



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

敬啟者：

## 引言

以下為我們就昌盛中國地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的財務資料所作出的報告，當中包括 貴集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年七月三十一日止七個月（「有關期間」）的綜合損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及 貴集團及 貴公司於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日的資產負債表，連同重大會計政策概要及隨附的其他解釋附註（「財務資料」），以供載入為 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次上市而於二零零八年一月十八日刊發的招股章程（「招股章程」）。

昌盛中國地產有限公司於二零零二年五月二十九日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章（一九六一年第三號法例，經綜合及修訂）以 Changsheng New Century Holdings Limited 的名義註冊成立為獲豁免有限公司。 貴公司的名稱其後於二零零四年三月三十一日更改為現有名稱。

根據旨在理順 貴集團架構並於二零零六年十二月十八日完成的集團重組（「重組」），貴公司成為現組成 貴集團的附屬公司的控股公司，詳情載於招股章程附錄七「重組」一節。

貴公司、Kingsky Investment Limited、山西大唐雙喜置業有限公司、山西晉國城投資開發有限公司及中山市中山廣場開發建設有限公司由彼等各自的註冊成立／成立日期起概無編製經審核財務報表，由於該等公司為新註冊成立／成立或為投資控股公司及由彼等各自的註冊成立／成立日期起並無進行任何業務或並不受制於彼等註冊成立的司法權區有關規則及法規項下的法定審核規定。然而，我們為編製本報告，已審閱該等公司由各自的註冊成立／成立日期起至二零零七年七月三十一日的所有重大交易。

廣州興盛房地產發展有限公司、廣州市天秀經濟發展有限公司、北京海晟房地產開發有限公司、創世紀發展有限公司及昌盛集團有限公司的法定財務報表乃根據香港會計師公會（「香

港會計師公會」頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）或中華人民共和國（「中國」）有關會計規則及法規編製，由各自的法定核數師審核如下：

公司名稱	財政期間	核數師
廣州興盛房地產發展有限公司	截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度	廣州市東方會計師事務所有限公司
廣州市天秀經濟發展有限公司	截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度	廣州市東方會計師事務所有限公司
北京海晟房地產開發有限公司	截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度 截至二零零六年十二月三十一日止年度	北京市華頌會計師事務所有限公司 北京馳創會計師事務所有限責任公司
昌盛集團有限公司	截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所
創世紀發展有限公司	截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所

### 編製基準

財務資料由 貴公司董事根據經審核財務報表或（如適用）現組成 貴集團的公司的未經審核香港財務報告準則管理賬目，按下文A節所載的基準編製。就本報告目的而言，財務資料符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及聯交所證券上市規則的披露規定。香港財務報告準則包括香港會計師公會頒佈的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。就編製本會計師報告以供載入招股章程而言，我們不認為需要對香港財務報告準則管理賬目作出調整。

### 董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事負責編製給予真實及公允意見的財務資料。於編製給予真實及公允意見的財務資料時，必須選定及貫徹採用適當的會計政策，而所作出的判斷及估計必須審慎合理，並列載對適用會計準則的任何重大偏離的理由。

根據我們的審核而對財務資料達致獨立意見是我們的責任。

## 意見基準

作為對財務資料達致意見的基準，就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則就有關期間（或倘公司於二零零四年一月一日較後的日期註冊成立／成立，則由各自的註冊成立／成立日期起至二零零七年七月三十一日）的財務資料進行適當的審核程序，而我們已根據香港會計師公會頒佈的核數指引「招股章程及申報會計師」（「3.340條」）進行我們認為必需的該等額外程序。

審核包括按抽樣檢查關於財務資料所載數額及披露的證據，亦包括評估 貴公司董事編製財務資料時作出的重大估計及判斷，以及該等會計政策對 貴集團的狀況是否適宜、貫徹採用及充份披露。

我們在策劃及進行審核工作時，均以取得所有我們認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充份憑證，就財務資料是否並無重大錯誤陳述，作出合理之確定。在達致意見時，我們亦已評估財務資料之呈列整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為下列意見提供合理的基礎。

我們並無審核組成 貴集團的公司於二零零七年七月三十一日後的任何期間的任何財務報表。

## 意見

我們認為，就本報告而言，在下文A節所載的呈列基準上，財務資料就 貴集團有關期間的綜合利潤及綜合現金流量以及 貴集團及 貴公司於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日的狀況，給予真實及公允意見。

## 比較財務資料

就本報告而言，我們亦已根據香港會計師公會頒佈的核數準則700條「審閱中期財務報告的應聘」審閱董事須對其負責的未經審核財務資料，當中包括截至二零零六年七月三十一日止七個月的綜合損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同隨附附註（「二零零六年七月三十一日相關資料」）。

審閱主要包括對集團管理層作出查詢，以及對二零零六年七月三十一日相關資料採取分析程序，並據此評估除另有披露者外，會計政策及呈列方式是否已獲貫徹採用。審閱不包括

控制測試及核實資產、負債及交易等審核程序，範疇遠較審核為小，故所提供的保證水平較審核為低。因此，我們不對二零零六年七月三十一日相關資料表達審核意見。

根據我們對二零零六年七月三十一日相關資料的審閱（此並不構成一項審核），就本報告而言，我們並不知悉須對截至二零零六年七月三十一日止七個月呈列的未經審核財務資料作出任何重大修訂。

## A 呈列基準

財務資料乃關於B節所載 貴集團的綜合損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，其中包括 貴集團旗下各公司於有關期間（或倘公司於二零零四年一月一日後的日期註冊成立／成立，則由註冊成立／成立日期起至二零零七年七月三十一日止期間）的經營業績。B節所載 貴集團及 貴公司於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年七月三十一日的資產負債表，乃為呈列於該等日期 貴集團及 貴公司的資產及負債而編製。

二零零二年五月二十九日， 貴公司於開曼群島成立，作為鄒錫昌先生於房地產開發公司股權重組之一部分。就重組而言， 貴公司收購 Kingsky Investment Limited 全部股權，Kingsky Investment Limited 則收購昌盛集團有限公司全部股權。該兩家實體過往均由鄒錫昌先生全資擁有及控制。重組的詳情載於招股章程附錄七「重組」一段。

於本報告日期，貴公司於以下附屬公司擁有直接或間接權益，該等公司均為私人公司，詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立及 經營地點及日期	繳足股本	貴公司應佔 股權百分比		主要活動
			直接 %	間接 %	
Kingsky Investment Limited (「Kingsky」)	英屬處女群島 二零零二年一月四日	100美元	100	—	投資控股
昌盛集團有限公司 (「昌盛集團」)	香港 一九九二年七月二十三日	30,000,000港元	—	100	投資控股
創世紀發展有限公司 (「創世紀」)	香港 二零零一年十一月二十三日	10,000港元	—	100	投資控股
(附註(i))					
廣州興盛房地產發展有限公司 (「廣州興盛」)	中國 一九九四年十二月三十一日	67,000,000美元	—	100	物業開發及租賃
(附註(ii))					
廣州市天秀經濟發展有限公司 (「廣州天秀」)	中國 一九九六年十月二十八日	人民幣 170,000,000元	—	100	大廈設計及安裝以及企業管理諮詢
北京海晟房地產開發有限公司 (「北京海晟」)	中國 二零零零年一月十四日	人民幣 80,000,000元	—	85	物業開發
(附註(iii))					
山西大唐雙喜置業有限公司 (「山西大唐雙喜」)	中國 二零零六年六月十五日	人民幣 10,000,000元	—	51	物業開發
山西晉國城投資開發有限公司 (「山西晉國城投資」)	中國 二零零六年十一月一日	人民幣 10,885,402元	—	80	物業開發
中山市中山廣場開發建設有限公司 (「中山廣場開發」)	中國 二零零七年一月十二日	98,933,076美元	—	100	物業開發

附註：

- (i) 創世紀於香港註冊成立，並由 Kingsky 全資擁有。
- (ii) 廣州興盛房地產發展有限公司 (「廣州興盛」) 為一家於中國成立的合作合營企業，經營期為十年，於二零零四年十二月屆滿，於中國廣州市開發一個物業項目中華廣場。於二零零四年七月一日訂立的補充協議，將經營期進一步延展七年至二零一一年十二月三十一日。根據一九九四年十二月二十日訂立的中外合作協議，中國合營企業合夥人同意提供土地使用權，以換取在國內的中華廣場一期及二期竣工物業分別35%及38%的建築面積的權益，此後其將不會再在廣州興盛的業績或資金需求中獲得權益，或須就此負任何責任。鑑於合作安排，廣州興盛被視為由 貴集團全資擁有。

重組前，昌盛集團全資擁有廣州興盛，而鄒錫昌先生全資擁有昌盛集團。

- (iii) 北京海晟於中國註冊成立，並由廣州天秀擁有85%，而創世紀全資擁有廣州天秀。北京海晟的財務業績入賬列為 貴集團附屬公司。

## B 財務資料

## 1 綜合損益表

C節附註	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
				(未經審核)		
營業額 .....	3及7	628,341	518,334	185,137	79,577	48,625
銷售成本 .....		(302,565)	(242,529)	(54,156)	(25,150)	(3,692)
毛利 .....		325,776	275,805	130,981	54,427	44,933
其他收益 .....	4(a)	5,701	8,631	6,368	1,745	5,279
其他(虧損)/ 收入淨額 .....	4(b)	(10)	—	1,822	37	(423)
銷售及分銷開支 .....		(23,950)	(28,544)	(23,175)	(13,387)	(4,154)
一般及行政開支 .....		(29,574)	(29,507)	(33,295)	(18,639)	(32,961)
其他營運開支 .....		(2,987)	(14,663)	(8,239)	(3,244)	(3,692)
經營利潤 .....		274,956	211,722	74,462	20,939	8,982
投資物業 公允值增加 .....	13	43,943	34,941	204,300	119,175	268,000
處置可供出售 股本證券收益 .....	14	—	—	—	—	89,056
融資成本 .....	5(a)	318,899	246,663	278,762	140,114	366,038
		(10,910)	(16,969)	(3,637)	(60)	(83,018)
稅前利潤 .....	5	307,989	229,694	275,125	140,054	283,020
所得稅 .....	6(a)	(108,598)	(95,446)	(106,463)	(53,759)	20,068
年度/期間利潤 .....		199,391	134,248	168,662	86,295	303,088
以下各方應佔： 貴公司股權持有人 少數股東權益 .....		199,391	134,248	169,184	86,295	304,610
		—	—	(522)	—	(1,522)
年度/期間利潤 .....	26	199,391	134,248	168,662	86,295	303,088
年度/期間應付 貴公司 股權持有人 之股息： 年度/期間宣派 中期股息 .....	8	—	254,969	—	—	70,000
每股基本盈利 (人民幣分) .....	9	33.23	22.37	28.20	14.38	50.77
每股攤薄盈利 (人民幣分) .....	9	不適用	不適用	28.20	不適用	50.77

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 2 綜合資產負債表

	C節附註	於十二月三十一日			於七月 三十一日
		二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	12	6,013	4,940	5,321	6,221
投資物業	13	1,892,859	1,927,800	2,132,100	2,400,100
長期應收款項	17	38,455	52,650	44,595	44,470
可供出售股本證券	14	67,108	35,266	49,104	—
		<u>2,004,435</u>	<u>2,020,656</u>	<u>2,231,120</u>	<u>2,450,791</u>
<b>流動資產</b>					
在建待售物業	15	886,858	1,114,257	1,427,941	2,193,853
持作銷售的竣工物業	16	149,788	94,108	58,150	57,793
貿易及其他應收賬款	17	353,457	112,225	432,532	243,413
已抵押存款	18	70,622	39,568	108,344	74,777
現金及現金等價物	19	68,976	45,206	371,561	462,222
		<u>1,529,701</u>	<u>1,405,364</u>	<u>2,398,528</u>	<u>3,032,058</u>
<b>流動負債</b>					
短期銀行貸款	20	418,033	623,794	284,000	269,000
貿易及其他應付賬款	21	439,858	408,747	323,651	560,622
預收款項	22	120,877	83,900	497,847	771,300
租金及其他按金	23	11,972	10,086	11,310	12,145
應付稅項	24(a)	77,600	83,634	84,168	513,035
可轉換債券	25	—	—	60,060	135,944
嵌入式金融衍生工具	25	—	—	137,200	135,914
		<u>1,068,340</u>	<u>1,210,161</u>	<u>1,398,236</u>	<u>2,397,960</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>461,361</u>	<u>195,203</u>	<u>1,000,292</u>	<u>634,098</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,465,796</u>	<u>2,215,859</u>	<u>3,231,412</u>	<u>3,084,889</u>
<b>非流動負債</b>					
長期銀行貸款	20	427,147	276,303	985,000	1,063,000
應付稅項	24(a)	343,637	392,979	400,485	—
遞延稅項負債	24(c)	447,954	451,845	527,894	461,486
		<u>1,218,738</u>	<u>1,121,127</u>	<u>1,913,379</u>	<u>1,524,486</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,247,058</u>	<u>1,094,732</u>	<u>1,318,033</u>	<u>1,560,403</u>
<b>權益</b>					
股本	26	31,906	31,906	206	206
儲備		<u>1,177,132</u>	<u>1,050,826</u>	<u>1,280,584</u>	<u>1,534,148</u>
<b>貴公司股權持有人</b>					
應佔權益總額	26	1,209,038	1,082,732	1,280,790	1,534,354
少數股東權益	26	38,020	12,000	37,243	26,049
<b>權益總額</b>		<u>1,247,058</u>	<u>1,094,732</u>	<u>1,318,033</u>	<u>1,560,403</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 3 綜合權益變動表

C節附註	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年初／期初					
權益總額 . . . . .	1,047,506	1,247,058	1,094,732	1,094,732	1,318,033
年度／期間					
利潤 . . . . .	26	199,391	134,248	168,662	86,295
換算國外附屬 公司財務報表 的滙兌差異 . . . . .	26	(436)	15,749	19,603	—
購買資產淨值 . . . . .	26及29	—	—	5,765	—
收購少數股東 權益 . . . . .	17(g)及26	—	—	—	(10,000)
少數股東 資本注資 . . . . .	17(g)及26	—	—	20,000	—
處置附屬公司 後少數股東 權益減少 . . . . .	26	(200)	—	—	—
可供出售股本證券 公允值變動 . . . . .	26	797	(21,334)	9,271	7,621
轉入處置可供出售 股本證券的 損益 . . . . .	26	—	—	—	(59,667)
年度／期間					
已宣派及 已批准股息 . . . . .	8及26	—	(254,969)	—	—
已付予少數股東 權益的股息 . . . . .	26	—	(26,020)	—	—
年末／期末					
權益總額 . . . . .		1,247,058	1,094,732	1,318,033	1,188,648
		1,560,403			

隨附附註構成財務資料的一部分。



## 4 綜合現金流量表

C節附註	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>經營業務</b>					
稅前利潤 .....	307,989	229,694	275,125	140,054	283,020
就以下項目作出 調整：					
— 利息收入 .....	(2,906)	(1,131)	(3,721)	(314)	(3,796)
— 股息收入 .....	(789)	(880)	—	—	—
— 折舊 .....	1,462	1,520	1,696	1,084	1,059
— 利息開支 .....	10,910	16,969	3,637	60	83,018
— 處置物業、 廠房及設備 收益 .....	—	—	(37)	(37)	—
— 嵌入式金融衍生 工具公允價值 減少 .....	—	—	(1,785)	—	(658)
— 投資物業公允價值 增加 .....	(43,943)	(34,941)	(204,300)	(119,175)	(268,000)
— 處置可供出售 股本證券 的收益 .....	—	—	—	—	(89,056)
<b>營運資金變動前 的經營利潤 ...</b>	272,723	211,231	70,615	21,672	5,587
在建物業增加 ..	(185,042)	(127,006)	(214,295)	(111,383)	(713,479)
貿易及其他應收 賬款(增加)／ 減少 .....	(20,121)	18,510	(174,868)	32,554	186,345
貿易及其他應付 賬款(減少)／ 增加 .....	(4,891)	(85,183)	(140,603)	(94,378)	174,803
受限制存款 (增加)／減少	(21,302)	31,054	(68,776)	(87,474)	33,567
遞延收入減少 ..	(58,591)	—	—	—	—
預收款項增加／ (減少) .....	48,117	(36,977)	413,947	269,988	273,453
租金及其他按金 增加／(減少)	310	(1,886)	1,224	(187)	835
<b>業務所得／(所用) 現金 .....</b>	31,203	9,743	(112,756)	30,792	(38,889)
已付中國所得稅 ..	(2,000)	(25,671)	(26,941)	(22,124)	(26,158)
<b>經營業務 所得／(所用) 現金淨額 .....</b>	29,203	(15,928)	(139,697)	8,668	(65,047)

