

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）編製的報告全文，以供載入本招股書。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

緒言

以下為吾等就毅德國際控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）的財務資料所作出的報告，當中包括於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表以及截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年6月30日止六個月（「有關期間」）的 貴集團綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同有關解釋性附註（「財務資料」），以供載入 貴公司於2013年10月18日刊發的招股書（「招股書」）內。

貴公司於2010年10月19日根據開曼群島公司法第22章（經綜合及修訂）以Howard International Holding Limited的名稱在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。 貴公司於2012年8月21日將其名稱更改為毅德國際控股有限公司。根據於2011年5月18日完成的集團重組（「重組」）（詳情見招股書「歷史及企業架構」一節）， 貴公司成為 貴集團現時旗下各公司的控股公司，有關詳情載於下文A節。

於本報告日期，貴公司自其註冊成立以來並無編製經審核財務報表，因為貴公司為投資控股公司，於相關年度／期間毋須遵守開曼群島相關規則及法規的法定審核規定。

貴集團現時旗下所有公司均採用12月31日作為其財政年度結算日。須於有關期間內遵守審核規定的貴集團旗下公司及他們各自的核數師名稱的詳情載於C節附註34。該等公司的法定財務報表是根據他們註冊成立或成立所在司法權區實體適用的相關會計規則及規例編製。

貴公司董事已根據下文A及C節所載與編製財務資料所採用的相同基準編製貴集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年6月30日止六個月的相關財務報表已由吾等按照與貴公司另行簽訂的委聘條款並根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港核數準則進行審核。

財務資料是由貴公司董事基於相關財務報表並根據香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露條文編製，以就貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市而載入招股書，且並未就此作出任何調整。

董事就財務資料的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒布的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）、香港公司條例的披露規定及上市規則的適用披露條文，編製真實而公平的財務資料及負責貴公司董事所釐定的必要內部控制，以使所編製財務資料並無因欺詐或錯誤而引致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據吾等按照香港會計師公會頒布的核數指引「招股書及申報會計師」(公告第3.340號)所進行的程序就財務資料發表意見。吾等並無審核 貴公司、其子公司或 貴集團於2013年6月30日之後任何期間的任何財務報表。

意見

吾等認為，就本報告而言，根據下文A節所載的編製基準編製的財務資料真實而公允地反映 貴集團及 貴公司於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的事務狀況以及 貴集團於截至有關日期止有關期間的綜合業績及現金流量。

相應財務資料

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒布的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」，審閱由董事負責的 貴集團未經審核相應中期財務資料，當中包括截至2012年6月30日止六個月的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同有關附註（「相應財務資料」）。

貴公司董事負責根據與財務資料所採納者相同的基準編製相應財務資料。吾等的責任為基於吾等的審閱就相應財務資料發表結論。

審閱包括向主要負責財務會計事宜的人士作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港核數準則所進行的審核，故不能保證吾等會注意到審核中可能會被發現的所有重大事宜。因此，吾等不會對相應財務資料發表審核意見。

基於吾等的審閱，就本報告而言，吾等並無發現任何事宜，致使吾等相信相應財務資料在各重大方面並未根據與財務資料所採納者相同的基準編製。

A 編製基準

貴公司於2010年10月19日在開曼群島註冊成立，並根據於2011年5月18日完成的重組（詳情見招股書「歷史及企業架構」一節）成為 貴集團現時旗下各公司的控股公司。 貴集團主要業務為在中華人民共和國（「中國」）進行大型商貿物流中心以及住宅物業的開發、銷售及經營（統稱「核心業務」）。

貴集團現時旗下參與重組的所有公司於有關期間（或倘實體於2010年1月1日之後的日期成立，則由成立日期起至2013年6月30日止期間）及重組前後由王再興先生、王德文先生、王健利先生、王全光先生、王德盛先生、王德開先生、黃德宏先生及王雙德先生（「控股股東」）最終控制。由於控股股東的風險及利益持續存在，因此重組被視為受共同控制實體的合併。財務資料是使用合併會計原則而編製，猶如現時集團架構一直存續。就控股股東而言， 貴集團現時旗下公司的資產淨值按現有賬面值綜合入賬。

B節所載 貴集團的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括 貴公司及其子公司於有關期間（或倘 貴公司或其子公司於2010年1月1日之後的日期註冊成立或成立，則由註冊成立或成立日期起至2013年6月30日止期間）的經營業績，猶如重組於有關期間開始時已完成。編製B節所載 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的綜合財務狀況表，以呈列 貴集團現時旗下公司於有關日期的綜合資產及負債。

集團內公司間的所有重大交易及結餘已於合併時抵銷。

於本報告日期，貴公司於下列子公司擁有直接或間接權益，而該等公司均為私營公司。該等子公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行／實收／ 註冊資本	貴公司所持實際權益		主要業務
			直接	間接	
香港毅德集團投資有限公司	2002年1月18日 香港	100,000港元／ 10,000,000港元	100%	–	投資管理
香港毅德控股有限公司	2013年3月25日 香港	零港元／ 10,000,000港元	100%	–	投資管理
毅德置業(贛州)有限公司* (「毅德置業(贛州)」)	2002年7月16日 中國	22,050,000美元／ 22,050,000美元	–	100%	物業開發及 投資控股
寧鄉毅德光彩貿易廣場開發 有限公司* (「寧鄉物業開發」)	2009年8月6日 中國	人民幣 60,000,000元／ 人民幣60,000,000元	–	100%	物業開發
濟寧毅德現代實業有限公司* (「濟寧毅德」)	2010年1月13日 中國	人民幣 30,000,000元／ 人民幣30,000,000元	–	100%	物業開發
濟寧毅德物流城開發有限公司*	2010年2月2日 中國	人民幣 200,000,000元／ 人民幣200,000,000元	–	100%	物業開發
綿陽西部現代物流城開發 有限公司*	2010年12月20日 中國	人民幣 200,000,000元／ 人民幣200,000,000元	–	100%	物業開發
廣西玉林現代物流城開發 有限公司*	2011年3月22日 中國	人民幣 220,000,000元／ 人民幣220,000,000元	–	100%	物業開發
寧鄉毅德光彩貿易廣場 物業服務有限公司*	2011年4月15日 中國	人民幣 2,000,000元／ 人民幣2,000,000元	–	100%	物業管理服務
濟寧毅德現代物流有限公司*	2011年9月2日 中國	99,000,000美元／ 99,000,000美元	–	100%	物業管理服務
深圳市毅德投資管理有限公司*	2011年10月27日 中國	人民幣 30,000,000元／ 人民幣30,000,000元	–	100%	投資管理
玉林毅德物業管理服務 有限公司*	2012年1月4日 中國	人民幣 1,000,000元／ 人民幣1,000,000元	–	100%	物業管理服務
贛州毅德商貿物流園開發 有限公司* (「贛州物流園」)	2012年3月5日 中國	人民幣 800,000,000元／ 人民幣800,000,000元	–	100%	物業開發

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行／實收／ 註冊資本	貴公司所持實際權益		主要業務
			直接	間接	
梧州毅德商貿物流城開發 有限公司*	2012年5月4日 中國	人民幣 200,000,000元／ 人民幣200,000,000元	-	100%	物業開發
綿陽毅德物業服務有限公司*	2012年7月10日 中國	人民幣 1,000,000元／ 人民幣1,000,000元	-	100%	物業管理服務
菏澤毅德商貿物流城有限公司*	2012年9月28日 中國	人民幣 200,000,000元／ 人民幣200,000,000元	-	100%	物業開發
濟寧毅德商業運營管理有限公司	2012年11月12日 中國	人民幣 2,000,000元／ 人民幣2,000,000元	-	100%	物業管理服務
興寧毅德商貿物流城有限公司*	2012年12月27日 中國	人民幣 60,000,000元／ 人民幣200,000,000元	-	80%	物業開發
贛州毅德物業服務有限公司*	2013年3月6日 中國	人民幣 3,000,000元／ 人民幣3,000,000元	-	100%	物業管理服務
煙台毅德國際商貿城有限公司*	2013年3月26日 中國	零美元／ 29,900,000美元	-	100%	物業開發
蘭州毅德商貿城有限公司*	2013年5月20日 中國	人民幣 200,000,000元／ 人民幣200,000,000元	-	100%	物業開發
贛州毅德商業營運管理 有限公司*	2013年5月30日 中國	10,000,000美元／ 50,000,000美元	-	100%	物業管理服務
贛州市久治物業管理有限公司* (「贛州久治」)	2002年3月1日 中國	人民幣5,200,000元／ 人民幣5,200,000元	-	51%	物業管理服務

* 該等實體均為中國有限公司。該等公司的官方名稱均為中文。

B 財務資料

1 綜合收益表

C節附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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)		
營業額	3	95,715	832,683	1,607,114	640,275	189,764
銷售成本	5(c)	(18,337)	(398,860)	(830,843)	(341,207)	(96,732)
毛利		77,378	433,823	776,271	299,068	93,032
其他收益	4	–	686	1,377	105	4,168
其他虧損淨額	4	–	(79)	(5)	–	–
銷售及分銷開支		(20,060)	(52,911)	(62,220)	(31,439)	(44,244)
行政開支		(27,515)	(75,618)	(187,722)	(73,742)	(138,417)
其他經營開支		(5,728)	(4,139)	(6,644)	(482)	(11,784)
經營利潤／(虧損)		24,075	301,762	521,057	193,510	(97,245)
分佔合營企業的虧損	12	(1,407)	(2,541)	(3,111)	(3,111)	–
出售子公司的收益	26(a)	–	–	306,551	–	–
財務收入	5(a)	458	3,007	1,374	646	4,473
融資成本	5(a)	–	(32,083)	(73,241)	(33,696)	(39,936)
可贖回可換股優先股 嵌入式衍生工具的 公允值變動	5(a)	–	18,583	(292,348)	(179,933)	(48,920)
除稅前利潤／(虧損)	5	23,126	288,728	460,282	(22,584)	(181,628)
所得稅	6(a)	(10,953)	(59,751)	(245,491)	(65,949)	(11,580)
年／期內利潤／(虧損)		<u>12,173</u>	<u>228,977</u>	<u>214,791</u>	<u>(88,533)</u>	<u>(193,208)</u>
以下各方應佔：						
貴公司權益股東		12,173	228,977	216,506	(88,207)	(192,826)
非控股權益		–	–	(1,715)	(326)	(382)
年／期內利潤／(虧損)		<u>12,173</u>	<u>228,977</u>	<u>214,791</u>	<u>(88,533)</u>	<u>(193,208)</u>
每股盈利／(虧損) (附註)						
– 基本 (人民幣元)	9	0.31	5.91	5.55	(2.28)	(4.51)
– 攤薄 (人民幣元)	9	0.31	5.57	5.52	(2.28)	(4.51)

附註：由於建議資本化發行於本報告日期尚未生效，故上文所呈列的每股盈利／(虧損)並無計及根據日期為2013年9月27日的股東決議案(D節)進行的建議資本化發行。

隨附附註構成財務資料的一部分。

2 綜合全面收益表

C節附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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／期內利潤／(虧損)	12,173	228,977	214,791	(88,533)	(193,208)
年／期內其他全面收入 其後可能重新分類至 損益的項目：					
換算其他司法權區子公司 財務報表的匯兌差額	1,680	4,323	893	(2,581)	15,204
年／期內全面收入總額	<u>13,853</u>	<u>233,300</u>	<u>215,684</u>	<u>(91,114)</u>	<u>(178,004)</u>
以下各方應佔：					
貴公司權益股東	13,853	233,300	217,399	(90,788)	(177,622)
非控股權益	—	—	(1,715)	(326)	(382)
年／期內全面收入總額	<u>13,853</u>	<u>233,300</u>	<u>215,684</u>	<u>(91,114)</u>	<u>(178,004)</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

3 綜合財務狀況表

	C節附註	於12月31日			於2013年
		2010年	2011年	2012年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	11	6,845	22,679	45,647	48,349
無形資產		–	82	441	703
商譽	26(b)	–	–	–	2,252
於合營企業的權益	12	26,504	22,812	–	–
其他非流動金融資產	13(a)	–	19,800	19,800	21,618
遞延稅項資產	14(b)	23,538	47,522	122,247	246,911
		<u>56,887</u>	<u>112,895</u>	<u>188,135</u>	<u>319,833</u>
流動資產					
存貨	16	1,131,970	1,898,673	3,303,546	5,247,424
即期稅項資產	14(a)	5,182	37,874	95,230	163,061
貿易及其他應收款項、 預付款項及定金	17	134,200	422,477	948,577	536,970
應收關聯方款項	18	249,618	53,436	796	–
受限制現金	19	5,161	19,669	22,442	22,977
可供出售投資	13(b)	–	–	–	200,000
現金及現金等值物	20(a)	285,828	436,941	584,379	2,364,901
		<u>1,811,959</u>	<u>2,869,070</u>	<u>4,954,970</u>	<u>8,535,333</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	21	1,377,023	1,720,562	1,712,620	5,191,267
銀行貸款及其他借貸	22	10,000	60,000	689,000	86,350
即期稅項負債	14(a)	43,058	16,299	225,693	295,904
應付關聯方款項	23	149,596	37,067	1,228	–
遞延收入	24	80,159	219,490	521,267	885,872
		<u>1,659,836</u>	<u>2,053,418</u>	<u>3,149,808</u>	<u>6,459,393</u>
流動資產淨值		<u>152,123</u>	<u>815,652</u>	<u>1,805,162</u>	<u>2,075,940</u>
總資產減流動負債		<u>209,010</u>	<u>928,547</u>	<u>1,993,297</u>	<u>2,395,773</u>

	C節附註	於12月31日			於2013年
		2010年	2011年	2012年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債					
銀行貸款	22	20,000	43,000	60,000	710,500
遞延收入	24	–	–	3,316	5,393
可贖回可換股優先股	25	–	511,545	581,412	608,366
可贖回可換股優先股的 嵌入式衍生工具負債	25	–	1,329	292,502	336,016
		<u>20,000</u>	<u>555,874</u>	<u>937,230</u>	<u>1,660,275</u>
資產淨值		<u>189,010</u>	<u>372,673</u>	<u>1,056,067</u>	<u>735,498</u>
資本及儲備					
實收資本／股本	27	90,333	333	365	365
儲備		<u>98,677</u>	<u>372,340</u>	<u>949,417</u>	<u>722,979</u>
貴公司權益股東應佔					
權益總額		189,010	372,673	949,782	723,344
非控股權益		–	–	106,285	12,154
權益總額		<u>189,010</u>	<u>372,673</u>	<u>1,056,067</u>	<u>735,498</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

4 貴公司財務狀況表

	C節附註	於12月31日			於2013年
		2010年	2011年	2012年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
於子公司的權益	15	84	485,210	859,721	844,889
流動資產					
貿易及其他應收款項、					
預付款項及定金	17	–	–	1,790	4,656
現金及現金等值物	20(a)	–	18,941	7,439	7,312
		–	18,941	9,229	11,968
流動負債					
貿易及其他應付款項	21	85	81	24,775	32,949
應付關聯方款項	23	14	4,763	4,754	4,449
		99	4,844	29,529	37,398
流動(負債)/資產淨值		(99)	14,097	(20,300)	(25,430)
總資產減流動負債		(15)	499,307	839,421	819,459
非流動負債					
可贖回可換股優先股	25	–	511,545	581,412	608,366
可贖回可換股優先股的 嵌入式衍生工具負債	25	–	1,329	292,502	336,016
		–	512,874	873,914	944,382
負債淨額		(15)	(13,567)	(34,493)	(124,923)
資本及儲備					
股本	27	333	333	365	365
儲備		(348)	(13,900)	(34,858)	(125,288)
權益總額		(15)	(13,567)	(34,493)	(124,923)

