

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本文件。



香港
中環金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

以下為吾等編製有關華南城控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)截至2007年、2008年及2009年3月31日止三個年度各年(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)的報告。財務資料包括於2007年、2008年及2009年3月31日的 貴集團綜合資產負債表及 貴公司資產負債表，有關期間的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋附註。

貴公司於2002年5月8日根據香港公司條例在香港註冊成立為有限公司。於本報告日期， 貴公司擁有第II節附註16所載的附屬公司的直接及間接權益。於有關期間內，貴集團目前旗下附屬公司的核數師詳述於下文第II節附註16。

有關期間的財務資料乃根據按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的 貴集團綜合財務報表而編製。

貴集團旗下各公司的董事負責編製各自的真實公平的財務報表。於編製真實公平的財務報表時，務須選擇並貫徹應用適當的會計政策。 貴公司董事負責編製真實公平的有關期間的財務資料。

就有關期間的財務資料而言，吾等的責任是根據吾等的查核，就財務資料發表獨立意見並向 閣下呈報吾等的意見。

附錄一

會計師報告

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則（「香港核數準則」），就有關期間的財務資料進行獨立審核，並根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必須的其他程序。吾等認為毋須調整 貴集團的綜合財務報表以編製本報告。

吾等意見認為，就本報告而言，有關期間的財務資料根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司於2007年、2008年及2009年3月31日以及 貴集團於2007年、2008年及2009年3月31日的事務狀況及 貴集團於截至各日期止年度的業績及現金流量。

I. 財務資料

(a) 綜合收益表

	附註	截至3月31日止年度		
		2007年	2008年	2009年
		千港元	千港元	千港元
收入	5	136,081	562,880	224,399
銷售成本		(38,513)	(285,976)	(153,640)
毛利		97,568	276,904	70,759
其他收入	5	19,015	21,701	19,077
投資物業公平值變動	5	601,071	670,871	1,153,903
銷售及分銷成本		(30,659)	(45,270)	(89,531)
行政開支		(82,175)	(117,491)	(109,249)
嵌入式衍生金融工具公平值變動		—	(1,167)	—
其他開支		(10,148)	(7,911)	(13,188)
融資成本	8	(7,584)	(960)	(6,824)
應佔下列各方的利潤及虧損：				
共同控制實體		(9,778)	502	1,120
一家聯營公司		(380)	(329)	(327)
稅前利潤	6	576,930	796,850	1,025,740
稅項	9	(403,091)	(241,726)	(272,170)
年度利潤		<u>173,839</u>	<u>555,124</u>	<u>753,570</u>
下列各方應佔：				
母公司權益持有人		174,375	556,075	754,048
少數股東權益		(536)	(951)	(478)
		<u>173,839</u>	<u>555,124</u>	<u>753,570</u>
股息		—	—	—

附錄一

會計師報告

(b) 綜合資產負債表

	附註	於3月31日		
		2007年	2008年	2009年
		千港元	千港元	千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	147,242	223,049	260,302
投資物業	12	3,473,491	4,522,843	6,543,757
發展中物業	13	271,557	818,815	1,404,571
預付土地出讓金	14	13,088	7,164	7,051
商譽	15	—	20,066	20,066
於共同控制實體的權益	17	36,919	10,526	5,740
於一家聯營公司的權益	18	(478)	(755)	(1,106)
應收貸款	19	11,633	7,275	4,414
融資租賃應收款項	20	—	75,007	65,952
購買土地支付的按金	21	53,511	84,401	74,663
遞延稅項資產	30	2,869	6,499	12,599
非流動資產總值		<u>4,009,832</u>	<u>5,774,890</u>	<u>8,398,009</u>
流動資產				
持作融資租賃物業		—	96,785	101,743
持作銷售物業		59,792	121,922	481,821
應收貿易賬款	22	7,025	10,970	25,530
預付款項、按金及其他應收款項	23	12,149	72,803	68,128
現金及現金等價物	24	292,123	1,228,898	246,084
流動資產總值		<u>371,089</u>	<u>1,531,378</u>	<u>923,306</u>
流動負債				
其他應付款項、應計項目及已收按金	25	171,134	466,043	777,966
計息銀行借貸	26	191,489	422,975	470,652
應付票據	27	—	—	237,332
應付董事款項	28	3,869	5,926	—
應付稅項		17,916	40,535	79,695
流動負債總額		<u>384,408</u>	<u>935,479</u>	<u>1,565,645</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>(13,319)</u>	<u>595,899</u>	<u>(642,339)</u>
資產總值減流動負債		<u>3,996,513</u>	<u>6,370,789</u>	<u>7,755,670</u>
非流動負債				
計息銀行借貸	26	605,845	749,183	898,774
計息票據	29	—	796,113	915,790
遞延稅項負債	30	782,439	1,097,141	1,359,348
應付股東款項	31	85,800	85,800	85,800
非流動負債總額		<u>1,474,084</u>	<u>2,728,237</u>	<u>3,259,712</u>
資產淨值		<u>2,522,429</u>	<u>3,642,552</u>	<u>4,495,958</u>
權益				
母公司權益持有人應佔權益				
已發行股本	32	200	200	200
儲備	34(a)	2,500,605	3,608,580	4,461,763
		<u>2,500,805</u>	<u>3,608,780</u>	<u>4,461,963</u>
少數股東權益		21,624	33,772	33,995
權益總額		<u>2,522,429</u>	<u>3,642,552</u>	<u>4,495,958</u>

(c) 綜合權益變動表

		母公司權益持有人應佔								
附註	已發行	法定盈餘	購股權	匯兌波動	保留利潤	總計	少數股東	權益	權益總額	
	股本	公積金 (附註i)								資本儲備
	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2006年4月1日	200	18,086	—	—	52,018	2,132,196	2,202,500	1,281	2,203,781	
匯兌調整及直接 在權益內確認的 收入及開支總額	—	965	—	—	104,850	—	105,815	43	105,858	
少數股東向 附屬公司出資	—	—	—	—	—	—	—	20,836	20,836	
以權益結算的 購股權安排 33	—	—	—	18,115	—	—	18,115	—	18,115	
轉撥自保留利潤	—	5,621	—	—	—	(5,621)	—	—	—	
年度利潤	—	—	—	—	—	174,375	174,375	(536)	173,839	
於2007年3月31日及 2007年4月1日	200	24,672*	—	18,115*	156,868*	2,300,950*	2,500,805	21,624	2,522,429	
匯兌調整及 直接在權益內 確認的收入及 開支總額	—	2,400	—	—	327,208	—	329,608	2,047	331,655	
從少數股東收購 一家附屬公司的 額外股本權益	—	—	—	—	—	—	—	(158)	(158)	
少數股東向 附屬公司出資	—	—	—	—	—	—	—	11,210	11,210	
以權益結算的 購股權安排 33	—	—	—	39,524	—	—	39,524	—	39,524	
股東權益出資 29	—	—	182,768	—	—	—	182,768	—	182,768	
年度利潤	—	—	—	—	—	556,075	556,075	(951)	555,124	
於2008年3月31日及 2008年4月1日	200	27,072*	182,768*	57,639*	484,076*	2,857,025*	3,608,780	33,772	3,642,552	
匯兌調整及 直接在權益內 確認的收入及 開支總額	—	590	—	—	91,958	—	92,548	701	93,249	
以權益結算的 購股權安排 33	—	—	—	6,587	—	—	6,587	—	6,587	
年度利潤	—	—	—	—	—	754,048	754,048	(478)	753,570	
於2009年3月31日	200	27,662*	182,768*	64,226*	576,034*	3,611,073*	4,461,963	33,995	4,495,958	

* 該等儲備賬包括於2007年、2008年及2009年3月31日的綜合資產負債表所載的綜合儲備，分別為2,500,605,000港元、3,608,580,000港元及4,461,763,000港元。

附註：

- (i) 根據中國公司法，貴集團於中國註冊的附屬公司須將年度法定稅後利潤（經抵銷任何過往年度虧損後）的10%撥入法定盈餘儲備。當儲備資金結餘達至實體註冊資本的50%時，可以選擇是否再次撥入資金。法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度虧損或增加資本。然而，法定盈餘儲備於作該等用途後的結餘必須至少維持於註冊資本的25%。

附錄一

會計師報告

(d) 綜合現金流量表

	附註	截至3月31日止年度		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
經營活動現金流量				
稅前利潤		576,930	796,850	1,025,740
調整：				
融資成本	8	7,584	960	6,824
應佔共同控制實體及一家聯營公司利潤及虧損		10,158	(173)	(793)
利息收入	5	(2,196)	(59)	(2,860)
出售物業、廠房及設備虧損		66	155	645
折舊	6	11,313	29,608	36,919
預付土地出讓金攤銷	6	290	188	262
投資物業公平值變動	5	(601,071)	(670,871)	(1,153,903)
應收貿易賬款減值	6	686	699	4,321
於共同控制實體的權益的減值	6	8,723	5,587	2,037
嵌入式衍生金融工具公平值變動		—	1,167	—
以權益結算的購股權開支	6	18,115	39,524	6,587
		30,598	203,635	(74,221)
持作銷售物業減少		27,086	8,116	20,932
持作融資租賃物業減少		—	231,504	4,080
應收貸款(增加)/減少		(11,633)	5,490	3,020
融資租賃應收款項(增加)/減少		—	(75,007)	10,690
應收貿易賬款減少/(增加)		11,948	(3,262)	(18,643)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		(5,646)	(56,838)	6,141
其他應付款項、應計項目及已收按金 (減少)/增加		(114,427)	(5,515)	127,595
應付一家關連公司款項減少		(514)	—	—
應付董事款項增加/(減少)		447	2,057	(5,926)
已收按金減少		(2,405)	—	—
經營所得/(所用)的現金		(64,546)	310,180	73,668
已付海外稅項		(16,264)	(1,191)	(1,821)
經營活動現金流入/(流出)淨額		(80,810)	308,989	71,847
投資活動現金流量				
收購一家附屬公司		—	6,407	—
購買物業、廠房及設備項目		(5,137)	(3,155)	(4,922)
出售物業、廠房及設備所得款項		20	942	3,217
一家聯營公司所獲得墊款淨額		(131)	(119)	—
共同控制實體所提供墊款淨額		6,064	36,217	3,888
從少數股東收購一家附屬公司的額外股本權益		—	(158)	—
少數股東向附屬公司出資		20,836	11,210	—
發展中物業添置		(150,163)	(600,365)	(1,104,598)
已收利息		2,909	24,227	14,970
投資活動現金流出淨額		(125,602)	(524,794)	(1,087,445)
融資活動現金流量				
新造銀行貸款		627,130	654,841	713,259
償還銀行貸款		(223,137)	(390,658)	(541,549)
發行可換股票據所得款項		—	926,531	—
已付利息		(42,749)	(110,851)	(160,316)
融資活動現金流入淨額		361,244	1,079,863	11,394
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		154,832	864,058	(1,004,204)
年初的現金及現金等價物		131,940	292,123	1,228,898
匯率變動影響淨額		5,351	72,717	21,390
年終的現金及現金等價物		292,123	1,228,898	246,084
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘	24	290,064	1,228,898	246,084
收購時原到期日少於三個月的無抵押 定期存款	24	2,059	—	—

附錄一

會計師報告

(e) 資產負債表

	附註	於3月31日		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備		2,833	1,696	2,204
於附屬公司的權益	16	280,710	1,009,120	1,009,675
非流動資產總值		283,543	1,010,816	1,011,879
流動資產				
預付款項、按金及其他應收款項		570	5,125	23,314
應收附屬公司款項	16	—	98,216	283,473
現金及現金等價物	24	6,008	148,653	39,016
流動資產總值		6,578	251,994	345,803
流動負債				
應付附屬公司款項	16	95,104	65,400	51,307
其他應付款項、應計項目及已收按金		4,738	9,140	4,496
應付董事款項	28	3,869	5,926	—
流動負債總額		103,711	80,466	55,803
流動資產／(負債)淨值		(97,133)	171,528	290,000
資產總值減流動負債		186,410	1,182,344	1,301,879
非流動負債				
計息票據	29	—	796,113	915,790
應付股東款項	31	85,800	85,800	85,800
非流動負債總額		85,800	881,913	1,001,590
資產淨值		100,610	300,431	300,289
權益				
已發行股本	32	200	200	200
儲備	34(b)	100,410	300,231	300,089
權益總額		100,610	300,431	300,289

