

以下是本公司獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製的報告全文，以供載入本文件。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

### 緒言

以下為吾等就萊蒙國際集團有限公司(前稱萊蒙集團有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之財務資料，包括 貴集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一零年九月三十日止九個月(「相關期間」)之合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及 貴集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年九月三十日之合併資產負債表，連同其附註(「財務資料」)所作之報告，以供載入於二零一一年●月●日刊發的 貴公司文件(「文件」)。

貴公司於二零零九年八月二十五日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經綜合及經修訂)註冊成立為獲豁免有限責任公司。根據本文件「歷史、重組及企業架構」一節所詳述於二零一零年十二月三日完成之集團重組(「重組」)， 貴公司成為 貴集團現時旗下各附屬公司的控股公司(詳情載於下文A節)。除上述重組外， 貴公司自其註冊成立日期以來並無經營任何業務。

於本報告日期，由於 貴公司、萊蒙國際(英屬處女群島)有限公司、仲邦企業有限公司、Fortune Mega International Limited、東冠發展有限公司、富盛集團有限公司、港榮有限公司、盛滿有限公司、Main Century Limited、常州市萊蒙物業服務有限公司(前稱常州市萊蒙物業管理有限公司)、常州萊蒙廣告有限公司、常州萊蒙商業管理有限公司、常州萊蒙

鵬源太湖灣房地產開發有限公司、萊蒙置業(富陽)有限公司、深圳萊蒙俊達信息諮詢有限公司、深圳萊蒙俊利信息諮詢有限公司、深圳萊蒙泰盛信息諮詢有限公司、萊蒙祥盈信息諮詢(深圳)有限公司、深圳市青霖沅園林景觀有限公司、深圳市精溢雅裝飾工程有限公司、深圳市萊水天投資管理有限公司及水榭花都房地產(香港)有限公司，自註冊成立／成立日期以來並無經營任何業務，或者為投資控股公司且註冊成立／成立所在司法權區之相關法規及法例並無法定審核的規定，故並無為上述公司編製經審核財務報表。

現時組成 貴集團之所有公司均採納十二月三十一日為其財政年度年結日。於相關期間 貴集團各公司須進行審核的詳情及各自核數師的名稱乃載列於C節附註33。該等公司之法定財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)或中華人民共和國(「中國」)的相關會計規則及法規編製而成。

貴公司董事已根據下文A節所載之編製基準及下文C節所載之會計政策編製 貴集團於相關期間之合併財務報表(「相關財務報表」)。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度以及截至二零一零年九月三十日止九個月之相關財務報表乃由吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港核數準則進行審核。

財務資料乃由 貴公司董事根據相關財務報表未經任何調整而編製，符合香港公司條例以及香港●有限公司證券●規則(「●規則」)適用的披露規定。

### 董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露要求以及●規則適用的披露規定編製及真實而公平地列報該等財務資料，包括負責設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務資料有關的內部監控，以使財務資料並無因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及根據情況作出合理之會計估計。

吾等的責任是根據程序對財務資料發表意見。

### 意見基準

就本報告而言，吾等已對相關財務報表進行檢查，並根據香港會計師公會發佈的核數指引「文件及申報會計師」(公告第3.340號)進行吾等認為必要的合適程序，作為吾等達致財務資料意見之基準。

吾等並無審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團於二零一零年九月三十日後任何期間的任何財務報表。

## 意見

吾等認為，就本報告而言，根據下文A節所載的呈報基準及下文C節所載之會計政策編製之財務資料已真實而公平地反映 貴集團於相關期間之合併業績及現金流量，以及 貴集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年九月三十日之業務狀況。

## 相應財務資料

就本報告而言，根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」，吾等亦已審閱 貴集團截至二零零九年九月三十日止九個月之未經審核相應中期財務資料，包括合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其附註（「相應財務資料」），該等資料由董事負責編製。

貴公司董事負責根據財務資料所採納的相同基準編製相應財務資料。吾等的責任為基於吾等的審閱對相應財務資料作出結論。

審閱工作包括主要向負責財務及會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港核數準則進行審核的範圍小，所以不能保證吾等會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，吾等不會對相應財務資料發表任何審核意見。

根據吾等的審閱工作，就本報告而言，吾等並沒有注意到任何事項，使吾等相信相應財務資料在所有重大方面沒有按照財務資料所採納的相同基準編製。

## A 呈報基準

黃俊康先生（「黃先生」）實益擁有及控制多間開曼群島、英屬處女群島（「英屬處女群島」）、香港及中國公司，該等公司主要從事投資控股、物業發展、物業投資、酒店經營以及提供物業管理及相關服務業務。為籌備 貴公司股份於香港●有限公司●， 貴公司已進行重組。有關詳情請參閱本文件「歷史、重組及企業架構」一節。

所有參與重組的公司於重組前及重組後均由黃先生控制。由於該控制權並非屬過渡性質，因此黃先生的風險及利益延續。因此重組被視為共同控制下的業務合併，並已採用會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」。財務資料假設 貴集團一直存在而編製。參與重組的公司之資產淨值以控制方所認為的現有賬面值合併計算。

本報告B節所載 貴集團於相關期間的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括現時組成 貴集團之各公司（或倘各公司乃於二零零七年一月一日後收購／註冊成立／成立，則由收購／註冊成立／成立日期至二零一零年九月三十日止期間）之經營業績，猶如現有集團架構已於相關期間內一直存在。本報告B節所載 貴集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年九月三十日之合併資產負債表已予以編製，以呈列現時組成 貴集團之各公司於該等日期之業務狀況，猶如現有集團架構已於各日期一直存在。

對富盛集團有限公司、港榮有限公司及Fortune Mega International Limited的全部權益之收購分別於二零零八年一月四日、二零零八年一月四日及二零零八年六月十八日進行，並已根據香港財務報告準則第3號「業務合併」按收購會計法列賬。

集團內公司間之結餘及交易將於編製財務資料時予以全數對銷。

附錄一

會計師報告

於本報告日期，貴公司於下列附屬公司擁有直接或間接權益，該等公司均為於中國成立之私人公司(除另有說明外)，其詳情載列如下：

附屬公司名稱(附註)	已發行及已繳足 股本／註冊資本	所有權權益比率			主要業務
		貴集團之 實際權益	由 貴公司 持有	由附屬 公司持有	
萊蒙國際(英屬處女群島)有限公司 (於英屬處女群島註冊成立) . . . . .	11,765 港元	100%	100%	—	投資控股
東冠發展有限公司 (於英屬處女群島註冊成立) . . . . .	1 美元	100%	—	100%	投資控股
萊蒙國際(龍華)有限公司(於香港註冊成立) . . . . .	10,000,000 港元	100%	—	100%	投資控股
萊蒙房地產(深圳)有限公司 . . . . .	80,000,000 港元	100%	—	100%	物業發展及投資
葉蒙(香港)有限公司 (前稱為萊蒙房地產(香港)有限公司) (於香港註冊成立) . . . . .	200,000 美元	100%	—	100%	提供物業管理及 相關服務
深圳萊蒙俊利信息諮詢有限公司 . . . . .	人民幣1,000,000 元	100%	—	100%	暫無業務
深圳市萊蒙商業管理有限公司 . . . . .	人民幣500,000 元	100%	—	100%	提供物業管理及 相關服務
常州市萊蒙物業服務有限公司(前稱為 常州市萊蒙物業管理有限公司) . . . . .	人民幣3,000,000 元	100%	—	100%	提供物業管理及 相關服務

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱(附註)	已發行及已繳足 股本／註冊資本	貴集團之 實際權益	所有權權益比率		主要業務
			由 貴公司 持有	由附屬 公司持有	
常州萊蒙商業管理有限 公司 . . . . .	人民幣500,000元	100%	—	100%	提供物業管理及 相關服務
杭州萊蒙商業管理有限 公司 . . . . .	人民幣500,000元	100%	—	100%	提供物業管理及 相關服務
常州萊蒙廣告有限 公司 . . . . .	人民幣500,000元	100%	—	100%	提供廣告服務
Main Century Limited (於英屬處女群島 註冊成立) . . . . .	1美元	100%	—	100%	投資控股
盛興地產發展(集團) 有限公司(於香港 註冊成立) . . . . .	1港元	100%	—	100%	投資控股
富盛集團有限公司 (於英屬處女群島 註冊成立) . . . . .	13,448美元	100%	—	100%	投資控股
港榮有限公司(於英屬 處女群島註冊 成立) . . . . .	1美元	100%	—	100%	投資控股
盛滿有限公司(於英屬 處女群島註冊 成立) . . . . .	1,000美元	100%	—	100%	投資控股
盛興地產控股有限公司 (於香港註冊成立) . . . . .	10,000港元	100%	—	100%	投資控股
泰祥信息諮詢(深圳) 有限公司 . . . . .	1,000,000港元	100%	—	100%	投資控股
深圳市盛興信息諮詢 有限公司 . . . . .	人民幣10,500,000元	100%	—	100%	投資控股

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱(附註)	已發行及已繳足 股本／註冊資本	所有權權益比率			主要業務
		貴集團之 實際權益	由 貴公司 持有	由附屬 公司持有	
深圳深國投房地產開發 有限公司 . . . . .	人民幣340,100,000元	100%	—	100%	投資控股、物業 發展及投資
常州萊蒙水榭花都 房地產開發有限公司	31,500,000美元	100%	—	100%	物業發展及投資
深圳市華龍房地產開發 有限公司 . . . . .	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
東莞市深國投房地產 開發有限公司 . . . . .	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
深圳市祥盛信息諮詢 有限公司 . . . . .	人民幣5,000,000元	100%	—	100%	為集團成員公司 提供諮詢服務
深圳市水榭花都房地產 有限公司 . . . . .	人民幣331,384,021元	100%	—	100%	物業發展及投資
深圳萊蒙俊達信息諮詢 有限公司 . . . . .	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	為集團成員公司 提供諮詢服務
水榭花都房地產(香港) 有限公司 . . . . .	9,990,000美元	100%	—	100%	暫無業務
萊蒙國際(深圳)有限 公司(於香港註冊 成立) . . . . .	1港元	100%	—	100%	投資控股
祥康信息諮詢(深圳) 有限公司 . . . . .	1,000,000港元	100%	—	100%	為集團成員公司 提供諮詢服務
仲邦企業有限公司 (於英屬處女群島 註冊成立) . . . . .	100美元	100%	—	100%	投資控股

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱 (附註)	已發行及已繳足 股本／註冊資本	貴集團之 實際權益	所有權權益比率		主要業務
			由 貴公司 持有	由附屬 公司持有	
光德投資有限公司 (於香港註冊成立) . . .	26,000,000 港元	100%	—	100%	投資控股
常州萊蒙都會置業有限 公司 . . . . .	20,000,000 美元	100%	—	100%	物業發展及投資
Fortune Mega International Limited (於英屬處女群島 註冊成立) . . . . .	1 美元	100%	—	100%	投資控股
Scarborough China Holdings Limited (於香港註冊成立) . . .	1 港元普通股／ 19,386,353 美元 優先股	100%	—	100%	投資控股
萊蒙置業(成都)有限 公司(前稱為謝菲聯 置業(成都)有限 公司) . . . . .	37,500,000 美元	100%	—	100%	物業發展及投資
萊蒙國際(余杭)有限 公司(於香港註冊 成立) . . . . .	1 港元	100%	—	100%	投資控股
萊蒙國際(余杭)置業 有限公司 . . . . .	20,000,000 美元	100%	—	100%	物業發展及投資
萊蒙國際(浙江)有限 公司(於香港註冊 成立) . . . . .	1 港元	100%	—	100%	投資控股
萊蒙祥俊信息諮詢 (深圳)有限公司 (前稱為祥俊信息 諮詢(深圳)有限 公司) . . . . .	1,000,000 港元	100%	—	100%	為集團成員公司 提供諮詢服務

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱(附註)	已發行及已繳足 股本／註冊資本	所有權權益比率			主要業務
		貴集團之 實際權益	由 貴公司 持有	由附屬 公司持有	
深圳萊蒙泰盛信息諮詢 有限公司 . . . . .	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	暫無業務
萊蒙國際(太湖灣)開發 有限公司(前稱為 Mark Creation Limited) (於香港註冊成立) . . .	1港元	100%	—	100%	投資控股
萊蒙國際(西溪)有限 公司(於香港註冊 成立) . . . . .	1港元	100%	—	100%	投資控股
深圳市萊蒙物業服務 有限公司 . . . . .	人民幣3,000,000元	100%	—	100%	提供物業管理服務
常州萊蒙鵬源太湖灣 房地產開發有限公司	49,800,000美元	100%	—	100%	物業發展及投資
萊蒙置業(富陽) 有限公司 . . . . .	59,990,000美元	100%	—	100%	物業發展及投資
萊蒙祥盈信息諮詢 (深圳)有限公司 . . . . .	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	暫無業務
深圳市青霖沅園林景觀 有限公司 . . . . .	人民幣2,100,000元	100%	—	100%	暫無業務
深圳市精溢雅裝飾工程 有限公司 . . . . .	人民幣6,000,000元	100%	—	100%	暫無業務
深圳市萊水天投資管理 有限公司 . . . . .	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	暫無業務

附註：公司名稱的英文翻譯僅供參考。該等實體的正式名稱為中文名稱。

附錄一

會計師報告

B 財務資料

1 合併收益表

C節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	
				(未經審核)		
營業額 . . . . .	4	679,583	662,218	3,228,072	2,521,757	286,948
直接成本 . . . . .		(315,134)	(335,388)	(2,110,780)	(1,398,426)	(217,086)
毛利 . . . . .		364,449	326,830	1,117,292	1,123,331	69,862
其他收入 . . . . .	5	21,570	12,420	14,550	9,054	9,144
其他收益／(虧損)淨額 . . .	6	120,243	9,867	(2,582)	990	64,750
銷售及營銷開支 . . . . .		(33,869)	(72,544)	(70,721)	(46,739)	(68,275)
行政開支 . . . . .		(96,957)	(163,465)	(207,288)	(127,316)	(160,081)
投資物業公允價值變動前之 經營溢利／(虧損) . . . .		375,436	113,108	851,251	959,320	(84,600)
投資物業之公允價值增加 .	15	50,146	152,867	179,978	174,264	22,601
投資物業公允價值變動後之 經營溢利／(虧損) . . . .		425,582	265,975	1,031,229	1,133,584	(61,999)
融資成本 . . . . .	7(a)	(33,857)	(3,767)	(6,375)	(4,565)	(37,000)
應佔聯營公司虧損 . . . . .		(2,832)	—	—	—	—
除稅前溢利／(虧損) . . . .	7	388,893	262,208	1,024,854	1,129,019	(98,999)
所得稅 . . . . .	8(a)	(209,054)	(159,037)	(501,362)	(506,281)	616
年度／期間溢利／(虧損) . .		<u>179,839</u>	<u>103,171</u>	<u>523,492</u>	<u>622,738</u>	<u>(98,383)</u>
應佔： . . . . .						
— 貴公司權益股東 . . . .		121,262	9,465	376,586	504,252	(89,436)
— 非控股股東權益 . . . .		58,577	93,706	146,906	118,486	(8,947)
年度／期間溢利 ／(虧損) . . . . .		<u>179,839</u>	<u>103,171</u>	<u>523,492</u>	<u>622,738</u>	<u>(98,383)</u>
每股基本盈利／(虧損) (港元) . . . . .	13	<u>16.17仙</u>	<u>1.26仙</u>	<u>50.21仙</u>	<u>67.23仙</u>	<u>(11.92)仙</u>

隨附附註構成本財務資料之一部分。

2 合併全面收益表

C節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元
年度／期間溢利／(虧損)...	179,839	103,171	523,492	622,738	(98,383)
年度／期間其他全面 收益 . . . . . 9					
換算中國附屬公司之 財務報表時產生之 匯兌差額(扣除零 稅項後) . . . . .	50,656	45,744	2,191	60,811	51,248
年度／期間全面收益 總額 . . . . .	<u>230,495</u>	<u>148,915</u>	<u>525,683</u>	<u>683,549</u>	<u>(47,135)</u>
應佔：. . . . .					
— 貴公司權益股東 . . . . .	154,102	44,369	376,957	554,955	(44,108)
— 非控股股東權益 . . . . .	<u>76,393</u>	<u>104,546</u>	<u>148,726</u>	<u>128,594</u>	<u>(3,027)</u>
年度／期間全面收益 總額 . . . . .	<u>230,495</u>	<u>148,915</u>	<u>525,683</u>	<u>683,549</u>	<u>(47,135)</u>

隨附附註構成本財務資料之一部分。

附錄一

會計師報告

3 合併資產負債表

C節 附註	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>				
固定資產..... 15				
— 投資物業.....	1,021,073	1,799,490	1,981,606	2,081,137
— 其他物業、廠房及設備.....	299,800	585,281	517,735	519,747
— 以經營租賃持作自用的 租約土地權益.....	3,836	3,885	5,142	19,056
	1,324,709	2,388,656	2,504,483	2,619,940
於聯營公司之權益..... 16	61,429	64,956	65,058	94,693
其他財務資產..... 17	2,668	2,821	—	—
遞延稅項資產..... 8(c)	60,334	87,940	111,538	182,928
	1,449,140	2,544,373	2,681,079	2,897,561
<b>流動資產</b>				
存貨..... 18	2,345,686	3,452,406	3,057,999	3,981,608
貿易及其他應收款項..... 19	616,842	767,428	1,500,229	1,584,735
受限制及已抵押存款..... 20	269,922	105,283	1,314,860	1,817,749
現金及現金等值項目..... 21	596,982	546,907	1,282,905	2,943,696
	3,829,432	4,872,024	7,155,993	10,327,788
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項..... 22	2,593,191	4,253,341	3,560,819	6,198,639
銀行貸款..... 23	980,766	1,428,085	571,580	1,723,599
應付稅款..... 8(c)	513,742	586,226	944,981	802,076
	4,087,699	6,267,652	5,077,380	8,724,314
<b>流動(負債)/資產淨額.....</b>	<b>(258,267)</b>	<b>(1,395,628)</b>	<b>2,078,613</b>	<b>1,603,474</b>
<b>總資產減流動負債.....</b>	<b>1,190,873</b>	<b>1,148,745</b>	<b>4,759,692</b>	<b>4,501,035</b>
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款..... 23	631,432	187,455	3,247,411	4,076,976
來自非控股股東之貸款..... 24	214,546	—	—	—
遞延稅項負債..... 8(c)	—	73,630	113,612	149,230
	845,978	261,085	3,361,023	4,226,206
<b>資產淨額.....</b>	<b>344,895</b>	<b>887,660</b>	<b>1,398,669</b>	<b>274,829</b>
<b>股本及儲備</b>				
股本..... 25(a)	—	112	124	124
儲備..... 25(b)	128,273	525,026	897,787	248,762
<b>貴公司權益股東應佔權益</b>				
總額.....	128,273	525,138	897,911	248,886
非控股股東權益.....	216,622	362,522	500,758	25,943
<b>權益總額.....</b>	<b>344,895</b>	<b>887,660</b>	<b>1,398,669</b>	<b>274,829</b>

