

以下為本公司的申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本文件內。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓

[初稿]

敬啟者：

本申報會計師(以下簡稱「本所」)謹此就以下第I至III節所載明發集團(國際)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的財務資料(「財務資料」)列載報告如下。此等財務資料包括於2006年、2007年及2008年12月31日和2009年6月30日的綜合資產負債表、貴公司於2007年及2008年12月31日和2009年6月30日的資產負債表，以及截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年及截至2008年和2009年6月30日止六個月(「有關期間」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

貴公司於2007年11月27日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據於2008年9月26日完成的集團重組(「重組」)，貴公司已成為組成貴集團附屬公司的控股公司。詳情見下文第II節附註1(a)「集團重組」一節。

於本報告日期，貴公司於附屬公司、聯營公司及共同控制實體中所擁有的直接及間接權益已載列於下文第II節附註36。該等公司全部均為私人公司。

組成貴集團的所有公司均以12月31日為財政年度結算日。由於貴公司自註冊成立日期以來，除重組外並無涉及任何重大業務交易，且亦無任何須編製經審核財務報表的法定

規定，故並無編製經審核財務報表。貴公司附屬公司的法定經審核財務報表或管理財務報表乃根據其各自註冊成立／成立所在地適用的會計準則及實施的法規編製。有關非由本所但已由其他註冊成立／成立所在地的核數師審核的附屬公司法定財務報表（須進行法定審核），已載列於下文第II節附註36。

就本報告而言，貴公司董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製貴公司及其組成貴集團的附屬公司於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。本所已根據香港核數準則審核截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年及截至2009年6月30日止六個月的相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表而沒有作出任何調整編製。

### 董事的責任

貴公司的董事負責根據香港財務準則編製及真實而公平地列報相關財務報表。

對於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年及截至2009年6月30日止六個月的財務資料，貴公司的董事負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地列報財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務資料相關的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況作出合理的會計估計。

對於截至2008年6月30日止六個月的財務資料，貴公司的董事負責根據下文第II節附註2所載的會計政策編製及列報財務資料，而此等會計政策乃符合香港財務報告準則。

### 申報會計師的責任

就截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年及截至2009年6月30日止六個月的財務資料，本所的責任是根據本所的查閱結果，對該等財務資料作出意見並將意見向閣下報告。本所已查閱在編製該等財務資料時所用的相關財務報表，並已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行本所認為必需的額外程序。

就截至2008年6月30日止六個月的財務資料，本所的責任是根據本所的審閱，對該等財務資料作出結論並將結論向閣下報告。本所已根據香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故不能令本所可保證本所將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，本所不發表審核意見。

### 意見及審閱結論

本所認為，就本報告而言，截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年及截至2009年6月30日止六個月的財務資料已真實而公平地反映貴公司於2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的事務狀況與貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的事務狀況，以及貴集團截至該等日期止各個年度及期間的綜合業績和現金流量。

按照本所的審閱（不構成審核），本所並無發現任何事項，令本所相信就本報告而言，截至2008年6月30日止六個月的財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註2所載的會計政策編製，而此等會計政策乃符合香港財務報告準則。

附錄一

會計師報告

I 貴集團的財務資料

(a) 綜合資產負債表

	附註	於12月31日			於2009年
		2006年	2007年	2008年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備 .....	6	333,829	334,745	202,658	197,214
投資物業 .....	7	1,404,000	1,860,000	1,967,023	2,014,569
土地使用權 .....	9	35,916	26,484	25,828	25,499
無形資產 .....	10	7,760	7,760	14,723	14,723
聯營公司 .....	12	—	9,731	—	—
共同控制實體 .....	13(a)	629	—	144,888	144,884
遞延所得稅資產 .....	23	118,886	183,402	125,144	124,364
其他非流動資產 .....	8	938,116	903,773	590,094	755,002
		<u>2,839,136</u>	<u>3,325,895</u>	<u>3,070,358</u>	<u>3,276,255</u>
<b>流動資產</b>					
土地使用權 .....	9	688,350	1,246,031	1,464,795	1,425,089
發展中物業 .....	11	2,309,499	3,088,049	3,900,044	3,604,545
持有作銷售的已完成物業 .....	14	508,432	944,790	1,155,714	1,161,361
存貨 .....		18,247	6,573	8,075	8,586
貿易及其他應收賬款 及預付款項 .....	15	286,366	233,540	216,730	239,009
預繳所得稅 .....		121,363	116,984	106,493	87,664
應收關連方款項 .....	16	97,091	54,746	3,360	3,512
應收少數股東款項 .....	17	70,076	63,710	39,686	64,070
受限制現金 .....	18	1,000	—	38,000	160,000
現金及現金等價物 .....	18	349,988	172,736	122,233	222,598
		<u>4,450,412</u>	<u>5,927,159</u>	<u>7,055,130</u>	<u>6,976,434</u>
持有作銷售的出售組合資產 ..	40	—	82,952	—	—
		<u>4,450,412</u>	<u>6,010,111</u>	<u>7,055,130</u>	<u>6,976,434</u>
<b>資產總值 .....</b>		<u><u>7,289,548</u></u>	<u><u>9,336,006</u></u>	<u><u>10,125,488</u></u>	<u><u>10,252,689</u></u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司權益持有人</b>					
<b>應佔股本及儲備</b>					
股本 .....	19	—	1	1	1
儲備 .....	20	516,613	1,064,829	1,797,122	1,944,734
		<u>516,613</u>	<u>1,064,830</u>	<u>1,797,123</u>	<u>1,944,735</u>
<b>少數股東權益 .....</b>		<u>123,103</u>	<u>123,530</u>	<u>66,467</u>	<u>65,405</u>
<b>權益總額 .....</b>		<u><u>639,716</u></u>	<u><u>1,188,360</u></u>	<u><u>1,863,590</u></u>	<u><u>2,010,140</u></u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日			於2009年
		2006年	2007年	2008年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
遞延政府補助 .....	21	—	—	1,978	1,950
借款 .....	22	330,000	1,269,000	594,990	1,267,490
遞延所得稅負債 .....	23	100,559	299,128	335,153	392,074
		<u>430,559</u>	<u>1,568,128</u>	<u>932,121</u>	<u>1,661,514</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款 .....	24	1,680,061	1,924,668	2,761,450	2,475,672
來自客戶的預付款 .....		2,971,789	2,813,532	1,753,102	1,780,429
應付關連方款項 .....	25	902,110	968,326	718,159	575,804
應付少數股東款項 .....	17	67,017	57,650	76,298	66,513
應繳所得稅 .....		281,112	595,154	942,593	901,991
借款 .....	22	260,000	115,000	1,030,010	743,860
其他負債及費用撥備 .....	26	57,184	74,499	48,165	36,766
		<u>6,219,273</u>	<u>6,548,829</u>	<u>7,329,777</u>	<u>6,581,035</u>
與持有作銷售的出售組合 直接相關的負債 .....	40	—	30,689	—	—
		<u>6,219,273</u>	<u>6,579,518</u>	<u>7,329,777</u>	<u>6,581,035</u>
負債總額 .....		<u>6,649,832</u>	<u>8,147,646</u>	<u>8,261,898</u>	<u>8,242,549</u>
權益及負債總額 .....		<u>7,289,548</u>	<u>9,336,006</u>	<u>10,125,488</u>	<u>10,252,689</u>
流動(負債)/資產淨額 .....		<u>(1,768,861)</u>	<u>(569,407)</u>	<u>(274,647)</u>	<u>395,399</u>
資產總值減流動負債 .....		<u>1,070,275</u>	<u>2,756,488</u>	<u>2,795,711</u>	<u>3,671,654</u>

(b) 貴公司的資產負債表

	附註	於12月31日		於2009年
		2007年	2008年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司的投資 .....		—	—	—
<b>流動資產</b>				
應收關連方款項 .....	16	1	1	1
現金及現金等價物 .....		—	—	9
		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>10</u>
資產總值 .....		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>10</u>
<b>權益</b>				
<b>貴公司權益持有人</b>				
<b>應佔股本及儲備</b>				
股本 .....	19	1	1	1
儲備 .....	20	(36)	(16,761)	(16,764)
權益總額 .....		<u>(35)</u>	<u>(16,760)</u>	<u>(16,763)</u>
<b>負債</b>				
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬款 .....	24	36	16,761	16,773
負債總額 .....		<u>36</u>	<u>16,761</u>	<u>16,773</u>
權益及負債總額 .....		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>10</u>
流動負債淨額 .....		<u>(35)</u>	<u>(16,760)</u>	<u>(16,763)</u>
資產總值減流動負債 .....		<u>(35)</u>	<u>(16,760)</u>	<u>(16,763)</u>

附錄一

會計師報告

(c) 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>						
收益.....	5	1,296,200	2,168,677	2,061,065	1,566,395	912,883
銷售成本.....	28	(877,005)	(1,198,986)	(925,945)	(661,982)	(623,141)
毛利.....		419,195	969,691	1,135,120	904,413	289,742
投資物業的						
公允值收益.....	7	497,463	235,324	117,830	237,068	47,546
其他收益.....	27	8,980	18,827	69,858	57,498	28,976
銷售及市場推廣						
成本.....	28	(68,754)	(65,937)	(47,426)	(20,190)	(23,311)
行政開支.....	28	(65,953)	(102,170)	(110,983)	(55,374)	(46,891)
其他經營開支.....	28	(71,623)	(50,448)	(156,190)	(35,482)	(5,625)
經營利潤.....		719,308	1,005,287	1,008,209	1,087,933	290,437
財務收入.....	29	5,320	2,909	1,584	454	93
融資成本.....	29	(3,608)	(33,844)	(48,075)	(24,169)	(20,577)
財務收入／(成本)						
一淨額.....	29	1,712	(30,935)	(46,491)	(23,715)	(20,484)
所佔業績：						
一聯營公司.....	12	—	(69)	(2,707)	(855)	—
一共同控制實體.....	13	(633)	(816)	(2,259)	(2,147)	(4)
		(633)	(885)	(4,966)	(3,002)	(4)
扣除所得稅前利潤...		720,387	973,467	956,752	1,061,216	269,949
所得稅開支.....	31	(241,328)	(565,599)	(546,257)	(488,934)	(123,399)
持續經營業務年度						
／期內利潤.....		479,059	407,868	410,495	572,282	146,550
已終止經營業務						
已終止經營業務						
年度／期內利潤...	40	3,369	7,887	6,455	6,455	—
年度／期內利潤.....		482,428	415,755	416,950	578,737	146,550
應佔年度／期內利潤：						
貴公司權益持有人...		480,594	415,328	448,413	578,881	147,612
少數股東權益.....		1,834	427	(31,463)	(144)	(1,062)
		482,428	415,755	416,950	578,737	146,550
貴公司權益持有人						
應佔持續經營業務						
及已終止經營業務						
年度／期內利潤的						
每股基本及攤薄盈利						
(人民幣).....						
一來自持續經營						
業務.....	34	不適用	不適用	40,261	52,122	13,419
一來自已終止經營						
業務.....	34	不適用	不適用	504	504	—
		不適用	不適用	40,765	52,626	13,419
股息.....	32	—	—	—	—	—

附錄一

會計師報告

(d) 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
年度／期內利潤 .....		482,428	415,755	416,950	578,737	146,550
其他全面收益						
業主自用物業轉撥為 投資物業時的 重估盈餘						
— 扣除稅項 .....	7、23	—	132,664	11,278	11,278	—
全面收益總額 .....		<u>482,428</u>	<u>548,419</u>	<u>428,228</u>	<u>590,015</u>	<u>146,550</u>
應佔全面收益總額：						
貴公司權益持有人 ...		480,594	547,992	459,691	590,159	147,612
少數股東權益 .....		<u>1,834</u>	<u>427</u>	<u>(31,463)</u>	<u>(144)</u>	<u>(1,062)</u>
		<u>482,428</u>	<u>548,419</u>	<u>428,228</u>	<u>590,015</u>	<u>146,550</u>

附錄一

會計師報告

(e) 綜合權益變動表

	附註	貴公司權益持有人 應佔股本及儲備		少數	總計
		股本	儲備	股東權益	
		人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元	
於2006年1月1日的結餘.....		—	36,019	116,758	152,777
少數股東向附屬公司注資.....		—	—	4,511	4,511
年度全面收益總額.....		—	480,594	1,834	482,428
於2006年12月31日的結餘.....		—	516,613	123,103	639,716
發行股份.....		1	—	—	1
附屬公司當時的權益持有人					
向附屬公司注資.....		—	224	—	224
年度全面收益總額.....		—	547,992	427	548,419
於2007年12月31日的結餘.....		1	1,064,829	123,530	1,188,360
附屬公司當時的權益持有人					
向附屬公司注資.....		—	73,060	—	73,060
就收購一間共同控制附屬公司應付					
當時權益持有人的代價.....		—	(9,654)	—	(9,654)
應付控股股東款項資本化.....	3(c)	—	209,196	—	209,196
收購少數股東權益.....		—	—	(3,037)	(3,037)
出售附屬公司.....	41	—	—	(22,563)	(22,563)
年度全面收益總額.....		—	459,691	(31,463)	428,228
於2008年12月31日的結餘.....		1	1,797,122	66,467	1,863,590
期內全面收益總額.....		—	147,612	(1,062)	146,550
於2009年6月30日的結餘.....		1	1,944,734	65,405	2,010,140
(未經審核)：					
於2007年12月31日的結餘.....		1	1,064,829	123,530	1,188,360
附屬公司當時的權益持有人					
向附屬公司注資.....		—	73,060	—	73,060
就收購一間共同控制附屬公司應付					
當時權益持有人的代價.....		—	(9,654)	—	(9,654)
收購少數股東權益.....		—	—	(3,037)	(3,037)
出售附屬公司.....	41	—	—	(22,563)	(22,563)
期內全面收益總額.....		—	590,159	(144)	590,015
於2008年6月30日的結餘.....		1	1,718,394	97,786	1,816,181



附錄一

會計師報告

(f) 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>經營活動</b>						
經營產生／(所用) 的現金淨額	33	126,667	(711,902)	(167,904)	(130,682)	90,705
已收利息		5,323	2,919	1,584	454	93
已付利息		(27,861)	(76,886)	(124,337)	(64,590)	(57,557)
已付中國企業 所得稅		(79,959)	(128,128)	(94,511)	(63,600)	(73,121)
已付中國土地 增值稅		(21,349)	(30,424)	(3,591)	(1,394)	(1,827)
經營活動產生／ (所用)的 現金淨額		2,821	(944,421)	(388,759)	(259,812)	(41,707)
<b>投資活動</b>						
添置物業、廠房 及設備以及 投資物業		(132,244)	(52,847)	(3,454)	(2,607)	(6,823)
銷售物業、廠房 及設備		—	10	—	—	—
增購土地使用權		(10,043)	—	(13,561)	(13,561)	—
向少數股東作出 的現金墊款		(1,139)	(14,944)	—	—	(43,249)
向一間共同控制 實體作出的 現金墊款		(387)	(4,260)	—	—	—
向關連方作出的 現金墊款		(204,243)	(90,567)	(22,645)	(16,936)	(10,743)
向第三方(作出) ／收取的 現金墊款		(1,000)	49,215	1,000	1,000	—
收購附屬公司， 扣除購入的 現金	39	—	(4,080)	1,230	1,230	—
出售附屬公司， 扣除出售的 現金	41	—	(483)	14,987	14,987	—
收購一間聯營 公司額外權益 的預付款項		(40,000)	(132,200)	—	—	—
收購一間附屬公司 的預付款項		(1,250)	—	—	—	—
向一間聯營公司 注資		—	(9,800)	—	—	—
向一間共同控制 實體注資		(875)	—	—	—	—
投資活動所用的 現金淨額		(391,181)	(259,956)	(22,443)	(15,887)	(60,815)

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2006年	2007年	2008年	2008年	2009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>融資活動</b>						
動用借款 .....		490,000	1,074,000	395,000	240,000	1,407,500
償還借款 .....		(300,000)	(265,000)	(169,000)	(25,000)	(1,021,150)
來自少數股東的 現金墊款 .....		12,893	11,942	39,889	—	9,061
來自一間共同 控制實體的 現金墊款 .....		—	4,073	—	—	—
來自／(償還) 關連方的 現金墊款 .....		23,263	312,003	36,664	14,664	(112,521)
來自／(償還) 第三方的 現金墊款 .....		100,000	(101,100)	49,742	47,642	(80,000)
來自少數股東的 注資 .....		4,511	—	—	—	—
融資活動產生的 現金淨額 .....		330,667	1,035,918	352,295	277,306	202,890
匯率變動對現金的 影響 .....		(655)	(198)	(191)	(174)	(3)
現金及現金等價物 的增加／(減少) 淨額 .....		(58,348)	(168,657)	(59,098)	1,433	100,365
年初／期初的現金及 現金等價物 .....		408,336	349,988	181,331	181,331	122,233
分類為持有作銷售 資產 .....	40(a)	—	(8,595)	—	—	—
年終／期終的現金 及現金等價物 .....	18	349,988	172,736	122,233	182,764	222,598

## II 財務資料附註

### 1 集團重組及編製基準

#### (a) 集團重組

明發集團(國際)有限公司(「貴公司」)於2007年11月27日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為 Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。

貴公司從事投資控股，其附屬公司主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資及酒店經營(統稱為「核心業務」)。除核心業務外，於以下重組(「重組」)完成前，貴集團亦透過廈門市明發物業發展公司(「廈門物業發展」)、廈門明發裝修設計工程有限公司(「廈門裝修」)、明發集團南京千秋業水泥製品有限公司(「南京千秋業」)及明發集團南京建材發展有限公司(「南京建材」)從事其他業務(即非核心業務)，包括建材生產及物業管理(統稱為「已終止經營業務」)。

貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)已進行以下重組：

黃煥明先生、黃麗水先生、黃慶祝先生、黃連春先生(統稱為「控股股東」)及控股股東的代名人陳碧華女士(黃煥明先生的配偶)已成立多間公司，在中國從事物業發展、物業投資及酒店經營，包括：明發集團(香港)有限公司(「明發香港」)及其中國附屬公司(統稱為「明發香港集團」)、香港明華投資發展公司(「明華」，於香港註冊成立)及其中國附屬公司(統稱為「明華集團」)、香港明發瑞豐科技光電有限公司(「明發科技光電」，於香港註冊成立)及其中國附屬公司(統稱為「明發科技光電集團」)及廈門明發集團有限公司(「廈門明發集團」，於中國註冊成立)。

作為重組的一部分，興盛集團有限公司(「興盛集團」)、華運集團有限公司(「華運」)、朝達控股有限公司(「朝達」)及日新控股有限公司(「日新控股」)於英屬處女群島(「英屬處女群島」)成立，並分別由黃煥明先生、黃麗水先生、黃慶祝先生及黃連春先生全資擁有。興盛集團、華運、朝達及日新分別註冊成立利盈投資有限公司(「利盈」)、輝德集團有限公司(「輝德」)、添高國際有限公司(「添高」)及貴公司，所佔股權百分比分別為62.5%、12.5%、12.5%及12.5%。添高其後註冊成立一間全資附屬公司香港盈輝集團有限公司(「盈輝」)。

於2008年1月2日，輝德向控股股東收購明發科技光電全部股權，總代價為1,970,000港元(「港元」)。

於2008年1月4日，明發集團有限公司（「明發集團」，為明發香港的全資附屬公司）向控股股東收購廈門明發集團全部股權。

於2008年1月25日，盈輝與明發科技光電成立的合夥企業，向控股股東代名人陳碧華女士收購明華全部業務及資產，總代價為8,463,950港元，乃根據明華於2007年9月30日的資產淨值釐定。

於2008年2月12日，明發香港按面值向利盈額外配發及發行79,200,000股普通股，代價為79,200,000港元，將根據抵銷契據的條款支付及結算。於本次額外配股完成後，利盈持有明發香港經擴大股本中79,200,000股股份（佔99%權益）、黃煥明持有500,000股股份（佔0.625%權益）、黃慶祝持有100,000股股份（佔0.125%權益）、黃麗水持有100,000股股份（佔0.125%權益）及黃連春持有100,000股股份（佔0.125%權益），據此，黃煥明、黃慶祝、黃麗水及黃連春當時分別持有利盈62.5%、12.5%、12.5%及12.5%股權。

