

地產唯新力量



NEO-CHINA LAND GROUP (HOLDINGS) LIMITED  
中新地產集團(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司) 股份代號 : 563

# 目錄

公司資料	02
主席報告	03
財務摘要	04
管理層討論及分析	05
董事及公司秘書履歷	20
董事報告	23
企業管治報告	32
獨立核數師報告	39
綜合收入報表	41
綜合資產負債表	42
綜合股本權益變動表	44
綜合現金流量表	46
財務報表附註	49
五年財務概要	136

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

鄺松校先生(主席)  
劉義先生  
牛曉榮女士  
元崑先生  
劉岩女士  
賈伯煒先生  
鮑景桃女士  
林君誠先生

#### 非執行董事

黎亮先生(副主席)

#### 獨立非執行董事

聶梅生女士  
高岭先生  
張青林先生

### 公司秘書

司徒澤樺先生

### 股份過戶登記總處

The Bank of Bermuda Limited  
6 Front Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

### 法律顧問

齊伯禮律師行  
Conyers Dill & Pearman  
程彥棋律師樓

### 註冊辦事處

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港  
灣仔  
港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓19樓  
1908-09室  
電話：(852) 2544 8000  
傳真：(852) 2544 8004  
網址：<http://www.neochinagroup.com.hk>

### 上市資料

香港聯合交易所有限公司  
普通股  
代號：0563  
2011年到期零息可換股債券  
代號：2528

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

### 核數師

陳葉馮會計師事務所有限公司  
香港  
銅鑼灣  
希慎道10號  
新寧大廈20樓

# 主席報告

## 致各股東：

本人謹代表中新地產集團(控股)有限公司(「中新」或「本公司」)之董事會(「董事會」)提呈本公司截至2009年4月30日止財政年度的經營業績。

過去的一年中，由於全球金融海嘯的爆發及政府宏觀調控的影響，內地房地產市場面臨較大的困境。在市場環境劇烈變化之際，中新及其附屬公司(「本集團」)在前六個月虧損約2.71億港元的壓力下，一方面努力提升產品品質、提升公司的品牌價值，另一方面採取更為有效更靈活的銷售策略，加快資金回籠，最終全年錄得盈利1.27億港元。於2009年4月30日收取自客戶的預售款項餘額達到54.16億港元，比去年同期增加了約98.6%，為未來一年的業績提升打下了較好的基礎。

自2009年初，隨著政府經濟刺激計畫實施效果的顯現，房地產市場出現快速的反彈，集團將緊跟市場脈動，在西安、重慶等地推出新樓盤，同時抓緊北京、天津、上海、成都、長沙等項目的銷售及交付，進而實現利潤提升的目標。在土地儲備方面，集團將充分考量內地房地產市場的發展趨勢，對土地儲備的區位及物業發展類型做出適度的調整。

最後，本人謹代表本集團及本公司董事會，對各股東、投資者、商業夥伴和客戶在全球經濟動盪之時仍對公司一貫的支持和信任致以真誠的感謝。相信在各位同仁地共同努力下，集團必將在未來一年創造出優異的業績。

鄺松校

主席

2009年7月27日

## 財務摘要

截至4月30日止年度	2009年	2008年	變動%
財務摘要(千港元)			
營業額	<b>2,534,580</b>	5,029,260	(49.6)
本公司股本持有人應佔溢利	<b>126,567</b>	1,550,486	(91.8)
自客戶收取之預售款項	<b>5,415,588</b>	2,727,406	98.6
資產總值	<b>29,295,748</b>	27,563,524	6.3
財務比率			
淨借貸對股東資本比率(%)	<b>79.1</b>	63.6	
流動比率	<b>1.86</b>	2.03	
每股財務資料(港仙)			
盈利			
— 基本	<b>6.51</b>	84.23	(92.27)
— 攤薄	<b>5.56</b>	68.19	(91.85)
股息			
— 中期股息	<b>0</b>	1.0	
— 末期股息	<b>0</b>	14.0	
股本持有人應佔權益(千港元)	<b>8,316,384</b>	8,374,052	(0.7)

附註： 淨負債=總貸款(包括銀行貸款、應付貸款、優先票據及可換股票據)減現金及現金等價物

## 管理層討論及分析



### 財務回顧

於截至2009年4月30日止年度，本集團錄得營業額約25.3億港元(2008年：50.3億港元)，較去年下跌約49.6%。股東應佔溢利達1.27億港元(2008年：15.5億港元)，較去年下跌約91.8%。每股基本盈利為6.51港仙(2008年：84.23港仙)，而每股攤薄盈利為5.56港仙(2008年：68.19港仙)。於2009年4月30日自客戶收取之預售款項為54.2億港元(2008年：27.3億港元)，較去年增加約98.6%。

### 派付股息

董事會不建議派付截至2009年4月30日止年度之任何末期股息(2008年：14港仙)。

### 業務回顧

於回顧年度，本集團致力專注於增加其現金流入，故於西安、成都、北京、天津及上海等不同城市加快推出新項目或新階段。本集團於截至2009年4月30日止年度售出之總建築面積仍然高企，達769,000平方米(2008年：811,000平方米)。於回顧年度已確認之可供銷售總建築面積為299,000平方米(2008年：823,000平方米)。為加快增加可確認之可供銷售建築面積，本集團將繼續專心致志發展項目，務求提高本集團營業額。

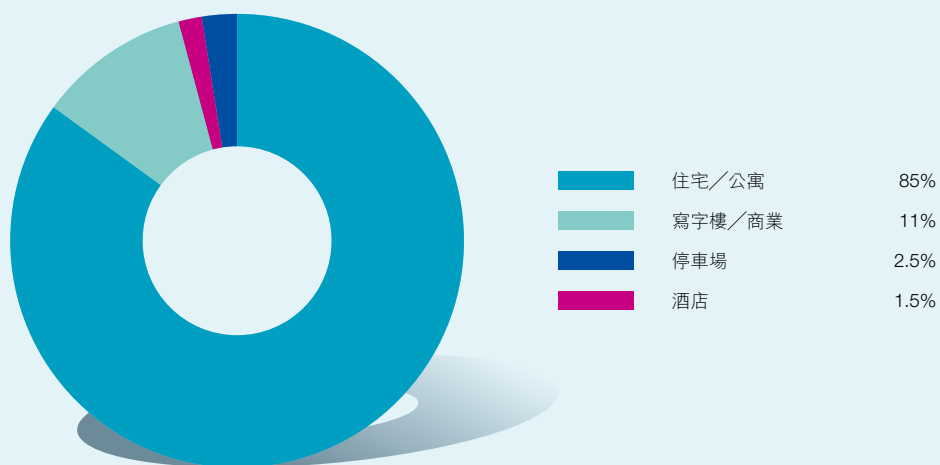
## 土地儲備

中新地產於12個城市擁有16個項目，其中包括高端住宅單位、酒店式公寓、酒店、商業大樓及寫字樓等。本集團於回顧年度內並無增購任何土地。就考慮增購更多土地方面，管理層將保持一貫審慎態度。於2009年4月30日，本集團土地儲備約為14,770,000平方米。

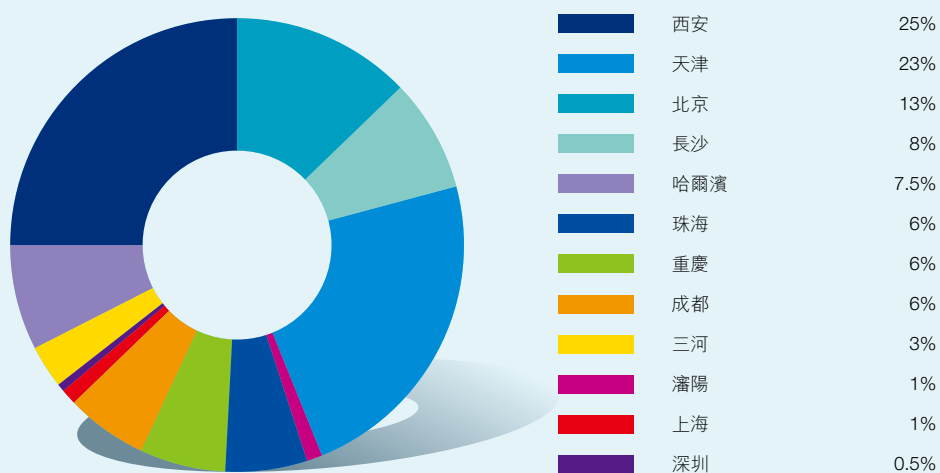
以下地圖顯示本集團之項目所在城市。



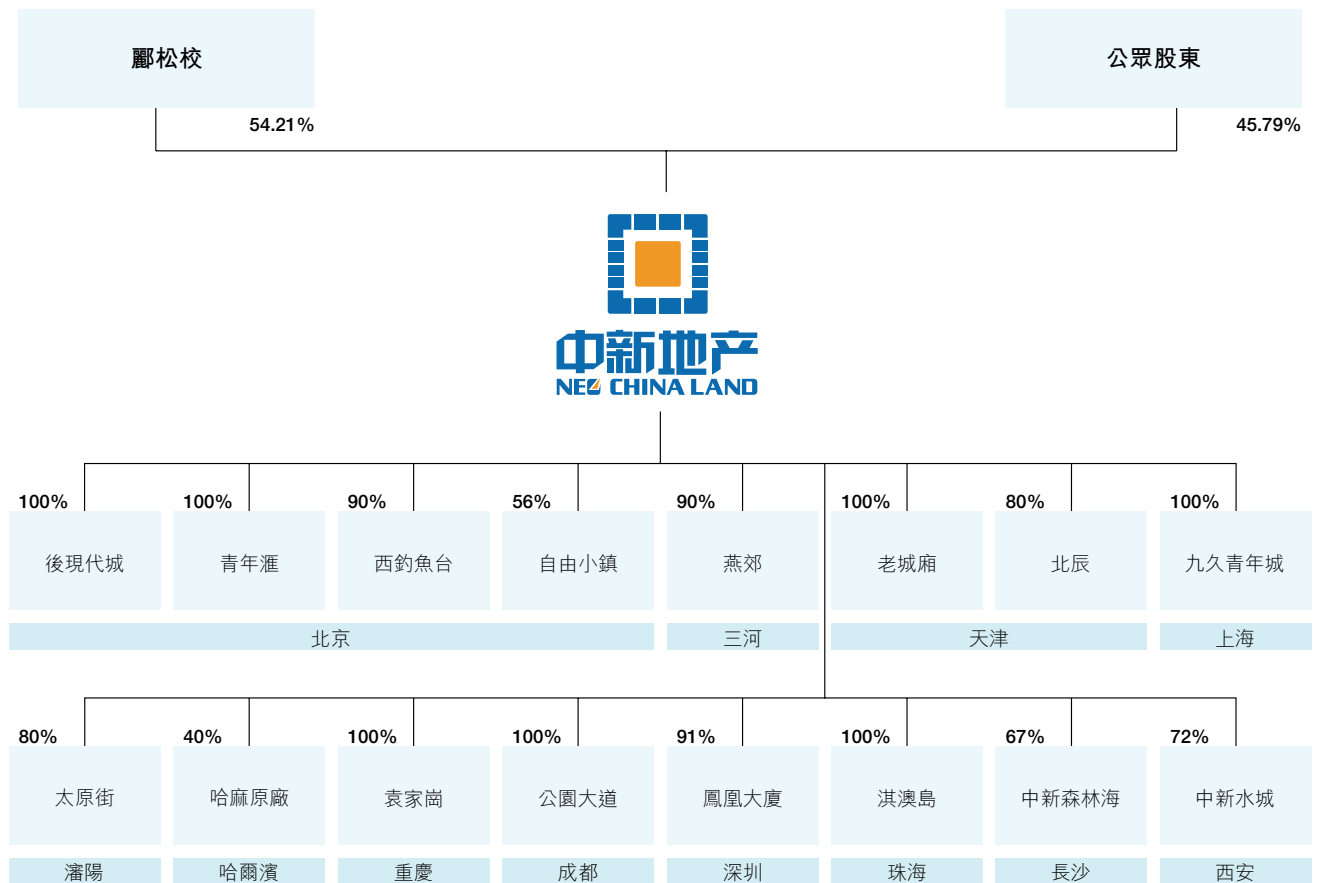
### 按物業種類劃分之可出售面積



### 按城市劃分之可出售面積









北京	後現代城 523,833平方米 青年匯 352,905平方米 西釣魚台 250,836平方米 自由小鎮 826,092平方米
天津	老城廂 1,151,261平方米 北辰 2,263,000平方米
三河	燕郊 460,000平方米
瀋陽	太原街 282,950平方米
上海	九久青年城 213,755平方米
重慶	袁家崗 802,532平方米
成都	公園大道 625,670平方米
西安	中新水城 3,534,736平方米
珠海	淇澳島 1,090,000平方米
深圳	鳳凰大廈 106,190平方米
長沙	中新森林海 1,073,600平方米
哈爾濱	哈麻原廠 1,214,000平方米

總土地儲備：14,771,360平方米

## 發展項目 北京



北京

### 後現代城

位置	北京市朝陽區百子灣路16號
擁有權百分比	100%
類別	住宅／商業
總建築面積／可供銷售總建築面積	523,833平方米／454,610平方米
• 已落成建築面積	454,610平方米
- 已售建築面積	453,064平方米



北京

### 青年匯

位置	北京市朝陽區青年路甘露園中里2號
擁有權百分比	100%
類別	住宅／商業
總建築面積／可供銷售總建築面積	352,905平方米／289,700平方米
• 已落成建築面積	213,085平方米
- 已售建築面積	202,965平方米
• 發展中	76,615平方米
- 預售	19,702平方米

## 發展項目 北京



北京



北京

西釣魚台	
位置	北京市海澱區西釣魚台村1、2地段
擁有權百分比	90%
類別	住宅／酒店式公寓
總建築面積／可供銷售總建築面積	250,836平方米／220,647平方米
• 已落成建築面積	175,682平方米
- 已售建築面積	166,315平方米
• 未來發展	44,965平方米

自由小鎮	
位置	北京市通州區梨園鎮小街村
擁有權百分比	55.95%
類別	住宅
總建築面積／可供銷售總建築面積	826,092平方米／678,021平方米
• 未來發展	678,021平方米

## 發展項目 天津



天津



天津

老城廂	
位置	天津市南開區老城廂
擁有權百分比	100%
類別	住宅／商業／寫字樓／酒店
總建築面積／可供銷售總建築面積	1,151,261平方米／940,829平方米
• 已落成建築面積	275,149平方米
- 已售建築面積	217,604平方米
- 投資物業	45,377平方米
• 發展中	289,692平方米
- 預售	226,542平方米
• 未來發展	375,988平方米

北辰	
位置	天津市宜興鎮舊村
擁有權百分比	80%
類別	住宅／商業／公寓／酒店
總建築面積／可供銷售總建築面積	2,263,000平方米／2,125,500平方米
• 未來發展	2,125,500平方米

附註：於2009年6月，本公司、五礦、中置、麗星與項目公司訂立二零零九年六月協議，據此，五礦同意(其中包括)增加其於項目公司之股本權益至60%。交易於截至本年報日期止已完成。有關交易詳情載於財務報表附註37(c)。

發展項目

# 三河，瀋陽



三河



瀋陽

燕郊	
位置	河北省燕郊經濟技術開發區
擁有權百分比	90%
類別	住宅／商業／酒店
總建築面積／可供銷售總建築面積	460,000平方米／433,333平方米
• 未來發展	433,333平方米

太原街	
位置	瀋陽市太原商業街
擁有權百分比	80%
類別	商業／公寓／寫字樓
總建築面積／可供銷售總建築面積	282,950平方米／251,964平方米
• 未來發展	251,964平方米



發展項目

# 上海，重慶



上海



重慶

## 九久青年城

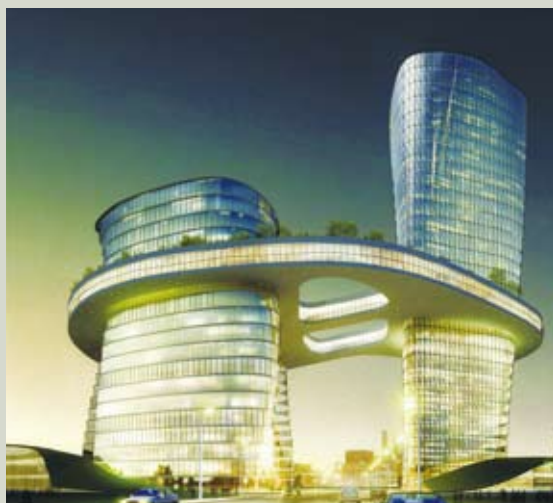
位置	上海市松江區九亭鎮滬松公路1519號
擁有權百分比	100%
類別	公寓／寫字樓
總建築面積／可供銷售總建築面積	213,755平方米／162,888平方米
• 已落成建築面積	31,582平方米
- 已售建築面積	28,236平方米
• 發展中	131,306平方米
- 預售	51,989平方米

## 袁家崗

位置	重慶市高新區袁家崗奧體路1號
擁有權百分比	100%
類別	住宅／商業／寫字樓／酒店
總建築面積／可供銷售總建築面積	802,532平方米／735,082平方米
• 已落成建築面積	523,533平方米
- 已售建築面積	220,858平方米
- 投資物業	255,856平方米
• 發展中	211,549平方米

發展項目

# 成都，西安



成都

西安

### 公園大道

位置	成都市溫江區湧泉鎮清泉北街 66號
擁有權百分比	100%
類別	住宅
總建築面積/ 可供銷售 總建築面積	625,670平方米/521,836平方米
• 發展中	295,482平方米
- 預售	35,568平方米
• 未來發展	226,354平方米

### 中新水城

位置	西安市灤灤經濟開發區辛家廟東湖路
擁有權百分比	71.5%
類別	住宅/商業/酒店
總建築面積/ 可供銷售 總建築面積	3,534,736平方米/3,205,699平方米
• 已落成 建築面積	409,612平方米
- 已售 建築面積	340,449平方米
• 發展中	844,213平方米
- 預售	368,840平方米
• 未來發展	1,951,874平方米



## 發展項目 珠海，深圳



珠海



深圳

### 淇澳島

位置	珠海市淇澳島
擁有權百分比	100%
類別	別墅／商業／酒店
總建築面積／可供銷售總建築面積	1,090,000平方米／770,000平方米
• 未來發展	770,000平方米

### 鳳凰大廈

位置	深圳市福田區深南路2008號
擁有權百分比	91%
類別	公寓／寫字樓／商業
總建築面積／可供銷售總建築面積	106,190平方米／79,391平方米
• 已落成建築面積	79,391平方米
- 已售建築面積	64,782平方米

發展項目

# 長沙，哈爾濱



長沙



哈爾濱

## 中新森林海

位置	長沙市望城縣高塘嶺鎮郭亮北路140號
擁有權百分比	67%
類別	住宅
總建築面積／可供銷售總建築面積	1,073,600平方米／992,335平方米
• 已落成建築面積	50,700平方米
– 已售建築面積	41,656平方米
• 發展中	194,833平方米
– 預售	43,818平方米
• 未來發展	746,802平方米

## 哈麻原廠

位置	哈爾濱市南崗區
擁有權百分比	40%
類別	住宅／商業
總建築面積／可供銷售總建築面積	1,214,000平方米／986,411平方米
• 未來發展	986,411平方米

附註：於2009年6月，本集團與一獨立第三方訂立協議，出售持有項目公司100%股本權益之 Invest Online Limited 40%股本權益。交易於截至本年報日期止已完成。有關交易詳情載於財務報表附註37(b)。

## 投資物業

於回顧年度，本集團將多個投資物業租予重慶、深圳及天津之零售商，此舉為本集團帶來穩定的現金流入。本集團擬開發更多合適投資物業，作為其未來之土地儲備組合部分。此外，本集團將致力與經驗豐富之物業管理公司建立合作及／或業務夥伴關係，以物色並收購優質投資物業或作為增加其現有投資物業組合價值之策略。

## 前景展望

隨着中國政府以刺激經濟為目標的一系列宏觀調控政策對穩定市場信心產生了積極的影響，2009年上半年開始中國經濟快速企穩，房產消費的信心重新樹立。雖然現階段可能導致國際和國內經濟發展不穩定的因素依然很多，但本公司認為，長遠來看促進房地產行業發展的重大因素，如經濟增長、城市化進程、改善型需求等，仍未發生根本的轉變，作為國民經濟發展的重點支柱產業之一，中國房地產仍有較大的發展潛力。

在未來的一年中，本公司將抓緊內地房地產復蘇的契機，充分利用差異化產品設計優勢及較強的營銷能力，加快銷售速度，增強集團的現金流動性。同時，公司將繼續貫徹提升產品品質、提升公司品牌價值的策略，力爭通過增加產品附加值進而提升公司利潤率水平。在土地儲備方面，公司目前的土地儲備雖能滿足未來5年的發展，但公司將適度對現有的土地區域及結構進行調整，以保證未來發展及利潤空間提升的需要。

## 2009年獎項

- 2006-2009連續四年中國房地產百強企業
- 2009年中國房地產百強企業突出貢獻項目
- 2008年中國房地產公司品牌價值TOP10
- 2008年中國房地產地方項目品牌價值TOP10(華北)－天津
- 2008年中國房地產項目品牌價值TOP10(中西部)－西安
- 2008年最值得信賴房地產企業

## 2008/2009年主要活動

### 2008年

- 6月
  - 收購北京自由小鎮項目12%股本權益
- 7月
  - 推出天津老城廂城上城項目
  - 西安中新凱賓斯基酒店試業
  - 推出西安中新水城項目第二期
- 9月
  - 天津北辰項目A1地块拆遷工程動工
  - 推出天津老城廂項目4號地块
- 11月
  - 推出青年匯項目第三期
  - 交付重慶袁家崗項目B1地块

### 2009年

- 1月
  - 交付上海九久青年城項目第一期
- 2月
  - 交付重慶袁家崗項目B2地块6號樓
- 4月
  - 推出成都公園大道項目
  - 推出天津老城廂上城豪苑項目
- 5月
  - 收購成都公園大道項目餘下30%股本權益
- 6月
  - 贖回可換股債券本金額864,850,000港元
  - 出售哈爾濱哈麻原廠項目40%股本權益
  - 出售天津北辰項目40%股本權益
- 7月
  - 瀋陽太原街項目建造工程動工

## 董事及公司秘書履歷

### 董事

#### 執行董事

鄺松校先生，43歲，本公司主席。鄺先生於1985年畢業於南京建工學院之建築工程系、於1988年取得重慶工程學院研究院建築管理系碩士學位，及於2004年取得北京大學光華管理學院高級管理人員工商管理碩士學位。鄺先生於中國物業管理及開發方面擁有豐富經驗，自1987年起一直從事有關工作。鄺先生現為中華全國工商聯合會住宅產業商會副會長及中國房地產及住宅研究會房地產綜合開發委員會副主任委員。彼亦為啓帆集團有限公司(其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，股份代號：646)之主席及控股股東。彼亦為本公司主要股東Invest Gain Limited之唯一董事。

劉義先生，55歲，本公司執行董事兼總裁。劉先生於1981年畢業於北京大學生物系，及於2004年取得北京大學光華管理學院高級管理人員工商管理碩士學位，具有高級工程師職銜。劉先生曾擔任國內多家知名大型國有企業之總經理職務，並具有逾二十三年企業高層管理經驗。劉先生於企業整體策劃，管理及業務發展方面具有成功經驗。

牛曉榮女士，44歲，本公司執行董事。牛女士在建築及工程行業擁有超過二十二年經驗。牛女士持有中國南京建工學院之建築學士學位。

元崑先生，35歲，本公司執行董事兼首席運營官。元先生在金融及投資方面擁有超過十年經驗。於加入本公司前，元先生亦曾於中國之海通證券有限公司投資銀行部工作。元先生持有澳洲會計學位。彼現時為啓帆集團有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：646)之執行董事。

劉岩女士，38歲，本公司執行董事。劉女士於中國房地產業擁有逾八年經驗。彼於2006年畢業於北京大學光華管理學院。劉女士為本公司主席兼控股股東鄺松校先生之妻妹。獲委任為本公司執行董事前，劉女士為本公司附屬公司北京金馬文華園房地產開發有限公司銷售部之副總經理。

賈伯煒先生，43歲，本公司執行董事兼首席執行官。彼於財務及管理方面有豐富經驗。賈先生畢業於新疆財經學院貨幣銀行學系，於2000年獲得其研究生學歷。於2003年，彼獲得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。賈先生有二十三年工作經驗。於加入本公司前，彼於新天國際葡萄酒業股份有限公司(股份於上海證券交易所A股形式上市之貿易公司)出任總經理及董事。