隨附附註構成財務資料的一部分。

5 綜合權益變動表

		貴公司權益股東應佔									
C節 附註	實收資本/ 股本	資本儲備	儲備 - 與非控股 權益的交易	中國 法定儲備	以權益結算 以股份 為基礎的 付款儲備		匯兌儲備	保留利潤	總計	非控股權益	權益總額
					附註 27(d)(i)	附註 27(d)(iv)					
27(c)(i)	人民幣千元 60,106	人民幣千元 -	人民幣千元 -	人民幣千元 12,228	人民幣千元 -	人民幣千元 -	人民幣千元 8,784	人民幣千元 63,812	人民幣千元 144,930	人民幣千元 -	人民幣千元 144,930
	-	-	-	-	-	-	-	12,173	12,173	-	12,173
	-	-	-	-	-	1,680	-	-	1,680	-	1,680
	-	-	-	-	-	1,680	-	12,173	13,853	-	13,853
27(c)(i)	333	-	-	-	-	-	-	-	333	-	333
27(c)(ii)	30,000	-	-	-	-	-	-	-	30,000	-	30,000
27(c)(iii)	(106)	-	-	-	-	-	-	-	(106)	-	(106)
	-	-	-	4,118	-	-	-	(4,118)	-	-	-
	90,333	-	-	16,346	-	10,464	-	71,867	189,010	-	189,010

於2010年1月1日
 2010年權益變動：
 年內利潤
 其他全面收入
 年內全面收入總額
 貴公司註冊成立時發行股本
 注資
 重組
 轉撥至中國法定儲備
 於2010年12月31日

貴公司權益股東應佔

C節 附註	實收資本/ 股本	資本儲備	儲備－ 與非控股 權益的交易	中國		以權益結算 以股份 為基礎的 付款儲備		匯兌儲備	保留利潤	總計	非控股權益	權益總額
				法定儲備	附註	附註	附註					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	附註	附註	附註	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	90,333	-	-	16,346	27(d)(i)	27(d)(iv)	27(d)(iii)	10,464	71,867	189,010	-	189,010
	-	-	-	-	-	-	-	-	228,977	228,977	-	228,977
	-	-	-	-	-	-	4,323	4,323	-	4,323	-	4,323
	-	-	-	-	-	-	4,323	4,323	228,977	233,300	-	233,300
	-	-	-	-	-	459	-	-	-	459	-	459
27(d)(ii)	-	39,904	-	-	-	-	-	-	-	39,904	-	39,904
27(c)(iv)	(90,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(90,000)	-	(90,000)
	-	-	-	28,905	-	-	-	-	(28,905)	-	-	-
	333	39,904	-	45,251	-	459	14,787	271,939	372,673	-	-	372,673

於2010年12月31日及2011年1月1日

2011年權益變動：

年內利潤

其他全面收入

年內全面收入總額

以權益結算以股份為基礎的交易

控股股東的注資

重組

轉撥至中國法定儲備

於2011年12月31日

		貴公司權益股東應佔																		
C節 附註		資本儲備		儲備 – 與非控股 權益的交易		中國 法定儲備		以權益結算 以股份 為基礎的 付款儲備		匯兌儲備		保留利潤		總計		非控股權益		權益總額		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	附註 27(d)(i)	附註 27(d)(iv)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)
	於2011年12月31日及2012年1月1日	333	39,904	-	45,251	459	14,787	271,939	372,673	-	-	216,506	216,506	(1,715)	214,791	-	-	372,673	372,673	
	2012年權益變動：																			
	年內利潤	-	-	-	-	-	-	216,506	216,506	-	-	216,506	216,506	(1,715)	214,791	-	-	216,506	214,791	
	其他全面收入	-	-	-	-	-	893	-	893	-	-	-	-	-	893	-	-	893	893	
	年內全面收入總額	-	-	-	-	-	893	216,506	217,399	-	-	216,506	217,399	(1,715)	215,684	-	-	217,399	215,684	
	以權益結算以股份為基礎的交易	-	-	-	-	-	6,109	-	6,109	-	-	-	-	-	6,109	-	-	6,109	6,109	
	非控股權益對子公司的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108,000	108,000	
	向首次公開售股前投資者發行新股	32	343,965	-	-	-	-	-	343,997	-	-	-	-	-	343,997	-	-	343,997	343,997	
	因出售於合營企業的權益而 產生的視為注資	-	9,604	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,604	-	-	-	9,604	
	轉撥至中國法定儲備	-	-	-	23,457	-	-	(23,457)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	於2012年12月31日	365	393,473	-	68,708	6,568	15,680	464,988	949,782	-	-	464,988	949,782	106,285	1,056,067	-	-	1,056,067	1,056,067	

貴公司權益股東應佔

C節 附註	資本儲備		儲備 - 與非控股 權益的交易		中國 法定儲備		以權益結算 以股份 為基礎的 付款儲備		匯兌儲備		保留利潤		總計		非控股權益		權益總額		
	股本	資本儲備	附註 27(f)	附註 27(d)(i)	附註 27(d)(iv)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)	附註 27(d)(iii)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
	365	393,473	-	68,708	6,568	15,680	464,988	949,782	106,285	1,056,067									
	-	-	-	-	-	-	(192,826)	(192,826)	(382)	(193,208)									
	-	-	-	-	-	15,204	-	15,204	-	15,204									
	-	-	-	-	-	15,204	(192,826)	(177,622)	(382)	(178,004)									
	-	-	(51,866)	-	-	-	-	(51,866)	(98,134)	(150,000)									
	-	-	-	-	-	-	-	-	385	385									
	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000	4,000									
	-	-	-	-	3,050	-	-	3,050	-	3,050									
	365	393,473	(51,866)	68,708	9,618	30,884	272,162	723,344	12,154	735,498									

於2012年12月31日及2013年1月1日

截至2013年6月30日止六個月

權益變動：

期內虧損

其他全面收入

期內全面收入總額

收購非控股權益

收購子公司

非控股權益對子公司的注資

以權益結算以股份為基礎的交易

於2013年6月30日

		貴公司權益股東應佔									
C節 附註	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	儲備 - 與非控股 權益的交易 人民幣千元	中國 法定儲備 附註 27(d)(i) 人民幣千元	以權益結算 以股份 為基礎的 付款儲備 附註 27(d)(iv) 人民幣千元	匯兌儲備 附註 27(d)(iii) 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
	333	39,904	-	45,251	459	14,787	271,939	372,673	-	372,673	
	-	-	-	-	-	-	(88,207)	(88,207)	(326)	(88,533)	
	-	-	-	-	-	(2,581)	-	(2,581)	-	(2,581)	
	-	-	-	-	-	(2,581)	(88,207)	(90,788)	(326)	(91,114)	
	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000	100,000	
12	-	9,604	-	-	-	-	-	9,604	-	9,604	
	-	-	-	-	2,754	-	-	2,754	-	2,754	
	<u>333</u>	<u>49,508</u>	<u>-</u>	<u>45,251</u>	<u>3,213</u>	<u>12,206</u>	<u>183,732</u>	<u>294,243</u>	<u>99,674</u>	<u>393,917</u>	

(未經審核)

於2011年12月31日及2012年1月1日

截至2012年6月30日止六個月

權益變動：

期內虧損

其他全面收入

期內全面收入總額

非控股權益對子公司的注資

因出售於合營企業的權益而

產生的視為注資

以權益結算以股份為基礎的交易

於2012年6月30日

隨附附註構成財務資料的一部分。

6 綜合現金流量表

C節附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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	
經營活動						
經營業務所得／(所用) 現金	20(b)	333,684	(277,284)	(919,405)	(592,940)	2,012,920
已付稅項		(13,146)	(143,186)	(168,178)	(91,432)	(133,864)
經營活動所得／(所用)						
現金淨額		320,538	(420,470)	(1,087,583)	(684,372)	1,879,056
投資活動						
處置物業、廠房及設備所得款項		233	436	10	10	–
出售聯營公司所得款項		1,320	–	–	–	–
出售子公司所得款項，						
扣除已出售現金	26(a)	–	–	220,662	–	240,000
購買物業、廠房及設備付款		(6,479)	(19,864)	(27,261)	(11,019)	(8,441)
購買無形資產付款		–	(83)	(380)	(44)	(293)
購買其他非流動金融資產付款		–	(19,800)	–	–	–
購買可供出售投資付款		–	–	–	–	(200,000)
收購子公司，扣除已收購現金		–	–	–	–	(1,218)
已收股息		–	–	–	–	2,201
已收利息		458	2,116	1,374	646	4,473
投資活動(所用)／						
所得現金淨額		(4,468)	(37,195)	194,405	(10,407)	36,722

C節附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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					
資本發行	333	-	343,997	-	-
控股股東的注資	30,000	-	-	-	-
重組時向控股股東付款	(106)	(90,000)	-	-	-
收購非控股權益	-	-	-	-	(150,000)
應收關聯方款項減少／(增加)	45,817	196,182	52,640	(152,269)	796
應付關聯方款項減少	(117,187)	(72,625)	(6,296)	(3,567)	(1,228)
銀行貸款及其他借貸所得款項 存放於中國金融機構的	-	85,000	690,500	616,000	741,500
保證金(增加)／減少	-	-	(40,000)	-	40,000
非控股權益對子公司注資	-	-	108,000	100,000	4,000
發行可贖回可換股優先股 所得款項	-	517,130	-	-	-
償還銀行貸款及其他借貸	(12,500)	(12,000)	(44,500)	(24,000)	(693,650)
已付利息及其他借貸成本	(3,197)	(3,528)	(60,128)	(9,511)	(73,490)
融資活動(所用)／ 所得現金淨額	(56,840)	620,159	1,044,213	526,653	(132,072)
現金及現金等值物					
增加／(減少)淨額	259,230	162,494	151,035	(168,126)	1,783,706
於1月1日的現金及現金等值物	20(a) 23,898	285,828	436,941	436,941	584,379
外匯匯率變動的影響	2,700	(11,381)	(3,597)	(257)	(3,184)
於12月31日／6月30日的 現金及現金等值物	20(a) <u>285,828</u>	<u>436,941</u>	<u>584,379</u>	<u>268,558</u>	<u>2,364,901</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

C 財務資料附註

1 重大會計政策

(a) 合規聲明

本報告所載的財務資料是按照國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒布的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（此統稱包括國際會計準則（「國際會計準則」）及相關詮釋）而編製。財務資料亦符合香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則的適用披露條文。所採納主要會計政策的進一步詳情載於本節C節餘下部分。

國際會計準則理事會已頒布多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本財務資料而言，除於2013年1月1日開始的會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，貴集團於有關期間已採用所有該等新訂及經修訂國際財務報告準則。已頒布但於2013年1月1日開始的會計期間尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註35。

下文所載的主要會計政策已於財務資料呈列的所有期間貫徹採用。

截至2012年6月30日止六個月的相應財務資料已根據與財務資料所採納者相同的基準及會計政策編製。

(b) 編製及呈列基準

財務資料包括使用合併會計原則編製的貴公司及其子公司的財務資料（猶如貴集團一直存續），其他詳情載於A節。

(c) 計量基準

貴集團每間實體的財務報表所載列的項目以最能反映有關該實體的相關事件及情況的經濟實質的貨幣（「功能貨幣」）計量。

財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，約整至最接近千元計算。

財務資料按歷史成本法呈列，但可供出售投資（附註13(b)）及可贖回可換股優先股（附註25）按公允值計量並於附註1(h)及1(r)解釋。

(d) 使用估計及判斷

管理層在編製符合國際財務報告準則的財務資料時，須作出對政策的應用及資產、負債、收入及支出的呈報金額造成影響的判斷、估計及假設。估計及相關假設是根據過往經驗及於若干情況下視為合理的各種其他因素作出，而所得結果用作無法自其他來源明顯可得資產及負債的賬面值時作出判斷的依據。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續審閱。倘若會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂會在該期間內予以確認；倘若該項修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間均予以確認。

管理層在採用國際財務報告準則時所作出對財務資料有重大影響的判斷，以及估計不確定因素的主要來源於附註2討論。

(e) 子公司及非控股權益

子公司是由貴集團控制的實體。倘貴集團因參與一家被投資公司的業務而可或有權獲得可變回報，且有能力藉對被投資公司行使其權利而影響該等回報時，則視為貴集團對該被投資公司擁有控制權。

於子公司的投資自控制權開始日期起至控制權終止日期止計入財務資料。集團內公司間的結餘及交易以及集團內公司間交易所產生的任何未變現利潤，在編製財務資料時均全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損則僅在並無出現減值跡象的情況下以與抵銷未變現收益相同的方法予以抵銷。

非控股權益指 貴公司並非直接或間接應佔的子公司的權益，且 貴集團並未同意與該等權益持有人增訂條款而導致 貴集團整體須就該等權益符合金融負債定義擁有合約責任。對各業務合併而言， 貴集團可選擇以公允值或按他們所佔子公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內與 貴公司權益股東應佔權益分開呈列。 貴集團業績的非控股權益在綜合收益表及綜合全面收益表賬面呈列為年／期內損益總額及全面收入總額在非控股權益與 貴公司權益股東之間的分配。非控股權益持有人的貸款及對該等持有人所負的其他合約責任視乎負債性質，根據附註1(q)、(r)或(s)於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

貴集團於子公司的權益變動，倘並未導致失去控制權，則入賬列作股權交易，而綜合權益內控股及非控股權益的金額會就此作出調整，以反映相關權益的變動，但商譽不會作出調整且不會確認損益。

當 貴集團失去一間子公司的控制權，則入賬列作出售該子公司的全部權益，因此產生的收益或虧損會於損益確認。於失去控制權之日在該前子公司保留的任何權益按公允值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公允值（見附註1(h)）或（倘適用）初步確認於合營企業的投資時的成本（見附註1(f)）。

在 貴公司財務狀況表內，於子公司的投資是按成本減減值虧損（見附註1(n)）列賬。

(f) 合營安排

合營安排是指兩方或多方擁有共同控制權的安排。 貴集團於合營安排的權益會視乎 貴集團擁有該安排的資產權利及對債務的責任而分類為共同經營或合營企業。當進行此項評估時， 貴集團考慮該安排的結構，任何獨立載體的法律形式，該安排的合約條款及其他事實和情況。

合營企業為一項合營安排，對安排擁有共同控制權的各方據此對安排的資產淨值擁有權利。

於合營企業的投資以權益法於財務資料入賬。根據權益法，投資初步按成本列賬，其後就 貴集團應佔該被投資公司的可識別資產淨值的收購日期公允值超出投資成本的任何部分（如有）作出調整。其後，就 貴集團應佔該被投資公司的資產淨值的收購後變動及與投資相關的任何減值虧損（見附註1(n)）作出調整。收購日期超出成本的任何部分， 貴集團年內／期內應佔被投資公司的收購後稅後業績及任何減值虧損是於綜合收益表內確認，而 貴集團應佔被投資公司的其他全面收入的收購後稅後項目則於綜合全面收益表內確認。

當 貴集團應佔一間合營企業的虧損超出其於該共同控制實體的權益時， 貴集團的權益扣減至零並會終止確認進一步虧損，但 貴集團產生法定或推定責任或代表被投資公司付款則除外。就此而言， 貴集團的權益為以權益法入賬的投資賬面值，連同實質上屬 貴集團於合營企業投資淨額一部分的長期權益。

貴集團與合營企業進行交易產生的未變現利潤及虧損將以 貴集團於被投資公司的權益為限予以對銷，除非該未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，在此情況下，則即時於損益內確認相關虧損。

當 貴集團不再對合營企業擁有共同控制權，其將被列作出售該被投資公司的全部權益，所得收益或虧損於損益確認。於失去共同控制權當日於前被投資公司保留的任何權益是按公允價值確認，有關金額是列作初步確認金融資產時的公允價值（見附註1(i)）。

(g) 商譽

商譽指下列兩者的差額：

- (i) 所轉讓對價的公允價值、於被收購者的任何非控股權益金額及 貴集團先前於被收購者持有的權益公允價值的總和；
- (ii) 被收購者的可識別資產及負債於收購當日計量的公平淨值。

