

以下為申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)為載入本文件而編製之報告全文：



Tel : +852 2541 5041  
Fax : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2541 5041  
傳真 : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

敬啟者：

以下載列吾等有關漢港房地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)財務資料(「財務資料」)之報告，包括 貴集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)之合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表、 貴集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日之合併財務狀況表，以及 貴公司於二零一一年三月三十一日之財務狀況表，連同相關說明附註，以供載入 貴公司於●年●月●日就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市刊發之文件內。

貴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。誠如下文第二節附註2所載列，根據集團重組(「集團重組」)， 貴公司成為現時組成 貴集團之附屬公司之控股公司。除上述集團重組外， 貴公司自其註冊成立日期以來並無開展任何業務。 貴公司於本報告日期對其附屬公司之直接及間接權益詳情載列於下文第二節附註1。除於中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司已採納十二月三十一日為其財政年結日外，現時組成 貴集團之所有其他附屬公司已採納三月三十一日為其財政年結日。

概無就 貴公司及Sino Harbour Property Holdings Limited(「SHPH」)概無於彼等各自之註冊成立日期以來編製經審核財務報表，是由於彼等新近註冊成立，且除下文第二節附註2所載之集團重組外，彼等概無涉及任何重大業務交易。

漢港有限公司(「漢港」)及威裕香港投資有限公司(「威裕香港」)之法定財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製，其中截至二零零九年三月三十一日止十五個月及截至二零一零年三月三十一日止年度之法定財

務報表由執業會計師均富會計師行(現稱為莊柏會計師行)審核，而截至二零一一年三月三十一日止年度之法定財務報表則由執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。

江西亞洲城房地產開發有限公司(「江西亞洲城」)及樂平市鳳凰金誠實業有限公司(「樂平鳳凰」)截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據於中國成立之企業適用之會計原則及相關會計規則所編製，其中截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之法定財務報表由執業會計師江西惠普會計師事務所有限責任公司審核，而截至二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表由執業會計師江西華夏會計師事務所有限責任公司審核。

撫州汎港凱旋房地產開發有限公司(「撫州汎港」)截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據於中國成立之企業適用之會計原則及相關會計規則所編製，其中截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之法定財務報表由執業會計師江西惠普會計師事務所有限責任公司審核，而截至二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表由執業會計師江西德誠聯合會計師事務所有限責任公司審核。

南昌麗陽裝飾工程有限公司(「南昌麗陽」)自二零零九年九月十七日(成立日期)至二零零九年十二月三十一日止期間及截至二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據於中國成立之企業適用之會計原則及相關會計規則所編製，其中自二零零九年九月十七日(成立日期)至二零零九年十二月三十一日止期間之法定財務報表由江西惠普會計師事務所有限責任公司(中國執業會計師事務所)審核，而截至二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表由執業會計師江西華夏會計師事務所有限責任公司審核。

貴集團於二零一零年一月十二日收購南昌鼎迅實業有限公司(「南昌鼎迅」)。南昌鼎迅截至二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據於中國成立之企業所適用之會計原則及相關會計規則所編製，並由江西興贛會計師事務所有限公司(中國執業會計師事務所)審核。

由於江門市汎港凱旋房地產開發有限公司(「江門汎港」)自其註冊成立日期以來並無展開業務及發生主營業務收入，江門汎港並無任何經審核財務報表。

就本報告而言，貴公司董事已按照載於第二節附註2之呈列基準並根據載於第二節附註3之會計政策編製貴集團於有關期間之合併財務報表(「相關財務報表」)。財務資料已按照相關財務報表編製而無作出任何調整，並根據第二節附註2所載之基準編製。

## 董事責任

貴公司董事負責按照載於第二節附註2之呈列基準並根據載於第二節附註3之會計政策、香港公司條例之披露規定以及適用之聯交所證券上市規則（「上市規則」）編製並真實及公平地呈列財務資料，並執行本公司董事認為必要之內部控制，以使財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

## 申報會計師責任

吾等之責任為根據審查之結果，就有關期間之財務資料作出獨立意見，並向閣下報告吾等之意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審查有關期間之相關財務報表並採取吾等認為屬必要之該等適當程序。

## 就有關期間之意見

吾等認為，就本報告而言，按照下文第二節附註2所載之呈列基準及根據下文第二節附註3所載之會計政策編製之財務資料提供有關貴集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日之財務狀況、貴公司於二零一一年三月三十一日之財務狀況，以及貴集團於有關期間之業績及現金流量之真實公平意見。

I. 財務資料

合併全面收益表

	附註	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	6	[24,121]	[196,920]	[340,198]
銷售成本		<u>[(11,665)]</u>	<u>[(107,840)]</u>	<u>[(201,063)]</u>
毛利		[12,456]	[89,080]	[139,135]
其他收入	6	[10,778]	[19,416]	[49,483]
出售附屬公司之收益	27(b)	[-]	[9,070]	[-]
銷售及分銷開支		<u>[(3,205)]</u>	<u>[(4,130)]</u>	<u>[(6,741)]</u>
行政開支		<u>[(1,524)]</u>	<u>[(2,791)]</u>	<u>[(4,965)]</u>
其他經營開支		<u>[(20,311)]</u>	<u>[(200)]</u>	<u>[(749)]</u>
經營(虧損)/溢利		[(1,806)]	[110,445]	[176,163]
融資成本	7	[-]	[-]	[-]
應佔共同控制實體業績		<u>[(583)]</u>	<u>[(611)]</u>	<u>[(768)]</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	8	[(2,389)]	[109,834]	[175,395]
所得稅開支	9	<u>[(9,576)]</u>	<u>[(35,582)]</u>	<u>[(51,694)]</u>
年內(虧損)/溢利		[(11,965)]	[74,252]	[123,701]
其他全面收益/(虧損)				
換算海外業務財務報表 之匯兌差額		<u>[2,768]</u>	<u>[415]</u>	<u>[(1,090)]</u>
年內全面(虧損)/收益總額		<u><u>[(9,197)]</u></u>	<u><u>[74,667]</u></u>	<u><u>[122,611]</u></u>

	附註	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
以下人士應佔				
年內(虧損)/溢利：				
貴公司擁有人		[(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>
以下人士應佔全面				
(虧損)/收益總額：				
貴公司擁有人		[(9,123)]	[74,739]	[122,821]
非控股權益		[(74)]	[(72)]	[(210)]
		<u>[(9,197)]</u>	<u>[74,667]</u>	<u>[122,611]</u>
貴公司擁有人應佔每股				
(虧損)/盈利(人民幣分)				
— 基本	11	[(1.32)]	[8.26]	[13.77]
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	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
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	13	[923]	[1,619]	[2,058]
投資物業	14	[-]	[15,181]	[61,479]
對共同控制實體之權益	15	[91,080]	[134,148]	[138,077]
遞延稅項資產	24	[135]	[3,365]	[-]
		<u>[92,138]</u>	<u>[154,313]</u>	<u>[201,614]</u>
<b>流動資產</b>				
開發中物業	16	[323,859]	734,360	[1,063,121]
待售物業	17	[120,718]	297,742	[125,481]
應收賬款	18	[7,062]	[4,163]	[175]
已付按金、預付款項 及其他應收款項	19	[150,791]	[194,473]	[28,515]
應收關聯方款項	20	[462]	[92,489]	[-]
已抵押存款	21	[109,912]	[177,571]	[20,366]
現金及銀行結餘	21	[29,064]	[34,992]	[137,157]
		<u>[741,868]</u>	<u>[1,535,790]</u>	<u>[1,374,815]</u>
<b>持作出售之非流動資產</b>				
持作出售之投資物業	14	[-]	[-]	[5,103]
		<u>[741,868]</u>	<u>[1,535,790]</u>	<u>[1,379,918]</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款	22	[879]	[8,787]	[6,272]
應計款項、預收款項 及其他應付款項	22	[98,238]	[588,110]	[536,374]
稅項撥備		[96,394]	[104,566]	[87,410]
應付關聯方款項	20	[168,182]	[222,147]	[-]
銀行及其他貸款	23	[100,000]	[150,000]	[210,000]
		<u>[463,693]</u>	<u>[1,073,610]</u>	<u>[840,056]</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>[278,175]</u>	<u>[462,180]</u>	<u>[539,862]</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>[370,313]</u>	<u>[616,493]</u>	<u>[741,476]</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	24	[-]	-	[5,952]
<b>資產淨值</b>		<u>[370,313]</u>	<u>[616,493]</u>	<u>[735,524]</u>
<b>權益</b>				
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>				
股本	25	[-]	[-]	[-]
儲備	26	[341,197]	[415,936]	[535,177]
		<u>[341,197]</u>	<u>[415,936]</u>	<u>[535,177]</u>
<b>非控股權益</b>		<u>[29,116]</u>	<u>[200,557]</u>	<u>[200,347]</u>
<b>權益總額</b>		<u>[370,313]</u>	<u>[616,493]</u>	<u>[735,524]</u>

財務狀況表

	附註	於三月三十一日 二零一一年 人民幣千元
資產及負債		
流動資產		
應收最終控股公司款項		<u>[-]</u>
資產淨值		<u><u>[-]</u></u>
權益		
股本	25	[-]
儲備		<u>[-]</u>
權益總額		<u><u>[-]</u></u>

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	貴公司擁有人應佔權益					非控股	權益總額	
	股本	法定儲備	資本儲備	匯兌儲備	留存溢利	總計		
	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26(i))	人民幣千元 (附註26(ii))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零零八年四月一日	[-]	[-]	[96,749]	[8,634]	[157,654]	[263,037]	[29,190]	[292,227]
與擁有人之交易—								
增加一間附屬公司之註冊資本	[-]	[-]	[87,283]	[-]	[-]	[87,283]	[-]	[87,283]
年內全面收益／(虧損)總額	[-]	[-]	[-]	[2,768]	[(11,891)]	[(9,123)]	[(74)]	[(9,197)]
於二零零九年三月三十一日 及二零零九年四月一日	[-]	[-]	[184,032]	[11,402]	[145,763]	[341,197]	[29,116]	[370,313]
收購附屬公司(附註27(a))	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]	[181,490]	[181,490]
出售附屬公司(附註27(b))	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]	[(9,977)]	[(9,977)]
與擁有人之交易	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]	[171,513]	[171,513]
年內全面收益／(虧損)總額	[-]	[-]	[-]	[415]	[74,324]	[74,739]	[(72)]	[74,667]
轉撥至法定儲備	[-]	[15,830]	[-]	[-]	[(15,830)]	[-]	[-]	[-]
於二零一零年三月三十一日 及二零一零年四月一日	[-]	[15,830]	[184,032]	[11,817]	[204,257]	[415,936]	[200,557]	[616,493]
增加一間附屬公司之註冊資本	[-]	[-]	[51,420]	[-]	[-]	[51,420]	[-]	[51,420]
中期股息(附註10)	[-]	[-]	[-]	[-]	[(105,000)]	[(105,000)]	[-]	[(105,000)]
集團重組產生	[-]	[-]	[50,000]	[-]	[-]	[50,000]	[-]	[50,000]
與擁有人之交易	[-]	[-]	[101,420]	[-]	[(105,000)]	[(3,580)]	[-]	[(3,580)]
年內全面(虧損)／收益總額	[-]	[-]	[-]	[(1,090)]	[123,911]	[122,821]	[(210)]	[122,611]
轉撥至法定儲備	[-]	[13,191]	[-]	[-]	[(13,191)]	[-]	[-]	[-]
於二零一一年三月三十一日	[-]	[29,021]	[285,452]	[10,727]	[209,977]	[535,177]	[200,347]	[735,524]



