

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

敬啟者：

本所謹此就以下第I至II節所載的融創中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的財務資料（「財務資料」）列載報告如下，以供收錄於 貴公司於二零零九年十二月七日就有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板首次上市而刊發的招股章程（「招股章程」）內。財務資料包括於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的綜合資產負債表、 貴公司於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的資產負債表，以及截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月（「有關期間」）的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

貴公司於二零零七年四月二十七日根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第3號法案綜合及修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第I節附註1.3「重組」所述的集團重組（「重組」）， 貴公司成為組成 貴集團各附屬公司的控股公司。

於本報告日期， 貴公司於附屬公司、共同控制實體及聯營公司中所擁有的直接及間接權益分別載於下文第I節附註41、附註10及附註11。該等公司均為私人公司。

由於 貴公司自註冊成立日期起並無從事任何重大業務交易（重組除外），故並無編製任何經審核財務報表。附屬公司的法定財務報表並非由本所審核（倘有法定審核要求），但由彼等各自註冊成立所在地的其他核數師審核（如下文第I節附註1所述）。

就本報告而言， 貴公司董事乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製 貴公司於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。本所已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的相關財務報表。

財務資料乃根據相關財務報表編製，並無作出任何調整。

董事的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製及真實而公平地列報相關財務報表。

就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務資料而言， 貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製及真實而公平地列報財務資料。該責任包括設計、實施及維持與編製及真實而公平地列報財務資料（不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述）相關的內部控制；選擇及應用適當的會計政策；及按情況作出合理的會計估計。

就截至二零零八年六月三十日止六個月的財務資料而言， 貴公司的董事須負責根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的會計政策（載於下文第I節附註2）編製及列報財務資料。

申報會計師的責任

就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務資料而言，本所的責任是根據審閱結果，對該等財務資料作出意見並將意見向 閣下報告。本所已審閱在編製財務資料時所使用的相關財務報表，並已按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」執行本所認為必需的額外程序。

就截至二零零八年六月三十日止六個月的財務資料而言，本所的責任是根據審閱結果，對該等財務資料作出意見並將意見向閣下報告。本所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱該等財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審核的範圍，故本所不能保證本所會知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本所不會發表審核意見。

意見及審閱結論

本所認為，就本報告而言，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務資料真實及公平地反映貴公司於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的財務狀況及貴集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的財務狀況，以及貴集團截至該等日期止年度及期間的業績及現金流量。

根據本所的審閱（其並不構成審核），就本報告而言，本所並不知悉有任何事宜使本所相信，截至二零零八年六月三十日止六個月的財務資料在各重大方面並非根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的會計政策（載於下文第1節附註2）而編製。

I. 財務資料

以下為 貴集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及於二零零九年六月三十日以及截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止各六個月的財務資料。

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備...	7	17,279	14,623	12,655	10,209
投資物業.....	8	458,000	458,500	433,000	577,500
無形資產.....	9	92,134	295,826	288,011	285,036
於共同控制實體投資...	10	-	2,084	47,093	69,549
於聯營公司投資.....	11	-	67,530	53,389	324,509
可供出售金融資產...	12(a)	1,625	3,031	1,773	2,087
持至到期金融資產...	12(b)	-	1,000	-	-
遞延所得稅資產.....	13	64,063	78,024	52,375	62,685
		<u>633,101</u>	<u>920,618</u>	<u>888,296</u>	<u>1,331,575</u>
流動資產					
發展中物業.....	14	3,914,322	5,538,831	4,875,187	5,337,478
持作出售的竣工物業...	15	1,432,592	1,599,452	2,228,961	1,854,606
應收關連方款項.....	40(d)	1,826,365	232,759	210,385	189,125
其他應收款項.....	16	385,664	486,377	383,011	434,643
持至到期金融資產...	12(b)	5,000	-	1,000	1,000
受限制現金.....	17	201,894	159,607	230,806	307,263
現金及現金等價物...	18	31,285	718,039	639,077	313,217
		<u>7,797,122</u>	<u>8,735,065</u>	<u>8,568,427</u>	<u>8,437,332</u>
資產總額		<u><u>8,430,223</u></u>	<u><u>9,655,683</u></u>	<u><u>9,456,723</u></u>	<u><u>9,768,907</u></u>
權益					
貴公司權益持有人應佔					
資本及儲備					
普通股.....	19	-	7	7	7
其他儲備.....	20	395,434	223,884	114,920	115,532
(累計虧損)/ 保留盈利.....		(138,791)	(6,517)	422,696	539,833
		<u>256,643</u>	<u>217,374</u>	<u>537,623</u>	<u>655,372</u>
少數股東權益		<u>71,487</u>	<u>562,852</u>	<u>538,606</u>	<u>532,123</u>
權益總額		<u><u>328,130</u></u>	<u><u>780,226</u></u>	<u><u>1,076,229</u></u>	<u><u>1,187,495</u></u>

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
負債					
非流動負債					
借貸	22	1,332,500	1,167,300	1,431,400	1,151,010
長期應付款項		-	81,137	87,628	91,066
遞延所得稅負債	13	30,455	218,969	189,782	203,328
		<u>1,362,955</u>	<u>1,467,406</u>	<u>1,708,810</u>	<u>1,445,404</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項 ..	21	1,959,233	2,433,839	2,131,385	1,922,471
客戶預付款項		3,403,497	3,610,359	3,276,533	3,935,031
應付關連方款項	40(d)	351,777	4,168	9,253	-
借貸	22	1,022,800	1,349,840	1,153,674	1,176,967
財務擔保	37(b)	-	349	175	87
當期所得稅負債		1,831	9,496	100,664	101,452
		<u>6,739,138</u>	<u>7,408,051</u>	<u>6,671,684</u>	<u>7,136,008</u>
負債總額		<u><u>8,102,093</u></u>	<u><u>8,875,457</u></u>	<u><u>8,380,494</u></u>	<u><u>8,581,412</u></u>
權益及負債總額		<u><u>8,430,223</u></u>	<u><u>9,655,683</u></u>	<u><u>9,456,723</u></u>	<u><u>9,768,907</u></u>
流動資產淨額		<u><u>1,057,984</u></u>	<u><u>1,327,014</u></u>	<u><u>1,896,743</u></u>	<u><u>1,301,324</u></u>
資產總額減流動負債 ..		<u><u>1,691,085</u></u>	<u><u>2,247,632</u></u>	<u><u>2,785,039</u></u>	<u><u>2,632,899</u></u>

資產負債表

	附註	於十二月三十一日		於六月三十日
		二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
於附屬公司投資.....	41	1,403,984	1,403,984	1,403,984
流動資產				
其他應收款項.....	16	–	10,699	10,397
現金及現金等價物.....		–	8,906	8,887
		–	19,605	19,284
資產總額		1,403,984	1,423,589	1,423,268
權益				
權益持有人應佔資本及儲備				
股本.....	19	7	7	7
其他儲備.....	20	1,399,568	1,418,778	1,418,778
累計虧損.....		(2,080)	(4,578)	(4,648)
權益總額		1,397,495	1,414,207	1,414,137
負債				
流動負債				
財務擔保.....	37(b)	349	175	87
應付附屬公司款項.....		1,972	9,207	9,044
應付關連方款項.....	40(d)	4,168	–	–
		6,489	9,382	9,131
權益總額及負債		1,403,984	1,423,589	1,423,268
流動(負債)/資產淨額 ...		(6,489)	10,223	10,153
資產總額減流動負債		1,397,495	1,414,207	1,414,137

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
收益.....	23	2,707,691	3,011,452	3,449,499	975,647	728,286
銷售成本.....	25	(2,201,057)	(2,211,557)	(2,371,740)	(648,924)	(465,451)
毛利.....		506,634	799,895	1,077,759	326,723	262,835
出售附屬公司收益淨額.....	39	5,172	-	-	-	-
投資物業公平值						
收益/(虧損)淨額.....	24	56,037	(8,873)	(25,852)	(10,700)	50,655
銷售及市場推廣成本.....	25	(127,729)	(65,300)	(124,559)	(43,252)	(32,377)
行政開支.....	25	(106,365)	(83,506)	(93,045)	(38,714)	(42,001)
其他收入.....	27	41,179	27,895	62,968	10,866	23,098
其他開支.....	28	(16,997)	(62,180)	(15,750)	(6,090)	(9,045)
經營溢利.....		357,931	607,931	881,521	238,833	253,165
融資成本淨額.....	31	(98,424)	(82,633)	(110,860)	(42,469)	(58,804)
應佔共同控制實體						
(虧損)/溢利.....	10	-	(24,916)	4,509	(8,023)	22,456
應佔聯營公司虧損.....	11	-	(11,552)	(14,141)	(7,133)	(21,940)
除所得稅前溢利.....		259,507	488,830	761,029	181,208	194,877
所得稅開支.....	32	(140,992)	(275,787)	(284,106)	(74,505)	(84,291)
年內/期內溢利.....		<u>118,515</u>	<u>213,043</u>	<u>476,923</u>	<u>106,703</u>	<u>110,586</u>
應佔：						
貴公司權益持有人.....		83,205	174,382	495,606	123,756	117,137
少數股東權益.....		35,310	38,661	(18,683)	(17,053)	(6,551)
		<u>118,515</u>	<u>213,043</u>	<u>476,923</u>	<u>106,703</u>	<u>110,586</u>
年內/期內權益持有人應佔						
溢利的每股基本盈利						
(人民幣).....	33	<u>不適用</u>	<u>8.72</u>	<u>24.78</u>	<u>6.19</u>	<u>5.86</u>
股息.....	34	<u>87,808</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
年內／期內溢利.....		118,515	213,043	476,923	106,703	110,586
直接於權益內確認的 收益或虧損						
－可供出售金融資產 的公平值收益.....	12(a)	921	1,406	(1,409)	(1,116)	680
全面收入總額.....		<u>119,436</u>	<u>214,449</u>	<u>475,514</u>	<u>105,587</u>	<u>111,266</u>
應佔：						
貴公司權益持有人.....		83,783	175,837	494,339	122,782	117,749
少數股東權益.....		<u>35,653</u>	<u>38,612</u>	<u>(18,825)</u>	<u>(17,195)</u>	<u>(6,483)</u>
		<u>119,436</u>	<u>214,449</u>	<u>475,514</u>	<u>105,587</u>	<u>111,266</u>

綜合權益變動表

	貴公司權益持有人應佔			總額 人民幣千元	少數股東 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	普通股 人民幣千元 (附註19)	其他儲備 人民幣千元 (附註20)	(累計虧損)/ 保留盈利 人民幣千元			
於二零零六年一月一日	-	474,100	(112,146)	361,954	117,027	478,981
年內溢利	-	-	83,205	83,205	35,310	118,515
公平值變動	-	578	-	578	343	921
於附屬公司投資	-	-	-	-	5,950	5,950
收購少數股東權益	-	29,813	-	29,813	(29,813)	-
視作投資者注資	-	547	-	547	(347)	200
視作向投資者分派	-	(131,646)	-	(131,646)	(4,791)	(136,437)
轉撥	-	22,042	(22,042)	-	-	-
已付股息	-	-	(87,808)	(87,808)	(52,192)	(140,000)
於二零零六年十二月三十一日	-	395,434	(138,791)	256,643	71,487	328,130
年內溢利	-	-	174,382	174,382	38,661	213,043
公平值變動	-	1,455	-	1,455	(49)	1,406
視作投資者注資	-	11,740	-	11,740	1,110	12,850
收購少數股東權益	-	74,372	-	74,372	(74,372)	-
向投資者分派(附註40(f))	-	(1,700,793)	-	(1,700,793)	-	(1,700,793)
發行股份	7	-	-	7	-	7
收購附屬公司	-	-	-	-	526,015	526,015
財務擔保	-	(349)	-	(349)	-	(349)
貴公司權益持有人注資	-	1,399,917	-	1,399,917	-	1,399,917
轉撥	-	42,108	(42,108)	-	-	-
於二零零七年十二月三十一日	7	223,884	(6,517)	217,374	562,852	780,226
年內溢利	-	-	495,607	495,607	(18,682)	476,924
公平值變動	-	(1,268)	-	(1,268)	(141)	(1,409)
收購少數股東權益	-	(193,300)	-	(193,300)	(5,423)	(198,723)
轉撥	-	66,394	(66,394)	-	-	-
貴公司權益持有人注資	-	19,210	-	19,210	-	19,210
於二零零八年十二月三十一日	7	114,920	422,696	537,623	538,606	1,076,229
期內溢利	-	-	117,137	117,137	(6,551)	110,586
公平值變動	-	612	-	612	68	680
於二零零九年六月三十日	7	115,532	539,833	655,372	532,123	1,187,495
(未經審核)						
於二零零七年十二月三十一日	7	223,884	(6,517)	217,374	562,852	780,226
期內溢利	-	-	123,756	123,756	(17,053)	106,703
公平值變動	-	(974)	-	(974)	(142)	(1,116)
收購少數股東權益	-	(189,395)	-	(189,395)	5,474	(183,921)
貴公司權益持有人注資	-	19,210	-	19,210	-	19,210
於二零零八年六月三十日	7	52,725	117,239	169,971	551,131	721,102

