

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

以下為本公司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，乃僅為載入本文件而編製。

草擬稿



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

敬啟者：

下文第I至IV節所載為吾等就卓越置業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)與共同控制實體的財務資料(「財務資料」)所編製的報告，以供載入●。財務資料包括於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的綜合資產負債表；貴公司於二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的資產負債表；截至二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零八年與二零零九年六月三十日止六個月(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表；以及重大會計政策及其他說明附註概要。

貴公司於二零零七年六月四日在開曼群島根據開曼群島公司法(二零零四年修訂本)註冊成立為一家獲豁免有限公司。根據於二零零八年一月十八日完成的集團重組(詳情載於下文第II節題為「一般資料和集團重組」—附註1)，貴公司已成為貴集團現時旗下附屬公司的控股公司(「重組」)。

於本報告刊發日期，貴公司分別在下文第II節附註1及附註10所載的附屬公司及共同控制實體中直接及間接擁有權益。所有該等公司均屬私人公司。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

貴集團現時旗下的所有公司已採納十二月三十一日作為財政年度結算日。由於 貴公司自註冊成立以來除重組以外並無參與任何重大業務交易，故 貴公司自其註冊成立日期以來並無編製經審核財務報表。 貴集團旗下附屬公司的法定經審核財務報表或管理財務報表乃根據中華人民共和國（「中國」）會計原則及相關的財務條例以及適用於各公司註冊成立地點的相關會計原則編製。

就本報告而言， 貴公司諸位董事乃根據由香港會計師公會（「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 貴公司於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等乃根據香港核數準則對截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的相關財務報表進行審核。

財務資料乃根據相關財務報表編製，且並無對有關資料作出調整。

董事的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實公平地呈列相關財務報表。

就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務資料而言， 貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實公平地呈列有關財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地列報財務資料相關的內部控制，以確使財務資料不存在因於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇並應用適當的會計政策；以及按情況作出合理的會計估計。

就截至二零零八年六月三十日止六個月的財務資料而言， 貴公司董事負責根據下文第II節附註2所載與香港財務報告準則一致的會計政策編製及呈列有關財務資料。

申報會計師之責任

就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務資料而言，吾等須負責根據吾等進行的審閱，對有關財務資料表達意見並向閣下匯報。吾等已審閱編製財務資料時使用的相關財務報表，並根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340條「招股章程和申報會計師」進行吾等認為必要的額外程序。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

卓越置業集團有限公司的會計師報告

就截至二零零八年六月三十日止六個月的財務資料而言，吾等的責任為根據吾等的審閱，對財務資料作出結論並向閣下報告吾等的結論。吾等根據香港審閱聘用準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱工作。審閱財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及進行分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故吾等不能保證吾等會知悉所有在審核中可能發現的重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

意見及審核結論

吾等認為，就本報告而言，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務資料乃真實公平地反映貴公司於二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的財務狀況，以及貴集團於截至該等日期止年度及期間之業績及現金流量。

就本報告而言，根據吾等的審閱（並不構成審核），吾等並無發現任何事項足以使吾等相信截至二零零八年六月三十日止六個月的財務資料在任何重大方面未有根據下文第II節附註2所載與香港財務報告準則一致的會計政策編製。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

I 財務資料

綜合資產負債表

	附註	二零零六年 人民幣千元	十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	於二零零九年 六月三十日 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	6	30,381	36,405	34,425	30,170
投資物業	7	572,500	665,000	706,000	741,000
土地使用權	8	771,365	1,186,887	1,320,854	1,312,469
無形資產	9	37,615	38,390	46,290	46,290
於共同控制實體的投資	10	—	—	65,172	62,485
可供出售財務資產	11	322,712	—	—	—
遞延所得稅資產	21	34,032	54,469	82,529	79,737
其他應收款項	14	—	—	—	300,000
		<u>1,768,605</u>	<u>1,981,151</u>	<u>2,255,270</u>	<u>2,572,151</u>
流動資產					
土地使用權	8	445,275	1,276,249	1,947,517	1,820,666
在建物業	12	255,479	616,854	1,770,654	1,938,471
持作銷售已竣工物業	13	550,043	750,792	1,933,047	1,517,101
貿易及其他應收款項	14	1,776,148	2,280,157	2,062,628	2,794,650
預付稅款		60,415	38,864	77,495	124,898
以公允值計入損益 的財務資產	15	2,323	—	—	—
受限制現金	16	49,908	28,066	387,663	400,589
現金及現金等價物	17	1,159,776	1,261,716	621,364	1,642,890
		<u>4,299,367</u>	<u>6,252,698</u>	<u>8,800,368</u>	<u>10,239,265</u>
總資產		<u>6,067,972</u>	<u>8,233,849</u>	<u>11,055,638</u>	<u>12,811,416</u>
權益					
貴公司權益所有					
人應佔資本及儲備					
股本	18	6,535	6,879	6,879	6,879
儲備	19	1,021,101	1,097,989	1,262,757	1,645,695
		<u>1,027,636</u>	<u>1,104,868</u>	<u>1,269,636</u>	<u>1,652,574</u>
少數股東權益		<u>227,261</u>	<u>180,076</u>	<u>164,586</u>	<u>164,091</u>
權益總額		<u>1,254,897</u>	<u>1,284,944</u>	<u>1,434,222</u>	<u>1,816,665</u>
負債					
非流動負債					
借款	20	1,733,000	3,165,000	3,584,500	3,985,842
遞延所得稅負債	21	215,464	240,484	261,040	288,313
		<u>1,948,464</u>	<u>3,405,484</u>	<u>3,845,540</u>	<u>4,274,155</u>
流動負債					
自客戶收取 的墊款所得款項		598,514	558,144	1,217,725	1,725,138
貿易及其他應付款項	22	1,137,468	711,397	1,775,345	1,764,006
即期所得稅負債		238,629	295,988	646,911	941,176
借款	20	890,000	1,977,892	2,135,895	2,290,276
		<u>2,864,611</u>	<u>3,543,421</u>	<u>5,775,876</u>	<u>6,720,596</u>
負債總額		<u>4,813,075</u>	<u>6,948,905</u>	<u>9,621,416</u>	<u>10,994,751</u>
權益及負債總額		<u>6,067,972</u>	<u>8,233,849</u>	<u>11,055,638</u>	<u>12,811,416</u>
流動資產淨值		<u>1,434,756</u>	<u>2,709,277</u>	<u>3,024,492</u>	<u>3,518,669</u>
總資產減流動負債		<u>3,203,361</u>	<u>4,690,428</u>	<u>5,279,762</u>	<u>6,090,820</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

資產負債表

		於十二月三十一日		於
	附註	二零零七年	二零零八年	二零零九年
		人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
資產				
非流動資產				
於附屬公司投資	33	344	7,567	7,567
		<u>344</u>	<u>7,567</u>	<u>7,567</u>
流動資產				
其他應收款項		—	5,304	5,301
現金及現金等價物		89	67	67
		<u>89</u>	<u>5,371</u>	<u>5,368</u>
總資產		<u><u>433</u></u>	<u><u>12,938</u></u>	<u><u>12,935</u></u>
權益				
資本及儲備				
股本	18	344	6,879	6,879
儲備	19	(66)	(175)	(175)
權益總額		<u>278</u>	<u>6,704</u>	<u>6,704</u>
負債				
流動負債				
貿易及其他應付款項		155	6,234	6,231
		<u>155</u>	<u>6,234</u>	<u>6,231</u>
負債總額		<u>155</u>	<u>6,234</u>	<u>6,231</u>
權益及負債總額		<u><u>433</u></u>	<u><u>12,938</u></u>	<u><u>12,935</u></u>
流動負債淨值		<u>(66)</u>	<u>(863)</u>	<u>(863)</u>
總資產減流動負債		<u><u>278</u></u>	<u><u>6,704</u></u>	<u><u>6,704</u></u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
收益	5	1,369,948	990,759	2,149,588	745,044	2,178,665
銷售成本	25	(871,535)	(589,950)	(1,132,194)	(393,671)	(1,198,540)
毛利		498,413	400,809	1,017,394	351,373	980,125
其他收入	23	19,705	1,371	3,639	967	1,239
其他收益淨額	24	72,753	317,469	60,898	59,360	35,529
銷售及營銷費用	25	(58,862)	(58,621)	(109,825)	(50,830)	(56,969)
行政開支	25	(82,241)	(112,731)	(157,786)	(88,894)	(76,198)
經營溢利		449,768	548,297	814,320	271,976	883,726
融資收入	26	18,022	9,930	9,027	5,634	8,715
融資成本	26	(78,332)	(124,227)	(227,005)	(125,336)	(106,756)
融資成本淨額	26	(60,310)	(114,297)	(217,978)	(119,702)	(98,041)
分佔共同控制實體虧損	10	—	—	—	—	(2,687)
分佔聯營公司虧損		(10)	—	—	—	—
除所得稅前溢利		389,448	434,000	596,342	152,274	782,998
所得稅開支	29	(188,262)	(111,914)	(410,999)	(127,428)	(400,555)
本年／本期溢利		201,186	322,086	185,343	24,846	382,443
其他全面收入：						
直接於權益確認的 收益／(虧損)						
可供銷售財務資產 公允值收益	19	139,241	7,288	—	—	—
可供銷售財務資產公允值 收益的稅務影響	19	(20,886)	(1,093)	—	—	—
計入損益的收益重新分類	19	—	(195,500)	—	—	—
本年／本期其他全面收入， 除稅後淨額		118,355	(189,305)	—	—	—
本年／本期總全面收入		319,541	132,781	185,343	24,846	382,443
下列各項應佔溢利／(虧損)：						
貴公司權益所有人		205,778	323,714	184,467	25,429	382,938
少數股東權益		(4,592)	(1,628)	876	(583)	(495)
		201,186	322,086	185,343	24,846	382,443
下列各項應佔總全面收入：						
貴公司權益所有人		324,133	134,409	184,467	25,429	382,938
少數股東權益		(4,592)	(1,628)	876	(583)	(495)
		319,541	132,781	185,343	24,846	382,443
本年／本期 貴公司權益 所有人應佔溢利每股 基本及攤薄盈利	31	217	331	184	25	383
股息	30	—	—	—	—	—

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

綜合權益變動表

附註	貴公司權益所有人應佔				少數股東權益	
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 附註(i)	保留盈利 人民幣千元	總值 人民幣千元	股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零零六年一月一日的結餘	6,535	116,253	583,315	706,103	89,983	796,086
年內溢利／(虧損)	—	—	205,778	205,778	(4,592)	201,186
其他全面收入：						
可供銷售財務資產 的公允值收益，除稅後淨額	—	118,355	—	118,355	—	118,355
	—	118,355	—	118,355	—	118,355
年內總全面收入	—	118,355	205,778	324,133	(4,592)	319,541
轉撥至其他儲備	—	35,653	(35,653)	—	—	—
當時股東注資附屬公司	—	—	—	—	69,000	69,000
收購附屬公司(附註37)	—	—	—	—	93,250	93,250
收購附屬公司額外權益	—	(2,600)	—	(2,600)	(20,380)	(22,980)
於二零零六年十二月三十一日的結餘	6,535	267,661	753,440	1,027,636	227,261	1,254,897
年內溢利／(虧損)	—	—	323,714	323,714	(1,628)	322,086
其他全面收入：						
可供銷售財務資產 公允值收益，除稅後淨額	—	6,195	—	6,195	—	6,195
出售可供銷售財務資產	—	(195,500)	—	(195,500)	—	(195,500)
	—	(189,305)	—	(189,305)	—	(189,305)
年內總全面收入	—	(189,305)	323,714	134,409	(1,628)	132,781
轉撥至其他儲備	—	22,359	(22,359)	—	—	—
當時股東注資貴公司及其附屬公司	344	—	—	344	23,020	23,364
收購附屬公司(附註37)	—	—	—	—	43,000	43,000
收購附屬公司額外權益	—	(57,521)	—	(57,521)	(111,577)	(169,098)
於二零零七年十二月三十一日的結餘	6,879	43,194	1,054,795	1,104,868	180,076	1,284,944
年內溢利	—	—	184,467	184,467	876	185,343
年內總全面收入	—	—	184,467	184,467	876	185,343
轉撥至其他儲備	—	51,904	(51,904)	—	—	—
收購附屬公司(附註37)	—	—	—	—	7,514	7,514
收購附屬公司額外權益	—	(19,699)	—	(19,699)	(23,880)	(43,579)
於二零零八年十二月三十一日的結餘	6,879	75,399	1,187,358	1,269,636	164,586	1,434,222
期內溢利／(虧損)	—	—	382,938	382,938	(495)	382,443
期內總全面收入	—	—	382,938	382,938	(495)	382,443
於二零零九年六月三十日的結餘	6,879	75,399	1,570,296	1,652,574	164,091	1,816,665
未經審核：						
於二零零八年一月一日的結餘	6,879	43,194	1,054,795	1,104,868	180,076	1,284,944
期內溢利／(虧損)	—	—	25,429	25,429	(583)	24,846
期內總全面收入	—	—	25,429	25,429	(583)	24,846
收購附屬公司(附註37)	—	—	—	—	2,614	2,614
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	(23,280)	(23,280)
於二零零八年六月三十日的結餘	6,879	43,194	1,080,224	1,130,297	158,827	1,289,124

附註(i)：

其他儲備包括合併儲備、資本儲備、法定儲備及投資重估儲備，詳情請參閱附註19。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
來自經營活動的現金流量						
來自／(用於)						
經營的現金淨額	32	452,197	(2,051,834)	(259,749)	(1,086,100)	722,282
已付中國企業所得稅		(14,771)	(70,257)	(52,627)	(45,987)	(69,761)
已付中國土地增值稅		—	(11,308)	(14,953)	(444)	(6,464)
來自／(用於)						
經營活動的現金淨額		437,426	(2,133,399)	(327,329)	(1,132,531)	646,057
來自投資活動的現金流量						
購買物業、廠房及設備						
		(6,969)	(12,613)	(8,544)	(3,126)	(860)
收購附屬公司，扣除所得現金	37	(400,078)	(171,680)	(46,498)	(13,348)	—
於共同控制實體投資付款		—	—	(172)	(172)	—
購買附屬公司額外權益		(22,980)	(160,140)	(47,715)	(32,216)	—
出售可供銷售財務資產所得款項		—	330,000	—	—	—
已收取利息		9,231	20,186	9,027	5,634	8,715
(用於)／來自投資活動						
的現金淨額		(420,796)	5,753	(93,902)	(43,228)	7,855
來自融資活動的現金流量						
貴公司及其附屬公司						
當時股東註資						
		69,000	23,364	—	—	—
借貸所得款項		2,049,000	4,141,892	2,766,000	1,862,000	1,418,842
償還借貸		(1,170,000)	(1,749,225)	(2,188,497)	(947,796)	(863,381)
銀行借款的受限制銀行存款	20	—	—	(350,000)	—	—
已付利息		(114,762)	(186,445)	(446,624)	(234,111)	(187,847)
來自／用於融資活動的現金淨額						
		833,238	2,229,586	(219,121)	680,093	367,614
現金及現金等價物						
增加／(減少)淨額						
		849,868	101,940	(640,352)	(495,666)	1,021,526
本年／本月初的現金及現金等價物		309,908	1,159,776	1,261,716	1,261,716	621,364
本年／本期末的現金及現金等價物		1,159,776	1,261,716	621,364	766,050	1,642,890

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

II 財務資料附註

1 一般資料及重組

貴公司於二零零七年六月四日在開曼群島根據開曼群島公司法(二零零四年修訂本)註冊成立為一家獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KYI-1111, Cayman Islands。其主要營業地點為中國廣東省深圳福田區中心福華路98號卓越大廈22樓。於有關期間內，貴集團主要從事物業開發、物業租賃、物業管理及相關業務。

Excellence Holdings Investment Limited (「卓越集團投資」)由李華先生於一九九六年三月七日在香港註冊成立。於二零零六年一月一日，卓越集團投資由李華先生和李曉平先生(統稱為「原股東」)分別持有95%及5%權益。原股東透過卓越集團投資成立及收購多家在中國從事物業開發、物業租賃、物業管理及相關業務的公司。於有關期間收購公司的詳情載於下文及附註37。

作為重組部份，李華先生(透過其於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的全資擁有控股公司Sparkle Century Holdings Development Limited (「Sparkle Century」))及李曉平先生(透過其於英屬處女群島註冊成立的全資擁有控股公司Broad Ocean Investment Group Limited (「Broad Ocean」))於貴公司成立後收購貴公司全部已發行股本。因此貴公司分別由Sparkle Century及Broad Ocean持有95%及5%權益。

重組前，Excellence Holdings Investment Limited (「Excellence BVI」，於英屬處女群島註冊成立的另一家公司)分別由李華先生及李曉平先生持有95%及5%權益。根據重組，貴公司向李華及李曉平收購Excellence BVI全部已發行股本，代價分別為47,500美元及2,500美元，即當時由李華及李曉平持有的已發行股本。

於二零零八年一月十八日，作為按李華先生指示向Sparkle Century發行貴公司902,500股股份的代價，李華先生將其於卓越集團投資的47,500股股份轉讓予Excellence BVI；而作為按李曉平先生指示向Broad Ocean發行貴公司47,500股股份的代價，李曉平先生將其於卓越集團投資的2,500股股份轉讓予Excellence BVI。轉讓完成後，卓越集團投資成為Excellence BVI的全資附屬公司。

進行上述重組后，貴公司即成為貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。Sparkle Century亦同時成為貴集團的最終控股公司。李華先生為最終控權方。

