

以下為 貴公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供收錄於本文件草擬本。此報告為 貴公司董事而編製並以其為收件人。



羅兵咸永道

草擬本

〔日期〕

敬啟者：

本所（以下簡稱「我們」）謹此就新城發展控股有限公司（「貴公司」）和其子公司（統稱「貴集團」）的財務信息（「財務信息」）提呈報告。此等財務信息包括於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的合併資產負債表、貴公司於2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的資產負債表及截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2012年6月30日止六個月（「有關期間」）的合併利潤表、合併綜合收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務信息由 貴公司董事編製，以供收錄於 貴公司於〔●〕刊發的文件（「文件」）附錄一第I至第III節內。

貴公司於2010年4月23日根據開曼群島公司法（2010年修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註1(b)「集團重組」所述的集團重組， 貴公司已成為現組成 貴集團子公司的控股公司（「重組」）。

於本報告日期， 貴公司於子公司及聯營公司中所擁有的直接及間接權益載列於下文第II節附註40和附註10。該等公司，除江蘇新城地產股份有限公司外，均為私人公司，或如在香港以外註冊成立或組成，擁有大致上與在香港註冊成立的私人公司相同的特徵。江蘇新城地產股份有限公司為於上海證券交易所上市的境內外資股（「B股」）。

由於 貴公司自註冊成立日期以來，除重組外並無涉及任何重大業務交易，故並無編製經審核財務報表。於本報告日期，現組成 貴集團的其他公司的經審核財務報表（有法定審計規定）已根據其註冊成立所在地的相關公認會計原則編製。此等公司的法定核數師詳情載於下文第II節附註40。

貴公司董事已根據香港會計師公會（「會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製 貴集團於有關期間的合併財務報表（「相關財務報表」）。我們已按照與 貴公司另行訂立的業務約定條款並根據會計師公會頒佈的香港審計準則審核相關財務報表。

貴公司董事有責任根據香港財務準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映。

財務信息已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

董事就財務信息的責任

貴公司董事須負責根據香港財務準則編製財務信息，以令財務信息作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務信息所必要的內部控制，以使財務信息不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務信息作出意見並將意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會發佈的核數指引3.340執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務信息已真實而公平地反映 貴公司於2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的事務狀況及 貴集團於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的事務狀況，以及 貴集團截至該等日止有關期間的業績和現金流量。

審閱匯報期末段的比較財務信息

我們已審閱文件附錄一所包含下文第I和II節所載匯報期末段的比較財務信息，此等財務信息包括截至2011年6月30日止六個月的合併利潤表、合併綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料（「匯報期末段的比較財務信息」）。

貴公司董事須負責根據下文第II節附註2所載的會計政策，編製及列報匯報期末段的比較財務信息。

我們的責任是根據我們的審閱，對匯報期末段的比較財務信息作出結論。我們已根據會計師公會發佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務信息審閱」進行審閱。審閱匯報期末段的比較財務信息包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能使我們保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言，匯報期末段的比較財務信息在所有重大方面並未根據下文第II節附註2所載的會計政策編製。

I 財務信息

以下為貴公司董事編製的 貴集團於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，及截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年6月30日止六個月期間的財務信息。

(a) 合併資產負債表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2009年	2010年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房和設備	7	50,373	44,394	117,016	115,518
投資物業	8	608,300	1,342,900	2,443,200	2,666,200
無形資產	9	1,393	2,175	5,341	6,907
於聯營公司的投資	10	—	10,000	235,000	233,104
遞延所得稅資產	24	112,257	194,457	362,640	391,794
可供出售金融資產	11	15,000	156,000	156,000	161,187
土地使用權	12	365,315	367,248	367,248	367,248
		<u>1,152,638</u>	<u>2,117,174</u>	<u>3,686,445</u>	<u>3,941,958</u>
流動資產					
租賃土地預付款項	13	1,687,140	2,934,797	2,689,155	3,042,049
完工待售或在建銷售物業	14	10,049,475	17,497,388	24,227,066	27,286,822
貿易及其他應收款項和預付款項	15	1,594,399	1,527,337	1,761,606	1,925,609
受限制現金	17	171,148	118,123	314,536	526,504
現金和現金等價物	17	2,164,714	3,951,249	4,221,558	3,541,336
		<u>15,666,876</u>	<u>26,028,894</u>	<u>33,213,921</u>	<u>36,322,320</u>
總資產		<u>16,819,514</u>	<u>28,146,068</u>	<u>36,900,366</u>	<u>40,264,278</u>
權益					
貴公司權益持有人應佔股本及儲備					
股本	18	—	—	3,466	3,466
儲備	20	1,576,808	2,261,968	3,176,350	3,351,674
		1,576,808	2,261,968	3,179,816	3,355,140
非控股權益		<u>1,205,616</u>	<u>1,491,306</u>	<u>2,022,133</u>	<u>2,189,753</u>
權益總額		<u>2,782,424</u>	<u>3,753,274</u>	<u>5,201,949</u>	<u>5,544,893</u>
負債					
非流動負債					
借款	21	2,930,908	4,951,068	6,649,200	5,066,500
遞延所得稅負債	24	119,221	246,693	343,237	393,157
		<u>3,050,129</u>	<u>5,197,761</u>	<u>6,992,437</u>	<u>5,459,657</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日			於6月30日
		2009年	2010年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債					
貿易和其他應付款項.....	23	2,517,793	4,303,100	6,627,089	7,642,749
預售物業預收款項.....	22	6,767,622	10,594,095	12,775,020	16,233,002
即期所得稅負債.....		368,840	751,166	1,085,703	716,407
借款.....	21	1,317,000	3,508,067	4,217,363	4,666,765
應付股息.....		15,706	38,605	805	805
		<u>10,986,961</u>	<u>19,195,033</u>	<u>24,705,980</u>	<u>29,259,728</u>
總負債		<u>14,037,090</u>	<u>24,392,794</u>	<u>31,698,417</u>	<u>34,719,385</u>
總權益及負債		<u>16,819,514</u>	<u>28,146,068</u>	<u>36,900,366</u>	<u>40,264,278</u>
流動資產淨值		<u>4,679,915</u>	<u>6,833,861</u>	<u>8,507,941</u>	<u>7,062,592</u>
總資產減流動負債		<u>5,832,553</u>	<u>8,951,035</u>	<u>12,194,386</u>	<u>11,004,550</u>

(b) 貴公司資產負債表

	附註	於12月31日		於6月30日
		2010年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
於子公司的投資.....	16	<u>360,049</u>	<u>387,574</u>	<u>410,661</u>
流動資產				
貿易和其他應收款項.....	15	–	–	47
現金和現金等價物.....	17	<u>1,621</u>	<u>4,626</u>	<u>2,699</u>
		<u>1,621</u>	<u>4,626</u>	<u>2,746</u>
總資產		<u>361,670</u>	<u>392,200</u>	<u>413,407</u>
權益				
貴公司權益持有人				
應佔股本及儲備				
股本.....	18	–	3,466	3,466
儲備.....	20	<u>359,968</u>	<u>384,330</u>	<u>405,467</u>
權益總額		<u>359,968</u>	<u>387,796</u>	<u>408,933</u>
流動負債				
貿易和其他應付款項.....	23	<u>1,702</u>	<u>4,404</u>	<u>4,474</u>
總權益及負債		<u>361,670</u>	<u>392,200</u>	<u>413,407</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>(81)</u>	<u>222</u>	<u>(1,728)</u>
總資產減流動負債		<u>359,968</u>	<u>387,796</u>	<u>408,933</u>

附錄一

會計師報告

(c) 合併利潤表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元
收益	25	5,803,275	7,621,374	10,767,254	2,941,943	3,747,072
銷售成本	27	(4,414,072)	(5,623,266)	(7,743,687)	(2,023,363)	(2,588,556)
毛利		1,389,203	1,998,108	3,023,567	918,580	1,158,516
投資物業公允價值收益	8	377,994	443,201	273,493	271,353	1,084
銷售和營銷成本	27	(126,306)	(216,345)	(388,091)	(132,622)	(187,710)
行政開支	27	(198,496)	(290,044)	(465,941)	(214,204)	(272,408)
其他收入	26	70	12,252	39,493	9,493	7,998
其他開支	26	(2,228)	(12,065)	(20,240)	(3,430)	(1,641)
其他(虧損)/收益－淨額	26	(1,096)	4,930	58,076	3,668	6,690
經營利潤		1,439,141	1,940,037	2,520,357	852,838	712,529
融資收入	28	14,892	19,520	19,406	9,857	18,946
融資成本	28	(90,523)	(161,414)	(154,548)	(107,507)	(57,514)
融資成本－淨額		(75,631)	(141,894)	(135,142)	(97,650)	(38,568)
應佔聯營公司業績	10	—	—	—	—	(1,896)
除所得稅前利潤		1,363,510	1,798,143	2,385,215	755,188	672,065
所得稅開支	30	(510,691)	(747,047)	(941,284)	(296,832)	(319,434)
年/期內利潤		852,819	1,051,096	1,443,931	458,356	352,631
以下各項應佔：						
貴公司權益持有人		572,072	691,843	886,886	289,975	152,237
非控股權益		280,747	359,253	557,045	168,381	200,394
		852,819	1,051,096	1,443,931	458,356	352,631
貴公司權益持有人應佔利潤的						
每股盈利						
— 基本及攤薄	31	人民幣0.13元	人民幣0.16元	人民幣0.21元	人民幣0.07元	人民幣0.04元

附錄一

會計師報告

(d) 合併綜合收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年／期內利潤	852,819	1,051,096	1,443,931	458,356	352,631
其他全面收益	—	—	—	—	—
年／期內全面收益總額	<u>852,819</u>	<u>1,051,096</u>	<u>1,443,931</u>	<u>458,356</u>	<u>352,631</u>
以下各項應佔：					
貴公司權益持有人	572,072	691,843	886,886	289,975	152,237
非控股權益	280,747	359,253	557,045	168,381	200,394
	<u>852,819</u>	<u>1,051,096</u>	<u>1,443,931</u>	<u>458,356</u>	<u>352,631</u>

(e) 合併權益變動表

	貴公司權益持有人應佔					非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利	小計		
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2009年1月1日的結餘	—	—	50,034	909,672	959,706	926,717	1,886,423
年內利潤和全面收益總額	—	—	—	572,072	572,072	280,747	852,819
與擁有人之間的交易							
控股股東注資	—	—	68,292	—	68,292	—	68,292
非控股權益注資	—	—	—	—	—	20,000	20,000
子公司股息	—	—	—	(23,262)	(23,262)	(21,848)	(45,110)
	—	—	68,292	(23,262)	45,030	(1,848)	43,182
於2009年12月31日的結餘	—	—	118,326	1,458,482	1,576,808	1,205,616	2,782,424
於2010年1月1日的結餘	—	—	118,326	1,458,482	1,576,808	1,205,616	2,782,424
年內利潤和全面收益總額	—	—	—	691,843	691,843	359,253	1,051,096
與擁有人之間的交易							
子公司股息	—	—	—	(6,683)	(6,683)	(73,563)	(80,246)
於2010年12月31日的結餘	—	—	118,326	2,143,642	2,261,968	1,491,306	3,753,274

附錄一

會計師報告

	貴公司權益持有人應佔						權益總額
	股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利	小計	非控股權益	
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元	人民幣千元	
於2011年1月1日的結餘	-	-	118,326	2,143,642	2,261,968	1,491,306	3,753,274
年內利潤和全面收益總額	-	-	-	886,886	886,886	557,045	1,443,931
與擁有人之間的交易							
發行普通股 (附註18)	3,466	360,020	(360,049)	-	3,437	-	3,437
股份獎勵計劃 (附註19)							
— 僱員服務價值	-	-	13,468	-	13,468	-	13,468
— 前僱員、高級僱員及 業務合夥人服務價值	-	-	14,057	-	14,057	-	14,057
子公司股息	-	-	-	-	-	(26,218)	(26,218)
	<u>3,466</u>	<u>360,020</u>	<u>(332,524)</u>	<u>-</u>	<u>30,962</u>	<u>(26,218)</u>	<u>4,744</u>
於2011年12月31日的結餘	<u>3,466</u>	<u>360,020</u>	<u>(214,198)</u>	<u>3,030,528</u>	<u>3,179,816</u>	<u>2,022,133</u>	<u>5,201,949</u>
於2012年1月1日的結餘	3,466	360,020	(214,198)	3,030,528	3,179,816	2,022,133	5,201,949
期內利潤和全面收益總額	-	-	-	152,237	152,237	200,394	352,631
與擁有人之間的交易							
股份獎勵計劃 (附註19)							
— 僱員服務價值	-	-	23,087	-	23,087	-	23,087
子公司股息	-	-	-	-	-	(32,774)	(32,774)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,087</u>	<u>-</u>	<u>23,087</u>	<u>(32,774)</u>	<u>(9,687)</u>
於2012年6月30日的結餘	<u>3,466</u>	<u>360,020</u>	<u>(191,111)</u>	<u>3,182,765</u>	<u>3,355,140</u>	<u>2,189,753</u>	<u>5,544,893</u>
(未經審核)							
於2011年1月1日的結餘	-	-	118,326	2,143,642	2,261,968	1,491,306	3,753,274
期內利潤和全面收益總額	-	-	-	289,975	289,975	168,381	458,356
與擁有人之間的交易							
發行普通股 (附註18)	29	-	(29)	-	-	-	-
子公司股息	-	-	-	-	-	(26,218)	(26,218)
	<u>29</u>	<u>-</u>	<u>(29)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(26,218)</u>	<u>(26,218)</u>
於2011年6月30日的結餘	<u>29</u>	<u>-</u>	<u>118,297</u>	<u>2,433,617</u>	<u>2,551,943</u>	<u>1,633,469</u>	<u>4,185,412</u>

附錄一

會計師報告

(f) 合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元
經營活動						
經營所得／(所用) 現金淨額.....	34	1,147,801	(1,217,142)	797,414	(1,610,111)	1,952,736
已付利息.....		(260,189)	(478,168)	(979,208)	(426,234)	(559,486)
已付中國所得稅.....		(210,463)	(238,426)	(417,865)	(327,916)	(363,157)
已付中國土地增值稅.....		(111,452)	(263,904)	(350,916)	(197,490)	(393,264)
經營活動所得／(所用) 現金淨額.....		565,697	(2,197,640)	(950,575)	(2,561,751)	636,829
投資活動						
添置投資物業.....		(220,978)	(223,348)	(748,277)	(177,608)	(185,102)
添置物業、廠房及設備.....		(5,682)	(19,708)	(21,760)	(12,840)	(8,843)
出售投資物業所得款項.....		-	-	5,450	5,450	-
出售物業、廠房及設備所得款項.....	34	301	15,016	4,113	2,708	272
添置無形資產.....	9	(194)	(1,281)	(4,458)	(1,647)	(2,565)
收購子公司，扣除所得現金.....	37	-	(19,174)	-	-	-
於聯營公司的投資.....	10	-	(10,000)	(225,000)	(5,000)	-
收購可供出售金融資產.....	11	-	(156,000)	(53,066)	(53,066)	(5,187)
出售子公司，扣除已出售現金.....	38	9,433	-	(16)	(16)	-
出售可供出售金融 資產所得款項.....	11	-	15,000	103,332	-	-
已收股息.....	26	-	-	3,750	3,750	4,500
已收利息.....	28	14,892	19,520	19,406	9,857	18,946
投資活動所用現金淨額.....		(202,228)	(379,975)	(916,526)	(228,412)	(177,979)

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
融資活動						
借款所得款項		3,840,908	7,354,497	6,830,403	4,008,289	2,025,375
償還借款		(2,952,565)	(3,143,270)	(4,422,975)	(2,456,785)	(3,158,673)
有關融資活動受限制現金						
(增加)/減少	17	(9,000)	55,000	(206,000)	(43,000)	27,000
計入應付關連方的預付款項						
(減少)/增加		(157,804)	149,715	-	-	-
已付股息		(39,160)	(51,792)	(64,018)	(64,018)	(32,774)
非控股權益注資		20,000	-	-	-	-
控股股東注資		68,292	-	-	-	-
融資活動所得/(所用) 現金淨額		770,671	4,364,150	2,137,410	1,444,486	(1,139,072)
現金和現金等價物						
增加/(減少) 淨額		1,134,140	1,786,535	270,309	(1,345,677)	(680,222)
年/期初的現金及現金等價物		1,030,574	2,164,714	3,951,249	3,951,249	4,221,558
年/期末的現金及現金等價物	17	<u>2,164,714</u>	<u>3,951,249</u>	<u>4,221,558</u>	<u>2,605,572</u>	<u>3,541,336</u>

II 財務信息附註

1 一般資料及集團重組

(a) 一般資料

新城發展控股有限公司（「貴公司」）於2010年4月23日根據開曼群島公司法（2010年修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Scotia Centre, 4th Floor, George Town, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司，及其子公司（連同貴公司，統稱「貴集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務（「主要業務」）。貴公司的最終控股公司為First Priority Group Limited。貴集團最終控股方為王振華先生（「王先生」或「控股股東」）。

(b) 集團重組

貴公司於註冊成立及下文所述的重組（「重組」）完成前，主要業務乃通過新城控股集團有限公司（「新城控股」）、常州富域發展有限公司（「常州富域」）和它們的子公司營運。新城控股和常州富域均於中國註冊成立且由王董事長最終控制。

根據重組，主要業務主要通過以下程序轉讓予貴公司：

- (a) 於2009年11月和12月，貴集團通過以下步驟進行一系列交易以描述所有非物業相關業務（「輔助業務」）：
 - i. 新城控股於2009年11月30日合法拆分為兩家公司，即新城控股和江蘇新城科創房地產有限公司（「首次分拆」）。江蘇新城科創房地產有限公司於2010年3月重新命名為江蘇新城實業集團有限公司（「新城實業」）。於完成首次分拆後，經營資產、負債、直接收益、經營開支和概無從事主要業務的公司（主要包括資本投資和電影及娛樂業務）轉讓予新城實業（亦由王董事長最終控制）。新城控股持續為主要業務的控股公司。
 - ii. 於2009年12月，江蘇新城投資發展有限公司（「新城投資」）為於中國註冊的新城控股的控股公司及最終由王董事長控制，合法拆分為兩家公司，即新城投資和江蘇新城蘭科地產有限公司（「新城蘭科」）（「第二次分拆」）。於完成第二次分拆後，新城控股仍為新城投資的子公司，而新城實業成為新城蘭科的子公司。
- (b) 於2010年3月，常州富域與新城投資合法合併為一家公司，並命名為常州富域。於完成合併後，常州富域成為中國主要業務（由王董事長通過富域香港投資有限公司（「富域香港」）控制）的控股公司。
- (c) 於2010年4月，貴公司註冊成立，法定股本為50,000股每股面值為1美元的股份（「美元股份」）。於註冊成立後，1股美元股份獲配發及發行予首次認購人，且入賬列作繳足。其通過一系列交易成為富域香港全資子公司。
- (d) 於2010年6月，富域香港與貴公司訂立股權轉讓協議，據此，富域香港將其於常州富域的所有93.78%股權和主要業務轉讓予貴公司。於2011年5月，股權轉讓乃由貴公司通過發行4,420股每股面值為1.00美元的新股份支付。於完成交易後，貴公司成為貴集團主要的控股公司且繼續為富域香港的全資子公司。

