



中新地產
NEO CHINA LAND

Neo-China Land Group (Holdings) Limited

中新地產集團(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：563

地產唯新力量

年報 2009



目錄

公司資料	2
主席報告	3
財務摘要	4
管理層討論及分析	5
董事及公司秘書履歷	18
董事報告	20
企業管治報告	31
獨立核數師報告	39
綜合收入報表	41
綜合全面收入報表	42
綜合資產負債表	43
綜合股本權益變動表	45
綜合現金流量表	47
財務報表附註	49
財務概要	138

董事會

執行董事

劉義先生(主席)
牛曉榮女士
元崑先生
劉岩女士
賈伯煒先生
鮑景桃女士
林君誠先生

非執行董事

黎亮先生(副主席)

獨立非執行董事

聶梅生女士
高岭先生

公司秘書

司徒澤樺先生

股份過戶登記總處

The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

法律顧問

齊伯禮律師行
Conyers Dill & Pearman

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心30樓
3005-3007室
電話：(852) 2544 8000
傳真：(852) 2544 8004
網址：<http://www.neochinagroup.com.hk>

上市資料

香港聯合交易所有限公司
普通股
代號：0563
2011年到期零息可換股債券
代號：2528

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園34樓

主席 報告

致股東：

2009年以來，在經濟刺激政策及房地產需求量集中釋放等多重因素的作用下，內地房地產市場提前結束了調整並急速升溫。中新及其附屬公司（「本集團」）利用這一契機積極推出新的樓盤並加快在售項目的銷售及現金回籠，截至2009年12月31日止，收取自客戶的預售款項餘額達到87.6億港元，比2009年4月增加了約62%。

由於公司於2009年度對財政年度結算日進行了調整，因此原定的樓宇交付計劃未能與新的會計期相匹配，截至2009年12月止的8個月內樓宇交付較少。同時，公司對珠海項目計提了跌價準備，進而導致公司於截至2009年12月31日止的8個月出現高額的虧損。

隨著中央政府調控政策的推行，房地產企業的資金壓力將逐步增大，本集團在過去一年中大幅減少的負債比率（由2009年4月30日的79.1%減少至2009年12月31日的69.4%）及回籠的現金將使集團在未來市場變化中有更多的選擇餘地及更大的發展空間。在2010年，本集團在實現預售樓宇交付的同時，將充分利用已經形成的區域優勢及品牌優勢，進一步擴大樓宇銷售的面積及現金的回籠速度。

最後，本人謹代表本集團及本公司董事會，對所有股東、投資者、商業夥伴及客戶在過去一年中對我們支持、理解和信任表示真摯的謝意。亦要對集團全體員工在年內所付出的努力表示感謝。我們有信心在2010年為股東創造良好地回報。

劉義

主席

2010年4月9日

財務摘要

	截至2009年 12月31日 止八個月	截至2009年 4月30日 止年度	變動%
財務摘要(千港元)			
營業額	513,086	2,534,580	(79.8)
本公司股本持有人應佔溢利	(2,106,392)	126,567	不適用
財務比率			
自客戶收取之預售款項	8,763,402	5,415,588	61.8
負債淨額對股東資本比率(%)	69.4	79.1	
流動比率	1.50	1.86	
每股財務資料(港仙)			
盈利(虧損)			
— 基本	(108.26)	6.51	
— 攤薄	(127.94)	5.56	

附註：負債淨額=總貸款(包括銀行借貸、應付貸款、優先票據及可換股票據)減現金及現金等價物及已就銀行貸款作出抵押之受限制銀行存款。

管理層 討論及分析



財務回顧

於截至2009年12月31日止八個月，本集團錄得營業額約5.13億港元(截至2009年4月30日止年度：25.3億港元)，較上一個財政年度下跌約79.8%。股東應佔虧損達21.1億港元(截至2009年4月30日止年度：股東應佔溢利1.27億港元)。每股基本虧損為1.08港元，每股攤薄虧損則為1.28港元(截至2009年4月30日止年度，每股基本盈利為6.51港仙，每股攤薄盈利則為5.56港仙)。於2009年12月31日，自客戶收取之預售款項為87.6億港元(2009年4月30日：54.2億港元)，較上一個財政年度增加約61.8%。

派付股息

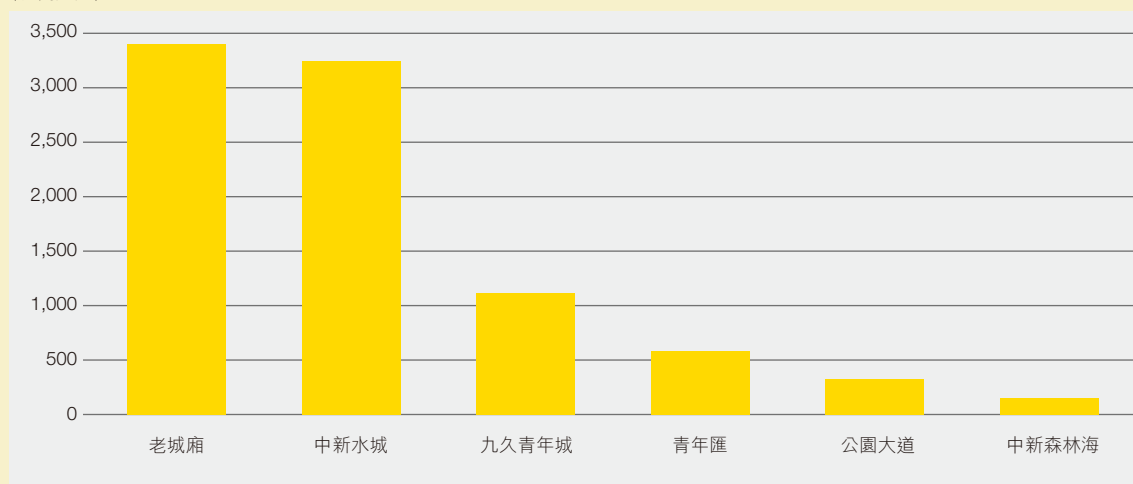
董事會不建議就截至2009年12月31日止八個月派付任何末期股息(截至2009年4月30日止年度：零港仙)。

業務回顧

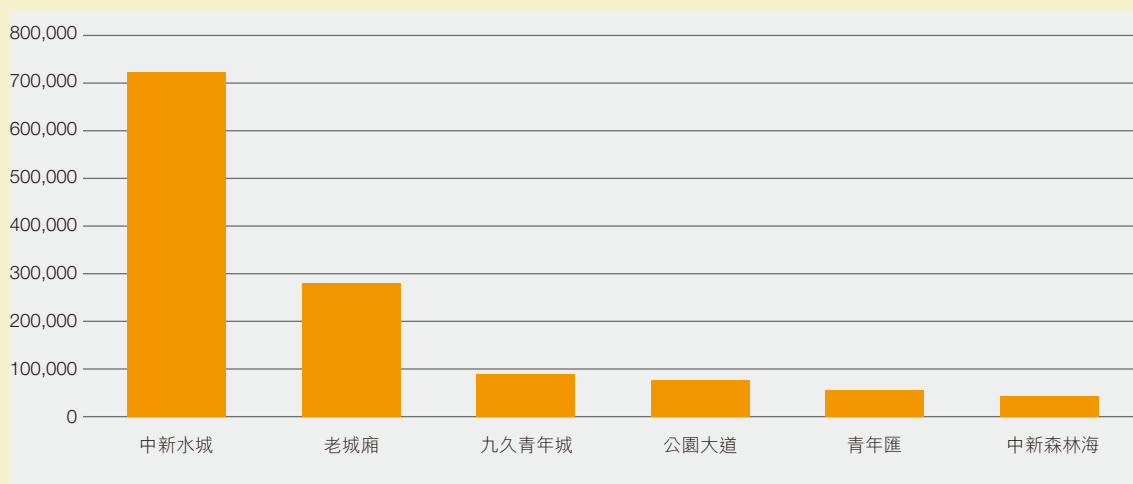
於截至2009年12月31日止回顧八個月，本集團致力專注於增加其現金流入，故於西安、成都、北京、天津及上海等不同城市加快推出新項目或新期數。本集團於截至2009年12月31日止八個月預售之可出售總建築面積仍然高企，達623,000平方米(截至2009年4月30日止年度：769,000平方米)。於八個月之回顧期內已確認之可出售總建築面積為138,000平方米(截至2009年4月30日止年度：299,000平方米)。為加快增加可確認之可出售建築面積，本集團將繼續專心致志發展項目，務求提高本集團營業額。

自客戶收取預售款項之分析

按金額劃分
(百萬港元)



按面積劃分
(平方米)



土地儲備

本集團於11個城市擁有14個項目，包括高端住宅、服務式公寓、酒店、商用及辦公室樓宇。於2009年12月31日，本集團的土地儲備約為12,290,000平方米。

本集團已對土地儲備進行了調整，日後在購入土地上將採取審慎策略。





北京

後現代城

位置	北京市朝陽區百子灣路16號
權益	100%
類別	住宅／商業
總建築面積	523,833平方米



北京

青年匯

位置	北京市朝陽區青年路甘露園中里2號
權益	100%
類別	住宅／商業
總建築面積	352,905平方米

發展項目
一綫城市

北京，上海



北京

西釣魚台

位置	北京市海澱區西釣魚台村1、2地段
權益	90%
類別	住宅／酒店式公寓
總建築面積	250,836平方米



上海

九久青年城

位置	上海市松江區九亭鎮滬松公路1519號
權益	100%
類別	公寓／寫字樓
總建築面積	213,755平方米

發展項目
一綫城市
天津



天津

老城廂

位置	天津市南開區老城廂
權益	100%
類別	住宅／商業／寫字樓／酒店
總建築面積	752,883平方米



天津

北辰

位置	天津市宜興阜鎮舊村
權益	40%
類別	住宅／商業／公寓／酒店
總建築面積	2,263,000平方米

發展項目
一綫城市

重慶，深圳



重慶

袁家崗

位置	重慶市高新區袁家崗奧體路1號
權益	100%
類別	住宅／商業／寫字樓／酒店
總建築面積	802,532平方米



深圳

鳳凰大廈

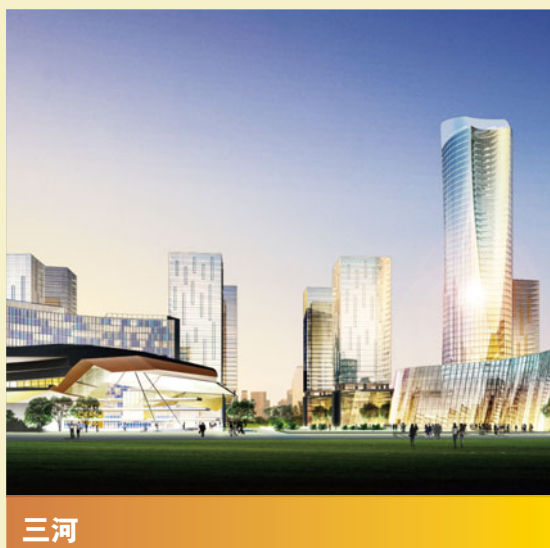
位置	深圳市福田區深南路2008號
權益	91%
類別	寫字樓
總建築面積	106,190平方米

瀋陽，三河



太原街

位置	瀋陽市太原商業街
權益	80%
類別	酒店式公寓／商業／酒店
總建築面積	244,950平方米



燕郊

位置	河北省燕郊經濟技術開發區
權益	100%
類別	住宅／商業／酒店
總建築面積	460,000平方米

發展項目
二綫城市

成都，西安



成都

公園大道

位置	成都市溫江區湧泉鎮清泉北街66號
權益	100%
類別	住宅／商業
總建築面積	625,670平方米



西安

中新水城

位置	西安市滻灞經濟開發區辛家廟東湖路
權益	71.5%
類別	住宅／商業／酒店
總建築面積	3,534,736平方米

長沙，珠海



長沙

中新森林海

位置	長沙市望城縣高塘嶺鎮郭亮北路140號
權益	67%
類別	住宅／商業
總建築面積	1,073,600平方米



珠海

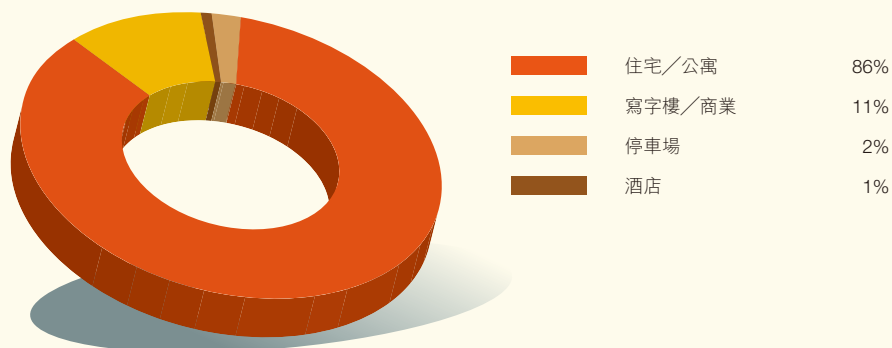
淇澳島

位置	珠海市淇澳島
權益	100%
類別	別墅／商業／酒店
總建築面積	1,090,000平方米

項目詳情

項目	城市	可出售 建築面積 (平方米)	已落成 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	投資物業 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	日後發展 建築面積 (平方米)
後現代城	北京	454,610	454,610	453,064	-	-	-
青年匯	北京	289,700	213,085	204,413	-	76,615	-
西釣魚台	北京	220,647	175,682	166,821	-	-	44,965
燕郊	三河	433,333	-	-	-	-	433,333
老城廂	天津	638,278	275,149	229,432	43,729	296,218	66,911
北辰	天津	2,125,500	-	-	-	-	2,125,500
九久青年城	上海	162,888	31,583	30,341	-	131,305	-
中新水城	西安	3,205,699	467,322	386,174	67,800	1,299,034	1,439,343
太原街	瀋陽	216,215	-	-	-	-	216,215
袁家崗	重慶	735,082	523,533	230,178	253,033	211,549	-
公園大道	成都	521,836	-	-	-	295,482	226,354
中新森林海	長沙	992,335	153,165	104,452	-	92,368	746,802
淇澳島	珠海	770,000	-	-	-	-	770,000
鳳凰大廈	深圳	79,391	79,391	69,724	1,165	-	-
總計		10,845,514	2,373,520	1,874,599	365,727	2,402,571	6,069,423

按物業種類劃分之可出售建築面積



前景

從2009年底，中央政府為抑制房價過快上漲，作出了一系列宏觀和政策的調整，預計內地房地產市場的增長速度在未來一段時間將逐漸趨於平穩。隨著中國宏觀經濟景氣持續上升，城市化進程步伐加快、消費結構升級等因素仍將在相當長時間內促使房地產行業保持良好的發展態勢。我們認為，隨著政府調控政策的實施，房地產市場在更加健康發展的同時，亦不可避免的出現短暫的震盪，2010年房地產行業資金狀況可能受到政策的影響，未來一年中公司將繼續加強資金的使用效率，以保證公司的良性發展。

在項目開發方面，由於公司財政年度結算日的更改，導致預售的樓宇未能在期內交付，相應的銷售收入將順延至下一財政年度得以確認。同時，公司將在西安、成都、長沙等地陸續推出新盤銷售。在土地儲備方面，公司現有的土地儲備應可滿足未來3-4年發展需要，公司將繼續審慎的土地儲備政策，根據自身的發展戰略、區域布局及開發進度選擇性適度增加土地儲備。同時，公司歷年來所致力地提升產品品質及品牌價值，現已逐步顯現出優勢，在未來一年中，公司仍會將提高產品品質及品牌建設作為長遠發展及利潤提升的基石。

2009年獎項

- 2009年中國房地產百強企業
- 2009中國中西部房地產公司品牌價值TOP 10
- 2009中國房地產地方項目品牌價值TOP 10
- 2009中國區域房地產公司品牌價值TOP 10

2009/2010年主要活動

2009年

- | | | |
|-----|---|--------------------------|
| 6月 | — | 購回本金為864,850,000港元之可換股債券 |
| | — | 出售哈爾濱哈麻原廠項目40%股本權益 |
| | — | 出售天津北辰項目40%股本權益 |
| 7月 | — | 出售北京自由小鎮項目56%股本權益 |
| 12月 | — | 出售天津老城廂13號地塊100%股本權益 |
| | | 收購三河燕郊項目餘下10%股本權益 |

2010年

- | | | |
|----|---|---------------------|
| 1月 | — | 簽署出售珠海項目100%股本權益之協議 |
|----|---|---------------------|

董事及 公司秘書履歷

董事

執行董事

劉義先生，56歲，本公司執行董事兼主席。劉先生於1981年畢業於北京大學生物系，及於2004年取得北京大學光華管理學院高級管理人員工商管理碩士學位，具有高級工程師職銜。劉先生曾擔任國內多家知名大型國有企業之總經理職務，並具有逾二十四年企業高層管理經驗。劉先生於企業整體策劃，管理及業務發展方面具有成功經驗。

牛曉榮女士，45歲，本公司執行董事。牛女士在建築及工程行業擁有超過二十三年經驗。牛女士持有中國南京建築學院之建築學士學位。

元崑先生，36歲，本公司執行董事兼首席運營官。元先生在金融及投資方面擁有超過十一年經驗。於加入本公司前，元先生亦曾於中國之海通證券有限公司投資銀行部工作。元先生持有澳洲會計學位。彼現時為啓帆集團有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：646)之執行董事。

劉岩女士，38歲，本公司執行董事。劉女士於中國房地產業擁有逾九年經驗。彼於2006年畢業於北京大學光華管理學院。劉女士為本公司前主席兼控股股東鄺松校先生之妻妹。獲委任為本公司執行董事前，劉女士為本公司附屬公司北京金馬文華園房地產開發有限公司銷售部之副總經理。

賈伯煒先生，44歲，本公司執行董事兼首席執行官。彼於財務及管理方面有豐富經驗。賈先生畢業於新疆財經學院貨幣銀行學系，於2000年獲得其研究生學歷。於2003年，彼獲得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。賈先生有二十四年工作經驗。於加入本公司前，彼於新天國際葡萄酒業股份有限公司(股份於上海證券交易所A股形式上市之貿易公司)出任總經理及董事。

鮑景桃女士，33歲，本公司執行董事兼首席財務官。彼於會計及財務管理方面有豐富經驗。彼於2001年獲西南財經大學金融學專業碩士。

林君誠先生，40歲，本公司執行董事。彼持有香港城市大學會計文學士學位。林先生於商業及企業融資方面擁有逾十四年經驗。彼現時為NASDAQ上市公司China National Resources, Inc.之董事，並為福方集團有限公司(股份代號：885)及新時代能源有限公司(股份代號：166)(兩間公司之股份均於聯交所上市)之前執行董事。

非執行董事

黎亮先生，45歲，本公司非執行董事兼副主席。黎先生自1991年起曾任職多家中國物業及貿易公司，擁有逾十八年物業投資、發展及管理以及香港及中國公司之企業管理經驗。黎先生為中國電力新能源發展有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：0735)之前執行董事以及為麗盛集團控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：1004)之前執行董事。黎先生於2005年獲荷蘭Maastricht School of Management頒授工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

聶梅生女士，69歲，本公司獨立非執行董事。聶女士為教授級高級工程師，於土木工程和建築科技方面擁有逾三十四年經驗。聶女士曾任國家建設部科技司司長。聶女士曾獲國家教委科技進步一等獎，以及國家建設部科技進步一等獎。聶女士目前擔任中華全國工商聯住宅產業商會會長、中國土木工程學會常務理事及水工業分會會長。聶女士現時為寶龍地產控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：1238)之獨立非執行董事。

高嶺先生，55歲，本公司獨立非執行董事。高先生獲中國首都師範大學頒授政治及法律碩士學位，為中國特許會計師、特許經濟師及特許資產評估師。高先生於財務、會計及審計方面擁有超過二十三年經驗。彼為啓帆集團有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：646)之獨立非執行董事。

公司秘書

司徒澤樺先生，60歲，本公司公司秘書。彼為香港執業律師及為香港一間律師事務所之顧問。彼為德發集團國際有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：928)之前非執行董事。

董事會謹此呈報截至2009年12月31日止八個月之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司及聯營公司之業務分別載於財務報表附註41及14。

更改財政年度結算日

本公司財政年度結算日已由4月30日更改為12月31日。有關詳情，請參閱本公司日期為2009年12月11日之公佈。

業績及分派

本集團截至2009年12月31日止八個月業績分別載於第41及42頁之綜合收入報表及綜合全面收入報表。

投資物業

本集團投資物業於截至2009年12月31日止八個月內之變動詳情載於財務報表附註12。

物業、廠房及設備

本集團其他物業、廠房及設備於截至2009年12月31日止八個月內之變動詳情載於財務報表附註13。

股本及儲備

本公司股本及儲備於截至2009年12月31日止八個月內之詳情載於財務報表附註29。

高級票據／認股權證

本公司高級票據／認股權證於截至2009年12月31日止八個月內之詳情載於財務報表附註27。

外匯風險

貨幣風險詳情載於財務報表附註31(d)。

流動資金及資本資源

於2009年12月31日，本集團之現金及銀行結存約為16.3億港元。其資產淨值約為66.6億港元。本集團之流動比率約為1.50。本集團之資本負債比率與行業慣例一致，按負債淨額除以本公司股東應佔總權益計算。就此而言，本集團將負債淨額界定為負債總額(包括貸款及借貸、可換股票據及高級票據)減現金及現金等價物以及作為銀行借貸抵押之受限制銀行存款。於2009年12月31日，本集團之資本負債比率為69.4%。

董事會相信，其流動資產、資金及日後收益將足以應付日後業務擴充及營運資金所需。

或然資產及負債

或然資產及負債詳情載於財務報表附註35。

人力資源及薪酬政策

於2009年12月31日，本集團聘有622名僱員(包括香港及中國辦事處)(2009年4月30日：1,163名)。

本集團之僱員酬金政策乃由薪酬委員會根據僱員表現、經驗及能力制訂。

本公司董事之酬金乃由薪酬委員會參照本公司營運業績、個別表現及市場比較統計數字制訂。

員工福利包括強制性公積金計劃供款以及與本集團溢利表現及個人表現掛鉤之酌情花紅。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。

重大收購及出售事項

於截至2009年12月31日止八個月，本公司之重大收購及出售事項之詳情載於財務報表附註32及33。

本集團的資產抵押

若干銀行存款約5,500萬港元(2009年4月30日：1.73億港元)已抵押予銀行，作為銀行授予預售物業買家之長期按揭貸款之抵押，因此該等存款亦被分類為非流動資產。待該等物業之產權證辦至相關買家名下後，該等已抵押存款將獲解除。

本集團位於中國總賬面值分別約零港元(2009年4月30日：1,900萬港元)、26億港元(2009年4月30日：33億港元)、零港元(2009年4月30日：1,200萬港元)、3.10億港元(2009年4月30日：2.95億港元)及29億港元(2009年4月30日：28億港元)之若干銀行存款、發展中物業、若干持作銷售已落成物業、一項酒店物業及若干投資物業已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品，有關詳情載於財務報表附註24及25。

若干資產已抵押作以人民幣計值之應付貸款之保證。應付貸款之詳情載於財務報表附註25(a)。

本公司之可供分派儲備

於2009年12月31日，本公司累計虧損約417,572,000港元。於2009年4月30日，本公司有可供分派儲備1,627,254,000港元。

根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司於以下情況不得自實繳盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 本公司無法或將於派息後無法支付到期負債；或
- (b) 其資產可變現價值將因而少於其負債以及已發行股本及股份溢價賬之總和。

根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司有股份溢價賬5,515,551,000港元(2009年4月30日：5,515,551,000港元)可以繳足紅股形式分派。

股本

本公司於2009年12月31日之已發行及繳足股本為77,825,608港元，分為1,945,640,189股每股面值0.04港元之普通股。

於截至2009年12月31日止八個月內，概無可換股票據獲轉換為本公司普通股。

董事

於截至2009年12月31日止八個月內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

執行董事：

鄺松校先生 (於2009年8月22日辭任)
劉義先生
牛曉榮女士
元崑先生
劉岩女士
賈伯煒先生
鮑景桃女士
林君誠先生

非執行董事：

黎亮先生

獨立非執行董事：

聶梅生女士
張青林先生 (於2010年2月19日身故)
高嶺先生
黎文良先生 (於2009年5月9日辭任)

