

---

## 此 乃 要 件    請 即 處 理

---

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司本通函的內容概不負責，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通函全部或任何部份內容所產生或因倚賴該等內容而引起的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國奧園地產集團股份有限公司之股份，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、經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---



# 中國奧園地產集團股份有限公司 China Aoyuan Property Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3883)

## 主 要 交 易

---

二零零九年九月十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	5
認購協議 .....	6
貸款協議 .....	10
貸款協議項下放款的抵押品 .....	12
根據第13.16條提供予本公司聯屬公司的財務資助及擔保 .....	12
根據第13.13條提供予實體的墊款 .....	13
有關目標公司的資料 .....	13
進行進一步收購、放款及進一步承諾的原因 .....	16
進一步收購、人民幣1.1億元貸款協議及 人民幣1.3億元貸款協議的財務影響 .....	17
一般資料 .....	17
其他資料 .....	18
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	19
附錄二 — 目標公司的財務資料 .....	127
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	179
附錄四 — 物業估值報告 .....	185
附錄五 — 一般資料 .....	194

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「Ace Rise」	指	Ace Rise Profits Limited，一間根據英屬處女群島法律成立的有限責任公司
「收購」	指	買方根據買賣協議收購世紀協潤41.33%已發行股本
「貸款」	指	根據人民幣4.6億元貸款協議、人民幣1.1億元貸款協議及人民幣1.3億元貸款協議，已經或將予作出的貸款
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間一般開門營業的日子(不包括星期六)
「Cathay Property」	指	Cathay Sino Property Ltd.，一間根據英屬處女群島法律成立的有限責任公司
「本公司」	指	中國奧園地產集團股份有限公司，一間根據開曼群島法例註冊成立的公司，其股份在聯交所上市
「可換股票據」	指	將由賣方於完成認購協議後向買方發行的本金總額為人民幣296,000,000元的記名形式票據，於二零一零年九月二十七日起至二零一零年九月三十日止期間可予轉換為待售股份
「世紀協潤」	指	世紀協潤投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，為買賣協議項下的目標公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開(如有必要)以批准(其中包括)人民幣1.1億元貸款協議、人民幣1.3億元貸款協議、認購協議、進一步承諾及據此擬進行的交易的股東特別大會
「經擴大集團」	指	經合併目標公司擴大後的集團

---

## 釋 義

---

「財務資助」	指	本集團根據人民幣4.6億元貸款協議、人民幣1.1億元貸款協議及進一步承諾提供予世紀協潤的財務資助
「進一步收購」	指	建議由買方根據認購協議認購可換股票據
「進一步承諾」	指	本公司及王府將根據擔保函件共同提供以出讓方為受益人的擔保以及買方同意向世紀協潤提供股東貸款作為發展項目用地的資金
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保函件」	指	將由本公司及王府共同簽署以出讓方為受益人的擔保函件
「香港公司」	指	仲海有限公司，一間根據香港法例新註冊成立且由王志才先生全資擁有的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)，且連同其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的人士
「最後實際可行日期」	指	二零零九年九月十一日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	人民幣1.1億元貸款協議、人民幣1.3億元貸款協議及人民幣4.6億元貸款協議
「主要股東」	指	Ace Rise及Cathay Property的統稱
「商務部批文」	指	商務部於二零零八年十一月就批准(a)62%轉讓及(b)項目公司註冊資本由人民幣50,000,000元增至人民幣600,000,000元發出的批文

---

## 釋 義

---

「票據文書」	指	賣方將發行日期為二零零九年七月二十二日，有關人民幣296,000,000元票面息率為11%的有擔保可換股票據的票據文書
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	北京耀輝置業有限公司(英文名稱為Beijing Yaohui Real Estate Co. Ltd.(僅供識別))，一間根據中國法律成立的有限公司，分別由王府及出讓方擁有
「項目用地」	指	一幅位於中國北京市朝陽區西大望路與建國路交匯東南角、總建築面積約為247,646.3平方米的土地，作住宅用途的使用年期為70年，於二零七四年八月三十日屆滿，作商業用途的使用年期為40年，於二零四四年八月三十日屆滿
「買方」	指	中國奧園國際發展有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，為本公司全資附屬公司
「人民幣1.1億元 貸款協議」	指	買方(作為貸款人)、世紀協潤(作為借款人)與王氏(作為擔保人)就本金額為人民幣110,000,000元的貸款所訂立日期為二零零九年七月二十二日的貸款協議
「人民幣1.3億元 貸款協議」	指	買方(作為貸款人)、賣方(作為借款人)與王氏(作為擔保人)就本金額為人民幣130,000,000元的貸款所訂立日期為二零零九年七月二十二日的貸款協議
「人民幣4.6億元 貸款協議」	指	買方(作為貸款人)、世紀協潤(作為借款人)與王氏(作為擔保人)就本金額為人民幣460,000,000元的貸款所訂立日期為二零零九年七月六日的貸款協議
「待售股份」	指	世紀協潤的1,136股已發行股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的普通股

---

## 釋 義

---

「買賣協議」	指	買方(作為買方)、賣方(作為賣方)及王氏(作為擔保人)就收購所訂立日期為二零零九年七月六日的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	日期為二零零九年七月二十二日的認購協議，內容有關認購將由賣方發行可換股票據
「目標公司」	指	世紀協潤及項目公司
「出讓方」	指	北京首都開發股份有限公司，62%轉讓的出讓方，一間根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市；出讓方的主要業務包括在中國從事房地產開發及管理
「賣方」	指	泓達投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司
「王府」	指	北京王府世紀發展有限公司(英文名稱為 <b>Beijing Wangfu Century Development Co. Ltd.</b> (僅供識別))，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「王氏」	指	擔保人王清福先生及王志才先生
「62%轉讓」	指	出讓方以人民幣458,700,000元的代價向世紀協潤轉讓項目公司62%股本權益的轉讓事項
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比。

就認購協議、人民幣1.1億元貸款協議及人民幣1.3億元貸款協議所採納的匯率為有關付款當日中國銀行有限公司所報港元兌人民幣的買入價。



中國奧園地產集團股份有限公司  
China Aoyuan Property Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3883)

執行董事：

郭梓文先生(主席兼行政總裁)

武捷思先生(副主席)

郭梓寧先生(常務副總裁)

(郭先生亦為何建兵先生之替補董事)

鄭健軍先生

胡大為先生

非執行董事：

保爾·渥蘭斯基先生(副主席)

梁秉聰先生

(梁先生亦為保爾·渥蘭斯基先生之替補董事)

何建兵先生

獨立非執行董事：

馬桂園先生

宋獻中先生

徐景輝先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心5105室

主要交易

緒言

謹此提述本公司分別於二零零九年七月七日、二零零九年七月二十日及二零零九年七月三十日刊發的公佈，藉以宣佈(1)於二零零九年七月二十二日，買方與賣方、世紀協潤及王氏訂立認購協議、人民幣1.1億元貸款協議及人民幣1.3億元貸款協議；及(2)收購、進

---

## 董事會函件

---

一步收購、放款及進一步承諾倘根據上市規則第14.22條合併計算，則根據上市規則構成本公司一項主要交易，須獲股東批准。該條件已由主要股東透過發出彼等有關收購、進一步收購、放款及進一步承諾的書面批准而達成。

董事會宣佈，於二零零九年七月二十七日，買方根據人民幣4.6億元貸款協議的條款向世紀協潤貸出522,964,984港元（即人民幣460,000,000元的等值港元），而收購於二零零九年七月二十八日完成。

本通函旨在為閣下提供有關（其中包括）上述事宜的進一步資料，詳情載於下文。

### 認購協議

日期 二零零九年七月二十二日

訂約方 發行人： 賣方，為一名獨立第三方

認購人： 買方

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 將予收購的資產

本金額為人民幣296,000,000元票面息率11%的有擔保可換股票據，在將來可轉換為待售股份，相當於世紀協潤全部已發行股本的11.36%。

於最後實際可行日期，世紀協潤由買方及賣方分別持有41.33%及58.67%。於認購協議完成後，買方將持有可換股票據，但世紀協潤仍由買方及賣方分別持有41.33%及58.67%。

倘於二零一零年九月可換股票據的換股權獲行使之後，買方將擁有世紀協潤52.69%權益。



---

## 董事會函件

---

### 代價

可換股票據的代價為人民幣296,000,000元，將於認購協議完成時由買方支付予賣方。

可換股票據及待售股份的代價乃買賣雙方經公平商業磋商，並參照下列各項後釐定：(1)世紀協潤41.33%權益的代價；(2)本集團參與管理各目標公司的程度；(3)銷售及租賃項目用地之上物業的估計所得款項金額；及(4)進一步收購的預期成本及開支。

董事(包括獨立非執行董事)認為，認購協議的條款及可換股票據的條件為一般商業條款，屬公平合理，並符合股東的整體利益。

可換股票據的代價將以現金償付。

### 可退還預付款

於二零零九年八月十日，買方已向賣方支付人民幣60,000,000元的預付款，條款如下：

- (a) 倘認購協議在股東特別大會上未獲股東批准或未獲主要股東發出書面股東批准，在買方向賣方送達要求退還預付款的書面通知後，賣方應立即將上述人民幣60,000,000元連同產生的有關利息(按年利率11%計算)退還予賣方；及
- (b) 倘認購協議在股東特別大會上獲股東批准或獲主要股東發出書面股東批准，則上述人民幣60,000,000元將被視為買方向賣方支付認購協議項下應付的部分代價。

### 先決條件

認購協議須待(其中包括)以下先決條件達成後方告完成：

- (a) 本公司已舉行股東特別大會，決議案已於會上獲股東正式通過，以批准認購協議及協議項下擬進行交易(包括但不限於收購待售股份)；

---

## 董事會函件

---

- (b) 認購協議所載並將於完成日重複的聲明及保證在所有重大方面屬真實，並於緊隨完成後，在所有重大方面仍屬真實；
- (c) 並無尚未了結違約事件或因完成認購協議導致違約發生；及
- (d) 並無發生任何事件引發根據票據文書條文贖回可換股票據。

### 完成

完成將於先決條件獲達成或獲豁免之日後第三(3)個營業日或賣方與買方書面協定的其他日期發生。

### 可換股票據的主要條款

可換股票據的條款已按公平基準進行磋商，其主要條款概述如下：

本金額	人民幣296,000,000元；
利息	年利率11%；
到期日	二零一零年九月三十日；
換股價	人民幣296,000,000元；
級別	於換股日期，待售股份獲悉數繳足並於各方面與世紀協潤已發行的全部現有股份享有同等權益；
可轉讓性	倘取得賣方的書面同意，則可換股票據可予轉讓；
換股權	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 可換股票據由二零一零年九月二十七日起至二零一零年九月三十日止的行使期間任何時間內可全部(而非部分)轉換為待售股份。可換股票據的換股權獲行使後，賣方將待售股份轉讓予買方；</li><li>2. 買方須於上述行使期內行使換股權。倘買方未能按計劃行使換股權，則賣方將有權要求買方轉換可換股票據；及</li></ol>

---

## 董事會函件

---

3. 轉讓待售股份的應付印花稅由買方與賣方按相等份額承擔；

投票權

可換股票據於世紀協潤的任何會議上並不賦予投票權；

可換股票據的地位

可換股票據構成賣方的直接、無條件及有擔保責任，具有及將具有以下地位：

- (a) 比賣方所有其他現有及日後發生的無抵押債務（實際或或然）享有優先權利及優先受償權（法例如有其他規定則除外）；及
- (b) 可換股票據之間享有同等權益，不設任何優先權。

### 買方的進一步承諾

1. 於62%轉讓的股份轉讓協議完成後（將於緊隨62%轉讓於有關中國政府部門登記完成後發生），出讓方將不再為項目公司股東。本公司與王府已同意於62%轉讓登記前以出讓方為受益人簽立擔保函件，據此，本公司與王府就項目公司償還出讓方提供予項目公司的所有股東貸款的責任作出聯合擔保。本公司根據擔保函件的責任上限相等於出讓方向項目公司墊付的股東貸款總額連同其應計利息，預期末償還股東貸款及利息將於二零零九年十二月三十一日或之前由項目公司悉數償付。截至二零零九年十二月三十一日，預期末償還股東貸款及利息的總額約為人民幣1,310,000,000元。擔保函件項下概無擔保費或抵押品。

擔保函件項下的擔保，將於項目公司全數償還尚欠出讓方的股東貸款連同其應計利息後解除。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，出讓方及王府為獨立第三方。

2. 買方同意，買方將按項目公司的要求向世紀協潤提供按年利率15%計總額不超過人民幣320,000,000元的股東貸款並將促使世紀協潤將該股東貸款的所得款項貸予項目公司僅供用作發展項目用地的資金。項目公司將於項目公司為發展項目用地取得項目融資

---

## 董事會函件

---

後盡快向買方償還股東貸款連同所產生的利息(按年利率15%計算)。於最後實際可行日期，世紀協潤尚未提出該要求，而股東貸款的條款除利率外均尚未確定。本公司將刊發公佈(倘其條款已訂立)以遵守有關上市規則。

董事(包括獨立非執行董事)認為進一步承諾的條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合股東的整體利益。

### 貸款協議

#### 人民幣1.1億元貸款協議

於二零零九年七月二十二日，買方(作為貸方)、世紀協潤(作為借方)與王氏(作為擔保人)訂立人民幣1.1億元貸款協議，據此，買方已同意向世紀協潤授出相當於人民幣110,000,000元等值港元貸款，初步定期兩年，利息按年利率7%計算。世紀協潤須於最後到期日或世紀協潤於項目公司擁有少於62%權益當日(以較早者為準)償還相當於本金及應計利息的所有未償還金額。貸款所得款項將由世紀協潤僅可用作向項目公司繳付註冊資本。

#### 人民幣1.1億元貸款協議的先決條件

除非(其中包括)達成下列各項條件，否則買方毋須向世紀協潤發放貸款：

- (a) 商務部批文仍然有效；
- (b) 世紀協潤向買方提供(i)王氏就賣方的全部已發行股本簽立的股份質押，(ii)賣方就其擁有的世紀協潤的已發行股本簽立的股份質押，及(iii)王氏分別簽立的兩份均以買方為受益方的擔保契據；
- (c) 王志才先生已成立香港公司；及
- (d) 香港公司與世紀協潤就轉讓於王府的90%股本權益簽立股權轉讓協議。

人民幣1.1億元貸款協議的代價將以現金償付。買方根據人民幣1.1億元貸款協議將向世紀協潤貸出的款項，乃買方與世紀協潤參考世紀協潤同意向項目公司註冊資本出資的金額經公平磋商後釐定。

---

## 董事會函件

---

### 人民幣1.3億元貸款協議

於二零零九年七月二十二日，買方(作為貸款人)、賣方(作為借款人)與王氏(作為擔保人)訂立人民幣1.3億元貸款協議，據此，買方同意向賣方授出一筆人民幣130,000,000元的等值港元貸款，初步定期兩年，利息按年利率7%計算。賣方須於最終到期日或世紀協潤擁有項目公司擁有少於62%權益當日(以較早者為準)償還相當於本金及應計利息的所有未償還金額。貸款所得款項須僅可用於賣方償還由Merrill Lynch Capital Corporation向賣方提供的貸款。

### 人民幣1.3億元貸款協議的先決條件

除非(其中包括)達成下列各項條件，否則買方毋須向賣方發放貸款：

- (a) 商務部批文仍然有效；及
- (b) 賣方向買方提供(i)王氏就賣方的全部已發行股本簽立的股份質押，(ii)賣方就其擁有的世紀協潤的已發行股本簽立的股份質押，及(iii)王氏分別簽立的兩份以買方為受益方的擔保契據。

### 可退還預付款

於二零零九年七月二十八日，買方已向賣方支付相當於人民幣130,000,000元的港元預付款總額約148,000,000港元，條件如下：

- (i) 倘人民幣1.3億元貸款協議未獲股東於股東特別大會上批准或未獲主要股東發出書面股東批准，則買方向賣方送達要求退還預付款的書面通知後，賣方應立即將上述相當於人民幣130,000,000元的港元預付款連同其產生的利息(按年利率7%計算)退還予買方；及
- (ii) 倘人民幣1.3億元貸款協議獲股東於股東特別大會上批准或獲主要股東發出書面股東批准，則上述相當於人民幣130,000,000元的港元款項須視作買方根據人民幣1.3億元貸款協議支付予賣方的貸款。

人民幣1.3億元貸款協議的貸款額，乃買方與賣方參考賣方尚欠Merrill Lynch Capital Corporation的款項經公平磋商後釐定。

## 董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)認為人民幣1.1億元貸款協議及人民幣1.3億元貸款協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合股東的整體利益。

### 貸款協議項下放款的抵押品

賣方及王氏以買方為受益人簽立下列文件作為放款的抵押品：

- (a) 王氏所簽立有關賣方全部已發行股本的股份質押；
- (b) 賣方所簽立有關賣方所擁有世紀協潤已發行股本的股份質押；及
- (c) 王氏所簽立的兩份擔保契約。

### 根據第13.16條提供予本公司聯屬公司的財務資助及擔保

根據上市規則第13.16條，由於本集團提供予世紀協潤(本集團擁有該公司的41.33%權益)的財務資助項下的財務資助總額超出上市規則第14.07(1)條界定的8%資產比率，因此產生一般披露責任。

本集團已向世紀協潤提供及將提供的財務資助總金額約為人民幣2,200,000,000元，該金額已超出8%資產比率。本集團已經並將會以股東貸款方式自其內部資源撥資向世紀協潤作出財務資助，務求發展項目公司持有的項目用地。本集團已提供及將予提供財務資助詳情如下：

財務資助金額	年期	利率	還款方法	承諾資金注資	所提供抵押
人民幣 460,000,000元	除非根據人民幣4.6億元 貸款協議條文予以終止， 否則為二零零九年 七月二十七日起計 為期兩年。	每年7%	現金	—	請參閱上文「貸款 協議項下放款的 抵押品」一段。
人民幣 110,000,000元 (附註1)	由動用日期計為期兩年 除非根據人民幣1.1億元 貸款協議條文予以終止。	每年7%	現金	—	請參閱上文「貸款 協議項下放款的抵 押品」一段。

## 董事會函件

財務資助金額	年期	利率	還款 方法	承諾 資金 注資	所提供抵押
人民幣 1,310,000,000元 (附註2)	於二零零九年十二月 三十一日到期支付。	中國人民 銀行現行 貸款利率	現金	—	無
人民幣 320,000,000元 (附註3)	有待協定	每年15%	現金	—	有待協定

附註：

1. 於最後實際可行日期，世紀協潤並未要求動用人民幣1.1億元貸款協議項下貸款。
2. 本公司及王府將共同對項目公司就出讓方向項目公司提供的所有股東貸款及其應計利息的還款責任作出以出讓方為受益人的擔保。
3. 於最後實際可行日期，世紀協潤並無要求動用貸款。

倘出現於本公司中期終結日或財政年度終結仍然存在產生上述披露責任的情況，本公司將根據上市規則第13.22條履行持續披露責任。

### 根據第13.13條提供予實體的墊款

根據上市規則第13.13條，向一家實體(定義見上市規則第13.11條)作出任何相關貸款超過上市規則第14.07(1)條界定的8%資產比率，即產生一般披露責任。由於向世紀協潤作出的財務資助貸款總額超過8%資產比率，故財務資助根據上市規則第13.13條亦構成向實體貸款。因此，本公司具有一般責任披露財務資助的詳情，該等詳情本公司已於上文「根據第13.16條提供予本公司聯屬公司的財務資助及擔保」一段內披露。

### 有關目標公司的資料

世紀協潤為根據香港法例註冊成立的單一目的公司，其於最後實際可行日期的業務為持有王府90%股權，而王府則持有項目公司38%股權。

項目公司為一間項目公司，其唯一業務為收購及發展項目用地及其後建於項目用地的物業的銷售及租賃。項目公司透過分別於二零零四年八月三十一日及二零零七年二月一日訂立的《北京國有土地使用權出讓合同》及補充協議取得項目用地。根據上述協議，項目用

---

## 董事會函件

---

地的使用年期自二零零四年八月三十一日起計，作住宅用途及商業用途的年期分別為70年及40年。項目用地並不附帶任何質押或按揭。根據現有開發計劃，項目用地開發成豪華住宅及商業綜合大樓(包括一座地下車庫)，總建築面積約為247,646.3平方米。項目用地於二零零六年五月開始施工，預期將於二零一一年落成。於最後實際可行日期，項目用地的建設工程已由於建築公司欠款而暫停。根據買賣協議，賣方擔保及承諾其將於項目公司與有關建築公司就恢復建設工程訂立協議後七日內就項目用地的建設工程完成所有更新申請及取得所有許可及批准(如須)。

根據買賣協議，收購須待賣方就世紀協潤向香港公司轉讓於王府的90%權益而向買方提供協議後，方始生效。就此，世紀協潤於二零零九年七月十七日與香港公司訂立權益轉讓協議，據此香港公司同意收購，而世紀協潤同意出售王府所有權益的90%，代價為11,940,300美元。就董事所知，上述轉讓的註冊申請已呈交中國有關當局。

根據收購，買方並無注資至項目公司的註冊股本。

根據項目公司於附錄一所披露的財務狀況報表，項目用地於二零零九年四月三十日的總成本約為人民幣1,585,678,000元，包括但不限於項目用地的遷移成本、土地收購成本及建築成本。除項目用地於二零零九年七月三十一日的市值約為人民幣1,544,322,000元外，現況下的項目用地市值及總成本約為人民幣3,130,000,000元。

於最後實際可行日期，有關目標公司的其他資料：

### (a) 有關世紀協潤的資料

名稱	:	世紀協潤投資有限公司
註冊成立日	:	二零零六年十月十四日
註冊成立地點	:	香港
業務範圍	:	投資控股
法定股本	:	10,000股普通股
已發行股本	:	10,000股普通股
<b>股東</b>		<b>所持百分比</b>
賣方		58.67%
買方		41.33%



## 董 事 會 函 件

### (b) 項目公司的資料

名稱	:	北京耀輝置業有限公司	
註冊成立日	:	二零零一年三月二十九日	
註冊成立地點	:	中國北京市	
經營期限	:	由二零零一年三月二十九日至二零一一年三月二十八日	
業務範圍	:	有關項目用地之物業開發(不含土地成片開發；開發及管理酒店、別墅、高檔辦公室和國際會議中心；大型主題公園的建設、經營)，銷售、租賃及管理建於項目用地的商品房；房地產資訊諮詢(除中介服務)；家居裝飾	
投資總額	:	人民幣1,000,000,000元	
註冊資本	:	人民幣600,000,000元	
實繳註冊資本	:	人民幣50,000,000元	
緊隨收購後 的股權(附註)	:	<b>股東</b>	<b>所持百分比</b>
		王府	38%
		出讓方	62%
緊隨根據商務部 批文完成交易後 的股權(附註)	:	<b>股東</b>	<b>所持百分比</b>
		王府	3.2%
		世紀協潤	96.8%

附註：完成註冊62%轉讓及增加項目公司在中國有關當局的註冊股本後，出讓方將不再為項目公司的股東，而買方將持有世紀協潤的41.33%權益，而世紀協潤則將會持有項目公司的96.8%權益。

### (c) 目標公司的合併財務資料

	二零零九年 一月一日至 二零零九年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣		
	截至下列日期止年度		
	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣	
除稅前虧損淨額	35,106,200.82	85,557,449.73	27,815,321.53
除稅後虧損淨額	35,106,200.82	85,557,449.73	27,815,321.53
	於二零零九年 六月三十日	於二零零八年 十二月三十一日	於二零零七年 十二月三十一日
資產淨值	(67,537,421.42)	(35,552,493.33)	21,902,628.47

---

## 董事會函件

---

王府的財務資料將不會載入本通函，原因為本公司不擬收購王府，而王府除於項目公司擁有的權益外，亦持有其他資產及投資。於最後實際可行日期，商務部批文項下的交易以及由世紀協潤向香港公司轉讓王府仍在進行中。待註冊62%轉讓及增加項目公司的註冊股本以及轉讓王府完成後，世紀協潤將不再持有王府任何權益且王府將僅持有項目公司3.2%權益。而且，由於本公司並不會收購王府，本公司未能查閱王府的賬簿及記錄以編製王府的財務資料。

申報會計師並無就世紀協潤的財務報表發表意見，原因為世紀協潤並無編製世紀協潤及王府的綜合財務資料，且世紀協潤財務報表中有關王府及一間關連公司的資料並不足以就世紀協潤及王府的財務狀況發出真實公平的意見。有關世紀協潤的財務報表詳情，請參閱本通函附錄二。

儘管已作出上述有關意見的免責聲明，惟董事認為有關交易乃公平合理且符合股東整體利益，原因為本公司並不會收購王府，且有關王府的資料不足對有關交易而言並不重要。更重要是，申報會計師能就項目公司的財務報表作出未經修訂意見，而項目公司乃一間營運公司。

### 進行進一步收購、放款及進一步承諾的原因

本集團的主要業務包括於中國從事物業發展及物業投資。儘管近期全球金融狀況下滑，董事會對中國經濟，包括中國房地產市場的前景仍持樂觀態度。董事會認為，項目用地擁有優良的發展潛力。收購及進一步收購為本集團提供了一個踏足北京的機會。

誠如本公司於二零零九年七月七日刊發的公佈所披露，本集團與賣方訂立買賣協議，向賣方收購世紀協潤41.33%權益。訂立買賣協議後不久，本集團與賣方就協議雙方成立合營公司進行進一步的討論及磋商。就此而言，買方已同意(1)保留進一步向賣方取得購入世紀協潤的股份的權利；(2)提名擁有豐富經驗的人員作目標公司高層管理及董事會職位及(3)向世紀協潤提供進一步貸款，以便可更快地完成對目標公司的重組。

進一步收購乃本集團一般日常業務，並將以本集團內部資源撥付所需資金。董事認為，進一步收購符合本公司的商業計劃，且進一步收購符合本公司的最佳利益，而認購協議、人民幣1.1億元貸款協議及人民幣1.3億元貸款協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合股東的整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 進一步收購、人民幣1.1億元貸款協議及人民幣1.3億元貸款協議的財務影響

#### 1. 資產與負債

本通函附錄三載有經擴大集團的未經審核備考綜合資產與負債報表。於認購協議、人民幣1.1億元貸款協議及人民幣1.3億元貸款協議完成後，經擴大集團的未經審核備考綜合資產與負債將維持不變。於轉換可換股票據後及根據人民幣1.1億元貸款協議及人民幣1.3億元貸款協議提供融資後，經擴大集團的未經審核備考資產總值將約為人民幣8,899,215,000元；而未經審核備考負債總額則將約為人民幣3,955,837,000元。

#### 2. 盈利

於進一步收購及轉換可換股票據完成後，目標公司的財務業績將併入本集團的綜合財務報表。由於並無對本集團的盈利產生直接重大影響，董事相信進一步收購將提升本集團的業務發展。

#### 一般資料

本集團的主要業務包括於中國從事物業發展及物業投資。

賣方為一間投資控股公司，其控股公司及控股公司的附屬公司於中國從事投資控股、物業發展以及提供項目管理及相關服務。

根據上市規則第14.44條，可於下列情況下透過股東書面批准代替舉行股東大會以取得股東批准收購、進一步收購、放款及進一步承諾：(a)倘本公司須召開股東大會以批准該等交易，而並無股東須放棄投票；及(b)已取得共同持有本公司已發行股本面值50%以上(賦予權利以出席該股東大會及於會上投票批准該等交易)的一組有密切聯繫的股東的股東書面批准。經作出合理查詢後，據董事所悉，倘本公司須召開股東大會以批准收購、進一步收購、放款及進一步承諾，並無股東須放棄投票。本公司已於二零零九年八月十九日取得以下一組於最後實際可行日期共同持有本公司已發行股本約55.40%的有密切聯繫的股東就收購、進一步收購、放款及進一步承諾發出的書面批准：

- (1) Ace Rise (持有1,154,325,000股股份(佔本公司已發行股本約44.18%))，由Sturgeon Limited持有，而Sturgeon Limited則由Seletar Limited及Serangoon Limited分別持

---

## 董事會函件

---

有50%權益，彼等乃作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人，以受託人身份為The Golden Jade Trust受益人持有信託權益。於最後實際可行日期，The Golden Jade Trust的受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。

- (2) Cathay Property (持有293,175,000股股份 (佔本公司已發行股本約11.22%)) 由Cathay Capital Holdings, L.P. 全資擁有。Cathay Capital Holdings, L.P.由其一般合夥人Cathay Master GP, Ltd. 管理，而Cathay Master GP, Ltd. 則由保爾•渥蘭斯基先生(作為受託人)、Trust Asset Management LLP.及Nice Wealth Investment Limited分別擁有45%、45%及10%權益。

於二零零六年六月，於本集團於二零零七年十月上市前，就籌資供本集團發展而言，Cathay Property認購本集團若干新股，並成為本集團少數股東；而Ace Rise當時為大股東。來自認購的所得款項用於完成本集團的公司重組以及為不同的物業發展項目提供資金。Cathay Property亦獲授(其中包括)若干少數股東權益保障權以及向本集團各成員公司提名董事的權利。然而，該等權利已於上市前終止，原因為Cathay Property不再擁有可供本公司其他股東一般取得的任何特別權利。自此，其已一直為本集團股東。除上述者外，Ace Rise與Cathay Property並無其他業務合作關係且彼此概無關連。

自本公司上市以來，本公司除於二零零八年及二零零九年分別舉行兩次股東週年大會外，並無舉行任何股東大會。於該兩個股東週年大會上，Ace Rise及Cathay Property分別及獨立地就決議案投票。

儘管Ace Rise及Cathay Property自本公司上市以來一直為股東，惟該等公司並無被視為收購守則的「一致行動」。誠如上市規則第14.44條預期，Ace Rise及Cathay Property已共同不可撤銷地及無條件地批准收購、進一步收購、貸款及進一步承諾。因此，收購、進一步收購、貸款及進一步承諾已獲股東正式批准及通過，且毋須再舉行股東特別大會。

### 其他資料

敬請 閣下參閱本通函附錄所載資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
中國奧園地產集團股份有限公司  
主席兼行政總裁  
郭梓文

二零零九年九月十四日

## (A) 財務報表概要

下文載列本集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度的概要，乃摘錄自經審核綜合財務報表及截至二零零九年六月三十日止六個月未經審核綜合財務報表。

## 綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收益	883,733	2,501,397	619,941	732,630
銷售成本	(428,954)	(1,176,986)	(597,164)	(594,116)
毛利	454,779	1,324,411	22,777	138,514
其他收入	116,065	105,243	79,897	9,390
投資物業公平值變動	67,563	20,964	(34,558)	(33,584)
確認已竣工可供銷售物業轉撥至 投資物業時公平值變動	—	55,142	88,437	38,900
銷售及分銷成本	(14,010)	(71,102)	(135,276)	(37,888)
行政開支	(52,530)	(148,794)	(198,283)	(44,496)
可換股票據內含衍生工具部份 公平值變動	—	64,289	76,145	(11,124)
其他開支	(41,417)	(29,056)	—	—
可換股票據贖回虧損	—	(86,266)	—	—
融資成本	(2,114)	(30,616)	(5,219)	(3,277)
出售附屬公司收益	—	—	16,713	—
應佔一間共同控制實體業績	(1,630)	(232)	45	(162)
除稅前溢利(虧損)	526,706	1,203,983	(89,322)	56,273
所得稅(開支)抵免	(227,403)	(601,612)	31,857	(3,246)
年度/期間溢利(虧損)	299,303	602,371	(57,465)	53,027
應佔溢利(虧損)：				
本公司權益持有人	299,540	602,401	(57,153)	53,211
少數股東權益	(237)	(30)	(312)	(184)
	299,303	602,371	(57,465)	53,027
股息	—	—	123,888	—
每股盈利(虧損)(分)				
基本	34.00	36.04	(2.54)	2.36
攤薄	34.00	30.40	(6.28)	2.35