合併現金流量表

	附註	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
<b>經營活動之現金流量</b>				
除所得稅前(虧損)/溢利		[(2,389)]	[109,834]	[175,395]
就下列項目作出調整：				
利息收入	6	[(9,039)]	[(8,180)]	[(7,523)]
折舊	8	[20]	[73]	[152]
將待售物業撇減至可變現淨值	17	[19,811]	[-]	[-]
出售附屬公司收益	27(b)	[-]	[(9,070)]	[-]
應佔共同控制實體業績	15	[583]	[611]	[768]
投資物業公平值調整	14	[-]	[(7,008)]	[(40,742)]
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
營運資金變動前之經營溢利		[8,986]	[86,260]	[128,050]
開發中物業及待售物業增加	33(a)及(b)	[(178,009)]	[(225,462)]	[(1,196)]
應收賬款減少		[12,532]	[2,899]	[3,988]
已付按金、預付款項及其他				
應收款項減少/(增加)	33(b)	[25,211]	[(16,053)]	[(17,512)]
應付賬款增加/(減少)		[807]	[7,908]	[(2,515)]
應計款項、預收款項及其他				
應付款項(減少)/增加		[(25,782)]	[315,104]	[106,510]
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
經營活動(所用)/所得現金		[(156,255)]	[170,656]	[217,325]
已收利息		[3,581]	[3,113]	[2,826]
已付所得稅		[(8,024)]	[(14,577)]	[(59,533)]
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
經營活動(所用)/所得現金淨額		<u>[(160,698)]</u>	<u>[159,192]</u>	<u>[160,618]</u>

附錄一

會計師報告

	附註	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
<b>投資活動之現金流量</b>				
購置物業、廠房及設備		[(52)]	[(966)]	[(872)]
墊款予共同控制實體		[(40,000)]	[(40,000)]	[-]
收購附屬公司	27(a)	[-]	[(63,380)]	[(158,442)]
出售附屬公司所得款項	27(b)	[-]	[3,863]	[34,665]
已抵押存款(增加)/減少		[(96,767)]	[(67,659)]	[157,205]
<b>投資活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>[(136,819)]</b>	<b>[(168,142)]</b>	<b>[32,556]</b>
<b>融資活動之現金流量</b>				
附屬公司註冊資本增加所得款項		[87,283]	[-]	[51,420]
新借貸所得款項		[100,000]	[150,000]	[60,000]
償還借貸		[-]	[(100,000)]	[-]
已付股息	10	[-]	[-]	[(105,000)]
還款/(墊款)予關聯方	33(c)	[50,769]	[(29,647)]	[(88,073)]
附屬公司少數權益股東之墊款		[-]	[294]	[196]
已付利息		[(6,428)]	[(6,184)]	[(8,462)]
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>[231,624]</b>	<b>[14,463]</b>	<b>[(89,919)]</b>
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>		<b>[(65,893)]</b>	<b>[5,513]</b>	<b>[103,255]</b>
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]
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>[29,064]</b>	<b>[34,992]</b>	<b>[137,157]</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>				
現金及銀行結餘		[29,064]	[34,992]	[137,157]

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料

貴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。貴公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。貴集團主要於中國(不包括香港及澳門)從事房地產開發。

貴公司董事認為Pan Hong Property Group Limited(「汎港地產」)(一間於新加坡證券交易所有限公司上市之公司)是最終控股公司。

於本報告日期，貴公司擁有直接或間接權益之附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	貴公司持有 之實際權益	主要活動/營運地點
<b>直接持有權益</b>				
<i>於英屬處女群島註冊成立，有限公司</i>				
SHPH	二零一一年一月二十六日	[1]股每股1美元之普通股	[100]%	投資控股，香港
<b>間接持有權益</b>				
<i>於香港註冊成立，有限公司</i>				
漢港	二零零七年十月十日	[10,000]股每股1港元之普通股	[100]%	投資控股，香港
威裕香港	二零零六年十一月二十三日	[100]股每股1港元之普通股	[100]%	投資控股，香港
<i>於中國註冊成立，有限公司</i>				
撫州汎港	二零零七年十一月十九日	人民幣200,000,000元	[100]%	房地產開發，中國
江西亞洲城	二零零三年七月四日	25,000,000美元	[100]%	房地產開發及 投資，中國
南昌麗陽	二零零九年九月十七日	人民幣500,000元	[100]%	內部及外部裝修 及佈置，中國
南昌鼎迅	二零零三年二月二十五日 (於二零一零年一月十二日收購)	人民幣66,865,000元	55%	房地產開發，中國
樂平鳳凰	二零零四年十二月二十四日 (於二零零七年三月二日收購)	人民幣24,500,000元	51%	房地產開發，中國
江門汎港	二零零七年九月二十七日 (於二零一零年二月十日出售)	人民幣40,000,000元	-	房地產開發，中國 (出售前為75%)

## 2. 集團重組及呈列基準

### 2.1 集團重組

貴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。

於 貴公司註冊成立日期，其法定股本為90,000港元，分為9,000,000股每股面值0.01港元之普通股（「股份」）。於二零一一年一月十九日， 貴公司根據組織章程大綱向汎港地產配發及發行一股股份作為未繳股款認購人股份。

#### (a) 漢港向汎港投資有限公司（「汎港投資」）轉讓撫州汎港之全部股權

二零一零年四月，汎港地產決定進行建議分拆及於聯交所上市前，汎港地產決定精簡汎港集團旗下經營附屬公司（包括 貴集團）的投資控股架構。就此而言，根據漢港（作為出讓人）與汎港投資（作為受讓人）於二零一零年四月二十日訂立之股權轉讓合同，漢港向汎港投資轉讓撫州汎港之全部股權，代價約為163,039,000港元。新批准證書已於二零一零年八月三十一日頒發，而新企業法人營業執照已於二零一零年九月六日頒發。撫州汎港於二零一零年九月六日成為汎港投資之全資附屬公司。

#### (b) 汎港投資向漢港轉讓撫州汎港之全部股權

作為重組之一部份以及為釐清股權結構（即汎港投資為汎港集團業務的投資控股公司，及漢港為 貴集團業務的投資控股公司），且根據汎港投資（作為出讓人）與漢港（作為受讓人）於二零一零年十二月九日訂立之股權轉讓合同，汎港投資向漢港轉讓撫州汎港之全部股權，代價約為223,039,000港元。新批准證書已於二零一一年一月七日頒發，而新企業法人營業執照已於二零一一年一月十日頒發。撫州汎港於二零一一年一月十日成為漢港之全資附屬公司。

(c) 汎港投資向漢港轉讓江西亞洲城之全部股權

根據汎港投資(作為出讓人)與漢港(作為受讓人)於二零一零年十二月九日訂立之股權轉讓合同，汎港投資向漢港轉讓江西亞洲城之全部股權，代價約為195,105,000港元。新批准證書已於二零一一年一月二十日頒發，而新企業法人營業執照已於二零一一年一月二十一日頒發。江西亞洲城於二零一一年一月二十一日成為漢港之全資附屬公司。

(d) 汎港投資向漢港轉讓江西港洪實業有限公司(「江西港洪」)之50%股權

根據汎港投資(作為出讓人)與漢港(作為受讓人)於二零一零年十二月九日訂立之股權轉讓合同，汎港投資向漢港轉讓江西港洪之50%股權，代價為人民幣50,000,000元(相當於約58,824,000港元)。新批准證書已於二零一一年一月十一日頒發，而新企業法人營業執照已於二零一一年一月十七日頒發。江西港洪於二零一一年一月十七日由漢港擁有50%權益。

(e) SHPH之註冊成立

SHPH於二零一一年一月二十六日根據公司法在英屬處女群島註冊成立為獲豁免有限公司。

(f) 向SHPH配發漢港之股份

於二零一一年三月二十三日，漢港已向SHPH配發及發行9,999股每股面值1.00港元之新股。於配發後，漢港分別由SHPH及汎港地產擁有99.99%及0.01%權益。

(g) 向SHPH配發威裕香港之股份

於二零一一年三月二十三日，威裕香港已向SHPH配發及發行99股每股面值1.00港元之新股。於配發後，威裕香港分別由SHPH及汎港地產擁有99%及1%權益。

(h) SHPH收購漢港及威裕香港

於二零一一年五月五日，汎港地產將威裕香港已發行股本中之餘下一股股份轉讓予SHPH。於二零一一年五月九日，汎港地產將漢港已發行股本中之餘下一股股份轉讓予SHPH。於上述轉讓後，威裕香港及漢港由SHPH全資擁有。

(i) 貴公司收購SHPH及轉讓未償還款項

於上文附註(a)、(b)、(c)及(d)項下之安排完成後，漢港應付予汎港投資之總金額約為313,929,000港元(「未償還款項」)。

汎港地產、SHPH、汎港投資及 貴公司將訂立重組協議(「重組協議」)，據此：(i) 貴公司將向汎港地產收購SHPH全部已發行股本；及(ii)汎港投資將向 貴公司轉讓未償還款項。

重組協議將載有(其中包括)(i)汎港地產將向 貴公司轉讓其於SHPH之全部股權；(ii)汎港投資將向 貴公司轉讓未償還款項；(iii)鑒於上述(i)及(ii)項， 貴公司將向汎港地產配發及發行4,999,999股按面值入賬列作繳足股份，而汎港地產持有之一股未繳股款股份將按面值入賬列作繳足股份；及(iv)有關集團公司之全面保證及陳述。