根據本公司之公司細則第87條，劉義先生、劉岩女士、鮑景桃女士及聶梅生女士將輪值告退，惟彼等符合資格並願意重選連任。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會重選連任之董事，概無訂立本集團不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

各董事任期直至彼按照本公司之公司細則輪值告退為止。

董事及公司秘書履歷

董事及公司秘書履歷載於本報告第18及19頁。

董事於股份及相關股份之權益

於2009年12月31日，按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條設置之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則已知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之資料，董事及其聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份及購股權相關股份中擁有之權益如下：

好倉

(1) 本公司每股面值0.04港元之已發行普通股：

董事姓名	身分	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本百分比
牛曉榮女士	實益擁有人	1,375,000	0.07%
劉岩女士	實益擁有人	800,000	0.04%

(2) 本公司購股權計劃項下尚未行使購股權：

董事姓名	身分	所持購股權數目	佔本公司已發行 股本百分比
劉義先生	實益擁有人	10,000,000	0.51%
牛曉榮女士	實益擁有人	8,625,000	0.44%
元崑先生	實益擁有人	6,000,000	0.31%
劉岩女士	實益擁有人	10,700,000	0.55%
賈伯煒先生	實益擁有人	2,500,000	0.13%
鮑景桃女士	實益擁有人	250,000	0.01%

除上文披露者外，於2009年12月31日概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，以及須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益及淡倉。

購股權

根據本公司股東於2002年12月12日通過之決議案，本公司已採納購股權計劃（「購股權計劃」），有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註30。

於2009年12月31日，未行使購股權之相關股份為125,625,000股，相當於2009年12月31日本公司之已發行股本6.46%。

下表披露本公司購股權截至2009年12月31日止八個月之變動：

	於2009年 4月30日 尚未行使 購股權數目	增加／(減少)	於2009年 12月31日 尚未行使 購股權數目
董事			
— 劉義先生	10,000,000	—	10,000,000
— 牛曉榮女士	8,625,000	—	8,625,000
— 元崑先生	6,000,000	—	6,000,000
— 劉岩女士	10,700,000	—	10,700,000
— 賈伯煒先生	2,500,000	—	2,500,000
— 鮑景桃女士	250,000	—	250,000
僱員	87,550,000	—	87,550,000
總計	125,625,000	—	125,625,000

已授出之購股權詳情如下：

授出／接納日期	行使期	每股行使價	緊接要約 日期前 之收市價	緊接授出日期前 之收市價
2006年4月4日	2006年4月4日至 2016年4月3日	3.60港元*	3.52港元*	4.36港元*
2006年11月17日	2006年11月17日至 2016年10月22日	3.72港元*	3.40港元*	3.92港元*
2007年3月14日	2007年3月14日至 2017年3月6日	3.92港元*	3.96港元*	4.00港元*

*附註：上述行使價及上述收市價已按本公司先前之公佈所披露4合1計算。

董事購買股份或債權證之安排

除財務報表附註30所詳述購股權計劃外，於截至2009年12月31日止八個月內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

關連交易

除財務報表附註36所載交易外，截至2009年12月31日止八個月及直至本報告日期，本集團與關連人士期內進行以下交易：

於2009年6月10日，本集團與一間附屬公司之少數股東訂立買賣協議（「買賣協議」），以出售於天津市億嘉合置業有限公司之40%股本權益。該公司於中國天津擁有物業開發項目，現金總代價為人民幣360,000,000元（約相當於410,400,000港元）。

於2009年12月31日，本集團完成按代價人民幣25,000,000元（約相當於28,500,000港元）向中歐城開有限公司（「中歐城開」）之少數股東收購中歐城開之額外10%股本權益，該公司為於中國成立並於中國河北省從事物業開發之公司。於收購前，本集團擁有中歐城開之90%股本權益，中歐城開於其後成為本公司之全資附屬公司。由於收購中歐城開之額外權益，少數股東權益減少11,385,000港元。

於2010年1月19日，本公司與本公司之控股股東鄺松校先生全資擁有之公司Turbo Wise Limited（「Turbo Wise」）訂立協議，在受限於若干條件之情況下，出售位於中國珠海市淇澳島之一幅土地，總代價為2,500,000,000港元。此項交易詳情載於本公司於2010年1月19日刊發之公告。

董事於合約之權益

除財務報表附註36披露者外，於2009年12月31日或截至2009年12月31日止八個月內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

主要股東於本公司之權益

於2009年12月31日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所載，下列股東已通知本公司於本公司已發行股本中之有關權益：

(A) 本公司每股面值0.04港元之普通股

主要股東名稱／姓名	好倉／淡倉	身分	擁有權益之 本公司股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
鄺松校先生	好倉	由控股公司持有(附註(a))	1,051,762,995	54.05
		實益持有人	2,407,500	0.12
Invest Gain Limited (附註(a))	好倉	實益擁有人	1,051,762,995	54.05
劉輝女士(附註(b))	好倉	配偶持有	1,054,170,495	54.17
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	實益擁有人及於股份 擁有抵押權益之人士	98,247,425	5.05
		淡倉	實益擁有人及於股份 擁有抵押權益之人士	39,273,651

附註：

(a) 該等由Invest Gain Limited持有之股份由鄺松校先生實益擁有。

(b) 劉輝女士被視為持有1,054,170,495股本公司普通股，即其配偶鄺松校先生實益持有之權益。

(B) 本公司相關股份之好倉**(i) 實物結算非上市股本衍生工具**

主要股東姓名	權益性質	所授出購股權之 相關股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
鄺松校先生	實益持有人	750,000	0.04
劉輝女士	配偶所持權益(附註)	750,000	0.04

附註：根據證券及期貨條例第XV部，劉輝女士被視為持有其配偶鄺松校先生擁有之750,000份本公司購股權。

(ii) 實物結算上市股本衍生工具

主要股東名稱	好倉／淡倉	擁有權益之 相關股份數目	相關股份 佔本公司已發行 股本百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	24,981,974	1.28

除上文披露者外，於2009年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所記錄，概無人士(有關權益載於上文「董事於股份及相關股份之權益」一節之本公司董事除外)於本公司股份或相關股份中持有權益或淡倉。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶之總銷售額佔本集團截至2009年12月31日止八個月總收入約7.6%，而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團於截至2009年12月31日止八個月總收入約3.6%。

本集團五大供應商之總購貨額佔本集團截至2009年12月31日止八個月總購貨額約12.0%，而本集團最大供應商之購貨額則佔本集團於截至2009年12月31日止八個月總購貨額約4.5%。

董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%之任何本公司股東概無於本集團五大客戶及供應商之股本擁有權益。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無優先購買權之規定致使本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

足夠公眾持股量

根據本公司公開所得資料及據本公司董事所知，於本報告日期，本公司維持上市規則所規定公眾持股量。

購買、出售或贖回證券

於截至2009年12月31日止八個月內，本公司就所接獲之有效認沽權通知，支付合共544,855,500港元以贖回本金總額為864,850,000港元之本公司2011年到期之零息可換股債券(「債券」)。緊隨該項贖回後，仍有本金總額約為52,160,000港元之債券尚未贖回。除上述者外，本公司確認本公司或其任何附屬公司概無於截至2009年12月31日止八個月內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

財務概要

本集團過往四個財政年度及截至2009年12月31日止八個月之業績以及資產及負債概要載於本報告第138頁。

非調整結算日後事項

非調整結算日後事項詳情載於財務報表附註37。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行於2008年6月10日辭任本公司核數師，而陳葉馮會計師事務所有限公司獲董事會委任填補臨時空缺。

陳葉馮會計師事務所有限公司已通知本公司其與華德匡成會計師事務所有限公司之業務合併，且合併後之公司將以國富浩華(香港)會計師事務所有限公司之名稱經營。國富浩華(香港)會計師事務所有限公司為國富浩華國際(獨立會計及顧問服務公司網絡)在香港之新成員。有關合併已自2009年10月13日生效。因此，陳葉馮會計師事務所有限公司基於上述合併而辭任後，國富浩華(香港)會計師事務所有限公司於2010年1月18日獲委聘為本公司核數師，以填補臨時空缺，直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

除上述者外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司將任滿告退，惟符合資格並願意接受續聘。有關續聘國富浩華(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會提呈。

致謝

本人謹向董事會、我們的管理層和所有員工就他們在本期間的不懈努力；以及向我們的客戶、供應商、業務夥伴和股東就他們對本集團的持續鼎力支持致以真誠的感謝。

代表董事會

劉義

主席

2010年4月9日

企業管治 報告

本公司董事會欣然提呈本份載於本集團截至2009年12月31日止八個月年報之企業管治報告。

企業管治守則

除下述者外，本公司已於截至2009年12月31日止八個月內，一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）：

(a) 守則第A.4.1條條文（「守則第A.4.1條」）

守則第A.4.1條訂明非執行董事應按特定任期委任及重選連任。

本公司目前的非執行董事並非按特定任期委任，此乃偏離守則第A.4.1條。

根據本公司之公司細則，年內獲董事會委任之所有董事須於彼獲委任後首個舉行之股東大會上退任及重選連任。此外，在每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事（或如非三或三之倍數，則為最接近數目但不少於三分之一）須予退任。輪值告退之董事須為該等自重選或委任起在任最長時間之董事。鑑於本公司目前之董事退任及重選規定，本公司認為其已採取足夠措施遵守守則第A.4.1條之規定。

(b) 守則第E.1.2條條文（「守則第E.1.2條」）

守則第E.1.2條訂明董事會主席應出席股東週年大會。

董事會主席劉義先生積極參與本集團之中國業務運營。儘管劉義先生屬意出席本公司於2009年9月10日舉行之2009年股東週年大會，但彼因本集團其他緊急業務事宜，而未能出席上述大會。劉先生承諾今後會在可能情況下盡量出席本公司之股東大會。

本公司獨立董事委員會（「獨立董事委員會」）之組成

張青林先生於2010年2月19日身故後，本公司現時僅餘兩名獨立非執行董事，分別為聶梅生女士及高嶺先生，故並不符合上市規則第3.10(1)條的規定。董事會將盡快並且於任何情況下，於上市規則第3.11條所規定時限內，物色並委任新獨立非執行董事。

如本公司、上海實業控股有限公司及上海實業控股有限公司之全資附屬公司穎佳有限公司於2010年1月19日作出之聯合公告所披露，當中獨立董事委員會遵照香港公司收購及合併守則成立，現時成員包括本公司非執行董事黎亮先生以及聶梅生女士及高嶺先生。

企業管治常規

本集團致力恪守奉行高水平之企業管治，以提升股東價值及保障股東權益。

本公司深明高標準企業管治對本公司持續穩健增長之重要性，並已根據其業務需要採取積極步驟加強企業管治常規。

本公司之企業管治常規以守則所載原則、守則條文及若干建議最佳常規為基礎。

於截至2009年12月31日止八個月，本公司一直遵守守則所載所有守則條文，惟若干守則條文偏離情況除外，詳情於上文有關段落說明。

本公司亦已實行守則所載若干建議最佳常規。

本公司將繼續增強其業務經營及增長相關之企業管治常規，並不時檢討其企業管治常規以確保符合守則並配合有關最新發展。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司已就所有董事於截至2009年12月31日止八個月內有否未遵守標準守則之情況向彼等作出特定查詢，而彼等任何一人確認已全面遵守標準守則及有關董事進行證券交易的操守準則規定之標準。

常規及會議之進行

年度會議時間表及每次會議之草擬議程一般會事先向本公司董事提供。

董事會例會之通知會於舉行會議前最少14日送呈所有董事，而其他董事會會議一般會發出合理通知。委員會會議之通告則按有關職權範圍所規定通知期發出。

董事會文件連同所有適當、完整及可靠資料會於每次董事會會議或委員會會議前最少3日向全體董事／委員會成員寄發，以便董事瞭解本公司最新發展及財政狀況及使董事在知情情況下作出決定。於需要時，董事會及每位董事亦可單獨及獨立聯絡高級管理層。

高級管理層、財務總監或公司秘書已出席若干董事會例會，且於需要時出席其他董事會及委員會會議，就本公司業務發展、財務及會計事項、遵守法規事宜、企業管治及其他重大事項提供意見。

公司秘書／委員會秘書負責記錄並保存所有董事會會議及委員會會議之記錄。會議記錄草稿一般於每次會議後合理時間內交予董事傳閱並發表意見，其定稿可供董事查閱。

本公司之公司細則載有條文，規定有關董事於批准彼等或彼等之任何聯繫人士擁有重大利益之交易時放棄投票且不計入會議法定人數。根據董事會現行慣例，涉及主要股東或董事之利益衝突之任何重大交易將由董事會於正式召開之董事會會議上審議及處理。

董事會

董事會共同負責制訂本集團之整體策略、審閱及監察本集團之業務表現、編製及批准財務報表、推薦委任或重選董事、考慮及批准重大合約及交易以及其他重大政策及財務事宜。董事會亦會就授予高級管理層管理本集團日常業務及行政職能之權力作出清晰指示。

全體董事均可充分和適時獲取所有相關資料及公司秘書之建議及服務，以確保遵守董事會處事程序及所有適用規則及規例。

每位董事一般可於適當情況下向董事會提出要求尋求獨立專業人士意見並由本公司支付開支。

於本報告日期，董事會由十名成員組成，包括七名執行董事、一名非執行董事及兩名獨立非執行董事。其中一名獨立非執行董事具備上市規則所規定有關財務管理專業知識。除「董事及公司秘書履歷」一節披露者外，董事會成員彼此間並無關係。

本公司已就其董事及高級管理層因企業活動產生之法律訴訟責任為董事作出適當保險安排。

董事出席記錄

守則條文第A.1.1條規定，董事會會議應每年最少舉行四次，大約每季一次。於截至2009年12月31日止回顧八個月內，本公司共舉行29次董事會會議，其中兩次乃為常規會議，以批准截至2009年4月30日止年度之全年業績及截至2009年10月31日止期間之中期業績。本公司另舉行兩次定期董事會會議，以檢討及批准財務及營運表現，以及考慮及批准本公司整體策略及政策。其餘董事會會議乃於有商務及營運需要時舉行。

截至2009年12月31日止八個月，各董事於董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議之出席記錄載列如下：

董事姓名	董事會	出席／會議次數	
		審核委員會	薪酬委員會
執行董事：			
鄺松校先生(附註1)	12/27		
劉義先生	22/29		
牛曉榮女士	20/29		
元崑先生	21/29		
劉岩女士	21/29		
賈伯煒先生	28/29		
鮑景桃女士	26/29		
林君誠先生	28/29		
非執行董事：			
黎亮先生	6/29		
獨立非執行董事：			
聶梅生女士	11/29	2/2	1/1
張青林先生(附註2)	11/29	2/2	1/1
高嶺先生	11/29	2/2	1/1
黎文良先生(附註3)	0/0	0/0	0/0

附註：

1. 鄺松校先生於2009年8月22日辭任本公司主席及執行董事。
2. 張青林先生於2010年2月19日身故。
3. 黎文良先生於2009年5月9日辭任本公司獨立非執行董事。

本公司已接獲獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，本公司認為彼等均為獨立。

鑑於本公司之性質及業務目標，董事會具備符合本公司業務所需適當技術及經驗。董事名單及彼等各自之履歷載於本報告第18至第19頁。

主席及首席執行官

劉義先生為董事會主席，而賈伯煒先生則為本公司首席執行官。主席及首席執行官之職能為兩個完全分設之職位。主席負責領導董事會，並確保董事會有效運作。首席執行官則負責本集團之日常營運、業務發展及管理。

薪酬委員會

薪酬委員會已成立，現時由本公司兩名獨立非執行董事組成，分別為聶梅生女士及高嶺先生(主席)。

薪酬委員會之主要職責為：

1. 就本公司關於董事及高級管理層之薪酬政策及結構向董事會作出推薦意見；
2. 肩負釐定所有執行董事及高級管理層特定薪酬組合之責任，並提呈董事會審批；
3. 參考董事會不時決定之公司目標及宗旨審閱及批准與表現掛鈎之薪酬；
4. 審閱及批准就執行董事及高級管理層失去職位或離任而應付予彼等之賠償；
5. 審閱及批准關於撤換或免除董事之賠償安排；及
6. 確保董事或其任何聯繫人士概無參與其本身薪酬之決定。

於截至2009年12月31日止八個月，薪酬委員會曾舉行一次會議，以審議全體董事及本公司高級管理人員之薪酬組合。

董事提名

本公司並無成立提名委員會。守則所建議提名委員會之職責及職能目前由董事會之董事集體履行，而在有關建議中擁有權益之董事須放棄就有關建議提出推薦意見及／或參與決定，概無獨立非執行董事參與評估彼本身之獨立性。董事會主席主要負責在需要時物色合適人選出任董事會成員。董事會主席將向董事會建議有關委任以待董事會考慮，而董事會全體成員將審閱有關人選之資格，並評定彼等出任本公司新董事之合適性，所據基準將為有關人選之資格、經驗及背景。

外聘核數師及核數師酬金

本公司之外聘核數師就對財務報表之申報責任所發出之聲明載於第39及40頁之「獨立核數師報告」內。

於截至2009年12月31日止八個月，向本公司核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(前為「陳葉馮會計師事務所有限公司」)支付之酬金如下：

	千港元
審核服務	
— 就截至2009年12月31日止八個月支付之審核費用	3,000
非審核費用：	
— 審閱截至2009年10月31日止六個月之中期報告	1,100

審核委員會

審核委員會已成立，現時由兩名獨立非執行董事聶梅生女士及高岭先生(主席)組成。

審核委員會之主要職責為：

1. 審閱本集團採納之會計原則及慣例；
2. 審閱本集團之財務申報程序及本集團內部控制制度；及
3. 審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範圍及向外聘核數師支付之相關審核費用。

截至2009年12月31日止八個月內曾舉行兩次審核委員會會議。審核委員會之主席高岭先生具備有關財務管理專業知識，並符合上市規則第3.21條之規定。

於截至2009年12月31日止八個月，審核委員會已審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務之範圍及應付予外聘核數師之相關審核費用，以供董事會批准。審核委員會已與本公司管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，以及截至2009年12月31日止八個月之財務報表。

問責性

董事負責監察各財務期間賬目之編製，而賬目須真實公平地反映本公司及本集團之具體狀況，以及本集團期內業績及現金流量。於編製截至2009年12月31日止八個月之財務報表時，已按持續基準採用香港會計師公會所頒佈適用於本集團業務並與財務報表相關之適當香港財務報告準則及香港會計準則。本公司已獲全體董事確認彼等對編製財務報表之責任。核數師之責任為根據其審核結果對財務報表作出獨立意見，並向本公司全體股東匯報其意見，除此之外不作其他用途。核數師概不會就其報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

內部監控

於截至2009年12月31日止八個月，董事會在審核委員會支持下檢討本集團內部監控制度之效能。有關檢討涉及本集團財務、營運、合規及風險管理方面，包括本集團在會計及財務申報職能方面之充足資源、員工資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及有關預算。

董事會負責維持妥善之內部監控制度，以保障股東之投資及本公司資產，並在審核委員會支持下每年檢討該制度之效能。

本集團之內部監控制度乃為促進有效及高效率運作、確保財務申報之可靠性及遵守適用法例及規例、識別及管理潛在風險以及保障本集團資產而設。高級管理人員須定期檢討及評估監控程序，並監察任何風險因素，以及就任何轉變及已識別風險之發現及措施向審核委員會報告。

與股東及投資者之溝通

董事會明白與全體股東保持良好溝通之重要性。本公司於向股東寄發之年報及中期報告中提供關於本公司業務之廣泛資料。本公司之股東週年大會為董事會提供與股東直接溝通之寶貴機會。董事會列席解答股東之提問。本集團進行之若干交易亦會適時以公佈形式向股東披露，以讓股東瞭解本集團之活動。

本公司不斷加強與其投資者間之溝通及關係。指定高級管理人員與機構投資者及分析員保持定期聯繫，確保彼等獲悉本公司之最新發展。本公司會適時處理投資者查詢，為投資者提供相關資料。

為推動有效溝通渠道，本公司設有網站www.neochinagroup.com.hk，公眾人士可於該網站查閱有關本公司業務發展及營運之最新資料、財務資料、企業管治常規及其他資料。股東及投資者可直接致函本公司之香港主要營業地點或傳真至(852) 2544 8004查詢。

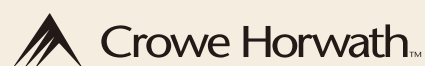
應中新地產要求，中新地產股份及可換股債券已由2008年1月22日上午十時十分起於聯交所主板暫停買賣，以待刊發有關若干股價敏感資料之公佈。中新地產股份及可換股債券將繼續暫停買賣，直至另行通告。

股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會就各項重大事宜(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。

本公司之公司細則載列股東於股東大會要求就決議案以按股數投票方式表決之權利及程序。要求以按股數投票方式表決之權利詳情納入所有致股東之通函，並將於會議進行期間作出解釋。

獨立核數師 報告



國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
Crowe Horwath (HK) CPA Limited
Member Crowe Horwath International

香港銅鑼灣希慎道33號利園34樓

致中新地產集團(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

列位股東

本核數師行已完成審核載於第41頁至第137頁的中新地產集團(控股)有限公司(「貴公司」)的綜合財務報表，包括於2009年12月31日的綜合資產負債表，截至該日止八個月期間的綜合收入報表、綜合全面收入報表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須負的責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製及真實而公平地列報財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表有關的內部監控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)；選擇並應用適當的會計政策；及作出有關情況下合理的會計估算。

核數師的責任

本行之責任是根據本行審核工作之結果，對財務報表表達意見，並根據百慕達1981年公司法第90條，僅向全體股東作出報告，除此以外，別無其他目的。本行並不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

本行乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作，該等準則規定本行須遵守操守規定，並計劃及進行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

核數師的責任(續)

審核工作包括進行程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取該等程序取決於核數師的判斷，包括評估綜合財務報表出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在評估該等風險時，本核數師將考慮與公司編製及真實而公平列報綜合財務報表有關的內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司的內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及所作會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

本行相信，本行已取得充分及恰當的審核憑證，為本行的審核意見提供基礎。

意見

本行認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實公平地反映 貴集團於2009年12月31日的財政狀況及 貴集團截至該日止八個月期間之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2010年4月9日

邱學雄

執業證書編號P04911

綜合 收入報表

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

	附註	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
營業額	3	513,086	2,534,580
銷售成本		(448,138)	(2,044,087)
毛利		64,948	490,493
其他收益	4	20,450	47,080
其他(虧損)/收入淨額	4	(23,943)	289,477
投資物業估值(虧損)/收益淨額	12	(158,337)	409,047
存貨撇減	16(b)	(124,398)	—
分銷及銷售開支		(252,359)	(121,029)
一般及行政開支		(394,571)	(363,655)
經營(虧損)/溢利		(868,210)	751,413
融資成本	5(a)	(132,342)	(210,224)
贖回可換股票據之收益	26	426,074	—
應佔聯營公司虧損		(1,789)	(477)
出售附屬公司之收益	33(b)	336,866	—
出售聯營公司之虧損		(5,100)	(1,014)
分類為持作出售之出售組別資產/非流動資產減值虧損	28	(1,790,000)	(201,000)
除稅前(虧損)/溢利	5	(2,034,501)	338,698
所得稅	6(a)	(149,798)	(249,142)
本期間/年度(虧損)/溢利		(2,184,299)	89,556
以下人士應佔：			
本公司股本持有人		(2,106,392)	126,567
少數股東權益		(77,907)	(37,011)
本期間/年度(虧損)/溢利		(2,184,299)	89,556
每股(虧損)/溢利	10		
基本		(108.26)港仙	6.51港仙
攤薄		(127.94)港仙	5.56港仙