於2008年9月5日，利盈向控股股東收購明發香港全部股權，以按62.5%、12.5%、12.5%及12.5%的比例向興盛集團、華運、朝達及日新配發及發行新股為代價。

於2008年9月26日，貴公司分別向興盛集團、華運、朝達及日新收購利盈、輝德及添高，以按62.5%、12.5%、12.5%及12.5%的比例向彼等配發及發行新股為代價。

於2008年9月26日上述重組完成後，貴公司成為組成貴集團的各附屬公司的控股公司。重組所涉及的公司由一致行動管理該等公司的控股股東持有。因此，重組被視作共同控制下的業務合併。

於2008年9月29日，興盛集團向華運、朝達及日新各轉讓275股貴公司股份，合共佔貴公司已發行股份7.5%。轉讓後，興盛集團持有貴公司55%股權，而華運、朝達及日新各持有貴公司15%股權。

於2009年9月21日，興盛集團、華運、朝達及日新分別向 Galaxy Earnest Limited（銀誠有限公司）（「銀誠」，一間於英屬處女群島註冊成立的新投資控股公司）轉讓其於貴公司的55%、15%、15%及15%的股權。於轉讓後，貴公司為銀誠的全資附屬公司，而銀誠則由興盛集團、華運、朝達及日新分別擁有55%、15%、15%及15%。自此以後，銀誠成為貴集團的直屬及最終控股公司。

另一方面，已終止經營業務分步出售。於2007年12月，貴集團向黃慶祝先生出售廈門物業發展全部權益，代價為人民幣1,100,000元，及向黃連春先生出售廈門裝修全部權益，代價為人民幣5,500,000元。於2008年4月，貴集團向一名第三方及隆福集團有限公司（由黃煥明先生擁有）出售南京千秋業85%權益，總代價為人民幣10,200,000元。於2008年5月，貴集團向第三方出售南京建材全部權益，總代價為1,300,000美元。

**(b) 編製基準**

就本報告而言，財務資料已按香港會計師公會所頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併之合併會計處理」規定的合併會計準則編製。財務資料呈列組成貴集團並從事核心業務的公司以及從事已終止經營業務的公司的綜合財務狀況、業績及現金流量，猶如貴集團架構於有關期間內一直存在或自該等公司各自的註冊成立／成立日期或自該等公司受控股股東控制日期起（以較短者為準）至該等公司各自的倒閉／清盤、以銷售方式出售或以實物分派股息日期止一直存在。

就本報告而言，財務資料包括於整個有關期間核心業務的財務資料及已終止經營業務的財務資料，此乃由於已終止經營業務於該等公司轉讓予若干控股股東或出售予第三方前構成貴集團業務不可或缺的一部分。

貴集團綜合收益表中的少數股東權益指於有關期間貴集團以外的該等權益持有人應佔淨利潤／（虧損）淨額。

貴公司於其附屬公司、聯營公司及共同控制實體的權益的詳情載於下文附註36。

除另有說明外，財務資料以人民幣千元呈列。

**2 主要會計政策概要**

編製財務資料所採用的主要會計政策載列如下。該等政策已於有關期間貫徹應用。

**(a) 編製基準**

財務資料乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及按歷史成本慣例編製，並根據按公允值列賬的投資物業的重估進行修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務資料須採用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用貴集團會計政策時作出判斷。涉及高度判斷或複雜性，或假設及估計對財務資料而言屬重大的範疇，於下文附註4中披露。

貴集團並無提早採納於2009年1月1日開始的年度期間已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的若干新準則、對現有準則的修訂及詮釋。其中與貴集團經營相關者如下：

- 香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」（於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效）。此項經修訂準則規定，如控制權沒有改變，則附有非控制性權益的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或盈

虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在實體內的剩餘權益按公允值重新計量，並在收益表中確認收益或虧損。貴集團將自2010年1月1日起採納此準則。

- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(適用於收購日期為2009年7月1日或之後開始的首個年度申報期間或之後的業務合併)。該修訂準則繼續對業務合併應用收購法(並作出若干重大變動)。例如，收購一項業務支付的全部款項將按收購日的公允值列賬，其中或然款項歸類為債務，並隨後於收益表中重新計量。就個別收購而言，可選擇按公允值或按非控制性權益佔被收購公司的資產淨值比例計量被收購公司的非控制性權益。所有收購相關的成本應列作開支。貴集團將對由2010年1月1日起進行的所有業務合併應用該準則。
- 2009年5月刊發的香港會計師公會的年度改進項目
  - 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈列」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂本闡明了可由對手方選擇透過發行實體股本工具結算的負債的分類。
  - 香港會計準則第7號(修訂本)「現金流量表」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂本規定唯有導致確認一項資產的開支，方合資格分類為投資活動。
  - 香港會計準則第18號(修訂本)「收益」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂本規定了確定一間實體是主事人還是代理的指引。
  - 香港財務報告準則第5號(修訂本)「持有作銷售的非流動資產及已終止經營業務」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂本闡明了香港財務報告準則第5號以外的準則披露並不適用於分類為持有作銷售的非流動資產(出售組合)或已終止經營業務，惟香港財務報告準則特別要求作出披露者除外。就該等資產或已終止經營業務作出額外披露或須符合香港會計準則第1號「財務報表的呈列」的一般規定。
  - 香港財務報告準則第8號(修訂本)「經營分部」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂本闡明了有關各報告分部的資產總值及負債總額的資料僅於定期向主要營運決策人提供有關金額時方須披露。
  - 香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂本取消了作為經營租賃的長期租賃土地的特定分類指引。

在分類土地租賃時，須應用適用於租賃分類的一般原則。倘採納該修訂本，則須按現有資料於租賃開始時重新評估土地租賃分類。

- 香港會計準則第36號(修訂本)「資產減值」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂本闡明了商譽減值測試的准許上限為經營分部進行總計(定義見香港財務報告準則第8號)前的最低水平。

貴集團將由2010年1月1日起採納上述經修訂準則及修訂本。貴集團現正對該等經修訂準則及修訂本的影響進行評估，且並不預期採納將會對貴集團的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

## (b) 綜合賬目

### (i) 附屬公司

附屬公司為貴集團有權監管其財務及經營政策，且一般擁有涉及過半數投票權的股權的所有實體。評估貴集團是否控制另一實體時，會考慮現時是否存在可行使或可轉換的潛在投票權及其影響。

貴集團收購附屬公司以會計購買法計算，惟符合資格列為共同控制業務合併的收購，則以合併會計法入賬。

根據會計購買法，附屬公司由控制權轉移到貴集團當日起全面綜合計算，並於控制權終止當日起不再綜合計算。收購成本按交易當日提供的資產、已發行股本工具及所產生或承擔的負債的公允值，加收購直接產生的成本計算。業務合併所收購的可識別資產及所承擔的負債與或有負債初始按彼等於收購日的公允值計算，而並無計及任何少數股東權益。收購成本超過貴集團分佔所收購可識別資產淨值公允值的差額入賬列為商譽(見附註2(i))。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值的公允值，則有關差額(即負商譽)直接於綜合收益表確認。

根據合併會計法，就控制方而言，合併實體或業務的資產淨值以現有賬面值合併。業績由最早呈列日期或合併實體或業務首次成為共同控制當日(以較遲者為準，不論何日為共同控制合併日期)起合併。

組成貴集團的公司之間的公司間交易、交易結餘及未變現收益均會對銷。除非有證據顯示交易所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已在必要情況下作出調整，以確保與貴集團所採納的政策一致。

在貴公司的資產負債表內，於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損撥備列賬。附屬公司的業績由貴公司按已收及應收股息入賬。

(ii) 與少數股東的交易

貴集團將與少數股東的交易視為與貴集團外部人士的交易。貴集團向少數股東出售項目產生的盈虧，在綜合收益表中入賬。向少數股東購買項目一般會產生商譽，即任何已付代價超過收購附屬公司資產淨值賬面值相關股份的差額。倘收購成本低於收購附屬公司資產淨值賬面值相關權益，則有關差額(即負商譽)會直接在綜合收益表中確認。

(iii) 聯營公司

聯營公司指貴集團對其有重要影響力但並無控制權，一般擁有20%至50%投票權的股權的所有實體。於聯營公司的投資以會計權益法入賬，初始按成本確認。貴集團於聯營公司的投資包括於收購時確認的商譽(見附註2(i))，扣除任何累計減值虧損。

貴集團應佔聯營公司的收購後盈虧於綜合收益表內確認，而其應佔收購後儲備變動於儲備內確認。累計收購後變動按投資的賬面值調整。當貴集團應佔一間聯營公司的虧損相等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，貴集團不會確認其他虧損，除非貴集團已代聯營公司產生債務或代其付款。

貴集團與其聯營公司之間交易的未變現收益將會對銷，惟須以貴集團於聯營公司的權益為限。除非有證據顯示交易所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。聯營公司的會計政策已在必要情況下作出調整，以確保與貴集團所採納的政策一致。

(iv) 合營企業

合營企業乃一項由兩名或以上人士進行受共同控制的經濟活動的合約安排。合營企業具有以下不同的形式及架構：

- 共同控制實體

共同控制實體指以公司、合夥關係或其他實體形式成立的合營企業，合營方於該合營企業擁有各自的權益，並為彼此訂立合約安排，以界定彼等對實體經濟活動的共同控制權。

於共同控制實體的投資以會計權益法入賬，初始按成本確認。綜合收益表包括貴集團應佔共同控制實體的收購後業績，綜合資產負債表則包括貴集團應佔共同控制實體的資產淨值及於收購時確認的商譽(見附註2(i))，扣除任何累計減值虧損。



- 共同控制資產

合營企業涉及合營方就合營企業所貢獻、建立或購入的一項或多項資產的共同控制權及(通常包括)共同擁有權，以及為合營企業奉獻的一項或多項資產的共同控制權及(通常包括)共同擁有權。合營企業不涉及成立公司、合夥關係或其他實體。各合營方分佔資產的產值，由各方協定分擔所產生的開支。

就貴集團於共同控制資產的權益而言，貴集團將按資產性質分類的所佔共同控制資產、所產生的任何負債、與其他合營方就合營企業共同產生所佔任何負債、出售或使用所佔合營企業產生的任何收入，連同所佔合營企業產生的任何費用，以及就其於合營企業的權益所產生的任何費用，於綜合財務報表相類項目內逐項確認。

(c) 分部報告

經營分部的報告形式與提供予主要營運決策人的內部報告形式一致。主要營運決策人被視為作出戰略決策的指導委員會，負責將資源分配至各經營分部及評核其表現。

(d) 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

組成貴集團的各實體的財務報表所載項目乃按該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料則以貴公司的功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易根據交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年終匯率換算以外幣計價的貨幣性資產及負債而產生的外匯收益及虧損乃於綜合收益表中確認。

(iii) 集團公司

組成貴集團的所有公司(該等公司概無擁有嚴重通脹經濟體的貨幣)以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- 資產及負債以結算日的收市匯率換算；

- 收支以平均匯率換算(惟倘該平均匯率並非交易日期當時匯率累計值的合理約數，收支則以交易日期當時匯率換算)；及
- 所有因此而產生的匯兌差額確認為權益的獨立部分。

綜合賬目時，因換算海外業務的投資淨額及指定對沖該等投資的借款及其他貨幣工具而產生的匯兌差額計入擁有人權益。出售海外業務時，記入權益的匯兌差額於綜合收益表確認為出售收益或虧損的一部分。

因收購海外實體而產生的商譽及公允值調整列作海外實體的資產及負債，並以收市匯率換算。

**(e) 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備以歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。樓宇包括酒店樓宇及自用樓宇。

只會於與項目相關的未來經濟利益可能會流入貴集團，而且能夠可靠計算項目的成本時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(視乎何者適合)。重置部分的賬面值不會再確認。所有其他維修及保養費用於其產生期間在綜合收益表中支銷。

物業、廠房及設備按直線法以成本減餘值於估計可使用年期計算折舊如下：

樓宇 .....	20至40年
機器 .....	5至20年
傢俬及寫字樓設備 .....	5年
汽車 .....	5年
樓宇裝修 .....	5至15年

資產餘值及可使用年期會於各結算日審閱，並在適當時作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損以所得款項與賬面值相比計算，並於綜合收益表內列賬。

**(f) 建設中資產**

建設中資產以歷史成本減減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關的開支，

其中包括於發展期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。完工後，資產會轉撥至物業、廠房及設備內的樓宇，或其他非流動資產。

建設中資產概無計提折舊。倘建設中資產的賬面值高於其估計可收回金額，則會即時撇減至其可收回金額。

**(g) 投資物業**

貴集團為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有但並不佔用的物業，列作投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及貴集團擁有的樓宇。根據經營租賃持有的土地如能符合投資物業其他定義，則分類為投資物業及入賬。經營租賃視為融資租賃入賬。

目前正在建造或發展以供日後用作投資物業的物業分類為投資物業，按公允值列賬。倘無法可靠地釐定公允值，則建設中投資物業於公允值可以釐定或工程完工前(以較早者為準)將以成本計量。物業於該日的公允值與當時賬面值之間的任何差額均在綜合收益表中確認。

投資物業初步按其成本(包括相關交易成本)計量。經初步確認後，投資物業按公允值入賬。公允值以交投活躍市場的價格為基礎，並於需要時就特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。倘無法獲得此項資料，貴集團會採用其他估值方法，例如活躍程度稍遜市場的近期價格或折現現金流量預測。該等估值於各結算日由外聘估值師進行。現正重建以持續用作投資物業，或其市場活躍程度下降的投資物業繼續按公允值計量。

投資物業的公允值可因應當時市況，反映(其中包括)現有租賃的租金收入及來自未來租賃的租金收入的假設。

只會於與項目相關的未來經濟利益可能會流入貴集團，而且能夠可靠計量項目成本時，其後開支方會計入資產的賬面值。所有其他維修及保養費用於其產生的財政期間在綜合收益表中支銷。

投資物業的公允值變動於綜合收益表中確認。

倘投資物業由擁有人佔用，則重新分類為物業、廠房及設備，而就會計而言，其於重新分類當日的公允值將變為成本。

倘物業、廠房及設備因其用途改變而成為投資物業，則該項目賬面值與公允值之間於

轉撥日期的任何差額會根據香港會計準則第16號於權益中確認為物業、廠房及設備重估。然而，倘公允值收益撥回先前的減值虧損，則於綜合收益表中確認收益。

就將發展中物業或持有作銷售的已完成物業轉撥至投資物業而言，物業於該日的公允值與其當時賬面值間的任何差額均於綜合收益表內確認。

**(h) 於附屬公司、聯營公司、共同控制實體的投資及非金融資產的減值**

沒有確定使用年期的資產(如商譽)毋須攤銷，但須每年進行減值測試。當有事件出現或情況顯示賬面值可能無法收回，資產會進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產的公允值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。為評估減值，資產將列入可獨立識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外的非金融資產出現減值時，於每個報告日期就可能撥回的減值進行檢討。

**(i) 無形資產 — 商譽**

商譽指收購成本超逾貴集團於收購當日分佔所收購附屬公司／聯營公司／共同控制實體可識別資產淨值的公允值。收購附屬公司的商譽計入無形資產。收購聯營公司／共同控制實體的商譽計入於聯營公司／共同控制實體的投資。商譽會進行減值測試，並以成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損不予撥回。出售實體的盈虧包括與已出售實體有關的商譽的賬面值。

商譽分配至現金產生單位以進行減值測試，預期於產生商譽的業務合併中獲利的現金產生單位或現金產生單位組別中作出有關分配。

**(j) 發展中物業**

發展中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。可變現淨值計入預期將予變現的最終價格減適用的可變銷售開支及預計完工成本。

物業的發展成本包括於發展期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。完工後，有關物業會轉撥至持有作銷售的已完成物業。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的施工期預期超過正常營運週期。

**(k) 持有作銷售的已完成物業**

持有作銷售的已完成物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的發展成本。

可變現淨值參考在日常業務過程中已售物業的銷售所得款項，減適用的可變銷售開支，或按管理層根據當時市況所作的估計而釐定。

**(l) 存貨**

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本採用加權平均法釐定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價，減適用的可變銷售開支。

**(m) 貿易及其他應收賬款**

貿易及其他應收賬款為並非在活躍市場報價且附有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，並於交易日（即貴集團無意買賣應收款項而直接向債務人提供款項、貨品或服務之日）確認。

貿易及其他應收賬款初始按公允值確認，隨後使用實際利率法以攤銷成本減減值撥備計算。倘有客觀證據顯示貴集團不能根據應收款項的原有條款收回所有款項，則會就貿易及其他應收賬款計提減值撥備。債務人出現重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組及拖欠或未能還款，均被視為貿易應收賬款出現減值的跡象。撥備金額為資產的賬面值與按原實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。資產的賬面值透過撥備賬撇減，而虧損金額則於綜合收益表中確認。倘應收款項不可收回，則於應收款項的撥備賬內撇銷。其後收回先前已撇銷的金額乃計入綜合收益表內。

除到期日超過結算日後12個月而分類為非流動資產外，貿易及其他應收賬款計入流動資產。

**(n) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括手頭及銀行現金以及銀行活期存款。現金及現金等價物不包括受限制現金。

**(o) 持有作銷售的出售組合及已終止經營業務**

倘持有作銷售的出售組合資產主要透過銷售交易而非持續使用而收回其賬面值，則分類為持有作銷售資產，並按賬面值與公允值兩者中的較低者減銷售成本入賬。該等資產可為實體的組成部分、出售組合或個別非流動資產。

已終止經營業務為一項已出售或分類為持有作銷售的實體的組成部分，且為(a)一項獨立的主要業務或地區性業務；(b)出售一項獨立主要業務或地區性業務的單一協調計劃的一部分；或(c)專為轉售目的而購入的附屬公司。

**(p) 借款**

借款初始按公允值減已產生的交易成本確認。借款隨後以攤銷成本列賬，而所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額在借款期間按實際利率法於綜合收益表確認。

借款分類為流動負債，惟貴集團有權無條件延遲至結算日後最少12個月清還的負債除外。

建設任何合資格資產產生的借款成本於有關資產完成及準備作其預定用途所需的期間內資本化。其他借款成本則於其產生期間內列為開支。

**(q) 即期及遞延所得稅**

本期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合收益表確認，但與直接於權益確認的項目有關者除外，在此情況下，稅項亦於權益確認。

即期所得稅支出按貴公司及其附屬公司／聯營公司／共同控制實體營運及產生應課稅收入所在國家於結算日頒佈或實質頒佈的稅法為基準計算。管理層根據適用稅務規例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅按資產與負債的稅基與其賬面值的暫時性差額於綜合財務報表內以負債法確認。然而，倘於業務合併以外的交易中因初步確認資產或負債產生遞延所得稅，而在進行有關交易的當時並不影響會計利潤或虧損或應課稅利潤或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按於結算日前已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債獲清償時適用。

遞延所得稅資產於未來可能出現應課稅利潤可用以抵銷暫時性差額時確認。

遞延所得稅於附屬公司、聯營公司及共同控制實體的投資產生暫時性差額時撥備，惟撥回暫時性差額的時間由貴集團控制及於可見將來可能不會撥回該暫時性差額則除外。

**(r) 貿易及其他應付賬款**

貿易及其他應付賬款初始按公允值確認，隨後使用實際利息法以攤銷成本計算。

**(s) 僱員福利**

**(i) 僱員應享假期**

僱員的年假權利在僱員享有有關假期時確認。貴集團就截至結算日止僱員已提供服務而產生的年假估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權利不作確認，直至僱員正式休假為止。

**(ii) 退休福利**

根據中國的規則和法規，貴集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干定額供款退休福利計劃。據此，貴集團和中國僱員須每月按僱員薪金百分比向這些計劃作出供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員退休福利的責任。貴集團除退休福利計劃每月供款外，並無其他有關支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由中國政府管理的獨立行政基金持有，並與貴集團的資產分開持有。

