

08

年報

地產唯新力量



中新地產
NEO CHINA LAND

NEO-CHINA LAND GROUP (HOLDINGS) LIMITED
中新地產集團(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 563)

目 錄

頁次

公司資料	2
主席報告	3
財務摘要	4
管理層討論及分析	5
董事及公司秘書履歷	18
董事報告	21
企業管治報告	34
獨立核數師報告	42
綜合收入報表	44
綜合資產負債表	45
綜合股本權益變動表	47
綜合現金流量表	49
財務報表附註	52
主要物業詳情	175
五年財務概要	178

董事會

執行董事

鄺松校先生 (主席)
劉義先生
牛曉榮女士
元崑先生
劉岩女士
賈伯煒先生
蘆昭群先生
鮑景桃女士
林君誠先生

非執行董事

黎亮先生 (副主席)

獨立非執行董事

聶梅生女士
高岭先生
張青林先生
黎文良先生

公司秘書

司徒澤樺先生

股份過戶登記總處

The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

法律顧問

齊伯禮律師行
Conyers Dill & Pearman
程彥棋律師樓

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場
辦公大樓19樓
1908-09室
電話:(852) 2544 8000
傳真:(852) 2544 8004
網址:<http://www.aplushk.com/clients/0563Neo-China/>

上市資料

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

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

陳葉馮會計師事務所
香港
銅鑼灣
希慎道10號
新寧大廈20樓

致各股東：

本人謹代表中新地產集團(控股)有限公司(「中新」或「本公司」)之董事會欣然提呈本公司截至2008年4月30日止財政年度的經營業績。

中新地產集團(控股)有限公司及其附屬公司(「本集團」)作為中國大型房地產開發企業之一，在過去的一年中繼續保持了快速發展的態勢。在營業額達到了50.3億港元的同時，盈利也創造了15.5億港元的新高。

本集團在增強土地儲備方面採取的穩健增長策略，發展項目由2007年4月底的11個擴大到現時的16個，不但使得儲備項目總建築面積達到了符合集團發展需要的1,310萬平方米，亦使得項目的區域佈局及業態分佈更加合理。

在房地產行業受到中國政府宏觀調控措施影響之際，本集團將通過更好地提高產品品質並制訂有效地現金回籠措施，以保證現金充裕的特點進一步得到體現，進而令本集團獲得更高的行業地位。本人深信，憑藉豐富的管理經驗、良好的項目運作能力，本集團必將為各位股東帶來更好的投資回報。

最後，本人謹代表本集團及本公司董事會(「董事會」)，對各股東、投資者、商業夥伴和客戶一直以來對我們的支持和信任致以誠摯的謝意，並對各同寅在過去一年為集團創造佳績所付出的努力報以萬分感激。

主席

鄺松校

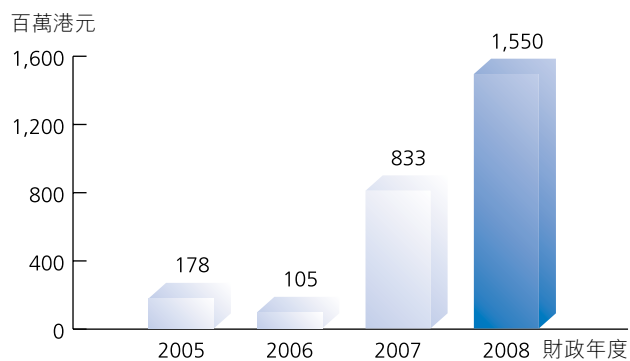
2008年8月22日

截至4月30日止年度	2008年	2007年 (重列)	增加 (%)
財務摘要 (千港元)			
營業額	5,029,260	2,779,845	80.9
本公司股東應佔溢利	1,550,486	833,319	86.1
財務比率			
淨借貸對股東資本比率(%) (附註1)	61.9	51.3	
利息盈利率 (附註2)	4.09	5.56	
流動比率	2.03	2.68	
每股財務資料 (港仙) (附註3)			
盈利			
— 基本	84.23	58.69	43.5
— 攤薄	68.19	52.72	29.3
股息			
— 中期股息	1.0	6.0	
— 末期股息	14.0	4.8	
股東應佔權益 (千港元)	8,374,052	4,958,831	68.9
土地儲備 (百萬平方米)	13.1	9.2	42.4

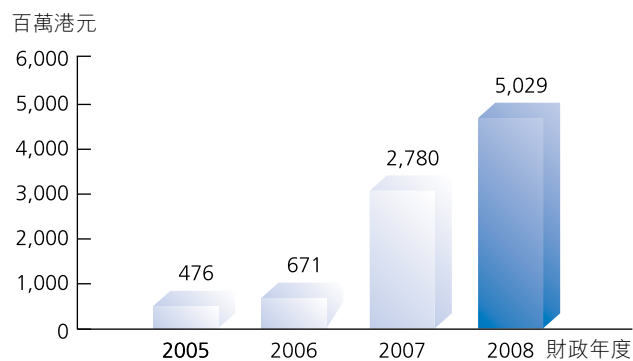
附註:

1. 淨負債=總貸款(包括銀行貸款、應付貸款、優先票據及可換股票據)減現金及現金等值。
2. 利息盈利率=扣除利息及稅項前盈利/總利息承擔。
3. 已就本公司普通股於2007年10月合併(「股份合併」)而調整有關數字。

本集團股東應佔溢利



營業額



財務回顧

本集團之經營業績於2008年再次升至歷史新高。於截至2008年4月30日止財政年度，根據香港財務報告準則，本集團錄得營業額約50.3億港元（2007年：27.8億港元），較上年上升約80.9%。股東應佔溢利達15.5億港元（2007年：8.33億港元）較上年上升約86.1%。每股基本盈利為84.23港仙（2007年：58.69港仙），而每股攤薄盈利為68.19港仙（2007年：52.72港仙）。於2008年4月30日之客戶預付款總額為27.27億港元（2007年：19.22億港元）。

派付股息

董事會已盡力維持穩定股息政策，同時保持穩健之財務狀況以進一步發展。為符合股東之最佳利益，董事會於2008年8月22日建議派發末期股息每股14.0港仙，給於2008年9月12日名列於本公司股東名冊之股東。連同於2008年2月份分派之中期股息每股1.0港仙，全年股息總額達每股15.0港仙。

業務回顧

於回顧期內，本集團按照其策略性計劃進行有效之業務整固，在加大物業開發能力的同時，亦注重現金流的合理配置。本集團年內已售出及確認總建築樓面面積822,491平方米，已落成之持有物業樓面面積為292,963平方米。本集團之營業額增加80.9%至50.3億港元，主要由於集團的產品優質，而員工過去一年來所付出的努力，也是重要的因素。本集團之綜合純利比較上年增長了86.1%，也達成了對投資者之承諾。

土地儲備

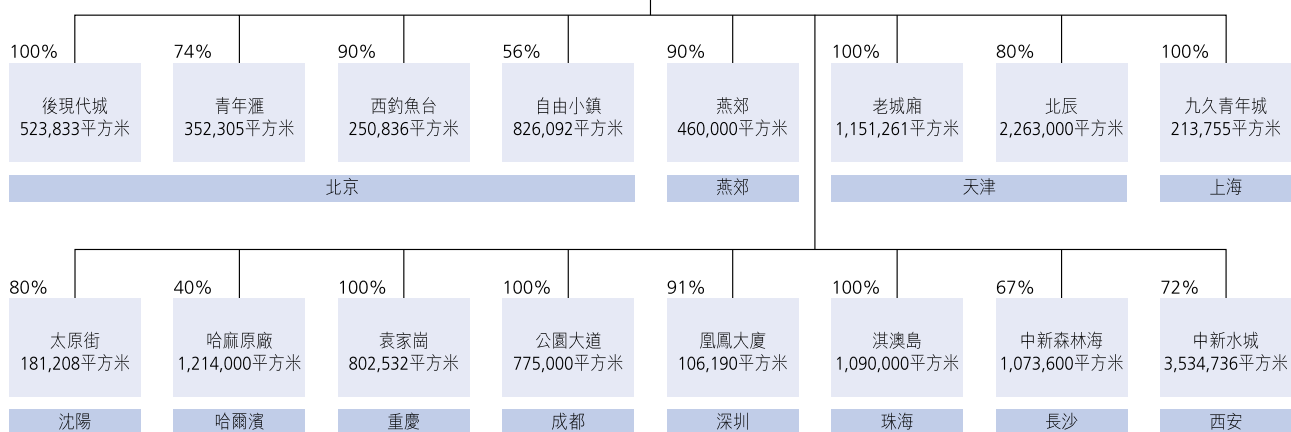
本集團在適度增加有價值之土地儲備的同時，也注重儲備項目的區域城市及物業組合多元化的調整。年內，通過收購股本權益及其它方式，本集團已增加土地儲備約總建築樓面面積4,118,109平方米。

本集團現時在12個城市擁有16個項目。該16個項目之總地盤面積為7,933,750平方米，而總建築樓面面積約為14,818,361平方米或可出售總建築樓面面積約13,084,482平方米，包括可供出售總建築樓面面積為1,938,262平方米之已落成物業發展項目，已規劃可供出售總建築樓面面積為2,107,304平方米之發展中物業，以及已規劃總建築樓面面積為9,038,916平方米之持作日後發展之物業。

下文所載之中國地圖顯示本集團之物業發展項目所在之城市。



管理層討論及分析



註：所示之平方米指總建築面積

發展項目

- 深圳

鳳凰大廈項目

鳳凰大廈位於深圳市福田區中心地帶，與鳳凰衛視控股有限公司共同發展。該項目包含公寓、寫字樓及商業單位。該項目之總建築樓面面積（包括可供出售及非出售面積）約為106,190平方米。本集團擁有該發展項目91%分配權益。

於2008年4月30日，該物業發展項目已全部落成，可供出售總建築樓面面積約為79,391平方米。於其中，可供出售建築樓面面積約48,165平方米已售出，其餘建築樓面面積則保留作持有物業。

- 北京地區

西釣魚台項目

西釣魚台項目位於北京著名的昆玉河畔。該物業為河畔高級住宅及酒店式公寓。該項目之地盤面積為42,541平方米，總建築樓面面積（包括可供出售及非出售面積）約為250,836平方米。本集團擁有該發展項目90%權益。

於2008年4月30日，已落成之物業發展項目包括可供出售總建築樓面面積約175,682平方米。其中，已售出可供出售總建築樓面面積約156,319平方米。

於2008年4月30日，持作未來發展的物業包括預期可供出售總建築樓面面積約44,965平方米。





後現代城項目

後現代城項目位於北京市朝陽區百子灣路，鄰近中央商業區。此發展項目包括約5,400個住宅及商業單位。項目總建築樓面面積（包括可供出售及非出售）為523,833平方米。整個項目分為四區，針對不同客戶群的需求，每區均有不同發展主題。本公司現時持有此項目100%股權。

於2008年4月30日，該物業發展項目已全部落成，可供出售總建築樓面面積約453,064平方米已經出售。



青年匯項目

青年匯項目位於北京市朝陽區青年路甘露園中裡2號，鄰近中央商業區。此項目之地盤面積為113,166平方米，總建築樓面面積（包括可供出售及非出售）為352,305平方米。本公司現時擁有此項目74%的股權。

於2008年4月30日，已落成之物業發展項目包括可供出售總建築樓面面積約213,085平方米。其中，已出售之可供出售總建築樓面面積約為199,365平方米。



於2008年4月30日，持作未來發展用途之物業包括預期之可供出售總建築樓面面積約76,615平方米。



自由小鎮項目

該物業位於北京通州區，將成為高級住宅大廈及配套設施的綜合發展項目。該項目佔地面積253,043平方米，現時規劃總建築面積共約826,092平方米。該項目計劃分兩期落成，第一期預計2010年底前竣工。

本集團分別於2007年11月、2007年12月及2008年5月與獨立第三方訂立協議，合計收購了該項目的56%權益。截至本報告日期，該交易已經完成。



燕郊項目

該項目位於河北省燕郊，將主要發展為住宅、商業及酒店的綜合用途物業。該項目的可用土地面積為333,333平方米，現時規劃總建築面積約460,000平方米。

於2007年11月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以收購項目公司的90%股本權益。該發展項目詳情已於本公司2008年1月4日刊登的通函內披露。截至本報告日期，該交易已經完成。

- **重慶**



重慶袁家崗項目

此項目位於重慶市渝中區及高科技園區交界之袁家崗黃金地段。除住宅、商業及辦公室樓宇外，此發展項目亦將包括一間酒店。此項目由五個不同地盤組成，地盤面積為113,268平方米，總建築樓面面積（包括可供出售及非出售）為802,532平方米。本集團擁有此項目之全部所有權。



於2008年4月30日，已落成之物業發展項目包括可供出售總建築樓面面積約425,737平方米。於2008年4月30日，已出售之可供出售總建築樓面面積約為121,657平方米，留做持有物業可供出售總建築樓面面積約為226,303平方米。

於2008年4月30日，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約309,345平方米。其中可供出售總建築樓面面積81,887平方米經已預售。

- **長沙**

- **中新森林海項目**

中新森林海位於長沙望城縣，距長沙市政府約15公里，主要發展作住宅用途。該項目由五幅土地組成，總建築樓面面積（包括可供出售與非出售）約為1,073,600平方米。

於2008年4月30日，已落成之物業可出售總建築面積約為50,700平方米，其中約40,210平方米之物業已經售出。

於2008年4月30日，發展中物業包含預期可供出售總建築樓面面積約194,833平方米。

於2008年4月30日，持作日後發展之物業包含預期可供出售總建築樓面面積約746,802平方米。



- **西安**

- **中新水城項目**

中新水城位於灤河和灞河的交匯點，該處乃西安市唯一一個大型生態小區，該項目除了住宅和商業發展項目外亦包含一間酒店，其第一期已於年內落成。該項目總建築樓面面積（包括可供出售與非出售）約3,534,736平方米。本集團擁有該發展項目71.5%所有權。

於2008年4月30日，已落成物業約為409,612平方米，其中339,425平方米之物業已經售出。

於2008年4月30日，發展中物業包含預期可供出售總建築樓面面積約780,070平方米。

於2008年4月30日，持作日後發展之物業包含預期可供出售總建築樓面面積約2,016,017平方米。

- **成都**

- **公園大道項目**

公園大道項目位於成都市溫江新城區，現正發展為住宅用途。該項目佔用之地盤面積為228,106平方米，總建築樓面面積（包括可供出售與非出售）為775,000平方米。

於2008年4月30日，發展中物業包含預期可供出售總建築樓面面積約295,482平方米，該等物業計劃於2008年內開始銷售，剩餘面積均持作日後發展之物業。

於2008年6月，本集團與成都項目公司另一股東訂立協議購買其於項目公司的30%股本權益及相關股東貸款。詳情已於本公司2008年7月18日刊登的通函內披露，截至本報告日，該交易尚未完成。



- **上海**

- 九久青年城項目**

九久青年城項目位於上海松江區軌道交通九亭鎮1號。該項目將發展成為寫字樓及酒店式公寓。本集團擁有此發展項目的100%所有權。該項目的土地面積約為57,944平方米，總建築面積為213,755平方米，當中162,888平方米可供出售。

於2008年4月30日，全部物業均已開始建設，其中51,016平方米已獲預售。

- **珠海**

- 淇澳島項目**

該物業位於淇澳島，並將發展成為高檔住宅別墅及商業物業綜合項目。該項目的佔地面積為2,215,516平方米，可供出售的總建築面積約為770,000平方米。目前，該項目正處於規劃申報階段，預計2008年底前開工。

於2007年9月24日及26日，本集團分別與珠海市裕卓虹基集團有限公司及Chan Kin Kay Stanley先生（均為獨立第三方）訂立兩份協議，以取得該項目的100%所有權。截至本報告日期，該交易已經完成。



- **哈爾濱**

- **哈麻原廠項目**

該物業位於哈爾濱南崗區，為優質多層公寓及商業物業的綜合建築，可容納最多30,000名住戶。於現時規劃總建築面積約1,214,000平方米中，約50,000平方米將獲發展為商業用途，從而進一步增加本集團物業組合的投資物業比重。

於2007年11月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購持有項目公司100%股本權益的Invest Online Limited的40%權益。截至本報告日期，該交易已經完成。

- **瀋陽**

- **太原街項目**

該物業位於瀋陽太原街的商業樞紐。該項目將主要發展為商業樓宇。該項目的土地面積為22,651平方米，總建築面積逾181,208平方米。於2007年9月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購瀋陽向明陽益置業有限公司合共80%的股本權益。截至本報告日期，該交易已經完成。



- 天津

天津老城廂項目

天津老城廂位於天津市中心之舊城區。此項目將包括住宅、商業、辦公室樓宇及酒店。此項目包括七幅土地，總地盤面積為296,551平方米，總建築樓面面積（包括可供出售及非出售）為1,151,261平方米。本集團持有此項目100%所有權。

於2008年4月30日，已落成之物業發展項目包括可供出售總建築樓面面積約129,445平方米。本集團將其中之可供出售總建築樓面面積約49,954平方米作出租用途，已出售之可供出售總建築樓面面積約為78,462平方米。

於2008年4月30日，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約364,686平方米。其中已預售之可供出售總建築樓面面積為161,790平方米。

於2008年4月30日，持作未來發展用途之物業包括預期之可供出售總建築樓面面積約446,698平方米。

北辰項目

北辰項目位於宜興埠舊村。該發展項目的土地面積1,115,476平方米，將主要由住宅單位組成，現時規劃總建築面積約為2,263,000平方米。由於土地之上現存建築正進行拆遷工程，故現時全部土地面積均持作日後發展用途。

於2007年11月及2008年4月，本集團與五礦置業公司訂立合作協議及補充協議，合作進行該項目的發展，並出售天津億嘉合置業有限公司20%的股本權益，詳情已於本公司2008年6月20日刊登的通函內披露，截至本報告日期，該交易已經完成。

- 天津一級土地開發項目

天津一級土地發展項目為一項與天津市點石投資諮詢有限公司及天津辛莊經濟發展中心訂立的合營項目，涉及位於天津市南開區科研東路西側的津南科2003-181號地塊的物業。據此成立的合營公司擬在面積約7百萬平方米之土地從事城市基礎設施的建設。該土地將發展以便透過公開拍賣出售，而天津市政府會保留25%之收益，其餘利潤將歸合營公司所有。本集團於合營公司擁有65%所有權。

