

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

以下為本公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入文件。

**Deloitte.**  
**德勤**

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

以下載列吾等有關旭輝控股(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)的報告，以供載入 貴公司於[●]刊發的文件(「文件」)內。

貴公司根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)於二零一一年五月二十日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據企業重組(「重組」，詳情載於文件「歷史、重組及集團架構」一節)， 貴公司於二零一一年九月九日成為現時組成 貴集團的各公司的控股公司。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

所有附屬公司均已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。於本報告日期，貴公司於下列組成 貴集團的附屬公司擁有直接及間接權益：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團於下列日期應佔股權				報告日期	已發行及繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		十二月三十一日		六月三十日					
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年				
北京旭東物業管理有限公司	中華人民共和國 (「中國」) 二零零二年 五月三十一日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣3,000,000元 繳足股本人民幣3,000,000元	中國	物業管理
北京旭輝興科置業有限公司	中國 二零零九年 八月十二日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
北京旭輝興騰置業有限公司 (「北京旭輝興騰」)	中國 二零零九年 八月十二日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
北京永旭置業有限公司	中國 二零零四年 四月五日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣20,000,000元 繳足股本人民幣20,000,000元	中國	房地產開發
北京望馨置業有限公司	中國 二零零三年 十二月八日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
長沙旭湘房地產開發有限公司	中國 二零零七年 八月二十日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣50,000,000元 繳足股本人民幣50,000,000元	中國	房地產開發
重慶旭鵬房地產開發有限公司 (「重慶旭鵬」)	中國 二零零五年 七月四日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣80,000,000元 繳足股本人民幣80,000,000元	中國	房地產開發
旭輝集團股份有限公司 (「旭輝中國」)	中國 二零零零年 八月十五日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣600,000,000元 繳足股本人民幣600,000,000元	中國	投資控股
旭昇有限公司 (「旭昇」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 二零一一年 五月九日	不適用	不適用	100%	100%	100%	法定股本50,000美元 繳足股本1美元	香港	投資控股

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團於下列日期應佔股權				報告日期	已發行及繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		十二月三十一日		六月三十日					
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年				
旭輝企發有限公司 (「旭輝企發」) (前稱CIFI (Holdings) Group Company Limited)	香港 二零一一年 五月十二日	不適用	不適用	100%	100%	100%	法定股本10,000港元 繳足股本1港元	香港	投資控股
上海漢普卡商業管理 有限公司 (「上海漢普卡」)	中國 二零一一年 八月十七日	不適用	不適用	100%	100%	100%	註冊資本10,000,000美元 繳足股本1,500,000美元	中國	投資控股
福州萬誠房地產開發 有限公司	中國 二零零四年 七月十四日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
福州旭騰房地產開發 有限公司 (「福州旭騰房地產」)	中國 二零零五年 二月二十八日	79.51%	79.51%	97.95%	—#	—#	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
福州永升物業管理 有限公司	中國 一九九九年 十一月十七日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	—#	註冊資本人民幣1,000,000元 繳足股本人民幣1,000,000元	中國	物業管理
福州永升房地產開發 有限公司 (「福州永升房地產」)	中國 一九九八年 十二月十一日	79.51%	79.51%	97.95%	—#	—#	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
合肥旭海房地產開發 有限公司	中國 二零零七年 十一月十二日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣50,000,000元 繳足股本人民幣50,000,000元	中國	房地產開發
湖南隆晟置業發展 有限公司	中國 二零零六年 五月二十九日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣50,000,000元 繳足股本人民幣50,000,000元	中國	房地產開發
上海海際房地產 有限公司 (「上海海際」)	中國 二零零五年 三月十一日	42.14%	42.14%	51.91%	53%	53%	註冊資本人民幣170,000,000元 繳足股本人民幣90,100,000元	中國	房地產開發

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團於下列日期應佔股權				報告日期	已發行及繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		十二月三十一日		六月三十日					
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年				
上海同頤房地產發展有限公司	中國 二零零五年 二月一日	60.03%	60.03%	73.95%	75.5%	75.5%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣7,550,000元	中國	房地產開發
上海鑫辰置業發展有限公司	中國 一九九八年 四月十四日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣30,000,000元 繳足股本人民幣30,000,000元	中國	房地產開發
上海欣博房地產有限公司 (「上海欣博」)	中國 二零零三年 三月十三日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣80,000,000元 繳足股本人民幣80,000,000元	中國	房地產開發
上海新置建築工程有限公司 (「上海新置」)	中國 二零零五年 七月二十日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣60,000,000元 繳足股本人民幣60,000,000元	中國	物業建設
上海旭輝投資諮詢有限公司 (「上海旭輝投資」)	中國 二零零六年 十一月九日	100%	100%	100%	100%	100%	註冊資本人民幣160,000,000元 繳足股本人民幣160,000,000元	中國	投資控股
旭凱(上海)投資顧問有限公司 (「旭凱上海投資」)	中國 二零零五年 四月八日	100%	100%	100%	100%	100%	註冊資本人民幣20,000,000元 繳足股本人民幣20,000,000元	中國	投資控股
上海旭美商業投資管理有限公司	中國 二零一零年 六月八日	不適用	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣20,000,000元 繳足股本人民幣20,000,000元	中國	物業管理
上海旭博置業有限公司 (「上海旭博」)	中國 二零一零年 五月十四日	不適用	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
上海旭創置業有限公司 (「上海旭創」)	中國 二零零七年 九月十一日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣60,000,000元 繳足股本人民幣60,000,000元	中國	房地產開發
上海旭匯置業有限公司	中國 二零零九年 十月十四日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣35,000,000元 繳足股本人民幣35,000,000元	中國	房地產開發

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團於下列日期應佔股權				報告日期	已發行及繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		十二月三十一日		六月三十日					
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年				
上海旭明置業有限公司	中國 二零一零年 十二月二十八日	不適用	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
上海旭浦置業有限公司 (「上海旭浦」)	中國 二零零三年 十一月五日	79.51%	77.12%	95.01%	97%	97%	註冊資本人民幣30,000,000元 繳足股本人民幣29,100,000元	中國	房地產開發
上海旭盛房地產經紀 有限公司	中國 二零零六年 十一月二十七日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣1,000,000元 繳足股本人民幣1,000,000元	中國	提供房地產 代理服務
上海永豐房地產開發 有限公司	中國 二零零五年 一月二十五日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣80,000,000元 繳足股本人民幣80,000,000元	中國	房地產開發
上海旭泰房地產 有限公司 (「上海旭泰」)	中國 二零一零年 十一月五日	不適用	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣59,000,000元 繳足股本人民幣59,000,000元	中國	房地產開發
上海永匯房地產開發 有限公司	中國 二零零一年 四月十八日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
上海永升物業管理 有限公司 (「上海永升」)	中國 二零零二年 五月三十一日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	物業管理
上海藝建建築設計 諮詢有限公司 (「上海藝建」)	中國 二零零二年 八月十二日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣1,000,000元 繳足股本人民幣1,000,000元	中國	提供諮詢 服務
廈門永升實業發展 有限公司	中國 一九九七年 十一月二十日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣45,000,000元 繳足股本人民幣45,000,000元	中國	房地產開發
廈門市永升物業服務 有限公司 (「廈門永升」)	中國 一九九五年 十一月十三日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣3,000,000元 繳足股本人民幣3,000,000元	中國	物業管理
鎮江市旭江房地產 開發有限公司	中國 二零零八年 二月四日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣20,000,000元 繳足股本人民幣20,000,000元	中國	房地產開發

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團於下列日期應佔股權				報告日期	已發行及繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		十二月三十一日		六月三十日					
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年				
鎮江市旭潤房地產 開發有限公司 (「鎮江旭潤」)	中國 二零一零年 七月十九日	不適用	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣50,000,000元 繳足股本人民幣50,000,000元	中國	房地產開發
浙江旭輝置業 有限公司 (「浙江旭輝」)	中國 二零零六年 八月二十三日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
中石房地產開發 有限公司 (「中石房地產」)	中國 二零零六年 十一月十四日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
蘇州旭輝高科置業 有限公司 (「蘇州旭輝高科」)	中國 二零零九年 十二月三日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣649,000,000元 繳足股本人民幣649,000,000元	中國	房地產開發
蘇州旭輝置業 有限公司	中國 二零零七年 三月十三日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣140,000,000元 繳足股本人民幣140,000,000元	中國	房地產開發
蘇州旭輝興騰置業 有限公司 (「蘇州旭輝興騰」)	中國 二零零九年 十二月三日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣191,000,000元 繳足股本人民幣191,000,000元	中國	房地產開發
北京旭輝陽光置業 有限公司 (「北京旭輝陽光」)	中國 二零一一年 一月十三日	不適用	不適用	78.36%	80%	80%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣80,000,000元	中國	房地產開發
北京旭興城置業 有限公司	中國 二零一一年 一月十三日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
嘉興旭美商業管理 有限公司	中國 二零一一年 一月二十日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣5,000,000元 繳足股本人民幣5,000,000元	中國	物業管理
重慶旭昌房地產開發 有限公司	中國 二零一一年 三月十日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣20,000,000元 繳足股本人民幣20,000,000元	中國	房地產開發

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團於下列日期應佔股權				報告日期	已發行及繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		十二月三十一日		六月三十日					
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年				
合肥旭濱房地產開發有限公司 (「合肥旭濱」)	中國 二零一一年 一月十九日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣200,000,000元 繳足股本人民幣200,000,000元	中國	房地產開發
上海旭邦置業有限公司 (「上海旭邦」)	中國 二零一一年 四月十四日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣30,000,000元 繳足股本人民幣30,000,000元	中國	房地產開發
上海旭煜置業有限公司 (「上海旭煜」)	中國 二零一一年 一月十二日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣39,000,000元 繳足股本人民幣39,000,000元	中國	房地產開發
長沙旭海房地產開發有限公司 (「長沙旭海」)	中國 二零一一年 六月十日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
北京旭輝興勝置業有限公司	中國 二零一一年 六月十六日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
上海旭嘉置業有限公司 (「上海旭嘉」)	中國 二零一一年 六月二十三日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
唐山旭輝藝文房地產開發有限公司 (「唐山旭輝」)	中國 二零一一年 七月七日	不適用	不適用	78.36%	80%	80%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣8,000,000元	中國	房地產開發
天津旭海房地產開發有限公司 (「天津旭海」)	中國 二零一一年 八月五日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
上海旭強置業有限公司 (「上海旭強」)	中國 二零一一年 九月十九日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
長沙利隆昌房地產開發有限公司 (「長沙利隆昌」)	中國 二零一一年 九月六日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
旭名有限公司 (「旭名」)	英屬處女群島 二零一一年 九月二十日	不適用	不適用	100%	100%	100%*	法定資本50,000美元 繳足股本1美元	香港	投資控股

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團於下列日期應佔股權				報告日期	已發行及繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		十二月三十一日		六月三十日					
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年				
旭名(香港)有限公司 (「旭名(香港)」)	香港 二零一一年 九月二十七日	不適用	不適用	100%	100%	100%*	法定資本10,000港元  繳足股本1港元	香港	投資控股
北京旭輝順欣置業 有限公司 (「北京旭輝順欣」)	中國 二零一一年 十二月十二日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
蘇州旭名置業 有限公司	中國 二零一二年 五月二十九日	不適用	不適用	不適用	100%	100%*	註冊資本人民幣560,000,000元 繳足股本人民幣557,716,710元	中國	房地產開發
天津旭濱創意產業園 管理有限公司 (「天津旭濱」)	中國 二零一二年 七月二十五日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	註冊資本20,000,000美元 繳足股本零	中國	房地產開發
上海旭通置業 有限公司 (「上海旭通」)	中國 二零一二年 八月八日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
天津世紀興房地產 開發有限公司 (「天津世紀興」)	中國 二零一零年 四月十六日	不適用	不適用	不適用	不適用	51%	註冊資本人民幣61,224,500元 繳足股本人民幣31,224,500元	中國	房地產開發
上海旭和置業 有限公司	中國 二零一二年 十月二十四日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
北京旭東置業 有限公司	中國 二零一零年 十月十二日	79.51%	—#	—#	—#	—#	註冊資本人民幣30,000,000元 繳足股本人民幣30,000,000元	中國	房地產開發
北京旭恒置業 有限公司 (「北京旭恒」)	中國 二零零七年 三月七日	79.51%	—**	—**	—**	—**	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
長沙旭星房地產開發 有限公司 (「長沙旭星」)	中國 二零零七年 十二月二十四日	79.51%	—**	—**	—**	—**	註冊資本人民幣60,000,000元 繳足股本人民幣60,000,000元	中國	房地產開發
上海益壹置業 有限公司 (「上海益壹」)	中國 二零零二年 十月十五日	79.51%	79.51%	—**	—**	—**	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團於下列日期應佔股權				報告日期	已發行及繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		十二月三十一日		六月三十日					
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年				
嘉興旭彩百貨 有限公司 (「嘉興旭彩」)	中國 二零一一年 六月十七日	不適用	不適用	—	—	—	註冊資本人民幣20,000,000元 繳足股本人民幣20,000,000元	中國	暫無業務

\* 根據文件所界定的蘇州旭名安排，該等公司由 貴公司一名少數股東持有並委託 貴集團負責公司的日常運營及管理，且 貴集團保有對該等公司業務的管控。

由於蘇州旭名安排中的關係實質顯示，該等公司由 貴集團控制，故該等公司根據國際財務報告準則綜合入賬。

蘇州旭名安排的更多詳情載於文件「業務」一節。

\*\* 該等實體已於有關期間被出售。(附註31)

# 該等實體已於有關期間撤銷登記。

由於 貴公司、旭昇及旭名在並無法定審核規定的司法權區註冊成立，故並無編製任何法定經審核財務報表。由於上海漢普卡自其成立日期以來並無開展任何業務，故並無編製任何經審核財務報表。由於旭名(香港)並未達致第一個須要進行法定審核的財政年度結算日，故並無為其就註冊成立日期至二零一二年六月三十日止期間編製任何經審核財務報表。然而，為編製本報告，吾等已審閱 貴公司、旭昇、上海漢普卡、旭名及旭名(香港)自其各自的註冊成立/成立日期以來的一切相關交易，並已採取吾等認為所需的程序以便將有關該等公司的財務資料納入本報告。

由於天津旭海、唐山旭輝、上海旭強、長沙利隆昌、北京旭輝順欣、蘇州旭名、天津旭濱及上海旭通尚未達致第一個須要進行法定審核的財政年度結算日，故自各自的成立日期以來並無編製經審核財務報表。然而，為編製本報告，吾等已審閱天津旭海、唐山旭輝、上海旭強、長沙利隆昌、北京旭輝順欣及蘇州旭名自其各自的成立日期以來的一切相關交易，並已採取吾等認為所需的程序以便將有關該等公司的財務資料納入本報告。

於香港註冊成立的旭輝企發的法定財務報表乃根據國際財務報告準則編製。旭輝企發自其註冊成立日期至二零一一年十二月三十一日止期間的法定財務報表乃由吾等審核。

於中國成立的上海旭輝投資及旭凱上海投資的法定財務報表乃依據適用於中國企業的有關會計規則及財務規定編製。上海旭輝投資截至二零零九年十二月三十一日止年度的法

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

定財務報表由中國註冊會計師事務所上海錦鑫會計師事務所有限公司審核，而截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年的法定財務報表則由中國註冊會計師事務所上海君之合會計師事務所有限公司審核。旭凱上海投資截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表分別由中國註冊會計師事務所上海永誠會計師事務所有限公司及中國註冊會計師事務所上海君之合會計師事務所有限公司審核。