第49頁至第137頁之附註構成財務報表一部分。

綜合 全面收入報表

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

	附註	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
期／年內(虧損)／溢利		(2,184,299)	89,556
期／年內其他全面(虧損)／收入(除稅及重新分類調整後)	6(c)		
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		(1,235)	77,110
出售附屬公司權益時轉撥重估收益變現金額至損益之重新分類調整		(145,234)	—
出售一間聯營公司權益時轉撥金額至損益之重新分類調整		(22,681)	—
出售持作出售之落成物業時轉撥重估收益變現金額至損益之重新分類調整		(270)	(312)
期／年內其他全面(虧損)／收入		(169,420)	76,798
期／年內全面(虧損)／收入總額		(2,353,719)	166,354
以下人士應佔：			
本公司股本持有人		(2,275,812)	184,776
少數股東權益		(77,907)	(18,422)
期／年內全面(虧損)／收入總額		(2,353,719)	166,354

第49頁至第137頁之附註構成財務報表一部分。

綜合 資產負債表

於2009年12月31日

	附註	2009年12月31日		2009年4月30日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業	12		2,949,328		3,313,447
— 其他物業、廠房及設備	13		827,900		641,308
			3,777,228		3,954,755
於聯營公司之權益	14		328,380		—
受限制銀行存款	15(a)		55,023		173,399
衍生財務工具－發行人贖回權	26		600		—
遞延稅項資產	23(b)		24,142		24,832
			4,185,373		4,152,986
流動資產					
存貨	16	14,462,055		20,908,384	
持作買賣證券投資	17	—		1,513	
應收貸款	18	412,626		—	
貿易及其他應收款項	19	2,231,914		707,980	
預付所得稅	23(a)	339,673		231,172	
受限制銀行存款	15(b)	—		19,030	
現金及現金等價物	20(a)	1,627,196		2,618,105	
			19,073,464		24,486,184
分類為持作出售之出售組別資產／ 非流動資產	28		2,732,943		656,578
			21,806,407		25,142,762
流動負債					
貿易及其他應付款項	21		2,413,007		3,286,936
自客戶收取之預售款項	22		8,763,402		5,415,588
銀行貸款	24		702,240		971,656
應付貸款	25		1,402,200		2,737,281
衍生財務工具－認股權證	27		29,600		32,100
應付所得稅	23(a)		1,238,927		1,093,457
應付股息			6,473		6,473
			14,555,849		13,543,491
分類為持作出售之出售組別負債	28		835		—
			14,556,684		13,543,491
流動資產淨值			7,249,723		11,599,271

	附註	2009年12月31日		2009年4月30日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
總資產減流動負債			11,435,096		15,752,257
非流動負債					
銀行貸款	24		768,064		1,554,048
可換股票據	26		62,136		1,028,195
高級票據	27		2,942,803		2,923,895
遞延稅項負債	23(b)		1,002,111		1,173,976
			4,775,114		6,680,114
資產淨值			6,659,982		9,072,143
資本及儲備	29				
股本			77,826		77,826
儲備			5,995,603		8,238,558
本公司股本持有人應佔權益總額			6,073,429		8,316,384
少數股東權益			586,553		755,759
權益總額			6,659,982		9,072,143

經董事會於2010年4月9日批准及授權刊發。

劉義
主席

賈伯煒
董事

第49頁至第137頁之附註構成財務報表一部分。

綜合 股本權益變動表

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

	本公司股本持有人應佔								少數股東	
	股本	股份溢價	可換股票據 權益儲備	購股權 儲備	其他 重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額	權益	權益總額
	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
於2008年5月1日之結餘	77,826	5,515,551	44,365	187,561	46,541	738,254	1,763,954	8,374,052	705,271	9,079,323
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	126,567	126,567	(37,011)	89,556
本年度其他全面收入：										
— 換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	58,521	-	58,521	18,589	77,110
— 出售持作銷售之已落成物業時轉撥 公平值收益變現金額至損益	-	-	-	-	(312)	-	-	(312)	-	(312)
本年度全面收入總額	-	-	-	-	(312)	58,521	126,567	184,776	(18,422)	166,354
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	68,910	68,910
以權益結算及股份為基礎之交易	-	-	-	29,946	-	-	-	29,946	-	29,946
沒收購股權時轉撥至保留溢利	-	-	-	(9,123)	-	-	9,123	-	-	-
往年批准派付之股息	-	-	-	-	-	-	(272,390)	(272,390)	-	(272,390)
於2009年4月30日之結餘	77,826	5,515,551	44,365	208,384	46,229	796,775	1,627,254	8,316,384	755,759	9,072,143

綜合股本權益變動表
2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

	本公司股本持有人應佔								少數股東	
	股本	股份溢價	可換股票據 權益儲備	購股權 儲備	其他 重估儲備	(累計虧損)/ 保留溢利		總額	權益	權益總額
	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
於2009年5月1日之結餘	77,826	5,515,551	44,365	208,384	46,229	796,775	1,627,254	8,316,384	755,759	9,072,143
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(2,106,392)	(2,106,392)	(77,907)	(2,184,299)
本期間其他全面虧損：										
— 換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(1,235)	-	(1,235)	-	(1,235)
— 出售於附屬公司之權益時轉撥至 損益之匯兌差額變現金額重新 分類調整	-	-	-	-	-	(145,234)	-	(145,234)	-	(145,234)
— 出售於一間聯營公司之權益時轉撥 至損益之匯兌差額變現金額重新 分類調整	-	-	-	-	-	(22,681)	-	(22,681)	-	(22,681)
— 出售持作銷售之已落成物業時轉撥 公平值收益變現金額至損益	-	-	-	-	(270)	-	-	(270)	-	(270)
本期間全面虧損總額	-	-	-	-	(270)	(169,150)	(2,106,392)	(2,275,812)	(77,907)	(2,353,719)
贖回可換股票據時轉撥至保留溢利	-	-	(41,785)	-	-	-	61,566	19,781	-	19,781
少數股東權益減少										
— 於出售附屬公司時	-	-	-	-	-	-	-	-	(79,914)	(79,914)
— 於收購一間附屬公司額外權益時	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,385)	(11,385)
以權益結算及股份為基礎之交易	-	-	-	13,076	-	-	-	13,076	-	13,076
於2009年12月31日之結餘	77,826	5,515,551	2,580	221,460	45,959	627,625	(417,572)	6,073,429	586,553	6,659,982

第49頁至第137頁之附註構成財務報表一部分。

綜合 現金流量表

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

	附註	截至2009年 12月31日止八個月		截至2009年 4月30日止年度	
		千港元	千港元	千港元	千港元
經營業務					
經營所產生現金	20(b)	577,184		949,300	
已付稅項					
已付中華人民共和國(「中國」)所得稅		(151,121)		(176,463)	
已付中國土地增值稅		(40,431)		(55,751)	
經營業務所產生現金淨額			385,632		717,086
投資活動					
收購附屬公司之付款 (扣除所收購現金)	32(a)	—		(92,089)	
退還收購項目公司所付訂金		—		309,246	
一間附屬公司一名前股東之還款		—		54,390	
出售附屬公司所得款項	33(b)	1,767,782		—	
出售聯營公司權益所得款項		120,897		—	
墊款予聯營公司		(74,857)		(989)	
收購一間附屬公司額外權益之付款		(22,800)		—	
收購投資物業之付款		—		(1,457)	
購買其他物業、廠房及設備之付款		(222,815)		(486,868)	
出售投資物業所得款項		160,911		550,181	
出售其他物業、廠房及設備所得款項		54		1,822	
受限制銀行存款減少／(增加)		137,406		(72,417)	
應收貸款增加		(412,626)		—	
已收利息		13,231		45,873	
投資活動所產生現金淨額			1,467,183		307,692

	附註	截至2009年 12月31日止八個月		截至2009年 4月30日止年度	
		千港元	千港元	千港元	千港元
融資活動					
新造銀行貸款所得款項		302,100		772,800	
償還銀行貸款		(1,357,500)		(1,635,312)	
贖回可換股票據之付款		(544,856)		—	
應付貸款減少		(604,200)		(1,050,847)	
還款予本公司附屬公司前股東		—		(134,243)	
還款予一名股東		—		(20,412)	
還款予關連公司		(415)		(81,137)	
還款予聯營公司		—		(75,816)	
少數股東墊款		—		2,290	
已付利息		(603,357)		(346,637)	
已付本公司股本持有人股息		—		(270,277)	
融資活動所用所得現金淨額			(2,808,228)		(2,839,591)
現金及現金等價物減少淨額			(955,413)		(1,814,813)
於期／年初的現金及現金等價物	20(a)		2,618,105		4,363,937
外幣匯率變動的影響			—		68,981
於期／年終的現金及現金等價物	20(a)		1,662,692		2,618,105

第49頁至第137頁之附註構成財務報表一部分。

財務 報表附註

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

1. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，其包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露條文。本集團採納之主要會計政策概要載於下文。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團現行會計期間首次生效或可供提前採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。附註2提供有關就財務報表內所反映於現行及過往會計期間初次應用該等與本集團有關之準則所導致任何會計政策變動之資料。

(b) 財務報表編製基準

(i) 計量基準

編製財務報表採用之計量基準為歷史成本基準，惟下列資產及負債按公平值列賬除外(見下文所載會計政策闡述)：

- 投資物業(見附註1(f))；及
- 分類為持作出售或買賣投資的財務工具(見附註1(d))；及
- 衍生財務工具(見附註1(e))。

持作出售之非流動資產及出售組別以賬面值及公平值減出售成本之較低者列賬(附註1(v))。

(ii) 功能及呈列貨幣

本集團各附屬公司及聯營公司財務報表內之項目乃以實體經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。

綜合財務報表並非以本公司功能貨幣人民幣呈列，乃以港元呈列並調整至最接近千位數。由於本公司於聯交所上市，其大部分投資者處於香港，因此，本公司董事認為以港元呈報本集團之經營業績及財政狀況更為合適。本公司大部分附屬公司於中華人民共和國(「中國」)營運，並以人民幣為其功能貨幣。

1. 主要會計政策(續)

(b) 財務報表編製基準(續)

(iii) 使用估計及判斷

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出影響政策之應用及所呈報資產、負債、收入及開支金額之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及於有關情況下相信為合理之多項其他因素而作出，其結果構成未能自其他方面獲取有關資產及負債賬面值之判斷基準。實際結果與有關估計或會有別。

估計及相關假設按持續基準進行審閱。倘會計估計之修訂僅影響作出估計修訂之期間，則於該期間確認，而倘會影響現行期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層應用香港財務報告準則時作出對財務報表構成重大影響之判斷及估計不明確因素之主要來源於附註38討論。

(iv) 更改財政年度結算日

根據於2009年12月11日之董事會會議，本集團及本公司之財政年度結算日已由4月30日更改為12月31日，以與其從事物業發展業務之主要營運附屬公司財政年度結算日一致，故呈列涵蓋2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間之綜合財務報表。因此，綜合收入報表、綜合全面收入報表、綜合現金流量表、綜合股本權益變動表以及財務報表相關附註中涵蓋2008年5月1日至2009年4月30日止十二個月期間之比較數字未能與本期間者比較。

(c) 綜合賬目基準

於2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)以及本集團於聯營公司之權益。

(i) 業務合併

收購業務按購買法入賬。收購成本按交換當日所給予資產、所產生或承擔負債，以及本集團就取得被收購公司控制權所發行股本工具之公平值總和，及業務合併直接應佔之任何成本計量。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債如符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件，均以收購日之公平值予以確認，惟根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之非流動資產(或出售組別)除外，其以公平值減出售成本確認及計量(見附註1(v))。

1. 主要會計政策(續)

(c) 綜合賬目基準(續)

(ii) 收購附屬公司及受共同控制之業務

收購附屬公司及受共同控制之業務按購買法入賬。業務合併成本低於本集團所佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益之差額乃確認為視作控股股東出資，作為權益內之繳入盈餘調整。業務合併成本較本集團所佔已識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出之金額乃確認為視作向控股股東分派，作為權益內之繳入盈餘調整。

(iii) 收購附屬公司額外權益

收購附屬公司額外權益產生之商譽指收購成本超出附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值之金額。附屬公司額外權益應佔之相關資產及負債之公平值與賬面值之差額直接於特別儲備確認。

(iv) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司為本集團控制之實體。當本集團有權規管實體之財務及經營政策，以從其業務中獲取利益時，即擁有控制權。於評估控制權時，亦會計及目前可行使之潛在投票權。

於附屬公司之投資在控制權開始當日綜合計入綜合財務報表，並於控制權終止當日不再綜合入賬。

集團內公司間交易產生之集團內公司間結餘及交易及任何未變現溢利均於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內公司間交易產生之未變現虧損乃以未變現收益之相同方法對銷，惟僅以無減值憑證為限。

少數股東權益指並非由本公司直接或透過附屬公司間接擁有之權益所佔附屬公司資產淨值之部分，就此，本集團並無與該等權益之持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須就符合財務負債定義之該等權益承擔合約責任。少數股東權益在綜合資產負債表之權益項目中與本公司股本持有人應佔權益分開列示。少數股東所佔本集團業績則在綜合收入報表列為少數股東權益與本公司股本持有人間之年內溢利或虧損總額分配。

1. 主要會計政策(續)

(c) 綜合賬目基準(續)

(iv) 附屬公司及少數股東權益(續)

倘少數股東應佔虧損超過其所佔附屬公司之權益，超額部分和任何少數股東應佔之進一步虧損會自本集團所佔權益扣除；但如少數股東須承擔具有約束力之責任並有能力作出額外投資彌補虧損則除外。倘附屬公司其後錄得溢利，則會向本集團分配所有有關溢利，直至本集團收回以往承擔之少數股東應佔虧損為止。

來自少數股東權益持有人之貸款及對該等持有人之其他合約責任視乎負債之性質而定根據附註1(l)、(m)或(n)於綜合資產負債表內呈列為財務負債。

(v) 聯營公司

聯營公司指本集團或本公司可對其管理發揮重大影響力之實體，包括參與其財務及經營決策，但並不控制或共同控制其管理。

於聯營公司之投資按權益法於綜合財務報表列賬，惟按權益法分類為持作出售或計入分類為持作出售之出售組別者除外(見附註1(v))。根據權益法，投資初步按成本入賬，其後就本集團佔聯營公司資產淨值於收購後之變動及有關投資之任何減值虧損(見附註1(c)(vi)及1(j))作出調整。本集團於年度內佔聯營公司之收購後及除稅後業績及任何減值虧損於綜合收入報表內確認。而本集團佔聯營公司之收購後及除稅後項目以及其他儲備則於綜合股本權益變動表內確認。

倘本集團應佔之虧損超過其於該聯營公司之權益，則本集團之權益會撇減至零，而除非本集團已產生法定或推定責任或代該聯營公司作出付款，否則不會繼續確認進一步虧損。就此而言，本集團之權益為按照權益法計算之投資賬面值，以及實質上構成本集團於聯營公司投資淨額一部分之長期權益。

本集團與聯營公司間之交易所產生未變現損益，以本集團於聯營公司所佔權益為限予以抵銷；但假如未變現虧損顯示所轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損會即時在損益內確認。

1. 主要會計政策(續)

(c) 綜合賬目基準(續)

(vi) 商譽

商譽指企業在業務合併之成本或於聯營公司之投資超過本集團在被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值中所佔權益之差額。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併產生之商譽會分配至預期可透過合併之協同效益獲利之個別現金產生單位或現金產生單位組別，並且每年進行減值測試(見附註1(j))。就聯營公司而言，商譽之賬面值會計入於聯營公司權益之賬面值，而整項投資之賬面值會於有減值(見附註1(j))之客觀證據時進行減值測試。

本集團在被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值中所佔權益，超過業務合併成本或於聯營公司之投資之部分，會即時在損益中確認。

於年內出售現金產生單位或聯營公司時，任何應佔購入商譽會計入出售之損益內。

(d) 於股本證券之投資

本集團就股本證券投資(於附屬公司及聯營公司之投資除外)之政策如下：

股本證券投資初步按公平值，即其交易價格列賬，除非可使用估值方法(其變數只包括來自可觀察市場之數據)更可靠地估計公平值。除下文另有說明外，成本包括應佔交易成本。其後該等投資項目視乎分類按以下方式列賬：

持作買賣證券投資分類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時於損益內確認。於各結算日會重新計量公平值，因此產生之任何收益或虧損乃於損益內確認。於損益內確認之收益或虧損淨額不包括該等投資賺取之任何股息或利息，因其乃根據附註1(s)(iv)及(v)所載政策確認。

並無於活躍市場所報市價及其公平值未能可靠地計量之股本證券投資於資產負債表內按成本扣除減值虧損確認(見附註1(j))。

不屬以上任何類別之證券投資分類為可供出售證券。於各結算日，公平值將重新計量，任何因此產生之收益或虧損會於其他全面收入確認，並於投資估值儲備內之權益獨立累計。該等投資之股息收入乃根據附註1(s)(iv)所載政策於損益確認。當有關投資解除確認或減值時(見附註1(j))，累計收益或虧損會由權益重新分類至損益。

投資於本集團承諾購買/出售該等投資或於其屆滿日期確認/解除確認。

1. 主要會計政策(續)

(e) 衍生財務工具

衍生財務工具初步按公平值確認。於各結算日會重新計量其公平值。重新計量公平值之收益或虧損即時於損益確認。

(f) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為資本增值而根據租賃權益(見附註1(h))擁有或持有的土地及／或樓宇，當中包括目前尚未確定未來用途的持有土地及正興建中或於日後發展為投資物業之物業。

投資物業按公平值於資產負債表列賬，惟該等物業於結算日仍在興建或發展中，而其公平值於當時尚未能可靠地釐定則除外。投資物業公平值變動，或報廢或出售投資物業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按附註1(s)(ii)所述方式入賬。

倘若本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關之權益會就個別物業按投資物業分類及入賬。分類為投資物業之任何物業權益的入賬方式與以融資租賃(見附註1(h))持有之權益相同，而其適用之會計政策亦與以融資租賃出租之其他投資物業相同。租賃付款按附註1(h)所述方式入賬。

建造或開發以供日後用作投資物業之物業分類為在建工程，並按成本列賬，直至建造或開發完成，屆時按公平值重新分類為投資物業。有關此等物業於當日之公平值與其以往賬面值之間之任何差額在損益中確認。

(g) 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備項目於資產負債表以成本減累計折舊(見下文)及減值虧損(見附註1(j))列賬。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接工資、初步估計(倘有關)拆卸及移除項目與還原舊址的成本，以及適當比例的生產支出及借貸成本(見附註1(t))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生損益以出售所得款項淨額與項目賬面值間之差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

1. 主要會計政策(續)

(g) 其他物業、廠房及設備(續)

下列物業、廠房及設備項目的折舊按以下估計可使用年限以直線法撇銷其成本(減去其估計剩餘價值，如有)計算：

—酒店大樓及裝修	25年
—酒店傢俬及設備	5至20年
—租賃裝修	5年
—其他傢俬及設備	3至5年
—汽車	5至8年

倘物業、廠房及設備項目之部分有不同可使用年限，則該項目之成本值或估值會按合理基準分配至各部分，而各部分會個別折舊。資產之可使用年限及其剩餘價值(如有)均會每年進行審閱。

在建工程包括於建築及安裝期內建築之直接成本。當籌備資產作其擬定用途之絕大部分必要步驟完成時，該等成本會停止資本化，而在建工程會轉撥至有關類別之物業、廠房及設備。在建工程於落成及大體上可作擬定用途前不予計提折舊撥備。

(h) 租賃資產

如本集團能確定某項安排賦予有關人士權利，可透過付款或支付一系列款項而於協定期間內使用特定資產，有關安排(包括一項交易或一系列交易)即屬或包含租賃。有關決定乃基於有關安排之細節評估而作出，並不論有關安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 租賃予本集團的資產之分類

對於本集團以租賃持有的資產，如租賃將所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關資產便會劃歸為以融資租賃持有。如租賃不會將所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃，惟下列情況除外：

- 根據經營租賃持有之物業倘符合投資物業之定義，則按個別物業基準分類為投資物業，而倘獲分類為投資物業，則以假設根據融資租賃持有列賬(見附註1(f))。

1. 主要會計政策(續)

(h) 租賃資產(續)

(ii) 經營租賃費用

如本集團擁有根據經營租賃持有之資產之使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋會計期間內，以等額方式自損益扣除，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生收益模式則除外。所獲取租賃優惠在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於產生之會計期內自損益扣除。

收購以經營租賃持有的土地的成本按直線法在租賃期內攤銷，但分類為投資物業(見附註1(f))或持作出售之發展中物業(見附註1(k)(i))則除外。

(i) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本扣除呆賬減值撥備列賬(見附註1(j))，惟倘應收款項屬對關連人士作出之免息貸款及並無任何固定還款期或貼現影響極微則除外。於有關情況下，應收款項以成本扣除呆賬減值撥備列賬。

(j) 資產減值

(i) 股本證券投資及其他應收款項之減值

股本證券投資(於附屬公司之投資除外：見附註1(j)(ii))及以成本或攤銷成本列賬或分類為可供出售證券之其他即期及非即期應收款項，將會於每個結算日審閱以確定是否有減值之客觀證據。客觀之減值證據包括本集團從可觀察數據中注意到以下一項或多項虧損事項：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人很可能將會申請破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境之重大改變為債務人帶來負面影響；及
- 股本工具投資之公平值出現重大或持續下降至低於成本。

1. 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(i) 股本證券投資及其他應收款項之減值(續)

如存在任何有關證據，則會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就使用權益法確認之聯營公司投資(見附註1(c)(v))而言，減值虧損透過按照附註1(j)(ii)所述將投資整體之可收回金額比較其賬面值之方式計算。倘按照附註1(j)(ii)釐定可收回金額所用估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。
- 就以成本列賬且並無報價之股本證券而言，倘貼現之影響屬重大，減值虧損乃按財務資產之賬面值與根據類似財務資產之目前市場回報率貼現之估計未來現金流量之差額計量。股本證券之減值虧損不會撥回。
- 就貿易及其他即期應收款項及其他以攤銷成本列賬之財務資產而言，倘貼現之影響屬重大，減值虧損以資產之賬面值與以其初始實際利率(即在初步確認有關資產時計算之實際利率)折現之預計未來現金流量現值之間之差額計量。如按攤銷成本列賬之財務資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關評估會集體進行。集體評估減值之財務資產之未來現金流量，乃根據與整個組別信貸風險特徵類似之資產之過往虧損經驗作出。

倘減值虧損在其後期間減少，且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，則減值虧損會透過損益轉回。減值虧損之轉回不得導致資產之賬面值超過倘以往年度沒有確認任何減值虧損而應釐定之數額。

- 就可供出售證券而言，已於公平值儲備確認之累計虧損會重新分類為損益。於損益確認之累計虧損金額為收購成本(扣除任何償還本金及攤銷)與目前公平值間之差額，扣除就該資產過往於損益確認之任何減值虧損。

就可供出售股本證券於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。有關資產公平值於其後之任何增加會於其他全面收入確認。

1. 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(i) 股本證券投資及其他應收款項之減值(續)

減值虧損直接於相關資產撇減，惟收回款項之可能性存疑但非極微之貿易及其他應收款項中之貿易應收賬款之減值虧損除外。在此情況下，呆賬減值虧損會於撥備賬記錄。倘本集團信納將能收回應收賬款之機會極低，視為不可收回之金額將直接從貿易應收賬款中撇銷，而在撥備賬中有關該債務之任何金額會撥回。倘之前計入撥備賬之金額其後收回，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撇銷的款項均於損益確認。

(ii) 其他資產減值

於每個結算日均會審核內部及外部資料，以識別下列資產是否可能出現減值跡象或(商譽除外)之前已確認之減值虧損是否不再存在或已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 於附屬公司之投資(惟分類為持作出售之投資(或納入為分類為持作出售之出售組別)除外)(見附註1(v))；及
- 商譽。

如發現減值跡象，則會估計該資產之可收回金額。此外，就商譽而言，每年評估可收回金額是否有任何減值跡象。

計算可收回金額

資產之可收回金額以其公平值減銷售成本及使用價值兩者中之較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率反映市場當時所評估貨幣時間價值和該資產之獨有風險。如資產並不產生大致獨立於其他資產之現金流入，則以資產所屬可獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)釐定可收回金額。