投資物業

投資物業的增長，將為本集團開闢額外的經常性收入來源。截至本報告刊發日期，隨著重慶大型商業物業及西安酒店的落成，本集團於重慶、天津、西安及深圳等城市的持有物業可供出售總建築面積達到367,728平方米，其中一部分已出租予零售業經營商。集團預期可實現在2011年年底前將租賃投資之溢利淨額提升約30%。隨著持有物業數量的增加，本集團亦增加了物業經營方面專業人才的儲備，並積極與國際級物業管理公司締結為合作夥伴關係，為集團物業投資發展戰略的順利實現打下了良好的基礎。

前景展望

自2007年年底以來，隨著中國政府進一步宏觀調控政策的出台，全國房地產市場的成交量出現不同程度的萎縮，觀望氣氛也較為濃重，房地產市場出現了較大幅度的調整。我們相信，房地產市場的調整將使如本集團這樣現金流量好的優質公司在未來市場競爭中處於更加有利的位置。

在新的一年中，本公司將積極跟蹤和研究宏觀經濟的變化及房地產市場的發展，在繼續執行公司長期發展計劃的同時，有針對性地調整目前公司的土地結構，提升產品品質、提升公司的品牌價值，採取更為有效更靈活的銷售策略，加快資金回籠。在獲取新的土地儲備方面，公司將秉承一貫審慎的原則，決不進行盲目的擴張，更進一步提高公司抵禦風險的能力。

本公司認為在經歷了2005至2007年國內房地產市場的快速發展後，市場必然需要一個理性回歸的過程。同時亦應看到，房地產業目前仍然是中國的支柱產業之一，房地產市場的長期發展趨勢的重大因素，如城市化的演進、經濟的增長、人口結構、資金的流動性以及居住模式變遷等，並未發生根本性變化，行業發展的基本趨勢亦未出現動搖，在經歷了本輪調整後亦必將迎來新的發展階段。

董事

執行董事

鄺松校先生，43歲，本公司主席。鄺先生於1985年畢業於南京建工學院之建築工程系，於1988年取得重慶工程學院研究院建築管理系碩士學位，及於2004年取得北京大學光華管理學院高級管理人員工商管理碩士（「EMBA」）學位。鄺先生於中國物業管理及開發方面擁有豐富經驗，自1987年起一直從事有關工作。鄺先生現為中華全國工商聯合會住宅產業商會副會長及中國房地產及住宅研究會房地產綜合開發委員會副主任委員。彼亦為啟帆集團有限公司（股份代號：0646）之主席及控股股東。

劉義先生，54歲，本公司執行董事及總裁。劉先生於1981年畢業於北京大學生物系，及於2004年取得北京大學光華管理學院EMBA學位，具有高級工程師職銜。劉先生曾擔任國內多家知名大型國有企業之總經理職務，並具有逾十二年企業高層管理經驗。劉先生於企業整體策劃、管理及業務發展方面具有成功經驗。

牛曉榮女士，44歲，本公司執行董事。牛女士在建築及工程行業擁有超過二十一年經驗。牛女士持有中國南京建工學院之建築學士學位。

元崑先生，34歲，本公司執行董事及首席運營官。元先生在金融及投資方面擁有超過九年經驗。於加入本公司前，元先生亦曾於中國之海通證券有限公司投資銀行部工作。元先生持有澳洲之會計學位。彼現時為啟帆集團有限公司（股份代號：0646）之執行董事。

劉岩女士，37歲，本公司執行董事。劉女士於中國房地產業擁有逾七年經驗。劉女士於2006年畢業於北京大學光華管理學院。劉女士為鄺松校先生（本公司主席兼控股股東）之妻妹。獲委任為本公司執行董事前，劉女士為北京金馬文華園房地產開發有限公司（本公司附屬公司）銷售部之副總經理。

董事及公司秘書履歷

賈伯煒先生，42歲，本公司執行董事及首席執行官。彼於財務及管理方面有豐富經驗。賈先生畢業於新疆財經學院貨幣銀行學系，於2000年獲得其研究生學歷。於2003年，彼獲得北京大學光華管理學院之工商管理碩士學位。賈先生有二十二年工作經驗。於加入本公司前，彼於新天國際葡萄酒業股份有限公司（一間股份於上海證券交易所A股形式上市之貿易公司）出任總經理及董事。

蘆昭群先生，48歲，本公司執行董事。彼於管理中國企業及上市公司有逾十年經驗。蘆先生持有青海師範大學文學士學位，及北京大學高級行政人員工商管理碩士學位。蘆先生目前為啟帆集團有限公司（股份代號：0646）之執行董事，並為啟帆物流設備（珠海）有限公司（啟帆集團有限公司之全資附屬公司）之總經理。

鮑景桃女士，31歲，本公司執行董事及首席財務官。彼於會計及財務管理方面有豐富經驗。彼於2001年獲西南財經大學金融學專業碩士。

林君誠先生，39歲，本公司執行董事。彼持有香港城市大學之會計文學士學位。林先生於商業及企業融資方面擁有逾十二年經驗。彼現時為NASDAQ上市公司China National Resources, Inc.之董事，並曾為福方集團有限公司（股份代號：0885）及新時代集團控股有限公司（股份代號：0166）之前執行董事。

非執行董事

黎亮先生，44歲，本公司非執行董事及副主席。黎先生自一九九一年來曾任職多家中國物業及貿易公司，擁有逾十六年物業投資、發展及管理香港及中國公司的企業管理經驗。黎先生於二零零五年獲荷蘭Maastricht School of Management頒發工商管理碩士學位。黎先生現時為中國電力新能源發展有限公司（股份代號：0735）之副主席兼執行董事，以及為麗盛集團控股有限公司（股份代號：1004）之主席兼執行董事。

獨立非執行董事

聶梅生女士，67歲，本公司獨立非執行董事。聶女士為教授級高級工程師，於土木工程和建築科技方面擁逾三十二年專業及管理經驗。聶女士曾任國家建設部科技司司長。聶女士曾獲國家教委科技進步一等獎，以及國家建設部科技進步一等獎。聶女士目前擔任中華全國工商聯住宅產業商會會長、中國土木工程學會常務理事、水工業分會會長。

高岭先生，54歲，本公司獨立非執行董事。高先生獲中國首都師範大學頒授政治及法律碩士學位，為中國特許會計師、特許經濟師及特許資產評估師。高先生於財務、會計及審計方面擁有超過二十一年經驗。彼為啟帆集團有限公司（股份代號：0646）之獨立非執行董事。

張青林先生，65歲，教授級高級工程師，本公司獨立非執行董事。彼從事物業建築行業逾三十九年，曾擔任國家計委、國家建設部施工管理局副局長、局長及司長，中國建築工程總公司副總經理。目前彼為中國人民政治協商會議全國委員會（全國政協）委員、清華大學國際項目管理研究院兼職教授、管理新加坡項目的海外聯辦人、中國建築業項目管理委員會的主席及英國皇家特許建築師學會資深會員。彼為啟帆集團有限公司（股份代號：0646）之獨立非執行董事。

黎文良先生，58歲，本公司獨立非執行董事。彼為香港執業律師，現為多間公司之顧問。黎文良先生畢業於香港大學，於1973年取得法律學士學位及取得法律深造證書，其後於1976年獲認可為香港高等法院事務律師，於1983年獲認可為英國高等法院事務律師及於1983年獲認可為香港公證人。於2004年6月晉利地產金融有限公司（股份代號：0220）進行私有化前，黎文良先生為該公司之非執行董事，並為中國環保電力控股有限公司（股份代號：0290）之執行董事。彼曾為德發集團國際有限公司（股份代號：0928）之非執行董事。

公司秘書

司徒澤樺先生，58歲，本公司之公司秘書。彼為香港執業律師及在香港一間律師事務所之顧問。於2004年6月晉利地產金融有限公司（股份代號：0220）進行私有化前，為該公司及中國環保電力控股有限公司（股份代號：0290）之董事會主席及執行董事。彼亦曾為德發集團國際有限公司（股份代號：0928）之非執行董事。

董事會謹此提呈截至2008年4月30日止財政年度其週年報告書及經審核財務報表。

更改公司名稱

於2007年10月17日，本公司名稱由「中新集團（控股）有限公司」更改為「中新地產集團（控股）有限公司」。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司及聯營公司的業務分別載於財務報表附註43及15。

業績及分派

本集團截至2008年4月30日止年度的業績載於第44頁的綜合收入報表。

董事會於2008年8月22日建議派發末期股息每股14.0港仙，給於2008年9月12日名列於本公司股東名冊之股東。連同於2008年2月份分派之中期股息每股1.0港仙，全年股息總額達每股15.0港仙。

物業、廠房及設備

本集團投資物業以及其他物業、廠房及設備於年內的變動詳情載於財務報表附註13及14。

股本及儲備

本公司股本及儲備詳情載於財務報表附註30。

高級票據／權證

本公司高級票據／權證的詳情載於財務報表附註29。

本公司之可供分派儲備

於2008年4月30日，本公司有1,763,954,000港元（2007年：809,167,000港元）可供分派儲備，包括2008年實繳盈餘無（2007年：331,149,000港元）及保留溢利1,763,954,000港元（2007年：478,018,000港元）。

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

- (a) 本公司於派息後未能或將會未能支付到期負債；或
- (b) 其資產可變現價值將因而少於其負債以及已發行股本及股份溢價賬之總和。

根據百慕達1981年公司法（經修訂），本公司之股份溢價賬5,515,551,000港元（2007年：3,673,938,000港元）可以繳足股款紅股形式分派。

董事

本年度內及截至本報告日期，本公司的董事姓名如下：

執行董事：

鄺松校先生

劉義先生

牛曉榮女士

元崑先生

劉岩女士

賈伯煒先生 (於2008年1月24日獲委任)

蘆昭群先生 (於2008年1月24日獲委任)

鮑景桃女士 (於2008年1月24日獲委任)

林君誠先生 (於2008年5月7日獲委任)

非執行董事：

黎亮先生 (於2008年5月7日獲委任)

獨立非執行董事：

聶梅生女士

張青林先生

高岭先生

黎文良先生 (於2008年3月31日獲委任)

根據本公司的公司細則第87條，劉義先生、劉岩女士及聶梅生女士將須輪值告退，惟彼等符合資格並願膺選連任。

根據本公司的公司細則第86(2)條，賈伯煒先生、蘆昭群先生、鮑景桃女士、林君誠先生、黎亮先生及黎文良先生將須告退，惟彼等符合資格並願膺選連任。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會膺選連任的董事，概無訂立本集團必須作出賠償（法定賠償除外）否則不可於一年內終止的服務合約。

各董事的任期為直至彼按照本公司的公司細則輪值告退為止的期間。

董事於股份及相關股份的權益

於2008年4月30日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條而設置的名冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的資料，董事及其聯繫人士於本公司及其相聯法團的股份及購股權相關股份中擁有的權益如下：

好倉

(1) 本公司每股面值0.04港元的已發行普通股：

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本百分比
鄺松校先生	受控制公司所持有（附註）	1,051,762,995股	54.05%
	實益擁有人	3,157,500股	0.16%
		<u>1,054,920,495股</u>	<u>54.21%</u>

附註：1,051,762,995股股份／相關股份由鄺先生全資擁有之公司Invest Gain Limited持有。

(2) 本公司購股權計劃下之已授出未行使購股權：

董事姓名	身份	所持有購股權數目	相關股份數目
鄺松校先生	實益擁有人	750,000	750,000
劉 義先生	實益擁有人	10,000,000	10,000,000
牛曉榮女士	實益擁有人	8,625,000	8,625,000
元 崑先生	實益擁有人	6,000,000	6,000,000
劉 岩女士	實益擁有人	10,700,000	10,700,000
賈伯煒先生	實益擁有人	2,500,000	2,500,000
鮑景桃女士	實益擁有人	250,000	250,000

除上文所披露者外，於本年度內，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或計作擁有者），以及須記入本公司根據證券及期貨條例第352條保存之登記冊之任何權益及淡倉。

購股權

根據本公司股東於2002年12月12日通過之一項決議案，本公司已採納購股權計劃（「購股權計劃」），有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註31。

於2008年4月30日，未行使購股權的相關股份為132,875,000股，佔本公司2008年4月30日之已發行股本6.83%。

下表披露本公司年內之購股權變動：

	於2007年4月30日 尚未行使之 購股權數目	增加／（減少）	於2008年4月30日 尚未行使之 購股權數目
董事			
— 鄺松校先生	750,000	—	750,000
— 劉義先生	10,000,000	—	10,000,000
— 牛曉榮女士	10,000,000	(1,375,000)	8,625,000
— 元崑先生	6,000,000	—	6,000,000
— 劉岩女士	11,500,000	(800,000)	10,700,000
— 賈伯煒先生	2,500,000	—	2,500,000
— 鮑景桃女士	250,000	—	250,000
僱員	101,500,000	(7,450,000)	94,050,000
總計	142,500,000	(9,625,000)	132,875,000

所授出之購股權詳情如下：

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

*附註：上述行使價及上述收市價已按本公司先前一份公佈所披露之4合1計算。

董事購買股份或債權證的安排

除購股權計劃（詳見財務報表附註31）外，於本年度任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，令本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

關連交易

於2007年5月，北京中新沃克建築裝飾工程有限公司（「中新沃克」）及北京新松建築研究發展有限公司（「新松建築研發」）100%股本權益以2,020,000港元代價從控股股東鄺松校先生轉讓至本集團。中新沃克及新松建築研發於中國從事設計及建築業務。該等收購已採用收購會計法入賬。

於2007年10月，本集團向控股股東鄺松校先生收購一項位於中國上海之物業項目（「九久青年城項目」）及其相關資產及負債，代價約為1,056,759,000港元，已透過按每股2.26港元之價格發行467,592,592股本公司普通股支付。該購買乃透過收購One Alliance Investment Limited全部權益進行。是項交易已作為一宗資產負債購買反映。

交易之進一步詳情載於財務報表附註33(b)。

董事於合約的權益

除財務報表附註37所披露外，於本年度結算日或年內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益的重大合約。

股權

本公司於2008年4月30日之已發行及繳足股本為77,825,608港元，分為1,945,640,189股每股面值0.04港元之普通股。

於回顧年內，可換股票據422,990,000港元已獲轉換為70,273,456股每股面值0.04港元之本公司普通股。

流動資金及財務資源

於2008年4月30日，本集團之現金及銀行結存約為4,364,000,000港元，資產淨值合共為9,079,000,000港元，流動比率約為2.03。本集團於2008年4月30日之借貸總額為9,546,000,000港元，本集團於2008年4月30日之淨借貸對股東資本比率（將淨借貸總額除以股東資本8,374,052,000港元）為61.9%。

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

或然資產及負債

或然資產及負債之詳情載於財務報表附註36。

本集團之資產抵押

若干銀行存款已抵押予銀行，作為銀行授予預售物業買家之長期按揭貸款之抵押，因此該等存款亦被分類為非流動資產。待該等物業之產權證辦至相關買家名下後，該等已抵押存款將獲解除。

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

- (i) 本集團賬面值分別約2,755,744,000港元（2007年：2,137,157,000港元）、288,891,000港元（二零零七年：無）及3,395,620,000港元（2007年：1,475,834,000港元）之若干發展中物業、若干已落成持作銷售物業及所有位於中國之本集團投資物業。

(ii) 本集團之若干銀行存款約11,100,000港元(2007年:10,100,000港元)·其已抵押以取得短期銀行貸款·因此已分類為流動資產。

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

以人民幣計值之應付貸款按年利率20厘計息·並以下列方式抵押:

- (i) 以本公司於英屬維爾京群島註冊成立之全資附屬公司運德集團有限公司已發行之股本作股票抵押;
- (ii) 以本公司於中國成立之全資附屬公司珠海市淇州島影視有限公司已註冊之資本作股本抵押;
- (iii) 就該名獨立第三方將本公司若干全資附屬公司之集團間結餘從屬作抵押;
- (iv) 本公司及本公司若干附屬公司所提供之公司擔保作抵押。

人力資源及薪酬政策

於2008年4月30日·本集團聘有1,176名僱員(包括香港及中國大陸)(2007年:890名)。

本集團僱員之薪金政策乃由薪酬委員會根據彼等之表現·學歷及能力而制訂。

本公司董事之薪金乃由薪酬委員會根據本公司之營運業績·個別表現及市場統計比較數字而制訂。

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

本集團已採納購股權計劃·以獎勵董事及合資格僱員。

暫停股份過戶登記

本公司將由2008年9月16日至2008年9月19日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於2008年9月12日下午四時三十分前送抵股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

企業管治守則

本公司已於截至2008年4月30日止財政年度內，一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」），惟下述者除外：

- (1) 守則第A.4.1條訂明獨立非執行董事須以特定任期獲委任，而每位董事應最少每三年輪值告退一次。目前，四名現任獨立非執行董事均並非以特定任期獲委任，惟須根據本公司的公司細則於本公司的股東週年大會上輪值告退及接受重選。
- (2) 本公司並無成立提名委員會。守則所建議之提名委員會職責及職能乃由董事會共同履行，而董事概不會參與其本身委任條款之釐定，以及獨立非執行董事概不會參與其本身獨立性之評估。

本公司已採納上市規則附錄10所載之董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易的行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，彼等已全部確認，彼等於期內已遵守標準守則所規定之標準。

審核委員會

本公司的審核委員會由三名獨立非執行董事組成，其職權範圍已包括上市規則附錄14之若干條文作修訂。審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並已審議審核、內部監控及財務匯報事宜，包括審閱截至2008年4月30日止年度之經審核財務報表。

主要股東於本公司之主要權益

於2008年4月30日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所設置之主要股東登記冊所載，下列股東已通知本公司於本公司已發行股本中之有關權益：

(A) 本公司每股面值0.04港元之普通股

主要股東 名稱／姓名	好倉／ 淡倉	身份	擁有權益之 本公司股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Invest Gain Limited (附註(a))	好倉	實益擁有人	1,051,762,995	54.05
劉輝(附註(b))	好倉	實益擁有人及 配偶權益	1,054,920,495	54.21
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	實益擁有人及 於股份擁有抵押 權益之人士	212,510,140	10.92
	淡倉	實益擁有人及 於股份擁有抵押 權益之人士	97,412,800	5.01

附註：

- (a) 該等由Invest Gain Limited持有之股份由鄺松校實益擁有。該等權益亦已於上文「董事於股份及相關股份的權益」一節中以鄺松校之權益披露。
- (b) 劉輝被視為擁有1,051,762,995股本公司普通股之權益，相等於其配偶鄺松校實益持有之權益。