於本報告刊發日期 貴公司附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的票面值	以下日期 貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			十二月三十一日 二零零六年	十二月三十一日 二零零七年	十二月三十一日 二零零八年	六月三十日 二零零九年		
於英屬處女群島註冊成立，並於中國經營的有限責任公司：								
Excellence Holdings Investment Limited (附註(a))	二零零零年 八月二十四日	50,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的面值	以下日期 貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			二零零六年 十二月三十一日	二零零七年 十二月三十一日	二零零八年 六月三十日	二零零九年 六月三十日		
Success State International Limited	二零零八年 一月三十日	50,000美元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
Luck Sea International Limited	二零零八年 二月十二日	50,000美元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
South Smart Investment Limited (附註(h))	二零零七年 十一月三十日	50,000美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
Top Gate Investment Holdings Limited	二零零八年 四月二日	50,000美元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
Early State Group Limited	二零零八年 一月十五日	50,000美元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
Jolly Park Holdings Limited (附註(a))	二零零八 年一月十六日	50,000美元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
Joyrun Holdings Limited (附註(a))	二零零八年 七月八日	50,000美元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
Merry Wave Group Limited	二零零八年四 月二十五日	50,000美元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
於香港註冊成立，並於香港經營的有限責任公司：								
Excellence Holdings Investment Limited	一九九六年 三月七日	1,000,000港 元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Excellence Real Estate Investment Limited	二零零七年 五月三十日	70,200,000港 元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
Grand Way Real Estate Investment Limited	二零零七年 五月三十一日	1,000,000港 元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
東潤控股集團有限公司	二零零七年 七月五日	10,000港 元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
卓越通力地產發展 有限公司	二零零八年 七月九日	10,000港 元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
蔚然國際有限公司	二零零八年 一月三十日	10,000港 元	—	—	100%	100%	100%	投資控股

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的面值	以下日期 貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			十二月三十一日		二零零九年 六月三十日	本報告 日期		
			二零零六年	二零零七年				
錦澤集團有限公司 (附註(h))	二零零八年 一月三十日	10,000港 元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
邦業國際集團有限公司	二零零八年 四月十八日	10,000港 元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
合眾企業發展有限公司	二零零八年 七月十一日	10,000港 元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
環亞國際企業有限公司	二零零八年 七月八日	10,000港 元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
於中國成立及經營，均為外商投資企業：								
深圳卓越世紀城房地產開發 有限公司 (「卓越世紀城」) (附註(c)及附註37(c))	一九九四年 五月三日	488,000,000港 元	100%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
深圳市金利居房地產 開發有限公司 (「深圳金利居」) (附註(b))	一九九五年 六月十九日	人民幣 50,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
卓越置業集團有限公司 (「卓越中國」)	一九九六年 六月二十一日	750,000,000港 元	100%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
深圳市卓越物業管理有限公司 (「卓越物業管理」)	一九九九年 十月二十七日	人民幣 5,000,000元	60%	100%	100%	100%	100%	物業管理

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的面值	以下日期 貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			十二月三十一日		二零零九年 六月三十日	本報告 日期		
			二零零六年	二零零七年				
北京恒銀房地產 開發有限公司	二零零一年 一月十八日	人民幣 50,000,000元	—	—	—	—	60%	一級土地發展
廣州桂鑫實業有限公司 (「廣州桂鑫」) (附註(c),(g)及附註37(a))	二零零二年 四月十六日	人民幣 3,000,000元	90%	90%	100%	100%	100%	物業租賃和 管理
上海德天置業 有限公司	二零零三年 一月二十三日	人民幣 100,000,000元	—	—	—	—	100%	房地產開發
深圳卓越房地產開發 有限公司(「深圳卓越」)	二零零三年 三月十七日	128,000,000港 元	100%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
深圳市梅沙海景高爾夫渡假村 有限公司(「梅沙海景」)	二零零四年 一月二日	人民幣 112,200,000元	51%	51%	51%	51%	51%	高爾夫渡假村 的建設及運營
武漢卓越房地產開發 有限公司(「武漢卓越」) (附註(g))	二零零四年 三月十日	人民幣 50,000,000元	72%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
長沙市卓越置業發展 有限公司(「長沙卓越」) (附註(e)、(g))	二零零四年 三月三十一日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	房地產開發

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的面值	以下日期 貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			十二月三十一日		二零零九年 六月三十日	本報告 日期		
			二零零六年	二零零七年				
杭州恒興置業有限公司 (「杭州恒興」) (附註(c)及附註37(e))	二零零四年 五月二十一日	人民幣 20,000,000元	-	-	70%	70%	70%	房地產開發
深圳市鵬躍投資發展有限公司 (「深圳鵬躍」)(附註(b))	二零零四年 五月二十六日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
東莞市中天廣場建造有限公司 (「東莞中天」) (附註(c)及附註37(d))	二零零四年 六月十五日	人民幣 20,000,000元	-	80%	80%	80%	80%	房地產開發
重慶市萬商置業有限公司 (「重慶萬商」) (附註(d)及附註(g))	二零零三年 十二月三十一日	人民幣 20,000,000元	99%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
武漢正和置業有限公司 (「武漢正和」)	二零零五年 九月六日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
深圳市大百匯房地產有限公司 (「深圳大百匯」) (附註(c)及附註37(f))	二零零五年 十月十三日	人民幣 10,000,000元	-	-	51%	51%	51%	房地產開發

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的面值	以下日期 貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			十二月三十一日		二零零九年 六月三十日	二零零六年		
			二零零六年	二零零七年				
深圳市鵬潤房地產開發 有限公司(「深圳鵬潤」)	二零零五年 十二月二日	人民幣 10,000,000元	—	—	51%	51%	51%	房地產開發
山東卓越房地產開發有限公司 (「山東卓越」)	二零零六年 一月十一日	人民幣 100,000,000元	61%	61%	61%	61%	61%	房地產開發
深圳市祈年建業投資有限公司 (「深圳祈年」)(附註(b)及(h))	二零零六年 四月五日	人民幣 20,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
深圳市卓越商業置業有限公司 (「卓越商業」)(附註(f))	二零零六年 九月一日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
卓越置業集團(青島)有限公司 (「卓越青島」)(附註(g))	二零零六年 十一月二日	人民幣 100,000,000元	70%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
湖南麓山別墅投資開發 有限公司(「湖南麓山」) (附註(c)、(g)及附註37(b))	二零零六年 十二月四日	人民幣 10,000,000元	60%	90%	100%	100%	100%	房地產開發

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的面值	以下日期 貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			十二月三十一日		二零零九年 六月三十日	二零零九年 六月三十日		
			二零零六年	二零零七年				
重慶市萬商市場經營管理 有限公司(「萬商市場經營」)	二零零六年 八月十四日	人民幣 2,000,000元	99%	99%	99%	99%	99%	物業管理
連雲港天乾房地產開發有限公司 (「連雲港天乾」)(附註(b))	二零零七年 一月二十二日	29,990,000美元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
連雲港瑞豪置業有限公司 (「連雲港瑞豪」)(附註(b))	二零零七年 二月二日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
連雲港天峻置業有限公司 (「連雲港天峻」)(附註(b))	二零零七年 二月二日	29,990,000美元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
連雲港天行健房地產 開發有限公司 (「連雲港天行健」)(附註(b))	二零零七年 二月七日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
惠州卓越東部房地產 開發有限公司	二零零七年 三月七日	人民幣 30,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
深圳兆和房地產開發有限公司 (「深圳兆和」)	二零零七年 三月七日	人民幣 30,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的面值	以下日期 貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			十二月三十一日		二零零九年 六月三十日	本報告 日期		
			二零零六年	二零零七年				
卓越置業成都有限公司 (卓越成都)	二零零七年 六月七日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
深圳市卓越維港房地產 開發有限公司 (「深圳維港」)	二零零七年 六月十三日	人民幣 40,000,000元	—	99.25%	99.25%	99.25%	99.25%	房地產開發
卓越集團(青島)實業有限公司 (「青島卓越實業」)	二零零七年 八月十四日	人民幣 100,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
青島卓越建業房地產 開發有限公司 (「青島卓越房地產」)	二零零七年 九月十七日	人民幣 20,000,000元	—	60%	60%	60%	60%	房地產開發
惠州羅浮山卓越置業有限公司 (「惠州羅浮山」)	二零零七年 十月十九日	人民幣 50,000,000元	—	70%	70%	70%	70%	房地產開發
惠州市柏盛房地產有限公司 (「惠州柏盛」)	二零零七年 十一月三十日	人民幣 50,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
深圳市康越策劃顧問有限公司 (「深圳康城」)	二零零七年 十二月四日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	企業形象設計 及訊息諮詢

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的面值	以下日期 貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			十二月三十一日		二零零九年 六月三十日	二零零九年 六月三十日		
			二零零六年	二零零七年				
深圳祥華置業發展有限公司 (「深圳祥華」)	二零零七年 十二月四日	人民幣 10,000,000元	-	100%	100%	100%	100%	物業管理
深圳新錦澤市場營銷策劃 有限公司(「深圳新錦澤」) (附註(h))	二零零八年 五月二十三日	1,500,000港 元	-	-	100%	100%	100%	暫無營業
深圳馨蔚然投資顧問 有限公司(「深圳馨蔚然」)	二零零八年 六月四日	1,500,000港 元	-	-	100%	100%	100%	暫無營業
深圳邦業酒店經營管理 有限公司(「深圳邦業」)	二零零八年 十月二十九日	750,000港 元	-	-	100%	100%	100%	暫無營業
深圳東潤澤投資顧問 有限公司(「深圳東潤澤」)	二零零八年 十月十五日	1,500,000港 元	-	-	100%	100%	100%	暫無營業

附註：

- (a) 這三間附屬公司由 貴公司直接持有，其他附屬公司由 貴公司間接持有。
- (b) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度， 貴集團收購深圳鵬躍100%股權，代價約人民幣105,000,000元。於截至二零零七年十二月三十一日止年度， 貴集團收購六家公司(即深圳祈年、深圳金利居、連雲港天乾、連雲港天峻、連雲港天行健及連雲港瑞豪)100%股權，代價分別約人民幣230,822,000元、人民幣210,677,000元、人民幣37,061,000元、28,389,000元、人民幣32,191,000元及人民幣28,559,000元。
- (c) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度， 貴集團收購廣州桂鑫90%股權、湖南麓山60%股權及卓越世紀城60%股權。於截至二零零七年十二月三十一日止年度， 貴集團收購東莞市中天80%股權。於截至二零零八年十二月三十一日止年度， 貴集團收購杭州恒興70%股權及深圳市大百匯51%股權(詳情參閱附註37)。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

- (d) 於二零零六年一月一日，王平先生及李小紅女士代表李華先生分別持有重慶萬商70%及29%股權。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，這合共99%股權獲轉讓予卓越中國。由於重慶萬商及 貴公司受原股東之一李華先生共同控制，故重慶萬商自二零零六年一月一日於 貴集團綜合入賬。
- (e) 於二零零六年一月一日，卓越中國及原股東分別持有長沙卓越49%及5%股權。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，原股東將其於長沙卓越的5%股權轉讓予卓越中國。由於長沙卓越及 貴公司受原股東共同控制，故長沙卓越自二零零六年一月一日於 貴集團綜合入賬。
- (f) 於二零零六年九月一日，卓越商業自其成立日期起分別由卓越中國及李華先生持有70%及30%股權。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，李華先生將其30%股權轉讓予 貴集團。卓越商業自其成立日期起已作為全資附屬公司於 貴集團綜合入賬。
- (g) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，卓越中國向其他擁有人(亦為 貴集團關連人士)收購長沙卓越額外46%股權，代價為人民幣22,980,000元。於截至二零零七年十二月三十一日止年度， 貴集團收購卓越青島額外30%股權、武漢卓越額外28%股權、卓越物業管理額外40%股權、重慶萬商額外1%股權及湖南麓山額外30%股權，合共代價約人民幣169,098,000元。於截至二零零八年十二月三十一日止年度， 貴集團進一步收購廣州桂鑫額外10%股權及湖南麓山10%股權，合共代價約人民幣43,579,000元。於進行上述交易後，所有上述附屬公司由 貴集團全資擁有。
- (h) 貴集團透過South Smart Investment Limited (「South Smart」) 間接持有深圳祈年100%股權，而South Smart則由Excellence BVI全資擁有。根據Excellence BVI與海航集團(香港)有限公司(獨立第三方)於二零零九年十月十二日訂立的股份轉讓協議，Excellence BVI同意以人民幣11.6億元的代價，轉讓其於South Smart的99%股權予海航集團(香港)有限公司。於本報告日期，該項交易仍未完成。錦澤集團有限公司(一間於香港註冊成立的附屬公司)、深圳新錦澤(一間於中國成立的附屬公司)及深圳祈年均由South Smart直接或間接擁有100%。

除相關財政年度的下述公司外，由於當地政府並無規定，故並未為上述附屬公司編製法定經審核財務報表：

公司名稱	法定核數師		
	截至二零零六年 十二月三十一日止年度	截至二零零七年 十二月三十一日止年度	截至二零零八年 十二月三十一日止年度
Excellence Holdings Investment Limited (Hong Kong)	Lee Sik Wai & Co.	Lee Sik Wai & Co.	Lee Sik Wai & Co.
Excellence Real Estate Investment Limited	不適用	C&W (CPA) Limited	C&W (CPA) Limited
Grand Way Real Estate Investment Limited	不適用	SBC CPA Limited	SBC CPA Limited
東潤控股集團有限公司	不適用	不適用	SBC CPA Limited
蔚然國際有限公司	不適用	不適用	SBC CPA Limited

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

公司名稱	截至二零零六年 十二月三十一日止年度	截至二零零七年 十二月三十一日止年度	截至二零零八年 十二月三十一日止年度
錦澤集團有限公司	不適用	不適用	SBC CPA Limited
邦業國際集團有限公司	不適用	不適用	SBC CPA Limited
卓越置業集團有限公司	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所
深圳卓越房地產開發有限公司	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所
深圳卓越世紀城房地產 開發有限公司	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所
深圳市鵬躍投資發展有限公司	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所
武漢卓越房地產開發有限公司	武漢天意會計師事務所 有限責任公司	武漢天意會計師事務所 有限責任公司	湖北長江會計師事務所 有限責任公司
武漢正和置業有限公司	武漢天意會計師事務所 有限責任公司	武漢天意會計師事務所 有限責任公司	湖北長江會計師事務所 有限責任公司
長沙市卓越置業發展 有限公司	湖南三湘聯合會計師 事務所	湖南三湘聯合會計師 事務所	湖南德緣彩虹有限公司 會計師事務所
重慶市萬商置業有限公司	重慶鉅碼會計師事務所 有限公司	重慶鉅碼會計師事務所 有限公司	重慶鉅碼會計師事務所 有限公司
深圳市祈年建業投資有限公司	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所
廣州桂鑫實業有限公司	廣州中勤會計師事務所	廣州中勤會計師事務所	廣州中勤會計師事務所
深圳卓越商業置業有限公司	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

公司名稱	截至二零零六年 十二月三十一日止年度	截至二零零七年 十二月三十一日止年度	截至二零零八年 十二月三十一日止年度
連雲港天乾房地產開發有限公司	不適用	連雲港東方 聯合會計師事務所	連雲港東方 聯合會計師事務所
連雲港天峻置業有限公司	不適用	連雲港東方 聯合會計師事務所	連雲港東方 聯合會計師事務所
深圳市卓越維港房地產開發有限公司	不適用	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所
湖南麓山別墅投資開發有限公司	不適用	湖南德緣彩虹有限責任 會計師事務所	湖南德緣彩虹有限責任 會計師事務所
卓越置業集團(青島)有限公司	不適用	不適用	青島海暉有限責任 會計師事務所
卓越置業成都有限公司	不適用	不適用	四川崇信會計師事務所
惠州市卓越東部房地產開發有限公司	不適用	不適用	惠州安眾會計師事務所
深圳市兆和房地產開發有限公司	不適用	不適用	深圳義達會計師事務所
東莞市中天廣場建造有限公司	不適用	不適用	東莞市金穗會計師事務所
卓越集團(青島)實業有限公司	不適用	不適用	青島海暉有限責任 會計師事務所
青島卓越建業房地產開發有限公司	不適用	不適用	青島海暉有限責任 會計師事務所

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

公司名稱	截至二零零六年 十二月三十一日止年度	截至二零零七年 十二月三十一日止年度	截至二零零八年 十二月三十一日止年度
深圳市卓越物業管理有限公司	不適用	不適用	深圳義達會計師事務所
重慶市萬商市場經營管理有限公司	不適用	不適用	重慶鉅碼會計師事務所有限公司
深圳市祥華置業發展有限公司	不適用	不適用	深圳義達會計師事務所
深圳市康越策劃顧問有限公司	不適用	不適用	深圳義達會計師事務所
惠州市柏盛房地產有限公司	不適用	不適用	惠州安眾會計師事務所
惠州羅浮山卓越置業有限公司	不適用	不適用	惠州安眾會計師事務所
連雲港天行健房地產開發有限公司	不適用	不適用	連雲港海天聯合會計師事務所
連雲港瑞豪置地有限公司	不適用	不適用	連雲港海天聯合會計師事務所
深圳新錦澤市場營銷策劃有限公司	不適用	不適用	深圳義達會計師事務所
深圳馨蔚然投資顧問有限公司	不適用	不適用	深圳義達會計師事務所
深圳邦業酒店經營管理有限公司	不適用	不適用	深圳義達會計師事務所
深圳東潤澤投資顧問有限公司	不適用	不適用	深圳義達會計師事務所

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

上文所述的「不適用」指並無編製法定經審核財務報表，原因為地方政府於該等年度並無要求編製或該等公司於該等年度尚未成立。

2 重大會計政策概要

下文載列編製財務資料所應用的主要會計政策。該等政策於有關期間一直貫徹應用。

2.1 編製基準

由於 貴集團成員公司 (除於有關期間收購的公司外) 於重組前後由原股東共同控制，故財務資料乃按香港會計師公會發出的香港核數指引第5號「共同控制下業務合併的權益合併法的會計處理」所規定的合併基準而編製。

財務資料包括 貴集團旗下公司的財務狀況、業績及現金流量，猶如現有集團架構自二零零六年一月一日或其各別註冊成立／成立日期起已存在。就相關期間向第三方收購的公司 (或向其出售的公司) 而言，其將於該項收購／(出售) 當日起載入 貴集團財務資料 (自 貴集團財務資料剔除)。

財務資料乃於整個有關期間根據香港財務報告準則以歷史成本法編製，並經重估投資物業、可供銷售財務資產及按公允值計入損益的財務資產作出調整。

編製符合香港財務報告準則的財務資料，必須使用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用 貴集團的會計政策時作出判斷。涉及較多判斷或較複雜的範疇，或對財務資料而言屬重大假設及估計的範疇，乃於下文附註4披露。