旭輝中國及其附屬公司(上述者除外)截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度各年的綜合財務報表乃根據適用於中國企業的相關會計規則及財務規例編製，已由中國註冊會計師事務所立信會計師事務所有限公司審核。

為編製本報告，貴公司董事已根據國際財務報告準則編製貴集團於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核。

本報告所載貴集團於有關期間的財務資料乃根據下文A部分附註1所載基準編製從相關財務報表編製而成。吾等認為，編製本報告時不必為載入文件而對相關財務報表進行任何調整。

編製相關財務報表及批准其刊發乃貴公司董事的責任。貴公司董事負責載有本報告的文件的內容。吾等則負責按相關財務報表編製載於本報告的財務資料，以就財務資料達致獨立意見，並向閣下呈報吾等的意見。

吾等認為，根據下文A部分附註1所載的呈報基準，就本報告而言，財務資料真實公平地反映了貴公司於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日及貴集團於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的事務狀況及貴集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月的綜合業績及綜合現金流。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

貴集團截至二零一一年六月三十日止六個月的相應綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同相關附註，乃摘錄自 貴公司董事僅為本報告編製的 貴集團同期未經審核綜合財務資料（「中期財務資料」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」審閱中期財務資料。吾等對中期財務資料的審閱主要包括向負責財務及會計事宜的人員進行查詢，並採用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行的審核為小，因此無法讓吾等獲得保證吾等會知悉所有在審核中發現的重要事宜。因此，吾等不會對中期財務資料發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等概無注意到有任何事項令吾等相信中期財務資料並未在所有重大方面根據與編製財務資料時所採用的會計政策（符合國際財務報告準則）一致者所編製。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### A. 財務資料

#### 綜合全面收益表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
				(未經審核)		
收益	5	2,631,460	4,162,440	4,008,330	372,195	2,001,487
銷售成本		(1,834,860)	(3,051,648)	(2,638,839)	(211,638)	(1,434,519)
毛利		796,600	1,110,792	1,369,491	160,557	566,968
其他收入	7	19,233	15,594	16,785	7,510	10,862
出售附屬公司 (虧損) 收益	31	—	(2,076)	82,228	84,313	—
轉撥至投資物業 時的公平值收益		32,289	—	1,025,365	252,481	905,083
投資物業公平值變動		23,284	141,719	123,455	81,821	60,536
信託貸款相關衍生工具 的公平值變動		—	—	(15,000)	—	11,000
銷售及市場推廣開支		(36,730)	(74,059)	(140,945)	(49,044)	(86,706)
行政開支		(106,928)	(127,932)	(216,723)	(98,256)	(147,538)
其他開支		—	—	(4,644)	—	(7,787)
融資成本	8	(16,949)	(30,031)	(35,508)	(19,019)	(31,387)
除稅前溢利		710,799	1,034,007	2,204,504	420,363	1,281,031
所得稅開支	9	(261,998)	(359,046)	(742,449)	(154,180)	(431,133)
年／期內溢利及 全面收入總額	10	448,801	674,961	1,462,055	266,183	849,898
以下各項應佔：						
貴公司權益擁有人		342,045	474,176	1,336,920	190,572	808,673
非控股權益		106,756	200,785	125,135	75,611	41,225
年／期內溢利及 全面收入總額		448,801	674,961	1,462,055	266,183	849,898

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 綜合財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>非流動資產</b>					
投資物業	14	502,100	579,900	2,231,300	3,398,200
物業、廠房及設備	15	81,393	90,016	106,286	116,877
預付租賃款項	16	46,676	46,676	46,676	88,719
可供出售投資	17	9,463	9,463	9,463	9,463
受限制現金	23	—	21,768	21,768	21,768
遞延稅項資產	28	55,170	64,613	63,483	82,680
		<u>694,802</u>	<u>812,436</u>	<u>2,478,976</u>	<u>3,717,707</u>
<b>流動資產</b>					
持作出售物業	18	429,620	341,984	1,161,790	1,029,900
開發中物業	19	4,076,023	7,167,658	10,880,027	13,614,907
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	20	166,190	341,253	576,368	691,968
應收非控股權益款項	21	—	—	2,000	35,600
持作出售物業土地使用權按金		775,055	544,280	1,379,096	940,846
可收回稅項		18,306	20,795	172,745	183,300
持作買賣投資	22	1,640	1,599	—	—
銀行結餘及現金	23	1,359,839	2,156,546	2,573,896	1,707,196
		<u>6,826,673</u>	<u>10,574,115</u>	<u>16,745,922</u>	<u>18,203,717</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及應計費用	24	593,483	926,083	1,747,371	1,897,935
已收物業銷售按金		2,244,520	3,094,630	4,726,260	6,186,886
應付非控股權益款項	21	223,903	215,673	186,037	186,458
應付稅項		309,082	437,299	655,253	592,565
銀行及其他借款					
— 於一年內到期	25	774,270	1,327,100	1,922,656	2,942,490
信託貸款相關衍生工具	26	—	—	50,000	61,000
		<u>4,145,258</u>	<u>6,000,785</u>	<u>9,287,577</u>	<u>11,867,334</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

	附註	於十二月三十一日		於六月三十日	
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產淨值		2,681,415	4,573,330	7,458,345	6,336,383
總資產減流動負債		<u>3,376,217</u>	<u>5,385,766</u>	<u>9,937,321</u>	<u>10,054,090</u>
資本及儲備					
繳足／股本	27	180,000	180,000	10,449	10,449
儲備		<u>1,191,136</u>	<u>1,655,312</u>	<u>3,260,179</u>	<u>4,092,617</u>
貴公司權益擁有人應佔權益		1,371,136	1,835,312	3,270,628	4,103,066
非控股權益		<u>583,817</u>	<u>773,454</u>	<u>373,867</u>	<u>334,071</u>
權益總額		<u>1,954,953</u>	<u>2,608,766</u>	<u>3,644,495</u>	<u>4,437,137</u>
非流動負債					
銀行及其他借款－於一年後					
到期	25	1,361,000	2,648,380	5,828,896	4,921,313
信託貸款相關衍生工具	26	—	35,000	82,000	60,000
遞延稅項負債	28	<u>60,264</u>	<u>93,620</u>	<u>381,930</u>	<u>635,640</u>
		<u>1,421,264</u>	<u>2,777,000</u>	<u>6,292,826</u>	<u>5,616,953</u>
		<u>3,376,217</u>	<u>5,385,766</u>	<u>9,937,321</u>	<u>10,054,090</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 綜合權益變動表

	貴公司權益擁有人應佔							
	繳足／股本	股份溢價	特別儲備	法定盈 餘儲備	保留溢利	總計	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零九年一月一日	180,000	—	175,071	117,412	637,319	1,109,802	296,364	1,406,166
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	342,045	342,045	106,756	448,801
轉撥至儲備	—	—	—	39,953	(39,953)	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	(3,000)	(3,000)	—	(3,000)
向非控股權益派付股息	—	—	—	—	—	—	(7,679)	(7,679)
向非控股權益出售於附屬公司的部分權益 (附註1(i))	—	—	(77,711)	—	—	(77,711)	188,376	110,665
於二零零九年 十二月三十一日	180,000	—	97,360	157,365	936,411	1,371,136	583,817	1,954,953
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	474,176	474,176	200,785	674,961
轉撥至儲備	—	—	—	108,815	(108,815)	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	(10,000)	(10,000)	—	(10,000)
向非控股權益派付股息	—	—	—	—	—	—	(12,053)	(12,053)
向非控股權益出售於附屬公司的部分權益 (附註1(i))	—	—	—	—	—	—	905	905
於二零一零年 十二月三十一日	180,000	—	97,360	266,180	1,291,772	1,835,312	773,454	2,608,766

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

	貴公司權益擁有人應佔							
	繳足／股本	股份溢價	特別儲備	法定盈 餘儲備	保留溢利	總計	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	1,336,920	1,336,920	125,135	1,462,055
轉撥至儲備	—	—	—	49,291	(49,291)	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	(26,000)	(26,000)	—	(26,000)
非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	22,000	22,000
出售附屬公司時解除的 特別儲備(附註1(ii))	—	—	4,589	—	(4,589)	—	—	—
向最終股東分派 (附註1(iii))	—	—	(56,286)	—	—	(56,286)	—	(56,286)
重組時向非控股權益 收購附屬公司的 額外權益(附註1(iii))	—	—	120,507	—	—	120,507	(546,722)	(426,215)
於註冊成立當日的發行 發行股份	10,449	236,442	—	—	—	246,891	—	246,891
重組的影響(附註1(iv))	(180,000)	—	(6,716)	—	—	(186,716)	—	(186,716)
於二零一一年 十二月三十一日	10,449	236,442	159,454	315,471	2,548,812	3,270,628	373,867	3,644,495
期內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	808,673	808,673	41,225	849,898
向非控股權益收購附屬公司 的額外權益(附註1(v))	—	—	23,765	—	—	23,765	(81,021)	(57,256)
撤銷附屬公司登記時 解除的儲備(附註1(vi))	—	—	3,746	(2,433)	(1,313)	—	—	—
於二零一二年 六月三十日	10,449	236,442	186,965	313,038	3,356,172	4,103,066	334,071	4,437,137

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

	貴公司權益擁有人應佔							總計
	繳足／股本	股份溢價	特別儲備	法定盈餘儲備	保留溢利	總計	非控股權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>未經審核</b>								
於二零一零年								
十二月三十一日	180,000	—	97,360	266,180	1,291,772	1,835,312	773,454	2,608,766
期內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	190,572	190,572	75,611	266,183
已付股息	—	—	—	—	(26,000)	(26,000)	—	(26,000)
非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	20,000	20,000
出售附屬公司時解除的								
特別儲備(附註1(ii))	—	—	4,589	—	(4,589)	—	—	—
向最終股東分派(附註1(iii))	—	—	(56,286)	—	—	(56,286)	—	(56,286)
重組時向非控股權益收購								
附屬公司的額外權益 (附註1(iii))	—	—	120,507	—	—	120,507	(546,722)	(426,215)
於二零一一年六月三十日	<u>180,000</u>	<u>—</u>	<u>166,170</u>	<u>266,180</u>	<u>1,451,755</u>	<u>2,064,105</u>	<u>322,343</u>	<u>2,386,448</u>

### 附註：

- 於二零零九年一月一日的特別儲備主要指來自旭輝中國股東的注資盈餘、重組所產生的非控股權益調整及抵銷已付代價超出貴集團於過往年度收購的上海新置、上海永升、廈門永升、上海益壹、福州永升房地產及上海藝建註冊資本的部分。由於該等公司的全部權益轉讓予貴集團之前，該等公司由若干最終股東(定義見財務資料附註1)擁有，故有關收購分類為貴集團的共同控制合併。

此外，貴集團於二零零八年向非控股權益收購山西旭青的23%股權及上海欣博的30%股權，代價分別為人民幣4,517,000元及人民幣24,000,000元。已付代價與於收購山西旭青及上海欣博各自的額外權益當日非控股權益股權之間的差額已確認並計入於二零零九年一月一日的儲備中。

- (i) 貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度內部分出售其於附屬公司上海海際的37.37%股權，以及於截至二零一零年十二月三十一日止年度內部分出售其於附屬公司上海旭浦的2.39%股權，現金代價分別為人民幣110,665,000元及人民幣905,000元。參考於上海海際權益的賬面值，於截至二零零九年十二月三十一日止年度在儲備中確認與現金代價之間的差額人民幣77,711,000元。
  - (ii) 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度出售上海益壹，先前於向非控股權益收購額外權益時確認的儲備人民幣4,589,000元已於出售後直接轉撥至保留溢利。
  - (iii) 於二零一一年四月十七日，上海旭輝投資及旭凱上海投資收購非控股權益所持有旭輝中國的18.44%股權，總現金代價為人民幣426,215,000元。已付代價與收購旭輝中國額外權益當日的非控股權益股權之間的差額人民幣120,507,000元已於儲備中確認。於同日，貴集團向最終股東(定義見財務資料附註1)分派人民幣56,286,000元，以換取彼等將所持的旭輝中國股權轉讓予旭凱上海投資。
  - (iv) 於二零一一年九月九日，上海漢普卡向最終股東(定義見財務資料附註1)收購上海旭輝投資及旭凱上海投資的全部股權，總現金代價為人民幣186,716,000元，乃參考專業估值師評估上海旭輝投資及旭凱上海投資於二零一一年六月三十日的資產淨值而釐定。已付代價與上海旭輝投資及旭凱上海投資於收購日期的繳足股本間的差額人民幣6,716,000元於儲備確認。
  - (v) 於二零一二年四月二十八日，上海旭輝投資以現金代價人民幣57,256,000元向非控股權益收購旭輝中國的2.05%股權。已付代價與於收購旭輝中國的額外權益當日非控股權益股權之間的差額人民幣23,765,000元於儲備確認。
  - (vi) 貴集團於截至二零一二年六月三十日止六個月撤銷福州永升房地產及福州旭騰房地產的登記，先前於向非控股權益收購福州永升房地產的額外權益時確認的儲備人民幣3,746,000元連同法定盈餘儲備人民幣2,433,000元於撤銷登記時直接轉撥至保留溢利。
2. 根據在中國成立的所有附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須向法定盈餘儲備轉撥其除稅後溢利的5%至10%，直至儲備達到註冊資本的50%為止。轉撥至儲備須於向權益持有人分派股息之前作出。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為附屬公司的額外資本。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 綜合現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利	710,799	1,034,007	2,204,504	420,363	1,281,031
就以下各項作出調整：					
融資成本	16,949	30,031	35,508	19,019	31,387
呆賬撥備(撥回)淨額	(1,159)	2,265	(1,230)	(1,230)	(792)
物業、廠房及設備折舊	3,963	5,150	10,895	3,223	6,385
持作買賣投資公平 值變動收益	(3,039)	(1,715)	(286)	(286)	—
轉撥至投資物業時 的公平值收益	(32,289)	—	(1,025,365)	(252,481)	(905,083)
信託貸款相關衍生工具 的公平值虧損(收益)	—	—	15,000	—	(11,000)
投資物業公平值的增加 出售物業、廠房及 設備虧損(收益)淨額	(23,284)	(141,719)	(123,455)	(81,821)	(60,536)
出售附屬公司虧損(收益)	113	1	(98)	(98)	(44)
利息收入	—	2,076	(82,228)	(84,313)	—
可供出售投資股息收入	(4,191)	(7,509)	(13,371)	(4,814)	(5,344)
	(382)	(898)	(1,078)	—	(1,312)
營運資金變動前經營現金流	667,480	921,689	1,018,796	17,562	334,692
持作出售物業減少(增加)	74,747	87,636	(1,235,677)	25,132	(72,179)