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
經營活動現金流量						
經營活動(所用)/所得現金	35	10,792	521,230	376,838	(151,960)	583,765
已付中國所得稅		(107,042)	(133,269)	(137,561)	(69,690)	(102,467)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(96,250)	387,961	239,277	(221,650)	481,298
投資活動現金流量						
收購附屬公司，扣除已取得現金	38	-	92,296	-	-	-
收購附屬公司額外權益		(162,855)	(134,397)	(180,486)	(124,955)	(121,965)
收購共同控制實體		-	(27,000)	-	-	-
於共同控制實體的額外投資		-	-	(40,500)	(40,500)	-
對聯營公司投資		-	-	-	-	(293,060)
出售附屬公司及業務， 扣除現金流出	39	(51,476)	-	-	-	-
購置物業、廠房及設備		(5,026)	(720)	(4,182)	(2,080)	(804)
出售物業、廠房及設備所得款項		2,074	1,220	1,993	1,111	662
購置金融資產		-	(1,000)	(150)	-	-
出售金融資產所得款項		1,000	5,000	-	-	366
投資活動所用現金淨額		(216,283)	(64,601)	(223,325)	(166,425)	(414,801)
融資活動現金流量						
發行普通股所得款項		-	7	-	-	-
已付利息		(98,425)	(82,633)	(110,859)	(42,469)	(58,803)
已獲得借貸		1,921,100	1,013,300	1,612,600	976,600	340,000
償還借貸		(1,484,350)	(1,366,460)	(1,544,666)	(857,340)	(597,097)
銀行借貸按金		61,990	42,287	(71,199)	(100,830)	(76,457)
貴公司權益持有人注資		-	1,399,917	19,210	19,210	-
向投資者分派	40(f)	-	(643,024)	-	-	-
已付投資者股息		(87,808)	-	-	-	-
已付少數股東股息		(52,192)	-	-	-	-
融資活動所得/(所用)現金淨額		260,315	363,394	(94,914)	(4,829)	(392,357)
現金及現金等價物						
(減少)/增加淨額		(52,218)	686,754	(78,962)	(392,904)	(325,860)
年/期初現金及現金等價物		83,503	31,285	718,039	718,039	639,077
年/期末現金及現金等價物		31,285	718,039	639,077	325,135	313,217

財務資料附註

1 一般資料及集團重組

1.1 一般資料

融創中國控股有限公司（「貴公司」）為根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第3號法案綜合及修訂本）於二零零七年四月二十七日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，從事投資控股。貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業開發及物業投資。

於有關期間，貴集團的業務乃由以下運營實體從事：

- 天津融創置地有限公司（「融創置地」）
- 天津融創奧城投資有限公司（「融創奧城」）
- 重慶奧林匹克花園置業有限公司（「重慶奧林匹克花園置業」）
- 長春融創置地有限公司（「長春融創」）
- 成都融創置地有限公司（「成都融創」）
- 德陽融創置地有限公司（「德陽融創」）
- 天津翔馳投資有限公司（「天津翔馳」）
- 重慶渝能順馳房地產開發有限公司（「重慶渝能」）
- 重慶上善置地有限公司（「重慶上善」）
- 北京首鋼融創置地有限公司（「首鋼融創」）
- 北京首馳昱達房地產開發有限公司（「首馳昱達」）
- 無錫融創地產有限公司（「無錫融創地產」）
- 無錫融創城市建設有限公司（「無錫融創城市」）
- 蘇州市春申湖置業有限公司（「春申湖置業」）

上述運營公司的歷史以及有關籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司首次公開發售（「上市」）的集團重組（「重組」）詳情載列如下：

1.2 運營實體的歷史

- (a) 融創置地於二零零三年一月三十一日在中國成立。於二零零六年一月一日，一家由貴公司控股股東孫宏斌先生（「孫先生」）控制的公司天津盈鑫信恒投資諮詢有限公司（前稱天津融創投資有限公司，此後簡稱為「天津融創」）持有融創置地50%權益。於二零零六年二月十七日，天津融創以代價人民幣380,000,000元自一第三方收購融創置地餘下的50%股權。
- (b) 融創奧城於二零零三年二月二十五日在中國成立。於二零零六年一月一日，天津融創於融創奧城直接持有60.3%股權及間接持有2.42%股權，而餘下的股權則由第三方投資者持有。於二零零七年十月十五日，天津融創以代價人民幣60,000,000元自一第三方投資者進一步收購融創奧城24.58%股權。於重組（如下文附註1.3所載）完成後，貴集團於二零零八年七月一日以代價人民幣13,000,000元進一步收購融創奧城2.7%股權。
- (c) 重慶奧林匹克花園置業於二零零三年四月二十四日在中國成立。於二零零六年一月一日，天津融創持有重慶奧林匹克花園置業50.82%股權而餘下的股權則由第三方投資者持有。於二零零六年一月五日，天津融創以代價人民幣3,600,000元自一第三方投資者進一步收購重慶奧林匹克花園置業4.9%股權。

於二零零六年三月七日，天津融創以交換其所擁有的若干投資的形式自一第三方投資者進一步收購重慶奧林匹克花園置業34.43%股權。上述交易的代價包括天津融創於其三家附屬公司（即成都融創、長春融創及德陽融創）的股權及應收該三家公司款項。（附註39）

於二零零八年二月十四日及二零零八年四月十五日、重組之後，貴集團以總代價人民幣180,000,000元自第三方投資者進一步收購重慶奧林匹克花園置業9.85%股權。

- (d) 長春融創於二零零三年十二月十五日在中國成立。天津融創持有長春融創95.1%股權（自長春融創成立日期起）。自二零零六年三月七日起，長春融創不再為天津融創的附屬公司。（附註39）

- (e) 成都融創於二零零四年二月十六日在中國成立。天津融創持有成都融創95.1%股權（自成都融創成立日期起）。自二零零六年三月七日起，成都融創不再為天津融創的附屬公司。（附註39）
- (f) 德陽融創於二零零四年三月五日在中國成立。天津融創通過直接及間接投資持有德陽融創95.1%股權（自德陽融創成立日期起）。自二零零六年三月七日起，德陽融創不再為天津融創的附屬公司。（附註39）
- (g) 天津翔馳於二零零六年九月二十五日在中國成立，融創置地持有天津翔馳95%股權而餘下的股權則由第三方投資者持有。於二零零七年三月十一日，天津融創以代價人民幣5,950,000元自第三方投資者收購天津翔馳餘下的5%股權。
- (h) 重慶渝能於二零零五年九月二十六日在中國成立。於二零零七年三月二十三日，天津融創收購重慶渝能45%股權。由於重慶渝能由 貴集團與其他投資者共同控制，故該公司為 貴集團的共同控制實體。（附註10）
- (i) 於二零零八年四月二十九日，重慶渝能在中國成立一家附屬公司，即重慶上善。重慶渝能持有重慶上善99%股權，因此重慶上善為 貴集團共同控制實體。（附註10）
- (j) 首鋼融創於二零零五年六月二日在中國註冊成立。於二零零七年八月二十八日，融創置地收購首鋼融創50%股權。由於融創置地並未控制首鋼融創，故首鋼融創成為 貴集團的聯營公司。（附註11）
- (k) 於該收購日期，首鋼融創擁有首馳昱達76%股權（首馳昱達最初於二零零六年一月二十六日成立）。自二零零七年十二月至二零零八年七月，首鋼融創以總代價人民幣4,800,000元自一第三方投資者收購24%股權，首馳昱達成為 貴集團另一家聯營公司。（附註11）
- (l) 無錫融創地產於二零零四年二月二十七日在中國成立。於二零零七年十二月二十四日，融創置地通過向無錫融創地產注入人民幣633,000,000元作為增加的註冊資本而收購無錫融創地產51%股權。於該收購日期及截至本報告日期，無錫融創地產擁有春申湖置業全部股權，而春申湖置業於二零零七年一月四日被無錫融創地產收購。
- (m) 無錫融創城市於二零零五年五月十一日在中國成立。於二零零七年十二月二十九日，無錫融創地產以約人民幣289,000,000元自第三方收購無錫融創城市全部股權。

1.3 集團重組

於籌備上市時，自二零零七年八月至十二月期間進行重組以轉讓運營實體的擁有權予 貴公司：

- (a) 融創置地自天津融創收購組成 貴集團的所有其他運營實體的股權並成為該等運營實體的直接控股公司。
- (b) 貴公司以每間公司1美元的現金代價收購六家於英屬處女群島註冊成立的公司（統稱為「英屬處女群島實體」）的全部已發行股本，該等公司成為 貴集團的中介控股公司。
- (c) 其後英屬處女群島實體以每間公司1美元的現金代價收購六間於香港註冊成立的公司（統稱為「香港實體」）的全部已發行股本。其後，若干英屬處女群島實體及香港實體在中國成立六間外商獨資企業（統稱為「中國外商獨資企業」）。
- (d) 根據中國外商獨資企業與天津融創簽定的多份股份轉讓協議及增資協議，天津融創轉讓其於融創置地的權益予中國外商獨資企業，其後 貴公司成為現在組成 貴集團的實體的控股公司。

2 主要會計政策概要

編製本財務報表所應用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策在所有呈列期間內持續貫徹應用。

2.1 編製基準

就本報告而言，該等財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」所載的合併會計原則編製，以反映根據共同控制持有的業務的重組，於所呈列期間 貴集團的所有成員公司由孫先生最終控制。

因此，該等財務報表呈列 貴集團各成員公司的財務狀況、業績及現金流量，猶如目前的集團架構自二零零五年一月一日或之後、彼等各自的註冊成立／成立日期或彼等受孫先生控制起已經存在。就於期內向第三方收購（或出售）的公司而言，該等公司已自進行收購（出售）當日起計入（扣自） 貴集團的財務報表。

該等財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）按歷史成本慣例編製，並已就按公平值透過損益列賬的金融資產及金融負債及按公平值列賬的投資物業的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。管理層在應用 貴集團會計政策過程中亦需行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇或涉及對財務報表屬重大假設和估算的範疇在附註4中披露。

除另有指明外，該等綜合財務報表以人民幣千元為單位呈列。

直至本報告刊發之日，香港會計師公會已刊發下列與 貴集團營運有關的新準則、修訂及詮釋，惟於二零零九年一月一日開始的年度會計期間並未生效且並無提前採用：

香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎的付款（於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效）
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併（於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效）
香港財務報告準則第5號（修訂本）	持作出售的非流動資產及終止經營業務（於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效）
香港財務報告準則第8號（修訂本）	經營分部（於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效）
香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表的呈列（於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效）
香港會計準則第7號（修訂本）	現金流量表（於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效）
香港會計準則第17號（修訂本）	租賃（於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效）
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表（於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效）
香港會計準則第36號（修訂本）	資產減值（於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效）
香港會計準則第38號（修訂本）	無形資產（於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效）
香港會計準則第39號（修訂本）	金融工具：確認及計量（於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效）

香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號（修訂本）	重估嵌入式衍生工具（於二零零九年七月一日或 之後開始的年度期間生效）
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號（修訂本）	對沖於境外業務的淨投資（於二零零九年七月一日或 之後開始的年度期間生效）
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產（於二零零九年七月一日或 之後開始的年度期間生效）
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	來自客戶的資產轉讓（於二零零九年七月一日或 之後開始的年度期間生效）
於二零零九年五月刊發之香港會計師 公會的年度修訂項目	可認沽金融工具及清盤時的責任 （於二零零九年七月一日生效）

貴集團現正對該等準則、修訂及詮釋於初次應用期間對 貴集團財務報表的影響進行評估。除披露方面的改變外，預期採納上文對 貴集團財務報表並無任何重大影響。

2.2 業務合併

(a) 共同控制合併之合併會計法

誠如上文附註1所載列，重組涉及孫先生控制的若干實體的合併（「合併實體」）及使用合併會計法入賬。綜合財務報表併入該等合併實體的業績及財務狀況，猶如該等實體已於下列日期較後者由 貴公司收購：最早呈列日期或該等實體首次受孫先生控制之日（不論受共同控制的重組日期）。

合併實體的資產淨值從控制方的角度以現有賬面值合併。有關商譽的金額或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平值淨值的權益高於重組發生時的成本的金額均不會確認。

綜合收益表包括由下列日期：最早呈列日期或合併實體首次受共同控制的日期（不論受共同控制的重組日期）較後者起，各合併實體的業績。

該等實體採納一套統一的會計政策，所有集團內交易、合併實體間交易的結餘及未變現收益均於綜合時對銷。

交易成本包括專業費用、註冊費用、向權益持有人提供資料的成本、合併過往獨立運作的業務時產生的成本或虧損等，就共同控制合併而產生並採用合併會計法入賬的交易成本於其產生的期間內確認為開支。

(b) 附屬公司

附屬公司指 貴集團有權管理其財務及營運政策，且一般而言擁有其過半數投票權的實體。於評估 貴集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在投票權的存在及影響。

除使用合併會計法入賬的重組外， 貴集團乃採用收購會計法為 貴集團所收購的附屬公司列賬。收購成本乃按交易當日所獲資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值，加上直接歸屬予收購事項的成本計量。在業務合併過程中所收購的可識別資產、所承擔的負債及或然負債，均於收購當日按其公平值作出初步計量，而毋須計及任何少數股東權益。收購成本超出 貴集團應佔所收購可識別淨資產的公平值的差額乃列作商譽。如收購成本低於所收購附屬公司淨資產的公平值，則有關差額將直接在綜合收益表內確認。

根據收購會計法，附屬公司由控制權轉讓予 貴集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

公司間交易、結餘及因集團公司間交易而產生之未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦會對銷，惟被當作已轉讓資產之減值指標。附屬公司的會計政策已在需要時作出改動，以確保與 貴集團所採納的政策貫徹一致。

貴公司資產負債表內於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損列賬，附屬公司的業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

(c) 與少數股東的交易

貴集團將與少數股東之交易視作與 貴集團權益所有人之交易。向少數股東進行採購，任何已付代價與有關應佔所收購附屬公司資產淨值的賬面值的差額自權益中扣除。向少數股東進行出售所產生的盈虧亦記錄於權益。

(d) 共同控制實體

共同控制實體乃一項合約安排，據此， 貴集團及其他訂約方進行經濟活動，而該項經濟活動乃受雙方共同控制，概無參與者可單方面控制該共同控制實體的經濟活動。於共同控制實體的權益乃採用權益會計法於綜合財務報表內列賬，並初步按成本確認。

貴集團應佔共同控制實體的收購後業績乃於收益表內確認，而其應佔收購後儲備變動則於儲備內確認。累積收購後變動乃就投資賬面值作出調整。如 貴集團應佔共同控制實體的虧損相等於或超逾其於共同控制實體的權益（包括任何其他無抵押應收款項），則 貴集團不會進一步確認虧損，除非 貴集團已代共同控制實體承擔負債或支付款項。共同控制實體的會計政策已按需要作出變更，以確保與 貴集團所採納者相符一致。

