

HL GROUP  恆力房地產集團

HENGLI PROPERTIES DEVELOPMENT (GROUP) LIMITED

恆力房地產發展(集團)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

二零零九年年報



目錄

公司資料	2
財務摘要	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	6
董事及高級管理層履歷	10
董事會報告書	12
企業管治報告	18
獨立核數師報告	27
綜合收入表	29
綜合全面收入表	30
綜合資產負債表	31
資產負債表	33
綜合股權變動表	34
綜合現金流量表	35
財務報表附註	36
財務概要	98
物業組合	99



董事會

陳長偉先生 (主席兼董事總經理)
陳双妮女士 (執行董事)
陳冬雪女士 (執行董事)
林文鋒女士 (獨立非執行董事)
馬詠龍先生 (獨立非執行董事)
葉景強先生 (獨立非執行董事)

審核委員會

馬詠龍先生 (主席)
葉景強先生
林文鋒女士

薪酬委員會

陳長偉先生 (主席)
陳冬雪女士
葉景強先生
馬詠龍先生
林文鋒女士

提名委員會

陳長偉先生 (主席)
陳冬雪女士
葉景強先生
馬詠龍先生
林文鋒女士

公司秘書

許惠敏女士

主要往來銀行

集友銀行
中國建設銀行
東亞銀行有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

香港主要辦事處

香港
金鐘道89號
力寶中心第2座
34樓3401室

主要股份登記處及過戶處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke, HM 08 Bermuda

香港主要股份登記處及過戶處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

股票代號

169

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	變動%
收益			
投資物業租金收入	2,248	18,683	-88.0
銷售土地使用權	—	128,957	-100.0
銷售物業	423,838	1,389	+30,413.9
收益總額	426,086	149,029	+185.9
除稅前溢利／(虧損)	146,546	(555,146)	+126.4
權益股東應佔溢利／(虧損)	11,217	(503,523)	+102.2
每股盈利／(虧損) — 基本	0.01港元	0.57港元	+101.8
現金及銀行結存	336,485	88,915	+278.4
總資產	4,648,574	3,997,214	+16.3
總負債	4,372,374	3,772,422	+15.9
本公司權益股東應佔權益	116,908	135,942	-14.0
流動比率	3.6	4.2	
資產負債比率	88.8%	90.3%	
銀行借款佔股本之比率	1,028.2%	657.3%	



本人謹此代表恆力房地產發展(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)，欣然提呈本公司連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報。

業績

本集團於二零零九年之營業額為426,100,000港元，較二零零八年之149,000,000港元上升185.9%。本集團之營業額及溢利有所改善，主要是由於出售位於寧波之物業錄得理想業績所致。截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司股本持有人應佔溢利約為11,200,000港元。

增加土地儲備

於二零零九年二月，本集團成功從浙江省寧波市國土資源局收購一幅面積為33,136平方米之土地之土地使用權，代價約為人民幣60,300,000元，作物業發展用途。

社會責任

本集團在發展業務之同時，亦一直謹記貢獻及回饋社會。本集團致力承擔其良好企業公民之社會責任。於二零零九年，本集團就莫拉克颱風吹襲台灣向紅十字會作出賑災捐款，並向福州市鼓樓區慈善總會及寧波慈善總會舉辦之多個慈善活動作出捐獻。本集將積極參與其他慈善活動，如賑災活動、環保活動及醫療保健活動。

展望

於二零零九年，本集團位於浙江省寧波市之兩個發展項目(即盛世嘉苑一期及姚江新都大廈)竣工，令本集團之營業額大幅增加。本集團於二零零八年在福建省收購之發展項目獲進一步發展，並於年內進行預售。鑒於已採取適當之銷售策略，預售之成績較預期為佳。

儘管金融風暴過後經濟在二零零九年出現復甦跡象，但本集團認為實體經濟仍需一段頗長時間方能全面復甦。現今中國之經濟主要是由政府政策所支撐。為控制住房價格及資產通脹，政府自二零一零年初收緊物業交易業界的信貸。然而，全國性之都市化進程仍為房地產業帶來良好前景。本集團將繼續以審慎態度收購土地儲備，並將於未來數年出售或租賃價值約為35億港元之在建物業，長遠而言為本集團帶來可觀之租金收入。本集團將透過產品創新及擴大銷售渠道提高服務質素。本集團對中國物業市場之長遠前景仍然充滿信心。

主席報告書

展望二零二零年，公司策略方面，本集團將繼續以審慎態度不斷完善策略，以達致穩健增長及可持續發展。本集團於物業發展領域擁有深厚根基及優異往績，並將努力逐步提升物業發展項目比例，戰略重點定位為優質精品物業發展商。

致謝

本人謹藉此機會，代表本集團向董事、員工、夥伴、股東和所有曾支持本集團及作出貢獻之各界好友致謝。

陳長偉

主席

二零二零年四月二十八日



業務回顧

本集團於二零零九年錄得426,100,000港元之營業額，較二零零八年之149,000,000港元上升185.9%。二零零九年之營業額包括已發展物業銷售及物業租賃租金收入。已發展物業銷售額約為423,800,000港元（二零零八年：1,400,000港元）。投資物業租金收入約為2,300,000港元（二零零八年：18,600,000港元）。二零零九年概無來自出售土地使用權之收入（二零零八年：129,000,000港元）。本集團毛利約為131,200,000港元，較二零零八年之73,300,000港元上升79.0%。本集團本年度之毛利率為30.8%，較二零零八年之49.2%下跌18.4%。毛利率下跌之原因為土地使用權銷售額比例下降所致。股本持有人應佔溢利為11,200,000港元，而二零零八年則為虧損503,500,000港元。上升主要原因是i)毛利增加57,900,000港元，ii)因市況復甦而撥回在建物業減值虧損125,000,000港元，iii)投資物業公允值變動之收益44,500,000港元，iv)於二零零八年出售之附屬公司應收款項減值撥備減少81,600,000港元，v)於二零零八年商譽減值虧損已撇減299,000,000港元，並無進一步商譽減值虧損。

本集團年內售出住宅及商業物業總建築面積合共70,828平方米（二零零八年：234平方米），較去年增加超過300倍。投資物業租金收入來自寧波之已發展物業。位於寧波江北區中興路總建築面積達70,615平方米之住宅物業項目盛世嘉苑一期已於二零零九年三月竣工。位於寧波江北區洪塘中路總建築面積達35,809平方米之商用物業項目姚江新都大廈已於二零零九年七月竣工。本年度之營業額主要來自該兩個項目之可銷售物業，以及以往年度位於寧波之幸福苑及盛世桃源等已發展之待售物業。今年二月，本集團成功投得一塊位於浙江省寧波市江北區創業投資中心約33,136平方米之土地，作發展盛世嘉苑二期之住宅項目。

位於福建省福州市金融區之物業中旅城二期（亦稱為恒力城），目前仍在興建中。該物業將發展成為一個集住宅、辦公室及零售商舖於一體之發展項目，總建築面積合共約為241,600平方米。根據建設主管部門已批准之現行計劃，於落成後，該物業將有一幢40層高辦公室大廈及三幢46層高住宅大廈，同建於一個附設會所設施及零售舖位之8層高商業平台上，以及3層地庫停車場。該項目已於二零零九年九月推出作預售。預期發展該等物業將為本集團未來數年之發展帶來增長動力。

此外，本集團於二零零八年三月購入位於福州市鼓樓區一塊面積約6,035平方米之土地。該幅土地將用作日後發展高端商業物業，並於二零零九年十二月開展建築工程。該項目鄰近恒力城，將產生協同效應，從而加強本集團在福建省福州市中央商業區內之戰略優勢。

管理層討論及分析

財務回顧

資產淨值

於二零零九年十二月三十一日，本集團擁有總資產及總負債分別約為4,648,600,000港元及4,372,400,000港元。本集團於二零零九年十二月三十一日之綜合資產負債表上之資產淨值增加約51,400,000港元至約276,200,000港元，而於二零零八年十二月三十一日則約為224,800,000港元。

流動資金及財務比率

於二零零九年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘總額約336,500,000港元，而於二零零八年十二月三十一日則為88,900,000港元。於二零零九年十二月三十一日，流動比率為3.6，而於二零零八年十二月三十一日則為4.2。於二零零九年十二月三十一日之資本負債比率為88.8%，而於二零零八年十二月三十一日則為90.3%。於二零零九年十二月三十一日，銀行借款與本公司權益股東應佔權益之比率為1,028.2%，而於二零零八年十二月三十一日則為657.4%。

借款

於二零零九年十二月三十一日，本集團有計息借款約1,202,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：893,500,000港元)，較二零零八年十二月三十一日增加約34.5%。借款以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)為計值單位。約17.2%之借款須於一年內償還，其餘借款則為須於一年後償還之銀行貸款994,700,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之可換股債券賬面淨值合共約為1,267,700,000港元(本金額約為2,347,700,000港元)，而承兌票據之賬面淨值則合共約為60,000,000港元。

外匯風險

雖然本集團大部份借款、營業額及建築成本均主要以人民幣計值，但董事認為，本集團並無承受重大外匯波動風險。董事亦認為，本集團以港元及人民幣計值之現金資源充裕，足以償還借款。年內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途，而於二零零九年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團將其若干投資物業、物業、廠房及設備、預付租金、在建物業及受限制銀行存款抵押予中國數家銀行，以獲得該等銀行給予之銀行貸款約1,128,100,000港元(二零零八年：800,500,000港元)。該等投資物業、物業、廠房及設備、預付租金、在建物業及受限制銀行存款於二零零九年十二月三十一日之總賬面值分別約為零港元、1,500,000港元、8,200,000港元、3,130,400,000港元及198,500,000港元(二零零八年十二月三十一日：23,800,000港元、1,500,000港元、8,200,000港元、2,686,400,000港元及零港元)。



或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團就銀行為客戶提供購買本集團已發展物業之按揭貸款而向銀行提供擔保約105,200,000港元(二零零八年：72,200,000港元)。該等由本集團向銀行提供之擔保將於銀行向客戶收取各項物業之房產權證作為提供按揭貸款之擔保質押時解除。於結算日，由於董事認為買家不會拖欠償還該等貸款，故本集團並無就該等擔保合約之責任作出撥備。

董事認為倘買家拖欠還款，有關物業之可變現淨值足以償還拖欠之按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

重大收購及出售

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司概無有關附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售事項。

資本架構

截至二零零九年十二月三十一日止年度，因附於本公司可換股債券之換股權按換股價每股0.50港元獲行使而發行26,000,000股每股面值0.10港元之普通股。

員工及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團於中國及香港共聘用約89名全職僱員。本集團按員工表現、經驗及市場行情給予薪酬，而表現花紅則按酌情基準給予。其他僱員福利包括保險及醫療福利、教育津貼及培訓課程。

管理層討論及分析

展望

於二零零九年，隨著中國政府及時適量地放寬管制措施，中國經濟出現企穩及穩定增長跡象。為維持增長及促進發展，中央政府落實適度寬鬆之貨幣政策，放寬銀行信貸及振興刺激支柱產業。以銷售價格及交易量計算，房地產市場呈現復甦跡象。中央政府出台一系列鼓勵購房政策，地方政府亦努力採取各種購房優惠措施，推動買家重燃入市興趣。該等優惠措施已令市場重拾信心。

經歷全球金融風暴後，未來數年進一步平衡地區經濟及城市化無可避免將會是中國之趨勢。全國各地加速城市化將為房地產業帶來龐大商機。城市化不但增加住宅物業之需求，同時亦增加對辦公室及零售商舖物業之需求。城市化亦需要有全面之物業產品組合，以應付房屋、就業及休閒之需求。

為控制住房價格及資產泡沫，中國政府已自二零一零年初出台收緊物業信貸等若干政策。政府政策引致市場大幅波動。本公司將繼續審慎進行收購。自上市以來，本集團一直以審慎態度就項目進行開發及收購。本集團將繼續靈活應對，並不時調整其物業發展策略及加強其物業發展業務。本集團日後將繼續把握機會增加其土地儲備，以為股東帶來理想回報。於二零零九年底，本集團於福建省擁有將於末年數年出售價值約為35億港元之在建物業，長遠而言會為本集團帶來可觀之租金收入。本集團將根據不同項目之發展階段及特點，應用不同之銷售及市場推廣策略，致力達致更佳之銷售表現。鑒於台灣政治氛圍之改變以及中國政府將福建省定位為海峽西岸經濟區，董事會相信福州房地產行業長遠可作進一步發展。



董事

執行董事

陳長偉先生（「陳先生」），47歲，於二零零八年一月二十二日加入本集團。陳先生現為本公司主席兼董事總經理，負責本集團整體策略規劃及制訂公司政策。陳先生畢業於中華人民共和國（「中國」）華僑大學土木工程系，持有土木工程學學士學位。陳先生在投資、工商業務及房地產開發方面擁有逾20年經驗。陳先生為陳双妮女士之丈夫及陳冬雪女士之兄。兩位陳女士均為本公司之執行董事。

陳双妮女士，45歲，於二零零八年二月一日加入本集團，負責企業規劃。陳双妮在投資、工商業務及房地產開發方面擁有逾15年經驗。陳双妮為本公司主席兼董事總經理陳長偉先生之妻子，亦為本公司執行董事陳冬雪女士之兄嫂。

陳冬雪女士，39歲，於二零零八年二月十五日加入本集團。陳冬雪主要負責管理本集團之中國業務。陳冬雪畢業於中國廈門大學財政金融學系國際金融專業，持有經濟學士學位。陳冬雪在投資、工商業務及房地產開發方面擁有逾15年經驗。陳冬雪為本公司主席兼董事總經理陳長偉先生之妹，與本公司執行董事陳双妮女士是姑嫂關係。

獨立非執行董事

林文鋒女士，41歲，於二零零七年十月十五日獲委任為獨立非執行董事。林女士畢業於廈門大學，持有法律碩士學位。彼於一九九二年通過中華人民共和國國家律師資格考試，擁有14年執業律師經驗，處理公司、金融及業權轉易等法律事務。

馬詠龍先生，40歲，於二零零七年十一月三十日獲委任為獨立非執行董事。馬先生畢業於加拿大安大略省約克大學，持有會計學榮譽學士學位，並於二零零零年取得美國會計師資格。馬先生於二零零零年成為香港會計師公會會員。彼曾任職多間上市公司，擁有豐富首次公開售股經驗。

葉景強先生，40歲，於二零零八年一月十四日獲委任為獨立非執行董事。葉先生畢業於加拿大安大略省約克大學，持有工商管理榮譽學士學位。葉先生於商業管理及物業投資方面擁有逾10年經驗。

董事及高級管理層履歷

高級管理層

許惠敏女士，42歲，於二零零零年十二月加入本集團，負責本集團之公司秘書工作。許女士在執業會計及企業融資方面擁有逾20年專業經驗，彼為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會資深會員以及香港證券專業學會會員。



董事欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務則為在中華人民共和國(「中國」)從物業租賃、土地使用權及已發展物業之銷售及投資控股。

本集團附屬公司之主要業務載於財務報表附註17。

業績及分派

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載於第29頁之綜合收入表。

董事不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息。

分部資料

本集團按分部劃分之收益及業績分析載於財務報表附註12。

財務資料概要

本集團最近五個財政年度之業績、資產及負債概要，摘自經審核財務報表並載於第98頁。此概要並不構成經審核財務報表之一部份。

投資物業

本集團投資物業於本年度之變動詳情載於財務報表附註13。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於財務報表附註14。

股本

本公司股本詳情載於財務報表附註31。

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或購回本公司上市證券。

董事會報告書

儲備

本集團及本公司儲備於本年度之變動分別載於年報第34頁及財務報表附註31。

董事及服務合約

年內及直至本報告日期之本公司董事如下：

執行董事：

陳長偉先生 (主席兼董事總經理)

陳双妮女士

陳冬雪女士

王慶廷先生 (於二零零九年三月一日辭任)

非執行董事：

蘇邦俊先生 (於二零零九年六月三十日退任)

