

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，以供載入本文件。其乃根據香港會計師公會發佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」的規定而編製並致本公司董事。

〔●〕

〔草擬本〕

敬啟者：

本所謹此就融創中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的財務資料作出報告。財務資料包括於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日的綜合資產負債表、貴公司於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日的資產負債表，以及截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年及截至二零一零年三月三十一日止三個月（「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。貴公司董事已編製財務資料，載於有關〔●〕而於〔●〕刊發的文件（「文件」）下文附錄一第I至第III節。

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，貴公司成為組成貴集團各附屬公司的控股公司（「重組」）。

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40、附註10及附註11。該等公司均為私人公司。

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」）。本所已按照與貴公司簽訂的委任書的具體條款，根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核相關財務報表。

附屬公司的法定財務報表（倘有法定審核要求）並非由本所審核，而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）。

財務資料乃根據相關財務報表編製，並無作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司的董事須負責根據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。

申報會計師的責任

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。本所已按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340條〔●〕執行本所的程序。

意見

本所認為，就本報告而言，財務資料真實及公平地反映貴公司於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日的財務狀況及貴集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日的財務狀況，以及貴集團於截至該等日期的各有關期間的業績及現金流量。

審閱匯報期末段比較財務資料

本所已審閱載於本文件下文附錄一第I至第II節的匯報期末段比較財務資料，包括截至二零零九年三月三十一日止三個月的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及有關重要會計政策的概要及其他附註解釋（「匯報期末段比較財務資料」）。

董事負責根據下文第I節附註2所載且與香港財務報告準則一致的會計政策編製及呈列匯報期末段比較財務資料。

本所的責任乃根據本所的審閱對匯報期末段比較財務資料作出定論。本所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行本所的審閱工作。審閱工作包括向主要負責財務會計事項的人員作出詢問，並進行分析性及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故本所不保證可知悉所有在審核中可能發現的重大事項。因此，本所不會發表審核意見。

根據本所的審閱結果，本所並無發現任何事項而令本所相信，就本報告而言，匯報期末段比較財務資料在任何重大方面未有根據下文第I節附註2所載且符合香港財務報告準則的會計政策編製。

附錄一

會計師報告

I. 財務資料

以下為由 貴公司董事編製的 貴集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及於二零一零年三月三十一日以及截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止各三個月的財務資料。

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於三月三十一日
		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	二零一零年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備.....	7	14,623	12,655	8,863	10,773
投資物業.....	8	458,500	433,000	583,500	583,500
無形資產.....	9	295,826	288,011	282,061	313,336
於共同控制實體投資.....	10	2,084	47,093	128,712	149,235
於聯營公司投資.....	11	67,530	53,389	511,392	543,897
可供出售金融資產.....	12(a)	3,031	1,773	800	3,800
持至到期金融資產.....	12(b)	1,000	-	-	-
遞延所得稅資產.....	13	78,024	52,375	53,734	64,779
		<u>920,618</u>	<u>888,296</u>	<u>1,569,062</u>	<u>1,669,320</u>
流動資產					
發展中物業.....	14	5,538,831	4,875,187	4,495,379	6,013,408
持作出售的竣工物業.....	15	1,599,452	2,228,961	1,312,832	1,211,218
應收關連方款項.....	39(d)	232,759	210,385	109,446	84,664
其他應收款項.....	16	486,377	383,011	294,524	382,112
持至到期金融資產.....	12(b)	-	1,000	-	-
受限制現金.....	17	159,607	230,806	512,134	1,161,397
現金及現金等價物.....	18	718,039	639,077	1,423,832	464,153
		<u>8,735,065</u>	<u>8,568,427</u>	<u>8,148,147</u>	<u>9,316,952</u>
資產總額		<u><u>9,655,683</u></u>	<u><u>9,456,723</u></u>	<u><u>9,717,209</u></u>	<u><u>10,986,272</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	1,762	1,762
其他儲備.....	20	223,883	114,920	121,245	12,418
(累計虧損)/保留盈利...		(6,516)	422,696	1,247,758	1,292,342
		<u>217,374</u>	<u>537,623</u>	<u>1,370,765</u>	<u>1,306,522</u>
非控股權益.....		<u>562,852</u>	<u>538,606</u>	<u>500,343</u>	<u>-</u>
權益總額		<u><u>780,226</u></u>	<u><u>1,076,229</u></u>	<u><u>1,871,108</u></u>	<u><u>1,306,522</u></u>

附錄一

會計師報告

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於三月三十一日
		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	二零一零年 人民幣千元
負債					
非流動負債					
借貸.....	22	1,167,300	1,431,400	1,994,390	2,283,490
長期應付款項.....		81,137	87,628	107,335	109,420
遞延所得稅負債.....	13	218,969	189,782	215,941	219,079
		<u>1,467,406</u>	<u>1,708,810</u>	<u>2,317,666</u>	<u>2,611,989</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項.....	21	2,433,839	2,131,385	2,188,202	2,922,775
客戶預付款項.....		3,610,359	3,276,533	2,456,477	2,985,889
應付關連方款項.....	39(d)	4,168	9,253	-	16,403
借貸.....	22	1,349,840	1,153,674	676,964	956,125
財務擔保.....	37(b)	349	175	-	-
當期所得稅負債.....		9,496	100,664	206,792	186,569
		<u>7,408,051</u>	<u>6,671,684</u>	<u>5,528,435</u>	<u>7,067,761</u>
負債總額.....		<u><u>8,875,457</u></u>	<u><u>8,380,494</u></u>	<u><u>7,846,101</u></u>	<u><u>9,679,750</u></u>
權益及負債總額.....		<u><u>9,655,683</u></u>	<u><u>9,456,723</u></u>	<u><u>9,717,209</u></u>	<u><u>10,986,272</u></u>
流動資產淨值.....		<u><u>1,327,014</u></u>	<u><u>1,896,743</u></u>	<u><u>2,619,712</u></u>	<u><u>2,249,191</u></u>
資產總額減流動負債.....		<u><u>2,247,632</u></u>	<u><u>2,785,039</u></u>	<u><u>4,188,774</u></u>	<u><u>3,918,511</u></u>

附錄一

會計師報告

資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於三月三十一日
		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	二零一零年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
於附屬公司投資	40	1,403,984	1,403,984	1,403,984	1,403,984
流動資產					
其他應收款項	16	-	10,699	15,280	15,165
現金及現金等價物		-	8,906	4,571	4,413
		-	19,605	19,851	19,578
資產總額		1,403,984	1,423,589	1,423,835	1,423,562
權益					
權益持有人應佔資本及儲備					
股本	19	7	7	1,762	1,762
其他儲備	20	1,399,568	1,418,778	1,417,023	1,417,023
累計虧損		(2,080)	(4,578)	(4,452)	(4,661)
權益總額		1,397,495	1,414,207	1,414,333	1,414,124
負債					
流動負債					
財務擔保	37(b)	349	175	-	-
貿易及其他應付款項		-	-	-	486
應付附屬公司款項		-	-	331	8,952
應付關連方款項		1,972	9,207	9,171	-
負債總額		6,489	9,382	9,502	9,438
權益及負債總額		1,403,984	1,423,589	1,423,835	1,423,562
流動(負債)/資產淨值		(6,489)	10,223	10,349	10,140
資產總額減流動負債		1,397,495	1,414,207	1,414,333	1,414,124

附錄一

會計師報告

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
收益.....	23	3,011,452	3,449,499	4,795,213	193,585	245,572
銷售成本.....	25	(2,211,557)	(2,371,740)	(3,436,190)	(147,228)	(124,870)
毛利.....		799,895	1,077,759	1,359,023	46,357	120,702
投資物業公允價值						
收益/(虧損)淨額.....	24	(8,873)	(25,852)	56,655	31,655	-
銷售及市場推廣成本.....	25	(65,300)	(124,559)	(67,961)	(17,228)	(19,685)
行政開支.....	25	(83,506)	(93,045)	(113,618)	(26,502)	(30,801)
其他收入.....	27	27,895	62,968	40,615	12,805	9,368
其他開支.....	28	(62,180)	(15,750)	(7,632)	(7,658)	(352)
經營溢利.....		607,931	881,521	1,267,082	39,429	79,232
融資成本淨額.....	31	(82,633)	(110,860)	(113,263)	(32,575)	(45,498)
應佔共同控制實體						
(虧損)/溢利.....	10	(24,916)	4,509	23,119	(2,554)	20,523
應佔聯營公司虧損.....	11	(11,552)	(14,141)	164,943	(9,115)	32,505
除所得稅前溢利/(虧損).....		488,830	761,029	1,341,881	(4,815)	86,762
所得稅開支.....	32	(275,787)	(284,106)	(470,837)	(13,322)	(43,348)
年內/期內溢利/(虧損).....		213,043	476,923	871,044	(18,137)	43,414
應佔：						
貴公司權益持有人.....		174,382	495,606	825,062	(5,411)	44,584
非控股權益.....		38,661	(18,683)	45,982	(12,726)	(1,170)
		213,043	476,923	871,044	(18,137)	43,414
年內/期內權益持有人應佔						
溢利的每股基本盈利/(虧損)						
(人民幣).....	33	8.72	24.78	41.25	(2.71)	22.29
股息.....	34	-	-	-	-	-

附錄一

會計師報告

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
年內／期內溢利／(虧損)...		213,043	476,923	871,044	(18,137)	43,414
直接於權益內確認的 收益或虧損						
－可供出售金融資產 的公允價值收益.....	12(a)	1,406	(1,408)	365	285	—
全面收入總額.....		<u>214,449</u>	<u>475,515</u>	<u>871,409</u>	<u>(17,852)</u>	<u>43,414</u>
應佔：						
貴公司權益持有人.....		175,837	494,339	825,390	(5,154)	44,584
非控股權益.....		<u>38,612</u>	<u>(18,824)</u>	<u>46,019</u>	<u>(12,698)</u>	<u>(1,170)</u>
		<u>214,449</u>	<u>475,515</u>	<u>871,409</u>	<u>(17,852)</u>	<u>43,414</u>

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	貴公司權益持有人應佔			總額 人民幣千元	非控股 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			
於二零零七年一月一日	-	395,433	(138,790)	256,643	71,487	328,130
年內溢利	-	-	174,382	174,382	38,661	213,043
公允價值變動	-	1,455	-	1,455	(49)	1,406
視作投資者注資	-	11,740	-	11,740	1,110	12,850
收購非控股權益	-	74,372	-	74,372	(74,372)	-
向投資者分派(附註39(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	223,883	(6,516)	217,374	562,852	780,226
年內溢利	-	-	495,606	495,606	(18,683)	476,923
公允價值變動	-	(1,267)	-	(1,267)	(141)	(1,408)
收購非控股權益	-	(193,300)	-	(193,300)	(5,422)	(198,722)
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
年內溢利	-	-	825,062	825,062	45,982	871,044
發行股份	8	(8)	-	-	-	-
購回及註銷美元股份	(15)	15	-	-	-	-
發行股份	1,762	(1,762)	-	-	-	-
收購非控股權益	-	8,626	-	8,626	(84,186)	(75,560)
贖回可供出售金融資產	-	(874)	-	(874)	(96)	(970)
公允價值變動	-	328	-	328	37	365
於二零零九年十二月三十一日	1,762	121,245	1,247,758	1,370,765	500,343	1,871,108
期內溢利	-	-	44,584	44,584	(1,170)	43,414
收購非控股權益	-	(108,827)	-	(108,827)	(499,173)	(608,000)
於二零一零年三月三十一日	1,762	12,418	1,292,342	1,306,522	-	1,306,522
未經審核						
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	-	-	(5,411)	(5,411)	(12,726)	(18,137)
公允價值變動	-	257	-	257	28	285
於二零零九年三月三十一日	7	115,177	417,285	532,469	525,908	1,058,377