## 綜合資產負債表

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	40,847	63,969	148,646	144,464
預付租賃付款	35,053	24,927	18,652	15,549
投資物業	158,124	353,750	439,890	470,200
可供銷售投資	550	—	—	—
於共同控制實體的權益	29,731	—	326,804	326,642
應收共同控制實體款項	—	—	60,850	51,570
其他物業權益	—	—	86,952	86,944
遞延稅項資產	11,772	5,939	8,369	16,193
	<u>276,077</u>	<u>448,585</u>	<u>1,090,163</u>	<u>1,111,562</u>
流動資產				
存貨	88	12	—	—
待售物業	1,036,175	2,593,119	4,530,096	4,872,562
其他物業權益	86,934	86,952	—	—
貿易及其他應收款項	267,380	2,299,322	1,240,283	1,017,450
預付租賃付款	6,156	6,275	6,275	6,275
應收關連公司款項	111,544	—	—	—
應收共同控制實體款項	54,325	—	—	—
有限制銀行存款	41,529	148,246	135,732	316,692
銀行結餘及現金	308,872	2,658,201	1,345,861	1,574,674
	<u>1,913,003</u>	<u>7,792,127</u>	<u>7,258,247</u>	<u>7,787,653</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	292,401	822,913	975,783	841,234
銷售按金	147,464	234,890	244,208	716,303
應付關連方款項	41,042	—	—	—
應繳稅項	221,063	641,367	653,255	605,674
可換股票據的預付款項	235,100	—	—	—
應付少數股東款項	—	—	—	27,992
衍生金融工具	—	80,051	3,906	15,030
有抵押銀行借款	216,873	74,912	215,000	319,786
	<u>1,153,943</u>	<u>1,855,133</u>	<u>2,092,152</u>	<u>2,526,019</u>
淨流動資產	<u>759,060</u>	<u>5,936,994</u>	<u>5,166,095</u>	<u>5,261,634</u>
總資產減流動負債	<u>1,035,137</u>	<u>6,385,579</u>	<u>6,256,258</u>	<u>6,373,196</u>

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
非流動負債				
已抵押銀行借款	114,000	808,900	999,687	1,041,326
遞延稅項負債	92,859	226,173	63,053	76,016
可換股票據	—	306,400	304,133	312,476
	<u>206,859</u>	<u>1,341,473</u>	<u>1,366,873</u>	<u>1,429,818</u>
資產淨值	<u>828,278</u>	<u>5,044,106</u>	<u>4,889,385</u>	<u>4,943,378</u>
資本及儲備				
股本	81	21,838	21,838	21,838
儲備	<u>827,820</u>	<u>5,022,268</u>	<u>4,857,722</u>	<u>4,911,546</u>
本公司股東應佔權益	827,901	5,044,106	4,879,560	4,933,384
少數股東權益	<u>377</u>	<u>—</u>	<u>9,825</u>	<u>9,994</u>
總權益	<u>828,278</u>	<u>5,044,106</u>	<u>4,889,385</u>	<u>4,943,378</u>

## 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利	446,493	1,203,983	(89,322)
調整：			
確認竣工物業於轉讓至 投資物業後的公平值變動	—	(55,142)	(88,437)
可換股票據嵌入式衍生工具 部分應佔的交易成本	—	8,068	—
投資物業的公平值變動	(67,563)	(20,964)	34,558
可換股票據嵌入式衍生 工具部分的公平值變動	—	(64,289)	(76,145)
贖回可換股票據的虧損	—	86,266	—
融資成本	2,114	30,616	5,219
應佔共同控制實體業績	1,630	232	(45)
出售附屬公司收益	(3,146)	—	(16,713)
以股份付款	—	11,533	16,495
物業、廠房及設備折舊	10,220	3,967	11,278
預付租賃付款攤銷	236	7,060	6,275
撤銷長期未償應付款項	—	—	(25,271)
利息收入	(1,120)	(101,284)	(51,506)
出售物業、廠房及設備及 預付租賃付款的虧損	(98,766)	235	360
遞延代價結算的虧損	1,529	—	—
商譽減值	7,435	—	—
匯兌虧損淨額	(5,535)	49,207	40,329
收購折讓	(3,233)	(102)	—
營運資金變動前的經營現金流量	290,294	1,159,386	(232,292)
預付租賃付款增加	(32,584)	(2,216)	—
存貨減少	28	76	12
待售物業增加	(17,923)	(689,426)	(2,183,450)
貿易及其他應收款項(增加)減少	(151,436)	(1,735,037)	617,134
應收關連方款項增加	(31,777)	—	—
貿易及其他應付款項增加	6,926	369,091	183,872
銷售按金(減少)增加	(384,780)	(8,063)	9,318
應付關連方款項增加	2,018	—	—
經營所用現金	(319,234)	(906,189)	(1,606,039)
已付企業所得稅	(5,995)	(54,740)	(121,805)
已付利息	(27,034)	(102,231)	(107,477)
經營活動所用現金淨額	(352,263)	(1,063,160)	(1,835,321)



	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
投資活動			
已收利息	1,120	101,283	15,843
收購物業、廠房及設備	(775)	(8,246)	(107,496)
其他物業權益增置	(1,361)	(18)	—
收購附屬公司(扣除已收購現金及 現金等價物)	(10,226)	(262,751)	—
有關拖欠收購附屬公司賣方的付款 於收購附屬公司額外權益後的 視作分派	—	(407,601)	—
收購附屬公司額外權益	—	(245)	—
出售附屬公司(扣除已出售現金及 現金等價物)	(357)	—	(146)
出售可供銷售投資的所得款項	—	550	—
出售物業、廠房及設備及 預付租賃付款的所得款項	69,538	149	58,516
出售投資物業的所得款項	120,800	—	80,697
來自(墊付予)共同控制實體的還款	(17,501)	(73,602)	318,360
有限制銀行存款(減少)增加	(33,478)	(106,717)	12,514
墊款予關連方	667,120	(4,108)	—
投資至共同控制實體	—	—	(13,247)
投資活動產生(所用)現金淨額	774,277	(816,406)	365,041
融資活動			
發行股份	389,831	3,793,654	—
股份發行開支	(11,200)	(143,516)	—
向股東分派	(314,000)	(81)	—
新籌集的銀行貸款	114,000	1,020,689	800,560
償還銀行貸款	(241,744)	(467,751)	(464,889)
少數股東供款	3,600	—	10,137
來自少數股東的墊款	—	—	—
已收可換股票據的預付款項	240,635	—	—
向母公司權益持有人支付的股息	—	—	(123,888)
來自共同控制實體的墊款	—	62	—
向關連方償還款項	(343,379)	(343)	—
發行可換股票據的所得款項	—	855,683	—
可換股票據的交易成本	—	(25,663)	—
向票據持有人支付的贖回補償	—	(116,936)	—
償還可換股票據	—	(604,406)	—
(用於)來自融資活動的現金淨額	(162,657)	4,311,392	221,920

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
現金及現金等值物 增加(減少)淨額	259,357	2,431,826	(1,248,360)
匯率變動的影響	—	(82,497)	(63,980)
年初的現金及現金等值物	<u>49,515</u>	<u>308,872</u>	<u>2,658,201</u>
年終的現金及現金等值物， 即銀行結餘及現金	<u><u>308,872</u></u>	<u><u>2,658,201</u></u>	<u><u>1,345,861</u></u>

**(B) 經擴大集團的營運資金**

於最後實際可行日期，董事（包括獨立非執行董事）認為，在沒有未能預見的情況下，考慮到經擴大集團的現有現金結餘、經擴大集團的未來預期內部產生的資金及現有可動用銀行融資，以及按本通函所載上文所述交易已獲股東批准的基準，經擴大集團可動用的營運資本乃屬充裕。

**(C) 經擴大集團的債務**

於二零零九年七月三十一日（即本通函寄發前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時：

**本集團****(a) 借貸**

本集團擁有銀行借貸約人民幣1,793,100,000元。銀行借貸乃由(i)本集團若干發展中物業及土地使用權；及(ii)若干本集團權益抵押。

**(b) 證券**

本集團概無任何未償還債務證券。

**(c) 按揭及抵押**

本集團概無將其資產抵押予任何第三方。

**(d) 或然負債**

本集團擁有或然負債約人民幣1,389,900,000元，已獲本公司提供的擔保抵押。本集團作為其物業若干買方獲授的銀行按揭貸款的擔保人。

**(e) 可換股票據**

本集團擁有可換股票據約人民幣305,600,000元，已獲本集團提供的擔保抵押。

**(f) 應付少數股東款項**

本集團擁有來自少數股東之墊款約人民幣28,000,000元。

**世紀協潤****(a) 應付關連公司款項**

世紀協潤擁有來自關連公司之墊款約人民幣82,000,000元。

**(b) 應付最終控股公司款項**

世紀協潤擁有來自最終控股公司之墊款約人民幣10,700,000元。

**(c) 應付本集團款項**

世紀協潤擁有來自本集團之墊款金額為522,964,984港元(即人民幣460,000,000元的港元等值)。

**項目公司****(a) 借款**

項目公司擁有銀行借款人民幣250,000,000元。銀行借款乃由北京首都開發股份有限公司提供的擔保抵押。

**(b) 來自股東的貸款**

項目公司擁有來自股東的貸款約人民幣1,282,100,000元。

**集團間負債**

於二零零九年七月三十一日，本集團、世紀協潤與項目公司之間概無集團間負債，惟本集團根據人民幣4.6億元貸款協議而向世紀協潤墊付的總額522,964,984港元(即人民幣460,000,000元的港元等值)則除外。

除上述或其他地方所披露者及集團內公司間負債外，於二零零九年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無任何已發未償還按揭、抵押、債券、借貸資本、銀行透支、貸款債務證券或其他相似負債、財務租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

**(D) 經擴大集團的財務前景**

本集團主要於中國從事物業發展及物業投資。

經擴大集團將繼續在中國從事物業發展及物業投資業務。經擴大集團的收益主要來自相同的業務分部：物業發展及物業投資。現時預期項目用地上的建設工程將於二零一一年竣工，而項目用地上的發展中物業將於其後出售。項目公司的收益及溢利將於日後對本集團作出財務貢獻。

董事認為項目用地擁有優良的發展潛力。收購及進一步收購為本集團提供一個首次踏足北京的機會。

#### (E) 有關收購的資料

世紀協潤主要從事投資控股，而項目公司則主要從事項目用地的物業發展。根據買賣協議，買方同意收購，而賣方同意出售世紀協潤已發行股本的41.33%，代價為相當於人民幣370,000,000元的港元款項。收購代價將以現金支付，而收購已於二零零九年七月二十八日完成。於最後實際可行日期，世紀協潤及項目公司概無支付董事薪酬。

#### (F) 目標公司的管理層討論與分析

##### 業務回顧

世紀協潤為一間單一目的公司，而項目公司則為一間項目公司，其唯一業務為收購及發展項目用地及其後銷售及租賃建於項目用地上的物業。項目用地位於北京優質地段。項目公司已就將於項目土地上興建及預售的單位取得有關中國當局的一切有關批准。有鑑於市場對該優質地段的豪華住宅及商用物業需求高，故該物業發展項目的預期回報將非常可觀。

##### 財務回顧

##### 截至二零零六年十二月三十一日止年度

由於項目用地的發展項目於二零零六年五月開始施工，預期將於二零一一年竣工，故目標公司並無來自物業銷售的任何收益。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，目標公司產生行政及推廣開支及股東貸款利息。

於二零零六年十二月三十一日，目標公司擁有的發展中物業約達人民幣978,300,000元。該數額包括項目用地產生的拆遷成本、建設成本，已資本化利息及地價。

##### 財務資源及流動資金

截至二零零六年十二月三十一日止年度，目標公司的資金來源主要源自股東供款，而該等款項已用於撥付項目用地物業的經營及發展。

於二零零六年十二月三十一日，目標公司擁有的現金及銀行結存為人民幣7,300,000元，主要以人民幣計值。

#### 資產負債比率

負債比率按借款淨額(借款總額扣除現金及現金等價物)除以總股本及儲備計算。於二零零六年十二月三十一日，目標公司擁有借款淨額約人民幣926,200,000元及負額總股本及儲備。

#### 借款

項目用地的發展已由股東貸款撥付。於二零零六年十二月三十一日，以人民幣計值的股東貸款約為人民幣933,500,000元。目標公司並無承受任何外匯風險。

#### 承諾及或然負債

目標公司就已訂約但未於賬目撥備的建設承諾擁有資本承諾約達人民幣556,300,000元。目標公司並無任何重大或然負債。

#### 資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，目標公司概無資產已抵押或質押予任何第三方。

#### 重大投資

除於項目用地的發展項目(於二零零六年五月動工，且預期將於二零一一年竣工)的投資，目標公司並無任何重大投資。

#### 重大收購及出售

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，目標公司並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

#### 重大投資的未來計劃

除於項目用地的發展項目的投資外，目標公司並無有關重大投資或股本資產的其他未來計劃。預期於項目用地的發展項目的投資將以股東貸款及銀行借款撥付。

**截至二零零七年十二月三十一日止年度**

截至二零零七年十二月三十一日止年度，由於項目用地的發展項目仍在建中，且預期將於二零一一年竣工，故目標公司並無來自物業銷售的任何收益。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標公司產生行政及推廣開支及股東貸款利息。

於二零零七年十二月三十一日，目標公司擁有的發展中物業約達人民幣1,334,600,000元。該數額包括項目用地產生的拆遷成本、建設成本，已資本化利息及地價。

**財務資源及流動資金**

截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標公司的資金來源主要源自股東供款及銀行借款，而該等款項已用於撥付項目用地物業的經營及發展。

於二零零七年十二月三十一日，目標公司擁有的現金及銀行結存為人民幣6,900,000元，主要以人民幣計值。

**資產負債比率**

負債比率按借款淨額(借款總額扣除現金及現金等價物)除以總股本及儲備計算。於二零零七年十二月三十一日，目標公司擁有借款淨額約人民幣1,231,700,000元及負額總股本及儲備。

**借款**

項目用地的發展已獲股東貸款及銀行借款撥付。於二零零七年十二月三十一日，股東貸款及銀行借款分別約為人民幣1,058,700,000元及約人民幣180,000,000元。所有該等貸款均以人民幣計值。目標公司並無承受任何外匯風險。

**承諾及或然負債**

目標公司就已訂約但未於賬目撥備的建設承諾擁有資本承諾約達人民幣461,700,000元。目標公司並無任何重大或然負債。

**資產抵押**

於二零零七年十二月三十一日，目標公司概無資產已抵押或質押予任何第三方。

### 重大投資

除於項目用地的發展項目(仍在建中，且預期將於二零一一年竣工)的投資外，目標公司並無任何重大投資。

### 重大收購及出售

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標公司並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

### 重大投資的未來計劃

除於項目用地的發展項目的投資外，目標公司並無有關重大投資或股本資產的其他未來計劃。預期於項目用地的發展項目的投資將以股東貸款及銀行借款撥付。

### 截至二零零八年十二月三十一日止年度

截至二零零八年十二月三十一日止年度，由於項目用地的發展項目仍在建中，且預期將於二零一一年完成，故目標公司並無來自物業銷售的任何收益。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，目標公司產生行政及推廣開支及股東貸款利息。

於二零零八年十二月三十一日，目標公司擁有的發展中物業約達人民幣1,563,600,000元。該數額包括項目用地產生的拆遷成本、建設成本，已資本化利息及地價。

### 財務資源及流動資金

截至二零零八年十二月三十一日止年度，目標公司的資金來源主要源自股東供款及銀行借款，而該等款項已用於撥付物業的經營及發展。

於二零零八年十二月三十一日，目標公司擁有的現金及銀行結存約為人民幣100,000元，主要以港元計值。

### 資產負債比率

負債比率按借款淨額(借款總額扣除現金及現金等價物)除以總股本及儲備計算。於二零零八年十二月三十一日，目標公司擁有借款淨額約人民幣1,460,000,000元及負額總股本及儲備。



### 借款

項目用地的發展已獲股東貸款及銀行借款撥付。於二零零八年十二月三十一日，股東貸款及銀行借款分別約達人民幣1,160,400,000元及約人民幣300,000,000元，且所有該等貸款均以人民幣計值。目標公司並無承受任何外匯風險。

### 承諾及或然負債

目標公司就已訂約但未於賬目撥備的建設承諾擁有資本承諾約達人民幣550,700,000元。目標公司並無任何重大或然負債。

### 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，目標公司概無資產已抵押或質押予任何第三方。

### 重大投資

除於項目用地的發展項目（仍在建中，且預期將於二零一一年竣工）的投資外，目標公司並無任何重大投資。

### 重大收購及出售

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，目標公司並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

### 重大投資的未來計劃

除於項目用地的發展項目的投資外，目標公司並無有關重大投資或股本資產的其他未來計劃。預期於項目用地的發展項目的投資將以股東貸款及銀行借款撥付。

### 截至二零零九年四月三十日止四個月

截至二零零九年四月三十日止四個月，由於項目用地的發展項目仍在建中，且預期將於二零一一年竣工，故目標公司並無來自物業銷售的任何收益。於截至二零零九年四月三十日止四個月，目標公司產生行政及推廣開支及股東貸款利息。

於二零零九年四月三十日，項目公司擁有的發展中物業約達人民幣1,585,700,000元。該數額包括項目用地產生的拆遷成本、建設成本，已資本化利息及地價。

#### 財務資源及流動資金

截至二零零九年四月三十日止四個月，目標公司的資金來源主要源自股東注資及銀行借款，而該等款項已用於撥付項目用地物業的經營及發展。

於二零零九年四月三十日，目標公司擁有的現金及銀行結存約為人民幣6,700,000元，主要以人民幣計值。

#### 資產負債比率

負債比率按借款淨額(借款總額扣除現金及現金等價物)除以總股本及儲備計算。於二零零九年四月三十日，目標公司擁有借款淨額約人民幣1,510,600,000元及負額總股本及儲備。

#### 借款

項目用地的發展已獲股東貸款及銀行借款撥付。於二零零九年四月三十日，股東貸款及銀行借款分別約達人民幣1,217,400,000元及約人民幣300,000,000元，且所有該等貸款均以人民幣計值。目標公司並無承受任何外匯風險。

#### 承諾及或然負債

目標公司就已訂約但未於賬目撥備的建設承諾擁有資本承諾約達人民幣584,400,000元。目標公司並無任何重大或然負債。

#### 資產抵押

於二零零九年四月三十日，目標公司概無資產已抵押或質押予任何第三方。

#### 重大投資

除於項目用地的發展項目(仍在建中，且預期將於二零一一年竣工)的投資外，項目公司並無任何重大投資。

*重大收購及出售*

於截至二零零九年四月三十日止四個月，目標公司並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

*重大投資的未來計劃*

除於項目用地的發展項目的投資外，目標公司並無有關重大投資或股本資產的其他未來計劃。預期於項目用地的發展項目的投資將以股東貸款及銀行借款撥付。

## 2. 財務報表概要

以下為摘錄自本公司二零零八年年報內截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合財務報表所作出的無保留審核意見。下文摘錄所引述頁數與本公司二零零八年年報的頁數相同。

### 致中國奧園地產集團股份有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

我們已審核載列於第60頁至第123頁中國奧園地產集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，此財務報表包括於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表及截至當日止年度之綜合收益表、綜合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。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據國際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呈報該等綜合財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地呈報綜合財務報表相關的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇並應用適當的會計政策；及作出在有關情況下屬合理的會計估計。

### 核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並將此意見僅向閣下報告而不作其他用途。我們不就此報告之內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，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。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與 貴集團編製及真實而公平地呈報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對 貴集團的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價 貴公司董事所採用的會計政策的適當性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈報方式。

我們相信，我們已獲得充足及適當的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零零八年十二月三十一日之事務狀況及截至當日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零九年四月二十四日

## 綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
營業額	5	619,941	2,501,397
銷售成本		(597,164)	(1,176,986)
毛利		22,777	1,324,411
其他收入	6	79,897	105,243
投資物業公平值變動		(34,558)	20,964
確認已竣工可供銷售物業轉撥至投資物業時 公平值變動		88,437	55,142
銷售及分銷成本		(135,276)	(71,102)
行政開支		(198,283)	(148,794)
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動		76,145	64,289
其他開支		—	(29,056)
可換股票據贖回虧損		—	(86,266)
融資成本	7	(5,219)	(30,616)
出售附屬公司收益	30	16,713	—
應佔一間共同控制實體業績		45	(232)
除稅前(虧損)溢利	8	(89,322)	1,203,983
所得稅抵免(開支)	9	31,857	(601,612)
年度(虧損)溢利		(57,465)	602,371
應佔(虧損)溢利：			
本公司股權持有人		(57,153)	602,401
少數股東權益		(312)	(30)
		(57,465)	602,371
股息	11	123,888	—
每股(虧損)盈利(分)			
基本	12	(2.54)	36.04
攤薄	12	(6.28)	30.40

## 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	148,646	63,969
預付租賃款項	14	18,652	24,927
投資物業	15	439,890	353,750
於一間共同控制實體之權益	17	326,804	—
應收一間共同控制實體款項	21	60,850	—
其他物業權益	19	86,952	—
遞延稅項資產	26	8,369	5,939
		<u>1,090,163</u>	<u>448,585</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		—	12
可供銷售物業	18	4,530,096	2,593,119
其他物業權益	19	—	86,952
貿易及其他應收款	20	1,240,283	2,299,322
預付租賃款項	14	6,275	6,275
受限制銀行存款	22	135,732	148,246
銀行結餘及現金	22	1,345,861	2,658,201
		<u>7,258,247</u>	<u>7,792,127</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	23	975,783	823,913
銷售按金		244,208	234,890
應付稅項		653,255	641,367
衍生金融工具	24	3,906	80,051
有抵押銀行貸款	25	215,000	74,912
		<u>2,092,152</u>	<u>1,855,133</u>
流動資產淨值		<u>5,166,095</u>	<u>5,936,994</u>
總資產減流動負債		<u>6,256,258</u>	<u>6,385,579</u>

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非流動負債			
有抵押銀行貸款	25	999,687	808,900
遞延稅項負債	26	63,053	226,173
可換股票據	24	304,133	306,400
		<u>1,366,873</u>	<u>1,341,473</u>
資產淨值		<u>4,889,385</u>	<u>5,044,106</u>
資本及儲備			
股本	27	21,838	21,838
儲備		<u>4,857,722</u>	<u>5,022,268</u>
本公司股權持有人應佔權益		4,879,560	5,044,106
少數股東權益		<u>9,825</u>	<u>—</u>
總權益		<u>4,889,385</u>	<u>5,044,106</u>



## 綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔											
	中國						物業			少數		
	股本	股份溢價	法定儲備	資本儲備	特別儲備	其他儲備	重估儲備	購股權儲備	保留溢利	總額	股東權益	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)						
於二零零七年一月一日	81	378,551	8,541	10,800	(21,210)	4,500	—	—	446,638	827,901	377	828,278
年內溢利及已確認收入總額	—	—	—	—	—	—	—	—	602,401	602,401	(30)	602,371
本集團重組後註銷現有附屬公司之股本	(81)	(378,551)	—	—	378,551	—	—	—	—	(81)	—	(81)
收購附屬公司額外權益後視為分派	—	—	—	(10,800)	—	—	—	—	(44,300)	(55,100)	—	(55,100)
於集團重組時發行股份	97	—	—	—	—	—	—	—	—	97	—	97
股份資本化發行	14,542	(14,542)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
重估物業盈餘	—	—	—	—	—	—	50,313	—	—	50,313	—	50,313
重估物業所產生之遞延稅項負債	—	—	—	—	—	—	(12,578)	—	—	(12,578)	—	(12,578)
透過配售及公開發售發行股份	7,296	3,786,358	—	—	—	—	—	—	—	3,793,654	—	3,793,654
發行股份費用	—	(173,937)	—	—	—	—	—	—	—	(173,937)	—	(173,937)
以股份為基礎之付款	—	—	—	—	—	—	—	11,533	—	11,533	—	11,533
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(347)	(347)
於二零零七年十二月三十一日	21,838	3,597,879	8,541	—	357,341	4,500	37,735	11,533	1,004,739	5,044,106	—	5,044,106
年內虧損及已確認開支總額	—	—	—	—	—	—	—	—	(57,153)	(57,153)	(312)	(57,465)
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,137	10,137
以股份為基礎之付款	—	—	—	—	—	—	—	16,495	—	16,495	—	16,495
購股權到期後轉撥之購股權儲備	—	—	—	—	—	—	—	(8,217)	8,217	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(123,888)	(123,888)	—	(123,888)
於二零零八年十二月三十一日	21,838	3,597,879	8,541	—	357,341	4,500	37,735	19,811	831,915	4,879,560	9,825	4,889,385

附註：

1. 若干附屬公司的組織章程細則規定，須向中國法定儲備轉撥其各年除稅後溢利的5%至10% (由董事會釐定)。中國法定儲備僅可用於填補虧損、資本化及生產和業務擴充。
2. 由於財務報表採用合併會計原則編製，資本儲備指由本公司董事郭梓文先生(「郭先生」)及其妻子江敏兒女士(「郭夫人」)共同控制之若干附屬公司前少數股東作出的注資。該等附屬公司之餘下權益由本集團於集團重組時收購。收購付款部份視為返還資本出資，部份視為股東分派，分別於資本儲備及保留溢利扣除。
3. 特別儲備包括(i)因收購一家附屬公司額外權益而產生並於收購日期自特別儲備扣除之重估差額及(ii)根據集團重組所收購附屬公司股本及股份溢價之總面值與本公司作為收購代價而發行之股本面值間之差額。
4. 其他儲備指向關連公司(郭梓寧先生為該公司董事)收購附屬公司額外權益所產生的折讓。
5. 截至二零零七年十二月三十一日止年度，於變動用途日期轉撥自用物業至投資物業所產生的重估盈餘為人民幣50,313,000元。

## 綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前(虧損)溢利	(89,322)	1,203,983
經下列調整：		
確認已竣工物業轉撥至投資物業時公平值變動	(88,437)	(55,142)
可換股票據內含衍生工具部份應佔交易成本	—	8,068
投資物業公平值變動	34,558	(20,964)
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動	(76,145)	(64,289)
可換股票據贖回虧損	—	86,266
融資成本	5,219	30,616
應佔一間共同控制實體業績	(45)	232
出售附屬公司收益	(16,713)	—
以股份為基礎之付款	16,495	11,533
物業、廠房及設備折舊	11,278	3,967
預付租賃款項攤銷	6,275	7,060
長期結欠應付款撤銷	(25,271)	—
利息收入	(51,506)	(101,284)
出售物業、廠房及設備以及預付租賃款項虧損	360	235
外匯虧損淨額	40,329	49,207
收購折讓	—	(102)
營運資金變動前之經營現金流量	(232,925)	1,159,386
預付租賃款項增加	—	(2,216)
存貨減少	12	76
可供銷售物業增加	(2,183,450)	(689,426)
貿易及其他應收款減少(增加)	617,134	(1,735,037)
貿易及其他應付款增加	183,872	369,091
銷售按金增加(減少)	9,318	(8,063)
經營所用現金	(1,606,039)	(906,189)
已付企業所得稅	(121,805)	(54,740)
已付利息	(107,477)	(102,231)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(1,835,321)</b>	<b>(1,063,160)</b>

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
已收利息		15,843	101,283
購置物業、廠房及設備		(107,496)	(8,246)
添置其他物業權益		—	(18)
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等價物)	29	—	(262,751)
支付收購附屬公司結欠賣方款項		—	(407,601)
收購附屬公司額外權益後視為分派		—	(55,100)
收購一家附屬公司額外權益		—	(245)
出售附屬公司(扣除所出售現金及現金等價物)	30	(146)	—
出售可供銷售投資所得款項		—	550
結算出售物業、廠房及設備所產生之應收款項		58,516	149
結算出售投資物業所產生之應收款項		80,697	—
償還自(墊付予)共同控制實體款項		318,360	(73,602)
受限制銀行存款減少(增加)		12,514	(106,717)
墊付予關連人士款項		—	(4,108)
於一間共同控制實體之投資		(13,247)	—
<b>投資活動所得(所用)現金淨額</b>		<b>365,041</b>	<b>(816,406)</b>
<b>融資活動</b>			
發行股份		—	3,793,654
發行股份費用		—	(143,516)
分派予股東		—	(81)
新造銀行貸款		800,560	1,020,689
償還銀行貸款		(464,889)	(467,751)
少數股東注資		10,137	—
已付本公司股權持有人股息		(123,888)	—
來自共同控制實體墊款		—	62
償還關連人士款項		—	(343)
發行可換股票據所得款項		—	855,683
可換股票據交易成本		—	(25,663)
已支付票據持有人之贖回費用		—	(116,936)
償還可換股票據		—	(604,406)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>221,920</b>	<b>4,311,392</b>

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
現金及現金等價物淨額(減少)增加		(1,248,360)	2,431,826
匯率變動影響		(63,980)	(82,497)
於年初的現金及現金等價物		<u>2,658,201</u>	<u>308,872</u>
於年終的現金及現金等價物，即銀行結餘及現金		<u><u>1,345,861</u></u>	<u><u>2,658,201</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 1. 集團重組及綜合財務報表之編製基準

本公司於二零零七年三月六日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份已自二零零七年十月九日起於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。本公司之最終控股公司為Ace Rise Profits Limited(於英屬處女群島註冊成立)。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點分別為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-111, Cayman Islands及中華人民共和國(「中國」)番禺鍾村鎮漢溪大道南國奧園。

為使本公司及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)之結構合理化，以籌備本公司股份於香港聯交所上市，本集團進行了一系列集團重組(「集團重組」)，據此，本公司發行股份以交換Add Hero Holdings Limited之全部已發行股本，並由此於二零零七年九月六日成為本集團的控股公司。集團重組之詳情載於本公司於二零零七年九月二十一日刊發的招股章程。

因集團重組產生之本集團被視為是一個持續實體。因此，本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃假設本公司一直為本集團之控股公司，並根據附註3所載的合併會計原則編製。據此，本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績包括本公司及其附屬公司自二零零七年一月一日起或自彼等各自之註冊成立或成立日期起(以較短者為準)之業績。

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務詳情載於附註38。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

## 2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度，本集團已採納下列國際會計準則委員會頒佈之正在或已經生效之修訂及詮釋(「新訂國際財務報告準則」)。

國際會計準則第39號及國際財務報告 重新分類財務資產

準則第7號(修訂)

國際財務報告詮釋委員會第11號

國際財務報告詮釋委員會第12號

國際財務報告詮釋委員會第14號

國際財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易  
服務特許權安排

國際會計準則第19號 — 界定福利資產的限額，  
最低資金要求及其相互關係

採用新訂國際財務報告準則並無對當前或過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈列方法構成重大影響。因此，無需就過往期間作出調整。

本集團並未提前採納下列於本報告日期已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋：

國際財務報告準則(修訂)	於二零零八年五月國際財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
國際財務報告準則(修訂)	於二零零九年四月國際財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號(經修訂)	呈報財務報表 <sup>3</sup>
國際會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>3</sup>
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>4</sup>
國際會計準則第32號及第1號(修訂)	可沽售金融工具及清算產生的義務 <sup>3</sup>
國際會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第1號 及國際會計準則 第27號(修訂)	於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資之成本 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第7號(修訂)	改進金融工具之披露 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第8號	經營分部 <sup>3</sup>
國際財務報告詮釋委員會第9號 及國際會計準則第39號(修訂)	內含衍生工具 <sup>5</sup>
國際財務報告詮釋委員會第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>6</sup>
國際財務報告詮釋委員會第15號	興建房地產之協議 <sup>3</sup>
國際財務報告詮釋委員會第16號	海外業務投資淨額之對沖 <sup>7</sup>
國際財務報告詮釋委員會第17號	分派非現金資產予持有人 <sup>4</sup>
國際財務報告詮釋委員會第18號	轉讓來自客戶之資產 <sup>8</sup>

- 1 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟國際財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視情況而定)或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效
- 6 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 7 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- 8 適用於二零零九年七月一日或其後之轉讓

除採納國際財務報告準則第3號(經修訂)及國際會計準則第27號(經修訂)之外，本公司董事預期應用此等準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。採

納國際財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響收購日期於二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間開始時或之後之業務合併之會計處理。國際會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於附屬公司之所有權權益發生不會導致失去控制權之變動之會計處理，有關變動將列作股權交易。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計量，詳情在下列之會計政策作出解釋。

