

以下為本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，以供載入本招股章程。此報告乃按照會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」的規定編製，並以本公司董事及聯席保薦人為收件人。



羅兵咸永道

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就景瑞控股有限公司(「貴公司」)和其子公司(統稱「貴集團」)的財務信息提呈報告，此等財務信息包括於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的合併資產負債表、貴公司於2013年6月30日的資產負債表及截至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」)的合併利潤表、合併全面收益表、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。此等財務信息由貴公司董事編製以供收錄於下文貴公司於2013年10月21日就貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市而刊發的招股章程(「招股章程」)附錄一第I至IV節內。

貴公司於2013年3月7日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)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，貴公司已成為貴集團現時旗下子公司的控股公司(「重組」)。

於本報告日，貴公司於子公司及合營公司中擁有的直接及間接權益載列於下文第II節附註38及附註10。所有該等公司均為私人公司，或倘於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。

由於 貴公司新近註冊成立，且自註冊成立日以來除重組外並無涉及任何重大業務交易，故並無編製經審計財務報表。於本報告日，現組成 貴集團的其他公司的經審計財務報表（有法定審計規定）已根據其各自註冊成立地的相關公認會計準則編製。此等公司的法定核數師詳情載於下文第II節附註38。

貴公司董事已根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務準則」）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計相關財務報表。

貴公司董事須負責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。

### 董事對財務信息的責任

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，及落實其認為必要的內部控制，以使所編製的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發表意見並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」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2013年6月30日的事務狀況及 貴集團於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 貴集團於截至該日止有關期間的業績及現金流量。

### 審閱追加期間的比較財務信息

我們已審閱招股章程附錄一所載下文第I至III節所載列的追加期間的比較財務信息，此等財務信息包括截至2012年6月30日止六個月的合併利潤表、合併全面收益表、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（「追加期間的比較財務信息」）。

貴公司董事須負責根據下文第II節附註2所載的會計政策的編製及列報追加期間的比較財務信息。

我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務信息作出結論。我們已根據會計師公會頒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。審閱追加期間的比較財務信息包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能使我們保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信就本報告而言，追加期間的比較財務信息在所有重大方面未根據下文第II節附註2所載的會計政策編製。

## I 財務信息

以下為 貴公司董事所編製的 貴集團於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，及截至2010年、2011年和2012年12月31日止年度各年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月期間的財務信息（「財務信息」）。

## (a) 合併資產負債表

	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
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備.....	7	16,961	18,089	14,941	15,230
投資物業.....	8	274,000	282,000	306,000	313,000
無形資產.....	9	2,664	2,398	1,893	1,666
於合營公司的投資.....	10	71,956	386,735	344,742	303,856
遞延所得稅資產.....	23	201,388	215,605	166,170	129,940
其他非流動資產.....		1,111	327	—	—
		<u>568,080</u>	<u>905,154</u>	<u>833,746</u>	<u>763,692</u>
<b>流動資產</b>					
租賃土地預付款項.....	12	—	—	100,000	146,850
完工待售或在建銷售物業.....	13	5,926,389	6,282,042	7,901,789	9,298,613
貿易及其他應收款項					
和預付款項.....	14	779,982	1,823,782	874,702	942,072
預付所得稅.....		51,456	63,388	64,675	119,981
以公允價值計量且其變動					
計入損益的金融資產.....	11	594	12,013	5,129	134
受限制現金.....	16	435,757	1,093,037	701,743	562,465
現金及現金等價物.....	16	1,530,446	863,351	673,988	981,094
		<u>8,724,624</u>	<u>10,137,613</u>	<u>10,322,026</u>	<u>12,051,209</u>
<b>總資產.....</b>		<u><u>9,292,704</u></u>	<u><u>11,042,767</u></u>	<u><u>11,155,772</u></u>	<u><u>12,814,901</u></u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司權益持有人應佔股本及儲備</b>					
股本.....	17	—	—	—	325
股份溢價.....	17	—	—	—	270,396
其他儲備及保留盈利.....	18	1,535,094	1,651,372	1,846,626	1,382,385
		<u>1,535,094</u>	<u>1,651,372</u>	<u>1,846,626</u>	<u>1,653,106</u>
<b>非控股權益.....</b>		<u>136,246</u>	<u>344,102</u>	<u>254,903</u>	<u>207,175</u>
<b>權益總額.....</b>		<u><u>1,671,340</u></u>	<u><u>1,995,474</u></u>	<u><u>2,101,529</u></u>	<u><u>1,860,281</u></u>

	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
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款 .....	19	1,773,194	1,939,115	1,971,621	2,880,061
遞延所得稅負債 .....	23	24,808	36,037	85,724	105,437
信託貸款相關衍生工具 .....	20	—	—	—	25,898
		<u>1,798,002</u>	<u>1,975,152</u>	<u>2,057,345</u>	<u>3,011,396</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項 .....	22	1,778,231	1,754,122	1,535,222	1,705,479
預售物業預收款項 .....	21	2,124,146	2,469,961	2,765,446	3,782,882
當期所得稅負債 .....		715,904	821,196	685,620	670,099
借款 .....	19	1,205,081	2,026,862	2,010,610	1,784,764
		<u>5,823,362</u>	<u>7,072,141</u>	<u>6,996,898</u>	<u>7,943,224</u>
總負債 .....		<u>7,621,364</u>	<u>9,047,293</u>	<u>9,054,243</u>	<u>10,954,620</u>
總權益及負債 .....		<u>9,292,704</u>	<u>11,042,767</u>	<u>11,155,772</u>	<u>12,814,901</u>
流動資產淨值 .....		<u>2,901,262</u>	<u>3,065,472</u>	<u>3,325,128</u>	<u>4,107,985</u>
總資產減流動負債 .....		<u>3,469,342</u>	<u>3,970,626</u>	<u>4,158,874</u>	<u>4,871,677</u>

## (b) 貴公司資產負債表

	附註	於2013年6月30日 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於子公司的權益 .....	15	1,384,580
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項和預付款項 .....	14	4,142
<b>總資產</b> .....		<u>1,388,722</u>
<b>權益</b>		
<b>貴公司權益持有人應佔資本及儲備</b>		
股本 .....	17	325
股份溢價 .....	17	270,396
其他儲備及累計虧損 .....	18	1,113,859
<b>權益總額</b> .....		<u>1,384,580</u>
<b>流動負債及總負債</b>		
貿易及其他應付款項 .....	22	4,142
<b>總權益及負債</b> .....		<u>1,388,722</u>
<b>流動資產淨額</b> .....		<u>-</u>
<b>總資產減流動負債</b> .....		<u>1,384,580</u>

## (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	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
收入	24	2,532,400	3,454,341	4,058,848	1,073,845	1,227,097
銷售成本	27	(1,584,680)	(2,362,898)	(3,160,844)	(773,064)	(965,082)
毛利		947,720	1,091,443	898,004	300,781	262,015
投資物業公允價值收益	8	4,000	8,000	24,000	9,000	7,000
銷售和營銷成本	27	(133,880)	(190,259)	(166,586)	(60,829)	(66,055)
行政開支	27	(139,073)	(153,797)	(151,188)	(75,242)	(72,432)
其他收入	25	2,096	1,718	2,998	1,360	920
其他(虧損)/收益－淨額	26	(9,337)	(6,890)	(21,774)	3,882	191,253
經營利潤		671,526	750,215	585,454	178,952	322,701
財務收入	28	8,909	15,912	30,246	11,991	14,904
融資成本	28	(17,214)	(11,128)	(12,057)	(6,568)	(2,425)
(融資成本)/財務收入－淨額		(8,305)	4,784	18,189	5,423	12,479
分佔合營公司業績	10	34,333	(1,981)	2,007	(1,549)	(2,687)
除所得稅前利潤		697,554	753,018	605,650	182,826	332,493
所得稅開支	31	(360,377)	(384,884)	(264,200)	(107,521)	(134,747)
年/期內利潤		337,177	368,134	341,450	75,305	197,746
應佔年/期內利潤：						
貴公司權益持有人		194,798	160,278	271,682	53,720	106,804
非控股權益		142,379	207,856	69,768	21,585	90,942
		337,177	368,134	341,450	75,305	197,746
貴公司權益持有人應佔利潤的每股盈利						
－基本及攤薄	32	人民幣 37.4元	人民幣 30.8元	人民幣 52.1元	人民幣 10.3元	人民幣 20.5元
股息	33	31,054	44,000	41,405	41,405	372,647

## (d) 合併全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
年／期內利潤 .....	337,177	368,134	341,450	75,305	197,746
其他全面收益 .....	—	—	—	—	—
年／期內全面收益總額 .....	<u>337,177</u>	<u>368,134</u>	<u>341,450</u>	<u>75,305</u>	<u>197,746</u>
應佔年／期內全面收益總額：					
貴公司權益持有人 .....	194,798	160,278	271,682	53,720	106,804
非控股權益 .....	<u>142,379</u>	<u>207,856</u>	<u>69,768</u>	<u>21,585</u>	<u>90,942</u>
	<u>337,177</u>	<u>368,134</u>	<u>341,450</u>	<u>75,305</u>	<u>197,746</u>

## (e) 合併權益變動表

	貴公司權益持有人應佔						權益總額 人民幣千元
	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17)	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元	
於2010年1月1日的結餘	—	—	950,590	409,747	1,360,337	332,965	1,693,302
年內利潤和全面收益總額	—	—	—	194,798	194,798	142,379	337,177
與擁有人之間的交易							
子公司非控股權益的注資	—	—	—	—	—	60,000	60,000
轉撥	—	—	36,243	(36,243)	—	—	—
子公司股息	—	—	—	(31,054)	(31,054)	(180,000)	(211,054)
不導致失去控制權的							
子公司權益變動	—	—	11,013	—	11,013	(219,098)	(208,085)
	—	—	47,256	(67,297)	(20,041)	(339,098)	(359,139)
於2010年12月31日的結餘	—	—	997,846	537,248	1,535,094	136,246	1,671,340
於2011年1月1日的結餘	—	—	997,846	537,248	1,535,094	136,246	1,671,340
年內利潤和全面收益總額	—	—	—	160,278	160,278	207,856	368,134
與擁有人之間的交易							
轉撥	—	—	11,167	(11,167)	—	—	—
子公司股息	—	—	—	(44,000)	(44,000)	—	(44,000)
	—	—	11,167	(55,167)	(44,000)	—	(44,000)
於2011年12月31日的結餘	—	—	1,009,013	642,359	1,651,372	344,102	1,995,474
於2012年1月1日的結餘	—	—	1,009,013	642,359	1,651,372	344,102	1,995,474
年內利潤和全面收益總額	—	—	—	271,682	271,682	69,768	341,450
與擁有人之間的交易							
轉撥	—	—	16,607	(16,607)	—	—	—
子公司股息	—	—	—	(41,405)	(41,405)	(120,000)	(161,405)
不導致失去控制權的							
子公司權益變動	—	—	(35,023)	—	(35,023)	(38,967)	(73,990)
	—	—	(18,416)	(58,012)	(76,428)	(158,967)	(235,395)
於2012年12月31日的結餘	—	—	990,597	856,029	1,846,626	254,903	2,101,529

	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17)	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日的結餘	-	-	990,597	856,029	1,846,626	254,903	2,101,529
期內利潤和全面收益總額	-	-	-	106,804	106,804	90,942	197,746
子公司股息	-	-	-	(372,647)	(372,647)	(90,000)	(462,647)
發行普通股	325	270,396	-	-	270,721	-	270,721
閻浩及陳新戈的注資(附註18(b))	-	-	312,780	-	312,780	220	313,000
重組的影響	-	-	(495,598)	-	(495,598)	-	(495,598)
不導致失去控制權的							
子公司權益變動	-	-	(15,580)	-	(15,580)	(48,890)	(64,470)
	325	270,396	(198,398)	(372,647)	(300,324)	(138,670)	(438,994)
於2013年6月30日的結餘	<u>325</u>	<u>270,396</u>	<u>792,199</u>	<u>590,186</u>	<u>1,653,106</u>	<u>207,175</u>	<u>1,860,281</u>
(未經審計)							
於2012年1月1日的結餘	-	-	1,009,013	642,359	1,651,372	344,102	1,995,474
期內利潤和全面收益總額	-	-	-	53,720	53,720	21,585	75,305
與擁有人之間的交易							
子公司股息	-	-	-	(41,405)	(41,405)	(120,000)	(161,405)
於2012年6月30日的結餘	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,009,013</u>	<u>654,674</u>	<u>1,663,687</u>	<u>245,687</u>	<u>1,909,374</u>

## (f) 合併現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 (未經審計)
<b>經營活動</b>					
經營業務(所用)/所得現金淨額					
(附註34(a))	(59,021)	217,177	316,243	462,467	486,800
已付利息	(128,453)	(271,081)	(340,492)	(188,836)	(170,357)
已付中國所得稅	(195,304)	(193,868)	(166,710)	(162,045)	(88,116)
已付中國土地增值稅	(71,913)	(100,644)	(135,231)	(95,974)	(81,684)
<b>經營活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(454,691)</b>	<b>(348,416)</b>	<b>(326,190)</b>	<b>15,612</b>	<b>146,643</b>
<b>投資活動</b>					
購置物業、廠房及設備	(9,191)	(6,425)	(2,575)	(1,090)	(3,668)
購置無形資產	(300)	(496)	(324)	-	(215)
出售無形資產所得款項	-	-	2	-	-
出售物業、廠房及設備所得款項					
(附註34(c))	337	382	281	207	3,535
已收合營公司股息	-	-	34,400	-	9,600
於合營公司的投資	-	(316,760)	-	-	-
應收子公司非控股權益款項	(60,000)	(150,000)	-	-	(120,000)
應收關聯方款項	-	-	-	-	(220,000)
就出售子公司已預收款項					
(附註36(b)(ii))	-	-	10,000	-	-
就收購子公司已付按金(附註39(a))	-	-	-	-	(50,000)
用於設立新子公司的存款(附註16(b))	-	-	-	-	(14,000)
收購子公司的現金流出淨額					
(附註10(a))	-	-	-	-	(30,185)
已收利息	8,909	15,912	30,246	11,991	11,202
<b>投資活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(60,245)</b>	<b>(457,387)</b>	<b>72,030</b>	<b>11,108</b>	<b>(413,731)</b>

	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
				(未經審計)	
<b>融資活動</b>					
借款所得款項 .....	2,051,846	2,789,734	4,038,310	1,073,453	2,197,927
償還借款 .....	(602,081)	(1,802,032)	(4,022,055)	(1,492,873)	(1,490,463)
應付子公司非控股權益款項 .....	190,000	(46,800)	-	-	-
已付股息 .....	(211,054)	(44,000)	(41,405)	(12,365)	(297,000)
子公司非控股權益的注資 .....	60,000	-	-	-	-
閻浩及陳新戈的注資 .....	-	-	-	-	313,000
有關融資活動的					
受限制現金減少／(增加) .....	40,000	(758,194)	163,937	171,937	216,290
不導致失去控制權的子公司權益變動 ..	(208,085)	-	(73,990)	-	(64,470)
支付首次公開發售費用 .....	-	-	-	-	(648)
發行普通股 .....	-	-	-	-	270,721
就重組已付對價(附註1(b)) .....	-	-	-	-	(571,163)
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額 .....</b>	<b><u>1,320,626</u></b>	<b><u>138,708</u></b>	<b><u>64,797</u></b>	<b><u>(259,848)</u></b>	<b><u>574,194</u></b>
<b>現金及現金等價物</b>					
增加／(減少)淨額 .....	805,690	(667,095)	(189,363)	(233,128)	307,106
於年／期初的現金及					
現金等價物 .....	<u>724,756</u>	<u>1,530,446</u>	<u>863,351</u>	<u>863,351</u>	<u>673,988</u>
於年／期末的現金及					
現金等價物(附註16) .....	<b><u>1,530,446</u></b>	<b><u>863,351</u></b>	<b><u>673,988</u></b>	<b><u>630,223</u></b>	<b><u>981,094</u></b>

## II 財務信息附註

### 1 一般資料及集團重組

#### (a) 一般資料

景瑞控股有限公司（「貴公司」）於2013年3月7日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司，而其子公司（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（「上市業務」）。

#### (b) 集團重組

於貴公司註冊成立及完成下述重組（「重組」）前，上市業務乃透過景瑞地產（集團）股份有限公司（前稱上海景瑞地產（集團）股份有限公司）（「景瑞地產（集團）」）及其子公司經營。景瑞地產（集團）為一家根據中國法律註冊成立的股份有限公司，於重組前分別由閔浩實際擁有38.26%權益（37.46%權益乃透過閔浩全資擁有的中國公司洋浦賽恩特科技實業有限公司（「洋浦賽恩特」）擁有，而0.80%權益由閔浩直接擁有），由陳新戈實際擁有37.13%權益（36.62%權益乃透過陳新戈全資擁有的中國公司洋浦萬寶隆實業有限公司（「洋浦萬寶隆」）擁有，而0.51%權益由陳新戈直接擁有），由天津億安城市設施開發有限公司（「天津億安」）實際擁有20.3%權益，而餘下4.31%權益由其他九位個人股東實際擁有。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市（「上市」），貴集團主要透過下列步驟進行重組以將上市業務轉移至貴公司：

- (i) 於2013年1月7日，Decent King Limited於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1.00美元的股份，而所有該等股份已獲配發及發行予陳新戈並入賬列作繳足股份。
- (ii) 於2013年1月9日，Natural Apex Limited於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1.00美元的股份，而所有該等股份已於2013年3月21日獲配發及發行予貴公司並入賬列作繳足股份。因此，Natural Apex Limited成為貴公司的全資子公司。
- (iii) 於2013年2月5日，Sincere Paragon Limited於香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。於其註冊成立時，一股面值1.00港元的普通股作為繳足股份獲配發及發行予首次認購人，然後於2013年3月21日獲轉讓予Natural Apex Limited。於2013年3月21日，Sincere Paragon Limited的法定及已發行股本增加至380,000港元，分為380,000股每股面值1.00港元的股份。379,999港元的額外379,999股普通股已於2013年3月21日作為繳足股份全部配發及發行予Natural Apex Limited。因此，Sincere Paragon Limited成為Natural Apex Limited的全資子公司。
- (iv) 於2013年2月6日，Beyond Wisdom Limited於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1.00美元的股份，而所有該等股份已獲配發及發行予閔浩並入賬列作繳足股份。
- (v) 於2013年3月7日，貴公司於開曼群島註冊成立，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。於其註冊成立時，一股面值1.00美元的普通股獲配發及發行予唯一認購人，然後獲轉讓予Beyond Wisdom Limited。同日，貴公司進一步向Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited分別配發及發行24,999股及25,000股普通股，總對價為43,507,822.65美元，已於2013年4月悉數支付。
- (vi) 根據日期為2013年3月20日的股份轉讓協議，洋浦賽恩特向閔浩收購景瑞地產（集團）的0.80%股權而洋浦萬寶隆向陳新戈收購景瑞地產（集團）的0.51%股權。
- (vii) 根據日期為2013年4月6日的股份轉讓協議，洋浦賽恩特及洋浦萬寶隆向其他九位個人股東合共收購景瑞地產（集團）的4.31%股權。

- (viii) 根據Natural Apex Limited與Jingrui Properties Co., Ltd. (於開曼群島註冊成立的第三方公司) 訂立日期為2013年4月2日的買賣協議, Natural Apex Limited向Jingrui Properties Co., Ltd.收購Jingrui HK Holdings Limited (「EI Hong Kong」) 的全部已發行股本(即一股面值10美元的普通股)及EI Hong Kong本金額為68,201,146.34美元的免息股東貸款, 總對價為41,500,000美元。EI Hong Kong為權益城市設施開發(天津)有限公司(「權益天津」)的唯一股東, 而後者為天津億安的唯一股東。權益天津及天津億安均為於中國成立的有限公司。EI Hong Kong、權益天津及天津億安除持有景瑞地產(集團)的20.3%股權外並無其他業務。於收購完成後, EI Hong Kong、權益天津及天津億安成為Natural Apex Limited的全資子公司。對價41,500,000美元已於2013年5月由Natural Apex Limited悉數支付。
- (ix) 於2013年4月19日, 貴公司的法定股本由50,000股每股面值1.00美元的股份分拆為5,000,000股每股面值0.01美元的股份, 且法定股本由50,000.00美元增加至52,117.35美元(分為5,211,735股每股面值0.01美元的股份)。
- 於同日, 貴公司按2,117.35美元向其他九位個人股東配發及發行211,735股每股面值0.01美元的股份, 而Decent King Limited轉讓其於貴公司的2,500,000股股份中的27,802股股份予Beyond Wisdom Limited。
- (x) 於2013年4月17日, 海南景尚商業管理有限公司於中國成立, 為Sincere Paragon Limited的全資子公司。
- (xi) 於2013年5月14日, 海南景申投資管理有限公司於中國成立, 為海南景尚商業管理有限公司的全資子公司。
- (xii) 根據分別與洋浦萬寶隆及洋浦賽恩特訂立日期為2013年5月15日的股份轉讓協議, 海南景申投資管理有限公司按對價人民幣155,708,700元收購洋浦萬寶隆所擁有景瑞地產(集團)的39.65%股權, 並按對價人民幣157,291,730元收購洋浦賽恩特所擁有景瑞地產(集團)的40.05%股權。此等對價已由海南景申投資管理有限公司於2013年6月悉數支付。