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
經營活動現金流量						
經營活動(所用)/所得現金	35	521,230	376,838	1,850,463	257,942	(244,439)
已付中國所得稅		(133,269)	(137,561)	(210,415)	(50,803)	(71,482)
經營活動(所用)/所得現金淨額		387,961	239,277	1,640,048	207,139	(315,921)
投資活動現金流量						
收購附屬公司，扣除已取得現金	38	92,296	-	-	-	6,127
收購附屬公司額外權益		(134,397)	(180,486)	-	-	-
收購共同控制實體		(27,000)	-	-	-	-
於共同控制實體的額外投資	10	-	(40,500)	(58,500)	-	-
對聯營公司投資	11	-	-	(293,060)	(293,060)	-
購置物業、廠房及設備		(720)	(4,182)	(1,681)	(72)	(2,030)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,220	1,993	1,164	88	382
購置金融資產		(1,000)	(150)	(1,600)	(800)	(3,000)
出售金融資產所得款項		5,000	-	4,220	70	-
投資活動所用現金淨額		(64,601)	(223,325)	(349,457)	(293,774)	1,479
融資活動現金流量						
發行普通股所得款項		7	-	-	-	-
收購非控股權益付款		-	-	(197,525)	(121,965)	(518,737)
已付利息		(82,633)	(110,859)	(113,263)	(32,575)	(45,498)
已獲得借貸		1,013,300	1,612,600	2,111,390	177,000	944,100
償還借貸		(1,366,460)	(1,544,666)	(2,025,110)	(145,522)	(375,839)
銀行借貸按金		42,287	(71,199)	(281,328)	(133,154)	(649,263)
貴公司權益持有人注資		1,399,917	19,210	-	-	-
向投資者分派		(643,024)	-	-	-	-
融資活動所得/(所用)現金淨額		363,394	(94,914)	(505,836)	(256,216)	(645,237)
現金及現金等價物						
(減少)/增加淨額		686,754	(78,962)	784,755	(342,851)	(959,679)
年/期初現金及現金等價物		31,285	718,039	639,077	639,077	1,423,832
年/期末現金及現金等價物		718,039	639,077	1,423,832	296,226	464,153

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」）從物業開發、物業投資及物業管理服務。

於有關期間，貴集團的業務乃由以下運營實體從事：

(a) 物業開發及物業投資

- 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」）
- 天津翔馳投資有限公司（「天津翔馳」）
- 重慶渝能融創實業有限公司（「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」）
- 宜興融創東沅置業有限公司（「宜興融創東沅」）

(b) 物業管理服務

- 天津融創物業管理有限公司（「融創物業管理」）

上述運營公司的歷史以及有關籌備 貴公司股份於〔●〕（〔●〕）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 貴公司控股權益持有人孫宏斌先生（「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「盈鑫信恒」）持有融創置地50%權益。於二零零六年二月十七日，盈鑫信恒以代價人民幣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，盈鑫信恒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，盈鑫信恒以代價人民幣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，貴集團分別於二零零八年七月一日及二零零九年十二月十六日以代價人民幣13,000,000元及75,600,000元進一步收購融創奧城2.7%及10%股權。因此，融創奧城成為 貴公司的全資附屬公司。
- (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，盈鑫信恒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，盈鑫信恒以代價人民幣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，盈鑫信恒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。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。因此，重慶奧林匹克花園置業成為 貴公司的全資附屬公司。
- (d) 天津翔馳於二零零六年九月二十二日在中國成立，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，盈鑫信恒以代價人民幣5,950,000元自第三方投資者收購天津翔馳餘下的5%股權。

- (e) 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，盈鑫信恒收購重慶渝能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)
- (f) 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)
- (g) 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)
- (h) 於融創置地收購首鋼融創日期，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三月二十九日成立)。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)
- (i) 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。於二零一零年三月十一日，融創置地以代價人民幣608,400,000元自第三方股東收購無錫融創地產餘下49%股權。
- (j) 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。
- (k) 宜興融創東沅由無錫融創地產於二零一零年三月九日成立。
- (l) 融創物業管理於二零零四年一月十六日成立。於二零一零年三月二十日，融創置地以代價人民幣100,000元自第三方收購融創物業管理全部股權。

1.3 集團重組

於籌備〔●〕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) 融創置地自盈鑫信恒收購組成 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) 貴公司以每家公司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家公司1美元的現金代價收購六家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家外商獨資企業(統稱為「中國外商獨資企業」)。
- (d) 根據中國外商獨資企業與盈鑫信恒訂立的多份股份轉讓協議及增資協議，盈鑫信恒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」)頒佈的香港核數指引第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二零零七年一月一日或彼等各自的註冊成立／成立日期或彼等受孫先生控制日期（倘較後）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。

該等綜合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，並已就按公允價值透過損益列賬的金融資產及金融負債及按公允價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，惟於二零一零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：

香港會計準則第24號（經修訂） 關連方披露（於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效）

香港會計準則第28號（修訂本） 於聯營公司投資（於二零一零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9號（修訂本） 金融工具（於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效）

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 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、負債及或然負債公允價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合併時對銷。

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

綜合財務報表包括 貴公司所有附屬公司於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日的資產及負債，及所有附屬公司於有關期間的業績。

附屬公司指 貴集團有權對其財務及營運政策予以控制的所有實體，一般附帶擁有其過半數投票權的股權。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。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不再綜合入賬。

貴集團乃採用會計收購法為業務合併列賬，惟重組除外（其乃採用合併會計法入賬）。

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的減值迹象。附屬公司的會計政策已按需要作出改動，以確保與 貴集團所採納者相符。

附屬公司的會計政策已在需要時作出改動，以確保與 貴集團所採納者相符。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於綜合資產負債表、綜合收益表、全面收益表及權益變動表中另行列示。

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撥備（附註2.9）列賬，附屬公司的業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

(c) 共同控制實體

共同控制實體乃一項合同安排，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相關訂約方共同控制，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。累計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。

(d) 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，一般附帶擁有其20%至50%投票權的股權。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（經扣除任何累計減值虧損）。

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。累計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收益的抵銷，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。

(e) *所有權權益變動*

貴集團將與非控股權益交易（並不導致喪失控制權）視作與 貴集團權益持有人交易。所有權權益變動導致控股股東權益與非控股權益賬面值之間的調整以反映彼等於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於 貴集團權益持有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

倘 貴集團不再擁有控制權、共同控制權或重大影響，其於該實體的任何保留權益按其公允價值重新計算，而賬面值變動則於損益內確認。就隨後入賬列作聯營公司、共同控制實體或金融資產的保留權益而言，公允價值指初步賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關的任何金額按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認的金額重新劃分為溢利或虧損。

倘於共同控制實體或聯營公司的所有權權益減少，而共同控制權或重大影響獲保留，則先前於其他全面收益內確認的金額僅有一定比例部分重新劃分為溢利或虧損。

2.3 分部報告

經營分部乃以與提交予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分配資源及評估經營分部表現，並被指定為戰略指導委員會。

2.4 外幣換算

(a) *功能及呈列貨幣*

貴集團的各實體財務報表計入的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。由於 貴集團的大部分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。

除另有所述者外，綜合財務報表乃以人民幣千元呈列。

(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 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：

- (i) 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結算日的收市匯率換算；
- (ii) 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
- (iii) 所產生的所有兌換差額乃作為權益的一個獨立部分確認。

因收購海外實體而產生的商譽及公允價值調整，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 業務合併

貴集團乃採用會計收購法為業務合併列賬，惟重組除外（其乃採用合併會計法入賬）。收購一家附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及 貴集團所發行股權的公允價值。所轉讓代價亦包括任何或然代價安排的公允價值及於該附屬公司任何現有股權的公允價值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公允價值計量（具有有限的例外情況）。按逐項收購基準， 貴集團以公允價值或非控股權益按比例應佔被收購人可識別資產淨值，確認任何被收購人非控股權益。

所轉讓代價、被收購人的任何非控股權益金額及任何先前於被收購人的股權於收購日期的公允價值超過 貴集團應佔所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入賬列作商譽。倘該等數額低於所收購附屬公司的可識別資產淨值的公允價值，並所有該等數額的計量已獲檢討，則該差額會直接於損益內確認為廉價購入。

倘任何部分現金代價的結算獲遞延，日後應付金額貼現至彼等於兌換日期的現值。所用的貼現率乃該實體的新增借貸利率，即根據相若的條款及細則可從獨立金融家獲得同類借貸的利率。

或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後重新計量其公允價值，而公允價值變動則於損益內確認。

2.6 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量時，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）

於各報告期末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（附註2.10）。

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「其他收入」或「其他開支」於收益表中確認。

2.7 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。投資物業初步按成本計量，包括相關的開發成本。於初步按成本確認後，投資物業乃按公允價值（即外部估值師每個報告日期釐定的公開市值）列賬。公允價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審閱。公允價值變動乃作為「投資物業公允價值收益／（虧損）淨額」於收益表中確認。

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允價值成為其成本。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，屆時重新分類並隨後入賬列作投資物業。自二零零九年一月一日起，發展中投資物業按公允價值列賬。

倘一項物業或設備因其用途改變而成為投資物業，則轉讓當日的賬面值與公允價值的任何差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業及設備的重估。然而，倘公允價值收益撥回先前的減值虧損，則該項收益於收益表內確認。

來自投資物業的租金收入以直線基準按彼等的租賃年期於收益表內確認。

2.8 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允價值的差額。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，作為整體結餘一部分，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。出售一家實體的損益包括有關出售實體的商譽賬面值。

商譽會被分配至現金產生單位以進行減值測試。獲分配商譽的該等現金產生單位或現金產生單位組別預期將因產生商譽的業務合併而受益。

(b) 商標

單獨購入的商標按歷史成本法列賬。於業務合併中所購入的商標按所購入日期的公允價值確認。有特定使用年限的商標按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃按直線法將商標的成本分攤至經協議議定的估計可使用年期計算。

2.9 土地使用權

中國的所有土地均為國有，故並無個人土地所有權。 貴集團購買權利以使用若干地塊，且就該等權利支付的地價列作土地使用權。

持作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。土地使用權於開始發展時轉為發展中物業。

2.10 於附屬公司、聯營公司的投資及非金融資產減值

沒有確定使用年期的資產（如商譽）毋須攤銷，但會每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示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允價值減出售成本或使用價值的較高者。就評估減值的目的而言，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。商譽以外的非金融資產如出現減值，則會於各申報日期檢討可否撥回減值。