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
開發中物業增加	(121,531)	(2,967,181)	(3,198,044)	(2,943,559)	(2,405,301)
持作出售物業土地使用權					
按金(增加)減少	(612,261)	230,775	(834,816)	(950,423)	438,250
應收賬款及其他應收款項、					
按金及預付款項減少					
(增加)	132,709	(174,331)	(255,156)	(103,677)	(114,808)
持作買賣投資減少	2,882	1,756	1,885	1,885	—
應付賬款及應計費用增加	140,592	326,852	563,173	135,922	165,929
已收物業銷售按金增加	405,348	850,110	1,631,630	1,915,713	1,460,626
經營所得(所用)現金	689,966	(722,694)	(2,308,209)	(1,901,445)	(192,791)
已付中國所得稅	(148,459)	(209,405)	(387,005)	(301,461)	(269,863)
經營活動所得(所用)					
現金淨額	541,507	(932,099)	(2,695,214)	(2,202,906)	(462,654)
投資活動					
購買物業、廠房及設備	(6,642)	(14,085)	(27,727)	(15,624)	(5,259)
收購附屬公司的現金					
流出淨額	29	(399,428)	—	—	—
添置開發中投資物業	—	(25,081)	(111,609)	(15,879)	(8,743)
收購可供出售投資	(4,905)	—	—	—	—
已收利息	4,191	7,509	13,371	4,814	5,344
出售附屬公司的					
現金流入淨額	31	—	214,790	79,819	8,754
出售物業、廠房及					
設備所得款項	2,461	310	146	146	178
已收可供出售投資股息	382	898	1,078	—	1,312
關聯公司還款	110	849	13,527	13,527	—
向關聯公司墊款	(210)	(50)	—	—	—
向貴公司董事墊款	—	(15,600)	—	—	—
向非控股權益墊款	—	—	(2,000)	(2,000)	(33,600)
貴公司董事還款	—	11,800	3,800	3,800	—
存放受限制現金	—	(21,768)	—	—	—
投資活動(所用)所得					
現金淨額	(404,041)	159,572	(29,595)	(2,462)	(40,768)

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>融資活動</b>					
新增銀行及其他借款	1,844,320	5,140,900	6,758,206	3,579,070	1,323,051
償還銀行及其他借款	(892,870)	(3,265,690)	(2,883,500)	(993,950)	(1,252,347)
已付利息	(178,883)	(282,661)	(441,943)	(238,758)	(336,647)
已付股息	(3,000)	(10,000)	(26,000)	(25,888)	—
向非控股權益派付股息	(7,679)	(12,053)	—	—	—
重組時向最終股東分派	—	—	(56,286)	(56,286)	—
重組的影響	—	—	(186,716)	—	—
非控股權益墊款	221,427	2,970	116,106	92,350	39,600
償還非控股權益款項	—	(11,200)	(145,742)	(943)	(39,179)
非控股權益注資	110,665	905	22,000	20,000	—
向非控股權益收購					
附屬公司的額外權益	30	—	—	(426,215)	(426,215)
發行股份	—	—	246,891	—	—
關聯公司墊款	800	6,000	—	—	—
向關聯公司還款	—	—	(9,550)	(9,550)	—
貴公司董事墊款	3,000	63	2,808	—	—
向貴公司董事還款	(5,500)	—	(5,500)	(5,500)	—
獨立第三方墊款	—	—	177,600	—	—
向獨立第三方還款	—	—	—	—	(40,500)
<b>融資活動所得(所用)</b>					
現金淨額	1,092,280	1,569,234	3,142,159	1,934,330	(363,278)
<b>現金及現金等價物增加</b>					
(減少)淨額	1,229,746	796,707	417,350	(271,038)	(866,700)
年/期初現金及現金等價物	130,093	1,359,839	2,156,546	2,156,546	2,573,896
年/期末現金及現金等價物	1,359,839	2,156,546	2,573,896	1,885,508	1,707,196
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>					
銀行結餘及現金	1,359,839	2,156,546	2,573,896	1,885,508	1,707,196

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 財務資料附註

### 1. 財務資料的呈列基準

根據重組(通過將旭昇、旭輝企發、上海漢普卡在林中先生、林偉先生及林峰先生(統稱為「最終股東」)之間及與最終股東所控制的若干公司搭配而完成)，貴公司已於二零一一年九月九日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。重組之後，貴集團(包括貴公司及其附屬公司)被視為持續經營實體。於重組前後，貴集團均由最終股東控制。

有關期間的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(包括貴集團旗下公司的業績、權益變動及現金流)已編製，猶如目前的集團架構於整個有關期間或自其各自的註冊成立／成立日期以來(以較短者為準)一直存在。

貴集團於二零零九年及二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況報表經已編製，以呈列貴集團旗下公司於有關日期的資產及負債(猶如目前的集團架構於有關日期一直存在)。

財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為集團實體營運所在主要經濟環境的貨幣(集團實體的功能貨幣)。

### 2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

國際會計準則委員會已頒佈一系列新訂及經修訂國際會計準則(「國際會計準則」、國際財務報告準則(「國際財務報告準則」、修訂及相關詮釋(「國際財務報告準則詮釋委員會」)(下文統稱為「新訂及經修訂國際財務報告準則」)，該等新訂及經修訂國際財務報告準則於二零一二年一月一日開始的貴集團財政年度生效。就編製及呈列有關期間的財務資料而言，貴集團已就有關期間貫徹採納所有該等新訂及經修訂國際財務報告準則。

貴集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

國際財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年期間國際財務報告準則的年度改善 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第7號及國際財務報告準則第9號(修訂本)	國際財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡以及國際財務報告準則第7號披露 <sup>3</sup>

國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第11號及 國際財務報告準則第12號 (修訂本)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體的權益 披露：過渡性指引 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目的呈列 <sup>1</sup>
國際會計準則第19號 (於二零一一年修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
國際會計準則第27號 (於二零一一年修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
國際會計準則第28號 (於二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業的投資 <sup>2</sup>
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>4</sup>
國際財務報告準則詮釋委員會 — 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

編製財務資料時，貴集團並無提早採納該等新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

貴公司董事預計，採用該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋對貴集團的業績及財務狀況並無重大影響。

### 3. 重大會計政策

財務資料乃採用歷史成本法(投資物業及若干按公平值計量的金融工具除外)及下文所載符合國際財務報告準則的會計政策而編製。此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事項。該等政策已於整個有關期間內貫徹採用。

#### 綜合基準

財務資料包括貴公司及貴公司控制的實體(其附屬公司及特殊目的實體)的財務報表。控制乃指貴公司有權左右一間實體的財務及經營決策，以於其業務中獲取利益。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

有關期間收購或出售的附屬公司的業績(涉及共同控制實體的業務合併除外)，乃分別自其收購的生效日期起計或計至其出售的生效日期止(視情況而定)列入綜合全面收益表。

倘有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與 貴集團其他成員公司的會計政策一致。

貴集團內公司間的所有交易、結餘、收入及開支均已於綜合賬目時對銷。

於附屬公司的非控股權益與 貴集團於當中的權益分開呈列。

### 分配全面收入總額予非控股權益

附屬公司的全面收入與開支總額會歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益出現虧絀結餘。

### 貴集團於現有附屬公司擁有權權益的變動

貴集團於附屬公司內的擁有權權益變動如不會導致 貴集團對其喪失控制權，將作為股權交易入賬。 貴集團的權益與非控股權益的賬面值應予調整，以反映附屬公司中相關權益的變動。調整的非控股權益的金額與所支付或收取代價的公平值之間的差額直接於權益確認並歸屬於 貴公司擁有人。

當 貴集團喪失對附屬公司的控制權時，出售產生的損益計算為(i)所收到的代價的公平值及任何保留權益的公平值的總額與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益的原賬面值之間的差額。如附屬公司若干資產乃按重估金額或公平值計量，而相關的累計收益或虧損已於其他全面收入確認並於權益累計，過往於其他全面收入確認並於權益累計的金額，應採用如同 貴集團已直接出售相關資產的方法入賬，即重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利。在前附屬公司中保留的任何投資在喪失控制權之日的公平值於其後的會計處理中應視為按照國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」進行初始確認的公平值，或(如適用)於聯營公司或共同控制實體的投資初始確認的成本。

## 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計算，指於一般業務過程中出售貨物及提供服務的應收款項扣除折扣後的金額。

日常業務過程中銷售物業的收益須滿足下列所有標準方予確認：

- 物業所有權的重大風險及回報已轉移至買方；
- 並無保留一般與擁有權有關的持續管理權或對物業的實際控制權；
- 收益金額能夠可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益很可能流入 貴集團；及
- 有關交易所產生或將予產生的成本能夠可靠地計量。

於達到上述收益確認標準前向買家所收取的按金計入綜合財務狀況表流動負債項下。

來自經營租賃的租金收入於有關租賃期內以直線法確認。

物業管理服務收入於提供服務的期間確認。

其他物業相關服務收入於提供服務時確認。

當經濟利益很可能流入 貴集團，且收益的金額能夠可靠計量時，則會確認金融資產的利息收入。金融資產的利息收入根據未提取本金及適用實際利率按時間基準累計，實際利率指於金融資產預期年期將估計日後現金收入準確貼現至該資產初步確認時的賬面淨值的利率。

投資的股息收入於 貴集團收取款項的權利確立時確認（惟須於經濟利益很可能流入 貴集團，且收益的金額能夠可靠計量時，方可確認）。

## 投資物業

投資物業指為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業採用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益中。

在建或開發日後作投資物業用途的物業分類為開發中投資物業，初步按成本計量，其後採用公平值模型按公平值計量。倘無法可靠地釐定公平值，則開發中投資物業將按成本計量，直至公平值可以釐定或發展項目竣工為止，屆時公平值與賬面值之間的差額將在期內的損益中確認。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期不會因出售而獲得日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益中。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作行政用途的土地及樓宇)按成本減累計折舊及任何已確認減值虧損列賬。

於估計可使用年期內撇銷物業、廠房及設備項目的成本減除殘值後，以直線法確認折舊。估計可使用年期、殘值及折舊法均於各報告期末檢討，任何估計變動的影響均按未來適用基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售后或當預期繼續使用該資產不會於日後產生經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目時產生的任何收益或虧損(按出售所得款項與該資產賬面值之間的差額計算)於損益確認。

### 於附屬公司的投資

於附屬公司的投資按成本減任何已識別的減值虧損計入 貴公司的財務狀況表。

### 預付租賃款項

預付租賃款項指土地使用權的預付款項，初步按成本確認及於租期內以直線法轉撥至損益內，惟分類並入賬列為擬持作出售的開發中物業者除外。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 開發中物業

租賃土地及樓宇處於發展作銷售的過程中時，租賃土地部分以直線法於租期攤銷。於建設期間內，就租賃土地所作的攤銷費用計入為開發中物業成本的一部分。

擬持作自用或因具投資潛力而持作在建的物業列為非流動資產。

擬持作出售的開發中物業列作流動資產，按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。

### 持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括土地成本、產生的發展開支及(倘適用)已資本化的借款成本。可變現淨值按當時市況釐定。

### 有形資產減值虧損

貴集團於各報告期末檢討其有形資產的賬面值，以確定有關資產是否出現減值虧損跡象。如有任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額(使用價值及公平值減出售成本兩者中的較高者)，以確定減值損失(如有)的程度。若資產的可收回金額估計低於其賬面值，則資產的賬面值下調至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘其後撥回減值虧損，該資產賬面值會調高至其經修訂的估計可收回金額，但增加的賬面值不得高於倘該資產往年並無確認減值虧損時釐定的賬面值。撥回的減值虧損會即時確認為收入。

### 租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移予承租人的租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

### 貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃於有關租賃期以直線法於綜合全面收益表中確認。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 貴集團作為承租人

經營租賃項下應付租金於有關租賃期內以直線法在損益中扣除。如因簽訂經營租賃而收取租賃優惠，該優惠會確認為負債。優惠利益總額以直線法確認為租賃開支減少。

### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部分時，貴集團會根據評估各部分的所有權的風險與回報是否已絕大部分轉移至貴集團而將其分別劃分為融資租賃或經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過預付款項)於租約開始時按租賃土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公平值比例於土地與樓宇部分之間分配。

在租賃款項能可靠分配的情況下，作為經營租賃入賬的租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」，並於租期內按直線基準解除，但根據公平值模型分類為投資物業及作為投資物業入賬者除外。當租賃款項未能於土地及樓宇部分之間可靠分配時，則整項租賃一般會分類為融資租賃，作為物業、廠房及設備入賬，除非兩個部分均明顯屬於經營租賃(在該情況下，整項租賃會劃分為經營租賃)。

### 借款成本

因收購、建造或生產合資格資產而直接應佔的借款成本會撥充資本，作為該等資產的部分成本。當該等資產大致可作擬定用途或出售時，該等借款成本即不再撥充資本。特定借款有待用於合資格資產開支期間臨時投資所賺取的投資收入，從合資格撥充資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間於損益中確認。

### 外幣

各集團實體的個別財務報表均以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(其功能貨幣，即人民幣)呈列。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

編製個別實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行的交易按交易當日適用的匯率記賬。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日適用的匯率重新換算。歷史成本以外幣計量的非貨幣項目概不會重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目時所產生的匯兌差額於其產生期間在損益確認。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總額。

即期應付稅項根據年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與在綜合全面收益表中所呈報的溢利有別，原因是應課稅溢利不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅收入項目或不可扣稅的開支項目。貴集團的即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務狀況表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的臨時差額確認，並以資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則就所有可扣減臨時差額，在很可能會有應課稅溢利可利用可扣減臨時差額予以抵銷時確認。倘於一項交易中因初步確認資產及負債而引致的臨時差額(業務合併除外)既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司的投資所產生的應課稅臨時差額予以確認，惟倘貴集團可控制撥回臨時差額且該臨時差額很可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資相關的可扣減臨時差額所產生的遞延稅項資產，僅於很可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額的利益予以抵銷且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於每個報告期末進行檢討，並於不再很可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作出調減。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產的期間內預期適用的稅率，根據報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率（及稅法）計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照 貴集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債的賬面值的方式計算而得出的稅務結果。遞延稅項乃於損益中確認，惟當涉及於其他全面收入中或直接於權益中確認的項目除外，屆時遞延稅項亦分別於其他全面收入中或直接於權益中確認。

就計量根據國際會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，該等物業假設可透過銷售收回。當投資物業可予折舊及於貴集團的業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會不成立。倘有關假設不成立，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據國際會計準則第12號所載的上述一般原則計量（即根據將如何收回有關物業的預期方式）。

### 退休福利成本

定額供款退休福利計劃的供款乃於僱員提供可使其享有供款的服務時作為開支扣除。倘 貴集團在國家管理的退休福利計劃下的責任與定額供款退休福利計劃所產生者相等，則國家管理的退休福利計劃供款視同定額供款計劃的供款予以處理。

### 以股份支付的交易

#### 以權益結算並以股份支付的交易

#### 向僱員作出股份獎勵

參照於授出日期授出的股份的公平值釐定的已獲提供服務的公平值以直線法於歸屬期間以支出列賬，並相應增加權益。

於各報告期末， 貴集團會修訂其對預計最終歸屬的股份數目的估計。修訂估計產生的影響（如有）於損益確認，並相應調整儲備。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 政府補貼

政府補貼於能合理保證 貴集團將會遵守附帶的條件且接獲撥款後，方會確認。

政府補貼於有必要將其與有關成本匹配期間確認為收入。有關非流動資產之補貼呈列為從有關資產之賬面值之扣除項目，並於資產之可使用年期內轉撥至收入。如政府補貼作為支出或已產生的虧損的補償或是以給予 貴集團即時的財務支援為目的而發放，且並無未來相關成本，則在應收期間於損益確認。