## 4 綜合現金流量表(續)

C節附註	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	
<b>投資業務</b>						
購買物業、廠房及 設備的付款 . . . . .	12	(1,694)	(448)	(2,054)	(1,161)	(1,959)
處置物業、廠房及 設備的所得 款項 . . . . .		—	—	41	41	—
處置可供出售股本 證券的所得 款項 . . . . .		—	—	—	—	163,010
關於購買資產淨值 的現金及現金等 價物流出淨額 . . . . .	29	—	—	(5,988)	—	—
處置附屬公司的 現金流出 . . . . .	(a)	(3,410)	—	—	—	—
已收股息 . . . . .		789	880	—	—	—
已收利息 . . . . .		2,906	1,131	3,721	314	3,796
<b>投資業務(所用)／ 所得現金淨額 . . . . .</b>		<b>(1,409)</b>	<b>1,563</b>	<b>(4,280)</b>	<b>(806)</b>	<b>164,847</b>
<b>融資業務</b>						
新增銀行貸款 所得款項 . . . . .		470,000	275,000	1,270,000	1,224,000	140,000
償還銀行貸款 . . . . .		(526,211)	(220,083)	(901,097)	(720,097)	(77,000)
償還有抵押貸款 . . . . .		(15,900)	—	—	—	—
應收一名董事 之款項減少／ (增加) . . . . .		107,858	23,530	(30,917)	(57,840)	(19,148)
發行可轉換債券 . . . . .	25	—	—	195,897	—	—
已付予少數股東 權益的股息 . . . . .		—	(26,020)	—	—	—
已付利息 . . . . .		(59,481)	(61,682)	(63,504)	(14,431)	(52,076)
<b>(所用)／所得融資 業務現金淨額 . . . . .</b>		<b>(23,734)</b>	<b>(9,255)</b>	<b>470,379</b>	<b>431,632</b>	<b>(8,224)</b>
現金及現金等價 物增加／ (減少)淨額 . . . . .		4,060	(23,620)	326,402	439,494	91,576
年初／期初現金 及現金等價物 . . . . .		64,916	68,976	45,206	45,206	371,561
滙率的影響 . . . . .		—	(150)	(47)	—	(915)
<b>年末／期末現金 及現金等價物 . . . . .</b>		<b>68,976</b>	<b>45,206</b>	<b>371,561</b>	<b>484,700</b>	<b>462,222</b>

隨附附註構成財務資料一部分。

## 4 綜合現金流量表(續)

附註：

## (a) 處置附屬公司

二零零四年六月二十八日，貴集團處置北京海晟名苑物業管理有限公司(「北京海晟名苑物業管理」) 80%股權及北京海晟投資有限公司(「北京海晟投資」) 80%股權，代價人民幣16,800,000元。

貴集團分別於二零零三年四月二十一日及二零零四年一月十八日成立北京海晟名苑物業管理及北京海晟投資。北京海晟名苑物業管理從事物業管理，北京海晟投資從事投資管理。貴集團決定自二零零三年末起外判物業管理職能，因此，貴集團於二零零四年六月處置其於北京海晟名苑物業管理及北京海晟投資的全部股權予獨立第三方廣州興隆投資發展有限公司。

人民幣千元

## 已處置資產淨值：

貿易及其他應收賬款	17,000
現金及現金等價物	3,410
貿易及其他應付賬款	(3,410)
少數股東權益	(200)
	<u>16,800</u>
可識別資產及負債淨額	<u>16,800</u>
總處置代價，以增加其他應收賬款方式償付	<u>16,800</u>

## 有關處置附屬公司的現金及現金等價物流出淨額：

已處置現金及現金等價物	<u>3,410</u>
-------------	--------------

## (b) 主要非現金交易

截至二零零四年十二月三十一日止年度，貴集團以代價人民幣29,566,000元(除營業稅人民幣1,500,000元前)轉讓中華廣場一期竣工物業的若干單位予中國合營企業方，以償付貴集團結欠中國合營企業方的等額負債。

截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月，現組成貴集團的公司宣派分別人民幣254,969,000元及人民幣70,000,000的股息予鄒錫昌先生。由於應付鄒錫昌先生之股息用以抵銷彼應付予貴集團的墊款，故並無向鄒錫昌先生派付股息。

隨附附註構成財務資料的一部分。

## C 財務資料附註

### 1 公司資料及重組

#### (a) 主要營業地點

貴公司於開曼群島註冊成立，中國主要營業地點為中國廣東省廣州市環市中路300號天秀大廈B座32層，註冊辦事處為 Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, Cayman Islands。

#### (b) 編製基準

由於貴公司及現時組成貴集團的公司均由鄒錫昌最終控制，現時組成貴集團的貴公司收購公司，應被視為共同控制下的業務合併，故財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的《會計指引》第5號「共同控制合併之合併會計處理」合併會計法原則編製，猶如重組於有關期間開始時已完成。

就本報告而言，由於財務資料與鄒錫昌於重組前後按其持股量及若干合同安排共同控制的實體有關，故貴公司被視為持續實體、重組於有關期間開始時已完成，以及貴公司於整個有關期間經營貴集團的業務，在這個基準上，財務資料呈列貴集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年七月三十一日止七個月的業績、現金流量及財務狀況。涉及共同控制實體或業務的業務合併，為於業務合併前後由同一方或多方最終控制的全體合併實體或業務的業務合併，且該控制並非短暫性。

所有重大集團內公司間交易及結餘已於綜合時註銷。

### 2 重大會計政策概要

#### (a) 遵例聲明

本報告所載財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則(包括所有適用個別香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。

財務資料亦遵守香港公司條例及聯交所證券上市規則的適用披露條文。

二零零四年，香港會計師公會公佈多項新增及經修訂香港財務報告準則，於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效或可供提早採納。就備製本財務資料目的而言，貴集團在有關期間已採納所有該等新增及經修訂香港財務報告準則，惟於本會計期間尚未生效的任何新增準則或詮釋除外。已公佈但尚未於二零零七年一月一日開始的會計期間生效的經修訂及新增會計準則及詮釋，載於附註34。

貴集團在有關期間初已提早採納以下準則：

- 香港財務報告準則第2號
  - 香港財務報告準則第3號
  - 香港會計準則第1號
  - 香港會計準則第1號(修訂本)
  - 香港會計準則第2號
  - 香港會計準則第7號
  - 香港會計準則第8號
  - 香港會計準則第10號
  - 香港會計準則第12號
  - 香港會計準則第14號
  - 香港會計準則第16號
  - 香港會計準則第17號
  - 香港會計準則第18號
  - 香港會計準則第19號
  - 香港會計準則第21號
  - 香港會計準則第21號(修訂本)
  - 香港會計準則第23號
  - 香港會計準則第24號
  - 香港會計準則第27號
  - 香港會計準則第27號(修訂本)
  - 香港會計準則第28號
  - 香港會計準則第31號
  - 香港會計準則第32號
  - 香港會計準則第33號
  - 香港會計準則第34號
  - 香港會計準則第36號
  - 香港會計準則第37號
  - 香港會計準則第38號
  - 香港會計準則第39號
  - 香港會計準則第39號(修訂本)
  - 香港財務報告準則第4號
  - 香港財務報告準則第7號
  - 香港(國際財務報告詮釋委員會)
    - 詮釋第4號
  - 香港(國際財務報告詮釋委員會)
    - 詮釋第10號
- 股權付款；
  - 業務合併；
  - 財務報表的呈列方式；
  - 資本披露；
  - 存貨；
  - 現金流量表；
  - 會計政策、會計估計變動及誤差；
  - 結算日後事件；
  - 所得稅；
  - 分部報告；
  - 物業、廠房及設備；
  - 租賃；
  - 收益；
  - 僱員福利；
  - 外匯匯率變動的影響；
  - 於海外業務之投資淨額；
  - 借貸成本；
  - 關聯方披露；
  - 綜合及獨立財務報表；
  - 綜合及獨立財務報表：因二零零五公司(修訂)條例所作出修訂帶來之影響；
  - 投資聯營公司；
  - 於合營企業之權益；
  - 金融工具：披露及呈列；
  - 每股盈利；
  - 中期財務報告；
  - 資產減值；
  - 撥備、或然負債及或然資產；
  - 無形資產；
  - 金融工具：確認及計量；
  - 公允值選擇；
  - 金融擔保合同；
  - 金融工具：披露；
  - 釐定安排是否包括租賃；及
  - 中期財務報告及減值。

(b) 財務資料的呈列基準

財務資料以人民幣呈列，湊整至最接近千元，而人民幣為 貴集團的功能及申報貨幣。財務資料按歷史成本基準編製，惟投資物業除外（見附註2(d)）、可供出售股本證券的投資（見附註2(h)）及可轉換債券的衍生工具成份（見附註2(l)）則按下文會計政策闡述按公允值載列。

貴集團採納的重大會計政策概要載列如下。

編製符合香港財務報告準則的財務資料需要管理層作出判斷、估計和假設。這些判斷、估計和假設會影響該等政策應用和影響資產、負債、收入及支出的呈報金額。這些估計和相關的假設是以過往經驗及在某些情況下確信為合理的多項其他因素為基礎。這些估計和相關假設的結果是用作判斷那些無法從其他途徑直接獲得其賬面值的資產和負債項目的賬面值的依據。實際結果可能與這些估計有所不同。

這些估計及相關假設會持續予以審閱。如會計估計的修訂僅對修訂期間產生影響，則其影響只會在當期確認；如會計估計的修訂對修訂期間及未來期間均產生影響，相關影響則同時在當期和未來期間進行確認。

管理層於採用香港財務報告準則時作出對財務資料有重大影響的判斷及其後年度有重大調整的重大風險的估計於附註33討論。

(c) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司指 貴集團控制的實體。倘 貴集團有權支配一個實體的財務及營運政策，藉此從其活動取得利益，則對其擁有控制權。在評估 貴集團是否擁有控制權時，會考慮到目前可行使的潛在投票權。

對附屬公司的投資由控制權開始之日起綜合計入財務資料，直至有關控制權終止為止。集團內公司間結餘及交易以及來自集團內公司間交易的任何未變現利潤於編製財務資料時全數註銷。來自集團內公司間交易的未變現虧損按註銷未變現收益的相同方法註銷，但註銷額僅限於並無出現減值證據的部分。

少數股東權益指，無論是直接或間接透過附屬公司，非由 貴公司擁有的應佔附屬公司資產淨值的權益部分，而 貴集團未與該權益持有人協定任何附加條款，使 貴集團整體對該等權益產生符合財務負債定義的合同責任。少數股東權益在綜合資產負債表內的權益列示，但與 貴公司股權持有人應佔權益分列。少數股東權益佔 貴集團業績

在綜合損益表賬面以少數股東權益與 貴公司股權持有人於年度／期間之損益總額分配形式呈報。

倘少數股東應佔虧損超逾少數股東於附屬公司之權益，則超出之款額及少數股東應佔之任何其他虧損乃於 貴集團之權益中扣除，惟倘少數股東須承擔具約束力之責任及能夠以其他投資彌補虧損則作別論。倘該附屬公司日後錄得利潤，所有該等利潤均分配予 貴集團之權益，直至收回先前由 貴集團承擔原應由少數股東攤佔之虧損為止。

(d) 投資物業

投資物業指為獲取租金收入及／或資本增值而擁有或按照租賃權益（見附註2(f)）持有的土地及／或大樓。

投資物業按公允值於資產負債表內列賬。任何由所有投資物業的公允值變動或報廢或處置所有投資物業所產生之損益，均於損益賬內確認。投資物業的租金收入按附註2(r)(ii)所述入賬。

若 貴集團按照經營租賃持有物業權益以獲取租金收入及／或資本增值，有關權益按個別物業基準分類及列作投資物業。任何該類物業權益被分類為投資物業時，會按照猶如以融資租賃（見附註2(f)）持有的方式入賬，並會對該權益應用在融資租賃項下其他投資物業所用的相同會計政策。租賃付款按附註2(f)所述入賬。

目前未決定未來用途的物業或正在建設或開發而未來用途為投資物業的物業歸類為在建物業，並按成本減任何減值虧損列賬，直至建設或開發完成，其時物業將按公允值重新歸類為投資物業。物業在該日期的公允值與物業之前的賬面值之間的差額於損益賬確認。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於資產負債表按成本減累計折舊及減值虧損列賬（見附註2(g)）。

報廢或處置物業、廠房及設備項目的盈虧按處置所得款項淨額與項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或處置日期在損益賬確認。



各項傢俬、裝置及設備及汽車在扣除估計殘值(如有)後，以直線法在估計使用年期內按足以撇銷其成本之折舊率折舊，年率如下：

— 傢俬、裝置及設備 .....	5年
— 汽車 .....	4年至10年

資產的估計使用年期及殘值(如有)均每年更新。

(f) 租賃資產

如 貴集團認為，一項安排傳遞於一段協定期間內使用一項或多項指定資產的權利，並以付款或連串付款作為交換，該項安排(包括交易或連串交易)為或包涵一項租賃。 貴集團經評估該項安排的實際內容後，作出上述決定，並不會考慮該項安排是否屬租賃的法定形式。

(i) 租賃資產的分類

貴集團根據租賃持有，且將絕大部分風險及所有權回報轉讓予 貴集團的資產乃歸類為根據融資租賃持有。並不將絕大部分風險及所有權回轉讓予 貴集團的租賃乃歸類為經營租賃，惟以下情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃(見附註2(d))持有一樣；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允值與建於其上建築物的公允值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃開始時間指 貴集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時，或有關建築物的建造日(如為較後的時間)。

(ii) 根據融資租賃收購的資產

如 貴集團以融資租賃獲得資產的使用權，會將相當於租賃資產公允值或最低租賃付款額的現值(如為較低的數額)記入物業、廠房及設備，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限(如 貴集團可能取得資產的所有權)內撇銷資產成本的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註2(e)。減值虧損按照附註2(g)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費



用於租賃期內在損益賬扣除，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或然租金在其產生的會計期間內在損益賬中列支。

(iii) 經營租賃開支

倘 貴集團以經營租賃持有資產的使用權，則租賃付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額分期在損益賬中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所獲得的租賃激勵措施均在損益賬中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內在損益賬中列支。

以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但分類為投資物業的物業（見附註2(d)）或持作開發銷售（見附註2(i)(i)）除外。以經營租賃持作開發銷售的土地的會計政策詳情，載於會計政策附註2(f)(i)。

(iv) 售後租回交易

倘竣工物業按高於公允值的價值出售及按經營租賃租回，超逾公允值的銷售所得款項盈餘在租賃期內遞延及攤銷。倘竣工物業按公允值出售，應立刻確認任何損益。然而，倘竣工物業按低於公允值的價值出售，應立刻確認任何損益，惟如虧損按低於市價的價格以未來租賃付款補償，則在租賃期內按租賃付款的比例遞延及攤銷。

(g) 資產減值

(i) 股本證券投資以及其他應收款項減值

以成本或攤銷成本列賬的股本證券投資以及其他即期及非即期應收款項於各結算日予以審閱，以釐定是否出現減值的客觀證據。倘任何該等證據存在，則按以下各項釐定及確認減值虧損：

- 就以成本列賬的無報價股本證券和即期應收款項而言，減值虧損是以金融資產的賬面值與以同類金融資產的當時市場回報率折現（如果折現會造成重大的影響）的預計未來現金流量之間的差額計量。如果即期應收款項的減值虧損在其後的期間減少，則應撥回減值虧損。股本證券的減值虧損不可撥回。

- 就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損乃按資產賬面值及估計未來現金流量按金融資產的原有實際利率（即按該等資產初步確認時計算的實際利率）折現的現值兩者之間的差額計量（倘折現會造成重大影響）。

倘在較後期間減值虧損的數額減少，而減少客觀上與減值虧損確認後發生的事項後有關，減值虧損則透過損益賬撥回。減值虧損撥回後資產的賬面值不能超逾其在以往年度並無確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