獨立非執行董事：

林文鋒女士

馬詠龍先生

葉景強先生

根據本公司之公司細則第99條，馬詠龍先生及葉景強先生將任滿告退，惟合資格並願在股東週年大會上膺選連任。

陳長偉先生、陳双妮女士及陳冬雪女士亦經與本公司訂立服務合約，固定任期兩年，可由其中一方給予對方六個月通知予以終止。本公司並無與蘇邦俊先生訂立任何服務合約。

各非執行董事之任期於按本公司之公司細則輪流告退時屆滿。



董事之證券權益

於二零零九年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條之規定而存置之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），董事與彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團之普通股之權益如下：

本公司每股面值0.10港元普通股之好倉

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
陳長偉先生	實益擁有人及 由受控公司持有(1)	272,747,000	24.38%
陳双妮女士	實益擁有人(2)	300,000	0.03%
陳冬雪女士	實益擁有人(3)	43,774,000	3.91%

(1) 於二零零九年十二月三十一日，陳長偉先生（「陳先生」）被視為於本公司之272,474,000股股份中擁有權益，其中(1) 4,570,000股由陳先生直接持有，(2) 86,000,000股由Ever Good Luck Limited（於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳先生實益擁有）以信託方式代彼持有，及(3) 182,177,000股由Ever Good Luck Limited實益擁有。

(2) 陳双妮女士為陳先生之配偶及陳冬雪女士之兄嫂。

(3) 陳冬雪女士為陳先生之妹，與陳双妮女士是姑嫂關係。

除上文披露者外，於二零零九年十二月三十一日，董事及彼等之聯繫人概無持有本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證任何權益或淡倉。

董事收購股份或債券之權利

截至二零零九年十二月三十一日止年度概無購股權計劃。

於本年度，概無授出新購股權而於二零零九年十二月三十一日尚未行使。

除上文披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內任何時間並無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券獲得利益，亦無董事、主要行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女有任何權利認購本公司證券或行使任何此等權力。

董事會報告書

根據證券及期貨條例股東須披露之權益及淡倉

就本公司任何董事或主要行政人員所知，於二零零九年十二月三十一日，於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊所記錄之權益或淡倉之人士或法團(本公司之董事或主要行政人員除外)如下：

名稱	好倉／淡倉	身份／ 權益性質	所持股份 數目	佔股權之 概約百分比
Ever Good Luck Limited	好倉	實益權益(1)	182,177,000	16.29%
新特高有限公司	好倉	實益權益(2)	200,000,000	17.88%
Glories Structure Limited	好倉	實益權益(3)	170,000,000	15.20%
Golden Mount Limited	好倉	實益權益(4)	137,430,000	12.29%

(1) Ever Good Luck Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳長偉先生最終持有。

(2) 新特高有限公司為一家於英屬處女群島註冊成立之公司。

(3) Glories Structure Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司。

(4) Golden Mount limited 為一家於英屬處女群島註冊成立之公司。

除上文披露者外，於二零零九年十二月三十一日，任何人士(上文「董事之證券權益」一段所載述之董事及其相聯法團除外)於本公司股份或相關股份中概無擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內之權益或淡倉。

關連交易

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)之規定披露之關連交易載於財務報表附註35。

董事之合約權益

本公司或其任何控股公司或附屬公司概無訂立本公司董事直接或間接擁有重大權益，而於本年度結束時或年度內任何時間仍然有效之重大合約。



管理合約

於本年度，本公司並無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部份業務有關之管理及行政合約。

酬金政策

本集團之僱員酬金政策由薪酬委員會按僱員之表現、資格及能力而釐定。

董事之酬金由薪酬委員會參照本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據釐訂。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團五大客戶所佔銷售額共計多於本集團總銷售額之10%，本集團最大客戶所佔銷售額約佔本集團總銷售額之5%。

於本年度，本集團五大供應商所佔採購額共計約為本集團總採購額之86%，本集團最大供應商所佔之採購額約佔本集團總採購額之76%。

董事、彼等之聯繫人或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%)於本集團五大客戶或供應商中概無任何權益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無要求本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股之優先購買權規定。

董事會報告書

企業管治

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟第18頁之企業管治報告所披露之偏離情況除外。

本公司已採納條款不遜於聯交所證券上市規則附錄十標準守則（「標準守則」）規定準則之董事進行證券交易之操守守則。本公司經向全體董事明確查詢後，全體董事均確認彼等已遵守標準守則所載規定準則／本公司採納之董事進行證券交易之操守守則規定準則。

本公司已接獲各獨立非執行董事之年度確認書，確認彼等符合聯交所證券上市規則第3.13條所載有關獨立性之規定。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

審核委員會

截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表經由審核委員會審閱。審核委員會之工作及其組成之資料載於本年報第23至第24頁之企業管治報告內。

充足公眾持股量

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度一直維持充足公眾持股量。

捐獻

本集團於年內作出慈善捐獻335,812港元（二零零八年：383,333港元）。

核數師

畢馬威會計師事務所於二零零九年均富會計師行退任後首次獲委任為本公司核數師。於過去三年本公司核數師概無任何其他變動。

本公司股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

陳長偉

主席

香港，二零一零年四月二十八日



本公司致力於切合實際之範圍內維持高水平之企業管治，以強調高透明度、問責性及獨立性為原則。本公司董事會（「董事會」）相信優良之企業管治是有效管理、健康之企業文化及均衡之業務風險之關鍵，亦對本公司之成功及提升股東之投資價值至關重要。

企業管治常規守則

除根據本報告相關段落所述偏離守則條文A.4.1（非執行董事之任期）及守則條文A.2.1（區分主席與行政總裁之角色）外，截至二零零九年十二月三十一日止年度整年，本公司一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）之守則條文。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零零九年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所定之標準。

董事會

董事會目前由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。三名非執行董事均為獨立非執行董事，佔董事會成員人數一半。截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至本報告日期止，董事會成員載列如下：

執行董事：

陳長偉先生（主席兼董事總經理）

陳双妮女士

陳冬雪女士

王慶廷先生

（於二零零九年三月一日辭任）

非執行董事：

蘇邦俊先生

（於二零零九年六月三十日退任）

獨立非執行董事：

林文鋒女士

馬詠龍先生

葉景強先生

董事之簡歷載於第10頁至第11頁之「董事及高級管理層履歷」一節內。除陳双妮女士為陳長偉先生之妻子以及陳冬雪女士為陳長偉先生之妹外，董事之間概無任何財務、業務或其他重大／相關關係。

董事會常規

董事會對本公司之管理、策略性方向及表現集體及最終負責。董事會舉行會議以計劃、決定及檢討該等事宜，其決議以投票表決，尤其是採納本集團不時之策略、本集團之主要收購及出售、主要資本投資、股息政策及建議、董事及高級管理層之委任及退任、其酬金政策及其他主要營運及財務事宜，均需董事會之批准。本集團之日常營運及董事會決定及策略之執行則授權本公司管理層處理。

公司秘書協助主席確保董事會嚴格遵守所有會議規則及要求，並保存全面適當之會議記錄。相關程序經已確立，以便每位董事有權查閱董事會文件及相關資料、向公司秘書尋求服務，並在提出合理要求時，由本公司付費以尋求獨立專業建議。

董事會明白須負責編製本公司之財務報表，並確保其符合法定要求及適用之會計準則。董事會亦需確保及時發佈該等財務報表。

董事會定期舉行會議，討論本集團之整體策略以及營運及財務表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績。於年內，已舉行十三次董事會會議，各董事之出席情況如下：

	董事會會議次數 出席／舉行
執行董事：	
陳長偉先生(主席兼董事總經理)	12/13
陳双妮女士	8/13
陳冬雪女士	3/13
王慶廷先生(於二零零九年三月一日辭任)	4/4
非執行董事：	
蘇邦俊先生(於二零零九年六月三十日辭任)	3/10
獨立非執行董事：	
林文鋒女士	3/13
馬詠龍先生	7/13
葉景強先生	8/13



主席及行政總裁

守則條文A.2.1訂明主席及行政總裁之角色應有區分，不應由一人兼任。主席與行政總裁之責任分工應以書面形式清晰確定。

鑒於本集團之業務發展及增長，本集團目前在日常營運中維持一個精簡但有效率之團隊。由於團隊人員精簡，故本公司主席及董事總經理之角色目前由陳長偉先生兼任。董事會認為現行簡單但有效率之團隊足以應付本集團之需要。然而，本集團會檢討本集團之業務發展，並在必需之情況下，於董事會及日常管理團隊之間設立明確之分界，以確保本公司之權力及授權取得適當之平衡。

董事會目前由三名執行董事(其中一名為主席兼董事總經理)及三名獨立非執行董事組成。陳先生於年內接掌主席及董事總經理職務，主要負責領導董事會，確保其各方面職能之有效性並制定其議程，並明確制定各指定高級管理人員有關本集團業務營運之行政責任。由於董事會有強大及獨立之非執行董事，且本集團業務營運之責任分工清晰，故此董事會認為此架構將不會影響董事會及本集團業務管理兩者間之權力及授權平衡。董事會相信上述架構對本公司及其業務有利。

獨立非執行董事

獨立非執行董事為本集團提供廣泛之專業知識及經驗。彼等積極參與董事會及委員會會議，對本集團之策略、表現及管理過程等事宜提供獨立判斷，並顧及全體股東之利益。

本公司之三名獨立非執行董事佔董事會人數逾三分之一。根據上市規則第3.10條，其中一名獨立非執行董事必須具備適當之會計或相關財務管理專業知識。董事會已接獲每名獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均具備上市規則第3.13條所載指引下之獨立性。

守則條文A.4.1訂明，非執行董事之委任應有固定任期，並須膺選連任。現有非執行董事並無固定任期，惟所有非執行董事須遵守本公司章程細則，根據下述段落所述之「董事之委任及重選」輪席退任。因此，董事會認為已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規可媲美守則所規定者。

董事之委任及重選

於二零零五年六月，董事會已設立並採納一套以書面列載之提名程序（「提名程序」），具體列明本公司董事候選人之挑選及推薦程序及準則。提名委員會應以提名程序所載之準則（如恰當資歷、個人專長及投放時間等）作為基礎向董事會物色及建議人選以供批准委任。

新董事在獲委任後將會取得一份就任資料，載有所有主要法律及上市規則規定，以及董事應遵守之責任及義務之指引。資料亦包括本公司最新公佈之財務報告及董事會採納之企業管治常規文件。高級管理人員其後將於有需要時提供說明，為新董事提供本集團業務及活動之詳細資料。

本公司之非執行董事概無固定任期，惟須按照本公司章程細則之有關條文輪席退任。根據本公司章程細則第99條，在本公司每屆股東週年大會上，三分之一當時在任之董事（或倘董事人數並非三或三之倍數，則最接近三分之一之人數）須輪席退任，惟出任主席或董事總經理之董事除外。每年退任之董事指自上次當選後出任時間最長者，惟於同日出任董事之人士（除彼等之間已有協定者外）須以抽籤方式決定。退任董事符合資格可膺選連任。本公司在任何有董事退任之股東大會中均可選出填補空缺之董事。再者，任何填補臨時空缺而獲委任之董事或為董事會新增之成員僅可任職至下屆股東週年大會為止，屆時彼可膺選連任。

董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，各委員會均以書面具體列明其職權範圍。委員會之所有會議記錄及決議案由公司秘書保存，並提供副本予全體董事會成員傳閱，而各委員會需向董事會匯報其決定及建議（倘適用）。董事會會議之程序及安排（上文第19頁之「董事會常規」一節所述）在可行情況下已獲委員會會議所採納。



董事委員會 (續)

薪酬委員會

薪酬委員會目前由五名成員組成，包括陳長偉先生(主席)、陳冬雪女士、葉景強先生、馬詠龍先生及林文鋒女士，其中三名成員獨立非執行董事。薪酬委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司政策在有需要時尋求獨立專業意見。

薪酬委員會之主要角色及職能為：

- (i) 檢討董事之薪酬政策及待遇並向董事會提出建議及(倘適合)就委員會有關其他執行董事薪酬之提案諮詢主席及／或董事總經理；
- (ii) 透過參照董事會不時批准之公司目標及宗旨，檢討並建議按表現釐定之薪酬；
- (iii) 檢討並建議向執行董事支付與任何喪失或終止職務或委任有關之賠償；
- (iv) 檢討並建議因董事行為失當而遭解僱或罷免所涉及之賠償安排；及
- (v) 確保概無董事參與釐定其本身之薪酬。

為遵守守則條文B.1.3，本公司已於二零零五年六月採納薪酬委員會之職權範圍，惟在有關薪酬委員會須釐定上市公司所有執行董事及高級管理人員之特定薪酬待遇之職責方面之守則條文有所偏離。董事會認為，本公司薪酬委員會僅應就執行董事而非高級管理人員之薪酬待遇作出檢討(而非釐定)，並向董事會提出建議，理由如下：

- (i) 董事會認為薪酬委員會並不適宜評估高級管理人員之表現，而有關評估程序由執行董事執行將更為有效；
- (ii) 逾半數薪酬委員會成員為獨立非執行董事，彼等來自不同專業、具有不同背景，或會對本公司經營之行業並不完全熟悉，且並無參與本公司之日常運作。彼等對業界慣例及薪酬待遇之標準亦可能無直接認識。故此，薪酬委員會並不適宜釐定執行董事之薪酬；
- (iii) 執行董事必須負責監督及監控高級管理人員，因而須有權力操控彼等之薪酬；及

企業管治報告

董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

- (iv) 執行董事並無理由向高級管理人員支付高於業界標準之薪酬，而按此方法釐定薪酬待遇可減省支出，將有利於股東。

薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於二零零九年已舉行一次委員會會議，以檢討及討論董事之現時薪酬政策及架構、執行董事及非執行董事之薪酬待遇，而各成員之出席情況如下：

委員會成員	委員會會議次數
	出席／舉行
葉景強先生 (主席)	1/1
馬詠龍先生	1/1
林文鋒女士	1/1

董事薪酬之詳情載於財務報表附註7。

審核委員會

審核委員會自二零零二年五月成立，目前由三名獨立非執行董事組成。為保持獨立性及客觀性，審核委員會由一名具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事擔任主席。審核委員會之現任成員為馬詠龍先生(主席)、葉景強先生及林文鋒女士。審核委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

審核委員會之主要角色及職能為：

- (i) 考慮外聘核數師之委任、重新委任及罷免，並向董事會提出建議；
- (ii) 批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，並處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師之問題；
- (iii) 核數開始前，與外聘核數師討論核數之性質及範疇以及報告義務；



董事委員會 (續)

審核委員會 (續)

- (iv) 按照適用準則，檢討及監察外聘核數師之獨立性及客觀性，以及核數程序之效用；
- (v) 於中期及全年財務報表及報告提交董事會前先行審閱；
- (vi) 制定及實施有關外聘核數師提供非核數服務之政策；
- (vii) 檢討本集團之財務及會計政策和執行情況；
- (viii) 審閱外聘核數師之管理函件、外聘核數師對管理層提出有關會計記錄、財務會計或監控系統之任何重大疑問，以及管理層之回應，確保董事會能及時地對提出之問題作出回應；
- (ix) 檢討本集團之財務控制、內部監控和風險管理系統，並保證管理層已執行其責任以維持有效之內部監控制度；
- (x) 確保內部與外聘核數師之間合作有序，並確保內部審核部門掌握充分資源，並與本公司立場一致，同時負責監察內部審核部門之工作效率；及
- (xi) 考慮董事會授權及／或自發地對內部監控事宜之重大調查之任何結果及管理層之回應。

審核委員會對任何其職權範圍內之事宜有明確之權力進行調查，並有權向獨立專業人士尋求建議。審核委員會可全面接觸管理層及獲得管理層之協助，並可合理地獲得所需資源以妥為履行其職責。審核委員會最少每年與外聘核數師開一次會議。

審核委員會每年須至少召開兩次會議。審核委員會於二零零九年已舉行兩次會議，以檢討本集團截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之年度業績及截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績，與本公司核數師討論內部監控、核數師獨立性、核數師薪酬及年度核數工作範圍並審議本集團之關連交易。於二零零九年，審核委員會各成員之出席情況如下：

委員會成員	委員會會議次數 出席／舉行
馬詠龍先生 (主席)	2/2
葉景強先生	2/2
林文鋒女士	2/2

企業管治報告

問責及審核

財務匯報

董事確認彼等於財務部之協助下編製本集團財務報表之責任，並確保財務報表符合法定要求及適用之會計準則。董事亦確保及時發佈本集團之財務報表。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知、所悉及所信，董事並不知悉有任何重大不明朗因素，乃有關於可能使本公司按持續基準經營之能力存在重大疑問之事件或狀況。