綜合財務報表已按國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露事項。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司控制之實體(其附屬公司)之財務報表。當本公司有權監管該實體之財務及經營政策，以便從其業務中獲取利益，即屬擁有控制權。

於本年度收購或出售之附屬公司，其業績自收購生效日期起或截至出售生效日期止計入綜合收益表。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使彼等之會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於綜合賬目時對銷。

綜合入賬之附屬公司淨資產(商譽除外)內之少數股東權益與本集團於其中之權益分開呈列。少數股東權益包括該等權益於最初業務合併日期之數額及少數股東應佔自合併日期以來之權益變動。少數股東所佔虧損超出於附屬公司權益之少數股東權益之數額將於本集團之權益中分配，惟少數股東具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。

#### 共同控制實體業務合併的合併會計方法

綜合財務報表綜合進行共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等合併實體或業務開始被控制方控制時已合併。



合併實體或業務的資產淨值以控制方釐定的目前賬面值綜合。只要控制方之權益持續存在，商譽或共同控制合併當時收購方於被收購公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出成本之數額不予確認。

綜合收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務開始受共同控制時起的業績(以較短者為準)，而不論共同控制合併之日期。

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開始受共同控制時(以較短者為準)已合併入賬。

#### 業務合併(涉及共同控制實體者除外)

收購業務(涉及共同控制實體者除外)乃使用收購法列賬。收購成本按為換取被收購公司的控制權而本集團所給予的資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具於交換日期的公平值總額，另加業務合併的任何直接應佔成本計量。被收購公司的可識別資產、負債及或然負債若符合國際財務報告準則第3號「業務合併」的確認條件，則按其於收購日期的公平值確認。

收購產生的商譽乃確認為資產並初步按成本計量(即業務合併的成本高於本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益的部份)。於重新評估後，倘本集團於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益高於業務合併的成本，則該高出數額即時於損益確認。

被收購公司的少數股東權益初步按少數股東於已確認資產、負債及或然負債的公平淨值比例計算。

#### 商譽

收購業務及附屬公司額外權益所產生的商譽乃指收購成本超逾本集團於已確認相關業務可識別資產、負債及或然負債於收購當日之公平淨值所佔權益的差額。該等商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購業務所產生的資本化商譽於綜合資產負債表內獨立呈列。

就減值測試而言，商譽獲分配至預期將自合併協同效應中獲益的本集團各現金產生單位。已獲分配商譽的現金產生單位每年進行減值測試，或當有跡象顯示單位有可能出現減值時則更頻密地進行減值測試。倘現金產生單位可收回款額少於該單位賬面值，則會先分配減值虧損以調低已分配至該單位的任何商譽的賬面值，其後根據單位內各資產的賬面值按比例分配至單位其他資產。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

於其後出售有關現金產生單位時，釐定出售損益款額時須計入已撥作資本商譽之應佔款項。

### 收購附屬公司額外權益

收購附屬公司額外權益時，收購成本超出附屬公司額外權益應佔相關資產及負債之公平值之差額於商譽扣除，而附屬公司額外權益應佔相關資產及負債之公平值超出收購成本產生之折讓則計入綜合收益表。

收購成本和收購產生之商譽／折讓以及附屬公司額外權益應佔相關資產及負債之賬面值之差額直接於特別儲備扣除。於其後出售附屬公司時，應佔之特別儲備於綜合收益表中變現。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括用於行政目的之樓宇)乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目之折舊乃使用直線法並經考慮其剩餘價值於估計可使用年期內撇銷成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於每年年末檢討，以使任何估計變動之影響可按預期基準列賬。

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解除確認。解除確認資產產生之任何損益(按該項目之出售所得款項淨額和賬面值間之差額計算)於該項目解除確認之年度計入綜合收益表。

倘物業、廠房及設備項目因擁有人不再佔用而顯示其用途發生改變，則將轉撥至投資物業。該項目於轉撥當日之賬面值與公平值之任何差額於物業重估儲備中確認。於其後出售該資產或該資產報廢時，有關重估儲備將於綜合收益表中變現。

## 投資物業

投資物業乃持有作產生租金收入及／或資本增值之物業及／或土地。

於初次確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公平值模式按彼等之公平值計量。因投資物業之公平值變動而產生之收益或虧損於變動產生期間計入損益。

投資物業於出售或於其被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認資產所產生的任何損益(按出售所得款項淨額及資產的賬面值的差額計算)計入該項目終止確認年度的綜合收益表。

## 於共同控制實體的權益

合營企業安排涉及成立獨立實體，而當中各經營方對該實體的經濟活動擁有共同控制權者乃列作共同控制實體。

共同控制實體的業績及資產與負債乃按權益會計法列入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體的投資乃按成本就本集團應佔該共同控制實體的資產淨值的收購後變動調整，減任何已識別的減值虧損於綜合資產負債表列賬。當本集團應佔共同控制實體的虧損相等於或超出其於該共同控制實體的權益，則本集團不再確認其應佔的進一步虧損。額外應佔虧損會作出撥備及確認負債，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制實體支付的款項為限。當集團實體與本集團共同控制實體進行交易時，未變現損益會按本集團佔有關共同控制實體的權益予以對銷，惟未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外，在此情況下會全數確認虧損。

## 有形資產減值

於各結算日，本集團均會審閱其有形資產的賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘預期資產可收回金額將少於其賬面值，則該資產的賬面值將扣減至其可收回金額。減值虧損將即時確認為開支。

倘減值虧損其後獲撥回，則該資產的賬面值將增至其已修訂的預期可收回金額，惟增加後的賬面值不得高於資產在過往年度並無確認任何減值虧損時釐定之賬面值。撥回減值虧損將即時確認為收入。

### 存貨

存貨包括原材料及消耗品，按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬，並採用加權平均法計算成本。

### 可供銷售物業

可供銷售已竣工物業及在建物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本包括土地成本、發展開支、根據本集團會計政策撥充資本的借款成本及其他應佔開支。當持有可供銷售物業以賺取租金或／及實現資本增值之意圖發生改變(以向另一方之經營租賃開始為證)，該可供銷售物業被轉撥至投資物業時，該項目於轉撥當日之賬面值與公平值之任何差額於綜合收益表中確認。就轉撥至物業、廠房及設備之可供銷售物業而言(以擁有人開始佔用為證)，該項目之賬面值於轉讓當日進行轉撥。

### 其他物業權益

其他物業權益按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本包括土地預付租賃款項及物業發展成本。

### 發展中供日後業主自用的租賃土地及樓宇

當租賃土地及樓宇在發展階段以供生產或行政用途時，租賃土地部份乃分類為預付租賃款項，並按租期以直線法攤銷。於建築期內，就租賃土地計提的攤銷費用乃納入為在建樓宇成本的部份。在建樓宇按成本扣除任何已識別減值虧損列賬。樓宇於可供使用時(即已屆管理層擬定之營運方式所需之位置及狀況)開始折舊。

### 金融工具

倘一集團實體為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合資產負債表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債首先按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(透

過損益以公平值列賬之金融資產及金融負債除外) 而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產或金融負債 (如適用) 之公平值或自其公平值扣除。就透過損益以公平值列賬之金融資產或金融負債而言，收購直接產生之交易成本即時於損益確認。

### 金融資產

本集團之金融資產分為貸款及應收款項。

### 實際利率法

實際利率法是一種計算金融資產的攤銷成本以及在相關期間分攤利息收入的方法。實際利率是在金融資產預計年期或較短期間 (如適用) 內，將其估計未來現金收入 (包括所有構成實際利率不可缺少的一部份所支付或收取的費用、交易成本及其他溢價或折扣) 準確貼現所使用的利率。

債務工具之收入以實際利率基準確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為在活躍市場上並無報價而具有固定或待定付款的非衍生金融資產。於初步確認後之各結算日，貸款及應收款項 (包括貿易及其他應收款、應收一間共同控制實體之款項、受限制銀行存款及銀行結餘及現金) 採用實際利率法按攤銷成本減去任何已確認減值虧損後計量。

### 貸款及應收款項減值

於各結算日對貸款及應收款項進行評估，以確認是否出現減值跡象。若有客觀證據顯示由於一個或多個事件於貸款及應收款項初步確認後發生，令投資的預計未來現金流量受到影響，則對貸款及應收款項計提減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 利率或主要支付款項違約或拖欠；或
- 借方很可能破產或出現財務重組。

估計不會出現個別減值的貿易應收款隨後將以共同基準評估減值。一籃子應收款項的客觀減值證據可能包括本集團過往收取付款的經歷、於一籃子應收款項過往60天平均信貸期內延遲支付的次數增加，以及與應收款違約相關之全國或地方經濟條件的顯著變動。

倘有客觀證據顯示資產已減值，則減值虧損將於損益確認。減值虧損金額按資產賬面值與按原先實際利率折現估計未來現金流量現值之間的差額計算。

對於所有的貸款及應收款項，其賬面值均由減值虧損直接抵減。惟貿易應收款賬面值則透過備抵賬目抵減。備抵賬目賬面值變動於損益中確認。若一項貿易應收款被視為無法收取，則於備抵賬目中撤銷。若此前撤銷之金額隨後撥回，則計入損益。

倘若於隨後期內減值虧損金額減少，且減少的原因與減值虧損確認後發生之事件客觀相關，則此前確認的減值虧損將透過損益撥回，惟於減值被撥回日期資產之賬面值不得超過倘未確認減值時之攤銷成本。

#### **解除確認**

當收取資產現金流量的權利屆滿，或金融資產被轉讓及本集團已轉讓該項金融資產擁有權的絕大部份風險及回報時，金融資產會解除確認。於解除確認金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價及於權益直接確認的累積損益總數間的差額會於損益中確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、注銷或屆滿時，金融負債會解除確認。獲解除確認的金融負債的賬面值與已付或應付代價間的差額於損益中確認。

#### **金融負債及權益**

集團實體所發行的金融負債及股本工具根據已訂合約安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義分類。

股本工具是證明在扣除所有負債後於本集團資產之剩餘權益的任何合約。

### 實際利率法

實際利率法是一種在相關期間計算金融負債的攤銷成本以及分攤利息開支的方法。實際利率是在金融負債預計年期或較短期間(如適用)內，將估計未來現金支付款項準確貼現所使用的利率。

利息開支以實際利率基準確認。

### 金融負債

#### 可換股票據

若可換股票據內含的兌換選擇權以固定金額現金或另一金融資產換取本集團固定數額之自有股權工具以外的方式結算，則為兌換選擇權衍生工具。本集團發行的該等可換股票據(包括負債部份及兌換選擇權、發行人贖回選擇權(統稱「內含衍生工具部份」))於初步確認時獨立分類為不同項目。於發行日期，負債及內含衍生工具部份均以公平值確認。

於往後期間，可換股票據的負債部份乃採用實際利率法以攤銷成本列賬。內含衍生工具部份以公平值計量，公平值變動於損益中確認。

與發行可換股票據有關的交易成本會根據有關公平值比例分配至負債部份及內含衍生工具部份。與內含衍生工具部份有關的交易成本即時於損益內扣除。與負債部份有關的交易成本計入負債部份的賬面值，並採用實際利率法於可換股貸款票據期間攤銷。

#### 其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款以及有抵押銀行貸款，該等金融負債其後均以實際利率法按攤銷成本計量。

#### 股本工具

本公司所發行的股本工具以所收款項扣除直接發行成本後列賬。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在由於某債務人未能按照某債務工具的原有或修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付的合約。本集團發行而非指定為透過損益

以公平值列賬的財務擔保合約，於初次確認時以其公平值減發行財務擔保合約直接應佔的交易成本列賬。於初次確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)初次確認的金額減去根據國際會計準則第18號「收益」而確認的累計攤銷(如適用)。

### 衍生金融工具

#### 內含衍生金融工具

衍生工具初步按衍生合約訂立日期之公平值確認，其後按各結算日之公平值重新計量。

倘內含於非衍生主合約的衍生工具的風險及特徵與主合約所附帶者並無密切關係，且主合約並非以公平值計量，則內含於非衍生主合約的衍生工具被視為獨立衍生工具，而公平值變動於損益確認。

### 收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量，指於正常業務過程中銷售商品及提供服務之應收金額並扣除折扣及有關銷售稅款。

### 物業銷售

銷售物業的收入於物業的風險及回報轉移予買家時，即相關物業建築工程完成及物業所有權已交付買家，且已合理確定可收回有關應收款項之時確認。於收入確認日期前就售出物業收取的按金計入綜合資產負債表中流動負債的客戶銷售按金一項。

已售出物業的銷售退回於物業被退回之期間列作收益的減少。

### 物業租金

根據經營租賃應收的租金按直線法在相關租賃期內確認並計入綜合收益表。

### 顧問收入

顧問收入於提供服務時確認。



### 利息收入

金融資產的利息收入乃根據未償還本金及適用實際利率按時間基準累算，有關利率乃將估計未來所收現金按金融資產估計可使用年期準確折讓至該資產賬面淨值的利率。

### 借款成本

與收購、建築或生產合資格資產直接相關的借款成本乃撥充資本作為該等資產成本的部份。當此等資產大致上已完成可作其擬定用途或出售時，該等借款成本將停止撥充資本。

所有其他借款成本均於其產生期間於損益內確認。

### 租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部份風險及回報轉移至承租人的租賃均會分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

經營租賃的應付租金於有關租賃年期以直線法在損益中扣除。訂立經營租賃時已收及應收作為獎勵的利益亦按直線法於有關租賃年期確認為租金開支減少。

### 租賃土地及樓宇

土地及樓宇租賃之土地及樓宇部份於租賃分類時分別考慮，除非有關租賃付款未能可靠地分配為土地及樓宇部份，在此情況下，整項租賃一般視為融資租賃，並列作物業、廠房及設備。若能可靠地分配租賃付款，則土地之租賃權益列作經營租賃，惟根據公平值模式分類及列作投資物業者除外。

### 出售及回租

出售及回租交易涉及出售物業並回租相同資產。

若出售及回租交易產生經營租約並按公平值進行，則立即確認損益。若物業售價低於公平值，則立即確認損益，惟有關虧損乃以低於市價之未來租賃款項作為補償之情況除

外，於此情況下則於預期租入物業之期間按所佔租賃付款之比例遞延入賬及攤銷。若售價高於公平值，超出公平值之差額於預期租入物業之期間遞延入賬及攤銷。

## 稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與在綜合收益表中所呈報的純利有別，原因是應課稅溢利不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅的收益表項目。本集團的即期稅項負債乃按在結算日前已頒佈的稅率計算。

資產及負債在財務報表的賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基兩者間的差額所產生的預期應付或可收回的稅項均為遞延稅項，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能有應課稅溢利抵銷可扣稅臨時差額時確認。倘若臨時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中的其他資產與負債（業務合併除外），則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司之投資及於合營公司之權益所產生應課稅臨時差額予以確認，除非本集團有能力控制臨時差額之撥回，而臨時差額很可能不會於可見將來撥回。

遞延稅項資產的賬面值於每個結算日作檢討，並在不大可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算。遞延稅項於綜合收益表中扣除或計入，除非其與直接於權益內扣除或計入的項目相關，在此情況下，遞延稅項亦會於權益中處理。

## 退休福利成本

定額供款退休福利計劃及國營退休福利計劃的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時列為開支。

## 外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率結算。於各結算日，以外幣列值的貨幣項目按結算日當時的匯率重新換算。以外幣列值並按公平值入賬的非貨幣項目則按釐定公平值當日的匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生的匯兌差額乃於其產生期間的損益內確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目所產生的匯兌差額計入相關期間的損益。

## 以股份為基礎支付的交易

### 股本結算以股份為基礎支付的交易

參考已授出之購股權於授出當日的公平值而釐定的已收取服務的公平值，在歸屬期內以直線法列作支出或倘已授出購股權獲立即歸屬則在授出當日全數確認為支出，並對購股權儲備作出相應增加。

於各結算日，本集團將修訂其對預期最終歸屬購股權數目之估計。歸屬期間內修訂估計數字的影響(如有)在損益賬確認，並對購股權儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之數額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被收回或於屆滿日仍未獲行使，先前於購股權儲備中確認之數額將轉撥至保留溢利。

## 4. 估計不明朗因素的主要來源

擁有重大風險會導致資產及負債的賬面值於未來十二個月間大幅調整或可對綜合財務報表中所確認的款額產生重大影響的估計不明朗因素的主要來源於下文中披露。

### 釐定待售在建物業及可供銷售已竣工物業的可變現淨值

待售在建物業及可供銷售已竣工物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬，賬面值為人民幣4,530,096,000元(二零零七年：人民幣2,593,119,000元)。於各發展階段中的各單位成本乃使用加權平均法釐定。可變現淨值乃以估計售價減估計銷售開支及估計竣工

成本(倘有)計算，並根據最可靠的資料作出估計。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，或會就待售在建物業及可供銷售已竣工物業確認減值虧損。

### 可換股票據

如附註24所述，本集團的可換股票據包括於其後報告日期透過損益按公平值重新計量的賬面值為人民幣3,906,000元(二零零七年：人民幣80,051,000元)的內含衍生工具。本公司委聘一名獨立估值師協助釐定該等內含衍生工具的公平值。假設乃基於可資比較企業債券的市場收益及可資比較公司的回報波動而作出(根據內含衍生工具的特徵作出調整)。所用假設的詳情於附註24中披露。

### 土地增值稅

本集團須繳納中國之土地增值稅。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而本集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅之計算及支付。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團基於管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會不同於初始列賬之金額，而該等差異將影響與地方稅務部門確定該等稅項之期間內之所得稅開支及有關所得稅撥備。

## 5. 營業額

年內，本集團主要於中國從事物業發展及物業投資業務。該等分類乃本集團報告其主要分部資料的基準。

主要業務如下：

物業發展 — 於中國發展及銷售物業

物業投資 — 租賃投資物業

其他 — 顧問服務

## 營業額及業績

	截至二零零八年十二月三十一日止年度			
	物業發展	物業投資	其他	合計
	人民幣千元 (附註)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	609,015	9,525	1,401	619,941
分部業績	(79,916)	(25,758)	219	(105,455)
其他收入				44,234
未分配公司開支				(115,785)
可換股票據內含衍生工具部份 公平值變動				76,145
融資成本				(5,219)
出售附屬公司收益				16,713
應佔一間共同控制實體業績	45	—	—	45
除稅前虧損				(89,322)
所得稅抵免				31,857
年度虧損				(57,465)

附註：於截至二零零八年十二月三十一日止年度，兩名客戶向本集團退回此前於二零零七年售予彼等之若干物業，以支付彼等於二零零七年所購物業之代價之剩餘部份，總額約為人民幣338,325,000元。

此外，本集團以代價約人民幣197,028,000元購入此前售予該兩名客戶之若干其他物業，以將該等物業與該兩名客戶退回之物業合併作進一步完善及出售。該支付及購買物業確認為銷售退回，因此，此前於二零零七年確認之相關收益金額約為人民幣597,951,000元(扣除營業稅後)及相關物業銷售成本金額約為人民幣262,346,000元，目前於截至二零零八年十二月三十一日止年度確認為銷售物業收益及成本的減少。於銷售退回之前，本集團已從該兩名客戶收取部份現金作為銷售代價之付款。因此，本集團就已收取及保留之現金確認收益約人民幣92,738,000元(扣除營業稅後)。

年內，計入物業發展分部之收益及分部業績分別約人民幣147,572,000元(扣除營業稅後)及人民幣86,635,000元乃來自企業大批銷售。

## 資產負債表

	於二零零八年十二月三十一日			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產				
分部資產	5,768,398	451,034	398	6,219,830
於一間共同控制實體之權益	326,804	—	—	326,804
未分配公司資產				1,801,776
總資產				<u>8,348,410</u>
負債				
分部負債	1,190,318	476	2,556	1,193,350
未分配公司負債				2,265,675
總負債				<u>3,459,025</u>

附註：於二零零八年十二月三十一日，分部資產約人民幣78,080,000元乃與企業大批銷售有關。

## 其他資料

	截至二零零八年十二月三十一日止年度				
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
資本增加	7,112	—	—	100,384	107,496
物業、廠房及設備折舊	5,735	17	93	5,433	11,278
預付租賃款項攤銷	—	6,275	—	—	6,275
出售物業、廠房及設備虧損	360	—	—	—	360
確認已竣工物業轉撥至					
投資物業時公平值增加	88,437	—	—	—	88,437
投資物業公平值減少	—	34,558	—	—	34,558
以股份為基礎之付款	—	—	—	16,495	16,495
撇銷應付長期結欠款項	—	—	—	25,271	25,271

## 營業額及業績

	截至二零零七年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
營業額	2,488,270	8,469	4,658	2,501,397
分部業績	1,269,963	21,826	563	1,292,352
其他收入				105,243
未分配公司開支				(140,787)
可換股票據內含衍生工具部份 公平值變動				64,289
融資成本				(30,616)
應佔共同控制實體業績				(232)
可換股票據贖回虧損				(86,266)
除稅前溢利				1,203,983
所得稅開支				(601,612)
年度溢利				602,371

附註：截至二零零七年十二月三十一日止年度期間，計入物業發展分部之收益及分部業績分別約人民幣1,434,950,000元(扣除營業稅後)及人民幣807,389,000元乃來自企業大批銷售。如截至二零零八年十二月三十一日止年度之分部業績所披露，此前於二零零七年售出之若干物業其後於二零零八年由客戶退回。

## 資產負債表

	於二零零七年十二月三十一日			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產				
分部資產	4,844,629	381,695	657	5,226,981
未分配公司資產				3,013,731
總資產				<u>8,240,712</u>
負債				
分部負債	1,039,292	18,664	847	1,058,803
未分配公司負債				2,137,803
總負債				<u>3,196,606</u>

附註：於二零零七年十二月三十一日，分部資產約人民幣1,062,292,000元乃與企業大批銷售有關。

## 其他資料

	截至二零零七年十二月三十一日止年度				
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
資本增加	4,398	54	—	3,794	8,246
物業、廠房及設備折舊	3,072	17	380	498	3,967
預付租賃款項攤銷	—	7,060	—	—	7,060
確認已竣工物業轉撥至					
投資物業時公平值增加	55,142	—	—	—	55,142
投資物公平值業增加	—	20,964	—	—	20,964
以股份為基礎之付款	—	—	—	11,533	11,533
出售物業、廠房及設備虧損	235	—	—	—	235



## 6. 其他收入

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
其他收入包括：		
超額認購款之銀行利息收入	—	78,318
銀行利息收入	15,843	22,966
貿易應收款之估算利息收入	35,663	—
收購一家附屬公司額外權益所產生的折讓	—	102
撇銷其他應付款項	25,271	—
其他	3,120	3,857
	<u>79,897</u>	<u>105,243</u>

## 7. 融資成本

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息	(81,403)	(40,076)
可換股票據利息	(42,662)	(108,075)
	<u>(124,065)</u>	<u>(148,151)</u>
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	<u>118,846</u>	<u>117,535</u>
	<u>(5,219)</u>	<u>(30,616)</u>

資本化利息乃因本集團的一般借款總額而產生，按合格資產的開支的資本化比率約8.4%（二零零七年：11.3%）計算。

## 8. 除稅前(虧損)溢利

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
除稅前(虧損)溢利乃於扣除(計入)以下各項後計算所得：		
員工成本(包括董事酬金)	84,950	48,112
退休福利計劃供款	932	808
總員工成本	85,882	48,920
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	(12,861)	(5,755)
	73,021	43,165
預付租賃款項攤銷	6,275	7,060
核數師酬金	2,700	3,000
物業、廠房及設備折舊	11,278	3,967
出售物業、廠房及設備虧損	360	235
外匯虧損淨額	40,329	49,207
根據經營租賃租用物業的租金開支	14,776	6,208
經營租賃下投資物業的租金收入，減年內產生 租金收入的投資物業的直接經營費用人民幣725,000元 (二零零七年：人民幣840,000元)	(8,800)	(7,629)

附註：如附註5所披露，於截至二零零八年十二月三十一日止年度，兩名客戶已償付應付本集團之剩餘代價約人民幣338,325,000元。

## 9. 所得稅抵免(開支)

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
已確認之所得稅抵免(開支)包括：		
中國企業所得稅 — 即期	(181,319)	(130,043)
遞延稅項(附註26)		
— 本年度	165,550	(139,031)
— 應佔稅率變動	—	12,461
土地增值稅	47,626	(344,999)
	<u>31,857</u>	<u>(601,612)</u>
年內所得稅抵免(開支)	<u>31,857</u>	<u>(601,612)</u>

本集團的中國企業所得稅乃按年內估計應課稅溢利的25%(二零零七年：33%)計提，而中國土地增值稅稅率為累進稅率，範圍為土地增值價值(即物業銷售所得款項減土地使用權成本及所有物業發展開支等可扣稅支出)之30%至60%。

於二零零七年三月十六日，中國根據中華人民共和國主席令第63號頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院發佈新稅法實施條例。根據新稅法及實施條例之規定，自二零零八年一月一日起，本集團中國附屬公司的企業所得稅稅率由33%下調至25%。

根據新稅法，自二零零八年一月一日起，外國投資者就於中國成立的公司自截至二零零八年十二月三十一日止年度起賺取的溢利，其相關股息將會被徵收預扣所得稅。因本集團能夠控制中國附屬公司之溢利的暫時性差異撥回的時間，而且於可見將來該等暫時性差異可能不被撥回，故遞延稅項並未於綜合財務報表內撥備。

年內的所得稅抵免(開支)與綜合收益表內的除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
除稅前(虧損)溢利	<u>(89,322)</u>	<u>1,203,983</u>
按中國企業所得稅稅率25%(二零零七年：33%)計算		
之稅項抵免(支出)	22,330	(397,314)
應佔一間共同控制實體業績之稅務影響	11	(77)
於釐定應課稅溢利時不可扣稅開支的稅務影響(附註a)	(52,211)	(87,910)
於釐定應課稅溢利時毋須課稅收入的稅務影響	27,180	58,979
未確認稅項虧損的稅務影響	(582)	(812)
土地增值稅	47,626	(344,999)
動用過往年度稅項虧損的稅務影響	—	2,867
可扣稅股份發行開支於股份溢價撥充資本的稅務影響	—	650
適用稅率減少以致期初遞延稅項負債減少	—	12,461
附屬公司暫時性差異的不同稅率(附註b)	—	40,622
土地增值稅之稅務影響(附註c)	(11,907)	113,850
其他	(590)	71
	<u>31,857</u>	<u>(601,612)</u>
年內稅項抵免(開支)		

附註：

- (a) 於釐定截至二零零八年十二月三十一日止年度應課稅溢利時不可扣稅開支的稅務影響主要指可換股票據之利息開支、以股份為基礎之付款以及外匯虧損(二零零七年：可換股票據之利息開支，以及與公開發售及發行可換股票據有關之法律及專業費用)。
- (b) 該金額指應用新稅率對截至二零零七年十二月三十一日止年度期間所產生的應課稅暫時性差異的影響。
- (c) 本年度土地增值稅影響指根據相關中國稅法計算的土地增值稅。

## 10. 董事及僱員酬金

## 董事酬金

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	
袍金	—	—	
薪金及津貼	11,153	7,681	
以股份為基礎之付款	13,644	7,539	
	<u>24,797</u>	<u>15,220</u>	
	薪金及津貼 人民幣千元	以股份為 基礎之付款 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零零八年十二月三十一日 止年度			
執行董事：			
郭梓文（「郭先生」）	2,316	—	2,316
郭梓寧	2,110	3,528	5,638
鄭健軍	1,662	452	2,114
胡大為	1,981	—	1,981
武捷思	2,420	5,821	8,241
非執行董事：			
梁秉聰	53	3,528	3,581
保爾·渥蘭斯基	53	—	53
何建兵	73	—	73
獨立非執行董事：			
宋獻中	93	105	198
馬桂園	218	105	323
徐景輝	174	105	279
	<u>11,153</u>	<u>13,644</u>	<u>24,797</u>

	薪金及津貼 人民幣千元	以股份為 基礎之付款 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零零七年十二月三十一日 止年度			
執行董事：			
郭梓文（「郭先生」）	2,409	—	2,409
郭梓寧	2,304	—	2,304
鄭健軍	2,470	920	3,390
非執行董事：			
梁秉聰	42	5,781	5,823
保爾·渥蘭斯基	42	379	421
獨立非執行董事：			
宋獻中	126	153	279
馬桂園	162	153	315
徐景輝	126	153	279
	<u>7,681</u>	<u>7,539</u>	<u>15,220</u>

### 僱員薪酬

本集團五名最高薪酬人士包括四名（二零零七年：三名）執行董事，其酬金詳情載於上文。其餘一名（二零零七年：二名）最高薪酬人士之酬金如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
薪金及津貼	2,224	2,012
退休福利計劃供款	—	20
	<u>2,224</u>	<u>2,032</u>

彼等的酬金組別如下：

	二零零八年	二零零七年
零至1,000,000港元	—	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	<u>1</u>	<u>—</u>

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度期間，本集團並無向任何董事或最高薪酬人士支付任何酬金，作為彼等加盟或於加盟時的獎勵金或作為離職賠償。截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，並無任何董事放棄任何酬金。

## 11. 股息

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
年內確認分派之股息：		
二零零七年末期股息：每股人民幣5.5分(二零零七年：無)	123,888	—

## 12. 每股(虧損)溢利

本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)溢利乃根據下列數據計算：

### (虧損)溢利

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
就每股基本(虧損)溢利而言之(虧損)溢利 (本公司股權持有人年內應佔(虧損)溢利)	(57,153)	602,401
普通股潛在攤薄影響：		
自綜合收益表扣除之可換股票據利息	5,219	16,437
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動	(76,145)	(66,980)
匯兌差額	(18,855)	(19,455)
就每股攤薄(虧損)溢利而言之(虧損)溢利	(146,934)	532,403

## 股份數目

	二零零八年 千股	二零零七年 千股
就每股基本(虧損)溢利而言之普通股加權平均數	2,252,000	1,671,164
普通股潛在攤薄影響：		
可換股票據	<u>89,423</u>	<u>80,177</u>
就每股攤薄(虧損)溢利而言之普通股加權平均數	<u>2,341,423</u>	<u>1,751,341</u>

附註：計算截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時，i) 由於若干已授出購股權之行使價高於本公司股份之平均市價，因此並無計入該等購股權之影響，及ii) 由於剩餘購股權之行使價低於本公司股份之平均市價，而行使該等購股權將減少每股虧損，因此並無計入行使該等購股權之影響。

計算截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄溢利時並無計入：i) 已授出購股權之影響(由於該等購股權之行使價高於本公司股份之平均市價)，及ii) 於二零零七年贖回之本金為80百萬美元之可換股票據之轉換(由於具有反攤薄效應)。



## 13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本					
於二零零七年一月一日	39,261	13,191	21,899	8,229	82,580
收購附屬公司	10,165	480	1,274	46	11,965
轉撥至投資物業	(34,727)	—	—	—	(34,727)
轉撥自可供銷售物業	32,714	—	—	—	32,714
添置	—	4,126	3,444	676	8,246
出售	—	—	(1,180)	—	(1,180)
於二零零七年十二月三十一日	47,413	17,797	25,437	8,951	99,598
出售附屬公司(附註30)	—	(54)	—	—	(54)
轉撥至投資物業	(12,744)	—	—	—	(12,744)
添置	91,025	7,285	5,097	4,089	107,496
出售	—	(661)	(1,129)	(3,883)	(5,673)
於二零零八年十二月三十一日	125,694	24,367	29,405	9,157	188,623
折舊					
於二零零七年一月一日	10,200	11,012	16,761	3,760	41,733
年內撥備	916	717	1,831	503	3,967
轉撥至投資物業	(9,275)	—	—	—	(9,275)
出售	—	—	(796)	—	(796)
於二零零七年十二月三十一日	1,841	11,729	17,796	4,263	35,629
出售附屬公司(附註30)	—	(3)	—	—	(3)
轉撥至投資物業	(1,614)	—	—	—	(1,614)
年內撥備	2,935	3,953	3,119	1,271	11,278
出售	—	(510)	(920)	(3,883)	(5,313)
於二零零八年十二月三十一日	3,162	15,169	19,995	1,651	39,977
賬面值					
於二零零八年十二月三十一日	122,532	9,198	9,410	7,506	148,646
於二零零七年十二月三十一日	45,572	6,068	7,641	4,688	63,969