倘投資附屬公司或聯營公司收取的股息超過附屬公司或聯營公司於股息宣派期間的全面收入總額或投資於獨立財務報表中的賬面值超過投資對象資產淨值（包括商譽）於綜合財務報表中的賬面值，則於從該等投資收到股息時須對附屬公司或聯營公司的投資進行減值測試。

2.11 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。

2.12 持作出售的竣工物業

在各有關期間末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估計而釐定。

2.13 金融資產

2.13.1 分類

貴集團將金融資產分為以下類別：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固定或可釐定付款以及固定到期日的，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內，惟由結算日起計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固定或可釐定付款的非衍生金融資產，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內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。除非投資到期或管理層有意於報告期起計十二個月內出售該投資，否則該等項目入賬列為非流動資產。

2.13.2 確認及計量

正常買賣的金融資產在交易日（貴集團承諾買賣該資產的日期）確認。對於所有並非按公允價值透過損益列賬的金融資產，投資初步按公允價值加交易成本確認。當從投資收取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分風險和回報轉讓時，即取消確認金融資產。可供出售金融資產（在活躍市場上並無市場報價且其公允價值無法可靠計量的非上市股本投資除外）其後按公允價值列賬。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允價值變動產生的盈虧確認為權益。倘分類為可供出售的證券售出，累計公允價值調整於收益表中列作投資證券的盈虧。

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。

有報價的投資的公允價值乃根據現時買盤價釐定。在活躍市場上並無市價且其公允價值無法可靠計量的股本工具投資乃以成本扣除減值計量。

2.14 貿易及其他應收款項

貿易應收款項乃就日常業務過程中出售物業及服務而應收客戶的款項。

貿易及其他應收款項初步以公允價值確認，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撤銷。其後收回先前撤銷的金額將撥回收益表內。

貿易及其他應收款項計入流動資產，惟到期日由結算日起計超過十二個月者，則分類為非流動資產。

2.15 受限制現金

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

2.16 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原定到期日為三個月或以內之高流動性其他短期投資及銀行透支。銀行透支乃於資產負債表內流動負債的借貸中呈列。銀行存款因受限制不計入現金及現金等價物。

2.17 股本

普通股分類為權益。

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

2.18 貿易及其他應付款項

貿易應付款項乃就日常業務過程中購買供應商提供的產品或服務而應支付的義務。倘應付款項的支付日期在一年或以內（如仍在正常營運周期中，則可較長），其被分類為流動負債。否則，分類為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.19 借貸

借貸初步按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何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的借貸成本將予以資本化。其他借貸成本於其產生期間確認為支出。

借貸於且僅於有關合同的特定責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

2.20 當期及遞延所得稅

期間的稅項支出包括當期稅項及遞延稅項。稅項乃於收益表內確認，惟與其他全面收益或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

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的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值的暫時差額。然而，倘遞延所得稅乃因首次確認交易（並非業務合併）中的資產或負債而產生，且進行有關交易時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不予入賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並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的稅率計算。

遞延所得稅資產是就可能未來應課稅溢利而就此可使用暫時性差額而確認。

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

當有法定可執行權利將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對該應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅，且有意按淨額將結餘結算，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.21 僱員福利

根據中國規則及法規，貴集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金的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的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的責任。該等計劃的資產與貴集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

2.22 撥備及或然負債

倘貴集團因過往事件而導致現時出現法律或推定責任，且很可能須流出資源以了結該等責任，而該等資源的數額可有效估計時，則予以撥備。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。

2.23 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允價值。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家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。

(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) 服務收入

物業管理服務收入於提供時，並能夠可靠地計算提供服務產生的收益及成本總額，而與該交易有關的經濟效益將流入時確認。

(d) 利息收入

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。

(e) 政府補助金

政府補助金於能合理保證獲得補助金且 貴集團符合所有附帶條件時，以公允價值確認。

與成本有關的政府補助金於配合擬用作補償的成本所需的期間內，在收益表中遞延確認。

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。

(f) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確定時入賬。

2.24 租賃

當擁有權的大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。經營租賃款項（扣除收自出租人的任何獎勵）於租賃期內以直線法在收益表內支銷。

(a) 貴集團為承租人

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

(b) 貴集團為出租人

當符合投資物業的其餘定義時，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。

2.25 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。

2.26 財務擔保負債

財務擔保負債首先按公允價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，該等合同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同列明的責任解除或註銷或屆滿時方於資產負債表中終止確認。

貴集團的業務承受多項財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公允價值利率風險、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 貴集團財務業績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識別、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 財務風險管理

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。於二零一零年三月三十一日，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) 現金流量及公允價值利率風險

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允價值利率風險。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個月	1至5年	小計	不足12個月	1至5年	小計	
借貸							
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 十二月三十一日.....	413	1,239	1,652	264	755	1,019	2,671
於二零一零年 三月三十一日.....	556	1,666	2,222	400	618	1,018	3,240

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。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日，假設所有其他變數保持不變，倘銀行借貸利率上升／下降1%，則各年度或期間的溢利會分別下降／上升人民幣16,400,000元、人民幣25,300,000元、人民幣18,600,000元及人民幣8,500,000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的價格風險非屬重大，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。貴集團的信貸風險涉及銀行現金以及貿易及其他應收款項的結餘總額。

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的款項，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。

附錄一

會計師報告

就銀行而言，貴集團近期制定一項非正式政策，據此，開設銀行賬戶僅可在中國四大國有銀行進行。貴集團正著手結清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的關連方的財務業績，並於對有關實體償還到期款項的能力存疑時採取必要措施以追回相關款項。迄今為止，已發生其他應收款項未及時償還的實例，然而管理層並不認為未能如期償還該等結餘會造成任何損失。

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，有關該等擔保的披露詳情載於附註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憑藉其通過委託貸款安排在不同實體間移轉現金及現金等價物的能力維持融資的靈活性。

下表乃根據結算日至合同到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析貴集團的金融負債。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。在十二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
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零九年十二月三十一日				
借貸.....	677	1,276	718	2,671
貿易及其他應付款項.....	2,188	-	-	2,188
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一零年三月三十一日				
借貸.....	956	1,175	1,109	3,240
貿易及其他應付款項.....	2,923	-	-	2,923
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

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。

貴集團經考慮其對未來資本需求及資本效益、項目運營現金流量、預期資本開支及預期策略性投資機會後，積極及定期地檢討及管理其資本結構，以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控。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。

附錄一

會計師報告

貴集團的一般策略是保持資本負債比率於約60%至75%或以下。貴集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年三月三十一日的資產負債比率如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
借貸總額(附註22).....	2,517,140	2,585,074	2,671,354	3,239,615
受限制現金(附註17).....	(159,607)	(230,806)	(512,134)	(1,161,397)
現金及現金等價物(附註18).....	(718,039)	(639,077)	(1,423,832)	(464,153)
債務淨額.....	1,639,494	1,715,191	735,388	1,614,065
權益總額.....	780,226	1,076,229	1,871,108	1,306,522
資本總額.....	2,419,720	2,791,420	2,606,496	2,920,587
資產負債比率.....	<u>68%</u>	<u>61%</u>	<u>28%</u>	<u>55%</u>

4 公允價值估計

於活躍市場買賣的金融工具(如可供出售證券)的公允價值乃根據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允價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。所使用的估值技術包括市場報價同類工具的交易商報價及估計貼現現金流量。

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允價值相若。就披露而言，金融負債的公允價值乃按貴集團同類金融工具的現行市場利率貼現未來合同現金流量作出估算。

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。以下為對下一個財政年度的資產與負債賬面值有重大影響的估計及假設。

5.1 估計建築成本作收益確認

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(包括各期的建築成本)及可分攤至各期的共同成本乃根據管理層對整個項目的總開發成本及物業交付時分攤至各期的費用所作的最佳估計而計算。

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。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘該等事宜最終所得稅務與最初錄得的款額有所差異，有關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多個稅務機關對稅務規則詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有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 投資物業估計公允價值

公允價值的最佳憑證為附有同類租賃及其他合同的物業在活躍市場上的現行價格。倘沒有該等資料，貴集團在合理公允價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同）的物業在活躍市場的現行價格，並經調整以反映上述不同；
- (b) 較不活躍市場上同類物業的近期價格（調整以反映自按該等價格交易的日期起經濟狀況的任何變動）；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，而有關估計乃源自任何現有租賃與其他合同的期限及（倘可能）外在證據（如相同地點及狀況的同類物業的現行市場租金），並採用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允價值。

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，並計及根據過往經驗釐定直至竣工的成本及根據現行市況的銷售淨值以評估此等物業的賬面值。倘有事件或環境變動顯示賬面值不能變現，則作出撥備。該等評估須運用判斷及估計。

5.6 估計商譽減值

貴集團每年根據列載於附註2.9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、用於作出戰略決策的報告釐定經營分部。

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」集中為一個單獨的可報告分部。

於二零一零年三月底收購的物業管理服務業務並非貴集團截至二零一零年三月三十一日的一個申報分部，因為其對貴集團的綜合財務報表的財務影響甚微。

附錄一

會計師報告

7 物業、廠房及設備（「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
於二零零七年一月一日				
成本.....	16,738	8,247	4,427	29,412
累計折舊.....	(7,053)	(3,696)	(1,384)	(12,133)
賬面淨值.....	9,685	4,551	3,043	17,279
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.....	8,305	4,010	2,308	14,623
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.....	8,305	4,010	2,308	14,623
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.....	7,892	3,190	1,573	12,655
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.....	7,892	3,190	1,573	12,655

附錄一

會計師報告

	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
截至二零零九年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	7,892	3,190	1,573	12,655
添置	1,503	493	–	1,996
出售	(586)	(470)	–	(1,056)
折舊	(2,312)	(1,682)	(738)	(4,732)
期末賬面淨值	6,497	1,531	835	8,863
於二零零九年十二月三十一日				
成本	15,836	9,930	1,576	27,342
累計折舊	(9,339)	(8,399)	(741)	(18,479)
賬面淨值	6,497	1,531	835	8,863
截至二零一零年三月三十一日止三個月				
期初賬面淨值	6,497	1,531	835	8,863
收購附屬公司	–	542	330	872
添置	941	1,179	–	2,120
出售	(353)	214	–	(139)
折舊	(461)	(297)	(185)	(943)
期末賬面淨值	6,624	3,169	980	10,773
於二零一零年三月三十一日				
成本	15,588	12,095	1,171	28,854
累計折舊	(8,964)	(8,926)	(191)	(18,081)
賬面淨值	6,624	3,169	980	10,773
未經審核				
截至二零零九年三月三十一日止三個月				
期初賬面淨值	7,892	3,190	1,573	12,655
添置	–	72	–	72
出售	(69)	(1)	–	(70)
折舊	(795)	(499)	(185)	(1,479)
期末賬面淨值	7,028	2,762	1,388	11,178
於二零零九年三月三十一日				
成本	17,768	11,122	1,573	30,463
累計折舊	(10,740)	(8,360)	(185)	(19,285)
賬面淨值	7,028	2,762	1,388	11,178