II. 財務資料附註

1. 公司資料

貴集團主要從事發展及管理華南國際工業原料城（位於中華人民共和國（「中國」）深圳的綜合物流及展示交易中心），提供物業管理服務及經營酒店。

貴公司於2002年5月8日根據香港公司條例在香港註冊成立為有限公司。其註冊辦事處地址為香港九龍尖沙咀廣東道15號港威大廈永明金融大樓22樓2205室。

2.1 編製基準

就本報告而言，第I至IV節所載有關期間財務資料已按綜合基準編製。所有重大集團內公司間交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例編製。財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業及一項衍生金融工具乃按公平值計量。除另有指明外，財務資料以港元（「港元」）呈列，所有金額乃調整至最接近的千位。

於2009年3月31日，貴集團的流動負債超出其流動資產642百萬港元。儘管存在流動負債淨額狀況，董事仍按持續基準編製財務資料，原因是貴集團已於2009年3月31日後取得新造貸款人民幣1,170百萬元及未動用銀行融資人民幣1,750百萬元。

2.2 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

就本財務資料而言，貴集團已於有關期間開始時採納所有有關期間適用的新訂及經修訂香港財務報告準則。

2.3 新訂及經修訂但尚未生效的香港財務報告準則的影響

在財務資料內，貴集團並未應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（經修訂）	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及個別的財務報表－於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本的修訂 ¹
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 ⁴
香港財務報告準則第2號（經修訂）	香港財務報告準則第2號以股份形式付款－歸屬條件及註銷的修訂 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號（經修訂）	香港財務報告準則第7號金融工具：披露－改善金融工具的披露的修訂 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及個別的財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號（經修訂）	香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號財務報表的呈列－可認沽金融工具及平倉產生的責任的修訂 ¹
香港會計準則第39號（經修訂）	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－合資格對沖項目的修訂 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號及香港會計準則第39號（經修訂）	香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號重估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具的修訂 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號	興建房地產的協議 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號	外國業務投資淨額的對沖 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第18號	從客戶轉移資產 ⁶

除上述者外，於2008年10月，香港會計師公會亦頒佈香港財務報告準則的改進*，其中載列對多項香港財務報告準則作出的修訂，主要目的為刪除不一致的內容並釐清用語。除香港財務報告準則第5號的修訂於2009年7月1日或以後開始的年度期間生效外，其他修訂均於2009年1月1日或以後開始的年度期間生效，惟各項準則均各自設有過渡性條文。

香港會計師公會亦於2009年5月頒佈香港財務報告準則的改進。除香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號於2009年7月1日或以後開始的年度期間生效，以及香港會計準則第18號附錄的修訂並無指明過渡規定外，其他修訂於2010年1月1日或以後開始的年度期間生效，儘管各準則設有個別過渡規定。

- 1 2009年1月1日或以後開始的年度期間生效
 - 2 2008年7月1日或以後開始的年度期間生效
 - 3 截至2009年6月30日或以後止的年度期間生效
 - 4 2009年7月1日或以後開始的年度期間生效
 - 5 2008年10月1日或以後開始的年度期間生效
 - 6 就2009年1月1日或以後向客戶收取的資產轉讓生效
- * 於2008年10月頒佈的香港財務報告準則的改進包括對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1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16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20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31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38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號的修訂。

於2009年5月頒佈的香港財務報告準則改進包括對香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號附錄、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號的修訂。

貴集團現正評估此等新訂及經修訂香港財務報告準則首次應用時的影響。迄今，已得出結論，認為採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號（經修訂）可能導致作出新訂或經修訂的披露及採納香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及香港會計準則第23號（經修訂）可能導致會計政策變動，但此等新訂及經修訂的香港財務報告準則對貴集團的經營業績及財務狀況不大可能造成重大影響。

2.4 重大會計政策概要

綜合基準

綜合財務報表包括貴公司及其附屬公司於有關期間的財務報表。附屬公司業績自收購日期（即貴集團取得控制權當日）起綜合入賬，並且繼續綜合入賬，直至該等控制權終止當日為止。所有集團內公司間交易及公司間結餘產生的收入、開支以及未變現盈虧已於綜合賬目時全數對銷。

有關期間收購附屬公司已使用購買會計法入賬。此方法涉及將業務合併成本分配至於收購日期所收購可識別資產以及所承擔負債及或然負債的公平值。收購成本乃按照交易日期所獲資產、所發行權益工具以及所產生或承擔的負債的公平值，另加收購直接應佔的成本的總額計量。

少數股東權益指並非由貴集團持有的外間股東權益於貴公司附屬公司所佔業績及資產淨值。收購少數股東權益根據母公司實體擴展法入賬，據此，應佔所收購資產淨值的代價及賬面值的差額會確認為商譽。

附屬公司

附屬公司乃貴公司直接或間接控制其過半數表決權或已發行股本或控制其董事會組成的實體，或貴公司有合同權利對該實體的財務及營運政策行使重大影響力。

附屬公司的業績計入貴公司的收益表，惟以已收及應收股息為限。貴公司於附屬公司的權益按成本減任何減值虧損列賬。

合營公司

合營公司乃按合同安排成立的實體，而貴集團與其他方於其中從事經濟活動。合營公司以個別實體的身份經營，而貴集團及其他方於當中擁有權益。

合營夥伴訂立的合營協議訂明合營各方的出資額、合營公司的年期及於解散時變現資產的基準。合營公司的經營利潤及虧損以及盈餘資產的任何分派，均由合營夥伴按其各自的出資比例或根據合營協議條款分配。

合營公司被視為：

- (a) 一家附屬公司，倘 貴集團於合營公司直接或間接控制其過半數表決權或已發行股本或控制其董事會組成；或 貴公司有合同權利對該合營公司的財務及營運政策行使重大影響力；
- (b) 一家共同控制實體，倘 貴集團於合營公司並無單方面的控制權，但直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 一家聯營公司，倘 貴集團於合營公司並無單方面或共同控制權，但直接或間接持有整體上不少於20%的註冊資本，並處於可對合營公司行使重大影響力的地位；或
- (d) 一項根據香港會計準則第39號入賬的權益投資，倘 貴集團直接或間接於合營公司持有少於20%的註冊資本，而於合營公司亦無共同控制權或並非處於可對合營公司行使重大影響力的地位。

共同控制實體

共同控制實體乃受制於共同控制的合營公司，而所有參與方對該共同控制實體的經濟活動均無單方面的控制權。

貴集團於共同控制實體的權益乃以權益會計法按 貴集團應佔資產淨值減任何減值虧損後在綜合資產負債表中列賬。 貴集團應佔共同控制實體的收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。

聯營公司

聯營公司乃 貴集團於其權益表決權擁有一般不少於20%的長期權益並處於可對其行使重大影響力的地位，而非附屬公司或共同控制實體的實體。

貴集團於聯營公司的權益乃以權益會計法按 貴集團應佔資產淨值減任何減值虧損後在綜合資產負債表中列賬。 貴集團應佔聯營公司的收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。

貴公司於聯營公司的權益被視為非流動資產並按成本減任何減值虧損列賬。

商譽

收購附屬公司產生的商譽乃業務合併成本超逾於收購日期 貴集團應佔所收購承購公司可識別資產、所承擔負債及或然負債的公平值淨值的數額。

因收購產生的商譽在綜合資產負債表內確認為資產，初步按成本計量，其後按成本減任何累計減值虧損計量。

商譽的賬面金額須每年就減值進行檢閱，或於出現事件或情況改變顯示賬面金額可能減值時，則更頻密進行檢閱。 貴集團於3月31日進行年度商譽減值測試。就測試減值而言，因業務合併而獲取的商譽自收購日期起分配至（預期可享有合併的協同效益的） 貴集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論 貴集團其他資產或負債有否轉撥至該等單位或單位組別。

減值按商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組別）可收回金額進行評估釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面金額，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽為現金產生單位（現金產生單位組別）其中部分及所出售單位所屬的營運部分，與出售業務有關的商譽將計入該業務賬面金額以釐定出售業務的盈虧。於該情況出售的商譽，按出售業務及保留的現金產生單位部分相對價值計量。

非財務資產減值（商譽除外）

倘有跡象顯示減值存在，或當必須為資產（財務資產、投資物業及商譽除外）作出年度減值測試時，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公平值兩者的較高者減出售成本，並就個別資產而釐定，惟不可產生大體上獨立於其他資產或資產組別的現金流入的資產則除外，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

僅於資產的賬面金額超逾其可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時，估計日後現金流量乃使用可反映金額現值的現行市場評估及該資產特有的風險的稅前折現率折現至現值。減值虧損於產生期間自收益表扣除。

於各申報日期均評估是否有任何跡象顯示於過往確認的減值虧損可能不再存在或可能已經減少。如該等跡象存在，則會估計可收回金額。僅於用作釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，資產（商譽除外）過往確認的減值虧損方可撥回；惟撥回金額不得高於（倘該資產於過往年度未有確認減值虧損）將可釐定的賬面金額（扣除任何折舊／攤銷）。有關減值虧損的撥回於產生期間計入收益表。

關連人士

有關人士在下列情況下被視為與 貴集團有關連：

- (a) 該人士直接或間接透過一名或多名中介人士(i)控制 貴集團、受 貴集團控制或與 貴集團受到共同控制；(ii)擁有 貴集團權益而可對 貴集團有重大影響力；或(iii)對 貴集團有共同控制權；
- (b) 該人士為聯營公司；
- (c) 該人士為共同控制實體；
- (d) 該人士為 貴集團或其母公司的主要管理層成員；
- (e) 該人士為(a)或(d)項所述任何人士的近親；
- (f) 該人士為一實體，而該實體受到(d)或(e)項所述任何人士控制、共同控制或具有重大影響力，或該實體的直接或間接主要表決權屬於上述任何人士；或
- (g) 該人士為一項為 貴集團或為 貴集團的關連人士的任何實體的僱員利益而設立的僱傭後福利計劃。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及使其投入現時運作狀況及將其運往擬定用途地點的任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目

投入使用後所產生的開支，如維修保養費用，通常於產生期間在收益表中扣除。倘能明確顯示開支引致使用該物業、廠房及設備項目預期將帶來的未來經濟利益有所增加，並能夠可靠地計量項目的成本，則開支會被予以資本化，作為該資產的額外成本或替代成本。

折舊乃以直線法於估計可使用年期撇銷各物業、廠房及設備項目的成本至其剩餘價值計算。就此而言使用的主要年率如下：

樓宇	3%
酒店物業	4.5%至20%
傢俬、裝置及設備	9%至18%
汽車	9%至18%

倘物業、廠房及設備項目的部分有不同的可使用年期，則該項目的成本以合理基準在該等部分之間分配，而各部分將會分開折舊。

至少於每個資產負債表結算日檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下調整。

物業、廠房及設備項目於出售或預期不會從使用或出售有關項目而取得未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度內在收益表確認的任何出售或報廢該等項目的盈虧乃指銷售所得款項淨額與有關資產賬面金額的差額。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地及樓宇權益（包括不符合投資物業定義的物業的經營租賃下的租賃權益），但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途，或用作於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初步按成本（包括交易成本）計量。初步確認後，投資物業按反映資產負債表結算日市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的盈虧，會於產生年度計入收益表。

