

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 — B

上海德天置業有限公司會計師報告

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：

下文為吾等就上海德天置業有限公司(「上海德天」)的財務資料(「財務資料」)所編製的報告，以供載入●。本財務資料包括於二零零六年、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的資產負債表，及截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止各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(「有關期間」)的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策及其他說明附註概述。

上海德天於二零零三年一月二十三日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。上海德天的主要業務為發展Shanghai ST. Andrews Manor項目。

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，上海德天的法定財務報表乃根據二零零六年二月十五日之前頒佈的企業會計準則及中國頒佈的「企業會計制度」編製。截至二零零六年十二月三十一日止年度，上海德天的法定財務報表乃經上海上審會計師事務所(於中國註冊的一間執業會計師行)審核。截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，上海德天的法定財務報表乃經上海新寧會計師事務所(於中國註冊的另一間執業會計師行)審核。

就本報告而言，上海德天諸位董事乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製上海德天於有關期間的財務報表(「相關財務

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 — B

上海德天置業有限公司會計師報告

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

上海德天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。

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。

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 — B

上海德天置業有限公司會計師報告

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上海德天於二零零六年、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的財務狀況，以及上海德天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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

I 財務資料

資產負債表

		於十二月三十一日			於二零零九年
	附註	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
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	5	5,187	6,725	5,057	4,504
土地使用權	6	72,701	—	—	—
可供出售財務資產	7	—	4,000	1,542	2,225
遞延所得稅資產	14	6,590	7,417	13,243	15,183
		<u>84,478</u>	<u>18,142</u>	<u>19,842</u>	<u>21,912</u>
流動資產					
土地使用權	6	47,749	120,915	119,030	118,088
在建物業	8	120,591	434,599	568,566	635,587
其他應收款項	9	86,774	171,683	39,839	27,348
預付稅款		—	—	—	5,855
現金及現金等價物	10	769	14,845	947	56,650
		<u>255,883</u>	<u>742,042</u>	<u>728,382</u>	<u>843,528</u>
總資產		<u>340,361</u>	<u>760,184</u>	<u>748,224</u>	<u>865,440</u>
權益					
上海德天權益所有 人應佔資本及儲備					
實繳股本	11	50,000	100,000	100,000	100,000
資本儲備	12	30,000	165,000	165,000	—
其他儲備	12	—	—	—	512
累計虧損	12	(13,380)	(22,251)	(39,730)	(45,549)
權益總額		<u>66,620</u>	<u>242,749</u>	<u>225,270</u>	<u>54,963</u>
負債					
非流動負債					
借款	13	130,000	410,000	280,000	405,000
遞延所得稅負債	14	—	—	—	171
		<u>130,000</u>	<u>410,000</u>	<u>280,000</u>	<u>405,171</u>
流動負債					
自客戶收取的墊款所得款項		—	—	—	148,389
貿易及其他應付款項	15	143,741	107,435	112,954	256,917
借款	13	—	—	130,000	—
		<u>143,741</u>	<u>107,435</u>	<u>242,954</u>	<u>405,306</u>
負債總額		<u>273,741</u>	<u>517,435</u>	<u>522,954</u>	<u>810,477</u>
權益及負債總額		<u>340,361</u>	<u>760,184</u>	<u>748,224</u>	<u>865,440</u>
流動資產淨值		<u>112,142</u>	<u>634,607</u>	<u>485,428</u>	<u>438,222</u>
總資產減流動負債		<u>196,620</u>	<u>652,749</u>	<u>505,270</u>	<u>460,134</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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

全面收益表

	附註	截至六月				
		截至十二月三十一日止年度			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
收益		—	—	—	—	—
銷售成本		—	—	—	—	—
毛利		—	—	—	—	—
其他虧損淨額	16	—	—	(3,958)	(873)	—
銷售及營銷費用	17	(623)	(300)	(1,421)	(300)	(327)
行政開支	17	(3,713)	(4,491)	(8,113)	(3,254)	(3,312)
經營虧損		(4,336)	(4,791)	(13,492)	(4,427)	(3,639)
融資成本淨額	18	—	(4,907)	(9,813)	(4,907)	(4,120)
除所得稅前虧損		(4,336)	(9,698)	(23,305)	(9,334)	(7,759)
所得稅抵免	21	1,431	827	5,826	2,334	1,940
本年／本期虧損		(2,905)	(8,871)	(17,479)	(7,000)	(5,819)
其他全面收益：						
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		—	—	—	—	683
可供銷售財務資產公允值						
收益的稅務影響		—	—	—	—	(171)
本年／本期其他全面收入，						
除稅後淨額		—	—	—	—	512
本年／本期總全面收益		(2,905)	(8,871)	(17,479)	(7,000)	(5,307)

