

閣下應細閱以下有關我們的經營業績及財務狀況的論述，並與本招股章程附錄一所載我們於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及截至該等日期止年度，以及截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個月的綜合財務資料（包括有關附註）一併閱讀。我們的綜合財務報表已按照香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則可能與其他司法權區的公認會計原則有重大差異。以下討論包括涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。基於各種因素，包括於本招股章程「風險因素」及「業務」及其他章節所載列者，我們日後的業績可能會與該等前瞻性陳述所討論者大相徑庭。

就本節而言，除非文義另有所指，否則凡提述二零零七年、二零零八年及二零零九年均指我們截至該年份十二月三十一日止的財政年度。

### 概覽

我們是綜合住宅及商業物業發展商，專注在中國經挑選城市發展大型中高檔物業。我們目前將目光集中於環渤海、蘇南及成渝三大區域，並在五個我們相信具龐大經濟增長潛力的策略性目標城市經營業務，分別為天津、北京、重慶、無錫及蘇州。自二零零三年於天津開業以來，我們成功在天津奠定穩固的市場地位，並一直積極擴展我們的業務至其他目標城市。

我們集中發展大型綜合住宅及商業物業。我們開發一系列供出售的住宅物業產品，包括高層公寓、多層公寓、聯排別墅及獨棟別墅。我們也開發一系列主要供出售同時也供出租的商業物業，包括零售店舖、寫字樓及酒店式公寓。我們的眾多住宅項目為大型住宅項目，結合不同住宅物業的特色，並擁有如會所、零售店舖、泊車位及學校等增值輔助設施作配套。我們的商業物業一般為大型綜合商業項目，集零售空間、寫字樓、泊車設施及酒店式公寓（在若干情況下）。於往績記錄期間，我們絕大部分收益來自銷售住宅及商業物業，收益中僅有小部分來自租賃投資物業及提供物業管理服務。

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，以及截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們的收益分別為人民幣3,011,500,000元、人民幣3,449,500,000元、人民幣4,795,200,000元及人民幣245,600,000元，本公司權益持有人應佔我們的溢利分別為人民幣174,400,000元、人民幣495,600,000元、人民幣825,100,000元及人民幣44,600,000元。

我們僅於物業已竣工並交付買家後方於我們的綜合收益表中確認來自銷售物業的收益。有關詳情請參閱「重要會計政策－收益確認」。於收益確認日期前，我們將來自自己售出物業所得款項（包括物業竣工及交付前，我們於出售物業時收取的預售所得

款項)計入我們的綜合資產負債表中，作為「流動負債」項下「客戶預付款項」。因此我們於不同時期的經營業績將有很大差異，尤其視乎我們的物業竣工及交付時間。因此，相較於具有更大比例經常性收益的其他公司對我們不同時期經營業績的比較或無意義。此外，我們的過往業績未必能反映我們未來的表現。

## 近期發展

### 若干近期融資

#### *宜興融創東沅的融資*

於二零一零年三月十九日，外商獨資企業V與中國工商銀行無錫河埭支行(「工商銀行」)及宜興融創東沅訂立若干份委託貸款協議，據此，外商獨資企業V同意透過工商銀行向宜興融創東沅授出信貸額度，本金總額為人民幣560,000,000元。該等信貸額度已於二零一零年三月十九日及二十二日獲悉數提取但由於綜合賬目後撤銷公司間貸款而並未於我們截至二零一零年三月三十一日的綜合資產負債表內反映。

於二零一零年四月十六日，外商獨資企業V將其於該等信貸額度下的所有權利及義務轉讓予融德，現金代價為人民幣560,000,000元，與外商獨資企業V向宜興融創東沅提供的委託貸款數額相等。外商獨資企業V的委託貸款來自本集團內部資金，於二零一零年三月為初步滿足宜興融創東沅的資金需求而提供，而我們正與第三方貸款人討論融資安排。與融德就於二零一零年四月向宜興融創東沅提供融資而達成協議後，外商獨資企業V將委託貸款轉讓予融德，因此融德代替外商獨資企業V成為人民幣560,000,000元委託貸款的貸款人。

我們計劃將融德提供的委託貸款用於撥付宜興項目的部分開發成本。委託貸款為期三年。利率為每年17.14%，並視乎中國人民銀行基準貸款利率的變化而定。利息付款按季度計算及支付，而本金額將於二零一三年三月十九日悉數到期及支付。為擔保宜興融創東沅於該等委託貸款下的義務，(i)宜興融創東沅、融創置地、無錫融創城市及無錫融創地產各自持有的若干地塊的土地使用權獲抵押；(ii)於融創奧城及宜興融創東沅各100%股權獲質押；及(iii)自融創置地的擔保已全部向融德或以融德為受益人作出。

作為宜興融創東沅融資安排的一部分，融德亦於二零一零年四月十六日與宜興融創東沅訂立一份協議以提供現金資金人民幣40,000,000元予宜興融創東沅。該資金構成就於宜興融創東沅10%股權的注資，於二零一零年六月二十三日向融德發出。有關詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構－歷史－無錫融創地產、無錫融創城市、春申湖置業及宜興融創東沅」。於宜興融創東沅的10%股權主要由融德持有以就所借出的或

融德另外向我們提供的金額向融德提供額外形式的擔保。融德無權就該股權收取任何股息。根據融德與無錫融創地產日期為二零一零年四月十六日的股權轉讓協議，融德同意於二零一三年三月十九日或各方協定的任何較早日期或誠如股權轉讓協議所規定者向無錫融創地產轉回其於宜興融創東沅的10%股權，代價為人民幣40,000,000元。有關我們應償還融德人民幣40,000,000元的義務，我們已以融德為受益人，將宜興融創東沅及春申湖置業持有的若干地塊的土地使用權以及天鵝湖花園及理想城市項目的若干發展中物業抵押予融德。

融德於二零一零年年初與本集團建立業務關係。融德於二零一零年四月向宜興融創東沅提供的融資安排為本集團與融德的首項交易，在該項交易中，融德同意以支付利息的形式收取定額回報。由於三年的貸款年期比市場上銀行或其他金融機構可提供的年期較長，故融德要求收取高於本集團在往績記錄期間的加權平均實際利率的利率，較長的貸款年期讓本集團在財務資源方面有較高的穩定性。本集團（包括宜興融創東沅）預期繼續尋求條款符合本公司利益的融資，包括來自銀行及其他金融機構的融資。

### *無錫股權購買貸款*

於二零一零年六月十日，融創置地與中國農業銀行就總額為人民幣340,000,000元的有抵押貸款（「無錫股權購買貸款」）訂立貸款協議。有關貸款已獲提取，為我們向天津濱海購買無錫融創地產的49%股權以及償還天津濱海向無錫融創地產提供的若干股東貸款提供部分資金。無錫股權購買貸款的期限為四年，按中國人民銀行發佈所適用的基準貸款利率計息。為擔保融創置地的還款責任，(i)我們於無錫融創地產的100%股權已獲質押；(ii)融創奧城及重慶奧林匹克花園置業已作出擔保；及(iii)孫先生已作出擔保，全部以中國農業銀行為受益人。

孫先生就無錫股權購買貸款以中國農業銀行為受益人提供的擔保在上市之前不會獲解除。儘管如此，我們相信我們能於財務上獨立於本公司的控股股東孫先生經營。有關資料，請參閱下文「一融創置地及融創奧城的融資」。

### *融創置地及融創奧城的融資*

於二零一零年七月一日，融創置地及融創奧城各自與國投信託有限公司（「國投信託」）訂立一份貸款協議，據此，國投信託同意向融創置地提供人民幣450,000,000元的貸款以撥付海逸長洲項目的若干建築成本，及向融創奧城提供人民幣250,000,000元的貸款以撥付時代奧城項目的若干建築成本（合稱「國投信託貸款」）。該等貸款已全額提取，期限均為二十四個月。利息按固定利率10%須於二零一零年十二月二十日、二零一一年六月二十日、二零一一年十二月二十日及該等貸款到期日支付。

中國投資擔保有限公司（「中國投資擔保」）同意就國投信託的信託貸款向國投信託提供擔保。為取得中國投資擔保就向融創置地提供的貸款所作出的擔保，(i)融創名翔及融創中國均作出擔保，(ii)我們董事孫先生及汪孟德先生均作出擔保，(iii)我們已質押於融創名翔70%的股權，及(iv)同意抵押有關興業里項目若干地塊的土地使用權，以上擔保均向中國投資擔保或以其為受益人作出。為取得中國投資擔保就向融創奧城提供的貸款所作出的擔保，(i)融創名翔及融創中國均作出擔保，(ii)我們董事孫先生及汪孟德先生均作出擔保，(iii)我們已質押於融創名翔29%的股權，及(iv)同意抵押有關興業里項目若干地塊的土地使用權，以上擔保均向中國投資擔保或以其為受益人作出。

孫先生就國投信託的信託貸款以中國投資擔保為受益人提供的擔保將不會在上市前獲解除。儘管如此，我們相信我們能於財務上獨立於本公司的控股股東孫先生經營，此乃基於：

- (i) 我們在過去已能夠獨立取得融資，並且能夠取得我們的所有融資，而無需孫先生於往績記錄期間提供任何擔保或其他財務支援；
- (ii) 我們於無錫股權購買貸款及中國投資擔保就國投信託的信託貸款提供的擔保各項下的付款責任由我們資產及股權的抵押權益結合（其中包括）本公司、我們若干附屬公司及孫先生提供的擔保作抵押。孫先生的擔保僅為確保我們付款責任的眾多方式中的一種。此外，根據獨立第三方估值所得出的抵押權益（包括土地使用權的抵押及股份質押）的價值乃遠高於該等貸款各自的數額，且應足夠確保我們有關該等貸款的還款責任；及
- (iii) 我們已就債務付款制訂出經證明可靠的財務管理記錄。於往績記錄期間，我們概無融資需債權人強制執行任何抵押權益或擔保。

為取得上文所述中國投資擔保所作出的擔保，融創置地亦於二零一零年七月二日向中國投資擔保轉讓融創名翔1%的股權，中國投資擔保同意支付代價人民幣4,000,000元。有關資料請參閱「歷史、重組及集團架構－歷史－融創名翔」。融創名翔1%的股權由中國投資擔保持有，主要向中國投資擔保就其為我們所抵押的金額提供額外形式的抵押。中國投資擔保無權就該等股權獲得任何股息。中國投資擔保同意於融創置地、融創奧城及融創名翔在上述安排下的所有有關責任完成後，將融創名翔1%的股權按相同的現金代價人民幣4,000,000元轉回予融創置地。

於二零一零年七月，我們通過向天津信託有限責任公司（「天津信託」）轉讓若干集團內公司間應收款項獲得淨額為人民幣250,000,000元的委託融資。該等應收款項指融創奧城應收融創置地的集團內公司間款項，總額為人民幣400,000,000元，而融創奧城對該等應收款項的權利已轉讓予天津信託，代價為人民幣400,000,000元。就該形式的融資安排，天津信託會將(i)人民幣250,000,000元的有關應收款項證券化為投資信託產品以供投資者收購，及(ii)人民幣150,000,000元的有關應收款項證券化為投資信託產品以供融創奧城收購。有關供投資者收購的投資信託產品中的人民幣250,000,000元應收款項較有關供融創奧城收購的投資信託產品中的人民幣150,000,000元應收款項擁有更高的取得我們付款的優先權。融創奧城須於二零一二年七月五日以前以人民幣400,000,000元向天津信託贖回所有應收款項，並就供投資者收購的投資信託產品中的人民幣250,000,000元應收款項以每年13%的回報率向天津信託作出額外的季度付款。由於此項融資安排，融創奧城從天津信託獲得淨額為人民幣250,000,000元的融資。此項融資以由重慶奧林匹克花園置業30%股權的股份質押作抵押。我們計劃利用此項融資的所得款項為時代奧城項目的建築成本提供部分資金。

#### **建議收購重慶渝能及重慶亞太商谷物業管理及建議出售重慶上善**

於二零一零年八月十八日，融創置地與大唐國際發電股份有限公司（重慶渝能產業的控股股東）及獨立第三方北京國信訂立一項協商備忘錄，內容有關(1)融創置地建議向重慶渝能產業收購重慶渝能的40%股權及向重慶渝能產業收購重慶亞太商谷物業管理的40%股權，總現金代價為人民幣320,000,000元（須受下文所述若干條件所規限）；(2)建議重慶渝能分別向重慶渝能產業及北京國信出售重慶上善的85%股權及14%股權，總代價約為人民幣20,800,000元；及(3)重慶亞太商谷物業管理建議向北京國信出售重慶上善的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於中國成立的物業管理公司，註冊資本為人民幣500,000元，其主要業務為管理在亞太商谷內已竣工住宅及商業物業，現時由盈鑫信恒、重慶渝能產業及北京國信分別擁有45%、40%及15%。根據日期為二零一零年八月二十八日的確認函，重慶渝能產業同意遵守該協商備忘錄所適用的條款及條件。

我們獲我們的中國法律顧問建議，本協商備忘錄將對備忘錄各方具約束力，惟(i)建議向國有企業重慶渝能產業購買重慶渝能及重慶亞太商谷物業管理的股權將各自待融創置地成功透過掛牌出讓程序（乃有關監管轉讓國有資產的中國規例所規定）競投該等股權後方可作實及(ii)該等購買的代價可參考所進行的資產評估調整，並將以掛牌出讓程序作最終落實，可能超過人民幣320,000,000元。我們現時正準備及可能提供我們

的競投價格至人民幣330,000,000元，務求在其他競標中脫穎而出。然而，我們不能向閣下保證掛牌出讓程序的結果，包括我們是否會成功購買股權及我們將支付多少最終代價。假設最終代價為人民幣320,000,000元及計及重慶渝能因出售重慶上善所應收的現金所得款項、預期在出售重慶上善後重慶渝能應收重慶上善的款項，以及重慶上善於二零一零年八月三十一日的現金及現金等價物結餘後，我們預期本協商備忘錄項下擬進行的建議交易（倘完成）將不會對我們的現金流量狀況造成任何重大不利影響。

本協商備忘錄項下的建議買賣股權乃互為條件，如交易發生，有關此等建議交易的最終股權轉讓協議須同步訂立。在建議買賣完成後，融創置地將擁有重慶渝能的85%股權及重慶亞太商谷物業管理的40%股權，並將不再直接或間接擁有重慶上善的任何權益。因此，我們或會成為重慶渝能的控股股東，並因而自建議交易完成之日起將重慶渝能的財務業績與我們的財務業績綜合入賬。此外，倘重慶渝能成為本公司的附屬公司，基於重慶亞太商谷物業管理為孫先生的聯繫人，故重慶渝能與重慶亞太商谷物業管理之間日後任何交易將構成本集團的持續關連交易，在此情況下，我們將需遵守上市規則第十四A章項下所有有關持續關連交易的適用規定。此外，倘我們成功購買重慶亞太商谷物業管理的40%股權，我們或會考慮向其他股東購買重慶亞太商谷物業管理的其餘股權。孫先生透過盈鑫信恒現擁有重慶亞太商谷物業管理的45%股權，並給予我們有關該股權的優先購買權（須遵守中國法律）。倘我們決定向盈鑫信恒購買該股權，購買的條款將由各方按公平基準磋商釐定，並遵守適用的上市規則，包括上市規則第十四A章有關關連交易的規定。

重慶渝能截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個月的經挑選財務資料載於「附錄一—會計師報告—II. 額外的重慶渝能的財務資料」。我們亦已編製經擴大集團截至二零一零年三月三十一日的若干未經審核備考財務資料，僅供說明，載於「附錄二—未經審核備考財務資料—C. 本集團未經審核備考資產與負債表」。

有關重慶渝能及重慶上善經營項目的詳情，請參閱「業務—物業發展—我們的物業發展項目概述—重慶—亞太商谷」及「業務—一級土地開發—重慶北碚」。

### 首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃

於二零一零年九月九日，我們分別採納首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃，據此：

- (i) 根據首次公開發售前購股權計劃，我們已向121位承受人授出購股權以認購最多51,080,000股股份，佔緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使但首次公開發售前購股權及受託人購股權已獲悉數行使）已發行股份總數約1.67%。根據歸屬時間表及其他條款及條件，承受人可按相當於發售價80%的每股認購價行使其購股權中任何已歸屬部分；及
- (ii) 根據僱員股份獎勵計劃，我們已向計劃受託人授出受託人購股權以認購最多10,144,000股股份（「購股權股份」），佔緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使但首次公開發售前購股權及受託人購股權已獲悉數行使）已發行股份總數約0.33%，以及計劃受託人將應我們要求授予經甄選僱員按等同於發售價80%的認購價自計劃受託人認購購股權股份的權利（「獎勵」）。根據歸屬時間表及其他條款及條件，在經甄選僱員行使其獎勵中任何已歸屬部分，以認購若干數目的購股權股份後，計劃受託人將行使受託人購股權（部分或全部），要求我們發行及配發該等購股權股份。