(e) 聯營公司

聯營公司指 貴集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般而言，當持有一間實體 20%至50%帶投票權的股份時，則 貴集團被視為對該實體擁有重大影響。於聯營公司的投資乃以權益會計法入賬，並初步按成本確認。 貴集團於聯營公司的投資包括於收購時已識別的商譽（經扣除任何累積減值虧損）。

貴集團所佔聯營公司的收購後盈虧乃於收益表內確認，而其所佔收購後儲備變動則於儲備內確認。累積收購後變動乃就投資賬面值作出調整。如 貴集團應佔聯營公司虧損相等於或超逾其應佔聯營公司的權益（包括任何其他無抵押應收款項），則 貴集團不會進一步確認虧損，除非 貴集團已代聯營公司承擔負債或支付款項。

貴集團與其聯營公司之間交易所產生未變現盈利的抵銷，乃以 貴集團於聯營公司的權益為限。未變現虧損亦會對銷，惟被當作已轉讓資產的減值指標。聯營公司的會計政策已作必要更改，以確保與 貴集團所採納者保持一致。

2.3 分部報告

經營分部乃以與提交主要經營決策者的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責作出策略性決定、分配資源及評估經營分部表現。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

現時組成 貴集團的各公司財務報表包括的項目，均以該公司經營所在主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。由於 貴集團的大部份資產及營運位於中國，故其綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣乃 貴公司的功能及呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年底匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，均於綜合收益表內確認。

(c) 集團公司

倘現時組成 貴集團的所有實體（全部均非採用嚴重通脹經濟體系的貨幣）的功能貨幣有別於呈列貨幣，則其業績及財務狀況會按下列方法兌換為呈列貨幣：

- 現時組成 貴集團的該等公司的每份資產負債表內的資產與負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；

- 現時組成 貴集團的該等公司的每份收益表內的收入及開支按平均匯率換算；及
- 所產生的所有兌換差額乃作為權益的一個獨立部份確認。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整，均視作為該海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

當與項目有關的未來經濟利益可能流入 貴集團，而該項目的成本能夠可靠地計算時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產。其他所有維修及保養乃於其產生的有關期間內自收益表扣除。

物業、廠房及設備的折舊按下列估計可使用年期以直線法計算，將其成本攤銷至其殘餘價值：

- | | |
|------------|-----------------|
| — 汽車 | 5年 |
| — 傢俬及辦公室設備 | 5年 |
| — 租賃物業裝修 | 5年或租賃期間（以較短者為準） |

於各結算日均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

在建工程指物業、廠房及設備產生的直接建造成本減任何減值虧損。 貴集團直至有關資產竣工及投入使用時才對在建工程作出折舊撥備。在建工程將於竣工及可供使用時被重新歸入適當類別的物業、廠房及設備。

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並作為其他（虧損）／收益於收益表中確認。

2.6 投資物業

投資物業主要包括 貴集團為獲得長期租金收益而持有但不佔用的物業。投資物業乃按公平值（即外部估值師每年釐定的公開市值）列賬。公平值乃按活躍市價計算，並於必要時就該項特定資產的性質、位置或條件的任何差異作出調整。倘無法獲得該等資料，則 貴集團會使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或經折現現金流量預測。該等估值法乃於各結算日由獨立估值師採用。

投資物業初步按成本計算。

於初步確認後，投資物業按公平值入賬。投資物業的公平值反映（其中包括）即期租賃的租金收入，以及基於現時市場狀況未來租賃所得租金收入的假設。公平值的變動於收益表內確認。

其後的開支僅於與項目有關的未來經濟利益將有可能歸 貴集團所有，以及項目的成本得以可靠地計量時計入資產賬面值。所有其他維修或維護成本乃在成本產生的財務期間於收益表列為支出。

倘投資物業被業主佔用或於日常業務過程中擬作出售，其將重新分類為物業、廠房及設備或持作出售的竣工物業，就會計而言，其於重新分類當日的公平值成為其成本。於二零零九年一月一日之前，興建或發展供未來作投資物業的物業乃分類為發展中物業，並按成本列賬，直至建築或發展竣工，屆時重新分類及在其後當作投資物業。自二零零九年一月一日起，發展中投資物業按公平值列賬。

倘一項物業或設備因其用途改變而成為投資物業，該項目因而產生賬面值與公平值之間的任何差額在轉換當日於權益中確認為依據香港會計準則第16號項下的物業及設備重估。然而，倘公平值收益反回以往的減值虧損，收益於收益表中確認。

2.7 無形資產

(a) 商譽

商譽指收購成本超逾於收購日期 貴集團佔所收購附屬公司／聯營公司可識別資產淨值公平值的差額。收購附屬公司的商譽計入無形資產。收購聯營公司或共同控制實體的商譽則計入於聯營公司的投資或於共同控制實體的投資，作為整體結餘一部份，進行減值測試。分開確認的商譽每年進行減值測試並按成本扣除累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不可撥回。出售一間實體的損益包括有關出售實體的商譽賬面值。

為測試減值，商譽會被分配至現金產生單位，而所分配者為預期可受惠於產生有關商譽的業務合併之現金產生單位或現金產生單位的組別。

(b) 商標

所購入商標以歷史成本法列賬。有特定使用年限的商標按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法計算，於經協議議定的估計可使用年期內攤銷商標的成本。

2.8 土地使用權

中國的所有土地均為國有且無單獨的土地所有權。 貴集團購買權利以使用若干地塊，且就權利支付的費用計入土地使用權。

持有自用的土地使用權以成本列賬，並按其使用期限50至70年以直線法攤銷。用於開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。土地使用權於開始建設時轉入發展中物業核算。

2.9 發展中物業

發展中物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。可變現淨值計及最終預期為可予變現的價格，減去適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

物業的開發成本包括建築成本、土地使用權成本、資本化借貸成本以及在發展期間產生的專業費用。在竣工時，物業轉為持作出售的竣工物業。

2.10 持作出售的竣工物業

在各有關期間未仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考在正常業務過程中出售物業的銷售所得款項，減適用可變動銷售開支，或由管理層根據現時市場條件預計。

2.11 於附屬公司、聯營公司及非金融資產投資的減值

沒有確定使用年期或尚未可供使用之資產毋須折舊或攤銷，但會每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示須折舊或攤銷的資產賬面值未必可收回時，會檢討該資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本或使用價值之較高者。於評估減值時，資產按獨立可識別現金流量的最低水平（現金產生單位）分類。商譽以外的資產如出現減值，則會於各申報日期檢討可否撥回減值。

2.12 金融資產

貴集團將金融資產分類為以下幾類：持至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎收購金融資產之目的而定。管理層於首次確認金融資產時決定其分類，並於各申報日期檢討分類。

(a) 持至到期金融資產

持至到期金融資產指具有定額或可釐定付款額以及固定到期日的，且 貴集團管理層有明確意向及有能力持有至到期日的非衍生金融資產。倘若 貴集團準備出售之持至到期金融資產的金額重大，則所有該類金融資產將重新分類為可供出售金融資產。持至到期金融資產計入非流動資產之內，但由結算日起計12個月內到期的項目則劃分為流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有既定或計算還款額的非衍生金融資產，且在活躍市場並無報價。該等項目計入流動資產，惟到期日超過結算日起計12個月者除外。貸款及應收款項於資產負債表歸類為貿易及其他應收款項以及現金及銀行結餘並用實際利率法按攤銷成本入賬。

(c) 可供出售金融資產

可供出售金融資產屬於指定列入該類或不可歸入任何其他類別的非衍生工具。除非管理層有意於結算日後12個月內出售，否則該等投資入賬列為非流動資產。

經常買賣的投資在交易日（ 貴集團承諾購入或出售該資產之日）確認。對於所有金融資產，投資於初始時按公平值加交易成本確認入賬。當收取投資現金流量之權利已到期或已轉讓，且 貴集團已將擁有權的絕大部份風險和回報轉讓時，投資即取消確認。可供出售金融資產（在活躍市場上並無市場報價且其公平值無法可靠計量之非上市股本投資除外）其後按公平值列賬。貸款及應收款項其後使用實際利率法按已攤銷成本列賬。分類為可供出售的證券的公平值變動產生之未發現損益確認為權益。倘分類為可供出售的證券售出，累計公平值調整會列入收益表，作為投資證券之盈虧。

可供出售金融資產的股息收入將於 貴集團有權收取該等股息時於收益表確認為其他收益。

有報價的投資之公平值乃根據現時買盤釐定。在活躍市場上並無市價且其公平值無法可靠計量之股本工具投資乃以成本扣除減值計量。

2.13 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除撥備或減值計量。當有客觀證據證明將無法按應收款項之原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收款項設定減值撥備。撥備金額為資產之賬面值與按實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。貿易及其他應收款項之賬面值透過使用撥備賬戶削減，而有關撥備數額則在收益表內確認。

倘貿易及其他應收款項無法收回，其會就貿易及其他應收款項之撥備賬戶撇銷。之前已撇銷之款項如其後收回，將撥回收益表內。

貿易及其他應收款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。

2.14 受限制現金

受限制現金指作為 貴集團銀行貸款之部份按揭之擔保按金。該等限制將於 貴集團償還銀行貸款時解除。

2.15 現金及現金等價物

現金及現金等價包括手頭現金及銀行現金、銀行通知存款或原定到期日為三個月或以內之短期投資。銀行存款因受限制不計入現金及現金等價物。

2.16 股本

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權之新增成本在權益中列為所得款項之減項（扣除稅項）。

2.17 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 借貸

借貸按公平值扣除所產生之交易成本予以初步確認。借貸其後按攤銷成本列賬；任何所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間之差額使用實際利息法於借貸期間在收益表內確認。

除非 貴集團有權無條件將債務結算日期遞延至各結算日後至少十二個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

建造任何合資格資產時，於須完成及籌備資產作其擬定用途期間所產生之借貸成本將予以資本化。其他借貸成本於其產生之期間確認為支出。

借貸於且僅於有關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

2.19 當期及遞延所得稅

當期所得稅支出根據 貴公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法就資產和負債之稅基與資產和負債在財務報表之賬面值之暫時差額全數撥備。然而，倘遞延所得稅乃因首次確認交易（並非業務合併）中之資產或負債而產生，且進行有關交易時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算，且該等稅率預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用。

以可能有未來應課稅溢利可予抵銷暫時差額為限確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅乃就於附屬公司、共同控制實體及聯營公司之投資產生之暫時差額而撥備，惟倘若 貴集團可控制暫時差額之撥回時間，且暫時差額有可能在可預見將來不會獲撥回則除外。

2.20 僱員福利

根據中國規則及規例， 貴集團之中國僱員須參加有關中國省市政府經營之多項界定供款退休福利計劃， 貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金之特定百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付之全部現有及未來中國僱員退休福利責任。除每月供款外， 貴集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利之責任。該等計劃之資產由中國政府獨立管理之基金保管，並與 貴集團其他資產分開持有。

2.21 撥備及或然負債

當 貴集團因過往事件而須承擔現有法律或推定責任，而在履行責任時有可能令資源流出，同時責任金額能夠可靠地作出估計，則會確認撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

倘存在多項相若責任時，履行該等責任是否需要資源流出須考慮整體責任之類別。即使同一類別之任何一項責任導致資源流出可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用稅前折扣率按照預期需履行有關責任之開支之現值計量，該折扣率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

或然負債乃一項因過往事件產生之承擔，而該等過往事件之存在僅可由一項或多項並非由 貴集團全權控制之日後不明朗事件之存在與否確定。或然負債亦可為因不大可能需要耗用經濟資源或承擔之金額未能可靠地估量而未確認之過往事件產生之現有承擔。

或然負債未予確認，但已於財務報表附註披露。倘耗用經濟資源之可能性出現變動致使有可能需耗用經濟資源，則或然負債將確認為撥備。

2.22 收益確認

收益指 貴集團在正常業務過程中出售物業及服務之已收或應收代價之公平值。收益在扣除折讓以及對銷 貴集團內部銷售後列賬如下：

(a) 出售物業

出售物業的收益於物業的風險及回報轉讓予買方即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收回有關應收款項時，方予以確認。收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款作為客戶預付款項計入綜合資產負債表的流動負債項下。

利息收入利用實際利息法按時間比例確認。當應收款項出現減值， 貴集團將其賬面值減至其可收回數額（即估計未來現金流量按工具的原本實際利率貼現），並繼續將貼現的金額以利息收入入賬。減值貸款的利息收入利用原本實際利率確認。

(b) 租金收入

根據經營租賃所出租物業的租金收入，以直線法在租賃期內確認。

(c) 政府補助金

政府補助金於能合理保證獲得補助金且 貴集團符合所有相關條件時，以公平值確認。

用於補償成本的政府補助金乃作遞延，且配合在該等補償成本發生的期間，在收益表中確認。

有關物業、廠房及設備的政府補助金列作非流動負債下的遞延政府補助金，並按有關資產的預期可使用年期以直線法計入收益表。

2.23 租賃

當擁有權的大部份風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。

(a) 貴集團為承租人

根據經營租賃支付的款項（扣除收取出租人的任何獎勵）於租賃期內以直線法在收益表中支銷。

(b) 貴集團為出租人

當符合投資物業之其餘定義時，根據經營租賃出租的資產計入資產負債表中的投資物業項下。

2.24 股息分派

於有關期間向現時組成 貴集團的各公司的權益持有人作出的股息分派，在現時組成 貴集團的各公司權益持有人或董事會（倘適用）批准股息的期間於本報告中確認。

2.25 財務擔保負債

財務擔保負債首先按公平值加作出相關財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於首次確認後，該等合約按履行現有責任所需開支的最佳估計現值與首次確認金額減累計攤銷的較高者計量。

