
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，尋求獨立建議。

閣下如已售出或轉讓所有名下之上海實業控股有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購股份之邀請或要約。



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

主要交易

(1) 上海實業控股有限公司
之全資附屬公司穎佳有限公司
可能收購中新地產集團(控股)有限公司之股份

(2) 穎佳有限公司可能認購
中新地產集團(控股)有限公司之股份

(3) 中新地產集團(控股)有限公司
可能出售淇澳島項目之權益

(4) 瑞銀集團香港分行及野村國際(香港)有限公司代表
穎佳有限公司
可能進行強制性有條件現金收購建議
以收購中新地產集團(控股)有限公司之全部已發行股份、
全部尚未行使可換股債券及認股權證(穎佳有限公司及
其一致行動人士已擁有或同意將予收購或認購的股份除外)
並註銷中新地產集團(控股)有限公司之尚未行使購股期權

上海實業控股有限公司及穎佳有限公司
之聯席財務顧問



董事會函件載列於本通函第7頁至26頁。

二零一零年四月三十日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	7
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 中新地產之財務資料.....	II-1
附錄三 – 中新地產之管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 – 經擴大集團備考財務資料	IV-1
附錄五 – 估值報告	V-1
附錄六 – 一般資料	VI-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有以下涵義：

「收購事項」	根據買賣協議之條款及條件收購出售股份
「一致行動」	具收購守則所賦予之涵義
「錦天城」	錦天城律師事務所
「聯繫人」	具收購守則所賦予之涵義
「營業日」	除星期六或星期日外，香港銀行一般開門營業之日子
「本公司」或「上海實業」	上海實業控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	收購事項及認購事項之完成
「關連人士」	具上市規則所賦予之涵義
「可換股債券」	中新地產發行之二零一一年到期1,340,000,000港元零息可換股債券，其中52,160,000港元之本金額尚未贖回
「可換股債券持有人」	可換股債券之持有人
「可換股債券收購建議」	瑞銀集團及野村代表穎佳就所有可換股債券(穎佳及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之可換股債券除外)可能提出之強制性有條件現金收購建議
「陳葉馮」	陳葉馮會計師事務所有限公司
「國富浩華」	國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
「德勤」	德勤•關黃陳方會計師行
「董事」或「上海實業董事」	上海實業之董事
「戴德梁行」	戴德梁行有限公司

釋 義

「產權負擔」	所有留置權、抵押、產權負擔、優先購買權及任何性質之其他第三方權利，並連同截至最後實際可行日期證券所有附帶之一切權利及其後附帶之一切權利，包括全數收取於收購建議之收購建議文件日期或之後所宣派、作出或派付之全部股息及分派(如有)
「經擴大集團」	交易完成後之上海實業集團
「執行人員」	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「首個截止日期」	於收購建議之首個截止日期，收購建議文件將予訂明(或穎佳可能決定及宣佈及執行人員批准之任何較後截止日期)
「本集團」或 「上海實業集團」	上海實業及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	將予組成之中新地產董事委員會，以就認購事項、淇澳協議及股份收購建議向獨立中新地產股東提供建議
「獨立財務顧問」	英高財務顧問有限公司，獲中新地產委任為獨立財務顧問，以就認購事項、淇澳協議及股份收購建議向獨立董事委員會及獨立中新地產股東提供建議
「獨立中新地產股東」	酈先生、酈先生之關連人士及與彼等之一致行動人士除外之中新地產股份持有人
「聯合公告」	上海實業、穎佳及中新地產於二零一零年一月十九日聯合刊發之公告
「最後交易日」	二零零八年一月二十二日，緊接中新地產股份暫停買賣前之最後交易日
「最後實際可行日期」	二零一零年四月二十八日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	二零一零年九月三十日(或賣方、買方與中新地產可能協定之其他日期)
「鄺先生」	鄺松校先生，中新地產之前執行董事及主席，已自二零零九年八月二十二日起辭任
「南洋煙草」	南洋兄弟煙草股份有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「中新地產」	中新地產集團(控股)有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「中新地產董事會」	中新地產之董事會
「中新地產集團」	中新地產及其附屬公司
「中新地產股東」	中新地產股份之持有人
「中新地產股份」	中新地產股本中之每股面值0.04 港元普通股
「野村」	野村國際(香港)有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌實體
「穎佳」	Novel Good Limited 穎佳有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為上海實業之全資附屬公司
「收購建議」	股份收購建議、可換股債券收購建議、認股權證收購建議及購股期權收購建議之統稱
「購股期權持有人」	購股期權之持有人

釋 義

「購股期權收購建議」	瑞銀集團及野村代表穎佳就註銷所有尚未行使之購股期權(穎佳及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之購股期權除外)可能提出之強制性有條件現金收購建議
「中國」	中華人民共和國
「淇澳協議」	Turbo Wise、中新地產與鄺先生就買賣中新地產集團於淇澳島項目之權益及相關股東貸款而於二零一零年一月十九日訂立之協議
「淇澳島項目」	位於中國廣東省珠海市淇澳東線道路東側望赤領山群的地號A0203001全部，佔地面積約220萬平方米
「淇澳貸款協議」	Moral Luck Group Limited(運德集團有限公司)、Rich Win Investments Limited(富勝投資有限公司)(均為中新地產之全資附屬公司，緊隨完成後將繼續為中新地產之全資附屬公司)及Oceana Assets Corp.就為淇澳島項目融資而於二零零七年十一月二十九日訂立之人民幣1,500,000,000元等值定期貸款協議，並經日期為二零零八年八月二十七日之修訂協議及日期為二零零九年十二月二日之第二份修訂協議修訂及補充
「保留股份」	緊隨完成後，由鄺先生及賣方保留之554,920,495股中新地產股份，佔最後實際可行日期中新地產已發行股本約28.52%及經認購股份擴大後中新地產已發行股本約21.10%
「出售股份」	500,000,000股中新地產股份，於完成前由賣方合法及實益擁有，佔中新地產於最後實際可行日期已發行股本約25.70%

釋 義

「買賣協議」	賣方、穎佳及酈先生就穎佳向賣方收購出售股份而於二零一零年一月十九日訂立之有條件買賣協議
「證監會」	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份收購建議」	瑞銀集團及野村代表穎佳就所有中新地產之已發行股份(穎佳及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購或認購之股份除外)可能提出之強制性有條件現金收購建議
「購股期權」	根據中新地產於二零零二年十二月十二日採納之購股期權計劃授出之尚未行使購股期權
「股東」或「上海實業股東」	上海實業之股東
「股份」	本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「上實集團」	上海實業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為控股股東
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「認購股份」	穎佳於完成認購事項時將認購之683,692,000股中新地產股份
「認購事項」	根據認購協議之條款及條件認購認購股份
「認購協議」	中新地產與穎佳就穎佳認購認購股份而於二零一零年一月十九日訂立之有條件認購協議
「認購價」	全部認購股份之認購價合共1,586,165,440港元
「收購守則」	香港公司收購及合併守則

釋 義

「交易」	收購事項、認購事項及收購建議之統稱
「Turbo Wise」	Turbo Wise Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由酈先生全資擁有
「瑞銀集團」	瑞銀集團香港分行，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌實體
「賣方」	Invest Gain Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由酈先生全資擁有
「認股權證」	可按每股價格6.72港元(可予調整)認購新中新地產股份並於二零一二年七月二十二日屆滿之66,000,000份認股權證
「認股權證持有人」	認股權證之持有人
「認股權證收購建議」	瑞銀集團及野村代表穎佳就所有尚未行使認股權證(穎佳及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之認股權證除外)可能提出之強制性有條件現金收購建議
「永發印務」	永發印務有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「%」	百分比

於本通函內，除非另有說明，人民幣金額已按人民幣0.8804元兌1港元之匯率兌換為港元，惟僅供說明，概不表示於有關日期任何人民幣或港元金額已經、可能已或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

執行董事：

滕一龍先生(董事長)
蔡育天先生(副董事長及行政總裁)
呂明方先生
周 杰先生(常務副行政總裁)
錢世政先生(副行政總裁)
周 軍先生(副行政總裁)
錢 毅先生(副行政總裁)

註冊辦事處：

香港
灣仔
告士打道39號
夏慤大廈
26樓

獨立非執行董事：

羅嘉瑞先生
吳家瑋先生
梁伯韜先生

敬啓者：

主要交易

(1) 上海實業控股有限公司
之全資附屬公司穎佳有限公司
可能收購中新地產集團(控股)有限公司之股份

(2) 穎佳有限公司可能認購
中新地產集團(控股)有限公司之股份

(3) 中新地產集團(控股)有限公司
可能出售淇澳島項目之權益

(4) 瑞銀集團香港分行及野村國際(香港)有限公司代表
穎佳有限公司

可能進行強制性有條件現金收購建議

以收購中新地產集團(控股)有限公司之全部已發行股份、
全部尚未行使可換股債券及認股權證(穎佳有限公司及
其一致行動人士已擁有或同意將予收購或認購的股份除外)
並註銷中新地產集團(控股)有限公司之尚未行使購股期權

緒言

於二零一零年一月十九日，上海實業全資附屬公司穎佳與賣方訂立買賣協議，據此，(其中包括)賣方已有條件同意出售而穎佳已有條件同意購買出售股份，總代

董事會函件

價為1,160,000,000港元，相等於每股出售股份約2.32港元。同日，穎佳與中新地產訂立認購協議，據此，(其中包括)中新地產已有條件同意在買賣協議完成之情況下向穎佳配發及發行而穎佳已有條件同意認購認購股份。待完成後，穎佳須根據收購守則第26.1條，就全部已發行中新地產股份(穎佳及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)作出股份收購建議。

由於收購事項、認購事項及收購建議之適用百分比率合計超過25%但低於100%，故收購事項、認購事項及收購建議合計構成上海實業之主要交易，須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

就上海實業董事所知、所得資料及所信，倘上海實業召開股東大會，概無上海實業股東須放棄投票。因此，收購事項、認購事項及收購建議已依據上市規則第14.44條經股東書面批准，而上海實業不會召開股東大會以批准收購事項、認購事項及收購建議。

本通函向閣下提供有關收購事項、認購事項及收購建議之資料，並載列上市規則規定之其他資料。

(1) 買賣協議

日期

二零一零年一月十九日

訂約方

賣方 : Invest Gain Limited

買方 : 穎佳

賣方擔保人 : 酈先生，作為賣方出售股份所有權之擔保人

賣方乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，由酈先生實益全資擁有。賣方及酈先生為獨立於上海實業及其關連人士之第三方。

穎佳為投資控股公司，並為上海實業之全資附屬公司。穎佳、上海實業及其最終實益擁有人為獨立於中新地產及其關連人士之第三方。

出售股份

根據買賣協議，穎佳已有條件同意向賣方收購合共500,000,000股中新地產股份，佔中新地產於最後實際可行日期已發行股本約25.70%，並佔中新地產經認購股份擴大後已發行股本約19.02%（假設發行認購股份前，概無行使尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權，且中新地產並無購回任何中新地產股份）。

代價

根據買賣協議，出售股份之總代價為1,160,000,000港元（相當於每股出售股份2.32港元），須於完成時以現金支付。該現金代價乃由穎佳及賣方經公平磋商後協定，並計及中新地產之歷史及當時可取得之最近期刊發財務資料以及穎佳對中新地產之資產及業務前景之審查。

先決條件

完成須待下列條件達成及／或豁免（除下文(v)段不可豁免外）後，方可作實：

- (i) 聯交所已批准由上海實業及中新地產刊發之有關完成買賣出售股份及認購事項之聯合公告，而該公告須聲明已申請於所述日期恢復買賣中新地產股份；
- (ii) 經日期為緊接完成前之月底日之中新地產管理帳目證明，中新地產集團擁有總額不少於3,000,000,000港元（假設概無贖回或購回尚未行使之可換股債券）或2,940,000,000港元（假設已贖回或購回全部尚未行使之可換股債券）無產權負擔及無限制之可自由動用現金；
- (iii) 經日期為緊接完成前之月底日之中新地產管理帳目證明，中新地產集團之貸款及債務總額不超過6,500,000,000港元（假設概無贖回或購回尚未行使之可換股債券）或6,450,000,000港元（假設已贖回或購回全部尚未行使之可換股債券）；
- (iv) 任何政府或監管當局於買賣協議日期後並無沒收或扣留任何資產及／或文件，而其會對中新地產集團之業務或財務狀況或前景造成重大不利影響；

董事會函件

- (v) 認購事項及淇澳協議已獲獨立中新地產股東批准，而聯交所已批准根據認購事項將予以發行之中新地產股份上市及買賣；
- (vi) 淇澳協議已成為無條件（規定須完成收購事項及認購事項之條件除外）；
- (vii) 根據中國任何法律或法規之條文，中國商務部批覆之任何適用等待期間已屆滿或已終止，及／或已無條件取得中國商務部就交易或其完成所發出之任何反壟斷同意書或批文；
- (viii) 穎佳已完成對中新地產集團之財務、法律及業務狀況之盡職審查，而穎佳在所有方面信納該盡職審查之結果；
- (ix) 所有保證於簽訂買賣協議起至緊接完成前之月底止期間一直為真實及正確；
- (x) 已取得使收購事項及認購事項生效及／或為避免中新地產集團之違約事件或債務加速所需之所有同意書，而賣方已提供書面確認函確認其並無有意隱瞞有關同意書之任何重大資料；及
- (xi) 中新地產集團之一般事務、管理、業務、財務、營業狀況或前景自中新地產編製最近期已刊發中期報告或年報之財務期間結束起至緊接完成前之月底止並無發生任何重大不利變動。

倘上述任何條件於最後截止日期或之前未能達成或獲豁免（視乎情況而定），則訂約方於買賣協議下之權利及責任將告失效，而買賣協議將因此終止且並無進一步效力。截至最後實際可行日期，穎佳無意豁免上述條件(i)。

完成

完成須於上述所有條件已達成後於上述第(i)項所載條件已達成或獲豁免之日（或訂約方可能協定之其他日期）後（不包括該日）第五個營業日緊接認購事項完成前發生。

於收購事項完成後，賣方須將其50,000,000股中新地產股份以衡平法按揭及押記予穎佳，以保證倘若賣方違反買賣協議時，賣方遵守最終判決或和解協議以及支付該股份抵押項下之所有應付款項。

(2) 認購協議

日期

二零一零年一月十九日

訂約方

發行人 : 中新地產

認購人 : 穎佳

中新地產獨立於上海實業及其關連人士。

認購股份

根據認購協議，中新地產已有條件同意向穎佳配發及發行而穎佳已有條件同意認購認購股份，佔中新地產於最後實際可行日期已發行股本約35.14%，並佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約26.00%（假設發行認購股份前，概無行使尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權，且中新地產並無購回任何中新地產股份）。

代價

根據認購協議，認購股份之總代價1,586,165,440港元（相當於每股認購股份2.32港元），須於完成時以現金支付。該現金代價乃由穎佳及賣方經公平磋商後協定，並計及中新地產之歷史及當時可取得之最近期刊發財務資料以及穎佳對中新地產之資產及業務前景之審查。

先決條件

認購事項僅於收購事項完成後，方可作實。

完成

認購事項須緊接收購事項完成後完成。

(3) 出售淇澳島項目之權益

於二零一零年一月十九日，酈先生全資擁有之公司 Turbo Wise 與中新地產訂立淇澳協議，據此，(其中包括)中新地產已有條件同意在買賣協議及認購協議完成之情況下，按代價 2,500,000,000 港元向 Turbo Wise 出售中新地產於淇澳島項目之全部權益，同時保留淇澳貸款協議有關淇澳島項目之若干負債。

於最後實際可行日期，儘管中新地產出售於淇澳島項目之全部權益，中新地產集團仍須負責淇澳貸款協議項下之未付本金及應計利息約人民幣 1,570,000,000 元(相等於約 1,783,280,000 港元)。

Turbo Wise 就淇澳島項目應付之代價乃經上海實業與淇澳協議之訂約方公平磋商後而釐定，並參考獨立估值師戴德梁行於二零零九年十二月三十一日對淇澳島項目按其市值人民幣 2,250,000,000 元(相等於約 2,555,660,000 港元)作出之估值計算。中新地產最新物業估值報告(包括淇澳島項目)之副本載於本通函附錄五。Turbo Wise 應付之代價 2,500,000,000 港元與淇澳島項目於二零零九年十二月三十一日之市值人民幣 2,250,000,000 元(相等於約 2,555,660,000 港元)比較折讓約 65,000,000 港元。

Turbo Wise 就淇澳島項目應付之 2,500,000,000 港元代價中，於淇澳協議完成時只須支付 100,000,000 港元，餘額 2,400,000,000 港元將按遞延條款支付。於淇澳協議完成之月份結束後第十三個曆月之最後營業日開始及於其後每個曆月之最後營業日，Turbo Wise 將須付予中新地產 100,000,000 港元，直至其已向中新地產合共付款 2,500,000,000 港元。Turbo Wise 就淇澳島項目應付之代價因此於淇澳協議完成後約三年方會悉數支付。

於淇澳協議完成後，Turbo Wise 將就淇澳島項目之控股公司之股權提供押記予中新地產，並促使賣方(其中包括)抵押 300,000,000 股保留股份(相當於最後實際可行日期中新地產已發行股本約 15.42% 及經發行認購股份擴大之中新地產已發行股本約 11.41%)，以保證 Turbo Wise 於淇澳協議項下之遞延付款責任。根據股份收購建議之發售價計算，300,000,000 股中新地產股份之總價值為 696,000,000 港元，而根據

最後交易日報價表計算，300,000,000股中新地產股份之總價值則為1,530,000,000港元。因此，賣方將300,000,000股股份抵押之價值可能大幅低於代價。

淇澳貸款協議之貸方已原則上同意交易，惟須待因交易產生而需對淇澳貸款協議作出之修訂已作出及若干相關文件(包括貸方認為就充分保證及保障其權益所需之任何新抵押品及債權人之間安排)在形式及內容方面均令貸方滿意，且其為合法、有效及對淇澳貸款協議所有訂約方具約束力，以及所有該等抵押品已按照適用法律或規例於完成或之前妥為批准、登記及完備，方可作實。因此，有可能淇澳貸款協議之貸方最後不給予同意及交易不再進行。

(4) 可能強制性有條件現金收購建議

於最後實際可行日期，除根據買賣協議將收購之出售股份、根據認購協議認購之認購股份及上文「(1) 買賣協議」一節所載有關收購事項之股份抵押外，穎佳及其一致行動人士概無於中新地產擁有任何投票權、股權或其擁有控制或指令之權利。

於完成後，穎佳及其一致行動人士將於合共1,183,692,000股中新地產股份中擁有權益，佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約45.02% (假設發行認購股份前，概無行使尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權，且中新地產並無購回任何中新地產股份)。待完成後，穎佳須根據收購守則第26.1條，就全部已發行中新地產股份(穎佳及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)作出股份收購建議。根據收購守則第13.1條，待股份收購建議於所有方面成為或宣佈為無條件後，穎佳亦須作出可換股債券收購建議、認股權證收購建議及購股期權收購建議，以收購或註銷所有尚未行使之可換股債券、認股權證及購股期權。

於完成後，酈先生及賣方將共同持有保留股份(即彼等所持有但並無同意出售之餘下554,920,495股中新地產股份)，佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約21.10% (假設發行認購股份前，概無行使尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權，且中新地產並無購回任何中新地產股份)。酈先生及賣方各自己向穎佳承諾及契諾，直至收購建議截止日期，彼等將不會(其中包括)接納有關保留股份的股份收購建議，且彼等將不會出售保留股份，其中50,000,000股保留股份將以衡平法按揭及押記予穎佳，以保證倘賣方違反買賣協議時賣方將遵守最終判決或和解協議以

董事會函件

及支付該股份抵押項下之所有應付款項，而300,000,000股保留股份將抵押予中新地產，以保證Turbo Wise於淇澳協議下之遞延付款責任。

警告

收購建議僅在完成作實之情況下方進行。完成須待買賣協議及認購協議所載之條件(包括主觀條件)達成及／或豁免(倘適用)及取得若干同意後方告作實，詳情載於本通函。因此，收購建議未必會作出或實行。本通函之刊發並不表示收購建議將予作出。上海實業股東、中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人、購股期權持有人及潛在投資者買賣有關證券時，須格外審慎。倘作出或實行收購建議，將另行作出公佈。

收購建議之代價

瑞銀集團及野村已獲委任為穎佳有關收購建議之聯席財務顧問。待完成後，瑞銀集團及野村將遵守收購守則，按下列條款代表穎佳作出收購建議：

股份收購建議

每股中新地產股份 現金 2.32 港元

可換股債券收購建議

可換股債券收購建議之適當代價將參考可換股債券之換股價及發生控制權變動之日釐定。根據可換股債券之條款，倘若發生控制權變動(包括(若相關)賣方以外的另一人士取得中新地產已發行股本50%以上的控制權，或可委任及／或罷免中新地產董事會所有或大部份成員的權利)，則換股價須按以下公式調整。

$$NCP = OCP / (1 + (CP \times c/t))$$

其中：

NCP = 於作出有關調整後可換股債券之換股價。

OCP = 於作出有關調整前可換股債券之換股價。

換股溢價(「CP」)=32.0%，以分數列示。

董事會函件

- c = 由控制權轉換期變動之首日(即給予可換股債券持有人控制權變動通知之日)起(包括該日)至二零一一年六月十二日(即可換股債券之到期日)(不包括該日)之日數。
- t = 由二零零六年六月十二日(包括該日)起至二零一一年六月十二日(不包括該日)之日數。

因此，可換股債券之代價現未能確定，並需於完成日期(即穎佳完成收購事項及認購事項時)計算。僅就說明而言，假設控制權變動已於二零一零年四月三十日發生，而OCP為6.0193港元，上述公式所載之NCP將為約5.6176港元而於全數轉換可換股債券後將已發行之中新地產股份數目將為9,285,045股。按上所述，可換股債券收購建議項下應付之代價為每10,000港元面值之可換股債券約4,129.85港元，相當於股份發售項下之發售價2.32港元乘以轉換每份可換股債券10,000港元面額所發行之中新地產股份之數目。可換股債券收購建議項下應付之總代價為21,541,303港元。

認股權證收購建議

每份認股權證..... 現金0.01港元

購股期權收購建議

註銷每份購股期權..... 現金0.01港元

於最後實際可行日期，有1,945,640,189股已發行中新地產股份、125,625,000份尚未行使購股期權、66,000,000份尚未行使認股權證及本金額為52,160,000港元之尚未行使可換股債券。除上述者外，中新地產概無其他購股期權、認股權證、可換股債券或其他附帶權利可認購中新地產股份或可轉換為中新地產股份之證券。

價值比較

股份收購建議

根據股份收購建議，中新地產股份之收購價與收購事項之每股中新地產股份之收購價及認購事項之每股中新地產股份之認購價相同，即2.32港元。

根據股份收購建議，每股中新地產股份之收購價2.32港元較：

- (i) 中新地產股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股5.10港元折讓約54.51%；

董事會函件

- (ii) 宣派末期股息每股中新地產股份14港仙後，中新地產股份於二零零八年九月十一日在聯交所所報收市價每股4.95港元折讓約53.13% (因上述宣派末期股息而調整，儘管中新地產股份及可換股債券自二零零八年一月二十二日起一直暫停買賣)；
- (iii) 根據中新地產股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後五個交易日在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約5.69港元折讓約59.24%；
- (iv) 根據中新地產股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後十個交易日在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約5.99港元折讓約61.27%；
- (v) 根據中新地產股份於緊接最後交易日(包括該日)前三十個交易日在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約6.46港元折讓約64.08%；及
- (vi) 較根據中新地產集團於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約6,659,980,000港元及於最後實際可行日期已發行之1,945,640,189股中新地產股份計算之中新地產集團之經審核綜合資產淨值約每股中新地產股份3.42港元折讓約32.22%。

可換股債券收購建議

可換股債券之代價現未能確定，並需於完成日期(即穎佳完成收購事項及認購事項時)計算。僅就說明而言，倘控制權變動已於二零一零年四月三十日發生，可換股債券收購建議項下應付之代價為每10,000港元面值之可換股債券約為4,129.85港元，而可換股債券收購建議項下應付之總代價為21,541,303港元。

認股權證收購建議

認股權證之行使價為6.72港元，較股份收購建議項下中新地產股份之收購價每股2.32港元為高，因此，認股權證屬價外狀態。在此情況下，認股權證收購建議將僅按每份認股權證面值0.01港元進行。

董事會函件

購股期權收購建議

於最後實際可行日期，有125,625,000份購股期權尚未行使，而該等購股期權之行使價如下：

	於最後實際可行日期 尚未行使之購股期權數目	行使價 (港元)
	13,125,000	3.60
	65,000,000	3.72
	47,500,000	3.92
總計	<u>125,625,000</u>	

如上文所述，相關購股期權之行使價高於中新地產股份之收購價每股2.32港元。在此情況下，購股期權收購建議將僅以每份購股期權象徵式價格0.01港元進行註銷。

於接納購股期權收購建議後，相關購股期權連同隨附之權利將全部予以註銷及放棄。

中新地產股份最高價及最低價

中新地產股份於最後交易日前六個月期間內在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零零七年十月九日之10.08港元及於二零零八年一月十八日之5.68港元。

總代價

根據中新地產股份之收購價2.32港元及經認購股份擴大後之中新地產已發行股本2,629,332,189股股份計算，股份收購建議對中新地產全部已發行股本之估值約為6,100,050,000港元(假設於首個截止日期前概無尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權獲行使)。倘全面接納股份收購建議，穎佳將須支付金額合共約3,353,890,000港元(假設於首個截止日期前概無尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權獲行使)。

於最後實際可行日期，有總本金額52,160,000港元之可換股債券尚未行使。如上文所述，可換股債券之代價現未能確定，並需於完成日期(即穎佳完成收購事項及認購事項時)計算。僅就說明而言，倘控制權變動已於二零一零年四月三十日發生，可換股債券收購建議下應付之代價為每10,000港元面值之可換股債券約4,129.85港元。在此情況下，可換股債券收購建議之價值約為21,541,303港元。

董事會函件

於最後實際可行日期，有66,000,000份可轉換為66,000,000股中新地產股份之認股權證尚未行使。假設於首個截止日期前概無認股權證獲行使及認股權證收購建議獲悉數接納，根據每份認股權證之代價0.01港元計算，認股權證收購建議之價值為660,000港元。

於最後實際可行日期，有125,625,000份購股期權尚未行使，涉及125,625,000股中新地產股份。假設於首個截止日期前並無購股期權獲行使，且購股期權收購建議獲悉數接納，根據每份購股期權之代價0.01港元計算，購股期權收購建議之價值約為1,260,000港元。

假設於首個截止日期前認股權證持有人及購股期權持有人悉數行使所有認股權證及購股期權，以及中新地產並無購回中新地產股份且股份收購建議獲悉數接納，穎佳根據收購建議(可換股債券收購建議除外)應付之代價將增至約2,514,470,000港元，則認股權證收購建議及購股期權收購建議概無應付之代價。於行使所有尚未行使之可換股債券時可轉換之中新地產股份數目將參考可換股債券之條款及發生控制權變動之日釐定。因此，尚未能確定，並需於完成日期(即穎佳完成收購事項及認購事項時)計算。假設控制權變動已於二零一零年四月三十日發生，於行使所有尚未行使之可換股債券時可轉換之中新地產股份數目為9,285,045。

除可換股債券、認股權證及購股期權外，中新地產並無可轉換為或可交換為中新地產股份之尚未行使之證券、購股期權、衍生工具或認股權證，且並無訂立任何協議，以發行中新地產之該等證券、購股期權、衍生工具或認股權證。

財務資源

穎佳擬以金融機構向其提供貸款之款項為收購建議提供資金。穎佳之聯席財務顧問瑞銀集團及野村信納穎佳有充裕財務資源支付獲悉數接納之收購建議(保留股份除外)。

收購建議之先決條件

除非及直至完成發生，否則不會作出收購建議。倘於最後截止日期前該先決條件未達成或完成之任何先決條件未達成或獲豁免(視乎情況而定)，則將不會作出收購建議，並會於其後在實際可行情況下盡快另行作出公告。

收購建議之條件

股份收購建議須待穎佳於首個截止日期下午四時正或之前(或在遵守收購守則之情況下穎佳可能決定之其他時間)收到(且(倘允許)並無撤回)就中新地產股份作出之有效接納，該等股份連同已同意透過收購事項及認購事項收購之中新地產股份將令穎佳及其一致行動人士持有50%以上之中新地產股份後，方可作實。

倘該等條件於首個截止日期或之前未達成，除非穎佳延長收購建議期間，否則股份收購建議將告失效。在此情況下，穎佳將於其後在實際可行情況下盡快作出公告。

可換股債券收購建議、購股期權收購建議及認股權證收購建議須待股份收購建議在所有方面成為無條件或宣佈為無條件後，方可作實。

接納收購建議之影響

任何中新地產股東接納股份收購建議將被視為該人士保證其根據股份收購建議出售之所有中新地產股份概無任何產權負擔。同樣，任何可換股債券持有人、任何認股權證持有人及任何購股期權持有人分別接納可換股債券收購建議、認股權證收購建議及購股期權收購建議將被視為該人士保證其根據可換股債券收購建議、認股權證收購建議或購股期權收購建議(視乎情況而定)出售或註銷之可換股債券、認股權證或購股期權(視乎情況而定)概無任何產權負擔。

根據購股期權收購建議之條款，同意接納之購股期權持有人所持有之購股期權連同其隨附之所有權利將全部註銷及撤回。

香港印花稅

穎佳將支付出售方因接納收購建議之香港從價印花稅，費率為按有關接納應付之代價價值每1,000港元(或其部分)支付1港元，該款項將自應付予同意接納之有關股東或債券持有人之款項中扣除。穎佳將承擔所有買方之香港從價印花稅，並安排支付賣方就買賣產生之從價印花稅(將自穎佳應付之代價中扣除)。

收購建議之提呈範圍

穎佳擬向所有中新地產股東、所有可換股債券持有人、所有認股權證持有人及所有購股期權持有人提呈收購建議，在實際可行情況下可包括香港境外之居民。有

董事會函件

關司法權區法律可能影響向並非居於香港之人士提呈收購建議。並非居於香港之人士應了解並遵守其司法權區之任何適用規定。

在執行人員同意並符合法律規定之情況下，穎佳有權因應接收收購建議或收購建議文件會受海外司法權區法律規限之中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人，而對收購建議之條款作出特別安排。此外，在執行人員同意之情況下，穎佳亦保留權利，通過報章公告或廣告向海外登記地址之中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人作出有關任何事項（包括收購建議）之通知，而該報章未必會於該人士所居住之司法權區發行。

倘海外中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人或購股期權持有人接收收購建議文件被任何有關法律禁止或僅可在遵守某些條件或規定後作出，而穎佳之董事認為屬過度繁荷或負擔或並不符合穎佳或穎佳股東之整體最佳利益，則不會派發收購建議文件予該等海外中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人或購股期權持有人。穎佳屆時將申請執行人員可能根據收購守則第8條註釋3要求之任何豁免，以允許該文件不予派發予該等海外中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人或購股期權持有人。執行人員一般不會豁免有關要求，除非其接納派發收購建議文件予該等海外中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人或購股期權持有人會帶來不合理之負擔。

協議或安排

除酈先生及賣方已不可撤銷地向穎佳承諾彼等將不會（其中包括）接納股份收購建議，以及收購事項、認購事項、淇澳協議以及上文所詳述有關之交易者外，於最後實際可行日期：

- (i) 穎佳或其任何一致行動人士並無訂立涉及中新地產證券之仍然有效之衍生工具；
- (ii) 並無對收購建議而言屬重大之有關穎佳或中新地產股份之任何安排（不論以購股期權、彌償或其他方式）；
- (iii) 並無穎佳為訂約方之協議或安排涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引收購建議之先決條件或條件之情況；及

董事會函件

(iv) 穎佳或其任何一致行動人士概無借入或借出中新地產之有關證券(按收購守則第22條註釋4之定義)。

穎佳確認，(a) 穎佳及其任何一致行動人士概無接獲接納收購建議之任何不可撤銷承諾；(b) 穎佳及其任何一致行動人士概無持有中新地產之任何可換股證券、認股權證或購股期權；及(c) 除收購事項及認購事項以及上文所詳述有關之交易外，穎佳及其一致行動人士於最後實際可行期(包括該日)前六個月並無買賣任何中新地產股份。

有關上海實業之資料

上海實業及其附屬公司主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

有關中新地產集團之資料

中新地產集團主要從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。

於二零零九年十二月三十一日，中新地產集團之經審核資產淨值約為6,659,880,000港元。

截至二零零八年四月三十日及二零零九年四月三十日止財政年度，以及截至二零零九年十二月三十一日止財務期間，中新地產集團之經審核綜合淨利潤/(淨虧損)(扣除稅項及非經常項目之前及之後)概約如下：

扣除稅項及非經常項目 前之經審核淨利潤/(淨虧損) (百萬港元)			扣除稅項及非經常項目 後之經審核淨利潤/(淨虧損) (百萬港元)		
截至 二零零九年 十二月 三十一日 止財務期間		截至 二零零九年 十二月 三十一日 止財務期間	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止財務期間		截至 二零零九年 十二月 三十一日 止財務期間
二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年
2,376	339	(2,034)	1,567	90	(2,184)

董事會函件

截至二零零八年四月三十日及二零零九年四月三十日止財政年度，以及截至二零零九年十二月三十一日止財務期間，中新地產股份之每股經審核盈利／(虧損)概約如下：

經審核盈利／(虧損)－基本 (港仙)		經審核盈利／(虧損)－攤薄 (港仙)			
截至四月三十日止 財政年度		截至二零零九年 十二月三十一日 止財務期間		截至二零零九年 十二月三十一日 止財務期間	
二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年
84.23	6.51	(108.26)	68.19	5.56	(127.94)

中新地產之股權架構

假設於完成前並無轉換或行使可換股債券、認股權證及購股期權且並無購回中新地產股份，根據於最後實際可行日期前根據證券及期貨條例第XV部的條文作出之通知，中新地產現有股權架構及中新地產於完成收購事項及認購事項後但於收購建議前之預計股權架構如下：

	現有股權架構		預期於完成收購事項 及認購事項後 但於收購建議前之股權架構	
	中新地產股份之數目	%	中新地產股份之數目	%
穎佳及其一致行動人士	—	—	1,183,692,000	45.02
賣方及鄺先生及彼等各 自之一致行動人士	1,054,920,495	54.22	554,920,495	21.10
公眾人士	890,719,694	45.78	890,719,694	33.88
	<u>1,945,640,189</u>	<u>100.00</u>	<u>2,629,332,189</u>	<u>100.00</u>

交易之理由及裨益

上海實業致力優化產業結構，打造強勢核心業務格局，以重點培育基礎設施、房地產及消費品業務，使其成為上海實業未來重要的業務增長點和收益來源。目前，房地產業務包括物業發展、物業投資及酒店經營(包括住宅及商業物業)，而上海實業亦積極尋求收購更多土地儲備及優質項目，以求進一步擴展的機會。因此，

董事會函件

透過收購事項、認購事項及可能之收購建議收購中新地產之重大股權，符合上海實業銳意發展核心業務、優化產業結構之戰略佈局。

此外，收購中新地產之重大股權有助上海實業收購中新地產之優質資產，從而於未來建立更加堅穩之平台。憑藉於中新地產優質資產之權益，上海實業亦可優化其物業資產資源，為上海實業貢獻盈利，並為其業務增值。上海實業將致力協助、進一步發展中新地產之土地儲備及其現有發展項目。

交易不會引致應付予董事之薪酬總額產生變動。

上海實業董事(包括上海實業獨立非執行董事)認為，收購事項、認購事項及收購建議乃按公平原則及一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合上海實業及上海實業股東之整體利益。

穎佳及上海實業股東有關中新地產之意向

倘收購建議已完成，上海實業之意向為中新地產將繼續進行其目前業務，惟會持續檢討其業務運作，並制定計劃以實現與上海實業之中國房地產業務達致協同效益。在妥當遵守上市規則之情況下，這或會包括上海實業向中新地產集團注入資產或業務，或收購或出售中新地產之資產。倘上海實業就任何事宜作出須根據收購守則或上市規則予以披露之決定，其將另行發出公告知會其股東。

維持中新地產之上市地位

穎佳擬於收購建議截止後維持中新地產在聯交所主板之上市地位。中新地產董事(只要彼等仍為中新地產董事)及中新地產董事會將予委任之新董事(倘有)將共同及個別向聯交所承諾，會採取適當步驟確保中新地產股份有足夠之公眾持股量。

上海實業將連同中新地產採用合理措施致力維持中新地產股份於聯交所之上市地位，並將根據上市規則確保不少於25%之中新地產股份由公眾人士持有。

應中新地產要求，中新地產股份及可換股債券已由二零零八年一月二十二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告。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。

董事會函件

倘於收購建議截止時少於25%之中新地產股份由公眾人士持有或倘聯交所相信：

- 中新地產股份之買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 並無足夠中新地產股份由公眾人士持有以維持一個有秩序市場，

則聯交所可行使其酌情權暫停中新地產股份買賣。就此而言，謹請注意於收購建議完成後中新地產股份之公眾持股量可能不足，故中新地產股份之買賣可能暫停，或繼續暫停，直至達致所規定之公眾持股量為止。

中新地產董事會組成之可能變動

中新地產董事會現時由七名執行董事、一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成。待完成後及在收購守則規限下，倘穎佳要求，則中新地產若干或全體現有董事可能呈辭，而該等辭任將於收購建議截止日期或執行人員批准之其他日期起生效，以較早之日期為準。於最後實際可行日期，穎佳尚未決定須辭任之中新地產現任董事之數目及身份。

穎佳擬提名中新地產董事會之新董事，惟於最後實際可行日期尚未就提名董事之數目及人選作出決定。有關中新地產董事會組成變動之任何安排將根據上市規則及／或收購守則之相關規定作出。

對上海實業之盈利、資產及負債之財務影響

交易之財務影響

於收購事項、認購事項及收購建議完成後，倘本集團於中新地產之股權佔中新地產經認購事項後之擴大股本50%以上或本公司取得對中新地產之控制權，即本公司有權監管中新地產的財務及經營策略以從其業務獲得利益，則預期中新地產之財務賬目將合併於本集團之財務賬目。

(i) 資產淨值

本通函附錄四所載經擴大集團未經審核備考報表乃基於可換股債券收購建議、認股權證收購建議及購股期權收購建議因各收購的建議價格對其持有人並不吸引，因此將不獲其各自之持有人接納及為維持獨立少數股東最低持有25%股權，在交易完成後，本公司所收購中新地產股權最多為53.9%。根據該經擴大集團未經審核備

董事會函件

考報表，估計經擴大集團未經審核備考總資產及總負債將分別增加約260.24億港元及199.64億港元，以及經擴大集團未經審核備考少數股東權益增加約46.94億港元。估計本公司擁有人應佔權益將因收購中新地產權益而產生的收購折讓而增加約13.66億港元，因此，經擴大集團的未經審核備考本公司股東應佔權益將約為262.57億港元。然而，中新地產權益收購折讓的入賬金額將視乎本集團所收購中新地產股權的百分比，以及於收購事項、認購事項及收購建議完成日的財務狀況及中新地產所持物業及金融衍生工具的公允值而定。

(ii) 盈利

於完成後，經擴大集團的財務業績將包括按本集團所持股權百分比計算的中新地產之財務業績。

一般資料

寄發收購建議文件

就收購建議而編製之收購建議文件將於二零一零年六月寄發予中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人。

認購股份

認購股份將為每股面值0.04港元之中新地產股份，在各方面與於認購股份發行日期之已發行中新地產股份享有同地位，並將賦予其持有人收取於配發認購股份後宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

有關批准認購股份上市及買賣之申請將會向聯交所提交。

將須獲得中新地產股東批准(其中包括)認購協議。

買賣中新地產證券之披露

僅此提醒穎佳及中新地產各自之聯繫人根據收購守則第22條披露彼等於中新地產證券之買賣。

董事會函件

上市規則及收購守則之含義

由於收購事項、認購事項及收購建議之適用百分比率合計超過25%但低於100%，故收購事項、認購事項及收購建議合計構成上海實業之主要交易，須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

就上海實業董事所知、所得資料及所信，倘上海實業召開股東大會，概無上海實業股東須放棄投票。因此，收購事項、認購事項及收購建議已依據上市規則第14.44條經股東書面批准，而上海實業不會召開股東大會以批准收購事項、認購事項及收購建議。上海實業之控股股東上實集團(擁有上海實業555,994,371股股份，總共約佔上海實業於最後實際可行日期已發行股本之51.49%)已按上市規則要求，向上海實業給予收購事項、認購事項及收購建議之批准。

建議

根據本通函所披露之相關資料(包括中國法律意見所載發現)，董事(包括獨立非執行董事)均認為買賣協議、認購協議及收購建議之相關條款按一般商業條款訂立，乃屬公平、合理且符合上海實業及其股東之整體利益。倘若召開會議，董事建議股東就收購事項、認購事項及收購建議投贊成票。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
上海實業控股有限公司
董事長
滕一龍
謹啓

二零一零年四月三十日

1. 本集團截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止三個財政年度之財務資料摘要

以下列表為本集團截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止三個財政年度之財務資料摘要，分別摘自本公司截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止各年之年度報告。

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		2009 千港元	2008 千港元	2007 千港元
持續業務				
營業額	6	6,917,885	7,452,105	8,432,300
銷售成本		(4,247,154)	(5,005,282)	(5,175,131)
毛利		2,670,731	2,446,823	3,257,169
淨投資收入	7	763,324	236,189	598,485
其他收入		902,051	552,728	445,412
於轉為投資物業時之發展中 物業公允值增加		—	497,073	—
銷售及分銷費用		(490,142)	(414,496)	(1,112,848)
行政費用		(668,403)	(673,018)	(893,411)
財務費用	8	(238,398)	(300,669)	(158,466)
分佔合營企業業績		43,552	15,343	277,456
分佔聯營公司業績		(155,776)	(106,804)	158,161
購併聯營公司權益之折讓	9	—	1,410,222	—
購併附屬公司權益之折讓		—	902	2,563
出售附屬公司、聯營公司及 合營企業權益之淨溢利	10	988,176	548,005	159,332
可供出售之投資之減值損失	9	—	(1,527,388)	—
附屬公司商譽之減值損失	23	—	(1,115)	(157,614)
除稅前溢利		3,815,115	2,683,795	2,576,239
稅項	11	(1,098,996)	(420,151)	(295,130)

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		2009 千港元	2008 千港元	2007 千港元
持續業務年度溢利		2,716,119	2,263,644	2,281,109
非持續業務				
非持續業務年度溢利	12	1,005,177	594,122	—
年度溢利	13	<u>3,721,296</u>	<u>2,857,766</u>	<u>2,281,109</u>
年度溢利歸屬於				
— 本公司擁有人		2,860,128	2,101,546	1,963,023
— 少數股東		861,168	756,220	318,086
		<u>3,721,296</u>	<u>2,857,766</u>	<u>2,281,109</u>
		港元	港元	港元
每股盈利	16			
持續及非持續業務				
— 基本		<u>2.65</u>	<u>1.96</u>	<u>1.94</u>
— 攤薄		<u>2.65</u>	<u>1.95</u>	<u>1.93</u>
持續業務				
— 基本		<u>2.06</u>	<u>1.71</u>	<u>1.94</u>
— 攤薄		<u>2.06</u>	<u>1.71</u>	<u>1.93</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元 (經重列)	31.12.2007 千港元
非流動資產				
投資物業	17	2,135,393	1,986,896	540,268
物業、廠房及設備	18	4,260,054	3,737,481	4,058,066
已付土地租金－非流動部份	19	409,609	628,476	580,548
收費公路經營權	20	9,467,968	9,681,461	7,434,490
其他無形資產	21	120,222	145,216	145,329
商譽	22	13,723	400,692	391,734
於合營企業權益	25	1,026,433	1,152,494	1,498,470
於聯營公司權益	26	298,734	4,044,789	3,828,644
投資	27	3,256,718	584,274	442,742
應收貸款－非流動部份	28	—	3,085	3,323
採購物業、廠房及設備之已付訂金	29	149,111	857,057	808,526
購併聯營公司附加權益之已付訂金		—	—	484,802
受限制之銀行存款	30	73,376	73,109	68,272
遞延稅項資產	39	96,953	86,631	83,937
		<u>21,308,294</u>	<u>23,381,661</u>	<u>20,369,151</u>
流動資產				
存貨	31	17,487,594	14,353,180	14,363,794
貿易及其他應收款項	32	3,668,144	4,150,592	2,355,554
已付土地租金－流動部份	19	13,779	28,580	36,719
投資	27	158,759	162,715	3,136,221
應收貸款－流動部份	28	—	—	32,051
可收回稅金		65,543	2,616	57,388
作抵押之銀行存款	33	911,828	800,541	51,975
短期銀行存款	33	262,234	1,547,332	659,092
銀行結存及現金	33	9,256,359	7,289,127	6,223,115
		<u>31,824,240</u>	<u>28,334,683</u>	<u>26,915,909</u>
持有作出售資產	12	<u>7,096,169</u>	<u>—</u>	<u>203,887</u>
		<u>38,920,409</u>	<u>28,334,683</u>	<u>27,119,796</u>

	附註	於十二月三十一日		
		31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	31.12.2007 千港元
流動負債				
貿易及其他應付款項	34	7,679,155	7,345,718	8,923,087
應付稅項		852,077	614,651	397,074
銀行及其他貸款	35	3,490,737	3,824,193	2,353,553
		<u>12,021,969</u>	<u>11,784,562</u>	<u>11,673,714</u>
與分類為持有作出售資產 直接相關的負債				
	12	<u>1,734,249</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>13,756,218</u>	<u>11,784,562</u>	<u>11,673,714</u>
流動資產淨值		<u>25,164,191</u>	<u>16,550,121</u>	<u>15,446,082</u>
資產總值減流動負債		<u><u>46,472,485</u></u>	<u><u>39,931,782</u></u>	<u><u>35,815,233</u></u>
股本及儲備				
股本	36	107,977	107,644	107,126
股本溢價及儲備		<u>24,783,269</u>	<u>23,293,714</u>	<u>22,518,605</u>
本公司擁有人應佔權益		24,891,246	23,401,358	22,625,731
少數股東權益		<u>9,196,106</u>	<u>8,479,654</u>	<u>7,459,143</u>
總權益		<u>34,087,352</u>	<u>31,881,012</u>	<u>30,084,874</u>
非流動負債				
銀行及其他貸款	35	10,136,987	5,829,901	3,687,693
遞延稅項負債	39	<u>2,248,146</u>	<u>2,220,869</u>	<u>2,042,666</u>
		<u>12,385,133</u>	<u>8,050,770</u>	<u>5,730,359</u>
總權益及非流動負債		<u><u>46,472,485</u></u>	<u><u>39,931,782</u></u>	<u><u>35,815,233</u></u>

2. 摘自本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度報告

下文摘自上海實業二零零九年年度報告，為本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度最新發佈之經審核綜合財務報表及附註。

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	2009 千港元	2008 千港元
持續業務			
營業額	6	6,917,885	7,452,105
銷售成本		(4,247,154)	(5,005,282)
毛利		2,670,731	2,446,823
淨投資收入	7	763,324	236,189
其他收入		902,051	552,728
於轉為投資物業時之發展中 物業公允值增加		—	497,073
銷售及分銷費用		(490,142)	(414,496)
行政費用		(668,403)	(673,018)
財務費用	8	(238,398)	(300,669)
分佔合營企業業績		43,552	15,343
分佔聯營公司業績		(155,776)	(106,804)
購併聯營公司權益之折讓	9	—	1,410,222
購併附屬公司權益之折讓		—	902
出售附屬公司、聯營公司及 合營企業權益之淨溢利	10	988,176	548,005
可供出售之投資之減值損失	9	—	(1,527,388)
附屬公司商譽之減值損失	23	—	(1,115)
除稅前溢利		3,815,115	2,683,795
稅項	11	(1,098,996)	(420,151)
持續業務年度溢利		2,716,119	2,263,644
非持續業務			
非持續業務年度溢利	12	1,005,177	594,122
年度溢利	13	3,721,296	2,857,766

	附註	2009 千港元	2008 千港元
年度溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		2,860,128	2,101,546
— 少數股東		861,168	756,220
		<u>3,721,296</u>	<u>2,857,766</u>
		港元	港元
每股盈利	16		
持續及非持續業務			
— 基本		<u>2.65</u>	<u>1.96</u>
— 攤薄		<u>2.65</u>	<u>1.95</u>
持續業務			
— 基本		<u>2.06</u>	<u>1.71</u>
— 攤薄		<u>2.06</u>	<u>1.71</u>

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	2009 千港元	2008 千港元
年度溢利	3,721,296	2,857,766
其他全面收益		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	(11,715)	1,309,965
— 合營企業	—	92,265
— 聯營公司	—	95,938
可供出售之投資之公允值調整	4,150	(1,664,162)
現金流量對沖虧損	(15,013)	—
出售時重分之其他全面收益		
— 可供出售之投資	10,168	(83,391)
— 附屬公司權益(匯兌差額 已包括在換算儲備內)	(15,271)	(64,288)
— 聯營公司權益(匯兌差額 已包括在換算儲備內)	(166,075)	—
— 合營企業權益(匯兌差額 已包括在換算儲備內)	—	(48,697)
確認可供出售之投資之減值損失	—	1,527,388
年度其他全面(支出)收益	(193,756)	1,165,018
年度全面收益總額	<u>3,527,540</u>	<u>4,022,784</u>
全面收益總額歸屬於：		
— 本公司擁有人	2,666,372	2,835,912
— 少數股東	861,168	1,186,872
	<u>3,527,540</u>	<u>4,022,784</u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元 (經重列)	1.1.2008 千港元
非流動資產				
投資物業	17	2,135,393	1,986,896	540,268
物業、廠房及設備	18	4,260,054	3,737,481	4,058,066
已付土地租金－非流動部份	19	409,609	628,476	580,548
收費公路經營權	20	9,467,968	9,681,461	7,434,490
其他無形資產	21	120,222	145,216	145,329
商譽	22	13,723	400,692	391,734
於合營企業權益	25	1,026,433	1,152,494	1,498,470
於聯營公司權益	26	298,734	4,044,789	3,828,644
投資	27	3,256,718	584,274	442,742
應收貸款－非流動部份	28	—	3,085	3,323
採購物業、廠房及設備之已付訂金	29	149,111	857,057	808,526
購併聯營公司附加權益之已付訂金		—	—	484,802
受限制之銀行存款	30	73,376	73,109	68,272
遞延稅項資產	39	96,953	86,631	83,937
		<u>21,308,294</u>	<u>23,381,661</u>	<u>20,369,151</u>
流動資產				
存貨	31	17,487,594	14,353,180	14,363,794
貿易及其他應收款項	32	3,668,144	4,150,592	2,355,554
已付土地租金－流動部份	19	13,779	28,580	36,719
投資	27	158,759	162,715	3,136,221
應收貸款－流動部份	28	—	—	32,051
可收回稅金		65,543	2,616	57,388
作抵押之銀行存款	33	911,828	800,541	51,975
短期銀行存款	33	262,234	1,547,332	659,092
銀行結存及現金	33	9,256,359	7,289,127	6,223,115
		<u>31,824,240</u>	<u>28,334,683</u>	<u>26,915,909</u>
持有作出售資產	12	<u>7,096,169</u>	<u>—</u>	<u>203,887</u>
		<u>38,920,409</u>	<u>28,334,683</u>	<u>27,119,796</u>

	附註	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元 (經重列)	1.1.2008 千港元
流動負債				
貿易及其他應付款項	34	7,679,155	7,345,718	8,923,087
應付稅項		852,077	614,651	397,074
銀行及其他貸款	35	3,490,737	3,824,193	2,353,553
		<u>12,021,969</u>	<u>11,784,562</u>	<u>11,673,714</u>
與分類為持有作出售資產 直接相關的負債				
	12	<u>1,734,249</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>13,756,218</u>	<u>11,784,562</u>	<u>11,673,714</u>
流動資產淨值		<u>25,164,191</u>	<u>16,550,121</u>	<u>15,446,082</u>
資產總值減流動負債		<u><u>46,472,485</u></u>	<u><u>39,931,782</u></u>	<u><u>35,815,233</u></u>
股本及儲備				
股本	36	107,977	107,644	107,126
股本溢價及儲備		<u>24,783,269</u>	<u>23,293,714</u>	<u>22,518,605</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>24,891,246</u>	<u>23,401,358</u>	<u>22,625,731</u>
少數股東權益		<u>9,196,106</u>	<u>8,479,654</u>	<u>7,459,143</u>
總權益		<u>34,087,352</u>	<u>31,881,012</u>	<u>30,084,874</u>
非流動負債				
銀行及其他貸款	35	10,136,987	5,829,901	3,687,693
遞延稅項負債	39	<u>2,248,146</u>	<u>2,220,869</u>	<u>2,042,666</u>
		<u>12,385,133</u>	<u>8,050,770</u>	<u>5,730,359</u>
總權益及非流動負債		<u><u>46,472,485</u></u>	<u><u>39,931,782</u></u>	<u><u>35,815,233</u></u>

財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	18	3,508	3,675	4,731
於附屬公司之投資	24	5,288,857	5,288,857	4,476,268
於合營企業之投資	25	—	—	—
應收附屬公司款項	40	350,000	—	—
		<u>5,642,365</u>	<u>5,292,532</u>	<u>4,480,999</u>
流動資產				
按金、預付款及其他應收款項		7,624	11,842	11,633
應收附屬公司款項	40	19,559,771	15,734,899	13,459,602
投資	27	482	—	2,280,379
短期銀行存款	33	—	658,158	479,570
銀行結存及現金	33	1,848,240	446,623	243,757
		<u>21,416,117</u>	<u>16,851,522</u>	<u>16,474,941</u>
流動負債				
其他應付款項及應付費用		33,010	706,289	52,108
應付附屬公司款項	40	6,388,571	1,123,911	1,451,932
		<u>6,421,581</u>	<u>1,830,200</u>	<u>1,504,040</u>
流動資產淨值				
		<u>14,994,536</u>	<u>15,021,322</u>	<u>14,970,901</u>
		<u>20,636,901</u>	<u>20,313,854</u>	<u>19,451,900</u>
股本及儲備				
股本	36	107,977	107,644	107,126
股本溢價及儲備	38	20,528,924	20,206,210	19,344,774
		<u>20,636,901</u>	<u>20,313,854</u>	<u>19,451,900</u>

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益													少數	
	股本	股本溢價	購股權儲備	贖回儲備	其他重估儲備	其他儲備	合併儲備	對沖儲備	重估儲備	換算儲備	中國法定儲備	保留溢利	總額	股東權益	總權益
	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	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(附註 i)	(附註 ii)	(附註 iii)				(附註 iv)				
於二零零八年一月一日	107,126	13,198,450	15,241	1,071	13,668	122,496	(14,255)	—	169,319	1,041,234	354,065	7,617,316	22,625,731	7,459,143	30,084,874
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,101,546	2,101,546	756,220	2,857,766
折算海外業務匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	879,313	—	—	879,313	430,652	1,309,965
— 附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	879,313	—	—	879,313	430,652	1,309,965
— 合營企業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	92,265	—	—	92,265	—	92,265
— 聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	95,938	—	—	95,938	—	95,938
可供出售之投資之公允值調整	—	—	—	—	—	—	—	(1,664,162)	—	—	—	(1,664,162)	—	(1,664,162)	—
出售可供出售之投資時轉至損益表	—	—	—	—	—	—	—	(83,391)	—	—	—	(83,391)	—	(83,391)	—
出售附屬公司權益時之實現額	—	—	—	—	—	(122,496)	—	—	(64,288)	(16,964)	139,460	(64,288)	—	(64,288)	—
出售合營企業權益時之實現額	—	—	—	—	—	—	—	—	(48,697)	—	—	(48,697)	—	(48,697)	—
確認可供出售之投資之減值損失	—	—	—	—	—	—	—	—	1,527,388	—	—	—	1,527,388	—	1,527,388
年度全面收益總額	—	—	—	—	—	(122,496)	—	—	(220,165)	954,531	(16,964)	2,241,006	2,835,912	1,186,872	4,022,784
行使購股權發行之股份	518	79,904	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	80,422	—	80,422
因行使購股權而釋放購股權儲備	—	7,159	(7,159)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
發行股份之有關費用	—	(73)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(73)	—	(73)
確認以股份為基準之付款支出	—	—	1,953	—	—	—	—	—	—	—	—	1,953	—	1,953	—
儲備調撥	—	—	—	—	—	—	—	—	—	138,470	(138,470)	—	—	—	—
少數股東之注資款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	76,200	76,200
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(178,451)	(178,451)
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(46,487)	(46,487)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	(1,195,794)	—	—	—	—	—	(1,195,794)	—	(1,195,794)	—
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(17,623)	(17,623)
已付股息(附註15)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(946,793)	(946,793)	—	(946,793)
於二零零八年十二月三十一日	107,644	13,285,440	10,035	1,071	13,668	—	(1,210,049)	—	(50,846)	1,995,765	475,571	8,773,059	23,401,358	8,479,654	31,881,012

	本公司擁有人應佔權益														少數	
	股本	股本溢價	購股 期權儲備	股本 贖回儲備	其他 重估儲備	其他儲備	合併儲備	對沖儲備	投資 重估儲備	換算儲備	中國 法定儲備	保留溢利	總額	股東權益	總權益	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註 i)	千港元 (附註 ii)	千港元 (附註 iii)	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註 iv)	千港元	千港元	千港元	千港元	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,860,128	2,860,128	861,168	3,721,296		
折算海外業務匯兌差額																
— 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,715)	-	-	(11,715)	-	(11,715)	
可供出售之投資之 公允值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	4,150	-	-	-	4,150	-	4,150	
出售可供出售之 投資時轉至損益表	-	-	-	-	-	-	-	-	10,168	-	-	-	10,168	-	10,168	
現金流量對沖虧損	-	-	-	-	-	-	-	(15,013)	-	-	-	-	(15,013)	-	(15,013)	
出售附屬公司權益時之 實現額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,271)	-	-	(15,271)	-	(15,271)	
出售聯營公司權益時之 實現額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(166,075)	(93,590)	93,590	(166,075)	-	(166,075)	
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(15,013)	14,318	(193,061)	(93,590)	2,953,718	2,666,372	861,168	3,527,540	
行使購股期權發行之股份	333	53,671	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54,004	-	54,004	
因行使購股期權而 釋放購股期權儲備	-	5,843	(5,843)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
發行股份之有關費用	-	(68)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(68)	-	(68)	
購股期權失效	-	-	(101)	-	-	-	-	-	-	-	-	101	-	-	-	
儲備調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95,103	(95,103)	-	-	-	
少數股東之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	121,328	121,328	
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(200,994)	(200,994)	
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66,614)	(66,614)	
收購附屬公司(附註41A)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,564	1,564	
收購附屬公司(附註2)	-	-	-	-	-	-	(326,731)	-	-	-	-	-	(326,731)	-	(326,731)	
收購聯營公司	-	-	-	-	-	2,944	-	-	-	-	-	-	2,944	-	2,944	
已付股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(906,633)	(906,633)	-	(906,633)	
於二零零九年 十二月三十一日	107,977	13,344,886	4,091	1,071	13,668	2,944	(1,536,780)	(15,013)	(36,528)	1,802,704	477,084	10,725,142	24,891,246	9,196,106	34,087,352	

附註：

- (i) 其他重估儲備乃收購附屬公司之公允值調整，該附屬公司以往為本集團之聯營公司／合營企業。
- (ii) 於二零零八年一月一日的其他儲備乃由於合營企業股東轉讓一家實體時以低於該實體可確認資產及負債公允值的代價出讓予合營企業而被認作分佔合營企業股東之注資款。截至二零零九年十二月三十一日止年度期間產生的其他儲備乃於收購聯營公司上海星河數碼投資有限公司20%權益而付予上實集團(定義見附註1)之現金代價金額及該公司的資產淨值之差異。
- (iii) 合併儲備乃於收購受上實集團控制之附屬公司／業務而付予上實集團的代價之公允值及於收購項下附屬公司之股本之差異。
- (iv) 中華人民共和國，不包括香港(「中國」)法定儲備乃本集團於中國之附屬公司、合營企業及聯營公司，根據相關中國法例而計提之撥備。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	2009 千港元	2008 千港元 (經重列)
經營業務		
年度溢利	3,721,296	2,857,766
持續業務稅項	1,098,996	420,151
非持續業務稅項	130,291	113,670
	<u>4,950,583</u>	<u>3,391,587</u>
調整事項：		
其他無形資產攤銷	6,321	7,888
收費公路經營權攤銷	213,493	208,653
在交易項下於損益表按公允值列帳之財務 資產之公允值轉變(定義見附註27)	(408,905)	—
可供出售之投資約定收入	(2,110)	(4,879)
物業、廠房及設備折舊	318,582	367,463
購併附屬公司權益之折讓	—	(902)
購併聯營公司權益之折讓	—	(1,410,222)
上市股本投資之股息收入	(1,438)	(6,934)
非上市股本投資之股息收入	(9,472)	(372)
被認作以股份為基準之付款支出	—	1,953
財務費用	254,352	322,224
壞帳之減值損失	2,937	19,106
可供出售之投資之減值損失	—	1,527,388
附屬公司商譽之減值損失	17,759	1,115
投資物業公允值增加	(224,216)	(12,788)
於轉為投資物業時之發展中物業公允值增加	—	(497,073)
利息收入	(290,219)	(355,449)
出售可供出售之投資之虧損(溢利)	10,168	(83,391)
出售投資物業虧損	10,339	8,830
出售物業、廠房及設備虧損	5,384	1,786
出售附屬公司、聯營公司及 合營企業權益之淨溢利	(1,371,142)	(556,618)
已付土地租金攤銷	28,579	28,551
壞帳之減值損失回撥	(7,464)	(36,450)
分佔聯營公司業績	148,768	106,396
分佔合營企業業績	(78,645)	(64,968)

	附註	2009 千港元	2008 千港元 (經重列)
未計營運資本變動之經營業務現金流量		3,573,654	2,962,894
(增加) 減少存貨		(3,656,625)	199,645
(增加) 減少於損益表按公允值列帳之財務資產		(123,064)	2,643,954
減少(增加) 貿易及其他應收款項		440,066	(198,369)
增加(減少) 貿易及其他應付款項		3,336,127	(595,156)
經營業務產生之現金		3,570,158	5,012,968
已付中國所得稅		(870,819)	(181,238)
已付香港利得稅		(95,875)	(114,669)
香港利得稅退稅		336	—
中國所得稅退稅		—	1,731
經營業務之現金流入淨值		2,603,800	4,718,792
投資業務			
收購 Good Cheer 及滬杭	41A	(2,773,156)	(2,740,076)
購買物業、廠房及設備		(2,309,055)	(1,864,495)
由收購附屬公司產生之資產收購 (扣除所得現金及等同現金項目淨值)	41B	(2,271,234)	—
購買可供出售之投資		(629,659)	(4,545)
收購豐茂及豐啟	2	(445,749)	—
收購附屬公司額外權益		(80,537)	(48,081)
收購聯營公司		(18,173)	—
增加已付土地租金		(16,142)	(30,565)
出售附屬公司 (扣除所出售現金及等同現金項目淨值)	42	2,665,377	756,923
出售聯營公司權益所得款項		1,314,005	12,745
減少(增加) 採購物業、廠房及 設備之已付訂金		707,946	(48,531)
出售可供出售之投資所得款項		432,751	117,137
減少(增加) 銀行存款		318,391	(1,641,643)
已收利息		122,381	355,449
持有至到期投資於到期時所得款項		117,173	—
已收聯營公司之股息		78,712	93,068
出售物業、廠房及設備所得款項		52,022	31,263
已收非上市股本投資之股息		9,472	372
已收合營企業之股息		8,834	44,723
出售投資物業所得款項		6,017	22,643
購併附屬公司 (扣除所得現金及等同現金項目淨值)	41A	4,970	(3,576)

	附註	2009 千港元	2008 千港元 (經重列)
已收可供出售之投資約定收入		2,110	4,879
已收上市股本投資之股息		1,438	6,934
出售合營企業權益所得款項		916	228,370
收回應收貸款		190	34,313
支付於中國之投資預付款		—	(1,206,077)
注資合營企業		—	(284,913)
注資聯營公司		—	(7,323)
出售持有作出售資產所得款項		—	203,887
投資業務之現金流出淨值		(2,701,000)	(5,967,119)
融資業務			
借貸籌集		13,704,975	7,534,750
同系附屬公司之借款		1,249,427	—
附屬公司少數股東之注資款		121,328	76,200
發行股份所得款項		54,004	80,422
償還銀行及其他貸款		(9,497,369)	(4,193,582)
已付股息		(906,633)	(946,793)
已付銀行及其他貸款之利息		(448,032)	(471,038)
已付少數股東股息		(208,468)	(188,163)
發行股份之有關費用		(68)	(73)
融資業務之現金流入淨值		4,069,164	1,891,723
現金及等同現金項目之淨增加		3,971,964	643,396
年初現金及等同現金項目		7,289,127	6,223,115
滙率變動的影響		—	422,616
年末現金及等同現金項目		11,261,091	7,289,127
即為：			
銀行結存及現金		9,256,359	7,289,127
分類為持有作出售資產之銀行結存及現金		2,004,732	—
		11,261,091	7,289,127