隨附附註構成本財務資料之一部分。

附錄一

會計師報告

4 合併權益變動表

	貴公司權益股東應佔						非控股 股東權益	權益總額
	股本	匯兌儲備	中國 法定儲備	其他儲備	保留溢利	總額		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零零七年一月一日 . . .	—	10,838	8,512	48,468	63,169	130,987	230,993	361,980
<b>二零零七年權益變動：</b>								
年度溢利 . . . . .	—	—	—	—	121,262	121,262	58,577	179,839
其他全面收益 . . . . .	—	32,840	—	—	—	32,840	17,816	50,656
年內全面收益總額 . . . . .	—	32,840	—	—	121,262	154,102	76,393	230,495
轉撥至中國法定儲備 . . . . .	—	—	6,307	—	(6,307)	—	—	—
附屬公司向非控股股東 宣派及批准派發的 股息 . . . . .	—	—	—	—	—	—	(90,764)	(90,764)
年內已宣派及批准股息 . . . . .	—	—	—	—	(16,562)	(16,562)	—	(16,562)
向非控股股東收購 附屬公司之額外權益 . . . . .	—	—	—	(140,254)	—	(140,254)	—	(140,254)
於二零零七年 十二月三十一日 . . . . .	—	43,678	14,819	(91,786)	161,562	128,273	216,622	344,895
於二零零八年一月一日 . . . . .	—	43,678	14,819	(91,786)	161,562	128,273	216,622	344,895
<b>二零零八年權益變動：</b>								
年度溢利 . . . . .	—	—	—	—	9,465	9,465	93,706	103,171
其他全面收益 . . . . .	—	34,904	—	—	—	34,904	10,840	45,744
年內全面收益總額 . . . . .	—	34,904	—	—	9,465	44,369	104,546	148,915
附屬公司應付非控股股東 股息註銷 . . . . .	—	—	—	—	—	—	40,453	40,453
重組時產生 . . . . .	112	—	—	170,934	—	171,046	—	171,046
視為最終股東供款 . . . . .	—	—	—	505,944	—	505,944	—	505,944
向非控股股東收購 附屬公司之額外權益 . . . . .	—	—	—	(324,494)	—	(324,494)	(80,088)	(404,582)
非控股股東供款 . . . . .	—	—	—	—	—	—	80,989	80,989
於二零零八年 十二月三十一日 . . . . .	112	78,582	14,819	260,598	171,027	525,138	362,522	887,660
於二零零九年一月一日 . . . . .	112	78,582	14,819	260,598	171,027	525,138	362,522	887,660
<b>二零零九年權益變動：</b>								
年度溢利 . . . . .	—	—	—	—	376,586	376,586	146,906	523,492
其他全面收益 . . . . .	—	371	—	—	—	371	1,820	2,191
年內全面收益總額 . . . . .	—	371	—	—	376,586	376,957	148,726	525,683
於 貴公司註冊成立後 發行新股 . . . . .	12	—	—	—	—	12	—	12
附屬公司向非控股股東 宣派及批准派發的 股息 . . . . .	—	—	—	—	—	—	(14,458)	(14,458)
向非控股股東收購 附屬公司之額外權益 . . . . .	—	—	—	(4,196)	—	(4,196)	3,968	(228)
於二零零九年十二月 三十一日 . . . . .	124	78,953	14,819	256,402	547,613	897,911	500,758	1,398,669

附錄一

會計師報告

	貴公司權益股東應佔						非控股 股東權益	權益總額
	股本	匯兌儲備	中國 法定儲備	其他儲備	保留溢利	總額		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一零年一月一日 . . .	124	78,953	14,819	256,402	547,613	897,911	500,758	1,398,669
<b>截至二零一零年</b>								
<b>九月三十日止期間</b>								
<b>權益變動：</b>								
年度虧損 . . . . .	—	—	—	—	(89,436)	(89,436)	(8,947)	(98,383)
其他全面收益 . . . . .	—	45,328	—	—	—	45,328	5,920	51,248
期內全面收益總額 . . . . .	—	45,328	—	—	(89,436)	(44,108)	(3,027)	(47,135)
附屬公司向非控股股東 宣派及批准派發的 股息 . . . . .	—	—	—	—	—	—	(3,213)	(3,213)
出售一間附屬公司 . . . . .	—	—	—	—	—	—	(82,043)	(82,043)
向非控股股東收購 附屬公司之額外權益 . . . . .	—	—	—	(604,917)	—	(604,917)	(386,996)	(991,913)
非控股股東供款 . . . . .	—	—	—	—	—	—	464	464
於二零一零年 九月三十日 . . . . .	<u>124</u>	<u>124,281</u>	<u>14,819</u>	<u>(348,515)</u>	<u>458,177</u>	<u>248,886</u>	<u>25,943</u>	<u>274,829</u>
(未經審核)								
於二零零九年 一月一日 . . . . .	112	78,582	14,819	260,598	171,027	525,138	362,522	887,660
<b>截至二零零九年</b>								
<b>九月三十日止期間</b>								
<b>權益變動：</b>								
期內溢利 . . . . .	—	—	—	—	504,252	504,252	118,486	622,738
其他全面收益 . . . . .	—	50,703	—	—	—	50,703	10,108	60,811
期內全面收益總額 . . . . .	—	50,703	—	—	504,252	554,955	128,594	683,549
於 貴公司註冊成立後 發行新股 . . . . .	12	—	—	—	—	12	—	12
於二零零九年 九月三十日 . . . . .	<u>124</u>	<u>129,285</u>	<u>14,819</u>	<u>260,598</u>	<u>675,279</u>	<u>1,080,105</u>	<u>491,116</u>	<u>1,571,221</u>

隨附附註構成本財務資料之一部分。

附錄一

會計師報告

5 合併現金流量表

C節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元
<b>經營業務</b>					
除稅前溢利／(虧損) . . . . .	388,893	262,208	1,024,854	1,129,019	(98,999)
經以下調整： . . . . .					
— 利息收入 . . . . .	(20,708)	(10,014)	(12,228)	(7,276)	(7,266)
— 融資成本 . . . . .	33,857	3,767	6,375	4,565	37,000
— 折舊及攤銷 . . . . .	2,651	8,871	31,408	21,933	26,516
— 非上市投資之股息收入 . . . . .	(294)	(927)	—	—	—
— 應佔一間聯營公司虧損 . . . . .	2,832	—	—	—	—
— 投資物業之公允價值增加 . . . . .	(50,146)	(152,867)	(179,978)	(174,264)	(22,601)
— 出售可供出售權益證券 之收益 . . . . .	(105,814)	—	—	—	—
— 出售固定資產之 (收益)／虧損淨額 . . . . .	(32)	71	660	—	26
— 出售一間附屬公司之 收益淨額 . . . . .	—	—	—	—	(64,457)
— 其他財務資產減值 . . . . .	—	—	2,823	—	—
— 存貨撇減 . . . . .	—	—	26,220	—	—
— 匯兌虧損／(收益) 淨額 . . . . .	57,361	25,094	5,741	1,482	(1,623)
<b>營運資金變動前之經營溢利／ (虧損) . . . . .</b>	<b>308,600</b>	<b>136,203</b>	<b>905,875</b>	<b>975,459</b>	<b>(131,404)</b>
存貨(增加)／減少 . . . . .	(490,677)	(661,874)	981,052	162,128	(839,409)
貿易及其他應收款項 (增加)／減少 . . . . .	(39,594)	33,593	(753,385)	(722,145)	(91,962)
貿易及其他應付款項增加／ (減少) . . . . .	440,302	1,532,155	(1,360,898)	(935,743)	2,528,434
<b>經營所產生／(所用) 現金 . . . . .</b>	<b>218,631</b>	<b>1,040,077</b>	<b>(227,356)</b>	<b>(520,301)</b>	<b>1,465,659</b>
已付稅款 . . . . .					
— 已付中國稅款 . . . . .	(65,694)	(112,168)	(128,805)	(81,220)	(201,185)
<b>營運活動所產生／(所用) 現金淨額 . . . . .</b>	<b>152,937</b>	<b>927,909</b>	<b>(356,161)</b>	<b>(601,521)</b>	<b>1,264,474</b>
<b>投資業務</b>					
添置固定資產 . . . . .	(7,047)	(20,077)	(4,911)	(4,436)	(5,466)
出售固定資產之所得款項 . . . . .	155	—	4	—	7
出售可供出售權益證券之 所得款項 . . . . .	32,182	—	—	—	—
收購附屬公司 . . . . . 26(a)	—	12,132	—	—	—
出售一間附屬公司之 所得款項 . . . . . 26(b)	—	—	—	—	90,462
向一間聯營公司墊款 . . . . .	(1,893)	—	—	—	—
已收利息 . . . . .	20,708	10,014	12,228	7,276	7,266
非上市投資之股息收入 . . . . .	294	927	—	—	—
發展項目開支 . . . . .	(474,583)	(473,751)	(266,386)	(139,631)	(50,314)
受限制存款(增加)／減少 . . . . .	—	—	(39,765)	—	37,195
(向非控股股東提供貸款)／ 來自非控股股東之 償還款項 . . . . .	—	(78,634)	—	—	80,009
向一間聯營公司 之資本供款 . . . . .	—	—	—	—	(27,595)
<b>投資活動(所用)／產生現金淨額</b>	<b>(430,184)</b>	<b>(549,389)</b>	<b>(298,830)</b>	<b>(136,791)</b>	<b>131,564</b>

附錄一

會計師報告

C節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
<b>融資活動</b>					
新增銀行貸款所得款項 . . . . .	1,045,011	838,014	4,873,143	3,506,184	3,129,805
償還銀行貸款 . . . . .	(692,458)	(926,343)	(2,653,291)	(989,072)	(1,256,585)
一間關聯公司提供之貸款 所得款項 . . . . .	—	—	528,294	340,252	—
償還一間關聯公司提供之 貸款 . . . . .	—	—	—	—	(5,750)
非控股股東提供之貸款所得 款項 . . . . .	214,546	—	—	—	—
償還非控股股東提供之貸款 . . . . .	(313,960)	(453,720)	—	—	—
已抵押存款(增加)／減少 . . . . .	(64,537)	149,147	(1,169,646)	(561,351)	(500,928)
已付利息及其他借貸成本 . . . . .	(136,769)	(152,204)	(188,531)	(90,911)	(205,869)
收購附屬公司之額外權益 . . . . .	—	—	—	—	(959,218)
非控股股東供款 . . . . .	—	80,989	—	—	464
已付股息 . . . . .	(8,116)	—	—	—	(3,213)
發行股份所得款項 . . . . .	—	—	12	12	—
<b>融資活動所產生／(所用)</b> <b>現金淨額 . . . . .</b>	<u>43,717</u>	<u>(464,117)</u>	<u>1,389,981</u>	<u>2,205,114</u>	<u>198,706</u>
<b>現金及現金等值項目</b> <b>(減少)／增加淨額 . . . . .</b>	(233,530)	(85,597)	734,990	1,466,802	1,594,744
匯率變動影響 . . . . .	27,260	35,522	1,008	143	66,047
於一月一日之現金及現金 等值項目 . . . . .	<u>803,252</u>	<u>596,982</u>	<u>546,907</u>	<u>546,907</u>	<u>1,282,905</u>
於十二月三十一日／九月 三十日之現金及現金等值 項目 . . . . .	21 <u>596,982</u>	<u>546,907</u>	<u>1,282,905</u>	<u>2,013,852</u>	<u>2,943,696</u>

隨附附註構成本財務資料之一部分。

## C 財務資料附註

### 1 主要會計政策

#### (a) 合規聲明

本報告所載財務資料已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製。有關所採用主要會計政策之進一步詳情載於本C節下文之其餘部分。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，貴集團於相關期間已採納所有該等新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於二零一零年一月一日或之後開始之會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。在二零一零年一月一日或之後開始之會計年度已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註31。

本財務資料亦遵守香港公司條例之披露要求及香港●有限公司（「●」）證券●規則之適用披露條文。

下文載列的會計政策已於本財務資料所呈列的所有期間貫徹應用。

截至二零一零年九月三十日止九個月之相應財務資料乃根據本財務資料所採納的相同基準及會計政策編製而成。

#### (b) 合併、計量及應用估計及判斷之基準

財務資料包括 貴公司及其附屬公司以及 貴集團於聯營公司之權益。財務資料已使用合併會計基準編製，猶如 貴集團一直存在，進一步詳情載於A節。

本財務資料乃以港幣呈報，並四捨五入至最接近千元計算。本財務資料乃使用歷史成本法編製，惟投資物業乃按公允價值列賬。

按照香港財務報告準則編製的財務資料須管理層作出判斷、估計和假設。此等判斷、估計和假設會影響政策應用和所呈報的資產、負債、收入及支出金額。此等估計和相關假設以過往經驗和在具體情況下相信為合理的各項其他因素為基礎，而所得結果乃用作判斷目前顯然無法直接通過其他來源獲得的資產和負債賬面值的依據。實際結果可能有別於此等估計。

該等估計及相關假設會持續予以審閱。如會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會於該期間內確認；如會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間和未來期間內確認。

管理層採納香港財務報告準則時所作對財務資料有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源在附註2中討論。

#### (c) 附屬公司及非控股股東權益

附屬公司指 貴集團控制之實體。倘 貴集團有權支配一間實體的財務及營運政策，並藉此從其業務中取得利益，即存在控制權。於評估控制權時，將會考慮目前可予行使之潛在投票權。

一間附屬公司之收益及開支自控制權開始當日計入財務資料，直至控制權終止當日為止。共同控制合併採用合併會計法，當中，所有合併實體或業務在業務合併前後均由相同一方或數方最終控制，而該控制權並非屬短暫性質。

於附屬公司之投資自控制權開始當日併入財務資料，直至控股權終止當日為止。集團內公司間之結餘及交易，及集團內公司間之交易所產生之任何未變現溢利，將於編製財務資料時予以全數對銷。集團內公司間之交易所產生之未變現虧損則僅在並無出現減值跡象的情況下以與未變現收益相同之方法予以對銷。

非控股股東權益指於附屬公司權益中並非由 貴公司直接或間接應佔之部分，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體就該等權益承擔符合財務負債定義的合約責任。就各業務合併而言， 貴集團可選擇以公允價值或非控股股東於附屬公司可認別淨資產中所佔相應份額來計量非控股股東權益。

非控股股東權益乃於合併資產負債表的權益呈列，且獨立於 貴公司權益股東應佔的股權。於 貴集團業績內的非控股股東權益在合併收益表及合併全面收益表內以年內分配予非控股股東權益與 貴公司權益股東的總溢利或虧損及全面總收益方式列報。來自非控股股東權益持有人的貸款及對該等持有人的其他合約責任，視乎負債性質按照附註1(l)或(m)呈列為財務負債。

貴集團於一間附屬公司的權益變動(並無導致失去控制權)列作權益交易，並對合併權益中的控股股東及非控股股東權益作出調整，以反映有關權益之變動，惟概無對商譽作出任何調整及並無確認任何損益。

倘 貴集團失去一間附屬公司之控制權，將列作出售其於該附屬公司之全部權益，因此產生的收益或虧損於損益中確認。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何權益乃按公允價值確認，而該款項將視為於初步確認財務資產時(參閱附註1(e))之公允價值，或(如適用)於一間聯營公司(參閱附註1(d))之投資之初步確認成本。

#### (d) 聯營公司

聯營公司為 貴集團擁有重大影響力，但並非單獨或共同控制其管理事宜(包括參與財務及營運決策)之實體。

於聯營公司之投資按權益法計入財務資料，惟分類為持作出售(或歸為分類持作出售之出售組別內)則除外。根據權益法，投資初步按成本入賬，並按 貴集團應佔被收購公司於收購當日可識別資產淨額之公允價值較投資成本的超出部分(如有)作出調整。此後，該投資因應 貴集團於收購後所佔被投資公司的資產淨額份額之變動及與投資有關之任何減值虧損作出調整(參閱附註1(i))。收購當日起超出成本的任何部分， 貴集團於年內應佔之被投資公司收購後的稅後業績以及任何減值虧損於合併收益表確認，而 貴集團應佔被投資公司收購後的稅後其他全面收益乃於合併全面收益表內確認。

當 貴集團對聯營公司虧損的承擔額超出 貴集團於該聯營公司的權益時， 貴集團的權益將會減至零，並且不再確認其他虧損；但如 貴集團須向被投資公司承擔法定或推定義務，或代被投資公司付款則除外。就此而言， 貴集團的權益是按權益法計算投資的賬面金額及實質上構成 貴集團於聯營公司的投資淨額一部分之 貴集團的長期權益。

貴集團與其聯營公司之間交易所產生的未變現損益，均按 貴集團於被投資公司所佔的權益為限抵銷；但假如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則這些未變現虧損會即時在損益內確認。

當貴集團失去對一間聯營公司的重大影響力時，將被列作出售於該被收購公司之全部權益，所產生的收益或虧損於損益中確認。於失去重大影響力的當日，在之前被收購公司保留之任何權益乃按公允價值確認，該金額被視為一項財務資產初步確認之公允價值（參閱附註1(e)）。