於重組完成後, 貴公司成為 貴集團的控股公司。

貴公司於本報告日於子公司的直接及間接權益載於附註38。

## 2 主要會計政策概要

編製財務信息所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外, 此等政策在所呈報的有關年度及期間貫徹應用。

### 2.1 編製基準

緊接重組前及緊隨重組後, 上市業務由景瑞地產(集團)持有並透過景瑞地產(集團)及其子公司開展。根據重組, 景瑞地產(集團)及上市業務乃轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。 貴公司及其他子公司於重組前並無涉及任何業務, 並不符合業務的定義。重組僅為上市業務的重組, 而不改變該業務的管理。因此, 貴集團旗下公司於所有呈列年度及期間的合併財務信息乃使用景瑞地產(集團)的上市業務的賬面值呈列。

集團內公司間交易、集團內公司間交易的結餘及未變現收益／虧損均於合併時予以抵銷。

財務信息乃根據香港財務報告準則(「香港財務準則」)按歷史成本慣例編製, 並已就按公允價值列賬的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、衍生工具及投資物業的重估而作出修訂。

編製符合香港財務準則的財務信息須使用若干關鍵會計估計, 亦需要管理層在應用 貴集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度的判斷或高度複雜性的範疇或涉及對財務信息而言屬重大假設和估算的範疇於附註5披露。

除另有所述外，財務信息以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列。

截至本報告日，會計師公會已頒佈以下與 貴集團業務有關，但於2013年1月1日開始的年度會計期間尚未生效且並無獲 貴集團提早採納的新訂準則及修訂：

	於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第32號（修訂本）..... 「金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債」	2014年1月1日
香港財務準則第9號..... 「金融工具」	2015年1月1日
香港財務準則第7號及 香港財務準則第9號（修訂本）..... 「強制生效日期及過渡性披露」	2015年1月1日

管理層正在評估此等新訂準則及修訂對 貴集團財務信息的影響。除披露變動外，目前預期採納上述準則及修訂不會對 貴集團財務信息造成重大影響。

## 2.2 子公司

### 2.2.1 合併

財務信息載有 貴公司所有子公司於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的資產及負債，以及所有子公司於截至該等日期止有關年度及期間的業績，乃按附註2.1所述編製基準呈列。

子公司指 貴集團可控制的所有實體（包括結構實體）。 貴集團對實體擁有控制權，是指 貴集團透過參與該實體之業務而享有或有權取得該實體的可變回報，及能夠運用對該實體的權力影響該等回報。

子公司自其控制權於重組完成前轉移予 貴集團或景瑞地產（集團）當日起全面合併入賬，並於控制權終止當日起取消合併入賬。

集團內公司間交易、集團內公司間交易產生的結餘、收入及開支會相互抵銷，而集團內公司間交易所產生於資產中確認的利潤及虧損亦會抵銷。子公司的會計政策已作必要修改，以確保與 貴集團採納的政策一致。

#### (a) 業務合併

貴集團採用下文所述收購法為業務合併列賬，惟按上文附註2.1所載方法入賬的重組除外。

收購子公司所轉讓的對價包括所轉讓資產、被收購公司前所有者所產生負債及 貴集團所發行股權的公允價值。所轉讓對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，初步按收購日期的公允價值計量。按逐項收購基準， 貴集團按公允價值或非控股權益按比例應佔被收購公司可識別資產淨值已確認金額，確認被收購公司的任何非控股權益。

倘業務合併分階段進行， 貴集團先前持有的被收購公司股權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收益或虧損在損益確認。

所轉讓對價、被收購公司的任何非控股權益金額及任何先前於被收購公司持有股權於收購日期的公允價值超過所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入賬列作商譽。倘所轉讓對價、已確認非控股權益及所計量先前持有股權的總額低於以議價購買方式所收購子公司的可識別資產淨值的公允價值，則差額會直接於合併利潤表確認。

(b) 不導致失去控制權的子公司權益變動

不導致失去控制權的非控股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。任何已付對價公允價值與相關應佔所收購子公司資產淨值賬面值之間的差額列作權益。向非控股權益出售產生的收益或虧損亦列作權益。

(c) 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，有關賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，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。此舉可能表示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 貴公司資產負債表中，於子公司的投資乃以成本扣除減值入賬（附註15）。成本亦包括直接應佔投資成本。子公司的業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

當收到於子公司之投資的股息時，倘股息超過子公司在宣派股息期間的全面收益總額，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過被投資公司資產淨值（包括商譽）於合併財務報表的賬面值時，則須對有關投資進行減值測試。

### 2.3 合營公司

合營企業為兩方或多方進行受共同控制的經濟活動的合同安排。合營企業賦予各方享有合同安排的資產淨值或結果的權利。合營者對合營企業中的個別資產並無權利，對個別負債亦無義務。然則，合營者分佔資產淨值並進而分佔合營企業所進行活動的結果（利潤或虧損）。相反，共同經營為一種合營安排，其賦予合營各方對資產的直接權利及對負債的直接義務。共同經營者基於其在共同經營中的參與情況（即基於其直接權利及義務）而非其於合營安排中擁有的參與權益確認其權益。

貴集團的所有合營公司均為以公司、合夥關係或其他實體形式成立的合營企業。

於合營公司的投資以權益法入賬，且投資初始按成本確認。合併利潤表包括 貴集團應佔合營公司的收購後業績，而合併資產負債表則包括 貴集團應佔合營公司的資產淨值及於收購時確認的商譽，扣除任何累計減值虧損。

### 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，已確定為作出戰略決策的執行董事。

### 2.5 外幣換算

(a) 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，故財務信息以人民幣呈列，人民幣乃 貴公司的功能貨幣及 貴集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率或於項目獲重新計量時按估值日期的現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按期末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，均於合併利潤表內確認，但符合資格成為現金流對沖及投資淨額對沖的項目，則於權益內列為遞延項目。

有關借款以及現金及現金等價物的匯兌收益及虧損於合併利潤表「財務收入或成本」內呈列。所有其他匯兌收益及虧損於合併利潤表內「其他收益／(虧損)－淨額」呈列。

**(c) 集團公司**

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體（當中並無惡性通貨膨脹經濟體的貨幣）的業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 貴集團旗下公司的每份資產負債表內的資產與負債於該資產負債表日換算；
- (ii) 貴集團旗下公司的每份利潤表及全面收益表內的收入及開支按平均匯率換算；及
- (iii) 所產生的所有兌換差額均於其他全面收益內確認並作為權益的單獨部分累計。

因收購國外實體而產生的商譽及公允價值調整，均視作有關國外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。由此產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

**2.6 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅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）。已更換的零件的賬面值則取消確認。其他所有維修及保養成本乃於其產生的財政期間內自合併利潤表扣除。

物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本減其剩餘價值：

－ 汽車.....	6年
－ 傢具、裝置及設備.....	5年
－ 租賃物業裝修及其他.....	5年
－ 辦公室樓宇.....	20至30年

於各報告期末均會檢討資產剩餘價值及可使用年期，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。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併利潤表確認為「其他收益／(虧損)－淨額」。

**2.7 投資物業**

投資物業（主要包括租賃土地及樓宇）乃持作賺取長期租金收入或作資本增值或兩者兼備，且並非由 貴集團所佔用。投資物業亦包括正在建造或開發供未來作投資物業使用的物業。

根據經營租賃持有的土地如能符合投資物業其他定義，則入賬列為投資物業。在此情況下，有關經營租賃視為融資租賃入賬。

投資物業初始按其成本（包括相關的交易成本及（如適用）借款成本）計量。於初始確認後，投資物業按公允價值（即外部估值師於各報告日期釐定的公開市值）列賬。公允價值乃根據活躍市價並經（如必要）就特定資產的性質、位置或狀況的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貼現現金流量預測。公允價值變動乃於合併利潤表內作為投資物業公允價值收益或虧損列賬。

貴集團的投資物業乃以隨時間而消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式而非透過出售持有。

## 2.8 無形資產

貴集團的無形資產主要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計算機軟件。此等成本按三至五年的估計可使用年期攤銷。

## 2.9 於子公司的投資、合營公司的投資及其他非金融資產的減值

並無確定使用年限的資產（例如商譽或尚未可供使用的無形資產）毋須攤銷，但每年須進行減值測試。須作攤銷的資產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（現金產生單位）的最低層次組合分類。商譽以外的非金融資產如出現減值，則會於各報告日期檢討可否撥回減值。

## 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的較低者列作流動資產。所持物業或在建物業的成本包括租賃土地成本、動遷成本（如有）、建造支出、資本化借款成本及開發期間產生的其他直接成本。所持物業的成本乃透過攤分未售物業佔該開發項目的總開發成本而釐定。可變現淨值按管理層參考當前市況後釐定的日常業務過程中的估計售價減預期至竣工時將產生的其他成本以及銷售及營銷成本計算。

## 2.11 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體擁有且不存在單獨的土地所有權。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計量，其中正常營運週期內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則分類為非流動資產。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及貸款及應收款項。分類視乎收購金融資產的目的而定。管理層於初始確認金融資產時決定其分類。

#### (a) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產指交易性金融資產。倘金融資產主要為短期內出售而購入，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為套期，否則亦分類為交易性。此類別中的資產，若其結算時間預期為12個月以內，則分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

#### (b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可確定付款額且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。該等項目計入流動資產，但到期日超過於報告期末起計12個月則被分類為非流動資產。貴集團的貸款及應收款項包括合併資產負債表內「貿易及其他應收款項和預付款項」的若干項目及計入「現金及現金等價物」及「受限制現金」的銀行存款。

### 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。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產初始按公允價值計量，而交易成本於合併利潤表支銷。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及回報轉移時，即終止確認金融資產。以公允價值計量且其變動計入損益的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攤銷成本列賬。

### 2.12.3 金融資產減值

貴集團於各報告期末評估是否存在客觀證據證明一項金融資產或一組金融資產出現減值。當有客觀證據表明在初始確認金融資產後曾發生一項或多項事件導致出現減值（「損失事件」），且該項（或該等）損失事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量產生的影響可以合理估計時，則該項或該組金融資產已減值及產生減值虧損。

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、違約或拖欠償還利息或本金、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。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額以資產賬面值與按金融資產原有實際利率貼現的估計未來現金流量（不包括未產生的日後信貸虧損）的現值兩者間的差額計量。資產的賬面值被削減，而虧損金額則於合併利潤表內確認。倘貸款或持至到期投資按浮動利率計息，計量任何減值虧損的貼現率則為根據合同釐定的當前實際利率。作為可行的權宜之計，貴集團可利用可觀察的市場價格按工具的公允價值計量減值。

倘於其後期間，減值虧損的金額減少，而減幅與減值確認後發生的事件（例如債務人的信用評級改善）有客觀聯繫，則撥回之前已確認的減值虧損可在合併利潤表轉回。

### 2.13 衍生金融工具

衍生工具初始於訂立衍生工具合同日期按公允價值確認，其後按其公允價值重新計量。重新計量至公允價值的收益或虧損會即時在合併利潤表內確認。

### 2.14 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及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。

### 2.15 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售物業或提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項預期在一年或以內（或若更長則在業務的正常經營週期內）收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初始按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

### 2.16 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原定到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。受限制現金不包括在現金及現金等價物內。

### 2.17 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款項的扣減項（扣除稅項）。

### 2.18 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。如款項於報告期後十二個月內（或若更長則在業務的正常經營週期內）支付，則貿易及其他應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初始按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.19 借款及借款成本

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入賬；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合併利潤表內確認。

在貸款融資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融資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，否則借款將被分類為流動負債。

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內，直至該等資產基本達到預定用途或銷售狀態。就特定借款而言，在其用作合資格資產的支出前作為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。所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

### 2.20 當期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括當期稅項及遞延稅項。稅項乃於合併利潤表內確認，但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。

#### (a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據 貴公司的子公司及合營公司經營及產生應課稅收入的國家於結算日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。

#### (b) 遞延所得稅

##### 內在差異

對於資產及負債的稅基與其在合併財務報表的眼面值的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，倘遞延稅項負債來自對商譽的初始確認，則不予確認，而倘遞延所得稅來自在交易（業務合併除外）中對資產或負債的初始確認，且進行有關交易時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不予列賬。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。

遞延所得稅資產僅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。

##### 外在差異

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

#### (c) 抵銷

倘有可依法強制執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關就一個或多個不同應課稅實體徵收的所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結算結餘時，遞延所得稅資產與負債將予互相抵銷。

### 2.21 僱員福利

根據中國規則及法規， 貴集團的中國僱員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， 貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款，但不得超過特定上限。

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僱員退休福利責任。除每月供款外，貴集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。此等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。

該等供款於產生時確認為僱員福利開支。

## 2.22 撥備及或然負債

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。未來經營虧損毋須確認撥備。

倘存在多項類似責任時，履行該等責任是否需要動用資源在考慮整體責任的類別後釐定。即使同一類別的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及有關責任固有風險的評估的稅前比率按照預期履行有關責任所需的支出的現值計量。隨着時間消逝而增加的撥備確認為利息開支。

或然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的日後不明朗事件的存在與否確定。或然負債亦可為因不大可能需要動用經濟資源或承擔的金額未能可靠地估量而未確認的過往事件產生的現時責任。

或然負債未予確認，但已於財務信息附註披露。倘動用經濟資源的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 財務擔保負債

財務擔保負債乃就貴集團向銀行提供的財務擔保而確認。

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。於初步確認後，有關合同按履行現有責任所需支出的最佳估計現值與初步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同列明的責任已解除或註銷或屆滿時方於合併資產負債表中終止確認。

## 2.24 收入確認

收入包括在貴集團日常業務過程中就銷售物業及提供服務已收或應收對價的公允價值。收入乃經扣除退貨、回扣及折扣及撇除貴集團內部銷售後入賬。收入確認如下：

### (a) 銷售物業

銷售物業的收入在物業的風險及回報已轉移至買家時，即相關物業的施工已完成及物業已根據銷售協議交付予買家且相關應收款項的可收回性能合理保證時確認。就收入確認日期前出售的物業收取的按金及分期付款在合併資產負債表內列作流動負債。

### (b) 租金收入

根據經營租賃出租物業所得租金收入於租賃期限內按直線基準確認。

### (c) 服務收入

提供服務的收入在提供服務，收入及成本總額能可靠估計且相關應收款項的可收回性能合理保證時確認。

### 2.25 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），並繼續沖抵貼現作為利息收入。已減值貸款及應收款項的利息收入利用原實際利率確認。

### 2.26 股息收入

股息收入在收取股息的權利確定時確認。

### 2.27 政府補助

倘可合理地保證貴集團將會收到補助及貴集團將符合所有附帶條件，則政府補助按公允價值確認。與成本有關的政府補助將會遞延，並於與擬補償的成本相抵所需的期間內於合併利潤表內確認。作為開支或已產生的虧損的補償金或向貴集團旗下實體提供即時財務援助而成為應收款項（並無日後相關成本）的政府補助，乃於其成為應收款項的期間確認為收入。

### 2.28 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分類為經營租賃。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合併利潤表扣除。

### 2.29 股息分派

向貴公司股東作出的股息分派於股息獲貴公司股東或董事（如適用）批准期間在貴集團及貴公司的財務報表中確認為負債。

## 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、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，並尋求盡量降低對貴集團財務表現可能構成的不利影響。

### 3.1 市場風險

#### (a) 外匯風險

貴集團僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。此外，貴集團絕大多數資產及負債均以人民幣計值。因此，貴集團並無面臨重大外幣風險。

#### (b) 現金流量及公允價值利率風險

貴集團的收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動影響。除具有穩定利率的銀行存款外，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，而定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19披露。

由於預期銀行存款的利率不會出現大幅變動，管理層預期利率變動不會對計息資產造成重大影響。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，倘浮息借款利率上升／下降50個基點，而所有其他變量保持不變，則截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年6月30日止六個月的除稅後利潤及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	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
除稅後利潤增加／(減少)					
－上升50個基點	(2,230)	(113)	(293)	(247)	(136)
－下降50個基點	2,230	113	293	247	136
資本化利息增加／(減少)					
－上升50個基點	8,568	13,166	10,820	5,179	3,409
－下降50個基點	(8,568)	(13,166)	(10,820)	(5,179)	(3,409)

### 3.2 信貸風險

貴集團並無重大集中的信貸風險。合併資產負債表所列的銀行存款以及貿易及其他應收款項的賬面值即 貴集團就其金融資產承受的最大信貸風險。

現金交易限於高信貸質素金融機構。下表載列於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日的銀行存款結餘：

	於12月31日			於2013年
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
對手方				
於中國四大國有銀行的存款	1,089,132	632,841	495,331	660,730
於中國其他上市銀行的存款	554,443	577,593	329,863	535,063
於其他銀行的存款	322,144	745,157	550,141	346,478
	1,965,719	1,955,591	1,375,335	1,542,271

管理層預期，集團不需就該等對手方不履約而承擔任何損失。

貴集團已實施政策確保向具有適當財務實力以及可支付適當百分比首付款的買家銷售物業。同時， 貴集團有權在買方拖欠付款時取消銷售合同，及將相關物業放回市場重售。因此，物業銷售產生的信貸風險有限。信貸一般提供予具有充分財務實力的穩靠租戶。 貴集團亦設有其他監控程序以確保就收回逾期債務採取跟進行動。

其他應收款項主要包括應收關聯方款項以及在日常業務過程中支付的按金。 貴集團會密切監控其他應收款項，以確保在出現任何違約風險時採取措施收回此等餘款。

### 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充足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	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
<b>於2010年12月31日</b>					
借款本金（附註19）	1,205,081	640,000	944,140	189,054	2,978,275
支付借款利息（附註）	179,374	107,151	66,232	51,977	404,734
貿易及其他應付款項	1,671,806	—	—	—	1,671,806
財務擔保（附註36）	507,838	—	—	—	507,838
	<u>3,564,099</u>	<u>747,151</u>	<u>1,010,372</u>	<u>241,031</u>	<u>5,562,653</u>
<b>於2011年12月31日</b>					
借款本金（附註19）	2,026,862	853,040	903,000	183,075	3,965,977
支付借款利息（附註）	227,006	113,581	153,269	45,761	539,617
貿易及其他應付款項	1,660,587	—	—	—	1,660,587
財務擔保（附註36）	764,384	—	—	—	764,384
	<u>4,678,839</u>	<u>966,621</u>	<u>1,056,269</u>	<u>228,836</u>	<u>6,930,565</u>
<b>於2012年12月31日</b>					
借款本金（附註19）	2,010,610	824,890	970,000	176,731	3,982,231
支付借款利息（附註）	274,192	137,990	100,130	40,041	552,353
貿易及其他應付款項	1,462,781	—	—	—	1,462,781
財務擔保（附註36）	1,771,006	—	—	—	1,771,006
	<u>5,518,589</u>	<u>962,880</u>	<u>1,070,130</u>	<u>216,772</u>	<u>7,768,371</u>
<b>於2013年6月30日</b>					
借款本金（附註19）	1,784,764	1,851,431	898,121	130,509	4,664,825
支付借款利息（附註）	357,514	167,116	35,721	48,963	609,314
貿易及其他應付款項	1,630,237	—	—	—	1,630,237
財務擔保（附註36）	2,114,882	—	—	—	2,114,882
	<u>5,887,397</u>	<u>2,018,547</u>	<u>933,842</u>	<u>179,472</u>	<u>9,019,258</u>

附註：借款利息乃根據2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日所持借款計算。浮動利息分別使用2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的當時利率估算。

### 3.4 資本風險管理

貴集團的資本管理旨在保障 貴集團持續經營的能力，以便為股東提供回報及維持最佳的資本結構以減少資本成本。

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。債務淨額為借款總額減去現金及現金等價物及借款抵押的存款。總資本按合併資產負債表所列的權益總額另加債務淨額計算。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，資產負債比率如下：

	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
借款.....	2,978,275	3,965,977	3,982,231	4,664,825
減：現金及現金等價物.....	(1,530,446)	(863,351)	(673,988)	(981,094)
受限制現金				
— 借款抵押的存款.....	—	(758,194)	(594,257)	(466,467)
債務淨額.....	1,447,829	2,344,432	2,713,986	3,217,264
權益總額.....	1,671,340	1,995,474	2,101,529	1,860,281
總資本.....	3,119,169	4,339,906	4,815,515	5,077,545
資產負債比率.....	46%	54%	56%	63%

#### 4 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值列賬的金融工具。不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- 除第1層所包括的報價外，資產或負債的直接（即如價格）或間接（即價格衍生物）可觀察的輸入值（第2層）。
- 並非依據可觀察的市場數據釐定的資產或負債的輸入值（即不可觀察輸入值）（第3層）。

下表呈列 貴集團分別按2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的公允價值計量的資產及負債：

	第1層	第2層	第3層	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產</b>				
2010年12月31日.....	594	—	—	594
2011年12月31日.....	12,013	—	—	12,013
2012年12月31日.....	5,129	—	—	5,129
2013年6月30日.....	134	—	—	134
<b>信託貸款相關衍生工具</b>				
2010年12月31日.....	—	—	—	—
2011年12月31日.....	—	—	—	—
2012年12月31日.....	—	—	—	—
2013年6月30日.....	—	—	25,898	25,898