貴集團亦根據強制性公積金計劃條例（「強積金計劃」）的規則和法規為香港全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額的最低法定供款要求5%作出。這項退休金計劃的資產由獨立行政基金持有，並與貴集團的資產分開持有。

貴集團對定額供款退休計劃的供款於產生時列作開支。

**(t) 財務擔保負債**

財務擔保負債就貴集團向銀行提供的財務擔保確認。

財務擔保負債初步按公允值加直接應佔發出財務擔保負債的交易成本確認。於初步確認後，該等合同按償還現有債務最佳估計所需開支的現值與初步已確認金額的較高者減累計攤銷計量。

財務擔保負債只會於合同列明的責任已解除或取消或屆滿時，方會於資產負債表終止確認。

**(u) 撥備及或有負債**

倘貴集團因過往事件須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時很有可能導致資源流出，且該金額已作出可靠估計，則會確認撥備，不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則履行責任時引致資源流出的可能性乃考慮整體責任的類別後釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按反映貨幣時值及有關責任特定風險的現有市場評估的除稅前方式，以預期履行責任所需開支的現值計量。因時間流逝產生的撥備增加確認為利息開支。

或有負債為就過往事件可能產生的責任，其存在僅視乎一項或多項不確定且貴集團不能完全控制的未來事件有否發生而定，亦可能是因不可能導致經濟資源流出或責任涉及的金額不能可靠計量，令過往事件不能確認所產生的現有責任。

或有負債不會確認，但會於財務報表附註中披露。倘出現流出的可能性有變而有可能流出，則會將或有負債確認為撥備。



(v) 收益確認

收益包括貴集團在一般業務過程中就銷售物業及服務已收或應收代價的公允值，並扣除回報及折讓。收益確認如下：

(i) 銷售物業

銷售物業的收益於物業的風險及回報轉撥至買方，即有關物業的建築工程已完成，並根據銷售協議交付買家，且能合理確保收取有關應收款項時確認。就確認收益日期前所售出物業收取的按金及分期款項乃於綜合資產負債表內流動負債項下列賬。

(ii) 租金收入

來自經營租賃的物業租金收入以直線法按租約年期確認。

(iii) 酒店經營收入

酒店經營收入於提供該等服務時確認。

(iv) 出售建築材料

出售建築材料收益於建築材料的風險及回報轉嫁予買方時確認。

(v) 裝修服務

裝修服務收益於提供服務的會計期間確認。

(vi) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，貴集團會減少賬面值至其可收回金額，即按票據原有實際利率折現估計日後現金流量，並繼續沖抵折現為利息收入。已減值貸款的利息收入按原有實際利率確認。

(vii) 股息收入

股息收入於確定獲得收取股息的權利時確認。

**(w) 政府補助**

政府補助於能合理確定將會收取而貴集團符合所有相關條件時，按公允值確認。

有關成本的政府補助均會於與符合擬補償成本所需期間作遞延並在綜合收益表中確認。

有關購置物業、廠房及設備的政府補助列作非流動負債的遞延政府補助，並按有關資產的預期可使用年期以直線法計入綜合收益表。

**(x) 租賃**

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。

**(i) 貴集團為承租人(土地使用權經營租賃除外)**

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在綜合收益表中扣除。

**(ii) 貴集團為土地使用權經營租賃的承租人**

貴集團預先支付款項，以獲取將發展物業土地使用權的經營租賃。該等土地使用權的預付款項以資產列賬，並於租賃期內攤銷。物業建設期間的攤銷資本化為發展中物業或建設中資產的成本。物業動工前及工程完成後期間的攤銷在綜合收益表支銷。尚未攤銷的預付款項於有關物業出售時確認為銷售成本，或轉撥至投資物業或建設中投資物業(倘適用)。

**(iii) 貴集團作為出租人**

倘根據經營租賃出租資產，則按資產的性質計入資產負債表。

**(y) 股息分派**

於有關期間向組成貴集團的公司的當時權益持有人作出的股息分派，於相關公司的權益持有人或董事會(視適用情況而定)批准股息期間確認。

### 3 財務風險管理

貴集團的業務面臨多種財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公允值利率風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預見性，並致力盡量降低對貴集團財務表現的潛在不利影響。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

貴集團的業務主要以人民幣計值，惟收取的若干銷售所得款項及若干資金以其他外幣（主要是港元）計值。

貴公司及其所有附屬公司的功能貨幣為人民幣，因此以外幣計值的銀行結餘及應付關連方的若干款項須於各報告日期換算。人民幣兌外幣的匯率波動將影響貴集團的經營業績。鑒於市場普遍預期人民幣升值，貴集團並未訂立任何遠期外匯合同，藉以對沖所面臨的外匯風險。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，倘人民幣兌港元上升／下跌5%而所有其他變量保持不變，各年度／期間的稅後利潤將變動如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
稅後利潤增加／(減少)				(未經審核)	
— 上升5%.....	8,804	8,870	680	10,291	(379)
— 下跌5%.....	(8,804)	(8,870)	(680)	(10,291)	379

##### (ii) 現金流量及公允值利率風險

貴集團的收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動的影響。除定息銀行存款（附註18）外，貴集團並無其他重大付息資產。

貴集團面臨的利率變動風險主要源自其借款。浮息借款使貴集團面臨現金流量利率風險。定息借款使貴集團面臨公允值利率風險。貴集團並未對沖其現金流量及公允值利率風險。借款的利率及還款期於附註22披露。

由於預期銀行存款的利率不會發生重大變動，故管理層預計利率變動將不會對付息資產造成重大影響。

附錄一

會計師報告

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，倘浮息銀行借款的利率上升／下降10個基點而所有其他變量保持不變，各年度／期間的稅後利潤將主要因浮息借款利息開支的增加／減少而變動。有關變動的詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
稅後利潤增加／(減少)				(未經審核)	
— 上升10個基點 .....	(434)	(1,042)	(1,260)	(627)	(1,556)
— 下降10個基點 .....	434	1,042	1,260	627	1,556

(b) 信貸風險

貴集團的信貸風險並無高度集中。綜合資產負債表中所列的受限制現金、現金及現金等價物、貿易及其他應收賬款、應收關連方款項及應收少數股東款項的賬面值為貴集團的金融資產所面臨的最高信貸風險。

現金交易限於高信貸質素的金融機構。下表載列四大對手方於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的銀行存款結餘。

對手方	評級 (附註)	於12月31日			於2009年
		2006年	2007年	2008年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國建設銀行 .....	A-	232,369	82,261	17,089	51,525
中國工商銀行 .....	A-	12,007	2,257	19,545	220,664
中國農業銀行 .....	BBB	32,176	35,004	53,655	30,938
興業銀行 .....	不適用	15,639	8,622	3,244	1,531
		292,191	128,144	93,533	304,658

附註：該等評級為標準普爾的信貸評級。

管理層預期，不會因該等對手方不履約而引致任何虧損。

貴集團已制定政策確保將物業銷售予具有適當財務實力及支付適當比例首期付款的買家。信貸僅授予具有足夠財務實力的主要租戶。貴集團亦設立其他監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。其他應收款項主要包括向政府機構支付的物業發展按金，該等款項將於發展項目完工後收回。

**附 錄 一**

**會 計 師 報 告**

**(c) 流動資金風險**

貴集團的管理層旨在維持充裕的現金及現金等價物，或可從控股股東、內部產生的銷售所得款項及透過獲授充足的信貸融資獲取資金，以滿足其物業項目方面的經營需求及承擔。

下表按照於結算日餘下期間至合同到期日的有關到期組別分析貴集團將以淨額基準結算的金融負債。表中所披露金額為合同未折現現金流量。

	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2006年12月31日</b>				
借款.....	260,000	50,000	280,000	590,000
借款利息付款(附註).....	27,945	19,145	7,437	54,527
貿易及其他應付賬款.....	1,675,474	1,158	3,429	1,680,061
應付關連方款項.....	902,110	—	—	902,110
應付少數股東款項.....	67,017	—	—	67,017
財務擔保.....	1,261,346	—	—	1,261,346
	<u>4,193,892</u>	<u>70,303</u>	<u>290,866</u>	<u>4,555,061</u>
<b>於2007年12月31日</b>				
借款.....	115,000	864,000	405,000	1,384,000
借款利息付款(附註).....	96,009	49,766	19,224	164,999
貿易及其他應付賬款.....	1,921,117	—	3,551	1,924,668
應付關連方款項.....	968,326	—	—	968,326
應付少數股東款項.....	57,650	—	—	57,650
財務擔保.....	1,489,116	—	—	1,489,116
	<u>4,647,218</u>	<u>913,766</u>	<u>427,775</u>	<u>5,988,759</u>
<b>於2008年12月31日</b>				
借款.....	1,030,010	500,000	94,990	1,625,000
借款利息付款(附註).....	107,299	38,000	13,060	158,359
貿易及其他應付賬款.....	2,761,450	—	—	2,761,450
應付關連方款項.....	718,159	—	—	718,159
應付少數股東款項.....	76,298	—	—	76,298
財務擔保.....	1,431,578	—	—	1,431,578
	<u>6,124,794</u>	<u>538,000</u>	<u>108,050</u>	<u>6,770,844</u>
<b>於2009年6月30日</b>				
借款.....	743,860	370,000	897,490	2,011,350
借款利息付款(附註).....	113,564	80,691	70,897	265,152
貿易及其他應付賬款.....	2,475,672	—	—	2,475,672
應付關連方款項.....	575,804	—	—	575,804
應付少數股東款項.....	66,513	—	—	66,513
財務擔保.....	1,370,087	—	—	1,370,087
	<u>5,345,500</u>	<u>450,691</u>	<u>968,387</u>	<u>6,764,578</u>

附註：借款利息付款乃根據於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日所持有的借款計算，並無考慮未來借款。按浮動利率計算的利息分別採用2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日當日的利率估算。

**附錄一**

**會計師報告**

貴集團管理層亦對流動負債淨額進行監察及分析。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，流動負債或資產淨額如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動(負債)／資產淨額 .....	(1,768,861)	(569,407)	(274,647)	395,399

流動負債包括未完工物業預售活動的墊款及控股股東的資金。董事認為，預售活動的墊款將於預售未完工物業完成時並向客戶交付已完工物業後支付及清償，屆時將計入收益。

根據日期為2008年9月29日的結算契據，控股股東同意豁免貴集團所欠合共約238,673,000港元(相當於人民幣209,196,000元)的款項，貴集團毋須償付該等款項。獲豁免結餘已於貴集團權益內列賬，於2008年12月31日應付關連方的結餘已相應扣減。

**(d) 資本風險管理**

貴集團管理資本的目的為保障貴集團繼續以持續經營方式為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本。

為維持或調整資本結構，貴集團可調整向股東支付股息的金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以減少債項。

與行業其他公司一樣，貴集團根據資本負債比率監察其資本。資本負債比率按負債淨額除以資本總額計算。負債淨額按借款總額減去現金及現金等價物計算。資本總額按綜合資產負債表所示的權益加上負債淨額計算。

貴集團的策略是將資本負債比率維持在40%至50%之間。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的資本負債比率如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款 .....	590,000	1,384,000	1,625,000	2,011,350
減：現金及現金等價物 .....	(349,988)	(172,736)	(122,233)	(222,598)
負債淨額 .....	240,012	1,211,264	1,502,767	1,788,752
權益總額 .....	639,716	1,188,360	1,863,590	2,010,140
資本總額 .....	879,728	2,399,624	3,366,357	3,798,892
資本負債比率 .....	27.3%	50.5%	44.6%	47.1%

資本負債比率於2006年及2007年有所上升，主要是由於銀行借款結餘大幅增加所致。

**(e) 公允值估算**

由於到期日少於一年的金融資產及負債的到期日較短，該等資產及負債的面值減去任何估計信貸調整乃其公允值的合理約數。就披露而言，金融負債的公允值乃按未來合同現金流量以貴集團就類似金融工具可得的現有市場利率折現計算。

**4 重要會計估計及判斷**

用於編製財務資料的估計及判斷經予以評估，並基於過往經驗及其他因素而作出，當中包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件。貴集團作出有關未來的估計及假設。按定義而言，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文討論可能對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響的估計及假設。

**(a) 所得稅及遞延稅項**

貴集團須繳付不同司法管轄區的所得稅。釐定所得稅撥備金額時須作出重大判斷。於日常業務過程中有多項涉及未能確切釐定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終的稅項結果與最初記錄的金額不同，該等差額將影響釐定稅務期間內的所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差額或可使用稅項虧損時，有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產將予確認。實際應用結果可能不同。

**(b) 土地增值稅**

貴集團須繳納中國的土地增值稅。然而，中國各城市的稅務司法管轄區執行及清償該等稅項各不相同，貴集團尚未落實其土地增值稅的計算方法及支付予中國任何當地稅務機關的款項。因此，在釐定土地增值稅的金額時需作出重大判斷。貴集團根據管理層按對稅務法規的了解而作出的最佳估計確認有關土地增值稅。最終的稅項結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將會影響已與當地稅務機關落實該等稅項的期間內的所得稅及遞延所得稅撥備。

**(c) 商譽減值**

貴集團根據附註2(i)所列的會計政策，每年測試商譽是否出現任何減值。現金產生單位的可收回金額以相關資產(主要為物業)的公允值(減銷售成本)及計算出的使用價值兩者的較高者為準。公允值乃由獨立估值師釐定。此等估值及計算需要使用估計。

**(d) 投資物業公允值估計**

公允值的最佳憑證為附有類似租約及其他合約的物業於活躍市場的現行價格。倘並無該等資料，貴集團將按一系列合理的公允值估計釐定有關金額。作出判斷時，貴集團會考慮來自不同途徑的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)的物業在活躍市場的現行價格(可予調整以反映該等差異)；
- (ii) 較不活躍市場的類似物業的近期價格(可予調整以反映自按有關價格進行交易當日以來經濟狀況的任何變動)；及
- (iii) 根據未來現金流量的可靠估計而作出的折現現金流量預測，該預測乃根據任何現有租約及其他合約的條款，以及(如有可能)外在憑證(如相同地點及狀況的類似物業的現行市場租金等)而作出，並採用反映現時市場對現金流量金額及時間的不確定因素評估的折現率計算。

貴集團根據獨立專業合資格估值師的估值評估其投資物業的公允值。

**(e) 就發展中物業及持有作銷售的已完成物業作出撥備**

貴集團根據發展中物業及持有作銷售的已完成物業的變現能力計算的可變現淨值，並按以往經驗考慮完工成本及配合現行市況的銷售淨值以評估該等物業的賬面值。當出現顯示賬面值可能無法變現的事件或情況改變時則作出撥備。評估撥備須使用判斷及估計。

**(f) 就延誤交付物業作出撥備**

貴集團評估因客戶追究貴集團延誤交付物業產生的責任，並將有關款項計入有關期間的綜合收益表內。貴集團根據合約內的有關條款，並參考當地法院對類似案件的裁決結果及律師的獨立法律意見估計撥備金額。評估撥備須使用判斷及估計。



**(g) 與寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)訂立的合營合同**

於2002年11月8日，貴集團與第三方寶龍訂立一份合營合同(「主協議」)，以聯合獲取一個位於廈門的項目中物業的土地使用權以及發展、銷售、持有及經營該等物業。該合營項目並不涉及成立公司。根據主協議，雙方共同負責項目的規劃、設計及建造，且貴集團與寶龍分別根據議定的70：30的比例按組合基準分佔整個項目的經營業績。貴集團因此按比例在其綜合財務報表內計入70%的資產及負債以及經營業績(附註13(b))。

於2008年12月4日，貴集團與寶龍訂立一份補充協議(「補充協議」)，以隨機方式分配該項目中若干投資物業，作為釐定分佔該共同控制項目利潤及虧損的第一步。補充協議載明若干個別投資物業已明確分配予貴集團與寶龍。各自獲分配的面積並無嚴格按照70：30的比例，寶龍獲分配的超出面積將由寶龍按固定價格結算及支付(附註13(b))。然而，該固定價格低於該等超出面積的賬面值，貴集團已估計有關差額，並入賬列作減值虧損(附註28)。

根據有關主協議及補充協議的法律詮釋，董事認為貴集團與寶龍間的合作基礎、風險及回報分配與主協議所載者一致，且在根據主協議所載利潤及虧損分佔安排最終釐定利潤或虧損及負債的結算前，不可執行補充協議。然而，倘貴集團與寶龍就該項目餘下資產及負債的特定分配及分派訂立任何臨時協議致使貴集團在最終釐定該項目的利潤或虧損以及資產及負債時不能維持其70%權益，有關臨時措施可能對貴集團根據於該項目的70%權益按組合基準呈報的數額產生影響。有關差額(如有)將於訂立該協議期間進行調整。因此，貴集團於每一報告日期於該項目的權益必將涉及估計與判斷，並可能須就先前的呈報數額進行及時調整。

**5 分部資料**

就管理而言，貴集團根據其產品及服務劃分其業務單位，並有三個須呈報的經營分部：

- (i) 物業發展分部從事房地產開發業務，進一步劃分為商用物業及住宅物業開發業務；
- (ii) 酒店分部從事酒店經營業務；
- (iii) 物業投資及管理分部投資於具有潛在租金收入及／或資本增值的物業，並向住宅及商用物業提供管理及安保服務。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

其他經營分部(主要包括製造及銷售家俱)因不納入向管理層提供的報告中，故不包括在須呈報的經營分部以內。該等業務的業績計入「所有其他分部」一欄。

管理層分別監察其業務單位的經營業績，旨在確定資源分配及表現評估。分部表現乃基於經營利潤或虧損進行評估，有關計量方式在若干方面可能與綜合財務報表中的經營利潤或虧損不同。集團融資(包括融資成本及利息收入)及所得稅乃按集團基準進行管理，不分配至經營分部。

分部間收益於綜合時對銷。

貴集團來自外部客戶的收益乃僅源自其在中國的業務，而貴集團概無非流動資產位於中國境外。

於有關期間，概無與單一外部客戶的交易收益佔貴集團總收益的10%或以上。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持有作銷售的已完成物業、應收款項及現金結餘，亦包括與各自分部有關的因收購附屬公司或少數股東權益而確認的商譽，但不包括遞延所得稅資產及預繳所得稅。

分部負債包括經營負債，但不包括借款、遞延所得稅負債及應繳所得稅。

### (a) 收益

貴集團的營業額包括以下於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月的收益。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
銷售物業					
— 商用 .....	19,515	775,313	1,358,887	1,106,733	21,655
— 住宅 .....	1,234,480	1,317,232	594,151	407,571	837,325
	1,253,995	2,092,545	1,953,038	1,514,304	858,980
酒店經營收入 .....	22,520	23,643	37,505	18,327	16,945
投資物業的租金收入 .....	17,345	50,186	68,666	33,187	36,282
其他 .....	2,340	2,303	1,856	577	676
	<u>1,296,200</u>	<u>2,168,677</u>	<u>2,061,065</u>	<u>1,566,395</u>	<u>912,883</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

(b) 分部資料

截至2006年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目：

	物業發展 — 商用	物業發展 — 住宅	酒店	物業投資 及管理	所有 其他分部	對銷	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
<b>持續經營業務：</b>							
分部收益總額 . . . . .	19,515	1,242,101	23,618	17,357	2,340	—	1,304,931
分部間收益 . . . . .	—	(7,621)	(1,098)	(12)	—	—	(8,731)
收益 . . . . .	<u>19,515</u>	<u>1,234,480</u>	<u>22,520</u>	<u>17,345</u>	<u>2,340</u>	<u>—</u>	<u>1,296,200</u>
<b>經營利潤／</b>							
（虧損） . . . . .	<u>6,258</u>	<u>210,320</u>	<u>(4,459)</u>	<u>498,140</u>	<u>9,049</u>	<u>—</u>	<u>719,308</u>
財務收入淨額 . . . . .							1,712
<b>所佔業績</b>							
— 共同控制實體 . . . . .	—	—	—	(633)	—	—	(633)
<b>扣除所得稅前</b>							
利潤 . . . . .							720,387
所得稅開支 . . . . .							(241,328)
<b>持續經營業務</b>							
利潤 . . . . .							479,059
<b>已終止經營業務：</b>							
已終止經營業務							
利潤 . . . . .							3,369
年度利潤 . . . . .							<u>482,428</u>
<b>持續經營業務的</b>							
<b>其他分部資料</b>							
<b>資本及物業發展</b>							
開支 . . . . .	679,731	2,053,031	60,677	3,289	—	—	2,796,728
折舊 . . . . .	1,098	1,691	2,462	701	339	—	6,291
<b>土地使用權攤銷</b>							
計入開支 . . . . .	33	684	—	—	—	—	717
<b>投資物業的公允值</b>							
收益 . . . . .	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>497,463</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>497,463</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