- 就可供出售證券而言，於權益內直接確認的累計虧損自權益中撇除，並於損益賬內確認。於損益賬內確認的累計虧損為收購成本（扣除本金還款及攤銷）與當期公允值（減之前於損益賬確認的任何減值虧損）兩者的差額。

於損益賬內就可供出售股本證券確認的減值虧損不會透過損益賬撥回。該等資產公允值其後的增加直接於權益內確認。

倘公允值的其後增加客觀上與減值虧損確認後發生的事項有關，則撥回關於可供出售債務證券的減值虧損。在該等情況下撥回的減值虧損於損益賬內確認。

## (ii) 其他資產的減值

貴集團會於各結算日審閱內部和外來的信息來源，以辨識物業、廠房及設備及於附屬公司的投資是否出現可能減值的跡象、以往確認的減值虧損是否已不再存在或有所減少。

如果出現任何減值跡象，便會對資產的可收回金額作出估計。

### — 計算可收回金額

資產的可收回金額是其淨售價與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按反映當時市場對貨幣時間值及該資產獨有風險之除稅前貼現率，貼現至其現值。如果資產大致上不能獨立於其他資產而產生現金流入，則以能夠獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）來釐定可收回金額。

一 確認減值虧損

當資產或其所屬的現金產生單位的賬面值高於其可收回金額時，便會在損益賬中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會作出分配以按比例減去該單位(或一組單位)中的資產的賬面值，但資產賬面值不會減少至低於其個別公允值減銷售成本或其使用價值(如可確定)。

一 減值虧損撥回

倘在用於釐定可收回金額的估計上出現任何有利變動，減值虧損則會撥回。

所撥回的減值虧損，以假設於以往年度沒有確認減值虧損而應釐定的資產賬面值為限。所撥回的減值虧損於確認撥回期間計入損益賬。

(h) 股本證券的投資

除對附屬公司的投資外，貴集團投資股本證券的政策如下：

對在活躍市場並無報價及其公允值未能可靠地計量的股本證券的投資，按成本減去減值虧損(見附註2(g))於資產負債表確認。

對可供出售股本證券的投資初步按公允值減交易成本確認。於各結算日，公允值會重新計量，除減值虧損外(見附註2(g))外，得出的任何損益直接於權益確認。

於貴集團承諾購買／出售投資當日或投資屆滿時，確認／撤銷確認投資。

(i) 持作銷售物業

就物業開發活動持作銷售的物業按成本與可變現淨值中較低者值列賬。成本及可變現淨值釐定如下：

(i) 在建待售物業

在建待售物業的成本由特定識別的成本組成，包括土地收購成本、資本化借貸成本(見附註2(t))、開發總成本、材料及供應、工資及其他直接開支及適當部分的經常費用。可變現淨值為估計售價減估計完成成本及銷售物業產生的成本。

## (ii) 持作銷售的竣工物業

就 貴集團開發的竣工物業而言，成本按未出售物業應佔開發項目之總開發成本比例釐定。可變現淨值代表估計售價減銷售物業產生的成本。

持作銷售的竣工物業成本包括所有購買成本、轉換成本及將物業帶至目前位置及狀況所產生的其他成本。

## (j) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款初步按公允值確認入賬，其後按攤銷成本減呆壞賬的減值虧損列賬，惟倘應收賬款是給予關聯方的免息及無固定還款期的貸款，或貼現的影響並不重大，則作別論。在此等情況下，應收賬款按成本減呆壞賬的減值虧損列賬（見附註2(g)）。

## (k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期及高流動性的投資，此等投資可隨時換算為已知數額的現金，所承受的價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期。

## (l) 可轉換債券

不含股本成份的可轉換債券按以下方法入賬：

於初步確認時，可轉換債券的衍生成份按公允值計量，並呈列為金融衍生工具的一部分。超過初步確認為衍生成份的數額的所得款項乃確認為負債部分。有關發行可轉換債券的交易成本乃按所得款項的分配比例分配至負債及衍生部分。關於負債部分的部分乃初步確認為負債的一部分。關於衍生部分的該部分乃即時於損益賬確認。

衍生部分其後按公允值重新計量。負債部分其後按攤銷成本列賬。在損益賬負債部分確認的利息開支使用實際利率法計算。

倘轉換債券，衍生及負債部分的賬面值則轉移至股本及股份溢價，作為發行股份的代價。倘贖回債券，兩部分的已付數額與賬面值的任何差額均於損益賬確認。

## (m) 計息借貸

計息借貸初步按公允值減應佔交易成本確認。在初步確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，成本與贖回價值的任何差額於損益賬按借貸期間使用實際利率法確認。

## (n) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款初步按公允值確認，其後按攤銷成本列賬，惟倘貼現會造成重大影響，則會按成本列賬。

## (o) 僱員福利

- (i) 薪金、年終花紅、有薪年假及非貨幣性福利的成本會在 貴集團僱員提供相關服務的年度／期間計提。如延遲付款或清償會產生重大的影響，這些數額則按現值列賬。
- (ii) 根據中國相關勞工規則及法規向地方政府定額供款退休計劃及香港強制性公積金計劃作出供款於產生時在損益賬內確認為開支，除非已計入未確認為開支的在建待售物業內，則屬例外。
- (iii) 股權付款

授予僱員之購股權的公允值乃確認為僱員成本，並相應增加權益內的股本儲備。公允值於授出當日以二項模式計算，並考慮購股權的授出條款及條件。倘僱員於無條件地有權獲授購股權前符合歸屬條件，則購股權的估計總公允值在歸屬期內攤分，並需考慮購股權將會歸屬的可能性。於歸屬期內審閱預期歸屬的購股權數量。任何對過往年度已確認累計公允值所作的調整於回顧年度的損益賬內扣除／計入，除非原有僱員開支合資格確認為資產，則對股本儲備作出相應調整。於歸屬日期，已確認為開支的金額會作調整，以反映所歸屬的實際購股權數量（同時亦相應調整股本儲備），惟僅於未能達到有關 貴公司股份市價的歸屬條件時方會沒收其購股權。權益金額於股本儲備確認，直至購股權獲行使（即轉撥至股份溢價賬時）或購股權到期（即直接撥至保留利潤時）為止。

## (p) 所得稅

年度／期間的所得稅包括即期稅項與遞延稅項資產及負債變動。即期稅項與遞延稅項資產及負債變動乃於損益賬內確認，除非與直接於權益內確認的項目有關者，則於權益內確認。

即期稅項指年度／期間應課稅收入按結算日已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算的預期應付稅項，加上過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差異產生，即資產與負債就財務報告目的而言的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除了某些有限度的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅利潤）都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅利潤，包括因撥回現有應課稅暫時差異而產生的數額；但這些撥回的差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可撥回或結轉的期間內撥回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並是否預期在能動用稅項虧損及抵免的同一期間內撥回。

確認遞延稅項資產及負債的有限度例外情況為：不影響會計或應課稅利潤的資產或負債的初始確認（如屬業務合併的一部分則除外）；以及投資附屬公司有關的暫時差異（如屬應課稅差異，只限於貴集團可以控制撥回的時間，而且在可預見的將來不大可能撥回的差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來撥回的差異）。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產與負債賬面值的預期變現或清償方式，以結算日已頒佈或實際上已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不予貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各結算日予以審閱，倘預計不再可能獲得足夠的應課稅利潤用以抵銷相關稅務利益，則調低上述賬面值。倘可能獲得足夠的應課稅利潤，有關調低將會撥回。

來自分派股息的額外所得稅在確認支付有關股息的負債時確認。



即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，且不予抵銷。倘若及僅倘若 貴集團有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並符合以下附帶條件，則即期稅項資產與遞延稅項資產始會分別與即期稅項負債及遞延稅項負債抵銷：

- 倘為即期稅項資產與負債， 貴集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產與負債，而此等資產與負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，而此等實體計劃在日後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予收回之每段期間內，擬按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該等資產及清償該等負債。

(q) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(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而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合同。

倘 貴集團發出財務擔保，該擔保的公允值(即交易價格，除非該公允值能確實地估計)初步確認為貿易及其他應付賬款內的遞延收入。倘在發行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 貴集團政策而予以確認。倘有關代價尚未收取或可予收取，於初步確認任何遞延收入時，於損益賬內即時確認開支。

初步確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益賬內攤銷為已發出的財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能省視擔保下的 貴集團；及(ii) 貴集團的申索款額預期超過現時列於該擔保的貿易及其他應付賬款金額(即初步確認的金額)減累計攤銷，則根據附註2(q)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

當 貴集團因過往的事件而須負上法律或推定的責任，可能須為清償該責任而導致經濟利益外流及於可作出可靠估計時，則須為未能確定何時發生或數額的負債

計提撥備。當金額涉及重大的時間價值時，清償該責任的撥備以預計所需支出的現值呈列。

如果經濟利益外流的可能性較低，或其數目未能可靠地估計，則披露有關責任為或然負債，除非經濟利益外流的可能性極微。當可能發生的義務的存在將只由一項或多項未來事件之產生與否所決定，此等義務亦披露為或然負債，除非流出經濟利益的可能性極微。

(r) 收益確認

在經濟利益可能流入 貴集團，及收益及成本(如適用)可予準確地計算的前提下，則按以下方式於損益賬內確認為收益：

(i) 物業銷售

物業銷售的收益於所有權的主要風險及回報已轉移予買家時，於綜合損益表內確認。 貴集團認為所有權的主要風險及回報在簽訂買賣協議或相關政府機構發出佔用許可證(以較遲者為準)時轉移。物業銷售收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何貿易折扣。於收益確認日期前就出售物業收取的按金及分期付款，計入綜合資產負債表的預收款項內。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下應收租金收入於各租賃期所涵蓋期間，按等額分期於損益賬內確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的利益模式則除外。授出的租賃獎勵於損益賬中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於產生的會計期間內確認為收入。收益不包括營業稅及其他銷售稅項。

(iii) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

(iv) 股息收入

股本證券投資之股息收入乃於股東收取該股息之權利確立時予以確認。



## (v) 擔保費收入

擔保費收入乃於提供有關擔保時予以確認。

## (vi) 會所收入

會所收益乃於提供服務時予以確認。

## (vii) 翻新工程收入

翻新工程收益乃於提供服務時予以確認。

## (s) 外幣換算

年度／期間的外幣交易按交易當日的匯率折算為人民幣。以外幣為單位的貨幣資產及負債則按結算日的匯率折算為人民幣。滙兌收益及虧損於損益賬中確認。

以外幣列值及按歷史成本計算的非貨幣資產及負債，乃按交易當日的匯率換算。以外幣列值而以公允值列賬的非貨幣資產及負債乃按釐定公允值當日適用的匯率換算為人民幣。

海外業務的業績按與交易當日相若之匯率換算為人民幣。資產負債表內的項目按結算日的匯率換算為人民幣。由此產生的滙兌差額直接確認為權益內之獨立項目。

處置海外業務時，與該海外業務有關並於權益內確認的累計滙兌差額，在計算處置損益時包括在內。

## (t) 借貸成本

借貸成本於產生年度／期間在損益賬內列支，但與收購、建設或生產而需相當長時間才可投入其擬定用途或銷售的資產的直接相關借貸成本則予以資本化。

作為合資格資產的部分成本的借貸成本乃於資產的開支產生、借貸成本產生及使資產投入其擬定用途或銷售所需的活動進行時開始資本化。於使合資格資產投入其擬定用途或銷售所需的活動大致上中斷或完成時，則暫停或停止將借貸成本資本化。

## (u) 經營前開支

經營前開支在產生時自損益表扣除。

## (v) 關聯方

就此等財務資料而言，以下人士被視為 貴集團的關聯方：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制 貴集團，或可重大影響 貴集團的財務及經營決策，或共同控制 貴集團；
- (ii) 貴集團及該人士受共同控制；
- (iii) 該人士屬 貴集團的聯營公司或 貴集團的合營企業；
- (iv) 該人士屬 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的成員，或屬該個別成員的直系親屬，或屬受該等個別成員控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該人士屬(i)所指的人士的直系親屬，或受該等個別人士控制、共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 該人士為以 貴集團或屬 貴集團關連人士之任何實體之僱員為受益人之僱員之退休福利計劃。

個別人士的直系親屬為預期可影響該名人士與實體進行買賣或於買賣時受該名人士影響之人士。

## (w) 分部報告

分部乃指 貴集團內可明確區分的組成部分，負責提供有別於其他分部的項目或服務(業務分部)，或於特定經濟環境中負責提供項目或服務(地區分部)，而各分部的風險及回報有異。

根據 貴集團的內部財務報告機制， 貴集團就此等財務資料而選擇業務分部資料為主要呈報方式，及地區分部資料為次要呈報方式。

分部收益、支出、業績、資產及負債包括直接來自某一分部的項目，以及可合理地分配至該分部的項目。分部收益、開支、資產及負債於綜合過程中在註銷集團內公司間結餘及集團內公司間交易前釐定，但同屬一個分部的集團實體之間的集團內公司間結餘及交易則除外。分部之間的定價按提供予其他外界人士相若的條款計算。

分部資本開支指於年度／期間購入預計將於超過一段期間使用的分部資產(有形及無形兩者)所產生的成本總額。

未分配的項目主要包括金融及企業資產、計息借貸、稅項結餘、企業及融資開支。

### 3 營業額

貴團的主要業務活動是物業開發及物業租賃。

營業額指在有關期間，經扣除營業稅及其他銷售相關稅項後及給予的折扣，以及註銷集團內公司間交易後，物業銷售收入及租金收入。

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
物業銷售	538,617	445,237	106,998	34,856	567
租金收入	89,724	73,097	78,139	44,721	48,058
	<u>628,341</u>	<u>518,334</u>	<u>185,137</u>	<u>79,577</u>	<u>48,625</u>

因售後租回交易引致的遞延收入人民幣55,662,000元，計入截至二零零四年十二月三十一日止年度物業銷售。

### 4 其他收益及(虧損)／收入淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>(a)其他收益</b>					
利息收入	2,906	1,131	3,721	314	3,796
可供出售股本證券的 股息收入	789	880	—	—	—
會所收入	597	1,522	2,568	1,178	980
翻新工程收入	—	3,742	—	—	203
擔保費收入	1,140	475	—	—	—
雜項收入	269	881	79	253	300
	<u>5,701</u>	<u>8,631</u>	<u>6,368</u>	<u>1,745</u>	<u>5,279</u>
<b>(b)其他(虧損)／收入淨額</b>					
處置物業、廠房及設備 收益淨額	—	—	37	37	—
嵌入式金融衍生工具 公允值減少(附註25)	—	—	1,785	—	658
滙兌虧損	—	—	—	—	(1,081)
其他	(10)	—	—	—	—
	<u>(10)</u>	<u>—</u>	<u>1,822</u>	<u>37</u>	<u>(423)</u>

## 5 稅前利潤

稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
(a) 融資成本：					
須全數償還的銀行墊款 及其他借貸的利息					
— 五年內 .....	59,481	61,682	11,794	11,518	11,054
— 五年後 .....	—	—	51,710	2,913	41,056
	59,481	61,682	63,504	14,431	52,110
可轉換債券利息(附註25)	—	—	3,565	—	82,984
其他借貸成本 .....	—	—	—	60	—
	59,481	61,682	67,069	14,491	135,094
減：借貸成本資本化為*：					
— 在建待售物業 .....	(48,571)	(44,713)	(63,432)	(14,431)	(52,076)
	10,910	16,969	3,637	60	83,018

\* 截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零六年及二零零七年七月三十一日止七個月，借貸成本已按介乎5.58%至7.71%的比率資本化。

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
(b) 員工成本：					
工資、薪金及其他員工 成本 .....	12,706	12,422	13,999	6,919	14,454
包括：					
— 退休計劃供款 .....	549	646	800	404	719

貴集團中國附屬公司的僱員必須參與由地方市政府管理及營運的定額退休供款計劃。貴集團的附屬公司乃按地方市政府認同的若干平均僱員薪金百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

貴集團為所有合資格的香港僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據《強制性公積金計劃條例》的規定及相關法規，貴集團及僱員均須對強積金計劃作出以僱員相關入息的5%計算的供款，而每月計算供款的相關入息上限為20,000港元。

