

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港  
中環金融街8號  
國際金融中心2期  
18樓

敬啟者：

以下為吾等就中駿置業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年九月三十日止九個月(統稱「往績記錄期」)的財務資料(「財務資料」)及貴集團截至二零零八年九月三十日止九個月的比較財務資料(「比較財務資料」)根據第II節附註2的基準而編製的報告，以便載入貴公司日期為二零一零年一月二十五日有關貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的招股章程(「招股章程」)。

貴公司乃根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例3，經綜合及修訂)於二零零七年十一月三十日註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註1所載集團重組(「重組」)，貴公司成為現時貴集團旗下附屬公司的控股公司。有關貴公司於本報告日期於其主要附屬公司的權益載於下文第II節附註1。貴集團主要在中國內地從事物業發展、物業投資及物業管理。

貴集團旗下所有公司及貴集團的共同控制實體及聯營公司已採納十二月三十一日作為彼等的財政年結日。貴公司及在英屬處女群島及毛里求斯共和國註冊成立的附屬公司自彼等各自註冊成立日期概無編製經審核財務報表，因為該等公司並無法定要求編製經審核財務報表。貴集團附屬公司、共同控制實體及聯營公司的法定經審核財務報表或管理賬目乃根據於彼等各自司法權區適用於該等公司的有關會計準則而編製，全部財務報表或管理賬目均未經吾等審核。

就本報告而言，貴公司董事已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（「香港財務準則」）編製貴公司於往績記錄期及截至二零零八年九月三十日止九個月的綜合財務報表（「相關財務報表」）。

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製以及真實公平地呈列相關財務報表、財務資料及比較財務資料，並對載列本報告的招股章程的內容負責。貴集團各自公司的董事負責根據適用於該等公司的有關會計準則及財務規例編製及真實公平呈列各自財務報表及（如適用）管理賬目。

在編製財務資料及比較財務資料時，須貫徹選取及採用適當的會計政策，作出審慎及合理的判斷及估計。吾等的責任是依據吾等對財務資料及比較財務資料作出的審核及審閱作出獨立意見及審閱結論，並向閣下報告吾等的意見及審閱結論。

#### **就財務資料採取的程序**

財務資料乃根據相關財務報表及下文第II節附註2所載基準而編製，就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則對財務資料作出獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程與申報會計師」進行必要的有關額外程序。毋須對貴集團於往績記錄期的相關財務報表作出調整以使其與財務資料一致。

審核涉及執执行程序以取得相關財務報表的金額及披露的審計證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務資料存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公允地列報財務資料相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核證據乃充足及適當地為吾等的審計意見提供基礎。

**就比較財務資料採取的程序**

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」對比較財務資料作出審閱。審閱工作主要包括向管理層作出查詢及對財務資料應用分析性程序，並根據結果評估會計政策及呈列方式是否貫徹應用（惟已另作披露則除外），但不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審計程序。由於審閱範圍遠較審核為小，故所提供的保證程度較審核為低。因此，吾等不會對比較財務資料發表意見。

**對財務資料的意見**

吾等認為，就本報告而言，根據下文第II節附註2的基準呈列及編製的財務資料已真實而公平地反映 貴集團及 貴公司（如適用）於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日的業務狀況及 貴集團於往績記錄期的合併業績及現金流量。

**就比較財務資料的審閱結論**

按照吾等並不構成審核的審閱基準，就本報告而言，吾等並無得悉任何事項致使吾等相信比較財務資料並不能真實及公平地反映 貴集團截至二零零八年九月三十日止九個月的綜合業績及現金流量。

## I. 財務資料

## (a) 綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
		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
收益 .....	6	327,396	371,694	331,179	329,698	550,102
銷售成本 .....		(261,244)	(242,727)	(203,335)	(202,459)	(284,642)
毛利 .....		66,152	128,967	127,844	127,239	265,460
其他收入及收益 .....	6	8,231	43,476	6,962	6,245	13,739
投資物業公允價值變動 .....	15	38,145	168,247	211,366	176,187	222,836
銷售及營銷開支 .....		(21,751)	(46,268)	(27,143)	(23,046)	(22,846)
行政開支 .....		(23,801)	(57,650)	(64,883)	(51,189)	(53,891)
其他開支 .....		(3)	(589)	(247)	(247)	—
財務費用 .....	7	(240)	(1,376)	(3,324)	(2,397)	(2,368)
應佔下列各項溢利及虧損：						
共同控制實體 .....		(1,416)	(3,261)	(4,697)	(5,808)	2,002
聯營公司 .....		(112)	(888)	(4,413)	(2,996)	(3,317)
除稅前溢利 .....	8	65,205	230,658	241,465	223,988	421,615
稅項 .....	11	(13,418)	(70,581)	(75,606)	(68,867)	(147,883)
年內／期內溢利 .....		51,787	160,077	165,859	155,121	273,732
其他全面收入／(虧損)：						
分佔共同控制實體						
其他全面收入 .....		1,532	569	649	645	5
換算海外業務						
的匯兌差額 .....		13,737	35,166	34,637	33,838	(6,975)
年內／期內其他						
全面收入／(虧損) .....		15,269	35,735	35,286	34,483	(6,970)
年內／期內						
全面收入總額 .....		67,056	195,812	201,145	189,604	266,762

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
下列各項應佔溢利／(虧損)：					
貴公司權益持有人 .....	50,607	159,206	168,458	156,930	276,994
少數股東權益 .....	1,180	871	(2,599)	(1,809)	(3,262)
	<u>51,787</u>	<u>160,077</u>	<u>165,859</u>	<u>155,121</u>	<u>273,732</u>
下列各項應佔					
全面收入／(虧損)總額：					
貴公司權益持有人 .....	64,639	187,418	199,135	186,905	270,055
少數股東權益 .....	2,417	8,394	2,010	2,699	(3,293)
	<u>67,056</u>	<u>195,812</u>	<u>201,145</u>	<u>189,604</u>	<u>266,762</u>

## (b) 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業及設備 .....	14	22,841	59,344	71,500	76,160
投資物業 .....	15	209,560	533,200	882,000	1,144,523
預付土地租金 .....	16	12,990	1,306,112	760,388	1,873,961
無形資產 .....	17	—	—	—	4,861
發展中物業 .....	18	78,084	292,366	308,496	578,381
於共同控制實體的權益 .....	20	101,429	65,202	123,194	159,002
於聯營公司的權益 .....	21	5,887	15,748	11,489	8,371
預付款項 .....	24	287,000	356,070	508,040	438,414
遞延稅項資產 .....	32	7,661	12,310	20,808	60,412
<b>非流動資產總值 .....</b>		<b>725,452</b>	<b>2,640,352</b>	<b>2,685,915</b>	<b>4,344,085</b>
<b>流動資產</b>					
發展中物業 .....	18	752,820	826,850	1,370,435	1,652,863
持作出售已落成物業 .....	22	4,237	210,633	803,671	1,135,069
貿易應收款項 .....	23	3,822	676	4,597	17,368
預付款項、按金 及其他應收款項 .....	24	105,068	179,459	142,639	332,160
應收關連方款項 .....	25	150,179	142,776	126,069	122,570
可回收稅項 .....	26(a)	19,029	57,047	90,353	73,339
受限制現金 .....	27	65,950	36,703	83,410	503,000
現金及現金等價物 .....	27	201,520	81,059	59,679	405,580
<b>流動資產總值 .....</b>		<b>1,302,625</b>	<b>1,535,203</b>	<b>2,680,853</b>	<b>4,241,949</b>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項 .....	28	233,237	364,257	436,578	359,567
預收款項 .....	29	630,616	1,687,269	1,898,011	2,436,352
其他應付款項 及應計費用 .....	30	132,243	659,613	618,142	1,293,789
計息銀行及其他融資 .....	31	100,000	47,612	1,009,425	513,651
應付關連方款項 .....	25	281,582	285,404	368,440	260,747
應付稅項 .....	26(b)	11,740	39,679	29,048	58,963
<b>流動負債總額 .....</b>		<b>1,389,418</b>	<b>3,083,834</b>	<b>4,359,644</b>	<b>4,923,069</b>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
流動負債淨額 .....		(86,793)	(1,548,631)	(1,678,791)	(681,120)
總資產減流動負債 .....		638,659	1,091,721	1,007,124	3,662,965
<b>非流動負債</b>					
其他應付款項 .....	30	2,960	2,720	2,479	2,240
計息銀行及其他融資 .....	31	556,500	675,125	344,493	1,284,293
遞延稅項負債 .....	32	5,610	37,768	86,225	150,166
大修撥備 .....	33	—	—	—	2,888
非流動負債總額 .....		565,070	715,613	433,197	1,439,587
資產淨值 .....		73,589	376,108	573,927	2,223,378
<b>權益</b>					
<b>貴公司權益持有人</b>					
<b>應佔權益</b>					
股本 .....	34	—	10	10	11
儲備 .....	35(a)	67,477	258,358	457,493	1,412,066
		67,477	258,368	457,503	1,412,077
少數股東權益 .....		6,112	117,740	116,424	811,301
權益總額 .....		73,589	376,108	573,927	2,223,378

## (c) 貴公司財務狀況表

	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	九月三十日 二零零九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
於一間附屬公司的投資 .....	19	—	—	—
<b>流動資產</b>				
預付款項 .....	24	—	21	2,766
應收直接控股公司款項 .....	25	10	9	—
應收附屬公司款項 .....	19	—	—	666,804
<b>流動資產總值</b> .....		<b>10</b>	<b>30</b>	<b>669,570</b>
<b>流動負債</b>				
應付一間附屬公司款項 .....	19	4,725	7,327	—
應計費用 .....	30	3,168	176	—
<b>流動負債總額</b> .....		<b>7,893</b>	<b>7,503</b>	<b>—</b>
<b>流動資產／(負債)淨額</b> .....		<b>(7,883)</b>	<b>(7,473)</b>	<b>669,570</b>
<b>資產／(負債)淨額</b> .....		<b>(7,883)</b>	<b>(7,473)</b>	<b>669,570</b>
<b>權益</b>				
已發行股本 .....	34	10	10	11
儲備 .....	35(e)	(7,893)	(7,483)	669,559
<b>權益總額／(資產不足淨額)</b> .....		<b>(7,883)</b>	<b>(7,473)</b>	<b>669,570</b>



## (d) 綜合權益變動表

	貴公司權益持有人應佔										
	股本 人民幣千元 (附註34)	股份溢價賬 人民幣千元 (附註34)	股本儲備 人民幣千元 (附註35(b))	法定盈餘 儲備 人民幣千元 (附註35(c))	合併儲備 人民幣千元 (附註35(d))	其他儲備 人民幣千元	匯兌 波動儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元	少數 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零零六年一月一日 .....	—	—	—	5,089	30	749	5,715	(8,745)	2,838	1,919	4,757
年內全面收入總額 .....	—	—	—	—	—	1,532	12,500	50,607	64,639	2,417	67,056
一名少數股東注資 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,776	1,776
轉撥至法定盈餘儲備 .....	—	—	—	6,852	—	—	—	(6,852)	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日 .....	—	—	—	11,941*	30*	2,281*	18,215*	35,010*	67,477	6,112	73,589
及二零零七年一月一日 .....	—	—	—	—	—	569	27,643	159,206	187,418	8,394	195,812
年內全面收入總額 .....	10	—	—	—	—	—	—	—	10	—	10
發行股份 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	60,500	60,500
少數股東注資 .....	—	—	3,463	—	—	—	—	—	3,463	(7,415)	(3,952)
收購少數股東權益 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
轉撥至法定盈餘儲備 .....	—	—	—	19,168	—	—	—	(19,168)	—	—	—
收購並非業務的一間附屬公司 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	50,000	50,000
出售附屬公司(附註36(b)) .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	149	149
於二零零七年十二月三十一日 .....	10	—	3,463*	31,109*	30*	2,850*	45,858*	175,048*	258,368	117,740	376,108
及二零零八年一月一日 .....	—	—	—	—	—	649	30,028	168,458	199,135	2,010	201,145
年內全面收入總額 .....	—	—	—	23,026	—	—	—	(23,026)	—	—	—
轉撥至法定盈餘儲備 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,326)	(3,326)
收購少數股東權益 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於二零零八年十二月三十一日 .....	10	—	3,463*	54,135*	30*	3,499*	75,886*	320,480*	457,503	116,424	573,927
及二零零九年一月一日 .....	—	—	—	—	—	5	(6,944)	276,994	270,055	(3,293)	266,762
期內全面收入總額 .....	1	682,288	—	—	—	—	—	—	682,289	—	682,289
發行股份 .....	—	—	—	(10,270)	—	—	—	10,270	—	—	—
附屬公司取消註冊 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	622,300	622,300
收購並非業務的附屬公司 .....	—	—	2,230	—	—	—	—	—	2,230	75,870	78,100
部分出售於一間附屬公司 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
的權益 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於二零零九年九月三十日 .....	11	682,288*	5,693*	43,865*	30*	3,504*	68,942*	607,744*	1,412,077	811,301	2,223,378

貴公司權益持有人應佔										
	股本 人民幣千元 (附註34)	股本儲備 人民幣千元 (附註35(b))	法定盈餘 儲備 人民幣千元 (附註35(c))	合併儲備 人民幣千元 (附註35(d))	其他儲備 人民幣千元	匯兌 波動儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	少數 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零零八年										
一月一日 .....	10	3,463	31,109	30	2,850	45,858	175,048	258,368	117,740	376,108
期內全面收入總額										
(未經審核) .....	-	-	-	-	645	29,330	156,930	186,905	2,699	189,604
收購少數股東權益										
(未經審核) .....	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,326)	(3,326)
於二零零八年										
九月三十日	10	3,463	31,109	30	3,495	75,188	331,978	445,273	117,113	562,386
(未經審核) .....										