於2006年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業發展 — 商用	物業發展 — 住宅	酒店	物業投資 及管理	所有 其他分部	對銷	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
分部資產.....	1,857,168	5,293,781	160,753	1,423,067	331,807	(2,017,906)	7,048,670
共同控制實體 ....	—	—	—	629	—	—	629
	<u>1,857,168</u>	<u>5,293,781</u>	<u>160,753</u>	<u>1,423,696</u>	<u>331,807</u>	<u>(2,017,906)</u>	<u>7,049,299</u>
未分配：							
遞延所得稅資產 ..							118,886
預繳所得稅.....							<u>121,363</u>
資產總值.....							<u>7,289,548</u>
分部負債.....	<u>2,018,463</u>	<u>4,855,843</u>	<u>169,580</u>	<u>208,897</u>	<u>443,284</u>	<u>(2,017,906)</u>	5,678,161
未分配：							
遞延所得稅負債 ..							100,559
借款.....							590,000
應繳所得稅.....							<u>281,112</u>
負債總額.....							<u>6,649,832</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

截至2007年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目：

	物業發展 — 商用	物業發展 — 住宅	酒店	物業投資 及管理	所有 其他分部	對銷	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
<b>持續經營業務：</b>							
分部收益總額 . . . . .	775,313	1,317,232	25,337	50,186	2,303	—	2,170,371
分部間收益 . . . . .	—	—	(1,694)	—	—	—	(1,694)
收益 . . . . .	<u>775,313</u>	<u>1,317,232</u>	<u>23,643</u>	<u>50,186</u>	<u>2,303</u>	<u>—</u>	<u>2,168,677</u>
<b>經營利潤／</b>							
（虧損） . . . . .	<u>445,683</u>	<u>293,142</u>	<u>(14,648)</u>	<u>257,296</u>	<u>23,814</u>	<u>—</u>	<u>1,005,287</u>
融資成本淨額 . . . . .							(30,935)
<b>所佔業績</b>							
— 聯營公司 . . . . .	—	(69)	—	—	—	—	(69)
— 共同控制實體 . . . . .	—	—	—	(816)	—	—	(816)
<b>扣除所得稅前</b>							
利潤 . . . . .							973,467
所得稅開支 . . . . .							<u>(565,599)</u>
<b>持續經營業務</b>							
利潤 . . . . .							407,868
<b>已終止經營業務：</b>							
已終止經營業務							
利潤 . . . . .							<u>7,887</u>
年度利潤 . . . . .							<u><u>415,755</u></u>
<b>持續經營業務的</b>							
<b>其他分部資料</b>							
<b>資本及物業發展</b>							
開支 . . . . .	1,005,717	1,431,769	39,724	—	—	—	2,477,210
折舊 . . . . .	1,821	2,573	9,215	470	338	—	14,417
<b>土地使用權攤銷</b>							
計入開支 . . . . .	1,636	784	—	—	—	—	2,420
<b>投資物業的公允值</b>							
收益 . . . . .	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>235,324</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>235,324</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

於2007年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業發展 — 商用	物業發展 — 住宅	酒店	物業投資 及管理	所有 其他分部	對銷	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
分部資產.....	2,650,876	6,328,357	237,425	1,894,648	438,140	(2,606,509)	8,942,937
聯營公司.....	—	9,731	—	—	—	—	9,731
	<u>2,650,876</u>	<u>6,338,088</u>	<u>237,425</u>	<u>1,894,648</u>	<u>438,140</u>	<u>(2,606,509)</u>	<u>8,952,668</u>
未分配：							
遞延所得稅資產 ..							183,402
預繳所得稅.....							116,984
持有作銷售的出售 組合資產.....							<u>82,952</u>
資產總值.....							<u>9,336,006</u>
分部負債.....	<u>2,063,989</u>	<u>5,671,430</u>	<u>160,719</u>	<u>114,352</u>	<u>434,694</u>	<u>(2,606,509)</u>	5,838,675
未分配：							
遞延所得稅負債 ..							299,128
借款.....							1,384,000
應繳所得稅.....							595,154
與持有作銷售的 出售組合直接 相關的負債 ....							<u>30,689</u>
負債總額.....							<u>8,147,646</u>

附錄一

會計師報告

截至2008年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目：

	物業發展 — 商用	物業發展 — 住宅	酒店	物業投資 及管理	所有 其他分部	對銷	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
<b>持續經營業務：</b>							
分部收益總額 . . . . .	1,358,887	594,151	40,689	75,727	1,856	—	2,071,310
分部間收益 . . . . .	—	—	(3,184)	(7,061)	—	—	(10,245)
收益 . . . . .	<u>1,358,887</u>	<u>594,151</u>	<u>37,505</u>	<u>68,666</u>	<u>1,856</u>	<u>—</u>	<u>2,061,065</u>
<b>經營利潤／</b>							
（虧損） . . . . .	<u>855,649</u>	<u>127,836</u>	<u>(37,493)</u>	<u>170,604</u>	<u>(108,387)</u>	<u>—</u>	<u>1,008,209</u>
融資成本淨額 . . . . .							(46,491)
<b>所佔業績</b>							
— 聯營公司 . . . . .	—	(2,707)	—	—	—	—	(2,707)
— 共同控制實體 . . . . .	—	(112)	—	(2,147)	—	—	<u>(2,259)</u>
<b>扣除所得稅前</b>							
利潤 . . . . .							956,752
所得稅開支 . . . . .							<u>(546,257)</u>
<b>持續經營業務</b>							
利潤 . . . . .							410,495
<b>已終止經營業務：</b>							
已終止經營業務							
利潤 . . . . .							<u>6,455</u>
年度利潤 . . . . .							<u><u>416,950</u></u>
<b>持續經營業務的</b>							
<b>其他分部資料</b>							
<b>資本及物業發展</b>							
開支 . . . . .	771,585	1,218,830	743	149	248	—	1,991,555
折舊 . . . . .	2,664	3,095	16,385	1,464	401	—	24,009
<b>土地使用權攤銷</b>							
計入開支 . . . . .	2,923	1,499	—	17	—	—	4,439
<b>商譽減值 . . . . .</b>							
	—	—	—	3,596	—	—	3,596
<b>持有作銷售的</b>							
已完成物業減值	12,011	—	—	—	—	—	12,011
<b>股本投資預付款項</b>							
減值 . . . . .	—	—	—	—	100,000	—	100,000
<b>投資物業的公允值</b>							
收益 . . . . .	—	—	—	117,830	—	—	<u>117,830</u>

附錄一

會計師報告

於2008年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業發展 — 商用	物業發展 — 住宅	酒店	物業投資 及管理	所有 其他分部	對銷	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
分部資產.....	2,827,396	7,805,863	209,357	1,986,393	356,421	(3,436,467)	9,748,963
共同控制實體 ....	—	144,888	—	—	—	—	144,888
	<u>2,827,396</u>	<u>7,950,751</u>	<u>209,357</u>	<u>1,986,393</u>	<u>356,421</u>	<u>(3,436,467)</u>	<u>9,893,851</u>
未分配：							
遞延所得稅資產 ..							125,144
預繳所得稅.....							106,493
持有作銷售的出售 組合資產.....							—
資產總值.....							<u>10,125,488</u>
分部負債.....	<u>1,341,873</u>	<u>6,497,413</u>	<u>184,930</u>	<u>126,851</u>	<u>644,552</u>	<u>(3,436,467)</u>	5,359,152
未分配：							
遞延所得稅負債 ..							335,153
借款.....							1,625,000
應繳所得稅.....							942,593
與持有作銷售的 出售組合直接 相關的負債 ....							—
負債總額.....							<u>8,261,898</u>



附 錄 一

會 計 師 報 告

截至2008年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目(未經審核)。

	物業發展 — 商用	物業發展 — 住宅	酒店	物業投資 及管理	所有 其他分部	對銷	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
<b>持續經營業務：</b>							
分部收益總額 . . . . .	1,106,733	407,571	19,860	33,187	577	—	1,567,928
分部間收益 . . . . .	—	—	(1,533)	—	—	—	(1,533)
收益 . . . . .	<u>1,106,733</u>	<u>407,571</u>	<u>18,327</u>	<u>33,187</u>	<u>577</u>	<u>—</u>	<u>1,566,395</u>
<b>經營利潤／</b>							
(虧損) . . . . .	<u>732,656</u>	<u>117,232</u>	<u>(28,175)</u>	<u>254,453</u>	<u>11,767</u>	<u>—</u>	<u>1,087,933</u>
融資成本淨額 . . . . .							(23,715)
<b>所佔業績：</b>							
— 聯營公司 . . . . .	—	(855)	—	—	—	—	(855)
— 共同控制實體 . . . . .	—	—	—	(2,147)	—	—	(2,147)
<b>扣除所得稅前</b>							
利潤 . . . . .							1,061,216
所得稅開支 . . . . .							<u>(488,934)</u>
<b>持續經營業務</b>							
利潤 . . . . .							572,282
<b>已終止經營業務：</b>							
已終止經營業務							
利潤 . . . . .							<u>6,455</u>
期內利潤 . . . . .							<u>578,737</u>
<b>持續經營業務的</b>							
<b>其他分部資料</b>							
<b>資本及物業發展</b>							
開支 . . . . .	526,075	844,682	714	—	—	—	1,371,471
折舊 . . . . .	1,214	1,680	7,884	233	169	—	11,180
<b>土地使用權攤銷</b>							
計入開支 . . . . .	1,585	680	—	9	—	—	2,274
商譽減值 . . . . .	—	—	—	3,596	—	—	3,596
<b>投資物業的公允值</b>							
收益 . . . . .	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>237,068</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>237,068</u>

附錄一

會計師報告

截至2009年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目。

	物業發展 — 商用	物業發展 — 住宅	酒店	物業投資 及管理	所有 其他分部	對銷	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
<b>持續經營業務：</b>							
分部收益總額 . . . . .	21,655	837,325	18,791	36,282	676	—	914,729
分部間收益 . . . . .	—	—	(1,846)	—	—	—	(1,846)
收益 . . . . .	<u>21,655</u>	<u>837,325</u>	<u>16,945</u>	<u>36,282</u>	<u>676</u>	<u>—</u>	<u>912,883</u>
<b>經營利潤／</b>							
（虧損） . . . . .	<u>123</u>	<u>210,415</u>	<u>(8,984)</u>	<u>72,382</u>	<u>16,501</u>	<u>—</u>	<u>290,437</u>
融資成本淨額 . . . . .							(20,484)
<b>所佔業績：</b>							
— 共同控制實體 . . . . .	—	(4)	—	—	—	—	(4)
<b>扣除所得稅前</b>							
利潤 . . . . .							269,949
所得稅開支 . . . . .							<u>(123,399)</u>
<b>持續經營業務</b>							
利潤 . . . . .							146,550
<b>已終止經營業務：</b>							
已終止經營業務							—
利潤 . . . . .							<u>—</u>
期內利潤 . . . . .							<u>146,550</u>
<b>持續經營業務的</b>							
<b>其他分部資料</b>							
<b>資本及物業發展</b>							
開支 . . . . .	110,022	281,785	80	19	—	—	391,906
折舊 . . . . .	1,175	1,834	8,682	441	169	—	12,301
<b>土地使用權攤銷</b>							
計入開支 . . . . .	1,258	681	—	9	—	—	1,948
<b>投資物業的公允值</b>							
收益 . . . . .	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>47,546</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>47,546</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

於2009年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業發展 — 商用	物業發展 — 住宅	酒店	物業投資 及管理	所有 其他分部	對銷	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
分部資產.....	2,868,342	7,980,056	193,768	2,245,956	371,857	(3,764,202)	9,895,777
共同控制實體 ....	—	144,884	—	—	—	—	144,884
	<u>2,868,342</u>	<u>8,124,940</u>	<u>193,768</u>	<u>2,245,956</u>	<u>371,857</u>	<u>(3,764,202)</u>	<u>10,040,661</u>
未分配：							
遞延所得稅資產 ..							124,364
預繳所得稅.....							87,664
持有作銷售的出售 組合資產.....							—
資產總值.....							<u>10,252,689</u>
分部負債.....	<u>1,192,794</u>	<u>6,523,333</u>	<u>192,655</u>	<u>197,200</u>	<u>595,354</u>	<u>(3,764,202)</u>	4,937,134
未分配：							
遞延所得稅負債 ..							392,074
借款.....							2,011,350
應繳所得稅.....							<u>901,991</u>
負債總額.....							<u>8,242,549</u>

附錄一

會計師報告

6 物業、廠房及設備

	建設中 資產	酒店樓宇 及裝修	機器	傢俱及設備	汽車	自用樓宇	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
<b>成本</b>							
於2006年1月1日.....	88,989	80,492	16,983	4,423	13,718	24,219	228,824
添置.....	126,113	—	3,911	1,154	7,294	—	138,472
土地使用權攤銷.....	639	—	—	—	—	—	639
出售.....	—	—	—	(15)	—	—	(15)
完成時轉撥.....	(373)	—	373	—	—	—	—
於2006年12月31日.....	215,368	80,492	21,267	5,562	21,012	24,219	367,920
收購附屬公司							
（附註39(a）.....	1,921	—	—	—	—	—	1,921
添置.....	50,790	—	849	6,747	8,740	267	67,393
土地使用權攤銷.....	463	—	—	—	—	—	463
轉撥至投資物業							
（附註7）.....	—	(43,152)	—	—	—	—	(43,152)
出售.....	—	—	—	(53)	—	—	(53)
完成時轉撥.....	(128,737)	128,737	—	—	—	—	—
轉撥至持有作銷售的出售 組合資產（附註40）...	(1,015)	—	(15,540)	(291)	(1,513)	(10,401)	(28,760)
於2007年12月31日.....	138,790	166,077	6,576	11,965	28,239	14,085	365,732
收購附屬公司							
（附註39(b）.....	—	—	—	118	—	—	118
添置.....	392	—	—	1,870	2,339	176	4,777
土地使用權攤銷.....	68	—	—	—	—	—	68
轉撥至投資物業							
（附註7）.....	—	—	—	—	—	(6,057)	(6,057)
轉撥至其他非流動資產.....	(108,078)	—	—	—	—	—	(108,078)
於2008年12月31日.....	31,172	166,077	6,576	13,953	30,578	8,204	256,560
添置.....	2,252	—	—	436	4,135	—	6,823
土地使用權攤銷.....	34	—	—	—	—	—	34
於2009年6月30日.....	33,458	166,077	6,576	14,389	34,713	8,204	263,417
<b>未經審核</b>							
於2008年1月1日.....	138,790	166,077	6,576	11,965	28,239	14,085	365,732
收購附屬公司							
（附註39(b）.....	—	—	—	118	—	—	118
添置.....	141	—	—	1,475	76	176	1,868
土地使用權攤銷.....	33	—	—	—	—	—	33
轉撥至投資物業							
（附註7）.....	—	—	—	—	—	(6,057)	(6,057)
轉撥至其他非流動資產.....	(108,078)	—	—	—	—	—	(108,078)
於2008年6月30日.....	30,886	166,077	6,576	13,558	28,315	8,204	253,616

附錄一

會計師報告

	建設中 資產	酒店樓宇 及裝修	機器	家俱及設備	汽車	自用樓宇	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
<b>累計折舊</b>							
於2006年1月1日....	—	(13,938)	(4,564)	(2,390)	(3,354)	(1,677)	(25,923)
年度支出.....	—	(2,323)	(1,782)	(565)	(2,277)	(1,234)	(8,181)
出售.....	—	—	—	13	—	—	13
於2006年12月31日..	—	(16,261)	(6,346)	(2,942)	(5,631)	(2,911)	(34,091)
年度支出.....	—	(8,740)	(1,895)	(1,248)	(3,547)	(1,080)	(16,510)
轉撥至投資物業							
（附註7）.....	—	14,348	—	—	—	—	14,348
出售.....	—	—	—	45	—	—	45
轉撥至持有作 銷售的出售 組合資產							
（附註40）.....	—	—	3,340	112	444	1,325	5,221
於2007年12月31日..	—	(10,653)	(4,901)	(4,033)	(8,734)	(2,666)	(30,987)
年度支出.....	—	(15,603)	(318)	(2,138)	(4,651)	(1,299)	(24,009)
轉撥至投資物業							
（附註7）.....	—	—	—	—	—	1,094	1,094
於2008年12月31日..	—	(26,256)	(5,219)	(6,171)	(13,385)	(2,871)	(53,902)
期內支出.....	—	(8,209)	(159)	(1,074)	(2,550)	(309)	(12,301)
於2009年6月30日...	—	(34,465)	(5,378)	(7,245)	(15,935)	(3,180)	(66,203)
<b>未經審核：</b>							
於2008年1月1日....	—	(10,653)	(4,901)	(4,033)	(8,734)	(2,666)	(30,987)
期內支出.....	—	(7,394)	(159)	(1,010)	(2,244)	(373)	(11,180)
轉撥至投資物業							
（附註7）.....	—	—	—	—	—	1,094	1,094
於2008年6月30日...	—	(18,047)	(5,060)	(5,043)	(10,978)	(1,945)	(41,073)
<b>賬面淨值</b>							
於2006年12月31日..	215,368	64,231	14,921	2,620	15,381	21,308	333,829
於2007年12月31日..	138,790	155,424	1,675	7,932	19,505	11,419	334,745
於2008年12月31日..	31,172	139,821	1,357	7,782	17,193	5,333	202,658
於2009年6月30日	33,458	131,612	1,198	7,144	18,778	5,024	197,214
<b>未經審核：</b>							
於2008年6月30日...	30,886	148,030	1,516	8,515	17,337	6,259	212,543

物業、廠房及設備的折舊已於綜合收益表扣除，詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
持續經營業務(附註28).....	6,291	14,417	24,009	11,180	12,301
已終止經營業務.....	1,890	2,093	729	729	—
	8,181	16,510	24,738	11,909	12,301

於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，賬面淨值分別為人民幣6,493,000元、人民幣5,333,000元及人民幣6,993,000元的若干樓宇已用作貴集團借款的抵押(附註22)。

**附錄一**

**會計師報告**

於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2008年及2009年6月30日止六個月，建設中資產並無資本化利息。

**7 投資物業**

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
期初結餘.....	116,000	1,404,000	1,860,000	1,860,000	1,967,023
轉撥自土地使用權(附註9)....	268,445	14,987	1,114	—	—
轉撥自物業、廠房及 設備(附註6).....	—	28,804	4,963	4,963	—
轉撥自持有作銷售的 已完成物業.....	522,092	—	72,956	65,932	—
轉撥至持有作銷售的 已完成物業.....	—	—	(104,877)	—	—
業主自用物業轉撥為投資物業 時的重估盈餘(附註20)....	—	176,885	15,037	15,037	—
公允值收益.....	497,463	235,324	117,830	237,068	47,546
期末結餘.....	<u>1,404,000</u>	<u>1,860,000</u>	<u>1,967,023</u>	<u>2,183,000</u>	<u>2,014,569</u>

投資物業於各結算日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司按公開市值及現有用途基準進行重估。估值乃按將現有租約所得的租金收入淨額資本化，並計及物業租約期滿後的復歸收入潛力計算，或假設該等物業均按現況交吉出售，並參考有關市場可資比較的銷售交易，按直接比較法計算。