財務擔保負債當且僅當合約列明的責任已獲履行或註銷或屆滿時方於資產負債表中終止確認。

3 財務風險管理

貴集團的業務面對多項財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公平值利率風險及現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃著眼於金融市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量降低對貴集團財務表現可能構成的不利影響。

風險管理在財務總監監督下由一個中央管理層團隊進行，並由中央財務部協助執行。中央管理層團隊與貴集團業務部門密切合作以界定、評估及管理財務風險。應用於整體風險管理的各項原則為正式及非正式政策的組合，該等政策將隨著貴集團完成其近期重組活動而持續發展。

3.1 財務風險因素

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

由於全部經營活動均位於中國，貴集團日常業務活動主要以人民幣進行。於二零零九年六月三十日，大多數運營實體的資產及負債以人民幣計值，董事認為，該等實體並無承受重大外匯風險。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

由於貴集團並無龐大的付息資產，貴集團的收入及經營現金流量幾乎完全不受市場利率變動的影響。

貴集團的利率風險來自長期借貸。貴集團就浮息借貸承受現金流量利率風險。貴集團就定息借貸則承受公平值利率風險。於有關期間，貴集團借貸均以人民幣計值。

貴集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表載列貴集團承受的利率風險，表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

人民幣百萬元	浮息			定息			合計
	不足12月	1至5年	小計	不足12月	1至5年	小計	
借貸							
於二零零六年							
十二月三十一日.....	365	1,015	1,380	657	318	975	2,355
於二零零七年							
十二月三十一日.....	595	1,013	1,608	755	154	909	2,517
於二零零八年							
十二月三十一日.....	915	1,105	2,020	239	326	565	2,585
於二零零九年							
六月三十日.....	993	739	1,732	184	412	596	2,328

貴集團的中央管理層團隊集中審批運營實體訂立的所有貸款，並設定一個基準利率，各地管理層團隊在獲得中央批准之前能夠與其當地貸款人在此範圍內就貸款進行談判。基準利率由中央管理層團隊每年進行重新評估。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，在所有其他變數保持不變的假設下，倘銀行借貸利率上升／下降1%，則各年度或期間的溢利將分別下降／上升人民幣14,500,000元、人民幣16,400,000元、人民幣25,300,000元及人民幣8,600,000元。

貴集團亦會考慮再融資、現有倉位更新及替代融資籍以每月分析其利率風險。

(iii) 價格風險

由於 貴集團所持若干投資在綜合資產負債表內被分類為可供出售金融資產，故 貴集團承受價格風險。

董事認為， 貴集團就其投資所承受之價格風險非屬重大，概因 貴集團已訂有政策，不會作出對 貴集團財務業績可能造成不利影響的重大投資。所有投資須經高級管理層預先批准後方可進行。

(b) 信貸風險

由於通常並不向其客戶授予信貸， 貴集團並不就銷售物業承受信貸風險。

商業物業的租賃限於信貸質量較高的機構。 貴集團的信貸風險水平乃以銀行現金總額及貿易及其他應收款項表示。

信貸風險由中央管理層團隊及中央財務部團隊共同管理。信貸風險產生自現金及現金等價物、存放於銀行的受限制現金存款、其他應收關連方及第三方之款項，以及租賃 貴集團投資物業的商業客戶的信貸風險。所有住宅及商業物業銷售乃透過預付現金交易支付，因此一般不存在信貸風險。

就銀行而言， 貴集團近期引入一項非正式政策，據此，開設銀行賬戶僅可在中國四大國有銀行進行。 貴集團正著手結束一批在中國其他中小銀行開設的銀行賬戶。

流動資產包括應收關連方款項。管理層監察該等獲現金墊款之關連方的財務業績，並於對有關實體償還到期款項之能力存疑時採取必要措施以追回相關款項。迄今為止，曾發生其他應收款項不及時償還之實例，然而管理層並不認為上述違約將會對該等結餘造成任何損失。

貴集團為其物業單位的若干買家安排銀行融資並提供擔保以保證該等買家履行償還借貸的責任，有關該等擔保之披露詳情載於附註37(a)。

(c) 流動資金風險

貴集團管理層致力於維持充足的現金及現金等價物或通過充足額度的可利用融資（包括短期及長期銀行借貸）維持可動用資金，以滿足已承擔的建設項目需要。

由於基本業務的動態性質， 貴集團中央財務部門通過信託貸款安排在不同實體間移轉現金及現金等價物，以維持融資的靈活性。

下表乃根據結算日至合約到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析 貴集團的金融負債。在表內披露的金額為合約未貼現現金流量。在12個月內到期的結餘相等於其賬面值。

人民幣百萬元	1年以內	1至2年	2至5年	合計
於二零零六年十二月三十一日				
借貸.....	1,022	529	804	2,355
貿易及其他應付款項.....	1,959	-	-	1,959
於二零零七年十二月三十一日				
借貸.....	1,350	619	548	2,517
貿易及其他應付款項.....	2,434	-	-	2,434
於二零零八年十二月三十一日				
借貸.....	1,154	1,391	40	2,585
貿易及其他應付款項.....	2,131	-	-	2,131
於二零零九年六月三十日				
借貸.....	1,177	1,004	147	2,328
貿易及其他應付款項.....	1,922	-	-	1,922

3.2 資本風險管理

管理層在管理資本風險時認為資本包括來自權益持有人的已繳足股本及借貸。貴集團的資本管理目標為保障貴集團持續經營的能力從而為權益持有人提供回報。

為了維持或調整資本結構，貴集團可能會調整支付予權益持有人的股息金額、向權益持有人發還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

貴集團對未來資本需求及資本效益、預期經營現金流量、預期資本開支及預期策略性投資機會作出周詳考慮情況下，積極及定期地檢討及管理其資本結構，確保資本結構及股東回報達致最佳水平。

與業內其他企業一樣，貴集團按資產負債比率對資本進行監測。資產負債比率以債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額（包括綜合資產負債表中顯示的即期及非即期借貸）減現金及現金等價物計算。資本總額按綜合資產負債表中顯示的「權益」加債務淨額計算。

貴集團的策略是保持資本負債比率於約60%至75%。貴集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
借貸總額（附註22）	2,355,300	2,517,140	2,585,074	2,327,977
受限制現金（附註17）	(201,894)	(159,607)	(230,806)	(307,263)
現金及現金等價物（附註18）	(31,285)	(718,039)	(639,077)	(313,217)
債務淨額	2,122,121	1,639,494	1,715,191	1,707,497
權益總額	328,130	780,226	1,076,229	1,187,495
資本總額	2,450,251	2,419,720	2,791,420	2,894,992
資產負債比率	87%	68%	61%	59%

4 公平值估計

於活躍市場買賣的金融工具（如可供出售證券）的公平值乃根據於結算日的市場報價計算。貴集團持有的金融資產所採用的市場報價為現時買盤價。

並非於活躍市場買賣的金融工具的公平值乃使用估值技術釐定。貴集團採用不同方法，並基於各結算日的市況作出假設。同類工具之市場報價或交易商報價或估計貼現現金流量。

由於在短期內到期，貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項的賬面值減去減值撥備後與其公平值相若。就披露而言，金融負債的公平值乃按貴集團可取得的類似金融工具的現時市場利率貼現未來合約現金流量作出估算。

5 重要會計估計及判斷

編製財務報表時所用的估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素作出，包括預期日後在有關情況下出現認為合理的事件。貴集團對未來情況作出估計及假設。所產生的會計估計事實上甚少與有關的實際結果相同。對下一財政年度資產與負債的賬面值有重大影響的估計及假設在下文論述。

5.1 估計建築成本收益確認

貴集團的每個項目根據開發及交付計劃分為若干階段。貴集團於交付物業時確認銷售。銷售成本包括基於管理層對整個項目的總開發成本及交付物業時分配到每期發展的成本的最佳估計而計算的各期發展建築成本及各期發展分攤的一般成本。

5.2 中國企業所得稅及遞延稅項

貴集團需於中國繳納企業所得稅。在釐定所得稅的撥備時須作出重大判斷。在正常業務過程中，很多交易及計算仍未能釐定最終落實的稅款。倘該等事宜的最終稅務結果與起初記錄入賬的金額不同，該等差額將會影響釐定稅項期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為有可能動用日後應課稅溢利以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

5.3 中國土地增值稅

貴集團需繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同的稅務司法權區均有所不同，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。貴集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認這些土地增值稅。最後稅款可能有別於最初記錄的金額，而相關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

5.4 投資物業估計公平值

公平值的最佳憑證為於活躍市場上附有類似租賃及其他合約的物業的現時價格。倘沒有該等資料，貴集團在合理公平值估計的範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，貴集團考慮不同來源的資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點（或訂有不同租賃或其他合約）的物業於活躍市場的現行價格，並作出調整以反映上述不同；
- (b) 較不活躍市場上類似物業的近期價格（調整以反映自按該等價格交易的日期起經濟狀況的任何轉變）；及
- (c) 根據對未來現金流量所作可靠估計而預測的貼現現金流量，該估計乃源自任何現有租期與其他合約期及（指在可能情況下）外在證據（如地點及狀況相同的類似物業現行市場租金），並採用可反映有關現金流量金額及時間不確定性的現行市場評估的貼現率計算。

貴集團根據獨立專業估值師的估值評估其投資物業的公平值。

5.5 持作出售物業的撥備

貴集團根據持作出售物業的可變現淨值，並計及按過往經驗釐訂的直至完成時的成本及根據現時市場狀況的銷售淨值以評估此等物業的賬面值。在有顯示賬面值不能變現的事件或變動發生時作出撥備。評估過程須運用判斷及估計。

5.6 估計商譽減值

貴集團每年根據列載於附註2.7 (a)的會計政策測試商譽有否減值。現金產生單位的可收回金額經已按使用價值計算法釐定。該等計算過程須運用若干估計。

6 分部資料

管理層根據由首席運營決策者審閱、用於做出戰略決策的報告確定經營分部資料。管理層定期審閱物業發展項目的經營業績。由於所有物業發展項目位於中國，其收益主要來自物業銷售並涉及和帶有共同風險回報特徵，所有物業發展項目乃按照香港財務報告準則第8號「經營分部」集中為一個單獨的報告分部。概無呈列任何分部資料。

7 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零六年一月一日				
成本	19,861	10,035	2,957	32,853
累計折舊	(4,475)	(2,637)	(290)	(7,402)
賬面淨值	<u>15,386</u>	<u>7,398</u>	<u>2,667</u>	<u>25,451</u>
截至二零零六年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	15,386	7,398	2,667	25,451
添置	2,437	708	1,881	5,026
出售附屬公司	(2,503)	(1,783)	–	(4,286)
出售	(2,306)	(1)	–	(2,307)
折舊	(3,329)	(1,771)	(1,505)	(6,605)
期末賬面淨值	<u>9,685</u>	<u>4,551</u>	<u>3,043</u>	<u>17,279</u>
於二零零六年十二月三十一日				
成本或估值	16,738	8,247	4,427	29,412
累計折舊	(7,053)	(3,696)	(1,384)	(12,133)
賬面淨值	<u>9,685</u>	<u>4,551</u>	<u>3,043</u>	<u>17,279</u>
截至二零零七年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	9,685	4,551	3,043	17,279
添置	333	386	–	719
收購附屬公司	2,370	834	–	3,204
出售	(1,407)	(117)	–	(1,524)
折舊	(2,676)	(1,644)	(735)	(5,055)
期末賬面淨值	<u>8,305</u>	<u>4,010</u>	<u>2,308</u>	<u>14,623</u>
於二零零七年十二月三十一日				
成本	17,961	10,223	3,997	32,181
累計折舊	(9,656)	(6,213)	(1,689)	(17,558)
賬面淨值	<u>8,305</u>	<u>4,010</u>	<u>2,308</u>	<u>14,623</u>
截至二零零八年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	8,305	4,010	2,308	14,623
添置	3,143	1,039	–	4,182
出售	(1,947)	(82)	–	(2,029)
折舊	(1,609)	(1,777)	(735)	(4,121)
期末賬面淨值	<u>7,892</u>	<u>3,190</u>	<u>1,573</u>	<u>12,655</u>
於二零零八年十二月三十一日				
成本	18,185	11,065	2,308	31,558
累計折舊	(10,293)	(7,875)	(735)	(18,903)
賬面淨值	<u>7,892</u>	<u>3,190</u>	<u>1,573</u>	<u>12,655</u>

	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零零九年六月三十日止六個月				
期初賬面淨值	7,892	3,190	1,573	12,655
添置	604	200	–	804
出售	(525)	(379)	–	(904)
折舊	(1,260)	(719)	(367)	(2,346)
期末賬面淨值	<u>6,711</u>	<u>2,292</u>	<u>1,206</u>	<u>10,209</u>
於二零零九年六月三十日				
成本	16,205	10,279	2,308	28,792
累計折舊	(9,494)	(7,987)	(1,102)	(18,583)
賬面淨值	<u>6,711</u>	<u>2,292</u>	<u>1,206</u>	<u>10,209</u>
未經審核				
截至二零零八年六月三十日止六個月				
期初賬面淨值	8,305	4,009	2,308	14,622
添置	1,455	626	–	2,081
出售	(1,067)	(66)	–	(1,133)
折舊	(596)	(937)	(367)	(1,900)
期末賬面淨值	<u>8,097</u>	<u>3,632</u>	<u>1,941</u>	<u>13,670</u>
於二零零八年六月三十日				
成本	17,376	10,668	2,308	30,352
累計折舊	(9,279)	(7,036)	(367)	(16,682)
賬面淨值	<u>8,097</u>	<u>3,632</u>	<u>1,941</u>	<u>13,670</u>

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，貴集團的折舊費用於綜合收益表的銷售及行政開支支銷。

8 投資物業

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
年／期初	-	458,000	458,500	458,500	433,000
轉撥自發展中物業	401,963	9,373	352	-	226,845
轉撥至持作出售的竣工物業	-	-	-	-	(133,000)
公平值收益／(虧損)(附註24)	56,037	(8,873)	(25,852)	(10,700)	50,655
年／期末	<u>458,000</u>	<u>458,500</u>	<u>433,000</u>	<u>447,800</u>	<u>577,500</u>