折舊乃按下列可使用年期計算：

樓宇	20年
辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年
租賃裝修	3至5年

截至二零零七年十二月三十一日止年度，樓宇項目人民幣32,714,000元因物業用途變動而轉撥自可供銷售物業。截至二零零八年十二月三十一日止年度，概無進行任何該等轉撥。

#### 14. 預付租賃款項

預付租賃款項賬面值指於中國根據中期租賃持有的土地使用權及售後租回交易之預付款項，分析如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
流動資產	6,275	6,275
非流動資產	18,652	24,927
	<u>24,927</u>	<u>31,202</u>

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，預付租賃款項人民幣8,625,000元已因物業用途變動而轉撥至投資物業。預付租賃款項人民幣3,461,000元已因物業用途變動而轉撥自可供銷售物業。

## 15. 投資物業

	人民幣千元
於二零零七年一月一日	158,124
轉撥自物業、廠房及設備以及預付租賃款項	84,390
轉撥自可供銷售物業	90,272
於綜合收益表確認的公平值淨變動	<u>20,964</u>
於二零零七年十二月三十一日	353,750
轉撥自可供銷售物業	109,568
轉撥自物業、廠房及設備	11,130
於綜合收益表確認的公平值淨變動	<u>(34,558)</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u><u>439,890</u></u>

本集團投資物業於轉讓日期及各結算日的公平值乃按獨立專業估值行美國評值(中國)有限公司的估值而釐定，美國評值(中國)有限公司與本集團並無關連，具有相關資格，且最近亦有對相關地點類似物業估值之經驗。該估值乃根據應收收入淨額資本化基準(約為人民幣245,060,000元)，並參考相若物業市場近期交易價格(約為人民幣194,830,000元)而釐定。

於二零零七年十二月三十一日，本集團已抵押人民幣52,820,000元之投資物業，以為授予本集團的若干銀行信貸提供擔保。該抵押已於截至二零零八年十二月三十一日止年度解除。

上述投資物業的賬面值包括：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
位於中國根據長期租賃持有土地使用權之物業	<u><u>439,890</u></u>	<u><u>353,750</u></u>

## 16. 商譽

	人民幣千元
<b>成本</b>	
於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日 及二零零八年十二月三十一日	8,237
<b>減值</b>	
於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日 及二零零八年十二月三十一日	8,237
<b>賬面值</b>	
於二零零八年及二零零七年十二月三十一日	—

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團向若干附屬公司少數股東收購額外權益，產生商譽為人民幣8,237,000元。此等公司暫無營業，本集團純粹為精簡組織架構而收購有關額外權益。管理層評估此等公司的未來盈利能力後，已於截至二零零六年十二月三十一日止年度悉數確認減值虧損。

## 17. 於一間共同控制實體的權益

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非上市投資成本	344,298	67,050
應佔收購後業績	45	(9,070)
未變現溢利	(17,539)	(28,481)
收購時對銷	—	(29,499)
	<u>326,804</u>	<u>—</u>

於二零零八年十二月三十一日，本集團於以下共同控制實體擁有權益：

實體名稱	成立地點	本集團持有註冊	
		資本的比例	主要業務
Headwin Limited	英屬處女群島	50%	投資控股一間從事物業發展之附屬公司

Headwin Limited為本集團與一名獨立第三方成立之共同控制實體。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團向Headwin Limited出售其於若干全資附屬公司之權益，惟

本集團保留2%股本權益的一家附屬公司廣州奧譽房地產開發有限公司除外。廣州奧譽房地產開發有限公司主要從事物業發展。根據該等公司之組織章程大綱及細則，股東以合約形式協定共同控制該等實體，故於二零零八年十二月三十一日Headwin Limited按一間共同控制實體列賬。

本公司執行董事已參考共同控制實體持有之相關資產對其於一間共同控制實體之權益進行減值評估，並確定無需計提減值。

於二零零七年六月七日，本集團完成對廣州南沙國奧投資有限公司、廣州南沙國奧房地產開發有限公司及廣州國奧物業管理有限公司等共同控制實體剩餘權益之收購，該等共同控制實體成為本集團之附屬公司，收購該等公司額外權益之詳情載於附註29。

本集團於一間共同控制實體的權益使用權益法列賬，相關財務資料概述如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
流動資產	11,672	—
非流動資產	340,832	—
流動負債	(32,307)	—
收入	45	—
開支	—	(232)

#### 18. 可供銷售物業

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
可供銷售物業包括：		
已竣工物業	1,076,943	576,071
在建物業	3,453,153	2,017,048
	4,530,096	2,593,119

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，合計賬面值約人民幣21,131,000元(二零零七年：人民幣35,131,000元)之已竣工物業已轉撥至投資物業。於轉撥日期，該等物業公平值較其賬面值之超出額約人民幣88,437,000元(二零零七年：人民幣55,142,000元)，已於綜合收益表確認。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，人民幣32,714,000元及人民幣3,461,000元已分別撥入物業、廠房及設備和預付租賃款項，於截至二零零八年十二月三十一日止年度並無進行該等轉撥。

於二零零八年十二月三十一日，本集團賬面值約為人民幣1,204,316,000元(二零零七年：人民幣252,546,000元)的若干可供銷售物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸的擔保。

#### 19. 其他物業權益

其他物業權益乃關於在中國以長期租約持有之租賃土地及相關開發成本。根據廣州市國土資源和房屋管理局(「國土資源局」)於二零零六年十二月十五日頒佈之廣州市國土資源和房屋管理局總國房地[2007]1196號收回國有土地使用權決定書，所述物業將由廣州市政府收回。

於二零零七年三月二十一日，本集團向廣州市政府提出該決定書之爭議。於二零零七年四月二日，廣州市政府於穗府覆字(2008)67號文一行政復議決定書作出裁定，以公眾利益理由維持國土資源局收回所述物業之決定。國土資源局已確認本集團可申請返還本集團首次收購土地使用權時支付之土地溢價及其他相關開支，以及賠償本集團於收回程序中產生的開支。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，國土資源局向本集團發出穗府房函(2008)1751號通告，要求本集團提交賠償方案。根據本集團於二零零八年十一月提交的賠償方案，本集團要求國土資源局撤回收回土地決定或於同一地點或地區授予本集團另一塊同等價值之土地。本公司董事認為，該等物業權益的可收回金額將不會低於反映歷史成本之賬面值。截至綜合財務報表獲授權刊發之日，退款及補償之相關程序仍在進行。

此外，本公司之控股股東同意就廣州市政府收回土地所產生之任何虧損作出彌償。

## 20. 貿易及其他應收款

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
貿易應收款	267,891	1,371,508
出售物業、廠房及設備所產生的應收款項	—	58,516
出售投資物業所產生的應收款項	—	80,697
其他應收款項	291,844	141,824
墊付供應商款項	655,020	381,855
購買土地使用權按金	20,000	259,773
預付款項及按金	5,528	5,149
	<u>1,240,283</u>	<u>2,299,322</u>

以下為貿易應收款於結算日的賬齡分析：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	151,582	1,038,351
61至180日	81,719	263,964
181至365日	7,608	2,442
一至兩年	9,579	66,201
兩至三年	17,403	550
	<u>267,891</u>	<u>1,371,508</u>

貿易應收款主要指就物業按揭銷售應收銀行約人民幣137,500,000元(二零零七年：人民幣220,908,000元)之款項及應收企業大批銷售客戶約人民幣82,625,000元(二零零七年：人民幣1,004,465,000元)之款項。物業銷售之平均信貸期一般為60日。企業大批銷售客戶之平均信貸期延長至180日或一年。於二零零八年十二月三十一日之貿易應收款結餘中，根據企業大批銷售協議，約人民幣15,616,000元及人民幣62,464,000元之款項將分別於二零零九年五月及二零一零年五月收回(二零零七年：人民幣303,512,000元及人民幣758,780,000元之款項將分別於二零零八年六月及二零零八年十二月收回)。貿易應收款減值乃根據參考過往違約經驗釐定之物業銷售之估計不可收回金額計提撥備。預售合約之代價將於物業交付買家前全數收回。

於釐定貿易應收款之可收回性時，本集團會考慮自最初授出信貸的日期起計至結算日止貿易應收款信貸質素的任何變動。

其他應收款主要包括就收回本集團未來物業發展土地而墊付之暫時應收款。本公司董事認為該等應收款無需計提減值。

於二零零八年十二月三十一日，賬齡為一至兩年之應收款約人民幣9,579,000元（二零零七年：人民幣66,201,000元）及賬齡為兩至三年之應收款約人民幣17,403,000元（二零零七年：無）已逾期但並無減值。根據經驗，本公司董事認為，由於該等已逾期或未逾期結餘的債務人並無違約記錄，因此不需就該等應收款計提減值撥備。於結算日，本集團前三大客戶（業務位於廣東，主要從事物業投資或建築業務）之貿易應收款為人民幣93,040,000元（二零零七年：人民幣1,062,292,000元）。本集團已審閱該等客戶的隨後結算、結算歷史及財務狀況，並認為無需就該等應收款計提減值。然而，截至二零零八年十二月三十一日止年度，兩名客戶未能償還應付予本集團之剩餘結餘，因此以之前售予彼等之物業抵償該剩餘結餘（見附註5）。除此之外並無其他客戶佔貿易應收款總結餘之5%以上。由於客戶基數甚大且並無關連，故剩餘貿易應收款之信貸集中風險有限。

## 21. 應收一間共同控制實體款項

應收一間共同控制實體款項為免息及無抵押並預期不會於自結算日起十二個月內收回，主要指為結付建築費而墊付一間共同控制實體的款項。

## 22. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

### 受限制銀行存款

該等存款僅限用於向建築承包商支付款項，並以年利率0.36厘（二零零七年：0.72厘）的浮動利率計息。受限制銀行存款將於物業發展項目竣工後解除。

### 銀行結餘及現金

按浮動利率計息的銀行結餘平均年利率為0.54厘至1厘（二零零七年：0.76厘至2.36厘）。



## 23. 貿易及其他應付款

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
貿易應付款	802,685	500,588
其他應付款項	132,982	211,137
其他應付稅項	40,116	112,188
	<u>975,783</u>	<u>823,913</u>

貿易應付款主要包括貿易採購尚未支付款項及持續現金開支。貿易採購的平均信貸期為六個月至一年。供應商並無就貿易應付款收取利息。管理層密切監管應付款的支付，確保所有應付款項於信貸限期內繳付。本集團財務風險管理政策之詳情載於附註28。

以下為貿易應付款於結算日的賬齡分析：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	310,926	141,419
61至180日	188,271	195,530
181至365日	110,705	48,353
一至兩年	121,148	48,535
兩至三年	33,274	27,537
逾三年	38,361	39,214
	<u>802,685</u>	<u>500,588</u>

於二零零八年十二月三十一日，賬齡逾一年的結餘約人民幣96,302,000元（二零零七年：人民幣52,193,000元）主要為約佔合約價格5%至10%的保留金。

根據建築合約，保留金為免息，並將於1至3年後支付予承包商。

## 24. 可換股票據／衍生金融工具

於二零零六年十一月二十一日，Add Hero Holding Limited（「Add Hero」，本公司之全資附屬公司）與Sunrise Partners Limited Partnership（「Sunrise Partners」）訂立票據購買協議（「初步票據購買協議」），據此，Add Hero同意向Sunrise Partners發行本金總額60,000,000美元的可換股票據，惟須待雙方磋商及落實條款後，方可作實。

經訂約雙方磋商後，Add Hero與Sunrise Partners於二零零七年一月五日訂立最終票據購買協議（「原有票據購買協議」），據此，Add Hero發行本金總額為60,000,000美元（約相等於人民幣469,264,000元）的7.95厘二零一二年二月十三日（「到期日」）到期優先有抵押可換股票據（「原有票據」）。Add Hero須於到期日支付相等於到期日未贖回原有票據之本金總額之款項連同有關累計及未付利息。

根據Add Hero於二零零七年二月九日訂立的另一份票據購買協議（「票據購買協議」），Add Hero已發行本金總額為140,000,000美元（約相等於人民幣1,096,318,000元）的二零一二年二月十三日到期可換股票據（「可換股票據」），其中(i)本金總額60,000,000美元的可換股票據已發行予Sunrise Partners，以換取原有票據；及(ii)本金總額80,000,000美元的可換股票據已發行予Sunrise Partners以外的投資者（Sunrise Partners及Sunrise Partners以外的投資者，統稱「票據持有人」）。

於發行可換股票據後，原有票據購買協議及原有票據已予終止及不再有效。

可換股票據賦予票據持有人於到期日前，按票據購買協議載列的兌換價隨時兌換為本公司普通股的權利（可作出若干反攤薄調整）。

於國際公開發售（「國際公開發售」）後十八個月及於到期日前，倘本公司的加權平均價等於或超過此前30個交易日中20日生效的兌換價的130%，則Add Hero有權以現金按本金額另加截至贖回日期的累計及未付利息贖回所有可換股票據。

根據票據購買協議，倘國際公開發售於二零零八年七月十五日前發生，可換股票據須按倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）加3厘的年利率支付利息。

可換股票據包括按攤銷成本列賬的負債部份及按公平值列賬的兌換選擇權及發行人贖回選擇權（與主合約關係並不密切）（統稱「內含衍生工具部份」）。由於內含衍生工具部份項下的選擇權條款及條件乃互相關連，故內含衍生工具部份按淨額基準呈列。發行成本人民

幣25,663,000元根據於發行日期的相對公平值於負債部份及內含衍生工具部份之間分攤。有關負債部份的發行成本人民幣17,603,000元已於發行日期計入負債部份的公平值。負債部份的實際利率為14.2厘(二零零七年：19.2厘)。

於二零零七年九月五日，票據持有人與本集團簽立一份同意書，協定 Add Hero須於國際公開發售中，以贖回本金額加20.625%的贖回溢價(扣除本集團已付利息後)贖回 Sunrise Partners以外的投資者所持有，本金總額為80,000,000美元的可換股票據。贖回虧損人民幣86,266,000元已自綜合收益表中扣除。

Sunrise Partners在收取相當於1,800,000美元(約相當於人民幣13,626,000元)的同意費後，於國際公開發售完成後仍然作為一名投資者。所產生的同意費已調整至負債部份的賬面值，並於可換股票據的剩餘年期攤銷。

於二零零八年十二月三十一日，可換股票據的未償還本金額為60,000,000美元(二零零七年：60,000,000美元)。可換股票據的負債及衍生工具部份變動載列如下：

	負債部份 人民幣千元	衍生工具部份 人民幣千元
初步已確認金額	320,407	146,582
增加	397,122	195,442
已扣除利息	108,075	—
已付利息	(62,156)	—
贖回	(423,758)	(197,684)
公平值變動	—	(64,289)
匯兌差額	(33,290)	—
	<hr/>	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	306,400	80,051
已扣除利息	42,662	—
已付利息	(26,074)	—
公平值變動	—	(76,145)
匯兌差額	(18,855)	—
	<hr/>	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日	304,133	3,906
	<hr/>	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日之公平值	416,892	3,906
	<hr/>	<hr/>

兌換選擇權之公平值使用可能性加權二項式模型釐定。發生兌換的可能性使用二項式價格樹估計。評估兌換選擇權之主要數據包括相關股票之引伸價格、行使價、到期時間、估計波幅、估計股息收益率及無風險利率。

可換股票據之內含衍生工具公平值包括：

(a) 票據持有人所持有的兌換可換股票據為本公司股份之選擇權之公平值；及

(b) 本公司所持有的提前贖回可換股票據之選擇權之公平值。

該等內含衍生工具使用二項式模型評估。模型所用數據如下：

#### 二零零八年

兌換價	5.2港元
無風險利率	3.15%
到期時間	3.12年
波幅	62%

#### 二零零七年

兌換價	本公司國際公開發售價格5.2港元
無風險利率	4.36%
到期時間	4.12年
波幅	49%

附註：

(a) 所採用之無風險利率為中國國庫債券於結算日之市場孳息率。

(b) 所採用之波幅以過去四年可資比較公司的股價波幅為基準。

(c) 本公司贖回選擇權之公平值按帶有或不帶有贖回選擇權的兌換選擇權之公平值之差額計算。

## 25. 有抵押銀行貸款

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
有抵押銀行貸款的還款期如下：		
一年內	215,000	74,912
一年後，但不超過兩年	625,687	115,000
兩年後，但不超過五年	374,000	693,900
	<u>1,214,687</u>	<u>883,812</u>
減：流動負債下呈報的一年內到期金額	(215,000)	(74,912)
	<u>999,687</u>	<u>808,900</u>

所有銀行借款之利率均於起始日期與銀行商定，並須每年議息，因此本集團因重新議息承擔現金流量利率風險。本年度銀行借款之實際年利率為6.92%（二零零七年：6.90%）。於二零零七年十二月三十一日，本集團總賬面值約人民幣52,820,000元之若干投資物業已予以抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保。該等資產抵押已於截至二零零八年十二月三十一日止年度解除。

## 26. 遞延稅項

於相關年度內，本集團確認的遞延稅項負債及其變動如下：

	投資物業		收益確認與 相關銷售 成本間的		其他		合計
	公平值變動	重估物業	臨時差額	稅項虧損	臨時差額	人民幣千元	
於二零零七年							
一月一日	18,897	—	68,258	(13,137)	7,068	81,086	
年內於權益扣除	—	12,578	—	—	—	12,578	
於綜合收益表內支出 (附註9)	5,241	13,786	111,857	8,109	38	139,031	
稅率改變的影響 (附註9)	(4,581)	—	(6,167)	—	(1,713)	(12,461)	
於二零零七年 十二月三十一日	19,557	26,364	173,948	(5,028)	5,393	220,234	
於綜合收益表內 (計入) 支出 (附註9)	(8,640)	22,109	(165,427)	(3,341)	(10,251)	(165,550)	
於二零零八年 十二月三十一日	10,917	48,473	8,521	(8,369)	(4,858)	54,684	

就呈列資產負債表而言，若干遞延稅項資產及負債已予對銷。以下為就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
遞延稅項資產	(8,369)	(5,939)
遞延稅項負債	63,053	226,173
	54,684	220,234

於二零零八年十二月三十一日，本集團擁有尚未動用稅項虧損人民幣49,477,000元(二零零七年：人民幣59,992,000元)，可用作抵銷未來溢利。人民幣33,475,000元(二零零七

年：人民幣28,757,000元)之稅項虧損已確認為遞延稅項資產。由於不可預測未來溢利，因此並未就餘下人民幣16,002,000元(二零零七年：人民幣31,235,000元)的稅項虧損確認遞延稅項資產。尚未確認稅項虧損將於以下各年到期：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
二零零八年	—	17,562
二零零九年	3,156	3,156
二零一零年	1,342	1,342
二零一一年	3,457	3,457
二零一二年	5,718	5,718
二零一三年	2,329	—
	<u>16,002</u>	<u>31,235</u>

## 27. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股0.01港元之普通股		
法定：		
於註冊成立日(附註a)	38,000,000	380
年內增加(附註d)	99,962,000,000	999,620
於二零零七年及二零零八年十二月三十一日	<u>100,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
於註冊成立日已配發及發行(附註a)	1	—
於集團重組時發行之股份(附註c)	9,999	—
透過資本化發行之股份(附註e)	1,499,990,000	15,000
透過配售及公開發售發行之股份(附註f)	752,500,000	7,525
於二零零七年及二零零八年十二月三十一日	<u>2,252,500,000</u>	<u>22,525</u>
		金額 人民幣千元
於綜合資產負債表呈列於二零零七年及二零零八年十二月三十一日		<u>21,838</u>

本公司股本變動之詳情如下：

- (a) 本公司於二零零七年三月六日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份，於二零零七年三月六日，一股未繳股款股份已配發及發行予本公司初步認購人，並於其後轉讓予江敏兒女士。
- (b) 於二零零七年六月十五日，江敏兒女士向Ace Rise Profits Limited轉讓一股未繳股款股份。
- (c) 於二零零七年九月六日，本公司向Ace Rise Profits Limited、Win Power Group Limited及Cathay Sino Property Ltd.收購Add Hero的全部已發行股本，代價為本公司分別向Ace Rise Profits Limited、Win Power Group Limited及Cathay Sino Property Ltd.配發及發行7,790股、159股及2,050股股份，並將該配發的9,999股股份及一股未繳股款股份入賬列為全數繳足。於二零零七年十月九日全球發售完成前，Ace Rise Profits Limited、Win Power Group Limited及Cathay Sino Property Ltd.分別擁有本公司77.91%、1.59%及20.50%的權益。
- (d) 根據於二零零七年九月十三日通過之書面決議案，透過增設99,962,000,000股每股面值0.01港元之股份（該等股份在各方面均與當時已發行之股份享有同等權益），本公司之法定股本已從380,000港元增加至1,000,000,000港元。
- (e) 根據於二零零七年九月十八日通過之書面決議案，透過將合共14,999,900港元股份溢價撥充資本（「資本化發行」），向Ace Rise Profits Limited、Win Power Group Limited及Cathay Sino Property Ltd.配發及發行合共1,499,990,000股每股面值0.01港元的股份，按面值入賬列為全數繳足。
- (f) 於二零零七年十月九日，700,000,000股每股面值0.01港元的股份透過以每股5.20港元的價格，向專業及機構投資者進行配售及向公眾人士公開發售。於二零零七年十月十八日，根據國際包銷協議，以每股5.20港元之價格超額配發本公司每股面值0.01港元之股份52,500,000股。

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度內發行之所有股份於各方面均與其他股份享有相同權益。



## 28. 金融工具

## 財務風險管理目標及政策

與本集團金融工具相關的主要風險包括市場風險(包括利率風險、價格風險及外匯風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險的政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地施行適當措施。

本集團並無就對沖或投機目的訂立或買賣金融工具，包括衍生金融工具。

本集團須承受之該等風險或其管理及量度風險之方式並無變動。

## i) 主要會計政策

就各類金融資產、金融負債、衍生金融工具及股本工具而採用之主要會計政策及方法(包括確認標準、計算基準及確認收入與開支之基準)之詳情披露於附註3。

## ii) 金融工具類別

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
金融資產		
貸款及應收款(包括現金及現金等價物)	2,102,178	4,459,023
金融負債		
攤銷成本	2,454,487	2,014,125
於損益賬處理之金融負債 — 衍生金融工具	3,906	80,051
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

## iii) 市場風險

## 利率風險

本集團現金流量利率風險主要與其可換股票據及每年進行重新議息之銀行借款有關。銀行貸款用於物業項目的發展融資。可換股票據按六個月期倫敦銀行同業拆息加3厘計息。利率增加將導致利息開支增加。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層密切監察利率風險，並於有需要時考慮對沖重大的利率風險。

本集團的公平值利率風險主要與其可換股票據之負債部份有關。本集團目前並無利用任何衍生工具合約對沖該等利率風險。然而，管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

#### 利率敏感度

以下敏感度分析乃基於有抵押銀行貸款及可換股票據於結算日之利率風險釐定。該分析乃根據於結算日之有抵押銀行貸款及可換股票據(二零零七年：有抵押銀行貸款及可換股票據)之金額於整個年度均未償還之假設而編製。向主要管理人員內部匯報利率風險時，利用200(二零零七年：200)基點的增減，代表管理層對利率的潛在變動作出的評估。

倘利率上升／下降200基點，而所有其他可變因素均維持不變，則本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將增加／減少約人民幣28,238,000元(二零零七年：除稅後溢利減少／增加人民幣9,711,000元)。

近年來本集團對利率之敏感度上升，主要是承受現金流量利率風險之債務工具增加所致。

#### 價格風險

本集團就可換股票據內含之兌換選擇權及贖回選擇權承受價格風險。由於估值模式之可變因素具相互依賴性，故以下敏感度分析不具備代表性。

倘估值模式的波幅上升／下降5%(二零零七年：5%)，而所有其他可變因素均維持不變，則本年度除稅後虧損將分別增加／減少人民幣1,176,000元(二零零七年：除稅後溢利減少／增加人民幣7,560,000元)及人民幣805,000元(二零零七年：除稅後溢利減少／增加人民幣3,674,000元)。

倘股價上升／下降5%(二零零七年：5%)，而估值模式之所有其他可變因素均維持不變，則本年度除稅後虧損將分別增加／減少人民幣722,000元(二零零七年：除稅後溢利減少／增加人民幣9,875,000元)及人民幣89,000元(二零零七年：除稅後溢利減少／增加人民幣5,215,000元)。

#### 外匯風險

本集團之交易主要以本公司及其附屬公司的功能貨幣人民幣進行，其主要應收款項及應付款項及絕大部份借款均以人民幣列值。本集團承受因以相關集團實體之功能貨幣以外

的貨幣列值之已確認資產及負債而產生之匯率風險。本集團之絕大部份外匯交易及結餘均以港元及美元列值。本集團目前並無外匯對沖政策。本集團通過緊密監察外匯匯率之變動管理其外匯風險。

#### 外匯風險管理

本集團於各結算日以外幣列值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
資產		
港元	47,453	1,167,465
美元	—	289,614
負債		
港元	20,278	31,282
美元	308,038	386,451

#### 外匯敏感度

本集團主要面對美元及港元兌人民幣的匯率波動風險。下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率增加及減少10% (二零零七年：10%) 的敏感度。相關百分比乃在向主要管理人員內部匯報外匯風險時所採用的敏感度，代表管理層對匯率的合理潛在變動所作的評估。敏感度分析包括以外幣列值的可換股票據、銀行借款以及銀行結餘。下列正數反映本年度除稅後虧損 (二零零七年：除稅後溢利) 在人民幣兌相關外幣匯率上升10% (二零零七年：10%) 時減少 (二零零七年：增加) 的數目。人民幣兌相關外幣的匯率若下降10% (二零零七年：10%)，則本年度除稅後虧損 (二零零七年：除稅後溢利) 將受到等效但相反的影響。

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
美元		
年度溢利或虧損	23,103	6,488
港元		
年度溢利或虧損	(2,308)	(76,124)

由於所涉以港元計值之銀行結餘風險降低，年終風險未能反映全年風險，因此本集團之敏感度並不代表內在外匯風險。

#### iv) 信貸風險

於二零零八年十二月三十一日，因對手方未能履行責任及本集團提供之財務擔保而令本集團蒙受財務損失之最高信貸風險乃因以下各項而產生：

- 資產負債表所載列各項已確認金融資產的賬面值；及
- 附註32所披露與本集團作出之財務擔保有關的或然負債之數額。

於二零零八年十二月三十一日，由於應收本集團三大客戶之款項佔貿易應收款總額之35% (二零零七年：76%)，本集團之信貸風險較為集中。

為將債務之信貸風險降至最低，本集團管理層已委派一支團隊專責釐定信貸限額、信貸審及其他監察程序，以確保可採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團亦於各結算日審閱各項個別債務之可收回金額，確保已就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已顯著降低。

由於對手方均為中國及香港獲得國際評級機構給予高信貸評級的銀行或國有銀行，因此流動資金的信貸風險有限。

本集團就若干客戶為購買物業融資所作出的按揭貸款之相關借款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為個別物業購買價的70% (附註32)。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求本集團償還未償還貸款及該等貸款的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收已收取銷售按金及收回有關物業以作再次出售。於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度概無發生上述沒收及收回物業之事件。因此，管理層認為本集團可以收回因提供擔保而引致之任何虧損。

如附註19所釋者，本集團可向國土資源局申請退還在收回中國租賃土地時產生的土地溢價及其他附帶費用。因此，本集團於該方面信貸風險較為集中。

## v) 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團內的實體將能繼續正常經營，同時透過盡可能完善債務及股本組合為股東帶來最大回報。

本集團的資本結構包括債務(包括分別於附註24及25披露的可換股票據及有抵押銀行貸款，並經扣除現金及現金等價物)及本公司權益持有人應佔權益(包括資本、儲備及保留溢利)。

本公司執行董事定期審閱資本結構。作為此審閱的一環，本公司執行董事評估主要項目之預算(計及所需資金)。根據該經營預算，本公司執行董事將考慮資金成本及與各類資本有關的風險並透過派付股息、發行新股份及發行新債券或贖回現有債券以平衡其整體資本結構。

本集團之資本風險管理策略於年內並無變動。

## vi) 流動資金風險管理

本集團之目標乃透過使用借款，維持資金的連續性與靈活性之間的平衡。本公司董事密切監測流動資金狀況並預期擁有充足的資金來源以為本集團的項目及營運提供資金。

下表詳列本集團金融負債及可換股債券衍生工具部份的剩餘合約到期時間。該表乃以金融負債未貼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，並包括利息及本金現金流量。

	加權						合計未貼現		
	平均利率	0至60日	61至180日	181至365日	一至兩年	兩至三年	逾三年	現金流量	合計賬面值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零八年									
十二月三十一日									
<b>金融負債</b>									
不計息	—	327,483	280,700	233,916	65,497	28,071	—	935,667	935,667
銀行借款	7.0%	13,604	128,012	152,652	673,107	191,221	214,801	1,373,397	1,214,687
可換股票據	4.8%	11,096	—	10,098	20,272	20,468	422,883	484,817	308,039
合計		<u>352,183</u>	<u>408,712</u>	<u>396,666</u>	<u>758,876</u>	<u>239,760</u>	<u>637,684</u>	<u>2,793,882</u>	<u>2,458,393</u>

	加權 平均利率	加權						合計未貼現	
		0至60日	61至180日	181至365日	一至兩年	兩至三年	逾三年	現金流量	合計賬面值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零七年 十二月三十一日									
<b>金融負債</b>									
不計息	—	327,635	247,174	177,931	49,821	21,352	—	823,913	823,913
銀行借款	6.7%	83,974	18,124	27,186	165,657	584,664	148,820	1,028,425	883,812
可換股票據	8.3%	9,633	—	18,918	38,044	38,334	496,109	601,038	386,451
合計		<u>421,242</u>	<u>265,298</u>	<u>224,035</u>	<u>253,522</u>	<u>644,350</u>	<u>644,929</u>	<u>2,453,376</u>	<u>2,094,176</u>

### 金融工具公平值

金融資產及金融負債的公平值根據以下方式釐定：

金融資產及金融負債(不包括衍生工具)的公平值根據普遍接納的定價模式，使用可觀察現時市場交易的比率以現金流量貼現分析釐定；及

衍生工具的公平值乃根據普遍接受的期權定價模式計算。

本公司執行董事認為，財務資料內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若，惟附註24所披露之可換股票據負債部份除外。

### 29. 收購附屬公司

於二零零七年四月四日，本集團已完成向數名獨立第三方收購佛岡同力盛投資發展有限公司(「佛岡同力盛」)的全部已發行股本，代價為人民幣85,372,749元。根據買賣協議，除代價人民幣85,372,749元外，本集團須於收購日償還其他應付款的剩餘部份、應付關連人士款項及有抵押銀行貸款，總額為人民幣20,699,750元。

於二零零七年五月，本集團與獨立第三方 South China Property International Limited 及泰平(香港)有限公司(「泰平」)訂立一份買賣協議，內容有關透過收購重慶創冠房地產開發有限公司(「重慶創冠」)於香港註冊成立的母公司怡利發展有限公司(「怡利發展」)，從而

收購重慶創冠全部權益，總代價約為人民幣381,945,000元，其中包括重慶創冠欠賣方及其關連公司之約人民幣184,922,000元，該欠款須按與賣方協定之方式償還。

於二零零七年六月七日，本集團完成收購其共同控制實體南沙國奧投資公司及其共同控制實體（「南沙集團」）餘下的45%股份。代價乃由南沙集團持有的可供銷售物業按成本約人民幣45,030,000元償付。

於二零零七年三月，本公司與泰平就收購重慶時尚置業有限公司（「重慶時尚」）之全部權益簽訂一份買賣協議，代價為人民幣210,000,000元，其中包括重慶時尚欠賣方及其關連公司之約人民幣201,979,000元，該欠款須按與賣方協定之方式償還。