當(ii)較(i)為大，則該超出數額即時在損益表內確認為議價收購的收益。

商譽是按成本減累計減值虧損列賬。來自業務合併的商譽將分配至預期可受惠於合併協同效益的現金產生單位或現金產生單位組合，並會每年進行減值測試（見附註1(n)）。

當於年內出售現金產生單位，被收購商譽的任何應佔金額將被計入出售所得收益或虧損。

(h) 可供出售投資

可供出售投資按公允價值計量，而公允價值變動則於其他全面收入中確認，並另行累積計入權益。倘該等投資終止確認或出現減值，累計盈虧將由權益重新分類至綜合全面收益表。並無於活躍市場擁有市場報價且其公允價值無法可靠計量的證券投資按成本扣除減值虧損（見附註1(n)）確認。

(i) 於股本證券的其他投資

貴集團及 貴公司對股本證券的投資（除對子公司及合營企業的投資外）的政策如下：

非上市股本證券的投資初步按公允價值列賬，有關公允價值為交易價，除非使用評估技術（其變量僅包括從可觀察市場獲取的數據）估計的公允價值更為可靠。成本包括應佔交易成本，但下文另有所指者除外。該等投資（視乎他們的分類）隨後按下列方式列賬：

於持作買賣證券的投資是分類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時在損益確認。公允價值於各報告期末計量，由此產生的任何收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額並不包括就該等投資賺取的股息或利息，因為該等股息或利息是按附註1(x)(iv)及(v)所載的政策確認。

當股本證券投資無活躍市場報價且公允價值無法可靠計量時，則按成本減減值虧損於財務狀況表確認（見附註1(n)）。

在 貴集團承諾購買／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關投資。

(j) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公允價值確認，並於各報告期末重新計量公允價值。於重新計量公允價值時所得收益或虧損即時於損益確認。

(k) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損（見附註1(n)）列賬。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接勞工成本以及拆卸及搬遷項目與恢復項目所在地原貌的初步估計成本（如有關）及適當比例的間接生產成本及借貸成本（見附註1(z)）。

當在建工程可作擬定用途時，轉為物業、廠房及設備。在建工程不計提折舊。

停用或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益及虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額釐定，並於停用或出售當日損益確認。

折舊是採用直線法按估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目的成本並扣除其估計剩餘價值（如有）計算，詳情如下：

	年期	估計剩餘價值 佔成本百分比
樓宇	20	5%
汽車	4	5%
辦公設備	3 – 5	3% – 5%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，且各部分單獨折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）每年審閱。

當物業、廠房及設備項目內含的未來經濟利益很可能流入 貴集團，且該項目的成本能夠可靠計量時，則已確認與該等項目有關的其後支出記入資產賬面值。所有其他其後支出於產生時在損益確認為開支。

(l) 租賃資產

倘 貴集團釐定一項安排賦予於一段協定期間內使用一項指定資產或多項資產的權利，並以付款或系列付款作為交換，則該項安排（包括交易或系列交易）為或包含一項租賃。 貴集團經評估該項安排的實際內容後作出相關決定，並不會考慮該項安排是否屬租賃的法定形式。

(i) 租賃予 貴集團的資產分類

對於 貴集團以租賃持有的資產，倘租賃使所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團，有關資產便會劃歸為以融資租賃持有。倘租賃不會使所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團，則劃歸為經營租賃，但下列情況除外：

- 就經營租賃持作自用的土地而言，倘於租賃開始時，其公允值無法與位於其上的樓宇的公允值分開計量，則作為融資租賃持有入賬，除非該樓宇亦根據一項經營租賃清楚持有。就以上目的而言，租賃開始日期是 貴集團首次簽訂租賃或從前承租人接手的時間。

(ii) 經營租賃支出

倘 貴集團根據經營租賃使用資產，根據租賃作出的付款會在租期所涵蓋的會計期間內，分期等額自損益扣除，但倘有其他基準更能反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所收取的租賃獎勵於損益內確認為所作出租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間自損益扣除。

根據經營租賃所持土地的收購成本按直線法在租期內攤銷，但分類為待售在建物業及待售已完工物業（見附註1(o)）的物業除外。

倘售後租回交易引致經營租賃，且該交易明顯按公允值設立，則須即時確認任何損益。倘售價低於公允值，則須即時確認任何損益，但倘以低於市價的未來租賃付款補償虧損，則有關損益須遞延並按租賃付款的比例在預期使用資產期間攤銷。倘售價高於公允值，則超過公允值的差額須遞延並在預期使用資產期間攤銷。

(m) 無形資產

貴集團所收購的無形資產以成本減累計攤銷（當估計可使用年期為有限時）及減值虧損（見附註1(n)(ii)）列賬。具有有限可使用年期的無形資產攤銷以直線法按資產的估計可使用年限自損益扣除。

具有有限可使用年期的無形資產攤銷按資產估計可使用年期於損益內以直線法攤銷。以下具有有限可使用年期的無形資產是於其可供使用當日起攤銷，其估計可使用年期如下：

軟件 5年

攤銷期間及方法均每年進行審核。

(n) 資產減值

(i) 非上市股本證券的投資及其他應收款項的減值

按成本或攤銷成本入賬的非上市股本證券的投資及其他即期及非即期應收款項於各有關期間末審閱，以釐定是否存在減值的客觀證據。減值的客觀證據包括引起 貴集團注意到有關下列一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人陷入重大財務困難；
- 違反合約，如欠付或拖延償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；及
- 權益工具投資的公允值發生嚴重或非長期下跌而低於其成本。

倘存在任何該等證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就於子公司、聯營公司及合營企業的投資（包括使用權益法確認的該等投資（見附註1(f)）而言，減值虧損是根據附註1(n)(ii)對該投資的可收回金額及其賬面值進行比較而計量。倘根據附註1(n)(ii)用於釐定可收回金額的估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。
- 對於貿易及其他即期應收款項及其他按攤銷成本列賬的金融資產，倘貼現的影響屬重大，減值虧損以資產之賬面值與以金融資產原實際利率（即初步確認

該等資產時所計算的實際利率) 貼現的估計未來現金流量現值的差額計量。如按攤銷成本列賬的金融資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情況及並未單獨被評估為減值，則對該等資產進行集體評估。集體評估減值的金融資產的未來現金流量，是根據與整個組別信貸風險特徵類似的資產的過往虧損經驗作出。

倘減值虧損金額在其後期間減少，且客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則減值虧損會通過損益撥回。減值虧損的撥回不得導致資產的賬面值超過以往期間並無確認減值虧損而應釐定的數額。

減值虧損從相應資產中直接撤銷，但因包含在貿易及其他應收款項中的貿易應收賬款及應收票據的可收回性被視為難以預料而並非微乎其微，就其確認的減值虧損除外。在此情況下，呆賬的減值虧損以撥備賬記錄。當貴集團確認能收回貿易應收賬款的機會微乎其微時，則視為不可收回金額會直接從貿易應收賬款及應收票據中撤銷，而在撥備賬中就該債務保留的任何金額會被撥回。倘之前計入撥備賬的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撤銷的款項均於損益中確認。

(ii) 其他資產減值

貴集團會在各有關期間末審閱內部及外界資料來源，以識別是否有跡象顯示下列資產可能出現減值或過往確認的減值虧損已不再存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備；及
- 無形資產。

若存在上述任何跡象，則會估計有關資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

資產可收回金額為其淨售價與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會使用可反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產所產生現金流入並非基本上獨立於其他資產所產生者，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

- 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損於綜合收益表確認。就現金產生單位確認的減值虧損，會按比例分配以減少該單位(或該組單位)內其他資產的賬面值，但資產賬面值不會減至低於其個別的公允值減出售成本或使用價值(如能釐定)。

- 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變化，則會撥回減值虧損。

減值虧損的撥回僅限於過往年度並未確認減值虧損而應釐定的資產賬面值。所撥回減值虧損在確認撥回的年度計入損益。

(o) 存貨

有關物業開發活動的存貨以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

— 待售在建物業

待售在建物業的成本包含已明確識別的成本，包括土地使用權（見附註1(l)）及發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接支出，以及適當比例之間接費用及資本化借貸成本（見附註1(z)）。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及出售物業所產生的成本後的金額。

— 待售已完工物業

貴集團竣工物業的成本按未售物業所佔該發展項目總發展成本分攤計算。可變現淨值為估計售價減出售物業所產生的成本。

待售已完工物業的成本包括所有購買成本、轉換成本以及將存貨運往現時位置及達至現狀所產生的其他成本。

— 由存貨轉撥至投資物業

存貨須於並僅於用途發生變更（以給予另一方的經營租賃開始為證明）時方轉撥至投資物業。投資物業按公允值列賬，於報告期末仍處於建設或開發當中且其公允值於當時尚無法可靠計量者則除外。投資物業的公允值變動或退用或出售產生的任何收益或虧損於損益內確認。

— 其他存貨

其他存貨主要包括低值易耗品。存貨按成本入賬，並包括所有購買成本。存貨以加權平均法計算，扣除陳舊撥備。存貨消耗時，其賬面值於消費發生當年確認為支出。任何陳舊及損壞的存貨於損益撇銷。

(p) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公允值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備（見附註1(n)）入賬，但作為支付予關聯方的無固定還款期或貼現影響並不重大的免息貸款的應收款項除外。在此情況下，該等應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

(q) 計息借貸

計息借貸初步按公允值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本入賬，最初確認金額與贖回價值之間的任何差額（連同任何應付利息及費用）會在借貸期間內以實際利率法於損益確認。

(r) 優先股股本

倘優先股股本為不可贖回或僅可由貴公司選擇贖回，且任何股息是酌情派付時，優先股股本則歸類為權益。歸類為權益的優先股股本的股息確認為權益分派。

倘優先股股本為可於指定日期贖回或可由股東選擇贖回，或倘股息並非酌情派付時，優先股股本則歸類為負債。負債根據貴集團就於附註1(q)所載的計息借貸政策確認，而相應地，由此產生的股息按累計基準於損益確認為部分融資成本。於初步確認後，負債是按攤銷成本列賬。

倘歸類為負債的優先股股本擁有嵌入式衍生工具，則該嵌入式衍生工具作為部分衍生金融工具（見附註1(j)）於初步確認時按公允值計量。嵌入式衍生工具在各報告期末進行公允值重新計量。該重新計量於損益列示為部分融資成本。

(s) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允值確認。貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本入賬。

(t) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期且流動性極高的投資，該等投資可隨時變現為已知現金數額及無重大價值轉變的風險，於購入後三個月內到期。

(u) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款

薪金、年度獎金、帶薪年假、界定供款退休計劃的供款及非貨幣福利的成本已於僱員提供相關服務的年度內計提。若延遲付款或結算及其影響屬重大，該等款項將按現值入賬。

(ii) 以股份為基礎的付款

向僱員所授購股權的公允值確認為僱員成本，並於權益的資本儲備作出相應增加。公允值是於授出日期使用二項式期權定價模式並計及所授出購股權的條款及條件計量。倘僱員須在無條件享有購股權前符合歸屬條件，則購股權的估計公允值總額經考慮購股權的歸屬可能性後於歸屬期內攤分。

歸屬期內會審閱預期將歸屬的購股權數目。除非原僱員開支合資格確認為資產，否則對過往年／期內已確認累計公允值所作出的任何調整，均在回顧年度自損益扣除／計入損益，並對資本儲備作出相應調整。於歸屬日期，會對確認為開支的數額作出調整，以反映所歸屬購股權的實際數目（並對資本儲備作出相應調整），但僅因未能達成與 貴公司股份市價有關的歸屬條件而遭沒收的購股權則除外。權益金額是於資本儲備確認，直至購股權獲行使（屆時會轉撥至股本溢價賬）或購股權屆滿（屆時會直接撥入保留利潤）為止。

(iii) 終止福利

終止福利僅於 貴集團明確承諾終止聘用，或通過詳細正式計劃（並無撤回的實際可能性）的自願離職而提供福利時予以確認。

(v) 所得稅

年度／期間所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均在損益確認，但倘該等項目與業務合併或於其他全面收益表或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項分別於其他全面收益表或直接於權益確認。

即期稅項為年度／期間應課稅收入的預期應付稅項，採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算，同時考慮就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因財務報告所呈報資產及負債的賬面值與其稅基之間可予扣減及應課稅的暫時性差額而產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干有限例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於日後可能有應課稅利潤用以抵銷可動用資產時確認。可支持確認源自可扣稅暫時性差額的遞延稅項資產的日後應課稅利潤，包括該等源自撥回現有應課稅暫時性差額者，但該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣減暫時性差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在評定現有應課稅暫時性差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時採用相同的標準，即倘該等暫時性差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於可使用稅項虧損或抵免期間內撥回，則會考慮確認遞延稅項資產。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不可就稅務目的扣減的商譽、不影響會計或應課稅利潤的資產或負債的初步確認（前提是他們不屬於業務合併的一部分）所產生的暫時性差額，以及有關投資子公司的暫時性差額（如屬應課稅差額可以由貴集團控制轉回時間，而且在可預見的未來不大可能轉回的差額，或如屬可扣減差額，則僅限於很可能在未來轉回的差額）。

已確認的遞延稅項按預期變現或清償資產及負債賬面值的方式，以各報告期末已頒布或實質已頒布的稅率計算。遞延稅項資產及負債並未貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末審閱，並扣減至不再可能取得足夠應課稅利潤以動用有關稅務利益為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨呈列，且不予抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會在貴集團有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合下列附帶條件的情況下，方可相互抵銷：

- 如屬即期稅項資產及負債，貴集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 如屬遞延稅項資產及負債，倘他們與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或可收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

(w) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出財務擔保

財務擔保指要求發行人（即擔保人）支付指定款項以向擔保受益人（「持有人」）賠償因指定債務人未能根據債務工具之條款支付到期款項而導致持有人蒙受損失的合約。

貴集團發出財務擔保時，該擔保的公允值（即交易價格，但公允值能另行可靠估計除外）初步確認為貿易及其他應付款項內的遞延收入。倘就發出有關擔保已收或應收對價，則有關對價根據適用於該類別資產的貴集團政策確認。倘並無該等已收或應收對價，則於初步確認任何遞延收入時即時於損益確認開支。

初步確認為遞延收入的擔保金額，作為已發出財務擔保的收入於擔保期內在損益攤銷。此外，倘(i)擔保持有人有可能要求 貴集團履行有關擔保，及(ii)對 貴集團提出的申索款額預期超過現時就該擔保於貿易及其他應付款項所列金額（即初步確認的金額）減累計攤銷，則確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

當 貴集團或 貴公司須就過往事件承擔法定或推定責任，且履行責任可能須流出經濟利益並可作出可靠估計時，便會就尚未確定時間或金額的其他負債確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按預計履行該責任所需支出的現值計提撥備。

倘不大可能被迫流出經濟利益，或有關數額無法可靠估計，則該責任披露為或然負債，但倘流出經濟利益的可能性極低則除外。須視乎一宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的可能責任亦披露為或然負債，但倘流出經濟利益的可能性極低則除外。

(x) 收益確認

收益按已收或應收對價的公允值計量。倘經濟利益可能流入 貴集團且收益及成本（視情況而定）能可靠計量，則收益於損益確認如下：

(i) 銷售物業

銷售物業所得收益於所有權的重大風險及回報已轉至買方時確認。 貴集團認為，當相關物業竣工並交付予買方時，所有權的重大風險及回報即視為轉移。

銷售物業所得收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，為扣除任何貿易折扣後所得者。在收益確認當日之前就出售物業所收之定金及分期付款作為預收款項計入財務狀況表。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租期所涵蓋的期間內，以等額分期款項於損益確認，但倘有其他基準更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。所授的租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在產生的會計期間確認為收入。

(iii) 服務費收入

有關物業管理服務、廣告服務及其他配套服務的服務費收入於向客戶提供服務時確認。

(iv) 股息

來自非上市投資的股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。

(v) 利息收入

利息收入使用實際利率法於產生時確認。

(vi) 政府補助

倘可合理保證 貴集團能收取政府補助且符合有關補貼所附條件，則政府補助初步於財務狀況表確認。補償 貴集團所涉開支的補助於開支產生期間有系統地於損益確認為

收益。補償 貴集團持作使用資產成本的補助初步確認為遞延收入，其後於符合所附條件（如有）時自資產賬面值扣除。補償 貴集團存貨成本的補助初步確認為遞延收入，其後於符合所附條件（如有）而出售存貨時自銷售成本扣除。