報廢或出售投資物業產生的任何盈虧，會於報廢或出售的年度在收益表確認。

發展中物業

發展中物業按成本減去減值虧損列賬，不予折舊。成本包括直接建築成本及建築期間相關借貸的資本化借貸成本。發展中物業在落成及可供使用時，會轉撥至適當的類別，如物業、廠房及設備、投資物業、持作銷售物業或持作融資租賃物業。

租賃

凡資產所有權的絕大部分回報及風險轉移予承租人，則有關租賃列為融資租賃。於融資租賃生效時，收入按資產的公平值或 貴集團累計最低租金現值（按市場利率計算）（以較低者為準）確認。於租賃期開始時確認的銷售成本為租賃物業的成本或（如有不同）賬面金額減無擔保剩餘價值的現值。銷售收入與銷售成本的差額為銷售利潤，有關銷售利潤乃根據實體的直銷政策確認。

凡資產所有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。倘 貴集團為出租人，則 貴集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃下的應收租金則以直線法於租賃期內計入收益表。倘 貴集團為承租人，則經營租賃下的應付租金以直線法於租賃期內在收益表扣除。

經營租賃下的預付土地出讓金初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。當租金不可能可靠地在土地及樓宇之間予以分配，則全部租金計入土地及樓宇成本作為物業、廠房及設備的融資租賃。

投資及其他財務資產

香港會計準則第39號所涉及的財務資產分類為貸款及應收款項。當初步確認財務資產時，該等資產乃按公平值加上直接應佔交易成本計量。

貴集團於首次成為訂約方時評估合同是否包含嵌入式衍生工具，並於分析顯示嵌入式衍生工具的經濟特徵及風險與主合同並無密切關係時，評估嵌入式衍生工具是否需要與其主合同分開處理。僅於合同條款有所變動而導致合同項下所需的現金流量有重大修改時，方會進行重新評估。

貴集團於初步確認後釐定財務資產的分類，並在許可及適當情況下於資產負債表結算日重新評估該分類方法。

所有按一般方式買賣的財務資產於交易日期（即 貴集團承諾買賣資產當日）確認。按一般方式的買賣指須於普遍市場規則或慣例規定的期間內交付資產的財務資產買賣。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為付款金額屬固定或可釐定而並非在活躍市場報價的非衍生財務資產。該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本的計算已考慮收購時的任何折讓或溢價並包括實際利率及交易成本中一部分的費用。當貸款及應收款項終止確認或減值，以及在攤銷過程中，則在收益表中確認盈虧。

財務資產減值

貴集團於每個資產負債表結算日均會評估是否有任何客觀證據顯示財務資產或一組財務資產有所減值。

按攤銷成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示按攤銷成本列賬的貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按資產的賬面金額與估計日後現金流量（不包括尚未產生的日後信貸虧損）的現值兩者的差額計量，而估計日後現金流量現值乃根據財務資產的原來實際利率（即初步確認時計算的實際利率）折現計算。資產的賬面金額乃直接撇減，或使用撥備賬撇減。減值虧損金額在收益表確認。貸款及應收款項連同任何相關撥備於實際上在未來不可收回且所有抵押品已變現或轉移予 貴集團時撇銷。

倘於其後期間，減值虧損金額減少而該減少與確認減值後發生的事件有客觀關係，則會調整撥備賬以撥回過往確認的減值虧損。其後撥回的任何減值虧損在收益表內確認，惟以資產的賬面值不超過其於撥回日期的攤銷成本者為限。

就應收貿易賬款及其他應收款項而言，若出現客觀證據（如債務人可能資不抵債或者出現嚴重財務困難，及技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人有不利影響）顯示 貴集團將無法按發票的原訂條款收回全部應收款項，方會計提減值撥備。應收款項的賬面金額會通過使用撥備賬撇減。減值債務一經評估為不可收回時即會終止確認。

終止確認財務資產

財務資產（或（如適用）財務資產的一部分或同類財務資產組別的一部分）在下列情況下終止確認：

- 從資產收取現金流量的權利屆滿時；
- 貴集團保留收取資產的現金流量的權利，但已承擔責任根據「轉手」安排向第三方支付全數現金流量而無重大延誤；或

- 貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利，並且(a)已轉移該資產的絕大部分風險及回報，或(b)並無轉移或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利，而並無轉移或保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則該資產將予確認，惟以 貴集團所繼續涉及的資產為限。以對所轉讓資產作出擔保的形式繼續涉及的資產按資產原有賬面金額與 貴集團可能須償還的最高代價金額兩者的較低者計量。

倘 貴集團以所轉讓資產的認沽及／或認購期權(包括現金結算期權或類似條文)的形式繼續涉及資產，則 貴集團繼續涉及的限度為 貴集團或會購回的轉讓資產金額，惟按公平值計量的資產的沽出認沽期權(包括現金結算期權或類似條文)除外，在此情況下， 貴集團繼續涉及的資產以所轉讓資產公平值與該期權行使價兩者的較低者為限。

按攤銷成本列賬的財務負債(包括計息貸款及借貸)

財務負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、應付最終控股公司款項及計息銀行借貸，乃初步按公平值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計量，倘折現的影響並不重大，則按成本列賬。相關利息開支在收益表的「融資成本」確認。

當終止確認負債及在攤銷過程中，則在收益表中確認盈虧。

可換股票據

倘可換股票據的兌換權附有嵌入式衍生工具特徵，則與其負債部分分開確認。於初步確認時，可換股票據的衍生工具部分按公平值計量，並列為衍生金融工具的一部分。所得款項超出初步確認為衍生工具部分的任何金額確認為負債部分。交易成本根據所得款項於有關工具初步確認時分配至負債與衍生工具部分的比例，在可換股票據的負債與衍生工具部分間作出分配。交易成本中與負債部分相關的部分初步確認為負債的一部分。與衍生工具部分相關的部分則即時在收益表內確認。

終止確認財務負債

當負債項下的責任已解除、取消或期滿，則終止確認財務負債。

如一項現有財務負債被來自同一貸款人且大部分條款均有差別的另一項財務負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，有關置換或修改會被視作終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面金額差額會於收益表確認。

衍生金融工具

衍生金融工具初步按訂立衍生工具合同當日的公平值確認，其後則按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為資產，於公平值為負數時列賬為負債。因衍生工具公平值變動所產生的任何盈虧直接計入收益表。

持作銷售及持作融資租賃物業

持作銷售及持作融資租賃物業分類為流動資產，並按成本及可變現淨值(按個別物業基準)兩者的較低者列賬。成本包括所有發展開支、適用的借貸成本及該等物業應佔的其他直接成本。可變現淨值乃參考當前市價按個別物業基準釐定。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金的短期高流動性投資，該筆現金承受價值轉變的較低風險，一般於收購起計三個月內到期，並已減去須應要求償還的銀行透支，而成為 貴集團現金管理的一部分。

就資產負債表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，當中包括定期存款，該等存款用途不受限制。

撥備

撥備乃於 貴集團因以往的事件導致現行的責任（不論法定或推定）產生，並將有可能需要於日後作出資源流出以履行責任時確認，惟須可靠地估計有關責任的金額。

倘折現的影響重大，確認為撥備的金額則為預期須用作履行責任的日後開支於資產負債表結算日的現值。折現的現值因時間過去而產生的升幅，乃於收益表中列作「融資成本」。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表內確認，或如所得稅與已於同期或不同期間於權益直接確認的項目有關，則於權益確認。

即期及過往期間的即期稅項資產及負債按預期可從稅務機關收回或向稅務機關繳付的金額計量。

在資產負債表結算日，資產與負債的稅基與作為財務申報用途的資產與負債賬面金額之間的全部暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，惟下列各點除外：

- 倘若遞延稅項負債的起因，是由於商譽而產生，或在一宗非屬業務合併的交易中初步確認資產或負債，而於進行交易時，對會計利潤或應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 對於與於附屬公司及聯營公司的投資及於合營公司的權益有關的應課稅暫時性差異而言，倘若撥回暫時性差異的時間可以控制，而暫時性差異不甚可能在可見將來撥回。

對於所有可扣減暫時性差異、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等可扣減暫時性差異、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則遞延稅項資產一律確認入賬，惟下列各點除外：

- 倘若有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產的起因，是由於在一宗非屬業務合併的交易中初步確認資產或負債，而於進行交易時，對會計利潤或應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 對於與於附屬公司及聯營公司的投資及於合營公司的權益有關的可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，而且日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額，在每個資產負債表結算日予以審閱。若不再可能有足夠應課稅利潤可用以抵扣全部或部分遞延稅項資產，則扣減遞延稅項資產賬面值。相反，過往未予確認的遞延稅項資產於每個資產負債表結算日予以重新評估，而在可能有足夠應課稅利潤可用以抵扣全部或部分遞延稅項資產，則確認過往未予確認的遞延稅項資產。

變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率，會用作計量遞延稅項資產及負債，並以資產負債表結算日當日已經生效或大致上已經生效的稅率（及稅法）為基準。

倘存在可依法執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項與相同應課稅實體及相同稅務機關有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債互相抵銷。

收入確認

收入乃於經濟利益有可能流入 貴集團，並能夠可靠地計量收入之時，按下列基準確認：

- (a) 來自銷售竣工物業的收入，於所有權的重大風險及回報已轉移予買家，而 貴集團並不保留通常與所有權有關的管理權或對已售物業的有效控制；
- (b) 租金收入，在租賃期內按時間比例基準；
- (c) 物業管理服務及其他費用收入，於提供服務時；
- (d) 罰款收入，按收取現金基準；
- (e) 利息收入，以累計基準計算，於金融工具的預期年內採用實際利息法按估計未來現金收入折現至財務資產賬面淨額的折現率；及
- (f) 酒店營運及提供相關服務收入，於提供服務時。

僱員福利

以股份形式付款的交易

貴公司已授出若干購股權，向為 貴集團業務成就作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及報酬。 貴集團僱員（包括董事）按以股份形式付款的交易方式收取薪酬，僱員以提供服務作為權益工具的代價（「以權益結算的交易」）。

與僱員之間的以權益結算的交易成本乃參考授出日期的公平值計量。公平值乃由外聘估值師採用適當定價模式釐定，進一步詳情載於財務資料附註33。對以權益結算的交易估值時，並不計入任何表現條件，惟與 貴公司股份價格關連的狀況（「市況」）（如適用）除外。

以權益結算的交易成本連同相應的權益增值於達致表現條件及／或服務條件期間確認，直至有關僱員可完全享有該獎勵日期（「歸屬日期」）為止。於各資產負債表結算日就直至歸屬日期以權益結算的交易確認的累計開支反映歸屬期的屆滿情況及 貴集團對最終將歸屬的權益工具數目的最佳估計。就某期間在收益表內扣除或計入的金額，為該期間期初及期末確認的累計開支變動。

不會就最終未有歸屬的獎勵確認任何開支，惟歸屬乃視乎市況而定者除外，有關獎勵不論市況如何，均視作已歸屬，前題是所有其他表現條件均已達成。

當以權益結算的獎勵的條款經修改，會確認微不足道的開支，猶如條款未經修改。此外，就引致以股份形式付款的安排的總公平值上升或以其他方式對僱員有利的任何改動（以改動當日的計量為準）確認開支。

當一項以權益結算的獎勵註銷，其會被視作猶如於註銷當日歸屬，並未就獎勵確認的任何開支將即時確認。然而，如一項新獎勵取代一項註銷獎勵，並於授出當日界定為取替的獎勵，如上段所述，註銷及新獎勵兩者會被視為原有獎勵的改動。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

結轉有薪假期

貴集團按曆年基準，根據僱傭合同，向僱員支付年假。在若干情況下，有關僱員於資產負債表結算日尚未支取的假期可予結轉，留待翌年之用。僱員在期內賺取的有薪假期的預期未來成本，於資產負債表結算日列入應計項目，並可結轉。