由於重慶時尚所有權之轉讓申請審批延遲，於二零零七年十月，本集團與泰平簽訂一份補充協議，據此，泰平同意轉讓全部股東權利及重慶時尚經營所產生的利益，且重慶時尚將由本集團管理及控制。由於本集團根據協議有權力監管重慶時尚之財務及經營政策，以從其經營活動中取得利益，重慶時尚自二零零七年十月起被列作本公司之附屬公司。

由於有關收購事項不屬於業務收購，收購佛岡同力盛、怡利發展及南沙集團乃列作收購資產及負債。

已收購的佛岡同力盛、怡利發展、及南沙集團之淨資產如下：

	二零零七年 人民幣千元
資產淨值	
物業、廠房及設備	11,965
可供銷售物業	866,320
貿易及其他應收款	181,253
銀行結餘及現金	27,666
貿易及其他應付款	(626,769)
銷售按金	(95,489)
	<u>364,946</u>
於一間共同控制實體之權益	(29,499)
	<u>335,447</u>
以下列方式支付：	
現金	290,417
持作銷售物業	45,030
	<u>335,447</u>
收購附屬公司相關現金及現金等價物之現金流出淨額：	
已支付代價	(290,417)
所收購附屬公司之銀行結餘及現金	27,666
	<u>(262,751)</u>

### 30. 出售附屬公司

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團與一名獨立第三方成立共同控制實體Headwin Limited(附註17)。隨後本集團向Headwin Limited出售其於若干全資附屬公司之權益，惟本集團保留2%股本權益的一家附屬公司廣州奧譽房地產開發有限公司除外。



該等附屬公司於出售日期的負債淨值如下：

	人民幣千元
已出售資產淨值	
物業、廠房及設備	51
可供銷售物業	700,072
貿易及其他應收款	10
銀行結餘及現金	146
貿易及其他應付款	(6,731)
應付集團公司款項	(709,435)
	<u>(15,887)</u>
出售附屬公司收益	16,713
	<u>826</u>
代價	<u>826</u>
以下列方式支付：	
於一間共同控制實體之權益	<u>826</u>
出售所產生現金流出淨額	
已出售銀行結餘及現金	<u>(146)</u>

已出售附屬公司並無對本集團於出售前的相關期間內的現金流量、營業額及經營溢利作出重大貢獻。

### 31. 主要非現金交易

本集團於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度分別進行以下主要非現金交易：

- (i) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團就出售本集團擁有之物業簽訂企業大批買賣協議，企業大批銷售之總代價為人民幣156,161,000元。根據協議之條款，合約價格之30%於交付物業後結付，剩餘20%、10%及40%合約價格將分別於二零零八年十一月、二零零九年五月及二零一零年五月結付。
- (ii) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團將約人民幣330,250,000元應收一間共同控制實體款項資本化為額外投資成本。

- (iii) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團收購其於共同控制實體南沙國奧投資公司及其共同控制實體45%的權益。代價乃由本集團按成本人民幣52,529,000元持有的可供銷售物業償付，其中人民幣7,499,000元用作償付應付前股東款項。
- (iv) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團就出售本集團持有之物業簽訂企業大批買賣協議，企業大批銷售總代價之公平值為人民幣1,517,559,000元。根據協議之條款，合約價格之30%於交付物業後結付，剩餘20%及50%合約價格將分別於二零零八年六月及二零零八年十二月結付。如附註5所披露，於二零零八年，兩名於二零零七年簽訂企業大批銷售的客戶未能償還本集團剩餘應付結餘約人民幣338,325,000元，而以前出售予彼等的物業抵銷該等應付結餘款項。

## 32. 或然負債

於各結算日，本集團的或然負債如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
就授予第三方的信貸而給予銀行的擔保	646,786	333,476

本集團就授予本集團若干物業買家的按揭銀行貸款而擔任擔保人，並同意於買家拖欠償還銀行貸款時購回物業。本公司董事認為，由於違約率較低，財務擔保合約的公平值並不重大。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團與兩名獨立第三方（「賣方」）就可能收購一家公司（「目標」）之事項簽訂協議。然而，由於賣方於目標之股權的有效性存在不明朗因素，本集團於其後終止該收購協議。賣方隨即向本集團提出申索，要求賠償約人民幣61,096,000元。目前，本集團與賣方均在收集提交予法院的資料，該案件處於初步聆訊階段。然而，本公司執行董事及本公司法律顧問認為，本集團被要求支付賠償之可能性極微，因此並未就有關案件作出撥備。

## 33. 其他承擔

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
已訂約但未撥備建築成本承擔	1,787,979	2,783,252
其他承擔(附註)	207,827	931,198
	<u>1,995,806</u>	<u>3,714,450</u>

附註：

- (i) 於二零零七年十一月二十三日及於二零零七年十二月六日，本集團與廣州市國土資源局訂立兩份買賣協議，以收購位於廣州的兩幅土地，代價合共人民幣1,021,290,000元。於二零零七年十二月三十一日，已就有關收購支付按金人民幣90,092,000元，而餘款已於截至二零零八年十二月三十一日止年度悉數支付。
- (ii) 於二零零八年十二月十五日，本集團與瀋陽市國土資源局訂立一份買賣協議，以收購位於瀋陽的一幅土地，代價合共人民幣217,827,000元。於二零零八年十二月三十一日，已就有關收購支付按金人民幣10,000,000元。

## 34. 經營租賃承擔

## 作為出租人

於結算日，本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年內	11,176	9,825
第二至第五年(包括首尾兩年)	19,293	10,865
五年後	12,096	6,976
	<u>42,565</u>	<u>27,666</u>

該等物業預期將持續產生每年平均1%至4%的租金回報率。所有持有物業均有3至10年的已承諾租客。

## 作為承租人

於結算日，本集團根據不可取消經營租賃項下的未來最低租賃款項尚未支付承擔將於以下期內到期：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年內	10,506	7,490
第二至第五年(包括首尾兩年)	17,219	19,965
五年後	—	1,890
	27,725	29,345

經營租賃款項主要指本集團就向租戶分租招牌而應付的租金。磋商所得的租賃年期介乎一至十九年，平均一至十九年內的租金亦已確定。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團就可供銷售物業訂立若干售後回租交易。為數約人民幣4,540,000元的款項已確認為收益，其中已計入於二零零七年十二月三十一日及於二零零八年十二月三十一日之相關經營租賃承擔分別約人民幣28,087,000元及人民幣21,535,000元。租期介乎五至八年，本集團可選擇續期。

## 35. 以股份為基礎支付的交易

## 股本結算購股權計劃

本公司之購股權計劃(「計劃」)，乃根據於二零零七年十月二十三日通過之決議案採納，主要目的為向董事及合資格僱員提供獎勵。

於二零零八年十二月三十一日，根據計劃已授出及尚未行使的購股權所涉及股份數目為60,063,200股(二零零七年：11,929,000股)，佔本公司該日已發行股份之2.67%(二零零七年：0.53%)。未經本公司股東事先批准，根據計劃授出購股權所涉及股份總數不可超過本公司任何時間已發行股份的10%。未經本公司股東事先批准，於任一年度內向任何人士授出及可能授出之購股權所涉已發行及將發行之股份數目不可超過本公司任何時間已發行股份的1%。

授出購股權應付之代價為1港元。購股權可按下文所列之時間表予以行使。行使價由本公司董事釐定，且不得低於(i)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份面值之較高者。

購股權分類之詳情如下：

購股權 類型	所授購股權 數目	授出日期	歸屬期間	行使期間	行使價 港元	於授出日期 之公平值 港元
2007A	1,015,800	二零零七年 十月二十三日	二零零七年十月二十三日至 二零零七年業績公告日期前一日	二零零七年業績公告日期至 二零零八年十二月三十一日 (附註)	6.55	1.276
2007A	1,523,700	二零零七年 十月二十三日	二零零七年十月二十三日至 二零零八年業績公告日期前一日	二零零八年業績公告日期至 二零零九年十二月三十一日	6.55	1.731
2007A	2,539,500	二零零七年 十月二十三日	二零零七年十月二十三日至 二零零九年業績公告日期前一日	二零零九年業績公告日期至 二零一零年十二月三十一日	6.55	2.069
2007B	4,881,000	二零零七年 十月二十三日	二零零七年十月二十三日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零零八年十二月三十一日 (附註)	6.55	1.262
2007B	1,969,000	二零零七年 十月二十三日	二零零七年十月二十三日至 二零零八年三月三十一日	二零零八年四月一日至 二零零八年十二月三十一日 (附註)	6.55	1.278
2008A	10,000,000	二零零八年 七月十八日	無	二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日	5.2	0.16
2008A	10,000,000	二零零八年 七月十八日	無	二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日	1.79	0.51
2008A	20,000,000	二零零八年 七月十八日	無	二零零八年七月十八日至 二零零九年十二月三十一日	1.79	0.39
2008B	10,000,000	二零零八年 九月二十五日	無	任職期內任何時間	0.90	0.21
2008C	3,000,000	二零零八年 十二月一日	無	任職期內任何時間	2.00	0.20
2008C	3,000,000	二零零八年 十二月一日	無	任職期內任何時間	0.638	0.04

附註：該等購股權於二零零八年十二月三十一日到期。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度期間，合共授出56,000,000份購股權(二零零七年：11,929,000份)，且承讓人並無行使獲授之購股權。

公平值乃使用二項式模式計算。該模式之輸入參數如下：

	2007A及B		
加權平均股價			6.55港元
行使價			6.55港元
預期波幅			45%
預計年期			各項購股權之有效年期
無風險利率			3%-3.3%
預期股息回報率			1.5%
	2008A	2008B	2008C
加權平均股價	1.73港元	0.86港元	0.72港元
行使價	1.79港元及5.2港元	0.9港元	0.638港元及2港元
預期波幅	60%	60%	60%
預計年期	各項購股權 之有效年期	三年	三年
無風險利率	1.9%至2.7%	2.7%	1.2%
預期股息回報率	1.5%	1.5%	1.5%

預期波幅以本公司股價於過往一年之歷史波幅釐定。該模式中使用之預計年期已按管理層經考慮不可轉讓性、行使限制及行為因素後作出之最佳估計調整。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團就本公司授出之購股權確認開支總額人民幣16,495,000元（二零零七年：人民幣11,533,000元）。

已扣減預期歸屬的已授出購股權數目，以反映過往經驗中已授出購股權在歸屬期間完成前被收回，因此購股權開支已獲調整。於各結算日，本集團將修訂其對預期最終歸屬購股權數目之估計。修訂原來估計數字的影響（如有）乃於剩餘歸屬期間在損益賬確認，並對購股權儲備作出相應調整。

二項式模式已用於估計購股權的公平值。計算購股權公平值時使用的變量及假設乃根據董事之最佳估計。購股權的價值會因若干主觀假設的不同變量而有所差異。

### 36. 退休福利計劃

根據中國相關法律及法規，本公司的中國附屬公司須參與由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司乃以平均僱員薪金按地方市政府同意的既定百分比計算之金額向計劃支付供款，為僱員的退休福利提供資金。本集團對退休福利計劃應負的主要責任為根據計劃作出所須供款。

### 37. 關連人士交易

(1) 本集團於本年度與關連人士間的重大交易如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
租金開支	—	—
租金收入	—	3,632
已付建築費	—	16,999
利息收入	—	2,360
	<u>          </u>	<u>          </u>

上述交易乃與郭先生擁有重大影響的公司進行。

(2) 於相關年度主要管理人員薪酬(不包括董事酬金)如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
短期福利	7,132	4,227
以股份為基礎之付款	2,851	1,117
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>10,009</u>	<u>5,344</u>

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，主要管理人員的退休福利供款並不重大。

(3) 如附註19所披露，本公司控股股東同意就廣州市政府收回土地所產生之任何虧損作出彌償。

## 38. 附屬公司詳情

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，本集團附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本／ 繳足註冊股	本主要業務
Able Run Management Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	100%	100美元	投資控股
力鋒有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
千冠有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
Act Fast Investments Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Act Now International Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
佳超國際有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Ace Will Holdings Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
騰峰集團有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Add Gain Investments Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Add Hero Holdings Limited	英屬處女群島	100%	10,000美元	投資控股
Add Lion Profits Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Add Move Investments Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Add Power Investments Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Add Right Investments Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
添盟管理有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股



附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本／ 繳足註冊股	本主要業務
All Favour Investments Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
All New Profits Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Alchmede Holdings Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
合祥有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
時邦投資有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
發運有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
凱盟有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
沛昇控股有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
英威投資有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
奧園華庭投資開發有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
奧園康城投資開發有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
Asiacity Development Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
明普有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
高富國際有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
Auto High Management Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Auto Joy Enterprises Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本／ 繳足註冊股	本主要業務
Auto Smart Profits Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
耀奧有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
金奧財富基金投資有限公司 (前稱中國奧園地產集團 股份有限公司)	香港	100%	1港元	投資控股
港英投資有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
紀宙有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
昌德集團有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
昌泰國際有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
志堅國際有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
永順景集團有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
建宙有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
聯恒(香港)有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
耀發投資有限公司*	香港	50%	1港元	投資控股
怡利發展有限公司	香港	100%	10,000港元	投資控股
華景(香港)有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
創和發展有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
快寶國際有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
豐豪國際有限公司	香港	100%	1港元	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本／ 繳足註冊股	本主要業務
協泰(香港)有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
金德集團有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
偉金(香港)有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
悅萃管理有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
雄澤國際有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
興匯企業有限公司*	香港	100%	1港元	投資控股
High Hero Enterprises Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
高旺國際有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
悅量控股有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
利豪發展有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
力達國際有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
美豪發展有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
邁達投資有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
益程投資有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
奧園新城投資開發有限公司	香港	100%	1港元	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 繳足註冊股	本主要業務
京港集團有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
京港國際有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
好添投資有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
奧運邨投資開發有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
奧運城投資開發有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
英運企業有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
彩泰發展有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
利寶控股有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
升輝國際有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
昇迅管理有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
順寶集團有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
智迅國際有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
信成發展有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
俊萬控股有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
迅富控股有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 繳足註冊股	本主要業務
快運有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
Teleimon International Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
泰昌投資(集團)有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
勝運國際有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
高輝集團有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
泰發國際有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
合喜管理有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Vagatori International Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Warkaville Holdings Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Warren Group Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Win Hero Group Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
運誠集團有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
智先控股有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Yolinga International Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
重慶創冠房地產開發有限公司	中國	100%	49,000,00美元	物業發展

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 繳足註冊股	本主要業務
佛崗同力盛投資發展有限公司	中國	100%	人民幣 80,000,000元	物業發展
奧園集團有限公司	中國	100%	人民幣 400,000,000元	投資控股
廣州奧園海景城房地產開發 有限公司	中國	100%	人民幣 380,000,000元	物業發展
廣州市番禺金業園房地產開發 有限公司	中國	100%	人民幣 170,000,000元	物業發展
廣州市番禺金業房地產開發 有限公司	中國	100%	人民幣 180,000,000元	物業發展
廣州奧林匹克房地產開發 有限公司	中國	100%	人民幣 60,000,000元	物業發展
廣州奧林匹克物業投資 有限公司	中國	100%	人民幣 81,000,000元	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 繳足註冊股	本主要業務
廣州番禺奧林匹克房地產 開發有限公司	中國	100%	人民幣 31,000,000元	物業發展
廣東奧園置業有限公司	中國	100%	人民幣 30,000,000元	提供顧問服務
廣州奧園複合地產管理 有限公司	中國	100%	人民幣 500,000元	提供顧問服務
廣州奧林匹克置業投資 有限公司	中國	100%	人民幣 6,000,000元	提供顧問服務
廣州奧園資產經營管理 有限公司	中國	100%	人民幣 10,000,000元	提供顧問服務
廣州南沙奧園地產有限公司	中國	100%	人民幣 10,000,000元	物業發展

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本／ 繳足註冊股	本主要業務
廣州南沙國奧房地產開發 有限公司	中國	100%	人民幣 120,494,000元	物業發展
廣州國奧物業管理有限公司	中國	100%	人民幣 5,100,000元	物業發展
廣州南沙國奧投資有限公司	中國	100%	人民幣 100,000,000元	投資控股及 項目管理
廣州奧園建設工程設計 有限公司	中國	100%	人民幣 500,000元	物業設計及 諮詢
洛陽奧園置業有限公司	中國	100%	人民幣 10,000,000元	物業發展
龍南縣金城房地產開發 有限公司	中國	100%	人民幣 23,000,000元	物業發展
瀋陽奧園動漫城置業有限公司	中國	100%	45,000,000美元	物業發展



附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 繳足註冊股	本主要業務
瀋陽奧園動漫城裝飾工程 有限公司	中國	100%	人民幣 20,000,000元	裝潢
瀋陽南奧海景城置業有限公司	中國	100%	25,000,000美元	物業發展
瀋陽金業創意城置業有限公司	中國	100%	45,021,900美元	物業發展
瀋陽都市華庭置業有限公司	中國	100%	45,021,900美元	物業發展
瀋陽南奧動漫有限公司*	中國	100%	人民幣 500,000元	動漫設計及 軟件開發
玉林奧園房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 80,000,000元	物業發展
玉林奧園康城房地產開發 有限公司	中國	100%	人民幣 200,000,000元	物業發展

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本／ 繳足註冊股	本主要業務
重慶時尚置業有限公司 <sup>^</sup>	中國	100%	人民幣 200,000,000元	物業發展
江門江奧地產開發有限公司*	中國	51%	人民幣 280,000元	物業發展
清遠市奧園置業有限公司*	中國	80%	人民幣 50,000,000元	物業發展
北京北方奧園置業有限公司*	中國	100%	人民幣 2,000,000元	物業發展
玉林新力體育產業有限公司*	中國	100%	0美元	體育場館
瀋陽奧海動漫研究開發 有限公司*	中國	100%	0美元	動漫設計及 軟件開發
瀋陽奧華動漫產業開發 有限公司*	中國	100%	0美元	動漫設計及 軟件開發
贛州捷城物流有限公司*	中國	100%	14,180,000美元	物流

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本／ 繳足註冊股	本主要業務
重慶奧園裝飾工程有限公司*	中國	100%	人民幣 20,000,000元	裝潢
重慶美景物流有限公司*	中國	100%	0美元	物流
廣州奧園海景城裝飾工程 有限公司*	中國	100%	人民幣0元	裝潢
佛岡奧園裝飾工程有限公司*	中國	100%	人民幣0元	裝潢
廣州昌泰建築裝飾工程 有限公司*	中國	100%	人民幣0元	建築及裝潢
廣州奧園康城房地產開發 有限公司*	中國	100%	人民幣 125,552,000元	物業發展

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本／ 繳足註冊股	本主要業務
廣州奧譽房地產開發有限公司#	中國	51%	人民幣 750,000,000元	物業發展

附註：

- (1) Add Hero由本公司直接持有，其餘組成本集團之附屬公司均由本公司間接持有。
- (2) 除於英屬處女群島及香港註冊成立之公司在香港經營外，其他附屬公司均於中國經營。
- (3) 可換股票據持有人無權收取Add Hero任何股東大會之通告、或出席該大會、或於大會上投票。無投票權之可換股票據實際並無領取股息或於清盤時參與任何分派的權利。

\* 該等公司於二零零八年註冊成立。

# 於二零零七年十二月三十一日，耀發投資有限公司及廣州奧譽房地產開發有限公司為本公司之全資附屬公司。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，該等公司成為本公司之共同控制實體。

^ 根據本集團於二零零七年十月簽訂之補充協議，本集團享有重慶時尚經營業務所產生之全部股東權利及利益，而重慶時尚須受本集團管理及控制。由於本集團有權監管重慶時尚的財務及經營政策，以根據協議從其業務中獲得利益，因此重慶時尚自二零零七年十月起被視為本公司之附屬公司。

## 財務報表概要

以下為摘錄自本公司二零零九年中中期業績公布內截至二零零九年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表的數字如下：

## 簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
營業額	3	732,630	484,004
銷售成本		(594,116)	(303,348)
毛利		138,514	180,656
其他收入		9,390	62,671
投資物業公平值變動		(33,584)	—
已竣工可銷售物業轉撥至投資物業之公平值收益		38,900	92,260
銷售及分銷成本		(37,888)	(70,538)
行政開支		(44,496)	(103,875)
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動		(11,124)	70,656
融資成本		(3,277)	(3,485)
應佔一間共同控制實體虧損		(162)	—
除稅前溢利		56,273	228,345
所得稅開支	4	(3,246)	(60,858)
期內溢利	5	53,027	167,487
期內全面收益總額		53,027	167,487
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司股東		53,211	167,544
非控制性權益		(184)	(57)
		53,027	167,487
每股盈利	7		
— 基本		人民幣2.36分	人民幣7.44分
— 攤薄		人民幣2.35分	人民幣3.47分

## 簡明綜合財務狀況表

		二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		144,464	148,646
預付租賃款項		15,549	18,652
投資物業		470,200	439,890
於一間共同控制實體之權益		326,642	326,804
應收一間共同控制實體之款項		51,570	60,850
其他物業權益		86,944	86,952
遞延稅項資產		16,193	8,369
		<u>1,111,562</u>	<u>1,090,163</u>
<b>流動資產</b>			
可銷售物業		4,872,562	4,530,096
貿易及其他應收款	8	1,017,450	1,240,283
預付租賃款項		6,275	6,275
受限制銀行存款		316,692	135,732
銀行結餘及現金		1,574,674	1,345,861
		<u>7,787,653</u>	<u>7,258,247</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	9	841,234	975,783
銷售按金		716,303	244,208
應付稅項		605,674	653,255
應付一名少數股東款項		27,992	—
衍生金融工具		15,030	3,906
有抵押銀行貸款		319,786	215,000
		<u>2,526,019</u>	<u>2,092,152</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,261,634</u>	<u>5,166,095</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,373,196</u>	<u>6,256,258</u>

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
附註		
<b>資本及儲備</b>		
股本	21,838	21,838
儲備	4,026,420	4,025,807
保留溢利	885,126	831,915
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益	4,933,384	4,879,560
非控制性權益	9,994	9,825
	<hr/>	<hr/>
權益總額	4,943,378	4,889,385
	<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債</b>		
有抵押銀行貸款	1,041,326	999,687
遞延稅項負債	76,016	63,053
可換股票據	312,476	304,133
	<hr/>	<hr/>
	1,429,818	1,366,873
	<hr/>	<hr/>
權益總額及非流動負債	6,373,196	6,256,258
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

## 1. 編製基準

本公司於二零零七年三月六日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份已自二零零七年十月九日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

簡明綜合財務報表已根據聯交所證券上市規則附錄十六的適用披露要求以及國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」的規定進行編製。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計量(倘適用)。

簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年度綜合財務報表所用者一致。

國際會計準則第1號(二零零七年修訂本)引入了修改簡明綜合財務報表標題等多項術語變動，並導致財務報表的呈列及披露方式出現多項變動。國際財務報告準則第8號是一項披露準則，該準則要求經營分部的確認基準應與財務資料中為分配資源至各分部及評估其表現而進行之內部報告一致。相對而言，原準則(國際會計準則第14號：分部報告)要求使用風險和回報法確認兩種經營分部(業務分部和地區分部)。過往，本集團的主要報告形式為業務分部。相對於根據國際會計準則第14號釐定之主要可報告分部而言，採用國際財務報告準則第8號並無導致集團的可報告分部進行重列。採納新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之業績報告及財務狀況並無重大影響，因此並無確認過往期間之調整。

本集團並未提早採納已頒佈但未生效之新訂、經修改及修訂的準則或詮釋。若收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間開始之時或其後，則採納國際財務報告準則第3號(經修訂)可能影響有關業務合併之會計處理。若母公司於附屬公司之擁有權變動並無導致失去控制權，則國際會計準則第27號(經修訂)將影響有關擁有權變動之會計處理並將之以股權交易入賬。本公司董事預期應用其他準則或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。



### 3. 分部資料

本集團主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業發展及物業投資業務。該等分類乃本集團報告其主要分部資料的基準。

本集團自二零零九年一月一日起採納國際財務報告準則第8號「經營分部」。國際財務報告準則第8號要求，經營分部的劃分應與本集團行政總裁（主要經營決策者）為分配資源至各分部及評估其表現而定期審核之有關本集團組成部份之內部報告一致。相對而言，原準則（國際會計準則第14號：分部報告）要求實體使用風險和回報法劃分兩種經營分部（業務分部和地區分部），而實體的「對關鍵管理人員的內部財務報告系統」僅作為此類分部劃分的基礎。過去，本集團的主要報告形式為業務分部。相對於根據國際會計準則第14號釐定之主要可報告分部而言，採用國際財務報告準則第8號並無導致本集團的可報告分部進行重列。採納國際財務報告準則第8號亦無改變分部損益之計算基準。

主要業務如下：

物業發展－於中國發展及銷售物業

物業投資－於中國租賃投資物業

其他業務包括提供諮詢服務及營運管理。

於回顧期內，本集團各經營分部的營業額及溢利分析如下：

截至二零零九年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
營業額	<u>724,818</u>	<u>7,479</u>	<u>333</u>	<u>732,630</u>
分部業績	<u>72,139</u>	<u>8,659</u>	<u>(248)</u>	80,550
未分配公司開支				(19,104)
銀行利息收入				8,745
其他收入				645
應佔一間共同控制實體虧損	(162)	—	—	(162)
可換股票據內含衍生工具 部份公平值變動				(11,124)
融資成本				<u>(3,277)</u>
除稅前溢利				56,273
所得稅開支				<u>(3,246)</u>
期內溢利				<u><u>53,027</u></u>

截至二零零八年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
營業額	<u>477,410</u>	<u>4,792</u>	<u>1,802</u>	<u>484,004</u>
分部業績	<u>72,459</u>	<u>93,503</u>	<u>497</u>	166,459
未分配公司開支				(67,956)
銀行利息收入				30,957
撇銷其他應付款				25,271
其他收入				6,443
可換股票據內含衍生工具 部份公平值變動				70,656
融資成本				<u>(3,485)</u>
除稅前溢利				228,345
所得稅開支				<u>(60,858)</u>
期內溢利				<u>167,487</u>

分部溢利指各分部所賺取之溢利，並未就中央行政成本、董事薪金、銀行利息收入、撇銷其他應付款、其他未分配收入、可換股票據內含衍生工具部份公平值變動及融資成本作出分配。此乃就資源分配及評估分部業績而向本集團行政總裁呈報之措施。

按經營分部對本集團資產進行之分析如下：

	於二零零九年六月三十日(未經審核)			
	物業發展	物業投資	其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
分部資產	5,927,268	470,200	287	6,397,755
於一間共同控制實體之權益	326,642	—	—	326,642
未分配公司資產				2,174,818
				<u>8,899,215</u>
總資產				<u><u>8,899,215</u></u>

於二零零八年十二月三十一日(經審核)

	於二零零八年十二月三十一日(經審核)			
	物業發展	物業投資	其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
分部資產	5,768,398	451,034	398	6,219,830
於一間共同控制實體之權益	326,804	—	—	326,804
未分配公司資產				1,801,776
				<u>8,348,410</u>
總資產				<u><u>8,348,410</u></u>

## 4. 所得稅開支

	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零零八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
所得稅開支包括：		
本期稅項		
— 中國企業所得稅	710	97,334
— 中國土地增值稅	(2,603)	28,161
	<u>(1,893)</u>	<u>125,495</u>
遞延稅項	5,139	(64,637)
	<u>3,246</u>	<u>60,858</u>

中國企業所得稅乃按本期間及過往期間估計應課稅溢利的25%計算。

## 5. 期內溢利

	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零零八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利已於扣除以下各項之後入賬：		
可換股票據利息	21,410	27,320
有抵押銀行貸款之利息開支	48,181	33,839
減：已就在建物業資本化的金額	(66,314)	(57,674)
	<u>3,277</u>	<u>3,485</u>
預付租賃款項攤銷	3,103	2,564
物業、廠房及設備折舊	5,520	5,833
計入行政開支之外匯虧損淨額	—	34,862
及經計入以下各項：		
利息收入	(8,745)	(30,957)
計入行政開支之外匯收益淨額	(2,327)	—
	<u><u>(8,745)</u></u>	<u><u>(30,957)</u></u>

## 6. 股息

本公司於截至二零零八年六月三十日止期間向股東支付每股人民幣5.5分的股息合共人民幣123,888,000元，以作為截至二零零七年十二月三十一日止年度的末期股息。

本公司董事已決議不就截至二零零九年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

## 7. 每股盈利

本期間每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零零八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利：</b>		
就每股基本盈利而言之盈利作為		
本公司股東應佔之期內溢利	53,211	167,544
普通股潛在攤薄影響：		
— 自簡明綜合全面收益表扣除之可換股票據利息	—	3,485
— 可換股票據內含衍生工具部份公平值變動	—	(70,656)
— 匯兌差額	—	(19,108)
	<u>53,211</u>	<u>81,265</u>
就每股攤薄盈利而言之盈利	<u>53,211</u>	<u>81,265</u>
<b>股份數目：</b>		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	2,252,500,000	2,252,500,000
普通股潛在攤薄影響		
— 可換股票據	—	89,769,231
— 購股權	4,523,243	—
	<u>2,257,023,243</u>	<u>2,342,269,231</u>
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>2,257,023,243</u>	<u>2,342,269,231</u>

計算截至二零零九年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利時，由於若干已授出購股權之行使價高於本公司股份之平均市價，因此並無計入該等購股權之影響。此外，由於轉換未償還可換股票據將導致截至二零零九年六月三十日止六個月期間的每股盈利增加，故每股攤薄盈利的計算並無假設該等股票據已獲轉換。

計算截至二零零八年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利時，由於本公司購股權之行使價高於該段期間內股份之平均市價，因此並無計入該等未行使購股權之影響。

## 8. 貿易及其他應收款項

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款	278,756	267,891
其他應收款項	248,622	291,844
發展一個項目之按金	134,495	—
收購附屬公司按金	82,223	—
墊付供應商款項	244,370	655,020
發展中物業所付按金	—	20,000
預付款項及其他按金	28,984	5,528
	<u>1,017,450</u>	<u>1,240,283</u>
列於流動資產的貿易及其他應收款項	<u>1,017,450</u>	<u>1,240,283</u>

## 9. 貿易及其他應付款項

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款	653,813	802,685
其他應付款項	167,233	132,982
其他應付稅項	20,188	40,116
	<u>841,234</u>	<u>975,783</u>
	<u>841,234</u>	<u>975,783</u>



# Deloitte.

## 德勤

敬啟者：

下文載列吾等就有關世紀協潤投資有限公司（「世紀協潤」）於二零零六年十月十四日（註冊成立日期）起至二零零六年十二月三十一日止期間、截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零零九年四月三十日止四個月（「相關期間」）的財務資料（「財務資料」）而編製的報告，以供載入中國奧園地產集團股份有限公司（「貴公司」，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）於二零零九年九月十四日刊發的通函（「通函」），該通函內容有關根據中國奧園國際發展有限公司（「奧園國際」）、世紀協潤與泓達投資有限公司（「泓達」）於二零零九年七月二十二日訂立的若干協議，收購泓達發行的可換股票據（可轉換為泓達附屬公司世紀協潤的普通股）、向世紀協潤及泓達墊付貸款、貴公司及北京王府世紀發展有限公司向北京耀輝置業有限公司（「北京耀輝」）提供擔保以及貴公司全資附屬公司奧園國際向世紀協潤提供股東貸款的承諾。

世紀協潤於二零零六年十月十四日根據香港公司條例在香港註冊成立。世紀協潤的主要業務為投資控股。

於本報告日期，世紀協潤擁有以下附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立／經營 地點及日期	已發行及 繳足註冊資本	世紀協潤直接 持有的股權		主要業務	法律形式
			於二零零七年 及二零零八年 十二月三十一日 以及二零零九年 四月三十日	於二零零六年 十二月三十一日		
北京王府世紀 發展有限公司（「王府」） Beijing Wangfu Century Development Co. Ltd.*	中華人民共和國 （「中國」） 二零零五年 九月二十三日	13,267,000美元	90%	—	投資控股 及物業管理	有限公司

\* 英文名稱僅供識別。

世紀協潤於二零零六年十月十四日(註冊成立之日)起至二零零七年十二月三十一日止期間及截至二零零八年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港公認會計準則及香港公司條例編製，並已由香港執業會計師張偉球會計師事務所有限公司審核。