- (e) 於2011年7月，貴公司與香港創拓發展有限公司（「香港創拓」）（貴公司的子公司）訂立股權轉讓協議，將貴公司於常州富域持有的93.78%股權轉讓予香港創拓。股權轉讓乃由香港創拓通過向貴公司發行新股份支付，且已於2011年8月15日完成。
- (f) 於2011年9月，根據Wealth Zone Hong Kong通過的一項決議案，貴公司的已發行股本通過以下步驟增至合共4,250,000,000股股份：
- i. 通過增設額外10,000,000,000股每股面值0.001港元股份（「港元股份」）將貴公司的法定股本由50,000美元重新計值為合共50,000美元和10,000,000港元。34,483,800股港元股份獲配發和發行予Wealth Zone Hong Kong，而Wealth Zone Hong Kong持有的4,421股美元股份則以來自發行34,483,800股港元股份所收取的所得款項而被購回。緊接購回美元股份後，貴公司法定但尚未發行股本透過註銷50,000股美元股份削減。
 - ii. 額外4,034,466,200股港元股份獲配發及發行予Wealth Zone Hong Kong，入賬列為繳足股款，現金對價為4,034,466.2港元。因此，Wealth Zone Hong Kong於貴公司合共擁有4,068,950,000股港元股份。
 - iii. 股份獎勵計劃（附註19）已獲採納，據此，貴公司發行合共181,050,000股港元股份。

2 重大會計政策概要

編製財務信息所採用的主要會計政策載於下文。除另有指明外，此等政策於所呈列的所有年度及期間貫徹應用。

2.1 編製基準

誠如上文附註1所載，重組涉及附註1(b)(a)所述的實體分拆和合併眾多從事主要業務（由王董事長控制）的實體（「綜合實體」）。於分拆期間，資產、負債、收益和開支於主要和輔助業務之間明確確認，猶如分拆於2009年1月1日或於它們受王董事長控制後的較後日期進行。財務信息並無包含與主要業務無關且並無根據上述附註1(b)所述重組轉讓至貴公司的資產、負債和經營業績，原因為這些資產、負債、收益和經營開支和與貴集團從事不同業務的公司，擁有獨立的管理人員和會計記錄，其一直以猶如自主經營的方式融資和經營。合併眾多從事主要業務的實體乃使用合併會計法列賬，以反映根據共同控制持有的業務重組，乃由於貴集團旗下的所有公司於整個呈列期間或某段時間均由王董事長最終控制。

財務信息呈列貴集團旗下各成員公司的財務狀況、業績和現金流量，猶如主要業務目前的集團架構自2009年1月1日或倘於2009年1月1日後成立，它們各自的成立日期或它們受王董事長控制日期（倘較後）起已經存在。

綜合實體的資產淨值乃按控股股東的角度以現有賬面值合併。有關商譽代價的金額或收購方於被收購方的可識別資產、負債和或然負債公允價值淨值的權益高於重組發生時的成本的金額均不會確認。

財務信息已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）按歷史成本慣例編製，並已就按公允價值列賬的可供出售金融資產和投資物業的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務信息需要使用若干關鍵會計估算。管理層在應用貴集團會計政策過程中亦需行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇或涉及對財務信息屬重大假設和估算的範疇在附註5中披露。

除另有指明外，財務信息以人民幣（「人民幣」）千元為單位呈列。

直至本報告刊發之日，香港會計師公會已頒發下列與 貴集團營運有關的新訂準則、修訂及詮釋，惟於2012年1月1日開始的年度會計期間並未生效且並無獲 貴集團提前採用：

香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表的呈列（於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效）
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－抵銷金融資產及金融負債（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）
香港會計準則第19號（2011年修訂）	僱員福利（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）
香港財務報告準則第9號	金融工具（於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效）
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）
香港財務報告準則第11號	共同安排（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）
香港財務報告準則第13號	公允價值計量（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）
香港會計準則第27號（2011年修訂）	個別財務報表（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）
香港會計準則第28號（2011年修訂）	於聯營公司和合資企業的投資（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）

管理層現正評估這些準則、修訂及詮釋對 貴集團財務信息的影響。除披露方面的改變外，預期當前採納上述會計政策對 貴集團財務信息並無任何重大影響。

2.2 子公司

2.2.1 合併

財務信息包括 貴公司所有子公司於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的資產及負債以及所有子公司於該等年度按附註2.1所述編製基準呈列的業績。

子公司指 貴集團有權對其財務及營運政策進行控制的所有實體，一般擁有其過半數投票權的股權。於評估 貴集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在投票權的存在及影響。當 貴集團持有不超過50%的投票權，但因實際控制權而可控制其財務及營運政策時，其亦會評估是否存在控制權。實際控制權可在加強少數股東權利或股東間合約條款等情況下產生。

子公司由控制權轉讓予 貴集團（或根據合併會計法轉讓予控股股東）當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日不再綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及因集團內公司間交易而產生之收支會予以對銷。確認於資產的公司間交易所產生溢利和虧損亦予以對銷。子公司的會計政策已按需要作出改動，以確保與 貴集團所採納者相符。

子公司的業績及權益中的非控股權益分別於合併資產負債表、合併利潤表、合併綜合收益表及合併權益變動表中另行列示。

(i) 業務合併

貴集團乃採用收購法（如下文所述）為業務合併列賬，惟重組（其乃按上文附註2.1所述入賬）除外。

收購一家子公司的轉讓代價包括所轉讓資產、被收購人前所有者所產生負債及 貴集團所發行股權的公允價值。所轉讓代價亦包括任何或有對價安排所產生的資產及負債的公允價值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初始按收購日的公允價值計量（具有有限例外情況）。按逐項收購基準， 貴集團以公允價值或非控股權益按比例應佔被收購人可識別淨資產已確認金額，確認任何被收購人非控股權益。

倘業務合併分階段進行，貴集團先前持有的被收購人股本權益於收購日期的賬面值應按收購日期的公允價值重新計量；有關重新計量產生的損益在損益確認。

所轉讓代價、被收購人的任何非控股權益金額及任何先前於被收購人的股權於收購日期的公允價值超逾貴集團應佔所收購可識別淨資產的公允價值的差額入賬列作商譽。倘有關金額低於所收購子公司的可識別淨資產的公允價值，並且所有有關金額的計量已獲檢討，則該差額會直接於收益表內確認。

(ii) 不導致失去控制權的子公司所有權權益變動

不導致失去控制權的非控制性權益交易入賬列作權益交易—即以他們為擁有人的身份與擁有人進行交易。任何已付代價公允價值與所購買相關應佔子公司淨資產賬面值的差額列作權益。向非控制性權益出售的盈虧亦列作權益。

(iii) 出售子公司

貴集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允價值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產的保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益。

2.2.2 獨立財務報表

於貴公司財務狀況表中，於子公司之投資乃以成本扣除減值入賬（附註16）。成本亦包括投資直接應佔成本。子公司之業績按已收及應收股息計入公司之賬內。

當收到於子公司之投資之股息時，而股息超過子公司在宣派股息期間之綜合總收益，或在獨立財務報表之投資賬面值超過被投資方淨資產（包括商譽）在合併資產負債表之賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

2.3 聯營公司

聯營公司指貴集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般擁有其20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資乃以權益法入賬。根據權益法，投資初始按成本確認，並會增減賬面值以確認投資者在收購日期後佔被投資方損益的比例。貴集團於聯營公司的投資包括於收購時已識別的商譽（經扣除任何累計減值虧損）。

倘於聯營公司的所有權權益減少，而重大影響力獲保留，則先前於其他全面收益確認的金額僅有按比例部分重新劃分為損益（倘適用）。

貴集團所佔聯營公司的收購後盈虧乃於收益表內確認，而其所佔其他全面收益收購後變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資的賬面金額。當貴集團應佔聯營公司虧損相等於或超逾其於聯營公司的權益（包括任何其他無抵押應收款項）時，則貴集團不會進一步確認虧損，除非貴集團已代聯營公司承擔法定或推定義務或支付款項。貴集團在每個報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，貴集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值差額計算減值金額，並於收益表「應佔聯營公司利潤／（虧損）」確認有關金額。

來自貴集團與聯營公司間上游及下游交易的損益於貴集團的財務報表中確認並以無關連投資者於聯營公司的權益為限。未變現虧損亦會對銷，除非有關交易證明所轉讓資產已出現減值。聯營公司的會計政策已作必要更改，以確保與貴集團所採納者保持一致。

於聯營公司投資所產生的攤薄盈虧在收益表內確認。

2.4 分部報告

經營分部乃以與提交予主要經營決策者（「主要經營決策者」）的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已確定為作戰略決策的王董事長。

管理層根據主要經營決策者審核的用於作出戰略決策的報告釐定經營分部。

2.5 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

貴集團的各實體財務報表所列的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。由於貴集團的大部分資產及營運位於中國，故其財務信息以人民幣呈列，人民幣乃貴集團的功能貨幣及呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率換算為功能貨幣，或於項目獲重新計量時按估值日期的匯率換算。因上述交易結算及按年底匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，均於綜合收益表內確認。

(iii) 集團公司

倘貴集團的所有實體（全部均非採用嚴重通脹經濟體系的貨幣）的功能貨幣有別於呈列貨幣，則其業績及財務狀況會按下列方法兌換為呈列貨幣：

- (a) 現時貴集團旗下的公司的每份財務狀況表內的資產與負債按該財務狀況表結算日的收市匯率換算；
- (b) 現時貴集團旗下的公司的每份收益表及綜合全面收益表內的收入及開支按平均匯率換算；及
- (c) 所產生的所有兌換差額乃於其他全面收益內確認及計算。

2.6 物業、廠房和設備

物業、廠房和設備按歷史成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。資產的初始成本包括購入價及令該資產處於所擬運作狀況及地點之任何直接應佔成本。

當與項目有關的未來經濟利益可能流入貴集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產（如適當）。其他所有維修及保養成本乃於其產生的財政期間內自收益表扣除。

物業、廠房和設備的折舊按估計可使用年期以直線法分配其成本減其殘值，有關年限如下：

— 樓宇	35年
— 汽車	5-10年
— 傢俬、裝置及設備	5-10年
— 租賃物業裝修	3-5年

於各報告期末均會檢討資產殘值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並作為「其他收益／（虧損）-淨額」於收益表中確認。

2.7 投資物業

持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備且並非 貴集團所佔用的物業分類為投資物業。投資物業也包括正在建造或開發供未來作投資物業使用之物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及 貴集團擁有的樓宇。根據經營租賃持有的土地如能符合投資物業其他定義，則分類為投資物業並入賬。在此情況下，經營租賃視為融資租賃入賬。

投資物業初始按其成本計量，包括相關的交易成本。於初始確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值變動於綜合收益表確認。

公允價值是根據活躍市價並經（如必要）就特定資產之性質、位置或狀況之任何差異作出調整而釐定。倘無法獲得該等資料，則 貴集團會使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或經折現現金流量預測。這些估值法乃於各結算日由外部估值師呈列。

倘公允價值能可靠計量，建設中物業按公允價值計量。倘無法可靠地釐定公允價值，則建設中投資物業於公允價值可以釐定或工程竣工前（以較早者為準）將以成本計量。物業於該日的公允價值與當時賬面值之間的任何差額均在綜合收益表中確認。重新發展以持續作投資物業用途的投資物業，或市場活躍度降低的投資物業將繼續以公允價值計量。

其後支出只有在與該支出有關的未來經濟利益有可能流入 貴集團，而該項目的成本能可靠計量時，才撥充在資產的賬面值中。其他所有維修及保養成本於產生時支銷。

倘一項物業、廠房和設備因其用途改變而成為投資物業，則轉讓當日的賬面值與公允價值的任何差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業、廠房和設備的重估。重估產生的增值於其他全面收益內確認並計入股本。倘增值扭轉同一物業以往的減值虧損，其被確認為損益，於隨後出售時，計入股本的重估盈餘直接轉換為留存收益。

2.8 無形資產

商標

貴集團商標乃按歷史成本法列賬的單獨購入商標。商標有特定使用年限並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃按直線法將商標的成本分攤至十年的估計可使用年期計算。

電腦軟件

貴集團的電腦軟件包括按購入及使用該特定軟件所產生的成本作資本化處理的購入電腦軟件。這些成本按五年之估計可使用年期攤銷。

2.9 於子公司、聯營公司及非金融資產投資的減值

沒有確定使用年限的資產或尚未可供使用的資產毋須攤銷，但會每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，會檢討該等須攤銷資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量的最低水平（現金產生單位）分類。非金融資產如出現減值，則會於各結算日期檢討可否撥回減值。

倘自於子公司或聯營公司的投資收取之股息超出宣派股息期間該子公司或聯營公司之全面收入總額，或倘個別財務報表內該投資的賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司資產淨值（包括商譽）之賬面值，則在從這些投資收到股息時須對這些進行減值檢測。

2.10 完工待售或在建銷售物業

完工待售或在建銷售物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬於流動資產。完工待售或在建銷售物業成本包括土地租賃成本、建造支出、資本化借款成本及於發展期間產生的其他直接成本。持有的物業成本按其未售出之物業成本按獲比例分配之該發展項目之全部發展成本計量。可變現淨值為管理層根據現行市況釐定之在通常業務過程中的估計銷售價，減預計竣工時產生的其他成本及銷售和營銷成本。

2.11 土地使用權

中國的所有土地均為國有且無單獨的土地所有權。貴集團收購土地使用權以開發物業。用於開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬，其中正常營運週期的土地使用權分類為流動資產並計入完工待售或在建銷售物業，而於正常營運週期以外的土地使用權分類為非流動資產。屬於投資物業的土地使用權分類為投資物業（附註2.7）。

2.12 金融資產

2.12.1 分類

貴集團將金融資產分為以下類別：按公允價值計量且其變動計入損益、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎收購金融資產之目的而定。管理層於初始確認金融資產時決定其分類。

貴集團於呈報期間僅擁有分類為「貸款及應收款項」及「可供出售金融資產」的金融資產。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，且在活躍市場並無報價。該等項目計入流動資產，惟到期日超過於報告期末起計12個月被分類為非流動資產。貴集團貸款及應收款項於財務狀況表內包括「貿易和其他應收款項及預付款項」的若干項目及計入「現金和現金等價物」和「受限制現金」的銀行存款（附註15及附註17）。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產屬於指定列入該類或不可歸入任何其他類別的非衍生工具。除非管理層有意於報告期末起計12個月內處置該投資，否則該等項目入賬列為非流動資產。

2.12.2 確認及計量

正常買賣金融資產在交易日（貴集團承諾買賣該資產的日期）確認。對於以公允價值計量但其變動並非計入損益的所有金融資產，投資初始按公允價值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且貴集團已實質上將擁有權的所有風險和回報轉讓時，即中止確認金融資產。可供出售金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款項隨後使用實際利率法按已攤銷成本列賬。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公允價值變動在其他綜合收益內確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，在權益中確認的累計公允價值調整列入收益表內。

可供出售證券的利息按實際利率法於收益表內確認為部分其他收入。可供出售股權工具的股息於貴集團確立收取股息之權利時於收益表中確認為部分其他收入。

2.12.3 金融資產減值

貴集團於每個報告期末評估是否存在任何客觀證據證明一項金融資產或一組金融資產出現減值。當有客觀證據表明金融資產在初始確認後因發生一項或多項事件導致出現減值（發生之「損失事件」），且該損失事件對該項金融資產或該組金融資產的預計未來現金流產生影響可以合理估計時，則該項或該組金融資產被視為已發生

減值。減值證據可能包括一名債務人或一組債務人正經歷重大財務困難、違約或拖欠利息或本金、可能破產或進行其他財務重組，以及有明顯數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如與違約相關的拖欠情況或經濟狀況變動。

2.12.4 終止確認金融資產

金融資產（或倘適用，一項金融資產的一部分或一組相若金融資產的一部分）在下列情況下將予終止確認：

- 自該項資產收取現金流量的權利已屆滿；
- 貴集團轉讓自該項資產收取現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排，承擔將所得現金流量全數付予第三方的責任，且不會嚴重延緩；或
- 貴集團轉讓自該項資產收取現金流量的權利及(a) 貴集團已實質上轉讓該項資產的所有風險及回報；或(b) 貴集團並無實質上轉讓或保留該項資產的所有風險及回報，但已轉讓對該項資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓其收取該項資產所產生現金流量的權利或已訂立轉付安排，但並無實質上轉讓或保留該項資產的所有風險及回報，亦無轉讓對該項資產的控制權，則該資產將視 貴集團繼續參與該資產的程度而確認入賬。在此情況下， 貴集團亦確認聯屬責任。已轉讓資產及聯屬責任以反映 貴集團所保留的權利及責任為基準計量。

以擔保已轉讓資產的方式繼續參與，乃按該資產的原賬面值及 貴集團可能被要求償還的代價最高金額（以較低者為準）計量。

2.13 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表呈報其淨額。

2.14 貿易和其他應收款項

貿易和其他應收款項初始以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明 貴集團將無法按應收款項之原有條款收回所有款項時，即就貿易和其他應收款項設定減值撥備。債務人的重大財務困難、債務人可能會破產或進行財務重組以及違約或拖欠款項被認為是應收款項減值的跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原有實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。資產之賬面值透過使用撥備賬戶削減，而有關虧損金額則在綜合收益表內確認。

倘貿易和其他應收款項無法收回，其會就貿易和其他應收款項之撥備賬戶撇銷。其後收回先前撇銷的金額將計入綜合收益表內。

貿易和其他應收款項計入流動資產，惟於報告期起計超過十二個月者（或倘於正常業營運週期外，則可較長），則分類為非流動資產。

2.15 現金和現金等價物

現金和現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款及原定到期日為三個月或以內之高流動性其他短期投資。

2.16 股本

普通股分類為權益。

2.17 貿易和其他應付款項

貿易和其他應付款項乃就日常業務過程中購買供應商提供的產品或服務而應支付的義務。倘貿易及其他應付款項的支付日期在報告期起計十二個月內（如仍在正常營運週期中，則可較長），其被分類為流動負債。否則，分類為非流動負債。

貿易和其他應付款項初始以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 借款

借款初始按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在綜合收益表內確認。

在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非 貴集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期後至少十二個月，否則借款將被劃分為流動負債。

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產（即需要經過相當長時間才能達到預定用途或銷售狀態的資產）的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本，直至該等資產基本達到預定用途或銷售狀態。就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。其他借款成本於其產生期間支銷。

2.19 即期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括即期稅項及遞延稅項。稅項乃於綜合收益表內確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期所得稅支出根據 貴公司及其子公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳納的稅款設定撥備。