確認減值虧損

當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(或該組單位)資產之賬面值，其後按比例基準減少該單位(或該組單位)內其他資產之賬面值；惟資產之賬面值不會減少至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(倘能釐定)。

1. 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回金額之估計出現有利轉變，則撥回減值虧損。商譽減值虧損概不撥回。

減值虧損之撥回以資產在以往年度內並無確認任何減值虧損之情況下原應釐定之賬面值為限。減值虧損之撥回在確認撥回之年度內計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須按照香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期間結束時，本集團應用與其在財政年度結束時使用之相同減值測試、確認及撥回標準(見附註1(j)(i)及(ii))。

於中期期間就按成本列賬之商譽、可供出售股本證券及無報價股本證券確認之減值虧損，不會於其後期間撥回。即使假若有關中期期間之減值評估於財政年度末進行，而並無確認虧損，或虧損輕微，有關減值虧損仍不會撥回。因此，若可供出售股本證券之公平值於年度餘下期間或任何其他期間增加，該增加將直接於其他全面收入確認，而非於損益確認。

(k) 存貨

(i) 物業開發

有關物業發展業務之存貨以成本值與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值與可變現淨值乃按下列方式釐定：

— 供出售之發展中物業

供出售之發展中物業之成本為特別識別成本(包括土地收購成本、總發展成本、物料及供給品、薪金及其他直接開支)、適當比例之間接開支及資本化之借貸成本(見附註1(t))。可變現淨值指估計售價減估計落成之成本及出售物業將產生之成本。

1. 主要會計政策(續)

(k) 存貨(續)

(i) 物業開發(續)

— 持作出售之已落成物業

就本集團開發之已落成物業而言，成本乃以未出售物業應佔該開發項目之總開發成本分配釐定。可變現淨值指估計售價減估計出售物業將予產生之成本。

持作出售已落成物業之成本包括所有購買成本、加工成本及其他將存貨達至現有位置及狀況所產生成本。

(ii) 酒店經營

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。

成本以加權平均成本法計算，包括所有購買以及將有關存貨運至現時地點及狀況產生之其他成本。

可變現淨值指正常業務中之估計售價減估計出售所需成本。

出售存貨時，該等存貨之賬面值將於有關收入確認期間確認為開支。該等存貨撇減至可變現淨值之款額及所有存貨虧損，均於撇減或虧損出現期間確認為開支。有關存貨撇減之撥回款額，將於有關存貨撥回期間確認為開支之存貨款額減少。

(l) 可換股票據

可按持有人選擇兌換為權益股本之可換股票據，凡於換股時將予發行之股份數目及屆時將可收取之代價價值不變，則按同時含有負債部分、權益部分及與主合約並無密切關係之衍生工具部分之複合財務工具入賬。

初步確認時，可換股票據的負債部分以與不附帶換股權的同類負債初步確認時適用的市場利率折現計算的未來利息及本金付款的現值計量。可換股票據之衍生工具部分按公平值計量，並呈列作衍生財務工具(見附註1(e))。任何超過負債及衍生工具部分初步確認金額之所得款項會確認為權益部分。發行複合財務工具之相關交易成本會按照所得款項的分配比例分配至負債部分、權益部分及衍生工具部分。

1. 主要會計政策(續)

(l) 可換股票據(續)

負債部分其後按攤銷成本列賬。就負債部分於損益確認之利息開支使用實際利息法計算，衍生工具部分其後則根據1(e)重新計量。權益部分將在可換股票據權益儲備確認，直至兌換或贖回有關票據為止。

倘票據獲兌換，則可換股票據權益儲備連同兌換時負債及衍生工具部分之賬面值乃轉撥至股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘票據獲贖回，則可換股票據權益儲備會直接撥回保留溢利，而任何有關負債部分之已付款項與負債及衍生工具部分賬面值之差額會於損益確認。

(m) 計息借貸

計息借貸初步按公平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，最初確認金額與贖回價值的任何差異(連同任何應付利息及費用)會在貸款期間內以實際利率法於損益內確認。

(n) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步以公平值確認。除財務擔保負債根據附註1(r)(i)計量外，貿易及其他應付款項其後以攤銷成本列賬，惟貼現影響極微者除外，於該情況下則以成本列賬。

(o) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款以及持有期限短、流動性強、可隨時轉換為已知金額現金、價值變動風險極微及於購入時到期日少於三個月之投資。就綜合現金流量表而言，構成本集團整體現金管理一部分並須按要求即時償還之銀行透支，亦列作現金及現金等值其中一項。

(p) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪假期、定額供款退休計劃之供款及非貨幣利益成本於僱員提供相關服務之年度內累計。倘遞延付款或清償款項且影響重大，則有關金額乃以其現值列賬。

1. 主要會計政策(續)

(p) 僱員福利(續)

(ii) 以股份償付

僱員獲授予之購股權按公平值確認為僱員成本，而權益中之資本儲備亦會相應增加。公平值於授出日期以二項式定價模式計量，並考慮購股權授予條款和條件。如僱員須符合歸屬條件才能無條件享有購股權，在考慮購股權歸屬之可能性後，購股權之估計公平值總額會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬之購股權數目。已於以往年度確認之累計公平值之任何調整會在回顧年度之損益中扣除／計入；但如原來之僱員支出符合確認為資產之資格，便會對購股權儲備作出相應之調整。已確認為支出之數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬購股權之實際數目(同時對購股權儲備作出相應之調整)；但僅因無法符合與本公司股份市價相關之歸屬條件而放棄之購股權除外。權益數額在購股權儲備中確認，直至購股權獲行使(轉入股份溢價賬)或購股權到期或被沒收(直接撥回保留溢利)時為止。

(iii) 解聘利益

解聘利益於及僅於本集團明確解聘僱員或透過一項詳盡正式計劃(並無撤回之實際可能性)而就自願離職提供利益時確認。

(q) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。本期稅項及遞延稅項資產和負債之變動均在損益確認，惟倘其與分別於其他全面收入或直接於權益確認而有關稅項金額於其他全面收入或直接於權益確認之項目相關者則除外。

本期稅項按本年度應課稅收入，以於結算日採用或實質上已採用之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生。暫時差異指資產及負債就財務申報之賬面金額與這些資產及負債之計稅基礎之差異。遞延稅項資產亦可以由未利用稅項虧損和未利用稅款抵減產生。

1. 主要會計政策(續)

(q) 所得稅(續)

除某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產於很可能獲得能利用該遞延稅項資產抵扣之未來應稅溢利情況下確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應稅溢利包括因轉回目前存在之應稅暫時差異而產生之數額；但這些轉回之差異與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回之同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉之期間內轉回。在決定目前存在之應稅暫時差異是否足以支持確認未利用稅項虧損和稅款抵減所產生遞延稅項資產時，會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並是否預期在能夠使用稅項虧損或稅款抵減之期間內轉回。

有關確認遞延稅項資產和負債之有限例外情況為產生自不可扣稅商譽之暫時差異、不影響會計或應稅利潤之資產或負債之初始確認(屬業務合併之一部分除外)，以及與於附屬公司之投資有關之暫時差異。如屬應稅差異，只限於本集團可以控制轉回之時間，而且在可預見之將來不大可能轉回該差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回之差異。

遞延稅項之確認金額按照資產和負債賬面值之預期實現或清償方式，根據在結算日已採用或實質上已採用之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團會在每個結算日評估遞延稅項資產之賬面值。如預期不再可能獲得足夠之應稅溢利以抵扣相關之稅務利益，該遞延稅項資產之賬面值會調低；倘日後可能獲得足夠之應稅溢利，有關減額便會轉回。

來自股息分派之額外所得稅於派付有關股息之責任確立時確認。

本期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產只會在本集團有可依法執行權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件之情況下，方分別抵銷本期和遞延稅項負債：

- 若為本期稅項資產和負債：本集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 若為遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，而這些實體擬在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

1. 主要會計政策(續)

(r) 所發出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 所發出財務擔保

財務擔保為要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債項工具的條款於到期時付款所蒙受損失而向持有人支付特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值(即交易價格，除非該公平值能可靠估計)最初確認為貿易及其他應付款項內的遞延收入。倘在發出該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策開支確認。倘無收取或應收有關代價，於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

最初確認為遞延收入的擔保款額，按擔保年期於損益攤銷為所發出財務擔保之收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能根據本集團已作出的財務擔保向集團提出索償通知；及(ii)本集團的申索款額預期超過現時就該擔保於貿易及其他應付款項列賬之金額(即最初確認的金額)減累計攤銷，則根據附註1(r)(iii)確認撥備。

(ii) 透過業務合併獲得之或然負債

如公平值能夠可靠計量，作為業務合併一部分獲得之或然負債會以公平值作初始確認。以公平值初始確認後，該等或然負債會以初始確認之金額減去累計攤銷(如適用)後所得金額與根據附註1(r)(iii)確定之金額兩者中之較高者予以確認。如公平值不能可靠計量，透過業務合併獲得之或然負債會根據附註1(r)(iii)披露。

(iii) 其他撥備及或然負債

倘若本集團須就已發生事件承擔法律或推定責任，而履行該責任預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就其他時間或數額不確定的負債計提撥備。如貨幣時間價值重大，則撥備按預計履行責任所需資源的現值列賬。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，則將該責任披露為或然負債；除非資源外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在責任，亦會披露為或然負債；除非資源外流的可能性極低則除外。

1. 主要會計政策(續)

(s) 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量。收入在經濟效益可能流入本集團，及能夠可靠計算收入和成本(如適用)時，根據下列方式在損益確認：

(i) 銷售物業

銷售持有待售物業產生之收入在符合下列所有準則下於損益確認：

- 物業所有權之重大風險及回報轉移買方；
- 並無繼續參與按一般與所有權掛鈎之程度管理有關物業或保留對有關物業之控制權；
- 收入金額能夠可靠計量；
- 交易相關經濟利益有可能流向本集團；及
- 交易已產生或將產生之成本能可靠計量。

銷售物業收入不包括營業稅，並扣除任何商業折扣。在確認收入之日前就出售物業收取之訂金及分期付款記入綜合資產負債表內自客戶收取之預售款項下。

(ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋期間內，以等額分期在損益中確認；但如有其他基準能更清楚反映使用租賃資產所產生收益模式則除外。租賃優惠在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於賺取之會計期間確認為收入。

(iii) 酒店經營收入

酒店經營收入包括房間租賃、餐飲銷售及其他附設服務，乃於提供服務時確認。

(iv) 股息

- 非上市投資之股息收入在股東收取款項之權利確立時確認。
- 上市投資之股息收入於投資項目之股價除息時確認。

(v) 利息收入

利息收入在產生時按實際利率法確認。

1. 主要會計政策(續)

(s) 收入確認(續)

(vi) 政府資助

倘有合理保證本集團將獲得政府資助，而本集團亦將符合資助所附帶條件，則政府資助將於資產負債表初步確認。就補助本集團所產生開支而提供的資助於費用產生的期間在損益確認。計算資產賬面值時會扣除就補助本集團之資產成本而提供的資助，並按資產使用年期在損益確認。

(t) 借貸成本

借貸成本指購入、建設或生產需要長時間方可投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本資本化作為該項資產成本一部分之成本。其他借貸成本於產生期間內支銷。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所需準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本會暫停或停止資本化。

(u) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產及負債則按結算日的匯率換算。匯兌盈虧在損益確認，惟用作對沖海外業務投資淨額之外幣借款所產生者例外，該等盈虧乃於其他全面收入確認。

根據歷史成本計量的外幣非貨幣資產及負債，採用於交易日期的匯率換算。按公平值列賬之以外幣列值非貨幣資產及負債，採用於釐定公平值日期的匯率換算。

就綜合財務報表之呈報而言，本集團並非以港元計值之業務之業績按該年度的平均匯率換算為港元(即本集團呈列貨幣)，而資產負債表項目按結算日之匯率換算為港元。所產生匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌儲備內之權益獨立累計。

於出售本集團以港元計值之業務時，與該等業務有關之匯兌差額累計金額會於出售損益獲確認時自權益重新分類為損益。

1. 主要會計政策(續)

(v) 持作出售之非流動資產

倘一項非流動資產(或出售組別)之賬面值極可能透過出售交易而非持續使用收回，以及該資產(或出售組別)可在現況下出售，則分類為持作出售。出售組別為一組於單一交易將予出售之資產組別，以及與將於交易轉讓之相關資產直接有關之負債。

緊接分類為持作出售前，非流動資產及出售組別之所有獨立資產及負債於分類前根據會計政策重新計量。其後，於初步分類為持作出售及直至出售前，非流動資產(下文闡述之若干資產除外)或出售組別按其賬面值及公平值減出售成本之較低者確認。就本集團之財務報表而言，毋須採用此計量政策之主要例外項目為遞延稅項資產、按公平值列賬及在損益確認公平值變動之財務資產及投資物業。此等資產即使為持作出售，仍會繼續按附註1其他分節所載政策計量。

於初始分類為持作出售及持作出售期間其後重新計量之減值虧損於損益確認。只要非流動資產仍被分類為持作出售或列入分類為持作出售之出售組別，非流動資產均不予折舊或攤銷。

(w) 關連人士

就財務報表而言，與本集團有關連之人士指：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制本集團，或可對本集團之財務及經營決策發揮重大影響，或共同控制本集團；
- (ii) 本集團及該人士受共同控制；
- (iii) 該人士屬本集團之聯營公司或本集團為合營方之合營企業；
- (iv) 該人士屬本集團主要管理層成員，或屬該名人士之近親家庭成員，或受該等個別人士控制、共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該人士屬(i)所指近親家庭成員或受該等個別人士控制、共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 該人士屬就向本集團或為本集團關連方之實體之僱員提供福利之離職後福利計劃。

個人之近親家庭成員指預期就其與該實體之交易可影響，或受該個人影響之家庭成員。

1. 主要會計政策(續)

(x) 分部報告

本公司自定期提供之財務資料中識辨經營分部及於財務報表所呈報各分部項目之金額，以供本集團最高級行政管理層分配資源至本集團不同業務範疇及地區，並評估其表現。

個別重大之經營分部將不就財務呈報綜合計算，除非該等分部擁有類似經濟特質及就產品及服務性質、生產過程性質、客戶類別及級別、分銷產品或提供服務所用方法以及監管環境性質各方面均為類似則除外。個別並不重大之經營分部倘共同擁有該等大部分條件則可綜合計算。

2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈一項新訂香港財務報告準則、多項對香港財務報告準則之修訂及新詮釋，均於本集團現行會計期間首次生效。其中，與本集團財務報表有關之發展如下：

- 香港財務報告準則第8號「經營分部」
- 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」
- 香港財務報告準則第7號之修訂「財務工具：披露」—*改進有關財務工具之披露事宜*
- 香港財務報告準則之改進(2008年)
- 香港會計準則第27號之修訂「綜合及獨立財務報表」—*投資附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本*
- 香港會計準則第23號(2007年經修訂)「借貸成本」
- 香港財務報告準則第2號之修訂「以股份為基礎之付款」—*歸屬條件及註銷*

香港會計準則第23號及香港財務報告準則第2號之修訂對本集團財務報表並無重大影響，原因為該等修訂與本集團早已採納之會計政策一致。此等發展構成之其餘影響如下：

- 香港財務報告準則第8號要求按照本集團最高營運決策人對本集團經營之考慮及管理之方式作出分部披露，當中各可呈報分部之匯報金額乃向本集團最高營運決策人報告之措施，以評估分部表現及作出有關營運事宜之決策。此舉有別於過往年度呈報分部資料時乃按相關產品及服務以及按區域所劃分之分部，將本集團財務報表分作不同分部之方式呈列。採納香港財務報告準則第8號令分部資料之呈報方式與向本集團最高行政管理層提供之內部報告更為一致，並導致須對所識別及呈列者作出額外可報告分部(見附註11)。相應金額亦已按與經修訂分部資料一致之基準呈列。

2. 會計政策變動(續)

- 由於採納香港會計準則第1號(經修訂)，在經修訂綜合股本權益變動表中，於期內與股權持有人(以其本身之身分)進行交易引起之權益變動詳情，與所有其他收入及開支分開列示。所有其他收入及開支項目若確認為期內損益一部分，則在綜合收入報表內呈列；否則將在新的主要報表—綜合全面收入報表內呈列。相應金額已予重列，以符合新呈列方式。此項呈列變動並無對任何呈列期間之已呈報損益、收入及開支總額或資產淨值構成影響。
- 由於採納香港財務報告準則第7號，財務報表包括在附註31(f)增加有關本集團財務工具之公平值計量方法之披露事宜，從而將此等公平值計量方法按照根據可觀察之市場數據之程度分類為三層公平值級別。本集團已利用香港財務報告準則第7號之修訂所載過渡條文，據此，就有關財務工具公平值計量方法之新規定披露事宜之可資比較資料不獲提供。
- 「香港財務報告準則之改進(2008年)」包括由香港會計師公會對香港財務報告準則提出一系列非迫切性之輕微修訂，作為不同修訂之匯集。其中，以下兩項修訂導致本集團會計政策變動：
 - 由於採納香港會計準則第28號「於聯營公司的投資」之修訂，權益法下對已確認之聯營公司的減值虧損，不再分配至相關賬面值內含之商譽。因此，倘釐定可收回數額所用估計出現正面變動，則減值虧損會抵減商譽，而根據商譽之會計政策，不考慮將虧損轉回。根據該項修訂之過渡條文，該新政策將提早應用於本期或未來期間的任何減值虧損，以往期間之金額並無重列。
 - 由於採納香港會計準則第40號「投資物業」之修訂，在興建中之投資物業將在公平值首次可以可靠地計量時及物業落成之日(以較早者為準)按公平值列賬。任何盈虧將於損益中確認，與就所有按公平值列賬之其他投資物業所採納之政策一致。相關物業先前按成本列賬，直至興建完成為止，而屆時按公平值列賬並於損益中確認任何盈虧。由於本集團目前並無任何興建中的投資物業，故此項政策之變動對任何所呈報期間的資產淨值或損益並無影響。
- 香港會計準則第27號之修訂刪除自收購前利潤分派之股息應確認為於被投資公司投資賬面值之減少，而非收入之規定。因此，自2009年5月1日起，自附屬公司及聯營公司應收取之所有股息(不論來自收購前或收購後利益分派)，將於本公司損益賬確認，而於被投資公司投資賬面值將不予減少，除非被投資公司之賬面值因其宣派股息而被評估為出現減值則除外。在該情況下，除須於損益賬確認股息收入外，本集團亦將確認減值虧損。根據該項修訂之過渡條文，此項新政策提早應用於目前或未來期間之任何應收股息，而過往期間則並無重列。

3. 營業額

本集團之主要業務為物業發展、物業投資及酒店經營。

營業額指出售物業之收益(扣除營業稅)、租賃物業之租金收入(扣除營業稅)及酒店經營收益(扣除營業稅)。
期/年內在營業額確認之各項重要收益類別之數額如下：

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
出售物業之收益	477,796	2,498,107
租賃物業之租金收入	7,345	14,734
酒店經營收益	27,945	21,739
	513,086	2,534,580

4. 其他收益及(虧損)/收入淨額

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
其他收益		
銀行存款之利息收入	9,469	25,153
就取消收購一家項目公司延遲退還訂金之利息收入	3,762	20,720
非按公平值列賬及在損益中處理之財務資產的利息收入總額	13,231	45,873
持作買賣非上市投資之股息收入	—	27
中國政府資助	5,980	—
其他	1,239	1,180
	20,450	47,080

財務報表附註

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

4. 其他收益及(虧損)/收入淨額(續)

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
其他(虧損)/收入淨額		
出售投資物業之虧損淨額	(23,639)	(31,218)
出售其他物業、廠房及設備之虧損淨額	(51)	(113)
長期尚未償還應收款項之減值虧損(見下文附註)	(6,840)	—
收回壞賬	—	9,535
衍生財務工具之公平值變動	3,100	113,900
可換股票據之匯兌收益	—	26,502
高級票據之匯兌收益	—	81,441
其他匯兌收益淨額	3,487	89,430
	(23,943)	289,477

附註：該應收款項之餘額已超過一年，本公司董事評估，預期該應收款項無法收回。因此，已確認特定呆賬撥備約6,840,000港元。

5. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
(a) 融資成本：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	66,025	167,969
須於五年後悉數償還之銀行借貸之利息	18,728	31,812
應付貸款之利息	227,785	451,105
可換股票據之利息	14,015	88,715
高級票據之利息	223,097	329,700
非按公平值列賬及在損益中處理之財務負債的利息開支總額	549,650	1,069,301
減：於發展中物業資本化之利息開支*	(417,308)	(859,077)
	132,342	210,224

* 借貸成本已按年利率5.40厘至20.00厘(截至2009年4月30日止年度：5.13厘至20.00厘)資本化。

5. 除稅前(虧損)/溢利(續)

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
(b) 職工成本：		
定額供款退休計劃之供款	6,327	17,684
以權益結算及股份為基礎之付款開支	13,076	29,946
薪金、工資及其他福利	97,612	144,698
	117,015	192,328
減：於發展中物業資本化之職工成本	(20,020)	(54,113)
	96,995	138,215
(c) 其他項目：		
折舊	29,805	36,325
減：於發展中物業資本化之折舊	(937)	(1,712)
	28,868	34,613
土地租賃溢價攤銷	1,533	3,340
經營租賃支出：最低租賃付款		
— 物業租金	14,674	13,604
核數師酬金		
— 核數服務	3,000	3,500
— 其他服務	1,100	1,180
投資物業之租金收入減直接開支2,780,000港元 (截至2009年4月30日止年度：2,640,000港元)	(4,246)	(11,764)
其他租金收入	(319)	(330)
出售物業之成本	437,015	2,038,681

6. 所得稅

(a) 綜合收入報表所示稅項指：

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
本期稅項		
本年度之撥備		
— 中國企業所得稅	196,940	135,410
— 中國土地增值稅	32,129	92,125
	229,069	227,535
遞延稅項		
產生和撥回暫時差異	(79,271)	21,607
	149,798	249,142

(i) 中國企業所得稅

本公司於中國之附屬公司的中國企業所得稅撥備乃按根據相關中國所得稅規則及法規釐定之應課稅收入以中國企業所得稅率20%至25% (截至2009年4月30日止年度：18%至25%) 計算。

(ii) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於1994年1月1日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於1995年1月27日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須按增值額介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟普通標準住宅之物業出售倘其增值額不超過可扣減項目款額之20%，則可獲豁免。

6. 所得稅(續)

(a) 綜合收入報表所示稅項指：(續)

(iii) 香港利得稅

由於本集團於2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就此期間作出香港利得稅撥備(截至2009年4月30日止年度：無)。

(iv) 其他所得稅

根據百慕達及英屬處女群島之規則及規例，本集團毋須就2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅(截至2009年4月30日止年度：無)。

(b) 稅項開支及按適用稅率計算之會計(虧損)/溢利對賬如下：

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
除稅前(虧損)/溢利	(2,034,501)	338,698
就在相關稅務司法權區之(虧損)/溢利以 適用稅率計算稅前(虧損)/溢利之名義稅項	(530,632)	83,033
可在中國企業所得稅扣減土地增值稅之稅務影響	(8,032)	(23,031)
不可扣減開支之稅務影響	891,158	249,974
毋須課稅收入之稅務影響	(357,559)	(194,455)
未確認未使用的稅項虧損之稅務影響	122,130	76,448
本年度動用過往年度稅務虧損之稅務影響	—	(29,074)
優惠稅率之稅務影響	(1,173)	(6,181)
本期間/年度土地增值稅撥備	32,129	92,125
其他	1,777	303
實際稅項開支	149,798	249,142

財務報表附註

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

6. 所得稅(續)

(c) 其他全面(虧損)/收入各組成部分之影響：

	截至2009年12月31日止八個月			截至2009年4月30日止年度		
	除稅前	稅項(開支)/	除稅後	除稅前	稅項(開支)/	除稅後
	金額	抵免	金額	金額	抵免	金額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
換算為呈報貨幣產生之						
匯兌差額	(1,235)	—	(1,235)	77,110	—	77,110
出售附屬公司權益時						
變現匯兌差額	(145,234)	—	(145,234)	—	—	—
出售聯營公司權益時						
變現匯兌差額	(22,681)	—	(22,681)	—	—	—
出售物業時變現						
公平值收益	(360)	90	(270)	(416)	104	(312)
其他全面(虧損)/收入	(169,510)	90	(169,420)	76,694	104	76,798