(B) 本公司相關股份的好倉

(i) 以實物交收的非上市股本衍生工具

主要股東名稱	權益性質	就所授購股權的 相關股份數目	本公司已發行 股本百分比
劉 輝女士	配偶所持有權益(附註)	750,000	0.04

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

(ii) 實物結算上市股本衍生工具

主要股東姓名	好倉／淡倉	所持相關股份數目	相關股份 佔本公司已發行 股本百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	64,892,088	3.34

(iii) 現金結算非上市股本衍生工具

主要股東姓名	好倉／淡倉	所持相關股份數目	相關股份 佔本公司已發行 股本百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	10,291,000	0.53
	淡倉	6,100,000	0.31

除上文披露者外，於2008年4月30日，概無人士（於上文「董事於股份及相關股份的權益」一節載有權益之本公司董事除外）於本公司股份或相關股份中持有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第336條存置於登記冊。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶應佔之總銷售額佔本集團於本年度之總收入約8.41%，而本集團最大客戶應佔之銷售額則佔本集團本年度總收入約5.60%。

本集團五大供應商應佔之總購貨額佔本集團於本年度之總購貨額約2.57%，而本集團最大供應商之購貨額則佔本集團本年度總購貨額約0.88%。

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

優先購買權

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

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得資料及據本公司董事所知，於本報告日期，本公司已維持上市規則所規定之公眾持股量。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2008年4月30日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市股份。

五年財務概要

本集團過往五個財政年度之業績、資產及負債之概要，載於本年報第178頁。

非調整結算日後事項

非調整結算日後事項之詳情載於財務報表附註38。

核數師

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

除上文所述外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

陳葉馮會計師事務所有限公司將任滿告退，惟符合資格並願接受續聘。有關續聘陳葉馮會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

鄺松校

主席

2008年8月22日

本公司董事會欣然提交本集團截至2008年4月30日止年度年報所載之企業管治報告。

下文說明香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則及守則條文之應用及實行：

企業管治常規

本集團致力恪守奉行高水平之企業管治，以提升股東價值及保障股東權益。

本公司肯定高標準企業管治對本公司健康持續增長之重要性，並已根據其業務需要採取積極步驟加強企業管治常規。

本公司之企業管治常規以企業管治守則所載之原則、守則條文及若干建議最佳常規為基礎。

於截至2008年4月30日止整個年度，本公司已遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟有關守則條文A.2.1及A.4.1之若干偏離情況除外，其詳情將於本報告有關段落中加以說明。

本公司亦已實行企業管治守則所載之若干建議最佳常規。

本公司將繼續增強與其業務經營及發展相適應之企業管治常規，並不時檢討其企業管治常規以確保其符合企業管治守則並與其最新發展一致。

董事進行證券交易標準守則

本公司已採納聯交所上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）。本公司已就所有董事於年內有否未遵守標準守則之情況向彼等作出特定查詢，而彼等全部已確認，彼等已悉數遵守標準守則所規定之標準。

常規及會議之進行

全年會議時間表及每次會議草擬議程一般會事先向董事提供。

舉行會議前至少14日向所有董事送呈董事會定期會議通知，而其他董事會會議一般會發出合理通知。至於委員會會議則將按有關職權範圍所規定之通知期發出通知。

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

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

公司秘書／委員會秘書負責所有董事會會議及委員會會議記錄並保存有關記錄。每次會議後通常於合理時間內交由董事傳閱會議記錄草稿並發表意見，其定稿可供董事查閱。

本公司組織章程細則載有有關規定，要求有關董事於批准彼等或其任何聯繫人士擁有重大利益之交易時放棄投票並不計入會議法定人數。根據目前董事會之慣例，涉及主要股東或董事之利益衝突之任何重大交易將由董事會於正式召開之董事會會議上審議及處理。

董事會

董事會共同負責制訂本集團之整體策略、審閱及監察本集團之業務表現、編製及批准財務報表、就委任或續任董事提出推薦意見、考慮及批准重大合約及交易以及其他重大政策及財務事宜。董事會亦會就高級管理層管理本集團日常營運及行政職能之權力給予清晰指示。

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

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

截至本報告日期，董事會由十四名成員組成，包括九名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事。其中一名獨立非執行董事具備上市規則所規定之有關財務管理專業知識。

本公司已為董事就其董事及高級管理層因企業經營活動所產生之法律訴訟責任作出適當之保險安排。

董事會計劃每年舉行四次會議，並於有需要時舉行會議。年內，董事會曾舉行四次例會。

董事會成員及各成員之出席率如下：

董事	出席次數
執行董事	
鄺松校先生	4/4
劉義先生	4/4
牛曉榮女士	4/4
元崑先生	4/4
劉岩女士	4/4
賈伯煒先生(附註1)	2/2
蘆昭群先生(附註1)	2/2
鮑景桃女士(附註1)	2/2
林君誠先生(附註3)	1/1
非執行董事	
黎亮先生(附註3)	1/1
獨立非執行董事	
聶梅生女士	4/4
張青林先生	4/4
高嶺先生	4/4
黎文良先生(附註2)	1/1

附註：

1. 賈伯煒先生、蘆昭群先生及鮑景桃女士於2008年1月24日獲委任為本公司董事。
2. 黎文良先生於2008年3月31日獲委任為本公司董事。
3. 林君誠先生及黎亮先生於2008年5月7日獲委任為本公司董事。

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

鑑於本公司之性質及業務目標，董事會具備符合本公司業務所需之適當技術及經驗。董事名單及彼等各自之履歷載於本年報第18至第20頁。

主席及總裁

鄺松校先生為董事會主席，而劉義先生則為本公司之總裁。主席及總裁之職能為兩個完全分設之職位。主席負責領導董事會，並確保董事會有效運作。總裁負責本集團之日常營運，業務發展及管理。

獨立非執行董事

根據守則條文第A.4.1條，獨立非執行董事應獲委任固定年期，而各董事均應最少每三年輪席告退一次。本公司現任四名獨立非執行董事並無獲委任固定年期，惟須根據本公司之公司細則輪席告退及膺選連任。

薪酬委員會

薪酬委員會經已成立，現時由本公司三名獨立非執行董事組成，彼等分別為聶梅生女士、張青林先生及高岭先生（主席）。

薪酬委員會之主要職責為：

1. 就本公司關於董事及高級管理層之所有薪酬政策及結構向董事會作出推薦意見；
2. 肩負釐定所有執行董事及高級管理層之特定薪酬組合之責任，以提交董事會審批；
3. 參考董事會不時議決之公司目標及宗旨審閱及批准與表現掛鈎之薪酬；
4. 審閱及批准就執行董事及高級管理層失去職位或被終止職位而應付予彼等之賠償；

5. 審閱及批准關於撤換或免除董事之賠償安排；及
6. 確保董事或其任何聯繫人士概無參與其本身薪酬之決定。

截至2008年4月30日止年度並無舉行會議。儘管如此，董事會截至2008年4月30日止年度之薪酬組合已獲薪酬委員會審閱並已經董事會批准，此乃考慮到相若公司所支付之薪金、彼等對本集團投入之時間和責任、其他地方之市場狀況及是否給予與表現掛鈎之薪酬。

董事提名

本公司並無成立提名委員會。守則所建議之提名委員會之職責及職能乃由董事會共同履行，而董事概不會參與其本身委任條款之釐定，以及獨立非執行董事概不會參與其本身獨立性之評估。

核數師酬金

年內，本公司支付予本公司核數師陳葉馮會計師事務所有限公司之酬金如下：

	千港元
所提供之服務	
— 就截至2008年4月30日止財政年度繳付之審核費用	3,500
— 非審核服務	
收購珠海淇澳島項目（須予披露交易）	720
	<u>4,220</u>
年內，已付予前任核數師德勤•關黃陳方會計師行之非審核費用如下：	
— 審閱截至2007年10月31日止6個月之賬目	<u>2,600</u>

審核委員會

審核委員會經已成立，其現時由三名獨立非執行董事組成，彼等分別為聶梅生女士、張青林先生及高岭先生（主席）。

審核委員會之主要職責為：

1. 審閱本集團所採納之會計原則及慣例；
2. 審閱本集團之財務申報程序及本集團之內部控制系統；及
3. 審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範圍及繳付予外聘核數師之相關審核費用。

截至2008年4月30日止年度，曾舉行兩次審核委員會會議。以下為年內審核委員會會議之出席記錄：

審核委員會成員	出席次數
聶梅生女士	2/2
張青林先生	2/2
高岭先生	2/2

審核委員會已審閱外部核數師之獨立性及客觀性、審核服務之範圍及應付予外部核數師之相關審核費用，以供董事會批准。審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，以及截至2008年4月30日止年度之財務報表。

審核委員會之主席高岭先生具備有關之財務管理專業知識，並符合上市規則第3.21條之規定。

問責性

董事負責監察各財務期間之賬目編製，而賬目須真實兼公平地反映本公司及本集團之具體狀況，以及本集團期內之業績及現金流量。於編製截至2008年4月30日止年度之財務報表時，香港會計師公會所頒佈之適當香港財務報告準則及香港會計準則已按持續基準採用，而採用該等準則對本集團業務而言為恰當並與財務報表相關。本公司已獲所有董事確認彼等對編製財務報表之責任。核數師之責任為根據其審核結果對該等財務報表作出獨立意見，並向本公司全體股東匯報其意見，除此之外不可作其他用途。核數師概不會就其報告之內容向任何其他人士承擔責任或就此承受責任。

內部控制

董事會已透過審核委員會對本集團內部控制系統的成效進行中期及年度審閱，包括財務、營運、程序遵例及風險管理職能。內部控制系統之設計旨在合理而非絕對地確保並無重大錯誤陳述或損失，以及管理而非消除未能維持營運系統及達致本集團目標之風險。

於2008年，董事會亦聘任外部專業公司協助評估本集團之企業管治，特別是內部控制系統。

採納此額外措施旨在協助進一步加強內部控制系統及改善整體企業管治文化。

與股東及投資者之溝通

董事會明白與全體股東保持良好溝通之重要性。本公司於寄發股東之年報及中期報告中提供了關於本公司業務之廣泛資料。本公司之股東週年大會為董事會提供與股東直接溝通之寶貴機會。董事會列席解答股東之提問。本集團所進行之若干交易亦會以公告形式適時向股東詳盡披露，以讓股東瞭解本集團之活動。

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

應本公司之要求，本公司之股份（股份代號：0563）及可換股債券（股份代號：2528）已於2008年1月22日早上十時十分起暫停買賣，直至發出有關若干價格敏感資料之公佈為止。

本公司將繼續嚴謹遵守聯交所之規定編製有關導致本公司暫停買賣其證券之事宜的公佈，並將於切實可行之情況下盡快向聯交所申請恢復其股份及可換股債券之買賣。

股東之權利

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

本公司之組織章程細則已載列股東於股東大會上要求以按股數投票方式表決決議案之權利及程序。該等要求以按股數投票方式表決之權利詳情已納入致股東之所有通函，並將於會議進行期間作出解釋。



CCIF

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號
新寧大廈20樓

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

本核數師行已完成審核載於第44頁至第174頁的中新地產集團(控股)有限公司(前稱為「中新集團(控股)有限公司」)(「貴公司」)的綜合財務報表,包括於2008年4月30日的綜合資產負債表,截至該日止年度的綜合收入報表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須負的責任

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

核數師的責任

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

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

核數師的責任(續)

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

本行相信，本行已取得充份及恰當的審核憑證，為本行的審核意見提供了基礎。

意見

本行認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實公平地反映貴集團於2008年4月30日的財政狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

陳葉馮會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2008年8月22日

邱學雄

執業證書編號P04911

綜合收入報表

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

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

第52頁至第174頁之附註構成財務報表之部分。

綜合資產負債表

於2008年4月30日 (以港元列示)

	附註	2008年		2007年	
		千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
非流動資產					
投資物業	13		3,395,620		1,475,834
其他物業、廠房及設備	14		780,553		137,933
於聯營公司的權益	15		1,445,771		–
收購附屬公司的按金	16		–		255,170
受限制銀行存款	17(a)		104,495		84,125
衍生財務工具					
– 發行人贖回權	28		46,000		20,000
遞延稅項資產	25(b)		25,186		15,739
			5,797,625		1,988,801
流動資產					
存貨	18	15,811,195		8,675,001	
持作買賣證券之投資	19	1,486		–	
可供出售投資	19	–		90,900	
貿易及其他應收款項	20	1,458,957		1,553,555	
可收回所得稅	25(a)	119,224		133,300	
受限制銀行存款	17(b)	11,100		10,100	
現金及現金等值	21	4,363,937		1,411,472	
		21,765,899		11,874,328	
分類為持作出售之出售集團資產	22	–		281,002	
		21,765,899		12,155,330	
流動負債					
貿易及其他應付款項	23	3,928,235		1,320,712	
收取客戶預售款項	24	2,727,406		1,921,783	
銀行貸款	26	541,491		671,700	
應付貸款	27	2,394,346		170,422	
衍生財務工具					
– 認股權證	29	158,000		–	
應付所得稅	25(a)	963,455		407,496	
應付股息		4,360		9	
		10,717,293		4,492,122	
與分類為持作出售之出售集團 資產直接有關之負債	22	–		39,035	
		10,717,293		4,531,157	
流動資產淨值			11,048,606		7,624,173

綜合資產負債表

於2008年4月30日(以港元列示)

	附註	2008年		2007年	
		千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
總資產減流動負債			16,846,231		9,612,974
非流動負債					
銀行貸款	26	2,772,558		1,401,880	
應付貸款	27	–		458,174	
可換股票據	28	939,480		1,254,074	
高級票據	29	2,897,838		–	
衍生財務工具					
— 持有人贖回權	28	34,000		53,000	
遞延稅項負債	25(b)	1,123,032		934,295	
			7,766,908		4,101,423
資產淨值			9,079,323		5,511,551
資本及儲備	30				
股本			77,826		68,754
儲備			8,296,226		4,890,077
本公司股本持有人應佔權益總額			8,374,052		4,958,831
少數股東權益			705,271		552,720
權益總額			9,079,323		5,511,551

經董事會於2008年8月22日批准及授權刊發。

鄺松校
主席

劉義
董事

第52頁至第174頁之附註構成財務報表之部分。

綜合股本權益變動表

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

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

綜合股本權益變動表

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

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

第52頁至第174頁之附註構成財務報表之部分。

綜合現金流量表

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

	附註	2008年		2007年	
		千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
經營業務					
除稅前溢利		2,375,514		1,041,943	
經以下調整:					
投資物業估值收益淨額	13	(111,281)		(214,700)	
持作出售落成物業轉為投資物業之 公平值收益	5(c)	(972,403)		(323,083)	
折舊		10,792		3,270	
分類為持作出售資產之減值虧損	5(a)	–		20,000	
融資成本	4	268,363		81,402	
利息收入		(28,721)		(18,845)	
持作買賣之非上市投資股息收入	4	(37,366)		(14,286)	
出售投資物業收益	4	(32,453)		–	
衍生財務工具公平值變動	4	(48,802)		(436)	
出售附屬公司收益	34(b)	(47,660)		(283,247)	
出售附屬公司部分權益之收益	34(c)	(699,680)		–	
出售其他投資之收益		–		(149)	
應佔聯營公司虧損		3,853		5,258	
出售可供出售投資時自權益轉撥	4	(61,945)		–	
出售物業時自權益轉撥		(18,185)		(21,161)	
以權益方式結算及以股份為基礎的 付款開支	5(b)	92,942		97,840	
匯兌(收益)/虧損		(51,604)		–	
營運資金變動前的經營溢利		641,364		373,806	
存貨增加		(970,109)		(941,176)	
貿易及其他應收款項減少		279,538		459,753	
貿易及其他應付款項增加		268,936		118,144	
收取客戶預售款項增加		615,347		(926,857)	

綜合現金流量表

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

	附註	2008年		2007年	
		千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
經營所產生現金		835,076		(916,330)	
已付稅項					
已付中華人民共和國(「中國」)所得稅		(121,031)		(173,459)	
已付土地增值稅		(52,074)		(5,740)	
經營業務所產生/(耗用)的現金淨額			661,971		(1,095,529)
投資活動					
收購附屬公司(扣除所收購現金)付款	33(d)	(4,336,032)		(763,032)	
收購附屬公司額外權益(扣除所收購現金)付款		–		(249,900)	
已付收購附屬公司按金		–		(230,337)	
收購前墊款予附屬公司		(260,146)		(222,552)	
出售附屬公司所得款項	34(b)	188,595		64,623	
出售附屬公司部分權益所得款項	34(c)	888,000		–	
收購聯營公司付款		(1,142,607)		–	
收購聯營公司額外權益付款(墊款予)/獲聯營公司還款		– (6,856)		(128,713) 135,696	
收購投資物業付款		–		(62,290)	
購買其他物業、廠房及設備付款		(21,271)		(35,935)	
出售投資物業所得款項		147,300		–	
受限制銀行存款增加		(12,041)		(5,869)	
墊款予關連公司		–		(2,397)	
長期應收款項減少		–		272,661	
投資持作買賣證券增加		(1,486)		–	
出售可供出售投資所得款項		94,918		9,620	
已收利息		28,721		18,845	
持作買賣非上市證券投資之股息收入		37,366		14,286	

綜合現金流量表

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

	附註	2008年		2007年	
		千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
投資活動所耗用的現金淨額			(4,395,539)		(1,185,294)
融資活動					
新造銀行貸款所得款項		1,890,360		1,565,651	
償還銀行貸款		(530,301)		(492,038)	
應付貸款增加		1,464,791		420,110	
還款予本公司附屬公司前股東		(171,945)		–	
還款予股東		–		(1,488)	
還款予關連公司		(132,510)		–	
聯營公司墊款		75,816		–	
少數股東墊款		1,246,984		53,081	
發行可換股票據所得款項		–		1,340,000	
發行可換股票據開支		–		(48,787)	
發行高級票據所得款項		3,120,000		–	
發行高級票據開支		(78,904)		–	
發行股份所得款項		16,800		778,816	
發行股份開支		–		(11,108)	
少數股東出資		–		45,000	
已付利息		(296,728)		(83,014)	
已付本公司股本持有人股息		(105,558)		(119,268)	
融資活動所耗用的現金淨額			6,498,805		3,446,955
現金及現金等值增加/(減少)淨額			2,765,237		1,166,132
於年初的現金及現金等值	21		1,490,701		315,664
外幣匯率變動的影響			107,999		8,905
於年終的現金及現金等值	21		4,363,937		1,490,701

第52頁至第174頁之附註構成財務報表之部分。

1. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

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

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

(b) 財務報表編製基準

(i) 計量基準

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

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

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

截至2008年4月30日止年度（以港元列示）

1. 主要會計政策（續）

(b) 財務報表編製基準（續）

(ii) 功能及呈報貨幣

計入本集團各附屬公司及聯營公司財務報表內之項目乃以實體經營之主要經濟環境貨幣（「功能貨幣」）計量。本公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。就編製綜合財務報表而言，為方便讀者，本集團採納港元作為其呈列貨幣。