## 5 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素（包括在當時情況下對未來事件的合理預期）作持續評估。

管理層就未來作出多項估計及假設。按其定義，就此產生的會計估計甚少相等於相關實際結果。具有可導致下一個財政年度的資產及負債賬面值產生重大調整的主要風險的估計及假設於下文概述。

### 5.1 直接應佔物業開發活動的開發成本

貴集團分配部分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及完成，整個項目的預算開發成本取決於對總開發成果的估算。根據經驗及開發項目的性質，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。鑑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該等物業計提減值撥備。鑑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

貴集團須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，須作出重大判斷以釐定土地增值稅的金額。貴集團根據管理層按其對貴集團項目所在城市的地方稅務機關的稅務規則及最新常規的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 當期及遞延所得稅

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未來應課稅利潤以抵銷暫時性差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時性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同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：

- (a) 性質、狀況或地點不同（或受不同租約或其他合同規限）的物業當時於活躍市場上的價格（須就各項差異作出調整）；
- (b) 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
- (c) 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同的條款及（如可能）外在憑證（如地點及狀況相同的類似物業當時市場租金），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。

貴集團根據獨立專業合資格估值師所釐定的估值評估其投資物業的公允價值，而有關估值乃基於投資方法及參考活躍市場的可比較價格得出。

於報告期末，董事釐定公允價值所使用的主要假設如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
最終收益率 . . . . .	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
資本化比率 . . . . .	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%

下表列示如董事的估計增加或減少10%，投資物業的公允價值對主要假設的敏感度。

	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
投資物業增加／(減少)				
－ 資本化比率及最終收益率增加10% . . . . .	(19,000)	(19,000)	(20,000)	(21,300)
－ 資本化比率及最終收益率減少10% . . . . .	21,000	22,000	24,000	24,300

### 5.6 信託貸款相關衍生工具的公允價值

貴集團按獨立專業合資格估值師使用貼現現金流量法估計所得的估值就信託貸款的浮動溢價評估嵌入式衍生工具的公允價值。貼現現金流量預測乃根據對未來現金流量的可靠貼現估計而得出，而有關估計乃基於該等項目的經營數據（如管理層所估計該等項目的波動、物業售價、純利及物業開發計劃），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所做評估的貼現率計算。

倘實際未來經營數據與物業開發計劃有所不同，信託貸款相關衍生工具的公允價值可能會產生重大調整。在參考估值報告估計信託貸款相關衍生工具的公允價值時，管理層已行使其判斷力並信納估值法足以反映其最佳估計。

## 6 分部資料

管理層根據主要經營決策者審閱的資料就分配資源及評估表現釐定經營分部。

貴集團基於產品及服務通過兩個經營分部管理其業務，這與就資源分配及表現評估向貴集團主要經營決策者內部呈報資料的方式一致：

- 物業開發分部於中國從事房地產開發；
- 物業投資及管理分部於中國就租金收入潛力及／或資本增值而投資物業，並向住宅及商業物業提供管理及保安服務。

主要經營決策者根據除所得稅前收入及利潤的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括所得稅開支的影響。

	截至2010年12月31日止年度				
	物業		分部總計	對銷	貴集團總計
	物業開發	投資及管理			
	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
分部收入	2,491,926	63,175	2,555,101	(22,701)	2,532,400
除所得稅開支前分部利潤	685,341	12,213	697,554	–	697,554
財務收入	8,889	20	8,909	–	8,909
融資成本	(16,912)	(302)	(17,214)	–	(17,214)
分佔合營公司業績	34,333	–	34,333	–	34,333
折舊及攤銷	(4,281)	(460)	(4,741)	–	(4,741)
年內利潤對賬如下：					
除所得稅開支前分部利潤總額					697,554
所得稅開支					(360,377)
年內利潤					337,177

	於2010年12月31日				
	物業開發	投資及管理	分部總計	對銷	貴集團總計
	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
分部資產	8,996,262	525,042	9,521,304	(228,600)	9,292,704
分部資產包括：					
於合營公司的投資	71,956	–	71,956	–	71,956
添置物業、廠房及設備	8,466	725	9,191	–	9,191
分部負債	7,545,788	136,116	7,681,904	(60,540)	7,621,364

	截至2011年12月31日止年度				
	物業		分部總計	對銷	貴集團總計
	物業開發	投資及管理			
	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
分部收入	3,404,230	86,969	3,491,199	(36,858)	3,454,341
除所得稅開支前分部利潤	737,591	15,427	753,018	–	753,018
財務收入	15,830	82	15,912	–	15,912
融資成本	(10,228)	(900)	(11,128)	–	(11,128)
分佔合營公司業績	(1,981)	–	(1,981)	–	(1,981)
折舊及攤銷	(5,330)	(531)	(5,861)	–	(5,861)
年內利潤對賬如下：					
除所得稅開支前分部利潤總額					753,018
所得稅開支					(384,884)
年內利潤					368,134

於2011年12月31日					
分部資產	10,742,256	1,092,702	11,834,958	(792,191)	11,042,767
分部資產包括：					
於合營公司的投資	386,735	–	386,735	–	386,735
添置物業、廠房及設備	5,645	780	6,425	–	6,425
分部負債	8,568,896	640,568	9,209,464	(162,171)	9,047,293

截至2012年12月31日止年度					
	物業				
	物業開發	投資及管理	分部總計	對銷	貴集團總計
	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
分部收入	3,999,070	119,818	4,118,888	(60,040)	4,058,848
除所得稅開支前分部利潤	602,105	11,991	614,096	(8,446)	605,650
財務收入	29,000	1,246	30,246	–	30,246
融資成本	(12,057)	–	(12,057)	–	(12,057)
分佔合營公司業績	2,007	–	2,007	–	2,007
折舊及攤銷	(5,405)	(708)	(6,113)	–	(6,113)
年內利潤對賬如下：					
除所得稅開支前分部利潤總額					605,650
所得稅開支					(264,200)
年內利潤					341,450

於2012年12月31日					
分部資產	10,809,989	1,921,613	12,731,602	(1,575,830)	11,155,772
分部資產包括：					
於合營公司的投資	344,742	–	344,742	–	344,742
添置物業、廠房及設備	1,228	1,347	2,575	–	2,575
分部負債	8,681,349	1,467,418	10,148,767	(1,094,524)	9,054,243

截至2012年6月30日止六個月(未經審計)					
	物業				
	物業開發	投資及管理	分部總計	對銷	貴集團總計
	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
分部收入	1,049,156	35,882	1,085,038	(11,193)	1,073,845
除所得稅開支前分部利潤	181,381	1,445	182,826	–	182,826
財務收入	11,943	48	11,991	–	11,991
融資成本	(6,548)	(20)	(6,568)	–	(6,568)
分佔合營公司業績	(1,549)	–	(1,549)	–	(1,549)
折舊及攤銷	(2,756)	(340)	(3,096)	–	(3,096)
期內利潤對賬如下：					
除所得稅開支前分部利潤總額					182,826
所得稅開支					(107,521)
期內利潤					75,305

## 於2012年6月30日(未經審計)

分部資產	10,854,828	1,459,161	12,313,989	(1,085,311)	11,228,678
分部資產包括：					
於合營公司的投資	385,186	–	385,186	–	385,186
添置物業、廠房及設備	235	855	1,090	–	1,090
分部負債	8,726,533	1,027,353	9,753,886	(434,582)	9,319,304

## 截至2013年6月30日止六個月

	物業				
	物業開發	投資及管理	分部總計	對銷	貴集團總計
	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
分部收入	1,197,085	73,083	1,270,168	(43,071)	1,227,097
除所得稅開支前分部利潤	329,871	5,775	335,646	(3,153)	332,493
財務收入	14,839	65	14,904	–	14,904
融資成本	(2,425)	–	(2,425)	–	(2,425)
分佔合營公司業績	(2,687)	–	(2,687)	–	(2,687)
折舊及攤銷	(2,436)	(444)	(2,880)	–	(2,880)
期內利潤對賬如下：					
除所得稅開支前分部利潤總額					332,493
所得稅開支					(134,747)
期內利潤					197,746

## 於2013年6月30日

分部資產	12,436,757	4,798,732	17,235,489	(4,420,588)	12,814,901
分部資產包括：					
於合營公司的投資	303,856	–	303,856	–	303,856
添置物業、廠房及設備	3,666	143	3,809	–	3,809
分部負債	10,587,450	4,507,449	15,094,899	(4,140,279)	10,954,620

## 7 物業、廠房及設備

	汽車	傢具、 裝置及設備	租賃物業 裝修及其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2010年1月1日</b>				
成本.....	10,320	8,828	2,670	21,818
累計折舊.....	(4,680)	(4,212)	(771)	(9,663)
賬面淨值.....	5,640	4,616	1,899	12,155
<b>截至2010年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值.....	5,640	4,616	1,899	12,155
添置.....	6,408	1,838	945	9,191
出售.....	(207)	(73)	(15)	(295)
折舊費用(附註27).....	(2,118)	(1,501)	(471)	(4,090)
年末賬面淨值.....	9,723	4,880	2,358	16,961
<b>於2010年12月31日</b>				
成本.....	15,833	9,926	3,591	29,350
累計折舊.....	(6,110)	(5,046)	(1,233)	(12,389)
賬面淨值.....	9,723	4,880	2,358	16,961
<b>截至2011年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值.....	9,723	4,880	2,358	16,961
添置.....	4,469	1,220	736	6,425
出售.....	(143)	(46)	(9)	(198)
折舊費用(附註27).....	(2,796)	(1,719)	(584)	(5,099)
年末賬面淨值.....	11,253	4,335	2,501	18,089
<b>於2011年12月31日</b>				
成本.....	18,366	10,383	4,088	32,837
累計折舊.....	(7,113)	(6,048)	(1,587)	(14,748)
賬面淨值.....	11,253	4,335	2,501	18,089
<b>截至2012年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值.....	11,253	4,335	2,501	18,089
添置.....	1,333	1,175	67	2,575
出售.....	(378)	(54)	(5)	(437)
折舊費用(附註27).....	(2,947)	(1,692)	(647)	(5,286)
年末賬面淨值.....	9,261	3,764	1,916	14,941
<b>於2012年12月31日</b>				
成本.....	17,823	10,831	4,128	32,782
累計折舊.....	(8,562)	(7,067)	(2,212)	(17,841)
賬面淨值.....	9,261	3,764	1,916	14,941
<b>截至2013年6月30日止六個月</b>				
期初賬面淨值.....	9,261	3,764	1,916	14,941
收購上海景秀置業發展有限公司 (「上海景秀」)產生的增加(附註10(a)).....	69	72	-	141
添置.....	2,178	911	579	3,668
出售.....	(255)	(54)	(773)	(1,082)
折舊費用(附註27).....	(1,435)	(760)	(243)	(2,438)
期末賬面淨值.....	9,818	3,933	1,479	15,230
<b>於2013年6月30日</b>				
成本.....	20,078	11,593	3,582	35,253
累計折舊.....	(10,260)	(7,660)	(2,103)	(20,023)
賬面淨值.....	9,818	3,933	1,479	15,230

	汽車	傢具、 裝置及設備	租賃物業 裝修及其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審計)				
截至2012年6月30日止六個月				
期初賬面淨值	11,253	4,335	2,501	18,089
添置	589	466	35	1,090
出售	(310)	(11)	–	(321)
折舊費用(附註27)	(1,500)	(896)	(286)	(2,682)
期末賬面淨值	10,032	3,894	2,250	16,176
於2012年6月30日				
成本	18,420	10,828	4,123	33,371
累計折舊	(8,388)	(6,934)	(1,873)	(17,195)
賬面淨值	10,032	3,894	2,250	16,176

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2012年及2013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以及銷售及營銷成本。

## 8 投資物業

	人民幣千元
於2010年1月1日	270,000
公允價值收益	4,000
於2010年12月31日	274,000
公允價值收益	8,000
於2011年12月31日	282,000
公允價值收益	24,000
於2012年12月31日	306,000
公允價值收益	7,000
於2013年6月30日	313,000
(未經審計)	
於2012年1月1日	282,000
公允價值收益	9,000
於2012年6月30日	291,000

所有投資物業於各報告期末由董事參考獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司的估值進行重估。

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。下列投資物業租金收入已於合併利潤表內確認：

	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
租金收入	8,555	9,758	10,054	4,936	4,356

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，按：				
原有期限為50年的租賃持有 （而餘下未到期 期限介乎10至15年）.....	274,000	282,000	306,000	313,000

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，賬面總金額分別為人民幣274,000,000元、人民幣282,000,000元、人民幣306,000,000元及人民幣313,000,000元的投資物業已抵押作 貴集團借款的抵押品（附註19）。

## 9 無形資產

	計算機軟件	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2010年1月1日</b>			
成本.....	3,265	861	4,126
累計攤銷.....	(1,097)	(14)	(1,111)
賬面淨值.....	2,168	847	3,015
<b>截至2010年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值.....	2,168	847	3,015
添置.....	300	-	300
攤銷費用（附註27）.....	(644)	(7)	(651)
年末賬面淨值.....	1,824	840	2,664
<b>於2010年12月31日</b>			
成本.....	3,315	861	4,176
累計攤銷.....	(1,491)	(21)	(1,512)
賬面淨值.....	1,824	840	2,664
<b>截至2011年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值.....	1,824	840	2,664
添置.....	496	-	496
攤銷費用（附註27）.....	(755)	(7)	(762)
年末賬面淨值.....	1,565	833	2,398
<b>於2011年12月31日</b>			
成本.....	3,811	861	4,672
累計攤銷.....	(2,246)	(28)	(2,274)
賬面淨值.....	1,565	833	2,398

	計算機軟件	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2012年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	1,565	833	2,398
添置	324	-	324
出售	(2)	-	(2)
攤銷費用(附註27)	(820)	(7)	(827)
年末賬面淨值	1,067	826	1,893
<b>於2012年12月31日</b>			
成本	4,132	861	4,993
累計攤銷	(3,065)	(35)	(3,100)
賬面淨值	1,067	826	1,893
<b>截至2013年6月30日止六個月</b>			
期初賬面淨值	1,067	826	1,893
添置	215	-	215
攤銷費用(附註27)	(439)	(3)	(442)
期末賬面淨值	843	823	1,666
<b>於2013年6月30日</b>			
成本	4,347	861	5,208
累計攤銷	(3,504)	(38)	(3,542)
賬面淨值	843	823	1,666
(未經審計)			
<b>截至2012年6月30日止六個月</b>			
期初賬面淨值	1,565	833	2,398
添置	-	-	-
攤銷費用(附註27)	(411)	(3)	(414)
期末賬面淨值	1,154	830	1,984
<b>於2012年6月30日</b>			
成本	3,811	861	4,672
累計攤銷	(2,657)	(31)	(2,688)
賬面淨值	1,154	830	1,984

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2012年及2013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 於合營公司的投資

	截至12月31日止年度			截至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	止六個月 人民幣千元
期初結餘	37,623	71,956	386,735	344,742
於常州景尚置業有限公司(「常州景尚」) 的投資	-	316,760	-	-
分佔業績	34,333	(1,981)	2,007	(2,687)
股息	-	-	(44,000)	-
收購上海景秀(a)	-	-	-	(38,199)
期末結餘	71,956	386,735	344,742	303,856

貴集團於有關期間的合營公司（均為非上市實體）的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立國家／ 日期	實繳股本	於有關期間所持權益的百分比				主要業務
			於12月31日			於2013年	
			2010年	2011年	2012年	6月30日	
上海景秀	2001年7月13日， 中國上海	人民幣 30,000,000元	40%	40%	40%	100% 附註(a)	物業開發
常州景尚	2011年2月23日， 中國江蘇省	人民幣 620,000,000元	—	51%	51%	51%	物業開發

於2010年、2011年及2012年12月31日及截至該等日期止年度以及截至2013年6月30日止六個月，貴集團於上海景秀的權益如下：

	總資產	總負債	收入總額	純利
	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	159,740	87,784	24,736	34,333
截至2011年12月31日止年度	142,093	70,087	1,046	49
截至2012年12月31日止年度	74,918	38,102	—	8,812
截至2013年6月30日止六個月	附註(a)	附註(a)	3,312	1,382

附註：

- (a) 於2013年6月14日，貴集團收購由其他股東持有的上海景秀合共60%的股權，總對價為人民幣32,400,000元，自此，上海景秀成為貴集團的全資子公司。上海景秀於收購日期後並無資格開展業務，而交易的實質為收購上海景秀的資產。

於2011年及2012年12月31日及截至該等日期止年度以及截至2013年6月30日止六個月，貴集團於常州景尚的權益如下：

	總資產	總負債	收入總額	虧損淨額
	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	404,562	89,833	—	(2,030)
截至2012年12月31日止年度	554,616	246,690	—	(6,805)
截至2013年6月30日止六個月	611,046	307,190	—	(4,069)

## 11 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	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
市值	594	12,013	5,129	134

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產指 貴集團於中國持作買賣的上市基金。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產作為營運資金的部分變動於合併現金流量表「經營業務」內呈列（附註34）。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動於合併利潤表「其他（虧損）／收益－淨額」列賬（附註26）。

所有股本證券的公允價值乃按其於各資產負債表日在活躍市場的買盤價計量。

## 12 租賃土地預付款項

於2012年12月31日及2013年6月30日，貴集團就收購租賃土地分別作出預付款項人民幣100,000,000元及人民幣146,850,000元，並將於取得所有權證或開發業務動工後轉撥至在建銷售物業。

## 13 完工待售或在建銷售物業

	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
在建銷售物業	4,935,883	5,395,908	6,653,644	8,270,874
完工待售物業	990,506	886,134	1,273,640	1,051,174
	5,926,389	6,282,042	7,927,284	9,322,048
減：減值虧損撥備	—	—	(25,495)	(23,435)
	5,926,389	6,282,042	7,901,789	9,298,613

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貴集團計入完工待售或在建銷售物業的土地使用權如下：

	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，按：				
50年以上的租賃持有	3,223,337	3,148,004	4,752,073	5,690,480
10至50年的租賃持有	249,969	222,784	168,522	143,238
	3,473,306	3,370,788	4,920,595	5,833,718

該等完工待售或在建銷售物業全部位於中國。

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，於在建銷售物業及完工待售物業中資本化的借款成本分別約為人民幣116,945,000元、人民幣262,852,000元、人民幣338,473,000元及人民幣230,798,000元。

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，借款資本化比率分別為7.28%、7.96%、9.84%及10.90%。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貴集團以下在建銷售物業及完工待售物業已抵押作貴集團借款的抵押品（附註19）。

	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
已抵押的賬面值：				
在建銷售物業	4,060,477	2,584,002	5,264,006	5,483,716
完工待售物業	52,649	127,258	125,098	110,152

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，賬面總金額分別為人民幣3,090,492,000元、人民幣2,203,272,000元、人民幣4,280,671,000元及人民幣4,696,999,000元的在建銷售物業乃與並無計劃自各報告期末起一年內竣工的物業項目有關，儘管部分該等物業可能會進行預售。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，在建銷售物業的其他餘額預期於各報告期末起一年內收回。

## 14 貿易及其他應收款項和預付款項

## 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
貿易應收款項	11,015	5,914	12,670	2,044
應收票據	-	-	2,752	470
貿易應收款項－小計	11,015	5,914	15,422	2,514
減：應收款項減值撥備	(694)	(936)	(164)	(188)
貿易應收款項－淨額	10,321	4,978	15,258	2,326
應收關聯方款項(附註37)	3,270	172,997	210,572	223,917
預付營業稅及附加費(a)	116,744	138,497	154,201	214,883
應收地方政府的補償(附註26(a))	-	-	-	151,036
就收購子公司已付按金(附註39(a))	-	-	-	50,000
投標保證金(b)	390,600	1,132,530	220,730	15,600
住房公積金中心的按金(c)	4,188	14,336	22,693	21,646
預付建設成本	481	3,140	9,970	4,497
臨時應收資金(d)	161,572	108,836	105,763	91,507
已付建設工程按金	57,794	69,668	84,296	75,974
應收子公司非控股權益款項(e)	60,000	210,000	90,000	120,000
遞延首次公開發售費用(f)	-	-	-	4,142
其他	5,577	6,024	5,982	10,923
減：其他應收款項減值撥備	(30,565)	(37,224)	(44,763)	(44,379)
	<u>779,982</u>	<u>1,823,782</u>	<u>874,702</u>	<u>942,072</u>

## 附註：

- (a) 當 貴集團收到客戶預付款項時，徵收營業稅、附加費及土地增值稅，該預付稅項於相關收益確認前列作預付款項。
- (b) 該結餘指競標土地使用權的投標保證金，其後於成功競標土地使用權時退回或轉撥至租賃土地預付款項。
- (c) 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。該等按金將於物業所有權證轉讓至此等購房者時予以解除。
- (d) 臨時應收資金乃向非關聯方臨時墊付的資金，為免息及無抵押。
- (e) 該結餘指應收 貴集團子公司非控股權益的款項，為無抵押、免息及須按要求償還。2013年6月30日的結餘人民幣120,000,000元已悉數由 貴集團透過扣除子公司於2013年下半年宣派其股息後其應付各非控股權益的股息而結清。
- (f) 遞延首次公開發售(「首次公開發售」)費用指與 貴公司股份的首次公開發售相關的法律及其他專業費用，而該費用將於首次公開發售完成後自權益中扣除。