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一家在香港註冊成立之公眾有限公司，本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，本公司之最終控股公司為上海實業（集團）有限公司（「上實集團」），為一家同在香港註冊成立之私人有限公司。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點載於年報之「公司資料」章節內。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣乃本公司之功能貨幣。

本公司為一家投資控股公司，主要附屬公司之主要業務刊載於附註51。

2. 合併會計法及重列

本集團對所有涉及同一控制實體的業務合併，乃根據香港會計師公會《會計指引》第5號「同一控制下合併的合併會計法」採用合併會計法的原則。於本年度，本集團向上實集團（見附註i）之全資附屬公司收購上實豐茂置業（BVI）有限公司（「豐茂」）及其附屬公司上海豐茂置業有限公司（「上海豐茂」），以及上實豐啟置業（BVI）有限公司（「豐啟」）及其附屬公司上海豐啟置業有限公司（「上海豐啟」），因此本集團按《會計指引》第5號的要求而採用合併會計法的原則來處理該等收購。

豐茂及豐啟分別於二零零九年四月六日及二零零九年三月二十五日註冊成立。上海豐茂及上海豐啟分別於二零零八年六月二十四日及二零零八年八月二十七日成立。

本集團於二零零八年十二月三十一日的綜合財務狀況表已作重列，以包括上海豐茂及上海豐啟的資產及負債，如同豐茂及豐啟已在收購當日已為本集團旗下業務（財務影響見下文）。截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合現金流量表已作重列，以包括上海豐茂及上海豐啟從其各自成立日開始之相關現金流量。採用合併會計法來處理豐茂及豐啟的收購，對截至二零零八年十二月三十一日止及截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度的綜合收益表及綜合全面收益表並無重大影響。

採用合併會計法對於二零零八年十二月三十一日的綜合財務狀況表之影響如下：

	千港元 (原列值)	合併會計法 之調整 千港元 (附註 ii)	千港元 (經重列)
資產			
銀行結存及現金	7,220,765	68,362	7,289,127
其他資產	44,427,217	—	44,427,217
	<u>51,647,982</u>	<u>68,362</u>	<u>51,716,344</u>
負債			
貿易及其他應付款項	7,277,356	68,362	7,345,718
其他負債	12,489,614	—	12,489,614
	<u>19,766,970</u>	<u>68,362</u>	<u>19,835,332</u>
資產淨值	<u>31,881,012</u>	<u>—</u>	<u>31,881,012</u>
股本及儲備			
股本及儲備	23,401,358	—	23,401,358
少數股東權益	8,479,654	—	8,479,654
	<u>31,881,012</u>	<u>—</u>	<u>31,881,012</u>

附註：

- (i) 根據於二零零九年八月十二日簽定的買賣協議，本公司之全資附屬公司上實城開控股有限公司同意以現金代價合共約 445.7 百萬港元向上實集團之全資附屬公司榮暉控股有限公司（「榮暉」）收購豐茂及豐啟的 100% 股權（統稱「該等收購」）。

豐茂擁有兩塊位於中華人民共和國（「中國」）上海市青浦區之土地發展項目，總地盤面積為 511,877 平方米。豐啟擁有一塊同位於中國上海市青浦區之土地發展項目，總地盤面積為 434,855 平方米。

- (ii) 調整已包括上海豐茂及上海豐啟於二零零八年十二月三十一日的資產及負債。

由於豐茂及豐啟及其附屬公司全部為於二零零八年一月一日以後新成立的公司，採用合併會計法對本集團於二零零八年一月一日的權益並無任何影響。

3. 新訂及經修訂《香港財務報告準則》的應用

於本年度，本集團採用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號(2007年經修訂)	財務報表呈列方式
香港會計準則第23號(2007年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、合營企業或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	內置衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	來自客戶之資產轉移
香港財務報告準則(修訂本)	於2008年頒佈的香港財務報告準則之改進(於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效的香港財務報告準則第5號之修訂本除外)
香港財務報告準則(修訂本)	於2009年頒佈的香港財務報告準則之改進(有關香港會計準則第39號第80段之修訂本)

除以下所述外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(2007年經修訂)「財務報表呈列方式」

香港會計準則第1號(2007年經修訂)引入專業術語改動(包括修訂財務報表之標題)及財務報表格式及內容之變動。

此外，由於本集團因採用合併會計法(見附註2)而對本財政年度財務報表的項目作出追溯性重列，採納香港會計準則第1號(2007年經修訂)導致本集團需要呈列第三項即於二零零八年一月一日的財務狀況表。

香港財務報告準則第8號「經營分部」

香港財務報告準則第8號為一項披露準則，並無導致本集團的可呈報分部需要重新訂定(見附註55)。

金融工具披露之改進

(香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具：披露」)

香港財務報告準則第7號(修訂本)擴大有關以公允值計量的金融工具的公允值計量之披露要求。修訂本同時擴大及修訂有關流動性風險的披露。本集團根據載於修訂本的過渡性條款，沒有為擴大後的披露要求而提供比較資料。

香港會計準則第40號之修訂本「投資物業」

作為香港財務報告準則之改進(2008年)之一部分，香港會計準則第40號經過修訂，已在其範圍內包含日後用作投資物業之在建或發展中物業，並要求該等物業如已使用公允值模型及能可靠地釐定其公允值時，按公允值計量。

本集團根據相關之過渡性條款，自二零零九年一月一日後應用香港會計準則第40號之修訂本，而該修訂本對綜合財務報表並無重大影響。

本集團尚未提前採用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本(2008年香港財務報告準則之改進之一部份) ¹
香港財務報告準則(修訂本)	2009年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	有關人士披露 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者的額外豁免 ⁵
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則第7號之披露比較數字之有限豁免 ⁶
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算以股份支付交易 ⁵
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求的預付款項 ³
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以股本工具撤減財務負債 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效。

² 修訂本均適用於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第3號(經修訂)的應用或對收購發生於二零零九年七月一日或其後開始之首個年度報告期間的業務合併會計處理構成影響。香港會計準則第27號(經修訂)對控股公司於附屬公司的擁有利益之轉變的會計處理產生影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」對金融資產的分類及計量提出新要求及將於二零一三年一月一日開始生效，但准許提前應用。此準則要求適用於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」中全部可確認的金融資產以攤銷成本或公允值計量。此準

則明確指出債券投資(i)在以收取契約中的現金流為目標的業務模式下持有及(ii)契約中的現金流是唯一用來支付本金及未償還本金的利息一般以攤銷成本計量。所有其他債券投資及證券投資均以公允值計量。香港財務報告準則第9號的應用對本集團之金融資產的分類及計量或會造成影響。

此外，作為於二零零九年頒佈的香港財務報告準則之改進之一部份，香港會計準則第17號「租賃」對租賃土地的分類已作出修訂。此修訂於二零一零年一月一日開始生效，但准許提前應用。在香港會計準則第17號的修訂前，需要將租賃土地分類為經營租賃及以已付土地租金呈列於綜合財務狀況表內。此修訂免除了此要求。取而代之，此修訂要求租賃土地的分類根據香港會計準則第17號中的一般法則，以衡量租賃資產中的風險及回報是歸屬於出租人或承租人。香港會計準則第17號的修訂的應用對本集團之租賃土地的分類或會造成影響。

本公司董事預期，採用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

4. 主要會計政策

誠如下列會計政策所述，除對某些物業及財務工具以公允值列示外，本綜合財務報表乃按歷史成本為編製基準。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露事項。

綜合帳目基準

綜合財務報表包括本公司及其控制實體（即其附屬公司）之財務報表。倘本公司有權控制該實體之財務及經營政策，以從其活動中獲取利益則視為擁有控制權。

於本年度購入或出售之附屬公司（除涉及受同一控制實體業務合併之會計處理），其業績會分別由購入有效日期起或截至出售有效日期止（視乎情況而定）列入綜合收益表內。

附屬公司之財務報表會於有需要情況下作出調整，致使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內交易、結餘、收入及支出在編製綜合帳目時抵銷。

少數股東應佔合併附屬公司的淨資產與本集團相應應佔部份分開呈列。少數股東應佔之淨資產包括該等權益於原業務合併日期之數額及少數股東應佔該合併日期以來之權益變動。少數股東應佔虧損超出少數股東於附屬公司應佔權益，超出的部份將在本集團的權益中抵銷，惟少數股東有具約束力的責任及有能力增加投資補足虧損者除外。

業務合併(涉及受同一控制實體合併除外)

收購業務乃採用收購法入帳。收購成本按於交換當日本集團就換取被收購方控制權所給予之資產、所產生或承擔之負債，以及所發行股本工具之公允價值總值，加上業務合併直接應佔之任何成本計量。除根據香港財務報告準則第5號「待出售非流動資產及已終止經營業務」分類列為待出售非流動資產(或出售組別)，按公允價值減銷售成本確認及計量外，被收購方符合香港財務報告準則第3號「業務合併」項下確認條件之可識別資產、負債及或然負債，均以彼等於收購日期之公允價值確認。

因收購而產生的商譽，指業務合併成本超逾本集團已確認可識別資產、負債及或然負債公允值淨額的差額，乃確認為資產並於首次按成本計量。倘經重新評估後，本集團應佔被收購者的可識別資產、負債及或然負債的公允值淨額的權益超逾業務合併成本，則超逾差額即時確認為損益。

被收購者的少數股東權益於最初時會按少數股東所佔的已確認資產、負債及或然負債的公允值淨額比例計量。

涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法

涉及受同一控制實體業務合併包括收購由上實集團控制的附屬公司／業務。

綜合財務報表已包括受同一控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等合併實體或業務於首次受到控制方所控制當日經已合併。

合併實體或業務的淨資產已按控制方現行帳面值合併入帳。若繼續其控制權，控制方將不會確認受同一控制權合併時的商譽或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債公允淨值超出成本的差額。

綜合收益表包括由最早呈報日期或合併實體或業務首次受同一控制的日期(以較短者為準，而不論同一控制權合併的日期)起各合併實體或業務的業績。

綜合財務報表所呈列的比較金額，乃假設該等實體或業務已於先前的結算日或其首次受共同控制時(以較短者為準)已合併入帳。

商譽

收購業務而產生的商譽乃按成本扣減任何累計減值虧損列帳，並於綜合財務狀況表內分開呈列。

為進行減值測試，收購而產生之商譽被分配到各相關因收購產生的協同效應而得益之現金產成單元，或現金產成單元之組別。各被分配商譽之現金產成單元每年或有出現減值跡象時進行減值測試。就於某個財政年度因收購而產生之商譽，被分配商譽之現金產成單元於該財政年度完結前進行減值測試。當現金產成單元之可收回金額少

於該單元之帳面值，則提取的減值損失首先沖抵分配至該單元之商譽，其後按帳面值的比例沖抵該單元內其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合損益表內確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

當出售相關現金產成單元時，其相關之被資本化商譽將包括在出售盈虧的測算內。

於附屬公司權益

於附屬公司權益是按成本值扣除任何減值損失在本公司之資產負債表中列帳。本公司以已收股息與應收股息為基準反映附屬公司經營業績。

購併附屬公司的附加權益

於購併附屬公司的附加權益時，商譽應以收購附加權益之成本及本集團增加應佔相關附屬公司之可確認資產、負債及或然負債之差額計算。若本集團增加應佔相關附屬公司之可確認資產、負債及或然負債超出收購附加權益之成本，該差額即時於綜合損益帳內確認。

於合營企業權益

合營企業指涉及成立一獨立個體，而各合營者對該合營企業之經濟活動有共同控制之安排。

除投資被分類為持有作出售(應根據香港財務報告準則第5號「待出售非流動資產及已終止經營業務」作處理)外，合營企業的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表內。按照權益法，於合營企業的投資在綜合資產負債表中以成本並根據本集團在收購後分佔合營企業淨資產的變動作出調整，再扣減任何確認的減值損失後列報。當本集團的分佔合營企業虧損等於或超過其分佔合營企業權益時，本集團將停止確認額外應佔虧損。只有當本集團有法律或實質性責任或為合營企業支付款項時才確認額外應佔虧損或負債。

收購成本超逾集團於收購當日確認分佔合營企業可識別資產、負債及或然負債公平淨值之差額，確認為商譽。計入投資賬面值之商譽不會分開進行減值測試。取而代之，投資的整個賬面值會按單一資產進行減值測試。所確認的減值虧損不會分配予任何構成合營企業投資之賬面值部分的任何資產(包括商譽)。任何減值虧損之撥回以其後可收回的投資金額之增幅為限作出確認。

任何本集團應佔經重估後的可確認資產、負債及或然負債的公允值淨額超出收購成本，該差額即時於損益中確認。

當集團系內企業與合營企業進行交易，損益將按照本集團在相關合營企業所佔份額予以抵銷。

本公司於合營企業權益是按成本值減除任何確認的減值損失。本公司以已收股息與應收股息為基準反映合營企業經營業績。

於聯營公司權益

聯營公司指投資者對其擁有重大影響力的實體，且不屬於附屬公司或於合營公司的權益。重大影響力指參與被投資者之財務及經營政策決策的權力，但並非對該等政策擁有控制或共同控制權。

除投資被分類為持有作出售(應根據香港財務報告準則第5號「待出售非流動資產及已終止經營業務」作處理)外，聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表內。按照權益法，於聯營公司的投資在綜合資產負債表中以成本並根據本集團在收購後分佔聯營公司淨資產的變動作出調整，再扣減任何確認的減值損失後列報。當本集團的分佔聯營公司虧損等於或超過其分佔聯營公司權益時，本集團將停止確認額外應佔虧損。只有當本集團有法律或實質性責任或為聯營公司支付款項時才確認額外應佔虧損或負債。

收購成本超逾集團於收購當日確認分佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債公允淨值之差額，確認為商譽。計入投資賬面值之商譽不會分開進行減值測試。取而代之，投資的整個賬面值會按單一資產進行減值測試。所確認的減值虧損不會分配予任何構成聯營公司投資之帳面值部分的任何資產(包括商譽)。任何減值虧損之撥回以其後可收回的投資金額之增幅為限作出確認。

任何本集團應佔經重估後的可確認資產、負債及或然負債的公允值淨額超出收購成本，該差額即時於損益中確認。

當集團系內企業與聯營公司進行交易，損益將按照本集團在相關聯營公司所佔份額予以抵銷。

持有作出售非流動資產

當非流動資產及出售組合的帳面金額是透過銷售交易而不是透過持續使用收回時，則會被分類為持有作出售資產。符合此條件是指當出售是很有可能發生及當資產或出售組合能夠可予立即出售。

分類為持有作出售的非流動資產或出售組合會按其帳面金額和公允價值減出售成本孰低計量。

收入確認

收入按已收或應收代價之公允值計量，即正常業務經營過程中已提供貨物及服務扣除折扣及銷售相關稅項後之應收款項。

貨品銷售所得收入乃在貨品付運及擁有權轉移後確認。

日常業務過程中銷售物業之收益於以下情況確認入帳：

- 物業所有權之重要風險及報酬已轉移予買方；
- 既不保留與一般業權相若程度之持續管理，亦不保留對物業之實際控制權；

- 有關收入可以可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將產生之成本可以可靠地計量。

服務收入及酒店經營之收入，在提供服務時確認。

經營收費公路收取的通行費收入，在扣減中國的應付營業稅後，在使用及收取通行費時確認為收入。

財務資產之利息收入乃以時間為基準按未償還本金及適用實際利率預提，而實際利率為把財務資產在預期年限內預期未來可收取現金收入折算的現值相等於該資產帳面淨值之比率。

本年度可供出售之投資約定收入於本集團可合理預期有權收取時確認。

租金收入，包括預先開出發票以經營租約出租的物業、廠房及機器之租金，按有關租約期間以直線基準確認。

股息收入於股東有權收取時確認。

投資物業

投資物業是指持有作收租或待價格升值之物業。

於初始確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公允值模式計算其公允值。投資物業之公允值變動所產生之溢利或虧損，包括於發生當期的損益中。

於興建中投資物業時發生之建築成本可於在建投資物業中資本化為其帳面值的一部分。自二零零九年一月一日開始，於本報告期末之興建中投資物業按公允值計量。興建中投資物業之公允值與其帳面值的差額已於發生當期計入損益中。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用或預期出售時不會產生未來經濟利益時不再確認。因不再確認資產而產生之任何溢利或虧損（按該資產之出售所得款項淨額及帳面值之差額計算）於該項目不再確認之年度計入綜合損益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備，包括酒店物業、持有作生產用途或提供貨物或服務，或行政用途的土地及樓宇（在建工程除外）乃按成本值扣除其後累計折舊及累計減值損失列帳。

除在建工程外，折舊乃按物業、廠房及設備項目之估計可用年限及估計之殘值以直線法攤銷其成本。

在建工程包括用作生產或自用目的之在建物業、廠房及設備。在建工程乃按原值扣除任何確認減值損失列帳。當在建工程竣工及可作計劃用途，將被分列至合適的物業、廠房及設備類別。此等資產於其可作使用時按其他物業資產的相同方式開始計算折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時不再確認。因不再確認資產而產生之任何損益(按該項目之出售所得款項淨額及帳面值之差額計算)於不再確認該項目之年度計入綜合損益表。

租賃

凡租賃之條款規定擁有權所帶之一切風險及報酬實質上轉移至承租人者，該租賃即歸類為融資租賃。其他租賃全部列作經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於綜合損益表確認。於協商及安排經營租賃時發生之初步直接成本計入租賃資產之帳面值，並按租賃年期以直線法確認為支出。

本集團作為承租人

經營租賃之應付租金乃按相關租賃年期以直線法於損益表扣除。因訂立經營租賃而已取得的或應取得的獎勵，乃以直線法按租賃年期確認作減少租金支出。

租賃土地及樓宇

租賃土地及樓宇之土地及樓宇部份應視乎租賃類別而分開入帳，除非有關租賃款項未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃並列作物業、廠房及設備入帳。若能就租賃款項可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地之租賃權益應列作經營租賃入帳及以直線法按租賃年期進行攤銷(在公允價值模式下分類為投資物業除外)。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(即如該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記帳。於本報告期末，以外幣為定值之貨幣項目均按本報告期末之適用匯率重新換算。按公允值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公允值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之滙兌差額均於彼等產生期間內於損益帳中確認，惟組成本集團海外業務之投資淨額部份之貨幣項目所產生之滙兌差額除外，在此情況下，有關滙兌差額乃確認為其他全面收益及於權益中累計(換算儲備)，並於出售海外業務時由權益重分為損益。以公允值列帳之非貨幣項目經重新換算後產生之滙兌差額

於該期間列作損益，惟因重新換算之非貨幣項目所產生之差額需直接於其他全面收益中確認收益或虧損則除外，於該情況下，該滙兌差額直接於其他全面收益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按於本報告期末之適用滙率換算為本集團之列帳貨幣（即港元），而其收入及支出乃按該年度之平均滙率進行換算，除非滙率於該期間內出現大幅波動，則採用於交易當日之適用滙率。所產生之滙兌差額（如有）乃確認作權益之獨立部分（換算儲備）。

於二零零五年一月一日或以後，於收購海外業務時產生之可識別資產或負債之商譽及公允值調整乃分類為該海外經營業務之資產及負債，並按於本報告期末之適用滙率進行換算。產生之滙兌差額乃於滙兌儲備內確認。

借貸成本

為購買、建造或生產合資格的資產（即需要一段頗長時間始能達至其擬定用途或出售之資產），其直接應計之借貸成本均資本化作為此等資產成本值之一部份。當此等資產大體上已完成可作其預計用途或出售時，即停止將該等借貸成本資本化。特定借款在等待用於合資格資產時作臨時投資所賺取的投資收入，會從合資格資本化的借款費用中扣除。

其他借貸成本均於其產生期間確認為費用。

政府補助

政府補助為本集團在相關的成本可確認得到補助的當期以系統方式確認為收益。與需提取折舊資產有關之政府補助，相關資產帳面值扣減於綜合財務狀況表中確認，並按相關資產之可使用年限轉至損益。其他政府補助按該收入相關成本可確認得到補助的當期以系統方式作為收入記帳。作為以補助已經發生的費用或損失，或給予本集團直接財政支援為目的的政府補助在該等補助可確認收取的當期計入收益。

退休福利計劃供款

定額供款退休福利計劃／國家退休福利計劃／強制性公積金計劃中的供款在員工已提供有權獲得供款的服務時記入費用。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括於其他年度的應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括從未課稅或扣稅之項目，故與綜合收益表所列溢利不同。集團本期稅項負債乃按已於報告期末已制定或實際採用之稅率計算。

遞延稅項以綜合財務報表內資產及負債帳面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃按可動用未來應稅溢利以抵銷可扣減暫時差額時確認。於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之暫時差額，若其既無應課稅盈利或會計盈利影響，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資，以及於合營企業之權益產生之應課稅暫時差額而確認，惟集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額於可見未來將不會撥回除外。與投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產，僅於可能出現可動用未來應稅溢利以抵銷可扣減暫時差額及於可見將來撥回時予以確認。

遞延稅項資產之帳面值乃於各個於報告期末進行檢討，並予以扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供收回全部或部份資產為止。

遞延稅項按預期於清還負債或變現資產期間採用之稅率計算，並以於報告期末已頒佈或大體上頒佈之稅率（及稅法）為基準。計量遞延稅項負債及資產反映集團於報告期末預期收回或結算其資產或負債帳面值之方式所帶來之稅務影響。遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關者除外，在此情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

無形資產

於首次確認時，獨立購入及由業務合併所得的無形資產分別以成本值及公允值確認。於首次確認後，有限定使用年期的無形資產乃按成本扣除累計攤銷及任何累計減值損失列帳。有限定使用年期的無形資產按彼等之估計可使用年期以直線法予以攤銷。而無限定使用年期的無形資產按成本扣除任何其後累計減值損失列帳（有關有形及無形資產減值損失的會計政策見下文）。

無形資產之取消確認產生的損益為按淨出售額與資產的帳面值之差，該損益於資產被取消確認時於損益表中確認。

研究及開發支出

研究活動之支出於產生期間確認作開支。

倘並無產生內部之無形資產可予確認，開發支出於產生期間確認為開支。

收費公路經營權

收費公路經營權乃以成本扣減累計攤銷及任何累計的減值損失列帳。提撥攤銷旨在按使用架次之基準撇銷收費公路經營權之成本，其按某一期間之實際交通流量與本集團獲授收費公路經營權期間之預計總交通流量之比率計算。

存貨

持有作出售之物業及持有作出售之發展中物業

持有作出售之物業及持有作出售之發展中物業按各個別物業成本及可變現淨值(孰低者)入帳。成本包括購入該等物業的成本及其他直接相關成本。

當持有物業之目的轉變為賺取租賃收入及／或資本升值，而非用作在日常業務中出售，而且有證據顯示開始租賃予其他方，集團將該物業由存貨轉為投資物業。該物業於轉換日之公允值與其原有帳面值之差異於損益確認。

其他

存貨按成本及可變現淨值(孰低者)入帳，成本以加權平均法計算。

財務工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，財務資產及財務負債於綜合財務狀況表中確認。財務資產及財務負債初步按公允值計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公允值計入損益之財務資產及財務負債除外)直接產生之交易成本，於初次確認時於財務資產及財務負債(按適用情況而定)之公允值計入或扣除。收購按公允值計入損益之財務資產及財務負債直接應佔交易成本，即時於損益確認。

財務資產

本集團之財務資產可分為按公允值計入損益之財務資產、貸款及應收帳款、持有至到期投資以及可供出售財務資產。財務資產一般買賣按交易日基準確認及剔除確認。一般買賣指於市場規定或慣例確立之期限內交付資產之財務資產購買或銷售。

實際利息法

實際利息法乃為計算有關期間財務資產之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率乃按財務資產之預計年期或適用的較短期間內於初步確認時準確折現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部份之一切即場已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至帳面淨值之利率。

除了已指定按公允值列帳之財務資產的盈虧淨額不包括利息外，就債務工具而言，收入按實際利率基準確認。

按公允值計入損益之財務資產

按公允值計入損益之財務資產可分成兩類：包括作買賣用途的財務資產及初始入帳時已指定按公允值列帳之財務資產。

財務資產於下列情況按持作買賣分類：

- 主要為了於短期出售而購入；或

- 屬本集團共同管理，且最近有實際短期獲利趨勢之已識別財務工具組合其中部分；或
- 屬衍生工具，但並無指定亦非實際作為對沖工具。

財務資產(持有作買賣之財務資產除外)於下列情況可於初始確認為指定按公允值計入損益之財務資產：

- 所指定用以消除或大幅減少可能出現計量或確認不一致之情況；或
- 財務資產構成一組財務資產或財務負債或兩者之一部分，財務資產根據集團之既定風險管理或投資策略按照公允值管理和考核其表現，內部亦按照該分組的公允值為基準提供信息；或
- 其構成包含一個或更多內含衍生工具之合約之一部份，且香港會計準則第39號准許整體綜合之合約(資產或負債)被指定為按公允值計入損益之財務資產。

按公允值計入損益之財務資產按公允值計量，而其公允值變動於產生年度直接在損益確認。於損益確認之盈虧淨額不包括就財務資產賺取之任何股利及利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於現行市場所報之固定或可釐定付款之非衍生財務工具。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收貸款、受限制之銀行存款、作抵押之銀行存款、短期銀行存款及銀行結存)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值損失入帳(見以下財務資產減值損失的會計政策)。

持有至到期投資

持有至到期投資乃非衍生財務資產，具固定或可釐定之支付金額及固定到期日，以及本集團具有積極意願及能力持有至到期日。於初始確認後，持有至到期投資按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值損失計算(見以下財務資產減值損失的會計政策)。

可供出售財務資產

可供出售財務資產為指定或並非列作按公允值計入損益之財務資產、貸款及應收款項或持有至到期投資之非衍生項目。

於各報告期末，可供出售財務資產按公允值計量。公允值變動於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備中累計確認，直至財務資產售出或確定出現減值，屆時過往於投資重估儲備確認之累計收益或虧損，將重分至損益中。(見以下財務資產減值損失的會計政策)。

於各報告期末，並無活躍市場報價，其公允值未能可靠計量及其掛鈎之衍生產品需要以非上市的股本工具作交收之可供出售股本投資按成本減任何已識別減值虧損計量(見以下財務資產減值損失的會計政策)。

財務資產減值損失

除按公允值計入損益之財務資產外，於各報告期末評估財務資產有否減值跡象。倘有客觀證據顯示，則財務資產出現減值於初步確認財務資產後發生之一項或多項事件而對財務資產的預期未來現金流量造成影響。

就可供出售財務資產的投資而言，該投資公允值大幅或長期低於成本，則視為減值之客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據可以包括：

- 發行人或訂約方出現重大財政困難；或
- 利息或本金逾期付款或拖欠；或
- 借款人可能破產或作出債務重組。

就貿易及其他應收款項等若干類別財務資產而言，按個別評估為不作減值之資產後按集體基準進行減值評估。應收款項組合減值之客觀證據包括集團過往收款經驗、組合內逾期付款超過平均信貸期30至180日次數的增加、與違約應收款項相關國家或當地經濟環境的明顯轉變。

按攤銷成本列帳之財務資產，其減值虧損為資產帳面值與按原實際利率折算之預期未來現金流量現值間差額釐定計量，於有客觀證據證明資產減值時於損益確認。

就按成本列帳之財務資產而言，減值虧損金為按資產帳面值與以類似財務資產之現行市場回報率貼現之預期未來現金流量現值間之差額計量。該減值虧損不會於往後期間撥回。

就所有財務資產而言，減值虧損直接於帳面值扣除，惟貿易及其他應收款項則透過撥備帳扣除。撥備帳帳面值變動於損益確認。倘貿易應收款項被視為無法收回，則於撥備帳撤銷。倘其後收回過往撤銷之款額，則計入損益。

就按攤銷成本計量之財務資產，倘減值虧損金額於往後期間減少，而減少可與確認減值虧損後發生之事件客觀相關，則過往已確認減值虧損透過損益撥回，惟撥回減值當日資產帳面值不得超逾假設並無確認減值之原有攤銷成本。

可供出售股權投資之減值損失不會於往後期間從損益回撥。減值損失後任何公允值之增加直接於其他全面收益表中確認，並於投資重估儲備中累計確認。

重新分類財務資產

從於損益表按公允值列帳之財務資產中重新分類之財務資產

在罕見情況下，將無意於近期作買賣或回購的持有作交易之投資，以重新分類日時之公允值重新分類為可供出售財務資產及／或持有至到期投資入帳。

於重新分類前已於損益確認的任何收益或虧損不能撥回，於重新分類日財務資產的公允值成為其新成本或攤銷成本（如適用）。

實際利息法

按攤銷成本列帳之債務工具，於重新分類日釐定新實際利率。如集團其後增加其預計未來現金流量之可收回性，其增加之影響需以自轉變日起對實際利率調整之形式確認。增加可收回性之影響需於債務工具之預期剩餘年期間確認。

財務負債及股本權益

由集團旗下實體發行之財務負債及股本工具，按所訂立合約安排性質以及財務負債及股本工具之定義分類。

股本工具為證明集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。

實際利息法

實際利息法為計算財務負債攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率為實際折算財務負債預期年期或（如適用）較短期間估計未來現金付款之比率。

利息開支按實際息率基準確認。

財務負債

本集團財務負債包括貿易及其他應付款項、銀行及其他貸款，以實際利率法計量其攤銷成本。

股本工具

由本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入帳。

對沖會計法

本集團指定若干衍生工具為對沖工具，用作現金流量對沖。

於對沖關係之開始，本集團記錄對沖工具和被對沖項目的關係，及進行各類對沖交易之風險管理目標及其策略。此外，於對沖開始和按持續基準進行期間，本集團記錄用於對沖關係之對沖工具是否能高度有效地抵銷被對沖項目的公允值或現金流量變動。

現金流量對沖

指定和符合資格作現金流量對沖之衍生工具公允值變動，其有效部分遞延於權益（對沖儲備），其無效部分之盈虧即時於損益內確認。

當被對沖項目於損益內確認時，過往於其他全面收益表中確認，並於權益（對沖儲備）中累計確認之金額則在該期間重分至損益內。

當本集團解除對沖關係、對沖工具已屆滿、售出、終止、行使或不再符合對沖會計法的資格，對沖會計法將被終止。當時遞延於權益之任何累計盈虧將保留於權益內，並在預測交易最終於損益內確認時確認。倘預測交易預期不再發生，遞延於權益之累計盈虧即時於損益內確認。

剔除確認

當自資產收取現金流量之權利已屆滿，或財務資產已轉讓及集團已將其於財務資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則財務資產將剔除確認。剔除確認財務資產時，資產帳面值與已收及應收代價之和與已直接於其他全面收益表確認之累計損益總和之間差額，於損益確認。

財務負債則於有關合約訂明之責任獲解除、取消或屆滿時剔除確認。剔除確認之財務負債帳面值與已付或應付代價之間差額，於損益確認。

以股份為基礎之付款交易

由僱員及其他合資格參與者提供之服務公允值（所獲服務的公允值未能可靠估計）按購股期權授出日公允值釐定，於歸屬期內以直線法列作支出，權益（股本期權儲備）亦相應增加。

於各報告期末，本集團修正其對預期最終歸屬的購股期權數目的估計。於歸屬期內修正對原本估計之影響（如有）在損益確認，並對購股期權儲備作出相應調整。

購股期權被行使時，先前於購股期權儲備中確認之金額將轉移至股本溢價。當購股期權於歸屬期後被收回或於屆滿日仍未被行使，先前於購股期權儲備中確認之金額將轉撥至保留溢利。

商譽以外之有形及無形資產減值損失（有關商譽的會計政策見上文）

本集團於本報告期末審閱其有形及無形資產之帳面值，判斷是否有任何跡象顯示該等資產蒙受任何減值損失。如有任何跡象可能出現，將會估算該資產之可收回金額以決定減值損失之程度。另外，無限可用年期的無形資產每年或在有跡象可能出現減值時進行減值評估。如該資產的可收回值較其帳面值為低，該資產之帳面值會調減為可收回金額。減值損失會即時確認為支出。

倘減值損失其後撥回，則資產帳面值須增加至其經修訂之估計可收回金額，惟該增加之帳面值不得超過以往年度未作減值前之帳面值。減值損失撥回會即時確認為收入。

5. 關鍵性的會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用本集團的會計政策(如附註4所述)時，本公司董事須作出有關資產與負債帳面值(不能容易自其他來源取得者)之判斷、估計及假設。估計及有關假設乃以過往經驗及認為相關之其他因素為基礎。實際結果可能會與該等估計有所不同。

估計及相關假設將不時作出檢討。會計估計之修訂乃於估計被修訂之期間(倘修訂僅影響該期間)，或於修訂期間及未來期間(倘修訂影響本期間及未來期間)確認。

應用於本集團會計政策之關鍵性判斷

以下為本公司董事於應用本集團會計政策過程中所作出而對於綜合財務報表確認之金額具有最重大影響之關鍵性判斷(涉及估計者除外(見下文))。

合併附屬公司

於二零零九年十二月三十一日，本集團所持有上海證券交易所A股市場上市之本公司附屬公司上海實業醫藥投資股份有限公司(「上實醫藥」)之股權為43.62%(二零零八年十二月三十一日：43.62%)。

本公司董事認為於二零零六年股權分置改革完成後，本集團仍然能夠控制上實醫藥，因餘下的56.38%上實醫藥股東比較分散及其他股東極不可能組織起其權利，對上實醫藥董事會行使控制權。因此，本公司董事仍然認為，由於本集團有權委任及移除大部份上實醫藥董事會成員，其對上實醫藥之控制力仍然存在。對此，上實醫藥仍被認為本公司之附屬公司；而其業績及資產及負債已合併於綜合財務報表。

按權益法計入聯營公司

本公司董事認為本集團於二零零八年十二月三十一日可對中芯國際集成電路製造有限公司(「中芯國際」)之財政及經營政策決定行使重大影響力及有權委任董事會代表。對此，中芯國際被分類為聯營公司及從二零零八年十二月三十一日起按權益法計入。分類詳情刊載於附註9。

於二零零九年九月，已通過出售附屬公司上實科技產業控股有限公司(「上實科技」)以出售中芯國際。交易詳情刊載於附註42。

持有至到期投資

本公司董事已檢討本集團持有至到期投資的資本保全及流動資金需要，並確認本集團具有積極意願及有能力持有該等資產至到期日。於二零零九年十二月三十一日持有至到期投資的帳面值約為28百萬港元(二零零八年十二月三十一日：143百萬港元)。

該等資產詳情刊載於附註27。

財務資產重新分類

由於二零零八年第三季度環球金融市場出現震盪，本公司董事已檢討本集團投資策略。經考慮本集團的流動資金狀況，本公司董事認為二零零八年第三季度金融震盪乃罕見情況。董事確認若干持有作交易之證券及債券分別約為304百萬港元及143百萬港元已不再持有作短期獲利為目的，該等投資已於二零零八年七月被重新分類為可供出售財務資產及持有至到期投資。

以上財務資產重新分類的財務影響詳情刊載於附註57(b)。

估計不確定性之主要來源

於本報告期期末，可能導致下一個財政年度資產及負債帳面值面臨重大調整風險之主要有關未來之假設及估計不明朗因素之其他主要來源如下：

收費公路經營權攤銷

於二零零九年十二月三十一日收費公路經營權金額約為9,468百萬港元(二零零八年十二月三十一日：9,681百萬港元)按使用架次之基準進行攤銷，攤銷乃按某一期間之實際交通流量與收費公路經營期間之預計總交通流量之比率計算。倘若實際交通流量與原來估算不符時，該差異將影響其後攤銷。

發展中物業及持有作出售物業之準備

在顯示資產帳面值超過其可收回金額之情況出現或轉變時，管理層定期參考現行市場環境檢討本集團之發展中物業及持有作出售物業之可收回性。倘估計可收回金額低於其帳面值，則對發展中物業及持有作出售物業作出適當之準備。於二零零九年十二月三十一日，發展中物業及持有作出售物業之帳面值合共約為16,394百萬港元(二零零八年十二月三十一日：12,468百萬港元)。

指定於損益表按公允值列帳之財務資產的估算公允值

在該交易項下獲得的指定於損益表按公允值列帳之財務資產的公允值，乃使用折現未來現金流量分析估算。折現未來現金流量分析要求本集團估算信貸評級及使用一個合適的折現率以計算公允值。於二零零九年十二月三十一日，財務資產的公允值估算為2,680,600,000港元。該交易詳情於附註27中披露。

6. 營業額

營業額乃從第三者已收或應收之淨額總計，及本集團本年度持續業務的營業額分析如下：

	2009 千港元	2008 千港元
貨品銷售	3,790,289	3,551,309
物業銷售及租金收入	2,099,098	2,637,921
基建設施收入	818,509	938,802
酒店經營收入	209,989	324,073
	<u>6,917,885</u>	<u>7,452,105</u>

7. 淨投資收入

	2009 千港元	2008 千港元
持續業務		
銀行存款所得利息收入	73,939	133,082
於損益表按公允值列帳之財務資產所得利息收入	11,421	81,069
其他利息收入	167,845	116,910
	<u>253,205</u>	<u>331,061</u>
利息收入總額	253,205	331,061
出售可供出售之投資之(虧損)溢利	(10,168)	83,391
非上市股本投資之股息收入	9,270	—
上市股本投資之股息收入	1,131	6,631
指定於損益表按公允值列帳之財務資產之公允值變動	422,725	(30,743)
分類作買賣用途之財務資產之公允值變動	84,755	(159,362)
物業、廠房及設備租金收入	296	332
可供出售之投資約定收入	2,110	4,879
	<u>763,324</u>	<u>236,189</u>

財務資產所得之投資收入以資產類別分析如下：

	2009 千港元	2008 千港元
持續業務		
可供出售財務資產	1,212	88,270
貸款及應收款項(包括現金及銀行結存)	239,780	249,992
於損益表按公允值列帳之財務資產	520,032	(102,405)
持有至到期之財務資產	2,004	—
	<u>763,028</u>	<u>235,857</u>
非財務資產所得之投資收入	296	332
	<u>763,324</u>	<u>236,189</u>

以上包括上市投資溢利(減值損失以外)87,890,000港元(二零零八年:虧損152,731,000港元)及非上市投資所得收入435,358,000港元(二零零八年:138,596,000港元)。

8. 財務費用

	2009 千港元	2008 千港元
持續業務		
銀行及其他貸款利息		
— 須於五年內全數清還	325,237	297,305
— 不須於五年內全數清還	120,893	154,278
	<u>446,130</u>	<u>451,583</u>
扣減: 資本化金額於		
— 在建工程內	(37,235)	—
— 持有作出售之發展中物業內	(170,497)	(150,914)
	<u>(207,732)</u>	<u>(150,914)</u>
	<u><u>238,398</u></u>	<u><u>300,669</u></u>

本年度資本化的借貸成本乃由合資格資產之特定借貸產生。

9. 購併聯營公司權益之折讓/可供出售之投資之減值損失

	2009 千港元	2008 千港元
以下可供出售之投資之減值損失:		
中芯國際(附註)	—	1,463,040
其他	—	64,348
	<u>—</u>	<u>1,527,388</u>
購併以下聯營公司權益之折讓:		
中芯國際(附註)	—	1,410,170
其他	—	52
	<u>—</u>	<u>1,410,222</u>

附註:

於二零零八年五月,由於本集團不再對中芯國際發揮重大影響力,本集團將中芯國際之投資由於聯營公司權益重列為可供出售之投資。中芯國際之投資於當日之帳面值約2,116百萬港元重列為可供出售之投資,及其後以公允值計量。中芯國際之投資約1,463百萬港元的公允值變動於投資重估儲備中確認。

於二零零八年十二月，本集團增持中芯國際股權至8.21%及加上上實集團把其持有中芯國際1.88%投票權授予本集團，董事確定本集團自此可對中芯國際之財政報告及經營政策決定行使重大影響力。於以上重大影響力存在日起，管理層重估中芯國際可確認資產、負債及或然負債之公允值。對於若干物業、廠房及設備，其公允值乃參考與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師使用比較市值價值而編製的專業評估報告來估計的。本集團應佔中芯國際可確認資產、負債及或然負債之公允值高於其投資成本，因此購併之折讓約為1,410百萬港元已於截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合收益表中確認。

於二零零九年九月，已通過出售上實科技以出售中芯國際。交易詳情刊載於附註42。

10. 出售附屬公司、聯營公司及合營企業權益之淨溢利

	2009 千港元	2008 千港元
持續業務		
出售附屬公司權益之(虧損)溢利(附註42)	(230,171)	331,977
出售聯營公司權益之溢利(附註)	1,216,326	—
被認作出售聯營公司權益之溢利(虧損)	2,209	(2,571)
出售合營企業權益之(虧損)溢利	(188)	218,599
	<u>988,176</u>	<u>548,005</u>

附註：金額中包括出售上市聯營公司光明乳業股份有限公司(「光明乳業」)之溢利合計1,210,666,000港元。於二零零九年六月，已通過上海證券交易所A股市場以代價390,087,000港元出售光明乳業5%股權。於二零零九年十二月，以代價1,755,820,000港元將本集團餘下光明乳業30.176%股權出售予獨立第三方。

11. 稅項

	2009 千港元	2008 千港元
持續業務		
本期間稅項		
－香港	75,563	88,607
－中國土地增值稅(「中國土增稅」)	251,243	46,917
－中國企業所得稅(包括中國預繳稅 41,526,000 港元(二零零八年：無))	764,562	302,773
	<u>1,091,368</u>	<u>438,297</u>
往年多提撥備		
－香港	(1,015)	(5,605)
－中國企業所得稅	(1,028)	(1,091)
	<u>(2,043)</u>	<u>(6,696)</u>
遞延稅項(附註39)		
－本年度	9,671	(7,178)
－由稅率變動產生	—	(4,272)
	<u>9,671</u>	<u>(11,450)</u>
	<u><u>1,098,996</u></u>	<u><u>420,151</u></u>

香港利得稅乃按兩年估計應課稅溢利的 16.5% 計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法的實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之所得稅率為 25%。於舊法律或條例下符合享有稅務優惠稅率 15% 之公司，稅率將分別於二零零八、二零零九、二零一零、二零一一及二零一二年逐漸遞增至 18%、20%、22%、24% 及 25%。仍獲得中國所得稅若干豁免及優惠(「稅務優惠」)之公司，企業所得稅法容許該等公司繼續享有稅務優惠，及其後稅率轉為 25%。

中國土增稅按土地價值的升值(物業銷售所得款項扣減可扣除開支：包括土地使用權的成本及物業開發成本)徵稅，累進稅率為 30% 至 60%。

年度稅項於綜合收益表中之除稅前溢利調整列示如下：

	2009 千港元	2008 千港元
除稅前溢利(持續業務)	<u>3,815,115</u>	<u>2,683,795</u>
按中國法定稅率25%之稅金	953,779	670,949
分佔合營企業及聯營公司業績之稅務影響	28,056	22,865
不可扣稅費用之稅務影響	182,638	367,306
非應課稅收入之稅務影響	(193,300)	(627,477)
往年多提撥備	(2,043)	(6,696)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	4,747	6,908
前期未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之抵扣	(48)	(5,805)
給予中國附屬公司稅務優惠之影響	(89,120)	(102,050)
於其他地區經營之附屬公司所用不同稅率之影響	(34,543)	(31,941)
遞延稅項稅率變動之影響	—	(6,030)
中國土增稅	251,243	46,917
股息預繳稅之遞延稅金(貸項)借項	(2,390)	85,219
其他	(23)	(14)
年度稅項(與持續業務相關)	<u>1,098,996</u>	<u>420,151</u>

12. 非持續業務／持作出售之出售組別／持有作出售資產

截至二零零九年十二月三十一日止年度

於二零零九年十月十五日，本公司、上實集團之全資附屬公司上海上實(集團)有限公司(「上海上實」)及上實集團在上海證券交易所A股市場上市之附屬公司上海市醫藥股份有限公司(「上海醫藥」)訂立發行股份暨購買資產協議，據此，(1)上海上實將按每股人民幣11.83元認購上海醫藥169,028,200股A股股份，及(2)本公司之附屬公司將以人民幣1,999,604,000元(相當於約22.7億港元)之代價將其附屬公司上海實業醫藥科技(集團)有限公司(「上實醫藥科技」)之全部股權、附屬公司Mergen Biotech Limited(「Mergen Biotech」)之70.41%股權及可供出售之投資上海復旦張江生物醫藥股份有限公司之9.28%股權(統稱「目標股權」)轉讓予上海醫藥。

同日，上實醫藥與上海醫藥及上實集團在上海證券交易所A股市場上市之附屬公司中西藥業股份有限公司(「中西藥業」)訂立換股合併協議，據此，上海醫藥將以換股方式吸收合併上實醫藥及中西藥業(「吸收合併」)。上海醫藥將向上實醫藥及中西藥業之現有股東增發A股新股及提供現金選擇權。於吸收合併完成後，上海醫藥將為存續企業，而上實醫藥及中西藥業將被取消其上市資格。本公司已促使本公司之附屬公司即上實醫藥之直接控股公司Shanghai Industrial YKB Limited(「Shanghai YKB」)根據吸收合併就所持有之上實醫藥全部股份悉數行使現金選擇權。於吸收合併完成後，本集團將不會持有任何上海醫藥之股權。

目標股權及上實醫藥(統稱「出售業務」)為參與經營本集團之醫藥業務分部。該項出售已於二零一零年二月完成，作為重新投放本集團之業務焦點及資源於其他業務，並跟本集團之業務策略一致。歸屬於出售業務之資產及負債於二零零九年十二月三十一日已被分類為持作出售之出售組別，並於綜合財務狀況表中分開呈列(見下文)。出售所得款項淨額預期會超出相關資產及負債的帳面淨值，因此，無需確認減值損失。

上述交易詳情已載於本公司於二零零九年十月十五日之公告內。

出售業務之年度業績如下：

	2009 千港元	2008 千港元
營業額	5,844,309	5,280,547
銷售成本	<u>(3,453,912)</u>	<u>(3,078,944)</u>
毛利	2,390,397	2,201,603
淨投資收入	41,791	48,296
其他收入	72,130	71,732
銷售及分銷費用	(1,157,344)	(985,122)
行政費用	(602,860)	(665,808)
財務費用	(15,954)	(21,555)
分佔合營企業業績	35,093	49,625
分佔聯營公司業績	7,008	408
出售附屬公司權益之溢利	382,966	—
出售合營企業權益之溢利	—	8,613
附屬公司商譽之減值損失	<u>(17,759)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	1,135,468	707,792
稅項	<u>(130,291)</u>	<u>(113,670)</u>
非持續業務年度溢利	<u><u>1,005,177</u></u>	<u><u>594,122</u></u>
歸屬於		
— 本公司擁有人	638,838	264,285
— 少數股東	<u>366,339</u>	<u>329,837</u>
	<u><u>1,005,177</u></u>	<u><u>594,122</u></u>

非持續業務年度溢利已扣除(計入)：

	2009 千港元	2008 千港元
年度員工福利費用(包括董事酬金)：		
薪金及津貼	557,653	537,294
花紅	25,487	59,449
退休福利計劃供款	12,884	14,423
	<u>596,024</u>	<u>611,166</u>
其他無形資產攤銷(已包括在行政費用內)	5,132	6,715
物業、廠房及設備折舊	84,456	151,804
已付土地租金攤銷	14,881	15,076
	<u>104,469</u>	<u>173,595</u>
核數師酬金	2,117	2,642
壞帳之減值損失	426	7,089
投資物業之公允值(增加)減少	(3,407)	1,364
出售投資物業之虧損	16,205	8,830
出售物業、廠房及設備之虧損	6,239	4,816
有關土地及樓宇之經營租約租金	14,679	12,471
研究及開發成本	85,129	75,457
分佔合營企業中國稅項 (已包括在分佔合營企業業績內)	8,001	7,059
分佔聯營公司中國稅項 (已包括在分佔聯營公司業績內)	1,195	102
淨滙兌虧損	104	7,102
已確認為費用之存貨成本	<u>3,453,912</u>	<u>3,078,944</u>

於本年度，出售業務為本集團貢獻經營業務之現金流入淨值約747百萬港元(二零零八年：759百萬港元)，其投資業務產生約365百萬港元(二零零八年：支付162百萬港元)之現金及其融資業務籌集了約127百萬港元(二零零八年：266百萬港元)之現金。

出售業務於二零零九年十二月三十一日之主要資產及負債組別(於綜合財務狀況表中分開呈列)如下：

	2009 千港元
投資物業	117,553
物業、廠房及設備	1,345,906
已付土地租金	218,116
其他無形資產	18,673
商譽	383,133
於合營企業權益	38,034
於聯營公司權益	16,471
投資	210,154
應收貸款	2,895
遞延稅項資產	2,917
存貨	749,434
貿易及其他應收款項	1,132,998
作抵押之銀行存款	22,944
短期銀行存款	832,209
銀行結存及現金	2,004,732
	<u>7,096,169</u>
持有作出售資產總額	<u>7,096,169</u>
貿易及其他應付款項	1,411,829
應付稅項	68,120
銀行及其他貸款	248,028
遞延稅項負債	6,272
	<u>1,734,249</u>
與分類為持有作出售資產直接相關的負債總額	<u>1,734,249</u>

投資物業乃位於中國之中期土地使用權物業。物業、廠房及設備中包括屹立於中國之中期土地使用權物業29,720,000港元。

銀行及其他貸款帳面值的還款期：

	千港元
一年內	184,889
一年後至兩年內	60,614
兩年後至五年內	2,064
五年後	461
	<u>248,028</u>

於二零零八年一月一日

於二零零七年十一月，當時本集團持有40%權益的合營企業上海城開集團有限公司(「上海城開」)董事會決議出售其從事超級市場業務的聯營公司上海家得利超市有限公司(「上海家得利」)的全部45.67%權益。因此，上海城開持有之上海家得利之權

益為51,509,000港元被分類為持有作出售資產，並於上海城開的綜合財務狀況表中分開呈列。在本集團於二零零七年十二月收購上海城開額外19%權益後，上海城開成為本公司之附屬公司，而於上海家得利權益之帳面值乃以公允值計量扣除出售成本後為203,887,000港元，並於本集團的綜合財務狀況表中以持有作出售資產呈列。交易已於二零零八年六月完成。

13. 年度溢利

	2009 千港元	2008 千港元
持續業務		
年度溢利已扣除(計入)：		
年度員工福利費用(包括董事酬金)：		
薪金及津貼	335,262	255,513
花紅	26,552	45,148
被認作以股份為基準的付款支出	—	1,460
退休福利計劃供款(已扣除因員工離職而沒收的 供款2,051,000港元(二零零八年：715,000港元))	31,612	24,337
	<u>393,426</u>	<u>326,458</u>
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	213,493	208,653
其他無形資產攤銷(已包括在行政費用內)	1,189	1,173
物業、廠房及設備折舊	234,126	215,659
已付土地租金攤銷	13,698	13,475
	<u>462,506</u>	<u>438,960</u>
折舊及攤銷總額	462,506	438,960
核數師酬金	6,654	6,587
授予員工以外合資格參與者購股期權 之被認作以股份為基準的付款支出	—	493
壞帳之減值損失	2,511	12,017
撥回壞帳之減值損失(已包括在其他收入內)	(7,464)	(36,450)
投資物業之公允值增加(已包括在其他收入內)	(220,809)	(14,152)
出售投資物業之溢利(已包括在其他收入內)	(5,866)	—
出售物業、廠房及設備之溢利	(855)	(3,030)
有關土地及樓宇之經營租約租金予		
—最終控股公司	1,289	—
—同系附屬公司	34,892	33,676
—其他	41,676	34,289
研究及開發成本	—	3,120
分佔合營企業中國稅項 (已包括在分佔合營企業業績內)	12,247	(15,969)
分佔聯營公司中國稅項 (已包括在分佔聯營公司業績內)	31,662	(24,247)
淨滙兌溢利	(19,115)	(165,125)
已確認為費用之存貨成本	3,771,912	4,681,768
	<u><u>3,771,912</u></u>	<u><u>4,681,768</u></u>

14. 董事及僱員酬金

董事酬金

已付或應付十三位(二零零八年：十二位)董事酬金如下：

	滕一龍 千港元	蔡育天 千港元	呂明方 千港元	周杰 千港元	錢世政 千港元	周軍 千港元 (附註i)	錢毅 千港元 (附註ii)	丁忠德 千港元 (附註iii)	唐鈞 千港元 (附註iv)	姚方 千港元 (附註v)	羅嘉瑞 千港元	吳家璋 千港元	梁伯韜 千港元	2009 千港元
獨立非執行董事袍金 及委員會酬金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	374	360	360	1,094
執行董事之其他酬金：														
董事袍金及委員會酬金	—	—	200	—	—	—	—	—	58	200	—	—	—	458
薪金及津貼	3,103	2,251	524	1,847	1,797	1,277	249	1,577	—	—	—	—	—	12,625
花紅	2,000	1,900	—	900	800	569	111	689	—	—	—	—	—	6,969
退休福利計劃供款	174	132	125	110	106	61	5	106	—	—	—	—	—	819
董事酬金總額	<u>5,277</u>	<u>4,283</u>	<u>849</u>	<u>2,857</u>	<u>2,703</u>	<u>1,907</u>	<u>365</u>	<u>2,372</u>	<u>58</u>	<u>200</u>	<u>374</u>	<u>360</u>	<u>360</u>	<u>21,965</u>
	滕一龍 千港元 (附註vi)	蔡來興 千港元 (附註vii)	蔡育天 千港元	呂明方 千港元	丁忠德 千港元	周杰 千港元	錢世政 千港元	姚方 千港元	唐鈞 千港元	羅嘉瑞 千港元	吳家璋 千港元	梁伯韜 千港元	2008 千港元	
獨立非執行董事袍金 及委員會酬金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	326	312	312	950	
執行董事之其他酬金：														
董事袍金及委員會酬金	—	—	—	200	—	—	—	200	200	—	—	—	600	
薪金及津貼	1,518	1,276	2,251	513	1,831	1,847	1,797	1,002	—	—	—	—	12,035	
花紅	979	823	1,900	—	800	900	800	125	—	—	—	—	6,327	
被認作以股份為 基準的付款支出	—	11	463	8	356	6	5	—	5	—	—	—	854	
退休福利計劃供款	130	109	193	89	157	158	154	42	—	—	—	—	1,032	
董事酬金總額	<u>2,627</u>	<u>2,219</u>	<u>4,807</u>	<u>810</u>	<u>3,144</u>	<u>2,911</u>	<u>2,756</u>	<u>1,369</u>	<u>205</u>	<u>326</u>	<u>312</u>	<u>312</u>	<u>21,798</u>	

附註：

- (i) 周軍先生於二零零九年四月十五日獲委任為本公司董事。
- (ii) 錢毅先生於二零零九年十一月十一日獲委任為本公司董事。
- (iii) 丁忠德先生於二零零九年十一月十一日退任本公司董事。
- (iv) 唐鈞先生於二零零九年四月十五日辭任本公司董事。
- (v) 姚方先生於二零一零年一月一日辭任本公司董事。
- (vi) 滕一龍先生於二零零八年五月三十日獲委任為本公司董事。
- (vii) 蔡來興先生於二零零八年五月三十日辭任本公司董事。

於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度，本集團並無向董事支付任何因加盟本集團或加盟本集團後之聘金或支付離職之補償金。於兩個年度，亦無董事放棄收取任何酬金。

花紅金額取決於本集團的營運業績、個人表現及可比較的市場統計數據。

僱員酬金

於本年度及上年度，本集團五名最高薪酬之僱員均為本公司董事，其酬金之詳情已列示於上表。

15. 股息

	2009 千港元	2008 千港元
於本年確認為分派之股息：		
二零零九中期股息每股48港仙 (二零零八年：二零零八中期股息45港仙)	518,287	484,362
二零零八年末期股息每股36港仙 (二零零八年：二零零七年末期股息43港仙)	388,346	462,431
	<u>906,633</u>	<u>946,793</u>

董事建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股60港仙(二零零八年：截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息36港仙)，並有待股東在隨後的股東週年大會上投票通過。

16. 每股盈利

持續及非持續業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2009 千港元	2008 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔年度溢利及藉以計算 每股基本盈利之盈利	2,860,128	2,101,546
普通股之潛在攤薄影響		
－調整分佔合營企業業績對每股盈利 之潛在攤薄影響(附註)	(284)	(865)
藉以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>2,859,844</u>	<u>2,100,681</u>

	2009	2008
股數：		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,078,637,764	1,074,822,708
普通股之潛在攤薄影響		
— 購股期權	779,832	1,914,212
	<u>1,079,417,596</u>	<u>1,076,736,920</u>

持續業務

本公司擁有人應佔持續業務之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2009 千港元	2008 千港元
盈利數字計算如下：		
本公司擁有人應佔年度溢利	2,860,128	2,101,546
扣除：本公司擁有人應佔非持續業務年度溢利	(638,838)	(264,285)
	<u>2,221,290</u>	<u>1,837,261</u>
藉以計算持續業務之每股基本盈利之盈利	2,221,290	1,837,261
普通股之潛在攤薄影響		
— 調整分佔合營企業業績對每股		
盈利之潛在攤薄影響 (附註)	(284)	(865)
	<u>2,221,006</u>	<u>1,836,396</u>

每股基本及攤薄盈利基數計算與上文所詳述的一致。

非持續業務

根據本公司擁有人應佔非持續業務年度溢利為638,838,000港元(二零零八年：264,285,000港元)及上文所詳述的每股基本及攤薄盈利基數，非持續業務之每股基本盈利為每股0.59港元(二零零八年：每股0.25港元)及非持續業務之每股攤薄盈利為每股0.59港元(二零零八年：每股0.24港元)。

附註：分佔合營企業業績的攤薄影響乃由合營企業發出之購股期權而產生。

17. 投資物業

	千港元
公允值	
於二零零八年一月一日	540,268
滙兌調整	71,212
由物業、廠房及設備轉入	13,343
由持有作出售之發展中物業轉入	1,380,758
出售	(31,473)
在損益表中確認的公允值淨增加	<u>12,788</u>
於二零零八年十二月三十一日	1,986,896
由物業、廠房及設備轉入	58,190
出售	(16,356)
在損益表中確認的公允值淨增加	224,216
重分為持有作出售	<u>(117,553)</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u><u>2,135,393</u></u>

本集團所有為賺取租金或為資本增值目的而按經營租賃持有之物業權益，乃採用公允值模型計量，並分類為投資物業。

本集團之投資物業乃位於中國之中期土地使用權物業。

本集團之投資物業於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日之公允值乃根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司於該日進行之估值。戴德梁行有限公司乃估值師公會之會員，並擁有相關的專業資格及有近期於有關地點對類似的物業進行估值的經驗。是次估值乃按照香港測量師學會的物業估值準則及參考相關市場上可比較的銷售交易進行。

本集團之投資物業(除已分類為出售組別的一部份)均按經營租賃出租，其賺取之物業租金收入金額為132,908,000港元(二零零八年：115,822,000港元)，直接經營費用只佔少數。

18. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	廠房 及機器 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
本集團							
成本							
於二零零八年一月一日	482,636	932,547	524,230	157,590	2,873,083	915,869	5,885,955
滙兌調整	30,449	42,199	16,473	7,628	112,961	65,886	275,596
因收購附屬公司而增加	—	5,691	265	267	9,802	—	16,025
添置	—	10,116	57,209	23,939	99,168	1,674,063	1,864,495
轉帳/重分	—	38,837	5,015	—	123,401	(2,178,719)	(2,011,466)
出售附屬公司	—	—	(1,946)	(1,321)	(15,481)	—	(18,748)
出售	(2,261)	(1,229)	(18,272)	(19,476)	(35,662)	—	(76,900)
於二零零八年十二月三十一日	510,824	1,028,161	582,974	168,627	3,167,272	477,099	5,934,957
因收購附屬公司而增加	—	2,584	124	814	2,632	—	6,154
添置	—	2,373	29,678	22,287	83,017	2,208,935	2,346,290
轉帳/重分	9,864	231,793	50,891	2,528	1,047,549	(1,450,602)	(107,977)
重分為持有作出售	—	(409,003)	(121,013)	(73,536)	(1,194,422)	(57,694)	(1,855,668)
出售	—	(24,672)	(19,055)	(19,516)	(93,435)	—	(156,678)
於二零零九年十二月三十一日	520,688	831,236	523,599	101,204	3,012,613	1,177,738	6,167,078
折舊及攤銷							
於二零零八年一月一日	120,679	178,634	340,969	76,236	1,111,371	—	1,827,889
滙兌調整	7,913	8,930	10,453	3,388	29,674	—	60,358
本年度準備	22,515	40,785	71,461	24,249	208,453	—	367,463
出售附屬公司	—	—	(1,434)	(516)	(12,423)	—	(14,373)
出售時撇除	(1,254)	—	(6,417)	(14,299)	(21,891)	—	(43,861)
於二零零八年十二月三十一日	149,853	228,349	415,032	89,058	1,315,184	—	2,197,476
本年度準備	22,749	43,680	38,185	22,243	191,725	—	318,582
重分為持有作出售	—	(111,882)	(72,346)	(41,572)	(283,962)	—	(509,762)
出售時撇除	—	(1,442)	(17,872)	(15,775)	(64,183)	—	(99,272)
於二零零九年十二月三十一日	172,602	158,705	362,999	53,954	1,158,764	—	1,907,024
帳面值							
於二零零九年十二月三十一日	<u>348,086</u>	<u>672,531</u>	<u>160,600</u>	<u>47,250</u>	<u>1,853,849</u>	<u>1,177,738</u>	<u>4,260,054</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>360,971</u>	<u>799,812</u>	<u>167,942</u>	<u>79,569</u>	<u>1,852,088</u>	<u>477,099</u>	<u>3,737,481</u>
於二零零八年一月一日	<u>361,957</u>	<u>753,913</u>	<u>183,261</u>	<u>81,354</u>	<u>1,761,712</u>	<u>915,869</u>	<u>4,058,066</u>

根據董事意見，於二零零八年十二月三十一日若干土地的租賃權益968,000港元未能於土地及樓宇間作出可靠分配，因而繼續作物業、廠房及設備入帳。

於二零零九年十二月三十一日，租賃土地及樓宇包括若干以經營租賃出租的資產，這些資產之成本值為3,550,000港元(二零零八年十二月三十一日：3,550,000港元)，而累計折舊為1,284,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,187,000港元)。這些資產於本年度之折舊為97,000港元(二零零八年：96,000港元)。

	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
本公司				
成本				
於二零零八年一月一日	2,803	24,904	8,855	36,562
添置	—	154	356	510
出售	—	(56)	(412)	(468)
於二零零八年十二月三十一日	2,803	25,002	8,799	36,604
添置	—	296	541	837
出售	—	(24)	(1,917)	(1,941)
於二零零九年十二月三十一日	2,803	25,274	7,423	35,500
折舊				
於二零零八年一月一日	709	22,989	8,133	31,831
本年度準備	112	737	717	1,566
出售時撇除	—	(56)	(412)	(468)
於二零零八年十二月三十一日	821	23,670	8,438	32,929
本年度準備	112	669	223	1,004
出售時撇除	—	(24)	(1,917)	(1,941)
於二零零九年十二月三十一日	933	24,315	6,744	31,992
帳面值				
於二零零九年十二月三十一日	1,870	959	679	3,508
於二零零八年十二月三十一日	1,982	1,332	361	3,675
於二零零八年一月一日	2,094	1,915	722	4,731

以上物業、廠房及設備項目以直線法按下列年率計算折舊：

酒店物業	按其租賃年期計算
租賃土地及樓宇	4%—5%或按其租賃年期計算(兩者取其較短者)
傢俬、裝置及設備	10%—33 $\frac{1}{3}$ %或適用於租賃樓宇之裝置之租約年期
汽車	10%—30%
廠房及機器	5%—20%

	本集團			本公司		
	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
持有之物業權益之帳面值包括：						
– 在澳門的中期租約物業	939	987	1,035	—	—	—
– 在香港的中期租約物業	249,793	258,316	266,839	—	—	—
– 在中國的中期土地使用權物業	769,885	901,480	847,996	1,870	1,982	2,094
	<u>1,020,617</u>	<u>1,160,783</u>	<u>1,115,870</u>	<u>1,870</u>	<u>1,982</u>	<u>2,094</u>

19. 已付土地租金

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
本集團之已付土地租金包括：			
– 在香港的中期租約	71,803	73,686	44,100
– 在中國的中期土地使用權	351,585	583,370	573,167
	<u>423,388</u>	<u>657,056</u>	<u>617,267</u>
以報告為目的之分析如下：			
流動部份	13,779	28,580	36,719
非流動部份	409,609	628,476	580,548
	<u>423,388</u>	<u>657,056</u>	<u>617,267</u>