(iii) 使用估計及判斷

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出影響政策之應用及所呈報之資產、負債、收入及開支金額之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為根據情況下屬合理之多項其他因素而作出，其結果構成在其他方面未能獲取之資產及負債賬面值作出判斷之基準。實際結果與有關估計或會有別。

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

管理層應用香港財務報告準則時作出對財務報表構成重大影響之判斷及須對下年度作出重大調整之主要風險估計於附註40討論。

1. 主要會計政策(續)

(c) 綜合賬目基準

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

(i) 業務合併

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

(ii) 收購附屬公司及受共同控制之業務

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

(iii) 收購附屬公司額外權益

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

1. 主要會計政策(續)

(c) 綜合賬目基準(續)

(iv) 附屬公司及少數股東權益

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

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

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

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

如果少數股東應佔之虧損超過其所佔附屬公司之權益，超額部分和任何歸屬於少數股東之進一步虧損便會沖減本集團所佔權益；但如少數股東須承擔具有約束力之責任並有能力作出額外投資彌補虧損則除外。附屬公司之所有其後溢利均會分配予本集團，直至本集團收回以往承擔之少數股東應佔虧損為止。

1. 主要會計政策(續)

(c) 綜合賬目基準(續)

(iv) 附屬公司及少數股東權益(續)

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

(v) 聯營公司

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

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

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

截至2008年4月30日止年度（以港元列示）

1. 主要會計政策（續）

(c) 綜合賬目基準（續）

(v) 聯營公司（續）

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

(vi) 商譽

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

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽會分配至現金產生單位，並且每年進行減值測試（見附註1(j)）。就聯營公司而言，商譽之賬面值會計入所佔聯營公司權益之賬面值中。

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

於年內出售現金產生單位或聯營公司時，任何應佔購入商譽會計入出售之損益內。

1. 主要會計政策(續)

(d) 於債務及股本證券之其他投資

本集團及本公司於股本證券之投資(於附屬公司及聯營公司之投資除外)政策如下:

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

於持作買賣證券之投資乃分類為流動資產。任何應佔交易成本產生後乃於損益內確認。於各結算日,公平值乃重新計量,因此產生之任何收益或虧損乃於損益內確認。於損益內確認之收益或虧損淨額不包括該等投資所賺取之任何股息或利息,因其乃根據附註第1(s)(iii)及(iv)所載之政策確認。

於活躍市場並無上市市價及其公平值未能可靠地計量之於股本證券之投資乃於資產負債表內按成本扣除減值虧損確認(見附註1(j))。

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

該等投資乃於本集團承諾購買/出售該等投資或於其屆滿之日期確認/解除確認。

截至2008年4月30日止年度（以港元列示）

1. 主要會計政策（續）

(e) 衍生財務工具

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

(f) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為資本增值而根據租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇，當中包括就目前尚未確定未來用途的持有土地。

投資物業按公平值記入資產負債表中。由於投資物業公平值之變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業之租金收入按附註1(s)(ii)所述方式入賬。

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

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

1. 主要會計政策(續)

(g) 其他物業、廠房及設備

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

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

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的損益以出售所得款項淨額與項目的賬面值之間的差額釐定,並於報廢或出售當日在損益中確認。

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

— 租賃裝修	5年
— 傢俬及裝置	3至5年
— 電腦及辦公室設備	3年
— 汽車	5至8年

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

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

1. 主要會計政策(續)

(h) 租賃資產

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

(i) 租賃予本集團的資產之分類

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

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

(ii) 經營租賃費用

如屬本集團透過經營租賃使用資產的情況，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額方式自損益扣除，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所涉及之租賃激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於產生之會計期內自損益扣除。

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

1. 主要會計政策(續)

(i) 貿易及其他應收款項

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

(j) 資產減值

(i) 債務及股本證券投資及其他應收款項之減值

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

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

1. 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(i) 債務及股本證券投資及其他應收款項之減值(續)

如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就以成本列賬之非上市股本投資而言，倘貼現之影響屬重大時，減值虧損乃按財務資產之賬面值與根據類似財務資產之目前市場回報率貼現之估計未來現金流之差額計量。股本證券之減值虧損不會撥回。
- 就以攤銷成本列賬之貿易及其他流動應收款項及其他財務資產而言，當折現之影響為重大時，減值虧損是以資產之賬面值與以其初始實際利率(即在初步確認有關資產時計算之實際利率)折現之預計未來現金流量現值之間之差額計量。如按攤銷成本列賬之財務資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關評估會集體進行。集體評估減值之財務資產之未來現金流量，乃根據與整個集團信貸風險特徵類似之資產之過往虧損經驗作出。

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

1. 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(i) 債務及股本證券投資及其他應收款項之減值(續)

- 就可供出售證券而言,已直接於權益確認之累計虧損乃於權益移除,並於損益確認。於損益確認之累計虧損金額為收購成本(扣除任何償還本金及攤銷)與目前公平值間之差額,扣除就該資產過往於損益確認之任何減值虧損。

就可供出售股本證券於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。有關資產公平值於其後之任何增加會直接於權益確認。

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

減值虧損直接於相關資產撇減,惟可收回金額不肯定但金額不少之貿易及其他應收款項中之貿易應收賬款之減值虧損除外。在此情況下,呆賬減值虧損會於撥備賬記錄。倘本集團確認能收回應收賬款之機會極低,視為不可收回之金額將直接從貿易應收賬款中撇銷,而在撥備賬中有關該債務之任何金額會撥回。倘之前計入撥備賬之金額其後收回,則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬之其他改變及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益賬確認。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

1. 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值

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

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

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

計算可收回金額

資產之可收回金額以其銷售淨價和使用價值兩者中之較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前折讓率將估計未來現金流量折讓至現值。該折讓率反映市場當時所評估之貨幣時間價值和該資產之獨有風險。如果資產未能以大致獨立於其他資產之方式產生現金流入，則以資產所屬之可獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至按比例減少該單位(或一組單位)資產之賬面值，其後按比例基準減少該單位(或一組單位)內其他資產之賬面值；惟資產之賬面值不會減少至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(倘能釐定)。

1. 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

減值虧損撥回

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

減值虧損之撥回僅限於資產之賬面值(在以往年度內並無確認任何減值虧損之情況下原應釐定者)。減值虧損之撥回在確認撥回之年度內計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

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

於中期期間就按成本列賬之商譽及可供出售股本證券與及無報價股本證券確認之減值虧損，不會於其後期間撥回。即使假若有關中期期間之減值評估於財政年度末進行，而並無虧損，或虧損輕微，有關減值虧損仍不會撥回。

截至2008年4月30日止年度（以港元列示）

1. 主要會計政策（續）

(k) 存貨

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

(i) 供出售之發展中物業

供出售之發展中物業之成本由特別識別成本（包括土地收購成本、總發展成本、材料及給料、薪金及其他直接開支）、間接開支之適當比例及資本化之借貸成本組成（見附註1(t)）。可變現淨值指估計售價減估計落成之成本及出售物業所產生之成本之數額。

(ii) 供轉售之已落成物業

就本集團開發之已落成物業而言，成本乃以歸屬未出售物業之該開發項目之總開發成本分配釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業將予產生之成本之數額。

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

(l) 可換股票據

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

1. 主要會計政策(續)

(i) 可換股票據(續)

初步確認時，可換股票據的負債部分是以與不附帶換股權的同類負債初步確認時適用的市場利率折現計算的未來利息及本金付款的現值計量。權益部分初步按發行可換股票據所得款項與負債部分及嵌入式衍生工具公平值間之差額確認。發行複合財務工具之相關交易成本會按照所得款項的分配比例分列至負債和權益部分以及嵌入式衍生工具。

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

倘票據獲兌換，則可換股票據權益儲備連同兌換時負債部分之賬面值乃轉撥至股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘票據獲贖回，則可換股票據權益儲備會直接撥至保留溢利。

嵌入式衍生工具乃根據附註1(e)計量。

截至2008年4月30日止年度（以港元列示）

1. 主要會計政策（續）

(m) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，最初確認金額與贖回價值的任何差異（連同任何應付利息及費用）會在貸款期間內以實際利率法於損益內確認。

(n) 貿易及其他應付款項

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

(o) 現金及現金等值

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

(p) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款計劃之供款

薪金、年終花紅、有薪假期、定額供款退休計劃之供款及非貨幣利益成本於僱員提供關聯服務之年度內累計。倘付款或清償款項遞延且影響重大，則有關金額乃以其現有價值列算。

1. 主要會計政策(續)

(p) 僱員福利(續)

(ii) 以股份償付

僱員獲授予之購股權按公平值確認為僱員成本，而權益中之資本儲備亦會相應增加。公平值是在授予日以二項式定價模型計量，並考慮購股權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有購股權之權利，在考慮到購股權歸屬之可能性後，估計授予購股權之公平值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬之購股權數目。已於以往年度確認之累計公平值之任何調整會在回顧當年在收入報表中扣除／計入；但如果原來之僱員支出符合確認為資產之資格，便會對購股權儲備作出相應之調整。已確認為支出之數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬購股權之實際數目（同時對購股權儲備作出相應之調整）；但只會在無法符合與本公司股份市價相關之歸屬條件時才會放棄之購股權除外。權益數額在購股權儲備中確認，直至購股權獲行使（轉入股份溢價賬）或購股權到期（直接轉入盈餘儲備）時為止。

(iii) 解聘福利

解聘福利於及僅於本集團明確解聘僱員或透過一項詳盡正式計劃（並無撤回之實際可能性）而因自願離職提供福利時確認。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

1. 主要會計政策(續)

(q) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。本期稅項及遞延稅項資產和負債之變動均在收入報表中確認，但與直接確認為權益項目相關，則確認為權益。

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

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

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

不確認遞延稅項資產和負債之暫時差異產生自以下例外情況：不可在稅務方面獲得扣減之商譽、不影響會計或應稅利潤之資產或負債之初始確認(屬業務合併之一部分除外)，以及與於附屬公司之投資有關之暫時差異。如屬應稅差異，只限於本集團可以控制轉回之時間，而且在可預見之將來不大可能轉回該差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回之差異。

1. 主要會計政策(續)

(q) 所得稅(續)

遞延稅項額是按照資產和負債賬面金額之預期實現或清償方式，根據已採用或在結算日實質上已採用之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團會在每個結算日評估遞延稅項資產之賬面金額。如果在本集團預期不再可能獲得足夠之應稅溢利以抵扣相關之稅務利益，該遞延稅項資產之賬面金額便會調低；但是如果日後又可能獲得足夠之應稅溢利，有關減額便會轉回。

來自股息分派之額外所得稅於派付有關股息之責任被確認時確認。

本期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產只會在公司或集團有法定行使權以本期所得稅資產抵銷本期所得稅負債，並且符合以下附帶條件之情況下，才可以分別抵銷本期和遞延稅項負債：

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

截至2008年4月30日止年度（以港元列示）

1. 主要會計政策（續）

(r) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出財務擔保

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

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值（即交易價格，除非該公平值能確實地估計）最初確認為貿易及其他應付款項內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘無收取或應予收取有關代價，於最初確認任何遞延收入時，即時開支於收入報表內確認。

最初確認為遞延收入的擔保款額，按擔保年期於收入報表內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能根據本集團已作出的財務擔保向集團提出索償通知時；及(ii)本集團的申索款額預期超過現時列於該擔保的應付賬款及其他應付款（即最初確認的金額）減累計攤銷，便會根據附註1(r)(iii)確認並作出撥備。

(ii) 透過企業合併獲得之或然負債

如果公平值能夠可靠地計量，作為企業合併一部分獲得之或然負債會以公平值作初始確認。以公平值初始確認後，該等或然負債會以初始確認之金額減去累計攤銷（如適用）後所得金額與可能根據附註1(r)(iii)確定之金額兩者中之較高者予以確認。如果不能可靠地計量公平值，透過企業合併獲得之或然負債會根據附註1(r)(iii)之準則披露。

1. 主要會計政策(續)

(r) 已發出財務擔保、撥備及或然負債(續)

(iii) 其他撥備及或然負債

倘若本集團須就已發生的事件承擔法律或推定義務，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就其他時間或數額不定的負債計提撥備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需資源的現值計列撥備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或然負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在義務，亦會披露為或然負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。

(s) 收入確認

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

(i) 銷售物業

銷售持有待售物業所產生之收入在符合下列所有準則下於收入報表確認：

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

截至2008年4月30日止年度（以港元列示）

1. 主要會計政策（續）

(s) 收入確認（續）

(i) 銷售物業（續）

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

(ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋期間內，以等額在收益表中確認；但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃的獎勵措施均在收益表中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於賺取之會計期間確認為收入。

(iii) 股息

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

(iv) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

(v) 政府資助

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

1. 主要會計政策(續)

(t) 借貸成本

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

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

(u) 外幣換算

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

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

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

1. 主要會計政策(續)

(v) 持作出售之非流動資產

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

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

於初始分類為持作出售及其後持作出售時重新計量之減值虧損於收入報表確認。只要非流動資產仍被分類為持作出售或列入分類為持作出售之出售組別,非流動資產均不予折舊或攤銷。

(w) 關連人士

在編製財務報表時,與本集團有關連之人士是指:

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制,或可發揮重大影響本集團之財務及經營決策,或共同控制本集團;
- (ii) 本集團及該人士均受共同控制;
- (iii) 該人士屬本集團之附屬公司、聯營公司或本集團為合營一方之合營企業;
- (iv) 該人士屬本集團主要管理階層之一員、或屬該名人士之近親家庭成員、或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響之實體;

1. 主要會計政策(續)

(w) 關連人士(續)

(v) 該人士屬(i)所指之近親家庭成員或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響之實體；或

(vi) 該人士屬提供福利予本集團或為本集團關連方之實體之僱員離職後福利計劃。

個人之近親家庭成員指可影響、或受該個人影響、他們與該實體交易之家庭成員。

(x) 分部報告

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

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

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

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

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

2. 會計政策變動及過往期間與期初結餘重列

(a) 會計政策變動

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

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

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

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

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

本集團並未採用任何在本會計期間尚未生效之新準則或詮釋(見附註41)。

(b) 過往期間與期初結餘重列

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

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

此等會計處理變動已追溯調整，據此，本年度之比較資料已予重列。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

2. 會計政策變動及過往期間與期初結餘重列(續)

(b) 過往期間與期初結餘重列(續)

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

對綜合財務報表之影響

截至2007年4月30日止年度之綜合收入報表

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

財務報表附註

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

2. 會計政策變動及過往期間與期初結餘重列(續)

(b) 過往期間與期初結餘重列(續)

對綜合財務報表之影響(續)

於2007年4月30日之綜合資產負債表

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

2. 會計政策變動及過往期間與期初結餘重列(續)

(b) 過往期間與期初結餘重列(續)

對綜合財務報表之影響(續)

於2007年4月30日之綜合資產負債表(續)

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

該等會計處理變動對本集團於2006年5月1日前之財務狀況並無重大影響。

財務報表附註

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

3. 營業額

本集團之主要業務為物業發展及物業投資。

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

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

4. 其他收益及收入淨額

	2008年 千港元	2007年 千港元
其他收益		
銀行存款之利息收入	28,721	6,749
貸款予聯營公司之利息收入	–	5,494
其他利息收入	–	6,602
非按公平值列賬及在損益中處理之		
財務資產的利息收入總額	28,721	18,845
非上市持作買賣投資之股息收入	37,366	14,286
已收回壞賬	4,793	–
中國政府資助	765	545
沒收客戶按金	496	–
其他	1,314	147
	73,455	33,823

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

4. 其他收益及收入淨額(續)

	2008年 千港元	2007年 千港元
其他收入淨額		
出售投資物業之收益淨額	32,453	–
可供出售投資：自權益轉撥－出售	61,945	–
衍生財務工具的公平值變動	48,802	436
可換股票據之匯兌收益	108,355	24,291
高級票據之匯兌收益	97,595	–
其他匯兌收益淨額	67,378	14,394
其他	–	149
	416,528	39,270

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	2008年 千港元	2007年 千港元
(a) 融資成本：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	158,748	88,842
須於五年後悉數償還之銀行借貸之利息	17,163	–
應付貸款之利息	238,722	37,712
可換股票據之利息	97,622	96,007
高級票據之利息	254,128	–
少數股東貸款之利息	6,241	–
應付一間關連公司款項之利息	–	5,770
	772,624	228,331
非按公平值列賬及在損益中處理之財務負債的利息開支總額	(504,261)	(146,929)
減：於發展中物業資本化之金額的利息開支*		
	268,363	81,402

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

財務報表附註

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

5. 除稅前溢利(續)

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

6. 收入報表所列之所得稅

(a) 收入報表所列之稅項指：

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

所得稅撥備包括中國企業所得稅及土地增值稅。

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

本公司於中國之附屬公司的中國企業所得稅撥備乃按根據於2007年12月31日或之前相關之中國所得稅規則及法規釐定之應課稅收入中國所得稅稅率15%至33%計算。

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

6. 收入報表所列之所得稅(續)

(a) (續)

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

(b) 按適用稅率計算之稅項開支及會計溢利對賬如下：

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

7. 董事酬金

董事酬金之詳情如下：

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

財務報表附註

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

7. 董事酬金(續)

董事酬金之詳情如下:

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

年內,本集團並無向本公司董事支付任何酬金,作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償,而本公司董事於年內並無放棄或同意放棄任何酬金。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

7. 董事酬金(續)

附註:

有關數額即根據本公司購股權計劃授予董事之購股權估計價值。該等購股權之價值乃根據附註1(p)(ii)所載以以股份為基礎之付款的交易之本集團會計政策計算，且根據該政策，有關價值亦已計入因所授股本工具在歸屬前已沒收而產生的過往年度累計儲備數額調整。

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

8. 最高薪酬之人士

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

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

四位(2007年：三位)薪酬最高之人士之薪酬範圍如下：

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

年內，本集團並無向五名最高薪人士支付任何酬金，以作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償。

截至2008年4月30日止年度（以港元列示）

9. 僱員退休福利

根據中國有關勞工法律及法規，本集團參與由有關地方政府機關管理之界定供款退休計劃（「計劃」）。據此，本集團須向計劃作出供款，供款額為合資格僱員薪金介乎18%至22%。地方政府機關須負責支付退休僱員之全數退休金。