退休金計劃及其他退休福利

貴集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）的僱員營運一項定額供款強積金計劃。供款是按僱員的基本薪金的某一百分比作出，並於根據強積金計劃規則的規定於應付時自收益表扣除。強積金計劃的資產乃與貴集團資產分開以獨立管理基金持有。貴集團對強積金計劃作出的僱主供款，在供款作出時全數歸屬僱員。

貴集團旗下在中國大陸營運的附屬公司的僱員，須參與由地方市政府營運的中央公積金計劃。該等附屬公司須按彼等各自的支薪成本的9%，對中央公積金計劃作出供款。供款須按照中央公積金計劃規則的規定於應付時在收益表內扣除。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產（即一項需要一段頗長期間準備方可用作其擬定用途或銷售的資產）所直接產生的借貸成本，乃作為該等資產的部分成本予以資本化。當資產大致達到擬定用途或銷售時，該等借貸成本則不再予以資本化。

外幣

此等財務資料按港元呈列，而港元為貴公司的功能及呈列貨幣。貴集團內各實體決定其本身的功能貨幣，而各實體的財務報表內各項目均使用該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日期的功能貨幣匯率入賬。以外幣為單位的貨幣資產及負債，乃按資產負債表結算日的功能貨幣匯率重新換算。全部差額撥入收益表。按外幣的歷史成本計量的非貨幣項目按最初交易當日的匯率換算。按外幣公平值計量的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率換算。

不在香港營運的附屬公司、共同控制實體及一家聯營公司的功能貨幣為港元以外的貨幣。於資產負債表結算日，該等實體的資產及負債按資產負債表結算日的匯率換算為貴公司的呈列貨幣，而該等公司的收益表按該年度的加權平均匯率換算為港元。所產生的匯兌差額計入匯兌波動儲備。出售海外實體時，在權益確認有關該特定海外業務的遞延累計金額在收益表確認。

就綜合現金流量表而言，非香港附屬公司的現金流量按現金流量日期的匯率換算為港元。非香港附屬公司於年內經常產生的現金流量則按該年度的加權平均匯率換算為港元。

3. 重大會計判斷及估計

判斷

在應用 貴集團的會計政策的過程中，除該等涉及估計者外，管理層已作出下列對此等財務資料內確認的金額有最重大影響的判斷：

經營租賃承擔－ 貴集團作為出租人

貴集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對該等安排的條款及條件作出的評估， 貴集團已釐定，按照經營租賃出租的該等物業所有權的所有重大風險及回報仍歸 貴集團所有。

投資物業與業主自用物業之間的分類

貴集團釐定物業是否符合投資物業的條件，並已制定出一套判斷準則。投資物業是持作賺取租金或資本增值或兩者俱備的物業。因此， 貴集團考慮物業產生現金流量時是否大體獨立於 貴集團持有的其他資產。

某些物業的部分是為賺取租金或資本增值而持有，而另一部分是為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有。倘若此等部分可以分開出售（或根據融資租賃分開出租）， 貴集團將把有關部分分開入賬。倘若該等部分無法分開出售，則僅在非主要部分持作生產或供應貨品或服務或作行政用途時，有關物業方會列作投資物業。

貴集團按個別基準對物業作判斷，以決定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業資格。

估計的不確定因素

有關未來的主要假設以及於資產負債表結算日存在重大風險導致於下一個財政年度對資產及負債的賬面金額作重大調整的其他主要估計不確定因素來源在下文論述。

商譽減值

貴集團至少每年釐定商譽是否減值。這需要對獲分配商譽的現金產生單位使用價值作出估計。估計使用價值時， 貴集團須對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選擇適當的折現率以計算該等現金流量的現值。於2008年及2009年3月31日商譽的賬面金額為20,066,000港元。

投資物業公平值估計

貴集團委聘獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）進行 貴集團投資物業於資產負債表結算日的估值。

4. 分部資料

分部資料按兩種分部方式呈列：(i)主要分部報告基準，即業務分部；及(ii)次要分部報告基準，即地區分部。

貴集團的經營業務乃根據其經營性質及所提供的產品及服務劃分而獨立建構和管理。貴集團之各個業務分部均代表一個提供產品及服務的策略性業務單位，其承受的風險與回報與其他業務分部不同。

業務分部之詳情概述如下：

- (a) 物業發展分部發展綜合物流及展示交易中心及配套住宅物業；

附錄一

會計師報告

- (b) 物業投資分部投資綜合物流及展示交易中心及配套設施；
- (c) 物業管理分部管理 貴集團的已建成物業；及
- (d) 酒店營運分部提供酒店服務。

分部間銷售及轉讓是參考以當前市價向第三方銷售所採用的售價進行交易。

業務分部

下表呈列有關期間 貴集團業務分部的收入、利潤及若干資產、負債及開支的資料：

截至2009年3月31日止年度	物業發展	物業投資	物業管理	酒店營運	其他	對銷	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入：							
對客戶銷售	77,671	100,167	20,426	25,505	630	—	224,399
分部間銷售	—	—	—	3,737	—	(3,737)	—
總計	<u>77,671</u>	<u>100,167</u>	<u>20,426</u>	<u>29,242</u>	<u>630</u>	<u>(3,737)</u>	<u>224,399</u>
投資物業公平值							
增加前分部業績	51,332	30,526	2,406	(10,803)	630	(3,332)	70,759
投資物業公平值增加	—	1,153,903	—	—	—	—	1,153,903
投資物業公平值							
增加後分部業績	<u>51,332</u>	<u>1,184,429</u>	<u>2,406</u>	<u>(10,803)</u>	<u>630</u>	<u>(3,332)</u>	1,224,662
未分配收入							19,077
未分配開支							(211,968)
融資成本							(6,824)
應佔共同控制實體							
利潤及虧損	—	—	—	—	1,120	—	1,120
應佔一家聯營公司虧損	—	—	—	—	(327)	—	(327)
稅前利潤							1,025,740
稅項							(272,170)
年度利潤							<u>753,570</u>
資產及負債							
分部資產	670,578	8,029,987	477	94,158	671	—	8,795,871
於共同控制實體的權益	—	—	—	—	5,740	—	5,740
於一家聯營公司的權益	—	—	—	—	(1,106)	—	(1,106)
未分配資產							520,810
資產總值							<u>9,321,315</u>
分部負債	183,480	1,421,028	442	—	926	—	1,605,876
未分配負債							3,219,481
負債總額							<u>4,825,357</u>
其他分部資料：							
折舊	—	62	343	21,771	360	—	22,536
公司及其他未分配金額							14,383
							<u>36,919</u>
於收益表確認的							
應收貿易賬款減值	—	4,321	—	—	—	—	4,321
投資物業公平值增加	—	1,153,903	—	—	—	—	<u>1,153,903</u>

附錄一

會計師報告

截至2008年3月31日止年度	物業發展	物業投資	物業管理	酒店營運	其他	對銷	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入：							
對客戶銷售	449,937	77,451	14,267	19,596	1,629	—	562,880
其他收入	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>449,937</u>	<u>77,451</u>	<u>14,267</u>	<u>19,596</u>	<u>1,629</u>	<u>—</u>	<u>562,880</u>
投資物業公平值增加前							
分部業績	223,642	56,098	2,580	(6,445)	1,029	—	276,904
投資物業公平值增加	—	670,871	—	—	—	—	670,871
投資物業公平值增加後							
分部業績	<u>223,642</u>	<u>726,969</u>	<u>2,580</u>	<u>(6,445)</u>	<u>1,029</u>	<u>—</u>	<u>947,775</u>
未分配收入							24,433
未分配開支							(174,571)
融資成本							(960)
應佔共同控制實體							
利潤及虧損							502
應佔一家聯營公司虧損							(329)
稅前利潤							796,850
稅項							(241,726)
年度利潤							<u>555,124</u>
資產及負債							
分部資產	304,684	5,426,059	1,034	64,935	1,136	—	5,797,848
於共同控制實體的權益	—	—	—	—	10,526	—	10,526
於一家聯營公司的權益	—	—	—	—	(755)	—	(755)
未分配資產							1,498,649
資產總值							<u>7,306,268</u>
分部負債	86,934	1,325,990	946	—	1,477	—	1,415,347
未分配負債							2,248,369
負債總額							<u>3,663,716</u>
其他分部資料：							
折舊	—	14	13	367	326	—	720
公司及其他未分配金額							28,888
							<u>29,608</u>
投資物業公平值增加	—	670,871	—	—	—	—	<u>670,871</u>

附錄一

會計師報告

截至2007年3月31日止年度	物業發展	物業投資	物業管理	酒店營運	其他	對銷	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入：							
對客戶銷售	83,104	39,959	11,258	—	1,760	—	136,081
其他收入	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>83,104</u>	<u>39,959</u>	<u>11,258</u>	<u>—</u>	<u>1,760</u>	<u>—</u>	<u>136,081</u>
投資物業公平值增加前							
分部業績	53,988	39,765	2,588	—	1,227	—	97,568
投資物業公平值增加	—	601,071	—	—	—	—	601,071
投資物業公平值增加後							
分部業績	<u>53,988</u>	<u>640,836</u>	<u>2,588</u>	<u>—</u>	<u>1,227</u>	<u>—</u>	<u>698,639</u>
未分配收入							19,015
未分配開支							(122,982)
融資成本							(7,584)
應佔共同控制實體							
利潤及虧損	—	—	—	(10,094)	316	—	(9,778)
應佔一家聯營公司虧損	—	—	—	—	(380)	—	(380)
稅前利潤							576,930
稅項							(403,091)
年度利潤							<u>173,839</u>
資產及負債							
分部資產	59,792	3,805,584	1,283	—	1,062	—	3,867,721
於共同控制實體的權益	—	—	—	30,578	6,341	—	36,919
於一家聯營公司的權益	—	—	—	—	(478)	—	(478)
未分配資產							476,759
資產總值							<u>4,380,921</u>
分部負債	39,826	850,301	795	—	—	—	890,922
未分配負債							967,570
負債總額							<u>1,858,492</u>
其他分部資料：							
折舊	—	—	13	—	285	—	298
公司及其他未分配金額							11,015
							<u>11,313</u>
投資物業公平值增加	—	601,071	—	—	—	—	<u>601,071</u>

附錄一

會計師報告

地區分部

由於在有關期間內，貴集團所有資產及經營均位於中國大陸，故無呈列地區分部分析。

5. 收入、其他收入及收益

收入（亦即 貴集團的營業額）指竣工物業銷售淨額、租金收入、酒店收入及提供物業管理服務收入及其他費用收入。

收入、其他收入及收益分析如下：

	附註	截至3月31日止年度		
		2007年	2008年	2009年
		千港元	千港元	千港元
收入				
物業銷售		83,104	46,759	67,758
融資租賃收入		—	403,178	9,913
租金收入		39,959	77,451	100,167
酒店收入		—	19,596	25,505
物業管理服務收入		11,258	14,267	20,426
其他費用收入		1,760	1,629	630
		<u>136,081</u>	<u>562,880</u>	<u>224,399</u>
其他收入				
來自下列各項的利息收入：				
銀行		2,196	59	2,860
應收貸款		713	746	7,804
罰款收入		6,573	13,890	830
退稅		7,059	—	—
其他		2,474	7,006	7,583
		<u>19,015</u>	<u>21,701</u>	<u>19,077</u>
收益				
投資物業公平值變動	12	<u>601,071</u>	<u>670,871</u>	<u>1,153,903</u>
		<u>620,086</u>	<u>692,572</u>	<u>1,172,980</u>