\* 該等儲備賬目包括於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日的綜合財務狀況表中分別人民幣67,477,000元、人民幣258,358,000元、人民幣457,493,000元及人民幣1,412,066,000元的綜合儲備。

## (e) 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
		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
<b>經營活動現金流量</b>						
除稅前溢利 .....		65,205	230,658	241,465	223,988	421,615
就下列各項作出調整：						
財務費用 .....	7	240	1,376	3,324	2,397	2,368
應佔下列各項溢利及虧損：						
共同控制實體 .....		1,416	3,261	4,697	5,808	(2,002)
聯營公司 .....		112	888	4,413	2,996	3,317
利息收入 .....	6	(1,924)	(4,096)	(2,144)	(1,669)	(1,881)
出售共同控制實體收益 .....	6	—	(34,886)	—	—	—
物業及設備項目撇銷 .....	8	3	241	89	89	—
出售附屬公司虧損／						
(收益) .....	6, 8	—	(448)	158	158	—
出售物業及設備項目						
虧損／(收益) 淨額 .....	6, 8	—	348	—	—	(5)
出售投資物業收益 .....	6	(122)	(120)	—	—	—
超過業務合併成本差額 .....	6	—	—	(4,527)	(4,527)	—
出售按公允值計入損益的						
金融資產的收益 .....	6	(15)	(3,181)	—	—	—
折舊 .....	8	2,401	3,073	5,272	3,983	5,725
預付土地租金攤銷 .....	8	137	984	11,423	8,535	12,571
投資物業公允值變動 .....	15	(38,145)	(168,247)	(211,366)	(176,187)	(222,836)

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
營運資金變動前的					
經營溢利 .....	29,308	29,851	52,804	65,571	218,872
增添預付土地租金 .....	(9,842)	(688,193)	(145,071)	(145,071)	(460,040)
發展中物業減少／(增加) .....	(330,552)	(151,748)	198,006	(474,120)	240,756
持作出售已落成物業減少 ／(增加) .....	76,408	(206,396)	(593,038)	245,743	(304,542)
貿易應收款項減少／(增加) .....	(2,556)	3,146	(4,295)	(6,198)	(12,771)
預付款項、按金及其他 應收款項減少(增加) .....	(313,419)	(180,369)	(65,922)	(52,917)	391,777
應收關連方款項減少 ／(增加) .....	(2,487)	3,370	(3,103)	—	(884)
貿易應付款項增加／(減少) .....	166,612	130,619	72,321	(22,166)	(79,354)
預收款項增加 .....	297,682	1,056,653	210,742	150,223	538,161
其他應付款項及應計 費用增加／(減少) .....	18,655	40,701	59,905	76,545	34,995
經營所得／(所用) 現金 .....	(70,191)	37,634	(217,651)	(162,390)	566,970
已收利息 .....	1,924	4,096	2,144	1,669	1,881
已付利息 .....	(24,494)	(61,673)	(84,605)	(55,450)	(65,333)
已付中國企業所得稅 .....	(10,558)	(40,859)	(43,612)	(38,834)	(25,358)
已付中國土地增值稅 .....	(3,680)	(11,695)	(35,493)	(28,511)	(19,122)
經營活動現金流入／ (流出) 淨額 .....	(106,999)	(72,497)	(379,217)	(283,516)	459,038

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
<b>投資活動現金流量</b>					
購置物業及設備項目 .....	(12,030)	(40,289)	(17,962)	(13,706)	(2,079)
增添投資物業 .....	(128,356)	(157,753)	(138,634)	(102,813)	(39,687)
出售物業及設備項目所得款項 .....	—	304	241	241	430
出售投資物業所得款項 .....	1,322	2,480	400	400	—
出售共同控制實體所得款項 .....	—	131,463	—	—	5,752
收購聯營公司 .....	(2)	—	—	—	—
收購共同控制實體 .....	(10)	(68,782)	(62,040)	(62,040)	—
於共同控制實體的投資 .....	—	—	—	—	(58,800)
自共同控制實體					
收取的股息 .....	—	—	—	—	25,000
購置按公允值計入損益					
的金融資產 .....	—	(7,277)	—	—	—
出售按公允值計入損益					
的金融資產的所得款項 .....	217	10,458	—	—	—
收購附屬公司 .....	36(a)	—	2,182	(584)	—
出售附屬公司 .....	36(b)	—	(169)	1,850	—
收購並非業務的附屬公司 .....	36(c)	—	(131,980)	—	(167,707)
收購附屬公司及聯營公司					
應付的代價減少 .....	—	—	(98,000)	(93,000)	(234,280)
應付若干附屬公司一名					
少數股東款項減少 .....	(12,548)	(1,000)	—	—	(2,876)
應收共同控制實體及聯營					
公司款項減少／(增加) .....	(21,966)	33,347	(66,344)	(66,445)	(44,152)
受限制現金減少／(增加) .....	(63,897)	29,247	(46,707)	(39,814)	(247,431)

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
投資活動現金流出淨額 .....	(237,270)	(197,769)	(427,780)	(375,911)	(765,830)
<b>融資活動現金流量</b>					
發行新股份 .....	—	10	—	—	682,289
新銀行及其他融資 .....	632,500	373,880	710,157	659,437	998,212
償還銀行及其他融資 .....	(280,000)	(301,943)	(79,029)	(74,775)	(984,195)
少數股東出資 .....	1,776	60,500	—	—	—
若干附屬公司少數股東墊款 .....	101,056	20,473	5,701	5,795	15,755
應收／應付關連方款項 增加／(減少)淨額 .....	53,852	(837)	151,960	100,858	(59,365)
融資活動現金流入淨額 .....	509,184	152,083	788,789	691,315	652,696
<b>現金及現金等價物</b>					
增加／(減少)淨額 .....	164,915	(118,183)	(18,208)	31,888	345,904
年初／期初現金及 現金等價物 .....	36,868	201,520	81,059	81,059	59,679
匯率變動的影響淨額 .....	(263)	(2,278)	(3,172)	(3,075)	(3)
年末／期末現金 及現金等價物 .....	201,520	81,059	59,679	109,872	405,580
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>					
現金及銀行結餘 .....	27 201,520	81,059	59,679	109,872	405,580

## II. 財務資料附註

### 1. 公司資料及重組

中駿置業控股有限公司（「貴公司」）於二零零七年十一月三十日註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O.Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

截至二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年九月三十日止九個月（往績記錄期），貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業發展、物業投資及物業管理（統稱「有關業務」）。

貴公司董事認為，貴公司的最終控股公司為新昇控股有限公司，該公司於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立，由黃朝陽先生（「創辦人」）全資擁有。

於貴公司註冊成立前，有關業務均由貴集團現時旗下若干附屬公司（「有關附屬公司」）進行，有關附屬公司基本上由創辦人擁有及控制。

為令貴集團的現有公司架構合理化，採取下列主要步驟以將創辦人擁有的有關附屬公司的權益轉讓予貴公司（「重組」）：

- (a) 貴公司於二零零七年十一月三十日註冊成立；
- (b) 於二零零七年十一月三十日，貴公司認購裕威國際有限公司（「裕威」）、港溢投資有限公司（「港溢」）、新天投資有限公司（「新天」）、康匯投資有限公司（「康匯」）、鵬得投資有限公司（「鵬得」）及天聲投資有限公司（「天聲」）的全部股本，該等公司均於英屬處女群島註冊成立，擔任有關附屬公司的中介控股公司；及
- (c) 於二零零七年十二月三十一日，創辦人以總代價6港元將其於潤澤國際有限公司、新方投資有限公司、中駿集團（香港）有限公司及中駿置業國際有限公司（「中駿置業國際」）分別轉讓予港溢、新天、康匯及鵬得。

重組於二零零七年十二月三十一日完成，有關重組的其他詳情載於貴公司於二零一零年一月二十五日刊發的招股章程「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一段。

有關主要附屬公司詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／成立及 經營地點及日期	註冊／繳足 股本面值	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
裕威國際有限公司 <sup>(1)</sup>	英屬處女群島 二零零七年八月十五日	1美元	100%	—	投資控股
港溢投資有限公司 <sup>(1)</sup>	英屬處女群島 二零零七年十月二十三日	1美元	—	100%	投資控股
新天投資有限公司 <sup>(1)</sup>	英屬處女群島 二零零七年十月二十五日	1美元	—	100%	投資控股
康匯投資有限公司 <sup>(1)</sup>	英屬處女群島 二零零七年十月十八日	1美元	—	100%	投資控股
鵬得投資有限公司 <sup>(1)</sup>	英屬處女群島 二零零七年九月二十六日	1美元	—	100%	投資控股
天聲投資有限公司 <sup>(1)</sup>	英屬處女群島 二零零七年十月二十三日	1美元	—	100%	投資控股
泛亞置業有限公司 <sup>(1)</sup>	英屬處女群島 二零零六年三月十五日	10,000 美元	—	66.5%	投資控股
偉昌實業有限公司 <sup>(1)</sup>	英屬處女群島 二零零二年三月二十日	1美元	—	100%	投資控股
保信(中國)置業投資 控股有限公司 <sup>(1)</sup>	英屬處女群島 二零零二年五月十五日	50,000 美元	—	100%	投資控股
潤澤國際有限公司 <sup>(2)</sup>	香港 二零零三年七月十八日	10,000 港元	—	100%	投資控股
新方投資有限公司 <sup>(3)</sup>	香港 二零零三年一月八日	10,000 港元	—	100%	投資控股
中駿集團(香港) 有限公司 <sup>(3)</sup>	香港 一九九五年三月二十三日	100港元	—	100%	投資控股
中駿置業國際有限公司 <sup>(3)</sup>	香港 一九九八年四月二十九日	10,000 港元	—	100%	投資控股
美國泛亞創投基金 有限公司 <sup>(4)</sup>	香港 二零零六年三月二十四日	100港元	—	95%	投資控股
廈門中駿集團 有限公司 <sup>##*(5)</sup>	中國 二零零三年一月二十八日	人民幣 177,000,000元	—	100%	投資控股及 買賣建築材料
廈門世邦泰和物業管理 有限公司 <sup>##*(5)</sup>	中國 二零零二年十一月四日	15,000,000 港元	—	100%	物業管理



公司名稱	註冊成立／成立及 經營地點及日期	註冊／繳足 股本面值	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廈門潤地建築設計 有限公司 <sup>##*(5)</sup>	中國 二零零五年十二月九日	23,000,000 港元	—	100%	建築及室內 設計
廈門冠駿航空倉儲 服務有限公司 <sup>##*(5)</sup>	中國 二零零五年五月十日	人民幣 40,000,000元	—	95% <sup>@</sup>	物業投資
廈門福斯達裝修工程 有限公司 <sup>##*(5)</sup>	中國 二零零五年十二月九日	人民幣 5,000,000元	—	100%	室內設計 及裝修
廈門金門海景山莊房地產 開發有限公司 <sup>##*(6)</sup>	中國 二零零四年一月十三日	20,000,000 港元	—	100%	物業發展
天下房地產(廈門)開發 有限公司 <sup>##*(6)</sup>	中國 一九九九年八月十日	7,000,000 美元	—	100%	物業發展
北京世界城物業管理 有限公司 <sup>##*(7)</sup>	中國 二零零七年六月二十七日	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業管理
漳州龍文華港房地產 開發有限公司 <sup>##*(8)</sup>	中國 二零零三年三月二十七日	人民幣 30,000,000元	—	80%	物業發展
廈門冠宇房地產開發 有限公司 <sup>##*(9)</sup>	中國 一九九七年八月二十九日	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業發展
廈門虹橋房地產開發 有限公司 <sup>##*(10)</sup>	中國 二零零六年一月二十三日	人民幣 7,000,000元	—	100%	物業發展
廈門艾特房地產開發 有限公司 <sup>##*(11)(20)</sup>	中國 一九九六年五月二日	人民幣 10,000,000元	—	80% <sup>@</sup>	物業發展
北京京匯房地產開發 有限公司 <sup>##*(12)</sup>	中國 二零零四年八月二十七日	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業發展
泉州駿景房地產開發 有限公司 <sup>##*(13)</sup>	中國 二零零七年一月二十二日	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業發展
泉州東海岸建設 有限公司 <sup>##*(13)</sup>	中國 二零零七年十一月二十六日	人民幣 20,000,000元	—	100%	物業發展

公司名稱	註冊成立／成立及 經營地點及日期	註冊／繳足 股本面值	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
南安駿信房地產開發 有限公司 <sup>*(13)</sup>	中國 二零零七年七月三十一日	人民幣 50,000,000元	—	51%	物業發展
中駿(泉州)房地產開發 有限公司 <sup>*(13)</sup>	中國 二零零七年八月十三日	人民幣 315,000,000元	—	100%	物業發展
南安華景房地產開發 有限公司 <sup>***(14)</sup>	中國 二零零一年六月一日	人民幣 70,000,000元	—	100%	物業發展
深圳泛亞房地產開發 有限公司 <sup>***(15)</sup>	中國 二零零六年六月二日	160,000,000 港元	—	63.2%	物業發展
山西源宏房地產開發 有限公司 <sup>***(16)</sup>	中國 二零零三年十二月十五日	人民幣 100,000,000元	—	60%	物業發展
廈門中駿世紀房地產 有限公司 <sup>#</sup>	中國 二零零九年九月一日	人民幣 1,000,000,000元	—	100%	物業發展
福建省海峽西岸投資發展 有限公司 <sup>***(17)</sup>	中國 二零零五年八月二十二日	人民幣 730,000,000元	—	58%	物業發展
泉州市海峽體育中心 有限公司 <sup>***(18)</sup>	中國 二零零六年一月十二日	人民幣 300,000,000元	—	58%	營運及管理 體育及 文娛設施

\* 根據中國法律註冊為有限公司。

\*\* 根據中國法律註冊為外商獨資公司。

\*\*\* 根據中國法律註冊為中外合資企業。

# 由於該等公司並無註冊任何正式的英文名稱，故其英文名稱乃由 貴公司的管理層盡力直譯其中文名稱而得來。

@ 根據 貴集團與該等附屬公司的少數股東訂立的有關分包及股份轉讓協議， 貴集團自有關協議日期以來，有權透過向少數股東支付分包費及就各有關附屬公司少數股東貢獻資本的代價而獲取該等附屬公司的所有業績及資產，並須償還其所有負債。當 貴集團繳付所有分包費及代價時，有關少數股東權益的合法擁有權將由少數股東轉讓予 貴集團。因此，有關少數股東權益被視為 貴集團於有關協議的日期所收購，而少數股東權益由少數股東持有以抵押未償還分包費及代價的付款。

(1) 該等公司自其各自註冊成立日期起並無編製法定經審核財務報表，因為其所註冊成立的國家並無法定審核的規定。

- (2) 該公司截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的法定財務報表分別由執業會計師H K Wan (「H K Wan」) 及RIW C.P.A. Limited (「RIW」) 審核。H K Wan及RIW均於香港註冊。
- (3) 該等公司截至二零零七年三月三十一日止年度的法定財務報表由H K Wan審核，而於二零零七年四月一日至二零零七年十二月三十一日期間及截至二零零八年十二月三十一日止年度的法定財務報表由RIW審核。
- (4) 該公司於二零零六年三月二十四日(註冊成立日期)至二零零六年十二月三十一日期間及截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的法定財務報表分別由H K Wan及RIW審核。
- (5) 該等公司截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的法定財務報表分別由廈門安德信會計師事務所有限公司(「廈門安德信」)及廈門普和會計師事務所有限公司(「廈門普和」)審核。
- (6) 該等公司截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度的法定財務報表分別由中審會計師事務所有限公司(「中審」)、廈門安德信及廈門普和審核。
- (7) 該公司於二零零七年六月二十七日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間及截至二零零八年十二月三十一日止年度的法定財務報表由華清會計師事務所有限公司(「華清」)審核。
- (8) 該公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的法定財務報表由廈門普和審核。
- (9) 該公司截至二零零六年十二月三十一日止年度的法定財務報表由廈門安德信審核。由於該公司正在取消註冊，故並無編製截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的法定財務報表。
- (10) 該公司於二零零六年一月二十三日(註冊成立日期)至二零零六年十二月三十一日期間以及截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零八年十二月三十一日止年度的法定財務報表分別由廈門安德信及廈門普和審核。
- (11) 該公司截至二零零六年十二月三十一日止年度的法定財務報表由中審審核。由於該公司正在取消註冊，故並無編製截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的法定財務報表。
- (12) 該公司截至二零零八年十二月三十一日止三個年度的法定財務報表由華清審核。
- (13) 該等公司於彼等各自註冊成立日期至二零零七年十二月三十一日期間及截至二零零八年十二月三十一日止年度的法定財務報表分別由廈門安德信及廈門普和審核。
- (14) 該公司截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度的法定財務報表分別由泉州志成會計師事務所有限公司(前稱福建志成會計師事務所有限公司)(「泉州志成」)、廈門安德信及廈門普和審核。
- (15) 該公司於二零零六年六月二日(註冊成立日期)至二零零六年十二月三十一日期間、截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度的法定財務報表分別由深圳保龍會計師事務所有限公司(「深圳保龍」)、深圳安匯會計師事務所有限公司(「深圳安匯」)及深圳市財安合夥會計師事務所有限公司(「深圳財安」)審核。
- (16) 該公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的法定財務報表由臨汾華興會計師事務所(「華興」)審核。
- (17) 該公司截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年的法定財務報表由泉州志成審核。

- (18) 該公司於二零零六年一月十二日至二零零六年十二月三十一日期間並無編製法定財務報表。該公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年的法定財務報表分別由泉州洪城會計師事務所有限公司（「泉州洪城」）及廈門達山會計師事務所有限公司（「廈門達山」）審核。
- (19) 廈門安德信、廈門普和、中審、華清、深圳保龍、深圳安匯、深圳財安、華興、泉州志成、泉州洪城及廈門達山均在中國註冊。
- (20) 於二零零九年取消註冊。

於往績記錄期內所進行業務合併及出售附屬公司的詳情分別載於財務資料附註36(a)及36(b)。

上表列出 貴公司的附屬公司，董事認為其主要影響往績記錄期內的業績或構成 貴集團資產淨值的一大部分。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