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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年					
一月一日的結餘	50,000	30,000	—	(10,475)	69,525
年內虧損／年內總全面收益	—	—	—	(2,905)	(2,905)
於二零零六年					
十二月三十一日的結餘	50,000	30,000	—	(13,380)	66,620
年內虧損／年內總全面收益	—	—	—	(8,871)	(8,871)
實繳股本增加	50,000	—	—	—	50,000
上海德天權益所有人注資	—	135,000	—	—	135,000
於二零零七年					
十二月三十一日的結餘	100,000	165,000	—	(22,251)	242,749
年內虧損／年內總全面收益	—	—	—	(17,479)	(17,479)
於二零零八年					
十二月三十一日的結餘	100,000	165,000	—	(39,730)	225,270
期內虧損	—	—	—	(5,819)	(5,819)
其他總全面收入：					
可供銷售財務資產					
公允值收益，扣除稅項	—	—	512	—	512
期內總全面收入	—	—	512	(5,819)	(5,307)
向上海德天權益所有人作出分派	—	(165,000)	—	—	(165,000)
於二零零九年					
六月三十日的結餘	100,000	—	512	(45,549)	54,963
未經審核					
於二零零八年一月一日的結餘	100,000	165,000	—	(22,251)	242,749
期內虧損／期內總全面收益	—	—	—	(7,000)	(7,000)
於二零零八年六月三十日的結餘	100,000	165,000	—	(29,251)	235,749

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 — B

上海德天置業有限公司會計師報告

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 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
來自經營活動的現金流量						
(用於)／來自經營的現金	22	(120,873)	(290,060)	19,472	2,331	94,807
已付中國土地增值稅		—	—	—	—	(512)
(用於)／來自 經營活動的現金淨額		(120,873)	(290,060)	19,472	2,331	94,295
來自投資活動的現金流量						
購買物業、廠房及設備		(2,572)	(3,085)	(253)	(63)	(412)
購買可供銷售財務資產	7	—	(4,000)	—	—	—
已收取利息		44	405	33	21	55
用於投資活動的現金淨額		(2,528)	(6,680)	(220)	(42)	(357)
來自融資活動的現金流量						
上海德天權益所有人註資		—	50,000	—	—	—
向上海德天權益 所有人作出分派		—	—	—	—	(20,080)
借款所得款項		130,000	280,000	—	—	—
償還借款		—	—	—	—	(5,000)
已付利息		(5,975)	(19,184)	(33,150)	(16,725)	(13,155)
來自／(用於)融資 活動的現金淨額		124,025	310,816	(33,150)	(16,725)	(38,235)
現金及現金等價物						
增加／(減少)淨額		624	14,076	(13,898)	(14,436)	55,703
本年／本期初的現金 及現金等價物		145	769	14,845	14,845	947
本年／本期末的現金 及現金等價物		769	14,845	947	409	56,650

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 — B

上海德天置業有限公司會計師報告

II 財務資料附註

1 一般資料

上海德天於二零零三年一月二十三日在上海註冊成立。其註冊辦事處地址為中國上海青浦區趙巷鎮方西村45號。其主要營業地點為中國上海長寧區虹橋路2272號虹橋商務大廈5樓。於有關期間，上海德天主要從事物業發展業務。

於二零零三年一月二十三日（註冊成立日期），上海德天的實繳股本為人民幣5,000,000元，由所有人按以下比例出資：

	金額 (人民幣千元)	百分比
上海嘉誠投資管理有限公司（「上海嘉誠」）	2,000	40%
上海中祥房地產經營有限公司（「上海中祥」）	1,500	30%
上海惠恒投資有限公司（「上海惠恒」）	500	10%
王永明	1,000	20%
	<u>5,000</u>	<u>100%</u>

於二零零五年十月十七日，上海德天將其實繳股本由人民幣5,000,000元增加至人民幣50,000,000元。該項增加實繳股本乃有上海嘉誠出資。因此，上海德天的實繳股本由所有人按以下比例出資：

	金額 (人民幣千元)	百分比
上海嘉誠	47,000	94%
上海中祥	1,500	3%
上海惠恒	500	1%
王永明	1,000	2%
	<u>50,000</u>	<u>100%</u>

於二零零七年三月十六日，上海中祥將其於上海德天的所有股本權益轉讓予另一現有所有人王永明。於二零零七年三月二十八日，上海德天進一步將其實繳股本由人民幣50,000,000元增加至人民幣100,000,000元。於二零零七年五月三十日，王永明將其於上海德天的所有股本權益轉讓予上海嘉誠。