鮑景桃女士，32歲，本公司執行董事兼首席財務官。彼於會計及財務管理方面有豐富經驗。彼於2001年獲西南財經大學金融學專業碩士。

林君誠先生，39歲，本公司執行董事。彼持有香港城市大學會計文學士學位。林先生於商業及企業融資方面擁有逾十三年經驗。彼現時為NASDAQ上市公司China National Resources, Inc.之董事，並為福方集團有限公司(股份代號：885)及新時代能源有限公司(股份代號：166)(兩間公司之股份均於聯交所上市)之前執行董事。

### 非執行董事

黎亮先生，44歲，本公司非執行董事兼副主席。黎先生自1991年起曾任職多家中國物業及貿易公司，擁有逾十七年物業投資、發展及管理以及香港及中國公司之企業管理經驗。黎先生於2005年獲荷蘭Maastricht School of Management頒授工商管理碩士學位。黎先生現亦為中國電力新能源發展有限公司(股份代號：735)及麗盛集團控股有限公司(股份代號：1004)(兩間公司之股份均於聯交所上市)之執行董事。

### 獨立非執行董事

聶梅生女士，68歲，本公司獨立非執行董事。聶女士為教授級高級工程師，於土木工程和建築科技方面擁有逾三十三年經驗。聶女士曾任國家建設部科技司司長。聶女士曾獲國家教委科技進步一等獎，以及國家建設部科技進步一等獎。聶女士目前擔任中華全國工商聯住宅產業商會會長、中國土木工程學會常務理事及水工業分會會長。

高嶺先生，54歲，本公司獨立非執行董事。高先生獲中國首都師範大學頒授政治及法律碩士學位，為中國特許會計師、特許經濟師及特許資產評估師。高先生於財務、會計及審計方面擁有超過二十二年經驗。彼為啓帆集團有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：646)之獨立非執行董事。

張青林先生，65歲，教授級高級工程師，本公司獨立非執行董事。彼從事物業建築行業逾四十年，曾擔任國家計委、國家建設部施工管理局副局長、局長及司長，以及中國建築工程總公司副總經理。目前彼為中國人民政治協商會議全國委員會(全國政協)委員、清華大學國際項目管理研究院兼職教授、管理新加坡項目之海外聯辦人、中國建築業項目管理委員會主席及英國皇家特許建築師學會資深會員。彼為啓帆集團有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：646)之獨立非執行董事。

### 公司秘書

司徒澤樺先生，59歲，本公司公司秘書。彼為香港執業律師及為香港一間律師事務所之顧問。於2004年6月晉利地產金融有限公司(股份代號：220)進行私有化前，司徒先生為該公司及中國環保電力控股有限公司(股份代號：290)之董事會主席及執行董事。彼亦曾為德發集團國際有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：928)之非執行董事。

# 董事報告

董事會謹此呈報截至2009年4月30日止年度之年報及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司及聯營公司之業務分別載於財務報表附註41及15。

## 業績及分派

本集團截至2009年4月30日止年度業績載於第41頁之綜合收入報表。

## 物業、廠房及設備

本集團投資物業以及其他物業、廠房及設備於年內之變動詳情分別載於財務報表附註13及14。

## 股本及儲備

本公司股本及儲備之詳情載於財務報表附註29。

## 高級票據／認股權證

本公司高級票據／認股權證之詳情載於財務報表附註27。

## 本公司之可供分派儲備

於2009年4月30日，本公司有可供分派儲備1,627,254,000港元(2008年：1,763,954,000港元)。

根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司於以下情況不得自實繳盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 本公司無法或將於派息後無法支付到期負債；或
- (b) 其資產可變現價值將因而少於其負債以及已發行股本及股份溢價賬之總和。

根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司有股份溢價賬5,515,551,000港元(2008年：5,515,551,000港元)可以繳足紅股形式分派。



## **董事**

本年度內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

### **執行董事：**

鄺松校先生

劉義先生

牛曉榮女士

元崑先生

劉岩女士

賈伯煒先生

蘆昭群先生

(於2009年4月21日辭任)

鮑景桃女士

林君誠先生

### **非執行董事：**

黎亮先生

### **獨立非執行董事：**

聶梅生女士

張青林先生

高嶺先生

黎文良先生

(於2009年5月9日辭任)

根據本公司之公司細則第87條，牛曉榮女士、元崑先生、高嶺先生及張青林先生將輪值告退，惟彼等符合資格並願意重選連任。

## **董事之服務合約**

擬於應屆股東週年大會重選連任之董事，概無訂立本集團不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

各董事任期直至彼按照本公司之公司細則輪值告退為止。

## 董事於股份及相關股份之權益

於2009年4月30日，按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條設置之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則已知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之資料，董事及其聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份及購股權相關股份中擁有之權益如下：

### 好倉

(1) 本公司每股面值0.04港元之已發行普通股：

董事姓名	身分	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本百分比
鄺松校先生	受控制公司持有(附註)	1,051,762,995	54.05%
	實益擁有人	3,157,500	0.16%
		1,054,920,495	54.21%
牛曉榮女士	實益擁有人	1,375,000	0.07%
劉岩女士	實益擁有人	800,000	0.04%

附註：1,051,762,995股股份／相關股份由鄺先生全資擁有之Invest Gain Limited持有。

(2) 本公司購股權計劃項下尚未行使購股權：

董事姓名	身分	所持購股權數目	相關股份數目
鄺松校先生	實益擁有人	750,000	750,000
劉義先生	實益擁有人	10,000,000	10,000,000
牛曉榮女士	實益擁有人	8,625,000	8,625,000
元崑先生	實益擁有人	6,000,000	6,000,000
劉岩女士	實益擁有人	10,700,000	10,700,000
賈伯煒先生	實益擁有人	2,500,000	2,500,000
鮑景桃女士	實益擁有人	250,000	250,000

除上文披露者外，於年內概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，以及須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益及淡倉。

## 購股權

根據本公司股東於2002年12月12日通過之決議案，本公司已採納購股權計劃(「購股權計劃」)，有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註30。

於2009年4月30日，未行使購股權之相關股份為125,625,000股，相當於本公司2009年4月30日之已發行股本6.46%。

下表披露本公司購股權年內之變動：

	於2008年 4月30日 尚未行使 購股權數目	增加／(減少)	於2009年 4月30日 尚未行使 購股權數目
<b>董事</b>			
— 鄺松校先生	750,000	—	750,000
— 劉義先生	10,000,000	—	10,000,000
— 牛曉榮女士	8,625,000	—	8,625,000
— 元崑先生	6,000,000	—	6,000,000
— 劉岩女士	10,700,000	—	10,700,000
— 賈伯煒先生	2,500,000	—	2,500,000
— 鮑景桃女士	250,000	—	250,000
<b>僱員</b>	94,050,000	(7,250,000)	86,800,000
<b>總計</b>	132,875,000	(7,250,000)	125,625,000

已授出之購股權詳情如下：

授出／接納日期	行使期	每股行使價	緊接要約 授出日期前 之收市價	緊接授出日期前 之收市價
2006年4月4日	2006年4月4日至 2016年4月3日	3.60港元*	3.52港元*	4.36港元*
2006年11月17日	2006年11月17日至 2016年10月22日	3.72港元*	3.40港元*	3.92港元*
2007年3月14日	2007年3月14日至 2017年3月6日	3.92港元*	3.96港元*	4.00港元*

\*附註：上述行使價及上述收市價已按本公司先前之公佈所披露4合1計算。

## 董事購買股份或債權證之安排

除財務報表附註30所詳述購股權計劃外，於本年度任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

## 關連交易

於2009年6月10日，本集團與一間附屬公司之少數股東訂立買賣協議(「買賣協議」)，以出售於天津市億嘉合置業有限公司之40%股本權益。該公司於中國天津擁有物業開發項目。現金總代價為人民幣360,000,000元(約相當於408,000,000港元)。交易之進一步詳情載於財務報表附註37(c)。

## 董事於合約之權益

除財務報表附註36披露者外，於本年度結算日或年內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

## 股本

本公司於2009年4月30日之已發行及繳足股本為77,825,608港元，分為1,945,640,189股每股面值0.04港元之普通股。

於回顧年內，並無可換股票據獲轉換為本公司普通股。

## 流動資金及財務資源

於2009年4月30日，本集團之現金及銀行結存約為2,618,105,000港元。其資產淨值約為9,072,143,000港元。本集團之流動比率約為1.86。本集團於2009年4月30日之借貸淨額為6,577,940,000港元，按淨借貸總額除以股東資本8,316,384,000港元計算，本集團之淨借貸對股東資本比率為79.1%。

董事會相信，其流動資產、資金及日後收益將足以應付日後業務擴充及營運資金所需。

## 或然資產及負債

或然資產及負債詳情載於財務報表附註35。

## 本集團之資產抵押

下列資產乃就銀行貸款作抵押：

- (i) 本集團賬面值分別約3,322,106,000港元(2008年：2,755,744,000港元)、11,940,000港元(2008年：288,891,000港元)、295,298,000港元(2008年：零港元)及2,754,532,000港元(2008年：3,395,620,000港元)之若干發展中物業、若干持作銷售已落成物業、一個酒店物業及若干位於中國之投資物業。
- (ii) 本集團若干銀行存款約19,030,000港元(2008年：11,100,000港元)，乃就取得短期銀行貸款作出抵押，因此已分類為流動資產。

於2009年4月30日，本集團位於中國若干發展中物業賬面值合共約624,722,000港元(2008年：608,644,000港元)，乃就賬面值為人民幣200,000,000元(2008年：人民幣140,000,000元)之應付貸款作抵押。

## 人力資源及薪酬政策

於2009年4月30日，本集團聘有1,163名僱員(包括香港及中國辦事處)(2008年：1,176名)。

本集團之僱員酬金政策乃由薪酬委員會根據僱員表現、經驗及能力制訂。

本公司董事之酬金乃由薪酬委員會參照本公司營運業績、個別表現及市場比較統計數字制訂。

員工福利包括強制性公積金計劃供款以及與本集團溢利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。

## 暫停股份過戶登記

本公司將於2009年9月7日(星期一)至2009年9月10日(星期四)(包括首尾兩日)暫停股份過戶登記，該期間將不會辦理股份過戶登記手續。股東須將所有填妥之過戶表格連同有關股票於2009年9月4日(星期五)下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方可出席將於2009年9月10日(星期四)舉行之應屆股東週年大會並於會上投票。

## 主要股東於本公司之權益

於2009年4月30日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所載，下列股東已通知本公司於本公司已發行股本中之有關權益：

### (A) 本公司每股面值0.04港元之普通股

主要股東名稱／姓名	好倉／淡倉	身分	擁有權益之 本公司股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
Invest Gain Limited (附註(a))	好倉	實益擁有人	1,051,762,995	54.05
劉輝女士(附註(b))	好倉	實益擁有人及配偶權益	1,054,920,495	54.21
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	實益擁有人及於股份 擁有抵押權益之人士	113,821,616	5.85
	淡倉	實益擁有人及於股份 擁有抵押權益之人士	48,095,651	2.47

附註：

- (a) 該等由Invest Gain Limited持有之股份由鄺松校先生實益擁有。該等權益亦已於上文「董事於股份及相關股份之權益」一節中披露為鄺松校先生之權益。
- (b) 劉輝女士被視為擁有1,051,762,995股本公司普通股之權益，即其配偶鄺松校先生實益持有之權益。

## (B) 本公司相關股份之好倉

### (i) 實物結算非上市股本衍生工具

主要股東姓名	權益性質	所授出購股權之 相關股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
劉輝女士	配偶所持權益(附註)	750,000	0.04

附註：根據證券及期貨條例第XV部，劉輝女士被視為於其配偶鄺松校先生擁有之750,000份本公司購股權中擁有權益。

### (ii) 實物結算上市股本衍生工具

主要股東名稱	好倉／淡倉	擁有權益之 相關股份數目	相關股份 佔本公司已發行 股本百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	23,568,165	1.21

### (iii) 現金結算非上市股本衍生工具

主要股東名稱	好倉／淡倉	擁有權益之 相關股份數目	相關股份 佔本公司已發行 股本百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	2,650,000	0.14

除上文披露者外，於2009年4月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所記錄，概無人士(有關權益載於上文「董事於股份及相關股份之權益」一節之本公司董事除外)於本公司股份或相關股份中持有權益或淡倉。

## 主要客戶及供應商

本集團五大客戶之總銷售額佔本集團本年度總收入約4.76%，而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團本年度總收入約1.71%。

本集團五大供應商之總購貨額佔本集團本年度總購貨額約13.8%，而本集團最大供應商之購貨額則佔本集團本年度總購貨額約4.69%。

董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%之任何本公司股東概無於本集團五大客戶及供應商之股本擁有權益。

## 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無優先購買權之規定致使本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

## 足夠公眾持股量

根據本公司公開所得資料及據本公司董事所知，於本報告日期，本公司維持上市規則所規定公眾持股量。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至2009年4月30日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

## 五年財務概要

本集團過往五個財政年度之業績、資產及負債概要載於本年報第136頁。

## 非調整結算日後事項

非調整結算日後事項詳情載於財務報表附註37。

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行於2008年6月10日辭任本公司核數師，而陳葉馮會計師事務所有限公司獲董事會委任填補臨時空缺。

除上述者外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

陳葉馮會計師事務所有限公司將任滿告退，惟符合資格並願意接受續聘。有關續聘陳葉馮會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會提呈。

代表董事會

鄺松校

主席

2009年7月27日



## 企業管治報告

本公司董事會欣然提呈本份載於本集團截至2009年4月30日止年度年報之企業管治報告。

下文說明香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)之原則及守則條文之應用及實行情況：

### 企業管治常規

本集團致力恪守奉行高水平之企業管治，以提升股東價值及保障股東權益。

本公司深明高標準企業管治對本公司持續穩健增長之重要性，並已根據其業務需要採取積極步驟加強企業管治常規。

本公司之企業管治常規以企業管治守則所載原則、守則條文及若干建議最佳常規為基礎。

於截至2009年4月30日止整個年度，本公司已遵守企業管治守則所載所有守則條文，惟若干守則條文偏離情況除外，詳情於本報告有關段落說明。

本公司亦已實行企業管治守則所載若干建議最佳常規。

本公司將繼續增強其業務經營及發展相關之企業管治常規，並不時檢討其企業管治常規以確保符合企業管治守則並符合有關最新發展。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已就所有董事於年內有否未遵守標準守則之情況向彼等作出特定查詢，而彼等均確認已全面遵守標準守則規定之標準。

## 常規及會議之進行

年度會議時間表及每次會議之草擬議程一般會事先向董事提供。

董事會例會之通知會於舉行會議前最少14日送呈所有董事，而其他董事會會議一般會發出合理通知。委員會會議之通告則按有關職權範圍所規定通知期發出。

董事會文件連同所有適當、完整及可靠資料會於每次董事會會議或委員會會議前最少3日向全體董事／委員會成員寄發，以便董事瞭解本公司最新發展及財政狀況及使董事在知情情況下作出決定。於需要時，董事會及每位董事亦可單獨及獨立聯絡高級管理層。

高級管理層、財務總監或公司秘書已出席若干董事會例會，且於需要時出席其他董事會及委員會會議，就本公司業務發展、財務及會計事項、遵守法規事宜、企業管治及其他重大事項提供意見。

公司秘書／委員會秘書負責記錄並保存所有董事會會議及委員會會議之記錄。會議記錄草稿一般於每次會議後合理時間內交予董事傳閱並發表意見，其定稿可供董事查閱。

本公司組織章程細則載有條文，規定有關董事於批准彼等或彼等之任何聯繫人士擁有重大利益之交易時放棄投票且不計入會議法定人數。根據董事會現行慣例，涉及主要股東或董事之利益衝突之任何重大交易將由董事會於正式召開之董事會會議上審議及處理。

## 董事會

董事會共同負責制訂本集團之整體策略、審閱及監察本集團之業務表現、編製及批准財務報表、推薦委任或重選董事、考慮及批准重大合約及交易以及其他重大政策及財務事宜。董事會亦會就授予高級管理層管理本集團日常業務及行政職能之權力作出清晰指示。

全體董事均可充分和適時獲取所有相關資料及公司秘書之建議及服務，以確保遵守董事會處事程序及所有適用規則及規例。

每位董事一般可於適當情況下向董事會提出要求尋求獨立專業人士意見並由本公司支付開支。

截至本報告日期，董事會由十二名成員組成，包括八名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。其中一名獨立非執行董事具備上市規則所規定有關財務管理專業知識。

本公司已就其董事及高級管理層因企業活動產生之法律訴訟責任為董事作出適當保險安排。

### 董事出席記錄

於截至2009年4月30日止年度，本公司共舉行兩次定期董事會會議，以檢討及批准財務及營運表現，以及考慮及批准本公司整體策略及政策。

守則條文第A.1.1條規定，董事會會議應每年最少舉行四次，大約每季一次。於回顧年度內，本公司共舉行十一次董事會會議，其中兩次乃為常規會議，以批准截至2008年4月30日止年度之全年業績及截至2008年10月31日止期間之中期業績，其餘董事會會議乃於有商務及營運需要時舉行。

截至2009年4月30日止年度，各董事於董事會、審核委員會及薪酬委員會會議之出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數		
	董事會	審核委員會	薪酬委員會
<b>執行董事：</b>			
鄺松校先生	7/11		
劉義先生	7/11		
牛曉榮女士	5/11		
元崑先生	9/11		
劉岩女士	6/11		
賈伯煒先生	10/11		
蘆昭群先生(附註1)	8/11		
鮑景桃女士	10/11		
林君誠先生	7/11		
<b>非執行董事：</b>			
黎亮先生	3/11		
<b>獨立非執行董事：</b>			
聶梅生女士	4/11	2/2	1/1
張青林先生	4/11	2/2	1/1
高嶺先生	4/11	2/2	1/1
黎文良先生(附註2)	3/11		

附註：

1. 蘆昭群先生於2009年4月21日辭任本公司執行董事。
2. 黎文良先生於2009年5月9日辭任本公司獨立非執行董事。

本公司已接獲獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，本公司認為彼等均為獨立。

鑑於本公司之性質及業務目標，董事會具備符合本公司業務所需適當技術及經驗。董事名單及彼等各自之履歷載於本年報第20至第22頁。

## 主席及總裁

鄧松校先生為董事會主席，而劉義先生則為本公司總裁。主席及總裁之職能為兩個完全分設之職位。主席負責領導董事會，並確保董事會有效運作。總裁則負責本集團之日常營運，業務發展及管理。

## 獨立非執行董事

根據守則條文第A.4.1條，獨立非執行董事應以固定年期獲委任，而各董事均應最少每三年輪值告退一次。本公司現任三名獨立非執行董事並無獲委任固定年期，惟須根據本公司之公司細則輪值告退及重選連任。

## 薪酬委員會

薪酬委員會已成立，現時由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為聶梅生女士、張青林先生及高岭先生(主席)。

薪酬委員會之主要職責為：

1. 就本公司關於董事及高級管理層之薪酬政策及結構向董事會作出推薦意見；
2. 肩負釐定所有執行董事及高級管理層特定薪酬組合之責任，並提呈董事會審批；
3. 參考董事會不時決定之公司目標及宗旨審閱及批准與表現掛鈎之薪酬；
4. 審閱及批准就執行董事及高級管理層失去職位或離任而應付予彼等之賠償；
5. 審閱及批准關於撤換或免除董事之賠償安排；及
6. 確保董事或其任何聯繫人士概無參與其本身薪酬之決定。

## 董事提名

本公司並無成立提名委員會。守則所建議提名委員會之職責及職能由董事會集體履行，而董事概不會參與釐定其本身之委任條款，以及獨立非執行董事概不會參評估與其本身之獨立性。

## 外聘核數師及核數師酬金

本公司之外聘核數師就對財務報表之申報責任發出之聲明載於第39至40頁之「獨立核數師報告」內。

年內，向本公司核數師陳葉馮會計師事務所有限公司支付之酬金如下：

	千港元
所提供服務	
— 就截至2009年4月30日止財政年度支付之審核費用	3,500
年內，就非審核服務向核數師陳葉馮會計師事務所有限公司支付之非審核費用：	
— 審閱截至2008年10月31日止6個月之賬目	1,180

## 審核委員會

審核委員會已成立，現時由三名獨立非執行董事聶梅生女士、張青林先生及高岭先生(主席)組成。

審核委員會之主要職責為：

1. 審閱本集團採納之會計原則及慣例；
2. 審閱本集團之財務申報程序及本集團內部控制制度；及
3. 審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範圍及向外聘核數師支付之相關審核費用。

截至2009年4月30日止年度內曾舉行兩次審核委員會會議。審核委員會之主席高岭先生具備有關財務管理專業知識，並符合上市規則第3.21條之規定。

審核委員會已審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務之範圍及應付予外聘核數師之相關審核費用，以供董事會批准。審核委員會已與本公司管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，以及截至2009年4月30日止年度之財務報表。

## 問責性

董事負責監察各財務期間賬目之編製，而賬目須真實公平地反映本公司及本集團之具體狀況，以及本集團期內業績及現金流量。於編製截至2009年4月30日止年度之財務報表時，已按持續基準採用香港會計師公會所頒佈適用於本集團業務並與財務報表相關之適當香港財務報告準則及香港會計準則。本公司已獲全體董事確認彼等對編製財務報表之責任。核數師之責任為根據其審核結果對財務報表作出獨立意見，並向本公司全體股東匯報其意見，除此之外不作其他用途。核數師概不會就其報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

## 內部控制

於回顧年度內，董事會在審核委員會支持下檢討本集團內部監控制度之有效性。有關檢討涉及本集團財務、營運、合規及風險管理方面，包括本集團在會計及財務申報職能方面之充足資源、員工資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及有關預算。

董事會負責維持妥善之內部監控制度，以保障股東之投資及本公司資產，並在審核委員會支持下每年檢討該制度之效能。

本集團之內部監控制度乃為促進有效及高效率運作、確保財務申報之可靠性及遵守適用法例及規例、識別及管理潛在風險以及保障本集團資產而設。高級管理人員須定期檢討及評估監控程序，並監察任何風險因素，以及就任何轉變及已識別風險之發現及措施向審核委員會報告。

## 與股東及投資者之溝通

董事會明白與全體股東保持良好溝通之重要性。本公司於向股東寄發之年報及中期報告中提供關於本公司業務之廣泛資料。本公司之股東週年大會為董事會提供與股東直接溝通之寶貴機會。董事會列席解答股東之提問。本集團進行之若干交易亦會適時以公佈形式向股東披露，以讓股東瞭解本集團之活動。

本公司不斷加強與其投資者間之溝通及關係。指定高級管理人員與機構投資者及分析員保持定期聯繫，確保彼等獲悉本公司之最新發展。本公司會適時處理投資者查詢，為投資者提供相關資料。

為推動有效溝通渠道，本公司設有網站[www.neochinagroup.com.hk](http://www.neochinagroup.com.hk)，公眾人士均可於該網站查閱有關本公司業務發展及營運之最新資料、財務資料、企業管治常規及其他資料。股東及投資者可直接致函本公司之香港主要營業地點或傳真至(852) 2544 8004查詢。

應本公司要求，本公司之股份(股份代號：0563)及可換股債券(股份代號：2528)已於2008年1月22日上午十時十分起暫停買賣，以待有關若干價格敏感資料之公佈刊發。

本公司將繼續與聯交所緊密合作編製有關導致本公司證券暫停買賣事宜之公佈，並將於切實可行情況下盡快向聯交所申請恢復其股份及可換股債券之買賣。

## 股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會就各項重大事宜(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。

本公司之組織章程細則載列股東於股東大會要求就決議案以按股數投票方式表決之權利及程序。要求以按股數投票方式表決之權利詳情納入所有致股東之通函，並將於會議進行期間作出解釋。

# 獨立核數師報告



**CCIF**

**陳葉馮會計師事務所有限公司**

香港銅鑼灣希慎道10號  
新寧大廈20樓

致中新地產集團(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

列位股東

本核數師行已完成審核載於第41頁至第135頁的中新地產集團(控股)有限公司(「貴公司」)的綜合財務報表，包括於2009年4月30日的綜合資產負債表，截至該日止年度的綜合收入報表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就財務報表須負的責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製及真實而公平地列報財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表有關的內部監控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)；選擇並應用適當的會計政策；及作出有關情況下合理的會計估算。