20. 收費公路經營權

	千港元
成本	
於二零零八年一月一日	7,706,125
滙兌調整	501,059
由在建工程轉入	1,974,519
	<u>10,181,703</u>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日	<u>10,181,703</u>
攤銷	
於二零零八年一月一日	271,635
滙兌調整	19,954
本年度攤銷	208,653
	<u>500,242</u>
於二零零八年十二月三十一日	500,242
本年度攤銷	213,493
	<u>713,735</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>713,735</u>
帳面值	
於二零零九年十二月三十一日	<u>9,467,968</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>9,681,461</u>
於二零零八年一月一日	<u>7,434,490</u>

此等收費公路經營權為：

- (a) 截至二零二八年止的二十五年內徵收使用京滬高速公路上海段的車輛通行費用及經營沿路指定區域服務設施之權利；及
- (b) 截至二零三零年止的三十年內徵收使用滬昆高速公路上海段的車輛通行費用及經營沿路指定區域服務設施之權利。

本集團之收費公路經營權按使用架次之基準進行攤銷，攤銷乃按某一期間之實際交通流量與本集團獲授收費公路經營權期間之預計總交通流量之比率計算。

21. 其他無形資產

	專利權 千港元	已付土地 租金溢價 千港元	商標 千港元	總額 千港元
成本				
於二零零八年一月一日	54,457	66,123	54,487	175,067
滙兌調整	3,029	3,340	3,709	10,078
於二零零八年十二月三十一日	57,486	69,463	58,196	185,145
重分為持有作出售	(57,486)	—	—	(57,486)
於二零零九年十二月三十一日	—	69,463	58,196	127,659
攤銷				
於二零零八年一月一日	24,879	4,859	—	29,738
滙兌調整	2,087	216	—	2,303
本年度攤銷	6,715	1,173	—	7,888
於二零零八年十二月三十一日	33,681	6,248	—	39,929
本年度攤銷	5,132	1,189	—	6,321
重分為持有作出售	(38,813)	—	—	(38,813)
於二零零九年十二月三十一日	—	7,437	—	7,437
帳面值				
於二零零九年十二月三十一日	—	62,026	58,196	120,222
於二零零八年十二月三十一日	23,805	63,215	58,196	145,216
於二零零八年一月一日	29,578	61,264	54,487	145,329

該專利權為五至十年內使用醫藥產品生產專利權，並以直線法按五至十年的使用年限進行攤銷。於二零零九年十二月三十一日，本集團有關出售業務的專利權已如附註12所述重分為持有作出售。

已付土地租金溢價為購入已付土地租金的溢價，按相關已付土地租金的相同基準以直線法進行攤銷。

商標之法律效期為十年，由二零零一年九月至二零一一年九月，但期滿可續期。本公司董事相信本集團將會而且有能力在期滿時以極低成本不斷續期。本集團管理層已就產品生命週期、市場、競爭力及環境趨勢，以及品牌的延續機會進行各種研究，證明商標的產品在期內為本集團產生淨現金流的能力沒有可預見的限制。

22. 商譽

	2009 千港元	2008 千港元
成本		
於一月一日	565,981	555,908
滙兌調整	—	8,958
收購附屬公司額外權益時產生	13,923	1,115
重分為持有作出售	(566,181)	—
於十二月三十一日	<u>13,723</u>	<u>565,981</u>
減值		
於一月一日	165,289	164,174
年度確認之減值損失	17,759	1,115
重分為持有作出售	(183,048)	—
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>165,289</u>
帳面值		
於二零零九年十二月三十一日		<u><u>13,723</u></u>
於二零零八年十二月三十一日		<u><u>400,692</u></u>
於二零零八年一月一日		<u><u>391,734</u></u>

有關商譽減值測試的詳情刊載於附註23。

23. 無特定使用期限的商譽的減值測試

為進行減值測試，附註22中所述業務合併產生的商譽已在購買日分配至預計會從業務合併中獲取效益的現金產出單元。商譽的帳面值已分配如下：

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
製造及銷售中醫藥產品及健康食品	—	277,574	277,574
製造及銷售生物醫藥產品	—	123,118	114,160
銷售箱板紙	13,723	—	—
	<u>13,723</u>	<u>400,692</u>	<u>391,734</u>

截至二零零九年十二月三十一日止及二零零八年十二月三十一日止年度已確認的減值損失乃因以下情況而產生：

- (a) 於二零零九年十二月三十一日止年度內，由於一家從事銷售及製造生物醫藥產品的實體出現持續經營虧損，本集團修改其現金流預測，因此確認了17,759,000港元的減值損失。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日止年度內，上實滬杭發展有限公司（「滬杭」）以約200百萬港元之代價向第三者收購了本公司的一家附屬公司上海路橋發展有限公司之0.65%股權，產生了1,115,000港元的收購商譽。根據一家中國估值師對收費公路

的估值，上實集團之董事（在本集團從上實集團收購前）認為該商譽經已減值，故該商譽減值損失已全數確認。

製造及銷售中醫藥產品及健康食品及製造及銷售生物醫藥產品

於二零零八年十二月三十一日，此等單元的可收回金額是按其使用價值釐定。計算使用價值時所採用的主要假設包括相關的貼現率、增長率和當期銷售價格和直接費用的預計變更。管理層按稅前利率估計貼現率，以反映當前市場對貨幣時間價值和與此等單元相關的風險評估。增長率則根據業內增長預測而釐定。銷售價格和直接費用的變更均以市場的歷史慣例和對未來變更的預期作為釐定的基礎。

本集團的現金流量預測是根據最近由管理層所審批的未來五年以平穩增長率5%編製的財務預算，並按5%的平穩增長率預測未來的現金流量。用於計算現金流量預測的貼現率為10%。

於本年度，在此等單元如附註12中所述被分類為持有作出售組別時已進行減值測試。可收回金額乃參考其公允值扣減出讓成本釐定。除了有關從事製造及銷售生物醫藥產品的實體需要作出17,759,000港元減值外，毋須作其他額外減值。

銷售箱板紙

此單元的可收回金額是按其使用價值釐定。計算使用價值時所採用的主要假設包括相關的貼現率、增長率和當期預算銷售收入和毛利率的預計變更。管理層按稅前利率估計貼現率，以反映當前市場對貨幣時間價值和與此單元相關的風險評估。預算銷售收入和毛利率的變更均以市場的歷史慣例和對未來變更的預期作為釐定的基礎。

本集團的現金流量預測是根據最近由管理層所審批的未來五年以零增長率編製的財務預算。

用於計算現金流量預測的貼現率為5%。

24. 於附屬公司之投資

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
非上市股份的成本	<u>5,288,857</u>	<u>5,288,857</u>	<u>4,476,268</u>

本公司之主要附屬公司之詳情刊載於附註51。

25. 於合營企業權益／於合營企業之投資

	本集團			本公司		
	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
於非上市合營企業投資成本	547,586	576,469	965,993	—	112,921	112,921
分佔已撇除已收股息之 收購後利潤及其他全面收益	608,054	667,198	655,072	—	—	—
	<u>1,155,640</u>	<u>1,243,667</u>	<u>1,621,065</u>	<u>—</u>	<u>112,921</u>	<u>112,921</u>
扣減：已確認之減值損失	(91,173)	(91,173)	(122,595)	—	(112,921)	(112,921)
	<u>1,064,467</u>	<u>1,152,494</u>	<u>1,498,470</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
重分為持有作出售 的合營企業權益	(38,034)	—	—	—	—	—
	<u>1,026,433</u>	<u>1,152,494</u>	<u>1,498,470</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零八年十二月三十一日，因收購合營企業權益而產生的商譽17,146,000港元並包含於投資成本內。商譽的變動如下：

	本集團 千港元
成本	
於二零零八年一月一日	115,937
於出售合營企業時撇銷	(31,422)
	<u>84,515</u>
於二零零八年十二月三十一日	84,515
於出售合營企業時撇銷	(11,236)
重分為持有作出售	(17,704)
	<u>55,575</u>
於二零零九年十二月三十一日	55,575
減值	
於二零零八年一月一日	98,791
於出售合營企業時撇銷	(31,422)
	<u>67,369</u>
於二零零八年十二月三十一日	67,369
重分為持有作出售	(11,794)
	<u>55,575</u>
於二零零九年十二月三十一日	55,575
帳面值	
於二零零九年十二月三十一日	—
	<u><u>17,146</u></u>
於二零零八年十二月三十一日	17,146
	<u><u>17,146</u></u>
於二零零八年一月一日	17,146

本集團採用權益法入帳之合營企業權益，包括已分類為持有作出售組別的一部份的財務資料滙總如下：

	本集團	
	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元
本集團應佔合營企業總資產	3,047,236	3,194,357
本集團應佔合營企業總負債	(2,002,656)	(2,067,249)
	<u>1,044,580</u>	<u>1,127,108</u>
本集團應佔合營企業淨資產		
在收益中確認的收入	926,594	3,540,539
	<u>129,291</u>	<u>243,457</u>
年度溢利		
本集團年度分佔合營企業業績	78,645	64,968
	<u><u>78,645</u></u>	<u><u>64,968</u></u>

本集團已終止分佔若干合營企業之虧損。本年度及累計尚未確認分佔合營企業虧損如下：

	本集團	
	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元
年度尚未確認分佔合營企業虧損	5,737	6,573
累計尚未確認分佔合營企業虧損	37,781	32,044

本集團的主要合營企業之詳情刊載於附註52。

26. 於聯營公司權益

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
於聯營公司之投資成本			
— 於香港上市	—	1,824,311	1,819,766
— 於中國上市	—	659,878	141,506
— 非上市	181,729	198,136	257,898
分佔已撇除已收股息之收購 後利潤及其他全面收益	142,895	1,391,257	1,638,267
扣減：已確認之減值損失	324,624 (9,419)	4,073,582 (28,793)	3,857,437 (28,793)
重分為持有作出售的聯營公司權益	315,205 (16,471)	4,044,789 —	3,828,644 —
	<u>298,734</u>	<u>4,044,789</u>	<u>3,828,644</u>
上市投資之公允值	不適用	2,365,032	5,085,923

因收購聯營公司權益而產生的商譽3,370,000港元(二零零八年十二月三十一日：267,490,000港元)並包含於投資成本內。商譽的變動如下：

	千港元
成本	
於二零零八年一月一日	22,694
於收購聯營公司額外權益時產生	264,170
	<u>286,864</u>
於二零零八年十二月三十一日	286,864
於出售聯營公司時撇銷	(283,494)
	<u>3,370</u>
減值	
於二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日	19,374
於出售聯營公司時撇銷	(19,374)
	<u>—</u>
於二零零九年十二月三十一日	—
帳面值	
於二零零九年十二月三十一日	<u>3,370</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>267,490</u>
於二零零八年一月一日	<u>3,320</u>

本集團的聯營公司，包括已分類為持有作出售組別的一部份的財務資料滙總如下：

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元
總資產	2,067,036	55,514,935
總負債	(807,123)	(26,870,406)
淨資產	<u>1,259,913</u>	<u>28,644,529</u>
本集團應佔聯營公司淨資產	<u>321,254</u>	<u>3,786,717</u>
在收益中確認的收入	<u>11,236,667</u>	<u>43,848,176</u>
年度溢利(虧損)	<u>39,926</u>	<u>(2,990,927)</u>
本集團年度分佔聯營公司業績	<u>(148,768)</u>	<u>(106,396)</u>

本集團的主要聯營公司之詳情刊載於附註53。

27. 投資

	本集團			本公司		
	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
可供出售之投資：						
上市股本證券						
— 於香港	309,119	151,125	60,685	—	—	—
— 於其他地區	83,728	69,612	66,926	—	—	—
非上市股本證券						
— 於香港	5	5	5	—	—	—
— 於其他地區	155,637	337,907	315,126	—	—	—
	<u>548,489</u>	<u>558,649</u>	<u>442,742</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
持有至到期投資：						
— 於香港上市的債券，其固定利率 為3.39%及於二零零九年一月十六日 及二零零九年四月八日到期	—	117,173	—	—	—	—
— 於其他地區上市的債券，其固定 利率為2.5%，以溢價21.31%贖回 及於二零一三年二月二十二日到期	27,629	25,625	—	—	—	—
	<u>27,629</u>	<u>142,798</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
持有作交易之投資：						
上市股本證券						
— 於香港	3,626	—	122,474	482	—	—
— 於其他地區	12,748	23,824	271,119	—	—	—
	<u>16,374</u>	<u>23,824</u>	<u>393,593</u>	<u>482</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
指定於損益表按公允值列帳之財務資產：						
— 上市可轉換票據／債券	142,385	—	78,131	—	—	—
— 股票掛鈎票據	—	21,718	301,591	—	—	—
— 結構性存款	—	—	2,362,906	—	—	2,280,379
— 其他（附註）	2,680,600	—	—	—	—	—
	<u>2,822,985</u>	<u>21,718</u>	<u>2,742,628</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,280,379</u>
	<u>3,415,477</u>	<u>746,989</u>	<u>3,578,963</u>	<u>482</u>	<u>—</u>	<u>2,280,379</u>
上市股本投資的公允值	<u>409,221</u>	<u>244,561</u>	<u>521,204</u>	<u>482</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
持有至到期投資的公允值	<u>28,163</u>	<u>130,696</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
以報告為目的之分析：						
流動	158,759	162,715	3,136,221	482	—	2,280,379
非流動	3,256,718	584,274	442,742	—	—	—
	<u>3,415,477</u>	<u>746,989</u>	<u>3,578,963</u>	<u>482</u>	<u>—</u>	<u>2,280,379</u>

於本報告期期末，除了非上市股本投資的公允值無法可靠地計量外，所有可供出售之投資及於損益表按公允值列帳之財務資產以其公允值列帳。公允值是參考活躍市場的叫買價、有關發行銀行或財務機構使用估值方法所作出之價格而釐定。

以上非上市股本證券於本報告期期末以成本扣除減值計量。鑒於合理公允值之估值幅度差異極大，本公司董事認為未能可靠地計量其公允值。

本集團於二零零九年十二月三十一日的非上市股本證券包括14,497,000港元(二零零八年十二月三十一日：14,497,000港元)為持有一家經營紙製品製造與銷售公司的30%權益。根據與中國合營合夥人訂立之合營協議之附件，本集團已放棄在此公司包括經營及管理權之經濟權益，以換取每年的約定回報。於合營期結束時，本集團可享有此公司按股權比例之剩餘權益。根據董事意見，由於本集團不能對此公司行使重大影響力，故此本集團不將此公司分類為聯營公司。

附註：於二零零九年六月十一日，本集團與剛於二零零九年十月於聯交所上市公司恆盛地產控股有限公司(「恆盛地產」)的全資附屬公司Bright New Investments Limited(「賣方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，以總代價人民幣20億元(相等於約22.7億港元)向賣方收購恆盛地產的附屬公司Better Score Limited(「Better Score」)的全部股權(統稱為「交易」)。

根據此項交易：

- (i) 一個名為尚海灣豪庭的房地產發展項目的若干物業權益(「發展項目」)轉讓至Better Score的全資附屬公司上海鵬暉置業有限公司(「鵬暉置業」)。Better Score及其附屬公司除持有該發展項目外，並無其他業務；
- (ii) 恆盛地產的一家附屬公司受委託在鵬暉置業董事會的監督下，對該發展項目的開發、建設和銷售，以及鵬暉置業其他日常營運事項進行管理；
- (iii) 本集團截至二零一一年十二月三十一日止的三年內每年可享有該發展項目的固定回報；
- (iv) 本集團及賣方各自有義務行使不能撤銷的期權，於二零一一年十二月一日(或雙方同意的其他日期)分別向賣方出讓及向本集團收購該發展項目的法律及實質權益；及
- (v) 本集團享有以持有的尚海灣豪庭項目的其他物業權益為抵押作為額外保障。

交易的詳情已刊載於二零零九年六月十一日本公司發出的公告內。

當交易於二零零九年八月完成時，本集團持有Better Score的投資根據本集團已實行的投資策略以公允值管理所有類似的投資(即私人房地產發展商在其首次公開招股前的已抵押投資安排以在一段固定時間內賺取固定回報)的表現，因而訂定此項投資為於損益表按公允值列帳之財務資產。

此項投資於二零零九年十二月三十一日的公允值是根據合同訂定的未來現金流按要求的回報折現來計算現值，而要求回報是根據適當的折現率及尚餘到期時間計算。

28. 應收貸款

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
固定利率應收貸款	—	3,085	35,374
以報告為目的之分析：			
— 非流動部份(應於一年後收回)	—	3,085	3,323
— 流動部份(應於一年內收回)	—	—	32,051
	—	3,085	35,374

固定利率應收貸款為應收附屬公司的少數股東(「少數股東」)之款項。貸款之年利率為5.5%，並以少數股東於該附屬公司的股權作抵押。

於二零零九年十二月三十一日，此金額已重分為持有作出售。

29. 採購物業、廠房及設備之已付訂金

此乃本集團就新增生產設備而訂購物業、廠房及設備及滬昆高速公路(上海段)(二零零八年十二月三十一日：京滬高速公路(上海段))的擴充及拓闊工程之已付訂金，而相關資本性承擔已刊載於附註44。

30. 受限制之銀行存款

受限制之銀行存款乃由於本集團之一家附屬公司的少數股東的一宗商業訴訟而令存款被凍結，使該筆存款被限制使用。該筆受限制之銀行存款的固定年利率為0.36%(二零零八年十二月三十一日：0.73%)。

31. 存貨

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
持有作出售之發展中物業	12,903,753	10,615,083	12,206,454
持有作出售之物業	3,490,354	1,852,418	524,630
原料	849,184	965,482	842,195
在製品	24,462	191,180	193,390
製成品	211,504	577,938	429,309
持作轉售之商品	8,337	151,079	167,816
	17,487,594	14,353,180	14,363,794

於二零零九年十二月三十一日，存貨中包括持有作出售之發展中物業12,903,753,000港元(二零零八年十二月三十一日：10,615,083,000港元)預期不會在一年內變現。

32. 貿易及其他應收款項

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
貿易應收款項	506,049	1,752,287	1,145,950
扣減：壞帳準備	(11,732)	(69,382)	(99,574)
	<u>494,317</u>	<u>1,682,905</u>	<u>1,046,376</u>
其他應收款項(附註)	3,173,827	2,467,687	1,309,178
	<u>3,668,144</u>	<u>4,150,592</u>	<u>2,355,554</u>

附註：於二零零九年十二月三十一日，其他應收款項中包括應收徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯區國資委」)控制的實體199,918,000港元(二零零八年十二月三十一日：194,308,000港元)。該金額為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零零九年十二月三十一日其他應收款項中包括出售一家聯營公司的應收代價880,289,000港元(二零零八年十二月三十一日：無)。此款項已於二零一零年二月收回。

此外，其他應收款項中包括支付予於中國之投資項目的賣方的預付款1,301,681,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,206,077,000港元)。該金額以賣方於該項投資的股權作抵押及按固定年利率16%計算利息及於二零一零年歸還。

除物業買家外，本集團一般提供三十至一百八十天之信用期予貿易客戶。至於物業銷售，基於其業務性質，本集團一般未有對物業買家提供信用期。以下為本報告期末貿易應收款項(扣減壞帳準備)按發票日期呈列之帳齡分析(該項分析包括已分類為出售組別的一部份)：

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元
30天內	612,144	1,122,315
31-60天	337,028	243,795
61-90天	154,450	142,394
91-180天	276,583	114,355
181-365天	36,337	35,816
多於365天	23,489	24,230
	<u>1,440,031</u>	<u>1,682,905</u>

本集團貿易應收款項中(包括已分類為出售組別的一部份)包括帳面值合共61,683,000港元(二零零八年十二月三十一日：60,475,000港元)的帳款已於本報告日到期，而本集團並未計提減值損失。本集團未有持有對該等欠款的抵押品。

於接納新客戶前，本集團以其過往的信用紀錄評估潛在客戶的信用質素及定出信貸限額。本集團對有良好信用紀錄的客戶作信用銷售，客戶的信貸限額會定期檢討。大部份未到期及未減值的貿易應收款項均沒有拖欠紀錄。

已到期但未計提減值的貿易應收款項

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元
31-60天	1,085	265
61-90天	738	58
91-180天	34	106
181-365天	36,337	35,816
多於365天	23,489	24,230
	<u>61,683</u>	<u>60,475</u>
總額	<u><u>61,683</u></u>	<u><u>60,475</u></u>

對於於本報告期期末已到期的金額，由於信用質素未有明顯改變及認為仍可收回，故本集團未有為該等應收款項計提減值準備。

壞帳準備之變動

	2009 千港元	2008 千港元
年初結餘	69,382	99,574
已確認之應收款項減值損失	2,937	19,106
因未能收回而撇帳的金額	(8,299)	(12,848)
年內收回的金額	(7,464)	(36,450)
重分為持有作出售	(44,824)	—
	<u>11,732</u>	<u>69,382</u>
年末結餘	<u><u>11,732</u></u>	<u><u>69,382</u></u>

33. 作抵押之銀行存款，短期銀行存款及銀行結存及現金

本集團

存款期少於六個月的作抵押之銀行存款乃抵押予銀行的存款，以獲取給予本集團及一家聯營公司的一般銀行信貸。存款911,828,000港元(二零零八年十二月三十一日：800,541,000港元)已抵押以獲取一般銀行信貸，故該等存款被分類為流動資產。作抵押之銀行存款的固定年利率為0.40%至2.25%(二零零八年十二月三十一日：0.72%至4.14%)，作抵押之銀行存款將於相關的銀行貸款歸還時解除。

存款期三個月以上的短期銀行存款之市場年利率由1.10%至1.98%(二零零八年十二月三十一日：1.45%至5.30%)。

存款期少於三個月的銀行結存之市場年利率由0.001%至1.35%(二零零八年十二月三十一日：0.01%至4.80%)。

本集團的作抵押之銀行存款，短期銀行存款及銀行結存及現金以相關集團內實體的功能貨幣以外的貨幣結存的金額如下：

	本集團	
	2009 千港元	2008 千港元
人民幣	1,154	1,771
美元	2,111,977	2,752,078
港元	1,813	324

本公司

於二零零八年十二月三十一日，存款期三個月以上的短期銀行存款之市場年利率由2.60%至5.30%。存款期少於三個月的銀行結存之市場年利率由0.001%至0.48%（二零零八年十二月三十一日：0.01%至0.50%）。

短期銀行存款及銀行結存中包括金額1,235,778,000港元（二零零八年十二月三十一日：1,060,664,000港元）的美元存款。

34. 貿易及其他應付款項

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元 (經重列)	1.1.2008 千港元
貿易應付款項	1,432,929	1,744,506	1,138,582
物業銷售之客戶訂金	3,299,299	299,140	1,497,244
應付代價(附註i)	—	2,773,156	560,581
其他應付款項(附註ii)	2,946,927	2,528,916	5,726,680
貿易及其他應付款項總額	<u>7,679,155</u>	<u>7,345,718</u>	<u>8,923,087</u>

附註：

- (i) 於二零零八年十二月三十一日應付代價為於附註41(A)b之定義及披露的2008年收購中的應付予南洋及上實崇明的款項。此款項已於年內全數歸還。
- (ii) 於二零零九年十二月三十一日其他應付款項中包括本公司一家附屬公司上海城開應付徐匯區國資委及徐匯區國資委控制的實體款項663,951,000港元（二零零八年十二月三十一日：603,568,000港元）。該金額為無抵押、免息及無固定還款期。

此外，於二零零九年十二月三十一日其他應付款項中包括1,279,427,000港元（二零零八年十二月三十一日：無）為應付一家同系附屬公司款項。該金額為無抵押、按年利率5.31%計息及於二零一零年歸還。

於二零零八年十二月三十一日其他應付款項中包括68,362,000港元為應付上實集團款項。該金額為無抵押、免息及已於年內全數歸還。

以下為本報告期期末貿易應付款項按發票日期呈列之帳齡分析(該項分析包括已分類為出售組別的一部份)：

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	
30天內	1,097,378	1,200,732	
31-60天	187,280	281,451	
61-90天	149,741	102,587	
91-180天	357,924	41,530	
181-365天	106,158	93,429	
多於365天	206,592	24,777	
	<u>2,105,073</u>	<u>1,744,506</u>	
35. 銀行及其他貸款			
	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
銀行貸款	13,279,012	8,997,173	6,023,116
其他貸款	348,712	656,921	18,130
	<u>13,627,724</u>	<u>9,654,094</u>	<u>6,041,246</u>
分析：			
有抵押	4,353,513	3,897,024	2,897,511
無抵押	9,274,211	5,757,070	3,143,735
	<u>13,627,724</u>	<u>9,654,094</u>	<u>6,041,246</u>
		31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元
貸款的還款期：			
一年內		3,490,737	3,824,193
一年後至兩年內		7,108,998	1,192,217
兩年後至五年內		1,846,708	3,163,180
五年後		1,181,281	1,474,504
		<u>13,627,724</u>	<u>9,654,094</u>
扣減：列為流動負債的一年內到期款項		<u>(3,490,737)</u>	<u>(3,824,193)</u>
		<u>10,136,987</u>	<u>5,829,901</u>

本集團之固定利率貸款及其合同列明的到期還款日如下：

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元
固定利率貸款：		
一年內	334,053	873,246
一年後至兩年內	101,090	655,961
兩年後至三年內	—	816,865
三年後至四年內	—	233,039
四年後至五年內	—	233,175
五年後	—	219,813
	<u>435,143</u>	<u>3,032,099</u>

本集團之貸款之有效利率(即合約列明利率)如下：

	31.12.2009	31.12.2008
有效利率：		
固定利率貸款	4.78%至6.90%	2.40%至10.46%
浮動利率貸款	0.38%至7.92%	1.41%至8.96%

銀行貸款中包括於二零零六年及二零零九年本集團獲得的5,870百萬港元(二零零八年十二月三十一日：3,000百萬港元)銀團貸款協議中已取用的5,870百萬港元(二零零八年十二月三十一日：1,800百萬港元)的款項。與此等銀行貸款相關的直接交易費用約48.9百萬港元(二零零八年十二月三十一日：10.5百萬港元)已在始初確認時扣減銀行貸款的公允值。於二零零九年十二月三十一日，此等貸款的帳面值約為5,842百萬港元(二零零八年十二月三十一日：1,794百萬港元)。

於二零零九年十二月三十一日，為對沖浮動利率貸款的現金流利率風險，本集團訂立了利率掉期協議。於二零零九年十二月三十一日，利率掉期的公允值為15,013,000港元，並已包括在其他應付款項中。

36. 股本

	普通股股份數目	金額 千港元
法定股本：		
普通股每股0.10港元		
—於二零零八年一月一日、 二零零八年十二月三十一日 及二零零九年十二月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足股本：		
普通股每股0.10港元		
—於二零零八年一月一日結餘	1,071,261,000	107,126
—行使購股期權	5,174,000	518
—於二零零八年十二月三十一日結餘	1,076,435,000	107,644
—行使購股期權	3,330,000	333
—於二零零九年十二月三十一日結餘	1,079,765,000	107,977

於二零零九年十二月三十一日止年度，本公司發行3,330,000股(二零零八年：5,174,000股)予行使上實控股計劃(定義見附註37)下的購股期權持有人。此等新股與其他已發行股份享有同等地位。

37. 以股份支付的交易

本集團成員採納之購股期權計劃詳情如下：

(a) 上實控股計劃

本公司根據上市規則第十七章採納購股期權計劃(「上實控股計劃」)，本公司之股東於二零零二年五月三十一日之股東特別大會通過上述計劃。上實控股計劃的生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年，其後不會再授出任何購股期權。上實控股計劃的目的旨在令本公司可以更靈活的方式給予可參與人士獎賞、報酬、彌補及／或福利之獎勵及為董事會不時通過的其他目的。

根據上實控股計劃，本公司董事會可向曾經或將會向本集團提供服務的本集團(包括(i)本公司直接或間接持有少於20%之已發行股本或投票權，但為其最大股東或擁有其最多投票權的公司；或(ii)本公司董事會認為本公司可對其行使重大影響力之公司)成員公司的任何董事及僱員；本集團成員公司的任何業務顧問、專業及其他顧問的任何行政人員或僱員授出購股期權以認購本公司股份，而每批購股期權收取1港元作為代價。購股期權須於授出日期起計三十天內接納。

行使購股期權之期間由董事會全權決定，並由董事會通知每位承授人可行使購股期權的期間，該期間應不遲於自授出購股期權日期起計十年內屆滿。受限於上實控股計劃條文，董事會在提呈授出購股期權時可酌情加入其認為合適的任何條件、限制或限額。

本公司股份之認購價為由本公司董事會單獨釐訂並通知可參與人士之價格，最少須為下列三者之最高者：(i) 授出當日本公司股份之收市價、(ii) 授出當日前五個交易日之股份平均收市價及 (iii) 本公司股份面值。

根據上實控股計劃及本公司任何其他購股期權計劃將予授出所有購股期權獲行使時可予以發行之股份總數合共不得超過本公司於上實控股計劃通過當日已發行股份總數之10%。根據上實控股計劃及本公司任何其他購股期權計劃所有已授出但尚未行使之購股期權，獲行使時可予以發行之最高股份數目，不得超過不時已發行股份總數之30% (或上市規則容許之較高百分比)。除非獲得本公司股東批准，在任何十二個月期間內，根據上實控股計劃及任何其他購股期權計劃向任何一位可參與人士授出之購股期權 (包括已行使、註銷及尚未行使之購股期權) 獲行使時所發行及將會發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份之1%。

根據上實控股計劃可予以發行 (不計已授出但未行使者) 之股份總數為 49,717,000 股，佔於本年報日期本公司已發行股本之 4.6% (二零零八年：4.6%)。

本集團之僱員及其他合資格可參與人士持有上實控股計劃下之本公司購股期權及其變動詳情如下：

授出月份	每股 行使價 港元	於二零零八年		於二零零八年		於二零零九年	
		一月一日 尚未行使	於本年度 行使	十二月三十一日 尚未行使	於本年度 行使	於本年度 期滿失效	十二月三十一日 尚未行使
二零零五年九月	14.89	5,144,000	(3,644,000)	1,500,000	(1,330,000)	(170,000)	—
二零零六年五月	17.10	3,530,000	(1,530,000)	2,000,000	(2,000,000)	—	—
		<u>8,674,000</u>	<u>(5,174,000)</u>	<u>3,500,000</u>	<u>(3,330,000)</u>	<u>(170,000)</u>	<u>—</u>
於本年度末可予以行使				<u>3,500,000</u>			<u>—</u>

上表中本公司董事所持購股期權之詳情如下：

授出月份	每股 行使價 港元	於二零零九年	於本年度 重新歸類	於本年度 行使	於本年度 期滿失效	於二零零九年
		一月一日 尚未行使				十二月三十一日 尚未行使
二零零五年九月	14.89	1,120,000	—	(1,100,000)	(20,000)	—
二零零六年五月	17.10	920,000	360,000	(1,280,000)	—	—
		<u>2,040,000</u>	<u>360,000</u>	<u>(2,380,000)</u>	<u>(20,000)</u>	<u>—</u>
授出月份	每股 行使價 港元	於二零零八年	於本年度 重新歸類	於本年度 行使	於本年度 期滿失效	於二零零八年
		一月一日 尚未行使				十二月三十一日 尚未行使
二零零五年九月	14.89	1,920,000	(800,000)	—	—	1,120,000
二零零六年五月	17.10	1,640,000	—	(720,000)	(720,000)	920,000
		<u>3,560,000</u>	<u>(800,000)</u>	<u>(720,000)</u>	<u>(720,000)</u>	<u>2,040,000</u>

根據上實控股計劃於二零零五年九月授出的購股期權可於二零零六年三月二日至二零零九年三月一日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零零六年三月二日至二零零七年三月一日（最多可行使獲授購股期權的30%）
- 二零零七年三月二日至二零零八年三月一日（最多可行使獲授購股期權的60%）
- 二零零八年三月二日至二零零九年三月一日（可悉數行使獲授購股期權）

根據上實控股計劃於二零零六年五月授出的購股期權可於二零零六年十一月二日至二零零九年十一月一日期間內，分三期予以行使，情況如下：

- 二零零六年十一月二日至二零零七年十一月一日（最多可行使獲授購股期權的30%）
- 二零零七年十一月二日至二零零八年十一月一日（最多可行使獲授購股期權的60%）
- 二零零八年十一月二日至二零零九年十一月一日（可悉數行使獲授購股期權）

於本年度內，在緊接上實控股計劃購股期權行使日期前本公司股份的加權平均收市價為27.05港元（二零零八年：28.77港元）。

本年度因行使上實控股計劃下授出之購股期權而收取之代價約為54,004,000港元（二零零八年：80,422,000港元）。

於本年度上實控股計劃並無授出購股期權。於二零零九年十二月三十一日，所有根據上實控股計劃授出而尚未行使之購股期權已期滿失效。

本集團在截至二零零八年十二月三十一日止年度確認了約1,953,000港元與本公司所授出之購股期權相關的支出。其中約1,460,000港元為有關授予本集團員工的購股期權並已在員工費用列示，其餘為給予其他合資格之可參與人士的購股期權費用。

(b) Mergen Biotech 計劃

本公司之附屬公司 Mergen Biotech 於二零零四年五月二十八日採納的購股期權計劃（「Mergen Biotech 計劃」），主要目的是激勵對 Mergen Biotech 作出貢獻的合資格可參與人士，致令 Mergen Biotech 可招聘能幹之僱員及吸引為 Mergen Biotech 及其附屬公司（統稱「Mergen 集團」）帶來價值之人力資源，該計劃自其採納日期當日起計有效十年。

根據 Mergen Biotech 計劃，Mergen Biotech 之董事會（「Mergen 董事會」）可授予合資格之可參與人士，包括 Mergen 集團的任何董事、管理層、僱員（不論全職或兼職）或業務顧問及專業顧問，以認購 Mergen Biotech 股份，而每批授出購股期權收取 1 港元作為代價。購股期權需於授出當日後三十天內接納。

各承授人可於 Mergen 董事會通知之期限任何時間內根據 Mergen Biotech 計劃之條款行使購股期權，該期間不得超過根據 Mergen Biotech 計劃向可參與人士授出購股期權當日起計十年，惟該期限可按有關條款所載條文提早終止。受限於 Mergen Biotech 計劃條文，Mergen 董事會在提呈授出購股期權時可酌情加入其認為合適的任何條件、限制或限額。

購股期權之認購價由 Mergen 董事會參考 Mergen Biotech 截至二零零三年十二月三十一日之未經審核每股資產淨值釐定，並不低於每股 Mergen Biotech 股份（「Mergen 股份」）8.22 美元（或等值港元）。於本公司開始籌劃 Mergen Biotech 在聯交所主板或創業板或任何於海外之證券交易所獨立上市直至 Mergen Biotech 股份上市之日期間授出之購股期權之價格，不得低於 Mergen Biotech 股份於上市時之新發行價。在不影響上述情況下，遞交 A1 表格（或相當於在創業板或任何海外交易所上市所用之其他表格）前六個月期間授出之任何購股期權均須遵守上述規定。於該段期間授出之購股期權之認購價，Mergen 董事會有絕對酌情權作出調整，惟價格不得低於 Mergen 股份於上市時之新發行價。

根據 Mergen Biotech 計劃及其他購股期權計劃已授出但尚未行使之購股期權，獲行使時可予以發行之股份最高數目，不得超過所有不時已發行 Mergen 股份總數之 10%。董事會有權向合資格之可參與人士授出購股期權，以認購 Mergen 股份，有關股份加上根據 Mergen Biotech 任何其他購股期權計劃授出之任何證券合共不得超過於批准 Mergen Biotech 計劃當日已發行股份總數 10%。除非獲得本公司股東批准，在任何十二個月內，根據 Mergen Biotech 計劃之合資格可參與人士如行使獲授予或將獲授予購股期權（包括已行使、註銷及尚未行使的購股期權），已發行及將會發行之 Mergen 股份總數，不得超過已發行 Mergen 股份之 1%。

下表列載於本年度根據 Mergen Biotech 計劃下之購股期權詳情：

授出月份	每股行使價	於二零零八年	於二零零八年	於二零零八年	於二零零八年	於二零零九年
		一月一日 尚未行使	於本年度 失效	十二月三十一日 尚未行使	於本年度 失效	十二月三十一日 尚未行使
二零零四年十二月	8.22 美元	63,400	(49,700)	13,700	(8,300)	5,400
於本年度未可予以行使				13,700		5,400

於本年度內，並無根據 Mergen Biotech 計劃授出購股期權，所有 Mergen Biotech 計劃之購股期權並未獲行使。

根據 Mergen Biotech 計劃可予以發行（不計已授出但未行使者）之股份總數為 14,600 股 Mergen 股份，佔於本年報日期 Mergen Biotech 已發行股本之 1.87%（二零零八年：1.87%）。

根據 Mergen Biotech 於二零零四年十二月三十一日所發出的要約函件，期權持有人可於二零零五年六月三十日起行使全部獲授購股期權份數的 55%，餘下的 45% 則自二零零五年一月一日起，在完成 Mergen Biotech 賦予的任務目標後，分三期每半年可獲授 15% 購股期權行使權，行使期至二零一四年五月三十日止。

38. 股本溢價及儲備

	股本溢價 千港元	購股 期權儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
本公司						
於二零零八年一月一日	13,198,450	11,150	1,071	1,137,728	4,996,375	19,344,774
年度溢利	—	—	—	—	1,726,445	1,726,445
行使購股期權發行之股份	79,904	—	—	—	—	79,904
因行使購股期權而釋放						
購股期權儲備	7,159	(7,159)	—	—	—	—
發行股份之有關費用	(73)	—	—	—	—	(73)
確認以股份為基準之付款支出	—	1,953	—	—	—	1,953
已付股息(附註 15)	—	—	—	—	(946,793)	(946,793)
於二零零八年十二月三十一日	13,285,440	5,944	1,071	1,137,728	5,776,027	20,206,210
年度溢利	—	—	—	—	1,175,744	1,175,744
行使購股期權發行之股份	53,671	—	—	—	—	53,671
因行使購股期權而釋放						
購股期權儲備	5,843	(5,843)	—	—	—	—
發行股份之有關費用	(68)	—	—	—	—	(68)
購股期權失效	—	(101)	—	—	101	—
已付股息(附註 15)	—	—	—	—	(906,633)	(906,633)
於二零零九年十二月三十一日	13,344,886	—	1,071	1,137,728	6,045,239	20,528,924

於二零零九年十二月三十一日，本公司可分派予股東之儲備為保留溢利約6,045百萬港元(二零零八年十二月三十一日：5,776百萬港元)。

本公司之資本儲備來自經香港高等法院頒佈確認於一九九七年股本溢價的削減，該等儲備是未確認之溢利及為一項不能分派的儲備。

39. 遞延稅項

本集團所確認之主要遞延稅項負債(資產)，以及本年度與上年度相關變動列示如下：

	稅項 累計折舊 千港元	物業 重估 千港元	業務合併的 稅項損失 千港元	公允值調整 千港元	土地 增值稅 千港元	中國實體的 未分配利潤 千港元	其他遞延 稅項負債 千港元	其他遞延 稅項資產 千港元	總額 千港元
於二零零八年一月一日	86,796	266,472	(37,025)	1,281,969	377,379	—	34,863	(51,725)	1,958,729
稅率變動之影響	(6,875)	—	352	—	—	—	455	38	(6,030)
匯兌調整	311	18,217	(767)	151,679	22,470	—	1,094	(4,258)	188,746
借(貸)記入損益	22,550	125,204	20,242	(107,065)	(99,072)	85,219	(35,046)	(19,239)	(7,207)
於二零零八年十二月三十一日	102,782	409,893	(17,198)	1,326,583	300,777	85,219	1,366	(75,184)	2,134,238
借(貸)記入損益	29,950	58,953	1,400	(18,551)	(34,245)	(2,390)	3,324	(18,131)	20,310
重分為持有作出售	—	(5,506)	—	—	—	—	—	2,151	(3,355)
於二零零九年十二月三十一日	132,732	463,340	(15,798)	1,308,032	266,532	82,829	4,690	(91,164)	2,151,193

為了綜合財務狀況表之呈列，若干遞延稅項資產和負債被予以抵銷。為符合財務報告目的，以下為遞延稅項金額之分析：

	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
遞延稅項負債	2,248,146	2,220,869	2,042,666
遞延稅項資產	(96,953)	(86,631)	(83,937)
	2,151,193	2,134,238	1,958,729

於二零零九年十二月三十一日，本集團有未使用之稅項損失約163.8百萬港元(二零零八年十二月三十一日：152.7百萬港元)可用作抵銷將來的應課稅溢利。其中與稅項損失約66.1百萬港元(二零零八年十二月三十一日：74.6百萬港元)相關之遞延稅項資產約15.8百萬港元(二零零八年十二月三十一日：17.2百萬港元)已被確認。鑒於未來溢利之不可預測性，餘下稅項損失約97.7百萬港元(二零零八年十二月三十一日：78.1百萬港元)並未確認為遞延稅項資產。香港的稅項損失約18.9百萬港元(二零零八年十二月三十一日：24.7百萬港元)可無限期轉入以後年度，而餘下中國的稅項損失約144.9百萬港元(二零零八年十二月三十一日：128百萬港元)於五年內不同日期到期。

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起從中國附屬公司獲得的利潤所宣派的股息需繳納預繳稅。中國實體的未分配利潤有關的遞延稅項已全數於綜合財務報表中撥備。

其他遞延稅項負債主要包括由持有作交易財務資產之公允值變動所產生的遞延稅項。其他遞延稅項資產包括(i)壞帳減值損失、(ii)開辦費用及(iii)預提費用所產生的遞延稅項。

40. 應收／應付附屬公司款項

於二零零九年十二月三十一日，應收附屬公司款項為無抵押。除於二零零九年十二月三十一日之結餘分別為200百萬港元按香港銀行同業拆息加年利率1.69%計算利息及150百萬港元不計息，並同於二零一一年到期外，其餘結餘為免息及無固定還款期。

於二零零八年十二月三十一日，應收附屬公司款項為無抵押及無固定還款期。除結餘為150百萬港元及50百萬港元分別按香港銀行同業拆息加年利率0.34%及1.38%計算利息外，其餘為免息結餘。

應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

41A. 購併附屬公司／業務

(a) 截至二零零九年十二月三十一日止年度

北京友興紙源再生資源回收有限公司(「北京友興」)以往為本集團的聯營公司。於本年內，本集團於北京友興的權益保持不變，但由於其董事會代表發生變化，本集團取得其財務及營運政策的控制權。因此，北京友興停止作為聯營公司並成為本集團的附屬公司。是次收購以收購法入帳。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

於二零零八年二月，本集團以代價4,872,000港元收購從事製造及銷售水松紙的公司四川科美紙業有限公司額外51%之權益。本集團於收購後持有其100%股權。是次收購以收購法入帳，購併產生之折讓為902,000港元。

此等交易購併的淨資產合併前帳面值及公允值，及購併產生之折讓如下：

	2009 千港元	2008 千港元
購入資產淨值：		
物業、廠房及設備	6,154	16,025
已付土地租金	—	2,276
存貨	3,824	2,935
貿易及其他應收款項	34,453	6,061
可收回稅金	—	206
銀行結存及現金	4,970	1,296
貿易及其他應付款項	(43,953)	(14,273)
銀行及其他貸款	—	(3,206)
	<u>5,448</u>	<u>11,320</u>
少數股東權益	(1,564)	—
購併產生之折讓	—	(902)
	<u>3,884</u>	<u>10,418</u>
總代價：		
已付現金代價	—	4,872
應佔聯營公司淨資產	3,884	5,546
	<u>3,884</u>	<u>10,418</u>
收購產生之現金淨流入(流出)：		
已付現金代價	—	(4,872)
購入之銀行結存及現金	4,970	1,296
	<u>4,970</u>	<u>(3,576)</u>

本年度收購之附屬公司並無對本集團之營業額及業績有重大貢獻。

- (b) 根據於二零零八年七月二十一日簽定的買賣合同，本公司及與其若干附屬公司同意分別以現金代價約1,350.0百萬港元及4,196.3百萬港元向南洋酒店控股有限公司(「南洋」)及上海實業崇明開發建設有限公司(「上實崇明」)(兩者皆為上實集團之全資附屬公司)分別收購Good Cheer Enterprises Limited(「Good Cheer」)及滬杭的100%股權(統稱「2008年收購」)。2008年收購以合併會計法的原則入帳，其對綜合財務報表的影響已於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的年報中全面披露。

41B. 由收購附屬公司產生之資產收購

於二零零九年八月，本集團以2,271,695,000港元代價收購Better Score 100%股權。此收購形成了收購一項投資，即一項指定於損益表按公允值列帳之財務資產(見附註27)。

此交易中購入淨資產如下：

	千港元
購入資產淨值：	
投資	2,271,695
銀行結存及現金	461
其他應付款項	(461)
	<u>2,271,695</u>
總代價：	
已付現金代價	<u>2,271,695</u>
收購產生之現金淨流出：	
已付現金代價	(2,271,695)
購入之銀行結存及現金	461
	<u>(2,271,234)</u>

42. 出售附屬公司

於二零零九年十二月三十一日止年度，本集團出售以下附屬公司：

- (a) 本集團分別以513,787,000港元及1,195,303,000港元代價向獨立第三者出售上實醫藥健康產品有限公司(「上實醫藥健康產品」)及上海實業聯合集團商務網絡發展有限公司全部權益，分別獲得382,966,000港元及484,557,000港元利潤。
- (b) 於九月，本集團以1,099,961,000港元代價向上實集團的一家附屬公司出售上實科技全部權益，錄得714,728,000港元虧損。

於二零零八年十二月三十一日止年度，本集團出售以下附屬公司：

- (a) 於五月，本集團以775,000,000港元代價出售 Active Services Group Limited 之全部權益予一家同系附屬公司，錄得331,977,000港元利潤。
- (b) 上海菲曼特醫療器械有限公司(「上海菲曼特」)以往為本集團一家持有50%股權的附屬公司。於十二月，由於上海菲曼特董事會代表發生變化，雖然本集團的權益維持不變，但已喪失對其財務及經營政策的控制權。因此，上海菲曼特不再是本集團的附屬公司而成為合營企業。此為一項非現金交易。

於各出售日該等附屬公司之淨資產如下：

	2009 千港元	2008 千港元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	—	4,375
於合營企業權益	146,093	506,714
於聯營公司權益	2,381,827	—
存貨	—	11,855
貿易及其他應收款項	—	7,549
銀行結存及現金	143,674	18,077
貿易及其他應付款項	(67)	(6,013)
	<u>2,671,527</u>	<u>542,557</u>
少數股東應佔資產淨值	—	(17,623)
	<u>2,671,527</u>	<u>524,934</u>
實現換算儲備	(15,271)	(64,288)
	<u>2,656,256</u>	<u>460,646</u>
出售附屬公司權益之溢利(虧損)		
— 持續業務	(230,171)	331,977
— 非持續業務	382,966	—
	<u>2,809,051</u>	<u>792,623</u>
代價	<u>2,809,051</u>	<u>792,623</u>
總代價：		
已收現金代價	2,809,051	775,000
於一家合營企業權益	—	17,623
	<u>2,809,051</u>	<u>792,623</u>
出售產生之現金淨流入：		
已收現金代價	2,809,051	775,000
售出之銀行結存及現金	(143,674)	(18,077)
	<u>2,665,377</u>	<u>756,923</u>

於二零零九年十二月三十一日止年度，上實科技在被出售前分佔一家聯營公司虧損約256百萬港元及並無對本集團的現金流有重大貢獻。

其他於兩個年度內出售的附屬公司在被出售前並無對本集團的業績及現金流有重大貢獻。

43. 經營租賃

本集團及本公司為承租人

於本報告期期末，本集團及本公司有不可取消之經營租約，承諾於未來支付最低租賃，該等租約期限如下：

	本集團		本公司	
	2009 千港元	2008 千港元	2009 千港元	2008 千港元
一年內	69,022	64,251	8,842	4,421
第二年至第五年內 (包括首尾兩年)	92,737	102,430	4,421	—
五年後	46,200	67,665	—	—
	<u>207,959</u>	<u>234,346</u>	<u>13,263</u>	<u>4,421</u>

經營租賃付款額為本集團及本公司為租賃若干辦公室及廠房物業而應付的租金，平均租賃期為二十年，而租金在一至五年內是固定的。

以上包括本集團及本公司分別須支付予最終控股公司及同系附屬公司約167.6百萬港元(二零零八年十二月三十一日：173.9百萬港元)及13.3百萬港元(二零零八年十二月三十一日：4.4百萬港元)之土地及樓宇經營租賃承擔。

本集團為出租人

於本報告期期末，本集團已與承租人達成協議，可在以下期間內收取下述的未來最低租賃付款額：

	本集團 投資物業及土地及樓宇	
	2009 千港元	2008 千港元
一年內	134,476	150,527
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	331,462	455,220
五年後	60,468	94,937
	<u>526,406</u>	<u>700,684</u>

於本報告期期末，本公司並無作為出租人有任何重大經營租賃安排。

44. 資本性承擔

	本集團	
	2009 千港元	2008 千港元
已簽約但未於綜合財務報表中撥備之資本性開支		
— 收費公路建設成本	153,339	—
— 投資於中國附屬公司	1,821,135	—
— 投資於一項海外項目	112,358	—
— 購買物業、廠房及設備	36,630	115,497
— 增加在建工程	—	136,518
— 增加發展中物業	1,840,615	1,485,950
	<u>3,964,077</u>	<u>1,737,965</u>
已批准但未簽約之資本性開支		
— 投資於一家聯營公司	834,848	—
— 收費公路建設成本	—	1,363,017
	<u>834,848</u>	<u>1,363,017</u>

除上述外，本集團應佔合營企業之資本性承擔如下：

	本集團	
	2009 千港元	2008 千港元
已簽約但未於綜合財務報表中撥備之資本性開支		
— 投資於一家中國合營企業	33,791	33,791
	<u>33,791</u>	<u>33,791</u>

本公司於本報告期期末並無任何重大資本性承擔。

45. 或然負債

	本集團	
	2009 千港元	2008 千港元
因下列公司使用之銀行信貸而向銀行作出擔保		
— 徐匯區國資委控制的一家實體	722,399	779,191
— 聯營公司	—	55,130
— 一家合營企業	—	159,019
— 第三者	877,005	267,756
	<u>1,599,404</u>	<u>1,261,096</u>

於二零零九年十二月三十一日，本公司因附屬公司使用之銀行信貸而向銀行作出擔保的金額為6,067百萬港元(二零零八年十二月三十一日：1,980百萬港元)。

46. 已抵押資產

本集團有以下之資產已抵押給銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之一般銀行信貸服務：

- (i) 投資物業，帳面值合共為2,114,948,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,898,796,000港元)；
- (ii) 廠房及機器，帳面值合共為474,779,000港元(二零零八年十二月三十一日：110,309,000港元)；
- (iii) 租賃土地及樓宇，帳面值合共為211,825,000港元(二零零八年十二月三十一日：274,381,000港元)；
- (iv) 貿易應收款項11,875,000港元(二零零八年十二月三十一日：無)；
- (v) 持有作出售之發展中物業，帳面值合共為1,611,699,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,892,262,000港元)；
- (vi) 持有作出售物業，帳面值合共為37,109,000港元(二零零八年十二月三十一日：762,119,000港元)；
- (vii) 收費公路經營權5,748,849,000港元(二零零八年十二月三十一日：5,820,389,000港元)；
- (viii) 除包括於以上(v)及(vi)項外的存貨，帳面值合共為72,592,000港元(二零零八年十二月三十一日：38,948,000港元)；
- (ix) 銀行存款，帳面值合共為911,828,000港元(二零零八年十二月三十一日：800,541,000港元)；及
- (x) 汽車，於二零零八年十二月三十一日帳面值為90,000港元(二零零九年十二月三十一日：無)。

47. 退休福利計劃

本公司及香港之附屬公司為所有合資格僱員提供定額供款退休金計劃。為符合強制性公積金計劃條例(「強積金條例」)，本集團亦已設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。這兩個計劃之資產分別由獨立受保人管理之信托基金持有。自收益帳中扣除之退休金成本為本公司及香港之附屬公司按照該計劃之條款所訂定之比率計算應付予該基金之供款金額。倘僱員在完全符合獲取全部供款資格前退出該計劃，有關之僱主供款部份可予減低本公司及其香港附屬公司將來應付之供款金額。

本集團中國附屬公司之僱員乃中國政府設立之國家管理退休福利計劃之成員。本集團中國附屬公司須按固定薪金百分率供款予該等退休福利計劃以資助有關福利。本集團就退休福利計劃之唯一責任為根據該等計劃作出供款。

於本報告期期末，並無僱員退出退休福利計劃而產生的放棄供款，此等放棄供款可於未來年度減低應付供款。

48. 關連及有關人士之交易及結餘

(I) 關連人士

- (a) 於本年度，本集團與若干有關人士曾進行重大交易及存有結餘，當中包括若干按上市規則被視為關連人士。在本年度與此等關連人士之重大交易及在本報告期末之重大結餘如下：

關連人士	交易性質	本集團	
		2009 千港元	2008 千港元
交易			
最終控股公司：			
上實集團	支付土地及樓宇租金 (附註(i))	1,289	—
同系附屬公司：			
國際標有限公司	支付土地及樓宇租金 (附註(i))	9,949	9,949
南洋企業置業有限公司	支付土地及樓宇租金 (附註(i))	19,800	20,220
天廚(香港)有限公司	支付土地及樓宇租金 (附註(i))	26	26
上海上實(集團)有限公司	支付土地及樓宇租金 (附註(i))	5,118	3,481
上海醫藥(集團)有限公司	醫藥產品及原料的銷售 (附註(iii))	163,243	—
	醫藥產品及原料的採購 (附註(iii))	188,192	—
附屬公司之少數股東：			
中國(杭州)青春寶集團有限公司	藥物及保健產品的銷售 (附註(iii))	37	120
河南中煙工業有限責任公司 (「河南中煙」 前稱許昌捲煙總廠)	銷售煙盒包裝材料 (附註(iii))	210,709	209,694
廣州市博普生物技術有限公司及其附屬公司	購置原料 (附註(iii))	39,688	59,155

關連人士	交易性質	本集團		
		2009 千港元	2008 千港元	
四川水井坊股份有限公司	出售包裝材料 (附註(iii))	23,761	40,647	
新南(天津)紙業有限公司	購置原料 (附註(iii))	38,792	36,435	
廣西中煙工業公司	購置物料 (附註(iii))	—	327	
杭州胡慶餘堂藥業有限公司	中藥提取服務 (附註(ii))	8,178	10,626	
附屬公司少數股東之 同系附屬公司：				
Four Season Hotels and Resorts Asia Pacific Pte. Ltd.	酒店諮詢費用 (附註(ii))	5,383	14,321	
Four Seasons Shanghai B.V.	酒店管理費用 (附註(ii))	557	862	
Four Seasons Hotels Limited	酒店服務 (附註(ii))	7,286	8,561	
福建省廈門醫藥採購供應站	銷售藥物成品 (附註(iii))	23,141	14,521	
結餘		31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
附屬公司之少數股東：				
中國青春寶及其附屬公司	結餘			
	— 貿易應收款項	—	312	301
	— 貿易應付款項	—	698	708
	— 應付股息	19,139	26,613	36,325
河南中煙	結餘			
	— 貿易應收款項	36,185	37,356	30,566
	— 應收票據	—	—	11,752
徐匯區國資委控制之實體	結餘			
	— 非貿易應收款項	199,918	194,308	387,450
	— 非貿易應付款項	663,951	603,568	1,117,670

附註：

- (i) 租金乃按簽訂之租約支付，此等租約訂定之租金與簽署租約時由獨立專業物業評估師評定的公開市場價相同或相若。
- (ii) 此等交易乃由雙方協議達成。

- (iii) 此等交易按市場價格，或成本加上利潤百分率（如沒有市場價格可供參考）進行。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日，上實醫藥已授予一家非全資附屬公司廣東天普之銀行信貸作出約10,000,000港元之擔保。此擔保以廣東天普之原料、設備及存貨價值人民幣11,670,000元（約值13,255,000港元）向上實醫藥作抵押。關於此次提供財務資助之詳情，已於本公司二零零七年十一月十五日發佈的公告刊載。

此擔保已於二零零九年十二月三十一日年度期間解除。

- (c) 根據上海徐匯區有國資產投資經營有限公司（「國資經營公司」）與上海城開於二零零二年十二月二十六日訂立之協議（「互相擔保協議」），雙方同意就互相擔保彼等不時由銀行或信用合作社向其各自提供不超過人民幣700,000,000元之若干貸款／信貸額度承擔責任。就國資經營公司與上海城開根據互相擔保協議已訂立之擔保而言，彼等將繼續存在直至有關貸款／信貸額度到期／屆滿為止，且所有欠款已悉數償還。

於二零零九年十二月三十一日，上海城開為國資經營公司提供擔保之貸款／信貸額度總額為人民幣636,000,000元（相等於約722,000,000港元）（二零零八年十二月三十一日：人民幣686,000,000元（相等於約779,000,000港元））。

上海城開提供上述擔保構成本公司之非豁免持續關連交易。倘互相擔保協議予以修訂，本公司須遵守上市規則第14A章所有適用申報、披露及獨立股東批准之規定。

- (d) 於二零零九年十二月三十一日止年度，本集團以18,174,000港元向一家同系附屬公司收購上海星河數碼投資有限公司20%股權（「星河數碼」）。本公司一家附屬公司上海滬寧高速公路（上海段）發展有限公司（「滬寧高速」）與星河數碼訂立資產管理委託協議。委託星河數碼提供資產管理服務的資金為人民幣260百萬元（相等於約295,000,000港元）。
- (e) 與關連人士之經營租約承擔刊載於附註43。
- (f) 有關收購及2008年收購之詳情分別刊載於附註2及41A。
- (g) 有關出售附屬公司上實科技予上實集團的一家附屬公司之詳情刊載於附註42。
- (h) 有關應付一家同系附屬公司款項之詳情刊載於附註34。

(II) 除關連人士外之有關人士

- (a) 除附註48(1)(a)提及與最終控股公司及同系附屬公司之交易外，於本年度，本集團與有關人士(除關連人士外)之重大交易及本報告期期末之重大結餘如下：

有關人士	交易性質	本集團	
		2009 千港元	2008 千港元
交易			
聯營公司：			
上海申永燙金材料有限公司	購買物料	713	2,601
廣西甲天下水松紙有限公司	印刷服務收入	21,283	17,633
陝西永鑫紙業包裝有限公司	銷售物料	—	99
北京友興	購買物料 利息收入	20,323 387	204,397 431

有關人士	交易性質	31.12.2009 千港元	本集團 31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
結餘				
<i>合營企業：</i>				
杭州胡慶餘堂國藥號有限公司	結餘			
	— 非貿易應收款項	—	2,840	2,671
中環保水務投資有限公司	結餘			
	— 短期應收貸款	—	—	21,367
<i>聯營公司：</i>				
上海申永燙金材料有限公司	結餘			
	— 貿易應付款項	15	1,302	1,676
浙江天外包裝印刷 股份有限公司	結餘			
	— 貿易應收款項	—	—	4
四川科美紙業有限公司	結餘			
	— 貿易應收款項	—	—	1,076
	— 股東貸款	—	—	3,979
廣西甲天下水松紙有限公司	結餘			
	— 貿易應收款項	2,339	2,434	2,089
西安環球印務股份有限公司	結餘			
	— 貿易應收款項	—	—	557
	— 非貿易應收款項	—	495	—
陝西永鑫紙業包裝有限公司	結餘			
	— 貿易應收款項	—	18	290
北京友興	結餘			
	— 貿易應付款項	—	56,166	—
上海家得利	結餘			
	— 非貿易應付款項	—	—	153,558

(III) 主要管理人員的酬金

本年度董事及其他主要管理人員的酬金如下：

	2009 千港元	2008 千港元
短期福利	23,905	24,656
以股本為基準的付款	—	1,186
	<u>23,905</u>	<u>25,842</u>

董事及其他主要行政人員之酬金由薪酬委員會決定，薪酬多少視乎個人的表現及市場趨勢。

本公司與有關人士的結餘刊載於本公司之財務狀況表及附註40。

49. 與中國其他受國家控制企業的重大交易／帳戶餘額

本集團於受國家控制實體（即由中國政府直接或間接擁有或控制的實體）為主導的經濟環境下經營。此外，本集團本身為上實集團旗下集團公司的成員，而上實集團乃由中國政府控制。除與上實集團及於附註48中所披露的其他關連人士及有關人士進行交易外，本集團亦與其他受國家控制實體進行業務往來。本集團於處理該等業務交易時，董事把該等受國家控制實體視為獨立的第三方。

與其他受國家控制實體進行交易而制定定價策略和進行審批過程中，本集團並不區別相關的對應方是否受國家控制實體。

與其他受國家控制實體的重大交易／帳戶餘額如下：

	2009 千港元	2008 千港元
交易		
銷售	<u>1,273,991</u>	<u>962,251</u>
採購	<u>292,871</u>	<u>282,363</u>
	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元
結餘		1.1.2008 千港元
應收其他受國家控制實體的金額	<u>249,592</u>	<u>187,502</u>
應付其他受國家控制實體的金額	<u>31,575</u>	<u>26,388</u>
	<u>31,363</u>	<u>26,706</u>

基於本集團收費公路經營業務及消費業務的性質，董事認為除上述披露外，並不可能確定對應方的身份，因此並不能確定是否與其他受國家控制實體進行了交易。

此外，本集團在日常業務過程中與若干銀行和金融機構進行了不同類型的交易（包括儲蓄、借貸和其他一般銀行信貸服務），該等銀行和金融機構是屬於受國家控制實體。基於該等銀行交易的性質，董事認為作出獨立披露並無意義。

除上述披露外，董事認為相對於本集團的營運，與其他受國家控制實體的交易並不重大。

50. 政府補助

本集團獲政府補助用於購買廠房及機器的成本已於相關年度從相關資產帳面值中扣除。此金額在相關資產之使用年限內以減少折舊費用的形式轉入收益中。此政策於本年度內增加了收入3,104,000港元（二零零八年十二月三十一日：3,104,000港元）。於二零零九年十二月三十一日，尚有10,246,000港元（二零零八年十二月三十一日：13,350,000港元）未作攤銷。

另外，於本年度內因收費公路拓寬及改建工程造成通行費收入下降而獲當地政府補償約342.6百萬港元（二零零八年十二月三十一日：214.4百萬港元）及為吸引投資於中國若干省份而獲得的補助約58.9百萬港元（二零零八年十二月三十一日：9.2百萬港元），此等金額已包括在本年度的其他收入內。

51. 主要附屬公司

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊或成立 地點／經營地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	由本公司／附屬公司持有 已發行股本／註冊 資本百分比		主要業務
			31.12.2009	31.12.2008	
正大青春寶藥業有限公司 (附註i)	中國	人民幣128,500,000元	55%	55%	製造及銷售中醫藥產品 及保健品
上海滬寧高速公路(附註ii)	中國	人民幣3,000,000,000元	100%	100%	持有收費公路經營權
上海城開(附註i)	中國	人民幣301,330,000元	59%	59%	房地產發展及投資
上實醫藥健康產品	香港	普通股 -2美元	(附註iv)	100%	投資控股
		無投票權遞延股 -2美元	(附註iv)	100%	
上實基建控股有限公司 (「上實基建」)	英屬處女群島 ／香港	1美元	100%	100%	投資控股
上海實業財務管理有限公司 (「上實財務」)	香港	普通股 -2港元	100%	100%	投資
上海實業醫藥科技(集團) 有限公司	開曼群島／香港	普通股 -40,893,400港元	100%	100%	投資控股

附屬公司名稱	註冊或成立 地點/經營地點	已發行及繳足 股本/註冊資本	由本公司/附屬公司持有 已發行股本/註冊 資本百分比		主要業務
			31.12.2009	31.12.2008	
Nanyang Tobacco (Marketing) Company, Limited	英屬處女群島/ 中國及澳門	普通股 -1 美元 -100,000,000 港元	100%	100%	銷售與推廣香煙 及原材料搜羅
南洋兄弟煙草股份有限公司	香港	普通股 -2 港元 無投票權遞延股 -8,000,000 港元	100%	100%	製造及銷售香煙
永發印務有限公司	香港	普通股 -2,000,000 港元	93.44%	93.44%	製造及銷售包裝材料、 印刷產品及造紙
上實醫藥(附註iii)(附註5)	中國	普通股 -人民幣 367,814,821 元	43.62%	43.62%	投資控股
廈門中藥廠有限公司(附註i)	中國	人民幣84,030,000 元	61%	61%	製造及銷售中醫藥產品
遼寧好護士藥業(集團) 有限責任公司(附註i)	中國	人民幣51,000,000 元	55%	55%	製造及銷售中醫藥產品
上海三維生物技術 有限公司(附註i)	中國	15,343,300 美元	70.40%	70.40%	製造及銷售生物醫藥產品
杭州胡慶餘堂藥業有限公司 (附註i)	中國	人民幣53,160,000 元	51.007%	51.007%	製造及銷售中醫藥產品 及保健品
上海上實南洋大酒店 有限公司(附註i)	中國	72,000,000 美元	87%	87%	經營一家酒店
上海路橋發展 有限公司(附註ii)	中國	人民幣 1,600,000,000 元	100%	100%	持有收費公路經營權
南通基鉅基礎設施建設 有限公司(附註ii)	中國	3,000,000 美元	100%	—	持有一個房地產發展項目
上海豐茂(附註ii)	中國	人民幣54,713,000 元	100%	100%	房地產發展
上海豐啟(附註ii)	中國	人民幣50,092,000 元	100%	100%	房地產發展