除上述每年供款外，貴集團概無與該等計劃有關的其他重大退休福利付款責任。

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
(c)其他項目：					
已售物業的成本	244,229	233,214	48,652	21,999	357
折舊	1,462	1,520	1,696	1,084	1,059
核數師酬金	273	423	272	—	170
有關物業的經營租賃 開支	58,160	3,200	3,534	1,324	1,488
已收回壞賬	(731)	(1,389)	(747)	—	—
訴訟和解	1,607	9,531	1,743	786	12,457
訴訟撥備	—	—	—	—	37,442
	1,607	9,531	1,743	786	49,899
減：一名董事提供的 彌償保證(附註31(b))	—	—	—	—	(49,485)
	1,607	9,531	1,743	786	414
來自會所及停車場的 應收租金	—	(2,805)	(2,520)	(2,213)	(3,172)
來自投資物業的應收 租金	(89,724)	(70,292)	(75,619)	(42,508)	(44,886)
	(89,724)	(73,097)	(78,139)	(44,721)	(48,058)
減：直接開支	3,176	3,151	2,590	1,592	1,746
	(86,548)	(69,946)	(75,549)	(43,129)	(46,312)

因售後租回交易引致的租賃開支人民幣55,160,000元，計入截至二零零四年十二月三十一日止年度的物業經營租賃開支。

## 6 綜合損益表內的所得稅

(a) 綜合損益表內的稅項代表以下各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>即期稅項 — 中國</b>					
年度／期間中國企業 所得稅撥備	26,207	31,424	26,770	9,900	39,563
中國土地增值稅(附註24(b))	71,734	49,623	8,211	2,193	17
<b>遞延稅項</b>					
暫時差異之產生及 撥回(附註24(c))	10,657	14,399	71,482	41,666	85,809
稅率變動對遞延結餘的影響	—	—	—	—	(145,457)
	108,598	95,446	106,463	53,759	(20,068)

於有關期間內，由於貴集團現時旗下附屬公司並無估計香港應課稅利潤，故貴集團並無作出香港利得稅撥備。於有關期間內，適用所得稅稅率為17.5%。

中國企業所得稅撥備乃根據相關中國法律及法規計算。於有關期間內，適用所得稅稅率為33%。二零零七年三月十六日，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」），由二零零八年一月一日起生效。由於新稅法使然，預期貴集團現時旗下附屬公司適用所得稅稅率將自二零零八年一月一日起由33%減至25%。新稅率已用作計量貴集團於二零零七年七月三十一日的遞延稅項資產及遞延稅項負債。預期新稅法的實施將不會對資產負債表內累計即期應付稅項造成任何財務影響。

北京海晟為於二零零零年一月十四日在中國成立為內資公司。根據北京市東城區地方稅務局於二零零四年三月二十六日及二零零五年三月二十一日發出的通知，北京海晟享有稅務優惠安排，據此北京海晟截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止年度收益分別以5%及10%計算應課稅金額。

貴集團中國附屬公司須繳納中國土地增值稅。中國土地增值稅就貴集團已開發待售物業的土地增值按累進稅率30%至60%徵收。土地增值指物業銷售所得款項減可扣減開支（包括土地使用權攤銷、借貸成本、營業稅及物業開發開支）。截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零六年及二零零七年七月三十一日止七個月，綜合損益表分別扣除土地增值稅人民幣71,734,000元、人民幣49,623,000元、人民幣8,211,000元、人民幣2,193,000元及人民幣17,000元。

(b) 稅項開支與稅前利潤按適用稅率計算之對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅前利潤	307,989	229,694	275,125	140,054	283,020
稅前利潤之所得稅，					
按33%稅率計算	101,636	75,799	90,791	46,218	93,397
不同稅率對收入之影響	678	703	1,241	441	13,606
毋須課稅收益之稅務影響	(261)	(296)	(415)	(6)	(374)
不可扣稅開支之稅務影響	8,307	13,683	10,137	5,963	18,370
中國土地增值稅	48,062	33,247	5,501	1,469	11
已取得稅項優惠	(49,724)	(27,613)	—	—	—
稅率變動對遞延稅項結餘之影響	—	—	—	—	(145,457)
其他	(100)	(77)	(792)	(326)	379
實際稅項開支	108,598	95,446	106,463	53,759	(20,068)

## 7 分部報告

分部資料以 貴集團的業務及地區分部呈列。由於業務分部資料與 貴集團內部財務報告關係更密切，故獲選為主要報告形式。由於 貴集團主要業務大部分於中國進行，故 貴集團並無就地區分部呈列分部資料。 貴集團包括以下主要業務分部：(a)物業開發：物業開發及銷售及(b)物業租賃：租賃物業。

## 業務分部

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	綜合 人民幣千元
<b>截至二零零四年十二月三十一日止年度</b>			
對外客戶收益 .....	538,617	89,724	628,341
分部業績 .....	215,278	86,548	301,826
未分配經營收入及開支 .....			(26,870)
經營利潤 .....			274,956
投資物業公允值增加 .....	—	43,943	43,943
融資成本 .....			(10,910)
稅前利潤 .....			307,989
所得稅 .....			(108,598)
年度利潤 .....			199,391
<b>非現金項目：</b>			
折舊 .....			1,462
投資物業公允值增加 .....	—	(43,943)	(43,943)
<b>於二零零四年十二月三十一日</b>			
分部資產 .....	1,189,064	1,859,874	3,048,938
未分配資產 .....			5,198
資產總值 .....			3,054,136
分部負債 .....	(493,384)	(488,618)	(982,002)
未分配負債 .....			(1,305,076)
負債總額 .....			(2,287,078)
<b>截至二零零五年十二月三十一日止年度</b>			
對外客戶收益 .....	445,237	73,097	518,334
分部業績 .....	181,348	65,912	247,260
未分配經營收入及開支 .....			(35,538)
經營利潤 .....			211,722
投資物業公允值增加 .....	—	34,941	34,941
融資成本 .....			(16,969)
稅前利潤 .....			229,694
所得稅 .....			(95,446)
年度利潤 .....			134,248
<b>非現金項目：</b>			
折舊 .....			1,520
投資物業公允值增加 .....	—	(34,941)	(34,941)

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	綜合 人民幣千元
<b>於二零零五年十二月三十一日</b>			
分部資產	1,294,265	1,888,020	3,182,285
未分配資產			243,735
資產總值			<u>3,426,020</u>
分部負債	(354,668)	(472,479)	(827,147)
未分配負債			(1,504,141)
負債總額			<u>(2,331,288)</u>
<b>截至二零零六年十二月三十一日止年度</b>			
對外客戶收益	106,998	78,139	185,137
分部業績	35,071	72,735	107,806
未分配經營收入及開支			(33,344)
經營利潤			74,462
投資物業公允值增加	—	204,300	204,300
融資成本			(3,637)
稅前利潤			275,125
所得稅			(106,463)
年度利潤			<u>168,662</u>
<b>非現金項目：</b>			
折舊			1,696
可轉換債券利息開支			3,148
投資物業公允值增加	—	(204,300)	(204,300)
嵌入式金融衍生工具公允值減少			(1,785)
<b>於二零零六年十二月三十一日</b>			
分部資產	1,696,752	2,092,058	3,788,810
未分配資產			840,838
資產總值			<u>4,629,648</u>
分部負債	(651,866)	(567,758)	(1,219,624)
未分配負債			(2,091,991)
負債總額			<u>(3,311,615)</u>
<b>截至二零零六年七月三十一日止七個月(未經審核)</b>			
對外客戶收益	34,856	44,721	79,577
分部業績	(530)	41,571	41,041
未分配經營收入及開支			(20,102)
經營利潤			20,939
投資物業公允值增加	—	119,175	119,175
融資成本			(60)
稅前利潤			140,054
所得稅			(53,759)
期間利潤			<u>86,295</u>
<b>非現金項目：</b>			
折舊			1,084
投資物業公允值增加	—	(119,175)	(119,175)



	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零零七年七月三十一日止七個月			
對外客戶收益 .....	567	48,058	48,625
分部業績 .....	(3,946)	45,383	41,437
未分配經營收入及開支 .....			(32,455)
經營利潤 .....			8,982
處置可供出售股本證券的收益 .....			89,056
投資物業公允值增加 .....	—	268,000	268,000
融資成本 .....			(83,018)
稅前利潤 .....			283,020
所得稅抵免 .....			20,068
期間利潤 .....			303,088
<b>非現金項目：</b>			
折舊 .....			1,058
可轉換債券利息開支 .....			76,159
投資物業公允值增加 .....	—	(268,000)	(268,000)
嵌入式金融衍生工具公允值減少 .....			(658)
於二零零七年七月三十一日			
分部資產 .....	2,357,951	2,404,786	4,762,737
未分配資產 .....			720,112
資產總值 .....			5,482,849
分部負債 .....	(1,188,286)	(21,660)	(1,209,946)
未分配負債 .....			(2,712,500)
負債總額 .....			(3,922,446)

## 8 股息

以下為 貴集團現時旗下各公司於有關期間內向當時股權持有人宣派的股息：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
年度／期間已宣派及 批准之股息 .....	—	254,969	—	—	70,000

考慮到本報告的目的後，由於呈列股息率及可獲派股息的股份數目的資料意義不大，故並無呈列有關資料。

董事認為，該等年度的股息付款並非 貴公司日後股息政策的指標。

## 9 每股盈利

有關期間每股基本盈利按照 貴公司於有關期間股權持有人應佔利潤、已發行 20,000,000 股股份及根據資本化發行將予發行 580,000,000 股普通股計算，猶如股份於整個有關期間已經發行，詳情載於招股章程附錄七「有關本公司的其他資料」一節「全體股東於二零零八年一月七日通過的書面決議案」分節。

由於潛在普通股具反攤薄效果，故截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度以及截至二零零六年七月三十一日止七個月概無潛在攤薄普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利。

## 10 董事薪酬

以下為 貴公司於有關期間應付執行董事的個別薪酬金額：

	基本薪金、 津貼及 退休				總計
	董事袍金	其他福利	計劃供款	花紅	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零零四年</b>					
十二月三十一日止年度					
鄒錫昌先生 .....	—	496	—	20	516
<b>截至二零零五年</b>					
十二月三十一日止年度					
鄒錫昌先生 .....	—	550	—	21	571
<b>截至二零零六年</b>					
十二月三十一日止年度					
鄒錫昌先生 .....	—	487	—	20	507
陳絲絲女士 .....	—	398	12	—	410
陳紹基先生 .....	—	587	7	—	594
陳柏香先生 .....	—	—	—	—	—
	—	1,472	19	20	1,511
<b>截至二零零六年</b>					
七月三十一日止七個月 (未經審核)					
鄒錫昌先生 .....	—	333	—	—	333
<b>截至二零零七年</b>					
七月三十一日止七個月					
鄒錫昌先生 .....	—	2,682	7	—	2,689
童欣先生 .....	—	400	2	—	402
陳絲絲女士 .....	—	400	7	48	455
陳紹基先生 .....	—	955	7	68	1,030
鄒信昌先生 .....	—	70	—	—	70
陳柏香先生 .....	—	—	—	—	—
	—	4,507	23	116	4,646

貴公司多位董事根據僱員股份獎勵計劃獲授購股權。該計劃的詳情載於附註27。

## 11 最高薪酬人士

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度各年及截至二零零六年及二零零七年七月三十一日止七個月，五名最高薪酬人士中，分別有一位、一位、兩位、一位及三位為董事，其薪酬於附註10披露。以下為 貴集團餘下人士的薪酬總額：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
基本薪金、津貼及 實物利益 .....	1,911	2,397	1,534	1,375	788
酌情花紅 .....	807	1,770	85	45	30
退休計劃供款 .....	43	62	40	22	2
	<u>2,761</u>	<u>4,229</u>	<u>1,659</u>	<u>1,442</u>	<u>820</u>

該等人士的薪酬(截至二零零六年及二零零七年七月三十一日止七個月按比例每年計算)介乎以下範圍：

	人士數目				
	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
人民幣零元 —					
人民幣1,000,000元 .....	3	3	3	4	2
人民幣1,000,001元 —					
人民幣1,500,000元 .....	1	—	—	—	—
人民幣1,500,001元 —					
人民幣2,000,000元 .....	—	—	—	—	—
人民幣2,000,001元 —					
人民幣2,500,000元 .....	—	1	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於有關期間內， 貴集團概無向該等人士支付薪酬，作為加盟 貴集團或加盟 貴集團後的獎勵金，或作為離任的補償。

## 12 物業、廠房及設備

	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>			
於二零零四年一月一日	2,642	7,542	10,184
添置	662	1,032	1,694
於二零零四年十二月三十一日	3,304	8,574	11,878
<b>累計折舊：</b>			
於二零零四年一月一日	1,634	2,769	4,403
本年度折舊	571	891	1,462
於二零零四年十二月三十一日	2,205	3,660	5,865
<b>賬面淨值：</b>			
於二零零四年十二月三十一日	1,099	4,914	6,013
<b>成本：</b>			
於二零零五年一月一日	3,304	8,574	11,878
滙兌調整	(23)	(15)	(38)
添置	167	281	448
於二零零五年十二月三十一日	3,448	8,840	12,288
<b>累計折舊：</b>			
於二零零五年一月一日	2,205	3,660	5,865
滙兌調整	(22)	(15)	(37)
本年度折舊	400	1,120	1,520
於二零零五年十二月三十一日	2,583	4,765	7,348
<b>賬面淨值：</b>			
於二零零五年十二月三十一日	865	4,075	4,940
<b>成本：</b>			
於二零零六年一月一日	3,448	8,840	12,288
滙兌調整	(20)	(14)	(34)
自收購附屬公司購買資產淨值(附註29)	29	—	29
添置	555	1,499	2,054
處置	—	(158)	(158)
於二零零六年十二月三十一日	4,012	10,167	14,179
<b>累計折舊：</b>			
於二零零六年一月一日	2,583	4,765	7,348
滙兌調整	(19)	(13)	(32)
本年度折舊	418	1,278	1,696
處置撥回	—	(154)	(154)
於二零零六年十二月三十一日	2,982	5,876	8,858
<b>賬面淨值：</b>			
於二零零六年十二月三十一日	1,030	4,291	5,321
<b>成本：</b>			
於二零零七年一月一日	4,012	10,167	14,179
滙兌調整	(4)	(2)	(6)
添置	680	1,279	1,959
於二零零七年七月三十一日	4,688	11,444	16,132
<b>累計折舊：</b>			
於二零零七年一月一日	2,982	5,876	8,858
滙兌調整	(4)	(2)	(6)
本期折舊	258	801	1,059
於二零零七年七月三十一日	3,236	6,675	9,911
<b>賬面淨值：</b>			
於二零零七年七月三十一日	1,452	4,769	6,221

## 13 投資物業

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	1,806,416	1,892,859	1,927,800	2,132,100
自在建待售物業轉入	42,500	—	—	—
公允值調整	43,943	34,941	204,300	268,000
於十二月三十一日／ 七月三十一日	<u>1,892,859</u>	<u>1,927,800</u>	<u>2,132,100</u>	<u>2,400,100</u>

## (a) 投資物業估值基準

貴集團所有投資物業截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月分別經永利行評值顧問有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按公開市場價值並考慮約滿時收入增加之可能性而作出重估。永利行評值顧問有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為獨立測量師公司，擁有(其中包括)香港測量師學會資深會員的員工。

## (b) 以下為投資物業公允值分析：

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國				
— 長期租賃(超過50年)	<u>1,892,859</u>	<u>1,927,800</u>	<u>2,132,100</u>	<u>2,400,100</u>

## (c) 根據經營租賃出租之投資物業

貴集團根據經營租賃出租投資物業。租賃一般初步為期一年至九年，附有選擇權可於所有條款重新磋商後重續租賃。於二零零七年七月三十一日，所有租賃均無或然因素。

如根據經營租賃持有的所有物業因其他原因符合投資物業的定義，則分類為投資物業。

## (d) 以下為 貴集團根據不可撤銷經營租賃的應收未來最低租金總額：

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	69,210	73,367	79,433	71,227
一年後但五年內	169,797	104,439	110,537	74,058
五年以上	16,789	9,330	5,357	3,414
	<u>255,796</u>	<u>187,136</u>	<u>195,327</u>	<u>148,699</u>