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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

進行上述交易後，上海德天由所有人按以下比例持有：

	金額(人民幣千元)	百分比
上海嘉誠	52,000	52%
上海惠恒	48,000	48%
	<u>100,000</u>	<u>100%</u>

於二零零九年八月十七日，貴公司透過其附屬公司與上海嘉誠及上海惠恒訂立一份股權轉讓協議，收購於上海德天的全部股權。上述交易於二零零九年九月完成，故上海德天成為貴公司的一間全資附屬公司。

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。該等政策一直貫徹應用於有關期間。

2.1 編製基準

財務資料已於整個有關期間按歷史成本法根據香港財務報告準則編製，透過重估可供出售財務資產(按公允值列賬)予以調整。

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上海德天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，已於附註4披露。

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，上海德天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。

上海德天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，此修訂暫不適用於上海德天。
- 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。由於上海德天並無業務合併，故該準則現時不適用於上海德天。
- 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以後開始的年度期間生效。由於上海德天未有任何非現金分配，此詮釋暫不適用於上海德天。
- 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以後的收取的資產轉讓生效。由於上海德天並無收到客戶轉讓的資產，故暫與上海德天無關。

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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

- 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以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以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「以股份為基礎付款款－集團以現金結算的以股份為基礎付款交易」修訂於二零一零年一月一日或以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。由於上海德天未有任何以股份為基礎付款，此修訂暫不適用於上海德天。
- 香港財務報告準則第1號「首次採納者的額外豁免」修訂於二零一零年一月一日或以後開始的年度期間生效。此修訂暫不適用於上海德天。

上海德天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。迄今結論是該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對上海德天的經營業績及財政狀況造成重大影響。

2.2 功能及呈列貨幣

財務資料所列項目，乃採用上海德天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，財務資料乃以上海德天的功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2.3 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上海德天，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)。上海德天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收益表扣除。

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：

汽車	5年
傢具、裝置及設備	3年

於各結算日，上海德天會檢討及調整(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。

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 — B

上海德天置業有限公司會計師報告

2.4 非財務資產的減值

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。

2.5 財務資產

上海德天將財務資產劃為以下類別：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) 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「其他應收款項」及「現金及現金等價物」。

(b) 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。

購入及出售投資於交易日期(即上海德天承諾購買或出售資產之日期)予以確認。就所有財務資產而言，投資初步按公允值加交易成本確認。當收取投資產生的現金流量的權利屆滿或已被轉讓，及上海德天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。

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上海德天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)，上海德天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。

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 — B

上海德天置業有限公司會計師報告

上海德天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。

2.6 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。

2.7 持作銷售已物業

於各有關期間完結時仍未出售的已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。

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，上海德天並無持作銷售的已落成物業。

2.8 其他應收款項

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。倘有客觀跡象顯示上海德天將不能按最初應收款項的條款收回所有到期賬款時，則就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或無力還款，將被視為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。資產賬面值於收益表內扣除，而虧損金額於收益表中確認。

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 — B

上海德天置業有限公司會計師報告

2.9 現金及現金等之實物

現金及現金等之實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。

2.10 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。

2.11 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2.12所載基準(如適用)撥充資本。

除非上海德天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。

2.12 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。

2.13 本期及遞延所得稅

本期所得稅開支以上海德天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。

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 — B

上海德天置業有限公司會計師報告

2.14 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，上海德天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，上海德天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。上海德天除該等每月供款外，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，並與上海德天的資產分開持有。

上海德天的定額供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

2.15 撥備及或有負債

撥備在下列情況下確認：當上海德天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上海德天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。

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 — B

上海德天置業有限公司會計師報告

2.16 收益確認

收益包括上海德天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。收益在扣除折扣後列賬。

上海德天於收益金額能可靠計算，及日後可能有經濟利益流入實體，且已符合下述上海德天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。

於有關期間，上海德天並無來自出售物業的收益。

(b) 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，上海德天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。

2.17 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) 上海德天為經營租賃(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收益表扣賬。

(b) 上海德天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，預期於上海德天一般經營週期內貼現或撥作銷售及消費。

2.18 股息分派

於有關期間向上海德天擁有人作出的股息分派，於獲得有關上海德天擁有人批准派發股息期間確認。

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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

2.19 保險合約

上海德天將有關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。

上海德天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。

3 財務風險管理

上海德天因業務須面對各種財務風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。上海德天的整體風險管理計劃主要針對不可預測的金融市場，並致力降低其對上海德天財務表現的潛在不利影響。