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為受香港僱傭條例管轄之受僱員工，提供強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃乃由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃之規定，僱主及僱員均須向計劃作出供款，供款額為僱員之有關收入之5%，惟每月有關收入上限為港幣20,000元。計劃供款一經作出即予歸屬。

除上文所述之供款外，本集團並無其他責任支付僱員退休後福利。

10. 股息

(a) 應付本公司權益持有人之本年度股息

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

於結算日後建議分派之末期股息並未在結算日確認為負債。

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

10. 股息(續)

(b) 應付本公司權益持有人之上一個財政年度股息，並於本年度已核准及派付

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

11. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

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

普通股加權平均數

	2008年	2007年 (重列)
於5月1日之已發行普通股	1,718,843,585	1,019,834,872
私人配售項下已發行股份之影響	—	65,972,603
轉換可換股票據之影響	38,848,716	99,726,027
收購附屬公司對已發行股份之影響	80,420,588	234,297,796
行使購股權之影響	2,654,235	—
於4月30日之普通股加權平均數	1,840,767,124	1,419,831,298

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

11. 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

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

(i) 本公司普通權益持有人應佔溢利(攤薄)

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

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

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

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

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

12. 分類報告

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

由於本集團之所有業務位於中國，故並無呈列地區分類資料。

業務分類

本集團之業務由以下主要業務分類組成：

物業發展：發展及銷售商業及住宅物業。

物業投資：租賃物業以產生租金收入及長遠賺取物業價值增值。

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

財務報表附註

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

12. 分類報告(續)

業務分類(續)

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

13. 投資物業

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

13. 投資物業(續)

(a) 投資物業之估值

本集團所有投資物業按2008年4月30日之公平值列賬。公平值乃根據獨立合資格專業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行之估值達致。該公司之員工為香港測量師學會會員，對所估值物業之位置及類別有即期經驗。估值符合香港測量師學會刊發之物業估值準則(2005年第一版)，乃參考相若物業近期之市場交易釐定。

(b) 投資物業賬面值之分析如下：

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

(c) 根據經營租賃出租之投資物業

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

本集團根據不可撤銷經營租賃之日後應收最低租賃款總額如下：

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

(d) 投資物業抵押

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

財務報表附註

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

14. 其他物業、廠房及設備

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

附註：在建工程指本集團位於中國西安及重慶正在興建之酒店物業。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

15. 於聯營公司之權益

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

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

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

* 該公司於中國註冊為外商獨資企業。

** 該公司於中國註冊為私營有限公司。

附註：

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

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

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

財務報表附註

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

15. 於聯營公司之權益(續)

聯營公司之財務資料概要

	資產 千元	負債 千元	權益 千元	收益 千元	溢利/ (虧損) 千元
2008年					
百分之一百	4,834,125	1,356,619	3,477,506	3,045	(9,385)
集團之實際利益	2,028,148	582,377	1,445,771	1,218	(3,853)

16. 收購附屬公司按金

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

17. 受限制銀行存款

- a) 本集團已就提供予集團物業單位之買家之按揭貸款與多間銀行訂立協議。於2008年4月30日，本集團根據該等協議存入了人民幣94,140,000元(相當於約104,495,000港元)(2007年:人民幣83,292,000元(相當於約84,125,000港元))之款項，以作為按揭人分期償還按揭貸款之抵押品。倘若按揭人無法支付按揭分期付款，有關銀行可提用最多達未償還按揭分期款項之抵押存款。假如存款結餘不足，則可要求本集團償還尚欠餘額。當物業業權契據抵押予銀行，作為有關按揭貸款之抵押品時，此等受限制銀行存款將獲解除限制，時間一般為物業業權契據移交買家後一年內。

本公司董事認為，上述受限制銀行存款預期不會於一年內解除限制。

- b) 於2008年4月30日，本集團人民幣10,000,000元(相當於約11,100,000港元)(2007年:人民幣10,000,000元(相當於約10,100,000港元))之銀行存款已予抵押，作為本集團銀行借貸之抵押品，詳情載於附註26。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

18. 存貨

(a) 於綜合資產負債表之存貨包括：

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

所有發展中物業及持作銷售之已落成物業均位於中國。

(b) 預期超過一年以後方可收回之發展中物業之金額分析如下：

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

所有其他發展中物業及持作銷售之已落成物業均預期可在一年內收回。

(c) 已售物業之成本

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

(d) 存貨抵押

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

財務報表附註

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

19. 投資

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

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

20. 貿易及其他應收款項

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

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

20. 貿易及其他應收款項(續)

(a) 賬齡分析

貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)於結算日之賬齡分析如下:

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

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

(b) 應收貿易賬款之減值

有關應收貿易賬款之減值虧損採用撥備賬予以記錄,除非本集團信納收回該款項之可能性極低,於此情況下,減值虧損直接於應收貿易賬款中撇銷(見附註1j(i))。

(c) 並無減值之應收貿易賬款

並無個別或集體被視為減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下:

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

20. 貿易及其他應收款項(續)

(c) 並無減值之應收貿易賬款(續)

概無逾期或減值之應收款項與眾多並無近期欠款記錄之客戶有關。

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

21. 現金及現金等值

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

22. 持作銷售非流動資產

分類作持作銷售之資產及負債主要分類的賬面值分析如下：

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

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

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

財務報表附註

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

23. 應付貿易賬款及其他應付款項

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

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

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

所有其他應付少數股東款項均為無抵押、免息及並無固定還款期。

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

(d) 其他應付稅項包括城市房地產稅、應付房產稅及應付業務稅。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

24. 來自客戶之銷售前所得款項

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

25. 綜合資產負債表所示之所得稅

(a) 綜合資產負債表所示之所得稅指：

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

25. 綜合資產負債表所示之所得稅(續)

(a) 綜合資產負債表所示之所得稅指：(續)

	2008年			2007年		
	中國企業			中國企業		
	所得稅	土地增值稅	總計	所得稅	土地增值稅	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於綜合資產負債表內						
已確認之可收回所得稅	(83,968)	(35,256)	(119,224)	(123,907)	(9,393)	(133,300)
於綜合資產負債表內						
已確認之應繳所得稅	491,404	472,051	963,455	201,224	206,272	407,496
	407,436	436,795	844,231	77,317	196,879	274,196

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

25. 綜合資產負債表所示之所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債:

以下為於綜合資產負債表確認之遞延稅項(資產)/負債部分及於年內之變動:

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

25. 綜合資產負債表所示之所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債:(續)

	2008年 千港元	2007年 千港元
於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產淨值	(25,186)	(15,739)
於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債淨額	1,123,032	934,295
	1,097,846	918,556

(c) 未確認之遞延稅項資產

按照附註1(q)載列之會計政策,本集團並無確認於2008年4月30日之累積稅務虧損313,314,000港元(2007年:160,532,000港元)之遞延稅項資產,原因為未能確定在相關稅務司法權區及實體是否具未來應課稅溢利而令該項稅務虧損得以運用。

26. 銀行貸款

於2008年4月30日,銀行貸款按以下年期償還:

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

26. 銀行貸款(續)

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

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

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

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

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

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

財務報表附註

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

27. 應付貸款

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

(a) 以人民幣計值之應付貸款

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

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

以人民幣計值之應付貸款按年利率20厘計息,並以下列方式抵押:

- (i) 以本公司於英屬維爾京群島註冊成立之全資附屬公司連德集團有限公司已發行之股本作股票抵押;
- (ii) 以本公司於中國成立之全資附屬公司珠海市淇州島影視有限公司已註冊之資本作股本抵押;

27. 應付貸款(續)

(a) 以人民幣計值之應付貸款(續)

(iii) 就該名獨立第三方將本公司若干全資附屬公司之集團間結餘從屬作抵押；

(iv) 本公司及本公司若干附屬公司所提供之公司擔保作抵押。

本公司董事預期將該應付貸款於一年內予以解決。

(b) 應付貸款甲

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

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

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

應付貸款甲之實際年利率為7.14厘(2007年：7.27厘)。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

27. 應付貸款(續)

(c) 應付貸款乙

根據於2007年2月訂立之協議(「該協議」), 另一名獨立第三方(「貸款人乙」) 就另一間集團實體(「項目公司」) 之已註冊資本30.0%出資人民幣60,000,000元, 另加一項貸款融資人民幣240,000,000元(「應付貸款乙」), 然而, 根據協議, 貸款人乙無權分享項目公司之盈利。本集團有責任以代價人民幣60,000,000元向貸款人乙購買項目公司30.0%註冊資本, 並於該協議日期起計24個月內償還有關貸款人民幣240,000,000元, 另加保證額外金額人民幣100,000,000元(此數額乃參考中國成都市的市場狀況及城市發展, 以及成都市物業市值的上升潛力後釐定)。

由於本集團有合約責任根據應付貸款乙協議交付現金, 而貸款人乙儘管擁有權益惟並無項目公司之溢利分佔權, 應付貸款乙乃分類為財務負債。負債乃根據載於附註1(m)之本集團就計息借貸之政策確認。

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

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

應付貸款甲之實際年利率為16.37厘(2007年: 14.47厘)。

(d) 西安應付貸款

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

西安應付貸款之實際年利率為3.88厘(2007年: 3.88厘)。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

28. 可換股票據

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

2011年可換股票據之持有人有權按初步換股價每股1.5048港元（可能須作反攤薄調整）轉換全部或部分2011年可換股票據為本公司股份。換股權可於2011年可換股票據發行日期後60日或之後，直至（包括）到期日之前7日之營業日辦公時間結束為止隨時行使。

於2009年6月12日，2011年可換股票據持有人可將2011年可換股票據售回本公司，價格為本金額之120.103%（「持有人贖回權」）。由於持有人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，持有人贖回權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。持有人贖回權於2008年4月30日之公平值為34,000,000港元（2007年：53,000,000港元）。據此，衍生財務工具之公平值變動約19,000,000港元已計入（2007年：19,564,000港元已扣除）本年度綜合收入報表。

於2009年6月12日後任何時間但不遲於到期日前七個營業日，倘在贖回通知當日前連續30個交易日中，有任何20日交易日股份之收市價最少達到適用提早贖回額除以換股比率之130%（「發行人贖回權」），本公司可隨時按預先釐定贖回額贖回全部（但非一部分）2011年可換股票據。由於發行人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，發行人贖回權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。發行人贖回權於2008年4月30日之公平值為46,000,000港元（2007年：20,000,000港元）。據此，衍生財務工具之公平值變動約26,000,000港元（2007年：20,000,000港元）已計入本年度綜合收入報表。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

28. 可換股票據(續)

倘本公司股份不再在聯交所上市或不再獲准在聯交所上市，每位2011年可換股票據持有人將有權按其本人選擇要求本公司在給予持有人通知後第二十個營業日按提早贖回金額贖回2011年可換股票據(「除牌認沽權」)。由於除牌認沽權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，除牌認沽權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。除牌認沽權於2008年4月30日及2007年4月30日之公平值並不重大。

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

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

根據2011年可換股票據之條款及條件，持有人之兌換權之兌換價已於2007年10月29日股份合併而調整。持有人現可以經調整兌換價每股6.0193港元兌換2011年可換股票據為已繳足股份。行使兌換權之可發行股份數目已減至2011年可換股票據下尚餘可發行股份之四分之一已於2007年10月29日起生效。

29. 高級票據／權證

於2007年7月23日，本公司發行4,000單位合共包括面值400,000,000美元(相等於約3,120,000,000港元)的高級票據(「2014年高級票據」)及264,000,000份權證(「2012年權證」)2014年高級票據附帶9.75厘息，並將於2014年7月23日到期(「票據到期日」)。2014年高級票據乃由本公司於發行日期所有現有附屬公司擔保，但不包括根據中國法律成立之附屬公司。

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

29. 高級票據／權證(續)

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

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

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

於2008年4月30日,共有66,000,000份尚未行使之2012年權證。倘完全行使尚未行使之2012年權證,則會產生增發總認購價值為443,520,000港元之66,000,000股額外股份。

於票據到期日前任何時間,本公司可按相等於票據本金額100%的贖回價贖回全部或部份2014年高級票據加上以下最高者:(1)已贖回之2014年高級票據之本金金額1%及(2)(A)於該贖回日(i) 2014年高級票據之本金金額100%加上(ii) 2014年高級票據於票據到期日前之所需餘下應付利息之現值,超過(B)2014年高級票據於該贖回日期之本金額(「2014年高級票據—發行人100%贖回權」)。由於2014年高級票據—發行人100%贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連,因此,於各申報日期,2014年高級票據—發行人100%贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。2014年高級票據—發行人100%贖回權於2007年7月23日及2008年4月30日均並不重大。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

29. 高級票據／權證(續)

於2011年7月23日前任何時間，本公司可藉股本發售中一次或多次出售本公司之普通股之所得收益淨額，以2014年高級票據本金金額109.75%之贖回價贖回2014年高級票據本金金額最多35%（「2014年高級票據—發行人35%贖回權」）。由於2014年高級票據—發行人35%贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，因此，於各申報日期，2014年高級票據—發行人35%贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。2014年高級票據—發行人35%贖回權於2007年7月23日及2008年4月30日均並不重大。

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

30. 股本及儲備

(a) 本集團

本集團股本及儲備的變動詳情載於第47至48頁之綜合股本權益變動表。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

30. 股本及儲備(續)

(b) 股本

法定及已發行股本

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

截至2008年4月30日止年度（以港元列示）

30. 股本及儲備（續）

(b) 股本（續）

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，及有權於本公司大會上按一股一票之方式投票。所有普通股對本公司的餘下資產在所有方面具有相同地位。

(i) 股份合併（「股份合併」）

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

(ii) 於結算日未屆滿及未行使之購股權之條款

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

各購股權賦予持有人權利可認購本公司一股普通股。該等購股權之進一步詳情載於綜合財務報表附註31內。

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

30. 股本及儲備(續)

(d) 儲備性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價賬之應用受百慕達1981年公司法第90條規管。

(ii) 繳入盈餘

繳入盈餘包括以下各項：

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

(iii) 可換股票據權益儲備

可換股票據權益儲備包括本集團已發行但尚未行使之可換股票據權益儲備，並已採用根據附註1(l)內所載就可換股票據之會計政策確認。

(iv) 購股權儲備

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

(v) 投資估值儲備

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

30. 股本及儲備(續)

(d) 儲備性質及目的(續)

(vi) 其他重估儲備

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

(vii) 特別儲備

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

(e) 資本管理

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

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構,以便嚴格控制債務水平。本集團的策略為只在項目可於短期內開始發展的情況下才會購入土地,以縮窄購入與開發土地之間的時間,從而能有效運用本公司資本。

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

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

30. 股本及儲備(續)

(e) 資本管理(續)

於2008年及2007年4月30日之經調整負債對資本比率淨額如下:

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

本公司或其任何附屬公司均無受外間資本規定限制。

截至2008年4月30日止年度（以港元列示）

31. 股權結算股份交易

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

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

	工具數目	歸屬條件	購股權 之合約年期
授予董事之購股權：			
— 於2006年11月17日	20,000,000	— 緊接授出日期起計最多達20% — 緊接授出日期起計1年後最多達40% — 緊接授出日期起計2年後最多達60% — 緊接授出日期起計3年後最多達80% — 緊接授出日期起計4年後最多達100%	10年
— 於2007年3月14日	7,500,000	— 緊接授出日期起計最多達50% — 緊接授出日期起計一年後最多達100%	10年

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

31. 股權結算股份交易(續)

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

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

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

截至2008年4月30日止年度（以港元列示）

31. 股權結算股份交易（續）

(b) 購股權數目及加權平均行使價如下：

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

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

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

經股份合併之影響調整後，於2008年4月30日尚未行使之購股權之行使價為3.60港元、3.72港元或3.92港元（2007年：3.60港元、3.72港元或3.92港元），而加權平均剩餘合約年期分別為8年、8.5年及9年（2007年：9年、9.5年及10年）。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

31. 股權結算股份交易(續)

(c) 購股權公平值及假設

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

購股權之公平值及假設

	2006年 11月17日	2007年 3月14日
於計量日期之公平值(見下文附註)	2.20港元	1.72港元
股價(見下文附註)	4.32港元	3.96港元
行使價(見下文附註)	3.72港元	3.92港元
預期波幅(以二項式定價模型下架構模型所用之 加權平均波幅列示)	50%	50%
購股權年期(以二項式點陣模型下架構模型所用之 加權平均年期列示)	4.3至8.3年	4.7至5.7年
預期股息	1.5%	1.1%
無風險利率	3.8%	4.1%

附註：於計算日之公平值、股價及行使價已因應股份合併生效作出調整。

預期波幅乃根據股份價於最近期間歷史波幅計算，並就對根據公開可得資料得知之未來波幅之預期變
動作出調整。預期股息乃根據歷史股息計算。

購股權乃根據服務條件授出。於計算所獲取服務於授出日期之公平值時並無考慮是項條件。授出購股權
並無附帶市場條件。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

32. 財務工具

所承受之信貸、流動資金及市場風險(包括利率風險、貨幣風險及股本價格風險)乃於本集團之日常業務過程中產生。本集團亦承受於其他實體之股本投資所產生之股本價格風險。

該等風險因下述本集團之財務管理政策及慣例受規限。

(a) 信貸風險

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

- 綜合資產負債表所示各財務資產之賬面值；及
- 附註36所披露之或然負債金額。

為盡可能減低有關綜合財務報表所述之各類已確認財務資產之信貸風險，本集團管理層已成立一支隊伍，負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保已就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於各結算日審閱各個個別貿易債項及非貿易債項之可收回數額，以確保已就不可收回數額作出充份減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

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

就本集團提供擔保作為物業單位買方還款責任之抵押而言，本集團保留相關物業之法定業權及客戶按金。就此而言，本公司董事認為本集團就有關擔保之信貸風險已大幅減少。該等擔保之詳情於附註36披露。

就地域劃分而言，本集團之信貸集中風險主要位於中國。

於2008年及2007年4月30日，本集團在物業發展業務方面並無重大集中之信貸風險。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

32. 財務工具(續)

(a) 信貸風險(續)

不計及任何持有之抵押品，最高信貸風險指綜合資產負債表內各財務資產之賬面值(包括衍生財務工具)並已扣除任何減值準備。除附註36所載本集團給予之擔保外，本集團並無提供任何可令本集團承擔信貸風險之其他擔保。於結算日，有關該等擔保之最高信貸風險於附註36披露。

有關本集團就來自貿易及其他收款項所承受之信貸風險之量化披露事宜載於附註20。

(b) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能於財務責任到期時履行有關責任的風險。本集團之政策為定期監察其即期及預期之流動資金需求，以及是否遵守借款契諾，以確保其維持充足現金儲備及主要財務機構承諾提供足夠之資金，從而應付短期及長期之流動資金需求。