本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所之報告及其對本集團財務報表之匯報責任載於第27及第28頁之獨立核數師報告。

外聘核數師之酬金

於年內，已付／應付本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所之酬金載列如下：

向本集團提供之服務	已付／應付費用 千港元
核數服務	715
非核數服務	352

內部監控

董事會全面負責維持本集團良好有效之內部監控系統，包括界定管理架構之權力範圍，以協助本集團達致商業目標、保護資產以防未經授權使用或處置、確保適當之會計記錄得以保存以便提供可靠之財務資料供內部使用或對外發放，並保證遵守有關法例及規例。上述監控系統旨在合理（但並非絕對）保證並無重大失實陳述或損失，及管理（但並非完全消除）營運系統失誤及本集團未能達標之風險。董事會於截至二零零九年十二月三十一日止年度內對本集團內部監控系統進行檢討。

提名委員會

提名委員會自二零零五年六月成立，現時由五名成員組成，包括陳長偉先生（主席）、陳冬雪女士、葉景強先生、馬詠龍先生及林文鋒女士，其中三名成員為獨立非執行董事。提名委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。



內部監控 (續)

提名委員會 (續)

提名委員會之主要角色及職能為：

- (i) 定期審核董事會之架構、規模及組成；
- (ii) 檢討董事之委任或重新委任以及董事(尤其為主席及行政總裁)之繼任籌劃相關事宜，並就此向董事會提出建議。

與股東之溝通

董事會瞭解與股東保持良好聯繫之重要性。有關本集團之資料乃透過多種正式途徑適時向股東傳達，包括中期報告及年報、公佈及通函。

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)乃董事會直接與股東聯繫之寶貴機會。主席親自主持股東週年大會，並於會上積極回應股東之任何詢問。主席就每項須於股東週年大會上審議之議題提呈個別之決議案。股東週年大會之通函於股東週年大會舉行前最少二十一天發送予全體股東，通函載列每項擬提呈決議案之詳情、投票方式(包括要求以投票方式進行表決之程序)及其他相關資料。主席於股東週年大會開始時，會再次解釋要求以投票方式進行表決之程序，及(要求以投票方式表決者除外)宣佈就每項決議案已接獲委任代表之贊成及反對票數。

提升企業管治水平

提升企業管治並非單純應用及遵守聯交所之守則，乃關乎推動及建立道德與健全之企業文化。本公司將不斷檢討並按經驗、監管變動及發展，於適當時候改善現行常規。本公司亦歡迎股東提供任何意見及建議以提高本公司之透明度。

代表董事會

陳長偉

主席

香港，二零二零年四月二十八日

獨立核數師報告



致恆力房地產發展(集團)有限公司各股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第29頁至第97頁恆力房地產發展(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零零九年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表，與截至該日止年度的綜合收入表、綜合全面收入表、綜合股權變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》而編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見，並根據一九八一年百慕達公司法第90條僅向閣下報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。



意見

我們認為，綜合財務報表已按照《香港財務報告準則》真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零九年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一零年四月二十八日

綜合收入表

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
營業額	3	426,086	149,029
銷售成本	5(c)	(294,902)	(75,750)
毛利		131,184	73,279
其他收益及收入淨額	4	29,256	21,490
投資物業估值收益／(虧損)		44,497	(22,099)
銷售開支		(24,278)	(3,283)
行政開支		(29,738)	(40,467)
出售附屬公司之收益		—	30,061
商譽減值虧損	16	—	(299,000)
撥回撇減／(撇減) 在建物業		125,000	(125,000)
其他經營開支		—	(88,005)
經營溢利／(虧損)		275,921	(453,024)
融資成本	5(a)	(129,375)	(102,122)
除稅前溢利／(虧損)	5	146,546	(555,146)
所得稅(開支)／冲回	6	(63,070)	25,009
本年度溢利／(虧損)		83,476	(530,137)
以下各項應佔：			
本公司權益股東		11,217	(503,523)
少數股東權益		72,259	(26,614)
本年度溢利／(虧損)		83,476	(530,137)
每股盈利／(虧損)	11		
基本		0.01元	(0.57)元
攤薄		不適用	不適用

第36頁至第97頁之附註構成本財務報表之部分。

綜合全面收入表

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(以港元列示)



	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
本年度溢利／(虧損)		83,476	(530,137)
本年度其他全面收入 (經稅項調整)：			
換算中華人民共和國(「中國」)國內之 附屬公司之財務報表之匯兌差額		(864)	13,893
物業、廠房及設備之重估盈餘／(虧絀)		1,609	(11,352)
	10	745	2,541
本年度全面收入總額		84,221	(527,596)
以下各項應佔：			
本公司權益股東		11,810	(500,637)
少數股東權益		72,411	(26,959)
本年度全面收入總額		84,221	(527,596)

第36頁至第97頁之附註構成本財務報表之部分。

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
非流動資產			
投資物業	13	88,105	23,794
物業、廠房及設備	14	18,255	12,731
預付租金	15	28,509	27,548
商譽	16	95,782	95,782
可供出售投資	18	2,272	2,265
借予一名股東之貸款	19	295,129	—
遞延稅項資產	30	8,838	9,358
		536,890	171,478
流動資產			
在建物業	20	3,571,790	3,166,058
待售物業	21	167,440	21,232
貿易及其他應收款項	22	31,420	210,101
借予一名股東之貸款	19	—	327,667
即期可收回稅項	30	4,549	11,763
受限制銀行存款		198,508	—
現金及現金等值物	23	137,977	88,915
		4,111,684	3,825,736
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	383,938	340,577
預收款項	25	394,353	216,761
承兌票據	26	60,000	108,691
銀行借款	27	207,313	168,473
即期應付稅項	30	87,322	84,228
		1,132,926	918,730
流動資產淨值		2,978,758	2,907,006
總資產減流動負債		3,515,648	3,078,484

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日
(以港元列示)



	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
非流動負債			
銀行借款	27	994,705	725,005
可換股債券	28	1,267,706	1,178,409
遞延稅項負債	30	977,037	950,278
		3,239,448	2,853,692
資產淨值			
		276,200	224,792
資本及儲備			
股本	31	111,851	109,251
儲備		5,057	26,691
本公司權益股東應佔權益總額		116,908	135,942
少數股東權益		159,292	88,850
總權益		276,200	224,792

於二零一零年四月二十八日經董事會批准及授權刊發。

陳長偉
主席

陳双妮
執行董事

第36頁至第97頁之附註構成本財務報表之部分。

資產負債表

於二零零九年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	1,705,241	1,705,241
流動資產			
其他應收款項	22	286,965	109,743
現金及現金等值物	23	998	6
		287,963	109,749
流動負債			
其他應付款項	24	259,940	29,031
承兌票據	26	60,000	108,691
		319,940	137,722
流動負債淨額		(31,977)	(27,973)
總資產減流動負債		1,673,264	1,677,268
非流動負債			
可換股債券	28	1,267,706	1,178,409
資產淨值		405,558	498,859
資本及儲備			
股本	31	111,851	109,251
儲備		293,707	389,608
總權益		405,558	498,859

於二零一零年四月二十八日經董事會批准及授權刊發。

陳長偉
主席

陳双妮
執行董事

第36頁至第97頁之附註構成本財務報表之部分。

綜合股權變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(以港元列示)



附註	本公司權益股東應佔								總計 千元	少數股東 權益 千元	總權益 千元
	股本 千元	股份溢價 千元	資本儲備 千元	特別儲備 千元	匯兌儲備 千元	物業 重估儲備 千元	可換股債券 股本儲備 千元	保留溢利/ 虧損(累計虧損) 千元			
二零零八年一月一日之結餘	29,633	34,708	7,324	44,144	22,858	7,862	—	147,859	294,388	62,950	357,338
二零零八年之股權變動：											
發行可換股債券	—	—	—	—	—	—	157,393	—	157,393	—	157,393
發行股份	31(b)	11,418	44,528	—	—	—	—	—	55,946	—	55,946
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	75,551	75,551
向附屬公司少數股東 支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,396)	(7,396)
已行使可換股債券	31(b)	68,200	112,995	—	—	—	(19,866)	—	161,329	—	161,329
出售附屬公司	—	—	(4,286)	—	(28,191)	—	—	—	(32,477)	(15,296)	(47,773)
本年度之全面收入總額	—	—	—	—	9,881	(6,995)	—	(503,523)	(500,637)	(26,959)	(527,596)
二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日之結餘	109,251	192,231	3,038	44,144	4,548	867	137,527	(355,664)	135,942	88,850	224,792
二零零九年之股權變動：											
已行使可換股債券	31(b)	2,600	4,734	—	—	—	(757)	—	6,577	—	6,577
視作利息收入	19	—	—	—	—	—	—	(37,421)	(37,421)	(1,969)	(39,390)
本年度之全面收入總額	—	—	—	—	(11)	604	—	11,217	11,810	72,411	84,221
二零零九年十二月三十一日之結餘	111,851	196,965	3,038	44,144	4,537	1,471	136,770	(381,868)	116,908	159,292	276,200

第36頁至第97頁之附註構成本財務報表之部分。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
經營活動			
經營產生／(所用)之現金淨額	23(b)	62,579	(95,950)
已付所得稅		(12,574)	(743)
經營活動產生／(所用)之現金淨額		50,005	(96,693)
投資活動			
購置物業、廠房及設備之款項		(1,208)	(265)
出售物業、廠房及設備所得款項		839	2
可供出售投資之股息		610	—
添置投資物業		—	(2,632)
收購附屬公司	36(a)	—	7,902
出售附屬公司	36(b)	—	12,804
已收利息		833	999
受限制銀行存款增加		(198,508)	—
投資活動(所用)／產生之現金淨額		(197,434)	18,810
融資活動			
已付利息		(58,352)	(54,654)
向少數股東還款		—	(10,110)
附屬公司少數股東墊款		287	2,340
關連公司墊款		—	865
向一名董事還款		—	(33,117)
償還承兌票據		(50,000)	(85,000)
新借銀行貸款所得款項		479,734	350,838
償還銀行貸款		(171,194)	(25,381)
向一間附屬公司少數股東支付股息		(2,728)	(7,396)
融資活動產生之現金淨額		197,747	138,385
現金及現金等值物增加淨額		50,318	60,502
於一月一日之現金及現金等值物		88,915	23,398
匯率變動之影響		(1,256)	5,015
於十二月三十一日之現金及現金等值物	23(a)	137,977	88,915

第36頁至第97頁之附註構成本財務報表之部分。



1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,該統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。以下為本集團採用之主要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則,而該等準則乃於本集團及本公司本會計期間首次生效或可提早採納。附註2提供因初次採納此等新訂及經修訂準則而導致會計政策出現變動之資料,惟僅限與本集團有關並反映在本財務報表之當前及前期會計期間者。

(b) 財務報表之編製基準

截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)。

除下文會計政策所述按公允值列值之下列資產外,本財務報表以歷史成本為計量基準而編製:

- 投資物業(見附註1(f));及
- 租賃土地及樓宇(見附註1(g))。

按照香港財務報告準則編製財務報表時,管理層在須作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支之呈報數額之判斷、估計及假設。估計及有關假設乃基於過往經驗及有關情況下相信為合理之多個其他因素,估計及有關假設之結果構成判斷不易從其他來源獲得之資產及負債賬面值之基準。實際結果與此等估計可能有差異。

本集團會持續評估此等估計及假設。當會計估計有所修訂,若修訂只影響當期,則在當期確認會計估計之修訂,若修訂影響當期及未來期間,則在作出修訂當期及未來期間確認。

財務報表附註

(以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(b) 財務報表之編製基準 (續)

管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響之判斷及主要估計不確定性來源在附註38討論。

(c) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司是指受本集團控制之實體。當本集團有權規管一實體之財務及經營政策，以透過該實體之業務得益，本集團便擁有該實體之控制權。評估是否擁有控制權時，現時可行使之潛在表決權會考慮在內。

於附屬公司之投資由控制開始當日至控制終止當日綜合計入綜合財務報表中。集團內部往來之結餘和交易，以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數對銷。集團內部交易所引致未變現虧損之對銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

少數股東權益指非本公司直接或間接通過附屬公司擁有之權益，以及本集團並未與該等權益之持有人協定任何額外條款而令本集團整體對該等權益有合約責任而符合金融負債定義之權益，所應佔附屬公司資產淨值之部分。少數股東權益在綜合資產負債表之權益內，與本公司權益股東應佔權益分開呈列。少數股東權益應佔之本集團業績於綜合收入表及綜合全面收入表呈列為少數股東權益與本公司權益股東之間對年度損益總額及全面收入總額之分配。

倘少數股東應佔虧損超過其所佔附屬公司權益之少數股東權益，超額部分和任何屬於少數股東之進一步虧損於本集團之權益中扣除，惟以少數股東須承擔具有約束力之義務並有能力增加投資以彌補虧損為限。倘該附屬公司其後錄得溢利，全數溢利將分配至本集團權益，直至收回本集團過往承擔之少數股東應佔虧損為止。

少數股東權益持有人貸款及其他有關該等持有人之合約責任，將視乎有關負債之性質根據附註1(m)或(n)於綜合資產負債表列為金融負債。

在本公司資產負債表內，於附屬公司之投資按成本減除減值虧損列賬(見附註1(i))。



1 主要會計政策 (續)

(d) 商譽

商譽指業務合併成本超過本集團在被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公允淨值中所佔權益之部分。

商譽乃按成本減累計減值虧損入賬。業務合併產生之商譽會分攤至預期將從合併之協同效應中獲益之各現金產生單位或現金產生單位組別，並每年進行減值測試(見附註1(i))。

本集團在被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公允淨值中所佔權益超過業務合併成本之部分，會即時在損益賬中確認。

於年內出售現金產生單位時，任何應佔購入商譽均用作計算出售損益。

(e) 其他股本證券投資

股本證券投資初步按公允值列賬，有關公允值為其交易價格，除非公允值可用估值技術(其變量僅包括來自可觀察市場之數據)更為可靠地估算。除在下文另有所指外，成本包括相關交易成本。於活躍市場並無報價且其公允值不能可靠計量之股本證券投資，按成本減除減值虧損於資產負債表確認(見附註1(i))。

投資於本集團購買／出售投資當日確認／終止確認。

(f) 投資物業

投資物業指擁有或持有租賃權益(見附註1(h))以賺取租金收入及／或資本增值之土地及／或樓宇，包括就尚未確定未來用途而持有之土地，以及建設或發展作為未來投資物業之物業。

於初步確認後，投資物業按公允值列賬。建設或發展作為未來投資物業之物業會被分類為在建投資物業。倘公允值不能可靠地釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公允值可釐定或工程竣工為止。公允值是根據活躍市價並經(如必要)就特定資產之性質、位置或狀況之任何差異作出調整而釐定。倘無有關資料，本集團則使用較淡靜市場之最近價格或折現現金流預測等其他估值方法釐定。此等估值由獨立估值師定期進行。

財務報表附註

(以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(f) 投資物業 (續)

投資物業之公允值反映(其中包括)現有租賃之租金收入及在現時市況下對日後租賃之租金收入作出之假設。公允值亦反映(按類似基準)預期物業可產生之任何現金流出。

投資物業公允值之變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益賬中確認。投資物業之租金收入乃按照附註1(s)(iii)所述方式入賬。

當本集團按經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及/或資本增值，該權益會按個別情況分類及列賬為投資物業。已被分類為投資物業之物業權益乃猶如按融資租賃(見附註1(h))持有般列賬，且其適用之會計政策亦與按融資租賃出租之其他投資物業相同。租賃款項如附註1(h)所述列賬。

就在建物業或待售竣工物業轉為投資物業而言，有關物業於該日之公允值與其當時賬面值之任何差額於損益表確認。

(g) 物業、廠房及設備

具永久業權並持作自用之土地及樓宇按其重估值(即其於重估日期之公允值減其後任何累計折舊)於資產負債表列賬。本集團會定期進行重估，以充分確保該等資產之賬面值與使用於結算日之公允值所釐定者不會有重大差別。