附註：

- (i) 此等公司為於中國成立之中外合資公司。
- (ii) 此等公司為於中國成立之外商獨資企業。
- (iii) 此公司為一家於上海證券交易所A股市場上市之公司。
- (iv) 此公司已於二零零九年六月被出售。

除上實基建、上實財務及上海城開外，以上所有附屬公司均為本公司間接持有。

本集團並無持有任何遞延股份。此等遞延股份無權收取有關公司任何股東大會之通告或出席或在該大會上投票，而其實際上亦無權收取股息或在公司清盤時獲得任何分派。

董事認為上表所列載之本公司之附屬公司，對本集團之業績或資產有重要影響。董事認為若提供其他附屬公司之詳情將導致篇幅過於冗長。

各附屬公司於本報告期期末或本年度內任何時間並無任何未償還之債務證券。

52. 主要合營企業

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團之主要合營企業詳情如下：

合營企業名稱	註冊或成立 地點/經營地點	本集團應佔之 註冊資本百分比		主要業務
		31.12.2009	31.12.2008	
中環保水務投資有限公司	中國	50%	50%	於中國合作投資及經營 水務與環保產業
微創醫療器械(上海)有限公司	中國	(附註)	19%	生產及銷售醫療器械

附註：此合營企業已於二零零九年六月通過出售上實醫藥健康產品時一併出售(見附註42)。

以上合營企業均為中外合資公司及由本公司間接持有及本集團在相關實體的董事會中派有成員。

董事認為上表所列載之本集團之合營企業，對本集團之年度業績有重要影響或構成本集團淨資產的重要部份。董事認為若提供其他合營企業之詳情將導致篇幅過於冗長。

53. 主要聯營公司

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司（均為於中國成立的中外合資公司）詳情如下：

聯營公司名稱	本集團應佔之 註冊資本百分比		主要業務
	31.12.2009	31.12.2008	
中芯國際(附註i)(附註9)	—	8.21%	投資控股及製造及推廣高科技半導體
光明乳業(附註ii)	—	35.176%	製造、分銷及銷售乳類及相關產品
星河數碼	20%	—	提供資產管理服務

附註：

- (i) 此聯營公司在聯交所及紐約證券交易所上市及已於二零零九年十二月三十一日止年度內通過出售上實科技時一併出售（見附註42）。此公司於二零零九年十二月三十一日為上實集團的聯營公司。
- (ii) 此聯營公司在上海證券交易所A股市場上市及已於二零零九年十二月三十一日止年度內被出售（見附註10）。

以上聯營公司均由本公司間接持有。

董事認為上表所列表載之本集團之聯營公司，對本集團之年度業績有重要影響或構成本集團淨資產的重要部份。董事認為若提供其他聯營公司之詳情將導致篇幅過於冗長。

54. 報告期後事項

本集團於本報告期期末後有以下重要事項發生：

- (a) 於二零一零年一月十九日，本公司之全資附屬公司穎佳有限公司（「穎佳」）與由中新地產集團（控股）有限公司（「中新地產」）之前執行董事及主席鄺松校先生（「鄺先生」）全資擁有之公司 Invest Gain Limited（「Invest Gain」）訂立買賣協議，據此，Invest Gain 有條件同意出售而穎佳有條件同意購買 500,000,000 股 Invest Gain 法律上及實益上持有之中新地產股份，以每股約 2.32 港元作價，總代價約為 1,160 百萬港元。

於二零一零年一月十九日，穎佳與中新地產訂立認購協議，據此，中新地產有條件同意在買賣協議完成之情況下向穎佳配發及發行而穎佳有條件同意認購 683,692,000 股中新地產股份（「認購股份」），佔中新地產已發行股本約 35.14%，並佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約 26.00%，以每股約 2.32 港元作價，總代價約為 1,586 百萬港元。

於二零一零年一月十九日，鄺先生全資擁有之公司 Turbo Wise Limited (「Turbo Wise」) 與中新地產訂立買賣協議(「淇澳協議」)，據此，中新地產有條件同意在買賣協議及認購協議完成之情況下，按代價約2,500百萬港元向 Turbo Wise 出售中新地產位於珠海淇澳島物業項目(「淇澳島項目」)之全部權益，同時保留有關淇澳島項目之若干負債，包括支付由中新地產附屬公司簽訂的貸款協議之未付本金及應計利息約為1,790百萬港元。

詳細交易內容已載於本公司於二零一零年一月十九日之公告。於本報告日，上述交易仍未完成。

- (b) 於二零零九年十二月八日，本公司之全資附屬公司上實城開控股有限公司與榮暉控股訂立股權轉讓協議，收購上實豐濤置業(BVI)有限公司(「豐濤」)和上實豐順置業(BVI)有限公司(「豐順」)的100%股權，以及受讓豐濤和豐順結欠榮暉控股的不設置抵押及免息貸款，現金代價分別為人民幣182,550,000元(相等於約207,350,000港元)及人民幣198,776,000元(相等於約225,780,000港元)。豐濤持有一項位於中國上海市青浦區朱家角鎮總地盤面積350,532.6平方米之土地發展項目。豐順持有一項位於中國上海市青浦區朱家角鎮總地盤面積401,273平方米之土地發展項目。詳細交易內容已載於本公司於二零零九年十二月八日之公告。

收購豐濤的交易已於二零一零年一月完成。收購豐順的交易已於二零一零年一月十一日的股東特別大會中通過，但於本報告日，上述交易仍未完成。

- (c) 於二零零九年十二月八日，上實基建與上實崇明訂立買賣合同，收購上實申渝開發建設有限公司(「上實申渝」)的100%股權，以及受讓上實申渝結欠上實崇明之免息股東貸款，總作價約為人民幣1,222百萬元(相等於約1,388百萬港元)。上實申渝持有上海申渝公路建設發展有限公司100%股權，透過其附屬公司持有滬渝高速公路(上海段)至二零二七年十二月三十一日到期之收費經營權。詳細交易內容已載於本公司於二零零九年十二月八日之公告。

該交易已於二零一零年一月十一日的股東特別大會中通過，但於本報告日，上述交易仍未完成。

- (d) 詳情刊載於附註12中的出售業務的交易已於二零一零年二月完成。本公司董事仍在評估其對本集團的財務影響。

55. 分部信息

本集團已採納於二零零九年一月一日起生效的香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號為一項披露準則，規定須按本集團之主要經營決策人就分配資源及評估分部表現而定期審閱有關本集團組成部分之內部報告，以劃分經營分部。相反，過往準則香港會計準則第14號「分部報告」則要求實體採用風險及回報方法，劃分兩組分部(業務及地區)。

過往，本集團的主要呈報分部方式為業務分部。相比於香港會計準則第14號釐定的呈報分部，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團的呈報分部須重新釐定，而採納香港財務報告準則第8號亦無改變分部溢利或虧損的計算基準。因此本集團根據香港財務報告準則第8號劃分的經營分部與香港會計準則第14號劃分的業務分部相同，如下：

基礎設施	—	投資於收費公路項目及水務相關業務
房地產	—	物業發展及投資及經營酒店
消費品	—	製造及銷售香煙、包裝材料、印刷產品及乳製品

本集團參與製造及銷售藥品及保健品及醫療器械，即以往根據香港財務報告準則第8號劃分的獨立經營分部「醫藥」。此業務已於本年內終止（見附註12）。

分部收入及業績

以下為本集團按經營分部的收入及業績的分析：

截至二零零九年十二月三十一日止年度

持續業務

	基礎設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
收入				
分部收入—對外銷售	<u>818,509</u>	<u>2,309,087</u>	<u>3,790,289</u>	<u>6,917,885</u>
分部溢利	<u>849,545</u>	<u>1,560,583</u>	<u>820,769</u>	3,230,897
未分攤總部費用淨值				(53,336)
財務費用				(238,398)
分佔合營企業業績				43,552
分佔聯營公司業績				(155,776)
出售附屬公司、聯營公司及 合營企業權益之淨溢利				<u>988,176</u>
除稅前溢利				3,815,115
稅項				<u>(1,098,996)</u>
年度溢利(持續業務)				<u>2,716,119</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度

持續業務

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
收入				
分部收入－對外銷售	<u>938,802</u>	<u>2,961,994</u>	<u>3,551,309</u>	<u>7,452,105</u>
分部溢利	<u>831,197</u>	<u>1,029,190</u>	<u>666,162</u>	2,526,549
未分攤總部收入淨值				118,750
財務費用				(300,669)
分佔合營企業業績				15,343
分佔聯營公司業績				(106,804)
購併聯營公司權益之折讓				1,410,222
購併附屬公司權益之折讓				902
出售附屬公司、聯營公司及 合營企業權益之淨溢利				548,005
可供出售之投資之減值損失				(1,527,388)
附屬公司商譽之減值損失				<u>(1,115)</u>
除稅前溢利				2,683,795
稅項				<u>(420,151)</u>
年度溢利(持續業務)				<u>2,263,644</u>

可呈報分部的會計政策與附註4所述的本集團會計政策相同。分部溢利乃各分部賺取之溢利，不包括分攤總部收入(費用)淨值、財務費用、分佔合營企業業績、分佔聯營公司業績、購併聯營公司權益之折讓、購併附屬公司權益之折讓、出售附屬公司、聯營公司及合營企業權益之淨溢利、可供出售之投資之減值損失及附屬公司商譽之減值損失。此乃向本集團董事會呈報的方法，以進行資源分配及評估分部表現。

分部資產及負債

以下為本集團按經營分部的資產及負債的分析：

於二零零九年十二月三十一日

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
分部資產	11,612,250	25,004,404	5,592,157	42,208,811
於合營企業權益				1,026,433
於聯營公司權益				298,734
投資				3,415,477
總部銀行結存及現金				5,123,644
遞延稅項資產				96,953
非持續業務相關之資產				7,096,169
其他未分攤資產				962,482
綜合總資產				<u>60,228,703</u>
分部負債	205,323	6,744,102	636,267	7,585,692
銀行及其他貸款				13,627,724
遞延稅項負債				2,248,146
應付稅項				852,077
非持續業務相關之負債				1,734,249
其他未分攤負債				93,463
綜合總負債				<u>26,141,351</u>

於二零零八年十二月三十一日(經重列)

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	綜合 千港元
分部資產	12,037,055	18,845,087	5,096,222	35,978,364
於合營企業權益				995,799
於聯營公司權益				4,032,222
投資				746,989
總部銀行結存及現金				4,175,026
非持續業務相關之資產				5,644,044
其他未分攤資產				143,900
綜合總資產				<u>51,716,344</u>
分部負債	89,075	2,411,686	680,293	3,181,054
銀行及其他貸款				9,654,094
遞延稅項負債				2,220,869
應付稅項				614,651
非持續業務相關之負債				1,308,543
其他未分攤負債				2,856,121
綜合總負債				<u>19,835,332</u>

為監控分部表現及分部之間的資源分配的目的：

- 除投資、於聯營公司權益、於合營企業權益、遞延稅項資產、可收回稅金及其他未分攤資產外，所有資產均分配至經營分部；及
- 除應付稅項、銀行及其他貸款、遞延稅項負債及其他未分攤負債外，所有負債均分配至經營分部。

其他分部信息

2009

持續業務

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未被分攤 千港元	綜合 千港元
--	-------------	------------	------------	-------------	-----------

包含於計入分部損益或
分部資產的款項：

增加非流動資產(附註)	1,146,605	31,525	985,131	2,952	2,166,213
折舊及攤銷	215,172	72,212	172,917	2,205	462,506
壞帳減值損失	—	757	1,754	—	2,511

定期向本集團董事會
提供的但沒有包含於
計入分部損益或
分部資產的款項：

於聯營公司權益	36,481	31,857	230,396	—	298,734
於合營企業權益	958,098	—	—	68,335	1,026,433
分佔聯營公司業績	15,364	2,411	82,066	(255,617)	(155,776)
分佔合營企業業績	41,816	—	—	1,736	43,552

2008

持續業務

	基建設施 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	未被分攤 千港元	綜合 千港元
--	-------------	------------	------------	-------------	-----------

包含於計入分部損益或
分部資產的款項：

增加非流動資產(附註)	1,226,516	31,611	355,110	2,230	1,615,467
折舊及攤銷	210,278	75,553	150,511	2,618	438,960
壞帳減值損失	—	8,659	3,358	—	12,017

定期向本集團董事會
提供的但沒有包含於
計入分部損益或
分部資產的款項：

於聯營公司權益	—	35,250	1,928,860	2,068,112	4,032,222
於合營企業權益	926,922	—	1,104	67,773	995,799
分佔聯營公司業績	—	10,811	49,673	(167,288)	(106,804)
分佔合營企業業績	6,387	—	149	8,807	15,343

附註：非流動資產不包括非持續業務相關的資產及不包括金融工具及遞延稅項資產。

地區信息

持續業務

本集團之業務主要集中在香港(集團所在地)及中國。

本集團來自對外客戶之持續業務營業額按資產所在地劃分及有關其非流動資產按資產所在地之資料詳述如下：

	來自對外客戶之營業額	
	2009 千港元	2008 千港元
中國	5,553,386	5,995,174
不包括香港及中國的亞洲地區(「亞洲」)	840,672	913,294
香港(集團所在地)	419,112	413,017
其他地區	104,715	130,620
	<u>6,917,885</u>	<u>7,452,105</u>
	非流動資產(附註)	
	2009 千港元	2008 千港元
中國	15,733,144	16,199,384
香港(集團所在地)	887,392	930,315
亞洲	939	987
	<u>16,621,475</u>	<u>17,130,686</u>

附註：非流動資產不包括非持續業務相關的資產及不包括金融工具、商譽及遞延稅項資產。

有關主要客戶資料

沒有個別客戶於相應年度貢獻超過本集團總銷售額10%以上的收入。

56. 資本風險管理

本集團的資本管理旨在確保本集團內的實體均可持續經營，同時透過優化債務及股本結構為股東謀求最大回報。本集團的整體策略自上年度至今維持不變。

本集團的資本架構包括淨債務，其中包括貸款(於附註35中披露)與現金及等同現金項目淨額及本公司擁有人應佔權益，其中包括已發行股本、累計溢利及其他儲備。

本公司董事定期對資本架構進行檢討。檢討的工作之一為，董事對資本成本及各類資本的相關風險進行審議。根據董事之建議，本集團將透過支付股息、新股發行及發行新增債務或償還現有債務，使整體資本架構保持平衡。

57. 財務工具

(a) 財務工具分類(包括於二零零九年十二月三十一日之出售組別的一部份)

	本集團			本公司		
	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元 (經重列)	1.1.2008 千港元	31.12.2009 千港元	31.12.2008 千港元	1.1.2008 千港元
財務資產						
於損益表按公允值列帳						
作買賣用途	26,221	23,824	393,593	482	—	—
已指定於損益表按公允值列帳	2,822,985	21,718	2,742,628	—	—	2,280,379
貸款及應收款項(包括現金 及等同現金項目)	17,737,231	13,492,133	8,913,133	21,759,128	16,839,658	14,189,379
可供出售之投資	748,797	558,649	442,742	—	—	—
持有至到期投資	27,629	142,798	—	—	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
財務負債						
已攤銷成本	18,783,719	15,802,686	12,754,801	6,401,208	1,809,346	1,476,687
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(b) 財務資產的重新分類

於二零零八年十二月三十一日止年度，本集團對財務資產作出以下重新分類：

	千港元
作買賣用途的投資重新分類為：	
— 可供出售之投資(附註)	303,927
— 持有至到期投資(附註)	142,798
	<u> </u>

附註：於二零零八年十二月三十一日止年度，由於自二零零八年第三季度全球金融市場的嚴重轉壞，本集團對若干財務資產作出重新分類，部份本集團以往持有作為短期獲利的投資不再作為買賣用途。金融市場的嚴重轉壞為罕見情況，於二零零八年七月，該等投資被重新分類為持有至到期投資或可供出售之投資。

於報告日，已被重新分類的財務資產的帳面值及公允值如下：

	2009		2008	
	帳面值 千港元	公允值 千港元	帳面值 千港元	公允值 千港元
可供出售之投資	65,272	65,272	196,660	196,660
持有至到期投資	27,629	28,163	142,798	130,696
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

於二零零八年十二月三十一日止年度內於二零零八年七月重新分類財務資產的影響如下：

	確認於	
	收益表 千港元	其他全面收益 千港元
重新分類前：		
－作買賣用途財務資產的公允值變動	7,172	—
重新分類後：		
－可供出售之投資的公允值變動損失	—	(107,267)
－減值損失	(64,348)	64,348
	<u>(57,176)</u>	<u>(42,919)</u>

於本年度，如沒有將該等財務資產從作買賣用途的投資中重分出來，將會有513,000港元的額外公允值增加(2008年：55,021,000港元的額外公允值減少)需要在損益中確認為利潤或虧損。

於重新分類日，二零零八年由作買賣用途投資重新分類的債務工具的有效利率範圍及預計可收回估計現金流量為6.3%及150,242,000港元。

(c) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括可供出售之投資、應收貸款、貿易及其他應收款項、於損益表按公允值列帳之財務資產、受限制之銀行存款、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存、貿易及其他應付款項及銀行及其他貸款。本公司的主要財務工具包括其他應收款項、應收附屬公司款項、於損益表按公允值列帳之財務資產、短期銀行存款、銀行結存及應付附屬公司款項。該等財務工具詳情於各附註披露。下文載列與該等財務工具有關的風險及如何降低該等風險的政策。管理層確保及時和有效地採取適當的措施以管理及監控該等風險。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團的業務主要集中在中國和香港，面對的外匯風險主要是美元、港元和人民幣的滙率波動。本集團一直關注這些貨幣的滙率波動及市場趨勢，由於人民幣執行有管理的浮動滙率制度，故此在檢視目前本集團面對的風險後，本年度本集團並沒有簽訂任何旨在減低外匯風險的衍生工具合約。但管理層會監控外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團及本公司以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債於申報日之帳面值如下：

	本集團				本公司			
	資產		負債		資產		負債	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
人民幣	11,358	15,101	—	7	—	—	—	—
美元	2,330,544	2,934,513	108,626	34,318	1,235,778	1,060,664	—	—
港元	1,813	324	—	—	—	—	—	—

敏感度分析

下表詳列本集團及本公司各集團企業以功能貨幣換算以上外幣升值和貶值5%（二零零八年：5%）的敏感度。向主要管理人員內部報告外幣風險時採用之5%（二零零八年：5%）敏感度比率乃反映管理層對匯率之合理潛在變動之評估。敏感度分析只包括尚餘外幣列值之貨幣項目，並已於年末按匯率有5%（二零零八年：5%）增加換算予以調整。正數反映在相關集團企業以功能貨幣兌換外幣呈升值5%的情況下年內溢利／投資重估儲備有所增加。

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅後溢利增加	104,948	116,245	61,789	53,033
投資重估儲備增加	6,807	2,079	—	—

(ii) 利率風險

本集團之公允值及現金流利率風險分別主要與固定及浮動利率借貸有關。本公司的現金流利率風險主要與浮動利率的應收一家附屬公司款項有關。由於該等工具為固定利率，本集團之持有至到期投資、支付予於中國之投資的賣方的預付款及作抵押之銀行存款面對公允值利率之風險。由於銀行結存之市場利率之波動，本集團及本公司之銀行結存亦面對現金流利率之風險。

管理層持續監控利率風險，並以利率掉期對沖浮動利率貸款的現金流變動風險。利率掉期的主要條款與對沖貸款相似。此等利率掉期被指定為對沖工具因而已採用對沖會計法。

敏感度分析

下列敏感度分析乃根據於資產負債表日浮動利率銀行結存及短期銀行存款(統稱銀行存款)及浮動利率借貸的利率風險釐定。由於影響不重要，此敏感度分析並沒有考慮利率掉期的風險。

對於浮動利率借貸及銀行存款，此分析已假設於資產負債表日尚餘的負債／資產金額於整年期間仍未清算而編製。50基點／10基點增加／減少(二零零八年：50基點／10基點)分別用於浮動利率借貸及銀行存款，乃為向主要管理人員就利率風險作內部報告時採用之波幅，代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

倘利率增加／減少50基點／10基點(二零零八年：50基點／10基點)及所有其他變數維持不變，本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將減少／增加62,738,000港元(二零零八年(經重列)：25,279,000港元)，主要因為浮動利率銀行結存及借貸產生的利率風險。

由於影響不重要，本公司並沒有對利率風險編製敏感度分析。

(iii) 股價風險

本集團及本公司透過其分類為可供出售之投資或於損益表按公允值列帳之財務資產的股本證券投資面對股價風險。管理層透過持有包括具不同風險之投資組合以控制風險。本集團及本公司的股價風險主要集中於香港聯合交易所及上海交易所所報之股本工具價格。此外，管理層聘用特別小組監控價格風險，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於本集團於報告日上市股本投資之股價風險釐定：

倘各上市股本工具之價格已上升／下跌5%(二零零八年：5%)：

- 截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將因於損益表按公允值列帳之財務資產公允價值變動而增加／減少7,938,000港元(二零零八年：994,000港元)；及
- 本集團投資重估儲備將因可供出售之投資之公允價值變動而增加／減少19,642,000港元(二零零八年：11,037,000港元)。

由於影響不重要，本公司並沒有對股價風險編製敏感度分析。

信貸風險

於二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司就訂約方或獲得本集團提供財務擔保之債務人未能履行其責任並將導致本集團蒙受財務損失之最高信貸風險，乃來自：

- 綜合財務狀況表列示的各項已確認財務資產的帳面值；及
- 附註45所披露有關本集團授出財務擔保之或然負債款額。

本集團之主要財務資產為受限制之銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金、股本及債權投資，以及貿易應收款項及應收貸款。

本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項，此等款項在綜合財務狀況表中為已扣除壞帳準備的淨額，而減值準備是根據以往經驗預期可收回的現金流有產生虧損的可能而作出減值。

至於為控制本集團庫務操作的信貸風險，管理層已建立內部制度作出監控以確保本集團的銀行結存及現金、證券投資均必須在具良好信譽的金融機構存放及進行交易，此等內部制度亦對持有的股權投資在金額及信貸評級等方面均有嚴格的要求及限制，以減低本集團的信貸風險。

本集團的客戶信貸風險集中在中國及香港，分別佔二零零九年十二月三十一日的貿易應收款項的74%（二零零八年：93%）及26%（二零零八年：7%）。

由於相關的交易方乃信譽良好之銀行，因此本集團之銀行結存及銀行存款的信貸風險有限。

附註27提及的指定的已指定於損益表按公允值列帳的財務資產約2,680.6百萬港元（二零零八年十二月三十一日：無）及支付予於中國之投資的賣方的預付款1,301.7百萬港元（二零零八年十二月三十一日：1,206.1百萬港元），即分別佔本集團投資及其他應收款的78%（二零零八年十二月三十一日：無）及41%（二零零八年十二月三十一日：49%）。除此以外，本集團沒有重大集中的信貸風險，而是把風險分散至許多交易方及客戶。

本公司的信貸風險集中在有關應收五家附屬公司款項，佔應收附屬公司款項總額的88%（二零零八年十二月三十一日：83%）。本公司的管理層已密切監控本公司的信貸風險狀況。

流動資金風險

本公司管理層嚴密監察本集團的流動資金狀況。下表詳列本集團非衍生財務負債的合約到期日，下表乃以財務負債之未折現現金流量及本集團可能被要求償還的最早日期為基準編製，下表並包括利息及本金現金流量。如屬浮動利率的利息流，未折現金額是以報告期期末的利率曲線計算。由於影響並不重要，本集團的利率掉期合約的到期日並無作出披露。

	加權平均 利率 %	少於1個月 千港元	1-3個月 千港元	3個月-1年 千港元	1-5年 千港元	未折現現金 流量總計 千港元	於二零零九年 十二月 三十一日之 帳面值 千港元
本集團							
2009							
無息	—	2,046,616	274,863	1,553,432	173,629	4,048,540	4,048,540
固定利率工具	2.92	—	—	343,809	104,043	447,852	435,143
浮動利率工具	0.97	1,658	7,585	3,263,545	10,174,454	13,447,242	13,192,581
		<u>2,048,274</u>	<u>282,448</u>	<u>5,160,786</u>	<u>10,452,126</u>	<u>17,943,634</u>	<u>17,676,264</u>
財務擔保合同	—	<u>1,672,098</u>	—	—	—	<u>1,672,098</u>	—
於二零零八年							
十二月							
三十一日之							
帳面值							
千港元							
(經重列)							
本集團							
2008							
無息	—	2,450,184	560,992	3,111,688	25,728	6,148,592	6,148,592
固定利率工具	3.21	—	—	901,318	2,228,248	3,129,566	3,032,099
浮動利率工具	1.08	300,127	5,330	2,745,215	3,785,350	6,836,022	6,621,995
		<u>2,750,311</u>	<u>566,322</u>	<u>6,758,221</u>	<u>6,039,326</u>	<u>16,114,180</u>	<u>15,802,686</u>
財務擔保合同	—	<u>1,276,998</u>	—	—	—	<u>1,276,998</u>	—
於二零零九年							
十二月							
三十一日之							
帳面值							
千港元							
本公司							
2009							
無息	—	<u>8,570</u>	—	<u>4,067</u>	<u>6,388,571</u>	<u>6,401,208</u>	<u>6,401,208</u>
財務擔保合同	—	<u>10,967,000</u>	—	—	—	<u>10,967,000</u>	—

	加權平均 利率 %					於二零零八年 十二月 三十一日之 帳面值 千港元	
		少於1個月 千港元	1-3個月 千港元	3個月-1年 千港元	1-5年 千港元	未折現現金 流量總計 千港元	帳面值 千港元
本公司							
2008							
無息	—	7,541	—	1,801,805	—	1,809,346	1,809,346
財務擔保合同	—	6,050,000	—	—	—	6,050,000	—

以上財務擔保合同金額乃本集團及本公司有可能需要支付的最高金額，即被擔保的交易對手索償時的全數擔保金額。根據本報告期期末時的預測，本集團及本公司不需要在此擔保安排下支付任何金額。然而，如被擔保的交易對手的財務應收款受到信貸損失，則交易對手的索償機會增加，而令此預測有可能需要變更。

如浮動利率的變動與本報告期期末的估計有差異，以上非衍生財務負債的浮動利率工具的金額有可能出現變化。

(d) 公允值

財務資產及財務負債的公允值釐定如下：

- 有標準條款及條件以及在活躍和具流通性的市場上報價的財務資產的公允值，乃參考所報市場買入價釐定；
- 在該交易形成的指定按公允值於損益表列帳之財務資產的公允值，乃參考由交易對手的信貸評級及所餘年期計算出的折現現金流；
- 其他指定按公允值於損益表列帳之財務資產的公允值，乃參考所報市場買入價或相關發行銀行或金融機構使用評估技術釐定；及
- 其他財務資產及財務負債的公允值乃按公認的定價模式根據折現現金流量分析，使用可觀察的現行市場交易的價格釐定。

本公司董事認為，除了持有至到期投資（見附註27）外，於綜合財務報表按攤銷成本入帳之財務資產及財務負債帳面值與其公允值相若。

在綜合財務狀況表中確認之公允值計量（包括出售組別的一部份）

下表提供最初確認後按公允值計量之金融工具分析，並根據可觀察公允值之程度歸類為第1至第3級別。

- 第1級別公允值計量乃根據相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）計算所得；
- 第2級別公允值計量乃根據除第1級別所包括報價以外而就資產或負債而言屬可觀察之輸入資料，直接（即作為價格）或間接（即來自價格）計算所得；及

- 第3級別公允值計量乃根據不能觀察之市場資料(不可觀察之輸入資料)的資產或負債的資料輸入估價方法計算所得。

	31.12.2009			總額 千港元
	第1級別 千港元	第2級別 千港元	第3級別 千港元	
指定按公允值於損益表列帳 之財務資產				
上市可換股債券／債券	142,385	—	—	142,385
作交易用的非衍生財務資產	26,221	—	—	26,221
其他	—	—	2,680,600	2,680,600
可供出售的財務資產				
上市股本證券	453,532	—	—	453,532
總額	<u>622,138</u>	<u>—</u>	<u>2,680,600</u>	<u>3,302,738</u>

第3級別公允值計量的財務資產的調整如下：

	其他 千港元
於二零零九年一月一日	—
收購一家附屬公司(附註41B)	2,271,695
已確認收益的公允值變動(包含在淨投資收入)	408,905
於二零零九年十二月三十一日	<u>2,680,600</u>

3. 經擴大集團之財務及經營前景

上海實業致力優化產業結構，打造強勢核心業務格局，以重點培育基礎設施、房地產及消費品業務，使其成為上海實業未來重要的業務增長點和收益來源。

基礎設施

儘管中國收費公路的運營已超過十年，收費公路業務仍然是受到高度監管的行業，並由省政府監督收費公路的擁有權、通行費及運營標準。收購滬渝高速公路(上海段)經營權預期於今年五月完成，收購完成後，上海實業將共經營三條上海收費公路。截至二零一零年二月底止，上海三條主要收費公路經營權為上海實業帶來的通行費收入，約佔上海所有高速公路總通行費40%。

交通量增長是收費公路營運商最強大的盈利增長動力。中國的交通量增長與國內生產總值增長近期一直呈現密切的相關性。中國實質國內生產總值自二零零三年以來以年複合增長率11%增長，而上海的增長率則為12%。

展望二零一零年中國收費公路業務的前景，由於通行費的上調受省政府控制，無法保證可調升通行費率。然而，上海世界博覽會即將於二零一零年五月舉行(展期到二零一零年十月三十一日止)，估計會有7,000萬人到上海參觀。預期交通量將於上海世界博覽會舉行期間大幅增加。

上海實業供水及污水處理業務於二零零九年錄得營業額6.38億港元，較二零零八年增加8.6%。中國三分之二的大城市有供水短缺問題，該情況可能局限國家的經濟增長。同時，城市化迅速發展亦帶動污水處理服務的增長。因此，上海實業尋求透過自然增長及收購方式在中國擴展。上海實業已完成收購亞洲水務有限公司的股權，該公司的水務業務主要集中於中國湖北。

房地產

中國房地產業在二零零九年普遍有強勁增長。上海實業在房地產業務的利潤較二零零八年的7.31億港元的盈利顯著上升66.2%。

上海實業的房地產資產主要在上海及鄰近地區，土地儲備約75%位於上海。展望二零一零年，上海物業市場蓄勢待發，原因包括：有利的供求情況未有改變，將帶動新屋銷售及中國貸款強勁增長。

酒店業務方面，受到海外旅客需求減少的影響，二零零九年第一季上海高端酒店的價格競爭愈趨激烈。上海四季酒店的房價與同業比較維持於高水平，位列全市第三。二零一零年，預期上海世界博覽會將成為推動酒店業務的有利因素。

收購中新地產對上海實業房地產業務的前景特別有意義。完成收購中新地產後，上海實業的土地儲備將大幅增加2.7倍，由340萬平方米增至1,070萬平方米。此外，該收購可提升上海實業的分銷渠道，並讓上海實業由過往以上海為重點在長江三角洲地區建立物業組合的策略，擴展成為中國沿海地區的物業開發商。由於中新地產較著重中低檔住宅物業，而上海實業缺乏該等物業，收購亦可擴大上海實業現有的產品基礎。

消費品

於二零零九年出售光明乳業股份有限公司及聯華超市股份有限公司後，上海實業的消費品業務主要集中於兩個業務：南洋煙草及永發印務。

在公眾的健康意識日益提高及政府實施更嚴厲的反吸煙措施下，香煙銷量受到一定壓力。然而，中國仍然是煙草業可抱有樂觀看法的全球少數市場，主要由於中國反吸煙運動較已發展國家落後。南洋煙草二零零九年利潤達5億港元，較二零零八年增加12.4%。

預期南洋煙草的總收入錄得正增長。儘管由於實施公眾地方禁煙及提高煙稅，中國的吸煙限制逐步變得更加嚴厲，而這會阻遏部分人士吸煙，不過，業內結構性轉變，例如中國女性及年輕吸煙人士對優質香煙的需求上升，應可推動該業務於中短期內在金額上取得增長。

至於永發印務，由於二零零九年箱板紙市場復甦，及其包裝業務有穩定的增長，永發印務的淨利潤因而較二零零八年增加32.5%。儘管如此，預期該業務二零一零年的增長前景將與上海實業煙草業務的增長一致，原因為向南洋煙草供應煙草包裝佔永發印務總銷售額近四分之一，可提供穩定的收入，加上該公司近期拓展紙箱板生產及紙品貿易業務，預期永發印務二零一零年可錄得穩健的利潤增長。

(I) 下文為自陳葉馮會計師事務所有限公司自中新地產二零零八年年報獲取之中新地產報告摘要。

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

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
(前稱為「中新集團(控股)有限公司」)
(於百慕達註冊成立之有限公司)
列位股東之獨立核數師報告

本核數師行已完成審核載於第44頁至第174頁的中新地產集團(控股)有限公司(前稱為「中新集團(控股)有限公司」)(「貴公司」)的綜合財務報表,包括於2008年4月30日的綜合資產負債表,截至該日止年度的綜合收入報表、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該等綜合財務報表。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;及在不同情況下作出合理的會計估算。

核數師的責任

本行之責任是根據本行審核工作之結果,對該等財務報表表達意見,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以計劃及進行審核,以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

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之重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）的風險。在作出該等風險評估時，本核數師將考慮與公司編製其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的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

本行相信，本行已取得充份及恰當的審核憑證，為本行的審核意見提供了基礎。

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2008年4月30日的財政狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

陳葉馮會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2008年8月22日

邱學雄

執業證書編號 P04911

綜合收入報表

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元 (重列)
營業額	3	5,029,260	2,779,845
銷售成本		(4,060,574)	(2,237,616)
毛利		968,686	542,229
其他收益	4	73,455	33,823
其他收入淨額	4	416,528	39,270
投資物業估值收益淨額	13	111,281	214,700
持作出售落成物業轉為投資物業之公平值收益		972,403	323,083
分銷及銷售開支		(299,321)	(90,604)
一般及行政開支		(342,642)	(197,145)
經營溢利		1,900,390	865,356
融資成本	5(a)	(268,363)	(81,402)
應佔聯營公司虧損		(3,853)	(5,258)
出售附屬公司之收益	34(b)	47,660	283,247
出售附屬公司部份權益之收益	34(c)	699,680	–
分類為持作出售之出售集團資產減值虧損		–	(20,000)
除稅前溢利	5	2,375,514	1,041,943
所得稅	6(a)	(808,990)	(223,703)
本年度溢利		<u>1,566,524</u>	<u>818,240</u>
以下人士應佔：			
本公司股本持有人		1,550,486	833,319
少數股東權益		16,038	(15,079)
本年度溢利		<u>1,566,524</u>	<u>818,240</u>
本年度應付本公司股本持有人之股息：	10		
於年內宣派之中期股息		19,456	96,156
於結算日後之擬派末期股息		272,390	90,453
		<u>291,846</u>	<u>186,609</u>
每股盈利	11		
基本		<u>84.23 港仙</u>	<u>58.69 港仙</u>
攤薄		<u>68.19 港仙</u>	<u>52.72 港仙</u>

綜合資產負債表

於2008年4月30日(以港元列示)

	附註	2008年		2007年	
		千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
非流動資產					
投資物業	13		3,395,620		1,475,834
其他物業、廠房及設備	14		780,553		137,933
於聯營公司的權益	15		1,445,771		–
收購附屬公司的按金	16		–		255,170
受限制銀行存款	17(a)		104,495		84,125
衍生財務工具					
– 發行人贖回權	28		46,000		20,000
遞延稅項資產	25(b)		25,186		15,739
			<u>5,797,625</u>		<u>1,988,801</u>
流動資產					
存貨	18	15,811,195		8,675,001	
持作買賣證券之投資	19	1,486		–	
可供出售投資	19	–		90,900	
貿易及其他應收款項	20	1,458,957		1,553,555	
可收回所得稅	25(a)	119,224		133,300	
受限制銀行存款	17(b)	11,100		10,100	
現金及現金等值	21	4,363,937		1,411,472	
			<u>21,765,899</u>	<u>11,874,328</u>	
分類為持作出售之出售集團資產	22	–		281,002	
			<u>21,765,899</u>	<u>12,155,330</u>	
流動負債					
貿易及其他應付款項	23	3,928,235		1,320,712	
收取客戶預售款項	24	2,727,406		1,921,783	
銀行貸款	26	541,491		671,700	
應付貸款	27	2,394,346		170,422	
衍生財務工具					
– 認股權證	29	158,000		–	
應付所得稅	25(a)	963,455		407,496	
應付股息		4,360		9	
			<u>10,717,293</u>	<u>4,492,122</u>	

	附註	2008年		2007年	
		千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
與分類為持作出售之出售集團 資產直接有關之負債	22	—		39,035	
		<u>10,717,293</u>		<u>4,531,157</u>	
流動資產淨值			<u>11,048,606</u>		<u>7,624,173</u>
總資產減流動負債			16,846,231		9,612,974
非流動負債					
銀行貸款	26	2,772,558		1,401,880	
應付貸款	27	—		458,174	
可換股票據	28	939,480		1,254,074	
高級票據	29	2,897,838		—	
衍生財務工具					
— 持有人贖回權	28	34,000		53,000	
遞延稅項負債	25(b)	1,123,032		934,295	
			<u>7,766,908</u>		<u>4,101,423</u>
資產淨值			<u>9,079,323</u>		<u>5,511,551</u>
資本及儲備	30				
股本			77,826		68,754
儲備			8,296,226		4,890,077
本公司股本持有人應佔權益總額			<u>8,374,052</u>		<u>4,958,831</u>
少數股東權益			<u>705,271</u>		<u>552,720</u>
權益總額			<u>9,079,323</u>		<u>5,511,551</u>

綜合股本權益變動表

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

	本公司股本持有人應佔												
	股本	股份溢價	繳入盈餘	可換股票據	購股權	投資重估	其他重估	特別儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額	少數股東	
				權益儲備	儲備	儲備	儲備					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	千港元	千港元	千港元	千港元
於2006年5月1日	40,793	1,605,048	-	11,234	4,287	-	-	(13,813)	4,255	(260,102)	1,391,702	149,699	1,541,401
因換算為呈報貨幣													
所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	119,427	-	119,427	12,523	131,950
可供出售投資公平值變動	-	-	-	-	-	57,927	-	-	-	-	57,927	-	57,927
可供出售投資公平值變動													
所產生之遞延稅項負債	-	-	-	-	-	(8,080)	-	-	-	-	(8,080)	-	(8,080)
於權益確認之收入淨額	-	-	-	-	-	49,847	-	-	119,427	-	169,274	12,523	181,797
出售物業時轉撥至損益	-	-	-	-	-	-	(52,433)	31,272	(285)	-	(21,446)	-	(21,446)
沒收購股權時轉撥至													
保留溢利	-	-	-	-	(957)	-	-	-	-	957	-	-	-
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	833,319	833,319	(15,079)	978,591
本年度已確認收入及													
開支總額	-	-	-	-	(957)	49,847	(52,433)	31,272	119,142	834,276	981,147	(2,556)	978,591
根據私人配售發行股份	6,880	771,936	-	-	-	-	-	-	-	-	778,816	-	778,816
根據可換股票據獲													
轉換發行股份	4,000	106,541	-	(11,234)	-	-	-	-	-	-	99,307	-	99,307
因收購附屬公司發行股份	17,081	1,201,521	-	-	-	-	-	-	-	-	1,218,602	-	1,218,602
發行股份之交易成本	-	(11,108)	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,108)	-	(11,108)
確認可換股票據之													
權益部分	-	-	-	99,662	-	-	-	-	-	-	99,662	-	99,662
確認可換股票據權益部分													
所產生之遞延稅項負債	-	-	-	(31,830)	-	-	-	-	-	-	(31,830)	-	(31,830)
非全資附屬公司接獲													
少數股東之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,000	45,000
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	571,053	571,053
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	(40,528)	-	-	(40,528)	(210,476)	(251,004)
於自聯營公司權益收購													
附屬公司時確認重估儲備	-	-	-	-	-	-	140,228	-	-	-	140,228	-	140,228
以權益方式結算及股份													
為基礎的交易	-	-	-	-	97,840	-	-	-	-	-	97,840	-	97,840
被視為出資(重列)	-	-	331,149	-	-	-	-	-	-	-	331,149	-	331,149
本年度已宣派股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96,156)	(96,156)	-	(96,156)
於2007年4月30日	68,754	3,673,938	331,149	67,832	101,170	49,847	87,795	(23,069)	123,397	478,018	4,958,831	552,720	5,511,551

本公司股本持有人應佔

	可換股票據			購股權	投資重估	其他重估	特別儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額	少數股東		
	股本	股份溢價	繳入盈餘	權益儲備	儲備	儲備					儲備	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	千港元	千港元	
於2007年5月1日	68,754	3,673,938	331,149	67,832	101,170	49,847	87,795	(23,069)	123,397	478,018	4,958,831	552,720	5,511,551
因換算為呈報貨幣所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	614,857	-	614,857	40,379	655,236
可供出售投資公平值變動	-	-	-	-	-	4,018	-	-	-	-	4,018	-	4,018
可供出售投資公平值變動所產生之遞延稅項負債撥回	-	-	-	-	-	8,080	-	-	-	-	8,080	-	8,080
可換股票據權益部份之遞延稅項影響	-	-	-	7,993	-	-	-	-	-	-	7,993	-	7,993
於權益確認之收入淨額	-	-	-	7,993	-	12,098	-	-	614,857	-	634,948	40,379	675,327
出售物業時轉撥至損益	-	-	-	-	-	-	(41,254)	23,069	-	-	(18,185)	-	(18,185)
出售可供出售投資時撥入損益賬	-	-	-	-	-	(61,945)	-	-	-	-	(61,945)	-	(61,945)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,550,486	1,550,486	16,038	1,566,524	
本年度已確認收入及開支總額	-	-	-	7,993	-	(49,847)	(41,254)	23,069	614,857	1,550,486	2,105,304	56,417	2,161,721
根據可換股票據獲轉換													
發行股份	2,811	440,864	-	(31,460)	-	-	-	-	-	-	412,215	-	412,215
因收購附屬公司發行股份	6,076	1,377,583	-	-	-	-	-	-	-	-	1,383,659	-	1,383,659
根據購股權獲行使													
發行股份	185	23,166	-	-	(6,551)	-	-	-	-	-	16,800	-	16,800
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131,083	131,083
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,335)	(48,335)
出售附屬公司部份權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,386	13,386
以權益方式結算及股份為基礎的交易	-	-	-	-	92,942	-	-	-	-	-	92,942	-	92,942
被視為分派	-	-	(331,149)	-	-	-	-	-	-	(154,641)	(485,790)	-	(485,790)
往年批准派付之股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90,453)	(90,453)	-	(90,453)
本年度已宣派股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,456)	(19,456)	-	(19,456)
於2008年4月30日	77,826	5,515,551	-	44,365	187,561	-	46,541	-	738,254	1,763,954	8,374,052	705,271	9,079,323

綜合現金流量表

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

	附註	2008年		2007年	
		千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
經營業務					
除稅前溢利		2,375,514		1,041,943	
經以下調整：					
投資物業估值收益淨額	13	(111,281)		(214,700)	
持作出售落成物業轉為投資物業之 公平值收益	5(c)	(972,403)		(323,083)	
折舊		10,792		3,270	
分類為持作出售資產之減值虧損	5(a)	-		20,000	
融資成本	4	268,363		81,402	
利息收入		(28,721)		(18,845)	
持作買賣之非上市投資股息收入	4	(37,366)		(14,286)	
出售投資物業收益	4	(32,453)		-	
衍生財務工具公平值變動	4	(48,802)		(436)	
出售附屬公司收益	34(b)	(47,660)		(283,247)	
出售附屬公司部分權益之收益	34(c)	(699,680)		-	
出售其他投資之收益		-		(149)	
應佔聯營公司虧損		3,853		5,258	
出售可供出售投資時自權益轉撥	4	(61,945)		-	
出售物業時自權益轉撥		(18,185)		(21,161)	
以權益方式結算及以股份為基礎的 付款開支	5(b)	92,942		97,840	
匯兌(收益)/虧損		(51,604)		-	

	附註	2008年		2007年	
		千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
營運資金變動前的經營溢利		641,364		373,806	
存貨增加		(970,109)		(941,176)	
貿易及其他應收款項減少		279,538		459,753	
貿易及其他應付款項增加		268,936		118,144	
收取客戶預售款項增加		615,347		(926,857)	
經營所產生現金		835,076		(916,330)	
已付稅項					
已付中華人民共和國(「中國」)所得稅		(121,031)		(173,459)	
已付土地增值稅		(52,074)		(5,740)	
經營業務所產生/(耗用)的現金淨額			661,971		(1,095,529)
投資活動					
收購附屬公司(扣除所收購現金)付款	33(d)	(4,336,032)		(763,032)	
收購附屬公司額外權益 (扣除所收購現金)付款		–		(249,900)	
已付收購附屬公司按金		–		(230,337)	
收購前墊款予附屬公司		(260,146)		(222,552)	
出售附屬公司所得款項	34(b)	188,595		64,623	
出售附屬公司部分權益所得款項	34(c)	888,000		–	
收購聯營公司付款		(1,142,607)		–	
收購聯營公司額外權益付款		–		(128,713)	

附註	2008年		2007年	
	千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
(墊款予)／獲聯營公司還款	(6,856)		135,696	
收購投資物業付款	–		(62,290)	
購買其他物業、廠房及設備付款	(21,271)		(35,935)	
出售投資物業所得款項	147,300		–	
受限制銀行存款增加	(12,041)		(5,869)	
墊款予關連公司	–		(2,397)	
長期應收款項減少	–		272,661	
投資持作買賣證券增加	(1,486)		–	
出售可供出售投資所得款項	94,918		9,620	
已收利息	28,721		18,845	
持作買賣非上市證券投資之股息收入	37,366		14,286	
投資活動所耗用的現金淨額		(4,395,539)		(1,185,294)
融資活動				
新造銀行貸款所得款項	1,890,360		1,565,651	
償還銀行貸款	(530,301)		(492,038)	
應付貸款增加	1,464,791		420,110	
還款予本公司附屬公司前股東	(171,945)		–	
還款予股東	–		(1,488)	
還款予關連公司	(132,510)		–	
聯營公司墊款	75,816		–	
少數股東墊款	1,246,984		53,081	
發行可換股票據所得款項	–		1,340,000	

	附註	2008年		2007年	
		千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
發行可換股票據開支		–		(48,787)	
發行高級票據所得款項		3,120,000		–	
發行高級票據開支		(78,904)		–	
發行股份所得款項		16,800		778,816	
發行股份開支		–		(11,108)	
少數股東出資		–		45,000	
已付利息		(296,728)		(83,014)	
已付本公司股本持有人股息		(105,558)		(119,268)	
融資活動所耗用的現金淨額			6,498,805		3,446,955
現金及現金等值增加/(減少)淨額			2,765,237		1,166,132
於年初的現金及現金等值	21		1,490,701		315,664
外幣匯率變動的影響			107,999		8,905
於年終的現金及現金等值	21		4,363,937		1,490,701

財務報表附註

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

1. 主要會計政策**(a) 遵例聲明**

該等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。該等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列如下。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則,其於本集團之本會計期間首次生效或可供提前採納。附註2就該等財務報表內所反映於本會計期間及過往會計期間內初次應用該等與本集團有關之準則所導致之會計政策之任何變動提供資料。

(b) 財務報表編製基準**(i) 計量基準**

編製財務報表所採用之計量基準為歷史成本基準,惟下列資產按公平值列賬除外(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) 功能及呈報貨幣

計入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之主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。就編製綜合財務報表而言,為方便讀者,本集團採納港元作為其呈列貨幣。

(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之資產、負債、收入及開支金額之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為根據情況下屬合理之多項其他因素而作出,其結果構成在其他方面未能獲取之資產及負債賬面值作出判斷之基準。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，而倘會影響本期間及未來期間，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須對下年度作出重大調整之主要風險估計於附註40討論。

(c) 綜合賬目基準

截至2008年4月30日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團»)以及本集團於聯營公司的權益。

(i) 業務合併

收購業務時按購買法入賬。收購成本按交換當日所給予之資產、所產生或假設之負債，以及本集團為控制被收購公司而已發行股本工具之公平值，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))。

(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控股股東視作出資，作為權益內之繳入盈餘調整。業務合併成本較本集團所佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益之超出金額乃確認為向控股股東視作分派，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差額直接記入特別儲備。

(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，即屬擁有控制權。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。

集團內公司間交易所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對銷。集團內公司間交易所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。

少數股東權益是指並非由本公司直接或透過附屬公司擁有之權益所佔附屬公司資產淨值之部分，就此而言，本集團並無與該等權益之持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須承擔就財務負債所界定之合約責任。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東應佔權益分開列示。而少數股東所佔本公司期內業績之權益則在綜合收入報表內列為在少數股東權益與本公司股東之間分配之年內溢利及虧損總額。

如果少數股東應佔之虧損超過其所佔附屬公司之權益，超額部分和任何歸屬於少數股東之進一步虧損便會沖減本集團所佔權益；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。附屬公司之所有其後溢利均會分配予本集團，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該等持有人之合約責任均根據附註1(l)、(m)或(n)於綜合資產負債表內呈列為財務負債，視乎負債之性質而定。

(v) 聯營公司

聯營公司是指本集團或本公司可以對其管理層發揮重大影響力之實體，包括參與其財務及經營決策，但不是控制或共同控制管理層。

於聯營公司之投資是按權益法記入綜合財務報表，並且初步以成本入賬，除非獲分類為持作出售，否則其後就本集團佔該聯營公司資產淨值在收購後之變動作出調整。綜合收入報表包括年內本集團所佔聯營公司之收購後及除稅後業績，包括年內有關已確認於聯營公司之投資之任何商譽減值虧損（見附註1(c)(vi)及(j)）。

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，本集團於聯營公司之權益是以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份之長期權益為準。

本集團與聯營公司之間交易所產生之未變現損益，均按本集團於聯營公司所佔之權益抵銷；但假如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損會即時在損益內確認。

(vi) 商譽

商譽是指企業在業務合併或於聯營公司之投資之成本超過本集團在被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公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。商譽會分配至現金產生單位，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所佔聯營公司權益之賬面值中。

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，超過業務合併或於聯營公司之投資成本之部分，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) 於債務及股本證券之其他投資

本集團及本公司於股本證券之投資（於附屬公司及聯營公司之投資除外）政策如下：

股本證券投資初步按成本，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：

於持作買賣證券之投資乃分類為流動資產。任何應佔交易成本產生後乃於損益內確認。於各結算日，公平值乃重新計量，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所賺取之任何股息或利息，因其乃根據附註1(s)(iii)及(iv)所載之政策確認。

於活躍市場並無上市市價及其公平值未能可靠地計量之於股本證券之投資乃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於證券之投資乃分類為可供出售證券。於各結算日會重新計量公平值，任何所得收益或虧損會直接於權益之公平值儲備確認，惟貨幣項目（例如債務證券）之攤銷成本變動所產生之匯兌收益及虧損除外，其直接於損益確認。該等投資之股息收入乃根據附註1(s)(iii)所載之政策於損益確認，而倘有關投資屬計息性質，則按實際利率法計算之利息會根據附註1(s)(iv)所載之政策確認。當有關投資被解除確認時，先前直接於權益確認之累計收益或虧損會於損益確認。

該等投資乃於本集團承諾購買／出售該等投資或於其屆滿之日期確認／解除確認。

(e) 衍生財務工具

衍生財務工具初步按公平值確認。於各結算日時會重新計量其公平值。重新計量公平值之收益或虧損即時自損益扣除。

(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擁有或持有的土地及／或樓宇，當中包括就目前尚未確定未來用途的持有土地。

投資物業按公平值記入資產負債表中。由於投資物業公平值之變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業之租金收入按附註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，有關之權益會按個別物業作為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持有之權益相同（見附註1(h)），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)所述入賬。

正在建造或開發以供日後用作投資物業之物業分類為發展中物業，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異均在損益中確認。

(g) 其他物業、廠房及設備

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

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的損益以出售所得款項淨額與項目的賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

物業、廠房及設備項目的折舊是按其預計可用年限以直線法撇銷其成本（減去其估計剩餘價值，如有），計算方法如下：

－租賃裝修	5年
－傢俬及裝置	3至5年
－電腦及辦公室設備	3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，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。概不會就在建工程計提折舊撥備，直至其已落成及大體上可作擬定用途。

(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。本集團之結論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，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有。如果租賃不會使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，則獲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)）。

(ii) 經營租賃費用

如屬本集團透過經營租賃使用資產的情況，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，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的收益模式則除外。所涉及之租賃激勵措施均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乃按直線法在租賃期內攤銷，但分類為投資物業（見附註1(f)）或持作出售發展中之物業（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) 債務及股本證券投資及其他應收款項之減值**

債務及股本證券投資（於附屬公司及聯營公司之投資除外；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流動及非流動應收款項，將會於每個結算日被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物重組；
- 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。

如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就以成本列賬之非上市股本投資而言，倘貼現之影響屬重大時，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之差額計量。股本證券之減值虧損不會撥回。
- 就以攤銷成本列賬之貿易及其他流動應收款項及其他財務資產而言，當折現之影響為重大時，減值虧損是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，乃根據與整個集團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。減值虧損之轉回不應使資產之賬面值超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

- 就可供出售證券而言，已直接於權益確認之累計虧損乃於權益移除，並於損益確認。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直接於權益確認。

倘其後之公平值增加可客觀地與減值虧損獲確認後發生之事件有關，則可供出售債務證券之減值虧損會予以撥回。於有關情況下撥回之減值虧損會於損益確認。

減值虧損直接於相關資產撇減，惟可收回金額不肯定但金額不少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。倘本集團確認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。撥備賬之其他改變及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益賬確認。

(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
- 於附屬公司及聯營公司之投資（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

如果發現有減值跡象，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銷售淨價和使用價值兩者中之較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前折讓率將估計未來現金流量折讓至現值。該折讓率反映市場當時所評估之貨幣時間價值和該資產之獨有風險。如果資產未能以大致獨

立於其他資產之方式產生現金流入，則以資產所屬之可獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至按比例減少該單位(或一組單位)資產之賬面值，其後按比例基準減少該單位(或一組單位)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)。

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。

減值虧損之撥回僅限於資產之賬面值(在以往年度內並無確認任何減值虧損之情況下原應釐定者)。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，本集團應用與其將在財政年度結束時使用之相同減值測試、確認及撥回標準(見附註第1(j)(i)及(ii)項)。

於中期期間就按成本列賬之商譽及可供出售股本證券與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，而並無虧損，或虧損輕微，有關減值虧損仍不會撥回。

(k) 存貨

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各項釐定：

(i) 供出售之發展中物業

供出售之發展中物業之成本由特別識別成本(包括土地收購成本、總發展成本、材料及給料、薪金及其他直接開支)、間接開支之適當比例及資本化之借貸成本組成(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所產生之成本之數額。

(ii) 供轉售之已落成物業

就本集團開發之已落成物業而言，成本乃以歸屬未出售物業之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出售物業將予產生之成本之數額。

持作出售已落成物業之成本包括所有購買成本、轉換成本及其他將存貨帶至現有位置及狀況所產生之成本。

(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，則作為同時含有負債部分、權益部分及與主合約並無密切關係之嵌入式衍生工具之複合財務工具入賬。

初步確認時，可換股票據的負債部分是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。權益部分初步按發行可換股票據所得款項與負債部分及嵌入式衍生工具公平值間之差額確認。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列至負債和權益部分以及嵌入式衍生工具。

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。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至保留溢利。

嵌入式衍生工具乃根據附註1(e)計量。

(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計量。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計量，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而可隨時提取之活期存款及持有期限短、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險很少及於購入時到期日少於三個月之投資。就編製綜合現金流量表，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計劃之供款**

薪金、年終花紅、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關聯服務之年度內累計。倘付款或清償款項遞延且影響重大，則有關金額乃以其現有價值列算。

(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。公平值是在授予日以二項式定價模型計量，並考慮購股權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有購股權之權利，在考慮到購股權歸屬之可能性後，估計授予購股權之公平值便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當年在收入報表中扣除／計入；但如果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）；但只會在無法符合與本公司股份市價相關之歸屬條件時才會放棄之購股權除外。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（直接轉入盈餘儲備）時為止。

(iii) 解聘福利

解聘福利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）而因自願離職提供福利時確認。

(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收入報表中確認，但與直接確認為權益項目相關，則確認為權益。

本期稅項是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。暫時差異是指資產及負債在財務報表上之賬面金額與這些資產及負債之計稅基礎之差異。遞延稅項資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

除了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（只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣之未來應稅溢利）都會確認。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；但這些轉回之差異必須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可抵扣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由未利用稅項虧損和稅款抵減所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，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和稅款某個期間或期間內轉回。

不確認遞延稅項資產和負債之暫時差異產生自以下例外情況：不可在稅務方面獲得扣減之商譽、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。

遞延稅項額是按照資產和負債賬面金額之預期實現或清償方式，根據已採用或在結算日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金額。如果在本集團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金額便會調低；但是如果日後又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被確認時確認。

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公司或集團有法定行使權以本期所得稅資產抵銷本期所得稅負債，並且符合以下附帶條件之情況下，才可以分別抵銷本期和遞延稅項負債：

- 若為本期稅項資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 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。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準實現本期所得稅資產和清償本期所得稅負債，或同時變現該資產和清償該負債。

(r) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出財務擔保

財務擔保乃要求發行人（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而蒙受的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，除非該公平值能確實地估計）最初確認為貿易及其他應付款項內的遞延收入。倘在發行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而予確認。倘無收取或應予收取有關代價，於最初確認任何遞延收入時，即時開支於收入報表內確認。

最初確認為遞延收入的擔保款額，按擔保年期於收入報表內攤銷為所發出的財務擔保收入。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時；及(ii)本集團的申索款額預期超過現時列於該擔保的應付賬款及其他應付款(即最初確認的金額)減累計攤銷，便會根據附註1(r)(iii)確認並作出撥備。

(ii) 透過企業合併獲得之或然負債

如果公平值能夠可靠地計量，作為企業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)後所得金額與可能根據附註1(r)(iii)確定之金額兩者中之較高者予以確認。如果不能可靠地計量公平值，透過企業合併獲得之或然負債會根據附註1(r)(iii)之準則披露。

(iii) 其他撥備及或然負債

倘若本集團須就已發生的事件承擔法律或推定義務，而履行該義務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定的負債計提撥備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需資源的現值計列撥備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或然負債；但假如這類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義務，亦會披露為或然負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。

(s) 收入確認

收入是在經濟效益可能會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本(如適用)時，根據下列方法在收益表中確認：

(i) 銷售物業

銷售持有待售物業所產生之收入在符合下列所有準則下於收入報表確認：

- 物業所有權之重大風險及回報轉予買方；
- 並無繼續參與管理有關物業(程度一般與所有權掛澗)或保留對有關物業之控制權；
- 收入金額能夠可靠地計量；
- 與交易有關的經濟利益極有可能流入本集團；及
- 交易所涉及或將涉及之成本能可靠地計量。

銷售物業收入不包括營業稅，並已扣除任何營業折扣。在確認收入當日前就出售物業收取之訂金及分期付款記入資產負債表之收取客戶預售款項下。

(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，以等額在收益表中確認；但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃的獎勵措施均在收益表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) 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後確認。

(iv) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

(v) 政府資助

倘有合理保證本集團將獲得政府資助金，而本集團亦將遵守資助金所附條件時，則政府資助金將於資產負債表內初步確認。就所產生開支而為本集團提供賠償的資助金將於費用產生的同期確認在損益中。就所資產成本而為本集團提供賠償的資助金將會扣除而獲得資產的賬面值，並會按資產的使用年期確認在損益中。

(t) 借貸成本

借貸成本於產生期間計提在損益中，惟與收購、建設或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本則會資本化。

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必須的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必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便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。匯兌盈虧在損益表中確認，惟用作對沖海外業務投資淨額之外幣借款所產生者例外，該等盈虧乃直接於權益確認。

根據外幣的歷史成本計量並以外幣為單位的非貨幣資產及負債，乃採用於交易日期的適用匯率進行換算。按公平值列賬並以外幣列值的非貨幣資產及負債，乃採用於釐定公平日期的適用匯率進行換算。

就綜合財務報表之呈報而言，本集團以非港元計值之業務之業績按該年度的平均匯率換算為港元（即本集團呈報貨幣），而資產負債表項目（包括對2005年1月1日或以後收購之海外業務進行綜合賬目時產生之商譽）則按結算日之適用匯率換算為港元。所產生之匯兌差額乃作為一個獨立之權益項目處理。於出售海外業務時，於權益內確認有關該海外業務之匯兌差額之累計數額，乃計入出售損益內。

(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銷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有直接關聯之負債。

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，毋需採用此計量政策之主要例外項目為遞延稅項資產、已按公平值列賬及在收入報表確認公平值計提項目之財務資產及投資物業。此類資產即使列入持作出售，仍會繼續按附註1其他分節所載之政策計量。

於初始分類為持作出售及其後持作出售時重新計量之減值虧損於收入報表確認。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

在編製財務報表時，與本集團有關連之人士是指：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制，或可發揮重大影響本集團之財務及經營決策，或共同控制本集團；
- (ii) 本集團及該人士均受共同控制；
- (iii) 該人士屬本集團之附屬公司、聯營公司或本集團為合營一方之合營企業；
- (iv) 該人士屬本集團主要管理階層之一員、或屬該名人士之近親家庭成員、或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該人士屬(i)所指之近親家庭成員或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 該人士屬提供福利予本集團或為本集團關連方之實體之僱員離職後福利計劃。

個人之近親家庭成員指可影響，或受該個人影響，他們與該實體交易之家庭成員。

(x) 分部報告

分部是指本集團內可明顯區分之組成部分，並且負責提供產品或服務（業務分部），或在一個特定之經濟環境中提供產品或服務（地區分部），而其所受之風險和回報與其他分部不同。

按照本集團之內部財務報告系統，本集團選取業務分部資料作為主要報告形式。由於本集團全部業務均於中華人民共和國（「中國」）內經營，因此並無就編製財務報表而言呈報地區分部資料。

分部收入、支出、業績、資產及負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理的基準分配至該分部的項目。例如，分部資產可包括存貨、貿易應收款項、投資物業以及物業、廠房及設備。分部收入、支出、資產及負債於抵銷集團內部往來的餘額和交易前釐定（作為綜合賬目的部分程序），但同屬一個分部的集團企業之間的集團內部往來的餘額和交易則除外。分部之間的定價按與其他外界人士相若之條款計算。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個會計期間使用之分部資產（包括有形和無形資產）所產生之成本總額。

未分配之項目主要包括財務及企業資產、帶息貸款、借貸、稅項結餘、企業和融資支出。

2. 會計政策變動及過往期間與期初結餘重列**(a) 會計政策變動**

香港會計師公會頒布了多項新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋。這些準則及詮釋在本集團之本會計期間生效或可供提早採用。

這些發展對受影響年度之財務報表所應用之會計政策並沒有產生重大變動。然而，因採用了香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」及香港會計準則第1號「財務報表列報：資本披露」而產生下列之額外披露：

按香港財務報告準則第7號之要求，相比香港會計準則第32號「財務工具：披露與列報」所要求之資料，財務報表需包括本集團財務工具之重要性及其風險性質及程度之額外披露。這些披露在財務報表各部分，特別是附註32列出。

香港會計準則第1號之修訂引入有關資本水平，本集團對資本管理之宗旨、政策及程序之額外披露要求。該等新披露載於附註30(e)。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號之修訂對財務工具之分類、確認及金額之計量沒有產生重大影響。

本集團並未採用任何在本會計期間尚未生效之新準則或詮釋（見附註41）。

(b) 過往期間與期初結餘重列

在過往年度，本集團將中華人民共和國（「中國」）之土地增值稅列作銷售成本之一部分，相關已預繳土地增值稅計入貿易及其他應收款項，而應繳土地增值稅則計入貿易及其他應付款項。

2007年9月，香港會計師公會財務報告準則委員會明確指出，土地增值稅是其中一種所得稅並屬於香港會計準則第12號「所得稅」之應用範圍。因此，土地增值稅支出於綜合收入報表內已從銷售成本重新分類為所得稅開支，而相關之已預繳土地增值稅及應繳土地增值稅於綜合資產負債表內則列於可收回所得稅及應繳所得稅之下。