附錄一

會計師報告

6. 稅前利潤

貴集團的稅前利潤已經扣除／(計入)下列各項：

	附註	截至3月31日止年度		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
已售物業成本		29,310	7,652	21,333
融資租賃物業成本		—	217,638	5,006
提供服務成本		9,203	60,686	127,301
折舊	11	11,480	29,830	37,352
減：就發展中物業 資本化折舊		(167)	(222)	(433)
		<u>11,313</u>	<u>29,608</u>	<u>36,919</u>
預付土地出讓金攤銷	14	290	188	262
土地及樓宇及汽車經營租賃下 的最低租金		7,442	7,332	8,317
核數師薪酬		3,050	2,307	950
僱員福利開支 (包括董事薪酬(附註7))：				
工資及薪金*		28,340	51,736	64,224
以權益結算的購股權開支	33	18,115	39,524	6,587
退休金計劃供款		833	1,199	3,508
		<u>47,288</u>	<u>92,459</u>	<u>74,319</u>
外匯差額淨額		98	(998)	87
應收貿易賬款減值**		686	699	4,321
於共同控制實體的權益減值**		8,723	5,587	2,037

* 包括截至2007年、2008年及2009年3月31日止年度的金額分別2,321,000港元、4,983,000港元及7,072,000港元，已予以資本化計入發展中物業。

** 計入綜合收益表「其他開支」項內。

7. 董事及五位最高薪人士酬金

(a) 董事酬金

根據●及香港公司條例第161條，於有關期間的董事薪酬披露如下：

	截至3月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
袍金	450	600	600
其他酬金：			
薪金、津貼及實物福利	5,792	8,022	9,227
與表現掛鉤的花紅	448	2,056	—
僱員購股權福利	14,492	28,985	4,830
退休金計劃供款	24	24	24
總計	<u>21,206</u>	<u>39,687</u>	<u>14,681</u>

附錄一

會計師報告

截至2007年3月31日止年度

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	與表現 掛鈎的花紅	僱員 購股權 福利	退休金 計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事						
鄭松興	—	2,896	224	7,246	12	10,378
梁滿林	—	2,896	224	7,246	12	10,378
	—	5,792	448	14,492	24	20,756
非執行董事						
馬介璋	225	—	—	—	—	225
孫啟烈	225	—	—	—	—	225
	450	—	—	—	—	450
	450	5,792	448	14,492	24	21,206

截至2008年3月31日止年度

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	與表現 掛鈎的花紅	僱員 購股權 福利	退休金 計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事						
鄭松興	—	3,912	1,028	14,492	12	19,444
梁滿林	—	3,912	1,028	14,493	12	19,445
許揚	—	198	—	—	—	198
	—	8,022	2,056	28,985	24	39,087
非執行董事						
馬介璋	300	—	—	—	—	300
孫啟烈	300	—	—	—	—	300
	600	—	—	—	—	600
	600	8,022	2,056	28,985	24	39,687

截至2009年3月31日止年度

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	與表現 掛鈎的花紅	僱員 購股權 福利	退休金 計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事						
鄭松興	—	3,934	—	2,415	12	6,361
梁滿林	—	3,934	—	2,415	12	6,361
許揚	—	1,359	—	—	—	1,359
	—	9,227	—	4,830	24	14,081
非執行董事						
馬介璋	300	—	—	—	—	300
孫啟烈	300	—	—	—	—	300
	600	—	—	—	—	600
	600	9,227	—	4,830	24	14,681

於有關期間內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金，貴集團亦無為鼓勵加盟貴集團或在加盟貴集團時或作為離職補償而向貴公司董事支付任何酬金。

附錄一

會計師報告

(b) 五位最高薪人士

截至2007年、2008年及2009年3月31日止年度，貴集團五位最高薪人士分別包括兩名、三名及三名董事，其酬金已在上述分析反映。有關期間內其餘最高薪人士酬金如下：

	截至3月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
薪金、津貼及實物福利	3,426	3,000	4,341
僱員購股權福利	3,623	10,540	1,757
退休金計劃供款	25	14	24
總計	<u>7,074</u>	<u>13,554</u>	<u>6,122</u>

8. 融資成本

	截至3月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息淨額	42,749	53,394	92,066
計息票據利息(附註29)	—	85,308	188,269
減：資本化利息	(35,165)	(137,742)	(273,511)
總計	<u>7,584</u>	<u>960</u>	<u>6,824</u>

9. 稅項

在有關期間內，由於貴集團概無源自香港的應課稅利潤，故並無計提香港利得稅撥備。貴集團的主要附屬公司在中國大陸深圳營運，截至2007年、2008年及2009年3月31日止年度須按15%、18%及20%稅率繳納中國企業所得稅。

於2007年3月16日舉行的第十屆全國人民代表大會第五次會議上通過中國企業所得稅法，其於2008年1月1日起生效。中國企業所得稅法引入多項大範圍變動，包括(但不限於)將內資及外資企業所得稅率統一定為25%。因此，於2007年、2008年及2009年3月31日遞延稅項已按已制定的企業所得稅率作出撥備。

土地增值，即物業銷售所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支所得金額，須按30%至60%不等的累進稅率，繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。為數7,377,000港元、20,423,000港元及17,713,000港元的土地增值稅，已分別在截至2007年、2008年及2009年3月31日止年度的綜合收益表內扣除。

在有關期間內，所得稅開支主要部分如下：

	截至3月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
即期 — 中國大陸	—	—	22,500
中國大陸土地增值稅	7,377	20,423	17,713
遞延中國企業所得稅(附註30)	395,714	221,303	231,957
年度稅項支出總額	<u>403,091</u>	<u>241,726</u>	<u>272,170</u>

附錄一

會計師報告

按法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支，與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	截至3月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
稅前利潤	576,930	796,850	1,025,740
按17.5%法定稅率計算的稅項	100,963	139,449	179,505
地方機關制定的(較低)/較高稅率	(14,714)	4,070	25,818
毋須繳稅收入	(1,427)	(874)	(2,496)
不可扣稅開支	4,184	13,603	8,049
過往年度動用的稅項虧損	(287)	(371)	(292)
共同控制實體及一家聯營公司應佔虧損	2,832	975	249
不確認的稅項虧損	334	5,287	5,456
土地增值稅	7,377	20,423	17,713
土地增值稅的稅務影響	(1,328)	(3,676)	(3,543)
稅率變動影響	305,157	62,840	41,711
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出	403,091	241,726	272,170

10. 母公司權益持有人應佔每股盈利

由於載入每股盈利資料意義不大，故並無呈列每股盈利資料。

11. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置				總計
	樓宇	酒店物業	及設備	汽車	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2007年3月31日					
於2006年4月1日：					
成本	47,345	48,244	14,219	6,331	116,139
累計折舊	(6,910)	(724)	(4,636)	(1,732)	(14,002)
賬面淨額	40,435	47,520	9,583	4,599	102,137
於2006年4月1日，已扣除累計折舊	40,435	47,520	9,583	4,599	102,137
添置	2,039	—	761	2,337	5,137
轉撥自發展中物業(附註13)	45,857	—	1,417	—	47,274
出售	—	—	(84)	(2)	(86)
年度折舊撥備(附註6)	(6,028)	(1,473)	(2,651)	(1,328)	(11,480)
匯兌調整	1,660	2,101	356	143	4,260
於2007年3月31日，已扣除折舊	83,963	48,148	9,382	5,749	147,242

附錄一

會計師報告

	傢俬、裝置				總計
	樓宇	酒店物業	及設備	汽車	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2008年3月31日					
於2007年3月31日及2007年4月1日：					
成本	97,374	50,417	16,841	8,909	173,541
累計折舊	(13,411)	(2,269)	(7,459)	(3,160)	(26,299)
賬面淨額	<u>83,963</u>	<u>48,148</u>	<u>9,382</u>	<u>5,749</u>	<u>147,242</u>
於2007年4月1日，已扣除累計折舊：	83,963	48,148	9,382	5,749	147,242
添置	—	—	2,754	401	3,155
收購一家附屬公司(附註35)	—	53,729	18,851	431	73,011
轉撥自發展中物業(附註13)	8,427	—	2,703	—	11,130
出售	—	—	(12)	(1,085)	(1,097)
年度折舊撥備(附註6)	(8,853)	(13,245)	(6,118)	(1,614)	(29,830)
匯兌調整	8,167	6,751	4,261	259	19,438
於2008年3月31日，已扣除累計折舊	<u>91,704</u>	<u>95,383</u>	<u>31,821</u>	<u>4,141</u>	<u>223,049</u>
於2008年3月31日：					
成本	115,273	111,117	51,167	7,889	285,446
累計折舊	(23,569)	(15,734)	(19,346)	(3,748)	(62,397)
賬面淨額	<u>91,704</u>	<u>95,383</u>	<u>31,821</u>	<u>4,141</u>	<u>223,049</u>
2009年3月31日					
於2008年3月31日及2008年4月1日：					
成本	115,273	111,117	51,167	7,889	285,446
累計折舊	(23,569)	(15,734)	(19,346)	(3,748)	(62,397)
賬面淨額	<u>91,704</u>	<u>95,383</u>	<u>31,821</u>	<u>4,141</u>	<u>223,049</u>
於2008年4月1日，已扣除累計折舊	91,704	95,383	31,821	4,141	223,049
添置	—	325	1,501	3,096	4,922
轉撥自發展中物業(附註13)	75,647	—	—	—	75,647
轉撥至持作融資租賃物業	(6,928)	—	—	—	(6,928)
出售	(659)	—	(2,205)	(998)	(3,862)
年度折舊撥備(附註6)	(8,751)	(20,091)	(7,146)	(1,364)	(37,352)
匯兌調整	1,999	2,080	690	57	4,826
於2009年3月31日，已扣除累計折舊	<u>153,012</u>	<u>77,697</u>	<u>24,661</u>	<u>4,932</u>	<u>260,302</u>
於2009年3月31日：					
成本	185,632	114,322	49,621	9,227	358,802
累計折舊	(32,620)	(36,625)	(24,960)	(4,295)	(98,500)
賬面淨額	<u>153,012</u>	<u>77,697</u>	<u>24,661</u>	<u>4,932</u>	<u>260,302</u>

於2007年、2008年及2009年3月31日，貴集團賬面總值分別約15,947,000港元、42,574,000港元及66,588,000港元的若干樓宇及酒店物業已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資的擔保(附註26)。

於2007年3月31日，貴集團賬面淨值約48,148,000港元的酒店物業已抵押作為貴集團一家共同控制實體獲授一般銀行融資的擔保。該共同控制實體於2007年7月27日成為貴集團的附屬公司。誠如上文所披露，於2008年及2009年3月31日，酒店物業已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資的擔保。

附錄一

會計師報告

於2009年3月31日，貴集團於中國賬面淨值合共9,489,000港元的若干樓宇未獲相關中國機關發出所有權證。貴集團正在領取相關所有權證。

12. 投資物業

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
年初賬面金額	2,733,253	3,473,491	4,522,843
轉撥自發展中物業(附註13)	—	—	766,562
公平值調整收益淨額(附註5)	601,071	670,871	1,153,903
匯兌調整	139,167	378,481	100,449
年終賬面金額	<u>3,473,491</u>	<u>4,522,843</u>	<u>6,543,757</u>

上述投資物業按中期租賃持有，位於中國大陸。

獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)於2007年、2008年及2009年3月31日重估貴集團的投資物業，按公開市場現有用途基準的價值分別為人民幣3,434,000,000元、人民幣4,075,000,000元及人民幣5,770,000,000元(分別相等於3,473,491,000港元、4,522,843,000港元及6,543,757,000港元)。投資物業按經營租賃租予第三方，進一步詳情概要載於財務資料附註38(a)。

於2007年、2008年及2009年3月31日，貴集團賬面總值分別約3,307,605,000港元、4,522,843,000港元及3,524,783,000港元的若干投資物業已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資的擔保(附註26)。

13. 發展中物業

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
年初賬面金額	180,977	271,557	818,815
添置	129,701	924,689	1,789,167
轉撥至物業、廠房及設備(附註11)	(47,274)	(11,130)	(75,647)
轉撥至投資物業(附註12)	—	—	(766,562)
轉撥至持作融資租賃物業	—	(328,289)	—
轉撥至持作銷售物業	—	(64,429)	(378,172)
匯兌調整	8,153	26,417	16,970
年終賬面金額	<u>271,557</u>	<u>818,815</u>	<u>1,404,571</u>