貴集團所持投資物業的權益按其賬面淨值分析如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在中國，按40至50年租約持有.....	<u>1,404,000</u>	<u>1,860,000</u>	<u>1,967,023</u>	<u>2,014,569</u>

於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，賬面淨值分別約為人民幣165,000,000元、人民幣155,000,000元及人民幣600,071,000元的投資物業已用作貴集團借款的抵押(附註22)。

8 其他非流動資產

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權的預付款項(附註(a))	649,266	486,573	486,722	652,770
收購附屬公司的預付款項(附註(b))	103,850	100,000	—	—
收購一間共同控制實體的預付款項 (附註(c))	145,000	145,000	—	—
收購一間聯營公司額外權益的預付款項 (附註(d))	40,000	172,200	—	—
土地使用權已轉撥的物業的未攤銷發展成本 (附註(e))	—	—	103,372	102,232
	<u>938,116</u>	<u>903,773</u>	<u>590,094</u>	<u>755,002</u>

附註：

(a) 貴集團就收購若干土地使用權已支付預付款項，但尚未獲得有關土地使用權的所有權證。

(b) 根據貴集團與兩名第三方於2005年10月11日訂立的股本轉讓協議，貴集團同意以現金代價人民幣559,782,000元購買一間於中國蘇州成立的公司的全部股權。於2005年，貴集團已支付人民幣100,000,000元作為預付款項。如附註38(b)(i)所闡釋，已於2008年12月就全數預付款項作出人民幣100,000,000元的減值撥備。

根據貴集團與兩名第三方於2007年12月5日訂立的股本轉讓協議，貴集團同意以現金代價人民幣8,080,000元購買一間於中國南安成立的公司的全部股權。於2005年及2006年，貴集團分別支付人民幣2,600,000元及人民幣1,250,000元作為預付款項。是項收購於2007年12月5日完成(附註39(a))。

(c) 根據貴集團與一名第三方於2004年12月29日訂立的股本轉讓協議，貴集團同意購買一間於中國廈門成立的公司的50%股權。貴集團已於2005年支付人民幣145,000,000元作為預付款項。是項收購於2008年4月20日完成。

(d) 根據日期為2006年9月12日的協議及日期為2008年6月5日的補充協議，貴集團同意以現金代價人民幣331,201,000元向一名第三方購買位於無錫市的一幅土地。為完成是項交易，該名第三方與貴集團於2007年成立一間名為無錫明華房地產開發有限公司(「無錫明華」)的公司，並根據各自的持股比例51%及49%分別注資人民幣10,200,000元及人民幣9,800,000元。貴集團其後於土地所有權轉讓予無錫明華後向該名第三方收購無錫明華餘下51%權益。是項交易於2008年8月18日完成。董事認為是項交易實質上為購買資產。截至2009年6月30日，貴集團已支付人民幣174,200,000元，其中人民幣10,200,000元用於償還該名第三方的注資，人民幣164,000,000元則用於購買該幅土地。餘額人民幣167,201,000元已計入其他應付款項(附註24(b))。

附錄一

會計師報告

- (e) 貴集團已與受讓人訂立若干「房屋使用權轉讓」協議，向受讓人出讓佔用及使用協議內所述有關物業的權利，年期由物業交付日期起計至貴集團於該等物業所在土地的50年使用權期限屆滿日止。受讓人同意就整個年期向貴集團支付預付所得款項作為代價。根據相關中國法規，該等協議僅可視作為期20年的經營租約。由於不能可靠確定於該等協議內訂明由首20年完結起至50年期限屆滿止的期限的使用權轉讓行為，該餘下期間內的風險及回報不可視作已轉移至受讓人，故該等協議不可視作融資租賃。因此，預付所得款項乃於該等協議所規定整個出讓年期內按直線法確認為收入，於2006、2007及2008年12月31日及2009年6月30日未攤銷結餘分別為人民幣49,333,000元、人民幣163,487,000元、人民幣166,262,000元及人民幣165,897,000元，乃入賬列作流動負債下的客戶預付所得款項。該等物業的成本於完成後自物業、廠房及設備下的在建工程轉撥至其他非流動資產，其後於直至貴集團所持有關土地使用權50年期限屆滿日止期間按直線法於綜合收益表內攤銷。

9 土地使用權

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
期初結餘.....	889,696	724,266	1,272,515	1,272,515	1,490,623
添置.....	157,310	683,555	396,319	58,473	—
攤銷.....					
— 於物業、廠房及設備資本化.....	(639)	(463)	(68)	(33)	(34)
— 於發展中物業資本化.....	(11,881)	(23,961)	(24,795)	(11,593)	(13,959)
— 確認為開支.....	(914)	(2,617)	(4,439)	(2,274)	(1,948)
轉撥至銷售成本.....	(40,861)	(84,073)	(147,795)	(116,267)	(24,094)
轉撥至投資物業(附註7).....	(268,445)	(14,987)	(1,114)	—	—
轉撥至持有作銷售的出售組合資產(附註40).....	—	(9,205)	—	—	—
期末結餘.....	<u>724,266</u>	<u>1,272,515</u>	<u>1,490,623</u>	<u>1,200,821</u>	<u>1,450,588</u>
土地使用權					
— 有關非流動資產項下的物業、廠房及設備.....	35,916	26,484	25,828	26,156	25,499
— 有關流動資產項下發展作銷售用途的物業.....	688,350	1,246,031	1,464,795	1,174,665	1,425,089
	<u>724,266</u>	<u>1,272,515</u>	<u>1,490,623</u>	<u>1,200,821</u>	<u>1,450,588</u>
在香港以外地區，按下列年期的租約持有：					
50年以上.....	298,506	280,656	580,952	251,351	553,727
40至50年.....	425,760	991,859	909,671	949,470	896,861
	<u>724,266</u>	<u>1,272,515</u>	<u>1,490,623</u>	<u>1,200,821</u>	<u>1,450,588</u>

土地使用權包括購入權利以在固定期間使用若干土地(全部位於中國)作物業發展的成本。



**附 錄 一**

**會 計 師 報 告**

已於行政開支中扣除的土地使用權攤銷如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
持續經營業務(附註28) .....	717	2,420	4,439	2,274	1,948
已終止經營業務 .....	197	197	71	71	—
	<u>914</u>	<u>2,617</u>	<u>4,510</u>	<u>2,345</u>	<u>1,948</u>

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，賬面淨值分別約為人民幣59,621,000元、人民幣635,332,000元及人民幣614,160,000元以及人民幣598,320,000元的土地使用權已用作貴集團借款的抵押(附註22)。

**10 無形資產**

無形資產包括因收購而產生的商譽：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
期初結餘 .....	7,760	7,760	7,760	7,760	14,723
收購附屬公司而產生的商譽 (附註(b)) .....	—	—	3,596	3,596	—
收購少數股東權益而產生的 商譽(附註(a)) .....	—	—	6,963	6,963	—
確認為開支的商譽減值 (附註(b)) .....	—	—	(3,596)	(3,596)	—
期末結餘 .....	<u>7,760</u>	<u>7,760</u>	<u>14,723</u>	<u>14,723</u>	<u>14,723</u>

**商譽減值測試**

商譽根據業務分部分配至貴集團已識別的現金產生單位。商譽按分部概述如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業發展項目 .....	—	—	—	—
酒店經營業務 .....	—	—	6,963	6,963
物業投資 .....	7,760	7,760	7,760	7,760
	<u>7,760</u>	<u>7,760</u>	<u>14,723</u>	<u>14,723</u>

現金產生單位的可收回金額乃根據由獨立專業合資格估值師釐定有關物業的公允值(減出售成本)或其使用價值的估計(以較高者為準)釐定。

附註：

- (a) 以代價人民幣10,000,000元收購泉州明發大酒店有限公司(「泉州大酒店」)其餘33%少數股東權益的收購事項已於2008年6月30日完成。該項交易產生商譽人民幣6,963,000元。

附錄一

會計師報告

- (b) 於2008年收購廈門僑樂明發物業管理有限公司(附註39(b))的額外50%股權產生商譽人民幣3,596,000元。貴集團管理層認為，有關商譽無法維持，故直接於綜合收益表的其他經營開支中扣除。

11 發展中物業

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業包括：				
建築成本及資本化開支.....	2,284,347	3,052,558	3,839,584	3,531,858
資本化利息.....	25,152	35,491	60,460	72,687
	<u>2,309,499</u>	<u>3,088,049</u>	<u>3,900,044</u>	<u>3,604,545</u>

	於12月31日			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
資本化利息					
期初結餘.....	7,046	25,152	35,491	35,491	60,460
添置.....	27,394	41,894	75,793	35,952	36,980
轉撥至銷售成本.....	—	(23,459)	(21,682)	(13,279)	(23,422)
轉撥至持有作銷售的 已完成物業.....	(9,288)	(8,096)	(29,142)	(10,817)	(1,331)
期末結餘.....	<u>25,152</u>	<u>35,491</u>	<u>60,460</u>	<u>47,347</u>	<u>72,687</u>

發展中物業全部位於中國。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，賬面淨值分別約為人民幣129,115,000元、人民幣493,799,000元、人民幣1,209,750,000元及人民幣1,336,089,000元的發展中物業已用作貴集團借款的抵押(附註22)。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，借款的資本化利率分別為5.91%、6.73%、7.73%及5.95%。

12 聯營公司

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
期初結餘.....	—	—	9,731	9,731	—
注資.....	—	9,800	—	—	—
所佔業績.....	—	—	—	—	—
一年度/期內虧損.....	—	(69)	(2,707)	(855)	—
於收購後成為附屬公司 (附註8(d)).....	—	—	(7,024)	—	—
期末結餘.....	<u>—</u>	<u>9,731</u>	<u>—</u>	<u>8,876</u>	<u>—</u>

**附錄一**

**會計師報告**

貴集團於其聯營公司(於中國成立的非上市實體)的權益以及貴集團應佔該聯營公司的若干主要財務資料如下：

名稱	資產	負債	收益	(虧損) ／利潤	貴集團 所持權益 的百分比
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>2007年</b>					
無錫明華房地產開發 有限公司(「無錫明華」).....	89,212	79,481	—	(69)	49%

貴集團聯營公司於2006年及2007年12月31日的詳情載於附註36。

**13 合營企業**

**(a) 共同控制實體**

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
期初結餘.....	—	629	—	—	144,888
注資.....	875	—	—	—	—
墊款.....	387	187	—	—	—
所佔業績					
— 一年度／期內虧損.....	(633)	(816)	(2,259)	(2,147)	(4)
於收購後成為附屬公司 (附註39(b)).....	—	—	2,147	2,147	—
收購(附註8(c)).....	—	—	145,000	145,000	—
期末結餘.....	629	—	144,888	145,000	144,884

貴集團共同控制實體於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的詳情載於附註36。

附錄一

會計師報告

(b) 共同控制資產

如附註4(g)所述，貴集團於一項位於廈門的共同控制項目的盈虧及資產與負債中擁有70%權益，該共同控制項目從物業發展及物業投資。寶龍擁有該項目30%權益。下列金額乃貴集團分佔該共同控制項目70%的資產及負債以及銷售額及業績。有關金額已計入綜合資產負債表及綜合收益表內：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
非流動資產.....	1,306,567	1,542,808	1,402,655	1,400,964
流動資產.....	1,191,781	825,206	392,604	394,332
	<u>2,498,348</u>	<u>2,368,014</u>	<u>1,795,259</u>	<u>1,795,296</u>
<b>負債</b>				
非流動負債.....	73,169	169,200	170,874	171,632
流動負債.....	2,099,790	1,564,208	495,266	476,885
	<u>2,172,959</u>	<u>1,733,408</u>	<u>666,140</u>	<u>648,517</u>
資產淨值.....	<u>325,389</u>	<u>634,606</u>	<u>1,129,119</u>	<u>1,146,779</u>

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
收入.....	23,184	748,253	1,305,404	1,035,613	36,462
投資物業公允值收益.....	483,463	189,000	10,797	49,000	3,146
開支.....	(155,495)	(627,167)	(821,688)	(656,240)	(21,947)
扣除所得稅後利潤.....	<u>351,152</u>	<u>310,086</u>	<u>494,513</u>	<u>428,373</u>	<u>17,661</u>
按比例於合營企業經營租賃					
應收租金所佔權益.....	544,705	767,898	734,228	761,718	706,731
按比例於合營企業財務擔保					
所佔權益.....	<u>489,546</u>	<u>445,613</u>	<u>361,878</u>	<u>418,298</u>	<u>324,057</u>

如附註4(g)所述，根據按貴集團與寶龍訂立的補充協議進行的資產分配，寶龍獲分配的面積超過約9,775平方米。貴集團有權就超出面積向寶龍收取按固定價格每平方米人民幣9,500元計算的所得款項。原已入賬列作貴集團投資物業一部分的此等超出面積不再適合資格列為投資物業。為預期執行補充協議，相關賬面值已轉撥至持有作銷售的已完成物業。然而，此等超出面積的固定價格小於投資物業的平均賬面值，有關差額約人民幣12,011,000元已入賬列為持有作銷售的已完成物業的減值虧損，並於貴集團截至2008年12月31日止年度的綜合收益表中列作開支。

附錄一

會計師報告

14 持有作銷售的已完成物業

持有作銷售的已完成物業全部位於中國，租賃年期介乎40至70年。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，概無持有作銷售的已完成物業用作貴集團借款的抵押。

於2008年12月31日以及2009年6月30日，持有作銷售的已完成物業金額已扣除撥備約人民幣12,011,000元(附註13(b))。

15 貿易及其他應收賬款與預付款項

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	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))	22,714	56,817	87,395	91,603
減：應收款項減值撥備	(5,359)	(24,996)	(23,857)	(25,741)
貿易應收賬款淨額	17,355	31,821	63,538	65,862
動遷成本的按金(附註(b))	61,425	12,935	13,684	13,684
預付第三方的墊款(附註(c))	20,065	1,623	1,261	2,961
其他應收款項	9,481	18,231	20,585	22,026
建築成本的預付款項	19,498	18,606	20,777	36,227
預售所得款項的預繳營業稅	158,542	150,324	96,885	98,249
	286,366	233,540	216,730	239,009

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，貿易應收賬款、動遷成本的按金、預付第三方的墊款及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

附註：

- (a) 貿易應收賬款主要來自銷售物業及出租投資物業。售出及租出的物業的所得款項根據有關買賣協議及租賃協議的條款收取。

貿易應收賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內	16,714	15,030	23,559	35,131
90日至1年	3,321	30,597	46,750	32,823
1至2年	483	11,098	16,603	19,026
超過2年	2,196	92	483	4,623
	22,714	56,817	87,395	91,603

附錄一

會計師報告

逾期但並無減值的貿易應收賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內.....	4,752	4,873	3,037	5,337
90日至1年.....	3,321	14,052	3,727	1,829
1至2年.....	483	843	1,642	392
超過2年.....	2,163	42	424	—
	<u>10,719</u>	<u>19,810</u>	<u>8,830</u>	<u>7,558</u>

於2009年6月30日，逾期但並無減值的貿易應收賬款人民幣7,558,000元其後已收回。

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，人民幣5,359,000元、人民幣24,996,000元、人民幣23,857,000元及人民幣25,741,000元的貿易應收賬款被視為減值。

- (b) 動遷成本的按金主要指向地方政府支付的預付款項以補償其於貴集團將要收購之土地的動遷活動。按金將於貴集團獲得土地使用權時轉撥以作為分建築及發展成本的一部分。
- (c) 預付第三方的墊款為無抵押及免息。

16 應收關連方款項

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>(a) 貴集團</b>				
控股股東代名人				
陳碧華女士.....	38,640	2,077	3,092	2,232
控股股東的親近家庭成員黃清水先生.....	—	—	—	220
控股股東控制的公司				
明發國際油脂化工(泰興)有限公司 (「明發化工」).....	46,000	40,000	—	—
興盛集團.....	—	137	110	110
華運.....	—	27	37	37
朝達.....	—	27	37	37
日新.....	—	27	37	37
運訊國際有限公司.....	—	—	17	19
隆福集團有限公司.....	—	—	30	38
明發集團南京千秋業水泥製品 有限公司(「南京千秋業」).....	—	—	—	782
共同董事				
聯豐(廈門)房地產開發有限公司 (「聯豐房地產開發」).....	12,451	12,451	—	—
	<u>97,091</u>	<u>54,746</u>	<u>3,360</u>	<u>3,512</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連方款項				
以人民幣計值 .....	97,091	54,528	3,092	3,234
以港元計值 .....	—	218	268	278
	<u>97,091</u>	<u>54,746</u>	<u>3,360</u>	<u>3,512</u>

(b) 貴公司	於12月31日		於2009年
	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
控股股東控制的公司			
興盛集團 .....	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

除屬貿易性質的應收南京千秋業款項外，應收關連方款項乃屬非貿易性質，為無抵押、免息及無固定還款期。

應收關連方款項的賬面值與其公允值相若。

根據日期為2008年6月30日的若干協議，應收聯豐房地產開發及明發化工的結餘分別人民幣12,451,000元及人民幣40,000,000元已轉讓予其中一名控股股東黃煥明先生，有關結餘因而抵銷應付控股股東的款項(附註25)。





附 錄 一

會 計 師 報 告

18 現金及現金等價物／受限制現金

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金：				
以人民幣計值 .....	337,778	167,148	159,250	370,585
以港元計值 .....	13,202	5,581	932	11,962
以美元計值 .....	8	7	51	51
	<u>350,988</u>	<u>172,736</u>	<u>160,233</u>	<u>382,598</u>
減：受限制現金 .....	(1,000)	—	(38,000)	(160,000)
持續經營業務的現金及現金等價物 .....	349,988	172,736	122,233	222,598
計入持有作銷售的出售組合資產內的				
現金及現金等價物 .....	—	8,595	—	—
現金及現金等價物總額 .....	<u>349,988</u>	<u>181,331</u>	<u>122,233</u>	<u>222,598</u>

於2006年12月31日，貴集團約人民幣1,000,000元的現金受到限制，存於若干銀行作為獲取若干建築證書的保證金。

於2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團約人民幣38,000,000元及人民幣130,000,000元的現金受到限制，存於若干銀行以為發行銀行承兌匯票提供擔保抵押。

於2009年6月30日，貴集團約人民幣30,000,000元的現金受到限制，存於若干銀行以為若干銀行借款提供擔保抵押(附註22)。

將以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將外幣匯出中國，須受中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例所限制。

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，銀行存款的加權平均實際利率分別為0.79%、0.73%、1.17%及1.16%。

19 股本

	普通股數目	普通股面值	普通股的
		港元	相等面值
			人民幣
法定：			
每股面值0.1港元的普通股 .....	1,000,000	100,000	94,930
已發行：			
於2007年11月27日註冊成立後發行及			
配發的每股面值0.1港元的普通股 .....	10,000	1,000	949
於2007年12月31日 .....	10,000	1,000	949
於2008年9月26日因重組發行的			
每股面值0.1港元的普通股 .....	1,000	100	88
於2008年12月31日及於2009年6月30日 ..	11,000	1,100	1,037
由以下各方持有：			
興盛集團有限公司(「興盛集團」) .....	6,050		
華運集團有限公司(「華運集團」) .....	1,650		
朝達控股有限公司(「朝達控股」) .....	1,650		
日新控股有限公司(「日新控股」) .....	1,650		
	<u>11,000</u>		

附註：

(a) 如附註1(a)所述，於2009年9月21日，興盛集團、華運集團、朝達及日新分別向Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)轉讓其於貴公司的全部股權。於轉讓後，貴公司為Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)的全資附屬公司。

附 錄 一

會 計 師 報 告

- (b) 根據2009年10月9日的董事會決議案，待貴公司股份溢價賬錄得進賬後，貴公司會將其股份溢價賬的進賬金額509,998,900港元資本化，用作按值繳足5,099,989,000股股份，每股股份將配發及發行予 Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司)。