廠房及設備之其他項目按成本減累計折舊及減值虧損於資產負債表列賬(見附註1(i))。

重估持作自用之物業產生之變動一般於其他全面收入內處理，並於權益中之物業重估儲備分開累計。惟以下情況除外：

- 倘出現重估虧絀，則以虧絀額超過就該資產於緊接重估前計入儲備之數額為限，自損益賬扣除；及
- 倘以往曾將同一項資產之重估虧絀自損益賬扣除，則在出現重估盈餘時，便會撥入損益賬計算。



1 主要會計政策 (續)

(g) 物業、廠房及設備 (續)

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生之盈虧按出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額釐定，並於報廢或出售當日在損益賬確認。任何相關重估盈餘自重估儲備轉撥至保留溢利／累計虧損，不會重新分類計入損益賬。

折舊乃按照以下估計可使用年期以直線法撇銷物業、廠房及設備項目之成本值或重估值減估計殘值(如有)計算：

- | | |
|--|-----------|
| — 租賃土地上之樓宇按尚餘租期及其估計可使用年期(不超過20年至50年)(以較短者為準)計提折舊 | |
| — 租賃物業裝修 | 5年與租期之較短者 |
| — 傢俬、裝置及設備 | 5至10年 |
| — 廠房及機器 | 10年 |
| — 汽車 | 5年 |

資產之可使用年期及其殘值(如有)會每年進行評估。

(h) 租賃資產

倘本集團確定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該安排(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 本集團租賃資產之分類

對於本集團以租賃持有之資產，倘租賃使所有權之絕大部分風險和回報轉移至本集團，則有關資產便會劃歸為以融資租賃持有。倘租賃不會使所有權之絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃，惟以下情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業，會按照每項物業之基準劃歸為投資物業，倘劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣(見附註1(f))；及

財務報表附註

(以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(h) 租賃資產 (續)

(i) 本集團租賃資產之分類 (續)

— 根據經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允值與建於其上之建築物之公允值分開計量之土地，是按融資租賃持有之方式入賬，惟明確以經營租賃持有之樓宇除外。就此而言，租賃之開始時間是指本集團首次訂立租約時，或自前承租人接收樓宇時。

(ii) 根據融資租賃收購之資產

若本集團根據融資租賃收購資產之使用權，租賃資產之公允值數額或(如較低)最低租金之現值，將計入固定資產，而相關負債(扣除融資費用)則列作融資租賃責任。折舊乃於相關租賃期間或資產期限(若本集團可能取得資產所有權)，按撇銷資產成本或估值之比率計算(如附註1(g)所載)。減值虧損按附註1(i)所載之會計政策入賬。租金所包含之融資費用將於租賃期間自損益賬扣除，以使各會計期間對責任結餘以相若之固定期間比率扣減。或然租金於其產生之會計期間內自損益賬扣除。

(iii) 經營租賃支出

倘本集團根據經營租賃擁有資產之使用權，則根據租賃作出之付款會在租期所涵蓋之會計期間內以等額分期在損益賬中扣除；惟倘有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。接獲之租賃激勵均在損益賬中確認為租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在其產生之會計期間內自損益賬扣除。

根據經營租賃所持土地之收購成本按直線法在租期內攤銷，但劃歸為投資物業(見附註1(f))或持作發展以供出售之物業(見附註1(j))除外。



1 主要會計政策 (續)

(i) 資產減值

(i) 股本證券投資及其他應收款項減值

本集團於各結算日評估有否任何客觀證據顯示按成本或攤銷成本列賬之股本證券投資(於附屬公司之投資除外：見附註1(i)(ii))及其他即期及非即期應收款項出現減值。減值之客觀證據包括本集團注意到有關下列一項或多項損失事件之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或無法如期償還本息；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變化對債務人造成不利影響；及
- 股本工具投資之公允值大幅或持續下跌至其成本值以下。

倘存在任何所述跡象，則減值虧損釐定及確認如下：

- 就按成本列賬之無報價股本證券而言，減值虧損乃根據金融資產之賬面值與以類似金融資產按當時市場回報率折現估計未來現金流量所得之結果間(倘折現之影響重大)之差異計算。按成本列賬之股本證券之減值虧損不予撥回。

財務報表附註

(以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(i) 資產減值 (續)

(i) 股本證券投資及其他應收款項減值 (續)

- 貿易及其他即期應收款項以攤銷成本列賬，減值虧損乃根據資產之賬面值與按金融資產原實際利率(即有關資產於首次確認時計算之實際利率)折現之預期未來現金流量之現值(倘折現之影響重大)之差異計算。倘按攤銷成本列賬之金融資產具有類似之風險特徵(例如類似之逾期情況及並無單獨被評估為出現減值)，則此等資產會一併進行評估。一併進行減值評估之金融資產之未來現金流量乃根據與該集體組別具有類似信貸風險特徵之資產之過往虧損估算。

倘若其後減值虧損金額減少，而有關減少可客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則有關減值虧損透過損益賬撥回。減值虧損之撥回不應導致資產之賬面值超過倘在過去年度沒有確認任何減值虧損而應釐定之金額。

減值虧損直接以有關資產撇銷，惟就貿易及其他應收款項所包括之應收款項確認之減值虧損除外，其雖為呆賬但可收回性並非渺茫。在此情況下，呆賬之減值虧損使用撥備賬記錄。倘本集團確認可收回性渺茫，被認為無法收回之金額直接在貿易應收款項中撇銷，而任何計入撥備賬與此應收款項有關之金額將會撥回。倘先前計入撥備賬之款項其後能收回，則有關款項會從撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷之金額均於損益賬確認。

(ii) 其他資產減值

本集團於每個結算日均對內部及外間資料來源進行評估，以識別有否跡象顯示下列資產是否已出現減值，或(除商譽外)先前已確認之減值虧損已不存在或減少：

- 物業、廠房及設備(以重估金額列賬之物業除外)；
- 分類為根據經營租賃持作租賃土地之預付利息；



1 主要會計政策 (續)

(i) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值 (續)

- 於附屬公司之投資；及
- 商譽。

若出現任何此等跡象，本集團將估計資產之可收回金額。無論是否出現減值跡象，須每年估計可收回金額。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，採用反映當時市場對金錢時間值及有關資產特有風險之評估之稅前折現率折現估計未來現金流量至其現值。倘資產產生之現金流入大致上不獨立於其他資產，可收回金額則按可獨立產生現金流入之最小資產組合(即現金產生單位)釐定。

— 確認減值虧損

倘某項資產或其所屬之現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，便於損益賬內確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損，首先減少已分配至該現金產生單位(或單位組別)之任何商譽之賬面值，然後按比例減少單位(或單位組別)內其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不得減少至低於其個別公允值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

— 撥回減值虧損

就商譽以外之其他資產而言，倘用於釐定資產可收回金額之估計出現有利改變，則撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損不予撥回。

撥回減值虧損以假設並無於過往年度確認減值虧損而應釐定之資產賬面值為限。撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入損益賬。

財務報表附註

(以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(i) 資產減值 (續)

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須遵照香港會計準則第34號中期財務報告編製有關財政年度首六個月之中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同財政年度末之減值測試、確認及撥回標準(見附註1(i)(i)及(ii))。

於中期期間就按成本值入賬之商譽及無報價股本證券確認之減值虧損不會於其後期間撥回。假設有關中期期間之減值評估於該財政年度終結時進行，即使並無確認虧損，或虧損屬較小，皆採用以上相同處理方法。

(j) 存貨

有關物業發展活動之存貨以成本及可變現淨值之較低者列賬。成本及可變現淨值釐定如下：

— 待售在建物業

待售在建物業之成本包含已明確確定之成本，包括土地收購成本及發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接支出，以及適當比例之間接費用及撥充資本之借款成本(見附註1(u))。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及將於物業出售時產生之成本後所得之金額。

— 持作轉售之已發展落成物業

本集團已發展落成物業之成本，按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部分釐定。可變現淨值為估計售價減將於物業出售時產生之成本。

待售落成物業之成本包括所有購買成本、轉換成本，以及將存貨達致其現有地點及狀況所產生之其他成本。



1 主要會計政策 (續)

(k) 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，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備後入賬(見附註1(i))，但如應收款項為提供予關連人士而不設固定還款期之免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項按成本減呆賬減值準撥備入賬。

(l) 可換股債券

可由持有人選擇兌換為權益股本之可換股債券，如就兌換而發行之股份數目及於當時收取之代價價值並無不同者，列作複合式金融工具入賬，當中包括負債部分及權益部分。

初步確認時，可換股債券之負債部分乃以不附帶兌換權之類似負債於初步確認時適用之市場利率，將未來利息及本金付款折現至現值計量。所得款項超過初步確認為負債部分之數額則確認為權益部分。發行複合式金融工具之相關交易成本按照所得款項之分配比例分配至負債及權益部分。

負債部分其後以攤銷成本列賬。就負債部分於損益賬中確認之利息支出乃以實際利率法計算。權益部分在可換股債券股本儲備中確認，直至債券被兌換或贖回為止。

倘債券獲兌換，可換股債券股本儲備連同負債部分之賬面值於兌換時撥入股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘債券被贖回，則資本儲備直接撥入保留溢利／累計虧損。

(m) 計息借款

計息借款初步按公允值減相關交易成本確認入賬。初步確認後，計息借款以攤銷成本入賬，而初步確認之金額與贖回價值間之任何差異，連同任何應付利息及費用，均以實際利率法於借款期內於損益賬中確認。

(n) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允值確認。貿易及其他應付款項其後按攤銷成本入賬，但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

財務報表附註

(以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(o) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構之活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金並一般於購入後三個月內到期且受價值變動之風險影響不大之短期高流通投資。

(p) 僱員福利

薪金、年度紅利、有薪年假、對定額供款退休計劃之供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務年度內計算。倘有關付款或結算延遲，且其影響重大，則該等金額會按其現值列賬。

(q) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動均於損益賬內確認，惟倘與於其他全面收入或直接於權益內確認之項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項為按年內應課稅收入，根據於結算日已執行或實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，以及對過往年度應付稅項作出之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣減及應課稅之暫時差異產生，即資產及負債就財務報告之賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未動用稅項虧損和未動用稅項沖回產生。

除某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(只限於可能有未來應課稅溢利用作抵扣有關資產)均會確認。能支持確認由可扣減暫時差異所產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因撥回現存應課稅暫時差異而產生之金額，惟此等差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣減暫時差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定現存應課稅暫時差異是否支持確認由未動用稅項虧損和稅項沖回產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差異若與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在能使用稅項虧損或沖回之同一期間內撥回之情況下，則會被考慮。



1 主要會計政策 (續)

(q) 所得稅 (續)

該等確認遞延稅項資產及負債之例外情況包括商譽所產生之不可扣稅暫時差異、初步確認不會影響會計或應課稅溢利之資產或負債(但不能為業務合併之一部分)及與投資附屬公司有關之暫時差異，惟就應課稅差異而言，僅限於本集團能控制該差異逆轉之時間，而該差異有可能不會於可見未來逆轉；或就可扣減差異而言，則限於該差異有可能於日後逆轉。

已確認之遞延稅項金額按照資產及負債賬面值之預期變現或清償方式，根據在結算日已執行或實際已執行之稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作貼現。

本集團會在每個結算日審閱遞延稅項資產之賬面值。如果不再可能獲得足夠之應課稅溢利以抵扣相關稅項利益，該遞延稅項資產之賬面值便會調低。如果日後又可能獲得足夠之應課稅溢利，則該等削減金額便會撥回。

因分派股息而產生之其他所得稅於確認支付股息之負債時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動，會各自分開呈報且不予抵銷。倘本公司或本集團有可合法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並且符合以下附帶條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，而此等資產和負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，而此等實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

財務報表附註

(以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(r) 已發出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出之財務擔保

財務擔保合約乃一種合約，規定發行人(或擔保人)作出特定付款以彌償該擔保之受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具之條款支付款項而引致之損失。

倘本集團作出財務擔保，擔保之公允值(除非公允值能夠可靠地估計，否則為交易價格)初次確認為貿易及其他應付款項之遞延收入。

初次確認為遞延收入之擔保款額按擔保年期於損益賬內攤銷為所發出財務擔保之收入。此外，倘(i)擔保持有人可能根據擔保向本集團索償，及(ii)對本集團之申索款額預期超過貿易及其他應付款項現時就此項擔保入賬之金額(即初步確認金額減累計攤銷)，則根據附註1(r)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

倘本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定責任，並可能須為履行該責任而付出經濟利益，而且能夠作出可靠估計時，應就該未能確定時間或數額之其他負債確認撥備。如果貨幣之時間價值重大，則按預計履行責任所需開支之現值將撥備列賬。

倘不一定須要付出經濟利益，或是無法可靠地估計有關金額，則將有關責任披露為或然負債，惟付出經濟利益之可能性極低則除外。如果本集團可能須承擔之責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則該等責任亦會披露為或然負債，惟付出經濟利益之可能性極低則除外。



1 主要會計政策 (續)

(s) 收益確認

收益按已收或應收價款之公允值計量。只當經濟利益可能流入本集團，而收益和成本(如適用)又能可靠地計算時，收益才會根據下列方法於損益賬中確認：

(i) 銷售物業

銷售物業所產生之收益在物業之風險及回報轉移予買方時確認，即有關物業竣工並交付買方且可合理確定能收取有關應收款項之時。在確認收益當日前出售物業所收取之訂金及分期付款項於綜合資產負債表列作流動負債。

(ii) 銷售土地使用權

在所有權轉移或所簽訂之銷售合約成為無條件時(取土地使用權之所有權之風險及回報轉移予買方之較早者)，確認銷售土地使用權。

(iii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入在租期所涵蓋之期間內，以等額分期付款項在損益賬確認；惟倘有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。獲授予之租賃激勵均在損益賬中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在其產生之會計期間內確認為收入。

(iv) 股息

非上市投資之股息收入在股東收取款項之權利確立時確認。

(v) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

財務報表附註

(以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(t) 外幣換算

年內之外幣交易均按交易日之適用匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債乃按結算日之適用外匯匯率換算。匯兌盈虧均於損益賬內確認。

按歷史成本以外幣計量之非貨幣資產及負債乃以交易日適用之匯率換算。按公允值以外幣計量之非貨幣資產及負債乃以釐定公允值當日之適用匯率換算。

海外業務之業績乃按接近交易日匯率的匯率換算為港元。資產負債表項目均以結算日之適用匯率換算為港元。所產生之匯兌差額於其他全面收入確認，並分開於權益內累計。

(u) 借款成本

資產(須經相當長時間方能準備就緒以作預期用途或出售之資產)收購、建造或製造直接應佔之借款成本資本化作為資產成本之一部分。其他借款成本於產生期間列支。

合資格資產之借款成本資本化乃於資產支出及借款成本產生以及準備資產以作預期用途或出售所需之活動正在進行時開始，而當所有準備資產以作預期用途或出售所需之絕大部分活動中斷或完成時，借款成本資本化則中斷或停止。

(v) 關連人士

就本財務報表而言，以下人士被視為本集團之關連人士，倘：

- (i) 該人士能夠直接或間接透過一個或多個中介控制本集團或對本集團之財務及經營決策發揮重大影響力，或擁有本集團之共同控制權；
- (ii) 本集團及該人士受到共同控制；



1 主要會計政策 (續)

(v) 關連人士 (續)

- (iii) 該人士為本集團或其母公司之主要管理層成員，或該等人士之直系親屬，或該等個人控制、共同控制或對其發揮重大影響力之實體；
- (iv) 該人士為(i)所提及人士之直系親屬或該等人士控制、共同控制或對其發揮重大影響力之實體；或
- (v) 該人士乃本集團或與本集團有關連之實體為其僱員而設之離職後福利計劃。

個人之直系親屬指於其與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響之家族成員。

(w) 分部報告

經營分部及財務報表所呈示各分部項目之數額乃從定期向本集團最高行政管理人員提供以對本集團各經營地區進行資源分配及評估表現之財務資料中確定。

2 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈一項新訂香港財務報告準則、多項對香港財務報告準則之修訂及新詮釋，且已於本集團及本公司現行會計期間首次生效，當中與本集團財務報表有關之變動如下：

- 香港財務報告準則第8號，經營分部
- 香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)，財務報表之呈列
- 香港財務報告準則第7號之修訂，金融工具：披露事項—改善金融工具之披露
- 香港財務報告準則之改進(二零零八年)
- 香港會計準則第27號之修訂，綜合及獨立財務報表—投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本
- 香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)，借款成本