上述發展中物業按中期租賃持有，位於中國大陸。

於2007年、2008年及2009年3月31日，貴集團賬面總值分別約136,109,000港元、182,057,000港元及140,549,000港元的若干發展中物業已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資的擔保(附註26)。

14. 預付土地出讓金

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
年初賬面金額	13,078	13,378	7,326
土地成本減少	—	(7,165)	—
年內確認的攤銷(附註6)	(290)	(188)	(262)
匯兌調整	590	1,301	159
年終賬面金額	<u>13,378</u>	<u>7,326</u>	<u>7,223</u>
計入預付款項、按金及其他應收款項的即期部分	(290)	(162)	(172)
非即期部分	<u>13,088</u>	<u>7,164</u>	<u>7,051</u>

租賃土地按中期租賃持有，位於中國大陸。

附錄一

會計師報告

於2007年、2008年及2009年3月31日，貴集團賬面總值分別約1,901,000港元、2,488,000港元及2,486,000港元的若干租賃土地已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資的擔保（附註26）。

15. 商譽

貴集團

	千港元
收購一家附屬公司（附註35）以及於2008年及2009年3月31日	20,066
於2008年及2009年3月31日：	
成本及賬面淨額	20,066

商譽減值測試

透過業務合併收購的商譽已分配至酒店營運的現金產生單位作減值測試。酒店營運單位的可收回金額乃根據高級管理層批准的五年期財務預算以現金流量預測計算的使用價值釐定。現金流量預測所採用的折現率為8%。用以推斷酒店營運現金流量的增長率於五至十年期及十年期以後則分別假設為6%至21%及3%。

16. 於附屬公司的權益

貴公司

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
非上市投資，按成本	280,710	400,720	401,275
向一家附屬公司貸款	—	608,400	608,400
應收附屬公司款項	—	98,216	283,473
應付附屬公司款項	(95,104)	(65,400)	(51,307)
	<u>185,606</u>	<u>1,041,936</u>	<u>1,241,841</u>

應付一家附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。應付一家附屬公司款項的賬面金額與其公平值相若。

附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及經營 地點	於2009年3月31日 已發行及繳足 註冊資本面值	註冊成立/ 註冊日期	貴公司於3月31日 應佔權益百分比			主要業務
				2007年	2008年	2009年	
				%	%	%	
華南國際工業原料城（深圳） 有限公司*(ii)(iv)	中國／中國大陸	400,000,000港元	2002年12月18日	100	100	100	發展及管理[華南 國際原料城]
深圳第一亞太物業管理 有限公司(i)(iv)	中國／中國大陸	人民幣5,000,000元	2003年12月31日	100	100	100	提供物業管理服務
深圳跨國電子採購中心 有限公司(iv)(vi)	中國／中國大陸	人民幣20,000,000元	2003年11月6日	95	95	95	暫無業務
深圳市華南城進出口貿易 有限公司(iv)(vi)	中國／中國大陸	人民幣1,500,000元	2004年7月20日	100	100	100	暫無業務

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立/ 註冊及經營 地點	於2009年3月31日 已發行及繳足 註冊資本面值	註冊成立/ 註冊日期	貴公司於3月31日 應佔權益百分比			主要業務
				2007年	2008年	2009年	
				%	%	%	
深圳市華南城廣告有限公司 (iv)(vi)	中國/中國大陸	人民幣1,500,000元	2004年7月20日	100	100	100	提供廣告服務
華南城實業(河源) 有限公司(i)(iv)	中國/中國大陸	100,000,000港元/ 98,496,534港元	2006年4月24日	70	70	70	物業發展
深圳市華南城國際會展中心 有限公司(iv)(vi)	中國/中國大陸	人民幣2,000,000元	2006年2月10日	75	100	100	提供展覽服務
華麗城酒店(深圳) 有限公司(iii)(iv)	中國/中國大陸	人民幣40,000,000元	2005年6月16日	不適用	100	100	酒店營運
華麗城酒店投資 有限公司(iii)(v)	香港	10,000港元	2005年4月9日	不適用	100	100	投資控股
南昌華南城有限公司(iv)(vi) . . .	中國/中國大陸	人民幣150,000,000元/ 人民幣100,000,000元	2007年11月16日	不適用	100	100	物業發展及管理
諸暨泛亞物業管理有限公司(v) .	中國/中國大陸	人民幣500,000元	2007年11月8日	不適用	80	80	暫無業務
鐵嶺第一亞太物業管理有限 公司(v)	中國/中國大陸	人民幣500,000元	2007年12月26日	不適用	100	100	暫無業務
華中城(BVI)有限公司(v)	英屬處女群島	1美元	2007年10月23日	不適用	100	100	投資控股
東盟城(BVI)有限公司(v)	英屬處女群島	1美元	2007年10月23日	不適用	100	100	投資控股
華中城(香港)有限公司(v)	香港	1港元	2007年11月9日	不適用	100	100	暫無業務
東盟城(香港)有限公司(v)	香港	1港元	2007年11月9日	不適用	100	100	暫無業務

附註：

* 此附屬公司的銀行貸款協議契諾限制其向其控股公司派付股息的能力。

(i) 中外合資經營公司

(ii) 中國法律下的外商獨資企業

(iii) 於2007年7月27日收購

(iv) 該等公司自其各自成立日期起於有關期間內的財務報表乃根據中國公認會計原則編製而成，並經於中國註冊的深圳義達會計師事務所審核。

(v) 由於該等公司近期註冊成立/註冊及於註冊成立/註冊日期以來並無進行任何業務，故概無就該等公司編製經審核財務報表。

(vi) 直至本會計師報告日期，並無就該等公司刊發經審核財務報表。

17. 於共同控制實體的權益

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
應佔資產淨值	1,563	2,244	3,414
向共同控制實體貸款	44,780	12,930	9,114
	46,343	15,174	12,528
減值撥備	(9,424)	(4,648)	(6,788)
	36,919	10,526	5,740

計入上述於共同控制實體的權益的共同控制實體所獲得墊款金額為無抵押、無固定還款期及免息，直至2007年7月為止，金額自此開始附帶7%利息。該等應收共同控制實體款項的賬面金額與其公平值相若。

共同控制實體詳情如下：

名稱	註冊及經營地點	於2009年3月31日		貴公司於3月31日			主要業務
		已發行及繳足		應佔權益百分比			
		註冊資本面值	註冊日期	2007年	2008年	2009年	
				%	%	%	
深圳市華南城新國線物流有限公司 [#]	中國／中國大陸	人民幣3,000,000元	2004年7月2日	51	51	51	提供物流服務
華南富豪酒樓(深圳)有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國／中國大陸	人民幣5,000,000元	2005年6月16日	50.5	50.5	50.5	酒樓營運
華麗城酒店(深圳)有限公司 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	中國／中國大陸	人民幣40,000,000元	2005年6月16日	65	不適用	不適用	酒店營運

上述所有於共同控制實體的投資由 貴公司間接持有。

附註：

[#] 貴集團分別持有深圳市華南城新國線物流有限公司、華南富豪酒樓(深圳)有限公司及華麗城酒店(深圳)有限公司註冊資本的51%、50.5%及65%。根據股東協議備忘錄及共同控制實體組織章程細則，任何一方對該等共同控制實體的經營及財務決策均無單方面控制或一致同意的權利。因此，董事認為，繼續將 貴集團於其中的權益入賬列為於共同控制實體的權益乃屬恰當。

(i) 中外合資經營公司

(ii) 貴集團已收購華麗城酒店(深圳)有限公司其餘35%權益，而華麗城酒店(深圳)有限公司自此成為 貴集團的全資附屬公司。

附錄一

會計師報告

下表列示 貴集團的共同控制實體財務資料概要：

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
應佔共同控制實體資產及負債：			
流動資產	1,595	3,616	4,325
非流動資產	406	393	427
流動負債	(438)	(1,765)	(1,338)
資產淨值	1,563	2,244	3,414
應佔共同控制實體業績：			
營業額	30,313	9,033	3,379
其他收入	133	10	—
總收入	30,446	9,043	3,379
總開支	(40,244)	(9,553)	(2,259)
年度利潤／(虧損)	(9,798)	(510)	1,120

18. 於一家聯營公司的權益

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
應佔資產淨值	2,172	2,034	1,751
應付一家聯營公司款項	(2,650)	(2,789)	(2,857)
	(478)	(755)	(1,106)

計入上述於一家聯營公司的權益的應付一家聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

聯營公司詳情如下：

名稱	註冊及經營地點	於2009年3月31日 已發行及繳足 註冊資本面值	註冊日期	貴公司於3月31日 應佔權益百分比			主要業務
				2007年	2008年	2009年	
				%	%	%	
華南泰美科技(深圳) 有限公司(i)	中國/ 中國大陸	人民幣10,000,000元	2004年1月18日	30	30	30	網站發展及建設、 軟件維護及 開發、提供顧問 服務及電子商貿 硬件及軟件貿易

附註：

(i) 中外合資經營公司

附錄一

會計師報告

下表列示摘錄自經審核財務報表的 貴公司聯營公司財務資料概要：

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
資產	8,419	8,426	7,874
負債	1,180	1,647	2,037
收入	646	206	103
虧損	(1,265)	(1,098)	(1,089)

19. 應收貸款

結餘指 貴集團就其物業銷售，透過上海浦東發展銀行向買家提供的委託貸款。應收貸款按年利率6.435%計息，並以所銷售物業作抵押，須於五年內每月分期償還。應收貸款賬面金額與其公平值相若。於2007年、2008年及2009年3月31日，應收貸款即期部分金額分別為3,248,000港元、4,472,000港元及3,032,000港元，已計入預付款項、按金及其他應收款項。

20. 融資租賃應收款項

結餘指 貴集團就其物業的融資租賃，透過上海浦東發展銀行向承租人提供的委託貸款。融資租賃應收款項按年利率8.613%計息，並須於10年內每月分期償還。融資租賃應收款項的賬面金額與其公平值相若。於2008年及2009年3月31日，融資租賃應收款項的即期部分金額分別為7,330,000港元及9,202,000港元，已計入預付款項、按金及其他應收款項。

21. 購買土地支付的按金

結餘指在中國大陸將來收購地塊支付的按金。購買土地支付的按金的賬面金額與其公平值相若。

22. 應收貿易賬款

應收貿易賬款指於出示發票時應付的應收租戶租金及應收客戶銷售收入及服務收入。高級管理層定期審閱逾期結餘。有鑑於此及 貴集團的應收貿易賬款與大量不同客戶有關，故並無重大集中信貸風險。應收貿易賬款為免息。應收貿易賬款賬面金額與其公平值相若。

於各資產負債表結算日應收貿易賬款按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
即期	4,410	2,819	22,992
30天至60天	396	2,379	494
61天至90天	165	527	681
90天以上	2,054	5,245	1,363
	<u>7,025</u>	<u>10,970</u>	<u>25,530</u>

未逾期及未減值的應收款項與大量不同客戶有關，彼等最近沒有拖欠記錄。

附錄一

會計師報告

23. 預付款項、按金及其他應收款項

貴集團

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
預付款項	53	4,786	22,790
按金及其他應收款項	11,084	66,907	45,338
應收少數股東款項(i)	1,012	1,110	—
	<u>12,149</u>	<u>72,803</u>	<u>68,128</u>

附註：

(i) 應收少數股東款項為免息、無抵押及須應要求償還。

24. 現金及現金等價物

貴集團

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
現金及銀行結餘	290,064	1,228,898	246,084
收購時原到期日少於三個月的無抵押定期存款	2,059	—	—
現金及現金等價物	<u>292,123</u>	<u>1,228,898</u>	<u>246,084</u>

貴公司

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
現金及銀行結餘	6,008	148,653	39,016
定期存款	—	—	—
現金及現金等價物	<u>6,008</u>	<u>148,653</u>	<u>39,016</u>