於完成上述集團重組後，汎港地產將持有 貴公司全部已發行股本5,000,000股股份。

## 2.2 呈列基準

除 貴集團於截至二零一零年三月三十一日止年度收購之附屬公司(「所收購附屬公司」)及 貴集團於截至二零一零年三月三十一日止年度出售之附屬公司(「所出售附屬公司」)(分別載於本財務資料之附註27(a)及27(b))外，組成 貴集團之所有其他公司之股權(載於附註1)於有關期間由汎港地產直接或間接擁有，及緊隨集團重組後，汎港地產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，由於參與集團重組之所有實體於集團重組前及緊隨集團重組後均由汎港地產控制，且該控制權並非過渡性，故 貴集團因集團重組被視為持續經營實體。因此，汎港地產於集團重組之前所面對之風險及裨益在緊隨集團重組後仍然存在。集團重組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，猶如集團重組已於截至所呈列最早期間開始時發生及 貴集團經已存在。

除所收購附屬公司及所出售附屬公司外， 貴集團於有關期間之合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表載入 貴公司及其附屬公司自二零零八年四月一日起或自 貴公司及其附屬公司以及共同控制實體各自註冊成立日期起(以較短者為準)之業績及現金流量，猶如現有集團架構於整個有關期間已存在。除所收購附屬公司及所出售附屬公司外， 貴集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日之合併財務狀況表經已被編製以呈列現時組成 貴集團之公司於有關日期之財務狀況，猶如現有集團架構於有關日期已存在。

合併實體或業務之資產及負債(除所收購附屬公司及所出售附屬公司外)乃採用汎港地產所認定之現有賬面值合併入賬。沒有任何金額被確認為商譽代價或在共同控制合併時收購方應佔被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平值之權益超出成本之部分。損益(除所收購附屬公司及所出售附屬公司外)包括各合併實體或業務自註冊成立/成立日期或合併實體或業務首次受共同控制日期起至控制終止日期(以較短者為準)之業績，無須考慮共同控制發生的日期。

除汎港地產外，其他權益持有人對合併公司之權益已於 貴集團之財務資料中呈列為非控股權益。

集團內公司之間的所有重大交易、結餘及未變現交易收益在合併時均已對銷。未變現虧損亦已對銷，除非交易提供所轉讓資產減值之證據。

誠如附註2.1(d)所述，根據集團重組，汎港地產於有關期間對所擁有共同控制實體之股權(載於本報告附註15)已轉讓予 貴集團。董事認為，共同控制實體應載入有關期間之財務資料，以使 貴集團投資變動對 貴集團業績及其財務狀況之影響不會令財務資料失實。對共同控制實體之投資已載入財務資料，猶如集團重組已於最早呈報期間開始前發生及 貴集團一直持有對共同控制實體之投資。就本報告而言，誠如上文附註2.1(d)所述，於二零零八年四月一日已記入對共同控制實體之投資成本及應付賬款。與共同控制實體相關的總金額已包括在 貴集團財務資料並載於本報告附註15。

### 3. 主要會計政策概要

財務資料乃根據載於附註2.2之呈列基準及下文所載符合香港財務報告準則(此統稱包括由香港會計師公會頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)之會計政策而編製。財務資料亦符合香港公司條例及上市規則之適用披露規定。

編製該等財務資料所採用之主要會計政策概述於下文附註3。除另有註明外，否則該等政策已被貫徹應用於所有已呈列年度。除投資物業按公平值呈列外，財務資料乃按歷史成本法編製。計量基準詳述於下文會計政策。

務請注意在編製財務資料時已作出會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動之最佳認識及判斷而作出，惟實際結果最終可能與該等估計及假設存在差異。各方面對財務資料影響重大之假設及估計載於附註4「主要會計估計及判斷」。

#### 3.1 已頒佈惟尚未生效之香港財務報告準則之影響

於授權刊發該等財務資料當日， 貴集團並無提早採納若干已頒佈惟尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

貴公司董事預期， 貴集團將於所有有關準則生效日期後開始之首個期間將該等規定納入 貴集團之會計政策。下文提供預期會影響 貴集團會計政策之新增及經修訂香港財務報告準則之資料。另有若干新增及經修訂香港財務報告準則已頒佈，惟預期不會對 貴集團之財務資料造成重大影響。



### **香港財務報告準則第9號金融工具**

此項準則於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效，處理金融資產之分類及計量。該項新準則減少了金融資產計量類別之數目，且所有金融資產將根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合約現金流之特性，按攤銷成本或公平值計量。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認及計量之規定，惟按公平值計入損益賬的金融負債除外，其因負債信貸風險變動引致之公平值變動金額於其他全面收益確認，除非此舉會導致或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債之規定。公平值收益及虧損將於損益確認，惟有關若干股權投資之收益及虧損則於其他全面收益呈列。董事現正評估新準則對 貴集團於首個應用年度之業績及財務狀況可能產生之影響。

### **對香港會計準則第12號遞延稅項－相關資產收回之修訂**

香港會計準則第12號之修訂引入投資物業可全部透過銷售收回之可駁回假設。倘投資物業可予折舊，且以目的為隨時間持續消耗投資物業內含之絕大部份經濟利益（而非透過銷售）之業務模式持有，則此假設可予駁回，而該等修訂將追溯應用。

### **香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第19號以股本工具清償金融負債**

香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第19號澄清了於實體與其債權人重新商討其金融負債之條款，而債權人同意接納實體股份或其他股本工具以清償全部或部分金融負債時之香港財務報告準則規定。詮釋於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

### **二零一零年度改進**

香港會計師公會已頒佈「對二零一零年香港財務報告準則之改進」。大多數修訂於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。 貴公司董事預期應用該等修訂將不會對 貴集團於首個應用年度之業績及財務狀況產生重大影響。

### 3.2 附屬公司

附屬公司乃 貴集團有權控制其財務及經營政策，以從其業務活動中獲益之實體（包括持特殊目的實體）。於評估 貴集團是否控制另一實體時，將考慮目前可行使或可轉換之潛在投票權是否存在及其影響。

除合資格為共同控制合併而使用合併會計法列賬之收購外，均採用收購會計法將 貴集團收購附屬公司之交易入賬。此涉及按公平值估計於收購日期所有可識別資產及負債，包括該附屬公司之或然負債，而不論該等資產及負債於收購前是否已記錄於該附屬公司之財務報表。於初步確認時，該附屬公司之資產及負債會按公平值計入合併財務狀況表，並將按照 貴集團之會計政策用作其後計量之基準。

附屬公司於控制權轉予 貴集團當日綜合入賬，並於控制終止日期於綜合賬目剔除。

於編製財務資料時，集團公司間進行之集團內部交易、結餘及未變現交易收益均予以對銷。集團內部資產銷售之未變現虧損於合併時撥回，而相關資產亦會從 貴集團之角度進行減值測試。附屬公司財務報表內所報告之金額已於需要時進行調整，以確保與 貴集團採納之會計政策貫徹一致。

非控股權益指並非由 貴集團擁有之股權應佔附屬公司溢利或虧損及資產淨值部份，非控股權益亦非 貴集團之金融負債。

非控股權益於合併財務狀況表之權益內呈列，與 貴公司擁有人應佔權益分開呈列。非控股權益應佔溢利或虧損及其他全面收益各部分於合併全面收益表中分開呈列作為 貴集團業績之分配。全面收益總額歸因於非控股權益及 貴公司擁有人，即使此導致非控股權益錄得借方結餘。

### 3.3 共同控制實體

共同控制實體乃一項合約安排，據此，兩名或以上人士進行受到共同控制之經濟活動。共同控制乃按合約協定分享經濟活動之控制權，並僅會於與該活動有關之策略性財務及營運決定須獲得合營各方一致同意時方會存在。

於合併財務報表中，對共同控制實體之投資初始按成本確認，其後採用權益法入賬。收購成本超出 貴集團應佔共同控制實體之已確認可識別資產、負債及或然負債於收購日期之公平淨值部分確認為商譽。商譽乃計入投資賬面值，並就作為投資之一部份進行減值評估。收購成本乃按交易日期 貴集團所交付資產、所招致或承擔之負債及所發行股本工具之公平值總額計算，另加與投資直接有關的成本。 貴集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出重估後收購成本之部分即時於損益確認，以釐定 貴集團於收購投資期內應佔共同控制實體之損益。

根據權益法， 貴集團對共同控制實體之權益以成本列賬，並就 貴集團應佔共同控制實體資產淨值扣除任何已識別減值虧損於收購後之變動作出調整，除非其歸類為持作待售(或包括在歸類為持作待售之出售組別)。期內損益包括年內 貴集團應佔共同控制實體收購後及除稅後業績，包括年內已確認有關對共同控制實體之投資之商譽減值虧損。

當 貴集團應佔共同控制實體之虧損等於或超過其對共同控制實體之權益， 貴集團不再進一步確認虧損，惟 貴集團就該共同控制實體產生法定或推定責任或代表共同控制實體作出付款除外。就此而言， 貴集團對共同控制實體之權益為根據權益法計算之投資賬面值以及 貴集團之長期權益，該權益實質形成 貴集團對共同控制實體之淨投資之一部份。

應用權益法後， 貴集團釐定是否有必要就 貴集團對其共同控制實體之投資確認額外減值虧損。於各報告日期， 貴集團釐定是否有客觀證據證明對共同控制實體之投資已減值。倘確認該等跡象， 貴集團計算減值金額，即共同控制實體之可收回金額(使用價值及公平值減出售成本之較高者)與其賬面值之差額。在釐定投資之使用價值時， 貴集團估計其應佔共同控制實體預期將予產生之估計未來現金流量之現值，包括共同控制實體業務產生之現金流量及最終出售投資之所得款項。

### 3.4 外幣換算

財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，而人民幣亦為 貴公司之功能貨幣。

於合併實體之個別財務報表中，外幣交易乃使用於交易日通行之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於各有關期間末，以外幣計值之貨幣資產及負債乃以於各有關期間末之通行外匯匯率換算。因結算該等交易及於有關期間末重新換算貨幣資產及負債而產生之匯兌收益及虧損於損益確認。

按公平值列賬且以外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日通行利率重新換算，並列作公平值損益之一部分入賬。以外幣歷史成本核算之非貨幣項目不予重新換算。

於各有關期間末，原有別於 貴集團呈列貨幣呈列之海外業務之所有個別財務報表已兌換為人民幣。資產及負債乃按各有關期間末之收盤匯率換算為人民幣。收入及開支乃按交易日之通行匯率或倘匯率並無大幅波動，則以報告期間之平均匯率兌換為人民幣。換算產生之任何差額已於其他全面收益確認並於權益內換算儲備中分別累計。

當出售海外業務時，有關匯兌差額由權益重新歸類為損益並作為出售收益或虧損之一部份。

### 3.5 收益確認

收益包括物業銷售、提供服務及其他人士使用 貴集團資產獲取利益、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 貴集團，且收益及成本(如適用)能可靠釐定，收益按以下方式確認：

出售待售物業產生之收益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。收益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。在收益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。