## 2.1 呈列基準

根據重組， 貴公司成為現時組成 貴集團的公司的控股公司。由於在重組完成前後， 貴公司及有關附屬公司過去及現時均由創辦人最終控制，故重組被視為受共同控制的業務合併，而 貴集團於往績記錄期的財務資料（「財務資料」）乃以合併會計原則編製。

貴集團於各往績記錄期的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括現時組成 貴集團的各公司的業績、權益變動及現金流量，猶如現行架構於整段往績記錄期或自彼等各自的收購、註冊成立或成立日期以來（以較短期間為準）一直存在。編製 貴集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日的綜合財務狀況表，旨在呈列 貴集團的事務狀況，猶如現行架構一直存在，並按照於有關日期創辦人及／或 貴公司應佔各個別公司的股權及／或對該等公司行使控制權的權力而編製。

## 2.2 編製基準

財務資料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」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。於編製整個往績記錄期的財務資料時， 貴集團已提早採納所有於二零零六年、二零零七年、二零零八年及二零零九年一月一日開始的會計期間生效的香港財務報告準則連同有關過渡性條文。

除投資物業及若干金融資產按公允值計量外，財務資料乃按歷史成本慣例編製。除另有註明外，財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數（「人民幣千元」）。

### 2.3 流動負債淨額

於二零零九年九月三十日，貴集團的流動負債超出其流動資產約人民幣681,000,000元。貴集團透過取得承包商的信貸期、預售其在建物業發展項目所得款項、計息銀行及其他融資為其物業發展項目提供資金。

於二零零九年九月三十日，貴集團已動用銀行信貸融資額度約人民幣1,770,000,000元。此外，貴集團已自若干中國銀行取得新信貸融資額度約人民幣9,800,000,000元，並於二零零九年九月三十日後成功取得或重續計息銀行融資約人民幣806,000,000元。

貴公司董事認為，經計及目前可動用銀行融資額度、持續期到期銀行貸款及貴集團的內部財務資源（主要來自預售其持續進行物業發展項目的所得款項）後，貴集團具有足夠營運資金供其目前所需。因此，財務資料乃按持續經營基準編製。

### 2.4 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

貴集團於本財務資料並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	修訂香港財務報告準則第2號集團以現金結算以股份為基礎付款的交易 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 <sup>5</sup>

除上述者外，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則的改進，當中載列對若干香港財務報告準則的修訂，主要目的為刪除歧義及釐清用字。於二零零九年五月頒佈的香港財務報告準則的改進包括對香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號的附錄、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號的修訂。除對香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號的修訂於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間生效及對香港會計準則第18號的附錄的修訂並無設有過渡性條文外，其他修訂均於二零一零年一月一日或以後開始的年度期間生效，惟各準則各自設有過渡性條文。

- 1 於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間生效
- 2 於二零一零年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 3 於二零一一年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 4 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 5 於二零一零年七月一日或以後開始的年度期間生效

貴集團現正評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。貴集團目前的結論為，採納香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）可能導致會計政策變動，惟其他新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能會對貴集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

### 3. 主要會計政策

#### 綜合基準

財務資料包括貴公司及其附屬公司於往績記錄期的財務報表。如上文附註2.1所闡，收購受共同控制的附屬公司乃以合併會計法列賬。收購不受共同控制的附屬公司乃以購買會計法列賬。

合併會計法涉及載入進行共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如有關實體或業務已自合併實體或業務首次受控制方控制之日以來經已合併。合併實體或業務的淨資產乃以控制方現有賬面值合併。在控制方仍擁有權益的情況下，概不會就商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債的權益超出共同控制合併之時的成本確認任何金額。綜合全面收益表載有各合併實體或業務自最早呈報日期或自合併實體或業務首次受共同控制之日（以較短期間為準）起計的業績，而不論共同控制合併日期為何日。

購買會計法涉及分配業務合併的成本至於收購日期所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債的公允值。收購成本乃按於交換日期所給予資產與產生或承擔的負債的公允值總額，加收購直接產生的成本計量。根據購買會計法，附屬公司的業績由收購之日（即 貴集團取得控制權之日）起計算，並持續綜合賬目至控制權終止之日為止。

一切集團內部公司間交易所產生的收入、費用及未變現盈虧及集團內部公司間結餘均已於綜合時悉數抵銷。

少數股東權益指於 貴集團的附屬公司的業績及淨資產中並非由 貴集團持有的外部股東權益。當 貴集團收購或出售其附屬公司的少數股東權益時，代價金額與少數股東權益賬面值間的差額乃確認為儲備變動。

### 附屬公司

附屬公司指 貴公司直接或間接控制其財務及經營政策，以便能從其業務中獲取利益的實體。

計入 貴公司全面收益表內的附屬公司業績以已收及應收股息為限。 貴公司於附屬公司的投資乃按成本減去任何減值虧損後列賬。

### 合營公司

合營公司指 貴集團與其他人士透過合約安排進行經濟活動的實體。合營公司以獨立機構形式經營，其權益由 貴集團與其他人士擁有。

合營各方間的合營協議規定合營各方的注資、合營期及解散時變現資產的基準。合營公司營運的盈虧及任何資產增值分派均由合營各方按彼等各自的注資比例，或根據合營協議的條款分攤。

合營公司：

- (a) 倘 貴集團／貴公司直接或間接對合營公司有單一控制權，則視為附屬公司；
- (b) 倘 貴集團對合營公司並無單一控制權，但有直接或間接共同控制權，則視為共同控制實體；

- (c) 倘 貴集團並無單一控制權或共同控制權，但直接或間接持有合營公司註冊資本不少於20%，且可對合營公司行使重大影響力，則視為聯營公司；或
- (d) 倘 貴集團直接或間接持有合營公司註冊資本少於20%，且無共同控制權或未能對合營公司行使重大影響力，則根據香港會計準則第39號列為股本投資。

### 共同控制實體

共同控制實體指由參與各方共同控制的合營公司，而任一參與方均不能單方面控制共同控制實體的經濟活動。

貴集團於共同控制實體的權益乃以權益會計法，按 貴集團分佔共同控制實體資產淨值減任何減值虧損，在綜合財務狀況表列賬。 貴集團分佔共同控制實體收購後業績和儲備，分別計入綜合全面收益表及綜合儲備。除未變現虧損證明所轉讓資產出現減值外， 貴集團與其共同控制實體進行交易所產生的未變現利潤及虧損均予以對銷，並以 貴集團的共同控制實體權益為限。

### 聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外而由 貴集團持有不少於20%的附股權投票權的長期權益，並可對其行使重大影響的實體。

貴集團於聯營公司的權益乃根據股權會計法按 貴集團所佔資產淨值減任何減值虧損計入綜合財務狀況表。 貴集團所佔聯營公司收購後的業績及儲備分別計入綜合全面收益表及綜合儲備。除未變現虧損證明所轉讓資產出現減值外， 貴集團與其聯營公司進行交易所產生的未變現利潤及虧損均予以對銷，並以 貴集團的聯營公司權益為限。

### 商譽

收購附屬公司及共同控制實體產生的商譽，指於收購當日業務合併成本超逾 貴集團應佔其所收購可識別資產，及所承擔的負債及或然負債的公允值的數額。



收購產生的商譽初始於綜合財務狀況表內確認為資產，初始按成本值，其後按成本值減任何累計減值虧損計量。就共同控制實體而言，商譽計入其賬面值而非於綜合財務狀況表中計入為獨立已識別資產。

商譽的賬面值每年進行減值評估；如發生某項事件或情形的變動顯示可能出現賬面減值，則會更頻密地進行減值檢討。貴集團每年於十二月三十一日進行商譽減值測試。

為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購之日起分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的貴集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，不論貴集團的其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃透過評估有關商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額而確定。凡現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，即確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於往後期間回撥。

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)的部分而該單位的部分業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在這種情況下出售的商譽根據所出售業務相對現金產生單位的保留份額的價值進行計量。

#### 超逾業務合併的成本

貴集團佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的淨公允值的權益如超逾收購附屬公司及共同控制實體的成本(前稱負商譽)，該超逾部分經再檢討後即時於全面收益表確認。

#### 非金融資產(商譽除外)減值

倘有跡象顯示出現減值或要求就資產進行年度減值測試(持作出售已落成物業、存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及其公允值減銷售成本(以較高者為準)，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估的貨幣時間值及資產特定風險的除稅前折現率折減至現值。減值虧損於產生期間自全面收益表扣除，除非資產按重估金額入賬則作別論，在此情況下，重估資產的減值虧損撥回撥根據有關會計政策入賬。

於每個報告日會評定是否有跡象顯示之前已確認的減值虧損不再存在或減少。倘出現該跡象，則會估計可收回金額。過往確認的資產減值虧損僅會於用以釐定資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有的賬面值（扣除折舊／攤銷後）。減值虧損的撥回於產生期間計入全面收益表，除非資產按重估金額入賬則作別論，在此情況下，重估資產的減值虧損撥回撥根據有關會計政策入賬。

### 關連方

任何一方如屬以下情況，即視為 貴集團的關連方：

- (a) 該方直接或間接透過一間或多間中介公司(i)控制 貴集團、被 貴集團控制或與 貴集團受共同控制；(ii)於 貴集團擁有權益，因而可對 貴集團施以重大影響；或(iii)共同控制 貴集團；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為共同控制實體；
- (d) 該方為 貴集團的主要管理層成員；
- (e) 該方為(a)或(d)項所述任何人士家族的直系親屬；
- (f) 該方為(d)或(e)項所述的任何人士直接或間接控制、共同控制或可施行重大影響力的實體或享有重大投票權的實體；或
- (g) 該方為受僱後福利計劃團體，以 貴集團或 貴集團的關連方為服務對象。

### 物業及設備及折舊

在建工程以外的物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業及設備的成本包括其購買價及令其達致符合預計用途的操作狀況及付運至使用地點的任何直接應佔費用。在物業及設備投產後產生的開支，例如維修及保養，通常在產生的期間從全面收益表中扣除。倘能清楚顯示有關開支會提高使用該物業及設備的預期經濟效益，及能可靠地計量該項目的成本，則有關開支將被資本化及列為該資產的額外或重置成本。

折舊以直線法計算，按每項物業及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用的主要年率如下：

樓宇	2%
租賃物業裝修	按租約年期或20% (取較短者)
傢具、裝置及寫字樓設備	19%至25%
汽車	15%至25%

倘若物業及設備項目的部分具不同的使用期限，該項目的成本按合理基準分配給各部分，其各部分各自計算折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於每個報告日審閱及在適當時進行調整。

物業及設備項目乃於出售或當預期使用或出售項目將不產生未來經濟利益時撤銷確認。於資產不獲確認年度因其出售或報廢並在全面收益表確認的任何盈虧乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面值之差額。

在建工程指在建中的樓宇，按成本值扣除減值虧損列賬及無作出折舊撥備。成本包括在建期間的直接建築成本及有關融資資金的撥充資本的融資成本。當工程完成及可供使用後，在建工程將重新適當地按物業及設備種類分類。

### 服務特許權安排

貴集團已就經營及管理若干運動及消閒設施與中國泉州的一家政府機構訂立服務特許權安排。有關該服務特許權安排的交易由 貴集團按以下方式入賬：

#### 貴集團已付代價

倘 貴集團已取得向公眾服務使用者收費的權利，則確認無形資產（經營特許權）。無形資產（經營特許權）根據下文就「無形資產（商譽除外）」載列的政策入賬。

#### 經營服務

有關經營服務的收益根據下文就「收益確認」載列的政策入賬。

#### 修復運動及消閒設施至指定可提供服務水平的合約責任

貴集團須承擔合約責任，作為獲取執照所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的運動及消閒設施，確保符合指定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交運動及消閒設施予授予人之前，將運動及消閒設施修復至指定狀況。維護或修復運動及消閒設施的合約責任（除升級部分外）按下文就「撥備」載列的政策予以確認及計量。

#### 無形資產（商譽除外）

無形資產的可使用年期可按有限年期或無限年期評估。可使用年期有限的無形資產按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估資產減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法，至少會於各結算日進行檢討。

可使用年期無限的無形資產個別地或按現金產生單位每年作減值測試。該等無形資產不予攤銷。可使用年期無限的無形資產會每年進行檢討，以釐定無限可使用年期的評估是否仍然適合。倘不適合，可使用年期評估由無限年期改為有限年期的變動按預期基準入賬。

無形資產於出售時或預期其用途或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。於無形資產終止確認期間在全面收益表確認的出售或報廢產生的任何盈虧，乃出售所得款項淨額與有關無形資產的賬面值的差額。

### 特許經營權

特許經營權指經營若干運動及消閒設施的權利，乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬，並以直線法於 貴集團獲授三十年特許經營權期間攤銷。

### 投資物業

投資物業包括已落成投資物業及在建投資物業。

已落成投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初次確認後，投資物業按反映報告日市場狀況的公允值列賬。

作未來投資物業用途的在建或發展中投資物業分類為在建投資物業。該等在建物業初步按成本(包括交易成本)計算，並於初步確認後，在公允值能予可靠釐定的每個報告日按公允值列賬。

已落成投資物業及在建投資物業公允值變動產生的損益，會於產生年度在全面收益表入賬。

報廢或出售已落成投資物業及在建投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在全面收益表確認。

### 經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。當 貴集團為出租人時，經營租賃下 貴集團的出租資產計入非流動資產，該等經營租賃的應收租金乃以直線法按租賃年期記入全面收益表中。當 貴集團為承租人時，該等經營租賃的應付租金乃以直線法按租賃年期在全面收益表中扣除。

經營租賃下的預付土地租金初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

### 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、融資成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

除非預期發展中物業不能夠於一個正常營運週期內完成建築工程，否則相關發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為持作出售已落成物業。

### 持作出售已落成物業

持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售已落成物業的成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市況而作出的估計釐定。

### 投資及其他金融資產

貴集團根據香港會計準則第39號所界定的金融資產分類為按公允值計入損益的金融資產或貸款及應收款項(如適合)。金融資產於初步確認時以公允值計算，倘並非以公允值計入損益的投資，則另加直接應佔交易成本。

於首次成為合約的訂約方時，貴集團會評估該合約是否包含嵌入式衍生工具。若分析顯示嵌入式衍生工具的經濟特徵與風險與主合約並無密切關係，貴集團亦會評估嵌入式衍生工具應否與主合約分開處理。僅當合約條款的修改導致原有現金流量大幅變動時，方才進行重估。

貴集團於初次確認後會將金融資產分類，並於許可及適當情況下，於報告日重新評估該分類。

所有循正常途徑買賣的金融資產於交易日(即貴集團承諾買賣資產之日)確認。循正常途徑買賣金融資產乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買賣。

### 按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產。金融資產如以短期內出售為目的而購買，則劃分為持作買賣類別。持作買賣投資的收益或虧損於全面收益表

中確認。於全面收益表內確認的淨公允值盈虧並不包括該等金融資產的任何股息，有關股息乃根據下文就「收益確認」載列的政策確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額，且並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率及交易成本一部分的費用。當貸款及應收款項取消確認或減值時及於攤銷過程中，有關收益及虧損會在全面收益表確認。

#### 公允值

在有組織的金融市場交投活躍的投資的公允值，乃參考於報告日營業時間結束時市場所報買入價而釐定。就並無活躍市場的投資而言，公允值乃採用估值方法釐定，包括使用近期按公平原則進行的市場交易；參照大致相同的另一金融工具的現時市值；及折現現金流量分析。

#### 金融資產減值

貴集團於各個報告日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。

#### 按攤銷成本列賬的資產

如有客觀證據顯示按攤銷成本列賬的貸款及應收款項出現減值虧損，則減值金額按該資產賬面值與以金融資產的初始實際利率（即初次確認時計算的實際利率）折現的估計未來現金流量（不包括並未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。該資產的賬面值會直接減少或透過使用備抵賬而減少。減值虧損金額於全面收益表確認。貸款及應收款項連同任何相關撥備，於確實預期日後不可收回時會被撇銷。

