
財務資料

概覽

本公司為重點於中國江西省從事住宅物業開發業務的房地產開發商。本公司之控股公司汎港地產的往績彪炳。汎港集團自一九九三年起開展物業發展業務，其股份於二零零六年在新交所主板上市，而本集團乃分拆自汎港地產。本集團旗下物業發展項目之一南昌紅谷凱旋於二零零七年及二零一零年榮獲多個獎項，包括「最佳樓盤」、「南昌市最具人氣房地產項目獎」、「2007年度江西市場公信力品牌」及「黃金十年—江西最具影響力樓盤」。

本公司目前致力於開發住宅項目並結合零售店舖與其他商業辦公物業。展望未來，本公司將採取商住物業結合的策略在中國江西省進行物業開發項目。根據江西統計年鑑2010，江西省於二零零四年至二零一零年國內生產總值增長率持續高企，年複合增長率達18.2%。於二零零四年至二零一零年期間，已售商品房建築面積之年複合增長率達10.1%。於最後實際可行日期，本公司擁有五個處於不同發展階段的綜合住宅及商業項目，分佈於中國江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市。上述城市受惠於中國政府近期推出加快中國中部地區經濟發展的政策。

據本公司董事所知及所信，截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團於江西省的市場份額（按已售住宅及商用物業的總建築面積計）約為0.3%。根據江西房地產黃金十年峰會，本公司在江西省二零一零年度最具影響力的房地產項目中排名第九位。董事確認並無有關江西省房地產開發商的官方排名。

本公司相信我們對中國江西省物業市場的瞭解將繼續令本公司可於該地區成功物色及把握市場機會及發展趨勢。

於最後實際可行日期，本公司於江西省擁有合共五個處於不同發展階段的項目，包括本公司竣工項目的合計可售建築面積約[229,790]平方米，開發中項目的計劃合計可售建築面積約[256,424]平方米，持作未來開發項目的計劃合計可售建築面積約[2,729,497]平方米，總計可售建築面積約[3,215,711]平方米，而不論本公司分別佔該等項目之權益百分比。為擴充收入來源，本公司保留少部分已開發物業作投資用途。

財務資料

下表載列本公司於不同發展階段項目的建築面積及其他主要資料明細。本公司所有項目均已獲發土地使用證。就南昌紅谷凱旋而言，整個項目的地盤面積少於項目相關期數的實際可售建築面積，此乃由於(i)樓宇層數較多以致建成物業數量亦較多；及(ii)項目許可的容積率高於其他項目，即所有樓宇的總建築面積較地盤面積大。就所有其他項目(撫州華萃庭院、宜春項目、南昌鼎迅項目及樂平項目)而言，整個項目的地盤面積大於項目相關期數的計劃可售建築面積，此乃由於(i)計劃樓宇層數較少故建成物業數量亦較少；及(ii)項目許可的容積率較低，即所有樓宇的總建築面積較地盤面積少。下表載列之建築面積並不包括泊車位及已出租/將出租的投資物業的建築面積：

項目	主要用途	本公司所持 項目權益 (百分比)	整個 項目的地盤 面積(概約) (平方米)		本集團應佔 實際可售 總建築面積(概約) (平方米)		已售出及 預售可售 總建築面積(概約) (平方米)		未售出 可售 總建築面積(概約) (平方米)		持作投資 可售建築 面積(概約) (平方米)		該期項目 實際 動工日期 (續註)		該期項目 預計可證 實際日期		該期項目 實際 成本(概約) (人民幣元)	估值報告參考 (物業編號)	
			計劃可售 建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	預售可售 總建築面積(概約) (平方米)	總建築面積(概約) (平方米)	預售可售 總建築面積(概約) (平方米)	總建築面積(概約) (平方米)	預計竣工日期	實際/預計日期	預計竣工日期	實際/預計日期	預計竣工日期	實際/預計日期					
竣工項目																			
南昌紅谷凱旋二期	住宅	100	805,520.6	155,642	139,480	138,357	1,123	3,008	二零零六年八月	二零零七年十二月	二零零七年四月	二零零七年四月	445,000,000	不適用					
	商用			3,838															
南昌紅谷凱旋二期已竣工部份	住宅	100	805,520.6	81,619	90,310	85,644	4,666	1,353	二零零七年十二月	二零零八年七月	二零零八年七月	二零零八年七月	310,000,000	不適用					
	商用			8,691															
開發中項目																			
南昌紅谷凱旋二期開發中部份 (包括備用樓宇)	住宅	100	805,520.6	32,955	70,509	32,962	37,547	-	二零零七年八月	二零零九年九月	二零零九年四月	二零零九年四月	275,000,000	7					
	商用			37,554															
撫州華萃庭院一期	住宅	100	190,753	89,115	93,838	28,355	65,483	-	二零零七年第二季	二零零一年第四季	二零零一年第一季	二零零一年第一季	282,000,000	8					
	商用			4,723															
宜春項目一期	住宅			75,300															
	商用	50	607,084	12,525	46,039	-	92,077	30,000	二零零七年第四季	二零零二年第三季	二零零一年第三季	二零零一年第三季	260,000,000	9					
	康復醫院			4,232															

財務資料

項目	計劃主要用途	本公司佔特 項目權益 (百分比)	總面		本集團應佔		已售出/預售		持作投資可值 建築面積(約) (平方米)	售出可值 建築面積(約) (平方米)	預計 動工日期 (附註)	該項項目 預計竣工日期	預計可證 預計日期	總項目預算 成本(概約) (人民幣元)	估值報告參考 (物業編號)
			項目的總 面積(約) (平方米)	計劃可值 建築面積(約) (平方米)	本集團應佔 建築面積(約) (平方米)	可值 建築面積(約) (平方米)	總建築面積(約) 建築面積(約) (平方米)	總建築面積(約) 建築面積(約) (平方米)							
特林木溪園項目 南昌鼎迅項目一期	住宅	55	719,547.5	79,273	-	144,132	2,133	二零一一年第四季	二零一二年第三季	二零一二年第四季	5	416,000,000			
	商用		6,464												
南昌鼎迅項目二期	住宅	55	719,547.5	94,466	-	171,756	2,133	二零一二年第三季	二零一四年第一季	二零一三年第二季	5	610,000,000			
	商用		1,993												
南昌鼎迅項目三期	住宅	55	719,547.5	115,156	-	209,374	-	二零一三年第二季	二零一五年第一季	二零一四年第三季	5	694,000,000			
	商用		40,000												
南昌鼎迅項目四期	公寓		111,200												
	住宅	55	719,547.5	126,427	-	229,868	17,157	二零一四年第二季	二零一六年第一季	二零一五年第三季	5	860,000,000			
南昌鼎迅項目五期	商用		11,992												
	住宅	55	719,547.5	137,312	-	249,658	-	二零一五年第二季	二零一七年第一季	二零一六年第二季	5	1,040,000,000			
惠州華遠城二期	住宅	100	190,753	55,310	-	55,310	-	二零一一年第三季	二零一三年第一季	二零一二年第一季	3	172,000,000			
	商用		2,786												
惠州華遠城三期	住宅	100	190,753	122,561	-	122,561	-	二零一二年第四季	二零一四年第四季	二零一三年第四季	3	428,000,000			
	商用		11,493												
宜春項目二期	住宅	50	607,084	32,523	-	105,000	30,000	二零一二年第一季	二零一三年第四季	二零一二年第三季	4	362,000,000			

財務資料

項目	計劃主要用途	本公司佔特 項目權益 (百分比)	總面 積 項目總 面積(約) (平方米)	計劃可 售 建築面積 (平方米)	本集團應佔 計劃可 售建築 面積(約) (平方米)	已售出/預售 可 售建築 面積(約) (平方米)	未 售出可 售 建築 面積(約) (平方米)	持 作 發 售 可 售 建 築 面 積(約) (平方米)	費 用/預 計 重 工 日期	預 計 竣 工 日期	該 項 目 預 售 可 選 實 際/預 計日期	總 計 項 目 實 際 成 本(約) (人民幣元)	估 值 報 告 參 考 (物業編號)
宜春項目三期	住宅	50	607,084	277,200	147,712	-	295,424	-	二零一三年第二季	二零一四年第四季	二零一四年第一季	1,020,000,000	4
	商用			18,224									
宜春項目四期	住宅	50	607,084	238,600	124,765	-	249,529	-	二零一四年第四季	二零一六年第一季	二零一五年第一季	861,000,000	4
	商用			10,929									
宜春項目五期	住宅	50	607,084	270,000	142,312	-	284,623	7,790	二零一五年第一季	二零一七年第四季	二零一六年第二季	983,000,000	4
	商用			14,623									
宜春項目六期	住宅	50	607,084	209,400	108,731	-	217,462	-	二零一七年第一季	二零一九年第一季	二零一八年第三季	751,000,000	4
	商用			8,062									
樂平項目一期	住宅	51	333,340.9	94,000	47,940	-	94,000	-	二零一三年第二季	二零一五年第一季	二零一四年第三季	240,000,000	6
	住宅	51	333,340.9	112,800	57,528	-	112,800	-	二零一四年第二季	二零一六年第一季	二零一五年第三季	326,000,000	6
樂平項目三期	住宅	51	333,340.9	178,000	95,880	-	188,000	-	二零一五年第二季	二零一七年第一季	二零一六年第三季	597,000,000	6
	商用			10,000									

本公司董事認為，由於本集團一般以分期形式興建物業(當中包括住宅及商用單位)，因此將住宅及商用物業之實際/預計動工日期分開實際上並不可行。

財務資料

呈列基準

本公司於二零一一年一月五日根據百慕達一九八一年公司法在百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司。根據重組，本公司成為現時組成本集團之成員公司之控股公司。有關重組之詳情，請參閱本文件「歷史及發展」一節。除本集團於截至二零一零年三月三十一日止之財政年度分別收購南昌鼎迅（「所收購附屬公司」）及出售江門汎港（「所出售附屬公司」）外，組成本集團之所有其他公司之股權（載於會計師報告之附註1）於往績記錄期間由汎港地產直接或間接擁有，而汎港地產緊隨重組後於該等附屬公司之股權並無變動。除所收購附屬公司及所出售附屬公司外，由於參與重組之所有實體於重組前及緊隨重組後均由汎港地產控制，故本集團因重組被視為持續經營實體，且該控制權並非過渡性。因此，汎港地產於重組之前所面對之風險及裨益在緊隨重組後仍然存在。重組已被視為共同控制下重組並已按類似權益集合之方式予以核算。因此，財務資料已按合併會計處理基準編製，猶如重組已於截至所呈列最早期間開始時發生且本集團架構已存在。