對於資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，倘遞延所得稅乃因首次確認交易（並非業務合併）中的資產或負債而產生，且進行有關交易時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不予入賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率（及法律）計算。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差額而確認。

遞延所得稅乃就於子公司及聯營公司的投資產生的暫時差額而撥備，惟倘 貴集團可控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額有可能在可預見將來不會獲撥回則除外。

倘有可依法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關就一個或多個應課稅實體徵收之所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結算結余時，遞延所得稅資產與負債將予互相抵銷。

2.20 員工福利

根據中國規則及法規， 貴集團的中國員工須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此， 貴集團及中國員工須每月按員工薪金的特定百分比向該等計劃供款，惟不得超過若干上限。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國員工退休福利責任。除每月供款外， 貴集團毋須就其員工承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。這些計劃的資產與 貴集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

2.21 以股份為基礎的支付

貴集團實行數項以權益償付股份獎勵計劃，在該等計劃下，貴集團獲取僱員及若干前僱員、高級僱員及業務合夥人提供的服務作為貴公司股本工具（獎勵）的對價。僱員及若干前僱員、高級僱員及業務合夥人為獲取股份而提供的服務的公允價值確認為費用。該等予以支銷的總金額乃經參考獲授予股份的公允價值釐定：

- 包括任何市場業績條件；
- 不包括任何服務及非市場業績可行權條件的影響；及
- 包括任何非可行權條件的影響。

非市場績效歸屬條件包括在有關預期歸屬的股份數目的假設中。列作開支的總金額乃在歸屬期確認，歸屬期即符合所有特定歸屬情況的期間。於各報告期末，貴集團會根據非市場績效歸屬條件修改其估計預期將歸屬的股份數目，並於收益表內確認修改原來估計數字（如有）的影響，以及須對權益作出的相應調整。

貴公司向貴集團子公司的僱員授予其股份，被視為資本投入。所獲得僱員服務的公平值乃參考授出日期的公平值計量，於歸屬期內確認為增加對子公司的投資，並相應計入母公司賬目中的權益。

2.22 撥備及或有負債

倘貴集團因過往事件而現時須承擔法定或推定責任，且履行該等責任可能須動用資源，及所涉及的金額能可靠估計時，則確認撥備。未來營運虧損毋須確認撥備。

倘存在多項相若責任時，履行該等責任是否需要動用資源在考慮整體責任之類別後釐定。即使同一類別之任何一項責任可能須動用資源的可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估的稅前比率按照預期需履行有關責任之開支之現值計量。隨著時間消逝而增加的撥備確認為利息開支。

或有負債乃一項因過往事件可能產生的責任，而該責任的存在僅可由一項或多項並非由貴集團全權控制之日後不明朗事件之存在與否確定。或然負債亦可為因不大可能需要動用經濟資源或承擔之金額未能可靠地估量而未確認之過往事件產生之現有承擔。

或有負債未予確認，但已於財務信息附註披露。倘動用經濟資源之可能性出現變動致使有可能需動用經濟資源，則或然負債將確認為撥備。

2.23 收益確認

收益包括貴集團在日常業務過程中出售物業及服務之已收或應收代價之公允價值。收益在扣除退貨、回扣及折扣及經撇銷貴集團公司間銷售後予以呈列。收益確認如下：

(i) 出售物業

出售物業的收益於物業的風險及回報轉讓予買方，即有關物業已竣工時，並根據銷售協議將物業交付買家，且能合理確保收回有關應收款項時，方予以確認。收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款於合併資產負債表內的流動負債入賬。

(ii) 租金收入

來自經營租賃所出租物業的租金收入，以直線法在租賃期內確認。

(iii) 服務收入

服務收益於提供服務時，並能夠可靠地估計收益及成本總額，且能合理確保收回有關應收款項時確認。

(iv) 利息收入

利息收入利用實際利率法按時間比例確認。當應收款項出現減值時，貴集團將其賬面值減至其可收回金額（即按工具的原實際利率貼現的估計未來現金流量），並繼續沖抵折現作為利息收入。減值貸款和應收款項的利息收入利用原實際利率確認。

(v) 股息收入

股息收入在收取股息之權利確定時確認。

2.24 政府補貼

倘可合理地保證貴集團將會收到補貼及貴集團將符合所有附帶條件，則政府補貼按公允價值確認。與成本有關的政府補貼將會遞延，並於擬補償之成本所需進行配對的期間內於收益表內確認。作為開支或已產生的虧損的補償金或向貴集團旗下企業提供即時財務援助而成為應收款項（並無日後相關成本）的政府補貼，乃於其成為應收款項的期間確認為收入。

2.25 財務擔保負債

貴集團就銀行按揭信貸為若干購房者提供財務擔保。

財務擔保負債初步按公允價值加作出相關財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於首次確認後，有關合約按履行現有責任所需開支的最佳估計現值與首次確認金額減累計攤銷的較高者計量。

財務擔保負債當且僅當合約列明的責任已解除或註銷或屆滿時方於財務狀況表中終止確認。

2.26 經營租賃

出租人保留所有權的絕大部分風險及回報的租賃均列為經營租賃。根據經營租賃支付的款項（扣除自出租人收取之任何獎勵金後），於租賃期內以直線法自收益表扣除。

2.27 股息分派

股息分派於股息獲正式批准及宣派的期間在貴公司財務報表中確認為負債。

2.28 結算日後事項

提供貴集團於報告期末狀況的其他資料的報告期後事項（「調整事項」）於財務信息中反映。並非調整事項的報告期後事項如涉及金額重大則在附註中披露。

3 財務風險管理

貴集團的業務承受多項財務風險：市場風險（包括外匯風險、價格風險、現金流量及公允價值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求方法盡量降低對貴集團財務業績可能構成的不利影響。

3.1 市場風險

(i) 外匯風險

貴集團僅在中國從事開發、銷售和管理物業業務，絕大部份交易以人民幣計值。此外，貴集團大部份資產及負債以人民幣計值。因此，貴集團並無承受重大外幣風險。

(ii) 價格風險

由於貴集團所持投資在合併資產負債表內被分類為可供出售金融資產，故貴集團承受價格風險。

董事認為，貴集團就其投資所承受的價格風險並不重大，概因貴集團訂有政策，不會作出對貴集團財務業績可能造成不利影響的重大投資。所有投資須經高級管理層批准後方可進行。

下表概述分類為可供出售股本證券的公允價值上升／下跌5%，該證券收益／虧損對其他綜合收益增加／減少的影響。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012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)	
- 上調5%.....	-	5,850	5,850	5,850	6,045
- 下調5%.....	-	(5,850)	(5,850)	(5,850)	(6,045)

(iii) 現金流量和公允價值利率風險

除銀行現金存款外，貴集團並無其他重大計息資產。

貴集團承受的利率變動風險主要來自銀行及非銀行金融機構借款。浮息借款使貴集團承受現金流量利率風險，而固息借款則令貴集團承受公允價值利率風險。貴集團並無對沖其現金流量或公允價值利率風險。利率及償還借款的條款於附註21披露。

由於預期銀行存款的利率不會出現大幅波動，管理層預期利率變動不會對計息資產產生重大影響。

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，倘浮息借款利率上調／下調50個基點，而所有其他變量保持不變，則截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度及截至2011年和2012年6月30日的除稅後利潤和資本化利息變動如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012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)	
除稅後利潤增加／(減少)					
- 上調50個基點.....	(2,040)	(4,785)	(488)	(1,741)	(3,281)
- 下調50個基點.....	2,040	4,785	488	1,741	3,281
資本化利息增加／(減少)					
- 上調50個基點.....	10,305	15,040	29,427	9,926	25,586
- 下調50個基點.....	(10,305)	(15,040)	(29,427)	(9,926)	(25,586)

3.2 信貸風險

貴集團並無重大集中信貸風險。合併資產負債表中列示的銀行存款和貿易和其他應收款項賬面值指貴集團就其金融資產承受的最大信貸風險。

現金交易限於信貸質量較高的金融機構。下表載列於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的銀行存款結餘：

附錄一

會計師報告

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
交易對手				
於中國四大國有銀行的存款	2,054,977	2,624,020	3,482,973	3,192,803
於中國其他上市銀行的存款	257,183	1,358,455	778,222	703,469
於其他銀行的存款	20,059	79,975	261,002	163,022
	<u>2,332,219</u>	<u>4,062,450</u>	<u>4,522,197</u>	<u>4,059,294</u>

管理層預期不會因該等交易對手的不履約行為而產生任何虧損。

貴集團採取政策以確保物業銷售予財務狀況相對良好及能支付適當比例首期付款的買家。同時，倘買家拖欠付款，貴集團有權取消銷售合同，並將相關物業投入市場重新銷售。因此，銷售物業產生的信貸風險有限。

其他應付款項主要包括於日常業務過程中應收關連方款項和按金。貴集團密切監控這些其他應收款項以確保在面臨違約的風險時採取行動收回結餘。

3.3 流動資金風險

貴集團管理層旨在從內部銷售所得款項及充足的承諾信貸融資維持足夠現金以滿足其物業項目的營運需求和承諾。

下表乃根據報告期末至合同到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析貴集團金融負債。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

	一年以內	一至二年	二至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2009年12月31日				
借款本金(附註21)	1,317,000	2,090,420	920,000	4,327,420
支付借款利息	304,910	186,499	16,859	508,268
貿易和其他應付款項 (不包括應付稅項)	2,465,121	—	—	2,465,121
應付股息	15,706	—	—	15,706
有關購買貴集團物業而獲授 按揭額度的擔保(附註36)	1,834,077	786,825	—	2,620,902
	<u>5,936,814</u>	<u>3,063,744</u>	<u>936,859</u>	<u>9,937,417</u>
於2010年12月31日				
借款本金(附註21)	3,518,000	3,122,250	1,876,000	8,516,250
支付借款利息	615,792	295,878	90,473	1,002,143
貿易和其他應付款項 (不包括應付稅項)	4,113,410	—	—	4,113,410
應付股息	38,605	—	—	38,605
有關購買貴集團物業而獲授 按揭額度的擔保(附註36)	2,917,882	999,167	—	3,917,049
	<u>11,203,689</u>	<u>4,417,295</u>	<u>1,966,473</u>	<u>17,587,457</u>

附錄一

會計師報告

	一年以內	一至二年	二至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年12月31日				
借款本金(附註21)	4,253,200	3,671,200	2,978,000	10,902,400
支付借款利息	892,543	595,939	164,102	1,652,584
貿易和其他應付款項 (不包括應付稅項)	6,426,631	—	—	6,426,631
應付股息	805	—	—	805
有關購買 貴集團物業而獲授 按揭額度的擔保(附註36)	3,661,850	308,901	—	3,970,751
	<u>15,235,029</u>	<u>4,576,040</u>	<u>3,142,102</u>	<u>22,953,171</u>
於2012年6月30日				
借款本金(附註21)	4,683,265	2,669,000	2,397,500	9,749,765
支付借款利息	652,443	314,853	207,034	1,174,330
貿易和其他應付款項(不包括應付稅項)	7,547,737	—	—	7,547,737
應付股息	805	—	—	805
有關購買 貴集團物業而獲授 按揭額度的擔保(附註36)	5,802,446	—	—	5,802,446
	<u>18,686,696</u>	<u>2,983,853</u>	<u>2,604,534</u>	<u>24,275,083</u>

附註： 借款利息根據2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日所持借款計算。浮動利息分別使用2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的當時利率估算。

鑒於相關業務的動態性質， 貴集團的管理層會密切監控流動資金的風險並採取以下措施管理流動資金風險：

- i) 編製年度現金流量預測並按月更新該預測以反映最新變化及密切監控流動資金風險；
- ii) 與主要銀行和其他金融機構保持戰略合作關係以在適當時取得信貸額度；
- iii) 繼續取得長期融資信貸、附有抵押 貴集團在建物業的主要項目銀行貸款或 貴集團視為適當的其他資金來源；
- iv) 積極推動銷售 貴集團竣工物業及預售在建物業。 貴集團亦會考慮靈活調整價格和銷量以管理流動資金風險。

3.4 資本風險管理

貴集團的資本管理的目標乃為保障 貴集團能繼續營運，以為股東提供回報和維持最佳的資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構， 貴集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

貴集團利用資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借款減去現金和現金等價物。總資本按合併資產負債表所列的總權益另加債務淨額計算。

附錄一

會計師報告

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，資產負債比率如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款	4,247,908	8,459,135	10,866,563	9,733,265
減：現金和現金等價物	(2,164,714)	(3,951,249)	(4,221,558)	(3,541,336)
債務淨額	2,083,194	4,507,886	6,645,005	6,191,929
權益總額	2,782,424	3,753,274	5,201,949	5,544,893
總資本	4,865,618	8,261,160	11,846,954	11,736,822
資產負債比率	43%	55%	56%	53%

4 公允價值估計

由2009年1月1日起，貴集團就於資產負債表中按公允價值計量的金融工具採納香港財務報告準則第7號的修訂，此項修訂要求採用下列公允價值計量層級對公允價值計量分級作出披露：

- 相同資產或負債的活躍市場報價（未經調整）（第一層）。
- 除第一層所包括的報價外，資產或負債的可直接（即如價格）或間接（即價格衍生品）觀察的輸入值（第二層）。
- 並非依據可觀察的市場數據而釐定的資產或負債的輸入值（即不可觀察輸入值）（第三層）。

貴集團可供出售金融資產通過第三層按公允價值計量。

下表分別呈列 貴集團於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日按公允價值計量的資產和負債：

	第一層	第二層	第三層	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售金融資產				
2009年12月31日	—	—	15,000	15,000
2010年12月31日	—	—	156,000	156,000
2011年12月31日	—	—	156,000	156,000
2012年6月30日	—	—	161,187	161,187

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2012年6月30日止六個月第三層工具出現的變動載於附註11。

5 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素（包括在當時情況下對未來事件之合理預期）作持續評估。管理層就未來作出多項估計及假設。按其定義，就此產生之會計估計甚少相等於相關實際結果。具有導致於下一個財政年度內對資產及負債賬面值出現重大調整的主要風險的估計及假設於下文討論。

5.1 直接應佔物業開發活動的開發成本

貴集團分配部份土地及開發成本至完工待售及在建銷售物業。由於 貴集團若干物業開發項目分若干期開發和完成，整個項目的預算開發成本取決於對總開發成果的估算。根據經驗和開發項目的性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下屬合理的估計及假設。鑒於物業開發活動涉及的不確定性因素，相關實際業績可能會高於或低於報告期末估算的金額。估計及假設出現任何變動將對 貴集團日後數年的經營表現產生影響。

5.2 完工待售或在建銷售物業的減值撥備

管理層根據完工待售或在建銷售物業的估計可收回金額對這些物業計提減值撥備。鑒於中國物業市場的波動性，實際可收回金額可能會高於或低於報告期末的估計。撥備的任何增加或減少將對貴集團日後數年的經營表現產生影響。

5.3 中國土地增值稅

貴集團需繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同的稅務司法權區均有所不同，須作出重大估計以釐定土地增值稅的金額。貴集團根據管理層按其對多個稅務機關對稅務規則詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項期間的當期所得稅及遞延所得稅撥備。

5.4 即期及遞延所得稅

貴集團須繳納中國企業所得稅。在釐定企業所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘這些事宜最終所得稅務與最初錄得的款額有所差異，有關差額將會影響釐定稅項期間的當期所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為有可能動用日後應課稅利潤以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有所不同。

5.5 投資物業的公允價值

公允價值的最佳憑證為租約及其他合約類似的物業當時於活躍市場上的價格。在缺乏該等資料的情況下，管理層在合理公允價值估計的範圍內釐定金額。在作出估計時，管理層考慮不同來源的資料，包括：

- (i) 性質、狀況或地點不同（或受不同租約或其他合約規限）的物業當時於活躍市場上的價格（須就各項差異作出調整）；
- (ii) 較不活躍市場所提供類似物業的近期價格（該價格會作出調整，以反映自按該等價格進行交易的日期起經濟狀況的任何轉變）；及
- (iii) 根據未來現金流量進行的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合約的條款及（如在可能情況下）外在憑證（如地點及狀況相同的類似物業當時市值租金），並採用足以反映當時市場對無法肯定的有關現金流量金額及時間進行評估的貼現率計算。

貴集團就在建的投資物業採取投資方式，並計及所用的建設成本及完成該開發項目將產生的成本以反映已竣工開發項目的質量，依據是該物業將根據貴集團最近開發計劃予以開發和完成。就已竣工投資物業而言，估值乃根據投資方式，並經參考於活躍市場上的比較價格後作出。

在建的投資物業包括吾悅國際廣場商業物業部份（「IP1」）和吾悅廣場一期部份（「IP2」），均位於中國江蘇省常州市。IP2於2012年3月竣工，IP1和IP2的總建築面積分別為100,600平方米和166,227平方米。

附錄一

會計師報告

評估在建的投資物業及已竣工投資物業所用的主要數據如下：

	IP1			
	2009年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2012年 6月30日
租金費用 (人民幣／平方米／日).....	3.60	3.78	3.79	3.75
收益率	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
已竣工物業的資本價值 (人民幣千元)	1,636,000	1,706,000	1,698,000	1,686,000
已產生的建設成本 (不包括資本化利息) (人民幣千元).....	3,785	115,793	260,527	415,830
將產生的建設成本 (人民幣千元).....	549,226	437,218	294,851	156,861
估計竣工日期	2012年底	2012年底	2012年底	2012年底

	IP2		
	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2012年 6月30日
租金費用 (人民幣／平方米／日).....	1.96	2.04	2.04
收益率	6.50%	6.50%	6.50%
已竣工物業的資本價值 (人民幣千元)	1,459,000	1,552,000	1,523,000
已產生的建設成本 (不包括資本化利息) (人民幣千元) ...	35,719	576,955	不適用
將產生的建設成本 (人民幣千元).....	521,415	11,775	不適用
竣工日期.....	2012年初	2012年初	2012年初

租金費用乃視乎實際位置、物業類型和質量，並計及估值日期的市場數據和預測而估算。貴集團於估算收益率時計及市場數據。已產生的建設成本以會計記錄中所述的已產生的實際成本為基準，而將產生的建設成本以建築物業的最新預算為基準。

倘假設將產生的租金、收益率和建設成本較管理層估計增加或減少10%，於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，投資物業的賬面值將變動如下：

	2009年	2010年	2011年	2012年
	12月31日	12月31日	12月31日	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業增加／(減少)				
－ 租金費用增加10%	109,000	217,000	269,000	246,000
－ 租金費用減少10%	<u>(108,000)</u>	<u>(218,000)</u>	<u>(260,000)</u>	<u>(250,000)</u>
投資物業增加／(減少)				
－ 所用收益率增加10%.....	(77,000)	(156,000)	(183,000)	(197,000)
－ 所用收益率減少10%.....	<u>88,000</u>	<u>176,000</u>	<u>217,000</u>	<u>220,000</u>
投資物業增加／(減少)				
－ 將產生的建設成本增加10%.....	(51,000)	(90,000)	(25,000)	(16,000)
－ 將產生的建設成本減少10%.....	<u>52,000</u>	<u>90,000</u>	<u>34,000</u>	<u>15,000</u>