下列款項已於收益表確認：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
租金收入(附註23)	<u>10,776</u>	<u>13,262</u>	<u>16,115</u>	<u>7,765</u>	<u>8,274</u>

投資物業於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日由獨立專業估值師戴德梁行有限公司重新估值。估值乃基於所有物業在活躍市場上的現價進行。

貴集團於投資物業的權益均位於中國及按其賬面值列賬，分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
香港以外，按下列租期持有：				
介乎10至50年的租期	<u>458,000</u>	<u>458,500</u>	<u>433,000</u>	<u>577,500</u>

根據不可撤銷經營租約應收未來最低租金總額如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
不超過一年	12,755	12,791	13,289	13,917
一年以上五年以下	51,925	56,307	57,917	59,013
五年以上	214,730	206,837	191,938	183,889
	<u>279,410</u>	<u>275,935</u>	<u>263,144</u>	<u>256,819</u>

於二零零九年六月三十日，結餘總額為人民幣109,000,000元的若干投資物業被抵押作為貴集團借貸的抵押品(附註22)。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，並無投資物業作抵押。

9 無形資產

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
商譽(附註a)	48,308	258,261	258,261	258,261
商標(附註b)	43,826	37,565	29,750	26,775
	<u>92,134</u>	<u>295,826</u>	<u>288,011</u>	<u>285,036</u>

(a) 商譽

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
年／期初	48,308	48,308	258,261	258,261	258,261
收購新附屬公司	—	209,953	—	—	—
年／期末	<u>48,308</u>	<u>258,261</u>	<u>258,261</u>	<u>258,261</u>	<u>258,261</u>

於二零零七年的商譽添置產生於兩次收購。於二零零七年十二月二十四日，融創置地收購無錫融創地產連同其附屬公司春申湖置業。於二零零七年十二月二十九日，無錫融創地產收購無錫融創城市。商譽主要歸因於計入無錫融創地產及無錫融創城市的發展中物業的土地使用權增值產生的預期未來收入。(附註38)

商譽分配的運營實體層面概要呈列如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
重慶奧林匹克花園置業	48,308	48,308	48,308	48,308
無錫融創地產	—	85,708	85,708	85,708
無錫融創城市	—	124,245	124,245	124,245
	<u>48,308</u>	<u>258,261</u>	<u>258,261</u>	<u>258,261</u>

運營實體的各現金產生單位的分析持續採用13%的貼現率。

(b) 商標

商標即重慶奧林匹克花園置業使用於二零零四年六月三十日自中體產業集團股份有限公司購入的名稱「奧林匹克花園」的權利的成本。根據協議，重慶奧林匹克花園置業可使用該商標完成預期於二零一三年竣工的有關項目的開發。

	人民幣千元
成本	
於二零零六年一月一日、二零零六年及二零零七年十二月三十一日	60,000
減少 ^(*)	(1,864)
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日	<u>58,136</u>
攤銷	
於二零零六年一月一日	9,913
年內支出	6,261
於二零零六年十二月三十一日	16,174
年內支出	6,261
於二零零七年十二月三十一日	22,435
年內支出	5,951
於二零零八年十二月三十一日	28,386
期內支出	2,975
於二零零九年六月三十日	<u>31,361</u>
賬面淨值	
於二零零九年六月三十日	<u>26,775</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>29,750</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>37,565</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>43,826</u>
成本	
於二零零八年一月一日	60,000
減少	(1,864)
於二零零八年六月三十日	<u>58,136</u>
攤銷	
於二零零八年一月一日	22,434
期內支出	2,976
於二零零八年六月三十日	<u>25,410</u>
賬面淨值	
於二零零八年六月三十日	<u>32,726</u>

* 根據日期為二零零八年一月七日訂立的一份補充協議，商標的代價由人民幣60,000,000元調整至人民幣58,135,625元。減少已反映該變動。

10 於共同控制實體投資

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
年／期初	-	-	2,084	2,084	47,093
投資於重慶渝能	-	27,000	40,500	40,500	-
應佔(虧損)/溢利	-	(24,916)	4,509	(8,023)	22,456
年／期末	-	2,084	47,093	34,561	69,549

於二零零七年三月二十三日，貴集團自一名關連方收購一間非上市中國實體重慶渝能之45%股權。重慶渝能於重慶上善擁有99%權益。貴集團與其他投資者共同控制該實體。

於共同控制實體投資於二零零七年十二月三十一日、於二零零八年十二月三十一日及於二零零九年六月三十日分別包括商譽人民幣14,100,000元、人民幣14,100,000元及人民幣14,100,000元。

概無有關 貴集團於共同控制實體權益的或然負債，及企業本身亦無或然負債。

貴集團於重慶渝能的權益於截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月分別如下：

	註冊 成立國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收益 人民幣千元	(虧損)/	持有的權益 %
					收益 人民幣千元	
截至二零零七年十二月三十一日止年度						
重慶渝能	中國	486,400	505,758	-	(24,916)	45
截至二零零八年十二月三十一日止年度						
重慶渝能	中國	513,295	486,818	139,331	4,813	45
重慶上善	中國	33,833	25,226	-	(304)	44.55
截至二零零九年六月三十日止六個月						
重慶渝能	中國	528,504	479,091	101,670	22,654	45
重慶上善	中國	33,837	25,427	-	(198)	44.55

11 於聯營公司投資

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
年／期初	-	-	67,530	67,530	53,389
於首鋼融創及其附屬公司					
首馳昱達之權益投資(附註(a))	-	79,082	-	-	-
應佔虧損	-	(11,552)	(14,141)	(7,133)	(21,940)
年／期末	-	67,530	53,389	60,397	31,449
給予首鋼融創的信託貸款					
(附註(b))	-	-	-	-	293,060
	-	67,530	53,389	60,397	324,509

附註：

- (a) 首鋼融創被視為 貴集團的聯營公司，因為在首鋼融創的董事不能達致一項多數決定的情況下，首鋼融創的其他股東於董事會會議上可投決定票。誠如附註1.2(k)所述，首馳昱達為首鋼融創的附屬公司。
- (b) 於二零零八年十二月四日，融創置地與首鋼融創的第三方投資者北京首鋼房地產開發有限公司(「北京首鋼」)訂立一項協議，內容有關於首鋼融創一新物業項目(名為西北旺)的投資。根據該協議，資金由融創置地及北京首鋼分別按20%及80%的比例以向首鋼融創發放貸款的形式提供。該協議亦協定，自該項目開始起，來自西北旺項目之65%及35%的純利應分別歸屬於北京首鋼及融創置地。截至二零零九年六月三十日，概無有關西北旺項目的任何收益列賬。

誠如附註1.2(i)所述，融創置地於二零零七年八月二十八日收購首鋼融創50%股權。本次收購的代價為將自首鋼融創歸屬於現有項目禧福匯的可供分派股息的50%。該代價的相關未來應付款項的公平值已計入長期應付款項。

於聯營公司的投資於二零零七年十二月三十一日、於二零零八年十二月三十一日及於二零零九年六月三十日分別包括商譽人民幣7,400,000元、人民幣7,400,000元及人民幣7,400,000元。

貴集團於其聯營公司的權益於截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月分別如下：

	註冊 成立國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收益 人民幣千元	虧損 人民幣千元	持有的權益 %
截至二零零七年十二月三十一日止年度						
首鋼融創	中國	48,204	56,197	-	(112)	50
首馳昱達	中國	247,351	256,714	-	(11,440)	38
截至二零零八年十二月三十一日止年度						
首鋼融創	中國	199,037	151,056	-	(165)	50
首馳昱達	中國	679,420	705,714	-	(13,976)	50
截至二零零九年六月三十日止六個月						
首鋼融創	中國	1,046,264	1,022,430	-	(16,902)	50
首馳昱達	中國	1,081,613	1,112,945	-	(5,038)	50

12 金融資產

(a) 可供出售金融資產

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
年／期初	1,704	1,625	3,031	3,031	1,773
認購	-	-	150	-	-
贖回	(1,000)	-	-	-	(366)
公平值調整	921	1,406	(1,408)	(1,115)	680
年／期末	<u>1,625</u>	<u>3,031</u>	<u>1,773</u>	<u>1,916</u>	<u>2,087</u>

可供出售金融資產代表為投資於國內基金市場而認購的若干投資基金及按於結算日的公平值列賬。

(b) 持至到期金融資產

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
年／期初	5,000	5,000	1,000	1,000	1,000
添置	-	1,000	-	-	-
於到期時贖回	-	(5,000)	-	-	-
年／期末	<u>5,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
非即期部份	-	1,000	-	1,000	-
即期部份	<u>5,000</u>	<u>-</u>	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>1,000</u>
	<u>5,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>

13 遞延所得稅

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
可收回的遞延所得稅資產：				
－ 12個月後.....	21,692	49,737	48,030	62,685
－ 12個月內.....	42,371	28,287	4,345	—
	<u>64,063</u>	<u>78,024</u>	<u>52,375</u>	<u>62,685</u>
將予償付的遞延所得稅負債：				
－ 12個月後.....	30,455	214,981	189,782	203,328
－ 12個月內.....	—	3,988	—	—
	<u>30,455</u>	<u>218,969</u>	<u>189,782</u>	<u>203,328</u>

(a) 遞延所得稅資產

於有關期間，遞延所得稅資產及負債變動如下：

	遞延可扣減開支 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零六年一月一日.....	71,171	37,092	108,263
(扣自)/計入收益表.....	(24,377)	7,499	(16,878)
出售附屬公司.....	(12,515)	(14,807)	(27,322)
於二零零六年十二月三十一日.....	34,279	29,784	64,063
計入收益表.....	8,597	(1,972)	6,625
收購附屬公司.....	8,830	15,642	24,472
自收益表扣除的稅率變動的影響.....	(10,394)	(6,742)	(17,136)
於二零零七年十二月三十一日.....	41,312	36,712	78,024
扣除自收益表.....	(11,575)	(14,074)	(25,649)
於二零零八年十二月三十一日.....	29,737	22,638	52,375
(扣自)/計入收益表.....	(1,394)	11,704	10,310
於二零零九年六月三十日.....	<u>28,343</u>	<u>34,342</u>	<u>62,685</u>
未經審核			
於二零零八年一月一日.....	41,312	36,712	78,024
(扣自)/計入收益表.....	(10,637)	10,512	(124)
於二零零八年六月三十日.....	<u>30,675</u>	<u>47,224</u>	<u>77,899</u>

(b) 遞延所得稅負債

	發展中物業 的公平值 人民幣千元	投資物業 公平值收益 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零六年一月一日	10,469	-	-	10,469
(計入)／扣自收益表	(385)	20,371	-	19,986
於二零零六年十二月三十一日	10,084	20,371	-	30,455
(計入)／扣自收益表	(769)	(3,918)	-	(4,687)
直接於商譽扣除	37,972	-	-	37,972
計入收益表的稅率變動的影響	(2,679)	(3,988)	-	(6,668)
收購附屬公司(附註38)	161,897	-	-	161,897
於二零零七年十二月三十一日	206,505	12,464	-	218,969
(計入)／扣自收益表	(26,701)	(2,486)	-	(29,187)
於二零零八年十二月三十一日	179,804	9,978	-	189,782
(計入)／扣自收益表	(2,598)	12,514	3,630	13,546
於二零零九年六月三十日	<u>177,206</u>	<u>22,492</u>	<u>3,630</u>	<u>203,328</u>
未經審核				
於二零零八年一月一日	206,505	12,464	-	218,969
(計入)／扣自收益表	(10,864)	638	-	(10,226)
於二零零八年六月三十日	<u>195,641</u>	<u>13,102</u>	<u>-</u>	<u>208,743</u>

14 發展中物業

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
包括：				
土地使用權	2,378,934	3,618,042	3,178,289	3,243,062
建築成本	1,443,459	1,822,909	1,599,723	1,977,876
資本化財務成本	91,929	97,880	97,175	116,540
	<u>3,914,322</u>	<u>5,538,831</u>	<u>4,875,187</u>	<u>5,337,478</u>

發展中物業均位於中國。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及於二零零九年六月三十日，結餘合共分別為人民幣1,281,000,000元、人民幣1,832,000,000元、人民幣1,771,000,000元及人民幣1,929,000,000元的若干發展中物業已抵押作 貴集團借貸的抵押品(附註22)。

15 持作出售已竣工物業

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
持作出售的竣工物業，按成本計值	<u>1,432,592</u>	<u>1,599,452</u>	<u>2,228,961</u>	<u>1,854,606</u>

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及於二零零九年六月三十日，結餘合共分別為人民幣879,000,000元、人民幣416,000,000元、人民幣950,000,000元及人民幣654,000,000元的若干持作出售的竣工物業已抵押作 貴集團借貸的抵押品（附註22）。

於二零零九年六月三十日，貴集團正就價值人民幣308,000,000元的竣工停車場申請所有權證。董事認為，停車場的所有權將於二零一零年完成若干程序後及時獲得，並不會對 貴集團造成任何額外成本。

16 其他應收款項

	貴集團				貴公司	
	十二月三十一日			六月三十日	十二月三十一日	六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
預付稅項	296,858	257,128	244,029	325,850	-	-
就權益交易預付予 少數投資者的款項	42,437	177,534	-	-	-	-
物業項目預付款項	41,466	20,976	61,678	55,082	-	-
向客戶的銀行貸款作出 擔保的按金	1,528	21,262	48,078	31,625	-	-
其他	3,375	9,477	29,226	22,086	10,699	10,397
	<u>385,664</u>	<u>486,377</u>	<u>383,011</u>	<u>434,643</u>	<u>10,699</u>	<u>10,397</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