財務報表附註

(以港元列示)

2 會計政策之變動 (續)

- 香港財務報告準則第2號之修訂，以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及註銷
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第15號，建設房地產之協議
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第16號，對沖於境外經營業務之淨投資

香港會計準則第23號、香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第7號、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第16號之各修訂對本集團財務報表並無重大影響，此乃由於該等修訂本及詮釋與本集團已採納之政策貫徹一致。上述其他變動之影響如下：

- 香港財務報告準則第8號規定分部披露須按本集團主要營運決策人考慮及管理本集團之方式進行，而本集團主要營運決策人就各報告分部報告之數額以作為評估分部表現及就營運事宜作出決策。這有別於過往年度將本集團財務報表按相關產品及服務以及按地域劃分之分部將分部資料分開列入為呈列方式。採納香港財務報告準則第8號導致分部資料之呈列方式與對本集團最高層行政管理人員之內部報告更趨一致，並導致經確定及呈列之報告分部出現增加(見附註12)。相關數額亦已按與經修訂分部資料一致之基準提供。
- 採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)後，期內與權益股東交易所產生之權益變動詳情乃在經修訂之綜合股權變動表中，與所有其他收入及開支分開呈列。若所有其他收入及開支項目被確認為本期溢利或虧損的部分，會在綜合收入表中呈列或在新的主要報表綜合全面收入表中呈列。為求與新的呈列方式一致，當中相關數額已予重列。此項呈列方式之變動並無對所呈列之任何期間已呈報之溢利或虧損、總收入及開支或淨資產構成影響。



2 會計政策之變動 (續)

- 「香港財務報告準則之改進(二零零八年)」包括香港會計師公會對一系列香港財務報告準則提出之多項輕微及非迫切性修訂。其中，由於對香港會計準則第40號「投資物業」作出修訂，在建投資物業將於公允值初次能可靠計量或物業完成日期(以較早者為準)按公允值列值。任何收益或虧損將於損益賬中確認，此舉符合就所有其他按公允值列值之投資物業所採納之政策。該等物業過往以成本列值，直至工程竣工為止，由當時起則按公允值列值，而任何收益或虧損會於損益賬中確認。此政策變動對所呈列之任何期間之淨資產或盈虧並無影響。
- 香港會計準則第27號之修訂，刪除收購前溢利產生的股息應確認為於被投資人之投資賬面值之減少(而非收入)之規定。因此，自二零零九年一月一日起，所有應收附屬公司股息(不論來自收購前或收購後溢利)，將於本公司損益賬確認，而於被投資人之投資賬面值將不會被減少，惟賬面值因被投資人宣派股息而被評定為減值則除外。在該等情況下，除於損益賬確認股息收入外，本公司將確認減值虧損。根據本修訂之過渡條文，此新政策將無追溯效力，適用於在目前或未來期間的任何應收股息。

3 營業額

本集團主要業務為物業發展及投資。

營業額指物業及土地使用權銷售收入以及投資物業租金收入。年內已於營業額中確認之每項重大收益類別之金額如下：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
銷售物業	423,838	1,389
銷售土地使用權	—	128,957
投資物業租金收入	2,248	18,683
	426,086	149,029

財務報表附註

(以港元列示)

4 其他收益及收入淨額

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
借予一名股東之貸款之利息收入(附註19)	20,093	9,870
其他利息收入	833	999
外匯收益淨額	702	7,824
股息收入	610	—
其他	7,018	2,797
	29,256	21,490

5 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	57,580	53,491
可換股債券利息	95,874	88,323
承兌票據利息	1,309	8,205
其他按要求全數償還借款之利息開支	772	1,163
	155,535	151,182
並非按公允值計入損益賬之金融負債之 利息開支總額		
	(26,160)	(49,060)
	129,375	102,122

* 借款成本按每年介乎5.4%至7.56%之間之比率(二零零八年：每年7.02%至7.74%)資本化。


5 除稅前溢利／(虧損) (續)

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
(b) 員工成本：		
向定額供款退休金計劃作出之供款	681	682
薪金、工資及其他福利	14,113	16,773
	14,794	17,455
(c) 其他項目：		
物業、廠房及設備折舊	1,191	4,381
預付租金攤銷	154	160
貿易及其他應收款項之減值虧損	—	81,603
核數師酬金	715	900
經營租賃支出：最少應付之租金		
— 物業、廠房及設備	174	393
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(681)	56
物業、廠房及設備重估(盈餘)／虧絀	(78)	6,346
應收投資物業租金減直接支出173,000元 (二零零八年：286,000元)(附註3)	(2,075)	(18,683)
已售物業成本	294,902	75,750

6 列入綜合收入表之所得稅
(a) 列入綜合收入表之稅項指：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
即期稅項		
中國企業所得稅(附註(ii))	28,261	16,658
中國土地增值稅(「土地增值稅」)(附註(iii))	19,915	20,611
過往年度土地增值稅之超額撥備	(20,248)	—
	27,928	37,269
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回(附註30(b))	35,142	(62,278)
	63,070	(25,009)

財務報表附註

(以港元列示)

6 列入綜合收入表之所得稅 (續)

(a) 列入綜合收入表之稅項指：(續)

- (i) 由於本公司及本集團於年內並無在香港產生應課稅溢利，因此並無於財務報表提撥香港利得稅。
- (ii) 中國企業所得稅

企業所得稅之撥備乃根據本集團於中國之附屬公司之估計應課稅溢利按其各自根據中國相關之所得稅規則及法規釐定之適用稅率計算。適用於本集團位於中國之附屬公司之企業所得稅稅率為25% (二零零八年：25%)。

- (iii) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

所有由出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設備而產生之收入須按有關增值以累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項減可扣減支銷(包括土地使用權之成本、借款成本及相關發展支出)計算。

(b) 按適用稅率計算之稅項開支／(沖回)與會計溢利／(虧損)之對賬：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
除稅前溢利／(虧損)	146,546	(555,146)
按適用於有關國家之溢利之稅率計算之名義稅項	45,385	(132,498)
不可扣減開支之稅務影響	19,694	95,081
毋須課稅收入之稅務影響	(8,862)	(10,405)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	7,186	2,202
就中國企業所得稅可扣減之中國土地增值稅	(333)	20,611
實際稅項開支／(沖回)	63,070	(25,009)



7 董事薪酬

根據香港公司條例第161條披露之董事薪酬如下：

	二零零九年			二零零九年 總額 千元
	董事 袍金 千元	薪金、 津貼及其他 實物福利 千元	退休 計劃供款 千元	
主席：				
陳長偉先生	—	720	12	732
執行董事：				
陳双妮女士	—	300	12	312
陳冬雪女士	—	548	—	548
王慶廷先生 (於年內辭任)	—	320	12	332
非執行董事：				
蘇邦俊先生(於年內退任)	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
林文鋒女士	60	—	—	60
馬詠龍先生	60	—	—	60
葉景強先生	60	—	—	60
	180	1,888	36	2,104

財務報表附註

(以港元列示)

7 董事薪酬(續)

	二零零八年			二零零八年 總額 千元
	董事 袍金 千元	薪金、 津貼及其他 實物福利 千元	退休 計劃供款 千元	
主席：				
陳長偉先生	—	1,260	—	1,260
執行董事：				
陳双妮女士	—	300	—	300
陳冬雪女士	—	458	—	458
王慶廷先生	—	1,280	—	1,280
蔡敦禾先生	—	347	2	349
非執行董事：				
蘇邦俊先生	—	286	—	286
獨立非執行董事：				
林文鋒女士	97	—	—	97
馬詠龍先生	109	—	—	109
葉景強先生	77	—	—	77
	283	3,931	2	4,216

8 最高薪人士

五名最高薪人士中包括四名董事(二零零八年：四名)，其薪酬於附註7披露。其餘一名(二零零八年：一名)人士之薪酬如下：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
薪金及其他酬金	161	463
退休計劃供款	6	—
	167	463

其餘一名(二零零八年：一名)人士之酬金介乎零至1,000,000元之間。



9 本公司股本持有人應佔溢利／(虧損)

本公司股本持有人應佔綜合溢利／(虧損)包括已列入本公司財務報表之虧損99,878,000元(二零零八年：5,003,000元)。

10 其他全面收入

與其他全面收入各個部分有關之稅務影響如下：

	二零零九年			二零零八年		
	除稅前 金額 千元	稅務影響 千元	除稅後 金額 千元	除稅前 金額 千元	稅務影響 千元	除稅後 金額 千元
換算中國附屬公司之 財務報表之匯兌差額	(864)	—	(864)	13,893	—	13,893
物業、廠房及設備之 重估盈餘／(虧絀)	2,145	(536)	1,609	(15,238)	3,886	(11,352)
	1,281	(536)	745	(1,345)	3,886	2,541

11 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司普通股權益股東應佔綜合溢利／(虧損)11,217,000元(二零零八年：虧損503,523,000元)及年內已發行普通股加權平均數1,111,047,000股(二零零八年：880,168,000股)計算，方法如下：

普通股加權平均數：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
於一月一日之已發行普通股	1,092,507	296,330
已發行股份之影響	—	107,921
行使可換股債券之影響	18,540	475,917
	1,111,047	880,168

財務報表附註

(以港元列示)

11 每股盈利／(虧損) (續)

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

由於潛在普通股對每股盈利／虧損具反攤薄影響，故並無呈列截至二零零八年及二零零九年止年度之每股攤薄盈利／(虧損)。

12 分部報告

本集團透過於中國境內不同地區之項目管理其業務。本集團按照符合向本集團最高層行政管理人員提供用於資源配置及評估表現之內部資料匯報之方式，呈列以下三個報告分部。並無經營分部合併組成以下報告分部。

- 於福建省之項目：此分部為於福建省從事發展以供銷售之住宅及商業物業之業務。
- 於浙江省之項目：此分部為於浙江省從事發展以供銷售住宅及商業物業之業務，以及租賃物業以賺取租金收入。
- 於吉林省之項目：此分部為於吉林省從事物業發展之業務。此分部已於二零零八年出售。

(a) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及配置各分部間資源，本集團之高層行政管理人員按以下基準監控各報告分部應佔之業績、資產及負債：

分部資產包括全部有形資產、無形資產及流動資產，惟於金融資產之投資及其他企業資產除外。分部負債包括經各分部直接管理之流動負債、銀行借款以及遞延稅項負債。

收益及開支乃參照該等分部產生之銷售及開支或者因該等分部應佔之資產折舊或攤銷而產生者，分配至各報告分部。

用作報告分部溢利之表示方法為「除稅前溢利」。



12 分部報告 (續)

(a) 分部業績、資產及負債 (續)

	於福建省 之項目 千元	於浙江省 之項目 千元	總計 千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度 來自對外客戶之收益	—	426,086	426,086
報告分部之溢利	101,551	144,863	246,414
於二零零九年十二月三十一日			
報告分部資產	4,328,106	461,967	4,790,073
報告分部負債	2,984,493	323,960	3,308,453

	於福建省 之項目 千元	於浙江省 之項目 千元	於吉林省 之項目 千元	總計 千元
截至二零零八年 十二月三十一日止年度				
來自對外客戶之收益	—	3,545	145,484	149,029
報告分部之溢利／(虧損)	(127,787)	(11,945)	67,185	(72,547)
於二零零八年十二月三十一日				
報告分部資產	3,254,288	617,668	—	3,871,956
報告分部負債	1,943,845	591,188	—	2,535,033

財務報表附註

(以港元列示)

12 分部報告 (續)

(b) 報告分部之收益、損益、資產及負債之對賬

收益	二零零九年 千元	二零零八年 千元
報告分部及綜合收益	426,086	149,029

溢利／(虧損)	二零零九年 千元	二零零八年 千元
報告分部之溢利／(虧損)	246,414	(72,547)
未予分配總部及公司業績	(99,868)	(482,599)
綜合溢利／(虧損)	146,546	(555,146)

資產	二零零九年 千元	二零零八年 千元
報告分部之資產	4,790,073	3,871,956
分部間應收款項抵銷	(557,725)	(143,946)
未予分配總部及公司資產	416,226	269,204
綜合資產總值	4,648,574	3,997,214

負債	二零零九年 千元	二零零八年 千元
報告分部之負債	3,308,453	2,535,033
分部間應付款項抵銷	(557,725)	(143,946)
未予分配總部及公司負債	1,621,646	1,381,335
綜合負債總額	4,372,374	3,772,422



13 投資物業

	本集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
於一月一日	23,794	163,745
匯兌調整	139	9,154
添置	19,675	2,632
出售附屬公司	—	(129,638)
公允值調整	44,497	(22,099)
於十二月三十一日	88,105	23,794

本集團之投資物業於各結算日按公開市值基準作出重估，估值由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及永利行評值顧問有限公司進行，這兩間測量師行近期於各自之地點及物業類別中均有估值經驗。估值主要參考可比較市場交易並假設物業權益均交吉出售而作出。

本集團根據經營租賃出租已完工投資物業。初始租期為一至十二年，並可於重新商討所有條款當日後續約。若干租賃包括或然租金。

以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之所有物業均劃歸為投資物業。

本集團就不可取消經營租約而於未來最少應收之租金總額如下：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
一年內	1,464	2,005
一至五年	953	2,371
	2,417	4,376

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團於中國及香港之投資物業均根據租期介乎10至50年之租賃持有。

於二零零九年十二月三十一日，概無投資物業被抵押以作為本集團借款之抵押品(二零零八年：23,794,000元)(附註27)。

財務報表附註

(以港元列示)

14 物業、廠房及設備

(a) 本集團

	持作自用 並按公允值 列賬之樓宇 千元	租賃 物業裝修 千元	傢俬、 裝置及設備 千元	廠房 及機器 千元	汽車 千元	總計 千元
成本或估值：						
於二零零八年一月一日	45,191	—	3,130	313	4,187	52,821
匯兌調整	2,081	—	198	21	285	2,585
添置	50	17	198	—	—	265
收購附屬公司	1,800	101	159	—	782	2,842
出售附屬公司	(12,156)	—	(2,622)	(334)	(2,561)	(17,673)
出售	—	—	(371)	—	(242)	(613)
重估虧絀	(21,584)	—	—	—	—	(21,584)
減：累計折舊撇銷	(3,843)	—	—	—	—	(3,843)
於二零零八年十二月三十一日	11,539	118	692	—	2,451	14,800
指：						
成本	—	118	692	—	2,451	3,261
估值—二零零八年	11,539	—	—	—	—	11,539
	11,539	118	692	—	2,451	14,800
於二零零九年一月一日	11,539	118	692	—	2,451	14,800
匯兌調整	31	—	2	—	505	538
添置	3,408	—	301	—	907	4,616
出售	(158)	—	—	—	(498)	(656)
重估盈餘	2,223	—	—	—	—	2,223
減：累計折舊撇銷	(840)	—	—	—	—	(840)
於二零零九年十二月三十一日	16,203	118	995	—	3,365	20,681
指：						
成本	—	118	995	—	3,365	4,478
估值—二零零九年	16,203	—	—	—	—	16,203
	16,203	118	995	—	3,365	20,681



14 物業、廠房及設備 (續)

(a) 本集團 (續)

	持作自用 並按公允值 列賬之樓宇 千元	租賃 物業裝修 千元	傢私、 裝置及設備 千元	廠房 及機器 千元	汽車 千元	總計 千元
累計折舊：						
於二零零八年一月一日	—	—	2,266	144	3,341	5,751
匯兌調整	—	—	145	10	220	375
本年度折舊	3,843	35	170	13	320	4,381
於出售附屬公司時撥回	—	—	(1,921)	(167)	(1,952)	(4,040)
出售時撥回	—	—	(337)	—	(218)	(555)
重估時撇銷	(3,843)	—	—	—	—	(3,843)
於二零零八年十二月三十一日	—	35	323	—	1,711	2,069
於二零零九年一月一日	—	35	323	—	1,711	2,069
匯兌調整	—	—	1	—	503	504
本年度折舊	840	36	143	—	172	1,191
出售時撥回	—	—	—	—	(498)	(498)
重估時撇銷	(840)	—	—	—	—	(840)
於二零零九年十二月三十一日	—	71	467	—	1,888	2,426
賬面淨值：						
於二零零九年十二月三十一日	16,203	47	528	—	1,477	18,255
於二零零八年十二月三十一日	11,539	83	369	—	740	12,731