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 .....	8,868	4,344	14,428	980
一至二年 .....	1,122	133	633	630
二至三年 .....	553	544	72	562
三年以上 .....	472	893	289	342
	<u>11,015</u>	<u>5,914</u>	<u>15,422</u>	<u>2,514</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易應收款項人民幣7,258,000元、人民幣4,344,000元、人民幣9,816,000元及人民幣628,000元已逾期但並無減值。該等結餘與最近並無違約記錄的獨立客戶有關。

	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 .....	7,258	4,344	9,816	71
一至二年 .....	-	-	-	557
二至三年 .....	-	-	-	-
三年以上 .....	-	-	-	-
	<u>7,258</u>	<u>4,344</u>	<u>9,816</u>	<u>628</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易及其他應收款項人民幣31,259,000元、人民幣38,160,000元、人民幣44,927,000元及人民幣44,567,000元被認為已減值並已計提撥備。貿易及其他應收款項的其他類別並不包含已減值資產。

貿易及其他應收款項的減值撥備變動如下：

	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
於年／期初 .....	(30,177)	(31,259)	(38,160)	(38,160)	(44,927)
應收款項減值撥備(應計費用)／撥回 (附註27) .....	(1,085)	(6,939)	(7,083)	-	360
撤銷作不可收回的應收款項 .....	3	38	316	315	-
於年／期末 .....	<u>(31,259)</u>	<u>(38,160)</u>	<u>(44,927)</u>	<u>(37,845)</u>	<u>(44,567)</u>

於各報告期末承受的最大信貸風險為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2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易及其他應收款項和預付款項的賬面值全部以人民幣計值。

#### 貴公司

	於2013年
	6月30日
	人民幣千元
遞延首次公開發售費用(參見上文附注(f)) .....	<u>4,142</u>

## 15 於子公司的權益－貴公司

	於2013年 6月30日
	人民幣千元
應收子公司款項(a) .....	268,526
非上市股權投資，按成本(b) .....	1,116,054
	<u>1,384,580</u>

附註：

(a) 該等應收子公司款項指 貴公司撥付予其子公司Natural Apex Limited的股本資金，並根據 貴公司有關子公司投資的會計政策計量，為無抵押及免息。

(b) 貴公司子公司於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日的詳情載於財務信息附註38。

## 16 銀行存款及手頭現金

	於12月31日			於2013年 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	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金				
－ 均以人民幣計值 .....	1,966,203	1,956,388	1,375,731	1,543,559

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日， 貴集團銀行存款的實際利率分別為0.36%、0.47%、0.35%及0.35%。

貴集團的現金及現金等價物釐定如下：

	於12月31日			於2013年 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	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金 .....	1,966,203	1,956,388	1,375,731	1,543,559
減：受限制現金 .....	(435,757)	(1,093,037)	(701,743)	(562,465)
	<u>1,530,446</u>	<u>863,351</u>	<u>673,988</u>	<u>981,094</u>

貴集團的受限制現金包括以下各項：

	於12月31日			於2013年 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	人民幣千元	人民幣千元
項目建設已簽發保函保證金 .....	54,741	3,381	-	-
用於設立新子公司的存款(b) .....	-	-	-	14,000
已發行票據保證金 .....	249,053	314,406	90,000	64,000
購房者按揭貸款保證金(a) .....	131,963	17,056	17,486	17,998
借款抵押的存款(附註19) .....	-	758,194	594,257	466,467
	<u>435,757</u>	<u>1,093,037</u>	<u>701,743</u>	<u>562,465</u>

附註：

- (a) 該等銀行存款限於確保 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。該等存款將於物業所有權證轉讓至這些購房者時予以解除。
- (b) 人民幣14,000,000元的款項乃由 貴集團於2013年6月就成立一家新的子公司南通景尚置業有限公司進行驗資而存入。該子公司在2013年7月2日成立後，該筆款項隨後轉至該公司的實繳股本。

## 17 股本及股份溢價

貴集團及 貴公司

### (a) 法定股份

	法定股份數目	普通股面值
		美元
於2013年3月7日（註冊成立日期）(i) .....	50,000	50,000.00
分拆普通股(ii) .....	4,950,000	-
法定股份增加(ii) .....	211,735	2,117.35
於2013年6月30日 .....	<u>5,211,735</u>	<u>52,117.35</u>

### (b) 已發行股份

	普通股數目	股本	股份溢價	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年3月7日（註冊成立日期）(i) .....	50,000	312	270,396	270,708
分拆普通股(ii) .....	4,950,000	-	-	-
發行普通股(ii) .....	211,735	13	-	13
於2013年6月30日 .....	<u>5,211,735</u>	<u>325</u>	<u>270,396</u>	<u>270,721</u>

附註：

- (i) 於2013年3月7日註冊成立時， 貴公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

於其註冊成立時，一股面值1.00美元的普通股獲配發及發行予唯一認購人，然後獲轉讓予Beyond Wisdom Limited。同日， 貴公司向Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited分別進一步配發及發行24,999股及25,000股普通股，總對價為43,507,822.65美元（相當於人民幣270,708,000元），已於2013年4月悉數支付。

- (ii) 於2013年4月19日， 貴公司的法定股本由50,000股每股面值1.00美元的股份分拆為5,000,000股每股面值0.01美元的股份，且法定股本由50,000.00美元增加至52,117.35美元（分為5,211,735股每股面值0.01美元的股份）。

同日， 貴公司按2,117.35美元（相等於人民幣13,000元）向其他九位個人股東配發及發行211,735股每股面值0.01美元的普通股，而Decent King Limited轉讓其於 貴公司的2,500,000股普通股中的27,802股普通股予Beyond Wisdom Limited。

## 18 其他儲備及保留盈利

## 貴集團

	其他儲備				
	合併儲備	資本儲備	法定盈餘 儲備	保留盈利	總計
	人民幣千元 (a)	人民幣千元 (b)	人民幣千元 (c)	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日的結餘	414,053	355,117	181,420	409,747	1,360,337
年內利潤和全面收益總額	-	-	-	194,798	194,798
轉撥	-	-	36,243	(36,243)	-
子公司股息	-	-	-	(31,054)	(31,054)
不導致失去控制權的子公司權益變動	-	11,013	-	-	11,013
於2010年12月31日的結餘	414,053	366,130	217,663	537,248	1,535,094
於2011年1月1日的結餘	414,053	366,130	217,663	537,248	1,535,094
年內利潤和全面收益總額	-	-	-	160,278	160,278
轉撥	-	-	11,167	(11,167)	-
子公司股息	-	-	-	(44,000)	(44,000)
於2011年12月31日的結餘	414,053	366,130	228,830	642,359	1,651,372
於2012年1月1日的結餘	414,053	366,130	228,830	642,359	1,651,372
年內利潤和全面收益總額	-	-	-	271,682	271,682
就子公司轉撥資本儲備至實繳股本	207,026	(207,026)	-	-	-
轉撥	-	-	16,607	(16,607)	-
子公司股息	-	-	-	(41,405)	(41,405)
不導致失去控制權的子公司權益變動	-	(35,023)	-	-	(35,023)
於2012年12月31日的結餘	621,079	124,081	245,437	856,029	1,846,626
於2013年1月1日的結餘	621,079	124,081	245,437	856,029	1,846,626
期內利潤和全面收益總額	-	-	-	106,804	106,804
子公司股息	-	-	-	(372,647)	(372,647)
閔浩及陳新戈的注資	-	312,780	-	-	312,780
重組的影響	(495,598)	-	-	-	(495,598)
不導致失去控制權的子公司權益變動	-	(15,580)	-	-	(15,580)
於2013年6月30日的結餘	125,481	421,281	245,437	590,186	1,382,385
(未經審計)					
於2012年1月1日的結餘	414,053	366,130	228,830	642,359	1,651,372
期內利潤和全面收益總額	-	-	-	53,720	53,720
就子公司轉撥資本儲備至實繳股本	207,026	(207,026)	-	-	-
子公司股息	-	-	-	(41,405)	(41,405)
於2012年6月30日的結餘	621,079	159,104	228,830	654,674	1,663,687

## 貴公司

	實繳盈餘	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年3月7日(註冊成立日期)的結餘.....	-	-	-
實繳盈餘(d).....	1,115,742	-	1,115,742
期內虧損及全面虧損總額.....	-	(1,883)	(1,883)
於2013年6月30日的結餘.....	<u>1,115,742</u>	<u>(1,883)</u>	<u>1,113,859</u>

附註：

## (a) 合併儲備

於2010年、2011年及2012年12月31日的合併儲備指景瑞地產(集團)的實繳股本。

於截至2012年12月31日止年度，根據股東於2012年3月通過的決議案，景瑞地產(集團)通過自其資本儲備中轉撥人民幣207,026,000元至實繳股本而將其實繳股本由人民幣414,053,000元增加至人民幣621,079,000元，而景瑞地產(集團)各股東的股權百分比維持不變。

於2013年6月30日的合併儲備指 貴集團根據重組(如附註1(b)所披露)就收購子公司所支付的總對價與所收購子公司的總資本之間的差額(經對銷於子公司的投資)。

## (b) 資本儲備

- (i) 於2010年12月，景瑞地產(集團)向非控股權益太倉恒通投資集團有限公司收購其子公司太倉景瑞置業有限公司的40%股權，對價為人民幣208,085,000元。非控股權益金額人民幣219,098,000元與已付對價之間的差額人民幣11,013,000元已確認為 貴公司權益持有人應佔權益。自此，太倉景瑞置業有限公司成為景瑞地產(集團)的全資子公司。
- (ii) 於2012年11月，景瑞地產(集團)向非控股權益天津麗柏投資管理有限公司收購其子公司湖州景瑞置業有限公司的49%股權，對價為人民幣73,990,000元。非控股權益金額人民幣38,967,000元與已付對價之間的差額人民幣(35,023,000)元已確認為 貴公司權益持有人應佔權益。自此，湖州景瑞置業有限公司成為景瑞地產(集團)的全資子公司。
- (iii) 於2013年4月，景瑞地產(集團)向非控股權益上海房地產(集團)有限公司收購其子公司常州景申置業有限公司的39%股權，對價為人民幣64,470,000元。非控股權益金額人民幣48,890,000元與已付對價之間的差額人民幣(15,580,000)元已確認為 貴公司權益持有人應佔權益。自此，常州景申置業有限公司成為景瑞地產(集團)的全資子公司。
- (iv) 閔浩及陳新戈的注資指閔浩全資擁有的洋浦賽恩特及陳新戈全資擁有的洋浦萬寶隆於2013年6月向 貴集團若干子公司作出的注資，共計人民幣313,000,000元。

## (c) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及中國子公司的組織章程細則，此等於中國註冊的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%撥入法定盈餘儲備(「法定盈餘儲備」)賬戶。當法定盈餘儲備結餘達到此等子公司註冊資本/股本的50%後，則可選擇是否進一步轉撥。法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度虧損或增加實繳股本。然而，在作該等用途後，有關法定盈餘儲備須不少於註冊資本/股本的25%。

除清盤外，法定盈餘儲備不可用作分派，並受到若干相關中國法規所限制。

## (d) 實繳盈餘

貴公司實繳盈餘指 貴公司就完成重組而向子公司提供股本資金的超額部分與根據重組所收購子公司的總賬面淨值之間的差額。

## 19 借款

	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
計入非流動負債的借款：				
－銀行，有抵押(a) . . . . .	1,908,275	2,272,194	2,074,765	1,730,575
－信託融資安排，有抵押				
－常規貸款(b) . . . . .	–	158,900	994,800	989,600
－附有購回義務的權益(b) . . . . .	510,000	510,000	–	1,095,130
	<u>2,418,275</u>	<u>2,941,094</u>	<u>3,069,565</u>	<u>3,815,305</u>
減：長期借款的即期部分				
－銀行，有抵押(a) . . . . .	(645,081)	(491,979)	(567,544)	(374,844)
－信託融資安排，有抵押(b) . . . . .	–	(510,000)	(530,400)	(560,400)
	<u>(645,081)</u>	<u>(1,001,979)</u>	<u>(1,097,944)</u>	<u>(935,244)</u>
	<u>1,773,194</u>	<u>1,939,115</u>	<u>1,971,621</u>	<u>2,880,061</u>
計入流動負債的借款：				
－銀行，有抵押(a) . . . . .	60,000	945,133	740,166	699,520
－銀行，無抵押 . . . . .	400,000	–	–	–
－信託融資安排，有抵押				
－常規貸款(b) . . . . .	–	79,750	–	–
－附有購回義務的權益(b) . . . . .	100,000	–	150,000	150,000
－來自小額貸款公司的短期借款，有抵押(c) . . . . .	–	–	22,500	–
	<u>560,000</u>	<u>1,024,883</u>	<u>912,666</u>	<u>849,520</u>
加：長期借款的即期部分				
－銀行，有抵押(a) . . . . .	645,081	491,979	567,544	374,844
－信託融資安排，有抵押(b) . . . . .	–	510,000	530,400	560,400
	<u>645,081</u>	<u>1,001,979</u>	<u>1,097,944</u>	<u>935,244</u>
	<u>1,205,081</u>	<u>2,026,862</u>	<u>2,010,610</u>	<u>1,784,764</u>

## 附註：

- (a) 貴集團的銀行借款以 貴集團的完工待售或在建銷售物業（附註13）、投資物業（附註8）及銀行存款（附註16）作抵押或由 貴公司子公司為彼此或由關聯方提供擔保（附註37）。
- (b) 此等借款主要透過與信託融資公司訂立的信託安排取得。信託融資安排下的借款乃以 貴集團的若干完工待售或在建銷售物業（附註13）及子公司的股份（附註38）作抵押或由 貴公司子公司或關聯方提供擔保（附註37）。根據常規貸款信託融資安排，此等信託融資公司透過與 貴集團訂立的貸款協議向 貴集團提供貸款。根據附有購回義務信託融資安排的權益，該等借款乃由相關信託融資公司透過附有 貴集團購回義務的注資或項目公司股權轉讓的方式提供。此類信託融資安排實質上屬於借款，並以項目公司合法轉讓的股權作為抵押品。
- (c) 於2012年12月31日的短期借款人民幣22,500,000元乃借自中國小額貸款公司，並以質押 貴公司子公司於2012年12月31日賬面總金額為人民幣306,000,000元的投資物業作抵押及由景瑞地產（集團）擔保，有關借款已於截至2013年6月30日止六個月內悉數償還。

下表載列附有購回義務信託融資安排的權益於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日的詳情：

	於12月31日			於2013年	到期日
	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	
上海誠景投資有限公司.....	360,000	360,000	-	-	2012年5月
舟山景尚置業有限公司.....	150,000	150,000	-	-	2012年12月
泰州景瑞置業有限公司.....	100,000	-	-	-	2011年12月
上海景尚置業有限公司.....	-	-	150,000	150,000	2013年 7月、9月
重慶景尚置業有限公司.....	-	-	-	169,412	2014年1月、 2015年7月
上海景吉投資有限公司.....	-	-	-	345,275	2014年10月、 2015年10月
上海景熠投資有限公司.....	-	-	-	308,279	2014年10月、 2015年10月
上海景博投資有限公司.....	-	-	-	272,164	2014年10月、 2015年10月
	<u>610,000</u>	<u>510,000</u>	<u>150,000</u>	<u>1,245,130</u>	

於各報告期末，非即期借款的到期情況如下：

	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
一至二年.....	640,000	853,040	824,890	1,851,431
二至五年.....	944,140	903,000	970,000	898,121
五年以上.....	189,054	183,075	176,731	130,509
	<u>1,773,194</u>	<u>1,939,115</u>	<u>1,971,621</u>	<u>2,880,061</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
銀行借款.....	6.04%	6.96%	7.03%	7.51%
信託融資安排.....	15.26%	15.16%	16.60%	14.98%
來自小額貸款公司的短期借款.....	-	-	16.00%	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16.00%</u>	<u>-</u>

信託融資安排的融資成本包括利息成本及行政費用（如安排或顧問費及信託費）。

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：

	6個月或以內	6至12個月	1至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>計入非流動負債的借款：</b>				
於2010年12月31日	506,140	568,000	699,054	1,773,194
於2011年12月31日	1,457,140	140,000	341,975	1,939,115
於2012年12月31日	1,330,490	140,000	501,131	1,971,621
於2013年6月30日	666,731	160,000	2,053,330	2,880,061
<b>計入流動負債的借款：</b>				
於2010年12月31日	716,446	488,635	–	1,205,081
於2011年12月31日	1,613,133	413,729	–	2,026,862
於2012年12月31日	1,082,866	927,744	–	2,010,610
於2013年6月30日	1,329,064	455,700	–	1,784,764

貴集團借款的賬面值以人民幣計值，並與其公允價值相若。

## 20 信託貸款相關衍生工具

貴集團若干借款乃以與信託融資公司訂立信託安排的形式作出，當中涉及附有購回義務的項目公司增資或股權轉讓。股權購回價反映信託融資公司有權享有的固定回報及浮動溢價。浮動溢價與有關項目公司於有關協議所訂明的時間內的股權評估掛鈎。信託貸款相關衍生工具的分類乃根據信託融資公司可要求的最早還款日釐定。

已收信託公司款項已分為信託貸款部分及金融衍生工具部分（即有關浮動溢價的嵌入式衍生工具公允價值）。

該等信託貸款包括嵌入式衍生工具，嵌入式衍生工具與主合同並非密切相關且被視為獨立的衍生工具。嵌入式衍生工具按公允價值計量，而公允價值變動於損益中確認。

信託貸款中有關浮動溢價的嵌入式衍生工具公允價值乃透過使用貼現現金流量法作出估計。

嵌入式衍生工具的變動載列如下：

	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
於年／期初	–	–	–	–
按公允價值初始確認	–	–	–	24,870
公允價值變動導致的虧損／（收益）	–	–	–	1,028
於年／期末	–	–	–	25,898

## 21 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。該等向客戶收取的款項在相關銷售收入確認前列作預售物業預收款項。

## 22 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
貿易應付款項	1,058,681	950,707	1,011,855	999,918
應付票據	249,052	317,628	90,000	64,000
應付子公司非控股權益款項(a)	236,800	190,000	190,000	190,000
應付關聯方款項(附註37)	30,800	34,400	16,875	122,870
應付營業稅及其他稅項	88,819	76,783	57,961	63,963
代收保養及裝修費	1,740	5,359	4,310	4,620
代收電費及清潔費	6,232	10,707	16,903	12,140
代收契稅	2,225	17,001	12,608	14,143
應計工資	17,606	16,752	14,480	11,279
應付利息	5,706	8,605	18,643	81,509
已收供應商建設按金	24,131	21,239	19,004	20,716
臨時應付資金(c)	-	31,623	-	-
已收客戶按金	16,525	32,360	26,414	34,384
就出售子公司已收按金(b)	-	-	10,000	10,000
應計首次公開發售費用	-	-	-	9,979
其他	39,914	40,958	46,169	65,958
	<u>1,778,231</u>	<u>1,754,122</u>	<u>1,535,222</u>	<u>1,705,479</u>

## 附註：

- (a) 該等結餘指若干子公司應付他們各自非控股權益的款項，為無抵押、免息及須按要求償還。於2013年6月30日的結餘指一家子公司各非控股權益就其物業開發經營提供的資金，倘各非控股權益並無要求，有關資金將不會於 貴公司上市前悉數結清。
- (b) 根據景瑞地產(集團)與一名第三方於2012年8月14日及2013年4月27日分別訂立的相關股權轉讓協議以及於2013年6月訂立的補充協議，第三方同意收購而景瑞地產(集團)同意出售其於上海花園城房地產開發有限公司(「上海花園城」)的100%股權及股東貸款人民幣30,500,000元，總對價為人民幣70,000,000元。於截至2012年12月31日止年度，該第三方已向景瑞地產(集團)支付人民幣10,000,000元作為股權轉讓的按金。
- (c) 於2011年12月31日的結餘人民幣31,623,000元指 貴集團子公司於2011年9月自地方政府收取的臨時款項，而該款項其後於2012年6月退還該地方政府。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013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
一年以內	1,134,309	1,050,407	910,583	767,285
一至二年	110,762	55,439	63,862	143,707
二至三年	5,840	100,595	35,834	37,625
三年以上	56,822	61,894	91,576	115,301
	<u>1,307,733</u>	<u>1,268,335</u>	<u>1,101,855</u>	<u>1,063,918</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日，貿易及其他應付款項的賬面值均以人民幣計值。