貴集團其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。

17 受限制現金

受限制現金代表就銀行授予 貴公司的按揭貸款融資而作出的保證金。該限制將於償還銀行貸款時解除。

18 現金及現金等價物

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金				
— 以人民幣計值	31,285	709,646	627,973	302,132
— 以美元計值	-	-	6,189	6,182
— 以港元計值	-	8,393	4,915	4,903
	<u>31,285</u>	<u>718,039</u>	<u>639,077</u>	<u>313,217</u>

以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將該等以外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國受中國頒佈的有關外匯管制的限制規則及規例所規限。

現金及銀行按浮動銀行存款利率計息。

19 股本

	附註	普通股數目	普通股面值	普通股等值面值 人民幣元
法定：				
於註冊成立時每股面值1.00美元的				
普通股	(a)	50,000	50,000美元	
拆細為每股面值0.0001美元的股份	(b)	499,950,000	-美元	
於二零零七年及二零零八年十二月三十一日 及二零零九年六月三十日				
		500,000,000	50,000美元	
於本報告日期				
每股面值0.1港元的普通股	(e)	10,000,000,000	1,000,000,000港元	
已發行：				
每股面值1.00美元的普通股	(a)	1	1美元	7
拆細為每股面值0.0001美元的股份	(b)	9,999	-美元	-
發行每股面值0.0001美元的普通股				
	(c)	10,000 9,990,000	1美元 999美元	7 7,404
於二零零七年及二零零八年十二月三十一日 及二零零九年六月三十日				
		10,000,000	1,000美元	7,411
於本報告日期發行				
每股面值0.1港元的普通股	(e)	20,000,000	2,000,000港元	

附註：

- (a) 於二零零七年四月二十七日（貴公司註冊成立之日），貴公司的法定股本為50,000美元，分拆為50,000股每股面值1.00美元的股份。
- (b) 於二零零七年十月十日，每股面值1.00美元之每一股已發行及未發行普通股再分拆為10,000股每股面值0.0001美元的股份。貴公司的法定股本由50,000美元（分為50,000股每股面值1.00美元的股份）增至50,000美元（分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份）。
- (c) 於二零零七年十月十日，貴公司按面值向融創國際配發9,990,000股普通股。
- (d) 於二零零九年八月二十八日，融創國際向貴公司注入的資金乃以向融創國際配發及發行10,000,000股每股0.0001美元的視作繳足股份的形式資本化。
- (e) 於二零零九年十一月二十七日，貴公司透過增設10,000,000,000股每股面值0.1港元的股份而令其法定股本增加1,000,000,000港元。於同一日，貴公司向當時持有每股面值0.0001美元已發行股份（「美元股份」）的所有持有人配發及發行20,000,000股每股面值0.1港元的股份，以購回當時所有現有20,000,000股美元股份。20,000,000股美元股份在緊接換股後註銷。於購回後，所有500,000,000股授權但未發行的美元股份被註銷。
- (f) 根據貴公司股東於二零零九年十一月二十七日以書面通過的一項決議案，在貴公司股份溢價賬具備充裕結餘或因全球發售而取得進賬的規限下，貴公司董事獲授權按面值繳足2,380,000,000股股份（該等股份按於上市日期上午八時名列貴公司股東名冊的股份持有人當時於貴公司的持股比例向該等股份持有人配發及發行），將貴公司股份溢價賬的部份進賬撥充資本為238,000,000港元。

20 其他儲備

	附註	貴集團				合計 人民幣千元
		其他儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	財務擔保 儲備 人民幣千元	
於二零零六年一月一日		453,373	–	20,727	–	474,100
公平值變動		578	–	–	–	578
收購少數股東權益	(a)(i)	29,813	–	–	–	29,813
– 與少數股東權益的交易		(577,748)	–	–	–	(577,748)
– 視作投資者注資		607,561	–	–	–	607,561
視作投資者注資		547	–	–	–	547
視作向投資者分派	(a)(ii)	(131,646)	–	–	–	(131,646)
轉撥	(b)	–	–	22,042	–	22,042
於二零零六年十二月三十一日		352,665	–	42,769	–	395,434
公平值變動		1,455	–	–	–	1,455
視作投資者注資		11,740	–	–	–	11,740
收購少數股東權益	(a)(iii)	74,372	–	–	–	74,372
– 與少數股東權益的交易		8,422	–	–	–	8,422
– 視作投資者注資		65,950	–	–	–	65,950
向投資者分派	(a)(iv)	(277,684)	(1,423,109)	–	–	(1,700,793)
財務擔保	附註37(b)	–	–	–	(349)	(349)
貴公司權益持有人注資	(c)	1,399,917	–	–	–	1,399,917
轉撥	(b)	–	–	42,108	–	42,108
於二零零七年十二月三十一日		1,562,465	(1,423,109)	84,877	(349)	223,884
公平值變動		(1,268)	–	–	–	(1,268)
收購少數股東權益	(a)(v)	(193,300)	–	–	–	(193,300)
轉撥	(b)	–	–	66,394	–	66,394
貴公司權益持有人注資	(c)	19,210	–	–	–	19,210
於二零零八年十二月三十一日		1,387,107	(1,423,109)	151,270	(349)	114,920
公平值變動		612	–	–	–	612
於二零零九年六月三十日		<u>1,387,719</u>	<u>(1,423,109)</u>	<u>151,270</u>	<u>(349)</u>	<u>115,532</u>
未經審核						
於二零零八年一月一日		1,562,465	(1,423,109)	84,877	(349)	223,884
公平值變動		(974)	–	–	–	(974)
收購少數股東權益	(a)(v)	(189,395)	–	–	–	(189,395)
貴公司權益持有人注資		19,210	–	–	–	19,210
於二零零八年六月三十日		<u>1,391,306</u>	<u>(1,423,109)</u>	<u>84,876</u>	<u>(349)</u>	<u>52,725</u>

	附註	貴公司		合計 人民幣千元
		資本儲備 人民幣千元	財務擔保儲備 人民幣千元	
於二零零七年一月一日		-	-	-
貴公司權益持有人注資	(c)	1,399,917	-	1,399,917
財務擔保	附註37(b)	-	(349)	(349)
於二零零七年十二月三十一日		1,399,917	(349)	1,399,568
貴公司權益持有人注資	(c)	19,210	-	19,210
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年六月三十日		<u>1,419,127</u>	<u>(349)</u>	<u>1,418,778</u>
未經審核				
於二零零八年一月一日		1,399,917	(349)	1,399,568
貴公司權益持有人注資	(c)	19,210	-	19,210
於二零零八年六月三十日		<u>1,419,127</u>	<u>(349)</u>	<u>1,418,778</u>

附註：

(a) 其他儲備

- (i) 天津融創於融創置地的股權由50%增至100%（附註1.2(a)）及於重慶奧林匹克花園置業的股權由55.72%增至90.15%（附註1.2(c)）。
- (ii) 即天津融創保留的由出售成都融創、長春融創及德陽融創產生的所得款項（附註1.2(d)(e)(f)、附註39）。
- (iii) 天津融創於融創奧城的股權於二零零七年十月十五日由62.72%增至87.30%及天津融創於天津翔馳的股權於二零零七年三月十一日由95%增至100%（附註1.2(b)、附註1.2(g)）。
- (iv) 作為重組之組成部份，貴公司自天津融創（貴集團的前控股公司）收購若干附屬公司。由於此等權益交易乃於共同控制下進行，公平值並不適用於該等實體。該等實體應佔重組的支付予天津融創代價作為權益持有人分派列賬。於其他儲備列賬權益持有人持有的原投資被逆轉及支付予權益持有人的代價與權益持有人的原投資之差額作為合併儲備列賬（附註1.3(a)、(d)）。
- (v) 於二零零八年四月，融創置地收購由少數投資者擁有的重慶奧林匹克花園置業的餘下9.85%股權（附註1.2(c)）。於二零零八年七月，融創置地進一步收購融創奧城的2.7%股權（附註1.2(b)）。

(b) 法定儲備

根據中國有關政府法規及現時組成 貴集團的中國公司的組織章程細則，根據中國會計法規編製的賬目列示的其純利的10%須提取至法定公積金，直至該儲備達致註冊資本的50%。提取法定儲備須於分派股息予權益持有人前作出。

本儲備僅能用於彌補虧損、擴充 貴公司生產運營或增加 貴公司資本。

於權益持有人大會的一份決議案獲批准後， 貴公司可將本儲備轉換為股本，惟本儲備未予轉換的金額須不少於註冊資本的25%。

現時組成 貴集團的中國公司根據重組（如附註1所述）全部轉型為外商獨資企業後，根據有關於中國成立的外商投資企業的相關規則及法規及此等公司的經修訂組織章程細則，此等公司須於抵銷過往年度的累計虧損後及向投資者作出溢利分派前提取其純利至儲備基金及職工的花紅及福利基金。提取至上述基金的溢利的比例僅由現時組成 貴集團的中國公司的董事會釐定，惟組成 貴集團的中國公司亦為外商獨資企業者除外，彼等轉讓每年10%溢利至儲備基金乃屬強制，除非基金的累計總額達致彼等註冊資本的50%。

(c) 貴公司權益持有人注資

於二零零七年及二零零八年， 貴公司權益持有人以現金向 貴公司注資。 貴公司權益持有人決定該資金注資用於日後增加 貴公司股本。

21 貿易及其他應付款項

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
貿易應付款項（附註(a)）	1,736,029	1,563,810	1,329,577	1,258,174
應付票據	16,526	36,300	74,000	153,204
其他應付款項	112,815	576,635	459,955	271,198
工資及應付福利	9,320	30,261	15,319	4,906
其他應付稅項	84,543	226,833	252,534	234,989
	<u>1,959,233</u>	<u>2,433,839</u>	<u>2,131,385</u>	<u>1,922,471</u>

附註(a)：

貴集團的貿易應付款項於有關期間各結算日的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
90天以內	642,867	548,589	603,596	577,246
90-180天	607,658	256,392	41,244	76,868
180-365天	343,826	19,716	141,823	124,209
365天以上	141,678	739,113	542,914	479,852
	<u>1,736,029</u>	<u>1,563,810</u>	<u>1,329,577</u>	<u>1,258,174</u>

22 借貸

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非即期				
有抵押，借自：				
— 銀行	1,540,500	1,487,640	1,965,500	1,872,403
— 其他金融機構	162,000	242,000	154,000	150,000
減：長期借貸的即期部份	(370,000)	(562,340)	(688,100)	(871,393)
	<u>1,332,500</u>	<u>1,167,300</u>	<u>1,431,400</u>	<u>1,151,010</u>
即期				
有抵押，借自：				
— 銀行	368,700	446,500	229,580	129,580
— 其他金融機構	284,100	121,000	50,000	—
無抵押，借自：				
— 銀行	—	80,000	—	—
— 其他金融機構	—	—	46,000	46,000
— 第三方	—	140,000	139,994	129,994
長期借貸的即期部份	370,000	562,340	688,100	871,393
	<u>1,022,800</u>	<u>1,349,840</u>	<u>1,153,674</u>	<u>1,176,967</u>
	<u><u>2,355,300</u></u>	<u><u>2,517,140</u></u>	<u><u>2,585,074</u></u>	<u><u>2,327,977</u></u>

於有關期間的各結算日，貴集團的借貸人民幣2,355,000,000元、人民幣2,297,000,000元、人民幣2,399,000,000元及人民幣2,152,000,000元由貴集團的若干物業及土地使用權共同抵押。(附註8、附註15及附註16)

(a) 長期借貸

貴集團於有關期間的各結算日應償還的借貸如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	370,000	562,340	688,100	871,393
一至兩年	528,500	619,600	1,391,400	1,003,510
二至五年	804,000	547,700	40,000	147,500
	<u>1,702,500</u>	<u>1,729,640</u>	<u>2,119,500</u>	<u>2,022,403</u>

於有關期間各結算日的加權平均實際利率如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零六年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零九年 %
銀行借貸	<u>6.95</u>	<u>7.55</u>	<u>8.54</u>	<u>6.74</u>

(b) 貴集團以浮動利率計息的借貸面臨利率變動的風險及合約重新定價日期如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
六個月或以下	251,000	657,300	1,160,180	877,673
六至十二個月	1,128,500	950,840	859,900	854,310
	<u>1,379,500</u>	<u>1,608,140</u>	<u>2,020,080</u>	<u>1,731,983</u>

(c) 於有關期間各結算日，貴集團擁有下列已承諾尚未動用銀行融資：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
— 於一年內到期	—	183,700	132,600	132,600
— 於一年後到期	20,000	—	—	—
	<u>20,000</u>	<u>183,700</u>	<u>132,600</u>	<u>132,600</u>

(d) 所有貴集團借貸的賬面值均以人民幣計值且與其公平值相若。

23 收益

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
物業銷售	2,696,915	2,998,190	3,433,384	967,882	720,012
租金收入	10,776	13,262	16,115	7,765	8,274
	<u>2,707,691</u>	<u>3,011,452</u>	<u>3,449,499</u>	<u>975,647</u>	<u>728,286</u>

24 投資物業公平值收益／(虧損)，淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
投資物業公平值收益／(虧損)， 淨額	56,037	(8,873)	(25,852)	(10,700)	50,655
— 公平值虧損	(25,503)	(20,000)	(33,117)	(24,000)	(6,227)
— 公平值收益	<u>81,540</u>	<u>11,127</u>	<u>7,265</u>	<u>13,300</u>	<u>56,882</u>

25 按性質分析的開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
已售物業成本：					
— 土地使用權成本	491,963	484,114	551,772	143,392	114,297
— 建築成本	1,467,467	1,419,163	1,493,245	409,269	273,176
— 資本化利息	90,033	140,143	134,045	40,464	36,226
— 營業稅(附註26)	149,640	165,810	188,210	53,859	39,810
— 其他成本	1,954	2,328	4,468	1,940	1,942
員工成本 — 不含董事酬金 (附註29)	71,595	64,346	47,917	11,744	22,200
折舊及其他攤銷	12,866	11,316	10,073	4,875	5,321
廣告及推廣成本	103,012	36,432	95,876	31,439	19,641
辦公室及差旅開支	26,209	11,252	17,051	6,735	6,034
娛樂開支	6,218	4,393	8,774	3,984	3,843
諮詢開支	1,033	3,863	9,397	8,140	1,720
其他稅項開支	5,027	10,793	16,638	9,249	8,144
其他	8,132	6,411	11,877	5,799	7,476
銷售成本、銷售及市場推廣成本及 行政開支總額	<u>2,435,151</u>	<u>2,360,363</u>	<u>2,589,344</u>	<u>730,890</u>	<u>539,830</u>