設計費收入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。

### 3.6 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 貴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。

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

於各有關期間末，在適當情況下，資產之剩餘價值、可使用年期及折舊方法會被檢討並作出調整。

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。

### 3.7 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於將來作投資物業之用之物業。

當 貴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有關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。

貴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。

### 3.8 持作出售之非流動資產及出售組別

非流動資產及出售組別於以下情況歸類為持作出售：

- 可供即時出售；
- 管理層承諾進行出售計劃；
- 計劃出現重大變動或撤回計劃之可能性不大；

- 已開始積極物色買家；
- 資產或出售組別按相對其公平值屬合理之價格進行市場推廣；及
- 出售預期於分類日期起計12個月內完成。

歸類為持作出售之非流動資產及出售組別乃按以下較低者計量：

- 其於緊接根據 貴集團之會計政策歸類為持作出售前之賬面值；及
- 公平值減出售成本。

於歸類為持作出售後，非流動資產(包括在出售組別者)不予計提折舊。

截至出售日期止之年內出售之業務業績計入損益。

### 3.9 非金融資產之減值

物業、廠房及設備及對共同控制實體之權益受進行減值測試，並於出現資產之賬面值存在不能收回之跡象時進行減值測試。

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額即時確認為開支。可收回金額為反映市況之公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢的時間價值及有關資產特有風險之評估。

為評估減值，倘資產產生之現金流入大致上不獨立於其他資產，可收回金額則按獨立產生現金流入之最小資產組合(即現金產生單位)釐定。因此，部份資產個別進行減值測試，另有部份按現金產生單位測試。

倘釐定資產之可收回金額所用之估計出現有利變動，而只有在資產賬面值並無超逾未有確認減值虧損時已釐定之賬面值(扣除折舊)之情況下，減值虧損方會予以撥回。

### 3.10 租賃

倘 貴集團確定某項安排賦予於協定期間內使用某一指定資產或多項資產之權利，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。 貴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 貴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之物業權益而言，預繳土地租賃費攤銷會被資本化以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。租金收入之確認載於附註3.5。

### 3.11 金融資產

貴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：

- 貸款及應收賬款

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)於各報告日期重新評估該分類。

當且僅當 貴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(倘投資並非以公平值反映於損益表)直接有關之交易成本計量。

倘收取應收賬款／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。

於各有關期間末，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。

### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款乃非衍生金融資產，均有固定或可確定付款金額及不存在活躍市場報價。貸款及應收賬款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。

於各有關期間末，貸款及應收賬款會被審閱以釐定是否存在任何客觀減值證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括 貴集團注意到之以下一項或多項虧損事項之顯著數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務人有不利影響；及
- 股本工具投資之公平值大幅或長期下跌至低於其成本。

一組金融資產之虧損事項包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現大幅減少之顯著數據。該顯著數據包括但不限於該組別內債務人付款狀況及與組別內資產違約有關之國家或當地經濟狀況之不利變動。

若客觀跡象顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收賬款存在減值虧損，該虧損數額按資產之賬面值與以金融資產之原實際利率(即首次確認時計算之實際利率)折現之估計未來現金流量現值(不包括尚未產生之未來信貸損失)二者之差額計算。有關虧損數額於出現減值期間於損益確認。就應收貿易賬款及票據而言，若出現客觀證據(如債務人可能破產或者出現嚴重財務困難)顯示貴集團將無法按發票之原訂條款收回所有到期款項，貴集團會作出減值撥備。除應收貿易賬款及票據外，貸款及應收賬款之賬面值直接按任何已識別減值金額扣除。金融資產之賬面值透過使用撥備賬戶減少。倘金融資產之任何部份被釐定為無法收回，則與相關金融資產之撥備賬戶對銷。

倘於往後期間減值虧損數額減少，而減少客觀上乃與減值確認後所發生之事件相關，則撥回先前確認之減值虧損，惟不得使減值撥回當日金融資產賬面值超過未確認減值時之已攤銷成本。撥回數額於撥回期間於損益確認。

### 3.12 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(附註3.10)持有之土地及開發、物料及供應品成本總額、工資及其他開支(「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。

該等物業於竣工時轉為待售物業。

### 3.13 待售物業

倘為 貴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、兌換成本及將存貨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。

### 3.14 所得稅之會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括目前或過往報告期間應向稅務機關支付或由稅務機關提出而於各有關期間末尚未支付之責任或索償，乃根據其有關財政期間之適用稅率及稅務法例，按照本年度之應課稅溢利計算。所有即期稅項資產或負債之變動於合併全面收益表確認為所得稅開支一部份。

遞延稅項乃就於各有關期間末財務資料內資產及負債之賬面值與彼等各自稅基間之暫時差額按負債法計算。一般就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、可結轉稅項虧損及其他未動用稅項抵免確認，惟須將有應課稅溢利可用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

倘在一交易中由商譽或由資產及負債之初始確認(業務合併除外)而產生之暫時差額不影響應課稅或會計溢利或虧損，則不予確認遞延稅項資產及負債。

就對附屬公司之投資產生之應課稅暫時差額，遞延稅項負債會被確認，惟 貴集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

遞延稅項按預期適用於償還負債或變現資產之期間而於各有關期間末已實施或大致實施之稅率計算，計算時無需折現。

遞延稅項資產或負債之變動乃於合併全面收益表中確認，倘與於權益直接扣除或計入之項目有關，則於權益中確認。

### 3.15 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下之短期高流動性投資，其可轉換為已知金額現金及承受輕微價值變動風險。

### 3.16 股本

普通股分類為權益。股本乃按已發行股份之面值釐定。

任何與發行股份有關之交易成本會自股份溢價中扣除(減去任何相關所得稅利益)，惟以權益交易直接有關之遞增成本為限。

### 3.17 退休福利成本及短期僱員福利

#### *僱員退休福利*

根據中國相關規例，貴集團已參與一項地方市政府退休福利計劃(「該計劃」)；據此，貴集團須對該計劃就其僱員底薪作出若干百分比之供款，以作為彼等之退休福利基金。該地方市政府承諾對中國全部現有及未來退休僱員承擔退休福利責任。貴集團對該計劃之唯一責任為按上述該計劃規定持續供款。貴集團對該計劃之供款於產生時支銷。

#### *短期僱員福利*

僱員可享有之年假於施予僱員時確認。僱員截至有關期間末因提供服務而可享有之年假之估計負債將予以撥備。

非累積之補假如病假及產假，於休假時方予以確認。

### 3.18 金融負債

貴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。

金融負債於貴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貴集團之借貸成本政策(附註3.21)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。

除非貴集團擁有無條件權利延遲清償負債至有關期間末後最少12個月，否則銀行及其他貸款分類為流動負債。

#### 應付關聯方款項、應付賬款及其他應付款項

應付賬款、其他應付款項以及應付關聯方款項初始按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

### 3.19 撥備及或然負債

當貴集團須就過往事件承擔現有法律或推定義務，因而可能導致須以經濟利益外流以履行義務，並能就此作出可靠估計時，貴集團將確認撥備。倘金錢之時間值重大，則按預計履行義務所需支出之現值呈列撥備。

所有撥備均於各有關期間末審閱，並作出調整以反映現時最佳估計。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關義務披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。倘 貴集團可能須承擔之責任須視乎未來會否發生某宗或多宗不受 貴集團完全控制之不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流可能性極低者則除外。

或然負債乃於將購買價分配至業務合併中購入資產及負債之過程中確認。或然負債初始按收購當日之公平值計量，其後則按於上述相關撥備中將予確認之金額與初始確認之金額減任何累計攤銷(如適用)兩者之較高者計量。

### 3.20 發出之財務擔保

財務擔保合約指發行人(或擔保人)就持有人因指定債務人未能根據債務工具之條款支付到期款項而蒙受之損失向持有人償付指定款項之合約。

倘 貴集團發行財務擔保，則擔保之公平值初始確認為遞延收入記入應付賬款及其他應付款項內。倘就發行擔保收取或應收報酬，該報酬乃按資產類別適用之 貴集團政策確認。倘無收取或應收之報酬，則於初始確認任何遞延收入時於損益確認即時開支。

初始確認為遞延收入之擔保金額於擔保年期於損益攤銷為發行財務擔保收益。此外，倘及當擔保持有人根據擔保可能要求 貴集團補償及對 貴集團之索償金額預期超逾現時賬面值(即初始確認金額減去累計攤銷)，則在適當的情況下確認撥備。

### 3.21 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為擬定用途須完成及準備此項資產所需有關期間被資本化。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。

### 3.22 關聯方

就財務資料而言，以下被視為 貴集團之關聯方，倘：

- (i) 該人士能夠直接或間接透過一位或多位中介控制 貴集團或對 貴集團之財務及經營決策發揮重大影響力，或擁有 貴集團之共同控制權；
- (ii) 貴集團及該人士受到共同控制；
- (iii) 該人士為 貴集團之聯營公司或 貴集團為合營公司之合資夥伴；
- (iv) 該人士為 貴集團或其母公司之主要管理層成員，或該人士之直系親屬，或受該人士控制、共同控制或對其發揮重大影響力之實體；
- (v) 該人士為(i)所提及人士之直系親屬或受該等個人控制、共同控制或對其發揮重大影響力之實體；或
- (vi) 該方乃 貴集團或與 貴集團有關聯之實體為其僱員福利而設之離職後福利計劃。

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

### 3.23 分部報告

貴集團定期向執行董事報告內部財務資料，以供彼等就 貴集團業務組成部分之資源分配作出決定，以及檢討該等組成部分之表現。根據該報告， 貴集團劃分營運分部及編製分部資料。向執行董事所報告內部財務資料之業務組成部分乃根據 貴集團之營運地點釐定。

貴集團根據香港財務報告準則第8號用作呈報分部業績之計量政策與其根據香港財務報告準則編製之財務報表內採用者相同。

#### 4. 主要會計估計及判斷

在應用 貴集團之會計政策(詳述於附註3)過程中，管理層已根據過往經驗及其他因素(其中包括對在目前環境下相信屬合理之未來事件之預期)作出各種估計及判斷，並持續評估有關估計及判斷。 貴集團對未來作出估計及假設，而所得出之會計估計難免偏離相關實際結果。導致對下一個財政年度資產及負債賬面值作出重大調整之主要風險相關估計及假設如下：

##### 4.1 主要會計估計及假設

###### (i) 投資物業及轉撥至投資物業後之待售物業之公平值

貴集團之投資物業及轉撥至投資物業後之待售物業乃根據會計政策按公平值列賬。投資物業之公平值經由獨立合資格專業測量師行釐定，而報告日期之投資物業及轉撥至投資物業後待售物業之公平值分別載於附註14及17。有關估值乃根據若干假設釐定，惟受不確定因素所限，並可能與實際結果出現重大差異。