就編製及呈列有關期間的財務資料而言， 貴集團於有關期間一直採用於二零零九年一月一日開始會計期間有效的香港財務報告準則。

貴集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則與詮釋。

- 香港會計準則第39號 (修訂本)「金融工具：確認及計量」— 合資格對沖項目，於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。由於並無任何對沖項目，此修訂暫不適用於 貴集團。
- 香港財務報告準則第3號 (經修訂)「業務合併」及隨後相應修訂的香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」，香港會計準則第28號「聯營公司之投資」及香港會計準則第31號「合營公司之權益」，必須應用在所有發生於二零零九年七月一日或其後開始的首個年度報告期間開始時或其後的業務合併。管理層正評估新規定的影響。

此項經修訂準則繼續對業務合併應用收購法，惟有些重大更改。例如，收購業務的所有款項必須按收購日期的公允值記錄，而分類為債務的或然應付款其後須重新計量並反映於全面收入報表。在計量被收購方的少數股東權益時，可選擇以逐項收購事項基準按公允值或

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A

卓越置業集團有限公司的會計師報告

少數股東權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關費用必須支銷。貴集團將會由二零一零年一月一日起應用香港財務報告準則第3號(經修訂)於所有業務合併項目。

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號「向擁有人分派非現金資產」，於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。由於貴集團未有任何非現金分派，此詮釋暫不適用於貴集團。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號「客戶轉讓的資產」，就於二零零九年七月一日或之後收取的資產轉讓生效。由於貴集團並無收到客戶轉讓的資產，故暫與貴集團無關。
- 香港會計師公會於二零零九年五月頒佈有關香港財務報告準則的改進方案：

於二零零九年五月頒佈有關香港財務報告準則的改進方案包括對香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號附錄、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號的修訂。除對香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號的修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效及對香港會計準則第18號附錄的修訂並無設有過渡性條文外，其他修訂均於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟各準則各自設有過渡性條文。

- 香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款－集團以現金結算的以股份為基礎付款交易」的修訂於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效，受香港財務報告準則第2號過渡性條文所限。由於貴集團未有任何以股份為基礎付款，此修訂暫不適用於貴集團。
- 香港財務報告準則第1號「首次採納者的額外豁免」的修訂於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效。此修訂暫不適用於貴集團。

貴集團現正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則初步實施的影響作出評估。迄今結論是當採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策變動，其他新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.2 共同控制合併的合併會計法

當共同控制合併發生時，財務資料包括合併實體或業務的財務資料，就如同合併的實體或業務在開始受控制方的共同控制當日已被合併。

合併實體或業務的資產淨值乃以控制方認為的現有賬面值予以合併。在共同控制合併時並無就商譽或於被收購公司的可識別資產、負債及或有負債的公平淨值高出成本的部份確認任何金額，並以控制方持續擁有權益為限。

綜合收益表包括各合併實體或業務自所呈列最早日期或自合併實體或業務開始受共同控制之日兩者較短期間(不論共同控制合併之日期)之業績。

合併實體採納一致的會計政策。所有集團內公司間交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益乃於綜合時撇銷。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

因共同控制合併而產生並將以合購會計法入賬的交易成本(包括專業費用、註冊費、向股東提供資料的成本、合併以往為獨立業務的營運所產生的成本或虧損等)於發生期間確認為開支。

2.3 附屬公司

附屬公司指 貴集團有權規管財務及營運政策並通常擁有一半以上有投票權股權的所有實體。當衡量 貴集團是否控制另一家實體時，會考慮目前可行使或可轉換的潛在投票權是否存在及有效。

貴集團收購附屬公司符合業務合併條件時以購買會計法入賬，惟符合條件作為共同控制合併因而採用合併會計法入賬的收購則除外。

根據購買會計法，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。收購成本按交易日已知資產、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承擔的負債與或有負債初始按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的公允值的差額列為商譽入賬。倘若收購成本低於所收購附屬公司資產淨值的公允值，則有關差額直接於收益表確認。

就不符合條件作為業務合併的附屬公司收購而言，所轉讓代價的公允值(包括交易成本)根據其相關公允值分配至所收購的資產及所承擔的負債。所收購的資產包括分開確認的無形資產。該等交易並無產生商譽。

集團內各公司間的交易、結餘及未變現交易收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策於有需要時作出修改，以確保與 貴集團所採納的政策一致。

在 貴公司資產負債表內，於附屬公司投資按成本扣除減值虧損撥備列賬。附屬公司業績由 貴公司按已收及應收股息基準入賬。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

2.4 與少數股東的交易

貴集團應用一項政策，將與少數股東的交易視為與貴集團權益所有人的交易。收購少數股東權益時，任何已付代價與獲得該附屬公司淨資產賬面值的相關股份間的差額為權益。貴集團出售少數股東權益產生的盈虧記錄於權益中。

2.5 共同控制實體

凡持作長期投資並由股東訂立合約安排以共同控制其經濟活動的合資企業均被列為共同控制實體。共同控制實體的業績乃用權益會計法計入財務報表內。於共同控制實體投資為於收購日所釐定的公允值計算其有形及無形資產淨值後集團所佔資產淨值扣除減值準備。分佔收購後業績及儲備乃以合約安排內訂明的有關溢利分佔比率為基準。

貴集團確認因向共同控制實體出售資產所致損益中其他合營夥伴應佔的部份。貴集團不會確認因其向共同控制實體購買資產而應佔共同控制實體的損益，除非貴集團已向獨立第三方轉售該等資產。然而，如果有跡象表明流動資產出現可變現淨值減少或存在減值虧損，則交易虧損會即時確認。共同控制實體的會計政策已按需要作出改變，以確保與貴集團採用的政策一致。

2.6 聯營公司

聯營公司指貴集團對其有重大影響力而非擁有控制權，且一般持有其20%至50%投票權的股權的所有實體。於聯營公司的投資乃以權益會計法入賬並初步按成本值確認。貴集團於聯營公司的投資包括收購時確認的商譽，扣除任何累計減值虧損。

貴集團分佔其聯營公司收購後的溢利或虧損乃於收益表中確認，而其分佔收購後的儲備變動乃於儲備中確認。收購後的累積變動就投資賬面值作調整。當貴集團分佔聯營公司虧損等於或超過其佔聯營公司的權益(包括任何其他無擔保應收款項)時，貴集團不再確認進一步的虧損，除非貴集團已代表聯營公司承擔責任或支付款項。

貴集團與其聯營公司間交易的未變現收益，按貴集團所佔該等聯營公司的權益對銷。除非交易有跡象顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。聯營公司的會計政策已於必要時作出修改，以確保與貴集團所採取的政策一致。

聯營公司投資產生的攤薄盈虧於收益表內確認。

2.7 分部報告

經營分部乃一種報告形式，與提供予主要營運決策人士的內部報告的形式一致。主要營運決策人士被視為由貴集團主席及總裁領導作出決策的核心管理團隊，負責將資源分配至各經營分部及評核各經營分部的表現。核心管理團隊包括所有執行董事。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

2.8 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團現時旗下各公司的財務報表所列項目，乃採用該公司經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。就本報告而言，財務資料乃以 貴公司的功能及呈列貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的現行匯率換算為功能貨幣。因結算有關交易及按年結日的匯率換算以外幣計值的貨幣性資產和負債所產生的外匯盈虧，均在綜合收益表內確認。

與借款與現金及現金等價物有關的匯兌盈虧在綜合收益表內的「融資成本淨額」中呈列。所有其他匯兌盈虧在綜合收益表內的「其他收益淨額」中呈列。

(c) 集團公司

貴集團現時旗下各公司（該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟體的貨幣）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：

- 貴集團現時旗下各公司的資產負債表內的資產與負債按於該結算日的收盤匯率換算；
- 貴集團現時旗下各公司的收益表內的收益及支出按平均匯率換算；及
- 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立部份。

綜合賬目時，換算境外業務投資淨額時產生的匯兌差額乃列入股東權益內。當出售或銷售部份境外業務時，記入權益的匯兌差額於綜合收益表中確認為出售收益或虧損的部份。

因收購海外實體而產生的商譽及公允值調整視作該海外實體的資產與負債，並以收盤匯率換算。

2.9 物業、廠房及設備

物業、機器及設備乃按歷史成本扣除折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目的直接開支。

其後成本僅於該項目相關的未來經濟利益很有可能流入 貴集團，而該項目成本能可靠地計量時，方會計入資產賬面值或確認為獨立資產（視乎適用情況）。 貴集團不再確認重置部分的賬面值。所有其他維修和保養成本均於產生的有關期間自合併收益表扣除。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

物業、廠房及設備採用直線法於其估計可使用年期計提折舊，將其成本攤銷至餘值：

樓宇	20年
汽車	5至10年
傢具、裝置及設備	3至8年

於各結算日，貴集團會檢討及調整(如適用)資產的餘值和可使用年期。

倘一項資產的賬面值大於其估計可收回金額，則該資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售盈虧按所得款項與賬面值的差額釐定，計入收益表。

2.10 投資物業

持作長期收租或資本增值或兩者組合的物業倘並非由貴集團旗下公司佔用，或以未來用作投資物業為目的建設或開發的物業，則分類為投資物業。

投資物業公司包括以經營租賃持有的土地及以融資租賃持有的樓宇。以經營租賃持有的土地於符合投資物業的其他定義時分類為投資物業並以此入賬。經營租賃猶如融資租賃般入賬。

投資物業初步按其成本(包括相關交易成本)計量。

初步確認後，投資物業按公允值列賬。公允值乃按活躍市價計算並就指定資產的性質、位置或條件的任何差異作出調整(如須要)。倘未能取得此項資料，則貴集團可使用近期價格或較不活躍市場或折讓現金流量預測等其他估值方法。公允值已於各結算日通過專業估值釐定。公允值變動於收益表確認。

投資物業的公允值反映(其中包括)現時租賃的租金收入及考慮到現時市況來自未來租賃的租金收入假設。

公允值在類似基準上亦反映就物業而言可預期的任何現金流出。部份該等流出確認為負債，包括有關分類為投資物業的土地的融資租賃負債；而包括或然租賃付款的其他流出則不會在財務報表確認。

隨後開支僅於有關項目的未來經濟利益將流至貴集團時且項目的成本能可靠地計量時於資產賬面值扣賬。所有其他修理及保養成本於其在財務期間產生時在收益表扣賬。

倘投資物業變為由業主佔用，則其將重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類當日的公允值就計算而言將成為其成本。

倘物業因其用途有變而成為投資物業，則該物業於轉讓日期的賬面值與公允值之間的任何差異於權益作為物業、廠房及設備重估確認。然而，倘公允值使先前的減值虧損撥回，則撥回將於收益表確認。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

2.11 無形資產

商譽指收購成本超過 貴集團應佔所收購附屬公司／聯營公司／共同控制實體於收購日期的可識別淨資產公允值的差額。收購附屬公司產生的商譽計入「無形資產」。收購聯營公司／共同控制實體產生的商譽則計入「於聯營公司的投資」／「於共同控制實體的投資」，並作為整體餘額的一部分進行減值測試。分開確認的商譽會每年進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損不予撥回。出售實體產生的盈虧包括與所出售實體有關的商譽賬面值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。該分配會就預期會從產生商譽的業務合併中獲益的現金產生單位或一組現金產生單位作出。

2.12 於附屬公司、共同控制實體、聯營公司及非財務資產的投資減值

無確定使用年限的資產毋須攤銷，但會每年測試有否出現減值，而於發生事件或情況出現變化而顯示資產的賬面值未必能夠收回時進行減值檢討。減值虧損按有關資產的賬面值超過其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。於進行減值評估時，資產乃按有獨立識別現金流的最小單位(現金產生單位)分類。出現減值的非財務資產(商譽除外)會於各報告日期進行檢討以確定減值是否可能撥回。

2.13 財務資產

貴集團將財務資產劃為以下類別：按公允值計入損益的財務資產、貸款及應收款項以及可供出售財務資產。上述分類取決於收購財務資產的目的。管理層在首次確認時確定其財務資產的分類。

(a) 按公允值計入損益的財務資產

按公允值計入損益的財務資產乃指持作買賣的財務資產。倘購入財務資產的目的主要為在短期內出售，即會將該財務資產歸入該類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦歸類為持作買賣用途。此類別的資產會列作流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無在活躍市場報價而有固定或可釐定付款金額的非衍生財務資產。貸款及應收款項均會列入流動資產項下，惟到期日超過結算日後十二個月者除外。該等貸款及應收款項則列入非流動資產。貸款及應收款項乃於資產負債表內分類為「貿易及其他應收款項」、「現金及現金等價物」及「受限制現金」。

(c) 可供銷售財務資產

可供銷售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無歸入任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列入非流動資產內。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A

卓越置業集團有限公司的會計師報告

定期購入及出售投資於交易日期(即 貴集團承諾購買或出售資產之日期)予以確認。對於並非按公允值計入損益的所有財務資產，投資初步按公允值加交易成本確認。按公允值計入損益的財務資產會初步按公允值予以確認，而交易成本則會於收益表中列作開支。當收取投資產生的現金流量的權利屆滿或已被轉讓，及 貴集團已將絕大部分擁有權的風險及收益轉讓時，將不再確認財務資產。隨後，可供出售財務資產以及按公允值計入損益的財務資產按公允值列賬。貸款及應收款項乃以實際利息方法按攤銷成本列賬。

「按公允值計入損益的財務資產」類別的公允值變動產生的盈虧乃於產生期間在收益表內「其他收益淨額」中呈列。按公允值計入損益的財務資產所得股息收入於 貴集團收取款項的權利確立時作為其他收入之一部份於收益表內確認。

當分類為可供出售的證券被售出或減值時，於權益中確認的累計公允值調整於收益表列作「其他收益淨額」。

以實際利息法計算的可供出售證券產生的利息會在收益表確認為其他收益的一部分。可供出售股本工具產生的股息會於 貴集團收取款項的權利確立時在收益表確認為其他收益的一部分。

具市場報價的投資的公允值乃按現行買入價計算。倘財務資產並無活躍市場(及就非上市證券而言)， 貴集團使用估值方法計算公允值，包括採用近期公平交易、參考其他大致相同的工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，盡量使用市場數據及盡量不依賴該實體的特定數據。

貴集團於結算日評估是否有客觀跡象顯示一項或一組財務資產出現減值。對於分類為可供出售的股本證券，其公允值大幅或長期下跌至低於其成本，會視為證券已減值的跡象。就債務工具而言，減值之客觀證據包括發行人或對手方出現重大財務困難；拖欠或無力支付利息或本金；借方可能破產或進行財務重組。

倘可供出售財務資產出現任何該等跡象，則其累計虧損金額(即收購成本與當前公允值之間的差額，減先前於收益表確認的該財務資產的任何減值虧損)會從權益中剔除，並於收益表確認。於收益表中確認的股本工具減值虧損不會於收益表撥回。

2.14 在建物業

在建物業乃按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減適用的估計銷售費用釐定。

物業開發成本包括開發期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、資本化借貸成本及專業費用。於物業落成時，該等物業會列為持作銷售已竣工物業及物業、廠房及設備或投資物業(如適用)。

當在建物業於竣工時列作投資物業，則該等物業於當日的公允值與其過往賬面值間的任何差額會於收益表中確認。於落成時，在建物業乃按本身的賬面值列作持作出售已竣工物業及物業、廠房及設備。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

2.15 持作銷售已竣工物業

於各有關期間完結時仍未出售的已竣工物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減適用的估計銷售費用釐定。

2.16 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公允值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減減值撥備計算。倘有客觀跡象顯示 貴集團將不能按最初應收款項的條款收回所有到期賬款時，則就貿易及其他應收款項減值提撥準備。債務人的嚴重財務困難、債務人很可能破產或進行財務重組以及拖欠無力還款，將被視為貿易應收款項的減值跡象。撥備金額為資產賬面值與按原來實際利率折現估計未來現金流量的現值之間的差額。資產賬面值透過備抵賬扣除，而虧損金額於綜合收益表中確認。倘貿易應收款項不可收回，則將貿易應收款項與備抵賬對銷。其後收回先前對銷的數額將計入綜合收益表。

2.17 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、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下的其他高度流動的短期投資及銀行透支額。銀行透支額在資產負債表內流動負債的借貸項下列示。

2.18 貿易應付款項

貿易應付款項初步以公允值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

2.19 借貸

借貸初步按公允值並扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額於借貸期間以實際利息法在收益表確認，或按附註2.20所載基準(如適用)撥充資本。

除非 貴集團有權利無條件將償還負債的日期遞延至各結算日後最少12個月，否則借貸歸類為流動負債。

2.20 借貸成本

建設任何合資格資產時所產生的借貸成本於竣工及籌備擬定用途期間資本化。其他借貸成本則於產生的年度內確認為開支。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

2.21 本期及遞延所得稅

本期所得稅開支以 貴集團實體經營及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅法為基準計算。管理層定期就適用稅務法規詮釋的情況評估退稅情況，並根據預期支付予稅務機關的款項計提撥備(如適用)。

遞延所得稅採用負債法，就資產和負債的稅基與資產和負債在財務資料的賬面值之間產生的暫時差額，全額計提撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計法也不影響應課稅損益，則不予入賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並預期在遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用的稅率而釐定。

遞延所得稅資產以可能獲得未來應課稅利潤，並可利用暫時差額予以抵銷的情況下予以確認。

遞延所得稅就於附屬公司、共同控制實體及聯營公司投資產生的暫時差額而撥備，惟假若 貴集團可以控制暫時差額的撥回時間，而暫時差額在可預見將來有可能不會撥回則除外。

2.22 僱員福利

(a) 僱員享有假期

僱員享有的年假及長期服務假期，在僱員有權獲得該等假期時確認。截至結算日，就僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期，按預計負債作出撥備。

僱員享有的病假及產假於休假時方確認。

(b) 退休金責任

根據中國的規則和法規， 貴集團的中國僱員參加由中國有關省市政府設立的若干定額供款退休福利計劃。據此， 貴集團和中國僱員須按僱員薪金某個百分比每月向該等計劃作出供款。

各省市政府承諾承擔上述計劃應付的所有現時及日後退休中國僱員的退休福利責任。 貴集團除該等每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，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(「強積金計劃」)條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參加一項退休金計劃。強積金計劃是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出供款。該退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與 貴集團的資產分開持有。

貴集團的定額供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

2.23 撥備及或有負債

撥備在下列情況下確認：當 貴集團因已發生的事件須承擔現有的法定或推定負債，而償還負債有可能需要撥出資源，且金額能夠可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