貴公司

	於2013年 6月30日
	人民幣千元
應付子公司款項.....	648
應計首次公開發售費用.....	3,494
	<u>4,142</u>

23 遞延所得稅

	於12月31日			於2013年 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	人民幣千元	
將可收回的遞延稅項資產				
－ 十二個月內 .....	83,021	58,991	5,003	97,805
－ 十二個月後 .....	118,367	156,614	161,167	32,135
	<u>201,388</u>	<u>215,605</u>	<u>166,170</u>	<u>129,940</u>
將予結清的遞延稅項負債				
－ 十二個月內 .....	(2,414)	(5)	(8,769)	(15,946)
－ 十二個月後 .....	(22,394)	(36,032)	(76,955)	(89,491)
	<u>(24,808)</u>	<u>(36,037)</u>	<u>(85,724)</u>	<u>(105,437)</u>
遞延稅項資產淨額.....	<u>176,580</u>	<u>179,568</u>	<u>80,446</u>	<u>24,503</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	
	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
於年／期初.....	100,925	176,580	179,568	179,568	80,446
收購上海景秀產生的增加 (附註10(a)) .....	-	-	-	-	(7,841)
於利潤表計入／(扣除) (附註31) ....	75,655	2,988	(99,122)	(40,131)	(48,102)
於年／期末.....	<u>176,580</u>	<u>179,568</u>	<u>80,446</u>	<u>139,437</u>	<u>24,503</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日，遞延所得稅資產及遞延所得稅負債(分別為人民幣14,593,000元、人民幣57,180,000元、人民幣85,232,000元及人民幣144,979,000元)已抵銷。

於各年度及期間，遞延所得稅資產及負債的變動（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**

	完工待售物業 及應收款項		土地增值稅	對銷公司間 交易		確認銷售額及 銷售成本 產生的		總計
	稅項虧損	減值撥備		暫時性差額	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	人民幣千元	
於2010年1月1日 .....	23,556	1,214	86,406	-	22,267	2,206	135,649	
於利潤表(扣除)/計入 .....	(12,976)	56	39,676	-	47,814	5,762	80,332	
於2010年12月31日 .....	10,580	1,270	126,082	-	70,081	7,968	215,981	
於利潤表計入 .....	6,745	1,724	35,188	-	12,310	837	56,804	
於2011年12月31日 .....	17,325	2,994	161,270	-	82,391	8,805	272,785	
於利潤表計入/(扣除) .....	7,527	2,205	(16,175)	2,111	(21,866)	4,815	(21,383)	
於2012年12月31日 .....	24,852	5,199	145,095	2,111	60,525	13,620	251,402	
於利潤表計入/(扣除) .....	10,846	(765)	2,529	502	18,110	(7,705)	23,517	
於2013年6月30日 .....	35,698	4,434	147,624	2,613	78,635	5,915	274,919	
(未經審計)								
於2012年1月1日 .....	17,325	2,994	161,270	-	82,391	8,805	272,785	
於利潤表計入/(扣除) .....	7,468	3,573	5,090	-	(15,819)	(245)	67	
於2012年6月30日 .....	24,793	6,567	166,360	-	66,572	8,560	272,852	

根據中國法律及法規，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2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日的稅項虧損人民幣156,664,000元、人民幣271,956,000元、人民幣466,580,000元及人民幣525,992,000元分別確認遞延所得稅資產人民幣39,166,000元、人民幣67,989,000元、人民幣116,645,000元及人民幣131,498,000元。所有此等稅項虧損將於五年內到期。

## 遞延所得稅負債

	確認投資物業 公允價值收益 產生的 暫時性差額	確認銷售額及 銷售成本 產生的 暫時性差額	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日 .....	30,690	4,034	34,724
於利潤表扣除 .....	1,000	3,677	4,677
於2010年12月31日 .....	31,690	7,711	39,401
於利潤表扣除 .....	2,000	51,816	53,816
於2011年12月31日 .....	33,690	59,527	93,217
於利潤表扣除 .....	6,000	71,739	77,739
於2012年12月31日 .....	39,690	131,266	170,956
收購上海景秀產生的增加(附註10(a)) .....	-	7,841	7,841
於利潤表扣除 .....	1,750	69,869	71,619
於2013年6月30日 .....	41,440	208,976	250,416
(未經審計)			
於2012年1月1日 .....	33,690	59,527	93,217
於利潤表扣除 .....	2,250	37,948	40,198
於2012年6月30日 .....	35,940	97,475	133,415

遞延所得稅因以稅務為基準的賬目及按照香港財務準則編製的財務信息於若干收益、成本及開支的確認時間點存在差異而產生。按照香港會計準則第12號，這構成暫時性差額，即合併資產負債表中的資產或負債的賬面值與其稅基之間的差額。

## 24 收入

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年6月30日止六個月，貴集團的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
銷售物業的收入 .....	2,490,782	3,403,289	3,995,539	1,048,105	1,197,729
物業管理的收入 .....	25,941	36,681	48,622	19,161	24,318
租金收入 .....	10,414	11,598	12,371	5,988	4,813
其他 .....	5,263	2,773	2,316	591	237
	2,532,400	3,454,341	4,058,848	1,073,845	1,227,097

## 25 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
政府補助	1,513	855	1,038	430	50
補償收入	421	580	1,295	339	749
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產的股息收入	-	42	10	-	-
其他	162	241	655	591	121
	<u>2,096</u>	<u>1,718</u>	<u>2,998</u>	<u>1,360</u>	<u>920</u>

## 26 其他(虧損)/收益 - 淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
土地及動遷成本的補償 - 淨額(a)	-	-	-	-	190,637
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產(附註11):					
- 公允價值虧損	(19)	(3,290)	(52)	-	-
- 公允價值收益	-	20	2,504	2,489	5
出售以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產的(虧損)/收益	(11)	(183)	2,260	2,221	8
出售物業、廠房及 設備的收益/(虧損)	42	184	(156)	(114)	2,453
信託貸款相關衍生工具的公允價值 變動(附註20)	-	-	-	-	(1,028)
上海花園城土地使用權減值撥備 (附註36(b))	-	-	(23,435)	-	-
補償	(9,148)	(2,558)	(2,306)	(581)	(458)
其他	(201)	(1,063)	(589)	(133)	(364)
	<u>(9,337)</u>	<u>(6,890)</u>	<u>(21,774)</u>	<u>3,882</u>	<u>191,253</u>

附註：

- (a) 有關款項指因地方政府變更 貴集團若干幅土地的使用方案而導致 貴集團向地方政府歸還該等土地所獲得的收益淨額。地方政府同意支付人民幣302,071,000元以補償 貴集團所產生的土地損失及動遷成本。截至2013年6月30日， 貴集團已收取地方政府補償的款項人民幣151,035,000元，而餘下款項人民幣151,036,000元(附註14) 預期將於2013年年末之前收取。

## 27 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及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	
	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 (未經審計)	人民幣千元
已售物業成本	1,412,710	2,116,234	2,866,135	667,037	860,934
營業稅及附加費(a)	140,282	193,099	227,280	59,959	70,135
完工待售物業撥					
備應計費用(附註13)	-	-	2,060	14,606	-
物業、廠房及設備折舊(附註7)	4,090	5,099	5,286	2,682	2,438
無形資產攤銷(附註9)	651	762	827	414	442
銀行手續費	1,243	2,665	2,225	1,199	1,181
員工成本(附註29)	98,469	117,743	136,698	68,019	66,672
招待費	9,402	16,469	9,998	3,833	4,589
印花稅及其他稅項	6,544	4,500	6,804	4,567	4,900
專業費用	12,769	6,270	8,329	3,694	11,429
核數師酬金	1,280	983	861	570	2,291
銷售佣金	39,428	48,294	68,790	28,644	14,696
廣告及宣傳費用	79,297	115,077	74,137	21,881	30,552
辦公及會議開支	10,851	12,787	9,642	5,743	6,080
租金開支	7,443	8,203	7,566	4,299	4,620
差旅開支	7,019	7,328	7,190	3,592	3,782
應收款項減值撥備應計費用/ (撥回)(附註14)	1,085	6,939	7,083	-	(360)
其他開支	25,070	44,502	37,707	18,396	19,188
銷售成本、銷售及營銷成本 以及行政開支總額	<u>1,857,633</u>	<u>2,706,954</u>	<u>3,478,618</u>	<u>909,135</u>	<u>1,103,569</u>

附註：

- (a) 貴集團旗下的中國公司須繳納營業稅及附加費。營業稅乃按物業銷售收入、租金收入及物業管理收入的5%徵收，而附加費為營業稅的4%至12%。

## 28 融資成本／(財務收入)－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 (未經審計)	人民幣千元
融資成本					
－ 銀行貸款及 信託融資安排的利息	134,159	273,980	350,530	191,755	233,223
－ 減：資本化利息	(116,945)	(262,852)	(338,473)	(185,187)	(230,798)
融資成本總額	<u>17,214</u>	<u>11,128</u>	<u>12,057</u>	<u>6,568</u>	<u>2,425</u>
財務收入					
－ 銀行存款的利息收入	(8,909)	(15,912)	(30,246)	(11,991)	(11,202)
－ 向關聯方貸款的利息收入 (附註37(d)(i))	-	-	-	-	(3,702)
財務收入總額	<u>(8,909)</u>	<u>(15,912)</u>	<u>(30,246)</u>	<u>(11,991)</u>	<u>(14,904)</u>
融資成本／(財務收入)淨額	<u>8,305</u>	<u>(4,784)</u>	<u>(18,189)</u>	<u>(5,423)</u>	<u>(12,479)</u>

## 29 員工成本（包括董事酬金）

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
工資及薪金 .....	82,662	97,749	113,945	56,316	54,052
退休金 .....	5,532	7,586	9,790	5,692	5,296
其他福利開支 .....	10,275	12,408	12,963	6,011	7,324
	<u>98,469</u>	<u>117,743</u>	<u>136,698</u>	<u>68,019</u>	<u>66,672</u>

## 30 董事及高級管理層酬金

## (a) 董事及最高行政人員酬金

貴集團旗下公司已付／應付 貴公司董事及最高行政人員的酬金載列如下：

董事姓名	袍金	薪金及 其他津貼	酌情花紅	退休計劃 供款	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
<b>截至2010年12月31日止年度：</b>					
陳新戈(ii) .....	-	-	-	-	-
閻浩(i)(ii) .....	-	883	-	43	926
楊鐵軍(ii)(iv) .....	-	189	-	-	189
許朝輝(ii) .....	-	1,000	-	-	1,000
韓炯(iii) .....	80	-	-	-	80
	<u>80</u>	<u>2,072</u>	<u>-</u>	<u>43</u>	<u>2,195</u>
<b>截至2011年12月31日止年度：</b>					
陳新戈(ii) .....	-	-	-	-	-
閻浩(i)(ii) .....	-	1,091	-	51	1,142
楊鐵軍(ii)(iv) .....	-	1,090	-	51	1,141
許朝輝(ii) .....	-	888	-	51	939
韓炯(iii) .....	120	-	-	-	120
	<u>120</u>	<u>3,069</u>	<u>-</u>	<u>153</u>	<u>3,342</u>
<b>截至2012年12月31日止年度：</b>					
陳新戈(ii) .....	-	-	-	-	-
閻浩(i)(ii) .....	-	1,083	-	56	1,139
楊鐵軍(ii)(iv) .....	-	1,153	-	56	1,209
許朝輝(ii) .....	-	900	-	56	956
韓炯(iii) .....	120	-	-	-	120
	<u>120</u>	<u>3,136</u>	<u>-</u>	<u>168</u>	<u>3,424</u>
<b>截至2013年6月30日止六個月：</b>					
陳新戈(ii) .....	-	-	-	-	-
閻浩(i)(ii) .....	-	582	-	30	612
楊鐵軍(ii)(iv) .....	-	567	-	30	597
許朝輝(ii) .....	-	464	-	30	494
韓炯(iii) .....	60	-	-	-	60
	<u>60</u>	<u>1,613</u>	<u>-</u>	<u>90</u>	<u>1,763</u>

董事姓名	薪金及		酌情花紅	退休計劃	
	袍金	其他津貼		供款	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
(未經審計)					
截至2012年6月30日止六個月：					
陳新戈(ii).....	-	-	-	-	-
閔浩(i)(ii).....	-	549	-	27	576
楊鐵軍(ii)(iv).....	-	568	-	27	595
許朝輝(ii).....	-	461	-	27	488
韓炯(iii).....	60	-	-	-	60
	<u>60</u>	<u>1,578</u>	<u>-</u>	<u>81</u>	<u>1,719</u>

附註：

- (i) 貴公司首席執行官為閔浩，他也是 貴公司的一名執行董事。
- (ii) 該四名執行董事於2013年10月獲委任。
- (iii) 韓炯、錢世政及盧永仁於2013年10月獲委任為 貴公司的獨立非執行董事。於有關期間，韓炯擔任 貴公司的子公司景瑞地產（集團）的獨立非執行董事。
- (iv) 楊鐵軍於2010年12月加入 貴集團。

**(b) 五名最高薪人士**

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年6月30日止六個月， 貴集團年／期內的五名最高酬金人士包括截至2010年12月31日止年度的兩名董事、截至2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年6月30日止六個月的三名董事，他們的酬金已反映於上文呈列的分析中。有關年／期內應付予餘下三名、兩名、兩名、兩名及兩名人士的酬金如下：

	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
基本薪金、住房津貼、					
其他津貼及實物福利.....	1,562	1,124	1,429	604	701
花紅.....	879	926	504	504	117
	<u>2,441</u>	<u>2,050</u>	<u>1,933</u>	<u>1,108</u>	<u>818</u>

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	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	(未經審計)				
酬金範圍 (以港元計)					
1,000,000港元及以下.....	2	0	0	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元.....	1	2	2	0	0

- (c) 於有關期間，概無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 貴集團時的獎勵或作為離職補償。

## 31 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
當期所得稅					
— 中國土地增值稅	224,858	217,440	79,942	51,420	44,197
— 中國企業所得稅	211,174	170,432	85,136	15,970	42,448
	436,032	387,872	165,078	67,390	86,645
遞延所得稅(附註23)	(75,655)	(2,988)	99,122	40,131	48,102
年／期內列支的所得稅總額	360,377	384,884	264,200	107,521	134,747

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，詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
除所得稅前利潤	697,554	753,018	605,650	182,826	332,493
中國土地增值稅	(224,858)	(217,440)	(79,942)	(51,420)	(44,197)
	472,696	535,578	525,708	131,406	288,296
按25%法定稅率計算的所得稅	118,174	133,895	131,427	32,852	72,074
不能扣減所得稅開支的影響	4,809	4,311	4,677	2,392	2,951
分佔合營公司業績	(8,583)	495	(502)	387	672
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	18,222	28,823	48,656	20,470	14,853
過往年度稅項調整	2,897	(80)	—	—	—
中國土地增值稅	224,858	217,440	79,942	51,420	44,197
所得稅開支總額	360,377	384,884	264,200	107,521	134,747

## 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境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。根據中國與香港訂立的稅收協定安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。於2013年6月30日，貴集團並未就其若干中國子公司未匯出至其中國境外投資者的可供分配利潤人民幣592,005,000元確認遞延所得稅人民幣59,201,000元，因為貴公司董事確認，2013年6月30日的該等保留盈利不會於可預見未來分派。

## 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，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

## 32 每股盈利

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月的每股基本盈利乃根據貴公司權益持有人應佔利潤計算，並假設於重組完成後發行的5,211,735股股份被視為自2010年1月1日起便已發行。

	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
貴公司權益持有人應佔利潤 (人民幣千元) .....	194,798	160,278	271,682	53,720	106,804
已發行股份的加權平均數(千股) ....	5,212	5,212	5,212	5,212	5,212
每股基本盈利(人民幣元) .....	37.4	30.8	52.1	10.3	20.5

由於有關期間並無已發行潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

呈列於合併利潤表的每股基本盈利及每股攤薄盈利並未計及附註39(g)所述的建議資本化發行及根據附註39(h)所述的首次公開發售前股份獎勵計劃進行的建議股份發行。該等建議股份發行截至本報告日尚未生效，並僅會於招股章程所述的全球發售完成前進行。

## 33 股息

貴公司自註冊成立以來並無派付或宣派股息。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年6月30日止六個月的股息指 貴集團旗下公司向該等公司截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年6月30日止六個月的當時權益持有人宣派的股息(經對銷集團內公司間股息)。

## 34 合併現金流量表附註

## (a) 經營業務(所用)／所得現金淨額

	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
除所得稅前利潤	697,554	753,018	605,650	182,826	332,493
就下列各項調整：					
－折舊(附註27)	4,090	5,099	5,286	2,682	2,438
－攤銷(附註27)	651	762	827	414	442
－出售物業、廠房及設備的虧損／ (收益)(附註26)	(42)	(184)	156	114	(2,453)
－應收款項減值撥備應計費用 ／(撥回)(附註27)	1,085	6,939	7,083	－	(360)
－以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產(附註26)	(30)	(3,453)	4,712	4,710	13
－完工待售物業減值 撥備應計費用(附註27)	－	－	2,060	14,606	－
－上海花園城土地使用權 減值撥備(附註26)	－	－	23,435	－	－
－投資物業公允價值收益(附註8)	(4,000)	(8,000)	(24,000)	(9,000)	(7,000)
－分佔合營公司業績(附註10)	(34,333)	1,981	(2,007)	1,549	2,687
－融資成本(附註28)	17,214	11,128	12,057	6,568	2,425
－利息收入(附註28)	(8,909)	(15,912)	(30,246)	(11,991)	(14,904)
－信託貸款相關衍生工具的公允價值 變動(附註26)	－	－	－	－	1,028
營運資金變動					
－有關經營活動的受限制現金	(357,157)	100,914	227,357	(94,418)	25,488
－租賃土地預付款項	－	－	(100,000)	－	(146,850)
－完工待售或在建銷售物業 (不包括資本化利息)	(2,151,771)	(92,801)	(1,306,770)	(647,532)	(1,062,630)
－貿易及其他應收款項和預付款項	(371,462)	(1,070,466)	803,622	246,943	82,538
－預售物業預收款項	1,449,894	345,815	295,485	637,168	998,325
－其他非流動資產	784	784	327	327	－
－以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	(57)	(7,966)	2,172	7,189	4,983
－貿易及其他應付款項	737,005	16,192	(221,413)	151,741	(38,830)
－應收關聯方款項(增加)／減少	(8,737)	169,727	27,975	18,180	200,972
－應付關聯方款項(減少)／增加	(30,800)	3,600	(17,525)	(49,609)	105,995
經營業務(所用)／所得現金淨額	<u>(59,021)</u>	<u>217,177</u>	<u>316,243</u>	<u>462,467</u>	<u>486,800</u>

## (b) 主要非現金交易：

貴集團一家子公司於截至2010年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月向其非控股權益分別宣派股息人民幣180,000,000元、人民幣120,000,000元及人民幣90,000,000元。該等應派付股息通過抵銷截至2010年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月分別應收子公司非控股權益款項的方式結算。

## (c) 出售物業、廠房及設備的所得款項：

	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 (未經審計)	人民幣千元
賬面淨值(附註7).....	295	198	437	321	1,082
出售物業、廠房及 設備的收益/(虧損)(附註26)....	42	184	(156)	(114)	2,453
出售物業、廠房及設備所得款項....	<u>337</u>	<u>382</u>	<u>281</u>	<u>207</u>	<u>3,535</u>

## 35 承擔

## (a) 物業開發支出承擔

於各報告期末已承擔但尚未產生的物業開發支出如下：

	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.....	<u>1,276,775</u>	<u>1,312,034</u>	<u>1,431,673</u>	<u>2,639,861</u>

## (b) 經營租賃承擔

於以下期間，有關不可撤銷經營租賃項下的若干辦公室樓宇於各報告期末的未來最低租金開支總額如下：

	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
一年內.....	5,857	4,662	5,966	6,415
一至五年.....	5,101	3,229	3,550	2,003
	<u>10,958</u>	<u>7,891</u>	<u>9,516</u>	<u>8,418</u>

## 36 財務擔保及或然負債

## (a) 有關按揭融資的擔保

於各報告期末，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
就貴集團物業的若干買家的 按揭融資作出的擔保.....	<u>507,838</u>	<u>764,384</u>	<u>1,771,006</u>	<u>2,114,882</u>

貴集團已為貴集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列較早者終止：(i)房地產所有權證過戶予買家；或(ii)購房者清償按揭貸款。

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，而貴集團有權接收相關物業的合法業權及所有權。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不重大。

**(b) 法律糾紛**

貴集團所涉及與若干承建商及其他外部各方的待解決法律糾紛載列如下：

- (i) 於2012年9月及2013年4月，承建商就中國浙江省舟山市的一項物業開發項目的未支付建設費用向貴集團一家子公司提出承建商費用糾紛索賠約人民幣10,300,000元。於2012年12月31日及2013年6月30日，貴集團估計就此產生相關成本人民幣4,000,000元。
- (ii) 於2012年12月31日，上海市虹口區教育局（「虹口區教育局」）就按金人民幣30,500,000元及於2012年12月31日賬面值為人民幣23,000,000元的土地使用權向貴集團子公司上海花園城提出糾紛索賠，內容有關上海花園城無法按上海花園城與虹口區教育局於2005年6月20日簽訂的教育配套協議所協定於2007年5月前建設及交付學校。2013年7月23日，上海市虹口區人民法院判虹口區教育局勝訴，有權保留人民幣30,500,000元及取得爭議中的土地使用權。貴集團就相關所需建設成本產生估計金額人民幣30,500,000元，且亦於2012年12月31日根據法院判決就土地使用權作出撥備人民幣23,400,000元（附註13）。