於2007年、2008年及2009年3月31日，貴集團以人民幣為單位的現金及銀行結餘分別為289,406,086港元、1,106,649,753港元及205,331,481港元。人民幣並不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國大陸的外匯管制條例及結匯、付匯及售匯規定，貴集團可以透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存於銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款的存款期各異，由一天至三個月不等，視乎貴集團即時的現金需求，而利息乃按各個短期定期存款利率賺取。銀行結餘及已抵押存款乃存於信譽良好的銀行。現金及現金等價物的賬面金額與其公平值相若。

附錄一

會計師報告

25. 其他應付款項、應計項目及已收按金

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
其他應付款項	16,364	82,975	79,288
預收款項	59,655	104,197	243,473
租賃按金	35,470	14,981	16,585
應付的建設費用及保留金	32,298	239,695	419,087
應計項目	2,657	6,166	11,752
合作按金	24,690	18,029	7,781
	<u>171,134</u>	<u>466,043</u>	<u>777,966</u>

其他應付款項為免息。

26. 計息銀行借貸

	到期	3月31日		
		2007年	2008年	2009年
		千港元	千港元	千港元
即期				
銀行貸款—無抵押		125,414	59,483	8,506
銀行貸款—有抵押		66,075	363,492	462,146
		<u>191,489</u>	<u>422,975</u>	<u>470,652</u>
非即期				
銀行貸款—無抵押	2009年至2010年	119,997	—	—
銀行貸款—有抵押	2009年至2013年	485,848	749,183	898,774
		<u>605,845</u>	<u>749,183</u>	<u>898,774</u>
分析列為：				
須於一年內或應要求償還		191,489	422,975	470,652
須於第二至第五年(包括首尾兩年在內)償還		605,845	749,183	898,774
		<u>797,334</u>	<u>1,172,158</u>	<u>1,369,426</u>

貴集團若干銀行貸款由下列各項抵押：

- (i) 於2007年、2008年及2009年3月31日賬面總值分別約15,947,000港元、42,574,000港元及66,588,000港元的 貴集團若干樓宇及酒店物業(附註11)；
- (ii) 於2007年、2008年及2009年3月31日賬面總值分別約3,307,605,000港元、4,522,843,000港元及3,524,783,000港元的 貴集團位於中國大陸的若干投資物業(附註12)；
- (iii) 於2007年、2008年及2009年3月31日賬面總值分別約136,109,000港元、182,057,000港元及140,549,000港元的 貴集團位於中國大陸的若干發展中物業(附註13)；
- (iv) 於2007年、2008年及2009年3月31日賬面總值分別約1,901,000港元、2,488,000港元及2,486,000港元的 貴集團若干租賃土地(附註14)；及
- (v) 於2009年3月31日賬面總值約45,255,000港元的 貴集團若干持作出售物業。

此外，於2007年、2008年及2009年3月31日，若干 貴公司的董事及 貴公司的實益股東達成集團已擔保 貴集團的若干銀行貸款分別最高達156,258,000港元、59,483,000港元及8,506,000港元。

所有計息銀行貸款按每年5.13%至7.74%不等的浮動利率計息，並以人民幣為單位。

附錄一

會計師報告

27. 應付票據

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
應付票據	—	—	237,332

28. 應付董事款項

應付董事款項為無抵押及免息，且無固定還款期。

29. 計息票據

於2007年7月11日，貴公司向獨立金融機構(可換股票據的最終實益持有人，於下文稱為「票據持有人」)發行125百萬美元可換股票據(「可換股票據」)，票面息率每年7%至11%不等，惟以●為前提。可換股票據將於2012年7月11日到期。於下文所述的修訂前，可換股票據可兌換為貴公司若干比例的股份。兌換價或會受反攤薄調整影響。票據持有人有權將可換股票據兌換為貴公司股份。

於2008年3月28日，貴公司與票據持有人訂立一項協議，據此，可換股票據及構成可換股票據的信託契據的若干條款及條件獲修訂，有關條款及條件由經修訂的條款及條件取代。因此，可換股票據附帶的兌換特性獲撤銷，可換股票據成為純粹的債務(「計息票據」)。可換股票據不可再兌換為貴公司的股份。此外，貴公司現有股東(「現有股東」)將會於●後向票據持有人轉讓現有股東現時所持有的貴公司若干股份。將予轉讓的貴公司股份數目可予調整。

截至2008年3月31日止年度內可換股票據的嵌入式金融衍生工具及負債部分變動如下：

	千港元
於發行日期的衍生部分	485,940
嵌入式金融衍生工具公平值變動	1,167
終止確認	(487,107)
於2008年3月31日的衍生部分	—
於發行日期的負債部分	440,591
利息開支(附註8)	85,308
已付利息	(34,125)
終止確認	(491,774)
於2008年3月31日的負債部分	—

由於上述交易，合共978,881,000港元可換股票據的負債部分及嵌入式金融衍生工具已終止確認，同時為數796,113,000港元計息票據及為數182,768,000港元資本儲備(即為現有股東向貴集團轉讓股份的公平值)則已獲確認。獨立專業合資格估值公司威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)對可換股票據的嵌入式金融衍生工具以及現有股東將予轉讓股份的公平值進行估計。於授出日期採用二項式模式對嵌入式金融衍生工具的公平值進行估計，並已考慮兌換權的條款及條件。將予轉讓股份因終止確認可換股票據負債部分及嵌入式金融衍生工具所產生推算成本的收益淨額並不重要。

截至2009年3月31日止年度內計息票據變動如下：

	千港元
於2008年3月31日及2008年4月1日	796,113
利息開支(附註8)	188,269
已付利息	(68,592)
於2009年3月31日	915,790

30. 遞延稅項

於有關期間內，遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項負債

	加速稅項 折舊	投資物業 重估	西苑 融資租賃	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於2006年4月1日	3,712	354,625	—	358,337
年內收益表內扣除的 遞延稅項(附註9)	7,239	390,114	—	397,353
匯兌調整	360	26,389	—	26,749
於2007年3月31日及2007年4月1日	11,311	771,128	—	782,439
年內收益表內扣除的 遞延稅項(附註9)	4,706	168,266	51,682	224,654
匯兌調整	1,729	85,193	3,126	90,048
於2008年3月31日及2008年4月1日	17,746	1,024,587	54,808	1,097,141
年內收益表內扣除的遞延 稅項(附註9)	5,345	288,475	(55,914)	237,906
匯兌調整	395	22,800	1,106	24,301
於2009年3月31日	23,486	1,335,862	—	1,359,348

貴公司的遞延稅項資產與可用以抵扣未來應課稅利潤的土地增值稅相關，並計入綜合業績。

遞延稅項資產

	土地增值稅的 稅務影響
	千港元
於2006年4月1日	1,200
年內收益表內扣除的遞延稅項(附註9)	1,639
匯兌調整	30
於2007年3月31日及2007年4月1日	2,869
年內收益表內扣除的遞延稅項(附註9)	3,351
匯兌調整	279
於2008年3月31日及2008年4月1日	6,499
年內收益表內扣除的遞延稅項(附註9)	5,949
匯兌調整	151
於2009年3月31日	12,599

31. 應付股東款項

應付 貴公司股東款項為無抵押及免息，自資產負債表結算日起計12個月內毋須償還。

32. 股本

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
法定：			
1,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股	10,000	10,000	10,000
已發行及繳足：			
20,000,000股每股面值0.01港元的普通股	200	200	200

33. 購股權

貴公司已授出若干購股權，向為貴集團業務成就作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及報酬。購股權承授人包括貴集團的管理層。貴公司已於2006年10月13日批准購股權。

購股權獲行使時將會相等於●時，貴公司股本中普通股總額的3%。購股權必須於●兩至三年內行使，行使價須為●的50%。

有關期間內，所有購股權乃授予管理層，而於各期間結算日，所有該等購股權尚未獲行使。期內授出的購股權的公平值為67,521,000港元，由威格斯進行估計。截至2007年、2008年及2009年3月31日止年度，已確認為數18,115,000港元、39,524,000港元及6,587,000港元購股權開支。

於授出日期採用二項式模式對期內授出的以權益結算的購股權的公平值進行估計，並已考慮購股權獲授出時的條款及條件。下表列示所用模式的輸入值：

貴公司股份價值	參照類似的公司
估計行使價	授出日期股價50%
股息率(%)	0.00
預期波動性(%)	40.00
無風險利率(%)	3.90
預期購股權年期(年)	2.40

購股權的預期年期乃按過去三年的歷史數據得出，未必顯示可能發生的行使情況。預期波動性反映了一項假設，即歷史波動性能顯示未來走勢，有關走勢亦未必是實際的結果。由於貴公司並非上市公司，其股份價值乃參照類似的公司的市盈率而釐定。行使價相等於●的50%。由於價格並非於財務資料獲批准當日釐定，故行使價乃當作批准日期當日股價的50%。預期波動性乃參照市場上類似的公司釐定。購股權的預期年期乃按董事就●作出的估計為基準。

計量公平值時，並無考慮所授出的購股權的其他特性。

34. 儲備

(a) 貴集團

貴集團的儲備金額及於本年度及過往年度的變動乃於財務報表第4頁綜合權益變動表呈列。

根據中外合營企業相關法律及法規，貴集團旗下在中國成立的附屬公司的部分利潤已轉撥至用途受限制的法定儲備金。

(b) 貴公司

	資本儲備	購股權儲備	保留利潤	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
儲備				
於2006年4月1日	—	—	94,792	94,792
以權益結算的購股權安排 (附註33)	—	18,115	—	18,115
年度虧損	—	—	(12,497)	(12,497)
於2007年3月31日及 2007年4月1日	—	18,115	82,295	100,410
以權益結算的購股權安排 (附註33)	—	39,524	—	39,524
股東權益出資(附註29)	182,768	—	—	182,768
年度虧損	—	—	(22,471)	(22,471)
於2008年3月31日及 2008年4月1日	182,768	57,639	59,824	300,231
以權益結算的購股權安排 (附註33)	—	6,587	—	6,587
年度虧損	—	—	(6,729)	(6,729)
於2009年3月31日	182,768	64,226	53,095	300,089

35. 業務合併

於2007年7月27日，貴公司以10,000港元收購華麗城酒店投資有限公司的100%權益，該公司乃貴集團共同控制實體之一華麗城酒店(深圳)有限公司的合營夥伴。進行收購後，華麗城酒店投資有限公司及華麗城酒店(深圳)有限公司成為貴集團的全資附屬公司。

與緊接進行收購前各賬面金額相若的華麗城酒店投資有限公司及華麗城酒店(深圳)有限公司於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	於收購時 確認的公平值
		千港元
收購的負債淨額：		
物業、廠房及設備	11	73,011
預付款項、按金及其他應收款項		3,461
現金及銀行結餘		6,417
計息銀行借貸		(33,075)
應付控股公司款項		(67,508)
其他應付款項及應計項目		(12,012)
		(29,706)
進行收購前 貴集團應佔的權益		9,650
收購產生的商譽	15	20,066
		10
以現金償付		10

附錄一

會計師報告

自進行收購以來，在截至2008年3月31日止年度內，華麗城酒店(深圳)有限公司為貴集團帶來19,596,000港元收入，並導致貴集團的綜合利潤產生虧損10,832,000港元。

假使合併於年初進行，貴集團的經營所得收入及貴集團於年度內的利潤分別為575,180,000港元及548,347,000港元。

36. 資產質押

貴集團的銀行貸款(以貴集團的資產作抵押)詳情載於財務資料附註11、12、13、14及26。

37. 或然負債

於各個有關期間終結時，財務資料內未有撥備的或然負債如下：

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
就下列實體獲授的融資而向銀行提供的擔保：			
一家共同控制實體	32,368	—	—
第三方	4,628	126,357	95,915
	<u>36,996</u>	<u>126,357</u>	<u>95,915</u>