如其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值後發生的事項相關連，則先前確認的減值虧損透過調整備抵賬目予以撥回。其後撥回的任何減值虧損會在全面收益表內確認，但有關資產的賬面值不得超過其於撥回當日的攤銷成本。

就應收貿易賬款和其他應收款項而言，若有客觀證據（如債務人可能資不抵債或出現嚴重財政困難以及科技、市場、經濟或法治環境出現對債務人構成不利影響的重大轉變）顯示 貴集團將無法按照發票的原定條款收回所有到期款項，則會作出減值準備。應收款項的賬面值會透過使用備抵賬而減少。當已減值債務被評估為無法收回時，即會取消確認。

#### 取消確認金融資產

金融資產（或如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分）在下列情況下將予取消確認：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；
- 貴集團保留自資產收取現金流量的權利，但已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將有關現金金額全數付予第三方；或
- 貴集團已轉讓自資產收取現金流量的權利，並(a)已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

如 貴集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利，但並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則該資產會以 貴集團繼續參與該資產的程度而確認入賬。以擔保方式繼續參與已轉讓資產的程度，乃按該資產的原賬面值及 貴集團可被要求償還的代價最高金額兩者中的較低者計量。

如以沽出及／或購入已轉讓資產的期權（包括現金結算期權或類似期權）的方式繼續參與，則 貴集團繼續參與的程度，將為 貴集團可購回的已轉讓資產數額，如屬以公允值計量的資產的沽出認沽期權（包括現金結算期權或類似期權），則 貴集團繼續參與的程度，僅以已轉讓資產的公允值及期權行使價兩者中的較低者為限。

#### 按攤銷成本入賬的金融負債（包括計息銀行及其他融資）

金融負債（包括貿易及其他應付款項、應付關連方款項及計息銀行及其他融資），



初步按公允值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計量，若折現的影響將不重大，則按成本列賬。相關利息開支於全面收益表「財務費用」下確認。

當取消確認負債時及在攤銷過程中，收益及虧損會在全面收益表確認。

### 財務擔保合約

屬於香港會計準則第39號範圍的財務擔保合約按金融負債列賬。財務擔保合約初步按公允值減去收購或發行財務擔保合約直接應佔的交易成本確認，惟當該合約透過損益按公允值確認則除外。於初步確認後，貴集團按以下兩者的較高者計量財務擔保合約：(i)清償於報告日現有責任所需開支的最佳估計金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)按香港會計準則第18號收益確認的累計攤銷。

### 取消確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或屆滿，即會取消確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作取消確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於全面收益表確認。

### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成貴集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存現金和存放銀行現金(包括定期存款)。

### 撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告日的現值。因時間流逝而產生的折現現值增額，列作「財務費用」計入全面收益表。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於全面收益表確認，或如與於相同或不同期間直接在權益確認的項目有關，則在權益確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告日資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、共同控制實體和聯營公司投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉而確認，但以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、共同控制實體和聯營公司投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告日審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。相反，先前未被確認的遞延稅項資產會於各報告日重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告日已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

### 收入確認

當經濟利益可能流入 貴集團及收益能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 已竣工物業銷售所得收入，於物業所有權的風險及回報已轉移至買方時（即相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議向買方交付物業，且能合理保證收取有關應收款時）確認；
- (b) 服務收入，於提供服務時確認；
- (c) 租金收入，根據租期按時間比例基準確認；
- (d) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (e) 設施租金收入，以時間比例基準於租賃年期內確認。

### 退休福利計劃

貴集團根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時在全面收益表內扣除。強積金計劃的資產與 貴集團資產分開並由獨立管理基金持有。 貴集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

貴集團於中國內地的附屬公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃（「退休金計劃」）。附屬公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。貴集團就退休金計劃僅承擔持續供款的責任。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在全面收益表扣除。

### 融資成本

收購、建造或生產合資格資產（即需要較長時間方能作擬定用途或出售的資產）直接應計的融資成本乃資本化，作為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，有關融資成本即時終止資本化。待合資格資產支銷的特定融資的臨時投資賺取的投資收入乃自撥充資本的融資成本中扣除。

### 外幣

財務資料以 貴集團的呈列貨幣人民幣呈列。貴公司的功能貨幣為港元，而人民幣亦用作 貴公司財務資料的呈列貨幣，以配合 貴集團的呈列貨幣。貴集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告日的適用匯率再換算。所有匯兌差額撥入全面收益表。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公允值計量的非貨幣項目，採用釐定公允值當日的匯率換算。

若干中國境外附屬公司、共同控制實體及聯營公司的功能貨幣均為人民幣以外的貨幣。於報告日，該等實體的資產與負債按報告日的適用匯率換算為 貴公司的呈列貨幣，其全面收益表則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額，計入匯兌波動儲備。出售海外實體時，就該項海外業務在權益確認的遞延累計金額，會在全面收益表的損益中確認。

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。非中國實體於整個年度產生的經常性現金流量則按期間的加權平均匯率換算為人民幣。

#### 4. 主要會計判斷及估計

編製財務資料時，管理層須於報告日作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及或然負債披露的判斷、估計及假設。然而，有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

##### 判斷

在應用 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

##### *經營租賃承擔 — 貴集團作為出租人*

貴集團就其投資物業組合訂有商業物業租約， 貴集團釐定其於以經營租約租出的物業保留擁有權的重大風險及回報。

##### *投資物業及業主自佔物業的分類*

貴集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此， 貴集團會考慮物業是否可主要地獨立於 貴集團所持有的其他物業而產生現金流量。

若干物業部分持有以供賺取租金或資本增值，而部分則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部分可獨立銷售， 貴集團會將該等部分分開入賬。倘若該等部分不能夠獨立銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部分只佔很微小部分時，方視物業為投資物業。

判斷乃按個別物業基準作出，以釐定配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合被列為投資物業。

##### *投資物業及持作出售的物業的分類*

貴集團開發持作出售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售用途的物業。 貴集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作發展中物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金

及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入投資物業。待物業落成後，持作出售物業乃轉撥至持作出售已落成物業項下，並按成本值列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至已落成投資物業項下。投資物業—不論在建或已落成—均須於各報告日重新估值。

#### 發展中物業及持作出售已落成物業的估值

發展中物業及持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個發展期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支和估計竣工成本(如有)。

倘若完工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就發展中物業及持作出售已落成物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

#### 發展中物業的建築成本分攤

在發展物業時，貴集團一般會將發展項目分期發展。一個發展期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的估計市值佔整個項目的估計總市值百分比，分攤至每個發展期。售出單位成本按年內／期內售出的平方米建築面積乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

#### 估計的不明朗因素

下文為於報告日有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

#### 投資物業公允值的估計

投資物業(包括已落成投資物業及興建中投資物業)按獨立專業估值師對其於往績記錄期內各報告日的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出判斷時，貴集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各報告日現行市況而作出的假設。

### 中國企業所得稅 (「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。

### 中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅準備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計計提。實際的土地增值稅負債，須待物業發展項目完成後由稅務當局釐定。貴集團尚未就其物業發展項目與稅務當局最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額有所不同。

### 物業及設備的使用年期及減值

貴集團的管理層釐定其物業及設備的估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能的物業及設備的實際可使用年期的過往經驗而釐定，並可能因技術創新及其競爭對手行為而有重大改變。當可使用年期少於先前的估計，管理層將增加折舊費用，或將撇銷或撇減已報廢或銷售的技術廢舊資產。

當發生事件或情況轉變而顯示物業及設備的賬面值可能無法收回時，會根據本節所述的會計政策檢查房屋及設備的賬面值是否有減值。物業及設備的可回收金額，按其公允值減銷售成本及使用價值兩者的較高者計算，而這計算須運用估計。

### 遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則所有未動用稅項虧損確認為遞延稅項資產。重大管理層判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。

### 應收貿易賬款及其他應收款準備

貴集團的呆賬準備政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，

以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款項的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如 貴集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能需要提撥額外準備。

#### 非金融資產減值

貴集團於各結算日評估是否有跡象顯示所有非金融資產減值。無固定使用年期之無形資產每年進行減值測試，亦於出現減值跡象時進行測試。其他非金融資產於有跡象顯示可能無法回收賬面值時進行減值測試。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位產生之預期未來現金流量，並選擇適當貼現率計算該等現金流量現值。

#### 大修撥備

貴集團須承擔合約責任，作為授予人授予特許經營權所須符合的條件，以(a)維護其經營的體育及娛樂設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交授予人之前，將所經營的體育及娛樂設施修復至指定狀況。維護或修復的體育及娛樂設施的合約責任(除升級部分外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日履行現有責任所需開支的最佳估計金額列賬。估計開支時 貴集團須估計服務特許權期內該等設施大修的預期未來現金開支，並選擇適當折扣率以計算該等現金流量的現值。



## 5. 分部資料

貴集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務乃按一個經營分部進行監控及以項目為基準進行資源分配及表現評估。就財務報告而言，物業管理分部與物業發展及投資分部合併處理，原因是其所呈報收益及業績及資產乃低於 貴集團的綜合收益、綜合溢利或綜合虧損，以及綜合資產的10%。

貴集團的各項產品來自外部客戶的收入乃載於財務資料附註6。

貴集團來自外部客戶的收入僅來自其於中國的業務，以及 貴集團的絕大部分非流動資產乃位於中國。

於往績記錄期，概無與單一外部客戶之間的交易產生的收入佔 貴集團總收入的10%或以上。

## 6. 收入、其他收入及收益

收入亦是 貴集團的營業收入，為於往績記錄期的物業銷售所得款項總額(扣除營業稅及其他銷售相關稅項)；已收及應收投資物業租金收入總額及物業管理費(扣除營業稅)。

貴集團的收入、其他收入及收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
<u>收益</u>					
物業銷售 .....	325,779	367,974	325,217	325,217	535,778
物業管理費 .....	1,505	2,824	4,240	3,397	6,102
租金收入總額 .....	112	896	1,722	1,084	8,222
	<u>327,396</u>	<u>371,694</u>	<u>331,179</u>	<u>329,698</u>	<u>550,102</u>
<u>其他收入及收益</u>					
銀行利息收入 .....	1,497	4,096	1,741	1,669	1,881
其他應收款項的					
利息收入 .....	427	—	403	—	—
諮詢服務費收入 .....	2,514	—	—	—	—
出售物業及設備					
項目收益 .....	—	—	—	—	5
出售投資物業收益 .....	122	120	—	—	—
出售共同控制					
實體收益 .....	—	34,886	—	—	—
出售附屬公司					
收益 (附註36(b)) .....	—	448	—	—	—
出售按公允值計入					
損益的金融資產					
的收益 .....	15	3,181	—	—	—
超出業務合併					
成本的差額					
(附註36(a)) .....	—	—	4,527	4,527	—
匯兌收益淨額 .....	3,216	—	—	—	7,738
其他 .....	440	745	291	49	4,115
	<u>8,231</u>	<u>43,476</u>	<u>6,962</u>	<u>6,245</u>	<u>13,739</u>

## 7. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
須於五年內悉數償還 的銀行貸款利息 .....	24,063	54,478	66,557	41,543	55,666
須於五年後償還的 銀行貸款利息 .....	238	321	1,158	5,734	533
由創辦人控制的 公司的貸款利息 (附註41(a)(iv)) .....	193	6,874	16,890	8,173	9,134
非按公允值計入損益 的金融負債的 利息總額 .....	24,494	61,673	84,605	55,450	65,333
減：資本化的利息 .....	(24,254)	(60,297)	(81,281)	(53,053)	(62,965)
	<u>240</u>	<u>1,376</u>	<u>3,324</u>	<u>2,397</u>	<u>2,368</u>

## 8. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
		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
已售物業成本 .....		259,407	240,390	199,488	199,488	280,345
已提供服務成本 .....		1,837	2,337	3,847	2,971	4,297
折舊 .....	14	2,401	3,073	5,272	3,983	5,725
預付土地租金攤銷 .....	16	137	984	11,423	8,535	12,571
根據經營租賃就土地及樓宇的最低租賃款項 .....		1,972	2,711	2,871	2,201	1,645
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養) .....		7	5	13	4	70
核數師酬金 .....		279	505	666	622	811
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：						
工資及其他員工成本 ...		9,402	23,552	23,965	15,775	15,728
退休金計劃供款 .....		376	557	700	615	663
減：資本化的金額 .....		(2,666)	(8,421)	(10,377)	(6,694)	(3,766)
		<u>7,112</u>	<u>15,688</u>	<u>14,288</u>	<u>9,696</u>	<u>12,625</u>
匯兌差額淨額 .....		(3,216)	3,808	1,263	1,677	(7,738)
物業及設備項目撤銷* .....	14	3	241	89	89	—
出售物業及設備項目收益 .....		—	—	—	—	(5)
出售物業及設備項目虧損* .....		—	348	—	—	—
出售附屬公司虧損* .....	36(b)	—	—	158	158	—

\* 該等項目於往績記錄期計入 貴集團的綜合全面收益表內「其他開支」項下。

## 9. 董事酬金

於往績記錄期，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例第161條披露的董事酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
袍金 .....	—	—	—	—	—
其他酬金：					
薪金、津貼及 實物利益 .....	814	1,256	1,397	1,049	864
退休福利計劃供款 .....	14	15	18	13	13
	<u>828</u>	<u>1,271</u>	<u>1,415</u>	<u>1,062</u>	<u>877</u>
	<u>828</u>	<u>1,271</u>	<u>1,415</u>	<u>1,062</u>	<u>877</u>

## (a) 非執行董事及獨立非執行董事

於往績記錄期，概無應付予非執行董事及獨立非執行董事的袍金及其他酬金。

(b) 於各往績記錄期，執行董事的酬金載列如下：

	袍金	薪金、 津貼及 實物利益	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零六年十二月 三十一日止年度				
創辦人 .....	—	—	—	—
陳元來先生(「陳先生」) .....	—	549	12	561
鄭曉樂先生(「鄭先生」) .....	—	180	—	180
李維先生 .....	—	85	2	87
	—	814	14	828
截至二零零七年十二月 三十一日止年度				
創辦人 .....	—	180	—	180
陳先生 .....	—	576	12	588
鄭先生 .....	—	285	—	285
李維先生 .....	—	215	3	218
	—	1,256	15	1,271
截至二零零八年十二月 三十一日止年度				
創辦人 .....	—	360	—	360
陳先生 .....	—	322	11	333
鄭先生 .....	—	423	—	423
李維先生 .....	—	292	7	299
	—	1,397	18	1,415
截至二零零八年九月 三十日止九個月(未經審核)				
創辦人 .....	—	270	—	270
陳先生 .....	—	242	8	250
鄭先生 .....	—	318	—	318
李維先生 .....	—	219	5	224
	—	1,049	13	1,062
截至二零零九年 九月三十日止九個月				
創辦人 .....	—	234	—	234
陳先生 .....	—	206	8	214
鄭先生 .....	—	236	—	236
李維先生 .....	—	188	5	193
	—	864	13	877

於往績記錄期，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

## 10. 五名最高薪酬人士

於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一止年度，五名最高薪酬人士中兩名為貴公司董事。於截至二零零八年十二月三十一止年度及截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月，五名最高薪酬人士中三名為 貴公司董事。

於往績記錄期，其餘最高薪酬非董事人士的酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
薪金、津貼及 實物利益.....	792	991	1,434	1,083	948
退休福利計劃供款.....	28	23	11	8	8
	<u>820</u>	<u>1,014</u>	<u>1,445</u>	<u>1,091</u>	<u>956</u>

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事僱員的人數如下：

	僱員人數				
	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
零至人民幣 500,000元 .....	3	3	1	1	1
人民幣500,001元至 人民幣1,000,000元 ...	—	—	—	1	1
人民幣1,000,001元至 人民幣1,500,000元 ...	—	—	1	—	—
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