根據重組，於往績記錄期間由汎港地產所擁有對共同控制實體江西港洪之權益轉讓予本集團。緊隨重組後，汎港地產對此共同控制實體之權益並無變動。本公司董事認為，此共同控制實體之財務資料須按汎港地產之現有面值納入本集團之財務資料，汎港地產之風險及裨益在重組前得到延續。

影響經營業績的因素

本集團的經營業績及財務狀況一直並將繼續受多個因素的影響，主要因素載列如下：

中國(尤其是江西省)的物業市場

本公司目前的物業項目均位於中國。尤其是，於最後實際可行日期，本公司所有物業項目均位於中國江西省。因此，本公司業務取決於中國江西省物業市場的表現。中國經濟、社會及政治條件出現任何不利變動可能影響本公司的業務，尤其是中國江西省。本集團財務狀況、經營業績及盈利能力亦可能受中國江西省物業供需與物業價格的任何不利變動影響。倘本公司未能及時應對市況或客戶偏好的變化，將對本公司的業績造成重大不利影響。

財務資料

中國(包括江西省)的物業市場易受中國政府政策影響。中國(包括江西省)的物業市場需求經已並將持續受到中國政府不時實施的宏觀經濟緊縮措施影響。有關本集團適用法例、法規及規例的詳情，請參閱本文件附錄五所載「主要法律及監管規定概要」。該等措施可能會限制本公司資本來源、減少市場對本公司物業的需求及令本公司因遵守有關措施而導致經營成本增加。

近年，社會對住房負擔能力及物業市場增長可持續發展的關注與日俱增。本集團不能保證中國及／或江西省對新住宅物業的需求將於日後持續增長。過度開發或經濟逆轉將對國內住宅物業市場構成影響。

材料成本及建築工人之工資

由於中國經濟發展及物業迅猛發展，建築工人的工資及建材(包括但不限於水泥、鋼鐵等)價格近年大幅增長。尤其是，由二零零八年一月一日起生效的中國勞動合同法已大大提高對僱員的保障並在多項情況下增加僱主的責任，可能進一步增加本公司的勞工成本。根據本公司大部份建築合約的條款，本公司的建築承包商一般負責發放建築工人的工資及為物業項目採購建材。然而，倘因任何原因以致本公司須訂立任何建築合約，而其條款令本公司須承擔勞工及／或建材成本波動的風險，則本公司將面臨勞工及建材價格的波動。倘本公司不能將勞工或建材成本的增幅轉嫁予建築承包商或物業買家，本公司的經營業績可能受到不利影響。

借貸成本

房地產開發屬資本密集型行業。本公司主要透過來自內部之資金、銷售物業所得款項及向財務機構貸款等為物業項目提供資金。本公司不能保證本公司一直有足夠資金或按有利或可接納的條款滿足本公司現有及日後物業開發所需資金。本公司為土地購置及物業開發獲得充足融資的能力取決於本公司無法控制的多項因素，包括信貸市場的環境與中國政府政策。惡劣的信貸市場環境，例如於二零零八年及二零零九年出現的全球金融危機及經濟衰退，可能限制本公司取得銀行貸款額度或透過發行債務集資的能力，更甚者則可導致銀行違反銀行貸款協議，撤回現有可動用銀行貸款。

此外，中國政府近年推出多項房地產行業的政策措施。該等措施中包括中國政府運用徵稅、銀行信貸及土地政策調節住房需求的政策措施。有關詳情請參閱本文件「風險因素」一節

財務資料

「與中國物業開發有關的風險」一段「中國政府已採取措施，並可能採取進一步措施遏抑物業市場發展」分段。

該等政府行動及政策措施制約本公司申請銀行貸款為物業項目融資的靈活性及能力，以及本公司客戶獲取銀行按揭貸款購買本公司房地產的能力。尤其是，限制銀行為豪宅建設提供貸款的政策可能會直接或間接影響本公司日後為購置土地及開發豪華公寓及別墅進行融資的能力。本公司董事認為該等限制措施不會對本公司取得項目融資的能力造成重大影響。然而，本公司不能向閣下保證中國政府將不會推行其他可能會限制本公司取得資金的政策。中國政府推出的前述及其他政策或會限制本公司使用銀行貸款或其他融資方式為本公司購置土地或物業發展融資的靈活性及能力，因而可能需要本公司維持相對高水平的內部資金。

可供物業開發之合適土地

作為一間房地產開發公司，本公司物色及取得物業開發合適土地的能力對本公司業務至關重要。多項因素均可能影響作物業開發用途土地的適宜性，包括但不限於交通連接、基建的可用性、交通網絡及其他配套設施(如學校、市場、醫院及公園等)、來自附近其他類似物業開發項目的競爭。上述因素將影響本公司物業的價值。倘本公司取得物業開發合適土地的價格無法使本集團於銷售開發物業時取得合理回報，則本公司的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

中國政府控制中國所有新土地供應並在二級市場對土地銷售進行管制。中國政府亦透過分區規劃、土地用途管制及其他方式控制土地供應。例如，於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及國家審計署聯合頒發《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，其中規定向有關國土資源機關購買土地的分期付款期限原則上不得超過一年(惟對於若干特定項目用途土地，可延長至兩年以內)，及首次分期付款金額不得低於土地購置總價款的50%。因而，中國政府應對土地供應的政策可能對本公司取得合適土地的能力造成不利影響，並可增加本公司土地購置成本。

此外，根據國土資源部頒發的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(由二零零二年七月一日起生效，並於二零零七年十一月一日修訂及更名為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》)，擬作工業用途、商業用途、旅遊、娛樂及商品住宅物業開發的土地僅可透過公開

財務資料

招標、拍賣或掛牌出讓的方式由政府出讓。因此，購置新開發土地，本公司可能面對其他物業開發商的競爭，從而可能令本集團在購置新土地時更加困難及負擔更多成本。

此外，中國政府已頒佈政策，限制授出建設豪華公寓或別墅許可證及監管可用於物業建設的土地供應，可能限制本公司日後從事該等開發項目的能力。

重要會計政策

本集團已識別若干編製本集團財務資料之重要會計政策。

收入確認

收入包括物業銷售、提供服務及其他人士使用本集團資產獲取利益、專利費及股息之公平值(扣除回扣及折扣)。倘經濟利益將可能流入本集團，且收入及成本(如適用)能可靠釐定，收入按以下方式確認：

出售待售物業產生之收入在該等待售物業擁有權之風險及回報經已大部分轉移至客戶時確認。收入於訂立買賣協議或由相關政府機構發出佔用許可證(以較後者為準)時確認。在收入確認日期前從客戶所收取之訂金及分期付款，則計入流動負債作為預收款項。

設計費乃於提供服務時確認。

補償收入按相關協議的內容以應計基準確認。

利息收入按實際利率法以時間比例基準確認。

經營租賃應收之租金收入按租約條款覆蓋之期間以等額方式確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。資產成本包括其購買價及任何令資產達致其營運狀態及地點以作其擬定用途之直接有關成本。其後之成本僅會在與項目有關之未來經濟利益可能流入本集團且該項目成本能可靠計量時，視乎情況計入資產賬面值或確認為獨立資產。所有其他成本，如維修及保養乃於其產生之期間內於合併全面收益表扣除。

財務資料

物業、廠房及設備成本之折舊乃以直線法按下列年率於彼等估計可使用年期內予以撇銷：

電腦及其他設備	20.0%
汽車	20.0%
樓宇	租賃年期或2.5%，以較短者為準

於各往績記錄期間末，在適當情況下，資產之剩餘價值、可使用年期及折舊方法進行檢討並作出調整。

報廢或出售所產生之收益或虧損乃出售該項資產所得款項與其賬面值之差額，並於合併全面收益表內確認。

投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以物業權益擁有或持有之土地及／或建築物，包括就尚未確定未來用途持有之土地及正興建或發展中以及於將來作投資物業之用之物業。

當本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或取得資本增值，有關之權益會按每項物業之基準分類為投資物業及按投資物業入賬。被分類為投資物業之任何物業權益之入賬方式與以融資租賃持有之權益相同。

投資物業於初始確認時按成本(包括任何應計之直接開支)計量。初始確認後，除非投資物業在報告日期仍然在興建或開發過程中，而當時其公平值不能可靠地確定，否則投資物業按公平值列賬。公平值每年由對投資物業地點及性質具足夠經驗之外部專業估值師釐定。於合併財務狀況表中確認之賬面值，反映於報告日期之當時市況。

公平值變動或出售投資物業所產生之收益或虧損於其產生之往績記錄期間於合併全面收益表確認。

轉為投資物業之待售物業乃按公平值列賬，該物業於該日之公平值與其先前之賬面值之差額乃於合併全面收益表確認。

興建中或開發中以及供日後作投資物業之物業分類為在建投資物業。倘公平值無法可靠計量，在建投資物業將按成本計量，直至公平值可予釐定或工程竣工為止。

財務資料

本集團完成自建投資物業之興建或開發後，該物業於落成日之公平值與其先前賬面值之任何差額於合併全面收益表中確認。

租賃

倘本集團確定某項安排賦予於協定期間內使用某一指定資產之權利，並以付款或連串付款作為交換，該項安排(包括交易或連串交易)為或包含租賃。本集團經評估該項安排之實際內容後作出上述確定，惟並不考慮該項安排是否屬租賃之法定形式。

資產所有權之全部風險與裨益實質上由出租人承擔或享有之租賃屬經營性租賃。倘本集團對經營租賃資產擁有使用權，租賃項下之支出於租賃期內以直線法於合併全面收益表扣除，惟有其他基準能更清晰反映租賃資產所產生之收益模式則除外。已收租賃鼓勵措施於合併全面收益表中確認為淨租金總額之組成部分。或有租金在其產生之會計期間內在合併全面收益表中扣除。

就包括在開發中物業及待售物業內的土地物業權益而言，預繳土地租賃費攤銷會被資本化作為發展期間之樓宇成本之一部分，但已落成物業則會在合併全面收益表內扣除。其他預繳土地租賃費攤銷列作開支。

經營租賃項下租出之物業於合併財務狀況表列為投資物業。

開發中物業

持作於未來出售之開發中物業列為流動資產，其包括根據經營租賃持有之土地及開發、物料及供應品成本總額、工資及其他費用(「開發成本」)。開發中物業按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。其他開支包括(a)將開發中物業達致其現時所在地及狀況所產生之成本；及(b)開發物業產生並有系統地分配之固定間接開支。不論開發項目之規模或數量，固定間接開支乃維持相對穩定之間接成本。

可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減估計竣工成本及適用銷售開支。

開發中物業於竣工時轉為待售物業。

財務資料

待售物業

倘為本集團完成開發之物業，其成本乃透過攤分未售物業應佔開發項目之開發成本總額而釐定。待售完成物業之成本乃由全部採購成本、兌換成本及將物業達致現時所在地及狀況所產生之其他成本構成。