假設首次公開發售前購股權及受託人購股權於緊隨資本化發行及全球發售完成後獲悉數行使及假設超額配股權未獲行使，根據首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃將予發行及配發的股份將合共佔按我們於上市日期經擴大股本計已發行股份數目約2.00%。此將對我們股東的股權及本公司的每股盈利造成約2.00%的攤薄影響。

首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃的主要條款概要載列於「附錄七 — 法定及一般資料 — D.首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃」。

### 呈報基準

本公司於二零零七年四月二十七日在開曼群島註冊成立。我們進行重組以籌備全球發售，據此，本公司成為現時組成本集團各公司的控股公司。有關詳情請參閱「歷史、重組及集團架構－重組」。我們的重組涉及受共同控制的物業發展及物業投資公司，而重組產生的本公司及經合併附屬公司，均被視作持續經營集團。因此，我們會按合併會計基準就重組入賬，按照此基準，我們的綜合財務報表按現行集團架構自二零零六年一月一日或各公司註冊成立日期或成立日期或收購日期（以較後者為準）以來一直存在的假設，呈列我們的經營業績、現金流量及財務狀況。所有集團內公司間交易的結餘已於綜合賬目時對銷。然而，本招股章程所呈列我們的綜合財務及營運數據並非旨在作為倘我們自二零零六年一月一日起以現行集團架構一直存在的實際財務及營運數據的指標。按照香港財務報告準則，我們以歷史成本常規編製我們的綜合財務報表，並就重估按公平值透過損益入賬的金融資產及金融負債以及按公平值入賬的投資物業作出修訂。

### 嚴重影響經營業績的因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受眾多因素影響，其中多項非我們所能控制，包括下列所載因素。

**中國的經濟增長、城市化及房地產物業的需求，尤其是天津、北京、重慶、無錫及蘇州**

中國的經濟增長、城市化及不斷提升的購買力一直是市場對住宅物業需求日漸增加的主要動力。在目前中國經濟發展階段，雖然中國房地產業被中國政府認定為中國產業支柱之一，然而，其在很大程度上依賴於中國的整體經濟增長，其中包括中國消費者購買力增加及其帶來對中國住宅物業的需求。由於我們主要集中開發位於天津、北京、重慶、無錫及蘇州目標城市的中高檔物業，我們相信中國的私營企業發展及城市化（尤其是該等及其他未來目標城市）對我們的經營尤其重要。此等因素預期將繼續對潛在物業買家數目及住宅物業的價格及利潤造成重大影響，從而直接影響我們的經營業績。倘中國經濟低迷或我們營運所在的任何物業市場不景氣，則我們的財務狀況及經營業績或會受到不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們十分依重中國（尤其是天津、北京、重慶、無錫及蘇州）物業市場的表現」。



### 中國對物業行業的規管措施

中國政府對物業開發及相關行業的政策與措施對我們的業務及經營業績有直接影響。中國政府不時調整其稅務政策及宏觀經濟政策，以促進或減緩物業行業發展。自二零零四年起，中國政府已採取各種措施控制土地收購、規劃、設計、建造及物業預售、貨幣供應、信貸投放、按揭、稅項及固定資產投資，以防止中國經濟過熱，達到均衡持續的經濟增長。然而，於二零零八年至二零零九年，中國政府實施一系列經濟及其他措施，以期應付全球金融危機的負面影響及刺激物業市場增長。自二零零九年第四季度起，為消除市場對房地產市場過熱的憂慮，中國政府已採納及可能繼續採取連串措施，其中包括調控房價飆升的速度及遏止房地產市場的炒賣活動。此外，我們亦特別容易受到中國人民銀行採取限制銀行向企業（尤其是物業發展商）批出貸款的規例或措施所影響。中國影響物業行業的規管措施將繼續影響我們的業務及經營業績。

### 以合理成本維持規模可觀的優質土地儲備的能力

我們能否持續增長將在很大程度上視乎我們能否以合理成本維持規模可觀的優質土地儲備。依照我們目前的發展計劃，我們相信我們擁有充裕的土地儲備供未來約四至五年之用。我們亦預期發展商之間對適合作業發展的土地儲備的競爭將白熱化，勢將推高土地購買成本。中國政府的若干監管規定，如要求政府部門及機構授出住宅或商業物業發展項目的國有土地使用權時須採取競爭招標程序亦可能顯著影響物業發展商（包括我們）獲取土地的能力，因而影響我們的土地購買成本。有關詳情請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們可能未能以合適的商業價格取得適合作業發展的地盤或未能取得適合作業發展的地盤」及「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們可能未能取得若干持作未來發展地塊的土地使用證，以及我們日後收購土地的土地使用權因中國頒佈任何額外嚴厲法規而須遵守更嚴厲的付款條款」。

### 位置及產品組合

我們的項目位處的地點及出售物業的種類均為影響我們經營業績的重要因素。一般而言，就相同的物業產品，在北京及天津開發的物業所產生的收益及毛利率均高於在重慶、無錫及蘇州開發物業所產生的收益及毛利率，主要因為物業較高的每平方米價格符合北京及天津較高的市場價格。

在我們出售的各類型住宅物業中，獨棟別墅及聯排別墅通常較高層及多層公寓產生更高的毛利率，原因為此類物業通常的每平方米售價較高。此外，商業物業一般較住宅綜合物業產生更高的利潤率。因此，中國政府限制物業發展商所發展物業的面積及類型或會影響我們的經營業績。

因此，我們的經營業績及業務資金來源在不同時期或相去甚遠，視乎（其中包括）在期內我們已竣工或已出售項目的位置，以及已竣工或已出售產品的類型而定。

### 物業發展的時間和時間長短

我們的經營業績趨向於不定期波動。土地收購和支付建造費需要龐大的資金，加上土地供應及其他因素，限制發展商在任何一段特定時期內可進行的物業發展數目。在一項物業發展項目進行任何預售前，或需時數月甚至多年。根據我們確認收益的會計政策，儘管物業預售為我們在預售期間帶來正現金流量，但並無確認物業的銷售收益，直至物業的發展工程已竣工或物業已交付予買家。鑒於建造時間表有別，我們於任何特定時期內的收益部分視乎期內已竣工及已交付物業的數目。

此外，由於我們集中發展大型綜合住宅及商業物業，我們一般在歷時數年的過程中分為多期發展物業。對於該等大型發展項目，一般而言，在整體發展項目接近竣工時，我們能為我們的買家提供更完備的居住社區，故物業售價趨向上升。鑒於我們的項目完工所需時間的長短視乎多項因素，例如項目的建築面積及建造物業的類型，加上我們的項目完工的年份時間亦會有變動，故我們的經營業績或會不定期顯著波動。

因此，我們的經營業績或有波動及我們的中期業績或未能按比例地反映我們的年度業績。

### 預售

在我們的項目發展過程中，預售是我們取得營運現金流入的最重要來源。中國法律允許我們在符合若干條件下預售尚未竣工的物業，但規定我們將預售所得款項用作已預售項目的發展。有關詳情請參閱「業務－項目發展－預售」。預售所得現金流入的金額及時間受多個因素影響，包括符合政府對預售的時間及其他條件的規定、我們的建築及預售時間表及市場對我們可供預售物業的需求。預售物業所得現金流入金額會影響我們對外部融資的需求及我們的融資費用，從而影響我們繼續就物業發展融資的能力以及我們的財務狀況及經營業績。

### 取得資金及融資成本

來自銀行、關連方及第三方的借貸是我們物業發展資金的重要來源。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，我們的總借貸（包括即期及非即期借貸）分別為人民幣2,517,100,000元、人民幣2,585,100,000元、人民幣2,671,400,000元及人民幣3,239,600,000元。我們的借貸

大部分與中國人民銀行的基準貸款利率掛鉤。中國人民銀行不時調整基準貸款利率。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們維持相當高的債務水平以為我們的資本密集型業務提供資金，而我們可能未能擁有充裕的現金流量以為我們的營運提供資金或履行我們的財務責任」。我們的銀行借貸利率若有任何變化（包括由中國人民銀行調整利率所致），將影響我們的利息付款及融資成本，從而影響現金流量、財務狀況及經營業績。此外，我們獲取資金及融資成本亦受到中國政府不時對銀行就物業發展的放貸所施加的限制所影響。

### 建築材料價格波動

建築成本為我們銷售成本的主要組成部分，一直以來建築材料成本為我們建築成本的主要驅動力。因此，我們的經營業績受建築物料價格波動所影響。我們物業發展所用的大部分建築材料由我們的承建商採購，故承建商一般承擔在有關合同生效期間建築材料價格波動的風險。然而，我們不時訂立或更新我們的建築合同，若未能將任何增加的成本轉嫁予我們的客戶，則我們亦須承受建築材料價格波動的風險。此外，我們一般在物業竣工前預售物業，倘在預售後建築成本上升，我們可能無法將增加的成本轉嫁予我們的客戶。

### 土地增值稅

倘我們的物業發展項目的有關土地增值或該幅土地有所改善，我們須繳付土地增值稅。土地增值稅適用於中國房地產的本地及海外投資者，並就土地價值的增加按30%至60%的遞增稅率徵收稅項，土地價值的增加乃按物業銷售所得款項減若干可扣減項目計算得出。我們已依據有關中國稅務法律及法規所載的規定，就我們估計適用應付土地增值稅所有稅額作出足夠撥備。根據有關法律及法規，我們亦須預繳相等於我們營運所在城市的物業預售所得款項的1%至4.5%的土地增值稅。因此，我們僅按有關當地稅務機關所規定每個年度預繳部分的土地增值稅總額撥備。倘有關稅務機關不同意我們計算我們的土地增值稅負債撥備的基準，或釐定每年度該筆撥備不足以彌補稅務機關最終向我們徵收的所有土地增值稅，則我們按有關稅務機關計算的土地增值稅將遠高於我們的撥備，從而使我們的現金流量、財務狀況及經營業績受到重大影響。有關土地增值稅的詳情，請參閱「附錄五－主要法律及規管條文概要－中國稅制－土地增值稅」。

### 我們投資物業公平值的變動

根據香港財務報告準則，我們須於綜合資產負債表日重新評估我們已竣工投資物業的公平值，而自我們投資物業的公平值變動所產生的損益將計入其產生期間的綜合全面收益表。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，我們投資物業的公平值分別為人民幣458,500,000元、人民幣

433,000,000元、人民幣583,500,000元及人民幣583,500,000元。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以及截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們分別錄得公平值虧損人民幣8,900,000元、公平值虧損人民幣25,900,000元、公平值收益人民幣56,700,000元及無公平值變動。我們的各投資物業公平值於日後可能繼續不時波動，而我們經營業績的波動可能因公平值損益而加大。我們投資物業公平值的任何減少會對我們的盈利能力造成不利影響。此外，公平值損益不會造成我們現金狀況發生任何變動，除非有關投資物業獲售出。因此，即使我們的盈利能力增加，我們亦可能面臨流動資金緊張。

### 重要會計政策

我們的財務狀況及經營業績的討論及分析，乃根據我們按照香港財務報告準則編製於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及截至該等日期止年度，以及於二零零九年及二零一零年三月三十一日及截至該等日期止三個月的綜合財務報表而作出。我們已呈報的財務狀況及經營業績極易受編製財務報表所採用的會計法及假設及估計所影響。我們繼續評估我們所作的估計及假設，並以過往經驗及以我們的董事認為在該等情況下屬合理的其他各種因素為依據，有關評估結果則成為決定並非顯然來自其他來源的資產與負債賬面值的基準。實際業績一般與此等估計相去甚遠。可能對資產與負債賬面值有重大影響的估計及假設主要包括與物業發展業務有關的事項。

挑選重要會計政策及呈報業績受條件及假設變動的影響均是審閱我們的財務報表時須考慮的因素。我們的董事認為下列重要會計政策乃涉及編製我們的綜合財務報表時所用的最重要判斷及估算。

### 收益確認

銷售物業收益於有關物業的建築工程已竣工及物業已交予買家且相關應收款項的可收回性獲合理保證時（即我們釐定與目標物業有關的風險及回報已轉歸買家時）確認。在收益確認日期前已售物業所收取的按金及分期款項，計入綜合資產負債表中「流動負債」項下「客戶預付款項」。

投資物業租賃產生的租金收入以直線法在租賃期限內確認。

物業管理服務收入在履行物業管理服務，該等服務產生的收益及成本總額得以可靠預測，並可能實現相關的經濟利益時確認。

### 銷售成本

我們於特定期間內的物業銷售成本於該期間內該等物業的收益已確認的情況下乃才予以確認。於我們的物業竣工並交付之前，該等成本都記錄於我們的綜合資產負債表中「流動資產」項下「發展中物業」。

銷售成本包括建築成本、收購土地使用權的有關成本、營業稅、資本化借款成本及其他業務成本，該等成本以在各項目中待售的各物業的可銷售總建築面積（基於各物業的估計有關可銷售建築面積分攤予各物業）為基準。我們所作出的估計基於在相關銷售合同完成時獲得的資料，包括項目開發計劃及項目預算。倘若在物業初步銷售之後，例如由於建築成本波動或開發方案變化而引致預計的總開發成本發生變動，則我們通常會最終與承建商確定成本及將增加或減少的成本分攤到該項目中的所有物業，包括在先前已經售出及交付的物業，該等分攤預期會增加或減少在變化發生期間項目中物業的單位成本，並降低或改善可變現溢利率。

### 土地使用權

中國所有土地均為國有，故不存在個人土地所有權。我們所取得的若干土地使用權利及土地出讓金及其他為獲得該等權利而支付的費用均記錄為土地使用權。待售而持作發展的土地使用權為存貨，乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。整個項目的土地使用權於該項目任何部分動工後轉讓至發展中物業。

### 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於我們的綜合資產負債表中入賬。可變現淨值計及最終預期為可予變現的價格，減去適用的可變銷售開支及預期竣工成本。物業的開發成本包括土地使用權成本、建築成本，以及在開發期間產生的資本化融資成本。在竣工時，物業轉為我們綜合資產負債表中的持作出售的竣工物業。

### 持作出售的竣工物業

在各結算日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於我們的綜合資產負債表中入賬。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預計售價而釐定。

### 借貸及借貸成本

借貸最初按公平值（扣除已產生的交易成本）確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額於借貸期間採用實際利息法在收益表內確認。除非有無條件權利延遲償還負債直至各結算日後至少12個月，否則借貸列為流動負債。為建造任何合資格資產所產生的借貸成本於須建成資產及準備將資產達致可作擬定用途的期間予以資本化。其他借貸成本於產生期間確認為開支。僅當控制下特定的責任被解除或取消或屆滿，借貸方獲取消確認。

### 遞延所得稅

遞延所得稅乃於我們的綜合資產負債表中進行全額撥備，有關撥備根據負債法按資產及負債的稅基與其在財務報表中的賬面值的暫時差異計算。遞延所得稅按於結算日已頒佈或在相當程度上已頒佈的稅率釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債後實行。倘管理層相信未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則將遞延所得稅資產確認入賬。釐定可予確認的遞延稅項資產時，須由管理層根據未來應課稅溢利的可能時間水平以及未來稅務規劃策略作出重大估計。

### 若干收益表項目的說明

#### 收益

收益指我們來自物業銷售的收入、租賃投資物業的租金收入及物業管理服務收入。由於銷售物業的收入構成我們絕大部分的收入，我們於特定期間的經營業績乃取決於在該期間已落成及交付物業類別及建築面積、該等物業的市場需求及我們自預售或出售物業取得的價格。我們的經營所在物業市場的狀況會不時出現變動，且會受中國一般經濟、政治及監管制度發展的顯著影響，尤其在天津、北京、重慶、無錫及蘇州。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，以及截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們自物業出售的已確認收益分別為人民幣2,998,200,000元、人民幣3,433,400,000元、人民幣4,777,000,000元及人民幣239,400,000元，有關交付總建築面積分別約為421,251平方米、491,315平方米、707,902平方米及20,789平方米。

## 財務資料

下表列示我們於所示期間收益的若干詳情：

	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)									
物業銷售 .....	2,998,190	99.6	3,433,384	99.5	4,777,031	99.6	189,249	97.8	239,439	97.5
租金收入 .....	13,262	0.4	16,115	0.5	18,182	0.4	4,336	2.2	4,952	2.0
物業管理服務收入	-	-	-	-	-	-	-	-	1,181	0.5
	<u>3,011,452</u>	<u>100.0</u>	<u>3,449,499</u>	<u>100.0</u>	<u>4,795,213</u>	<u>100.0</u>	<u>193,585</u>	<u>100.0</u>	<u>245,572</u>	<u>100.0</u>
已交付總建築面積 (平方米).....	421,251		491,315		707,902		29,603		20,789	
已售每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup> (人民幣元)....	7,117		6,988		6,748		6,393		11,518	