**(e) 其他權益證券投資**

貴集團關於權益證券投資（於附屬公司及聯營公司的投資除外）的政策如下：

權益證券投資初步按公允價值（即其交易價）列賬，除非可以用估值技巧（其變數僅包括可觀察市場之數據）更可靠地估計其公允價值。成本包括應計交易成本，惟下文另外指定者除外。該等投資其後按下列方式列賬，惟需視乎其類別而定：

當權益證券投資無法在活躍市場取得報價，而且不能可靠地計量公允價值時，這些投資便會以成本減去減值虧損後在資產負債表確認（參閱附註1(i)）。

不屬於上述類別的證券投資歸類為可供出售證券。貴集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損於其他全面收益中確認並按公允價值儲備在權益中單獨累計。該等投資的股息收入根據附註1(r)(vi)所載的政策在損益中確認。終止確認該等投資或對該等投資進行減值時（參閱附註1(i)），累計損益將由權益重新分類至損益。

貴集團會在承諾購入／出售投資當日確認／終止確認有關的投資。

**(f) 固定資產**

**(i) 投資物業**

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益（參閱附註1(h)）擁有或持有的土地及／或樓宇，當中包括就目前尚未確定未來用途的持有土地及在建或開發以供日後用作投資物業之物業。

投資物業按公允價值列賬，除非於結算日該等物業仍然在建或處於開發中且該等物業之公允價值在該期間無法可靠確定。由於投資物業公允價值之變動，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中確認。投資物業之租金收入乃按照附註1(r)(ii)所述之方式入賬。

當貴集團為賺取租金收入及／或為資本增值以經營租賃持有物業權益，有關的權益會按每項物業的基準分類及入賬為投資物業。分類為投資物業的任何該等物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一致（參閱附註1(h)），而其適用之會計政策也跟以融資租賃出租之其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註1(h)。

**(ii) 其他物業、廠房及設備**

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊（參閱附註1(g)）及減值虧損（參閱附註1(i)）後列賬：

- 酒店物業；
- 其他土地及樓宇；及
- 其他廠房及設備項目。

自行興建之物業、廠房及設備項目之成本，包括開發、材料及供應總成本、工資、及(如有關)初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的借貸成本(參閱附註1(t))及其他直接開支。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之損益，以出售所得款項淨額與項目之賬面金額之間差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

**(g) 固定資產折舊**

**(i) 投資物業及發展中投資物業**

投資物業及發展中投資物業不計提任何折舊。

**(ii) 自用的發展中物業**

於相關資產已完成並投入使用之前並未計提任何折舊。

**(iii) 酒店物業**

酒店物業之折舊乃按5.5至33年的估計可使用年期以直線法撇銷其成本計算。

**(iv) 其他土地及樓宇**

物業租賃土地之成本按租約剩餘年限計提折舊。土地上的樓宇成本採用直線法按有關租約剩餘年限或25年(以較短者為準)計提折舊。

**(v) 傢俱、裝置及其他固定資產**

傢俱、裝置及其他固定資產之折舊乃按4至8年之估計可使用年限以直線法撇銷成本減其估計剩餘價值(如有)計算。

倘傢俱、裝置及其他固定資產項目的組成部分有不同的可使用年限，有關項目的成本會按照合理的基準分配至各個部分，而且每個部分會分開計提折舊。資產的可使用年限和剩餘價值(如有)將會每年進行審閱。

**(h) 租賃資產**

倘 貴集團把一項安排(包括一項交易或一系列交易)確定為在一段商定期間轉讓一項特定資產或一些資產的使用權，以換取一筆或多筆付款，則這項安排便為或包含租賃。確定時是以對有關安排的實質所作評估為準，而不管這項安排是否涉及租賃的法律形式。

**(i) 租予 貴集團的資產分類**

貴集團根據將絕大部分所有權風險及回報均轉移至 貴集團的租約持有的資產，乃分類為根據融資租約持有的資產。而不會向 貴集團轉移絕大部分所有權風險及回報的租約則分類為經營租約，惟以下情況例外：

- 根據經營租約持有之物業，倘符合投資物業之定義，則按每項物業之基準分類為投資物業，倘被分類為投資物業，則按融資租約項下持有之物業入賬(參閱附註1(f)(i))。

(ii) 經營租賃費用

倘 貴集團根據經營租賃使用資產，則根據租賃作出的付款在租賃期所涵蓋的會計期間內，分期等額在損益中扣除；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。已收取的租金優惠均在損益中確認為已支付淨租金總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期內在損益中扣除。

根據經營租約購入土地之成本乃於租約期限按直線基準攤銷，惟已分類為投資物業（參閱附註1(f)(i)）或持作發展以供出售的物業（參閱附註1(j)）則不在此限。

(i) 資產減值

(i) 權益證券投資及其他應收款項減值

權益證券投資（於附屬公司之投資除外：參閱附註1(i)(ii)）以及按成本或攤銷成本列值或分類為可供出售證券之其他流動及非流動應收款項會於各結算日審閱，以確定是否存在客觀之減值證據。客觀之減值證據包括 貴集團獲悉的有關以下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境產生對債務人有不利影響之重大變動；及
- 於股本工具之投資的公允價值出現嚴重或長期下跌至低於其成本。

若存在任何該等證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 根據附註1(i)(ii)，採用權益法確認的於聯營公司的投資（參閱附註1(d)），按整體投資可收回金額與其賬面值作比較計算減值虧損。根據附註1(i)(ii)，倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。
- 就按成本列值之非上市權益證券而言，減值虧損按財務資產之賬面值與按類似財務資產之現行市場回報率貼現（如貼現影響重大）之估計未來現金流量之差額計算。按成本列值之權益證券的減值虧損不予以撥回。
- 就按攤銷成本列賬之貿易及其他流動應收款項及其他財務資產而言，減值虧損按資產之賬面值與按財務資產最初之實際利率（即此等資產初步確認時計算所用之實際利率）貼現（如貼現影響重大）之估計未來現金流量之差額計算。如按攤銷成本列值之財務資產具備類似之風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為出現減值，則有關的評估會同時進行。財務資產之未來現金流量會根據與該組具有類似信貸風險特徵的資產之過往虧損情況一同評估減值。

倘於其後期間減值虧損金額有所減少，而該等減少客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，有關減值虧損會撥回損益。減值虧損之撥回不應導致資產之賬面值超過其在以往年度如並無確認任何減值虧損而應有之數額。

- 就可供出售證券而言，已於公允價值儲備確認之累計虧損將重新分類至損益。於損益確認之累計虧損數額乃收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與即期公允價值之間的差額，減去該資產先前於損益確認之任何減值虧損。

已於損益確認之可供出售權益證券減值虧損並不能透過損益撥回。該等資產公允價值其後之任何增加直接於其他全面收益確認。

減值虧損一律從相應的資產中直接撤銷，但若應收貿易賬款包含在貿易及其他應收款項，而其可收回性屬難以預料而非微乎其微，則就其確認之減值虧損不會從相應的資產中直接撤銷。在此情況下，呆賬之減值虧損以撥備賬記錄。倘貴集團相信可收回性微乎其微，則被視為不可收回之金額會直接從應收貿易賬款中撤銷，而在撥備賬中就有關債務保留之任何金額會被撥回。倘之前於撥備賬扣除之款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撤銷之款項均於損益確認。

## (ii) 其他資產減值

內部及外部資料會於各結算日審核，以識別下列資產是否可能出現減值跡象或之前已確認之減值虧損是否不存在或可能減少(商譽除外)：

- 固定資產(按重估值列賬之物業除外)；
- 分類為根據經營租賃持有之租賃土地預付權益；及
- 於附屬公司之投資(分類為持作銷售(或計入分類為持作銷售之出售組別)者除外)。

若存在任何該等跡象，則須估計有關資產之可收回金額。此外，不論是否存在任何減值跡象，商譽之可收回金額亦須每年進行估計。

### — 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允價值減出售成本及使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計之未來現金流量乃利用可反映現時市場評估資金時值及資產之特定風險之稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產並未能在大致獨立於其他資產的情況下產生現金流入，則釐定可獨立產生現金流入之最小組別資產之可收回金額。

### — 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至按比例減少該單位(或一組單位)內資產之賬面值，惟資產之賬面值不會減少至低於其個別公允價值減出售成本或使用價值(倘可釐定)。

一 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。

減值虧損之撥回以有關資產過往年度如並無確認任何減值虧損而應有的賬面值為限。減值虧損之撥回於確認撥回之年度計入損益。

(j) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本及可變現淨值按以下方式釐定：

(i) 租賃土地

持作發展以供銷售之租賃土地成本指收購成本。可變現淨值乃參考管理層根據現時市場環境所作之估計釐定。

(ii) 待售發展中物業

待售發展中物業之成本包括特別識別之成本，包括土地收購成本、資本化之借貸成本（參閱附註1(t)）、開發、材料及供應之總成本以及工資及其他直接開支。可變現淨值指估計售價（根據現時市場環境釐定）減估計完成物業之成本及出售物業所產生之成本。

(iii) 待售已完工物業

成本按該發展項目中未售物業所佔土地及開發總成本之部分釐定。可變現淨值指估計售價（根據現時市場環境釐定）減出售物業所產生之成本。

(k) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項最初按公允價值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備列值（參閱附註1(i)），惟倘應收款為向關聯人士提供且並無任何固定還款期的免息貸款或折現的影響並不重大則例外。在該等情況下，應收款按成本減呆賬減值撥備列值（參閱附註1(i)）。

(l) 計息借貸

計息借貸初步按公允價值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，而初步確認之金額與贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用，採用實際利率法於借貸期間於損益中確認。

(m) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項最初按公允價值確認，其後按攤銷成本列值，惟倘折現的影響並不重大，則按成本列值。

**(n) 現金及現金等值項目**

現金及現金等值項目包括存於銀行之現金及手頭上之現金、銀行及其他金融機構之活期存款，以及隨時可轉換為已知數額現金、價值波動風險微小且於購入後三個月內到期之短期、流動性高之投資。按通知償還之銀行透支屬 貴集團現金管理之主要部分，因此亦計入合併現金流量表之現金及現金等值項目內。

**(o) 僱員福利**

工資、年度花紅、帶薪年假、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／期間內計付。倘推延付款或結算且影響重大時，則按有關金額之現值列賬。

貴集團僱員參加由 貴集團於中國營運之省市的有關地方政府管理之退休計劃（定額供款退休計劃）。向退休計劃所作之供款乃根據僱員薪酬成本之固定比率計算，並於產生時自損益扣除，惟計入存貨成本且尚未確認為開支者除外。除上述供款外， 貴集團並無其他支付職員退休及其他退休後福利之責任。

**(p) 所得稅**

- (i) 年度／期間之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乃於收益表確認，惟與業務合併或於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目有關者則除外，在該等情況下有關稅額分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。
- (ii) 即期稅項乃年度／期間應課稅收入之預期應繳稅項（稅率為於結算日已頒佈或實質頒佈之稅率）及以往年度應繳稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債分別源自可扣稅及應課稅暫時差額，即財務申報的資產及負債的賬面值與彼等稅基的差額。遞延稅項資產亦源自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干少數例外情況外，將確認所有遞延稅項負債，以及於可能有日後應課稅溢利抵銷可利用資產時確認所有遞延稅項資產。可引證確認源自可扣稅暫時差額之遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括撥回現有應課稅暫時差額將產生者，但差額必須與相同稅務機關及相同稅務實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。如該等差額與相同稅務機關及相同稅務實體有關，並預期可於動用稅項虧損或稅項抵免期間撥回，則釐定現有應課稅暫時差額是否足以確認源自未動用稅項虧損及稅項抵免之遞延稅項資產時，亦採納相同準則。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況包括不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認（如不屬於業務合併的一部分），以及有關於附屬公司投資的暫時性差異如屬應課稅差異，僅限於 貴集團可以控制撥回的時間，而且在可預見的將來不大可能撥回的差異；或如屬可扣稅差異，則僅限於很可能在將來撥回的差異。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，根據於結算日已頒佈或實質頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不予以折現。

遞延稅項資產的賬面值會於各結算日進行檢討，並在不再可能產生足夠的應課稅溢利以使用有關的稅務利益時作調減。若可能存在足夠的應課稅溢利供利用，則任何該等扣減將被撥回。

- (iv) 即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將分開列示，且不會對銷。倘 貴集團有法定行使權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產及遞延稅項資產可分別抵銷即期稅項負債及遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債， 貴集團計劃按淨額結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一課稅實體；或
  - 計劃在預期須清償或收回大額遞延稅項負債或資產的每個未來期間，按淨額或同時變現即期稅項資產與清償即期稅項負債的不同課稅實體。

**(q) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債**

- (i) 財務擔保指要求發行人（即擔保人）於特定債務人未能依照債務工具條款按期付款時，作出特定付款以賠償擔保受益人（「持有人」）損失的合約。

倘 貴集團發出財務擔保，該擔保的公允價值（即交易價格，除非該公允價值能可靠估計）首先確認為貿易及其他應付款項的遞延收益。倘在作出該擔保時收取或應收取代價，則該代價根據適用於該類資產的 貴集團政策確認。倘並無已收或應收代價，則於首次確認任何遞延收益時，即時於損益內確認開支。

首先確認為遞延收益的擔保款額，在擔保年期內作為已作出財務擔保之收益於損益內攤銷。此外，倘及當(i)擔保持有人可能根據擔保向 貴集團發出催繳通知，及(ii)向 貴集團提出的申索款額預期超過現時就該擔保入賬貿易及其他應付款項之金額（即首次確認的金額）減累計攤銷，則根據附註1(q)(ii)確認撥備。

- (ii) 其他撥備及或然負債

當 貴集團或 貴公司因過往事件而須承擔法律或推定責任，而履行該責任可能會導致經濟利益外流，並可作出可靠的估計時，則須就該等時間或數額不定的其他負債計提撥備。倘金額涉及重大時間價值，則有關撥備按履行責任的預期開支之現值列賬。

倘不大可能發生經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟不可能發生經濟利益流出者除外。當潛在責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟不可能發生經濟利益流出者除外。

**(r) 收入確認**

收入乃按已收或應收代價的公允價值計量。倘 貴集團可能獲得經濟利益，且收入及成本（如適用）能可靠計量，則按下列方式於損益確認收入：

**(i) 物業銷售**

物業銷售所得收入於所有權之重大風險及回報轉讓予買方時於損益確認。 貴集團認為所有權之重大風險及回報已於物業落成並交付買方時轉讓。物業銷售所得收入不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何商業折扣。於收入確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款計入資產負債表的預收賬款。

**(ii) 經營租約的租金收入**

經營租約的應收租金收入乃於租賃期涵蓋的會計期內分期等額於損益確認，惟倘有其他方法能更清晰地反映使用租賃資產所得收益之形式則除外。授出的租金優惠於損益確認為應收已支付淨租金總額之組成部分。或然租金於賺取的會計期間確認為收入。

**(iii) 酒店業務**

酒店業務收入於提供服務時確認。

**(iv) 物業管理及相關服務收入**

物業管理及相關服務收入於提供服務時確認。

**(v) 利息收入**

利息收入按實際利息法累計確認。

**(vi) 股息收入**

股息收入於確立股東收款權利時確認。

**(vii) 政府補助金**

倘可合理保證將收取政府補助金且 貴集團將符合其附帶條件，則政府補助金會首先於資產負債表確認。補償 貴集團產生開支的政府補助金於相關開支產生的相同期間按有系統之基準於損益確認為收入。

**(s) 外幣換算**

年度／期間的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按結算日的匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣資產及負債按交易日的匯率換算。以外幣計值而以公允價值列賬的非貨幣資產及負債乃按釐定公允價值當日的匯率換算。

海外業務的業績按與交易日匯率相若的匯率換算為港元。資產負債表項目按結算日的匯率換算為港元。由此產生的匯兌差額於其他全面收益中確認並於匯兌儲備的權益中單獨累計。

出售海外業務時，與該海外業務相關的累計匯兌差額會於出售損益確認時自權益重新歸類為損益。

**(t) 借貸成本**

直接用作收購、建設或生產一項資產(需要相當長時間方可作擬定用途或銷售)的借貸成本，資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間支銷。

當有關合資格資產產生開支、借貸成本產生及將資產作擬定用途或銷售所需的活動進行時，開始將借貸成本資本化為該資產成本的一部分。於將合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，借貸成本的資本化將會暫停或終止。

**(u) 關聯人士**

就本財務資料而言，倘任何人士符合以下條件，則視為 貴集團的關聯人士：

- (i) 該人士能夠直接或間接透過一間或多間中介機構控制 貴集團，或對 貴集團的財務及經營決策擁有重大影響力，或與他人共同控制 貴集團；
- (ii) 貴集團及該名人士受共同控制；
- (iii) 該人士為 貴集團的聯營公司或 貴集團屬於合營夥伴的合資公司；
- (iv) 該人士為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員或主要管理人員的親屬，或受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該人士為第(i)項所述人士的親屬或受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 該人士屬於為 貴集團僱員或為屬 貴集團關聯人士的任何實體的僱員而設的離職後福利計劃。

個人的親屬為與實體交易時預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

**(v) 分部報告**

經營分部及財務資料內所呈報的各分部項目之金額，乃透過向 貴集團的最高級行政管理人員定期呈報的財務資料確認，以向 貴集團不同的業務及區域分配資源以及評估該等業務及區域的表現。

個別重大經營分部不會出於財務報告之目的合併，除非相關分部具有類似的經濟特征，而且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用的方法及規管環境之性質相似。符合上述多數標準的非個別重大經營分部可進行合併。

## 2 會計估計及判斷

應用 貴集團的會計政策時涉及的估計不確定因素及關鍵會計判斷的主要來源描述如下。

### (i) 投資物業估值

誠如附註15所述，投資物業乃基於獨立專業估值師行經考慮可比較市場交易及淨租金收入（已計及可能的復歸收入）後作出之估值，按公允價值入賬。

於釐定公允價值時，估值師所採用的估值方法涉及（其中包括）若干估計，包括相同地段及條件的類似物業的現行市場租金、適當的貼現率及估計日後市場租金。管理層於依賴該估值報告時已行使其判斷力，並對估值法已反映當前市況感到滿意。