### 金融工具

當一間集團實體成為工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外)直接應佔的交易成本於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或從有關公平值扣除(視情況而定)。收購或發行按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

### 金融資產

貴集團的金融資產分為三類，包括按公平值計入損益的金融資產(「按公平值計入損益的金融資產」)、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎金融資產的性質及用途而定，於初步確認時釐訂。所有常規買賣的金融資產於交易日確認及終止確認。常規買賣指須於根據市場規則或慣例訂立的時間內交收資產的金融資產買賣。

### 實際利息法

實際利息法為計算金融資產的攤銷成本及於有關期間內攤分利息收入的方法。實際利率是按金融資產的預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金收入(包括所支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時的賬面淨值的比率。

債務工具的利息收入按實際利息法確認。

### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括於初步確認時持作買賣的金融資產。

倘若出現下列情況，則金融資產分類為持作買賣：

- 購入的主要目的為於不久將來出售；或
- 構成 貴集團合併管理的金融工具確定組合一部分，在最近出現實際短期獲利模式；或
- 為並非指定作有效對沖工具的衍生工具。

於初步確認後的各報告期末，按公平值計入損益的金融資產以公平值計量，其公平值變動於產生變動的期間直接於損益中確認。於損益中確認的盈虧淨值不包括金融資產所賺取的任何股息或利息。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、應收非控股權益款項、受限制現金以及銀行結餘及現金)採用實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文有關金融資產減值的會計政策)。

### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或未分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資的非衍生工具。

無活躍市場報價且其公平值無法可靠計量的可供出售股本投資，須於初步確認後的各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量(請參閱下文有關金融資產減值的會計政策)。

### 金融資產的減值

金融資產(按公平值計入損益的金融資產除外)會於各報告期末評定是否有減值跡象。於有客觀跡象顯示金融資產的估計未來現金流因於初步確認該金融資產後發生的一項或多項事件而受到影響時，金融資產會被視作已減值。

就可供出售股本投資而言，該投資的公平值的大幅或長期下跌至低於其成本，即為減值的客觀跡象。

就其他所有金融資產而言，減值的客觀跡象可能包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 未能支付或延遲支付利息或本金；或
- 借款人很可能破產或進行財務重組。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，當有客觀跡象顯示資產已減值時，於損益中確認減值虧損，並按資產賬面值與估計未來現金流按原實際利率貼現的現值之間的差額計算。

與所有金融資產有關的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟應收賬款及其他應收款項除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬的賬面值變動於損益中確認。當應收賬款或其他應收款項被視為不可收回時，其會於撥備賬內撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，會計入損益內。

當可供出售金融資產被認為出現減值時，先前於其他全面收入中確認的累計收益或虧損於出現減值的期間重新分類至損益。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損的金額按該資產的賬面值與估計未來現金流按類似金融資產現時市場回報率貼現的現值之間的差額計量。該減值虧損不會於其後期間撥回。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值撥回當日的賬面值不得超過未確認減值時的攤銷成本。

可供出售股本投資的減值虧損不會於其後期間透過損益撥回。

#### 嵌入式衍生工具

倘非衍生主合約所包括的衍生工具的風險及特性與主合約並無密切關係，且主合約並非按公平值計入損益，則該等衍生工具被視為獨立衍生工具處理。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 金融負債及股本工具

貴集團所發行的金融負債及股本工具根據所訂立合約安排的內容及金融負債與股本工具的定義予以分類。

股本工具指證明於 貴集團資產的剩餘權益經扣除其所有負債後的任何合約。

### 實際利息法

實際利息法為計算金融負債的攤銷成本及於有關期間內攤分利息支出的方法。實際利率是按金融負債的預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金付款(包括所支付或收取的構成實際利率的組成部分的所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時的賬面淨值的比率。

利息開支以實際利息法確認。

### 金融負債

貴集團的金融負債(包括應付賬款、應付非控股權益款項、應付關聯公司及董事款項以及銀行及其他借款)其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

### 股本工具

股本工具指證明於 貴集團資產的剩餘權益經扣除其所有負債後的任何合約。集團實體發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

### 財務擔保合約

財務擔保合約指因指定債務人未能按債務工具的原有或經修訂條款如期付款時，發行人須支付指定金額給持有人以補償其所遭受損失的合約。貴集團所發行的並非指定為按公平值計入損益的財務擔保合約初步以公平值減發行財務擔保合約的直接應佔交易成本確認。於初步確認後，貴集團以(i)按照國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)初步確認的金額減按照國際會計準則第18號「收益」確認的累計攤銷(如適用)兩者中的較高者計量財務擔保合約。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

### 終止確認

倘從資產收取現金流的權利已屆滿，或金融資產已轉讓且 貴集團已轉讓該金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則金融資產將終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收入確認並於權益累計的累計損益總額之間的差額，乃於損益確認。

有關合約規定的責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將終止確認。已終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額，於損益確認。

## 4. 重大判斷及估計不明朗因素的主要來源

於採用附註3所述 貴集團的會計政策時， 貴公司董事須就無法透過其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素作出。實際結果可能與該等估計不盡相同。

估計及相關假設會持續檢討。會計估計所作的修訂於該估計修訂的期間確認（倘該修訂僅影響該期間），或於修訂期間及未來期間確認（倘該修訂影響現時及未來期間）。

以下是於報告期末有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，有關假設及來源具有導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內作出大幅調整的重大風險。

### 投資物業的遞延稅項

就計量利用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已檢討 貴集團的投資物業組合並斷定 貴集團的投資物業乃以旨在隨著時間過去而消耗該等投資物業包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，在釐定 貴集團投資物業的遞延稅項時，董事認為，載於國際會計準則第12號「所得稅」以公平值模式計量的投資物業可因出售而收回的假設並不成立。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 估計建築成本作收益確認

貴集團的若干項目根據開發及交付計劃分為若干階段。貴集團於交付物業時確認銷售。銷售成本(包括各期的建築成本及可分攤至各期的共同成本)乃根據管理層對整個項目的總開發成本及物業交付時分攤至各期的費用所作的最佳估計而計算。

### 投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。釐定公平值時，估值師以涉及對市況的若干估計的估值法為基準計算。在依賴估值報告時，貴公司董事已自行作出判斷，並信納估值所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動均會改變貴集團投資物業的公平值，並須對綜合全面收益表所報損益金額作出相應調整。

### 所得稅開支

誠如附註28所載，於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，分別已確認人民幣55,170,000元、人民幣64,613,000元、人民幣63,483,000元及人民幣82,680,000元的遞延稅項資產，主要有關稅項虧損及土地增值稅。遞延稅項資產能否變現主要視乎未來有否足夠可供動用的未來溢利或應課稅臨時差額。貴公司董事釐定遞延稅項資產乃根據已頒佈或實際上已頒佈的稅率，以及貴集團對預期動用遞延稅項資產的未來數年所作溢利預測的最佳資料。貴公司董事於報告期末前審閱假設及溢利預測。倘所產生的實際未來溢利低於預期，則可能須撥回遞延稅項資產，並於撥回期間於綜合全面收益表內確認。

### 土地增值稅

貴集團在中國須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行因中國不同城市的不同稅務司法權區而各異，且貴集團若干項目尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算方法。因此，貴集團於釐定土地增值稅及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。貴集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最後稅務結果可能有別於最初入賬的金額，而相關差額將於貴集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支及相關所得稅撥備構成影響。

### 信託貸款相關衍生工具的估值

如附註26所述，假設乃以市場數據(如波幅、信貸息差、無風險利率、管理層為信託貸款相關衍生工具估值的項目及房地產開發計劃的物業售價)為基準。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

倘實際未來市場數據或房地產開發計劃有變，信託貸款相關衍生工具的公平值可能會出現重大調整。於參照估值報告估計衍生工具的公平值時，管理層已作出其判斷並信納估值法反映現時市況及其對房地產開發計劃的最佳估計。

### 5. 收益

收益指於有關期間內所賺取的銷售物業收入、租金收入及提供物業管理及物業相關服務的收入(扣除折扣後)，其分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業	2,580,305	4,075,080	3,914,284	337,910	1,950,986
租金收入	10,040	11,675	12,411	6,983	16,508
物業管理及物業 相關服務收入	41,115	75,685	81,635	27,302	33,993
	<u>2,631,460</u>	<u>4,162,440</u>	<u>4,008,330</u>	<u>372,195</u>	<u>2,001,487</u>

### 6. 分部資料

貴集團根據主要經營決策者(即 貴公司董事會)為按分部配置資源及評估其業績而定期檢討的有關 貴集團組成部分的內部報告，確定其經營分部。

向 貴集團主要經營決策者就分配資源及評估表現而報告的資料集中於以下三項主要業務：

- 房地產開發：該分部指開發及銷售辦公室場所及住宅物業。 貴集團在中國開展所有這方面的業務。
- 房地產投資：該分部指租賃 貴集團開發的投資物業，以賺取租金收入並長期而言從物業增值中受益。 貴集團目前的投資物業組合全部位於中國。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

- 物業管理及物業相關服務：該分部主要指物業管理所產生的收入。貴集團目前在中國開展這方面的業務。

主要經營決策者會定期審閱各房地產開發項目的經營業績。由於房地產開發項目均位於中國，其收益主要來自銷售物業，並有共同風險及回報且受其所限。所有房地產開發項目已根據國際財務報告準則第8號「經營分部」合併為單一的可呈報分部(房地產開發)。

### (a) 分部收益及溢利

於有關期間，提供予貴集團主要經營決策者以分配資源及評估分部表現的有關貴集團可呈報分部的資料載列如下。

截至二零零九年十二月 三十一日止年度	物業管理及 物業			總計
	房地產開發	房地產投資	相關服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部收益	2,580,305	10,040	41,115	2,631,460
可呈報分部溢利	745,597	9,890	4,382	759,869
截至二零一零年十二月 三十一日止年度	物業管理及 物業			總計
	房地產開發	房地產投資	相關服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部收益	4,075,080	11,675	75,685	4,162,440
可呈報分部溢利	1,007,675	10,676	18,381	1,036,732

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

截至二零一一年十二月 三十一日止年度	物業管理及 物業			總計
	房地產開發	房地產投資	相關服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部收益	3,914,284	12,411	81,635	4,008,330
可呈報分部溢利	1,202,388	11,559	7,581	1,221,528
截至二零一一年六月 三十日止六個月(未經審核)	物業管理及 物業			總計
	房地產開發	房地產投資	相關服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部收益	337,910	6,983	27,302	372,195
可呈報分部溢利	105,828	5,726	(41)	111,513
截至二零一二年六月 三十日止六個月	物業管理及 物業			總計
	房地產開發	房地產投資	相關服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部收益	1,950,986	16,508	33,993	2,001,487
可呈報分部溢利	472,717	15,952	(1,154)	487,515

### (b) 分部資產及負債

由於主要經營決策者於計算 貴集團分部呈報時並無計入資產及負債，因此並無呈列分部資產及負債。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### (c) 可呈報分部收益及溢利的對賬

可呈報分部溢利指各分部業績，未計及 貴集團主要業務以外的業務產生的其他收入的分配、出售附屬公司(虧損)收益、未分配總部及企業開支、物業、廠房及設備折舊、呆賬撥備淨額(撥回)、轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具的公平值(虧損)收益及融資成本的任何影響。並以此計算基礎向主要經營決策者匯報以分配資源及評估表現。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
<b>收益</b>					
可呈報分部及 綜合收益	2,631,460	4,162,440	4,008,330	372,195	2,001,487
<b>溢利</b>					
來自外部客戶的 可呈報分部溢利	759,869	1,036,732	1,221,528	111,513	487,515
其他收入	19,233	15,594	16,785	7,510	10,862
出售附屬公司 (虧損)收益	—	(2,076)	82,228	84,313	—
轉撥至投資物業時的 公平值收益	32,289	—	1,025,365	252,481	905,083
信託貸款相關衍生工具的 公平值(虧損)收益	—	—	(15,000)	—	11,000
投資物業的 公平值變動	23,284	141,719	123,455	81,821	60,536
融資成本	(16,949)	(30,031)	(35,508)	(19,019)	(31,387)
物業、廠房及 設備折舊	(3,963)	(5,150)	(10,895)	(3,223)	(6,385)
呆賬撥回(撥備)淨額	1,159	(2,265)	1,230	1,230	792
未分配總部及 企業開支	(104,123)	(120,516)	(204,684)	(96,263)	(156,985)
除稅前綜合溢利	710,799	1,034,007	2,204,504	420,363	1,281,031

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### (d) 地區資料

由於 貴集團的經營活動乃於中國進行，故並無呈列地區資料。

### (e) 主要客戶

並無與單一外部客戶進行的交易所得收益佔 貴集團收益10%或以上。

## 7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
可供出售投資的股息收入	382	898	1,078	—	1,312
持作買賣投資的					
公平值變動收益	3,039	1,715	286	286	—
利息收入	4,191	7,509	13,371	4,814	5,344
出售物業、廠房及					
設備的收益淨額	—	—	98	98	44
政府補貼(附註)	7,837	4,202	921	821	1,777
沒收買家支付的按金	206	672	323	—	1,663
雜項收入	3,578	598	708	1,491	722
總計	19,233	15,594	16,785	7,510	10,862

附註：於有關期間，在符合隨附的所有條件後， 貴集團已自地方政府部門獲得政府補貼，作為對 貴集團於相關地區進行投資的表彰。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
須於五年內悉數					
償還的銀行及其他借款與					
應付非控股權益款項的利息	(176,536)	(274,231)	(569,839)	(234,273)	(400,080)
毋須於五年內悉數					
償還的銀行及其他借款利息	(2,347)	(8,430)	(6,730)	(4,485)	(3,249)
減：開發中物業及在建投資					
物業的資本化金額	161,934	252,630	541,061	219,739	371,942
	<u>(16,949)</u>	<u>(30,031)</u>	<u>(35,508)</u>	<u>(19,019)</u>	<u>(31,387)</u>

資本化至開發中物業及在建投資物業的借款成本乃根據附註25所披露的各銀行及其他借款的合約利率釐定。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 9. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅：					
即期所得稅	(151,530)	(218,832)	(256,378)	(41,264)	(115,053)
過往年度撥備不足	(2,601)	(4,757)	(1,597)	(1,599)	(2,965)
	(154,131)	(223,589)	(257,975)	(42,863)	(118,018)
土地增值稅（「土地增值稅」）	(114,135)	(111,544)	(195,034)	(19,896)	(78,602)
	(268,266)	(335,133)	(453,009)	(62,759)	(196,620)
遞延稅項（附註28）	6,268	(23,913)	(289,440)	(91,421)	(234,513)
	(261,998)	(359,046)	(742,449)	(154,180)	(431,133)

根據於二零零八年一月一日生效的新中華人民共和國企業所得稅法及實施條例，貴公司的中國附屬公司的法定稅率為25%，惟先前獲主管當局批准於二零零八年一月一日前享有優惠企業所得稅率15%的若干中國附屬公司於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度根據相關不追溯規則及法規分別按20%、22%及24%納稅。

經多個稅務主管當局批准，若干中國附屬公司就其各自的視作應課稅收入須按法定稅率25%納稅，按根據適用中國稅法規定的規定計稅方法評估介乎收益的8%至10%。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載的規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備（附帶若干許可的豁免及減免）。