5.6 合併法定股權低於50%的項目公司

誠如附註21和附註40所述，貴集團以向信託融資公司轉讓項目公司股權或向信託融資公司發行新股份的形式與信託融資公司訂立若干附有於未來日期按固定金額購回義務的信託融資安排。在這些安排中的某些情況下，貴集團持有法定股權或少於50%的董事席位。在釐定這些項目公司是否應合併入賬時須作出重大判斷。

項目公司的營運環境和架構需要所有主要財務和營運政策在信託融資安排訂立前釐定。項目公司在任何重大方面不可以偏離其核定目的和設計。同時，根據多份法律文件（包括項目公司組織章程細則、信託融資安排合同、框架協議以及與信託融資公司訂立的其他協議），貴集團保留在項目公司日常業務過程中和日常管理過程中對項目公司營運和管理的權力。董事會席位和信託融資公司持有的否決權／單方面權利視作是保護債權人權利的保障。

此外，根據信託融資安排，貴集團有義務在相關信託融資安排終止或屆滿時按固定金額向信託融資公司購回股權。鑒於有關購回的義務，該工具分類為債務。因而，信託融資公司僅有權事先釐定信託協議中訂明的固定回報，而貴集團有權取得大部份實益權益並承擔相關項目公司營運產生的風險。

考慮到這些信託融資安排實質上是已抵押借款及貴集團保留對這些項目公司財務和經營政策監管以從項目公司活動中獲利的實際權利，貴公司董事認為項目公司應在貴集團財務報表中綜合入賬。

6 分部資料

管理層根據主要經營決策者審核的報告（用於作出戰略決策）釐定營運分部。王董事長被視為主要經營決策者。

貴集團通過兩個營運分部管理業務，這與就資源分配和業績評估向貴集團主要經營決策者內部呈報信息的方式一致，概無合併營運分部以形成以下可呈報分部。

- 江蘇新城地產股份有限公司，一家於境內上市的外資股於上海證券交易所上市的公司（「**B股公司**」）。
- 不屬於**B股公司**的物業項目（「**非B股公司**」）

B股公司主要從事住宅物業開發，而非**B股公司**主要從事多用途綜合樓開發。所有物業開發項目均位於中國，因此貴集團的大部份收益來自中國，及大部份資產位於中國。

主要經營決策者根據投資物業除所得稅和公允價值收益前的收益和利潤的計量評估營運分部的業績。計量基準不包括投資物業的所得稅開支和公允價值收益的影響。

附錄一

會計師報告

貴集團

截至2009年12月31日止年度

	B股公司	非B股公司	分部合計	對銷	貴集團合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益	5,452,680	350,595	5,803,275	-	5,803,275
除投資物業公允價值收益和					
所得稅開支前分部利潤	888,767	98,910	987,677	(2,161)	985,516
融資收入	11,467	3,425	14,892	-	14,892
融資成本	(78,209)	(12,314)	(90,523)	-	(90,523)
折舊和攤銷	(4,712)	(3,296)	(8,008)	-	(8,008)

年度利潤對賬如下：

對銷後除投資物業公允價值收益和					
所得稅開支前的分部利潤總額					985,516
投資物業公允價值收益					377,994
所得稅開支					(510,691)
年度利潤					852,819

於2009年12月31日

分部資產	13,813,428	3,006,086	16,819,514	-	16,819,514
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	-	-	-	-	-
添置非流動資產（除金融工具和遞延稅項資產）	5,027	226,227	231,254	-	231,254
分部負債	11,438,355	2,598,735	14,037,090	-	14,037,090

附錄一

會計師報告

貴集團

截至2010年12月31日止年度

	B股公司	非B股公司	分部合計	對銷	貴集團合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益	6,684,251	937,123	7,621,374	-	7,621,374
除投資物業公允價值收益和 所得稅開支前分部利潤	1,111,592	269,458	1,381,050	(26,108)	1,354,942
融資收入	14,682	4,838	19,520	-	19,520
融資成本	(55,194)	(106,220)	(161,414)	-	(161,414)
折舊和攤銷	(5,338)	(2,820)	(8,158)	-	(8,158)

年度利潤對賬如下：

對銷後除投資物業公允價值收益和 所得稅開支前的分部利潤總額					1,354,942
投資物業公允價值收益					443,201
所得稅開支					(747,047)
年度利潤					1,051,096

於2010年12月31日

分部資產	22,989,482	5,156,586	28,146,068	-	28,146,068
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	10,000	-	10,000	-	10,000
添置非流動資產 (除金融工具和遞延稅項資產)	18,792	295,596	314,388	-	314,388
分部負債	20,063,430	4,329,364	24,392,794	-	24,392,794

附錄一

會計師報告

貴集團

截至2011年12月31日止年度

	B股公司	非B股公司	分部合計	對銷	貴集團合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益	9,222,245	1,549,072	10,771,317	(4,063)	10,767,254
除投資物業公允價值收益和 所得稅開支前分部利潤	1,918,753	230,478	2,149,231	(37,509)	2,111,722
融資收入	11,690	7,716	19,406	-	19,406
融資成本	(60,249)	(94,299)	(154,548)	-	(154,548)
折舊和攤銷	(9,456)	(8,486)	(17,942)	-	(17,942)

年度利潤對賬如下：

對銷後除投資物業公允價值收益和 所得稅開支前的分部利潤總額		2,111,722
投資物業公允價值收益		273,493
所得稅開支		(941,284)
年內利潤		1,443,931

於2011年12月31日

分部資產	28,974,355	7,929,836	36,904,191	(3,825)	36,900,366
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	235,000	-	235,000	-	235,000
添置非流動資產 (除金融工具和遞延稅項資產)	80,641	848,749	929,390	-	929,390
分部負債	24,946,726	6,755,516	31,702,242	(3,825)	31,698,417

附錄一

會計師報告

貴集團

截至2011年6月30日止六個月（未經審核）

	B股公司	非B股公司	分部合計	對銷	貴集團合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益	2,641,050	300,893	2,941,943	-	2,941,943
除投資物業公允價值收益和所得稅					
開支前分部利潤／（虧損）	544,361	(60,526)	483,835	-	483,835
融資收入	5,318	4,539	9,857	-	9,857
融資成本	(47,914)	(59,593)	(107,507)	-	(107,507)
折舊和攤銷	(7,259)	(914)	(8,173)	-	(8,173)

期內利潤對賬如下：

對銷後除投資物業公允價值收益和					
所得稅開支前的分部利潤總額					483,835
投資物業公允價值收益					271,353
所得稅開支					(296,832)
期內利潤					458,356

於2011年6月30日（未經審核）

分部資產	26,314,200	6,828,708	33,142,908	-	33,142,908
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	15,000	-	15,000	-	15,000
添置非流動資產（除金融工具和遞延稅項資產）	75,675	343,644	419,319	-	419,319
分部負債	23,071,248	5,886,248	28,957,496	-	28,957,496

附錄一

會計師報告

貴集團

截至2012年6月30日止六個月

	B股公司	非B股公司	分部合計	對銷	貴集團合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益	3,619,127	130,066	3,749,193	(2,121)	3,747,072
除投資物業公允價值收益和所得稅					
開支前分部利潤／(虧損)	769,025	(51,158)	717,867	(46,886)	670,981
融資收入	16,236	2,710	18,946	–	18,946
融資成本	(25,646)	(31,868)	(57,514)	–	(57,514)
折舊和攤銷	(8,053)	(2,997)	(11,050)	–	(11,050)
分佔聯營公司業績	(1,896)	–	(1,896)	–	(1,896)

期內利潤對賬如下：

對銷後除投資物業公允價值收益和					
所得稅開支前的分部利潤總額					670,981
投資物業公允價值收益					1,084
所得稅開支					(319,434)
期內利潤					352,631

於2012年6月30日

分部資產	30,570,198	9,707,375	40,277,573	(13,295)	40,264,278
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	233,104	–	233,104	–	233,104
添置非流動資產(除金融工具和遞延稅項資產)	9,128	224,263	233,391	–	233,391
分部負債	26,162,072	8,570,608	34,732,680	(13,295)	34,719,385

附錄一

會計師報告

7 物業、廠房和設備

貴集團	樓宇	汽車	傢俬、裝置 及設備	租賃物業 裝修	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2009年1月1日					
成本.....	35,260	23,971	12,325	4,493	76,049
累計折舊.....	(5,202)	(11,253)	(5,780)	(2,046)	(24,281)
賬面淨值.....	<u>30,058</u>	<u>12,718</u>	<u>6,545</u>	<u>2,447</u>	<u>51,768</u>
截至2009年12月31日止年度					
期初賬面淨值.....	30,058	12,718	6,545	2,447	51,768
添置.....	-	785	3,462	2,275	6,522
出售.....	-	(196)	(236)	-	(432)
折舊費用(附註27).....	(2,157)	(1,895)	(2,150)	(1,283)	(7,485)
期末賬面淨值.....	<u>27,901</u>	<u>11,412</u>	<u>7,621</u>	<u>3,439</u>	<u>50,373</u>
於2009年12月31日					
成本.....	35,110	23,546	14,462	6,768	79,886
累計折舊.....	(7,209)	(12,134)	(6,841)	(3,329)	(29,513)
賬面淨值.....	<u>27,901</u>	<u>11,412</u>	<u>7,621</u>	<u>3,439</u>	<u>50,373</u>
截至2010年12月31日止年度					
期初賬面淨值.....	27,901	11,412	7,621	3,439	50,373
添置.....	-	12,901	4,658	2,216	19,775
出售.....	(15,862)	(1,413)	(820)	-	(18,095)
折舊費用(附註27).....	(494)	(2,803)	(2,818)	(1,544)	(7,659)
期末賬面淨值.....	<u>11,545</u>	<u>20,097</u>	<u>8,641</u>	<u>4,111</u>	<u>44,394</u>
於2010年12月31日					
成本.....	15,430	30,669	14,179	8,984	69,262
累計折舊.....	(3,885)	(10,572)	(5,538)	(4,873)	(24,868)
賬面淨值.....	<u>11,545</u>	<u>20,097</u>	<u>8,641</u>	<u>4,111</u>	<u>44,394</u>
截至2011年12月31日止年度					
期初賬面淨值.....	11,545	20,097	8,641	4,111	44,394
轉至完工待售或在建銷售物業.....	46,013	-	-	25,652	71,665
添置.....	-	2,984	13,791	4,985	21,760
出售.....	(1,102)	(1,968)	(1,083)	-	(4,153)
折舊費用(附註27).....	(1,206)	(3,006)	(4,028)	(8,410)	(16,650)
期末賬面淨值.....	<u>55,250</u>	<u>18,107</u>	<u>17,321</u>	<u>26,338</u>	<u>117,016</u>
於2011年12月31日					
成本.....	59,805	28,983	27,104	39,621	155,513
累計折舊.....	(4,555)	(10,876)	(9,783)	(13,283)	(38,497)
賬面淨值.....	<u>55,250</u>	<u>18,107</u>	<u>17,321</u>	<u>26,338</u>	<u>117,016</u>

附錄一

會計師報告

貴集團	樓宇	汽車	傢俬、裝置 及設備	租賃物業 裝修	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2012年6月30日止六個月					
期初賬面淨值	55,250	18,107	17,321	26,338	117,016
添置	—	598	4,095	4,150	8,843
出售	(156)	—	(134)	—	(290)
折舊費用 (附註27)	(958)	(1,370)	(2,428)	(5,295)	(10,051)
期末賬面淨值	<u>54,136</u>	<u>17,335</u>	<u>18,854</u>	<u>25,193</u>	<u>115,518</u>
於2012年6月30日					
成本	59,562	29,581	30,998	43,771	163,912
累計折舊	(5,426)	(12,246)	(12,144)	(18,578)	(48,394)
賬面淨值	<u>54,136</u>	<u>17,335</u>	<u>18,854</u>	<u>25,193</u>	<u>115,518</u>
(未經審核)					
截至2011年6月30日止六個月					
期初賬面淨值	11,545	20,097	8,641	4,111	44,394
轉自完工待售或在建銷售物業	42,670	—	—	25,512	68,182
添置	—	1,374	7,723	3,743	12,840
出售	(1,031)	(103)	(965)	—	(2,099)
折舊費用 (附註27)	(664)	(2,065)	(2,133)	(3,020)	(7,882)
期末賬面淨值	<u>52,520</u>	<u>19,303</u>	<u>13,266</u>	<u>30,346</u>	<u>115,435</u>
於2011年6月30日					
成本	56,583	31,422	20,873	38,239	147,117
累計折舊	(4,063)	(12,119)	(7,607)	(7,893)	(31,682)
賬面淨值	<u>52,520</u>	<u>19,303</u>	<u>13,266</u>	<u>30,346</u>	<u>115,435</u>

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年6月30日止六個月，貴集團的折舊費用已悉數計入行政開支或銷售和營銷成本。

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，概無物業、廠房和設備抵押作貴集團借款的抵押品。

附錄一

會計師報告

8 投資物業

	竣工	開發中	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2009年1月1日	7,700	–	7,700
增加	–	222,606	222,606
公允價值收益	600	377,394	377,994
於2009年12月31日	8,300	600,000	608,300
增加	–	291,399	291,399
公允價值收益	600	442,601	443,201
於2010年12月31日	8,900	1,334,000	1,342,900
增加	–	831,507	831,507
出售	(4,700)	–	(4,700)
公允價值收益	–	273,493	273,493
於2011年12月31日	4,200	2,439,000	2,443,200
增加	–	221,916	221,916
項目竣工(a)	1,415,390	(1,415,390)	–
公允價值收益	610	474	1,084
於2012年6月30日	1,420,200	1,246,000	2,666,200
(未經審核)			
於2010年12月31日	8,900	1,334,000	1,342,900
增加	–	336,647	336,647
出售	(4,700)	–	(4,700)
公允價值收益	–	271,353	271,353
於2011年6月30日	4,200	1,942,000	1,946,200

(a) 吾悅廣場一期部份已於2012年3月竣工。

(b) 截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2012年6月30日止六個月，撥作投資物業的借貸成本分別約為人民幣5,929,000元、人民幣66,300,000元、人民幣83,229,000元和人民幣36,814,000元。

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2012年6月30日止六個月，借款資本化率分別為5.75%、10.87%、11.67%和11.91%。

所有投資物業於各報告期末由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行重估。

就已竣工物業而言，估值透過將來自現有租約的淨租金收入（已計及物業潛在的復歸收入撥備）撥充資本計算或運用直接比較法，假設各項物業按現有狀況交吉出售，並參考有關市場的可比較銷售交易作出。下列已竣工投資物業租金收入已於收益表內確認：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012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
租金收入	450	375	445	75	11,091

就在建投資物業，估值乃按投資法計算，並計及已支銷建築成本及完成開發項目所需支出的成本，以反映已竣工開發項目的質量，依據是該物業將根據貴集團最近開發計劃予以開發和完成。

附錄一

會計師報告

貴集團於投資物業的權益按其賬面淨值分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在中國，				
按40年租約持有	600,000	1,334,000	2,439,000	2,662,000
按70年租約持有	8,300	8,900	4,200	4,200
	<u>608,300</u>	<u>1,342,900</u>	<u>2,443,200</u>	<u>2,666,200</u>

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，賬面總值分別約為人民幣593,984,000元、人民幣837,445,000元、人民幣852,070,000元和人民幣1,248,856,000元的投資物業已抵押作 貴集團借款的抵押品（附註21）。

9 無形資產

貴集團	商標	電腦軟件	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2009年1月1日			
成本	800	2,505	3,305
累計攤銷	(427)	(1,156)	(1,583)
賬面淨值	<u>373</u>	<u>1,349</u>	<u>1,722</u>
截至2009年12月31日止年度			
期初賬面淨值	373	1,349	1,722
增加	–	194	194
攤銷費用（附註27）	(80)	(443)	(523)
期末賬面淨值	<u>293</u>	<u>1,100</u>	<u>1,393</u>
於2009年12月31日			
成本	800	2,699	3,499
累計攤銷	(507)	(1,599)	(2,106)
賬面淨值	<u>293</u>	<u>1,100</u>	<u>1,393</u>
截至2010年12月31日止年度			
期初賬面淨值	293	1,100	1,393
增加	–	1,281	1,281
攤銷費用（附註27）	(80)	(419)	(499)
期末賬面淨值	<u>213</u>	<u>1,962</u>	<u>2,175</u>
於2010年12月31日			
成本	800	3,980	4,780
累計攤銷	(587)	(2,018)	(2,605)
賬面淨值	<u>213</u>	<u>1,962</u>	<u>2,175</u>
截至2011年12月31日止年度			
期初賬面淨值	213	1,962	2,175
增加	–	4,458	4,458
攤銷費用（附註27）	(80)	(1,212)	(1,292)
期末賬面淨值	<u>133</u>	<u>5,208</u>	<u>5,341</u>

附錄一

會計師報告

貴集團	商標	電腦軟件	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年12月31日			
成本	800	8,438	9,238
累計攤銷	(667)	(3,230)	(3,897)
賬面淨值	133	5,208	5,341
截至2012年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	133	5,208	5,341
增加	—	2,565	2,565
攤銷費用(附註27)	(40)	(959)	(999)
期末賬面淨值	93	6,814	6,907
於2012年6月30日			
成本	800	10,349	11,149
累計攤銷	(707)	(3,535)	(4,242)
賬面淨值	93	6,814	6,907
(未經審核)			
截至2011年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	213	1,962	2,175
增加	—	1,647	1,647
攤銷費用(附註27)	(40)	(251)	(291)
期末賬面淨值	173	3,358	3,531
於2011年6月30日			
成本	800	5,627	6,427
累計攤銷	(627)	(2,269)	(2,896)
賬面淨值	173	3,358	3,531

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年6月30日止六個月，貴集團的攤銷費用已悉數計入行政開支。

10 於聯營公司的投資 — 貴集團

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	—	—	10,000	235,000
於Shanghai Lan Tian Business Development Property Co., Ltd. (「Shanghai Lan Tian」)的投資(a)	—	10,000	—	—
於上海萬之城房地產開發有限公司 (「上海萬之城」)的投資(b)	—	—	225,000	—
分佔業績	—	—	—	(1,896)
期末結餘	—	10,000	235,000	233,104

附錄一

會計師報告

(a) Shanghai Lan Tian在2010年8月4日成立。貴集團擁有該公司20%的股權。

截至2010年和2011年12月31日止年度及截至2012年6月30日止六個月，貴集團於Shanghai Lan Tian的權益如下：

	所持權益 百分比	總資產	總負債	總收益	淨利潤 /(虧損)
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2010年12月31日					
止年度	20%	10,018	-	-	18
截至2011年12月31日					
止年度	20%	10,042	-	-	(24)
截至2012年6月30日					
止六個月	20%	10,048	-	-	13