就本報告而言，世紀協潤的董事已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製相關期間的未經審管理賬目，惟並不會根據國際會計準則(「國際會計準則」)第27號「綜合及獨立財務報表」編製綜合財務資料(「管理賬目」)。就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則就管理賬目進行獨立的核數程序，並已根據香港會計師公會推薦的核數指引第3.340號「章程及申報會計師」檢查管理賬目。

本報告所載財務資料乃就編製吾等的報告而按管理賬目編製而成，以載入通函，且未作出任何調整。編製管理賬目乃世紀協潤董事的責任，而彼等批准該等賬目刊發。貴公司董事須為載有本報告的通函內容負責。吾等的責任為按管理賬目編製本報告所載的財務資料，就財務資料達致獨立意見並向閣下匯報。

誠如財務資料附註3及10所解釋，世紀協潤並無根據國際會計準則第27號編製綜合財務資料。吾等認為，本財務資料並無有關附屬公司的充足資料能真實及公平地反映世紀協潤及其附屬公司(統稱「該集團」)於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年四月三十日的業務狀況以及該集團於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩年各年及二零零九年一月一日至二零零九年四月三十日止期間的整體表現及現金流量。吾等無法將偏離上述規定對截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度及二零零九年一月一日至二零零九年四月三十日止期間的財務資料影響量化。

誠如財務資料附註10所載，於世紀協潤附屬公司的投資已按成本約人民幣87,211,000元於二零零七年及二零零八年十二月三十一日計入財務狀況報表並按成本減任何已識別減值虧損約人民幣81,564,000元於二零零九年四月三十日計入財務狀況報表。應收附屬公司款項已分別於二零零八年十二月三十一日及二零零九年四月三十日按攤銷成本約人民幣5,283,000元及人民幣5,275,000元列賬。此外，應收關連公司款項已分別於二零零八年十二月三十一日及二零零九年四月三十日按攤銷成本約人民幣5,291,000元及人民幣5,283,000元列賬。吾等未能取得有關世紀協潤附屬公司及關連公司的充足可靠財務資料以評估是否須就各別申報期間結束時於附屬公司的投資及應收附屬公司及關連公司款項作出任何減值虧損。吾等亦無法採取其他滿意核數程序，使吾等相信於二零零七年及二零零八年十二月三

十一日及二零零九年四月三十日的於附屬公司的投資、應收附屬公司及關連公司款項及於二零零九年一月一日至二零零九年四月三十日止期間於附屬公司的投資確認的減值虧損並不存在重大失實陳述。任何必要調整均可能影響世紀協潤於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年四月三十日的資產淨值/負債淨值以及世紀協潤於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年及二零零九年一月一日至二零零九年四月三十日止期間的表現及現金流量。

由於未能編製截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度及二零零九年一月一日至二零零九年四月三十日止期間的綜合財務資料以及上述其他事宜的重要性，吾等並不會就財務資料是否真實公平反映該集團及貴公司於二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年四月三十日的業務狀況以及該集團及貴公司於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度及二零零九年一月一日至二零零九年四月三十日止期間的表現及現金流量發表意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同相關附註已真實及公平地反映世紀協潤於二零零六年十二月三十一日的事務狀況以及世紀協潤於二零零六年十月十四日起至二零零六年十二月三十一日止期間的現金流量。

貴集團截至二零零八年四月三十日止四個月的全面收入比較表、現金流量表及權益變動表連同相關附註乃摘錄自 貴集團同期的財務資料（「二零零八年四月三十日財務資料」），二零零八年四月三十日財務資料乃由世紀協潤的董事專為本報告而編製。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」審閱二零零八年四月三十日財務資料。吾等的審閱主要包括向管理層查詢及對二零零八年四月三十日財務資料應用分析程序，並據此評估會計政策及呈列是否已一貫應用（另有披露者除外）。審閱不包括控制檢測及核實資產、負債及交易等審核程序，其範圍遠小於審核，因此提供的保障程度亦低於核數。因此，吾等並不對二零零八年四月三十日財務資料發表審核意見。然而，如上文所解釋，財務資料（包括二零零八年四月三十日財務資料）並無按國際會計準則第27號按合併基準編製。此外，吾等未能進行任何程序評估於附屬公司的投資於二零零八年四月三十日是否並無重大失實陳述。由於該事宜的重要性使然，吾等未能且不會就二零零八年四月三十日財務資料於所有重大方面乃根據國際財務報告準則編製而發表任何意見。

## A. 財務資料

## 全面收入表

	附註	二零零六年	截至十二月三十一日		截至四月三十日	
		十月十四日 (註冊成立之日)	至二零零六年 十二月三十一日	止年度	止四個月	止四個月
		二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
銀行利息收入		—	4	—	—	—
外匯收益淨額		—	1	5,079	3,550	121
於附屬公司的 投資減值虧損		—	—	—	—	(5,647)
行政開支		—	(50)	(42)	—	—
期間／年度(虧損)溢利	7	—	(45)	5,037	3,550	(5,526)
期間／年度全面(虧損) 收入總額		—	(45)	5,037	3,550	(5,526)

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零零九年
		二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司的投資	10	—	87,211	87,211	81,564
<b>流動資產</b>					
預付款項		—	2	1	1
應收附屬公司款項	11	—	—	5,283	5,275
應收關聯公司款項	12	—	—	5,291	5,283
銀行結餘及現金	13	112	107	124	124
		112	109	10,699	10,683
<b>流動負債</b>					
應計開支		—	26	20	20
應付最終控股公司款項	14	102	118	10,753	10,737
應付關聯公司款項	15	—	87,211	82,135	82,014
		102	87,355	92,908	92,771
<b>流動資產(負債)淨值</b>					
		10	(87,246)	(82,209)	(82,088)
		10	(35)	5,002	(524)
<b>資本及儲備</b>					
股本	16	10	10	10	10
累計(虧損)溢利		—	(45)	4,992	(534)
		10	(35)	5,002	(524)

## 權益變動表

	股本	累計 (虧損)溢利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零六年十月十四日 (註冊成立之日)	—	—	—
發行股份	10	—	10
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	10	—	10
年度虧損及全面虧損總額	—	(45)	(45)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	10	(45)	(35)
年度溢利及全面收入總額	—	5,037	5,037
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	10	4,992	5,002
年度虧損及全面虧損總額	—	(5,526)	(5,526)
於二零零九年四月三十日	10	(534)	(524)
		累計	
	股本	(虧損)溢利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零八年一月一日	10	(45)	(35)
期間溢利及全面收入總額	—	3,550	3,550
於二零零八年四月三十日 (未經審核)	10	3,505	3,515

## 現金流量表

	二零零六年 十月十四日 (註冊成立之日)		截至十二月三十一日		截至四月三十日	
	至二零零六年 十二月三十一日		止年度		止四個月	
	人民幣千元		二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
			(未經審核)			
<b>經營活動</b>						
期間/年度(虧損)溢利	—	(45)	5,037	3,550	(5,526)	
調整：						
外匯收益淨額	—	(1)	(5,079)	(3,550)	(121)	
於附屬公司的投資減值虧損	—	—	—	—	5,647	
利息收入	—	(4)	—	—	—	
未計經營資本變動前 的經營現金流量	—	(50)	(42)	—	—	
預付款項(增加)減少	—	(2)	1	—	—	
應計開支增加(減少)	—	26	(6)	—	—	
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>—</b>	<b>(26)</b>	<b>(47)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	
<b>投資活動</b>						
於附屬公司的投資	—	(87,211)	—	—	—	
已收利息	—	4	—	—	—	
提供予附屬公司的貸款	—	—	(5,283)	—	—	
提供予關聯公司的貸款	—	—	(5,291)	—	—	
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>—</b>	<b>(87,207)</b>	<b>(10,574)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	
<b>融資活動</b>						
發行股份所得款項	10	—	—	—	—	
來自關聯公司的貸款	—	87,211	—	—	—	
來自最終控股公司的貸款	102	19	10,641	—	—	

	二零零六年 十月十四日 (註冊成立之日)	截至十二月三十一日		截至四月三十日	
	至二零零六年 十二月三十一日	止年度		止四個月	
	人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
				(未經審核)	
來自融資活動的現金	112	87,230	10,641	—	—
現金及現金等價物增加淨額	112	(3)	20	—	—
匯率變動的影響	—	(2)	(3)	(4)	—
期初／年初現金及現金等價物	—	112	107	107	124
期末／年末現金及現金等價物 (以銀行結餘及現金表示)	112	107	124	103	124



## 財務資料附註

## 1. 一般資料及財務資料的呈列基準

世紀協潤的註冊辦事處及主要營業地點的地址為香港皇后大道中99號中環中心57樓5705室。

世紀協潤為一家投資控股公司。

泓達為一家於香港註冊成立的有限公司，是世紀協潤的最終控股公司。

儘管世紀協潤於二零零九年四月三十日的流動負債淨額約為人民幣82,088,000元，財務資料仍按持續經營基準編製，原因是應付關聯公司款項將抵銷出售於附屬公司的投資(如C節所述)應收代價，而泓達已同意於世紀協潤有能力還款前不要求世紀協潤償還應付餘額。

財務資料乃以人民幣(「人民幣」)列值，人民幣亦為世紀協潤於相關期間的功能貨幣。

## 2. 應用國際財務報告準則

國際會計準則理事會已頒佈多項國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、修訂及詮釋(「國際財務報告準則詮釋委員會 — 詮釋」)(下文統稱為「新國際財務報告準則」)，新國際財務報告準則於世紀協潤於二零零九年一月一日開始的財政年度生效。就編製及呈列相關期間的財務資料而言，世紀協潤已於整個相關期間貫徹採納所有該等新國際財務報告準則。

於本報告日期，國際會計準則理事會已頒佈以下尚未生效的準則、修訂及詮釋。世紀協潤尚未提早採納該等準則、修訂或詮釋。

國際財務報告準則(修訂)	國際財務報告準則第5號修訂(作為二零零八年五月國際財務報告準則完善的一部分) <sup>1</sup>
國際財務報告準則(修訂)	二零零九年國際財務報告準則完善 <sup>2</sup>
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
國際會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第1號(修訂)	對首次採納公司的額外豁免 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第2號(修訂)	集團以現金結算並以股份支付的交易 <sup>3</sup>

- 國際財務報告準則第3號(經修訂) 業務合併<sup>1</sup>  
國際財務報告準則詮釋委員會 向所有人分派非現金資產<sup>1</sup>  
— 詮釋第17號  
國際財務報告準則詮釋委員會 客戶轉讓資產<sup>4</sup>  
— 詮釋第18號

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間有效

<sup>2</sup> 對於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視情況而定)或之後開始的年度期間有效的修訂。

<sup>3</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間有效

<sup>4</sup> 對二零零九年七月一日或之後的轉讓有效

### 3. 主要會計政策

財務資料乃根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則按歷史成本法編製，惟世紀協潤並未按照國際會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」編製綜合財務資料。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露。所採納的主要會計政策如下：

#### 於附屬公司的投資

於附屬公司的投資已按成本減任何已識別減值虧損計入世紀協潤的資產負債表。

#### 金融工具

當集團實體訂立工具合約條文時，會在財務狀況表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。直接歸屬於收購或發行金融資產及金融負債的交易費用，在初步確認時計入或從該等金融資產或金融負債(如適用)的公平值中扣除。

#### 金融資產

世紀協潤的金融資產一般分類為貸款及應收款項。

#### 實際利率法

實際利率法為一種計算金融資產的攤銷成本及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率乃按金融資產預期年期或(如適用)較短期間準確折現估計未來現金收入至初步確認時的賬面淨值的利率，包括構成整體實際利率的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓。

債務工具的利息收入按實際利率法確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指可按指定或待定數額收款而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於各相關期間結束時，貸款及應收款項(包括應收附屬公司款項、應收關聯公司款項、銀行結餘及現金)均按實際利率法以攤銷成本扣減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

### 貸款及應收款項減值

於各申報期間結束時評估貸款及應收款項是否有減值跡象。當有客觀證據顯示初步確認貸款及應收款項後發生的一項或多項事件導致貸款及應收款項的估計未來現金流量受到影響，則就貸款及應收款項作出減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 拖欠或逾期支付利息或本金款項；或
- 借款人很可能破產或進行財務重組。

減值虧損乃於有客觀證據證明資產減值時於損益確認，並按資產賬面值與按原先實際利率折現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。

貸款及應收款項的賬面值以全部貸款及應收款項的直接減值虧損削減。

倘於往後期間減值虧損款額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值當日的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

### 金融負債及股本

世紀協潤所發行的金融負債及股本工具乃根據合約安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義分類。股本工具指證明在扣除所有負債後世紀協潤的資產剩餘權益的任何合約。

### 實際利率法

實際利率法為一種計算金融負債的攤銷成本及於相關期間分配利息開支的方法。實際利率乃按金融負債預期年期或(如適用)較短期間準確折現估計未來現金收入至初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率法確認。

### 金融負債

應付關聯公司款項及應付最終控股公司款項初步按公平值計量，並於隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

### 股本工具

世紀協潤發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

### 取消確認

當從資產收取現金流量的權利屆滿或金融資產已轉讓且世紀協潤已將有關金融資產所有權的絕大部分風險及回報轉移時，即取消確認金融資產。取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價或所取得的任何新資產及已直接於股本確認的累計損益的總額之間的差額，於全面收入表內確認為損益。

金融負債於有關合約註明的責任獲履行、取消或屆滿時取消確認。取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額於全面收入表內確認為損益。

### 外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易乃按於交易日期當時的匯率入賬。於各申報期間結束時，以外幣列值的貨幣項目以各申請期間結束時的匯率重新換算。以外幣歷史成本計算的非貨幣項目不予重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額均於產生期間計入損益。

## 稅項

所得稅開支指現行應付稅項及遞延稅項的總額。

現行應付稅項乃按期間／年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與全面收入表所報溢利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減的收支項目，亦不包括從不應課稅或不能扣稅的項目。世紀協潤的即期稅項負債按於各申報期間結束時已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料內資產及負債的賬面值與用於計算應課稅溢利的相應稅基兩者的差額確認，並採用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則限於有可能取得應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額時確認。倘暫時差額因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易中初步確認其他資產及負債產生，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因投資於附屬公司而引致的應課稅暫時差額確認，惟倘世紀協潤可控制暫時差額的撥回及暫時差額不大可能於可見將來撥回的情況則除外。

遞延稅項資產的賬面值於各申報期間結束時作出檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利以收回該項資產的全部或一部分的情況下調低。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產年度應用的稅率計算。遞延稅項乃於全面收入表內的損益中扣除或計入。

## 減值虧損

世紀協潤於各申報期間結束時審核其資產賬面值，以判斷該等資產有否出現減值虧損跡象。倘估計資產的可收回金額低於其賬面值，則資產的賬面值將減至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，資產賬面值將調升至其經修訂的估計可收回款額，惟該調升的賬面值不得超過假設以往年度並無確認任何減值虧損而已釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

#### 4. 估計不確定因素的主要來源

以下為於各申報期間結束時估計不確定因素的主要來源，可能導致年度／期間的資產及負債的賬面值出現重大調整。

##### 於附屬公司的投資的估計減值

釐定有關於附屬公司的投資的減值虧損要求對於附屬公司的投資的可收回金額作出估計。可收回金額要求世紀協潤董事對預期因附屬公司產生的未來現金流量及適當的折讓率作出估計，以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於世紀協潤附屬公司的投資於二零零七年及二零零八年十二月三十一日約為人民幣87,211,000元，於二零零九年四月三十日為人民幣81,564,000元(已扣除於二零零九年四月三十日累計減值虧損人民幣5,647,000元)。

#### 5. 資本風險管理

世紀協潤管理其資本以確保其將能繼續正常經營，同時透過盡可能優化債務及股本結餘為股東帶來最大回報。世紀協潤的整體策略於相關期間維持不變。

世紀協潤的資本結構包括債務(包括於附註14披露的應付最終控股公司款項、於附註15披露的應付關連人士款項、於附註13披露的現金及現金等價物淨額)及世紀協潤擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。

世紀協潤的董事定期審閱資本結構。作為此審閱的一環，世紀協潤的董事將考慮資金成本及與各類資本有關的風險。根據董事推薦意見，世紀協潤將透過發行新股份及購回股份以及發行新債券或贖回現有債券以平衡其整體資本結構。

## 6. 金融工具

## (a) 金融工具類別

	於十二月三十一日			二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款				
(包括現金及現金等價物)	112	107	10,698	10,682
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>金融負債</b>				
攤銷成本	102	87,329	92,888	92,751
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## (b) 財務風險管理目標及政策

世紀協潤的主要金融工具包括應付附屬公司及關連公司款項、銀行結餘及現金、應付最終控股公司及關連公司款項。該等金融工具的詳情於各附註披露。

管理層通過內部風險評估，分析所面臨的風險程度及廣度，監控及管理與世紀協潤經營活動有關的財務風險。該等風險包括市場風險（貨幣風險）、信貸風險及流動資金風險。如何減輕該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當措施。

## (c) 外匯風險管理

世紀協潤有以外幣列值的銀行結餘、應付最終控股公司款項、應付關連公司款項，使世紀協潤面臨外匯風險。

世紀協潤於各報告期末以外幣列值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	於十二月三十一日			二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
港元	<u>112</u>	<u>107</u>	<u>10,698</u>	<u>10,682</u>
<b>負債</b>				
港元	<u>102</u>	<u>87,329</u>	<u>92,888</u>	<u>92,751</u>

世紀協潤現時並無訂立任何衍生合約，用以降低貨幣風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大貨幣風險。

**敏感度分析**

世紀協潤主要面臨以港元列值的貨幣項目所產生的外匯風險。



下表詳述世紀協潤對人民幣兌港元升值及貶值5%的敏感度。5%為管理層評估外匯匯率的可能變動時採用的敏感度比率。敏感度分析僅包括以港元計值的未清償貨幣項目，並於期終換算時就外匯匯率的5%變動作出調整。倘人民幣兌港元升值，正數（負數）表示期內虧損減少（增加）或期內除稅後溢利增加（減少）。倘人民幣貶值5%，將對期內虧損造成對等及相反影響。

	二零零六年 十月十四日 (註冊成立日期) 至二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 十二月三十一日 止年度 二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	截至 四月三十日 止四個月 二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
港元					
期內／年內虧損 減少或期內／ 年內溢利增加	(1)	4,362	4,110	1,458	1,368

#### (d) 信貸風險管理

於各申報期末，由於交易對手因已於財務狀況報表列賬的各項已確認金融資產的賬面值而未能履行責任，世紀協潤須承受的最大信貸風險將令世紀協潤造成財務虧損。

為將信貸風險減至最低，世紀協潤於各申報期末審核各項債項的可收回數額，以確保為不可收回數額作出足夠的減值虧損。就此而言，世紀協潤的董事認為世紀協潤的信貸風險已明顯減少。

世紀協潤於應付附屬公司及關連公司款項擁有重大集中信貸風險。

由於交易對手均為擁有高信貸評級及良好信譽的銀行，故世紀協潤流動資金的信貸風險有限。

## (e) 流動資金風險管理

世紀協潤於二零零九年四月三十日的流動負債淨額約為人民幣82,088,000元。世紀協潤面臨無法籌集足夠資金以履行到期財務責任的流動資金風險。

為管理流動資金風險，世紀協潤的董事認為獲泓達確認不會於世紀協潤有能力還款前要求還款等安排及附註1所述就出售其於一間附屬公司的投資而訂立協議有助世紀協潤應付其所出現的財務責任。因此，世紀協潤的董事認為世紀協潤的流動資金風險已有所減輕。

世紀協潤的金融負債按要求償還。因此，並無呈列任何流動資金風險分析。

## (f) 公平值

金融資產及金融負債的公平值根據普遍接納的定價模式，使用可觀察現時市場交易的價格或比率作輸入以現金流量貼現分析釐定。

董事認為，財務資料內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

## 7. 期間／年度(虧損)溢利

	二零零六年 十月十四日 (註冊成立日期) 至二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 十二月三十一日 止年度 二零零七年 人民幣千元	截至 十二月三十一日 止年度 二零零八年 人民幣千元	截至 四月三十日 止四個月 二零零八年 人民幣千元	截至 四月三十日 止四個月 二零零九年 人民幣千元
期間／年度(虧損)					
溢利乃於扣除 (計入)以下各項 後計算所得：					
核數師酬金	—	19	12	—	—
董事酬金	—	—	—	—	—
銀行利息收入	—	(4)	—	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

(未經審核)

## 8. 所得稅開支

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，由二零零八年／二零零九年應課稅年度開始將公司利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。因此，截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年四月三十日止四個月，香港利得稅按估計應課稅溢利16.5%計算(由二零零六年十月十四日(註冊成立日期)至二零零六年十二月三十一日期間以及截至二零零七年十二月三十一日止年度：17.5%)。由於本期間／年度並無估計應課稅溢利，故並無作出任何香港利得稅撥備。

期間／年度所得稅開支與年度／期間(虧損)溢利對賬如下：

期間／年度(虧損) 溢利	二零零六年 十月十四日 (註冊成立日期) 至二零零六年 至十二月 三十一日 人民幣千元		截至十二月 三十一日止年度 二零零七年 二零零八年 人民幣千元		截至四月 三十日止四個月 二零零八年 二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	
期間／年度(虧損) 溢利	—	(45)	5,037	3,550	(5,526)	
按16.5%的香港利得稅 稅率計算的稅項 (截至二零零七 年十二月三十一 止年度按17.5%計算)	—	(8)	831	586	(912)	
毋須課稅收入的 稅務影響	—	(1)	(838)	(586)	(20)	
不可扣稅開支的 稅務影響	—	9	7	—	932	
期間／年度 所得稅開支	—	—	—	—	—	

## 9. 董事及僱員酬金

於相關期間，世紀協潤並無向董事支付任何酬金。

於相關期間，世紀協潤並無向董事支付任何酬金，亦無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為彼等加盟世紀協潤或於加盟世紀協潤時的獎勵金或作為離職賠償。

## 10. 於附屬公司的投資

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未上市股份，按成本值	—	87,211	87,211	87,211
減：已確認減值	—	—	—	(5,647)
	<u>—</u>	<u>87,211</u>	<u>87,211</u>	<u>81,564</u>

世紀協潤於二零零七年收購王府90%股權，代價約為人民幣87,211,000元，而該等財務資料並無根據國際會計準則第27號按合併基準編製。如結算日後事項一節中所披露，於附屬公司的投資將以代價約人民幣81,564,000元售出。

## 11. 應收附屬公司款項

應收附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

## 12. 應收關連公司款項

該款項為應收Henalane Enterprise Limited款項。泓達股東於Henalane Enterprise Limited擁有控股權益。

應收關連公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

## 13. 銀行結餘及現金

於相關期間，世紀協潤按浮動利率計息的銀行結餘年利率介於1厘至2.75厘之間。

## 14. 應付最終控股公司款項

應付最終控股公司款項為免息、無抵押且無固定還款期限。

## 15. 應付關連公司款項

該款項為應付一間由泓達股東擁有實益權益的公司款項。

應付關連公司款項為免息、無抵押且無固定還款期限。

## 16. 股本

	法定、已發行及繳足 千港元
每股面值1港元的普通股	
於註冊成立日期	—
於二零零六年發行股份	10
於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日 以及二零零九年四月三十日	10
	<u>10</u>
於財務報表呈列為	<u>人民幣10,000元</u>

世紀協潤註冊成立時法定股本為10,000 港元，分為10,000 股每股面值1港元的普通股。於二零零六年十月十四日(註冊成立日期)至二零零六年十二月三十一日期間，10,000股面值1港元的普通股乃按面值發行予認購人，以向世紀協潤提供初步資本。

## 17. 其他承擔

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購一間附屬公司(附註)	—	—	458,700	458,700
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>458,700</u>	<u>458,700</u>

附註：

於二零零八年七月六日，世紀協潤與北京首都開發股份有限公司訂立一項有條件買賣協議(「協議」)，以人民幣458,700,000元的代價收購北京耀輝62%已發行股本。

## 18. 關連人士披露

1) 於相關期間，除附註14及15所披露者外，世紀協潤與關連人士進行以下重大交易：

	二零零六年 十月十四日 (註冊成立日期) 至二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元		截至十二月三十一日 止年度 二零零七年 二零零八年 人民幣千元		截至四月三十日 止四個月 二零零八年 二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	
向一間關連公司購買 一間附屬公司	—	87,211	—	—	—	—

## 2) 主要管理人員報酬

於相關期間，董事及其他主要管理人員的酬金由控股公司支付。

## B. 董事酬金

除本財務資料所披露者外，於相關期間內，世紀協潤概無已付或應付世紀協潤董事任何酬金。

## C. 結算日後事項

以下重大事項於二零零九年四月三十日後發生：

- (a) 於二零零九年七月六日，世紀協潤與貴公司訂立一項貸款協議，該貸款金額由泓達股東擔保。根據該貸款協議，奧園國際向世紀協潤提供貸款人民幣460,000,000元，用於收購北京耀輝62%已發行股本。
- (b) 於二零零九年七月十七日，世紀協潤與泓達股東擁有的一間公司(「買方」)訂立一項買賣協議，以人民幣81,564,000元(11,940,300美元)的代價出售於一間附屬公司的投資。於同日，世紀協潤與買方訂立一項和解協議，以出售附屬公司應收代價抵償關連公司貸款。

- (c) 於二零零九年七月二十二日，世紀協潤與貴公司訂立另一項貸款協議，該貸款金額由泓達股東擔保。根據該貸款協議，奧園國際將向世紀協潤提供貸款人民幣110,000,000元，用於對北京耀輝進行進一步注資，以作為其運營資本。

**D. 結算日後財務報表**

世紀協潤概無就二零零九年四月三十日後任何財務期間編製經審核財務報表。

此致

中國奧園地產集團股份有限公司

列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行

香港

執業會計師

謹啟

二零零九年九月十四日

# Deloitte.

## 德勤

敬啟者：

下文載列吾等就有關北京耀輝置業有限公司（「北京耀輝」）於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年四月三十日止四個月（「相關期間」）的財務資料（「財務資料」）而編製的報告，以供載入中國奧園地產集團股份有限公司（「貴公司」，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）於二零零九年九月十四日刊發的通函（「通函」），該通函內容有關根據中國奧園國際發展有限公司（「奧園國際」）、世紀協潤投資有限公司（「世紀協潤」）與泓達投資有限公司（「泓達」）於二零零九年七月二十二日訂立的若干協議，收購泓達發行的可換股票據（可轉換為泓達附屬公司世紀協潤的普通股）、向世紀協潤及泓達墊付貸款、貴公司及北京王府世紀發展有限公司（「王府」）向北京耀輝提供擔保以及貴公司全資附屬公司奧園國際向世紀協潤提供股東貸款的承諾。誠如財務資料附註1所披露，北京耀輝將於世紀協潤完成收購北京耀輝62%股本權益及額外注資至北京耀輝後，成為世紀協潤的附屬公司。

北京耀輝於二零零一年三月二十九日在中華人民共和國（「中國」）成立為有限公司。北京耀輝的主要業務為物業發展。

北京耀輝截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年的法定財務報表乃按適用於在中國成立的企業的相關會計準則及法規而編製，並已由北京京都會計師事務所有限責任公司審核。北京耀輝並供在中國刊發截至二零零六年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

就本報告而言，北京耀輝的董事已按國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製未經審核管理賬目（「管理賬目」）。吾等



已就本報告按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則對管理賬目進行獨立的核數程序，並已按照香港會計師公會推薦的核數指引第3.340號「章程文件及申報會計師」檢查管理賬目。

就吾等編製報告以載入通函而言，本報告所載財務資料乃摘錄自管理賬目，且未作出任何調整。北京耀輝的董事負責編製並已批准刊發管理賬目。貴公司董事對載有本報告的通函負責。吾等負責從管理賬目財務報表中編撰財務資料，以就財務資料形成獨立意向並向閣下匯報。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同相關附註已真實而公平地反映北京耀輝於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年四月三十日的事務狀況以及北京耀輝於截至相關期間的表現及現金流量。

北京耀輝截至二零零八年四月三十日止四個月的全面收入比較表、現金流量表及權益變動表連同相關附註乃摘錄自北京耀輝同期的財務資料（「二零零八年四月三十日財務資料」），二零零八年四月三十日財務資料乃由北京耀輝的董事專為本報告而編製。吾等已獲聘用按照香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」審閱二零零八年四月三十日財務資料。吾等的審閱主要包括向管理層查詢及對二零零八年四月三十日財務資料應用分析程序，並據此評估會計政策及呈列是否已一貫應用（另有披露者除外）。審閱不包括控制檢測及核實資產、負債及交易等審核程序，其範圍遠小於審核，因此提供的保障程度亦低於核數。因此，吾等並不對二零零八年四月三十日財務資料發表審核意見。根據吾等的審閱（並不構成審核），吾等並不知悉須對二零零八年四月三十日財務資料作出任何重大修訂。

## A. 財務資料

## 全面收入表

附註	截至十二月 三十一日止年度			截至四月 三十日止四個月		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
其他收入	7	723	115	191	140	1
銷售及分銷開支		(876)	(23,375)	(20,990)	(1,495)	(1,061)
行政開支		(4,111)	(3,137)	(3,765)	(1,914)	(783)
融資成本	8	—	—	(48,876)	—	(27,552)
除稅前虧損	9	(4,264)	(26,397)	(73,440)	(3,269)	(29,395)
所得稅開支	10	—	—	—	—	—
年度／期間虧損 及全面開支總額		(4,264)	(26,397)	(73,440)	(3,269)	(29,395)

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零零九年
		二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	12	2,165	1,740	1,291	1,113
<b>流動資產</b>					
發展中物業	13	979,382	1,334,607	1,563,588	1,585,678
預付款項及其他應收款項	14	2,425	5,725	6,194	6,146
應收股東款項	15	26,754	473	—	—
應收關聯公司款項	16	10,293	—	—	—
銀行結餘及現金	17	7,175	6,776	5	6,686
		<u>1,026,029</u>	<u>1,347,581</u>	<u>1,569,787</u>	<u>1,598,510</u>
<b>流動負債</b>					
其他應付款項	18	79,242	121,641	195,095	196,040
來自股東的貸款	19	933,525	1,058,650	1,160,393	1,217,388
稅項負債		63,185	63,185	63,185	63,185
銀行借款	20	—	—	150,000	200,000
		<u>1,075,952</u>	<u>1,243,476</u>	<u>1,568,673</u>	<u>1,676,613</u>
流動資產(負債)淨值		<u>(49,923)</u>	<u>104,105</u>	<u>1,114</u>	<u>(78,103)</u>
<b>總資產減</b>					
流動負債		<u>(47,758)</u>	<u>105,845</u>	<u>2,405</u>	<u>(76,990)</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行借款	20	—	180,000	150,000	100,000
		<u>(47,758)</u>	<u>(74,155)</u>	<u>(147,595)</u>	<u>(176,990)</u>
<b>資本及儲備</b>					
繳足資本	21	50,000	50,000	50,000	50,000
累計虧損		<u>(97,758)</u>	<u>(124,155)</u>	<u>(197,595)</u>	<u>(226,990)</u>
		<u>(47,758)</u>	<u>(74,155)</u>	<u>(147,595)</u>	<u>(176,990)</u>

## 權益變動表

	繳足資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年一月一日	50,000	(93,494)	(43,494)
年度虧損及全面開支總額	—	(4,264)	(4,264)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	50,000	(97,758)	(47,758)
年度虧損及全面開支總額	—	(26,397)	(26,397)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	50,000	(124,155)	(74,155)
年度虧損及全面開支總額	—	(73,440)	(73,440)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	50,000	(197,595)	(147,595)
年度虧損及全面開支總額	—	(29,395)	(29,395)
於二零零九年四月三十日	50,000	(226,990)	(176,990)
截至二零零八年四月三十日止四個月 (未經審核)			
於二零零八年一月一日	50,000	(124,155)	(74,155)
期間虧損及已確認開支總額	—	(3,269)	(3,269)
於二零零八年四月三十日	50,000	(127,424)	(77,424)