待售物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減估計銷售開支。

金融資產

本集團對於附屬公司及共同控制實體投資以外之金融資產採用之會計政策載列如下。

對沖工具以外之金融資產分為以下類別：

一 貸款及應收款項

管理層於初始確認時根據收購金融資產之目的釐定金融資產之類別，並(倘允許及適合)於每個報告日期重新評估該分類。

當且僅當本集團成為工具合約協議之一方，所有金融資產應予確認。所有以常規方式購買及銷售之金融資產於交易日確認。以常規方式購買或銷售之金融資產乃指按照市場規定或慣例在一定日期內進行資產交割。金融資產於初始確認時按公平值加(倘資產並非以公平值反映於損益表)直接有關之交易成本計量。

倘收取應收款項／投資現金流量之權利屆滿或已被轉讓，而所有權絕大部分風險及回報亦已轉讓，則終止確認金融資產。

於各往績記錄期間末，金融資產會被評估是否出現減值之客觀證據。倘出現該等證據，減值虧損會按金融資產分類釐定及確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃非衍生金融資產，均有固定或可確定付款金額及不存在活躍市場報價。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本已計及任何收購折讓或溢價而計算，並包括實際利率組成部分之費用及交易成本。

財務資料

金融負債

本集團之金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付關聯方款項以及銀行及其他貸款。

金融負債於本集團成為工具合約協議一方時確認。所有利息相關支出均根據本集團之借貸成本政策確認。

倘負債項下責任解除、取消或屆滿，金融負債即終止確認。

倘現有金融負債由同一貸方以條款大不相同之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修訂，則上述替換或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，兩者賬面值之差額於合併全面收益表確認。

銀行及其他貸款

銀行及其他貸款初始按公平值扣除已發生交易成本確認。銀行及其他貸款隨後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值之差額則於貸款期內以實際利率法在合併全面收益表確認。

除非本集團擁有無條件權利於延遲清償負債至續記錄期間末後最少12個月，否則銀行及其他貸款分類為流動負債。

借貸成本

收購、建造或製造任何合資格資產所產生之借貸成本於完成及準備資產作其擬定用途所需往續記錄期間被資本化。合資格資產為須經相當長時間方能準備就緒以作擬定用途或出售之資產。其他融資成本則列作支出。

當與合資格資產有關的開支產生、同時招致借貸成本及準備資產作擬定用途或出售之活動進行時，借貸成本被資本化為合資格資產之成本部份。於大致上完成準備合資格資產作擬定用途或出售之所有必須活動時，借貸成本不再被資本化。

應付關聯方款項、應付賬款及其他應付款項

應付賬款、其他應付款項及應付關聯方款項初始按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本計量。

財務資料

合併全面收益報表之若干項目

主要收益及開支項目概覽

以下為本集團於往績記錄期間內營業記錄中之主要收益及開支概覽：

收益

於往績記錄期間，本集團之收益主要來自房地產開發。因此，經營業績取決於任何指定期間之已售竣工物業類型及建築面積、中國江西省(本集團在其經營業務)經濟發展、城市化速度以及住宅物業之需求等因素。

於往績記錄期間，本集團所有收益均來自銷售南昌紅谷凱旋項目竣工部份。截至二零一一年三月三十一日止三個年度，本集團錄得收益分別約人民幣24,100,000元、約人民幣196,900,000元及約人民幣340,200,000元。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司的收益主要來自於二零零八年及二零零九年交付南昌紅谷凱旋一期住宅單位所收取的銷售款項。由於二零零八年爆發全球金融危機，令本集團截至二零零九年三月三十一日止年度的收益下降。二零零八年金融危機對中國江西省物業需求造成影響，誠如以下數據所示：(i)售出的住宅物業建築面積由二零零七年之約2,000萬平方米大幅減少至二零零八年之約1,600萬平方米；及(ii)建成的住宅物業建築面積由二零零七年之約1,500萬平方米大幅減少至二零零八年之約1,300萬平方米。由於江西省市場需求減少，故本公司交付之建築面積由二零零八年之120,098平方米減少至二零零九年之5,103平方米，二零零九年平均售價為每平方米人民幣4,727元(二零零八年：每平方米人民幣4,662元)，而本公司截至二零零九年三月三十一日止年度亦放慢建設及預售活動，二零零九年僅開發南昌紅谷凱旋一期。由於預售活動不多導致預售現金流量有限，於二零零九年增加的開發中項目資金以銀行貸款及江西亞洲城股東就增加江西亞洲城註冊資本注資的所得款項支付。儘管如此，本公司之流動資產淨值由二零零八年三月三十一日約人民幣2.342億元增加至二零零九年三月三十一日約人民幣2.782億元。此外，南昌紅谷凱旋泊車位的銷量下降及減值導致截至二零零九年三月三十一日止年度錄得約人民幣12,000,000元的虧損。

本公司截至二零一零年三月三十一日止年度的收益主要來自交付南昌紅谷凱旋二期竣工部份的住宅單位及泊車位所確認銷售款項。本公司截至二零一零年三月三十一日止年度的收益

財務資料

大增，主要由於全球金融危機開始復甦後，中國江西省市場對物業的需求上升。銷售增加為本集團截至二零一零年三月三十一日止年度帶來約人民幣74,300,000元的溢利。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團的收益主要來自交付南昌紅谷凱旋竣工部分二期的商業單位、住宅單位及泊車位。銷售增加導致本集團於截至二零一一年三月三十一日止年度錄得約人民幣123,700,000元的溢利。

根據一般行業常規，開發之物業普遍於物業落成前預售。本集團在達成中國預售規則及規例所載之所有條件後開始預售，有關條件載於本文件附錄五「主要法律及監管規定概要」中「預售及銷售」一段。物業預售產生之收益於接獲竣工證明確認物業開發竣工及該等待售物業擁有權之風險及回報已大部分轉移至客戶後，方於合併全面收益表確認。

下表載列往績記錄期間(i)住宅物業；(ii)商用物業；及(iii)泊車位的收益分析：

(i) 住宅物業

	截至三月三十一日止年度			二零零九年 至二零一零年	二零一零年 至二零一一年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	變動百分比	變動百分比
已售建築面積(每平方米) 平均售價	5,103	36,685	51,656	619%	41%
(每平方米人民幣元)	4,727	5,128	5,175	8%	1%
收益(約人民幣千元)	24,121	188,136	267,310	680%	42%

(ii) 商用物業

	截至三月三十一日止年度			二零零九年 至二零一零年	二零一零年 至二零一一年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	變動百分比	變動百分比
已售建築面積(每平方米) 平均售價	-	-	2,522	-	-
(每平方米人民幣元)	-	-	24,321	-	-
收益(約人民幣千元)	-	-	61,339	-	-

財務資料

(iii) 泊車位

	截至三月三十一日止年度			二零零九年	二零一零年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	至二零一零年 變動百分比	至二零一一年 變動百分比
已售建築面積(每平方米)	-	3,920	4,806	-	23%
平均售價(每平方米 人民幣元)	-	2,241	2,403	-	7%
收益(約人民幣千元)	-	8,784	11,550	-	31%

截至二零一一年三月三十一日止三個年度本集團每平方米之平均總售價分別為人民幣4,727元、人民幣4,850元及人民幣5,768元。

銷售成本

本公司任何指定年度之銷售成本於竣工及已售物業之收益已於同一年度內確認後記錄。整個往績記錄期間之銷售成本波動與實際已售建築面積相符。本公司銷售成本之組成部分或會根據竣工及已售物業之類型及地點而於任何指定年度有所變動。

本公司銷售成本主要由(i)建築及開發成本，包括所有設計及建築成本；(ii)土地購置成本；及(iii)營業稅組成。銷售成本之組成部分根據竣工及已售物業之類型及地點而有所不同。下表載列於整個往績記錄期間銷售成本組成之分析。

	截至三月三十一日止年度					
	二零零九年		二零一零年		二零一一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
興建及開發成本	9,936	85%	93,280	87%	173,755	87%
土地購置成本	523	5%	4,703	4%	10,298	5%
小計	10,459	90%	97,983	91%	184,053	92%
營業稅	1,206	10%	9,857	9%	17,010	8%
	<u>11,665</u>	<u>100%</u>	<u>107,840</u>	<u>100%</u>	<u>201,063</u>	<u>100%</u>
平均銷售成本 (每平方米人民幣元， 不包括營業稅)	2,050		2,413		3,120	

財務資料

興建及開發成本(每平方米)

	截至三月三十一日止年度			二零零九年	二零一零年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	至二零一零年	至二零一一年
				變動百分比	變動百分比
住宅物業 (每平方米平均人民幣元)	1,947	2,307	2,901	18%	26%
商用物業 (每平方米平均人民幣元)	-	-	5,197	-	-
泊車位(每平方米平均人民幣元)	-	2,210	2,248	-	2%

毛利率

截至二零一一年三月三十一日止三個年度，本公司之毛利率分別為52%、45%及41%。毛利率於往績記錄期間呈跌勢，乃因毛利率較低之南昌紅谷凱旋二期竣工部分住宅單位已確認銷售比例上升，而南昌紅谷凱旋二期竣工部分住宅單位之較低毛利率主要歸因於截至二零一一年三月三十一日止兩個年度各年建築成本上漲及包括毛利率甚低之泊車位銷售。

其他收入

下表為本公司於往績記錄期間之其他收入分析。

	二零零九年		截至三月三十一日止年度		二零一一年	
	人民幣千元	%	二零一零年 人民幣千元	%	二零一一年 人民幣千元	%
利息收入	9,039	84%	8,180	42%	7,523	15%
投資物業公平值收益淨額	-	-	7,008	36%	40,742	82%
補償收入	-	-	4,000	21%	-	-
設計費收入	1,739	16%	-	-	-	-
租金收入	-	-	228	1%	1,218	3%
	<u>10,778</u>	<u>100%</u>	<u>19,416</u>	<u>100%</u>	<u>49,483</u>	<u>100%</u>

其他收益主要包括上述利息收入、投資物業公平值收益淨額、補償收入、設計費及租金收入。

財務資料

本公司的設計費收入來自威裕香港應收杭州麗陽及湖州綠洲(兩間公司均為汎港地產之附屬公司及為關連人士)之設計費。詳情見本文件「關連交易」一節「已終止關連交易」一段。

本公司補償收入乃自政府部門收取的補償。詳情見本節「二零一一年與二零一零年之比較」一段「其他收入」分段。

本集團截至二零一一年三月三十一日止三個年度之投資物業公平值增加(除遞延稅項前)分別為零、人民幣7,000,000元及人民幣40,700,000元，分別佔各年內溢利零、9%及33%。