## 核數師的責任

本行之責任是根據本行審核工作之結果，對財務報表表達意見，並根據百慕達1981年公司法第90條，僅向全體股東作出報告，除此以外，別無其他目的。本行並不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

本行乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作，該等準則規定本行須遵守操守規定，並計劃及進行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。



### 核數師的責任(續)

審核工作包括進行程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取該等程序取決於核數師的判斷，包括評估綜合財務報表出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在評估該等風險時，本核數師將考慮與公司編製及真實而公平列報綜合財務報表有關的內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司的內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及所作會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

本行相信，本行已取得充分及恰當的審核憑證，為本行的審核意見提供基礎。

### 意見

本行認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實公平地反映 貴集團於2009年4月30日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

陳葉馮會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2009年7月27日

邱學雄

執業證書編號P04911

# 綜合收入報表

截至2009年4月30日止年度

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
<b>營業額</b>	3	<b>2,534,580</b>	5,029,260
銷售成本		<b>(2,044,087)</b>	(4,060,574)
<b>毛利</b>		<b>490,493</b>	968,686
其他收益	4	<b>47,080</b>	68,166
其他收入淨額	4	<b>289,477</b>	421,817
投資物業估值收益淨額	13	<b>409,047</b>	111,281
持作出售落成物業轉為投資物業之公平值收益		—	972,403
分銷及銷售開支		<b>(121,029)</b>	(299,321)
一般及行政開支		<b>(363,655)</b>	(342,642)
<b>經營溢利</b>		<b>751,413</b>	1,900,390
融資成本	5(a)	<b>(210,224)</b>	(268,363)
應佔聯營公司虧損		<b>(477)</b>	(3,853)
出售附屬公司之收益	33(b)	—	47,660
出售附屬公司部分權益之收益	33(c)	—	699,680
出售聯營公司之虧損		<b>(1,014)</b>	—
分類為持作出售之資產減值虧損	28	<b>(201,000)</b>	—
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>338,698</b>	2,375,514
所得稅	6(a)	<b>(249,142)</b>	(808,990)
<b>本年度溢利</b>		<b>89,556</b>	1,566,524
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司股本持有人		<b>126,567</b>	1,550,486
少數股東權益		<b>(37,011)</b>	16,038
<b>本年度溢利</b>		<b>89,556</b>	1,566,524
<b>本年度應付本公司股本持有人之股息：</b>	10		
於年內宣派之中期股息		—	19,456
於結算日後之擬派末期股息		—	272,390
		—	291,846
<b>每股盈利</b>	11		
基本		<b>6.51港仙</b>	84.23港仙
攤薄		<b>5.56港仙</b>	68.19港仙

第49頁至第135頁之附註構成財務報表一部分。

# 綜合資產負債表

於2009年4月30日

	附註	2009年		2008年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>					
<b>固定資產</b>					
— 投資物業	13		<b>3,313,447</b>		3,395,620
— 其他物業、廠房及設備	14		<b>641,308</b>		780,553
			<b>3,954,755</b>		4,176,173
於聯營公司之權益	15		—		1,445,771
受限制銀行存款	16(a)		<b>173,399</b>		104,495
衍生財務工具—發行人贖回權	26		—		46,000
遞延稅項資產	23(b)		<b>24,832</b>		25,186
			<b>4,152,986</b>		5,797,625
<b>流動資產</b>					
存貨	17	<b>20,908,384</b>		15,811,195	
持作買賣證券投資	18	<b>1,513</b>		1,486	
貿易及其他應收款項	19	<b>707,980</b>		1,458,957	
預付所得稅	23(a)	<b>231,172</b>		119,224	
受限制銀行存款	16(b)	<b>19,030</b>		11,100	
現金及現金等價物	20	<b>2,618,105</b>		4,363,937	
		<b>24,486,184</b>		21,765,899	
分類為持作出售之非流動資產	28	<b>656,578</b>		—	
		<b>25,142,762</b>		21,765,899	
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	21	<b>3,286,936</b>		3,772,835	
自客戶收取之預售款項	22	<b>5,415,588</b>		2,727,406	
銀行貸款	24	<b>971,656</b>		541,491	
應付貸款	25	<b>2,737,281</b>		2,549,746	
衍生財務工具—認股權證	27	<b>32,100</b>		158,000	
應付所得稅	23(a)	<b>1,093,457</b>		963,455	
應付股息		<b>6,473</b>		4,360	
		<b>13,543,491</b>		10,717,293	
<b>流動資產淨值</b>			<b>11,599,271</b>		11,048,606

	附註	2009年		2008年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>總資產減流動負債</b>			<b>15,752,257</b>		16,846,231
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款	24	<b>1,554,048</b>		2,772,558	
可換股票據	26	<b>1,028,195</b>		939,480	
高級票據	27	<b>2,923,895</b>		2,897,838	
衍生財務工具					
— 持有人贖回權	26	—		34,000	
遞延稅項負債	23(b)	<b>1,173,976</b>		1,123,032	
			<b>6,680,114</b>		7,766,908
<b>資產淨值</b>			<b>9,072,143</b>		9,079,323
<b>資本及儲備</b>	29				
股本			<b>77,826</b>		77,826
儲備			<b>8,238,558</b>		8,296,226
<b>本公司股本持有人應佔權益總額</b>			<b>8,316,384</b>		8,374,052
<b>少數股東權益</b>			<b>755,759</b>		705,271
<b>權益總額</b>			<b>9,072,143</b>		9,079,323

經董事會於2009年7月27日批准及授權刊發。

鄺松校  
主席

劉義  
董事

# 綜合股本權益變動表

截至2009年4月30日止年度

	本公司股本持有人應佔											少數股東	
				可換股票據									
	股本	股份溢價	繳入盈餘	權益儲備	購股權儲備	投資重估儲備	其他重估儲備	特別儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額	權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2007年5月1日之結餘	68,754	3,673,938	331,149	67,832	101,170	49,847	87,795	(23,069)	123,397	478,018	4,958,831	552,720	5,511,551
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	614,857	-	614,857	40,379	655,236
可供出售投資公平值變動	-	-	-	-	-	4,018	-	-	-	-	4,018	-	4,018
可供出售投資公平值變動產生之遞延稅項負債撥回	-	-	-	-	-	8,080	-	-	-	-	8,080	-	8,080
可換股票據權益部分之遞延稅項影響	-	-	-	7,993	-	-	-	-	-	-	7,993	-	7,993
出售物業時轉撥至損益	-	-	-	-	-	-	(41,254)	23,069	-	-	(18,185)	-	(18,185)
出售可供出售投資時轉撥至損益	-	-	-	-	-	(61,945)	-	-	-	-	(61,945)	-	(61,945)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,550,486	1,550,486	16,038	1,566,524	
本年度已確認收入及開支總額	-	-	-	7,993	-	(49,847)	(41,254)	23,069	614,857	1,550,486	2,105,304	56,417	2,161,721
根據可換股票據獲轉換發行股份	2,811	440,864	-	(31,460)	-	-	-	-	-	-	412,215	-	412,215
因收購附屬公司發行股份	6,076	1,377,583	-	-	-	-	-	-	-	-	1,383,659	-	1,383,659
根據購股權獲行使發行股份	185	23,166	-	-	(6,551)	-	-	-	-	-	16,800	-	16,800
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131,083	131,083
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,335)	(48,335)
出售附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,386	13,386
以權益結算及股份為基礎之交易	-	-	-	-	92,942	-	-	-	-	-	92,942	-	92,942
視作分派	-	-	(331,149)	-	-	-	-	-	-	(154,641)	(485,790)	-	(485,790)
往年批准派付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90,453)	(90,453)	-	(90,453)
本年度宣派股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,456)	(19,456)	-	(19,456)
於2008年4月30日之結餘	77,826	5,515,551	-	44,365	187,561	-	46,541	-	738,254	1,763,954	8,374,052	705,271	9,079,323

**綜合股本權益變動表**

截至2009年4月30日止年度

	本公司股本持有人應佔									
	股本	股份溢價	可換股	購股權	其他重估	匯兌儲備	保留溢利	總額	少數股東	權益總額
			票據							
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2008年5月1日之結餘	77,826	5,515,551	44,365	187,561	46,541	738,254	1,763,954	8,374,052	705,271	9,079,323
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	58,521	-	58,521	18,589	77,110
出售物業時轉撥至損益	-	-	-	-	(312)	-	-	(312)	-	(312)
沒收購股權時轉撥至保留溢利	-	-	-	(9,123)	-	-	9,123	-	-	-
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	126,567	126,567	(37,011)	89,556
本年度已確認收入及開支總額	-	-	-	(9,123)	(312)	58,521	135,690	184,776	(18,422)	166,354
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	68,910	68,910
以權益結算及股份為基礎之交易	-	-	-	29,946	-	-	-	29,946	-	29,946
往年批准派付之股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(272,390)	(272,390)	-	(272,390)
<b>於2009年4月30日之結餘</b>	<b>77,826</b>	<b>5,515,551</b>	<b>44,365</b>	<b>208,384</b>	<b>46,229</b>	<b>796,775</b>	<b>1,627,254</b>	<b>8,316,384</b>	<b>755,759</b>	<b>9,072,143</b>

## 綜合現金流量表

截至2009年4月30日止年度(以港元列示)

	附註	2009年		2008年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>經營業務</b>					
除稅前溢利		<b>338,698</b>		2,375,514	
經以下調整：					
投資物業估值收益淨額	13	<b>(409,047)</b>		(111,281)	
持作出售落成物業轉為 投資物業之公平值收益		—		(972,403)	
折舊	5(c)	<b>37,953</b>		10,792	
分類為持作出售資產之減值虧損	28	<b>201,000</b>		—	
融資成本	5(a)	<b>210,224</b>		268,363	
利息收入	4	<b>(45,873)</b>		(28,721)	
持作買賣之非上市投資股息收入	4	<b>(27)</b>		(37,366)	
出售投資物業虧損／(收益)	4	<b>31,218</b>		(32,453)	
出售其他物業、廠房及設備虧損	4	<b>113</b>		—	
衍生財務工具公平值變動	4	<b>(113,900)</b>		(48,802)	
出售附屬公司收益	33(b)	—		(47,660)	
出售附屬公司部分權益之收益	33(c)	—		(699,680)	
出售聯營公司虧損		<b>1,014</b>		—	
應佔聯營公司虧損		<b>477</b>		3,853	
出售可供出售投資時自權益轉撥	4	—		(61,945)	
出售物業時自權益轉撥		<b>(312)</b>		(18,185)	
以權益結算及 股份為基礎之付款開支	5(b)	<b>29,946</b>		92,942	
匯兌(收益)／虧損		<b>(107,943)</b>		(51,604)	
<b>營運資金變動前之經營溢利</b>		<b>173,541</b>		641,364	
存貨增加		<b>(1,717,813)</b>		(970,109)	
貿易及其他應收款項減少		<b>412,880</b>		279,538	
貿易及其他應付款項(減少)／增加		<b>(487,908)</b>		268,936	
自客戶收取之預售款項增加		<b>2,568,600</b>		615,347	

**綜合現金流量表**

截至2009年4月30日止年度(以港元列示)

附註	2009年		2008年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>經營所產生現金</b>	<b>949,300</b>		835,076	
已付稅項				
已付中華人民共和國(「中國」)所得稅	<b>(176,463)</b>		(121,031)	
已付中國土地增值稅	<b>(55,751)</b>		(52,074)	
<b>經營業務所產生現金淨額</b>		<b>717,086</b>		661,971
<b>投資活動</b>				
收購附屬公司之付款 (扣除所收購現金)	32(c)	<b>(92,089)</b>	(4,336,032)	
退還收購項目公司所付訂金		<b>309,246</b>	—	
附屬公司前股東之還款		<b>54,390</b>	—	
收購前墊款予附屬公司		—	(260,146)	
出售附屬公司所得款項	33(b)	—	188,595	
出售附屬公司部分權益所得款項	33(c)	—	888,000	
收購聯營公司之付款		—	(1,142,607)	
墊款予聯營公司		<b>(989)</b>	(6,856)	
收購投資物業之付款		<b>(1,457)</b>	—	
購買其他物業、廠房及設備之付款		<b>(486,868)</b>	(21,271)	
出售投資物業所得款項		<b>550,181</b>	147,300	
出售其他物業、廠房及設備所得款項		<b>1,822</b>	—	
受限制銀行存款增加		<b>(72,417)</b>	(12,041)	
持作買賣證券投資增加		—	(1,486)	
出售可供出售投資所得款項		—	94,918	
已收利息		<b>45,873</b>	28,721	
持作買賣非上市證券投資之股息		—	37,366	



**綜合現金流量表**

截至2009年4月30日止年度(以港元列示)

	附註	2009年		2008年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>投資活動所產生/(耗用)現金淨額</b>			<b>307,692</b>		(4,395,539)
<b>融資活動</b>					
新造銀行貸款所得款項		<b>772,800</b>		1,890,360	
償還銀行貸款		<b>(1,635,312)</b>		(530,301)	
應付貸款(減少)/增加		<b>(1,050,847)</b>		1,464,791	
還款予本公司附屬公司前股東		<b>(134,243)</b>		(171,945)	
還款予股東		<b>(20,412)</b>		-	
還款予關連公司		<b>(81,137)</b>		(132,510)	
(還款予)/聯營公司墊款		<b>(75,816)</b>		75,816	
少數股東墊款		<b>2,290</b>		1,246,984	
發行高級票據所得款項		-		3,120,000	
發行高級票據開支		-		(78,904)	
發行股份所得款項		-		16,800	
已付利息		<b>(346,637)</b>		(296,728)	
已付本公司股本持有人股息		<b>(270,277)</b>		(105,558)	
<b>融資活動(所用)/所得現金淨額</b>			<b>(2,839,591)</b>		6,498,805
<b>現金及現金等值價物(減少)/增加淨額</b>			<b>(1,814,813)</b>		2,765,237
於年初的現金及現金等價物	20		<b>4,363,937</b>		1,490,701
<b>外幣匯率變動的影響</b>			<b>68,981</b>		107,999
<b>於年終的現金及現金等價物</b>	20		<b>2,618,105</b>		4,363,937

# 財務報表附註

截至2009年4月30日止年度

## 1. 主要會計政策

### (a) 遵例聲明

財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」, 其包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、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之披露規定而編製。財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露條文。本集團採納之主要會計政策概要載於下文。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團現行會計期間首次生效或可供提前採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。附註2就財務報表內所反映於現行及過往會計期間初次應用該等與本集團有關之準則所導致會計政策變動提供資料。

### (b) 財務報表編製基準

#### (i) 計量基準

編製財務報表採用之計量基準為歷史成本基準, 惟下列資產及負債按公平值列賬除外(見下文所載會計政策闡述):

- 投資物業(見附註1(f)); 及
- 分類為持作出售或買賣投資的財務工具(見附註1(d)); 及
- 衍生財務工具(見附註1(e))。

持作出售之非流動資產及出售組別以賬面值及公平值減出售成本之較低者列賬(附註1(v))。

#### (ii) 功能及呈列貨幣

本集團各附屬公司及聯營公司財務報表內之項目乃以實體經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。

綜合財務報表並非以本公司功能貨幣人民幣呈列, 乃以港元呈列並調整至最接近千位數。由於本公司於聯交所上市, 其大部分投資者處於香港, 因此, 本公司董事認為以港元呈報本集團之經營業績及財政狀況更為合適。本公司大部分附屬公司於中華人民共和國(「中國」)營運, 並以人民幣為其功能貨幣。

## 1. 主要會計政策(續)

### (b) 財務報表編製基準(續)

#### (iii) 使用估計及判斷

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出影響政策之應用及所呈報資產、負債、收入及開支金額之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及於有關情況下相信為合理之多項其他因素而作出，其結果構成未能自其他方面獲取有關資產及負債賬面值之判斷基準。實際結果與有關估計或會有別。

估計及相關假設按持續基準進行審閱。倘會計估計之修訂僅影響作出估計修訂之期間，則於該期間確認，而倘會影響現行期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層應用香港財務報告準則時作出對財務報表構成重大影響之判斷及估計不明朗因素之主要來源於附註38討論。

### (c) 綜合賬目基準

截至2009年4月30日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)以及本集團於聯營公司之權益。

#### (i) 業務合併

收購業務按購買法入賬。收購成本按交換當日所給予資產、所產生或承擔負債，以及本集團就取得被收購公司控制權所發行股本工具之公平值總和，及業務合併直接應佔之任何成本計量。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債如符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件，均以收購日之公平值予以確認，惟根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之非流動資產(或出售組別)除外，其以公平值減出售成本確認及計量(見附註1(v))。

#### (ii) 收購附屬公司及受共同控制之業務

收購附屬公司及受共同控制之業務按購買法入賬。業務合併成本低於本集團所佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益之差額乃確認為視作控股股東出資，作為權益內之繳入盈餘調整。業務合併成本較本集團所佔已識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出之金額乃確認為向控股股東視作分派，作為權益內之繳入盈餘調整。

## 1. 主要會計政策(續)

### (c) 綜合賬目基準(續)

#### (iii) 收購附屬公司額外權益

收購附屬公司額外權益產生之商譽指收購成本超出附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值之金額。附屬公司額外權益應佔之相關資產及負債之公平值與賬面值之差額直接於特別儲備確認。

#### (iv) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司為本集團控制之實體。當本集團有權規管實體之財務及經營政策，以從其業務中獲取利益時，即擁有控制權。於評估控制權時，亦會計及目前可行使之潛在投票權。

於附屬公司之投資在控制權開始當日綜合計入綜合財務報表，並於控制權終止當日不再綜合入賬。

集團內公司間交易產生之集團內公司間結餘及交易及任何未變現溢利均於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內公司間交易產生之未變現虧損乃以未變現收益之相同方法對銷，惟僅以無減值憑證為限。

少數股東權益指並非由本公司直接或透過附屬公司間接擁有之權益所佔附屬公司資產淨值之部分，就此，本集團並無與該等權益之持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須就符合財務負債定義之該等權益承擔合約責任。少數股東權益在綜合資產負債表之權益項目中與本公司股本持有人應佔權益分開列示。少數股東所佔本集團業績則在綜合收入報表列為少數股東權益與本公司股本持有人間之年內溢利或虧損總額分配。

倘少數股東應佔虧損超過其所佔附屬公司之權益，超額部分和任何少數股東應佔之進一步虧損會自本集團所佔權益扣除；但如少數股東須承擔具有約束力之責任並有能力作出額外投資彌補虧損則除外。倘附屬公司其後錄得溢利，則會向本集團分配所有有關溢利，直至本集團收回以往承擔之少數股東應佔虧損為止。

來自少數股東權益持有人之貸款及對該等持有人之其他合約責任視乎負債之性質而定根據附註1(l)、(m)或(n)於綜合資產負債表內呈列為財務負債。

## 1. 主要會計政策(續)

### (c) 綜合賬目基準(續)

#### (v) 聯營公司

聯營公司指本集團或本公司可對其管理發揮重大影響力之實體，包括參與其財務及經營決策，但並不控制或共同控制其管理。

於聯營公司之投資按權益法於綜合財務報表列賬，惟按權益法分類為持作出售或計入分類為持作出售之出售集團者除外(見附註1(v))。根據權益法，投資初步按成本入賬，其後就本集團佔聯營公司資產淨值於收購後之變動及有關投資之任何減值虧損(見附註1(c)(vi)及1(j))作出調整。本集團於年度內佔聯營公司之收購後及除稅後業績及任何減值虧損於綜合收入報表內確認。而本集團佔聯營公司之收購後及除稅後項目以及其他儲備則於綜合股本權益變動表內確認。

倘本集團應佔之虧損超過其於該聯營公司之權益，則本集團之權益會撇減至零，而除非本集團已產生法定或推定責任或代該聯營公司作出付款，否則不會繼續確認進一步虧損。就此而言，本集團之權益為按照權益法計算之投資賬面值，以及實質上構成本集團於聯營公司投資淨額一部分之長期權益。

本集團與聯營公司間之交易所產生未變現損益，以本集團於聯營公司所佔權益為限予以抵銷；但假如未變現虧損顯示所轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損會即時在損益內確認。

#### (vi) 商譽

商譽指企業在業務合併之成本或於聯營公司之投資超過本集團在被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值中所佔權益之差額。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併產生之商譽會分配至預期可透過合併之協同效益獲利之個別現金產生單位或現金產生單位組別，並且每年進行減值測試(見附註1(j))。就聯營公司而言，商譽之賬面值會計入於聯營公司權益之賬面值，而整項投資之賬面值會於有減值(見附註1(j))之客觀證據時進行減值測試。

本集團在被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值中所佔權益，超過業務合併成本或於聯營公司之投資之部分，會即時在損益中確認。

於年內出售現金產生單位或聯營公司時，任何應佔購入商譽會計入出售之損益內。

## 1. 主要會計政策(續)

### (d) 於股本證券之投資

本集團及本公司就股本證券投資(於附屬公司及聯營公司之投資除外)之政策如下：

股本證券投資初步按公平值，即其交易價格列賬，除非可使用估值方法(其變數只包括來自可觀察市場之數據)更可靠地估計公平值。除下文另有說明外，成本包括應佔交易成本。其後該等投資項目視乎分類按以下方式列賬：

持作買賣證券投資分類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時於損益內確認。於各結算日會重新計量公平值，因此產生之任何收益或虧損乃於損益內確認。於損益內確認之收益或虧損淨額不包括該等投資賺取之任何股息或利息，因其乃根據附註1(s)(iv)及(v)所載政策確認。

並無於活躍市場所報市價及其公平值未能可靠地計量之股本證券投資於資產負債表內按成本扣除減值虧損確認(見附註1(j))。

不屬以上任何類別之證券投資分類為可供出售證券。於各結算日會重新計量公平值，任何因此產生之收益或虧損會直接於權益之投資估值儲備確認。該等投資之股息收入乃根據附註1(s)(iv)所載政策於損益確認。當有關投資解除確認或減值時(見附註1(j))，累計收益或虧損會由權益重新分類至損益。

投資於本集團承諾購買／出售該等投資或於其屆滿日期確認／解除確認。

### (e) 衍生財務工具

衍生財務工具初步按公平值確認。於各結算日會重新計量其公平值。重新計量公平值之收益或虧損即時於損益確認。

### (f) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為資本增值而根據租賃權益(見附註1(h))擁有或持有的土地及／或樓宇，當中包括目前尚未確定未來用途的持有土地。

## 1. 主要會計政策(續)

### (f) 投資物業(續)

投資物業按公平值於資產負債表列賬。投資物業公平值變動，或報廢或出售投資物業產生之任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業之租金收入按附註1(s)(ii)所述方式入賬。

倘若本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關之權益會就個別物業按投資物業分類及入賬。分類為投資物業之任何物業權益的入賬方式與以融資租賃(見附註1(h))持有之權益相同，而其適用之會計政策亦與以融資租賃出租之其他投資物業相同。租賃付款按附註1(h)所述入賬。

建造或開發以供日後用作投資物業之物業分類為在建工程，並按成本列賬，直至建造或開發完成，屆時按公平值重新分類為投資物業。有關此等物業於當日之公平值與其以往賬面值之間之任何差額在損益中確認。

### (g) 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備項目於資產負債表以成本減累計折舊(見下文)及減值虧損(見附註1(j))列賬。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接工資、初步估計(倘有關)拆卸及移除項目與還原舊址的成本，以及適當比例的生產支出及借貸成本(見附註1(t))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生損益以出售所得款項淨額與項目賬面值間之差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

下列物業、廠房及設備項目的折舊按以下估計可使用年限以直線法撇銷其成本(減去其估計剩餘價值，如有)計算：

— 酒店大樓及裝修	25年
— 酒店傢俬及設備	5至20年
— 租賃裝修	5年
— 其他傢俬及設備	3至5年
— 汽車	5至8年

倘物業、廠房及設備項目之部分有不同可使用年限，則該項目之成本值或估值會按合理基準分配至各部分，而各部分會個別折舊。資產之可使用年限及其剩餘價值(如有)均會每年進行審閱。

## 1. 主要會計政策(續)

### (g) 其他物業、廠房及設備(續)

在建工程包括於建築及安裝期內建築之直接成本。當籌備資產作其擬定用途之絕大部分必要步驟完成時，該等成本會停止資本化，而在建工程會轉撥至有關類別之物業、廠房及設備。在建工程於落成及大體上可作擬定用途前不予計提折舊撥備。