(b) 上海萬之城在2011年3月29日成立。貴集團擁有該公司50%的股權。

截至2011年12月31日止年度及截至2012年6月30日止六個月，貴集團於上海萬之城的權益如下：

	所持權益 百分比	總資產	總負債	總收益	淨虧損
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2011年12月31日					
止年度	50%	670,795	446,253	-	458
截至2012年6月30日					
止六個月	50%	781,437	558,790	-	1,896

儘管貴集團持有上海萬之城50%的股權，但貴集團將其於上海萬之城的投資列作聯營公司。根據與上海萬之城其他50%股權持有人訂立的合同，其他投資者以大多數董事會席位和其他合約權利控制上海萬之城。然而，貴集團可對上海萬之城施加重大影響。

11 可供出售金融資產

貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012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
期初結餘.....	15,000 ^(a)	15,000	156,000	156,000	156,000
收購.....	-	156,000 ^(b)	53,066 ^(c,d)	53,066	5,187 ^(e)
出售.....	-	(15,000) ^(a)	(53,066) ^(c,d)	-	-
公允價值調整.....	-	-	-	-	-
期末結餘.....	15,000	156,000	156,000	209,066	161,187

(a) 貴集團曾於江蘇新城創業投資有限公司擁有15%的股權，其後於2010年出售予關連方。金融資產公允價值於持有期間概無重大變動。

附錄一

會計師報告

- (b) 於2010年9月2日，貴集團以代價人民幣156,000,000元收購蘇州銀行1%的股權。金融資產於2010年12月31日、2011年6月30日、2011年12月31日或2012年6月30日的公允價值相對收購成本並無重大變動。
- (c) 於2011年3月29日，貴集團以代價人民幣38,065,500元收購Suzhou Fei Cui International Community Property Co., Ltd. (「Suzhou Fei Cui」) 5%的股權。於2011年9月9日，出售該股權所得款項為人民幣88,065,500元。該出售產生人民幣50,000,000元的收益淨額(附註26)。
- (d) 於2011年9月20日，貴集團於國內基金市場認購公眾投資基金人民幣15,000,000元。於2011年11月11日，出售該投資基金所得款項為人民幣15,266,000元。該出售產生人民幣266,000元的收益淨額(附註26)。
- (e) 於2012年4月10日，貴集團以代價人民幣5,187,000元收購Shanghai Jingying Investment Management Limited Partnership 6.19%的股權。金融資產於2012年6月30日的公允價值相對收購成本並無重大變動。

12 土地使用權

餘額指日後用於物業開發並銷售的土地使用權。於2010年12月31日，賬面總值為人民幣175,645,000元的土地使用權已抵押作貴集團借款的抵押品(附註21)。

13 租賃土地預付款項

貴集團於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日分別預付人民幣1,687,140,000元、人民幣2,934,797,000元、人民幣2,689,155,000元和人民幣3,042,049,000元用於購買租賃土地使用權。

14 完工待售或在建銷售物業

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
將予開發的租賃土地.....	732,795	1,387,333	2,376,518	1,757,160
在建銷售物業.....	7,275,115	14,417,557	20,225,414	23,813,349
完工待售物業.....	2,137,401	1,788,244	2,107,534	2,187,970
	10,145,311	17,593,134	24,709,466	27,758,479
減：減值虧損撥備.....	(95,836)	(95,746)	(482,400)	(471,657)
	<u>10,049,475</u>	<u>17,497,388</u>	<u>24,227,066</u>	<u>27,286,822</u>

完工待售或在建銷售物業均位於中國。

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2012年6月30日止六個月，於完工待售和在建銷售物業中資本化的借款成本分別約為人民幣145,909,000元、人民幣312,935,000元、人民幣788,210,000元和人民幣450,034,000元。

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2012年6月30日止六個月，借款資本化率分別為5.75%、6.14%、9.30%和9.92%。

附錄一

會計師報告

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貴集團以下將予開發的租賃土地、在建銷售物業和完工待售物業已抵押作 貴集團借款的抵押品（附註21）。

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已抵押的賬面值：				
將予開發的租賃土地	289,670	878,703	1,069,912	352,204
在建銷售物業	3,055,087	5,407,243	6,900,317	7,438,473
完工待售物業	183,115	—	34,158	34,158

15 貿易和其他應收款項及預付款項

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
因物業銷售應收常州市武進區建設局款項(i)	9,454	—	—	—
其他貿易應收款項	8,506	6,221	7,085	3,988
應收票據	—	—	25,227	8,463
貿易應收款項 — 小計	17,960	6,221	32,312	12,451
減：應收款項減值撥備	(316)	—	—	—
貿易應收款項 — 淨額	17,644	6,221	32,312	12,451
應收關連方款項（附註39）	680,463	213,710	390,367	303,367
預付營業稅和附加費(ii)	370,393	576,675	704,862	898,436
預付所得稅和土地增值稅(ii)	149,236	324,598	414,993	503,450
投標保證金(iii)	155,000	200,000	—	—
住房公積金中心的按金(iv)	62,166	67,391	93,815	92,314
預付建設成本	74,345	98,987	87,428	45,578
臨時應收資金(v)	39,500	—	—	—
其他	45,652	39,755	37,829	70,013
	<u>1,594,399</u>	<u>1,527,337</u>	<u>1,761,606</u>	<u>1,925,609</u>

- (i) 該應收款項來自就地方政府組織的安置向常州市武進區建設局銷售物業並已全數收悉。
- (ii) 當 貴集團收到客戶預付款時，徵收營業稅、附加費和土地增值稅，該預付稅項於相關收益確認前列作預付款項。此外，當計算應課稅收入時，按 貴集團收到的預付款的5%至15%計算的預計利潤計入會計收入，預付所得稅同樣列作預付款項。
- (iii) 該結餘指土地使用權競標的投標保證金，其後收回或轉撥至租賃土地預付款項。
- (iv) 該結餘指向住房公積金中心支付的按金以擔保 貴集團若干購房者的住房公積金貸款。這些按金將於物業所有權證轉讓至這些購房者時予以解除。
- (v) 臨時應收資金是臨時向非關連方墊付的資金，不計息且無抵押。於2009年12月31日的臨時資金已於2010年收回。

附錄一

會計師報告

貿易應收款項於各報告期末的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	6,832	427	31,302	11,441
一至二年	1,037	4,784	-	-
二至三年	9,775	-	-	-
三年以上	316	1,010	1,010	1,010
	<u>17,960</u>	<u>6,221</u>	<u>32,312</u>	<u>12,451</u>

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貿易應收款項人民幣1,010,000元已逾期但並無減值。這些結餘與最近並無拖欠付款記錄的獨立客戶有關。這些貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	-	-	-	-
一至二年	-	-	-	-
二至三年	1,010	-	-	-
三年以上	-	1,010	1,010	1,010
	<u>1,010</u>	<u>1,010</u>	<u>1,010</u>	<u>1,010</u>

於2009年12月31日，賬齡逾3年的人民幣316,000元的貿易和其他應收款項已作減值和計提撥備。其他類別的貿易和其他應收款項並無包含減值資產。於2010年，人民幣316,000元的貿易和其他應收款項已撤銷。

於各報告期末承受的最大信貸風險是上述各類應收款項的賬面值。貴集團並無持有任何抵押品。

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貿易和其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貿易和其他應收款項及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

貴公司

	於12月31日		於6月30日
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連方款項(附註39)	-	-	47
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>47</u>

16 於子公司的投資 — 貴公司

	於12月31日		於6月30日
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未上市股權投資，按成本	360,049	387,574	410,661
減值	-	-	-
淨額	<u>360,049</u>	<u>387,574</u>	<u>410,661</u>

附錄一

會計師報告

貴公司子公司於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的詳情載於財務信息附註40。於子公司投資增長歸功於授予 貴公司子公司僱員和業務夥伴的股份獎勵計劃（附註19）。

17 銀行和手頭現金

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團				
銀行和手頭現金				
以人民幣計值	2,335,862	3,902,368	4,531,444	4,065,119
以美元計值	–	165,381	5	1,394
以港元計值	–	1,623	4,645	1,327
	<u>2,335,862</u>	<u>4,069,372</u>	<u>4,536,094</u>	<u>4,067,840</u>
貴公司				
銀行及手頭現金				
以美元計值		–	–	1,389
以港元計值		1,621	4,626	1,310
		<u>1,621</u>	<u>4,626</u>	<u>2,699</u>

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日， 貴集團銀行存款的實際利率分別為0.36%、0.36%、0.50%和0.44%。

貴集團的現金和現金等價物釐定如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行和手頭現金	2,335,862	4,069,372	4,536,094	4,067,840
減：受限制現金	(171,148)	(118,123)	(314,536)	(526,504)
	<u>2,164,714</u>	<u>3,951,249</u>	<u>4,221,558</u>	<u>3,541,336</u>

貴集團的受限制現金包括以下各項：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
項目建設已簽發保函保證金	2,299	1,099	8,649	32,249
票據保證金	19,046	–	39,121	271,135
購房者按揭貸款保證金 (a)	84,803	107,024	50,766	34,120
借款抵押的存款 (附註21)	65,000	10,000	216,000	189,000
	<u>171,148</u>	<u>118,123</u>	<u>314,536</u>	<u>526,504</u>

(a) 這些銀行存款限於確保 貴集團若干購房者根據若干城市的地方法規而提取的銀行貸款。這些存款將於物業所有權證轉讓至這些購房者時予以解除。

18 股本

貴集團和 貴公司

(a) 法定股本

	法定股本數目	
	美元股份	港元股份
於2010年4月23日（註冊成立日期）(i)	50,000	–
於2011年9月12日重新計值和註銷(ii)	(50,000)	390,000,000
於2011年9月12日增加(iii)	–	9,610,000,000
於2011年12月31日及2012年6月30日	–	10,000,000,000

- (i) 於2010年4月23日註冊成立時，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份（「美元股份」）。
- (ii) 於2011年9月12日，貴公司透過增設額外390,000,000股每股面值為0.001港元的股份（「港元股份」）將其法定股本面額由50,000美元更改為50,000美元和390,000港元的總額。同日，誠如下文附註18(b)(iii)所披露，Wealth Zone Hong Kong持有的4,421股已發行美元股份透過發行34,483,800股港元股份所得款項購回。緊接購回美元股份後，法定但未發行股本透過註銷50,000股美元股份得以削減。
- (iii) 於2011年9月12日，貴公司透過增設9,610,000,000股新港元股份將法定股本由390,000港元增至10,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.001港元的股份。

(b) 已發行股份

	已發行股份數目		普通股
	每股1美元	每股0.001港元	人民幣元
於2010年4月23日（註冊成立日期）(i)	1	–	7
發行普通股(ii)	4,420	–	28,739
普通股重新計值(iii)	(4,421)	34,483,800	–
發行普通股(iv)	–	4,034,466,200	3,289,703
就股份獎勵計劃發行普通股(v)	–	181,050,000	147,628
於2011年12月31日及2012年6月30日	–	4,250,000,000	3,466,077

- (i) 於2010年4月23日註冊成立時，Offshore Incorporation (Cayman) Limited（作為首個認購人）獲配發和發行1股入賬列作繳足之美元股份，該股股份於2010年5月22日透過First Priority Group Limited轉讓至Wealth Zone Hong Kong，代價為1.00美元。
- (ii) 於2010年6月8日，貴公司自Wealth Zone Hong Kong收購常州富域93.78%的股權，收購透過於2011年5月1日發行4,420股美元股份支付。常州富域93.78%的股權賬面淨值人民幣360,049,000元超逾已發行股份面值人民幣29,000元的金額人民幣360,020,000元已計入股份溢價。
- (iii) 於2011年9月12日，34,483,800股每股面值0.001港元的港元股份已配發和發行予Wealth Zone Hong Kong，及Wealth Zone Hong Kong持有的4,421股美元股份透過發行港元股份所得款項購回。
- (iv) 於2011年9月12日，額外4,034,466,200股每股面值0.001港元的港元股份（入賬列作繳足）已配發和發行予Wealth Zone Hong Kong，以取得現金對價4,034,466港元（相等於人民幣3,289,703元）。
- (v) 於2011年9月12日，181,050,000股每股面值0.001港元的港元股份已配發和發行予Wellink Global (PTC) Limited，以取得現金對價181,050港元（相等於人民幣147,628元）。

19 以股份為基礎的支付

根據2011年9月12日的決議案，貴公司採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。根據股份獎勵計劃，合共159,800,000股股份和21,250,000股股份分別發行和授予選定當前僱員（包括董事）和若干第三方（附註1(b)）。第三方包括前僱員和若干第三方公司。授予第三方公司的股份乃為認可其過往服務。

至於授予當前僱員（包括董事）的股份，在（其中包括）僱員於各歸屬期末仍在職的情況下，授出的股份可分別於2012年、2013年、2014年和2015年12月31日分四等份歸屬。

根據股份獎勵計劃授出的股份於2011年9月15日（授出日期）的公允價值為人民幣119,766,309元，及使用資產基礎法釐定，且總體業績亦通過使用市場法反復審核。根據資產基礎法釐定各項資產／負債的價值須使用多種估值法／技術，如投資物業使用剩餘法估值，而非流通股使用可資比較公司法估值，及以期權定價模式幫助釐定非流動性折扣。

於截至2011年12月31日止年度，貴集團就貴公司分別授予當前僱員和前僱員、高級僱員及業務合夥人的股份確認人民幣13,468,000元（附註29）和人民幣14,057,000元（附註26）的費用。

於2012年6月30日，貴公司了以股份為基礎的支付的條件。截至2012年6月30日止六個月，貴集團就股份獎勵計劃確認人民幣23,087,000的費用（附註29）。

20 貴公司權益持有人應佔的其他儲備

貴集團	股份溢價	其他儲備	保留盈利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元
於2009年1月1日的結餘	—	50,034	909,672	959,706
年內利潤和綜合收益總額	—	—	572,072	572,072
控股股東注資	—	68,292	—	68,292
子公司股息	—	—	(23,262)	(23,262)
於2009年12月31日的結餘	—	118,326	1,458,482	1,576,808
於2010年1月1日的結餘	—	118,326	1,458,482	1,576,808
年內利潤和綜合收益總額	—	—	691,843	691,843
子公司股息	—	—	(6,683)	(6,683)
於2010年12月31日的結餘	—	118,326	2,143,642	2,261,968
於2011年1月1日的結餘	—	118,326	2,143,642	2,261,968
年內利潤和綜合收益總額	—	—	886,886	886,886
發行普通股（附註18）	360,020	(360,049)	—	(29)
股份獎勵計劃（附註19）				
— 僱員服務價值	—	13,468	—	13,468
— 前僱員、高級僱員及業務合夥人服務價值	—	14,057	—	14,057
於2011年12月31日的結餘	360,020	(214,198)	3,030,528	3,176,350

附錄一

會計師報告

貴集團	股份溢價	其他儲備	保留盈利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元
於2012年1月1日的結餘	360,020	(214,198)	3,030,528	3,176,350
期內利潤和綜合收益總額	-	-	152,237	152,237
股份獎勵計劃 (附註19)				
— 僱員服務價值	-	23,087	-	23,087
於2012年6月30日的結餘	360,020	(191,111)	3,182,765	3,351,674
(未經審核)				
於2011年1月1日的結餘	-	118,326	2,143,642	2,261,968
發行普通股 (附註18)	-	(29)	-	(29)
期內利潤和綜合收益總額	-	-	289,975	289,975
於2011年6月30日的結餘	-	118,297	2,433,617	2,551,914
貴公司	股份溢價	其他儲備	保留盈利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日的結餘	-	-	-	-
收購主要業務	-	360,049	-	360,049
年內虧損和綜合虧損總額	-	-	(81)	(81)
於2010年12月31日的結餘	-	360,049	(81)	359,968
於2011年1月1日的結餘	-	360,049	(81)	359,968
發行普通股 (附註18)	360,020	(360,049)	-	(29)
年內虧損和綜合虧損總額	-	-	(3,134)	(3,134)
股份獎勵計劃 (附註19)				
— 僱員服務價值	-	13,468	-	13,468
— 前僱員、高級僱員及業務合夥人 服務價值	-	14,057	-	14,057
於2011年12月31日的結餘	360,020	27,525	(3,215)	384,330
於2012年1月1日的結餘	360,020	27,525	(3,215)	384,330
期內虧損和綜合虧損總額	-	-	(1,950)	(1,950)
股份獎勵計劃 (附註19)				
— 僱員服務價值	-	23,087	-	23,087
於2012年6月30日的結餘	360,020	50,612	(5,165)	405,467
(未經審核)				
於2011年1月1日的結餘	-	360,049	(81)	359,968
發行普通股 (附註18)	-	(29)	-	(29)
期內虧損和綜合虧損總額	-	-	(1,159)	(1,159)
於2011年6月30日的結餘	-	360,020	(1,240)	358,780

附註：

- (a) 根據中國公司法與 貴公司中國子公司的組織章程細則，這些子公司每年須將其法定利潤（經抵銷任何過往年度虧損後）的10%撥入法定盈餘公積金（「公積金」）賬戶。當公積金結餘達到這些子公司註冊資本／股本的50%後，則可選擇是否進一步轉撥公積金。公積金可用於抵銷過往年度虧損或增加繳足資本。然而，在作該等用途後，有關公積金須不少於註冊資本／股本的25%。

除清盤外，公積金不可用作分派，並受到若干相關中國法規所限制。

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，這些子公司的公積金總額分別達人民幣323,968,000元、人民幣656,612,000元、人民幣873,707,000元和人民幣873,707,000元。這些金額計入 貴集團的保留盈利。

21 借款

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非即期、有抵押及向以下機構借入：				
— 銀行(a).....	2,709,920	4,075,250	6,128,900	6,156,190
— 信託融資安排				
— 傳統貸款(b).....	488,613	775,000	2,137,200	1,912,200
— 附有購回義務的權益(b).....	631,875	2,132,925	1,467,163	700,000
	<u>3,830,408</u>	<u>6,983,175</u>	<u>9,733,263</u>	<u>8,768,390</u>
減：長期借款的即期部份.....	<u>(899,500)</u>	<u>(2,032,107)</u>	<u>(3,084,063)</u>	<u>(3,701,890)</u>
	<u>2,930,908</u>	<u>4,951,068</u>	<u>6,649,200</u>	<u>5,066,500</u>
即期、有抵押及向以下機構借入：				
— 銀行(a).....	417,500	470,000	384,000	245,000
— 信託融資安排				
— 傳統貸款(b).....	—	1,005,960	319,300	289,875
— 附有購回義務的權益(b).....	—	—	430,000	430,000
加：長期借款的即期部份.....	<u>899,500</u>	<u>2,032,107</u>	<u>3,084,063</u>	<u>3,701,890</u>
	<u>1,317,000</u>	<u>3,508,067</u>	<u>4,217,363</u>	<u>4,666,765</u>