## (e) 投資物業抵押

於各有關期間末，貴集團就銀行貸款抵押若干投資物業，詳情載於附註20。

## 14 可供出售股本證券

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售股本證券：				
— 在中國上市 (按市價) . . . . .	67,108	35,266	49,104	—

二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日可供出售股本證券指投資於廣東新會美達錦綸股份有限公司(「新會美達」)的17,600,000股股份。新會美達於中國註冊成立，在深圳證券交易所上市，主要業務為製造化學纖維。貴集團於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日持有新會美達分別4.4%、4.4%及4.4%股權。

於二零零四年及二零零五年十二月三十一日，貴集團於新會美達擁有不可轉讓法人股份。有關不可轉讓法人股份於二零零三年七月至九月間購自當時新會美達的股東，每股股份作價人民幣1.58元至人民幣1.68元。

於二零零四年及二零零五年十二月三十一日，該等不可轉讓法人股份經參考新會美達可買賣股份市價後，按公允值列賬。

根據被投資公司於二零零六年四月二十六日有關股份改革的決議案，由股份改革日期起計12個月暫停時段後，法人股份可於深圳證券交易所轉讓及買賣。

二零零七年五月，貴集團參照市價每股股份人民幣9.26元的價格，透過深圳證券交易所，處置全部新會美達可供出售股本證券17,600,000股股份予獨立第三方。貴集團將處置所得收益人民幣89,056,000元變現，即總代價人民幣163,010,000元與投資成本人民幣73,954,000元之間的差額(在處置投資後自投資重估儲備發放重估盈餘人民幣59,667,000元後)。

## 15 在建待售物業

於二零零四年十二月三十一日的在建待售物業指位於廣州市越秀區的中華廣場二期及位於北京市的海晟名苑二期。在建待售物業於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日為中華廣場二期及海晟名苑三期。山西太原項目在建物業銷售亦計入二零零七年七月三十一日的結餘。

全部在建待售物業均位於中國。

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建設成本及資本化開支 .....	749,002	956,977	1,207,229	1,921,065
資本化利息 .....	137,856	157,280	220,712	272,788
	<u>886,858</u>	<u>1,114,257</u>	<u>1,427,941</u>	<u>2,193,853</u>

以下為計入在建待售物業中的租賃土地賬面值分析：

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在中國				
— 長期租賃(超過50年) .....	285,879	179,672	179,672	547,078

以下為預期未來開發物業及在建物業於一年以上收回的金額分析：

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未來開發物業及在建待售物業 ...	713,724	1,114,257	—	371,421

預期全部其他持作銷售的在建物業均於一年內收回。

於各有關期間末，貴集團就銀行貸款抵押若干在建待售物業，詳情載於附註20。

## 16 持作銷售的竣工物業

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作銷售的竣工物業 .....	149,788	94,108	58,150	57,793

全部持作銷售的竣工物業均位於中國，租賃年期介乎40至70年。全部持作銷售的竣工物業均以成本列賬。

於各有關期間末，貴集團就銀行貸款抵押若干持作銷售的竣工物業，詳情載於附註20。

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度各年及截至二零零六年及二零零七年七月三十一日止七個月，已售竣工物業的成本分別為人民幣244,229,000元、人民幣233,214,000元、人民幣48,652,000元、人民幣21,999,000元及人民幣357,000元。

## 17 貿易及其他應收賬款

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	118,583	45,447	55,312	28,547
其他應收賬款	4,616	5,072	5,209	9,964
貸款及墊款(附註(b))	21,358	30,656	23,742	21,979
投資按金(附註(c))	28,455	27,650	26,969	26,844
預付款項(附註(d))	11,024	9,892	299,737	144,391
應收一名董事之款項(附註(e))	161,718	—	—	—
應收中國合營企業方之款項 (附註(f))	46,158	46,158	46,158	46,158
應收少數股東之款項(附註(g))	—	—	20,000	10,000
	<u>391,912</u>	<u>164,875</u>	<u>477,127</u>	<u>287,883</u>
代表：				
— 長期應收賬款	38,455	52,650	44,595	44,470
— 貿易及其他應收賬款	353,457	112,225	432,532	243,413
	<u>391,912</u>	<u>164,875</u>	<u>477,127</u>	<u>287,883</u>

長期應收賬款指預期於一年後收回的貸款及墊款及投資按金。預期全部貿易及其他應收賬款均於一年內收回。

- (a) 貿易應收賬款主要與物業銷售所得款項有關。物業銷售所得款項根據買家簽訂的相關買賣協議的條款分期支付，一般在協議日期後起計30至60日內支付。

貿易應收賬款於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日分別為人民幣118,583,000元、人民幣45,447,000元、人民幣55,312,000元及人民幣28,547,000元。貴集團將會在交付物業予買家前，全數收取物業預售所得款項。

以下載列於各有關期間末計入貿易及其他應收賬款中的貿易應收賬款的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不足六個月	97,443	8,361	45,738	2,401
六個月至一年	4,605	12,000	570	22,125
一年至兩年	5,174	12,076	200	24
兩年至三年	978	1,838	847	218
三年以上	10,383	11,172	7,957	3,779
	<u>118,583</u>	<u>45,447</u>	<u>55,312</u>	<u>28,547</u>

於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日，並無確認呆賬指定備抵。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。



管理層評估已逾期超過365日的貿易應收賬款的可收回性，而貴集團董事認為該等款項可收回，因此並無須於二零零七年七月三十一日作出撥備。

貴集團的信貸政策載於附註28(a)。

二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日貿易應收賬款包括應收貴集團主要管理層周其民之款項分別為人民幣2,350,000元及人民幣2,350,000元。周其民的信貸條款與授予獨立物業買家的信貸條款並無分別。周其民擬於貴公司股份於聯交所上市前結清應收彼之款項。

- (b) 二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日，除向北京市第五十五中學信託的借貸餘額人民幣10,000,000元、人民幣25,000,000元、人民幣20,180,857元及人民幣20,651,744元外，向業務聯繫人所作其他貸款及墊款均為無抵押、免息及按要求償還。向北京市第五十五中學信託的借貸餘額附帶年利率4%的利息，並須按年分九期償還。

應收第五十五中學之信託貸款旨在資助政府擁有的一家地方中學的開發。應收信託貸款的還款按照與第五十五中學簽訂的協議條款分期償還，最後還款預期可於二零一三年收回。

二零零四年十二月三十一日，計入貸款及墊款的應收一名少數股東之墊款人民幣5,000,000元為無抵押、免息及按要求償還。應收一名少數股東之墊款於二零零五年全數結清。

根據《貸款通則》的規定，企業之間擅自辦理借貸或者變相借貸，則由人民銀行對出借方按違規收入處以1倍以上至5倍以下罰款，並由中國人民銀行予以取締。然而，如上述違規行動在非法行動停止日期起計兩年內未被發現，不得施加其他行政處罰。

- (c) 二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日，貴集團一家附屬公司已向武漢阿特蘭德置業發展有限公司（「武漢阿特蘭德」）支付3,450,000美元，作為於武漢阿特蘭德的投資按金。二零零七年七月三十一日，由於地方政府未曾敲定土地用途及容積率，故土地使用權的申請押後。倘貴集團未能取得土地使用權，貴集團附屬公司就土地使用權的申請初步支付的按金3,450,000美元將可全數收回。
- (d) 二零零六年十二月三十一日預付款項包括中國山西省太原市及廣東省中山市土地收購按金、預付上市開支及預付海晟名苑北區預售營業稅分別人民幣240,000,000元、

人民幣10,000,000元、人民幣11,000,000元及人民幣14,000,000元。太原市土地使用權證於二零零七年五月二十二日已告取得。

二零零七年七月三十一日預付款項包括中國廣東省中山市土地收購按金、預付上市開支及預付海晟名苑北區預售營業稅分別人民幣73,000,000元、人民幣21,000,000元及人民幣27,500,000元。

- (e) 應收／(應付)一名董事之款項為無抵押、免息及按要求償還。以下為應收／(應付)一名董事之款項之詳情：

	於十二月三十一日			於七月
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
鄒錫昌 .....	161,718	(51,758)	(1,190)	(11,902)
本年度／期間未收／ 未付之最高金額 .....	240,010	203,211	(1,190)	72,045

董事有意於 貴公司股份於聯交所上市時或之前結清應收該董事之款項。

- (f) 應收中國合營企業方之款項指在有關期間前已轉讓予中國合營企業方的中華廣場推定銷售物業的土地增值稅。應收中國合營企業方之款項為無抵押、免息及按要求償還。 貴集團董事認為，應收中國合營企業方之款項可全數收回，故此，二零零七年七月三十一日，毋須撥備。
- (g) 二零零六年十二月三十一日應收少數股東之款項人民幣20,000,000元指 貴集團一家附屬公司未作出的出資額。二零零六年十二月三十一日後，部分應收少數股份之款項人民幣10,000,000元以收購少數股東權益的方式結清。應收少數股東之款項為無抵押、免息及按要求償還。
- (h) 以下為計入貿易及其他應收賬款中的以有關實體\*功能貨幣以外貨幣列值之金額：

	於十二月三十一日			於七月
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三十一日
	千元	千元	千元	二零零七年 千元
人民幣 .....	—	—	人民幣 10,000元	人民幣 10,000元

\* 該實體為 貴公司附屬公司，其功能貨幣為港元。

## 18 已抵押存款

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已抵押存款 .....	70,622	39,568	108,344	74,777

計入二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日已抵押存款中的金額分別人民幣19,906,000元、人民幣2,621,000元、人民幣13,488,000元及人民幣2,896,000元存入若干銀行，作為該等銀行向 貴集團竣工物業買家授出按揭貸款融通的擔保存款。

計入二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日已抵押存款中的擔保存款分別為人民幣50,716,000元、人民幣36,947,000元、人民幣94,856,000元及人民幣71,881,000元，該等擔保存款乃就指定銀行賬戶項下持有之中國物業預售若干所得款項所作。該等存款的提取被指定用於支付相關物業項目引致之建設開支。該等擔保存款在相關物業預售完成或房地產權證發出（以較早者為準）後，方獲解除。

## 19 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及現金 .....	139,598	84,774	479,905	536,999
受限制現金(附註18) .....	(70,622)	(39,568)	(108,344)	(74,777)
現金及現金等價物 .....	68,976	45,206	371,561	462,222

把以人民幣列值之結餘兌換為外幣及把以該等外幣列值之銀行結餘及現金匯出中國，均須受中國政府頒佈的相關外匯管制規則及規例約束。

以下為計入銀行存款及現金中的以有關實體功能貨幣以外貨幣列值之金額：

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	千元	千元	千元	千元
港元 .....	89港元	219港元	209港元	9,531港元
美元 .....	237美元	7美元	25,137美元	7,062美元

## 20 銀行貸款

於各年／期末，全部以人民幣列值之銀行貸款須於以下時間償還：

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按要求 .....	418,033	623,794	284,000	269,000
一年後但兩年內 .....	427,147	96,303	31,000	31,000
兩年後但五年內 .....	—	180,000	543,000	543,000
五年後 .....	—	—	411,000	489,000
	<u>427,147</u>	<u>276,303</u>	<u>985,000</u>	<u>1,063,000</u>
	<u>845,180</u>	<u>900,097</u>	<u>1,269,000</u>	<u>1,332,000</u>

(a) 於各年／期末，有抵押之銀行貸款如下：

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款				
— 已抵押 .....	525,180	900,097	1,269,000	1,332,000
— 無抵押 .....	320,000	—	—	—
	<u>845,180</u>	<u>900,097</u>	<u>1,269,000</u>	<u>1,332,000</u>

(b) 於各年／期末，貴集團就銀行貸款抵押若干資產，以下為該等資產之賬面值分析：

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業 .....	1,287,514	1,778,721	1,652,524	1,873,770
在建待售物業 .....	234,567	245,316	1,427,610	1,314,746
竣工待售物業 .....	9,533	44,178	40,000	34,000
	<u>1,531,614</u>	<u>2,068,215</u>	<u>3,120,134</u>	<u>3,222,516</u>

(c) 以下為計入銀行貸款中以有關實體功能貨幣以外貨幣列值之金額：

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	千元	千元	千元	千元
港元 .....	54,000港元	43,000港元	—	—

(d) 以下為 貴集團銀行貸款面對之利率變動及合同重續日或到期日(以較早者為準)之風險：

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年或以下	418,033	623,794	284,000	269,000
一至兩年	427,147	96,303	31,000	31,000
兩至五年	—	180,000	543,000	543,000
五年以上	—	—	411,000	489,000
	<u>845,180</u>	<u>900,097</u>	<u>1,269,000</u>	<u>1,332,000</u>

(e) 於各年/期末，實際年利率介乎以下範圍：

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	%	%	%	%
實際利率	<u>5.7000</u>	<u>6.2113</u>	<u>6.0447</u>	<u>7.5582</u>

## 21 貿易及其他應付賬款

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	177,851	184,523	86,308	291,739
其他應付賬款及預提費用	69,131	42,859	25,980	41,304
貸款及墊款(附註(b))	4,149	8,229	28,767	17,926
訴訟撥備(附註31(b)(i))	—	—	—	37,442
應付一名少數股東之款項 (附註(b))	143,900	70,905	136,776	117,640
應付一名董事之款項 (附註17(e))	—	51,758	1,190	11,902
其他應付稅項	44,827	50,473	44,630	42,669
	<u>439,858</u>	<u>408,747</u>	<u>323,651</u>	<u>560,622</u>

預期全部貿易及其他應付賬款均按要求或於結算日起計一年內清償。

(a) 以下為計入貿易及其他應付賬款中的貿易應付賬款於各有關期間末之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內到期或按要求	<u>177,851</u>	<u>184,523</u>	<u>86,308</u>	<u>291,739</u>

(b) 貸款及墊款

除應付廣州中華廣場物業經營管理有限公司之款項外，其他貸款及墊款主要包括向獨立第三方墊付免息款項，有關款項乃在有關期間，墊付 貴集團物業開發項目的資金。該等貸款及墊款並不受限於任何財務契諾。

該等獨立第三方與 貴集團主要股東兼董事鄒錫昌先生有良好業務關係。大部分該等獨立第三方從事有關物業開發及投資行業的業務。

根據《貸款通則》的規定，企業之間擅自辦理借貸或者變相借貸的，則由人民銀行對出借方按違規收入處以1倍以上至5倍以下罰款，並由人民銀行予以取締。然而，如上述違規行動在非法行動停止日期起計兩年內未被發現，不得施加其他行政處罰。

該等免息貸款及墊款按要求償還。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日，貸款及墊款的公允值與其於有關期間末的賬面值相若。該等款項將於 貴公司股份於聯交所上市前結清。

(c) 應付少數股東之款項包括代 貴集團支付太原市土地使用權收購成本及北京市土地出讓金。應付少數股東之款項為無抵押、免息及按要求償還。

(d) 以下為計入貿易及其他應付賬款中以有關實體\*功能貨幣以外貨幣列值之金額：

	於十二月三十一日			於七月
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三十一日
	千元	千元	千元	二零零七年 千元
人民幣 .....	—	—	人民幣10,000元	人民幣10,000元

\* 該實體為 貴公司附屬公司，其功能貨幣為港元。

## 22 預收款項

預收款項指自買家收取有關 貴集團於有關期間物業預售的銷售所得款項按金。

計入二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年七月三十一日預收款項中預期於一年後結清的金額分別為人民幣5,185,000元、人民幣79,069,000元、人民幣零元及人民幣零元。預期所有其他預收款項將於一年內結清。

## 23 租金及其他按金

預期所有租金及其他按金均預期於一年內結清。

## 24 綜合資產負債表內的所得稅

(a) 綜合資產負債表內的即期稅項指以下各項：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度／期間中國企業所得稅撥備 . . .	26,207	31,424	26,770	54,523
中國土地增值稅 . . . . .	71,734	49,623	8,211	17
已付臨時中國企業所得稅及 土地增值稅 . . . . .	(2,000)	(25,671)	(26,941)	(26,158)
	95,941	55,376	8,040	28,382
有關以往年度的中國企業所得稅及 土地增值稅的餘款 . . . . .	325,296	421,237	476,613	484,653
	421,237	476,613	484,653	513,035
減：非即期應付稅項部分 . . . . .	343,637	392,979	400,485	—
應付稅項的即期部分 . . . . .	77,600	83,634	84,168	513,035