(y) 外幣換算

年內外幣交易按交易日期現行的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末現行的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益確認。

以外幣計值並按歷史成本計量的非貨幣資產及負債使用交易日期現行的匯率換算。以外幣計值並按公允值計量的非貨幣資產及負債使用釐定公允值當日現行的匯率換算。

經營業績按交易日期現行匯率的近似匯率換算為人民幣（「人民幣」）。財務狀況表項目按各報告期末的收市匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於權益的外匯儲備內單獨累計。

出售境外業務時，有關境外業務的匯兌差額的累計金額於確認出售損益時自權益重新分類至損益。

(z) 借貸成本

購置、興建或生產某項資產（該資產必須經過頗長時間籌備以作擬定用途或出售）直接應佔借貸成本撥充為該資產的部分成本。其他借貸成本於產生期間支銷。

當資產產生開支與產生借貸成本以及正進行籌備資產以作擬定用途或出售的必要工作時，開始將屬於合資格資產成本一部分的借貸成本撥作資本。當籌備合資格資產以作擬定用途或出售的必要工作絕大部分中斷或完成時，會暫停或終止將借貸成本資本化。

(aa) 關聯方

(i) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親家庭成員與 貴集團有關聯：

- (a) 對 貴集團擁有控制權或共同控制權；
- (b) 對 貴集團擁有重大影響力；或
- (c) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員。

(ii) 倘以下條件適用，則該實體與 貴集團有關聯：

- (a) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司（即各母公司、子公司及同系子公司彼此間有關連）。
- (b) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為所屬集團的成員公司的聯營公司或合營企業）。
- (c) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (d) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司。

- (e) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (f) 該實體受(i)所識別人士控制或受共同控制。
- (g) 於(i)(a)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理層成員。

一名人士的近親家庭成員指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(ab) 分部報告

貴集團為分配資源予 貴集團各項業務及各個地區以及評估各項業務及各個地區的業績，會定期向 貴集團大多數高級行政管理層提供財務資料。從該等資料中可找出於財務資料報告的經營分部及各分部項目金額。

個別重大經營分部不會就財務報告予以匯總，除非該等分部擁有相若的經濟特性，且其產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、用以分銷產品或提供服務的方法以及監管環境的性質均相若。倘個別重大經營分部擁有大部分該等特徵，則可能會匯總。

2 會計判斷及估計

編製財務資料採用的估計及判斷是按持續基準評估，並根據過往經驗及其他因素作出，包括在若干情況下認為合理的未來事件預測。

有關已發行可贖回可換股優先股公允值、已授出購股權及金融工具的公允值的假設及其風險因素的資料載於附註25、28及29。估計不明朗因素的其他主要來源如下：

(a) 存貨減值

誠如附註1(o)所釋， 貴集團未來待開發土地、在建物業及待售已完工物業按成本與可變現淨值兩者中的較低數額列賬。根據 貴集團近期經驗及有關物業的性質， 貴集團就售價、在建物業的竣工成本及出售該物業將引致的成本作出估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可能導致須就待售已完工物業、未來待開發物業及待售在建物業作出撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期異於最初估計，則該等物業的賬面值及撥備於有關估計變動期間將相應予以調整。

鑒於中國物業市場波動及個別物業獨特性質使然，成本及收益的實際結果可能會高於或低於各報告期末所估計者。撥備的任何增減均會影響未來年度的損益。

(b) 遞延稅項資產確認

遞延稅項資產按各報告期末已頒布或實質頒布的稅率，根據預期變現或結算資產賬面值的方式確認及計量。釐定遞延稅項資產賬面值時，預期應課稅利潤的估計涉及多項有關 貴集團經營環境的假設，需要董事行使重大程度的判斷。該等假設及判斷的任何變動將影響將予確認的遞延稅項資產賬面值，從而影響未來年度淨利。

(c) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）撥備

誠如附註6(b)所述，貴集團已根據相關中國稅務法律法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意貴集團計算土地增值稅撥備的基準。由於土地增值稅撥備視乎最終稅額計算而定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。鑒於當地稅務局所詮釋的土地增值稅計算基準並不明朗，實際結果可能會高於或低於各報告期末所估計者。實際結果／估計的任何增減均會影響作出有關計算期間的所得稅撥備。

(d) 在建物業建設成本的確認及分配

物業開發成本於工程階段入賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由貴集團按管理層的最佳估計累計。

(e) 非衍生金融工具的公允值

為披露目的所釐定按攤銷成本列賬的非衍生金融工具的公允值，是按報告日期的市場利率貼現的未來本金及利息現金流量的現值計算。

3 營業額

貴集團的主要業務為在中國進行大型商貿物流中心以及住宅物業的開發、銷售及經營。

營業額指物業銷售收入、物業管理服務收入及租金收入扣除營業稅及其他銷售相關稅項及任何交易折扣。

於有關期間已於營業額中確認的每項重大收益類別的金額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
物業銷售	95,370	832,627	1,605,907	639,681	187,220
租金收入	345	–	360	170	167
物業管理服務	–	56	847	424	2,377
	<u>95,715</u>	<u>832,683</u>	<u>1,607,114</u>	<u>640,275</u>	<u>189,764</u>

4 其他收益及其他虧損淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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)	
其他收益					
股息收入	-	-	-	-	4,019
撤銷其他應付款項	-	391	-	-	-
其他	-	295	1,377	105	149
總計	<u>-</u>	<u>686</u>	<u>1,377</u>	<u>105</u>	<u>4,168</u>
其他虧損淨額					
出售物業、廠房及設備虧損	<u>-</u>	<u>(79)</u>	<u>(5)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

5 除稅前利潤／(虧損)

除稅前利潤／(虧損) 經扣除／(計入) 下列各項後得出：

(a) 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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)	
利息收入	(458)	(2,116)	(1,374)	(646)	(4,473)
匯兌收益	-	(891)	-	-	-
財務收入	<u>(458)</u>	<u>(3,007)</u>	<u>(1,374)</u>	<u>(646)</u>	<u>(4,473)</u>
銀行貸款及其他借貸的利息	3,197	5,328	61,928	10,453	74,728
減：資本化撥入在建					
物業的利息開支*	<u>(3,197)</u>	<u>(5,328)</u>	<u>(61,639)</u>	<u>(10,173)</u>	<u>(74,728)</u>
利息開支	-	-	289	280	-
匯兌虧損	-	37	1,548	26	2,772
可贖回可換股優先股財務開支	-	32,046	71,404	33,390	37,164
融資成本	<u>-</u>	<u>32,083</u>	<u>73,241</u>	<u>33,696</u>	<u>39,936</u>
可贖回可換股優先股嵌入式					
衍生工具的公允值變動	<u>-</u>	<u>(18,583)</u>	<u>292,348</u>	<u>179,933</u>	<u>48,920</u>

* 截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年6月30日止六個月的借貸成本分別按介乎7.94%至8.54%、7.04%至12.00%、6.65%至17.00%、6.65%至17.00% (未經審核) 及6.65%至17.00%的年度比率資本化。

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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、工資及其他福利	8,728	27,376	66,352	30,596	72,978
界定供款退休計劃的供款	328	994	3,138	1,557	3,859
以權益結算以股份為基礎的 付款開支(附註28)	-	459	6,109	2,754	3,050
總計	<u>9,056</u>	<u>28,829</u>	<u>75,599</u>	<u>34,907</u>	<u>79,887</u>

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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)	
折舊及攤銷	1,056	3,516	8,220	3,312	6,521
核數師酬金					
— 核數服務	78	63	139	61	61
— 其他服務	-	14	12	-	121
出售物業、廠房及設備虧損	-	79	5	-	-
經營租賃支出	146	2,015	7,420	3,203	4,683
已售物業成本(i)	<u>18,149</u>	<u>398,654</u>	<u>829,265</u>	<u>340,547</u>	<u>95,917</u>

- (i) 已售物業成本是經扣除截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年6月30日止六個月的政府補助分別為人民幣5,408,000元、人民幣126,592,000元、人民幣285,162,000元、人民幣141,902,000元(未經審核)及人民幣23,857,000元後得出。

6 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的所得稅指：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
即期稅項					
年／期內中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	30,051	38,211	259,309	75,282	124,920
年／期內土地增值稅	4,245	45,524	60,907	17,644	11,324
遞延稅項					
暫時性差額的產生及撥回	(23,343)	(23,984)	(74,725)	(26,977)	(124,664)
	<u>10,953</u>	<u>59,751</u>	<u>245,491</u>	<u>65,949</u>	<u>11,580</u>

(b) 所得稅與按適用稅率計算的會計利潤／(虧損)的對賬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
除稅前利潤／(虧損)	<u>23,126</u>	<u>288,728</u>	<u>460,282</u>	<u>(22,584)</u>	<u>(181,628)</u>
按適用於相關司法權區					
利潤的稅率計算的除稅前					
利潤／(虧損)的名義稅項	5,991	76,031	210,254	49,125	(21,278)
不可扣稅開支的稅務影響	1,778	2,879	5,453	2,992	4,414
毋須課稅收入的稅務影響	-	(146)	-	-	(1,008)
未確認未動用稅項虧損的					
稅務影響	-	44	298	-	4,228
動用先前未經確認					
稅項虧損	-	-	(1)	-	(51)
土地增值稅(附註iv)	4,245	45,524	60,907	17,644	11,324
土地增值稅稅務影響	(1,061)	(11,381)	(15,227)	(4,411)	(2,831)
中國子公司採用指定					
稅項計算方法的					
稅務影響(附註iii)	-	(53,200)	(16,193)	599	-
以往年度撥備不足(附註v)	-	-	-	-	16,782
所得稅總額	<u>10,953</u>	<u>59,751</u>	<u>245,491</u>	<u>65,949</u>	<u>11,580</u>

(i) 根據開曼群島規則及法規，貴集團於該司法權區毋須繳納任何所得稅。

(ii) 由於貴集團於有關期間並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備。

- (iii) 貴集團的中國子公司須就其應課稅利潤按25%的法定稅率繳稅。根據湖南省寧鄉縣稅務機關的批准，寧鄉物業開發的應課稅利潤是按其截至2011年及2012年12月31日止年度總收入的10%計算。
2013年7月，贛州物流園根據地方稅務局頒布的稅務通知獲批自2012年至2020年享受15%的優惠企業所得稅稅率。該稅務優惠是基於與中國鼓勵中國內地若干地區投資及發展的政策有關的多項稅務規則及法規。
- (iv) 中國土地增值稅
貴集團銷售於中國所開發物業須按價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用規例，土地增值稅是按銷售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有合資格物業開發開支）計算。累計的土地增值稅產生的遞延稅項資產於他們預期結算時按適用所得稅稅率計算。
此外，貴集團的若干子公司均須繳納土地增值稅，有關增值稅按照各自地方稅務局批准的法定增值稅計稅方法基於他們收益的1.5%至8%計算。
- (v) 毅德置業（贛州）於2013年5月24日與地方稅務局達成一筆稅務結算，並隨後就部分以往年度的中國企業所得稅應繳稅款支付人民幣16,782,000元。

董事認為，核定計稅方法是中國的一項獲認可的計稅方法，而貴集團中國子公司所在地的各地方稅務局為批准該等公司以核定計稅方法徵收企業所得稅及土地增值稅的主管稅務機關，故受國家稅務總局或任何上級主管稅務機關質疑的風險不大。

7 董事薪酬

根據香港公司條例第161條披露的董事薪酬如下：

截至2010年12月31日止年度

	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	界定	小計	以權益結算	總計
			供款退休 計劃供款		以股份為 基礎的交易	
	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
執行董事						
王再興	-	600	-	600	-	600
王德文	-	46	-	46	-	46
	-	646	-	646	-	646

截至2011年12月31日止年度

	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	界定	小計	以權益結算	總計
			供款退休 計劃供款		以股份為 基礎的交易	
	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
執行董事						
王再興	-	328	-	328	74	402
王德文	-	49	-	49	-	49
非執行董事						
袁兵	-	-	-	-	-	-
	-	377	-	377	74	451

截至2012年12月31日止年度

	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	界定 供款退休 計劃供款	小計	以權益結算 以股份為 基礎的交易	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
王再興	-	3,136	-	3,136	885	4,021
王德文	-	2,604	9	2,613	-	2,613
非執行董事						
袁兵	-	-	-	-	-	-
	-	5,740	9	5,749	885	6,634

截至2012年6月30日止六個月（未經審核）

	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	界定 供款退休 計劃供款	小計	以權益結算 以股份為 基礎的交易	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
王再興	-	1,355	-	1,355	443	1,798
王德文	-	1,104	-	1,104	-	1,104
非執行董事						
袁兵	-	-	-	-	-	-
	-	2,459	-	2,459	443	2,902

截至2013年6月30日止六個月

	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	界定 供款退休 計劃供款	小計	以權益結算 以股份為 基礎的交易	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
王再興	-	1,907	-	1,907	236	2,143
王德文*	-	559	6	565	-	565
黃德宏**	-	520	3	523	54	577
非執行董事						
袁兵	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事**						
楊賢足	-	80	-	80	24	104
王連洲	-	80	-	80	24	104
林智遠	-	80	-	80	24	104
	-	3,226	9	3,235	362	3,597

* 於2013年3月辭任。

** 於2013年3月獲委任。

於有關期間，貴集團並無向董事支付或應付任何酬金作為吸引加入貴集團或於加入貴集團時的獎勵或作為離職補償。於有關期間，並無董事已放棄或同意放棄任何酬金。於有關期間，貴集團並無向獨立非執行董事支付任何酬金，因為該等獨立非執行董事並無於有關期間獲委任。

8 最高薪人士

截至2010年及2011年12月31日止年度、截至2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，有關期間內五名最高薪人士中分別有一名、兩名及兩名為董事，他們薪酬披露於附註7。其他人士的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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、津貼及其他實物福利	1,528	2,069	4,817	2,077	2,127
界定供款退休計劃供款	-	-	38	8	33
以權益結算以股份為基礎的交易 (附註28)	-	52	1,323	662	594
	<u>1,528</u>	<u>2,121</u>	<u>6,178</u>	<u>2,747</u>	<u>2,754</u>

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，五名最高薪人士中非董事僱員的薪酬介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人數	人數	人數	人數	人數
				(未經審核)	
零至1,000,000港元	4	4	-	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	-	-	-	-	2
1,500,001港元至2,000,000港元	-	-	-	1	-
2,000,001港元至2,500,000港元	-	-	2	-	-
3,000,001港元至3,500,000港元	-	-	1	-	-

於有關期間，該等僱員並無收取任何獎金或離職補償，亦無放棄任何酬金。

9 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

有關期間的每股基本盈利／(虧損)是基於截至2010年、2011年及2012年12月31日止各年度以及截至2012年及2013年6月30日止六個月 貴公司權益股東應佔利潤或虧損以及於相應年度／期間分別為38,750,000股、38,750,000股、38,990,000股、38,750,000股(未經審核)及42,782,000股的 貴公司股份加權平均數計算，猶如 貴公司於2010年10月19日註冊成立並發行50,000股股份，且其後於2013年4月29日進行股份分拆(見附註27(c)(i))而產生的38,750,000股 貴公司股份自2010年1月1日起已發行。

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年6月30日止六個月的每股攤薄盈利／(虧損)是按 貴公司權益股東應佔損益及38,750,000股、43,527,000股、39,212,000股、38,750,000股(未經審核)及42,782,000股股份的加權平均數計算，詳情如下：

(i) 貴公司普通股權益股東應佔利潤／(虧損)(攤薄)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
貴公司權益股東應佔利潤／(虧損)	12,173	228,977	216,506	(88,207)	(192,826)
財務開支對可贖回可換股 優先股的稅後影響	-	32,046	-	-	-
嵌入式衍生工具公允值 變動對可贖回可換股 優先股的稅後影響	-	(18,583)	-	-	-
貴公司權益股東應佔利潤／(虧損)(攤薄)	<u>12,173</u>	<u>242,440</u>	<u>216,506</u>	<u>(88,207)</u>	<u>(192,826)</u>