### (ii) 非流動資產減值

倘有跡象顯示固定資產（投資物業除外）的賬面值可能無法收回，則該等資產或會被視為出現減值並進行減值測試。當資產的可收回金額跌至低於其賬面值時會對其確認減值虧損。可收回金額為公允價值減銷售成本與使用價值之較高者。於釐定需要作出重大判斷之可收回金額時，貴集團會預計對資產的持續使用及最終出售所產生的日後現金流量，並對該等日後現金流量應用適當貼現率。

### (iii) 持作物業發展之存貨撇減

管理層定期檢討持作物業發展之存貨的賬面值。基於管理層之檢討，持作物業發展之存貨將於估計可變現淨值跌至低於賬面值時撇減。

於釐定待售已竣工物業之可變現淨值時，管理層將當前的市場數據，如近期的銷售交易、可從獨立物業估值師獲取的市場研究報告以及估值所採用的內部資料作為估值基準。

就持作發展以供出售之租賃土地及待售發展中物業而言，可變現淨值之估計需應用經風險調整的貼現率估計該等物業可產生的日後貼現現金流量。該等估計要求參考毗鄰地段近期的銷售交易、新物業銷售比率、市場推廣成本（包括促進銷售的價格折扣）及完成物業的預期成本、法律及法規框架以及一般市況對預計售價作出判斷。

### (iv) 土地增值稅

誠如附註8(a)(iv)所述，貴集團於中國開發的待售物業須按土地增值部分的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用的規定，土地增值部分乃按出售物業所得款項減可扣除開支（包括土地使用權的租賃費用、借貸成本及所有合資格物業發展開支）計算。鑒於當地稅務機關所詮釋的土地增值稅之計算基準存在不確定因素，實際結果或會高於或低於各結算日之估計金額。實際結果／估計的任何增加或減少將影響未來年度的收益表。

### 3 財務風險管理及公允價值

貴集團於正常業務過程中面臨信貸、流動資金、利率及貨幣風險。貴集團之財務管理政策及慣例載於下文。

#### (a) 信貸風險

貴集團之信貸風險主要源於銀行存款及貿易及其他應收款項。貴集團訂有明確的信貸政策，並持續監控所承受的信貸風險程度。

現金乃存放於信貸評級穩健的金融機構，而貴集團就個別金融機構所承擔之風險有限。鑒於彼等具有高信貸評級，管理層預期任何該等金融機構不會發生無法履行其責任的事件。

就租賃物業產生的租金收入而言，貴集團持有足夠的租金按金，以應付潛在的信貸風險。貴集團定期開展並密切監控應收款項之賬齡分析，以將有關該等應收款項的信貸風險降至最低水平。預期無法收回之款項已計提足夠的減值虧損。

由於貴集團客戶眾多，因此並未面臨信貸集中風險。信貸風險的最高承擔乃按合併資產負債表所載的各項財務資產的賬面值呈列。除附註29所載由貴集團作出的財務擔保外，貴集團並無提供任何其他可致使貴集團承擔信貸風險之擔保。該等財務擔保於結算日的最高信貸風險已於附註29中披露。

有關貴集團源於貿易及其他應收款項的信貸風險承擔的其他量化披露，載於附註19。

#### (b) 流動資金風險

貴集團旗下的個別附屬公司須自行負責其現金管理事宜（包括籌措貸款應付預期現金需求），惟須取得貴公司董事會之批准。貴集團之政策為定期監控現時及預期的流動資金需求及是否遵守貸款契諾，確保維持足夠現金儲備以及主要金融機構承諾提供充裕信貸額度，以應付其短期及長期流動資金需求。

下表詳列貴集團之財務負債於結算日的剩餘合約到期日，相關財務負債乃按合約未折現現金流量（包括以合約利率或（如屬浮息）按結算日當日的利率計算的利息付款）及貴集團最早還款日期而呈列：

	於二零一零年九月三十日				
	賬面值	合約			
		未折現現金 流量總額	1年內或按 要求	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於5年
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
銀行貸款.....	5,800,575	6,270,792	2,001,393	2,916,823	1,352,576
應付賬款及應計費用....	1,110,150	1,110,150	1,058,796	40,758	10,596
應付關聯公司款項.....	816	816	816	—	—
	<u>6,911,541</u>	<u>7,381,758</u>	<u>3,061,005</u>	<u>2,957,581</u>	<u>1,363,172</u>

附錄一

會計師報告

於二零零九年十二月三十一日

	合約				
	賬面值	未折現現金 流量總額	1年內或按 要求	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於5年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行貸款.....	3,818,991	4,162,057	766,818	2,282,483	1,112,756
應付賬款及應計費用....	1,278,366	1,278,366	1,220,748	49,730	7,888
應付票據.....	1,275	1,275	1,275	—	—
一間關聯公司提供之貸款	528,294	546,965	546,965	—	—
應付一名非控股股東 款項.....	2,155	2,155	2,155	—	—
應付關聯公司款項.....	731,205	731,205	731,205	—	—
	<u>6,360,286</u>	<u>6,722,023</u>	<u>3,269,166</u>	<u>2,332,213</u>	<u>1,120,644</u>

於二零零八年十二月三十一日

	合約				
	賬面值	未折現現金 流量總額	1年內或按 要求	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於5年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行貸款.....	1,615,540	1,673,195	1,480,480	173,943	18,772
應付賬款及應計費用....	947,147	947,147	921,784	25,363	—
應付票據.....	79,355	79,355	79,355	—	—
應付一名非控股股東款項	2,590	2,590	2,590	—	—
應付關聯公司款項.....	754,110	754,110	754,110	—	—
	<u>3,398,742</u>	<u>3,456,397</u>	<u>3,238,319</u>	<u>199,306</u>	<u>18,772</u>

於二零零七年十二月三十一日

	合約					
	賬面值	未折現		超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年
		現金	1年內 或按 要求			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
銀行貸款.....	1,612,198	1,716,313	1,051,273	653,382	2,390	9,268
應付賬款及應計費用....	739,940	739,940	722,347	17,593	—	—
非控股股東提供之貸款	429,092	450,294	231,181	219,113	—	—
應付最終股東款項....	28,081	28,081	28,081	—	—	—
應付一名非控股股東 款項.....	107,342	107,342	107,342	—	—	—
應付關聯公司款項....	207,033	207,033	207,033	—	—	—
	<u>3,123,686</u>	<u>3,249,003</u>	<u>2,347,257</u>	<u>890,088</u>	<u>2,390</u>	<u>9,268</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### (c) 利率風險

貴集團之利率風險主要源於現金及現金等值項目、受限制及已抵押存款及浮息貸款。

貴集團預期，現金及現金等值項目以及已抵押存款不會受到重大影響，原因是預期銀行存款的利率不會出現大幅變動。

有關 貴集團的附息財務資產及負債、銀行貸款及其他貸款之利率及還款期披露於財務資料附註 19、22至24。 貴集團並無採取任何對沖措施管理其利率風險。

### 敏感度分析

於二零一零年九月三十日，倘所有其他變數維持不變，估計利率整體上升／下降100個基點， 貴集團之除稅後虧損及 貴公司權益股東應佔權益總額將因上述利率的整體上升／下降而相應增加／減少（ 貴集團之除稅後溢利將減少／增加）約10,395,000港元（二零零九年十二月三十一日：10,880,000港元；二零零八年十二月三十一日：9,633,000港元；二零零七年十二月三十一日：11,749,000港元）。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生，並已用於計算當日已存在的非衍生金融工具所承受之利率風險。利率上升或下降100個基點代表管理層對截至下一個年度結算日期間利率的潛在合理變動之評估。 貴集團於二零零七年至二零零九年的分析亦按上述基準進行。

### (d) 貨幣風險

貴集團幾乎所有的經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於 貴集團於中國的投資及若干一般及行政開支乃以港元結算，故 貴集團面臨人民幣兌港元匯率波動引發的外幣風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規定及條例規限。

## 4 營業額

營業額指物業銷售收入、租金收入、酒店經營收入以及於相關期間因提供物業管理及相關服務而賺取的收入（已扣除營業稅及其他與銷售有關的稅項及折扣）。營業額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元
物業銷售.....	664,475	603,291	3,105,943	2,441,995	151,538
租金收入.....	13,168	40,948	59,797	39,528	62,027
酒店經營.....	—	11,020	45,940	29,139	46,213
物業管理及相關服務收入.....	1,940	6,959	16,392	11,095	27,170
	<u>679,583</u>	<u>662,218</u>	<u>3,228,072</u>	<u>2,521,757</u>	<u>286,948</u>

附錄一

會計師報告

5 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
銀行利息收入 . . . . .	11,277	7,347	6,506	4,414	7,003
其他利息收入 . . . . .	9,431	2,667	5,722	2,862	263
非上市投資之股息收入 . . . . .	294	927	—	—	—
源於經營租賃(與投資物業 有關者除外)的租金收入 . . . . .	—	950	1,104	792	350
其他 . . . . .	568	529	1,218	986	1,528
	<u>21,570</u>	<u>12,420</u>	<u>14,550</u>	<u>9,054</u>	<u>9,144</u>

6 其他收入／(虧損)淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
匯兌收益／(虧損)淨額 . . . . .	7,643	9,378	12	121	123
出售可供出售權益證券之收益 (附註(i)) . . . . .	105,814	—	—	—	—
出售固定資產之收益／(虧損) 淨額 . . . . .	32	(71)	(660)	—	(26)
政府補助金(附註(ii)) . . . . .	6,924	562	—	—	57
其他財務資產減值(附註17) . . . . .	—	—	(2,823)	—	—
出售一間附屬公司之 收益淨額 . . . . .	—	—	—	—	64,457
其他 . . . . .	(170)	(2)	889	869	139
	<u>120,243</u>	<u>9,867</u>	<u>(2,582)</u>	<u>990</u>	<u>64,750</u>

附註：

- (i) 於二零零七年十二月，貴集團以約116,165,000港元之代價出售其於一間中國非上市公司之全部10%權益，產生出售收益105,814,000港元。
- (ii) 於相關期間，貴集團已自不同的地方政府部門獲得政府補助金，作為貴集團對相關地區進行投資之認可。

附錄一

會計師報告

7 除稅前溢利／（虧損）

除稅前溢利／（虧損）乃於扣除／（計入）以下各項後列賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元
(a) 財務成本：					
須於五年內全額償還之 銀行貸款及其他借貸 之利息.....	119,102	142,100	172,708	86,300	193,701
其他借貸成本.....	17,667	10,104	15,823	4,611	12,168
	<u>136,769</u>	<u>152,204</u>	<u>188,531</u>	<u>90,911</u>	<u>205,869</u>
減：撥作資本之款項 (附註).....	(102,912)	(148,437)	(182,156)	(86,346)	(168,869)
	<u>33,857</u>	<u>3,767</u>	<u>6,375</u>	<u>4,565</u>	<u>37,000</u>

附註：於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月，借貸成本已分別按介乎5.50%至8.32%、4.43%至9.50%及4.37%至6.68%及介乎4.37%至6.68%及4.86%至9.18%之年利率資本化。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元
(b) 員工成本：					
薪金、工資及其他利益..	50,944	77,004	121,702	81,012	86,201
向定額供款退休計劃 供款.....	1,730	2,640	5,860	4,560	4,877
	<u>52,674</u>	<u>79,644</u>	<u>127,562</u>	<u>85,572</u>	<u>91,078</u>
(c) 其他項目：					
折舊及攤銷.....	2,759	8,976	31,598	22,111	26,632
減：撥作資本之款項....	(108)	(105)	(190)	(178)	(116)
	<u>2,651</u>	<u>8,871</u>	<u>31,408</u>	<u>21,933</u>	<u>26,516</u>
已出售物業之成本.....	307,773	300,932	1,983,563	1,329,204	133,749
投資物業之租金收入 (附註).....	(13,168)	(40,948)	(59,797)	(39,528)	(62,027)
減：直接支出.....	3,374	20,898	17,657	13,154	7,249
	<u>(9,794)</u>	<u>(20,050)</u>	<u>(42,140)</u>	<u>(26,374)</u>	<u>(54,778)</u>
壞賬減值虧損.....	—	4,132	11,091	561	21
存貨撇減.....	—	—	26,220	—	—
核數師酬金.....	680	1,828	629	629	5,900
其他租金收入減直接 支出.....	—	(950)	(1,104)	(792)	(350)
經營租賃支出：					
土地及樓宇之最低 租賃付款.....	2,239	22,314	19,944	11,748	5,959

附註：於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月，該等金額包括分別為零港元、1,187,000港元及2,882,000港元以及2,738,000港元及5,959,000港元之或然租金收入。

8 所得稅

(a) 合併收益表的所得稅指：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)
<b>即期稅項</b>					
年度／期間中國企業					
所得稅撥備 . . . . .	148,047	67,213	176,772	163,876	37,534
年度／期間土地增值稅					
撥備 . . . . .	88,554	85,217	309,896	296,917	(2,472)
	<u>236,601</u>	<u>152,430</u>	<u>486,668</u>	<u>460,793</u>	<u>35,062</u>
<b>遞延稅項</b>					
臨時差額的產生及撥回 . .	(41,522)	6,607	14,694	45,488	(35,678)
稅率變動的影響 . . . . .	13,975	—	—	—	—
	<u>(27,547)</u>	<u>6,607</u>	<u>14,694</u>	<u>45,488</u>	<u>(35,678)</u>
	<u>209,054</u>	<u>159,037</u>	<u>501,362</u>	<u>506,281</u>	<u>(616)</u>

- (i) 根據英屬處女群島及開曼群島的規則及規例，貴集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。
- (ii) 由於貴集團之香港附屬公司就繳納稅項而言錄得虧損或由以往年度轉結之稅項虧損超過相關期間之年度／期間估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

企業所得稅撥備是遵照中國相關的所得稅規定及規例，根據貴集團於中國的附屬公司估計應課稅溢利，按照各自的適用稅率計算。貴集團的中國附屬公司於二零零七年的適用企業所得稅稅率介乎15%至33%之間。

第十屆全國人民代表大會第五次會議於二零零七年三月十六日通過《中華人民共和國企業所得稅法》（「新稅法」），將所有企業的法定所得稅稅率統一為25%。新稅法自二零零八年一月一日起開始生效。根據新稅法、其實施規定以及國務院頒佈之國發[2007]第39號《實施企業所得稅法過渡優惠政策之通知》（「第39號通知」）之規定，二零零七年三月十六日前成立之企業自二零零八年一月一日起之五年過渡期內根據當時已生效的稅法及規例享有15%的優惠所得稅稅率。於二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年以後之過渡稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。

- (iv) 貴集團於中國銷售其所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有合資格物業發展開支）計算。

附錄一

會計師報告

(b) 所得稅開支與按適用稅率計算之除稅前會計溢利／(虧損)對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元
除稅前溢利／(虧損) . . .	388,893	262,208	1,024,854	1,129,019	(98,999)
除稅前溢利／(虧損)的 名義稅項(按照在相關 司法權區適用稅率計算) 應佔一間聯營公司虧損 之影響 . . . . .	101,108	63,895	232,874	264,380	(16,826)
非應課稅收入之影響 . . . . .	381	—	—	—	—
不可扣稅開支之影響 (附註(i)) . . . . .	(85)	(2,841)	(210)	(179)	(856)
視作利息收入之影響 (附註(ii)) . . . . .	12,543	796	13,710	4,556	3,161
動用過往年度未確認稅項 虧損之影響 . . . . .	12,646	19,007	10,276	11,126	11,316
現時動用未確認臨時差額 之影響(附註(iii)) . . . . .	(695)	(1,846)	(664)	(302)	(1,572)
未動用稅項虧損及未確認 臨時差額之影響 . . . . .	(2,691)	(7,171)	(10,132)	(9,779)	(2,126)
稅率變動之影響 . . . . .	20,684	15,294	8,614	2,473	7,526
應計土地增值稅的遞延 稅項影響 . . . . .	13,975	—	—	—	—
土地增值稅 . . . . .	(37,366)	(13,314)	(63,002)	(62,911)	1,233
實際所得稅開支 . . . . .	88,554	85,217	309,896	296,917	(2,472)
	<u>209,054</u>	<u>159,037</u>	<u>501,362</u>	<u>506,281</u>	<u>(616)</u>

附註：

- (i) 該款項包括中國附屬公司開支超出可扣減限額(如招待費用及罰款)或實質上不可扣減開支之稅務影響。
- (ii) 該款項包括提供予各集團成員公司之免息墊款之稅務影響。
- (iii) 該款項包括中國附屬公司使用並無於過往年度確認之可扣減臨時差額之稅務影響，如應計建設成本、廣告開支及土地增值稅撥備。

附錄一

會計師報告

(c) 合併資產負債表內的所得稅指：

(i) 即期稅項

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
<i>中國企業所得稅</i>				
年度／期間撥備 . . . . .	148,047	67,213	176,772	37,534
有關年度／期間撥備之已付 企業所得稅 . . . . .	(48,145)	(29,884)	(56,828)	(37,360)
匯兌調整 . . . . .	3,429	213	153	65
	<u>103,331</u>	<u>37,542</u>	<u>120,097</u>	<u>239</u>
與過往年度有關之稅項撥備結餘 . . . . .	73,824	140,301	130,670	175,975
應付稅項 . . . . .	<u>177,155</u>	<u>177,843</u>	<u>250,767</u>	<u>176,214</u>
<i>中國土地增值稅</i>				
年度／期間撥備 . . . . .	88,554	85,217	309,896	(2,472)
有關年度／期間撥備之已付 土地增值稅 . . . . .	(26,191)	(34,389)	(23,139)	(1,018)
匯兌調整 . . . . .	3,863	795	292	9
	<u>66,226</u>	<u>51,623</u>	<u>287,049</u>	<u>(3,481)</u>
與過往年度有關之稅項撥備結餘 . . . . .	270,361	356,760	407,165	629,343
應付稅項 . . . . .	<u>336,587</u>	<u>408,383</u>	<u>694,214</u>	<u>625,862</u>
	<u>513,742</u>	<u>586,226</u>	<u>944,981</u>	<u>802,076</u>