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
					(未經審核)
<b>經營活動</b>					
除稅前虧損	(4,264)	(26,397)	(73,440)	(3,269)	(29,395)
調整：					
物業、廠房及設備折舊	579	600	555	200	178
利息收入	(723)	(115)	(191)	(140)	(1)
融資成本	—	—	48,876	—	27,552
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
未計經營資本變動前的經營現金流量	(4,408)	(25,912)	(24,200)	(3,209)	(1,666)
待售物業增加	(157,405)	(292,347)	(184,611)	(88,372)	(22,090)
預付款項及其他應收款項(增加)減少	(987)	(3,300)	(469)	331	48
其他應付款項增加	50,917	42,399	73,454	4,017	459
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
經營所用現金	(111,883)	(279,160)	(135,826)	(87,233)	(23,249)
已付利息	—	(129,427)	(41,499)	(26,182)	(6,306)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<u>(111,883)</u>	<u>(408,587)</u>	<u>(177,325)</u>	<u>(113,415)</u>	<u>(29,555)</u>
<b>投資活動</b>					
購買物業、廠房及設備	(48)	(175)	(106)	(28)	—
已收利息	723	115	191	140	1
(提供予)股東貸款償還	(12,231)	26,281	473	—	—
關聯公司還款	—	10,293	—	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>投資活動(所用)產生現金淨額</b>	<u>(11,556)</u>	<u>36,514</u>	<u>558</u>	<u>112</u>	<u>1</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
				(未經審核)	
<b>融資活動</b>					
新增銀行借款	—	180,000	120,000	120,000	—
(償還) 股東提供的貸款	78,835	191,674	49,996	(1,937)	36,235
<b>融資活動產生現金淨額</b>	<u>78,835</u>	<u>371,674</u>	<u>169,996</u>	<u>118,063</u>	<u>36,235</u>
<b>現金及現金等價物(減少)增加淨額</b>	(44,604)	(399)	(6,771)	4,760	6,681
<b>期初/年初現金及現金等價物</b>	<u>51,779</u>	<u>7,175</u>	<u>6,776</u>	<u>6,776</u>	<u>5</u>
<b>期末/年末現金及現金等價物</b> (以銀行結餘及現金表示)	<u><u>7,175</u></u>	<u><u>6,776</u></u>	<u><u>5</u></u>	<u><u>11,536</u></u>	<u><u>6,686</u></u>

## 財務資料附註

## 1. 一般資料及財務資料的呈列基準

北京耀輝的註冊辦事處及主要營業地點的地址為中國北京市東城區東安門大街55號。

北京耀輝主要從事物業發展。

北京首都開發股份有限公司(「北京首都」，一家於中國成立的公司)擁有北京耀輝的62%股權，為北京耀輝的控股公司。餘下38%股權由王府擁有。王府為世紀協潤(一家在香港註冊成立的有限公司)的非全資附屬公司。

北京耀輝於相關期間產生虧損並於二零零九年四月三十日分別擁有流動負債淨額及負債淨額人民幣78,103,000元及人民幣176,990,000元。北京耀輝的董事已於考慮下列協議或事宜後，按持續基準編製財務資料。

- 於二零零八年四月二十七日，北京首都與世紀協潤訂立一份有條件買賣協議，據此，世紀協潤將向北京首都收購北京耀輝的62%權益(「權益轉讓」)。此外，根據中國商務部於二零零八年十一月發出的批文，世紀協潤獲准向北京耀輝注入額外註冊資金人民幣550,000,000元。於權益轉讓及額外注資完成後，世紀協潤將擁有北京耀輝的96.8%權益。
- 於二零零九年七月二十二日，奧園國際與世紀協潤訂立一份貸款協議(「貸款協議」)，據此，奧園國際將向世紀協潤提供貸款人民幣110,000,000元(「第一項貸款」)，而該筆貸款須於兩年內或世紀協潤於北京耀輝持有少於62%權益當日(以較早者為準)償還且按年利率7%計息。世紀協潤必須以來自貸款協議的所得款項為北京耀輝提供額外注資。
- 根據 貴公司於二零零九年七月三十日刊發的公佈，於有關權益轉讓的股份轉讓協議完成(將緊隨權益轉讓在中國相關部門登記後完成)後，北京首都將不再是北京耀輝的股東。 貴公司與王府已同意於權益轉讓登記前簽署一份以北京首都為受益人的擔保函(「擔保函」)，須獲 貴公司股東批准)，據此， 貴公司與王府將

共同擔保北京耀輝履行償還北京首都向北京耀輝提供的所有股東貸款的責任。貴公司於擔保函項下的最大責任等於北京首都向北京耀輝提供的股東貸款總額加上應計利息。

- 奧園國際亦同意，倘北京耀輝提出要求，其將向世紀協潤提供總額不超過人民幣320,000,000元的股東貸款（「第二項貸款」），並將促使世紀協潤將上述股東貸款墊付予北京耀輝。該款項將專門用於發展發展中物業。

北京耀輝的董事認為，貴公司將就擔保償還北京首都向北京耀輝提供的貸款獲貴公司股東批准。王府已同意不要求北京耀輝償還應付餘額，直至北京耀輝有能力還款為止。此外，憑藉第一項貸款及第二項貸款，北京耀輝董事認為，其將擁有足夠資金使其能履行全數償還到期債務的責任。因此，財務資料乃按持續經營基準編製。

財務資料乃以人民幣（「人民幣」）列值，人民幣亦為北京耀輝於相關期間的功能貨幣。

## 2. 應用國際財務報告準則

國際會計準則理事會已頒佈多項國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）、修訂及詮釋（「國際財務報告準則詮釋委員會 — 詮釋」）（下文統稱為「新國際財務報告準則」），新國際財務報告準則於北京耀輝於二零零九年一月一日開始的財政年度生效。就編製及呈列相關期間的財務資料而言，北京耀輝已於整個相關期間貫徹採納所有該等新國際財務報告準則。

於本報告日期，國際會計準則理事會已頒佈以下尚未生效的準則、修訂及詮釋。世紀協潤尚未提早採納該等準則、修訂或詮釋。

國際財務報告準則（修訂）	國際財務報告準則第5號修訂（作為二零零八年五月國際財務報告準則完善的一部分） <sup>1</sup>
國際財務報告準則（修訂）	二零零九年國際財務報告準則完善 <sup>2</sup>
國際會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
國際會計準則第39號（修訂）	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第1號（修訂）	對首次採納公司的額外豁免 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第2號（修訂）	集團以現金結算並以股份支付的交易 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>1</sup>
國際財務報告準則詮釋委員會 — 詮釋第17號	向所有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
國際財務報告準則詮釋委員會 — 詮釋第18號	客戶轉讓資產 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間有效



- 2 對於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視情況而定)或之後開始的年度期間有效的修訂。
- 3 於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間有效
- 4 對二零零九年七月一日或之後的轉讓有效

### 3. 主要會計政策

財務資料乃按歷史成本法編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。

折舊乃用以考慮物業、廠房及設備的估計剩餘價值後，於其估計可使用年期以直線法撇銷其成本。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期不會自繼續使用資產中產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生盈虧(按項目的出售所得款項淨額與賬面值間的差額計算)於取消確認項目的年度/期間內於全面收入表計入損益。

#### 發展中物業

待售發展中物業按成本與可變現淨值中的較低者入賬。成本包括土地成本、發展開支及已資本化的借貸成本。

#### 金融工具

當北京耀輝訂立工具合約條文時，會在財務狀況表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。直接歸屬於收購或發行金融資產及金融負債的交易費用，在初步確認時計入或從該等金融資產或金融負債(如適用)的公平值中扣除。

#### 金融資產

北京耀輝的金融資產一般分類為貸款及應收款項。

### 實際利率法

實際利率法為一種計算金融資產的攤銷成本及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率乃按金融資產預期年期或(如適用)較短期間準確折現估計未來現金收入至初步確認時的賬面淨值的利率，包括構成整體實際利率的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓。

債務工具的利息收入按實際利率法確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指可按指定或待定數額收款而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於各申報期間結束時，貸款及應收款項(包括應收附屬公司款項、應收關聯公司款項、銀行結餘及現金)均按實際利率法以攤銷成本扣減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

### 貸款及應收款項減值

於各申報期間結束時評估貸款及應收款項是否有減值跡象。當有客觀證據顯示初步確認貸款及應收款項後發生的一項或多項事件導致財務資產的估計未來現金流量受到影響，則就貸款及應收款項作出減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 拖欠或逾期支付利息或本金款項；或
- 借款人很可能破產或進行財務重組。

減值虧損乃於有客觀證據證明資產減值時於損益確認，並按資產賬面值與按原先實際利率折現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。

貸款及應收款項的賬面值以全部貸款及應收款項的直接減值虧損削減。

倘於往後期間減值虧損款額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值當日的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

### 金融負債及股本

北京耀輝所發行的金融負債及股本工具乃根據合約安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義分類。股本工具指證明在扣除所有負債後北京耀輝的資產剩餘權益的任何合約。

#### 實際利率法

實際利率法為一種計算金融負債的攤銷成本及於相關期間分配利息開支的方法。實際利率乃按金融負債預期年期或(如適用)較短期間準確折現估計未來現金收入至初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率法確認。

#### 金融負債

其他應付款項、來自股東的貸款及銀行借款初步按公平值計量，並於隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 股本工具

北京耀輝發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

#### 取消確認

當從資產收取現金流量的權利屆滿或金融資產已轉讓且北京耀輝已將有關金融資產所有權的絕大部分風險及回報轉移時，即取消確認金融資產。取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價或所取得的任何新資產及已直接於股本確認的累計損益的總額之間的差額，於全面收入報表內確認為損益。

金融負債於有關合約註明的責任獲履行、取消或屆滿時取消確認。取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額於全面收入報表內確認為損益。

#### 減值虧損

北京耀輝於各申報期間結束時審核其資產賬面值，以判斷該等資產有否出現減值虧損跡象。倘估計資產的可收回金額低於其賬面值，則資產的賬面值將減至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，資產賬面值將調升至其經修訂的估計可收回款額，惟該調升的賬面值不得超過假設以往年度並無確認任何減值虧損而已釐定的賬面值。撥回減值虧損即時確認為收入。

### 收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量。

金融資產的利息收入乃按時間基準，參考尚餘本金及適用的實際利率計算，該利率為按金融資產的預計可用年期準確折現估計未來現金收入至初步確認時該資產的賬面淨值的利率。

### 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產直接應佔的借貸成本，作為該等資產的成本的一部分予以資本化。有關借貸成本於該資產實際上可作擬定用途或出售時停止資本化。借貸成本於合資格資產暫停積極發展時暫停資本化。

所有其他借貸成本於產生年度／期間確認為開支。

### 租賃

凡租約條款規定擁有權的絕大部分風險及回報撥歸承租人的租約均列為融資租約。所有其他租約均列為經營租約。

經營租約項下應付租金乃按相關租期以直線法於損益扣除。作為吸引訂立經營租約的已收及應收利益乃於租約年期以直線法確認為租金開支扣減。

### 稅項

所得稅開支指現行應付稅項及遞延稅項的總額。

現行應付稅項乃按年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與全面收入表所報溢利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減的收支項目，亦不包括從不應課稅或不能扣稅的項目。北京耀輝的即期稅項負債按於各申報期間結束時已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料內資產及負債的賬面值與用於計算應課稅溢利的相應稅基兩者的差額確認，並採用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則限於有可能取得應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額時確認。倘暫時差額因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易（業務合併除外）中初步確認其他資產及負債產生，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產的賬面值於各申報期間結束時作出檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利以收回該項資產的全部或一部分的情況下調低。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產年度應用的稅率計算。遞延稅項乃從損益中扣除或計入損益。

#### 退休福利成本

國家管理的退休福利計劃（界定供款計劃）的供款乃於僱員提供服務而符合資格領取供款時作為開支扣除。

#### 4. 關鍵會計判斷及估計不確定性的主要來源

在應用北京耀輝的會計政策（如附註3所述）時，管理層對不可從其他來源明顯可見的資產及負債的賬面值作出判斷。該等估計乃基於過往經驗、對未來的預期及其他被認為屬相關的資料。實際結果可能不同於該等估計。

該等估計及相關假設會持續進行檢討。倘會計估計的修訂僅影響修訂作出的期間，則修訂於該期間進行確認；倘修訂影響當前期間及未來期間，則修訂於當前期間及未來期間進行確認。

以下為於各申報期間結束時估計不確定因素的主要來源，可能導致年度／期間的資產及負債的賬面值出現重大調整。

#### 所得稅

北京耀輝須繳付中國所得稅。有關過往年度在中國銷售土地的若干開支能否扣稅仍未獲有關地方稅局確認。因此，北京耀輝的董事經考慮現行有效稅法及慣例後，認為北京耀輝將須繳付中國企業所得稅及中國土地增值稅，而應付稅項則約為人民幣63,000,000元。北京耀輝的董事相信約人民幣63,000,000元的稅項撥備已足夠。該等應付稅項已於二零零六

年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年四月三十日的財務狀況報表確認。倘有關若干開支是否須扣稅的最終稅項與北京耀輝董事所預測有差異，則可能須作出進一步撥備或撥回撥備，而其將於結果有所定案的期間在損益確認。

#### 釐定待售發展中物業的可變現淨值

待售發展中物業按成本與可變現淨值的較低者入賬，於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年四月三十日的賬面值分別為人民幣979,382,000元、人民幣1,334,607,000元、人民幣1,563,588,000元及人民幣1,585,678,000元。發展項目各期的單位成本乃使用加權平均法釐定。可變現淨值為估計售價減估計銷售開支及估計完成成本(如有)，有關估計均根據可獲得的資料作出。倘估計售價因中國物業市場狀況的任何變動而下降，可能會就待售發展中物業確認減值虧損。

## 5. 資本風險管理

北京耀輝管理其資本以確保其將能繼續正常經營，同時透過盡可能優化債務及股本結餘為股東帶來最大回報。北京耀輝的整體策略於相關期間維持不變。

北京耀輝的資本結構包括債務(包括於附註19披露的來自股東的貸款、於附註20披露的銀行借款、於附註17披露的銀行結餘及現金)及北京耀輝擁有人應佔權益(包括繳足股本及累計虧損)。北京耀輝的董事定期審閱資本結構。

北京耀輝的董事定期審閱資本結構。作為此審閱的一環，北京耀輝的董事將考慮資金成本及與各類資本有關的風險。根據董事推薦意見，北京耀輝將透過新注資以及發行新債券或贖回現有債券以平衡其整體資本結構。

## 6. 金融工具

## (a) 金融工具類別

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款				
(包括現金及現金等價物)	46,455	9,424	2,148	8,843
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>金融負債</b>				
攤銷成本	1,004,859	1,352,382	1,647,561	1,685,609
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## (b) 財務風險管理目標及政策

北京耀輝的主要金融工具包括其他應收款項、應收股東款項、應收關連公司款項、銀行結餘及現金、其他應付款項、應收股東貸款及銀行借款。該等金融工具的詳情於各附註披露。

管理層通過內部風險評估，分析所面臨的風險程度及廣度，監控及管理與北京耀輝經營活動有關的財務風險。該等風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減輕該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當措施。

## (c) 利率風險管理

由於來自股東的貸款及銀行借款(須每年進行重新議息)現行市場利率波動，北京耀輝面臨現金流量利率風險。銀行結餘的利率風險微不足道。

北京耀輝現時並無使用任何衍生合約用以對沖有關來自股東的貸款及銀行借款的利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

**敏感度分析**

以下敏感度分析決定基礎為各申報期間結束時面臨的上述非衍生工具的利率風險。50個基點的增減乃向主要管理人員就利率風險作內部報告時採用的波幅，代表管理層就利率可能產生的合理變動而作出的評估。

於各申報期間結束時，倘利率上升／下降50個基點而所有其他變量維持不變，由於利息開支已於截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年四月三十日止四個月資本化，北京耀輝除稅後虧損將不會受到影響，而截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年四月三十日止四個月的除稅後虧損將分別增加／減少約人民幣3,651,000元及人民幣2,529,000元。

#### (d) 信貸風險管理

於各申報期間結束時，由於交易對手因已於財務狀況報表列賬的各項已確認金融資產的賬面值而未能履行責任，北京耀輝須承受的最大信貸風險將令北京耀輝造成財務虧損。

為將信貸風險減至最低，北京耀輝於各申報期末審核各項應收貿易債項的可收回數額，以確保為不可收回數額作出足夠的減值虧損。就此而言，北京耀輝的董事認為北京耀輝的信貸風險已明顯減少。

由於交易對手均為擁有高信貸評級及良好信譽的銀行，故北京耀輝流動資金的信貸風險有限。

#### (e) 流動資金風險管理

北京耀輝於二零零九年四月三十日的負債淨額約為人民幣176,990,000元，於二零零九年四月三十日的流動負債淨額約為人民幣78,103,000元。北京耀輝面臨無法籌集足夠資金以履行到期財務責任的流動資金風險。

為管理流動資金風險，北京耀輝的董事已考慮附註1所述的協議或事宜。



下表詳列北京耀輝金融負債餘下合約年期。該表乃按北京耀輝於被要求償還金融負債的最早日期的金融負債的合計未貼現現金流量編製。下表所載資料包括利息及本金現金流量。

### 流動資金列表

	未貼現現金						流量總額	賬面值
	按要求償還	2個月以內	2至6個月	6個月至1年	1至2年	2年以上		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零零六年十二月三十一日								
<b>金融負債</b>								
其他應付款項	—	27,392	21,305	22,637	—	—	71,334	71,334
來自股東的貸款	933,525	—	—	—	—	—	933,525	933,525
	<u>933,525</u>	<u>27,392</u>	<u>21,305</u>	<u>22,637</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,004,859</u>	<u>1,004,859</u>
於二零零七年十二月三十一日								
<b>金融負債</b>								
其他應付款項	—	55,291	44,051	14,390	—	—	113,732	113,732
來自股東的貸款	1,058,650	—	—	—	—	—	1,058,650	1,058,650
銀行借款	—	1,911	3,985	5,962	99,958	92,560	204,376	180,000
	<u>1,058,650</u>	<u>57,202</u>	<u>48,036</u>	<u>20,352</u>	<u>99,958</u>	<u>92,560</u>	<u>1,376,758</u>	<u>1,352,382</u>
於二零零八年十二月三十一日								
<b>金融負債</b>								
其他應付款項	—	9,433	28,092	149,643	—	—	187,168	187,168
來自股東的貸款	1,160,393	—	—	—	—	—	1,160,393	1,160,393
銀行借款	—	3,345	56,700	107,380	154,479	—	321,904	300,000
	<u>1,160,393</u>	<u>12,778</u>	<u>84,792</u>	<u>257,023</u>	<u>154,479</u>	<u>—</u>	<u>1,669,465</u>	<u>1,647,561</u>
於二零零九年四月三十日								
<b>金融負債</b>								
其他應付款項	—	16,539	66,514	105,068	—	—	188,121	188,121
來自股東的貸款	1,217,388	—	—	—	—	—	1,217,388	1,217,388
銀行借款	—	52,871	54,696	104,403	101,406	—	313,376	300,000
	<u>1,217,388</u>	<u>69,410</u>	<u>121,210</u>	<u>209,471</u>	<u>101,406</u>	<u>—</u>	<u>1,718,885</u>	<u>1,685,609</u>

## (g) 公平值

金融資產及金融負債的公平值根據普遍接納的定價模式，使用可觀察現時市場交易的價格或比率作輸入以現金流量貼現分析釐定。

董事認為，財務資料內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

## 7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
銀行利息收入	119	115	191	140	1
來自一名股東的利息收入	604	—	—	—	—
	<u>723</u>	<u>115</u>	<u>191</u>	<u>140</u>	<u>1</u>

(未經審核)

## 8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
以下各項所產生的利息：					
— 須於五年內悉數償還 的銀行借款	—	3,402	20,361	7,800	5,820
— 來自股東的貸款	47,974	59,476	73,211	22,847	21,732
減：於在建物業 資本化金額	(47,974)	(62,878)	(44,696)	(30,647)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>48,876</u>	<u>—</u>	<u>27,552</u>

(未經審核)

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年及二零零九年四月三十日止四個月，資本化銀行成本乃因一般借款總額而產生，按在建物業開支的資本化比率分別為5.94%、6.33%、8.51%、8.51%及零計算。自二零零八年七月起，並無再進一步資本化借款成本，原因為建設工程自當時起已叫停。

## 9. 除稅前虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)

除稅前虧損乃於扣除

以下各項後計算所得：

員工成本	3,451	3,293	4,556	1,137	1,250
退休福利計劃供款	15	358	165	33	28
	<u>3,466</u>	<u>3,651</u>	<u>4,721</u>	<u>1,170</u>	<u>1,278</u>
員工成本總額	3,466	3,651	4,721	1,170	1,278
核數師酬金	276	212	32	32	18
物業、廠房及設備折舊	579	600	555	200	178
	<u>4,321</u>	<u>4,463</u>	<u>5,253</u>	<u>1,402</u>	<u>1,474</u>

## 10. 所得稅開支

北京耀輝於相關期間須繳付中國企業所得稅，而其乃以北京耀輝於中國的應課稅收入按當前稅率計算。由於北京耀輝於相關期間內出現虧損，故並無就中國企業所得稅於財務資料作出撥備。

於二零零八年一月一日之前，根據中國稅務法例及法規，中國公司一般有責任就彼等的應課稅收入按33%的稅率繳納企業所得稅，惟中國國務院頒佈的現行法律、行政法規或任何其他相關法規規定的稅務豁免或其他減免除外。

根據於二零零七年三月十六日頒佈的新中國企業所得稅法，內資及外資企業企業的企業所得稅稅率已於二零零八年一月一日起統一為25%。自二零零八年一月一日起，新法及實施法規已將稅率由33%改為25%。

於各申報期間結束時，北京耀輝有下列可結轉至來年的未動用稅項虧損。彼等各自到期年份如下：

到期年份	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零七年	3,480	不適用	不適用	不適用
二零零八年	5,754	5,754	不適用	不適用
二零零九年	4,562	4,562	4,562	4,562
二零一零年	3,206	3,206	3,206	3,206
二零一一年	3,340	3,340	3,340	3,340
二零一二年	—	2,870	2,870	2,870
二零一三年	—	—	19,831	19,831
二零一四年	—	—	—	9,212
	20,342	19,732	33,809	43,021
	20,342	19,732	33,809	43,021

由於難以預測未來溢利流量，故並無就可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

相關期間所得稅開支與除稅前虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前虧損	(4,264)	(26,397)	(73,440)	(3,269)	(29,395)
按25%的中國企業所得稅 稅率計算的稅項(截至 二零零六年及二零零七年 十二月三十一日止年度 按33%計算)	(1,407)	(8,711)	(18,360)	(817)	(7,349)
不可扣稅開支的稅務影響	305	7,764	13,402	—	5,046
未確認稅項虧損的稅務影響	1,102	947	4,958	817	2,303
年度／期間所得稅開支	—	—	—	—	—

## 11. 董事及僱員酬金

於相關期間，北京耀輝並無向董事支付任何酬金。

於相關期間，北京耀輝並無向董事支付任何酬金，亦無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為彼等加盟北京耀輝或於加盟北京耀輝時的獎勵金或作為離職賠償。

## 12. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於二零零六年一月一日	341	3,229	3,570
添置	48	—	48
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	389	3,229	3,618
添置	175	—	175
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	564	3,229	3,793
添置	106	—	106
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年四月三十日	670	3,229	3,899
<b>折舊</b>			
於二零零六年一月一日	65	809	874
年內撥備	57	522	579
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	122	1,331	1,453
年內撥備	77	523	600
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	199	1,854	2,053
年內撥備	96	459	555
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	295	2,313	2,608
期內撥備	33	145	178
於二零零九年四月三十日	328	2,458	2,786
<b>賬面值</b>			
於二零零六年十二月三十一日	267	1,898	2,165
於二零零七年十二月三十一日	365	1,375	1,740
於二零零八年十二月三十一日	375	916	1,291
於二零零九年四月三十日	342	771	1,113

折舊乃按下列可使用年期計算：

傢俬、裝置及設備	5年
汽車	5至10年

### 13. 在建物業

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在建物業	979,382	1,334,607	1,563,588	1,585,678

北京耀輝於北京市朝陽區西大望路及建國路交叉處東南位置擁有一幅土地，總建築面積約為247,646.3平方米，作住宅用途為期70年，於二零七四年八月三十日屆滿，作商業用途為期40年，於二零四四年八月三十日屆滿。

在建物業將於竣工後出售。其建設期由二零零六年一月至二零零八年七月，其後並無進行進一步建設。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，預計在建物業無法於報告期間結束後十二個月內收回。於二零零九年四月三十日，預期可於申報期間各自完結後十二個月內收回發展中物業。

### 14. 預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項	2,233	2,175	2,143	2,157
預付款項及按金	192	3,550	4,051	3,989
	<u>2,425</u>	<u>5,725</u>	<u>6,194</u>	<u>6,146</u>

### 15. 應收股東款項

於二零零七年十二月三十一日，應收王府款項為無抵押、免息及按要求償還。於二零零六年十二月三十一日，應收王府款項為無抵押、按中國人民銀行公佈的一年期借款利率計息及按要求償還。

## 16. 應收關連公司款項

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，應收魔方文化發展有限公司(王府的附屬公司)的款項為免息、無抵押及按要求償還。該款項已於二零零七年悉數償還。

## 17. 銀行結餘及現金

於相關期間，北京耀輝按現行利率計息的銀行結餘年利率介於0.76厘至0.78厘之間。

## 18. 其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付建設成本	53,263	110,129	182,614	183,147
其他應付款項	17,311	3,377	4,252	4,760
其他應付稅項	7,908	7,909	7,927	7,919
應付工資	760	226	302	214
	<u>79,242</u>	<u>121,641</u>	<u>195,095</u>	<u>196,040</u>

應付建築成本主要包括未清償建築成本款項。建築成本的平均信貸期為6個月至1年。供應商並無就應付款項收取任何利息。管理層密切監控應付款項的支付情況，確保所有應付款項均於信貸期內支付。有關北京耀輝金融風險管理政策的詳情載於附註6。

## 19. 來自股東的貸款

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
王府	—	—	18,061	8,672
北京首都	933,525	1,058,650	1,142,332	1,208,716
	<u>933,525</u>	<u>1,058,650</u>	<u>1,160,393</u>	<u>1,217,388</u>



該款項指按要求償還的來自股東的無抵押貸款。截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，其利率根據中國人民銀行公佈的一年期借款利率釐定，截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年四月三十日止四個月按中國人民銀行公佈的利率的1.3倍釐定。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年四月三十日，來自股東的貸款實際利率分別為5.94%、6.30%、8.95%及7.02%。

## 20. 銀行借款

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
該款項的還款期如下：				
一年內	—	—	150,000	200,000
一年後，但不超過兩年	—	90,000	150,000	100,000
兩年後，但不超過五年	—	90,000	—	—
	—	180,000	300,000	300,000
減：流動負債下呈報的				
一年內到期金額	—	—	(150,000)	(200,000)
	—	180,000	150,000	100,000

所有銀行借款的利率均於起始日期釐定，並須每年議息，因此北京耀輝因重新議息承擔現金流量利率風險。於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年四月三十日止四個月，銀行借款的實際利率分別為6.48%、6.80%及6.03%。

所有銀行借款均由北京首都開發控股(集團)有限公司擔保，毋須任何擔保費用。

## 21. 繳足資本

人民幣千元

繳足資本	50,000
------	--------

繳足資本人民幣50,000,000元由華辰會計師事務所有限公司核實。於相關期間，繳足資本並無變動。

## 22. 經營租賃承擔

## 作為承租人

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
經營租賃項下租賃 物業的租金開支	979	1,549	1,800	600	600

(未經審核)

於各申報期間結束時，北京耀輝根據不可取消經營租賃項的未來最低租賃款項承擔將於以下期內到期：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
一年內	850	1,800	1,800	1,200
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	1,800	—	—
	850	3,600	1,800	1,200

經營租賃款項指北京耀輝就向辦公室物業而應付的租金。磋商所得的平均租賃年期為1至2年，並已固定租金。

## 23. 其他承擔

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未於財務資料撥備的建築承擔	556,252	461,720	550,719	584,355

## 24. 僱員福利計劃

於中國工作的北京耀輝僱員為中國政府設立的國家管理退休福利計劃的成員。北京耀輝須對退休福利計劃作出彼等薪金若干百分比的供款，以作為有關福利的資金。北京耀輝對該計劃所承擔的唯一責任為根據計劃作出規定的供款。

## 25. 關連人士披露

- 1) 於相關期間，除附註15、16及19所披露者外，北京耀輝與關連人士進行以下重大交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	604	—	—	—	—
來自股東貸款的利息	47,974	59,476	73,211	22,847	21,732
租金開支	979	349	—	—	—
建築成本(附註)	31,018	—	—	—	—

(未經審核)

附註：建築成本乃支付予王府用於項目土地拆遷服務及其建設諮詢服務。自二零零四年以來，北京耀輝合計向王府支付人民幣466,558,000元用於拆遷服務，該款項於二零零九年四月三十日計入在建物業中。

2) 於二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年四月三十日，銀行借款分別為人民幣180,000,000元、人民幣300,000,000元及人民幣300,000,000元，該等款項由北京首都開發控股(集團)有限公司擔保，毋須任何擔保費用。

3) 主要管理人員報酬

於相關年度主要管理人員薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
短期福利	1,121	1,137	1,156	382	389
退休福利	—	—	—	—	—
	<u>1,121</u>	<u>1,137</u>	<u>1,156</u>	<u>382</u>	<u>389</u>

(未經審核)

#### B. 董事酬金

除本文所披露者外，於相關期間內，概無北京耀輝已付或應付北京耀輝董事酬金。

#### C. 結算日後事項

二零零九年四月三十日後並無發生重大事項。

#### D. 結算日後財務報表

北京耀輝概無就二零零九年四月三十日後任何財務期間編製經審核財務報表。

此致

中國奧園地產集團股份有限公司  
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
香港  
執業會計師  
謹啟

二零零九年九月十四日

下文所載經擴大集團的資產及負債未經審核備考報表(稱為「未經審核備考財務資料」)乃按下文所載基準編製，旨在說明收購泓達投資有限公司(「泓達」)發行的可換股票據(可兌換為泓達附屬公司世紀協潤投資有限公司(「世紀協潤」)的普通股)、向世紀協潤及泓達墊付貸款、本公司及北京王府世紀發展有限公司(「王府」)向北京耀輝置業有限公司(「北京耀輝」)提供的擔保以及本公司全資附屬公司中國奧園國際發展有限公司承諾向世紀協潤提供股東貸款(「收購事項」)的影響，猶如已於二零零九年六月三十日已進行該等交易。

### 經擴大集團的資產及負債未經審核備考報表

經擴大集團的資產及負債未經審核備考報表乃根據摘錄自本集團中期報告的本集團於二零零九年六月三十日的未經審核綜合資產負債表而編製，並已就(i)直接由於交易而進行的收購；及(ii)有事實根據的收購作出備考調整，猶如收購已於二零零九年六月三十日完成。

編製經擴大集團的資產及負債未經審核備考報表旨在提供經擴大集團的未經審核備考財務資料，猶如收購已於二零零九年六月三十日完成。由於僅供說明之用，且基於其假設性質使然，其未必可切實反映經擴大集團於二零零九年六月三十日或任何未來日期的財務狀況。

	本集團於 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	未經審核 備考調整 人民幣千元	附註	備考經擴 大集團總計 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	144,464	—		144,464
預付租賃付款	15,549	—		15,549
投資物業	470,200	—		470,200
於共同控制實體的權益	326,642			326,642
於可換股債券的投資	—	296,000	(a)	296,000
應收共同控制實體股東的款項	—	130,000	(b)	130,000
應收共同控制實體的款項	51,570	110,000	(c)	161,570
遞延稅項資產	16,193	—		16,193
其他物業權益	86,944	—		86,944
	<u>1,111,562</u>	<u>536,000</u>		<u>1,647,562</u>
<b>流動資產</b>				
待售物業	4,872,562	—		4,872,562
貿易及其他應收款項	1,017,450	—		1,017,450
預付租賃付款	6,275	—		6,275
受限制銀行存款	316,692	—		316,692
銀行結餘及現金	1,574,674	(536,000)	(a)至(c)	1,038,674
	<u>7,787,653</u>	<u>(536,000)</u>		<u>7,251,653</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	841,234	—		841,234
銷售按金	716,303	—		716,303
應繳稅項	605,674	—		605,674
應付少數股東款項	27,992	—		27,992
衍生金融工具	15,030	—		15,030
有抵押銀行貸款	319,786	—		319,786
	<u>2,526,019</u>	<u>—</u>		<u>2,526,019</u>
流動資產淨額	<u>5,261,634</u>	<u>—</u>		<u>4,725,634</u>
總資產減流動負債	<u>6,373,196</u>	<u>—</u>		<u>6,373,196</u>