附註：二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年七月三十一日，應付稅項人民幣421,237,000元、人民幣476,613,000元、人民幣484,653,000元及人民幣513,035,000元指當廣州市及北京市相關物業開發項目將於二零零七年十二月末前竣工時，貴集團應付企業所得稅（「企業所得稅」）及土地增值稅（「土地增值稅」）撥備。企業所得稅及土地增值稅實際負債預期在該等物業開發項目竣工日期起計一年內支付，因此該等數額計入流動負債。

自截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月損益表扣除的土地增值稅及企業所得稅撥備如下：

截至年度／期間	土地增值稅撥備	所得稅撥備	已付臨時稅項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零四年十二月前 . . . . .	271,903	53,393	—	325,296
二零零四年十二月 . . . . .	71,734	26,207	(2,000)	95,941
二零零五年十二月 . . . . .	49,623	31,424	(25,671)	55,376
二零零六年十二月 . . . . .	8,211	26,770	(26,941)	8,040
二零零七年七月 . . . . .	17	54,523	(26,158)	28,382
	401,488	192,317	(80,770)	513,035

(b) 中國土地增值稅

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日 . . . . .	271,903	343,637	392,979	400,485
年度／期間中國 土地增值稅撥備（附註6(a） . . . . .	71,734	49,623	8,211	17
年度／期間付款 . . . . .	—	(281)	(705)	(691)
於十二月三十一日／ 七月三十一日 . . . . .	343,637	392,979	400,485	399,811



根據自一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國內地，所有自銷售或轉讓國有土地使用權、大樓及附帶設施產生的收入均須繳納土地增值稅，土地增值稅就增值按介乎30%至60%累進稅率徵收，倘普通標準住宅銷售增值不超逾總可扣減項目總和的20%，可獲豁免繳納土地增值稅。

地方稅務局規定，須就物業開發項目的預售及銷售所得款項預付土地增值稅。根據地方稅務局頒佈的相關稅務通知規定，貴集團須就貴集團截至二零零七年七月三十一日止七個月北京市物業銷售及預售所得款項的1%（二零零六年：0.5%；二零零五年：無；二零零四年：無）及就貴集團截至二零零七年七月三十一日止七個月廣州市物業銷售及預售所得款項的1%（二零零六年：1%；二零零五年：1%；二零零四年：1%），繳納土地增值稅。

貴集團按照相關中國稅務法律及法規估計土地增值稅撥備，並於有關期間的財務資料確認該等撥備。土地增值稅實際負債須待稅務機關在物業開發項目竣工時釐訂，方可作實。

於本報告日期，負責執行土地增值稅法規的相關地方稅局並未敲定土地增值稅的計算方法及貴集團物業開發項目的應付款項。因此，貴集團並無就土地增值稅付款自土地地方稅局收到任何稅項評估。

在有關期間前，由於中國合營企業方同意以撥出土地使用權的方式成立廣州興盛（詳情載於A節附註(i)），故貴集團把中華廣場若干物業轉讓予中國合營企業方，並無收取代價。就廣州市已轉讓物業所作土地增值稅撥備按地方稅務機關預定的推定銷售計算，於二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日確認於應付稅項的該等金額約為人民幣8,186,000元。鑒於中國合營企業方須承擔已轉讓物業的土地增值稅撥備，已作人民幣8,186,000元的相應應收賬款。

此外，轉讓中華廣場若干物業及以中華廣場若干物業結清建設開支及廣告成本亦須繳納營業稅及其他稅項（附註31(c)）。因轉讓中華廣場物業的推定銷售產生的營業稅及其他稅項人民幣28,969,000元及因按非現金方式以中華廣場物業結清建設開支及廣告成本產生的營業稅及其他稅項人民幣5,511,000元，於二零零七年七月三十一日合共人民幣34,480,000元，人民幣34,480,000元總額中人民幣18,731,000元已結清，餘額人民幣15,749,000元計入貿易及其他應付賬款，而相關應收中國合營企業方之款項人民幣28,969,000元於貿易及其他應收賬款作出。

(c) 以下為年度／期間在綜合資產負債表確認之遞延稅項(資產)／負債及有關變動：

遞延稅項：	投資	可供出售	稅項虧損	其他	總計
	物業重估	股本證券			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零四年一月一日 . . . .	418,119	12,308	—	6,477	436,904
扣自／(計入)綜合損益表 . .	14,501	—	—	(3,844)	10,657
扣自儲備 . . . . .	—	393	—	—	393
於二零零四年 十二月三十一日 . . . . .	432,620	12,701	—	2,633	447,954
於二零零五年一月一日 . . . .	432,620	12,701	—	2,633	447,954
扣自綜合損益表 . . . . .	11,530	—	—	2,869	14,399
計入儲備 . . . . .	—	(10,508)	—	—	(10,508)
於二零零五年 十二月三十一日 . . . . .	444,150	2,193	—	5,502	451,845
於二零零六年一月一日 . . . .	444,150	2,193	—	5,502	451,845
扣自綜合損益表 . . . . .	67,418	—	—	4,064	71,482
扣自儲備 . . . . .	—	4,567	—	—	4,567
於二零零六年 十二月三十一日 . . . . .	511,568	6,760	—	9,566	527,894
於二零零七年一月一日 . . . .	511,568	6,760	—	9,566	527,894
扣自／(計入)綜合損益表 . .	88,441	—	(2,870)	238	85,809
因新稅法變更稅率而計入 綜合損益表 . . . . .	(145,457)	—	—	—	(145,457)
處置撥回 . . . . .	—	(6,760)	—	—	(6,760)
於二零零七年 七月三十一日 . . . . .	454,552	—	(2,870)	9,804	461,486
	於十二月三十一日				於七月
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項負債 . . . . .	447,954	451,845	530,764	461,486	
遞延稅項資產 . . . . .	—	—	(2,870)	—	
在綜合資產負債表內確認之 遞延稅項負債淨額 . . . . .	447,954	451,845	527,894	461,486	

(d) 並未確認之遞延稅項資產／負債

於各有關期間末，貴集團並無任何未確認之遞延稅項資產／負債。

## 25 可轉換債券

根據 貴公司與獨立第三方(「債券持有人」)於二零零六年十月十二日訂立之可轉換債券

協議（「可轉換債券協議」），貴公司同意發行本金額25,000,000美元（人民幣195,897,000元）的可贖回可轉換債券（「可贖回可轉換債券」）。可贖回可轉換債券的主要條款概述如下：

- (a) 貴公司須於償還日期二零零七年十二月十七日（「到期日」）向債券持有人支付可贖回可轉換債券項下未付本金額，連同全部截至償還日期（包括該日）的應計利息。轉換價為每股股份5美元，可按可轉換債券協議所載方式予以調整。債券持有人有權由可贖回可轉換債券發行日期至到期日隨時及不時把全部或部分可贖回可轉換債券本金額轉換為股份。於合資格首次公開發售日期或之前尚未轉換或贖回之全部可贖回可轉換債券須按轉換價自動轉換為貴集團普通股。合資格首次公開發售指貴公司股份首次於聯交所主板公開發售，其市值不少於人民幣2,400,000,000元或債券持有人可能同意的該等較低金額。
- (b) 可贖回可轉換債券附帶年利率7%的利息。利息須於每年六月及十二月月底每半年支付。
- (c) 可贖回可轉換債券初步為期一年。於到期日，貴集團須償還債券持有人贖回款項，即債券本金額及以該本金額按每年21%利息計算的回報。債券持有人可透過書面通知，把年期由可贖回可轉換債券初步一年年期屆滿日期後一日（包括該日）起計延長一年。
- (d) 在到期日前，貴集團不得選擇贖回可贖回可轉換債券。
- (e) 貴集團以若干附屬公司的股權及全部已收或可收回股息、現金及其他物業或所得款項，作為可贖回可轉換債券的抵押品。

以下為發行可贖回可轉換債券的所得款項淨額分為負債項目及嵌入式金融衍生工具：

根據香港會計準則39號，由於可贖回可轉換債券的轉換期權將不會以交換固定金額或數目的股本工具交收，故可贖回可轉換債券嵌入式金融衍生工具被指定為透過損益賬初次確認的金融負債。嵌入式金融衍生工具於結算日按公允值列賬。

嵌入式金融衍生工具的公允值按獨立公認估值師漢華評值有限公司分別於二零零六年十二月十八日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日計算。初步確認為衍生成份的所得款項盈餘部分確認為負債成份。

貴集團在計算可贖回可轉換債券的負債成分及於有關期間就可贖回可轉換債券分配

利息開支的攤銷成本時，採納實際利息法。負債成份的實際利息為226%，此數額根據估計未來現金付款在工具預期年期貼現至工具賬面淨值的比率計算。

以下為可贖回可轉換債券於有關期間內的變動分析：

	負債成份 人民幣千元	轉換期權 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年十二月十八日			
發行可贖回可轉換債券 .....	56,912	138,985	195,897
期間已計利息 .....	3,565	—	3,565
期間應付利息 .....	(417)	—	(417)
期間公允值減少 .....	—	(1,785)	(1,785)
於二零零六年十二月三十一日 .....	60,060	137,200	197,260
滙兌調整 .....	(275)	(628)	(903)
期間已計利息 .....	82,984	—	82,984
期間應付利息 .....	(6,825)	—	(6,825)
期間公允值減少 .....	—	(658)	(658)
於二零零七年七月三十一日 .....	135,944	135,914	271,858

「二項式」期權定價模式用於估計嵌入可贖回可轉換債券的轉換期權公允值。

	於十二月 十八日 二零零六年	於十二月 三十一日 二零零六年	於七月 三十一日 二零零七年
轉換期權的公允值及假設			
隱含股份價格 .....	8.53美元	8.53美元	9.28美元
行使價 .....	5.00美元	5.00美元	5.00美元
預期波幅 .....	48.26%	47.92%	40.17%
期權年期 .....	1年	1年	0.38年
無風險利率 .....	4.892%	4.800%	4.980%
預期股息率 .....	—	—	—

隱含股份價格乃根據經調整資產淨值法釐訂的權益價值，參考市場可比較權益價值後計算。預期波幅乃根據行業內可予比較公司的全年每星期股份價格後釐訂。

由於「二項式」期權定價模式須輸入高度主觀假設，包括股份價格波幅，故主觀假設的變動可能對公允值估計造成重大影響。

## 26 資金及儲備

## 貴集團

	股本		滙兌儲備		法定儲備金		投資 重估儲備		其他儲備		保留利潤		小計		少數 股東權益		權益總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零四年一月一日	31,906	1,634	—	—	—	(5,384)	—	—	—	—	981,130	1,009,286	38,220	1,047,506	—	1,047,506	—	1,047,506
本年度利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	199,391	199,391	—	199,391	—	199,391	—	199,391
換算海外附屬公司財務報表之滙兌差異	—	(436)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(436)	—	(436)	—	(436)	—	(436)
轉入法定儲備金	—	—	—	—	70,286	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
可供出售股本證券： — 公允價值變動(減遞延稅項)	—	—	—	—	—	—	797	—	—	—	—	797	—	797	—	797	—	797
處置一家附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(200)	(200)	—	(200)	—	(200)
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	31,906	1,198	—	—	70,286	(4,587)	—	—	—	—	1,110,235	1,209,038	38,020	1,247,058	—	1,247,058	—	1,247,058
本年度利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	134,248	134,248	—	134,248	—	134,248	—	134,248
換算中國境外附屬公司財務報表之滙兌差異	—	—	—	15,749	—	—	—	—	—	—	—	15,749	—	15,749	—	15,749	—	15,749
轉入法定儲備金	—	—	—	—	69,855	—	—	—	—	—	—	(69,855)	—	—	—	—	—	—
可供出售股本證券： — 公允價值變動(減遞延稅項)	—	—	—	—	—	(21,334)	—	—	—	—	—	(21,334)	—	(21,334)	—	(21,334)	—	(21,334)
本年度已宣派及批准之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(254,969)	(254,969)	—	(254,969)	—	(254,969)	—	(254,969)
已付少數股東權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(26,020)	(26,020)	—	(26,020)	—	(26,020)
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	31,906	16,947	—	—	140,141	(25,921)	—	—	—	—	919,659	1,082,732	12,000	1,094,732	—	1,094,732	—	1,094,732
本年度利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	169,184	169,184	(522)	168,662	—	168,662	—	168,662
換算中國境外附屬公司財務報表之滙兌差異	—	—	—	19,603	—	—	—	—	—	—	—	19,603	—	19,603	—	19,603	—	19,603
轉入法定儲備金	—	—	—	—	2,770	—	—	—	—	—	—	(2,770)	—	—	—	—	—	—
可供出售股本證券： — 公允價值變動(減遞延稅項)	—	—	—	—	—	9,271	—	—	—	—	—	9,271	—	9,271	—	9,271	—	9,271
少數股東權益之出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	20,000	20,000	—	20,000	—	20,000
轉入其他儲備	(31,800)	—	—	—	—	—	—	—	31,800	—	—	—	—	—	—	—	—	—
根據重組配發及發行股本	100	—	—	—	—	—	—	—	(100)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
購買資產淨值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,765	5,765	—	5,765	—	5,765
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	206	36,550	—	2,632	142,911	(16,650)	—	—	31,700	—	1,086,073	1,280,790	37,243	1,318,033	—	1,318,033	—	1,318,033
本年度利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	304,610	304,610	(1,522)	303,088	—	303,088	—	303,088
換算中國境外附屬公司財務報表之滙兌差異	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
收購少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(328)	(328)	—	(328)	—	(328)	—	(328)
可供出售股本證券： — 公允價值變動(減遞延稅項)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
一處置時轉入損益賬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
本期間已宣派及批准之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(70,000)	(70,000)	—	(70,000)	—	(70,000)	—	(70,000)
於二零零七年七月三十一日	206	39,182	—	—	142,911	—	—	—	31,700	—	1,320,355	1,534,354	26,049	1,560,403	—	1,560,403	—	1,560,403

## 26 資金及儲備(續)

貴公司於二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日的資產負債表載於附註35。

## 貴公司

	股本	貢獻盈餘	累計虧損	滙兌儲備	權益總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零四年一月一日 .....	106	—	(45)	—	61
年度虧損 .....	—	—	(39)	—	(39)
於二零零四年 十二月三十一日及 二零零五年一月一日 .....	106	—	(84)	—	22
年度虧損 .....	—	—	(1)	—	(1)
於二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年一月一日 .....	106	—	(85)	—	21
發行新股份 .....	100	—	—	—	100
滙兌調整 .....	—	—	—	(1)	(1)
年度虧損 .....	—	—	(1,848)	—	(1,848)
於重組時產生 .....	—	1,319,661	—	—	1,319,661
於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日 .....	206	1,319,661	(1,933)	(1)	1,317,933
滙兌調整 .....	—	—	—	(6,047)	(6,047)
期間虧損 .....	—	—	(85,519)	—	(85,519)
於二零零七年 七月三十一日 .....	206	1,319,661	(87,452)	(6,048)	1,226,367

## (a) 股本

	於十二月三十一日			於七月
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
註冊及繳足資本 .....	31,906	31,906	206	206

貴公司於二零零二年五月二十九日在開曼群島註冊成立，法定股本為10,000,000股每股面值0.01港元股份。根據貴公司唯一股東於二零零六年十月十二日通過之書面決議案，貴公司透過增設額外10,000,000股普通股，把法定股本由100,000港元(人民幣106,000元)增至200,000港元(人民幣206,000元)。作為重組的一部分及作為收購Kingsky全部股權的代價，貴公司向鄒錫昌先生配發及發行總共10,000,000股每股面值0.01港元之股份，並入賬列作繳足。

根據招股章程附錄七「重組」一節所述重組完成時，貴公司成為貴集團控股公司。

就本報告目的而言，二零零四年及二零零五年十二月三十一日股本指貴集團旗下各公司於各自結算日股本面值總額。二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日股本指貴公司股本。

根據 貴公司唯一股東於二零零六年十二月十八日通過的書面決議案， 貴公司透過增設額外5,000,000股每股面值0.01港元之普通股及5,000,000股每股面值0.01港元之可贖回可轉換優先股，把法定股本由200,000港元增至300,000港元。

(b) 儲備性質及目的

(i) 滙兌儲備

滙兌儲備包括全部換算境外經營業務的財務報表所產生之滙兌差異及對沖該等境外經營業務投資淨額所產生之任何滙兌差異的實際部分。該儲備乃根據附註2(s)所載會計政策處理。