7. 董事酬金

董事酬金之詳情如下：

	截至2009年12月31日止八個月					總計 千港元
	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休計劃 供款 千港元	小計 千港元	以股份為 基礎之付款 (附註) 千港元	
執行董事：						
鄺松校(於2009年8月 22日辭任)	—	900	—	900	14	914
劉義	—	1,800	—	1,800	996	2,796
牛曉榮	—	1,200	—	1,200	996	2,196
元崑	—	1,420	—	1,420	652	2,072
劉岩	—	1,200	—	1,200	615	1,815
賈伯煒	—	2,000	—	2,000	531	2,531
鮑景桃	—	910	—	910	53	963
林君誠	—	1,400	8	1,408	—	1,408
非執行董事：						
黎亮	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
聶梅生	—	—	—	—	—	—
高嶺	—	—	—	—	—	—
張青林(於2010年2月 19日身故)	—	—	—	—	—	—
黎文良(於2009年 5月9日辭任)	—	—	—	—	—	—
	—	10,830	8	10,838	3,857	14,695

財務報表附註

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

7. 董事酬金(續)

董事酬金之詳情如下：

	截至2009年4月30日止年度					
	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休計劃 供款 千港元	小計 千港元	以股份為 基礎之付款 (附註) 千港元	總計 千港元
執行董事：						
鄺松校(於2009年8月 22日辭任)	—	2,070	—	2,070	52	2,122
劉義	—	2,090	—	2,090	2,539	4,629
牛曉榮	—	1,590	—	1,590	2,539	4,129
元崑	—	1,450	—	1,450	1,646	3,096
劉岩	—	1,160	—	1,160	1,506	2,666
賈伯煒	—	1,860	—	1,860	1,160	3,020
鮑景桃	—	845	—	845	116	961
林君誠(於2008年 5月7日獲委任)	—	1,257	11	1,268	—	1,268
蘆昭群(於2009年 4月21日辭任)	—	490	—	490	—	490
非執行董事：						
黎亮	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
聶梅生	—	—	—	—	—	—
高嶺	—	—	—	—	—	—
張青林(於2010年 2月19日身故)	—	—	—	—	—	—
黎文良(於2009年 5月9日辭任)	—	—	—	—	—	—
	—	12,812	11	12,823	9,558	22,381

期內，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償，而本公司董事於期內並無放棄或同意放棄任何酬金(截至2009年4月30日止年度：無)。

附註：

有關數額即根據本公司購股權計劃授予董事之購股權估計價值。該等購股權之價值乃根據附註1(p)(ii)所載本集團有關以股份為基礎之付款交易之會計政策計量，根據該政策，有關價值亦已計入因所授股本工具在歸屬前沒收而撥回的過往年度累計數額調整。

該等實物利益之詳情(包括主要條款及授出購股權之數目)於董事報告「購股權」一段及附註30披露。

8. 最高薪酬人士

在本集團五名最高薪酬人士中，四名(截至2009年4月30日止年度：四名)為本公司董事，彼等之薪酬詳情於附註7披露。其餘一名(截至2009年4月30日止年度：一名)人士之薪酬總額如下：

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
薪金及其他福利	189	112
以股份為基礎之付款	2,656	5,800
退休計劃供款	5	7
	2,850	5,919

一名(截至2009年4月30日止年度：一名)最高薪酬人士之薪酬範圍如下：

	截至2009年 12月31日 止八個月 僱員數目	截至2009年 4月30日 止年度 僱員數目
2,500,001港元至3,000,000港元	1	—
5,500,001港元至6,000,000港元	—	1

期內，本集團並無向該五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償(截至2009年4月30日止年度：無)。

9. 僱員退休福利

根據中國相關勞工規例及法規，本集團參與由有關地方政府機關管理之定額供款退休計劃(「計劃」)，據此，本集團須向計劃作出供款，供款額介乎合資格僱員薪金之18%至22%。地方政府機關須負責支付退休僱員之全數退休金。

本集團另根據香港強制性公積金計劃條例，為受香港僱傭條例管轄之受僱員工，推行強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃由獨立受託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員均須向計劃作出供款，供款額為僱員有關收入之5%，惟每月有關收入上限為20,000港元。計劃供款於作出後即時歸屬。

除上述供款外，本集團並無其他支付僱員退休後福利之責任。

10. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔虧損2,106,392,000港元(截至2009年4月30日止年度：溢利126,567,000港元)及本期間已發行普通股之加權平均數1,945,640,189股(截至2009年4月30日止年度：1,945,640,189股普通股)計算得出。

10. 每股(虧損)/盈利(續)**(b) 每股攤薄(虧損)/盈利**

每股攤薄(虧損)/盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔虧損2,532,627,000港元(截至2009年4月30日止年度：溢利117,827,000港元)及普通股加權平均數1,979,523,429股(截至2009年4月30日止年度：2,118,654,012股普通股)計算如下：

(i) 本公司普通股本持有人應佔(虧損)/溢利(攤薄)

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
普通股本持有人應佔(虧損)/溢利	(2,106,392)	126,567
可換股票據負債部分實際利息之稅後影響	439	5,762
可換股票據負債部分匯兌收益之稅後影響	—	(26,502)
就可換股票據衍生部分確認(收益)/虧損之稅後影響	(600)	12,000
就確認贖回可換股票據收益之影響	(426,074)	—
普通股本持有人之應佔(虧損)/溢利(攤薄)	(2,532,627)	117,827

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	截至2009年 12月31日 止八個月	截至2009年 4月30日 止年度
於12月31日/4月30日之普通股加權平均數(基本)	1,945,640,189	1,945,640,189
轉換可換股票據之影響	33,883,240	152,347,488
被視為根據本公司購股權計劃以零代價發行股份之影響	—	20,666,335
於12月31日/4月30日之普通股加權平均數(攤薄)	1,979,523,429	2,118,654,012

10. 每股(虧損)/盈利(續)

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利(續)

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)(續)

於截至2009年12月31日止八個月期間內，由於行使本公司尚未行使購股權將導致每股攤薄虧損減少，故計算每股攤薄虧損時並無假設有購股權及認股權證獲行使。

於截至2009年12月31日止八個月期間及截至2009年4月30日止年度內，由於期/年內認股權證行市價超出普通股平均市價，故計算每股攤薄(虧損)/盈利時並無假設有認股權證獲行使。

11. 分類報告

本集團按不同分部劃分管理其業務，該等分部乃按產品、服務及地區劃分。於首次採納香港財務報告準則第8號「經營分部」並以與就資源分配及表現評估向本集團最高行政管理層內部呈報資料方式一致之方式時，本集團識別以下三個可報告分部。以下可報告分部並非由任何經營分部綜合構成。

- 物業租賃：此分部藉租賃辦公室及住宅物業賺取租金收入以及自長遠物業升值賺取利益。目前，本集團投資物業分佈於中國內地。
- 物業發展：此分部負責發展及銷售商業及住宅物業。目前，本集團此類業務於中國內地進行。
- 酒店經營：此分部從事出租酒店客房、租賃購物商場以及於餐廳提供餐飲服務及酒店內其他服務及設施如接線、住客接送及洗衣服務等。目前，本集團此類業務於中國內地進行。

(a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及分部間分配資源而言，本集團最高行政管理層按以下基礎監控各可報告分部之業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形及流動資產，惟於財務資產、遞延稅項資產、預付所得稅及其他公司資產之投資除外。分部負債包括個別分部進行銷售活動所產生之貿易及其他應付款項，以及由分部直接管理之借貸。

收益及開支乃經參考有關可報告分部所產生之銷售額及開支或自有關分部資產產生之折舊或攤銷後，分配至有關分部。

11. 分類報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

用作呈列分部溢利/(虧損)之方法為「經調整經營溢利/(虧損)」。為達致「經調整經營溢利/(虧損)」，本集團之溢利/(虧損)乃對並非指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，如董事及核數師酬金以及其他總辦事處及企業行政成本。稅項支出不會分配至可報告分部。分部間銷售之定價乃經參考就類似訂單收取外部人士之費用後釐定。

就2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間及截至2009年4月30日止年度資源分配及評估分部表現向本集團最高行政管理層提供有關本集團可報告分部之資料如下。

	物業發展		物業租賃		酒店經營		總計	
	截至 2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至 2009年 4月30日 止年度 千港元	截至 2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至 2009年 4月30日 止年度 千港元	截至 2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至 2009年 4月30日 止年度 千港元	截至 2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至 2009年 4月30日 止年度 千港元
來自外界客戶之收益	478,116	2,498,437	7,025	14,404	27,945	21,739	513,086	2,534,580
分部間收益	3,397	3,040	—	—	4,591	1,130	7,988	4,170
可報告分部收益	481,513	2,501,477	7,025	14,404	32,536	22,869	521,074	2,538,750
可報告分部(虧損)/溢利	(578,084)	227,434	(219,772)	340,099	(44,561)	(52,557)	(842,417)	514,976
財務收入	4,308	18,098	700	1,423	27	17	5,035	19,538
融資成本	(10,283)	(21,379)	(18,729)	(32,636)	—	—	(29,012)	(54,015)
投資物業估值								
(虧損)/收益淨額	—	—	(158,337)	409,047	—	—	(158,337)	409,047
期/年內折舊及攤銷	(4,984)	(7,510)	(706)	(1,279)	(23,779)	(27,590)	(29,469)	(36,379)
應佔聯營公司虧損	(1,789)	(477)	—	—	—	—	(1,789)	(477)
可報告分部資產	19,386,601	23,601,145	3,066,882	3,836,185	815,331	600,679	23,268,814	28,038,009
(包括於聯營公司之權益)	328,380	—	—	—	—	—	328,380	—
增添至期內聯營公司	330,169	—	—	—	—	—	330,169	—
增添至期內/年								
非流動分部資產	3,516	459,478	—	118	217,639	27,918	221,155	487,514
可報告分部負債	12,844,227	12,638,546	435,098	464,771	44,377	49,700	13,323,702	13,153,017

11. 分類報告(續)

(b) 可報告分部收益、溢利或虧損與資產及負債之對賬

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
收益		
可報告分部收益	521,074	2,538,750
對銷分部間收益	(7,988)	(4,170)
綜合營業額	513,086	2,534,580
溢利或虧損		
可報告分部(虧損)/溢利	(842,417)	514,976
對銷分部間(溢利)/虧損	(5,150)	24,061
來自本集團外界客戶之可報告分部(虧損)/溢利	(847,567)	539,037
融資成本	(103,330)	(156,209)
企業融資收入	8,196	26,335
衍生財務工具公平值變動	3,100	113,900
其他收益及收入淨額	227	130,643
未分配折舊	(932)	(1,574)
未分配總辦事處及企業開支	(62,035)	(111,420)
分類為持作出售之出售組別資產/非流動資產減值虧損	(1,790,000)	(201,000)
贖回可換股票據之收益	426,074	—
出售附屬公司之收益	336,866	—
出售一間聯營公司之虧損	(5,100)	(1,014)
除稅前綜合(虧損)/溢利	(2,034,501)	338,698
	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
資產		
可報告分部資產	23,268,814	28,038,009
遞延稅項資產	24,142	24,832
預付所得稅	339,673	231,172
衍生財務工具	600	—
投資於持作買賣證券	—	1,513
未分配總辦事處及企業資產	2,358,551	1,000,222
綜合總資產	25,991,780	29,295,748

11. 分類報告(續)**(b) 可報告分部收益、溢利或虧損與資產及負債之對賬(續)**

負債	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
可報告分部負債	13,323,702	13,153,017
可換股票據	62,136	1,028,195
高級票據	2,942,803	2,923,895
衍生財務工具	29,600	32,100
應付所得稅	1,238,927	1,093,457
遞延稅項負債	1,002,111	1,173,976
應付股息	6,473	6,473
未分配總辦事處及企業負債	726,046	812,492
綜合總負債	19,331,798	20,223,605

(c) 地區資料

由於本集團所有分部均在中華人民共和國(「中國」，包括香港)經營，故無進一步披露地區資料。

(d) 主要客戶

截至2009年12月31日止八個月內，自本集團任何客戶之收益概不超過本集團總營業額10%(截至2009年4月30日止年度：無)。

12. 投資物業

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
年初結餘	3,313,447	3,395,620
匯兌調整	—	88,722
添置	—	1,457
出售	(205,782)	(581,399)
公平值調整	(158,337)	409,047
年終結餘	2,949,328	3,313,447

12. 投資物業(續)

(a) 投資物業重估

本集團所有投資物業按2009年12月31日及2009年4月30日之公開市值經參考相若物業近期之市場交易後重估。估值由獨立合資格專業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行。該公司之員工為香港測量師學會會員，對所估值物業之位置及類別有近期經驗。

(b) 投資物業賬面值分析如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
中國		
— 中期租賃	2,949,328	3,313,447

(c) 根據經營租賃出租之投資物業

本集團根據經營租賃出租投資物業。租約一般初步為期2至20年，並可選擇於該日後重續租約，屆時所有條款將予重訂，期終時所有條款均可重新商定。

本集團根據不可撤銷經營租賃之日後應收最低租賃款總額如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
一年內	48,898	21,518
一年後但五年內	306,427	87,248
五年後	1,146,627	195,483
	1,501,952	304,249

(d) 投資物業抵押

於2009年12月31日，總賬面值為2,912,586,000港元(於2009年4月30日：2,754,532,000港元)之若干投資物業已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品，詳情載於附註24。

13. 其他物業、廠房及設備

	酒店大樓 及裝修 千港元	酒店傢俬 及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	其他 傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	小計 千港元	於經營租賃 項下持作 自用租賃 土地之權益 千港元	總額 千港元
成本：									
於2008年5月1日	—	—	1,977	21,942	37,909	740,569	802,397	—	802,397
匯兌調整	3,755	4,494	53	567	945	18,954	28,768	1,262	30,030
於完成時轉撥	210,321	251,786	—	—	—	(553,302)	(91,195)	91,195	—
重新分類至發展中物業 添置	—	—	—	—	—	(614,326)	(614,326)	—	(614,326)
— 透過收購附屬公司	—	—	—	248	653	—	901	—	901
— 其他	—	—	—	4,207	9,289	473,372	486,868	—	486,868
出售	—	(105)	—	(428)	(1,733)	—	(2,266)	—	(2,266)
於2009年4月30日	214,076	256,175	2,030	26,536	47,063	65,267	611,147	92,457	703,604
於2009年5月1日	214,076	256,175	2,030	26,536	47,063	65,267	611,147	92,457	703,604
於完成時轉撥	21,999	10,601	—	—	—	(32,600)	—	—	—
添置	—	3,053	1,342	967	2,926	214,527	222,815	—	222,815
出售	—	—	—	(3,418)	(2,246)	—	(5,664)	—	(5,664)
— 透過出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 其他	—	(44)	—	—	(858)	—	(902)	—	(902)
轉撥至分類為持作出售 之出售組別資產	—	—	—	(730)	(637)	—	(1,367)	—	(1,367)
於2009年12月31日	236,075	269,785	3,372	23,355	46,248	247,194	826,029	92,457	918,486
累計攤銷及折舊：									
於2008年5月1日	—	—	1,093	9,360	11,391	—	21,844	—	21,844
匯兌調整	137	292	44	240	359	—	1,072	46	1,118
年內支出	7,712	16,338	828	4,289	7,158	—	36,325	3,340	39,665
出售時撥回	—	(2)	—	(75)	(254)	—	(331)	—	(331)
於2009年4月30日	7,849	16,628	1,965	13,814	18,654	—	58,910	3,386	62,296
於2009年5月1日	7,849	16,628	1,965	13,814	18,654	—	58,910	3,386	62,296
期內支出	6,106	15,941	131	2,688	4,939	—	29,805	1,533	31,338
出售時撥回	—	—	—	(1,205)	(600)	—	(1,805)	—	(1,805)
— 透過出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 其他	—	(12)	—	—	(785)	—	(797)	—	(797)
轉撥至分類為持作出售 之出售組別資產	—	—	—	(234)	(212)	—	(446)	—	(446)
於2009年12月31日	13,955	32,557	2,096	15,063	21,996	—	85,667	4,919	90,586
賬面值：									
於2009年12月31日	222,120	237,228	1,276	8,292	24,252	247,194	740,362	87,538	827,900
於2009年4月30日	206,227	239,547	65	12,722	28,409	65,267	552,237	89,071	641,308

財務報表附註

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

13. 其他物業、廠房及設備(續)

(a) 租賃土地之賬面值分析如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
中國 — 中期租賃	87,538	89,071

(b) 酒店物業抵押

於2009年12月31日，總賬面值為309,658,000港元(於2009年4月30日：295,298,000港元)之經營租賃項下持作自用租賃土地以及酒店大樓及裝修(下文統稱為「酒店物業」)之權益已抵押作為本集團銀行貸款借貸之抵押品，詳情載於附註24。

14. 於聯營公司之權益

	本集團 於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
分佔資產淨值	328,380	—

下表僅載列對本集團業績或資產構成主要影響之聯營公司(全部皆為非上市企業實體)之詳情：

聯營公司名稱	業務結構 模式	註冊成立及 營運地點	註冊 資本詳情	擁有權比例			主要業務
				本集團 實際權益	由本公司 持有	由一間附屬 公司持有	
天津市億嘉合置業 有限公司	註冊成立	中國	人民幣38,000,000元	40%(附註(a))	—	40%	物業發展
五礦嘉合(天津)房地產 開發有限公司 (「五礦嘉合」)	註冊成立	中國	人民幣20,000,000元	64%(附註(b))	—	64%	物業發展

附註：

- (a) 於截至2009年12月31日止八個月，本集團與五礦置業公司(「五礦」，根據中國法律註冊成立及存續)訂立買賣協議及補充協議，據此，本集團同意出售而五礦同意購買本集團於中國成立並於天津從事物業發展之公司天津市億嘉合置業有限公司(「億嘉合」)40%股本權益。出售後，本集團持有億嘉合之40%權益，該公司成為本集團之聯營公司。於出售前，本集團持有億嘉合之80%股本權益。

期內出售在億嘉合之40%股本權益(「出售」)完成後，本集團同意向在出售完成後擁有億嘉合股本權益之60%之億嘉合控股股東五礦抵押本集團於出售後在億嘉合之股權，作為可能違反本集團於補充協議項下責任之抵押。本集團之責任主要為(i)本集團負責就位於天津北辰區宜興埠舊村土地(「該土地」)承辦物業發展項目之初步發展工程(「該項目」)，包括拆遷工作以及取得規劃批准及土地清理工作；(ii)五礦負責組成該土地部分總建築面積800,000平方米之第7及8號地段清拆及遷置開支資合共人民幣1,584,000,000元(約相當於1,796,000,000港元)(「五礦注資」)，本集團負責支付超出五礦注資之實際清拆及遷置開支差額；及(iii)倘該項目之股權有變，則受影響之退出股東須向該項目新股東全面披露一切相關事宜及法律文件以及訂約各方就該項目合作之協定條款。出售及權益股份抵押之詳情載於本公司在2009年7月15日刊發之通函。

- (b) 本集團持有五礦嘉合註冊資本64%。然而，根據股東協議，其他股東控制五礦嘉合董事會之組成，故本集團並無控制五礦嘉合。根據股東協議，本集團對五礦嘉合擁有重大影響力，故分類為本集團之聯營公司。

14. 於聯營公司之權益(續)**聯營公司財務資料概要**

	資產 千港元	負債 千港元	權益 千港元	收益 千港元	溢利/(虧損) 千港元
於2009年12月31日					
100%	1,756,267	1,391,675	364,592	—	(4,416)
本集團實際權益	883,687	555,307	328,380	—	(1,789)

15. 受限制銀行存款

- (a) 本集團已就提供予集團物業單位之買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議。於2009年12月31日，本集團根據該等協議存入人民幣48,266,000元(相當於約55,023,000港元)(於2009年4月30日：人民幣152,105,000元)(相當於約173,399,000港元)之款項，以作為按揭人分期償還按揭貸款之抵押品。倘若按揭人未能支付按揭分期付款，有關銀行可提用最多達未償還按揭分期款項款額之抵押存款。假如存款結餘不足，則可要求本集團償還尚欠餘額。當物業業權契據抵押予銀行，作為有關按揭貸款之抵押品時，此等受限制銀行存款將獲解除限制，時間一般為物業業權契據移交買家後一年內。

本公司董事認為，上述受限制銀行存款預期不會於一年內解除限制。

- (b) 於2009年12月31日，本集團人民幣零元(相當於約零港元)(於2009年4月30日：人民幣16,693,000元(相當於約19,030,000港元))之銀行存款已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品，詳情載於附註24。

16. 存貨**(a) 於綜合資產負債表之存貨包括：**

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
物業開發		
發展中物業	13,677,143	20,058,563
持作出售之已落成物業	780,952	841,432
	14,458,095	20,899,995
酒店經營		
餐飲及其他	3,960	8,389
	14,462,055	20,908,384

所有發展中物業及持作出售之已落成物業均位於中國內地。

於2009年12月31日，發展中物業約743,969,000港元(於2009年4月30日：零港元)及持作銷售之已落成物業約172,083,000港元(於2009年4月30日：零港元)按公平值減出售費用列賬。

財務報表附註

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

16. 存貨(續)**(b) 已確認為開支並計入損益之存貨金額分析如下：**

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
已出售物業之賬面值	437,015	2,038,681
餐飲及其他之賬面值	11,123	5,406
存貨(物業發展)撇減	124,398	—
	572,536	2,044,087

本期間作出存貨撇減乃由於市況不利變動導致發展中物業及持作出售之已落成物業之估計可變現淨值減少。

(c) 預期超過一年以後方可收回之發展中物業之金額分析如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
發展中物業	9,130,420	13,254,159

所有其他發展中物業及持作出售之已落成物業均預期可在一年內收回。

(d) 存貨抵押

本集團若干發展中物業及持作出售之已落成物業已抵押作為本集團銀行借貸及應付貸款之抵押品，詳情分別載於附註24及25。

17. 持作買賣證券之投資

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
持作買賣非上市證券投資，按公平值	—	1,513

18. 應收貸款

於2009年12月28日，本集團與兩名獨立第三方（「借款人」）訂立兩份貸款協議，據此，自2009年12月28日起三個月期間，本集團分別向該兩名獨立第三方借出人民幣208,000,000元（約相當於235,786,000港元）及人民幣156,000,000元（約相當於176,840,000港元）。貸款屬非貿易性質，為無抵押、按年利率5厘計息及須於2010年3月28日償還。

於2009年12月31日後，貸款已悉數償還。

19. 貿易及其他應收款項

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
應收貿易賬款	39,495	56,253
出售投資物業應收代價	21,232	37,426
出售一間聯營公司應收代價	513,000	—
出售附屬公司應收代價（見附註33(b)）	836,154	—
應收聯營公司款項（見下文附註）	77,602	7,845
其他賬款	60,811	59,215
貸款及應收款項	1,548,294	160,739
墊款予承建商	42,377	131,877
預付銷售佣金	155,354	113,947
預付其他稅項	441,461	252,969
訂金及預付款項	44,428	48,448
	2,231,914	707,980

附註：應收聯營公司之款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償付。

(a) 賬齡分析

貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款，於結算日之賬齡分析如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
90日內	16,442	40,908
超過90日但於180日內	6,284	2,235
超過180日	16,769	13,110
	23,053	15,345
	39,495	56,253

應收貿易賬款一般在賬單日期起計90日內到期。本集團信貸政策之進一步詳情載於附註31(a)。

19. 貿易及其他應收款項(續)

(b) 應收貿易賬款減值

應收貿易賬款之減值虧損於撥備賬列賬，除非本集團信納收回該款項之可能性極低，於此情況下，減值虧損直接於應收貿易賬款中撇銷(見附註1(i)(i))。

(c) 並無減值之應收貿易賬款

並無個別或集體被視為減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
並無逾期或減值	16,442	40,908
逾期少於三個月	6,284	2,235
逾期超過三個月	16,769	13,110
	23,053	15,345
	39,495	56,253