此等會計處理變動已追溯調整，據此，本年度之比較資料已予重列。

截至2008年4月30日止年度之財務報表包括因應上述會計處理變動而重列之2007年財務報表。重列2007年財務報表之影響概述如下：

對綜合財務報表之影響

截至2007年4月30日止年度之綜合收入報表

	2007年 千港元 (如前呈報)	重列之影響： 增加／(減少) 重新分類 千港元	2007年 千港元 (重列)
營業額	2,779,845	—	2,779,845
銷售成本	(2,438,229)	200,613	(2,237,616)
毛利	341,616	200,613	542,229
其他收入	33,823	—	33,823
其他淨收入	39,270	—	39,270
投資物業重估收益淨額	214,700	—	214,700
已落成之持作出售物業轉作投資物業 之公平值收益	323,083	—	323,083
分銷及銷售開支	(90,604)	—	(90,604)
一般及行政費用	(197,145)	—	(197,145)
經營溢利	664,743	200,613	865,356
融資成本	(81,402)	—	(81,402)
應佔聯營公司溢利減虧損	(5,258)	—	(5,258)
出售附屬公司收益	283,247	—	283,247
分類為持作出售之出售集團 資產減值虧損	(20,000)	—	(20,000)
除稅前溢利	841,330	200,613	1,041,943
所得稅	(23,090)	(200,613)	(223,703)
本年度溢利	818,240	—	818,240
以下人士應佔：			
本公司股本持有人	833,319	—	833,319
少數股東權益	(15,079)	—	(15,079)
本年度溢利	818,240	—	818,240

於2007年4月30日之綜合資產負債表

	2007年 千港元 (如前呈報)	重列之影響： 增加／(減少) 重新分類 千港元	2007年 千港元 (重列)
非流動資產			
投資物業	1,475,834	—	1,475,834
其他物業、廠房及設備	137,933	—	137,933
於聯營公司的權益	—	—	—
收購附屬公司所付按金	255,170	—	255,170
受限制銀行存款	94,225	(10,100)	84,125
衍生財務工具	20,000	—	20,000
遞延稅項資產	15,739	—	15,739
	<u>1,998,901</u>	<u>(10,100)</u>	<u>1,988,801</u>
流動資產			
存貨	8,675,001	—	8,675,001
可供出售投資	90,900	—	90,900
貿易及其他應收款項	1,562,948	(9,393)	1,553,555
可收回所得稅	123,907	9,393	133,300
受限制銀行存款	—	10,100	10,100
現金及現金等值	1,411,472	—	1,411,472
	<u>11,864,228</u>	<u>10,100</u>	<u>11,874,328</u>
列為持作出售之出售組別資產	<u>281,002</u>	<u>—</u>	<u>281,002</u>
	<u>12,145,230</u>	<u>10,100</u>	<u>12,155,330</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	1,526,984	(206,272)	1,320,712
收取客戶預售款項	1,921,783	—	1,921,783
銀行借貸	671,700	—	671,700
應付貸款	170,422	—	170,422
應繳所得稅	201,224	206,272	407,496
應付股息	9	—	9
	<u>4,492,122</u>	<u>—</u>	<u>4,492,122</u>
與列為持作出售之出售集團 資產直接關連之負債	<u>39,035</u>	<u>—</u>	<u>39,035</u>
	<u>4,531,157</u>	<u>—</u>	<u>4,531,157</u>

	2007年 千港元 (如前呈報)	重列之影響： 增加／(減少) 重新分類 千港元	2007年 千港元 (重列)
流動資產淨值	7,614,073	10,100	7,624,173
總資產減流動負債	9,612,974	—	9,612,974
非流動負債			
銀行借貸	1,401,880	—	1,401,880
應付貸款	458,174	—	458,174
可換股票據	1,254,074	—	1,254,074
衍生財務工具	53,000	—	53,000
遞延稅項負債	934,295	—	934,295
	4,101,423	—	4,101,423
淨資產	5,511,551	—	5,511,551
資本及儲備			
股本	68,754	—	68,754
實繳盈餘	331,149	—	331,149
匯兌儲備	123,397	—	123,397
其他儲備	4,435,531	—	4,435,531
本公司股本持有人應佔總權益	4,958,831	—	4,958,831
少數股東權益	552,720	—	552,720
總權益	5,511,551	—	5,511,551

該等會計處理變動對本集團於2006年5月1日前之財務狀況並無重大影響。

3. 營業額

本集團之主要業務為物業發展及物業投資。

營業額乃指出售物業單位(扣除營業稅)的收益以及租金收入。年內已在營業額中確認之各項重要收入類別之數額如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
出售物業之收益	5,018,642	2,779,642
投資物業租金收入總額	10,618	203
	5,029,260	2,779,845

4. 其他收益及收入淨額

	2008年 千港元	2007年 千港元
其他收益		
銀行存款之利息收入	28,721	6,749
貸款予聯營公司之利息收入	–	5,494
其他利息收入	–	6,602
<hr/>		
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	28,721	18,845
非上市持作買賣投資之股息收入	37,366	14,286
已收回壞賬	4,793	–
中國政府資助	765	545
沒收客戶按金	496	–
其他	1,314	147
	<hr/>	<hr/>
	73,455	33,823
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
其他收入淨額		
出售投資物業之收益淨額	32,453	–
可供出售投資：自權益轉撥－出售	61,945	–
衍生財務工具的公平值變動	48,802	436
可換股票據之匯兌收益	108,355	24,291
高級票據之匯兌收益	97,595	–
其他匯兌收益淨額	67,378	14,394
其他	–	149
	<hr/>	<hr/>
	416,528	39,270
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	2008年 千港元	2007年 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	158,748	88,842
須於五年後悉數償還之銀行借貸之利息	17,163	–
應付貸款之利息	238,722	37,712
可換股票據之利息	97,622	96,007
高級票據之利息	254,128	–
少數股東貸款之利息	6,241	–
應付一間關連公司款項之利息	–	5,770
	<hr/>	<hr/>
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	772,624	228,331
減：於發展中物業資本化之金額的利息開支*	(504,261)	(146,929)
	<hr/>	<hr/>
	268,363	81,402
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

* 借貸成本已按年利率5.91厘至19.66厘(2007年：7.48厘)資本化。

	2008年 千港元	2007年 千港元 (重列)
(b) 職工成本：		
界定供款退休計劃之供款	3,290	1,571
權益結算以股份為基礎之付款開支	92,942	97,840
薪金、工資及其他福利	103,314	38,980
	<u>199,546</u>	<u>138,391</u>
減：於發展中物業資本化之職工成本	(22,914)	(10,081)
	<u>176,632</u>	<u>128,310</u>
(c) 其他項目：		
折舊	11,163	3,712
減：於發展中物業資本化之折舊	(371)	(442)
	<u>10,792</u>	<u>3,270</u>
經營租賃支出：最低租賃付款		
－物業租金	11,219	5,464
核數師酬金		
－核數服務	3,500	3,131
－其他服務	720	6,664
已出售物業之成本	4,060,574	2,237,616

6. 收入報表所列之所得稅

(a) 收入報表所列之稅項指：

	2008年 千港元	2007年 千港元 (重列)
本年度稅項		
本年度之撥備		
－中國企業所得稅	440,378	171,678
－土地增值稅	265,112	200,613
	<u>705,490</u>	<u>372,291</u>
遞延稅項		
產生和撥回暫時性差異		
－本年度	102,114	(24,915)
－因稅率改變而產生	1,386	(123,673)
	<u>103,500</u>	<u>(148,588)</u>
	<u>808,990</u>	<u>223,703</u>

所得稅撥備包括中國企業所得稅及土地增值稅。

由於本集團於截至2007年及2008年4月30日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無於綜合收入報表作出香港利得稅撥備。

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於2007年12月31日或之前相關之中國所得稅規則及法規釐定之應課稅收入中國所得稅稅率15%至33%計算。

於2007年3月16日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」）。新稅法於2008年1月1日生效。由於新稅法的實施，適用於本公司於中國之附屬公司（不包括深圳鳳凰置業有限公司）之中國企業所得稅率由33%下調至25%，而適用於深圳鳳凰置業有限公司之中國企業所得稅率則由2008年1月起計五年的過渡期內開始由15%逐漸增加至25%的標準稅率。

根據中國土地增值稅法，土地增值稅乃按本集團於中國發展以供銷售之物業以介乎30%至60%之累進稅率徵收。

(b) 按適用稅率計算之稅項開支及會計溢利對賬如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元 (重列)
除稅前溢利	<u>2,375,514</u>	<u>1,041,943</u>
按在相關稅務司法權區獲得溢利以適用稅率		
計算稅前溢利之名義稅項	593,878	343,841
可在中國企業所得稅扣減之土地增值稅之稅務影響	(66,278)	(66,202)
不可扣減開支之稅務影響	374,592	85,814
毋須課稅收入之稅務影響	(355,663)	(109,524)
未確認且未使用的稅項虧損之稅務影響	40,964	11,024
本年度動用之過往年度稅務虧損之稅務影響	(5,276)	(6,280)
按優惠稅率繳納之所得稅	(36,925)	(113,415)
因適用所得稅率下調產生之遞延稅務負債減少	1,386	(123,673)
其他	(3,763)	(230)
本年度土地增值稅撥備	265,112	200,613
應佔聯營公司業績的稅務影響	963	1,735
實際稅務開支	<u>808,990</u>	<u>223,703</u>

7. 董事酬金

董事酬金之詳情如下：

	2008年					總計 千港元
	董事袍金 千港元	薪金、津貼及 實物福利 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	-	2,259	-	2,259	114	2,373
劉義	-	1,251	-	1,251	4,916	6,167
牛曉榮	-	1,300	-	1,300	4,916	6,216
元崑	-	1,100	-	1,100	3,176	4,276
劉岩	-	910	-	910	8,491	9,401
賈伯煒(於2008年 1月24日獲委任)	-	175	-	175	2,013	2,188
蘆昭群(於2008年 1月24日獲委任)	-	105	-	105	-	105
鮑景桃(於2008年 1月24日獲委任)	-	105	-	105	201	306
獨立非執行董事：						
聶梅生	-	-	-	-	-	-
張青林	-	-	-	-	-	-
高崚	-	-	-	-	-	-
黎文良(於2008年 3月31日獲委任)	-	-	-	-	-	-
	-	7,205	-	7,205	23,827	31,032

董事酬金之詳情如下：

	2007年					總計 千港元
	董事袍金 千港元	薪金、津貼及 實物福利 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	-	2,028	4	2,032	262	2,294
劉義	-	1,420	4	1,424	6,511	7,935
牛曉榮	-	1,100	4	1,104	6,511	7,615
元崑	-	900	4	904	4,108	5,012
劉岩(於2006年 7月31日獲委任)	-	770	4	774	10,736	11,510
宋宣(於2006年 6月15日辭任)	-	-	-	-	1,395	1,395
獨立非執行董事：						
聶梅生	-	-	-	-	-	-
張青林(於2006年 11月3日獲委任)	-	-	-	-	-	-
高崙(於2007年 4月16日獲委任)	-	-	-	-	-	-
王世勇(於2007年 4月16日辭任)	-	-	-	-	-	-
鄭寬(於2006年 11月30日辭任)	-	-	-	-	-	-
	-	6,218	20	6,238	29,523	35,761

年內，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，而本公司董事於年內並無放棄或同意放棄任何酬金。

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)所載以以股份為基礎之付款的交易之本集團會計政策計算，且根據該政策，有關價值亦已計入因所授股本工具在歸屬前已沒收而產生的過往年度累計儲備數額調整。

該等實物利益之詳情(包括主要條款及授出購股權之數目)已披露於董事會報告之「購股權」一段及附註31。

8. 最高薪酬之人士

在五位最高薪酬之人士中，一位(2007年：兩位)為本公司董事，有關薪酬詳情載於附註7。其他四名(2007年：三名)人士之薪酬總額如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
薪金及其他福利	863	684
以股份為基礎之付款	41,046	39,070
退休計劃供款	10	11
	<u>41,919</u>	<u>39,765</u>

四位(2007年：三位)薪酬最高之人士之薪酬範圍如下：

	2008年 僱員數目	2007年 僱員數目
9,500,001 港元至 10,000,000 港元	1	-
10,000,001 港元至 10,500,000 港元	1	-
10,500,001 港元至 11,000,000 港元	1	-
11,000,001 港元至 11,500,000 港元	1	-
12,500,001 港元至 13,000,000 港元	-	1
13,500,001 港元至 14,000,000 港元	-	2
	<u>-</u>	<u>2</u>

年內，本集團並無向五名最高薪人士支付任何酬金，以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。

9. 僱員退休福利

根據中國有關勞工法律及法規，本集團參與由有關地方政府機關管理之界定供款退休計劃(「計劃」)。據此，本集團須向計劃作出供款，供款額為合資格僱員薪金介乎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，提供強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃之規定，僱主及僱員均須向計劃作出供款，供款額為僱員之有關收入之5%，惟每月有關收入上限為港幣20,000元。計劃供款一經作出即予歸屬。

除上文所述之供款外，本集團並無其他責任支付僱員退休後福利。

10. 股息

(a) 應付本公司權益持有人之本年度股息

	2008年 千港元	2007年 千港元
已宣派及派付中期股息每股普通股 1.0 港仙 (2007年：每股普通股 6.0 港仙)	19,456	96,156
於結算日後建議分派末期股息每股普通股 14.0 港仙 (2007年：每股普通股 4.8 港仙)	272,390	90,453
	<u>291,846</u>	<u>186,609</u>

於結算日後建議分派之末期股息並未在結算日確認為負債。

附註：每股股息數額已就股份合併之影響作出調整。股份合併之其他詳情載於附註30(b)(i)。

(b) 應付本公司權益持有人之上一個財政年度股息，並於本年度已核准及派付

	2008年 千港元	2007年 千港元
屬於上一個財政年度，並於本年度已核准及派付末期股息 每股普通股 4.8 港仙 (2007年：每股普通股零港仙)	<u>90,453</u>	<u>—</u>

11. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通權益持有人應佔溢利 1,550,486,000 港元 (2007年：833,319,000 港元) 及本年度已發行普通股之加權平均數 1,840,767,124 股 (2007年 (重列)：1,419,831,298 普通股) 計算，計算如下：

普通股加權平均數

	2008年	2007年 (重列)
於5月1日之已發行普通股	1,718,843,585	1,019,834,872
私人配售項下已發行股份之影響	—	65,972,603
轉換可換股票據之影響	38,848,716	99,726,027
收購附屬公司對已發行股份之影響	80,420,588	234,297,796
行使購股權之影響	2,654,235	—
	<u>1,840,767,124</u>	<u>1,419,831,298</u>

附註：計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數已就股份合併之影響作出調整。股份合併之其他詳情載於附註30(b)(i)。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司普通權益持有人應佔溢利1,410,830,000港元(2007年：853,287,000港元)及普通股加權平均數2,069,070,162股普通股(2007年(重列)：1,618,619,511股普通股)計算，計算如下：

(i) 本公司普通權益持有人應佔溢利(攤薄)

	2008年 千港元	2007年 千港元
普通權益持有人應佔溢利	1,550,486	833,319
可換股票據負債部分實際利率之稅後影響	13,699	44,695
可換股票據負債部份匯兌收益之稅後影響	(108,355)	(24,291)
可換股票據衍生部分確認之收益／虧損之稅後影響	(45,000)	(436)
	<u>1,410,830</u>	<u>853,287</u>

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	2008年	2007年 (重列)
於4月30日之普通股加權平均數	1,840,767,124	1,419,831,298
轉換可換股票據之影響	183,772,228	197,888,183
被視為根據本公司之購股權計劃發行股份之影響	44,530,810	900,030
	<u>2,069,070,162</u>	<u>1,618,619,511</u>

於截至2008年4月30日止年度，計算每股攤薄盈利時並無假設行使本公司之未行使認股權證，此乃由於有關行使會導致每股攤薄盈利增加。

12. 分類報告

分類資料乃按本集團之業務分類呈列。選擇業務分類為主要報告形式乃由於此報告形式與本集團之內部財務報告較為相關。

由於本集團之所有業務位於中國，故並無呈列地區分類資料。

業務分類

本集團之業務由以下主要業務分類組成：

物業發展：發展及銷售商業及住宅物業。

物業投資：租賃物業以產生租金收入及長遠賺取物業價值增值。

	物業發展		物業投資		未分類		綜合	
	2008年 千港元	2007年 千港元 (重列)	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元 (重列)
收入								
外部銷售	<u>5,018,642</u>	<u>2,779,642</u>	<u>10,618</u>	<u>203</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,029,260</u>	<u>2,779,845</u>
業績								
分部業績	<u>1,441,913</u>	<u>720,667</u>	<u>172,265</u>	<u>208,737</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,614,178</u>	<u>929,404</u>
未分類公司收入/ (開支)淨額							<u>286,212</u>	<u>(64,048)</u>
經營溢利							1,900,390	865,356
融資成本							(268,363)	(81,402)
應佔聯營公司虧損							(3,853)	(5,258)
出售附屬公司之收益	47,660	283,247	-	-	-	-	47,660	283,247
出售附屬公司部份 權益之收益	699,680	-	-	-	-	-	699,680	-
列作持作銷售出售集團 資產之減值虧損							-	(20,000)
所得稅							<u>(808,990)</u>	<u>(223,703)</u>
本年度溢利							<u>1,566,524</u>	<u>818,240</u>
其他資料								
資本開支								
- 收購附屬公司	2,441	7,767	-	560,924	962	90,000	3,403	658,691
- 其他	12,858	9,055	3,202	62,366	5,211	26,804	21,271	98,225
折舊	7,449	2,501	1,039	740	2,675	471	11,163	3,712
投資物業之估值收益	-	-	111,281	214,700	-	-	111,281	214,700
將持作銷售之已落成 物業轉撥至 投資物業之公平值收益	<u>972,403</u>	<u>323,083</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>972,403</u>	<u>323,083</u>

	物業發展		物業投資		綜合	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
資產						
分類資產	19,047,714	10,210,885	1,706,567	1,483,296	20,754,281	11,694,181
未分類公司資產					6,809,243	2,449,950
綜合資產總額					<u>27,563,524</u>	<u>14,144,131</u>
負債						
分類負債	6,250,145	3,133,869	62,070	172,669	6,312,215	3,306,538
未分類公司負債					12,171,986	5,326,042
綜合負債總額					<u>18,484,201</u>	<u>8,632,580</u>

13. 投資物業

	2008年 千港元	2007年 千港元
年初結餘	1,475,834	—
匯兌調整	225,664	18,079
添置		
— 透過收購附屬公司	—	560,924
— 其他	—	62,290
由已完成持作銷售物業轉撥	1,697,688	619,841
出售	(114,847)	—
公平值調整	111,281	214,700
年終結餘	<u>3,395,620</u>	<u>1,475,834</u>

(a) 投資物業之估值

本集團所有投資物業按2008年4月30日之公平值列賬。公平值乃根據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之估值達致。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即期經驗。估值符合香港測量師學會刊發之物業估值準則(2005年第一版)，乃參考相若物業近期之市場交易釐定。

(b) 投資物業賬面值之分析如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
中國		
— 中期租賃	<u>3,395,621</u>	<u>1,475,834</u>

(c) 根據經營租賃出租之投資物業

本集團租出投資物業。租賃一般初步為期3至20年，且有權選擇在到期日後續期，期終時所有條款均可重新商定。各項租賃均不包括或然租金。

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：

	2008年 千港元	2007年 千港元
一年內	5,254	3,359
一年後但五年內	85,471	13,077
五年後	<u>222,139</u>	<u>1,462</u>
	<u>312,864</u>	<u>17,898</u>

(d) 投資物業抵押

於2008年4月30日，總賬面值3,395,620,000港元(2007年：1,475,834,000港元)之投資物業已予抵押，作為本集團銀行借貸之抵押品，詳情載於附註26。

14. 其他物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修 千港元	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
成本：					
於2006年5月1日	–	6,078	6,453	–	12,531
匯兌調整	17	251	462	1,339	2,069
添置					
– 透過收購附屬公司	685	3,020	4,062	90,000	97,767
– 其他	297	4,489	9,258	21,891	35,935
出售附屬公司	–	(374)	(258)	–	(632)
於2007年4月30日	999	13,464	19,977	113,230	147,670
於2007年5月1日	999	13,464	19,977	113,230	147,670
匯兌調整	107	1,160	1,681	11,212	14,160
轉撥自在建物業	–	–	–	616,127	616,127
添置					
– 透過收購附屬公司	117	1,578	1,708	–	3,403
– 其他	754	5,857	14,660	–	21,271
透過出售附屬公司出售	–	(117)	(117)	–	(234)
於2008年4月30日	1,977	21,942	37,909	740,569	802,397
累計攤銷及折舊：					
於2006年5月1日	–	3,815	2,018	–	5,833
匯兌調整	6	67	141	–	214
年內折舊	291	1,253	2,168	–	3,712
出售時撥回	–	(12)	(10)	–	(22)
於2007年4月30日	297	5,123	4,317	–	9,737
於2007年5月1日	297	5,123	4,317	–	9,737
匯兌調整	54	350	571	–	975
年內折舊	742	3,903	6,518	–	11,163
出售時撥回	–	(16)	(15)	–	(31)
於2008年4月30日	1,093	9,360	11,391	–	21,844
賬面淨值：					
於2008年4月30日	884	12,582	26,518	740,569	780,553
於2007年4月30日	702	8,341	15,660	113,230	137,933

附註： 在建工程指本集團位於中國西安及重慶正在興建之酒店物業。

15. 於聯營公司之權益

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
分佔資產淨值	1,445,771	—

下表僅列出對本集團的業績或資產有重大影響之聯營公司資料，該等聯營公司全為非上市公司實體：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立 及經營地點	註冊資本詳情	擁有權益百分比		主要業務
				本集團之 實際權益	由一間附屬 公司持有	
北京君合百年房地產 開發有限公司** (附註(a))	註冊成立	中國	人民幣 165,000,000元	43.95%	43.95%	物業發展
Invest Online Limited (附註(b))	註冊成立	英屬維爾京群島	1美元	40%	40%	投資控股
哈爾濱亞麻房地產 開發有限公司* (附註(b))	註冊成立	中國	12,100,000美元	40%	40%	物業發展

* 該公司於中國註冊為外商獨資企業。

** 該公司於中國註冊為私營有限公司。

附註：

- (a) 於2007年11月及12月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購北京君合百年房地產開發有限公司（「君合百年」，一間於中國成立之公司，並持有一項位於中國北京市通州區梨園小區之物業發展項目之發展權）合共43.95%股本權益，總代價約為610,000,000港元。於轉讓君合百年43.95%股本權益予本集團後，由於本集團擁有委任君合百年董事之權利及可對其行使重大影響力，故君合百年成為本集團之聯營公司。

於2008年5月，本集團進一步收購君合百年之12%股本權益。該12%股本權益之代價約為人民幣82,000,000元。於轉讓君合百年12%股本權益予本集團後，本集團持有君合百年全部股本權益約56%，而君合百年成為本集團之附屬公司。截至本報告日期，是項交易經已完成（附註38(b)）。

- (b) 於2007年11月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購Invest Online Limited（「Invest Online」，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司）之40%股本權益。Invest Online持有哈爾濱亞麻房地產開發有限公司（「哈爾濱亞麻」，一間於中國成立之公司，於中國哈爾濱南崗區從事物業發展）之100%股本權益。總購買代價約為839,000,000港元。於轉讓Invest Online 40%股本權益予本集團後，由於本集團擁有委任Invest Online董事之權利及可對其行使重大影響力，故Invest Online及哈爾濱亞麻成為本集團之聯營公司。

聯營公司之財務資料概要

	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
2008年					
百分之一百	4,834,125	1,356,619	3,477,506	3,045	(9,385)
集團之實際利益	<u>2,028,148</u>	<u>582,377</u>	<u>1,445,771</u>	<u>1,218</u>	<u>(3,853)</u>

16. 收購附屬公司按金

於2007年4月30日，該款項為收購若干附屬公司的已付按金，有關收購之若干條件於結算日尚未達成。於截至2008年4月30日止年度，有關收購已經完成。

17. 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多間銀行訂立協議。於2008年4月30日，本集團根據該等協議存入了人民幣94,140,000元(相當於約104,495,000港元)(2007年：人民幣83,292,000元(相當於約84,125,000港元))之款項，以作為按揭人分期償還按揭貸款之抵押品。倘若按揭人無法支付按揭分期付款，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2008年4月30日，本集團人民幣10,000,000元(相當於約11,100,000港元)(2007年：人民幣10,000,000元(相當於約10,100,000港元))之銀行存款已予抵押，作為本集團銀行借貸之抵押品，詳情載於附註26。

18. 存貨

- (a) 於綜合資產負債表之存貨包括：

	2008年 千港元	2007年 千港元
發展中物業	15,277,716	8,299,508
持作銷售之已落成物業	<u>533,479</u>	<u>375,493</u>
	<u>15,811,195</u>	<u>8,675,001</u>

所有發展中物業及持作銷售之已落成物業均位於中國。

- (b) 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：

	2008年 千港元	2007年 千港元
發展中物業	<u>13,573,435</u>	<u>6,105,928</u>

所有其他發展中物業及持作銷售之已落成物業均預期可在一年內收回。

(c) 已售物業之成本

已售物業之成本於截至2008年4月30日止年度為4,060,574,000港元(2007年：2,237,616,000港元)。

(d) 存貨抵押

本集團若干發展中物業及持作銷售之已落成物業均已予抵押，作為應付少數股東款項及本集團銀行借貸之抵押品，詳情分別載於附註23(b)及26。

19. 投資

	2008年 千港元	2007年 千港元
持作買賣非上市證券投資，以公平值列示	1,486	-
可供銷售投資(參下文附註)	-	90,900
	<u>1,486</u>	<u>90,900</u>

附註：於2007年4月30日之可供銷售投資指非上市股本證券，該投資按公平值計值，並參考現時市場交易。於截至2008年4月30日止年度，本集團已出售該項投資，因而產生收益約61,945,000港元。

20. 貿易及其他應收款項

	2008年 千港元	2007年 千港元
應收賬款	139,197	46,346
減：呆賬撥備	-	-
	<u>139,197</u>	<u>46,346</u>
出售附屬公司之應收代價	-	512,430
應收一間附屬公司前股東之款項(見下文附註)	54,390	-
應收聯營公司款項(見下文附註)	6,856	-
其他賬款	8,143	-
	<u>139,586</u>	<u>512,430</u>
貸款及應收款項	208,586	558,776
墊款予承建商	701,502	690,612
已付收購項目公司按金	309,246	78,287
遞延銷售佣金	18,450	122,741
其他可收回稅項	129,114	42,601
按金及預付款項	92,059	60,538
	<u>1,458,957</u>	<u>1,553,555</u>

附註：應收一間附屬公司及聯營公司前股東之款項為無抵押、無附帶利息及無固定還款期。

(a) 賬齡分析

貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)於結算日之賬齡分析如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
90日內	128,786	24,080
超過90日但於180日內	—	22,266
超過180日	10,411	—
	<u>139,197</u>	<u>46,346</u>

貿易應收款項一般在買賣協議日期起計90日內到期。本集團信貸政策之進一步詳情載於附註32(a)。

(b) 應收貿易賬款之減值

有關應收貿易賬款之減值虧損採用撥備賬予以記錄，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1j(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：

	2008年 千港元	2007年 千港元
並無逾期或減值	128,786	24,080
逾期少於三個月	—	22,266
逾期超過三個月	10,411	—
	<u>139,197</u>	<u>46,346</u>

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已出售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。

21. 現金及現金等值

	2008年 千港元	2007年 千港元
銀行及手頭現金	4,479,532	1,505,697
減：有限制銀行存款(參附註17)	(115,595)	(94,225)
綜合資產負債表所示之現金及現金等值	4,363,937	1,411,472
加：計入分類為持作出售資產之銀行結餘及現金(見附註22)	—	79,229
綜合現金流量表所示之現金及現金等值	<u>4,363,937</u>	<u>1,490,701</u>

22. 持作銷售非流動資產

分類作持作銷售之資產及負債主要分類的賬面值分析如下：

	2007年 千港元
分類作持作銷售之出售集團資產	
發展中物業	201,773
銀行結存及現金	79,229
	<u>281,002</u>
與分類為持作出售之資產直接有關之負債	
與該等資產相關之遞延稅項負債	(39,035)
	<u>241,967</u>

本集團已於2007年3月26日與一名獨立第三方就出售於天津中新名仕地產開發有限公司(「天津中新名仕」)之全部股本權益訂立買賣協議。該交易於2007年4月30日並未完成，並須待中國相關機關之批准。天津中新名仕應佔之資產及負債已分類作持作銷售之出售集團，並於2007年4月30日之綜合資產負債表上獨立呈列。該業務亦包括於物業發展作分類報告用途(見附註12)。

誠如出售之所得款項少於相關資產及負債之賬面淨值，因此，約20,000,000港元之減值虧損已於截至2007年4月30日之綜合收入報表內確認。出售於2007年10月完成，導致於損益產生出售虧損35,400,000港元(見附註34(a)(i))。

23. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2008年 千港元	2007年 千港元
發展中物業之應計開支	1,161,342	590,041
應繳承建商保留款項	98,623	28,081
收購附屬公司之應付代價	381,396	109,876
收購聯營公司之應付代價	307,131	-
應付利息	128,928	7,920
應計支出及其他應付款項	205,033	193,415
應付本公司附屬公司之前股東款項(見附註23(a))	156,187	-
應付關連公司款項(見附註23(a))	84,018	214,379
應付股東款項(見附註23(a))	20,412	20,412
應付聯營公司款項(見附註23(a))	75,816	-
應付少數股東款項(見附註23(b))	201,165	53,081
	<hr/>	<hr/>
按已攤銷成本計量之財務負債	2,820,051	1,217,205
少數股東就物業發展項目提供之墊款(附註23(c))	1,098,900	-
出售附屬公司已收按金	-	61,562
其他應繳稅項(見附註23(d))	9,284	41,945
	<hr/>	<hr/>
	3,928,235	1,320,712

(a) 應付本公司附屬公司前股東、一名股東及聯營公司之款項為免息、無抵押及無固定還款期。應付關連公司款項為免息、無抵押及無固定還款期。該等關連公司由本公司之控股股東鄺松校先生控制。

(b) 應付少數股東款項包括一筆人民幣140,000,000元(相當於約155,400,000港元)之款項，該筆貸款以本集團位於中國總賬面值約386,132,000港元之若干發展中物業作抵押，按年利率7.02厘計息及須於一年內償還。

所有其他應付少數股東款項均為無抵押，免息及並無固定還款期。

(c) 少數股東提供之墊款人民幣990,000,000元(相當於約1,098,900,000港元)以本公司於中國成立之附屬公司天津億嘉合置業有限公司註冊資本中20%股權作抵押，免息及並無固定還款期。

(d) 其他應付稅項包括城市房地產稅、應付房產稅及應付業務稅。

24. 來自客戶之銷售前所得款項

來自客戶之銷售前所得款項乃指銷售物業單位而收取，惟並無按照本集團之收益確認政策確認為收益之所得款項(見附註1(s)(i))。來自客戶之銷售前所得款項所包括之零港元(2007年：273,063,000港元)並不預期將於一年內確認為收益。

25. 綜合資產負債表所示之所得稅

(a) 綜合資產負債表所示之所得稅指：

	2008年 千港元	2007年 千港元
中國企業所得稅		
年初	77,317	95,661
匯兌調整	10,775	4,650
本年度撥備	440,378	171,678
已付稅項	(121,031)	(173,459)
收購附屬公司	(3)	(21,213)
	<u>407,436</u>	<u>77,317</u>
年終	<u><u>407,436</u></u>	<u><u>77,317</u></u>
土地增值稅		
年初	196,879	-
匯兌調整	26,878	2,006
本年度撥備	265,112	200,613
已付稅項	(52,074)	(5,740)
	<u>436,795</u>	<u>196,879</u>
年終	<u><u>436,795</u></u>	<u><u>196,879</u></u>

	2008年			2007年		
	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						
已確認之可收回所得稅	(83,968)	(35,256)	(119,224)	(123,907)	(9,393)	(133,300)
於綜合資產負債表內						
已確認之應繳所得稅	<u>491,404</u>	<u>472,051</u>	<u>963,455</u>	<u>201,224</u>	<u>206,272</u>	<u>407,496</u>
	<u><u>407,436</u></u>	<u><u>436,795</u></u>	<u><u>844,231</u></u>	<u><u>77,317</u></u>	<u><u>196,879</u></u>	<u><u>274,196</u></u>

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

以下為於綜合資產負債表確認之遞延稅項(資產)/負債部分及於年內之變動：

	可換 股票據 千港元	可供銷售 投資之公 平值調整 千港元	投資物業 重估 千港元	在建物業/ 持作出售 物業之 公平值調整 千港元	物業、 廠房及 設備減值 千港元	應計開支 千港元	總計 千港元
由以下項目產生之 遞延稅項：							
於2006年5月1日	-	-	-	59,309	-	-	59,309
匯兌調整	-	-	1,039	15,047	(227)	(310)	15,549
收購附屬公司	-	-	69,091	989,914	(22,690)	-	1,036,315
稅率轉變之影響	-	-	(16,749)	(106,924)	-	-	(123,673)
於儲備扣除	31,830	8,080	-	-	-	-	39,910
自損益(計入)/扣除	(3,763)	-	96,149	(101,872)	-	(15,429)	(24,915)
出售一家附屬公司	-	-	-	(44,904)	-	-	(44,904)
重新分類為與分類為 持作出售之出售集團 資產相關之負債	-	-	-	(39,035)	-	-	(39,035)
於2007年4月30日	<u>28,067</u>	<u>8,080</u>	<u>149,530</u>	<u>771,535</u>	<u>(22,917)</u>	<u>(15,739)</u>	<u>918,556</u>
於2007年5月1日	28,067	8,080	149,530	771,535	(22,917)	(15,739)	918,556
匯兌調整	-	-	25,594	69,473	(2,269)	(935)	91,863
稅率轉變之影響	-	-	39,934	(38,548)	-	-	1,386
自損益扣除/(計入)	(3,763)	-	248,657	(159,454)	-	16,674	102,114
自儲備計入	(7,993)	(8,080)	-	-	-	-	(16,073)
於2008年4月30日	<u>16,311</u>	<u>-</u>	<u>463,715</u>	<u>643,006</u>	<u>(25,186)</u>	<u>-</u>	<u>1,097,846</u>
					2008年 千港元	2007年 千港元	
於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產淨值					(25,186)	(15,739)	
於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債淨額					1,123,032	934,295	
					<u>1,097,846</u>	<u>918,556</u>	

(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2008年4月30日之累積稅務虧損313,314,000港元(2007年：160,532,000港元)之遞延稅項資產，原因為未能確定在相關稅務司法權區及實體是否具未來應課稅溢利而令該項稅務虧損得以運用。

26. 銀行貸款

於2008年4月30日，銀行貸款按以下年期償還：

	2008年 千港元	2007年 千港元
一年內或按要求償還	541,491	671,700
一年後但於兩年內	1,980,240	614,080
兩年後但於五年內	363,525	787,800
五年後	428,793	—
銀行貸款總額	3,314,049	2,073,580
減：分類為流動負債須於一年內或按要求償還	(541,491)	(671,700)
分類為非流動負債須於一年後償還	<u>2,772,558</u>	<u>1,401,880</u>

年內，本集團取得新造銀行貸款1,890,360,000港元(2007年：1,565,651,000港元)，並因收購附屬公司(見附註33(d))承擔67,600,000港元(2007年：711,631,000港元)之銀行借貸。所得款項乃為物業發展提供資金。

除銀行借貸零港元(2007年：500,000,000港元)乃以港元計值外，所有餘下借貸均以人民幣(「人民幣」)計值。

銀行貸款乃浮動利率貸款，於中國附帶商業利率，惟以港元為面值之銀行貸款附帶香港銀行同業拆息加2厘之利率。

本集團以人民幣計值之銀行貸款按介乎5.91厘至8.32厘(2007年：6.03厘至6.80厘)之實際利率(即中華人民共和國之借貸利率)計息。

除無抵押銀行借貸約310,800,000港元(2007年：282,800,000港元)，餘下銀行貸款乃以以下資產抵押：

- (i) 本集團賬面值分別約2,755,744,000港元(2007年：2,137,157,000港元)、288,891,000港元(二零零七年：無)及3,395,620,000港元(2007年：1,475,834,000港元)之若干發展中物業、若干已落成持作銷售物業及所有位於中國之本集團投資物業。
- (ii) 本集團之若干銀行存款約11,100,000港元(2007年：10,100,000港元)，其已抵押以取得短期銀行貸款，因此已分類為流動資產。

27. 應付貸款

	2008年 千港元	2007年 千港元
以人民幣計值之應付貸款(見附註(a))	1,665,000	-
應付貸款甲(見附註(b))	197,025	271,481
應付貸款乙(見附註(c))	532,321	186,693
西安應付貸款(見附註(d))	-	170,422
	<u>2,394,346</u>	<u>628,596</u>
減：分類為流動負債之款項		
— 以人民幣計值之應付貸款	1,665,000	-
— 應付貸款甲	197,025	-
— 應付貸款乙	532,391	-
— 西安應付貸款	-	170,422
	<u>2,394,346</u>	<u>170,422</u>
分類為非流動負債之數額	<u>-</u>	<u>458,174</u>

(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貸款協議，據此，獨立第三方授予本集團人民幣1,500,000,000元之有期貸款融資，以作為本集團收購中國珠海物業發展項目(「淇澳島項目」)之融資。

於2007年12月，已提用人民幣1,500,000,000元(相當於約1,665,000,000港元)(「以人民幣計值之應付貸款」)。

以人民幣計值之應付貸款按年利率20厘計息，並以下列方式抵押：

- (i) 以本公司於英屬維爾京群島註冊成立之全資附屬公司運德集團有限公司已發行之股本作股票抵押；
- (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已註冊之資本作股本抵押；
- (iii) 就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作抵押；
- (iv) 本公司及本公司若干附屬公司所提供之公司擔保作抵押。

本公司董事預期將該應付貸款於一年內予以解決。

(b) 應付貸款甲

根據就應付貸款甲於2006年5月訂立之協議及於2006年7月及2006年8月訂立之補充協議，一名獨立第三方(「貸款人甲」)就集團實體26.3%之註冊資本注入人民幣250,000,000元(「應付貸款甲」)。然而，根據協議，除保證年度數額7厘外，貸款人甲無權進一步分享集團實體之盈利。本集團按照合同安排有責任於2008年8月向借款人甲購入26.3%註冊資本，價格約人民幣285,000,000元(相當於約316,350,000港元)(2007年：人民幣285,000,000元(相當於約287,850,000港元))，包括應付年度數額7厘。

由於本集團有合約責任根據應付貸款甲協議交付現金，而貸款人甲儘管擁有實體權益惟並無集團實體之溢利分佔權，應付貸款甲乃分類為財務負債。負債會根據載於附註1(m)本集團有關附息借貸之政策確認，因此，應付貸款甲之保證年度數額7厘會按累計基準於收入報表中確認為融資成本。

於本年度，本集團已就應付貸款甲償還約人民幣90,000,000元(相當於約99,900,000港元)(2007年：無)及利息約人民幣17,500,000元(相當於約18,725,000港元)(2007年：無)。於2008年4月30日，應付貸款甲之賬面值約為人民幣177,500,000元(相當於約197,025,000港元)(2007年：人民幣268,793,000元(相當於約271,481,000港元))，包括應付年度數額7厘。

應付貸款甲之實際年利率為7.14厘(2007年：7.27厘)。

(c) 應付貸款乙

根據於2007年2月訂立之協議(「該協議」)，另一名獨立第三方(「貸款人乙」)就另一間集團實體(「項目公司」)之已註冊資本30.0%出資人民幣60,000,000元，另加一項貸款融資人民幣240,000,000元(「應付貸款乙」)，然而，根據協議，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(此數額乃參考中國成都市的市場狀況及城市發展，以及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應付貸款乙協議交付現金，而貸款人乙儘管擁有權益惟並無項目公司之溢利分佔權，應付貸款乙乃分類為財務負債。負債乃根據載於附註1(m)之本集團就計息借貸之政策確認。

年內，貸款人乙向該項目公司墊付約人民幣326,110,000元(相當於約361,982,000港元)(2007年：人民幣110,110,000元(相當於約111,211,000港元))。於2008年4月30日，應付貸款甲之賬面值為人民幣479,568,000元(相當於約532,321,000港元)(2007年：人民幣184,845,000元(相當於約186,693,000港元))，已包括應付實際利息。

於2008年6月1日之結算日後，本集團與貸款人乙訂立協議，據此，本集團行使其該協議項下之權利，並購買貸款人乙於項目公司作出之總資本出資人民幣60,000,000元(相當於約66,600,000港元)及有關貸款人民幣326,110,000元(相當於約361,982,000港元)，另加保證額外金額人民幣100,000,000元(相當於約111,000,000港元)，總代價為人民幣486,000,000元(相當於約539,460,000港元)。

應付貸款甲之實際年利率為16.37厘(2007年：14.47厘)。

(d) 西安應付貸款

截至2007年4月30日止年度，作為部分收購西安滄霸建設開發有限公司之代價籌得之應付貸款170,422,000港元以及於2007年4月30日尚未償還之結餘已於截至2008年4月30日止年度繳清。

西安應付貸款之實際年利率為3.88厘(2007年：3.88厘)。

28. 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（可能須作反攤薄調整）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7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2008年4月30日之公平值為34,000,000港元（2007年：53,000,000港元）。據此，衍生財務工具之公平值變動約19,000,000港元已計入（2007年：19,564,000港元已扣除）本年度綜合收入報表。

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%（「發行人贖回權」），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。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2008年4月30日之公平值為46,000,000港元（2007年：20,000,000港元）。據此，衍生財務工具之公平值變動約26,000,000港元（2007年：20,000,000港元）已計入本年度綜合收入報表。

倘本公司股份不再在聯交所上市或不再獲准在聯交所上市，每位2011年可換股票據持有人將有權按其本人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2008年4月30日及2007年4月30日之公平值並不重大。

年內，2011年可換股票據持有人兌換部份本金金額為422,990,000港元（2007年：零港元）之2011年可換股票據為本公司股份（參附註30(b)）。

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，持有人之兌換權之兌換價已於2007年10月29日股份合併而調整。持有人現可以經調整兌換價每股6.0193港元兌換2011年可換股票據為已繳足股份。行使兌換權之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已於2007年10月29日起生效。

29. 高級票據／權證

於2007年7月23日，本公司發行4,000單位合共包括面值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份權證(「2012年權證」)2014年高級票據附帶9.75厘息，並將於2014年7月23日到期(「票據到期日」)。2014年高級票據乃由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年權證於發行後立即分開，而2012年權證可與2014年高級票據分開。

2012年權證由發行日起至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年權證以港元為列帳，並於行使時僅會以股份支付。由於2012年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，2012年權證已分類作衍生財務負債及按公平值列賬，其公平值變動已於綜合收入報表中確認。

於2007年7月23日(發行日期)及2008年4月30日，2012年權證之公平值分別為161,802,000港元及158,000,000港元。因此，3,802,000港元之權證之公平值變動已自期間之綜合收入報表扣除。

根據2012年權證之條款及條件，於2007年10月29日，2012年權證之認購價已因本公司股份合併而調整。2012年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年權證下尚餘可發行股份之四分之一。

於2008年4月30日，共有66,000,000份尚未行使之2012年權證。倘完全行使尚未行使之2012年權證，則會產生增發總認購價值為443,520,000港元之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%的贖回價贖回全部或部份2014年高級票據加上以下最高者：(1)已贖回之2014年高級票據之本金金額1%及(2)(A)於該贖回日(i)2014年高級票據之本金金額100%加上(ii)2014年高級票據於票據到期日前之所需餘下應付利息之現值，超過(B)2014年高級票據於該贖回日期之本金額(「2014年高級票據一發行人100%贖回權」)。由於2014年高級票據一發行人100%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年高級票據一發行人100%贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。2014年高級票據一發行人100%贖回權於2007年7月23日及2008年4月30日均並不重大。

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之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年高級票據一發行人35%贖回權」)。由於2014年高級票據一發行人35%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年高級票據一發行人35%贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。2014年高級票據一發行人35%贖回權於2007年7月23日及2008年4月30日均並不重大。

2014年高級票據包含負債部份、2012年權證、2014年高級票據一發行人100%贖回權及2014年高級票據一發行人35%贖回權。負債部份之實際利率為11.35厘。

30. 股本及儲備

(a) 本集團

本集團股本及儲備的變動詳情載於第47至48頁之綜合股本權益變動表。

(b) 股本

法定及已發行股本

	2008年		2007年	
	股份數目	面值 千港元	股份數目	面值 千港元
法定：				
於2007年5月1日				
—每股面值0.01港元 之普通股	40,000,000,000	400,000	40,000,000,000	400,000
於2007年10月29日 股份合併之影響	(30,000,000,000)	—	—	—
於2008年4月30日				
—每股面值0.04港元 之普通股(2007年： 每股面值0.01港元 之普通股)	10,000,000,000	400,000	40,000,000,000	400,000
普通股，已發行及繳足：				
於2007年5月1日				
—每股面值0.01港元 之普通股	6,875,374,340	68,754	4,079,339,487	40,793
於股份合併前：				
因私人配售而發行股份	—	—	688,000,000	6,880
因轉換2005年可換股 票據而發行股份	—	—	400,000,000	4,000
因轉換2011年可換股 票據而發行股份	267,803,024	2,678	—	—
因行使購股權而發行股份	15,100,000	151	—	—
因收購附屬公司而 發行股份(附註33)	467,592,592	4,676	1,708,034,853	17,081
於2007年10月29日 股份合併之影響	(5,719,402,467)	—	—	—
於股份合併後：				
因收購附屬公司而 發行股份(附註33)	35,000,000	1,400	—	—
因轉換2011年可換股 票據而發行股份	3,322,700	133	—	—
因行使購股權而發行股份	850,000	34	—	—
於2008年4月30日				
—每股面值0.04港元 之普通股(2007年： 每股面值0.01港元 之普通股)	1,945,640,189	77,826	6,875,374,340	68,754

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。所有普通股對本公司的餘下資產在所有方面具有相同地位。

(i) 股份合併 (「股份合併」)

於2007年10月17日，股東於本公司之股東特別大會上通過一項普通決議案，據此，本公司股本中每四股每股面值0.01港元之現有已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.04港元之股份 (「合併股份」)，自2007年10月29日起生效。

(ii) 於結算日未屆滿及未行使之購股權之條款

行使期間	行使價	2008年 數目	2007年 數目 (見下文附註)
2006年4月4日至2016年4月3日	3.60港元	13,125,000	17,500,000
2006年11月17日至2016年10月22日	3.72港元	72,250,000	77,500,000
2007年3月14日至2017年3月6日	3.92港元	47,500,000	47,500,000
		<u>132,875,000</u>	<u>142,500,000</u>

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31內。

附註：於2007年4月30日尚未到期及尚未行使之購股權已因應股份合併生效作出調整。

(d) 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) 繳入盈餘

繳入盈餘包括以下各項：

- 根據受共同控制之業務合併所採用之會計政策 (附註1(c)(ii))，被視為出資指代價公平值低於向控股股東收購附屬公司所收購之資產淨值公平值之差額；及
- 根據受共同控制之業務合併所採用之會計政策 (附註1(c)(ii))，被視為分派指代價公平值超出向控股股東收購附屬公司所收購之資產淨值公平值之金額。

(iii) 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儲備，並已採用根據附註1(l)內所載就可換股票據之會計政策確認。

(iv) 購股權儲備

購股權儲備包括授予本集團僱員尚未行使購股權之真實或估計數目之公平值，並已採用根據註1(p)(ii)內所載就以股份償付之會計政策確認。

(v) 投資估值儲備

公平值儲備包含於結算日所持有可供出售證券的公平值累計變動淨額，並按附註1(d)所載的會計政策處理。

(vi) 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(以較早發生者為準)於綜合收入報表確認。

(vii) 特別儲備

特別儲備指根據附註1(c)(iii)有關收購附屬公司額外權益而採納之會計政策，向少數股東收購附屬公司額外權益之應佔資產淨值之公平值及賬面值差額。此特別儲備將於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時(以較早發生者為準)於綜合收入報表確認。

(e) 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，繼續為股東創造回報。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，以便嚴格控制債務水平。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，以縮窄購入與開發土地之間的時間，從而能有效運用本公司資本。

本著業內慣例，本集團以負債對股本比率作為監控其資本架構之基準。就此目的，本集團將負債淨額界定為負債總額(包括計息貸款及借貸、可換股票據及高級票據)，減現金及現金等值物。資本包括本公司股本持有人應佔總權益。

於本年度，本集團秉承去年策略，將負債對股本比率維持不高於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。

於2008年及2007年4月30日之經調整負債對資本比率淨額如下：

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
流動負債：			
－銀行貸款	26	541,491	671,700
－應付貸款	27	2,394,346	170,422
		<u>2,935,837</u>	<u>842,122</u>
非流動負債：			
－銀行貸款	26	2,772,558	1,401,880
－應付貸款	27	—	458,174
－可換股票據	28	939,480	1,254,074
－高級票據	29	2,897,838	—
		<u>9,545,713</u>	<u>3,956,250</u>
負債總額			
減：現金及現金等值物	21	(4,363,937)	(1,411,472)
		<u>5,181,776</u>	<u>2,544,778</u>
負債淨額			
		<u>5,181,776</u>	<u>2,544,778</u>
資本		<u>8,374,052</u>	<u>4,958,831</u>
負債對資本比率淨額		<u>61.9%</u>	<u>51.3%</u>

本公司或其任何附屬公司均無受外間資本規定限制。

31. 股權結算股份交易

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訂，惟不可遲於要約當日起計10年。各份購股權賦予持有人權力認購一股本公司普通股。

- (a) 於截至2008年及2007年4月30日止年度授出之購股權之條款及條件如下，所有購股權均以實物交付股份結算：

	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11月17日	20,000,000	<ul style="list-style-type: none"> －緊接授出日期起計最多達20% －緊接授出日期起計1年後最多達40% －緊接授出日期起計2年後最多達60% －緊接授出日期起計3年後最多達80% 	10年

	工具數目	歸屬條件	購股權 之合約年期
		— 緊接授出日期起計4年後最多達100%	
— 於2007年3月14日	7,500,000	— 緊接授出日期起計最多達50% — 緊接授出日期起計一年後最多達100%	10年
授予僱員之購股權：			
— 於2006年11月17日	2,250,000	— 緊接授出日期起計最多達20% — 緊接授出日期起計1年後最多達40% — 緊接授出日期起計2年後最多達60% — 緊接授出日期起計3年後最多達80% — 緊接授出日期起計4年後最多達100%	10年
— 於2006年11月17日	55,250,000	— 緊接授出日期起計1年後最多達20% — 緊接授出日期起計2年後最多達40% — 緊接授出日期起計3年後最多達60% — 緊接授出日期起計4年後最多達80% — 緊接授出日期起計5年後最多達100%	10年
— 於2007年3月14日	40,000,000	— 緊接授出日期起計最多達50% — 緊接授出日期起計一年後最多達100%	10年
購股權總數	<u>125,000,000</u>		

附註： 股份合併於2007年10月29日生效後，上述已授出之購股權已按4份購股權合成1份購股權合併。

(b) 購股權數目及加權平均行使價如下：

	2008年		2007年	
	加權平均 行使價	購股權數目	加權平均 行使價	購股權數目
年初尚未行使	3.772 港元	142,500,000	3.600 港元	21,500,000
年內已授出	—	—	3.796 港元	125,000,000
年內已行使	3.644 港元	(4,625,000)	—	—
年內已沒收	3.696 港元	(5,000,000)	3.600 港元	(4,000,000)
年終尚未行使	3.780 港元	<u>132,875,000</u>	3.772 港元	<u>142,500,000</u>
年終可行使	3.906 港元	<u>71,825,000</u>	3.832 港元	<u>35,200,000</u>

附註：上述於股份合併前之購股權數目及加權平均行使價已因應股份合併生效作出調整。

於年內行使之購股權獲行使當日之加權平均股價為 7.81 港元 (2007 年：不適用)。

經股份合併之影響調整後，於 2008 年 4 月 30 日尚未行使之購股權之行使價為 3.60 港元、3.72 港元或 3.92 港元 (2007 年：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 8 年、8.5 年及 9 年 (2007 年：9 年、9.5 年及 10 年)。

(c) 購股權公平值及假設

就所授出購股權而獲得之服務之公平值乃參考所授出購股權之公平值計量。所授出購股權之公平值估算乃根據二項式定價模型計量。購股權之合約年期乃作為該模型之輸入數據。二項式點陣模型亦會納入對提前行使之預期。

購股權之公平值及假設

	2006年 11月17日	2007年 3月14日
於計量日期之公平值 (見下文附註)	2.20 港元	1.72 港元
股價 (見下文附註)	4.32 港元	3.96 港元
行使價 (見下文附註)	3.72 港元	3.92 港元
預期波幅 (以二項式定價模型下架構模型所用之 加權平均波幅列示)	50%	50%
購股權年期 (以二項式點陣模型下架構模型所用之 加權平均年期列示)	4.3 至 8.3 年	4.7 至 5.7 年
預期股息	1.5%	1.1%
無風險利率	<u>3.8%</u>	<u>4.1%</u>

附註：於計算日之公平值、股價及行使價已因應股份合併生效作出調整。

預期波幅乃根據股份價於最近期間歷史波幅計算，並就對根據公開可得資料得知之未來波幅之預期變動作出調整。預期股息乃根據歷史股息計算。

購股權乃根據服務條件授出。於計算所獲取服務於授出日期之公平值時並無考慮是項條件。授出購股權並無附帶市場條件。

32. 財務工具

所承受之信貸、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)乃於本集團之日常業務過程中產生。本集團亦承受於其他實體之股本投資所產生之股本價格風險。

該等風險因下述本集團之財務管理政策及慣例受規限。

(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虧損之風險，有關風險主要來自：

- 綜合資產負債表所示各財務資產之賬面值；及
- 附註36所披露之或然負債金額。

為盡可能減低有關綜合財務報表所述之各類已確認財務資產之信貸風險，本集團管理層已成立一支隊伍，負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保已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個別貿易債項及非貿易債項之可收回數額，以確保已就不可收回數額作出充份減值虧損。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還款責任之抵押而言，本集團保留相關物業之法定業權及客戶按金。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。該等擔保之詳情於附註36披露。

就地域劃分而言，本集團之信貸集中風險主要位於中國。

於2008年及2007年4月30日，本集團在物業發展業務方面並無重大集中之信貸風險。

不計及任何持有之抵押品，最高信貸風險指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)並已扣除任何減值準備。除附註36所載本集團給予之擔保外，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，有關該等擔保之最高信貸風險於附註36披露。

有關本集團就來自貿易及其他收款項所承受之信貸風險之量化披露事宜載於附註20。

(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的風險。本集團之政策為定期監察其即期及預期之流動資金需求，以及是否遵守借款契諾，以確保其維持充足現金儲備及主要財務機構承諾提供足夠之資金，從而應付短期及長期之流動資金需求。

下表詳列本集團非衍生財務負債於結算日之餘下合約到期情況，其乃根據合約非貼現金流(包括使用合約利率或(如為浮息)於結算日之當前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：

	賬面值 千港元	合約非貼現 現金流總額 千港元	2008年			
			一年內或 應要求 千港元	1年以上 但少於2年 千港元	2年以上 但少於5年 千港元	5年以上 千港元
貿易及其他應付款項	2,820,051	2,825,506	2,825,506	-	-	-
銀行貸款	3,314,049	3,998,612	770,435	2,153,297	495,002	579,878
應付貸款	2,394,246	2,761,855	2,761,855	-	-	-
可換股票據	939,480	1,244,401	-	-	1,244,401	-
高級票據	2,897,838	5,096,983	304,250	304,250	913,433	3,575,050
	<u>12,365,664</u>	<u>15,927,357</u>	<u>6,662,046</u>	<u>2,457,547</u>	<u>2,652,836</u>	<u>4,154,928</u>
	賬面值 千港元	合約非貼現 現金流總額 千港元	2007年			
			一年內或 應要求 千港元	1年以上 但少於2年 千港元	2年以上 但少於5年 千港元	5年以上 千港元
貿易及其他應付款項	1,217,205	1,217,205	1,217,205	-	-	-
銀行貸款	2,073,580	2,782,790	1,293,306	671,766	817,718	-
應付貸款	628,596	733,986	191,000	542,986	-	-
可換股票據	1,254,074	1,818,822	-	-	1,818,822	-
	<u>5,173,455</u>	<u>6,552,803</u>	<u>2,701,511</u>	<u>1,214,752</u>	<u>2,636,540</u>	<u>-</u>

(c) 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2008年4月30日，年利率介乎0.79厘至1.53厘(2007年：1.44厘至2.96厘)。

本集團之浮息借貸承受因利率變動造成之現金流變動風險。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26、27、28及29披露。

敏感度分析

於2008年4月30日，預期浮息銀行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將減少／增加約25,000港元（2007年：16,000港元）。權益之其他部分將不會因利率變動而受到影響（2007年：零港元）。

上述敏感度分析乃假設利率變動為於結算日出現，且已應用於該日存在之非衍生財務工具所承受之利率風險而釐訂。增加或減少100點子為管理層所評估於截至下年度年結日止期間利率可能出現之合理變動。分析乃以2007年之相同基準進行。

(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（「人行」）或其他獲授權買賣外匯之機構進行。外匯交易所採納之匯率為人行所報之匯率，該匯率將根據一籃子無指定貨幣以監管之匯率浮動。

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。

(i) 貨幣風險

下表詳列本集團於結算日就來自以本集團功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債所承受之貨幣風險。

	2008年		2007年	
	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	191	1,495	–	2,575
現金現金等值	30,203	279,633	5,162	313,699
貿易及其他應付款項	(10,703)	(11,594)	–	(182,768)
銀行貸款	–	–	–	(500,000)
可換股票據	–	(939,480)	–	(1,254,074)
高級票據	(371,518)	–	–	–
所承受整體外幣風險	<u>(351,827)</u>	<u>(669,946)</u>	<u>5,162</u>	<u>(1,620,568)</u>

(ii) 敏感度分析

下表列示本集團除稅後溢利及保留溢利就本集團於結算日所承受之重大外幣匯率可能出現之合理變動而出現之概約變動。權益之其他部分不會因匯率變動構成影響。

	2008年		2007年	
	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%	(54,869)	2%	805
	(2)%	54,869	(2)%	(805)
港元	5%	(34,962)	5%	(81,020)
	(5)%	34,962	(5)%	81,020

上述敏感度分析乃假設外幣匯率變動為於結算日出現，且已應用本集團須承受於該日存在之財務工具之貨幣風險，並已假設其他變數（尤其為利率）維持不變而釐訂。所述變動為管理層所評估於截至下年度年結日止期間外幣匯率可能出現之合理變動。就此，已假設港元與美元間之聯繫匯率將不會因美元兌其他貨幣價值之任何變動而出現重大影響。分析乃以2007年之相同基準進行。

(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，惟以本公司本身股本工具處於本集團衍生財務工具公平值下者為限。誠如附註29及28分別所披露，於結算日，本集團透過本公司發行之認股權證及可換股債券所附帶之贖回權承受該風險。

(f) 公平值

所有財務工具之列值金額與彼等於2008年及2007年4月30日之公平值並無重大差異。

(g) 公平值估算

公平值估計是在一個特定之時間按相關市場訊息及有關該財務工具之資料而作出。由於該等估計比較主觀，且涉及不明朗因素及相當大程度之判斷，故結果不一定十分準確。任何假設上之變動，均可能會對估計結果產生重大影響。

下文概列估算財務工具公平值時所使用之主要方法及假設。

(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

由於此等工具之短期性質，故其賬面值與公平值相若。

(ii) 計息貸款及借貸

公平值乃估算為按類似財務工具之當時市場利率貼現之未來現金流現值。

(iii) 可換股票據

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，以釐定與主債務合約分開之可換股票據嵌入式衍生財務工具之公平值。釐定公平值之基準於附註28披露。

(iv) 所授出之財務擔保

所授出之財務擔保之公平值乃參考就類似服務按公平原則進行之交易所收取之費用釐訂(惟需以可取得有關資料之情況為限)，或藉參考比較於提供擔保當日放款人所收取之實際利率與倘並無提出擔保之況下放款人所收取之估計利率得出之利率差釐訂(惟需以可就有關資料作出可靠估算之情況為限)。

33. 收購附屬公司

本集團已收購下列附屬公司，詳情如下：

(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債

截至2008年4月30日止年度

(i) 北辰項目

於2007年10月，本集團收購一項位於中國天津之物業項目(「北辰項目」)及其相關資產及負債，總代價約為743,205,000港元，已透過現金約416,305,000港元及以每股9.34港元之作價配發及發行35,000,000股本公司合併股份支付。該購買乃透過收購Wah Po Holdings Limited全部已發行股本進行。是項交易已反映作購買資產及負債。

有關收購北辰項目而購入的資產淨值詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	334
發展中物業	979,061
貿易及其他應收款及預付款項	525
給予供應商之墊款	41,605
可收回稅款	3
應收關連公司款項	47
銀行結餘及現金	35,477
應計款項及其他應付款項	(4,907)
應付集團公司款項	(308,940)
	<u>743,205</u>
以下列各項支付之總代價：	
已付現金代價	(161,135)
前期收購附屬公司按金	(255,170)
本公司之股本工具(見下文附註)	(326,900)
	<u>743,205</u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(161,135)
已收購之銀行結餘及現金	35,477
	<u>(125,658)</u>

附註：根據收購北辰項目之買賣協議，本公司發行35,000,000股合併股份，就收購北辰項目發行之股份之公平值約為326,900,000港元，乃以收購日期之已公佈收市價釐定。該批股份已予配發，並於2007年11月6日完成向過戶登記處辦理相關登記手續。

(ii) 太原街項目

於2007年11月，本集團與獨立第三方就收購一間於中國成立並在中國瀋陽進行物業發展項目之公司沈陽向明陽益置業有限公司(「太原街項目」)合共80%股本權益訂立購買協議，總現金代價約為609,800,000港元。

有關收購太原街項目資產淨值之詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	108
發展中物業	721,691
貿易及其他應收款及預付款項	7,621
應收集團公司款項	245,890
銀行結餘及現金	9,294
應計款項及其他應付款項	(1)
應付一名股東款項	<u>(267,447)</u>
	717,156
少數股東權益	<u>(107,356)</u>
	<u>609,800</u>
以下列各項支付之總代價：	
已付現金代價	(513,200)
收購附屬公司之應付款項	<u>(96,600)</u>
	<u>(609,800)</u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(513,200)
已收購之銀行結餘及現金	<u>9,294</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u>(503,906)</u>

(iii) 淇澳島項目

於2007年11月，本集團與獨立第三方就收購一間於中國成立並在中國珠海進行物業發展項目之公司珠海市淇州島影視城有限公司(「淇澳島項目」)全部股本權益訂立購買協議，總現金代價約為3,076,232,000港元。

有關收購淇澳島項目資產淨值之詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	168
發展中物業	3,290,810
貿易及其他應收款及預付款項	2,889
銀行結餘及現金	1,110
應付集團公司款項	(165,951)
應計款項及其他應付款項	(52,794)
	<u>3,076,232</u>
以下列各項支付之總代價：	
已付現金代價	(2,942,396)
收購附屬公司之應付款項	(133,836)
	<u>(3,076,232)</u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(2,942,396)
已收購之銀行結餘及現金	1,110
	<u>(2,941,286)</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u>(2,941,286)</u>

(iv) 燕郊項目

於2007年12月，本集團與獨立第三方就收購一間於中國成立並在中國河北省進行物業發展項目之公司中歐城開有限公司(「燕郊項目」)90%股本權益訂立購買協議，總現金代價約為547,260,000港元。

有關收購燕郊項目資產淨值之詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	124
發展中物業	581,968
貿易及其他應收款及預付款項	5,048
銀行結餘及現金	4,172
應計款項及其他應付款項	<u>(37,059)</u>
	554,253
少數股東權益	<u>(6,993)</u>
	<u>547,260</u>
以下列各項支付之總代價：	
已付現金代價	(396,300)
收購附屬公司之應付款項	<u>(150,960)</u>
	<u>(547,260)</u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(396,300)
已收購之銀行結餘及現金	<u>4,172</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u>(392,128)</u>

(v) 天津凱津房地產開發有限公司

於2007年11月，本集團與獨立第三方就收購一間於中國成立並在中國天津進行物業發展項目之公司天津凱津房地產開發有限公司（「天津凱津」）全部股本權益訂立購買協議，總現金代價約為222,000,000港元。

有關收購天津凱津資產淨值之詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
發展中物業	345,698
銀行結餘及現金	932
應計款項及其他應付款項	<u>(124,630)</u>
	<u>222,000</u>
以下列方式支付之總代價：	
已付現金代價	<u>(222,000)</u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(222,000)
已收購之銀行結餘及現金	<u>932</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u>(221,068)</u>

(vi) 北京淺野水泥有限公司

於2007年12月，本集團與獨立第三方就收購一間於中國成立並在中國北京進行物業發展項目之公司北京淺野水泥有限公司（「淺野水泥」）全部股本權益訂立購買協議，總現金代價約為100,468,000港元。