(ii) 法定儲備金包括以下各項：

法定盈餘公積金

根據中國公司法， 貴集團中國附屬公司須將除稅後利潤（按中國會計法規所釐訂者）10%，轉入法定盈餘公積金，直至儲備結餘達至註冊資本50%為止。轉入該儲備必須於派付股息予股東前作出。

法定儲備金可用於彌補以往年度的虧損（如有），亦可透過按股東現時持股量比例向彼等發行新股份或增加股東現時所持股份面值，轉換為股本，惟進行該等發行後結餘不得少於註冊資本25%。

法定公共福利基金

根據中國公司法， 貴集團中國附屬公司須將除稅後利潤（按中國會計法規所釐訂者）5%至10%，轉入法定公共福利基金。該基金僅可用於公司僱員集體福利資本項目上，如建設宿舍、食堂及其他員工福利設施。除清盤外，該基金不得予以分配。轉入該儲備必須於派付股息予股東前作出。董事已議決把5%本年度除稅後利潤轉入該基金。

(iii) 投資重估儲備

公允值儲備包括於結算日所持可供出售證券公允值累計變動淨額，並按附註2(g)及2(h)會計政策處理。

(iv) 其他儲備

其他儲備指已收購附屬公司股份面值與 貴公司轉換後所用股份面值之差額。



根據重組，貴公司於二零零六年十二月十八日成為貴集團控股公司。綜合資產淨值的盈餘指按貴公司根據重組發行以作交換的股份的面值獲收購的股份已轉入盈餘。

(v) 可供分派儲備

貴公司及其附屬公司可合法以股息方式分派的金額，乃參考根據中國公認會計原則編製的中國法定財務報表所反映的利潤而計算。該等利潤與根據香港財務報告準則編製的本報告所反映者有所不同。

在貴公司股份於聯交所上市後，貴集團可供分派盈利淨額乃中國公認會計原則及香港財務報告準則釐訂的純利減去法定公積金的分配的較低者。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日，可供分派儲備分別為人民幣零元。

## 27 僱員股份獎勵計劃

二零零七年七月十六日，貴公司採納僱員股份獎勵計劃，據此，貴公司董事會可向貴集團任何主要執行人員、高級管理層或全職僱員及任何全權信託基金提呈認購貴公司股份的權利。

於二零零八年一月七日，貴公司授出25,000,000購股權。所有已授出的購股權均可在上市日期後起計6個月至4年止期間內全部或部分行使。

截至二零零七年七月三十一日止七個月，購股權概無獲行使、失效或註銷。

該計劃項下購股權按服務條件授出，即購股權在承授人不再為貴集團執行人員、高級管理層或全職僱員，購股權將予失效。

截至二零零七年七月三十一日止七個月的授出購股權的條款及條件如下，全部購股權均以親手交付股份的方式交收：

	購股權數目	歸屬條件	購股權合同年期
授予董事的購股權	9,000,000	上市日期後六個月	三年零六個月
授予高級管理層 及僱員的購股權	16,000,000	上市日期後六個月	三年零六個月
	<u>25,000,000</u>		

僱員股份獎勵計劃在以下時間較早者屆滿：(i)招股章程大量付印日期；及(ii)貴集團唯一股東就授出購股權而通過書面決議案日期起計十二個月後，惟除有條件地授出的

購股權外，貴公司股份於聯交所上市後，概無購股份將進一步根據僱員股份獎勵計劃提呈或授出。

## 28 金融工具

貴集團所承擔的信貸、流動資金、利率及貨幣風險在貴集團的日常業務過程中產生。該等風險受到貴集團下述財務管理政策及常規限制：

### (a) 信貸風險

二零零七年七月三十一日，貴集團信貸風險主要歸於貿易及其他應收賬款。

管理層就批准信貸限額訂有信貸政策。信貸風險受到監察，持續審閱及跟進任何尚欠的應收款項。在信貸超逾若干金額後，全部客戶均須接受信貸評估。貴集團的政策是，在買家最終結清售價前，不會向買家發出物業所有權證。呆壞賬撥備按照該等餘額於結算日的收回評估作出。

信貸期一般介乎30至60日之間。二零零七年七月三十一日，貴集團並無持有客戶的任何抵押品。

董事認為，二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年七月三十一日，貴集團並無重大集中的信貸風險。貴集團的現金管理政策是，現金及現金等價物及已抵押存款在國有銀行及其他主要金融機構存置，並獲國際信貸評級公司給予高度信貸評級。其他應收賬款、現金及現金等價物以及已抵押存款的賬面值指有關金融資產的最高信貸風險。貴集團並無其他附帶重大信貸風險的金融資產。

貴集團已就若干物業買家安排銀行融資，並為該等買家提供償還款責任擔保。該等擔保的詳情載於附註31(a)。

### (b) 流動資金風險

貴集團內個別附屬公司負責各自的現金管理，包括籌募貸款以補足預期現金需求，惟須待貴公司董事會批准，方可作實。貴集團的政策為定期監察目前及預期流動資金需求及借貸契諾的合規情況，方法是審閱各經營實體現金流量預測，使貴集團維持充裕現金儲備及銀行承諾的資金，應付長、短期的流動資金需求。

董事就貴集團財務責任考慮其未來流動資金。貴集團流動資金風險管理政策指在維持充足現金及現金等價物，並藉銀行授出的銀行融通額撥資物業開發承擔等日常營運。

於二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日，貴集團銀行融通總額分別為人民幣1,004,440,000元、人民幣1,300,000,000元及人民幣1,440,000,000元，其中已用銀行融通額分別為人民幣900,096,259元、人民幣1,269,000,000元及人民幣1,332,000,000元。

(c) 利率風險

貴集團面對市場利率變動的風險主要與貴集團長期債項責任有關。浮息借貸使貴集團面對現金流量利率風險。定息借貸使貴集團面對公允值利率風險。由於貴集團主要訂立浮息貸款，故並無重大公允值利率風險。貴集團並無動用任何利率掉期，對沖所面對的利率風險。

利率102基準點的合理可能變動將不會對貴集團於有關期間的損益賬造成重大影響，而概無對貴集團權益造成影響。

(d) 外幣風險

貴集團的業務位於中國，以人民幣進行所有銷售交易。貴集團大部分資產及負債以人民幣列值，惟附註25所披露以美元列值的可轉換債券及嵌入式金融衍生工具以及若干銀行結餘以港元列值。

以美元列值的銀行結餘、可轉換債券及嵌入式衍生工具在各申報日期須予重新兌換。重新兌換引致的滙兌差異對損益表造成財務影響。因此，貴集團面對該等以美元列值的貨幣項目引致的貨幣風險。

人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣的外匯交易均須透過人民銀行或其他經授權機構進行外匯買賣。外匯交易所採納的滙率為人民幣所報滙率，滙率會因一籃子無指定明貨幣的受控波動所規限。

包括在中國境外盈利滙款內的外滙付款，須視乎外滙是否可取得(此乃取決於貴集團以外幣列值的盈利)而定，或須經政府批准透過人民銀行安排。

外滙敏感度

目前，貴集團主要面對美元貨幣風險。下表詳述貴集團就人民幣兌相關外幣5%變動的敏感度。敏感度分析僅包括以外幣列值的金錢項目餘款，並就交易在年/期末調整5%外滙滙率交易變動。敏感度分析涵蓋可轉換債券及銀行結餘。正數表示人民幣兌

相關貨幣強勢，使年度／期間利潤增加。如人民幣兌相關外幣增加／減少5%，年度／期間利潤增幅／(減幅)如下：

美元 年度／期間利潤	於十二月三十一日			於七月
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
5%增加 .....	98	3	(14)	(10,907)
5%減少 .....	(98)	(3)	14	10,907

(e) 公允值

應收／(付)一名董事之款項為無抵押、免息及並無固定償還條款。由於該等條款使然，披露公允值並無意義。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日，全部其他重大金融工具列賬的金額並無與公允值存有重大差異。

(f) 公允值估計

以下概述用於估計金融工具公允值的主要方法及假設。

(i) 證券

公允值乃根據於結算日所報市價計算，並無扣除任何交易成本。

(ii) 附息貸款及借貸

公允值乃根據未來現金流量的現值，以類似金融工具目前市場利率折現而估計。

(iii) 金融衍生工具

可贖回可轉換債券衍生成份的公允值乃根據二項式期權定價模式，按經調整資產淨值法，參考市場可比率資料計算的價格釐訂。

(g) 資本管理

貴集團管理資本的主要目的，在於保障貴集團繼續營運的能力，使其透過釐訂與風險水平相稱的產品及服務價格及按合理成本取得融資，能繼續為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益。

貴集團主動定期評估及管理資本架構，旨在於高股東回報(可能增加借貸及優勢水

平) 與穩健資本狀況支持的抵押品之間維持平衡，並因應經濟狀況變動對資本架構進行調整。

貴集團按照債務對經調整資本比率的基準監察資本架構。就此而言，貴集團把債務淨額界定為債務總額加非累計擬派股息，減現金及現金等價物。債務總額包括銀行貸款、應付賬款及其他應付賬款以及可轉換債券。經調整資本由所有權益及可轉換債券組成。貴集團可調整支付予股東的股息、發行新股份、向股東歸還資本、募集新債務融資或出售資產以減少債務。

於二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日，債務對經調整資本比率如下：

	於十二月三十一日			於七月
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
銀行貸款	845,180	900,097	1,269,000	1,332,000
貿易及其他應付賬款	439,858	408,747	323,651	560,622
可轉換債券	—	—	197,260	271,858
減：現金及現金等價物	68,976	45,206	371,561	462,222
債務淨額	<u>1,216,062</u>	<u>1,263,638</u>	<u>1,418,350</u>	<u>1,702,258</u>
權益	1,247,058	1,094,732	1,318,033	1,560,403
可轉換債券	—	—	197,260	271,858
經調整資本	<u>1,247,058</u>	<u>1,094,732</u>	<u>1,515,293</u>	<u>1,832,261</u>
債務對經調整資本比率	98%	115%	94%	93%

## 29 購買資產淨值

### 截至二零零六年十二月三十一日止年度

二零零六年十二月，貴集團一家非全資附屬公司自若干個人及一家實體收購山西大唐雙喜置業有限公司(「山西大唐雙喜」)60%股權，佔貴集團實際權益的51%。該等個人及實體獨立於貴集團。根據山西大唐房地產開發有限公司(「山西大唐房地產」)與雙喜輪胎工業有限公司訂立的土地使用權轉讓協議，面積105,336平方米的山西省太原市土地使用權，首先轉讓予山西大唐房地產，其後轉讓予山西大唐雙喜。二零零七年五月二十二日，山西大唐雙喜取得土地使用權。

山西大唐房地產在股權變動前為山西大唐雙喜的控股股東。收購山西大唐雙喜後，山西大唐房地產成為山西大唐雙喜的少數股東。獨立第三方雙喜輪胎工業有限公司為太原市地塊的原擁有人。

山西大唐雙喜主要持有土地使用權作商住用途，在收購日期並無開展任何建設工程。所收購資產並無合併合組產生收益的業務。因此，董事認為，收購山西大唐雙喜為一項個人資產購買，就會計目的而言，不構成業務合併（「該收購事項」）。

該收購事項的總代價為人民幣6,000,000元，須以現金支付。於收購日期，山西大唐雙喜貿易及其他應收賬款為人民幣105,000,000元，主要指山西大唐房地產的預付土地成本，而就上文所述而言，應付人民幣95,000,000元予山西大唐房地產。在二零零七年五月收取土地使用權後，應收賬款人民幣105,000,000元轉撥至土地使用權。

山西大唐雙喜自該收購事項以來並無產生任何收益，且錄得累計虧損人民幣715,000元。倘該收購事項於二零零六年一月一日發生，山西大唐雙喜就截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得累計虧損人民幣1,138,000元。

董事認為，已付購買代價總額指已收購資產淨值。該收購事項對 貴集團資產及負債有以下影響。

被收購方於收購日期的資產淨值：

	購買前的 賬面值	公允值調整	購買後的 賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>已收購資產淨值：</b>			
傢俬、裝置及設備 .....	29	—	29
應收賬款及預付款項 .....	105,000	2,188	107,188
現金及現金等價物 .....	12	—	12
應付賬款及預提費用 .....	(95,464)	—	(95,464)
少數股東權益 .....	(4,693)	(1,072)	(5,765)
	<u>4,884</u>	<u>1,116</u>	<u>6,000</u>
可識別資產及負債淨額 .....			<u>6,000</u>
以現金支付之購買價代價總額 .....			<u>6,000</u>
<b>購買資產淨值之現金及</b>			
<b>現金等價物流出淨額：</b>			
已付現金代價 .....			6,000
已收購現金及現金等價物 .....			<u>(12)</u>
			<u>5,988</u>

## 30 承擔

## (a) 資本承擔

以下為仍未在財務資料撥備有關向附屬公司出資的資本承擔：

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約之出資額 .....	—	—	30,000	298,678

以下為於各結算日，仍未在財務資料撥備的有關物業建設開支的未履行資本承擔：

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已批准但未訂約 .....	—	—	—	—
已訂約但未撥備 .....	314,906	447,629	536,514	—
	<u>314,906</u>	<u>447,629</u>	<u>536,514</u>	<u>—</u>

## (b) 經營租賃承擔

以下為於結算日，不可撤銷經營租賃項下未來最低租金付款總額：

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	7,640	4,000	3,191	1,256
一年後但五年內 .....	14,908	10,983	563	94
五年後 .....	1,410	—	—	—
	<u>23,958</u>	<u>14,983</u>	<u>3,754</u>	<u>1,350</u>

附註13(d)載列根據經營租賃持有的投資物業的重大租賃安排。

除該等租賃外，貴集團為經營租賃項下多項物業的承租人。該等租賃一般初步為期兩年至九年，附有選擇權可於所有條款重新磋商後重續租約。該等租賃概無包括或然租金。



## 31 或然負債

## (a) 擔保

	於十二月三十一日			於七月
				三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下事項給予銀行之擔保：				
— 授予 貴集團物業買家的按揭融通額 (附註) . . . . .	614,132	481,956	365,836	424,833

附註：於各結算日，貴集團就若干銀行與貴集團物業買家訂立的按揭貸款授出按揭融通額，向該等銀行提供擔保。根據該等擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭付款，貴集團須償還該等未付的按揭貸款，連同任何應計利息及欠付款項買家結欠銀行的罰金。這時，貴集團有權沒收相關物業的法定業權。貴集團的擔保期間由相關按揭貸款授出日期起至買家獲得個人物業所有權證後或清償按揭貸款 (以較早者為準) 為止。

董事認為，如遇拖欠付款，相關物業可變現淨值可彌保未付的按揭貸款還款及任何應計利息及罰金，因此，並無就該等擔保作出撥備。

## (b) 訴訟

## (i) 多個中華廣場店舖單位買家的申索

貴集團收到多個中華廣場店舖單位買家就延誤發出物業所有權證引致損失提出的申索。在法院一審及二審裁決後，貴集團須承擔未能協助多個中華廣場一期店舖單位買家獲得物業所有權證的責任，應付損害賠償，金額按各個個案的情況而定。根據該等申索的結果，貴集團須付損害賠償合共人民幣49,485,000元，並已在截至二零零七年七月三十一日止七個月的綜合損益表扣除有關款項。款項總額人民幣49,485,000元中，貴集團已於截至二零零七年七月三十一日止七個月結清人民幣12,043,000元，餘款人民幣37,442,000元於二零零七年七月三十一日其他應付賬款中累計。

## (ii) 承建商申索

此外，貴集團附屬公司廣州興盛聘用承建商廣州集美組室內設計工程有限公司 (「廣州集美組」)，承辦中華廣場的建設工程。工程竣工後，由於竣工延誤及廣州興盛發現缺陷，故廣州興盛及廣州集美組就最終合同款額發生爭議。由於廣州興盛