(b) 物業重估

持作自用並按公允值列賬之樓宇於每個結算日按公開市值作出重估。有關估值分別由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及永利行評值顧問有限公司進行。這兩間測量師行近期於各自之地點及物業類別中均有估值經驗。重估盈餘2,145,000元(二零零八年：虧絀15,238,000元)已於其他全面收入內確認，並於扣除遞延稅項後於本集團物業重估儲備內累計(附註10)。重估盈餘78,000元(二零零八年：虧絀6,346,000元)已於扣除遞延稅項後於本集團損益賬內確認(附註5(c))。

財務報表附註

(以港元列示)

14 物業、廠房及設備 (續)

(b) 物業重估 (續)

倘該等持作自用之物業乃以成本減累計折舊列賬，則於二零零九年十二月三十一日之賬面值將約為13,312,000元(二零零八年：7,797,000元)。

於二零零九年十二月三十一日，賬面值為1,483,000元(二零零八年：1,522,000元)之物業、廠房及設備已抵押作為本集團之借款抵押品(附註27)。

15 預付租金

本集團於土地使用權之權益指預付經營租金，並按於中國及香港之長期(50年或以上)租賃持有。

	本集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
成本：		
於一月一日	28,372	6,409
匯兌調整	10	413
收購附屬公司	—	25,200
添置	1,155	—
出售附屬公司	—	(3,650)
於十二月三十一日	29,537	28,372
累計折舊：		
於一月一日	746	1,219
匯兌調整	2	81
本年度開支	154	160
出售附屬公司時撥回	—	(714)
於十二月三十一日	902	746
賬面淨值：		
於十二月三十一日	28,635	27,626
即期部分	(126)	(78)
非即期部分	28,509	27,548

於二零零九年十二月三十一日，賬面值為8,153,000元(二零零八年：8,185,000元)之預付租金已抵押作為本集團之借款抵押品(附註27)。



16 商譽

	本集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
成本：		
於一月一日	394,782	—
收購附屬公司	—	394,782
於十二月三十一日	394,782	394,782
累計減值虧損：		
於一月一日	299,000	—
減值虧損	—	299,000
於十二月三十一日	299,000	299,000
賬面值：		
於十二月三十一日	95,782	95,782

商譽產生自二零零八年收購Amazing Wise Limited(「Amazing Wise」)之全部已發行股本。有關結餘指收購成本超逾本集團於Amazing Wise之可識別資產、負債及或然負債於收購日期之淨公允值之權益。

本集團於二零零八年及二零零九年十二月三十一日進行商譽之減值測試。由於中國物業市場於二零零八年下滑，故就商譽錄得減值虧損299,000,000元。由於物業價格於二零零九年回升，故本集團認為毋須進一步減值。

於評估商譽減值時釐定現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。本集團現金產生單位包括Amazing Wise之全部附屬公司。現金產生單位之可收回金額按使用價值計算而釐定。該等計算乃根據管理層批准之五年期財務預算使用現金流量預測得出。現金流量乃使用介乎3%至5%(二零零八年：3%至5%)之估計加權平均增長率推算。現金流量乃使用13%(二零零八年：11.5%)之折現率進行折現。折現率採用資本資產定價模型釐定。根據資本資產定價模型，合適之預期回報率乃無風險回報與補償投資者所承擔市場風險所需之權益風險溢價之總和。管理層之主要假設(包括利潤率)，乃經考慮已刊發之市場預測及研究後根據過往表現及對市場份額之預期來釐定。所使用之折現率乃除稅前折現率，反映與有關分類相關之特定風險。

財務報表附註

(以港元列示)

17 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
非上市投資，按成本值	1,705,241	1,705,241

下表僅載列對本集團之業績、資產或負債構成重大影響之附屬公司詳情。

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行及繳 足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	一間附屬 公司持有	
正輝(瀋陽)有限公司	香港	2股每股面值 1元之普通股	100%	—	100%	投資控股
正輝(蘇州)有限公司	香港	2股每股面值 1元之普通股	100%	—	100%	投資控股
正輝(寧波)有限公司	香港	2股每股面值 1元之普通股及 10,000股每股面值 1元之無投 票權遞延股份	100%	—	100%	投資控股
Amazing Wise Limited	英屬處女群島	10股每股面值 1元之普通股及	100%	100%	—	投資控股
大隆實業集團有限公司	香港	10,000,000股 每股面值 1元之普通股	100%	—	100%	投資控股
福建中旅房地產開發 (香港)有限公司	香港	1,000股每股面值 1元之普通股	100%	—	100%	暫無業務



17 於附屬公司之投資 (續)

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行及繳 足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	一間附屬 公司持有	
Flying Hope Investments Limited	英屬處女群島	100股每股面值 1元之普通股	100%	100%	—	投資控股
喜裕(香港)有限公司	香港	1,000股每股面值 1元之普通股	100%	—	100%	投資控股
恆力資本管理有限公司	香港	1股面值 1元之普通股	100%	100%	—	暫無業務
Right Strong Holdings Limited	英屬處女群島	1股面值 1元之普通股	100%	100%	—	暫無業務
福建中旅房地產開發 有限公司(附註i)	中國，一九九二年 起為期三十年	人民幣 129,820,000元	95% (附註ii)	—	95%	物業開發
福建恆力房地產發展 有限公司(附註i)	中國，二零零八年 起為期二十年	人民幣 180,000,000元	100%	—	100%	物業開發
寧波拓展房地產開發 有限公司(附註i)	中國，一九八九年 起為期三十年	人民幣 20,000,000元	37.5% (附註iii)	—	37.5%	物業開發
寧波市江北眾城房 地產開發有限公司 (附註i)	中國，二零零四年 起為期十年	人民幣 10,000,000元	33.75% (附註iv)	—	90%	物業開發
寧波盛世置業有限 公司(附註i)	中國，二零零五年 起為期二十年	人民幣 6,000,000元	26.25% (附註v)	—	70%	物業開發

財務報表附註

(以港元列示)

17 於附屬公司之投資 (續)

- i. 於中國成立之股權式合營企業。
- ii. 根據本集團附屬公司Dalong Industrial Limited(「大隆」)與Fujian Zhonglu Group Co., Limited(「中旅集團」)日期為二零零五年五月二十二日之股份轉讓協議(「協議」)，中旅集團同意轉讓福建中旅房地產開發有限公司(「福建中旅」)之95%權益予大隆，此後福建中旅成為大隆之附屬公司。自此後中旅集團為福建中旅之少數股東。根據協議，與轉讓前開始之一項原有項目有關之若干資產及負債由中旅集團保留，上述項目之相關風險及利益亦由中旅集團承擔。福建中旅為該原有項目保留單獨賬本及記錄。於二零零九年十二月三十一日，分別為40,439,000元(二零零八年：41,033,000元)及40,000元(二零零八年：1,064,000元)之相關資產及負債仍未合法轉讓。然而，由於該等資產及負債之風險及利益由中旅集團承擔，該等資產及負債並無列入綜合財務報表中。因此本集團擁有福建中旅除上述資產及負債以外之95%權益。
- iii. 於一九九五年九月十五日，本公司之全資附屬公司正輝(寧波)有限公司(「正輝寧波」)與當其時擁有寧波拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)25%權益之中國房地產開發公司寧波公司(「寧波中國房地產」)訂立不可撤回協議(「一九九五年協議」)。根據一九九五年協議，寧波中國房地產同意就寧波拓展之營運、管理及戰略事宜行使其股東權利並促使由其委任之董事行使彼等之權利(包括但不限於行使投票權)，以與正輝寧波及／或正輝寧波委任之董事一致行動。

於二零零一年五月十一日，正輝寧波與寧波中國房地產訂立確認書及協議(「二零零一年確認書」)，確認寧波中國房地產及其提名之寧波拓展董事自一九九五年協議簽立以來，一直按正輝寧波及／或其提名之寧波拓展之董事之要求就寧波拓展之營運、管理及戰略事宜，行使彼等各自之全部股東及董事之權利(包括投票權)。寧波中國房地產亦作出不可撤回承諾，承諾就寧波拓展之營運、管理及戰略事宜，按正輝寧波及／或其提名之寧波拓展董事之要求，行使及促使其提名之寧波拓展董事行使彼等各自之股東及董事權利(包括投票權)。

於二零零三年，寧波中國房地產轉讓在寧波拓展全部25%之股權予其四名僱員(「擁有25%權益之新擁有人」)。於二零零三年九月三十日，正輝寧波與擁有25%權益之新擁有人訂立一份協議(「一致投票協議」)，擁有25%權益之新擁有人同意根據一九九五年協議及二零零一年確認書與正輝寧波繼續合作。

根據上述文件，本公司董事認為，本集團持有寧波拓展董事會七票中之四票投票權並實際控制寧波拓展之財務及經營政策。因此，寧波拓展被視為本集團之附屬公司。

- iv. 寧波拓展持有寧波市江北眾城房地產開發有限公司(「寧波江北眾城」)90%股權，本公司董事認為，本集團擁有該公司董事會七票中之四票投票權。因此，寧波江北眾城被視為本集團之附屬公司。
- v. 寧波拓展持有寧波盛世置業有限公司(「寧波盛世」)70%股權，本公司董事認為，本集團擁有該公司董事會七票中之四票投票權。因此，寧波盛世被視為本集團之附屬公司。



18 可供出售投資

	本集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
非上市股本，按成本		
於一月一日	2,265	2,128
匯兌調整	7	137
於十二月三十一日	2,272	2,265

投資指本集團於在中國成立之中國房地產開發集團投資有限公司(「投資公司」)之非上市投資。該投資指於投資公司2%之總股本權益。該可供出售金融資產按成本減減值列賬。由於投資公司乃非上市公司且其股本權益無公開市場報價，因此本公司董事認為無法在不會招致龐大費用之情況下可靠計量公允值，本集團並無計劃於可預見將來出售於投資公司之權益。

19 借予一名股東之貸款

於二零零九年六月十九日，福建中旅房地產開發有限公司(「福建中旅」)與本集團之股東兼董事陳長偉先生(「陳先生」)訂立協議，據此福建中旅同意將借予陳先生貸款之還款日期由二零零九年六月二十日延後至二零一一年十二月三十一日。根據上市規則，該延期構成本公司一項重大及關連交易，並已獲獨立股東於二零零九年七月舉行之本公司股東特別大會上批准。由於該貸款乃不計息，並須於二零一一年十二月三十一日償還，該貸款之公允值已於二零零九年六月十九日估計，而該貸款之公允值與面值間之差額已入賬為視作分派。該貸款最初乃根據每年5.4%之折讓率確認。年內未償還之最高金額為328,708,000元(二零零八年：327,667,000元)。

	本集團 千元
於二零零八年一月一日	—
透過收購附屬公司之增益	317,797
計入利息收入	9,870
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	327,667
匯兌調整	(111)
視作分派	(52,520)
計入利息收入	20,093
於二零零九年十二月三十一日	295,129

由於原貸款償還日期為二零零九年六月二十日(即一年內)，於二零零八年十二月三十一日，借予一名股東之貸款分類為流動資產。於二零零九年七月，貸款償還日期延至二零一一年十二月三十一日。因此，於二零零九年十二月三十一日，有關結餘披露為非流動資產。

財務報表附註

(以港元列示)

20 在建物業

(a) 於資產負債表之在建物業包括：

	本集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
土地使用權	3,020,391	2,771,349
建築成本	469,466	451,718
資本化之利息開支	81,933	67,991
	3,571,790	3,291,058
減：撇減之款項	—	(125,000)
	3,571,790	3,166,058

在建物業全部位於中國。

於二零零九年十二月三十一日，為數3,130,420,000元(二零零八年：2,686,427,000元)之在建物業已抵押作為本集團借貸之抵押品(附註27)。

預計於一年之後收回之在建物業金額為3,571,790,000元(二零零八年：2,775,447,000元)。

在建物業包括位於福州之恒力城之商舖，於二零零九年十二月三十一日之賬面值為737,190,000元。於二零零八年，董事擬於建築工程完成後出售該等商舖，因此該等商舖初步分類為流動資產下之在建物業。於二零零九年，本集團改變計劃，與潛在租戶磋商租賃該等商舖。倘有關該等商舖之經營租賃已開始，本集團將須根據香港會計準則第40號投資物業將該等物業入賬列為投資物業。截至二零零九年十二月三十一日，本集團並無就該等商舖訂立任何租賃協議，因此該等物業仍分類為在建物業。

(b) 按租期劃分之土地使用權分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
香港境外，按以下租約持有：		
— 長期租約(超過50年)	1,622,656	1,644,132
— 中期租約(10至50年)	1,397,735	1,127,217
	3,020,391	2,771,349



20 在建物業 (續)

(c) 確認為支出並計入損益賬之存貨數額分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
售出存貨之面值	294,902	75,750
存貨撇減	—	125,000
存貨撇減之撥回	(125,000)	—
	169,902	200,750

二零零八年存貨撇減僅125,000,000元與福建省之項目有關，乃由於中國物業市場逆轉所導致。由於物業價格於二零零九年上升，撇減存貨於二零零九年撥回。

21 待售物業

本集團持有之待售物業包括中國土地之租賃權益，租期為七十年。

22 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
貿易應收款項	1,579	1,611	1,566	1,566
預付款項、其他應收款項及按金	29,715	172,210	3,059	3,059
預付租金(即期部分)	126	78	—	—
應收附屬公司款項	—	—	282,340	69,435
應收一名股本持有人款項	—	36,202	—	35,683
	31,420	210,101	286,965	109,743

應收附屬公司及一名股本持有人之款項乃無抵押、免息及按要求償還。

本集團及本公司預期可於超過一年後收回或確認為開支之按金及預付款項分別為14,109,000元(二零零八年：24,096,000元)及21,000元(二零零八年：4,624,000元)。

有關本集團信貸政策之詳情載於附註32(a)。

財務報表附註

(以港元列示)

22 貿易及其他應收款項 (續)

於二零零九年十二月三十一日之本公司及本集團預付款項、其他應收款項及按金為由本公司若干實益擁有人在本公司於香港聯交所上市前因銷售物業應佔土地增值稅而須作出彌償之估計金額3,038,000元(二零零八年：3,038,000元)(附註31(c)(ii))。於二零零八年十二月三十一日之結餘亦計入就福建省物業發展項目所使用之土地使用權預付款項126,382,000元，該款項已於二零零九年本集團取得土地使用權證後轉撥至在建物業。

(a) 賬齡分析

貿易應收款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
即期	1,579	1,577	1,566	1,566
逾期十二個月以上	—	34	—	—
	1,579	1,611	1,566	1,566

於二零零九年十二月三十一日，由於管理層認為有關結餘可悉數收回，故毋須就本集團之貿易應收款項作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(b) 貿易及其他應收款項減值

有關貿易及其他應收款項之減值虧損使用撥備賬列賬，除非本集團相信收回該款額相當渺茫，在此情況下減值虧損則直接在貿易及其他應收款項中撇銷(見附註1(i))。

年內呆賬撥備之變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
於一月一日	—	6,756	—	—
已確認減值虧損	—	81,603	—	—
出售附屬公司時撥回	—	(88,359)	—	—
於十二月三十一日	—	—	—	—

於二零零九年十二月三十一日，由於管理層認為有關結餘可悉數收回，故毋須就本集團之貿易應收款項作出減值撥備。年內並無確認呆賬之特別撥備(二零零八年：81,603,000元)。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。



23 現金及現金等值物

(a) 現金及現金等值物包括：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
銀行及手頭現金	137,977	88,915	998	6