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個月，貴集團的折舊費用於綜合收益表的銷售及行政開支支銷。

附錄一

會計師報告

8 投資物業

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
年／期初	458,000	458,500	433,000	433,000	583,500
轉撥自持作出售的竣工物業	9,373	352	93,845	93,845	-
公允價值收益／(虧損)(附註24)	(8,873)	(25,852)	56,655	31,655	-
年／期末	<u>458,500</u>	<u>433,000</u>	<u>583,500</u>	<u>558,500</u>	<u>583,500</u>

下列款項已於收益表確認：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
租金收入(附註23)	<u>13,262</u>	<u>16,115</u>	<u>18,182</u>	<u>4,336</u>	<u>4,952</u>

投資物業於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一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			三月三十一日
	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	二零一零年 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>458,500</u>	<u>433,000</u>	<u>583,500</u>	<u>583,500</u>

部分投資物業乃根據長期經營租約租予租戶，根據並未於財務報表內確認的投資物業不可撤銷經營租約應收最低租金如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
不超過1年	12,791	13,289	14,640	15,218
1年以上5年以下	56,307	57,917	62,830	86,296
5年以上	<u>206,837</u>	<u>191,938</u>	<u>178,437</u>	<u>159,548</u>
	<u>275,935</u>	<u>263,144</u>	<u>255,907</u>	<u>261,062</u>

於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。於二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日，結餘總額為人民幣154,000,000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)。

附錄一

會計師報告

9 無形資產

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
商譽(附註a)	258,261	258,261	258,261	291,023
商標(附註b)	37,565	29,750	23,800	22,313
	<u>295,826</u>	<u>288,011</u>	<u>282,061</u>	<u>313,336</u>

(a) 商譽

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
年／期初	48,308	258,261	258,261	258,261	258,261
收購附屬公司	209,953	—	—	—	32,762
年／期末	<u>258,261</u>	<u>258,261</u>	<u>258,261</u>	<u>258,261</u>	<u>291,023</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(a)及38(b))

截至二零一零年三月三十一日止三個月的商譽添置源自於二零一零年三月二十日融創物業管理的收購。商譽主要歸因於融創物業管理的現有管理團隊提供的增值服務產生的未來物業升值(附註38(c))。

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 三月三十一日
	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	二零一零年 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	85,708
無錫融創城市	124,245	124,245	124,245	124,245
融創物業管理	—	—	—	32,762
	<u>258,261</u>	<u>258,261</u>	<u>258,261</u>	<u>291,023</u>

運營實體各現金產生單位的分析一致採用13%的貼現率。

附錄一

會計師報告

(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，直至有關項目發展完成，預期於二零一三年竣工。

	人民幣千元
成本	
於二零零七年一月一日及十二月三十一日	60,000
減少(附註(i))	(1,864)
於二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日	58,136
攤銷	
於二零零七年一月一日	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
年內支出	5,950
於二零零九年十二月三十一日	34,336
年內支出	1,487
於二零一零年三月三十一日	35,823
賬面淨值	
於二零一零年三月三十一日	22,313
於二零零九年十二月三十一日	23,800
於二零零八年十二月三十一日	29,750
於二零零七年十二月三十一日	37,565
未經審核	
成本	
於二零零九年一月一日	58,136
減少	-
於二零零九年三月三十一日	58,136
攤銷	
於二零零九年一月一日	28,386
期內支出	1,487
於二零零九年三月三十一日	29,873
賬面淨值	
於二零零九年三月三十一日	28,263

附註(i)：

根據於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元調整為人民幣58,135,625元。減少人民幣1,864,375元已反映該變動。

附錄一

會計師報告

10 於共同控制實體投資

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	-	2,084	47,093	47,093	128,712
於重慶渝能投資	27,000	40,500	58,500	-	-
應佔(虧損)/溢利	(24,916)	4,509	23,119	(2,554)	20,523
年／期末	<u>2,084</u>	<u>47,093</u>	<u>128,712</u>	<u>44,539</u>	<u>149,235</u>

於二零零七年三月二十三日，貴集團自一名關連方收購一家非上市中國實體重慶渝能45%股權。重慶渝能擁有重慶上善99%權益。貴集團與其他投資者共同控制該實體。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，以及於二零一零年三月三十一日，於共同控制實體投資包括商譽人民幣14,100,000元、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。

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月，貴集團於重慶渝能的權益如下：

	註冊 成立國家	資產		(虧損)/		權益 %
		資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收益 人民幣千元	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	<u>486,400</u>	<u>505,758</u>	-	<u>(24,916)</u>	<u>45</u>
截至二零零八年十二月三十一日止年度						
重慶渝能	中國	<u>513,295</u>	<u>486,818</u>	<u>139,331</u>	<u>4,813</u>	<u>45</u>
重慶上善	中國	<u>33,833</u>	<u>25,226</u>	-	<u>(304)</u>	<u>44.55</u>
截至二零零九年十二月三十一日止年度						
重慶渝能	中國	<u>522,919</u>	<u>414,155</u>	<u>127,156</u>	<u>23,450</u>	<u>45</u>
重慶上善	中國	<u>35,910</u>	<u>27,634</u>	-	<u>(331)</u>	<u>44.55</u>
截至二零一零年三月三十一日止三個月						
重慶渝能	中國	<u>525,355</u>	<u>395,658</u>	<u>141,697</u>	<u>20,532</u>	<u>45</u>
重慶上善	中國	<u>35,887</u>	<u>27,619</u>	-	<u>(9)</u>	<u>44.55</u>
(未經審核)						
截至二零零九年三月三十一日止三個月						
重慶渝能	中國			<u>4,837</u>	<u>(2,464)</u>	
重慶上善	中國			-	<u>(90)</u>	

附錄一

會計師報告

11 於聯營公司投資

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	-	67,530	53,389	53,389	511,392
於首鋼融創及其附屬公司					
首馳昱達之權益投資 (附註(i))	79,082	-	-	-	-
應佔虧損	(11,552)	(14,141)	164,943	(9,115)	32,505
年／期末	67,530	53,389	218,332	44,274	543,897
給予首鋼融創的委託貸款					
(附註(ii))	-	-	293,060	293,060	-
	<u>67,530</u>	<u>53,389</u>	<u>511,392</u>	<u>337,334</u>	<u>543,897</u>

附註：

- (i) 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，首鋼融創的其他權益持有人於董事會會議上可投決定票。誠如附註1.2(h)所述，首馳昱達為首鋼融創的附屬公司。
- (ii) 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，自該項目動工起，來自西北旺項目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(g)所述，融創置地於二零零七年八月二十八日自順馳置地（北京）房地產開發有限公司（「順馳置地」）收購首鋼融創50%股權。本次收購的代價為首鋼融創源自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允價值已計入長期應付款項。

於二零一零年一月十九日，Sunco Zhidi (Beijing)就與該收購有關的買賣協議針對融創置地提出仲裁。Sunco Zhidi (Beijing)索償人民幣161,152,000元，因為 貴集團應將應佔禧福匯項目溢利的50%支付予Sunco Zhidi (Beijing)及其他索償合共約人民幣3,530,000元。該金額乃根據順馳置地自身的估計計算所得。於二零一零年三月三十一日， 貴公司估計項目竣工時整個禧福匯項目可供分派予順馳置地的股息為約人民幣135,000,000元。該款項現值約人民幣109,420,000元已於二零一零年三月三十一日的綜合資產負債表內撥備。 貴公司認為（獲得法律意見支持）無須於首鋼融創宣派及支付股息前向Sunco Zhidi (Beijing)付款。因此， 貴公司認為無須就響應Sunco Zhidi (Beijing)提出的仲裁索償作出額外撥備。於二零一零年九月十三日，順馳置地完成撤銷仲裁申索，且融創置地及順馳置地現正尋求解決爭議，調停由天津市一個工作小組支援。我們的控股股東已同意就超出禧福匯項目可分派純利25%的任何我們已付或應付金額作出彌償保證。

附錄一

會計師報告

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及於二零一零年三月三十一日，於聯營公司的投資包括商譽人民幣7,400,000元、人民幣7,400,000元、人民幣7,400,000元及人民幣7,400,000元。

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月，貴集團於其聯營公司的權益如下：

	註冊 成立國家	資產	負債	收益	虧損	權益
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
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
截至二零零九年十二月三十一日止年度						
首鋼融創	中國	765,497	758,774	-	(26,863)	35
首馳昱達	中國	842,461	652,203	969,049	191,806	50
截至二零一零年三月三十一日止三個月						
首鋼融創	中國	780,590	780,463	-	(6,596)	35
首馳昱達	中國	683,003	451,948	117,651	39,101	50
(未經審核)						
截至二零零九年三月三十一日止三個月						
首鋼融創	中國			-	(7,476)	
首馳昱達	中國			-	(1,639)	

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			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
年／期初	1,625	3,031	1,773	1,773	800
認購	-	150	1,600	800	3,000
贖回	-	-	(2,938)	-	-
公允價值調整	1,406	(1,408)	365	285	-
年／期末	<u>3,031</u>	<u>1,773</u>	<u>800</u>	<u>2,858</u>	<u>3,800</u>

可供出售金融資產指 貴集團在國內基金市場認購的若干投資基金及按結算日的公允價值列賬。

附錄一

會計師報告

(b) 持至到期金融資產

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
年／期初	5,000	1,000	1,000	1,000	–
添置	1,000	–	–	–	–
於到期時贖回	(5,000)	–	(1,000)	–	–
年／期末	1,000	1,000	–	1,000	–
非即期部分	1,000	–	–	1,000	–
即期部分	–	1,000	–	–	–
年／期末	1,000	1,000	–	1,000	–

13 遞延所得稅

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
可收回的遞延所得稅資產：					
– 12個月內	28,287	4,345	20,086	15,712	11,502
– 12個月後	49,737	48,030	33,648	33,175	53,277
	78,024	52,375	53,734	48,887	64,779
將予償付的遞延所得稅負債：					
– 12個月內	3,988	–	39,096	34,538	15,248
– 12個月後	214,981	189,782	176,845	158,240	203,831
	218,969	189,782	215,941	192,778	219,079

附錄一

會計師報告

(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
於二零零七年一月一日	34,279	29,784	64,063
計入／(扣自) 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
(扣自) 收益表	(11,574)	(14,075)	(25,649)
於二零零八年十二月三十一日	29,738	22,637	52,375
計入／(扣自) 收益表	3,791	(2,432)	1,359
於二零零九年十二月三十一日	33,529	20,205	53,734
(扣自)／計入收益表	(781)	11,826	11,045
於二零一零年三月三十一日	<u>32,748</u>	<u>32,031</u>	<u>64,779</u>
未經審核			
於二零零九年一月一日	29,738	22,637	52,375
(扣自)／計入收益表	573	(4,061)	(3,488)
於二零零九年三月三十一日	<u>30,311</u>	<u>18,576</u>	<u>48,887</u>