貴集團認為，向地方政府質押上海花園城以成本人民幣23,400,000元所收購的土地使用權，僅作為上海花園城的一項擔保，以履行其在將以零對價自地方政府獲授的另一塊土地上興建一所學校及承擔建設成本的責任。地方政府未能完成所需的拆遷工作而向我們交付另一塊土地並未給予虹口區教育局權利要求上海花園城以零對價向其交出土地使用權。該土地乃上海花園城透過公開市場收購作商業物業開發，且實際上須取得特別批文方可改變土地用途。貴集團已於2013年8月向上海市第二中級人民法院提出上訴請求。

此外，貴集團已於2012年及2013年簽訂協議，向第三方轉讓上海花園城的100%股權（附註22(b)）。

根據上述的一系列股權轉讓協議，第三方買方須於2013年7月31日前向貴集團支付額外對價人民幣57,000,000元，及有關股份轉讓程序須於2013年7月31日前完成。餘下對價人民幣3,000,000元將於上海花園城有能力於2013年12月31日前提早終止土地所附與其第三方租戶簽訂的經營租賃合同時由買方向貴集團支付。若買方未在2013年7月31日之後30天內向貴集團支付額外款項，貴集團有權單方面終止股權轉讓協議、沒收按金人民幣10,000,000元並向買方索償。

直至本報告日，第三方尚未就股權轉讓支付額外款項，而額外款項支付本應於2013年7月31日前完成。

貴集團已評估該等申索並認為該等法律訴訟的最終結果不會對貴集團的財務狀況造成重大不利影響。

**37 關聯方交易****(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係**

名稱	與 貴集團的關係
上海景秀 .....	合營公司（附註）
常州景尚 .....	合營公司
閻浩 .....	股東、董事、聯席主席、首席執行官
陳新戈 .....	股東、董事、聯席主席

附註：自2013年6月14日起，上海景秀成為貴集團的全資子公司（附註10(a)）。

## (b) 與關聯方的交易

貴集團已進行以下關聯方交易：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
(i) 來自關聯方的營銷服務收入					
－上海景秀	3,270	826	－	－	－
(ii) 向關聯方提供臨時資金					
－上海景秀	970,469	236,388	75,000	－	－
－常州景尚	－	538,486	76,282	49,609	225,665
(iii) 向關聯方收取臨時資金					
－上海景秀	1,001,269	239,988	75,000	－	－
－常州景尚	－	365,488	65,182	18,180	308,714
(iv) 來自關聯方的股息收入					
－上海景秀	－	－	44,000	－	－
(v) 由關聯方擔保的借款(附註19)					
－上海景秀(附註)	－	425,900	509,466	509,466	281,466
－閆浩及其配偶(附註)	－	－	404,800	－	399,600
－陳新戈及其配偶(附註)	－	－	254,800	－	249,600

## 附註：

於2011年12月31日，貴集團的借款總額人民幣425,900,000元(已於2012年到期)已由上海景秀以人民幣180,000,000元的銀行存款及於2011年12月31日賬面值為人民幣12,671,000元的完工待售物業作抵押。

於2012年12月31日，貴集團的銀行借款總額人民幣359,466,000元(已於2013年5月底前到期)已由上海景秀以人民幣108,850,000元的銀行存款作抵押。

於2013年6月30日，貴集團的銀行借款總額人民幣102,966,000元(將於2013年11月底前到期)已由上海景秀以人民幣88,500,000元的銀行存款作抵押。於2013年6月30日，貴集團的借款總額人民幣28,500,000元(將於2014年到期)已由上海景秀以於2013年6月30日賬面值為人民幣14,817,000元的完工待售物業作抵押。

於2012年12月31日及於2013年6月30日，貴集團的信託融資借款人民幣150,000,000元（當中人民幣95,000,000元已於2013年7月到期而人民幣55,000,000元已於2013年9月到期）已由閆浩及其配偶擔保並由上海景秀以於2012年12月31日賬面值為人民幣7,351,000元及於2013年6月30日賬面值為人民幣4,386,000元的完工待售物業作抵押。於2013年7月30日，信託融資公司同意解除閆浩及其配偶提供的擔保。

於2012年12月31日，閆浩（及其配偶）及陳新戈（及其配偶）就中國投資擔保有限公司對貴集團的信託融資借款人民幣254,800,000元提供擔保而向其提供個人擔保。於2013年6月30日的貸款結餘人民幣249,600,000元已由貴集團於2013年9月悉數償還，故閆浩（及其配偶）及陳新戈（及其配偶）所提供的個人擔保已相應解除。

(vi) 向關聯方銷售物業

	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
一 閆浩（附註）.....	—	—	3,977	3,977	(3,977)

附註：售予閆浩的物業已於2013年5月退還貴集團。

(c) 主要管理層酬金

主要管理層包括董事（執行及非執行）、首席財務官、副主席及董事會秘書。就僱員服務已付或應付予主要管理層的酬金列示如下：

	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
薪金及其他短期僱員福利.....	2,714	4,292	3,495	1,578	1,612
離職後福利.....	86	203	169	82	90
	2,800	4,495	3,664	1,660	1,702

## (d) 關聯方結餘

	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
(i) 應收關聯方款項 (附註14)				
— 上海景秀 (附註) . . . . .	3,270	—	9,600	—
— 常州景尚 (附註) . . . . .	—	172,997	200,972	223,917
	<u>3,270</u>	<u>172,997</u>	<u>210,572</u>	<u>223,917</u>

附註：於2012年12月31日的結餘人民幣9,600,000元指應收上海景秀的股息，已於2013年6月30日悉數結清。

於2013年6月30日的結餘人民幣223,917,000元指 貴集團向常州景尚 (為 貴集團合營公司) 提供的一項委託貸款的未償還本金額及應收利息結餘。於2013年3月， 貴集團透過中國的銀行向常州景尚提供一項本金額為人民幣220,000,000元及年利率為6.15%的委託貸款，有關貸款將於2016年3月到期。常州景尚已於2013年8月償還本金額人民幣122,870,000元。委託貸款系 貴集團除注資外，就常州景尚物業開發 (於2013年6月30日仍屬在建) 經營向其提供的資金，未償還結餘於 貴公司上市前不會結清。

	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
(ii) 應付關聯方款項 (附註22)				
— 上海景秀 . . . . .	(30,800)	(34,400)	—	—
— 常州景尚 (附註) . . . . .	—	—	(16,875)	(122,870)
	<u>(30,800)</u>	<u>(34,400)</u>	<u>(16,875)</u>	<u>(122,870)</u>

附註：於2012年12月31日應付常州景尚的結餘人民幣16,875,000元指 貴集團已收常州景尚的裝修成本預付款項，已於2013年6月30日悉數結清。

於2013年6月30日應付常州景尚的結餘人民幣122,870,000元已於2013年8月悉數結清。

除上文所述 貴集團於2013年3月向常州景尚提供的委託貸款 (附註37(d)(i)) 外，應收及應付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 38 子公司詳情

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日、2013年6月30日及本報告日的子公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本	已發行及 總足資本	於以下日期應佔股權的百分比				主要業務	法定 核數師	擔任 核數師年度
				2013年 6月30日		2012年				
				2010年	2011年	2012年	2013年 6月30日			
於中國成立的子公司										
景瑞地產(集團)股份有限公司 (「景瑞地產(集團)」)	1993年9月8日	621,079	621,079	100%	100%	100%	100%	物業開發及投資控股	上海眾華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
上海景瑞物業管理有限公司	1996年12月31日	5,000	5,000	100%	100%	100%	100%	物業管理	上海眾華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
上海景瑞房地產營銷代理有限公司	1999年11月19日	10,000	10,000	100%	100%	100%	100%	房地產代理	上海眾華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
上海花園城房地產開發有限公司 (「上海花園城」)	2000年4月27日	20,000	20,000	100%	100%	100%	100%	物業開發	上海眾華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
上海麗景房地產開發有限公司	2000年10月18日	10,000	10,000	100%	100%	100%	100%	物業開發	上海眾華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
上海華江建設發展有限公司 (「上海華江」)(e)	2002年8月16日	100,000	100,000	40%	40%	40%	40%	物業開發	上海為眾永光會計師事務所	2010年、2011年及 2012年
上海景瑞投資有限公司	2003年7月22日	100,000	100,000	100%	100%	100%	100%	投資控股	上海眾華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年

於以下日期應佔股權的百分比

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期應佔股權的百分比			主要業務	法定 核數師	擔任 核數師年度
				2010年	2011年	2012年			
上海景祥置業有限公司	2004年4月9日	20,000	20,000	100%	100%	100%	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年	
重慶景瑞置業發展有限公司	2005年7月20日	20,000	20,000	100%	100%	100%	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年	
舟山景瑞置業有限公司	2006年2月16日	50,000	50,000	100%	100%	100%	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年	
常州景中置業有限公司	2006年4月14日	80,000	80,000	61%	61%	61%	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年	
湖州景瑞置業有限公司	2007年8月20日	100,000	100,000	51%	51%	100%	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年	
天津景秀置業投資有限公司	2007年7月24日	60,000	60,000	100%	100%	100%	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年	
天津景尚置業投資有限公司	2007年8月14日	30,000	30,000	100%	100%	100%	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年	
太倉景瑞置業有限公司(a)	2007年12月25日	500,600	500,600	100%	100%	100%	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年	
上海景尚置業有限公司(a)(d)	2008年4月8日	20,000	20,000	100%	100%	100%	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年	

於以下日期應佔股權的百分比

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	2013年 6月30日		主要業務	法定 核數師	擔任 核數師年度
				2010年	2011年			
泰州景瑞置業有限公司(a)(d)	2009年11月17日	205,000	205,000	100%	100%	物業開發	上海眾華通鑑會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
上海景銳投資有限公司	2009年12月9日	1,000	1,000	100%	100%	投資控股	上海眾華通鑑會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
太倉景尚置業有限公司(附註39(b))	2010年1月6日	150,000	150,000	60%	60%	物業開發	上海眾華通鑑會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
南通景瑞置業有限公司(a)	2010年1月26日	100,000	100,000	100%	100%	物業開發	上海眾華通鑑會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
上海誠景投資有限公司(d)	2010年4月28日	40,000	40,000	100%	100%	投資控股	上海眾華通鑑會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
舟山景尚置業有限公司(a)(d)	2010年8月17日	200,000	200,000	100%	100%	物業開發	上海眾華通鑑會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
湖州景尚置業有限公司	2011年5月12日	51,000	51,000	-	100%	物業開發	上海眾華通鑑會計師 事務所有限公司	2011年及2012年
紹興景瑞置業有限公司(a)(d)	2011年6月27日	100,000	100,000	-	100%	物業開發	上海眾華通鑑會計師 事務所有限公司	2011年及2012年
上海立臣建築裝飾工程有限公司	2011年11月4日	8,000	8,000	-	100%	建築裝飾工程	上海眾華通鑑會計師 事務所有限公司	2011年及2012年

於以下日期應佔股權的百分比

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期應佔股權的百分比			主要業務	法定 核數師	擔任 核數師年度
				2010年	2011年	2012年			
紹興景洋置業有限公司	2012年1月17日	100,000	100,000	-	-	100%	物業開發	上海翠華通鑑會計師 事務所有限公司	2012年
紹興景康置業有限公司	2012年1月17日	10,000	10,000	-	-	100%	物業開發	上海翠華通鑑會計師 事務所有限公司	2012年
上海景瑞商業投資管理有限公司	2012年5月11日	2,000	2,000	-	-	100%	投資管理	上海翠華通鑑會計師 事務所有限公司	2012年
上海友艾建築材料有限公司	2012年8月14日	10,000	10,000	-	-	100%	硬件及建築材料	上海翠華通鑑會計師 事務所有限公司	2012年
上海景博投資有限公司(d)	2012年11月26日	49,000	49,000	-	-	100%	投資控股	上海翠華通鑑會計師 事務所有限公司	2012年
上海景博投資有限公司(d)	2012年11月26日	49,000	49,000	-	-	100%	投資控股	上海翠華通鑑會計師 事務所有限公司	2012年
上海景吉投資有限公司(d)	2012年11月26日	49,000	49,000	-	-	100%	投資控股	上海翠華通鑑會計師 事務所有限公司	2012年
重慶景尚置業有限公司(a)(d)	2012年12月6日	100,000	100,000	-	-	100%	物業開發	上海翠華通鑑會計師 事務所有限公司	2012年
紹興景湖置業有限公司(a)	2013年1月25日	100,000	100,000	-	-	100%	物業開發	(b)	(b)
上海瑞峻投資有限公司	2013年2月16日	10,000	10,000	-	-	100%	投資控股	(b)	(b)

## 於以下日期應佔股權的百分比

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	2013年			主要業務	法定 核數師	擔任 核數師年度
				2010年	2011年	2012年			
上海瑞旭投資有限公司	2013年2月16日	10,000	10,000	-	-	100%	投資控股	(b)	
上海瑞擘投資有限公司	2013年2月16日	10,000	10,000	-	-	100%	投資控股	(b)	
上海瑞佑投資有限公司	2013年2月16日	10,000	10,000	-	-	100%	投資控股	(b)	
上海瑞微投資有限公司	2013年2月16日	11,000	11,000	-	-	99%	投資控股	(b)	
寧波景瑞置業有限公司 (附註39(f))	2013年2月20日	200,000	200,000	-	-	100%	物業開發	(b)	
杭州景微置業有限公司(a)	2013年3月1日	100,000	100,000	-	-	100%	物業開發	(b)	
揚州景瑞置業有限公司(a)	2013年4月8日	100,000	100,000	-	-	100%	物業開發	(b)	
上海瑞賓投資有限公司	2013年4月16日	11,000	11,000	-	-	99%	投資控股	(b)	
上海瑞岑投資有限公司 (附註39(c))	2013年4月16日	10,000	10,000	-	-	100%	投資控股	(b)	
上海瑞深投資有限公司	2013年4月16日	10,000	10,000	-	-	100%	投資控股	(b)	
上海瑞策投資有限公司	2013年4月16日	10,000	10,000	-	-	100%	投資控股	(b)	
上海瑞萃投資有限公司	2013年4月16日	10,000	10,000	-	-	100%	投資控股	(b)	
海南景中投資管理有限公司	2013年5月14日	10,000	10,000	-	-	100%	物業管理及 投資控股	(b)	
諸暨景瑞置業有限公司 (附註39(e))	2013年6月19日	100,000	100,000	-	-	100%	物業開發	(b)	

## 於以下日期應佔股權的百分比

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本	已發行及 繳足資本	2013年		2013年 6月30日	主要業務	法定 核數師	擔任 核數師年度
				2010年	2011年				
海南京尚商業管理有限公司	2013年4月17日	2,000,000美元	2,000,000美元	-	-	100%	物業管理及 投資控股	(b)	(b)
權益城市設施開發(天津)有限公司 (「權益天津」)(c)	2007年6月25日	71,600,000美元	71,600,000美元	-	-	100%	城市基礎設施開發	雷博律華(北京)會計師事務所	2010年、2011年及 2012年
天津慈安城市設施開發有限公司 (「天津慈安」)(c)	2007年8月15日	人民幣 533,325,000元	人民幣 533,325,000元	-	-	100%	城市基礎設施開發	雷博律華(北京)會計師事務所	2010年、2011年及 2012年
上海景秀置業發展有限公司 (「上海景秀」)(附註10(a))	2001年7月13日	人民幣 30,000,000元	人民幣 30,000,000元	40%	40%	100%	物業開發	上海上審會計師事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
於香港註冊成立的子公司									
Jingrui HK Holdings Limited (「JH HK」)(c)	2007年6月25日	10美元	10美元	-	-	100%	物業開發及投資控股	雷博國際會計	2010年、2011年及 2012年
Sincere Paragon Limited 於英屬處女群島註冊成立的子公司	2013年2月5日	380,000港元	380,000港元	-	-	100%	投資控股	(b)	(b)
Natural Apex Limited	2013年1月9日	50,000美元	50,000美元	-	-	100%	投資控股	(b)	(b)

2013年6月30日後及截至本報告日，貴集團新成立或收購的子公司如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本	已發行及 繳足資本	截至本報告 日應佔 股權的百分比	主要業務	法定核數師	擔任 核數師年度
南通景尚置業有限公司 (附註39(c))	2013年7月2日	人民幣千元 100,000	人民幣千元 20,000	100%	物業開發	(b)	(b)
上海佳赫投資有限公司	2013年7月8日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海佳淳投資有限公司	2013年7月8日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海佳邦投資有限公司	2013年7月8日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海佳靖投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海佳冠投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海佳翎投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海佳慕投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海佳穆投資有限公司	2013年7月11日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海佳捷投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海景申文化發展有限公司	2013年7月15日	10,000	10,000	100%	文化發展	(b)	(b)
杭州景航置業有限公司 (附註39(k))	2013年8月14日	20,000	20,000	51%	物業開發	(b)	(b)
蘇州景隆置業有限公司	2013年10月10日	100,000	20,000	100%	物業開發	(b)	(b)
上海鳳翔房地產開發有限公司 (「上海鳳翔」)(附註39(a))	1998年6月23日	100,000	100,000	100%	物業開發	上海永誠會計師 事務所有限公司	2010年、2011年 及2012年

- (a) 於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日，貴公司子公司的若干股權已就信託融資安排予以抵押（附註19）。詳情請參閱下表：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
南通景瑞置業有限公司的股權百分比.....	51%	51%	-	-
舟山景尚置業有限公司的股權百分比.....	51%	51%	51%	-
泰州景瑞置業有限公司的股權百分比.....	51.2%	-	-	-
太倉景瑞置業有限公司的股權百分比.....	-	100%	100%	100%
紹興景瑞置業有限公司的股權百分比.....	-	99%	99%	99%
上海景尚置業有限公司的股權百分比.....	-	-	51%	51%
重慶景尚置業有限公司的股權百分比.....	-	-	-	51%
揚州景瑞置業有限公司的股權百分比.....	-	-	-	51%
紹興景湖置業有限公司的股權百分比.....	-	-	-	51%
杭州景越置業有限公司的股權百分比.....	-	-	-	51%

- (b) 該等公司於2013年新成立。由於該等公司為新成立或根據其各自註冊成立地點的法定要求毋須刊發經審計財務報表，故並無就該等公司刊發經審計財務報表。
- (c) 上述公司為投資控股公司，除持有景瑞地產（集團）20.3%股權外並無其他業務。該等公司於2013年4月由貴集團就重組而收購（附註1(b)）。
- (d) 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，部分實體的法定股權低於實益權益。

就透過相關信託融資公司注資或貴集團以附帶購回義務為條件轉讓股權而訂立的信託融資安排（附註19）而言，貴集團將以下子公司的股權合法轉讓予信託融資公司或中國投資擔保有限公司作抵押品。

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
上海誠景投資有限公司.....	90%	90%	-	-
舟山景尚置業有限公司.....	49%	49%	-	-
上海景尚置業有限公司.....	-	-	49%	49%
泰州景瑞置業有限公司.....	48.8%	-	-	-
紹興景瑞置業有限公司 <sup>(i)</sup> .....	-	1%	1%	1%
重慶景尚置業有限公司.....	-	-	-	49%
上海景吉投資有限公司 <sup>(ii)</sup> .....	-	-	-	100%
上海景熠投資有限公司 <sup>(iii)</sup> .....	-	-	-	100%
上海景博投資有限公司 <sup>(iii)</sup> .....	-	-	-	100%

附註：

- (i) 貴集團所持紹興景瑞置業有限公司的1%股權已合法轉讓予中國投資擔保有限公司，作為後者向貴集團信託融資安排提供擔保的抵押。

- (ii) 上海景吉投資有限公司、上海景熠投資有限公司及上海景博投資有限公司乃由 貴集團註冊成立為特殊目的公司，以分別持有揚州景瑞置業有限公司、紹興景湖置業有限公司及杭州景越置業有限公司49%的股權，因此信託融資公司透過持有該等投資公司的全部股權而間接持有各項目公司49%的股權。 貴集團持有該等項目公司餘下51%的股權，而有關股權已就信託融資安排質押予各信託融資公司（附註38 (a)）。
- (e) 上海華江由 貴集團擁有40%權益、由上海南方房地產有限公司擁有30%權益並由其他四名非控股權益分別擁有20%、5%、2.5%及2.5%權益。 貴公司董事認為，儘管 貴集團合法持有上海華江的股權不足50%，但對上海華江擁有實際控制權。這是因為 貴集團為上海華江的最大股東，而上海南方房地產有限公司及上海總泉置業有限公司（分別持有上海華江30%及2.5%股權）根據 貴集團與彼等各自訂立的協議於上海華江的存續期間就經營及融資政策的所有實質性決策與 貴集團保持一致，且並無其他股東構成集團共同行使投票權的記錄。

### 39 報告期後事項

除下文及上文所載財務信息附註其他部分所披露者外， 貴公司或 貴集團於2013年6月30日之後並無進行任何其他重大期後事項：

- (a) 根據一名獨立個人顧佳斌先生（「賣方」）與 貴集團（透過一家全資子公司）於2013年7月18日簽訂的股權轉讓協議， 貴集團同意(i)收購賣方擁有的上海鳳翔80%的股權，及以初步總對價約人民幣972,000,000元收購上海鳳翔應付的未償還股東貸款，惟可根據營運資金變化、將產生的進一步開支及成本作出調整以及作出股權轉讓協議規定的條款及條件所協定的其他調整，及(ii)此外，根據股權轉讓協議，賣方有權於協定期限內向 貴集團發出書面通知出售上海鳳翔餘下20%的股權。