## 11. 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
即期：					
香港利得稅 .....	—	6,685	—	—	—
中國企業所得稅 .....	12,227	15,664	18,952	19,921	36,565
中國土地增值稅 .....	183	20,434	16,653	14,840	51,919
	<u>12,410</u>	<u>42,783</u>	<u>35,605</u>	<u>34,761</u>	<u>88,484</u>
遞延(附註32)：					
本年度 .....	1,008	26,715	40,001	34,106	59,399
稅率變動的影響 .....	—	1,083	—	—	—
	<u>1,008</u>	<u>27,798</u>	<u>40,001</u>	<u>34,106</u>	<u>59,399</u>
年內／期內稅項					
支出總額 .....	<u>13,418</u>	<u>70,581</u>	<u>75,606</u>	<u>68,867</u>	<u>147,883</u>

**香港利得稅**

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，乃就於香港產生的估計應課稅溢利按17.5%的稅率計提香港利得稅撥備。由於 貴集團於往績記錄期的其他年度／期間內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無於該等年度／期間計提香港利得稅撥備。

**企業所得稅**

貴集團就中國內地業務作出的所得稅撥備，乃根據相關現行法例、詮釋及慣例，就各往績記錄期的估計應課稅溢利按適用稅率計算。



於二零零八年一月一日前，貴集團於深圳及廈門的附屬公司有權享受15%的優惠企業所得稅稅率，而位於中國其他城市的所有其他附屬公司則須按33%的法定稅率繳納企業所得稅。就中國法定財務報告而言，貴集團的各中國附屬公司乃按溢利的適用比率計提企業所得稅撥備（就毋須課稅或不可扣減項目作出調整）。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過了中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），並於二零零八年一月一日生效。新企業所得稅法引入了（其中包括）將內、外資企業所得稅稅率統一為25%等一系列變化。根據於二零零七年十二月二十六日頒佈的「國發[2007]第39號」，就貴集團於廈門及深圳的附屬公司（於二零零八年一月一日之前享受15%的優惠企業所得稅稅率）而言，稅率將於五年內過渡至25%，其中二零零八年為18%、二零零九年為20%、二零一零年為22%、二零一一年為24%及二零一二年為25%。

### 土地增值稅

根據自一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例及自一九九五年一月二十七日生效的中國人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則（統稱「土地增值稅條例」），自一九九四年一月一日起，在中國內地銷售轉讓房地產物業產生的所有收益，均須就土地價值的增值（即物業銷售所得款項減包括融資成本和所有物業開發支出的各類可扣稅支出）按介乎30%至60%的累進稅率，繳納土地增值稅。

於往績記錄期，由於董事認為若干位於廈門的附屬公司於二零零七年八月一日廈門市正式實施土地增值稅條例之前已自有關稅務當局取得稅務註銷批准，因此貴集團於廈門的相關附屬公司沒有按土地增值稅條例以累進稅率納稅。

根據 貴公司及其大部分附屬公司所在國家的法定／適用稅率計算除稅前溢利適用的稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
除稅前溢利 .....	65,205	230,658	241,465	223,988	421,615
按法定／適用所得稅					
稅率計算 .....	21,484	74,211	61,928	57,049	105,505
特定城市的較高／ (較低) 稅率 .....	(11,119)	(14,525)	(9,793)	(9,606)	1,016
確認遞延稅所用的 稅率變動的影響...	—	(12,920)	—	—	(215)
稅率變動					
對遞延稅的影響...	—	1,083	—	—	—
共同控制實體及 聯營公司應佔					
溢利及虧損 .....	272	702	1,902	1,737	426
毋須課稅的收入 .....	(1,056)	(1,213)	(1,589)	(1,995)	(235)
不可扣稅的開支 .....	1,291	6,351	5,339	4,587	5,763
運用過往期間的					
稅項虧損 .....	(28)	(670)	(166)	(1)	(163)
未確認的稅項虧損...	122	174	286	3	1,609
對集團內公司間的 交易產生的未變現					
溢利的稅務影響...	2,210	(111)	4,681	3,708	(4,160)
土地增值稅 .....	183	20,434	16,653	14,840	51,919
土地增值稅的 稅務影響 .....	(27)	(3,065)	(2,998)	(1,455)	(13,582)
其他 .....	86	130	(637)	—	—
按 貴集團實際 稅率計算的 稅項開支 .....	13,418	70,581	75,606	68,867	147,883

截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月，分佔共同控制實體應佔稅項抵免／(支出) 分別為人民幣 3,595,000元、人民幣 11,413,000元、人民幣 10,267,000元 (未經審核) 及人民幣 (9,912,000)元，已計入綜合全面收益表的「分佔共同控制實體的溢利及虧損」項下。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月，分佔共同控制實體應佔稅項抵免分別為人民幣53,000元、人民幣193,000元、人民幣559,000元、人民幣396,000元(未經審核)及人民幣299,000元，已計入綜合全面收益表「應佔聯營公司溢利及虧損」項下。

## 12. 股息

貴公司自註冊成立起至二零零九年九月三十日概無宣派股息。

## 13. 每股盈利

本報告未呈列每股盈利資料，因為就本報告而言，重組導致納入該資料並無意義。

## 14. 物業及設備

	樓宇	租賃 物業裝修	傢俬、 裝置及 辦公室設備	汽車	在建工程	總計
	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
於二零零六年一月一日，						
經扣除累計折舊 .....	3,404	1,749	1,398	4,433	2,070	13,054
添置 .....	311	380	1,905	2,779	6,655	12,030
轉自持作出售						
已落成物業 .....	398	—	—	—	—	398
折舊 .....	(171)	(445)	(670)	(1,115)	—	(2,401)
撤銷 .....	—	—	(3)	—	—	(3)
匯兌調整 .....	(243)	—	6	—	—	(237)
於二零零六年十二月 三十一日及二零零七年 一月一日，經扣除累計						
折舊 .....	3,699	1,684	2,636	6,097	8,725	22,841
添置 .....	3,488	322	3,400	3,124	29,955	40,289
收購附屬公司						
(附註36(a)) .....	—	—	129	—	—	129
收購並非業務的						
附屬公司(附註36(c)) ...	—	—	17	88	—	105
轉自在建工程 .....	32,503	—	—	—	(32,503)	—
折舊 .....	(210)	(524)	(754)	(1,585)	—	(3,073)
出售 .....	—	—	—	(652)	—	(652)

	樓宇	租賃 物業裝修	傢俬、 裝置及 辦公室設備	汽車	在建工程	總計
	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
撇銷 .....	—	—	(223)	(18)	—	(241)
匯兌調整 .....	(43)	—	(16)	5	—	(54)
於二零零七年十二月 三十一日及二零零八年 一月一日，經扣除						
累計折舊 .....	39,437	1,482	5,189	7,059	6,177	59,344
添置 .....	8,765	3,121	928	790	4,358	17,962
收購附屬公司						
（附註36(a)） .....	—	—	16	—	—	16
折舊 .....	(1,087)	(863)	(1,487)	(1,835)	—	(5,272)
出售 .....	—	—	(33)	(208)	—	(241)
撇銷 .....	—	—	(89)	—	—	(89)
匯兌調整 .....	(198)	—	—	(22)	—	(220)
於二零零八年十二月 三十一日及二零零九年 一月一日，經扣除						
累計折舊 .....	46,917	3,740	4,524	5,784	10,535	71,500
添置 .....	70	—	512	257	1,240	2,079
收購並非業務的						
附屬公司（附註36(c)） .....	—	5,677	1,795	1,257	—	8,729
轉讓 .....	11,775	—	—	—	(11,775)	—
折舊 .....	(1,976)	(698)	(1,438)	(1,613)	—	(5,725)
出售 .....	—	—	(40)	(385)	—	(425)
匯兌調整 .....	1	1	—	—	—	2
於二零零九年九月 三十日，經扣除						
累計折舊 .....	56,787	8,720	5,353	5,300	—	76,160
於二零零六年一月一日：						
成本 .....	3,555	2,159	1,900	7,533	2,070	17,217
累計折舊 .....	(151)	(410)	(502)	(3,100)	—	(4,163)
賬面淨值 .....	3,404	1,749	1,398	4,433	2,070	13,054

	樓宇	租賃 物業裝修	傢俬、 裝置及 辦公室設備	汽車	在建工程	總計
	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
於二零零六年十二月 三十一日及二零零七年 一月一日：						
成本 .....	4,016	2,539	3,767	9,834	8,725	28,881
累計折舊 .....	(317)	(855)	(1,131)	(3,737)	—	(6,040)
賬面淨值 .....	<u>3,699</u>	<u>1,684</u>	<u>2,636</u>	<u>6,097</u>	<u>8,725</u>	<u>22,841</u>
於二零零七年十二月 三十一日及二零零八年 一月一日：						
成本 .....	39,953	2,861	6,478	11,452	6,177	66,921
累計折舊 .....	(516)	(1,379)	(1,289)	(4,393)	—	(7,577)
賬面淨值 .....	<u>39,437</u>	<u>1,482</u>	<u>5,189</u>	<u>7,059</u>	<u>6,177</u>	<u>59,344</u>
於二零零八年十二月 三十一日及二零零九年 一月一日：						
成本 .....	48,518	5,982	7,116	10,704	10,535	82,855
累計折舊 .....	(1,601)	(2,242)	(2,592)	(4,920)	—	(11,355)
賬面淨值 .....	<u>46,917</u>	<u>3,740</u>	<u>4,524</u>	<u>5,784</u>	<u>10,535</u>	<u>71,500</u>
於二零零九年九月三十日：						
成本 .....	59,058	11,661	9,347	10,760	—	90,826
累計折舊 .....	(2,271)	(2,941)	(3,994)	(5,460)	—	(14,666)
賬面淨值 .....	<u>56,787</u>	<u>8,720</u>	<u>5,353</u>	<u>5,300</u>	<u>—</u>	<u>76,160</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，貴集團向銀行抵押賬面值分別人民幣1,928,000元、人民幣6,177,000元、人民幣28,310,000元及人民幣39,892,000元的若干物業及設備，作為貴集團獲授銀行貸款的抵押品（附註38）。

## 15. 投資物業

	已落成 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年一月一日 .....	4,400	—	4,400
添置 .....	548	127,808	128,356
轉自發展中物業 .....	—	34,552	34,552
轉自持作出售已落成物業 .....	3,635	—	3,635
轉自預付土地租金 (附註16) .....	—	1,672	1,672
年內出售 .....	(1,200)	—	(1,200)
公允值調整收益淨額 .....	19,577	18,568	38,145
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日 .....	26,960	182,600	209,560
添置 .....	636	157,117	157,753
轉撥 .....	33,610	(33,610)	—
年內出售 .....	(2,360)	—	(2,360)
公允值調整收益淨額 .....	19,354	148,893	168,247
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日 .....	78,200	455,000	533,200
添置 .....	456	138,178	138,634
轉撥 .....	593,178	(593,178)	—
年內出售 .....	(400)	—	(400)
出售一間附屬公司 (附註36(b)) .....	(800)	—	(800)
公允值調整收益淨額 .....	211,366	—	211,366
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日 .....	882,000	—	882,000
添置 .....	39,687	—	39,687
公允值調整收益淨額 .....	222,836	—	222,836
於二零零九年九月三十日 .....	1,144,523	—	1,144,523

貴集團的投資物業均位於中國內地，其租約情況如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
長期租約 .....	20,404	50,836	67,015	77,509
中期租約 .....	189,156	482,364	814,985	1,067,014
	<u>209,560</u>	<u>533,200</u>	<u>882,000</u>	<u>1,144,523</u>

貴集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司分別於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日重新估值為人民幣209,560,000元、人民幣533,200,000元、人民幣882,000,000元及人民幣1,144,523,000元。

已落成投資物業的公允值乃以現有租約所得收入淨額資本化為基準，並考慮該等物業可能產生的復歸收入，或參考可比較市場交易得出。在建投資物業的公允值乃根據剩餘法釐定。然而，使用剩餘法對在建投資物業進行估值亦須考慮與發展過程有關的重大風險，包括但不限於建設及出租風險。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，貴集團向銀行抵押賬面值分別人民幣173,672,000元、人民幣456,672,000元、人民幣838,672,000元及人民幣74,000,000元的若干投資物業，作為貴集團獲授銀行貸款的抵押品（附註38）。

貴集團的投資物業均根據經營租約租予獨立第三方及創辦人控制的公司，進一步詳情概要載於附註39(a)。

## 16. 預付土地租金

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初／期初.....	1,237	13,197	1,315,426	771,940
添置.....	9,842	688,193	145,071	460,040
收購並非業務的附屬公司				
(附註36(c)).....	—	615,031	—	1,153,107
轉自持作出售已落成物業.....	60	—	—	—
轉至投資物業(附註15).....	(1,672)	—	—	—
轉自／(至)發展中物業.....	3,872	—	(676,594)	(457,374)
年內／期內已確認攤銷.....	(137)	(984)	(11,423)	(12,571)
匯兌調整.....	(5)	(11)	(540)	3
	<u>13,197</u>	<u>1,315,426</u>	<u>771,940</u>	<u>1,915,145</u>
預付款項、按金及其他應收				
款項的流動部分.....	(207)	(9,314)	(11,552)	(41,184)
	<u>12,990</u>	<u>1,306,112</u>	<u>760,388</u>	<u>1,873,961</u>



貴集團的租賃土地位於香港及中國大陸，並按以下租期持有：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
長期租約：				
中國大陸 .....	1,264	1,294,322	751,713	742,063
中期租約：				
香港 .....	—	9,204	8,487	8,360
中國大陸 .....	11,933	11,900	11,740	1,164,722
	11,933	21,104	20,227	1,173,082
	13,197	1,315,426	771,940	1,915,145

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，貴集團分別向銀行抵押賬面值人民幣11,933,000元、人民幣12,963,000元、人民幣230,385,000元及人民幣785,982,000元的土地使用權，作為貴集團獲授銀行貸款的抵押品（附註38）。

## 17. 無形資產

	特許經營權			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初／期初.....	—	—	—	—
收購並非業務的附屬公司 (附註36(c)) .....	—	—	—	4,861
年末／期末.....	—	—	—	4,861
成本 .....	—	—	—	4,861
累計攤銷 .....	—	—	—	—
賬面淨值 .....	—	—	—	4,861

於二零零六年三月二十八日，泉州市海峽體育中心有限公司（「海峽體育中心」）與泉州市體育局（「體育局」）（中國泉州的地方政府機構）以現金代價人民幣5,000,000元訂立一項特許經營權協議（「經營權協議」）。根據經營權協議，海峽體育中心獲授出經營及管理位於泉州的若干體育及娛樂設施（「該等設施」）的特許經營權（「特許經營權」），為期30年（「經營期間」）。

該項服務特許權安排涉及 貴集團（作為經營人）(i) 支付制定金額（作為代價），以獲取該等設施的特許經營權；(ii) 於經營期間內代表體育局經營及維護該等設施，以確保符合一定可提供服務水平；及(iii) 有權向該等設施的使用者收費。 貴集團有權經營及管理該等設施並有權收取與經營該等設施相關的所有收入。然而，於經營期間，有關政府機構（作為授予人）將控制及規管所提供服務的範圍及 貴集團收取的價格，保留該等設施的所有權及有權獲得於經營期間結束時的任何剩餘權益。

特許經營權成本於經營期間內攤銷。

## 18. 發展中物業

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
預期將於下列期限落成 的發展中物業：				
在正常營運週期內				
列作流動資產 .....	752,820	826,850	1,370,435	1,652,863
超過正常營運週期後				
列作非流動資產 .....	78,084	292,366	308,496	578,381
	<u>830,904</u>	<u>1,119,216</u>	<u>1,678,931</u>	<u>2,231,244</u>
預期將於正常營運週期內 落成或恢復的發展中物業：				
一年內 .....	298,009	251,462	414,276	971,285
一年後 .....	454,811	575,388	956,159	681,578
	<u>752,820</u>	<u>826,850</u>	<u>1,370,435</u>	<u>1,652,863</u>