3.1 財務風險因素

(a) 利率風險

上海德天的收入及經營現金流量大部分不受市場利率變動影響，而上海德天亦無重大計息資產。上海德天承受的利率變動風險主要來自借貸。上海德天按浮動利率計息的借貸受現金流量利率風險影響。

上海德天現時並無利用任何利率掉期對沖利率風險。然而，上海德天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、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／期間未計所得稅虧損分別增加／減少人民幣零元、人民幣668,000元、人民幣1,213,000元及人民幣642,000元，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加／減少。

(b) 價格風險

上海德天承受證券基金價格風險，原因是上海德天持有的該投資按公允值列賬並分類為可供出售財務資產。可供出售財務資產公允值變動產生的盈虧於權益內處理。上海德天定期監察其證券基金的表現，並評估上海德天與基金管理人的關係。上海德天並無承受商品價格風險。

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，倘若分類為可供出售財務資產的證券基金的價格上升／下跌10%而所有其他變數維持不變，則上海德天的權益會分別增加／減少人民幣300,000元、人民幣116,000元及人民幣167,000元。

(c) 信貸風險

上海德天承受與其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。

其他應收款項及現金及現金等值項目的賬面值指上海德天面對與財務資產有關的的最大信貸風險。

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 — B

上海德天置業有限公司會計師報告

為控制該風險，上海德天已採納多項政策包括信貸審批程序。上海德天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，上海德天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。

就在建物業而言，上海德天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上海德天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，上海德天可沒收客戶的按金並將物業出售以收回任何由上海德天支付予銀行的款項。因此，上海德天董事認為，上海德天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所限，上海德天於各結算日根據當時對未來現金流量的估計來評估負債。截至二零零九年六月三十日，財務報表內概無作出任何撥備。

(d) 流動資金風險

上海德天致力維持充足的現金及現金等值項目，確保可透過充足融資金額(包括銀行貸款及權益所有人貸款)取得資金來應付其建設承擔。由於有關業務的流動性質，上海德天的融資部門透過維持充足的現金及現金等值項目以及可動用融資來源維持資金的靈活性。上海德天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。

倘經濟環境急遽惡化，上海德天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，包括適當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、以更靈活的定價加快銷售。上海德天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，隨著中央政府推行更多有利的政策，管理層有信心上海德天將可達成其業務計劃。

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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

下表根據結算日餘下期間至合約到期日的分析，將上海德天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。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	總計 人民幣千元
於二零零六年十二月三十一日				
借貸	—	—	130,000	130,000
利息	9,009	9,009	3,184	21,202
貿易及其他應付款項	143,741	—	—	143,741
總計	152,750	9,009	133,184	294,943
於二零零七年十二月三十一日				
借貸	—	130,000	280,000	410,000
利息	34,096	27,106	12,312	73,514
貿易及其他應付款項	107,435	—	—	107,435
總計	141,531	157,106	292,312	590,949
於二零零八年十二月三十一日				
借貸	130,000	280,000	—	410,000
利息	19,361	8,794	—	28,155
貿易及其他應付款項	112,954	—	—	112,954
總計	262,315	288,794	—	551,109
於二零零九年六月三十日				
借貸	—	405,000	—	405,000
利息	24,354	2,789	—	27,143
貿易及其他應付款項	256,917	—	—	256,917
總計	281,271	407,789	—	689,060

3.2 資本風險管理

上海德天管理資本的目的為保障上海德天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。上海德天的策略於整個有關期間貫徹一致。

為維持或調整資本結構，上海德天可調整向權益所有人支付股息的金額、收取權益所有人的註資或出售資產以減少債項。

與業內其他公司一樣，上海德天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—如資產負債表所示—加負債淨額計算。

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 B 上海德天置業有限公司會計師報告

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13)	130,000	410,000	410,000	405,000
減：現金及銀行結餘(附註10)	(769)	(14,845)	(947)	(56,650)
負債淨額	129,231	395,155	409,053	348,350
權益總額	66,620	242,749	225,270	54,963
資本總額	195,851	637,904	634,323	403,313
資本負債比率	66%	62%	64%	86%

於二零零九年六月三十日的資產負債比率上升乃由於上海德天向其所有人分派資本儲備達人民幣165,000,000元所致。

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。上海德天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。上海德天採用多種方法，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。

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上海德天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。上海德天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。

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。

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 — B

上海德天置業有限公司會計師報告

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 可供出售財務資產減值

上海德天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證券基金，其公允值大幅或長期下跌至低於其成本，會視為證券基金已減值的跡象。在此情況下，上海德天會使用其判斷就證券基金投資計提減值撥備。

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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