	本集團於 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	未經審核 備考調整 人民幣千元	附註	備考經擴 大集團總計 人民幣千元
<b>股本及儲備</b>				
股本	21,838	—		21,838
儲備	4,026,420	—		4,026,420
保留盈利	885,126	—		885,126
	<u>4,933,384</u>	<u>—</u>		<u>4,933,384</u>
本公司權益持有人應佔權益	4,933,384	—		4,933,384
少數股東權益	9,994	—		9,994
	<u>4,943,378</u>	<u>—</u>		<u>4,943,378</u>
<b>非流動負債</b>				
有抵押銀行貸款	1,041,326	—		1,041,326
遞延稅項負債	76,016	—		76,016
可換股票據	312,476	—		312,476
	<u>1,429,818</u>	<u>—</u>		<u>1,429,818</u>
<b>總權益及非流動負債</b>	<u>6,373,196</u>	<u>—</u>		<u>6,373,196</u>

附註：

該等調整指：

- (a) 根據於二零零九年七月二十二日訂立的協議，本集團收購將由泓達發行的可換股票據（「可換股票據」），本金額為人民幣296,000,000元。

根據有關協議，可換股票據現時未能行使。然而，本集團必須於二零一零年九月行使可換股票據的轉讓權兌換為世紀協潤的普通股。倘本集團未能於二零一零年九月行使轉讓權，泓達將有權要求本集團將可換股票據兌換為世紀協潤的普通股。可換股票據乃按年利率11厘計息，且可於泓達及可換股票據出讓方違反若干違規事宜時贖回。就編製經擴大集團的資產及負債備考報表而言，於可換股票據的投資已在初步確認中轉為於盈虧按公平值計算的金融資產，且人民幣296,000,000元已被視為於可換股債券的投資的公平值。

於二零零九年七月，本集團根據與泓達訂立的協議，收購世紀協潤的41.33%權益，代價為人民幣370,000,000元。根據本集團與泓達於二零零九年七月二十八日訂立的有關協議，本集團與泓達於世紀協潤的財務及經營政策上擁有共同控制權。因此，就編製本備考財務資料而言，世紀協潤被視為本集團的共同控制實體。然而，本備考財務資料並不反映收購世紀協潤41.33%股權的財務影響。

- (b) 根據於二零零九年七月二十二日訂立的貸款協議，向泓達墊付人民幣130,000,000元的貸款。該貸款初步年期為兩年且按每年7厘的利率計息。泓達將以該筆貸款償還Merrill Lynch Capital Corporation墊付予泓達的貸款；及
- (c) 根據於二零零九年七月二十二日訂立的貸款協議，向世紀協潤墊付人民幣110,000,000元的貸款。該貸款初步年期為兩年且按每年7厘的利率計息。世紀協潤同意使用貸款作為注入北京耀輝的註冊股本。

上述調整並無計及本公司及王府向北京耀輝提供擔保及透過世紀協潤向北京耀輝的墊款人民幣320,000,000元（「預付款」），原因為該預付款僅於北京耀輝要求時方才作出。預付款將按15%計息。其他條款包括質押資產是否須作進一步磋商，方始有效。就本備考資料而言，本公司董事認為15%利率為墊付予北京耀輝的貸款的市場利率，故本集團向北京耀輝所作的此項貸款承諾的公平值被視為零。就本備考資料而言，本公司董事亦認為其向北京耀輝提供的擔保的公平值被視為零。



# Deloitte.

## 德勤

### 有關未經審核備考財務資料的會計師報告 致中國奧園地產集團股份有限公司董事

吾等呈列中國奧園地產集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（其後統稱為「貴集團」）的未經審核備考財務資料，而該等財務資料乃由貴公司董事編製，僅供參考，以提供有關收購泓達投資有限公司（「泓達」）發行的可換股票據（可兌換為泓達附屬公司世紀協潤投資有限公司（「世紀協潤」）普通股），向世紀協潤及泓達墊付貸款、貴公司及北京王府世紀發展有限公司向北京耀輝置業有限公司提供擔保、及貴公司全資附屬公司中國奧園國際發展有限公司向世紀協潤提供股東貸款的承諾可能對已呈列財務資料的影響詳情，以供載入於二零零九年九月十四日刊發的通函（「該通函」）附錄三。未經審核備考財務資料的編製基準載於該通函第179頁至第182頁。

#### 貴公司董事及申報會計師各自的責任

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段及經參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」而編製的未經審核備考財務資料負上編製的全責。

吾等的責任是根據上市規則第4章第29(7)段的規定，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的任何財務資料而由吾等在過往發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的發出對象所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

#### 意見的基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與來源

文件，考慮支持調整的證據及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該工作並不涉及獨立審閱任何相關財務資料。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需的資料和解釋為目標，以便獲得充份憑證，藉以合理確定未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按照所述基準適當編製，而該基準與 貴集團的會計政策一致，且調整就根據上市規則第4章29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設而編製，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，亦未必為 貴集團於二零零九年六月三十日的財務狀況指標。

### 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妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬合理。

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師

二零零九年九月十四日

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就中國奧園地產集團股份有限公司將予收購的物業權益於二零零九年七月三十一日的估值所編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司  
RHL Appraisal Limited  
Corporate Valuation & Advisory

T +852 2730 6212  
F +852 2736 9284

Room 1010, 10/F, Star House,  
Tsimshatsui, Hong Kong

敬啟者：

### 指示

吾等遵照中國奧園地產集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的指示，對貴集團於中華人民共和國（「中國」）將予收購的物業權益進行估值，吾等確認曾進行物業視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以就物業權益於二零零九年七月三十一日（「估值日」）的市值，向閣下提供吾等的意見。

本函件構成估值報告的一部分，說明估值基準及方法，闡明本估值的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

## 估值基準

吾等對物業權益的估值乃指其市值，所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買方與自願賣方按公平原則於適當推廣之後於估值日各自在知情、審慎及自願的情況下進行物業交換的估計價值」。

## 估值方法

於對 貴集團將於中國收購的物業進行估值時，吾等基於物業將根據 貴集團提供予吾等的最新發展規劃開發及竣工對其進行估值。物業權益的市值將透過參考市場上可得的可資比較銷售及/或證據並經計及完成發展項目所需花費及將予花費的開支後，採用直接比較法制定。

## 估值考慮因素

在評估物業權益時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會頒佈由二零零五年一月一日起生效的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載的一切規定。

## 估值假設

吾等的估值乃假設擁有人將物業權益在市場出售，並無憑藉遞延條款合約、租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值。

吾等假設物業權益的擁有人在整段未屆滿年期內，可自由及不受約束地使用物業權益。吾等假設物業權益的擁有人可按代價向任何人士出售、按揭、抵押或以其他方式出售物業權益，而毋須向政府機關支付任何額外地價或大額費用。

吾等的報告並無考慮估物業權益的任何抵押、按揭或結欠的款項或進行出售可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

物業權益的其他特殊假設(如有)將載於本函件隨附的估值證書附註內。

## 業權調查

吾等獲提供多份文件副本，包括物業權益涉及的國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證，並作出有關查詢。然而，吾等尚未查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附有的任何重大產權負擔或任何租契修訂。吾等在頗大程度上依賴貴集團及貴公司的中國法律顧問競天公誠律師事務所就貴集團對該等物業權益業權的有效性所提供的資料。

貴集團提供的所有法律文件僅供參考。本估值報告概不就物業權益的合法業權承擔責任。

## 限制條件

吾等已視察該等物業權益的外部及內部(如可行)，惟並無進行任何結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀，亦無測試任何樓宇設備。

吾等並無就該等物業權益進行詳細實地測量以核實地盤面積的真確性，惟吾等假設交予吾等的文件所載的地盤面積準確無誤。所有文件及合同僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無作任何實地量度。

吾等在頗大程度上依賴貴集團所提供的資料，並接納貴集團就法定通告、地役權、有關年期、規劃審批、佔用詳情、地盤及建築面積等事項給予吾等的意見，及辨識物業權益的有關意見。

吾等並無理由懷疑本身所獲貴集團提供資料的真實性及準確性。吾等亦已取得貴集團的確認，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

本估值報告的負責對象僅限於接收本報告的客戶，用途亦以估值目的為限。吾等將不會向任何其他人士或任何其他目的承擔任何責任。

本報告僅可用作本文所述的用途，閣下或第三方不得使用或依賴作其他用途。在未取得書面同意的情況下，閣下不得於閣下所編製及／或分派予第三方的任何文件中引述吾等的名稱或全部或部份報告內容。

匯率

本報告載有的所有貨幣數值均為人民幣（「人民幣」）。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

香港  
皇后大道中99號  
中環中心51樓5105室  
中國奧園地產集團股份有限公司  
列位董事 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

FKHIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

聯席董事

吳國輝

MBA BSc(EstMan) BSc MHKIS MRICS RPS(GP)

謹啟

二零零九年九月十四日

劉詩韻女士為註冊專業測量師，擁有逾18年香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太區物業估值經驗。劉女士為澳洲產業學會會員、香港測量師學會資深會員以及中國註冊房地產估價師。

吳國輝先生為註冊專業測量師，擁有逾6年香港特別行政區、澳門特別行政區及中國內地物業估值經驗。吳先生為香港測量師學會專業會員及英國皇家特許測量師學會特許測量師。

## 估值證書

## 貴集團將於中國收購的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 七月三十一日 現況下的市值 人民幣元																								
位於中國 北京 朝陽區 西大望路及 建國路交叉口 東南路段的 一發展地盤	<p>該物業包括一幅地盤面積約為26,811.72平方米的土地，其上正在建設一商業、公寓及辦公綜合樓宇群。誠如 貴公司告知，該物業計劃將於二零一一年竣工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，名為「北京耀輝國際城」的該物業將發展成為一個4層高商業平台，帶有四層地庫，內共設833個停車位、商用空間及配套設施。平台上將建設兩座塔樓，包括一幢內設一個包括133個客房、188個服務式公寓及辦公空間的五星級酒店的43層高樓宇（「北塔」），以及一幢內共設273個公寓單位及其他配套設施的40層高樓宇（「南塔」）。</p> <p>該物業的計劃總建築面積約為247,646.30平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 約數(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>北塔</b></td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>37,960.70</td> </tr> <tr> <td>地上</td> <td>68,842.80</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>106,803.50</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>南塔</b></td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>34,963.10</td> </tr> <tr> <td>公寓(地上)</td> <td>102,266.70</td> </tr> <tr> <td>#1、#2號公寓</td> <td>1,813.00</td> </tr> <tr> <td>郵局</td> <td>1,800.00</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>140,842.80</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>247,646.30</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 約數(平方米)	<b>北塔</b>		地下	37,960.70	地上	68,842.80	小計：	106,803.50	<b>南塔</b>		地下	34,963.10	公寓(地上)	102,266.70	#1、#2號公寓	1,813.00	郵局	1,800.00	小計：	140,842.80	總計：	247,646.30	誠如 貴集團告知，該項建設已自二零零八年七月起停止施工。	3,130,000,000  (人民幣 三十一億 三千萬元)
樓宇	建築面積 約數(平方米)																										
<b>北塔</b>																											
地下	37,960.70																										
地上	68,842.80																										
小計：	106,803.50																										
<b>南塔</b>																											
地下	34,963.10																										
公寓(地上)	102,266.70																										
#1、#2號公寓	1,813.00																										
郵局	1,800.00																										
小計：	140,842.80																										
總計：	247,646.30																										

該物業獲授的土地使用權年期作公寓用途的於二零七四年八月三十日屆滿，作商業及地下商業用途的於二零五三年八月三十日屆滿，而作辦公及地下停車用途的於二零四四年八月三十日屆滿。

附註：

1. 根據北京市國土資源局與北京耀輝置業有限公司於二零零四年八月三十一日訂立的一份國有土地使用權出讓合同-京地出(合)字(2004)第0868號連同於二零零七年二月一日訂立的一份補充協議，該物業的土地使用權合約出讓予北京耀輝置業有限公司，代價為人民幣229,652,300元。該物業的發展情況載列如下：

總地盤面積	:	35,502.134平方米
淨地盤面積	:	26,814.612平方米
計劃建築面積	:	247,646.30平方米(地上:174,722.50平方米(包括120,408.70平方米公寓;地下:72,923.80平方米))
容積率	:	6.516
用途	:	公寓、商業、辦公、地下商業及地下停車用途)
年期	:	公寓 — 70年 辦公 — 50年 地下停車 — 50年 商業 — 40年 地下商業 — 40年

2. 根據北京市朝陽區人民政府於二零零七年七月五日發出的一份國有土地使用權證-京朝國用(2007出)第0274號，地盤面積約為26,811.72平方米的該物業的土地使用權已授予北京耀輝置業有限公司，作公寓用途的於二零七四年八月三十日屆滿，作商業及地下商業用途的於二零五三年八月三十日屆滿，而作辦公及地下停車用途的於二零四四年八月三十日屆滿。
3. 根據北京市城市規劃局於二零零六年七月十二日發出的一份建設用地規劃許可證-2006規地字第0136號，北京耀輝置業有限公司獲許可發展一幅總地盤面積約為26,814.612平方米的土地。



4. 根據北京市城市規劃委員會發出的兩份建設工程規劃許可證及補充文件，北京耀輝置業有限公司獲批建造總建築面積約為247,646.30平方米的該物業。詳情載列如下：

建設項目 規劃許可證編號	頒發日期	部分	樓層編號	層數	高度限制 (米)	建築面積 (平方米)
2005規建字 0643號	二零零五年 十二月二十八日	南塔-公寓	40	1至40	147.55	102,266.70
		南塔-郵局	3	1至3	14.7	1,800.00
		南塔-1及 2號公寓	3	1至3	10.5	1,813.00
		南塔-地庫	4	地庫1至4	—	34,963.10 (包括1,200平方米 用作郵局)
					小計：	140,842.80
2006規建字 0400號	二零零六年 九月一日	北塔	43	1至43	169.2	68,842.80 (包括27至39層 的16,329平方米 用作服務式公寓)
		北塔-地庫	4	地庫1至4	—	37,960.70
					小計：	106,803.50
					總計：	247,646.30

5. 根據北京市建設委員會發出的兩份建設工程施工許可證，北京耀輝置業有限公司獲許可建造總建築面積約為247,645平方米的該物業。詳情載列如下：

建設工程 施工許可證編號	頒發日期	部分	建築面積 (平方米)	建築期
(2006)第011號	二零零六年一月	北京耀輝 國際城-公寓 (南塔)	140,842	自二零零六年 一月二十日起至 二零零八年 十一月二十五日止
(2006)施建字第0208號	二零零六年 九月二十七日	北京耀輝 國際城(北塔)	106,803	自二零零六年 九月三十日起至 二零零九年 三月三十日止
總計：			247,645	

6. 根據北京市建設委員會發出的兩份北京商品房預售許可證，該物業總建築面積為171,686.29平方米的部分獲批可進行預售。詳情載列如下：

北京商品房 預售許可證編號	頒發日期	部分	建築面積 (平方米)	用途
京房售證字 (2008)第365號	二零零八年 十月八日	北京耀輝 國際城(南塔) (地上)	100,905.32	公寓
京房售證字 (2008)第408號	二零零八年 十一月十六日	北京耀輝 國際城(北塔) (地上) (不包括102、 103、104、 105、4001、 4101、4201 及 4301號單位)	70,780.97	公寓、酒店、商業
<b>總計：</b>			<b>171,686.29</b>	

7. 誠如 貴集團告知，總成本開支包括搬遷成本、土地收購成本、建築成本等，於估值日約為人民幣1,585,678,000元，而就完成發展而產生的總規劃成本將為人民幣2,086,634,000元。
8. 根據所提供的協議(「協議」)，該物業總建築面積約為21,838.14平方米(地上：19,479.86平方米及地下：2,358.28平方米)的部分及竣工後的51個停車位同意移交至北京王府世紀發展有限公司並由其擁有，而北京王府世紀發展有限公司持有北京耀輝置業有限公司38%的權益。吾等根據該協議對該物業進行估值。
9. 根據法律意見，施工許可證已到期。於估值期間，吾等已假設在取得有關許可證以繼續及完成建設工程方面並無法律障礙。
10. 誠如告知，總建築面積約為3,021平方米的9個公寓單位已以總代價人民幣120,840,000進行預售。儘管已經預售，該等部分的產權轉讓程序尚未完成。吾等於估值過程中已考慮此因素。
11. 於估值日期，該物業於竣工後的資本值為人民幣5,370,000,000元。

12. 該物業的主要證書及許可證概要如下：
- |                 |        |
|-----------------|--------|
| (i) 國有土地使用權出讓合同 | 有      |
| (ii) 國有土地使用權證   | 有      |
| (iii) 建設用地規劃許可證 | 有      |
| (iv) 建設工程規劃許可證  | 有      |
| (v) 建設工程施工許可證   | 有(已屆滿) |
| (vi) 商品房預售許可證   | 有(部分)  |
13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- (i) 北京耀輝置業有限公司擁有該物業的土地使用權，並於其土地使用權的剩餘年期內，在毋須支付任何額外土地使用權出讓費及地價的情況下，有權轉讓、出租、按揭該物業的土地使用權；
  - (ii) 北京耀輝置業有限公司擁有並有權出售該物業的在建工程。
  - (iii) 北京耀輝置業有限公司已取得該物業發展所需的全部規劃批文；
  - (iv) 預售許可證已於估值日屆滿，且該物業於建造期間不能進行銷售；
  - (v) 直至中國法律意見日期，該物業並無附帶任何產權負擔；及
  - (vi) 施工許可證已到期。為繼續興建物業，須根據中國法律向政府有關當局呈交申請。

## 1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則而提供有關本公司的資料詳情。董事願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，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致使本通函任何內容有所誤導。

## 2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7和第8分部須知會本公司及聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例有關條文的規定彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於根據該條例所保存的登記冊的權益，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

於最後實際可行日期，於股份的實益權益及好倉：

董事／主要行政 人員姓名	股份數目			佔已發行 股本概約 百分比
	普通股 受控制法團權益	相關股份 (本公司股本 衍生工具) (附註3)	總權益	
<b>董事</b>				
郭梓文先生	1,154,325,000 (附註1)	—	1,154,325,000	44.18%
梁秉聰先生	293,175,000 (附註2)	10,000,000	303,175,000	11.61%
保爾·渥蘭斯基先生	293,175,000 (附註2)	—	293,175,000	11.22%
武捷思先生	—	20,000,000	20,000,000	0.77%
郭梓寧先生	—	10,000,000	10,000,000	0.38%
鄭健軍先生	—	855,200	855,200	0.03%
<b>主要行政人員</b>				
吳晨先生	—	10,000,000	10,000,000	0.38%
林錦堂先生	—	6,000,000	6,000,000	0.23%

附註：

- (1) 1,154,325,000 股股份以 Ace Rise 的名義登記。Ace Rise 由 Sturgeon Limited 持有；而 Sturgeon Limited 則由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited 分別持有 50% 權益，彼等乃 Credit Suisse Trust Limited 的代名人及受託人，而 Credit Suisse Trust Limited 則以受託人身份為 The Golden Jade Trust 的受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust 為根據新加坡法律及法規設立的全權家族信託。於最後實際可行日期，The Golden Jade Trust 的受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- (2) 293,175,000 股股份以 Cathay Capital Holdings L.P. 全資擁有之 Cathay Property 的名義登記。Cathay Capital Holdings, L.P. 由其普通合夥人 Cathay Master GP, Ltd. 管理，而 Cathay Master GP, Ltd. 則由保爾·渥蘭斯基先生（作為受託人）及梁秉聰先生全資擁有的一家公司分別擁有 45% 及 10% 的權益。
- (3) 根據本公司採納的僱員購股權計劃授予董事的購股權。

### 購股權

	購股權數目	授出日期	行使期	每股行使價 港元
<b>董事</b>				
武捷思先生	10,000,000	二零零八年七月十八日	二零零八年七月十八日 至二零一一年七月十四日	5.2
	10,000,000	二零零八年七月十八日	二零零八年七月十八日 至二零一一年七月十四日	1.79
郭梓寧先生	10,000,000	二零零八年七月十八日	二零零八年七月十八日 至二零零九年十二月三十一日	1.79
鄭健軍先生	855,200	二零零七年十月二十三日	附註	6.55
梁秉聰先生	10,000,000	二零零八年七月十八日	二零零八年七月十八日 至二零零九年十二月三十一日	1.79
<b>主要行政人員</b>				
吳晨先生	10,000,000	二零零八年九月二十五日	二零零八年九月二十五日 至其與本公司簽訂 的服務合約到期為止	0.90
林錦堂先生	3,000,000	二零零八年十二月一日	二零零八年十二月一日 至二零一一年十一月三十日	2.00
	3,000,000	二零零八年十二月一日	二零零八年十二月一日 至二零一一年十一月三十日	0.638

附註：

向承授人授出購股權總數的 20% 可於本公司公佈其二零零七年度業績之日起（即二零零八年四月十五日）至二零零八年十二月三十一日行使。

向承授人授出購股權總數的30%可於本公司公佈其二零零八年年度業績之日起至二零零九年十二月三十一日行使，條件為本公司董事會確認本公司已達到本公司董事會設定的二零零八年盈利預期，且承授人的績效考核已滿足本公司管理層的要求。

向承授人授出購股權總數的50%可於本公司公佈其二零零九年年度業績之日起至二零一零年十二月三十一日行使，條件為本公司董事會確認本公司已達到本公司董事會設定的二零零九年盈利預期，且承授人的績效考核已滿足本公司管理層的要求。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及相關股份中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7和第8分部須知會本公司及聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例有關條文的規定彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於根據該條例所保存的登記冊的權益，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益。

### 3. 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知悉，下列人士（上文所披露的本公司董事或主要行政人員除外）於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益，或於最後實際可行日期擁有任何與該等股本相關的購股權：

名稱	身份	股份數目	表決權概約百分比(%)
Ace Rise Profits Limited (附註1)	實益擁有人	1,154,325,000	44.18%
Credit Suisse Trust Limited (附註1)	受託人	1,154,325,000	44.18%
郭梓文先生 (附註1)	The Golden Jade Trust 的財產授予人／受益人	1,154,325,000	44.18%
江敏兒女士 (附註1)	The Golden Jade Trust 的財產授予人／受益人	1,154,325,000	44.18%
Seletar Limited (附註1)	受控制公司	1,154,325,000	44.18%
Serangoon Limited (附註1)	受控制公司	1,154,325,000	44.18%
Sturgeon Limited (附註1)	受控制公司	1,154,325,000	44.18%

名稱	身份	股份數目	表決權概約 百分比(%)
Selwyn Donald Sussman 先生(附註2及3)	受控制公司	406,363,462	15.55%
Capital Asset Management, Inc.(附註3)	受控制公司	383,043,462	14.66%
Trust Asset Management LLP(附註3)	受控制公司	383,043,462	14.66%
梁秉聰先生(附註2)	受託人	293,175,000	11.22%
保爾·渥蘭斯基先生 (附註2)	受託人	293,175,000	11.22%
Cathay Capital Holdings, L.P.(附註2)	受控制公司	293,175,000	11.22%
Cathay Master GP, Ltd. (附註2)	受控制公司	293,175,000	11.22%
Cathay Sino Property Ltd. (附註2)	實益擁有人	293,175,000	11.22%

附註：

- 1,154,325,000 股普通股以 Ace Rise Profits Limited 的名義登記。Ace Rise Profits Limited 由 Sturgeon Limited 持有；而 Sturgeon Limited 則由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited 分別持有 50% 權益，彼等乃 Credit Suisse Trust Limited 的代名人及受託人，而 Credit Suisse Trust Limited 則以受託人身份為 The Golden Jade Trust 的受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust 為根據新加坡法律及法規設立的全權家族信託。於最後實際可行日期，The Golden Jade Trust 的受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- 293,175,000 股普通股以 Cathay Capital Holdings L.P. 全資擁有的 Cathay Sino Property Ltd. 的名義登記。Cathay Capital Holdings, L.P. 由其普通合夥人 Cathay Master GP, Ltd. 管理，而 Cathay Master GP, Ltd. 則由保爾·渥蘭斯基先生（作為受託人）、Trust Asset Management LLP 及 Nice Wealth Investment Limited（由梁秉聰先生全資擁有）分別擁有 45%、45% 及 10% 的權益。根據證券及期貨條例，Cathay Capital Holdings, L.P.、Cathay Master GP, Ltd.、保爾·渥蘭斯基先生、Trust Asset Management LLP 及梁秉聰先生均全部被視為於 293,175,000 股股份中擁有權益。
- Capital Asset Management, Inc 為 Trust Asset Management LLP 的普通合夥人，而 Trust Asset Management LLP 持有 Cathay Capital Holdings, L.P. 的普通合夥人 Cathay Master GP, Ltd. 45% 的權益。由於 Selwyn Donald Sussman 先生持有 Capital Asset Management, Inc 100% 的權益，Selwyn Donald Sussman 先生、Capital Asset Management, Inc 及 Trust Asset Management LLP 均被視為於 Cathay Sino Property Ltd. 持有的 293,175,000 股股份中擁有權益。其餘 89,868,462 股股份以發行予 Sunrise Partners Limited Partnership 的可換股票據形式持有。由於 Trust Asset Management LLP 為 Sunrise Partners Limited Partnership 的普通合夥人，根據證券及期貨條例，Capital Asset Management, Inc、Trust Asset Management LLP 及 Selwyn Donald Sussman 先生均被視為於 89,868,462 股股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，就本公司董事或主要行政人員所知悉，概無其他人士(上文所披露的本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益，或於最後實際可行日期擁有任何與該等股本相關的購股權。

#### 4. 董事的服務合約

郭梓文先生、郭梓寧先生及鄭健軍先生已分別與本公司簽訂服務合約，任期自二零零七年四月三日起計為期三年，並於其後繼續有效直至其中任何一方提前向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。胡大為先生已與本公司簽訂服務合約，任期由二零零八年四月八日起至二零一零年四月二日止，並於其後繼續有效直至其中任何一方提前向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。武捷思先生已與本公司簽訂服務合約，任期自二零零八年七月十五日起計為期三年。本公司非執行董事保爾•渥蘭斯基先生及梁秉聰先生已與本公司簽訂固定任期的委任函，任期自二零零七年四月三日起，屆滿後可再延續，延續任期由本公司與渥蘭斯基先生及梁先生書面協定。何建兵先生已與本公司簽訂委任函，任期自二零零八年七月十五日起計為期一年，屆滿後可再延續，延續任期由本公司及何先生書面協定。本公司各獨立非執行董事已與本公司簽訂一份固定任期的委任函，任期自二零零七年九月十三日起，屆滿後可再延續，延續任期由本公司及董事書面協定。

除上述者外，於最後實際可行日期，概無董事已與或建議與經擴大集團任何成員公司訂立本公司於一年內不作出賠償(法定賠償除外)則不可終止的服務合約。世紀協潤及項目公司概無支付董事酬金。

#### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，經擴大集團任何成員公司概無任何未了結或面臨或對經擴大集團任何成員公司有不利影響的任何重大訴訟或索償。



## 6. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，經擴大集團股東訂立以下重大或可能重大的協議（即並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 買賣協議；
- (b) Ace Rise、本公司與摩根士丹利及荷蘭銀行於二零零九年七月十日訂立的配售協議，據此，摩根士丹利及荷蘭銀行代表本公司按配售價每股股份1.73港元配售合共360,000,000股新股份予不少於六名獨立投資者。配售所得款項淨額約為600,000,000港元。有關進一步詳情，請參閱本公司於二零零九年七月十二日刊發的公佈；
- (c) 認購協議；
- (d) 人民幣4.6億元貸款協議；
- (e) 人民幣1.1億元貸款協議；
- (f) 人民幣1.3億元貸款協議；
- (g) 悅萃管理有限公司（本公司全資附屬公司）與溢順投資有限公司（一名獨立第三方）（作為買方）、Sky Honest Investment Corp.與Nicco Limited（作為賣方）、與天譽置業（控股）有限公司（作為擔保人）於二零零九年五月二十日訂立的買賣協議，據此，悅萃管理有限公司同意收購，而Sky Honest Investment Corp.及Nicco Limited同意出售Yaubond Limited所有股本合共70%及股東貸款70%，總代價為352,098,086港元及人民幣12,000,000元；
- (h) 悅萃管理有限公司（本公司全資附屬公司）與溢順投資有限公司（一名獨立第三方）（作為買方）、Sky Honest Investment Corp.與Nicco Limited（作為賣方）、與天譽置業（控股）有限公司於二零零九年七月十日訂立的終止協議，據此，第(g)項的協議失效，而該協議的各訂約方須解除其項下的所有責任，惟及除任何先前的違反則除外；

- (i) 利豪發展有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)、昌盛集團有限公司(作為賣方)與鄒錫昌先生(作為擔保人)就買賣永財有限公司所有已發行股本及股東貸款(總代價為人民幣640,000,000元)而於二零零九年六月十八日訂立的買賣協議,以及分別於二零零九年八月二十日及二零零九年九月三日訂立的兩項隨後補充協議;及
- (j) 項目公司與浙江杭蕭鋼構股份有限公司於二零零九年三月二十五日訂立的和解協議,據此項目公司須向浙江杭蕭鋼構股份有限公司支付人民幣40,082,556元,即未償建築付款的最終和解額。

## 7. 董事及聯繫人於競爭業務的權益

為免除涉及與本集團構成競爭的業務,郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士(郭梓文先生的配偶)於二零零七年九月二十日與本公司簽訂不競爭契約。於最後實際可行日期,就董事所知,概無董事或彼等各自的聯繫人被視為直接或間接於與經擴大集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益,或根據上市規則與經擴大集團有或可能有任何其他利益衝突。

## 8. 董事或提名董事或專家於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃資產的權益

自本公司最近期刊發的經審核賬目的編製之日至最後實際可行日期,概無董事或提名董事或專家(如下文第10段所列)於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 董事享有重大權益並對經擴大集團的業務而言屬重要的合約或安排

於最後實際可行日期,並無存在董事享有重大權益並對經擴大集團的業務而言屬重要的任何合約或安排。

## 10. 專家及同意書

以下為於本通函中提及或曾提供本通函所載意見或函件的專家的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
永利行評值顧問有限公司	物業估值師

截至最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行及永利行評值顧問有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函的形式及內容收錄其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

截至最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行及永利行評值顧問有限公司並無於經擴大集團任何成員公司擁有任何股權，且並無認購或提名他人認購本集團任何成員公司的股份的權利。

## 11. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的公司秘書為林錦堂先生。林先生為香港執業會計師。
- (c) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港皇后大道中99號中環中心51樓5105室。
- (d) 本公司的股份過戶登記總處Butterfield Fund Services (Cayman) Limited，地址為Butterfield House, 68 Fort Street, P.O. Box 705, Grand Cayman KY1-1107, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 12. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，經擴大集團的財政或經營狀況自二零零八年十二月三十一日(本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製之日)以來並無重大不利變動。

### 13. 備查文件

下列文件由本通函日期起十四日期間的一般辦公時間內，在香港皇后大道中99號中環中心51樓5105室本公司註冊辦事處可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核年報；
- (d) 有關目標公司的財務資料的會計師報告；
- (e) 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團的未經審核備考資產與負債報表發出的報告；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述德勤•關黃陳方會計師行發出的書面同意；
- (g) 永利行評值顧問有限公司就項目用地及其於附錄四「物業估值報告」一段所述的發展項目而編製的估值報告；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所述永利行評值顧問有限公司的書面同意書；
- (i) 主要股東於二零零九年八月十九日發出的書面批准；
- (j) 本附錄「董事的服務合約」一段所述的服務合約；及
- (k) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約。

### 14. 語言

本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。