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

	2008年					
	賬面值	合約非貼現	一年內或	1年以上	2年以上	5年以上
	千港元	現金流總額	應要求	但少於2年	但少於5年	5年以上
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易及其他應付款項	2,820,051	2,825,506	2,825,506	-	-	-
銀行貸款	3,314,049	3,998,612	770,435	2,153,297	495,002	579,878
應付貸款	2,394,246	2,761,855	2,761,855	-	-	-
可換股票據	939,480	1,244,401	-	-	1,244,401	-
高級票據	2,897,838	5,096,983	304,250	304,250	913,433	3,575,050
	12,365,664	15,927,357	6,662,046	2,457,547	2,652,836	4,154,928

財務報表附註

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

32. 財務工具(續)

(b) 流動資金風險(續)

	賬面值 千港元	合約非貼現 現金流總額 千港元	2007年			
			一年內或 應要求 千港元	1年內 但少於2年 千港元	2年以上 但少於5年 千港元	5年以上 千港元
貿易及其他應付款項	1,217,205	1,217,205	1,217,205	-	-	-
銀行貸款	2,073,580	2,782,790	1,293,306	671,766	817,718	-
應付貸款	628,596	733,986	191,000	542,986	-	-
可換股票據	1,254,074	1,818,822	-	-	1,818,822	-
	<u>5,173,455</u>	<u>6,552,803</u>	<u>2,701,511</u>	<u>1,214,752</u>	<u>2,636,540</u>	<u>-</u>

(c) 利率風險

本集團之利率風險主要來自銀行借貸、應付貸款、可換股票據、高級票據、現金及現金等值以及受限制銀行存款。

現金及現金等值以及受限制銀行存款主要包括銀行現金，於2008年4月30日，年利率介乎0.79厘至1.53厘(2007年：1.44厘至2.96厘)。

本集團之浮息借貸承受因利率變動造成之現金流變動風險。本集團銀行貸款、應付貸款、可換股票據及高級票據之利率已分別於附註26、27、28及29披露。

32. 財務工具(續)

(c) 利率風險(續)

敏感度分析

於2008年4月30日,預期浮息銀行借貸之適用利率普遍上升/下降100點子,而所有其他變數維持不變,本集團之除稅後溢利及保留溢利將減少/增加約25,000港元(2007年:16,000港元)。權益之其他部分將不會因利率變動而受到影響(2007年:零港元)。

上述敏感度分析乃假設利率變動為於結算日出現,且已應用於該日存在之非衍生財務工具所承受之利率風險而釐訂。增加或減少100點子為管理層所評估於截至下年度年結日止期間利率可能出現之合理變動。分析乃以2007年之相同基準進行。

(d) 貨幣風險

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

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

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

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

32. 財務工具(續)

(d) 貨幣風險(續)

(i) 貨幣風險

下表詳列本集團於結算日就來自以本集團功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債所承受之貨幣風險。

	2008年		2007年	
	美元 千元	港元 千元	美元 千元	港元 千元
貿易及其他應收款項	191	1,495	–	2,575
現金現金等值	30,203	279,633	5,162	313,699
貿易及其他應付款項	(10,703)	(11,594)	–	(182,768)
銀行貸款	–	–	–	(500,000)
可換股票據	–	(939,480)	–	(1,254,074)
高級票據	(371,518)	–	–	–
所承受整體外幣風險	(351,827)	(669,946)	5,162	(1,620,568)

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

32. 財務工具(續)

(d) 貨幣風險(續)

(ii) 敏感度分析

下表列示本集團除稅後溢利及保留溢利就本集團於結算日所承受之重大外幣匯率可能出現之合理變動而出現之概約變動。權益之其他部分不會因匯率變動構成影響。

	2008年		2007年	
	外幣匯率 上升/ (下降)	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元	外幣匯率 上升/ (下降)	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元
美元	2%	(54,869)	2%	805
	(2)%	54,869	(2)%	(805)
港元	5%	(34,962)	5%	(81,020)
	(5)%	34,962	(5)%	81,020

上述敏感度分析乃假設外幣匯率變動為於結算日出現，且已應用本集團須承受於該日存在之財務工具之貨幣風險，並已假設其他變數(尤其為利率)維持不變而釐訂。所述變動為管理層所評估於截至下年度年結日止期間外幣匯率可能出現之合理變動。就此，已假設港元與美元間之聯繫匯率將不會因美元兌其他貨幣價值之任何變動而出現重大影響。分析乃以2007年之相同基準進行。

截至2008年4月30日止年度（以港元列示）

32. 財務工具（續）

(e) 股本價格風險

本集團承受來自本公司本身股價變動而產生之股本價格風險，惟以本公司本身股本工具處於本集團衍生財務工具公平值下者為限。誠如附註29及28分別所披露，於結算日，本集團透過本公司發行之認股權證及可換股債券所附帶之贖回權承受該風險。

(f) 公平值

所有財務工具之列值金額與彼等於2008年及2007年4月30日之公平值並無重大差異。

(g) 公平值估算

公平值估計是在一個特定之時間按相關市場訊息及有關該財務工具之資料而作出。由於該等估計比較主觀，且涉及不明朗因素及相當大程度之判斷，故結果不一定十分準確。任何假設上之變動，均可能會對估計結果產生重大影響。

下文概列估算財務工具公平值時所使用之主要方法及假設。

(i) 現金及現金等值、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項

由於此等工具之短期性質，故其賬面值與公平值相若。

(ii) 計息貸款及借貸

公平值乃估算為按類似財務工具之當時市場利率貼現之未來現金流現值。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

32. 財務工具(續)

(g) 公平值估算(續)

(iii) 可換股票據

本集團選定適當之估值方法，並參考於各結算日之市場狀況作出假設，以釐定與主債務合約分開之可換股票據嵌入式衍生財務工具之公平值。釐定公平值之基準於附註28披露。

(iv) 所授出之財務擔保

所授出之財務擔保之公平值乃參考就類似服務按公平原則進行之交易所收取之費用釐訂(惟需以可取得有關資料之情況為限)，或藉參考比較於提供擔保當日放款人所收取之實際利率與倘並無提出擔保之況下放款人所收取之估計利率得出之利率差釐訂(惟需以可就有關資料作出可靠估算之情況為限)。

33. 收購附屬公司

本集團已收購下列附屬公司，詳情如下：

(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債

截至2008年4月30日止年度

(i) 北辰項目

於2007年10月，本集團收購一項位於中國天津之物業項目(「北辰項目」)及其相關資產及負債，總代價約為743,205,000港元，已透過現金約416,305,000港元及以每股9.34港元之作價配發及發行35,000,000股本公司合併股份支付。該購買乃透過收購Wah Po Holdings Limited全部已發行股本進行。是項交易已反映作購買資產及負債。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

截至2008年4月30日止年度(續)

(i) 北辰項目(續)

有關收購北辰項目而購入的資產淨值詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	334
發展中物業	979,061
貿易及其他應收款及預付款項	525
給予供應商之墊款	41,605
可收回稅款	3
應收關連公司款項	47
銀行結餘及現金	35,477
應計款項及其他應付款項	(4,907)
應付集團公司款項	(308,940)
	<u>743,205</u>
以下列各項支付之總代價：	
已付現金代價	(161,135)
前期收購附屬公司按金	(255,170)
本公司之股本工具(見下文附註)	(326,900)
	<u>743,205</u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(161,135)
已收購之銀行結餘及現金	35,477
	<u>(125,658)</u>

附註：根據收購北辰項目之買賣協議，本公司發行35,000,000股合併股份，就收購北辰項目發行之股份之公平值約為326,900,000港元，乃以收購日期之已公佈收市價釐定。該批股份已予配發，並於2007年11月6日完成向過戶登記處辦理相關登記手續。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

截至2008年4月30日止年度(續)

(ii) 太原街項目

於2007年11月，本集團與獨立第三方就收購一間於中國成立並在中國瀋陽進行物業發展項目之公司沈陽向明陽益置業有限公司(「太原街項目」)合共80%股本權益訂立購買協議，總現金代價約為609,800,000港元。

有關收購太原街項目資產淨值之詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	108
發展中物業	721,691
貿易及其他應收款及預付款項	7,621
應收集團公司款項	245,890
銀行結餘及現金	9,294
應計款項及其他應付款項	(1)
應付一名股東款項	(267,447)
	<u>717,156</u>
少數股東權益	(107,356)
	<u>609,800</u>
以下列各項支付之總代價：	
已付現金代價	(513,200)
收購附屬公司之應付款項	(96,600)
	<u>(609,800)</u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(513,200)
已收購之銀行結餘及現金	9,294
	<u>(503,906)</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u>(503,906)</u>

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

截至2008年4月30日止年度(續)

(iii) 淇澳島項目

於2007年11月,本集團與獨立第三方就收購一間於中國成立並在中國珠海進行物業發展項目之公司珠海市淇州島影視城有限公司(「淇澳島項目」)全部股本權益訂立購買協議,總現金代價約為3,076,232,000港元。

有關收購淇澳島項目資產淨值之詳情概列如下:

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	168
發展中物業	3,290,810
貿易及其他應收款及預付款項	2,889
銀行結餘及現金	1,110
應付集團公司款項	(165,951)
應計款項及其他應付款項	(52,794)
	<u>3,076,232</u>
以下列各項支付之總代價:	
已付現金代價	(2,942,396)
收購附屬公司之應付款項	(133,836)
	<u>(3,076,232)</u>
來自收購事項之現金流出淨額:	
已付現金代價	(2,942,396)
已收購之銀行結餘及現金	1,110
	<u>(2,941,286)</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u>(2,941,286)</u>

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

截至2008年4月30日止年度(續)

(iv) 燕郊項目

於2007年12月,本集團與獨立第三方就收購一間於中國成立並在中國河北省進行物業發展項目之公司中歐城開有限公司(「燕郊項目」)90%股本權益訂立購買協議,總現金代價約為547,260,000港元。

有關收購燕郊項目資產淨值之詳情概列如下:

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	124
發展中物業	581,968
貿易及其他應收款及預付款項	5,048
銀行結餘及現金	4,172
應計款項及其他應付款項	(37,059)
	<u>554,253</u>
少數股東權益	(6,993)
	<u>547,260</u>
以下列各項支付之總代價:	
已付現金代價	(396,300)
收購附屬公司之應付款項	(150,960)
	<u>(547,260)</u>
來自收購事項之現金流出淨額:	
已付現金代價	(396,300)
已收購之銀行結餘及現金	4,172
	<u>(392,128)</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u>(392,128)</u>

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

截至2008年4月30日止年度(續)

(v) 天津凱津房地產開發有限公司

於2007年11月,本集團與獨立第三方就收購一間於中國成立並在中國天津進行物業發展項目之公司天津凱津房地產開發有限公司(「天津凱津」)全部股本權益訂立購買協議,總現金代價約為222,000,000港元。

有關收購天津凱津資產淨值之詳情概列如下:

	千港元
已收購之淨資產	
發展中物業	345,698
銀行結餘及現金	932
應計款項及其他應付款項	(124,630)
	<u>222,000</u>
以下列方式支付之總代價:	
已付現金代價	<u>(222,000)</u>
來自收購事項之現金流出淨額:	
已付現金代價	(222,000)
已收購之銀行結餘及現金	<u>932</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u>(221,068)</u>

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

截至2008年4月30日止年度(續)

(vi) 北京淺野水泥有限公司

於2007年12月,本集團與獨立第三方就收購一間於中國成立並在中國北京進行物業發展項目之公司北京淺野水泥有限公司(「淺野水泥」)全部股本權益訂立購買協議,總現金代價約為100,468,000港元。

有關收購淺野水泥資產淨值之詳情概列如下:

	千港元
已收購之淨資產	
發展中物業	31,205
貿易及其他應收款及預付款項	66,560
銀行結餘及現金	2,956
應計款項及其他應付款項	(253)
	<u>100,468</u>
以下列方式支付之總代價:	
已付現金代價	<u>(100,468)</u>
來自收購事項之現金流出淨額:	
已付現金代價	(100,468)
已收購之銀行結餘及現金	2,956
	<u>(97,512)</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u>(97,512)</u>

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

截至2008年4月30日止年度(續)

(vii) 北京盈通房地產開發有限公司

於2007年12月,本集團與獨立第三方就收購一間於英屬維爾京群島成立並在中國北京進行一級土地發展項目之公司Win Early Investments Limited(「Win Early」)全部股本權益訂立購買協議,總現金代價約為90,000,000港元。Win Early擁有北京盈通房地產開發有限公司(「北京盈通」)67.5%股本權益,該公司於中國成立並於北京從事一級土地發展項目。

有關收購北京盈通資產淨值之詳情概列如下:

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	72
發展中物業	125,046
貿易及其他應收款及預付款項	1
銀行結餘及現金	754
應計款項及其他應付款項	(12,841)
應收一間關連公司之款項	(3)
應收一名股東之款項	(6,295)
	<u>106,734</u>
少數股東權益	(16,734)
	<u>90,000</u>
以下列方式支付之總代價:	
已付現金代價	(90,000)
來自收購事項之現金流出淨額:	
已付現金代價	(90,000)
已收購之銀行結餘及現金	754
	<u>754</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u>(89,246)</u>

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(b) 收購共同控制下之附屬公司及業務

截至2008年4月30日止年度

(i) 北京中新沃克建築裝飾工程有限公司及北京新松建築研究發展有限公司

於2007年5月，北京中新沃克建築裝飾工程有限公司(「中新沃克」)及北京新松建築研究發展有限公司(「新松建築研發」)100%股本權益以總代價2,020,000港元從控股股東鄺松校先生轉讓至本集團。中新沃克及新松建築研發於中國從事設計及建築業務。該等收購已採用收購會計法入賬。

有關收購中新沃克及新松建築研發而購入的資產淨值詳情概列如下：

	被收購方於合併前 之賬面值及公平值 千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	962
發展中物業	9,016
貿易及其他應收款	1,104
應收集團公司款項	303
銀行結餘及現金	5,844
應計款項及其他應付款項	(2,768)
應付關連公司款項	(2,193)
應付集團公司款項	(14,788)
	<u>(2,520)</u>
視作分派予控股股東(見下文附註)	4,540
	<u>2,020</u>
以下列方式支付之總代價：	
已付現金代價	(2,020)
來自收購事項之現金流入淨額：	
已付現金代價	(2,020)
所收購之銀行結餘及現金	5,844
	<u>3,824</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流入淨額	<u>3,824</u>

附註：中新沃克及新松建築研發乃向控股股東收購。視作分派指代價之公平值超出所收購淨資產之公平值之數額(此為微不足道之數額)。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(b) 收購共同控制下之附屬公司及業務(續)

截至2008年4月30日止年度(續)

(ii) 九久青年城項目

於2007年10月，本集團向控股股東酈松校先生收購一項位於中國上海之物業項目(「九久青年城項目」)及其相關資產及負債，代價約為1,056,759,000港元，已透過按每股2.26港元之價格發行467,592,592股本公司普通股支付。該購買乃透過收購One Alliance Investment Limited全部權益進行。是項交易已作為一宗資產負債購買反映。

有關收購九久青年城項目所購入的資產淨值詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	1,635
發展中物業	617,625
貿易及其他應收款及預付款項	2,369
應收集團公司款項	10
銀行結餘及現金	30,948
應計款項及其他應付款項	(9,204)
應付集團公司款項	(274)
銀行貸款	(67,600)
	<hr/>
	575,509
視作分派予控股股東(見下文附註(a))	481,250
	<hr/>
以本公司股本工具支付之總代價(見下文附註(b))	1,056,759
	<hr/>
來自收購事項之現金流入淨額：	
所收購之銀行結餘及現金	30,948
	<hr/>

附註：

(a) 九久青年城項目乃向控股股東收購。視作分派指代價之公平值超出所收購淨資產之公平值之數額。

(b) 根據收購九久青年城項目之買賣協議，本公司發行467,592,592股每股面值0.01港元之普通股，就收購九久青年城項目發行之股份之公平值約為1,056,759,000港元，乃以收購日期之已公佈收市價釐定。

33. 收購附屬公司(續)

(b) 收購共同控制下之附屬公司及業務(續)

截至2007年4月30日止年度

(iii) *Lead Mix Limited*及*DIVO Success Limited*

於2006年8月31日，本集團收購Lead Mix Limited(「Lead Mix」)及DIVO Success Limited(「DIVO Success」)100%股本權益，代價為758,252,000港元，乃藉發行本公司1,243,034,853股普通股結付。

Lead Mix直接擁有Joyful Fortune Limited、Capital Team Investment Limited、Eastern Winway Limited、Reliapoint Limited及Maxsun Limited的100%股本權益，該等公司於英屬維爾京群島成立，並從事投資控股。

Lead Mix間接持有天津中新華安房地產開發有限公司、天津中新信捷房地產開發有限公司、天津中新濱海房地產開發有限公司、天津中新名仕及天津中新濱海房地產開發有限公司、及天津中新嘉業房地產開發有限公司的100%股本權益，該等公司於中國成立，並於中國天津市從事物業發展。

DIVO Success直接擁有天津中新華城房地產開發有限公司及天津新潤房地產開發有限公司的100%，該等公司於中國成立，並於中國天津市從事物業發展項目。

Lead Mix及DIVO Success為向控股股東收購而得。收購Lead Mix及DIVO Success產生被視為控股股東之出資305,611,000港元，相當於代價公平值低於所收購淨資產公平值之差額。

是項收購已採用收購會計法入賬。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(b) 收購共同控制下之附屬公司及業務(續)

截至2007年4月30日止年度(續)

(iii) Lead Mix Limited及DIVO Success Limited(續)

收購Lead Mix及DIVO Success所購入之淨資產之詳情概述如下:

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值 調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	1,963	–	1,963
投資物業	351,557	209,367	560,924
發展中物業	538,084	793,685	1,331,769
貿易及其他應收款及預付款	92,874	–	92,874
可收回稅項	4,460	–	4,460
銀行結存及現金	204,897	–	204,897
應計款項及其他應付款項	(48,533)	–	(48,533)
自客戶收取之預售款項	(247,892)	–	(247,892)
應付關連公司款項	(149,860)	–	(149,860)
應付集團公司款項	(8,777)	–	(8,777)
應付一名股東款項	(20,222)	–	(20,222)
有抵押銀行貸款	(326,733)	–	(326,733)
遞延稅項負債	–	(331,007)	(331,007)
	<u>391,818</u>	<u>672,045</u>	<u>1,063,863</u>
控股股東之視作出資			<u>(305,611)</u>
			<u>758,252</u>
以下列方式支付之總代價:			
本公司之股本工具(見下文附註)			<u>(758,252)</u>