延遲向廣州集美組支付約人民幣10,355,000元，廣州集美組向 貴集團就有關款額及利息索償。廣州市中級人民法院於二零零七年八月十六日再審後判決，廣州興盛須對承建商的申索人民幣10,355,000元連同利息人民幣5,936,000元負責。申索總額人民幣16,291,000元中， 貴集團已於二零零七年七月三十一日貿易及其他應付賬款中累計人民幣6,614,000元。 貴集團於二零零七年八月三十日向廣東省高級人民法院提呈上訴程序，以反對該名承建商的申索。廣東省高級人民法院於二零零七年十二月十九日進行上訴首次聆訊。根據法律意見，董事認為， 貴集團附屬公司有有效理據為申索辯護，因此毋須在財務資料就有關申索作出進一步撥備。

根據日期為二零零六年十月十二日的彌償保證契據， 貴集團董事／股東鄒錫昌先生已就延誤發出物業所有權證及未支付予承建商的款項的進一步申索，同意對 貴集團作出彌償。鑒於鄒錫昌先生簽立的彌償保證，應收一名董事之款項人民幣49,485,000元在綜合資產負債表內確認，並在綜合損益表內其他營運開支項下計入相關金額。於二零零七年七月三十一日，鄒錫昌先生已清償該筆應付一名董事之款項。

(iii) 有關一名關聯方負債的申索

在未能協定最終合同款額後，廣州市天秀房產發展有限公司（「天秀房產」）與一名承建商就延誤支付建設開支發生爭議。天秀房產與承建商於一九九八年十二月七日達成調解協議，天秀房產同意轉讓天秀大廈幾個店舖單位及天秀大廈寫字樓予該名承建商，以了結該等申索。儘管訂有調解協議，然而廣州市中級人民法院曾下令不得轉讓，故天秀房產未能轉讓所有物業單位予該名承建商。

一九九九年六月四日， 貴集團附屬公司廣州興盛充當天秀房產的擔保人。 貴公司控股股東鄒錫昌先生在當時實益擁有天秀房產的85%權益。天秀房產從事物業開發業務。由於廣州興盛及天秀房產在當時共同受控於鄒錫昌先生，廣州興盛充當天秀房產的擔保人，促進天秀房產與該承建商之間平息申索。該承建商為 貴集團獨立第三方。

天秀房產為一家在中國成立的中外合作合營企業。天秀房產的經營年期由一九九一年十一月十六日至二零零一年十一月十六日。天秀房產在經營年期屆滿時不再營運，當時由兩名 貴集團獨立第三方香港昌海發展有限公司及廣州市住宅建設發

展有限公司分別擁有85%及15%股權。二零零二年四月十二日，鄒錫昌先生處置其於香港昌海發展有限公司的全部50%股權予鄒松發先生，代價1港元。鄒松發先生為鄒錫昌先生的父親。鄒松發先生其後於二零零七年十一月十六日向謝立根先生出售其所有的天秀房產50%股權，代價1港元。謝立根先生為 貴集團及鄒錫昌先生的獨立第三方。

二零零四年五月，承建商向廣州市中級人民法院提呈申索，要求廣州興盛履行擔保函件項下責任。二零零五年十一月二十四日，廣州市中級人民法院判廣州興盛勝訴，撤銷承建商的申索。然而，承建商上訴至廣東省高級人民法院。二零零六年六月八日，廣東省高級人民法院裁定， 貴集團身為關聯方的擔保人，須代天秀房產結清申索約人民幣9,194,000元及相關利息。於二零零七年七月三十一日， 貴集團提呈重審，反對該申索。根據日期為二零零八年一月十七日的彌償保證契據， 貴集團控股股東鄒錫昌先生同意就 貴集團蒙受的一切損失及損害向 貴集團作出彌償保證，有關損失及損害包括但不限於此申索的未支付承建商款項及利息約人民幣9,194,000元。

鑒於申索結果不確定，鄒錫昌先生又已提供彌償保證，董事認為毋須在財務資料就該申索撥備。

除以上所披露者外，有關期間概無其他未了結的訴訟會對 貴集團財務資料造成重大影響。

#### (c) 稅項

誠如附註24披露， 貴集團附屬公司廣州興盛就在分配中華廣場予中國合營企業方引致的收入相關稅項(包括營業稅)收到地方稅局的稅務查詢。作出初步資料搜集後，在已經發出稅項評估及可作出相關稅項風險的可靠估計後，方才作出足夠撥備。

根據日期為二零零八年一月十七日的彌償保證契據， 貴集團控股股東鄒錫昌先生同意就上述事項所引致的潛在稅務負擔，向 貴集團授出彌償保證。

#### (d) 給予一名合營企業方的補助

誠如附註17(c)所披露， 貴集團一家附屬公司與武漢阿特蘭德就武漢市一項物業開發項目訂立投資協議。原武漢項目包括一個工業園及一個佔地2,000至2,400畝的住宅項

目。由於 貴集團在開發工業園方面並無經驗，故 貴集團僅選擇開發住宅項目。根據日期為二零零四年十一月二十八日的補充協議及二零零四年十二月一日的承諾函，訂約方協定，如武漢阿特蘭德能收購工業園及住宅項目的地塊， 貴集團將會向武漢阿特蘭德給予補貼，用途僅限於以每畝人民幣100,000元的比率開發工業園項目，上限為人民幣156,000,000元。相反，如武漢阿特蘭德未能為 貴集團取得土地， 貴集團毋須給予補貼。於二零零七年七月三十一日， 貴集團尚未取得地塊，故並無就補貼撥備。

## 32 重大關聯方交易

### (a) 主要管理人員薪酬

貴集團主要管理人員薪酬(包括在附註10披露的支付予 貴公司董事的款項及在附註11披露的支付予若干最高薪酬人士)如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
短期僱員福利 . . . . .	1,257	1,774	2,156	1,047	2,303

薪酬總額計入「員工成本」(見附註5(b))。

### (b) 其他關聯方交易

於有關期間，與下列人士進行的交易被視為關聯方交易。

<u>關聯方姓名／名稱</u>	<u>關係</u>
鄒錫昌(「鄒錫昌」) . . . . .	貴集團董事
周其民 . . . . .	貴集團主要管理層
董越 . . . . .	貴集團主要管理層
友風格西餐廳 . . . . .	鄒錫昌胞弟擁有的公司
廣州新星實業公司(「廣州新星」) . . . . .	廣州興盛之中國合營企業方控股公司

於有關期間，主要關聯方交易如下：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>持續交易：</b>						
租金開支 . . . . .	(i)	(601)	(601)	(601)	(351)	(350)
分許可費 . . . . .	(ii)	(2,232)	(2,165)	(401)	(229)	(247)
<b>非持續交易：</b>						
租金收入 . . . . .	(iii)	569	598	209	—	—
物業銷售 . . . . .	(iv)	28,066	—	—	—	—
償還貸款及利息 . . . . .	(v)	(16,453)	—	—	—	—
物業銷售 . . . . .	(vi)	—	—	3,761	959	—

附註：

- (i) 鄒錫昌先生按訂約雙方簽訂的租賃協議的條款預定的每月金額(乃參照現行市場費率釐定)，把一項中國物業租賃予 貴集團，作為辦公室之用。
- (ii) 根據日期為二零零零年五月三十日的協議及日期為二零零六年十一月十日的補充協議的條款， 貴集團就中華廣場一期若干未分配地區，按該項交易的協議條款預定的金額向廣州新星支付分許可費，以換取該等地區由二零零一年五月三十日起計十年租金收入的權利。
- (iii) 貴集團按訂約雙方簽訂的租賃協議的條款預定的每月金額(乃參照現行市場費率釐定)，把中華廣場若干地區租賃予友風格西餐廳。租賃於二零零六年四月三十日根據日期為二零零六年三月一日的終止協議終止。
- (iv) 貴集團按通行市場價格，把中華廣場一期若干地區出售予廣州新星，以清償其他有抵押貸款(見下文(v))。
- (v) 其他有抵押貸款自廣州新星借取，以供撥付中華廣場一期開發資金，附帶按中國人民銀行定息資產貸款所報適用利率的利息。截至二零零四年十二月三十一日止年度， 貴集團向廣州新星償還其他有抵押貸款的本金及相關利息。
- (vi) 截至二零零六年十二月三十一日止年度， 貴集團向周其民及董越按公允值出售北京住宅單位。

鄒錫昌先生就銀行向 貴公司附屬公司授出貸款，向若干銀行提供個人擔保，其詳情概述如下：

	於十二月三十一日			於七月
				三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
鄒錫昌提供的個人擔保 .....	70,000	295,500	800,000	800,000

在 貴公司股份於聯交所上市時或之前， 貴集團將會以公司擔保代替鄒錫昌先生的個人擔保。

貴公司董事認為，上述關聯方交易按一般商業條款訂立，在一般業務過程中進行。

(c) 與關聯方結餘

與其他關聯方結餘於附註17及附註21披露。

### 33 會計估計及判斷

估計及判斷乃持續接受評估，並根據過往經驗及其他因素作出，包括在若干情況下獲相信為合理的未來事件預測。

估計的不明朗因素的主要來源如下：

(i) 投資物業估值

投資物業經計及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按本身公開市場價值於資產負債表內列賬。公開市場價值由獨立合資格估值師按年評估。

物業估值所採用的假設，是基於結算日的市況，並參考當時市場售價和合適的資本化比率而達致。

(ii) 竣工待售物業及在建待售物業的撥備

誠如附註2(i)所釋， 貴集團竣工待售物業及在建待售物業按成本及可變現淨值較低者列賬。根據 貴集團近期經驗及有關物業的性質， 貴集團就售價、在建待售物業的竣工成本及根據通行市況出售該等物業將予引致之成本作出估計。

如竣工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將會減少，可能導致須就竣工待售物

業及在建待售物業作出撥備。該撥備須行使判斷及估計。如預期與原來估計出現差異，該等物業在估計變動期內的面值及撥備將據此作出調整。

此外，由於中國物業市場波動及個別物業獨特性質使然，實際成本及收益或會高於或低於在結算日的估計。撥備增減均會對未來年度損益賬造成影響。

(iii) 開發成本

誠如附註2(i)(ii)所釋，開發項目開發成本總額的分配決定持作銷售的竣工物業的成本。開發成本總額根據貴集團近期經驗及所承辦開發活動的性質計算。開發成本的實際結果可能高於或低於在結算日的估計，這會影響於未來年度確認的開支，原因是對按日期記錄的金額作出調整。

(iv) 呆壞賬的減值虧損

呆壞賬的減值虧損根據管理層定期審閱賬齡分析及評估可收回性後評估及撥備。管理層在評估各客戶的信用可信度及過往收回歷史時，行使相當程度的判斷。

減值虧損的增減均會對未來年度純利造成影響。

(v) 所得稅撥備及遞延稅項資產確認

貴集團須繳納不同司法權區的所得稅。由於一般業務過程中交易繁多，故在釐訂所得稅撥備時須行使重大判斷，其計算方法取決於最終稅項決定及受限於不明朗因素。如該等事宜的最終稅項結果與初步記錄金額不同，該等差額將會對該決定作出期間的所得稅造成影響。

結轉稅項虧損的遞延稅項資產按結算日施行或大致施行的稅率，根據資產賬面值預期變現或結算方式確認及計量。在釐訂遞延稅項資產賬面值時，估計預期應課稅利潤，當中涉及多項有關貴集團經營環境的假設，董事須就此行使重大判斷。該等假設及判斷的任何變動將會影響將予確認的遞延稅項資產面值，因而影響未來年度純利。



## (vi) 土地增值稅撥備

貴集團須支付中國土地增值稅。然而，有關稅項的執行及支付，在中國各城市的不同稅務司法權區有異，而貴集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐訂土地增值及其相關稅項的金額。貴集團根據管理層按其對稅務規例的最佳理解，確認土地增值稅。最後稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將在地方稅務機關落實有關稅項期間影響該期間的所得稅。

## (vii) 訴訟撥備

誠如附註31(b)所釋，貴集團須平息多個中華廣場店舖單位買家的申索，金額按照該等買家提呈的公訴釐訂。管理層在評估各案件的和解金額時，行使相當程度的判斷。該等判斷如生變故，將影響將予確認的撥備賬面值，繼而影響未來年度純利。

### 34 已公佈但尚未於截至二零零七年七月三十一日止期間生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至本報告日期，香港會計師公會已公佈但尚未於有關期間內財務期間生效的多項修訂、新準則及詮釋。貴集團就備製有關期間的財務資料並無提前採納該等香港財務報告準則。貴公司董事預期，採用該等準則及詮釋將不會對貴集團財務資料造成重大影響。

在以下會計期間或之後生效

香港財務報告準則第8號，經營分部	二零零九年一月一日
國際財務報告詮釋委員會第10號，中期財務報告及減值	二零零六年十一月一日
國際財務報告詮釋委員會第11號，	二零零七年三月一日
香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易	
國際財務報告詮釋委員會第12號，服務優惠安排	二零零八年一月一日
香港會計準則第23號（修訂本），借貸成本	二零零九年一月一日

## 35 貴公司資產負債表

以下為 貴公司於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日資產負債表：

	附註	於十二月三十一日			於七月
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零七年
				人民幣千元	
<b>非流動資產</b>					
投資附屬公司 .....	(a)	—	—	1,319,761	1,313,718
<b>流動資產</b>					
應收一名董事之款項 .....	(b)	106	103	100	100
應收一家附屬公司之 款項 .....	(b)	—	—	—	181,417
預付款項 .....		—	—	2,497	9,655
現金及現金等價物 .....		—	—	195,881	160
		106	103	198,478	191,332
<b>流動負債</b>					
其他應付賬款及預提費用		—	—	417	6,825
應付一家附屬公司之款項	(b)	84	82	2,629	—
可轉換債券 .....	25	—	—	60,060	135,944
嵌入式金融衍生工具 .....	25	—	—	137,200	135,914
		84	82	200,306	278,683
<b>流動資產／(負債)淨值 ..</b>		<b>22</b>	<b>21</b>	<b>(1,828)</b>	<b>(87,351)</b>
<b>資產淨值 .....</b>		<b>22</b>	<b>21</b>	<b>1,317,933</b>	<b>1,226,367</b>
<b>權益</b>					
股本 .....	26(a)	106	106	206	206
儲備 .....	26	(84)	(85)	1,317,727	1,226,161
<b>權益總額 .....</b>		<b>22</b>	<b>21</b>	<b>1,317,933</b>	<b>1,226,367</b>

附註：

## (a) 投資附屬公司

投資附屬公司按成本列賬，該等附屬公司於二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日的詳情載於A節。

## (b) 應收／付一名董事及集團公司之款項

該等款項為無抵押、免息及按要求償還。

**D 結算日後事件**

以下重大交易於二零零七年七月三十一日後進行：

**(a) 收購中山市土地儲備**

二零零七年九月十八日，貴集團成功在公開拍賣取得中山市一宗地塊，代價淨額人民幣790,000,000元，將分兩期分別於二零零七年十月十八日及二零零七年十一月十九日支付。

於本報告日期，貴集團以貴集團內部現金流量、銀行貸款及貴公司股份於聯交所上市所得款項結清全部代價。

**(b) 新增銀行融通額**

二零零七年十一月十九日，昌盛集團向一家銀行取得銀行融通額648,000,000港元，並已於同日提取其全部金額。該筆貸款為有抵押，按年利率13%計息及須於貸款協議日期後一年內或於貴公司首次公開發售時(以較早者為準)償還。

**(c) 資本化發行**

根據貴公司股東於二零零八年一月七日書面決議案，貴公司透過在股本中增設額外970,000,000股每股面值0.01港元的股份，將法定股本由300,000,000港元增至10,000,000,000港元。該等新增設股份在各方面與當時貴公司股本中每股面值0.01港元的已發行股份享有同等地位。董事獲授權將貴公司儲備賬5,800,000,000港元撥充資本，藉此向股東配發及發行580,000,000股股份，全部均入賬列作繳足。

**(d) 購股權計劃**

根據貴公司股東於二零零八年一月七日的書面決議案，貴公司已採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款載於招股章程附錄七「其他資料 — 購股權計劃」一節。

**(e) 宣派中期股息**

二零零七年七月三十一日後，貴集團若干附屬公司宣派合共人民幣35,000,000元的中期股息，將用作償還部分應收一名董事之款項，餘款則將以現金派付，將於股份於聯交所上市或之前清償。

**E 結算日後財務資料**

貴集團或貴公司概無編製截至二零零七年七月三十一日後任何期間的經審核財務資料。

此致

昌盛中國地產有限公司 列位董事  
嘉誠亞洲有限公司 台照

畢馬威會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零零八年一月十八日