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年 (未經審核)	2013年
普通股加權平均數	38,750,000	38,750,000	38,990,000	38,750,000	42,782,000
轉換首次公開售股前					
購股權的影響	-	-	222,000	-	-
轉換可贖回可換股					
優先股的影響	-	4,777,000	-	-	-
股份的加權平均數(攤薄)	<u>38,750,000</u>	<u>43,527,000</u>	<u>39,212,000</u>	<u>38,750,000</u>	<u>42,782,000</u>

截至2010年12月31日止年度，貴公司並無任何未發行潛在攤薄普通股。因此，年內每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

截至2012年及2013年6月30日止期間，貴公司的未發行攤薄潛在普通股具有反攤薄作用。因此，期內每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。此外，於截至2011年及2012年12月31日止年度，兌換首次公開售股前購股權及兌換可贖回可換股優先股分別具有反攤薄作用。因此，在計算相應年度的每股攤薄盈利時並無計及有關股份。

綜合全面收益表所呈列的每股基本及攤薄盈利／(虧損)尚未計及D節所述的建議資本化發行。

10 分部報告

財務資料報告的經營分部及各分部項目金額由貴集團為分配資源予貴集團各項業務及各個地區以及評估各項業務及各個地區的業績定期向貴集團大多數高級行政管理層提供的財務數據及資料中識別。由於貴集團於中國主要從事一個分部，故並無呈列貴集團經營分部的分部資料。於有關期間，貴集團並無於任何其他地區經營或經營任何其他業務分部。

11 物業、廠房及設備

	樓宇	汽車	辦公設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：				
於2010年1月1日	–	2,201	1,141	3,342
添置	–	5,294	1,185	6,479
出售	–	–	(312)	(312)
於2010年12月31日	–	7,495	2,014	9,509
於2011年1月1日	–	7,495	2,014	9,509
添置	–	16,769	3,095	19,864
出售	–	(1,696)	(547)	(2,243)
於2011年12月31日	–	22,568	4,562	27,130
於2012年1月1日	–	22,568	4,562	27,130
添置	9,559	17,985	9,276	36,820
出售	–	(5,414)	(361)	(5,775)
於2012年12月31日	9,559	35,139	13,477	58,175
於2013年1月1日	9,559	35,139	13,477	58,175
添置	–	5,653	2,788	8,441
通過業務合併而收購(附註26(b))	–	327	424	751
於2013年6月30日	9,559	41,119	16,689	67,367
累計折舊：				
於2010年1月1日	–	1,097	590	1,687
年內支出	–	766	290	1,056
出售時撤回	–	–	(79)	(79)
於2010年12月31日	–	1,863	801	2,664
於2011年1月1日	–	1,863	801	2,664
年內支出	–	2,715	800	3,515
出售時撤回	–	(1,126)	(602)	(1,728)
於2011年12月31日	–	3,452	999	4,451
於2012年1月1日	–	3,452	999	4,451
年內支出	–	6,132	2,067	8,199
出售時撤回	–	(90)	(32)	(122)
於2012年12月31日	–	9,494	3,034	12,528
於2013年1月1日	–	9,494	3,034	12,528
期內支出	227	4,057	2,206	6,490
於2013年6月30日	227	13,551	5,240	19,018
賬面淨值：				
於2010年12月31日	–	5,632	1,213	6,845
於2011年12月31日	–	19,116	3,563	22,679
於2012年12月31日	9,559	25,645	10,443	45,647
於2013年6月30日	9,332	27,568	11,449	48,349

12 於合營企業的權益

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	26,504	22,812	-	-

貴集團於合營企業的權益詳情如下：

合營企業名稱	業務結構 的形式	註冊成立及 經營地點	已發行及 實收資本詳情	貴集團於12月31日持有的實際權益			主要業務
				2010年	2011年	2012年	
			千美元				
贛縣豪德公路建設 有限公司*	註冊成立	中國	註冊資本7,750	60%	60%	不適用	公路建設及營運

有關合營企業的財務資料概要－ 貴集團的實際權益：

	於12月31日		於2012年
	2010年	2011年	6月28日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	58,242	53,816	51,609
流動資產	13,161	14,320	13,424
非流動負債	(27,000)	(19,800)	(19,800)
流動負債	(10,366)	(16,840)	(16,848)
資產淨值	34,037	31,496	28,385

	截至12月31日止年度		自2012年
	2010年	2011年	1月1日至
	人民幣千元	人民幣千元	6月28日
收入	7,864	6,322	1,549
開支	(9,271)	(8,863)	(4,660)
年／期內虧損	(1,407)	(2,541)	(3,111)

於2012年6月28日，貴集團將其於合營企業的60%股權出售予控股股東擁有的關聯方，對價為4,650,000美元（相當於人民幣29,543,000元）。總對價以貴集團結欠控股股東的負債抵銷。就本報告而言，出售合營企業的收益人民幣9,604,000元被視為控股股東所作注資。

* 該公司的官方名稱為中文。

13 其他金融資產

(a) 其他非流動金融資產

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售非上市股本證券	<u>-</u>	<u>19,800</u>	<u>19,800</u>	<u>21,618</u>

(b) 可供出售投資

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>200,000</u>

於2013年6月30日，可供出售投資指由一家中國銀行發行的短期非上市理財產品。

於2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貴集團的其他金融資產被認為並無減值。

14 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項資產及負債指：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日應付企業所得稅	9,969	33,169	16,299	208,171
年／期內企業所得稅撥備	30,051	38,211	259,309	124,920
年／期內已付企業所得稅	(6,851)	(55,081)	(67,437)	(69,923)
於12月31日／6月30日 應付企業所得稅	<u>33,169</u>	<u>16,299</u>	<u>208,171</u>	<u>263,168</u>
於1月1日應付／(可收回) 土地增值稅	6,757	4,707	(37,874)	(77,708)
年／期內土地增值稅撥備	4,245	45,524	60,907	11,324
年／期內已付土地增值稅	(6,295)	(88,105)	(100,741)	(63,941)
於12月31日／6月30日應付／ (可收回)土地增值稅	<u>4,707</u>	<u>(37,874)</u>	<u>(77,708)</u>	<u>(130,325)</u>
即期稅項負債／(資產) 結餘總額	<u>37,876</u>	<u>(21,575)</u>	<u>130,463</u>	<u>132,843</u>

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
指：				
可收回企業所得稅	202	–	13,346	31,473
可收回土地增值稅	4,980	37,874	81,884	131,588
即期稅項資產	<u>5,182</u>	<u>37,874</u>	<u>95,230</u>	<u>163,061</u>
應付企業所得稅	33,371	16,299	221,517	294,641
應付土地增值稅	9,687	–	4,176	1,263
即期稅項負債	<u>43,058</u>	<u>16,299</u>	<u>225,693</u>	<u>295,904</u>

(b) 已確認遞延稅項資產

於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產的組成部分及於有關期間的變動呈列如下：

	稅項虧損	推廣開支 暫時性差額	遞延收入	應計開支	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以下各項產生的 遞延稅項資產：					
於2010年1月1日	179	16	–	–	195
計入損益	2,011	1,117	20,040	175	23,343
於2010年12月31日	<u>2,190</u>	<u>1,133</u>	<u>20,040</u>	<u>175</u>	<u>23,538</u>
於2011年1月1日	2,190	1,133	20,040	175	23,538
於損益(扣除)/計入	(157)	5,411	18,453	277	23,984
於2011年12月31日	<u>2,033</u>	<u>6,544</u>	<u>38,493</u>	<u>452</u>	<u>47,522</u>
於2012年1月1日	2,033	6,544	38,493	452	47,522
於損益(扣除)/計入	(872)	70	75,527	–	74,725
於2012年12月31日	<u>1,161</u>	<u>6,614</u>	<u>114,020</u>	<u>452</u>	<u>122,247</u>
於2013年1月1日	1,161	6,614	114,020	452	122,247
計入損益	22,558	3,867	98,239	–	124,664
於2013年6月30日	<u>23,719</u>	<u>10,481</u>	<u>212,259</u>	<u>452</u>	<u>246,911</u>

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(v)所載的會計政策，於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貴集團並未就若干子公司的累計稅項虧損分別為零、人民幣170,000元、人民幣1,371,000元及人民幣18,283,000元確認遞延稅項資產，因為不大可能有未來應課稅收入可供用於抵銷虧損。於2013年6月30日，人民幣1,170,000元及人民幣16,912,000元的稅項虧損(如未動用)將分別於2017年及2018年年底前到期。

(d) 未確認遞延稅項負債

中國企業所得稅法及其實施細則規定，自2008年1月1日起，中國居民企業向其非中國居民企業投資者以所賺取利潤分派股息須繳納10%的預扣稅，除非根據稅收協定或安排進行扣減除外。根據中港雙重徵稅安排，倘香港納稅居民為中國企業的「實益擁有人」並直接持有其25%或以上股權，則可享有5%的寬減預扣稅稅率。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貴集團中國子公司的未分派利潤的應課稅暫時性差額分別為人民幣105,956,000元、人民幣364,960,000元、人民幣941,083,000元及人民幣941,274,000元。貴集團並未就該等應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債，因為貴集團控制該等子公司的股息政策且並無計劃於可預見未來出售該等子公司。

15 於子公司的權益

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於子公司的權益	84	81	81	81
應收子公司款項	–	485,129	859,640	844,808
	<u>84</u>	<u>485,210</u>	<u>859,721</u>	<u>844,889</u>

於子公司的結餘為無抵押、免息及無固定還款期。該等結餘預期於一年以後收回。

16 存貨

(a) 綜合財務狀況表內的存貨包括：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業開發				
待售在建物業	1,029,606	1,361,904	1,369,488	2,841,403
待售已完工物業	10,155	39,952	872,558	863,210
待售未來待開發物業	92,207	496,799	1,061,386	1,542,621
小計	<u>1,131,968</u>	<u>1,898,655</u>	<u>3,303,432</u>	<u>5,247,234</u>
其他				
低值易耗品	<u>2</u>	<u>18</u>	<u>114</u>	<u>190</u>
總計	<u>1,131,970</u>	<u>1,898,673</u>	<u>3,303,546</u>	<u>5,247,424</u>

於2010年、2011年、2012年12月31日以及2013年6月30日，若干待售在建物業及待售已完工物業用作貴集團獲授若干銀行貸款的抵押（附註22）。

董事認為，於有關期間以上物業均以銷售為目的而開發，且並未特別指定任何物業用於賺取租金或資本升值或兩者皆有之目的。因此，在各報告期末，並無物業被歸類為投資物業。

(b) 綜合財務狀況表內的待售在建物業包括：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期於一年內收回 待售在建物業	524,466	1,137,344	1,012,947	1,617,242
預期於一年以後收回 待售在建物業	505,140	224,560	356,541	1,224,161
總計	<u>1,029,606</u>	<u>1,361,904</u>	<u>1,369,488</u>	<u>2,841,403</u>

(c) 綜合財務狀況表內的待售已完工物業包括：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期於一年內收回 待售已完工物業	8,709	39,952	628,117	437,998
預期於一年以後收回 待售已完工物業	1,446	–	244,441	425,212
總計	<u>10,155</u>	<u>39,952</u>	<u>872,558</u>	<u>863,210</u>

(d) 綜合財務狀況表內持作未來發展的土地包括：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期於一年內收回 持作未來發展以供出售的土地	–	–	–	53,673
預期於一年以後收回 持作未來發展以供出售的土地	92,207	496,799	1,061,386	1,488,948
總計	<u>92,207</u>	<u>496,799</u>	<u>1,061,386</u>	<u>1,542,621</u>

(e) 計入待售在建物業的租賃土地的賬面值分析如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在中國，租期在40年或以上	443,696	851,497	875,408	803,364

17 貿易及其他應收款項、預付款項及定金

貴集團

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	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	7,966	39,290	66,102	9,917
預付營業稅及其他稅項	15,358	58,010	53,754	127,008
定金、預付款項及其他應收款項	110,876	325,177	788,721	400,045
存放於中國金融機構的保證金 (附註i)	—	—	40,000	—
總計	134,200	422,477	948,577	536,970

附註(i)：就中國金融機構平安信託有限責任公司（「平安信託」）向貴集團提供的信託貸款而言，貴集團的全資子公司濟寧毅德現代物流有限公司（「濟寧毅德現代物流」）須於平安信託存放保證金。根據有關協議，保證金水平須於相應信託貸款期限內由人民幣10,000,000元逐漸增至人民幣600,000,000元。截至2012年12月31日及2013年6月30日，保證金結餘分別為人民幣40,000,000元及人民幣零元。該信託貸款於2013年6月結清（附註22）。

貴公司

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項及其他應收款項	—	—	1,790	4,656
總計	—	—	1,790	4,656

貿易應收款項（扣除撥備）的賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期	7,966	39,290	66,102	9,917
逾期	—	—	—	—
總計	7,966	39,290	66,102	9,917

貴公司

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期	—	—	1,790	4,656
總計	—	—	1,790	4,656

貴集團的信貸政策載於附註29(a)。

董事認為，所有貿易應收款項於各報告期末即無個別亦無共同被視為減值。

貿易應收款項主要與物業銷售所得款項有關。物業銷售所得款項是根據相應買賣協議條款一次性支付或分期支付。倘一次性付款，通常須於簽訂銷售合約當日予以結算。倘分期付款，則簽訂合約時須支付購買價的50%，而餘下應付款項須於簽署合約當日前支付。

18 應收關聯方款項

貴集團

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收控股股東款項	99,373	806	796	—
應收其他關聯方款項	150,245	52,630	—	—
總計	249,618	53,436	796	—

應收關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事確認，該等款項將於貴公司股份於聯交所上市前結算。

19 受限制現金

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
受限制現金	5,161	19,669	22,442	22,977

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，受限制現金已就授予貴集團物業買方的若干按揭融資抵押予銀行。

20 現金及現金等值物

(a) 綜合財務狀況表內的現金及現金等值物包括：

貴集團

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金	285,828	436,941	584,379	2,364,901

貴公司

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金	-	18,941	7,439	7,312

(b) 除稅前利潤／(虧損)與經營業務所得現金的對賬：

	於12月31日			於6月30日	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
除稅前利潤／(虧損)	23,126	288,728	460,282	(22,584)	(181,628)
就下列項目調整：					
折舊	1,056	3,515	8,199	3,302	6,490
攤銷	-	1	21	10	31
出售物業、廠房及設備虧損	-	79	5	-	-
財務收入	(458)	(3,007)	(1,374)	(646)	(4,473)
融資成本	-	32,083	73,241	33,696	39,936
分佔合營企業虧損	1,407	2,541	3,111	3,111	-
出售子公司稅前收益	-	-	(306,551)	-	-
可贖回可換股優先股嵌入式 衍生工具的公允價值變動	-	(18,583)	292,348	179,933	48,920
以權益結算以股份為基礎的交易	-	459	6,109	2,754	3,050
股息收入	-	-	-	-	(4,019)
營運資金變動：					
存貨變動	(1,038,152)	(577,274)	(1,815,647)	(777,909)	(1,869,119)
貿易及其他應收款項增加	(57,318)	(472,378)	(247,674)	(38,042)	133,465
受限制現金變動	(1,415)	(14,508)	(2,773)	(16,747)	(535)
貿易及其他應付款項變動	1,325,279	341,729	306,205	(46,341)	3,474,120
遞延收入變動	80,159	139,331	305,093	86,523	366,682
經營業務所得／(所用) 現金	333,684	(277,284)	(919,405)	(592,940)	2,012,920

21 貿易及其他應付款項

貴集團

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項(i)	367,167	384,603	786,860	988,339
預收款項(ii)	760,016	1,102,322	750,918	4,005,523
其他應付及應計款項(iii)	249,840	233,637	154,637	177,200
特別股息(附註27(c)(v))	—	—	20,205	20,205
總計	<u>1,377,023</u>	<u>1,720,562</u>	<u>1,712,620</u>	<u>5,191,267</u>