33. 收購附屬公司(續)

(b) 收購共同控制下之附屬公司及業務(續)

截至2007年4月30日止年度(續)

(iii) *Lead Mix Limited*及*DIVO Success Limited*(續)

附註：

根據就收購*Lead Mix*及*DIVO Success*訂立的買賣協議，已發行1,243,034,853股每股面值0.01港元的本公司普通股予本公司控股股東。就收購*Lead Mix*及*DIVO Success*而發行的股份的公平值約為758,252,000港元，其乃以於收購日期的所報價買入釐定。

(iv) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(「湖南淺水灣湘雅」)

於2007年2月28日，本集團完成以現金代價216,000,000港元收購湖南淺水灣湘雅之67%股本權益，該公司為於中國成立並於中國長沙從事物業發展之公司。該收購已用收購會計法入賬。

湖南淺水灣湘雅為向控股股東收購而得。收購湖南淺水灣湘雅產生被視為出資24,474,000港元，相當於代價公平值低於所收購淨資產公平值之差額。

財務報表附註

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(b) 收購共同控制下之附屬公司及業務(續)

截至2007年4月30日止年度(續)

(iv) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(「湖南淺水灣湘雅」)(續)

收購湖南淺水灣湘雅所購入之淨資產之詳情概述如下:

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	980	—	980
發展中物業	144,106	295,894	440,000
貿易及其他應收款及預付款	696	—	696
墊款予供應商	20,000	—	20,000
銀行結存及現金	36,086	—	36,086
應計款項及其他應付款	(9,321)	—	(9,321)
應付關連公司款項	(59,000)	—	(59,000)
應付集團公司款項	(33,000)	—	(33,000)
遞延稅項負債	—	(73,973)	(73,973)
	<u>100,547</u>	<u>221,921</u>	<u>322,468</u>
少數股東權益			(81,994)
被視為控股股東之出資(見下文附註)			<u>(24,474)</u>
			<u>216,000</u>
以下列方式支付之總代價:			
已付現金代價			<u>(216,000)</u>

33. 收購附屬公司(續)

(c) 業務合併

截至2007年4月30日止年度

(i) 重慶中華企業

於2006年6月30日，本集團以444,886,000港元之現金代價收購重慶中華企業之70%股本權益，其為一家在中國成立並在中國重慶從事物業發展之公司。收購前，本集團持有重慶中華企業之20%權益，該權益作為聯營公司權益入賬。重慶中華企業於該次收購後成為本集團擁有90%權益之附屬公司。該收購已用收購會計法入賬。

於2006年8月31日，本集團完成以現金代價59,900,000港元收購重慶中華企業餘下10%股本權益。此項收購以增購附屬公司權益入賬，惟並無計入下表。

財務報表附註

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(c) 業務合併(續)

截至2007年4月30日止年度(續)

(i) 重慶中華企業(續)

收購重慶中華企業而收購之淨資產詳情概述如下:

	被收購方 於合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	1,424	—	1,424
發展中物業	600,759	244,428	845,187
貿易及其他應收款項及預付款項	692	—	692
銀行結存及現金	68,520	—	68,520
應計款項及其他應付款	(1,590)	—	(1,590)
有抵押銀行貸款	(198,020)	—	(198,020)
遞延稅項負債	—	(80,661)	(80,661)
	<u>471,785</u>	<u>163,767</u>	<u>635,552</u>
少數股東權益			<u>(63,556)</u>
			571,996
減:收購前持有一間聯營公司 之權益			(119,104)
先前持有權益之重估儲備			<u>(8,006)</u>
			<u>444,886</u>
以下列各項支付之總代價:			
已付現金代價			(203,472)
收購一間附屬公司之應付款項			(73,145)
於以往期間收購一間附屬公司之訂金			<u>(168,269)</u>
			<u>(444,886)</u>

33. 收購附屬公司(續)

(c) 業務合併(續)

截至2007年4月30日止年度(續)

(ii) 北京新松置地投資

於2006年6月30日，本集團以現金代價128,713,000港元收購北京新松置地投資之額外25%股本權益。收購前，本集團持有北京新松置地投資之25%權益，其後北京新松置地投資成為持有50%之聯營公司。

於2006年8月31日，本集團以257,426,000港元之現金代價收購北京新松置地投資餘下50%股本權益，北京新松置地投資之後成為本集團之全資附屬公司。北京新松置地投資擁有北京御水苑之80%股權，該公司為於中國成立並於中國北京從事物業發展。該收購已用收購會計法入賬。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(c) 業務合併(續)

截至2007年4月30日止年度(續)

(ii) 北京新松置地投資(續)

收購北京新松置地投資而收購之淨資產於2006年8月31日之詳情概述如下:

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業·廠房及設備	592	—	592
發展中物業	1,030,224	867,937	1,898,161
貿易及其他應收款項及預付款項	57,383	—	57,383
墊款予供應商	400,712	—	400,712
可收回稅項	46,025	—	46,025
已抵押銀行存款	7,246	—	7,246
銀行結存及現金	127,838	—	127,838
應計款項及其他應付款項	(168,730)	—	(168,730)
自客戶收取之預售款項	(929,807)	—	(929,807)
應繳稅項	(29,272)	—	(29,272)
應收關連公司款項	35,939	—	35,939
應付集團公司款項	(399,786)	—	(399,786)
有抵押銀行貸款	(186,878)	—	(186,878)
遞延稅項負債	—	(286,419)	(286,419)
	(8,514)	581,518	573,004
少數股東權益			(58,152)
			514,852
減:收購前持有一間聯營公司 之權益			(125,204)
先前持有權益之重估儲備			(132,222)
			257,426
以下列方式支付之總代價: 已付現金代價			(257,426)

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(c) 業務合併(續)

截至2007年4月30日止年度(續)

(iii) 西安滄灞

年內，本集團完成以總代價140,000,000港元收購西安滄灞之17%股本權益，該公司為於中國成立並於西安從事物業發展之公司。本集團並以約921,600,000港元之總代價進一步向獨立第三方收購西安滄灞之54.5%股本權益，代價以416,000,000港元現金、340,000,000股本公司股份及發行公平值為169,000,000港元之西安應付貸款(附註27(d))支付。西安滄灞其後成為本集團佔71.5%權益之附屬公司。該等收購已用收購會計法入賬。

收購西安滄灞而收購之淨資產之詳情概述如下：

	被收購方		
	合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	92,228	—	92,228
發展中物業	624,661	969,945	1,594,606
貿易及其他應收款項及預付款項	1,632	—	1,632
墊款予供應商	30,700	—	30,700
銀行結存及現金	4,810	—	4,810
應計款項及其他應付款項	(83,728)	—	(83,728)
應付集團公司款項	(131,500)	—	(131,500)
遞延稅項資產／(負債)	22,690	(242,487)	(219,797)
	<u>561,493</u>	<u>727,458</u>	<u>1,288,951</u>
少數股東權益			<u>(367,351)</u>
			<u>921,600</u>
以下列各項支付之總代價：			
已付現金代價			(380,000)
收購一間附屬公司之應付款項			(36,000)
西安應付貸款(見下文附註)			(169,000)
本公司之股本工具(見下文附註)			(336,600)
			<u>(921,600)</u>

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(c) 業務合併(續)

截至2007年4月30日止年度(續)

(iii) 西安滻灞(續)

附註:

根據收購西安滻灞的買賣協議, 340,000,000股每股面值0.01港元之本公司普通股及西安應付貸款已發行予一獨立第三方。就收購西安滻灞所發行之340,000,000股股份及西安應付貸款於2007年2月28日之公平值分別為336,600,000港元及169,000,000港元, 乃分別以收購日期之掛牌買入價及獨立專業估值師萊坊(香港)有限公司按折現現金流分析之定價模型對西安應付貸款進行之估值釐定。

(iv) 中住佳展地產(徐州)有限公司(「中住佳展」)

於2007年2月28日, 本集團以現金代價150,000,000港元另加發行125,000,000股本公司股份收購中住佳展之100%股本權益, 該公司為於中國成立並於中國徐州從事物業發展之公司。該收購已用收購會計法入賬。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(c) 業務合併(續)

截至2007年4月30日止年度(續)

(iv) 中住佳展地產(徐州)有限公司(「中住佳展」)(續)

收購中住佳展而收購之淨資產之詳情概述如下：

	被收購方		
	合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	580	—	580
發展中物業	199,690	177,837	377,527
貿易及其他應收款項及預付款項	6,542	—	6,542
銀行結存及現金	1,715	—	1,715
應計款項及其他應付款項	(12,440)	—	(12,440)
應付集團公司款項	(55,715)	—	(55,715)
遞延稅項負債	—	(44,459)	(44,459)
	<u>140,372</u>	<u>133,378</u>	<u>273,750</u>
以下列各項支付之總代價：			
已付現金代價			150,000
本公司之股本工具(見下文附註)			<u>123,750</u>
			<u>273,750</u>

附註：

根據收購中住佳展的買賣協議，125,000,000股每股面值0.01港元之本公司普通股已經發行。就收購中住佳展而發行之股份公平值約為123,750,000港元，乃以收購日期之掛牌買入價釐定。

截至2008年4月30日止年度 (以港元列示)

33. 收購附屬公司 (續)

(d) 收購附屬公司概要

截至2008年4月30日止年度

就收購上述附屬公司而收購之淨資產之詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	3,403
發展中物業	6,702,120
貿易及其他應收款項及預付款項	127,722
可收回稅項	3
應收集團公司款項	246,203
應收關連公司款項	47
銀行結餘及現金	91,487
應計款項及其他應付款項	(244,457)
銀行貸款	(67,600)
應付關連公司款項	(2,196)
應付集團公司款項	(489,953)
應付股東款項	(273,742)
	<hr/>
	6,071,037
	6,093,037
少數股東權益	(131,083)
視作分派予控股股東	485,790
	<hr/>
	6,447,744
以下列各項支付之總收購代價：	
已付現金代價	(4,427,519)
收購附屬公司之應付款項	(381,396)
於前期收購附屬公司之按金	(255,170)
本公司股本工具	
— 北辰項目 (附註33(a)(i))	(326,900)
— 九久青年城項目 (附註33(b)(ii))	(1,056,759)
	<hr/>
	(6,447,744)
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(4,427,519)
已收購之銀行結餘及現金	91,487
	<hr/>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	(4,336,032)

33. 收購附屬公司(續)

(d) 收購附屬公司概要(續)

截至2008年4月30日止年度(續)

於期內已收購之附屬公司為本集團之業績構成約61,361,000港元之虧損。

倘該等收購事項已於2007年5月1日完成，則年內本集團總收益將為5,029,260,000港元，而年內溢利將為1,493,431,000港元。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘收購事項已於2007年5月1日完成本集團實際可達致的收益及經營業績的指標，亦無意作為未來業績預測。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(d) 收購附屬公司概要(續)

截至2007年4月30日止年度

收購以上各間附屬公司而收購之淨資產總額之詳情概述如下:

	被收購方		
	合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	97,767	–	97,767
投資物業	351,557	209,367	560,924
發展中物業	3,137,524	3,349,725	6,487,249
貿易及其他應收款項及預付款項	159,819	–	159,819
墊款予供應商	451,412	–	451,412
可收回稅項	50,485	–	50,485
已抵押銀行存款	7,246	–	7,246
銀行結存及現金	443,866	–	443,866
應計款項及其他應付款項	(324,342)	–	(324,342)
自客戶收取之預售款項	(1,177,699)	–	(1,177,699)
應繳稅項	(29,272)	–	(29,272)
應付關連公司款項	(172,921)	–	(172,921)
應付集團公司款項	(628,778)	–	(628,778)
應付一名股東款項	(20,222)	–	(20,222)
有抵押銀行貸款	(711,631)	–	(711,631)
遞延稅項資產/(負債)	22,690	(1,059,005)	(1,036,315)
	<u>1,657,501</u>	<u>2,500,087</u>	<u>4,157,588</u>
少數股東權益			(571,053)
控股股東之視作出資(見附註33(b)(iii)及(iv))			(330,085)
			<u>3,256,450</u>
減:收購前持有之聯營公司權益			(244,308)
重估儲備			(140,228)
			<u>2,871,914</u>

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(d) 收購附屬公司概要(續)

截至2007年4月30日止年度(續)

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
以下列各項支付之總收購代價：			
已付現金代價			(1,206,898)
於以往期間收購一間附屬公司之訂金			(168,269)
收購附屬公司之應付款項			(109,145)
西安應付貸款(附註33(c)(iii))			(169,000)
本公司之股本工具			
— Lead Mix Limited及DIVO Success Limited (附註33(b)(iii))			(758,252)
— 西安滄灞(附註33(c)(iii))			(336,600)
— 中住佳展(附註33(c)(iv))			(123,750)
			<u>(2,871,914)</u>
收購產生之現金流出淨額：			
已付現金代價			(1,206,898)
所收購銀行結存及現金			<u>443,866</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值流出淨額			<u>(763,032)</u>

年內所收購的該等附屬公司為本集團的收益帶來1,011,537,000港元貢獻，並產生溢利255,253,000港元。

倘收購事項已於2006年5月1日完成，則年內本集團總收益將為2,779,845,000港元，而年內溢利將為803,689,000港元。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘該等收購已於2006年5月1日完成本集團實際可達致的收益及經營業績的指標，亦無意作為未來業績預測。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

33. 收購附屬公司(續)

(e) 收購附屬公司額外權益

截至2007年4月30日止年度

- (i) 於2007年2月28日，本集團完成以100,000,000港元現金代價向一名獨立第三方收購北京金馬文華園房地產開發有限公司(「北京金馬」)額外15%股本權益。收購前，本集團已擁有北京金馬85%股本權益，而北京金馬其後成為本集團全資附屬公司。收購北京金馬導致產生特別儲備33,860,000港元，即向少數股東收購附屬公司額外權益應佔之淨資產之公平值與賬面值之間的差額。基於收購北京金馬之額外權益，少數股東權益減少66,140,000港元。
- (ii) 於2007年2月28日，本集團完成以90,000,000港元現金代價向控股股東控制之關連公司收購北京新松房地產開發有限公司(「北京新松」)額外22.1%股本權益。收購前，本集團已擁有北京新松51.6%股本權益，而北京新松其後成為本集團佔73.7%之附屬公司。收購北京新松之22.1%權益導致控股股東之視作出資1,064,000港元及特別儲備10,636,000港元。代價公平值低於向少數股東所收購附屬公司額外權益應佔之淨資產之公平值與賬面值之間的不足數額，被當作來自控股股東之視作出資。基於收購北京新松之額外權益，少數股東權益減少80,428,000港元。

34. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

截至2008年4月30日止年度

- (i) 天津中新名仕

年內，本集團已完成以代價約223,086,000港元出售天津中新名仕之全部權益。是項出售產生出售虧損35,400,000港元。

已出售附屬公司關聯之資產及負債已於2007年4月30日之綜合資產負債表中分類為持作出售資產及與分類為持作出售資產直接有關之負債。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

34. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至2008年4月30日止年度(續)

(i) 天津中新名仕(續)

出售天津中新名仕所出售之淨資產的詳情概述如下:

	2008年 千港元
已出售之淨資產	
發展中物業	201,774
銀行結存及現金	79,229
應收集團公司款項	16,518
遞延稅項負債	(39,035)
	<hr/>
	258,486
出售附屬公司虧損	(35,400)
	<hr/>
	223,086
	<hr/>
總代價, 以下列方式支付:	
已收現金	161,524
就前期出售一間附屬公司之已收按金	61,562
	<hr/>
	223,086
	<hr/>
出售所致之現金流入淨額:	
已收現金代價	161,524
出售之銀行結存及現金	(79,229)
	<hr/>
有關出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	82,295
	<hr/>

期內出售的附屬公司對本集團之業績及現金流量並無重大貢獻。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

34. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至2008年4月30日止年度(續)

(ii) 中新綿世(成都)建設發展有限公司

於2008年3月,本集團與獨立第三方訂立買賣協議,以約142,080,000港元之代價,出售中新綿世(成都)建設發展有限公司(「中新綿世」)全部股本權益。交易已於2008年4月完成。是項出售產生出售收益83,060,000港元。

有關出售中新綿世所出售之淨資產之詳情概述如下:

	2008年 千港元
所出售之淨資產	
廠房及設備	203
發展中物業	412,925
貿易及其他應收款項及預付款項	4,028
銀行結存及現金	35,780
應計款項及其他應付款項	(2,469)
銀行貸款	(342,990)
應付集團公司款項	(122)
	<hr/>
	107,355
少數股東權益	(48,335)
	<hr/>
	59,020
出售附屬公司收益	83,060
	<hr/>
	142,080
	<hr/>
總代價,以下列方式支付:	
已收現金	142,080
	<hr/>
來自出售之現金流入淨額:	
已收現金代價	142,080
所出售之銀行結存及現金	(35,780)
	<hr/>
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	106,300
	<hr/>

期內所出售的該等附屬公司並無為本集團的業績及現金流帶來重大貢獻。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

34. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至2007年4月30日止年度

(iii) 中住佳展

於2007年4月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以580,000,000港元之代價，出售於佳展投資有限公司之全部股本權益連同其於一間附屬公司中住佳展之90%股權。出售事項於2007年4月完成。來自該出售事項之出售收益為283,247,000港元。

(b) 出售附屬公司概要

出售附屬公司而出售之淨資產的詳情概述如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
已出售之淨資產		
物業、廠房及設備	203	610
發展中物業	614,699	388,196
貿易及其他應收款項及預付款項	4,028	2,692
銀行結存及現金	115,009	2,947
應收集團公司款項	16,518	-
其他應付款項及應計費用	(2,469)	(14,536)
銀行貸款	(342,990)	-
應付集團公司款項	(122)	(5,279)
遞延稅項負債	(39,035)	(44,904)
	365,841	329,726
少數股東權益	(48,335)	-
可出售投資	-	(32,973)
	317,506	296,753
出售附屬公司收益	47,660	283,247
	365,166	580,000
以下列方式支付：		
已收現金代價	303,604	67,570
出售附屬公司應收代價	-	512,430
於過往期間就出售附屬公司之已收按金	61,562	-
	365,166	580,000
出售所致之現金流入淨額：		
已收現金	303,604	67,570
出售的銀行結存及現金	(115,009)	(2,947)
有關出售附屬公司的現金及現金等值流入淨額	188,595	64,623