若有多項類似負債，償還負債時需要撥出資源的可能性乃經考慮整體負債類別而釐定。即使在同一負債類別所包含的任何一個項目相關的資源撥出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按稅前利率就償還負債所需的預期支出的現值計量，所使用的稅前利率反映當前市場對資金的時間價值及與負債相關的特定風險的評估。由時間推移引起撥備的增加確認為利息開支。

或有負債指因已發生的事件而可能引起的負債，此等負債僅可於未來發生或不發生一宗或多宗 貴集團並不能完全控制的不明確事件後方可確認。或有負債亦可能是因已發生的事件引致的現有負債，但由於很可能不需要撥出經濟資源，或負債金額未能可靠地衡量而不予確認。

或有負債不予確認，但會在財務資料附註中披露。倘撥出資源的可能性發生變化導致很可能須撥出資源，此等負債將被確認為撥備。

2.24 收益確認

收益包括 貴集團在日常業務過程中就銷售物業及提供服務的已收或應收代價的公允值。收益在扣除折扣及對銷 貴集團現時旗下各公司的銷售額後列賬。

貴集團於收益金額能可靠計算，及日後可能有經濟利益流入實體，且已符合下述 貴集團各業務的特定條件時確認收益。

(a) 出售物業

出售物業的收益於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收款項時，方予確認。收益確認日之前已售物業收取的按金及分期付款將於合併資產負債表內列為流動負債項下的自客戶收取的墊款所得款項。

(b) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

(c) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準進行確認。倘一項應收款項出現減值， 貴集團則會將賬面值減至其可收回金額，即按該項工具的原實際利率折現其未來估計現金流量，並繼續沖回折現作為利息收入。已減值貸款的利息收入採用原實際利率確認。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

(d) 租金收入

根據經營租約出租的物業的租金收入按租約期採用直線法確認。倘 貴集團向其客戶提供優惠，則優惠總成本於租期內以直線法確認為租金收入減少。

(e) 股息收入

股息收入於收取款項的權利確立時確認。

2.25 租約

凡擁有權的大部份風險及回報仍歸出租人所有的租約，均列作經營租約。

(a) 貴集團為經營租賃(土地使用權除外)的承租人

根據經營租賃(扣除來自出租方的任何獎勵)所作的付款於租賃期以直線法在合併收益表扣賬。

(b) 貴集團為土地使用權經營租賃項下的承租人

土地使用權的預付款項於租賃期按直線法在收益表支銷，惟於物業興建期間的攤銷會資本化為在建物業的成本。

土地使用權的預付款項會分類為流動資產，預期於 貴集團一般經營週期內撥作銷售及消耗。

2.26 股息分派

於有關期間向 貴集團現時旗下各公司當時的股東作出的股息分派，於 貴集團現時旗下有關公司的權益持有人批准派發股息期間確認。

2.27 保險合約

貴集團將給予若干物業買家的按揭貸款的財務擔保合約視為保險合約。

貴集團會於各結算日利用現時對未來現金流量的估計評估其於保險合約下的責任。此等保險責任的賬面值變動會於收益表確認。

2.28 政府補助金

政府補助金在可合理確保將會收到有關補助金及 貴集團將符合所有附帶條件時按其公平值確認。

有關成本的政府補助金於使補助金與擬補償的成本相一致所需期間在收益表內遞延及確認。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

有關物業、廠房及設備的政府補助金歸入非流動負債作為遞延政府補助金，以直線法於有關資產的預計年期計入收益表。

3 財務風險管理

貴集團因業務須面對各種財務風險：外匯風險、利率風險、價格風險、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃主要針對不可預測的金融市場，並致力降低其對貴集團財務表現的潛在不利影響。

3.1 財務風險因素

(a) 外匯風險

貴集團的業務主要以人民幣經營。資產及負債大部分以人民幣計值。貴集團並無任何重大非人民幣資產及負債。貴集團面對日後商業交易及並非以人民幣計值的已確認的資產及負債產生的外匯風險。貴集團外匯交易及結餘大部分以港元（「港元」）及美元（「美元」）計值。貴集團現時並無制定任何外幣對沖政策。貴集團透過密切監控外幣匯率的變動來控制其外匯風險。

貴集團於各結算日以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產				
港元	37,674	3,639	17,943	262,265
美元	—	51,410	1,537	414
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
負債				
港元	(43,898)	(34,278)	(6,368)	635,549
美元	—	(357,892)	(334,895)	273,276
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

下表展示於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日人民幣對有關外幣分別升值3%、3%、1%及1%的敏感度分析。該敏感度分析並不計及任何抵銷外匯因素，乃假設匯率變動於結算日發生而釐定。所示變動乃管理層對截至下個年結日止期

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

間匯率可能合理變動的評估。倘人民幣對有關貨幣上升3%、3%、1%及1%，則對年度溢利的影響如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
港元				
未計所得稅溢利 增加／(減少)	187	919	(116)	3,733
美元				
未計所得稅溢利增加	—	9,194	3,334	2,729

(b) 利率風險

貴集團的收入及經營現金流量大部分不受市場利率變動影響，而貴集團亦無重大計息資產。貴集團承受的利率變動風險主要來自借貸。貴集團按浮動利率計息的借貸受現金流量利率風險影響。

貴集團現時並無利用任何利率掉期對沖利率風險。然而，貴集團將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，倘借貸利率較所有其他保持固定的變量高／低1%，則年度／期間未計所得稅溢利會分別減少／增加人民幣15,389,000元、人民幣20,562,000元、人民幣32,355,000元及人民幣19,080,000元，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加／減少。

(c) 價格風險

貴集團承受股本證券價格風險，原因是貴集團持有按公允值列賬的上市及非上市股本投資。可供出售財務資產公允值變動產生的盈虧以及按公允值計入損益的財務資產分別於權益及收益表內處理。貴集團定期監察其上市及非上市股本投資的表現，並評估其對貴集團的長遠策略計劃的重要性。貴集團並無承受商品價格風險。

於二零零六年十二月三十一日，倘若分類為可供出售財務資產的非上市股本投資的價格上升／下跌20%而所有其他變數維持不變，則貴集團的權益會增加／減少人民幣54,861,000元。按公允值計入損益的財務資產對貴集團而言數額甚微，故不予呈列敏感度分析。

於二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，概無可供出售財務資產或按公允值計入損益的財務資產。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

(d) 信貸風險

貴集團承受與其貿易及其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。

貿易及其他應收款項、受限制現金以及現金及現金等價物的賬面值乃 貴集團面對與財務資產有關的的最大信貸風險。

為控制該風險， 貴集團制訂政策以確保向擁有良好信貸記錄的客戶銷售並確保按金存放於信貸評級高的銀行。其他信貸政策包括預設信貸額度及其他信貸審批程序。 貴集團亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外， 貴集團定期審核每項個別貿易應收款項的可收回金額，以確保已就不可收回款項計提充分的減值虧損。由於風險分散至多個對手方及客戶，故 貴集團並無重大信貸風險集中情況。

就在建物業而言， 貴集團通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為物業總購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求 貴集團償還貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下， 貴集團可沒收客戶的按金並將物業出售以收回任何由 貴集團支付予銀行的款項。因此， 貴公司董事認為， 貴集團的信貸風險已大幅減低。然而，有關物業的可變現淨值受物業市場的整體波動影響， 貴集團於各結算日根據當時對未來現金流量的估計來評估負債。截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，財務報表內概無作出任何撥備。

(e) 流動資金風險

貴集團致力維持充足的現金及現金等價物，確保透過充足的可動用融資金額(包括短期及長期銀行貸款)來應付其建設承擔。由於有關業務的流動性質， 貴集團的融資部門透過維持充足的現金及現金等價物以及可動用融資來源維持資金的靈活性。 貴集團的政策是定期監察即期及預期的流動資金需求，並確保有足夠的資金可用於經營、投資及融資活動。

倘經濟環境急劇惡化，貴集團有多個備選方案可減少對預期現金流量所造成的潛在影響，包括於適當時調整及進一步減慢建築進度以確保有可動用的資源發展供出售的物業、實施成本控制措施及以更靈活的定價加快銷售。貴集團將根據其對有關未來成本及利益的評估實施適合的方案。此外，隨著中央政府及廣東省政府推行更多優惠政策，管理層有信心 貴集團將可達致其業務計劃。 貴集團亦備有已承諾而未動用的信貸融資，以進一步降低應付資金需求時的流動資金風險。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

下表根據結算日至合約到期日餘下期間的分析，將 貴集團的非衍生財務負債劃為有關到期日組別。該表所披露的金額為合約未貼現現金流量。由於貼現的影響不大，故於十二個月內到期的結餘相等於其賬面結餘。

	少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年					
十二月三十一日					
借貸	890,000	1,008,000	725,000	—	2,623,000
利息	126,617	67,258	43,941	—	237,816
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付稅項)	1,066,113	—	—	—	1,066,113
總計	2,082,730	1,075,258	768,941	—	3,926,929
於二零零七年					
十二月三十一日					
借貸	1,977,892	896,000	2,215,000	54,000	5,142,892
利息	307,797	209,004	153,903	3,759	674,463
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付稅項)	709,923	—	—	—	709,923
總計	2,995,612	1,105,004	2,368,903	57,759	6,527,278
於二零零八年					
十二月三十一日					
借貸	2,135,895	2,356,500	1,186,000	42,000	5,720,395
利息	323,972	186,456	63,262	2,013	575,703
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付稅項)	1,682,407	—	—	—	1,682,407
總計	4,142,274	2,542,956	1,249,262	44,013	7,978,505
於二零零九年					
六月三十日					
借貸	2,290,276	3,183,842	802,000	—	6,276,118
利息	275,384	166,329	38,035	—	479,748
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付稅項)	1,671,639	—	—	—	1,671,639
總計	4,237,299	3,350,171	840,035	—	8,427,505

3.2 資本風險管理

貴集團管理資本的目的為保障 貴集團能繼續以持續經營方式為權益所有人提供回報以及為其他利益相關者帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本。 貴集團的策略於整個有關期間貫徹一致。

為維持或調整資本結構， 貴集團可調整向權益所有人支付股息的金額、發行新股份或出售資產以減少債項。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

與業內其他公司一樣，貴集團根據資本負債比率監控資本。資本負債比率乃按負債淨額除以資本總額計算。負債淨額乃按借貸總額(包括流動及非流動借貸—如合併資產負債表中所示)減現金及銀行結餘計算。資本總額乃按權益總額—如合併資產負債表所示—加負債淨額計算。

二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的資本負債比率如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
借貸總額(附註20)	2,623,000	5,142,892	5,720,395	6,276,118
減：現金及銀行結餘(附註17)	(1,209,684)	(1,289,782)	(1,009,027)	(2,043,479)
負債淨額	1,413,316	3,853,110	4,711,368	4,232,639
權益總額	1,254,897	1,284,944	1,434,222	1,816,665
資本總額	<u>2,668,213</u>	<u>5,138,054</u>	<u>6,145,590</u>	<u>6,049,304</u>
資本負債比率	<u>53%</u>	<u>75%</u>	<u>77%</u>	<u>70%</u>

二零零七年的資產負債比率上升乃由於為發展物業項目融資所產生的借貸大幅增加所致。

3.3 公允值估計

在活躍市場中交易的金融工具(如買賣及可供出售證券)的公允值乃按結算日的市場報價計算。貴集團持有的財務資產使用的市場報價為現行買入價。

並非在活躍市場中交易的金融工具的公允值，則利用估值方法釐定。貴集團採用多種方法，並根據每個結算日的市況作出假設。釐定金融工具公允值時會採用估計貼現現金流量等技術。

貿易及其他應收款項之賬面值減去貿易及其他應收款項的減值撥備及貿易及其他應付款項的賬面值與其公允值相若，原因在於其期限較短。就披露而言，財務負債公允值乃按貴集團就類似金融工具可得的現有市場利率貼現未來合約現金流量進行估計。

4 重大會計估計及假設

用於編製財務資料的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下發生相信屬合理的事件而作出。貴集團作出有關未來的估計及假設。按此定義，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

4.1 所得稅及遞延稅項

在釐定所得稅撥備時，需要作出重要的判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算均無法最終確定。當該等事宜的最終稅款與最初記賬金額不同時，有關差額將影響釐定期間的所得稅和遞延稅款撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤可供利用暫時性差額或稅務虧損予以抵銷時，有關若干暫時性差額及稅務虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

4.2 土地增值稅

貴集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及支付，在中國各城市的不同稅務司法權區有異，而貴集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。貴集團根據管理層對稅務規則的理解而作出的估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差額將影響地方稅務機關落實有關稅項期間的所得稅撥備。

4.3 投資物業的公允值估計

每項投資物業的公允值於各結算日由獨立估值師按其市場價值獨立評估。估值師依靠現金流量分析的折現及收入資本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用未來業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業的公允值反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況假設未來租約的租金收入。公允值亦按相同基準反映任何預期有關物業的現金外流。

截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，倘若投資物業的市值上漲/下跌5%而所有變數維持不變，則貴集團投資物業的賬面值將分別增加/減少人民幣28,625,000元、人民幣33,250,000元、人民幣35,300,000元及人民幣37,050,000元。

4.4 商譽減值

貴集團每年遵照附註2.12所述的會計政策就商譽減值進行測試。現金產生單位的可收回金額乃按相關資產(主要為物業)的公允值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者釐定。進行有關計算時須使用貼現率、未來盈利能力及增長率等估計。

4.5 非上市金融工具的公允值

不在活躍市場中交易的金融工具的公允值乃採用估值方法釐定。貴集團按其判斷選擇多種方法，並主要根據於各結算日當時的市況作出假設。貴集團就不在活躍市場中交易的可供出售財務資產運用貼現現金流量分析。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

5 分部資料

主要營運決策者為以 貴集團主席及總裁為首的核心管理團隊。該核心管理團隊包括所有執行董事。

管理層已根據經核心管理團隊審閱的報告釐定經營分部。 貴集團根據其產品及服務組織業務單位，並設有下列三個申報經營分部：

- 從事房地產開發的物業發展分部；
- 提供住宅及商用物業管理及安全服務的物業管理分部；及
- 從事物業出租(以賺取租金及／或實現物業資本增值)的物業租賃分部。

管理層單獨監察其業務單位的經營業績，以確定資源分配及表現評估。分部表現的評估乃基於未計融資收入及融資費用的經營溢利或虧損。融資收入、融資費用及所得稅按集團基準管理，並不分配至經營分部。提供予主要經營決策者的其他資料採用了與財務報表一致的計量方式。

收入包括物業銷售所得款項、來自物業管理服務及租賃業務的收入，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
物業發展	1,305,174	867,675	1,995,791	673,167	2,101,336
物業管理	43,056	68,317	86,063	36,427	42,305
物業租賃	21,718	54,767	67,734	35,450	35,024
	<u>1,369,948</u>	<u>990,759</u>	<u>2,149,588</u>	<u>745,044</u>	<u>2,178,665</u>

有關期間概無分部間收入。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

截至二零零六年十二月三十一日止年度的分部業績，連同未計融資收入及費用的經營溢利與未計所得稅溢利的對賬呈列如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元 (附註(a))	貴集團 人民幣千元
分部收入	1,305,174	43,056	21,718	1,369,948
未計融資收入及費用 的經營溢利	373,602	526	75,640	449,768
融資費用－淨額				(60,310)
應佔聯營公司虧損	(10)	—	—	(10)
未計所得稅溢利				389,448
所得稅開支				(188,262)
年度溢利				201,186
折舊(附註6)	4,266	674	68	5,008
攤銷(附註8)	4,143	—	—	4,143
添置非流動資產	349,936	390	330,162	680,488
非現金項目：				
投資物業的公允值收益	—	—	69,207	69,207
透過損益按公允值計量的 財務資產的公允值收益	1,320	—	—	1,320

附註(a)：

物業租賃分部的業績包括投資物業的公允值收益。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

截至二零零七年十二月三十一日止年度的分部業績，連同未計融資收入及費用的經營溢利與未計所得稅溢利的對賬呈列如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元 (附註(a))	貴集團 人民幣千元
分部收入	867,675	68,317	54,767	990,759
未計融資收入及費用的經營溢利	416,681	17,050	114,566	548,297
融資費用－淨額				(114,297)
未計所得稅溢利				434,000
所得稅開支				(111,914)
年度溢利				322,086
折舊(附註6)	6,263	692	47	7,002
攤銷(附註8)	11,548	—	—	11,548
添置非流動資產	932,319	687	2	933,008
非現金項目：				
投資物業的公允值收益	—	—	82,618	82,618

截至二零零八年十二月三十一日止年度的分部業績，連同未計融資收入及費用的經營溢利與未計所得稅溢利的對賬呈列如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元 (附註(a))	貴集團 人民幣千元
分部收入	1,995,791	86,063	67,734	2,149,588
未計融資收入及費用 的經營溢利／(虧損)	732,511	(838)	82,647	814,320
融資費用－淨額				(217,978)
未計所得稅溢利				596,342
所得稅開支				(410,999)
年度溢利				185,343
折舊(附註6)	8,942	731	47	9,720
攤銷(附註8)	20,733	—	—	20,733
添置非流動資產	225,964	644	—	226,608
非現金項目：				
投資物業的公允值收益	—	—	41,000	41,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

截至二零零八年六月三十日止六個月的未經審核分部業績，連同未計融資收入及費用的經營溢利與未計所得稅溢利的對賬呈列如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元 (附註(a))	貴集團 人民幣千元
分部收入	673,167	36,427	35,450	745,044
未計融資收入及費用的經營溢利	205,331	3,199	63,446	271,976
融資費用－淨額				(119,702)
未計所得稅溢利				152,274
所得稅開支				(127,428)
年度溢利				24,846
折舊	4,899	288	28	5,215
攤銷	9,857	—	—	9,857
添置非流動資產	219,434	164	—	219,598
非現金項目：				
投資物業的公允值收益	—	—	41,000	41,000

截至二零零九年六月三十日止六個月的分部業績，連同未計融資收入及費用的經營溢利與未計所得稅溢利的對賬呈列如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元 (附註(a))	貴集團 人民幣千元
分部收入	2,101,336	42,305	35,024	2,178,665
未計融資收入及費用的經營溢利	828,457	(3,730)	58,999	883,726
融資費用－淨額				(98,041)
分佔共同控制實體虧損				(2,687)
未計所得稅溢利				782,998
所得稅開支				(400,555)
年度溢利				382,443
折舊(附註6)	3,727	417	9	4,153
攤銷(附註8)	10,688	—	—	10,688
添置非流動資產	289	548	23	860
非現金項目：				
投資物業的公允值收益	—	—	35,000	35,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