###### (ii) 應收賬款減值

貴集團之管理層評估應收賬款之可收回性。該估計乃按客戶之信貸記錄及現行市況作出。管理層將於報告日期重新評估減值虧損。

###### (iii) 待售物業及開發中物業之可變現淨值

管理層採用最新銷售交易、獨立物業估值師提供之市場調查報告等現行市場數據，及根據供應商提供之報價作出之內部成本估算而釐定待售物業及開發中物業之可變現淨值。



此等估算須參考附近地點之近期銷售交易、新物業銷售率、推廣費用（包括促銷所需價格折讓）及有關預計完成物業之費用、法律及監管架構以及一般市況，對預期售價作出判斷。

#### 4.2 應用實體會計政策時作出之主要判斷

##### (i) 收益確認

誠如財務資料附註6所披露，貴集團確認有關期間銷售待售物業之收益。評估實體將擁有權之大部分風險及回報轉移至買方之時間時，須對交易情況作出檢查。大部分情況下，轉移擁有權風險及回報之時間即為向買方轉移法定業權或移交佔有權或相關政府機關發出竣工證書之時間。貴集團認為附註3.5所載之銷售確認基準屬適當，並符合中國當前慣例。

##### (ii) 稅項

貴集團須繳納不同司法權區之稅項。釐定稅項撥備之金額及支付相關稅項之時間時須作出重大判斷。倘最終稅項結果不同於最初記錄金額，有關差額將對作出該等釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備產生影響。

貴集團須繳納中國土地增值稅（「土地增值稅」）。然而，中國城市不同稅收管轄區對該稅項之執行及結算不盡相同，而貴集團尚未與中國任何地方稅務局落實其土地增值稅之計算及付款方法。因此，釐定土地增值額及其相關土地增值稅時須作出重大判斷。貴集團根據管理層對稅務規則之理解作出之最佳估計確認土地增值稅。

#### 5. 分部資料

營運分部是貴集團可賺取收益及產生費用之商業活動之組成部分，貴集團根據提呈予執行董事並由彼等定期審閱以作為資源分配及分部業績評估之內部管理呈報資料確定營運分部。就所呈列有關期間而言，由於貴集團僅從事銷售及租賃物業業務並以此作為分配資源及評估業績之基礎，因此執行董事釐定貴集團只有單一業務分部／可呈報分部。

指定非流動資產所在地區之區分乃以該資產所在地為基準，如為物業、廠房及設備則根據其營運之所在地點。貴公司董事認為貴集團大多數營運及管理中心均源自其於中國江西省之附屬公司，故認為貴集團之營運基地位於中國，屬一個地區，因此並無呈列地理資料分析。

外部客戶之總收益主要來自中國。總收益披露於附註6。

## 6. 收益及其他收入

於有關期間內確認之收益(亦即貴集團之營業額)及其他收入如下：

	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
<b>收益</b>			
銷售待售物業	<u>[24,121]</u>	<u>[196,920]</u>	<u>[340,198]</u>
<b>其他收入</b>			
補償收入	[–]	[4,000]	[–]
投資物業公平值收益淨額(附註14)	[–]	[7,008]	[40,742]
利息收入			
—來自銀行存款	[3,581]	[3,113]	[2,826]
—來自其他應收款項及應收共同控制 實體款項	<u>[5,458]</u>	<u>[5,067]</u>	<u>[4,697]</u>
	[9,039]	[8,180]	[7,523]
租金收入	[–]	[228]	[1,218]
設計費收入	<u>[1,739]</u>	<u>[–]</u>	<u>[–]</u>
	<u>[10,778]</u>	<u>[19,416]</u>	<u>[49,483]</u>

7. 融資成本

	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
按攤銷成本列賬之			
金融負債之利息開支：			
須於五年內全數償還			
之銀行貸款	[6,428]	[6,184]	[3,839]
須於五年內全數償還之其他貸款	<u>[-]</u>	<u>[-]</u>	<u>[4,623]</u>
	[6,428]	[6,184]	[8,462]
減：資本化並撥入開發中物業之數額	<u>[(6,428)]</u>	<u>[(6,184)]</u>	<u>[(8,462)]</u>
	<u><u>[-]</u></u>	<u><u>[-]</u></u>	<u><u>[-]</u></u>

8. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

	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
核數師酬金	[14]	[15]	[15]
待售物業成本確認為開支	[10,460]	[97,984]	[184,053]
折舊(附註13(b))	[20]	[73]	[152]
匯兌虧損淨額	[47]	[122]	[-]
土地及樓宇之經營租賃開支	[-]	[-]	[61]
減：資本化並撥入開發中物業之數額	[-]	[-]	[(61)]
	[-]	[-]	[-]
於年度內產生租金收入			
之投資物業之開支	[-]	[27]	[132]
員工成本(包括董事酬金)(附註12(a))			
— 工資及薪金	[2,021]	[2,204]	[4,349]
— 退休福利計劃供款一定額供款計劃	[206]	[212]	[314]
減：資本化並撥入開發中物業之數額	[(1,393)]	[(1,569)]	[(2,551)]
	[834]	[847]	[2,112]
撇減待售物業至可變現淨值(附註17)	[19,811]	[-]	[-]

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度，貴集團於香港之附屬公司之核數師酬金由最終控股公司汎港地產承擔。

9. 所得稅開支

	附註	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
<b>即期稅項－中國</b>				
－企業所得稅(「企業所得稅」)	(a)	[1,617]	[18,344]	[33,201]
－土地增值稅	(b)	[541]	[20,468]	[9,176]
		[2,158]	[38,812]	[42,377]
本年度即期稅項－香港	(c)	[(51)]	[-]	[-]
		[2,107]	[38,812]	[42,377]
遞延所得稅(附註24)		[7,469]	[(3,230)]	[9,317]
所得稅開支總額		<u>[9,576]</u>	<u>[35,582]</u>	<u>[51,694]</u>

附註：

- (a) 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%。

根據實施細則，除非與所在國家有簽訂稅務條約並採納更低稅率，否則分派予境外投資者之股息將按經削減預扣稅率10%繳納稅款。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，就附屬公司未分派盈利有關之暫時差額總金額之遞延稅項負債約零、人民幣2,996,000元及人民幣14,825,000元尚未予確認。由於貴集團有權控制該等附屬公司之股息政策，且有關差額或將不會於可見將來撥回，故並無就該等差額確認遞延稅項負債。

- (b) 根據於一九九五年一月二十七日實施之中國土地增值稅暫行條例實施細則，所有因銷售或轉讓中國土地使用權、樓宇及其相關設施而獲得之收益，均須按土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括所有融資成本及所有物業開發費用)以介乎30%至60%不等之漸進稅率繳納土地增值稅。倘增值額不超過可扣減項目(定義見相關中國稅法)總額之20%，則銷售普通住宅物業可獲若干豁免。銷售商業物業不能獲得豁免資格。

- (c) 香港利得稅乃根據在香港產生之估計應課稅溢利於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度按稅率16.5%計提撥備。

- (d) 於有關期間，其他地方應課稅溢利之稅項乃根據現行有關法例、詮釋及常規，按貴集團經營所在司法權區之現行稅率計算。

按適用稅率計算所得稅開支與會計(虧損)/溢利之對賬如下：

	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
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>[(2,389)]</u>	<u>[109,834]</u>	<u>[175,395]</u>
除所得稅前(虧損)/溢利稅項， 按有關司法權區(虧損)/溢利之 適用稅率計算	[(597)]	[27,459]	[43,849]
毋須課稅收入之稅項影響	[(63)]	[(4,797)]	[(729)]
不可扣稅開支之稅項影響	[6,985]	[153]	[106]
年內土地增值稅撥備	[541]	[20,468]	[9,176]
應付土地增值稅對企業所得稅 之稅項影響	[(85)]	[(4,457)]	[(2,294)]
未確認稅項虧損/(去年確認 之稅項虧損)之稅項影響	<u>[2,795]</u>	<u>[(3,244)]</u>	<u>[1,586]</u>
所得稅開支	<u>[9,576]</u>	<u>[35,582]</u>	<u>[51,694]</u>

## 10. 股息

於有關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>

附屬公司向其當時各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。貴公司自其註冊成立日期起沒有派付或宣派任何股息。

## 11. 每股(虧損)/盈利

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度之每股基本(虧損)/盈利乃根據 貴公司擁有人應佔(虧損)/溢利分別為虧損約人民幣11,891,000元、溢利約人民幣74,324,000元及溢利約人民幣123,911,000元，以及 貴公司可發行普通股900,000,000股(即 貴公司股份於聯交所上市前之 貴公司股份數目)計算，猶如該等股份於整個有關期間已發行。

由於 貴集團於有關期間概無潛在攤薄股份，故無需呈列每股攤薄盈利。

## 12. 董事酬金及五名最高薪人士

### (a) 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零零九年					
三月三十一日止年度					
執行董事					
石峰先生	[-]	[78]	[59]	[7]	[144]
汪磊先生	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
非執行董事					
陳响玲女士	[-]	[62]	[-]	[-]	[62]
獨立非執行董事					
李敏滔先生	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
解剛先生	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
張娟女士	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
	<u>[-]</u>	<u>[140]</u>	<u>[59]</u>	<u>[7]</u>	<u>[206]</u>

附錄一

會計師報告

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一零年</b>					
<b>三月三十一日止年度</b>					
<i>執行董事</i>					
石峰先生	[-]	[87]	[87]	[13]	[187]
汪磊先生	[-]	[36]	[-]	[-]	[36]
<i>非執行董事</i>					
陳响玲女士	[-]	[65]	[-]	[-]	[65]
<i>獨立非執行董事</i>					
李敏滔先生	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
解剛先生	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
張娟女士	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
	<u>[-]</u>	<u>[188]</u>	<u>[87]</u>	<u>[13]</u>	<u>[288]</u>
<b>截至二零一一年</b>					
<b>三月三十一日止年度</b>					
<i>執行董事</i>					
石峰先生	[-]	98	[125]	[15]	238
汪磊先生	[-]	75	87	[-]	162
<i>非執行董事</i>					
陳响玲女士	[-]	80	[-]	[-]	80
<i>獨立非執行董事</i>					
李敏滔先生	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
解剛先生	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
張娟女士	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
	<u>[-]</u>	<u>253</u>	<u>212</u>	<u>[15]</u>	<u>480</u>

於有關期間，沒有董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。



(b) 五名最高薪人士

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度，貴集團五名最高薪人士分別包括一名、一名及一名董事，其酬金於上文呈列之分析中反映。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度，應付餘下四名、四名及四名人士之酬金(介乎零至1,000,000港元之間)如下：