年內出售的附屬公司對本集團的業績及現金流量並無重大貢獻。

截至2008年4月30日止年度（以港元列示）

34. 出售附屬公司（續）

(c) 出售附屬公司部分權益

截至2008年4月30日止年度

於2008年4月，本集團完成以現金代價約888,000,000港元出售天津市億嘉合置業有限公司（「天津億嘉合」）及其附屬公司20%股本權益予一名獨立第三方。出售前，天津億嘉合為本集團之全資附屬公司。是項出售產生出售收益699,680,000港元。基於出售天津億嘉合及其附屬公司之部分股權，少數股東權益增加13,386,000港元。

35. 承擔

(a) 於4月30日未履行及並無於綜合財務報表撥備之發展中物業承擔如下：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
已授權及訂約但未撥備	3,720,684	5,100,526

(b) 其他於4月30日未履行及並無於綜合財務報表撥備之資本承擔如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
收購附屬公司之資本開支（附註）	—	44,830
收購物業、廠房及設備之資本開支	—	12,225
	—	57,055

附註：於截至2007年4月30日止年度，本集團與獨立第三方已訂立買賣協議收購多間公司的股本權益。總收購代價為約300,000,000港元現金，另加配發及發行717,592,592股本公司普通股。於2007年4月30日，已支付約255,170,000港元，其已於2007年4月30日之綜合資產負債表確認為「收購附屬公司按金」，因此資本承擔約為44,830,000港元。有關交易已於2007年10月完成。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

35. 承擔(續)

(c) 於結算日,根據不可撤銷的經營租約的應付未來最低租約付款總額如下:

	2008年 千港元	2007年 千港元
須於一年內支付	5,526	3,814
一年後但五年內	2,926	2,010
	8,452	5,824

經營租約付款指本集團在就辦公室物業支付的租金租約一般為期三個月至三年,於再次磋商租期時可選擇重續租約。

36. 或然資產及負債

(a) 擔保

本集團已就授予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議,並根據協議就該等銀行授予買家之按揭貸款提供擔保。根據擔保之條款,倘該等買家未能償還分期按揭款項,本集團須向銀行償還未能還款之買家所結欠之未償還按揭本金,以及應計利息及罰款,而本集團則有權接管相關物業之法定擁有權。擔保將於物業業權契據就各按揭貸款抵押予銀行時解除,此情況一般於物業業權契據移交予買家後一年內發生。於2008年4月30日,由本公司附屬公司作擔保之未償還按揭總額為2,131,318,000港元(2007年:1,278,429,000港元)。

董事認為,本集團財務擔保合約之公平值於初步確認時微不足道,且本公司董事認為,所涉各方之拖欠還款機會極微,而倘有拖欠還款的情況,有關物業之可變現淨值足夠償還結欠按揭本金連同應計利息及罰款。因此,並無就該等擔保於綜合財務報表中作出撥備。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

36. 或然資產及負債(續)

(b) 物業損壞保證

根據中國法律及條例，買方購入的物業均能就某些特定損壞情況獲得為期一至兩年的維修保證。這類保證由有關項目的承建商作出的背對背保證所涵蓋。

37. 重大關連人士交易

(a) 與主要管理人員之交易

本集團主要管理人員之薪酬(包括附註7所披露支付本公司董事之款項)如下:

	2008年 千港元	2007年 千港元
短期僱員福利	8,068	6,916
離職後福利	10	31
權益報酬福利	64,873	74,831
	72,951	81,778

總薪酬已計入「員工成本」一項(見附註5(b))。

(b) 與關連人士之結餘

於2008年及2007年4月30日，與關連人士之結餘之詳情載於附註20及23。

(c) 與其他關連人士之交易

(i) 年內，本集團與關連公司(該等關連公司由本公司控股股東鄺松校先生控制)訂立以下交易:

	代理費開支		裝潢服務收入		利息開支	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
關連公司	1,070	15,746	18,271	-	-	5,770

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

37. 重大關連人士交易(續)

(c) 與其他關連人士之交易(續)

代理費開支乃支付予關連公司作為向集團公司提供物業推廣及管理服務之代價。

裝潢服務收入乃就本集團提供之設計及裝潢服務自關連公司收取。

- (ii) 本集團向鄺松校先生收購若干附屬公司，收購詳情載於附註33。
- (iii) 本集團與天津中新建業投資有限公司(「中新建業」)就測量服務訂立協議，總合約金額為535,000港元(2007年：無)。根據該協議，中新建業將為本集團持有之發展中物業提供測量服務。於2008年4月30日，已就測量服務向中新建業支付515,000港元(2007年：無)，並計入發展中物業內。
- (iv) 於截至2008年4月30日止年度，本集團關連公司北京新松投資集團有限公司(「新松投資集團」)及北京新松家園房地產開發有限公司(「新松家園」)不收費就本集團取得銀行貸款分別提供公司擔保約342,400,000港元(2007年：323,200,000港元)及188,320,000港元(2007年：177,600,000港元)。

38. 非調整結算日後事項

- (a) 於結算日後，董事提議派付末期股息。其他詳情於附註10披露。
- (b) 於2008年5月28日，本公司全資附屬公司北京國銳民合投資有限公司與獨立第三方雲南景谷林業股份有限公司訂立買賣協議，以收購北京君合百年房地產開發有限公司(「君合百年」，於2008年4月30日為本集團之聯營公司)額外12%股本權益，代價為現金人民幣82,090,000元。於轉讓君合百年12%股本權益予本集團後，本集團持有君合百年全部股本權益約56%，而君合百年成為本集團之附屬公司。有關交易之詳情載於本公司日期為2008年7月4日之通函內。截至本財務報表刊發日期，是項交易經已完成。
- (c) 於2008年6月1日，本集團訂立一份協議，據此本公司行使其權利收購成都中新錦泰房地產開發有限公司(「中新錦泰」)額外30%股本權益。待中新錦泰該30%股權轉讓予本集團後，本集團持有中新錦泰之100%股權。該交易之詳情載於本公司於2008年7月18日刊發之通函內。截至本財務報表刊發日期，是項交易尚未完成。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

39. 比較數字

因採納香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」及香港會計準則修訂本「財務報表之呈列：資本披露」，若干比較數字已作調整，以符合本年度所披露之變動。並獨立顯示於2008年首次披露之比較金額。有關詳情於附註2披露。

此外，因應過往期間與期初結餘重列，若干比較數字已作出調整或重新分類。進一步詳情已於附註2內披露。

40. 本集團採用會計政策的關鍵會計判斷

編製綜合財務報表時所用的評估及判斷，乃以過去經驗及其他因素作衡量及基礎，包括依照情況對未來事件作出相信為合理的預計。本集團對未來作出了評估及假設。就會計評估的結果而言，基於評估性質，絕少會與有關的實際結果相同。對資產及負債的賬面值可能有重大影響之評估及假設，主要包括與物業發展有關的活動。

(a) 土地增值稅

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

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

40. 本集團採用會計政策的關鍵會計判斷(續)

(b) 發展中物業及持作銷售已落成物業之撥備

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

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

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

(c) 確認及分配發展中物業的建造成本

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

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

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

40. 本集團採用會計政策的關鍵會計判斷(續)

(d) 物業、廠房及設備的減值

倘有情況顯示某一物業、廠房及設備之賬面淨值可能無法收回，有關資產可能會被視為「減值」，或會根據附註1(j)(ii)所述之物業、廠房及設備減值的會計政策確認減值虧損。本集團會定期審閱物業、廠房及設備的賬面金額，以確定可收回金額是否低於賬面金額。當有事項或情況變動顯示該等資產的記錄賬面金額可能無法收回時，該等資產便需進行減值測試。倘出現減值情況，賬面金額便會減至可收回金額。可收回金額是售價淨額與使用價值的較高者。在釐定使用價值時，由資產帶來的預計現金流量會貼現至其現值，並需要對售價和經營成本金額水平作出重大判斷。本集團利用所有現有的資料對可收回金額作合理的估算，包括合理和可支持的假設，以及售價和經營成本金額的推算。估計金額的變動可能對資產的賬面值構成重大的影響，並可能導致未來期間之額外減值開支或轉回減值。

(e) 貿易應收款項及應收貸款之減值

本集團會對因客戶無法按要求付款而產生之貿易應收款項及應收貸款減值虧損作出估計。本集團之估計乃以貿易應收款項及應收貸款結餘之賬齡、客戶之信用情況及以往之註銷記錄為基礎。倘客戶之財政狀況變差，實際之撇銷數字可能會高於估計數字。

(f) 衍生財務工具

於釐定衍生財務工具之公平值時，本集團需要就詮釋估值技術所用之市場數據作出很大程度之判斷。使用不同之市場假設及／或估計方法均可能對估計公平值金額產生重大影響。

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

41. 已頒佈但尚未在截至2008年4月30日止年度生效的修訂、新準則及詮釋可能帶來的影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項在截至2008年4月30日止年度尚未生效及本財務報表並無採納之修訂、新準則及詮釋。

本集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋在開始採用期間的預計影響。至目前為止，本集團相信，採納此等修訂、新準則及新詮釋對本集團的經營業績及財政狀況應該不會構成重大影響。

此外，在2009年1月1日或以後開始的年度期間生效的香港財務報告準則第8號「經營分部」或會引致綜合財務報表須披露新訂或經修訂的內容。

42. 直接及最終控制方

於2008年4月30日，本公司董事視於英屬維爾京群島註冊成立的Invest Gain Limited為本集團之直接母公司及最終控制方。此實體並無編製財務報表予公眾參考。

43. 主要附屬公司

本公司於2008年4月30日的主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
Capital Team Investment Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
DIVO Success Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Eastern Winway Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Joyful Fortune Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股

財務報表附註

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

43. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
Lead Mix Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Leadway Pacific Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Lucky Merit Development Limited (「Lucky Merit」)	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Maxsun Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Neo-China Property Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	100%	-	投資控股
New Direction Development Limited (「New Direction」)	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Oasiscity Limited (「Oasiscity」)	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
鳳凰置業有限公司 (「鳳凰置業」)	英屬維爾京 群島/香港	200股每股面值 1美元普通股	-	80%	投資控股
Reliapoint Ltd	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

43. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
Richspeed Investment Ltd.	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	100%	-	投資控股
Sunkit Development Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Top Fair Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
深圳鳳凰置業有限公司 (「深圳鳳凰」·附註(a))	中國	10,000,000美元	-	82%	物業投資
中置(北京)企業管理 有限公司(附註(b))	中國	200,000,000港元	-	100%	投資控股
北京金馬文華園房地產開發 有限公司(「北京金馬」·附註(a))	中國	12,000,000美元	-	100%	物業發展
北京新松房地產開發有限公司 (附註(a))	中國	人民幣190,000,000元	-	73.7% (附註(d))	物業發展
天津中新水城置地有限公司 (附註(a))	中國	15,000,000美元	-	65%	一級土地發展
北京御水苑房地產開發 有限責任公司(附註(c))	中國	人民幣20,000,000元	-	90%	物業發展
北京新松置地投資顧問 有限公司(附註(c))	中國	人民幣30,000,000元	-	100%	物業發展

財務報表附註

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

43. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
成都中新錦泰房地產開發 有限公司(附註(a))	中國	人民幣200,000,000元	-	70% (附註(e))	物業發展
西安滄灞建設開發 有限公司(附註a)	中國	86,880,000美元	-	71.5%	物業發展
湖南淺水灣湘雅溫泉花園 有限公司(附註(c))	中國	人民幣30,000,000元	-	67%	物業發展
重慶中華企業房地產發展 有限公司(附註(c))	中國	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
天津新潤房地產開發有限公司 (附註(b))	中國	人民幣240,000,000元	-	100%	物業發展
天津中新濱海房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	10,000,000港元	-	100%	物業發展
天津中新華安房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣240,000,000元	-	100%	物業發展
天津中新華城房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣80,000,000元	-	100%	物業投資
天津中新嘉業房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣120,000,000元	-	100%	物業發展
天津中新信捷房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣240,000,000元	-	100%	物業發展
上海九久廣場投資開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣226,160,000元	-	100%	物業發展

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

43. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
天津市億嘉合置業有限公司 (附註(c))	中國	人民幣38,000,000元	-	80%	物業發展
瀋陽向明長益置業有限公司 (附註(a))	中國	63,750,000美元	-	80%	物業發展
珠海市淇洲島影視城有限公司 (附註(a))	中國	人民幣90,000,000元	-	100%	物業發展
中歐城開有限公司(附註(c))	中國	人民幣63,000,000元	-	90%	物業發展
北京盈通房地產開發有限公司 (附註(a))	中國	6,000,000美元	-	67.5%	一級土地發展
天津凱津房地產開發有限公司 (附註(c))	中國	人民幣30,000,000元	-	100%	物業發展

附註:

- (a) 該等公司在中國以中外合資合營企業的形式成立。
- (b) 該等公司在中國以外商獨資企業的形式成立。
- (c) 該公司在中國以有限責任公司的形式成立。
- (d) 26.3%註冊資本由一位中國獨立方持有。本集團已與該獨立第三方訂立協議，據此，除每年6.5厘之固定回報率外，該獨立第三方無權分享新松房地產開發有限公司之溢利。本集團須於2008年8月以一個雙方協定之價格向該獨立第三方購回26.3%註冊資本。(見附註27(b)應付貸款甲)
- (e) 30%註冊資本由一位中國獨立方持有。本集團已與該獨立第三方訂立協議，據此，該獨立第三方無權分享成都中新錦泰房地產開發有限公司之溢利。本集團須於2009年1月以一個雙方協定之價格向該獨立第三方購回30%註冊資本。(見附註27(c)應付貸款乙)

本公司董事認為上表所列附屬公司對本集團之本年度業績有重大影響或構成淨資產之重大部分。本公司董事認為細列所有附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長，故無詳列。

主要物業詳情

地點	類型	建築樓面面積 (平方米)	所持 實際%	完成階段	預計 完成日期
中華人民共和國 北京市 朝陽區 百子灣路16號	住宅及商業	A區:108,505 B區:125,386 C區:181,050 D區:108,892	100%	整體發展已完成 整體發展已完成 整體發展已完成 整體發展已完成	
中華人民共和國 北京市 朝陽區 青年路 甘露園中里2號	住宅	第一期:144,728 第二期:107,091 第三期:100,486	74%	建築工程已完成 建築工程已完成 建築工程尚未動工	2009年
中華人民共和國 北京市 海澱區 西釣魚台村 1、2地段	住宅及公寓	第一期:102,948 第二期:97,556 第三期:50,332	90%	建築工程已完成 建築工程已完成 建築工程尚未動工	2009年
中華人民共和國 北京市 通州區 梨園鎮小街	住宅及配套	總面積:826,092	56%	建築工程尚未動工	2009-2010年
中華人民共和國 河北省 燕郊經濟技術 開發區	住宅、商業及酒店	總面積:460,000	90%	建築工程尚未動工	2010-2011年
中華人民共和國 天津市 南開區 老城廂區 1、2、4、9、13、15地段	住宅、商業、 辦公及酒店	1地塊:230,470 2地塊:46,502 4地塊:71,846 9地塊:204,652 11地塊:53,839 13地塊:408,796 15地塊:135,155	100%	建築工程已動工 建築工程尚未動工 建築工程尚未動工 建築工程已動工 整體發展已完成 建築工程尚未動工 住宅部分已完成、 商業部分尚未動工	2009年 2010年 2009年 2009年 2010年 2010年

地點	類型	建築樓面面積 (平方米)	所持 實際%	完成階段	預計 完成日期
中華人民共和國 天津市 宜興阜舊村	住宅	2,263,000	80%	建築工程尚未動工	2010-2012年
中華人民共和國 重慶市 袁家崗	住宅、商業、 辦公樓及酒店	1期: 664,329 2期: 138,203	100%	建築工程已動工 建築工程已動工	2008年 2010年
中華人民共和國 陝西省 西安市 滄灞經濟開發區	住宅、商業 及酒店	第一期: 483,232 第二期: 804,972 第三期及以後: 2,246,532	71.50%	整體發展已完成 建築工程已動工 建築工程尚未動工	2009-2010年 2010-2013年
中華人民共和國 長沙市 望城縣	住宅	第一期: 327,585 第二期: 746,015	67%	建築工程已動工 建築工程尚未動工	2009年 2010年
中華人民共和國 四川省 成都市 溫江新城區	住宅	第一期: 304,716 第二期: 470,284	100%	建築工程已動工 建築工程尚未動工	2009年 2010年
中華人民共和國 上海市 松江區 九亭鎮1號	公寓及寫字樓	第一期: 41,294 第二期: 172,461	100%	建築工程已動工 建築工程已動工	2008年 2009年
中華人民共和國 珠海市 淇澳島	別墅及商業	總面積: 1,090,000	100%	建築工程尚未動工	2010-2012年

主要物業詳情

地點	類型	建築樓面面積 (平方米)	所持 實際%	完成階段	預計 完成日期
中華人民共和國 深圳市 福田區	公寓、寫字樓 及商業	總面積:106,190	91%	整體發展已完成	
中華人民共和國 哈爾濱市 南崗區 哈麻原廠	住宅及商業	總面積:1,214,000	40%	建築工程尚未動工	2010-2012年
中華人民共和國 瀋陽市 太原商業街	商業	總面積:181,208	80%	建築工程尚未動工	2009年

	截至4月30日止年度				
	2004年 千港元	2005年 千港元 (重列)	2006年 千港元	2007年 千港元 (重列)	2008年 千港元
收益	654	476,472	671,140	2,779,845	5,029,260
除稅前(虧損)溢利	(14,665)	332,390	108,980	1,041,943	2,375,514
所得稅抵免(開支)	15,288	(73,374)	(14,752)	(223,703)	(808,990)
本年度溢利	623	259,016	94,228	818,240	1,566,524
應佔：					
本公司股本持有人	9,748	177,817	104,663	833,319	1,550,486
少數股東權益	(9,125)	81,199	(10,435)	(15,079)	16,038
本年度溢利	623	259,016	94,228	818,240	1,566,524
	於4月30日				
	2004年 千港元	2005年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元
資產及負債					
總資產	498,515	1,893,377	4,245,673	14,144,131	27,563,524
總負債	(193,334)	(1,067,779)	(2,704,272)	(8,632,580)	(18,484,201)
	305,181	825,598	1,541,401	5,511,551	9,079,323
本公司股本					
持有人應佔股本	287,205	583,551	1,391,702	4,958,831	8,374,052
少數股東權益	17,976	242,047	149,699	552,720	705,271
	305,181	825,598	1,541,401	5,511,551	9,079,323

採用香港會計師公會頒佈而於2005年1月1日或之後開始的會計期間生效的新香港財務報告準則並無對本集團截至2004年4月30日止年度的業績及本集團於2004年4月30日的資產及負債概要造成重大變動。