附錄一

會計師報告

(b) 遞延所得稅負債

	發展中物業 的公允價值 人民幣千元	收購資產 公允價值 盈餘 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零七年一月一日	10,084	20,371	–	30,455
(計入) 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)	(3,989)	–	(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) 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	(37,817)	13,764	50,212	26,159
於二零零九年十二月三十一日	141,987	23,742	50,212	215,941
(計入) / 扣自收益表	(638)	2,217	1,559	3,138
於二零一零年三月三十一日	<u>141,349</u>	<u>25,959</u>	<u>51,771</u>	<u>219,079</u>
未經審核				
於二零零九年一月一日	179,804	9,978	–	189,782
(計入) / 扣自收益表	(5,196)	7,764	428	2,996
於二零零九年三月三十一日	<u>174,608</u>	<u>17,742</u>	<u>428</u>	<u>192,778</u>

14 發展中物業

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
包括：				
土地使用權	3,618,042	3,178,289	3,022,612	4,284,124
建築成本	1,822,909	1,599,723	1,421,399	1,649,341
資本化財務成本	97,880	97,175	51,368	79,943
	<u>5,538,831</u>	<u>4,875,187</u>	<u>4,495,379</u>	<u>6,013,408</u>

發展中物業均位於中國。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及於二零一零年三月三十一日，結餘合共分別為人民幣1,832,000,000元、人民幣1,771,000,000元、人民幣1,459,000,000元及人民幣1,622,000,000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)。

附錄一

會計師報告

15 持作出售的竣工物業

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
持作出售的竣工物業.....	1,599,452	2,228,961	1,312,832	1,211,218

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及於二零一零年三月三十一日，結餘合共分別為人民幣416,000,000元、人民幣950,000,000元、人民幣408,000,000元及人民幣332,000,000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）。

於二零一零年三月三十一日， 貴集團正就價值人民幣286,000,000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二零一二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		三月三十一日		十二月三十一日		三月三十一日
	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	二零一零年 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	二零一零年 人民幣千元
預付稅項	257,128	244,029	189,431	240,529	-	-	-
就權益交易預付予							
非控股投資者的款項	177,534	-	-	-	-	-	-
物業項目預付款項	20,976	61,678	31,702	94,894	-	-	-
向客戶的銀行貸款作出							
擔保的按金	21,262	48,078	33,488	15,391	-	-	-
其他	9,477	29,226	39,903	31,298	10,699	15,280	15,165
	<u>486,377</u>	<u>383,011</u>	<u>294,524</u>	<u>382,112</u>	<u>10,699</u>	<u>15,280</u>	<u>15,165</u>

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日，其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

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

受限制現金指就銀行授予 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			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金				
－以人民幣計值	709,646	627,973	1,418,164	458,659
－以美元計值	-	6,189	3,312	3,311
－以港元計值	8,393	4,915	2,356	2,183
	<u>718,039</u>	<u>639,077</u>	<u>1,423,832</u>	<u>464,153</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。

貴集團按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息。

附錄一

會計師報告

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		
於二零零七年、二零零八年 十二月三十一日及 二零零九年十一月二十六日		500,000,000	50,000美元	
註銷美元股份	(e)	(500,000,000)	(50,000美元)	
於二零零九年十一月二十七日 每股面值0.1港元的普通股	(e)	10,000,000,000	1,000,000,000港元	
於二零零九年十一月二十七日、 二零零九年十二月三十一日及 二零一零年三月三十一日		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		
		10,000	1美元	7
發行每股面值0.0001美元的普通股	(c)	9,990,000	999美元	7,404
於二零零七年、二零零八年十二月三十一日 及二零零九年八月二十七日		10,000,000	1,000美元	7,411
於二零零九年八月二十八日資本化儲備	(d)	10,000,000	1,000美元	7,318
於二零零九年十一月二十七日購回 及註銷美元股份	(e)	(20,000,000)	(2,000美元)	(14,729)
於二零零九年十一月二十七日發行 每股面值0.1港元的普通股	(e)	20,000,000	2,000,000港元	1,761,800
於二零零九年十一月二十七日、 二零零九年十二月三十一日及 二零一零年三月三十一日		20,000,000	2,000,000港元	1,761,800

附註：

- (a) 於二零零七年四月二十七日（貴公司註冊成立的日期），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美元的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50,000,000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若干資金乃以向融創國際配發及發行10,000,000股每股面值0.0001美元的入賬列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股以美元計值的股份。20,000,000股以美元計值的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。

附錄一

會計師報告

20 其他儲備

	附註	貴集團				合計 人民幣千元
		其他儲備	合併儲備	法定儲備	財務擔保	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	儲備 人民幣千元	
於二零零七年一月一日		352,664	–	42,769	–	395,433
公允價值變動		1,455	–	–	–	1,455
視作投資者注資		11,740	–	–	–	11,740
收購非控股權益	(a)(i)	74,372	–	–	–	74,372
– 與非控股權益的交易		8,422	–	–	–	8,422
– 視作投資者注資		65,950	–	–	–	65,950
向投資者分派	(a)(ii)	(277,684)	(1,423,109)	–	–	(1,700,793)
財務擔保	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		1,562,464	(1,423,109)	84,877	(349)	223,883
公允價值變動		(1,268)	–	–	–	(1,268)
收購非控股權益	(a)(iii)	(193,300)	–	–	–	(193,300)
轉撥	(b)	–	–	66,394	–	66,394
貴公司權益持有人注資	(c)	19,211	–	–	–	19,211
於二零零八年十二月三十一日		1,387,107	(1,423,109)	151,270	(349)	114,920
贖回可供出售金融資產		(874)	–	–	–	(874)
公允價值變動		328	–	–	–	328
收購非控股權益	(a)(iv)	8,626	–	–	–	8,626
資本化儲備	19(d)	(8)	–	–	–	(8)
購回及註銷美元股份	19(e)	15	–	–	–	15
發行股份	19(e)	(1,762)	–	–	–	(1,762)
於二零零九年十二月三十一日		1,393,432	(1,423,109)	151,271	(349)	121,245
收購非控股權益	(a)(v)	(108,827)	–	–	–	(108,827)
於二零一零年三月三十一日		<u>1,284,605</u>	<u>(1,423,109)</u>	<u>151,271</u>	<u>(349)</u>	<u>12,418</u>
未經審核						
於二零零九年一月一日		1,387,107	(1,423,109)	151,271	(349)	114,920
公允價值變動		257	–	–	–	257
於二零零九年三月三十一日		<u>1,387,364</u>	<u>(1,423,109)</u>	<u>151,271</u>	<u>(349)</u>	<u>115,177</u>

附錄一

會計師報告

	附註	貴公司		
		資本儲備 人民幣千元	財務擔保儲備 人民幣千元	合計 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	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		1,419,127	(349)	1,418,778
資本化儲備	19(d)	(8)	-	(8)
購回及註銷美元股份	19(e)	15	-	15
發行股份	19(e)	(1,762)	-	(1,762)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年三月三十一日		<u>1,417,372</u>	<u>(349)</u>	<u>1,417,023</u>
未經審核				
於二零零九年一月一日及 二零零九年三月三十一日		<u>1,419,127</u>	<u>(349)</u>	<u>1,418,778</u>

附註：

(a) 其他儲備

- (i) 盈鑫信恒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%及盈鑫信恒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(d))。
- (ii) 作為重組之組成部分，貴公司自盈鑫信恒(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，公允價值並不適用於該等實體。該等實體應佔有關重組而支付予盈鑫信恒的代價入賬列作向權益持有人所作的分派。於其他儲備列賬權益持有人的原有投資被撥回，而支付予權益持有人的代價與權益持有人的原有投資的差額入賬列作合併儲備(附註1.3(a)、(d))。
- (iii) 於二零零八年四月，融創置地收購由非控股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))。
- (iv) 於二零零九年十二月十六日，融創置地收購由第三方非控股投資者擁有融創奧城的餘下10%股權(附註1.2(b))。
- (v) 於二零一零年三月十一日，融創置地收購由第三方非控股投資者擁有無錫融創地產的餘下49%股權(附註1.2(i))。該數額代表非控股權益的代價與賬面值之間的差額。

(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條文，根據中國會計法規編製的賬目列示的其純利的10%須撥至法定公積金，直至該儲備達致註冊資本的50%。法定儲備的撥款須於分派股息予權益持有人之前作出。

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。

附錄一

會計師報告

於權益持有人大會的一項決議案獲批准後，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）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自純利撥款至儲備基金及職工的花紅及福利基金。將撥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。就中國的外商獨資企業而言，每年溢利不少於10%撥至儲備基金乃屬強制。倘基金的累計法定儲備結餘達致彼等註冊資本的50%，則不再撥款至法定儲備。

(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。貴公司權益持有人議決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			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	1,563,810	1,329,577	1,208,498	1,120,047
應付票據	36,300	74,000	362,222	1,002,000
其他應付款項	576,635	459,955	252,134	438,937
工資及應付福利	30,261	15,319	16,979	5,817
其他應付稅項	226,833	252,534	348,369	355,974
	<u>2,433,839</u>	<u>2,131,385</u>	<u>2,188,202</u>	<u>2,922,775</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			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
90天以內	548,589	603,596	683,415	443,209
90至180天	256,392	41,244	10,830	206,946
180至365天	19,716	141,823	80,551	10,169
365天以上	739,113	542,914	433,702	459,723
	<u>1,563,810</u>	<u>1,329,577</u>	<u>1,208,498</u>	<u>1,120,047</u>

附錄一

會計師報告

22 借貸

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
非即期				
有抵押，借自：				
— 銀行	1,487,640	1,965,500	2,071,873	2,532,134
— 其他金融機構	242,000	154,000	333,620	331,620
減：長期借貸的即期部分	(562,340)	(688,100)	(411,103)	(580,264)
	<u>1,167,300</u>	<u>1,431,400</u>	<u>1,994,390</u>	<u>2,283,490</u>
即期				
有抵押，借自：				
— 銀行	446,500	229,580	100,000	210,000
— 其他金融機構	121,000	50,000	—	—
無抵押，借自：				
— 銀行	80,000	—	—	—
— 其他金融機構	—	46,000	46,000	46,000
— 第三方	140,000	139,994	119,861	119,861
長期借貸的即期部分	562,340	688,100	411,103	580,264
	<u>1,349,840</u>	<u>1,153,674</u>	<u>676,964</u>	<u>956,125</u>
	<u>2,517,140</u>	<u>2,585,074</u>	<u>2,671,354</u>	<u>3,239,615</u>

於有關期間各結算日，貴集團的借貸人民幣2,297,000,000元、人民幣2,399,000,000元、人民幣2,505,000,000元及人民幣3,074,000,000元由貴集團的若干物業（分別為人民幣2,248,000,000元、人民幣2,721,000,000元、人民幣2,021,000,000元及人民幣2,108,000,000元）共同抵押。（附註8、附註14及附註15）