5 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年一月一日			
成本	4,051	238	4,289
累計折舊	(592)	(74)	(666)
賬面淨值	3,459	164	3,623
截至二零零六年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	3,459	164	3,623
添置	2,473	99	2,572
折舊	(935)	(73)	(1,008)
期末賬面淨值	4,997	190	5,187
於二零零六年十二月三十一日			
成本	6,524	337	6,861
累計折舊	(1,527)	(147)	(1,674)
賬面淨值	4,997	190	5,187
截至二零零七年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	4,997	190	5,187
添置	2,613	472	3,085
折舊	(1,376)	(171)	(1,547)
期末賬面淨值	6,234	491	6,725
於二零零七年十二月三十一日			
成本	9,137	809	9,946
累計折舊	(2,903)	(318)	(3,221)
賬面淨值	6,234	491	6,725
截至二零零八年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	6,234	491	6,725
添置	—	253	253
折舊	(1,711)	(210)	(1,921)
期末賬面淨值	4,523	534	5,057
於二零零八年十二月三十一日			
成本	9,137	1,062	10,199
累計折舊	(4,614)	(528)	(5,142)
賬面淨值	4,523	534	5,057
截至二零零九年六月三十日止六個月			
期初賬面淨值	4,523	534	5,057
添置	—	412	412
折舊	(835)	(130)	(965)
期末賬面淨值	3,688	816	4,504
於二零零九年六月三十日			
成本	9,137	1,474	10,611
累計折舊	(5,449)	(658)	(6,107)
賬面淨值	3,688	816	4,504

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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

6 土地使用權

	截至十二月三十一日止年度			截至
				六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年
				人民幣千元
期初賬面淨值	120,438	120,450	120,915	119,030
添置	1,863	2,350	—	—
攤銷：				
— 計入行政開支(附註17)	(1,117)	(367)	(735)	(367)
— 於在建物業資本化	(734)	(1,518)	(1,150)	(575)
期末賬面淨額	<u>120,450</u>	<u>120,915</u>	<u>119,030</u>	<u>118,088</u>
計入流動資產	47,749	120,915	119,030	118,088
計入非流動資產	72,701	—	—	—
	<u>120,450</u>	<u>120,915</u>	<u>119,030</u>	<u>118,088</u>
在香港以外按以下租期持有：				
50至70年	<u>120,450</u>	<u>120,915</u>	<u>119,030</u>	<u>118,088</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。

截至有關期間的各期間，上海德天為獲取借款而抵押所有土地使用權(附註13)。

7 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
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年
				人民幣千元
年初／期初	—	—	4,000	1,542
添置	—	4,000	—	—
減值(附註16)	—	—	(2,458)	—
投入權益的淨收益	—	—	—	683
年末／期末	<u>—</u>	<u>4,000</u>	<u>1,542</u>	<u>2,225</u>

可供出售財務資產為於中國農業銀行一項證券基金的投資。該證券基金可於發行日期後一年贖回。該證券基金投資的公允值按其所報贖回市場價格釐定。

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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

8 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	107,325	407,461	518,124	576,165
資本化利息	13,266	27,138	50,442	59,422
	<u>120,591</u>	<u>434,599</u>	<u>568,566</u>	<u>635,587</u>

在建物業位於中國上海。

於截至各有關期間止各期間，所有在建物業抵押作上海德天借款的抵押品(附註13)。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，上海德天的在建物業中五棟別墅(賬面值約為人民幣39,688,000元)由法院就未決訴訟予以保全(附註23)。

9 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
其他應收款項：				
關聯方(附註26(c))	—	49,840	26,681	15,257
第三方	3,001	3,804	4,125	3,057
	<u>3,001</u>	<u>53,644</u>	<u>30,806</u>	<u>18,314</u>
預付款：				
關連方(附註26(c))	62,080	105,656	1,150	1,150
第三方	21,693	12,383	7,883	7,884
	<u>83,773</u>	<u>118,039</u>	<u>9,033</u>	<u>9,034</u>
	<u>86,774</u>	<u>171,683</u>	<u>39,839</u>	<u>27,348</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，上海德天其他應收款項之公允值與其賬面值相若。

其他應收款項與若干並無違約紀錄的客戶有關。

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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

所有其他應收款項均以人民幣列值。該等款項既無逾期亦無減值。

10 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	769	14,845	947	56,650

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，概無銀行存款及手頭現金以外幣列值，分別有約4%、44%、85%及92%的銀行存款存在中國國有銀行。

11 實繳股本

	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	二零零九年 人民幣千元
期初結餘	50,000	50,000	100,000	100,000
添置(附註1)	—	50,000	—	—
期末結餘	50,000	100,000	100,000	100,000