附錄一

會計師報告

(ii) 已確認遞延稅項資產及負債

於合併資產負債表內確認之遞延稅項(資產)/負債組成部分及於年度/期間之變動如下：

	集團內							總計
	超出有關	公司間交易	土地	未動用	存貨基準	差額之	臨時差額	
	折舊之折舊	之未變現	投資	增值稅撥備	稅項虧損			
免稅額	收益	物業重估	之臨時差額	應計費用	稅項虧損	臨時差額	總計	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年一月一日 . . . . .	—	(3,013)	10,076	—	(23,373)	(13,868)	—	(30,178)
於合併收益表內(計入)/扣除 . . .	—	(413)	18,882	(37,366)	14,135	(1,595)	(21,190)	(27,547)
匯兌調整 . . . . .	—	(246)	1,732	(1,950)	(989)	(1,123)	(33)	(2,609)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日 . . . . .	—	(3,672)	30,690	(39,316)	(10,227)	(16,586)	(21,223)	(60,334)
收購附屬公司 . . . . .	—	—	43,605	—	—	—	—	43,605
於合併收益表內扣除/(計入) . . .	—	(11,141)	36,366	(13,314)	(1,489)	(1,464)	(2,351)	6,607
匯兌調整 . . . . .	—	(320)	1,072	(2,384)	(602)	(967)	(987)	(4,188)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日 . . . . .	—	(15,133)	111,733	(55,014)	(12,318)	(19,017)	(24,561)	(14,310)
於合併收益表內扣除/(計入) . . .	7,321	(5,402)	44,938	(63,002)	(36,693)	16,863	50,669	14,694
匯兌調整 . . . . .	9	(30)	1,174	578	(61)	(10)	30	1,690
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日 . . . . .	7,330	(20,565)	157,845	(117,438)	(49,072)	(2,164)	26,138	2,074
於合併收益表內(計入)/扣除 . . .	5,744	(23,453)	5,646	1,233	24,915	(51,197)	1,434	(35,678)
匯兌調整 . . . . .	270	(843)	6,037	(4,952)	(1,018)	(288)	700	(94)
於二零一零年九月三十日 . . . . .	<u>13,344</u>	<u>(44,861)</u>	<u>169,528</u>	<u>(121,157)</u>	<u>(25,175)</u>	<u>(53,649)</u>	<u>28,272</u>	<u>(33,698)</u>

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
合併資產負債表內已確認之 遞延稅項資產淨值 . . . . .	(60,334)	(87,940)	(111,538)	(182,928)
合併資產負債表內已確認之 遞延稅項負債淨值 . . . . .	—	73,630	113,612	149,230
	<u>(60,334)</u>	<u>(14,310)</u>	<u>2,074</u>	<u>(33,698)</u>

## 附錄一

## 會計師報告

(d) 未確認遞延稅項資產：

並未就下列項目確認之遞延稅項資產如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
可扣減暫時差額 . . . . .	287,250	305,950	261,591	268,687
未動用稅項虧損				
— 香港 (附註(i)) . . . . .	1,846	2,736	2,888	2,924
— 中國 (附註(ii)) . . . . .	36,306	58,216	93,251	108,672
	<u>325,402</u>	<u>366,902</u>	<u>357,730</u>	<u>380,283</u>

附註：

- (i) 根據現行稅務法規，未動用稅項虧損並未到期。
- (ii) 未動用稅項虧損可於虧損產生年度起結轉抵銷其後最多五年內之應課稅溢利。未動用稅項虧損於二零一一年至二零一五年期間到期。

由於可能並無足夠的未來應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額及未動用稅項虧損，貴集團並未就若干附屬公司之可扣減暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

就貴集團於當期或前期遭受虧損之附屬公司而言，管理層於評估遞延稅項資產之可變現性時，會考慮該等附屬公司之預測未來應課稅收入。因此，貴集團估計該等附屬公司擁有可能產生足夠未來應課稅溢利以支持動用遞延稅項資產之物業發展項目，因而貴集團已確認遞延稅項資產95,586,000港元。

(e) 未確認遞延稅項負債

新稅法及其實施細則規定中國居民企業就二零零八年一月一日起產生的盈利向其中國以外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅(除非由條約或協議另行減少)，而於二零零八年一月一日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港的稅務安排及其相關規例，持有中國企業25%或以上權益的合資格香港稅務居民為「實益擁有人」且可以享有5%的下調後預扣稅率。貴集團並無就其中國實體於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一零年九月三十日止九個月產生的盈利作出遞延稅項負債撥備，原因是貴集團控制該等附屬公司的股息政策並釐定可能不會於可見未來分派該等盈利。於二零一零年九月三十日，有關該等未分派溢利之臨時差額為93,627,000港元(二零零九年十二月三十一日：261,933,000港元)及相關遞延稅項負債為4,681,000港元(二零零九年十二月三十一日：13,097,000港元)。

附錄一

會計師報告

9 其他全面收益

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
因換算中國附屬公司財務報表 而產生之匯兌差額.....	50,656	45,744	2,191	60,811	51,248

(未經審核)

上述其他全面收益組成部分並無相關稅務影響。

10 董事酬金

於相關期間之董事酬金詳情如下：

	截至二零零七年十二月三十一日止年度				
	袍金	基本薪金、 津貼及 實物福利		退休計劃 供款	合計
		花紅	千港元		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>執行董事</b>					
黃俊康 .....	—	1,250	588	11	1,849
李志正 .....	—	745	660	—	1,405
李艷洁 .....	—	753	1,192	11	1,956
李世佳 .....	—	—	—	—	—
<b>非執行董事</b>					
McCabe Kevin Charles .....	—	—	—	—	—
譚謙 (McCabe Kevin Charles 之替任董事) .....	—	—	—	—	—
合計 .....	—	2,748	2,440	22	5,210

附錄一

會計師報告

	截至二零零八年十二月三十一日止年度				
	袍金	基本薪金、 津貼及 實物福利	花紅	退休計劃 供款	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>執行董事</b>					
黃俊康 . . . . .	—	1,357	—	13	1,370
李志正 . . . . .	—	809	—	—	809
李艷洁 . . . . .	—	818	—	13	831
李世佳 . . . . .	—	—	—	—	—
<b>非執行董事</b>					
McCabe Kevin Charles . . . . .	—	—	—	—	—
譚謙 (McCabe Kevin Charles 之替任董事) . . . . .	—	—	—	—	—
合計 . . . . .	—	2,984	—	26	3,010
<b>截至二零零九年十二月三十一日止年度</b>					
	袍金	基本薪金、 津貼及 實物福利	花紅	退休計劃 供款	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>執行董事</b>					
黃俊康 . . . . .	—	1,369	—	23	1,392
李志正 . . . . .	—	817	3,064	—	3,881
李艷洁 . . . . .	—	824	3,915	23	4,762
李世佳 . . . . .	—	—	2,610	—	2,610
<b>非執行董事</b>					
McCabe Kevin Charles . . . . .	—	—	—	—	—
譚謙 (McCabe Kevin Charles 之替任董事) . . . . .	—	—	—	—	—
合計 . . . . .	—	3,010	9,589	46	12,645

附錄一

會計師報告

截至二零零九年九月三十日止九個月(未經審核)

	基本薪金、 津貼及 實物福利		花紅	退休計劃 供款	合計
	袍金	千港元			
<b>執行董事</b>					
黃俊康 . . . . .	—	1,029	—	10	1,039
李志正 . . . . .	—	204	—	—	204
李艷洁 . . . . .	—	773	—	11	784
李世佳 . . . . .	—	—	—	—	—
<b>非執行董事</b>					
McCabe Kevin Charles . . . . .	—	—	—	—	—
譚謙 (McCabe Kevin Charles 之替任董事) . . . . .	—	—	—	—	—
合計 . . . . .	—	2,006	—	21	2,027

截至二零一零年九月三十日止九個月

	基本薪金、 津貼及 實物福利		花紅	退休計劃 供款	合計
	袍金	千港元			
<b>執行董事</b>					
黃俊康 . . . . .	—	3,809	—	26	3,835
李志正 . . . . .	—	1,364	—	—	1,364
李艷洁 . . . . .	—	1,361	—	19	1,380
李世佳 . . . . .	—	1,381	—	9	1,390
<b>非執行董事</b>					
McCabe Kevin Charles . . . . .	—	—	—	—	—
譚謙 (McCabe Kevin Charles 之替任董事) . . . . .	—	360	—	9	369
合計 . . . . .	—	8,275	—	63	8,338

附註：

- (i) 於相關期間，董事概無向 貴集團收取任何酬金，作為促使加盟或加盟 貴集團後的獎金或作為離職補償。於相關期間概無董事放棄或同意放棄任何酬金。
- (ii) 貴公司於相關期間並無任何有關購買 貴公司普通股之 ● 計劃。

附錄一

會計師報告

11 最高薪酬人士

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月，貴集團於相關期間的五名最高薪酬人士分別包括三名、二名、二名、二名及四名董事，其薪酬載於附註10。其餘人士之薪酬總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
薪金、津貼及實物福利 . . . . .	1,512	2,509	831	646	1,009
酌情花紅 . . . . .	2,766	—	10,677	—	—
退休計劃供款 . . . . .	31	52	46	23	12
	<u>4,309</u>	<u>2,561</u>	<u>11,554</u>	<u>669</u>	<u>1,021</u>

上述人士之薪酬組別如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	人數	人數	人數	人數	人數
零至500,000港元 . . . . .	—	—	—	—	—
500,001港元至1,000,000港元 . . .	—	3	—	3	—
1,000,001港元至2,000,000港元 . .	1	—	—	—	1
2,000,001港元至3,000,000港元 . .	1	—	—	—	—
3,000,001港元至4,000,000港元 . .	—	—	2	—	—
4,000,001港元至5,000,000港元 . .	—	—	1	—	—

12 股息

於相關期間已向貴公司權益股東宣派之股息如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
年度／期間已宣派股息 . . . . .	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

### 13 每股基本盈利／（虧損）

如本文件附錄八「法定及一般資料—有關本集團的其他資料—4.本公司股東於二零一零年十二月二日及二零一一年二月二十八日通過的決議案」一節所述，相關期間內之每股基本盈利／（虧損）乃根據截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月 貴公司權益股東應佔溢利／（虧損）及假設 貴公司已發行及可予發行股份為750,000,000股（包括於本文件日期的235,294股已發行股份及根據●將予發行的749,764,706股股份）計算，猶如該等股份於整個相關期間已發行在外。

於相關期間並無潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

### 14 分部報告

貴集團按根據業務系列（產品及服務）劃分之分部管理其業務。 貴集團按照符合向 貴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，呈列以下四個報告分部。 貴集團並無合併經營分部，以組成下列報告分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅物業及商場內店鋪。
- 物業租賃：該分部通過出租商場及會所賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利。現時 貴集團的投資物業組合全部位於中國。
- 酒店營運：該分部經營酒店，為公眾提供酒店服務。
- 物業管理及相關服務：該分部主要為 貴集團自有的已開發住宅物業及商場的買家及租戶提供物業管理及相關服務。

#### (a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及各分部間資源配置而言， 貴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、非流動資產及流動資產，惟於聯營公司權益、財務資產投資、遞延稅項資產及其他企業資產除外。分部負債包括個別分部進行的施工活動應佔之應付賬款、應計費用及應付票據，以及分部直接管理之銀行貸款。

收入及開支乃參照分部產生之銷售及開支或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。

用於報告分部溢利之表示方法為「經調整EBITDA」，即「未計利息、稅項、折舊及攤銷前經調整盈利」。在計算「經調整EBITDA」時， 貴集團之盈利會就並無明確歸於個別分部之項目（如應佔聯營公司溢利減虧損、董事及核數師酬金及其他總部或企業行政成本）作進一步調整。

除取得有關經調整EBITDA之分部資料外，管理層會獲提供有關收入（包括分部間銷售）、來自分部直接管理之現金結餘之利息收入及借貸之利息開支、折舊、攤銷及分部用於其經營之新增非流動分部資產之分部資料。

附錄一

會計師報告

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月，就 貴集團報告分部向 貴集團最高層行政管理人員所提供用於資源配置及評估分部表現之資料載列如下。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	物業發展	租賃	酒店營運	物業管理及 相關服務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外界客戶的收入 . . . . .	664,475	13,168	—	1,940	679,583
分部間收入 . . . . .	—	—	—	36,187	36,187
<b>報告分部收入 . . . . .</b>	<b>664,475</b>	<b>13,168</b>	<b>—</b>	<b>38,127</b>	<b>715,770</b>
<b>報告分部溢利／(虧損)</b>					
(經調整 EBITDA) . . . . .	250,683	(10,168)	—	(421)	240,094
銀行存款利息收入 . . . . .	10,316	961	—	—	11,277
利息開支 . . . . .	(21,055)	(9,236)	—	(3,566)	(33,857)
年內折舊及攤銷 . . . . .	(1,824)	(253)	—	(574)	(2,651)
投資物業公允價值增加 . . . . .	—	50,146	—	—	50,146
<b>報告分部資產 . . . . .</b>	<b>3,402,037</b>	<b>1,397,799</b>	<b>261,098</b>	<b>82,975</b>	<b>5,143,909</b>
年內新增非流動分部 資產 . . . . .	5,282	471,501	135,154	24,055	635,992
<b>報告分部負債 . . . . .</b>	<b>(4,003,746)</b>	<b>(187,955)</b>	<b>—</b>	<b>(27,484)</b>	<b>(4,219,185)</b>

附錄一

會計師報告

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業發展	租賃	酒店營運	物業管理及 相關服務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外界客戶的收入 . . . . .	603,291	40,948	11,020	6,959	662,218
分部間收入 . . . . .	—	4,983	—	11,092	16,075
報告分部收入 . . . . .	<u>603,291</u>	<u>45,931</u>	<u>11,020</u>	<u>18,051</u>	<u>678,293</u>
報告分部溢利／(虧損) (經調整 EBITDA) . . . . .	<u>134,594</u>	<u>(14,314)</u>	<u>(2,126)</u>	<u>(4,967)</u>	<u>113,187</u>
銀行存款利息收入 . . . . .	4,428	2,905	—	14	7,347
利息開支 . . . . .	—	(2,189)	—	(1,151)	(3,340)
年內折舊及攤銷 . . . . .	(3,134)	(252)	(3,638)	(1,847)	(8,871)
投資物業公允價值增加 . . . . .	—	152,867	—	—	152,867
報告分部資產 . . . . .	<u>4,555,598</u>	<u>1,910,475</u>	<u>434,690</u>	<u>45,898</u>	<u>6,946,661</u>
年內新增非流動分部 資產 . . . . .	<u>(141,180)</u>	<u>567,846</u>	<u>413,074</u>	<u>5,034</u>	<u>844,774</u>
報告分部負債 . . . . .	<u>(5,049,384)</u>	<u>(39,706)</u>	<u>(54,304)</u>	<u>(42,009)</u>	<u>(5,185,403)</u>

附錄一

會計師報告

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業發展	租賃	酒店營運	物業管理及 相關服務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外界客戶的收入 . . . . .	3,105,943	59,797	45,940	16,392	3,228,072
分部間收入 . . . . .	—	8,064	—	34,488	42,552
報告分部收入 . . . . .	<u>3,105,943</u>	<u>67,861</u>	<u>45,940</u>	<u>50,880</u>	<u>3,270,624</u>
報告分部溢利／(虧損) (經調整 EBITDA) . . . . .	<u>937,796</u>	<u>22,206</u>	<u>(1,905)</u>	<u>(33,747)</u>	<u>924,350</u>
銀行存款利息收入 . . . . .	5,558	111	—	837	6,506
利息開支 . . . . .	—	(4,507)	—	(1,072)	(5,579)
年內折舊及攤銷 . . . . .	(6,890)	(477)	(21,849)	(2,192)	(31,408)
投資物業公允價值增加 . . . . .	—	179,978	—	—	179,978
報告分部資產 . . . . .	<u>6,577,830</u>	<u>2,221,303</u>	<u>390,740</u>	<u>52,604</u>	<u>9,242,477</u>
年內新增非流動分部 資產 . . . . .	<u>16,869</u>	<u>232,870</u>	<u>—</u>	<u>2,365</u>	<u>252,104</u>
報告分部負債 . . . . .	<u>(6,447,356)</u>	<u>(66,224)</u>	<u>(54,391)</u>	<u>(115,929)</u>	<u>(6,683,900)</u>

截至二零零九年九月三十日止九個月(未經審核)

	物業發展	租賃	酒店營運	物業管理及 相關服務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外界客戶的收入 . . . . .	2,441,995	39,528	29,139	11,095	2,521,757
分部間收入 . . . . .	—	7,161	—	16,548	23,709
報告分部收入 . . . . .	<u>2,441,995</u>	<u>46,689</u>	<u>29,139</u>	<u>27,643</u>	<u>2,545,466</u>
報告分部溢利／(虧損) (經調整 EBITDA) . . . . .	<u>984,674</u>	<u>12,721</u>	<u>(3,864)</u>	<u>(13,560)</u>	<u>979,971</u>
銀行存款利息收入 . . . . .	4,341	59	—	14	4,414
利息開支 . . . . .	—	(3,354)	—	(909)	(4,263)
期間折舊及攤銷 . . . . .	(4,727)	(390)	(15,591)	(1,225)	(21,933)
投資物業公允價值增加 . . . . .	—	174,264	—	—	174,264

附錄一

會計師報告

截至二零二零年九月三十日止九個月

	物業發展	租賃	酒店營運	物業管理及 相關服務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外界客戶的收入 . . . . .	151,538	62,027	46,213	27,170	286,948
分部間收入 . . . . .	—	13,211	—	19,561	32,772
報告分部收入 . . . . .	<u>151,538</u>	<u>75,238</u>	<u>46,213</u>	<u>46,731</u>	<u>319,720</u>
報告分部溢利／(虧損) (經調整 EBITDA) . . . . .	<u>(134,659)</u>	<u>25,626</u>	<u>10,283</u>	<u>(15,800)</u>	<u>(114,550)</u>
銀行存款利息收入 . . . . .	3,582	567	—	1,285	5,434
利息開支 . . . . .	(13,278)	(7,083)	—	—	(20,361)
期間折舊及攤銷 . . . . .	(3,723)	(459)	(19,940)	(2,394)	(26,516)
投資物業公允價值增加 . .	—	22,601	—	—	22,601
報告分部資產 . . . . .	<u>8,333,627</u>	<u>3,439,457</u>	<u>446,959</u>	<u>183,753</u>	<u>12,403,796</u>
期間新增非流動分部 資產 . . . . .	<u>26,141</u>	<u>26,690</u>	<u>—</u>	<u>489</u>	<u>53,320</u>
報告分部負債 . . . . .	<u>(11,888,836)</u>	<u>(44,992)</u>	<u>—</u>	<u>(11,050)</u>	<u>(11,944,878)</u>