### (h) 租賃資產

如本集團能確定某項安排賦予有關人士權利，可透過付款或支付一系列款項而於協定期間內使用特定資產，有關安排(包括一項交易或一系列交易)即屬或包含租賃。本集團之結論乃基於有關安排之細節評估而作出，並不論有關安排是否具備租賃之法律形式。

#### (i) 租賃予本集團的資產之分類

對於本集團以租賃持有的資產，如租賃將所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關資產便會劃歸為以融資租賃持有。如租賃不會將所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃，惟下列情況除外：

- 根據經營租賃持有之物業倘符合投資物業之定義，則按個別物業基準分類為投資物業，而倘獲分類為投資物業，則以假設根據融資租賃持有列賬(見附註1(f))。

#### (ii) 經營租賃費用

如屬本集團擁有根據經營租賃持有之資產之使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋會計期間內，以等額方式自損益扣除，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生收益模式則除外。所獲取租賃優惠在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於產生之會計期內自損益扣除。

收購以經營租賃持有的土地的成本按直線法在租賃期內攤銷，但分類為投資物業(見附註1(f))或持作出售發展中之物業(見附註1(k)(i))則除外。

### (i) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本扣除呆賬減值撥備列賬(見附註1(j))，惟應收款項屬對關連人士作出之免息貸款及並無任何固定還款期或貼現影響極微則除外。於有關情況下，應收款項以成本扣除呆賬減值撥備列賬。



## 1. 主要會計政策(續)

### (j) 資產減值

#### (i) 股本證券投資及其他應收款項之減值

股本證券投資(於附屬公司之投資除外：見附註1(j)(ii))及以成本或攤銷成本列賬或分類為可供出售證券之其他即期及非即期應收款項，將會於每個結算日審閱以確定是否有減值之客觀證據。客觀之減值證據包括本集團從可觀察數據中注意到以下一項或多項虧損事項：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人很可能將會申請破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境之重大改變為債務人帶來負面影響；及
- 股本工具投資之公平值出現重大或持續下降至低於成本。

如存在任何有關證據，則會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就使用權益法確認之聯營公司投資(見附註1(c)(v))而言，減值虧損透過按照附註1(j)(ii)所述將投資整體之可收回金額比較其賬面值之方式計算。倘按照附註1(j)(ii)釐定可收回金額所用估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。
- 就以成本列賬且並無報價之股本證券而言，倘貼現之影響屬重大，減值虧損乃按財務資產之賬面值與根據類似財務資產之目前市場回報率貼現之估計未來現金流量之差額計量。按成本列賬之股本證券之減值虧損不會撥回。
- 就貿易及其他即期應收款項及其他以攤銷成本列賬之財務資產而言，倘貼現之影響屬重大，減值虧損以資產之賬面值與以其初始實際利率(即在初步確認有關資產時計算之實際利率)折現之預計未來現金流量現值之間之差額計量。如按攤銷成本列賬之財務資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關評估會集體進行。集體評估減值之財務資產之未來現金流量，乃根據與整個組別信貸風險特徵類似之資產之過往虧損經驗作出。

## 1. 主要會計政策(續)

### (i) 資產減值(續)

#### (i) 股本證券投資及其他應收款項之減值(續)

倘減值虧損在其後期間減少，且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，則減值虧損會透過損益轉回。減值虧損之轉回不得導致資產之賬面值超過倘以往年度沒有確認任何減值虧損而應釐定之數額。

- 就可供出售證券而言，已於公平值儲備確認之累計虧損會於損益確認。於損益確認之累計虧損金額為收購成本(扣除任何償還本金及攤銷)與目前公平值間之差額，扣除就該資產過往於損益確認之任何減值虧損。

就可供出售股本證券於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。有關資產公平值於其後之任何增加會直接於權益確認。

減值虧損直接於相關資產撇減，惟收回款項之可能性存疑但非極微之貿易及其他應收款項中之貿易應收賬款之減值虧損除外。在此情況下，呆賬減值虧損會於撥備賬記錄。倘本集團信納將能收回應收賬款之機會極低，視為不可收回之金額將直接從貿易應收賬款中撇銷，而在撥備賬中有關該債務之任何金額會撥回。倘之前計入撥備賬之金額其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益確認。

#### (ii) 其他資產減值

於每個結算日均會審核內部及外部資料，以識別下列資產是否可能出現減值跡象或(商譽除外)之前已確認之減值虧損是否不再存在或已減少：

- 物業、廠房及設備
- 於附屬公司之投資(惟分類為持作出售之投資(或納入為分類為持作出售之出售組別)除外)(見附註1(v))；及
- 商譽。

如發現減值跡象，則會估計該資產之可收回金額。此外，就商譽而言，每年評估可收回金額是否有任何減值跡象。

## 1. 主要會計政策(續)

### (j) 資產減值(續)

#### (ii) 其他資產減值(續)

##### 計算可收回金額

資產之可收回金額以其公平值減銷售成本及使用價值兩者中之較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率反映市場當時所評估貨幣時間價值和該資產之獨有風險。如資產並不產生大致獨立於其他資產之現金流入，則以資產所屬可獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)釐定可收回金額。

##### 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至按比例減少該單位(或該組單位)資產之賬面值，其後按比例基準減少該單位(或該組單位)內其他資產之賬面值；惟資產之賬面值不會減少至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(倘能釐定)。

##### 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回金額之估計出現有利轉變，則撥回減值虧損。商譽減值虧損概不撥回。

減值虧損之撥回以資產在以往年度內並無確認任何減值虧損之情況下原應釐定之賬面值為限。減值虧損之撥回在確認撥回之年度內計入損益。

#### (iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須按照香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期間結束時，本集團應用與其於財政年度結束時使用之相同減值測試、確認及撥回標準(見附註1(j)(i)及(ii))。

於中期期間就按成本列賬之商譽、可供出售股本證券及無報價股本證券確認之減值虧損，不會於其後期間撥回。即使假若有關中期期間之減值評估於財政年度末進行，而並無確認虧損，或虧損輕微，有關減值虧損仍不會撥回。因此，若可供出售股本證券之公平值於年度餘下期間或任何其他期間增加，該增加將直接於權益確認，而非於損益確認。

## 1. 主要會計政策(續)

### (k) 存貨

#### (i) 物業開發

有關物業發展業務之存貨以成本值與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值與可變現淨值乃按下列方式釐定：

##### — 供出售之發展中物業

供出售之發展中物業之成本為特別識別成本(包括土地收購成本、總發展成本、物料及供給品、薪金及其他直接開支)、適當比例之間接開支及資本化之借貸成本組成(見附註1(t))。可變現淨值指估計售價減估計落成之成本及出售物業所產生成本。

##### — 持作銷售之已落成物業

就本集團開發之已落成物業而言，成本乃以未出售物業應佔該開發項目之總開發成本分配釐定。可變現淨值指估計售價減估計出售物業將予產生之成本。

持作出售已落成物業之成本包括所有購買成本、加工成本及其他將存貨達至現有位置及狀況所產生成本。

#### (ii) 酒店經營

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。

成本以加權平均成本法計算，包括所有購買及兌換成本以及將有關存貨運至現時地點及狀況產生之其他成本。

可變現淨值指正常業務中之估計售價減估計完成成本及估計出售所需成本。

出售存貨時，該等存貨之賬面值將於有關收入確認期間確認為開支。該等存貨撇減至可變現淨值之款額及所有存貨虧損，均於撇減或虧損出現期間確認為開支。有關存貨撇減之撥回款額，將於有關存貨撥回期間確認為開支之存貨款額減少。

## 1. 主要會計政策(續)

### (l) 可換股票據

可按持有人選擇兌換為權益股本之可換股票據，凡於換股時將予發行之股份數目及屆時將可收取之代價價值不變，則按同時含有負債部分、權益部分及與主合約並無密切關係之衍生工具部分之複合財務工具入賬。

初步確認時，可換股票據的負債部分以與不附帶換股權的同類負債初步確認時適用的市場利率折現計算的未來利息及本金付款的現值計量。可換股票據之衍生工具部分按公平值計量，並呈列作衍生財務工具(見附註1(e))。任何超過負債及衍生工具部分初步確認金額之所得款項會確認為權益部分。發行複合財務工具之相關交易成本會按照所得款項的分配比例分配至負債部分、權益部分及衍生工具部分。

負債部分其後按攤銷成本列賬。就負債部分於損益確認之利息開支使用實際利息法計算，衍生工具部分其後則根據1(e)重新計量。權益部分將在可換股票據權益儲備確認，直至兌換或贖回有關票據為止。

倘票據獲兌換，則可換股票據權益儲備連同兌換時負債及衍生工具部分之賬面值乃轉撥至股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘票據獲贖回，則可換股票據權益儲備會直接撥回保留溢利，而任何有關負債部分之已付款項與負債及衍生工具部分賬面值之差額會於損益確認。

### (m) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，最初確認金額與贖回價值的任何差異(連同任何應付利息及費用)會在貸款期間內以實際利率法於損益內確認。

### (n) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步以公平值確認。除財務擔保負債根據附註1(r)(i)計量外，貿易及其他應付款項其後以攤銷成本列賬，惟貼現影響極微者除外，於該情況下則以成本列賬。

## 1. 主要會計政策(續)

### (o) 現金及現金等價物

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款以及持有期限短、流動性強、可隨時轉換為已知金額現金、價值變動風險極微及於購入時到期日少於三個月之投資。就綜合現金流量表而言，構成本集團整體現金管理一部分並須按要求即時償還之銀行透支，亦列作現金及現金等價物其中一項。

### (p) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪假期、定額供款退休計劃之供款及非貨幣利益成本於僱員提供相關服務之年度內累計。倘遞延付款或清償款項且影響重大，則有關金額乃以其現值列賬。

#### (ii) 以股份償付

僱員獲授予之購股權按公平值確認為僱員成本，而權益中之資本儲備亦會相應增加。公平值於授出日期以二項式定價模式計量，並考慮購股權授予條款和條件。如僱員須符合歸屬條件才能無條件享有購股權，在考慮購股權歸屬之可能性後，購股權之估計公平值總額會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬之購股權數目。已於以往年度確認之累計公平值之任何調整會在回顧年度之損益中扣除／計入；但如原來之僱員支出符合確認為資產之資格，便會對購股權儲備作出相應之調整。已確認為支出之數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬購股權之實際數目(同時對購股權儲備作出相應之調整)；但僅因無法符合與本公司股份市價相關之歸屬條件而放棄之購股權除外。權益數額在購股權儲備中確認，直至購股權獲行使(轉入股份溢價賬)或購股權到期或被沒收(直接撥回保留溢利)時為止。

#### (iii) 解聘利益

解聘利益於及僅於本集團明確解聘僱員或透過一項詳盡正式計劃(並無撤回之實際可能性)而就自願離職提供利益時確認。

## 1. 主要會計政策(續)

### (q) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。本期稅項及遞延稅項資產和負債之變動均在損益確認，但與直接確認為權益項目相關者，則於權益確認。

本期稅項按本年度應課稅收入，以於結算日採用或實質上已採用之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生。暫時差異指資產及負債就財務申報之賬面金額與這些資產及負債之計稅基礎之差異。遞延稅項資產亦可以由未利用稅項虧損和未利用稅款抵減產生。

除某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產於很可能獲得能利用該遞延稅項資產抵扣之未來應稅溢利情況下確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應稅溢利包括因轉回目前存在之應稅暫時差異而產生之數額；但這些轉回之差異與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回之同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉之期間內轉回。在決定目前存在之應稅暫時差異是否足以支持確認未利用稅項虧損和稅款抵減所產生遞延稅項資產時，會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並是否預期在能夠使用稅項虧損或稅款抵減之期間內轉回。

有關確認遞延稅項資產和負債之有限例外情況為產生自不可扣稅商譽之暫時差異、不影響會計或應稅利潤之資產或負債之初始確認(屬業務合併之一部分除外)，以及與於附屬公司之投資有關之暫時差異。如屬應稅差異，只限於本集團可以控制轉回之時間，而且在可預見之將來不大可能轉回該差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回之差異。

遞延稅項之確認金額按照資產和負債賬面值之預期實現或清償方式，根據在結算日已採用或實質上已採用之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團會在每個結算日評估遞延稅項資產之賬面值。如預期不再可能獲得足夠之應稅溢利以抵扣相關之稅務利益，該遞延稅項資產之賬面值會調低；倘日後可能獲得足夠之應稅溢利，有關減額便會轉回。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (q) 所得稅 (續)

來自股息分派之額外所得稅於派付有關股息之責任確立時確認。

本期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產只會在公司或集團有可依法執行權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件之情況下，方分別抵銷本期和遞延稅項負債：

- 若為本期稅項資產和負債：本公司或本集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 若為遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同之應課稅實體，而這些實體擬在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

### (r) 所發出財務擔保、撥備及或然負債

#### (i) 所發出財務擔保

財務擔保為要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債項工具的條款於到期時付款所蒙受損失而向持有人支付特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值(即交易價格，除非該公平值能可靠估計)最初確認為貿易及其他應付款項內的遞延收入。倘在發出該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策開支確認。倘無收取或應收有關代價，於最初確認任何遞延收入時，即時於收入報表內確認開支。

最初確認為遞延收入的擔保款額，按擔保年期於損益攤銷為所發出財務擔保之收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能根據本集團已作出的財務擔保向集團提出索償通知；及(ii)本集團的申索款額預期超過現時就該擔保於貿易及其他應付款項列賬之金額(即最初確認的金額)減累計攤銷，則根據附註1(r)(iii)確認撥備。



## 1. 主要會計政策(續)

### (r) 所發出財務擔保、撥備及或然負債(續)

#### (ii) 透過業務合併獲得之或然負債

如公平值能夠可靠計量，作為業務合併一部分獲得之或然負債會以公平值作初始確認。以公平值初始確認後，該等或然負債會以初始確認之金額減去累計攤銷(如適用)後所得金額與根據附註1(r)(iii)確定之金額兩者中之較高者予以確認。如公平值不能可靠計量，透過業務合併獲得之或然負債會根據附註1(r)(iii)披露。

#### (iii) 其他撥備及或然負債

倘若本集團須就已發生事件承擔法律或推定責任，而履行該責任預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就其他時間或數額不定的負債計提撥備。如貨幣時間價值重大，則撥備按預計履行責任所需資源的現值列賬。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，則將該責任披露為或然負債；除非資源外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在責任，亦會披露為或然負債；除非資源外流的可能性極低則除外。

### (s) 收入確認

收入在經濟效益可能流入本集團，及能夠可靠計算收入和成本(如適用)時，根據下列方式在損益確認：

#### (i) 銷售物業

銷售持有待售物業產生之收入在符合下列所有準則下於損益確認：

- 物業所有權之重大風險及回報轉移買方；
- 並無繼續參與按一般與所有權掛鈎之程度管理有關物業或保留對有關物業之控制權；
- 收入金額能夠可靠計量；
- 交易相關經濟利益有可能流向本集團；及
- 交易已產生或將產生之成本能可靠計量。

銷售物業收入不包括營業稅，並扣除任何營業折扣。在確認收入之日前就出售物業收取之訂金及分期付款記入綜合資產負債表之自客戶收取之預售款項下。

## 1. 主要會計政策(續)

### (s) 收入確認(續)

#### (ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋期間內，以等額在損益中確認；但如有其他基準能更清楚反映使用租賃資產所產生收益模式則除外。租賃優惠在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於賺取之會計期間確認為收入。

#### (iii) 酒店經營收入

酒店經營收入包括房間租賃、餐飲銷售及其他有關服務，乃於提供服務時確認。

#### (iv) 股息

- 非上市投資之股息收入在股東收取款項之權利確立時確認。
- 上市投資之股息收入於投資項目之股價除息時確認。

#### (v) 利息收入

利息收入在產生時按實際利率法確認。

#### (vi) 政府資助

倘有合理保證本集團將獲得政府資助，而本集團亦將符合資助所附帶條件，則政府資助將於資產負債表初步確認。就補助本集團所產生開支而提供的資助於費用產生的期間在損益確認。計算資產賬面值時會扣除就補助本集團之資產成本而提供的資助，並按資產使用年期在損益確認。

### (t) 借貸成本

借貸成本於產生期間於損益支銷，惟與購入、建設或生產需要長時間方可投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本則會資本化。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所需準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本會暫停或停止資本化。

## 1. 主要會計政策(續)

### (u) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產及負債則按結算日的匯率換算。匯兌盈虧在損益確認，惟用作對沖海外業務投資淨額之外幣借款所產生者例外，該等盈虧乃直接於權益確認。

根據歷史成本計量的外幣非貨幣資產及負債，採用於交易日期的匯率換算。按公平值列賬並以外幣列值的非貨幣資產及負債，採用於釐定公平值日期的匯率換算。

就綜合財務報表之呈報而言，本集團並非以港元計值之業務之業績按該年度的平均匯率換算為港元(即本集團呈列貨幣)，而資產負債表項目(包括就2005年1月1日或以後收購之海外業務綜合賬目時產生之商譽)則按結算日之匯率換算為港元。所產生匯兌差額於權益直接確認為獨立項目。於出售海外業務時，於權益內確認有關該海外業務之匯兌差額之累計數額，乃計入出售損益內。

### (v) 持作出售之非流動資產

倘一項非流動資產(或出售組別)之賬面值極可能透過出售交易而非持續使用收回，以及該資產(或出售組別)可在現況下出售，則分類為持作出售。出售組別為一組於單一交易將予出售之資產組別，以及與將於交易轉讓之相關資產直接有關之負債。

緊接分類為持作出售前，非流動資產及出售組別之所有獨立資產及負債於分類前根據會計政策重新計量。其後，於初步分類為持作出售及直至出售前，非流動資產(下文闡述之若干資產除外)或出售組別按其賬面值及公平值減出售成本之較低者確認。就本集團之財務報表而言，毋須採用此計量政策之主要例外項目為遞延稅項資產、按公平值列賬及在收入報表確認公平值變動之財務資產及投資物業。此等資產即使為持作出售，仍會繼續按附註1其他分節所載政策計量。

於初始分類為持作出售及持作出售期間其後重新計量之減值虧損於損益確認。只要非流動資產仍被分類為持作出售或列入分類為持作出售之出售組別，非流動資產均不予折舊或攤銷。

## 1. 主要會計政策(續)

### (w) 關連人士

就財務報表而言，與本集團有關連之人士指：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制本集團，或可對本集團之財務及經營決策發揮重大影響，或共同控制本集團；
- (ii) 本集團及該人士受共同控制；
- (iii) 該人士屬本集團之聯營公司或本集團為合營方之合營企業；
- (iv) 該人士屬本集團主要管理層成員，或屬該名人士之近親家庭成員，或受該等個別人士控制、共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該人士屬(i)所指近親家庭成員或受該等個別人士控制、共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 該人士屬就向本集團或為本集團關連方之實體之僱員提供福利之離職後福利計劃。

個人之近親家庭成員指可影響，或受該個人影響，他們與該實體交易之家庭成員。

### (x) 分部報告

分部指本集團可區分之組成部分，負責提供產品或服務(業務分部)，或在一個特定經濟環境中提供產品或服務(地區分部)，而其風險和回報與其他分部不同。

按照本集團之內部財務報告制度，本集團選取業務分部資料作為主要報告形式。由於本集團全部業務均於中華人民共和國(「中國」)內經營，因此並無就財務報表呈列地區分部資料。

## 1. 主要會計政策(續)

### (x) 分部報告(續)

分部收入、支出、業績、資產及負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理基準分配至該分部的項目。例如，分部資產可包括存貨、貿易應收款項、投資物業以及物業、廠房及設備。分部收入、支出、資產及負債於抵銷集團內部往來餘額和交易前釐定(作為綜合賬目程序其中一環)，但同屬一個分部的集團企業之間的集團內部往來餘額和交易則除外。分部之間的定價按與其他外界人士相若之條款計算。

分部資本開支指在期內購入預計可於超過一個會計期間使用之分部資產(包括有形和無形資產)產生之成本總額。

未分配項目主要包括財務及企業資產、計息貸款、借貸、稅項結餘、公司和融資支出。

## 2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布以下在本集團現行會計期間首次生效之新詮釋及香港財務報告準則修訂：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號「香港財務報告準則第2號－集團及庫務股份交易」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號「服務經營權安排」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號「香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係」
- 香港會計準則第39號之修訂「財務工具：確認及計量」及香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」－重新分類財務資產

由於此等香港財務報告準則與本集團本身採納之會計政策相符，或與本集團業務無關，故此等變動對本集團財務報表並無任何重大影響。

本集團並未應用任何在現行會計期間尚未生效之新準則或詮釋(見附註39)。

### 3. 營業額

本集團之主要業務為物業發展、物業投資及酒店經營。

營業額指出售物業(扣除營業稅)的收益、租賃物業之租金收入及酒店經營收益。年內在營業額確認之各項重要收入類別之數額如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
出售物業之收益	2,498,107	5,018,642
出租物業之租金收入	14,734	10,618
酒店經營收益	21,739	—
	<b>2,534,580</b>	5,029,260

### 4. 其他收益及收入淨額

	2009年 千港元	2008年 千港元
<b>其他收益</b>		
銀行存款之利息收入	25,153	28,721
就取消收購一家項目公司延遲退還訂金之利息收入	20,720	—
非按公平值列賬及在損益中處理之財務資產的利息收入總額	45,873	28,721
持作買賣非上市投資之股息收入	27	37,366
中國政府資助	—	765
其他	1,180	1,314
	<b>47,080</b>	68,166

#### 4. 其他收益及收入淨額(續)

	2009年 千港元	2008年 千港元
<b>其他收入淨額</b>		
出售投資物業之(虧損)/收益淨額	<b>(31,218)</b>	32,453
出售其他物業、廠房及設備之虧損淨額	<b>(113)</b>	—
收回壞賬	<b>9,535</b>	4,793
沒收客戶按金	—	496
可供出售投資：自權益轉撥—出售時	—	61,945
衍生財務工具之公平值變動	<b>113,900</b>	48,802
可換股票據之匯兌收益	<b>26,502</b>	108,355
高級票據之匯兌收益	<b>81,441</b>	97,595
其他匯兌收益淨額	<b>89,430</b>	67,378
	<b>289,477</b>	421,817

#### 5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除/(計入)下列各項：

	2009年 千港元	2008年 千港元
(a) 融資成本：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	<b>167,969</b>	158,748
須於五年後悉數償還之銀行借貸之利息	<b>31,812</b>	17,163
應付貸款之利息	<b>451,105</b>	244,963
可換股票據之利息	<b>88,715</b>	97,622
高級票據之利息	<b>329,700</b>	254,128
非按公平值列賬及在損益中處理之財務負債的利息開支總額	<b>1,069,301</b>	772,624
減：於發展中物業資本化之金額的利息開支*	<b>(859,077)</b>	(504,261)
	<b>210,224</b>	268,363

\* 借貸成本已按年利率5.13厘至20.00厘(2008年：5.91厘至19.66厘)資本化。

## 5. 除稅前溢利(續)

	2009年 千港元	2008年 千港元
(b) 職工成本：		
定額供款退休計劃之供款	17,684	3,290
以權益結算及股份為基礎之付款開支	29,946	92,942
薪金、工資及其他福利	144,698	103,314
	192,328	199,546
減：於發展中物業資本化之職工成本	(54,113)	(22,914)
	138,215	176,632
(c) 其他項目：		
折舊	39,665	11,163
減：於發展中物業資本化之折舊	(1,712)	(371)
	37,953	10,792
經營租賃支出：最低租賃付款		
— 物業租金	13,604	11,219
核數師酬金		
— 核數服務	3,500	3,500
— 其他服務	1,180	720
投資物業之租金收入減直接開支2,640,000港元 (2008年：1,833,000港元)	(11,764)	(8,785)
其他租金收入	(330)	—
出售物業之成本	2,038,681	4,060,574

## 6. 收入報表所示所得稅

(a) 收入報表所示稅項指：

	2009年 千港元	2008年 千港元
<b>本期稅項</b>		
本年度之撥備		
— 中國企業所得稅	135,410	440,378
— 中國土地增值稅	92,125	265,112
	227,535	705,490
<b>遞延稅項</b>		
產生和撥回暫時差異		
— 本年度	21,607	102,114
— 因稅率改變而產生	—	1,386
	21,607	103,500
	249,142	808,990



## 6. 收入報表所示所得稅(續)

(a) 收入報表所示稅項指：(續)