概無逾期或減值之應收款項與眾多並無近期欠款記錄之客戶有關。

已逾期但無減值之應收款項與多名獨立客戶有關，然而，於客戶全數繳付相關售出物業單位之代價之前，本集團不會向客戶發出物業業權契據。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被視為可悉數收回，故管理層相信毋須就此等結餘作出減值撥備。

20. 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
銀行及手頭現金	1,645,845	2,410,534
存放於一間證券公司之現金結餘	36,374	400,000
減：受限制銀行存款(見附註15)	(55,023)	(192,429)
綜合資產負債表所示現金及現金等價物	1,627,196	2,618,105
加：已計入分類為持作出售之出售組別 資產之銀行結餘及現金(見附註28)	35,496	—
綜合現金流量表所示現金及現金等價物	1,662,692	2,618,105

20. 現金及現金等價物(續)

(b) 除稅前(虧損)/溢利與經營所產生現金之對賬：

		截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
	附註		
除稅前(虧損)/溢利		(2,034,501)	338,698
經以下調整：			
投資物業估值虧損/(收益)淨額	12	158,337	(409,047)
折舊	5(c)	28,868	34,613
攤銷土地租金	5(c)	1,533	3,340
分類為持作出售之出售組別資產/ 非流動資產減值虧損	28	1,790,000	201,000
融資成本	5(a)	132,342	210,224
利息收入	4	(13,231)	(45,873)
持作買賣之非上市投資股息收入	4	—	(27)
出售投資物業虧損	4	23,639	31,218
出售其他物業、廠房及設備虧損	4	51	113
衍生財務工具公平值變動	4	(3,100)	(113,900)
贖回可換股票據收益	26	(426,074)	—
存貨撇減	16(b)	124,398	—
出售附屬公司收益	33(b)	(336,866)	—
出售聯營公司虧損	28(b)	5,100	1,014
應佔聯營公司虧損		1,789	477
一筆應收款項減值虧損	4	6,840	—
出售持作銷售之已落成物業時自權益轉撥		(270)	(312)
以權益結算及股份為基礎之付款開支	5(b)	13,076	29,946
匯兌收益		(1,235)	(107,943)
營運資金變動：			
存貨增加		(2,615,522)	(1,717,813)
持作買賣證券投資減少		1,513	—
貿易及其他應收款項(增加)/減少		(94,973)	412,880
貿易及其他應付款項增加/(減少)		467,656	(487,908)
自客戶收取之預售款項增加		3,347,814	2,568,600
經營所產生現金		577,184	949,300

財務報表附註

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

21. 貿易及其他應付款項

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
發展中物業之應計開支	1,054,251	1,075,017
應付承建商之保留金	1,712	1,485
就代客戶支付開支自其收取款項	98,168	176,545
收購附屬公司及聯營公司之應付代價	443,592	578,271
應付利息	199,085	285,715
應計支出及其他應付款項	393,225	288,593
應付本公司前附屬公司前股東之款項(附註21(a))	137,039	21,944
應付少數股東款項(附註21(a))	48,055	48,055
應付關連公司款項(附註21(a))	2,466	2,881
按攤銷成本計量之財務負債	2,377,593	2,478,506
一名少數股東就一項物業發展項目提供之墊款(附註21(b))	—	798,000
其他應付稅項(附註21(c))	35,414	10,430
	2,413,007	3,286,936

- (a) 應付本公司前附屬公司前股東、少數股東及關連公司之款項為非貿易性質、免息、無抵押及須按要求償還。該等關連公司由本公司之控股股東鄺松校先生控制。
- (b) 於2009年4月30日，來自本公司於中國成立之附屬公司天津億嘉合置業有限公司(「億嘉合」)一名少數股東為數人民幣700,000,000元(相當於約798,000,000港元)之墊款款項乃以億嘉合註冊資本中20%股本權益作抵押，為免息及須按要求償還。截至2009年12月31日止八個月，本集團出售億嘉合40%股本權益，有關出售之詳情於附註33(a)(iii)中披露。
- (c) 其他應付稅項包括應付城市房地產稅、應付城市維護建設稅及應付營業稅。

22. 自客戶收取之預售款項

自客戶收取之預售款項乃指銷售物業單位所收取，惟並無按照本集團之收益確認政策(見附註1(s)(i))確認為收益之所得款項。自客戶收取之預售款項包括2,754,024,000港元(於2009年4月30日：2,178,414,000港元)預期於一年後確認為收益之款項。

23. 綜合資產負債表所示所得稅

(a) 綜合資產負債表所示所得稅指：

(i) 應付所得稅之變動

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2008年 4月30日 止年度 千港元
中國企業所得稅		
期／年初	376,661	407,436
匯兌調整	—	10,278
期／年內撥備	196,940	135,410
已付稅項	(151,121)	(176,463)
轉撥至分類為出售組別之負債(見附註28)	(550)	—
出售附屬公司(見附註33(b))	2	—
期／年終	421,932	376,661
土地增值稅		
期／年初	485,624	436,795
匯兌調整	—	12,455
期／年內撥備	32,129	92,125
已付稅項	(40,431)	(55,751)
期／年終	477,322	485,624

(ii) 於綜合資產負債表之對賬

	於2009年12月31日			於2009年4月30日		
	中國企業 所得稅 千港元	土地增值稅 千港元	總計 千港元	中國企業 所得稅 千港元	土地增值稅 千港元	總計 千港元
於綜合資產 負債表內確認 之預付所得稅	(243,636)	(96,037)	(339,673)	(161,535)	(69,637)	(231,172)
於綜合資產 負債表內確認 之應付所得稅	665,568	573,359	1,238,927	538,196	555,261	1,093,457
	421,932	477,322	899,254	376,661	485,624	862,285

23. 綜合資產負債表所示所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 以下為於綜合資產負債表確認之遞延稅項(資產)/負債部分及於期/年內之變動：

	可換股票據	重估 投資物業	發展中 物業/持作 出售物業之 公平值調整	酒店物業之 公平值調整	物業、 廠房及 設備減值	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
由以下項目產生之						
遞延稅項：						
於2008年5月1日	16,311	463,715	643,006	—	(25,186)	1,097,846
匯兌調整	—	13,533	16,470	351	(663)	29,691
重新分類	—	—	(19,808)	19,808	—	—
於損益扣除/(計入)	(4,146)	55,991	(31,070)	(185)	1,017	21,607
於2009年4月30日	12,165	533,239	608,598	19,974	(24,832)	1,149,144
於2009年5月1日	12,165	533,239	608,598	19,974	(24,832)	1,149,144
出售附屬公司	—	—	(81,267)	—	—	(81,267)
贖回可換股票據	(10,637)	—	—	—	—	(10,637)
於損益扣除/(計入)	(1,090)	(66,637)	(12,097)	(137)	690	(79,271)
於2009年12月31日	438	466,602	515,234	19,837	(24,142)	977,969

(ii) 於綜合資產負債表之對賬

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產淨值	(24,142)	(24,832)
於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債淨額	1,002,111	1,173,976
	977,969	1,149,144

23. 綜合資產負債表所示所得稅(續)

(c) 未確認之遞延稅項資產

按照附註1(q)載列之會計政策，本集團並無確認於2009年12月31日之累積稅務虧損1,040,541,000港元(於2009年4月30日：526,577,000港元)之遞延稅項資產，原因為未能確定相關稅務司法權區及實體是否具未來應課稅溢利以運用該項稅務虧損。

於2009年12月31日，稅項虧損約801,723,000港元(於2009年4月30日：320,681,000港元)將於2014年前多個日期屆滿，其他稅項虧損根據現時稅務法例不會屆滿。

(d) 未確認遞延稅項負債

根據於2008年1月1日起生效之中國企業所得稅法，並無於中國成立或設有業務之非駐居企業或於中國成立或設有業務但相關收入並非實際與於中國成立或設有業務相關，則將須就各類被動收入(如源自中國之股息)按10%稅率繳納預扣所得稅。根據中國與香港所訂立於2006年12月8日生效之雙重徵稅安排，倘香港投資者於中國投資實體之投資不少於25%股本權益，則預扣所得稅率會減至5%。於2008年2月22日，財政部及國家稅務總局批准財稅(2008)1號，據此，於2007年12月31日前自外資企業保留盈利作出之股息分派將獲豁免繳納預扣所得稅。

於2009年12月31日，有關若干附屬公司之未分配溢利之臨時差額為763,700,000港元(於2009年4月30日：426,420,000港元)。由於本集團能控制撥回臨時差額之時間，且該等臨時差額不大可能於可見將來撥回，故尚未就分派該等保留溢利之應付稅項確認遞延稅項負債38,800,000港元(於2009年4月30日：21,321,000港元)。

24. 銀行借貸

於2009年12月31日，銀行貸款須於以下年期償還：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
一年內或按要求償還	702,240	971,656
一年後但於兩年內	116,850	972,192
兩年後但於五年內	321,754	240,677
五年後	329,460	341,179
銀行貸款總額	1,470,304	2,525,704
減：分類為流動負債須於一年內或按要求償還	(702,240)	(971,656)
分類為非流動負債須於一年後償還	768,064	1,554,048

財務報表附註

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

24. 銀行借貸(續)

期內，本集團取得新造銀行借貸302,100,000港元(截至2009年4月30日止年度：772,800,000港元)。所得款項已撥作物業發展資金。

所有銀行借貸均以人民幣計值，並為浮動利率借貸，按中國商業利率計息。

於2009年12月31日，本集團之銀行借貸按介乎5.40厘至6.43厘(於2009年4月30日：5.13厘至7.94厘)之實際利率計息。

銀行借貸乃以下列作抵押：

- (i) 於2009年12月31日，本集團賬面總值分別約2,011,311,000港元(於2009年4月30日：3,322,106,000港元)、零港元(於2009年4月30日：11,940,000港元)、309,658,000港元(於2009年4月30日：295,298,000港元)及2,912,586,000港元(於2009年4月30日：2,754,532,000港元)之若干發展中物業、若干持作出售之已落成物業、一個酒店物業及若干位於中國之投資物業。
- (ii) 本集團若干銀行存款約零港元(於2009年4月30日：19,030,000港元)，乃就取得短期銀行借貸作出抵押，因此已分類為流動資產。
- (iii) 由本公司控股股東鄺松校先生擁有控股權益之北京新松投資集團有限公司提供之公司擔保約384,032,000港元(2009年4月30日：420,314,000港元)。

25. 應付貸款

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
以人民幣計值之應付貸款(見附註25(a))	1,368,000	1,710,000
應付貸款乙(見附註25(b))	34,200	296,400
應付貸款丙(見附註25(c))	—	730,881
	1,402,200	2,737,281

(a) 以人民幣計值之應付貸款

於2007年11月29日，本集團與一名獨立第三方訂立有期貨款協議，據此，該名獨立第三方授予本集團人民幣1,500,000,000元之有期貨款融資，作為本集團收購中國珠海一個物業發展項目(「淇澳島項目」)之融資。

25. 應付貸款(續)

(a) 以人民幣計值之應付貸款(續)

以人民幣計值之應付貸款按年利率20厘計息，並以下列各項作擔保：

- (i) 以本公司於英屬維爾京群島註冊成立之全資附屬公司連德集團有限公司全部已發行股本之股份抵押；
- (ii) 以本公司於中國成立之全資附屬公司珠海市淇州島影視有限公司全部註冊資本之股本抵押；
- (iii) 向該名獨立第三方將本公司若干全資附屬公司之集團間結餘從屬抵押；及
- (iv) 本公司及本公司若干附屬公司提供之公司擔保。

於2009年12月2日，本集團已就於2007年時訂立將於2009年12月5日到期之融資安排之修訂達成協議(即雙方同意重訂還款期)，有效地就其於廣東省珠海市淇澳東綫道路之發展項目之融資，將人民幣計值之應付貸款再融資。

人民幣計值之應付貸款現將於2011年12月5日前分九期償還。

本集團可選擇於2010年12月5日(「第五次償還日期」)或2011年6月5日(「第七次償還日期」)提前償還全部人民幣計值之應付貸款。於提前還款後，本集團可於若干情況下獲放款人給予提前還款回贈，金額相等於(a)人民幣計值之應付貸款就自2009年12月5日第一次償還日期(包括該日)至提前還款日期(不包括該日)止期間累計及本集團已實際支付之利息減(b)於相同期間應累計之該等利息(倘有該等累計利息，並按有關利率計算)。「有關利率」指(a)(如於第五次償還日期提前還款)年利率12.5厘及(b)(如於第七次償還日期提前還款)年利率15厘。

於截至2009年12月31日止八個月，本集團未能根據還款時間表償還貸款，故全部貸款金額於2009年12月31日到期。然而，本集團正與貸款人商討重定貸款還款時間表。於此等財務報表刊發日期，本集團取得貸款人同意所有逾期分期連同拖欠利息須於2010年5月14日或之前償還，餘下分期將根據相關還款時間表償還。

25. 應付貸款 (續)

(b) 應付貸款乙

應付貸款乙分析如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
該協議之應付貸款(見附註25(b)(i))	34,200	68,400
根據安排之應付貸款(見附註25(b)(ii))	—	228,000
	34,200	296,400

(i) 該協議之應付貸款

根據於2007年2月訂立之協議(「該協議」)，一名獨立第三方(「貸款人乙」)就一間附屬公司(「項目公司」)之30.0%註冊資本出資人民幣60,000,000元，及向項目公司授出一項貸款融資人民幣240,000,000元(「該協議之應付貸款」)，然而，根據該協議，貸款人乙無權分享項目公司之盈利。本集團有責任以代價人民幣60,000,000元向貸款人乙購買項目公司30.0%註冊資本，並於該協議日期起計24個月內償還已動用之有關貸款人民幣240,000,000元，另加保證額外金額人民幣100,000,000元(確切數額參考中國成都市的市場狀況及城市發展，以及中國成都市物業市值的上升潛力後釐定)。

由於本集團有合約責任根據該協議交付現金，而貸款人乙儘管擁有權益惟並無項目公司之溢利分佔權，故該協議之應付貸款分類為財務負債。該負債根據載於附註1(m)本集團有關計息借貸之政策確認。

於2008年6月1日，本集團與貸款人乙訂立另一份協議，據此，本集團行使其於該協議項下權利，並購入貸款人乙向項目公司作出之總資本出資人民幣60,000,000元(相當於約67,000,000港元)及有關貸款人民幣326,110,000元(相當於約365,000,000港元)，總代價為人民幣486,110,000元(相當於約544,000,000港元)，當中包括支付保證額外金額人民幣100,000,000元(相當於約112,000,000港元)。

截至2009年4月30日止年度，本集團一併結清貸款人民幣326,110,000元(相當於約365,000,000港元)及保證額外款項人民幣100,000,000元(相當於約112,000,000港元)。截至2009年12月31日止八個月，本集團已償付貸款人民幣30,000,000元(約相當於34,200,000港元)。於2009年12月31日，該協議之應付貸款之賬面值為人民幣30,000,000元(相當於約34,200,000港元)(於2009年4月30日：人民幣60,000,000元(約相當於68,400,000港元))。

25. 應付貸款(續)

(b) 應付貸款乙(續)

(ii) 根據安排之應付貸款

於2009年4月30日，根據安排之應付貸款之賬面值為人民幣200,000,000元(相當於約228,000,000港元)，乃由本集團以位於中國若干發展中物業賬面值合共約624,722,000港元作抵押，並按年利率7.02厘計息及須於2009年8月1日或之前償還。

於截至2009年12月31日止八個月，根據安排之應付貸款已悉數清償。

(c) 應付貸款丙

貸款來自一間附屬公司之少數股東，按年利率12.5厘計息，乃無抵押及須按要求償還。於截至2009年12月31日止八個月，應付貸款而已透過出售附屬公司終止確認。

26. 可換股票據

於2006年6月12日，本公司按面值發行本金額1,340,000,000港元之零息可換股票據(「2011年可換股票據」)。2011年可換股票據將於2011年5月11日(「到期日」)以本金額之135.7%贖回。2011年可換股票據在聯交所上市。

2011年可換股票據之持有人有權按初步換股價每股1.5048港元(可作反攤薄調整)轉換全部或部分2011年可換股票據為本公司股份。換股權可於2011年可換股票據發行日期後60日或之後，直至(包括)到期日之前七日之營業日辦公時間結束為止隨時行使。

於2009年6月12日，2011年可換股票據持有人可將2011年可換股票據售回本公司，價格為本金額之120.103%(「持有人贖回權」)。由於持有人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，持有人贖回權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。持有人贖回權於2009年12月31日之公平值為零港元(於2009年4月30日：零港元)。據此，衍生財務工具之公平值變動約零港元(截至2009年4月30日止年度：34,000,000港元)已計入本期間綜合收入報表。

於2009年6月12日後任何時間但不遲於到期日前七個營業日，倘在收到贖回通知當日前連續30個交易日中，有任何20日交易日股份之收市價最少達到適用提早贖回額除以換股比率之130%，本公司可隨時按預先釐定贖回額贖回全部(但非一部分)2011年可換股票據(「發行人贖回權」)。由於發行人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，發行人贖回權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。發行人贖回權於2009年12月31日之公平值為600,000港元(於2009年4月30日：零港元)。據此，衍生財務工具之公平值變動進賬600,000港元(截至2009年4月30日止年度：虧蝕46,000,000港元)至本期間綜合收入報表。

26. 可換股票據(續)

倘本公司股份不再在聯交所上市或不再獲准在聯交所買賣，每位2011年可換股票據持有人將有權按其選擇要求本公司在給予持有人通知後第二十個營業日按提早贖回金額贖回2011年可換股票據(「除牌認沽權」)。由於除牌認沽權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，除牌認沽權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。除牌認沽權於2009年12月31日及2009年4月30日之公平值並不重大。

2011年可換股票據含負債部分、持有人贖回權、發行人贖回權、除牌認沽權及權益部分。權益部分於權益之「可換股票據權益儲備」項下呈列。負債部分之實際利率為9.44厘。

根據2011年可換股票據之條款及條件，持有人兌換權之兌換價已就於2007年10月29日之股份合併調整，持有人可以經調整兌換價每股6.0193港元兌換2011年可換股票據為繳足股份。行使兌換權時可發行股份數目已減至2011年可換股票據下尚餘可發行股份之四分之一，於2007年10月29日起生效。

截至2009年12月31日止八個月及截至2009年4月30日止年度，概無2011年可換股票據獲兌換為本公司新普通股。

於2009年5月11日，本公司宣佈，(其中包括)本公司建議按2011年可換股票據持有人之選擇修訂持有人贖回權之條款，令2011年可換股票據持有人可行使持有人贖回權(「修訂持有人贖回權條款」)，要求本公司於2009年6月12日按2011年可換股票據每10,000港元本金額支付6,300港元之價格，贖回全部2011年可換股票據。

2011年可換股票據持有人會議於2009年5月13日舉行，2011年可換股票據持有人通過特別決議案批准修訂持有人贖回權條款。

於2009年6月12日，根據2011年可換股票據之條款及條件，本公司贖回本金總額為864,850,000港元之2011年可換股票據，總代價為544,855,500港元(「贖回」)。緊隨贖回後，本金額52,160,000港元仍然尚未贖回，及已於損益中確認贖回帶來之收益約426,074,000港元。

27. 高級票據／認股權證

於2007年7月23日，本公司發行4,000單位面值400,000,000美元(相等於約3,120,000,000港元)的高級票據(「2014年高級票據」)及264,000,000份認股權證(「2012年認股權證」)。2014年高級票據按9.75厘計息，並將於2014年7月23日到期(「票據到期日」)。2014年高級票據以本公司於發行日期所有現有附屬公司擔保，但不包括根據中國法律成立之附屬公司。

2014年高級票據及2012年認股權證於發行後立即分開，而2012年認股權證可與2014年高級票據分開。

2012年認股權證由發行日起至2012年7月23日止任何時間均可以行使價每股1.68港元(可作反攤薄調整)行使，以認購本公司股份。2012年認股權證以港元計值，並於行使時僅會以股份結算。由於2012年認股權證可以交換固定金額現金交換固定數目本公司股份以外方式支付，故2012年認股權證已分類作衍生財務負債及按公平值列賬，其公平值變動於綜合收入報表中確認。

於2009年12月31日，2012年認股權證之公平值為29,600,000港元(於2009年4月30日：32,100,000港元)。因此，認股權證公平值變動2,500,000港元(截至2009年4月30日止年度：125,900,000港元)已計入本期間綜合收入報表。

根據2012年認股權證之條款及條件，於2007年10月29日，2012年認股權證認購價已於本公司股份合併後調整。2012年認股權證持有人有權以現金按已調整認購價每股6.72港元認購繳足股份。於行使2012年認股權證時可予發行之股份數目已減少至於2007年10月29日之2012年認股權證下尚餘可發行股份數目之四分之一。

於2009年12月31日，共有66,000,000份(於2009年4月30日：66,000,000份)尚未行使之2012年認股權證。倘全面行使尚未行使之2012年認股權證，則會導致發行總認購價值為443,520,000港元(於2009年4月30日：443,520,000港元)之66,000,000股(於2009年4月30日：66,000,000股)額外股份。

於票據到期日前任何時間，本公司可按相等於票據本金額100%加上以下較高者的贖回價贖回全部或部分2014年高級票據：(1)已贖回之2014年高級票據之本金額1%及(2)(A)於該贖回日(i) 2014年高級票據之本金額100%加上(ii) 2014年高級票據於票據到期日之前之所需餘下應付利息(採用相等於可資比較國庫券發行之貼現率另加100個基點計算)，超過(B)2014年高級票據於該贖回日期之本金額(「2014年高級票據－100%發行人贖回權」)。由於2014年高級票據－100%發行人贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，因此，於各申報日期，2014年高級票據－100%發行人贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。2014年高級票據－100%發行人贖回權於2009年12月31日及2009年4月30日均並不重大。

財務報表附註

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

27. 高級票據／認股權證(續)

於2011年7月23日前任何時間，本公司可藉股本發售中一次或多次出售本公司普通股之所得收益淨額，以2014年高級票據本金金額109.75%之贖回價贖回2014年高級票據本金金額最多35%（「2014年高級票據—35%發行人贖回權」）。由於2014年高級票據—35%發行人贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，因此，於各申報日期，2014年高級票據—35%發行人贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。2014年高級票據—35%發行人贖回權於2009年12月31日及2009年4月30日均並不重大。

2014年高級票據包含負債部分、2012年認股權證、2014年高級票據—100%發行人贖回權及2014年高級票據—35%發行人贖回權。於2009年12月31日，負債部分之實際利率為11.35厘（於2009年4月30日：11.35厘）。

28. 分類為持作出售之出售組別／非流動資產

分類為持作出售之出售組別及非流動資產列示如下：

	附註	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
出售組別之資產(扣除減值虧損)	(a)(i)	2,732,943	—
出售組別之負債	(a)(ii)	(835)	—
於聯營公司之權益	(b)	—	857,578
減：減值虧損		—	(201,000)
		2,732,108	656,578

- (a) 於2009年12月底，本集團擬透過出售本公司附屬公司珠海市淇洲島影視城有限公司，出售一幅位於中國珠海市淇澳島之土地。有關珠海市淇洲島影視城有限公司（「珠海項目公司」）之資產及負債（物業發展部分）已呈列為持作出售。於2010年1月19日，本集團與本公司控股股東鄺松校先生全資擁有之公司Turbo Wise Limited訂立協議將珠海項目公司出售，代價為2,500,000,000港元，惟須受限於若干條件。該項出售之進一步詳情於附註37披露。

預期出售所得款項會少於在珠海項目公司權益之賬面淨值，因此，已就將珠海項目公司權益撇減至公平值減出售費用於截至2009年12月31日止八個月之綜合收入報表確認減值虧損人民幣1,790,000,000元。

28. 分類為持作出售之出售組別／非流動資產(續)

(a) (續)

(i) 分類為持作出售之出售組別資產(扣除減值虧損)

	於2009年 12月31日 千港元
發展中物業，按成本	4,486,145
減：減值虧損	(1,790,000)
發展中物業，按公平值減出售成本	2,696,145
物業、廠房及設備	921
貿易及其他應收款項	381
現金及現金等值	35,496
總計	2,732,943