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 B 上海德天置業有限公司會計師報告

12 儲備

	資本儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年一月一日結餘	30,000	—	(10,475)	19,525
本年度虧損	—	—	(2,905)	(2,905)
於二零零六年 十二月三十一日結餘	30,000	—	(13,380)	16,620
本年度內虧損	—	—	(8,871)	(8,871)
上海德天權益所有人注資 (附註(a))	135,000	—	—	135,000
於二零零七年 十二月三十一日結餘	165,000	—	(22,251)	142,749
本年度內虧損	—	—	(17,479)	(17,479)
於二零零八年 十二月三十一日結餘	165,000	—	(39,730)	125,270
期內虧損	—	—	(5,819)	(5,819)
可供銷售財務資產公允值 收益，扣除稅項	—	512	—	512
向上海德天權益所有人 作出分派(附註(b))	(165,000)	—	—	(165,000)
於二零零九年 六月三十日結餘	—	512	(45,549)	(45,037)
(未經審核)				
於二零零七年 十二月三十一日結餘	165,000	—	(22,251)	142,749
期內虧損	—	—	(7,000)	(7,000)
於二零零八年 六月三十日結餘	165,000	—	(29,251)	135,749

附註：

- (a) 根據上海德天權益所有人於二零零七年三月三十日通過的一項決議案，上海德天將應付上海德天權益所有人款項人民幣135,000,000元轉撥至資本儲備，列賬為所有人出資。
- (b) 根據上海德天權益所有人於二零零九年六月三十日通過的一項決議案，上海德天將資本儲備款項合共人民幣165,000,000元轉出至應付上海德天權益所有人款項，列賬為向所有人作出分派。

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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

13 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(附註(a))	130,000	410,000	410,000	275,000
銀行借款－有抵押有擔保 (附註(b))	—	—	—	130,000
減：非流動借款的即期部分 (附註(a))	—	—	(130,000)	—
	<u>130,000</u>	<u>410,000</u>	<u>280,000</u>	<u>405,000</u>
列作流動負債的借款：				
非流動借款的即期部分 (附註(a))	—	—	130,000	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>130,000</u>	<u>—</u>

(a) 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，有抵押銀行借款乃以上海德天賬面淨值分別達人民幣120,591,000元、人民幣434,599,000元、人民幣568,566,000元及人民幣635,587,000元的在建物業(附註8)及上海德天賬面淨值分別達人民幣120,450,000元、人民幣120,915,000元、人民幣119,030,000元及人民幣118,088,000元的土地使用權作擔保(附註6)。

(b) 截至二零零九年六月三十日止六個月，到期銀行借款人民幣130,000,000元額外續期一年半，到期日為二零一零年十月十四日。除上述附註(a)所述證券外，該銀行借款亦由上海德天、上海嘉誠及上海惠恒共同提供擔保。

(c) 就於二零零九年六月三十日的銀行借款人民幣275,000,000元而言，到期日為二零一零年七月十二日。

上海德天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	—	—	130,000	—
一年至兩年	—	130,000	280,000	405,000
兩年至五年	130,000	280,000	—	—
	<u>130,000</u>	<u>410,000</u>	<u>410,000</u>	<u>405,000</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 B 上海德天置業有限公司會計師報告

所有借款均按浮動利率計息。於有關期間各結算日的加權平均實際利率如下：

	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	7.14%	7.35%	8.09%	6.42%

所有借款均以人民幣計值。

由於借款乃按市場利率利息，故借款的公允值與其賬面值相若。

14 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 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
遞延所得稅資產：				
— 將於超過12個月後收回	6,590	7,417	13,243	—
— 將於12個月內收回	—	—	—	15,183
	<u>6,590</u>	<u>7,417</u>	<u>13,243</u>	<u>15,183</u>
遞延所得稅負債：				
— 將於超過12個月後償還	—	—	—	—
— 將於12個月內償還	—	—	—	(171)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(171)</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 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 人民幣千元
年／期初	5,159	6,590	7,417	13,243
於收益表內確認(附註21)	1,431	827	5,826	1,940
於權益內直接扣除	—	—	—	(171)
年／期終	<u>6,590</u>	<u>7,417</u>	<u>13,243</u>	<u>15,012</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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

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

遞延所得稅資產：

	減值損失 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	—	5,159	5,159
計入收益表	—	1,431	1,431
於二零零六年十二月三十一日	—	6,590	6,590
計入收益表	—	827	827
於二零零七年十二月三十一日	—	7,417	7,417
計入收益表	615	5,211	5,826
於二零零八年十二月三十一日	615	12,628	13,243
計入收益表	—	1,940	1,940
於二零零九年六月三十日	615	14,568	15,183