有關收購淺野水泥資產淨值之詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
發展中物業	31,205
貿易及其他應收款及預付款項	66,560
銀行結餘及現金	2,956
應計款項及其他應付款項	(253)
	<u>100,468</u>
以下列方式支付之總代價：	
已付現金代價	<u>(100,468)</u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(100,468)
已收購之銀行結餘及現金	2,956
	<u>(97,512)</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u>(97,512)</u>

(vii) 北京盈通房地產開發有限公司

於2007年12月，本集團與獨立第三方就收購一間於英屬維爾京群島成立並在中國北京進行一級土地發展項目之公司Win Early Investments Limited (「Win Early」) 全部股本權益訂立購買協議，總現金代價約為90,000,000港元。Win Early擁有北京盈通房地產開發有限公司(「北京盈通」)67.5%股本權益，該公司於中國成立並於北京從事一級土地發展項目。

有關收購北京盈通資產淨值之詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	72
發展中物業	125,046
貿易及其他應收款及預付款項	1
銀行結餘及現金	754
應計款項及其他應付款項	(12,841)
應收一間關連公司之款項	(3)
應收一名股東之款項	(6,295)
	<u>106,734</u>
少數股東權益	(16,734)
	<u><u>90,000</u></u>
以下列方式支付之總代價：	
已付現金代價	<u><u>(90,000)</u></u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(90,000)
已收購之銀行結餘及現金	<u>754</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u><u>(89,246)</u></u>

(b) 收購共同控制下之附屬公司及業務

截至2008年4月30日止年度

(i) 北京中新沃克建築裝飾工程有限公司及北京新松建築研究發展有限公司

於2007年5月，北京中新沃克建築裝飾工程有限公司（「中新沃克」）及北京新松建築研究發展有限公司（「新松建築研發」）100%股本權益以總代價2,020,000港元從控股股東鄺松校先生轉讓至本集團。中新沃克及新松建築研發於中國從事設計及建築業務。該等收購已採用收購會計法入賬。

有關收購中新沃克及新松建築研發而購入的資產淨值詳情概列如下：

	被收購方 於合併前之 賬面值及公平值 千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	962
發展中物業	9,016
貿易及其他應收款	1,104
應收集團公司款項	303
銀行結餘及現金	5,844
應計款項及其他應付款項	(2,768)
應付關連公司款項	(2,193)
應付集團公司款項	(14,788)
	<u>(2,520)</u>
視作分派予控股股東（見下文附註）	4,540
	<u>2,020</u>
以下列方式支付之總代價：	
已付現金代價	<u>(2,020)</u>
來自收購事項之現金流入淨額：	
已付現金代價	(2,020)
所收購之銀行結餘及現金	5,844
	<u>3,824</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流入淨額	<u>3,824</u>

附註：中新沃克及新松建築研發乃向控股股東收購。視作分派指代價之公平值超出所收購淨資產之公平值之數額（此為微不足道之數額）。

(ii) 九久青年城項目

於2007年10月，本集團向控股股東鄺松校先生收購一項位於中國上海之物業項目（「九久青年城項目」）及其相關資產及負債，代價約為1,056,759,000港元，已透過按每股2.26港元之價格發行467,592,592股本公司普通股支付。該購買乃透過收購One Alliance Investment Limited全部權益進行。是項交易已作為一宗資產負債購買反映。

有關收購九久青年城項目所購入的資產淨值詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	1,635
發展中物業	617,625
貿易及其他應收款及預付款項	2,369
應收集團公司款項	10
銀行結餘及現金	30,948
應計款項及其他應付款項	(9,204)
應付集團公司款項	(274)
銀行貸款	(67,600)
	<u>575,509</u>
視作分派予控股股東（見下文附註(a)）	481,250
	<u>1,056,759</u>
以本公司股本工具支付之總代價（見下文附註(b)）	<u>1,056,759</u>
來自收購事項之現金流入淨額：	
所收購之銀行結餘及現金	<u>30,948</u>

附註：

- (a) 九久青年城項目乃向控股股東收購。視作分派指代價之公平值超出所收購淨資產之公平值之數額。
- (b) 根據收購九久青年城項目之買賣協議，本公司發行467,592,592股每股面值0.01港元之普通股，就收購九久青年城項目發行之股份之公平值約為1,056,759,000港元，乃以收購日期之已公佈收市價釐定。

截至2007年4月30日止年度

(iii) Lead Mix Limited 及 DIVO Success Limited

於2006年8月31日，本集團收購Lead Mix Limited（「Lead Mix」）及DIVO Success Limited（「DIVO Success」）100%股本權益，代價為758,252,000港元，乃藉發行本公司1,243,034,853股普通股結付。

Lead Mix直接擁有Joyful Fortune Limited、Capital Team Investment Limited、Eastern Winway Limited、Reliapoint Limited及Maxsun Limited的100%股本權益，該等公司於英屬維爾京群島成立，並從事投資控股。

Lead Mix 間接持有天津中新華安房地產開發有限公司、天津中新信捷房地產開發有限公司、天津中新濱海房地產開發有限公司、天津中新名仕及天津中新濱海房地產開發有限公司、及天津中新嘉業房地產開發有限公司的100%股本權益，該等公司於中國成立，並於中國天津市從事物業發展。

DIVO Success 直接擁有天津中新華城房地產開發有限公司及天津新潤房地產開發有限公司的100%，該等公司於中國成立，並於中國天津市從事物業發展項目。

Lead Mix 及 DIVO Success 為向控股股東收購而得。收購 Lead Mix 及 DIVO Success 產生被視為控股股東之出資 305,611,000 港元，相當於代價公平值低於所收購淨資產公平值之差額。

是項收購已採用收購會計法入賬。

收購 Lead Mix 及 DIVO Success 所購入之淨資產之詳情概述如下：

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	1,963	—	1,963
投資物業	351,557	209,367	560,924
發展中物業	538,084	793,685	1,331,769
貿易及其他應收款及預付款	92,874	—	92,874
可收回稅項	4,460	—	4,460
銀行結存及現金	204,897	—	204,897
應計款項及其他應付款項	(48,533)	—	(48,533)
客戶收取之預售款項	(247,892)	—	(247,892)
應付關連公司款項	(149,860)	—	(149,860)
應付集團公司款項	(8,777)	—	(8,777)
應付一名股東款項	(20,222)	—	(20,222)
有抵押銀行貸款	(326,733)	—	(326,733)
遞延稅項負債	—	(331,007)	(331,007)
	<u>391,818</u>	<u>672,045</u>	<u>1,063,863</u>
控股股東之視作出資			<u>(305,611)</u>
			<u>758,252</u>
以下列方式支付之總代價：			
本公司之股本工具 (見下文附註)			<u>(758,252)</u>

附註：根據就收購 Lead Mix 及 DIVO Success 訂立的買賣協議，已發行 1,243,034,853 股每股面值 0.01 港元的本公司普通股予本公司控股股東。就收購 Lead Mix 及

DIVO Success 而發行的股份的公平值約為 758,252,000 港元，其乃以於收購日期的所報價買入釐定。

(iv) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(「湖南淺水灣湘雅」)

於 2007 年 2 月 28 日，本集團完成以現金代價 216,000,000 港元收購湖南淺水灣湘雅之 67% 股本權益，該公司為於中國成立並於中國長沙從事物業發展之公司。該收購已用收購會計法入賬。

湖南淺水灣湘雅為向控股股東收購而得。收購湖南淺水灣湘雅產生被視為出資 24,474,000 港元，相當於代價公平值低於所收購淨資產公平值之差額。

收購湖南淺水灣湘雅所購入之淨資產之詳情概述如下：

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	980	—	980
發展中物業	144,106	295,894	440,000
貿易及其他應收款及預付款	696	—	696
墊款予供應商	20,000	—	20,000
銀行結存及現金	36,086	—	36,086
應計款項及其他應付款	(9,321)	—	(9,321)
應付關連公司款項	(59,000)	—	(59,000)
應付集團公司款項	(33,000)	—	(33,000)
遞延稅項負債	—	(73,973)	(73,973)
	<u>100,547</u>	<u>221,921</u>	322,468
少數股東權益			(81,994)
被視為控股股東之出資(見下文附註)			<u>(24,474)</u>
			<u>216,000</u>
以下列方式支付之總代價：已付現金代價			<u>(216,000)</u>

(c) 業務合併

截至2007年4月30日止年度

(i) 重慶中華企業

於2006年6月30日，本集團以444,886,000港元之現金代價收購重慶中華企業之70%股本權益，其為一家在中國成立並在中國重慶從事物業發展之公司。收購前，本集團持有重慶中華企業之20%權益，該權益作為聯營公司權益入賬。重慶中華企業於該次收購後成為本集團擁有90%權益之附屬公司。該收購已用收購會計法入賬。

於2006年8月31日，本集團完成以現金代價59,900,000港元收購重慶中華企業餘下10%股本權益。此項收購以增購附屬公司權益入賬，惟並無計入下表。

收購重慶中華企業而收購之淨資產詳情概述如下：

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	1,424	—	1,424
發展中物業	600,759	244,428	845,187
貿易及其他應收款項及預付款項	692	—	692
銀行結存及現金	68,520	—	68,520
應計款項及其他應付款	(1,590)	—	(1,590)
有抵押銀行貸款	(198,020)	—	(198,020)
遞延稅項負債	—	(80,661)	(80,661)
	<u>471,785</u>	<u>163,767</u>	635,552
少數股東權益			<u>(63,556)</u>
			571,996
減：收購前持有一間聯營公司之權益			(119,104)
先前持有權益之重估儲備			<u>(8,006)</u>
			<u>444,886</u>
以下列各項支付之總代價：			
已付現金代價			(203,472)
收購一間附屬公司之應付款項			(73,145)
於以往期間收購一間附屬公司之訂金			<u>(168,269)</u>
			<u>(444,886)</u>

(ii) 北京新松置地投資

於2006年6月30日，本集團以現金代價128,713,000港元收購北京新松置地投資之額外25%股本權益。收購前，本集團持有北京新松置地投資之25%權益，其後北京新松置地投資成為持有50%之聯營公司。

於2006年8月31日，本集團以257,426,000港元之現金代價收購北京新松置地投資餘下50%股本權益，北京新松置地投資之後成為本集團之全資附屬公司。北京新松置地投資擁有北京御水苑之80%股權，該公司為於中國成立並於中國北京從事物業發展。該收購已用收購會計法入賬。

收購北京新松置地投資而收購之淨資產於2006年8月31日之詳情概述如下：

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	592	—	592
發展中物業	1,030,224	867,937	1,898,161
貿易及其他應收款項及預付款項	57,383	—	57,383
墊款予供應商	400,712	—	400,712
可收回稅項	46,025	—	46,025
已抵押銀行存款	7,246	—	7,246
銀行結存及現金	127,838	—	127,838
應計款項及其他應付款項	(168,730)	—	(168,730)
自客戶收取之預售款項	(929,807)	—	(929,807)
應繳稅項	(29,272)	—	(29,272)
應收關連公司款項	35,939	—	35,939
應付集團公司款項	(399,786)	—	(399,786)
有抵押銀行貸款	(186,878)	—	(186,878)
遞延稅項負債	—	(286,419)	(286,419)
	<u>(8,514)</u>	<u>581,518</u>	573,004
少數股東權益			<u>(58,152)</u>
			514,852
減：收購前持有一間聯營公司之權益			(125,204)
先前持有權益之重估儲備			<u>(132,222)</u>
			<u>257,426</u>
以下列方式支付之總代價：已付現金代價			<u>(257,426)</u>

(iii) 西安滄瀾

年內，本集團完成以總代價140,000,000港元收購西安滄瀾之17%股本權益，該公司為於中國成立並於西安從事物業發展之公司。本集團並以約921,600,000港元之總代價進一步向獨立第三方收購西安滄瀾之54.5%股本權益，代價以416,000,000港元現金、340,000,000股本公司股份及發行公平值為169,000,000港元之西安應付貸款(附註27(d))支付。西安滄瀾其後成為本集團佔71.5%權益之附屬公司。該等收購已用收購會計法入賬。

收購西安滄瀾而收購之淨資產之詳情概述如下：

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	92,228	—	92,228
發展中物業	624,661	969,945	1,594,606
貿易及其他應收款項及預付款項	1,632	—	1,632
墊款予供應商	30,700	—	30,700
銀行結存及現金	4,810	—	4,810
應計款項及其他應付款項	(83,728)	—	(83,728)
應付集團公司款項	(131,500)	—	(131,500)
遞延稅項資產／(負債)	22,690	(242,487)	(219,797)
	<u>561,493</u>	<u>727,458</u>	<u>1,288,951</u>
少數股東權益			<u>(367,351)</u>
			<u>921,600</u>
以下列各項支付之總代價：			
已付現金代價			(380,000)
收購一間附屬公司之應付款項			(36,000)
西安應付貸款(見下文附註)			(169,000)
本公司之股本工具(見下文附註)			<u>(336,600)</u>
			<u>(921,600)</u>

附註：

根據收購西安滄瀾的買賣協議，340,000,000股每股面值0.01港元之本公司普通股及西安應付貸款已發行予一獨立第三方。就收購西安滄瀾所發行之340,000,000股股份及西安應付貸款於2007年2月28日之公平值分別為336,600,000港元及169,000,000港元，

乃分別以收購日期之掛牌買入價及獨立專業估值師萊坊(香港)有限公司按折現現金流分析之定價模型對西安應付貸款進行之估值釐定。

(iv) 中住佳展地產(徐州)有限公司(「中住佳展」)

於2007年2月28日，本集團以現金代價150,000,000港元另加發行125,000,000股本公司股份收購中住佳展之100%股本權益，該公司為於中國成立並於中國徐州從事物業發展之公司。該收購已用收購會計法入賬。

收購中住佳展而收購之淨資產之詳情概述如下：

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	580	—	580
發展中物業	199,690	177,837	377,527
貿易及其他應收款項及預付款項	6,542	—	6,542
銀行結存及現金	1,715	—	1,715
應計款項及其他應付款項	(12,440)	—	(12,440)
應付集團公司款項	(55,715)	—	(55,715)
遞延稅項負債	—	(44,459)	(44,459)
	<u>140,372</u>	<u>133,378</u>	<u>273,750</u>
以下列各項支付之總代價：			
已付現金代價			150,000
本公司之股本工具(見下文附註)			<u>123,750</u>
			<u>273,750</u>

附註：

根據收購中住佳展的買賣協議，125,000,000股每股面值0.01港元之本公司普通股已經發行。就收購中住佳展而發行之股份公平值約為123,750,000港元，乃以收購日期之掛牌買入價釐定。

(d) 收購附屬公司概要

截至2008年4月30日止年度

就收購上述附屬公司而收購之淨資產之詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	3,403
發展中物業	6,702,120
貿易及其他應收款項及預付款項	127,722
可收回稅項	3
應收集團公司款項	246,203
應收關連公司款項	47
銀行結餘及現金	91,487
應計款項及其他應付款項	(244,457)
銀行貸款	(67,600)
應付關連公司款項	(2,196)
應付集團公司款項	(489,953)
應付股東款項	(273,742)
	<u>6,071,037</u>
	6,093,037
少數股東權益	(131,083)
視作分派予控股股東	485,790
	<u>6,447,744</u>
以下列各項支付之總收購代價：	
已付現金代價	(4,427,519)
收購附屬公司之應付款項	(381,396)
於前期收購附屬公司之按金	(255,170)
本公司股本工具	
－ 北辰項目 (附註 33(a)(i))	(326,900)
－ 九久青年城項目 (附註 33(b)(ii))	(1,056,759)
	<u>(6,447,744)</u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(4,427,519)
已收購之銀行結餘及現金	91,487
	<u>(4,336,032)</u>

於期內已收購之附屬公司為本集團之業績構成約 61,361,000 港元之虧損。

倘該等收購事項已於 2007 年 5 月 1 日完成，則年內本集團總收益將為 5,029,260,000 港元，而年內溢利將為 1,493,431,000 港元。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘收購事項已於 2007 年 5 月 1 日完成本集團實際可達致的收益及經營業績的指標，亦無意作為未來業績預測。

截至2007年4月30日止年度

收購以上各間附屬公司而收購之淨資產總額之詳情概述如下：

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	97,767	—	97,767
投資物業	351,557	209,367	560,924
發展中物業	3,137,524	3,349,725	6,487,249
貿易及其他應收款項及預付款項	159,819	—	159,819
墊款予供應商	451,412	—	451,412
可收回稅項	50,485	—	50,485
已抵押銀行存款	7,246	—	7,246
銀行結存及現金	443,866	—	443,866
應計款項及其他應付款項	(324,342)	—	(324,342)
自客戶收取之預售款項	(1,177,699)	—	(1,177,699)
應繳稅項	(29,272)	—	(29,272)
應付關連公司款項	(172,921)	—	(172,921)
應付集團公司款項	(628,778)	—	(628,778)
應付一名股東款項	(20,222)	—	(20,222)
有抵押銀行貸款	(711,631)	—	(711,631)
遞延稅項資產／(負債)	22,690	(1,059,005)	(1,036,315)
	<u>1,657,501</u>	<u>2,500,087</u>	4,157,588
少數股東權益			(571,053)
控股股東之視作出資 (見附註33(b)(iii)及(iv))			<u>(330,085)</u>
			3,256,450
減：收購前持有之聯營公司權益			(244,308)
重估儲備			<u>(140,228)</u>
			<u>2,871,914</u>

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
以下列各項支付之總收購代價：			
已付現金代價			(1,206,898)
於以往期間收購一間附屬公司之訂金			(168,269)
收購附屬公司之應付款項			(109,145)
西安應付貸款 (附註 33(c)(iii))			(169,000)
本公司之股本工具			
– Lead Mix Limited 及 DIVO Success Limited (附註 33(b)(iii))			(758,252)
– 西安滄瀟 (附註 33(c)(iii))			(336,600)
– 中住佳展 (附註 33(c)(iv))			(123,750)
			<u>(2,871,914)</u>
收購產生之現金流出淨額：			
已付現金代價			(1,206,898)
所收購銀行結存及現金			443,866
			<u>(763,032)</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值流出淨額			<u>(763,032)</u>

年內所收購的該等附屬公司為本集團的收益帶來 1,011,537,000 港元貢獻，並產生溢利 255,253,000 港元。

倘收購事項已於 2006 年 5 月 1 日完成，則年內本集團總收益將為 2,779,845,000 港元，而年內溢利將為 803,689,000 港元。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘該等收購已於 2006 年 5 月 1 日完成本集團實際可達致的收益及經營業績的指標，亦無意作為未來業績預測。

(e) 收購附屬公司額外權益

截至 2007 年 4 月 30 日止年度

- (i) 於 2007 年 2 月 28 日，本集團完成以 100,000,000 港元現金代價向一名獨立第三方收購北京金馬文華園房地產開發有限公司（「北京金馬」）額外 15% 股本權益。收購前，本集團已擁有北京金馬 85% 股本權益，而北京金馬其後成為本集團全資附屬公司。收購北京金馬導致產生特別儲備 33,860,000 港元，即向少數股東收購附屬公司額外權益應佔之淨資產之公平值與賬面值之間的差額。基於收購北京金馬之額外權益，少數股東權益減少 66,140,000 港元。
- (ii) 於 2007 年 2 月 28 日，本集團完成以 90,000,000 港元現金代價向控股股東控制之關連公司收購北京新松房地產開發有限公司（「北京新松」）額外 22.1% 股本權益。收購前，本集團已擁有北京新松 51.6% 股本權益，而北京新松其後成為本集團佔 73.7%

之附屬公司。收購北京新松之22.1%權益導致控股股東之視作出資1,064,000港元及特別儲備10,636,000港元。代價公平值低於向少數股東所收購附屬公司額外權益應佔之淨資產之公平值與賬面值之間的不足數額，被當作來自控股股東之視作出資。基於收購北京新松之額外權益，少數股東權益減少80,428,000港元。

34. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

截至2008年4月30日止年度

(i) 天津中新名仕

年內，本集團已完成以代價約223,086,000港元出售天津中新名仕之全部權益。是項出售產生出售虧損35,400,000港元。

已出售附屬公司關聯之資產及負債已於2007年4月30日之綜合資產負債表中分類為持作出售資產及與分類為持作出售資產直接有關之負債。

出售天津中新名仕所出售之淨資產的詳情概述如下：

	2008年 千港元
已出售之淨資產	
發展中物業	201,774
銀行結存及現金	79,229
應收集團公司款項	16,518
遞延稅項負債	(39,035)
	<u>258,486</u>
出售附屬公司虧損	(35,400)
	<u><u>223,086</u></u>
總代價，以下列方式支付：	
已收現金	161,524
就前期出售一間附屬公司之已收按金	61,562
	<u>223,086</u>
出售所致之現金流入淨額：	
已收現金代價	161,524
出售之銀行結存及現金	(79,229)
	<u>82,295</u>

期內出售的附屬公司對本集團之業績及現金流量並無重大貢獻。

(ii) 中新綿世(成都)建設發展有限公司

於2008年3月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以約142,080,000港元之代價，出售中新綿世(成都)建設發展有限公司(「中新綿世」)全部股本權益。交易已於2008年4月完成。是項出售產生出售收益83,060,000港元。

有關出售中新綿世所出售之淨資產之詳情概述如下：

	2008年 千港元
所出售之淨資產	
廠房及設備	203
發展中物業	412,925
貿易及其他應收款項及預付款項	4,028
銀行結存及現金	35,780
應計款項及其他應付款項	(2,469)
銀行貸款	(342,990)
應付集團公司款項	(122)
	<u>107,355</u>
少數股東權益	(48,335)
	<u>59,020</u>
出售附屬公司收益	83,060
	<u>142,080</u>
總代價，以下列方式支付：	
已收現金	<u>142,080</u>
來自出售之現金流入淨額：	
已收現金代價	142,080
所出售之銀行結存及現金	(35,780)
	<u>106,300</u>

期內所出售的該等附屬公司並無為本集團的業績及現金流帶來重大貢獻。

截至2007年4月30日止年度

(iii) 中住佳展

於2007年4月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以580,000,000港元之代價，出售於佳展投資有限公司之全部股本權益連同其於一間附屬公司中住佳展之90%股權。出售事項於2007年4月完成。來自該出售事項之出售收益為283,247,000港元。

(b) 出售附屬公司概要

出售附屬公司而出售之淨資產的詳情概述如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
已出售之淨資產		
物業、廠房及設備	203	610
發展中物業	614,699	388,196
貿易及其他應收款項及預付款項	4,028	2,692
銀行結存及現金	115,009	2,947
應收集團公司款項	16,518	-
其他應付款項及應計費用	(2,469)	(14,536)
銀行貸款	(342,990)	-
應付集團公司款項	(122)	(5,279)
遞延稅項負債	(39,035)	(44,904)
	<u>365,841</u>	<u>329,726</u>
少數股東權益	(48,335)	-
可出售投資	-	(32,973)
	<u>317,506</u>	<u>296,753</u>
出售附屬公司收益	47,660	283,247
	<u>365,166</u>	<u>580,000</u>
以下列方式支付：		
已收現金代價	303,604	67,570
出售附屬公司應收代價	-	512,430
於過往期間就出售附屬公司之已收按金	61,562	-
	<u>365,166</u>	<u>580,000</u>
出售所致之現金流入淨額：		
已收現金	303,604	67,570
出售的銀行結存及現金	(115,009)	(2,947)
	<u>188,595</u>	<u>64,623</u>
有關出售附屬公司的現金及現金等值流入淨額	<u>188,595</u>	<u>64,623</u>

年內出售的附屬公司對本集團的業績及現金流量並無重大貢獻。

(c) 出售附屬公司部分權益

截至2008年4月30日止年度

於2008年4月，本集團完成以現金代價約888,000,000港元出售天津市億嘉合置業有限公司（「天津億嘉合」）及其附屬公司20%股本權益予一名獨立第三方。出售前，天津億嘉合為本集團之全資附屬公司。是項出售產生出售收益699,680,000港元。基於出售天津億嘉合及其附屬公司之部分股權，少數股東權益增加13,386,000港元。

35. 承擔

(a) 於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	
	2008年 千港元	2007年 千港元
已授權及訂約但未撥備	3,720,684	5,100,526

(b) 其他於4月30日未履行及並無於綜合財務報表撥備之資本承擔如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
收購附屬公司之資本開支(附註)	-	44,830
收購物業、廠房及設備之資本開支	-	12,225
	-	57,055

附註：於截至2007年4月30日止年度，本集團與獨立第三方已訂立買賣協議收購多間公司的股本權益。總收購代價為約300,000,000港元現金，另加配發及發行717,592,592股本公司普通股。於2007年4月30日，已支付約255,170,000港元，其已於2007年4月30日之綜合資產負債表確認為「收購附屬公司按金」，因此資本承擔約為44,830,000港元。有關交易已於2007年10月完成。

(c) 於結算日，根據不可撤銷的經營租約的應付未來最低租約付款總額如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
須於一年內支付	5,526	3,814
一年後但五年內	2,926	2,010
	8,452	5,824

經營租約付款指本集團在就辦公室物業支付的租金租約一般為期三個月至三年，於再次磋商租期時可選擇重續租約。

36. 或然資產及負債

(a) 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之買家所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擁有權。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2008年4月30日，由本公司附屬公司作擔保之未償還按揭總額為2,131,318,000港元(2007年：1,278,429,000港元)。

董事認為，本集團財務擔保合約之公平值於初步確認時微不足道，且本公司董事認為，所涉各方之拖欠還款機會極微，而倘有拖欠還款的情況，有關物業之可變現淨值足夠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。

(b) 物業損壞保證

根據中國法律及條例，買方購入的物業均能就某些特定損壞情況獲得為期一至兩年的維修保證。這類保證由有關項目的承建商作出的背對背保證所涵蓋。

37. 重大關連人士交易

(a) 與主要管理人員之交易

本集團主要管理人員之薪酬(包括附註7所披露支付本公司董事之款項)如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
短期僱員福利	8,068	6,916
離職後福利	10	31
權益報酬福利	64,873	74,831
	<u>72,951</u>	<u>81,778</u>

總薪酬已計入「員工成本」一項(見附註5(b))。

(b) 與關連人士之結餘

於2008年及2007年4月30日，與關連人士之結餘之詳情載於附註20及23。

(c) 與其他關連人士之交易

(i) 年內，本集團與關連公司(該等關連公司由本公司控股股東鄺松校先生控制)訂立以下交易：

	代理費開支		裝潢服務收入		利息開支	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
關連公司	<u>1,070</u>	<u>15,746</u>	<u>18,271</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,770</u>

代理費開支乃支付予關連公司作為向集團公司提供物業推廣及管理服務之代價。

裝潢服務收入乃就本集團提供之設計及裝潢服務自關連公司收取。

- (ii) 本集團向酈松校先生收購若干附屬公司，收購詳情載於附註33。
- (iii) 本集團與天津中新建業投資有限公司（「中新建業」）就測量服務訂立協議，總合約金額為535,000港元（2007年：無）。根據該協議，中新建業將為本集團持有之發展中物業提供測量服務。於2008年4月30日，已就測量服務向中新建業支付515,000港元（2007年：無），並計入發展中物業內。
- (iv) 於截至2008年4月30日止年度，本集團關連公司北京新松投資集團有限公司（「新松投資集團」）及北京新松家園房地產開發有限公司（「新松家園」）不收費就本集團取得銀行貸款分別提供公司擔保約342,400,000港元（2007年：323,200,000港元）及188,320,000港元（2007年：177,600,000港元）。

38. 非調整結算日後事項

- (a) 於結算日後，董事提議派付末期股息。其他詳情於附註10披露。
- (b) 於2008年5月28日，本公司全資附屬公司北京國銳民合投資有限公司與獨立第三方雲南景谷林業股份有限公司訂立買賣協議，以收購北京君合百年房地產開發有限公司（「君合百年」，於2008年4月30日為本集團之聯營公司）額外12%股本權益，代價為現金人民幣82,090,000元。於轉讓君合百年12%股本權益予本集團後，本集團持有君合百年全部股本權益約56%，而君合百年成為本集團之附屬公司。有關交易之詳情載於本公司日期為2008年7月4日之通函內。截至本財務報表刊發日期，是項交易經已完成。
- (c) 於2008年6月1日，本集團訂立一份協議，據此本公司行使其權利收購成都中新錦泰房地產開發有限公司（「中新錦泰」）額外30%股本權益。待中新錦泰該30%股權轉讓予本集團後，本集團持有中新錦泰之100%股權。該交易之詳情載於本公司於2008年7月18日刊發之通函內。截至本財務報表刊發日期，是項交易尚未完成。

39. 比較數字

因採納香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」及香港會計準則修訂本「財務報表之呈列：資本披露」，若干比較數字已作調整，以符合本年度所披露之變動。並獨立顯示於2008年首次披露之比較金額。有關詳情於附註2披露。

此外，因應過往期間與期初結餘重列，若干比較數字已作出調整或重新分類。進一步詳情已於附註2內披露。

40. 本集團採用會計政策的關鍵會計判斷

編製綜合財務報表時所用的評估及判斷，乃以過去經驗及其他因素作衡量及基礎，包括依照情況對未來事件作出相信為合理的預計。本集團對未來作出了評估及假設。就會計評估的結果而言，基於評估性質，絕少會與有關的實際結果相同。對資產及負債的賬面值可能有重大影響之評估及假設，主要包括與物業發展有關的活動。

(a) 土地增值稅

中國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銷售費用、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局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。在日常業務過程中未能確定最終所定稅項。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。

(b) 發展中物業及持作銷售已落成物業之撥備

如附註1(k)所示，本集團之發展中物業及持作銷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，基於現行市況估計售價、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銷售已落成物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。當預期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撥備作出相應調整。

此外，根據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。撥備上的任何增長或減少將對未來年度的損益構成影響。

(c) 確認及分配發展中物業的建造成本

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。在最終結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。

當發展物業時，本集團一般會將發展項目分為多期階段。與發展某一期直接相關的特定成本以該期的成本入賬。各期共享的成本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長或減少將會影響未來年度的損益。

(d) 物業、廠房及設備的減值

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」，或會根據附註1(j)(ii)所述之物業、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。當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，賬面金額便會減至可收回金額。可收回金額是售價淨額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，並需要對售價和經營成本金額水平作出重大判斷。本集團利用所有現有的資料對可收回金額作合理的估算，包括合理和可支持的假設，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的賬面值構成重大的影響，並可能導致未來期間之額外減值開支或轉回減值。

(e) 貿易應收款項及應收貸款之減值

本集團會對因客戶無法按要求付款而產生之貿易應收款項及應收貸款減值虧損作出估計。本集團之估計乃以貿易應收款項及應收貸款結餘之賬齡、客戶之信用情況及以往之註銷記錄為基礎。倘客戶之財政狀況變差，實際之撇銷數字可能會高於估計數字。

(f) 衍生財務工具

於釐定衍生財務工具之公平值時，本集團需要就詮釋估值技術所用之市場數據作出很大程度之判斷。使用不同之市場假設及／或估計方法均可能對估計公平值金額產生重大影響。

41. 已頒佈但尚未在截至2008年4月30日止年度生效的修訂、新準則及詮釋可能帶來的影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項在截至2008年4月30日止年度尚未生效及本財務報表並無採納之修訂、新準則及詮釋。

本集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋在開始採用期間的預計影響。至目前為止，本集團相信，採納此等修訂、新準則及新詮釋對本集團的經營業績及財政狀況應該不會構成重大影響。

此外，在2009年1月1日或以後開始的年度期間生效的香港財務報告準則第8號「經營分部」或會引致綜合財務報表須披露新訂或經修訂的內容。

42. 直接及最終控制方

於2008年4月30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。此實體並無編製財務報表予公眾參考。

43. 主要附屬公司

本公司於2008年4月30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	
Capital Team Investment 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
DIVO Success 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
Eastern Winway 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
Joyful Fortune 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
Lead Mix 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
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
Lucky Merit Development Limited (「Lucky Merit」)	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Maxsun 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
New Direction Development Limited (「New Direction」)	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Oasiscity Limited (「Oasiscity」)	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 (「鳳凰置業」)	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
Reliapoint Ltd	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Richspeed Investment Ltd.	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	100%	-	投資控股
Sunkit 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
Top Fair 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

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	
深圳鳳凰置業有限公司 (「深圳鳳凰」, 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(「北京金馬」, 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	-	73.7% (附註(d))	物業發展
天津中新水城置地有限公司 (附註(a))	中國	15,000,000 美元	-	65%	一級土地發展
北京御水苑房地產開發 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%	物業發展
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	-	70% (附註(e))	物業發展
西安滄瀟建設開發 有限公司(附註(a))	中國	86,880,000 美元	-	71.5%	物業發展
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50,000,000 元	-	100%	物業發展
天津新潤房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣240,000,000 元	-	100%	物業發展
天津中新濱海房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	10,000,000 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

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	
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
天津市億嘉合置業有限公司 (附註(c))	中國	人民幣38,000,000元	-	80%	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63,000,000元	-	90%	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
天津凱津房地產開發有限公司 (附註(c))	中國	人民幣30,000,000元	-	100%	物業發展

附註：

- (a) 該等公司在中國以中外合資合營企業的形式成立。
- (b) 該等公司在中國以外商獨資企業的形式成立。
- (c) 該公司在中國以有限責任公司的形式成立。
- (d) 26.3%註冊資本由一位中國獨立方持有。本集團已與該獨立第三方訂立協議，據此，除每年6.5厘之固定回報率外，該獨立第三方

無權分享新松房地產開發有限公司之溢利。本集團須於2008年8月以一個雙方協定之價格向該獨立第三方購回26.3%註冊資本。(見附註27(b)應付貸款甲)

- (e) 30%註冊資本由一位中國獨立方持有。本集團已與該獨立第三方訂立協議，據此，該獨立第三方無權分享成都中新錦泰房地產開發有限公司之溢利。本集團須於2009年1月以一個雙方協定之價格向該獨立第三方購回30%註冊資本。(見附註27(c)應付貸款乙)

本公司董事認為上表所列附屬公司對本集團之本年度業績有重大影響或構成淨資產之重大部分。本公司董事認為細列所有附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長，故無詳列。

(II) 下文為自中新地產申報會計師國富浩華(香港)會計師事務所自中新地產二零零九年年報獲取之中新地產報告摘要。



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。

審核工作包括進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		<u>(2,184,299)</u>	<u>89,556</u>
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		<u>(2,184,299)</u>	<u>89,556</u>
每股(虧損)/溢利	10		
基本		<u>(108.26) 港仙</u>	<u>6.51 港仙</u>
攤薄		<u>(127.94) 港仙</u>	<u>5.56 港仙</u>

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

	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		
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

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
			<u>3,777,228</u>		<u>3,954,755</u>
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
			<u>4,185,373</u>		<u>4,152,986</u>
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	
			<u>19,073,464</u>	<u>24,486,184</u>	
分類為持作出售之出售組別資產／ 非流動資產	28		<u>2,732,943</u>	<u>656,578</u>	
			<u>21,806,407</u>	<u>25,142,762</u>	
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	
			<u>14,555,849</u>	<u>13,543,491</u>	
分類為持作出售之出售組別負債	28		<u>835</u>	<u>—</u>	
			<u>14,556,684</u>	<u>13,543,491</u>	
流動資產淨值			<u><u>7,249,723</u></u>	<u><u>11,599,271</u></u>	

	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	
			<u>4,775,114</u>		<u>6,680,114</u>
資產淨值			<u>6,659,982</u>		<u>9,072,143</u>
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			<u>6,073,429</u>		<u>8,316,384</u>
少數股東權益			586,553		755,759
權益總額			<u>6,659,982</u>		<u>9,072,143</u>

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	購股權	其他	匯兌儲備	保留溢利	總額	權益	權益總額
			權益儲備	儲備	重估儲備					
	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

	本公司股本持有人應佔									
	股本	股份溢價	可換股票據	購股權	其他	(累計虧損)/		總額	少數股東	
			權益儲備	儲備	重估儲備	匯兌儲備	保留溢利		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	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

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		截至2009年	
		12月31日止八個月		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		截至2009年	
		12月31日止八個月		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

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。

(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))。

(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。

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。

(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。

(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。

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))。

(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。

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。

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)。

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，本集團應用與其於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。

— 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。

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。

(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。

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。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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或可綜合計算。

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。

- 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(不論來自從收購前或收購後溢利分派)，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
	<u>513,086</u>	<u>2,534,580</u>

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
	<u>13,231</u>	<u>45,873</u>
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
	<u>20,450</u>	<u>47,080</u>
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
	<u>(23,943)</u>	<u>289,477</u>

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
	<u> </u>	<u> </u>
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)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>132,342</u>	<u>210,224</u>

* 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。

	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
	<u> </u>	<u> </u>
	117,015	192,328
減：於發展中物業資本化之職工成本	(20,020)	(54,113)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>96,995</u>	<u>138,215</u>

	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
(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)
	<hr/>	<hr/>
土地租賃溢價攤銷	28,868	34,613
	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
	<hr/>	<hr/>
	229,069	227,535
遞延稅項		
產生和撥回暫時差異	(79,271)	21,607
	<hr/>	<hr/>
	149,798	249,142
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(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。

(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	<u>(2,034,501)</u>	<u>338,698</u>
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	<u>149,798</u>	<u>249,142</u>

(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 金額 千港元	稅項(開支)/ 抵免 千港元	除稅後 金額 千港元	除稅前 金額 千港元	稅項(開支)/ 抵免 千港元	除稅後 金額 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	<u>(169,510)</u>	<u>90</u>	<u>(169,420)</u>	<u>76,694</u>	<u>104</u>	<u>76,798</u>

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	—	—	—	—	—	—
高崚	—	—	—	—	—	—
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

董事酬金之詳情如下：

	截至2009年4月30日止年度					總計 千港元
	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	供款 千港元	退休計劃 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)	—	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	—	—	—	—	—	—
高崚	—	—	—	—	—	—
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。

(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)	—
	<u>(2,532,627)</u>	<u>117,827</u>
普通股本持有人之應佔(虧損)/溢利(攤薄)	<u>(2,532,627)</u>	<u>117,827</u>

(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
	<u>1,979,523,429</u>	<u>2,118,654,012</u>
於12月31日/4月30日之 普通股加權平均數(攤薄)	<u>1,979,523,429</u>	<u>2,118,654,012</u>

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關於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／年內認股權證行使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。

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

(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)
	<u>513,086</u>	<u>2,534,580</u>
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
	<u>(847,567)</u>	<u>539,037</u>
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)
	<u>(2,034,501)</u>	<u>338,698</u>
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
	<u>25,991,780</u>	<u>29,295,748</u>
負債		
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
	<u>19,331,798</u>	<u>20,223,605</u>

(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
	<u>2,949,328</u>	<u>3,313,447</u>

(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
	<u>1,501,952</u>	<u>304,249</u>

(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	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—透過出售附屬公司	—	—	—	(3,418)	(2,246)	—	(5,664)	—	(5,664)
—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	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—透過出售附屬公司	—	—	—	(1,205)	(600)	—	(1,805)	—	(1,805)
—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

(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)五礦負責就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注資合共人民幣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。

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
	<u>14,458,095</u>	<u>20,899,995</u>
酒店經營		
餐飲及其他	3,960	8,389
	<u>14,462,055</u>	<u>20,908,384</u>

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。

(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	—
	<u>572,536</u>	<u>2,044,087</u>

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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
	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
	<u>23,053</u>	<u>15,345</u>
	<u>39,495</u>	<u>56,253</u>

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)。

(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(j)(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
	<u>23,053</u>	<u>15,345</u>
	<u>39,495</u>	<u>56,253</u>

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	<u>1,662,692</u>	<u>2,618,105</u>

(b) 除稅前(虧損)/溢利與經營所產生現金之對賬：

	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
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		<u>577,184</u>	<u>949,300</u>

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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
	<u>2,413,007</u>	<u>3,286,936</u>

- (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	—
	<u>421,932</u>	<u>376,661</u>
期／年終		
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)
	<u>477,322</u>	<u>485,624</u>
期／年終		

(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	<u>665,568</u>	<u>573,359</u>	<u>1,238,927</u>	<u>538,196</u>	<u>555,261</u>	<u>1,093,457</u>
	<u>421,932</u>	<u>477,322</u>	<u>899,254</u>	<u>376,661</u>	<u>485,624</u>	<u>862,285</u>

(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 千港元	重估 投資物業 千港元	發展中 物業/持作 出售物業之 公平值調整 千港元	酒店物業之 公平值調整 千港元	物業、 廠房及 設備減值 千港元	總計 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	<u>12,165</u>	<u>533,239</u>	<u>608,598</u>	<u>19,974</u>	<u>(24,832)</u>	<u>1,149,144</u>
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	<u>438</u>	<u>466,602</u>	<u>515,234</u>	<u>19,837</u>	<u>(24,142)</u>	<u>977,969</u>

(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	<u>1,002,111</u>	<u>1,173,976</u>
	<u>977,969</u>	<u>1,149,144</u>

(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	<u>768,064</u>	<u>1,554,048</u>

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
	<u>1,402,200</u>	<u>2,737,281</u>

(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。

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運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。

(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
	<u>34,200</u>	<u>296,400</u>

(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））。

(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。

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年高級票據之本金金額1%及(2)(A)於該贖回日(i)2014年高級票據之本金金額100%加上(ii)2014年高級票據於票據到期日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。

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)
		<u>2,732,108</u>	<u>656,578</u>

- (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TurboWise 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。

(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	<u>(1,790,000)</u>
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	<u>35,496</u>
總計	<u><u>2,732,943</u></u>

(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	<u>550</u>
總計	<u><u>835</u></u>

(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	<u>232,008</u>
總計	<u><u>232,008</u></u>

- (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	<u>10,000,000,000</u>	<u>400,000</u>	<u>10,000,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：				
每股面值0.04港元 之普通股	<u>1,945,640,189</u>	<u>77,826</u>	<u>1,945,640,189</u>	<u>77,826</u>

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。

(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
		<u>125,625,000</u>	<u>125,625,000</u>

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(1) 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。

(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。

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。

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%	10年

	工具數目	歸屬條件	購股權 之合約年期
		<ul style="list-style-type: none"> — 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% 	
— 於2006年11月17日	20,000,000	<ul style="list-style-type: none"> — 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	<ul style="list-style-type: none"> — 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
授予僱員之購股權：			
— 於2006年4月4日	2,750,000	<ul style="list-style-type: none"> — 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	<ul style="list-style-type: none"> — 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% 	10年

	工具數目	歸屬條件	購股權 之合約年期
		— 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%	
— 於2006年11月17日	55,250,000	— 緊接授出日期起計1年後最多20%	10年
		— 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%	
— 於2007年3月14日	40,000,000	— 緊接授出日期起計最多50%	10年
		— 緊接授出日期起計1年後最多100%	
授出購股權總數	<u>146,500,000</u>		

(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	<u>3.783 港元</u>	<u>125,625,000</u>	<u>3.783 港元</u>	<u>125,625,000</u>
期／年終可行使	<u>3.803 港元</u>	<u>101,525,000</u>	<u>3.816 港元</u>	<u>87,025,000</u>

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。

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。

(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諾，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 千港元	總額 千港元	一年內或 應要求 千港元	一年以上 但少於兩年 千港元	兩年以上 但少於五年 千港元	五年以上 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	—
	<u>8,255,036</u>	<u>10,466,356</u>	<u>5,131,101</u>	<u>535,374</u>	<u>4,420,541</u>	<u>379,340</u>
已發出之財務擔保：						
最高擔保金額 (附註35(a))	—	2,592,713	2,592,713	—	—	—
	<u>—</u>	<u>2,592,713</u>	<u>2,592,713</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	資產負債表		於2009年4月30日 合約非貼現現金流出			
	賬面值 千港元	總額 千港元	一年內或 應要求 千港元	一年以上 但少於兩年 千港元	兩年以上 但少於五年 千港元	五年以上 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
	<u>11,693,581</u>	<u>14,538,915</u>	<u>7,038,010</u>	<u>1,447,365</u>	<u>2,416,061</u>	<u>3,637,479</u>
已發出之財務擔保：						
最高擔保金額						
(附註35(a))	—	1,839,871	1,839,871	—	—	—
	<u>—</u>	<u>1,839,871</u>	<u>1,839,871</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(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。

(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	<u>(394,182)</u>	<u>860,443</u>	<u>(353,455)</u>	<u>(570,810)</u>

(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)
	<u>(2)%</u>	<u>61,492</u>	<u>(2)%</u>	<u>55,139</u>
港元	5%	43,022	5%	(28,541)
	<u>(5)%</u>	<u>(43,022)</u>	<u>(5)%</u>	<u>28,541</u>

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。

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
	<u>—</u>	<u>600</u>	<u>—</u>	<u>600</u>
負債				
衍生財務工具				
— 認股權證	—	29,600	—	29,600
	<u>—</u>	<u>29,600</u>	<u>—</u>	<u>29,600</u>

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)
	<u>786,601</u>
少數股東權益	(68,910)
	<u>717,691</u>
減：收購前持有一間聯營公司之權益	(624,322)
	<u>93,369</u>
以下列各項支付之總代價：	
已付現金代價	<u>(93,369)</u>
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
	<u>92,089</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值流出淨額	<u>92,089</u>

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)
	<u>1,137,207</u>
少數股東權益	(67,202)
	<u>1,070,005</u>
出售時撥回匯兌儲備	(134)
	<u>1,069,871</u>
出售附屬公司之收益	105,526
	<u>1,175,397</u>
支付總代價方式：	
已收現金	<u>1,175,397</u>
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)
	<u>1,170,607</u>
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	<u>1,170,607</u>

(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)
	<u>(538)</u>
出售時撥回匯兌儲備	(148)
	<u>(686)</u>
出售一間附屬公司之收益	1,815
	<u><u>1,129</u></u>
支付總代價方式：	
出售一間附屬公司之應收代價	<u><u>1,129</u></u>
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)
	<u>(4,139)</u>
就出售一間附屬公司之現金及現金等值流出淨額	<u><u>(4,139)</u></u>

(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事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。出售後，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)
	<u>666,635</u>
少數股東權益	(12,712)
	<u>653,923</u>
轉撥至聯營公司權益之資產淨值	(330,169)
	<u>323,754</u>
出售時撥回匯兌儲備	(28,839)
	<u>294,915</u>
出售附屬公司之收益	115,485
	<u>410,400</u>
支付總代價方式：	
已收現金	<u>410,400</u>
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)
	<u>330,755</u>
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	<u>330,755</u>

(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)
	<u>1,122,105</u>
出售時撥回匯兌儲備	(71,628)
	<u>1,050,477</u>
出售附屬公司之收益	69,523
	<u><u>1,120,000</u></u>
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
	<u><u>1,120,000</u></u>
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)
	<u><u>270,559</u></u>
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	

(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
	<u>4</u>
	(3)
出售附屬公司之收益	28
	<u>28</u>
	<u>25</u>
支付總代價方式：	
就出售附屬公司之應收代價	25
	<u>25</u>
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	—
	<u>—</u>
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	<u>—</u>

(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。

(b) 出售附屬公司概要

截至2009年12月31日止期間

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)
	<u>2,925,402</u>
少數股東權益	(79,914)
	<u>2,845,488</u>
轉撥至聯營公司權益之資產淨值	(330,169)
	<u>2,515,319</u>
出售時撥回匯兌儲備	(145,234)
	<u>2,370,085</u>
出售附屬公司之收益	336,866
	<u>2,706,951</u>
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
	<u>2,706,951</u>
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)
	<u>1,767,782</u>

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。

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	於2009年
	12月31日	4月30日
	千港元	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
	<u>7,969</u>	<u>5,396</u>

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）。

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。

(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
	<u>14,695</u>	<u>22,381</u>

總薪酬已計入「職工成本」一項(見附註5(b))。

(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)。

- (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。

(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。在最終結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。

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。當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。

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
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

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	
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
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
西安滄瀾建設開發 有限公司(附註(a))	中國	86,880,000 美元	—	71.5%	物業發展
西安中新滄瀾歐亞酒店 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

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	
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
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

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。

1. 會計師報告所涵蓋報告期間中新地產之管理層報告及分析

業務表現回顧

中新地產集團主要從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。中新地產集團之財務資料載列於本通函附錄二。

於截至二零零八年四月三十日止財政年度(「二零零八財政年度」)，中新地產集團按照其策略計劃進行了一次有效的業務合併。在擴大中新地產集團物業開發能力之同時，中新地產集團亦十分重視經營現金流量的合理分配。二零零八財政年度售出及確認的物業總建築面積則為822,491平方米(二零零七財政年度：274,000平方米)。二零零八財政年度中新地產集團錄得營業額約5,030,000,000港元(二零零七財政年度：2,780,000,000港元)，較上年度增加約80.9%，主要可歸因於中新地產集團提供精製產品的實力，以及其專注投入的僱員。股東應佔利潤為1,550,000,000港元(二零零七財政年度：833,000,000港元)，較上年度增加約86.1%。

於截至二零零九年四月三十日止財政年度(「二零零九財政年度」)，中新地產集團專注於增加其現金流入，以及在包括西安、成都、北京、天津及上海在內的多個中國城市加快推出新項目或新期。二零零九財政年度售出物業的總建築面積仍維持高水平，達769,000平方米，二零零九財政年度售出及確認的總建築面積則為299,000平方米。二零零九財政年度中新地產集團錄得營業額約2,530,000,000港元，較二零零八財政年度減少約49.6%。股東應佔利潤為127,000,000港元，較二零零八財政年度減少約91.8%。

截至二零零九年十二月三十一日止八個月(「二零零九財政期間」)，中新地產集團繼續專注於增加其現金流入。二零零九財政期間售出物業的總建築面積為623,000平方米，二零零九財政期間確認的可售總建築面積則為138,000平方米。二零零九財政期間中新地產集團錄得營業額約513,000,000港元，較二零零九財政年度減少約79.8%。股東應佔虧損為2,110,000,000港元，二零零九財政年度則錄得股東應佔利潤127,000,000港元。

財政資源、股本結構及資金流動性

於二零零八年四月三十日、二零零九年四月三十日及二零零九年十二月三十一日，中新地產集團有現金及銀行結存分別約4,360,000,000港元、2,620,000,000港元及1,630,000,000港元，以及淨資產分別合共9,080,000,000港

元、9,070,000,000 港元及 6,660,000,000 港元。中新地產集團於二零零八年四月三十日、二零零九年四月三十日及二零零九年十二月三十一日的債務淨額分別為 5,180,000,000 港元、6,580,000,000 港元及 4,250,000,000 港元，資本與負債比率則分別為 63.6%、79.1% 及 69.4%。這項比率乃按債務淨額除以中新地產股東應佔權益總額計算而得出。就此而言，中新地產集團將債務淨額界定為債務總額（包括貸款及借款、可換股票據及優先票據）減除現金及現金等值項目以及作為銀行借款抵押的有限制銀行存款。

於二零零八財政年度、二零零九財政年度及二零零九財政期間，中新地產集團取得新銀行借款分別為數 1,890,360,000 港元、772,800,000 港元及 302,100,000 港元。這些款項已作物業開發融資用途。

所有銀行借款均為以人民幣計值的可變利率借款，按中國商業利率計算利息。

中新地產集團資產附有之抵押

於二零零九年十二月三十一日，為數約 55,000,000 港元（二零零九年四月三十日：173,000,000 港元；二零零八年四月三十日：104,000,000 港元）的若干銀行存款乃抵押予銀行，作為銀行授予預售物業買家的長期按揭貸款的擔保。這些抵押存款將於房產證書移交各買家之時即予解除。另請參閱下文「或然負債」一節。

該集團在中國的若干銀行存款、發展中物業、若干待售已落成物業、一項酒店物業及若干投資物業賬面總額分別約零港元（二零零九年四月三十日：19,000,000 港元）、2,000,000,000 港元（二零零九年四月三十日：3,320,000,000 港元；二零零八年四月三十日：2,760,000,000 港元）、零港元（二零零九年四月三十日：11,940,000 港元；二零零八年四月三十日：288,890,000 港元）、310,000,000 港元（二零零九年四月三十日：295,300,000 港元；二零零八年四月三十日：無）及 2,900,000,000 港元（二零零九年四月三十日：2,750,000,000 港元；二零零八年四月三十日：3,400,000,000 港元）已予抵押作為該集團銀行借款的抵押品。若干資產亦已抵押作為一項以人民幣計值的應付貸款的擔保。

或然負債

中新地產集團與若干銀行已就提供予中新地產集團旗下物業單位買家的按揭貸款訂立協議，並已就該等銀行根據有關協議提供予買家的按揭貸款給予擔保。根據擔保條款，該等買家一旦拖欠支付按揭供款，中新地產集團將須負責償還未付的按揭本金連同應計利息及失責買家應付該等銀行的罰款，而中新地產集團將有權接管有關物業的法定所有權及管有權。有關擔保將於物業所有權

契據抵押予銀行作為各項按揭貸款的擔保之時即予解除，通常為物業所有權契據移交買家之後一年內。由中新地產附屬公司提供擔保的未償還按揭總額於二零零八年四月三十日為2,130,000,000港元、於二零零九年四月三十日為1,620,000,000港元及於二零零九年十二月三十一日為2,380,000,000港元。

中新地產董事認為，上文所述中新地產集團的擔保合約的初始確認公允價值並不重大，且有關各方違責的可能性甚微，而即使發生拖欠付款的情況，有關物業的可變現淨值亦可用以償還未付的按揭本金連同應計利息及罰款。故此，綜合財務報表內並無就上述擔保提撥準備。

匯率風險

中新地產集團一切產生收入的業務均以人民幣進行交易。

由於人民幣不可自由兌換為外幣，所有涉及人民幣的外匯交易必須通過中國人民銀行或其他獲授權買賣外匯的機構進行。外匯交易所採用的匯率為中國人民銀行所報匯率，該匯率可能受非特定貨幣籃子的有限制浮動匯率所限。

外幣款項(包括中國境外盈利匯款)須受限於外幣的備用情況(這取決於中新地產集團以外幣計值的盈利)或必須經政府批准透過中國人民銀行作出安排。

中新地產集團以人民幣以外貨幣計值的融資交易面對外幣風險。因此，人民幣兌外幣的貶值或升值均可對中新地產集團的業績造成影響。中新地產集團並無對沖其貨幣風險。

信貸風險

為盡量減低中新地產集團綜合財務報表所列示各類已確認金融資產的相關信貸風險，中新地產集團已建立一個專責小組，負責釐定信貸額度、信貸批核及其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，於每個資產負債表結算日會審閱各項個別貿易債務與非貿易債務的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損。現金及現金等值項目以及有限制銀行存款乃存放於信貸評級良好的銀行及財務機構。於二零零八財政年度、二零零九財政年度及二零零九財政期間，中新地產集團的物業開發業務分部並無重大的信貸集中度風險。

收購／出售附屬公司**收購附屬公司**

二零零八財政年度

北辰項目

二零零七年十月，中新地產集團購入中國天津一個物業項目（「北辰項目」）及其相關資產與負債，總代價約743,205,000港元，分別以現金約416,305,000港元及按每股9.34港元的價格配發及發行35,000,000股中新地產綜合股份的方式償付。有關收購乃以購入華寶控股有限公司全部已發行股本之方式進行。

太原街項目

二零零七年十一月，中新地產集團與獨立第三方訂立購買協議，以總現金代價約609,800,000港元購入沈陽向明陽益置業有限公司合共80%股本權益（「太原街項目」）；該公司於中國成立，在中國瀋陽經營一物業開發項目。

淇澳島項目

二零零七年十一月，中新地產集團與獨立第三方訂立購買協議，以總現金代價約3,076,232,000港元購入珠海市淇州島影視城有限公司100%股本權益（「淇澳島項目」）；該公司於中國成立，在中國珠海經營一物業開發項目。

燕郊項目

二零零七年十二月，中新地產集團與獨立第三方訂立購買協議，以總現金代價約547,260,000港元購入中歐城開有限公司90%股本權益（「燕郊項目」）；該公司於中國成立，在中國河北省經營一物業開發項目。

天津凱津房地產開發有限公司

二零零七年十一月，中新地產集團與獨立第三方訂立購買協議，以總現金代價約222,000,000港元購入天津凱津房地產開發有限公司（「天津凱津」）100%股本權益；該公司於中國成立，在中國天津經營一物業開發項目。

北京淺野水泥有限公司

二零零七年十二月，中新地產集團與獨立第三方訂立購買協議，以總現金代價約100,468,000港元購入北京淺野水泥有限公司（「淺野水泥」）100%股本權益；該公司於中國成立，在中國北京經營一物業開發項目。

北京盈通房地產開發有限公司

二零零七年十二月，中新地產集團與獨立第三方訂立購買協議，以總現金代價約90,000,000港元購入Win Early Investments Limited（「Win Early」）合共100%股本權益；該公司於英屬維爾京群島註冊成立，在中國北京經營一個一級土地開發項目。Win Early 擁有北京盈通房地產開發有限公司（「北京盈通」）67.5%股本權益，該公司於中國成立，在北京從事一級土地開發項目。

北京中新沃克建築裝飾工程有限公司及北京新松建築研究發展有限公司

二零零七年五月，北京中新沃克建築裝飾工程有限公司（「中新沃克」）及北京新松建築研究發展有限公司（「新松建築研發」）的100%股本權益按總代價2,020,000港元由控股股東鄺先生轉讓予中新地產集團。中新沃克與新松建築研發乃於中國從事設計及建築業務。

九久青年城項目

二零零七年十月，中新地產集團向控股股東鄺先生購入中國上海一個物業項目（「九久青年城項目」）及其相關資產與負債，代價約1,056,759,000港元，以按每股2.26港元的價格發行467,592,592股中新地產普通股的方式償付。有關收購乃以購入One Alliance Investment Limited 100%權益之方式進行。

二零零九財政年度

二零零八年六月三十日，中新地產集團以總代價人民幣82,090,000元（相等於約93,369,000港元）購入北京君合百年房地產開發有限公司（「君合百年」）12%股本權益；該公司於中國成立，在中國北京從事物業開發業務。

於二零零九年十二月三十一日，中新地產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，中新地產集團擁有中歐城開之90%股本權益，中歐

城開於其後成為中新地產之全資附屬公司。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。

出售附屬公司

二零零八財政年度

中新綿世(成都)建設發展有限公司

二零零八年三月，中新地產集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價約142,080,000港元出售中新綿世(成都)建設發展有限公司(「中新綿世」)全部股本權益；此項交易已於二零零八年四月完成。

天津中新名師

於二零零八財政年度，中新地產集團以代價約223,086,000港元完成出售天津中新名師的全部權益。此項出售產生出售虧損35,400,000港元。

二零零九財政期間

北京君合百年房地產開發有限公司(「君合百年」)

二零零九年七月，中新地產集團以總現金代價約1,175,397,000港元完成出售其於北京國銳民合投資有限公司(「北京國銳」)的全部權益。北京國銳擁有君合百年55.95%股本權益，該公司於中國成立，在中國北京從事物業開發業務。

北京新松建築研究發展有限公司

二零零九年八月，中新地產集團以現金代價約1,129,000港元完成出售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；該公司於中國成立，從事設計及建築業務。

天津市億嘉合置業有限公司(「億嘉合」)

二零零九年六月，中新地產集團以現金代價約410,400,000港元完成出售億嘉合40%股本權益；該公司於中國成立，在天津從事物業開發業務。出售後中新地產集團仍保留於億嘉合的40%權益，億嘉合遂成為中新地產集團之聯繫人士。

天津新潤房地產開發有限公司(「天津新潤」)

二零零九年十二月，中新地產集團以總代價約1,120,000,000港元完成出售Star Profit Group Limited(「Star Profit」)及其附屬公司全部股本權益。Star Profit的全資附屬公司茂盈有限公司擁有天津新潤的全部股本權益，該公司於中國成立，在中國天津從事物業開發業務。

北京世銘企業管理有限公司(「北京世銘」)

二零零九年十二月，中新地產集團以現金代價約25,000港元完成出售北京世銘全部股本權益；該公司於中國成立，在北京從事企業管理業務。

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(「已撤銷註冊附屬公司」)

於二零零九財政期間，中新地產集團申請並完成已撤銷註冊附屬公司的撤銷註冊事宜；該等公司於中國成立，尚未開展任何業務。

分部資料

中新地產集團的主要業務分部包括：

物業開發：開發及銷售商用及住宅物業。

物業租賃：租賃物業以產生租金收益及/或長遠而言從物業的增值中獲利。

酒店營運：出租酒店住房、租賃購物商場、提供餐廳餐飲，以及其他輔助部門例如酒店範圍內的電話、住客車輛安排及熨洗服務等。

未來計劃

在未來一年裡，中新地產集團計劃在西安、成都及長沙等中國內地城市推出新的待售物業。土地儲備方面，中新地產集團的現有土地儲備已足夠應付未來三至四年的開發所需。中新地產集團將審慎實施其土地儲備政策，按照其本身的發展策略、地區分布及發展進程，有重點地適量增加其土地儲備。中新地產集團將不斷改進產品質量及建立品牌，奠定長遠發展及實現利潤的基礎。

員工及薪酬政策

於二零零八年四月三十日、二零零九年四月三十日及二零零九年十二月三十一日，中新地產集團分別聘有1,176名、1,163名及622名僱員（包括香港及中國辦事處）。

二零零八財政年度、二零零九財政年度及二零零九財政期間，中新地產之僱員薪酬分別為199,546,000港元、192,328,000港元及117,015,000港元。

中新地產集團僱員的薪酬政策由中新地產集團的薪酬委員會根據每名僱員的優點、資歷及能力釐定。

中新地產集團董事的薪酬同樣由中新地產集團的薪酬委員會釐定，考慮因素包括中新地產集團的經營業績、個人表現及同類市場統計數據。

員工福利包括對強制性公積金計劃的供款以及與中新地產集團利潤表現及個人表現掛鈎的酌定花紅。

中新地產集團亦已採納購股權計劃，作為對董事及合資格僱員的獎勵。

1. 經擴大集團於完成後的未經審核備考財務資料

(A) 經擴大集團於完成後的未經審核備考資產負債表

以下為假設收購事項、認購事項及收購建議已於二零零九年十二月三十一日完成後經擴大集團的未經審核備考資產負債表概要，藉以說明該等交易對本集團財務狀況可能造成的影響。

經擴大集團的未經審核備考資產負債表乃按照本集團於二零零九年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的年報)，以及本通函附錄二所載之中新地產於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自中新地產截至二零零九年十二月三十一日止八個月的年報)編製。

編製經擴大集團的未經審核備考資產負債表，旨在提供收購事項、認購事項及收購建議完成後有關經擴大集團的財務資料，由於僅供說明而編製，故未必能夠呈列收購事項、認購事項及收購建議完成時或任何其他日期經擴大集團的資產與負債。

	本集團 於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (附註1(a)) 經審核	中新地產集團 於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (附註1(b)) 經審核	附註	調整 千港元	未經審核 備考 千港元
非流動資產					
投資物業	2,135,393	2,949,328	2	22,639	5,107,360
物業、廠房及設備	4,260,054	827,900	2	96,424	5,184,378
已付土地租金—非流動部份	409,609	—			409,609
收費公路經營權	9,467,968	—			9,467,968
其他無形資產	120,222	—			120,222
商譽	13,723	—			13,723
於合營企業權益	1,026,433	—			1,026,433
於聯營公司權益	298,734	328,380	2	(94,209)	532,905
投資	3,256,718	—			3,256,718
採購物業、廠房及設備之已付訂金	149,111	—			149,111
應收代價	—	—	3	2,330,000	2,330,000

	本集團 於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (附註1(a)) 經審核	中新地產集團 於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (附註1(b)) 經審核	附註	調整 千港元	未經審核 備考 千港元
衍生財務工具－發行人贖回權	–	600			600
受限制之銀行存款	73,376	55,023			128,399
遞延稅項資產	96,953	24,142			121,095
	<u>21,308,294</u>	<u>4,185,373</u>			<u>27,848,521</u>
流動資產					
存貨	17,487,594	14,462,055	2	2,011,405	33,961,054
貿易及其他應收款項	3,668,144	2,231,914			5,900,058
已付土地租金－流動部份	13,779	–			13,779
應收貸款	–	412,626			412,626
投資	158,759	–			158,759
可收回稅金	65,543	339,673			405,216
作抵押之銀行存款	911,828	–			911,828
短期銀行存款	262,234	–			262,234
銀行結存及現金	9,256,359	1,627,196	5	(1,601,457)	9,282,098
	<u>31,824,240</u>	<u>19,073,464</u>			<u>51,307,652</u>
持有作出售資產	7,096,169	2,732,943	3	(2,732,943)	7,096,169
	<u>38,920,409</u>	<u>21,806,407</u>			<u>58,403,821</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	7,679,155	2,413,007	4	8,769,875	18,862,037
自客戶收取之預售款項	–	8,763,402	4	(8,763,402)	–
應付貸款	–	1,402,200			1,402,200
衍生財務工具－認股權證	–	29,600			29,600
應付稅項	852,077	1,238,927			2,091,004
銀行及其他貸款	3,490,737	702,240			4,192,977
應付股息	–	6,473	4	(6,473)	–
	<u>12,021,969</u>	<u>14,555,849</u>			<u>26,577,818</u>
與分類為持有作出售資產直接 相關的負債	1,734,249	835	3	(835)	1,734,249