(ii) 分類為持作出售之出售組別負債

	於2009年 12月31日 千港元
貿易及其他應付款項	285
應付所得稅	550
總計	835

(iii) 直接於有關分類為持作出售之出售組別之權益內所確認應計收入或開支

	於2009年 12月31日 千港元
匯兌調整	232,008
總計	232,008

28. 分類為持作出售之出售組別／非流動資產(續)

- (b) 截至2009年4月30日止年度，本公司董事計劃出售於Invest Online之40%股本權益(Invest Online於中國哈爾濱擁有物業開發項目)，並已展開積極措施，物色買家及完成計劃，以增加本集團營運資金。因此，於該聯營公司之權益於2009年4月30日乃以持作出售非流動資產呈列。於2009年4月30日後，本集團與獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，據此協定本集團出售及買方購買Invest Online之40%股本權益，總代價為人民幣556,000,000元(相當於約633,000,000港元)。

由於出售之所得款項低於在該聯營公司權益之賬面淨值，故就撇減於聯營公司之權益至公平值減銷售成本於截至2009年4月30日止年度之綜合收入報表中確認201,000,000港元之減值虧損。於截至2009年12月31日止八個月內，已完成該項出售交易，並於綜合收入報表就出售該聯營公司確認虧損約5,100,000港元。

29. 股本及儲備

(a) 綜合權益部分之變動

本集團綜合權益各部分之年初及年終結餘之對賬載於綜合股本權益變動表。

(b) 股本

法定及已發行股本

	於2009年 12月31日		於2009年 4月30日	
	股份數目	面值 千港元	股份數目	面值 千港元
法定：				
每股面值0.04港元之普通股	10,000,000,000	400,000	10,000,000,000	400,000
已發行及繳足：				
每股面值0.04港元之普通股	1,945,640,189	77,826	1,945,640,189	77,826

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，及有權於本公司大會上按一股一票之方式投票。所有普通股就本公司餘下資產而言於所有方面具有同等地位。

29. 股本及儲備(續)**(b) 股本(續)***(i) 於結算日未屆滿及未行使之購股權之條款*

行使期	行使價	於2009年 12月31日 數目	於2009年 4月30日 數目
2006年4月4日至2016年4月3日	3.60港元	13,125,000	13,125,000
2006年11月17日至2006年10月22日	3.72港元	65,000,000	65,000,000
2007年3月14日至2017年3月6日	3.92港元	47,500,000	47,500,000
		125,625,000	125,625,000

各購股權賦予持有人權利可認購本公司一股普通股。該等購股權之進一步詳情載於綜合財務報表附註30內。

(c) 儲備性質及目的*(i) 股份溢價*

股份溢價賬之應用受百慕達1981年公司法第90條規管。

(ii) 可換股票據權益儲備

可換股票據權益儲備包括本集團已發行但尚未行使之可換股票據權益部分，按附註1(i)所載有可換股票據之會計政策確認。

(iii) 購股權儲備

購股權儲備包括授予本集團僱員而尚未行使購股權之授出日期公平值部分，按附註1(p)(ii)所載有關以股份為基礎之付款之會計政策確認。

(iv) 其他重估儲備

其他重估儲備包括所購入聯營公司額外權益而成為本公司附屬公司之公平值(扣除遞延稅項)與賬面值差額。此其他重估儲備於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時(以較早者為準)於綜合收入報表確認。

(v) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算本集團非港元計值業務之財務報表時所產生所有匯兌差異。該儲備根據附註1(u)載會計政策處理。

29. 股本及儲備(續)

(d) 資本管理

本集團管理資本之首要目標乃保障本集團能夠繼續根據持續經營基準經營，從而為其發展及地產項目之興建撥資，並透過與風險水平相對應之物業定價以及獲得合理成本的融資，繼續為股東帶來回報。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，以嚴格控制債務水平。本集團的策略為只在項目可於短期內開始發展的情況下才會購入土地，以縮短購入與開發所購入土地之間的時間，從而有效運用本集團資本。

與業內慣例一致，本集團以負債對資本比率作為監控其資本架構之基準，此比率以本公司股本持有人應佔權益總額除以負債淨額計算。就此，本集團將負債淨額界定為負債總額(包括貸款及借貸、可換股票據及高級票據)，減現金及現金等值及已就銀行貸款作出抵押之受限制銀行存款。

於本期間，本集團秉承去年策略，將負債對資本比率維持不高於100%水平內。為維持或調整比率，本集團會對派付予股東之股息金額作出調整、發行新股份、作出新的債務融資或出售資產以減少負債。

29. 股本及儲備(續)**(d) 資本管理(續)**

於2009年12月31日及2009年4月30日之資本負債比率如下：

	附註	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
流動負債：			
— 銀行貸款	24	702,240	971,656
— 應付貸款	25	1,402,200	2,737,281
		2,104,440	3,708,937
非流動負債：			
— 銀行貸款	24	768,064	1,554,048
— 可換股票據	26	62,136	1,028,195
— 高級票據	27	2,942,803	2,923,895
負債總額		5,877,443	9,215,075
減：現金及現金等值	20	(1,627,196)	(2,618,105)
就銀行借貸作出抵押之受限制銀行存款	15(b)	—	(19,030)
分類為持作出售之出售集團現金及現金等值	28(a)(i)	(35,498)	—
負債淨額		4,214,749	6,577,940
本公司股本持有人應佔權益總額		6,073,429	8,316,384
資本負債比率		69.4%	79.1%

本公司或其任何附屬公司均無受外間資本規定限制。

財務報表附註

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

30. 以權益結算之股份交易

本公司有一項於2002年12月12日採納之購股權計劃，據此，本公司董事獲授權酌情邀請本集團僱員(包括集團旗下任何公司之董事)以1港元之代價接納購股權，以認購本公司股份。所授出購股權之行使期由本公司董事釐定，惟不可超過要約當日起計10年。各份購股權賦予持有人權利認購一股本公司普通股。

(a) 授出之條款及條件如下：

	工具數目	歸屬條件	購股權 之合約年期
授予董事之購股權：			
— 於2006年4月4日	18,750,000	— 緊接授出日期起計最多20% — 緊接授出日期起計1年後最多40% — 緊接授出日期起計2年後最多60% — 緊接授出日期起計3年後最多80% — 緊接授出日期起計4年後最多100%	10年
— 於2006年11月17日	20,000,000	— 緊接授出日期起計最多20% — 緊接授出日期起計1年後最多40% — 緊接授出日期起計2年後最多60% — 緊接授出日期起計3年後最多80% — 緊接授出日期起計4年後最多100%	10年
— 於2007年3月14日	7,500,000	— 緊接授出日期起計最多50% — 緊接授出日期起計1年後最多100%	10年

30. 以權益結算之股份交易(續)

(a) 授出之條款及條件如下：(續)

	工具數目	歸屬條件	購股權 之合約年期
授予僱員之購股權：			
— 於2006年4月4日	2,750,000	— 緊接授出日期起計最多20% — 緊接授出日期起計1年後最多40% — 緊接授出日期起計2年後最多60% — 緊接授出日期起計3年後最多80% — 緊接授出日期起計4年後最多100%	10年
— 於2006年11月17日	2,250,000	— 緊接授出日期起計最多20% — 緊接授出日期起計1年後最多40% — 緊接授出日期起計2年後最多60% — 緊接授出日期起計3年後最多80% — 緊接授出日期起計4年後最多100%	10年
— 於2006年11月17日	55,250,000	— 緊接授出日期起計1年後最多20% — 緊接授出日期起計2年後最多40% — 緊接授出日期起計3年後最多60% — 緊接授出日期起計4年後最多80% — 緊接授出日期起計5年後最多100%	10年
— 於2007年3月14日	40,000,000	— 緊接授出日期起計最多50% — 緊接授出日期起計1年後最多100%	10年
授出購股權總數	146,500,000		

財務報表附註

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

30. 以權益結算之股份交易(續)

(b) 購股權數目及加權平均行使價如下：

	截至2009年 12月31日止八個月		截至2009年 4月30日止年度	
	加權平均 行使價	購股權數目	加權平均 行使價	購股權數目
期／年初尚未行使	3.783港元	125,625,000	3.780港元	132,875,000
期／年內沒收	—	—	3.720港元	(7,250,000)
期／年終尚未行使	3.783港元	125,625,000	3.783港元	125,625,000
期／年終可行使	3.803港元	101,525,000	3.816港元	87,025,000

於2009年12月31日尚未行使購股權之行使價為3.60港元、3.72港元或3.92港元(於2009年4月30日：3.60港元、3.72港元或3.92港元)，而加權平均剩餘合約年期分別為6.33年、6.83年及7.33年(於2009年4月30日：7年、7.5年及8年)。

31. 財務風險管理及公平值

本集團於日常業務中產生信貸、流動資金及市場風險(包括利率風險、貨幣風險及股本價格風險)。本集團亦因其本身之股本價格變動面對股本價格風險。

本集團就面對該等風險及財務風險管理所應用政策及慣例載列如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指客戶或財務工具交易方不能履行合約責任而導致本集團承受財務損失之風險，有關風險主要來自：

- 綜合資產負債表所列各財務資產之賬面值；及
- 附註35披露之或然負債金額。

31. 財務風險管理及公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

為盡可能減低綜合財務報表所列各類別已確認財務資產之信貸風險，本集團管理層已成立小組，負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，確保就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於各結算日審閱各個別貿易債項及非貿易債項之可收回金額，以確保已就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

現金及現金等值以及受限制銀行存款均存放於信用評級良好之銀行及財務機構。本公司董事認為，本集團之現金及現金等值以及受限制銀行存款之信貸風險甚低。

就本集團提供擔保作為物業單位買方償還按揭貸款責任之抵押而言，倘買家拖欠還款，本集團須向銀行償還有關買家未付之按揭貸款與任何應計利息以及買方拖欠銀行之任何罰金。在此情況下，由於本集團可保留買家之訂金、收回相關物業所有權並出售物業，以收回本集團向銀行支付之任何款項。就此而言，本公司董事認為本集團就有關擔保之信貸風險已大幅減少。該等擔保詳情於附註35披露。

本集團承受之信貸風險主要受各客戶個別特性所影響，而並非客戶業務所在之行業或國家，故本集團主要於對個別客戶承擔重大風險時出現信貸風險重大集中之情況。於結算日，本集團物業發展業務分部之信貸風險並無重大集中。

不計及任何持有之抵押品，最高信貸風險為綜合資產負債表內各財務資產之賬面值(包括衍生財務工具)並扣除任何減值撥備。除附註35所載本集團作出之財務擔保外，本集團並無提供任何可令本集團承擔信貸風險之其他擔保。於結算日，有關該等財務擔保之最高信貸風險於附註35披露。

有關本集團就來自貿易及其他應收款項所承受信貸風險之進一步量化披露資料載於附註19。

31. 財務風險管理及公平值(續)

(b) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能於財務責任到期時履行有關責任之風險。本集團之政策為定期監察其流動資金需要，以及是否符合借款契約，確保其維持充足現金儲備及獲主要財務機構承諾提供充足資金額度，以應付短期及較長期之流動資金需要。

下表列示本集團非衍生財務負債於結算日之餘下合約到期情況，乃根據合約非貼現現金流量(包括使用合約利率或(如為浮息)於結算日之利率計算之利息付款)及本集團可能被要求還款之最早日期作出：

資產負債表	於2009年12月31日					
	合約非貼現現金流出					
	賬面值	總額	一年內或	一年以上	兩年以上	五年以上
	千港元	千港元	應要求	但少於兩年	但少於五年	五年以上
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易及其他應付款項	2,377,593	2,377,593	2,377,593	—	—	—
銀行貸款	1,470,304	1,700,348	773,508	160,392	387,108	379,340
應付貸款	1,402,200	1,675,800	1,675,800	—	—	—
可換股票據	62,136	70,782	—	70,782	—	—
高級票據	2,942,803	4,641,833	304,200	304,200	4,033,433	—
	8,255,036	10,466,356	5,131,101	535,374	4,420,541	379,340
已發出之財務擔保：						
最高擔保金額(附註35(a))	—	2,592,713	2,592,713	—	—	—

資產負債表	於2009年4月30日					
	合約非貼現現金流出					
	賬面值	總額	一年內或	一年以上	兩年以上	五年以上
	千港元	千港元	應要求	但少於兩年	但少於五年	五年以上
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易及其他應付款項	2,478,506	2,478,506	2,478,506	—	—	—
銀行貸款	2,525,704	2,851,170	1,083,149	1,143,165	258,227	366,629
應付貸款	2,737,281	3,172,155	3,172,155	—	—	—
可換股票據	1,028,195	1,244,401	—	—	1,244,401	—
高級票據	2,923,895	4,792,683	304,200	304,200	913,433	3,270,850
	11,693,581	14,538,915	7,038,010	1,447,365	2,416,061	3,637,479
已發出之財務擔保：						
最高擔保金額(附註35(a))	—	1,839,871	1,839,871	—	—	—

31. 財務風險管理及公平值(續)

(c) 利率風險

(i) 所面對利率風險

本集團之利率風險主要來自銀行借貸、應付貸款、可換股票據、高級票據、現金及現金等值以及受限制銀行存款。現金及現金等值以及受限制銀行存款主要包括銀行現金，於2009年12月31日，年利率介乎0.001厘至0.360厘(於2009年4月30日：0.001厘至0.360厘)。本集團銀行貸款、應付貸款、可換股票據及高級票據之利率已分別於附註24、25、26及27披露。

銀行存款及以浮動利率作出之貸款令本集團承受現金流利率風險。以固定利率作出之貸款則令本集團承受公平值利率風險。本集團並無進行任何對沖活動以管理其利率風險。

(ii) 敏感度分析

由於預期銀行存款利率不會出現重大變動，故本集團並無預計利率變動會對計息資產造成重任何大影響。

於2009年12月31日，倘本集團借貸之適用利率普遍上升/下降100點子，而所有其他變數維持不變，本集團之除稅後溢利及保留溢利則減少/增加約42,318,000港元(2009年4月30日：24,838,000港元)。綜合權益之其他部分將不會因利率變動而受到影響(2009年4月30日：零)。

上述敏感度分析顯示，假設利率已於結算日變動，並已應用重新計量於結算日本集團所持該等財務工具而令本集團所承受公平值之利率風險，對本集團之除稅後溢利及保留溢利將會造成之即時影響。就本集團所持浮息非衍生工具於結算日所承受現金流利率風險而言，本集團除稅後溢利及保留溢利所受影響，乃按該等利率變動對年度化利息支出之影響估計。截至2009年4月30日止年度之分析以相同基準進行。

(d) 貨幣風險

人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣之外匯交易必須透過中國人民銀行(「人民銀行」)或其他獲授權買賣外匯之財務機構進行。外匯交易採納之匯率為人民銀行所報匯率，該匯率將根據一籃子無指定貨幣監管之匯率浮動。

外幣付款(包括將盈利匯出中國)須視乎是否有外匯(其取決於本集團以外幣結算之盈利)或必須在政府批准下透過人民銀行安排進行。

本集團所有產生收益之業務均以人民幣進行。本集團就以人民幣以外貨幣計值之財務交易而承受外幣風險。人民幣兌外幣貶值或升值均可對本集團之業績構成影響。本集團並無對沖外幣風險。

31. 財務風險管理及公平值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(i) 貨幣風險

下表詳列本集團於結算日就來自以與實體有關之功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債所承受貨幣風險(不包括將本集團內實體之財務報表換算為本集團呈列貨幣所產生差異)。

	於2009年12月31日		於2009年4月30日	
	美元 千元	港元 千元	美元 千元	港元 千元
貿易及其他應收款項	—	854,809	194	52,016
現金及現金等值	249	79,737	31,680	417,641
貿易及其他應付款項	(17,149)	(11,967)	(10,471)	(12,272)
可換股票據	—	(62,136)	—	(1,028,195)
高級票據	(377,282)	—	(374,858)	—
所承受整體貨幣風險	(394,182)	860,443	(353,455)	(570,810)

(ii) 敏感度分析

下表列出在結算日對本集團有重大影響之外幣匯率出現變化時，假設其他風險變數維持不變情況下，本集團之除稅後溢利及保留溢利將會產生之即時變動。

	於2009年12月31日		於2009年4月30日	
	外幣匯率 上升/ (下降)	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元	外幣匯率 上升/ (下降)	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元
美元	2%	(61,492)	2%	(55,139)
	(2)%	61,492	(2)%	55,139
港元	5%	43,022	5%	(28,541)
	(5)%	(43,022)	(5)%	28,541

上表所列示分析結果代表對本集團旗下各實體按各自之功能貨幣計算並按結算日之匯率換算為港元以供呈列之用的除稅後溢利及權益之即時影響總額。

31. 財務風險管理及公平值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(ii) 敏感度分析(續)

上述敏感度分析乃假設外幣匯率已應用重新計量於結算日本集團所持該等財務工具而令本集團所承受外匯風險。有關分析不包括將本集團內實體之財務報表換算為本集團呈列貨幣所產生差異。截至2009年4月30日止年度之分析乃以相同基準進行。

(e) 股本價格風險

本集團承受來自本公司本身股價變動而產生之股本價格風險，原因為本公司本身股本工具構成本集團衍生財務工具之公平值。誠如附註27及26分別所披露，於結算日，本集團因本公司發行之認股權證及可換股票據附帶之贖回權面對有關風險。

(f) 公平值

(i) 按公平值列賬之財務工具

下表呈列在香港財務報告準則第7號「財務工具」：披露所界定之公平值三個層次中，於結算日以公平值計量之財務工具賬面值，而各財務工具之公平值按對該公平值計算屬重大之最低層次輸入數據而整體分類。所界定之層次如下：

第一層次：	(最高層次)：以就可識別財務工具在活躍市場之報價(未經調整)計量公平值
第二層次：	以類似財務工具活躍市場報價，或以估值技術(其中所有重大輸入數據乃直接或間接以可觀察市場數據為本)計量公平值
第三層次：	(最低層次)：以估值技術(其中重大輸入數據並非以可觀察市場數據為基準)計量公平值

資產

	於2009年12月31日			總計 千港元
	第一層次 千港元	第二層次 千港元	第三層次 千港元	
衍生財務工具				
— 發行人之贖回權	—	600	—	600
	—	600	—	600

負債

衍生財務工具				
— 認股權證	—	29,600	—	29,600
	—	29,600	—	29,600

31. 財務風險管理及公平值(續)

(f) 公平值(續)

(i) 按公平值列賬之財務工具(續)

期內，第一層次與第二層次的工具之間並無重大轉移。

ii) 非按公平值列賬之財務工具的公平值

於2009年12月31日及2009年4月30日，本集團按成本或攤銷成本列賬之財務工具賬面值與其公平值並無重大差異。

(g) 公平值估計

公平值估計於特定時間按相關市場訊息及有關該財務工具之資料而作出。由於該等估計屬主觀性質，且涉及不確定因素及相當大程度之判斷，故不一定能得出準確結果。任何假設之變動均可能對估計結果產生重大影響。

下文概列估計財務工具公平值時所使用主要方法及假設。

(i) 現金及現金等值、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項

由於此等工具屬短期性質，故其賬面值與公平值相若。

(ii) 計息貸款及借貸

公平值乃估計為按類似財務工具當時之市場利率貼現之未來現金流量現值。

(iii) 衍生工具

本集團選定適當之估值方法，並參考於各結算日之市場狀況作出假設，以釐定衍生工具之公平值。該等衍生工具詳情載於附註26及27。

(iv) 所發出財務擔保

所發出財務擔保之公平值乃參考類似服務按公平原則進行之交易所收取費用釐定(倘可取得有關資料)，或參考於提供擔保當日放款人所收取實際利率與倘並無提出擔保情況下放款人可能收取之估計利率比較得出之利率差額估算(倘可就有關資料作出可靠估計)。

32. 收購附屬公司

(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債

截至2009年4月30日止年度，本集團透過收購一間附屬公司收購資產及負債，詳情如下：

於2008年6月30日，本集團以總代價人民幣82,090,000元(相當於約93,369,000港元)收購北京君合百年房地產開發有限公司(「君合百年」，一間於中國成立並在中國北京從事物業發展之公司)12%股本權益。收購前，本集團持有君合百年之43.95%權益，該權益作為聯營公司權益入賬。君合百年於該次收購後成為本集團擁有55.95%權益之附屬公司。

有關收購君合百年而購入的資產淨值詳情概列如下：

	收購時之 公平值 千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	901
發展中物業	1,558,140
貿易及其他應收款及預付款項	2,456
銀行結餘及現金	1,280
應計款項及其他應付款項	(63,478)
應付一名股東款項	(710,786)
應付集團公司款項	(1,912)
	786,601
少數股東權益	(68,910)
	717,691
減：收購前持有一間聯營公司之權益	(624,322)
	93,369
以下列各項支付之總代價：	
已付現金代價	(93,369)
收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(93,369)
已收購之銀行結餘及現金	1,280
就收購附屬公司之現金及現金等值流出淨額	92,089

已收購之附屬公司年內對本集團之收益及業績並無重大貢獻。

(b) 透過收購一間附屬公司額外權益收購之資產及負債

於2009年12月31日，本集團完成按代價人民幣25,000,000元(約相當於28,500,000港元)向中歐城開有限公司(「中歐城開」)之少數股東收購中歐城開之額外10%股本權益，該公司為於中國成立並於中國河北省從事物業開發之公司。於收購前，本集團擁有中歐城開之90%股本權益，中歐城開於其後成為本公司之全資附屬公司。由於收購中歐城開之額外權益，少數股東權益減少11,385,000港元。

33. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

截至2009年12月31日止期間

(i) 北京君合百年房地產開發有限公司(「君合百年」)

於2009年7月，本集團完成出售北京國銳民合投資有限公司(「北京國銳」)全部股本權益，總現金代價約為1,175,397,000港元。北京國銳擁有於中國成立並於中國北京從事物業開發之君合百年55.95%股本權益。此項出售帶來出售收益約105,526,000港元。

就北京國銳及君合百年所出售資產淨值之詳情概述如下：

	千港元
所出售資產淨值	
廠房及設備	515
發展中物業	1,837,607
貿易及其他應收款項	2,290
銀行結餘及現金	4,790
應計費用及其他應付款項	(83,457)
應付貸款	(615,719)
應付集團成員公司款項	(8,819)
	1,137,207
少數股東權益	(67,202)
	1,070,005
出售時撥回匯兌儲備	(134)
	1,069,871
出售附屬公司之收益	105,526
	1,175,397
支付總代價方式：	
已收現金	1,175,397
出售時產生現金流入淨額：	
已收現金代價	1,175,397
所出售銀行結餘及現金	(4,790)
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	1,170,607

33. 出售附屬公司(續)**(a) 出售附屬公司(續)**

截至2009年12月31日止期間(續)

(ii) 北京新松建築研究發展有限公司

於2009年8月，本集團完成出售於中國成立並從事設計及建築業務之北京新松建築研究發展有限公司(「北京新松建築」)全部股本權益，現金代價約為1,129,000港元。此項出售帶來出售收益約1,815,000港元。

就北京新松建築所出售資產淨值之詳情概述如下：

	千港元
所出售資產淨值	
廠房及設備	1,358
貿易及其他應收款項	252
銀行結餘及現金	4,139
應收集團成員公司款項	2,504
應計費用及其他應付款項	(8,679)
應付所得稅	(112)
	(538)
出售時撥回匯兌儲備	(148)
	(686)
出售一間附屬公司之收益	1,815
	1,129
支付總代價方式：	
出售一間附屬公司之應收代價	1,129
出售時產生現金流出淨額：	
已收現金代價	—
所出售銀行結餘及現金	(4,139)
就出售一間附屬公司之現金及現金等值流出淨額	(4,139)

33. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至2009年12月31日止期間(續)

(iii) 天津市億嘉合置業有限公司(「億嘉合」)

於2009年6月，本集團完成出售於中國成立並於天津從物業開發業務之億嘉合40%股本權益，現金代價約為410,400,000港元。出售后，本集團保留億嘉合40%權益，億嘉合因而成為本集團聯營公司。此項出售帶來出售收益約115,485,000港元。