本集團投資物業公平值收益淨額來自下列物業：

第一項投資物業	南昌紅谷凱旋6座1層2至6號單位
第二項投資物業	南昌紅谷凱旋一期紅谷大道1568號南昌紅谷凱旋幼兒園
第三項投資物業	南昌紅谷凱旋9座1層2號單位
第四項投資物業	南昌紅谷凱旋二期2座2層

本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之投資物業公平值增加(除遞延稅項前)約人民幣7,000,000元乃由於第一及第三項投資物業由待售物業(按成本列賬)轉為持作租賃之投資物業(按公平值列賬)所致。截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團確認公平值收益約人民幣7,000,000元，相當於物業公平值超出其成本之數額。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團亦錄得投資物業公平值增加(除遞延稅項前)約人民幣40,700,000元。公平值增加約人民幣29,500,000元乃主要由於第二及第四項投資物業由待售物業(按成本列賬)轉為持作租賃之投資物業(按公平值列賬)所致。同時，截至二零一一年三月三十一日止年度，第一及第三項投資物業錄得公平值增加約人民幣11,200,000元。

詳情見本文件「業務」一節「投資物業」一段。

財務資料

銷售及分銷成本

本公司之銷售及分銷成本主要包括員工薪金及津貼、宣傳及廣告開支。

行政開支

本公司之行政開支主要包括行政員工成本、差旅及交際開支、法律與專業費用及一般辦公開支。

其他經營開支

本公司之其他經營開支主要包括慈善捐贈及物業權益撇減至可變現淨值。

融資成本

本公司的融資成本主要包括扣除已資本化利息的利息開支。當物業開始發展及產生相關開支和融資成本時，本公司會將本公司項目建築工程所動用的借款額應佔的借貸成本資本化，並會在發展暫停或建築工程完成時終止。完成發展後產生的利息開支將於本公司的合併全面收益表內確認為融資成本。

所得稅開支

本公司所得稅由即期稅項(包括企業所得稅及土地增值稅)及遞延稅項組成。所得稅於全面收益表確認，或倘與在相同或不同期間直接於權益確認之項目有關，則於權益確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債按預期可收回或支付予稅務機構之金額計量。

(a) 中國企業所得稅

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，自二零零八年一月一日起生效。新企業所得稅法推出一系列變動，包括(但不限於)統一國內投資及外商投資企業所得稅稅率為25%。

遞延稅項乃以負債法按資產及負債之稅基與其就財務申報所呈列之賬面值於申報日期之所有暫時差額作出撥備。

財務資料

(b) 中國土地增值稅

根據中華人民共和國土地增值稅暫行條例(自一九九四年一月一日起生效)及中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則(自一九九五年一月二十七日起生效)(統稱「土地增值稅條例」)之規定，自一九九四年一月一日起，銷售或轉讓位於中國之房地產全部所得收益須按土地價值之溢價(即出售物業所得款項減包括借貸成本及所有物業開發開支之可扣減開支)按照介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅。

按土地增值稅條例為土地增值稅所作之全數撥備乃根據本集團管理層之最佳估計及計量作出。本集團已悉數繳付有關中國地方稅務機關規定的全部土地增值稅。

(c) 香港稅項

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團附屬公司須就於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%之稅率繳納香港利得稅。於往績記錄期間，其他地區應課稅溢利之稅項已根據本集團經營業務之司法權區現有法律、詮釋及慣例按當地現行之稅率計算。

(d) 百慕達利得稅

本公司根據百慕達公司法於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納百慕達所得稅。

財務資料

經營業績

下文載述本公司於往績記錄期間之合併收益表概要，乃摘錄自載於本文件附錄一之本集團會計師報告。

合併全面收益表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益	24,121	196,920	340,198
銷售成本	(11,665)	(107,840)	(201,063)
毛利	12,456	89,080	139,135
其他收入	10,778	19,416	49,483
出售附屬公司之收益	–	9,070	–
銷售及分銷成本	(3,205)	(4,130)	(6,741)
行政開支	(1,524)	(2,791)	(4,965)
其他經營開支	(20,311)	(200)	(749)
經營(虧損)/溢利	(1,806)	110,445	176,163
融資成本	–	–	–
應佔共同控制實體業績	(583)	(611)	(768)
除所得稅前(虧損)/溢利	(2,389)	109,834	175,395
所得稅開支	(9,576)	(35,582)	(51,694)
年內(虧損)/溢利	<u>(11,965)</u>	<u>74,252</u>	<u>123,701</u>
以下人士應佔年內 (虧損)/溢利：			
本公司擁有人	(11,891)	74,324	123,911
非控股權益	(74)	(72)	(210)
	<u>(11,965)</u>	<u>74,252</u>	<u>123,701</u>

二零一一年與二零一零年之比較

收益

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司收益約人民幣3.402億元，較截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣1.969億元增加約73%。

財務資料

本公司截至二零一一年三月三十一日止年度的收益主要來自交付南昌紅谷凱旋竣工部份之南昌紅谷凱旋商業單位、二期住宅單位以及泊車位，而本公司截至二零一零年三月三十一日止年度的收益主要來自交付南昌紅谷凱旋二期竣工部份之住宅單位及泊車位。收益增加主要由於已交付物業總建築面積從二零一零年的40,605平方米增加至二零一一年的58,984平方米所致。佔二零一一年已交付總建築面積約88%的住宅單位平均售價雖從二零一零年的每平方米約人民幣5,128元上升至二零一一年的每平方米約人民幣5,175元，然而總體每平方米之平均總售價從二零一零年的每平方米約人民幣4,850元上升至二零一一年的每平方米約人民幣5,768元。單個住宅單位售價受以下兩個因素影響：(i)銷售時的經濟條件(即單位供求情況)；及(ii)內部因素，如單位坐向、樓層及景觀。總體每平方米之總售價上升主要受二零一一年交付平均售價較泊車位及住宅單位高的南昌紅谷凱旋商業單位所帶動。

銷售成本

本公司銷售成本由截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣1.078億元上升至截至二零一一年三月三十一日止年度約人民幣2.011億元，增幅約86%，主要由於已售物業總建築面積增加，帶動已確認之土地及建築成本相應增加所致。每平方米之平均銷售成本(不包括營業稅)由二零一零年每平方米約人民幣2,413元上升至二零一一年每平方米約人民幣3,120元。增幅主要由於受通脹影響，佔二零一一年已交付總建築面積約88%的南昌紅谷凱旋二期竣工部份住宅單位相關平均成本較二零一零年高所致，部分由於商業單位成本較高所致。

毛利

受上文所述因素影響，本公司毛利由截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣89,100,000元上升至截至二零一一年三月三十一日止年度約人民幣139,100,000元，增幅約56%。本公司毛利率由二零一零年約45%下降至二零一一年約41%。毛利率下降主要由於二零一一年南昌紅谷凱旋竣工部份二期住宅單位錄得較低毛利率所致，其中部分減幅被銷售商業單位及泊車位帶來毛利率上升所抵銷。

其他收入

本公司其他收入截至二零一一年三月三十一日止年度約為人民幣49,500,000元，較截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣19,400,000元上升約155%。增幅主要由於年內確認南昌紅谷凱旋二期2座1層及2層及南昌紅谷凱旋幼兒園導致投資物業公平值淨額增加約人民幣

財務資料

27,000,000元，部分增幅是由於投資物業租金收入增加約人民幣1,000,000元所致，惟部分增幅被二零一零年錄得的一次性補償收入下降約人民幣4,000,000元所抵銷。

出售附屬公司之收益

於二零一一年，本公司出售附屬公司之收益為零，而去年出售附屬公司之收益約人民幣9,100,000元，乃出售江門汎港所得。

銷售及分銷成本

截至二零一一年三月三十一日年度，本公司銷售及分銷成本約人民幣6,700,000元，較截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣4,100,000元上升約63%。增幅主要由於廣告成本增加約人民幣1,800,000元及撫州汎港在撫州開設示範單位產生開支所致。

行政開支

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司行政開支約為人民幣5,000,000元，較截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣2,800,000元上升約78%。增幅主要由於員工相關成本上升約人民幣1,200,000元，印花稅上升約人民幣500,000元及交際開支上升約人民幣600,000元所致。

其他經營開支

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司其他經營開支約為人民幣700,000元，較截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣200,000元上升約275%，主要由於延遲繳納企業所得稅而導致應付附加稅款增加以及捐款開支所致。由於若干可扣稅項目不獲接納，導致繳納企業所得稅不足而產生附加稅款。本集團與相關稅務機構初步對若干可扣稅開支之扣稅時間意見不一，而本公司其後已根據稅務機構之規定悉數清償上述開支之有關稅項。誠如本公司中國法律顧問所告知，於此情況下，由於本公司已於二零一零年八月十二日支付所欠稅款及滯納金，故本集團將毋須遭受該稅務事件引致之行政處罰。董事確認本集團已及時繳納全部企業所得稅且就繳納稅項獲得融資方面並無面臨任何困難，亦不會因延遲繳納企業所得稅而產生任何其他處罰。董事亦確認本集團將就未來稅務事件諮詢稅務顧問。

財務資料

融資成本

鑑於二零一零年及二零一一年與開發南昌紅谷凱旋有關之借貸成本全數資本化，故本公司該兩年融資成本均為零。

應佔共同控制實體業績

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司應佔共同控制實體業績由二零一零年虧損約人民幣600,000元增至二零一一年虧損約人民幣800,000元，增幅約26%，全因江西港洪之經營開支增加所致。

所得稅開支

本公司之所得稅開支由截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣35,600,000元增加約人民幣16,100,000元至截至二零一一年三月三十一日止年度約人民幣51,700,000元。本公司之企業所得稅撥備由二零一零年約人民幣18,300,000元增至二零一一年約人民幣33,200,000元。企業所得稅增加主要由於截至二零一一年三月三十一日止年度之已售建築面積及確認收益增加所致。本公司之土地增值稅由二零一零年約人民幣20,500,000元減少約人民幣11,300,000元至二零一一年約人民幣9,200,000元。土地增值稅減少主要由於本公司於本年度交付較多獲若干稅務減免的一般住宅物業，導致二零一一年之應課稅增值較低。本公司於二零一零年及二零一一年毋須繳交香港稅金。實際稅率由二零一零年約32%減至二零一一年約29%。實際稅率減少主要由於相對二零一零年而言交付之建築面積較多，而二零一一年錄得的較高企業所得稅抵銷同年錄得的較低土地增值稅所致。