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。上海德天就於二零零六年、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的稅項虧損人民幣6,590,000元、人民幣7,417,000元、人民幣12,628,000元及人民幣14,568,000元確認遞延稅項資產，這是由於上海德天於截至二零零九年六月三十日止首六個月開始預售其物業，並預期會產生足夠應課稅溢利以利用來年的相關稅項虧損。

遞延所得稅負債：

	可供出售 財務 資產重估 人民幣千元
於二零零六年、二零零七年、二零零八年及二零零九年一月一日	—
自權益內直接扣除	(171)
於二零零九年六月三十日	(171)

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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

15 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	7,335	50,579	31,307	37,108
其他應付款項：				
關連方(附註26(c))	120,669	3,701	3,151	153,219
第三方	15,737	53,155	78,496	66,590
	136,406	56,856	81,647	219,809
	143,741	107,435	112,954	256,917

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	7,335	50,579	31,207	35,673
90至180日	—	—	—	730
180至365日	—	—	100	705
365日以上	—	—	—	—
	7,335	50,579	31,307	37,108

所有貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

16 其他虧損－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
可供銷售財務資產減值(附註7)	—	—	2,458	873	—
罰款(附註23)	—	—	1,500	—	—
	—	—	3,958	873	—

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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

17 開支(按性質分類)

包括於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	二零零九年 人民幣千元
員工成本(附註19)	—	373	950	686	926
印花稅及其他徵費	202	175	375	—	30
核數師酬金	8	45	10	—	—
廣告成本	623	300	1,421	300	327
折舊(附註5)	1,008	1,547	1,921	843	965
土地使用權攤銷(附註6)	1,117	367	735	367	367
經營租賃租金	625	808	750	357	251
諮詢開支	5	358	1,500	367	54
其他	748	818	1,872	634	719
	<u>4,336</u>	<u>4,791</u>	<u>9,534</u>	<u>3,554</u>	<u>3,639</u>

18 財務成本－淨額

	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
銀行借款利息開支					
五年內悉數償還	5,975	19,184	33,150	16,725	13,155
其他利息開支(附註26(b))	7,335	—	—	—	—
減：利息收入	(44)	(405)	(33)	(21)	(55)
在建物業資本化利息	(13,266)	(13,872)	(23,304)	(11,797)	(8,980)
財務成本－淨額	<u>—</u>	<u>4,907</u>	<u>9,813</u>	<u>4,907</u>	<u>4,120</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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

19 員工成本

	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
工資及薪金	—	114	466	270	645
退休計劃供款(附註(a))	—	25	103	59	142
員工福利	—	224	339	332	81
醫療福利	—	9	38	22	52
其他津貼及福利	—	1	4	3	6
	—	373	950	686	926

附註(a)：

上海德天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。上海德天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。

20 董事及五位最高薪酬人士的酬金

(a) 董事酬金

於有關期間，概無向上海德天執行董事喬曉輝女士支付任何酬金。

(b) 五位最高薪人士

於有關期間，應付五位最高薪人士酬金如下：

	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	二零零九年 人民幣千元
基本薪金、住房津貼、 其他津貼及實物福利	—	93	192	96	96

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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

21 所得稅抵免

	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)
即期所得稅開支	—	—	—	—	—
遞延所得稅收入有關臨時差異 的來源及轉回(附註14)	1,431	3,200	5,826	2,334	1,940
稅率改變導致的遞延 所得稅收入(附註14)	—	(2,373)	—	—	—
	<u>1,431</u>	<u>827</u>	<u>5,826</u>	<u>2,334</u>	<u>1,940</u>

上海德天除稅前虧損所得稅與上海德天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，上海(上海德天經營主要業務所在地)採用的稅率為33%；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%。不同之處分析如下：

	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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前虧損	(4,336)	(9,698)	(23,305)	(9,334)	(7,759)
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：33%， 二零零八年及二零零九年：25%)	1,431	3,200	5,826	2,334	1,940
稅率變動的影響	—	(2,373)	—	—	—
所得稅抵免	<u>1,431</u>	<u>827</u>	<u>5,826</u>	<u>2,334</u>	<u>1,940</u>

中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)根據上海德天的應課稅收入，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。

上海德天於中國上海成立，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，國內企業的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。因此，上海德天自二零零八年一月一日起須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

遞延稅項資產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財務資料。

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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