貴集團所有發展中物業均位於中國內地，並按長期租約持有。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，貴集團向銀行抵押賬面值分別人民幣528,689,000元、人民幣506,106,000元、人民幣674,896,000元及人民幣1,808,222,000元的若干發展中物業，作為貴集團獲授銀行貸款的抵押品（附註38）。

## 19. 於一間附屬公司的投資

貴公司：

	於十二月三十一日		於
	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣	人民幣	二零零九年 人民幣
非上市投資，按成本 .....	8	8	8

應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。該等結餘的賬面值與其公允值相若。

## 20. 於共同控制實體的權益

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分佔資產淨額 .....	101,429	65,202	123,194	159,002

共同控制實體的詳情如下：

名稱	註冊／繳足 資本面值	註冊成立／ 註冊地點	貴集團應佔所有權百分比			於九月 三十日 二零零九年	主要業務
			於十二月三十一日				
			二零零六年	二零零七年	二零零八年		
中益國際投資集團 有限公司	普通股 110,000,000 港元	香港	—	49% <sup>(1)</sup>	49% <sup>(1)</sup>	49% <sup>(1)</sup>	投資控股
泉州遠航房地產 發展有限公司*	註冊資本 人民幣 90,000,000元	中國	—	49% <sup>(1)</sup>	49% <sup>(1)</sup>	49% <sup>(1)</sup>	物業發展 及投資
怡利發展有限公司@	普通股 10,000港元	香港	50%	—	—	—	投資控股
重慶創冠房地產發展 有限公司** @	註冊資本 11,000,000美元	中國	50%	—	—	—	物業發展
保利武夷(香港)開發 建設有限公司	普通股 10,000美元	香港	—	—	50%	50%	投資控股
福州武夷綠洲房地產開發 有限公司**	註冊資本 人民幣 40,000,000元	中國	—	—	50%	50%	物業發展

\* 根據中國法律註冊為有限公司。

\*\* 根據中國法律註冊為外商獨資實體。

@ 於二零零七年五月出售。

<sup>(1)</sup> 根據有關股東協議，貴集團有權享有於該等實體董事會上50%的投票權。

下表列示 貴集團共同控制實體的財務資料概要：

	於十二月三十一日			於 九月三十日	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
分佔共同控制實體的					
資產及負債：					
非流動資產 .....	104,441	74,782	122,618	120,919	
流動資產 .....	80,988	22,312	264,380	608,059	
流動負債 .....	(84,000)	(5,710)	(166,783)	(546,928)	
非流動負債 .....	—	(26,182)	(97,021)	(23,048)	
資產淨額 .....	<u>101,429</u>	<u>65,202</u>	<u>123,194</u>	<u>159,002</u>	
	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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)	
分佔共同控制					
實體的業績：					
收入 .....	—	3,923	75,470	60,298	59,391
其他收益 .....	39	138	111	103	669
	39	4,061	75,581	60,401	60,060
開支總額 .....	(1,455)	(10,917)	(91,691)	(76,476)	(48,146)
稅項 .....	—	3,595	11,413	10,267	(9,912)
除稅後溢利／(虧損) ...	<u>(1,416)</u>	<u>(3,261)</u>	<u>(4,697)</u>	<u>(5,808)</u>	<u>2,002</u>

## 21. 於聯營公司的權益

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分佔資產淨額 .....	5,887	15,748	11,489	8,371

有關聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊／繳足 資本面值	註冊成立／ 註冊地點	貴集團應佔所有權百分比			於九月 三十日 二零零九年	主要業務
			於十二月三十一日				
			二零零六年	二零零七年	二零零八年		
泉州寶興房地產 開發有限公司*	註冊資本 人民幣 48,000,000元	中國	12.75% <sup>(1)</sup>	30%	30%	30%	物業發展
華耀投資有限公司	普通股 100港元	香港	—	—	—	20%	投資控股
鴻富投資有限公司	普通股 100美元	英屬 處女群島	—	—	45%	45%	投資控股
石獅市閩南黃金海岸 度假村有限公司**	註冊資本 人民幣 10,500,000元	中國	—	—	45%	45%	物業發展

\* 根據中國法律註冊為有限公司。

\*\* 根據中國法律註冊為外商獨資實體。

<sup>(1)</sup> 儘管 貴集團對泉州寶興房地產開發有限公司（「泉州寶興」）持有低於20%的投票權，董事認為， 貴集團可透過其於泉州寶興董事會（包括五名成員）的代表董事及參與泉州寶興的政策制訂過程而對泉州寶興實施重大影響。

貴集團於聯營公司的所有股權均由 貴公司的附屬公司間接持有。

所有聯營公司均按權益法於財務資料內入賬，且該等聯營公司的財政年度年結日與貴集團一致。

下表列示按100%基準摘錄自 貴集團聯營公司財務報表的財務資料概要：

	於十二月三十一日			於 九月三十日	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
資產 .....	95,723	207,859	636,857	937,919	
負債 .....	(49,569)	(164,662)	(606,764)	(913,107)	
	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
收入 .....	295	577	2,425	1,430	9,576
虧損 .....	(1,120)	(3,502)	(12,360)	(8,905)	(6,226)

## 22. 持作出售已落成物業

貴集團所有持作出售已落成物業均位於中國內地，並按長期租約持有。所有持作出售已落成物業均按成本列賬。

於二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，貴集團向銀行抵押賬面值人民幣607,862,000元及人民幣3,412,000元的若干持作出售已落成物業，作為貴集團獲授銀行貸款的抵押品（附註38）。

## 23. 應收貿易賬款

貴集團的應收貿易賬款因出售物業引起。物業的代價由買方根據相關買賣協議的條款支付。由於貴集團的應收貿易賬款與一批分散客戶有關，故並無重大信貸集中風險。所有應收貿易賬款均為免息。



未視為減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
既未逾期亦未減值 .....	—	—	—	12,826
逾期一至六個月 .....	3,060	296	220	2,695
逾期七至十二個月 .....	58	—	3,949	—
逾期超過一年 .....	704	380	428	1,847
	<u>3,822</u>	<u>676</u>	<u>4,597</u>	<u>17,368</u>

已逾期但並未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄並於 貴集團有良好往績記錄的分散客戶有關。根據過往經驗， 貴公司董事認為毋須就有關結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動，以及認為該等結餘可全數收回。 貴集團並未就該等結餘持有任何抵押品，或實施其他加強信貸措施。

於二零零六年十二月三十一日， 貴集團應收貿易賬款中包括應收股東及創辦人家族成員款項合共人民幣2,515,000元，該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應收貿易賬款的賬面值與其公允值相若。

## 24. 預付款項、按金及其他應收款項

貴集團：

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
預付款項 .....	(i)及(ii)	322,902	455,235	620,322	613,023
按金 .....		10,788	53,640	9,123	39,901
出售共同控制實體 所得款項 .....		—	5,752	5,752	—
其他應收款項 .....		58,378	20,902	15,482	117,650
		392,068	535,529	650,679	770,574
非流動部分 .....		(287,000)	(356,070)	(508,040)	(438,414)
流動部分 .....		105,068	179,459	142,639	332,160

貴公司：

	於十二月三十一日		於
	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
預付款項 .....	—	21	2,766

附註：

- (i) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日的結餘包括就收購土地使用權的預付款項分別約人民幣287,000,000元、人民幣297,359,000元、人民幣508,040,000元及人民幣438,414,000元。
- (ii) 於二零零七年十二月三十一日的結餘包括就收購共同控制實體的預付款項約人民幣58,711,000元。

上述資產概未逾期或減值。上述結餘內包括的金融資產與並無近期拖欠款紀錄的應收款項有關。

## 25. 應收／應付關連方款項

與關連方結餘的分析如下：

貴集團：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收關連方款項：				
董事：				
鄭先生 .....	2,361	—	30,231	—
陳先生 .....	3,745	—	2,593	4,175
創辦人家族成員 .....	569	7	—	—
由下列人士控制的公司：				
創辦人 .....	102,030	136,588	20,606	2,302
陳先生 .....	2,530	569	676	—
鄭先生 .....	—	15	22	—
共同控制實體 .....	37,184	—	11,719	11,724
一間聯營公司 .....	1,760	5,597	60,222	104,369
	<u>150,179</u>	<u>142,776</u>	<u>126,069</u>	<u>122,570</u>
應付關連方款項：				
董事：				
創辦人 .....	281,564	244,297	258,960	39,951
鄭先生 .....	—	1,112	—	—
由創辦人控制的公司 .....	18	39,995	79,480	—
一間共同控制實體 .....	—	—	—	142,975
一間聯營公司 .....	—	—	30,000	77,821
	<u>281,582</u>	<u>285,404</u>	<u>368,440</u>	<u>260,747</u>

貴公司：

	於十二月三十一日		於
	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收直接控股公司款項 .....	10	9	—

該等結餘乃非貿易性質、無抵押、免息及須按通知即時償還。應收／應付關連方款項的賬面值與其公允值相若。

並無應收關連方款項逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與過往並無拖欠紀錄的應收款項有關。

## 26. 可收回稅項／應付稅項

### (a) 可收回稅項

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
預付中國企業所得稅 .....	15,532	44,621	68,442	52,987
預付中國土地增值稅 .....	3,497	12,426	21,911	20,352
	<u>19,029</u>	<u>57,047</u>	<u>90,353</u>	<u>73,339</u>

## (b) 應付稅項

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
香港利得稅.....	—	6,417	6,039	6,041
中國企業所得稅.....	11,740	15,594	14,696	13,371
中國土地增值稅.....	—	17,668	8,313	39,551
	<u>11,740</u>	<u>39,679</u>	<u>29,048</u>	<u>58,963</u>

## 27. 現金及現金等價物及受限制現金

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
現金及銀行結餘.....	267,470	117,762	143,089	908,580
減：受限制現金(附註).....	(65,950)	(36,703)	(83,410)	(503,000)
現金及現金等價物.....	<u>201,520</u>	<u>81,059</u>	<u>59,679</u>	<u>405,580</u>

## 附註：

- (a) 根據中國有關法規，貴集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。該等按金僅可在取得相關地方政府批文後用於採購建築材料及支付相關物業的建造費用。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，該等擔保按金分別為人民幣65,308,000元、人民幣10,189,000元、人民幣1,459,000元及人民幣3,964,000元。
- (b) 根據貴集團一間附屬公司與其銀行簽署的有關貸款融資額度協議，該附屬公司須將預售物業的所得款項存入指定銀行戶口，該款項僅可用於支付該附屬公司發生的物業開發成本及償還有關貸款。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，該等按金分別為人民幣23,910,000元及人民幣6,837,000元。
- (c) 根據貴集團若干附屬公司與彼等的銀行簽署的有關擔保融資協議，該等附屬公司須將若干金額存入指定銀行戶口，用作物業買家可能拖欠按揭貸款墊款的按金。該等擔保按金將於有關物業的物業業權證書轉到銀行後方獲解除。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，該等按金分別為人民幣1,800,000元、人民幣9,829,000元及人民幣7,851,000元。
- (d) 根據體育局與海峽體育中心訂立的管理協議，由體育局墊付並存入指定銀行賬戶的資金僅可用作支付興建該等設施所產生的建設費用及開支。於二零零九年九月三十日，該按金為人民幣10,071,000元。

- (e) 除附註(a)、(b)、(c)及(d)所詳述的限制外，貴集團的若干附屬公司亦須存入若干金額作為公共維護基金的擔保按金，或存入特定銀行戶口的貸款的用途受到限制。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，該等按金總額分別為人民幣642,000元、人民幣804,000元、人民幣65,285,000元及人民幣481,114,000元。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，貴集團以人民幣列值的現金及銀行結餘分別為人民幣233,305,000元、人民幣65,509,000元、人民幣138,161,000及人民幣656,289,000元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。所有銀行結餘及受限制現金均存於並無近期違約記錄而具信譽的銀行。現金及現金等值物的賬面值與其公允值相若。

## 28. 貿易應付款項

於往績記錄期各報告日，貿易應付款項的賬齡分析如下：

貴集團：

	於十二月三十一日			於 九月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內 .....	229,812	358,646	351,960	219,477
一年以上 .....	3,425	5,611	84,618	140,090
	<u>233,237</u>	<u>364,257</u>	<u>436,578</u>	<u>359,567</u>

貿易應付款項為免息及須於正常營運周期內或按要求償還。

## 29. 預收款項

預收款項是指 貴集團於往績記錄期的已收的預售物業購買者的銷售所得款項。

## 30. 其他應付款項及應計費用

貴集團：

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已收按金 .....		8,068	139,405	163,499	146,984
應計費用 .....		4,556	12,010	2,636	1,635
應付若干附屬公司					
少數股東款項 .....	(a)	7,316	6,316	6,316	3,440
若干附屬公司					
少數股東墊款 .....	(b)	101,056	121,529	127,230	269,809
收購附屬公司及聯營公司					
應付的代價 .....		—	334,745	236,745	691,865
其他應付款項 .....		14,207	48,328	84,195	182,296
		135,203	662,333	620,621	1,296,029
非即期部分 .....		(2,960)	(2,720)	(2,479)	(2,240)
即期部分 .....		132,243	659,613	618,142	1,293,789

貴公司：

	於十二月三十一日		於
	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應計費用 .....	3,168	176	—

附註：

- (a) 該結餘乃由 貴集團附屬公司的若干股本權益作抵押。結餘按5.31%的年利率計息，惟於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日均為人民幣3,440,000元除外，該等款項為免息及須根據相關轉包合同及股份轉讓協議的要求償還。
- (b) 結餘乃無抵押、免息及須按要求償還。

其他負債及與若干附屬公司少數股東結餘的賬面值與其公允值相若。

## 31. 計息銀行及其他融資

	於十二月三十一日						於九月三十日				
	二零零六年		二零零七年		二零零八年		二零零九年				
	到期日	人民幣千元	訂約年利率 (%)	到期日	人民幣千元	訂約利率 (%)	到期日	人民幣千元	訂約年利率 (%)		
<b>即期</b>											
銀行貸款 - 有抵押 .....	2007年	26,000	7.02-7.29	2008年	40,000	6.62-10.00	2009年	793,500	5.31-5.84	2010年	444,000
長期銀行貸款的即期部分 - 有抵押 .....	2007年	74,000	7.23-7.79	2008年	7,612	2.50-8.32	2009年	15,318	2.5-6.53	2010年	13,448
由創辦人控制的公司所提供的貸款 - 無抵押 .....		-			-	2.95-8.22	2009年	200,607	5.31	2010年	56,203
		100,000			47,612			1,009,425			513,651
<b>非即期</b>											
銀行貸款 - 有抵押 .....	2008年- 2012年	536,500	5.85-7.79	2009年- 2017年	675,125	2.50-8.75	2010年- 2028年	344,493	2.5-6.53	2010年- 2028年	1,284,293
銀行貸款 - 無抵押 .....	2008年	20,000	6.03		-			-			-
		556,500			675,125			344,493			1,284,293
		656,500			722,737			1,353,918			1,797,944



	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分析：				
銀行及其他應償還貸款：				
一年內或按要求 .....	100,000	47,612	808,818	457,448
第二年 .....	48,000	643,050	14,123	399,489
第三至五年				
（包括首尾兩年） .....	500,000	21,200	318,132	873,792
第六至十年				
（包括首尾兩年） .....	8,500	10,875	12,238	11,012
	<u>656,500</u>	<u>722,737</u>	<u>1,153,311</u>	<u>1,741,741</u>
來自創辦人所控制 的公司且須於一年內 償還的貸款 .....	—	—	200,607	56,203

## 附註：

- (a) 貴集團的若干銀行貸款由 貴集團的物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情於附註38披露。
- (b) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，由創辦人、其家族成員及由陳先生控制的公司就 貴集團的銀行貸款提供合共人民幣282,500,000元、人民幣237,500,000元、人民幣226,304,000元及人民幣17,814,000元的擔保。
- (c) 除於二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日的有抵押銀行貸款分別人民幣8,683,000元及人民幣8,459,000元以及於二零零八年十二月三十一日的其他貸款人民幣8,804,000元以港元列值外， 貴集團的所有有抵押及無抵押融資均以人民幣列值。
- (d) 除於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日的短期銀行貸款分別人民幣20,000,000元、人民幣40,000,000元、人民幣195,000,000元及人民幣444,000,000元以及於二零零八年十二月三十一日的其他短期貸款人民幣15,000,000元按固定利率計息外，所有融資均按浮動利率計息。 貴集團銀行及其他融資的賬面值與其公允值相若。