20 儲備

(a) 貴集團

	合併儲備	重估盈餘	貴公司 權益持有人 的注資	法定儲備	(累積虧 損) ／保留盈利	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
	附註(a)	附註(b)		附註(c)		
於2006年1月1日的結餘.....	82,971	—	—	—	(46,952)	36,019
撥入法定儲備.....	—	—	—	1,644	(1,644)	—
年度利潤.....	—	—	—	—	480,594	480,594
於2006年12月31日的結餘.....	82,971	—	—	1,644	431,998	516,613
附屬公司當時的權益持有人向附屬公司 注資.....	224	—	—	—	—	224
撥入法定儲備.....	—	—	—	92,794	(92,794)	—
業主自用物業轉撥為投資物業時的 重估盈餘 — 扣除稅項(附註7及23) ..	—	132,664	—	—	—	132,664
年度利潤.....	—	—	—	—	415,328	415,328
於2007年12月31日的結餘.....	83,195	132,664	—	94,438	754,532	1,064,829
就收購一間共同控制附屬公司應付 當時權益持有人的代價.....	(9,654)	—	—	—	—	(9,654)
附屬公司當時的權益持有人向附屬公司 注資.....	73,060	—	—	—	—	73,060
業主自用物業轉撥為投資物業時的重估 盈餘 — 扣除稅項(附註7及23) .....	—	11,278	—	—	—	11,278
應付控股股東的資本化款額 (附註3(c)) .....	—	—	209,196	—	—	209,196
撥入法定儲備.....	—	—	—	4,004	(4,004)	—
年度利潤.....	—	—	—	—	448,413	448,413
於2008年12月31日的結餘.....	146,601	143,942	209,196	98,442	1,198,941	1,797,122
撥入法定儲備.....	—	—	—	27,067	(27,067)	—
期內利潤.....	—	—	—	—	147,612	147,612
於2009年6月30日的結餘.....	146,601	143,942	209,196	125,509	1,319,486	1,944,734
<b>未經審核</b>						
於2008年1月1日的結餘.....	83,195	132,664	—	94,438	754,532	1,064,829
就收購一間共同控制附屬公司應付 當時權益持有人的代價.....	(9,654)	—	—	—	—	(9,654)
附屬公司當時的權益持有人向附屬公司 注資.....	73,060	—	—	—	—	73,060
業主自用物業轉撥為投資物業時的重估 盈餘 — 扣除稅項(附註7及23) .....	—	11,278	—	—	—	11,278
期內利潤.....	—	—	—	—	578,881	578,881
於2008年6月30日的結餘.....	146,601	143,942	—	94,438	1,333,413	1,718,394

附錄一

會計師報告

(b) 貴公司

	累積虧損
	人民幣千元
於2007年11月27日(註冊成立日期)的結餘.....	—
期內虧損.....	(36)
於2007年12月31日的結餘.....	(36)
年度虧損.....	(16,725)
於2008年12月31日的結餘.....	(16,761)
期內虧損.....	(3)
於2009年6月30日的結餘.....	(16,764)
<b>未經審核</b>	
於2008年1月1日的結餘.....	(36)
期內虧損.....	(11)
於2008年6月30日的結餘.....	(47)

附註：

- (a) 合併儲備指貴公司在重組中所收購附屬公司的股本／繳入資本的面值總額。合併儲備於有關期間的變動包括根據重組應付予黃煥明先生與陳碧華女士(擔任控股股東的代名人)的代價合共10,434,000港元(相當於人民幣9,654,000元)，及將應付控股股東款項79,200,000港元(相當於人民幣73,060,000元)資本化。
- (b) 貴集團的重估盈餘指業主自用物業轉撥為投資物業(將按公允值入賬)時賬面值與其公允值之間的差額。
- (c) 法定儲備指在中國註冊成立的公司根據中國的法規為未來發展而留存的儲備。法定儲備乃按照公司年度利潤的若干百分比進行分配，有關年度利潤乃基於法定財務報表所公佈的數據。

21 遞延政府補助

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘.....	—	—	—	1,978
增加.....	—	—	14,000	—
攤銷，計入其他收益(附註27).....	—	—	(12,022)	(28)
期末結餘.....	—	—	1,978	1,950
代表：				
初始金額.....	—	—	14,000	14,000
累積攤銷.....	—	—	(12,022)	(12,050)
賬面淨額.....	—	—	1,978	1,950

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴集團所收取的政府補助分析如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
用作發展物業項目 .....	—	—	14,000	14,000

22 借 款

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款				
銀行借款—有抵押 .....	330,000	1,034,000	1,275,000	1,701,350
銀行借款—無抵押 .....	250,000	350,000	350,000	250,000
	580,000	1,384,000	1,625,000	1,951,350
減：須於一年內償還的款項.....	(250,000)	(115,000)	(1,030,010)	(683,860)
	330,000	1,269,000	594,990	1,267,490
計入流動負債的借款				
銀行借款—有抵押 .....	10,000	—	—	60,000
長期借款的即期部分.....	250,000	115,000	1,030,010	683,860
	260,000	115,000	1,030,010	743,860

於2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，人民幣350,000,000元、人民幣350,000,000元及人民幣250,000,000元的無抵押銀行借款由黃煥明先生及黃慶祝先生擔保。有關擔保將於2009年11月3日前解除。

貴集團於2009年6月30日的若干銀行借款人民幣19,000,000元以陳碧華女士的銀行存款人民幣20,000,000元作抵押。該抵押將於2009年11月3日前解除。

貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的若干銀行借款人民幣340,000,000元、人民幣974,000,000元、人民幣1,220,000,000元及人民幣1,508,850,000元以其土地使用權(附註9)及發展中物業(附註11)作抵押。

貴集團於2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的若干銀行借款人民幣60,000,000元、人民幣55,000,000元及人民幣205,000,000元以其樓宇(附註6)及投資物業(附註7)作抵押。貴集團於2009年6月30日的若干銀行借款人民幣28,500,000元以其受限制現金作抵押(附註18)。

貴集團於2009年6月30日的有抵押銀行借款中的人民幣30,000,000元借款同時由黃煥明先生及黃慶祝先生擔保。有關擔保將於2009年11月3日前解除。

貴集團借款面對的利率變動及合同重新定價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月或以下	6至12個月	1至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
於2006年12月31日 .....	330,000	—	—	330,000
於2007年12月31日 .....	799,000	470,000	—	1,269,000
於2008年12月31日 .....	—	594,990	—	594,990
於2009年6月30日 .....	—	1,267,490	—	1,267,490
計入流動負債的借款：				
於2006年12月31日 .....	10,000	250,000	—	260,000
於2007年12月31日 .....	—	115,000	—	115,000
於2008年12月31日 .....	786,000	244,010	—	1,030,010
於2009年6月30日 .....	30,000	713,860	—	743,860

附錄一

會計師報告

計入非流動負債的借款的到期日如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款：				
一至兩年 .....	50,000	864,000	500,000	370,000
二至五年 .....	280,000	405,000	94,990	847,490
五年以上 .....	—	—	—	50,000
	<u>330,000</u>	<u>1,269,000</u>	<u>594,990</u>	<u>1,267,490</u>

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
銀行借款 — 人民幣 .....	<u>6.03%</u>	<u>7.10%</u>	<u>7.81%</u>	<u>5.85%</u>

非流動借款的賬面值及公允值如下：

	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元
於2006年12月31日 .....	<u>330,000</u>	<u>329,563</u>
於2007年12月31日 .....	<u>1,269,000</u>	<u>1,263,802</u>
於2008年12月31日 .....	<u>594,990</u>	<u>607,601</u>
於2009年6月30日 .....	<u>1,267,490</u>	<u>1,267,864</u>

公允值採用以本集團類似金融工具於相關結算日可用的現行市場利率及於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日分別為6.31%、7.78%、5.51%及5.82%的加權平均借款比率為基準的比率折現現金流量估算。

短期借款的賬面值與其公允值相若。

貴集團的借款以人民幣計值。

### 23 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債當有法定可強制執行的權利作抵銷時，及當遞延所得稅涉及同一稅務機關時，方互相抵銷。經抵銷的遞延所得稅結餘淨額如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產				
— 將於12個月以後收回 .....	115,412	50,275	96,127	102,277
— 將於12個月內收回 .....	3,474	133,127	29,017	22,087
	<u>118,886</u>	<u>183,402</u>	<u>125,144</u>	<u>124,364</u>
遞延所得稅負債				
— 將於12個月以後償清 .....	(100,559)	(299,128)	(335,153)	(392,074)
	<u>18,327</u>	<u>(115,726)</u>	<u>(210,009)</u>	<u>(267,710)</u>

附錄一

會計師報告

遞延所得稅資產／(負債)的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
期初結餘.....	32,215	18,327	(115,726)	(115,726)	(210,009)
業主自用物業轉撥為投資物業 時的重估盈餘遞延稅項 (附註20).....	—	(44,221)	(3,759)	(3,759)	—
扣自綜合收益表(附註31).....	(13,888)	(89,832)	(90,524)	(192,274)	(57,701)
期終結餘.....	<u>18,327</u>	<u>(115,726)</u>	<u>(210,009)</u>	<u>(311,759)</u>	<u>(267,710)</u>

截至2006年、2007年及2008年12月31日止各年度以及截至2009年6月30日止六個月未計及與同一稅務司法管轄區內的結餘抵銷的遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產

	確認			總計 人民幣千元
	銷售及相關 銷售成本的 暫時性差額 人民幣千元	確認土地 增值稅的 暫時性差額 人民幣千元	確認稅項 虧損的 暫時性差額 人民幣千元	
於2006年1月1日.....	13,806	7,353	24,612	45,771
計入／(扣自)綜合收益表.....	102,845	3,431	(1,830)	104,446
於2006年12月31日.....	116,651	10,784	22,782	150,217
計入／(扣自)綜合收益表.....	10,287	51,401	24,615	86,303
於2007年12月31日.....	126,938	62,185	47,397	236,520
計入／(扣自)綜合收益表.....	(104,842)	52,038	8,551	(44,253)
於2008年12月31日.....	22,096	114,223	55,948	192,267
計入／(扣自)綜合收益表.....	1,594	9,815	11,974	23,383
於2009年6月30日.....	<u>23,690</u>	<u>124,038</u>	<u>67,922</u>	<u>215,650</u>
<b>未經審核</b>				
於2008年1月1日.....	126,938	62,185	47,397	236,520
計入／(扣自)綜合收益表.....	(104,993)	45,099	10,524	(49,370)
於2008年6月30日.....	<u>21,945</u>	<u>107,284</u>	<u>57,921</u>	<u>187,150</u>

遞延所得稅負債

	確認投資 物業的公允 值收益的 暫時性差額 人民幣千元	重估盈餘的 暫時性差額 人民幣千元	確認 銷售及相關 銷售成本的 暫時性差額 人民幣千元	若干附屬公 司 未匯出盈利 的預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2006年1月1日	(1,613)	(11,943)	—	—	(13,556)
自綜合收益表扣除	(74,582)	—	(43,752)	—	(118,334)
於2006年12月31日	(76,195)	(11,943)	(43,752)	—	(131,890)
自綜合收益表扣除	(117,530)	—	(58,605)	—	(176,135)
業主自用物業轉撥為投資物業 時的重估盈餘遞延稅項 (附註20)	—	(44,221)	—	—	(44,221)
於2007年12月31日	(193,725)	(56,164)	(102,357)	—	(352,246)
(扣自)／計入綜合收益表	(26,220)	—	9,536	(29,587)	(46,271)
業主自用物業轉撥為投資物業 時的重估盈餘遞延稅項 (附註20)	—	(3,759)	—	—	(3,759)
於2008年12月31日	(219,945)	(59,923)	(92,821)	(29,587)	(402,276)
自綜合收益表扣除	(11,837)	—	(61,130)	(8,117)	(81,084)
於2009年6月30日	(231,782)	(59,923)	(153,951)	(37,704)	(483,360)
<b>未經審核</b>					
於2008年1月1日	(193,725)	(56,164)	(102,357)	—	(352,246)
自綜合收益表扣除	(59,236)	—	(52,883)	(30,785)	(142,904)
業主自用物業轉撥為投資物業 時的重估盈餘遞延稅項 (附註20)	—	(3,759)	—	—	(3,759)
於2008年6月30日	(252,961)	(59,923)	(155,240)	(30,785)	(498,909)

遞延所得稅由以稅務為基準的賬目及按照香港財務報告準則編製的財務報表於確認若干收益、成本及開支的時間差異產生。按照香港會計準則第12號，這構成暫時性差額，即綜合資產負債表中的資產或負債的賬面值與其稅基之間的差額。

若有可能透過未來應課稅利潤將有關的稅項利益變現，則會就結轉稅項虧損確認遞延所得稅資產。貴集團並無就分別於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的累計虧損人民幣11,217,000元、人民幣11,584,000元、人民幣16,880,000元及人民幣20,900,000元確認於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的遞延所得稅資產人民幣2,775,000元、人民幣2,896,000元、人民幣4,220,000元及人民幣5,225,000元。於2009年6月30日的人民幣9,038,000元、人民幣2,000,000元、人民幣179,000元、人民幣367,000元、人民幣5,296,000元及人民幣4,020,000元累計虧損將分別於2009年、2010年、2011年、2012年、2013年及2014年屆滿。

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准通過《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」）。新企業所得稅法將國內企業及外資企業的標準企業所得稅稅率由33%調

附錄一

會計師報告

低至25%，自2008年1月1日起生效，並對過往享有優惠稅率的企業作出過渡安排。稅率變動亦將影響遞延稅項資產及負債的賬面值。貴公司已根據2006年12月31日的有關遞延稅項結餘對稅率變動的影響進行了評估，結論為，遞延稅項負債淨額增加約人民幣71,830,000元，並已記入截至2007年12月31日止年度綜合收益表內。

24 貿易及其他應付賬款

(a) 貴集團

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	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))	1,472,588	1,667,064	2,209,611	1,967,209
其他應付款項(附註(b))	164,794	205,319	495,953	432,079
其他應繳稅項	42,679	52,285	55,886	76,384
	<u>1,680,061</u>	<u>1,924,668</u>	<u>2,761,450</u>	<u>2,475,672</u>

附註：

(a) 於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內	1,061,402	1,627,855	2,130,443	1,630,009
90日至360日	411,186	39,209	79,168	337,200
	<u>1,472,588</u>	<u>1,667,064</u>	<u>2,209,611</u>	<u>1,967,209</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建造商的按金及墊款	19,201	54,348	64,752	80,184
收取客戶的超額款項及按金	16,530	15,370	13,052	13,061
收取租戶的按金	3,920	3,986	3,220	3,334
來自第三方的墊款(附註)	110,264	103,936	167,614	87,343
取消一項股權轉讓協議的 未付賠償(附註28(c))	—	—	20,000	20,000
收購一間聯營公司額外權益的 應付代價(附註8(d))	—	—	169,201	167,201
未付專業費用	2,315	3,690	20,444	20,173
雜項	12,564	23,989	37,670	40,783
	<u>164,794</u>	<u>205,319</u>	<u>495,953</u>	<u>432,079</u>

(b) 貴公司

	於12月31日		於2009年
	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付賬款	<u>36</u>	<u>16,761</u>	<u>16,773</u>





附錄一

會計師報告

26 其他負債及費用撥備

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘.....	—	57,184	74,499	48,165
額外／(撥回)撥備.....	64,468	37,570	(11,533)	(6,148)
年內已動用.....	(7,284)	(20,255)	(14,801)	(5,251)
期末結餘.....	57,184	74,499	48,165	36,766
代表：				
已撥備金額.....	64,940	102,510	90,977	84,829
已動用金額.....	(7,756)	(28,011)	(42,812)	(48,063)
賬面淨額.....	57,184	74,499	48,165	36,766

負債及費用撥備分析如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
延誤交付物業撥備.....	57,184	74,499	48,165	36,766

金額乃就客戶追究貴集團延誤交付物業作出的撥備。撥備支出於綜合收益表中確認。預期未來12個月將動用人民幣36,766,000元。經考慮適當的法律意見後，董事認為，延誤交付物業的結果不會導致任何超出於2009年6月30日所撥備金額的重大虧損。

27. 其他收益

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
政府補助(附註a).....	548	68	13,411	12,189	408
匯兌收益淨額.....	7,815	18,187	12,885	14,332	—
政府補償.....	—	—	15,790	14,845	—
再投資的所得稅退稅 (附註(b)).....	—	—	16,009	16,009	21,183
延誤交付物業的撥備撥回 (附註26).....	—	—	11,533	—	6,148
雜項.....	617	572	230	123	1,237
	8,980	18,827	69,858	57,498	28,976

附註：

- (a) 政府補助乃遞延政府補助(附註21)的攤銷及直接計入綜合收益表的由不同地方政府給予若干附屬公司的其他補助收入。政府補助於貴集團達成所附帶的條件時按其公允值確認。

由於提供政府補助須經地方政府按情況批准，故不能保證貴集團將來仍可繼續享受有關補助。

附錄一

會計師報告

- (b) 根據中國的稅務條例，外國投資者將其在中國投資實體的應收股息再投資於其他中國投資實體而不匯出中國境外，可享再投資的所得稅退稅。該款項為貴集團因將若干中國附屬公司利潤再投資於其他中國附屬公司而獲得的所得稅退稅。

28. 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本、行政開支及其他經營開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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)	
員工成本 — 包括董事薪酬					
（附註(a)）	13,963	18,293	26,789	10,091	17,053
核數師酬金	471	616	6,738	2,331	493
折舊(附註6)	6,291	14,417	24,009	11,180	12,301
土地使用權攤銷(附註9)	717	2,420	4,439	2,274	1,948
廣告、宣傳及佣金成本	67,814	64,130	44,958	19,374	20,773
已售物業成本	785,307	1,044,073	756,134	550,670	546,940
銷售物業的營業稅及其他徵費					
（附註(b)）	63,920	105,903	98,596	76,557	43,381
帶來租金收入的投資物業					
所產生的直接支出	3,028	8,498	10,716	5,291	5,276
酒店經營開支	20,645	30,024	40,645	21,705	16,117
商譽減值(附註10)	—	—	3,596	3,596	—
慈善捐款	6,383	10,829	3,514	2,242	527
辦公開支	14,301	22,391	32,733	13,274	16,378
專業費用	—	939	18,759	3,880	2,137
應收款項及其他非流動資產					
減值撥備					
— 股本投資預付款項					
減值(附註38(b)(i))	—	—	100,000	—	—
— 其他	23,630	28,148	2,890	10,183	2,488
延誤交付物業撥備(附註26)	64,468	37,570	—	175	—
出售附屬公司及業務虧損					
(附註41)	—	257	8,779	8,779	—
取消一項股權轉讓協議作出的					
補償(附註(c))	—	—	20,000	20,000	—
持有作銷售的已完成物業減值					
(附註13(b))	—	—	12,011	—	—
雜項	12,397	29,033	25,238	11,426	13,156
	<u>1,083,335</u>	<u>1,417,541</u>	<u>1,240,544</u>	<u>773,028</u>	<u>698,968</u>

附錄一

會計師報告

(a) 員工成本(含董事薪酬)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
工資及薪金.....	9,649	12,786	22,360	7,140	14,650
退休金成本—法定退休金 (附註35).....	1,585	1,970	2,490	1,026	1,362
其他津貼及福利.....	2,729	3,537	1,939	1,925	1,041
	<u>13,963</u>	<u>18,293</u>	<u>26,789</u>	<u>10,091</u>	<u>17,053</u>

(b) 營業稅及其他銷售物業徵費

貴集團的中國公司須就銷售物業所得收益繳納5%營業稅及其他徵費。

(c) 取消一項股權轉讓協議作出的補償

於2004年11月15日，貴集團訂立股權轉讓協議，以按代價人民幣10,000,000元向一名第三方出售其於泉州明發大酒店有限公司34%股本權益。然而，是項轉讓並未執行，亦無於政府機構登記，因此，是項轉讓並無計入貴集團的綜合財務報表內。於2008年1月18日，貴集團與該名第三方訂立取消協議，並退回先前代價人民幣10,000,000元及同意支付額外人民幣20,000,000元作為賠償。額外賠償尚未支付，並已計入其他應付賬款(附註24(b))。應付結餘為無抵押、免息及無固定還款期。於2009年8月29日，貴集團與該名第三方訂立取消補償協議，據此，人民幣20,000,000元的補償已取消。