附錄一

會計師報告

(b) 報告分部收入、損益、資產及負債之對賬

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元
<b>收入</b>					
報告分部收入 . . . . .	715,770	678,293	3,270,624	2,545,466	319,720
分部間收入抵銷 . . . . .	(36,187)	(16,075)	(42,552)	(23,709)	(32,772)
合併營業額 . . . . .	<u>679,583</u>	<u>662,218</u>	<u>3,228,072</u>	<u>2,521,757</u>	<u>286,948</u>
<b>溢利／(虧損)</b>					
來自 貴集團外界客戶的 報告分部溢利／ (虧損) . . . . .	240,094	113,187	924,350	979,971	(114,550)
應佔聯營公司虧損 . . . . .	(2,832)	—	—	—	—
其他收入及其他淨收益／ (虧損) . . . . .	141,813	22,287	11,968	10,044	73,894
折舊及攤銷 . . . . .	(2,651)	(8,871)	(31,408)	(21,933)	(26,516)
融資成本 . . . . .	(33,857)	(3,340)	(5,579)	(4,263)	(20,361)
投資物業公允價值增加 . .	50,146	152,867	179,978	174,264	22,601
未分配總部及企業開支 . .	(3,820)	(13,922)	(54,455)	(9,064)	(34,067)
合併除稅前溢利／(虧損)	<u>388,893</u>	<u>262,208</u>	<u>1,024,854</u>	<u>1,129,019</u>	<u>(98,999)</u>

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
<b>資產</b>				
報告分部資產 . . . . .	5,143,909	6,946,661	9,242,477	12,403,796
於聯營公司之權益 . . . . .	61,429	64,956	65,058	94,693
非流動財務資產 . . . . .	2,668	2,821	—	—
遞延稅項資產 . . . . .	60,334	87,940	111,538	182,928
未分配總部及企業資產 . . . . .	10,232	314,019	417,999	543,932
合併總資產 . . . . .	<u>5,278,572</u>	<u>7,416,397</u>	<u>9,837,072</u>	<u>13,225,349</u>
<b>負債</b>				
報告分部負債 . . . . .	(4,219,185)	(5,185,403)	(6,683,900)	(11,944,878)
即期稅項負債 . . . . .	(513,742)	(586,226)	(944,981)	(802,076)
遞延稅項負債 . . . . .	—	(73,630)	(113,612)	(149,230)
未分配總部及企業負債 . . . . .	(200,750)	(683,478)	(695,910)	(54,336)
合併總負債 . . . . .	<u>(4,933,677)</u>	<u>(6,528,737)</u>	<u>(8,438,403)</u>	<u>(12,950,520)</u>

(c) 地區資料

由於 貴集團經營活動大部分於中國進行，故並無列出地區資料。

附錄一

會計師報告

15 固定資產

	投資物業	在建 投資物業	小計	在建 自用物業	其他土地 及樓宇	傢俱、 裝置及 其他固定 資產	小計	以經營 租賃持 作自用 的租約 土地權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>成本或估值：</b>									
於二零零七年一月一日 . . . . .	107,790	356,226	464,016	116,961	6,109	8,216	131,286	4,160	599,462
匯兌調整 . . . . .	8,562	27,360	35,922	8,983	469	631	10,083	320	46,325
添置 . . . . .	—	470,989	470,989	135,154	22,802	7,047	165,003	—	635,992
轉撥至投資物業 . . . . .	439,273	(439,273)	—	—	—	—	—	—	—
出售 . . . . .	—	—	—	—	—	(414)	(414)	—	(414)
重估盈餘 . . . . .	50,146	—	50,146	—	—	—	—	—	50,146
於二零零七年十二月 三十一日 . . . . .	605,771	415,302	1,021,073	261,098	29,380	15,480	305,958	4,480	1,331,511
<b>即：</b>									
成本 . . . . .	—	415,302	415,302	261,098	29,380	15,480	305,958	4,480	725,740
估值 . . . . .	605,771	—	605,771	—	—	—	—	—	605,771
	<u>605,771</u>	<u>415,302</u>	<u>1,021,073</u>	<u>261,098</u>	<u>29,380</u>	<u>15,480</u>	<u>305,958</u>	<u>4,480</u>	<u>1,331,511</u>
<b>累計攤銷及折舊：</b>									
於二零零七年一月一日 . . . . .	—	—	—	—	659	2,825	3,484	449	3,933
匯兌調整 . . . . .	—	—	—	—	76	285	361	40	401
出售時撥回 . . . . .	—	—	—	—	—	(291)	(291)	—	(291)
年內支出 . . . . .	—	—	—	—	712	1,892	2,604	155	2,759
於二零零七年十二月 三十一日 . . . . .	—	—	—	—	1,447	4,711	6,158	644	6,802
<b>賬面淨值：</b>									
於二零零七年十二月 三十一日 . . . . .	<u>605,771</u>	<u>415,302</u>	<u>1,021,073</u>	<u>261,098</u>	<u>27,933</u>	<u>10,769</u>	<u>299,800</u>	<u>3,836</u>	<u>1,324,709</u>

附錄一

會計師報告

	投資物業	在建 投資物業	小計	酒店物業	在建 自用物業	其他土地 及樓宇	傢俱、 裝置及 其他固定 資產	小計	以經營 租賃持 作自用 的租約 土地權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>成本或估值：</b>										
於二零零八年										
一月一日	605,771	415,302	1,021,073	—	261,098	29,380	15,480	305,958	4,480	1,331,511
匯兌調整	34,581	23,836	58,417	—	14,985	1,686	890	17,561	257	76,235
其他添置	—	126,956	126,956	—	256,414	223	20,077	276,714	—	403,670
通過收購附屬公司										
添置	290,520	—	290,520	—	—	—	1,544	1,544	—	292,064
自存貨轉撥	149,657	—	149,657	—	—	—	—	—	—	149,657
轉撥至酒店物業	—	—	—	413,074	(413,074)	—	—	—	—	—
出售	—	—	—	—	—	—	(85)	(85)	—	(85)
重估盈餘	152,867	—	152,867	—	—	—	—	—	—	152,867
於二零零八年十二月 三十一日	1,233,396	566,094	1,799,490	413,074	119,423	31,289	37,906	601,692	4,737	2,405,919
<b>即：</b>										
成本	—	566,094	566,094	413,074	119,423	31,289	37,906	601,692	4,737	1,172,523
估值	1,233,396	—	1,233,396	—	—	—	—	—	—	1,233,396
	1,233,396	566,094	1,799,490	413,074	119,423	31,289	37,906	601,692	4,737	2,405,919
<b>累計攤銷及折舊：</b>										
於二零零八年一月										
一日	—	—	—	—	—	1,447	4,711	6,158	644	6,802
匯兌調整	—	—	—	36	—	507	302	845	39	884
通過收購附屬公司										
添置	—	—	—	—	—	—	615	615	—	615
出售時撥回	—	—	—	—	—	—	(14)	(14)	—	(14)
年內支出	—	—	—	3,638	—	1,284	3,885	8,807	169	8,976
於二零零八年十二月 三十一日	—	—	—	3,674	—	3,238	9,499	16,411	852	17,263
<b>賬面淨值：</b>										
於二零零八年十二月 三十一日	1,233,396	566,094	1,799,490	409,400	119,423	28,051	28,407	585,281	3,885	2,388,656

附錄一

會計師報告

	投資物業	在建 投資物業	小計	酒店物業	在建 自用物業	其他土地 及樓宇	傢俱、 裝置及 其他固定 資產	小計	以經營 租賃持 作自用 的租約 土地權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>成本或估值：</b>										
於二零零九年一月										
一日	1,233,396	566,094	1,799,490	413,074	119,423	31,289	37,906	601,692	4,737	2,405,919
匯兌調整	2,829	(386)	2,443	658	63	50	66	837	8	3,288
添置	15,204	217,194	232,398	—	14,593	202	4,911	19,706	—	252,104
轉撥至投資物業	508,898	(508,898)	—	—	—	—	—	—	—	—
轉撥至其他土地 及樓宇	—	(9,769)	(9,769)	—	—	9,769	—	9,769	—	—
轉撥自／(轉撥至)										
存貨	41,301	(264,235)	(222,934)	2,564	(79,594)	11,273	—	(65,757)	1,486	(287,205)
出售	—	—	—	—	—	—	(1,135)	(1,135)	—	(1,135)
重估盈餘	179,978	—	179,978	—	—	—	—	—	—	179,978
於二零零九年十二月 三十一日	1,981,606	—	1,981,606	416,296	54,485	52,583	41,748	565,112	6,231	2,552,949
<b>即：</b>										
成本	—	—	—	416,296	54,485	52,583	41,748	565,112	6,231	571,343
估值	1,981,606	—	1,981,606	—	—	—	—	—	—	1,981,606
	1,981,606	—	1,981,606	416,296	54,485	52,583	41,748	565,112	6,231	2,552,949
<b>累計攤銷及折舊：</b>										
於二零零九年一月										
一日	—	—	—	3,674	—	3,238	9,499	16,411	852	17,263
匯兌調整	—	—	—	33	—	8	34	75	1	76
出售時撥回	—	—	—	—	—	—	(471)	(471)	—	(471)
年內支出	—	—	—	21,849	—	1,544	7,969	31,362	236	31,598
於二零零九年十二月 三十一日	—	—	—	25,556	—	4,790	17,031	47,377	1,089	48,466
<b>賬面淨值：</b>										
於二零零九年十二月 三十一日	1,981,606	—	1,981,606	390,740	54,485	47,793	24,717	517,735	5,142	2,504,483

附錄一

會計師報告

	投資物業	在建 投資物業	小計	酒店物業	在建 自用物業	其他土地 及樓宇	傢俱、 裝置及 其他固定 資產	小計	以經營 租賃持 作自用的 租約 土地權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>成本或估值：</b>										
於二零一零年一月										
一日	1,981,606	—	1,981,606	416,296	54,485	52,583	41,748	565,112	6,231	2,552,949
匯兌調整	51,513	—	51,513	10,094	1,538	1,348	1,120	14,100	431	66,044
添置	25,417	—	25,417	—	10,953	—	5,466	16,419	13,944	55,780
透過出售一間附屬公司 的扣減	—	—	—	—	—	—	(913)	(913)	—	(913)
其他出售	—	—	—	—	—	—	(97)	(97)	—	(97)
重估盈餘	22,601	—	22,601	—	—	—	—	—	—	22,601
於二零一零年 九月三十日	2,081,137	—	2,081,137	426,390	66,976	53,931	47,324	594,621	20,606	2,696,364
<b>即：</b>										
成本	—	—	—	426,390	66,976	53,931	47,324	594,621	20,606	615,227
估值	2,081,137	—	2,081,137	—	—	—	—	—	—	2,081,137
	2,081,137	—	2,081,137	426,390	66,976	53,931	47,324	594,621	20,606	2,696,364
<b>累計攤銷及折舊：</b>										
於二零一零年一月										
一日	—	—	—	25,556	—	4,790	17,031	47,377	1,089	48,466
匯兌調整	—	—	—	911	—	147	518	1,576	33	1,609
出售一間附屬公司時 撥回	—	—	—	—	—	—	(219)	(219)	—	(219)
出售時撥回	—	—	—	—	—	—	(64)	(64)	—	(64)
期內支出	—	—	—	19,940	—	1,869	4,395	26,204	428	26,632
於二零一零年 九月三十日	—	—	—	46,407	—	6,806	21,661	74,874	1,550	76,424
<b>賬面淨值：</b>										
於二零一零年 九月三十日	2,081,137	—	2,081,137	379,983	66,976	47,125	25,663	519,747	19,056	2,619,940

附註：

- (i) 貴集團所有投資物業均位於中國，並以中長期租約持有。
- (ii) 貴集團之投資物業已於二零零七年、二零零八年、二零零九年十二月三十一日及二零零九年及二零一零年九月三十日由獨立測量師行戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）（其員工具備香港測量師學會資深會員之資格，且對被估值之物業所在位置及所屬類別有近期經驗）進行重估。於二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日，貴集團並無任何發展中投資物業且並未進行任何估值。貴集團於二零零七年及二零零八年十二月三十一日並無對發展中投資物業進行估值，因此相關物業於該等日期之公允價值未能可靠地計算，故該等物業按成本值列賬。戴德梁行乃根據物業現況下的市值參考可資比較市場交易，以及（如適用）將淨租金收入資本化並考慮復歸收入的可能性而作出有關估值。
- (iii) 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，均會分類為投資物業。
- (iv) 貴集團之若干投資物業、發展中投資物業、持作自用之發展中物業、酒店物業以及其他土地及樓宇已作抵押以取得銀行貸款，有關詳情載於附註23。

附錄一

會計師報告

16 於聯營公司之權益

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應佔資產淨值	283	300	300	27,895
商譽	61,146	64,656	64,758	66,798
	<u>61,429</u>	<u>64,956</u>	<u>65,058</u>	<u>94,693</u>

於中國成立及經營之聯營公司於二零一零年九月三十日之詳情如下：

聯營公司名稱	所佔權益比例			主要業務
	貴集團的 實際權益	由 貴公司持有	由附屬公司持有	
上海楓丹麗舍房地產 開發有限公司	14.3%	—	30%	物業發展及投資
天津海吉星農產品有限公司	40%	—	40%	農產品批發 及物業發展

聯營公司財務資料概要：

	資產	負債	權益	虧損
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年十二月三十一日	<u>61,998</u>	<u>61,053</u>	<u>945</u>	<u>(9,440)</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>73,825</u>	<u>72,159</u>	<u>1,666</u>	<u>(661)</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>71,372</u>	<u>72,274</u>	<u>(902)</u>	<u>(2,567)</u>
於二零一零年九月三十日	<u>146,182</u>	<u>82,522</u>	<u>63,660</u>	<u>(3,126)</u>

17 其他財務資產

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
可供出售權益證券，非上市	2,668	2,821	2,823	2,897
減：減值虧損	—	—	(2,823)	(2,897)
	<u>2,668</u>	<u>2,821</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

18 存貨

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
持作發展以供出售之租賃土地 . . . . .	173,604	176,849	177,177	451,601
待售發展中物業 . . . . .	2,133,028	3,138,417	2,400,060	3,094,592
待售已完工物業 . . . . .	39,054	137,140	480,762	435,415
	<u>2,345,686</u>	<u>3,452,406</u>	<u>3,057,999</u>	<u>3,981,608</u>

(a) 物業之賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
在中國				
— 長期租約 . . . . .	1,638,413	1,970,923	1,700,287	2,625,033
— 中期租約 . . . . .	707,273	1,481,483	1,357,712	1,356,575
	<u>2,345,686</u>	<u>3,452,406</u>	<u>3,057,999</u>	<u>3,981,608</u>
包括：				
— 預期超過一年後完工之 物業 . . . . .	<u>2,040,997</u>	<u>2,419,146</u>	<u>1,581,054</u>	<u>1,153,124</u>

(b) 貴集團若干持作發展以供出售之租賃土地及待售發展中物業已抵押以取得銀行貸款及來自非控股股東之貸款，有關詳情載於附註23及24。

19 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收款項、預付款項及按金 (附註(iii)) . . . . .	322,329	233,021	941,133	1,143,005
應收最終股東款項 (附註(iv)) . . . . .	—	113,345	—	—
應收非控股股東款項 (附註(iv)) . . . . .	204,502	10,807	5,729	—
給予非控股股東之貸款 (附註(v)) . . . . .	—	79,401	79,527	—
應收一間聯營公司款項 (附註(iv)) . . . . .	12,834	17,507	17,535	17,984
給予一間關聯公司之貸款 (附註(vi)) . . . . .	4,291	—	—	—
應收關聯公司款項 (附註(vii)) . . . . .	72,242	312,244	456,305	423,746
應收關聯人士款項 (附註(iv)) . . . . .	644	1,103	—	—
	<u>616,842</u>	<u>767,428</u>	<u>1,500,229</u>	<u>1,584,735</u>

附註：

(i) 除下文附註19(v)披露者外，所有貿易及其他應收款項預期於一年內收回。

## 附錄一

## 會計師報告

- (ii) 貴集團之信貸政策載於附註3(a)。
- (iii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，貴集團就收購中國的兩幅土地之土地使用權訂立了兩份土地出讓合同。於二零零九年十二月三十一日，已付總額762,829,000港元，並已作為該土地收購按金列賬。截至二零一零年九月三十日止九個月，貴集團已完成收購其中一幅土地及已取得相應的土地使用權證。因此，483,788,000港元於二零一零年九月三十日仍作為剩餘土地收購按金列賬。
- (iv) 該等款項乃免息、無抵押及按要求收回。
- (v) 於二零零八年及二零零九年十二月三十一日之結餘分別為給予非控股股東之兩項委託貸款的總額人民幣70,000,000元（於二零零八年及二零零九年十二月三十一日分別相等於約79,401,000港元及79,527,000港元）。該等委託貸款乃由非控股股東於貴集團附屬公司之權益作抵押、按年利率6.75%計息並於二零一零年十二月收回。該貸款已於截至二零一零年九月三十日止九個月內全部收回。
- (vi) 於二零零七年三月，貴集團授予一間關聯公司萊蒙國際（余杭）置業有限公司貸款人民幣10,000,000元，該筆貸款乃有抵押、按年利率7.5%計息並須於二零零七年六月二十一日償還。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，已償還款額人民幣6,000,000元，於二零零七年十二月三十一日之餘款人民幣4,000,000元成為按要求收回。於二零零七年十二月三十一日之貸款已於二零零八年內結清。
- (vii) 於二零零七年十二月三十一日之應收一間關聯公司款項為50,522,000港元，該款項乃按年利率6.00%計息並須於二零零八年收回，除此之外，所有剩餘款項均為免息、無抵押及按要求收回。
- (viii) 貴集團所有應收貿易賬款並無出現減值，於二零零七年、二零零八年、二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日，100%、100%、92%及97%應收貿易賬款並無過期或已逾期超過一年。並無逾期亦無減值之應收款項乃與並無近期違約記錄之不同類型客戶有關。已逾期但並無減值之應收款項乃與獨立客戶有關，該等客戶素來與貴集團保持良好業務往來，或擁有充裕的租賃按金以應付潛在的信貸風險。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，而且該等結餘仍被視為可全數收回，故此毋須就該等結餘作出減值撥備。
- (ix) 於結算日，包括在貿易及其他應收款項內之應收貿易賬款（扣除呆賬撥備）之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
未逾期或逾期少於1個月 . . . . .	51,333	15,278	32,700	35,739
逾期1至3個月 . . . . .	—	8,073	7,851	12,806
逾期3至6個月 . . . . .	—	798	23,907	1,691
逾期6個月至1年 . . . . .	—	2,869	8,556	13,486
逾期超過1年 . . . . .	—	36	6,330	2,308
	<u>51,333</u>	<u>27,054</u>	<u>79,344</u>	<u>66,030</u>