**(i) 中國企業所得稅**

本公司於中國之附屬公司的中國企業所得稅撥備乃按根據於2007年12月31日或之前相關中國所得稅規則及法規釐定之應課稅收入以中國企業所得稅率15%至33%計算。

於2007年3月16日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過中華人民共和國企業所得稅法(「新稅法」)。新稅法於2008年1月1日生效。由於新稅法的實施，適用於本公司於中國之附屬公司(不包括深圳鳳凰置業有限公司)之中國企業所得稅率由33%下調至25%，而適用於深圳鳳凰置業有限公司之中國企業所得稅率則由2008年1月起計五年過渡期內開始由15%逐漸增加至25%的標準稅率。

**(ii) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)**

根據於1994年1月1日生效之中華人民共和國土地增值稅暫行條例以及於1995年1月27日生效之中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則之規定，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及相關設施須按增值額介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟普通標準住宅之物業出售倘其增值額不超過可扣減項目款額之20%，則可獲豁免。

**(iii) 香港利得稅**

由於本集團於截至2009年及2008年4月30日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就該兩個年度作出香港利得稅撥備。

**(iv) 其他所得稅**

根據百慕達及英屬處女群島之規則及規例，本集團毋須繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅。

## 6. 收入報表所示所得稅(續)

(b) 稅項開支及按適用稅率計算之會計溢利對賬如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
除稅前溢利	<b>338,698</b>	2,375,514
就在相關稅務司法權區之溢利以適用稅率計算稅前溢利之名義稅項	<b>83,033</b>	593,878
可在中國企業所得稅扣減土地增值稅之稅務影響	<b>(23,031)</b>	(66,278)
不可扣減開支之稅務影響	<b>249,974</b>	374,592
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(194,455)</b>	(355,663)
未確認未使用的稅項虧損之稅務影響	<b>76,448</b>	40,964
本年度動用過往年度稅務虧損之稅務影響	<b>(29,074)</b>	(5,276)
優惠稅率之稅務影響	<b>(6,181)</b>	(36,925)
因適用稅率下調產生之遞延稅項負債減少	—	1,386
本年度土地增值稅撥備	<b>92,125</b>	265,112
應佔聯營公司業績之稅務影響	—	963
其他	<b>303</b>	(3,763)
實際稅項開支	<b>249,142</b>	808,990

## 7. 董事酬金

董事酬金之詳情如下：

	2009年					總計 千港元
	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休計劃 供款 千港元	小計 千港元	以股份為 基礎之付款 (附註) 千港元	
<b>執行董事：</b>						
鄺松校	—	2,070	—	2,070	52	2,122
劉義	—	2,090	—	2,090	2,539	4,629
牛曉榮	—	1,590	—	1,590	2,539	4,129
元崑	—	1,450	—	1,450	1,646	3,096
劉岩	—	1,160	—	1,160	1,506	2,666
賈伯煒	—	1,860	—	1,860	1,160	3,020
蘆昭群(於2009年 4月21日辭任)	—	490	—	490	—	490
鮑景桃	—	845	—	845	116	961
林君誠(於2008年 5月7日獲委任)	—	1,257	11	1,268	—	1,268
<b>獨立非執行董事：</b>						
聶梅生	—	—	—	—	—	—
張青林	—	—	—	—	—	—
高嶺	—	—	—	—	—	—
黎文良(於2009年 5月9日辭任)	—	—	—	—	—	—
	—	12,812	11	12,823	9,558	22,381

## 7. 董事酬金(續)

董事酬金之詳情如下：

	2008年					總計 千港元
	薪金、 津貼及 董事袍金 千港元	實物利益 千港元	退休計劃 供款 千港元	小計 千港元	以股份為 基礎之付款 (附註) 千港元	
<b>執行董事：</b>						
鄺松校	—	2,259	—	2,259	114	2,373
劉義	—	1,251	—	1,251	4,916	6,167
牛曉榮	—	1,300	—	1,300	4,916	6,216
元崑	—	1,100	—	1,100	3,176	4,276
劉岩	—	910	—	910	8,491	9,401
賈伯煒(於2008年 1月24日獲委任)	—	175	—	175	2,013	2,188
蘆昭群(於2008年 1月24日獲委任及 於2009年4月21日 辭任)	—	105	—	105	—	105
鮑景桃(於2008年 1月24日獲委任)	—	105	—	105	201	306
<b>獨立非執行董事：</b>						
聶梅生	—	—	—	—	—	—
張青林	—	—	—	—	—	—
高岭	—	—	—	—	—	—
黎文良(於2008年 3月31日獲委任及 於2009年5月9日 辭任)	—	—	—	—	—	—
	—	7,205	—	7,205	23,827	31,032

年內，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償，而本公司董事於年內並無放棄或同意放棄任何酬金。

附註：

有關數額即根據本公司購股權計劃授予董事之購股權估計價值。該等購股權之價值乃根據附註1(p)(ii)所載本集團有關以股份為基礎之付款交易之會計政策計算，根據該政策，有關價值亦已計入因所授股本工具在歸屬前沒收而撥回的過往年度累計數額調整。

該等實物利益之詳情(包括主要條款及授出購股權之數目)於董事會報告之「購股權」一段及附註30披露。

## 8. 最高薪酬人士

在五位最高薪酬人士中，四名(2008年：一名)為本公司董事，彼等之薪酬詳情載於附註7。其他一名(2008年：四名)人士之薪酬總額如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
薪金及其他福利	112	863
以股份為基礎之付款	5,800	41,046
退休計劃供款	7	10
	<b>5,919</b>	<b>41,919</b>

一名(2008年：四名)最高薪酬之人士之薪酬範圍如下：

	2009年 僱員數目	2008年 僱員數目
5,500,001港元至6,000,000港元	1	—
9,500,001港元至10,000,000港元	—	1
10,000,001港元至10,500,000港元	—	1
10,500,001港元至11,000,000港元	—	1
11,000,001港元至11,500,000港元	—	1

年內，本集團並無向五名最高薪酬人士支付任何酬金，以作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償。

## 9. 僱員退休福利

根據中國有關勞工法律及法規，本集團參與由有關地方政府機關管理之定額供款退休計劃(「計劃」)。據此，本集團須向計劃作出供款，供款額為合資格僱員薪金介乎18%至22%。地方政府機關須負責支付退休僱員之全數退休金。

本集團另根據香港強制性公積金計劃條例，為受香港僱傭條例管轄之受僱員工，推行強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃由獨立受託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員均須向計劃作出供款，供款額為僱員有關收入之5%，惟每月有關收入上限為20,000港元。計劃供款作出後即時歸屬。

## 9. 僱員退休福利(續)

除上述供款外，本集團並無其他支付僱員退休後福利之責任。

## 10. 股息

### (a) 本年度應付本公司股本持有人之股息

	2009年 千港元	2008年 千港元
已宣派及派付中期股息每股普通股零港仙(2008年：1.0港仙)	—	19,456
於結算日後建議派付末期股息每股普通股零港仙(2008年：14.0港仙)	—	272,390
	—	291,846

於結算日後建議派付之末期股息並未在結算日確認為負債。

### (b) 上一個財政年度應付本公司股本持有人，並於本年度已核准之股息

	2009年 千港元	2008年 千港元
有關上一個財政年度，並於本年度批准之末期股息 每股普通股14.0港仙(2008年：每股普通股4.8港仙)	<b>272,390</b>	90,453

## 11. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔溢利126,567,000港元(2008年：1,550,486,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數1,945,640,189股(2008年：1,840,767,124股普通股)計算如下：

#### 普通股加權平均數

	2009年	2008年
於5月1日之已發行普通股	1,945,640,189	1,718,843,585
轉換可換股票據之影響	—	38,848,716
就收購附屬公司發行股份之影響	—	80,420,588
行使購股權之影響	—	2,654,235
於4月30日之普通股加權平均數	1,945,640,189	1,840,767,124

附註：計算截至2008年4月30日止年度每股基本盈利之普通股加權平均數已就股份合併之影響作出調整。股份合併之其他詳情載於附註29(b)(i)。

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔溢利117,827,000港元(2008年：1,410,830,000港元)及普通股加權平均數2,118,654,012股(2008年：2,069,070,162股普通股)計算如下：

#### (i) 本公司普通股本持有人應佔溢利(攤薄)

	2009年 千港元	2008年 千港元
普通股本持有人應佔溢利	126,567	1,550,486
可換股票據負債部分實際利息之稅後影響	5,762	13,699
可換股票據負債部分匯兌收益之稅後影響	(26,502)	(108,355)
就可換股票據衍生部分確認虧損/(收益)之稅後影響	12,000	(45,000)
普通股本持有人之應佔溢利(攤薄)	117,827	1,410,830

## 11. 每股盈利(續)

### (b) 每股攤薄盈利(續)

#### (ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	2009年	2008年
於4月30日之普通股加權平均數	1,945,640,189	1,840,767,124
轉換可換股票據之影響	152,347,488	183,772,228
被視為根據本公司之購股權計劃以零代價發行股份之影響	20,666,335	44,530,810
於4月30日之普通股加權平均數(攤薄)	2,118,654,012	2,069,070,162

於截至2009年及2008年4月30日止年度，由於行使本公司之未行使認股權證將增加每股攤薄盈利，故計算每股攤薄盈利時並無假設有認股權證獲行使。

附註：計算截至2008年4月30日止年度每股攤薄盈利之普通股加權平均數已就股份合併之影響作出調整。股份合併之其他詳情載於附註29(b)(i)。

## 12. 分類報告

分類資料乃按本集團之業務分類呈列。選擇業務分類為主要報告形式乃由於此報告形式與本集團之內部財務報告較為相關。

由於本集團所有業務均位於中國，故並無呈列地區分類資料。

### 業務分類

本集團之業務由以下主要業務分類組成：

物業發展：發展及銷售商業及住宅物業。

物業出租：租賃物業以產生租金收入及／或自長遠物業價值增值賺取利益。

酒店經營：出租客房及商場、於酒店餐廳提供餐飲服務及酒店內其他附屬部門如接線、賓客接送及洗衣服務等。



## 12. 分類報告(續)

### 業務分類(續)

	物業發展		物業出租		酒店經營		對銷		綜合	
	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元
來自外部客戶之營業額	2,498,107	5,018,642	14,734	10,618	21,739	—	—	—	2,534,580	5,029,260
分部間營業額(附註)	—	—	—	—	1,124	—	(1,124)	—	—	—
分部營業額	2,498,107	5,018,642	14,734	10,618	22,863	—	(1,124)	—	2,534,580	5,029,260
分部業績	274,167	1,441,913	372,736	172,265	(52,249)	—	—	—	594,654	1,614,178
未分類公司收入/(開支)										
淨額									110,886	257,491
利息收入									45,873	28,721
經營溢利									751,413	1,900,390
融資成本									(210,224)	(268,363)
應佔聯營公司虧損	(477)	(3,853)	—	—	—	—	—	—	(477)	(3,853)
出售聯營公司之虧損	(1,014)	—	—	—	—	—	—	—	(1,014)	—
出售附屬公司之收益	—	47,660	—	—	—	—	—	—	—	47,660
出售附屬公司部分權益之收益	—	699,680	—	—	—	—	—	—	—	699,680
分類為持作銷售 資產之減值虧損	(201,000)	—	—	—	—	—	—	—	(201,000)	—
所得稅									(249,142)	(808,990)
本年度溢利									89,556	1,566,524
其他資料										
資本開支										
—透過收購附屬公司	901	2,441	—	—	—	—	—	—	—	—
—其他	458,577	12,858	118	3,202	27,918	—	—	—	—	—
折舊	9,121	7,449	1,380	1,039	27,589	—	—	—	—	—
投資物業之估值收益	—	—	409,047	111,281	—	—	—	—	—	—
持作銷售之落成物業轉撥至 投資物業之公平值收益	—	972,403	—	—	—	—	—	—	—	—

附註：分部間營業額根據集團公司間釐定及協定之條款扣除。

## 12. 分類報告(續)

### 業務分類(續)

	物業發展		物業租賃		酒店經營		綜合	
	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元
<b>資產</b>								
分類資產	21,283,421	17,328,617	3,355,233	3,425,664	596,181	—	25,234,835	20,754,281
未分類公司資產							4,060,913	6,809,243
綜合資產總值							29,295,748	27,563,524
<b>負債</b>								
分類負債	8,824,221	6,250,145	34,332	62,070	49,503	—	8,908,056	6,312,215
未分類公司負債							11,315,549	12,171,986
綜合負債總額							20,223,605	18,484,201

## 13. 投資物業

	2009年 千港元	2008年 千港元
年初結餘	3,395,620	1,475,834
匯兌調整	88,722	225,664
添置	1,457	—
轉撥自持作出售之已落成物業	—	1,697,688
出售	(581,399)	(114,847)
公平值調整	409,047	111,281
年終結餘	3,313,447	3,395,620

### (a) 投資物業重估

本集團所有投資物業按2009年及2008年4月30日之公開市值，並參考相若物業近期之市場交易重估。估值由獨立合資格專業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行。該公司之員工為香港測量師學會會員，對所估值物業之位置及類別有近期經驗。

### 13. 投資物業(續)

#### (b) 投資物業賬面值之分析如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
中國		
— 中期租賃	<b>3,313,447</b>	3,395,620

#### (c) 根據經營租賃出租之投資物業

本集團根據經營租賃出租投資物業。租賃一般初步為期2至20年，並可選擇於該日後重續租約，屆時所有條款將予重訂，期終時所有條款均可重新商定。各項租賃均不包括或然租金。

本集團根據不可撤銷經營租賃之日後應收最低租賃款總額如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
一年內	<b>21,518</b>	5,254
一年後但五年內	<b>87,248</b>	85,471
五年後	<b>195,483</b>	222,139
	<b>304,249</b>	312,864

#### (d) 投資物業抵押

於2009年4月30日，總賬面值2,754,532,000港元(2008年：3,395,620,000港元)之若干投資物業已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品，詳情載於附註24。

## 14. 其他物業、廠房及設備

	酒店大樓 及裝修	酒店傢俬 及設備	租賃 物業裝修	其他 傢俬及設備	汽車	在建工程	於經營租賃 項下持作 自用租賃		總額
							小計	土地之權益	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>成本：</b>									
於2007年5月1日	—	—	999	13,464	19,977	113,230	147,670	—	147,670
匯兌調整	—	—	107	1,160	1,681	11,212	14,160	—	14,160
轉撥自發展中物業	—	—	—	—	—	616,127	616,127	—	616,127
添置									
— 透過收購附屬公司	—	—	117	1,578	1,708	—	3,403	—	3,403
— 其他	—	—	754	5,857	14,660	—	21,271	—	21,271
透過出售附屬公司出售	—	—	—	(117)	(117)	—	(234)	—	(234)
於2008年4月30日	—	—	1,977	21,942	37,909	740,569	802,397	—	802,397
於2008年5月1日	—	—	1,977	21,942	37,909	740,569	802,397	—	802,397
匯兌調整	3,755	4,494	53	567	945	18,954	28,768	1,262	30,030
於完成時轉撥	210,321	251,786	—	—	—	(553,302)	(91,195)	91,195	—
重新分類至發展中物業	—	—	—	—	—	(614,326)	(614,326)	—	(614,326)
添置									
— 透過收購附屬公司	—	—	—	248	653	—	901	—	901
— 其他	—	—	—	4,207	9,289	473,372	486,868	—	486,868
出售	—	(105)	—	(428)	(1,733)	—	(2,266)	—	(2,266)
<b>於2009年4月30日</b>	<b>214,076</b>	<b>256,175</b>	<b>2,030</b>	<b>26,536</b>	<b>47,063</b>	<b>65,267</b>	<b>611,147</b>	<b>92,457</b>	<b>703,604</b>
<b>累計攤銷及折舊：</b>									
於2007年5月1日	—	—	297	5,123	4,317	—	9,737	—	9,737
匯兌調整	—	—	54	350	571	—	975	—	975
年內支出	—	—	742	3,903	6,518	—	11,163	—	11,163
出售時撥回	—	—	—	(16)	(15)	—	(31)	—	(31)
於2008年4月30日	—	—	1,093	9,360	11,391	—	21,844	—	21,844
於2008年5月1日	—	—	1,093	9,360	11,391	—	21,844	—	21,844
匯兌調整	137	292	44	240	359	—	1,072	46	1,118
年內支出	7,712	16,338	828	4,289	7,158	—	36,325	3,340	39,665
出售時撥回	—	(2)	—	(75)	(254)	—	(331)	—	(331)
<b>於2009年4月30日</b>	<b>7,849</b>	<b>16,628</b>	<b>1,965</b>	<b>13,814</b>	<b>18,654</b>	<b>—</b>	<b>58,910</b>	<b>3,386</b>	<b>62,296</b>
<b>賬面值：</b>									
<b>於2009年4月30日</b>	<b>206,227</b>	<b>239,547</b>	<b>65</b>	<b>12,722</b>	<b>28,409</b>	<b>65,267</b>	<b>552,237</b>	<b>89,071</b>	<b>641,308</b>
於2008年4月30日	—	—	884	12,582	26,518	740,569	780,553	—	780,553

## 14. 其他物業、廠房及設備(續)

(a) 租賃土地之賬面值分析如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
中國		
— 中期租賃	89,071	—

(b) 酒店物業抵押

於2009年4月30日，總賬面值為295,298,000港元之經營租賃項下持作自用租賃土地以及酒店大樓及裝修(下文統稱為「酒店物業」)之權益已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品，有關詳情載於附註24。

## 15. 於聯營公司之權益

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
分佔資產淨值	—	1,445,771

附註：

(a) 於2007年11月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購Invest Online Limited(「Invest Online」，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司)之40%股本權益。Invest Online持有哈爾濱亞麻房地產開發有限公司(「哈爾濱亞麻」，一間於中國成立之公司，於中國哈爾濱南崗區從事物業發展)之100%股本權益。總購買代價約為839,000,000港元。於向本集團轉讓Invest Online 40%股本權益後，由於本集團擁有委任Invest Online董事之權利及可對其行使重大影響力，故Invest Online及哈爾濱亞麻成為本集團之聯營公司。

截至2009年4月30日止年度，本公司董事已承諾進行出售Invest Online之計劃，並已展開積極措施，物色買家及完成計劃，因此，本集團將該聯營公司分類為持作出售。有關詳情載於附註28。

(b) 於2007年11月及12月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購北京君合百年房地產開發有限公司(「君合百年」，一間於中國成立之公司，並持有一項位於中國北京市通州區梨園小區之物業發展項目之發展權)合共43.95%股本權益，總代價約為610,000,000港元。於向本集團轉讓君合百年43.95%股本權益後，由於本集團擁有委任君合百年董事之權力及可對其行使重大影響力，故君合百年成為本集團之聯營公司。

於2008年6月，本集團進一步收購君合百年之12%股本權益。該12%股本權益之代價約為人民幣82,000,000元。於向本集團轉讓君合百年12%股本權益後，本集團持有君合百年全部股本權益約55.95%，而君合百年成為本集團之附屬公司。有關收購詳情載於附註32(a)。

### 聯營公司財務資料概要

	資產 千港元	負債 千港元	權益 千港元	收益 千港元	溢利/(虧損) 千港元
<b>2008年</b>					
100%	4,834,125	1,356,619	3,477,506	3,045	(9,385)
本集團實際權益	2,028,148	582,377	1,445,771	1,218	(3,853)

## 16. 受限制銀行存款

- (a) 本集團已就提供予集團物業單位之買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議。於2009年4月30日，本集團根據該等協議存入人民幣152,105,000元(相當於約173,399,000港元)(2008年：人民幣94,140,000元)(相當於約104,495,000港元)之款項，以作為按揭人分期償還按揭貸款之抵押品。倘若按揭人未能支付按揭分期付款，有關銀行可提用最多達未償還按揭分期款項款額之抵押存款。假如存款結餘不足，則可要求本集團償還尚欠餘額。當物業業權契據抵押予銀行，作為有關按揭貸款之抵押品時，此等受限制銀行存款將獲解除限制，時間一般為物業業權契據移交買家後一年內。

本公司董事認為，上述受限制銀行存款預期不會於一年內解除限制。

- (b) 於2009年4月30日，本集團人民幣16,693,000元(相當於約19,030,000港元)(2008年：人民幣10,000,000元(相當於約11,100,000港元))之銀行存款已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品，詳情載於附註24。

## 17. 存貨

### (a) 於綜合資產負債表之存貨包括：

	2009年 千港元	2008年 千港元
<b>物業開發</b>		
發展中物業	20,058,563	15,277,716
持作出售之已落成物業	841,432	533,479
	<b>20,899,995</b>	15,811,195
<b>酒店經營</b>		
餐飲及其他	8,389	—
	<b>20,908,384</b>	15,811,195

所有發展中物業及持作出售之已落成物業均位於中國。

### (b) 已確認為開支並計入損益之存貨金額分析如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
物業之賬面值	2,038,681	4,060,574
餐飲及其他之賬面值	5,406	—
	<b>2,044,087</b>	4,060,574

## 17. 存貨(續)

### (c) 預期超過一年以後方可收回之發展中物業之金額分析如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
發展中物業	13,254,159	13,573,435

所有其他發展中物業及持作出售之已落成物業均預期可在一年內收回。

### (d) 存貨抵押

本集團若干發展中物業及持作出售之已落成物業已抵押作為應付少數股東款項及本集團銀行借貸之抵押品，詳情分別載於附註24及25(c)(ii)。

## 18. 持作買賣證券之投資

	2009年 千港元	2008年 千港元
持作買賣非上市證券投資，按公平值	1,513	1,486

## 19. 貿易及其他應收款項

	2009年 千港元	2008年 千港元
應收賬款	93,679	139,197
應收一間附屬公司前股東之款項(見下文附註)	—	54,390
應收聯營公司款項(見下文附註)	7,845	6,856
其他賬款	59,215	8,143
貸款及應收款項	160,739	208,586
墊款予承建商	131,877	701,502
已付收購項目公司訂金	—	309,246
預付銷售佣金	113,947	18,450
預付其他稅項	252,969	129,114
訂金及預付款項	48,448	92,059
	707,980	1,458,957

附註：應收一間附屬公司前股東及聯營公司之款項為非交易性質，無抵押、不計息及須按要求償付。

## 19. 貿易及其他應收款項 (續)

### (a) 賬齡分析

貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)，於結算日之賬齡分析如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
90日內	78,334	128,786
超過90日但於180日內	2,235	—
超過180日	13,110	10,411
	<b>15,345</b>	10,411
	<b>93,679</b>	139,197

應收貿易賬款一般在買賣協議日期起計90日內到期。本集團信貸政策之進一步詳情載於附註31(a)。

### (b) 應收貿易賬款減值

應收貿易賬款之減值虧損於撥備賬列賬，除非本集團信納收回該款項之可能性極低，於此情況下，減值虧損直接於應收貿易賬款中撇銷(見附註1(j)(i))。

### (c) 並無減值之應收貿易賬款

並無個別或集體被視為減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
並無逾期或減值	78,334	128,786
逾期少於三個月	2,235	—
逾期超過三個月	13,110	10,411
	<b>15,345</b>	10,411
	<b>93,679</b>	139,197

概無逾期或減值之應收款項與眾多並無近期欠款記錄之客戶有關。

已逾期但無減值之應收款項與多名獨立客戶有關，然而，於客戶全數繳付相關售出物業單位之代價之前，本集團不會向客戶發出物業業權契據。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被視為可悉數收回，故管理層相信毋須就此等結餘作出減值撥備。



## 20. 現金及現金等價物

	2009年 千港元	2008年 千港元
銀行及手頭現金	2,410,534	4,479,532
擔保公司之現金結餘	400,000	—
減：受限制銀行存款(見附註16)	(192,429)	(115,595)
綜合資產負債表及現金流量表所示現金及現金等價物	<b>2,618,105</b>	4,363,937

## 21. 貿易及其他應付款項

	2009年 千港元	2008年 千港元
發展中物業之應計開支	1,075,017	1,161,342
應付承建商之保留金	1,485	98,623
就代其支付開支自客戶收取款項	176,545	58,938
收購附屬公司及聯營公司之應付代價	578,271	688,527
應付利息	285,715	128,928
應計支出及其他應付款項	288,593	146,095
應付本公司附屬公司前股東之款項(見附註21(a))	21,944	156,187
應付關連公司款項(見附註21(a))	2,881	84,018
應付一名股東款項(見附註21(a))	—	20,412
應付聯營公司款項(見附註21(a))	—	75,816
應付少數股東款項(見附註21(a))	48,055	45,765
按攤銷成本計量之財務負債	2,478,506	2,664,651
少數股東就物業發展項目提供之墊款(附註21(b))	798,000	1,098,900
其他應付稅項(見附註21(c))	10,430	9,284
	<b>3,286,936</b>	3,772,835