## 32. 遞延稅項

於往績記錄期內，遞延稅項負債及資產的變動如下：

## 遞延稅項負債

	重估投資物業 人民幣千元
於二零零六年一月一日 .....	102
年內在綜合全面收益表扣除 .....	9,033
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日的遞延稅項負債總額 .....	9,135
稅率變動的影響 .....	453
年內在綜合全面收益表扣除 .....	41,957
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日的遞延稅項負債總額 .....	51,545
出售附屬公司(附註36(b)) .....	(42)
年內在綜合全面收益表扣除 .....	52,841
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日的遞延稅項負債總額 .....	104,344
期內在綜合全面收益表扣除 .....	55,709
於二零零九年九月三十日的遞延稅項負債總額 .....	160,053

## 遞延稅項資產

	集團內部 交易的未 變現溢利	土地增值 稅撥備	虧損總額	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零六年一月一日 .....	—	—	3,161	3,161
計入年內綜合全面收益表 .....	—	—	8,025	8,025
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日的 遞延稅項資產總額 .....	—	—	11,186	11,186
稅率變動的影響 .....	—	—	(630)	(630)
收購並非業務的附屬公司 (附註36(c)) .....	—	—	289	289
計入年內綜合全面收益表 .....	—	3,180	12,062	15,242
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日的 遞延稅項資產總額 .....	—	3,180	22,907	26,087
計入／(扣自)年內 綜合全面收益表 .....	6,928	(3,115)	9,027	12,840
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日的 遞延稅項資產總額 .....	6,928	65	31,934	38,927
收購並非業務的附屬公司 (附註36(c)) .....	—	—	35,062	35,062
計入／(扣自)期內 綜合全面收益表 .....	(1,930)	9,823	(11,583)	(3,690)
於二零零九年九月三十日的 遞延稅項資產總額 .....	4,998	9,888	55,413	70,299

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為 貴集團的遞延稅項結餘分析，作財務報告用途：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內				
確認的遞延稅項				
資產淨額 .....	7,661	12,310	20,808	60,412
於綜合財務狀況表內				
確認的遞延稅項				
負債淨額 .....	5,610	37,768	86,225	150,166

貴集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日的未動用稅項虧損分別約人民幣49,996,000元、人民幣101,117,000元、人民幣149,492,000元及人民幣251,011,000元，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。遞延所得稅資產乃因應相關利益有可能透過日後應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損作確認。因未來溢利流的不可預測，故 貴集團並無就未動用稅項虧損確認於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日於中國產生的遞延稅項資產分別為人民幣1,075,000元、人民幣2,486,000元、人民幣17,294,000元及人民幣25,789,000元。

根據新訂中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國的外商投資企業所獲得的股息須按照10%的稅率徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後賺取的盈利。倘中國與該外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務優惠協議，則可按較低預扣稅率繳稅。 貴集團的適用稅率為5%或10%。因此， 貴集團有責任就於中國內地成立的附屬公司及共同控制實體於二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，概無就在中國成立應繳納預扣稅的 貴集團附屬公司及共同控制實體的未匯付盈利的應繳預扣稅而確認任何遞延稅項負債。董事認為，在可見未來，該等附屬公司及共同控制實體不大可能分派此等盈利。於二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，與於中國成立的附屬公司及共同控制實體相關的暫時性差異總額及相關未確認的遞延稅項負債總額分別達人民幣11,778,000元及人民幣26,806,000元。

## 33. 大修撥備

根據經營權協議，貴集團須承擔合約責任，作為獲取特許經營權所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的該等設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於特許權安排結束時，在移交該等設施予授予人之前，將其修復至指定狀況。維護或修復運動及娛樂設施的合約責任(除任何升級部分外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日須履行現有責任的開支的最佳估計金額列賬。有關該等維護或修復的預期未來現金開支以下統稱為「大修」。估算基準持續作出檢討及在適當時候作出修訂。

於往績記錄期，該等設施的大修撥備變動如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初.....	—	—	—	—
收購並非業務的附屬公司 (附註36(c)) .....	—	—	—	2,888
年末／期末.....	—	—	—	2,888

## 34. 股本

	附註	股份數目	金額 港元
每股面值0.1港元的法定普通股：			
於二零零六年十二月三十一日 .....	(a)	—	—
於二零零七年十二月三十一日、 二零零八年十二月三十一日 及二零零九年九月三十日 .....	(b)	3,000,000	300,000
每股面值0.1港元的已發行及繳足普通股：			
於二零零六年十二月三十一日 .....	(a)	—	—
於二零零七年十二月三十一日、 二零零八年十二月三十一日 .....	(b)	100,000	10,000
於二零零九年九月三十日 .....	(c)	112,660	11,266

於往績記錄期內，貴公司的已發行普通股本變動如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元	相等於 人民幣千元
於二零零六年一月一日、 二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日 .....	(a)	—	—	—	—	—
發行股份 .....	(b)	100,000	10	—	10	10
於二零零七年十二月 三十一日、二零零八年 一月一日、二零零八年 十二月三十一日、 二零零九年一月一日 .....		100,000	10	—	10	10
發行股份 .....	(c)	12,660	1	774,602	774,603	682,289
於二零零九年九月三十日 .....		112,660	11	774,602	774,613	682,299

附註：

- (a) 由於公司並未註冊成立，故於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日並無法定及已發行資本。

- (b) 於二零零七年十一月三十日，貴公司註冊成立，其法定股本300,000港元拆分為3,000,000股每股0.1港元的普通股，其中100,000股已發行並已繳足。
- (c) 於二零零九年八月二十一日，貴公司與若干投資者就認購貴公司12,660股普通股(佔貴公司緊隨認購協議完成後按全面攤薄基準發行的全部股本的11.237%)訂立認購協議(「認購協議」)，總代價約為775,000,000港元(相當於約人民幣682,000,000元)。認購協議已於二零零九年八月二十八日完成。

### 35. 儲備

#### (a) 貴集團

貴集團於往績記錄期的儲備及其變動呈列於綜合權益變動表內。

#### (b) 資本儲備

資本儲備指所收購或出售少數股東權益的代價與賬面值之間的差額。

#### (c) 法定盈餘儲備

自保留利潤轉撥至法定盈餘儲備乃根據中國相關規則和法規以及貴公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由有關董事會批准。

就有關實體而言，法定盈餘儲備可用作抵補過往年度虧損(如有)，亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

#### (d) 合併儲備

合併儲備指貴公司分佔被收購附屬公司的實繳股本面值超出貴公司於重組事項(詳情載於附註1)收購受共同控制附屬公司所涉成本的金額。

## (e) 貴公司

	股份溢價賬	匯率波動 儲備	累計虧損	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零七年十一月三十日 (註冊成立日期) .....	—	—	—	—
期內全面收入／(虧損) 總額 .....	—	329	(8,222)	(7,893)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日 .....	—	329	(8,222)	(7,893)
年內全面收入／(虧損) 總額 .....	—	466	(56)	410
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日 .....	—	795	(8,278)	(7,483)
期內全面虧損總額 .....	—	(1)	(5,245)	(5,246)
發行股份 .....	682,288	—	—	682,288
於二零零九年九月三十日 .....	682,288	794	(13,523)	669,559
於二零零八年一月一日 .....	—	329	(8,222)	(7,893)
期內全面收入／(虧損) 總額(未經審核) .....	—	455	(46)	409
於二零零八年九月三十日 (未經審核) .....	—	784	(8,268)	(7,484)

## 36. 現金流量表附註

## (a) 業務合併

截至二零零七年十二月三十一日止年度

- (i) 於二零零七年十二月三十一日，天聲以總代價200港元(新暉及御龍的資產淨值總額)向黃先生收購新暉建築園藝有限公司(「新暉」)及御龍國際廣告有限公司(「御龍」)各自的全部已發行股本。收購事項已於二零零七年十二月三十一日完成，新暉及御龍隨即成為貴集團的全資附屬公司。新暉及御龍主要從事提供建造設計服務及廣告服務。



- (ii) 於二零零七年九月十二日，保達環球投資有限公司（貴集團全資附屬公司）透過收購於其母公司海基投資有限公司（「海基」）的額外80%股本權益收購廈門福斯達裝修工程有限公司（「福斯達」），代價為8,000港元。收購事項已於二零零七年九月十二日完成，海基及福斯達（統稱「海基集團」）隨即成為貴集團的全資附屬公司。

新暉、御龍及海基集團於收購日期的可識別資產及負債公允值與其於緊接收購前的相關賬面值相若，現載列如下：

	收購時確認 的公允值	過往賬面值
	人民幣千元	人民幣千元
物業及設備(附註14) .....	129	129
預付款項、按金及其他應收款項 .....	4,608	4,608
應收關連方款項 .....	8	8
現金及銀行結餘 .....	2,190	2,190
貿易應付款項 .....	(22)	(22)
其他應付款項及應計費用 .....	(47)	(47)
應付關連方款項 .....	(6,833)	(6,833)
	<u>33</u>	<u>33</u>
以下列各項支付：		
現金 .....	8	
於聯營公司的權益 .....	25	
	<u>33</u>	

有關收購附屬公司產生的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
收購的現金及銀行結餘 .....	2,190
已付現金代價 .....	(8)
有關收購附屬公司產生的現金及現金等價物流入淨額 .....	<u>2,182</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度收購的附屬公司的業績對 貴集團於該年的綜合營業額或溢利並無重大影響。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

- (i) 於二零零八年八月二十一日，裕威向黃先生收購升源國際有限公司（「升源」）的全部已發行股本，總代價為100美元。收購事項已於二零零八年八月二十一日完成，升源隨即成為 貴集團的全資附屬公司。升源及其附屬公司（統稱「升源集團」）主要於北京提供物業管理服務。
- (ii) 於二零零八年八月四日，廈門世邦泰和物業管理有限公司向一名獨立第三方收購泉州世邦物業管理有限公司（「泉州世邦」）的全部股本權益，現金代價為人民幣1,000,000元。收購事項已於二零零八年八月二十二日完成，泉州世邦隨即成為 貴集團的全資附屬公司。泉州世邦主要提供物業管理服務。

升源集團及泉州世邦於收購日期的可識別資產及負債公允值與其於緊接收購前的相關賬面值相若，現載列如下：

	收購時確認 的公允值	過往賬面值
	人民幣千元	人民幣千元
物業及設備(附註14) .....	16	16
預付款項、按金及其他應收款項 .....	50,420	50,420
應收關連方款項 .....	597	597
應付一名董事款項 .....	(45,452)	(45,452)
現金及銀行結餘 .....	417	417
其他應付款項及應計費用 .....	(451)	(451)
應付稅項 .....	(19)	(19)
	5,528	5,528
於全面收益表內確認為收入的 超逾業務合併成本的差額 .....		(4,527)
以現金支付 .....		1,001

有關收購附屬公司產生的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
收購的現金及銀行結餘 .....	417
已付現金代價 .....	(1,001)
有關收購附屬公司產生的現金及現金等價物流出淨額 .....	(584)

截至二零零八年十二月三十一日止年度收購的附屬公司的業績對 貴集團於該年的綜合營業額或溢利並無重大影響。

(b) 出售附屬公司

截至二零零七年十二月三十一日止年度

於二零零七年十二月十八日，泛亞置業有限公司（「泛亞」）（ 貴集團擁有66.5%權益的附屬公司）與一位獨立第三方Pacific Prestige Inc.就出售萬達高集團有限公司（「萬達高」）及Wealth Pacific Limited（「Wealth Pacific」）（兩家公司均為泛亞擁有75%權益的附屬公司）訂立股份轉讓協議（「轉讓協議」），總代價為74,108,000港元，其中74,108,000港元用於結算萬達高及Wealth Pacific分別應付予泛亞的款項35,890,000港元及38,218,000港元。上述出售事項已於二零零七年十二月二十七日完成。

根據轉讓協議出售資產淨值的詳情及其財務影響概述如下：

	人民幣千元
出售的資產淨值：	
預付款項、按金及其他應收款項 .....	69,037
應收關連方款項 .....	5,251
現金及銀行結餘 .....	169
其他應付款項及應計費用 .....	(16)
計息銀行融資 .....	(5,700)
少數股東權益 .....	149
	68,890
出售附屬公司的收益 .....	448
	69,338
以其他應付款項支付 .....	69,338

有關出售該等附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價 .....	—
出售的現金及銀行結餘 .....	(169)
出售該等附屬公司的現金及現金等價物流出淨額 .....	<u>(169)</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度

於二零零八年七月九日，中駿國際與獨立第三方就以代價人民幣2,288,000元出售 貴集團的全資附屬公司廈門恒駿物業有限公司（「恒駿」）訂立一份股份轉讓協議。恒駿主要從事物業投資及管理業務。該項出售於二零零八年七月九日完成。

根據上述股份轉讓協議所出售的淨資產的詳情以及其財務影響概述如下：

	人民幣千元
出售的資產淨值：	
投資物業 (附註15) .....	800
預付款項、按金及其他應收款項 .....	29
貿易應收款項 .....	374
應收關連方款項 .....	1,000
現金及銀行結餘 .....	438
其他應付款項及應計費用 .....	(108)
應付稅項 .....	(45)
遞延稅項負債 (附註32) .....	(42)
	<u>2,446</u>
出售虧損 .....	(158)
以現金支付 .....	<u>2,288</u>

有關出售該附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價.....	2,288
出售的現金及現金等價物.....	(438)
	<hr/>
出售一間附屬公司的現金及現金等價物流入淨額.....	1,850
	<hr/> <hr/>

(c) 收購並非業務的附屬公司

截至二零零七年十二月三十一日止年度

- (i) 於二零零七年八月十一日，貴集團與一名獨立第三方就收購山西源宏房地產開發有限公司（「源宏」）的60%股權訂立股份轉讓協議，現金代價為人民幣75,000,000元。截至收購事項日期止，源宏除取得收購中國山西若干地塊的權利外，尚未進行任何重大業務交易。收購事項已於二零零七年九月二十六日完成，而源宏成為貴集團擁有60%權益的附屬公司。
- (ii) 於二零零七年十一月二十六日，貴集團與若干獨立第三方就收購漳州龍文華港房地產發展有限公司（「漳州龍文華港」）的全部股權訂立兩份協議，現金總代價為人民幣390,000,000元。截至收購事項日期止，漳州龍文華港除收購中國漳州若干地塊外，尚未進行任何重大業務交易。收購事項已於二零零七年十二月二十五日完成，而漳州龍文華港成為貴集團的全資附屬公司。

由於貴集團所收購的該等實體並不構成一項業務，故上述收購事項均已由貴集團入賬列為收購資產。

貴集團在上述交易中收購的總資產淨值如下：

	人民幣千元
收購的資產淨值：	
物業及設備(附註14) .....	105
預付土地租金(附註16) .....	615,031
發展中物業 .....	8,967
遞延稅項資產(附註32) .....	289
預付款項、按金及其他應收款項 .....	16,822
現金及銀行結餘 .....	5,020
貿易及其他應付款項 .....	(131,234)
	<hr/>
資產淨值 .....	515,000
少數股東權益 .....	(50,000)
	<hr/>
	465,000
	<hr/> <hr/>
總代價以下列各項支付：	
現金 .....	137,000
其他應付款項 .....	328,000
	<hr/>
	465,000
	<hr/> <hr/>
該等收購事項產生的現金流出淨額：	
收購的現金及銀行結餘 .....	5,020
已付現金代價 .....	(137,000)
	<hr/>
	(131,980)
	<hr/> <hr/>