附錄一

會計師報告

20 受限制及已抵押存款

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
受限制存款 (附註a) . . . . .	—	—	39,765	2,570
已抵押存款 (附註b) . . . . .	269,922	105,283	1,275,095	1,815,179
	<u>269,922</u>	<u>105,283</u>	<u>1,314,860</u>	<u>1,817,749</u>

- (a) 於二零零九年，貴集團就收購中國一間物業發展公司訂立一份諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。根據該諒解備忘錄，貴集團及該公司的所有人須分別將若干現金款項存入一個獨立銀行賬戶作為按金。該等存款須經上述雙方批准方可動用。因此，於二零零九年十二月三十一日，該等存款歸類為受限制銀行存款。於二零一零年，雙方同意取消該交易，而貴集團已從銀行賬戶中取回按金。
- (b) 存款已抵押作為短期銀行貸款的擔保，因此歸類為流動資產。

貴集團的若干銀行存款已抵押作為以下各項的擔保：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行貸款 . . . . .	184,669	56,715	1,270,620	1,768,390
應付賬款及應付票據 . . . . .	12,232	37,856	—	—
銀行授予 貴集團物業買家之按揭貸款 . . . . .	73,021	10,712	4,475	46,789
	<u>269,922</u>	<u>105,283</u>	<u>1,275,095</u>	<u>1,815,179</u>

21 現金及現金等值項目

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
於銀行之現金及手頭上之現金 . . . . .	<u>596,982</u>	<u>546,907</u>	<u>1,282,905</u>	<u>2,943,696</u>

附錄一

會計師報告

22 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付賬款及應計費用.....	739,940	947,147	1,278,366	1,110,150
應付票據.....	—	79,355	1,275	—
租金及其他按金.....	56,636	52,913	59,311	166,380
預收款項.....	1,239,613	2,417,226	960,213	4,921,293
非控股股東提供之貸款(附註24).....	214,546	—	—	—
一間關聯公司提供之貸款(附註(i)).....	—	—	528,294	—
應付最終股東款項(附註(ii)).....	28,081	—	—	—
應付一名非控股股東款項(附註(ii)).....	107,342	2,590	2,155	—
應付關聯公司款項(附註(ii)).....	207,033	754,110	731,205	816
	<u>2,593,191</u>	<u>4,253,341</u>	<u>3,560,819</u>	<u>6,198,639</u>

附註：

- (i) 一間關聯公司提供之貸款為委託貸款人民幣465,004,000元(於二零零九年十二月三十一日相等於約528,294,000港元)，該筆貸款為無抵押，按年利率4.78%計息以及須於一年內償還。該貸款已於截至二零一零年九月三十日止九個月期間全數償還。
- (ii) 除於二零零七年十二月三十一日應收一間關聯公司款項89,327,000港元(該款項按年利率4.00%計息)外，所有剩餘結餘均為免息、無抵押及按要求償還。
- (iii) 於結算日，包括在貿易及其他應付款項內之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一個月內到期或按要求償還.....	466,833	717,830	824,142	507,475
一個月後但三個月內到期.....	12,755	18,454	30,716	91,595
三個月後但六個月內到期.....	8,137	34,340	9,545	22,745
六個月後但一年內到期.....	—	181	16,390	157,900
一年後到期.....	17,593	25,363	57,618	51,354
	<u>505,318</u>	<u>796,168</u>	<u>938,411</u>	<u>831,069</u>

附錄一

會計師報告

23 銀行貸款

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行貸款				
— 有抵押	1,183,105	1,502,110	2,924,887	4,937,422
— 無抵押	429,093	113,430	894,104	863,153
	<u>1,612,198</u>	<u>1,615,540</u>	<u>3,818,991</u>	<u>5,800,575</u>

銀行貸款之償還情況如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內到期並計入流動負債	980,766	1,428,085	571,580	1,723,599
一年後到期並計入非流動負債：				
— 一年後但兩年以內	622,184	170,145	2,170,781	2,760,645
— 兩年後但五年以內	—	17,310	1,076,630	1,316,331
— 五年後	9,248	—	—	—
	<u>631,432</u>	<u>187,455</u>	<u>3,247,411</u>	<u>4,076,976</u>
	<u>1,612,198</u>	<u>1,615,540</u>	<u>3,818,991</u>	<u>5,800,575</u>

附註：

- (i) 銀行貸款於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度各年以及於截至二零一零年九月三十日止九個月分別按年利率5.50%至8.32%、4.43%至9.50%及2.06%至7.92%以及1.37%至9.18%計息，並由以下資產作擔保：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
投資物業	—	358,229	1,159,900	1,579,825
發展中之投資物業	387,277	546,980	—	—
持作自用之發展中物業	54,746	64,142	—	—
酒店物業	—	—	—	379,983
持作發展以供出售之租賃土地	—	80,646	—	—
待售發展中物業	1,619,039	1,555,816	690,703	311,373
其他土地及樓宇	21,636	21,996	—	—
已抵押存款	184,669	56,715	1,270,620	1,768,390
總計	<u>2,267,367</u>	<u>2,684,524</u>	<u>3,121,223</u>	<u>4,039,571</u>

- (ii) 於二零一零年九月三十日之銀行貸款已計入由獨立第三方中信信託投資有限責任公司提供之委託貸款人民幣400,000,000元(相等於約466,092,000港元)。該貸款由一間附屬公司之51%股本權益作擔保。該貸款按年利率9.18%計息，並須於兩年內償還。
- (iii) 於二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日之銀行貸款已計入由獨立第三方華融國際信託有限責任公司提供之委託貸款人民幣300,000,000元(於二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日分別相等於約341,000,000港元及349,000,000港元)。該貸款由 貴集團之投資物業作抵押，並由萊蒙集團有限公司擔保。該貸款按年利率6.68%計息，並須於二零一一年償還。

## 24 非控股股東提供之貸款

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
非控股股東提供之貸款 . . . . .	429,092	—	—	—
減：即期部分(附註22) . . . . .	(214,546)	—	—	—
	<u>214,546</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

非控股股東提供之貸款包括以下款項：

- (i) 於二零零七年十二月三十一日之非控股股東提供之貸款已計入委託貸款人民幣200,000,000元(相等於約214,546,000港元)。該等貸款於二零零七年十二月三十一日由賬面值分別約173,604,000港元及46,625,000港元的持作發展以供出售之租賃土地及待售發展中物業作擔保。該貸款按年利率4.50%至5.25%計息，並須於一年內償還。該貸款已於二零零八年全數償還。
- (ii) 於二零零七年十二月三十一日之非控股股東提供之貸款已計入委託貸款人民幣200,000,000元(相等於約214,546,000港元)，該貸款於二零零七年十二月三十一日由賬面值約219,882,000港元的持作銷售之發展中物業作擔保，按年利率5.18%計息以及須於一年後償還。該貸款已於二零零八年全數償還。

## 25 資本及儲備

### (a) 股本

誠如上文A節所披露，財務資料乃根據合併會計法編製， 貴集團現時旗下公司於相關期間的財務報表經已合併，猶如 貴集團一直存在。

貴公司於二零零九年八月二十五日註冊成立，而於二零一零年九月三十日， 貴集團之重組尚未完成。就本報告而言，於二零零七年、二零零八年、二零零九年十二月三十一日以及二零一零年九月三十日之股本指 貴公司已發行及繳足資本及 貴公司佔 貴集團現時旗下公司之已發行及繳足資本的面值總額(經對銷於附屬公司之投資)。

### (b) 儲備的性質及用途

#### (i) 外匯儲備

外匯儲備包括換算海外業務財務報表所產生的所有匯兌差額。該儲備根據附註1(s)所載的會計政策處理。

(ii) 中國法定儲備

中國法定儲備包括一般儲備、法定盈餘公積及法定公益金。

一般儲備

一般儲備不可分派，提取該儲備須由董事會根據中國相關法律及法規釐定。一般儲備可於獲得有關部門批准後用以抵銷累計虧損及增加資本。

法定盈餘公積

根據中國公司法，貴集團之中國附屬公司（不包括海外投資企業）須將其10%之除稅後溢利（根據中國會計準則釐定）撥入法定盈餘公積，直至該儲備結餘達到其註冊資本的50%。提取該儲備須於向股東派發股息前進行。

法定盈餘公積可用於抵銷以往年度之虧損（如有），並可通過按股東現有持股的比例向其發行新股或增加股東目前持有股份的面值轉換為股本，惟該等股份發行後之儲備結餘不得少於註冊資本的25%。

法定公益金

於二零零六年一月一日前，根據當時之中國公司法，貴集團之中國附屬公司（不包括海外投資企業）須將其5%至10%之除稅後溢利（根據中國會計準則釐定）撥入法定公益金內。法定公益金只可用於貴集團僱員集體福利的資本項目（如興建職工宿舍、餐廳及其他員工福利設施）。除清盤外，法定公益金不可分派。提取該儲備必須於向股東派發股息前進行。

自二零零六年一月一日起，根據經修訂之中國公司法，貴集團之中國附屬公司（不包括海外投資企業）無須提取法定公益金。

(iii) 其他儲備

其他儲備指：

- (1) 就仲邦企業有限公司（「仲邦企業」）及其附屬公司被視作出售仲邦企業之部分權益而言，已收代價與賬面淨值間的差額。該視作出售的產生原因乃由於二零零六年六月十八日轉換由第三方持有的可換股票據而以溢價發行仲邦企業的一股普通股。
- (2) 就仲邦企業及其附屬公司於二零零七年向非控股股東收購仲邦企業之額外權益而言，已付代價與賬面淨值之間的差額。
- (3) 就盛興地產控股有限公司及其附屬公司於二零零八年向非控股股東收購盛興地產控股有限公司之額外權益而言，已付代價與賬面淨值之間的差額。
- (4) 就深圳市萊蒙商業管理有限公司、常州市萊蒙物業服務公司（前稱為常州市萊蒙物業管理有限公司）、常州萊蒙商業管理有限公司、杭州萊蒙商業管理有限公司及常州萊蒙廣告有限公司於二零零九年向非控股股東收購該等附屬公司之額外權益而言，已付代價與賬面淨值之間的差額。

- (5) 視為最終股東供款乃指根據重組以零代價轉撥仲邦企業、萊蒙國際(余杭)有限公司、港榮有限公司、富盛集團有限公司及Fortune Mega International Limited之投資成本。
- (6) 就深圳深國投房地產開發有限公司(「深國投地產」)及其附屬公司於二零一零年向非控股股東收購深國投地產之額外權益而言，已付代價與賬面淨值之間的差額。

(c) 資本管理

貴集團管理資本之主要目標為確保 貴集團能夠持續經營業務，從而為其物業發展項目提供資金，為股東提供回報及為其他利益相關方提供利益，並維持最優化的資本架構以降低資本成本。

貴集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點及安全之間取得平衡，並因應經濟環境的變動，對資本架構作出調整。

貴公司及其任何附屬公司均無受到任何外部資本要求的規限。

26 合併現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

於截至二零零八年十二月三十一日止年度， 貴集團已收購下列實體：

公司名稱(附註)	附註	所有權權益	收購日期	主要業務
		由附屬公司持有		
Fortune Mega International Limited . . . . .	(i)	100%	二零零八年六月十八日	投資控股
Scarborough China Holdings Limited . . . . .	(i)	100%	二零零八年六月十八日	投資控股
萊蒙置業(成都)有限公司 (前稱為謝菲聯置業(成都) 有限公司) . . . . .	(i)	100%	二零零八年六月十八日	物業發展及投資
萊蒙國際(余杭)有限公司 . . . . .	(ii)	100%	二零零八年六月十八日	投資控股
萊蒙國際(余杭)置業有限公司 . . . . .	(ii)	100%	二零零八年六月十八日	物業發展及投資

附註：

名稱的英文翻譯僅供參考。該等實體的正式名稱均為中文名稱。

- (i) 收購Fortune Mega International Limited及其附屬公司(「Fortune Mega集團」)

二零零八年六月十八日， 貴集團向關聯公司Scarborough Holdings Limited(「SHL」)和Sheffield United Realty B.V.(「SUR」)收購Fortune Mega集團的全部權益及獲轉讓其合共171,506,000港元的

債務。有關代價以發行萊蒙鵬源國際有限公司的307,632,562股每股面值1港元普通股的方式支付。萊蒙鵬源國際有限公司為黃先生實益擁有的附屬公司。

收購完成後，Fortune Mega集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度分別貢獻約零港元及485,000港元之營業額及除稅後溢利。

倘收購於年初進行，貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度的營業額及除稅後溢利將分別下降約零港元及3,691,000港元。

(ii) 收購萊蒙國際(余杭)有限公司及其附屬公司(「萊蒙余杭集團」)

於二零零八年六月十八日之前，萊蒙余杭集團由貴集團最終股東黃先生擁有50%，以及由SHL和SUR擁有50%。於二零零八年六月十八日，貴集團向SHL及SUR收購萊蒙余杭集團的50%權益。有關代價以發行冠誠投資有限公司(「冠誠」)的1,039,126,021股每股面值1港元普通股的方式支付。冠誠為黃先生實益擁有的公司且並無參與重組。因此，於萊蒙余杭集團之權益被視為黃先生向貴集團出資。

收購完成後，萊蒙余杭集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度貢獻之營業額及除稅後溢利分別約6,077,000港元及519,000港元。

倘收購於年初進行，貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度的營業額及除稅後溢利將分別增加約48,088,000港元及下降約897,000港元。

(iii) 現金流量及資產淨值之公允價值載列如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
所收購的資產淨值：				
固定資產	—	291,449	—	—
存貨	—	354,902	—	—
貿易及其他應收款項	—	60,932	—	—
現金及現金等值項目	—	12,132	—	—
貿易及其他應付款項	—	(372,966)	—	—
即期稅項	—	(28)	—	—
遞延稅項負債	—	(43,605)	—	—
資產淨值	—	302,816	—	—
以下列方式支付：				
視作最終股東注資	—	302,816	—	—
與收購附屬公司相關 的現金流入淨額	—	12,132	—	—

附錄一

會計師報告

(b) 出售一間附屬公司

截至二零一零年九月三十日止九個月期間，貴集團將其於一間附屬公司之所有股本權益出售予一名獨立第三方，總代價為125,884,000港元。

(i) 出售資產淨額：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
固定資產	—	—	—	694
存貨	—	—	—	163,177
貿易及其他應收款項	—	—	—	23
現金及現金等值項目	—	—	—	1,304
貿易及其他應付款項	—	—	—	(21,721)
應付稅項	—	—	—	(7)
非控股股東權益	—	—	—	(82,043)
資產淨額	—	—	—	61,427
出售一間附屬公司之收益				
淨額	—	—	—	64,457
	—	—	—	125,884
以下列方式支付：				
現金	—	—	—	91,766
應收款	—	—	—	34,118
	—	—	—	125,884

(ii) 有關出售一間附屬公司的現金及現金等值項目的現金流入淨額之分析如下：

	千港元
已收現金代價	91,766
已處理現金	(1,304)
	90,462

(c) 重大非現金交易

於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月，貴集團應就添置發展中物業分別向承建商支付314,538,000港元、190,897,000港元、830,616,000港元、724,837,500港元及772,566,000港元。

## 27 承擔

於結算日未履行及未於財務資料內撥備之資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
已訂約 . . . . .	589,927	1,752,719	2,978,269	3,636,582
已授權但未訂約 . . . . .	—	—	—	—
	<u>589,927</u>	<u>1,752,719</u>	<u>2,978,269</u>	<u>3,636,582</u>

資本承擔主要與 貴集團之發展中物業的發展開支及未來投資及物業發展開支有關。

此外， 貴集團承諾向一間慈善機構每年捐款人民幣1,000,000元，直至二零一六年。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年九月三十日， 貴集團作出之捐款分別為9,655,000港元、9,074,000港元、7,953,000港元及6,991,000港元。

## 28 重大租賃安排

### (a) 出租人

貴集團根據經營租約出租部分樓宇設施。該等租約一般初步為期一至十五年，並有權選擇於所有條款均重新協商之日後重續。有關該等物業賬面值之進一步詳情載於附註15。

貴集團根據不可撤銷經營租約於日後應收的最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內 . . . . .	46,189	60,301	74,510	86,320
一年後但五年以內 . . . . .	150,733	193,561	237,109	251,215
五年後 . . . . .	136,878	235,538	149,148	162,462
	<u>333,800</u>	<u>489,400</u>	<u>460,767</u>	<u>499,997</u>

### (b) 承租人

貴集團根據經營租約租賃部分樓宇設施。該等租約一般初步為期一至三年，並有權選擇於所有條款均重新協商之日後重續。並無租約附有任何或然租金。

於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月，在合併收益表內確認之租賃樓宇設施開支分別為2,239,000港元、22,314,000港元、19,944,000港元、11,748,000港元及5,959,000港元。