附註：

- (1) 已售每平方米平均售價指物業的平均已變現售價（不包括我們的租賃業務及物業管理服務），乃將銷售物業收入除以已交付總建築面積計算得出。

與中國業內慣例相一致，於符合中國法律法規所定的預售條件後，我們一般於有關物業仍在發展中時即會與客戶訂立預售合同。我們於該等物業興建完成並交付予客戶前概無自預售物業確認任何收益。我們開始預售物業的時間與交付該等物業的時間通常會出現一定時間間隙，其介乎於一至兩年。預售物業完成前，自顧客收取的按金及分期付款項均於我們綜合資產負債表的「流動負債」下列作「客戶預付款項」。

### 銷售成本

銷售成本包括我們直接產生與物業發展業務及租賃及物業管理業務有關的成本。銷售成本包括於建造期間的有關建築成本、與收購土地使用權有關的成本、營業稅、有關借貸的資本化利息及其他業務成本，如下：

- **建築成本。**指設計及建造一項物業項目的成本，主要包括支付予承建商的費用（包括負責土木工程建造、景觀美化、設備安裝及內部裝修的承建商）、以及基礎設施建築成本及設計成本。我們的有關建築成本受諸多因素影響，如建築材料價格、物業地點及類別、輔助設施物料選擇及投資。
- **土地使用權成本。**指有關購買佔用、使用及發展土地權利的成本，包括土地出讓金、拆遷及安置費及其他與土地有關的稅項暨政府附加費。該等成本受諸多因素之影響，包括物業地點、市況、該項目的容積率、批准使用土地、我們的購買家法及中國法規的變動。
- **營業稅。**我們於中國的營運附屬公司須就彼等的收益繳納營業稅。於二零零七年、二零零八年及二零零九年各年，以及截至二零一零年三月三十一日止三個月，銷售物業須繳納5%的營業稅。
- **資本化利息。**我們將借貸成本的一部分進行資本化，惟該等成本乃由建造一特定項目直接產生。一般而言，我們於實際完成其建造前會將產生自開始規劃及設計項目的融資成本進行資本化。某一具體項目的建築工程並不直接應佔的成本於我們的綜合收益表中記作融資成本，因此，我們借貸成本資本化的金額及時機的不時波動將對我們的融資成本產生影響。
- **其他成本。**我們所產生的其他業務成本主要與我們的租賃及物業管理業務有關。此亦包括租賃投資物業及提供物業管理服務的營業稅5%。



## 財務資料

有關我們在所示期間的銷售成本的若干資料如下：

	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)	(%)
開發成本：										
建築成本 . . . . .	1,419,162	64.2	1,493,245	63.0	2,128,620	61.9	76,670	52.1	74,320	59.5
土地使用權成本 . . . . .	484,114	21.9	551,772	23.3	878,190	25.6	53,676	36.5	27,886	22.3
資本化利息 . . . . .	140,143	6.3	134,045	5.7	166,413	4.8	5,656	3.8	7,403	5.9
	2,043,419	92.4	2,179,062	91.9	3,173,223	92.3	136,002	92.4	109,609	87.8
其他成本 . . . . .	2,328	0.1	4,468	0.2	3,680	0.1	776	0.5	1,959	1.6
	2,045,747	92.5	2,183,530	92.1	3,176,903	92.5	136,778	92.9	111,568	89.3
營業稅 . . . . .	165,810	7.5	188,210	7.9	259,287	7.5	10,450	7.1	13,302	10.7
<b>合計 . . . . .</b>	<b>2,211,557</b>	<b>100.0</b>	<b>2,371,740</b>	<b>100.0</b>	<b>3,436,190</b>	<b>100.0</b>	<b>147,228</b>	<b>100.0</b>	<b>124,870</b>	<b>100.0</b>
已交付總建築面積 (平方米) . . . . .	421,251		491,315		707,902		29,603		20,789	
已售每平方米 的平均成本 (人民幣元) <sup>(1)</sup> . . . . .	5,244		4,818		4,849		4,947		5,913	

附註：

- (1) 已售每平方米平均成本指銷售物業的平均成本(不包括我們的租賃及物業管理業務)，乃將建築相關成本、土地使用權成本、資本化利息及營業稅的總和除以已交付總建築面積計算得出。

我們銷售成本的組成部分根據已竣工及已售物業類別及地點將可能於任何特定期間產生變動。我們於特定期間將確認物業銷售成本，惟以來自該等物業的收益已在該期間(即完成及交付有關物業時)予以確認為限。

### 投資物業公平值收益或虧損淨額

投資物業即就長期租金收益持有的物業，乃按於各結算日的公平值列賬。於往績記錄期間，我們的投資物業僅包括已竣工投資物業及自下列各項產生的投資物業公平值的收益或虧損：(i)根據現行市況就我們現有已竣工投資物業作出的公平值調整；及(ii)於作出變更該等物業指定用途的決定時對物業進行重新歸類(從若干持作出售的竣工物業至已竣工投資物業)。投資物業公平值變動產生的盈虧乃計入產生盈虧期間我們綜合收益表內。然而，任何該等收益或虧損僅反映我們投資物業價值的未變現資本損益，

## 財務資料

並不構成經營產生的溢利或為我們帶來任何現金流入。我們投資物業的公平值乃根據獨立物業估值師戴德梁行就該等物業進行的估值，採用涉及若干市況假設的物業估值法計算得出。此等假設的有利或不利變動預計將導致我們投資物業的公平值有所變動及我們收益表所呈報的盈虧數額有所調整。

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，以及截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們分別錄得投資物業公平值虧損淨額人民幣8,900,000元、虧損淨額人民幣25,900,000元、收益淨額人民幣56,700,000元，以及投資物業公平值並無變動。於往績記錄期間，投資物業公平值收益或虧損的波動主要在於對我們於時代奧城的投資物業的重估，乃主要歸因於該等物業應收投資收入變動、現行市況變化及於作出變更該等物業指定用途的決定時對物業進行重新歸類（從若干持作出售的竣工物業改為投資物業）。

於所示期間我們投資物業公平值的變動（未計遞延稅項影響前），按物業類別及項目的明細載列如下：

	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	
	可銷售/ 可出租 建築面積 變動 (人民幣 千元)	公平值 變動 (人民幣 千元)	可銷售/ 可出租 建築面積 變動 (人民幣 千元)	公平值 變動 (人民幣 千元)	可銷售/ 可出租 建築面積 變動 (人民幣 千元)	公平值 變動 (人民幣 千元)	可銷售/ 可出租 建築面積 變動 (人民幣 千元)	公平值 變動 (人民幣 千元)	可銷售/ 可出租 建築面積 變動 (人民幣 千元)	公平值 變動 (人民幣 千元)
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
	(未經審核)									
現有已竣工投資物業										
時代奧城.....	49,718	(18,000)	51,911	(25,735)	35,416	12,600	35,416	7,400	91,035	-
上谷商業中心...	13,751	3,000	13,751	(117)	13,751	1,600	13,751	600	13,751	-
	<u>63,469</u>	<u>(15,000)</u>	<u>65,662</u>	<u>(25,852)</u>	<u>49,167</u>	<u>14,200</u>	<u>49,167</u>	<u>8,000</u>	<u>104,786</u>	<u>-</u>
新添已竣工投資物業										
時代奧城.....	2,193	6,127	-	-	55,619	42,455	55,619	23,655	-	-
上谷商業中心...	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>2,193</u>	<u>6,127</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>55,619</u>	<u>42,455</u>	<u>55,619</u>	<u>23,655</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計.....	<u>65,662</u>	<u>(8,873)</u>	<u>65,662</u>	<u>(25,852)</u>	<u>104,786</u>	<u>56,655</u>	<u>104,786</u>	<u>31,655</u>	<u>104,786</u>	<u>-</u>

### 銷售及市場推廣成本

銷售及市場推廣成本主要包括有關銷售物業的廣告及推廣成本、銷售及市場推廣員工成本，以及有關銷售及市場推廣的辦公室、差旅及其他開支。

### 行政開支

行政開支主要包括行政員工成本、一般辦公室及差旅開支、顧問費用、其他稅項開支及各項其他開支。

### 其他收入

其他收入主要包括銀行存款利息收入、主要來自聯營項目公司所獲提供的股東貸款的應收利息的投資收入、當地政府旨在鼓勵若干地區發展的資助以及其他各種形式收入。我們不一定每年接獲政府的資助，當地政府會酌情釐定是否對一家企業進行資助以及資助多少。各地方政府進行資助的條件及標準有所不同，惟通常取決於地方政府對當地經濟狀況及有關企業對當地所作貢獻的評估。其他企業亦可能有權接獲政府的資助。

### 其他開支

其他開支包括因我們延遲交付物業而向購買家支付的賠償、政府機構處以的罰款及其他雜項開支。

### 融資成本淨額

融資成本淨額主要包括銀行借貸、非銀行金融機構借貸及第三方借貸的利息開支，以及其他融資成本，但已計入發展中物業成本的資本化利息除外。其他融資成本包括銀行發行應付票據的費用及收費、由向我們轉讓首鋼融創50%股權所引生的責任下產生的未來應付款項公平值變動，以及與若干融資活動有關的若干其他成本。亦請參閱下文「一應佔聯營公司虧損」。

### 應佔共同控制實體溢利或虧損

應佔共同控制實體溢利或虧損指我們於重慶渝能及重慶上善的權益應佔的除稅後溢利或虧損。重慶渝能從事亞太商谷項目的發展，而重慶上善從事一級土地開發。我們於二零零七年收購重慶渝能45%股權，其擁有重慶上善的99%股權。

### 應佔聯營公司虧損或溢利

應佔聯營公司虧損或溢利指我們於首鋼融創及首馳昱達的投資應佔的虧損。於二零零七年八月，我們收購首鋼融創50%股權。首鋼融創透過其現時擁有100%股權的首馳昱達從事禧福匯項目的發展及西山一號院項目的發展。

由於我們持有首鋼融創（其全資及間接擁有禧福匯項目）50%股權，故應佔禧福匯項目所產生的任何收購後溢利或虧損的50%。但我們已經同意，我們應佔禧福匯項目可供分派股息的50%將支付給轉讓人作為我們收購首鋼融創50%股權的代價。日後應付款項的現值已計入我們的綜合資產負債表內的長期應付款項。

根據融創置地於二零零八年與北京首鋼、首鋼融創的其他股東簽訂的一項溢利分享安排，我們同意有權獲得西山一號院項目所產生純利的35%，同時我們將向西山一號院項目提供其額外所需資金中的少於50%資金。

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，以及截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們分別錄得虧損人民幣11,600,000元、虧損人民幣14,100,000元、溢利人民幣164,900,000元及溢利人民幣32,500,000元，即我們應佔該等項目的虧損或溢利。

### 所得稅開支

所得稅開支指我們中國附屬公司作出的即期及遞延中國企業所得稅及土地增值稅付款及撥備。我們中國企業所得稅乃根據往績記錄期間應課稅溢利按適用稅率計算。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，我們的中國附屬公司適用的企業所得稅稅率一般為33%。根據在二零零八年一月一日生效的企業所得稅法，在中國營運的所有企業（包括在國內設立生產及營運設施的外資企業）須繳付劃一稅率25%。由於此新劃一所得稅稅率，我們於二零零七年撤銷遞延稅務資產人民幣10,500,000元。

### 非控股權益

非控股權益指於往績記錄期間（但在我們並未購買以下附屬公司的少數股東權益前）於我們的非全資附屬公司（主要包括融創奧城、無錫融創地產及無錫融創城市）的第三方權益。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，於融創奧城的非控股權益（指第三方權益）分別為12.7%、10%、0%及0%，而於無錫融創地產及無錫融創城市的非控股權益（指第三方權益）分別為49%、49%、49%及0%。

## 財務資料

### 綜合經營業績

我們於所示期間的綜合收益表的項目（以精確數字及佔收益百分比計）列示如下：

	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)	(佔收益 百分比)	(人民幣 千元)	(佔收益 百分比)	(人民幣 千元)	(佔收益 百分比)	(人民幣 千元)	(佔收益 百分比)	(人民幣 千元)	(佔收益 百分比)
	(未經審核)									
收益 .....	3,011,452	100.0	3,449,499	100.0	4,795,213	100.0	193,585	100.0	245,572	100.0
銷售成本 .....	(2,211,557)	(73.4)	(2,371,740)	(68.8)	(3,436,190)	(71.7)	(147,228)	(76.1)	(124,870)	(50.8)
<b>毛利 .....</b>	<b>799,895</b>	<b>26.6</b>	<b>1,077,759</b>	<b>31.2</b>	<b>1,359,023</b>	<b>28.3</b>	<b>46,357</b>	<b>23.9</b>	<b>120,702</b>	<b>49.2</b>
投資物業公平值										
（虧損）／收益淨額 ..	(8,873)	(0.3)	(25,852)	(0.7)	56,655	1.2	31,655	16.4	-	-
銷售及市場推廣成本	(65,300)	(2.2)	(124,559)	(3.6)	(67,961)	(1.4)	(17,228)	(8.9)	(19,685)	(8.0)
行政開支 .....	(83,506)	(2.8)	(93,045)	(2.7)	(113,618)	(2.4)	(26,502)	(13.7)	(30,801)	(12.5)
其他收入 .....	27,895	0.9	62,968	1.8	40,615	0.8	12,805	6.6	9,368	3.8
其他開支 .....	(62,180)	(2.1)	(15,750)	(0.5)	(7,632)	(0.2)	(7,658)	(4.0)	(352)	(0.1)
<b>經營溢利 .....</b>	<b>607,931</b>	<b>20.2</b>	<b>881,521</b>	<b>25.6</b>	<b>1,267,082</b>	<b>26.4</b>	<b>39,429</b>	<b>20.4</b>	<b>79,232</b>	<b>32.3</b>
融資成本淨額 .....	(82,633)	(2.7)	(110,860)	(3.2)	(113,263)	(2.4)	(32,575)	(16.8)	(45,498)	(18.5)
應佔共同控制實體										
（虧損）／溢利 .....	(24,916)	(0.8)	4,509	0.1	23,119	0.5	(2,554)	(1.3)	20,523	8.4
應佔聯營公司										
（虧損）／溢利 .....	(11,552)	(0.4)	(14,141)	(0.4)	164,943	3.4	(9,115)	(4.7)	32,505	13.2
<b>除所得稅前</b>										
溢利／（虧損） .....	488,830	16.2	761,029	22.1	1,341,881	28.0	(4,815)	(2.5)	86,762	35.3
所得稅開支 .....	(275,787)	(9.2)	(284,106)	(8.2)	(470,837)	(9.8)	(13,322)	(6.9)	(43,348)	(17.7)
<b>年內／期內</b>										
溢利／（虧損） .....	<b>213,043</b>	<b>7.1</b>	<b>476,923</b>	<b>13.8</b>	<b>871,044</b>	<b>18.2</b>	<b>(18,137)</b>	<b>(9.4)</b>	<b>43,414</b>	<b>17.7</b>
<b>以下各方應佔：</b>										
本公司權益持有人 ..	174,382	5.8	495,606	14.4	825,062	17.2	(5,411)	(2.8)	44,584	18.2
非控股權益 .....	38,661	1.3	(18,683)	(0.5)	45,982	1.0	(12,726)	(6.6)	(1,170)	(0.5)
	<b>213,043</b>	<b>7.1</b>	<b>476,923</b>	<b>13.8</b>	<b>871,044</b>	<b>18.2</b>	<b>(18,137)</b>	<b>(9.4)</b>	<b>43,414</b>	<b>17.7</b>

## 財務資料

截至二零一零年三月三十一日止三個月與截至二零零九年三月三十一日止三個月的比較

### 收益

我們的收益增加人民幣52,000,000元(或26.9%)，由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣193,600,000元增加至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣245,600,000元。該增長主要歸因於時代奧城項目二期寫字樓及商舖物業銷售增加及六期住宅物業的交付，致使該項目所產生的收益出現極大增長。由於該等項目於不同時期竣工及交付時間各異，部分該收益的增長經理想城市及重慶奧林匹克花園項目截至二零一零年三月三十一日止三個月所實現的收益減少(與二零零九年同期比較而言)而抵銷。由於該上述兩個項目交付的建築面積減少，而時代奧城及其他項目交付的建築面積出現部分抵銷增長，我們交付的總建築面積減少約8,814平方米(或29.8%)，由截至二零零九年三月三十一日止三個月的約29,603平方米減少至截至二零一零年三月三十一日止三個月的約20,789平方米。於上述兩個期間內，我們錄得已售出每平方米平均售價增長80.2%，由每平方米人民幣6,393元增至每平方米人民幣11,518元。該增長主要由於時代奧城項目錄得的收益增加，該項目較我們於無錫及重慶的其他項目而言，一般具有較高的單位銷售價格，尤其以出售該項目寫字樓及商舖物業錄得的收益增加，因該類物業較住宅物業具備更高的單位價格；以及市場物業價格的普遍增長。