於2007年3月31日，貴集團就其一家共同控制實體獲授的融資向一家銀行提供31,805,000港元的公司擔保。於2007年3月31日，該融資已被共同控制實體全數動用。

38. 經營租賃承擔

(a) 作為出租人

貴集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註12)及以合作安排及租賃安排出售的物業，並磋商1至10年的租賃期。租賃條款亦規定租戶支付押金。

於各個有關期間終結時，貴集團根據與租戶訂立的不可註銷經營租賃按下列到期日之未來最低應收租金總額如下：

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
一年內	47,982	85,388	65,564
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	48,795	93,314	46,695
五年以後	24,908	10,792	13,795
總計	<u>121,685</u>	<u>189,494</u>	<u>126,054</u>

(b) 作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租賃其若干員工宿舍及已售物業，並磋商1至10年的物業租賃期。

附錄一

會計師報告

於各個有關期間終結時，貴集團根據不可註銷經營租賃按下列到期日之未來最低租金總額如下：

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
一年內	4,336	5,456	73,195
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	13,696	20,443	61,033
五年以後	9,361	9,467	2,972
總計	27,393	35,366	137,200

39. 承擔

除上文附註38(b)詳述的經營租賃承擔外，於各個有關期間終結時，貴集團有下列資本承擔：

貴集團

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
已訂約但未撥備：			
發展中物業	144,661	827,026	304,065
購買土地	48,650	25,353	28,541
	193,311	852,379	332,606

貴公司

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
向附屬公司出資	35,403	76,583	67,228

40. 關連人士交易

(a) 除財務資料另有披露的交易外，於有關期間內，貴集團與關連人士進行了下列重大交易：

	附註	截至3月31日止年度		
		2007年	2008年	2009年
		千港元	千港元	千港元
貴公司董事擔任控股股東的公司：				
購買產品	(i)	600	420	81
已付管理費	(ii)	568	442	—
已付顧問費	(iii)	600	600	600
已付租金及相關服務費用	(iv)	—	—	1,406
關連人士／主要管理人員：				
銷售物業	(v)	2,218	—	—

附註：

- (i) 從關連公司購買產品，乃根據已發佈的價格及關連公司向主要客戶提出的條件而進行。
- (ii) 管理費乃與關連公司向貴集團提供的管理及行政服務有關。有關費用乃按關連公司實際產生的員工成本計算。
- (iii) 顧問費乃與關連公司向貴集團提供的顧問及管理服務有關，並根據雙方協定的條款而進行。
- (iv) 租金及相關服務費用與一家關連公司向貴集團出租辦公室面積有關。有關費用根據雙方協定條款計算。

附錄一

會計師報告

(v) 向關連人士／主要管理人員銷售物業，乃按已發佈價格折讓2%至5%進行。

(b) 與關連人士之間的其他交易

在2007年年度內，貴集團的共同控制實體華麗城酒店(深圳)有限公司及華南富豪酒樓(深圳)有限公司無償佔用由貴公司一家附屬公司擁有的酒店及酒樓樓宇，以於直至2007年8月前經營其酒店及酒樓業務。

於2007年、2008年及2009年3月31日，貴公司的董事及一家關連公司已擔保分別最高達156,258,000港元、59,483,000港元及8,506,000港元的貴集團若干銀行貸款(附註26)。

(c) 與關連人士之間的未結付結餘

(i) 貴集團於各個資產負債表結算日的應收少數股東款項詳情載於附註23。

(ii) 貴集團於各個資產負債表結算日的應收／應付共同控制實體及聯營公司款項詳情分別在附註17及18披露。

(iii) 貴集團於各個資產負債表結算日的應付董事及股東款項詳情分別載於附註28及31。

(d) 貴公司主要管理人員薪酬

	截至3月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
短期僱員福利	10,493	16,058	16,010
離職後福利	87	117	132
以股份形式付款	18,115	39,524	6,587
支付予主要管理人員的 薪酬總額	<u>28,695</u>	<u>55,699</u>	<u>22,729</u>

董事酬金進一步詳情載於財務資料附註7。

41. 金融工具分類

各類金融工具於資產負債表結算日的賬面金額如下：

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
財務資產－貸款及應收款項			
應收共同控制實體款項(附註17)	44,780	12,930	9,114
應收貸款	11,633	7,275	4,414
融資租賃應收款項	—	75,007	65,952
應收貿易賬款	7,025	10,970	25,530
其他應收款項	9,637	65,149	43,417
現金及現金等價物	292,123	1,228,898	246,084
	<u>365,198</u>	<u>1,400,229</u>	<u>394,511</u>

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
按攤銷成本列賬的財務負債			
應付一家聯營公司款項(附註18).....	2,650	2,789	2,857
計入其他應付款項的財務負債(附註25).....	48,662	322,670	498,375
計息票據.....	—	796,113	915,790
應付票據.....	—	—	237,332
計息銀行借貸.....	797,334	1,172,158	1,369,426
	<u>848,646</u>	<u>2,293,730</u>	<u>3,023,780</u>

42. 財務風險管理目標及政策

貴集團主要金融工具包括銀行貸款、現金及短期存款。該等金融工具主要為 貴集團業務籌集資金。 貴集團亦擁有多項其他財務資產，例如直接從業務營運產生的應收貿易賬款。

貴集團現時及整個回顧年度內的政策是不進行金融工具的買賣。

貴集團金融工具所產生的主要風險包括利率風險、信貸風險、流動資金風險及外匯風險。董事會對管理上述各項風險的政策進行檢討及協定，該等風險概述如下。

利率風險

貴集團面臨的利率風險主要與 貴集團的借貸相關。 貴集團借貸的利率及還款期於財務資料附註26中披露。 貴集團的政策是為其借貸取得最有利的利率。

鑑於有關 貴集團借貸的利息開支主要用作物業建築，並於產生時予以資本化，管理層預期有關期間的利率變動不會導致任何重大影響。

信貸風險

貴集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行貿易。 貴集團的政策是，對所有擬按信貸條款進行貿易的客戶進行信貸核實程序。此外， 貴集團持續對應收款項結餘進行監控，而其所面臨的壞賬風險並不顯著。

貴集團其他財務資產(包括現金及現金等價物)的信貸風險乃因交易對手方違約而產生，所面臨的最大信貸風險相等於該等工具的賬面金額。

由於 貴集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行貿易，故毋須提供抵押品，惟本財務資料附註19所披露向買家提供的應收貸款除外。

流動資金風險

貴集團的目標是透過使用銀行貸款，維持資金持續性與靈活性之間的平衡。

貴集團於資產負債表結算日的財務負債的到期資料(按照合同未折現付款)如下：

貴集團

	2009年		
	一年內	一至五年	總計
	千港元	千港元	千港元
計入其他應付款項的財務負債	498,375	—	498,375
計息票據	78,000	1,233,375	1,311,375
計息銀行借貸	470,652	898,774	1,369,426
應付票據	237,332	—	237,332
總計	<u>1,284,359</u>	<u>2,132,149</u>	<u>3,416,508</u>

	2008年		
	一年內	一至五年	總計
	千港元	千港元	千港元
計入其他應付款項的財務負債	322,670	—	322,670
計息票據	68,250	1,311,375	1,379,625
計息銀行借貸	422,975	749,183	1,172,158
總計	<u>813,895</u>	<u>2,060,558</u>	<u>2,874,453</u>

	2007年		
	一年內	一至五年	總計
	千港元	千港元	千港元
計入其他應付款項的財務負債	48,662	—	48,662
計息銀行借貸	191,489	605,845	797,334
總計	<u>240,151</u>	<u>605,845</u>	<u>845,996</u>

貴公司於資產負債表結算日的財務負債的到期資料(按照合同未折現付款)如下：

貴公司

	2009年			
	應要求	一年內	一至五年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付附屬公司款項	51,307	—	—	51,307
計入其他應付款項的財務負債	—	4,496	—	4,496
計息票據	—	78,000	1,233,375	1,311,375
總計	<u>51,307</u>	<u>82,496</u>	<u>1,233,375</u>	<u>1,367,178</u>

	2008年			
	應要求	一年內	一至五年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付附屬公司款項	65,400	—	—	65,400
計入其他應付款項的財務負債	—	9,140	—	9,140
計息票據	—	68,250	1,311,375	1,379,625
總計	<u>65,400</u>	<u>77,390</u>	<u>1,311,375</u>	<u>1,454,165</u>

附錄一

會計師報告

	2007年			
	應要求	一年內	一至五年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付附屬公司款項	95,104	—	—	95,104
計入其他應付款項的財務負債	—	4,738	—	4,738
總計	95,104	4,738	—	99,842

外匯風險

貴集團在中國僅有的投資項目仍為其經營公司，該公司僅在中國大陸經營業務。除應付利息、貴集團撥資營運所需而取得的外幣貸款的還款以及其附屬公司可能向其股東宣派的任何潛在股息外，大部分收入、資本投資及開支均以人民幣為單位。於本報告日期，貴集團在申領政府批文以購買所需外匯方面，從未遇上任何困難。於審核的有關期間內，貴集團並無為對沖目的而發行任何金融工具。

下表顯示在所有其他變量維持不變的情況下，貴集團稅前利潤於資產負債表結算日對人民幣匯率的可能合理變動的敏感度，有關稅前利潤的變動乃因貨幣資產及負債的公平值出現變動所致。

	人民幣匯率	稅前利潤
	變動	增加／(減少)
	%	千港元
2009年		
倘港元兌人民幣轉弱	5	52,629
倘港元兌人民幣轉強	3	(31,577)
2008年		
倘港元兌人民幣轉弱	5	41,074
倘港元兌人民幣轉強	3	(24,644)
2007年		
倘港元兌人民幣轉弱	5	30,318
倘港元兌人民幣轉強	3	(18,191)

資本管理

貴集團資本管理的首要目標是為了確保貴集團維持持續發展及穩健資本比率的能力，以支持其業務運作及實現最大股東價值。

貴集團根據經濟情況的變動，管理其資本結構並對其作出調整。為維持或調整資本結構，貴集團可能會調整向股東派發的股息付款、向股東返還資本或發行新股。於有關期間內，並無就管理資本更改其目標、政策或程序。

貴集團採用資本負債比率（債務淨額除以權益總額）監控資本情況。債務淨額包括計息銀行借貸、計息票據及應付票據減現金及現金等價物。於資產負債表結算日，資本負債比率如下：

貴集團

	3月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
債務淨額	505,211	739,373	2,276,464
權益總額	2,522,429	3,642,552	4,495,958
資本負債比率	20%	20%	51%

III. 結算日後事項

- (a) 於2009年6月26日，貴集團與票據持有人訂立第二份票據修訂協議，以將計息票據截至2010年、2011年及2012年7月10日止三個年度各年的票息分別由9%、11%及11%調減至0%、3%及6%。此外，計息票據的提早贖回權經已撤銷。同日，現有股東與票據持有人訂立補充協議，以變更股份轉讓協議的若干條款。

於2009年7月6日及2009年7月24日，貴集團與三名票據持有人訂立協議，以購回彼等實益擁有的計息票據尚未贖回本金額（94.5百萬美元）連同所有累計及未付利息（如有），代價為78.53百萬美元。於貴集團完成購回該等計息票據後，計息票據已註銷，而計息票據的尚未贖回本金額由125百萬美元減至30.5百萬美元。

- (b) 於2009年6月6日，貴集團就486,530平方米土地與紫金縣國土資源局訂立土地使用權轉讓協議，總代價為人民幣72,979,500元。於2009年3月31日，就（但不限於）該幅土地支付的預付按金為約74.7百萬港元（附註21）。

- (c) 於2009年8月28日，貴集團成立一家名為南寧華南城有限公司的新公司，從事物業發展及管理業務。南寧華南城有限公司的註冊資本為人民幣150百萬元。

IV. 結算日後財務報表

貴公司或貴集團目前旗下任何公司概無就2009年3月31日後任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

華南城控股有限公司

列位董事

●

台照

安永會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

2009年●月●日