- (a) 貴集團的銀行借款由將予開發的租賃土地、在建物業、完工待售物業（附註14）、投資物業（附註8）、土地使用權（附註12）、子公司股份（附註40）和銀行存款（附註17）抵押或由 貴公司的子公司相互或由王先生（附註39）擔保。
- (b) 該等借款主要與信託融資公司以信託融資安排形式訂立。傳統貸款信託融資安排是 貴集團與信託融資公司訂立的貸款協議。附有購回義務信託融資安排的權益涉及附有購回義務的項目公司股本擴大或轉讓股權。信託融資安排的實質是借款，以合法轉讓的項目公司的股權作為抵押品。信託融資安排項下的借款由若干完工待售或在建銷售物業（附註14）和 貴集團子公司的股份（附註40）抵押或由王先生（附註39）擔保。

附錄一

會計師報告

下表載列附有購回義務信託融資安排的權益於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的詳情：

	於12月31日			於6月30日		到期日
	2009年	2010年	2011年	2012年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
蘇州新城創佳置業有限公司	300,000	150,000	—	—		2011年3月13日
上海新城創佳置業有限公司	—	200,000	—	—		2011年9月24日
常州新城萬博置業有限公司	350,000	350,000	—	—		2011年11月15日
上海新城創宏房地產有限公司(a)	—	350,000	350,000	—		2012年7月11日
常州新城宏業房地產有限公司	—	400,000	400,000	400,000		2012年7月26日
常州新城創佳房地產開發有限公司	—	—	430,000	430,000		2012年10月23日
常州新城萬佳房地產開發有限公司	—	250,000	150,000	150,000		2012年10月25日
南京新城萬嘉房地產有限公司	—	150,000	150,000	150,000		2012年11月30日
上海新城金郡房地產有限公司(a)	—	338,000	453,000	—		2012年12月26日
	<u>650,000</u>	<u>2,188,000</u>	<u>1,933,000</u>	<u>1,130,000</u>		
減：交易成本和預付利息開支	<u>(18,125)</u>	<u>(55,075)</u>	<u>(35,837)</u>	<u>—</u>		
	<u>631,875</u>	<u>2,132,925</u>	<u>1,897,163</u>	<u>1,130,000</u>		

(a) 截至2012年6月30日止六個月期間，貴集團於借款和信託融資安排屆滿前償還兩項借款和終止信託融資安排。

於各報告期末，非流動借款的到期情況如下：

	於12月31日			於6月30日	
	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
一至兩年	2,010,908	3,075,068	3,671,200	2,669,000	
二至五年	920,000	1,876,000	2,978,000	2,397,500	
	<u>2,930,908</u>	<u>4,951,068</u>	<u>6,649,200</u>	<u>5,066,500</u>	

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，加權平均實際利率如下：

	於12月31日			於6月30日	
	2009年	2010年	2011年	2012年	
銀行借款	5.72%	5.39%	6.69%	6.80%	
信託融資安排	<u>13.48%</u>	<u>13.19%</u>	<u>13.28%</u>	<u>13.10%</u>	

附錄一

會計師報告

貴集團借款的利率變動風險及合同重新定價日或到期日（以較早者為準）如下：

	六個月 或以內	六至十二個月	一至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
於2009年12月31日	298,420	1,535,000	1,097,488	2,930,908
於2010年12月31日	1,175,000	1,342,000	2,434,068	4,951,068
於2011年12月31日	2,284,000	893,000	3,472,200	6,649,200
於2012年6月30日	2,110,000	672,000	2,284,500	5,066,500
計入流動負債的借款：				
於2009年12月31日	50,000	1,267,000	—	1,317,000
於2010年12月31日	1,022,835	2,485,232	—	3,508,067
於2011年12月31日	3,701,363	516,000	—	4,217,363
於2012年6月30日	4,524,065	142,700	—	4,666,765

貴集團借款的賬面值以人民幣計值，並與其公允價值相若。

22 預售物業預收款項

貴集團在物業竣工及可供交付前開始銷售物業並向客戶收取款項。這些向客戶收取的款項在相關銷售確認前列作預售物業預收款項。

23 貿易和其他應付款項

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012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	1,953,093	3,498,251	5,950,825	6,635,137
應付票據	19,046	—	39,121	271,135
應付關連方款項(附註39)	272,970	167,113	4,404	4,474
營業稅和其他應付稅項	52,672	189,690	200,458	95,012
代收保養及裝修費	60,400	68,226	78,958	83,855
代收契稅	12,981	24,452	78,311	76,109
應計工資	39,240	37,651	62,816	23,103
應付利息	14,585	81,973	132,941	109,876
臨時應付資金(a)	28,000	118,000	18,000	18,000
自供應商收悉的建設按金	—	50,000	—	107,000
土地收購應付款項(b)	—	—	—	155,578
其他	64,806	67,744	61,255	63,470
	<u>2,517,793</u>	<u>4,303,100</u>	<u>6,627,089</u>	<u>7,642,749</u>

(a) 臨時應付資金指應付非關聯方款項，不計息且無抵押。

(b) 於2012年5月16日，貴集團透過收購上海富銘房地產開發有限公司(附註40)以代價人民幣311,156,000元自上海嘉定新城發展有限公司收購一副土地，其中人民幣155,578,000元於2012年6月30日尚未支付。

附錄一

會計師報告

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,896,001	3,194,607	5,858,384	6,723,048
一至二年	44,713	260,405	88,784	120,686
二至三年	15,603	31,896	25,671	35,038
三年以上	15,822	11,343	17,107	27,500
	<u>1,972,139</u>	<u>3,498,251</u>	<u>5,989,946</u>	<u>6,906,272</u>

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貿易和其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貿易和其他應付款項的賬面值均主要以人民幣計值。

貴公司	於12月31日		於6月30日
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關連方款項 (附註39)	<u>1,702</u>	<u>4,404</u>	<u>4,474</u>

24 遞延所得稅

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
將可收回遞延稅項資產				
－ 十二個月內	1,961	28,669	89,797	82,049
－ 十二個月後	110,296	165,788	272,843	309,745
	<u>112,257</u>	<u>194,457</u>	<u>362,640</u>	<u>391,794</u>
將予結清的遞延稅項負債				
－ 十二個月內	(2,316)	(2,201)	(13,898)	(9,567)
－ 十二個月後	(116,905)	(244,492)	(329,339)	(383,590)
	<u>(119,221)</u>	<u>(246,693)</u>	<u>(343,237)</u>	<u>(393,157)</u>
遞延稅項 (負債) / 資產淨額	<u>(6,964)</u>	<u>(52,236)</u>	<u>19,403</u>	<u>(1,363)</u>

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012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/期初	42,755	(6,964)	(52,236)	(52,236)	19,403
(支銷) / 貸記收益表 (附註30)	<u>(49,719)</u>	<u>(45,272)</u>	<u>71,639</u>	<u>(69,209)</u>	<u>(20,766)</u>
年/期末	<u>(6,964)</u>	<u>(52,236)</u>	<u>19,403</u>	<u>(121,445)</u>	<u>(1,363)</u>

附錄一

會計師報告

於2011年12月31日及2012年6月30日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債（分別達人民幣23,230,000元和人民幣42,757,000元）已抵銷。

於各年，遞延所得稅資產和負債的變動（未經考慮抵銷同一稅務司法權區內的結餘）如下：

遞延所得稅資產

貴集團	稅項虧損	完工待售 物業撥備		土地 增值稅	撇減 公司間交易	合計
		和應收款項	應計費用			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2009年1月1日.....	18,274	9,816	-	35,926	-	64,016
貸記收益表.....	18,456	14,223	-	15,562	-	48,241
於2009年12月31日.....	36,730	24,039	-	51,488	-	112,257
貸記/(支銷) 收益表.....	51,768	(101)	5,857	35,385	1,730	94,639
於2010年12月31日.....	88,498	23,938	5,857	86,873	1,730	206,896
貸記/(支銷) 收益表.....	62,246	96,662	8,593	11,511	(38)	178,974
於2011年12月31日.....	150,744	120,600	14,450	98,384	1,692	385,870
貸記/(支銷) 收益表.....	45,950	(2,686)	(9,292)	14,928	(219)	48,681
於2012年6月30日.....	196,694	117,914	5,158	113,312	1,473	434,551
(未經審核)						
於2010年12月31日.....	88,498	23,938	5,857	86,873	1,730	206,896
貸記/(支銷) 收益表.....	47,925	314	(431)	(9,868)	(405)	37,535
於2011年6月30日.....	136,423	24,252	5,426	77,005	1,325	244,431

根據中國法律和法規，稅項虧損可結轉五年以抵銷其未來應課稅利潤。倘若有充足應課稅利潤可供遞延稅項資產動用，則確認關於未動用稅項虧損的遞延稅項資產。

貴集團並未就於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的稅項虧損人民幣54,560,000元、人民幣181,388,000元、人民幣312,028,000元和人民幣347,335,000元分別確認遞延所得稅資產人民幣13,640,000元、人民幣45,347,000元、人民幣78,007,000元和人民幣86,833,750元。所有這些稅項虧損將於五年內到期。

附錄一

會計師報告

遞延所得稅負債

貴集團	投資物業	收購	撇減	成本分配	合計
	公允價值 收益	子公司	公司間 交易	差異	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2009年1月1日	1,549	15,787	3,925	-	21,261
貸記/(支銷) 收益表	94,499	(3,949)	7,410	-	97,960
於2009年12月31日	96,048	11,838	11,335	-	119,221
貸記/(支銷) 收益表	110,800	(704)	(1,612)	31,427	139,911
於2010年12月31日	206,848	11,134	9,723	31,427	259,132
貸記/(支銷) 收益表	68,373	(4,702)	(2,258)	45,922	107,335
於2011年12月31日	275,221	6,432	7,465	77,349	366,467
貸記/(支銷) 收益表	271	(3,312)	(1,018)	73,506	69,447
於2012年6月30日	275,492	3,120	6,447	150,855	435,914
(未經審核)					
於2010年12月31日	206,848	11,134	9,723	31,427	259,132
貸記/(支銷) 收益表	66,945	(4,958)	(1,267)	46,024	106,744
於2011年6月30日	273,793	6,176	8,456	77,451	365,876

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貴集團並未就中國境外投資者應佔若干中國子公司未匯出可供分配利潤人民幣638,050,000元、人民幣1,138,440,000元、人民幣1,891,520,000元和人民幣2,043,760,000元應付的預扣稅確認遞延所得稅負債人民幣63,805,000元、人民幣113,844,000元、人民幣189,152,000元和人民幣204,376,000元（附註30）。

25 收益

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年6月30日止六個月，貴集團的收益包括以下各項：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012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)	
銷售物業收益	5,761,703	7,557,473	10,688,562	2,895,375	3,653,850
物業管理收益	37,330	54,396	72,088	40,992	70,277
租金收入	2,573	7,713	4,960	3,914	12,424
其他	1,669	1,792	1,644	1,662	10,521
	5,803,275	7,621,374	10,767,254	2,941,943	3,747,072

附錄一

會計師報告

26 其他收入／其他開支／其他收益／(虧損) - 淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012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)	
其他收入					
政府補貼	70	1,734	-	-	3,498
收回土地使用權補償	-	10,518	5,743	5,743	-
可供出售金融資產股息收入	-	-	3,750	3,750	4,500
自訴訟收悉之賠償(a)	-	-	30,000	-	-
	<u>70</u>	<u>12,252</u>	<u>39,493</u>	<u>9,493</u>	<u>7,998</u>
其他開支					
捐贈	(2,228)	(12,065)	(6,183)	(3,430)	(1,641)
股份獎勵計劃(附註19)					
— 前僱員、高級僱員及業務合伙人					
服務價值	-	-	(14,057)	-	-
	<u>(2,228)</u>	<u>(12,065)</u>	<u>(20,240)</u>	<u>(3,430)</u>	<u>(1,641)</u>
其他(虧損)／收益 - 淨額					
出售投資物業收益	-	-	750	750	-
出售物業、廠房和設備(虧損)／收益	(131)	(3,079)	(40)	609	(18)
出售可供出售金融資產收益(附註11)	-	-	50,266	-	-
其他	(965)	8,009	7,100	2,309	6,708
	<u>(1,096)</u>	<u>4,930</u>	<u>58,076</u>	<u>3,668</u>	<u>6,690</u>

(a) 於2011年12月9日，一項訴訟透過法律裁決解決，據此，一間違反與貴集團於2007年簽署合作協議的實體須向貴集團支付賠償人民幣30,000,000元。該賠償已於2011年12月收悉。

27 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012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)	
土地使用權成本	1,139,122	1,458,436	1,634,569	436,073	504,304
建設成本	2,707,385	3,525,464	4,640,411	1,275,244	1,665,394
資本化利息	141,251	128,860	398,288	91,755	160,463
營業稅及附加費(a)	321,065	422,311	600,515	159,775	211,516
完工待售物業撥備應計費用	56,891	12,587	398,726	10,344	–
物業、廠房和設備折舊(附註7)	7,485	7,659	16,650	7,882	10,051
無形資產攤銷(附註9)	523	499	1,292	291	999
銀行手續費	2,934	8,359	16,914	8,216	5,778
員工成本(附註29)	138,465	207,920	326,509	163,915	215,787
招待費	37,860	47,901	69,234	30,211	31,027
印花稅及其他稅項	16,001	22,366	27,729	10,005	10,995
專業費用	13,295	13,102	18,983	14,561	11,071
核數師酬金	1,300	2,100	4,250	3,000	2,000
應付核數師的非核數服務費	–	243	636	180	235
銷售佣金	46,955	74,009	123,881	34,449	70,980
廣告及宣傳費用	56,089	111,334	228,741	75,746	92,655
租賃開支	12,994	18,974	20,386	10,850	11,891
差旅費用	3,595	6,156	9,339	3,272	3,221
其他開支	35,664	61,375	60,666	34,420	40,307
銷售成本、銷售和營銷成本及 行政開支總計	<u>4,738,874</u>	<u>6,129,655</u>	<u>8,597,719</u>	<u>2,370,189</u>	<u>3,048,674</u>

(a) 貴集團現時旗下的中國公司須就其銷售物業收益和租金收入繳納5%的營業稅，而附加費按營業稅的10%至12%繳納。

附錄一

會計師報告

28 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012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)	
融資成本					
－ 銀行貸款和信託融資安排的利息.....	(242,361)	(540,649)	(1,025,987)	(490,861)	(544,362)
－ 減：資本化利息.....	151,838	379,235	871,439	383,354	486,848
融資成本總額(附註34).....	(90,523)	(161,414)	(154,548)	(107,507)	(57,514)
融資收入					
－ 銀行存款的利息收入(附註34).....	14,892	19,520	19,406	9,857	18,946
融資成本淨額.....	(75,631)	(141,894)	(135,142)	(97,650)	(38,568)

29 員工成本(包含董事酬金)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012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)	
工資和薪金.....	124,226	180,954	267,606	136,498	155,038
退休金.....	7,677	9,602	21,898	11,454	14,287
其他福利開支.....	6,562	17,364	23,537	15,963	23,375
股份獎勵計劃					
－ 當前僱員價值(附註19).....	—	—	13,468	—	23,087
支銷收益表(附註27).....	138,465	207,920	326,509	163,915	215,787
僱員數目.....	2,076	2,609	3,384	2,971	3,606

貴集團的所有中國僱員參加由政府機構設立及管理的定額供款僱員社會保險計劃，包括退休、醫療、住房及其他福利計劃。貴集團並無其他重大職工福利承諾。

根據有關規定，貴集團按工資總額的一定比例且在不過規定上限的基礎上提取保險費及公積金，並向勞動和社會保障機構繳納。

附錄一

會計師報告

(a) 董事酬金

董事酬金載列如下：

董事姓名	袍金	薪金 及其他津貼	績效紅利	退休 計劃供款	股份 獎勵計劃	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2009年12月31日止年度：						
王先生	-	1,028	1,875	4	-	2,907
閔遠松	-	568	910	4	-	1,482
劉源滿	-	166	470	4	-	640
呂小平	-	718	1,320	4	-	2,042
聶梅生	137	-	-	-	-	137
	<u>137</u>	<u>2,480</u>	<u>4,575</u>	<u>16</u>	<u>-</u>	<u>7,208</u>
截至2010年12月31日止年度：						
王先生	-	1,549	1,385	4	-	2,938
閔遠松	-	949	840	4	-	1,793
劉源滿	-	526	670	4	-	1,200
呂小平	-	1,069	1,000	4	-	2,073
聶梅生	52	-	-	-	-	52
	<u>52</u>	<u>4,093</u>	<u>3,895</u>	<u>16</u>	<u>-</u>	<u>8,056</u>
截至2011年12月31日止年度：						
王先生	-	1,795	1,200	5	-	3,000
譚為民(a)	-	529	960	11	421	1,921
閔遠松	-	955	1,140	5	674	2,774
劉源滿	-	715	780	5	421	1,921
呂小平	-	1,435	960	5	1,011	3,411
聶梅生	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>5,429</u>	<u>5,040</u>	<u>31</u>	<u>2,527</u>	<u>13,027</u>
截至2012年6月30日止六個月：						
王先生	-	903	-	2	-	905
譚為民	-	330	-	2	722	1,054
閔遠松	-	480	-	2	1,156	1,638
劉源滿	-	360	-	2	722	1,084
呂小平	-	723	-	2	1,734	2,459
黃茂莉	-	448	-	2	-	450
陳華康	-	-	-	-	-	-
聶梅生	-	-	-	-	-	-
朱增進	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>3,244</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>4,334</u>	<u>7,590</u>

附錄一

會計師報告

董事姓名	袍金	薪金 及其他津貼	績效紅利	退休 計劃供款	股份 獎勵計劃	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)						
截至2011年6月30日止六個月：						
王先生	-	903	-	-	2	905
譚為民(a)	-	267	-	-	5	272
閔遠松	-	480	-	-	2	482
劉源滿	-	270	-	-	2	272
呂小平	-	723	-	-	2	725
聶梅生	-	-	-	-	-	-
	-	2,643	-	-	13	2,656

(b) 五名最高薪人士

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年6月30日止六個月，貴集團五名最高薪酬人士包括截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度及截至2011年6月30日止六個月的三名董事，以及截至2012年6月30日止六個月的兩名董事，彼等之酬金已於上文呈列的分析中反映。於2009年、2010年和2011年有關年度／期間內應付予餘下兩名人士以及截至2012年6月30日止六個月應付予餘下三名人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012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
基本薪金、房屋津貼、股份獎勵計劃、 其他津貼和實物福利	808	1,549	3,370	1,320	4,100
花紅	1,822	1,160	1,180	-	-
	2,630	2,709	4,550	1,320	4,100

酬金範圍如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
酬金範圍					
人民幣500,000元以下	-	-	-	-	-
人民幣500,001元－人民幣1,000,000元	-	-	-	2	-
人民幣1,000,001元－人民幣2,000,000元	2	2	-	-	3
人民幣2,000,001元－人民幣3,000,000元	-	-	2	-	-