	本集團 於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (附註1(a)) 經審核	中新地產集團 於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (附註1(b)) 經審核	附註	調整 千港元	未經審核 備考 千港元
	13,756,218	14,556,684			28,312,067
流動資產淨值	25,164,191	7,249,723			30,091,754
資產總值減流動負債	46,472,485	11,435,096			57,940,275
股本及儲備					
股本	107,977	77,826	6	(77,826)	107,977
股本溢價及儲備	24,783,269	5,995,603	7	(4,630,261)	26,148,611
本公司擁有人應佔權益	24,891,246	6,073,429			26,256,588
少數股東權益	9,196,106	586,553	8	4,107,864	13,890,523
總權益	34,087,352	6,659,982			40,147,111
非流動負債					
銀行及其他貸款	10,136,987	768,064			10,905,051
可換股票據	–	62,136			62,136
高級票據	–	2,942,803			2,942,803
遞延稅項負債	2,248,146	1,002,111	9	632,917	3,883,174
	12,385,133	4,775,114			17,793,164
總權益及非流動負債	46,472,485	11,435,096			57,940,275

調整附註：

- 1(a). 該等數字摘錄自日期為二零一零年三月三十一日之本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報。
- 1(b). 該等數字摘錄自日期為二零一零年四月九日之中新地產截至二零零九年十二月三十一日止八個月之年報。
2. 公允值調整摘錄自本通函附錄五所載於二零一零年一月三十一日之估值報告，並已按人民幣0.8804元兌1港元滙率換算為港元。以下為附錄二及五所示投資物業、物業、廠房及設備、於聯營公司權益及存貨金額之對帳。

千港元

投資物業對帳：

按估值報告(按第二類總值)之人民幣2,616,520,000元

並換算至等同港元金額

2,971,967

投資物業帳面值

(2,949,328)

公允值調整

22,639

千港元

物業、廠房及設備對帳：

按估值報告(按第五類總值)之酒店物業之人民幣784,000,000元

並換算至等同港元金額

890,504

計入物業、廠房及設備之酒店物業帳面值

(794,080)

公允值調整

96,424

千港元

聯營公司權益對帳：

按估值報告第四類第30項由聯營公司持有之發展中物業

之人民幣1,254,000,000元並換算至等同港元金額

1,424,353

聯營公司持有發展中物業之帳面值

(1,738,383)

公允值調整

(314,030)

就公允值調整確認之遞延稅項

78,508

調整淨額

(235,522)

聯營公司分佔

(94,209)

千位

存貨對帳：	
按估值報告：	
按第一類總值	1,441,600 人民幣
按第三類總值	7,581,000 人民幣
按第四類總值	8,794,000 人民幣
減：第四類第30項：一間聯營公司持有之物業	(1,254,000) 人民幣
第四類第36項：分類為持作出售資產之物業	(2,250,000) 人民幣
按估值報告之存貨	<u>14,312,600 人民幣</u>
換算至等同港元金額	16,256,929 港元
無須重估之其他存貨(附註)	216,531 港元
	<u>16,473,460 港元</u>
存貨之帳面值	<u>(14,462,055) 港元</u>
公允值調整	<u>2,011,405 港元</u>

附註：金額為酒店業務存貨(其帳面值與其公允值相若)及按成本入帳的物業(中新地產並沒有正式法律所有權)。

- 該調整為於完成淇澳協議，據此於完成日期收取1億港元及餘下不計息的24億港元將自完成交易之日起於未來三年內分期收取。該確認之應收代價款為根據年折讓率1.46%計算24億港元之淨現值，及董事認為該等應收款項之淨現值與其公允值相若，然而，就編製未經審核備考財務資料而言，1.46%之折讓率已是董事之最佳估算及於完成時將會有所變動。
- 該等調整為將自客戶收取之預售款項8,763,402,000港元及應付予中新地產股東之股息6,473,000港元重新分類至貿易及其他應付款項，以與本集團之呈報方式一致。
- 該等調整為於收購事項按每股中新地產股份2.32港元之代價向賣方收購500,000,000股中新地產股份及根據股份收購建議向中新地產股東收購233,386,647股中新地產股份而支付之現金，及完成淇澳協議時收取1億港元計算(見以上附註3)。為編製未經審核備考財務資料，有關交易所涉及的交易成本並未考慮。

根據股份收購建議向中新地產股東(賣方除外，連同鄺先生的人士持有554,920,495股中新地產股份並承諾不會出售該等股份及接受股份收購建議)收購之中新地產股份數目限於233,386,647股股份以維持中新地產25%之最低公眾持股量。於收購事項、認購事項(按每股中新地產股份2.32港元價格認購683,692,000股中新地產之新股份)及股份收購建議(合計構成本公司之主要交易)完成後，假設本公司將持有中新地產已發行股份合共1,417,078,647股，佔中新地產53.9%股權。

- 該等調整為於合併時對中新地產之股本作出抵銷。

7. 該等調整為於合併時對中新地產之股份溢價及儲備作出抵銷以及將收購中新地產 53.9% 股權所產生之折讓 1,365,342,000 港元於損益表確認。

收購中新地產 53.9% 股權所產生之折讓按已付之總代價、少數股東權益按比例分佔中新地產集團可識別淨資產之金額及相應股權應佔中新地產集團於二零零九年十二月三十一日經調整可識別淨資產之帳面值計算。以下顯示收購折讓之計算：

	千港元
中新地產擁有人於二零零九年十二月三十一日	
應佔之綜合淨資產	6,073,429
於完成認購事項後增加之綜合資產淨值	1,586,165
投資物業之公允值調整	22,639
物業、廠房及設備之公允值調整	96,424
於聯營公司權益之公允淨值調整	(94,209)
存貨之公允值調整	2,011,405
就公允值調整確認之遞延稅項	(632,917)
少數股東分佔物業經扣除遞延稅項後之公允值調整	(128,242)
因淇澳協議完成後確認之損失	(302,108)
	8,632,586
中新地產擁有人於二零零九年十二月三十一日	
應佔經調整綜合資產淨值	8,632,586
少數股東權益	(3,979,622)
收購折讓	(1,365,342)
	3,287,622
收購事項、認購事項及股份收購建議之已付之總現金代價	3,287,622

待收購事項及認購事項(股份收購建議除外)完成後，本公司亦須作出可換股債券收購建議、認股權證收購建議及購股期權收購建議，以分別收購或註銷中新地產所有尚未行使之可換股債券、認股權證及購股期權。董事認為每項收購的建議價格對其持有人並不吸引，接納收購建議的可能極低。因此，認為無須就可換股債券收購建議、認股權證收購建議及購股期權收購建議作出調整。

就編製未經審核備考財務資料而言，假設中新地產集團可識別淨資產之公允值與其於二零零九年十二月三十一日之經調整帳面值相同。

由於中新地產集團於收購事項、認購事項及收購建議完成日期之可識別淨資產之公允值可能與編製此等經擴大集團未經審核備考財務資料時所用的經調整帳面值有重大差異，中新地產集團可識別淨資產之實際公允值，以及將就收購確認之商譽或折讓可能與上述金額不同。

香港財務報告準則第 3 號(經修訂)「企業合併」對於收購發生於二零零九年七月一日或其後開始之會計期間的業務合併生效。收購事項、認購事項及收購建議將於二零一零年完成，因此，就編製未經審核備考資產負債表而言，假設經擴大集團已採納香港財務報告準則第 3 號(經修訂)。

8. 該等調整為少數股東權益按比例分佔之中新地產集團可識別淨資產。
9. 該等調整為中新地產物業公允值調整確認之遞延稅項。

(B) 經擴大集團於完成後的未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

未經審核備考財務資料之會計師報告

致上海實業控股有限公司董事

吾等就上海實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)經完成 貴公司及中新地產集團(控股)有限公司(「中新地產」)於二零一零年一月十九日聯合公告所述收購中新地產已發行股份及認購中新地產新股份及可能進行強制性有條件現金收購建議(「建議交易」)所擴大(以下統稱「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料作報告，該等由 貴公司董事編製之財務資料僅作說明用途，以提供建議交易對呈列財務資料可能造成影響的資料，以載入二零一零年四月三十日刊發的通函(「通函」)附錄四內。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第IV-1至第IV-6頁。

貴公司董事與申報會計師各自之責任

貴公司董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」而編製之未經審核備考財務資料負上全責。

吾等之責任是根據上市規則第4章第29段(7)之規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見之基礎

吾等是根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則300號「投資通函中之備考財務資料之會計師報告」執行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件作比較、考慮調整之支持憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項聘用並不涉及對任何相關財務資料之獨立審閱。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料和解釋為目標，以便獲得充份憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製、該基準與 貴集團之會計政策一致，且調整就根據上市規則第4章第29段(1)所披露之未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事之判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表 貴集團於二零零九年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團適用於在二零一零年一月一日或以後發生之交易之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29段(1)所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一零年四月三十日

2. 債務

貸款

於二零一零年二月二十八日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,經擴大集團的未償還貸款如下:

	千港元
銀行貸款	
— 有抵押	5,834,180
— 無抵押(附註)	11,352,826
	<u>17,187,006</u>
其他貸款	
— 有抵押	1,539,000
— 無抵押	34,200
	<u>1,573,200</u>
	<u><u>18,760,206</u></u>

附註:無抵押銀行貸款中包括約1,169,923,000港元貸款由一家附屬公司之少數股東及該少數股東控制之實體擔保。

	千港元
其他	
— 應付上海市徐滙區國有資產監督管理委員會 (「徐滙國資委」)款項	449,354
	<u>449,354</u>
— 應付由經擴大集團之最終控股公司共同控制之 同系附屬公司款項	1,728,931
	<u>1,728,931</u>
— 應付附屬公司少數股東款項	48,055
	<u>48,055</u>
— 應付經擴大集團前附屬公司之前股東款項	137,039
	<u>137,039</u>
— 應付關連公司款項	47,466
	<u>47,466</u>

銀行貸款及其他貸款之到期日如下：

	千港元
— 一年以內	3,722,342
— 超過一年	15,037,864
	<u>18,760,206</u>

債務證券

於二零一零年二月二十八日，經擴大集團擁有尚未行使之本金額3,120,000,000港元之高級票據及尚未行使之本金額52,160,000港元之可換股票據。高級票據之帳面值及可換股票據債務部分之帳面值於二零一零年二月二十八日分別約為2,947,651,000港元及63,084,000港元。

資產抵押

於二零一零年二月二十八日，經擴大集團以下資產已抵押給銀行從而獲得該等銀行給予經擴大集團之一般銀行信貸服務及其他有抵押貸款：

- a. 帳面值約為5,009,487,000港元的投資物業；
- b. 帳面值約為472,724,000港元的廠房及機器；
- c. 帳面值約為514,888,000港元的租賃土地及樓宇；
- d. 帳面值約為4,170,696,000港元的持有作出售之發展中物業；
- e. 帳面值約為49,623,000港元的持有作出售物業；
- f. 帳面值約為5,727,374,000港元的收費公路經營權；
- g. 帳面值約為72,592,000港元的其他存貨；
- h. 帳面值約為11,875,000港元的貿易應收款項；
- i. 約666,805,000港元的銀行存款；
- j. 經擴大集團一家全資附屬公司已發行股本的股份按揭；及

k. 經擴大集團兩家全資附屬公司註冊股本的權益抵押。

此外，於二零一零年二月二十八日，經擴大集團將一家聯營公司之40%股本權益抵押予該聯營公司之控股股東，作為有關經擴大集團任何可能違反責任的保證。該等主要責任載列如下：

- (i) 經擴大集團承擔一幅地塊(「土地」)物業發展項目的初期開發工程，包括拆遷、安置、取得規劃批准及土地清理；
- (ii) 除聯營公司之控股股東就土地若干部份提供資金外，經擴大集團須負責支付超出聯營公司控股股東所提供資金之任何金額；及
- (iii) 倘若項目之股權有任何轉變，受影響之退出股東須向項目新股東提供完整及詳盡披露之所有有關事宜及法律文件，以及項目各訂約方已協定之合作條款。

或然負債

於二零一零年二月二十八日，經擴大集團因下列公司使用銀行授予之信貸而向銀行作出之擔保：

	千港元
— 徐滙國資委控制之一家實體	722,399
— 物業買家	3,030,139
— 一家前附屬公司	119,700
	<u>3,872,238</u>

於二零一零年二月二十八日，經擴大集團的若干附屬公司被列為若干涉及聲稱違反合約承諾為數約131,328,000港元之訴訟案件的被告。該等附屬公司及法律顧問對此等申索提出強力抗辯，因此並無作出任何或然負債撥備。

免責聲明

除上述及本文其他部分所述及集團內公司間的負債、有關收購附屬公司之應付代價及一般貿易應付款項外，於二零一零年二月二十八日營業時間結束時，經擴大

集團並無任何已發行及發行或同意將予發行的任何借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計入本集團的內部資源及目前可供動用的銀行信貸額，於緊隨收購事項、認購事項及收購建議完成後，經擴大集團將具備充足營運資金以供本通函日期起未來十二個月之目前所需。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對中國之物業市值於二零一零年一月三十一日之意見所編製之函件、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場一號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照指示對中新地產集團(控股)有限公司(「中新」)及其附屬公司及聯營公司(統稱「中新集團」)所持位於中華人民共和國(「中國」)之物業(「物業」)市值進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需之其他資料，以便向 貴公司(「本公司」)提供吾等就該等物業於二零一零年一月三十一日(「估值日」)現況下之市值意見。

市值定義

吾等對該等物業之估值乃指市值，即根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所定義「某項物業於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易之估算價格」。

估值基準及假設

吾等對各項物業之估值并無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予之特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致之估價升跌。

對位於中國之物業進行估值時，經參考中國法律顧問錦天城律師事務所於二零一零年四月三十日之法律意見，吾等乃根據已按年度名義土地使用費出讓相關特定期限之物業之可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付出讓金編製估值報告。吾等依賴中新集團所提供之有關該等物業之業權及物業權益之資料及建議。於物業估值時，經參考中國律師法律意見，吾等乃以物業之業主有權行使該等物業之業權及在整個已授出之未屆滿年內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準進行編製。

吾等之估值並無就該等物業相關費用、按揭或欠款及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除非另有說明，否則該等物業的估值基於並無可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重費用。

根據中新集團之財務資料(僅供作指示用途)，根據於最後實際可行日期之現行規則及可供使用資料，該等物業在中國出售時可能產生之潛在稅項負債為約5%之中國營業稅、約為增值部分30%—60%之中國土地增值稅、約20%之外資公司預扣稅(倘有)。根據吾等之現行慣例，吾等於估值時不會核查該等稅務負債，且不會計及該等稅務負債對估值之影響。精確之稅務影響將視乎出售時之現行規則及法規而定。

就中新集團所持有用作出售之第一類物業而言，倘若該等物業按估值金額出售，則所產生之中新集團應佔之潛在稅務負債估計為約人民幣102,650,000元。視乎銷售狀況，上文所提述之該等負債或許可以確定。

就中新集團所持有分別用作投資、發展中、未來發展及自用用途之第二、三、四及五類物業而言，有關稅務負債近期能夠予以確定之可能性甚微。

估值方法

吾等對中新集團於中國持有分別用作出售、投資及未來發展之第一、二及四類物業進行估值時，吾等已採用直接比較法並參考有關市場之可資比較銷售憑證。

吾等對中新集團於中國持有分別作發展中及自用用途之第三及五類物業進行估值時，吾等乃以中新集團所提供之將予發展及完工之最新發展計劃為基準。於達致

該土地價值之意見時，吾等已採用直接比較法並參考有關市場之可資比較銷售憑證，同時吾等亦已計及估計總建築成本及已花費的建築成本。

就該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號、證券及期貨事務監察委員會所發佈之公司收購、合併及股份購回守則第11條及香港測量師學會頒佈之物業估值準則(二零零五年第一版)所載列之規定。

資料來源

吾等相當依賴中新集團所提供之資料及中國法律顧問有關中國法律之意見。吾等接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業證明、樓宇完工日期、建築成本、佔用詳情、發展計劃、地盤及建築面積以及所有其他相關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積均以所獲提供之資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑中新集團所提供對估值重要之資料是否真實準確。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等指出，向吾等提出之文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此吾等建議 貴公司參閱文件之中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲中新集團提供文件副本或摘要。然而，吾等並無審閱文件正本以核實所有權或確定有否任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、測量及面積均為約值。

實地視察

吾等已視察物業之外部，並在可能情況下視察物業內部。雖然吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重損壞。吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損害。吾等亦無測試任何設施。此外，吾等並無進行實地調查，確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會有超出預期之額外開支或延誤。

吾等並無進行仔細之實地測量核實物業之地盤及建築面積，吾等乃假設遞交予吾等之文件所載地盤及建築面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值之所有金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

備注

敬請注意，吾等亦已被中新聘用就相同物業編製估值報告，以用作其他公開披露用途。吾等已取得 貴公司之同意，吾等將為中新進行估值。 貴公司及中新均知悉，吾等之估值乃基於公平客觀且不會偏頗任何相關方而作出。

吾等隨函附上估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
告士打道39號
夏慤大廈26樓
上海實業控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊勳
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估價師
Msc, MRICS, MHKIS
謹啟

二零一零年四月三十日

附註： 曾俊勳先生為註冊專業測量師，擁有逾17年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
第一類－中新集團於中國持有用作銷售之物業			
1. 北京市海淀區 釣魚臺村西側 1、2號地段 西釣魚臺一期及二期 未售部分	232,200,000	90	208,980,000
2. 北京市朝陽區 青年路 甘露園中里2號 青年匯(青年公社) 一期及二期 未售部分	139,000,000	100	139,000,000
3. 北京市朝陽區 百子灣路16號 後現代城 未售部分	65,200,000	100	65,200,000
4. 天津市南開區 老城廂地區 北馬路南側 老城廂9號地段(12棟除外) 未售部分	16,000,000	100	16,000,000
5. 重慶市高新區 袁家崗 奧體路1號 袁家崗一期 A9號地段 未售部分	81,000,000	100	81,000,000

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
6. 陝西省西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A5號地段 未售部分	3,500,000	71.5	2,502,500
7. 陝西省西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A6號地段 1-5區、10-24區 未售部分	71,000,000	71.5	50,765,000
8. 上海市松江區 九亭鎮 滬松路1519號 九久青年城一期 未售部分	3,000,000	100	3,000,000
9. 湖南省長沙市 望城縣高塘嶺鎮 郭亮北路140號 中新森林海 一期A區 未售部分	23,000,000	67	15,410,000

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
10. 重慶市 高新區 袁家崗 奧體路1號 袁家崗一期 B1及B2號地段 未售部分 (B2號地段未售商用部分除外)	807,700,000	100	807,700,000
第一類物業小計(人民幣元)：	<u>1,441,600,000</u>		<u>1,389,557,500</u>
第二類物業 – 中新集團於中國持有作投資用途之物業			
11. 廣東省深圳市 福田區 深南大道2008號 鳳凰大廈 未售部分	50,820,000	90.6	46,042,920
12. 天津市南開區 老城廂地區 老城廂11號地段 未售部分	900,000,000	100	900,000,000
13. 重慶市高新區 袁家崗 奧體路1號 袁家崗一期 B2號地段 未售商用部分	1,665,700,000	100	1,665,700,000
第二類物業小計(人民幣元)：	<u>2,616,520,000</u>		<u>2,611,742,920</u>

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
第三類物業－中新集團於中國持有之發展中物業			
14. 北京市 朝陽區 青年路 甘露園中里2號 青年匯(青年公社)三期	573,000,000	100	573,000,000
15. 天津市南開區 老城廂地區 城廂中路西側 老城廂1號地段	1,778,000,000	100	1,778,000,000
16. 天津市南開區 老城廂地區 城廂東路以東 南馬路以北 老城廂4號地段 晉豐大廈	498,000,000	100	498,000,000
17. 陝西省西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A10號地段	606,000,000	71.5	433,290,000
18. 陝西省西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A13號地段	365,000,000	71.5	260,975,000

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
19. 陝西省西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A14號地段	507,000,000	71.5	362,505,000
20. 陝西省西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A15號地段	458,000,000	71.5	327,470,000
21. 湖南省長沙市 望城縣高塘嶺鎮 郭亮北路140號 中新森林海 一期B-E區	318,000,000	67	213,060,000
22. 四川省成都市 溫江區涌泉鎮 清泉北街66號 公園大道一期	736,000,000	100	736,000,000
23. 上海市松江區 九亭鎮 滬松路1519號 九久青年城二期	1,247,000,000	100	1,247,000,000

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
24. 天津市南開區 老城廂地區 老城廂9號地段12棟	263,000,000	100	263,000,000
25. 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟東湖路 中新水城A4號地段	232,000,000	71.5	165,880,000
第三類物業小計(人民幣元)：	7,581,000,000		6,858,180,000

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
第四類－中新集團於中國持有用作未來發展之物業			
26. 北京市海淀區 釣魚臺村西側 1及2號地段 西釣魚臺三期	687,000,000	90	618,300,000
27. 河北省 燕郊經濟技術開發區 迎賓南路以東 燕郊	635,000,000	100	635,000,000
28. 天津市南開區 老城廂地區 老城廂2號地段	359,000,000	100	359,000,000
29. 天津市南開區 老城廂地區 老城廂15號地段 商用部分	309,000,000	100	309,000,000
30. 天津市 北辰區 宜興埠鎮舊村 普濟河道南外環北路西 北辰宜興埠	1,254,000,000	40	501,600,000
31. 重慶市高新區 袁家崗 奧體路1號 袁家崗二期 C1及E4號地段	296,000,000	100	296,000,000

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
32. 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A2-A3及 A11-A12號地段	1,261,000,000	71.5	901,615,000
33. 湖南省長沙市 望城鎮高塘嶺縣 郭亮北路140號 中新森林海 一期F區及二期	357,000,000	67	239,190,000
34. 四川省成都市 溫江區湧泉鎮 清泉北街66號 公園大道二期	576,000,000	100	576,000,000
35. 遼寧省沈陽市 和平區天津南街西側 太原街	810,000,000	80	648,000,000

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
36. 廣東省珠海市 淇澳島望赤嶺山群 淇澳東線道路東 側的地號 A0203001 土地	2,250,000,000	100	2,250,000,000
第四類物業小計(人民幣元)：	<u>8,794,000,000</u>		<u>7,333,705,000</u>
第五類－中新集團於中國持有作自用之物業			
37. 陝西省西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城 A1 號地段	784,000,000	71.5	560,560,000
第五類物業小計(人民幣元)：	<u>784,000,000</u>		<u>560,560,000</u>
總計：	<u>21,217,120,000</u>		<u>18,753,745,420</u>

附註：吾等亦已就第36項物業於二零零九年十二月三十一日之估值向中新集團發出刊發日期為二零一零年一月十八日之估值報告，以作公共披露用途。

估值證書

第一類－中新集團於中國持有用作銷售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
1. 北京市 海淀區 釣魚臺村西側 1、2號地段 西釣魚臺 一期及二期 未售部分	<p>西釣魚臺為興建於1、2號地段兩幅地塊上之大型住宅及零售發展項目，總地盤面積約為42,541.05平方米。</p> <p>西釣魚臺一期及二期興建於1號地段及2號部分地段上，並於二零零六年及二零零八年竣工。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業包括西釣魚臺一期及二期未出售之零售、住宅及停車位單元，總建築面積約6,676.03平方米。</p> <p>該物業已獲授不同年期之土地使用權，就住宅、附屬設施及停車位用途而言，分別於二零七四年二月十八日、二零四四年二月十八日及二零五四年二月十八日屆滿。</p>	該物業現時空置。	<p>人民幣232,200,000元</p> <p>((中新集團應佔90%權益： 人民幣208,980,000元))</p>

附註：

- (1) 根據第(2004)3026及(2005)3487號國有土地使用權證，該發展項目總地盤面積約42,541.05平方米之土地使用權已出讓予北京御水苑房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2004)3026	海淀區釣魚臺村西側 1號地段	15,452.81	住宅、附屬設施 及停車位	住宅：二零七四年二月十八日 附屬設施：二零四四年二月十八日 停車位：二零五四年二月十八日

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2005)3487	海淀區釣魚 臺村西側 2號地段	27,088.24	住宅、附屬設施 及停車位	住宅：二零七四年二月十八日 附屬設施：二零四四年二月十八日 停車位：二零五四年二月十八日
總計		42,541.05		

- (2) 根據三份房屋所有權證，總建築面積約678.97平方米乃由北京御水苑房地產開發有限公司持有：

證書編號	樓宇編號	房間編號	建築面積 (平方米)
008237	1 (地下)	B102	78.41
008237	1 (地下)	B105	93.57
008237	1 (地下)	B106	102.49
014366	2	2-1801	355.67
018347	1 (地下)	車位1	48.83
總計			678.97

附註－ 第5、7、9及10號樓尚未獲發房屋所有權證。

附註－ 該物業1號樓之B102、B105及B106單元以及2號樓1801單元由法院查封。吾等給予上述4個查封單元無任何商業用途價值。

- (3) 根據第1101080064387號營業執照，北京御水苑房地產開發有限公司於二零零三年八月十五日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期限為二零零三年八月十五日至二零二三年八月十四日。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 北京御水苑房地產開發有限公司(中新持有90%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
 - (ii) 北京御水苑房地產開發有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並取得國有土地使用權證及部分房屋所有權證；
 - (iii) 北京御水苑房地產開發有限公司有權轉讓該未出售建築面積6,676.03平方米之物業；
 - (iv) 北京御水苑房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及

- (v) 該物業1號樓之B102、B105及B106單元以及2號樓1801單元由法院查封，及於二零零九年五月十三日至二零一一年五月十二日期間不得被轉讓、出售或抵押。
- (5) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有(部分)**
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

** 部分由法院查封

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
2. 北京市 朝陽區 青年路 甘露園中里2號 青年匯(青年公社) 一期及二期 未售部分	<p>青年匯乃興建於三幅土地上(根據國有土地使用權證第(2006)0262號項下之一幅土地,包括青年匯二期及三期之一部分)之大型零售及住宅發展項目,總地盤面積約87,373.15平方米,該項目已於二零零八年竣工。</p> <p>根據中新集團提供之資料,該物業包括總建築面積約25,436.24平方米之青年匯未售部分。</p> <p>該物業已獲授不同年期之土地使用權,附屬設施於二零四三年六月二十日屆滿,地下車位分別於二零五三年六月二十日和二零五四年八月三十日屆滿,商用樓宇分別於二零四四年二月五日和二零四四年八月三十日屆滿,而住宅樓宇則分別於二零七三年六月二十日和二零七四年八月三十日屆滿。</p>	該物業現時空置。	<p>人民幣139,000,000元</p> <p>(中新集團應佔100%權益: 人民幣139,000,000元)</p>

附註:

- (1) 根據五份房屋所有權證,青年匯一期總建築面積約142,475.50平方米乃由北京新松房地產開發有限公司持有:

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	用途
00176	朝陽區 甘露園中里 2-5、8-10號樓	101,424.03	住宅及附屬設施
534178	朝陽區 甘露園中里 地下車位	12,979.18	停車位

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	用途
555067	朝陽區 甘露園中里 6號樓	14,622.76	住宅、附屬設施及公共設施
555068	朝陽區 甘露園中里 7號樓	12,012.74	住宅、附屬設施及公共設施
528560	朝陽區 甘露園中里 1號樓	1,436.79	會所
	總計	<u>142,475.50</u>	

該物業為上述建築面積之一部分。

- (2) 根據兩份房屋所有權證，青年匯二期總建築面積約93,070.56平方米乃由北京新松房地產開發有限公司持有：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	用途
625476	朝陽區甘露園中里兩棟樓宇	45,167.31	住宅及商業
625537	朝陽區朝陽北路106、108、110及112號樓	47,903.25	住宅、商業、停車位及其他
	總計	<u>93,070.56</u>	

該物業為上述建築面積之一部分。

- (3) 根據三份國有土地使用權證，青年匯總地盤面積約87,373.15平方米之土地使用權已出讓予北京新松房地產開發有限公司：

證書編號	位置	概約地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2004)0232	一期	40,917.30	附屬設施、 地下車位及住宅	附屬設施：二零四三年六月二十日 地下車位：二零五三年六月二十日 住宅：二零七三年六月二十日
(2004)0459	二期	17,472.30	商業	二零四四年二月五日

證書編號	位置	盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2006)0262	二期及三期 之一部分	28,983.55	住宅、商業、 地下車位 及倉庫	住宅：二零七四年八月三十日 商業：二零四四年八月三十日 地下車位及倉庫：二零五四年八月 三十日
總計		87,373.15		

(4) 根據第110000410267241號營業執照，北京新松房地產開發有限公司於二零零零年五月二十九日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣190,000,000元，有效經營期限為二零零零年五月二十九日至二零五五年八月十七日。

(5) 根據中國法律意見：

- (i) 北京新松房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
- (ii) 北京新松房地產開發有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並取得國有土地使用權證及房屋所有權證；
- (iii) 北京新松房地產開發有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業未出售建築面積25,436.24平方米之土地使用權；
- (iv) 北京新松房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (v) 該物業概無用於任何抵押。

(6) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
3. 北京市 朝陽區 百子灣路16號 後現代城 未售部分	後現代城乃興建於 一幅總地盤面積約 121,498.50平方米之 大型住宅及商業發展 項目，該項目已於二 零零六年竣工。	該物業現時空置。	人民幣65,200,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣65,200,000元)
	根據中新集團提供之 資料，該物業包括總 建築面積約15,209.41 平方米之後現代城未 售部分。		
	該物業已獲授不同年 期之土地使用權。有 關土地使用權之詳 情，請參閱附註(2)。		

附註：

- (1) 根據五份房屋所有權證，該物業總建築面積約15,554.81平方米乃由北京金馬文華園房地產開發有限公司持有：

證書編號	位置	總建築面積 (平方米)	用途
05-0088	A區會所	A-110：63.45 A-204：183.47	商業
04-0083	4號樓	004-A-103：176.45 004-C-103：76.61 004-A-302：218.84	商業
06-501703	16號樓	16-102：85.43 16-103：85.43 16-104：95.70	預留作郵政局，可出售
04-00075	1號樓	001-D-204：157.72 001-D-205：111.07	社區辦事處，不可出售

證書編號	位置	總建築面積 (平方米)	用途
584402& 05-0088	停車位	地下車位：14,300.64	—
	總計	15,554.81	

該物業為上述建築面積之一部分。

- (2) 根據四份國有土地使用權證，該發展項目總地盤面積約 121,498.50 平方米之土地使用權已出讓予北京金馬文華園房地產開發有限公司：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2002)0240	27,820.26	住宅、附屬設施、 地下車位	住宅：二零七二年二月九日 附屬設施：二零四二年二月九日 地下車位：二零五二年二月九日
(2003)0052	35,011.07	住宅及附屬設施	住宅：二零七三年一月十四日 附屬設施：二零四三年一月十四日
(2003)0125	22,922.77	住宅及地下車位	住宅：二零七三年二月八日 地下車位：二零五三年二月八日
(2005)0477	35,744.40	住宅及地下車位	住宅：二零七三年二月八日 地下車位：二零五三年二月八日
總計	121,498.50		

- (3) 根據第 110000410175777 號營業執照，北京金馬文華園房地產開發有限公司於二零零零年八月九日成立為一家有限責任公司，註冊資本為 12,000,000 美元，有效經營期限為二零零零年八月九日至二零二二年十月十四日。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 北京金馬文華園房地產開發有限公司(中新持有 100% 權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
- (ii) 北京金馬文華園房地產開發有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並取得國有土地使用權證及房屋所有權證；

- (iii) 北京金馬文華園房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (iv) 北京金馬文華園房地產開發有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業未出售建築面積15,209.41平方米之土地使用權。
- (5) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
4. 天津市 南開區 老城廂地區 北馬路南側 老城廂9號地段 (12棟除外) 未售部分	位於老城廂9號地段為 將於一幅地盤面積約 41,107.10平方米之土 地上興建之12棟住宅 發展項目，第1至11棟 已於二零零九年竣工。 根據中新集團提供之 資料，該物業包括位 於老城廂第9號地段之 第1至11棟樓宇之未售 部分，總建築面積約 為1,048.87平方米。 該物業已獲授土地使用 權，年期將於二零七六 年十二月三十日屆滿， 作綜合住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣16,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣16,000,000元)

附註：

- (1) 根據第060300000006號房屋所有權證，9號地段(地盤面積約為41,107.10平方米)之土地使用權已出讓予天津中新信捷房地產開發有限公司，年期將於二零七六年十二月三十日屆滿，作綜合住宅用途。
- 該物業只包括整個住宅發展未出售之部份，但此等文件所述是整個住宅發展。
- (2) 根據日期為二零零四年九月六日之第2004-024號土地使用權出讓合同及第9號地段日期為二零零六年九月二十九日之第1號補充合同：
- (i) 承讓人 : 天津中新信捷房地產開發有限公司
- (ii) 地盤面積 : 799,285.20平方米(239,786平方米用作公共設施及559,499.20平方米作住宅用途)
- (iii) 土地用途 : 住宅及公共設施
- (iv) 規劃建築面積 : 不超過172,362平方米(146,362平方米用作住宅及附屬公共設施，26,000平方米用作辦公及服務式公寓)；
- (v) 土地出讓金 : 人民幣388,473,147.06元
- (3) 根據日期為二零零六年十月三十一日之第(2006)0112號建設用地規劃許可證，第9號地段之建設用地符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之地盤面積約為41,107.10平方米。

- (4) 根據日期為二零零六年十二月二十九日之第(2006)0110號建設工程規劃許可證，該物業獲準許開發之總建築面積為146,362平方米(地下面積28,390平方米)。
- (5) 根據第1210420200702014號建設工程施工許可證，該物業獲準許開發之總建築面積為146,362平方米(地下面積28,390平方米)。
- (6) 根據11份商品房預售許可證，天津中新信捷房地產開發有限公司已獲準許預售該物業(總建築面積為145,704.16平方米)。
- (7) 根據第120000400078160號營業執照，天津中新信捷房地產開發有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣240,000,000元，有效經營期限為二零零五年六月三日至二零二五年六月二日。
- (8) 根據中國法律意見：
- (i) 天津中新信捷房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
- (ii) 根據建設工程規劃許可證，該物業之總建築面積為146,362.00平方米，其中地下建築面積為28,390.00平方米；
- (iii) 天津中新信捷房地產開發有限公司已悉數繳納該物業之所有土地出讓金，並已取得房屋所有權證；
- (iv) 天津中新信捷房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業未出售建築面積1,048.87平方米之土地使用權；及
- (v) 天津中新信捷房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更。
- (9) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房屋所有權證	有
土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權補充出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
5. 重慶市 高新區 袁家崗 奧體路1號 袁家崗一期 A9號地段 未售部分	位於A9號地段之袁家崗一期為興建於一幅地盤面積約為16,753.30平方米之土地上之商業發展項目，並已於二零零九年竣工。	該物業現時空置。	人民幣81,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣81,000,000元)
	根據中新集團提供之資料，該物業包括袁家崗一期A9號地段未售部分，總建築面積約為3,053.75平方米。		
	該物業已獲授土地使用權，作商業用途之年期將於二零四四年二月屆滿，作住宅用途之年期將於二零五四年二月屆滿。		

附註：

- (1) 根據第114-2008-37441號國有土地使用權證，A9號地段(地盤面積約為16,753.30平方米)之土地使用權已出讓予重慶中華企業房地產發展有限公司，作商業用途之年期將於二零四四年二月屆滿，作住宅用途之年期將於二零五四年二月屆滿。
- (2) 根據日期為二零零四年九月十七日之第(2004)0028號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為16,741平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (3) 根據日期為二零零五年二月二十二日之第(2005)0005號建設工程規劃許可證，A9號地段之建設工程(總建築面積為31,967.55平方米)符合城鄉規劃之要求，並已獲準許進行開發。
- (4) 根據日期為二零零七年八月二十四日之第510202200708240101號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為31,967.55平方米。
- (5) 根據第5009010000529471-1-1號營業執照，重慶中華企業房地產發展有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期限為二零零三年五月二十八日至二零二三年五月二十八日。

- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 重慶中華企業房地產發展有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
 - (ii) 重慶中華企業房地產發展有限公司已悉數繳納該物業之所有土地出讓金，並已獲得國有土地使用權證及房屋所有權證；
 - (iii) 重慶中華企業房地產發展有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業未出售建築面積3,053.75平方米之土地使用權；
 - (iv) 重慶中華企業房地產發展有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
 - (v) 根據建設工程規劃許可證，該物業之總建築面積為31,967.55平方米。
- (7) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
6. 陝西省 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A5號地段 未售部分	中新水城A5號地段為 興建於一幅地盤面積 約為86,444.10平方米 之土地上之十三棟綜 合住宅／商業發展項 目，並已於二零零八 年竣工。 根據中新集團所提供 之資料，該物業包括 中新水城A5號地段未 售部分，總建築面積 約為806.11平方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期將於二零 七六年三月三十日屆 滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣3,500,000元 (中新集團應佔71.5%權益： 人民幣2,502,500元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年八月二十八日之國有土地使用權證第(2007)008號，該物業之土地使用權(地盤面積為86,444.10平方米)已出讓予西安滄灞建設開發有限公司，年期將於二零七六年三月三十日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零七年四月五日第(2005)007號之建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為154.908畝(103,272平方米)(當中25.242畝用作興建馬路)之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (3) 根據第(2005)013號之建設工程規劃許可證，該物業之建設工程(總建築面積為181,686.47平方米)符合城鄉規劃之要求，並已獲準許進行開發。
- (4) 根據第(2007)003號之建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為181,686.47平方米。
- (5) 根據第610100400004748號營業執照，西安滄灞建設開發有限公司於二零零四年十一月二十四日成立為一家有限責任公司，註冊資本為86,880,000美元，有效經營期限為二零零四年十一月二十四日至二零零四年十一月二十四日。
- (6) 根據中國法律意見：—
 - (i) 西安滄灞建設開發有限公司(中新集團持有71.5%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；

- (ii) 西安滄灞建設開發有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並取得國有土地使用權證；
 - (iii) 西安滄灞建設開發有限公司有權轉讓、租賃、轉讓及抵押該物業未出售建築面積806.11平方米之土地使用權；
 - (iv) 西安滄灞建設開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
 - (v) 根據建設工程規劃許可證，該物業之總建築面積為181,686.47平方米。
- (7) 根據中新集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
7. 陝西省 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A6號地段 1-5棟、10-24棟 未售部分	中新水城A6號地段為 興建於在一幅地盤面 積約為153,404.53平方 米之土地上之24棟綜 合住宅／商業發展項 目，1-5棟及10-24棟已 於2008年完工，而6至 9棟乃在建中。	該物業現時空置。	人民幣71,000,000元 (中新集團應佔71.5%權益： 人民幣50,765,000元)
	根據中新集團提供之 資料，該物業包括1-5 棟、10-24棟 未售部分，總建築面 積約為7,597.06平方 米。		
	該物業已獲授土地使 用權，作住宅用途之 年期於二零七六年三 月三十日屆滿，作商 業公共設施、綠地區 域和供水設施用途之 年期於二零五六年三 月三十日屆滿。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2007)012號，該物業地盤面積約為153,404.53平方米之土地使用權已出讓予西安滄灞建設開發有限公司，作住宅用途之年期於二零七六年三月三十日屆滿，作商業公共設施、綠地區域和供水設施用途之年期於二零五六年三月三十日屆滿。
- (2) 根據第(CB)0601及(CB)0602號土地使用權出讓合同及(CB)0705及(CB)0706號補充合同：
- | | |
|--------|------------------|
| 地段編號 | A6 |
| 承授人 | 西安滄灞建設開發有限公司 |
| 補充合同編號 | (CB)718 |
| 地盤面積 | 230畝(153,333平方米) |
| 土地用途 | 綜合住宅 |
| 地積率 | 1.41 |
- (3) 根據日期為二零零七年四月五日第(2005)008號之建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為267.116畝(178,077平方米)之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據日期為二零零九年八月二十七日第(2009)020號之建設工程規劃許可證，總地盤面積為232,800平方米之A6地段建築工程符合城鄉規劃之要求，並已獲準許進行開發。

- (5) 根據日期為二零零九年六月三日第(2009)018號之建設工程施工許可證，A6地段之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為232,800平方米。
- (6) 根據第610100400004748號營業執照，西安滄灞建設開發有限公司於二零零四年十一月二十四日成立為一家有限責任公司，註冊資本為86,880,000美元，有效經營期限為二零零四年十一月二十四日至二零零四年十一月二十四日。
- (7) 根據中國法律意見—
- (i) 西安滄灞建設開發有限公司(中新集團持有71.5%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
- (ii) 西安滄灞建設開發有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並取得國有土地使用權證；及
- (iii) 西安滄灞建設開發有限公司有權轉讓、租賃、轉讓及抵押該物業未出售建築面積7,597.06平方米之土地使用權；
- (iv) 西安滄灞建設開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (v) 根據建設工程規劃許可證，該物業之總建築面積為232,800平方米。
- (8) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下之市值
8. 上海市 松江區 九亭鎮 滬松路1519號 九久青年城一期 未售部分	九久青年城一期包括 興建於一幅地盤面積 為16,782.00平方米 土地上之綜合發展項 目，並已於二零零九 年竣工。 根據中新集團所提供 之資料，該物業包括 九久青年城一期 未售部分，總建築面 積約為165.46平方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期為二零零 五年七月九日至二零 五五年七月八日，作 綜合用途。	該物業現時空置。	人民幣3,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣3,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零九年四月二十三日之第(2009)007490號上海市房屋所有權證，該物業之土地使用權及房屋所有權(包括總地盤面積16,782.00平方米及總建築面積40,947.61平方米)已歸屬於上海九久廣場投資開發有限公司，年期為二零零五年七月九日至二零五五年七月八日，作綜合用途。

該物業為上述建築面積之一部分。
- (2) 根據日期為二零零三年九月三十日之第310227000954132號營業執照，上海九久廣場投資開發有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣226,160,000元，有效經營期限為二零零三年九月三十日至二零一三年九月二十九日。
- (3) 根據中國法律意見：—
 - (i) 上海九久廣場投資開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
 - (ii) 上海九久廣場投資開發有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並取得上海市房屋所有權證；
 - (iii) 上海九久廣場投資開發有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業未出售建築面積165.46平方米之土地使用權；及

- (iv) 上海九久廣場投資開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更。
- (4) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

上海市房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
9. 湖南省 長沙市 望城縣 高塘嶺鎮 郭亮北路140號 中新森林海 一期A區 未售部分	中新森林海一期A區包 括興建於一幅地盤面 積約為35,945.80平方 米土地上之住宅發展 項目，並已於二零零 八年與二零零九年間 竣工。 根據中新集團提供之 資料，該物業未售部 分之總建築面積約為 5,947.58平方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期於二零 七五年十月二十一日 屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣23,000,000元 (中新集團應佔67%權益： 人民幣15,410,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零九年五月六日之23份房屋所有權證，總建築面積約為49,694.30平方米之物業為湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司所持有，作住宅用途。

該物業為上述建築面積之一部分。
- (2) 根據第(2009)486號國有土地使用權證，一塊總地盤面積為35,945.80平方米土地之使用權已歸屬於湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司，年期於二零七五年十月二十一日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據23份商品房預售許可證，總建築面積為49,809.66平方米之開展項目已獲許預售。
- (4) 根據中新提供之資料，部分之總土地價款為約人民幣5,000,000元。
- (5) 根據第430122000003429號營業執照，湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司於二零零五年九月十四日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期限為三十年。
- (6) 根據中國法律意見：
 - (i) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(中新持有67%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；

- (ii) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並取得房屋所有權證及國有土地使用權證；
- (iii) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業未出售建築面積5,947.58平方米之土地使用權；及
- (iv) 該物業概無用於任何抵押。
- (7) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
10. 重慶市 高新區 袁家崗 奧體路1號 袁家崗一期 B1及B2號地段 未售部分 (B2號地段未售商 用部分除外)	袁家崗一期B1及B2 號地段為興建於兩 幅總地盤面積約為 77,886.30平方米土地 上之大型住宅、辦公 及商業發展項目區， 並已於二零零八年及 二零零九年間竣工。 根據中新集團提供之 資料，該物業包括B1 及B2號地段未出售部 分(B2號地段未售商用 部分除外)。袁家崗一 期之總建築面積約為 157,458.97平方米。 該物業已獲授不同年 期之土地使用權，作 住宅用途之年期於二 零五四年二月屆滿， 作商業用途之年期於 二零四四年二月屆滿。	該物業現時空置。	人民幣807,700,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣807,700,000元)

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用權證，袁家崗一期B1及B2號地段(總地盤面積約為77,886.30平方米)之土地使用權已授予重慶中華企業房地產發展有限公司。

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
114-2008 -046896	城上城 體育中心 B1地段	16,488.60	綜合住宅	商業：二零四四年二月 住宅：二零五四年二月
114-2008 -046897	城上城 體育中心 B2地段	61,397.70	綜合住宅	商業：二零四四年二月 住宅：二零五四年二月
	總計	77,886.30		

該物業為上述土地之一部分。

- (2) 根據10份房屋所有權證，袁家崗一期B1及B2號地段總建築面積約為510,577.34平方米之物業由重慶中華企業房地產發展有限公司持有。

證書編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	建築用途	總建築面積 (平方米)	屆滿日期
114-2008-046898	商業服務	47,217.80	非住宅	282,361.86	二零四三年八月
114-2008-042041	綜合住宅	945.70	住宅	20,868.35	住宅：二零五四年二月
114-2008-042042	綜合住宅	920.60	住宅	20,283.50	住宅：二零五四年二月
114-2008-042043	綜合住宅	15,127.80	住宅	20,013.66	住宅：二零五四年二月
114-2008-042044	綜合住宅	906.10	住宅	20,869.04	住宅：二零五四年二月
114-2008-042085	綜合住宅	907.90	住宅	20,286.60	住宅：二零五四年二月
114-2008-042086	綜合住宅	909.30	住宅	19,421.58	住宅：二零五四年二月
114-2009-050984	綜合住宅	15,066.10	住宅及非住宅	50,621.13	商業： 於二零四四年二月二十九日 住宅：二零五四年二月
114-2009-050985	綜合住宅	1,422.50	住宅及非住宅	15,372.80	商業： 於二零四四年二月二十九日 住宅：二零五四年二月
114-2009-059344	其他商業服務	1,437.70	酒店型公寓	40,478.82	商業：二零四四年二月 二十九日
	總計	84,861.50		510,577.34	

該物業為上述建築面積之一部分。

- (3) 根據中新提供之資料，部分之總土地價款為約人民幣255,600,000元。
- (4) 根據第5009010000529471-1-1號營業執照，重慶中華企業房地產發展有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期限為二零零三年五月二十八日至二零二三年五月二十八日。
- (5) 根據中國法律意見：—
- (i) 重慶中華企業房地產發展有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
- (ii) 重慶中華企業房地產發展有限公司已悉數繳納該物業之所有土地出讓金，並取得國有土地使用權證及房屋所有權證；
- (iii) 重慶中華企業房地產發展有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業未出售建築面積157,458.97平方米之土地使用權；
- (iv) B2號地段第5座第7至42層已抵押予一間銀行。轉讓或進一步抵押須獲得該銀行之同意；
- (v) 重慶中華企業房地產發展有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (vi) 根據建設工程規劃許可證，該物業之總建築面積為616,026.16平方米。
- (6) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第二類－中新集團於中國持有用作投資用途之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
11. 廣東省 深圳市 福田區 深南大道2008號 鳳凰大廈 未售部分	<p>鳳凰大廈為興建於一幅地盤面積約為11,038.40平方米土地上之綜合住宅／商業發展項目，並已於二零零六年竣工。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業包括鳳凰大廈總建築面積約1,048.17平方米之4個未售單位，且中新集團擁有鳳凰大廈485個停車位之經營權。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期自二零零一年六月十一日至二零五一年六月十日，為期50年，作辦公室、商業公寓及商業用途。</p>	<p>3個共計建築面積857.25平方米之未售辦公單位現由中新集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>1個建築面積190.92平方米之未售出公寓單位現時空置。</p> <p>停車位按小時或按月計租。</p>	<p>人民幣50,820,000元</p> <p>(中新集團應佔90.6%權益： 人民幣46,042,920元)</p>

附註：

- (1) 根據四份房屋所有權證，該物業之土地使用權已授予深圳鳳凰置業有限公司，年期自二零零一年六月十一日至二零五一年六月十日，作辦公室、商業公寓及商業用途：

證書編號	單位	用途	總建築面積 (平方米)
3000465350	中國鳳凰大廈1號樓19B室	辦公室	242.53
3000464951	中國鳳凰大廈1號樓25A室	辦公室	435.67
3000464953	中國鳳凰大廈1號樓25E室	辦公室	179.05
3000464954	中國鳳凰大廈2號樓24C室	公寓	190.92
		總計	1,048.17

- (2) 根據日期為二零零二年一月九日之第440301501119818號營業執照，深圳鳳凰置業有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為10,000,000美元，有效經營期限為二零零二年一月九日至二零五二年一月九日。
- (3) 根據中國法律意見：—
- (i) 深圳鳳凰置業有限公司(中新持有90.6%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
 - (ii) 深圳鳳凰置業有限公司已取得房屋所有權證，其有權轉讓、抵押及出租該物業；
 - (iii) 該物業概無用於任何抵押；及
 - (iv) 該物業有485個停車位，而深圳鳳凰置業有限公司擁有經營權和收費權。
- (4) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|--------|---|
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

			於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
物業	概況及年期	估用詳情	
12. 天津市 南開區 老城廂地區 老城廂11號地段 未售部分	老城廂區11號地段為 興建於一幅地盤面積 約62,866.60平方米 土地上之住宅發展項 目，並已於二零零七 年竣工。 根據中新集團提供之 資料，該物業包括老 城廂區11號地段166個 未售出單位，總建築 面積約為43,692.74平 方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期於二零 七年三月二十九日 屆滿，作住宅用途。	根據中新集團提供之 資料，該物業之一部 分共計建築面積220平 方米，現由中新集團 佔有，作辦公用途。 該物業部分共計建築 面積3,600.24平方米 由第三方租賃，最後 屆滿日期為二零一四 年六月二十九日，年 租總額約為人民幣 3,858,210元(不包括管 理費)，作辦公用途。 該物業其餘部分共計 建築面積39,872.50平 方米，現時空置。	人民幣900,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣900,000,000元)

附註：

- (1) 根據166份房屋所有權證，總建築面積約43,692.74平方米之物業為天津中新華城房地產有限公司持有，作住宅、非住宅、辦公及零售用途。
- (2) 根據國有土地使用權證第(2005)039號，老城廂區11號地段(地盤面積62,866.60平方米)之土地使用權歸屬於天津中新華城房地產有限公司，年期於二零七年三月二十九日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據中新提供之資料，土地價款約為人民幣193,500,000元。
- (4) 根據第120000400032528號營業執照，天津中新華城房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣80,000,000元，有效經營期限為二零零四年九月二十三日至二零二六年七月二日。

- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 天津中新華城房地產有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 根據建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為44,081.74平方米(地下面積9,757.07平方米)；
 - (iii) 天津中新信捷房地產開發有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並已取得房屋所有權證及國有土地使用權證；
 - (iv) 天津中新信捷房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；
 - (v) 該物業145個單位已被抵押予一間銀行。轉讓或進一步抵押須獲得該銀行之同意；及
 - (vi) 天津中新信捷房地產開發有限公司已取得另外13個歷史保護單位之房屋所有權證。該等單位未經政府批准不得出售。
- (6) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

於二零一零年
一月三十一日
現況下市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
13. 重慶市 高新區 袁家崗 奧體路1號 袁家崗一期 B2號地段 未售商用部分	<p>袁家崗一期B2地段為興建於一幅地盤面積約61,397.70平方米土地上之大型住宅、辦公及商業發展項目，並已於二零零八年至二零零九年竣工。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業包括袁家崗一期B2號地段之未售商用部分，總建築面積約193,616.32平方米。</p> <p>該物業已獲授不同年期之土地使用權，作住宅用途於二零五四年二月到期，作商業用途於二零四四年二月到期。</p>	<p>該物業部分共計總建築面積150,144.61平方米由第三方以不同年期租賃，最後屆滿日期為二零二九年十一月六日，年租總額約為人民幣12,000,000元（不包括管理費），作商業用途。</p> <p>該物業其餘部份共計建築面積43,471.71平方米現時空置</p>	<p>人民幣1,665,700,000元</p> <p>(中新集團應佔100%權益： 人民幣1,665,700,000元)</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第114-2008-046897號，該物業（地盤面積約61,397.70平方米）之土地使用權已授予重慶中華企業房地產發展有限公司，作住宅用途年期於二零五四年二月屆滿，作商業用途則於二零四四年二月屆滿。該物業是所述土地之一部分。
- (2) 根據第114-2008-046898號房屋所有權證，袁家崗一期B2號地段總建築面積約282,361.86平方米之物業為重慶中華企業房地產發展有限公司所持有，作非住宅用途。

該物業為上述建築面積之一部分。
- (3) 根據第5009010000529471-1-1號營業執照，重慶中華企業房地產發展有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期限為二零零三年五月二十八日至二零二三年五月二十八日。
- (4) 根據中國法律意見
 - (i) 重慶中華企業房地產發展有限公司（中新持有100%權益之附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；

- (ii) 重慶中華企業房地產發展有限公司已悉數繳納該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證及房屋所有權證；
 - (iii) 重慶中華企業房地產發展有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業未出售建築面積193,616.32平方米之土地使用權；
 - (iv) 該物業已抵押予一間銀行。轉讓或進一步抵押須獲銀行同意；
 - (v) 重慶中華企業房地產發展有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。許可證均未曾撤銷或予以變更；及
 - (vi) 根據建設工程規劃許可證，B1及B2號地段之總建築面積為616,026.16平方米。
- (5) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有(部分)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第三類－中新集團於中國持有之發展中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
14. 北京市 朝陽區 青年路 甘露園中里2號 青年匯(青年公社) 三期	<p>該物業包括興建於三幅(國有土地使用權證第(2006)0262號項下之一幅土地包括青年匯第二期以及第三期之一部分)總地盤面積約54,776.60平方米土地上之在建中綜合住宅/商業發展項目。</p> <p>根據中新集團提供之資料,該物業於竣工後規劃總建築面積將為約101,053.50平方米(包括地下)。</p> <p>該物業已獲授年期不等之土地使用權。有關土地使用權之詳情請見附註(1)。</p>	該物業尚在建,計劃於二零一二年竣工。	<p>人民幣573,000,000元</p> <p>(中新集團應佔100%權益: 人民幣573,000,000元)</p>

附註:

- (1) 根據三份國有土地使用權證,總地盤面積54,776.60平方米之發展項目之土地使用權已授予北京新松房地產開發有限公司:

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日
(2004)0460	三期	12,128.50	商業	二零四四年 二月五日
(2004)0461	三期	13,664.55	住宅、附屬設施及 地下停車場	住宅:二零七四年 二月五日 附屬設施:二零 四四年二月五日 地下停車場:二零 五四年二月五日

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日
(2006)0262	二期以及三期之一部分	28,983.55	住宅、商業及地下停車場以及商業倉儲	住宅：二零七四年八月三十日 商業：二零四四年八月三十日 地下停車場及商業倉儲用途：二零五四年八月三十日
總計		54,776.60		

- (2) 根據兩份土地使用權出讓合同補充合同，該物業之土地使用權已授予北京新松房地產開發有限公司，作住宅、附屬設施、地下停車場及商業倉儲用途：

補充合同編號	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	規劃總 建築面積 (平方米)
(2004)137	16,600.00	20,618,620	47,700.00
(2004)0839	29,389.10	33,597,510	79,841.50
總計	45,989.10	54,216,130	127,541.50

- (3) 根據五份建設工程規劃許可證，該物業(總建築面積101,053.50平方米)之建設工程符合城鄉規劃之要求，並獲準許進行開發。
- (4) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售35,333平方米，總代價為人民幣455,760,000元。於吾等之估值過程中，吾等已考慮上述預售代價。
- (5) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣459,000,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣123,300,000元。於估值過程中，吾等已考慮上述已支銷建設成本。
- (6) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣1,200,000,000元。
- (7) 根據日期為二零零零年五月二十九日之第110000410267241號營業執照，北京新松房地產開發有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣190,000,000元，有效經營期限為二零零零年五月二十九日至二零五五年八月十七日。
- (8) 根據中國法律意見：
- (i) 北京新松房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；

- (ii) 北京新松房地產開發有限公司已悉數繳納該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 北京新松房地產開發有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；
 - (iv) 根據建設工程規劃許可證，該物業之規劃總建築面積為101,054平方米；
 - (v) 北京新松房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證。許可證均未曾撤銷或予以變更；及
 - (vi) 該物業概無用於任何抵押。
- (9) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同補充合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
15. 天津市 南開區 老城廂地區 城廂中路西側 老城廂1號地段	該物業包括興建在 一幅地盤面積約 55,423.40平方米之土 地上之發展中住宅物 業。 根據中新集團提供之 資料，該物業將發展 為規劃總建築面積約 195,966.75平方米之住 宅項目。 該物業已獲授土地使 用權，年期於二零 七六年十二月三十日 屆滿，作綜合住宅用 途。	該物業尚在建，計劃 於二零一零年中竣工。	人民幣1,778,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣1,778,000,000元)

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第060300000008號，該物業(包括地盤面積55,423.40平方米)之土地使用權已歸屬於天津中新華安房地產開發有限公司，年期於二零七六年十二月三十日屆滿，作綜合住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零五年七月二十二日之土地使用權出讓合同第2004-024號及其日期為二零零六年九月八日之補充合同第1號：

(i) 承讓人	:	天津中新華安房地產開發有限公司
(ii) 地盤面積	:	55,423.40平方米(將由承讓人發展)
(iii) 土地用途	:	住宅、辦公及附屬設施
(iv) 規劃總建築面積	:	地上不超過201,300平方米

根據中新提供之資料，土地價款約為人民幣463,500,000元。
- (3) 根據日期為二零零六年十月三十一日之第(2006)0113號建設用地規劃許可證，總地盤面積55,423.40平方米之土地施工地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據日期為二零零七年八月一日之第(2007)0007號建設工程規劃許可證，該物業已獲准按總建築面積約193,600.00平方米(地下總建築面積36,870平方米)之建設方案進行施工。

- (5) 根據日期為二零零七年八月二十二日之第1210420200708310號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工規定，並獲准進行開發，總建築面積約193,600.00平方米(地下建築面積36,870平方米)。
- (6) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售194,169.39平方米，總代價為人民幣2,115,046,701元。於估值過程中，吾等已計及上述預售代價。
- (7) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣1,054,000,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之發展支銷建設成本約人民幣864,700,000元。於估值過程中，吾等已計及上述已支銷建設成本。
- (8) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣2,100,000,000元。
- (9) 根據第120000400078186號營業執照，天津中新華安房地產開發有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣240,000,000元，有效經營期限為二零零五年六月三日至二零二五年六月二日。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 天津中新華安房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 天津中新華安房地產開發有限公司已悉數繳納該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 天津中新華安房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權；及
 - (iv) 天津中新華安房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證以及商品房預售許可證。許可證均未曾撤銷或予以變更。
- (11) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
16. 天津市 南開區 老城廂地區 城廂東路以東 南馬路以北 老城廂4號地段 晉豐大廈	<p>該物業包括興建在一幅地盤面積約為19,007.90平方米之土地上之綜合住宅／商用發展中項目。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業將發展為住宅項目，規劃總建築面積約為71,846.40平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期將於二零七五年一月三十日屆滿，作綜合住宅用途。</p>	<p>該物業現時正在建，計劃將於二零一零年年中竣工。</p>	<p>人民幣498,000,000元</p> <p>(中新集團應佔100%權益： 人民幣498,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年九月十九日之第104050800076號房屋所有權證，地盤面積約為19,007.90平方米之該物業為天津市凱津房地產開發有限公司所持有，年期將於二零七五年一月三十日屆滿，作綜合住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零七年七月二十三日之項目合作協議，天津市凱津房地產開發有限公司已同意以人民幣179,246,000元之總代價收購該物業。
- (3) 根據日期為二零零四年九月二十九日之第2004-111號土地使用權出讓合同及其日期為二零零六年九月八日之第1號補充合同：
 - (i) 地盤面積 : 19,007.90平方米
 - (ii) 土地用途 : 住宅及公共設施
 - (iii) 規劃建築面積 : 32,000平方米作住宅用途
25,000平方米作公共設施用途
 - (iv) 建築規約 : 工程須於二零零七年十二月三十一日前竣工
- (4) 根據日期為二零零八年八月二十七日之第(2008)0276號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積19,007.90平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (5) 根據日期為二零零八年九月八日之第(2008)0008號建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為56,999.98平方米(地下建築面積：14,846.42平方米)。

- (6) 根據日期為二零零八年九月二十六日之第12104021200809004號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為71,846.40平方米(公共設施：24,999.99平方米及住宅：31,999.99平方米)。
- (7) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售53,554.23平方米，總代價人民幣652,203,960元。於吾等之估值過程中，吾等已計及上述之預售代價。
- (8) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣361,300,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣222,000,000元。於估值過程中，吾等已計及上述已支銷建設成本。
- (9) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣690,000,000元。
- (10) 根據第120104000003855號營業執照，天津市凱津房地產開發有限公司於二零零七年七月十九日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣210,000,000元，有效經營期限為二零零七年七月十九日至二零二七年七月十八日。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 天津市凱津房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 天津市凱津房地產開發有限公司已取得房屋所有權證。天津市凱津房地產開發有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；及
 - (iii) 天津市凱津房地產開發有限公司已取得該物業之房屋所有權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更。
- (12) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 房屋所有權證 | 有 |
| 項目合作協議 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
17. 陝西省 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城 A10號地段	<p>該物業包括正在一幅地盤面積為106,940.60平方米之土地上興建之住宅發展項目。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業將開發為一幢綜合樓宇，包括商用及住宅用途建築物，規劃總建築面積約為290,123.03平方米。</p> <p>該物業已獲授年期不等之土地使用權。有關土地使用權之詳情，請參閱附註(1)。</p>	<p>該物業現時正在建，計劃將於二零一零年終竣工。</p>	<p>人民幣606,000,000元</p> <p>(中新集團應佔71.5%權益： 人民幣433,290,000元)</p>

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用權證，該物業地盤面積106,940.60平方米之土地使用權已出讓予西安中新永榮房地產開發有限公司。

證書編號	地段編號	概約地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2007)017	A10	89,427.70	住宅(住宅、商用、公共建築、綠化面積及供水設施)	住宅：二零七六年三月三十日 商用：二零四六年三月三十日 綠化面積及供水設施：二零五六年三月三十日
(2008)009	A10	17,512.90	綜合用途	住宅：二零七六年三月三十日 商用：二零四六年三月三十日 綠化面積及供水設施：二零五六年三月三十日
總計		106,940.60		

- (2) 根據第(CB)0601號及第(CB)0602號土地使用權出讓合同及第(CB)0705號及第(CB)0706號補充合同：

地段編號	A10
承讓人	西安中新永榮房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)711
地盤面積	160畝(106,667平方米)
土地用途	綜合用途、住宅用途
地積率	2.65

根據中新提供之資料，土地價款約為人民幣38,200,000元。

- (3) 根據日期為二零零七年九月十日之第(2007)13號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為186.816畝之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據日期為二零零七年十二月二十日之第(2007)007號建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為323,650.00平方米(地上面積：283,900.00平方米及地下面積：39,750.00平方米)。
- (5) 根據日期為二零零八年四月八日之第(2008)004號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為323,650.00平方米。
- (6) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售255,653.97平方米，總代價人民幣1,003,907,100元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。
- (7) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣730,600,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣442,000,000元。於估值過程中，吾等已計入上述已支銷建設成本。
- (8) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣1,100,000,000元。
- (9) 根據第610100400003735號營業執照，西安中新永榮房地產開發有限公司於二零零七年七月二日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零七年七月二日至二零三七年七月一日。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 西安中新永榮房地產開發有限公司(中新持有71.5%股權之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 西安中新永榮房地產開發有限公司已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 西安中新永榮房地產開發有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業；

- (iv) 西安中新永榮房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (v) 根據建設工程規劃許可證，該物業之規劃總建築面積為323,650平方米(地上面積：283,900平方米及地下面積：39,750平方米)。
- (11) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
18. 陝西省 西安市 滄灑河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城 A13號地段	該物業包括正在一幅總地盤面積約為118,077.40平方米之土地上興建之住宅發展項目。 根據中新集團提供之資料，該物業將發展為住宅項目，規劃總建築面積約為213,178.10平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期將於二零七六年三月三十日屆滿，作住宅用途。	該物業現時正在建，計劃將於二零一零年中竣工。	人民幣365,000,000元 (中新集團應佔71.5%權益： 人民幣260,975,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年九月二十五日之第(2007)005號國有土地使用權證，該物業地盤面積118,077.40平方米之土地使用權已授予西安中新濱河房地產開發有限公司，年期將於二零七六年三月三十日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據第(CB)0601號及第(CB)0602號土地使用權出讓合同及第(CB)0705號及第(CB)0706號補充合同：