根據股權轉讓協議，倘上海鳳翔及／或賣方於2013年10月20日之前未能達成若干條件，則 貴集團有權通過向賣方及上海鳳翔發出事先書面通知終止協議。

根據 貴集團與賣方於2013年6月17日簽訂的框架協議， 貴集團已於2013年6月就收購支付人民幣50,000,000元作為按金（附註14）。

收購事項於2013年9月基本完成， 貴集團應佔100%實際股權。

上海鳳翔於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，與截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月各期間的財務信息披露於下文第三節「上海鳳翔的財務信息」。

- (b) 於2013年7月， 貴集團以對價人民幣8,250,000元自子公司太倉景尚置業有限公司的非控股權益之一收購該子公司5%的股權。
- (c) 貴集團於2013年7月向信託融資公司借入本金額為人民幣280,000,000元的貸款，該筆貸款將於30個月內到期並(i)以 貴集團向該信託融資公司合法轉讓其於一家子公司上海瑞岑投資有限公司（其唯一業務為持有一家項目公司南通景尚置業有限公司的49%股權）的100%股權（附有購回義務的股權）作抵押；(ii)由 貴集團以其於南通景尚置業有限公司的51%股權及南通景尚置業有限公司的土地使用權作質押；及(iii)由景瑞地產（集團）提供擔保。

- (d) 貴集團於2013年7月向一家信託融資公司借入本金額為人民幣90,000,000元的貸款，該筆貸款將於13個月內到期並(i)以紹興景祥置業有限公司的土地使用權作質押，及(ii)由景瑞地產(集團)提供擔保。
- (e) 貴集團於2013年8月向一家信託融資公司借入本金額為人民幣220,000,000元的貸款，該筆貸款將於24個月內到期並(i)以貴集團向該信託融資公司合法轉讓其於一家子公司諸暨景瑞置業有限公司40%的股權(附有購回義務的股權)作抵押，及(ii)由貴集團以其於諸暨景瑞置業有限公司60%的股權作質押及由景瑞地產(集團)提供擔保。
- (f) 貴集團於2013年8月向一家投資基金公司借入本金額為人民幣312,960,000元的貸款，該筆貸款將於24個月內到期並(i)以貴集團向投資基金公司合法轉讓其於一家子公司寧波景瑞置業有限公司的30%股權(附有購回義務的股權)作抵押，及(ii)由貴集團以其於寧波景瑞置業有限公司70%的股權所質押及由景瑞地產(集團)所擔保。
- (g) 根據日期為2013年10月6日的股東決議案，貴公司將其股份溢價金額9,068,418.9美元(約人民幣55,749,918.87元)資本化，並將該筆款項撥作資本，以按在招股章程日期營業時間結束時名列股東名冊的貴公司股東當時各自於貴公司的持股比例按面值向該等股東悉數繳足906,841,890股股份(「資本化發行」)。資本化發行將於招股章程日期之後及貴公司的全球發售(如招股章程所述)完成之前(並無計及超額配股權獲行使)以及根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份(如下文附註39(h)所述)之前進行。
- (h) 根據日期為2013年10月6日的股東決議案，貴公司已採納首次公開發售前股份獎勵計劃(「首次公開發售前股份獎勵計劃」)。根據首次公開發售前股份獎勵計劃，在緊隨資本化發行(如上文附註39(g)所述)後及貴公司全球發售(如招股章程所述)完成前(並無計及超額配股權獲行使)，經甄選僱員將合共獲發行及授予28,207,844股股份，該等股份將由Tianyan (PTC) Limited作為受託人以經甄選僱員為受益人而持有。在達到若干歸屬條件後，授出的股份將分別於2014年、2015年、2016年及2017年1月1日分四批歸屬。
- (i) 於2013年10月6日，貴公司的法定股本獲董事會批准由52,117.35美元(分為5,211,735股股份)增加至100,000,000美元(分為10,000,000,000股股份)。
- (j) 貴集團於2013年10月與一家信託融資公司訂立信託貸款協議，所涉及的總金額不少於人民幣250,000,000元但不超過人民幣290,000,000元，將於12個月內到期。截至本報告日，貴集團尚未提取該信託貸款協議項下的任何款項。
- (k) 杭州景航置業有限公司於2013年8月成立為貴集團的全資子公司。於2013年9月，貴集團向一名第三方轉讓其於杭州景航置業有限公司的49%股權。

### III 上海鳳翔的財務信息

誠如上文第二節附註39(a)所述，貴集團於2013年6月30日之後承諾向獨立個人收購上海鳳翔。

以下為貴公司董事所編製的上海鳳翔於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，及截至2010年、2011年和2012年12月31日止年度各年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月期間的財務信息（「上海鳳翔的財務信息」）。

#### (a) 上海鳳翔的資產負債表

	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
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備 .....	4	14,298	11,594	9,274	8,475
		<u>14,298</u>	<u>11,594</u>	<u>9,274</u>	<u>8,475</u>
<b>流動資產</b>					
完工待售或在建銷售物業 .....	5	225,828	441,463	472,565	528,168
貿易及其他應收款項和預付款項 .....	6	52,792	133,041	139,334	250,314
現金及現金等價物 .....	7	14,424	2,337	10,393	497
受限制現金 .....	7	—	—	—	528
		<u>293,044</u>	<u>576,841</u>	<u>622,292</u>	<u>779,507</u>
<b>總資產 .....</b>		<u><u>307,342</u></u>	<u><u>588,435</u></u>	<u><u>631,566</u></u>	<u><u>787,982</u></u>
<b>擁有人權益</b>					
<b>上海鳳翔權益持有人應佔股本及儲備</b>					
實繳股本 .....	8	50,000	50,000	100,000	100,000
儲備 .....	9	(126,192)	(156,994)	(175,854)	(190,701)
<b>權益總額 .....</b>		<u>(76,192)</u>	<u>(106,994)</u>	<u>(75,854)</u>	<u>(90,701)</u>

	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
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款 .....	10	131,000	121,000	109,000	97,000
長期應付款項 .....	11	37,235	26,909	12,389	7,949
		<u>168,235</u>	<u>147,909</u>	<u>121,389</u>	<u>104,949</u>
<b>流動負債</b>					
借款 .....	10	14,000	15,000	12,000	12,000
長期應付款項的即期部分 .....	11	12,808	12,561	9,897	9,901
貿易及其他應付款項 .....	12	142,004	480,656	524,762	714,698
預售物業預收款項 .....	13	10,621	3,474	2,822	–
當期所得稅負債 .....		35,866	35,829	36,550	37,135
		<u>215,299</u>	<u>547,520</u>	<u>586,031</u>	<u>773,734</u>
<b>總負債 .....</b>		<u>383,534</u>	<u>695,429</u>	<u>707,420</u>	<u>878,683</u>
<b>總權益及負債 .....</b>		<u>307,342</u>	<u>588,435</u>	<u>631,566</u>	<u>787,982</u>
<b>流動資產淨額 .....</b>		<u>77,745</u>	<u>29,321</u>	<u>36,261</u>	<u>5,773</u>
<b>總資產減流動負債 .....</b>		<u>92,043</u>	<u>40,915</u>	<u>45,535</u>	<u>14,248</u>

## (b) 上海鳳翔的利潤表

	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 (未經審計)	人民幣千元
收入 .....	14	96,161	25,723	6,499	4,899	4,243
銷售成本 .....	15	(54,706)	(14,256)	(5,899)	(3,806)	(3,813)
毛利 .....		41,455	11,467	600	1,093	430
銷售及營銷成本 .....	15	(2,500)	-	(85)	(13)	-
行政開支 .....	15	(15,896)	(13,143)	(12,319)	(6,696)	(4,343)
其他收入 .....	17	376	200	409	409	-
其他(虧損)/收益 - 淨額 .....	18	(2,330)	(11,645)	4,515	(833)	(4,459)
經營利潤/(虧損) .....		21,105	(13,121)	(6,880)	(6,040)	(8,372)
財務收入 .....	19	160	32	8	6	353
融資成本 .....	19	(13,461)	(14,713)	(12,313)	(6,750)	(6,194)
融資成本 - 淨額 .....		(13,301)	(14,681)	(12,305)	(6,744)	(5,841)
除所得稅前利潤/(虧損) .....		7,804	(27,802)	(19,185)	(12,784)	(14,213)
所得稅開支 .....	20	(8,105)	(3,000)	(876)	(603)	(634)
年/期內虧損 .....		(301)	(30,802)	(20,061)	(13,387)	(14,847)

## (c) 上海鳳翔的全面收益表

	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 (未經審計)	人民幣千元
年/期內虧損 .....	(301)	(30,802)	(20,061)	(13,387)	(14,847)
其他全面收益 .....	-	-	-	-	-
年/期內全面虧損總額 .....	(301)	(30,802)	(20,061)	(13,387)	(14,847)

## (d) 上海鳳翔的權益變動表

	上海鳳翔權益持有人應佔			
	實繳股本	其他儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元 (附註9)	人民幣千元 (附註9)	人民幣千元
於2010年1月1日的結餘	12,000	2,705	(128,596)	(113,891)
年內虧損及全面虧損總額	-	-	(301)	(301)
與擁有人之間的交易				
顧佳斌先生的注資	38,000	-	-	38,000
於2010年12月31日的結餘	50,000	2,705	(128,897)	(76,192)
於2011年1月1日的結餘	50,000	2,705	(128,897)	(76,192)
年內虧損及全面虧損總額	-	-	(30,802)	(30,802)
於2011年12月31日的結餘	50,000	2,705	(159,699)	(106,994)
於2012年1月1日的結餘	50,000	2,705	(159,699)	(106,994)
年內虧損及全面虧損總額	-	-	(20,061)	(20,061)
與擁有人之間的交易				
直接於權益確認的關聯方投入(附註11)	-	1,201	-	1,201
顧佳斌先生的注資	50,000	-	-	50,000
於2012年12月31日的結餘	100,000	3,906	(179,760)	(75,854)
於2013年1月1日的結餘	100,000	3,906	(179,760)	(75,854)
期內虧損及全面虧損總額	-	-	(14,847)	(14,847)
於2013年6月30日的結餘	100,000	3,906	(194,607)	(90,701)
(未經審計)				
於2012年1月1日的結餘	50,000	2,705	(159,699)	(106,994)
期內虧損及全面虧損總額	-	-	(13,387)	(13,387)
與擁有人之間的交易				
直接於權益確認的關聯方投入(附註11)	-	835	-	835
顧佳斌先生的注資	50,000	-	-	50,000
於2012年6月30日的結餘	100,000	3,540	(173,086)	(69,546)

## (e) 上海鳳翔的現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		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 (未經審計)	人民幣千元
<b>經營活動</b>						
經營業務所用現金淨額.....	21	(17,593)	(52,917)	(16,266)	(9,802)	(57,774)
已付利息.....		(10,283)	(12,100)	(10,136)	(5,583)	(5,535)
已付中國所得稅.....		(503)	(2,784)	-	-	-
已付中國土地增值稅.....		(225)	(253)	(155)	(87)	(49)
<b>經營活動所用現金淨額.....</b>		<b>(28,604)</b>	<b>(68,054)</b>	<b>(26,557)</b>	<b>(15,472)</b>	<b>(63,358)</b>
<b>投資活動</b>						
購買物業、廠房及設備.....		(6,545)	(575)	(196)	-	(1,874)
已收利息.....		160	32	8	6	353
有關投資活動的受限制現金增加...		-	-	-	-	(528)
<b>投資活動(所用)/所得現金淨額...</b>		<b>(6,385)</b>	<b>(543)</b>	<b>(188)</b>	<b>6</b>	<b>(2,049)</b>
<b>融資活動</b>						
借款所得款項.....		145,000	-	-	-	-
償還借款.....		(40,000)	(9,000)	(15,000)	(15,000)	(12,000)
顧佳斌先生的注資.....		38,000	-	50,000	50,000	-
有關融資活動的應收關聯方款項 減少/(增加).....		28,134	(80,331)	(6,688)	(7,662)	(100,048)
有關融資活動的應付關聯方款項 增加/(減少).....		(126,743)	145,841	6,489	(2,632)	167,559
<b>融資活動所得現金淨額.....</b>		<b>44,391</b>	<b>56,510</b>	<b>34,801</b>	<b>24,706</b>	<b>55,511</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)</b>						
淨額.....		9,402	(12,087)	8,056	9,240	(9,896)
於年/期初的現金及現金等價物...		5,022	14,424	2,337	2,337	10,393
於年/期末的現金及現金等價物...	7	14,424	2,337	10,393	11,577	497

## 上海鳳翔的財務信息附註

## 1 一般資料

上海鳳翔於1998年6月23日在中國上海青浦區註冊成立，最初獲批准的營業期為10年，並已延展至2018年。

上海鳳翔的初始註冊資本為人民幣5,000,000元。在多次轉讓股權及增加註冊資本後，於2013年6月30日上海鳳翔的註冊資本為人民幣100,000,000元，而股權分別由顧佳斌先生、上海青浦房地產有限公司及上海朗鏡建築裝飾有限公司擁有97.43%、1.93%及0.64%（附註8）。

上海鳳翔在上海青浦區開發待售物業項目（包括購物中心、辦公室樓宇及住宅樓）。

於有關期間，上海鳳翔的控股股東為顧佳斌先生。

## 2 編製基準

上海鳳翔的財務信息已根據香港財務報告準則（「香港財務準則」）按歷史成本慣例，並按 貴集團的會計政策編製。除另有說明外，此等政策在所呈報年度及期間貫徹應用。

## 3 分部資料

管理層根據主要經營決策者審閱的資料釐定經營分部，以分配資源及評估表現。顧佳斌先生被視為主要經營決策者，作出戰略決策。上海鳳翔於有關期間僅有一個經營分部。

## 4 物業、廠房及設備

	傢具、裝置 及設備			總計
	汽車	辦公室樓宇	及設備	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2010年1月1日</b>				
成本	8,767	553	5,628	14,948
累計折舊	(3,925)	(298)	(328)	(4,551)
賬面淨值	4,842	255	5,300	10,397
<b>截至2010年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	4,842	255	5,300	10,397
添置	6,535	10	–	6,545
出售	(430)	–	–	(430)
折舊費用（附註15）	(1,915)	(111)	(188)	(2,214)
年末賬面淨值	9,032	154	5,112	14,298
<b>於2010年12月31日</b>				
成本	14,873	563	5,628	21,064
累計折舊	(5,841)	(409)	(516)	(6,766)
賬面淨值	9,032	154	5,112	14,298
<b>截至2011年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	9,032	154	5,112	14,298
添置	575	–	–	575
折舊費用（附註15）	(3,037)	(54)	(188)	(3,279)
年末賬面淨值	6,570	100	4,924	11,594

	傢具、裝置			總計
	汽車	及設備	辦公室樓宇	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2011年12月31日</b>				
成本 .....	15,448	563	5,628	21,639
累計折舊 .....	(8,878)	(463)	(704)	(10,045)
賬面淨值 .....	<u>6,570</u>	<u>100</u>	<u>4,924</u>	<u>11,594</u>
<b>截至2012年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值 .....	6,570	100	4,924	11,594
添置 .....	158	38	-	196
折舊費用 (附註15) .....	(2,289)	(39)	(188)	(2,516)
年末賬面淨值 .....	<u>4,439</u>	<u>99</u>	<u>4,736</u>	<u>9,274</u>
<b>於2012年12月31日</b>				
成本 .....	15,606	601	5,628	21,835
累計折舊 .....	(11,167)	(502)	(892)	(12,561)
賬面淨值 .....	<u>4,439</u>	<u>99</u>	<u>4,736</u>	<u>9,274</u>
<b>截至2013年6月30日止六個月</b>				
期初賬面淨值 .....	4,439	99	4,736	9,274
添置 .....	1,862	12	-	1,874
出售 .....	(1,862)	(12)	-	(1,874)
折舊費用 (附註15) .....	(611)	(94)	(94)	(799)
期末賬面淨值 .....	<u>3,828</u>	<u>5</u>	<u>4,642</u>	<u>8,475</u>
<b>於2013年6月30日</b>				
成本 .....	15,606	601	5,628	21,835
累計折舊 .....	(11,778)	(596)	(986)	(13,360)
賬面淨值 .....	<u>3,828</u>	<u>5</u>	<u>4,642</u>	<u>8,475</u>
<b>(未經審計)</b>				
<b>截至2012年6月30日止六個月</b>				
期初賬面淨值 .....	6,570	100	4,924	11,594
折舊費用 (附註15) .....	(1,414)	(26)	(94)	(1,534)
期末賬面淨值 .....	<u>5,156</u>	<u>74</u>	<u>4,830</u>	<u>10,060</u>
<b>於2012年6月30日</b>				
成本 .....	15,448	563	5,628	21,639
累計折舊 .....	(10,292)	(489)	(798)	(11,579)
賬面淨值 .....	<u>5,156</u>	<u>74</u>	<u>4,830</u>	<u>10,060</u>

截至2010年、2011年和2012年12月31日止年度各年以及截至2012年和2013年6月30日止六個月，上海鳳翔的折舊費用已悉數計入行政開支。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，上海鳳翔的辦公室樓宇已就其長期借款予以抵押(附註10(a))。

## 5 完工待售或在建銷售物業

	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
在建銷售物業.....	79,028	303,588	336,707	393,906
完工待售物業.....	146,800	137,875	135,858	134,262
	<u>225,828</u>	<u>441,463</u>	<u>472,565</u>	<u>528,168</u>

完工待售物業為尚未出售的購物中心單位及辦公室樓宇單位。

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，上海鳳翔計入完工待售或在建銷售物業的土地使用權如下：

	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，按：				
50年的租賃持有.....	<u>2,103</u>	<u>2,055</u>	<u>2,038</u>	<u>2,027</u>

該等完工待售或在建銷售物業全部位於中國。

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，在建銷售物業均無計劃在各報告期末起一年內竣工，儘管部分該等物業可能會進行預售。

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，上海鳳翔的完工待售物業已為下列各項作出抵押：

	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
已抵押完工待售物業的賬面值：				
就上海鳳翔的長期借款作抵押（附註10）.....	81,814	81,814	81,814	81,814
就上海鳳翔的短期借款作抵押（附註10）.....	2,956	2,956	-	-
就關聯方的借款作抵押(a).....	-	-	36,252	36,252
	<u>84,770</u>	<u>84,770</u>	<u>118,066</u>	<u>118,066</u>

附註：

- (a) 於2012年12月31日及2013年6月30日，上海鳳翔就上海振紡建設工程有限公司及上海玖澄實業有限公司（兩者皆為上海鳳翔的關聯方）獲得的銀行貸款抵押其完工待售物業（賬面值分別為人民幣18,958,000元及人民幣17,294,000元）。

## 6 貿易及其他應收款項和預付款項

	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.....	418	516	3	—
應收關聯方款項(附註23).....	50,478	130,809	137,497	198,544
預付建設成本(a).....	—	—	—	50,000
其他.....	3,934	3,971	4,261	4,291
減：其他應收款項減值撥備.....	(2,038)	(2,255)	(2,427)	(2,521)
	<u>52,792</u>	<u>133,041</u>	<u>139,334</u>	<u>250,314</u>

附註：

(a) 由於終止與承建商的合同，預付建設成本已於2013年8月6日收回。

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.....	<u>418</u>	<u>516</u>	<u>3</u>	<u>—</u>

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，其他應收款項人民幣2,038,000元、人民幣2,255,000元、人民幣2,427,000元及人民幣2,521,000已作減值並已計提撥備。貿易及其他應收款項的其他類別並無包含減值資產。

其他應收款項的減值撥備變動如下：

	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 (未經審計)	人民幣千元
於年／期初.....	1,473	2,038	2,255	2,255	2,427
應收款項減值撥備(附註15).....	<u>565</u>	<u>217</u>	<u>172</u>	<u>149</u>	<u>94</u>
於年／期末.....	<u>2,038</u>	<u>2,255</u>	<u>2,427</u>	<u>2,404</u>	<u>2,521</u>

於各報告期末承受的最大信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。上海鳳翔並無持有任何抵押品。

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易及其他應收款項和預付款項的賬面值均以人民幣計值。

## 7 銀行存款及手頭現金

	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
銀行存款及手頭現金				
— 均以人民幣計值.....	14,424	2,337	10,393	497
受限制現金.....	—	—	—	528
	<u>14,424</u>	<u>2,337</u>	<u>10,393</u>	<u>1,025</u>

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，上海鳳翔銀行存款的實際利率分別為0.36%、0.47%、0.35%及0.35%。

上海鳳翔的現金及現金等價物釐定如下：

	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
銀行存款及手頭現金.....	14,424	2,337	10,393	1,025
減：受限制現金(a).....	—	—	—	(528)
	<u>14,424</u>	<u>2,337</u>	<u>10,393</u>	<u>497</u>

附註：

- (a) 截至2013年6月30日的受限制現金人民幣528,000元指受限於為顧佳斌先生所取得的銀行貸款作抵押的銀行存款，並於顧佳斌先生在2013年8月償還銀行貸款時予以解除。

## 8 實繳股本

	人民幣千元
於2010年1月1日.....	12,000
顧佳斌先生的注資.....	<u>38,000</u>
於2010年及2011年12月31日.....	50,000
顧佳斌先生的注資.....	<u>50,000</u>
於2012年12月31日及2013年6月30日.....	<u>100,000</u>