年內溢利

由於上述因素共同影響，本公司稅後溢利由截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣74,300,000元增至截至二零一一年三月三十一日止年度約人民幣123,700,000元，增幅約為67%。淨利潤率由二零一零年之38%減少至二零一一年約36%。淨利潤率減少主要由於毛利率減少約4%及銷售及分銷成本、行政及其他經營開支增加抵銷待售物業轉撥至投資物業產生的其他收入之增加及年內投資物業公平值收益之增加所致。

非控股權益

本公司非全資附屬公司之非控股權益應佔虧損由二零一零年約人民幣72,000元增至二零一一年約人民幣200,000元。增幅主要由於樂平鳳凰產生之虧損增加所致。

財務資料

二零一零年與二零零九年之比較

收益

本公司於截至二零一零年三月三十一日止年度錄得收益約人民幣196,900,000元，較截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣24,100,000元增加約717%。增幅主要受二零零八年金融危機後經濟復甦使中國江西省物業需求上升所推動。二零零九年收益主要來自南昌紅谷凱旋二期住宅單位之交付，而二零一零年之收益主要來自南昌紅谷凱旋竣工部分之二期住宅單位以及泊車位之交付。每平方米之平均總售價由二零零九年之每平方米人民幣4,727元增至二零一零年之每平方米人民幣4,850元。增幅反映南昌紅谷凱旋二期竣工部分每平方米之平均售價有所提高，惟部份由二零一零年交付3,920平方米之泊車位售價降低所抵銷，致使該年度整體平均價格降低。

銷售成本

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司銷售成本約為人民幣107,800,000元，較截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣11,700,000元增加約八倍。增幅乃由於已售物業總建築面積增加，使確認土地及建築成本相應上升所致。每平方米之平均銷售成本(不包括營業稅)由二零零九年之每平方米人民幣2,050元增至二零一零年之每平方米人民幣2,413元，主要由於通貨膨脹導致南昌紅谷凱旋二期竣工部分平均成本高於南昌紅谷凱旋一期。

毛利

受上文討論之因素影響，本公司之毛利由截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣12,500,000元增加約六倍至截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣89,100,000元。本公司毛利率由二零零九年約52%跌至二零一零年約45%。跌幅主要由於交付之泊車位毛利率下降，於二零一零年由於通漲以致南昌紅谷凱旋二期竣工部分毛利率低於南昌紅谷凱旋一期。

其他收入

截至二零一零年三月三十一日止年度本公司其他收入約為人民幣19,400,000元，較截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣10,800,000元增加約80%。其他收入增長主要是由於確認南昌紅谷凱旋6座1層2至6號單位及南昌紅谷凱旋9座1層2號單位所得投資物業之公平

財務資料

值增加約人民幣7,000,000元及補償收入約人民幣4,000,000元，部分由設計費收入減少約人民幣1,700,000元及利息收入減少約人民幣900,000元抵銷。來自政府機關的補償收入約人民幣4,000,000元。

出售附屬公司之收益

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司出售附屬公司之收益約為人民幣9,100,000元(二零零九年三月三十一日：零)。該收益來自出售江門汎港。

銷售及分銷成本

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司之銷售及分銷成本約為人民幣4,100,000元，較截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣3,200,000元增加約28%。該項增加主要由於宣傳及廣告成本增加所致。

行政開支

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司行政開支約為人民幣2,800,000元，較截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣1,500,000元增加約83%。該項增加主要由於出售附屬公司之銷售佣金約人民幣600,000元、法律與專業費用約人民幣200,000元以及交際開支約人民幣200,000元所致。

其他經營開支

本公司其他經營開支由截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣20,300,000元減至截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣200,000元。該項減少主要是由於位於南昌紅谷凱旋之泊車位於二零零九年錄得一次性減值約人民幣19,800,000元所致。泊車位於二零零九年之減值指其於二零零九年三月三十一日之總成本相對預計總可變現淨值之溢價。除二零零九年之泊車位減值外，南昌紅谷凱旋發展項目之住宅或商用單位概無其他減值。

融資成本

鑑於二零零九年及二零一零年與開發南昌紅谷凱旋有關之借貸成本全數資本化，故本公司該兩年融資成本均為零。

財務資料

應佔共同控制實體業績

本公司於二零零九年及二零一零年之應佔共同控制實體業績均為虧損約人民幣600,000元。

所得稅開支

本公司所得稅開支由截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣9,600,000元增至截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣35,600,000元，增加約人民幣26,000,000元。本公司之企業所得稅撥備由截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣1,600,000元增加至截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣18,300,000元。企業所得稅增加乃由於二零一零年交付之建築面積水平較高，導致產生的應課稅溢利上升，其中部分以承前稅務虧損所抵銷。本公司期內土地增值稅由截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣500,000元增加約人民幣20,000,000元至截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣20,500,000元。土地增值稅及企業所得稅增加均主要由於截至二零一零年三月三十一日止年度已售建築面積及確認收益增加所致。由於二零零九年錄得虧損，致使無法計算二零零九年的實際稅率，二零一零年的實際稅率則為32%。二零一零年實際稅率乃主要由於交付的建築面積較多而於二零一零年錄得較高土地增值稅抵銷因利用承前稅務虧損而減少企業所得稅開支的影響。

年內(虧損)/溢利

由於上述因素之共同影響，於截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司錄得除稅後溢利約人民幣74,300,000元，而截至二零零九年三月三十一日止年度則錄得虧損約人民幣12,000,000元。截至二零零九年三月三十一日止年度的淨虧損率為50%，而截至二零一零年三月三十一日止年度的淨利潤率則約為38%。截至二零零九年三月三十一日止年度錄得虧損乃主要由於南昌紅谷凱旋之泊車位減值約人民幣19,800,000元所致。

非控股權益

本公司非全資附屬公司之非控股權益應佔虧損由截至二零零九年止年度之人民幣74,000元減少至截至二零一零年止年度之人民幣72,000元。該項減少乃由於樂平鳳凰虧損減少所致。

若干財務狀況表項目

下表載列若干重要財務狀況數據，乃摘自本文件附錄一所載於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日之本公司經審核合併財務狀況表。

財務資料

合併財務狀況表

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	923	1,619	2,058
投資物業	–	15,181	61,479
對共同控制實體之權益	91,080	134,148	138,077
遞延稅項資產	135	3,365	–
	<u>92,138</u>	<u>154,313</u>	<u>201,614</u>
流動資產			
開發中物業	323,859	734,360	1,063,121
待售物業	120,718	297,742	125,481
應收賬款	7,062	4,163	175
已付按金、預付款項 及其他應收款項	150,791	194,473	28,515
應收關聯方款項	462	92,489	–
已抵押存款	109,912	177,571	20,366
現金及銀行結餘	29,064	34,992	137,157
	<u>741,868</u>	<u>1,535,790</u>	<u>1,374,815</u>
持作出售之非流動資產			
持作出售之投資物業	–	–	5,103
	<u>741,868</u>	<u>1,535,790</u>	<u>1,379,918</u>
流動負債			
應付賬款	879	8,787	6,272
應計款項、預收款項 及其他應付款項	98,238	588,110	536,374
稅項撥備	96,394	104,566	87,410
應付關聯方款項	168,182	222,147	–
銀行及其他貸款	100,000	150,000	210,000
	<u>463,693</u>	<u>1,073,610</u>	<u>840,056</u>
流動資產淨值	<u>278,175</u>	<u>462,180</u>	<u>539,862</u>
總資產減流動負債	<u>370,313</u>	<u>616,493</u>	<u>741,476</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	–	–	5,952
資產淨值	<u>370,313</u>	<u>616,493</u>	<u>735,524</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	–	–	–
儲備	341,197	415,936	535,177
	<u>341,197</u>	<u>415,936</u>	<u>535,177</u>
非控股權益	<u>29,116</u>	<u>200,557</u>	<u>200,347</u>
權益總額	<u>370,313</u>	<u>616,493</u>	<u>735,524</u>

財務資料

於二零一一年三月三十一日，本公司流動資產淨值約為人民幣539,900,000元，於二零一零年三月三十一日則約為人民幣462,200,000元。流動資產淨值增加主要由於開發中物業增加約人民幣328,800,000元、應付關聯方款項減少約人民幣222,100,000元及應計款項、預收款項及其他應付款項減少約人民幣51,700,000元，由已抵押存款減少約人民幣157,200,000元、待售物業減少約人民幣172,300,000元及已付按金、預付款項及其他應收款項減少約人民幣166,000,000元抵銷所致。開發中物業增加主要源於以約人民幣224,600,000元購置位於江西省撫州市的土地權益（「撫州土地權益」）作物業開發。應付關聯方款項減少乃由於償還應付同系附屬公司的墊款所致。應計款項、預收款項，及其他應付款項減少乃主要由於結付於二零一零年三月三十一日之收購南昌鼎迅之應付代價及於二零一一年三月三十一日之應計款項及其他應付款項減少被預售活動產生之預收款項增加抵銷所致。已抵押存款減少主要由於以現金作抵押的銀行貸款被解除所致。待售物業減少源於年內所交付之建築面積。已付按金、預付款項及其他應收款項減少部分由於對先前支付撫州土地權益之按金進行重分類及結付出售附屬公司的所得款項被於二零一一年三月三十一日之預付款項及其他應收款項較上年增加而抵銷所致。

於二零一零年三月三十一日，本公司流動資產淨值約為人民幣462,200,000元，於二零零九年三月三十一日則約為人民幣278,200,000元。流動資產淨值增加主要由於開發中物業增加約人民幣410,500,000元、待售物業增加約人民幣177,000,000元、已付按金、預付款項及其他應收款項增加約人民幣43,700,000元、應收關聯方款項增加約人民幣92,000,000元、已抵押存款增加約人民幣67,700,000元，部分由應計款項、預收款項及其他應付款項增加約人民幣489,900,000元、應付關聯方款項增加約人民幣54,000,000元及銀行及其他貸款增加人民幣50,000,000元抵銷所致。開發中物業增加主要由於在二零一零年一月透過收購南昌鼎迅獲得價值約人民幣403,300,000元之開發中物業而使租賃土地增加，大部份被於二零一零年三月三十一日呈列於財務狀況表的開發中成本相比去年末降低所抵銷，其原因是在竣工後有更多成本重新分類為待售物業，另有部分由於二零一零年二月出售江門汎港以致其租賃土地被釋出所致。待售物業增加主要由於截至二零一零年三月三十一日南昌紅谷凱旋項目的持有但未出售之已開發單位增加。應收關聯方款項增加乃由於向同系附屬公司墊款所致。已抵押存款增加主要由於本公司以現金作抵押的銀行貸款增加所致。應計款項、預收款項及其他應付款項增加主要由於預售物業及已竣工建築工程的應計成本增加所致。應付關聯方款項增加乃由於收取同系附屬公司墊款所致。銀行及其他貸款增加主要由於銀行借貸增加所致。