地段編號	A13
承讓人	西安中新濱河房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)714
地盤面積	177畝(118,000平方米)
土地用途	住宅用途
地積率	1.77

根據中新提供之資料，土地價款約為人民幣42,000,000元。

- (3) 根據日期為二零零七年九月十日之第(2007)16號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為204.674畝之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據日期為二零零七年十二月二十日之第(2007)008號建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為232,296.00平方米(地上面積：209,700平方米及地下面積：22,596平方米)。

- (5) 根據日期為二零零八年四月八日之第(2008)020號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為232,296.00平方米。
- (6) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售87,917.17平方米，總代價人民幣455,246,600元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。
- (7) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣490,600,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣186,000,000元。於估值過程中，吾等已計入上述之已開支建設成本。
- (8) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣900,000,000元。
- (9) 根據第610100400003778號營業執照，西安中新濱河房地產開發有限公司於二零零七年八月八日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零九年七月三十一日至二零一一年七月三十一日。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 西安中新濱河房地產開發有限公司(中新持有71.5%股權之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 西安中新濱河房地產開發有限公司已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 西安中新濱河房地產開發有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業；
 - (iv) 西安中新濱河房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；
 - (v) 該物業已抵押予一間銀行。轉讓或進一步抵押須獲得銀行之同意；及
 - (vi) 根據建設工程規劃許可證，該物業之規劃總建築面積為232,296平方米(地上面積：209,700平方米及地下面積：22,596平方米)。
- (11) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
19. 陝西省 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城 A14號地段	<p>該物業包括正在一幅總地盤面積約為103,834.90平方米之土地上興建之住宅發展項目。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業將發展為住宅項目，規劃總建築面積約為210,188.38平方米。</p> <p>該物業已獲授年期不等之土地使用權(土地使用權之詳情，請參閱附註(1))。</p>	該物業現時正在興建，計劃將於二零一一年竣工。	<p>人民幣507,000,000元</p> <p>(中新集團應佔71.5%權益： 人民幣362,505,000元)</p>

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用權證，該物業之土地使用權已授予西安中新永佳房地產開發有限公司：

證書編號	地段編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2007)018	A14	63,214.60	住宅(住宅、綠化面積)	住宅：二零七六年三月三十日 綠化面積：二零五六年三月三十日
(2008)005	A14	40,620.30	綜合用途	住宅：二零七六年三月三十日 商用：二零四六年三月三十日 綠化面積及供水設施：二零五六年三月三十日
總計		103,834.90		

- (2) 根據第(CB)0601號及第(CB)0602號土地使用權出讓合同及第(CB)0705號及第(CB)0706號補充合同：

地段編號	A14
承讓人	西安中新永佳房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)715
地盤面積	157畝(104,667平方米)
土地用途	綜合、住宅
地積率	2.17

根據中新提供之資料，土地價款約為人民幣41,100,000元。

- (3) 根據日期為二零零七年九月十日之第(2007)17號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為186.29畝之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據日期為二零零七年十二月二十日之第(2007)009號建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為232,630.00平方米(地上面積：209,400平方米及地下面積：23,230平方米)。
- (5) 根據日期為二零零八年七月二十五日之第(2008)009號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為231,500.20平方米。
- (6) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售184,088.18平方米，總代價人民幣823,449,600元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。
- (7) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣575,200,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣360,000,000元。於估值過程中，吾等已計入上述已支銷建設成本。
- (8) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣890,000,000元。
- (9) 根據第610100400003743號營業執照，西安中新永佳房地產開發有限公司於二零零七年八月八日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零七年八月八日至二零三七年八月七日。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 西安中新永佳房地產開發有限公司已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 西安中新永佳房地產開發有限公司(中新持有71.5%股權之附屬公司)已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 西安中新永佳房地產開發有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業；

- (iv) 誠如被告知，該物業正在興建中，但施工日期已屆滿，並無辦理延長施工日期之手續。然而，該物業已預售大部份，因此，政府徵收有關土地閒置費之法律風險相對低；
- (v) 西安中新永佳房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設施工許可證及該物業之商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (vi) 根據建設工程規劃許可證，該物業之規劃總建築面積為232,630平方米(地上面積：209,400平方米及地下面積：23,230平方米)。
- (11) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
20. 陝西省 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城 A15號地段	<p>該物業包括正在一幅總地盤面積為92,119.40平方米之土地上興建之一幢住宅發展項目。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業將發展為住宅項目，規劃總建築面積約為228,131.52平方米。</p> <p>該物業已獲授年期不等之土地使用權(土地使用權之詳情，請參閱附註(1))。</p>	該物業現時正在興建，計劃將於二零一一年竣工。	<p>人民幣458,000,000元</p> <p>(中新集團應佔71.5%權益： 人民幣327,470,000元)</p>

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用權證，該物業之土地使用權已授予西安中新佳園房地產開發有限公司：

證書編號	地段編號	概約地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2007)019	A15	50,930.80	住宅(住宅、綠化面積)	住宅：二零七六年三月三十日 綠化面積：二零五六年三月三十日
(2008)008	A15	41,188.60	綜合用途	住宅：二零七六年三月三十日 商用：二零四六年三月三十日 綠化面積及供水設施：二零五六年三月三十日
總計		92,119.40		

- (2) 根據第(CB)0601號及第(CB)0602號土地使用權出讓合同及第(CB)0705號及第(CB)0706號補充合同：

地段編號	A15
承讓人	西安中新濱河房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)716
地盤面積	138畝(92,000平方米)
土地用途	綜合、住宅
地積率	2.11

根據中新提供之資料，土地價款約為人民幣36,900,000元。

- (3) 根據日期為二零零七年九月十日之第(2007)18號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為161.269畝之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據日期為二零零七年十二月二十日之第(2007)010號建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為249,818.00平方米(地上面積：225,600平方米及地下面積：24,218.00平方米)。
- (5) 根據日期為二零零八年四月八日之第(2008)005號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為249,818.00平方米。
- (6) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售188,897.32平方米，總代價人民幣757,072,800元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。
- (7) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣517,900,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣289,000,000元。於估值過程中，吾等已計入上述已支銷建設成本。
- (8) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣880,000,000元。
- (9) 根據第610100400003727號營業執照，西安中新佳園房地產開發有限公司於二零零七年八月八日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零七年八月八日至二零三七年八月七日。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 西安中新佳園房地產開發有限公司(中新持有71.5%股權之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 西安中新佳園房地產開發有限公司已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 西安中新佳園房地產開發有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業；

- (iv) 西安中新佳園房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設施工許可證及該物業之商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (v) 根據建設工程規劃許可證，該物業之規劃總建築面積為249,818平方米(地上面積：225,600平方米及地下面積：24,218平方米)。
- (11) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
21. 湖南省 長沙市 望城縣 高塘嶺鎮 郭亮北路140號 中新森林海 一期B-E區	<p>該物業包括正在一幅總地盤面積為150,448.17平方米之土地上興建之住宅發展項目。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業竣工後將提供若干幢住宅樓宇及別墅，規劃總建築面積約為200,137.42平方米。</p> <p>此外，該物業亦擁有1,038個地上停車位並於地庫中擁有448個停車位，總建築面積為17,548平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期將於二零七六年十一月二十七日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>該物業現時正在興建，計劃將於二零一一年年底竣工。</p>	<p>人民幣318,000,000元</p> <p>(中新集團應佔67%權益： 人民幣213,060,000元)</p>

附註：

- (1) 根據第(2007)006號國有土地使用權證，該物業總地盤面積150,448.17平方米之土地使用權已歸屬於湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司所有，年期將於二零七六年十一月二十七日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零六年十一月二十七日之土地使用權出讓合同：

(i) 承讓人	:	湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司
(ii) 地盤面積	:	150,448平方米
(iii) 土地用途	:	住宅用途
(iv) 地積率	:	1.5
(v) 土地出讓金	:	人民幣7,612,269元
(vi) 土地使用年期	:	70年，作住宅用途
- (3) 根據日期為二零零七年一月二十五日之第200701004號(一期)建設用地規劃許可證，一幅總地盤為面積456.318畝(304,212平方米)之土地(一期)(第9號物業亦包括在一期內)之建築地盤符合城鄉規劃之要求。

- (4) 根據第200710091號建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為194,377.80平方米。
- (5) 根據第430109200801180401號建設工程施工許可證，該物業之部份建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為99,476.77平方米。該物業之餘下部分之建設工程施工許可證之申請現正辦理中。吾等編製估價是基於上述許可證將會在適當時候發出。
- 吾等已注意到，根據中新集團提供之資料，規劃建築面積為200,137.42平方米，該面積超過建設工程施工許可證中所訂明之批准建築面積194,377.80平方米。按指示，吾等之估價乃基於中新集團提供之規劃建築面積200,137.42平方米計算得出，並假設該物業已取得相關批文且該物業於土地出讓金悉數繳清後可自由轉讓予第三方。
- (6) 根據80份商品房預售許可證，湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司已獲允許預售該物業（總規劃建築面積為184,391.32平方米）。
- (7) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣200,000,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣113,500,000元。於吾等估價過程中，吾等已計入上述已支銷建設成本。
- (8) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣473,000,000元。
- (9) 根據第430122000003429號營業執照，湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司於二零零五年九月十四日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期限為二零零五年九月十四日至二零三四年九月十四日。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司（中新持有67%權益之附屬公司）已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權；及
 - (iv) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、部份建設工程施工許可證及商品房預售許可證；湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司正在申請餘下部份建設工程施工許可證並沒有法律障礙。

- (11) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有(部份)
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
22. 四川省 成都市 溫江區 涌泉鎮 清泉北街66號 公園大道一期	<p>該物業包括正在一幅總地盤面積約為79,013.33平方米之土地上興建之綜合發展項目。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業竣工後將提供若干幢住宅及商用樓宇，規劃總建築面積約為304,715.55平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之年期自二零零七年二月十六日起至二零零七年十二月十七日，作商業用途之年期自二零零七年二月十六日起至二零零六年十二月十七日。</p>	該物業現時正在興建，計劃將於二零一一年竣工。	<p>人民幣736,000,000元</p> <p>(中新集團應佔100%權益： 人民幣736,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據第(2007)243號國有土地使用權證，該物業總地盤面積79,013.33平方米之土地使用權已歸屬於成都中新錦泰房地產開發有限公司所有，作住宅用途之年期自二零零七年二月十六日起至二零零七年十二月十七日，作商業用途之年期自二零零七年二月十六日起至二零零六年十二月十七日。
- (2) 根據日期為二零零六年十二月十八日之第(2007)21號土地使用權出讓合同及其日期為二零零七年三月二日之補充合同：

(i) 承讓人	:	成都中新錦泰房地產開發有限公司
(ii) 地盤面積	:	79,013.33平方米
(iii) 土地用途	:	商用、住宅
(iv) 地積率	:	小於2.2
(v) 土地出讓金	:	人民幣270,225,600元
(vi) 土地使用年期	:	作商業用途為40年，作住宅用途為70年
- (3) 根據日期為二零零七年三月十四日之第(2007)011號建設用地規劃許可證，一幅地盤面積為118.52畝(79,013平方米)之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。

- (4) 根據兩份建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，且獲準許按以下開發計劃進行開發：

許可證編號	規劃建築面積 (平方米)	發證日期
(2007)035	143,023.46	二零零七年九月四日
510115200830007	161,692.09	二零零八年三月三日
	(地上面積：135,161.93平方米 地下面積：26,530.16平方米)	
總計	304,715.55	

- (5) 根據兩份建設工程施工許可證：

許可證編號	規劃建築面積 (平方米)	發證日期
510123200912160101	143,023.46	二零零九年十二月十六日
510123200812020101	161,692.09	二零零八年十二月二日
總計	304,715.55	

- (6) 根據第660、622及755號之三份商品房預售許可證，成都中新錦泰房地產開發有限公司已獲準許可預售該物業(總規劃建築面積為117,181.80平方米)：

許可證編號	規劃建築面積 (平方米)	發證日期
660	28,214.46	二零零八年九月二十六日
622	53,695.76	二零零八年九月二十六日
755	35,271.58	二零一零年一月三日
總計	117,181.80	

- (7) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售95,651.85平方米，總代價人民幣358,842,659元。於估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。

- (8) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣401,800,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣175,500,000元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述之已開支建設成本。

- (9) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣1,180,000,000元。

- (10) 根據第5101231800997號營業執照，成都中新錦泰房地產開發有限公司於二零零七年一月三十日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期限為二零零七年一月三十日至二零二七年一月二十九日。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 成都中新錦泰房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 成都中新錦泰房地產開發有限公司已悉數繳清所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 成都中新錦泰房地產開發有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；
 - (iv) 成都中新錦泰房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設施工許可證及該物業之商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；
 - (v) 該物業已抵押予一家銀行。對該物業進行轉讓或其他質押須獲得該銀行之同意；及
 - (vi) 根據建設工程規劃許可證，該物業之規劃總建築面積為304,715.55平方米。
- (12) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
23. 上海市 松江區 九亭鎮 滬松路1519號 九久青年城二期	<p>該物業包括正在一幅總地盤面積約為41,162.00平方米之土地上興建之綜合發展項目。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業將發展為綜合發展項目而規劃總建築面積約為172,460.00平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期自二零零五年七月九日起至二零五五年七月八日，作綜合用途（商用、辦公及酒店式公寓）。</p>	該物業現時正在興建，計劃將於二零一零年中竣工。	<p>人民幣1,247,000,000元</p> <p>(中新集團應佔100%權益： 人民幣1,247,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年十月二十六日之第(2007)032278號上海市房屋所有權證，該物業地盤面積41,162平方米之土地使用權已歸屬於上海九久廣場投資開發有限公司所有，年期自二零零五年七月九日起至二零五五年七月八日，作綜合用途（商用、辦公及酒店式公寓）。
- (2) 根據日期為二零零五年五月九日之第(2005)122號國有土地使用權出讓合同及其附屬設施合同（第(2005)007號）：
 - (i) 承讓人：上海九久廣場投資開發有限公司
 - (ii) 地盤面積：57,944平方米
 - (iii) 土地用途：綜合用途（商用、辦公及酒店式公寓）
 - (iv) 土地使用年期：50年
 - (v) 土地轉讓金：人民幣73,749,000元
 - (vi) 拆遷及安置費：人民幣172,081,000元
 - (vii) 地積率：不超過2.8
- (3) 根據於二零零六年七月七日發出之第(2006)17060707E01192號建設用地規劃許可證，九久廣場之建築用地符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總地盤面積約為57,944平方米。
- (4) 根據日期為二零零七年九月十七日之第(2007)17070917F02610號建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為172,460平方米。

- (5) 根據日期為二零零七年十月二十六日之第0601SJ0015D02號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為172,460平方米。
- (6) 根據第(2008)0000534號及第(2008)0000694號之兩份商品房預售許可證，上海九久廣場投資開發有限公司已獲許預售該物業(總建築面積為87,385.36平方米)：

許可證編號	規劃建築面積 (平方米)	發證日期
(2008)0000534	36,824.15	二零零八年七月二十八日
(2008)0000694	50,561.21	二零零八年九月二十九日
總計	87,385.36	

- (7) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售總建築面積為87,041.62平方米之公寓式辦公室及零售單位，總代價人民幣980,567,459元。於估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。
- (8) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣939,200,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣673,000,000元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述已支銷建設成本。
- (9) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣1,609,000,000元。
- (10) 根據第310227000954132號營業執照，上海九久廣場投資開發有限公司於二零零三年九月三十日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣226,160,000元，有效經營期限為二零零三年九月三十日至二零一三年九月二十九日。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 上海九久廣場投資開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 上海九久廣場投資開發有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得上海市房屋所有權證；
 - (iii) 上海九久廣場投資開發有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；
 - (vi) 上海九久廣場投資開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、該物業之建設施工許可證及該物業之商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
 - (v) 該物業已抵押予一家銀行。對該物業進行轉讓或其他抵押須獲得該銀行之同意。

(12) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

上海市房地產所有權證	有
國有土地使用權出讓合同及其配套設施合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
24. 天津市 南開區 老城廂地區 老城廂9號地段 12棟	位於老城廂9號地段為 將於一幅地盤面積約 41,107.10平方米之土 地上興建之12棟住宅 發展項目。 根據中新集團提供之 資料，該物業包括位 於老城廂9號地段之第 12棟樓宇，規劃總建 築面積約為26,201.44 平方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期將於二零 七六年十二月三十日 屆滿，作綜合城鎮住 宅用途。	該物業現時正在興 建，計劃將於二零一 零年中竣工。	人民幣263,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣263,000,000元)

附註：

- (1) 根據第060300000006號房屋所有權證，9號地段(地盤面積約為41,107.10平方米)之土地使用權已出讓予天津中新信捷房地產開發有限公司，年期將於二零七六年十二月三十日屆滿，作綜合住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零四年九月六日之第2004-024號土地使用權出讓合同及第9號地段日期為二零零六年九月八日之第1號補充合同：
 - (i) 承讓人：天津中新信捷房地產開發有限公司
 - (ii) 地盤面積：799,285.20平方米(239,786平方米用作公共設施及559,499.20平方米作住宅用途)
 - (iii) 土地用途：住宅及公共設施
 - (iv) 規劃建築面積：不超過172,362平方米(146,362平方米用作住宅及附屬公共設施，26,000平方米用作辦公及服務公寓)；
 - (v) 土地出讓金：人民幣388,473,147.06元
- (3) 根據日期為二零零六年十月三十一日之第(2006)0112號建設用地規劃許可證，9號地段之建設用地符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之地盤面積約為41,107.10平方米。
- (4) 根據日期為二零零七年四月十九日之第(2007)0016號建設工程施工許可證，該物業獲準許開發之總建築面積為26,000平方米(地下面積3,900平方米)。

- (5) 根據第1210420200705034號建設工程施工許可證，該物業獲準許施工之總建築面積為26,000平方米(地下面積3,848平方米)。
- (6) 根據第(2007)509-001號商品房預售許可證，天津中新信捷房地產開發有限公司已獲準許預售該物業(總建築面積為26,164.76平方米)。
- (7) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售24,073.16平方米，總代價人民幣313,000,000元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。
- (8) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣153,100,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣113,400,000元。於估值過程中，吾等已計入上述已支銷建設成本。
- (9) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣320,000,000元。
- (10) 根據第120000400078160號營業執照，天津中新信捷房地產開發有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣240,000,000元，有效經營期限為二零零五年六月三日至二零二五年六月二日。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 天津中新信捷房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 根據建設工程規劃許可證，該物業之總建築面積為26,000.00平方米，其中地下建築面積為3,900.00平方米；
 - (iii) 天津中新信捷房地產開發有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得房屋所有權證；
 - (iv) 天津中新信捷房地產開發有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；及
 - (v) 天津中新信捷房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更。
- (12) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|---------------|---|
| 房屋所有權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權補充出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
25. 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A4號地段	該物業包括興建在 一幅地盤面積約 113,551.70平方米之土 地之綜合住宅／商用 發展項目。	該物業現時正在興 建，計劃於二零一二 年竣工。	人民幣232,000,000元 (中新集團應佔71.5%權益： 人民幣165,880,000元)
	根據中新集團提供之 資料，該物業將開發 為綜合住宅／商用建 築物，規劃總建築面 積約為212,296平方 米。		
	該物業已獲授土地使 用權，年期將於二零 七六年三月三十日屆 滿，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據第(2007)009號國有土地使用權證，該物業地盤面積約113,551.70平方米之土地使用權已授予西安中新柳域房地產開發有限公司，年期將於二零七六年三月三十日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據第(CB)0601號及第(CB)0602號土地使用權出讓合同及第(CB)0705號及第(CB)0706號補充合同：

地段編號	A4
承讓人	西安中新柳域房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)710
地盤面積	57畝(38,000平方米)
土地用途	住宅
地積率	1.62

根據中新提供之資料，土地價款約為人民幣60,900,000元。

- (3) 根據第(2007)12號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為197.866畝(131,911平方米)之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據日期為二零零九年八月二十日之第(2009)019號建設工程規劃許可證，A4號地段之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為212,296平方米。

- (5) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售 60,065.47 平方米，總代價人民幣 277,000,000 元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。
- (6) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣 469,400,000 元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣 91,000,000 元。於估值過程中，吾等已計入上述已支銷建設成本。
- (7) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣 810,000,000 元。
- (8) 根據第 610100400003786 號營業執照，西安中新柳域房地產開發有限公司於二零零七年七月二日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣 10,000,000 元，有效經營期限為二零零七年七月二日至二零三七年七月一日。
- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 西安中新柳域房地產開發有限公司(中新持有 71.5% 股權之附屬公司)已取得有效營業執照；然而，其成立存在缺陷，西安中新柳域房地產開發有限公司並未取得房地產開發相關之適當資質，然而，處罰之法律風險相對低；
- (ii) 西安中新柳域房地產開發有限公司已悉數繳清土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
- (iii) 待土地使用權出讓合同中所訂明之相關條款達成後，西安中新柳域房地產開發有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iv) 西安中新柳域房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (v) 該物業已抵押予一家銀行。對該物業進行轉讓或其他質押須獲得該銀行之同意。
- (10) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第四類－中新集團於中國持有用作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
26. 北京市 海淀區 釣魚臺村西側 1及2號地段 西釣魚臺三期	西釣魚臺為在1及2號地段兩幅土地上興建之大型綜合住宅／零售發展項目，總地盤面積約42,541.05平方米。	該物業現時為空置地盤及有待開發。	人民幣687,000,000元 (中新集團應佔90%權益： 人民幣618,300,000元)
	該物業包括將於部分2號地段上興建之西釣魚臺三期，地盤面積約6,000平方米。		
	根據中新集團所提供之資料，該物業將開發為綜合住宅／零售發展項目，規劃總建築面積約為46,125平方米		
	該物業已獲授年期不等之土地使用權，作住宅用途將於二零七四年二月十八日屆滿，作附屬設施用途將於二零四四年二月十八日屆滿以及作停車位用途將於二零五四年二月十八日屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零五年九月二十九日之第(2005)3487號國有土地使用權證，2號地段總地盤面積約27,088.24平方米之土地使用權已授予北京御水苑房地產開發有限公司，年期不等，作住宅用途將於二零七四年二月十八日屆滿，作附屬設施用途將於二零四四年二月十八日屆滿以及作停車位用途將於二零五四年二月十八日屆滿。
- (2) 根據日期為二零零四年二月十九日之第(2004)173號土地使用權出讓合同：

(i) 承讓人	:	北京御水苑房地產開發有限公司
(ii) 地盤面積	:	27,088.24平方米
(iii) 土地用途	:	商業服務用途
(iv) 規劃建築面積	:	146,996平方米
- (3) 根據日期為二零零三年八月十五日之第1101080064387號營業執照，北京御水苑房地產開發有限公司已成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期限為二零零三年八月十五日至二零二三年八月十四日。

- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 北京御水苑房地產開發有限公司(中新持有90%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 北京御水苑房地產開發有限公司已悉數繳清土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 北京御水苑房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權；
 - (iv) 北京御水苑房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證；
 - (v) 該物業已抵押予一家銀行。對該物業進行轉讓或其他質押須獲得該銀行之同意；及
 - (vi) 該物業連同其他已開始發展之部分土地授出，因全部土地之一部分已開始發展，故認為該物業不屬於閑置土地。

- (5) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
27. 河北省 燕郊經濟技術開發 區 迎賓南路以東 燕郊	<p>該物業包括一幅地盤 面積約333,333平方米 之土地。</p> <p>根據中新集團提供之 資料，該物業將開發 為包括商用、住宅、 辦公、酒店及附屬 設施之綜合項目，規 劃總建築面積約為 460,000平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使 用權，年期將於二零 五六年六月二十一日 屆滿，作綜合用途。</p>	<p>該物業現時為空置地 盤及有待開發。</p>	<p>人民幣635,000,000元</p> <p>(中新集團應佔100%權益： 人民幣635,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零六年六月二十八日之第(2006)024號國有土地使用權證，該物業地盤面積約333,333平方米之土地使用權已授予中歐城開有限公司，年期將於二零五六年六月二十一日屆滿，作綜合用途。
- (2) 根據日期為二零零六年三月三十一日之土地使用權出讓合同：
 - (i) 承讓人：中歐城開有限公司
 - (ii) 地盤面積：333,333平方米
 - (iii) 土地用途：綜合用途
 - (iv) 地積率：大於或等於1.3
 - (v) 土地出讓金：人民幣76,000,000元
 - (vi) 土地使用年期：50年
 - (vii) 建築規約：於二零零六年十月底前施工，並於二零零八年年底前竣工
- (3) 根據第131082400000363號營業執照，中歐城開有限公司已成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期限為二零零六年四月七日至二零二六年四月六日。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 中歐城開有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；

- (ii) 中歐城開有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 中歐城開有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；及
 - (iv) 該物業之規劃調整正在辦理中，因此在未獲得政府批准前不能開始建設施工工程。由於未能開始發展該物業的原因是涉及政府的規劃調整，被認為閑置土地而被政府收回的法律風險相對為低。
- (5) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
28. 天津市 南開區 老城廂地區 老城廂2號地段	該物業包括一幅地盤 面積約27,552.10平方 米之土地。 根據中新集團所提供 之資料，該物業將開 發為商用項目，規 劃總建築面積約為 46,502.00平方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期將於二零 四八年四月十七日屆 滿，作商業用途。	該物業現時空置及有 待開發。	人民幣359,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣359,000,000元)

附註：

- (1) 根據第104050800066號房屋所有權證，該物業總地盤面積為27,552.10平方米之土地使用權已歸屬於天津中新濱海房地產開發有限公司所有，年期將於二零四八年四月十七日屆滿，作商業用途。該物業應於二零零四年十二月三十日前施工，二零零九年十二月三十日前竣工。該證書有效期至二零一零年三月三十日。
- (2) 根據日期為二零零五年七月二十二日之第2004-024號土地使用權出讓合同之第2號補充合同：
- (i) 承讓人：天津中新濱海房地產開發有限公司
- (ii) 地盤面積：承讓人將開發27,600平方米
- (iii) 土地用途：商用
- (iv) 規劃建築面積：32,800平方米作商用
- 根據中新提供之資料，土地價款約為人民幣218,000,000元。
- (3) 根據日期為二零零八年六月六日之第(2008)0240號建設用地規劃許可證，一幅總佔地面積27,552.10平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據日期為二零零八年八月二十二日之第(2008)0027號建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為32,800平方米(地下建築面積：13,702平方米)。
- (5) 根據日期為二零零八年九月二十六日之第12104071200809003號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為46,502平方米(公共設施：32,800平方米及地下面積：13,702平方米)。

- (6) 根據第120000400021876號營業執照，天津中新濱海房地產開發有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為100,000,000港元，有效經營期限為二零零四年十二月九日至二零二四年十二月八日。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 天津中新濱海房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 天津中新濱海房地產開發有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證(有效期至二零一零年三月三十日)；
 - (iii) 天津中新濱海房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業；
 - (iv) 該物業已抵押予一家銀行。對該物業進行轉讓或其他質押須獲得該銀行之同意；
 - (v) 天津中新濱海房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋所有權證；
 - (vi) 根據建設工程規劃許可證，該物業須於二零零八年九月二十六日前施工，而天津中新濱海房地產開發有限公司並未申請延長許可證。該建設工程施工許可證已於二零零八年十二月二十五日失效；及
 - (vii) 根據房屋所有權證，該物業須於二零零四年十二月三十日前施工，二零零九年十二月三十日前竣工。該所有權證有效期至二零一零年三月三十日。延長房屋所有權證之申請正在辦理中，因此，天津中新濱海房地產開發有限公司將不會失去該物業之土地使用權。
- (8) 根據中新集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房屋所有權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有**
營業執照	有

** 已失效，吾等編製估值是基於該延期將會在適當時候獲批。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
29. 天津市 南開區 老城廂地區 老城廂15號地段 商用部分	老城廂15號地段規劃為將於一幅地盤面積約38,295.10平方米之土地上興建之綜合住宅／商用發展項目。 該物業包括老城廂15號地段之商用部分。 根據中新集團提供之資料，該物業將開發為商用項目，地上規劃總建築面積約為30,000平方米。 該物業已獲授土地使用權，作住宅及附屬設施之年期將於二零七五年八月二十二日屆滿，作商業用途之年期將於二零四五年八月二十二日屆滿。	該物業現時空置及有待開發。	人民幣309,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣309,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零六年一月二十三日之第(2006)005號國有土地使用權證，該物業一幅地盤面積約38,295.10平方米之土地使用權已授予天津中新嘉業房地產開發有限公司，作住宅及附屬設施用途之年期將於二零七五年八月二十二日屆滿，作商業用途之年期將於二零四五年八月二十二日屆滿。(於該土地上興建之附有地下停車位之煦園新居(Heyuan Xinju)1至6棟已分別於二零零八年七月二十八日獨立作登記。)
- (2) 根據日期為二零零五年七月二十二日之土地使用權出讓合同之補充合同：
- | | | |
|-------------|---|------------------------------|
| (i) 承讓人 | : | 天津中新嘉業房地產開發有限公司 |
| (ii) 地盤面積 | : | 承讓人將開發38,295.10平方米 |
| (iii) 土地用途 | : | 住宅、商用 |
| (iv) 規劃建築面積 | : | 總計107,744平方米(其中30,000平方米作商用) |
| (v) 土地出讓金 | : | 人民幣264,135,812元 |
- (3) 根據日期為二零零五年九月二十日之第(2005)0130號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為38,295.10平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。

- (4) 根據第120000400084090號營業執照，天津中新嘉業房地產開發有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣120,000,000元，有效經營期限為二零零五年六月三日至二零二五年六月二日。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 天津中新嘉業房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 天津中新嘉業房地產開發有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 天津中新嘉業房地產開發有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；
 - (iv) 天津中新嘉業房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
 - (v) 該物業連同其他已開始發展之部份土地授出，因全部土地之一部份已開始發展，故認為該物業不屬於閑置土地。
- (6) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同之補充合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
30. 天津市 北辰區 宜興埠鎮舊村 普濟河東道 外環北線 交口西南側地塊	<p>該物業是一幅佔地面積約為1,115,476.40平方米之土地。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業將開發為綜合住宅／商業發展項目，規劃總建築面積約為2,042,750平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，70年作住宅用途，50年作辦公室用途和40年作商業用途。</p>	該地塊上有一些舊平房待拆除。	<p>人民幣1,254,000,000元</p> <p>(中新集團應佔40%權益： 人民幣501,600,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零四年十月十八日之土地使用權出讓合同和補充合同：
- (i) 受讓人 : 天津市億嘉合置業有限公司
- (ii) 土地面積 : 1,115,476.40 平方米 (其中1,007,008 平方米作住宅用、73,347.50平方米作辦公室用、35,120.90平方米作商業用)
- (iii) 土地用途 : 住宅、商業、辦公室
- (iv) 規劃建築面積 : 總計2,042,750平方米 (其中1,664,810平方米作住宅用、377,940平方米作商業及辦公室用)
- (v) 土地出讓金 : 人民幣1,228,115,902元
- (vi) 建築規約 : 於一年內施工，並於六年內竣工
- (2) 根據日期為二零零五年一月六日之第(2005)0004號建設用地規劃許可證，開發這幅總佔地面積為1,115,476.40平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (3) 根據於二零零七年四月簽署的房屋拆遷合同，天津辰原房地產管理有限公司被委任負責項目的拆遷及安置工作：
- (i) 總拆遷面積 : 1,110,000平方米 (其中住宅810,000平方米，非住宅300,000平方米)
- (ii) 拆遷及安置費 : 人民幣4,391,785,512元
- (iii) 拆遷完成日期 : 2007年7月30日

- (4) 根據中新集團提供的資料，於二零一零年一月三十一日已投入的拆遷及安置費為人民幣346,200,000元，預計未投入的安置費為人民幣4,045,582,512元。於估值過程中，吾等已考慮上述拆遷及安置費。
- (5) 根據第120113000031751號營業執照，天津市億嘉合置業有限公司於二零零三年四月十八日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣38,000,000元，有效經營期限為二零零三年四月十八日至二零三三年四月十七日。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 天津市億嘉合置業有限公司(中新持有40%權益之聯營公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；及
- (ii) 天津市億嘉合置業有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並取得土地使用權出讓合同；然而，該物業正在拆卸階段，總拆遷費和安置費為人民幣4,391,782,512元，其中人民幣358,200,000已支付。因此，天津市億嘉合置業有限公司未取得房屋所有權證。由於未能開始發展該物業的原因是涉及政府的拆遷及安置，被認為閑置土地而被政府收回的法律風險相對為低。
- (7) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房屋所有權證	無
土地使用權出讓合同和補充合同	有
建設用地規劃許可證	有
房屋拆遷合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
31. 重慶市 高新區 袁家崗 奧體路1號 袁家崗二期 C1及E4號地段	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約25,374.50平方米之土地。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業將開發為綜合住宅／商用項目，總建築面積約為131,576.31平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之年期將於二零五三年八月及二零五四年二月屆滿，作商業用途之年期將於二零四三年八月及二零四四年二月屆滿。</p>	該物業現時空置及有待開發。	<p>人民幣296,000,000元</p> <p>(中新集團應佔100%權益： 人民幣296,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據第(2003)0919號國有土地使用權證及第100-2005-639號房屋所有權證，該物業之土地使用權已授予重慶中華企業房地產發展有限公司：

證書編號	地段編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2003)0919	袁家崗 體育中心 C1號地段	11,479.50	綜合	商用：二零四三年八月 住宅：二零五三年八月
100-2005- 639	袁家崗 體育中心 E4號地段	13,895.00	綜合住宅	商用：二零四四年二月 住宅：二零五四年二月
	總計	25,374.50		

- (2) 根據日期為二零零三年八月二十九日之第(2003)203號土地使用權出讓合同及其日期為二零零四年十一月三日及二零零八年十月二十四日之補充合同：

(i) 承讓人	:	重慶中華企業房地產發展有限公司
(ii) 地段編號	:	第B1、B2、C1、E4及A9號地段
(iii) 地盤面積	:	120,014.30平方米
(iii) 土地出讓金總額	:	5幅地塊共計人民幣255,604,150元
(iv) 地積率	:	C1號地段－低於或等於8.5(作商業及住宅用途) E4號地段－低於3(作商業及住宅用途)

- (3) 根據兩份建設用地規劃許可證，該物業之建築用地符合城鄉規劃之要求，並已獲準許進行開發：

許可證編號	地盤面積 (平方米)	發證日期
500138200800128	11,448.90	二零零八年七月七日
500138200800068	13,899.00	二零零八年三月二十五日
總計	25,347.90	

- (4) 根據建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，並已獲準許進行開發：

許可證編號	規劃建築面積 (平方米)	發證日期
(2007)0302	3,759.96*	二零零七年一月十六日
500138200900017	89,880.41	二零零九年六月二十六日
500138200800035	41,695.90	二零零八年八月七日
總計	135,336.27	

* 誠如被告知，該物業竣工後，總建築面積為3,759.96平方米之臨時辦公樓將被拆除。吾等在估值中對此不予考慮。

- (5) 根據第5009010000529471-1-1號營業執照，重慶中華企業房地產發展有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期限為二零零三年五月二十八日至二零二三年五月二十八日。

- (6) 根據中國法律意見：

- (i) 重慶中華企業房地產發展有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
- (ii) 重慶中華企業房地產發展有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證及房屋所有權證；

- (iii) 該物業已抵押予一家銀行。對該物業進行轉讓或其他質押須獲得該銀行之同意；
 - (iv) 重慶中華企業房地產發展有限公司已取得建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證；
 - (v) 該物業竣工後，總建築面積為3,759.96平方米之臨時辦公樓將被拆除；及
 - (vi) 該物業連同其他已開始發展之部份土地授出，因全部土地之一部份已開始發展，故認為該物業不屬於閑置土地。
- (7) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
32. 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A2-A3及 A11-A12號地段	該物業包括四幅總地 盤面積約1,087,836.60 平方米之土地。 根據中新集團提供之 資料，該物業將開發 為住宅商用發展項 目，規劃總建築面積 約為1,478,538.00平方 米。 該物業已獲授土地使 用權，作住宅用途之 年期將於二零七六年 三月三十日屆滿，作 公共設施、綠化面積 及供水設施用途之年 期將於二零五六年三 月三十日屆滿。	該物業現時空置及有 待開發。	人民幣1,261,000,000元 (中新集團應佔71.5%權益： 人民幣901,615,000元)

附註：

- (1) 根據四份國有土地使用權證，該物業A2、A3、A11及A11號地段之土地使用權已分別授予西安中新沁園房地產開發有限公司、西安中新華勝房地產開發有限公司、西安中新榮景房地產開發有限公司及西安中新永景房地產開發有限公司：

證書編號	地段編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2007)007	A2	163,106.10	住宅	二零七六年三月三十日
(2007)016	A3	642,740.60	住宅(住宅、公 共設施、綠化 面積及供水設 施)	住宅：二零七六年三月 三十日 公共設施、綠化面積及 供水設施：二零五六年 三月三十日
(2007)11	A11	234,132.90	住宅(住宅、綠 化面積及供水 設施)	住宅：二零七六年三月 三十日 綠化面積及供水設施： 二零五六年三月三十日
(2007)006	A12	47,857.00	住宅	二零七六年三月三十日
	總計	1,087,836.60		

- (2) 根據第(CB)0601號及第(CB)0602號土地使用權出讓合同及第(CB)0705號及第(CB)0706號補充合同：

地段編號	A2	A3
承讓人	西安中新沁園 房地產開發有限公司	西安中新華勝 房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)708	(CB)709
地盤面積	245畝(234,667平方米)	724畝(482,667平方米)
土地用途	住宅	綜合、住宅
地積率	2.18	1.19
地段編號	A11	A12
承讓人	西安中新榮景 房地產開發有限公司	西安中新永景 房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0712	(CB)0713
地盤面積	352畝(234,667平方米)	71畝(47,334平方米)
土地用途	住宅、綜合	住宅
地積率	1.21	1.66

根據中新提供之資料，該物業之土地價款約為人民幣290,900,000元。

- (3) 根據四份建設用地規劃許可證，四幅土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求：

地段編號	A2	A3	A11	A12
許可證編號	(2007)10	(2007)11	(2007)14	(2007)15
地盤面積	279.494畝 (186,329 平方米)	1,064.079畝 (709,386 平方米)	383.769畝 (255,846 平方米)	87.765畝 (58,510 平方米)

- (4) 根據第(2009)019號建設工程規劃許可證，A11號地段之建設工程符合城鄉規劃之要求，且獲準許進行開發。
- (5) 根據第610100400003751號營業執照，西安中新沁園房地產開發有限公司於二零零七年六月十五日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零七年六月十五日二零二四年十二月三十一日。

根據第610100400003794號營業執照，西安中新華勝房地產開發有限公司於二零零七年七月二日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零七年七月二日至二零三七年七月一日。

根據第610100400003809號營業執照，西安中新榮景房地產開發有限公司於二零零七年七月二日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零七年七月二日至二零三七年七月一日。

根據第610100400003760號營業執照，西安中新永景房地產開發有限公司於二零零七年八月八日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零七年八月八日至二零三七年八月七日。

(6) 根據中國法律意見：

- (i) 西安中新沁園房地產開發有限公司、西安中新華勝房地產開發有限公司、西安中新榮景房地產開發有限公司及西安中新永景房地產開發有限公司(均為中新持有71.5%股權之附屬公司)已取得有效營業執照；然而，彼等之成立存在缺陷，且並未取得房地產開發相關之適當資質，然而，處罰之法律風險相對低；
- (ii) 西安中新沁園房地產開發有限公司、西安中新華勝房地產開發有限公司、西安中新榮景房地產開發有限公司及西安中新永景房地產開發有限公司已悉數繳清土地出讓金，並已分別取得國有土地使用權證；
- (iii) 待土地使用權出讓合同中訂明之相關條款達成後，西安中新沁園房地產開發有限公司、西安中新華勝房地產開發有限公司、西安中新榮景房地產開發有限公司及西安中新永景房地產開發有限公司分別有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iv) 該物業連同其他已開始發展之部份土地授出，因全部土地之一部份已開始發展，故認為該物業不屬於閑置土地；及
- (v) 西安中新沁園房地產開發有限公司、西安中新華勝房地產開發有限公司、西安中新榮景房地產開發有限公司及西安中新永景房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更。

(7) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
33. 湖南省 長沙市 望城區 高塘嶺 郭亮北路140號 中新森林海 一期F區及二期	該物業包括四幅總地盤面積約481,355.42平方米之土地。 根據中新集團提供之資料，該物業將開發為住宅發展項目，總建築面積約為758,065.20平方米(包括地庫)。 該物業已獲授土地使用權，為期70年，分別將於二零七五年十月二十一日及二零七六年十一月二十七日屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置及有待開發。	人民幣357,000,000元 (中新集團應佔67%權益： 人民幣239,190,000元)

附註：

- (1) 根據四份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為481,355.42平方米之土地使用權已歸屬於湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司所有：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2007)004	住宅	二零七六年十一月二十七日	88,880.90
(2007)005	住宅	二零七六年十一月二十七日	146,461.70
(2007)032	住宅	二零七五年十月二十一日	186,544.00
(2009)487	住宅	二零七五年十月二十一日	59,468.82
總計			481,355.42

- (2) 根據四份土地使用權出讓合同，該物業之土地使用權已授予湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司，作住宅用途：

合同日期	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	地積率
二零零五年十月二十二日	95,414.61	4,961,560	1.5
二零零五年十月二十二日	186,990.00	8,508,045	1.5
二零零六年十一月二十六日	88,881.33	4,586,277	1.5
二零零六年十一月二十七日	146,460.67	7,557,371	1.5
總計			517,746.61

- (3) 根據日期為二零零七年一月二十五日之第200701004號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為456.318畝(304,212平方米)之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。

根據日期為二零零七年一月二十五日之第200701005號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為633.498畝(422,332平方米)之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。

- (4) 根據第430122000003429號營業執照，湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司於二零零五年九月十四日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期為30年。

- (5) 根據中國法律意見：

(i) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(中新持有67%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；

(ii) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；

(iii) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權；

(iv) 總地盤面積為333,005.70平方米之第(2007)005號及第(2007)032號國有土地使用權證已抵押予一家銀行。對該物業進行轉讓或其他質押須獲得該銀行之同意；及

(v) 有關政府部門將中新森林海一期及二期視為一個整體開發項目，而一期已完成；因此並未對二期工程施工之延期採取任何行動。

- (6) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
34. 四川省 成都市 溫江區 涌泉鎮 清泉北街66號 公園大道二期	該物業包括一幅地盤面積約為149,093.33平方米之土地。 根據中新集團提供之資料，該物業將開發為住宅發展項目，規劃總建築面積約為277,738平方米(包括地庫)。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之年期自二零零六年六月二十日起至二零零七年十二月十七日，作商業用途之年期自二零零六年六月二十日起至二零零六年十二月十七日。	該物業現時空置及有待開發。	人民幣576,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣576,000,000元)

附註：

- (1) 根據第(2008)25125號國有土地使用權證，該物業地盤面積為149,093.33平方米之土地使用權已歸屬於成都中新錦泰房地產開發有限公司所有，作住宅用途之年期自二零零六年六月二十日起至二零零七年十二月十七日，作商業用途之年期自二零零六年六月二十日起至二零零六年十二月十七日。
- (2) 根據日期為二零零六年十二月十六日之第(2007)22號土地使用權出讓合同及日期分別為二零零七年三月二日及二零零九年七月二十八日之補充合同：
- | | | |
|-------------|---|---------------------|
| (i) 承讓人 | : | 成都中新錦泰房地產開發有限公司 |
| (ii) 地盤面積 | : | 149,186.66平方米 |
| (iii) 土地用途 | : | 商用、住宅 |
| (iv) 地積率 | : | 不小於2.0 |
| (v) 土地出讓金 | : | 人民幣521,407,400元 |
| (vi) 土地使用年期 | : | 40年(作商用)及70年(作住宅用途) |
| (vii) 建築規約 | : | 土地移交後30日內施工 |
- (3) 根據日期為二零零八年六月六日之第510115200820045號建設用地規劃許可證，地盤面積為223.64畝(149,093平方米)之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。

- (4) 根據日期為二零零九年六月九日之兩份建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，且已獲準許進行開發：

許可證編號	建築面積 (平方米)
510115200930068	213,158
510115200930069	64,580
總計	277,738

- (5) 根據第5101231800997號營業執照，成都中新錦泰房地產開發有限公司於二零零七年一月三十日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期限為二零零七年一月三十日至二零二七年一月二十九日。

- (6) 根據中國法律意見：

- (i) 成都中新錦泰房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
- (ii) 成都中新錦泰房地產開發有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
- (iii) 成都中新錦泰房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權；
- (iv) 成都中新錦泰房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (v) 該物業連同其他已開始發展之部份土地授出，因全部土地之一部份已開始發展，故認為該物業不屬於閑置土地。

- (7) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
35. 遼寧省 沈陽市 和平區 天津南街西側 太原街	該物業包括三幅總地盤面積約22,651.30平方米之土地。 根據中新集團提供之資料，該物業將開發為綜合商用項目，地上規劃總建築面積約為180,000平方米。 該物業已獲授土地使用權，為期40年，將於二零四八年一月十一日屆滿，作商業服務用途。	該物業現時空置及有待開發。	人民幣810,000,000元 (中新集團應佔80%權益： 人民幣648,000,000元)

附註：

- (1) 根據三份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為22,651.30平方米之土地使用權已歸屬於瀋陽向明長益置業有限公司所有，為期40年，將於二零四八年一月十一日屆滿，作商業服務用途：

證書編號	地段編號	地盤面積 (平方米)
(2008)0006	012278101-1	7,708.40
(2008)0007	012278101-2	7,114.30
(2008)0085	012279302	7,828.60
	總計	22,651.30

- (2) 根據兩份土地使用權出讓合同，該物業之土地使用權已授予瀋陽向明長益置業有限公司，自二零零八年一月十一日至二零四八年一月十一日為期40年，作商業住宅用途：

合同編號	地段編號	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	地積率
(2008)0005 日期： 二零零八年 一月十一日	012278101-1& 012278101-2	14,822.70	311,291,522.70	低於8
(2008)0045 日期： 二零零八年 四月二十九日	012279302	7,828.60	164,408,428	低於8
	總計	22,651.30		

- (3) 根據營業執照，瀋陽向明長益置業有限公司於二零零七年二月九日成立為一家有限責任公司，註冊資本為 63,750,000 美元，有效經營期限為二零零七年二月九日至二零一七年二月八日。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 瀋陽向明長益置業有限公司(中新持有 80% 權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 瀋陽向明長益置業有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得總地盤面積為 22,651.30 平方米之國有土地使用權證；
 - (iii) 瀋陽向明長益置業有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權；
 - (iv) 瀋陽向明長益置業有限公司已取得建設用地規劃許可證；
 - (v) 該物業仍在兩年發展期限內而並無延遲發展；及
 - (vi) 該物業概無用作任何抵押。
- (5) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
36. 廣東省 珠海市 淇澳島 望赤嶺山群 淇澳東線道路 東側的地號 A0203001土地	<p>該物業包括一幅地盤面積為2,215,516.28平方米之土地。</p> <p>誠如中新集團告知，該物業將開發為綜合住宅／旅遊觀光項目。該物業將開發之總建築面積約為770,000平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之年期將於二零七四年十一月三十日屆滿，作觀光旅遊用途之年期將於二零四四年十一月三十日屆滿。</p>	<p>該物業現時空置，有待開發。</p>	<p>人民幣2,250,000,000元</p> <p>(中新集團應佔100%權益： 人民幣2,250,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業包括之地盤面積為2,215,516.28平方米，其中房屋所有權證中登記之地盤面積為2,015,131.23平方米；而餘下地盤面積為200,385.05平方米之土地現時由軍隊及村民佔用，待相關手續完成後方可作進一步登記。於吾等估值過程中，吾等估值基於地盤面積為200,385.05平方米之房屋所有權證將於適當時間簽發予珠海市淇洲島影視城有限公司。
- (2) 根據第C4701761號房屋所有權證，該物業地盤面積為2,015,131.23平方米(根據紅線計劃，地盤面積為2,215,516.28平方米。已註冊地盤面積為2,015,131.23平方米，但餘下地盤面積為200,385.05平方米之土地現時由軍隊及村民佔用，須待相關手續完成後方可作進一步登記)之土地使用權已歸屬於珠海市淇洲島影視城有限公司所有，作住宅用途之年期將於二零七四年十一月三十日屆滿，作觀光旅遊用途之年期將於二零四四年十一月三十日屆滿。
- (3) 根據日期為二零零六年九月八日之第(2006)113號建設用地批准書，地盤面積為2,215,516.28平方米之土地已獲授建築地盤之土地性質，土地出讓金為人民幣227,500,000元。
- (4) 根據日期為二零零六年九月六日之第(2006)086號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為2,215,516.28平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (5) 根據第440400400007208號營業執照，珠海市淇洲島影視城有限公司於一九九五年十二月十三日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣90,000,000元(已繳足資本為人民幣90,000,000元)，有效經營期限為一九九五年十二月十三日至二零三六年十一月六日。

- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 珠海市淇洲島影視城有限公司（貴公司於二零零九年十二月三十一日之全資附屬公司）已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 珠海市裕卓集團有限公司（珠海市淇洲島影視城有限公司之前任股東）已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得土地使用權出讓合同；
 - (iii) 珠海市淇洲島影視城有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權。珠海市淇洲島影視城有限公司擁有地盤面積為2,215,516.28平方米之第A0203001號土地，並已取得註冊地盤面積為2,015,131.23平方米之房屋所有權證。餘下地盤面積為200,385.05平方米之土地現時由軍隊及村民佔用，待相關手續完成後方可作進一步登記；
 - (iv) 珠海市淇洲島影視城有限公司已取得建設用地規劃許可證，但尚未取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；及
 - (v) 根據由土地資源局批復之關於中新淇澳項目用地不認定土地閑置問題之復函，該物業暫時不列為閑置土地。為釐清建築規約，須進一步簽訂土地使用權出讓合同之補充合同。
- (7) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房屋所有權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地批准書	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
建設工程施工許可證	無
營業執照	有

估值證書

第五類－中新集團於中國持有作自用之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
37. 陝西省 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A1號地段	該物業包括正在一幅地盤面積約209,177.30平方米之土地上興建之酒店及會議中心發展項目。 根據中新集團提供之資料，該物業將開發為一家五層樓高並附有地下室之酒店、六幢別墅及一個會議中心，規劃總建築面積約84,290.82平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期將於二零五六年三月三十日屆滿，作綜合用途。	酒店已於二零零八年投入營運，該物業之餘下部分正在興建中，並擬於二零一二年年底竣工。	人民幣784,000,000元 (中新集團應佔71.5%權益： 人民幣560,560,000元)

附註：

- 根據第(2007)010號國有土地使用權證，該物業地盤面積209,177.30平方米之土地使用權已授予西安中新滄灞歐亞酒店發展有限公司，年期將於二零五六年三月三十日屆滿，作綜合用途。
- 根據日期為二零零七年十二月二十日之第1175116018-1-1~1號房屋所有權證，一幢商業用途樓宇(總建築面積為68,745.82平方米)之房屋所有權已歸屬於西安中新滄灞歐亞酒店發展有限公司。
- 根據第(CB)0601號及第(CB)0602號土地使用權出讓合同及第(CB)0705號及第(CB)0706號補充合同：

地段編號	A1
承讓人	西安中新滄灞歐亞酒店發展有限公司
補充合同編號	(CB)707
地盤面積	313畝(208,667平方米)
土地用途	綜合用途
地積率	0.39

根據中新提供之資料，土地價款及拆遷補償約為人民幣63,100,000元。

(4) 根據日期為二零零七年九月三日之第(2007)9號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為323.946畝之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。

(5) 根據兩份建設工程規劃許可證，該物業已獲準許按以下開發計劃施工：

許可證編號	規劃總建築面積 (平方米)	發證日期
(2007)005	67,764.00	二零零七年八月二十日
(2009)007	15,545.00	二零零九年二月二十八日
總計	83,309.00	

(6) 根據兩份建設工程施工許可證，有關計劃詳情如下：

許可證編號	規劃總建築面積 (平方米)	發證日期
(2007)010	67,764.00	二零零六年九月十四日
(2009)008	15,545.00	二零零九年三月十三日
總計	83,309.00	

(7) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣669,400,000元。於估值過程中，吾等已計及上述已支銷建設成本。

(8) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣937,000,000元。

(9) 根據第610100100021048號營業執照，西安中新滄瀾歐亞酒店發展有限公司於二零零七年八月三十一日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期限為二零零七年八月三十一日至二零二四年十二月二十八日。

(10) 根據中國法律意見：

(i) 西安中新滄瀾歐亞酒店發展有限公司(中新持有71.5%股權之附屬公司)已取得有效營業執照；然而，彼等之成立存在缺陷，彼等並未取得房地產開發相關的適當資質，然而，處罰之法律風險相對低；

(ii) 西安中新滄瀾歐亞酒店發展有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業；

(iii) 西安中新滄瀾歐亞酒店發展有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及該物業之建設施工許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；

(iv) 酒店已竣工，正在營運中；

- (v) 該物業已作質押擔保。對該物業進行轉讓或其他質押須獲得質押人之同意；及
- (vi) 根據建設工程規劃許可證，該物業之規劃總建築面積為83,309平方米。
- (11) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有(部分)
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函包括遵照上市規則而列載的詳細資料，旨在提供有關本集團的資料。董事對本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述有所誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本如下：

港元

法定：

2,000,000,000 股每股面值 0.1 港元之股份 200,000,000

已發行及繳足：

1,079,765,000 股每股面值 0.1 港元之股份 107,976,500

所有股份於包括股息、投票權及資本在內等各方面均享有同等地位。

已發行之股份於聯交所主板上市。本公司概無任何部分股本或其他證券在聯交所以外任何其他證券交易所上市或買賣，且本公司目前並無亦不擬尋求股份或本公司任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

3. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部涵義）股份及相關股份或債權證權益中擁有的權益或淡倉，根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所（包括根據該等證券及期貨條例條文彼等被認為或被視作持有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第 352 條須列入本公司按該條例存置之登記冊；或根據上市公司董事進行之證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所者如下：

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 股份的數目	約佔 已發行股本 百分比
蔡育天	實益擁有人	個人	622,000	0.06%
呂明方	實益擁有人	個人	586,000	0.05%
周杰	實益擁有人	個人	333,000	0.03%
錢世政	實益擁有人	個人	679,000	0.06%
周軍	實益擁有人	個人	195,000	0.02%
羅嘉瑞	實益擁有人	個人	1,127,518 ^(附註2)	0.10%

附註：

1. 上述權益皆為好倉。
2. 727,518股為以實物交收的期權。

(b) 於最後實際可行日期，就各董事所知，下列董事亦為上實集團董事或僱員：

董事姓名	於上實集團擔任職位
滕一龍先生	執行董事及董事長
蔡育天先生	執行董事及總裁
呂明方先生	執行董事
周杰先生	執行董事及常務副總裁
錢世政先生	副總裁
周軍先生	副總裁

除以上所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，董事或本公司最高行政人員，概無擁有於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部涵義）的任何股份或相關股份中的任何權益或淡倉或債權證中的任何權益而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據該等證券及期貨條例條文彼等被認為或被視作持有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述的登記冊；或根據上市公司董事進行之證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括本集團任何相關成員公司可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合約）。

5. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零零九年十二月三十一日（本集團最近期公佈之經審核帳目的編製日期）以來所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用本集團任何成員公司的任何資產中擁有直接或間接權益。

6. 董事於合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍有效且對本集團業務有重大影響的合約或安排中擁有重大權益。

7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之聯繫人並無被認為於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭，或與本集團有任何其他利益衝突之任何業務中擁有權益。

8. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自二零零九年十二月三十一日（本公司最近期公佈經審核帳目的編製日期）以來，本集團財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

9. 專業人士及同意書

以下為在本通函提供意見或建議的專業人士資格：

名稱	資格
錦天城	中國法律顧問
陳葉馮	註冊會計師
國富浩華	註冊會計師
德勤	註冊會計師
戴德梁行	物業估值師

於最後實際可行日期，上述專業人士各自：

- (a) 於經擴大集團任何成員公司概無擁有任何直接或間接股權，亦無擁有任何認購或指示他人認購經擴大集團任何成員公司任何證券之權利（無論是否可依法強制執行）；及
- (b) 概無直接或間接於經擴大集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日（經擴大集團最近期公佈經審核財務報表編製日期）以來所收購或出售或租用，或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租用經擴大集團任何成員公司之任何資產中擁有任何權益。

上述專業人士各自已就按本通函之形式及文意載入其函件或引述其意見函件及於通函中分別引述其名稱發出書面同意書，且迄今並無撤回其同意書。估值報告乃於本通函刊發之日提供以載入本通函。

10. 重大合約

經擴大集團成員公司於本通函刊發日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）如下：

- (i) 上實資訊科技控股有限公司作為賣方及上海實業崇明開發建設有限公司作為買方與上實集團作為買方擔保人就按總代價775,000,000港元出售艾克天服務集團有限公司之全部已發行股本及股東貸款而訂立日期為二零零八年五月二十六日之買賣協議；
- (ii) 上海實業聯合集團藥業有限公司作為買方及錦江國際（集團）有限公司作為賣方就按代價人民幣27,116,474元出售上海實業聯合長城藥業有限公司之30%股本權益而訂立日期為二零零八年六月十七日之股權轉讓合同；
- (iii) 本公司作為買方、南洋酒店控股有限公司作為賣方及上實集團作為賣方擔保人就按總代價1,350,000,000港元收購Good Cheer Enterprises Limited之全部已發行股本及股東貸款而訂立日期為二零零八年七月二十一日之有條件買賣協議及日期為二零零八年八月五日之補充協議；

- (iv) 上海實業崇明開發建設有限公司作為賣方、上實基建控股有限公司作為買方及上實集團作為賣方擔保人就按總代價4,196,312,000港元收購上實滬杭開發建設有限公司之全部已發行股本及股東貸款而訂立日期為二零零八年七月二十一日之有條件買賣協議及日期為二零零八年八月五日之補充協議；
- (v) 本公司、SIHL Finance Limited及由銀行和金融機構組成之銀團就一筆為期三年達22億港元之定期貸款融資而訂立日期為二零零八年十月十五日之融資協議；
- (vi) 本公司、SIHL Finance Limited及由銀行和金融機構組成之銀團就一筆為期三年達6.7億港元之定期貸款融資而訂立日期為二零零八年十二月八日之融資協議；
- (vii) 永發印務(東莞)有限公司作為買方、天津市天南工貿有限公司及新南(天津)紙業有限公司作為賣方就按總代價人民幣26,359,370.27元收購河北永新紙業有限公司合共12.13%股本權益而訂立日期為二零零八年十二月十二日之股權轉讓協議；
- (viii) 上海路橋發展有限公司及上海公路建設總公司就委託上海公路建設總公司實施拓寬改建滬昆高速公路(上海段)之莘松段而訂立日期為二零零九年一月十六日之拓寬改建項目委託合同，據此，本集團承擔所需資金總額中之人民幣12億元；
- (ix) 上海實業醫藥投資股份有限公司和上海華瑞投資有限公司作為賣方及百聯集團有限公司作為買方就按總代價人民幣1,055,850,000元出售上海實業聯合集團商務網絡發展有限公司之全部股權而訂立日期為二零零九年一月二十一日之股權轉讓協議；
- (x) Bright New Investments Limited作為賣方、上實地產控股有限公司作為買方、張志熔先生作為賣方之擔保人及本公司作為買方之擔保人就按總代價人民幣20億元等值美元收購Better Score Limited之全部已發行股本及股東貸款而訂立日期為二零零九年六月十一日之收購協議及日期為二零零九年七月三十日之補充協議；

- (xi) SIMST Medical Science and Technology Development Limited 作為賣方及 Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation 作為買方就按代價 66,109,500 美元出售上實醫藥健康產品有限公司之全部權益而訂立日期為二零零九年六月二十六日之股份轉讓協議；
- (xii) 上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司作為買方及上實投資(上海)有限公司作為賣方就按代價人民幣 16,000,000 元收購上海星河數碼投資有限公司 20% 股本權益而訂立日期為二零零九年六月三十日之股權轉讓協議；
- (xiii) 上海實業金融控股有限公司作為買方及本公司作為賣方就按代價 1,099,961,604 港元出售 S. I. Technology Production Holdings Limited 之全部已發行股本及股東貸款而訂立日期為二零零九年七月二十七日之買賣協議；
- (xiv) 光明食品(集團)有限公司作為買方及上實食品控股有限公司作為賣方就按代價人民幣 1,550,013,386.34 元出售光明乳業股份有限公司 30.176% 股權而訂立日期為二零零九年七月二十七日之股份轉讓協議；
- (xv) 榮暉控股有限公司作為賣方及上實城開控股有限公司作為買方就按總代價 445,748,963 港元收購上實豐茂置業(BVI)有限公司及上實豐啟置業(BVI)有限公司之全部已發行股本及股東貸款而訂立日期為二零零九年八月十二日之買賣協議；
- (xvi) 上海市醫藥股份有限公司、上海上實(集團)有限公司及本公司就上海上實(集團)有限公司按代價人民幣 1,999,603,700 元認購上海市醫藥股份有限公司之 169,028,200 股 A 股及本公司轉讓上海實業醫藥科技(集團)有限公司全部已發行股本、Mergen Biotech Limited 70.41% 股權及上海復旦張江生物醫藥股份有限公司 9.28% 股權予上海市醫藥股份有限公司而訂立日期為二零零九年十月十五日之發行股份暨購買資產協議；
- (xvii) 上海市醫藥股份有限公司、上海實業醫藥投資股份有限公司及上海中西藥業股份有限公司就上海市醫藥股份有限公司以每股人民幣 11.83 元發行 A 股新股作為支付予上海實業醫藥投資股份有限公司及上海中西藥業股份有限公司所有股東之代價，換取上海實業醫藥投資股份有限公司及上海

中西藥業股份有限公司之全部或部分已發行股份而訂立日期為二零零九年十月十五日之換股吸收合併協議，而根據行使換股之現金選擇權，本集團已收取合共人民幣3,059,607,676.95元；

- (xviii) Moral Luck Group Limited (運德集團有限公司) 及 Rich Win Investments Limited (富勝發展有限公司) 作為借款人、滙祥發展有限公司、中新地產作為保證人及 Oceana Assets Corp. 作為貸款人就修訂借款人與貸款人所訂立日期為二零零七年十一月二十九日有關本金額最多為人民幣1,500,000,000元之美元等值貸款融資之貸款協議(經修訂協議修訂及補充)之若干條款而訂立日期為二零零九年十二月二日之第二份修訂協議；
- (xix) 榮暉控股有限公司作為賣方及上實城開控股有限公司作為買方就按代價人民幣182,550,705元收購上實豐濤置業(BVI)有限公司之全部已發行股本及股東貸款而訂立日期為二零零九年十二月八日之買賣協議；
- (xx) 榮暉控股有限公司作為賣方及上實城開控股有限公司作為買方就按代價人民幣198,776,421元收購上實豐順置業(BVI)有限公司之全部已發行股本及股東貸款而訂立日期為二零零九年十二月八日之買賣協議；
- (xxi) 上海實業崇明開發建設有限公司作為賣方、上實基建控股有限公司作為買方及上實集團作為買方擔保人就按總代價人民幣1,222,000,000元收購上實申渝開發建設有限公司之全部已發行股本及股東貸款而訂立日期為二零零九年十二月八日之買賣協議；
- (xxii) 四川水井坊股份有限公司作為賣方及永發印務有限公司作為買方就按代價人民幣22,800,000元收購成都永發印務有限公司19%股本權益而訂立日期為二零零九年十二月二十三日之股權轉讓協議；
- (xxiii) 本公司、穎佳及由銀行及金融機構組成之銀團就一筆為期三年達49億港元之定期及循環貸款融資而訂立日期為二零零九年十二月二十九日之融資協議；
- (xxiv) 買賣協議；及
- (xxv) 認購協議。

11. 訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司未曾涉及任何重大訴訟或仲裁，而本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或仲裁。

12. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- (c) 本公司之公司秘書為梁年昌先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會、英國特許管理會計師公會及香港會計師公會資深會員。
- (d) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

13. 備查文件

下列文件之副本於直至二零一零年五月二十日（包括該日）為止之正常辦公時間內於本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓，可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止三個年度各年之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之合約；
- (d) 本附錄「專業人士及同意書」一段所述之書面同意書；
- (e) 中新地產截至二零零八年四月三十日止財政年度及截至二零零九年十二月三十一日止財務期間之年報，摘要載於本通函附錄二；
- (f) 德勤就經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄四；

- (g) 戴德梁行編製之函件及估值證書，全文載於本通函附錄五；及
- (h) 本公司根據上市規則第14章及／或14A章所載之規定刊發並且自本公司最近期公佈經審核賬目之日期即二零零九年十二月三十一日以來經已刊發之所有通函。