(a) 應付本公司附屬公司前股東、一名股東、聯營公司及少數股東之款項為非交易性質、免息、無抵押及須按要求償還。應付關連公司款項為免息、無抵押及須按要求償還。該等關連公司由本公司之控股股東鄺松校先生控制。

(b) 少數股東提供之墊款人民幣700,000,000元(相當於約798,000,000港元)(2008年：人民幣990,000,000元(相當於約1,098,900,000港元))以本公司於中國成立之附屬公司天津億嘉合置業有限公司註冊資本中20%股本權益作抵押，為免息及須按要求償還。

(c) 其他應付稅項包括應付城市房地產稅、應付城市維護建設稅及應付營業稅。

## 22. 自客戶收取之預售款項

自客戶收取之預售款項乃指銷售物業單位所收取，惟並無按照本集團之收益確認政策(見附註1(s)(i))確認為收益之所得款項。自客戶收取之預售款項包括2,178,414,000港元(2008年：零港元)預期不會於一年後確認為收益之款項。

## 23. 綜合資產負債表所示所得稅

### (a) 綜合資產負債表所示所得稅指：

	2009年 千港元	2008年 千港元
<b>中國企業所得稅</b>		
年初	407,436	77,317
匯兌調整	10,278	10,775
本年度撥備	135,410	440,378
已付稅項	(176,463)	(121,031)
收購附屬公司	-	(3)
年終	376,661	407,436
<b>土地增值稅</b>		
年初	436,795	196,879
匯兌調整	12,455	26,878
本年度撥備	92,125	265,112
已付稅項	(55,751)	(52,074)
年終	485,624	436,795

	2009年			2008年		
	中國企業 所得稅 千港元	土地增值稅 千港元	總計 千港元	中國企業 所得稅 千港元	土地增值稅 千港元	總計 千港元
於綜合資產負債表內 確認之可收回所得稅	(161,535)	(69,637)	(231,172)	(83,968)	(35,256)	(119,224)
於綜合資產負債表內 確認之應付所得稅	538,196	555,261	1,093,457	491,404	472,051	963,455
	376,661	485,624	862,285	407,436	436,795	844,231

## 23. 綜合資產負債表所示所得稅(續)

### (b) 已確認遞延稅項資產及負債：

以下為於綜合資產負債表確認之遞延稅項(資產)/負債部分及於年內之變動：

	可供出售		發展中		物業、		應計開支	總計
	投資之		物業/持作		廠房及			
	可換股票據	公平值調整	投資	出售物業之	酒店物業之	設備減值		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
由以下項目產生之								
遞延稅項：								
於2007年5月1日	28,067	8,080	149,530	771,535	—	(22,917)	(15,739)	918,556
匯兌調整	—	—	25,594	69,473	—	(2,269)	(935)	91,863
稅率轉變之影響	—	—	39,934	(38,548)	—	—	—	1,386
於損益扣除/(計入)	(3,763)	—	248,657	(159,454)	—	—	16,674	102,114
計入儲備	(7,993)	(8,080)	—	—	—	—	—	(16,073)
於2008年4月30日	16,311	—	463,715	643,006	—	(25,186)	—	1,097,846
於2008年5月1日	16,311	—	463,715	643,006	—	(25,186)	—	1,097,846
匯兌調整	—	—	13,533	16,470	351	(633)	—	29,691
重新分類	—	—	—	(19,808)	19,808	—	—	—
於損益扣除/(計入)	(4,146)	—	55,991	(31,070)	(185)	1,017	—	21,607
於2009年4月30日	12,165	—	533,239	608,598	19,974	(24,832)	—	1,149,144
						<b>2009年</b>		2008年
						<b>千港元</b>		<b>千港元</b>
於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產淨值						<b>(24,832)</b>		(25,186)
於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債淨額						<b>1,173,976</b>		1,123,032
						<b>1,149,144</b>		1,097,846

## 23. 綜合資產負債表所示所得稅(續)

### (c) 未確認之遞延稅項資產

按照附註1(q)載列之會計政策，本集團並無確認於2009年4月30日之累積稅務虧損526,577,000港元(2008年：313,314,000港元)之遞延稅項資產，原因為未能確定相關稅務司法權區及實體是否具未來應課稅溢利以運用該項稅務虧損。

### (d) 未確認遞延稅項負債

根據於2008年1月1日起生效之中國企業所得稅法，並無於中國成立或設有業務之非駐居企業或於中國成立或設有業務但相關收入並非實際與於中國成立或設有業務相關，則將須就各類被動收入(如源自中國之股息)按10%稅率繳納預扣所得稅。根據中國與香港所訂立於2006年12月8日生效之雙重徵稅安排，倘香港投資者於中國投資實體之投資不少於25%股本權益，則預扣所得稅率將減至5%。於2008年2月22日，財政部及國家稅務總局批准財稅(2008)1號，據此，於2007年12月31日前自外資企業保留盈利作出之股息分派將獲豁免繳納預扣所得稅。

於2009年4月30日，有關該等附屬公司之未分配溢利之臨時差額為426,420,000港元。由於本集團能控制撥回臨時差額之時間，且該等臨時差額不大可能於可見將來撥回，故尚未就分派該等保留溢利之應付稅項確認遞延稅項負債21,321,000港元。

## 24. 銀行貸款

於2009年4月30日，銀行貸款須於以下年期償還：

	2009年 千港元	2008年 千港元
一年內或按要求償還	971,656	541,491
一年後但於兩年內	972,192	1,980,240
兩年後但於五年內	240,677	363,525
五年後	341,179	428,793
銀行貸款總額	<b>2,525,704</b>	3,314,049
減：分類為流動負債須於一年內或按要求償還	<b>(971,656)</b>	(541,491)
分類為非流動負債須於一年後償還	<b>1,554,048</b>	2,772,558

年內，本集團取得新造銀行貸款772,800,000港元(2008年：1,890,360,000港元)，並因收購附屬公司(見附註32(c))承擔零港元(2008年：67,600,000港元)之銀行貸款。所得款項已撥作物業發展資金。

## 24. 銀行貸款(續)

銀行貸款乃浮動利率貸款，按中國商業利率計息。

本集團以人民幣計值之銀行貸款按介乎5.13厘至7.94厘(2008年：5.91厘至8.32厘)之實際利率(即中國人民銀行借貸利率)計息。

銀行貸款乃以下列資產抵押：

- (i) 本集團賬面值分別約3,322,106,000港元(2008年：2,755,744,000港元)、11,940,000港元(2008年：288,891,000港元)、295,298,000港元(2008年：零港元)及2,754,532,000港元(2008年：3,395,620,000港元)之若干發展中物業、若干持作銷售已落成物業、一個酒店物業及若干位於中國之投資物業。
- (ii) 本集團若干銀行存款約19,030,000港元(2008年：11,100,000港元)，乃就取得短期銀行貸款作出抵押，因此已分類為流動資產。

## 25. 應付貸款

	2009年 千港元	2008年 千港元
以人民幣計值之應付貸款(見附註25(a))	1,710,000	1,665,000
應付貸款甲(見附註25(b))	—	197,025
應付貸款乙(見附註25(c))	296,400	687,721
應付貸款丙(見附註25(d))	730,881	—
	<b>2,737,281</b>	2,549,746

### (a) 以人民幣計值之應付貸款

於2007年11月29日，本集團與一名獨立第三方訂立有期貨款協議，據此，獨立第三方授予本集團人民幣1,500,000,000元之有期貨款融資，以作為本集團收購中國珠海一個物業發展項目(「淇澳島項目」)之融資。

## 25. 應付貸款 (續)

### (a) 以人民幣計值之應付貸款 (續)

以人民幣計值之應付貸款按年利率20厘計息，並以下列各項作抵押：

- (i) 以本公司於英屬維爾京群島註冊成立之全資附屬公司連德集團有限公司已發行股本之股份抵押；
- (ii) 以本公司於中國成立之全資附屬公司珠海市淇州島影視有限公司註冊資本之股本抵押；
- (iii) 向該名獨立第三方將本公司若干全資附屬公司之集團間結餘從屬抵押；及
- (iv) 本公司及本公司若干附屬公司提供之公司擔保。

本公司董事預期應付貸款將於一年內清還。

### (b) 應付貸款甲

根據於2006年5月訂立之協議及於2006年7月及2006年8月訂立之補充協議，一名獨立第三方(「貸款人甲」)就集團實體26.3%註冊資本注入人民幣250,000,000元(「應付貸款甲」)。然而，根據協議，除7%保證年度數額外，貸款人甲無權進一步分享該集團實體之盈利。本集團按照合同安排有責任於2008年8月向貸款人甲購入26.3%註冊資本，價格約人民幣285,000,000元(相當於約316,350,000港元)，包括7%應付年度數額。

由於本集團有合約責任根據應付貸款甲之協議交付現金，而貸款人甲儘管擁有實體權益惟並無集團實體之溢利分佔權，故應付貸款甲分類為財務負債。該負債根據載於附註1(m)本集團有關附息借貸之政策確認，因此，7%保證年度數額會按累計基準於損益確認為融資成本。

截至2009年4月30日止年度，本集團已就應付貸款甲悉數償還約人民幣160,000,000元(相當於約182,400,000港元)(2008年：人民幣90,000,000元(相當於約99,900,000港元))及利息約人民幣12,298,612元(相當於約13,774,000港元)(2008年：人民幣17,500,000元(相當於約18,725,000港元))。因此，未償還餘款連同應計利息已悉數結清。

應付貸款甲於年內之實際年利率為7.00厘(2008年：7.14厘)。

## 25. 應付貸款(續)

### (c) 應付貸款乙

應付貸款乙分析如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
該協議之應付貸款(見附註25(c)(i))	68,400	532,321
根據安排之應付貸款(見附註25(c)(ii))	228,000	155,400
	<b>296,400</b>	<b>687,721</b>

應付貸款乙於2009年4月30日之實際利率介乎0.00厘至7.02厘(2008年：7.02厘至16.37厘)。

#### (i) 該協議之應付貸款

根據於2007年2月訂立之協議(「該協議」)，另一名獨立第三方(「貸款人乙」)就另一間集團實體(「項目公司」)之30.0%註冊資本出資人民幣60,000,000元，另加一項貸款融資人民幣240,000,000元(「該協議之應付貸款」)，然而，根據該協議，貸款人乙無權分享項目公司之盈利。本集團有責任以代價人民幣60,000,000元向貸款人乙購買項目公司30.0%註冊資本，並於該協議日期起計24個月內償還有關貸款人民幣240,000,000元，另加保證額外金額人民幣100,000,000元(確切數額參考中國成都市的市場狀況及城市發展，以及中國成都市物業市值的上升潛力後釐定)。

由於本集團有合約責任根據該協議之應付貸款之協議交付現金，而貸款人乙儘管擁有權益性並無項目公司之溢利分佔權，故該協議之應付貸款分類為財務負債。該負債根據載於附註1(m)本集團有關計息借貸之政策確認。

於2008年6月1日後，本集團與貸款人乙訂立協議，據此，本集團行使其於該協議項下權利，並購買貸款人乙於項目公司作出之總資本出資人民幣60,000,000元(相當於約67,000,000港元)及有關貸款人民幣326,110,000元(相當於約365,000,000港元)，另加保證額外金額人民幣100,000,000元(相當於約112,000,000港元)，總代價為人民幣486,110,000元(相當於約544,000,000港元)。

年內，本集團一併結清貸款人民幣326,110,000元(相當於約365,000,000港元)及保證額外款項人民幣100,000,000元(相當於約112,000,000港元)。於2009年4月30日，該協議之應付貸款之賬面值為人民幣60,000,000元(相當於約68,400,000港元)(2008年：人民幣479,558,000元(相當於約532,321,000港元))。

## 25. 應付貸款 (續)

### (c) 應付貸款乙 (續)

#### (ii) 根據安排之應付貸款

於2007年9月12日，本集團與貸款人乙訂立貸款安排，據此，貸款人乙同意向項目公司借出款項人民幣140,000,000元(「根據安排之應付貸款」)。

於2009年4月30日，根據安排之應付貸款之賬面值為人民幣200,000,000元(相當於約228,000,000港元)(2008年：人民幣140,000,000元(相當於約155,400,000港元))，乃由本集團以位於中國若干發展中物業賬面值合共約624,722,000港元(2008年：608,644,000港元)作抵押，並按年利率7.02厘計息及須於2009年8月1日或之前償還。

### (d) 應付貸款丙

貸款來自一間附屬公司之少數股東，按年利率12.5厘計息，乃無抵押及須按要求償還。

## 26. 可換股票據

於2006年6月12日，本公司按面值發行本金額1,340,000,000港元之零息可換股票據(「2011年可換股票據」)。2011年可換股票據將於2011年5月11日(「到期日」)以本金額之135.7%贖回。2011年可換股票據在聯交所上市。

2011年可換股票據之持有人有權按初步換股價每股1.5048港元(可作反攤薄調整)轉換全部或部分2011年可換股票據為本公司股份。換股權可於2011年可換股票據發行日期後60日或之後，直至(包括)到期日之前七日之營業日辦公時間結束為止隨時行使。

於2009年6月12日，2011年可換股票據持有人可將2011年可換股票據售回本公司，價格為本金額之120.103%(「持有人贖回權」)。由於持有人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，持有人贖回權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。持有人贖回權於2009年4月30日之公平值為零港元(2008年：34,000,000港元)。據此，衍生財務工具之公平值變動約34,000,000港元(2008年：19,000,000港元)已計入本年度綜合收入報表。



## 26. 可換股票據(續)

於2009年6月12日後任何時間但不遲於到期日前七個營業日，倘在收到贖回通知當日前連續30個交易日中，有任何20日交易日股份之收市價最少達到適用提早贖回額除以換股比率之130%，本公司可隨時按預先釐定贖回額贖回全部(但非一部分)2011年可換股票據(「發行人贖回權」)。由於發行人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，發行人贖回權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。發行人贖回權於2009年4月30日之公平值為零港元(2008年：46,000,000港元)。據此，衍生財務工具之公平值變動46,000,000港元已扣自(2008年：計入26,000,000港元)本年度綜合收入報表。

倘本公司股份不再在聯交所上市或不再獲准在聯交所買賣，每位2011年可換股票據持有人將有權按其選擇要求本公司在給予持有人通知後第二十個營業日按提早贖回金額贖回2011年可換股票據(「除牌認沽權」)。由於除牌認沽權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，除牌認沽權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。除牌認沽權於2009年4月30日及2008年4月30日之公平值並不重大。

截至2008年4月30日止年度，2011年可換股票據持有人兌換部分本金額為422,990,000港元之2011年可換股票據為本公司股份(見附註29(b))。

2011年可換股票據含負債部分、持有人贖回權、發行人贖回權、除牌認沽權及權益部分。權益部分於權益之「可換股票據權益儲備」項下呈列。負債部分之實際利率為9.44厘。

根據2011年可換股票據之條款及條件，持有人兌換權之兌換價已就於2007年10月29日之股份合併調整。持有人現可以經調整兌換價每股6.0193港元兌換2011年可換股票據為繳足股份。行使兌換權時可發行股份數目已減至2011年可換股票據下尚餘可發行股份之四分之一，於2007年10月29日起生效。

## 27. 高級票據／認股權證

於2007年7月23日，本公司發行4,000單位合共包括面值400,000,000美元(相等於約3,120,000,000港元)的高級票據(「2014年高級票據」)及264,000,000份認股權證(「2012年認股權證」)。2014年高級票據按9.75厘計息，並將於2014年7月23日到期(「票據到期日」)。2014年高級票據以本公司於發行日期所有現有附屬公司擔保，但不包括根據中國法律成立之附屬公司。

2014年高級票據及2012年認股權證於發行後立即分開，而2012年認股權證可與2014年高級票據分開。

2012年認股權證由發行日起至2012年7月23日止任何時間均可以行使價每股1.68港元(可作反攤薄調整)行使，以認購本公司股份。2012年認股權證以港元計值，並於行使時僅會以股份結算。由於2012年認股權證可以交換固定金額現金交換固定數目本公司股份以外方式支付，故2012年認股權證已分類作衍生財務負債及按公平值列賬，其公平值變動於綜合收入報表中確認。

於2009年4月30日，2012年認股權證之公平值為32,100,000港元(2008年：158,000,000港元)。因此，認股權證公平值變動125,900,000港元已計入(2008年：扣除3,802,000港元)年度綜合收入報表。

根據2012年認股權證之條款及條件，於2007年10月29日，2012年認股權證認購價已於本公司股份合併後調整。2012年認股權證持有人有權以現金按已調整認購價每股6.72港元認購繳足股份。於行使2012年認股權證時可予發行之股份數目已減少至於2007年10月29日之2012年認股權證下尚餘可發行股份之四分之一。

於2009年4月30日，共有66,000,000份(2008年：66,000,000份)尚未行使之2012年認股權證。倘全面行使尚未行使之2012年認股權證，則會導致發行總認購價值為443,520,000港元(2008年：443,520,000港元)之66,000,000股(2008年：66,000,000股)額外股份。

於票據到期日前任何時間，本公司可按相等於票據本金額100%加上以下較高者的贖回價贖回全部或部分2014年高級票據：(1)已贖回之2014年高級票據之本金金額1%及(2)(A)於該贖回日(i) 2014年高級票據之本金金額100%加上(ii) 2014年高級票據於票據到期日之前所需餘下應付利息之現值，超過(B)2014年高級票據於該贖回日期之本金額(「2014年高級票據－100%發行人贖回權」)。由於2014年高級票據－100%發行人贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，因此，於各申報日期，2014年高級票據－100%發行人贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。2014年高級票據－100%發行人贖回權於2009年4月30日及2008年4月30日均並不重大。

## 27. 高級票據／認股權證(續)

於2011年7月23日前任何時間，本公司可藉股本發售中一次或多次出售本公司普通股之所得收益淨額，以2014年高級票據本金金額109.75%之贖回價贖回2014年高級票據本金金額最多35%（「2014年高級票據—35%發行人贖回權」）。由於2014年高級票據—35%發行人贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，因此，於各申報日期，2014年高級票據—35%發行人贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。2014年高級票據—35%發行人贖回權於2009年4月30日及2008年4月30日均並不重大。

2014年高級票據包含負債部分、2012年認股權證、2014年高級票據—100%發行人贖回權及2014年高級票據—35%發行人贖回權。負債部分之實際利率為11.35厘（2008年：11.35厘）。

## 28. 分類為持作出售之非流動資產

截至2009年4月30日止年度，高級管理層計劃出售於Invest Online之40%股本權益。Invest Online於中國哈爾濱擁有物業開發項目，並已展開積極措施，物色買家及完成計劃，以增加本集團營運資金。因此，於該聯營公司之權益於2009年4月30日乃以持作出售非流動資產呈列。於2009年4月30日後，本集團與獨立第三方（「買方」）訂立買賣協議，據此協定本集團出售及買方購買Invest Online之40%股本權益，總代價為人民幣556,000,000元（相當於約631,000,000港元）。

預期出售之所得款項將低於該聯營公司權益之賬面淨值，因此，已就撇減於聯營公司之權益至公平值減銷售成本確認201,000,000港元之減值虧損。

分類為持作出售之非流動資產列示如下：

	千港元
於聯營公司之權益	857,578
減：減值虧損	(201,000)
	<u>656,578</u>

## 29. 股本及儲備

### (a) 綜合權益部分之變動

本集團綜合權益各部分之年初及年終結餘之對賬載於綜合股本權益變動表。

### (b) 股本

法定及已發行股本

	2009年		2008年	
	股份數目	面值 千港元	股份數目	面值 千港元
<b>法定：</b>				
於2008年5月1日－每股面值0.04港元之普通股 (2007年5月1日：每股面值0.01港元之普通股)	10,000,000,000	400,000	40,000,000,000	400,000
於2007年10月29日股份合併之影響	—	—	(30,000,000,000)	—
於2009年4月30日－每股面值0.04港元之普通股 (2008年4月30日：每股面值0.04港元之普通股)	10,000,000,000	400,000	10,000,000,000	400,000
<b>普通股，已發行及繳足：</b>				
於2008年5月1日－每股面值0.04港元之普通股 (2007年5月1日：每股面值0.01港元之普通股)	1,945,640,189	77,826	6,875,374,340	68,754
<i>於股份合併前：</i>				
因轉換2011年可換股票據發行股份	—	—	267,803,024	2,678
行使購股權時發行股份	—	—	15,100,000	151
因收購附屬公司發行股份(附註32(b))	—	—	467,592,592	4,676
於2007年10月29日股份合併之影響	—	—	(5,719,402,467)	—
<i>於股份合併後：</i>				
因收購附屬公司發行股份(附註32(a))	—	—	35,000,000	1,400
因轉換2011年可換股票據發行股份	—	—	3,322,700	133
行使購股權時發行股份	—	—	850,000	34
於2009年4月30日－每股面值0.04港元之普通股 (2008年4月30日：每股面值0.04港元之普通股)	1,945,640,189	77,826	1,945,640,189	77,826

## 29. 股本及儲備(續)

### (b) 股本(續)

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，及有權於本公司大會上按一股一票之方式投票。所有普通股就本公司餘下資產而言於所有方面具有同等地位。

#### (i) 股份合併(「股份合併」)

於2007年10月17日，本公司股東於本公司之股東特別大會通過一項普通決議案，據此，本公司股本中每四股每股面值0.01港元之現有已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.04港元之股份(「合併股份」)，自2007年10月29日起生效。

#### (ii) 於結算日未屆滿及未行使之購股權之條款

行使期	行使價	2009年 數目	2008年 數目
2006年4月4日至2016年4月3日	3.60港元	13,125,000	13,125,000
2006年11月17日至2006年10月22日	3.72港元	65,000,000	72,250,000
2007年3月14日至2017年3月6日	3.92港元	47,500,000	47,500,000
		<b>125,625,000</b>	132,875,000

各購股權賦予持有人權利可認購本公司一股普通股。該等購股權之進一步詳情載於綜合財務報表附註30內。

### (c) 儲備性質及目的

#### (i) 股份溢價

股份溢價賬之應用受百慕達1981年公司法第90條規管。

#### (ii) 繳入盈餘

繳入盈餘包括以下各項：

- 視作出資為根據受共同控制之業務合併所採納會計政策(附註1(c)(ii))，代價公平值低於向控股股東收購附屬公司所收購資產淨值公平值之不足額；及
- 視作分派為根據受共同控制之業務合併所採納會計政策(附註1(c)(ii))，代價公平值超出向控股股東收購附屬公司所收購之資產淨值公平值之金額。

## 29. 股本及儲備 (續)

### (c) 儲備性質及目的 (續)

#### (iii) 可換股票據權益儲備

可換股票據權益儲備包括本集團已發行但尚未行使之可換股票據權益部分，按附註1(l)所載有可換股票據之會計政策確認。

#### (iv) 購股權儲備

購股權儲備包括授予本集團僱員而尚未行使購股權之授出日期公平值部分，按附註1(p)(ii)所載有關以股份為基礎之付款之會計政策確認。

#### (v) 投資估值儲備

投資估值儲備包含於結算日所持有可供出售證券的公平值累計變動淨額，並按附註1(d)所載會計政策處理。

#### (vi) 其他重估儲備

其他重估儲備包括所購入聯營公司額外權益而成為本公司附屬公司之公平值(扣除遞延稅項)與賬面值差額。此其他重估儲備於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時(以較早者為準)於綜合收入報表確認。

#### (vii) 特別儲備

特別儲備指根據附註1(c)(iii)有關收購附屬公司額外權益而採納之會計政策，向少數股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值之公平值及賬面值差額。此特別儲備將於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時(以較早者為準)於綜合收入報表確認。

### (d) 資本管理

本集團管理資本之首要目標乃保障本集團能夠繼續根據持續經營基準經營，從而為其發展及地產項目之興建撥資，並透過與風險水平相對應之物業定價以及獲得合理成本的融資，繼續為股東帶來回報。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，以嚴格控制債務水平。本集團的策略為只在項目可於短期內開始發展的情況下才會購入土地，以縮短購入與開發所購入土地之間的時間，從而有效運用本集團資本。

## 29. 股本及儲備(續)

### (d) 資本管理(續)

與業內慣例一致，本集團以負債對資本比率作為監控其資本架構之基準，此比率以本公司股本持有人應佔權益總額除以負債淨額計算。就此，本集團將負債淨額界定為負債總額(包括貸款及借貸、可換股票據及高級票據)，減現金及現金等值及已就銀行貸款作出抵押之受限制銀行存款。