根據英屬處女群島及開曼群島的規則及法規，貴集團毋須在英屬處女群島及開曼群島繳納任何所得稅。

由於貴集團旗下各公司的收入既不產自亦非來自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

遞延稅項的詳情載於附註28。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

年度／期間的稅項費用與綜合全面收益表內的除稅前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
除稅前溢利	710,799	1,034,007	2,204,504	420,363	1,281,031
按25%繳納的					
中國企業所得稅	(177,700)	(258,502)	(551,126)	(105,091)	(320,258)
不可扣稅					
開支的稅務影響	(2,410)	(1,727)	(14,321)	(7,609)	(14,979)
毋須課稅					
收入的稅務影響	2,591	1,516	7,816	4,968	2,898
土地增值稅	(114,135)	(111,544)	(195,034)	(19,896)	(78,602)
土地增值稅的稅務影響	28,534	27,886	48,759	4,974	19,651
過往年度撥備不足	(2,601)	(4,757)	(1,597)	(1,599)	(2,965)
未確認稅項虧損的稅務影響	(12,528)	(21,323)	(44,882)	(22,120)	(44,769)
動用先前未確認的稅項虧損	1,456	7,494	9,253	6,395	14,936
未確認可扣減臨時					
差額的稅務影響	(10,616)	(5,843)	(26,224)	(9,657)	(603)
動用先前未確認的					
可扣減臨時差額	11,946	16,731	2,955	2,389	451
若干中國附屬公司					
採納規定計稅方法的影響	9,924	(7,085)	19,055	(4,414)	(3,624)
授予中國附屬公司的					
優惠稅率的影響	576	27	87	87	—
其他	2,965	(1,919)	2,810	(2,607)	(3,269)
年度／期間的稅項費用	(261,998)	(359,046)	(742,449)	(154,180)	(431,133)

附註：

1. 毋須課稅收入的稅務影響主要指信託貸款相關衍生工具的公平值收益、出售一間附屬公司所得收益的毋須課稅部分及 貴集團獲得的政府補貼。
2. 未確認可扣減臨時差額的稅務影響指有關興建物業的公司間交易所產生的可扣減臨時差額。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 10. 年度／期間溢利及全面收入總額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度／期間溢利及全面收入總額					
乃經扣除(計入)下列各項：					
核數師酬金	1,830	2,004	2,371	1,600	1,199
計入銷售成本的					
持作出售物業成本	1,678,365	2,770,256	2,314,098	157,118	1,395,201
物業、廠房及設備折舊	3,963	5,150	10,895	3,223	6,385
出售物業、廠房及					
設備虧損(收益)淨額	113	1	(98)	(104)	(44)
出售附屬公司虧損(收益)	—	2,076	(82,228)	(84,313)	—
呆賬(撥回)撥備淨額	(1,159)	2,265	(1,230)	(1,230)	(792)
土地及樓宇的經營租賃租金	4,703	7,789	10,324	3,584	7,442
員工成本					
董事薪酬(附註11)	1,583	1,953	4,155	1,036	3,036
其他員工成本					
員工成本(不包括					
退休福利成本)	64,130	114,539	152,736	87,767	136,592
退休福利成本	5,630	8,583	19,495	7,230	12,052
總員工成本	71,343	125,075	176,386	96,033	151,680
減：開發中物業的					
資本化金額	(18,516)	(39,299)	(82,270)	(42,511)	(50,416)
	52,827	85,776	94,116	53,522	101,264
投資物業租金收入	(10,040)	(11,675)	(12,411)	(6,983)	(16,508)
減：相關開支	94	940	852	1,257	556
	(9,946)	(10,735)	(11,559)	(5,726)	(15,952)

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 11. 董事及僱員薪酬

#### 董事薪酬

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事袍金	—	—	—	—	—
非執行董事及獨立非執行董事的其他薪酬	—	—	—	—	—
執行董事的其他薪酬					
— 基本薪金及津貼	1,174	1,462	3,700	973	2,936
— 花紅(附註)	293	365	296	—	—
— 退休福利供款	116	126	159	63	100
	<u>1,583</u>	<u>1,953</u>	<u>4,155</u>	<u>1,036</u>	<u>3,036</u>

附註：表現相關獎勵付款乃按 貴集團於有關期間的溢利百分比釐定。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

	基本薪金		退休福利		總計
	董事袍金	及津貼	花紅	供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零零九年</b>					
十二月三十一日止年度					
<b>董事姓名</b>					
林中	—	406	101	3	510
林偉	—	384	96	58	538
林峰	—	384	96	55	535
	—	1,174	293	116	1,583
<b>截至二零一零年</b>					
十二月三十一日止年度					
<b>董事姓名</b>					
林中	—	406	101	3	510
林偉	—	480	120	63	663
林峰	—	576	144	60	780
	—	1,462	365	126	1,953
<b>截至二零一一年</b>					
十二月三十一日止年度					
<b>執行董事姓名</b>					
林中	—	1,189	—	33	1,222
林偉	—	1,185	—	66	1,251
林峰	—	1,326	296	60	1,682
	—	3,700	296	159	4,155

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

	基本薪金		退休福利		總計
	董事袍金	及津貼	花紅	供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一一年					
六月三十日止六個月					
(未經審核)					
執行董事姓名					
林中	—	253	—	2	255
林偉	—	300	—	32	332
林峰	—	420	—	29	449
	—	973	—	63	1,036
截至二零一二年					
六月三十日止六個月					
執行董事姓名					
林中	—	935	—	33	968
林偉	—	883	—	34	917
林峰	—	1,118	—	33	1,151
	—	2,936	—	100	3,036

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 五名最高薪酬人士

五名最高薪酬人士包括截至二零零九年十二月三十一日止年度的零名董事、截至二零一零年十二月三十一日止年度的兩名董事、截至二零一一年十二月三十一日止年度的零名董事、截至二零一一年六月三十日止六個月的兩名董事及截至二零一二年六月三十日止六個月的三名董事。截至二零零九年十二月三十一日止年度的其餘五名最高薪酬人士、截至二零一零年十二月三十一日止年度的其餘三名最高薪酬人士、截至二零一一年十二月三十一日止年度的其餘五名最高薪酬人士、截至二零一一年六月三十日止六個月的其餘三名最高薪酬人士及截至二零一二年六月三十日止六個月的其餘兩名最高薪酬人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員					
— 基本薪金及津貼	2,352	2,026	3,427	1,030	1,542
— 花紅	585	504	1,323	—	74
— 退休福利供款	221	121	261	60	25
	<u>3,158</u>	<u>2,651</u>	<u>5,011</u>	<u>1,090</u>	<u>1,641</u>

(未經審核)

彼等的薪酬於以下範圍內：

	人數				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
零至1,000,000港元	5	3	—	3	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—	5	—	1
	<u>5</u>	<u>3</u>	<u>5</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

(未經審核)

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

於有關期間內，貴集團並無向貴公司董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加盟貴集團的獎勵或離職補償。於有關期間內，概無貴公司董事放棄任何薪酬。

## 12. 股息

截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，上海旭輝投資及旭凱上海投資派付予當時現有股東的股息分別為人民幣3,000,000元、人民幣10,000,000元、人民幣26,000,000元、人民幣26,000,000元(未經審核)及零。

由於派付／宣派股息的比率對有關期間財務資料整體而言並無意義，故並未呈列有關資料。

## 13. 每股盈利

就本報告而言，由於按附註1所載的基準編製財務資料，載入每股盈利資料被視作並無意義，因此並無予以呈列。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 14. 投資物業

	在建 投資物業	已竣工 投資物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>公平值</b>			
於二零零九年一月一日	—	101,400	101,400
轉撥自持作出售物業	—	51,500	51,500
收購附屬公司	325,916	—	325,916
於損益確認的公平值變動淨額	19,084	4,200	23,284
於二零零九年十二月三十一日	345,000	157,100	502,100
添置	25,081	—	25,081
出售附屬公司	—	(89,000)	(89,000)
於損益確認的公平值變動淨額	139,919	1,800	141,719
於二零一零年十二月三十一日	510,000	69,900	579,900
轉撥自持作出售物業	—	1,389,600	1,389,600
添置	138,345	—	138,345
於損益確認的公平值變動淨額	111,655	11,800	123,455
於二零一一年十二月三十一日	760,000	1,471,300	2,231,300
轉撥自持作出售物業	—	1,088,000	1,088,000
添置	18,364	—	18,364
於損益確認的公平值變動淨額	27,636	32,900	60,536
於二零一二年六月三十日	806,000	2,592,200	3,398,200

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

截至二零零九年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月內，由於與第三方的經營租賃已開始，顯示物業用途已改變，故自持作出售物業轉撥為投資物業。

已竣工投資物業及在建投資物業均位於中國，屬中期租賃。所有已竣工投資物業乃根據經營租約租出。

貴集團已竣工投資物業於持作出售物業轉撥日期及於二零零九年一月一日、二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日的公平值以及貴集團的在建投資物業於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的公平值乃根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）（與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師行，在相關地點評估類似物業時擁有合適的資格及近期經驗）於該等日期進行的估值而得出。第一太平戴維斯的地址為香港中環交易廣場二座23樓。

已竣工投資物業估值乃採用直接比較法及參考相關市場上的可資比較租賃交易，並在適當時將現有租約所得租金收入淨額資本化計算，並已適當考慮各自物業租金收入的復歸潛力。

在建投資物業的估值乃採用餘值方法並按該等物業將根據最新開發方案開發及竣工且計及完成開發所耗用的建築成本得出，以反映已竣工開發項目的質素。

貴集團於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別抵押人民幣64,554,000元、零、人民幣2,047,000,000元及人民幣2,571,900,000元的投資物業以擔保貴集團的銀行及其他借款。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 15. 物業、廠房及設備

	租賃			總計
	土地及樓宇	機動車輛	設備及傢俬	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>				
於二零零九年一月一日	68,627	17,961	7,802	94,390
添置	—	5,023	1,619	6,642
出售	—	(4,607)	(109)	(4,716)
收購一間附屬公司	—	—	15	15
於二零零九年 十二月三十一日	68,627	18,377	9,327	96,331
添置	1,260	8,828	3,997	14,085
出售	—	(1,965)	(880)	(2,845)
出售一間附屬公司	—	—	(2)	(2)
於二零一零年 十二月三十一日	69,887	25,240	12,442	107,569
添置	8,631	6,951	12,145	27,727
出售	—	(458)	(164)	(622)
出售附屬公司	—	(364)	(697)	(1,061)
於二零一一年 十二月三十一日	78,518	31,369	23,726	133,613
添置	—	1,985	3,274	5,259
由持作出售物業重新分類	11,851	—	—	11,851
出售	—	(688)	(421)	(1,109)
於二零一二年 六月三十日	90,369	32,666	26,579	149,614
<b>累計折舊</b>				
於二零零九年一月一日	543	8,830	3,744	13,117
年內開支	147	2,501	1,315	3,963
出售時抵銷	—	(2,104)	(38)	(2,142)
於二零零九年 十二月三十一日	690	9,227	5,021	14,938
年內開支	147	3,298	1,705	5,150
出售時抵銷	—	(1,778)	(756)	(2,534)
出售一間附屬公司時抵銷	—	—	(1)	(1)

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

	租賃			總計
	土地及樓宇	機動車輛	設備及傢俬	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年				
十二月三十一日	837	10,747	5,969	17,553
年內開支	3,736	4,197	2,962	10,895
出售時抵銷	—	(437)	(137)	(574)
出售附屬公司時抵銷	—	(350)	(197)	(547)
於二零一一年				
十二月三十一日	4,573	14,157	8,597	27,327
期內開支	1,918	2,286	2,181	6,385
出售時抵銷	—	(573)	(402)	(975)
於二零一二年				
六月三十日	6,491	15,870	10,376	32,737
<b>賬面值</b>				
於二零零九年				
十二月三十一日	67,937	9,150	4,306	81,393
於二零一零年				
十二月三十一日	69,050	14,493	6,473	90,016
於二零一一年				
十二月三十一日	73,945	17,212	15,129	106,286
於二零一二年				
六月三十日	83,878	16,796	16,203	116,877

上述物業、廠房及設備項目經計及按照下列年率計算的其估計剩餘價值後以直線法折舊：

租賃土地及樓宇	按估計可使用年期20年或租期(以較短者為準)
機動車輛	20%
設備及傢俬	20%

樓宇均位於中國根據中期租賃所持有的土地上。

貴集團於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日概無質押任何物業、廠房及設備。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 16. 預付租賃款項

預付租賃款項的賬面值指 貴集團根據中期租賃擬作酒店房地產開發及行政用途而持有的土地使用權。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日， 貴集團已分別抵押預付租賃款項人民幣21,772,000元、人民幣21,772,000元、人民幣21,772,000元及人民幣21,772,000元以擔保 貴集團的銀行及其他借款。

### 17. 可供出售投資

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股權證券，按成本	9,463	9,463	9,463	9,463

上述非上市股權投資指於中國成立的私營實體上海中城聯盟投資管理有限公司（「中城聯盟投資」）的投資，於各財務報告日按成本減減值計量，原因在於合理的公平值估計範圍很重要，故 貴公司的董事認為其公平值不能可靠計量。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日， 貴集團分別擁有投資對象繳足股本2.62%、2.62%、2.06%及2.06%。 貴公司董事認為投資對象的主要業務為投資控股。

### 18. 持作出售的物業

貴集團持作出售的物業位於中國。所有持作出售的物業按成本或可變現淨值（以較低者為準）列賬。

貴集團於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別抵押人民幣178,028,000元、人民幣138,306,000元、人民幣640,101,000元及人民幣388,491,000元的持作出售物業以擔保 貴集團的銀行及其他借款。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 19. 開發中物業

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
年初	3,690,448	4,076,023	7,167,658	10,880,027
添置	1,867,872	5,903,690	7,420,911	4,126,791
收購一間附屬公司	102,110	—	—	—
出售附屬公司	—	(128,176)	—	—
轉撥至預付租賃款項	—	—	—	(32,742)
轉撥至持作出售物業	(1,584,407)	(2,683,879)	(3,708,542)	(1,359,169)
年末	<u>4,076,023</u>	<u>7,167,658</u>	<u>10,880,027</u>	<u>13,614,907</u>

開發中物業均位於中國，屬中期租賃，指竣工後銷售的開發中物業。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，計入開發中物業的賬面值分別為人民幣2,236,641,000元、人民幣4,352,706,000元、人民幣5,098,754,000元及人民幣6,839,779,000元，該等賬面值指預期自報告期末起逾十二個月後竣工並可供出售的物業的賬面值。

貴集團於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別抵押人民幣2,677,529,000元、人民幣4,566,860,000元、人民幣8,011,194,000元及人民幣9,713,654,000元的開發中物業以擔保 貴集團的銀行及其他借款。

### 20. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要來源於出售物業。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議條款通常自協議日期起計60日內支付。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	12,399	10,278	184,986	123,944
其他應收款項	72,293	235,334	183,882	249,157
預付稅項	63,643	61,512	162,103	273,272
按金及預付款項	17,855	34,129	45,397	45,595
	<u>166,190</u>	<u>341,253</u>	<u>576,368</u>	<u>691,968</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