(a) 長期借貸

貴集團於有關期間各結算日應償還的借貸如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
1年內	562,340	688,100	411,103	580,264
1至2年	619,600	1,391,400	1,275,590	1,174,690
2至5年	547,700	40,000	718,800	1,108,800
	<u>1,729,640</u>	<u>2,119,500</u>	<u>2,405,493</u>	<u>2,863,754</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			三月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
銀行借貸	<u>7.55%</u>	<u>8.54%</u>	<u>6.70%</u>	<u>6.18%</u>

附錄一

會計師報告

(b) 貴集團以浮動利率計息的借貸承受利率變動的風險及合同重新定價日期如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
6個月或以下	657,300	1,160,180	803,103	1,065,364
6至12個月	950,840	859,900	848,800	1,156,800
	<u>1,608,140</u>	<u>2,020,080</u>	<u>1,651,903</u>	<u>2,222,164</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			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
— 於1年內到期	183,700	132,600	2,568,647	2,389,199
— 於1年後到期	—	—	150,000	—
	<u>183,700</u>	<u>132,600</u>	<u>2,718,647</u>	<u>2,389,199</u>

(d) 所有貴集團借貸的賬面值均以人民幣計值且與其公允價值相若。

23 收益

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
物業銷售	2,998,190	3,433,384	4,777,031	189,249	239,439
租金收入	13,262	16,115	18,182	4,336	4,952
物業管理服務收入	—	—	—	—	1,181
	<u>3,011,452</u>	<u>3,449,499</u>	<u>4,795,213</u>	<u>193,585</u>	<u>245,572</u>

24 投資物業公允價值收益／(虧損)淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
公允價值收益	11,127	7,265	56,655	31,655	—
公允價值虧損	(20,000)	(33,117)	—	—	—
	<u>(8,873)</u>	<u>(25,852)</u>	<u>56,655</u>	<u>31,655</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

25 按性質分析的開支

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本：					
— 土地使用權成本	484,114	551,772	878,190	53,676	27,886
— 建築成本	1,419,162	1,493,245	2,128,620	76,670	74,320
— 資本化利息	140,143	134,045	166,413	5,656	7,403
— 營業稅(附註26)	165,810	188,210	259,287	10,450	13,302
— 其他成本	2,328	4,468	3,680	776	1,959
員工成本—不含董事酬金 (附註29)	64,346	47,917	55,063	14,807	5,536
廣告及推廣成本	36,432	95,876	38,428	10,401	14,103
辦公室及差旅開支	11,252	17,051	20,086	4,089	5,089
其他稅項開支	10,793	16,638	15,483	3,865	3,790
停車場減值撥備	—	—	14,000	—	7,000
折舊及其他攤銷	11,316	10,072	10,682	2,966	2,430
娛樂開支	4,393	8,774	8,278	2,026	2,257
諮詢開支	3,863	9,397	3,568	730	4,137
其他	6,411	11,879	15,991	4,846	6,144
銷售成本、銷售及市場推廣成本及 行政開支總額	<u>2,360,363</u>	<u>2,589,344</u>	<u>3,617,769</u>	<u>190,958</u>	<u>175,356</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益繳納營業稅：

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			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資收入	7,228	17,797	30,645	7,752	5,985
政府補助金	16,258	17,143	4,079	4,079	—
利息收入	2,657	5,094	4,918	693	2,926
收回過往年度已撇銷壞賬	—	20,000	—	—	—
其他	1,752	2,934	973	281	457
	<u>27,895</u>	<u>62,968</u>	<u>40,615</u>	<u>12,805</u>	<u>9,368</u>

附錄一

會計師報告

28 其他開支

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
延遲交付物業的補償	59,458	6,400	4,731	5,961	38
罰款	1,248	7,429	2,110	1,666	-
其他	1,474	1,921	791	31	314
	<u>62,180</u>	<u>15,750</u>	<u>7,632</u>	<u>7,658</u>	<u>352</u>

29 員工成本 – 不含董事酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金	68,302	54,894	57,518	14,828	5,126
退休金成本	4,763	4,956	4,260	1,342	958
其他社保成本	5,074	6,839	5,665	1,729	1,281
員工福利	703	1,471	3,042	425	876
	<u>78,842</u>	<u>68,160</u>	<u>70,485</u>	<u>18,324</u>	<u>8,241</u>
減：計入發展中物業的員工成本	<u>(14,496)</u>	<u>(20,243)</u>	<u>(15,422)</u>	<u>(3,517)</u>	<u>(2,705)</u>
自收益表扣除(附註25)	<u>64,346</u>	<u>47,917</u>	<u>55,063</u>	<u>14,807</u>	<u>5,536</u>

附錄一

會計師報告

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	其他福利， 包括退休金 人民幣千元	董事 離職補償 人民幣千元	合計 人民幣千元
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
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
截至二零零九年 十二月三十一日 止年度：							
孫宏斌先生	-	876	-	-	-	-	876
李紹忠先生	-	822	-	-	52	-	874
汪孟德先生	-	548	-	-	52	-	600
遲迅先生	-	568	-	-	52	-	620
商羽先生	-	736	-	-	52	-	788
截至二零一零年 三月三十一日 止三個月：							
孫宏斌先生	-	155	-	-	-	-	155
李紹忠先生	-	155	-	-	13	-	168
汪孟德先生	-	111	-	-	13	-	124
遲迅先生	-	125	-	-	13	-	138
商羽先生	-	159	-	-	13	-	172
截至二零零九年 三月三十一日 止三個月 (未經審核)：							
孫宏斌先生	-	167	-	-	-	-	167
李紹忠先生	-	160	-	-	13	-	173
汪孟德先生	-	111	-	-	13	-	124
馬志霞女士	-	99	-	-	13	-	112

附錄一

會計師報告

(b) 五名最高薪人士

貴集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個月之五名最高薪人士分別包括四名、三名、五名、三名及五名董事，彼等酬金反映於上述所列的分析。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個月，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			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
基本薪金、住房補貼、退休金及 其他實物福利	1,005	1,200	-	241	-

於有關期間，並無向五名最高薪人士支付花紅。

酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	零港元至1,000,000港元	1,000,001港元至1,500,000港元	1,500,001港元至2,000,000港元	零港元至1,000,000港元	1,000,001港元至1,500,000港元
零港元至1,000,000港元	-	2	-	2	-
1,000,001港元至1,500,000港元	1	-	-	-	-
	1	2	-	2	-

(c) 於有關期間，貴集團概無董事或五名最高薪人士向貴集團收取任何酬金作為加盟或在加盟或離開貴集團時的獎勵或補償或作為離職補償。

31 融資成本淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
下列各項的利息開支：					
— 銀行借貸	133,300	186,124	137,642	38,926	36,514
— 自非銀行金融機構借貸	39,084	19,177	18,268	4,663	7,339
— 自第三方借貸	22,398	15,700	13,084	3,175	2,997
— 其他融資成本	37,225	33,990	43,344	3,121	27,224
減：資本化利息	(149,374)	(144,131)	(99,075)	(17,310)	(28,576)
	82,633	110,860	113,263	32,575	45,498

附錄一

會計師報告

32 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
企業所得稅費用 (「企業所得稅」)	175,169	170,188	307,219	3,739	4,036
— 當期所得稅	176,012	173,727	282,419	(2,745)	13,189
— 遞延所得稅	(843)	(3,539)	24,800	6,484	(9,153)
土地增值稅 (「土地增值稅」)	100,618	113,918	163,618	9,583	39,312
	<u>275,787</u>	<u>284,106</u>	<u>470,837</u>	<u>13,322</u>	<u>43,348</u>

(a) 企業所得稅

貴集團除稅前溢利的稅項與使用綜合實體溢利適用的加權平均稅率得出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			截至三月三十一日止三個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前溢利	488,830	761,029	1,341,881	(4,815)	86,762
按法定稅率計算的所得稅	161,314	190,257	335,471	(1,204)	21,728
企業所得稅稅率變動	10,469	—	—	—	—
土地增值稅扣減	(33,204)	(28,479)	(40,904)	(2,396)	(9,828)
毋須課稅收入	—	—	(47,015)	2,917	(13,257)
不可扣減開支	36,590	8,410	9,455	3,994	3,834
其他	—	—	50,212	428	1,559
	<u>175,169</u>	<u>170,188</u>	<u>307,219</u>	<u>3,739</u>	<u>4,036</u>

於二零零八年一月一日前，中國企業所得稅乃就中國法定財務報告而言的溢利，按33%法定稅率計提撥備，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期間的稅率計量，故適用稅率變動將影響遞延稅項資產賬面值的釐定結果。

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。

附錄一

會計師報告

(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）的土地增值按介乎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			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
貴公司權益持有人應佔溢利	174,382	495,606	825,062	(5,411)	44,584
已發行普通股的加權平均數	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000

34 股息

於有關期間並無宣派股息。

35 經營活動所得／(所用) 現金

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
除所得稅前溢利	488,830	761,029	1,341,881	(4,815)	86,762
就下列各項作出調整：					
— 融資成本	82,633	110,860	113,263	32,575	45,498
— 出售附屬公司收益	-	-	-	-	-
— 出售物業、廠房及設備虧損	304	36	(108)	(18)	(243)
— 出售金融資產(收益)／虧損	(1,570)	(70)	-	-	-
— 投資物業公允價值(收益)／ 虧損，淨額	8,873	25,852	(56,655)	(31,655)	-
— 無形資產攤銷	6,261	5,951	5,950	1,487	1,487
— 折舊	5,055	4,121	4,732	1,479	943
— 應佔聯營公司及共同控制 實體虧損／(收益)	36,468	9,632	(188,062)	11,669	(53,028)
營運資金變動				-	-
— 發展中物業及持作出售的竣工物業	482,617	33,783	1,202,092	(157,232)	(1,416,415)
— 其他應收款項	355,680	(49,933)	181,311	22,183	(34,521)
— 貿易及其他應付款項	(945,840)	(524,319)	(752,196)	382,514	1,125,078
— 財務擔保	349	(174)	(175)	(175)	-
經營活動所得現金	521,230	376,838	1,850,463	257,942	(244,439)

附錄一

會計師報告

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			截至三月三十一日止三個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬面淨值(附註7)	1,524	2,029	1,056	70	139
出售物業、廠房及設備虧損	(304)	(36)	108	18	243
出售物業、廠房及設備所得款項	<u>1,220</u>	<u>1,993</u>	<u>1,164</u>	<u>88</u>	<u>382</u>

36 承擔

(a) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業開發支出				
— 已訂約但未撥備	2,825,348	3,129,236	1,313,951	2,066,534
— 已批准但未訂約	<u>11,514,938</u>	<u>10,635,786</u>	<u>10,162,313</u>	<u>11,481,216</u>
	<u>14,340,286</u>	<u>13,765,022</u>	<u>11,476,264</u>	<u>13,547,750</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的最低租金總額如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	1,761	1,690	1,119	1,119
1年以上5年以內	<u>3,325</u>	<u>-</u>	<u>1,026</u>	<u>839</u>
	<u>5,086</u>	<u>1,690</u>	<u>2,145</u>	<u>1,958</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：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有關若干 貴集團物業單位				
買家獲授按揭融資的擔保	<u>1,081,720</u>	<u>1,500,806</u>	<u>1,459,718</u>	<u>1,058,540</u>