添置非流動資產包括添置物業、廠房及設備、投資物業、劃為非流動類別的無形資產及土地使用權，包括透過收購業務合併收購(附註37)帶來的添置。

核心管理團隊所運營的分部資產主要包括物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、財務資產、在建物業、持作銷售的已落成物業、以及應收款項及預付稅項。該等資產根據分部業務進行配置。分部資產不包括遞延所得稅資產及現金結餘。以上為資產負債表資產合計的部分調節項目。

分部負債主要是經營負債，不包括即期及遞延所得稅負債及借貸。借貸則作為財資功能集中管理。以上為資產負債表負債合計的部分調節項目。

於二零零六年十二月三十一日的分部資產和負債如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	貴集團 人民幣千元
分部資產	<u>4,221,360</u>	<u>28,258</u>	<u>574,638</u>	<u>4,824,256</u>
分部負債	<u>1,715,921</u>	<u>19,765</u>	<u>296</u>	<u>1,735,982</u>

於二零零七年十二月三十一日的分部資產和負債如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	貴集團 人民幣千元
分部資產	<u>6,193,868</u>	<u>27,542</u>	<u>668,188</u>	<u>6,889,598</u>
分部負債	<u>1,238,849</u>	<u>22,728</u>	<u>7,964</u>	<u>1,269,541</u>

於二零零八年十二月三十一日的分部資產和負債如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元 (附註)	貴集團 人民幣千元
分部資產	<u>9,249,923</u>	<u>39,872</u>	<u>674,287</u>	<u>9,964,082</u>
分部負債	<u>2,944,563</u>	<u>33,826</u>	<u>14,681</u>	<u>2,993,070</u>

附註：分部資產包括於共同控制實體的投資人民幣65,172,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

於二零零九年六月三十日的分部資產及負債如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元 (附註)	貴集團 人民幣千元
分部資產	<u>10,103,233</u>	<u>49,129</u>	<u>535,838</u>	<u>10,688,200</u>
分部負債	<u>3,433,820</u>	<u>40,928</u>	<u>14,396</u>	<u>3,489,144</u>

附註：分部資產包括於共同控制實體的投資人民幣62,485,000元。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日之申報分部資產和負債與 貴集團之總資產和總負債對賬如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分部總資產	4,824,256	6,889,598	9,964,082	10,688,200
未分配：				
遞延所得稅資產	34,032	54,469	82,529	79,737
現金結餘	<u>1,209,684</u>	<u>1,289,782</u>	<u>1,009,027</u>	<u>2,043,479</u>
綜合資產負債表內 所列的總資產	<u>6,067,972</u>	<u>8,233,849</u>	<u>11,055,638</u>	<u>12,811,416</u>
分部總負債	1,735,982	1,269,541	2,993,070	3,489,144
未分配：				
遞延所得稅負債	215,464	240,484	261,040	288,313
即期所得稅負債	238,629	295,988	646,911	941,176
借貸	<u>2,623,000</u>	<u>5,142,892</u>	<u>5,720,395</u>	<u>6,276,118</u>
綜合資產負債表內 所列的總負債	<u>4,813,075</u>	<u>6,948,905</u>	<u>9,621,416</u>	<u>10,994,751</u>

貴公司的本部設於開曼群島。概無來自外部客戶的收入源自開曼群島。有關期間來自外部客戶的全部收入均來自中國。除金融工具及遞延稅項資產外的所有非流動資產(概無根據保險合約產生的僱員福利資產及權利)均位於中國。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

6 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零六年一月一日				
成本	18,621	9,234	9,432	37,287
累計折舊	(2,028)	(3,387)	(3,936)	(9,351)
賬面淨值	16,593	5,847	5,496	27,936
截至二零零六年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	16,593	5,847	5,496	27,936
收購附屬公司(附註37)	—	—	484	484
添置	—	3,215	3,754	6,969
折舊	(1,985)	(1,634)	(1,389)	(5,008)
期末賬面淨值	14,608	7,428	8,345	30,381
於二零零六年十二月三十一日				
成本	18,621	12,449	13,670	44,740
累計折舊	(4,013)	(5,021)	(5,325)	(14,359)
賬面淨值	14,608	7,428	8,345	30,381
截至二零零七年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	14,608	7,428	8,345	30,381
收購附屬公司(附註37)	—	—	550	550
添置	—	10,654	1,959	12,613
出售	—	(40)	(97)	(137)
折舊	(1,985)	(3,063)	(1,954)	(7,002)
期末賬面淨值	12,623	14,979	8,803	36,405
於二零零七年十二月三十一日				
成本	18,621	22,700	14,939	56,260
累計折舊	(5,998)	(7,721)	(6,136)	(19,855)
賬面淨值	12,623	14,979	8,803	36,405

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零零八年十二月三十一日				
止年度				
期初賬面淨值	12,623	14,979	8,803	36,405
收購附屬公司(附註37)	—	—	1,111	1,111
添置	—	6,238	2,306	8,544
出售	—	(1,650)	(265)	(1,915)
折舊	(1,985)	(5,703)	(2,032)	(9,720)
期末賬面淨值	10,638	13,864	9,923	34,425
於二零零八年十二月三十一日				
成本	18,621	24,555	15,872	59,048
累計折舊	(7,983)	(10,691)	(5,949)	(24,623)
賬面淨值	10,638	13,864	9,923	34,425
截至二零零九年				
六月三十日止六個月				
期初賬面淨值	10,638	13,864	9,923	34,425
添置	—	87	773	860
出售	—	(794)	(168)	(962)
折舊	(993)	(2,261)	(899)	(4,153)
期末賬面淨值	9,645	10,896	9,629	30,170
於二零零九年六月三十日				
成本	18,621	23,162	16,190	57,973
累計折舊	(8,976)	(12,266)	(6,561)	(27,803)
賬面淨值	9,645	10,896	9,629	30,170

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

7 投資物業

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
期初賬面淨值	140,000	572,500	665,000	706,000
轉自在建物業	33,131	9,882	—	—
收購附屬公司(附註37)	330,162	—	—	—
公允值收益(包括於其他 收益中—淨額)	69,207	82,618	41,000	35,000
	<u>572,500</u>	<u>665,000</u>	<u>706,000</u>	<u>741,000</u>

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，投資物業按公允值呈列，相當於獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(持有認可及相關專業資格，並於被評估物業之地點及類別有近期經驗)所評估的市值。對投資物業估值時，已採用投資方法將現有租約的租金收入淨額資本化，並就有關物業的潛在重訂收入作出適當撥備。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
在香港以外按以下租期持有				
50至70年	212,500	235,000	236,000	236,000
10至50年(附註)	360,000	430,000	470,000	505,000
	<u>572,500</u>	<u>665,000</u>	<u>706,000</u>	<u>741,000</u>

附註：該投資物業位於中國廣州越秀區較場西路18號地王廣場地庫1-3號(「地王廣場」)。貴集團尚未取得該物業的國有土地使用權證。該物業的產權歸廣州市體育局所有。

根據廣州市人民體育場與貴集團於二零零二年四月十六日訂立的協議，貴集團自地王廣場開業起有權使用和經營該物業，期限為40年，其後須將地王廣場之權益返還給廣州市人民體育場。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

下列金額已於綜合全面收益表中確認：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
租金收入	21,718	54,767	67,734	35,450	35,024
投資物業產生 之直接經營開支	(16,660)	(23,180)	(25,578)	(10,210)	(11,077)

根據不可撤銷的土地及樓宇經營租賃，應收未來最低租金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
於一年內	16,057	20,741	49,388	70,249	66,336
一年至五年內	36,416	82,386	62,640	71,508	78,332
多於五年	15,138	3,950	5,701	7,598	3,852
	67,611	107,077	117,729	149,355	148,520

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

8 土地使用權

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 止六個月 二零零九年 人民幣千元
期初賬面淨值	928,025	1,216,640	2,463,136	3,268,371
收購附屬公司(附註37)	245,126	397,225	—	—
添置	389,668	1,004,591	998,588	—
攤銷				
— 計入行政開支	(4,143)	(11,548)	(20,733)	(10,688)
— 於在建物業資本化	(6,502)	(12,204)	(26,165)	(9,837)
撥入銷售成本	(335,534)	(131,568)	(146,455)	(114,711)
	<u>1,216,640</u>	<u>2,463,136</u>	<u>3,268,371</u>	<u>3,133,135</u>
計入流動資產	445,275	1,276,249	1,947,517	1,820,666
計入非流動資產	771,365	1,186,887	1,320,854	1,312,469
	<u>1,216,640</u>	<u>2,463,136</u>	<u>3,268,371</u>	<u>3,133,135</u>
在香港以外按以下租期持有：				
50至70年	<u>1,216,640</u>	<u>2,463,136</u>	<u>3,268,371</u>	<u>3,133,135</u>

土地使用權包括獲得權利以使用位於中國境內的若干土地的成本，以於固定期限內發展物業。土地使用權乃於該等權利的未屆滿期間按直線法基準確認為開支。在物業發展過程中，土地使用權的攤銷計入在建物業成本的一部分。餘下賬面值則於出售有關物業時撤銷確認及計入銷售成本。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，貴集團概無為獲取借款而抵押任何土地使用權。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

9 無形資產

商譽

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 止六個月 二零零九年 人民幣千元
期初賬面淨值	21,209	37,615	38,390	46,290
收購附屬公司(附註37)	16,406	775	7,900	—
期末賬面淨值	<u>37,615</u>	<u>38,390</u>	<u>46,290</u>	<u>46,290</u>
年末／期末				
成本	37,615	38,390	46,290	46,290
累計減值	—	—	—	—
	<u>37,615</u>	<u>38,390</u>	<u>46,290</u>	<u>46,290</u>

商譽已分配到 貴集團之現金產生單位(「現金產生單位」)，現金產生單位乃根據 貴公司所收購的業務確定。

按分部劃分的商譽概要呈列如下：

商譽

分部	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業發展	37,315	38,090	45,990	45,990
物業租賃	300	300	300	300
	<u>37,615</u>	<u>38,390</u>	<u>46,290</u>	<u>46,290</u>

各被收購附屬公司之可收回款項按使用價值計算而釐定。該等計算乃根據管理層覆蓋五年期間的最佳估計，以除稅前現金流預計作出。管理層根據過往業績及預期市場發展釐定估計經營業績。所採用的貼現率為稅前貼現率，反映被收購附屬公司發展的房地產項目的特定風險。

計算現金產生單位的使用價值時所採用的主要假設如下：

利潤率	15%-17%
貼現率	7.5%-12%

根據減值測試，於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日毋須計提減值撥備。

假設增長率為零而貼現率上升1%，則仍毋須計提任何減值。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

10 於共同控制實體的投資

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
年初／期初	—	—	—	二零零九年 人民幣千元
收購附屬公司產生的添置				
(附註37(f))	—	—	65,000	—
其他添置	—	—	172	—
應佔虧損	—	—	—	(2,687)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年末／期末	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>65,172</u>	<u>62,485</u>

共同控制實體的詳情如下：

註冊成立地點	貴集團應佔權益百分比				
	於十二月三十一日		於六月三十日		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	
深圳市金地大百匯 房地產開發有限 公司(「金地大百匯」)	中國	—	—	33.15%	33.15%
卓越通力地產發展有限公司	英屬處女群島	—	—	50%	50%

貴集團應佔共同控制實體的資產及負債如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	—	—	250	331
流動資產	—	—	243,001	1,017,991
非流動負債	—	—	—	(260,000)
流動負債	—	—	(178,079)	(695,837)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>65,172</u>	<u>62,485</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

貴集團應佔共同控制實體的收入及業績如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收入	—	—	—	—
開支	—	—	—	(2,687)
業績	—	—	—	(2,687)

11 可供出售財務資產

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初／期初	183,471	322,712	—	—
添置	—	—	—	—
出售	—	(330,000)	—	—
投入權益的淨收益(附註19)	139,241	7,288	—	—
年末／期末	322,712	—	—	—

可供出售財務資產為Shenzhen Yijing Commercial Centre Development Co., Ltd. (「深圳怡景中心城」)的40%非上市權益投資。貴集團對深圳怡景中心城並不構成重大影響，主要原因為於貴集團持有深圳怡景中心城40%股權期間，貴集團概無能力影響深圳怡景中心城的財務及經營政策決策，故貴集團將其視為可供出售財務資產，而非一間聯營公司。非上市權益投資之公允值乃以貼現現金流模式釐定。

釐定此非上市投資公允值所用的主要假設如下：

利潤率	10%- 25%
貼現率	5.6%

截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團以人民幣330,000,000元的代價出售其於深圳怡景中心城的全部權益，帶來人民幣230,000,000元的收益(附註24)。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

12 在建物業

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
款項包括：				
施工成本及資本開支	229,812	563,265	1,637,054	1,796,604
資本化利息	25,667	53,589	133,600	141,867
	<u>255,479</u>	<u>616,854</u>	<u>1,770,654</u>	<u>1,938,471</u>

在建物業位於中國。並無任何在建物業於各有關期間結束後被用作 貴集團借款之抵押品。

13 持作銷售已落成物業

並無任何持作銷售已落成物業於各有關期間結束後被用作 貴集團借款的抵押品。

14 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非流動資產：				
其他應收款項：				
第三方(附註(c))	—	—	—	300,000
流動資產：				
貿易應收款項(附註(a))：				
關聯方(附註38(d))	1,299	—	—	—
第三方	147,230	24,256	65,295	97,701
其他應收款項：				
關聯方(附註38(d))	233,237	184,964	215,615	845,350
第三方(附註(b))	774,020	580,621	635,120	649,897
預付款：				
土地使用權預付款	588,409	1,318,274	1,043,899	1,063,899
第三方	31,953	172,042	102,699	137,803
	<u>1,776,148</u>	<u>2,280,157</u>	<u>2,062,628</u>	<u>2,794,650</u>
	<u>1,776,148</u>	<u>2,280,157</u>	<u>2,062,628</u>	<u>3,094,650</u>

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日， 貴集團於有關期間各結算日的貿易及其他應收款項之公允值與其賬面值相若。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

- (a) 貿易應收款項之來源主要為銷售物業。銷售物業的應收所得款項根據有關買賣協議的條款償付。貿易應收款項於有關期間各結算日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
90天以內	144,247	19,855	33,180	68,613
90天以上及180天以內	3,444	315	6,255	12,073
180天以上及365天以內	—	3,662	18,131	2,735
365天以上	838	424	7,729	14,280
	<u>148,529</u>	<u>24,256</u>	<u>65,295</u>	<u>97,701</u>

賬齡超過365天的貿易應收款項視為逾期但未減值。該等款項涉及若干並無違約記錄的客戶。餘下的結餘款並無逾期亦無減值，並與若干並無違約紀錄的客戶有關。

- (b) 於二零零六年十二月三十一日，結餘款包括 貴集團給予深圳怡景中心城(歸類為可供出售財務資產之參股公司)的預付款項達人民幣80,000,000元。根據協議條款，該預付款項利率為中國現行銀行借款利息率的兩倍。該結餘款連同約人民幣10,989,000元的利息總額於截至二零零七年十二月三十一日止年度已償還貴集團。
- (c) 於二零零九年六月三十日，其他應收款項指貴集團向一間貴集團擁有51%權益的附屬公司的一名少數股東墊支為數人民幣300,000,000元的款項。根據協議條款，有關墊款按中國現行銀行借貸利率計息，並須於五年內償還。墊款由上述附屬公司的49%股權作抵押。
- (d) 除若干其他應收款項以港元計值外，所有貿易應收款項及其他應收款項均以人民幣計值，於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，結餘分別為人民幣240,000元、人民幣1,822,000元、人民幣15,521,000元及人民幣6,282,000元。
- (e) 其他應收款項既無逾期亦無減值。該等款項與若干並無違約紀錄的客戶有關。

15 按公允值於損益列賬之財務資產

按公允值於損益列賬之財務資產為對在香港聯合交易所有限公司買賣的權益證券的投資。該投資以港元計值並持作買賣用途。該投資於截至二零零七年十二月三十一日止年度已經出售。

16 受限制現金

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件， 貴集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為興建相關物業的保證金。保證金僅可於獲得地方國有土地資源管理局批准時用於支付有關物業項目的建材及建築費用。保證金只會於相關已預售物業竣工或獲發房地產所有權證後(以較早者為準)得以解除。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

此外，於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，已就銀行借款質押人民幣350,000,000元的銀行存款(附註20)。

受限制現金不計入現金及現金等價物。

17 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：				
以人民幣計值	1,172,250	1,236,555	1,005,068	1,787,082
以港元計值	37,434	1,817	2,422	255,983
以美元計值	—	51,410	1,537	414
	<u>1,209,684</u>	<u>1,289,782</u>	<u>1,009,027</u>	<u>2,043,479</u>
減：受限制現金(附註16)	<u>(49,908)</u>	<u>(28,066)</u>	<u>(387,663)</u>	<u>(400,589)</u>
	<u>1,159,776</u>	<u>1,261,716</u>	<u>621,364</u>	<u>1,642,890</u>

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒布的有關外匯管制規則及規例。

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，分別有約57%、58%、78%及75%的銀行存款存在中國國有銀行。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

18 股本

貴公司	附註	普通股數目	普通股面值 美元	普通股 面值 千港元	等同普通 股面值 人民幣千元
法定：					
於註冊成立時及於二零零七年十二月三十一日每股					
面值1.00美元的普通股	(a)	50,000	50,000	—	
增加法定股本	(b)	950,000	950,000	—	
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日					
每股面值1.00美元的普通股		1,000,000	1,000,000	—	
法定股本因由美元改為以港元重新計值而增加	(c)	<u>499,999,000,000</u>	<u>(1,000,000)</u>	<u>5,000,000</u>	
於本報告日期每股					
面值0.01港元的普通股		<u>500,000,000,000</u>	<u>—</u>	<u>5,000,000</u>	
已發行：					
每股面值1.00美元的普通股	(a)	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>—</u>	<u>344</u>
於二零零七年十二月三十一日					
		<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>—</u>	<u>344</u>
每股面值1.00美元的普通股	(b)	<u>950,000</u>	<u>950,000</u>	<u>—</u>	<u>6,535</u>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日					
		<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>—</u>	<u>6,879</u>
截至					
六月三十日					
截至十二月三十一日止年度					
貴集團		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
年初／期初 (附註(e))		6,535	6,535	6,879	6,879
已發行股份 (附註(a))		<u>—</u>	<u>344</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年末／期末 (附註(e))		<u>6,535</u>	<u>6,879</u>	<u>6,879</u>	<u>6,879</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