下表載列所示期間有關我們已交付作出售的物業的若干收益資料：

項目/ 物業類別/期數	截至三月三十一日止三個月							
	二零零九年				二零一零年			
	收益 (人民幣千元) (未經審核)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)	收益 (人民幣千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)
時代奧城								
住宅物業一期.....	1,587	0.8	199	7,987	10	0.0	1	8,035
酒店式公寓一期...	916	0.5	76	12,000	1,559	0.7	111	14,090
商舖物業一期.....	-	-	-	-	118	0.0	6	19,123
寫字樓一期.....	-	-	-	-	77	0.0	7	11,700
泊車位一期.....	3,000	1.6	847	3,540	1,185	0.5	306	3,875
住宅物業二期.....	-	-	-	-	7	0.0	1	7,066
酒店式公寓二期...	1,713	0.9	132	12,930	1,810	0.8	136	13,317
商舖物業二期.....	18,975	10.0	946	20,064	39,058	16.3	1,590	24,569
寫字樓二期.....	3,775	2.0	275	13,706	93,544	39.1	6,462	14,476
泊車位二期.....	200	0.1	39	5,180	128	0.1	39	3,315
住宅物業三期.....	20,065	10.6	2,197	9,132	(73)	0.0	(9)	8,146
泊車位三期.....	5,734	3.0	1,410	4,065	250	0.1	72	3,457
住宅物業四期.....	560	0.3	89	6,260	2,396	1.0	164	14,607
泊車位四期.....	-	-	-	-	997	0.4	259	3,851
住宅物業五期.....	-	-	-	-	22	0.0	4	5,780
住宅物業六期.....	-	-	-	-	14,307	6.0	935	15,300
小計.....	56,526	29.9	6,212	9,100	155,396	64.9	10,083	15,412

## 財務資料

截至三月三十一日止三個月

項目/ 物業類別/期數	二零零九年				二零一零年			
	收益 (人民幣千元) (未經審核)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)	收益 (人民幣千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)
<b>海逸長洲</b>								
住宅物業一期	15,974	8.4	652	24,493	19,999	8.4	715	27,965
泊車位一期	-	-	-	-	3,483	1.5	1,070	3,257
住宅物業二期	-	-	-	-	4,556	1.9	687	6,634
泊車位二期	-	-	-	-	1,690	0.7	508	3,328
住宅物業三期	-	-	-	-	32	0.0	5	7,039
泊車位三期	(120)	(0.1)	(34)	3,556	730	0.3	203	3,605
住宅物業四期	24,832	13.1	2,758	9,005	11,292	4.7	864	13,066
泊車位四期	(150)	(0.1)	(31)	4,862	1,618	0.7	401	4,036
商舖物業	-	-	-	-	2,262	0.9	141	16,000
小計	40,536	21.4	3,345	12,118	45,663	19.1	4,593	9,942
<b>重慶奧林匹克花園</b>								
住宅物業一期	2,085	1.1	625	3,338	1,041	0.4	289	3,609
住宅物業二期	15,408	8.1	2,952	5,219	759	0.3	125	6,079
商舖物業二期	-	-	-	-	-	-	-	-
泊車位二期	50	0.0	34	1,468	206	0.1	102	2,016
住宅物業三期	5,725	3.0	1,402	4,085	1,493	0.6	370	4,034
商舖物業三期	-	-	-	-	-	-	-	-
泊車位三期	210	0.1	104	2,023	275	0.1	73	3,790
住宅物業四期	6,753	3.6	1,766	3,824	1,110	0.5	334	3,320
商舖物業二期	9,878	5.2	928	10,639	465	0.2	38	12,143
泊車位四期	-	-	-	-	1,556	0.6	590	2,639
住宅物業五期	-	-	-	-	3,453	1.4	870	3,967
商舖物業五期	-	-	-	-	2,403	1.0	200	12,014
住宅物業六期	-	-	-	-	(227)	(0.1)	(27)	8,522
小計	40,108	21.2	7,810	5,135	12,535	5.2	2,964	4,229
<b>天鵝湖花園</b>								
住宅物業一期	-	-	-	-	692	0.3	148	4,666
泊車位一期	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅物業二期	5,736	3.0	1,091	5,259	8	0.0	3	2,616
泊車位二期	-	-	-	-	(190)	(0.1)	(112)	1,704
住宅物業三期	2,795	1.5	216	12,967	(2)	0.0	0	5,868
住宅物業四期	-	-	-	-	1	0.0	0	5,772
商舖物業四期	-	-	-	-	1,980	0.8	197	10,066
住宅物業五期	-	-	-	-	2,099	0.9	248	8,453
商舖物業五期	-	-	-	-	10,843	4.5	790	13,734
泊車位五期	-	-	-	-	-	-	-	-
聯排別墅五期	-	-	-	-	4,363	1.8	231	18,915
小計	8,531	4.5	1,306	6,531	19,796	8.3	1,505	13,153
<b>理想城市</b>								
住宅物業一期	36,984	19.5	9,118	4,056	(4)	0.0	(1)	4,096
住宅物業二期	6,565	3.5	1,811	3,625	2,643	1.1	617	4,281
住宅物業三期	-	-	-	-	984	0.4	154	6,406
住宅物業四期	-	-	-	-	1,389	0.6	333	4,165
泊車位二期	-	-	-	-	1,039	0.4	540	1,924
小計	43,548	23.0	10,929	3,985	6,050	2.5	1,643	3,681
<b>合計</b>	<b>189,249</b>	<b>100.0</b>	<b>29,603</b>	<b>6,393</b>	<b>239,439</b>	<b>100.0</b>	<b>20,789</b>	<b>11,518</b>

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本減少人民幣22,400,000元(或15.2%)，由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣147,200,000元減少至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣124,900,000元。該減少主要源於交付的總建築面積減少，部分經售出每平方米平均成本19.5%的增長抵銷，平均成本由截至二零零九年三月三十一日止三個月的每平方米人民幣4,947元增加至截至二零一零年三月三十一日止三個月的每平方米人民幣5,913元。售出每平方米平均成本的增長主要源於時代奧城項目所佔之銷售額比率上升，該項目較我們於無錫及重慶其他項目而言，一般具有較高之平均開發成本。銷售成本佔總收益百分比由截至二零零九年三月三十一日止三個月的76.1%減至截至二零一零年三月三十一日止三個月的50.8%。

下表載列我們在所示期間各項目已交付的物業所產生的開發成本(相當於總建築成本、土地使用權成本及資本化利息)及其佔總開發成本的百分比：

項目	截至三月三十一日止三個月			
	二零零九年		二零一零年	
	開發成本 (人民幣千元)	項目佔 總開發成本 百分比 (%)	開發成本 (人民幣千元)	項目佔 總開發成本 百分比 (%)
	(未經審核)			
時代奧城 . . . . .	32,891	24.2	63,536	58.0
海逸長洲 . . . . .	19,930	14.7	23,596	21.5
重慶奧林匹克花園 . . . . .	18,989	14.0	7,865	7.2
天鵝湖花園 . . . . .	8,931	6.6	9,158	8.4
理想城市 . . . . .	55,262	40.6	5,455	5.0
合計 . . . . .	<u>136,002</u>	<u>100.0</u>	<u>109,609</u>	<u>100.0</u>

### 毛利

鑒於上述原因，我們的毛利增加人民幣74,300,000元(或160.4%)，由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣46,400,000元增加至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣120,700,000元。同期，我們的毛利率由23.9%增加至49.2%。我們的毛利率增加主要由於時代奧城項目所佔銷售額比率上升，尤其是其寫字樓及商舖物業一般相比高層及多層公寓具有較高毛利率，以及物業價格的普遍上升。

### 投資物業公平值收益淨額

於截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們並無任何投資物業公平值收益或虧損，而於截至二零零九年三月三十一日止三個月則為收益淨額人民幣31,700,000元。於截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們錄得若干投資物業公平值相對小幅增



加及相對小幅減少，因而相互全部抵銷。於截至二零零九年三月三十一日止三個月，投資物業產生的公平值收益主要由於時代奧城項目中我們投資物業的公平值增加，而其主要歸因於(i)於二零零九年年初被重新歸類為投資物業的若干物業所產生的估值收益；及(ii)該週邊區域的商業活動增加。

#### **銷售及市場推廣成本**

我們的銷售及市場推廣成本增加人民幣2,500,000元（或14.3%），由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣17,200,000元增加至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣19,700,000元。該增加主要由於我們增加廣告及推廣支出以鞏固我們於目標城市的品牌所致。廣告及推廣成本增加部分由二零零九年年初作為一項成本控制措施解雇員工而使得截至二零零九年三月三十一日止三個月發生的大額補償開支導致的銷售及市場推廣員工成本減少所抵銷。

#### **行政開支**

我們的行政開支增加人民幣4,300,000元（或16.2%），由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣26,500,000元增加至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣30,800,000元。該項增加主要歸因於一項為數人民幣7,000,000元的泊車位減值撥備以及顧問費（包括就於融創奧城及無錫融創物業的少數股東權益的估值及轉讓有關的各項費用及支出及若干法律費）增加。該項增加部分由行政及一般員工成本減少所抵銷，乃主要由於截至二零一零年三月三十一日止三個月的行政及一般僱員數目較二零零九年同期相對較少以及截至二零零九年三月三十一日止三個月因二零零九年年初的成本控制措施而解雇員工導致產生大額補償開支。

#### **其他收入**

我們的其他收入減少人民幣3,400,000元（或26.8%），由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣12,800,000元減少至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣9,400,000元。該減少主要歸因於我們來自政府補助金的收入由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣4,100,000元減少至截至二零一零年三月三十一日止三個月的零。其他收入減少部分由截至二零一零年三月三十一日止三個月與二零零九年同期相比較高的銀行存款平均餘額計提利息收入增加所抵銷。

#### **其他開支**

我們的其他開支減少人民幣7,300,000元（或95.4%），由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣7,700,000元減少至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣400,000元。其他開支減少主要由於因延遲交付物業作出賠償及罰款支出減少所致。我們截至二零零九年三月三十一日止三個月作出的賠償及罰款支出乃主要由於在臨近二零零八年奧運會及期間，我們於天津的發展項目因若干區域的建築工程遭當地政府責令暫停而導致施工延遲所致。於截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們因延遲交付物業作出的賠償大幅降至人民幣37,950元，且並無發生罰款支出。

### **經營溢利**

鑒於上述原因，我們的經營溢利增加人民幣39,800,000元（或100.9%），由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣39,400,000元增加至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣79,200,000元。我們的經營利潤率由截至二零零九年三月三十一日止三個月的20.4%上升至截至二零一零年三月三十一日止三個月的32.3%。

### **融資成本淨額**

我們的融資成本淨額增加人民幣12,900,000元（或39.7%），由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣32,600,000元增加至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣45,500,000元。該增加主要由於自銀行取得的應付票據（作為自有關銀行取得的銀行借款及應付票據融資方案之一部分）自截至二零零九年十二月三十一日的人民幣362,200,000元增加至截至二零一零年三月三十一日的人民幣1,002,000,000元導致的其他融資成本增加人民幣24,100,000元所致。該增加部分由無錫融創城市於二零零九年三月開始理想城市第五期的施工並開始其權益的資本化導致的資本化權益項下人民幣11,300,000元的增加所抵銷。

### **應佔共同控制實體溢利或虧損**

我們於截至二零一零年三月三十一日止三個月的應佔共同控制實體溢利為人民幣20,500,000元，而於截至二零零九年三月三十一日止三個月應佔虧損則為人民幣2,600,000元。該變動主要乃由於重慶渝能的收益增加（主要歸因於亞太商谷項目第二期已竣工，且其物業交付工作已於二零一零年二月展開）。

### **應佔聯營公司溢利或虧損**

我們於截至二零一零年三月三十一日止三個月的應佔聯營公司溢利為人民幣32,500,000元，而於截至二零零九年三月三十一日止三個月應佔聯營公司虧損則為人民幣9,100,000元。該變動主要乃由於於二零零九年八月動工的禧福匯項目若干物業竣工交付導致該項目所產生的收益增加。

### **除所得稅前溢利或虧損**

鑒於上述原因，我們於截至二零一零年三月三十一日止三個月的除所得稅前溢利為人民幣86,800,000元，而於截至二零零九年三月三十一日止三個月則為除所得稅前虧損人民幣4,800,000元。

### **所得稅開支**

我們的所得稅開支大幅增加人民幣30,000,000元，由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣13,300,000元增至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣43,300,000元。所得稅開支增加乃主要由於我們於截至二零零九年三月三十一日止三個月的土地增值稅開支由人民幣9,600,000元大幅增加至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣39,300,000元，土地增值稅開支大幅增加主要歸因於時代奧城的辦公室及商舖物業銷售價格及毛利率較高，因而須繳納更多土地增值稅。所得稅開支增加亦歸因於企業所得稅支出增加，乃主要由於我們於截至二零一零年三月三十一日止三個月錄得除所得稅前溢利，而於截至二零零九年三月三十一日止三個月則錄得除所得稅前虧損。

### 期內溢利或虧損

受上述因素累計影響，我們於截至二零一零年三月三十一日止三個月的除所得稅後溢利為人民幣43,400,000元，而於截至二零零九年三月三十一日止三個月則為除所得稅後虧損人民幣18,100,000元。

### 非控股權益

非控股權益應佔虧損由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣12,700,000元減少至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣1,200,000元。該減少乃主要由於截至二零一零年三月三十一日止三個月我們在無錫的項目所產生的虧損額下降，此乃歸因於二零零九年第四季度動工的天鵝湖項目第四及第五期已售物業開始竣工交付，錄得收益。於二零一零年二月九日，我們與天津濱海就轉讓天津濱海於無錫融創地產所持49%股權予融創置地而訂立正式股權轉讓協議，因此，我們不再有任何虧損或溢利歸屬於非控股權益。

### 二零零九年與二零零八年的比較

#### 收益

我們的收益增加人民幣1,345,700,000元(或39.0%)，由二零零八年的人民幣3,449,500,000元增加至二零零九年的人民幣4,795,200,000元。該增加乃主要歸因於已交付總建築面積由二零零八年的約491,315平方米增加約216,587平方米(或44.1%)至二零零九年的約707,902平方米。交付的總建築面積增加乃主要由於二零零九年相較二零零八年已完成眾多項目的多期開發，包括時代奧城五及六期、重慶奧林匹克花園五及六期、天鵝湖花園四及五期及理想城市三及四期。然而，交付的總建築面積增加由物業的已售平均售價下降3.4%所輕微抵銷，平均售價由二零零八年的每平方米人民幣6,988元降至二零零九年的每平方米人民幣6,748元。雖然我們附屬公司所開發各項目的平均售價於二零零九年錄得增長，但整體平均售價於二零零九年仍略降，乃主要由於天津海逸長洲項目二零零九年相較二零零八年的收益貢獻減少，而該項目的單位價格一般較其他城市的項目高，及我們無錫項目二零零九年相較二零零八年的收益貢獻增加而其單位價格一般相對較低所致。

## 財務資料

下表載列所示期間有關我們已交付作出售的物業的若干收益資料：

項目／物業類別／期數	截至十二月三十一日止年度							
	二零零八年				二零零九年			
	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)
<b>時代奧城</b>								
住宅物業一期 .....	15,134	0.4	1,397	10,830	52,029	1.1	6,241	8,336
商舖物業一期 .....	18,859	0.5	1,014	18,604	42,451	0.9	2,179	19,484
酒店式公寓一期 .....	42,302	1.2	3,619	11,689	31,356	0.7	2,615	11,992
寫字樓一期 .....	59,817	1.7	5,341	11,200	54,571	1.1	5,180	10,535
泊車位一期 .....	(171)	-	(70)	2,443	16,576	0.3	3,721	4,455
住宅物業二期 .....	-	-	-	-	12,261	0.3	1,322	9,274
商舖物業二期 .....	76,929	2.2	3,322	23,157	176,261	3.7	8,054	21,886
寫字樓二期 .....	71,492	2.1	5,750	12,433	176,435	3.7	13,171	13,396
酒店式公寓二期 .....	198,837	5.8	19,471	10,212	66,964	1.4	4,531	14,778
泊車位二期 .....	-	-	-	-	4,238	0.1	1,277	3,319
住宅物業三期 .....	39,372	1.1	3,827	10,287	142,980	3.0	14,406	9,925
泊車位三期 .....	-	-	-	-	12,764	0.3	3,508	3,639
住宅物業四期 .....	361,942	10.5	41,505	8,720	45,028	0.9	4,042	11,139
泊車位四期 .....	-	-	-	-	11,523	0.2	2,815	4,093
住宅物業五期 .....	-	-	-	-	285,549	6.0	29,622	9,640
住宅物業六期 .....	-	-	-	-	463,040	9.7	42,622	10,864
<b>小計 .....</b>	<b>884,514</b>	<b>25.8</b>	<b>85,177</b>	<b>10,384</b>	<b>1,594,025</b>	<b>33.4</b>	<b>145,306</b>	<b>10,970</b>
<b>海逸長洲</b>								
住宅物業一期 .....	77,806	2.3	4,483	17,355	166,363	3.5	8,277	20,100
泊車位一期 .....	1,200	-	302	3,980	10,491	0.2	3,099	3,386
住宅物業二期 .....	3,368	0.1	434	7,766	11,464	0.2	1,304	8,788
泊車位二期 .....	300	-	109	2,757	17,821	0.4	4,715	3,779
住宅物業三期 .....	551,366	16.1	70,004	7,876	41,902	0.9	5,321	7,874
泊車位三期 .....	6,910	0.2	1,598	4,323	4,187	0.1	1,181	3,545
住宅物業四期 .....	735,914	21.4	83,878	8,774	232,546	4.9	24,432	9,518
泊車位四期 .....	8,314	0.2	1,789	4,647	6,861	0.1	1,696	4,045
商舖物業 .....	52,399	1.5	2,816	18,608	122,379	2.6	6,586	18,581
<b>小計 .....</b>	<b>1,437,577</b>	<b>41.9</b>	<b>165,413</b>	<b>8,691</b>	<b>614,013</b>	<b>12.9</b>	<b>56,612</b>	<b>10,846</b>
<b>上谷商業中心</b>								
商舖物業 .....	1,642	-	209	7,858	12,489	0.3	888	14,068
<b>小計 .....</b>	<b>1,642</b>	<b>-</b>	<b>209</b>	<b>7,858</b>	<b>12,489</b>	<b>0.3</b>	<b>888</b>	<b>14,068</b>