財務資料

應收共同控制實體款項

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本集團錄得應收共同控制實體江西港洪款項分別為約人民幣42,300,000元、約人民幣85,900,000元及約人民幣90,600,000元。江西港洪應支付予本集團的款項包括(i)本集團代江西港洪支付的若干費用；(ii)鑑於江西港洪營運時間尚短，無法向金融機構獲取融資，本集團就江西港洪營運給予的財務支持；及(iii)有關(i)及(ii)項款項的應計利息。於往績記錄期間，該等應收江西港洪之款項為計息，其浮息率乃根據中國人民銀行貨幣政策委員會規定之利率釐定。應收共同控制實體款項乃無抵押、免息(於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日分別按年浮息率6.534厘至8.217厘、5.4厘及4.86厘至5.6厘計算之利息約人民幣40,000,000元、人民幣80,000,000元及人民幣80,000,000元除外)及毋須自各財政年度結算日結束起計12個月內償還。為不再進一步增加本集團可能須就未獲授權借貸(詳情載於下段)繳付的罰款金額，本集團與江西港洪及江西洪客隆於二零一一年五月十二日簽訂一項協議，據此，協定(其中包括)自二零一一年四月一日起，本集團不再就應收江西港洪款項收取利息。江西港洪結欠江西亞洲城的全部款項將於上市前清償。於最後實際可行日期，江西港洪應支付予本集團的尚未償還款項總額約為人民幣40,600,000元。

本公司中國法律顧問告知，應收江西港洪款項並未違反中國法律及行政法規規定，但屬於貸款通則(「通則」)所規定的未獲授權借貸。本公司中國法律顧問表示，通則乃政府部門規章，並非法律或行政法規。根據通則，中國人民銀行可能(i)向出借方徵收相等於有關貸款交易收入一至五倍的罰款；及(ii)取締此類借貸活動。因此，本集團可能須繳付多達所收取利息五倍的罰款。於最後實際可行日期，江西港洪應支付予江西亞洲城款項應計利息總額約為人民幣10,600,000元。故由於上述應收款項而可能向本集團徵收的最高罰款約為人民幣53,000,000元。汎港地產已承諾，倘本集團遭受罰款，則向本集團作出全額彌償。自二零一一年四月一日起，江西亞洲城應收江西港洪款項已免息，因此本公司中國法律顧問告知，根據通則，有關未獲授權借貸將不會令本集團遭受進一步的罰款。

財務資料

開發中物業

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司開發中物業分別總值約人民幣323,900,000元、約人民幣734,400,000元及約人民幣1,063,100,000元。

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
土地物業權益	96,957	444,699	669,299
開發成本	222,110	281,372	377,071
資本化融資成本	4,792	8,289	16,751
	<u>323,859</u>	<u>734,360</u>	<u>1,063,121</u>

於二零一一年三月三十一日，本公司的土地物業權益包括：

- 位於中國江西省南昌市南昌經濟技術開發區黃家湖西路之數幅土地；
- 位於中國江西省樂平市虎山梅岩墾殖場之數幅土地；
- 附屬於中國江西省南昌市紅谷灘中心區紅谷大道1568號南昌紅谷凱旋二期之兩幢樓宇的土地部份；及
- 位於中國江西省撫州市東臨金巢大道，西鄰伍塘路、南接迎賓大道及北靠竹山路之一幅土地。

本公司之土地物業權益位於中國，租賃期於二零四三年至二零八零年期間屆滿。

財務資料

待售物業

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司待售物業分別總值約人民幣120,700,000元、約人民幣297,700,000元及約人民幣125,500,000元。

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
賬面總值	[140,529]	297,742	125,481
減：撇減至可變現淨值	[(19,811)]	—	—
賬面淨值	<u>[120,718]</u>	<u>297,742</u>	<u>125,481</u>

截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度，賬面值約人民幣8,200,000元及約人民幣10,700,000元之待售物業轉至投資物業，原因為該等物業乃根據各自年度與第三方訂立之經營租賃安排賺取租金。於各轉入日期之公平值變動約人民幣7,000,000元及約人民幣27,000,000元分別計入截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度之損益內。

除截至二零零九年三月三十一日止年度錄得泊車位減值約人民幣19,800,000元外，於往績記錄期間，待售物業概無出現其他減值。

二零一一年三月三十一日預售總建築面積及其後於二零一一年[四]月銷售待售物業如下：—

	於二零一一年 三月三十一日 平方米	於二零一一年 [四]月售出 平方米
南昌紅谷凱旋		
— 一期及二期住宅單位	1,448	—
— 商業單位	4,341	—
	<u>5,789</u>	<u>—</u>

財務資料

應收賬款

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司總應收賬款分別約人民幣7,100,000元、約人民幣4,200,000元及約人民幣200,000元。

並無個別或整體上被視為減值之逾期應收賬款之賬齡分析如下：

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
根據發票日期計算			
逾期零至三個月	–	2,186	–
逾期三至六個月	733	–	–
逾期六個月至一年	350	160	–
逾期一年以上	5,979	1,817	175
	<u>7,062</u>	<u>4,163</u>	<u>175</u>

於往績記錄期間，應收賬款概無減值。於最後實際可行日期，於二零一一年三月三十一日未收的人民幣175,000元中為數約人民幣7,331元已於其後收取。

已付按金、預付款項及其他應收款項

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司已付按金、預付款項及其他應收款項總值分別約人民幣150,800,000元、約人民幣194,500,000元及約人民幣28,500,000元。

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已付按金	90,000	157,220	–
出售附屬公司 之應收代價	–	26,250	–
授予上海醫療投資之墊款	44,000	–	–
其他應收款項	16,791	11,003	28,515
	<u>150,791</u>	<u>194,473</u>	<u>28,515</u>

財務資料

於二零零九年及二零一零年三月三十一日，已付按金分別包括約人民幣90,000,000元及約人民幣157,200,000元用以收購一幅位於中國江西省撫州市之土地。餘下結餘約人民幣67,000,000元已於二零一零年十二月全數結付，而本集團已於二零一零年十二月獲發有關土地使用證。

於二零零九年三月三十一日，本集團已向上海成信醫療投資有限公司（「上海醫療投資」）授予人民幣44,000,000元墊款，該金額乃由於本集團附屬公司江西亞洲城提供予上海醫療投資一項貸款所致。

根據江西亞洲城與上海醫療投資、香港德滙實業有限公司（「香港德滙」，上海醫療投資之直屬控股公司）及汎港投資訂立日期為二零零八年六月九日之貸款協議（「中國貸款協議」），江西亞洲城同意向上海醫療投資授予人民幣44,000,000元之貸款，貸款期由二零零八年六月九日至二零零八年十二月八日，為期六個月，惟香港德滙必須向汎港投資發放一筆50,000,000港元（約人民幣44,165,000元）之貸款為抵押金。就此而言，香港德滙與汎港投資於二零零八年六月九日訂立貸款協議（「香港貸款協議」），據此，香港德滙同意向汎港投資提供一筆50,000,000港元（約人民幣44,165,000元）之貸款，貸款期由二零零八年六月九日至二零零八年十二月八日，為期六個月。上海醫療投資及香港德滙均為獨立第三方。上海醫療投資與江西亞洲城的貸款安排乃作為財務管理舉措以更充分利用汎港集團與本集團的人民幣資金。根據中國貸款協議及香港貸款協議分別墊付之貸款的償還日期經各方共同協定後延長至二零一零年一月十六日，而上海醫療投資及汎港投資均已分別於二零一零年一月十五日前悉數償還人民幣44,000,000元之貸款及於二零一零年一月十三日前悉數償還50,000,000港元之貸款。

本公司中國法律顧問告知，借予上海醫療投資之貸款並未違反中國法律及行政法規規定，但屬於貸款通則（「通則」）所規定的未獲授權借貸。本公司中國法律顧問表示，通則乃政府部門規章，並非法律或行政法規。根據通則，中國人民銀行可能(i)向出借方徵收相等於有關貸款交易收入一至五倍的罰款；及(ii)取締此類借貸活動。因此，江西亞洲城可能須繳付多達所收取利息五倍的罰款。於最後實際可行日期，本集團就上述貸款收取利息總額約為人民幣6,800,000元。故由於上述貸款而可能向本集團徵收的最高罰款約為人民幣34,000,000元。汎港地產已承諾，倘本集團遭受罰款，則向本集團作出全額彌償。

其他應收款項主要包括差旅預支款、已付政府機關之按金及預付開支。本公司中國法律顧問確認，該等款項沒有引致違反任何中國法律法規。

財務資料

應付賬款、應計款項、預收款項及其他應付款項

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司應付賬款總額分別約人民幣879,000元、約人民幣8,800,000元及約人民幣6,300,000元。

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
零至三個月	588	8,167	1,593
三至六個月	66	312	2,781
六個月至一年	160	181	496
一年以上	65	127	1,402
	<u>879</u>	<u>8,787</u>	<u>6,272</u>

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司的應計款項、預收款項及其他應付款項總值分別約人民幣98,200,000元、約人民幣588,100,000元及約人民幣536,400,000元。

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
預收款項	57,635	250,753	438,877
應計建築成本及其他項目相關開支	23,823	157,694	79,875
應計款項及其他應付款項	16,780	21,221	17,622
收購一家附屬公司 之應付代價	—	158,442	—
	<u>98,238</u>	<u>588,110</u>	<u>536,374</u>

應計建築成本及其他項目相關開支根據相關協議之條款及項目進度累計且於各有關期間末尚未到期支付。

財務資料

流動資金及資金來源

現金流量

本公司通常以內部資金及銀行貸款相結合方式為營運融資。下表載列於往績記錄期間本公司經審核合併現金流量表的主要現金流量數據：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營活動(所用)／所得現金淨額	(160,698)	159,192	160,618
投資活動(所用)／所得現金淨額	(136,819)	(168,142)	32,556
融資活動所得／(所用)現金淨額	231,624	14,463	(89,919)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(65,893)	5,513	103,255
匯率之影響淨額	2,768	415	(1,090)
年初現金及現金等價物	92,189	29,064	34,992
年末現金及現金等價物	<u>29,064</u>	<u>34,992</u>	<u>137,157</u>

經營活動現金流入／流出

於二零一一年，本公司經營活動所得現金淨額約為人民幣160,600,000元。產生的現金主要來自扣除營運資金變動前經營溢利約人民幣128,100,000元、應計款項、預收款項及其他應付款項增加約人民幣106,500,000元，並為已付所得稅約人民幣59,500,000元及已付按金、預付款項及其他應收款項增加約人民幣17,500,000元所抵銷。該年錄得之經營溢利主要為年內交付的建築面積帶動。應計款項、預收款項及其他應付款項增加主要由預售活動之預收款項帶動，並為應計款項及其他應付款項的減少所抵銷。已付稅項乃就去年應課稅溢利徵收稅項所致。已付按金、預付款項及其他應收款項增加乃由預付款項及其他應收款項帶動。