	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
薪金及其他酬金	[240]	[252]	[265]
酌情花紅	[180]	[241]	[325]
退休福利計劃供款	[18]	[20]	[17]
	<u>[438]</u>	<u>[513]</u>	<u>[607]</u>

於有關期間，貴集團沒有向董事或五名最高薪人士支付任何酬金作為加入或加入貴集團後之獎勵或離職補償。

13. 物業、廠房及設備

	電腦 及其他設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零八年四月一日				
成本	[310]	[493]	[599]	[1,402]
累計折舊	[(81)]	[(190)]	[(90)]	[(361)]
賬面淨值	<u>[229]</u>	<u>[303]</u>	<u>[509]</u>	<u>[1,041]</u>
截至二零零九年 三月三十一日止年度				
期初賬面淨值	[229]	[303]	[509]	[1,041]
添置	[4]	[48]	[-]	[52]
折舊	[(54)]	[(89)]	[(27)]	[(170)]
期末賬面淨值	<u>[179]</u>	<u>[262]</u>	<u>[482]</u>	<u>[923]</u>
於二零零九年 三月三十一日及 二零零九年四月一日				
成本	[314]	[541]	[599]	[1,454]
累計折舊	[(135)]	[(279)]	[(117)]	[(531)]
賬面淨值	<u>[179]</u>	<u>[262]</u>	<u>[482]</u>	<u>[923]</u>
截至二零一零年 三月三十一日止年度				
期初賬面淨值	[179]	[262]	[482]	[923]
添置	[128]	[838]	[-]	[966]
出售附屬公司(附註27(b))	[(3)]	[-]	[-]	[(3)]
折舊	[(70)]	[(170)]	[(27)]	[(267)]
期末賬面淨值	<u>[234]</u>	<u>[930]</u>	<u>[455]</u>	<u>[1,619]</u>
於二零一零年 三月三十一日及 二零一零年四月一日				
成本	[439]	[1,379]	[599]	[2,417]
累計折舊	[(205)]	[(449)]	[(144)]	[(798)]
賬面淨值	<u>[234]</u>	<u>[930]</u>	<u>[455]</u>	<u>[1,619]</u>
截至二零一一年 三月三十一日止年度				
期初賬面淨值	[234]	[930]	[455]	[1,619]
添置	[308]	[564]	[-]	[872]
折舊	[(113)]	[(293)]	[(27)]	[(433)]
期末賬面淨值	<u>[429]</u>	<u>[1,201]</u>	<u>[428]</u>	<u>[2,058]</u>
於二零一一年 三月三十一日				
成本	[747]	[1,943]	[599]	[3,289]
累計折舊	[(318)]	[(742)]	[(171)]	[(1,231)]
賬面淨值	<u>[429]</u>	<u>[1,201]</u>	<u>[428]</u>	<u>[2,058]</u>

- (a) 貴集團持有之樓宇位於中國。
- (b) 折舊開支已計入：

	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
合併財務狀況表			
—資本化並撥入開發中物業	[150]	[194]	[281]
合併全面收益表			
—銷售開支	[12]	[26]	[46]
—行政開支	[8]	[47]	[106]
	<u>[20]</u>	<u>[73]</u>	<u>[152]</u>
	<u>[170]</u>	<u>[267]</u>	<u>[433]</u>

#### 14. 投資物業

	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
於年初之賬面值	[-]	[-]	[15,181]
自待售物業轉入(附註17)	[-]	[8,173]	[10,659]
計入損益之公平值變動淨額(附註6)	[-]	[7,008]	[40,742]
	<u>[-]</u>	<u>[15,181]</u>	<u>[66,582]</u>
非流動資產	[-]	[15,181]	[61,479]
流動資產	[-]	[-]	[5,103]
	<u>[-]</u>	<u>[15,181]</u>	<u>[66,582]</u>

投資物業包括位於中國之土地物業權益，租賃期於二零七三年屆滿。

於二零一零年及二零一一年三月三十一日，全部投資物業均仍在辦理取得房屋所有權證的手續。

投資物業於二零一零年及二零一一年三月三十一日之公平值乃由獨立合資格專業測量師行仲量聯行西門有限公司（「仲量聯行西門」，其具備近期評估被估值物業所屬位置及類別之相關經驗）進行重估。重估乃以投資法為依據將源自現有租約之租金收入淨額資本化，當中適當計及物業於二零一零年及二零一一年三月三十一日之可復歸價值。

於二零一零年七月二十四日，貴集團訂立買賣協議，內容有關以代價人民幣5,103,000元出售投資物業。貴集團已收取按金約人民幣5,103,000元。由於物業產權轉讓尚未完成，故所收取之金額於二零一一年三月三十一日確認為已收取之按金。代價與賬面值人民幣2,916,000元間之公平值變動淨額已計入截至二零一一年三月三十一日止年度之損益賬。

#### 15. 對共同控制實體之權益

	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
非上市投資，按成本	[50,000]	[50,000]	[50,000]
應佔收購後虧損	[(1,174)]	[(1,785)]	[(2,553)]
	[48,826]	[48,215]	[47,447]
應收共同控制實體款項	[42,254]	[85,933]	[90,630]
	<u>[91,080]</u>	<u>[134,148]</u>	<u>[138,077]</u>

於各有關期間末，貴集團對下列共同控制實體擁有權益：

名稱	成立地點	主要業務 及營業地點	繳足註冊資本	貴集團所持股權 之百分比
江西港洪實業有限公司	中國	房地產開發，中國	人民幣100,000,000元	50%

有關載入 貴集團財務資料之共同控制實體之全部款項載列如下：

	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
共同控制實體之業績			
收入	[31]	[12]	[43]
開支	<u>[(1,197)]</u>	<u>[(1,234)]</u>	<u>[(1,578)]</u>
年內虧損	<u><u>[(1,166)]</u></u>	<u><u>[(1,222)]</u></u>	<u><u>[(1,535)]</u></u>
	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
共同控制實體之資產及負債			
非流動資產	[399]	[317]	[370]
流動資產	[171,885]	[274,377]	[297,260]
流動負債	<u>[(74,631)]</u>	<u>[(178,264)]</u>	<u>[(202,736)]</u>
	<u><u>[97,653]</u></u>	<u><u>[96,430]</u></u>	<u><u>[94,894]</u></u>

應收共同控制實體款項為無抵押、免息(除於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日分別有約人民幣40,000,000元、人民幣80,000,000元及人民幣80,000,000元按年浮息率6.534%至8.217%、5.4%及4.86%至5.6%計算利息)及無須自各報告日期末起計12個月內償還。

## 16. 開發中物業

	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	<u>[4,792]</u>	<u>[8,289]</u>	<u>[16,751]</u>
	<u><u>[323,859]</u></u>	<u><u>[734,360]</u></u>	<u><u>[1,063,121]</u></u>

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。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，分別約人民幣25,017,000元、人民幣149,046,000元及人民幣155,663,000元之開發中物業已予抵押，以獲取 貴集團之銀行貸款(附註23(a)及(b))。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度，借貸之加權平均資本化利率分別為每年7.71%、每年6.84%及每年6.11%。

## 17. 待售物業

	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>

待售物業包括位於中國之土地物業權益，租賃期自由二零四三年起至二零七三年屆滿。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，土地物業權益之經營租賃預付款賬面值分別約為人民幣4,391,000元、人民幣14,102,000元及人民幣5,599,000元。

截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度內，賬面值分別約人民幣8,173,000元及人民幣10,659,000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內與第三方訂立之經營租賃安排賺取租金。該等轉至投資物業後之待售物業公平值由獨立合資格專業測量師行仲量聯行西門(其具備近期評估被估物業所屬位置及類別之經驗)釐定，該釐定乃根據投資法將源自現有租約之租金收入淨額資本化，當中適當計及物業於各估值日之可復歸價值。於各轉入日期之公平值變動約人民幣7,008,000元及人民幣26,969,000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。

## 18. 應收賬款

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>

已逾期但未減值之應收賬款與若干獨立買方有關。根據過往經驗，貴公司董事會認為由於信貸質素並無重大變動及結餘仍被視為可全數收回，因此無須作出減值撥備。

## 19. 已付按金、預付款項及其他應收款項

	附註	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	(a)	[90,000]	[157,220]	[–]
預付款項及其他應收款項	(b)	[60,791]	[11,003]	[28,515]
出售附屬公司之應收代價	(c)	[–]	[26,250]	[–]
		<u>[150,791]</u>	<u>[194,473]</u>	<u>[28,515]</u>

附註：

- (a) 於二零零九年及二零一零年三月三十一日，已付按金分別約人民幣90,000,000元及人民幣157,000,000元為貴集團收購一幅位於中國江西省撫州市用作物業開發之土地所付之按金。收購之總代價為人民幣224,000,000元，而餘下代價於附註28內披露為「有關開發中物業之承擔」。餘款約人民幣67,000,000元於二零一零年十二月獲悉數結付，而貴集團相應獲發有關土地使用證。

- (b) 結餘包括向第三方之墊款及應收其他服務夥伴之款項。結餘為無抵押、免息，惟於二零零九年三月三十一日已墊付予上海成信醫療投資有限公司（「上海醫療投資」）的結餘約人民幣44,000,000元，作為上海醫療投資之直屬控股公司香港德滙實業有限公司授予 貴集團之同系附屬公司汎港投資之墊付貸款的抵押除外，有關墊付貸款按固定年利率9.711%計息及須按要求償還。款項已於二零一零年一月獲悉數清償。
- (c) 於二零一零年三月三十一日，應收款項為無抵押、免息並已於二零一零年四月悉數結付（附註27(b)）。

上述金融資產概無逾期或減值。計入上述結餘之金融資產與近期無拖欠記錄之對方有關。

出售附屬公司之應收代價與預付款項及其他應收款項之賬面值與公平值相若，乃由於按攤銷成本計量之該等金融資產預期將於短期內償還，故金錢之時間價值並不重大。

## 20. 應收／(付)關聯方款項

	附註	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
<b>應收關聯方款項</b>				
— 最終控股公司		[462]	[851]	[-]
— 同系附屬公司	(a)	<u>[-]</u>	<u>[91,638]</u>	<u>[-]</u>
		<u>[462]</u>	<u>[92,489]</u>	<u>[-]</u>
<b>應付關聯方款項</b>				
— 董事		[-]	[53]	[-]
— 同系附屬公司		[168,123]	[222,088]	[-]
— 關聯公司	(b)	<u>[59]</u>	<u>[6]</u>	<u>[-]</u>
		<u>[168,182]</u>	<u>[222,147]</u>	<u>[-]</u>