附註：

- (a) 於二零零七年六月四日（貴公司的註冊成立日期），貴公司的法定股本為50,000美元，劃分為50,000股每股面值1.00美元的股份。同日，貴公司按面值向原股東配發及發行50,000股普通股。
- (b) 於二零零八年一月十八日，貴公司透過其全資附屬公司Excellence BVI向原股東收購卓越集團投資的全部股本。作為回報，貴公司向原股東的全資BVI附屬公司授權及發行950,000股普通股（詳見附註1）。
- (c) 於二零零九年十月十四日，貴公司股東通過決議案批准貴公司股份透過下列方式由美元改為以港元重新計值：
- 藉增設500,000,000,000股每股面值0.01港元的股份將法定股本增加5,000,000,000港元；
 - 按現有股東持股比例向股東發行1,000,000股未繳股款股份；
 - 於決議案獲通過當日按面值購回1,000,000股每股面值1.00美元的已發行股份；
 - 動用購回所得款項支付1,000,000股已發行未繳股款股份的股款以將該等入賬列為繳足；及
 - 註銷全部1,000,000股每股面值1.00美元的未發行股份。
- (d) 貴公司於二零零九年十月十四日採納購股權計劃，而貴公司已向其董事之一譚禮寧授出購股權按相當於●的行使價認購貴公司股份，根據此購股權計劃，總值達30,000,000港元。
- (e) 根據日期為二零零九年十月十四日的董事會決議，待●產生的貴公司股份溢價金額入賬後，貴公司將資本化股份溢價賬內89,990,000港元的金額以悉數支付8,999,000,000股股份的面值，有關股份將配發及發行予貴公司當時的股東。
- (f) 於二零零六年及二零零七年十二月三十一日綜合資產負債表內所列的股本，指貴公司因上文附註(b)所述交易產生的股本，根據重組被視為於本報告所示整個有關期間經已發行的股本。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

19 儲備

貴集團

	合併儲備		投資			總計 人民幣千元
	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(b))	重估盈餘 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
於二零零六年一月一日結餘	(5,458)	—	50,761	70,950	583,315	699,568
重估—總額(附註11)	—	—	—	139,241	—	139,241
重估—稅項(附註21)	—	—	—	(20,886)	—	(20,886)
本年度利潤	—	—	—	—	205,778	205,778
撥入法定儲備金	—	—	35,653	—	(35,653)	—
收購於附屬公司的額外權益	—	(2,600)	—	—	—	(2,600)
於二零零六年						
十二月三十一日結餘	(5,458)	(2,600)	86,414	189,305	753,440	1,021,101
重估—總額(附註11)	—	—	—	7,288	—	7,288
重估—稅項(附註21)	—	—	—	(1,093)	—	(1,093)
出售可供出售財務資產	—	—	—	(195,500)	—	(195,500)
本年度內利潤	—	—	—	—	323,714	323,714
轉至法定儲備	—	—	22,359	—	(22,359)	—
收購於附屬公司的額外權益	—	(57,521)	—	—	—	(57,521)
於二零零七年						
十二月三十一日結餘	(5,458)	(60,121)	108,773	—	1,054,795	1,097,989
本年度內利潤	—	—	—	—	184,467	184,467
轉至法定儲備	—	—	51,904	—	(51,904)	—
收購於附屬公司的額外權益	—	(19,699)	—	—	—	(19,699)
於二零零八年						
十二月三十一日結餘	(5,458)	(79,820)	160,677	—	1,187,358	1,262,757
期內利潤	—	—	—	—	382,938	382,938
於二零零九年						
六月三十日結餘	(5,458)	(79,820)	160,677	—	1,570,296	1,645,695
(未經審核)						
於二零零七年						
十二月三十一日結餘	(5,458)	(60,121)	108,773	—	1,054,795	1,097,989
期內利潤	—	—	—	—	25,429	25,429
於二零零八年						
六月三十日結餘	(5,458)	(60,121)	108,773	—	1,080,224	1,123,418

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

貴公司

	截至六月三十日		
	截至十二月三十一日止年度 二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	止六個月 二零零九年 人民幣千元
保留盈利：			
年初／期初	—	(66)	(175)
本年度／期間虧損	(66)	(109)	—
年末／期末	<u>(66)</u>	<u>(175)</u>	<u>(175)</u>

附註：

(a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指 貴公司已發行股本面值與根據重組轉撥的卓越集團投資股本之間的差額。

(b) 法定儲備

根據 貴公司的中國附屬公司的組織章程細則，向投資者作出溢利分派前，已於一般法定儲備作出分配，比例為根據中國法例及規例釐定的除稅後溢利若干百分比。該分配的百分比乃由中國附屬公司董事決定。該儲備資金可用作抵銷累計虧損或提高附屬公司的股本且除清盤外不得用作分派。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

20 借款

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
列作非流動負債的借款：				
銀行借款－有抵押	—	—	—	588,842
銀行借款－無抵押	1,963,000	4,405,000	4,645,500	4,984,000
減：非流動借款的即期部分	(230,000)	(1,240,000)	(1,061,000)	(1,587,000)
	<u>1,733,000</u>	<u>3,165,000</u>	<u>3,584,500</u>	<u>3,985,842</u>
列作流動負債的借款：				
銀行借款－有抵押	—	—	334,895	273,276
銀行借款－無抵押	660,000	737,892	740,000	430,000
非流動借款的即期部分	230,000	1,240,000	1,061,000	1,587,000
	<u>890,000</u>	<u>1,977,892</u>	<u>2,135,895</u>	<u>2,290,276</u>

於各有關期間期末的銀行借款詳情如下：

於	借款金額 人民幣千元	擔保詳情
二零零六年十二月三十一日	120,000	由深圳卓越、深圳鵬躍、深圳永高、李華先生及李曉平先生擔保
	40,000	由深圳卓越及深圳鵬躍擔保
	1,155,000	由卓越中國擔保
	350,000	由深圳卓越擔保
	100,000	由深圳鵬躍擔保
	160,000	由中國銀行深圳分行擔保(附註(a))
	498,000	由卓越中國及深圳永高擔保
	200,000	由卓越中國、李華先生及李曉平先生擔保
	<u>2,623,000</u>	
二零零七年十二月三十一日	2,383,000	由卓越中國擔保
	300,000	由卓越中國及李華先生擔保
	200,000	由卓越維港、深圳祈年、李華先生及李曉平先生擔保
	357,892	由中國建設銀行擔保(附註(c))
	80,000	由深圳祈年擔保
	100,000	由深圳永高及李華先生擔保
	160,000	由中國銀行擔保(附註(a))

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

於	借款金額	擔保詳情
	人民幣千元	
	114,000	由廣州桂鑫、李華先生及李曉平先生擔保
	800,000	由卓越世紀城、深圳祈年及李華先生擔保
	180,000	由中國銀行及深圳卓越擔保(附註(b))
	348,000	由卓越中國及深圳永高擔保
	120,000	由卓越中國、李華先生及李曉平先生擔保
	<u>5,142,892</u>	
二零零八年十二月三十一日	334,895	以人民幣350,000,000元的銀行存款作抵押，由中國建設銀行(深圳分行)擔保
	102,000	由廣州桂鑫、李華先生及李曉平先生擔保
	200,000	由卓越維港、深圳祈年、李華先生及李曉平先生擔保
	1,400,000	由卓越世紀城、深圳祈年及李華先生擔保
	360,000	由中國銀行擔保
	180,000	由中國銀行及深圳卓越擔保(附註(b))
	3,143,500	由卓越中國擔保
	<u>5,720,395</u>	
二零零九年六月三十日	588,842	以卓越中國及卓越世紀城的股權作抵押，由貴公司、李華先生及李曉平先生擔保
	273,276	以人民幣350,000,000元的銀行存款作抵押，由中國建設銀行(深圳分行)擔保
	96,000	由廣州桂鑫、李華先生及李曉平先生擔保
	200,000	由卓越維港、深圳祈年、李華先生及李曉平先生擔保
	1,550,000	由卓越世紀城、深圳祈年及李華先生擔保
	180,000	由中國銀行及深圳卓越擔保(附註(b))
	50,000	由卓越世紀城及李華先生擔保
	3,008,000	由卓越中國擔保
	330,000	由卓越中國及李華先生擔保
	<u>6,276,118</u>	

附註：

- (a) 貴公司的附屬公司深圳卓越亦向中國銀行就人民幣160,000,000元的銀行借款擔保提供反彌償保證。
- (b) 貴公司的附屬公司深圳卓越亦向中國銀行就人民幣180,000,000元的銀行借款擔保提供反彌償保證。
- (c) 貴公司的附屬公司深圳卓越及深圳祈年亦向中國建設銀行就於二零零七年及二零零八年十二月三十一日為數49,000,000美元的銀行借款及於二零零九年六月三十日為數40,000,000美元的銀行借款擔保提供反彌償保證。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

貴集團的借款面臨的利率變動風險及各合同重訂價格日期或到期日(以較早者為準)等於或小於六個月者如下：

於下列年期償還之借款：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
一年內	890,000	1,977,892	2,135,895	2,290,276
一年至兩年	1,008,000	896,000	2,356,500	3,183,842
兩年至五年	725,000	2,215,000	1,186,000	802,000
超過五年	—	54,000	42,000	—
	<u>2,623,000</u>	<u>5,142,892</u>	<u>5,720,395</u>	<u>6,276,118</u>

所有借款均按浮動利率計息。於有關期間各結算日之實際利率如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
銀行借款	<u>5.09%</u>	<u>6.30%</u>	<u>7.09%</u>	<u>5.61%</u>

借款賬面值乃按下列貨幣為單位列賬：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
人民幣	2,623,000	4,785,000	5,385,500	5,414,000
美元	—	357,892	334,895	273,276
港元	—	—	—	588,842
	<u>2,623,000</u>	<u>5,142,892</u>	<u>5,720,395</u>	<u>6,276,118</u>

由於借款乃按市場利率利息，故借款之公允值與其賬面值相若。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

21 遞延所得稅

當法律可強制以當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，以及當遞延所得稅與相同的稅務機關有關時，遞延所得稅資產及負債即予以抵銷。抵銷金額如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	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：				
— 將於超過12個月後收回	23,225	38,035	9,613	4,185
— 將於12個月內收回	10,807	16,434	72,916	75,552
	<u>34,032</u>	<u>54,469</u>	<u>82,529</u>	<u>79,737</u>
遞延所得稅負債				
— 將於超過12個月後償還	(214,841)	(196,674)	(144,452)	(173,202)
— 將於12個月內償還	(623)	(43,810)	(116,588)	(115,111)
	<u>(215,464)</u>	<u>(240,484)</u>	<u>(261,040)</u>	<u>(288,313)</u>

遞延稅項的淨變動如下：

	截至十二月三十一日			截至二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	(93,270)	(181,432)	(186,015)	(178,511)
收購附屬公司(附註37)	(102,300)	(65,000)	—	—
於權益內直接扣除(附註19)	(20,886)	(1,093)	—	—
於收益表內確認(附註29)	35,024	61,510	7,504	(30,065)
	<u>(181,432)</u>	<u>(186,015)</u>	<u>(178,511)</u>	<u>(208,576)</u>

根據第十屆全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過的中國企業所得稅法，內資企業和外資企業的新企業所得稅率統一為25%，並自二零零八年一月一日起生效(附註29)。稅率變動引起的遞延稅項資產及負債賬面值變動已在截至二零零七年十二月三十一日止年度的合併財務資料中反映。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

未經考慮在相同稅務司法權區內抵銷結餘前，有關期間內遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產

	銷售及銷售 相關成本確認 人民幣千元	開支確認 人民幣千元	稅項損失 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零六年一月一日	3,562	312	5,146	9,020
計入收益表	12,779	2,068	10,165	25,012
於二零零六年十二月三十一日	16,341	2,380	15,311	34,032
計入收益表	4,875	2,361	13,201	20,437
於二零零七年十二月三十一日	21,216	4,741	28,512	54,469
計入／(扣自)收益表	34,171	(4,639)	(1,472)	28,060
於二零零八年十二月三十一日	55,387	102	27,040	82,529
計入／(扣自)收益表	3,038	639	(6,469)	(2,792)
於二零零九年六月三十日	58,425	741	20,571	79,737

遞延所得稅資產乃因應相關利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉的稅損作確認。貴集團並未就於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日人民幣51,448,000元、人民幣66,122,000元、人民幣213,867,000元及人民幣294,980,000元的累積虧損分別確認於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日人民幣14,482,000元、人民幣19,275,000元、人民幣53,466,000元及人民幣73,745,000元的遞延所得稅資產。該等稅項虧損將分別於二零一一年、二零一二年、二零一三年及二零一四年或之前屆時期滿。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

遞延所得稅負債：

	收購附屬 公司的 公允值調整 人民幣千元	投資 物業重估 人民幣千元	可供出售 財務 資產重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元 (附註(a))	合計 人民幣千元
於二零零六年一月一日	(77,617)	(12,152)	(12,521)	—	(102,290)
收購附屬公司	(16,500)	(85,800)	—	—	(102,300)
於權益內直接扣除(附註19)	—	—	(20,886)	—	(20,886)
計入／(扣自)收益表	25,764	(15,752)	—	—	10,012
於二零零六年十二月三十一日	(68,353)	(113,704)	(33,407)	—	(215,464)
收購附屬公司	(65,000)	—	—	—	(65,000)
於權益內直接扣除(附註19)	—	—	(1,093)	—	(1,093)
計入／(扣自)收益表	16,080	(9,507)	34,500	—	41,073
於二零零七年十二月三十一日	(117,273)	(123,211)	—	—	(240,484)
計入／(扣自)收益表	685	(11,241)	—	(10,000)	(20,556)
於二零零八年十二月三十一日	(116,588)	(134,452)	—	(10,000)	(261,040)
計入／(扣自)收益表	1,477	(8,750)	—	(20,000)	(27,273)
於二零零九年六月三十日	(115,111)	(143,202)	—	(30,000)	(288,313)

附註：

- (a) 根據於二零零七年十二月六日頒佈的新訂企業所得稅法實施細則(「實施細則」)，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其境外直接投資者派息時，統一按照 10% 的稅率徵收預扣稅。所有該等股息應來自公司自二零零八年一月一日後產生的溢利。由於中國與香港訂有稅務條約安排，5% 的較低預扣稅稅率將適用於在香港註冊成立的中國附屬公司的境外直接投資者。

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，與投資附屬公司有關的暫時差額總金額(並未就其確認遞延稅項負債)合共約人民幣62,425,000元及人民幣77,732,000元，原因是董事認為可掌控撥回暫時差額的時間，且暫時差額於可見未來不會撥回。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

22 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
應付貿易款項				
第三方(附註(a))	370,967	313,763	1,066,976	914,049
應付票據	—	—	—	59,726
其他應付款項				
關連方(附註38(d))	412,265	75,203	100,211	110,920
第三方	282,446	319,013	514,941	586,691
應計費用	435	1,944	279	253
其他應付稅項	71,355	1,474	92,938	92,367
	<u>1,137,468</u>	<u>711,397</u>	<u>1,775,345</u>	<u>1,764,006</u>

附註：

(a) 於有關期間各結算日應付貿易款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
90日內	307,333	149,649	882,993	61,957
90至180日	1,727	2,118	1,546	127,744
180至365日	333	22,697	83,860	592,513
365日以上	61,574	139,299	98,577	131,835
	<u>370,967</u>	<u>313,763</u>	<u>1,066,976</u>	<u>914,049</u>

(b) 除若干其他應付款項以港元計值外，所有貿易及其他應付款項均以人民幣計值，於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，結餘分別為人民幣43,898,000元、人民幣51,889,000元、人民幣6,368,000元及人民幣46,707,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

23 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
再投資產生的企業所得稅退稅	19,356	—	—	—	—
沒收不可退回客戶按金	349	1,371	3,639	967	1,239
	<u>19,705</u>	<u>1,371</u>	<u>3,639</u>	<u>967</u>	<u>1,239</u>

24 其他收益－淨值

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
所收購淨資產公允值超出收購一間 附屬公司成本的部分	2,127	—	—	—	—
投資物業公允值收益(附註7)	69,207	82,618	41,000	41,000	35,000
出售可供銷售財務資產收益	—	230,000	—	—	—
配套設施產生的成本補償(附註(a))	—	—	15,812	15,812	—
公允值計入損益的財務資產 公允值收益	1,320	—	—	—	—
其他	99	4,851	4,086	2,548	529
	<u>72,753</u>	<u>317,469</u>	<u>60,898</u>	<u>59,360</u>	<u>35,529</u>

附註：

- (a) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團已獲政府就位於之前由貴集團經營的地產開發區的配套設施所產生的成本作出補償。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

25 開支(按性質分類)

包括於銷售成本、銷售及推廣成本及行政開支的開支分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
員工成本—包括董事酬金(附註27)	48,358	68,460	115,503	61,698	64,469
營業稅及其他徵費(附註(a))	68,734	52,108	110,494	37,533	105,896
核數師酬金	812	580	776	376	313
廣告成本	49,242	43,200	93,103	30,811	25,606
折舊(附註6)	5,008	7,002	9,720	5,215	4,153
土地使用權攤銷(附註8)	4,143	11,548	20,733	9,857	10,688
出售物業成本	789,028	501,700	934,362	316,284	1,047,864
捐款	2,115	7,250	9,560	6,601	544
經營租賃租金	500	1,106	2,134	725	575
其他	44,698	68,348	103,420	64,295	71,599
	<u>1,012,638</u>	<u>761,302</u>	<u>1,399,805</u>	<u>533,395</u>	<u>1,331,707</u>