附錄一

會計師報告

貴集團根據不可撤銷經營租約於日後應付的最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內 . . . . .	16,480	16,282	6,651	12,163
一年後但五年以內 . . . . .	33,667	24,500	11,605	23,158
五年後 . . . . .	1,353	—	—	—
	<u>51,500</u>	<u>40,782</u>	<u>18,256</u>	<u>35,321</u>

29 或然負債

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
向授予 貴集團物業買家按揭信貸的 金融機構提供的擔保 . . . . .	<u>631,226</u>	<u>983,386</u>	<u>1,587,976</u>	<u>2,869,457</u>

30 重大關聯方交易

年內確認之重大關聯方交易及於該等日期與該等關聯方之結餘概列如下：

(a) 非持續交易

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
向一名非控股股東出售可供銷售 之權益證券 . . . . .	105,814	—	—	—	—
已收及應收關聯方之其他 利息收入 . . . . .	9,431	2,667	5,722	2,862	137
應付一間關聯公司之利息開支 . . .	—	—	14,794	8,526	19,061
應付一名非控股股東之利息開支 . .	23,495	6,105	—	—	—
應付一名非控股股東之擔保開支 ／(應收一名非控股股東退款) . .	6,448	(1,138)	—	—	—
已收及應收一間共同控制實體 之管理費用 . . . . .	—	842	—	—	—
向一名執行董事(李艷洁) 出售／(出售退回) 一項物業(附註) . . . . .	<u>—</u>	<u>14,669</u>	<u>(14,817)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註： 出售物業乃於法定所有權過戶予該董事後於二零零八年確認。根據該董事與 貴集團之雙方協議，其後該出售已於二零零九年退回。

附錄一

會計師報告

於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，貴集團向若干關聯公司收購數間附屬公司。有關詳情概要載於附註25(b)(iii)及26(a)。

於二零零九年十二月三十一日，賬面值約為351,683,000港元的一項待售發展中物業已就關聯公司萊蒙投資有限公司貸款抵押予銀行。該抵押已於截至二零一零年九月三十日止九個月獲解除。

(b) 持續交易

(i) 主要管理人員酬金，包括向董事支付之款項（於附註10披露）以及向若干最高薪僱員支付之款項（於附註11披露）載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
短期僱員福利 . . . . .	15,285	12,735	24,106	3,919	10,003
退休後福利 . . . . .	221	265	92	55	95
	<u>15,506</u>	<u>13,000</u>	<u>24,198</u>	<u>3,974</u>	<u>10,098</u>

(ii) 於二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日，萊蒙集團有限公司分別就貴集團之341,000,000港元及349,000,000港元之借款提供擔保（見附註23(iii)）。

(c) 關聯方結餘

於各結算日，貴集團與關聯方之結餘如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
(i) 應收關聯方款項				
李艷洁 . . . . .	—	885	—	—
Wu Li Hong . . . . .	644	—	—	—
其他 . . . . .	—	218	—	—
	<u>644</u>	<u>1,103</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(ii) (應付)／應收最終股東款項				
黃俊康 . . . . .	<u>(28,081)</u>	<u>113,345</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(iii) 一名非控股股東提供之貸款				
華潤深國投信託有限公司 . . . . .	<u>429,092</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(iv) 一間關聯公司提供之貸款				
華潤深國投信託有限公司 . . . . .	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>528,294</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
(v) 應收非控股股東款項				
萊蒙投資有限公司 . . . . .	110,718	9,551	—	—
常州市萊蒙商業投資發展有限公司	53	—	—	—
華潤深國投信託有限公司 . . . . .	93,731	1,256	—	—
昆明大潤房地產開發有限公司 . . . . .	—	—	5,149	—
深圳市華順數碼科技有限公司 . . . . .	—	—	580	—
華潤深國投投資有限公司 . . . . .	—	—	—	—
	<u>204,502</u>	<u>10,807</u>	<u>5,729</u>	<u>—</u>
(vi) 提供予非控股股東之貸款				
昆明大潤房地產開發有限公司 . . . . .	—	71,461	71,575	—
深圳市華順數碼科技有限公司 . . . . .	—	7,940	7,952	—
	<u>—</u>	<u>79,401</u>	<u>79,527</u>	<u>—</u>
(vii) 應付一名非控股股東款項				
華潤深國投信託有限公司 . . . . .	<u>107,342</u>	<u>2,590</u>	<u>2,155</u>	<u>—</u>
(viii) 提供予一間關聯公司之貸款				
萊蒙國際(余杭)置業有限公司 . . . . .	<u>4,291</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(ix) 應收關聯公司款項(附註(d))				
萊蒙集團有限公司 . . . . .	—	144,585	456,305	201,283
萊蒙鵬源集團有限公司 . . . . .	—	147,975	—	—
上海萊蒙置業有限公司 . . . . .	16,091	584	—	—
萊蒙鵬源國際(西太湖)有限公司 . . . . .	50,522	108	—	—
深圳深國投商用置業有限公司 . . . . .	4,827	—	—	—
萊蒙國際(余杭)置業有限公司 . . . . .	802	—	—	—
萊蒙寶山信息諮詢有限公司 . . . . .	—	18,170	—	—
五龍貿易有限公司 . . . . .	—	822	—	—
Scarborough Luxembourg Surl . . . . .	—	—	—	222,463
	<u>72,242</u>	<u>312,244</u>	<u>456,305</u>	<u>423,746</u>

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
(x) 應付關聯公司款項 (附註(d))				
萊蒙集團有限公司 . . . . .	—	365,854	730,410	—
萊蒙鵬源集團有限公司 . . . . .	174,312	1,027	—	—
萊蒙鵬源國際(西太湖)有限公司 . . . . .	2,317	6	—	—
深圳市盛豐投資發展有限公司 . . . . .	22,875	24,161	795	—
深圳深國投商用置業有限公司 . . . . .	3,071	794	—	816
五龍貿易有限公司 . . . . .	2,788	3,352	—	—
萊蒙國際(余杭)置業有限公司 . . . . .	590	—	—	—
Guangzhou Qiao Ai Company Limited . . . . .	493	—	—	—
萊蒙鵬源國際有限公司 . . . . .	587	358,816	—	—
萊蒙國際(寶山)有限公司 . . . . .	—	100	—	—
	<u>207,033</u>	<u>754,110</u>	<u>731,205</u>	<u>816</u>

貴公司擬於●前結清上述於二零一零年九月三十日與關聯方之結餘。

(d) 所有該等關聯公司均由 貴公司最終股東實益擁有。

貴公司董事認為上述關聯方交易乃按一般商業條款於日常業務過程中進行，並確認上述非持續交易在 貴公司股份●後將不會繼續。

### 31 已頒佈但尚未於相關期間內生效之修訂、新準則及詮釋可能產生之影響

截至本財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於相關期間內之財政期間尚未生效且本財務資料中並無採納之修訂及詮釋以及一項新準則。

	於下列日期或之後開始之會計期間生效
經修訂香港會計準則第24號， <i>關連人士披露</i> . . . . .	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i> . . . . .	二零一三年一月一日
二零一零年香港財務報告準則之改進 . . . . .	二零一零年七月一日或 二零一一年一月一日
香港會計準則第12號的修訂， <i>所得稅</i> . . . . .	二零一二年一月一日

貴集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋於初次應用期間預期產生的影響。迄今其結論為採納該等修訂、新準則及新詮釋不大可能會對 貴集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

## 附錄一

## 會計師報告

### 32 貴公司之財務資料

貴公司於二零零九年八月二十五日註冊成立，法定股本為390,000港元，分為3,900,000股每股0.10港元的股份。100,000股、12,423股及5,224股繳足股份（每股面值0.10港元，於各方面均享有同等權益）分別配發及發行予Chance Again Limited、Scarborough Holdings Limited及Sheffield United Realty B.V.。

#### 貴公司資產負債表

		於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 九月三十日 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	(a)	—	1,493
<b>流動資產</b>			
預付款項及其他應收款項	(b)	12	158,096
銀行結餘		—	6,323
		12	164,419
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	(c)	3,334	192,374
流動負債淨額		(3,322)	(27,955)
資產總值減流動負債		(3,322)	(26,462)
負債淨額		(3,322)	(26,462)
<b>股本及儲備</b>	(d)		
股本		12	12
累計虧損		(3,334)	(26,474)
虧損總額		(3,322)	(26,462)

附錄一

會計師報告

附註：

(a) 固定資產

	傢俱、裝置及 其他固定資產
	千港元
<b>成本：</b>	
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日 . . . . .	—
添置 . . . . .	1,572
於二零一零年九月三十日 . . . . .	<u>1,572</u>
<b>累計折舊：</b>	
於二零零九年十二月三十一日、二零一零年一月一日 . . . . .	—
期內支出 . . . . .	79
於二零一零年九月三十日 . . . . .	<u>79</u>
<b>賬面淨值：</b>	
於二零一零年九月三十日 . . . . .	<u>1,493</u>
於二零零九年十二月三十一日 . . . . .	<u>—</u>

(b) 預付款項及其他應收款項

	於二零零九年 十二月三十一日	於二零一零年 九月三十日
	千港元	千港元
預付款項及其他應收款項 . . . . .	10	3,154
應收附屬公司款項 (附註) . . . . .	—	147,785
應收關聯公司款項 (附註) . . . . .	2	7,157
	<u>12</u>	<u>158,096</u>

附註： 應收附屬公司及關聯公司款項為無擔保、不計息並按要求收回之款項。

附錄一

會計師報告

(c) 其他應付款項

	於二零零九年 十二月三十一日	於二零一零年 九月三十日
	千港元	千港元
應付賬款及應計費用 . . . . .	3,258	4,293
應付附屬公司款項 (附註) . . . . .	—	188,081
應付關聯公司款項 (附註) . . . . .	76	—
	<u>3,334</u>	<u>192,374</u>

附註： 應付附屬公司及關聯公司款項為無擔保、不計息並按要求償還之款項。

(d) 資本及儲備

貴公司於期初至期終期間個別權益組成部分的變動詳列如下：

	股本	累計虧損	合計
	千港元	千港元	千港元
於註冊成立時已發行股份	12	—	12
期間全面收益總額	—	(3,334)	(3,334)
於二零零九年十二月三十一日	12	(3,334)	(3,322)
期間全面收益總額	—	(23,140)	(23,140)
於二零一零年九月三十日	<u>12</u>	<u>(26,474)</u>	<u>(26,462)</u>

33 附屬公司法定財務報表資料

貴集團現時旗下公司於相關期間須進行審核之法定財務報表乃根據香港公認的會計原則，或中國的相關會計規則及法例編製，該等財務報表各自的法定核數師之詳情列示如下：

公司名稱 (附註1)	財政期間	法定核數師 (附註1)
光德投資有限公司 (附註3) . . . . .	截至二零零七年十二月三十一日 止年度	David, K.L. Lit & Co.
	截至二零零八年及二零零九年 十二月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所
常州萊蒙都會置業有限公司 (附註2) . . . . .	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	常州大誠會計師事務所 有限公司

附錄一

會計師報告

公司名稱(附註1)	財政期間	法定核數師(附註1)
Scarborough China Holdings Limited (附註3及4) . . . . .	二零零六年六月八日(註冊 成立日期)至二零零七年 二月二十八日之期間 二零零七年三月一日至 二零零七年十二月三十一日 之期間 截至二零零八年及二零零九年 十二月三十一日止年度	摩斯倫會計師事務所  畢馬威會計師事務所  畢馬威會計師事務所
萊蒙置業(成都)有限公司(前稱為 謝菲聯置業(成都)有限公司) (附註2) . . . . .	截至二零零七年及二零零八年 十二月三十一日止年度  截至二零零九年十二月三十一日 止年度	四川華為會計師事務所 有限責任公司  四川永立會計師事務所 有限責任公司
萊蒙國際(龍華)有限公司 (附註3) . . . . .	截至二零零七年十二月三十一日 止年度 截至二零零八年及二零零九年 十二月三十一日止年度	David, K.L. Lit & Co.  畢馬威會計師事務所
萊蒙房地產(深圳)有限公司 (附註2) . . . . .	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	亞太(集團)會計師事務所 有限公司深圳分所
萊蒙(香港)有限公司 (前稱為萊蒙房地產(香港)有限公司) (附註3) . . . . .	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所
深圳市萊蒙商業管理有限公司 (附註2) . . . . .	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	深圳普天會計師事務所 有限公司
杭州萊蒙商業管理有限公司 (附註2) . . . . .	二零零七年九月七日(成立日期) 至二零零七年十二月三十一日 之期間 截至二零零八年及二零零九年 十二月三十一日止年度	杭州東欣會計師事務所  杭州東欣會計師事務所
萊蒙國際(余杭)有限公司 (附註3) . . . . .	截至二零零七年十二月三十一日 止年度 截至二零零八年及二零零九年 十二月三十一日止年度	香港立信浩華會計師事務所 有限公司 畢馬威會計師事務所
萊蒙國際(余杭)置業有限公司 (附註2) . . . . .	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	杭州東欣會計師事務所
盛興地產發展(集團)有限公司 (附註3) . . . . .	截至二零零七年十二月三十一日 止年度 截至二零零八年及二零零九年 十二月三十一日止年度	David, K.L. Lit & Co.  畢馬威會計師事務所

附錄一

會計師報告

公司名稱(附註1)	財政期間	法定核數師(附註1)
盛興地產控股有限公司(附註3) . . .	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所
泰祥信息諮詢(深圳)有限公司 (附註2) . . . . .	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	亞太(集團)會計師事務所 有限公司深圳分所
深圳市盛興信息諮詢有限公司 (附註2) . . . . .	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	亞太(集團)會計師事務所 有限公司深圳分所
深圳深國投房地產開發有限公司 (附註2) . . . . .	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振會計師事務所
深圳市水榭花都房地產有限公司 (附註2) . . . . .	截至二零零七年十二月三十一日 止年度 截至二零零八年十二月三十一日 止年度 截至二零零九年十二月三十一日 止年度	畢馬威華振會計師事務所 深圳廣誠會計師事務所 深圳振興會計師事務所
常州萊蒙水榭花都房地產開發 有限公司(附註2) . . . . .	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振會計師事務所
深圳市華龍房地產開發有限公司 (附註2) . . . . .	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	中聯會計師事務所有限公司 深圳分所
東莞市深國投房地產開發有限公司 (附註2) . . . . .	截至二零零七年十二月三十一日 止年度 截至二零零八年十二月三十一日 止年度 截至二零零九年十二月三十一日 止年度	深圳誠華會計師事務所 有限公司 東莞市仁智和會計師事務所 有限公司 深圳振興會計師事務所

附錄一

會計師報告

公司名稱(附註1)	財政期間	法定核數師(附註1)
深圳市祥盛信息諮詢有限公司 (附註2).....	截至二零零七年十二月三十一日 止年度 截至二零零八年及二零零九年 十二月三十一日止年度	深圳金牛會計師事務所  中聯會計師事務所有限公司 深圳分所
萊蒙國際(深圳)有限公司 (附註3).....	二零零六年六月十七日 (註冊成立日期)至二零零八年 十二月三十一日止期間 截至二零零九年十二月三十一日 止年度	畢馬威會計師事務所  畢馬威會計師事務所
祥康信息諮詢(深圳)有限公司 (附註2).....	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	亞太(集團)會計師事務所 有限公司深圳分所
萊蒙國際(浙江)有限公司 (附註3).....	二零零六年七月七日 (註冊成立日期)至二零零八年 十二月三十一日止期間 截至二零零九年十二月三十一日 止年度	W.M. Sum & Co.  畢馬威會計師事務所
萊蒙祥俊信息諮詢(深圳)有限公司 (前稱為祥俊信息諮詢(深圳) 有限公司)(附註2).....	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	亞太(集團)會計師事務所 有限公司深圳分所
深圳市萊蒙物業服務有限公司	二零零九年八月二十四日 (成立日期)至二零零九年 十二月三十一日期間	亞太(集團)會計師事務所 有限公司深圳分所
萊蒙國際(太湖灣)開發有限公司 (前稱為Mark Creation Limited) (附註3).....	二零零六年十一月十日 (註冊成立日期)至二零零七年 十二月三十一日止期間  截至二零零八年至二零零九年 十二月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所  畢馬威會計師事務所
萊蒙國際(西溪)有限公司 (附註3).....	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所

附註：

- (1) 名稱的英文翻譯僅供參考。該等實體的正式名稱均為中文名稱。
- (2) 該等實體的經審核法定財務報表乃根據中國的相關會計規則及法例編製。

- (3) 該等實體的經審核法定財務報表乃根據香港公認的會計原則編製。
- (4) 該實體已於二零零七年將其財政年度結算日由二月二十八日更改為十二月三十一日，以與其控股公司所使用者保持一致。

### 34 結算日後事項

#### (a) 集團重組

貴集團已完成為準備 貴公司股份於●之●，●之詳情載於本文件附錄八「法定及一般資料」一節。

- (b) 於二零一零年十月，盛滿有限公司（「盛滿」）的非控股股東與萊蒙集團有限公司訂立一份股權轉讓協議，據此，非控股股東同意以人民幣84,000,000元之代價向萊蒙集團有限公司轉讓其於盛滿之10.6%股本權益（不包括非控股股東於上海楓丹麗舍房地產開發有限公司的間接權益），自當時起，萊蒙集團有限公司擁有盛滿全部已發行股本之權益以及作為重組的一部分，於二零一零年十二月將該等股本權益轉讓予 貴集團。
- (c) 於二零一零年十二月，國家稅務總局頒佈公告2010年第29號，允許物業開發商於注銷稅務登記及獲得任何多繳企業所得稅之退款前，就其最終結算所支付之土地增值稅提出扣減企業所得稅。 貴集團已評估該公告的影響，並於隨後確認遞延稅項資產34,000,000港元。
- (d) 根據 貴公司股東於二零一零年十二月二日通過的書面決議案， 貴公司已有條件採納股份獎勵計劃、●計劃及●計劃。股份獎勵計劃、●計劃及●計劃之主要條款分別載於本文件附錄八「法定及一般資料」中的「股份獎勵計劃」、「●計劃」及「●計劃」。

### D 其後之財務資料

貴集團並無就二零一零年九月三十日以後的任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

萊蒙國際集團有限公司

列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零一一年●月●日