(c) 於有關期間，概無其他董事或任何五名最高薪人士向貴集團收取任何酬金作為加盟或在加盟或離開貴集團時的獎勵或補償或作為離職補償。

附錄一

會計師報告

30 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
當期所得稅					
– 中國土地增值稅	180,776	344,503	388,216	113,995	181,715
– 中國企業所得稅	280,196	357,272	624,707	113,628	116,953
	460,972	701,775	1,012,923	227,623	298,668
遞延所得稅(附註24)	49,719	45,272	(71,639)	69,209	20,766
年/期內列支的所得稅總額	510,691	747,047	941,284	296,832	319,434

貴集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用 貴集團旗下各公司所在國頒佈的稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除所得稅前利潤	1,363,510	1,798,143	2,385,215	755,188	672,065
中國土地增值稅	(180,776)	(344,503)	(388,216)	(113,995)	(181,715)
	1,182,734	1,453,640	1,996,999	641,193	490,350
按25%法定稅率計算的所得稅	295,684	363,410	499,250	160,298	122,588
不可扣減開支	7,169	4,697	22,096	3,808	8,261
非課稅收入	–	–	(938)	(938)	(1,125)
未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損	4,970	31,707	32,660	19,669	8,827
過往年度稅項調整	22,092	2,730	–	–	(832)
中國土地增值稅	180,776	344,503	388,216	113,995	181,715
所得稅開支總額	510,691	747,047	941,284	296,832	319,434

中國企業所得稅

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，並自2008年1月1日起生效。根據企業所得稅法，由2008年1月1日起， 貴集團旗下位於中國內地的子公司適用的企業所得稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國以外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年6月30日止六個月， 貴集團並無就其中國實體產生的盈利人民幣40,440,000元、人民幣50,039,000元、人民幣75,308,000元、人民幣15,607,000元和人民幣15,224,000元計提遞延所得稅撥備，因為 貴集團控制該等子公司的股息政策並釐定可能不會於可見未來分派大部分該等盈利。

土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支)的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於綜合收益表內列作所得稅開支。

31 每股盈利

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度及截至2011年和2012年6月30日止六個月每股基本盈利乃按 貴公司權益持有人應佔 貴集團利潤除以年／期內已發行普通股加權平均數計算。為釐定這些年／期內已發行普通股加權平均數，就附註1(b)所披露的重組而發行和配發的4,250,000,000股股份被視為猶如4,250,000,000股股份由2009年1月1日起已發行。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012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
貴公司權益持有人應佔					
綜合利潤.....	<u>572,072</u>	<u>691,843</u>	<u>886,886</u>	<u>289,975</u>	<u>152,237</u>
已發行普通股加權平均數					
(千股).....	<u>4,250,000</u>	<u>4,250,000</u>	<u>4,250,000</u>	<u>4,250,000</u>	<u>4,250,000</u>

由於相關期間並無任何攤薄購股權和其他具潛在攤薄效應的已發行股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

32 股息

貴公司自註冊成立以來並無派付或宣派股息。

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年6月30日止六個月的股息指 貴集團現時旗下公司在截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年6月30日止六個月向其當時的股權持有人宣派的股息（經撤銷集團間股息）。經考慮本報告的目的後，並無呈列股息率和可獲派股息的股份數目，因為這些資料並無意義。

33 貴公司擁有人應佔虧損

貴公司於2010年4月23日註冊成立。於2010年4月23日至2010年12月31日止期間內、截至2011年12月31日止年度及截至2011年和2012年6月30日止六個月， 貴公司擁有人應佔虧損分別為人民幣81,000元、人民幣3,134,000元、人民幣1,159,000元和人民幣1,950,000元，這些虧損已於 貴公司財務報表中列賬。

附錄一

會計師報告

34 經營活動所得現金

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012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
除所得稅前利潤	1,363,510	1,798,143	2,385,215	755,188	672,065
就下列各項作出調整：				(未經審核)	
－折舊(附註27)	7,485	7,659	16,650	7,882	10,051
－攤銷(附註27)	523	499	1,292	291	999
－出售物業、廠房和設備					
虧損／(收益)(附註26)	131	3,079	40	(609)	18
－出售投資物業收益(附註26)	－	－	(750)	(750)	－
－出售可供出售金融資產收益(附註26)	－	－	(50,266)	－	－
－股份獎勵計劃支出(附註19)	－	－	27,525	－	23,087
－出售投資物業公平值收益(附註8)	(377,994)	(443,201)	(273,493)	(271,353)	(1,084)
－持作(或開發中作)銷售物業					
撥備應計費用(附註27)	56,891	12,587	398,726	10,344	－
－出售子公司收益(附註38)	(9)	－	－	－	－
－分佔聯營公司業績(附註10)	－	－	－	－	1,896
－可供出售金融資產股息收入(附註26)	－	－	(3,750)	(3,750)	(4,500)
－融資成本(附註28)	90,523	161,414	154,548	107,507	57,514
－利息收入(附註28)	(14,892)	(19,520)	(19,406)	(9,857)	(18,946)
營運資金變動(不含收購子公司的影響)					
－有關經營活動的受限制現金(附註17)	5,637	(1,975)	9,587	42,693	(238,968)
－租賃土地預付款項	(1,135,311)	(1,247,657)	245,642	(1,186,268)	(352,894)
－完工待售或在建銷售物業					
(不包括資本化利息)	(701,643)	(7,274,230)	(6,008,944)	(3,820,044)	(2,617,663)
－貿易和其他應收款項及預付款項	(83,988)	67,062	(143,874)	(305,982)	(75,546)
－預售物業預收款項	1,865,469	3,826,473	2,180,925	2,315,855	3,457,982
－貿易和其他應付款項	71,469	1,892,525	1,877,747	748,742	1,038,725
經營活動所得／(所用)現金	<u>1,147,801</u>	<u>(1,217,142)</u>	<u>797,414</u>	<u>(1,610,111)</u>	<u>1,952,736</u>

附錄一

會計師報告

於合併現金流量表內，出售物業、廠房和設備的所得款項包括：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
賬面淨值(附註7)	432	18,095	4,153	2,099	290
出售物業、廠房和 設備(虧損)/收益(附註26)	(131)	(3,079)	(40)	609	(18)
出售物業、廠房和設備所得款項	<u>301</u>	<u>15,016</u>	<u>4,113</u>	<u>2,708</u>	<u>272</u>

35 承擔

(a) 物業開發支出承擔

於各報告期末，尚未產生的物業開發支出承擔如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>5,229,971</u>	<u>5,754,574</u>	<u>6,962,029</u>	<u>6,282,476</u>

(b) 經營租賃承擔

於以下期間，有關不可撤銷經營租賃的若干辦公室樓宇於各報告期末未來應付的最低租金總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年之內	9,108	10,188	9,889	13,549
一至五年	33,043	25,015	13,663	15,501
	<u>42,151</u>	<u>35,203</u>	<u>23,552</u>	<u>29,050</u>

36 財務擔保及或有負債

(a) 按揭融資的擔保

於下列各報告期末，貴集團有關按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就貴集團物業的若干買家的 按揭融資作出的擔保	<u>2,620,920</u>	<u>3,917,049</u>	<u>3,970,751</u>	<u>5,802,446</u>

附錄一

會計師報告

貴集團已為 貴集團物業若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在擔保登記完成後平均兩至三年內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時， 貴集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而 貴集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。 貴集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極小，因此，按公允價值計量的財務擔保並非重大。

- (b) 於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日， 貴集團的子公司就借款（附註21）相互提供若干企業擔保。董事認為子公司有足夠財務資源償付其債務。
- (c) 於2011年11月， 貴集團以總金額人民幣330,000,000元預售上海新城公館項目100套公寓，但價格可予調整。這些公寓的售價於交付時可按照交付日期前三個月上海新城公館項目的平均售價作出調整。於2011年12月31日及2012年6月30日，經考慮市況和該項目現時實際售價後，預期有關價格不會予以調整。
- (d) 於2012年5月16日， 貴集團自上海嘉定新城發展有限公司（「嘉定新城」）收購一塊土地。根據嘉定新城與國土資源局訂立的土地使用權購買合同，倘於2011年7月5日前尚未動工，該購買的土地使用權因閒置處以罰款。截至2012年6月30日，潛在罰款達人民幣54,388,000元。 貴集團認為， 貴集團不可能會被處以罰款，因為 貴集團已於收購後積極籌劃建設施工，及截至2012年10月，相關申請手續已完成並已取得相關批准。同時， 貴集團與嘉定新城簽訂協議，其中規定嘉定新城應承擔有關罰款（倘發生）。

37 業務合併

於2010年6月6日， 貴集團收購常州市恒福置業有限公司（一家房地產開發公司）的全部股權，總代價為人民幣20,000,000元現金。

於2010年6月6日至2010年12月31日期間，所收購業務並無為 貴集團貢獻任何收益，且虧損淨額為人民幣16,000元。假設收購於2010年1月1日進行，將不會為 貴集團貢獻任何收益，且 貴集團分配前虧損將增加人民幣55,000元。該等數額乃採用 貴集團的會計政策計算，並經調整該子公司的業績以反映假設物業、廠房和設備和無形資產的公允價值自2010年1月1日調整而產生的額外折舊及攤銷支出以及相應的稅務影響。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價－現金支付	20,000
所收購資產淨值公允價值.....	<u>(20,000)</u>
商譽.....	<u>—</u>

收購產生的資產及負債如下：

	公允價值	被收購公司的賬面值
	人民幣千元	人民幣千元
現金和現金等價物	826	826
完工待售或在建銷售物業	616,874	616,874
貿易和其他應付款項	(597,700)	(597,700)
所收購資產淨值	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
以現金結算的購買代價		20,000
所收購子公司的現金和現金等價物		(826)
收購現金流出淨額		<u>19,174</u>

38 出售子公司及業務

(a) 出售常州泰隆房地產開發有限公司

於2009年7月16日，貴集團分別向兩家公司出售其於常州泰隆房地產開發有限公司90%和10%的股本權益，代價分別為人民幣9,000,000元和人民幣1,000,000元。

	人民幣千元
已收取現金	<u>10,000</u>
總代價	10,000
所出售資產淨值	<u>(9,991)</u>
出售收益	<u>9</u>

有關上述出售的資產及負債總額如下：

	人民幣千元
現金和現金等價物	567
預付款項	98,569
完工待售或在建銷售物業	60
貿易和其他應付款項	<u>(89,205)</u>
所出售資產淨值	<u>9,991</u>
已收取現金	10,000
減：所出售子公司的現金和現金等價物	<u>(567)</u>
出售現金流量淨額	<u>9,433</u>

(b) 出售常州市四季新城消費品市場有限公司

於2011年6月21日，貴集團向江蘇新城實業集團（附註39(b)(ii)）出售其於常州市四季新城消費品市場有限公司的全部股本權益，代價為人民幣500,000元。

	人民幣千元
已收取現金.....	500
總代價.....	500
所出售資產淨值.....	(500)
出售收益.....	—

有關上述出售的資產及負債總額如下：

	人民幣千元
現金和現金等價物.....	516
貿易和其他應付款項.....	(16)
所出售資產淨值.....	500
已收取現金.....	500
減：所出售子公司的現金和現金等價物.....	(516)
出售現金流出淨額.....	(16)

39 關連方交易

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	與 貴集團關係
王先生	貴公司的控股股東及董事
王曉松先生	王先生的家族成員
富域香港投資有限公司	王先生控股的公司
常州新城萬博投資有限公司	王先生控股的公司
江蘇新城蘭科房地產有限公司	王先生控股的公司
江蘇新城億科房地產有限公司	王先生控股的公司
江蘇新城創業投資有限公司	王先生控股的公司
上海新啟投資有限公司	王先生控股的公司
江蘇新啟投資有限公司（原：常州儲運有限公司）	王先生控股的公司
江蘇新城實業集團有限公司（原：江蘇新城科創房地產有限公司）	王先生控股的公司
上海萬之城房地產開發有限公司	貴集團的聯營公司
香港宏盛發展有限公司	貴公司的子公司
香港創拓發展有限公司	貴公司的子公司

(b) 與關連方的交易

除於財務信息附註21披露的擔保外，貴公司已進行以下關連方交易：

貴集團	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012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)	
(i) 向關連方出售股權					
— 江蘇新城實業集團有限公司 (附註38)	—	15,000	500	—	—
(ii) 向關連方撥款					
— 上海萬之城(a)	—	—	572,367	572,367	—
— 常州新城萬博投資有限公司	27,500	—	—	—	—
— 江蘇新城創業投資有限公司	3,000	—	—	—	—
(iii) 關連方撥款					
— 富城香港投資有限公司	—	171,715	—	—	—
— 江蘇新城創業投資有限公司	46,715	—	—	—	—
— 上海新啟投資有限公司	5,281	—	—	—	—
— 江蘇新啟投資有限公司	2,400	—	—	—	—
(iv) 收取應收關連方款項					
— 江蘇新城億科房地產有限公司	410,133	—	—	—	—
(v) 償還應付關連方款項					
— 江蘇新城創業投資有限公司	—	22,000	—	—	—
— 江蘇新啟投資有限公司	212,200	—	—	—	—
— 富城香港投資有限公司	—	—	—	—	—

(vi) 轉撥應收款項及應付款項至關連方

在取得 貴集團債務人及債權人同意後， 貴集團旗下子公司（包括常州富城發展有限公司、常州新城廣場置業有限公司、江蘇新城投資發展有限公司、新城控股集團有限公司及新城萬博置業有限公司（「子公司」）與江蘇新城蘭科房地產有限公司簽署資產及負債轉讓協議（「該協議」）。根據該協議，子公司轉讓於2009年12月31日的臨時應收及應付資金的賬面淨值予江蘇新城蘭科房地產有限公司。所轉讓應收款項及應付款項概述如下：

	貿易及其他 應收款項	貿易及其他 應付款項	結餘淨額
— 常州富城發展有限公司	709,417	(270,664)	438,753
— Jiangsu Future Land Guangchang Property Co., Ltd	242,710	(1,000)	241,710
轉讓至江蘇新城蘭科房地產有限公司的 應收款項淨額			680,463
— 江蘇新城投資發展有限公司	—	(66,860)	(66,860)
— 新城控股集團有限公司	111,000	(287,955)	(176,955)
— 新城萬博置業有限公司	—	(7,155)	(7,155)
轉讓至江蘇新城蘭科房地產有限公司的 應付款項淨額			(250,970)

上述轉讓完成後， 貴集團應收江蘇新城蘭科房地產有限公司款項淨額結餘約為人民幣430,000,000元，其中人民幣215,000,000元已於2010年12月31日支付，及所有餘下結餘已於2011年12月31日前支付。

(vii) 由關連方擔保的借款（附註21）

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012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
— 王先生	1,050,000	950,000	901,500	1,861,500	652,200

(未經審核)

(viii) 佔用關連方擁有的物業（持續交易）

貴集團若干子公司佔用王曉松先生擁有的總建築面積為720平方米的若干物業作營運用途，且毋須支付任何費用。

附錄一

會計師報告

(c) 主要管理層補償

主要管理層包括董事（執行和非執行）、財務總監、副總裁和總裁助理。就員工服務已付或應付予主要管理層之補償列示如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012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)	
薪金及其他短期僱員福利.....	10,149	14,983	20,866	-	-
離職後福利.....	28	48	34	-	-
	<u>10,177</u>	<u>15,031</u>	<u>20,900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(d) 關連方結餘

貴集團	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012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)	
(i) 應收關連方款項 (附註15)					
— 江蘇新城蘭科房地產有限公司...	680,463	213,710	-	-	-
— 上海萬之城房地產開發有限公司 (附註15)	-	-	390,367	572,367	303,367
	<u>680,463</u>	<u>213,710</u>	<u>390,367</u>	<u>572,367</u>	<u>303,367</u>
(ii) 應付關連方款項 (附註23)					
— 富城香港投資有限公司	-	167,113	4,404	8,070	4,474
— 江蘇新城蘭科房地產有限公司...	250,970	-	-	-	-
— 江蘇新城創業投資有限公司	22,000	-	-	-	-
	<u>272,970</u>	<u>167,113</u>	<u>4,404</u>	<u>8,070</u>	<u>4,474</u>
貴公司					
				(未經審核)	
應付關連方款項 (附註15)					
— 香港宏盛發展有限公司	-	-	-	19	24
— 香港創拓發展有限公司	-	-	-	11	23
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30</u>	<u>47</u>
應付關連方款項 (附註23)					
— 富城香港投資有限公司	-	1,702	4,404	8,070	4,474
	<u>-</u>	<u>1,702</u>	<u>4,404</u>	<u>8,070</u>	<u>4,474</u>

應收和應付關連方款項屬無抵押、免息和按要求償還。

附錄一

會計師報告

40 子公司詳情

貴集團子公司於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本	已發行 和繳足股本	應佔股權百分比				主要業務	法定核數師	核數年度
				於12月31日		於6月30日				
				2009年	2010年	2011年	2012年			
江蘇新城物業服務有限公司	1996年 3月26日	人民幣千元 5,000	人民幣千元 5,000	53.70%	53.70%	53.70%	53.70%	物業管理	江蘇公證天業會計師事務所有限公司	2009年和2010年
									Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2011年
新城控股集團有限公司	1996年 6月14日	600,000 (2009年: 100,000)	600,000 (2009年: 100,000)	91.62%	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發及銷售	江蘇公證天業會計師事務所有限公司	2009年
									Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2010年
									普華永道中天會計師事務所	2011年
江蘇新城地產股份有限公司(a)	1997年 10月10日	1,593,187 (2010年: 1,062,125 2009年: 1,062,125)	1,593,187 (2010年: 1,062,125 2009年: 1,062,125)	53.93%	53.93%	53.93%	53.93%	物業開發及銷售	江蘇公證天業會計師事務所有限公司	2009年
									普華永道中天會計師事務所	2010年和2011年
常州新城房產開發有限公司	1998年 4月26日	1,100,000	1,100,000	51.66%	51.66%	51.66%	51.66%	物業開發及銷售	江蘇公證天業會計師事務所有限公司	2009年和2010年
									Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2011年
常州富城發展有限公司	2002年 4月27日	321,800 (2009年: 251,800)	321,800 (2009年: 251,800)	93.78%	93.78%	93.78%	93.78%	物業開發及銷售	江蘇公證天業會計師事務所有限公司	2009年、2010年和2011年
南京新城創置房地產有限公司	2002年 9月9日	120,000	120,000	51.89%	51.89%	51.89%	51.89%	物業開發及銷售	江蘇公證天業會計師事務所有限公司	2009年和2010年
									Jiangsu Torch CPA Co., Ltd.	2011年
上海新城創置房地產有限公司	2003年 1月29日	210,000	210,000	51.89%	51.89%	51.89%	51.89%	物業開發及銷售	江蘇公證天業會計師事務所有限公司	2009年和2010年
									上海匯強會計師事務所	2011年