附註：

(a) 營業稅

貴集團的中國附屬公司須按照下列稅率就彼等收益繳納營業稅：

分類	稅率
物業銷售	5%
物業管理	3%
物業租賃	5%

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

26 財務收入及成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
					(未經審核)
銀行借款利息開支					
五年內悉數償還	114,762	181,316	443,562	232,376	187,847
非五年內悉數償還	—	5,129	3,062	1,735	—
減：在建物業資本化利息	(36,430)	(55,908)	(217,226)	(108,206)	(80,811)
滙兌差異	—	(6,310)	(2,393)	(569)	(280)
財務成本	78,332	124,227	227,005	125,336	106,756
減：銀行存款的銀行利息收入	(9,231)	(9,197)	(9,027)	(5,634)	(5,170)
其他利息收入(附註14(b)、(c))	(8,791)	(733)	—	—	(3,545)
	<u>60,310</u>	<u>114,297</u>	<u>217,978</u>	<u>119,702</u>	<u>98,041</u>

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，貸款的資本化比率分別為5.09%、6.30%、7.09%、6.92%及5.61%。

27 員工成本—包括董事酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
					(未經審核)
工資及薪金	41,737	59,368	97,374	52,847	55,787
退休計劃供款(附註(a))	1,097	3,438	3,456	2,400	3,005
員工福利	4,387	5,008	13,307	5,376	4,793
醫療福利	340	256	1,013	831	658
其他津貼及福利	797	390	353	244	226
	<u>48,358</u>	<u>68,460</u>	<u>115,503</u>	<u>61,698</u>	<u>64,469</u>

附註(a)：

貴集團中國附屬公司的僱員須參與由地方市政府管理及經營的定額供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司按地方市政府議定的僱員平均薪酬的若干比例供款予該計劃，以為僱員的退休福利提供資金。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

貴集團亦根據面向所有香港僱員的強制性公積金計劃條例參與一項退休金計劃。強制性公積金計劃供款遵照合資格僱員的相關總收入的5%的最低法定供款規定。

28 董事及五位最高薪酬人士的酬金

(a) 董事酬金

截至二零零六年十二月三十一日止年度 貴公司各董事酬金載列如下：

董事姓名：	費用 人民幣千元	工資、 花紅及津貼 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
李華先生	—	763	19	782
李曉平先生	—	511	19	530
王斗先生	—	331	19	350
謝利民先生	—	293	19	312
段世軍先生	—	256	16	272
鄧靖秋女士	—	213	16	229
張遠先生	—	—	—	—
譚禮寧先生	—	—	—	—
*何志平先生	—	—	—	—
*譚競正先生	—	—	—	—
*石禮謙先生	—	—	—	—
	—	2,367	108	2,475

截至二零零七年十二月三十一日止年度 貴公司各董事酬金載列如下：

董事姓名：	費用 人民幣千元	工資、 花紅及津貼 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
李華先生	—	452	21	473
李曉平先生	—	477	21	498
王斗先生	—	370	21	391
謝利民先生	—	319	21	340
段世軍先生	—	279	18	297
鄧靖秋女士	—	317	18	335
張遠先生	—	—	—	—
譚禮寧先生	—	—	—	—
*何志平先生	—	—	—	—
*譚競正先生	—	—	—	—
*石禮謙先生	—	—	—	—
	—	2,214	120	2,334

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

截至二零零八年十二月三十一日止年度 貴公司各董事酬金載列如下：

董事姓名：	費用 人民幣千元	工資、 花紅及津貼 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
李華先生	—	739	31	770
李曉平先生	—	2,150	23	2,173
王斗先生	—	1,749	21	1,770
謝利民先生	—	1,910	21	1,931
段世軍先生	—	1,556	17	1,573
鄧靖秋女士	—	1,250	17	1,267
張遠先生	—	629	17	646
譚禮寧先生	—	—	—	—
*何志平先生	—	—	—	—
*譚競正先生	—	—	—	—
*石禮謙先生	—	—	—	—
	—	9,983	147	10,130

截至二零零八年六月三十日止六個月 貴公司各董事酬金(未經審核)載列如下：

董事姓名：	費用 人民幣千元	工資、 花紅及津貼 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
李華先生	—	385	16	401
李曉平先生	—	330	12	342
王斗先生	—	253	11	264
謝利民先生	—	275	11	286
段世軍先生	—	267	9	276
鄧靖秋女士	—	211	9	220
張遠先生	—	270	9	279
譚禮寧先生	—	—	—	—
*何志平先生	—	—	—	—
*譚競正先生	—	—	—	—
*石禮謙先生	—	—	—	—
	—	1,991	77	2,068

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

截至二零零九年六月三十日止六個月 貴公司各董事酬金(未經審核)載列如下：

董事姓名：	費用 人民幣千元	工資、		合計 人民幣千元
		花紅及津貼 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
李華先生	—	385	15	400
李曉平先生	—	386	12	398
王斗先生	—	276	10	286
謝利民先生	—	253	10	263
段世軍先生	—	282	8	290
鄧靖秋女士	—	35	3	38
張遠先生	—	180	8	188
譚禮寧先生	—	—	—	—
*何志平先生	—	—	—	—
*譚競正先生	—	—	—	—
*石禮謙先生	—	—	—	—
	—	1,797	66	1,863

「*」指獨立非執行董事。

上述董事於二零零七年十二月十日由 貴公司委任。於有關期間，董事概無向 貴集團收取任何酬金，作為加盟或離開 貴集團時的獎勵，或作為離職補償，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 五位最高薪人士

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，貴集團的五位最高薪人士為董事，彼等的酬金亦已在上述分析中反映。

29 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
即期所得稅開支					
— 香港利得稅(附註(a))	13	—	—	—	—
— 中國企業所得稅(附註(b))	74,017	93,746	134,380	17,640	153,238
— 中國土地增值稅(附註(c))	149,256	79,678	284,123	97,606	217,252
遞延所得稅收入有關臨時差異 的來源及轉回(附註21)	(35,024)	(40,831)	(7,504)	12,182	30,065
稅率改變導致的遞延 所得稅收入(附註21)	—	(20,679)	—	—	—
	188,262	111,914	410,999	127,428	400,555

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

貴集團除稅前溢利所得稅與 貴集團中國附屬公司適用稅率釐定的理論數額不同。於二零零六年及二零零七年，深圳（貴集團經營主要業務所在地）採用的稅率為15%；於二零零八年及二零零九年，採用新訂中國企業所得稅法的統一稅率25%。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除所得稅前溢利	389,448	434,000	596,342	152,274	782,998
加：應佔一關聯公司虧損	10	—	—	—	—
應佔共同控制實體虧損	—	—	—	—	2,687
	<u>389,458</u>	<u>434,000</u>	<u>596,342</u>	<u>152,274</u>	<u>785,685</u>
按中國企業所得稅率計算的稅項 (二零零六年及二零零七年：15%， 二零零八年及二零零九年：25%)	58,419	65,100	149,086	38,069	196,421
不同稅率的影響	2,984	2,772	(6,887)	(5,454)	(1,635)
變動稅率的影響	—	(20,679)	—	—	—
毋須課稅收入	(2,905)	—	—	—	—
未確認稅項虧損	2,654	860	48,066	22,842	21,553
早前未確認稅項損失的動用	(358)	(4,476)	(2,866)	(2,533)	(40)
不可抵扣所得稅開支	600	611	508	—	1,317
預期將由附屬公司匯出 的盈利的預扣稅	—	—	10,000	1,300	20,000
不可抵扣中國企業所得 稅的中國土地增值稅	(22,388)	(11,952)	(71,031)	(24,402)	(54,313)
	<u>39,006</u>	<u>32,236</u>	<u>126,876</u>	<u>29,822</u>	<u>183,303</u>
中國土地增值稅	<u>149,256</u>	<u>79,678</u>	<u>284,123</u>	<u>97,606</u>	<u>217,252</u>
所得稅開支	<u>188,262</u>	<u>111,914</u>	<u>410,999</u>	<u>127,428</u>	<u>400,555</u>

附註：

(a) 香港利得稅

於抵銷承前的稅項虧損後，於香港產生的估計應課稅溢利乃按17.5%計提香港利得稅。

(b) 中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)

中國企業所得稅根據現時於中國組成 貴集團的公司的應課稅收入，並調整該等就中國企業所得稅而言非應課稅或可抵扣項目後作出撥備。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

於中國深圳經濟特區成立的公司須按15%的稅率支付中國企業所得稅。於上述地區以外成立的其他公司須按33%的稅率支付中國企業所得稅。

根據第十屆全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過的中國企業所得稅法，國內和外資企業之新企業所得稅率一律統一為25%，於二零零八年一月一日起生效。

中國企業稅法亦為於新稅法頒佈日期前成立的企業提供自該稅法生效日期起計達五年的過渡期，且該等企業有權根據當時生效的稅法或法規有權享用較低的優惠所得稅率。於二零零七年十二月二十六日，國務院頒佈了「關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知」。根據此通知，貴集團旗下於二零零七年三月三十一日前在深圳經濟特區成立的中國附屬公司於二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年的過渡所得稅率分別應為18%、20%、22%、24%及25%。

遞延稅項資產及負債因上述稅率改變所導致的賬面值變動已反映於截至二零零七年十二月三十一日止年度的合併財務資料。

(c) 中國土地增值稅

中國土地增值稅按土地出讓金增值幅以30%至60%的累進稅率徵收，即出售物業所得款項減可抵稅開支（包括土地使用權租賃支出、借款成本及物業發展開支）。

30 股息

貴公司於有關期間並無宣派任何股息。

31 每股盈利

由於上述附註1中披露的重組已於二零零六年一月一日完成，故於有關期間的基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
貴公司權益擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	205,778	323,714	184,467	25,429	382,938
年/期內已發行股份的加權平均數	950,000	978,904	1,000,000	1,000,000	1,000,000
每股盈利(人民幣)	217	331	184	25	383

計算已發行股份的加權平均數時，貴公司就重組發行的950,000股股份被視作已於整個有關期間發行。

上述呈列的每股盈利並未計及附註18(e)所述的●。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

32 經營(所用)／所得現金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年／期內溢利	201,186	322,086	185,343	24,846	382,443
調整：					
所得稅開支／(抵免) (附註29)	188,262	111,914	410,999	127,428	400,555
折舊(附註6)	5,008	7,002	9,720	5,215	4,153
土地使用權攤銷(附註8)	4,143	11,548	20,733	9,857	10,688
利息收入(附註26)	(18,022)	(9,930)	(9,027)	(5,634)	(8,715)
融資成本(附註26)	78,332	124,227	227,005	125,336	106,756
出售物業、廠房 及設備虧損(附註(a))	—	137	1,915	—	962
出售可供銷售財務資產收益	—	(230,000)	—	—	—
投資物業公允值收益	(69,207)	(82,618)	(41,000)	(41,000)	(35,000)
所收購資產淨值公允值超過 收購一間附屬公司成本的部分	(2,127)	—	—	—	—
應佔聯營公司／共同控制實體虧損	10	—	—	—	2,687
營運資本變動(不包括收購 及出售附屬公司影響)：					
土地使用權	(47,632)	(860,817)	(825,968)	(913,757)	124,548
在建物業及持作銷售竣工物業	(324,531)	(516,098)	(2,118,829)	(765,071)	328,940
貿易及其他應收款項	324,301	(505,376)	329,952	370,499	(1,032,022)
預付稅項	(41,648)	21,551	(38,631)	38,133	(47,403)
按公允值計入損益的財務資產	67	2,323	—	—	—
受限制現金	(26,589)	21,842	(9,597)	(2,785)	(12,926)
客戶提供的墊款款項	351,296	(40,370)	659,581	(60,173)	507,413
貿易及其他應付款項	(170,652)	(429,255)	938,055	1,006	(10,797)
	<u>452,197</u>	<u>(2,051,834)</u>	<u>(259,749)</u>	<u>(1,086,100)</u>	<u>722,282</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

附註(a)：

於各有關期間出售物業、廠房及設備的虧損如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
收到收益	—	—	—	—	—
出售賬面淨值	—	(137)	(1,915)	—	(962)
	<u>—</u>	<u>(137)</u>	<u>(1,915)</u>	<u>—</u>	<u>(962)</u>

33 於附屬公司投資 貴公司

	十二月三十一日		二零零九年
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
未上市投資，按成本	344	7,567	7,567
	<u>344</u>	<u>7,567</u>	<u>7,567</u>

請參閱附註1有關 貴公司附屬公司的詳情。

34 擔保

貴集團於有關期間各結算提供如下擔保：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
有關若干買方按揭融資的擔保	908,171	606,509	533,425	1,287,653
	<u>908,171</u>	<u>606,509</u>	<u>533,425</u>	<u>1,287,653</u>

貴集團為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並為買家提供還款擔保，以確保買家履行還款責任。該等擔保於以下最早時間終止：(i)於買家擁有相關物業後一段期間內通常於可取得所發放的房產證後；或(ii)物業的買家支付按揭貸款後。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

根據該等擔保的條款，倘該等買家欠付按揭供款，貴集團有責任向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同累計利息及罰款，而貴集團有權接收及擁有相關物業的合法業權。貴集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起計。

此外，截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團亦就李曉平先生及肖興萍女士以人民幣30,000,000元的總代價收購一家公司100%股本權益而向其提供擔保。於二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，該等擔保並未釋放。

35 待決訴訟

貴集團現時有以下四項針對貴集團的待決重大訴訟。

(a)第一項訴訟源自李曉平及肖興萍及卓越中國(作為擔保人)於二零零七年五月向深圳市方洲實業發展有限公司(「方洲實業」)的原擁有人收購方洲實業的100%股權而訂立的協議。該項收購的總代價為人民幣30,000,000元。李曉平、肖興萍及卓越中國訂立協議的目的是重組旺海怡康公司(方洲實業持有其67%股權)。誠如協議所計劃，李曉平及肖興萍已向該等原擁有人初步支付人民幣5,000,000元，而該等原擁有人已將其權益轉讓予李曉平及肖興萍。然而，其後卻由第三方按照深圳中級人民法院發出的頒令對旺海怡康公司進行重組。根據協議，倘李曉平、肖興萍及卓越中國無法完成對旺海怡康公司的重組，則原擁有人應將人民幣5,000,000元歸還予李曉平及肖興萍，而李曉平及肖興萍則應將於旺海怡康公司的股權轉回至原擁有人。方洲實業的原擁有人已就餘款人民幣25,000,000元向李曉平、肖興萍及卓越中國提起訴訟。倘法院判決有利於方洲實業的原擁有人，李曉平及肖興萍可能須向該等原擁有人支付人民幣25,000,000元及若干經算定的損害賠償(由卓越中國作為擔保人)，惟卓越中國可就作為擔保人產生的任何損失向李曉平及肖興萍尋求補償。董事認為該訴訟不會對貴集團的財務狀況構成重大不利影響。

(b)第二項訴訟是一項可能影響有關廣州地王的年期20年的租賃協議(可另續期20年)的訴訟。該租賃協議由我們的附屬公司廣州桂鑫(作為承租人)與廣東省人民體育場(作為出租人)(經廣東省體育局授權)於二零零二年四月訂立該租約。廣州地王初期由香港雅仕(集團)有限公司(「香港雅仕」)、廣州雅仕投資發展有限公司(「廣州雅仕」)及廣州宇冠實業發展有限公司(「廣州宇冠」)與廣東體育局(提供該項目的相關用地)合作發展。於二零零二年，廣東體育局終止其與廣州雅仕、廣州宇冠及香港雅仕訂立的合作協議，原因是後者無法繼續為發展該項目提供資金。於二零零二年四月，廣東體育局及其他有關方與廣州桂鑫訂立協議，據此，廣州桂鑫購得繼續發展該項目的權利及購得廣州地王的長期租約。作為代價，廣州桂鑫向廣州宇冠作出直接付款人民幣38,850,000元及透過承擔廣州雅仕所負相同金額的債務支付人民幣20,000,000元予廣州雅仕。

於廣東省體育局終止其與廣州雅仕、廣州宇冠及香港雅仕的合作協議前，廣州雅仕欠負廣州市東摩經濟發展有限公司(「廣州東摩」)人民幣3,900,000元的債務，廣州東摩已就此取得廣州市東摩人民法院的強制執行法院判令。由於廣州雅仕未能償還人民幣3,900,000元，廣州東摩已對香港雅仕、廣州雅仕、廣州宇冠及廣東省體育局提起訴訟，尋求使廣東省體育局終止其與香港雅仕、廣州雅仕

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

及廣州宇冠的合作協議成為無效。廣州桂鑫作為第三方加入此項訴訟。廣州東摩聲稱廣州雅仕及廣州宇冠將其於廣州地王項目的權益以零代價轉讓予廣東省體育局，此舉損害了廣州東摩作為債權人向廣州雅仕收回人民幣3,900,000元的權利。中國法院初審裁決否定了廣州東摩的申索。此項法律訴訟事宜現正待受理上訴的法院對廣州東摩的上訴作出審判法院裁決。倘所受理的訴訟的裁決不利於我們，則有關方可能須回復至終止廣州雅仕、廣州宇冠及廣東省體育局之間的合作協議前其擔負的位置。因此，我們可能會被沒收於廣州地王的租賃權益，並須向法院指定的某一方歸還我們從廣州地王獲取的利潤。在此情況下，貴集團將有權向相關方收回廣州桂鑫就收購於廣州地王的權益而支付的代價。

董事認為彼等對有關上訴有強有力的抗辯理由。廣東省人民體育場另同意與廣州桂鑫訂立新協議，萬一法院宣告廣州桂鑫於廣州地王的權益無效，則會在貴集團毋須支付額外代價的情況下保持貴集團於廣州地王的權益不變。控股股東李華先生及李曉平先生已同意就因此訴訟所導致的任何損失或損害向貴集團作出彌償。因此，董事認為此訴訟將不會對貴集團的財務狀況造成重大不利影響。

(c)第三項訴訟源自上海德天置業有限公司(「上海德天」)(貴集團於二零零九年六月三十日後所收購的附屬公司(第III節附註(i)))與上海策源房地產經紀有限公司(「上海策源」)於二零零六年十一月訂立的一份協議。