附註：

- (a) 於二零一零年三月三十一日，出售附屬公司江門汎港產生之金額約人民幣8,415,000元於二零一零年四月結付（附註27(b)）。
- (b) 關聯公司乃汎港地產董事汪林冰先生及 貴公司董事陳响玲女士擁有實益權益之公司。
- (c) 關聯方結餘為無抵押、免息及須按要求償還。



21. 已抵押存款以及現金及銀行結餘

	附註	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
銀行及手頭現金		[27,824]	[32,784]	[105,230]
定期存款	(a)	[1,240]	[2,208]	[31,927]
現金及銀行結餘		[29,064]	[34,992]	[137,157]
就承按押人獲授銀行信貸 而抵押之存款	(b)	[14,312]	[25,571]	[20,366]
就銀行貸款而抵押之存款	(c)	[95,600]	[152,000]	[-]
已抵押存款		[109,912]	[177,571]	[20,366]
		[138,976]	[212,563]	[157,523]
減：原到期日為三個月 以上之存款		[109,912]	[177,571]	[20,366]
就納入合併現金流量表 之現金及現金等價物		[29,064]	[34,992]	[137,157]

附註：

- (a) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，定期存款之實際年利率分別介乎0.36%至4.14%不等。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，所有定期存款之存款期為七日，並可於放棄收取最後存款期任何利息之情況下即時註銷。
- (b) 存款已抵押予國內若干銀行作為擔保。該等銀行提供按揭貸款予客戶以購入 貴集團之物業。該抵押由提取按揭貸款當日起持續至物業客戶獲授房屋所有權證止並將於物業客戶獲所權證時解除。
- (c) 存款已抵押予國內一家銀行，以獲取授予 貴集團同系附屬公司汎港投資之銀行貸款。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，國內銀行或其他金融機構之現金存款分別約為人民幣138,889,000元、人民幣212,403,000元及人民幣155,453,000元。該等結餘乃以人民幣及港元列值。人民幣不可自由兌換為外幣。根據中國之外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准透過獲授權經營外匯業務之國內銀行將人民幣兌換為外幣。

## 22. 應付賬款、應計款項、預收款項及其他應付款項

	附註	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
應付賬款	(a)	<u>[879]</u>	<u>[8,787]</u>	<u>[6,272]</u>
應計款項、預收款項 及其他應付款項				
預收款項		[57,635]	[250,753]	[438,877]
應計款項及其他應付款項	(b)及(c)	[40,603]	[178,915]	[97,497]
收購一家附屬公司 之應付代價	(d)	<u>[-]</u>	<u>[158,442]</u>	<u>[-]</u>
		<u>[98,238]</u>	<u>[588,110]</u>	<u>[536,374]</u>

附註：

(a) 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	<u>[65]</u>	<u>[127]</u>	<u>[1,402]</u>
	<u>[879]</u>	<u>[8,787]</u>	<u>[6,272]</u>

- (b) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，計入應計款項及其他應付款項之應計建築成本及其他項目相關開支分別約為人民幣23,823,000元、人民幣157,694,000元及人民幣79,875,000元。該等款項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。
- (c) 截至二零一零年及二零一一年三月三十一日，其他應付款項包括分別約為人民幣294,000元及人民幣490,000元的款項，須支付予江西東景房地產開發有限公司，該公司持有本集團附屬公司樂平鳳凰49%股本權益。應付餘額為無抵押、免息及須按要求償還。
- (d) 收購附屬公司(附註27(a))之應付代價約人民幣158,442,000元已於二零一零年九月結付。

### 23. 銀行及其他貸款

	附註	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	(a)及(b)	[100,000]	[150,000]	[150,000]
無抵押並須於一年內償還之 其他貸款	(c)	[—]	[—]	[60,000]
		<u>[100,000]</u>	<u>[150,000]</u>	<u>[210,000]</u>

#### 附註：

- (a) 於二零零九年三月三十一日，銀行貸款以人民幣列值，存款期於二零零八年五月起計為期三年，附有按要求償還條款，並於截至二零一零年三月三十一日止年度提早償付。銀行貸款以 貴集團之土地物業權益及開發中物業(附註16)作抵押。銀行貸款按浮息利率計息，於二零零九年三月三十一日之實際年利率為7.71%。
- (b) 於二零一零年及二零一一年三月三十一日，銀行貸款以人民幣列值，存款期於二零零九年十二月起計為期兩年，附有按要求償還條款。銀行貸款以 貴集團之開發中物業(附註16)作抵押。銀行貸款按浮息利率計息，於二零一零年及二零一一年三月三十一日之實際年利率均為5.40%。
- (c) 其他貸款以人民幣列值，存款期於二零一零年五月十四日起計為期一年。其他貸款為無抵押並按固定利率計息，於二零一一年三月三十一日之實際年利率為8.05%。

## 24. 遞延稅項資產／(負債)

遞延稅項資產來自於各報告日期末已撥備但未支付之土地增值稅。由於土地增值稅於企業所得稅中為可扣除項目，故遞延稅項資產以稅率25%（即於二零零八年一月一日或之後生效之稅率）計提。

	與土地增值稅 撥備有關 之遞延稅項資產 人民幣千元	與投資物業 公平值變動有關之 遞延稅項負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零八年四月一日	[7,604]	[-]	[7,604]
在損益扣除之遞延稅項	<u>[(7,469)]</u>	<u>[-]</u>	<u>[(7,469)]</u>
於二零零九年三月三十一日 及二零零九年四月一日	[135]	[-]	[135]
在損益計入之遞延稅項	<u>[4,982]</u>	<u>[(1,752)]</u>	<u>[3,230]</u>
於二零一零年三月三十一日 及二零一零年四月一日	5,117	[(1,752)]	3,365
在損益扣除之遞延稅項	<u>933</u>	<u>(10,250)</u>	<u>(9,317)</u>
於二零一一年三月三十一日	<u><u>6,050</u></u>	<u><u>(12,002)</u></u>	<u><u>(5,952)</u></u>

遞延稅項資產就所結轉之稅項虧損予以確認，惟以有關稅項利益可能透過未來應課稅溢利實現為限。除附註9(a)所披露外，於各有關期間末，貴集團之未確認稅項虧損約為人民幣12,976,000元、人民幣零元及人民幣零元用作結轉抵銷未來應課稅收入。

## 25. 股本

貴公司於二零一一年一月五日在百慕達註冊成立。於註冊成立日期，貴公司之法定股本為90,000港元（分為9,000,000股每股面值0.01港元之普通股）。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，股本結餘指對銷於附屬公司之投資後，現時組成貴集團（貴公司權益持有人持有直接權益）之公司繳足股本總額。

## 26. 儲備

貴集團之儲備變動詳情載列於第I節之合併權益變動表。

### (i) 法定儲備

根據相關中國法律，附屬公司須將根據中國會計法規所釐定之除稅後純利至少10%轉撥至法定儲備，直至儲備結餘達致附屬公司註冊資本之50%。是次儲備轉撥須於分派股息予附屬公司權益擁有人前進行。法定儲備不可分派，惟附屬公司清盤時除外。

### (ii) 資本儲備

資本儲備指 貴集團持有之江西亞洲城之註冊資本、撫州汎港之新增註冊資本及江西港洪之註冊資本之面值與SHPH之股本之面值間的差額。

## 27. 收購及出售附屬公司

### (a) 收購附屬公司

於二零一零年一月十二日， 貴集團訂立一份協議，內容有關向上海鼎迅實業有限公司及蘇文峰先生收購南昌鼎迅55%股權，現金代價約為人民幣221,822,000元。於收購日期，南昌鼎迅之唯一資產為一幅位於中國南昌市之土地，由於 貴集團擬通過是次收購擴充其土地儲備，因此，收購已以收購資產入賬。截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度，南昌鼎迅的淨虧損分別約為零及人民幣515,000元。

於收購日期所收購之資產淨值如下：

	人民幣千元
開發中物業	[403,312]
減：非控股權益	<u>[(181,490)]</u>
所收購之資產淨值	<u><u>[221,822]</u></u>

收購附屬公司之現金流出淨額分析如下：

總代價	[(221,822)]
應付代價 (附註22(d))	[158,442]
	<hr/>
現金代價	[(63,380)]
	<hr/> <hr/>

**(b) 出售附屬公司**

貴集團於二零一零年二月十日以現金代價約人民幣39,000,000元出售其擁有75%權益之附屬公司江門汎港，以集中資源開發集團土地儲備中之其他土地。截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度，江門汎港的淨虧損分別約為人民幣65,000元及人民幣[16,000]元。

於出售日期，已出售附屬公司之資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	[3]
開發中物業	[39,454]
按金及其他應收款項	[9]
現金及銀行結餘	[472]
其他應付款項	[(31)]
減：非控股權益	[(9,977)]
	<hr/>
貴集團應佔資產淨值	[29,930]
出售附屬公司之收益	[9,070]
	<hr/>
總代價	[39,000]
	<hr/> <hr/>

出售附屬公司之現金流入淨額分析如下：

現金代價	[39,000]
應收代價	
-來自江門汎港 (附註19(c))	[(26,250)]
-來自 貴集團同系附屬公司 (附註20(a))	[(8,415)]
已出售之現金及銀行結餘	[(472)]
	<hr/>
	[3,863]
	<hr/> <hr/>

28. 有關開發中物業之承擔

	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，有關			
— 貴集團	[122,860]	[262,758]	[94,990]
— 貴集團應佔共同控制實體	<u>[-]</u>	<u>[1,500]</u>	<u>[54,830]</u>

29. 經營租賃承擔

(a) 貴集團就其物業根據不可撤銷經營租賃而在未來收取之最低租賃總額如下：

	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
一年內	[-]	[-]	[484]
一年以上但不超過五年	[-]	[-]	[6,834]
五年以上	<u>[-]</u>	<u>[-]</u>	<u>[12,462]</u>
	<u>[-]</u>	<u>[-]</u>	<u>[19,780]</u>

貴集團出租其投資物業，首期為期五至十六年，且於各屆滿日期沒有續約權。沒有租賃包括或然租金。

(b) 貴集團就物業根據不可撤銷經營租賃而在未來支付之最低租賃總額如下：

	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
一年內	[-]	[-]	[11]
一年以上但不超過五年	<u>[-]</u>	<u>[-]</u>	<u>[15]</u>
	<u>[-]</u>	<u>[-]</u>	<u>[26]</u>

貴集團根據經營租賃安排租賃物業，首期為期一年至三年，並可於屆滿日期選擇續約。沒有租賃包括或然租金。

### 30. 財務擔保

- (a) 貴集團已為若干物業單位之客戶安排按揭貸款，並就確保該等客戶之還款責任提供擔保。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，已授出之擔保額分別約為人民幣93,865,000元、人民幣190,810,000元及人民幣217,210,000元。該等擔保將於以下較早期間終止：(i)發出房地產所有權證（一般於客戶擁有相關物業後一或兩年內提供）時；或(ii)物業客戶償清按揭貸款。
- (b) 貴集團附屬公司江西亞洲城已就授予 貴集團同系附屬公司汎港投資之銀行信貸向一間銀行提供擔保。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，擔保金額分別約為零、零及人民幣50,460,000元。銀行已確認就銀行信貸向銀行提供之擔保已於 貴集團上市時解除。