貴集團已為 貴集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家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家，此證一般在擔保登記完成後平均兩至三年內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

附錄一

會計師報告

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，貴集團須負責向銀行償還買家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。董事認為買家拖欠付款的可能性極小，因此，按公允價值計量的財務擔保並不重大。

(b) 可轉換債券的擔保

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
可轉換債券的擔保	349	175	-	-

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200,000,000美元二零一零年到期的7厘優先可轉換債券（「可轉換債券」），其部分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分）初步以其公允價值確認，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「財務擔保合同」。

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允價值為47,830美元（相等於人民幣349,000元）。

(c) 於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日，概無任何就銀行借貸為貴集團的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) 收購無錫融創地產

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，並經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允價值自二零零七年一月一日調整而產生的額外折舊及攤銷支出以及相應的稅務影響。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價	633,193
減：所收購資產淨值公允價值 一 列示如下	547,485
商譽	85,708

附錄一

會計師報告

收購產生的資產及負債如下：

	公允價值 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：非控股權益(49%)	(526,015)	
所收購資產淨值的公允價值	547,485	
以現金結算的購買代價	(633,193)	
向附屬公司注資	633,193	
所收購附屬公司的現金及現金等價物	59,845	
收購現金流入	59,845	

(b) 收購無錫融創城市

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，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，並經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允價值自二零零七年一月一日調整而產生的額外折舊及攤銷支出以及相應的稅務影響。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價 — 均為應付款項	288,910
減：所收購資產淨值公允價值 — 列示如下	(164,665)
商譽	124,245

附錄一

會計師報告

收購產生的資產及負債如下：

	公允價值 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>
以現金結算的購買代價	—	
所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>	

(c) 收購融創物業管理

於二零一零年三月二十日，融創置地收購融創物業管理（一家物業管理服務公司）100%股權，總代價為人民幣100,000元。

於二零一零年三月二十日至二零一零年三月三十一日期間，所收購業務為 貴集團貢獻人民幣1,180,000元收益及人民幣150,000元虧損淨額。假設收購於二零一零年一月一日進行， 貴集團於截至二零一零年三月三十一日止三個月收益及分配前溢利將分別增加人民幣20,700,000元及減少人民幣4,000,000元。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價 — 均為應付款項	100
減：所收購資產淨值公允價值 — 列示如下	<u>(32,662)</u>
商譽	<u>32,762</u>

附錄一

會計師報告

收購產生的資產及負債如下：

	公允價值 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	6,127	6,127
物業、廠房及設備	962	962
貿易及其他應收款項	4,339	4,339
商譽	-	13,259
貿易及其他應付款項	(33,281)	(33,281)
客戶預付款項	(8,705)	(8,705)
當期所得稅負債	(172)	(172)
遞延稅項負債	(1,932)	-
資產淨值	<u>(32,662)</u>	<u>(17,471)</u>
以現金結算的購買代價		
所收購附屬公司的現金及現金等價物	<u>6,127</u>	
收購現金流入	<u>6,127</u>	

39 關連方交易

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
孫先生	貴公司的控股權益持有人兼董事
融創國際投資控股有限公司(「融創國際」)	貴公司權益持有人
盈鑫信恒	孫先生控制的公司
天津順馳地產有限公司及 其關連實體(「順馳集團」)*	孫先生控制的公司
首鋼融創	聯營公司
首馳昱達	聯營公司
重慶渝能	共同控制實體
重慶上善	共同控制實體

* 孫先生於二零零七年八月不再控制順馳集團。

(b) 與關連方的交易

於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個月，貴集團與關連方進行以下重大交易：

	貴集團				
	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
向／(自)關連方 提供／(收取)資金：					
重慶渝能	-	(40,500)	(58,500)	-	-
重慶上善	-	(35,000)	(10,000)	(10,000)	-
首鋼融創	-	-	293,060	293,060	4,630
首馳昱達	56,000	-	-	-	-
融創國際	4,168	(4,168)	-	-	-
	<u>56,000</u>	<u>(75,668)</u>	<u>234,560</u>	<u>283,060</u>	<u>4,630</u>

附錄一

會計師報告

	貴公司				
	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
向／(自)融創國際 提供／(收取)資金.....	4,168	(4,168)	-	-	-

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30披露。

(d) 關連方結餘

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
應收關連方款項				
— 盈鑫信恒	2,237	45	-	-
— 首馳昱達	94,762	56,000	56,000	56,000
— 首鋼融創	-	-	-	4,630
— 重慶渝能	135,760	104,390	53,446	24,034
— 重慶上善	-	49,950	-	-
	<u>232,759</u>	<u>210,385</u>	<u>109,446</u>	<u>84,664</u>
應付關連方款項				
— 盈鑫信恒	-	9,253	-	16,403
— 融創國際	4,168	-	-	-
	<u>4,168</u>	<u>9,253</u>	<u>-</u>	<u>16,403</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) 貴集團已於二零一零年四月自重慶渝能收取人民幣24,000,000元。於二零一零年三月三十一日，餘下應收首鋼融創及首馳昱達的款項乃用作撥付各個物業項目，且或不能於(●)前悉數償還。

(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：

聯營公司／共同控制實體	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

附錄一

會計師報告

(f) 向投資者分派

誠如附註1.3所披露，於重組期間，融創置地及其附屬公司天津翔馳、融創奧城及重慶奧林匹克花園置業等運營實體由盈鑫信恒轉至 貴集團。總代價為人民幣1,700,793,000元，其中重慶奧林匹克花園置業為人民幣710,450,000元，融創置地及天津翔馳為人民幣480,000,000元，融創奧城為人民幣510,343,000元。根據附註2.2 (a)所述共同控制合併的合併會計法， 貴公司將總代價入賬列為 貴集團的一項權益變動。

根據重組向投資者作出的分派金額達人民幣1,700,793,000元，其中人民幣643,024,000元乃以現金結算，餘下人民幣1,057,769,000元乃以重組後集團應收投資者的款項所抵銷。

40 投資於附屬公司

(a) 投資於附屬公司

	貴公司			
	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
按成本列賬的投資	74	74	74	74
準股權貸款	1,403,910	1,403,910	1,403,910	1,403,910
	<u>1,403,984</u>	<u>1,403,984</u>	<u>1,403,984</u>	<u>1,403,984</u>

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/實繳 股本面值	應佔股權百分比								主要業務
			十二月三十一日						二零一零年 三月三十一日		
			二零零七年		二零零八年		二零零九年		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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	100%	-	投資控股

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立／成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本面值	應佔股權百分比								主要業務
			十二月三十一日						二零一零年 三月三十一日		
			二零零七年		二零零八年		二零零九年		直接	間接	
直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接				
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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	100%	投資控股
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%	-	100%	投資控股
天津啟威匯金不動產投資管理 有限公司	二零零七年七月二十日	人民幣 225,000,000元	-	100%	-	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%	-	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%	-	100%	投資控股
天津鼎晟聚寶物業管理有限公司	二零零七年十月三十一日	人民幣 200,000,000元	-	100%	-	100%	-	100%	-	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%	-	100%	投資控股

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立／成立日期	已發行及繳足股本／實繳股本面值	應佔股權百分比						主要業務		
			十二月三十一日				二零一零年三月三十一日				
			二零零七年		二零零八年		二零零九年				
直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接				
於中國註冊成立：											
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	-	87.3%	-	90%	-	90%	-	100%	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%	-	100%	-	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%	-	100%	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%	-	100%	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%	-	100%	房地產發展
宜興融創東沈	二零一零年三月九日	人民幣 360,000,000元	-	-	-	-	-	-	-	100%	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：

	二零零七年	法定核數師名稱	
		二零零八年	二零零九年
於香港註冊成立：			
融創資產投資控股有限公司.....	不適用	Sky CPA & Co.	Sky CPA & Co.
啟威資產投資控股有限公司.....	不適用	Sky CPA & Co.	Sky CPA & Co.
盈資資產投資控股有限公司.....	不適用	Sky CPA & Co.	Sky CPA & Co.
聚金資產投資控股有限公司.....	不適用	Sky CPA & Co.	Sky CPA & Co.
鼎晟資產投資控股有限公司.....	不適用	Sky CPA & Co.	Sky CPA & Co.
卓越資產投資控股有限公司.....	不適用	Sky CPA & Co.	Sky CPA & Co.

附錄一

會計師報告

	法定核數師名稱		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
於中國註冊成立：			
天津融創不動產投資管理 有限公司.....	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	天津中悅會計師事務所 有限責任公司
天津啟威匯金不動產投資管理 有限公司.....	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.....	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.....	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.....	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	天津中悅會計師事務所 有限責任公司
天津卓越物業管理有限公司.....	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	天津中悅會計師事務所 有限責任公司
融創置地.....	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	利安達會計師事務所 有限責任公司天津分所
融創奧城.....	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	利安達會計師事務所 有限責任公司天津分所
重慶奧林匹克花園置業.....	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	利安達會計師事務所 有限責任公司天津分所
天津翔馳.....	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	利安達會計師事務所 有限責任公司天津分所

	法定核數師名稱		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
無錫融創地產	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	利安達會計師事務所 有限責任公司天津分所
春申湖置業	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	利安達會計師事務所 有限責任公司天津分所
無錫融創城市	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	利安達會計師事務所 有限責任公司天津分所

41 結算日後重大事項

於二零一零年八月十八日，融創置地與重慶渝能產業(集團)有限公司(「重慶渝能產業」)的控股股東大唐國際發電股份有限公司及北京國信中金投資有限公司(「北京國信」)訂立一份協商備忘錄，內容有關(1)融創置地擬向重慶渝能產業購買其於重慶渝能的40%股權及於重慶亞太商谷物業管理有限公司(「重慶亞太商谷物業管理」)的40%股權，現金代價總額為人民幣320,000,000元；(2)重慶渝能擬分別向重慶渝能產業及北京國信出售其於重慶上善的85%及14%股權，現金代價總額約為人民幣20,800,000元；及(3)重慶亞太商谷物業管理擬向北京國信出售其於重慶上善的1%股權，現金代價為人民幣210,000元。重慶亞太商谷物業管理為一家在中國成立的物業管理公司，註冊資本為人民幣500,000元。重慶亞太商谷物業管理主要從事管理亞太商谷的已竣工住宅及商業物業，並現時由盈鑫信恒擁有45%，重慶渝能產業擁有40%及北京國信擁有15%。

於建議買賣完成後，融創置地將擁有重慶渝能85%股權及重慶亞太商谷物業管理40%股權，並將不再直接或間接擁有重慶上善的任何股權。

附錄一

會計師報告

II. 額外的重慶渝能的財務資料

重慶渝能於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日的綜合資產負債表，以及截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表呈列如下：