## 財務資料

截至十二月三十一日止年度

項目／物業類別／期數	二零零八年				二零零九年			
	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)
<b>重慶奧林匹克花園</b>								
住宅物業一期 .....	1,374	-	395	3,476	717	-	238	3,017
住宅物業二期 .....	11,305	0.3	2,136	5,294	54,146	1.1	9,934	5,450
商舖物業二期 .....	-	-	-	-	10,223	0.2	1,333	7,667
學校二期 .....	-	-	-	-	12,580	0.3	1,219	10,322
泊車位二期 .....	-	-	-	-	414	-	409	1,014
住宅物業三期 .....	10,565	0.3	2,356	4,485	23,781	0.5	5,053	4,706
商舖物業三期 .....	-	-	-	-	(455)	-	(62)	7,309
泊車位三期 .....	-	-	-	-	1,653	-	934	1,769
住宅物業四期 .....	643,967	18.8	159,574	4,036	30,925	0.6	7,251	4,265
泊車位四期 .....	-	-	-	-	1,890	-	758	2,493
住宅物業五期 .....	-	-	-	-	872,991	18.3	217,966	4,005
商舖物業五期 .....	-	-	-	-	27,294	0.6	2,730	9,997
住宅物業六期 .....	-	-	-	-	255,386	5.3	29,035	8,796
小計 .....	<u>667,212</u>	<u>19.4</u>	<u>164,461</u>	<u>4,057</u>	<u>1,291,546</u>	<u>27.0</u>	<u>276,799</u>	<u>4,666</u>
<b>天鵝湖花園</b>								
住宅物業一期 .....	4,157	0.1	831	5,003	14,598	0.3	2,678	5,451
泊車位一期 .....	-	-	-	-	390	-	176	2,216
住宅物業二期 .....	50,655	1.5	10,126	5,003	46,207	1.0	9,073	5,093
泊車位二期 .....	-	-	-	-	4,710	0.1	2,677	1,760
住宅物業三期 .....	326,450	9.5	49,680	6,571	8,928	0.2	1,002	8,906
住宅物業四期 .....	-	-	-	-	219,681	4.6	37,018	5,934
商舖物業四期 .....	-	-	-	-	39,324	0.8	3,730	10,542
住宅物業五期 .....	-	-	-	-	585,902	12.3	88,406	6,627
商舖物業五期 .....	-	-	-	-	20,636	0.4	1,755	11,759
泊車位五期 .....	-	-	-	-	1,260	-	763	1,651
小計 .....	<u>381,262</u>	<u>11.1</u>	<u>60,637</u>	<u>6,288</u>	<u>941,636</u>	<u>19.7</u>	<u>147,280</u>	<u>6,394</u>
<b>理想城市</b>								
住宅物業一期 .....	44,584	1.3	11,020	4,046	42,379	0.9	10,299	4,115
住宅物業二期 .....	16,593	0.5	4,398	3,773	9,777	0.2	2,568	3,807
住宅物業三期 .....	-	-	-	-	137,951	2.9	34,970	3,945
住宅物業四期 .....	-	-	-	-	133,215	2.8	33,181	4,015
小計 .....	<u>61,177</u>	<u>1.8</u>	<u>15,418</u>	<u>3,968</u>	<u>323,322</u>	<u>6.8</u>	<u>81,018</u>	<u>3,991</u>
<b>合計 .....</b>	<b><u>3,433,384</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>491,315</u></b>	<b><u>6,988</u></b>	<b><u>4,777,031</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>707,902</u></b>	<b><u>6,748</u></b>

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本增加人民幣1,064,500,000元(或44.9%)，由二零零八年的人民幣2,371,700,000元增至二零零九年的人民幣3,436,200,000元。該增加乃主要歸因於建築成本及土地使用權成本增加，其大致與已交付總建築面積增加的比例相同。我們的已出售每平方米的平均成本由二零零八年的每平方米人民幣4,818元略升0.6%至二零零九年的每平方米人民幣4,849元，乃主要由於天鵝湖花園的收益貢獻較大而單位成本相對較高，及重慶奧林匹克花園的平均開發成本增加所致，以上均部分由海逸長洲的收益貢獻較小而其單位成本相對較高所抵銷。我們的銷售成本佔總收益的百分比由二零零八年的68.8%增加至二零零九年的71.7%。

下表載列我們在所示期間各項目已交付的物業所產生的開發成本(即總建築成本、土地使用權成本及資本化利息)及佔總開發成本的百分比：

項目	截至十二月三十一日止年度			
	二零零八年		二零零九年	
	開發成本 (人民幣千元)	佔總 開發成本 百分比(%)	開發成本 (人民幣千元)	佔總 開發成本 百分比(%)
時代奧城 . . . . .	514,766	23.6	853,818	26.9
海逸長洲 . . . . .	797,047	36.6	313,949	9.9
上谷商業中心 . . . . .	14,809	0.7	6,828	0.2
重慶奧林匹克花園 . . . . .	465,194	21.3	916,530	28.9
天鵝湖花園 . . . . .	325,563	14.9	778,460	24.5
理想城市 . . . . .	61,683	2.8	303,638	9.6
合計 . . . . .	<u>2,179,062</u>	<u>100.0</u>	<u>3,173,223</u>	<u>100.0</u>

### 毛利

鑒於上述原因，我們的毛利增加人民幣281,300,000元(或26.1%)，由二零零八年的人民幣1,077,800,000元增至二零零九年的人民幣1,359,000,000元。同期，我們的毛利率由31.2%下滑至28.3%。毛利率下滑是二零零九年平均售價減少3.4%及已交付我們買家的每平方米平均銷售成本增加0.6%的綜合反映，乃主要由於二零零九年海逸長洲的收益貢獻較小而其毛利率一般較其他城市的項目高，及我們的無錫項目的收益貢獻較大而其毛利率一般相對較低所致。

### 投資物業公平值收益淨額

我們於二零零八年的投資物業公平值虧損淨額為人民幣25,900,000元，而於二零零九年的投資物業公平值收益淨額為人民幣56,700,000元。此乃主要由於時代奧城項目中我們投資物業的公平值增加，而其主要歸因於(i)於二零零九年年初重新歸類為投資物業的若干物業所產生的估值收益；及(ii)週邊區域的商業活動普遍增加。

### 銷售及市場推廣成本

我們的銷售及市場推廣成本減少人民幣56,600,000元(或45.4%)，由二零零八年的人民幣124,600,000元減少至二零零九年的人民幣68,000,000元，其主要由於二零零九年整體市場需求強勁導致我們的廣告及推廣成本由二零零八年的人民幣95,900,000元減少至二零零九年的人民幣38,400,000元所致。

### 行政開支

我們的行政開支增加人民幣20,600,000元(或22.1%)，由二零零八年的人民幣93,000,000元增至二零零九年的人民幣113,600,000元。行政開支增加主要由於就泊車位計提減值撥備人民幣14,000,000元及於二零零九年的壞賬撥備人民幣9,500,000元所致。由於泊車位作為促銷的一部分降價，我們已就各項目中持作出售已竣工泊車位作出減值撥備。我們於應收款項撇減人民幣9,500,000元，即我們就興建若干設施預付地方電力局的款項，而該款項已不大可能收回。

### 其他收入

我們的其他收入減少人民幣22,400,000元(或35.5%)，由二零零八年的人民幣63,000,000元減少至二零零九年的人民幣40,600,000元。其他收入減少主要由於二零零八年一次性收回先前就海逸長洲項目撇減人民幣20,000,000元，及於二零零九年我們的時代奧城項目所收到的政府補助金減少人民幣13,100,000元所致，部分由融創置地向我們的若干聯營項目公司提供的委託貸款的投資收入增加人民幣12,800,000元所抵銷。

### 其他開支

我們的其他開支減少人民幣8,100,000元(或51.5%)，由二零零八年的人民幣15,800,000元減至二零零九年的人民幣7,600,000元。其他開支減少主要因為二零零九年的罰款減少人民幣5,300,000元(包括稅款滯納金)，以及延遲交付物業產生的賠償減少人民幣1,700,000元。於二零零八年及二零零九年，我們均因延遲交付物業而產生賠償，主要與我們於天津的項目有關，主要由於天津若干地區的建築工程在二零零八年奧運會前及期間暫時停工所致。

### 經營溢利

鑒於上述原因，我們的經營溢利增加人民幣385,600,000元(或43.7%)，由二零零八年的人民幣881,500,000元增至二零零九年的人民幣1,267,100,000元。我們的經營利潤率由二零零八年的25.6%上升至二零零九年的26.4%。

### 融資成本淨額

我們的融資成本淨額增加人民幣2,400,000元(或2.2%)，由二零零八年的人民幣110,900,000元增至二零零九年的人民幣113,300,000元。融資成本增加主要由於其他融資成本增加，該增加主要由於禧福匯項目預測溢利增加致使我們就獲轉讓首鋼融創50%股權而應付長期款項的估值增加。該項增加部分由我們的借貸利息開支減少所抵銷，而借貸利息開支減少乃主要由於中國人民銀行公佈的基準借貸利率在二零零八年下半年多次調低導致二零零九年的加權平均實際利率較低。

### **應佔共同控制實體溢利**

我們應佔共同控制實體溢利增長人民幣18,600,000元(或412.7%)，由二零零八年的人民幣4,500,000元增至二零零九年的人民幣23,100,000元。該增長為重慶渝能於二零零九年的溢利增長，乃主要由於年內交付一般具有較高毛利率的亞太商谷項目一期商業物業所致。

### **應佔聯營公司溢利或虧損**

於二零零九年我們應佔聯營公司溢利為人民幣164,900,000元，而於二零零八年我們應佔虧損為人民幣14,100,000元。該變動乃主要由於二零零九年八月禧福匯項目的竣工及開始交付。

### **除所得稅前溢利**

鑒於上述原因，我們的除所得稅前溢利增加人民幣580,900,000元(或76.3%)，由二零零八年的人民幣761,000,000元增至二零零九年的人民幣1,341,900,000元。

### **所得稅開支**

我們的所得稅開支增加人民幣186,700,000元(或65.7%)，由二零零八年的人民幣284,100,000元增至二零零九年的人民幣470,800,000元。我們的企業所得稅增加人民幣137,000,000元(或80.5%)，由二零零八年的人民幣170,200,000元增至二零零九年的人民幣307,200,000元，乃主要由於我們的除所得稅前溢利增加，以及我們的外商獨資企業向我們若干海外附屬公司分派股息產生的預扣稅人民幣50,200,000元所致。我們的土地增值稅增加人民幣49,700,000元(或43.6%)，由二零零八年的人民幣113,900,000元增至二零零九年的人民幣163,600,000元，乃主要由於已完成眾多項目的多期開發所致。

### **年內溢利**

受上述因素累計影響，我們的年內除所得稅後溢利增加人民幣394,100,000元(或82.6%)，由二零零八年的人民幣476,900,000元增至二零零九年的人民幣871,000,000元。

### **非控股權益**

於二零零九年非控股權益應佔溢利為人民幣46,000,000元，而於二零零八年非控股權益應佔虧損則為人民幣18,700,000元。該變動為(i)融創奧城少數股東於二零零九年持有融創奧城10%股權期間而於二零零九年十二月十六日向我們轉讓該股權前應佔融創奧城純利增加及(ii)於二零零九年持有無錫融創地產49%股權的少數股東應佔天鵝湖項目業績改善。

## **二零零八年與二零零七年的比較**

### **收益**

我們的收益增加人民幣438,000,000元(或14.5%)，由二零零七年人民幣3,011,500,000元增至二零零八年人民幣3,449,500,000元。該增加乃主要歸因於已交付總建築面積由二零零七年約421,251平方米增加約70,064平方米(或16.6%)至二零零八年約491,315平方米，主要由於無錫天鵝湖花園及理想城市項目物業完工並交付。我們於二零零七年十二月取得從事該等項目的公司的控股權益，並於二零零八年開始確認有關公司的重大收益。已交付總建築面積的增加因我們物業的平均售價由二零零七年每平方米人民幣7,117元減少1.8%至二零零八年每平方米人民幣6,988元而輕微抵銷，平均售價減少主要由於我們在無錫及重慶的物業在二零零八年的收益貢獻按比例增加，而該兩個城市的平均價格較我們於天津的物業價格普遍為低。



## 財務資料

下表載列所示期間有關我們已交付作出售物業的若干資料：

項目／物業類別／期數	截至十二月三十一日止年度							
	二零零七年				二零零八年			
	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)
<b>時代奧城</b>								
住宅物業一期 .....	210,969	7.0	26,970	7,822	15,134	0.4	1,397	10,830
酒店式公寓一期 .....	448,206	14.9	47,485	9,439	42,302	1.2	3,619	11,689
商舖物業一期 .....	16,877	0.6	980	17,221	18,859	0.5	1,014	18,604
寫字樓一期 .....	41,460	1.3	4,255	9,744	59,817	1.7	5,341	11,200
泊車位一期 .....	6,115	0.2	1,705	3,586	(171)	-	(70)	2,443
住宅物業二期 .....	337,216	11.2	41,249	8,175	-	-	-	-
酒店式公寓二期 .....	-	-	-	-	198,837	5.8	19,471	10,212
寫字樓二期 .....	-	-	-	-	71,492	2.1	5,750	12,433
商舖物業二期 .....	-	-	-	-	76,929	2.2	3,322	23,157
泊車位二期 .....	4,642	0.2	1,313	3,536	-	-	-	-
住宅物業三期 .....	393,452	13.1	47,591	8,267	39,372	1.1	3,827	10,287
泊車位三期 .....	5,999	0.2	1,664	3,606	-	-	-	-
其他 .....	53,737	1.8	1,895	28,355	-	-	-	-
住宅物業四期 .....	-	-	-	-	361,942	10.5	41,505	8,720
小計 .....	<u>1,518,673</u>	<u>50.7</u>	<u>175,107</u>	<u>8,673</u>	<u>884,514</u>	<u>25.8</u>	<u>85,177</u>	<u>10,384</u>
<b>海逸長洲</b>								
住宅物業一期 .....	79,084	2.6	11,349	6,968	77,806	2.3	4,483	17,355
泊車位一期 .....	15,035	0.8	3,948	3,808	1,200	-	302	3,980
住宅物業二期 .....	721,753	24.1	96,978	7,442	3,368	0.1	434	7,766
泊車位二期 .....	15,698	0.5	3,796	4,135	300	-	109	2,757
住宅物業三期 .....	-	-	-	-	551,366	16.1	70,004	7,876
泊車位三期 .....	-	-	-	-	6,910	0.2	1,598	4,323
住宅物業四期 .....	-	-	-	-	735,914	21.4	83,878	8,774
泊車位四期 .....	-	-	-	-	8,314	0.2	1,789	4,647
商舖物業 .....	<u>126,106</u>	<u>4.2</u>	<u>7,279</u>	<u>17,325</u>	<u>52,399</u>	<u>1.5</u>	<u>2,816</u>	<u>18,608</u>
小計 .....	<u>957,675</u>	<u>31.9</u>	<u>123,350</u>	<u>7,764</u>	<u>1,437,577</u>	<u>41.9</u>	<u>165,413</u>	<u>8,691</u>
<b>上谷商業中心</b>								
商舖物業 .....	<u>6,973</u>	<u>0.2</u>	<u>715</u>	<u>9,751</u>	<u>1,642</u>	<u>-</u>	<u>209</u>	<u>7,858</u>
小計 .....	<u>6,973</u>	<u>0.2</u>	<u>715</u>	<u>9,751</u>	<u>1,642</u>	<u>-</u>	<u>209</u>	<u>7,858</u>