貴公司

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付及應計款項	85	81	4,570	12,744
特別股息(附註27(c)(v))	—	—	20,205	20,205
總計	<u>85</u>	<u>81</u>	<u>24,775</u>	<u>32,949</u>

(i) 於各報告期末，貿易應付款項包括應付賬款，其賬齡分析如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1個月內到期或按要求償還	339,661	116,450	224,490	202,485
於1個月後但於3個月內到期	—	217,993	222,359	637,857
於3個月後但於6個月內到期	—	316	199,670	30,285
於6個月後到期	27,506	49,844	140,341	117,712
總計	<u>367,167</u>	<u>384,603</u>	<u>786,860</u>	<u>988,339</u>

貿易應付款項主要指應付承建商款項。貴集團根據進度及協定里程碑向承建商分期付款。貴集團一般保留2%至5%相關款項作為保證金。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，計入貿易應付款項的應付保證金分別為人民幣543,000元、人民幣17,695,000元、人民幣27,106,000元及人民幣83,816,000元，預期於一年後結算。

(ii) 預收款項主要包括來自購買貴集團物業的客戶的定金及首期付款。該等所得款項是於相關銷售獲確認前入賬為流動負債。物業銷售隨後根據附註1(x)(i)所載貴集團的會計政策於損益確認。截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，相應的未確認物業合約價值總額(已簽訂物業銷售合約但未確認相關銷售)分別為人民幣1,180,392,000元、人民幣1,219,620,000元、人民幣589,723,000元及人民幣5,657,607,000元。

(iii) 於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，計入其他應付款項及應計款項的定金分別為零、人民幣36,813,000元、人民幣14,769,000元及人民幣零元，該等款項預期將於一年後結算。所有其他應付款項及應計開支預期將於一年內結算。

22 銀行貸款及其他借貸

於各報告期末，取得的銀行貸款及其他借貸如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期				
即期有抵押其他借貸	–	30,000	630,000	–
無抵押銀行貸款	–	–	16,000	28,000
非即期有抵押銀行貸款的即期部分	10,000	30,000	43,000	58,350
	<u>10,000</u>	<u>60,000</u>	<u>689,000</u>	<u>86,350</u>
非即期				
有抵押銀行貸款	30,000	73,000	103,000	768,850
減：非即期有抵押銀行貸款的即期部分	(10,000)	(30,000)	(43,000)	(58,350)
	<u>20,000</u>	<u>43,000</u>	<u>60,000</u>	<u>710,500</u>
	<u><u>30,000</u></u>	<u><u>103,000</u></u>	<u><u>749,000</u></u>	<u><u>796,850</u></u>

於各報告期末，銀行貸款及其他借貸的償還情況如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一年內	10,000	60,000	689,000	86,350
於一年後但於兩年內	20,000	43,000	–	130,000
於兩年後但於五年內	–	–	60,000	580,500
	<u>30,000</u>	<u>103,000</u>	<u>749,000</u>	<u>796,850</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，銀行貸款及其他借貸均以貴集團現時旗下各自子公司的功能貨幣計值。

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，銀行貸款及其他借貸分別按介乎7.94%至8.54%、7.04%至12.00%、6.65%至17.00%及6.65%至17.00%的年利率計息，並以下列資產作抵押：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待售在建物業 (附註16(b))	–	9,657	1,076,983	1,108,210
待售已完工物業 (附註16(c))	10,287	130,362	120,075	–
總計	<u>10,287</u>	<u>140,019</u>	<u>1,197,058</u>	<u>1,108,210</u>

23 應付關聯方款項

貴集團

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付控股股東款項	72,087	37,067	228	-
應付其他關聯方款項	77,509	-	1,000	-
總計	<u>149,596</u>	<u>37,067</u>	<u>1,228</u>	<u>-</u>

貴公司

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付子公司款項	-	4,570	4,526	4,449
應付控股股東款項	14	193	228	-
	<u>14</u>	<u>4,763</u>	<u>4,754</u>	<u>4,449</u>

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。貴集團已承諾於貴公司股份在聯交所上市前償還應付關聯方款項。

24 遞延收入

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	-	80,159	219,490	524,583
已收政府補助(i)	85,567	265,923	586,939	388,462
有關銷售及經營售後租回協議的 遞延收入(ii)	-	-	3,316	2,077
年／期內攤銷	(5,408)	(126,592)	(285,162)	(23,857)
於12月31日／6月30日	<u>80,159</u>	<u>219,490</u>	<u>524,583</u>	<u>891,265</u>
即期	80,159	219,490	521,267	885,872
非即期	-	-	3,316	5,393

- (i) 截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，貴集團通過當地政府分別收取人民幣85,567,000元、人民幣265,923,000元、人民幣586,939,000元及人民幣388,462,000元的補助。

根據貴集團與當地政府簽訂的協議，該等補助是為補貼貴集團若干子公司（即寧鄉物業開發、廣西玉林現代物流城開發有限公司、濟寧毅德物流城開發有限公司（「濟寧毅德物流」）、綿陽西部現代物流城開發有限公司、贛州毅德商貿物流園開發有限公司及梧州毅德商貿物流城開發有限公司）所承建若干項目的基礎設施建設。

- (ii) 貴集團就出售物業於2012年與濟寧毅德物流簽訂若干銷售合約，其後根據經營租賃按協定的租金自相關買方租回若干已出售物業進行分租，租期為三至十年。確認出售該等物業後，部分出售所得款項（即有關物業售價超出公允值的部分）已遞延並於各自租期攤銷。截至2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，有關售後租回安排產生的遞延收益分別為人民幣3,316,000元及人民幣2,077,000元。截至2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，出售該等物業的已確認收益分別為人民幣59,632,000元（扣除營業稅人民幣3,571,000元）以及人民幣15,853,000元（扣除營業稅人民幣949,000元）。

25 可贖回可換股優先股

	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元
於2011年12月31日：		
可贖回可換股優先股	511,545	429,929
可贖回可換股優先股的嵌入式衍生工具負債	1,329	1,329
於2011年12月31日總計	<u>512,874</u>	<u>431,258</u>
於2012年12月31日：		
可贖回可換股優先股	581,412	608,524
可贖回可換股優先股的嵌入式衍生工具負債	292,502	292,502
於2012年12月31日總計	<u>873,914</u>	<u>901,026</u>
於2013年6月30日：		
可贖回可換股優先股	608,366	621,386
可贖回可換股優先股的嵌入式衍生工具負債	336,016	336,016
於2013年6月30日總計	<u>944,382</u>	<u>957,402</u>

根據 貴公司、至毅控股有限公司（由控股股東擁有的公司）及一名獨立第三方悅峰控股有限公司（「悅峰」或「優先股股東」）簽訂的購股協議， 貴公司於2011年7月5日向悅峰發行12,500股可贖回可換股優先股（「優先股」），總購買價為80.0百萬美元。

優先股與普通股擁有同等投票權，並包含以下條款：

(i) 股息權

優先股持有人有權自合法可供分派的任何資金中收取股息，因此，向普通股宣派或派付任何股息之前享有優先權。該等股息於 貴公司董事會宣派時產生，而已宣派但未派付的任何股息將累計但不計複利。

(ii) 優先股的轉換及現金贖回選擇權

每股優先股將於其持有人選擇時可轉換為繳足及不加繳股份，而有關數目通過認購價除以當時實際換股價釐定，而實際換股價將於調整若干事件後計算。

於優先股發行日期第三個週年日後任何時間，優先股股東將有權要求 貴公司按等同於每股優先股比例購買價的贖回價加上令優先股股東可收取12%年度回報的金額贖回全部或部分已發行優先股。

(iii) 自動轉換特性

每股優先股將以贖回優先股及發行繳足普通股的方式於緊隨以下各項較早發生者後立即自動轉換：
(i)完成合資格首次公開售股；(ii)緊接以兼併或與另一實體合併的方式收購交割前，而 貴公司並非存續實體且有關存續實體是於國際認可證券交易所上市；或(iii)優先股股東書面同意或協議指定的日期。

(iv) 清盤優先權

於解散或清盤或因其他原因（贖回優先股除外）退還資本時，優先股持有人有權在向普通股股東派付前首先收取最高相等於就優先股所支付的總購買價的款項，然後根據優先股可轉換的普通股數目（緊接有關分派前）按比例與普通股股東參與分派 貴公司任何餘下資產。

優先股獲發行時根據附註1(r)所載的會計政策確認為計息借貸。其後，優先股按攤銷成本列賬。

優先股的嵌入式衍生工具於各報告期末按公允值計量。有關計量於損益呈列為融資成本的一部分。

嵌入式衍生工具的公允值是根據期權定價模式採用公允值等級的重大不可觀察數據（第三級）計量。

嵌入式衍生工具的公允值及假設

估值日期	2011年7月11日	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年6月30日
股價（以美元計）	4.7	5.1	14.4	16.0
波幅（年度）	42.04%	36.61%	33.10%	33.18%
進入流通時間（年期）	3年	2.5年	1.5年	1年
票息率（年度）	12%	12%	12%	12%
貼現率（年度）	13.50%	21.80%	10.30%	9.73%

公允值的計量與股價及波幅成正比。

於2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，倘股價或波幅發生變動，而所有其他變數維持不變，估計 貴集團年／期內利潤／（虧損）應發生以下降幅／升幅：

	於12月31日		於2013年
	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股價變動的影響			
上升5%.....	(6,741)	(39,600)	(45,105)
下跌5%.....	1,342	38,269	43,939
波幅變動的影響			
上升5%.....	(5,062)	(9,794)	(7,095)
下跌5%.....	1,342	13,265	6,558

26 出售及收購子公司

(a) 出售子公司

於2012年12月31日，貴集團將其於哈爾濱毅德商貿城有限公司（「哈爾濱毅德商貿城公司」）的全部股權轉讓予獨立第三方哈爾濱華南城有限公司，對價為人民幣500,000,000元。在策略決定將更多注意力放在中國的其他項目上之後，管理層決定於2012年年底出售此子公司。

	截至12月31日止年度	
	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
哈爾濱毅德商貿城公司的業績		
收益	-	-
開支	(7)	(8,647)
經營活動所得業績	(7)	(8,647)
稅項	-	-
經營活動所得業績，扣除稅項	(7)	(8,647)
出售子公司收益		306,551
出售子公司收益的稅項		(76,638)
年內利潤		229,913
以下各方應佔：		
貴公司權益股東		229,913
哈爾濱毅德商貿城公司（所用）／所得現金流量		
經營活動所用現金淨額	(106,061)	(48,963)
投資活動所用現金淨額	(5,638)	-
融資活動所得現金淨額	-	200,000
年內現金流量淨額	(111,699)	151,037
出售對 貴集團財務狀況的影響		
固定資產		5,638
存貨		278,753
貿易及其他應收款項		183,572
現金及現金等值物		39,338
貿易及其他應付款項		(315,955)
資產淨值及負債淨額		191,346
於2012年已收現金對價*		260,000
已出售現金及現金等值物		(39,338)
現金流入淨額		<u>220,662</u>

* 人民幣500,000,000元的總對價中剩餘的人民幣240,000,000元已於截至2013年6月30日止期間收取。

(b) 收購子公司

2013年6月30日，貴集團通過以對價人民幣2,652,000元向獨立第三方收購51%股權而取得贛州久治的控制權。贛州久治從事提供物業管理服務。

該收購對貴集團的資產及負債有以下影響：

	於2013年 6月30日
	人民幣千元
現金及現金等值物	1,434
存貨	31
其他應收款項及預付款項	1,858
固定資產	751
貿易及其他應付款項	(3,289)
資產淨值	785
非控制權益	(385)
所收購可識別資產淨值的公允值	<u>400</u>

商譽的計算如下：

	於2013年 6月30日
	人民幣千元
已付現金	2,652
所收購可識別資產淨值的公允值	(400)
商譽	<u>2,252</u>

倘收購於2013年1月1日發生，貴集團截至2013年6月30日止六個月的綜合收益應增加人民幣5,739,000元，及貴集團截至2013年6月30日止六個月的綜合虧損應減少人民幣65,000元。

27 資本及儲備

(a) 權益組成部分的變動

貴集團綜合權益各組成部分的年初與年終結餘的對賬載於綜合權益變動表。貴公司權益個別組成部分於各期間期初至期終的變動詳情載列如下：

C節附註	股本	資本儲備	以權益結算 以股份 為基礎		累計虧損	總計
			付款儲備 27(d)(iv)	匯兌儲備 27(d)(iii)		
	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2010年10月10日(註冊成立日期)	-	-	-	-	-	-
自2010年10月10日至2010年12月31日 止期間的權益變動：						
期內虧損	-	-	-	-	(353)	(353)
期內其他全面收入	-	-	-	5	-	5
期內全面收入總額	-	-	-	5	(353)	(348)
貴公司註冊成立時發行股本	333	-	-	-	-	333
於2010年12月31日及2011年1月1日	333	-	-	5	(353)	(15)
2011年權益變動：						
年內虧損	-	-	-	-	(14,108)	(14,108)
年內其他全面收入	-	-	-	97	-	97
年內全面收入總額	-	-	-	97	(14,108)	(14,011)
以權益結算以股份為基礎付款	-	-	459	-	-	459
於2011年12月31日及2012年1月1日	333	-	459	102	(14,461)	(13,567)
2012年權益變動：						
年內虧損	-	-	-	-	(372,556)	(372,556)
年內其他全面收入	-	-	-	1,524	-	1,524
年內全面收入總額	-	-	-	1,524	(372,556)	(371,032)
以權益結算以股份為基礎付款	-	-	6,109	-	-	6,109
向首次公開售股前投資者發行新股	32	343,965	-	-	-	343,997
於2012年12月31日 及2013年1月1日的結餘	365	343,965	6,568	1,626	(387,017)	(34,493)
截至2013年6月30日止 六個月權益變動：						
期內虧損	-	-	-	-	(94,884)	(94,884)
期內其他全面收入	-	-	-	1,404	-	1,404
期內全面收入總額	-	-	-	1,404	(94,884)	(93,480)
以權益結算以股份為基礎付款	-	-	3,050	-	-	3,050
於2013年6月30日的結餘	365	343,965	9,618	3,030	(481,901)	(124,923)
(未經審核)						
於2011年12月31日及 2012年1月1日	333	-	459	102	(14,461)	(13,567)
截至2012年6月30日止六個月權益變動：						
期內虧損	-	-	-	-	(215,744)	(215,744)
期內其他全面收入	-	-	-	(629)	-	(629)
期內全面收入總額	-	-	-	(629)	(215,744)	(216,373)
以權益結算以股份為基礎付款	-	-	2,754	-	-	2,754
於2012年6月30日的結餘	333	-	3,213	(527)	(230,205)	(227,186)

(b) 股息

貴集團於有關期間並無宣派股息。

(c) 法定及已發行股本

- (i) 就本報告而言，於2010年1月1日及2010年12月31日的股本指於該日期 貴集團旗下公司股本或實收資本面值總額。於2010年1月1日的股本指香港毅德集團投資有限公司的股本與寧鄉物業開發實收資本的面值總額。於2010年12月31日的股本指 貴公司、寧鄉物業開發及濟寧毅德的股本或實收資本的面值總額。

貴公司於2010年10月19日註冊成立，法定股本為50,000美元，劃分為50,000股每股面值1.00美元的普通股。

於2011年7月5日， 貴公司通過增設12,500股每股面值1.00美元的優先股將法定股本增加至62,500美元（劃分為50,000股普通股及12,500股優先股）。

於2011年12月31日的股本指 貴公司已發行股本，包括50,000股每股面值1.00美元的普通股。

於2012年11月22日， 貴公司通過增設合共5,203股每股面值1.00美元的普通股將法定股本增加至67,703美元（劃分為55,203股每股面值1.00美元的普通股及12,500股每股面值1.00美元的優先股）。