根據該協議，上海德天委任上海策源為其銷售代理，銷售上海誠邦別墅項目若干物業。於訂約方就協議下的代理銷售產生爭議後，上海策源起訴上海德天違反合約，索賠清償損失額人民幣1,500,000元、代理費人民幣21,200,000元及其他損失人民幣21,800,000元。中國法院初審裁決向上海策源支付總金額為人民幣1,500,000元的清償損失，但否決其他全部索償。上海德天與上海策源均向受理上訴的法院提出上訴。訴訟中，上海策源堅持其原有主張，惟上海德天仍要求法院駁回初級法院支付清償損失的裁決。該案現正待受理上訴的法院作出裁決。由於上海策源已於訴訟過程中向法院申請財產保全，故上海德天在建物業中的五棟別墅已附帶法院執行令。倘法院裁決對上海策源有利，則上海德天或須向上海策源支付清償損失、代理費及其他損失。法院判決給付上海策源的清償損失人民幣1,500,000元可追溯至貴集團就收購上海德天100%股權所支付的總代價。貴集團亦擁有合約權利，可尋求上海德天前股東償付因法院作出對上海德天不利的判決而可能產生的任何其他損失。

董事認為，該訴訟將不會對貴集團的財務狀況造成重大不利影響。

(d)第四項訴訟有關深圳卓越時代廣場(一期)。根據貴集團於二零零九年九月二十三日接獲的投訴，此項訴訟於二零零五年一月展開。於此訴訟內，日東天成房地產開發(深圳)有限責任公司(「日東天成」)最初被列為六名被告人之一。日東天成為深圳卓越的前身。於二零零五年三月，貴集團收購日東天成100%股權，並將其易名為深圳卓越房地產開發有限公司，即深圳卓越現時的名稱。貴集團已於二零零五年悉數支付股權收購的代價。這是貴集團首次收到有關投訴，而深圳卓越被列為六名被告人之一。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

該項投訴聲稱，原告人為日東天成母公司及 貴集團發展為深圳卓越時代廣場(一期)的物業發展項目的最初擁有人。據原告人稱，原告人根據協議將其於日東天成母公司的股權及該項物業項目轉讓予若干名列於該項投訴的其他被告人。原告人聲稱，根據有關協議，原告人有權保留該物業發展項目的若干物業權益。據原告人稱，該等被告人以欺詐手段安排該物業項目進行若干連續轉讓，違反協議，損害原告人於該物業項目的保留權益。因此，原告人以最初轉讓日東天成母公司及該物業項目的若干協議無效為由提出訴訟。原告人初步要求(i)強制執行其聲稱於該項目的保留權益，即兩層辦公室樓面及15個車位的擁有權、該項目的命名權及該項目竣工後的管理權，或(ii)總額為人民幣96,000,000元的賠償。由於深圳卓越時代廣場(一期)的大部分物業已出售予第三方，原告人其後修訂其投訴，只要求總額為人民幣96,000,000元的金錢賠償，而並無其他申索。

該項訴訟自二零零五年立案以來，法庭仍未作出判決，因為訴訟雙方於過往數年就司法管轄權一直爭持不休。儘管 貴集團仍處於訴訟審理階段， 貴集團擬於法庭上強烈捍衛其權利及權益。

根據收購日東天成的有關協議， 貴集團可向出售日東天成股權的賣方(為獨立第三方)要求作出全面彌償，以及要求若干其他獨立第三方就此項訴訟所產生的任何損害作出賠償。控股股東李華先生及李曉平先生已同意全數彌償 貴集團，並就此訴訟可能導致的任何損失向 貴集團作出彌償保證。

因此，董事認為此訴訟將不會對 貴集團的財務狀況造成重大不利影響。

36 承擔

(a) 資本承擔

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，貴集團並無重大資本承擔。

(b) 經營租約承擔

根據有關物業不可撤銷經營租約於未來應付的最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	1,041	653	1,661	1,412
第一年至第五年	40	173	2,982	2,400
	<u>1,081</u>	<u>826</u>	<u>4,643</u>	<u>3,812</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

37 業務合併

截至二零零六年十二月三十一日止年度期間，貴集團有如下業務合併：

所收購公司名稱	收購日期	總代價 人民幣千元	收購 股本權益 百分比
廣州桂鑫實業有限公司(附註(a))	二零零六年八月二十九日	253,000	90%
湖南麓山別墅投資開發 有限公司(附註(b))	二零零六年十二月二十二日	136,848	60%
深圳卓越世紀城房地產 開發有限公司(附註(c))	二零零六年十二月十五日	27,747	60%
合計		<u>417,595</u>	

(a) 收購廣州桂鑫90%股本權益

所收購公司於廣州市從事物業租賃。所收購公司由收購日期起至二零零六年十二月三十一日止期間向貴集團貢獻收益人民幣11,494,000元及純利人民幣172,314,000元。倘上述收購於二零零六年一月一日進行，合併收益將增加人民幣20,118,000元，純利則應增加人民幣14,448,000元。

所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價一就股本權益支付的現金	5,700
所收購淨資產公允值一見下文	<u>(5,400)</u>
商譽	<u>300</u>

商譽因所收購業務的預計盈利能力而產生。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

所收購淨資產包括如下資產及負債：

	公允值 人民幣千元	所收購 資產賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	428	428
物業、廠房及設備	175	175
投資物業	330,162	330,162
其他應收款項	15,875	15,875
借款	(167,000)	(167,000)
其他應付款項	(87,840)	(87,840)
遞延稅項負債	(85,800)	(85,800)
	<hr/>	<hr/>
淨資產	6,000	6,000
	<hr/>	
少數股東權益 (10%)	(600)	
	<hr/>	
所收購淨資產	5,400	
	<hr/> <hr/>	
現金支付總額		5,700
所收購現金及現金等價物		(428)
		<hr/>
加：已付本次收購負債轉讓現金		5,272
		247,300
		<hr/>
收購現金流出		252,572
		<hr/> <hr/>

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團進一步收購廣州桂鑫餘下10%股本權益。收購事項後，廣州桂鑫由貴集團擁有100%權益。

(b) 收購湖南麓山60%股本權益

所收購公司於湖南省長沙市從事物業發展。截至二零零六年十二月三十一日止年度及自收購日期以來，由於物業尚未動工，故該公司並無賺取任何收益。所產生的虧損亦非重大。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

所收購淨資產及所收購資產淨值公允值超過收購一間附屬公司成本的詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	
— 支付的現金	136,848
所收購淨資產公允值一見下文	(138,975)
	<u> </u>
所收購淨資產公允值超過收購附屬公司成本	<u><u>(2,127)</u></u>

由於相關土地使用權的市值出現輕微折讓，故購入淨資產的公允值超出收購一家附屬公司的成本。

所收購淨資產包括如下資產及負債：

	公允值 人民幣千元 附註(i)	所收購 資產賬面值 人民幣千元 附註(i)
現金及現金等價物	3,000	3,000
土地使用權	245,126	195,126
遞延稅項負債	(16,500)	—
	<u> </u>	<u> </u>
淨資產	231,626	198,126
	<u> </u>	<u> </u>
少數股東權益 (40%)	(92,650)	
	<u> </u>	
所收購淨資產	<u><u>138,976</u></u>	
		<u> </u>
現金支付總額		136,848
所收購現金及現金等價物		(3,000)
		<u> </u>
收購現金流出		<u><u>133,848</u></u>

於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團分別進一步收購湖南麓山額外30%及10%股本權益。收購後，湖南麓山由貴集團擁有100%。

(c) 收購擁有40%權益的聯屬公司卓越世紀城額外60%股本權益

所收購公司於深圳從事物業發展。截至二零零六年十二月三十一日止年度及自收購日期以來，該公司並無為貴集團帶來任何收入，而該公司所產生的虧損亦非重大。倘上述收購已於二零零六年一月一日進行，合併收益應會增加人民幣446,000元，而純利則應會增加人民幣422,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	
— 支付的現金	27,747
所收購淨資產公允值一見下文	(11,641)
	<hr/>
商譽	16,106
	<hr/> <hr/>

商譽因所收購業務的預計盈利能力而產生。

所收購淨資產包括如下資產及負債：

	公允值 人民幣千元 附註(i)	所收購 資產賬面值 人民幣千元 附註(i)
現金及現金等價物	14,089	14,089
物業、廠房及設備	309	309
落成待售物業	45,266	45,266
其他應收款項	710,423	710,423
其他應付款項	(750,680)	(750,680)
	<hr/>	<hr/>
淨資產	19,407	19,407
	<hr/>	<hr/>
貴集團早前持有的40%股本權益	(7,766)	
	<hr/>	
所收購淨資產	11,641	
	<hr/> <hr/>	
現金支付總額		27,747
所收購現金及現金等價物		(14,089)
		<hr/>
收購現金流出		13,658
		<hr/> <hr/>

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團有如下業務合併：

被收購公司名稱	收購日期	總代價 人民幣千元	所收購股本 權益百分比
東莞市中天廣場建造 有限公司(附註(d))	二零零七年 五月二十九日	172,775	80%
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

(d) 收購東莞市中天廣場建造有限公司的80%權益

所收購公司於東莞從事物業發展。截至二零零七年十二月三十一日止年度及自收購日期以來，由於物業尚未動工，該公司並無為貴集團帶來任何收入，而所產生的虧損亦非重大。

所收購總淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	
— 支付的現金	172,775
所收購淨資產公允值一見下文	<u>(172,000)</u>
商譽	<u>775</u>

商譽因所收購業務的預計盈利能力而產生。

所收購淨資產包括如下資產及負債：

	公允值 人民幣千元	所收購 資產賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	1,095	1,095
物業、廠房及設備	550	550
土地使用權	397,225	137,225
其他應收款項	8,913	8,913
其他應付款項	(558)	(558)
借款	(127,225)	(127,225)
遞延稅項負債	(65,000)	—
所收購淨資產	<u>215,000</u>	<u>20,000</u>
少數股東權益(20%)	<u>(43,000)</u>	
所收購淨資產	<u>172,000</u>	
現金支付總額		172,775
所收購現金及現金等價物		<u>(1,095)</u>
收購現金流出		<u>171,680</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團有以下業務合併：

被收購公司名稱	收購日期	總代價 人民幣千元	所收購股本 權益百分比
Hangzhou Hengxing (附註(e))	二零零八年 一月三十日	14,000	70%
Shenzhen Dabaihui (附註(f))	二零零八年 十二月三十一日	33,150	51%
合計		<u>47,150</u>	

(e) 收購杭州恒興置業有限公司70%股本權益

所收購公司於杭州從事物業發展。截至二零零八年十二月三十一日止年度及自收購日期以來，由於物業尚未動工，故該公司並無賺取任何收益。所產生的虧損亦非重大。

所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	
— 支付的現金	14,000
所收購淨資產公允值一見下文	<u>(6,100)</u>
商譽	<u>7,900</u>

商譽因所收購業務的預計盈利能力而產生。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

所收購淨資產包括如下資產及負債：

	公允值 人民幣千元	所收購 資產賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	652	652
物業、廠房及設備	1,111	1,111
其他應收款項	112,424	112,424
其他應付款項	(105,473)	(105,473)
所收購淨資產	8,714	8,714
少數股東權益(30%)	(2,614)	
所收購淨資產	6,100	
現金支付總額		14,000
所收購現金及現金等價物		(652)
收購現金流出		13,348

(f) 收購深圳市大百匯房地產有限公司51%股本權益

所收購公司(透過其共同控制實體)於深圳從事物業發展。

截至二零零八年十二月三十一日止年度及自收購日期以來，該公司並未產生任何收益或虧損。

所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價—就股本權益支付的現金	5,100
所收購淨資產公允值—見下文	(5,100)
商譽	—

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

所收購淨資產包括如下資產及負債：

	公允值 人民幣千元	所收購 資產賬面值 人民幣千元
於共同控制實體的投資	65,000	65,000
其他應付款項	(55,000)	(55,000)
淨資產	10,000	10,000
少數股東權益(49%)	(4,900)	
所收購淨資產	5,100	
現金支付總額		5,100
所收購現金及現金等價物		—
		5,100
加：透過股東就本收購作出的貸款已付的現金		28,050
收購現金流出		33,150

38 關連人士交易

(a) 關連人士姓名(名稱)及關係

姓名(名稱)	關係
李華先生及李曉平先生， 原股東	原股東亦為 貴公司董事
王斗先生	貴公司董事
謝利民先生	貴公司董事
鄧靖秋女士	貴公司董事
卓越世紀城	一間前聯營公司，於截至二零零六年十二月三十一日止年度期間成為 貴集團旗下附屬公司
深圳市勝策投資有限公司	該公司由原股東的叔叔阿姨控制，即原股東的關係密切的家庭成員

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

姓名(名稱)	關係
深圳市恒達實業有限公司	該公司由原股東的叔叔阿姨控制，即原股東的關係密切的家庭成員
先怡投資有限公司	該公司由原股東的叔叔阿姨控制，即原股東的關係密切的家庭成員
海南中銀實業有限公司	該公司由原股東的叔叔阿姨控制，即原股東的關係密切的家庭成員
深圳永高實業有限公司	該公司由原股東的叔叔阿姨控制，即原股東的關係密切的家庭成員
卓越機械設備有限公司	該公司為李華先生的一家聯屬公司
卓越機電有限公司	該公司由原股東的叔叔阿姨控制，即原股東的關係密切的家庭成員
深圳市北師卓越教育 科技發展公司	李曉平先生為該公司董事會主席
深圳市地產顧問有限公司	該公司由李華先生控制
Pine Full Investment Group Ltd.	該公司由李華先生控制
深圳卓越百盛顧問管理有限公司	該公司由李華先生控制
深圳市勝策商業經營管理公司	該公司由原股東的表兄弟控制，即原股東的關係密切的家庭成員
深圳市方洲實業發展有限公司	該公司由李曉平先生控制
李小紅	李華先生及李曉平先生的妹妹
肖興萍	李曉平先生的妻子

此附註所述如上若干公司名稱為管理層對該等公司的中文名稱的翻譯，該等公司並無註冊或擁有英文名稱。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

(b) 與關連人士交易

除上文財務資料所披露外，貴集團亦於有關期間與關連方有如下重大交易。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
出售物業：					
李小紅女士	—	1,021	—	—	—
肖興萍女士	—	1,994	—	—	—
王斗先生	—	—	—	—	—
謝利民先生	—	—	—	—	—
鄧靖秋女士	—	—	—	—	—
	—	3,015	—	—	—

(c) 主要管理層酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
工資及其他短期僱員福利	2,377	3,928	11,133	3,328	3,319
退休計劃供款	301	230	362	181	157
	2,678	4,158	11,495	3,509	3,476

主要管理層包括 貴集團的董事及地區管理層。

(d) 與關連方結餘

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，貴集團與關連方有如下結餘：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
包括於應收賬款：				
王斗先生	994	—	—	—
鄧靖秋女士	305	—	—	—

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	1,299	—	—	—
包括於其他應收款項中：				
李華先生	25,000	—	—	—
深圳市勝策投資有限公司	84,316	—	—	—
先怡投資有限公司	—	—	11,920	11,914
深圳市北師卓越教育科技發展公司	9,542	—	43	43
卓越機械設備有限公司	114,379	—	—	—
深圳永高實業有限公司	—	153,236	196,944	291,635
深圳市地產顧問有限公司	—	728	6,708	6,708
深圳卓越百盛顧問管理有限公司	—	31,000	—	—
深圳市金地大百滙房地產開發有限公司	—	—	—	535,050
	<u>233,237</u>	<u>184,964</u>	<u>215,615</u>	<u>845,350</u>
包括於其他應付款項中：				
李華先生	(42,945)	(51,305)	(80,069)	(85,945)
李曉平先生	(10,034)	(11,898)	(16,142)	(20,975)
深圳市勝策投資有限公司	—	(12,000)	—	—
先怡投資有限公司	(29,630)	—	—	—
海南中銀實業有限公司	(10,000)	—	—	—
深圳永高實業有限公司	(216,946)	—	—	—
深圳市恒達實業有限公司	(85,751)	—	—	—
卓越機電有限公司	(16,959)	—	—	—
深圳卓越百盛顧問管理有限公司	—	—	(4,000)	(4,000)
	<u>(412,265)</u>	<u>(75,203)</u>	<u>(100,211)</u>	<u>(110,920)</u>

應收／應付關連方的非貿易結餘為無抵押、免息及按要求償還。

(e) 關連方提供／獲提供的擔保

貴集團的若干借款由關連方提供擔保，詳情披露於附註20。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

誠如附註35(a)所披露，卓越中國向李曉平先生及肖興萍女士提供以第三方為受益人的擔保。

III 結算日後事項

於二零零九年六月三十日後及直至本報告日期，貴集團擁有以下重大結算日後事項：

(i) 業務合併－收購於上海德天置業有限公司的全部股權

於二零零九年八月十七日，貴集團與獨立第三方上海嘉誠投資管理有限公司（「上海嘉誠」）及上海慧恒投資管理有限公司（「上海慧恒」）訂立一份股權轉讓協議，收購彼等於上海德天置業有限公司的全部股權，代價為人民幣100,000,000元。此外，貴集團透過於上海德天的銀行委託貸款向首任股東作出為期兩年金額為人民幣290,000,000元的免息貸款。

上海德天於上海市從事物業發展。

於二零零九年九月，上述收購事項已獲完成，故上海德天成為貴集團的一間附屬公司。

所收購的淨資產及商譽詳情如下：

	人民幣千元
收購股本權益支付的現金	100,000
交易成本	33,856
	<hr/>
購入代價	133,856
	<hr/> <hr/>
	人民幣千元
購入代價	133,856
所收購淨資產公允值－見下文	133,856
	<hr/>
商譽	—
	<hr/> <hr/>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 A 卓越置業集團有限公司的會計師報告

所收購淨資產包括如下資產及負債：

	公允值 人民幣千元	所收購 資產賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	3,928	3,928
物業、廠房及設備	4,344	4,344
可供出售財務資產	2,225	2,225
遞延所得稅資產	15,644	15,644
土地使用權	224,869	117,970
在建物業	656,131	656,131
其他應收款項	10,918	10,918
銀行借貸	(342,000)	(342,000)
客戶提供的墊款款項	(208,640)	(208,640)
其他應付款項	(206,838)	(206,838)
遞延稅項負債	(26,725)	—
所收購淨資產	<u>133,856</u>	<u>53,682</u>

上海德天現時面臨一項法律訴訟，詳情見附註35(c)。

IV 結算日後財務報表

貴公司及其附屬公司均未就二零零九年六月三十日以後任何期間編製任何經審核財務報表。此外，貴公司或其附屬公司並未就二零零九年六月三十日後任何期間宣派、作出或派付任何股息或進行分派。

此致

卓越置業集團有限公司 列位董事
台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零九年十月二十一日