29. 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
銀行借款利息					
— 須於五年內全部償還.....	(31,002)	(75,738)	(123,868)	(60,121)	(57,557)
減：資本化利息.....	27,394	41,894	75,793	35,952	36,980
融資成本.....	(3,608)	(33,844)	(48,075)	(24,169)	(20,577)
財務收入					
— 銀行存款的利息收入.....	5,320	2,909	1,584	454	93
財務收入/(融資成本)淨額...	<u>1,712</u>	<u>(30,935)</u>	<u>(46,491)</u>	<u>(23,715)</u>	<u>(20,484)</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

30. 董事及五名最高薪人士的薪酬

(a) 董事薪酬

貴公司各董事於截至2006年12月31日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	袍金	工資	酌情花紅	獎勵費	其他福利	僱主對 退休計劃 供款	董事 離職補償	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
黃煥明先生.....	—	498	—	—	—	12	—	510
黃慶祝先生.....	—	498	—	—	—	12	—	510
黃麗水先生.....	—	—	—	—	—	—	—	—
黃連春先生.....	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	996	—	—	—	24	—	1,020

貴公司各董事於截至2007年12月31日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	袍金	工資	酌情花紅	獎勵費	其他福利	僱主對 退休計劃 供款	董事 離職補償	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
黃煥明先生.....	—	479	—	—	—	12	—	491
黃慶祝先生.....	—	479	—	—	—	12	—	491
黃麗水先生.....	—	—	—	—	—	—	—	—
黃連春先生.....	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	958	—	—	—	24	—	982

貴公司各董事於截至2008年6月30日止六個月的酬金載列如下：

董事姓名	袍金	工資	酌情花紅	獎勵費	其他福利	僱主對 退休計劃 供款	董事 離職補償	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
黃煥明先生.....	—	223	—	—	—	6	—	229
黃慶祝先生.....	—	223	—	—	—	6	—	229
黃麗水先生.....	—	—	—	—	—	—	—	—
黃連春先生.....	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	446	—	—	—	12	—	458

貴公司各董事於截至2008年12月31日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	袍金	工資	酌情花紅	獎勵費	其他福利	僱主對 退休計劃 供款	董事 離職補償	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
黃煥明先生.....	—	437	—	—	—	12	—	449
黃慶祝先生.....	—	437	—	—	—	12	—	449
黃麗水先生.....	—	—	—	—	—	—	—	—
黃連春先生.....	—	43	—	—	—	—	—	43
	—	917	—	—	—	24	—	941

附錄一

會計師報告

貴公司各董事於截至2009年6月30日止六個月的酬金載列如下：

董事姓名	袍金	工資	酌情花紅	獎勵費	其他福利	僱主對 退休計劃 供款	董事 離職補償	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
黃煥明先生.....	—	219	—	—	—	5	—	224
黃慶祝先生.....	—	219	—	—	—	5	—	224
黃麗水先生.....	—	—	—	—	—	—	—	—
黃連春先生.....	—	21	—	—	—	—	—	21
	—	459	—	—	—	10	—	469

(b) 五位最高薪人士

於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，五名最高薪人士中有兩名為貴公司董事，彼等薪酬已於上述分析中反映。

於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月其餘三名最高薪人士的薪酬總額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
基本工資及津貼.....	291	393	1,070	308	919
花紅.....	—	—	—	—	—
退休計劃供款.....	8	8	15	4	11
	299	401	1,085	312	930

所有最高薪非董事人士於有關期間各年度／各期間的薪酬介乎零至1,000,000港元之間。

31. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
即期所得稅					
中國企業所得稅.....	164,521	201,029	111,997	24,275	16,717
中國土地增值稅.....	62,919	274,738	343,736	272,385	48,981
	227,440	475,767	455,733	290,660	65,698
遞延所得稅(附註23)					
中國企業所得稅.....	13,888	89,832	60,937	161,489	49,584
中國預扣所得稅.....	—	—	29,587	30,785	8,117
	13,888	89,832	90,524	192,274	57,701
	241,328	565,599	546,257	488,934	123,399

**附 錄 一**

**會 計 師 報 告**

貴集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用貴集團各公司的本國頒佈稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
扣除所得稅前利潤 .....	720,387	973,467	956,752	1,061,216	269,949
減：中國土地增值稅 .....	(62,919)	(274,738)	(343,736)	(272,385)	(48,981)
	<u>657,468</u>	<u>698,729</u>	<u>613,016</u>	<u>788,831</u>	<u>220,968</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算 (2006年及2007年：33%) ....	216,964	230,581	153,254	197,208	55,242
優惠稅率減省的稅項 .....	(76,380)	(60,873)	(63,852)	(43,156)	(3,270)
不能扣減所得稅開支的影響 (附註(a)) .....	40,580	55,260	88,044	37,832	19,120
毋須課稅的收入 .....	(2,814)	(6,058)	(5,836)	(6,686)	(5,796)
稅率變動對遞延所得稅的 影響(附註23) .....	—	71,830	—	—	—
未確認為遞延稅項資產的 稅項虧損.....	59	121	1,324	566	1,005
中國企業所得稅 .....	178,409	290,861	172,934	185,764	66,301
中國土地增值稅 .....	62,919	274,738	343,736	272,385	48,981
中國預扣所得稅 .....	—	—	29,587	30,785	8,117
稅項支出總額 .....	<u>241,328</u>	<u>565,599</u>	<u>546,257</u>	<u>488,934</u>	<u>123,399</u>

附註：

- (a) 不能扣減所得稅開支的影響主要來自不可扣稅的若干集團內或關連方交易及捐贈開支。截至2008年12月31日止年度，該金額亦包括股本投資預付款項減值撥備人民幣100,000,000元所產生的人民幣25,000,000元的影響。

**香港利得稅**

由於貴集團於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月在香港並無應課稅利潤，故並無作出香港利得稅撥備。

**中國企業所得稅**

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的33%作出撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。於截至2006年及2007年12月31日止年度，於中國廈門市成立的附屬公司可享有優惠稅率15%。

新企業所得稅法將國內企業及外資企業的企業所得稅稅率由33%減至25%，自2008年1月1日起生效(附註23)。就於中國廈門市成立的附屬公司而言，新稅率將於自2008年1月1日起計五年間由15%逐步增至25%。

**中國土地增值稅**

中國土地增值稅乃按土地價值的增加，以累進稅率30%至60%徵收，土地價值的增加

為銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權成本、借款成本、營業稅及所有物業發展開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。

### 中國預扣所得稅

根據新企業所得稅法及其詳細實施細則，自2008年1月1日開始，在中國境外成立的直屬控股公司於其中國附屬公司自2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，須繳納10%預扣稅。由於貴集團的直屬控股公司均在香港成立，故根據中國與香港訂立的稅務協約安排，將應用較低的5%預扣稅稅率。

### 32 股息

貴公司自註冊成立以來概無支付或宣派任何股息。任何附屬公司於有關期間亦概無向控股股東及其代名人支付或宣派任何股息。

### 33 綜合現金流量表附註

經營產生／(所用)的現金淨額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
年度／期內利潤	482,428	415,755	416,950	578,737	146,550
調整項目：					
所得稅開支	241,325	566,807	546,560	489,236	123,399
利息收入	(5,323)	(2,919)	(1,584)	(454)	(93)
利息開支	3,957	34,992	48,544	24,638	20,577
折舊	8,181	16,510	24,738	11,909	12,301
出售物業、廠房及設備虧損	1	—	—	—	—
所佔聯營公司業績	—	69	2,707	855	—
所佔共同控制實體業績	633	816	2,259	2,147	4
土地使用權攤銷	914	2,617	4,439	2,274	1,948
其他非流動資產攤銷	—	—	4,706	2,139	1,140
投資物業的公允值收益	(497,463)	(235,324)	(117,830)	(237,068)	(47,546)
商譽減值	—	—	3,596	3,596	—
應收款項及其他非流動資產減值撥備	23,630	28,148	102,890	10,183	2,488
持有作銷售的已完成物業減值	—	—	12,011	—	—
現金匯兌虧損	655	198	191	174	3
	<u>258,938</u>	<u>827,669</u>	<u>1,050,177</u>	<u>888,366</u>	<u>260,771</u>
營運資金變動：					
發展中物業及持有作銷售的					
已完成物業	(1,422,859)	(1,165,799)	(894,092)	(614,566)	340,791
土地使用權	(461,293)	(428,858)	(246,835)	65,527	(141,954)
受限制現金	9,200	1,000	(38,000)	(40,000)	(122,000)
貿易及其他應收賬款及					
預付款項	47,430	150,944	329,604	199,803	4,178
貿易及其他應付賬款	920,593	60,399	692,672	460,433	(278,408)
收取客戶的預付所得款項	774,658	(157,257)	(1,061,430)	(1,090,245)	27,327
經營產生／(所用)的現金淨額	<u>126,667</u>	<u>(711,902)</u>	<u>(167,904)</u>	<u>(130,682)</u>	<u>90,705</u>



### 34 每股盈利

就此報告目的而言，由於重組在2008年9月26日前仍未完成，以及於上文附註1披露的財務資料編製基準，載入截至2006年及2007年12月31日止年度的每股盈利資料並無意義，因此並無呈列有關資料。

截至2008年12月31日止年度及截至2008年及2009年6月30日止六個月的每股基本盈利乃按貴公司權益持有人應佔利潤除以年內／期內已發行普通股加權平均數計算。為釐定2008年內已發行普通股加權平均數，就2008年9月26日進行的重組而發行及配發的1,000股乃假設該1,000股自2008年1月1日起已發行。

	截至	截至	
	12月31日止年度	6月30日止六個月	
	2008年	2008年	2009年
貴公司權益持有人應佔持續經營			
業務利潤(人民幣千元).....	442,873	573,341	147,612
貴公司權益持有人應佔			
終止經營業務利潤(人民幣千元)....	5,540	5,540	—
	448,413	578,881	147,612
已發行普通股加權平均數.....	11,000	11,000	11,000

綜合收益表上呈列的每股基本盈利並未計及附註19(b)所述的建議資本化發行。

由於有關期間內並無任何攤薄購股權及其他具潛在攤薄效應的已發行股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

### 35 退休金 — 界定供款計劃

貴集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款乃按照當地市政府同意的平均僱員薪金的某個百分比計算。

貴集團亦根據強積金計劃的規則及規例為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款乃按合資格僱員相關收入總額的5%此最低法定供款要求作出。

附 錄 一

會 計 師 報 告

僱員的退休計劃供款已於貴集團截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月的綜合收益表處理，茲載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
計劃供款總額 .....	1,585	1,970	2,490	1,026	1,362

36 附屬公司、聯營公司及共同控制實體

貴集團附屬公司、聯營公司及共同控制實體於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律地位	法定或 註冊資本	已發行及 繳足資本	持有的實際權益				主要業務
					於12月31日			於 2009年 6月30日	
					2006年	2007年	2008年		
附屬公司 — 於中國成立									
明發集團 有限公司	2001年11月6日	外資企業	259,000,000 港元	259,000,000 港元	100%	100%	100%	100%	物業發展及 投資控股
廈門明發集團 有限公司	1998年1月7日	國內企業	人民幣 80,000,000元	人民幣 80,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業發展
江蘇明發 工業原料城 有限公司	2005年6月21日	外資企業	10,000,000 美元	10,000,000 美元	100%	100%	100%	100%	發展物流 中心
南京明發 科技商務城 建設發展 有限公司	2005年9月9日	外資企業	29,980,000 美元	29,980,000 美元	100%	100%	100%	100%	發展營業 中心
明發集團 (漳州)房地產 開發有限公司	2007年2月13日	中外合資 企業	20,000,000 港元	20,000,000 港元	—	100%	100%	100%	物業發展
明發集團 無錫房地產 開發有限公司 (「明發無錫」) (附註(a))	2003年12月12日	中外合資 企業	人民幣 30,000,000元	人民幣 30,000,000元	70%	70%	70%	70%	物業發展
明發集團 揚州房地產 開發有限公司	2006年10月18日	中外合資 企業	10,000,000 美元	10,000,000 美元	100%	100%	100%	100%	物業發展

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律地位	法定或 註冊資本	已發行及 繳足資本	持有的實際權益			於 2009年 6月30日	主要業務
					於12月31日				
					2006年	2007年	2008年		
附屬公司 — 於中國成立(續)									
明發集團 (合肥)房地產 開發有限公司	2005年11月1日	中外合資 企業	10,000,000 美元	10,000,000 美元	100%	100%	100%	100%	物業發展
明發集團 南京房地產 開發有限公司	2002年7月12日	中外合資 企業	10,000,000 美元	10,000,000 美元	100%	100%	100%	100%	物業發展
南京珍珠泉 明發度假村 大酒店 有限公司	2004年9月15日	中外合資 企業	5,000,000 美元	5,000,000 美元	100%	100%	100%	100%	酒店經營
廈門明發大酒店 有限公司	1999年12月14日	國內企業	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業投資
南京明發 江景公寓酒店 有限公司	2004年9月16日	外資企業	2,880,000 美元	2,880,000 美元	100%	100%	100%	100%	酒店經營
廈門明發 房地產開發 有限公司	1994年10月21日	外資企業	人民幣 16,680,000元	人民幣 16,680,000元	100%	100%	100%	100%	物業發展
廈門明勝投資 管理有限公司 (原名：廈門 僑樂明發物業 管理有限公司 (「廈門僑樂」)) (附註(g))	2006年4月18日	外資企業	1,700,000 港元	1,700,000 港元	50%	50%	100%	100%	物業管理
廈門明發 家俱工業 有限公司	1994年9月5日	中外合資 企業	人民幣 8,880,000元	人民幣 8,880,000元	100%	100%	100%	100%	家俱製造
南京明發家俱 製造有限公司	2005年10月27日	外資企業	2,000,000 美元	2,000,000 美元	100%	100%	100%	100%	家俱製造
南安明發海產 食品物流基地 建設有限公司	2008年6月12日	國內企業	人民幣 6,000,000元	人民幣 6,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
南安市恒信 房地產開發 有限公司 (「南安恒信」) (附註(h))	2006年11月28日	國內企業	人民幣 8,000,000元	人民幣 8,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律地位	法定或 註冊資本	已發行及 繳足資本	持有的實際權益				主要業務
					於12月31日			於 2009年 6月30日	
					2006年	2007年	2008年		
附屬公司 — 於中國成立(續)									
明發集團 上海實業 有限公司	2007年1月10日	國內企業	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	—	100%	100%	100%	物業發展
南京明發 化工倉儲 有限公司 (「明發化工 倉儲」) (附註(b))	2005年9月7日	外資企業	7,250,000 美元	1,100,000 美元	50%	50%	50%	50%	發展物流 中心
南京明發 星河灣大酒店 有限公司	2007年12月17日	外資企業	12,500,000 美元	12,500,000 美元	—	100%	100%	100%	酒店經營
聯豐(廈門) 家俱城 有限公司	1993年9月15日	中外合資 企業	人民幣 30,000,000元	人民幣 30,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業投資
南京市洪瀨鎮 鎮區建設 有限公司 (「南安洪瀨」) (附註(f))	1998年10月18日	國內企業	人民幣 8,080,000元	人民幣 8,080,000元	—	100%	100%	100%	物業發展
泉州明發大酒店 有限公司 (附註(i))	1998年8月25日	中外合資 企業	人民幣 30,000,000元	人民幣 30,000,000元	67%	67%	100%	100%	酒店經營
淮安明發 光電科技 有限公司 (附註(k))	2008年1月28日	國內企業	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
南京春和電子 有限公司	2007年4月11日	國內企業	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	發展商業 中心
南京立昌 光電科技 有限公司	2007年4月10日	國內企業	人民幣 12,000,000元	人民幣 12,000,000元	—	100%	100%	100%	發展商業 中心
南京聯昌機電 有限公司	2007年4月13日	國內企業	人民幣 15,000,000元	人民幣 15,000,000元	—	100%	100%	100%	發展商業 中心
淮安明發 房地產開發 有限公司	2008年1月28日	國內企業	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廈門建勤 房地產開發 有限公司	2002年5月16日	外資企業	8,000,000 港元	8,000,000 港元	100%	100%	100%	100%	物業發展

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律地位	法定或 註冊資本	已發行及 繳足資本	持有的實際權益				主要業務
					於12月31日			於 2009年 6月30日	
					2006年	2007年	2008年		
附屬公司 — 於中國成立 (續)									
廈門瑞豐 光電科技 有限公司	2004年12月16日	外資企業	10,000,000 港元	10,000,000 港元	100%	100%	100%	100%	物業發展
南京明發科技 光電實業發展 有限公司	2006年5月19日	外資企業	10,000,000 美元	1,504,875 美元	100%	100%	100%	100%	工業製造
廈門明發裝修 設計工程 有限公司 (附註(c))	1997年12月23日	國內企業	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	100%	—	—	—	裝修設計
廈門市明發 物業發展公司 (附註(c))	1997年12月24日	國內企業	人民幣 2,000,000元	人民幣 2,000,000元	100%	—	—	—	物業管理
明發集團南京 千秋業水泥 製品有限公司 (附註(d))	2003年7月17日	外資企業	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	51%	51%	—	—	工業製造
明發集團南京 建材發展 有限公司 (「南京建材」) (附註(e))	2004年1月15日	中外合資 企業	2,000,000 美元	2,000,000 美元	65%	65%	—	—	物業發展
無錫明華 房地產開發 有限公司 (附註(j))	2006年12月12日	外資企業	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	—	49%	100%	100%	物業發展
附屬公司 — 於香港註冊成立									
明發集團(香港) 有限公司	2000年10月25日	有限責任 公司	200,000,000 港元	80,000,000 港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
香港明發瑞豐 科技光電 有限公司	2004年9月28日	有限責任 公司	2,000,000 港元	2,000,000 港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
香港明華 投資發展公司	2002年5月11日	合夥企業	—	—	100%	100%	100%	100%	投資控股

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律地位	法定或 註冊資本	已發行及 繳足資本	持有的實際權益				主要業務
					於12月31日			於 2009年 6月30日	
					2006年	2007年	2008年		
附屬公司 — 於香港註冊成立(續)									
香港盈輝集團 有限公司	2007年12月4日	有限責任 公司	10,000 港元	1,000 港元	—	100%	100%	100%	投資控股
香港明發華慶 投資集團 有限公司	2005年8月22日	有限責任 公司	300,000,000 港元	300,000,000 港元	70%	70%	70%	70%	投資控股
附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立									
利盈投資 有限公司*	2007年11月21日	有限責任 公司	50,000 美元	10,000 美元	—	100%	100%	100%	投資控股
輝德集團 有限公司*	2007年10月30日	有限責任 公司	50,000 美元	10,000 美元	—	100%	100%	100%	投資控股
添高國際 有限公司*	2007年10月30日	有限責任 公司	50,000 美元	10,000 美元	—	100%	100%	100%	投資控股
聯營公司 — 於中國成立									
無錫明華 房地產開發 有限公司	2006年12月12日	中外合資 企業	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	—	49%	100%	100%	物業發展
共同控制實體 — 於中國成立									
廈門明勝 投資管理 有限公司 (原名：廈門 僑樂明發物業 管理有限公司 (「廈門僑樂」)) (附註(g))	2006年4月18日	外資企業	1,700,000 港元	1,700,000 港元	50%	50%	100%	100%	物業管理
廈門龍祥 房地產開發 有限公司	2001年6月29日	國內企業	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	—	—	50%	50%	物業發展

\* 貴公司直接持有

附註：

- (a) 由貴集團於2005年7月5日收購70%的股權。
- (b) 貴公司董事認為，由於貴集團在董事會會議上擁有支配權而有權決定明發化工倉儲的財政及營運政策，因此，該公司被視為貴集團的附屬公司。
- (c) 由貴集團於2007年11月22日作為終止經營業務出售100%的股權。
- (d) 由貴集團於2008年4月8日作為終止經營業務出售100%的股權。
- (e) 由貴集團於2008年5月26日作為終止經營業務出售65%的股權。
- (f) 由貴集團於2007年12月5日收購100%的股權(附註39(a))
- (g) 由貴集團於2008年5月14日收購50%的股權(附註39(b))
- (h) 由貴集團於2008年5月25日收購100%的股權(附註39(c))
- (i) 由貴集團於2008年6月4日收購33%的股權
- (j) 由貴集團於2008年7月8日收購51%的股權
- (k) 由貴集團於2009年7月16日撤銷註冊。