重慶渝能的綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
		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	三月三十一日 二零一零年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備.....		2,781	3,259	3,311	3,071
遞延所得稅資產.....		4,158	1,544	1,364	1,196
		<u>6,939</u>	<u>4,803</u>	<u>4,675</u>	<u>4,267</u>
流動資產					
發展中物業.....	(a)	945,492	801,161	904,917	766,504
持作出售的竣工物業.....		–	93,535	26,971	54,947
應收關連方款項.....		75	14,079	33,816	34,229
其他應收款項.....	(b)	25,737	117,037	109,134	128,784
受限制現金.....	(c)	99,334	163,638	34,670	93,854
現金及現金等價物.....		2,886	10,366	46,192	83,374
		<u>1,073,524</u>	<u>1,199,816</u>	<u>1,155,700</u>	<u>1,161,692</u>
資產總額		<u><u>1,080,463</u></u>	<u><u>1,204,619</u></u>	<u><u>1,160,375</u></u>	<u><u>1,165,959</u></u>
權益					
重慶渝能權益持有人					
應佔資本及儲備					
普通股.....		60,000	150,000	280,000	280,000
其他儲備.....		–	888	5,181	5,181
(累計虧損)/保留盈利.....		(103,019)	(92,723)	(44,891)	1,606
		<u>(43,019)</u>	<u>58,165</u>	<u>240,290</u>	<u>287,787</u>
非控股權益.....		–	193	186	186
		<u>–</u>	<u>193</u>	<u>186</u>	<u>186</u>
權益總額		<u><u>(43,019)</u></u>	<u><u>58,358</u></u>	<u><u>240,476</u></u>	<u><u>286,973</u></u>

附錄一

會計師報告

	附註	於十二月三十一日			於
		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	三月三十一日 二零一零年 人民幣千元
負債					
非流動負債					
借貸.....	(d)	140,000	147,000	140,900	244,550
流動負債					
貿易及其他應付款項.....		208,741	195,747	111,469	144,524
客戶預付款項.....		344,817	400,793	497,993	390,755
應付關連方款項.....		336,324	286,901	90,581	32,184
借貸.....	(d)	93,600	115,820	66,150	24,000
當期所得稅負債.....		-	-	12,806	42,973
		983,482	999,261	778,999	634,436
負債總額		1,123,482	1,146,261	919,899	878,986
權益及負債總額		1,080,463	1,204,619	1,160,375	1,165,959
流動資產淨值		90,042	200,555	376,701	527,256
資產總額減流動負債		96,981	205,358	381,376	531,523

附註：

(a) 發展中物業

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
包括：				
土地使用權.....	662,682	587,457	566,471	500,177
建築成本.....	282,810	189,297	291,911	231,946
資本化財務成本.....	-	24,407	46,535	34,381
	945,492	801,161	904,917	766,504

發展中物業均位於中國。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及於二零一零年三月三十一日，結餘合共分別為人民幣434百萬元、人民幣444百萬元、人民幣306百萬元及人民幣269百萬元的若干發展中物業已抵押作借貸的抵押品。

附錄一

會計師報告

(b) 其他應收款項

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
預付稅金	19,272	26,369	22,843	31,733
土地使用權按金	–	80,428	80,235	80,235
就物業項目預付款項	3,241	4,862	4,046	10,023
客戶銀行貸款的擔保按金	–	17	78	91
其他	3,224	5,361	1,932	6,702
	<u>25,737</u>	<u>117,037</u>	<u>109,134</u>	<u>128,784</u>

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日，其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。

(c) 受限制現金

受限制現金指就銀行授予貴公司的按揭貸款融資而作出的擔保按金。該等限制將於償還銀行貸款時解除。

(d) 借貸

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
非即期				
有抵押銀行借貸	140,000	247,000	166,300	244,550
減：長期借貸的即期部分	–	(100,000)	(25,400)	–
	<u>140,000</u>	<u>147,000</u>	<u>140,900</u>	<u>244,550</u>
即期				
有抵押銀行借貸	93,600	15,820	16,750	–
自融創置地的無抵押借貸	–	–	24,000	24,000
長期借貸的即期部分	–	100,000	25,400	–
	<u>93,600</u>	<u>115,820</u>	<u>66,150</u>	<u>24,000</u>

於報告期間各結算日，重慶渝能的借貸人民幣234百萬元、人民幣263百萬元、人民幣183百萬元及人民幣245百萬元由集團的若干物業及土地使用權共同抵押。

(i) 長期借貸

重慶渝能於報告期間各結算日應償還的借貸如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
一年內	–	100,000	25,400	–
一至兩年	140,000	147,000	80,900	221,550
二至五年	–	–	60,000	23,000
	<u>140,000</u>	<u>247,000</u>	<u>166,300</u>	<u>244,550</u>

附錄一

會計師報告

於報告期間各結算日的加權平均實際利率如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
銀行借貸	9.58%	8.60%	7.66%	7.05%

(ii) 重慶渝能以浮動利率計息的借貸承受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			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
六個月或以下	-	47,000	106,300	166,550
六至十二個月	140,000	200,000	60,000	78,000
	<u>140,000</u>	<u>247,000</u>	<u>166,300</u>	<u>244,550</u>

(iii) 於報告期間各結算日重慶渝能擁有下列已承諾尚未動用銀行融資：

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一零年 人民幣千元
於一年後到期	-	-	-	97,000

(iv) 所有重慶渝能的借貸的賬面值均以人民幣計值且與其公允價值相若。

附錄一

會計師報告

重慶渝能的綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
		二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	(e)	-	309,623	282,569	10,749	314,882
銷售成本.....		-	(247,061)	(169,779)	(8,490)	(237,732)
毛利.....		-	62,562	112,790	2,259	77,150
銷售及市場推廣成本..		(18,215)	(23,061)	(10,969)	(2,668)	(4,247)
行政開支.....		(6,783)	(10,722)	(10,542)	(2,375)	(2,027)
其他收入.....		387	647	1,795	119	78
其他開支.....		(78)	(169)	(249)	(113)	(15)
經營溢利.....		(24,689)	29,257	92,825	(2,778)	70,939
融資成本淨額.....		(43,873)	(10,869)	(6,314)	(4,497)	-
除所得稅前溢利.....		(68,562)	18,388	86,511	(7,275)	70,939
所得稅開支.....		341	(7,211)	(34,393)	1,639	(24,442)
年內／期內溢利.....		<u>(68,221)</u>	<u>11,177</u>	<u>52,118</u>	<u>(5,636)</u>	<u>46,497</u>
應佔：						
重慶渝能權益持有人..		(68,221)	11,184	52,125	(5,634)	46,497
非控股權益.....		-	(7)	(7)	(2)	-
		<u>(68,221)</u>	<u>11,177</u>	<u>52,118</u>	<u>(5,636)</u>	<u>46,497</u>

附註：

(e) 收益

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售.....	-	309,623	282,569	10,749	314,882

重慶渝能的綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內／期內溢利／(虧損).....	(68,221)	11,177	52,118	(5,636)	46,497
全面收入總額.....	<u>(68,221)</u>	<u>11,177</u>	<u>52,118</u>	<u>(5,636)</u>	<u>46,497</u>
應佔：					
重慶渝能權益持有人.....	<u>(68,221)</u>	<u>11,184</u>	<u>52,125</u>	<u>(5,634)</u>	<u>46,497</u>

附錄一

會計師報告

重慶渝能的綜合權益變動表

	重慶渝能權益持有人應佔					
	普通股 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	(累計虧損)/ 保留盈利 人民幣千元		非控股 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
			總額 人民幣千元	總額 人民幣千元		
於二零零七年一月一日	60,000	-	(34,798)	(25,202)	-	(25,202)
年內虧損	-	-	(68,221)	(68,221)	-	(68,221)
於二零零七年十二月三十一日 . . .	60,000	-	(103,019)	(43,019)	-	(43,019)
年內溢利	-	-	11,184	11,184	(7)	11,177
增資	90,000	-	-	90,000	200	90,200
轉撥	-	888	(888)	-	-	-
於二零零八年十二月三十一日 . . .	150,000	888	(92,723)	58,165	193	58,358
年內溢利	-	-	52,125	52,125	(7)	52,118
增資	130,000	-	-	130,000	-	130,000
轉撥	-	4,293	(4,293)	-	-	-
於二零零九年十二月三十一日 . . .	280,000	5,181	(44,891)	240,290	186	240,476
期內溢利	-	-	46,497	46,497	-	46,497
於二零一零年三月三十一日	<u>280,000</u>	<u>5,181</u>	<u>1,606</u>	<u>286,787</u>	<u>186</u>	<u>286,973</u>
未經審核						
於二零零八年十二月三十一日 . . .	150,000	888	(92,723)	58,165	193	58,358
期內溢利	-	-	(5,634)	(5,634)	(2)	(5,636)
於二零零九年三月三十一日	<u>150,000</u>	<u>888</u>	<u>(98,357)</u>	<u>52,531</u>	<u>191</u>	<u>52,722</u>

附錄一

會計師報告

重慶渝能的綜合現金流量表

	截至三月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止三個月	
	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	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
					(未經審核)
經營活動現金流量					
經營活動(所用)／所得現金...	(245,650)	94,563	(16,253)	14,640	73,725
已付中國所得稅.....	(5,566)	(10,062)	(10,441)	(3,449)	(10,805)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(251,216)	84,501	(26,694)	11,191	62,920
投資活動現金流量					
購置物業、廠房及設備及 無形資產.....	(2,023)	(1,268)	(1,705)	(299)	(66)
出售物業、廠房及 設備所得款項.....	-	-	561	161	8
投資活動所用現金淨額.....	(2,023)	(1,268)	(1,144)	(138)	(58)
融資活動現金流量					
已付利息.....	(43,873)	(10,869)	(6,314)	(4,497)	-
已獲得借貸.....	666,600	237,000	309,500	-	231,000
償還借貸.....	(267,419)	(327,780)	(498,490)	(60,215)	(197,496)
銀行借貸按金.....	(99,334)	(64,304)	128,968	106,269	(59,184)
重慶渝能權益持有人注資.....	-	90,200	130,000	-	-
融資活動所得／(所用)現金淨額	255,974	(75,753)	63,664	41,557	(25,680)
現金及現金等價物					
(減少)／增加淨額.....	2,735	7,480	35,826	52,610	37,182
年／期初現金及現金等價物...	151	2,886	10,366	10,366	46,192
年／期末現金及現金等價物...	<u>2,886</u>	<u>10,366</u>	<u>46,192</u>	<u>62,976</u>	<u>83,374</u>

III. 結算日後財務報表

並無就 貴公司及其附屬公司編製二零一零年三月三十一日以後直至本報告日期止任何期間的經審核財務報表。於二零一零年五月十日， 貴公司宣派並派付每股股份1.4美元的中期股息，合共28,000,000美元（相等於人民幣4,100,000元）。除此中期股息外， 貴公司或其任何附屬公司並無就二零一零年三月三十一日後任何期間宣派、作出或派付股息。

此致

融創中國控股有限公司

列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

{ ● }