## 財務資料

截至十二月三十一日止年度

項目／物業類別／期數	二零零七年				二零零八年			
	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)
<b>重慶奧林匹克花園</b>								
住宅物業一期 .....	87,026	2.9	22,400	3,885	1,374	-	395	3,476
住宅物業二期 .....	136,948	4.6	34,463	3,974	11,305	0.3	2,136	5,294
商舖物業二期 .....	21,665	0.7	3,536	6,127	-	-	-	-
泊車位二期 .....	422	-	545	775	-	-	-	-
住宅物業三期 .....	266,352	8.9	60,035	4,437	10,565	0.3	2,356	4,485
商舖物業三期 .....	455	-	62	7,309	-	-	-	-
泊車位三期 .....	2,001	0.1	1,038	1,927	-	-	-	-
住宅物業四期 .....	-	-	-	-	643,967	18.8	159,574	4,036
小計 .....	<u>514,869</u>	<u>17.2</u>	<u>122,079</u>	<u>4,218</u>	<u>667,212</u>	<u>19.4</u>	<u>164,461</u>	<u>4,057</u>
<b>天鵝湖花園</b>								
住宅物業一期 .....	-	-	-	-	4,157	0.1	831	5,003
住宅物業二期 .....	-	-	-	-	50,655	1.5	10,126	5,003
住宅物業三期 .....	-	-	-	-	326,450	9.5	49,680	6,571
小計 .....	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>381,262</u>	<u>11.1</u>	<u>60,637</u>	<u>6,288</u>
<b>理想城市</b>								
住宅物業一期 .....	-	-	-	-	44,584	1.3	11,020	4,046
住宅物業二期 .....	-	-	-	-	16,593	0.5	4,398	3,773
小計 .....	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>61,177</u>	<u>1.8</u>	<u>15,418</u>	<u>3,968</u>
合計 .....	<u><u>2,998,190</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>421,251</u></u>	<u><u>7,117</u></u>	<u><u>3,433,384</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>491,315</u></u>	<u><u>6,988</u></u>

### 銷售成本

我們的銷售成本增加人民幣160,100,000元(或7.2%)，由二零零七年的人民幣2,211,600,000元增至二零零八年的人民幣2,371,700,000元。該增加乃主要歸因於已交付總建築面積增加導致建築成本及土地使用權成本增加，其部分由二零零八年較低的平均銷售成本所抵銷。我們的每平方米平均銷售成本由二零零七年的每平方米人民幣5,244元減少8.1%至二零零八年的每平方米人民幣4,818元，該減少主要由於計入我們於二零零八年綜合財務業績的無錫項目的單位成本較天津項目單位成本相對為低。因此，我們的銷售成本佔總收益的百分比由二零零七年的73.4%減少至二零零八年的68.8%。

## 財務資料

下表載列在所示期間我們的各項目已交付物業所產生的開發成本（即總建築成本、土地使用權成本及資本化利息）及其佔總開發成本的百分比：

項目	截至十二月三十一日止年度			
	二零零七年		二零零八年	
	開發成本 (人民幣千元)	佔總 開發成本 百分比 (%)	開發成本 (人民幣千元)	佔總 開發成本 百分比 (%)
時代奧城.....	1,098,686	53.8	514,766	23.6
海逸長洲.....	587,372	28.7	797,047	36.6
上谷商業中心.....	5,266	0.3	14,809	0.7
重慶奧林匹克花園.....	352,096	17.2	465,194	21.3
天鵝湖花園.....	-	-	325,563	14.9
理想城市.....	-	-	61,683	2.8
<b>合計.....</b>	<b>2,043,420</b>	<b>100.0</b>	<b>2,179,062</b>	<b>100.0</b>

### 毛利

鑒於上述原因，我們的毛利增加人民幣277,900,000元（或34.7%），由二零零七年的人民幣799,900,000元增至二零零八年的人民幣1,077,800,000元。在此兩年內，我們的毛利率由26.6%上升至31.2%，主要為於二零零八年已竣工及交付物業平均成本下跌所致。

### 投資物業公平值虧損淨額

我們的投資物業公平值虧損淨額增加人民幣17,000,000元（或191.0%），由二零零七年的人民幣8,900,000元增至二零零八年的人民幣25,900,000元，主要由於租賃用作經營Maison Mode Outlets商舖的時代奧城的若干物業的公平值減少。於二零零九年，我們已終止有關租賃協議。

### 銷售及市場推廣成本

我們的銷售及行政成本增加人民幣59,300,000元（或90.7%），由二零零七年的人民幣65,300,000元上升至二零零八年的人民幣124,600,000元，成本上升主要由於我們於天津及重慶的現有項目，以及無錫新收購項目的廣告及推廣成本增加。由於二零零八年市場狀況變化，我們在二零零七年的基礎上增加二零零八年的廣告及推廣成本。

### 行政開支

我們的行政開支增加人民幣9,500,000元（或11.4%），由二零零七年的人民幣83,500,000元增至二零零八年的人民幣93,000,000元。該增加主要由於我們新近收購無錫及蘇州附屬公司而產生的額外行政開支所致。

### **其他收入**

我們的其他收入增加人民幣35,100,000元(或125.8%)，由二零零七年的人民幣27,900,000元增至二零零八年的人民幣63,000,000元。其他收入增加主要由於我們收回已於往期撇減有關海逸長洲項目的預付款人民幣20,000,000元及我們於二零零八年向若干聯營項目公司作出股東貸款，而從中收取的投資收入增加所致。

### **其他開支**

我們的其他開支減少人民幣46,400,000元(或74.6%)，由二零零七年人民幣62,200,000元減至二零零八年人民幣15,800,000元。其他開支減少主要由於延遲交付物業而作出的賠償由二零零七年人民幣59,500,000元減至二零零八年人民幣6,400,000元。我們於二零零七年支付的賠償主要與我們延遲交付海逸長洲項目及時代奧城項目的物業有關，延遲主要由於(i)兩個地盤的前佔有人向當地政府尋求額外安置補償，以致建築工程進度受阻，及(ii)政府延遲完成我們項目的永久公用設施基礎建設。

### **經營溢利**

鑒於上述原因，我們的經營溢利增加人民幣273,600,000元(或45.0%)，由二零零七年人民幣607,900,000元增至二零零八年人民幣881,500,000元。我們的經營利潤率由二零零七年20.2%上升至二零零八年25.6%。

### **融資成本淨額**

我們的融資成本淨額增加人民幣28,300,000元(或34.3%)，由二零零七年人民幣82,600,000元增至二零零八年人民幣110,900,000元。該增加乃由於我們於二零零八年的借貸額度較二零零七年為高及二零零八年借貸利率較高，導致我們的借貸利息開支總額增加人民幣23,000,000元所致，而借貸額度增加主要由於我們將二零零八年所收購的無錫附屬公司的借貸綜合計入我們的收益表內所致。

### **應佔共同控制實體溢利或虧損**

我們於二零零八年應佔共同控制實體溢利為人民幣4,500,000元，而二零零七年應佔虧損則為人民幣24,900,000元，此為我們應佔重慶渝能的溢利或虧損。重慶渝能財務業績的此項變動主要由於亞太商谷項目一期物業已於二零零八年十二月竣工並交付及該等物業的銷售收益已相應確認。

### **應佔聯營公司虧損**

我們應佔聯營公司虧損增加人民幣2,500,000元(或21.6%)，由二零零七年人民幣11,600,000元增至二零零八年人民幣14,100,000元。該增加由於我們應佔與禧福匯項目有關的首鋼融創的虧損，禧福匯項目於二零零七年四月動工並持續建設至二零零八年。此外，因我們已於二零零七年八月收購首鋼融創50%股權，故我們僅應佔其於二零零七年不足五個月期間的虧損，而應佔其於二零零八年全年的虧損。

### **除所得稅前溢利**

鑒於上述原因，我們除所得稅前溢利增加人民幣272,200,000元（或55.7%），由二零零七年人民幣488,800,000元增至二零零八年人民幣761,000,000元。

### **所得稅開支**

我們的所得稅開支增加人民幣8,300,000元（或3.0%），由二零零七年人民幣275,800,000元增至二零零八年人民幣284,100,000元。該增加乃主要由於我們當時新收購的無錫項目產生額外的土地增值稅，致使我們的土地增值稅由二零零七年人民幣100,600,000元增加人民幣13,300,000元（或13.2%）至二零零八年人民幣113,900,000元。同時我們的企業所得稅從人民幣175,200,000元減少人民幣5,000,000元（或2.9%）至人民幣170,200,000元，主要因為中國企業所得稅稅率從33%降至25%。

### **年內溢利**

受上述因素累計影響，我們的年內除所得稅後溢利增加人民幣263,900,000元（或123.9%），由二零零七年人民幣213,000,000元增至二零零八年人民幣476,900,000元。

### **非控股權益**

於二零零八年，非控股權益應佔虧損為人民幣18,700,000元，而於二零零七年非控股權益應佔溢利則為人民幣38,700,000元。該變動主要由於當時於二零零八年新收購無錫項目所產生的虧損，加上附屬公司的溢利減少及非控股權益從二零零七年12.7%減至二零零八年10%令融創奧城的非控股權益應佔溢利減少所致。

## **流動資金及資本資源**

### **概覽**

我們經營所在行業的資本需求龐大，曾經並預期會繼續以預售及出售物業所得款項、商業銀行及其他人士提供的借貸、股東注資以及發行新股應付我們的營運資金、資本開支及其他資本需求。我們的短期流動資金需求與償還債務及維持營運資金需求有關，而短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增貸款。我們的長期流動資金需求與撥付新物業項目發展及償還長期債務有關，而長期流動資金乃來自貸款、股東注資及股份發行。

## 財務資料

### 現金流量

下表概述我們於所示期間的現金流量。

	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)	二零一零年 (人民幣千元)
<b>現金流量表數據摘要</b>					
經營活動所得／(所用)					
現金淨額 .....	387,961	239,277	1,640,048	207,139	(315,921)
投資活動(所用)／所得					
現金淨額 .....	(64,601)	(223,325)	(349,457)	(293,774)	1,479
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					
增加／(減少)淨額 .....	<u>686,754</u>	<u>(78,962)</u>	<u>784,755</u>	<u>(342,851)</u>	<u>(959,679)</u>

### 經營活動所得或所用現金淨額

我們於截至二零一零年三月三十一日止三個月的經營活動所用現金淨額為人民幣315,900,000元，而截至二零零九年三月三十一日止三個月則為經營活動所得現金淨額人民幣207,100,000元。於截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們的經營活動所用現金淨額主要來自(i)我們的除所得稅前溢利人民幣86,800,000元，已主要就我們應佔聯營公司及共同控制實體溢利人民幣53,000,000元（並無產生任何現金流量）入賬，以及將融資成本人民幣45,500,000元作為融資活動產生的現金流出入賬而作出調整；及(ii)營運資金變動，即現金流出人民幣325,900,000元。營運資金的變動主要由於發展中物業及持作出售竣工物業增加人民幣1,416,400,000元（乃主要由於我們就興業里項目及宜興項目支付若干土地出讓金），部分因貿易及其他應付款項增加人民幣1,125,000,000元（主要由於(i)自銀行獲取作為融資組合一部分的應付票據增加及(ii)我們預售物業所得款項所致）而抵銷。

我們於二零零九年經營活動所得現金淨額為人民幣1,640,000,000元。於二零零九年，我們經營活動的所得現金淨額主要來自(i)我們的除所得稅前溢利人民幣1,341,900,000元，已主要就我們應佔聯營公司及共同控制實體的溢利人民幣188,100,000元、融資成本人民幣113,300,000元及投資物業公平值收益人民幣56,700,000元（因該收益並無產生任何現金流量）作出調整，及(ii)營運資金變動為主要由於二零零九年下半年大量建築面積獲交付導致的現金流入人民幣631,000,000元。營運資金變動主要包括發展中物業及持作出售的竣工物業減少人民幣1,202,100,000元，部分由貿易及其他應付款項減少人民幣752,200,000元所抵銷。

我們於二零零八年經營活動所得現金淨額為人民幣239,300,000元。我們於二零零八年的經營活動所得現金淨額主要來自(i)我們的除所得稅前溢利人民幣761,000,000元，主要就融資成本人民幣110,900,000元作出調整，及(ii)營運資金變動為現金流出人民幣540,600,000元。該等營運資金變動主要包括由於大量物業於二零零八年下半年竣工及於二零零八年預售所預收款項總體而言較少致使貿易及其他應付款項減少人民幣524,300,000元。

我們於二零零七年經營活動所得現金淨額為人民幣388,000,000元。我們於二零零七年的經營活動所得現金淨額主要來自(i)我們的除所得稅前溢利人民幣488,800,000元，主要就融資成本人民幣82,600,000元作出調整，及(ii)營運資金變動為現金流出人民幣107,200,000元，乃主要由於二零零七年交付的建築面積數額龐大。營運資金變動主要包括貿易及其他應付款項（包括預售所預收款項）減少人民幣945,800,000元，部分由發展中物業及持作出售的竣工物業減少人民幣482,600,000元及其他應收款項減少人民幣355,700,000元所抵銷。

#### **投資活動所用或所得現金淨額**

於截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣1,500,000元，而截至二零零九年三月三十一日止三個月則為投資活動所用現金淨額人民幣293,800,000元。於截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們的投資活動所得現金淨額主要來自就收購融創物業管理所得的現金淨額，即現金及現金等價物人民幣6,100,000元，部分以互惠基金的投資人民幣3,000,000元及就購買物業、廠房及設備（包括租賃物業裝修）支付人民幣2,000,000元所抵銷。

於二零零九年投資活動所用現金淨額為人民幣349,500,000元，主要歸因於就西山一號院項目以委託貸款方式向首鋼融創投資人民幣293,100,000元，以及就重慶渝能的增資支付人民幣58,500,000元。

於二零零八年投資活動所用現金淨額為人民幣223,300,000元。此乃主要由於就於融創置地50%股權支付人民幣159,300,000元及就重慶渝能的增資支付人民幣40,500,000元所致。

於二零零七年投資活動所用現金淨額為人民幣64,600,000元。此乃主要由於就於重慶奧林匹克花園置業、重慶渝能、融創奧城及融創置地的股權合共支付人民幣161,400,000元所致，主要由我們收購擁有現金及現金等價物人民幣59,800,000元的無錫融創地產及擁有現金及現金等價物人民幣32,500,000元的無錫融創城市所得的現金淨額所抵銷。

### 融資活動所得或所用現金淨額

於截至二零一零年三月三十一日止三個月，融資活動所用現金淨額為人民幣645,200,000元，而截至二零零九年三月三十一日止三個月則為人民幣256,200,000元。於截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們的融資活動所用現金淨額乃主要為我們就若干銀行借貸存放人民幣649,300,000元作為保證金，以及就收購無錫融創地產49%少數股東權益而支付人民幣500,000,000元，部分由借貸淨額增加人民幣568,300,000元所抵銷。

於二零零九年融資活動所用現金淨額為人民幣505,800,000元。此乃主要由於我們存放人民幣281,300,000元作為若干銀行借貸的保證金及支付未資本化利息人民幣113,300,000元，部分由二零零九年的借貸淨額增加人民幣86,300,000元所抵銷。

於二零零八年融資活動所用現金淨額為人民幣94,900,000元。此乃主要由於我們支付未資本化利息人民幣110,900,000元及支付人民幣71,200,000元作為銀行借貸擔保按金，部分由二零零八年借貸淨額增加人民幣67,900,000元所抵銷。

於二零零七年融資活動所得現金淨額為人民幣363,400,000元。同時我們於二零零七年的借貸淨額減少人民幣353,200,000元，而我們就可轉換債券融資自融創國際收取現金貢獻人民幣1,399,900,000元。我們亦於二零零七年向盈鑫信恒作出人民幣643,000,000元的視作分派。

### 營運資金

於二零一零年七月三十一日，我們的流動資產淨值為人民幣4,797,500,000元，包括流動資產人民幣12,827,200,000元及流動負債人民幣8,029,700,000元。於二零一零年三月三十一日，我們的流動資產淨值為人民幣2,249,200,000元，包括流動資產人民幣9,317,000,000元及流動負債人民幣7,067,800,000元。我們於二零一零年三月三十一日的流動資產淨值與二零一零年七月三十一日相比增加，主要由於流動資產增加人民幣3,510,200,000元（主要由於發展中物業增加及現金及現金等價物增加），且部分由流動負債增加人民幣961,900,000元（主要由於客戶預付款項增加）所抵銷。我們於二零一零年七月三十一日的流動資產主要包括發展中物業人民幣8,768,600,000元、持作出售的竣工物業人民幣1,070,200,000元以及現金及現金等價物人民幣1,282,500,000元。我們於二零一零年七月三十一日的流動負債主要包括客戶預付款項人民幣4,510,700,000元及貿易及其他應付款項人民幣2,441,700,000元。