附錄一

會計師報告

(c) 上述附屬公司、聯營公司及共同控制實體並無編製經審核賬目，惟以下公司除外：

公司名稱	法定核數師		
	2006年	2007年	2008年
明發集團有限公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司
廈門明發集團有限公司	廈門楚翰正中會計師事務所有限公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司
江蘇明發工業原料城有限公司	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
南京明發科技商務城建設發展有限公司	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
明發集團(漳州)房地產開發有限公司	—	漳州興龍有限責任會計師事務所	漳州興龍有限責任會計師事務所
明發集團無錫房地產開發有限公司	無錫瑞華會計師事務所有限公司	無錫瑞華會計師事務所有限公司	無錫瑞華會計師事務所有限公司
明發集團揚州房地產開發有限公司	揚州正信會計師事務所有限公司	揚州正信會計師事務所有限公司	揚州正信會計師事務所有限公司
明發集團(合肥)房地產開發有限公司	—	安徽中安會計師事務所有限公司	安徽中安會計師事務所有限公司
明發集團南京房地產開發有限公司	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所

附錄一

會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	2006年	2007年	2008年
南京珍珠泉明發度假村大酒店有限公司	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
廈門明發大酒店有限公司	—	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司
南京明發江景公寓酒店有限公司	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
廈門明發房地產開發有限公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司
廈門明勝投資管理有限公司 (原：廈門僑樂明發物業管理有限公司)	廈門楚翰正中會計師事務所有限公司	廈門楚翰正中會計師事務所有限公司	廈門楚翰正中會計師事務所有限公司
廈門明發家俱工業有限公司	廈門楚翰正中會計師事務所有限公司	廈門楚翰正中會計師事務所有限公司	廈門楚翰正中會計師事務所有限公司
南京明發家俱製造有限公司	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
明發集團上海實業有限公司	—	—	廈門永大會計師事務所有限公司
明發化工倉儲	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
南京明發星河灣大酒店有限公司	—	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所



附錄一

會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	2006年	2007年	2008年
聯豐(廈門)家俱城有限公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	廈門楚翰正中會計師事務所有限公司
南安市洪瀨鎮鎮區建設有限公司	—	泉州市泉城聯合會計師事務所	廈門永大會計師事務所有限公司
泉州明發大酒店有限公司	泉州豐華有限責任會計師事務所	泉州豐華有限責任會計師事務所	泉州豐華有限責任會計師事務所
南京春和電子有限公司	—	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
南京立昌光電科技有限公司	—	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
南京聯昌機電有限公司	—	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
廈門建勤房地產開發有限公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司
廈門瑞豐光電科技有限公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司
南京明發科技光電實業發展有限公司	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
廈門明發裝修設計工程有限公司	—	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	—
廈門市明發物業發展公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	—

附錄一

會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	2006年	2007年	2008年
明發集團南京千秋業水泥製品有限公司	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	—
明發集團南京建材發展有限公司	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	—	—
無錫明華房地產開發有限公司	—	無錫瑞華會計師事務所有限公司	無錫瑞華會計師事務所有限公司
廈門龍祥房地產開發有限公司	—	—	廈門永大會計師事務所有限公司
淮安明發房地產開發有限公司	—	—	淮安三淮聯合會計師事務所
淮安明發光電科技有限公司	—	—	淮安三淮聯合會計師事務所
南安市恒信房地產開發有限公司(「南安恒信」)	—	—	廈門永大會計師事務所有限公司
南安明發海產食品物流基地建設有限公司	—	—	廈門永大會計師事務所有限公司
明發集團(香港)有限公司	嚴繼鵬會計師事務所	嚴繼鵬會計師事務所	嚴繼鵬會計師事務所
香港明發瑞豐科技光電有限公司	嚴繼鵬會計師事務所	嚴繼鵬會計師事務所	嚴繼鵬會計師事務所
香港明發華慶投資集團有限公司	嚴繼鵬會計師事務所	嚴繼鵬會計師事務所	嚴繼鵬會計師事務所
香港盈輝集團有限公司	—	嚴繼鵬會計師事務所	嚴繼鵬會計師事務所

**附錄一**

**會計師報告**

由於本附註上文所述的中國公司及法定核數師並無登記或提供英文名稱，該等公司的英文名稱乃由管理層就該等公司的中文名稱盡力翻譯而成。

**37 財務擔保**

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團擁有以下財務擔保。

附註	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就貴集團物業若干買家的按揭融資提供擔保 . . . . . (a)	1,261,346	1,409,116	1,337,578	1,366,087
就第三方銀行借款提供擔保 . . . . . (b)	—	80,000	94,000	4,000
	<u>1,261,346</u>	<u>1,489,116</u>	<u>1,431,578</u>	<u>1,370,087</u>

- (a) 於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，涉及為貴集團物業若干買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，貴集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的未償還按揭本金，連同應計利息及罰金，而貴集團有權接收有關物業的業權及所有權。貴集團的擔保期自授出有關按揭貸款開始，至貴集團為承按人取得「房屋所有權證」或貴集團取得「總房屋所有權證」止。董事認為，倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。
- (b) 指為第三方南京紅太陽商業大世界有限公司及南京第十建築工程公司獲取銀行借款提供擔保。

**38 承擔**

**(a) 資本及物業發展開支承擔**

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已授權但未訂約 . . . . .	<u>1,762,758</u>	<u>1,684,033</u>	<u>1,501,874</u>	<u>1,465,607</u>
已訂約但未撥備				
— 物業、廠房及設備 . . . . .	74,393	35,101	26,936	20,983
— 由貴集團發展作銷售用途的物業 . . . . .	1,194,843	451,447	401,863	353,916
— 土地使用權 . . . . .	656,693	1,131,248	1,075,532	762,511
	<u>1,925,929</u>	<u>1,617,796</u>	<u>1,504,331</u>	<u>1,137,410</u>

**附 錄 一**

**會 計 師 報 告**

**(b) 股本投資承擔**

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備				
— 收購一間位於蘇州的附屬公司 (附註(i))	459,782	459,782	459,782	459,782
— 收購一間位於廈門的共同控制實體 (附註8(c))	146,000	146,000	146,000	146,000
— 收購一間位於無錫的聯營公司的 額外權益(附註8(d))	239,714	117,714	—	—
— 收購一間位於鎮江的附屬公司的 額外權益(附註(ii))	—	—	124,611	124,611
	<u>845,496</u>	<u>723,496</u>	<u>730,393</u>	<u>730,393</u>

附註：

(i) 該承擔乃關於收購一間於中國蘇州成立的公司陽澄湖華慶的全部股權(於附註8(b)所述)。貴集團已於2005年向股權賣家作出人民幣100,000,000元的預付款項。於2008年3月，貴集團於中國對賣家提出訴訟，要求他們完成股權轉讓及向貴集團支付補償。於2008年12月，貴集團決定撤銷訴訟，於其時就全數預付款項作出人民幣100,000,000元的減值撥備，並於綜合收益表的其他經營開支入賬。

於2009年5月，貴集團再次向賣家及陽澄湖華慶提出法律訴訟，要求他們同意終止原有的股本轉讓協議、向貴集團退回預付款項人民幣100,000,000元並向貴集團支付補償。貴集團已申請保存陽澄湖華慶的股本及其持有的土地，並已獲得法院批准。儘管如此，若干其他人士亦已就保存相同資產成功取得法院的批准，而貴集團均無較該等其他人士或任何未來有意就相同資產提出申索的另外人士擁有優先權，因此難以估計貴集團循訴訟可收回的金額(如有)。為了取得法院批准以保存資產，貴集團兩間附屬公司已向法院提供公司擔保。

(ii) 根據貴集團與三名第三方於2008年8月8日訂立的股本轉讓協議，貴集團同意以現金代價約人民幣124,611,000元收購一間於中國成立的公司鎮江漢翔房地產有限公司的全部股權。於2009年6月30日，轉讓登記已經完成，但根據股本轉讓協議的條款，該公司僅於實際控制權轉讓後(尚未發生)，方可成為貴集團的附屬公司。於2008年12月31日及2009年6月30日，總代價仍未支付，並已計入上述承擔金額內。

**(c) 應收經營租賃租金**

根據有關土地及樓宇的不可撤銷經營租約，應收未來最低租賃租金總額如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	36,789	58,214	63,887	63,521
二至五年	139,741	229,253	246,256	244,750
五年以上	372,954	520,010	474,719	444,548
	<u>549,484</u>	<u>807,477</u>	<u>784,862</u>	<u>752,819</u>

**39 業務合併**

(a) 於2007年12月5日，貴集團以現金代價人民幣8,080,000元收購南安洪瀨的全部股權。於2007年12月5日至2007年12月31日期間，所收購業務並無為貴集團帶來任何收益及經營業績，於2007年12月5日之前亦無產生任何收益及經營業績。

附錄一

會計師報告

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
收購代價.....	8,080
減：所收購資產淨值的公允值—如下文所示.....	(8,080)
商譽.....	—

收購所產生的資產及負債如下：

	公允值 人民幣千元	被收購 公司的賬面值 人民幣千元
建設中資產.....	1,921	1,921
其他非流動資產—土地使用權預付款項.....	4,250	4,250
現金及現金等價物.....	150	150
貿易及其他應收賬款.....	3,680	3,680
貿易及其他應付賬款.....	(1,921)	(1,921)
資產淨值.....	8,080	8,080
所收購資產淨值的公允值.....	8,080	
以現金支付的收購代價.....		8,080
收購附屬公司的預付款項(附註8(b)).....		(3,850)
所收購附屬公司的現金及現金等價物.....		(150)
收購產生的現金流出.....		4,080

- (b) 於2008年5月14日，貴集團以現金代價人民幣875,000元收購貴集團一間共同控制實體廈門僑樂50%的股權。收購後，廈門僑樂成為貴集團的全資附屬公司。於2008年5月14日至2008年12月31日期間，所收購業務為貴集團帶來收益人民幣2,521,000元及淨虧損人民幣3,056,000元。倘是項收購已於2008年1月1日進行，則截至2008年12月31日止年度的綜合集團收益為人民幣2,061,983,000元，分配前利潤為人民幣415,024,000元。

所收購負債淨額及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
收購代價.....	875
所收購負債淨額的公允值—如下文所示.....	2,721
商譽.....	3,596

收購所產生的資產及負債如下：

	公允值 人民幣千元	被收購 公司的賬面值 人民幣千元
物業、廠房及設備.....	118	118
現金及現金等價物.....	2,077	2,077
存貨.....	73	73
貿易及其他應收賬款.....	1,255	1,255
貿易及其他應付賬款.....	(8,965)	(8,965)
負債淨額.....	(5,442)	(5,442)
所收購負債淨額(50%)的公允值.....	(2,721)	
以現金支付的收購代價.....		(875)
所收購附屬公司的現金及現金等價物.....		2,077
收購產生的現金流入.....		1,202

附錄一

會計師報告

- (c) 於2008年5月25日，貴集團以代價人民幣8,000,000元收購南安市恒信房地產開發有限公司的全部股權。於2008年5月25日至2008年12月31日期間，所收購業務並無為貴集團帶來任何收益，但帶來淨虧損人民幣14,000元。南安恒信於2008年5月25日之前並無產生任何收益及經營業績。

所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
已付現金.....	—
計入應付關連方款項的尚未支付金額.....	8,000
收購代價.....	8,000
減：所收購資產淨值的公允值—如下文所示.....	(8,000)
商譽.....	—

收購所產生的資產及負債如下：

	公允值	被收購 公司的賬面值
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物.....	28	28
貿易及其他應收賬款.....	7,972	7,972
資產淨值.....	8,000	8,000
所收購資產淨值的公允值.....	8,000	
以現金支付的收購代價.....		—
所收購附屬公司的現金及現金等價物.....		28
收購產生的現金流入.....		28

40 持作銷售的出售組合及已終止經營業務

作為重組的一部分，控股股東於2007年11月推出一項計劃，將貴集團於若干從事已終止經營業務的實體（「已終止實體」）的股權全部出售予控股股東或控股股東所控制的公司。部分已終止實體已於2007年12月出售（附註41），其餘實體已於2008年12月前出售（附註41）。當時，有關出售已完成。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
經營現金流量.....	(5,858)	(8,000)	(8,152)	(8,152)	—
投資現金流量.....	(9,937)	1,450	766	766	—
融資現金流量.....	15,725	(2,296)	3,104	3,104	—
現金流入／(流出)淨額.....	(70)	7,154	(4,282)	(4,282)	—

附 錄 一

會 計 師 報 告

(a) 持有作銷售的出售組合資產

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	—	8,595	—	—
貿易及其他應收賬款與預付款項.....	—	24,623	—	—
存貨.....	—	15,716	—	—
土地使用權.....	—	9,205	—	—
物業、廠房及設備 .....	—	23,539	—	—
其他資產.....	—	1,274	—	—
	—	82,952	—	—

(b) 與持有作銷售的出售組合直接相關的負債

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款.....	—	15,000	—	—
貿易及其他應付賬款 .....	—	11,589	—	—
收取客戶的預付款 .....	—	1,000	—	—
其他負債.....	—	3,100	—	—
	—	30,689	—	—

(c) 已終止經營業務的業績分析

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益.....	30,803	70,876	9,829	9,829	—
開支.....	(27,437)	(61,781)	(3,072)	(3,072)	—
扣除所得稅前利潤 .....	3,366	9,095	6,757	6,757	—
所得稅開支.....	3	(1,208)	(302)	(302)	—
已終止經營業務年度/ 期內稅後利潤 .....	3,369	7,887	6,455	6,455	—

41 出售附屬公司及業務

於2007年11月22日，貴集團將其於廈門物業發展及廈門裝修的全部100%股權按其各自的初始投資成本出售予黃慶祝先生及黃連春先生。

	廈門物業發展	廈門裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收現金.....	—	—	—
與應付關連方款項抵銷的代價.....	1,100	5,500	6,600
總代價.....	1,100	5,500	6,600
已出售的資產淨值 .....	(66)	(6,791)	(6,857)
出售收益/(虧損) .....	1,034	(1,291)	(257)

附錄一

會計師報告

有關上述出售事項的資產及負債總額如下：

	總計
	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	483
貿易及其他應收賬款 .....	280,743
存貨 .....	39
物業、廠房及設備 .....	8
遞延所得稅資產 .....	103
貿易及其他應付賬款 .....	(274,610)
應付所得稅 .....	91
已出售的資產淨值 .....	6,857
出售虧損淨額 .....	(257)
總代價 .....	6,600
減：與應付關連方款項抵銷的金額 .....	(6,600)
已收現金 .....	—
減：所出售附屬公司及業務的現金及現金等價物 .....	(483)
出售產生的現金流出 .....	(483)

於2008年4月8日，貴集團將其於南京千秋業的全部51%股權按其初始投資成本出售予Jing Fu (Hong Kong) International Development Co., Ltd. 及黃煥明先生持有的隆福集團有限公司。

於2008年5月26日，貴集團將其於南京建材的全部65%股權按其初始投資成本出售予一名第三方 Ping'an (Hong Kong) Group Co., Ltd.。

	南京千秋業	南京建材	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收現金總代價 .....	10,200	9,100	19,300
已出售的資產淨值 .....	(18,945)	(9,134)	(28,079)
出售虧損 .....	(8,745)	(34)	(8,779)



有關上述出售事項的資產及負債總額如下：

	總計
	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	4,313
貿易及其他應收賬款 .....	33,897
存貨 .....	14,214
物業、廠房及設備 .....	23,317
土地使用權 .....	9,133
借款 .....	(20,000)
貿易及其他應付賬款 .....	(14,232)
	<u>50,642</u>
減：已出售的少數股東權益 .....	(22,563)
已出售的資產淨值 .....	28,079
出售虧損 .....	(8,779)
已收現金總代價 .....	19,300
減：所出售附屬公司及業務的現金及現金等價物 .....	(4,313)
出售產生的現金流入 .....	<u>14,987</u>

## 42 關連方交易

### (a) 名稱及與關連方的關係

#### (i) 控股股東

黃煥明先生、黃麗水先生、黃慶祝先生及黃連春先生

陳碧華女士乃黃煥明先生的配偶，為控股股東的代名人。

#### (ii) 控股股東的親近家庭成員

黃海颺先生、黃偉才先生、陳碧玉女士、陳小愿先生及黃清水先生

#### (iii) 控股股東控制的公司

明發化工 .....	明發國際油脂化工(泰興)有限公司
廈門物業發展* .....	廈門市明發物業發展公司
廈門裝修* .....	廈門明發裝修設計工程有限公司
興盛集團有限公司 .....	興盛集團有限公司
華運集團有限公司 .....	華運集團有限公司
朝達控股有限公司 .....	朝達控股有限公司
日新控股有限公司 .....	日新控股有限公司
隆福集團有限公司 .....	隆福集團有限公司
運訊國際有限公司 .....	運訊國際有限公司

**附錄一**

**會計師報告**

(iv) 共同董事

聯豐房地產開發..... 聯豐(廈門)房地產開發有限公司  
 南京千秋業\*..... 明發集團南京千秋業水泥製品有限公司

\* 該等公司於出售前為貴集團的附屬公司(附註41)。

(v) 少數股東

泰山貿易公司..... 泰山貿易公司  
 平安福酒業有限公司..... 平安福酒業有限公司  
 廈門洵德磐實業發展有限公司..... 廈門洵德磐實業發展有限公司  
 廈門千秋業水泥製品有限公司..... 廈門千秋業水泥製品有限公司  
 Econotime Group Limited..... Econotime Group Limited  
 許河山先生..... 許河山  
 黃志堅先生..... 黃志堅  
 黃亞三先生..... 黃亞三

(vi) 合營方

寶龍..... 寶龍集團有限公司

由於本附註上文所述的若干公司並無登記或提供英文名稱，該等公司的英文名稱乃由管理層就該等公司的中文名稱盡力翻譯而成。

**(b) 與關連方的交易**

除附註1、16、17、22、25、40及41所披露者外，於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，貴集團與關連方進行了以下重大交易。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009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
已終止交易					
一由控股股東的一位直系家庭成員提供裝修服務(i).....	—	22,000	—	—	—
一由一間共同控制實體收取物業管理費(ii)....	—	6,181	—	—	—
持續交易					
一向一間關連公司購買建材(iii).....	—	—	13,035	7,187	—

附註：

(i) 控股股東的親近家庭成員黃偉才先生於2007年為貴集團的一項物業提供裝修服務。該服務已於2007年後終止。

## 附錄一

## 會計師報告

- (ii) 貴集團一間原共同控制實體廈門僑樂為貴集團若干物業提供物業管理服務。貴集團已於2008年購入廈門僑樂的全部剩餘股權(附註39(b))。
- (iii) 於2008年4月8日被出售前，南京千秋業乃貴集團的附屬公司(附註41)。其後，貴集團於2008年向南京千秋業購買若干建材，而南京千秋業的一名董事亦為貴公司董事。

### (c) 主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利.....	1,224	1,199	2,755	776	1,798
退休計劃供款.....	31	31	36	22	21
	<u>1,255</u>	<u>1,230</u>	<u>2,791</u>	<u>798</u>	<u>1,819</u>

### 43. 結算日後事項

除本報告另有披露者外，貴公司或貴集團於2009年6月30日後概無進行任何重大結算日後事項。

### III 結算日後財務報表

貴公司及其附屬公司概無就2009年6月30日以後的任何期間編製任何經審核財務報表。此外，貴公司或其任何附屬公司概無就2009年6月30日以後的任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

此致

明發集團(國際)有限公司  
列位董事 台照

[羅兵咸永道會計師事務所]  
執業會計師  
香港

[●]