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本	已發行 和繳足股本	應佔股權百分比				主要業務	法定核數師	核數年度
				於12月31日		於6月30日				
				2009年	2010年	2011年	2012年			
		人民幣千元	人民幣千元							
上海新城萬嘉房地產有限公司	2003年 3月19日	410,000 (2010年: 310,000 2009年: 200,000)	410,000 (2010年: 310,000 2009年: 200,000)	51.89%	51.89%	51.89%	51.89%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 上海匯強會計師事務所	2009年和2010年 2011年
上海新城萬嘉物業服務有限公司	2003年 11月27日	500	500	53.52%	53.52%	53.52%	53.52%	物業管理	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 上海匯強會計師事務所	2009年和2010年 2011年
上海新城寶緣房地產有限公司(e)	2004年 2月18日	30,000	30,000	-	-	-	-	物業開發 及銷售	-	-
常州市四季新城消費品市場有限公司 (附註38(b))	2004年 8月17日	500	500	52.68%	52.68%	-	-	市場攤位 租賃及管理 服務	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
常州新龍創置房地產開發有限公司(a)	2004年 9月16日	350,000 (2009年: 150,000)	350,000 (2009年: 150,000)	53.48%	53.48%	53.48%	53.48%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
蘇州新城萬嘉房地產有限公司	2004年 9月17日	100,000	100,000	51.89%	51.89%	51.89%	51.89%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Jiangsu Yuehua CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
上海清水頤園房地產有限公司(e)	2005年 1月10日	150,000	150,000	51.89%	-	-	-	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年
常州新城萬嘉建築設計事務所有限公司	2005年 5月20日	3,000	3,000	52.57%	52.57%	52.57%	52.57%	建築設計 及諮詢	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本 人民幣千元	已發行 和繳足股本 人民幣千元	應佔股權百分比				主要業務	法定核數師	核數年度
				於12月31日		於6月30日				
				2009年	2010年	2011年	2012年			
常州鼎佳房地產開發有限公司	2005年 5月27日	100,000	100,000	51.96%	51.96%	51.96%	51.96%	物業開發及銷售	江蘇公證天業會計師事務所有限公司 Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
常州新城東郡房地產開發有限公司	2005年 12月27日	100,000	100,000	53.75%	53.75%	53.75%	53.75%	物業開發及銷售	江蘇公證天業會計師事務所有限公司 Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
昆山新城創置發展有限公司	2006年 4月7日	300,000	300,000	51.71%	51.71%	51.71%	51.71%	物業開發及銷售	江蘇公證天業會計師事務所有限公司 Jiangsu Yuehua CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
常州新城資產經營管理有限公司	2006年 10月24日	1,000	1,000	53.70%	53.70%	53.70%	53.70%	資產運營及管理	江蘇公證天業會計師事務所有限公司 Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
常州新城置地房地產開發有限公司	2006年 12月13日	90,000	90,000	51.66%	51.66%	51.66%	51.66%	物業開發及銷售	江蘇公證天業會計師事務所有限公司 Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
常州新城廣場置業有限公司	2006年 12月13日	62,000	62,000	91.62%	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發及銷售	江蘇公證天業會計師事務所有限公司 Changzhou Zhongrui CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
常州嘉馳汽車配件有限公司(原常州嘉楓市場調查有限公司)	2007年 1月16日	15,000 (2010年: 500 2009年: 500)	15,000 (2010年: 500 2009年: 500)	51.66%	51.66%	51.66%	51.66%	物業市場調研	江蘇公證天業會計師事務所有限公司 Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本	已發行 和總股本	應佔股權百分比				主要業務	法定核數師	核數年度
				於12月31日			於6月30日			
				2009年	2010年	2011年	2012年			
		人民幣千元	人民幣千元							
常州萬方新城房地產開發有限公司	2007年 2月6日	20,000	20,000	51.72%	51.72%	51.72%	51.72%	物業開發及銷售	江蘇公證天業會計師事務所有限公司 Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
常州泰隆房地產開發有限公司 (附註38(b))	2007年 2月6日	10,000	10,000	-	-	-	-	物業開發及銷售	-	-
常州福隆房地產開發有限公司	2007年 2月6日	20,000 (2011年： 10,000)	20,000 (2011年： 10,000)	91.62%	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發及銷售	江蘇公證天業會計師事務所有限公司 Changzhou Zhongrui CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
常州新城萬博置業有限公司(a) (d)	2007年 5月16日	615,000	615,000	91.62% (g)	91.62% (g)	91.62%	91.62%	物業開發及銷售	江蘇公證天業會計師事務所有限公司 Changzhou Zhongrui CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
上海東郡房地產開發有限公司	2007年 5月31日	400,000 (2010年： 100,000 2009年： 100,000)	400,000 (2010年： 100,000 2009年： 100,000)	53.93%	53.93%	53.93%	53.93%	物業開發及銷售	江蘇公證天業會計師事務所有限公司 上海匯強會計師事務所	2009年和2010年 2011年
無錫新城萬嘉置業有限公司	2007年 8月14日	420,000	420,000	53.93%	53.93%	53.93%	53.93%	物業開發及銷售	江蘇公證天業會計師事務所有限公司 Wuxi Huaxia Zhongcheng CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
蘇州新城創佳置業有限公司(原蘇州新城萬博置業有限公司)	2007年 10月11日	400,000 (2010年： 400,000 2009年： 550,000)	400,000 (2010年： 400,000 2009年： 550,000)	53.93% (g)	53.93% (g)	53.93%	53.93%	物業開發及銷售	江蘇公證天業會計師事務所有限公司 Jiangsu Yuehua CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
常州萬嘉置業諮詢有限公司	2008年 1月18日	1,000	1,000	53.93%	53.93%	53.93%	53.93%	諮詢服務	江蘇公證天業會計師事務所有限公司 Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本	已發行 和繳足股本	應佔股權百分比				主要業務	法定核數師	核數年度
				於12月31日		於6月30日				
				2009年	2010年	2011年	2012年			
		人民幣千元	人民幣千元							
新城萬博置業 有限公司(原 江蘇新城經典置業 有限公司)	2008年 1月24日	220,000	220,000	91.62%	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Changzhou Zhongrui CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
上海新城創佳置業 有限公司(a)	2008年 3月20日	210,000 (2009年: 180,000)	210,000 (2009年: 180,000)	51.89%	51.89% (g)	51.89%	51.89%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 上海匯強會計師事務所	2009年和2010年 2011年
南京新城尚郡房地產 有限公司(e)	2008年 6月6日	10,000	10,000	-	-	-	-	物業開發 及銷售	-	-
常州新城東昇房地產 開發有限公司	2009年 6月4日	360,000 (2011年: 280,000 2009年: 160,000)	360,000 (2011年: 280,000 2009年: 160,000)	53.75%	53.75%	53.75%	53.75%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
南京新城創嘉房地產 有限公司	2009年 7月2日	18,000	18,000	51.89%	51.89%	51.89%	51.89%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Jiangsu Torch CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
江蘇新城投資發展 有限公司(f)	2009年 8月25日	20,000	20,000	93.78%	-	-	-	物業開發 及銷售	(b)	-
常州新城金郡房地產 有限公司	2009年 9月11日	470,000 (2010年: 170,000 2009年: 100,000)	470,000 (2010年: 170,000 2009年: 100,000)	51.66%	51.66%	51.66%	51.66%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
常州市恒福置業 有限公司(a) (附註37)	2009年 11月26日	20,000	20,000	-	51.66%	51.66%	51.66%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2010年 2011年

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本	已發行 和繳足股本	應佔股權百分比				主要業務	法定核數師	核數年度
				於12月31日		於6月30日				
				2009年	2010年	2011年	2012年			
		人民幣千元	人民幣千元							
常州新城萬佳房地產 開發有限公司	2009年 12月10日	700,000 (2010年： 450,000 2009年： 10,000)	700,000 (2010年： 450,000 2009年： 10,000)	51.66%	51.66% (g)	51.66% (g)	51.66% (g)	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2009年和2010年 2011年
常州新城宏業房地產 有限公司	2009年 12月28日	800,000 (2009年： 10,000)	800,000 (2009年： 10,000)	91.62%	91.62% (g)	91.62% (g)	91.62% (g)	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年、2010年 和2011年
南京新城萬嘉房地產 有限公司(a)	2010年 1月13日	310,000	310,000	-	51.89% (g)	51.89% (g)	51.89% (g)	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Jiangsu Torch CPA Co., Ltd.	2010年 2011年
常州新城創佳房 地產開發 有限公司	2010年 1月22日	520,000 (2011年： 520,000 2010年： 30,000)	520,000 (2011年： 520,000 2010年： 30,000)	-	51.89% (g)	51.89% (g)	51.89% (g)	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2010年 2011年
上海新城創宏房地產 有限公司	2010年 1月26日	420,000 (2011年： 770,000 2010年： 370,000)	420,000 (2011年： 770,000 2010年： 370,000)	-	51.89% (g)	51.89% (g)	51.89%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 上海匯強會計師事務所	2010年 2011年
常州新城科達 投資諮詢有限公司	2010年 2月4日	500	500	-	91.62%	91.62%	91.62%	諮詢服務	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Changzhou Zhongrui CPA Co., Ltd.	2010年 2011年
常州新城經典 建築設計有限公司	2010年 2月4日	500	500	-	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Changzhou Zhongrui CPA Co., Ltd.	2010年 2011年
上海新城南郡房地產 有限公司	2010年 2月9日	550,000	550,000	-	51.89%	51.89%	51.89%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 上海匯強會計師事務所	2010年 2011年

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本	已發行 和繳足股本	應佔股權百分比				主要業務	法定核數師	核數年度
				於12月31日			於6月30日			
				2009年	2010年	2011年	2012年			
		人民幣千元	人民幣千元							
上海新城金郡房地產有限公司(a)	2010年 3月26日	820,000 (2011年： 473,000 2010年： 320,000)	820,000 (2011年： 473,000 2010年： 320,000)	-	51.89% (g)	51.89% (g)	51.89%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 上海匯強會計師事務所	2010年 2011年
無錫新城創置房地產有限公司	2010年 5月6日	200,000	200,000	-	53.93%	53.93%	53.93%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Wuxi Huaxia Zhongcheng CPA Co., Ltd.	2010年 2011年
常州新城萬盛房地產有限公司	2010年 6月12日	120,000 (2010年： 10,000)	120,000 (2010年： 10,000)	-	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Changzhou Zhongrui CPA Co., Ltd.	2010年 2011年
香港宏盛發展有限公司(c)	2010年 8月30日	10	-	-	100%	100%	100%	投資公司	Rays Chan & Co.Certified Public Accountants	2011年
香港創拓發展有限公司(c)	2010年 8月30日	10	-	-	100%	100%	100%	投資公司	Rays Chan & Co.Certified Public Accountants	2011年
常州新城萬博商業管理有限公司	2010年 11月8日	10,000	10,000	-	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Changzhou Zhongrui CPA Co., Ltd.	2010年 2011年
上海新城萬聖置業有限公司	2010年 11月10日	10,000	10,000	-	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發 及銷售	Changzhou Zhongrui CPA Co., Ltd.	2011年
南京新城允升房地產有限公司	2010年 11月19日	460,000 (2011年： 150,000 2010年： 50,000)	460,000 (2011年： 150,000 2010年： 50,000)	-	51.89%	51.89%	51.89%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Jiangsu Torch CPA Co., Ltd.	2010年 2011年
常州新城宏業百貨有限公司(原：常州新城萬博百貨有限公司)	2010年 11月30日	10,000	10,000	-	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司 Changzhou Zhongrui CPA Co., Ltd.	2010年 2011年
無錫新城萬博置業有限公司	2011年 1月6日	500,000 (2010年： 20,000)	500,000 (2010年： 20,000)	-	93.78%	93.78%	93.78%	物業開發 及銷售	Wuxi Huaxia Zhongcheng CPA Co., Ltd.	2011年

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本	已發行 和繳足股本	應佔股權百分比				主要業務	法定核數師	核數年度
				於12月31日		於6月30日				
				2009年	2010年	2011年	2012年			
		人民幣千元	人民幣千元							
金壇市新城萬郡置業有限公司	2011年 3月22日	10,000	10,000	-	-	71.64%	71.64%	物業開發 和銷售	Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2011年
長沙新城萬博置業有限公司	2011年 3月28日	420,000 (2010年： 20,000)	420,000 (2010年： 20,000)	-	-	91.62%	91.62%	物業開發 和銷售	Hunan Yingte CPA Co., Ltd.	2011年
常州吾悅廣場商業管理有限公司	2011年 4月22日	500	500	-	-	91.62%	91.62%	百貨商店 管理	Changzhou Zhongrui CPA Co., Ltd.	2011年
常州吾悅百貨有限公司	2011年 4月22日	500	500	-	-	91.62%	91.62%	百貨商店 管理	Changzhou Zhongrui CPA Co., Ltd.	2011年
上海新城創域房地產有限公司	2011年 5月10日	30,000	30,000	-	-	51.89%	51.89%	物業開發 和銷售	上海匯強會計師事務所	2011年
昆山新城創宏房地產有限公司	2011年 6月20日	220,000 (2011年： 200,000)	220,000 (2011年： 200,000)	-	-	53.93%	53.93%	物業開發 和銷售	Jiangsu Yuehua CPA Co., Ltd.	2011年
昆山新城創域房地產有限公司	2011年 6月23日	100,000	100,000	-	-	72.78%	72.78%	物業開發 和銷售	Jiangsu Yuehua CPA Co., Ltd.	2011年
常州新城瑞壹國際酒店有限公司	2011年 9月7日	1,000	1,000	-	-	51.66%	51.66%	物業、酒店和 會議管理 以及公寓 租賃服務	Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2011年
常州嘉楓市場調查有限公司	2011年 9月15日	5,000	5,000	-	-	51.66%	51.66%	物業市場調研	Changzhou Yongshen Renhe CPA Co., Ltd.	2011年
長沙萬博物業管理有限公司	2011年 9月21日	500	500	-	-	91.62%	91.62%	物業管理	(b)	-
常州德潤房地產發展有限公司	2011年 11月25日	700,000	-	-	-	92.46%	92.46%	物業開發 和銷售	(b)	-
常州吾悅國際廣場商業管理有限公司	2012年 4月5日	5,000	5,000	-	-	-	91.62%	百貨商店管理	(b)	-

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本	已發行 和繳足股本	應佔股權百分比				主要業務	法定核數師	核數年度
				於12月31日		於6月30日				
				2009年	2010年	2011年	2012年			
		人民幣千元	人民幣千元							
武漢新城宏盛置業有限公司	2012年 5月9日	10,000	10,000	-	-	-	91.62%	物業開發 和銷售	(b)	-
上海富銘房地產開發有限公司*	2009年 9月7日	8,000	8,000	-	-	-	51.89%	物業開發 和銷售	Shanghai Hu Gang Jin Mao CPA Co., Ltd.	2010年和2011年
常州凱盛房地產發展有限公司	2012年 6月19日	20,000	-	-	-	-	92.04%	物業開發 和銷售	(b)	-

* 於2012年5月16日，貴集團以代價人民幣311,157,000元收購上海富銘房地產開發有限公司（「上海富銘」）100%股權。上海富銘並不認作業務。交易的實質為收購土地並相應入賬。

於2012年6月30日後，一家新子公司成立：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本	已發行 和繳足股本	應佔股權百分比				主要業務	法定核數師	核數年度
				於12月31日		於9月30日				
				2009年	2010年	2011年	2012年			
		人民幣千元	人民幣千元							
蘇州創恒房地產有限公司	2012年 8月13日	20,000	20,000	-	-	-	51.89%	物業開發 及銷售	(b)	-

(a) 於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貴公司子公司若干股權已就借款予以抵押（附註21）。有關詳情，請參閱下表：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
江蘇新城地產股份有限公司法人股數目	350,000,000	625,000,000	583,000,000	583,000,000
上海新城創佳置業有限公司股本	-	人民幣100,000,000元	-	-

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
上海新城金郡房地產有限公司股權百分比.....	—	4.23%	4.23%	—
南京新城萬嘉房地產有限公司股權百分比.....	—	51.61%	51.61%	51.61%
常州新龍創置房地產開發有限公司股權百分比.....	—	100%	100%	—
上海東郡房地產開發有限公司股權百分比.....	—	100%	100%	100%
常州市恒福置業有限公司股權百分比(i).....	—	100%	100%	100%
常州新城東昇房地產開發有限公司股權百分比.....	—	—	—	100%
常州新城創佳房地產開發有限公司股權百分比.....	—	—	17.31%	17.31%
常州新城房產開發有限公司股權百分比.....	—	—	70%	70%
無錫新城創置房地產有限公司股權百分比.....	—	—	100%	100%

- (i) 常州市恒福置業有限公司股權已就銀行借款予以抵押，除此之外，所抵押的所有其他股權均就信託融資安排予以抵押。
- (b) 該等公司由於遵照其各自註冊成立地點的法定要求毋須刊發經審核財務報表，故概無刊發經審核財務報表。
- (c) 貴公司於這些子公司直接擁有股權，而這些子公司於其他子公司間接擁有股權。這些子公司於香港成立，及所有其他子公司於中國內地成立。
- (d) 這家公司原為常州新城房產開發有限公司的子公司。於2009年，該公司轉讓予新城萬博置業有限公司。
- (e) 這些公司於呈報期內注銷，因為它們所開發的物業已竣工且全數交付。
- (f) 這家公司於2009年註冊成立，並於2010年與常州富域發展有限公司合併。
- (g) 所呈報的應佔股權百分比為 貴公司股東持有的實益權益。由於存在信託融資安排，這些實體的法定股權低於實益權益。

貴集團將以下子公司的股權合法轉讓予信託融資公司作抵押品（附註21）。

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
上海新城創佳置業有限公司.....	—	56.25%	—	—
上海新城創宏房地產有限公司.....	—	94.59%	45.45%	—
常州新城萬佳房地產開發有限公司.....	—	97.78%	62.86%	62.86%
南京新城萬嘉房地產有限公司.....	—	48.39%	48.39%	48.39%
上海新城金郡房地產有限公司.....	—	95.77%	95.77%	—
常州新城萬博置業有限公司.....	59.35%	59.35%	—	—
常州新城宏業房地產有限公司.....	—	98.75%	98.75%	98.75%
蘇州新城創佳置業有限公司.....	99.00%	99.00%	—	—
常州新城創佳房地產開發有限公司.....	—	—	82.69%	82.69%

儘管如上文所述，貴集團合法持有若干項目公司不超過50%的股權，但貴集團保留對這些項目公司的控制，且有權享有大多數實益權益及承擔這些項目公司的風險。因此，該項目公司在貴集團財務報表中綜合入賬。

41 報告期後事項

除上述財務信息附註另行披露者外，貴公司或貴集團於2012年6月30日之後並無進行任何重大期後事項。

III 結算日後財務報表

貴公司或貴集團現時旗下的任何公司概無就2012年6月30日後任何期間編製經審核財務報表，以及截至本報告日期，貴公司或貴集團現時旗下的任何公司概無就2012年6月30日後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。

此致

新城發展控股有限公司

列位股東 台照

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

〔日期〕