22 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 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
年／期內溢利	(2,905)	(8,871)	(17,479)	(7,000)	(5,819)
調整：					
所得稅抵免	(1,431)	(827)	(5,826)	(2,334)	(1,940)
折舊(附註5)	1,008	1,547	1,921	843	965
土地使用權攤銷(附註6)	1,117	367	735	367	367
可供銷售財務資產減值(附註7)	—	—	2,458	873	—
融資成本—淨額(附註18)	—	4,907	9,813	4,907	4,120
營運資本變動					
土地使用權	(1,129)	(832)	1,150	575	575
在建物業	(90,080)	(300,136)	(110,663)	(56,984)	(58,041)
其他應收款項	(73,746)	(84,909)	131,844	72,747	12,491
預付稅項	—	—	—	—	(5,343)
客戶提供的墊款款項	—	—	—	—	148,389
貿易及其他應付款項	46,293	98,694	5,519	(11,663)	(957)
	<u>(120,873)</u>	<u>(290,060)</u>	<u>19,472</u>	<u>2,331</u>	<u>94,807</u>

除附註12(a)所披露者外，上海德天於有關期間擁有其他重大非現金交易。

23 待決訴訟

上海德天現時面臨以下待決重大訴訟。

該項訴訟源自上海德天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，雖然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。

董事認為，上海德天對有關上訴有強有力的抗辯理由。因此，其僅於截至二零零八年十二月三十一日止年度就該訴訟根據初審裁決作出的判決計提撥備人民幣1,500,000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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

24 擔保

上海德天於有關期間各結算日提供如下擔保：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	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
有關若干買方按揭 融資的擔保	—	—	—	62,950

上海德天已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以確保該等買家履行還款責任。該等擔保將於(i)發出房產權證(通常在買家接管相關物業後平均一段時間內可取得)；或(ii)物業買家償清按揭貸款(以較早者為準)後終止。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則上海德天須償還尚未償還的按揭本金連同應計利息以及拖欠還款買家欠負銀行的罰款，而上海德天有權接管相關物業的法定業權及擁有權。上海德天的擔保期限自授出有關按揭貸款當日起計。

25 承擔

(a) 資本承擔

於二零零六、二零零七及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，上海德天並無重大資本承擔。

(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	682	750	571	242
第一年至第五年	1,194	589	18	—
	<u>1,876</u>	<u>1,339</u>	<u>589</u>	<u>242</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 B

上海德天置業有限公司會計師報告

26 關連人士交易

(a) 關連人士姓名(名稱)及關係

於有關期間，上海德天由喬曉輝女士最終控制。

姓名(名稱)	關係
喬曉輝	上海德天的最終控股股東
上海嘉誠	上海德天的擁有人
上海惠恒	上海德天的擁有人
寧波寶恒汽車有限公司(「寧波寶恒」)	由最終控制方共同控制
上海新迎園(集團)股份有限公司(「上海新迎園」)	由最終控制方共同控制
上海毅德股份有限公司(「上海毅德」)	由最終控制方共同控制
上海興逸建築安裝有限公司(「上海興逸」)	由最終控制方共同控制

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。

(b) 與關連人士交易

除上文附註13(b)所披露的關連人士交易外，上海德天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
購入建築服務：					
上海興逸	22,920	118,790	—	—	—
利息開支：					
上海新迎園	7,335	—	—	—	—

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 B 上海德天置業有限公司會計師報告

(c) 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，上海德天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
包括於其他應收賬款：				
喬曉輝	—	—	—	15,257
上海嘉誠	—	49,840	26,681	—
	<u>—</u>	<u>49,840</u>	<u>26,681</u>	<u>15,257</u>
包括於預付款項中：				
上海興逸	62,080	105,656	1,150	1,150
	<u>62,080</u>	<u>105,656</u>	<u>1,150</u>	<u>1,150</u>
包括於其他應付款項中：				
喬曉輝	4,900	—	—	5,148
上海嘉誠	41,104	—	—	71,919
上海惠恒	—	—	—	73,000
寧波寶恒	—	1,851	1,851	1,852
上海新迎園(附註)	72,000	—	—	—
上海興逸	2,000	—	—	—
上海毅德	665	1,850	1,300	1,300
	<u>120,669</u>	<u>3,701</u>	<u>3,151</u>	<u>153,219</u>

附註：該款項指上海新迎園向上海德天作出的墊款，年利率約為10%。該墊款連同總利息開支人民幣7,335,000元已由上海新迎園於截至二零零七年十二月三十一日止年度償還上海德天。

其他應收／應付關連方的非貿易結餘為無抵押、免息及須按要求隨時償還。

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 — B

上海德天置業有限公司會計師報告

III 結算日後事項

除附註1所披露者，概無其他重大結算日後事項。

IV 結算日後財務報表

上海德天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，上海德天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