## 財務資料

下表列示我們於所示日期的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日	於七月 三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	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)
<b>流動資產</b>					
發展中物業 .....	5,538,831	4,875,187	4,495,379	6,013,408	8,768,589
持作出售的竣工物業 .....	1,599,452	2,228,961	1,312,832	1,211,218	1,070,232
應收關連方款項 .....	232,759	210,385	109,446	84,664	68,515
其他應收款項 .....	486,377	383,011	294,524	382,112	753,501
持至到期金融資產 .....	-	1,000	-	-	-
受限制現金 .....	159,607	230,806	512,134	1,161,397	883,859
現金及現金等價物 .....	718,039	639,077	1,423,832	464,153	1,282,484
	<u>8,735,065</u>	<u>8,568,427</u>	<u>8,148,147</u>	<u>9,316,952</u>	<u>12,827,180</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項 .....	2,433,839	2,131,385	2,188,202	2,922,775	2,441,734
客戶預付款項 .....	3,610,359	3,276,533	2,456,477	2,985,889	4,510,749
應付關連方款項 .....	4,168	9,253	-	16,403	-
借貸 .....	1,349,840	1,153,674	676,964	956,125	909,473
財務擔保 .....	349	175	-	-	-
當期所得稅負債 .....	9,496	100,664	206,792	186,569	167,743
	<u>7,408,051</u>	<u>6,671,684</u>	<u>5,528,435</u>	<u>7,067,761</u>	<u>8,029,699</u>
<b>流動資產淨值</b> .....	<u>1,327,014</u>	<u>1,896,743</u>	<u>2,619,712</u>	<u>2,249,191</u>	<u>4,797,480</u>

經計及估計全球發售所得款項淨額、我們可動用銀行貸款額度、我們的內部財務資源及經營活動現金流量，我們的董事確認經擴大集團有足夠營運資金應付本招股章程日期起計未來最少12個月的經營需要，包括合約承擔及責任。

### 受限制現金

於往績記錄期間，我們的受限制現金包括(i)為獲得應付票據而留有的若干銀行存款，(ii)我們若干銀行貸款的保證金，及(iii)物業預售所得款項，根據中國有關法規，該款項僅可用於建設該等物業。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，以及於二零一零年三月三十一日，受限制現金結餘分別為人民幣159,600,000元、人民幣230,800,000元、人民幣512,100,000元及人民幣1,161,400,000元。

## 財務資料

### 債務

下表列示於所示日期本集團的未償還借貸及經擴大集團的未經審核備考未償還借貸：

	於十二月三十一日			於三月三十一日	於七月三十一日	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	
	本集團	本集團	本集團	本集團	本集團	經擴大集團
	(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)	(人民幣千元)
	(未經審核)					
<b>即期</b>						
有抵押，來自：						
－ 銀行	446,500	229,580	100,000	210,000	257,953	269,953
－ 其他金融機構	121,000	50,000	-	-	100,000	100,000
無抵押，來自：						
－ 銀行	80,000	-	-	-	-	-
－ 其他金融機構	-	46,000	46,000	46,000	46,000	46,000
－ 第三方	140,000	139,994	119,862	119,861	-	-
長期借貸的即期部分	562,340	688,100	411,103	580,264	505,520	505,520
<b>即期借貸</b>	<b>1,349,840</b>	<b>1,153,674</b>	<b>676,964</b>	<b>956,125</b>	<b>909,473</b>	<b>921,473</b>
<b>非即期</b>						
有抵押，來自：						
－ 銀行	1,487,640	1,965,500	2,071,873	2,532,134	3,920,813	4,163,243
－ 其他金融機構	242,000	154,000	333,620	331,620	1,469,620	1,469,620
無抵押，來自：						
－ 銀行	-	-	-	-	4,000	4,000
減：長期借貸的即期部分	(562,340)	(688,100)	(411,103)	(580,264)	(505,520)	(505,520)
<b>非即期借貸</b>	<b>1,167,300</b>	<b>1,431,400</b>	<b>1,994,390</b>	<b>2,283,490</b>	<b>4,888,913</b>	<b>5,131,343</b>
<b>合計</b>	<b>2,517,140</b>	<b>2,585,074</b>	<b>2,671,354</b>	<b>3,239,615</b>	<b>5,798,386</b>	<b>6,052,816</b>

我們借貸的賬面值以人民幣計值並與其公平值相若。

我們的借貸總額於二零一零年七月三十一日為人民幣5,798,400,000元，而於二零一零年三月三十一日為人民幣3,239,600,000元，而於二零零九年十二月三十一日則為人民幣2,671,400,000元。二零一零年三月三十一日至二零一零年七月三十一日期間，借貸總額增加乃主要歸因於上文「－ 近期發展－ 若干近期融資」所述的近期融資。借貸總額於二零零九年十二月三十一日至二零一零年三月三十一日期間的增加乃因銀行借貸增加所致，銀行借貸乃主要因我們為無錫的項目，以及重慶奧林匹克花園及融創·星美御項目現時及未來發展提供資金而產生。

於二零一零年七月三十一日，我們的未動用銀行融資約為人民幣1,672,100,000元，乃一項自中國農業銀行取得的信貸融資。於二零零九年十月十三日，中國農業銀行承諾授予融創置地及其附屬公司一筆金額最高為人民幣2,828,000,000元的循環信貸融資，包括截至同日一筆新近可供動用信貸人民幣2,200,000,000元及一筆未償還貸款人民幣

## 財務資料

628,000,000元。根據上述項下所作各筆借貸的條款及條件及審批程序，該融資可於一年直至二零一零年十月十二日多次提取借貸以用於物業發展。融創置地附屬公司的任何還貸責任須由融創置地作擔保。該融資下借貸的利息將根據中國現行利率政策及要求釐定。於二零一零年七月三十一日，我們於該融資下的未償還借貸總額為人民幣1,155,900,000元。

除本招股章程所披露者外，於二零一零年七月三十一日營業時間結束時，我們並無任何尚未行使的已發行債券及尚未行使或已授權或已按其他方式設立但未發行的定期貸款、其他屬於借貸性質的借貸或債務（包括銀行透支）、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸、租購承擔、按揭和押記、重大或然負債或擔保。

根據日期為二零一零年八月十八日的協商備忘錄，我們正尋求進行若干建議的交易。於完成該等建議的交易後，重慶渝能將成為我們新的附屬公司，而其借貸將綜合計入本集團的借貸。於二零一零年七月三十一日，經擴大集團的未經審核備考未償還借貸為人民幣6,052,800,000元，即本集團及重慶渝能於二零一零年七月三十一日的未償還借貸總額。

下表列示於各所示日期本集團的銀行借貸及經擴大集團的未經審核備考銀行借貸的加權平均實際年利率：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日	於七月三十一日	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	
	本集團	本集團	本集團	本集團	本集團	經擴大集團
					(未經審核)	
銀行借貸.....	7.55%	8.54%	6.70%	6.18%	7.09%	7.07%

下表列示於各所示日期本集團的長期借貸及經擴大集團的未經審核備考長期借貸的還款期：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日	於七月三十一日	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	
	本集團	本集團	本集團	本集團	本集團	經擴大集團
					(未經審核)	
借貨						
一年內.....	562,340	688,100	411,103	580,264	505,520	517,520
一至兩年.....	619,600	1,391,400	1,275,590	1,174,690	2,264,000	2,483,430
兩至五年.....	547,700	40,000	718,800	1,108,800	2,624,913	2,647,913
合計.....	<u>1,729,640</u>	<u>2,119,500</u>	<u>2,405,493</u>	<u>2,863,754</u>	<u>5,394,433</u>	<u>5,648,863</u>

## 財務資料

與業內其他公司一致，我們根據資產負債比率監控資本。資產負債比率乃按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額（包括即期及長期借貸）減現金及現金等價物計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。下表顯示截至所示日期我們的資產負債比率：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日	於七月三十一日	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	
	本集團	本集團	本集團	本集團	本集團	經擴大集團
					(未經審核)	
資產負債比率 .....	68%	61%	28%	55%	74%	71%

於二零一零年七月三十一日，本集團的債務與權益比率為10.5倍。

### 抵押

上文所述本集團的部分借貸及經擴大集團（由本集團及重慶渝能組成）未經審核備考銀行借貸為來自銀行及其他金融機構的抵押借貸。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及七月三十一日，上述本集團的抵押借貸分別達人民幣2,297,100,000元、人民幣2,399,100,000元、人民幣2,505,500,000元、人民幣3,073,800,000元及人民幣5,748,400,000元，及經擴大集團（由本集團及重慶渝能組成）的未經審核備考抵押借貸於二零一零年七月三十一日達人民幣6,002,800,000元，以我們如下所述的若干物業（包括土地使用權）作出共同抵押：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日	於七月三十一日	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	
	本集團	本集團	本集團	本集團	本集團	經擴大集團
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
					(未經審核)	
發展中物業 .....	1,832	1,771	1,459	1,622	3,045	3,314
持作出售的竣工物業 .....	416	950	408	332	369	377
投資物業 .....	-	-	154	154	203	203
合計 .....	<u>2,248</u>	<u>2,721</u>	<u>2,021</u>	<u>2,108</u>	<u>3,617</u>	<u>3,894</u>

除上述之外，我們已質押我們於若干我們附屬公司的股權作為若干貸款的抵押品。有關詳情，請參閱上文「概要－近期融資」及「－近期發展－若干近期融資」。

或然負債

**按揭融資的擔保**

我們為其物業單位的若干買家安排銀行融資並提供擔保以確保該等買家償還其按揭貸款的責任。該等擔保將於下文情況出現時終止：(i)發出房地產權證及房屋他項權證，通常於我們將有關物業的擁有權交付買家後兩至三年內頒發；(ii)銀行與買家間就我們的物業償還有關按揭貸款；或(iii)完成提前登記按揭，通常於買主申請按揭貸款時進行。我們的擔保期自授出按揭日期起計。按照行業慣例，我們的不會對客戶進行獨立信用審查，惟依賴按揭銀行已進行的信貸審查。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們為買家所獲按揭貸款提供擔保，倘買家拖欠償還按揭貸款，我們則須對按揭銀行負責」。下文呈列於所示日期有關我們物業若干買家由本集團提供財務擔保的按揭融資及由經擴大集團（由本集團及重慶渝能組成）提供未經審核備考財務擔保的按揭融資：

	於十二月三十一日		於三月三十一日		於七月三十一日	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	
	本集團	本集團	本集團	本集團	本集團	經擴大集團
	(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)	(人民幣千元)
按揭融資的擔保.....	1,081,720	1,500,806	1,459,718	1,058,540	1,587,181	2,482,723
						(未經審核)

**可轉換債券的擔保**

於二零零七年十月二十六日，融創國際發行可轉換債券，其部分由我們於附屬公司的投資作擔保，作為孫先生及融創國際履行其於可轉換債券項下責任的抵押。該等擔保及抵押將於上市後獲解除。有關財務擔保負債初步以其公平值確認，經戴德梁行估值，於二零零七年十月二十六日為47,830美元（相等於人民幣349,000元）。下表列示在所示日期可轉換債券的擔保的公平值：

	於十二月三十一日			於三月三十一日	於七月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	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)
可轉換債券的擔保.....	349	175	-	-	-
					(未經審核)

## 財務資料

### 已訂約承擔及責任

下表列示於所示日期本集團的資本開支承擔及經擴大集團（由本集團及重慶渝能組成）未經審核備考資本開支承擔：

	於十二月三十一日			於三月三十一日	於七月三十一日	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	
	本集團	本集團	本集團	本集團	本集團	經擴大集團
	(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)	(人民幣千元)
物業發展開支						(未經審核)
— 已訂約但未撥備.....	2,825,348	3,129,236	1,313,951	2,066,534	1,328,721	2,069,445
— 已批准但未訂約.....	11,514,938	10,635,786	10,162,313	11,481,216	14,412,911	15,081,638
合計.....	<u>14,340,286</u>	<u>13,765,022</u>	<u>11,476,264</u>	<u>13,547,750</u>	<u>15,741,632</u>	<u>17,151,083</u>

下表列示於二零一零年七月三十一日我們不可撤銷經營租賃下的最低租賃付款：

	還款期			
	少於一年 (人民幣千元)	超過一年		合計 (人民幣千元)
		但少於五年 (人民幣千元)		
經營租賃承擔.....	<u>1,119</u>	<u>466</u>	<u>1,585</u>	

我們預期主要以預售及銷售我們物業所得款項、商業銀行及其他人士借貸及內部資金為該等合約責任融資。

### 資產負債表以外的承擔及安排

除上述或然負債外，我們並無訂立任何財務擔保或其他擔保任何第三方付款責任的承擔。我們並無向非綜合實體轉讓資產的保留或或然權益或作為支持該實體取得有關資產信貸、流動資金或市場風險的類似安排。我們並無訂立任何股份相關且分類為股東權益或並無於綜合財務報表反映的衍生工具合同。我們並無擁有任何非綜合入賬但為我們提供融資或流動資金、或引致市場風險或提供信貸支援、或與我們提供租賃或對沖或研發服務的公司的任何可變權益。

## 財務資料

我們的董事確認，截至最後實際可行日期，經擴大集團的債務、承擔及或然負債自二零一零年七月三十一日以來並無重大變動。

### 若干資產負債表項目

#### 發展中物業

發展中物業為我們已取得相關土地使用證及施工許可證的物業，並在我們的綜合資產負債表中分類為流動資產。發展中物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。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，我們發展中物業的價值分別為人民幣5,538,800,000元、人民幣4,875,200,000元、人民幣4,495,400,000元及人民幣6,013,400,000元。往績記錄期間的發展中物業變動主要視乎有關項目土地收購、動工及竣工的時間。已竣工但未交付物業由發展中物業轉為持作出售的竣工物業。

下表列示於所示日期我們發展中物業的明細資料：

	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)
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
合計.....	<u>5,538,831</u>	<u>4,875,187</u>	<u>4,495,379</u>	<u>6,013,408</u>

#### 持作出售的竣工物業

持作出售的竣工物業指於各財政期間完結時仍未出售的竣工物業，並以成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。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的銷售開支，或管理層按當時的市況估計預計售價釐定。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，我們持作出售的竣工物業分別為人民幣1,599,500,000元、人民幣2,229,000,000元、人民幣1,312,800,000元及人民幣1,211,200,000元。我們已取得所有持作出售的竣工物業的土地使用證。

## 財務資料

### 投資物業

我們持有若干數量的投資物業，包括持作長期租金收益而並非由我們佔用的物業。我們將投資物業分類為非流動資產。我們已取得我們所持有所有投資物業的土地使用證。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，我們投資物業由獨立物業估值師戴德梁行就所有物業於活躍市場的現行價格進行的估值。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，我們投資物業的價值分別為人民幣458,500,000元、人民幣433,000,000元、人民幣583,500,000元及人民幣583,500,000元。

### 其他應收款項

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，我們的其他應收款項分別為人民幣486,400,000元、人民幣383,000,000元、人民幣294,500,000元及人民幣382,100,000元。下表列示於所示日期我們其他應收款項的明細資料：

	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)
預付税金 . . . . .	257,128	244,029	189,431	240,529
就股權交易預付				
非控股投資者的款項 . . . . .	177,534	-	-	-
就物業項目預付款項 . . . . .	20,976	61,678	31,702	94,894
客戶銀行貸款的擔保按金 . . . . .	21,262	48,078	33,488	15,391
其他 . . . . .	9,477	29,226	39,903	31,298
<b>合計 . . . . .</b>	<b>486,377</b>	<b>383,011</b>	<b>294,524</b>	<b>382,112</b>

### 應收關連方款項

下表呈列於所示日期本集團應收關連方款項：

	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)
應收關連方款項：				
— 盈鑫信恒 . . . . .	2,237	45	-	-
— 首鋼融創 . . . . .	-	-	-	4,630
— 首馳昱達 . . . . .	94,762	56,000	56,000	56,000
— 重慶渝能 . . . . .	135,760	104,390	53,446	24,034
— 重慶上善 . . . . .	-	49,950	-	-
	<b>232,759</b>	<b>210,385</b>	<b>109,446</b>	<b>84,664</b>



## 財務資料

於二零一零年三月三十一日，應收首馳昱達及重慶渝能分別為人民幣56,000,000元及人民幣24,000,000元的款項指我們以合資企業方身份提供之股東貸款，以撥付該等聯營項目公司之建築及開發成本所需資金。該等貸款的本金額乃根據與合資企業的有關協議或按我們於各有關聯營項目公司之權益比例（倘適用）確定。重慶渝能於二零一零年四月償還我們人民幣24,000,000元。應收首馳昱達的款項將於禧福匯項目竣工及銷售後償還，而未必會於上市前悉數償還。於二零一零年三月三十一日，應收首鋼融創款項人民幣4,600,000元為於首鋼融創若干投資應佔的利息款項，於二零一零年三月三十一日，首鋼融創仍未向我們償還該筆款項。我們預期該筆款項將於二零一零年年底前收回。

### 貿易及其他應付款項

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，我們的貿易及其他應付款項分別為人民幣2,433,800,000元、人民幣2,131,400,000元、人民幣2,188,200,000元及人民幣2,922,800,000元。下表列示我們於所示日期的貿易及其他應付款項的明細資料：

	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)
貿易應付款項 . . . . .	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
<b>合計 . . . . .</b>	<b><u>2,433,839</u></b>	<b><u>2,131,385</u></b>	<b><u>2,188,202</u></b>	<b><u>2,922,775</u></b>