於本年度，本集團秉承去年策略，將負債對資本比率維持不高於100%水平內。為維持或調整比率，本集團會對派付予股東之股息金額作出調整、發行新股份、作出新的債務融資或出售資產以減少負債。

於2009年及2008年4月30日之負債對資本比率淨額如下：

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
流動負債：			
— 銀行貸款	24	971,656	541,491
— 應付貸款	25	2,737,281	2,549,746
		<b>3,708,937</b>	3,091,237
非流動負債：			
— 銀行貸款	24	1,554,048	2,772,558
— 可換股票據	26	1,028,195	939,480
— 高級票據	27	2,923,895	2,897,838
負債總額		<b>9,215,075</b>	9,701,113
減：現金及現金等值	20	<b>(2,618,105)</b>	(4,363,937)
就銀行借貸作出抵押之受限制銀行存款		<b>(19,030)</b>	(11,100)
<b>負債淨額</b>		<b>6,577,940</b>	5,326,076
<b>本公司股本持有人應佔權益總額</b>		<b>8,316,384</b>	8,374,052
<b>資本負債比率</b>		<b>79.1%</b>	63.6%

本公司或其任何附屬公司均無受外間資本規定限制。

### 30. 以權益結算之股份交易

本公司有一項於2002年12月12日採納之購股權計劃，據此，本公司董事獲授權酌情邀請本集團僱員(包括集團旗下任何公司之董事)以1港元之代價接納購股權，以認購本公司股份。所授出購股權之行使期由本公司董事釐定，惟不可超過要約當日起計10年。各份購股權賦予持有人權利認購一股本公司普通股。

#### (a) 授出之條款及條件如下：

	工具數目	歸屬條件	購股權 之合約年期
<b>授予董事之購股權：</b>			
— 於2006年4月4日	18,750,000	— 緊接授出日期起計最多20% — 緊接授出日期起計1年後最多40% — 緊接授出日期起計2年後最多60% — 緊接授出日期起計3年後最多80% — 緊接授出日期起計4年後最多100%	10年
— 於2006年11月17日	20,000,000	— 緊接授出日期起計最多20% — 緊接授出日期起計1年後最多40% — 緊接授出日期起計2年後最多60% — 緊接授出日期起計3年後最多80% — 緊接授出日期起計4年後最多100%	10年
— 於2007年3月14日	7,500,000	— 緊接授出日期起計最多50% — 緊接授出日期起計1年後最多100%	10年



### 30. 以權益結算之股份交易(續)

#### (a) 授出之條款及條件如下：(續)

	工具數目	歸屬條件	購股權 之合約年期
<b>授予僱員之購股權：</b>			
— 於2006年4月4日	2,750,000	— 緊接授出日期起計最多20% — 緊接授出日期起計1年後最多40% — 緊接授出日期起計2年後最多60% — 緊接授出日期起計3年後最多80% — 緊接授出日期起計4年後最多100%	10年
— 於2006年11月17日	2,250,000	— 緊接授出日期起計最多20% — 緊接授出日期起計1年後最多40% — 緊接授出日期起計2年後最多60% — 緊接授出日期起計3年後最多80% — 緊接授出日期起計4年後最多100%	10年
— 於2006年11月17日	55,250,000	— 緊接授出日期起計1年後最多20% — 緊接授出日期起計2年後最多40% — 緊接授出日期起計3年後最多60% — 緊接授出日期起計4年後最多80% — 緊接授出日期起計5年後最多100%	10年
— 於2007年3月14日	40,000,000	— 緊接授出日期起計最多50% — 緊接授出日期起計1年後最多100%	10年
<b>授出購股權總數</b>	<b>146,500,000</b>		

附註： 股份合併於2007年10月29日生效後，上述已授出購股權已按4份購股權合併成1份購股權。

### 30. 以權益結算之股份交易 (續)

#### (b) 購股權數目及加權平均行使價如下：

	2009年		2008年	
	加權平均 行使價	購股權數目	加權平均 行使價	購股權數目
年初尚未行使	3.780港元	132,875,000	3.772港元	142,500,000
年內行使	—	—	3.644港元	(4,625,000)
年內沒收	3.720港元	(7,250,000)	3.696港元	(5,000,000)
年終尚未行使	3.783港元	125,625,000	3.780港元	132,875,000
年終可行使	3.816港元	87,025,000	3.906港元	71,825,000

附註： 上述於股份合併前之購股權數目及加權平均行使價已因應股份合併生效作出調整。

於年內行使之購股權獲行使當日之加權平均股價為零港元(2008年：7.81港元)。

經股份合併(見附註29(b)(ii))之影響調整後，於2009年4月30日尚未行使購股權之行使價為3.60港元、3.72港元或3.92港元(2008年：3.60港元、3.72港元或3.92港元)，而加權平均剩餘合約年期分別為7年、7.5年及8年(2008年：8年、8.5年及9年)。

### 31. 財務風險管理及公平值

本集團於日常業務中產生信貸、流動資金及市場風險(包括利率風險、貨幣風險及股本價格風險)。本集團亦因其本身之股本價格變動面對股本價格風險。

本集團就面對該等風險及財務風險管理所應用政策及慣例載列如下。

#### (a) 信貸風險

信貸風險指客戶或財務工具交易方不能履行合約責任而導致本集團承受財務虧損之風險，有關風險主要來自：

- 綜合資產負債表所列各財務資產之賬面值；及
- 附註35披露之或然負債金額。

### 31. 財務風險管理及公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

為盡可能減低綜合財務報表所列各類別已確認財務資產之信貸風險，本集團管理層已成立小組，負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，確保就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於各結算日審閱各個別貿易債項及非貿易債項之可收回金額，以確保已就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

現金及現金等值以及受限制銀行存款均存放於信用評級良好之銀行及財務機構。本公司董事認為，本集團之現金及現金等值以及受限制銀行存款之信貸風險甚低。

就本集團提供擔保作為物業單位買方還款責任之抵押而言，倘買家拖欠付款，本集團須向銀行償還有關買家未付之按揭貸款與任何應計利息以及買方拖欠銀行之任何罰金。在此情況下，由於本集團可保留買家之訂金、收回相關物業所有權並出售物業，以收回本集團向銀行支付之任何款項。就此而言，本公司董事認為本集團就有關擔保之信貸風險已大幅減少。該等擔保詳情於附註35披露。

本集團承受之信貸風險主要受各客戶個別特性所影響，而並非客戶業務所在之行業或國家，故本集團主要於對個別客戶承擔重大風險時出現信貸風險重大集中之情況。於結算日，本集團物業發展業務分部之信貸風險並無重大集中。

不計及任何持有之抵押品，最高信貸風險為綜合資產負債表內各財務資產之賬面值(包括衍生財務工具)並扣除任何減值撥備。除附註35所載本集團作出之財務擔保外，本集團並無提供任何可令本集團承擔信貸風險之其他擔保。於結算日，有關該等財務擔保之最高信貸風險於附註35披露。

有關本集團就來自貿易及其他應收款項所承受信貸風險之進一步量化披露資料載於附註19。

### 31. 財務風險管理及公平值 (續)

#### (b) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能於財務責任到期時履行有關責任之風險。本集團之政策為定期監察其流動資金需要，以及是否符合借款契諾，確保其維持充足現金儲備及獲主要財務機構承諾提供充足資金額度，以應付短期及較長期之流動資金需要。

下表列示本集團非衍生財務負債於結算日之餘下合約到期情況，乃根據合約非貼現現金流量(包括使用合約利率或(如為浮息)於結算日之利率計算之利息付款)及本集團可能被要求還款之最早日期作出：

	2009年					
	合約非貼現		一年內或	一年以上	兩年以上	
	賬面值	現金流總額	應要求	但少於兩年	但少於五年	五年以上
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易及其他應付款項	2,478,506	2,478,506	2,478,506	-	-	-
銀行貸款	2,525,704	2,851,170	1,083,149	1,143,165	258,227	366,629
應付貸款	2,737,281	3,172,155	3,172,155	-	-	-
可換股票據	1,028,195	1,244,401	-	-	1,244,401	-
高級票據	2,923,895	4,792,683	304,200	304,200	913,433	3,270,850
	<b>11,693,581</b>	<b>14,538,915</b>	<b>7,038,010</b>	<b>1,447,365</b>	<b>2,416,061</b>	<b>3,637,479</b>

	2008年					
	合約非貼現		一年內或	一年以上	兩年以上	
	賬面值	現金流總額	應要求	但少於兩年	但少於五年	五年以上
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易及其他應付款項	2,664,651	2,664,651	2,644,651	-	-	-
銀行貸款	3,314,049	3,998,612	770,435	2,153,297	495,002	579,878
應付貸款	2,549,646	2,922,710	2,922,710	-	-	-
可換股票據	939,480	1,244,401	-	-	1,244,401	-
高級票據	2,897,838	5,096,983	304,250	304,250	913,433	3,575,050
	<b>12,365,664</b>	<b>15,927,357</b>	<b>6,662,046</b>	<b>2,457,547</b>	<b>2,652,836</b>	<b>4,154,928</b>

## 31. 財務風險管理及公平值(續)

### (c) 利率風險

#### (i) 所面對利率風險

本集團之利率風險主要來自銀行借貸、應付貸款、可換股票據、高級票據、現金及現金等值以及受限制銀行存款。現金及現金等值以及受限制銀行存款主要包括銀行現金，於2009年4月30日，年利率介乎0.001厘至0.360厘(2008年：0.79厘至1.53厘)。本集團銀行貸款、應付貸款、可換股票據及高級票據之利率已分別於附註24、25、26及27披露。

銀行存款及以浮動利率作出之貸款令本集團承受現金流利率風險。以固定利率作出之貸款則令本集團承受公平值利率風險。本集團並無進行任何對沖活動以管理其利率風險。

#### (ii) 敏感度分析

由於預期銀行存款利率不會出現重大變動，故本集團並無預計利率變動會對計息資產造成重大影響。

於2009年4月30日，倘本集團借貸之適用利率普遍上升/下降100點子，而所有其他變數維持不變，本集團之除稅後溢利及保留溢利則減少/增加約83,217,000港元(2008年：86,514,000港元)。綜合權益之其他部分將不會因利率變動而受到影響(2008年：零港元)。

上述敏感度分析顯示，假設利率已於結算日變動，並已應用重新計量於結算日本集團所持該等財務工具而令本集團所承受公平值之利率風險，對本集團之除稅後溢利及保留溢利將會造成之即時影響。就本集團所持浮息非衍生工具於結算日所承受現金流利率風險而言，本集團除稅後溢利及保留溢利所受影響，乃按該等利率變動對年度化利息支出之影響估計。2008年之分析以相同基準進行。

### (d) 貨幣風險

人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣之外匯交易必須透過中國人民銀行(「人民銀行」)或其他獲授權買賣外匯之財務機構進行。外匯交易採納之匯率為人民銀行所報匯率，該匯率將根據一籃子無指定貨幣監管之匯率浮動。

外幣付款(包括將盈利匯出中國)須視乎是否有外匯(其取決於本集團以外幣結算之盈利)或必須在政府批准下透過人民銀行安排進行。

本集團所有產生收益之業務均以人民幣進行。本集團就以人民幣以外貨幣計值之財務交易而承受外幣風險。人民幣兌外幣貶值或升值均可對本集團之業績構成影響。本集團並無對沖外幣風險。

### 31. 財務風險管理及公平值 (續)

#### (d) 貨幣風險 (續)

##### (i) 貨幣風險

下表詳列本集團於結算日就來自以與實體有關之功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債所承受貨幣風險(不包括將本集團內實體之財務報表換算為本集團呈列貨幣所產生差異)。

	2009年		2008年	
	美元 千元	港元 千元	美元 千元	港元 千元
貿易及其他應收款項	194	52,016	191	1,495
現金及現金等值	31,680	417,641	30,203	279,633
貿易及其他應付款項	(10,471)	(12,272)	(10,703)	(11,594)
可換股票據	—	(1,028,195)	—	(939,480)
高級票據	(374,858)	—	(371,518)	—
所承受整體貨幣風險	(353,455)	(570,810)	(351,827)	(669,946)

##### (ii) 敏感度分析

下表列出在結算日對本集團有重大影響之外幣匯率出現變化時，假設其他風險變數維持不變情況下，本集團之除稅後溢利及保留溢利將會產生之即時變動。

	2009年		2008年	
	外幣匯率 上升/ (下降)	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元	外幣匯率 上升/ (下降)	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元
美元	2%	(55,139)	2%	(54,869)
	(2)%	55,139	(2)%	54,869
港元	5%	(28,541)	5%	(34,962)
	(5)%	28,541	(5)%	34,962

上表所列示分析結果代表對本集團旗下各實體按各自之功能貨幣計算並按結算日之匯率換算為港元以供呈列之用的除稅後溢利及權益之即時影響總額。

### 31. 財務風險管理及公平值(續)

#### (d) 貨幣風險(續)

##### (ii) 敏感度分析(續)

上述敏感度分析乃假設外幣匯率已應用重新計量於結算日本集團所持該等財務工具而令本集團所承受外匯風險。有關分析不包括將本集團內實體之財務報表換算為本集團呈列貨幣所產生差異。2008年之分析乃以相同基準進行。

#### (e) 股本價格風險

本集團承受來自本公司本身股價變動而產生之股本價格風險，原因為本公司本身股本工具構成本集團衍生財務工具之公平值。誠如附註27及26分別所披露，於結算日，本集團因本公司發行之認股權證及可換股債券附帶之贖回權面對有關風險。

#### (f) 公平值

所有財務工具之賬面值與其於2009年及2008年4月30日之公平值並無重大差異。

#### (g) 公平值估計

公平值估計於特定時間按相關市場訊息及有關該財務工具之資料而作出。由於該等估計屬主觀性質，且涉及不確定因素及相當大程度之判斷，故不一定能得出準確結果。任何假設之變動均可能對估計結果產生重大影響。

下文概列估計財務工具公平值時所使用主要方法及假設。

##### (i) 現金及現金等值、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項

由於此等工具屬短期性質，故其賬面值與公平值相若。

##### (ii) 計息貸款及借貸

公平值乃估計為按類似財務工具當時之市場利率貼現之未來現金流量現值。

##### (iii) 衍生工具

本集團選定適當之估值方法，並參考於各結算日之市場狀況作出假設，以釐定衍生工具之公平值。該等衍生工具詳情載於附註26及27。

##### (iv) 所發出財務擔保

所發出財務擔保之公平值乃參考類似服務按公平原則進行之交易所收取費用釐定(倘可取得有關資料)，或參考於提供擔保當日放款人所收取實際利率與倘並無提出擔保情況下放款人可能收取之估計利率比較得出之利率差額估算(倘可就有關資料作出可靠估計)。

## 32. 收購附屬公司

本集團已收購下列附屬公司，詳情如下：

### (a) 透過收購附屬公司收購資產及負債

截至2009年4月30日止年度

於2008年6月30日，本集團以總代價人民幣82,090,000元(相當於約93,369,000港元)收購北京君合百年房地產開發有限公司(「君合百年」，一間於中國成立並在中國北京從事物業發展之公司)12%股本權益。收購前，本集團持有君合百年之43.95%權益，該權益作為聯營公司權益入賬。君合百年於該次收購後成為本集團擁有55.95%權益之附屬公司。

有關收購君合百年而購入的資產淨值詳情概列如下：

	收購之 公平值 千港元
<b>已收購之淨資產</b>	
廠房及設備	901
發展中物業	1,558,140
貿易及其他應收款及預付款項	2,456
銀行結餘及現金	1,280
應計款項及其他應付款項	(63,478)
應付一名股東款項	(710,786)
應付集團公司款項	(1,912)
	786,601
少數股東權益	(68,910)
	717,691
減：收購前持有一間聯營公司之權益	(624,322)
	93,369
以下列各項支付之總代價：	
已付現金代價	(93,369)
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(93,369)
已收購之銀行結餘及現金	1,280
就收購附屬公司之現金及現金等價物之現金流出淨額	(92,089)



## 32. 收購附屬公司(續)

### (a) 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

截至2008年4月30日止年度

#### (i) 北辰項目

於2007年10月，本集團以總代價約743,205,000港元收購一項位於中國天津之物業項目(「北辰項目」)及其相關資產及負債，代價已以現金約416,305,000港元及以每股9.34港元配發及發行35,000,000股本公司合併股份支付。該購買乃透過收購Wah Po Holdings Limited全部已發行股本進行。是項交易列為購買資產及負債。

就收購北辰項目購入之資產淨值詳情概列如下：

	千港元
<b>所收購資產淨值</b>	
廠房及設備	334
發展中物業	979,061
貿易及其他應收款項及預付款項	525
給予供應商之墊款	41,605
可收回稅款	3
應收關連公司款項	47
銀行結餘及現金	35,477
應計款項及其他應付款項	(4,907)
應付集團公司款項	(308,940)
	<u>743,205</u>
以下列各項支付總代價：	
已付現金代價	(161,135)
前期收購附屬公司之訂金	(255,170)
本公司股本工具(見下文附註)	(326,900)
	<u>(743,205)</u>
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(161,135)
所收購銀行結餘及現金	35,477
	<u>(125,658)</u>

附註：根據收購北辰項目之買賣協議，已發行35,000,000股合併股份。就收購北辰項目發行之股份之公平值約為326,900,000港元，乃以收購日期之已公佈收市價釐定。該批股份已予配發，並於2007年11月6日完成向股份過戶登記處辦理相關登記手續。

## 32. 收購附屬公司(續)

### (a) 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

截至2008年4月30日止年度(續)

#### (ii) 太原街項目

於2007年11月，本集團與獨立第三方就收購於中國成立並在中國瀋陽進行物業發展項目之瀋陽向明陽益置業有限公司合共80%股本權益(「太原街項目」)訂立購買協議，總現金代價約為609,800,000港元。

就收購太原街項目購入之資產淨值詳情概列如下：

	千港元
<b>所收購資產淨值</b>	
廠房及設備	108
發展中物業	721,691
貿易及其他應收款項及預付款項	7,621
應收集團公司款項	245,890
銀行結餘及現金	9,294
應計款項及其他應付款項	(1)
應付一名股東款項	(267,447)
	717,156
少數股東權益	(107,356)
	609,800
以下列各項支付總代價：	
已付現金代價	(513,200)
收購附屬公司之應付款項	(96,600)
	(609,800)
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(513,200)
所收購銀行結餘及現金	9,294
就收購附屬公司之現金及現金等價物之現金流出淨額	(503,906)

## 32. 收購附屬公司(續)

### (a) 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

截至2008年4月30日止年度(續)

#### (iii) 淇澳島項目

於2007年11月，本集團與獨立第三方就收購於中國成立並在中國珠海進行物業發展項目之珠海市淇州島影視城有限公司全部股本權益(「淇澳島項目」)訂立購買協議，總現金代價約為3,076,232,000港元。

就收購淇澳島項目購入之資產淨值詳情概列如下：

	千港元
<b>所收購資產淨值</b>	
廠房及設備	168
發展中物業	3,290,810
貿易及其他應收款項及預付款項	2,889
銀行結餘及現金	1,110
應付集團公司款項	(165,951)
應計款項及其他應付款項	(52,794)
	<u>3,076,232</u>
以下列各項支付總代價：	
已付現金代價	(2,942,396)
收購附屬公司之應付款項	(133,836)
	<u>(3,076,232)</u>
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(2,942,396)
所收購銀行結餘及現金	1,110
就收購附屬公司之現金及現金等價物之現金流出淨額	<u>(2,941,286)</u>

## 32. 收購附屬公司 (續)

### (a) 透過收購附屬公司收購資產及負債 (續)

截至2008年4月30日止年度 (續)

(iv) 燕郊項目

於2007年12月，本集團與獨立第三方就收購於中國成立並在中國河北省進行物業發展項目之中歐城開有限公司90%股本權益(「燕郊項目」)訂立購買協議，總現金代價約為547,260,000港元。

就收購燕郊項目購入之資產淨值詳情概列如下：

	千港元
<b>所收購資產淨值</b>	
廠房及設備	124
發展中物業	581,968
貿易及其他應收款項及預付款項	5,048
銀行結餘及現金	4,172
應計款項及其他應付款項	(37,059)
	554,253
少數股東權益	(6,993)
	547,260
以下列各項支付總代價：	
已付現金代價	(396,300)
收購附屬公司之應付款項	(150,960)
	(547,260)
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(396,300)
所收購銀行結餘及現金	4,172
就收購附屬公司之現金及現金等價物之現金流出淨額	(392,128)

## 32. 收購附屬公司(續)

### (a) 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

截至2008年4月30日止年度(續)

(v) 天津凱津房地產開發有限公司

於2007年11月，本集團與獨立第三方就收購於中國成立並在中國天津進行物業發展項目之天津凱津房地產開發有限公司(「天津凱津」)全部股本權益訂立購買協議，總現金代價約為222,000,000港元。

就收購天津凱津購入之資產淨值詳情概列如下：

	千港元
<b>所收購資產淨值</b>	
發展中物業	345,698
銀行結餘及現金	932
應計款項及其他應付款項	(124,630)
	<u>222,000</u>
以下列方式支付總代價：	
已付現金代價	(222,000)
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(222,000)
所收購銀行結餘及現金	932
就收購附屬公司之現金及現金等價物之現金流出淨額	<u>(221,068)</u>

## 32. 收購附屬公司 (續)

### (a) 透過收購附屬公司收購資產及負債 (續)

截至2008年4月30日止年度 (續)

(vi) 北京淺野水泥有限公司

於2007年12月，本集團與獨立第三方就收購於中國成立並在中國北京進行物業發展項目之北京淺野水泥有限公司(「淺野水泥」)全部股本權益訂立購買協議，總現金代價約為100,468,000港元。

就收購淺野水泥購入之資產淨值詳情概列如下：

	千港元
<b>所收購資產淨值</b>	
發展中物業	31,205
貿易及其他應收款項及預付款項	66,560
銀行結餘及現金	2,956
應計款項及其他應付款項	(253)
	<u>100,468</u>
以下列方式支付總代價：	
已付現金代價	(100,468)
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(100,468)
所收購銀行結餘及現金	2,956
就收購附屬公司之現金及現金等價物之現金流出淨額	<u>(97,512)</u>

## 32. 收購附屬公司(續)

### (a) 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

截至2008年4月30日止年度(續)

#### (vii) 北京盈通房地產開發有限公司

於2007年12月，本集團與獨立第三方就收購於英屬維爾京群島成立並在中國北京進行一級土地發展項目之Win Early Investments Limited(「Win Early」)全部股本權益訂立購買協議，總現金代價約為90,000,000港元。Win Early擁有北京盈通房地產開發有限公司(「北京盈通」)67.5%股本權益，該公司於中國成立並於北京從事一級土地發展項目。

就收購北京盈通購入之資產淨值詳情概列如下：

	千港元
<b>所收購資產淨值</b>	
廠房及設備	72
發展中物業	125,046
貿易及其他應收款項及預付款項	1
銀行結餘及現金	754
應計款項及其他應付款項	(12,841)
應付一間關連公司款項	(3)
應付一名股東款項	(6,295)
	<u>106,734</u>
少數股東權益	(16,734)
	<u>90,000</u>
以下列方式支付總代價：	
已付現金代價	(90,000)
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(90,000)
所收購銀行結餘及現金	754
就收購附屬公司之現金及現金等價物之現金流出淨額	<u>(89,246)</u>

## 32. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購共同控制之附屬公司及業務

截至2008年4月30日止年度

- (i) 北京中新沃克建築裝飾工程有限公司及北京新松建築研究發展有限公司  
 於2007年5月，北京中新沃克建築裝飾工程有限公司(「中新沃克」)及北京新松建築研究發展有限公司(「新松建築研發」)之100%股本權益以總代價2,020,000港元從控股股東鄺松校先生轉讓至本集團。中新沃克及新松建築研發於中國從事設計及建築業務。該等收購已採用收購會計法入賬。

就收購中新沃克及新松建築研發購入之資產淨值詳情概列如下：

	被收購方於合併前 之賬面值及公平值
	千港元
<b>所收購資產淨值</b>	
廠房及設備	962
發展中物業	9,016
貿易及其他應收款項	1,104
應收集團公司款項	303
銀行結餘及現金	5,844
應計款項及其他應付款項	(2,768)
應付關連公司款項	(2,193)
應付集團公司款項	(14,788)
	(2,520)
視作分派予控股股東(見下文附註)	4,540
	2,020
以下列方式支付總代價：	
已付現金代價	(2,020)
收購產生之現金流入淨額：	
已付現金代價	(2,020)
所收購銀行結餘及現金	5,844
就收購附屬公司之現金及現金等價物之現金流入淨額	3,824