於2013年4月29日， 貴公司將其法定股本由美元轉換為港元。 貴公司通過增設6,522,960,000股每股面值0.01港元的普通股及1,477,040,000股每股面值0.01港元的優先股額外增加法定股本80,000,000港元。 貴公司其後按面值購回所有發行在外的美元普通股及優先股。 貴公司亦就所購回的每股美元普通股／優先股按面值向股份持有人發行775股港元普通股／優先股。緊隨購回後， 貴公司註銷所有未發行的美元普通股及優先股。上述轉換及註銷後， 貴公司的已發行股本包括42,782,325股每股面值0.01港元的普通股及9,687,500股每股面值0.01港元的優先股。

- (ii) 截至2010年12月31日止年度，控股股東註冊成立濟寧毅德。就本報告而言，此舉被視為控股股東的注資。
- (iii) 截至2010年12月31日止年度， 貴公司以100,000港元的對價向控股股東收購香港毅德集團投資有限公司的全部股權。就本報告而言，此舉被視為向控股股東作出分派。
- (iv) 截至2011年12月31日止年度，贛州毅德向深圳市豪德投資有限公司（控股股東當時擁有的公司）支付現金對價人民幣60,000,000元，以收購寧鄉物業開發的全部股權。就本報告而言，此舉被視為向控股股東作出分派。

截至2011年12月31日止年度，贛州毅德向濟寧豪德現代物流有限公司（控股股東當時擁有的公司）支付現金對價人民幣30,000,000元，以收購濟寧毅德的全部股權。就本報告而言，此舉被視為向控股股東作出分派。

- (v) 截至2012年12月31日止年度，貴公司與Ping An Hawking China Opportunity Fund ILP（「Ping An Fund」）、科瑞（遠東）有限公司（「科瑞」）及Zhenshuo International Holding Co., Limited（「Zhenshuo」）（統稱「首次公開售股前投資者」）簽訂投資協議，據此，Ping An Fund、科瑞及Zhenshuo分別認購2,031股、2,156股及1,016股普通股，現金對價分別為178,000,000港元（相當於約人民幣142,860,000元）、188,976,000港元（相當於約人民幣151,416,000元）及89,000,000港元（相當於約人民幣71,311,000元）。Ping An Fund、科瑞及Zhenshuo的注資已由貴公司於2012年12月21日悉數收取，而該等新入股東於同日列入貴公司的股東名冊。貴公司股東名冊的法定記錄已於隨後更新，以反映向該等新入股東實際發行相應股份。股東及貴公司已確認，根據各股東與貴公司簽訂的協議，現有股東及新入股東的權利及責任已於2012年12月21日確立，猶如該等股份於該日發行予新入股東。

根據Ping An Fund與貴公司簽訂的投資協議，倘於結算日後一年內並未發生合資格首次公開售股，則貴公司有責任向Ping An Fund支付特別股息，股息金額按認購金額的14%或24,920,000港元（相當於約人民幣20,205,000元）釐定。就本會計師報告而言，特別股息是分類為金融負債並從Ping An Fund的投資總額中扣減。餘下金額153,080,000港元（相當於約人民幣122,655,000元）是列作權益。

(d) 儲備的性質及目的

(i) 中國法定儲備

根據貴集團現時旗下中國子公司的組織章程細則，須以按中國會計規則及法規釐定的除稅後利潤的一定百分比向一般儲備金撥款。該撥款的百分比由相關子公司的董事釐定。該儲備金可用於抵銷子公司的累計虧損或向子公司增資，但不可用於分派（清盤除外）。

(ii) 資本儲備

根據日期為2011年9月30日的董事會會議記錄，控股股東免除應收香港毅德集團投資有限公司的款項47,151,000港元（相當於人民幣39,904,000元）。就本報告而言，此舉被視為控股股東的注資。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算經營財務報表功能貨幣（非人民幣）而產生的所有相關匯兌差額。該儲備按附註1(y)所載的會計政策處理。

(iv) 以權益結算以股份為基礎付款的儲備

以權益結算以股份為基礎付款的儲備指按附註1(u)(ii)所述就以股份為基礎付款所採納的會計政策計算授予 貴集團僱員的實際或估計數目未行使購股權的公允值。

(e) 儲備的可分派性

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，並無儲備可供分派予 貴公司權益股東。

(f) 非控股權益

截至2012年12月31日止年度， 貴集團成立贛州物流園（非全資子公司）。實收資本為人民幣732,000,000元，其中人民幣100,000,000元由非控股權益持有人繳足。

於2013年1月， 貴集團以對價人民幣150百萬元（於2013年1月17日結算）向非控股權益持有人收購贛州物流園20%的股權。於贛州物流園結算日期的可識別資產淨值與已付對價人民幣51,866,000元之間的差額是於權益中確認為儲備－與非控股權益的交易。

於2012年12月， 貴集團成立興寧毅德商貿物流城有限公司（非全資子公司）。實收資本為人民幣40,000,000元，其中人民幣8,000,000元由非控股權益持有人繳足。於截至2013年6月30日止六個月，非控股權益持有人另行注資人民幣4,000,000元。

(g) 資本管理

貴集團管理資本的主要目標為保障 貴集團持續經營的能力，以向其物業開發項目提供資金、為股東及其他利益相關者提供回報及利益並維持最佳資本架構以減少資本成本。

貴集團積極定期檢討及管理其資本架構，以維持可能與高借貸水平有關的較高股東回報與穩健資本狀況帶來的優勢及擔保之間的平衡，並根據經濟狀況的變動調整資本架構。

貴公司或其任何子公司概不受任何外部施加的資本規定所限。

28 以權益結算以股份為基礎的付款

貴公司於2011年11月30日首次採納購股權計劃（「首次公開售股前購股權計劃」），據此， 貴公司董事獲授權由他們酌情決定，邀請 貴集團僱員（包括 貴集團任何公司的董事）接納購股權以認購 貴公司的股份。額外的購股權分別於2012年10月16日及2013年3月20日再授予 貴集團若干僱員。在授出該等購股權後，總數為1,715份購股權已授予僱員。每份購股權賦予持有人權利認購 貴公司1股普通股，並以股份全數結算。

(a) 授出的條款及條件如下：

	工具數目	購股權合約期
已授出購股權總數	1,715	
於2011年11月30日授出的購股權		
— 董事	242	85個月
— 僱員	1,263	85個月
	已歸屬股份的	
歸屬日期	百分比	
2012年12月31日	25%	
2013年12月31日	50%	
2014年12月31日	75%	
2015年12月31日	100%	
於2012年10月16日授出的購股權		
— 僱員	191	74個月
	已歸屬股份的	
歸屬日期	百分比	
2013年12月31日	25%	
2014年12月31日	50%	
2015年12月31日	75%	
2016年12月31日	100%	
於2013年3月20日授出的購股權		
— 董事	19	69個月
	已歸屬股份的	
歸屬日期	百分比	
2014年12月31日	25%	
2015年12月31日	50%	
2016年12月31日	75%	
2017年12月31日	100%	

該等購股權可於 貴公司首次公開售股日期後六個月起至2018年12月31日行使。

(b) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

已授出的各份購股權於有關期間的行使價為48,654港元。

	購股權數目
於2011年1月1日未行使	–
年內授出	1,505
年內行使	–
年內沒收	–
於2011年12月31日未行使	1,505
於2011年12月31日可行使	–
於2012年1月1日未行使	1,505
年內授出	191
年內行使	–
年內沒收	–
於2012年12月31日未行使	1,696
於2012年12月31日可行使	–
於2013年1月1日未行使	–
期內授出	19
期內行使	–
期內沒收	–
於2013年6月30日未行使	1,715
於2013年6月30日可行使	–

於2013年6月30日未行使購股權擁有5.5年的餘下合約期。

(c) 購股權的公允值及假設

為換取已授出購股權而獲得服務的公允值是參照已授出購股權的公允值計量。已授出購股權的公允值估計是基於二項式點陣模型計量。購股權合約期是用作此模型的輸入數據。提早行使的預期已綜合計入二項式點陣模型。

	第一批	第二批	第三批	第四批
2011年11月30日的授出日期				
於計量日期的公允值 (港元)	9,125	9,136	9,175	9,231
股份價值 (港元)	29,054	29,054	29,054	29,054
預期波幅(1)	43.87%	43.87%	43.87%	43.87%
股息收益率(2)	–	–	–	–
無風險利率(3)	1.08%	1.08%	1.08%	1.08%
次優行使因素	3.0	3.0	3.0	3.0
沒收比率	–	–	–	–
	第一批	第二批	第三批	第四批
2012年10月16日的授出日期				
於計量日期的公允值 (港元)	42,430	42,743	43,035	43,237
股份價值 (港元)	79,664	79,664	79,664	79,664
預期波幅(1)	38.19%	38.19%	38.19%	38.19%
股息收益率(2)	–	–	–	–
無風險利率(3)	1.10%	1.10%	1.10%	1.10%
次優行使因素	3.0	3.0	3.0	3.0
沒收比率	–	–	–	–

附註	第一批	第二批	第三批	第四批
2013年3月20日的授出日期				
於計量日期的公允值(港元)	49,308	49,583	49,761	49,851
股份價值(港元)	89,689	89,689	89,689	89,689
預期波幅(1)	36.74%	36.74%	36.74%	36.74%
股息收益率(2)	—	—	—	—
無風險利率(3)	0.51%	0.51%	0.51%	0.51%
次優行使因素	3.0	3.0	3.0	3.0
沒收比率	—	—	—	—

(1) 波幅

相關普通股於購股權期限內的波幅是根據上市可比較公司於與購股權預期期限可比較期間內的歷史及隱含股價波幅估計。

(2) 股息收益率

股息收益率由 貴公司根據購股權預期期間內的預期股息政策估計。

(3) 無風險利率

無風險利率是根據香港外匯基金債券／票據的收益率估計，到期期間等於購股權於估值日期的預期期限。

以上客觀輸入數據假設的變動可能對公允值估計造成重大影響。

購股權是根據服務條件授出。該條件並無計及所獲取服務於授出日期的公允值計量，並無與授出購股權相關的市場條件。

(d) 購股權數目及行使價的調整

根據首次公開售股前購股權計劃的相關條款及各受讓人於2013年3月20日簽立的購股權行使函件，基於附註27(c)(i)所載已發行股本的變動，購股權的數目及行使價已按比例調整。因此，截至2013年6月30日，合共1,329,125份每份行使價為62.78港元的購股權尚未行使。

29 金融風險管理

貴集團於正常業務過程中面臨信貸、流動資金、利率及貨幣風險。該等風險由 貴集團採用下述財務管理政策及慣例控制：

(a) 信貸風險

貴集團的信貸風險主要來自銀行存款以及貿易及其他應收款項。 貴集團遵行既定的信貸政策，並持續監控所承受的信貸風險。

現金存放於信用評級良好的金融機構， 貴集團設定對單一的金融機構的風險上限。基於金融機構的信用評級高，管理層預期不會發生任何這些金融機構將無法應付他們的債務的情況。

就租賃物業的租金收入而言， 貴集團持有足夠租賃定金以彌補潛在信貸風險。 貴集團定期編製應收款項的賬齡分析，並對此密切監控以將任何與該等應收款項有關的信貸風險減至最低。預期已就不可收回款項計提足夠減值虧損。

鑒於客戶數目眾多， 貴集團並無集中信貸風險。 貴集團於有關期間並無錄得重大壞賬虧損。

最高信貸風險為綜合財務狀況表中各金融資產的賬面值。除附註31所載 貴集團提供的財務擔保外， 貴集團並無提供任何其他可能導致 貴集團面臨信貸風險的擔保。該等財務擔保於各報告期末所涉的最高信貸風險披露於附註31。

有關 貴集團貿易及其他應收款項所產生信貸風險的進一步量化披露載於附註17。

(b) 流動資金風險

貴集團管理層持續審閱 貴集團流動資金狀況，包括審閱預期現金流入及流出、各物業項目的銷售／預售業績、貸款及借貸到期情況以及計劃物業開發項目的進度，以監控 貴集團的短期及長期流動資金需求。 貴集團的政策是定期監控流動資金需求及其借貸契諾的遵守情況，以確保維持足夠的資金儲備，及向主要金融機構取得充足承諾資金，以應付短期及長期流動資金需求。

下表載列 貴集團及 貴公司金融負債（不包括 貴集團預期以交付已完工物業結算的預收款項）於各報告期末的餘下合約期限。合約期限是根據合約未貼現現金流量（包括以合約利率或（倘浮動）各報告期末現行的利率估算的利息付款）以及 貴集團及 貴公司需要還款的最早日期計算：

貴集團

	於2010年12月31日					
	合約未貼現現金流出					
	一年內 或按要 求	超過一年 但少於 兩年	超過兩年 但少於 五年	五年以上	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款及其他借貸	12,504	20,089	–	–	32,593	30,000
貿易及其他應付款項	616,464	543	–	–	617,007	1,377,023
應付關聯方款項	149,596	–	–	–	149,596	149,596
	<u>778,564</u>	<u>20,632</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>799,196</u>	<u>1,556,619</u>
	於2011年12月31日					
	合約未貼現現金流出					
	一年內 或按要 求	超過一年 但少於 兩年	超過兩年 但少於 五年	五年以上	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款及其他借貸	67,213	44,379	–	–	111,592	103,000
貿易及其他應付款項	563,732	54,508	–	–	618,240	1,720,562
應付關聯方款項	37,067	–	–	–	37,067	37,067
可贖回可換股優先股	–	–	726,530	–	726,530	511,545
	<u>668,012</u>	<u>98,887</u>	<u>726,530</u>	<u>–</u>	<u>1,493,429</u>	<u>2,372,174</u>

於2012年12月31日

	合約未貼現現金流出					賬面值
	一年內 或按要 求	超過一年 但少於 兩年	超過兩年 但少於 五年	五年以上	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款及其他借貸	754,404	60,429	-	-	814,833	749,000
貿易及其他應付款項	909,440	52,262	-	-	961,702	1,712,620
應付關聯方款項	1,228	-	-	-	1,228	1,228
可贖回可換股優先股	-	726,530	-	-	726,530	581,412
	<u>1,665,072</u>	<u>839,221</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,504,293</u>	<u>3,044,260</u>

於2013年6月30日

	合約未貼現現金流出					賬面值
	一年內 或按要 求	超過一年 但少於 兩年	超過兩年 但少於 五年	五年以上	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款及其他借貸	170,167	228,540	521,368	30,565	950,640	796,850
貿易及其他應付款項	1,048,466	137,278	-	-	1,185,744	5,191,267
可贖回可換股優先股	-	726,530	-	-	726,530	608,366
	<u>1,218,633</u>	<u>1,092,348</u>	<u>521,368</u>	<u>30,565</u>	<u>2,862,914</u>	<u>6,596,483</u>

貴公司

於2010年12月31日

	合約未貼現現金流出					賬面值
	一年內 或按要 求	超過一年 但少於 兩年	超過兩年 但少於 五年	五年以上	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項	85	-	-	-	85	85
應付關聯方款項	14	-	-	-	14	14
	<u>99</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>99</u>	<u>99</u>

於2011年12月31日

	合約未貼現現金流出					賬面值
	一年內 或按要 求	超過一年	超過兩年	五年以上	總計	
		但少於 兩年	但少於 五年			
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	
貿易及其他應付款項	81	-	-	-	81	81
應付關聯方款項	4,763	-	-	-	4,763	4,763
可贖回可換股優先股	-	-	726,530	-	726,530	511,545
	<u>4,844</u>	<u>-</u>	<u>726,530</u>	<u>-</u>	<u>731,374</u>	<u>516,389</u>

於2012年12月31日

	合約未貼現現金流出					賬面值
	一年內 或按要 求	超過一年	超過兩年	五年以上	總計	
		但少於 兩年	但少於 五年			
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	
貿易及其他應付款項	24,775	-	-	-	24,775	24,775
應付關聯方款項	4,754	-	-	-	4,754	4,754
可贖回可換股優先股	-	726,530	-	-	726,530	581,412
	<u>29,529</u>	<u>726,530</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>756,059</u>	<u>610,941</u>