以下為報告期末的貿易應收款項的賬齡分析(按協議日期並扣除撥備)。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於60日內	10,143	6,967	181,135	70,509
61至180日	1,661	3,109	112	20,099
181至365日	595	110	—	30,109
1至2年	—	92	3,739	3,227
	<u>12,399</u>	<u>10,278</u>	<u>184,986</u>	<u>123,944</u>

在接納任何企業客戶前，貴集團使用內部信貸評估系統評估潛在客戶的信貸質素。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，於報告期末已逾期但貴集團尚未就此作出撥備的貿易應收款項的賬面值分別為人民幣2,256,000元、人民幣3,311,000元、人民幣3,851,000元及人民幣53,435,000元計入貴集團的應收賬款餘額，因為信貸質素並無重大變動，而金額仍被視為可回收。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，包括於貴集團其他應收款項內的款項為應收關聯公司款項人民幣14,326,000元、人民幣13,527,000元、零及零，均為非貿易性質、無抵押、免息及按要求還款。關聯公司指由貴公司若干董事、若干控股股東及彼等近親家族成員控制或持有實益權益的公司。

於二零一零年十二月三十一日，包括於貴集團其他應收款項內的款項為應收貴公司董事林中先生及林峰先生的款項分別為人民幣2,100,000元及人民幣1,700,000元，為非貿易性質、無抵押、免息及按要求還款。

在判斷貿易應收款項是否可收回時，貴集團會考慮貿易應收款項的信貸質素自初步授出信貸之日起直至報告期末的任何變動。由於與貴集團無關連的客戶群規模較大，故信貸風險集中程度有限。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

貿易及其他應收款項的呆賬撥備變動如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初結餘	(2,301)	(1,142)	(3,407)	(2,177)
於損益確認的撥備				
減少(增加)	1,159	(2,265)	1,230	792
年末／期末結餘	<u>(1,142)</u>	<u>(3,407)</u>	<u>(2,177)</u>	<u>(1,385)</u>

其他應收款項主要指臨時付款及於到期日可退還的各種項目相關按金。按金及預付款項主要指向承包商預付的建築成本。

### 21. 應收／應付非控股權益款項

應收非控股權益款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

除於二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別為人民幣600,000元、人民幣60,404,000元及人民幣100,005,000元的應付非控股權益款項為無抵押、免息及應要求償還外，餘額為無抵押、按介乎5.94%至12%的固定年利率計息及應要求償還。

### 22. 持作買賣的投資

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計算的				
中國上市股權投資	<u>1,640</u>	<u>1,599</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

上述投資的公平值乃基於相關交易所所報的市場買入價釐定。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 23. 受限制現金／銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括 貴集團所持現金及原到期日為三個月或以下的活期存款。銀行結餘按現行市場利率計息。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按貨幣計的銀行結餘及現金分析：				
－以人民幣計值	1,359,839	2,156,546	2,046,794	1,576,455
－以港元計值	—	—	517,625	121,264
－以美元計值	—	—	9,477	9,477
	<u>1,359,839</u>	<u>2,156,546</u>	<u>2,573,896</u>	<u>1,707,196</u>

於二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日， 貴集團約為人民幣21,768,000元的受限制現金以人民幣計值。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，包括於綜合財務狀況表銀行結餘及現金內的受限制銀行存款分別為人民幣240,257,000元、人民幣214,926,000元、人民幣312,226,000元及人民幣308,463,000元，該等存款僅可用於指定房地產開發項目。

### 24. 應付賬款及應計開支

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	421,785	571,653	1,013,064	895,701
其他應付款項及應計開支	171,698	354,430	734,307	1,002,234
	<u>593,483</u>	<u>926,083</u>	<u>1,747,371</u>	<u>1,897,935</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

有關建設的貿易應付款項及應計開支包括建設成本及其他項目相關開支，乃根據貴集團計量的項目進度支付。貿易應付款項的平均信貸期為60日。貴集團已制訂財務風險管理政策，以確保於信貸期限內償還所有應付款項。

以下為於報告期末貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期)：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於60日內	77,582	92,547	376,367	291,861
61至180日	10,128	12,914	25,414	176,428
181至365日	154,624	275,544	543,897	179,429
1至2年	105,743	137,408	40,411	211,149
2至3年	73,242	4,348	12,549	25,239
3年以上	466	48,892	14,426	11,595
	<u>421,785</u>	<u>571,653</u>	<u>1,013,064</u>	<u>895,701</u>

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，包括於貴集團其他應付款項內的款項為應付關聯公司款項人民幣3,550,000元、人民幣9,550,000元、零及零，均為非貿易性質、無抵押、免息及按要求還款。貴集團的其他應付款項及應計開支包括向一間關聯公司收取的租賃按金，於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別為零、零、人民幣16,000,000元及人民幣11,000,000元。關聯公司指由貴公司若干控股股東及董事控制或持有實益權益的公司。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，包括於貴集團其他應付款項內的款項為應付貴公司董事款項人民幣5,500,000元、人民幣5,563,000元、人民幣2,871,000元及人民幣2,330,000元，均為無抵押、免息及按要求還款。

除應付關聯公司及董事的款項及於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別來自獨立第三方的免息墊款人民幣177,600,000元及人民幣137,100,000元外，其他應付款項及應計費用主要指就招標及執行施工合同從承包商收取的應計貸款利息、各類按金以及就一項主要開發項目收取的按金。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 25. 銀行及其他借款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款，有抵押(附註(d))	1,502,950	2,629,300	4,859,856	5,120,606
銀行貸款，無抵押(附註(d))	—	—	—	31,500
信託貸款，有抵押(附註(e))				
— 常規貸款(附註(f))	290,000	130,000	1,716,000	1,242,000
— 附帶購回股權責任的貸款(附註(g))	—	1,125,000	1,076,266	1,202,547
其他信託貸款，無抵押(附註(i))	42,320	91,180	99,430	117,150
其他貸款，有抵押(附註(h))	300,000	—	—	150,000
	<u>2,135,270</u>	<u>3,975,480</u>	<u>7,751,552</u>	<u>7,863,803</u>

於各報告期末的若干銀行及其他借款乃以附註33所載抵押資產、貴公司的若干股權(B節附註(e))擔保及獲若干董事及最終股東提供擔保(附註38(c))。

(a) 借款須按以下償還：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按要求	774,270	1,327,100	1,922,656	2,942,490
一年以上，但不超過兩年	456,250	1,096,380	2,763,390	2,545,360
兩年以上，但不超過三年	897,250	756,200	2,536,506	2,065,953
三年以上，但不超過四年	5,750	317,200	334,000	12,000
四年以上，但不超過五年	1,750	421,200	159,000	262,000
五年以上	—	57,400	36,000	36,000
	<u>2,135,270</u>	<u>3,975,480</u>	<u>7,751,552</u>	<u>7,863,803</u>
減：流動負債項下列示				
於一年內到期金額	(774,270)	(1,327,100)	(1,922,656)	(2,942,490)
一年後到期金額	<u>1,361,000</u>	<u>2,648,380</u>	<u>5,828,896</u>	<u>4,921,313</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以貨幣劃分的借款分析				
— 以人民幣計值	2,135,270	3,975,480	7,281,752	7,394,003
— 以港元計值	—	—	469,800	469,800
	<u>2,135,270</u>	<u>3,975,480</u>	<u>7,751,552</u>	<u>7,863,803</u>

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，貴集團分別未動用人民幣38,500,000元、人民幣38,500,000元、人民幣1,256,900,000元及人民幣752,444,000元的銀行信貸。

- (b) 借款包括人民幣1,069,020,000元、人民幣1,486,080,000元、人民幣2,268,047,000元及人民幣1,941,950,000元的定息借款，於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別按每年介乎6.21%至18%、5%至16%、8%至16.8%及8%至19%計息，並使貴集團面對公平值利率風險。餘下借款乃按浮動利率安排，於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，實際利率分別介乎5.40%至7.13%、5.27%至19.6%、6.65%至24.2%及6.4%至24.2%，並使貴集團面對現金流利率風險。
- (c) 於各報告期末的實際利率範圍如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
銀行貸款	<u>5.4%-10%</u>	<u>5.27%-15%</u>	<u>6.65%-16%</u>	<u>6.4%-16%</u>
信託貸款	<u>12%-15%</u>	<u>5%-19.6%</u>	<u>11%-24.2%</u>	<u>12%-24.2%</u>
其他貸款	<u>12%-18%</u>	<u>12%</u>	<u>12%</u>	<u>12%-19%</u>

- (d) 計入貴集團於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日受個人及一間法團託管的分別為數人民幣100,650,000元及人民幣130,000,000元的銀行貸款內，其中包括於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日由旭輝中國作出擔保的款項分別為數人民幣100,650,000元及人民幣98,500,000元。
- (e) 該等借款主要與信託融資公司以信託安排方式訂立。常規貸款信託安排乃由貴集團與信託融資公司訂立的貸款協議。附帶購回股權責任的信託安排涉及於貸款到期時於具有購回責任的項目公司增資或將其股權轉讓。後一類信託安排的實質內容為借貸，

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

而項目公司的股權則以抵押品方式合法地轉讓。信託安排下的借款由相關借款附屬公司進行的若干房地產開發項目及貴集團附屬公司股份(附註33)擔保或由林中先生及林偉先生提供擔保(附註38(c))。

- (f) 下表載列於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日常規貸款的詳情：

附屬公司名稱	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	到期日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
上海欣博	90,000	—	—	—	二零一一年一月三十一日
旭輝中國	150,000	—	—	—	二零一零年 十二月三十一日
中石房地產	50,000	—	—	—	二零一零年六月九日
中石房地產	—	130,000	260,000	182,000	二零一二年七月十一日
蘇州旭輝興騰	—	—	200,000	200,000	二零一三年三月二十五日
浙江旭輝	—	—	560,000	560,000	二零一三年五月二十四日
上海旭創	—	—	446,000	—	二零一二年五月二日
上海旭邦	—	—	250,000	250,000	二零一三年一月二十二日
重慶旭鵬	—	—	—	50,000	二零一三年三月二十八日
	<u>290,000</u>	<u>130,000</u>	<u>1,716,000</u>	<u>1,242,000</u>	

- (g) 下表載列於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日附帶購回責任信託安排的股權詳情：

附屬公司名稱	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	到期日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
北京旭輝興騰	—	400,000	—	—	二零一一年九月三十日
蘇州旭輝高科	—	280,000	—	—	二零一一年八月七日
蘇州旭輝興騰	—	80,000	—	—	二零一一年八月三日
上海旭博(附註26)	—	365,000	299,166	—	二零一二年五月三日
上海旭浦	—	—	248,470	248,470	二零一二年九月十六日
上海旭泰	—	—	244,530	244,530	二零一三年四月九日
上海旭煜	—	—	150,000	150,000	二零一三年三月三十一日
合肥旭濱(附註26)	—	—	134,100	559,547	二零一四年十二月三十日
	<u>—</u>	<u>1,125,000</u>	<u>1,076,266</u>	<u>1,202,547</u>	

(h) 於二零零九年，貴集團與其投資對象中城聯盟投資(如附註17所披露)訂立若干注資協議，以集資人民幣300,000,000元。根據與投資對象訂立的注資協議所規定的條款，貴集團將其於北京旭輝興騰及上海旭創的39%股權轉讓予其投資對象。其後於二零零九年，貴集團與投資對象訂立上述注資協議以外的補充協議，據此貴集團同意購回而投資對象同意以人民幣300,000,000元另加每年18%的固定利息(到期日為提取借款日期後9個月)出售其於北京旭輝興騰及上海旭創的全部權益。

於二零一二年三月，貴集團與其投資對象中城聯盟投資訂立合作協議，以籌集人民幣150,000,000元的資金。根據與投資對象訂立的合作協議所訂明的條款，貴集團將其於長沙旭海的35%股權轉讓予其投資對象。貴集團有責任以人民幣150,000,000元加上每年19%的固定利息購回投資對象持有的全部長沙旭海股權，到期日為提取借款日期後十二個月。

(i) 該貸款來自一間信託公司，且無任何抵押及擔保。

## 26. 信託貸款相關衍生工具

附註25(g)所述的上海旭博及合肥旭濱借款乃以信託安排形式與信託融資公司訂立，當中涉及增資或轉讓具有回購責任的項目公司的股權。股權回購價及該等信託安排的貸款本金反映信託融資公司於有關協議所訂明的時間享有的固定回報及浮動溢價，且與相關項目公司股權的售價或估值掛鉤。信託貸款相關衍生工具的分類乃根據信託融資公司可要求的最早還款日期釐定。

自信託公司收取的所得款項已分為信託貸款部分及金融衍生工具部分(即有關浮動溢價的嵌入式衍生工具公平值)。

該等信託貸款包含嵌入式衍生工具，嵌入式衍生工具與主合約並無密切關係並視為獨立的衍生工具。嵌入式衍生工具乃按公平值計量，公平值變動則在損益表內確認。

信託貸款相關金融衍生工具的公平值乃以Monte Carlo模擬法計算，當中計及多項參數(包括波幅、信貸息差、無風險利率、項目的物業售價、管理層估計的房地產開發計劃、按相關協議年期釐定的到期日及管理層估計的房地產銷售計劃)。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

嵌入式衍生工具的變動載列如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初	—	—	35,000	132,000
按公平值初始確認	—	35,000	82,000	—
公平值變動導致的虧損(收益)	—	—	15,000	(11,000)
年末／期末	—	35,000	132,000	121,000
賬面值以下列方法分析：				
即期部分	—	—	50,000	61,000
非即期部分	—	35,000	82,000	60,000
	—	35,000	132,000	121,000

### 27. 繳足／股本

為編製財務資料，於二零零九年及二零一零年十二月三十一日的實繳資本指最終股東持有的上海旭輝投資及旭凱上海投資的實繳資本。

於二零一一年五月二十日，貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，貴公司的初步法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.10港元的股份，其中一股認購人股份獲配發及發行予初步認購人Mapcal Limited，並其後於二零一一年五月二十日以0.1港元轉讓予鼎昌有限公司(由控股股東之一的林中先生全資擁有於英屬處女群島註冊成立的公司)。旭昇於二零一一年五月九日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為每股面值1美元的50,000股股份。貴公司於二零一一年五月二十日收購了一股旭昇的已發行股份。於二零一一年五月二十三日，旭昇向林中先生以1港元收購了一股旭輝企發的已發行股份；因此，旭輝企發成為旭昇的直接全資附屬公司。

於二零一一年八月十七日，旭輝企發成立上海漢普卡，一間在中國上海的外商獨資企業，註冊資本為10,000,000美元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

於二零一一年九月九日，上海漢普卡向最終股東收購上海旭輝投資及旭凱上海投資的全部股權，總現金代價為人民幣186,716,000元，此乃經參考上海旭輝投資及旭凱上海投資於二零一一年六月三十日的資產淨值後釐定。 貴公司自此成為最終控股公司。

於二零一一年七月十九日及二零一一年八月二十三日， 貴公司按面值每股股份0.1港元向最終股東及旭輝中國的前任股東分別配發54,753,999股及68,546,000股新股份，總代價為12,330,000港元(約人民幣9,988,000元)。二零一一年九月二十九日， 貴公司進一步按面值每股股份0.1港元向最終股東配發300,000股新股份，代價為30,000港元(約人民幣24,000元)。