### 31. 關聯方交易

以下交易由 貴集團與關聯方於有關期間進行（財務資料附註12、15、19、20、21、22、27及30所披露者除外）。

#### (i) 於有關期間進行之重大關聯方交易

	附註	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
同系附屬公司收取				
之諮詢費	(a)	[30,196]	[-]	[-]
共同控制實體之利息收入				
(附註15)		[2,254]	[3,679]	[4,697]
已向同系附屬公司收取之				
設計費收入	(a)	<u>[1,739]</u>	<u>[-]</u>	<u>[-]</u>

附註：

- (a) 董事認為，該等交易乃於有關期間內在 貴集團之日常業務過程中按正常商業條款進行，且在 貴公司股份於聯交所主板上市後將不會繼續。



### 32. 財務風險管理目標及政策

貴集團於日常營運過程及投資活動中運用金融工具涉及多種財務風險。財務風險包括市場風險(包括外幣風險、利率風險及公平值風險)、信貸風險及流動資金風險。

財務風險管理在與董事會緊密合作下於 貴集團總部進行協調。整體之財務風險管理目標集中於將其所面對之金融市場風險減至最低，從而保障 貴集團短期至中期之現金流。

貴集團不主張積極參與投機性質之金融工具交易。財務風險管理識別進入金融市場之方法，並監控 貴集團面對之財務風險。報告將定期提交予董事會。

#### (a) 利率風險

貴集團面對之利率風險主要來自按固定利率及浮動利率計息之銀行存款(附註21)、應收共同控制實體款項之計息部份(附註15)、其他應收款項(附註19(b))及銀行及其他貸款(附註23)。 貴集團並無利用任何衍生合約以對沖其面對之利率風險。 貴集團並無制定管理利率風險之政策。未來十二個月利率之合理變動被評定為不會導致 貴集團各有關期間之溢利/(虧損)及各有關期間末之留存溢利產生重大變動。 貴集團就現金及財務管理採取中央財資政策，並專注於降低 貴集團整體利息開支。

(b) 信貸風險

信貸風險指金融工具之對方未能根據金融工具之條款履行其責任及對 貴集團造成財務虧損之風險。 貴集團所面對之信貸風險主要來自於其日常業務過程中向客戶授出信貸。

按各金融資產之賬面值呈列之最高信貸風險載列如下：

	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
應收賬款	[7,062]	[4,163]	[175]
應收代價	[-]	[26,250]	[-]
其他應收款項	[60,791]	[11,003]	[21,810]
應收共同控制實體款項	[42,254]	[85,933]	[90,630]
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>[249,545]</u>	<u>[432,401]</u>	<u>[270,138]</u>

貴集團透過個別或按組別識別以持續監察客戶及其他對方之拖欠情況，並將有關資料載入其信貸風險控制。 貴集團之政策為僅與信貸記錄良好之對方交易。

貴集團之管理層認為所有上述並未於各回顧報告日期減值之金融資產(包括已逾期者)之信貸質素良好。

貴集團之金融資產沒有以抵押品或其他加強信貸措施作擔保。

就應收賬款及其他應收款項與應收代價而言， 貴集團並未因任何單一對方或任何一組性質相近之對方而面對任何重大信貸風險。由於對方為外部信貸評級良好及聲譽良好之銀行，因此銀行現金之信貸風險被視為輕微。

**(c) 外幣風險**

貴集團大部份交易以人民幣進行，而人民幣乃 貴公司及大多數營運附屬公司之功能貨幣。外匯風險來自 貴集團以港元列值之若干現金及銀行結餘。 貴集團並無使用衍生金融工具以對沖其外幣風險。 貴集團定期檢討其外幣風險，並認為其外匯風險並不重大。

**(d) 流動資金風險**

流動資金風險指 貴集團將未能履行其有關金融負債之責任風險。 貴集團就償付應付賬款及其他應付款項、應付關聯方款項及履行其財務責任，以及就其現金流量管理而面對流動資金風險。

所有經營實體之現金均集中管理，其中包括籌集資金以應付其預期現金需求。 貴集團之政策為定期監控流動及預期流動資金需求，以確保其維持充足現金儲備及確保主要金融機構提供充份承諾融資，從而應付其短期及較長期之流動資金需求。

下表按餘下合約到期日分析 貴集團之金融負債。於表中披露之金額為已訂約未貼現現金流量。

	已訂約					
	未貼現現金		需按 要求償付	三至		
	賬面值	流量總額		三個月內	十二個月	一年以上
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零零九年三月三十一日						
－應付賬款	[879]	[879]	[879]	[-]	[-]	[-]
－其他應付款項	[16,780]	[16,780]	[4,202]	[23]	[12,555]	[-]
－應付關聯方款項	[168,182]	[168,182]	[168,182]	[-]	[-]	[-]
－銀行及其他貸款	[100,000]	[100,000]	[100,000]	[-]	[-]	[-]
	<u>[285,841]</u>	<u>[285,841]</u>	<u>[273,263]</u>	<u>[23]</u>	<u>[12,555]</u>	<u>[-]</u>
已作出之財務擔保：						
最高擔保金額	<u>[-]</u>	<u>[93,865]</u>	<u>[93,865]</u>	<u>[-]</u>	<u>[-]</u>	<u>[-]</u>
於二零一零年三月三十一日						
－應付賬款	[8,787]	[8,787]	[8,787]	[-]	[-]	[-]
－其他應付款項	[179,662]	[179,662]	[7,262]	[1]	[172,399]	[-]
－應付關聯方款項	[222,147]	[222,147]	[222,147]	[-]	[-]	[-]
－銀行及其他貸款	[150,000]	[150,000]	[150,000]	[-]	[-]	[-]
	<u>[560,596]</u>	<u>[560,596]</u>	<u>[388,196]</u>	<u>[1]</u>	<u>[172,399]</u>	<u>[-]</u>
已作出之財務擔保：						
最高擔保金額	<u>[-]</u>	<u>[190,810]</u>	<u>[190,810]</u>	<u>[-]</u>	<u>[-]</u>	<u>[-]</u>
於二零一一年三月三十一日						
－應付賬款	[6,272]	[6,272]	[6,272]	[-]	[-]	[-]
－其他應付款項	[17,622]	[17,622]	[3,308]	[-]	[14,314]	[-]
－銀行及其他貸款	[210,000]	[210,577]	[150,000]	[60,577]	[-]	[-]
	<u>[233,894]</u>	<u>[234,471]</u>	<u>[159,580]</u>	<u>[60,577]</u>	<u>[14,314]</u>	<u>[-]</u>
已作出之財務擔保：						
最高擔保金額	<u>[-]</u>	<u>[267,670]</u>	<u>[267,670]</u>	<u>[-]</u>	<u>[-]</u>	<u>[-]</u>

管理層已建立適當之流動資金風險管理框架，以管理 貴集團短期、中期及長期資金以及滿足流動資金之管理需求。 貴集團通過維持充足儲備、銀行信貸及備用借貸額度，持續監控預測及實際現金流量，並配對金融資產及負債到期情況管理流動資金風險。

(e) 公平值

由於相關金融工具即時或於短期內到期，因此 貴集團之流動金融資產及負債之公平值與其賬面值並無重大差別。由於賬面值與各有關期間末之公平值並無重大差別，故並未披露非流動金融資產及負債之公平值。

(f) 按類別劃分之金融資產及負債概要

以下乃包括在合併財務狀況表之金融資產及金融負債類別以及其納入之項目：

	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
<b>金融資產</b>			
貸款及應收款項			
— 應收賬款	[7,062]	[4,163]	[175]
— 應收代價	[—]	[26,250]	[—]
— 其他應收款項	[60,791]	[11,003]	[21,810]
— 應收共同控制實體款項	[42,254]	[85,933]	[90,630]
— 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>[249,545]</u>	<u>[432,401]</u>	<u>[270,138]</u>
<b>金融負債</b>			
按攤銷成本			
— 應付賬款	[879]	[8,787]	[6,272]
— 其他應付款項	[16,780]	[179,662]	[17,622]
— 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>[285,841]</u>	<u>[560,596]</u>	<u>[233,894]</u>

### 33. 合併現金流量表附註

#### 主要非現金交易

- (a) 截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度，賬面淨值分別約為人民幣8,173,000元及人民幣10,659,000元的若干待售物業已轉至投資物業(附註14)。
- (b) 截至二零一一年三月三十一日止年度，已付按金約人民幣157,000,000元已轉至開發中物業(附註19(a))。
- (c) 截至二零一一年三月三十一日止年度，人民幣146,899,000元之應收關聯方款項與應付關聯方款項已互相抵銷，以便於上市前結清與 貴集團以外之同系附屬公司之未償還結餘。

### 34. 資本管理

貴集團管理資本之目標為：

- (i) 維持 貴集團持續經營之能力，以繼續為權益持有人帶來回報及利益；
- (ii) 支援 貴集團之穩定及增長；及
- (iii) 提供資本加強 貴集團之風險管理能力。

貴集團積極定期檢討及管理其資本架構，以確保具備最佳資本架構及提供最佳股東回報，並考慮 貴集團未來資金需要及資本成效、現時及預測盈利能力、預測經營現金流量、預測資本開支及預測策略性投資機會。 貴集團目前並無採納任何正式股息政策。

管理層將權益總額視為資本。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，資本金額分別約為人民幣370,313,000元、人民幣616,493,000元及人民幣735,524,000元。管理層經考慮預測資本開支及預測策略性投資機會後，認為該等金額屬最佳。

### 35. 報告期後事項

為籌備 貴公司股份於聯交所主板上市，現時組成 貴集團之公司於二零一一年六月三十日進行並完成集團重組。集團重組之進一步詳情載於文件附錄六「公司重組」一節內。

於二零一一年七月四日， 貴公司股東通過書面決議案，以批准文件附錄六「本公司股東於●年●月●日通過之決議案」一節所載事宜。

除上文及本報告其他部分所披露者外， 貴公司或 貴集團於二零一一年三月三十一日後沒有發生任何重大期後事項。

### III. 結算日後財務報表

貴公司或其附屬公司概無編製於二零一一年三月三十一日後任何期間之經審核財務報表。

此致

漢港房地產集團有限公司  
列位董事

滙富融資有限公司 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
盧毅恒  
執業證書編號P04743

香港  
謹啟

●年●月●日