就億嘉合所出售資產淨值之詳情概述如下：

	千港元
所出售資產淨值	
廠房及設備	1,713
發展中物業	1,849,771
貿易及其他應收款項	1,275
銀行結餘及現金	79,645
應計費用及其他應付款項	(1,450)
應付所得稅	(210)
就物業開發項目獲一名少數股東作出之墊款	(798,000)
應付集團成員公司款項	(466,109)
	666,635
少數股東權益	(12,712)
	653,923
轉撥至聯營公司權益之資產淨值	(330,169)
	323,754
出售時撥回匯兌儲備	(28,839)
	294,915
出售附屬公司之收益	115,485
	410,400
支付總代價方式：	
已收現金	410,400
出售時產生現金流入淨額：	
已收現金代價	410,400
所出售銀行結餘及現金	(79,645)
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	330,755

33. 出售附屬公司(續)**(a) 出售附屬公司(續)**

截至2009年12月31日止期間(續)

(iv) 天津新潤房地產開發有限公司(「天津新潤」)

於2009年12月，本集團完成出售Star Profit Group Limited(「Star Profit」)及其附屬公司之全部股本權益，總代價約為1,120,000,000港元。Star Profit之全資附屬公司Profit Kingsway Limited擁有於中國成立並於中國天津從事物業開發之天津新潤之全部股本權益。出售產生出售收益約69,523,000港元。

就Star Profit及其附屬公司所出售資產淨值之詳情概述如下：

	千港元
所出售資產淨值	
廠房及設備	273
發展中物業	1,199,290
貿易及其他應收款項	144
預付所得稅	324
銀行結餘及現金	14,441
應計費用及其他應付款項	(11,100)
遞延稅項負債	(81,267)
	1,122,105
出售時撥回匯兌儲備	(71,628)
	1,050,477
出售附屬公司之收益	69,523
	1,120,000
支付總代價方式：	
已收現金	285,000
就出售附屬公司之應收代價	835,000
	1,120,000
出售時產生現金流入淨額：	
已收現金代價	285,000
所出售銀行結餘及現金	(14,441)
就出售附屬公司之現金及 現金等值流入淨額	270,559

33. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至2009年12月31日止期間(續)

(v) 北京世銘企業管理有限公司(「北京世銘」)

於2009年12月，本集團完成出售於北京從事企業管理之北京世銘之全部股本權益，現金代價約為25,000港元。出售產生出售收益約28,000港元。

就北京世銘所出售資產淨值之詳情概述如下：

	千港元
所出售資產淨值	
應計費用及其他應付款項	(7)
出售時撥回匯兌儲備	4
	(3)
出售附屬公司之收益	28
	25
支付總代價方式：	
就出售附屬公司之應收代價	25
出售時產生現金流入淨額：	
已收現金代價	—
所出售銀行結餘及現金	—
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	—

(vi) 榮鑫(北京)企業管理有限公司、中新方圓科技(深圳)有限公司、天津中新同城房地產開發有限公司、天津中新泰華房地產開發有限公司及天津中新宜城房地產開發有限公司(「已取消註冊附屬公司」)。

截至2009年12月31日止八個月，本集團就於中國成立惟尚未展開任何業務之已取消註冊附屬公司申請並完成取消註冊程序。由於撥回匯兌儲備，此項出售帶來出售收益約44,489,000港元。

33. 出售附屬公司(續)**(b) 出售附屬公司概要**

截至2009年12月31日止期間(續)

就附屬公司所出售資產淨值之詳情概述如下：

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元
所出售資產淨值	
廠房及設備	3,859
發展中物業	4,886,668
貿易及其他應收款項	3,961
預付所得稅	324
銀行結餘及現金	103,015
應計費用及其他應付款項	(104,693)
應付所得稅	(322)
遞延稅項負債	(81,267)
應付貸款	(615,719)
就物業開發項目獲一名少數股東作出之墊款	(798,000)
應付集團成員公司款項	(472,424)
	2,925,402
少數股東權益	(79,914)
	2,845,488
轉撥至聯營公司權益之資產淨值	(330,169)
	2,515,319
出售時撥回匯兌儲備	(145,234)
	2,370,085
出售附屬公司之收益	336,866
	2,706,951
支付總代價方式：	
已收現金	1,870,797
就出售附屬公司之應收代價	836,154
	2,706,951
出售時產生現金流入淨額：	
已收現金代價	1,870,797
所出售銀行結餘及現金	(103,015)
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	1,767,782

於本期間出售附屬公司並無對本集團之業績及現金流量作出重大貢獻。

財務報表附註

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

34. 承擔

(a) 於2009年12月31日及2009年4月30日未履行及並無於綜合財務報表撥備之發展中物業承擔如下：

	本集團	
	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
已授權及訂約但未撥備	3,210,742	6,064,142

(b) 於結算日，根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租約付款總額如下：

	於2009年 12月31日 千港元		於2009年 4月30日 千港元
須於一年內支付	5,684	3,785	
一年後但五年內	2,285	1,611	
	7,969	5,396	

經營租賃付款指本集團就辦公室物業支付的租金。租約一般初步為期三個月至三年，並可選擇再次磋商所有條款重續租約。

35. 或然資產及負債

(a) 公司擔保

(i) 就若干買家提供按揭貸款之擔保

本集團已就授予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並根據協議就該等銀行授予買家之按揭貸款提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能償還分期按揭款項，本集團須向銀行償還未能還款買家結欠之未償還按揭本金以及應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定業權及管有權。擔保將於物業業權契據就各按揭貸款抵押予銀行時解除，此情況一般於物業業權契據移交予買家後一年內發生。於2009年12月31日，由本公司附屬公司作擔保之未償還按揭總額約為2,377,313,000港元(於2009年4月30日：1,617,631,000港元)。

35. 或然資產及負債(續)

(a) 公司擔保(續)

(i) 就若干買家提供按揭貸款之擔保(續)

本公司董事認為，本集團財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大，且本公司董事認為，相關買家拖欠還款機會極微。倘有拖欠還款情況，有關物業之可變現淨值足以償還結欠按揭本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保於綜合財務報表中作出撥備。

(ii) 就授予一間前附屬公司之銀行貸款提供之擔保

本公司已就授予一間前附屬公司之銀行貸款與兩家銀行訂立協議提供公司擔保。根據擔保之條款，倘前附屬公司未能償還銀行貸款，本公司須向銀行償還未能還款之前附屬公司所結欠之未償還貸款本金，以及應計利息及罰款。擔保將於悉數償還前附屬公司之銀行貸款時解除。本公司於結算日於該等擔保項下之最高責任為前附屬公司之銀行貸款結餘約人民幣224,000,000元(相等於約255,360,000港元)(於2009年4月30日：人民幣230,000,000元(相等於約262,200,000港元))。

於2009年12月31日，本公司持有自前附屬公司之控股公司提供之按金人民幣36,000,000元(相等於約39,960,000港元)(於2009年4月30日：人民幣36,000,000元(相等於約39,960,000港元))作該等擔保之抵押品，該按金已計入「貿易及其他應付款項」內。

本公司董事認為，本集團財務擔保合約之公平值於初步確認時屬微不足道，且本公司董事認為，前附屬公司拖欠還款之機會極微，而倘有拖欠還款的情況，前附屬公司資產淨值之可變現淨值足夠償還銀行貸款之結欠本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保作出撥備。

(b) 物業損毀保證

根據中國法律及法規，買方購入的物業均能就某些特定損毀情況獲得為期一至兩年的維修保證。這類保證由項目有關承建商作出的背對背保證保障。

35. 或然資產及負債(續)

(c) 第三方對本公司提出之法律訴訟

根據一名第三方(「原告」)於2009年11月25日向香港特別行政區高等法院提呈申訴陳述書，原告指稱本公司之全資附屬公司中置(北京)企業管理有限公司(「中置(北京)」)違反股份轉讓協議。根據此協議，原告同意向中置(北京)轉讓本公司附屬公司成都中新錦泰房地產開發有限公司(「成都錦泰」)之30%股本權益，代價為人民幣160,000,000元，而本公司則作為擔保人，保證中置(北京)履行其於股份轉讓協議項下之責任。倘本公司被判須負上法律責任，預期合共金額可達約人民幣102,000,000元(相等於約116,280,000港元)，當中包括未付代價人民幣70,000,000元(相等於約79,800,000港元)(當中包括人民幣30,000,000元(相等於約34,200,000港元)已計入「應付貸款」，見附註25(b)(i))及賠償人民幣32,000,000元(相等於約36,480,000港元)，另加利息及訟費。

本公司取得法律顧問同意見後認為，由於原告、中置(北京)及成都錦泰已約於2009年4月24日透過成都市中級人民法院就有關事項達成和解協議，故上述申索之理據屬不合理及無效。因此，概無就此申索作出撥備。

36. 重大關連人士交易

(a) 與主要管理人員之交易

(i) 本集團主要管理人員之薪酬(包括附註7所披露向本公司董事支付之款項)如下：

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
短期僱員福利	10,830	12,812
離職後福利	8	11
股權報酬福利	3,857	9,558
	14,695	22,381

總薪酬已計入「職工成本」一項(見附註5(b))。

36. 重大關連人士交易(續)

(a) 與主要管理人員之交易(續)

- (ii) 於截至2009年12月31日止八個月，本公司董事劉義先生及劉岩女士分別就以總代價約1,335,000港元及1,265,000港元購入本集團物業，與本公司附屬公司訂立買賣協議。於2009年12月31日，本集團收到劉岩女士根據該等協議作出之訂金約6,000港元。截至財務報表刊發日期，總代價餘款已清償，惟該等交易尚未完成。

於截至2009年4月30日止年度，劉岩女士就以總代價約6,517,000港元購入本集團若干物業，與本公司附屬公司訂立買賣協議，並已於年內完成該等交易。

(b) 與關連人士之結餘

於2009年12月31日及2009年4月30日，與關連人士之結餘詳情載於附註19、21及25。

(c) 與關連人士之交易

期內，本集團與關連公司訂立以下交易：

- (i) 於截至2009年12月31日止八個月內，本集團就本集團辦公室向本公司控股股東鄺松校先生擁有控股權益之北京欣錦佳資產管理有限公司支付樓宇管理費。樓宇管理費及租金乃經雙方互相協定。期內產生之樓宇管理費金額為4,817,000港元(截至2009年4月30日止年度：5,611,000港元)。於2009年12月31日，4,883,000港元尚未支付(於2009年4月30日：2,977,000港元)，有關金額已計入「貿易及其他應付款項」項下「應計支出及其他應付款項」(附註21)。
- (ii) 於截至2009年12月31日止八個月內，代理費乃支付予鄺松校先生擁有控股權益之天津博華物業管理有限公司(「博華物管」)及重慶中新嘉業物業服務有限公司(「中新嘉業」)以及本公司董事劉岩女士擁有控股權益之北京西宇嘉業物業管理有限公司深圳分公司(「西宇嘉業」)，作為向本公司附屬公司提供物業管理服務之代價。所收取代理費乃經雙方互相協定。期內產生之代理費分別為博華物管收取之1,896,000港元(截至2009年4月30日止年度：2,808,000港元)、西宇嘉業收取之2,843,000港元(截至2009年4月30日止年度：971,000港元)以及中新嘉業收取之1,334,000港元(截至2009年4月30日止年度：971,000港元)。於2009年12月31日，115,000港元尚未支付及應付予西宇嘉業(於2009年4月30日：369,000港元尚未支付及應付予中新嘉業)，有關金額已計入「貿易及其他應付款項」項下「應計支出及其他應付款項」(附註21)。於2009年12月31日並無尚未支付及應付予中新嘉業及博華物管之款項(於2009年4月30日並無尚未支付及應付予博華物管及西宇嘉業之款項)。

36. 重大關連人士交易 (續)

(c) 與關連人士之交易 (續)

- (iii) 於2009年12月31日及截至該日止八個月期間，鄺松校先生擁有控股權益之北京新松投資集團有限公司(「新松投資集團」)就本集團取得銀行貸款融資分別提供無償公司擔保約384,032,000港元(於2009年4月30日：420,314,000港元)。

本公司董事認為，上述與關連人士之交易乃按一般商業條款於日常業務中進行，並經參考現行市價後定價。

37. 非調整結算日後事項

於2010年1月19日，本公司與本公司之控股股東鄺松校先生全資擁有之公司Turbo Wise Limited(「Turbo Wise」)訂立協議，在受限於若干條件之情況下，出售位於中國珠海市淇澳島之一幅土地全部權益，總代價為人民幣2,500,000,000港元。有關交易詳情載於本公司在2010年1月19日刊發之公告。有關出售之進一步詳情於附註28(a)披露。

38. 關鍵會計估計及判斷

編製綜合財務報表時所用評估及判斷，乃以過去經驗及其他因素作評估及基礎，包括依照情況對未來事件作出相信為合理的預計。本集團對未來作出估計及假設。基於評估性質，因此作出之會計評估，絕少會與有關實際結果相同。對資產及負債的賬面值可能有重大影響之估計及假設，主要與物業發展活動有關。

(a) 即期稅項及遞延稅項

本集團須繳納中國企業所得稅。於釐定相關稅項撥備金額及付款時間時須作出判斷。大量交易及計算之最終釐定稅項於日常業務中無法確定。倘有關事項之最終稅項結果有別於最初記錄金額，有關差額將影響作出相關釐定之期間之所得稅及遞延稅項撥備。

由於管理層認為將可能有日後應課稅溢利以應用暫時差額或稅項虧損作抵銷，故已確認有關若干暫時差額及稅項虧損之遞延稅項。倘預期與最初估計不同，有關差額將影響有關估計變更之期間之遞延稅項確認。

38. 關鍵會計估計及判斷(續)

(b) 中國土地增值稅

中國土地增值稅(「土地增值稅」)乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

本集團在中國須繳納之土地增值稅已計入本集團之所得稅中。然而，本集團未能就其若干物業發展項目與不同稅務機關最終確認其土地增值稅的納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷，而在日常業務過程中亦未能確定最終稅項。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

(c) 發展中物業及持作出售已落成物業之撇減

誠如附註1(k)所闡述，本集團之發展中物業及持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。本集團根據近期經驗及有關物業的性質，並按現行市況估計售價、發展中物業竣工成本及銷售物業產生的成本。

倘若竣工成本增加，或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，並可能因而導致須就發展中物業及持作出售已落成物業作出撇減。該撇減須運用判斷及估計。當預期撥備與原有估計有所差異時，將於該估計有所改變期間對物業賬面值及撇減作出相應調整。

此外，鑑於中國物業市場的波動及個別物業的獨有性質，成本及收益的實際所得可能會高於或低於結算日的估計數額。物業撇減的任何增加或減少將對未來年度的損益構成影響。

(d) 確認及分配發展中物業之建造成本

物業的發展成本在建造階段於發展中物業入賬，並將於確認銷售該等物業時轉撥至損益。在最最終算發展成本及有關銷售物業的其他成本前，本集團會按照管理層的最佳估計累計該等成本。

38. 關鍵會計估計及判斷(續)

(d) 確認及分配發展中物業之建造成本(續)

當發展物業時，本集團一般會將發展項目分階段發展。與發展某一期直接相關的特定成本以該期的成本入賬。各期的共同成本則根據各期的估計市值佔整個項目總估計市值的百分比分配至各期，或倘上述分配不能切實執行，共同成本則根據實用面積分配至各期。

當最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，發展成本及其他成本的任何增加或減少將會影響未來年度的損益。

(e) 物業、廠房及設備之減值

倘有情況顯示某一物業、廠房及設備之賬面淨值可能無法收回，有關資產可能會被視為「減值」，會根據附註1(j)(ii)所述物業、廠房及設備減值的會計政策確認減值虧損。本集團會定期審閱物業、廠房及設備的賬面金額，以確定可收回金額是否低於賬面金額。倘有事項或情況變動顯示該等資產的記錄賬面金額可能無法收回時，該等資產便需進行減值測試。倘出現減值情況，賬面金額便會調減至可收回金額。可收回金額為公平值減出售成本與使用價值的較高者。在釐定使用價值時，由資產帶來的預計現金流量會貼現至其現值，並需要對售價及經營成本金額水平作出重大判斷。本集團利用所有現有資料對可收回金額作合理估算，包括按合理及有理據支持的假設，以及售價和經營成本金額的推算。估計金額的變動可能對資產賬面值構成重大影響，並可能導致未來期間產生額外減值開支或撥回減值。

(f) 貿易應收款項及其他應收款項之減值

本集團會對因債務人無法按要求付款而產生之貿易應收款項及其他應收款項減值虧損作出估計。本集團之估計乃以貿易應收款項及其他應收款項結餘之賬齡、債務人之信用情況及以往之撇賬記錄為基礎。倘債務人之財政狀況變差，實際之撇銷數字可能會高於估計數字。

(g) 衍生財務工具

於釐定衍生財務工具之公平值時，本集團需要就分析估值技術所用市場數據作出相當判斷。使用不同市場假設及／或估計方法均可能對估計公平值金額構成重大影響。

39. 已頒佈但在截至2009年12月31日止期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能帶來之影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項截至2009年12月31日止期間尚未生效及財務報表並無採納之修訂、新準則及詮釋。

於以下日期或以後開始

於會計期間生效

香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」	2009年7月1日
香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」之修訂	2009年7月1日
香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」—合資格對沖項目	2009年7月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號「向擁有人分派非現金資產」	2009年7月1日
修訂香港財務報告準則第5號作為2008年香港財務報告準則之改進	2009年7月1日
2009年香港財務報告準則之改進	2009年7月1日或 2010年1月1日
香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」 —對首次採納者之額外豁免之修訂	2010年1月1日
香港財務報告準則第2號「股份付款」—集團以現金結算股份支付交易之修訂	2010年1月1日
香港會計準則第32號「財務工具：呈報」—供股分類之修訂	2010年2月1日
香港會計準則第24號(經修訂)「關連方之披露」	2011年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號「香港會計準則第19號」 —界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係 —最低撥款規定之預付款之修訂	2011年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號「以股本工具抵銷財務負債」	2010年7月1日
香港財務報告準則第9號「財務工具」	2013年1月1日

本集團正在評估及預期該等修訂、新準則及新詮釋在首次採用期間的影響。至今本集團相信，採納此等修訂、新準則及新詮釋不大可能導致本集團的經營業績及財政狀況須作出重列。

財務報表附註

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

40. 直接及最終控制方

於2009年12月31日，本公司董事視於英屬維爾京群島註冊成立的Invest Gain Limited為本集團之直接母公司及最終控制方。此實體並無編製供公眾參考之財務報表。

41. 主要附屬公司

本公司於2009年12月31日的主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
Eastern Beauty Investment Limited	香港	1股面值1港元普通股	—	100%	投資控股
Golden Bull Investment Limited	香港	1股面值1港元普通股	—	100%	投資控股
Honest State Limited	英屬維爾京 群島/香港	10,000,000股 每股面值1美元普通股	—	100%	投資控股
Leadway Pacific Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
Neo-China Land Group (China) Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	100%	—	投資控股
Neo-China Property Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	100%	—	投資控股
Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
New Direction Development Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
鳳凰置業有限公司	英屬維爾京 群島/香港	200股每股面值 1美元普通股	—	80%	投資控股
Profit Mainland Limited	香港	1股面值1港元普通股	—	100%	投資控股

4.1. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
Profit Store Development Limited	香港	1股面值1港元普通股	—	100%	投資控股
Reliance Profit Limited	香港	1股面值1港元普通股	—	100%	投資控股
Rich Glory Investments Limited	香港	1股面值1港元普通股	—	100%	投資控股
Rich Win Investments Limited	香港	1股面值1港元普通股	—	100%	投資控股
Speed Max Limited	香港	1股面值1港元普通股	—	100%	投資控股
Star Tech Development Limited	香港	1股面值1港元普通股	—	100%	投資控股
Wonder Bridge Company Limited	香港	4股每股面值 100港元普通股	—	75%	投資控股
深圳鳳凰置業有限公司 (附註(a))	中國	10,000,000美元	—	82%	物業投資
中置(北京)企業管理有限公司 (附註(b))	中國	200,000,000港元	—	100%	投資控股
北京金馬文華園房地產開發 有限公司(附註(a))	中國	12,000,000美元	—	100%	物業發展
北京新松房地產開發有限公司 (附註(a))	中國	人民幣190,000,000元	—	100%	物業發展
北京市御水苑房地產開發有限 責任公司(附註(c))	中國	人民幣20,000,000元	—	90%	物業發展
北京新松置地投資顧問有限公司 (附註(c))	中國	人民幣30,000,000元	—	100%	投資控股

財務報表附註

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

41. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
成都中新錦泰房地產開發有限公司(附註(a))	中國	人民幣200,000,000元	—	100%	物業發展
西安滄灑建設開發有限公司(附註(a))	中國	86,880,000美元	—	71.5%	物業發展
西安中新滄灑歐亞酒店發展有限公司(附註(c))	中國	人民幣50,000,000元	—	71.5%	酒店經營
西安中新永榮房地產開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新佳園房地產開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新永佳房地產開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新沁園房地產開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新新柳域房地產開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新華勝房地產開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新榮景房地產開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新濱河房地產開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新永景房地產開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	物業發展

41. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
湖南淺水灣湘雅溫泉花園 有限公司(附註(c))	中國	人民幣30,000,000元	—	67%	物業發展
重慶中華企業房地產發展 有限公司(附註(c))	中國	人民幣200,000,000元	—	100%	物業發展
天津中新濱海房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	100,000,000港元	—	100%	物業發展
天津中新華安房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣240,000,000元	—	100%	物業發展
天津中新華城房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣80,000,000元	—	100%	物業投資
天津中新嘉業房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣120,000,000元	—	100%	物業發展
天津中新信捷房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣240,000,000元	—	100%	物業發展
天津凱津房地產開發有限公司 (附註(c))	中國	人民幣210,000,000元	—	100%	物業發展
上海九久廣場投資開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣226,160,000元	—	100%	物業發展
瀋陽向明長益置業有限公司 (附註(a))	中國	63,750,000美元	—	80%	物業發展
珠海市淇洲島影視城有限公司 (附註(a))	中國	人民幣90,000,000元	—	100%	物業發展
中歐城開有限公司(附註(c))	中國	人民幣100,000,000元	—	100%	物業發展
北京盈通房地產開發有限公司 (附註(a))	中國	6,000,000美元	—	67.5%	一級土地發展

財務報表附註

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

41. 主要附屬公司(續)

附註：

- (a) 該等公司在中國以中外合資合營企業形式成立。
- (b) 該等公司在中國以外商獨資企業形式成立。
- (c) 該等公司在中國以有限責任公司形式成立。

上表所列附屬公司僅包括本公司董事認為對本集團本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值之重大部分之公司。本公司董事認為細列所有附屬公司詳情會令篇幅過於冗長。

財務概要

	截至4月30日止年度				截至2009年
	2006年 千港元 (重列)	2007年 千港元	2008年 千港元 (重列)	2009年 千港元	12月31日 止八個月 千港元
收益	671,140	2,779,845	5,029,260	2,534,580	513,086
除稅前溢利／(虧損)	108,980	1,041,943	2,375,514	338,698	(2,034,501)
所得稅開支	(14,752)	(223,703)	(808,990)	(249,142)	(149,798)
本年度／期間溢利／(虧損)	94,228	818,240	1,566,524	89,556	(2,184,299)
應佔：					
本公司股本持有人	104,663	833,319	1,550,486	126,567	(2,106,392)
少數股東權益	(10,435)	(15,079)	16,038	(37,011)	(77,907)
本年度／期間溢利／(虧損)	94,228	818,240	1,566,524	89,556	(2,184,299)
		於4月30日			於2009年
	2006年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	12月31日 千港元
資產及負債					
總資產	4,245,673	14,144,131	27,563,524	29,295,748	25,991,780
總負債	(2,704,272)	(8,632,580)	(18,484,201)	(20,223,605)	(19,331,798)
	1,541,401	5,511,551	9,079,323	9,072,143	6,659,982
本公司股本					
持有人應佔股本	1,391,702	4,958,831	8,374,052	8,316,384	6,073,429
少數股東權益	149,699	552,720	705,271	755,759	586,553
	1,541,401	5,511,551	9,079,323	9,072,143	6,659,982