於二零一一年九月三十日，12名投資者認購 貴公司合共5,400,000股新股份，總代價為292,443,321港元(約人民幣236,879,000元)。

根據 貴公司股東於二零一二年十月九日通過的書面決議案，待 貴公司股份溢價賬因[●]獲得進賬而擁有充足結餘後， 貴公司董事獲授權將 貴公司股份溢價賬內為數438,600,000港元的進賬款項撥充資本，從而利用該金額按面值繳足4,386,000,000股股份，以按比例向現有股東發行及配發股份。

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的實繳資本指有129,000,000股已發行股份的 貴公司股本。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 28. 遞延稅項

以下為有關期間確認的主要遞延稅項資產(負債)及其中變動：

	公司間交易		稅務虧損	土地	總計
	未變現虧損 的臨時差額	投資物業的 公平值		增值稅撥備 的臨時差額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零九年一月一日	(9,168)	(11,172)	—	37,007	16,667
收購附屬公司	—	(29,805)	1,776	—	(28,029)
於綜合全面收益表 計入(扣除)	1,998	(13,893)	664	17,499	6,268
於二零零九年 十二月三十一日	(7,170)	(54,870)	2,440	54,506	(5,094)
於綜合全面收益表 計入(扣除)	2,074	(35,430)	669	8,774	(23,913)
於二零一零年 十二月三十一日	(5,096)	(90,300)	3,109	63,280	(29,007)
於綜合全面收益表 (扣除)計入	(1,106)	(287,204)	359	(1,489)	(289,440)
於二零一一年 十二月三十一日	(6,202)	(377,504)	3,468	61,791	(318,447)
於綜合全面收益表 (扣除)計入	(179)	(241,405)	(692)	7,763	(234,513)
於二零一二年 六月三十日	(6,381)	(618,909)	2,776	69,554	(552,960)

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

為呈報綜合財務狀況表，若干遞延稅項資產(負債)已抵銷。以下為就財務報告而作出的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	55,170	64,613	63,483	82,680
遞延稅項負債	(60,264)	(93,620)	(381,930)	(635,640)
	<u>(5,094)</u>	<u>(29,007)</u>	<u>(318,447)</u>	<u>(552,960)</u>

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，貴集團分別擁有未動用稅務虧損人民幣78,070,000元、人民幣100,888,000元、人民幣203,545,000元及人民幣342,729,000元以抵銷未來溢利。於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，已分別就人民幣9,759,000元、人民幣12,438,000元、人民幣13,872,000元及人民幣11,104,000元的虧損確認遞延稅項資產。由於不可預測未來溢利來源，於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日概無就餘下人民幣68,311,000元、人民幣88,450,000元、人民幣189,673,000元及人民幣331,625,000元確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損於下列年度屆滿：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一二年	4,302	4,171	4,171	—
二零一三年	15,410	2,335	2,335	1,674
二零一四年	48,599	32,938	3,507	3,166
二零一五年	—	49,006	36,003	27,796
二零一六年	—	—	143,657	119,914
二零一七年	—	—	—	179,075
	<u>68,311</u>	<u>88,450</u>	<u>189,673</u>	<u>331,625</u>

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，貴集團來自有關興建物業的公司間交易的可扣稅臨時差額分別為人民幣84,535,000元、人民幣40,983,000元、人民幣134,059,000元及人民幣134,667,000元。由於不大可能有應課稅溢利可供利用可扣稅臨時差額予以抵銷，故並無就該等可扣稅臨時差額確認遞延稅項資產。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取的溢利所宣派股息須徵收預提所得稅。綜合財務報表中未有就於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日中國附屬公司累計溢利約人民幣882,015,000元、人民幣1,424,702,000元、人民幣2,052,903,000元及人民幣2,437,974,000元的應佔臨時差額作遞延稅項撥備，乃因貴集團能夠控制臨時差額撥回的時間，且該臨時差額在可預見的將來很可能不會撥回。

### 29. 透過收購一間附屬公司收購資產及負債

截至二零零九年十二月三十一日止年度，旭輝中國（貴集團當時持有79.51%權益）向獨立第三方收購了上海海際的100%股權，以收購其相關物業項目的擁有權。人民幣400,800,000元的代價乃計及當時的相關資產及負債的公平值後釐定。

透過收購上海海際的79.51%實益股權而收購的資產及承擔的負債如下：

	二零零九年
	人民幣千元
按公平值收購的資產淨值：	
在建投資物業	325,916
物業、廠房及設備	15
開發中物業	102,110
銀行結餘及現金	1,372
應付賬款及應計開支	(584)
遞延稅項	(28,029)
	<hr/>
以現金償付的總代價	400,800
	<hr/> <hr/>
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金	400,800
獲取的銀行結餘及現金	(1,372)
	<hr/>
	399,428
	<hr/> <hr/>

### 30. 收購附屬公司的額外權益

截至二零一一年六月三十日止六個月及截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團以代價人民幣426,215,000元向非控股權益收購旭輝中國18.44%的股權。已付代價與收購旭輝中國額外權益當日的非控股權益應佔權益之間的差額為人民幣120,507,000元，已直接於權益中確認，並歸屬於貴公司擁有人。

截至二零一二年六月三十日止六個月，貴集團以現金代價人民幣57,256,000元向非控股權益收購旭輝中國的2.05%股權。已支付的代價與於收購旭輝中國的額外權益日期的非控股權益的股權間的差額人民幣23,765,000元於股本中確認並歸屬於貴公司擁有人。

### 31. 出售附屬公司

截至二零一零年十二月三十一日止年度，旭輝中國以現金代價人民幣86,000,000元及人民幣129,200,000元分別向獨立第三方出售其於附屬公司北京旭恒及長沙旭星的100%股權。

截至二零一一年六月三十日止六個月，旭輝中國以現金代價人民幣83,724,000元向獨立第三方出售其於附屬公司上海益壹的100%股權。代價須於上海益壹的訴訟對手方同意執行法庭判決並取得上海益壹的賠償金時最終確定。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，旭輝中國分別以最終現金代價人民幣80,679,000元及現金代價人民幣20,000,000元，向一名獨立第三方及一家由林中先生控制的關聯公司上海建浦投資管理有限公司（「上海建浦」）出售其於附屬公司上海益壹及嘉興旭彩的100%股權（附註38(b)）。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附屬公司於出售日期的資產淨值如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
已出售的資產淨值：					
投資物業	—	89,000	—	—	—
物業、廠房及設備	—	1	514	22	—
開發中物業	—	128,176	—	—	—
持作出售物業	—	—	51,636	51,636	—
應收賬款及其他應收款項、					
按金及預付款項	—	4	3,944	3,843	—
銀行結餘及現金	—	410	20,860	1,246	—
應付賬款及應計開支	—	(315)	(7,703)	(6,536)	—
銀行及其他借款	—	—	(50,800)	(50,800)	—
	—	217,276	18,451	(589)	—
出售(虧損)收益	—	(2,076)	82,228	84,313	—
	—	215,200	100,679	83,724	—
代價	—	215,200	100,679	83,724	—
出售時產生的現金流入淨額：					
已收現金代價	—	215,200	100,679	10,000	—
已出售銀行結餘及現金	—	(410)	(20,860)	(1,246)	—
	—	214,790	79,819	8,754	—

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 32. 退休福利計劃

根據中國相關法律及法規，貴公司的中國附屬公司須參與地方市政府推行的界定供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司按地方市政府規定的平均僱員薪金的若干百分比向計劃供款以撥款予僱員的退休福利。貴集團有關退休福利計劃的主要責任為根據計劃作出所需供款。

貴集團亦為香港所有合資格僱員參與強制性公積金計劃。該計劃的資產與貴集團的資產分開，存放於受託人管理的基金。貴集團向該計劃作出的供款為有關薪金成本的5%，僱員亦須作出同樣供款。

### 33. 抵押資產

下列資產於報告期末予以抵押以擔保若干銀行及其他信貸：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	64,554	—	2,047,000	2,571,900
預付租賃款項	21,772	21,772	21,772	21,772
開發中物業	2,677,529	4,566,860	8,011,194	9,713,654
持作出售物業	178,028	138,306	640,101	388,491
	<u>2,941,883</u>	<u>4,726,938</u>	<u>10,720,067</u>	<u>12,695,817</u>
若干附屬公司的 資產淨值(附註)	<u>77,495</u>	<u>543,611</u>	<u>3,632,921</u>	<u>4,568,796</u>

附註：若干已質押的投資物業、開發中物業及持作出售物業(如上所述)已包括在若干附屬公司的資產淨值當中。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 34. 租賃安排

#### 貴集團為出租人

於報告期末，貴集團已與租戶訂約，可於未來收取下列最低租賃付款：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	7,302	3,744	29,557	55,995
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	14,589	14,233	102,165	192,505
五年後	14,590	11,202	349,035	308,881
	<u>36,481</u>	<u>29,179</u>	<u>480,757</u>	<u>557,381</u>

貴集團持作租賃用途的投資物業擁有租期一至二十年的已訂約租戶。投資物業的租約載有或然租金條款，或然租金以租客所賺取的營業額若干百分比釐定。於截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止年度及二零一二年六月三十日，概無確認任何或然租金收入。

#### 貴集團作為承租人

於報告期末，貴集團根據不可撤銷經營租約就有關租賃物業支付的未來最低租賃付款如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,453	2,255	6,746	7,294
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	2,073	918	11,293	8,942
五年後	—	—	—	26
	<u>4,526</u>	<u>3,173</u>	<u>18,039</u>	<u>16,262</u>

經營租賃付款指貴集團就若干辦公室場地應支付的租金。租約協商平均期限為一至十年，租金於簽署租賃協議日期確定。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 35. 承擔

於報告期末，貴集團擁有下列承擔：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未於財務資料內撥備的有關收購土地使用權的開支	1,149,945	1,341,910	1,797,370	193,594

### 36. 或然負債

貴集團於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別就授予貴集團已開發物業買家的按揭銀行貸款提供人民幣225,520,000元、人民幣294,718,000元、人民幣496,834,000元及人民幣535,238,000元的擔保。貴公司的董事認為，貴集團該等財務擔保合約的公平值於初步確認時並非重大，且貴公司董事認為有關訂約方違約的可能性極小，因此於訂立擔保合約時及於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日綜合財務狀況表內概無確認價值。

貴集團曾牽涉一宗與一家建築承包商的法律糾紛。於二零一零年四月，該建築承包商向貴公司若干附屬公司就一項在中國蘇州的房地產開發項目提出約人民幣40,600,000元的建築費用爭議申索（當中包括未支付的建築費用及履約保證金款項，加有關未支付的建築費用的罰款及履約保證金及未支付建築費用的利息）。貴集團的銀行結餘人民幣21,768,000元自二零一零年十二月起被中國上海青浦區人民法院扣押。貴集團已評估申索及徵詢法律意見，認為這宗法律訴訟的最終結果不會對貴集團的財政狀況構成重大不利影響。

### 37. 以股份支付的交易

貴集團的[●]前股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）乃於二零一零年十二月採納並取代原本根據二零零七年五月十九日通過的決議案獲採納的[●]股份獎勵計劃。根據股份獎勵計劃，貴公司控股股東兼董事林中先生將彼持有的貴公司股份（「獎勵股份」）贈予貴集團若干僱員作為獎勵。股份獎勵計劃的目的為表揚貴集團若干僱員所作出的貢獻並給予獎勵。

根據股份獎勵計劃，於二零一零年十二月三十一日授出的獎勵股份所涉的股權百分比為貴公司已發行股本的3.25%。獎勵股份（受歸屬期所限）乃由信託代承讓人持有。歸屬期為四年（自每個分期開始），於該期間內授予僱員的25%獎勵股份將按相等比例於首個歸屬日的各個週年歸屬。首個歸屬日為貴公司於[●]後的年度的一月一日。

於二零一零年十二月三十一日，根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份的公平值為人民幣58,000,000元，並採用資產法及市場法釐定。該模式的主要參數為股份於授出日期的估計公平值及估計市賬率。市賬率乃參考在中國從事房地產開發並於香港聯合交易所有限公司上市的可比公司作出估計。

獎勵股份於授出日期屬或然，倘承授人離職則註銷，並須達成[●]的歸屬條件且僱員的年度表現評估滿意方可作實。貴集團將於歸屬條件很可能達成時方始確認有關向貴集團若干僱員授予獎勵股份的開支，因此於有關期間並無確認開支。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 38. 關聯方交易及結餘

除附註20及24所載的關聯方結餘外，貴集團於有關期間與其關聯方進行以下重大交易。

#### (a) 出售物業予 貴公司一名董事

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向林峰先生銷售物業	—	—	4,458	—	—

(未經審核)

#### (b) 向一間關聯公司出售一間附屬公司(附註31)收取的代價

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
上海建浦(一家由林中先生控制的公司)	—	—	20,000	—	—

(未經審核)

出售該附屬公司所得收益達到人民幣960,000元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### (c) 貴集團若干董事及最終股東就銀行及其他借款提供財務擔保

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款由 以下人士擔保：				
林中先生	60,000	—	1,314,406	1,118,406
林偉先生	250,000	—	—	—
最終股東	—	—	469,800	469,800
	<u>310,000</u>	<u>—</u>	<u>1,784,206</u>	<u>1,588,206</u>

應收／應付 貴公司控股股東兼董事林中先生及林峰先生擁有控股或實益權益的關聯公司款項的詳情：

	於十二月三十一日				未償還最高金額			
	於六月三十日		於六月三十日		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯公司款項：								
上海建浦(由林中先生 控制的公司)	2,950	3,000	—	—	2,950	3,000	3,000	—
廈門繁綺服飾有限公司 (由林中先生的近親家族 成員控制的公司)	6,136	5,287	—	—	6,246	6,136	5,287	—
廈門永茂貿易有限公司 (林峰先生擔任 董事的公司)	5,130	5,130	—	—	5,130	5,130	5,130	—
廈門麗詩服飾有限公司 (林峰先生擔任 董事的公司)	110	110	—	—	110	110	110	—
	<u>14,326</u>	<u>13,527</u>	<u>—</u>	<u>—</u>				

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

	未償還最高金額							
	於十二月三十一日			於六月三十日	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年		二零零九年	二零一零年	二零一一年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一二年
應收 貴公司董事款項：								
林中先生	-	2,100	-	-	-	13,900	2,100	-
林峰先生	-	1,700	-	-	-	1,700	1,700	-
	-	3,800	-	-				

	於十二月三十一日				於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付關聯公司款項：					
上海福凱投資管理有限公司 (林中先生控制的公司)		1,350	1,350	-	
永升旭日集團房地產開發 有限公司(林峰先生擔任 董事的公司)		2,200	8,200	-	
收取嘉興旭彩的租賃按金(附註) (林中先生控制的公司)		-	-	16,000	
		3,550	9,550	11,000	

### 附註：

於二零一一年六月，貴集團與嘉興旭彩就一項投資物業訂立租賃協議(為期十五年)，於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別向嘉興旭彩收取租賃按金人民幣16,000,000元及人民幣11,000,000元。來自此項與嘉興旭彩訂立的經營租賃所得租金人民幣9,854,000元(截至二零一一年十二月三十一日止年度：零)，乃於有關租賃期以直線法於截至二零一二年六月三十日止六個月的綜合全面收益表中確認，嘉興旭彩於二零一二年六月前已支付人民幣2,309,000元。