於二零一零年，本公司經營活動所得現金淨額約為人民幣159,200,000元。產生現金主要由於應計款項、預收款項及其他應付款項增加約人民幣315,100,000元及營運資金變動前經營溢利約人民幣86,300,000元，部份被開發中物業及待售物業增加約人民幣225,500,000元抵銷所

財務資料

致。開發中物業及待售物業增加，原因是南昌紅谷凱旋二期竣工單位增加但未於二零一零年底前交付買家。應計款項、預收款項及其他應付款項增加，主要來自預售物業的預收款項，但部份亦由於已竣工建築工程的應計成本增加所致。扣除營運資金變動前之經營溢利來自年內已確認銷售。

於二零零九年，本公司經營活動所用現金淨額約人民幣160,700,000元。該現金流出主要由於開發中物業及待售物業增加約人民幣178,000,000元、應計款項、預收款項及其他應付款項減少約人民幣25,800,000元以及已付所得稅約人民幣8,000,000元，惟部分被已付按金、預付款項及其他應收款項減少約人民幣25,200,000元以及應收賬款減少約人民幣12,500,000元抵銷。開發中物業因南昌紅谷凱旋項目的建設而增加。已付按金、預付款項及其他應收款項減少是由於就授予汎港投資之70,000,000港元貸款向卓威貿易有限公司質押之存款約人民幣72,000,000元已獲解除(進一步詳情見本文件「關連交易」一節「汎港投資與卓威貿易有限公司訂立之貸款協議」分段)，惟部份因江西亞洲城向上海醫療投資授予人民幣44,000,000元貸款而抵銷(進一步詳情見本文件本節「已付按金、預付款項及其他應收款項」一段)。應計款項、預收款項及其他應付款項減少是由於應計建築成本及項目相關開支減少，而部份因預售物業的預收款項增加而抵銷。

投資活動現金流入／流出

於往績記錄期間，本公司的投資活動現金流入主要來自出售一間附屬公司。投資活動現金流出主要指投資於共同控制實體及收購一間附屬公司及固定資產。此即出售附屬公司所得款項加上獲解除之抵押存款，並為因收購南昌鼎迅而支付之代價所抵銷。

於二零一一年，投資活動所得現金淨額約為人民幣32,600,000元。其包括抵押存款約人民幣157,200,000元獲解除及出售附屬公司之所得款項約人民幣34,700,000元抵銷收購南昌鼎迅所支付之代價約人民幣158,400,000元。

於二零一零年，投資活動所用現金淨額約為人民幣168,100,000元。該金額包括向共同控制實體墊款約人民幣40,000,000元及於一間附屬公司投資淨額約人民幣63,400,000元及已抵押存款增加約人民幣67,700,000元，被出售一間附屬公司所得款項增加約人民幣3,900,000元抵銷。

財務資料

於二零零九年，投資活動所用現金淨額約為人民幣136,800,000元。該金額主要指向一間共同控制實體墊款人民幣約40,000,000元及已抵押存款增加約人民幣96,800,000元。

融資活動現金流入／流出

融資活動現金流入主要指銀行貸款及循其他途徑集資增加。融資活動現金流出主要指償還銀行貸款、支付利息及股息。

於二零一一年，融資活動現金流出淨額約為人民幣89,900,000元。該金額乃由於已付股息約人民幣105,000,000元及向關聯方墊款約人民幣88,100,000元所致。該等現金流出被向撫州汎港註冊資本增資所得款項約人民幣51,400,000元及新增借貸約人民幣60,000,000元所抵銷。有關該人民幣60,000,000元之新增借貸，請參閱本節「債務及或然負債」分節「江西亞洲城與江西洪客隆訂立之貸款安排」分段。

於二零一零年，融資活動現金流入淨額約為人民幣14,500,000元。該金額由新借貸所得款項人民幣150,000,000元被償還借貸人民幣100,000,000元、向關聯公司墊款約人民幣29,600,000元及支付利息約人民幣6,200,000元抵銷所致。

於二零零九年，融資活動現金流入淨額約為人民幣231,600,000元。該金額指新借貸所得款項增加人民幣100,000,000元、註冊資本增加以致所得款項增加約人民幣87,300,000元及關聯方償還款項約人民幣50,800,000元。

營運資金

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司之現金及現金等價物(不包括抵押存款)分別為約人民幣29,100,000元、約人民幣35,000,000元及約人民幣137,200,000元。

經計及(i)目前可動用銀行融資額度及預計到期銀行貸款可被續期；(ii)●；及(iii)本公司經營所得現金及本集團內部財務資源，董事會確認本公司具備足夠營運資金滿足自本文件日期起至少未來十二個月的經營需求。

財務資料

債務及或然負債

借貸

本公司於所示日期借貸載於下表。所有借貸以人民幣計值。

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已抵押銀行貸款	[100,000]	[150,000]	[150,000]
無抵押並須於一年內償還之其他貸款	<u>[-]</u>	<u>[-]</u>	<u>[60,000]</u>
銀行及其他貸款總額	<u>[100,000]</u>	<u>[150,000]</u>	<u>[210,000]</u>

銀行貸款

截至二零零九年三月三十一日，本公司獲得銀行貸款人民幣100,000,000元，由二零零八年五月起計三年到期並須按要求償還。該銀行貸款由本集團土地物業權益及開發中物業作抵押。銀行貸款利率為浮動利率，而於二零零九年三月三十一日之實際年利率為7.71%。該銀行貸款已於截至二零一零年三月三十一日止年度提前償還。

截至二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司獲得銀行貸款人民幣150,000,000元，由二零零九年十二月起計兩年到期並須按要求償還。該銀行貸款由本集團土地物業權益及開發中物業作抵押。銀行貸款利率為浮動利率，而於二零一零年及二零一一年三月三十一日之實際年利率為5.40%。

其他貸款

於二零一一年三月三十一日本公司擁有一筆人民幣60,000,000元的其他貸款。該筆其他貸款無抵押及以人民幣計值，且由二零一零年五月十四日起計一年到期。有關貸款以固定利率計息，於二零一一年三月三十一日之實際利率為8.05%，並於二零一一年五月十二日悉數償還，詳情如下：

江西亞洲城與江西洪客隆訂立之貸款安排

於二零一一年三月三十一日，江西亞洲城自二零一零年五月十四日起由江西洪客隆獲得無抵押貸款人民幣60,000,000元，並於二零一一年五月十二日悉數償還。該貸款按固定利率計息，而於二零一一年三月三十一日之實際年利率為8.05%。據本公司中國法律顧問告知，該無

財務資料

抵押貸款為中國企業間貸款，根據貸款通則（「通則」），該貸款為一項屬未獲授權貸款。本公司中國法律顧問表示，通則乃政府部門規章，並非法律或行政法規。根據通則，中國人民銀行可能(i)向出借方徵收相等於有關貸款交易收入一至五倍的罰款；及(ii)取締此類借貸活動。然而，僅出借方而非借款方將受到處罰。鑑於上文所述，本集團將不會受到任何影響。然而，本集團須向江西洪客隆償還貸款，而江西洪客隆有權就償還貸款向法院提出訴訟。根據江西洪客隆於二零一一年三月二十三日發出之確認函及承諾，江西洪客隆已承諾，於到期日（即二零一一年五月三日）之前其將不會要求償還貸款，或就償還貸款提出任何訴訟。本公司已於二零一一年五月十二日悉數償還貸款的結欠金額人民幣60,000,000元。

於二零一一年[五]月[三十一]日（即本文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期），本公司借貸總額中銀行貸款人民幣150,000,000元（本集團已悉數動用全部融資金額）。

按揭貸款安排及抵押存款

本公司向若干中國銀行提供擔保，以作為客戶購置本公司物業而獲授銀行按揭貸款之擔保。該等擔保直至以下較早發生者終止：(i)客戶獲發房地產所有權證書，該證書通常於買方接收物業後一至兩年內獲得；或(ii)悉數償還按揭貸款。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，尚未終止之擔保分別約人民幣93,900,000元、約人民幣190,800,000元及約人民幣217,200,000元。本公司亦抵押若干銀行存款作為上述按揭貸款之擔保。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日抵押予授出按揭貸款之銀行之存款分別約人民幣14,300,000元、約人民幣25,600,000元及約人民幣20,400,000元。

抵押存款

本集團之附屬公司江西亞洲城已提供抵押存款，以就下列授予本集團之同系附屬公司汎港投資之貸款作擔保：

汎港投資與卓威貿易有限公司訂立之貸款協議

誠如本文件「關連交易」一節「已終止關連交易」一段「汎港投資與卓威貿易有限公司訂立之貸款協議」分段所述，根據汎港投資與卓威訂立日期為二零零八年二月三日之貸款協議，卓威同意向汎港投資授予70,000,000港元之貸款，為期六個月（可由二零零八年二月三日至二零零八年七月二十八日提取），惟卓威必先收到汎港投資中國附屬公司向卓威中國附屬公司繳付的人民幣存款質押。根據江西亞洲城、汎港投資、卓威及湖州麗陽房地產開發有限公司訂立日

財務資料

期為二零零八年二月三日之協議，江西亞洲城已存入人民幣72,000,000元至卓威中國附屬公司名下之銀行賬戶，作為上述貸款（「質押存款」）之抵押資產。上述貸款已根據貸款協議於二零零八年七月二十八日悉數償還，而質押存款及於質押期間所累計之銀行利息已於二零零八年八月四日償還。

交通銀行股份有限公司向汎港投資授出貸款

江西亞洲城已向(i)交通銀行股份有限公司南昌分行提供抵押存款，作為汎港投資獲授總額最多99,100,000港元銀行信貸之抵押；及(ii)交通銀行股份有限公司湖州分行提供抵押存款，作為汎港投資獲授120,000,000港元銀行信貸之抵押。

誠如本文件「關連交易」一節「已終止關連交易」一段「交通銀行股份有限公司向汎港投資授出之貸款」分段所述，根據交通銀行股份有限公司香港分行（「交通銀行」）於二零零八年六月二十六日及二零零八年七月十六日向汎港投資發出之兩封銀行信貸函，交通銀行同意，在交通銀行獲得江西亞洲城向交通銀行股份有限公司南昌分行提供相當於由上述信貸提取之貸款額之110%之人民幣抵押存款之擔保後向汎港投資授出總額最多99,100,000港元之貸款。根據上述信貸提取之貸款須於提取日期起一年內償還。經雙方協定，根據上述信貸提取之貸款之償還日期延至二零一零年六月三十日，其後進一步延至二零一零年九月三十日。於二零一一年三月三十一日，上述信貸下之貸款已獲悉數償還。