26 營業稅

現時組成 貴集團的中國公司須按下列稅率就其收入繳納營業稅：

類別	稅率
物業銷售	5%
投資物業的租金收入	5%

27 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
投資收入	18	7,228	17,797	7,130	16,631
政府補助金	35,708	16,258	17,143	320	4,079
利息收入	3,096	2,657	5,094	1,651	2,019
收回過往年度已撇銷壞賬	—	—	20,000	—	—
其他	2,357	1,752	2,934	1,765	369
	<u>41,179</u>	<u>27,895</u>	<u>62,968</u>	<u>10,866</u>	<u>23,098</u>

28 其他開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
延遲交付物業的補償	15,590	59,458	6,400	1,410	6,705
罰款	322	1,248	7,429	3,960	1,920
其他	1,085	1,474	1,921	720	421
	<u>16,997</u>	<u>62,180</u>	<u>15,750</u>	<u>6,090</u>	<u>9,046</u>

29 員工成本 – 不含董事酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
工資及薪金	51,422	68,302	54,894	17,809	22,875
退休金成本	3,140	4,763	4,956	2,191	2,355
其他社保成本	10,050	5,074	6,839	3,130	3,041
員工福利	6,983	703	1,471	506	1,285
	<u>71,595</u>	<u>78,842</u>	<u>68,160</u>	<u>23,636</u>	<u>29,556</u>
減：計入發展中物業的員工成本 ..	<u>-</u>	<u>(14,496)</u>	<u>(20,243)</u>	<u>(11,892)</u>	<u>(7,356)</u>
於收益表扣除(附註25)	<u>71,595</u>	<u>64,346</u>	<u>47,917</u>	<u>11,744</u>	<u>22,200</u>

30 董事及高級管理層酬金

(a) 董事及高級管理層酬金

董事酬金載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	激勵袍金 人民幣千元	其他利益 (附註(a)) 人民幣千元	僱主向	董事 離職補償 人民幣千元	合計 人民幣千元
						退休計劃 供款 人民幣千元		
截至二零零六年								
十二月三十一日止年度								
孫宏斌先生	-	1,361	-	-	-	-	-	1,361
李紹忠先生	-	678	-	-	40	-	-	718
馬志霞女士	-	601	-	-	40	-	-	641
汪孟德先生	-	80	-	-	-	-	-	80
	<u>-</u>	<u>2,620</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>80</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,700</u>
截至二零零七年								
十二月三十一日止年度								
孫宏斌先生	-	1,151	-	-	-	-	-	1,151
李紹忠先生	-	1,151	-	-	45	-	-	1,196
馬志霞女士	-	948	-	-	45	-	-	993
汪孟德先生	-	1,058	-	-	45	-	-	1,103
	<u>-</u>	<u>4,208</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>135</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,343</u>
截至二零零八年								
十二月三十一日止年度								
孫宏斌先生	-	890	-	-	-	-	-	890
李紹忠先生	-	876	-	-	49	-	-	925
馬志霞女士	-	565	-	-	49	-	-	614
汪孟德先生	-	621	-	-	49	-	-	670
	<u>-</u>	<u>2,952</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>147</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,099</u>
截至二零零九年								
六月三十日止六個月								
孫宏斌先生	-	322	-	-	-	-	-	322
李紹忠先生	-	308	-	-	26	-	-	334
馬志霞女士	-	156	-	-	26	-	-	182
汪孟德先生	-	199	-	-	26	-	-	225
	<u>-</u>	<u>985</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>78</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,063</u>
截至二零零八年								
六月三十日止六個月								
(未經審核)								
孫宏斌先生	-	381	-	-	-	-	-	381
李紹忠先生	-	367	-	-	24	-	-	391
馬志霞女士	-	282	-	-	24	-	-	306
汪孟德先生	-	311	-	-	24	-	-	335
	<u>-</u>	<u>1,341</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>72</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,413</u>

(b) 五名最高薪人士

貴集團於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月的五名最高薪人士分別包括3名、4名、3名、4名及3名董事，彼等酬金反映於上述所列的分析。於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，應付餘下人士的酬金分別如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
基本薪金、住房補貼、其他津貼 及實物利益	1,044	1,005	1,200	254	431
退休金	-	-	-	-	-
	<u>1,044</u>	<u>1,005</u>	<u>1,200</u>	<u>254</u>	<u>431</u>

酬金介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
酬金範圍					
0港元至1,000,000港元	2	-	2	1	2
1,000,001港元至1,500,000港元 ..	-	1	-	-	-
	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>2</u>

(c) 於有關期間，貴集團概無為吸引加盟或在加盟或離職貴集團時或作為離職補償，向上述任何董事或五名最高薪人士支付酬金。

31 融資成本，淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
下列各項的利息開支：					
— 銀行借貸	126,021	133,300	186,124	83,644	71,019
— 自非銀行金融機構借貸	27,379	39,084	19,177	9,795	9,221
— 自第三借方貸	-	22,398	15,700	7,816	6,729
— 其他融資成本	44,174	37,225	33,990	11,393	10,576
減：資本化利息	(99,150)	(149,374)	(144,131)	(70,178)	(38,741)
	<u>98,424</u>	<u>82,633</u>	<u>110,860</u>	<u>42,469</u>	<u>58,804</u>

32 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
企業所得稅費用 (「企業所得稅」)(附註(a))	107,219	175,169	170,188	46,800	47,246
當期所得稅	70,356	176,012	173,727	56,902	44,010
遞延所得稅	36,863	(843)	(3,539)	(10,102)	3,236
土地增值稅 (「土地增值稅」)(附註(b))	33,773	100,618	113,918	27,705	37,045
	<u>140,992</u>	<u>275,787</u>	<u>284,106</u>	<u>74,505</u>	<u>84,291</u>

(a) 企業所得稅

貴集團除稅前溢利的稅項與假若使用適用於綜合實體溢利的加權平均稅率將產生的理論金額有所差異，具體如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
除稅前溢利	259,507	488,830	761,030	181,208	194,877
按法定稅率計算的所得稅	85,637	161,314	190,257	45,302	48,719
法定稅率變動的影響	-	10,469	-	-	-
土地增值稅扣減的影響	(11,145)	(33,204)	(28,479)	(6,925)	(9,261)
土地增值稅撥備	33,773	100,618	113,918	27,706	37,045
不可扣減開支	32,727	36,590	8,410	8,424	4,158
其他	-	-	-	-	3,630
	<u>140,992</u>	<u>275,787</u>	<u>284,106</u>	<u>74,505</u>	<u>84,291</u>

中國企業所得稅乃就中國法定財務報告而言的利潤，按33%稅率計提撥備，並已對就中國企業所得稅而言毋須課稅或不可抵扣的項目作出調整。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），由二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，貴集團旗下位於中國內地的附屬公司適用的企業所得稅率為25%，代替33%的適用稅率。

由於遞延所得稅資產及負債，須按預期適用於資產變現或負債清償的期間適用的稅率計量，故適用稅率的變動將影響遞延稅項資產的賬面值的釐定結果。

在財務報表內，將於二零零八年一月一日後變現的若干附屬公司的遞延稅項資產或負債，已經調整以反映根據25%企業所得稅率計算的可收回金額，致使截至二零零七年十二月三十一日止年度所得稅開支計入人民幣10,500,000元。

根據新企業所得稅法，於中國境外成立而「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，一般將須就其全球收入按統一稅率25%繳納企業所得稅。新企業所得稅法並無界定「實際管理機構」一詞，而企業的「實際管理機構」會被視為位於中國的詳情現尚未清晰。董事認為，倘於中國境外成立的企業被視為居民企業，則於有關期間對貴集團概無重大影響。

(b) 土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣除開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）之土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於綜合收益表內列作所得稅項開支。

33 每股盈利

每股基本盈利按 貴公司權益持有人應佔溢利，除以本年度／本期間已發行普通股的加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
貴公司權益持有人應佔溢利	不適用	174,382	495,606	123,756	117,137
已發行普通股的加權平均數	不適用	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000

34 股息

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
股息—由一間附屬公司支付及宣派	87,808	-	-	-	-

股息乃由 貴集團的一間附屬公司於重組前宣派及支付予其當時的權益持有人。

35 經營活動所得／(所用)現金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
除所得稅前溢利	259,507	488,830	761,029	181,208	194,877
就下列各項作出調整：					
— 融資成本	98,424	82,633	110,860	42,469	58,804
— 出售附屬公司收益	(5,172)	-	-	-	-
— 出售物業、廠房及設備虧損	233	304	36	22	242
— 投資物業公平值(收益)／ 虧損，淨額	(56,037)	8,873	25,852	10,700	(50,655)
— 無形資產攤銷	6,261	6,261	5,951	2,975	2,975
— 折舊	6,605	5,055	4,121	1,900	2,346
— 應佔聯營公司及共同控制 實體虧損／(收益)	-	36,468	9,632	15,156	(516)
營運資金變動	-	-	-	-	-
— 發展中物業及持作出售的竣工物業	854,550	482,617	33,783	(417,521)	(181,781)
— 其他應收款項	(390,247)	355,680	(49,933)	73,552	(30,596)
— 貿易及其他應付款項	(763,332)	(945,840)	(524,319)	(62,334)	588,157
— 財務擔保	-	349	(174)	(87)	(88)
經營(所用)／所得現金	10,792	521,230	376,838	(151,960)	583,765

於現金流量表內，出售物業、廠房及設備的所得款項包括：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
賬面淨值(附註7)	2,307	1,524	2,029	1,133	904
出售物業、廠房及設備虧損	(233)	(304)	(36)	(22)	(242)
出售物業、廠房及設備所得款項	<u>2,074</u>	<u>1,220</u>	<u>1,993</u>	<u>1,111</u>	<u>662</u>

36 承擔

(a) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業開發支出：				
— 已訂約但未撥備	537,360	2,825,348	3,129,236	2,948,388
— 已批准但未訂約	7,011,984	11,514,938	10,635,786	9,857,826
	<u>7,549,344</u>	<u>14,340,286</u>	<u>13,765,022</u>	<u>12,806,214</u>

(b) 經營租賃承擔

於以下期間，有關不可撤銷經營租約的若干辦公室樓宇於未來應付之最低租金總額如下：

不可撤銷經營租約的於未來之最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
不超過一年	585	1,761	1,690	4,356
一年以上五年以內	2,307	3,325	—	2,415
	<u>2,892</u>	<u>5,086</u>	<u>1,690</u>	<u>6,771</u>

37 財務擔保

(a) 按揭融資的擔保

於有關期間各結算日，貴集團就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
有關若干 貴集團物業單位 買方獲授按揭融資的擔保	<u>684,357</u>	<u>1,081,720</u>	<u>1,500,806</u>	<u>1,737,229</u>

貴集團已為 貴集團物業單位若干買方安排銀行融資，並就買方的還款責任提供擔保。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買方，此證一般在擔保登記完成後平均兩至三年內移交；或(ii)物業買方清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買方拖欠按揭還款時， 貴集團須負責向銀行償還欠款買方拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而 貴集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。 貴集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買方拖欠付款的可能性極小，因此，按公平值計量的財務擔保並不重大。

(b) 可轉換債券的擔保

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
可轉換債券的擔保	-	349	175	87

於二零零七年十月二十六日， 貴公司直接控股公司融創國際發行二零一零年到期之200,000,000美元利率為7%的優先可轉換債券（「可轉換債券」），其部份由 貴公司於其附屬公司的投資（作為孫先生的抵押品）擔保。

有關財務擔保負債（連同其計入股本儲備部份）初步以其公平值確認，因為該擔保合資格作為香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號所定義的「財務擔保合約」。

經獨立專業估值師戴德梁行有限公司估值，該擔保於二零零七年十月二十六日的公平值為47,830美元（相等於人民幣349,000元）。

(c) 於二零零六年十二月三十一日， 貴集團已就銀行借貸為若干附屬公司向銀行作出約人民幣60,000,000元的擔保。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，概無任何就銀行借貸為 貴集團的若干附屬公司提供企業擔保。董事認為各附屬公司有足夠財務資源償付彼等的債務。

38 業務合併

(a) 於二零零七年十二月二十四日， 貴集團透過附屬公司融創置地收購無錫融創地產（一家房地產開發公司）51%股權，總代價為約人民幣633,000,000元，乃透過向無錫融創地產注資方式支付（包括人民幣104,000,000元作為實繳資本及餘下人民幣529,000,000元作為資本盈餘）。

於二零零七年十二月二十四日至二零零七年十二月三十一日期間，所收購業務並無為 貴集團貢獻任何收益或純利。假設收購於二零零七年一月一日進行， 貴集團於二零零七年的收益將增加人民幣587,000,000元，及分配前溢利將增加人民幣11,000,000元。該等數額乃採用 貴集團的會計政策計算，並透過調整該附屬公司的業績以反映假設物業、廠房及設備和無形資產的公平值調整已自二零零七年一月一日應用而產生的額外折舊及攤銷支出以及相應的稅務影響。

收購的資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價	633,193
減：收購的資產淨值公平值－列示如下	547,485
	<hr/>
商譽	85,708