(b) 除稅前溢利／(虧損)與經營產生／(使用)之現金之對賬如下：

	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
除稅前溢利／(虧損)		146,546	(555,146)
按下列各項調整：			
投資物業估值(收益)／虧損淨額		(44,497)	22,099
股息收入	4	(610)	—
物業、廠房及設備重估(盈餘)／虧拙	5(c)	(78)	6,346
折舊	5(c)	1,191	4,381
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損	5(c)	(681)	56
預付租金攤銷	5(c)	154	160
貿易及其他應收款項減值虧損	5(c)	—	81,603
融資成本	5(a)	129,375	102,122
借予一名股東之貸款之計入利息收入	4	(20,093)	(9,870)
其他利息收入	4	(833)	(999)
出售附屬公司之收益		—	(30,061)
商譽減值		—	299,000
(撥回撇減)／撇減在建物業		(125,000)	125,000
在建物業增加		(254,572)	(321,713)
待售物業增加		(170,445)	(538)
貿易及其他應收款項增加／(減少)		178,730	(324,405)
預收款項增加		177,592	215,686
貿易及其他應付款項增加		45,800	290,329
經營產生／(所用)現金		62,579	(95,950)

財務報表附註

(以港元列示)

23 現金及現金等值物 (續)

(c) 非現金交易

於二零零九年，根據有關確認書，應收一名股本持有人之款項35,684,000元已透過抵銷與股本持有人聯屬公司之往來賬2,307,000元及與陳先生之往來賬33,337,000元結算。

24 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
貿易應付款項	191,814	187,796	—	—
其他應付款項及應計費用	150,750	111,642	402	972
應付股東款項	24,963	18,889	16,674	17,358
應付附屬公司款項	—	—	242,864	10,701
應付少數股東款項	16,411	18,852	—	—
應付一家關連公司款項	—	3,398	—	—
	383,938	340,577	259,940	29,031

除應付一家關連公司款項按中國人民銀行六個月內借款基準利率1.2倍計息及須於三個月內償還外，應付其他關連人士之款項均為免息及按要求或於一年內償還。

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
三個月內到期或按要求償還	89,460	84,927
三個月後但十二個月內到期	—	68
十二個月後到期	102,354	102,801
	191,814	187,796

十二個月後到期結餘主要為建築項目之尾項。預期所有其他應付款項及應計費用將於一年內結算或按要求償還。



25 預收款項

該款項指就本集團之預售物業向賣家分期收取之銷售所得款項。該款項預期將於在建物業及待售物業正常營運週期內確認為本集團之收益。

26 承兌票據

於二零零八年一月二十一日，本公司向陳長偉先生（「陳先生」）發行承兌票據，總本金額為250,000,000元，作為向陳先生收購Amazing Wise Limited及其附屬公司之部分代價。該承兌票據原定於二零零八年償還，但其到期日獲延至二零零九年六月三十日。於二零零九年，本公司已償還本金額為50,000,000元（二零零八年：140,000,000元）之承兌票據。於二零零九年十二月三十一日，承兌票據之未償還結餘乃無抵押、免息及按要求償還。董事預期該金額將於未來一年內償還。

27 銀行貸款

於二零零九年十二月三十一日，有抵押銀行貸款之還款期如下：

	本集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
一年內	207,313	168,473
一年後但兩年內	957,768	27,014
兩年後但五年內	29,087	687,983
五年後	7,850	10,008
	1,202,018	893,478

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款之抵押情況如下：

	本集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
以本集團資產抵押(附註a)	1,128,087	800,454
以個人擔保及其他資產抵押(附註b)	73,931	93,024
	1,202,018	893,478

財務報表附註

(以港元列示)

27 銀行貸款(續)

(a) 於二零零九年十二月三十一日，已作之抵押以取得銀行貸款之本集團資產包括以下資產情況如下：

	本集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
投資物業	—	23,794
物業、廠房及設備	1,483	1,522
預付租金	8,153	8,185
在建物業	3,130,420	2,686,427
受限制銀行存款	198,508	—
	3,338,564	2,719,928

(b) 該等銀行貸款乃由陳先生及陳双妮女士擔保，並以彼等之若干個人物業作為抵押。彼等均為本公司股東兼董事。

28 可換股債券

於二零零八年一月二十一日，本公司按本金額100%向陳先生發行2,701,711,500元零票息可換股債券，作為收購Amazing Wise Limited及其附屬公司之部分代價。可換股債券以本公司所持Amazing Wise Limited之股份為抵押。

可換股債券持有人將可換股債券兌換為普通股之權利如下：

- 兌換權可由可換股債券持有人選擇於到期前隨時行使。
- 倘持有人行使其兌換權，則本公司須按每股0.50元之比率交付普通股。

倘可換股債券之兌換權於直至到期日(即二零一八年一月二十日)為止未獲行使，則本公司將於二零一八年一月二十日按面值贖回該等可換股債券。

於資產負債表確認之可換股債券分析如下：

	負債部分	權益部分
	千元	千元
於二零零八年十二月三十一日之賬面淨值	1,178,409	137,527
計入利息開支	95,874	—
行使兌換權	(6,577)	(757)
於二零零九年十二月三十一日之賬面淨值	1,267,706	136,770



28 可換股債券 (續)

可換股債券之利息開支乃就負債部分按實際利率8%以實際利率法計算。

於二零零九年十二月三十一日，可換股債券之未償還本金額為2,347,712,000元(二零零八年：2,360,712,000元)。

29 僱員退休福利

定額供款退休計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例之規定為根據香港僱傭條例管轄範圍受僱之僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主和僱員均須按照僱員相關入息5%向計劃作出供款，但每月相關入息上限為20,000元。此計劃之供款即時歸於僱員。

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼介乎18%至20%之比例向退休計劃作出供款。參加計劃之員工有權獲得相等於按其退休時工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團對於與此等計劃相關之退休金福利再無其他重大付款責任。

30 載於綜合資產負債表之所得稅

(a) 載於綜合資產負債表之即期稅項指：

	本集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
可收回即期稅項：		
中國企業所得稅	1,883	10,643
中國土地增值稅	2,666	1,120
	4,549	11,763
應付即期稅項：		
中國企業所得稅	53,836	48,014
中國土地增值稅	33,486	36,214
	87,322	84,228

財務報表附註

(以港元列示)

30 載於綜合資產負債表之所得稅 (續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產／(負債)部分及年內變動如下：

以下項目產生之遞延稅項：	重估物業 千元	土地增值稅 千元	視作分派 千元	總計 千元
於二零零八年一月一日	(14,682)	26,297	—	11,615
匯兌調整	(527)	1,797	—	1,270
計入損益賬	57,125	5,153	—	62,278
計入儲備	2,413	—	—	2,413
收購附屬公司	(999,281)	—	—	(999,281)
出售附屬公司	3,201	(23,889)	—	(20,688)
計入少數股東權益	1,473	—	—	1,473
於二零零八年十二月三十一日	(950,278)	9,358	—	(940,920)
於二零零九年一月一日	(950,278)	9,358	—	(940,920)
匯兌調整	(23)	28	11	16
計入損益賬	(34,594)	(548)	—	(35,142)
計入儲備	(201)	—	7,964	7,763
計入少數股東權益	(335)	—	419	84
於二零零九年十二月三十一日	(985,431)	8,838	8,394	(968,199)

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產淨值	8,838	9,358
於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債淨額	(977,037)	(950,278)
	(968,199)	(940,920)



30 載於綜合資產負債表之所得稅 (續)

(c) 尚未確認之遞延稅項資產

根據附註1(q)所載之會計政策，本集團並未就69,190,000元(二零零八年：43,639,000元)之累計稅項虧損確認遞延稅項資產，因為有關實體於相關稅務司法管轄區將不可能獲得可動用虧損之未來應課稅溢利。根據當前稅務法律，在中國產生之稅項虧損可在五年內結轉，在中國以外地區產生之本集團稅項虧損可無限期予以結轉。

31 資本及儲備

(a) 權益部分變動

本集團綜合權益之每個組成部分之期初和期末結餘之對賬，載列於綜合股權變動表。下表載列本公司個別權益組成部分在年初與年末之間之變動詳情：

附註	股本 千元	股份溢價 千元	資本儲備 千元	特別儲備 千元	可換股債券		總計 千元
					股本儲備 千元	累計虧損 千元	
於二零零八年一月一日之結餘	29,633	34,708	7,324	127,961	—	(66,146)	133,480
二零零八年之股權變動							
發行可換股債券	—	—	—	—	157,393	—	157,393
發行股份	31(b) 11,418	44,528	—	—	—	—	55,946
已行使可換股債券	31(b) 68,200	112,995	—	—	(19,866)	—	161,329
出售附屬公司	—	—	(4,286)	—	—	—	(4,286)
本年度全面收入總額	—	—	—	—	—	(5,003)	(5,003)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日之結餘	109,251	192,231	3,038	127,961	137,527	(71,149)	498,859
二零零九年之股權變動							
已行使可換股債券	31(b) 2,600	4,734	—	—	(757)	—	6,577
本年度全面收入總額	—	—	—	—	—	(99,878)	(99,878)
於二零零九年 十二月三十一日之結餘	111,851	196,965	3,038	127,961	136,770	(171,027)	405,558

年內並無宣派、建議或支付任何股息(二零零八年：無)。

財務報表附註

(以港元列示)

31 資本及儲備 (續)

(b) 股本

	二零零九年		二零零八年	
	股份數目 千股	款項 千元	股份數目 千股	款項 千元
法定股本：				
每股面值0.1元之普通股	10,000,000	1,000,000	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足：				
每股面值0.1元之普通股				
於一月一日	1,092,507	109,251	296,330	29,633
收購附屬公司時發行股份(附註i)	—	—	114,177	11,418
行使可換股債券(附註ii)	26,000	2,600	682,000	68,200
於十二月三十一日	1,118,507	111,851	1,092,507	109,251

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並有權於本公司會議上按每股一票投票表決。所有普通股就本公司剩餘資產享有同等權利。

於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，股本有如下變動：

- (i) 於二零零八年一月二十一日，本公司向陳先生發行114,177,000股每股面值0.10元之普通股，作為收購Amazing Wise Limited之部分代價。所發行股份於收購日期之公允值為55,946,000元。
- (ii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，因行使本公司可換股債券附帶之兌換權而按兌換價每股0.50元發行26,000,000股每股面值0.10元之普通股(二零零八年：682,000,000股普通股)(可換股債券詳情請參閱附註28)。



31 資本及儲備 (續)

(c) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價之使用受百慕達一九八一年公司法規管。

(ii) 資本儲備

於二零零二年本公司進行重組及上市時，本公司之實益擁有人蘇邦俊先生、International Offshore Development Limited (「International Offshore」)、正輝國際發展有限公司及Future Opportunity Limited (以下統稱「彌償保證人」)，與本公司訂立稅項彌償契約。據此，就本集團任何成員公司因或參考於本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市之日期(「上市日期」)或之前賺取、應計或收取之任何收入、溢利或收益，或參考上市日期或之前正發生或視為發生之任何行動、交易或事件，而可能須支付之土地增值稅，彌償保證人共同及個別根據若干條款及條件承諾向本公司提供彌償保證。本公司及本集團之資本儲備指彌償保證人估計應付之土地增值稅彌償保證。

(iii) 特別儲備

本集團特別儲備指本公司所收購附屬公司之股本面值總額與本公司就集團重組所發行之股份面值之差額。

本公司特別儲備指本公司所收購附屬公司之資產淨值總額與本公司就集團重組所發行之股份面值之差額。

(iv) 匯兌儲備

本集團之匯兌儲備包括換算香港境外業務之財務報表產生之所有外匯差額。

該儲備乃根據附註1(t)所載之會計政策處理。

(v) 可換股債券權益儲備

可換股債券權益儲備指發行所得款項超出可換股債券之未來利息及本金付款之現值之部分，而該現值乃使用於發行日期並無兌換權之類似債務所適用之市場利率進行折現。

(vi) 可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，本公司並無可供分派予股東之任何儲備(二零零八年：無)。於二零零九年十二月三十一日，本公司之股份溢價賬及特別儲備分別為196,965,000元及127,961,000元，於百慕達一九八一年公司法第54條所規定之若干情況下扣除累計虧損後可供分派予股東。

財務報表附註

(以港元列示)

31 資本及儲備 (續)

(d) 資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持良好之信貸評級及穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高對股東之回報。

本集團管理其資本結構，並按經濟情況變動作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會發行新股份。本年度並無就有關目標、政策或程序作出變動。

本集團使用資本負債比率(定義為以淨負債除以淨負債與總權益之和)監控資本。淨負債按綜合資產負債表內所示之銀行貸款(包括即期及非即期部分)、承兌票據及可換股債券減現金及銀行結存計算。總權益載於綜合資產負債表內。本集團旨在維持合理水平之資本負債比率。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之淨資本負債比率如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
銀行貸款	1,202,018	893,478	—	—
承兌票據	60,000	108,691	60,000	108,691
可換股債券	1,267,706	1,178,409	1,267,706	1,178,409
債務總額	2,529,724	2,180,578	1,327,706	1,287,100
減：銀行及手頭現金及 受限制銀行存款	(336,485)	(88,915)	(998)	(6)
經調整負債淨額	2,193,239	2,091,663	1,326,708	1,287,094
總權益	276,200	224,792	405,558	498,859
資本負債比率	88.82%	90.30%	76.59%	72.07%

本公司及其任何附屬公司不受外部施加之資本規定限制。



32 金融風險管理及公允值

信貸、流動資金、利率及貨幣風險在本集團一般業務過程中出現。

下文呈列本集團所承受之上述風險，以及本集團管理該等風險所採用之財務風險管理政策及慣常做法：

(a) 信貸風險

本集團並無任何集中信貸風險。銀行存款存放於信譽良好之金融機構。本集團之信貸風險涉及銀行存款、受限制銀行存款、借予一名股東之貸款以及貿易及其他應收款項之結餘總額。

就銀行及金融機構而言，存款僅存放於信譽良好之銀行。借予一名股東之貸款屬本公司一名股東之現金墊款，而該股東同時身為本公司可換股債券及承兌票據之持有人。因此，不大可能形成壞賬。

就銷售物業產生之貿易應收款項而言，本集團透過在交付物業前收取全數現金管理信貸風險。本集團已制定政策以確保採取後進行動收回逾期債務。本集團亦定期審閱各項個別貿易應收款項結餘之可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足之減值虧損。此外，本集團已為部分物業單位買家安排銀行融資，並提供擔保以作為該等買家還款責任之抵押。有關該等擔保之詳細披露載於附註34。

若無計及所持有之任何抵押品，則最高信貸風險為資產負債表內各項金融資產之賬面值扣除任何減值撥備。除了於附註34所載之本集團所提供之財務擔保，本集團並無提供任何其他擔保而使本集團面對信貸風險。於結算日，最高信貸風險為與該等財務擔保有關之信貸風險，乃於附註34作出披露。

有關本集團因貿易及其他應收款項引致之信貸風險之詳細披露載於附註22。

財務報表附註

(以港元列示)

32 金融風險管理及公允值 (續)

(b) 流動資金風險

本集團旗下之個別營運實體負責自行管理其現金，包括進行短期現金盈餘投資及籌措貸款以應付預期現金需求，惟倘借貸超過預先釐定之若干授權水平時，須取得本公司董事會之批准。本集團的政策為定期監控其流動資金需求及其借貸契約的合規情況，確保其維持充裕現金儲備及取得主要金融機構足夠承諾信貸融資，以應付長短期流動資金需求。

下表列出本集團及本公司之非衍生金融負債於結算日之餘下合約期限。這是基於合約未折現現金流(包括根據合約利率，或如為浮動利率則為於結算日之利率，計算之利息支出)及本集團及本公司最早須還款之日期計算。

本集團：

	二零零九年				總計	資產負債表 賬面值 千元
	已訂約未折現現金流					
	一年內 或按要求 千元	一年以上 但兩年以內 千元	兩年以上 但五年以內 千元	五年以上 千元		
貿易及其他應付款項	383,938	—	—	—	383,938	383,938
承兌票據	60,000	—	—	—	60,000	60,000
銀行貸款	263,970	1,009,308	35,082	9,668	1,318,028	1,202,018
可換股債券	—	—	—	2,347,712	2,347,712	1,267,706
	707,908	1,009,308	35,082	2,357,380	4,109,678	2,913,662

	二零零八年				總計	資產負債表 賬面值 千元
	已訂約未折現現金流					
	一年內 或按要求 千元	一年以上 但兩年以內 千元	兩年以上 但五年以內 千元	五年以上 千元		
貿易及其他應付款項	340,626	—	—	—	340,626	340,577
承兌票據	110,000	—	—	—	110,000	108,691
銀行貸款	182,196	80,883	795,936	12,558	1,071,573	893,478
可換股債券	—	—	—	2,360,712	2,360,712	1,178,409
	632,822	80,883	795,936	2,373,270	3,882,911	2,521,155