於2013年6月30日

	合約未貼現現金流出					賬面值
	一年內 或按要 求	超過一年	超過兩年	五年以上	總計	
		但少於 兩年	但少於 五年			
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	
貿易及其他應付款項	32,949	-	-	-	32,949	32,949
應付關聯方款項	4,449	-	-	-	4,449	4,449
可贖回可換股優先股	-	726,530	-	-	726,530	608,366
	<u>37,398</u>	<u>726,530</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>763,928</u>	<u>645,764</u>

(c) 利率風險

貴集團利率風險主要來自現金及現金等值物、受限制現金及以浮動利率發出的銀行貸款。

貴集團預期現金及現金等值物及受限制現金不會受重大影響，因為預期銀行存款利率不會有重大變動。

貴集團銀行貸款的利率及償還條款披露於財務資料附註22。貴集團並無進行任何對沖活動以管理其利率風險。

敏感度分析

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，在其他所有變量保持不變的情況下，估計利率整體上升50個基點，則貴集團的除稅後利潤及貴公司權益股東應佔權益總額將分別減少約零、零、人民幣13,000元及零。

綜合權益的其他組成部分將不受利率變動所影響。

上述敏感度分析說明，假設利率變動於各報告期末已發生並已應用於重新計量貴集團於各報告期末所持的該等令貴集團面臨利率風險的金融工具，貴集團的除稅後利潤／虧損及保留利潤以及綜合權益的其他組成部分將產生及時變動。有關分析是按截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月的相同基準進行。

(d) 貨幣風險

貴集團面臨外幣風險，主要來自與交易有關的銀行存款。引致有關風險的貨幣主要為美元。

下表詳述貴集團於各報告期末面臨以有關實體功能貨幣以外貨幣計值的已確認資產或負債產生的貨幣風險。就呈列而言，風險金額以人民幣列示，並於各報告期末使用現貨匯率換算。

貴集團

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等值物				
— 以美元計值	—	20,071	72,053	45,724
已確認資產及負債產生的風險淨額	—	20,071	72,053	45,724

貴公司

貴公司的功能貨幣為美元。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貴公司並無以其功能貨幣以外貨幣計值的重大資產或負債，因此，貴公司並無重大外匯風險。

敏感度分析

外幣敏感度分析是根據貴集團於報告日期的主要外幣風險淨額計算，假設人民幣兌美元存在5%的變動。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，人民幣兌美元升值5%對除稅後利潤及保留利潤產生的影響結果列示如下。此項分析是假設所有其他變量（尤其是利率）維持不變。

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美元	-	(753)	(2,702)	(1,715)

(e) 股價風險

貴集團面臨分類為可供出售非上市股本證券的股權投資產生的股價變動風險（見附註13）。

貴集團的未報價投資是持作長期戰略用途。該等投資表現會根據貴集團就同類上市實體表現可得的有限資料而至少每兩年評估一次，連同評估他們與貴集團長期策略計劃的相關性。

(f) 公允值

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，按攤銷成本列賬的所有金融資產及負債的賬面值與其各自的公允值相若。有關可贖回可換股優先股的公允值計量的詳情披露於附註25。

於有關期間並無轉入或轉出公允值等級第三級的情況。貴集團的政策為於發生公允值等級轉移的報告期間結束時，確認公允值等級中不同級別之間的轉移。

貴集團已委任外部專家負責對貴集團於各報告期末的金融工具進行估值。估值報告連同公允值計量變動的 analysis 由專家於各報告日期編製，及由首席財務官審核及批准。

30 承擔

(a) 物業開發開支的承擔

於各報告期末，貴集團有關物業開發開支的承擔如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備	686,351	123,645	1,222,759	1,396,353

(b) 經營租賃承擔

承租人

貴集團根據經營租賃租出大量樓宇設施。首次租賃期一般為2年，到期後可選擇續約，屆時會重新商定所有條款。概無租賃包括或然租金。

於各報告期末，貴集團根據不可撤銷經營租賃應付未來最低租金總額到期情況如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	65	4,772	9,537	10,272
一年後但五年內	–	15,659	16,421	14,296
五年後	–	–	–	–
總計	<u>65</u>	<u>20,431</u>	<u>25,958</u>	<u>24,568</u>

31 或然負債

擔保

貴集團為若干銀行就貴集團物業買方所簽訂的按揭貸款而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則貴集團須負責償還未償還的按揭貸款連同違約買方應支付予銀行的任何應計利息及罰款。貴集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個人房地產權證及悉數繳付按揭貸款（以較早者為準）時為止。

於報告期末就貴集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出擔保的最高金額如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就貴集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保	<u>45,377</u>	<u>308,842</u>	<u>474,994</u>	<u>562,345</u>

董事認為貴集團於擔保期間不大可能因該等擔保而遭受虧損，而貴集團可接管相關物業的所有權並將之出售，以收回貴集團向銀行支付的任何金額。董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行付款，則相關物業的公允市值能彌補貴集團所擔保的未償按揭貸款。

由於董事認為該等擔保的公允值極低，故貴集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。

32 重大關聯方交易

除財務資料其他部分所披露的關聯方資料外，貴集團簽訂以下重大關聯方交易。

於有關期間，董事認為，以下為貴集團現時旗下公司的關聯方：

關聯方名稱	關係
深圳市豪德實業有限公司*	控股股東的聯營公司 (附註1)
江西豪德集團有限公司*	控股股東控制的實體
贛州贛南貿易廣場開發有限公司*	控股股東控制的實體 (附註2)
江西豪德生物科技有限公司*	控股股東的聯營公司 (附註2)
吉安貿易廣場開發有限公司*	控股股東控制的實體 (附註1)
撫州豪德貿易廣場開發有限公司*	控股股東的聯營公司 (附註1)
景德鎮豪德貿易廣場開發有限公司*	控股股東控制的實體 (附註1)
宜春貿易廣場物業管理有限公司*	控股股東的聯營公司
江西豪力實業有限公司*	控股股東的聯營公司 (附註1)
深圳市豪德投資有限公司*	控股股東控制的實體 (附註1)
晉城豪德光彩貿易廣場開發有限公司*	控股股東控制的實體 (附註1)
臨沂豪德光彩貿易廣場開發有限公司*	控股股東共同控制的實體 (附註1)
濟寧豪德現代物流有限公司*	控股股東控制的實體 (附註1)

附註32(c)所載於2010年、2011年及2012年12月31日的結餘包括貴集團給予關聯方／由關聯方提供的無抵押、免息墊款。

* 該等實體均為中國有限公司。該等公司的官方名稱均為中文。

附註1 於2012年，控股股東將其於該等實體的股權轉讓予第三方。於2012年12月31日，該等公司不再被視為貴集團的關聯方。

附註2 該等公司於2012年清盤。

(a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員是指擔任有權力及責任直接或間接策劃、指導及控制 貴集團活動的職位的人士，包括 貴公司的董事。

主要管理人員薪酬包括附註7所披露的向 貴公司董事支付金額及附註8所披露向若干最高薪僱員支付的金額，載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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、津貼及其他實物福利	1,276	1,767	13,687	5,483	7,042
界定供款退休計劃供款	-	-	83	15	74
以權益結算以股份為基礎的交易 (附註28)	-	211	2,868	1,264	1,453
	<u>1,276</u>	<u>1,978</u>	<u>16,638</u>	<u>6,762</u>	<u>8,569</u>

(b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
收取關聯方的款項					
— 控股股東	29,549	207,319	3,039	1,901	796
— 深圳市豪德實業有限公司	—	36,654	110,804	4,731	—
— 豪德物業管理公司	2,205	—	—	—	—
— 深圳市豪德投資有限公司	51,640	288,349	170,000	68,000	—
— 晉城豪德光彩貿易廣場 開發有限公司	—	—	70,000	70,000	—
— 臨沂豪德光彩貿易廣場 開發有限公司	—	—	20,000	20,000	—
— 吉安貿易廣場開發有限公司	—	10,000	5,000	5,000	—
— 贛州贛南貿易廣場開發 有限公司	—	69,431	—	—	—
— 江西豪德生物科技有限公司	—	10,017	—	—	—
— 宜春貿易廣場物業管理 有限公司	—	2,000	—	—	—
— 贛縣豪德公路建設有限公司	—	17,709	—	—	—
— 撫州豪德貿易廣場開發 有限公司	—	5,000	—	—	—
— 景德鎮豪德貿易廣場開發 有限公司	30,000	10,000	—	—	—
— 江西豪德集團有限公司	—	17,300	—	—	—
— 江西豪力實業有限公司	—	9,268	—	—	—
— 濟寧豪德現代物流有限公司	54,269	—	—	—	—
— 其他	—	180	1,500	—	—
	<u>167,663</u>	<u>683,227</u>	<u>380,343</u>	<u>169,632</u>	<u>796</u>

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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)	
支付關聯方的款項					
— 控股股東	(140,039)	(143,771)	(39,868)	(35,012)	(228)
— 深圳市豪德實業有限公司	(200)	(230,016)	(58,674)	(55,000)	—
— 深圳市豪德投資有限公司	(34,480)	(152,401)	(170,000)	(170,000)	—
— 晉城豪德光彩貿易廣場 開發有限公司	—	—	(70,000)	(70,000)	—
— 豪德物業管理公司	(158)	—	—	—	—
— 贛州贛南貿易廣場開發 有限公司	(9,330)	—	—	—	—
— 江西豪德集團有限公司	(10,720)	—	—	—	—
— 贛縣豪德公路建設有限公司	(17,299)	—	—	—	—
— 景德鎮豪德貿易廣場開發 有限公司	(30,000)	(7,856)	—	—	—
— 江西豪力實業有限公司	(1,727)	(820)	—	—	—
— 臨沂豪德光彩貿易廣場 開發有限公司	—	—	(20,000)	(20,000)	—
— 吉安貿易廣場開發有限公司	—	(9,940)	(5,000)	(5,000)	—
— 濟寧豪德現代物流有限公司	—	(54,269)	—	—	—
— 其他	—	(500)	—	—	(1,000)
	<u>(243,953)</u>	<u>(599,573)</u>	<u>(363,542)</u>	<u>(355,012)</u>	<u>(1,228)</u>
銷售物業予關聯方	<u>7,511</u>	<u>2,953</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>607</u>

(c) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收關聯方款項				
— 控股股東	99,373	806	796	—
— 深圳市豪德實業有限公司	17,957	52,130	—	—
— 景德鎮豪德貿易廣場 開發有限公司	2,144	—	—	—
— 江西豪德集團有限公司	17,300	—	—	—
— 贛州贛南貿易廣場開發 有限公司	69,431	—	—	—
— 贛縣豪德公路建設 有限公司	17,709	—	—	—
— 江西豪力實業有限公司	8,447	—	—	—
— 吉安貿易廣場開發 有限公司	60	—	—	—
— 撫州豪德貿易廣場開發 有限公司	5,000	—	—	—
— 宜春貿易廣場物業管理 有限公司	2,000	—	—	—
— 江西豪德生物科技 有限公司	10,017	—	—	—
— 其他關聯方	180	500	—	—
	<u>249,618</u>	<u>53,436</u>	<u>796</u>	<u>—</u>
其他應付關聯方款項				
— 控股股東	(72,087)	(37,067)	(228)	—
— 濟寧豪德現代物流 有限公司	(54,269)	—	—	—
— 深圳市豪德投資有限公司	(23,240)	—	—	—
— 其他關聯方	—	—	(1,000)	—
	<u>(149,596)</u>	<u>(37,067)</u>	<u>(1,228)</u>	<u>—</u>

(d) 關聯方提供的擔保

於2012年12月31日，濰坊豪德貿易廣場開發有限公司就總計人民幣600,000,000元的信託貸款向 貴集團提供財務擔保。該財務擔保於2013年6月償還信託貸款後解除。

貴公司並無就關聯方提供的財務擔保確認任何遞延開支，因為其公允值無法使用可觀察市場數據可靠計量且其交易價格為零。

33 直接及最終控股方

於2013年6月30日，董事認為 貴集團直接及最終控股方為至毅控股有限公司，該公司於英屬處女群島註冊成立為有限公司並由控股股東實益擁有。

34 子公司核數師名單

有關子公司符合法定審核規定的法定財務報表是根據適用於香港或中國公司的有關會計原則及規定編製，且由以下核數師審核：

公司名稱	財務期間	法定核數師
香港毅德集團投資有限公司	截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度	大信梁學濂（香港）會計師事務所
毅德置業（贛州）	截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度	江西聯信會計師事務所有限公司*
寧鄉物業開發	截至2010年及2011年12月31日止年度	湖南德緣彩虹有限責任會計師事務所*
	截至2012年12月31日止年度	湖南美好未來聯合會計師事務所*
濟寧毅德現代實業有限公司	由2010年1月13日至2010年12月31日止期間以及截至2011年及2012年12月31日止年度	山東海天有限責任會計師事務所*
濟寧毅德物流城開發有限公司	由2010年2月2日至2010年12月31日止期間以及截至2011年及2012年12月31日止年度	山東海天有限責任會計師事務所*
綿陽西部現代物流城開發有限公司	由2010年12月20日至2010年12月31日止期間以及截至2011年及2012年12月31日止年度	四川力久會計師事務所有限責任公司*

公司名稱	財務期間	法定核數師
廣西玉林現代物流城開發有限公司	由2011年3月22日至2011年12月31日止期間以及截至2012年12月31日止年度	中眾益(廣西)會計師事務所有限公司*
寧鄉毅德光彩貿易廣場物業服務有限公司	由2011年4月15日至2011年12月31日止期間 截至2012年12月31日止年度	長沙騰達聯合會計師事務所* 湖南美好未來聯合會計師事務所*
濟寧毅德現代物流有限公司	由2011年9月2日至2011年12月31日止期間以及截至2012年12月31日止年度	山東海天有限責任會計師事務所*
深圳市毅德投資管理有限公司	由2011年10月27日至2011年12月31日止期間以及截至2012年12月31日止年度	深圳衡大會計師事務所*
玉林毅德物業管理服務有限公司	由2012年1月4日至2012年12月31日止期間	中眾益(廣西)會計師事務所有限公司*
贛州物流園	由2012年3月5日至2012年12月31日止期間	江西東順會計師事務所有限公司*
梧州毅德商貿物流城開發有限公司	由2012年5月4日至2012年12月31日止期間	祥浩會計師事務所有限責任公司梧州分所*
菏澤毅德商貿物流城有限公司	由2012年9月28日至2012年12月31日止期間	山東牡丹會計師事務所有限公司
濟寧毅德商業運營管理有限公司	由2012年11月12日至2012年12月31日止期間	山東海天有限責任會計師事務所*

* 該等實體的官方名稱均為中文。

35 已頒布但於截至2013年6月30日止六個月尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

截至財務資料刊發日期，國際會計準則理事會已頒布大量修訂、新訂準則及詮釋，但該等修訂、新訂準則及詮釋於截至2013年6月30日止六個月尚未生效且並無於財務資料獲採納。該等修訂、新訂準則及詮釋包括下列可能與 貴集團相關者：

	自以下時間或之後開始 的會計期間生效
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號投資實體的修訂	2014年1月1日
國際會計準則第32號金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債的修訂	2014年1月1日
國際會計準則第36號非金融資產的可收回金額披露的修訂	2014年1月1日
國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第7號金融工具：披露—強制生效日期及過渡披露的修訂	2015年1月1日

貴集團正在評估該等修訂、新訂準則及詮釋預期於首次採納期間產生何種影響，而截至目前， 貴集團認為採納該等修訂、新訂準則及詮釋不大可能對財務資料造成重大影響。

D 結算日後事項**資本化發行**

根據 貴公司股東於2013年9月27日通過的書面決議案，待 貴公司的股本溢價賬因根據全球發售發行股份（載於「歷史及企業架構」一節）而取得進賬後，授權董事通過將 貴公司股本溢價賬中31,972,742港元的進賬額資本化，向名列 貴公司股東名冊的股東配發及發行合共3,197,274,175股按面值入賬列為繳足的股份。

E 結算日後財務報表

貴公司及其子公司並無就2013年6月30日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

毅德國際控股有限公司
董事會

瑞銀証券香港有限公司(UBS Securities Hong Kong Limited)

摩根士丹利亞洲有限公司 台照

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2013年10月18日