附註： 中新沃克及新松建築研發乃向控股股東收購。視作分派指代價之公平值超出所收購資產淨值公平值之數額，有關數額並不重大。



## 32. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購共同控制之附屬公司及業務(續)

截至2008年4月30日止年度(續)

(ii) 九久青年城項目

於2007年10月，本集團向控股股東鄺松校先生收購位於中國上海之物業項目(「九久青年城項目」)及其相關資產及負債，代價約為1,056,759,000港元，以每股2.26港元之價格發行467,592,592股本公司普通股支付。該購買乃透過收購One Alliance Investment Limited全部權益進行。是項交易列為購買資產負債。

就收購九久青年城項目購入之資產淨值詳情概列如下：

	千港元
<b>所收購資產淨值</b>	
廠房及設備	1,635
發展中物業	617,625
貿易及其他應收款項及預付款項	2,369
應收集團公司款項	10
銀行結餘及現金	30,948
應計款項及其他應付款項	(9,204)
應付集團公司款項	(274)
銀行貸款	(67,600)
	<u>575,509</u>
視作分派予控股股東(見下文附註(a))	481,250
以本公司股本工具支付之總代價(見下文附註(b))	<u>1,056,759</u>
收購產生之現金流入淨額：	
所收購銀行結餘及現金	<u>30,948</u>

附註：

- (a) 九久青年城項目乃向控股股東收購。視作分派指代價之公平值超出所收購資產淨值公平值之數額。
- (b) 根據收購九久青年城項目之買賣協議，本公司發行467,592,592股每股面值0.01港元之普通股，就收購九久青年城項目發行之股份之公平值約為1,056,759,000港元，乃以收購日期之公佈收市價釐定。

## 32. 收購附屬公司 (續)

### (c) 收購附屬公司概要

就收購上述附屬公司(詳情見附註32(a)及附註32(b))購入之資產淨值詳情概列如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
<b>所收購資產淨值</b>		
廠房及設備	901	3,403
發展中物業	1,558,140	6,702,120
貿易及其他應收款項及預付款項	2,456	127,722
可收回稅項	—	3
應收集團公司款項	—	246,203
應收關連公司款項	—	47
銀行結餘及現金	1,280	91,487
應計款項及其他應付款項	(63,478)	(244,457)
銀行貸款	—	(67,600)
應付關連公司款項	—	(2,196)
應付集團公司款項	(1,912)	(489,953)
應付股東款項	(710,786)	(273,742)
	<b>786,601</b>	6,093,037
少數股東權益	(68,910)	(131,083)
視作分派予控股股東	—	485,790
減：收購前持有一間聯營公司之權益	(624,322)	—
	<b>93,369</b>	6,447,744
以下列各項支付總收購代價：		
已付現金代價	(93,369)	(4,427,519)
收購附屬公司之應付款項	—	(381,396)
前期收購附屬公司之訂金	—	(255,170)
本公司股本工具		
— 北辰項目(附註32(a)(i))	—	(326,900)
— 九久青年城項目(附註32(b)(ii))	—	(1,056,759)
	<b>(93,369)</b>	(6,447,744)
收購產生之現金流出淨額：		
已付現金代價	(93,369)	(4,427,519)
所收購銀行結餘及現金	1,280	91,487
就收購附屬公司之現金及現金等價物之現金流出淨額	<b>(92,089)</b>	(4,336,032)

#### 截至2009年4月30日止年度

截至2009年4月30日止年度，年內已收購之附屬公司對本集團之收益及業績並無重大貢獻。

## 32. 收購附屬公司(續)

### (c) 收購附屬公司概要(續)

截至2008年4月30日止年度

於年內收購之附屬公司令本集團之業績產生約61,361,000港元之虧損。

倘該等收購事項已於2007年5月1日完成，則年內本集團總收益將為5,029,260,000港元，而年內溢利將為1,493,431,000港元。備考資料僅供說明用途，並不一定表示倘收購事項已於2007年5月1日完成情況下，本集團實際可達致的收益及經營業績，亦非未來業績之預測。

## 33. 出售附屬公司

### (a) 出售附屬公司

截至2008年4月30日止年度

#### (i) 天津中新名仕

年內，本集團完成以代價約223,086,000港元出售天津中新名仕之全部權益。是項出售產生出售虧損35,400,000港元。

就出售天津中新名仕售出之資產淨值詳情概述如下：

	2008年 千港元
<b>所出售資產淨值</b>	
發展中物業	201,774
銀行結餘及現金	79,229
應收集團公司款項	16,518
遞延稅項負債	(39,035)
	258,486
出售附屬公司之虧損	(35,400)
	223,086
以下列方式支付總代價：	
已收現金	161,524
前期出售一間附屬公司之已收訂金	61,562
	223,086
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	161,524
出售銀行結餘及現金	(79,229)
就出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	82,295

期內出售的附屬公司對本集團業績及現金流量並無重大貢獻。

### 33. 出售附屬公司(續)

#### (a) 出售附屬公司(續)

截至2008年4月30日止年度(續)

(ii) 中新綿世(成都)建設發展有限公司

於2008年3月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以約142,080,000港元之代價出售中新綿世(成都)建設發展有限公司(「中新綿世」)全部股本權益。交易已於2008年4月完成。是項出售產生出售收益83,060,000港元。

就出售中新綿世售出之資產淨值詳情概述如下：

	2008年 千港元
<b>所出售資產淨值</b>	
廠房及設備	203
發展中物業	412,925
貿易及其他應收款項以及預付款項	4,028
銀行結餘及現金	35,780
應計款項及其他應付款項	(2,469)
銀行貸款	(342,990)
應付集團公司款項	(122)
	107,355
少數股東權益	(48,335)
	59,020
出售附屬公司之收益	83,060
	142,080
以下列方式支付總代價：	
已收現金	142,080
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	142,080
出售銀行結餘及現金	(35,780)
就出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	106,300

期內出售的附屬公司對本集團業績及現金流量並無重大貢獻。

### 33. 出售附屬公司(續)

#### (b) 出售附屬公司概要

就出售附屬公司售出之資產淨值詳情概述如下：

	2008年 千港元
<b>所出售資產淨值</b>	
物業、廠房及設備	203
發展中物業	614,699
貿易及其他應收款項以及預付款項	4,028
銀行結餘及現金	115,009
應收集團公司款項	16,518
其他應付款項及應計費用	(2,469)
銀行貸款	(342,990)
應付集團公司款項	(122)
遞延稅項負債	(39,035)
	365,841
少數股東權益	(48,335)
	317,506
出售附屬公司之收益	47,660
	365,166
以下列方式支付：	
已收現金代價	303,604
前期出售附屬公司之已收訂金	61,562
	365,166
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金	303,604
出售銀行結餘及現金	(115,009)
就出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	188,595

年內出售的附屬公司對本集團業績及現金流量並無重大貢獻。

### 33. 出售附屬公司(續)

#### (c) 出售附屬公司部分權益

截至2008年4月30日止年度

於2008年4月，本集團完成以現金代價約888,000,000港元向一名獨立第三方出售天津市億嘉合置業有限公司(「天津億嘉合」)及其附屬公司20%股本權益。出售前，天津億嘉合為本集團全資附屬公司。是項出售產生出售收益699,680,000港元。基於出售天津億嘉合及其附屬公司之部分股權，少數股東權益增加13,386,000港元。

### 34. 承擔

(a) 於4月30日未履行及並無於綜合財務報表撥備之發展中物業承擔如下：

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
已授權及訂約但未撥備	<b>6,064,142</b>	3,720,684

(b) 於結算日，根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租約付款總額如下：

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
須於一年內支付	<b>3,785</b>	5,526
一年後但五年內	<b>1,611</b>	2,926
	<b>5,396</b>	8,452

經營租賃付款指本集團就辦公室物業支付的租金。租約一般初步為期三個月至三年，並可選擇再次磋商所有條款重續租約。

## 35. 或然資產及負債

### (a) 擔保

本集團已就授予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並根據協議就該等銀行授予買家之按揭貸款提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能償還分期按揭款項，本集團須向銀行償還未能還款買家結欠之未償還按揭本金以及應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定業權及管有權。擔保將於物業業權契據就各按揭貸款抵押予銀行時解除，此情況一般於物業業權契據移交予買家後一年內發生。於2009年4月30日，由本公司附屬公司作擔保之未償還按揭總額為1,617,631,000港元(2008年：2,131,318,000港元)。

董事認為，本集團財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大，且本公司董事認為，所涉各方之拖欠還款機會極微。倘有拖欠還款情況，有關物業之可變現淨值足以償還結欠按揭本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保於綜合財務報表中作出撥備。

### (b) 物業損毀保證

根據中國法律及法規，買方購入的物業均能就某些特定損毀情況獲得為期一至兩年的維修保證。這類保證由項目有關承建商作出的背對背保證保障。

## 36. 重大關連人士交易

### (a) 與主要管理人員之交易

本集團主要管理人員之薪酬(包括附註7所披露向本公司董事支付之款項)如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
短期僱員福利	12,812	8,068
離職後福利	11	10
股權報酬福利	9,558	64,873
	22,381	72,951

總薪酬已計入「職工成本」一項(見附註5(b))。

## 36. 重大關連人士交易(續)

### (b) 與關連人士之結餘

於2009年及2008年4月30日，與關連人士之結餘詳情載於附註19、21及25。

### (c) 與關連人士之交易

年內，本集團與關連公司(該等關連公司由本公司控股股東鄺松校先生控制)訂立以下交易：

- (i) 年內，本集團就鄺松校先生擁有控股權益之北京欣錦佳資產管理有限公司出租作為本集團辦公室之租賃物業支付租金開支。根據租約收取之租金乃經雙方互相協定。年內產生之租金金額為5,611,000港元(2008年：零港元)。於2009年4月30日，2,977,000港元尚未支付(2008年：零港元)，有關金額已計入「貿易及其他應付款項」項下「應計支出及其他應付款項」(附註21)。
- (ii) 年內，代理費乃支付予鄺松校先生擁有控股權益之天津博華物業管理有限公司(「博華物管」)、北京西宇嘉業物業管理有限公司深圳分公司(「西宇嘉業」)及重慶中新嘉業物業服務有限公司(「中新嘉業」)，作為向集團公司提供物業及管理服務之代價。所收取代理費乃經雙方互相協定。年內產生之代理費分別為博華物管收取之2,808,000港元(2008年：零港元)、西宇嘉業收取之971,000港元(2008年：零港元)以及中新嘉業收取之971,000港元(2008年：零港元)。於2009年4月30日，369,000港元尚未支付予中新嘉業，有關金額已計入「貿易及其他應付款項」項下「應計支出及其他應付款項」(附註21)。於2009年4月30日並無尚未支付博華物管及西宇嘉業之款項(2008年：零港元)。
- (iii) 於2009年4月30日及截至該日止年度，鄺松校先生擁有控股權益之北京新松投資集團有限公司(「新松投資集團」)及北京新松家園房地產開發有限公司(「新松家園」)就本集團取得銀行貸款分別提供無償公司擔保約420,314,000港元(2008年：342,400,000港元)及零港元(2008年：188,320,000港元)。
- (iv) 本集團向鄺松校先生收購若干附屬公司，收購詳情載於附註32。

本公司董事認為，上述與關連人士之交易乃按一般商業條款於日常業務中進行，並經參考現行市價後定價。



### 37. 非調整結算日後事項

- (a) 於2009年5月11日，本公司宣佈(其中包括)本公司建議修訂持有人贖回權之條款，按2011年可換股票據持有人之選擇，讓2011年可換股票據持有人行使持有人贖回權，以要求本公司於2009年6月12日以2011年可換股票據每本金額10,000港元為6,300港元之價格贖回全部2011年可換股票據(「修訂持有人贖回權之條款」)。

於2009年5月13日舉行2011年可換股票據持有人大會上，2011年可換股票據持有人之特別決議案獲通過批准修訂持有人贖回權之條款。

於2009年6月12日，本公司須支付合共544,855,500港元以贖回全部2011年可換股票據本金額864,850,000港元。而緊隨贖回後，尚有本金額合共52,160,000港元之2011年可換股票據未獲贖回。經參考可換股債券負債部分之賬面值及已付代價於贖回日分配至負債部分，本集團預期於截至2010年4月30日止年度錄得來自贖回之收益約426,000,000港元。

- (b) 於2009年6月10日，本集團與獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，據此協定本集團出售及買方購買本集團於中國哈爾濱擁有物業開發項目之Invest Online之40%股本權益，總代價為人民幣556,000,000元(相等於約631,000,000港元)。截至本年報日期止，出售已完成。有關出售詳情載於附註28。
- (c) 於2009年6月10日，本集團與一間附屬公司之少數股東訂立買賣協議(「買賣協議」)，以出售於天津市億嘉合置業有限公司(「項目公司」)之40%股本權益。項目公司於中國天津擁有物業開發項目。現金總代價為人民幣360,000,000元(相等於約408,000,000港元)。是項買賣協議之詳情分別載於本公司所刊發日期為2009年6月25日之公佈以及2009年7月15日之通函。

本集團於出售前擁有項目公司80%股本權益。出售完成後，項目公司成為本公司之聯營公司。經參考本集團於項目公司之賬面值及計及代價人民幣360,000,000元，本集團預期於截至2010年4月30日止年度錄得出售收益約人民幣55,500,000元。截至本年報日期止，出售已完成。

### 38. 關鍵會計估計及判斷

編製綜合財務報表時所用評估及判斷，乃以過去經驗及其他因素作評估及基礎，包括依照情況對未來事件作出相信為合理的預計。本集團對未來作出估計及假設。基於評估性質，因此作出之會計評估，絕少會與有關實際結果相同。對資產及負債的賬面值可能有重大影響之估計及假設，主要與物業發展活動有關。

## 38. 關鍵會計估計及判斷 (續)

### (a) 即期稅項及遞延稅項

本集團須繳納中國企業所得稅。於釐定相關稅項撥備金額及付款時間時須作出判斷。大量交易及計算之最終釐定稅項於日常業務中無法確定。倘有關事項之最終稅項結果有別於最初記錄金額，有關差額將影響作出相關釐定之期間之所得稅及遞延稅項撥備。

由於管理層認為將可能有日後應課稅溢利以應用暫時差額或稅項虧損作抵銷，故已確認有關若干暫時差額及稅項虧損之遞延稅項。倘預期與最初估計不同，有關差額將影響有關估計變更之期間之遞延稅項確認。

### (b) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括借貸成本及所有物業發展開支在內的扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

本集團在中國須繳納之土地增值稅已計入本集團之所得稅中。然而，本集團未能就其若干物業發展項目與不同稅務機關最終確認其土地增值稅的納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷，而在日常業務過程中亦未能確定最終稅項。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

### (c) 發展中物業及持作銷售已落成物業之撇減

誠如附註1(k)所闡述，本集團之發展中物業及持作銷售已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。本集團根據近期經驗及有關物業的性質，本集團根據現行市況估計售價、發展中物業竣工成本及銷售物業產生的成本。

倘若竣工成本增加，或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，並可能因而導致須就發展中物業及持作銷售已落成物業作出撇減。該撇減須運用判斷及估計。當預期撥備與原有估計有所差異時，將於該估計有所改變期間對物業賬面值及撇減作出相應調整。

此外，鑑於中國物業市場的波動及個別物業的獨有性質，成本及收益的實際所得可能會高於或低於結算日的估計數額。物業撇減上的任何增長或減少將對未來年度的損益構成影響。

### 38. 關鍵會計估計及判斷(續)

#### (d) 確認及分配發展中物業之建造成本

物業的發展成本在建造階段於發展中物業入賬，並將於確認銷售該等物業時轉撥至損益。在最終結算發展成本及有關銷售物業的其他成本前，本集團會按照管理層的最佳估計累計該等成本。

當發展物業時，本集團一般會將發展項目分階段發展。與發展某一期直接相關的特定成本以該期的成本入賬。各期的共同成本則根據各期的估計市值佔整個項目總估計市值的百分比分配至各期，或倘上述分配不能切實執行，共同成本則根據實用面積分配至各期。

當最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，發展成本及其他成本的任何增加或減少將會影響未來年度的損益。

#### (e) 物業、廠房及設備之減值

倘有情況顯示某一物業、廠房及設備之賬面淨值可能無法收回，有關資產可能會被視為「減值」，或會根據附註1(j)(ii)所述物業、廠房及設備減值的會計政策確認減值虧損。本集團會定期審閱物業、廠房及設備的賬面金額，以確定可收回金額是否低於賬面金額。當有事項或情況變動顯示該等資產的記錄賬面金額可能無法收回時，該等資產便需進行減值測試。倘出現減值情況，賬面金額便會調減至可收回金額。可收回金額為售價淨額與使用價值的較高者。在釐定使用價值時，由資產帶來的預計現金流量會貼現至其現值，並需要對售價及經營成本金額水平作出重大判斷。本集團利用所有現有資料對可收回金額作合理估算，包括按合理及有理據支持的假設，以及售價和經營成本金額的推算。估計金額的變動可能對資產賬面值構成重大影響，並可能導致未來期間產生額外減值開支或撥回減值。

#### (f) 貿易應收款項及其他應收款項之減值

本集團會對因債務人無法按要求付款而產生之貿易應收款項及其他應收款項減值虧損作出估計。本集團之估計乃以貿易應收款項及其他應收款項結餘之賬齡、債務人之信用情況及以往之撇銷記錄為基礎。倘債務人之財政狀況變差，實際之撇銷數字可能會高於估計數字。

#### (g) 衍生財務工具

於釐定衍生財務工具之公平值時，本集團需要就分析估值技術所用市場數據作出相當判斷。使用不同市場假設及／或估計方法均可能對估計公平值金額構成重大影響。

### 39. 已頒佈但在截至2009年4月30日止年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能帶來之影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項截至2009年4月30日止年度尚未生效及財務報表並無採納之修訂、新準則及詮釋。

本集團正在評估及預期該等修訂、新準則及新詮釋在首次採用期間的影響。至今本集團相信，採納此等修訂、新準則及新詮釋不大可能導致本集團的經營業績及財政狀況值作出重列。

此外，以下發展預期將導致須於財務報表作出修訂披露，包括重列首次採納期間之比較金額：

於以下日期或以後開始

於會計期間生效

---

香港財務報告準則第8號，經營分部

2009年1月1日

香港會計準則第1號(2007年修訂)，財務報表之呈列

2009年1月1日

### 40. 直接及最終控制方

於2009年4月30日，本公司董事視於英屬維爾京群島註冊成立的Invest Gain Limited為本集團之直接母公司及最終控制方。此實體並無編製供公眾參考之財務報表。

## 4.1. 主要附屬公司

本公司於2008年4月30日的主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
Capital Team Investment Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
DIVO Success Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
Eastern Winway Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
Joyful Fortune Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
Lead Mix Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
Leadway Pacific Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
Lucky Merit Development Limited (「Lucky Merit」)	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
Maxsun Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
Neo-China Property Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	100%	—	投資控股
New Direction Development Limited(「New Direction」)	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股

## 41. 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
Oasiscity Limited(「Oasiscity」)	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
鳳凰置業有限公司 (「鳳凰置業」)	英屬維爾京 群島/香港	200股每股面值 1美元普通股	—	80%	投資控股
Reliapoint Ltd	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
Richspeed Investment Ltd.	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	100%	—	投資控股
Sunkit Development Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
Top Fair Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
深圳鳳凰置業有限公司 (「深圳鳳凰」, 附註(a))	中國	10,000,000美元	—	82%	物業投資
中置(北京)企業管理有限公司 (附註(b))	中國	200,000,000港元	—	100%	投資控股
北京金馬文華園房地產開發 有限公司(「北京金馬」, 附註(a))	中國	12,000,000美元	—	100%	物業發展
北京新松房地產開發有限公司 (附註(a))	中國	人民幣190,000,000元	—	73.7% (附註(d))	物業發展
北京市御水苑房地產開發有限 責任公司(附註(c))	中國	人民幣20,000,000元	—	90%	物業發展

#### 41. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
北京新松置地投資顧問有限公司 (附註(c))	中國	人民幣30,000,000元	—	100%	投資控股
成都中新錦泰房地產開發 有限公司(附註(a))	中國	人民幣200,000,000元	—	70% (附註(e))	物業發展
西安滄瀾建設開發有限公司 (附註(a))	中國	86,880,000美元	—	71.5%	物業發展
西安中新滄瀾歐亞酒店發展 有限公司(附註(a))	中國	人民幣50,000,000元	—	71.5%	酒店發展
西安中新永榮房地產開發 有限公司(附註(a))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新佳園房地產開發 有限公司(附註(a))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新永佳房地產開發 有限公司(附註(a))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	物業發展
湖南淺水灣湘雅溫泉花園 有限公司(附註(c))	中國	人民幣30,000,000元	—	67%	物業發展
重慶中華企業房地產發展 有限公司(附註(c))	中國	人民幣200,000,000元	—	100%	物業發展
天津新潤房地產開發有限公司 (附註(b))	中國	人民幣240,000,000元	—	100%	物業發展
天津中新濱海房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	100,000,000港元	—	100%	物業發展
天津中新華安房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣240,000,000元	—	100%	物業發展
天津中新華城房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣80,000,000元	—	100%	物業投資
天津中新嘉業房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣120,000,000元	—	100%	物業發展
天津中新信捷房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣240,000,000元	—	100%	物業發展
上海九久廣場投資開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣226,160,000元	—	100%	物業發展

## 41. 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
天津市億嘉合置業有限公司 (附註(c))	中國	人民幣38,000,000元	—	80%	物業發展
瀋陽向明長益置業有限公司 (附註(a))	中國	63,750,000美元	—	80%	物業發展
珠海市淇洲島影視城有限公司 (附註(a))	中國	人民幣90,000,000元	—	100%	物業發展
中歐城開有限公司(附註(c))	中國	人民幣100,000,000元	—	90%	物業發展
北京盈通房地產開發有限公司 (附註(a))	中國	6,000,000美元	—	67.5%	一級土地發展
天津凱津房地產開發有限公司 (附註(c))	中國	人民幣210,000,000元	—	100%	物業發展
北京君合百年房地產開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣168,000,000元	—	55.95%	物業發展

附註：

- (a) 該等公司在中國以中外合資合營企業形式成立。
- (b) 該等公司在中國以外商獨資企業形式成立。
- (c) 該公司在中國以有限責任公司形式成立。
- (d) 26.3%註冊資本由一位中國獨立方持有。本集團已與該獨立第三方訂立協議，據此，除每年6.5%之固定回報率外，該獨立第三方無權分享新松房地產開發有限公司之溢利。進一步詳情載於附註25(b)。
- (e) 30%註冊資本由一位中國獨立方持有。本集團已與該獨立第三方訂立協議，據此，該獨立第三方無權分享成都中新錦泰房地產開發有限公司之溢利。本集團須以雙方協定之價格向該獨立第三方購回30%註冊資本。進一步詳情載於附註25(c)。

上表所列附屬公司僅包括本公司董事認為對本集團本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值之重大部分之公司。本公司董事認為細列所有附屬公司詳情會令篇幅過於冗長。



## 五年財務概要

	截至4月30日止年度				
	2005年 千港元 (重列)	2006年 千港元	2007年 千港元 (重列)	2008年 千港元	2009年 千港元
收益	476,472	671,140	2,779,845	5,029,260	<b>2,534,580</b>
除稅前溢利	332,390	108,980	1,041,943	2,375,514	<b>338,698</b>
所得稅開支	(73,374)	(14,752)	(223,703)	(808,990)	<b>(249,142)</b>
本年度溢利	259,016	94,228	818,240	1,566,524	<b>89,556</b>
應佔：					
本公司股本持有人	177,817	104,663	833,319	1,550,486	<b>126,567</b>
少數股東權益	81,199	(10,435)	(15,079)	16,038	<b>(37,011)</b>
本年度溢利	259,016	94,228	818,240	1,566,524	<b>89,556</b>
	於4月30日				
	2005年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
資產及負債					
總資產	1,893,377	4,245,673	14,144,131	27,563,524	<b>29,295,748</b>
總負債	(1,067,779)	(2,704,272)	(8,632,580)	(18,484,201)	<b>(20,223,605)</b>
	825,598	1,541,401	5,511,551	9,079,323	<b>9,072,143</b>
本公司股本					
持有人應佔股本	583,551	1,391,702	4,958,831	8,374,052	<b>8,316,384</b>
少數股東權益	242,047	149,699	552,720	705,271	<b>755,759</b>
	825,598	1,541,401	5,511,551	9,079,323	<b>9,072,143</b>