於二零零九年及二零一零年三月三十一日，上述信貸下所提取貸款額均為約99,100,000港元；而江西亞洲城於二零零九年及二零一零年三月三十一日所抵押存款分別為人民幣95,600,000元及人民幣96,500,000元。於二零一一年三月三十一日，上述信貸下貸款已獲悉數償還。

就交通銀行於二零零九年十二月十八日向汎港投資發出之銀行信貸函而言，江西亞洲城已向交通銀行股份有限公司湖州分行質押若干銀行存款。於二零零九年及二零一零年三月三十一日，上述銀行信貸下所提取貸款額分別為零及120,000,000港元，而江西亞洲城所抵押存款分別為人民幣零元及人民幣55,500,000元。於二零一一年三月三十一日，上述信貸下貸款已獲悉數償還。

財務擔保

本集團附屬公司江西亞洲城已就授予本集團同系附屬公司汎港投資之銀行信貸60,000,000港元向恒生銀行有限公司提供60,000,000港元之財務擔保，詳情如下：

財務資料

恒生銀行有限公司向汎港投資授出之貸款

誠如本文件「關連交易」一節「已終止關連交易」一段「恒生銀行有限公司向汎港投資授出之貸款」分段所述，根據恒生銀行有限公司於二零一零年八月十日向汎港投資發出之銀行信貸函，恒生銀行有限公司同意，在獲得(其中包括)江西亞洲城提供60,000,000港元之擔保後向汎港投資授出60,000,000港元之貸款。於二零一一年三月三十一日，恒生銀行有限公司已向汎港投資授出之未償還貸款為60,000,000港元。於二零一一年四月六日，恒生銀行有限公司已向汎港投資書面確認其原則上同意於●後無條件解除由江西亞洲城作出之擔保。

資本開支及合約承擔

資本開支

本公司資本開支主要用於開發中物業、待售物業、在中國興建投資物業及業主自用物業。下文載列本公司於所示日期之資本開支概要：

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已訂約但未撥備			
— 本集團	[122,860]	[262,758]	94,990
— 本集團應佔一間 共同控制實體	<u>[-]</u>	<u>[1,500]</u>	<u>54,830</u>

有關本公司現時及規劃物業開發項目之詳情，請參閱本文件「業務」一節「開發中項目」及「持作未來開發項目」各段。

其他承擔及安排

根據三份獨立按揭協議，江西港洪所持總地盤面積約220,515平方米之三塊土地之土地使用權已抵押予南昌銀行工人支行，作為江西洪客隆獲授四項本金總額約為人民幣150,000,000元之獨立銀行貸款之擔保。該等承擔最初於二零一零年五月十二日生效，並將於二零一二年四月二十七日屆滿。根據上市規則，江西洪客隆並非本集團之關連人士。

除上述財務擔保外，本公司並無訂立任何財務擔保或其他擔保任何第三方付款責任之承擔。本公司並無將對資產的實質或或然權益轉移至非合併實體或透過類似安排以有關資產對該實體作出信貸、流動資金或市場風險的支持。本公司並無訂立任何與本公司股份相關且分類為

財務資料

股東權益或並無於本公司合併財務報表反映之衍生工具合約。本公司並無對任何能向本公司提供融資、流動資金、市場風險或信貸的支持或為本公司提供租賃、對沖或研發服務的非合併實體持有任何可變權益。

或然負債

於二零一一年三月三十一日，本公司並無重大或然負債。

免責聲明

除本節「債務及或然負債」一段披露以及集團內公司間負債外，本公司並無任何尚未償還之按揭、抵押、債券、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、融資租約或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。本公司董事確認，自負債日起本公司債務概無任何重大變動。

市場風險

本公司金融工具產生之主要風險為商品風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並同意管理相關風險之各項政策，茲概述如下：

商品風險

本公司面臨物業開發原材料(主要為鋼鐵及水泥)價格波動之風險。本公司以市價採購大部分鋼材及水泥。根據本公司與相關承建商之安排，有關採購成本一般計入承包費，故建築材料價格上升會導致本公司應付承包商費用增加而影響本公司建築成本。因此，本公司建築材料之價格波動對本公司之經營業績有重大影響。

利率風險

本公司之收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動之影響。除銀行存款外，本公司並無重大計息資產。本公司面對與浮動利率銀行存款及銀行借貸相關之利率變動風險。本公司並無使用任何利率掉期對沖本公司所面對之利率風險，但將於需要時考慮對沖重大利率風險。

外幣風險

本公司所有營業額及近乎全部經營開支均以人民幣計值，而現時人民幣並非可自由兌換之貨幣。中國政府就人民幣與外幣之兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國。若無法取得足夠外幣，可能會限制本公司匯出充足外幣以向本公司支付股息或其他款項之能力。

財務資料

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，經常賬目(包括股息、貿易及服務相關外匯交易)可以外幣付款，而毋須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬目，例如償還外幣計值銀行貸款，則須獲中國政府主管機關批准。目前，本公司可購入外幣以結算經常賬目交易(包括向本公司支付股息)，而毋須獲中國國家外匯管理局事先批准。本公司亦可在經常賬目中保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬目外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局之批准，或會影響本公司透過債務或股本融資(包括獲取貸款或注資)而取得所需外幣之能力。

在中國，可用以減低人民幣與其他貨幣之間匯率波動風險之對沖工具有限。至今，本公司並無訂立任何對沖交易以減低本公司面對之外匯風險。儘管本公司日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖之可動用程度及效用可能有限，且本公司未必能成功對沖本公司風險，或根本無法對沖風險。

港元及人民幣匯率在合理範圍內上下浮動5%不會對本公司於往績記錄期間之溢利造成重大影響，亦不會對本公司權益之其他組成部分構成重大影響。

信貸風險

本公司之政策是所有客戶須於購買物業時預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體之信貸並不重大，故本公司並無任何重大信貸風險。本公司並無任何集中重大信貸風險。本公司其他金融資產(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關聯方款項)之信貸風險源自交易對方違約，最大風險額相當於有關金融工具之賬面值。

流動資金風險

由於本公司之業務屬資本密集性質，故此，本公司確保本集團維持充裕現金及信貸額度，以應付流動資金需要。本公司目標是通過使用來自關聯方貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。

通脹

根據中國國家統計局資料，全國通脹率(以一般消費物價指數計)於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日分別為約-0.6%、2.2%及5.0%。於本文件日期，通脹或通縮並無對本公司造成重大影響。

財務資料

股息及股息政策

往績記錄期間已批准及派付之股息：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
中期股息	<u>[-]</u>	<u>[-]</u>	<u>105,000</u>

一間附屬公司向其當時股東宣派及派付截至二零一一年三月三十一日止年度之股息。所有股息已悉數派付。本公司自註冊成立以來並無派付或宣派任何股息。

本公司可通過股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所宣派之股息不得超過董事會所建議之最高金額。根據本公司之細則，股息亦可從繳入盈餘(定義見公司法)支付。如本公司自繳入盈餘中支付股息會導致無法在負債到期時償還負債，或其資產的可變現值將因此低於其負債及其已發行股本及股份溢價賬項的總和，則不會派付股息。

本公司董事會酌情宣派之股息將受(其中包括)該等因素影響:(1)本公司之整體業務狀況;(2)本公司之財務業績;(3)本公司之資本承擔;(4)本公司股東之權益;及(5)本公司董事會可能認為有關之任何其他因素。具體而言，宣派股息亦將取決於本公司是否可動用向中國附屬公司收取之股息。中國法律規定，股息僅可從根據中國會計準則計算之純利中支付，而中國會計準則可能有別於香港財務報告準則。中國法律亦規定公司(包括外資企業)須撥出部分純利作為法定儲備，而這部分款項不得用於現金股息分派。倘本公司之中國附屬公司產生債務或虧損或遵守本公司或本公司之中國附屬公司日後可能訂立之銀行信貸融資、可換股債券工具或其他協議之任何限制性契諾，則本公司之中國附屬公司進行股息分派亦會受到限制。

本公司董事會日後有絕對酌情權建議或宣派任何股息，並將根據每股股份基準以港元宣派股息(如有)並以港元支付。任何財政年度之任何末期股息將須經由本公司股東批准。

可分派儲備

於二零一一年三月三十一日，本集團可供分派予股東之儲備合共約為人民幣210,000,000元。

財務資料

物業權益

獨立物業估值師仲量聯行西門有限公司於二零一一年四月三十日對本集團應佔物業權益估值約為人民幣36.58億元(指重估盈餘淨額)，相當於超出有關物業於二零一一年三月三十一日之賬面值之數額。有關函件、估值概要及估值證書全文載於本文件附錄三。

下表載列本公司物業賬面淨值(摘錄自本文件附錄一所載本公司截至二零一一年三月三十一日之會計師報告)與截至二零一一年四月三十日之物業估值報告(載於附錄三)之對賬：

	人民幣千元
於二零一一年三月三十一日本公司物業賬面淨值	
– 投資物業	61,479
– 持作出售之投資物業	5,103
– 開發中物業	1,063,121
– 待售物業	125,481
– 於一間共同控制實體所持開發中物業	138,387
– 持作自用樓宇	428
	<hr/>
於二零一一年三月三十一日本公司物業賬面淨值	1,393,999
減：由二零一一年四月一日至二零一一年四月三十日的物業銷售成本	–
由二零一一年四月一日至二零一一年四月三十日的	
持作自用樓宇折舊開支	2
加：由二零一一年四月一日至二零一一年四月三十日產生的	
開發中物業開發成本	16,076
投資物業的重估盈餘	15
自二零一一年四月一日至二零一一年四月三十日產生的	
開發中物業之應佔共同控制實體成本	99
	<hr/>
於二零一一年四月三十日物業賬面淨值受附錄三物業	
估值報告所載估值影響	1,410,191
扣除所得稅、土地增值稅及少數股東權益前之重估盈餘	3,843,122
於二零一一年四月三十日非控股股東應佔物業資本值	(1,595,450)
	<hr/>
附錄三物業估值報告所載於二零一一年四月三十日物業市值	<u>3,657,863</u>

有關本集團物業權益詳情載於本文件附錄三。

財務資料

無重大不利變動

本公司董事確認，本集團之財務或業務狀況或前景自二零一一年三月三十一日(編製本文件附錄一所載本集團最近期經審核財務報表之日)以來並無任何重大不利變動。

根據上市規則第13.13至13.19條之披露

本公司董事確認，除已披露者外，於最後實際可行日期，並無須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露之其他事宜。