32 金融風險管理及公允值 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

本公司：

	二零零九年			資產負債表 賬面值 千元
	已訂約未折現現金流			
	一年內或 按要求 千元	超過五年 千元	總計 千元	
其他應付款項	259,940	—	259,940	259,940
承兌票據	60,000	—	60,000	60,000
可換股債券	—	2,347,712	2,347,712	1,267,706
	319,940	2,347,712	2,667,652	1,587,646

	二零零八年			資產負債表 賬面值 千元
	已訂約未折現現金流			
	一年內或 按要求 千元	超過五年 千元	總計 千元	
其他應付款項	29,031	—	29,031	29,031
承兌票據	110,000	—	110,000	108,691
可換股債券	—	2,360,712	2,360,712	1,178,409
	139,031	2,360,712	2,499,743	1,316,131

如以上分析所示，本集團為數263,970,000元(二零零八年：182,196,000元)之銀行貸款須於二零一零年償還。

董事經計及來自一名股東之財務支援之影響後，認為按持續經營基準編製財務報表乃屬恰當。董事最終認為本公司有足夠營運資金為其未來12個月之營運提供資金，並可持續經營。

財務報表附註

(以港元列示)

32 金融風險管理及公允值 (續)

(c) 利率風險

本集團之利率風險主要來自長期借款。按浮動利率及固定利率借入之借款使本集團分別承受現金流量利率風險及公允值利率風險。管理層監控之本集團利率狀況載列下文(i)。

(i) 利率狀況

下表詳列本集團及本公司之借款於結算日之利率狀況：

本集團：

	二零零九年		二零零八年	
	實際利率	千元	實際利率	千元
	%		%	
固定利率借款：				
— 承兌票據	—	60,000	8.0	108,691
— 可換股債券	8.0	1,267,706	8.0	1,178,409
— 銀行貸款	2.8	117,000	—	—
		1,444,706		1,287,100
浮動利率借款：				
— 銀行貸款	1.4~6.0	1,085,018	2.8~7.7	893,478
總借款		2,529,724		2,180,578



32 金融風險管理及公允值 (續)

(c) 利率風險 (續)

(i) 利率狀況 (續)

本公司：

	二零零九年		二零零八年	
	實際利率		實際利率	
	%	千元	%	千元
固定利率借款：				
— 承兌票據	—	60,000	8.0	108,691
— 可換股債券	8.0	1,267,706	8.0	1,178,409
借款總額		1,327,706		1,287,100

(ii) 敏感性分析

於二零零九年十二月三十一日，估計利率整體上升／下降100個基點，在所有其他變數保持不變之情況下，本集團除稅後溢利將分別減少／增加約3,991,000元（二零零八年：除稅後虧損增加／減少約1,006,000元）。利率變動對綜合權益之其他組成部分並無影響。

上述敏感度分析顯示本集團之除稅後溢利／虧損（及保留溢利／累計虧損）與綜合權益之其他部分可能產生之即時變動。敏感度分析假設利率變動於結算日已經發生，並已用於重新計量本集團所持有並於結算日使本集團面對利率風險之金融工具。對於由本集團於結算日所持有之浮動利率工具所產生之現金流量利率風險，本集團之除稅後溢利／虧損（及保留溢利／累計虧損）與綜合權益之其他部分所受之影響是以利率變動對利息開支產生之年化影響作估計。二零零八年之敏感性分析乃以相同基準進行。

(d) 貨幣風險

本集團主要以人民幣經營業務，惟可換股債券及承兌票據是以港元列值除外。本集團中國附屬公司之功能貨幣為人民幣，該等公司並無重大貨幣資產或負債以除人民幣外之其他貨幣列值。本集團於中國境外之附屬公司之功能貨幣為港元，該等公司並無重大貨幣資產或負債以除港元外之其他貨幣列值。因此，本集團承受之外匯風險輕微。

本集團並無訂立任何遠期外匯合約。

財務報表附註

(以港元列示)

32 金融風險管理及公允值 (續)

(e) 公允值

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司按成本或攤銷成本計量之金融工具賬面值與其公允值並無重大差異，惟以下除外：

	二零零九年		二零零八年	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值
	千元	千元	千元	千元
可換股債券	1,267,706	1,372,229	1,178,409	1,278,402

可換股債券負債部分之公允值乃按未來現金流量以類似金融工具當時市場利率折現至現值進行估計。

33 承擔

(a) 財務報表之已訂約但未發備之資本承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千元	千元	千元	千元
已訂約土地及發展成本 房地產發展活動	559,203	896,826	—	—

(b) 於二零零九年十二月三十一日，根據不可取消經營租約而於未來就物業最少應付之租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千元	千元	千元	千元
一年內	135	170	—	—
一至五年	—	111	—	—
	135	281	—	—

本集團根據經營租約租賃若干物業。最初租期為五年，可於重新協商所有條款後續期。概無租約包括或然租金。



34 或然負債

本集團為若干本集團物業買家安排銀行融資，並提供擔保以作為該等買家還款責任之抵押。該等擔保於以下較早者發生時終止：(i)於擔保登記完成時發出房產證；或(ii)物業買家償付按揭貸款。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團須負責償還拖欠之按揭貸款以及應計利息及違約買家結欠銀行之罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業之合法業權。本集團之擔保期由授出按揭貸款當日起計。本公司董事認為財務擔保之公允值並不重大。

於結算日，就授予本集團物業買家之按揭授信而給予銀行之擔保款額如下：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
就授予本集團物業買家之按揭授信 而給予銀行之擔保款額	105,241	72,190

董事亦認為，倘買家拖欠銀行款項，有關物業之公允市值能夠彌補拖欠之按揭貸款。

財務報表附註

(以港元列示)

35 重大關連人士交易

(a) 與主要管理人員之交易

本集團之主要管理人員薪酬(包括已付本公司董事之款項,如附註7所披露)如下:

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
短期僱員福利	2,104	4,216

薪酬總額已計入「員工成本」(見附註5(b))。

(b) 其他關連人士交易

於二零零八年十二月二日,本集團將CFL Properties集團出售予本公司股東International Offshore,代價為134,000,000元,並錄得收益30,061,000元。

有關借予一名股東之貸款之詳情請參閱附註19。

有關應付予一名股東之承兌票據及可換股債券之詳情請分別參閱附註26及附註28。

其他應收/應付關連人士款項載於附註22及24。



36 收購及出售附屬公司

(a) 收購附屬公司

於二零零八年一月二十一日，本集團向陳先生收購Amazing Wise Limited(「Amazing Wise」)全部已發行股本。協定總代價3,008,800,000元由本公司透過(i)發行本金額250,000,000元之承兌票據(附註26)；(ii)發行本金額2,701,711,500元之可換股債券(附註28)；及(iii)以每股0.50元之價格發行114,177,000股每股0.10元之本公司普通股支付。

收購對本集團於收購日之資產及負債之影響如下：

	收購前 賬面值 千元	公允值調整 千元	收購時 所確認 之價值 千元
物業、廠房及設備	5,731	(2,889)	2,842
預付租金	8,250	16,950	25,200
在建物業	332,254	2,409,284	2,741,538
貿易及其他應收款項	1,567	—	1,567
借予一名股東之貸款	310,497	—	310,497
銀行及手頭現金	7,902	—	7,902
貿易及其他應付款項	(203,315)	—	(203,315)
銀行貸款	(499,823)	—	(499,823)
應付即期稅項	(1,118)	—	(1,118)
遞延稅項負債	—	(999,281)	(999,281)
	(38,055)	1,424,064	1,386,009
少數股東權益			(75,551)
所收購可識別資產及負債淨值			1,310,458
因收購而確認之商譽如下：			
代價：			
已發行承兌票據，按公允值			240,486
已發行可換股債券，按公允值			1,408,808
已發行股份，按公允值(附註31(a))			55,946
減所收購可識別資產及負債淨值			(1,310,458)
商譽			394,782
收購附屬公司之已付現金			—
所收購附屬公司之銀行及手頭現金			7,902
現金流入淨額			7,902

財務報表附註

(以港元列示)

36 收購及出售附屬公司 (續)

(b) 出售附屬公司

於二零零八年，本公司出售本公司之全資附屬公司China Fair Land Properties Limited及其附屬公司(統稱「CFL Properties集團」)，代價為134,310,000元。

	二零零八年 千元
所出售資產／(負債)淨值：	
投資物業	129,638
物業、廠房及設備	13,633
預付租金	2,936
遞延稅項資產	23,889
待售物業	88,664
貿易及其他應收款項	107,302
銀行及手頭現金	1,285
貿易及其他應付款項	(57,241)
應付即期稅項	(159,169)
遞延稅項負債	(3,201)
	<hr/>
	147,736
少數股東權益	(15,296)
	<hr/>
所出售可識別資產及負債淨值	132,440
	<hr/>
因出售而確認之出售收益如下：	
代價：	
已收現金	14,089
抵銷應付一名股本持有人之控股公司之結餘	44,587
抵銷應付一名董事之款項	39,950
計入應收一名股本持有人款項之未償還結餘	35,684
減所出售可識別資產及負債淨值	(132,440)
出售時撥入匯兌儲備	28,191
	<hr/>
出售收益	30,061
	<hr/>



36 收購及出售附屬公司 (續)

(b) 出售附屬公司 (續) :

有關出售附屬公司之現金及現金等值物之流入淨額分析如下：

	二零零八年 千元
已收現金	14,089
銀行及手頭現金	(1,285)
	<hr/>
有關出售附屬公司之現金及現金等值物之流入淨額	12,804

37 比較數字

由於採用香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列及香港財務報告準則第8號經營分部，若干比較數字已予調整，以符合本年度之呈列方式，以及就有關二零零九年首次披露之項目提供比較數字。有關變動之詳情已於附註2披露。

38 會計判斷及估計

在編製財務報告時所用之判斷及估計按過往經驗及其他因素(包括相信當時情況下合理發生之預期未來事項)作出評估。本集團作出有關未來之估計及假設。存在可能對下一財政年度之資產及負債賬面值產生重大影響之估計及假設載列如下：

(a) 投資物業

公允值之最佳憑證為同類租約及其他合約於活躍物業市場之現行價格。倘缺乏此方面資料，本集團在合理公允值估計範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，本集團考慮多方面資料，其中包括：

- 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)之物業當時在活躍市場上之價格，並就該等差異作出調整；
- 活躍程度稍遜之市場上相類物業之近期價格，並作出調整以反映該等價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化；及

38 會計判斷及估計 (續)

(a) 投資物業 (續)

- 根據未來現金流量之可靠估計所作折現現金流量預測源自任何現有租約及其他合約之條款及(在可能情況下)外在證據(如地點及狀況相同之類似物業現行市場租值)，並採用反映當時市場對有關現金流量金額及時間之不確定性之折現率計算。

(b) 所得稅

(i) 中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備須作出重大判斷。日常業務過程中有大量交易及計算無法確定最終釐定之稅額。若該等事項之最終稅項結果與初次記錄之金額不同，其差額將影響作出該等釐定年度就所得稅及遞延稅項作出之撥備。

(ii) 中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，土地增值稅之實施及處理在中國城市之稅務管轄區之間存在差異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關最終確定其中國土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。本集團基於管理層根據對稅收法規之理解而作出之最佳估計確認該等中國土地增值稅。最終稅項結果可能有別於初次記錄之金額，而該等差異將影響經已與地方稅務機關作出有關確定之年度所得稅稅項撥備。

(iii) 遞延稅項資產及負債

倘管理層認為可能有可動用暫時差異或稅項虧損之未來應課稅溢利，則確認與若干暫時差異及稅項虧損相關之遞延稅項資產。其實際動用之結果或有不同。倘該等事項之最終稅項結果有別於初次記錄之金額，則確認與若干暫時差異相關之遞延稅項負債，有關差異將影響作出該等釐定年度之所得稅開支。

39 截至二零零九年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮譯之可能影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈截至二零零九年十二月三十一日止年度尚未生效之若干修訂、新訂準則及詮譯，本財務報表並無採納該等修訂、新訂準則及詮譯。

本集團正就預期首次應用該等修訂造成之影響進行評估，目前認為，採納該等修訂、新訂準則及詮譯對本集團之經營業績及財務狀況不會造成重大影響。

財務概要



截至二零零九年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

截至十二月三十一日止年度

	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
業績					
營業額	107,099	56,682	136,321	149,029	426,086
除稅前溢利／(虧損)	26,907	1,460	83,953	(555,146)	146,546
所得稅(開支)／沖回	(2,163)	(40,570)	(57,982)	25,009	(63,070)
本年度溢利／(虧損)	24,744	(39,110)	25,971	(530,137)	83,476
本公司權益股東					
應佔溢利／(虧損)	20,459	(22,469)	18,406	(503,523)	11,217
少數股東權益	4,285	(16,641)	7,565	(26,614)	72,259
本年度溢利／(虧損)	24,744	(39,110)	25,971	(530,137)	83,476

於十二月三十一日

	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
資產及負債					
資產總值	647,354	642,708	766,003	3,997,214	4,648,574
負債總值	(311,178)	(332,402)	(408,665)	(3,772,422)	(4,372,374)
資產淨值	336,176	310,306	357,338	224,792	276,200
本公司權益股東應佔權益	266,694	256,919	294,388	135,942	116,908
少數股東權益	69,482	53,387	62,950	88,850	159,292
權益總額	336,176	310,306	357,338	224,792	276,200

物業組合

1 主要在建物業

位置	擬定用途	竣工階段	預計竣工日期	地盤總面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	本集團 的權益 (%)
寧波江北區 洪塘投資創業園區 長興路 6號地盤	住宅及商業	發展中	二零一二年 十一月	33,136	58,983	37.50%
寧波慈溪龍山鎮地盤	商業	發展中	二零一一年 七月	17,514	28,656	26.25%
福建福州市 鼓樓區五四路 128號	住宅及商業	發展中	二零一一年 十二月	24,982	219,957	95%
福建福州市 鼓樓區 湖東北路	商業	發展中	二零一二年 一月	6,035	48,570	100%



2 主要轉售物業

位置	擬定用途	建築面積 (平方米)	本集團的權益 (%)
寧波江北區 洪塘中路	商業	29,269	33.75%
寧波灣頭鄉 永紅村育才路288號 繁景花園(第三期)	商業 住宅	61 147	37.50% 37.50%
寧波中興東路 幸福苑(第一及二期) 錦繡花園	住宅	489	37.50%
寧波中興東路 幸福苑(第四期) 文景花園	住宅 停車場	212 153	37.50%
寧波奉化溪口鎮溪南 盛世桃源	住宅	2,086	37.50%
寧波江北區 洪塘投資創業園區 長興路6號地盤 盛世嘉苑一期	住宅 商業 停車場	1,509 5,291 2,205	37.50%

物業組合

3 主要持作投資物業

位置	現有用途	租期
寧波江北區 洪塘中路354-360號 商舖1-15至1-18號	商業	中期
寧波江北區 翠柏路 第416、416-1及416-2號 第1及2層部分	商業	中期
洪塘中路與長陽路交界 姚江新都大廈	商業	中期
寧波江北區 長陽東路165號	商業	中期

4 主要持作自用物業

位置	現有用途	總建築面積 (平方米)	本集團的權益 (%)
中國江蘇省 蘇州 平江區 白塔東路 桐芳苑51號房	閒置	130	37.50%
寧波灣頭鄉 永紅村育才路282至286號 繁景花園	會所 商業	960 422	37.50% 37.50%



4 主要持作自用物業 (續)

位置	現有用途	總建築面積 (平方米)	本集團的權益 (%)
中國浙江省 寧波江北區 灣頭鄉 永紅村育才路288號 繁景花園	幼稚園	2,520	37.50%
中國浙江省 寧波江北區 範江岸路271-1、273、275及 275-1號 1至3層部分	辦公室	1,726	37.50%
香港 金鐘道89號 力寶中心 第二座 34樓3401室	辦公室	1,686	100%
中國浙江省 寧波江東區 中興路327號、 331-1號、339號、341號、341-1號、361號	商業	830	37.50%
中國浙江省 寧波 樟樹街1號、111-121號	商業	1,193	37.50%