應付 貴公司董事款項：				
林中先生	-	63	2,871	2,330
林峰先生	5,500	5,500	-	-
	5,500	5,563	2,871	2,330

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

於有關期間向 貴集團主要管理人員(亦為 貴公司董事)已付及應付薪酬載於附註11。

### 39. 資本風險管理

貴集團管理其資本以確保 貴集團旗下實體將可以持續方式經營，同時透過優化債務與權益結餘為股東帶來最大回報。

貴集團的資本結構包括淨負債，其包括附註25披露的借貸(扣除現金及現金等價物)及 貴公司擁有人應佔權益(包含已發行股本、儲備及保留溢利)。

貴公司董事定期檢討資本架構。作為是項檢討的一環， 貴公司董事考量資本成本及與各類資本有關的風險，並採取適當行動平衡整體資本架構。

### 40. 金融工具

#### a. 重大會計政策

有關各類金融資產、金融負債及權益工具所採用的重大會計政策(包括確認的條件)、計量的基準及收益及開支確認的基準披露於附註3。

#### b. 金融工具的類別

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>				
持作買賣投資	1,640	1,599	—	—
可供出售投資	9,463	9,463	9,463	9,463
貸款及應收款項(包括 現金及現金等價物)	1,444,531	2,423,926	2,966,532	2,137,665
<b>金融負債</b>				
攤銷成本	2,929,192	5,073,483	9,614,369	9,906,875
財務擔保	—	—	—	—
嵌入式衍生工具	—	35,000	132,000	121,000

c. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括可供出售投資、持作買賣投資、有關給予買方的按揭銀行貸款的財務擔保、貿易應收款項、其他應收款項、受限制現金、銀行結餘及現金、應收／應付非控股權益款項、貿易應付款項、其他應付款項、銀行及其他借款及信託貸款相關衍生工具。該等金融工具的詳情載於各自附註。與此等金融工具有關的風險及如何減低該等風險的政策載列如下。管理層會管理及監控該等風險，以確保及時與有效地採取適當措施。

d. 市場風險

貴集團的業務主要面對利率、外幣兌換率變動的市場風險及其他價格風險（參見下文）。

貴集團於有關期間面對的市場風險或其管理及衡量風險的方式概無重大變動。

**利率風險管理**

由於銀行存款與銀行及其他借款（按根據中國人民銀行所報利率計算的浮動利率加額外費用計息）的現行市場利率波動，因此 貴集團面對現金流利率風險。

貴集團的公平值利率風險主要與按固定利率計息應付非控股權益款項以及銀行及其他借款有關。 貴集團現時並無利用任何衍生工具合約對沖其面對的利率風險。然而，管理層於有需要時會考慮對沖重大利率風險。

貴集團面對與金融負債有關的利率風險，詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

**利率敏感度**

以下敏感度分析乃根據非衍生工具（銀行結餘及銀行及其他借款）利率風險編制。分析乃假設於報告期末未到期金融工具於整年內／期內均未到期而編製。公司內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌100個基點（就銀行及其他借款而言）及升跌50個基點（就銀行存款而言）為基準，即管理人員分別評估銀行及其他借款及銀行存款利率的可能變動。

於報告期末，倘利率上升／下降100及50個基點（分別就銀行及其他借款及銀行存款而言），而所有其他變數維持不變，則 貴集團的溢利截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止年度將分別增加／減少人民幣4,430,000元、人民幣7,063,000元、人民幣2,489,000元及截至二零一二年六月三十日止六個月減少／增加人民幣4,454,000元。

#### 外幣風險管理

貴集團以人民幣收取其所有收益，而大部分支出（包括物業銷售產生的支出以及資本開支）亦以人民幣計值。

貴集團進行若干以外幣計值的交易，因而承受所產生的匯率波動風險。 貴集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險承受程度及於有需要時考慮對沖龐大的外幣風險。

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日， 貴集團有分別載於附註23及25以外幣計值的銀行結餘與現金及銀行借款，使 貴集團承受外幣風險。

並無呈列敏感度分析，原因是 貴公司董事認為 貴集團承受的外匯風險極低。

#### 其他價格風險

貴集團因持作買賣投資須承受股價風險。管理層認為 貴公司所面對的股價波動風險甚低，故並無呈列任何敏感度分析。

#### e. 信貸風險管理

於報告期末， 貴集團所承受並因對手方未能履行責任及 貴集團所提供金融擔保而導致 貴集團蒙受財務虧損的最大信貸風險，乃產生自綜合財務狀況報表內所列各已確認金融資產的賬面值，以及附註36所披露或然負債金額。為將信貸風險降至最低，已執行監控程序以確保採取跟進行動收回過期債務。此外， 貴集團於報告期末定期審閱每項個別貿易及其他應收款項、應收關聯公司款項及應收董事款項的可收回金額以確保就不可收回金額作出充分的減值虧損。呈列於綜合財務狀況報表中的金額乃經扣除呆壞賬撥備，並由 貴集團管理層基於先前經驗及其對現時經濟環境的評估來估計。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

由於對手方均為國際評級機構給予高信貸評級的銀行或中國的國有銀行，故流動資金信貸風險有限。

除存於多家高信貸評級銀行的流動資金有信貸風險集中的情況外，貴集團的信貸風險並無顯著集中，風險分佈於多個對手方及客戶。

就已預售但未完成發展的物業而言，貴集團通常就客戶借入按揭貸款以為購買物業籌集資金而向銀行提供擔保，擔保金額最高為個別物業購買價的80%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求貴集團償還未償還貸款及任何有關應計利息。在此等情況下，貴集團可沒收已收銷售按金並重新銷售收回的物業。因此，管理層認為其將有可能收回貴集團所提供擔保引致的任何虧損。管理層認為，由於該等融資以物業擔保而物業的市場價格高於擔保金額，故提供予物業購買人的財務擔保承受的信貸風險有限。就此而言，貴公司董事認為，貴集團的信貸風險已顯著降低。

#### f. 流動資金風險

貴集團的目標是透過使用借款在經營活動所得資金的持續性與靈活性之間取得平衡。貴公司董事嚴密監察流動資金狀況，並預期會有足夠資金來源來為貴集團的項目及經營提供融資。

下表詳列貴集團非衍生金融負債及衍生金融負債的預期剩餘合約到期日。該表按貴集團可能須付款的最早日期的非衍生金融負債未貼現現金流編製，表中包括利息及本金現金流。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

此外，下表詳列 貴集團對其衍生金融工具的流動性分析。 貴集團的衍生金融工具分析乃按照管理層參照房地產開發項目進度估計的到期日編製。

	利率	於 二零零九年 十二月 三十一日							未貼現現金 流總額
		的賬面值	0至60日	61至180日	181至 365日	1至2年	2至3年	3年以上	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
非衍生金融負債									
不計息	—	570,019	570,019	—	—	—	—	—	570,019
定息工具	5.94%-18%	1,292,923	246,068	309,312	332,055	264,358	260,487	—	1,412,280
浮息工具	5.40%-7.13%	1,066,250	97,977	19,206	176,059	232,003	671,093	9,852	1,206,190
財務擔保	—	—	—	65,182	160,338	—	—	—	225,520
於 二零一零年 十二月 三十一日									
	利率	的賬面值	0至60日	61至180日	181至 365日	1至2年	2至3年	3年以上	未貼現現金 流總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非衍生金融負債									
不計息	—	882,930	882,930	—	—	—	—	—	882,930
定息工具	5%-16%	1,701,153	342,988	42,914	1,074,392	352,416	—	—	1,812,710
浮息工具	5.27%-19.6%	2,489,400	27,388	54,776	274,215	862,292	825,381	852,327	2,896,379
財務擔保	—	—	—	—	294,718	—	—	—	294,718
衍生工具—結算淨額									
信託貸款相關衍生工具	—	35,000	—	—	—	50,400	—	—	50,400
於 二零一一年 十二月 三十一日									
	利率	的賬面值	0至60日	61至180日	181至 365日	1至2年	2至3年	3年以上	未貼現現金 流總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非衍生金融負債									
不計息	—	1,737,184	1,737,184	—	—	—	—	—	1,737,184
定息工具	5.94%-16.8%	2,393,680	271,123	534,324	787,054	969,060	32,725	—	2,594,286
浮息工具	6.65%-24.2%	5,483,505	80,075	405,548	338,508	2,430,647	2,667,966	609,746	6,532,490
財務擔保	—	—	—	—	496,834	—	—	—	496,834
衍生工具—結算淨額									
信託貸款相關衍生工具	—	132,000	—	—	60,000	—	139,728	—	199,728

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

	利率	於 二零一二年 六月 三十日							未貼現現金 流總額
		的賬面值	0至60日	61至180日	181至 365日	1至2年	2至3年	3年以上	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非衍生金融負債</b>									
不計息	-	1,956,619	1,956,619	-	-	-	-	-	1,956,619
定息工具	5.94%-19%	2,028,403	302,546	361,748	987,438	535,983	30,493	-	2,218,208
浮息工具	6.4%-24.2%	5,921,853	120,696	409,259	1,128,629	2,517,507	2,136,986	343,616	6,656,693
財務擔保	-	-	-	-	541,768	-	-	-	541,768
<b>衍生工具—結算淨額</b>									
信託貸款相關衍生工具	-	121,000	-	67,100	-	-	93,038	-	160,138

上述財務擔保合約包含的金額為一旦擔保對手方索償，則貴集團根據安排可能須結付全數擔保金額的最高金額。根據各報告期末的預期，貴集團認為須根據安排付款的機會極微。然而，該估計將視乎對手方根據擔保提出索償的可能性而有所改變，而提出索償的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損的可能性。

### g. 公平值

金融資產及金融負債的公平值釐定如下：

- 在活躍流動市場買賣的金融資產的公平值乃參照市場報價釐定；
- 其他金融資產及金融負債的公平值(不包括衍生工具)乃根據以貼現現金流分析為基礎的通用定價模式釐定；
- 信託貸款相關金融衍生工具的公平值乃以Monte Carlo模擬法計算，當中計及多項參數(包括波幅、信貸息差、無風險利率、管理層估計的項目及房地產開發計劃的物業售價)。

貴公司董事認為，於各報告期末，於綜合財務狀況報表內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其各自公平值相若。

h. 於綜合財務狀況表內確認的公平值計量結果

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，貴集團持作買賣投資分別為人民幣1,640,000元、人民幣1,599,000元、零及零，於初步確認後按公平值計量，根據公平值的可觀察程度劃分為第一級。第一級公平值計量結果乃從同類資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)得出。

信託相關金融衍生工具乃於初步確認後按公平值計量，並根據公平值可觀察程度分類為第三級。第三級的公平值計量結果乃通過計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)的資產或負債輸入數據的估值方法得出。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### B. 貴公司的財務狀況表

(a) 貴公司的財務狀況表：

	於二零一一年 十二月三十一日	於二零一二年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	—	—
應收附屬公司款項	173,812	605,904
物業、廠房及設備	1,694	1,388
	<u>175,506</u>	<u>607,292</u>
<b>流動資產</b>		
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	9,831	14,759
銀行結餘及現金	506,729	57,753
	<u>516,560</u>	<u>72,512</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計開支	2,475	2,131
應付一名董事款項	2,871	2,330
銀行借款－一年內到期	140,940	140,940
	<u>146,286</u>	<u>145,401</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<u>370,274</u>	<u>(72,889)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>545,780</u>	<u>534,403</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	10,449	10,449
儲備	206,471	195,094
	<u>216,920</u>	<u>205,543</u>
<b>權益總額</b>	<u>216,920</u>	<u>205,543</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行借款－於一年後到期	328,860	328,860
	<u>545,780</u>	<u>534,403</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### (b) 貴公司權益變動表

	貴公司擁有人應佔			
	股本	股份溢價	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於註冊成立日發行	—	—	—	—
自二零一一年五月二十日 (註冊成立日期) 至二零一一年 十二月三十一日 期間的虧損及 全面收入總額	—	—	(29,971)	(29,971)
發行股份	10,449	236,442	—	246,891
於二零一一年 十二月三十一日	10,449	236,442	(29,971)	216,920
期內虧損及全面收入總額	—	—	(11,377)	(11,377)
於二零一二年六月三十日	10,449	236,442	(41,348)	205,543

### (c) 於一間附屬公司的投資

	於二零一一年 十二月三十一日 及二零一二年 六月三十日
	人民幣千元
非上市股份(按成本)	—

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### (d) 應收／應付附屬公司／一名董事的款項

應收／應付附屬公司及一名董事的款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

### (e) 銀行借款

於二零一一年，貴公司向一間銀行借入一筆人民幣469,800,000元的定息借款，協議訂明首12個月、13至18個月及19至24個月的年利率分別為8%、10%及12%。貸款由最終股東實益擁有的115,128,000股貴公司股份抵押及由最終股東實益擁有的股東公司擔保。有關抵押及擔保將於[●]後解除。

在於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的未償還結餘當中，人民幣140,940,000元已於二零一二年到期，餘額則須於二零一三年償還。

### (f) 股本

	普通股數目	面值
		人民幣千元
法定		
於二零一一年五月二十日 (註冊成立日期)、二零一一年 十二月三十一日及二零一二年 六月三十日	10,000,000,000	810,000
已發行及繳足		
於二零一一年五月二十日 (註冊成立日期)	1	—
集團重組時發行股份	128,999,999	10,449
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年六月三十日	129,000,000	10,449
於綜合財務報表列示	129,000,000	10,449
於二零一一年十二月三十一日	人民幣等值	10,449
於二零一二年六月三十日	人民幣等值	10,449

### C. 董事酬金

除本報告所披露者外，貴公司或其任何附屬公司於有關期間概無已付或應付貴公司董事的酬金。

### D. 結算日後事項

以下事件於二零一二年六月三十日後發生：

於二零一二年七月十八日，貴集團以代價約人民幣520,000,000元訂立土地出讓合同收購一幅土地的土地使用權。根據合同條款，代價須於簽署合同後30天內付清。

於二零一二年九月十五日，貴集團與獨立第三方天津開發區萬通實業發展集團有限公司、天津晟達房地產開發有限公司及天津新時代房地產開發有限公司訂立合作安排，據此，貴集團於二零一二年十月透過向天津世紀興房地產開發有限公司（「天津世紀興」）注資人民幣31,224,500元收購天津世紀興的51%權益。於收購完成前，天津世紀興自其成立後並無賺取任何收益，而產生約人民幣383,000元的行政開支。

天津世紀興為天津旭輝·世紀水岸的項目公司。天津世紀興的主要資產為位於天津市漢沽區茶淀鎮的地塊。截至本報告日期，貴集團已償付代價，而收購已告完成。

所收購資產淨值包括以下資產及負債：

	被收購方於以下日期的賬面值		
	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	110	154	221
其他應收款項	211	211	195
供開發物業	176,589	176,540	176,303
現金及現金等價物	3,707	3,779	4,285
其他應付款項	(151,000)	(151,000)	(151,025)
所收購資產淨值	<u>29,617</u>	<u>29,684</u>	<u>29,979</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

附 錄 一

本 集 團 的 會 計 師 報 告

---

**E. 結算日後財務報表**

貴集團、貴公司或現時組成貴集團的各公司概無就二零一二年六月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

旭輝控股(集團)有限公司 列位董事

[●] 台照

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

[日期]