截至二零零九年九月三十日止九個月

於二零零九年九月十五日，貴集團與福建省海峽西岸投資發展有限公司(「海峽投資」)當時為獨立第三方的現有股東就收購海峽投資的58%股權訂立股份轉讓協議，總代價為人民幣859,400,000元。由於海峽投資及其附屬公司(統稱「海峽集團」)的主要資產為在中國泉州的五幅土地，且海峽集團於收購事項日期並無進行物業發展及預售活動，故此收購事項已入賬列為收購資產。收購事項已於二零零九年九月二十二日完成。

由於貴集團所收購的該等實體並不構成一項業務，故此收購事項已由貴集團入賬列為收購資產。

貴集團在上述交易中收購的總資產淨值如下：

	人民幣千元
收購的資產淨值：	
物業及設備 (附註14) .....	8,729
預付土地租金 (附註16) .....	1,153,107
發展中物業 .....	299,784
無形資產 (附註17) .....	4,861
遞延稅項資產 (附註32) .....	35,062
預付款項、按金及其他應收款項 .....	487,789
受限制現金 .....	172,159
現金及銀行結餘 .....	2,293
貿易及其他應付款項 .....	(246,274)
應付稅項 .....	(2,922)
計息銀行貸款 .....	(430,000)
大修撥備 (附註33) .....	(2,888)
	<hr/>
資產淨值 .....	1,481,700
少數股東權益 .....	(622,300)
	<hr/>
	859,400
	<hr/> <hr/>
總代價以下列各項支付：	
現金 .....	170,000
其他應付款項 .....	689,400
	<hr/>
	859,400
	<hr/> <hr/>
收購時產生的現金流出淨額：	
收購的現金及銀行結餘 .....	2,293
已付現金代價 .....	(170,000)
	<hr/>
	(167,707)
	<hr/> <hr/>

## 37. 或然負債

於往績記錄期各報告日，貴集團的財務擔保如下：

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
就 貴集團物業若干 買家的按揭貸款 所提供的擔保 .....	(a)	238,032	688,347	504,211	764,211
就創辦人控制的公司 獲授的融資額度而向銀行 提供的擔保 .....	(b)	—	170,000	255,500	210,500

附註：

- (a) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，貴集團就若干銀行就貴集團物業若干買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，貴集團須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，貴集團須負責還款予銀行。

貴集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

該等擔保的公允值並非重大，且貴公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於財務資料內就該等擔保作出撥備。

- (b) 該等擔保的公允值並非重大，且貴公司董事認為發生拖欠付款的風險不大，故並無於財務資料內就該等擔保計提撥備。
- (c) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，貴公司概無任何重大或然負債。



此外，貴集團分佔共同控制實體及聯營公司本身的財務擔保（並未納入上文）如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
就共同控制實體物業若干 買家的按揭貸款 所提供的擔保 .....	—	—	59,614	350,168
就聯營公司物業若干 買家的按揭貸款 所提供的擔保 .....	—	—	—	27,030

### 38. 資產抵押

於各報告日，貴集團將以下資產抵押予若干銀行，作為貴集團獲授貸款的擔保：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業及設備(附註14) .....	1,928	6,177	28,310	39,892
投資物業(附註15) .....	173,672	456,672	838,672	74,000
預付土地租金(附註16) .....	11,933	12,963	230,385	785,982
發展中物業(附註18) .....	528,689	506,106	674,896	1,808,222
持作出售已落成物業(附註22) .....	—	—	607,862	3,412
	716,222	981,918	2,380,125	2,711,508

### 39. 經營租約安排

#### (a) 作為出租人

貴集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註15)，租賃期介乎一至十年。租賃條款一般亦要求租戶支付保證按金，並規定根據當時市況定期調整租金。

於各報告日，貴集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低應收租金總額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內 .....	215	728	1,458	8,351
第二至第五年，				
包括首尾兩年 .....	—	134	134	134
第六至第十年，				
包括首尾兩年 .....	—	152	118	92
	<u>215</u>	<u>1,014</u>	<u>1,710</u>	<u>8,577</u>

(b) 作為承租人

貴集團根據經營租約安排承租若干其辦公物業，租賃期介乎一年至十年。

於各報告日，貴集團根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內 .....	960	899	695	1,491
第二至第五年，				
包括首尾兩年 .....	258	385	—	3,119
第六至第十年，				
包括首尾兩年 .....	—	—	—	1,624
	<u>1,218</u>	<u>1,284</u>	<u>695</u>	<u>6,234</u>

## 40. 承擔

除上文附註39(b)所述的經營租約承擔外，貴集團於各報告日擁有以下資本承擔：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年
				人民幣千元
已訂約但未撥備：				
發展中物業、持作出售				
已落成物業及在中國大陸				
興建投資物業及業主自用				
物業的資本開支.....	1,008,423	532,638	1,110,644	1,395,270
收購物業及設備的				
資本開支.....	—	3,609	—	—
收購共同控制實體.....	—	14,668	—	—
	<u>1,008,423</u>	<u>550,915</u>	<u>1,110,644</u>	<u>1,395,270</u>

此外，貴集團分佔共同控制實體及聯營公司本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年
				人民幣千元
已訂約但未撥備：				
共同控制實體發展中				
物業的資本開支.....	—	13,958	52,205	19,835
	<u>—</u>	<u>13,958</u>	<u>52,205</u>	<u>19,835</u>
聯營公司發展中				
物業的資本開支.....	—	25,200	14,689	12,105
	<u>—</u>	<u>25,200</u>	<u>14,689</u>	<u>12,105</u>

## 41. 關連方交易

- (a) 除財務資料附註23、25、30及31所詳述的交易及結餘外，於往績記錄期，貴集團與關連方有以下重大交易：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
出售物業予：					
董事 .....	(i)	3,753	1,124	—	1,171
董事家庭成員 .....	(i)	—	3,000	4,319	1,998
向一名董事					
出售汽車 .....	(i)	—	256	—	—
來自創辦人所控制					
公司的租金收入..	(ii)	—	54	1,009	1,255
來自創辦人所控制					
公司的物業					
管理費收入 .....	(ii)	—	—	180	173
自創辦人所控制公司					
收取機器買賣					
佣金收入 .....	(iii)	67	362	—	—
來自創辦人所控制					
公司貸款的					
利息開支 .....	(iv)	193	6,874	8,173	9,134
付予一間聯營公司					
的銷售代理費 .....	(v)	—	—	—	6,421

附註：

- (i) 該等物業乃按雙方共同協定的價格出售。
- (ii) 辦公物業租金及管理費收入的條款乃經雙方共同協定。
- (iii) 佣金收入乃按所買賣機器售價的0.1%至0.8%收取。
- (iv) 利息開支乃按年息介乎2.36%至8.22%收取。
- (v) 銷售代理費乃按所出售有關物業售價介乎1.1%至1.3%的費用收取。

貴公司的董事認為，貴集團與上述關連方的交易乃於一般及日常業務中進行，並按與非關連方所訂立者相若的條款及條件進行。貴公司董事亦確認，除上文附註(ii)所載應收創辦人所控制公司的租金收入及管理費收入外，上述交易於貴公司股份在聯交所主板上市後均不會繼續。

- (b) 截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年九月三十日止九個月，貴集團分別向若干銀行提供總額為人民幣170,000,000元、人民幣255,500,000元及人民幣210,500,000元的財務擔保，以擔保授予創辦人控制的若干公司的貸款融資額度。截至各報告日有關提供予關連方的財務擔保的詳情披露於財務資料附註37。
- (c) 董事認為，貴公司的董事指貴集團主要管理人員。貴集團主要管理人員的酬金詳情載於財務資料附註9。

#### 42. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括計息銀行及其他貸款、應收／應付關連方款項、以及現金及短期存款。該等金融工具的主要用途在於為貴集團業務集資。貴集團有多項因經營而直接產生的其他金融資產及負債，如應收貿易款項及應付貿易款項等。

貴集團於現在及整段往績記錄期的政策均為不進行金融工具買賣。

貴集團因金融工具所產生的主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

##### 市場風險

貴集團的資產主要為預付土地租金、投資物業、發展中物業和持作出售已落成物業。倘若物業市場嚴重低迷，該等資產或不能隨時變現。

## 利率風險

貴集團的收入及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。除銀行存款外，貴集團概無重大計息資產。於整段往績記錄期，存放於位於中國的銀行的受限制存款的利率與非受限制銀行存款的利率相同。貴集團所承受的市場利率變動風險主要與貴集團的浮動利率銀行融資有關。貴集團並無運用任何利率掉期以對沖其利率風險，且在有需要時會考慮對沖重大利率風險。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，利率的合理可能變動對貴集團除稅前溢利的影響。有關變動不會對貴集團的其他權益組成部分構成重大影響。

	基點增加/ (減少)	對稅前 利潤的影響 人民幣千元
截至二零零六年十二月三十一日止年度		
人民幣 .....	150	(9,069)
人民幣 .....	(150)	9,069
截至二零零七年十二月三十一日止年度		
人民幣 .....	150	(10,190)
人民幣 .....	(150)	10,190
截至二零零八年十二月三十一日止年度		
人民幣 .....	150	(12,986)
港元 .....	150	(260)
人民幣 .....	(150)	12,986
港元 .....	(150)	260
截至二零零九年九月三十日止期間		
人民幣 .....	150	(20,241)
港元 .....	150	(211)
人民幣 .....	(150)	20,241
港元 .....	(150)	211

## 外幣風險

貴集團全部營業收入和絕大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣現為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠的外幣，可能會限制貴集團的中國附屬公司匯出外幣以向貴集團支付股息或其他金額的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易和服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

目前，貴集團的中國附屬公司可購入外匯以結算往來賬交易(包括向貴公司支付股息)，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。貴集團的中國附屬公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響貴集團附屬公司通過債務或股本融資(包括向股東獲取貸款或注資的能力)而取得所需外幣的能力。

貴集團的金融資產和負債(包括若干以港元計值的應收／應付關連方款項及若干以港元及美元計值的短期存款)面臨外幣風險。因此，人民幣兌外幣匯率的波動可能會影響貴集團的經營業績。

貴集團在中國可用以減低人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。至今，貴集團並無訂立任何對沖交易，以減低外匯風險。儘管貴集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖的可動用程度和效用可能有限，且貴集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，人民幣兌港元及美元匯率的合理可能變動對 貴集團除稅前溢利的影響。

	匯率增加/ (減少)	對除稅前 溢利的影響 人民幣千元
截至二零零六年十二月三十一日止年度		
若美元兌人民幣貶值 .....	10%	(1,095)
若美元兌人民幣升值 .....	(10%)	1,095
截至二零零七年十二月三十一日止年度		
若美元兌人民幣貶值 .....	10%	(1,492)
若美元兌人民幣升值 .....	(10%)	1,492
截至二零零八年十二月三十一日止年度		
若美元兌人民幣貶值 .....	10%	(36)
若美元兌人民幣升值 .....	(10%)	36
截至二零零九年九月三十日止期間		
若港元兌人民幣貶值 .....	10%	(6,402)
若港元兌人民幣升值 .....	(10%)	6,402

### 信貸風險

貴集團的政策規定所有客戶均須在購買物業前預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體的信貸並不重大，故此 貴集團並無任何重大信貸風險。 貴集團概無任何重大信貸風險集中。

貴集團其他金融資產(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關連方款項)的信貸風險，乃因對手方拖欠而產生，最高風險額相等於這些工具的賬面值。

### 流動資金風險

由於 貴集團的業務屬資本密集性質，故此， 貴集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。 貴集團的目標是通過利用銀行貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。 貴公司董事認為，大部分於一年內到期的融資均可獲續期， 貴集團預期將有足夠資金來源以應付其資金需要，並且管理流動資金狀況。



於往績記錄期各報告日，貴集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

**貴集團**

	於二零零六年十二月三十一日				
	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	於第六至 第十年， 包括首尾兩年	總計
	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
計息銀行融資 .....	140,910	85,501	536,353	9,081	771,845
應付貿易款項 .....	227,273	5,964	—	—	233,237
計入其他應付款項及 應計費用內的					
金融負債 .....	119,619	240	2,720	—	122,579
應付關連方款項 .....	281,582	—	—	—	281,582
	<u>769,384</u>	<u>91,705</u>	<u>539,073</u>	<u>9,081</u>	<u>1,409,243</u>
	於二零零七年十二月三十一日				
	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	於第六至 第十年， 包括首尾兩年	總計
	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
計息銀行及其他融資 .....	104,908	697,980	27,083	15,558	845,529
應付貿易款項 .....	363,468	789	—	—	364,257
計入其他應付款項及 應計費用內的					
金融負債 .....	508,198	240	2,480	—	510,918
應付關連方款項 .....	285,404	—	—	—	285,404
	<u>1,261,978</u>	<u>699,009</u>	<u>29,563</u>	<u>15,558</u>	<u>2,006,108</u>

於二零零八年十二月三十一日

	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	於第六至 第十年， 包括首尾兩年	總計
	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
計息銀行及其他融資.....	1,075,772	36,568	341,365	15,069	1,468,774
應付貿易款項.....	429,722	6,856	—	—	436,578
計入其他應付款項及 應計費用內的 金融負債.....	430,300	21,946	2,240	—	454,486
應付關連方款項.....	368,440	—	—	—	368,440
	<u>2,304,234</u>	<u>65,370</u>	<u>343,605</u>	<u>15,069</u>	<u>2,728,278</u>

於二零零九年九月三十日

	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	於第六至 第十年， 包括首尾兩年	總計
	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
計息銀行及 其他融資.....	603,693	457,751	910,419	13,362	1,985,225
應付貿易款項.....	352,011	7,556	—	—	359,567
計入其他應付款項及 應計費用內的 金融負債.....	1,123,464	23,946	—	—	1,147,410
應付關連方款項.....	260,747	—	—	—	260,747
	<u>2,339,915</u>	<u>489,253</u>	<u>910,419</u>	<u>13,362</u>	<u>3,752,949</u>

**貴公司**

貴公司於各報告日的所有金融負債均為按要求償還。

## 資本管理

貴集團資本管理的主要目標是為保障 貴集團持續經營的能力，藉此為股東提供回報和為其他利益人士提供利益，以及優化資本架構以減低資本成本。

貴集團或會藉調整派付予股東的股息數額、向股東返還資本、發行新股或銷售資產減輕債務，從而維持或調整資本架構。

貴集團按債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行及其他融資總額(如綜合財務狀況表所示)減現金及現金等價物(包括受限制現金)計算。調整後資本包括權益各組成部分(即股本、少數股東權益及儲備)，並包括應付創辦人及創辦人所控制公司的款項淨額，以及若干 貴集團附屬公司的若干少數股東提供的墊款。貴集團旨在將債務與調整後資本比率維持在不超過150%。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日的債務與調整後資本比率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
計息銀行及其他融資(附註31) .....	656,500	722,737	1,353,918	1,797,944
減：現金及銀行結餘(附註27) .....	(267,470)	(117,762)	(143,089)	(908,580)
淨債務 .....	<u>389,030</u>	<u>604,975</u>	<u>1,210,829</u>	<u>889,364</u>
權益 .....	73,589	376,108	573,927	2,223,378
加：應付創辦人的款項(附註25) .	281,564	244,297	258,960	39,951
應付創辦人所控制				
公司的款項(附註25) .....	18	39,995	79,480	—
若干附屬公司的少數				
股東提供的墊款(附註30) .	101,056	121,529	127,230	269,809
減：應收創辦人所控制公司				
的款項(附註25) .....	(102,030)	(136,588)	(20,606)	(2,302)
調整後資本 .....	<u>354,197</u>	<u>645,341</u>	<u>1,018,991</u>	<u>2,530,836</u>
債務與調整後資本比率 .....	<u>109.8%</u>	<u>93.7%</u>	<u>118.8%</u>	<u>35.1%</u>

### III. 報告期後財務報表

貴公司及其附屬公司均無就二零零九年九月三十日後任何報告期間編製經審核財務報表。

此致

中駿置業控股有限公司 列位董事  
德意志銀行香港分行 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一零年一月二十五日