收購產生的資產及負債如下：

	公平值 人民幣千元	被收購公司的 綜合賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	59,845	59,845
物業、廠房及設備	2,693	2,693
發展中物業及竣工物業	1,863,302	1,215,713
貿易及其他應收款項	557,762	557,762
商譽	–	41,905
遞延稅項資產	19,328	19,328
貿易及其他應付款項	(981,664)	(981,664)
客戶預付款項	(447,648)	(447,648)
借貸	(465,000)	(465,000)
遞延稅項負債	(168,311)	(6,414)
資產／(負債)淨值	440,307	(3,480)
加：注資	633,193	
注資後資產淨值	1,073,500	
減：少數股東權益(49%)	(526,015)	
所收購資產淨值的公平值	547,485	
由現金結算的購買代價	(633,193)	
注資予附屬公司	633,193	
所收購附屬公司現金及現金等價物	59,845	
收購現金流入	59,845	

(b) 於二零零七年十二月二十九日，貴集團收購無錫融創城市（一家房地產開發公司）100%股權，總代價為約人民幣289,000,000元。

於二零零七年十二月二十九日至二零零七年十二月三十一日期間，已收購業務並無為貴集團貢獻任何收益及純利。假設收購事項於二零零七年一月一日進行，貴集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度收益或分配前溢利將分別增加人民幣267,000,000元及人民幣13,000,000元。該等數額乃採用貴集團的會計政策計算，並已調整該附屬公司的業績以反映假設物業、廠房及設備和無形資產的公平值調整已自二零零七年一月一日應用而產生的額外折舊及攤銷支出以及相應的稅務影響。

收購的資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價－均為應付賬款項	288,910
減：收購的資產淨值公平值－列示如下	164,665
商譽	124,245

收購產生的資產及負債如下：

	公平值 人民幣千元	被收購公司的 賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	32,451	32,451
物業、廠房及設備	511	511
發展中物業及竣工物業	420,057	293,823
貿易及其他應收款項	26,725	26,725
遞延稅項資產	5,144	5,144
貿易及其他應付款項	(133,556)	(133,556)
客戶預付款項	(105,108)	(105,108)
借貸	(50,000)	(50,000)
遞延稅項負債	(31,559)	-
資產淨值	<u>164,665</u>	<u>69,990</u>
由現金結算的購買代價	-	-
收購附屬公司的現金及現金等價物	<u>32,451</u>	-
收購現金流入	<u>32,451</u>	-

39 出售附屬公司

於二零零六年三月七日，貴集團出售其三家附屬公司成都融創、長春融創及德陽融創，以換取重慶奧林匹克花園置業的額外股權。(附註1.2 (c))

出售產生的資產及負債如下：

	成都融創 人民幣千元	長春融創 人民幣千元	德陽融創 人民幣千元	合計 人民幣千元
現金及現金等價物	33,655	5,496	12,325	51,476
物業、廠房及設備	3,004	1,078	204	4,286
發展中物業及竣工物業	626,196	539,223	56,242	1,221,661
長期投資	400	800	-	1,200
貿易及其他應收款項	258,021	75,698	68,768	402,487
遞延稅項資產	17,134	9,506	683	27,323
貿易及其他應付款項	(422,585)	(460,398)	(22,186)	(905,169)
應付稅項	(16,073)	-	-	(16,073)
客戶預付款項	(486,323)	(101,912)	(67,691)	(655,926)
資產淨值	<u>13,429</u>	<u>69,491</u>	<u>48,345</u>	<u>131,265</u>
少數股東權益	<u>-</u>	<u>(2,234)</u>	<u>(2,370)</u>	<u>(4,604)</u>
貴集團應佔資產淨值	<u>13,429</u>	<u>67,257</u>	<u>45,975</u>	<u>126,661</u>
現金結算的所得款項	-	-	-	-
已出售實體的現金及現金等價物	<u>33,655</u>	<u>5,496</u>	<u>12,325</u>	<u>51,476</u>
出售現金流出	<u>33,655</u>	<u>5,496</u>	<u>12,325</u>	<u>51,476</u>

貴公司董事認為，上述關連方交易乃在日常業務過程按 貴集團與各關連方相互磋商的條款進行。

此外，貴公司向融創國際的可轉換債券提供的財務擔保已於附註37(b)披露。

(c) 主要管理層補償

主要管理層主要指 貴公司的執行董事，彼等的補償已於財務報表附註27披露。

(d) 關連方結餘

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收關連方款項：				
— 天津融創	1,754,847	2,237	45	45
— 順馳集團	70,870	—	—	—
— 首鋼融創	—	—	—	9,049
— 首馳昱達	—	94,762	56,000	56,000
— 重慶渝能	647	135,760	104,390	108,538
— 重慶上善	—	—	49,950	15,493
	<u>1,826,365</u>	<u>232,759</u>	<u>210,385</u>	<u>189,125</u>
應付關連方款項：				
— 天津融創	265,921	—	9,253	—
— 順馳集團	85,856	—	—	—
— 融創國際	—	4,168	—	—
	<u>351,777</u>	<u>4,168</u>	<u>9,253</u>	<u>—</u>

(i) 應收／應付關連方款項為無抵押、免息及無固定還款期，乃現金墊付性質。

(ii) 於二零零九年六月三十日，應收首鋼融創、首馳昱達、重慶渝能及重慶上善款項乃用作支付各個物業項目，或不能於上市時償還。

(iii) 於二零零九年六月三十日，應收天津融創款項將於上市時清付。

(e) 其他交易

於有關期間，除重組外，貴集團與關連方進行以下股權收購：

附屬公司／聯營公司	關連方	收購日期	收購權益 %	代價金額 人民幣千元
首鋼融創	順馳集團	二零零七年八月二十八日	50	79,082
重慶渝能	順馳集團	二零零七年三月二十三日	45	27,000

(f) 向投資者分派

根據重組向投資者的分派為人民幣1,700,793,000元，乃以現金支付人民幣643,024,000元及其餘人民幣1,057,769,000元以應收投資者款項抵銷。

41 投資於附屬公司

(a) 投資於附屬公司

	貴公司			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
按成本投資	—	74	74	74
準股權貸款	—	1,403,910	1,403,910	1,403,910
	<u>—</u>	<u>1,403,984</u>	<u>1,403,984</u>	<u>1,403,984</u>

(b) 貴集團附屬公司的資料

貴集團的附屬公司於本報告日期及有關期間的詳情載列如下：

名稱	註冊成立／成立日期	已發行及繳足 股本／已繳 股本面值	應佔股權百分比								主要業務
			二零零六年 十二月三十一日		二零零七年 十二月三十一日		二零零八年 十二月三十一日		二零零九年 六月三十日		
			直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接	
於英屬處女群島註冊成立：											
融創不動產投資控股有限公司	二零零七年一月二日	10,000美元	—	—	100%	—	100%	—	100%	—	投資控股
啟威不動產投資控股有限公司	二零零七年六月六日	1美元	—	—	100%	—	100%	—	100%	—	投資控股
盈資不動產投資控股有限公司	二零零七年八月三十一日	1美元	—	—	100%	—	100%	—	100%	—	投資控股
聚金不動產投資控股有限公司	二零零七年九月六日	1美元	—	—	100%	—	100%	—	100%	—	投資控股
鼎晟不動產投資控股有限公司	二零零七年九月六日	1美元	—	—	100%	—	100%	—	100%	—	投資控股
卓越不動產投資控股有限公司	二零零七年九月十三日	1美元	—	—	100%	—	100%	—	100%	—	投資控股
於香港註冊成立：											
融創資產投資控股有限公司	二零零七年九月十日	1港元	—	—	—	100%	—	100%	—	100%	投資控股
啟威資產投資控股有限公司	二零零七年九月十日	1港元	—	—	—	100%	—	100%	—	100%	投資控股
盈資資產投資控股有限公司	二零零七年九月十日	1港元	—	—	—	100%	—	100%	—	100%	投資控股
聚金資產投資控股有限公司	二零零七年九月十四日	1港元	—	—	—	100%	—	100%	—	100%	投資控股
鼎晟資產投資控股有限公司	二零零七年九月十四日	1港元	—	—	—	100%	—	100%	—	100%	投資控股
卓越資產投資控股有限公司	二零零七年九月二十日	1港元	—	—	—	100%	—	100%	—	100%	投資控股

名稱	註冊成立／成立日期	已發行及繳足股本／已繳股本面值	應佔股權百分比								主要業務
			二零零六年十二月三十一日		二零零七年十二月三十一日		二零零八年十二月三十一日		二零零九年六月三十日		
			直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立：											
天津融創不動產投資管理有限公司	二零零七年二月六日	人民幣 460,000,000元	-	-	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
Tianjin Qiwei Real Estate Investment Management Co., Ltd.	二零零七年七月二十日	人民幣 225,000,000元	-	-	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
天津盈資匯金物業管理有限公司	二零零七年九月二十六日	人民幣 220,000,000元	-	-	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
天津聚金物業管理有限公司	二零零七年十月三十一日	人民幣 200,000,000元	-	-	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
天津鼎晟聚賢物業管理有限公司	二零零七年十月三十一日	人民幣 200,000,000元	-	-	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
天津卓越物業管理有限公司	二零零七年十月三十一日	15,000,000美元	-	-	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
融創置地	二零零三年一月三十一日	人民幣 900,000,000元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	房地產發展及投資
融創奧城	二零零三年二月二十五日	人民幣 222,000,000元	-	62.72%	-	87.3%	-	90%	-	90%	房地產發展及投資
重慶奧林匹克花園置業	二零零四年四月二十四日	人民幣 180,000,000元	-	90.15%	-	90.15%	-	100%	-	100%	房地產發展
天津翔馳	二零零六年九月二十五日	人民幣 160,000,000元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	房地產發展
無錫融創地產	二零零四年二月二十七日	人民幣 204,100,000元	-	-	-	51%	-	51%	-	51%	房地產發展
春申湖置業	二零零五年二月八日	人民幣 140,000,000元	-	-	-	51%	-	51%	-	51%	房地產發展
無錫融創城市	二零零五年五月十一日	人民幣 220,000,000元	-	-	-	51%	-	51%	-	51%	房地產發展

英屬處女群島並無法定審核規定，故並無就於英屬處女群島註冊成立的該等公司編製法定經審核財務報表。備有法定經審核財務報表的公司及核數師名稱如下：

	二零零六年	法定核數師名稱	
		二零零七年	二零零八年
於香港註冊成立：			
融創資產投資控股有限公司	不適用	不適用	Sky CPA & Co.
啟威資產投資控股有限公司	不適用	不適用	Sky CPA & Co.
盈資資產投資控股有限公司	不適用	不適用	Sky CPA & Co.
聚金資產投資控股有限公司	不適用	不適用	Sky CPA & Co.
鼎晟資產投資控股有限公司	不適用	不適用	Sky CPA & Co.
卓越資產投資控股有限公司	不適用	不適用	Sky CPA & Co.
於中國註冊成立：			
天津融創不動產投資管理有限公司	不適用	天津中悅會計師事務所 有限責任公司	天津中悅會計師事務所 有限責任公司
Tianjin Qiwei Real Estate Investment Management Co., Ltd.	不適用	天津中悅會計師事務所 有限責任公司	天津中悅會計師事務所 有限責任公司
天津盈資匯金物業管理有限公司	不適用	天津中悅會計師事務所 有限責任公司	天津中悅會計師事務所 有限責任公司
天津聚金物業管理有限公司	不適用	天津中悅會計師事務所 有限責任公司	天津中悅會計師事務所 有限責任公司
天津鼎晟聚賢物業管理有限公司	不適用	天津中悅會計師事務所 有限責任公司	天津中悅會計師事務所 有限責任公司

	法定核數師名稱		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
天津卓越物業管理有限公司			
融創置地	天津中鼎會計師事務所 有限責任公司	天津天瑞會計師事務所 有限責任公司	天津五洲松德會計師事務所 有限責任公司
融創奧城	天津中鼎會計師事務所 有限責任公司	天津天瑞會計師事務所 有限責任公司	天津五洲松德會計師事務所 有限責任公司
重慶奧林匹克花園置業	重慶天鴻會計師事務所 有限責任公司	重慶天鴻會計師事務所 有限責任公司	天津五洲松德會計師事務所 有限責任公司
天津翔馳	天津中鼎會計師事務所 有限責任公司	天津天瑞會計師事務所 有限責任公司	天津五洲松德會計師事務所 有限責任公司
無錫融創地產	不適用	天津天瑞會計師事務所 有限責任公司	天津五洲松德會計師事務所 有限責任公司
春申湖置業	不適用	天津天瑞會計師事務所 有限責任公司	天津五洲松德會計師事務所 有限責任公司
無錫融創城市	不適用	天津天瑞會計師事務所 有限責任公司	天津五洲松德會計師事務所 有限責任公司

42 結算日後重大事項

於二零零九年十月三十日，融創置地與天津天奧體育產業有限公司（「天津天奧」）訂立一份框架協議（「融創奧城框架協議」），內容有關 貴公司擬購買天津天奧持有的於融創奧城的10%股權。由於天津天奧為國有企業，故天津天奧擬轉讓股權須進行掛牌出讓程序。根據融創奧城框架協議的條款及有關中國法律及法規，天津天奧須就出售其於融創奧城的10%股權遵守所有必要的監管程序（包括掛牌出讓程序），且融創置地已參與掛牌出讓程序，並以指示性價格人民幣75,600,000元競標，該價格乃參考獨立估值報告而釐定。

於二零零九年十一月十八日，融創置地與天津濱海發展投資控股有限公司就擬購買由天津濱海持有的無錫融創地產49%股權訂立一份框架協議。根據掛牌出讓程序（監管國有資產轉讓的有關法規所規定並預計於二零一零年一月之前開始）的結果，擬定代價由融創置地與天津濱海初步協定，為人民幣608,400,000元，此乃參考獨立估值報告而釐定。

II 結算日後財務報表

並無就 貴公司及其附屬公司編製二零零九年六月三十日以後直至本報告日期止任何期間的經審核財務報表， 貴公司或其任何附屬公司並無就二零零九年六月三十日後任何期間宣佈、作出或支付股息或分派。

此致

融創中國控股有限公司
列位董事

德意志銀行香港分行
瑞士銀行香港分行 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零九年十二月七日