我們的貿易應付款項主要為應付我們承建商的建築費用。我們與承建商並無統一的償付條款。我們通常與城建商協定於項目竣工時償付總建築成本最多80%，以及於我們與承建商最終協定時償付最多85-90%。我們的合同安排亦通常就我們總建築成本最多5%的保證費或留存款項的預扣部分撥備，以提供額外質量保證，惟須於保證期屆滿後一至兩個月內償付。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，我們的貿易應付款項分別為人民幣1,563,800,000元、人民幣1,329,600,000元、人民幣1,208,500,000元及人民幣1,120,000,000元。截至二零一零年七月三十一日，我們於二零一零年三月三十一日的貿易應付款項中，合共人民幣1,222,100,000元已支付。

## 財務資料

下表列示我們於所示日期貿易應付款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於三月 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)
90日內 . . . . .	548,589	603,596	683,415	443,209
90日至180日 . . . . .	256,392	41,244	10,830	206,946
180日至365日 . . . . .	19,716	141,823	80,551	10,169
超過365日 . . . . .	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>

與行業慣例一致，我們的項目的建築期一般超過一年，我們的貿易應付款項乃依據個別合同就已完成工程的比例按應計基準入賬。因此，於二零一零年三月三十一日，我們大部分貿易應付款項的賬齡超過365日，其中我們並無任何重大款項逾期未付。

### 客戶預付款項

我們將預售物業所得款項於我們的綜合資產負債表入賬為流動負債項下客戶預付款項。我們並無將預售所得款項確認為收益，直至我們的有關物業建築工程竣工並將物業交付予買家。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，我們客戶預付款項分別為人民幣3,610,400,000元、人民幣3,276,500,000元、人民幣2,456,500,000元及人民幣2,985,900,000元。於二零一零年三月三十一日，客戶預付款項中合共人民幣359,700,000元其後截至二零一零年七月三十一日已確認為收益。

## 財務資料

下表按項目列示我們於所示日期的客戶預付款項：

	於十二月三十一日			於三月 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)			
時代奧城 . . . . .	1,055,433	1,155,269	438,708	476,637
海逸長洲 . . . . .	1,378,202	443,699	643,244	688,160
上谷商業中心 . . . . .	8,556	13,695	2,627	2,606
重慶奧林匹克花園 . . . . .	607,122	835,459	577,785	777,631
天鵝湖花園 . . . . .	455,938	571,016	355,619	456,398
理想城市 . . . . .	105,108	257,395	336,337	433,170
81棟 . . . . .	-	-	102,155	136,487
融創•星美御 . . . . .	-	-	-	6,095
其他 . . . . .	-	-	-	8,706
<b>合計 . . . . .</b>	<b><u>3,610,359</u></b>	<b><u>3,276,533</u></b>	<b><u>2,456,476</u></b>	<b><u>2,985,889</u></b>

### 市場風險

我們的活動面臨各種金融風險，包括外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預見性，旨在減低該等風險對我們財務業績的潛在不利影響。

### 利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動的影響。我們並無大額計息資產。利率變動風險主要體現在我們的長期借貸上，可變利率借貸使得我們承受現金流利率風險。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們維持相當高的債務水平以為我們的資本密集型業務提供資金，而我們可能未能擁有充裕的現金流量以為我們的營運提供資金或履行我們的財務責任」。定息借貸則使我們承受公平值利率風險。

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，倘銀行借貸利率提高或降低1.0%而所有其他變數維持不變，則各年度或期間的溢利將分別減少或增加人民幣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。

截至最後實際可行日期，我們概未使用任何利率掉期以對沖利率風險。我們通過考慮再融資、更新現有借貸及選擇性融資對利率風險進行每月分析。

### 信貸及流動資金風險

我們的現金交易限於信貸質量較高的機構。我們的信貸風險水平乃以存放於銀行的現金結餘總額及貿易及其他應收款項表示。我們為其物業單位的若干買家安排銀行融資並提供擔保以確保該等買家償還借貸的責任，我們承擔有關信貸風險。請參閱「一流動資金及資本資源－債務－或然負債」。

我們的管理層致力於維持充足的現金及現金等價物或通過足額的可利用融資（包括短期及長期銀行借貸）維持可動用資金，以滿足建設承擔。由於基本業務的動態性質，我們的財務部門通過保持足額現金及現金等價物以及持有可利用財務資源來維持資金的靈活性。

### 商品風險

我們面對房地產開發的原材料（主要是鋼鐵及水泥）的價格波動風險。我們並無從事任何對沖活動。原材料的採購成本一般會按我們與有關承建商的安排，列賬為承建商費用的一部分。因此，若建築材料價格上升，預計承建商的報價便會提高，因而對建築成本及我們自行承擔該等材料上升的成本造成影響。因此，建築材料的價格如有波動，預計會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大影響。

### 通脹或通縮風險

根據中國國家統計局資料，於二零零七年及二零零八年，中國整體全國通脹率（即一般消費者物價指數的變動）分別約為4.8%及5.9%。於二零零九年，中國錄得約0.7%的通縮。儘管在往績記錄期間，通脹或通縮對我們的業務並無重大影響，惟不能保證其對日後期間的影響。

### 外匯風險

我們主要以人民幣經營其業務。於二零一零年三月三十一日，我們全部或幾乎全部資產及負債均以人民幣計值。董事認為，我們不會有重大外幣風險。於本次全球發售後，人民幣貶值可能對我們支付予中國境外投資者的任何股息的金額造成不利影響，而人民幣升值可能對我們自全球發售收取的所得款項金額及依賴於將該所得款項兌換為人民幣的時間的任何後續境外負債或股本發售造成不利影響。有關詳情請參閱「風險因素－與中國有關的風險－人民幣價值波動或會對我們的業務及閣下的投資造成重大不利影響」。

## 財務資料

### 物業權益及物業估值

我們所擁有的物業均位於中國。該等物業包括持作未來發展物業及持作出售的發展中物業、竣工物業及投資物業。有關我們於二零一零年六月三十日的物業權益詳情，請參閱本招股章程附錄四的物業估值報告。

下表為我們的物業於二零一零年三月三十一日的賬面淨值（摘錄自本招股章程附錄一 所載會計師報告）與本招股章程附錄四所載物業估值報告所載我們於二零一零年六月三十日應佔物業價值的對賬：

	人民幣千元
於二零一零年三月三十一日我們物業的賬面淨值	
— 投資物業.....	583,500
— 發展中物業.....	6,013,408
— 持作出售的竣工物業.....	<u>1,211,218</u>
	7,808,126
減：	
於截至二零一零年六月三十日止三個月出售 物業的銷售成本（未經審核）.....	(230,269)
加：	
於二零一零年三月三十一日至二零一零年六月三十日期間 添置發展中物業及持作出售的竣工物業（未經審核）.....	1,049,469
於截至二零一零年六月三十日止三個月 投資物業公平值收益／（虧損）（未經審核）.....	<u>—</u>
於二零一零年六月三十日我們物業的賬面淨值（未經審核） 受附錄四所載物業估值報告載列的估值所限.....	8,627,326
扣除所得稅、土地增值稅及少數股東權益前重估盈餘 <sup>(1)</sup> .....	<u>17,695,674</u>
	<u>26,323,000</u>
於二零一零年六月三十日我們應佔的物業價值.....	29,546,900
減：	
於二零一零年六月三十日我們應佔共同控制實體及 聯營公司所持物業的價值.....	<u>(3,223,900)</u>
	<u>26,323,000</u>

附註：

- (1) 「扣除所得稅、土地增值稅及少數股東權益前重估盈餘」指我們的發展中物業及已竣工持作出售物業的市值高出物業賬面值的數額，且並未計入我們的綜合財務資料內，因為該等物業乃按成本或可變現淨值兩者間較低者列賬（就會計而言）。

### 上市規則的披露規定

於最後實際可行日期，我們的董事確認並無任何情況須根據上市規則第13.13至13.19條的披露規定作出披露。

### 截至二零一零年六月三十日止六個月的溢利估計

我們估計，根據本招股章程附錄三所載的基準且在無不可預見的情況下，本公司權益持有人截至二零一零年六月三十日止六個月應佔我們的溢利如下：

本公司權益持有人截至二零一零年六月三十日止

六個月應佔未經審核估計綜合溢利<sup>(1)(2)</sup> . . . . . 不少於人民幣187,400,000元

投資物業產生的未經審核估計公平值收益

(扣除遞延稅項)<sup>(2)</sup> . . . . . 零

截至二零一零年六月三十日止六個月的

未經審核備考每股估計盈利<sup>(3)</sup> . . . . . 不少於人民幣0.062元  
(約0.072港元)

---

附註：

- (1) 我們的董事已根據(i)本招股章程附錄一會計師報告所載我們截至二零一零年三月三十一日止三個月的經審核綜合業績及(ii)我們截至二零一零年六月三十日止三個月的未經審核管理賬目而編製本公司權益持有人截至二零一零年六月三十日止六個月應佔我們的未經審核估計綜合溢利。編製估計的基準於所有重大方面均與我們所採納的會計政策(載於本招股章程附錄一會計師報告附註2)一致。
- (2) 本公司權益持有人截至二零一零年六月三十日止六個月應佔我們未經審核估計綜合溢利包括投資物業產生的零估計公平值收益。我們根據獨立估值師戴德梁行評估的有關投資物業的市值得出投資物業產生的估計公平值收益。根據戴德梁行的估值，投資物業於二零一零年三月三十一日及二零一零年六月三十日的公平值與二零零九年十二月三十一日相比均無出現變動。我們已貫徹採納收入法，以評估我們投資物業於二零零九年十二月三十一日、二零一零年三月三十一日及二零一零年六月三十日的市值。我們於上述各日期擁有相同的投資物業組合(僅包括已竣工投資物業)。
- (3) 我們截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核備考每股估計盈利乃以本公司權益持有人截至二零一零年六月三十日止六個月應佔未經審核估計綜合溢利為基礎計算，並假設於整個六個月期間合共已發行3,000,000,000股股份，猶如全球發售已於二零一零年一月一日發生，且並無計及因行使超額配股權、首次公開發售前購股權或受託人購股權時可能將予配發及發行的任何股份。

我們已向聯交所承諾，我們截至二零一零年六月三十日止六個月的中期報告將根據上市規則第11.18條審核。

### 股息及可分派儲備

根據公司法規定，我們可在股東大會上宣派任何貨幣的股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的數額。我們的組織章程細則規定，可自我們已變現或未變現的溢利或自溢利撥出而董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過普通決議案批准，亦可根據公司法自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另行訂明外，(i)所有股息須根據獲派股息股份的實繳股款比例宣派及支付，惟在催繳前就股份繳付的股款不會就此視為有關股份的實繳股款；及(ii)所有股息將根據派付股息期間或部分期間的實繳股款比例分配及支付。倘我們股東欠負我們催繳股款或其他欠款，則董事可自派發予股東或與股份有關的任何股息或其他款項中扣除股東所欠全數款項（如有）。

此外，宣派股息須由董事酌情決定，而實際宣派及派付的股息金額則取決於：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資本需求；
- 我們的股東權益；及
- 我們的董事會認為相關的任何其他因素。

日後會否派付股息亦取決於可否獲得我們中國附屬公司派發的股息。中國法律規定股息僅可以根據中國會計原則計算的純利派付，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則）在多方面存有差異。就我們於各外商獨資企業的股權向本公司及我們的相關海外附屬公司（視情況而定）所宣派及派付的所有人民幣股息，可轉換為外幣及匯出中國境外，惟(a)該外商獨資企業已根據適用中國法律及其組織章程細則正式採納批准分派及派付該等股息的決議案；(b)該外商獨資企業過往財政年度的虧損（如有）已根據適用的中國法律及其組織章程細則適當地彌補；(c)該外商獨資企業已根據中國法律悉數繳付適用稅金；(d)該外商獨資企業已根據中國法律及其組織章程細則就儲備基金及僱員花紅及福利基金作出撥備；(e)將股息匯出中國符合中國法律就外匯管制所規定的相關手續；及(f)該外商獨資企業已根據中國法律按稅率自分派予其股東的股息中扣除及預扣預扣稅，並已自二零零八年一月一日起代表其股東繳

付該預扣稅。中國法律亦規定外資企業須撥出部分純利作為法定儲備，而該等儲備不得用作分派現金股息。此外，倘我們的附屬公司產生負債或虧損，或我們或我們的附屬公司日後可能簽訂的銀行信貸融資、可換股債券工具或其他協議有任何限制條款，亦可能限制我們的附屬公司分派股息。

我們的董事將以港元按每股股份宣派股息（如有），並以港元支付有關股息。各財政年度的任何末期股息須獲股東批准。

於二零零七年、二零零八年或二零零九年，本公司概無宣派股息。

於二零一零年五月十日，我們董事會向我們的控股股東融創國際宣派中期現金股息28,000,000美元。我們當時的另外兩位股東Bain Capital及德意志銀行倫敦分行同意放棄其收取於二零一零年五月十日宣派的中期現金股息的權利。宣派該中期現金股息旨在方便融創國際向債券持有人派付可轉換債券的利息。Bain Capital及德意志銀行倫敦分行作為股東同意放棄彼等享有中期現金股息的權利，因為彼等作為債券持有人將有權享有融創國際派付的利息。我們於二零一零年六月十一日支付中期現金股息，動用融創置地原本自其截至二零零八年十二月三十一日止年度的溢利所分派的資金。

我們的派息記錄並非亦不應作為日後有關派息的指標。將分派予我們股東的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、營運需求、資本需求及我們的董事認為相關的任何其他條件，並須經我們的股東批准。概不保證任何金額的股息將於任何年度宣派或分派。

於二零一零年三月三十一日，我們有可供分派予本公司股權持有人的可分派儲備人民幣1,412,400,000元。

### **未經審核備考經調整有形資產淨值**

以下載列根據下文附註編製的我們的說明性未經審核備考經調整有形資產淨值報表，旨在說明假設全球發售已於二零一零年三月三十一日進行，對本公司權益持有人於二零一零年三月三十一日應佔我們有形資產淨值的影響（假設超額配股權未獲行使及未計及行使首次公開發售前購股權或受託人購股權時將予配發及發行的任何股份）。



## 財務資料

編製該未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，且基於其假設性質，未必可真實反映我們於二零一零年三月三十一日或全球發售後任何未來日期之綜合有形資產淨值的情況。

	本公司 權益持有人 於二零一零年 三月三十一日 應佔經審核 綜合有形 資產淨值 <sup>(1)</sup> (人民幣千元)	全球發售 估計 所得款項 淨額 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)	未經審核 經調整 有形資產淨值 (人民幣千元)	每股未經審核備考經調整 有形資產淨值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)	每股未經審核備考經調整 有形資產淨值 <sup>(3)</sup> (港元) <sup>(4)</sup>
按發售價					
每股3.18港元計算 . . . . .	993,186	1,850,321	2,843,507	0.95	1.10
按發售價					
每股3.98港元計算 . . . . .	993,186	2,348,515	3,341,701	1.11	1.29

附註：

- (1) 於二零一零年三月三十一日，本公司權益持有人應佔經審核綜合有形資產淨值乃根據本公司權益持有人應佔我們經審核綜合資產淨值人民幣1,306,500,000元計算，乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告，並就我們無形資產作出調整人民幣313,300,000元。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據指示發售價每股3.18港元及每股3.98港元計算，並已扣除本公司應付的包銷費用及其他有關開支。我們或會支付包銷商最高達就發售股份應付發售價總額0.5%的額外酌情獎勵費。倘我們決定支付該額外獎勵費，則全球發售所得款項淨額及本公司權益持有人應佔本集團備考經調整有形資產淨值將減少。計算估計所得款項淨額並未計及行使超額配股權而可能發行的任何股份。該等金額乃按1.00港元兌人民幣0.8649元的匯率（由中國人民銀行就外匯交易而設定的於二零一零年九月十七日通行的匯率，經湊整）由港元換算為人民幣。
- (3) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值已作出上文附註2所述調整，並按已發行3,000,000,000股股份及假設全球發售已於二零一零年三月三十一日完成計算，惟並未計及行使超額配股權、首次公開發售前購股權或受託人購股權時可能發行的任何股份。
- (4) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃按人民幣0.8649元兌1.00港元的匯率（由中國人民銀行就外匯交易而設定的於二零一零年九月十七日通行的匯率，經湊整）由人民幣換算為港元。
- (5) 於二零一零年六月三十日，我們的發展中物業及持作出售的竣工物業經獨立物業估值師戴德梁行進行估值。重估盈餘淨額（即該等物業權益的市值超出其賬面值的部分）並未計入我們於二零一零年三月三十一日的綜合財務資料中，因為就會計而言，我們的發展中物業及持作出售的竣工物業按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。上述調整並未計及該重估盈餘。
- (6) 並無作出任何調整以反映我們於二零一零年三月三十一日以後的任何營業業績及所訂立的其他交易。

### 無重大不利變化

於最後實際可行日期，我們的董事確認自二零一零年三月三十一日（即本招股章程「附錄一會計師報告」所載最近期經審核綜合資產負債表的日期）以來，我們的財務或經營狀況或前景並無重大不利改變。