## 9 儲備

	其他儲備			
	法定盈餘儲備	關聯方投入	累計虧損	總計
	人民幣千元 (a)	人民幣千元 附註(11)	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日的結餘	41	2,664	(128,596)	(125,891)
年內虧損及全面虧損總額	—	—	(301)	(301)
於2010年12月31日的結餘	41	2,664	(128,897)	(126,192)
於2011年1月1日的結餘	41	2,664	(128,897)	(126,192)
年內虧損及全面虧損總額	—	—	(30,802)	(30,802)
於2011年12月31日的結餘	41	2,664	(159,699)	(156,994)
於2012年1月1日的結餘	41	2,664	(159,699)	(156,994)
年內虧損及全面虧損總額	—	—	(20,061)	(20,061)
直接於權益確認的關聯方投入	—	1,201	—	1,201
於2012年12月31日的結餘	41	3,865	(179,760)	(175,854)
於2013年1月1日的結餘	41	3,865	(179,760)	(175,854)
期內虧損及全面虧損總額	—	—	(14,847)	(14,847)
於2013年6月30日的結餘	41	3,865	(194,607)	(190,701)
(未經審計)				
於2012年1月1日的結餘	41	2,664	(159,699)	(156,994)
期內虧損及全面虧損總額	—	—	(13,387)	(13,387)
直接於權益確認的關聯方投入	—	835	—	835
於2012年6月30日的結餘	41	3,499	(173,086)	(169,546)

附註：

**(a) 法定盈餘儲備**

根據中國公司法及中國子公司的組織章程細則，上海鳳翔每年須將其法定利潤（經抵銷任何過往年度虧損後）的10%撥入法定盈餘儲備（「法定盈餘儲備」）賬戶。當法定盈餘儲備結餘達到註冊資本／股本的50%後，則可選擇是否進一步轉撥。法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度虧損或增加實繳股本。然而，在作該等用途後，有關法定盈餘儲備須不少於註冊資本／股本的25%。

除清盤外，法定盈餘儲備不可用作分派，並受到若干相關中國法規所限制。

## 10 借款

	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
計入非流動負債的借款：				
－ 銀行，有抵押(a).....	140,000	131,000	121,000	109,000
減：長期借款的即期部分				
－ 銀行，有抵押(a).....	(9,000)	(10,000)	(12,000)	(12,000)
	<u>131,000</u>	<u>121,000</u>	<u>109,000</u>	<u>97,000</u>
計入流動負債的借款：				
－ 來自小額貸款公司的短期借款，有抵押(b).....	5,000	5,000	-	-
加：長期借款的即期部分				
－ 銀行，有抵押(a).....	9,000	10,000	12,000	12,000
	<u>14,000</u>	<u>15,000</u>	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>

附註：

(a) 上海鳳翔的銀行借款由完工待售物業（附註5）以及物業、廠房及設備（附註4）作抵押。

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，顧佳斌先生亦為借款向銀行提供個人擔保。

(b) 上海鳳翔來自小額貸款公司的借款由完工待售物業（附註5）作抵押。

於各報告期末，非即期借款的到期情況如下：

	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
一至二年.....	10,000	12,000	12,000	13,000
二至五年.....	37,000	40,000	44,000	48,000
五年以上.....	84,000	69,000	53,000	36,000
	<u>131,000</u>	<u>121,000</u>	<u>109,000</u>	<u>97,000</u>

於2010年、2011年和2012年12月31日，加權平均實際利率如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
銀行借款.....	<u>7.05%</u>	<u>8.02%</u>	<u>7.39%</u>	<u>7.39%</u>

上海鳳翔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：

	6個月或以內	6至12個月	1至5年	總計
	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2010年12月31日	131,000	—	—	131,000
於2011年12月31日	121,000	—	—	121,000
於2012年12月31日	109,000	—	—	109,000
於2013年6月30日	—	97,000	—	97,000
計入流動負債的借款：				
於2010年12月31日	14,000	—	—	14,000
於2011年12月31日	15,000	—	—	15,000
於2012年12月31日	12,000	—	—	12,000
於2013年6月30日	—	12,000	—	12,000

上海鳳翔借款的賬面值以人民幣計值，並與其公允價值相若。

## 11 長期應付款項

	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
長期應付款項	50,043	39,470	22,286	17,850
減：長期應付款項的即期部分	(12,808)	(12,561)	(9,897)	(9,901)
	37,235	26,909	12,389	7,949

當上海鳳翔與購物中心單位的買家訂立銷售協議時，上海鳳翔或其關聯方（即上海青浦住宅開發有限公司（「青浦住宅」）或上海港隆企業管理有限公司（「港隆企業」）亦會與該等買家另外簽訂經營租賃合同，藉按固定租金開支租回此等已售單位，租期各異（惟少於10年）。購物中心單位大多以遠遠低於固定租金開支的租金收入租予一家家居建材超市零售商。董事認為，銷售及租回交易為相聯交易且未來租金的差異實則乃原售價的折現，故上海鳳翔於確認收入時錄得的銷售額已扣除租金開支淨額的現值。

有關上海鳳翔或青浦住宅簽訂的租回協議，由上海鳳翔支付固定租金開支並收取有關已售單位的租金收入，故就該等未來租金開支淨額的現值確認長期應付款項。

有關港隆企業簽訂的租回協議，由港隆企業支付固定租金開支並收取有關已售單位的租金收入（如有）。故該等未來租金開支淨額的現值被視為股東的關聯方的投入，並入賬為其他儲備（附註9）。

長期應付款項的變動如下：

	人民幣千元
於2010年1月1日的結餘	58,880
融資成本(附註19)	3,178
支付租回租金成本	(12,015)
於2010年12月31日的結餘	<u>50,043</u>
於2011年1月1日的結餘	50,043
融資成本(附註19)	2,613
支付租回租金成本	(13,186)
於2011年12月31日的結餘	<u>39,470</u>
於2012年1月1日的結餘	39,470
融資成本(附註19)	2,177
支付租回租金成本	(12,932)
提早終止租回協議的收益	(6,429)
於2012年12月31日的結餘	<u>22,286</u>
於2013年1月1日的結餘	22,286
融資成本(附註19)	659
支付租回租金成本	(5,095)
於2013年6月30日的結餘	<u>17,850</u>
(未經審計)	
於2012年1月1日的結餘	39,470
融資成本(附註19)	1,167
支付租回租金成本	(6,467)
於2012年6月30日的結餘	<u>34,170</u>

## 12 貿易及其他應付款項

	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
貿易應付款項	73,431	253,170	283,046	288,183
應付關聯方款項(附註23)	55,070	201,911	209,400	397,644
應付個人款項(a)	9,853	9,853	9,186	-
自承租人收悉的按金	1,980	1,980	1,980	2,035
應付營業稅及其他稅項	723	1,413	1,183	1,269
應付顧維明基金款項(附註18(a))	-	11,290	12,565	13,265
應付租金成本	-	-	6,365	10,898
其他	947	1,039	1,037	1,404
	<u>142,004</u>	<u>480,656</u>	<u>524,762</u>	<u>714,698</u>

附註：

(a) 於2013年6月30日，根據一份三方協議，應付個人款項的結餘予以沖銷並轉讓予顧佳斌先生。

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	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
一年以內.....	43,757	180,319	30,048	6,041
一至兩年.....	27,354	43,757	180,319	30,043
兩至三年.....	-	27,354	43,657	180,297
三年以上.....	2,320	1,740	29,022	71,802
	<u>73,431</u>	<u>253,170</u>	<u>283,046</u>	<u>288,183</u>

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易及其他應付款項的賬面值全部以人民幣計值。

### 13 預售物業預收款項

上海鳳翔在物業竣工及可供交付予客戶前開始銷售物業並向客戶收取款項。於相關銷售確認前，這些向客戶收取的款項列作預售物業預收款項。

### 14 收入

截至2010年、2011年和2012年12月31日止年度各年以及截至2012年和2013年6月30日止六個月，上海鳳翔的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審計)	人民幣千元
銷售物業的收入.....	89,500	20,727	4,443	2,860	4,052
租金收入.....	6,661	4,996	2,056	2,039	191
	<u>96,161</u>	<u>25,723</u>	<u>6,499</u>	<u>4,899</u>	<u>4,243</u>

## 15 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及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	
	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 (未經審計)	人民幣千元
已售物業成本	45,467	8,925	2,016	1,272	1,597
租金成本	4,094	3,955	3,471	2,228	1,990
營業稅及附加費(a)	5,145	1,376	412	306	226
物業、廠房及設備折舊(附註4)	2,214	3,279	2,516	1,534	799
銀行手續費	9	6	94	15	6
員工成本(附註16)	1,288	1,436	1,438	700	704
招待費	2,053	1,022	154	46	56
專業費用	465	345	371	203	269
核數師酬金	30	30	30	30	-
廣告及宣傳費用	2,500	-	-	-	-
辦公及會議開支	3,840	4,143	4,301	2,169	1,778
差旅開支	2,380	1,552	2,437	1,216	9
應收款項減值撥備(附註6)	565	217	172	149	94
其他開支	3,052	1,113	891	647	628
銷售成本、銷售及營銷成本以及 行政開支總額	<u>73,102</u>	<u>27,399</u>	<u>18,303</u>	<u>10,515</u>	<u>8,156</u>

附註：

- (a) 上海鳳翔須繳納營業稅及附加費。營業稅按其物業銷售收入和租金收入的5%繳納，而附加費則按營業稅的7%繳納。

## 16 員工成本(包括董事酬金)

	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 (未經審計)	人民幣千元
工資及薪金	1,021	1,155	1,149	563	554
退休金	267	281	289	137	150
	<u>1,288</u>	<u>1,436</u>	<u>1,438</u>	<u>700</u>	<u>704</u>

## 17 其他收入

	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 (未經審計)	人民幣千元
政府補助	376	200	409	409	-
	<u>376</u>	<u>200</u>	<u>409</u>	<u>409</u>	<u>-</u>

## 18 其他(虧損)/收益－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 (未經審計)	人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損.....	(430)	—	—	—	(1,874)
提早終止租回協議的收益.....	—	—	6,429	—	—
捐贈(a).....	(1,750)	(11,490)	(1,500)	(750)	(750)
其他.....	(150)	(155)	(414)	(83)	(1,835)
	<u>(2,330)</u>	<u>(11,645)</u>	<u>4,515</u>	<u>(833)</u>	<u>(4,459)</u>

附註：

- (a) 2011年2月28日，上海鳳翔與上海市慈善基金會訂立協議，發起一個名為「顧維明基金」的慈善基金。上海鳳翔承諾捐出人民幣9,990,000元作為顧維明基金的本金，而該基金仍由上海鳳翔操作及運行。上海鳳翔亦承諾自2011年起，每年再向顧維明基金捐贈人民幣1,500,000元。

隨後，該協議於2013年8月15日撤銷。

## 19 融資成本/(財務收入)－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 (未經審計)	人民幣千元
融資成本					
— 銀行貸款的利息.....	10,283	12,100	10,136	5,583	5,535
— 其他融資成本(附註11).....	3,178	2,613	2,177	1,167	659
融資成本總額.....	<u>13,461</u>	<u>14,713</u>	<u>12,313</u>	<u>6,750</u>	<u>6,194</u>
財務收入					
— 銀行存款的利息收入.....	(160)	(32)	(8)	(6)	(353)
融資成本淨額.....	<u>13,301</u>	<u>14,681</u>	<u>12,305</u>	<u>6,744</u>	<u>5,841</u>

## 20 所得稅開支

	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 (未經審計)	人民幣千元
當期所得稅					
— 中國土地增值稅	8,105	3,000	876	603	634

上海鳳翔除所得稅前利潤的所得稅有別於使用上海鳳翔所在國頒佈的稅率計算的理論金額，詳情如下：

	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 (未經審計)	人民幣千元
除所得稅前利潤／(虧損)	7,804	(27,802)	(19,185)	(12,784)	(14,213)
中國土地增值稅	(8,105)	(3,000)	(876)	(603)	(634)
	(301)	(30,802)	(20,061)	(13,387)	(14,847)
按25%法定稅率計算的所得稅	(75)	(7,700)	(5,015)	(3,347)	(3,712)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	75	7,700	5,015	3,347	3,712
中國土地增值稅	(8,105)	(3,000)	(876)	(603)	(634)
所得稅開支總額	(8,105)	(3,000)	(876)	(603)	(634)

**中國企業所得稅**

上海鳳翔於有關期間須繳納25%的中國企業所得稅。

**中國土地增值稅**

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減支出（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，並於利潤表內列作所得稅開支。

## 21 經營業務所用現金淨額

	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 (未經審計)	人民幣千元
除所得稅前利潤	7,804	(27,802)	(19,185)	(12,784)	(14,213)
就下列各項調整：					
－ 折舊 (附註15)	2,214	3,279	2,516	1,534	799
－ 出售物業、廠房及設備的 虧損 (附註18)	430	－	－	－	1,874
－ 應收款項減值撥備 (附註15)	565	217	172	149	94
－ 融資成本 (附註19)	10,283	12,100	10,136	5,583	5,535
－ 利息收入 (附註19)	(160)	(32)	(8)	(6)	(353)
－ 直接於權益確認的關聯方投入	－	－	1,201	835	－
營運資金變動					
－ 預付建設成本	－	－	－	－	(50,000)
－ 完工待售或在建銷售物業 (不包括資本化利息)	1,563	(215,635)	(31,102)	(18,513)	(55,603)
－ 與經營活動有關的貿易及 其他應收款項和預付款項	2,929	(135)	223	(504)	(27)
－ 預售物業預收款項	(74,931)	(7,147)	(652)	(1,053)	(2,822)
－ 與經營活動有關的貿易及 其他應付款項	40,546	192,811	37,617	20,256	61,378
－ 長期應付款項	(8,836)	(10,573)	(17,184)	(5,299)	(4,436)
經營業務所用現金淨額	<u>(17,593)</u>	<u>(52,917)</u>	<u>(16,266)</u>	<u>(9,802)</u>	<u>(57,774)</u>

## 22 承擔

## 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	<u>412,100</u>	<u>236,356</u>	<u>334,996</u>	<u>228,002</u>

## 23 關聯方交易

## (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

- (i) 上海鳳翔的最終控股股東  
顧佳斌先生
- (ii) 顧佳斌先生控股的公司  
上海佳邸置業有限公司 (「佳邸置業」)  
上海朗鏡建築裝飾有限公司 (「朗鏡裝飾」)  
上海青住物業管理有限公司 (「青住物業管理」)  
上海梓瑞裝潢工程有限公司 (「梓瑞裝潢工程」)
- (iii) 實質受顧佳斌先生影響的公司  
上海德梁物業管理有限公司 (「德梁物業管理」)  
上海港隆企業管理有限公司 (「港隆企業」)  
上海公青房地產開發有限公司 (「公青房地產開發」)  
上海國澄商貿發展有限公司 (「國澄商貿」)  
上海哈洛威廣告設計部 (「哈洛威廣告設計」)  
上海翰秉實業有限公司 (「翰秉實業」)  
上海歡樂港隆百貨有限公司 (「歡樂港隆」)  
上海建易商貿有限公司 (「建易商貿」)  
上海玖澄實業有限公司 (「玖澄實業」)  
上海巨誠建築設備有限公司 (「巨誠設備」)  
上海康城置業有限公司 (「康城置業」)  
上海臨洋廣告有限公司 (「臨洋廣告」)  
上海綠蔓實業有限公司 (「綠蔓實業」)  
上海眉美房地產開發有限公司 (「眉美房地產開發」)  
上海南曉消防工程設備有限公司 (「南曉設備」)  
上海盤棣商貿有限公司 (「盤棣商貿」)  
上海盤祥商貿有限公司 (「盤祥商貿」)  
上海盤儀實業有限公司 (「盤儀實業」)  
上海普愛瑜伽健身娛樂部 (「普愛瑜伽」)  
上海青洹商貿有限公司 (「青洹商貿」)

上海青浦房地產有限公司（「青浦房地產」）  
上海青浦住宅開發有限公司（「青浦住宅」）  
上海青溪置業有限公司（「青溪置業」）  
上海青圓建設有限公司（「青圓建設」）  
上海琦象實業有限公司（「琦象實業」）  
上海濤滔實業有限公司（「濤滔實業」）  
上海天瓊實業有限公司（「天瓊實業」）  
上海廷南商貿有限責任公司（「廷南商貿」）  
上海衛遠置業有限公司（「衛遠置業」）  
上海湘柏商務諮詢服務部（「湘柏諮詢」）  
上海祥符園林綠化有限公司（「祥符園林綠化」）  
上海盈港經濟城（「盈港城」）  
上海澤邸商貿有限公司（「澤邸商貿」）  
上海澤圳商貿有限公司（「澤圳商貿」）  
上海振紡建設工程有限公司（「振紡工程」）  
上海臻美餐飲有限公司（「臻美餐飲」）  
上海振浦置業發展有限公司（「振浦置業」）  
上海宗盛建築裝飾工程有限公司（「宗盛建築裝飾工程」）  
上海宗正商務有限責任公司（「宗正商務」）

(iv) 顧佳斌先生的關聯人士

顧佳華先生

顧仁怡先生

歸蓮英先生

劉衛和先生

## (b) 與關聯方的交易

於截至2010年、2011年和2012年12月31日止年度各年及截至2012年和2013年6月30日止六個月，上海鳳翔已進行以下關聯方交易：

	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 (未經審計)	人民幣千元
(i) 由關聯方提供建設服務 宗盛建築裝飾工程 . . . . .	-	-	-	-	50,000
(ii) 由關聯方提供廣告服務 哈洛威廣告設計 . . . . .	2,500	-	-	-	-
(iii) 由關聯方提供物業 管理服務 青住物業管理 . . . . .	1,000	1,000	1,000	500	500
(iv) 就關聯方的銀行貸款提供 資產抵押 振紡工程 (附註5) . . . . .	-	-	18,958	18,958	-
玖澄實業 (附註5) . . . . .	-	-	17,294	-	-
(v) 於截至2010年、2011年和2012年12月31日止年度各年及截至2012年和2013年6月30日止六個月，上海鳳翔將部分完工待售物業免費租賃予港隆企業。					

## (c) 主要管理層酬金

主要管理層包括董事（執行及非執行）。就僱員服務已付或應付予主要管理層的酬金列示如下：

	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
薪金及其他短期僱員福利...	410	327	328	164	165

## (d) 關聯方結餘

	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
(i) 應收關聯方款項（附註6）				
顧佳斌先生.....	16,996	-	-	-
劉衛和先生.....	1,300	1,300	1,300	-
國澄商貿.....	-	8,000	5,000	-
佳邸置業.....	180	168	-	-
康城置業.....	3,500	3,500	3,500	-
綠蔓實業.....	-	3,226	-	-
盤棣商貿.....	-	-	210	-
盤儀實業.....	-	5	250	-
普愛瑜伽.....	160	171	255	-
青洄商貿.....	-	5	-	-
青浦大申.....	700	-	-	-
青浦住宅.....	22,300	22,300	22,300	-
青溪置業.....	332	332	332	-
衛遠置業.....	500	-	-	-
湘柏諮詢.....	4,000	-	-	-
澤圳商貿.....	10	4	4	-
振紡工程.....	-	-	1,770	-
臻美餐飲.....	-	1	1,143	-
宗盛建築裝飾工程.....	500	-	-	-
宗正商務.....	-	5,397	1,890	-
濤滔實業.....	-	86,400	99,543	198,544
	50,478	130,809	137,497	198,544

	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
(ii) 應付關聯方款項 (附註12)				
顧佳斌先生.....	-	62,301	112,486	347,644
顧仁怡先生.....	15	507	428	-
歸蓮英先生.....	225	225	-	-
劉衛和先生.....	2,172	2,172	2,172	-
德梁物業管理.....	350	-	670	-
港隆企業.....	4,647	14,537	28,597	-
公青房地產開發.....	689	689	-	-
哈洛威廣告設計.....	2,130	9,900	9,020	-
翰秉實業.....	2,500	2,440	-	-
歡樂港隆.....	-	2,990	940	-
佳邸置業.....	-	-	332	-
建易商貿.....	340	335	-	-
巨誠設備.....	240	240	240	-
朗鏡裝飾.....	5,000	17,309	-	-
臨洋廣告.....	2,825	2,825	2,825	-
綠蔓實業.....	70	-	-	-
眉美房地產開發.....	-	28	28	-
南曉設備.....	1,880	1,880	1,880	-
盤棣商貿.....	90	90	-	-
盤祥商貿.....	95	95	-	-
青浦住宅.....	16,187	16,274	10,486	-
青圓建設.....	5,000	5,000	5,000	-
青住物業管理.....	3,250	14,050	15,050	-
琦象實業.....	90	90	-	-
濤滔實業.....	545	540	-	-
天瓊實業.....	20	20	-	-
廷南商貿.....	15	10,795	-	-
湘柏諮詢.....	-	100	100	-
盈港城.....	1,280	1,280	1,280	-
澤邸商貿.....	80	80	-	-
臻美餐飲.....	371	-	-	-
振浦置業.....	2,000	15,000	15,000	-
梓瑞裝潢工程.....	2,964	2,594	2,324	-
宗盛建築裝飾工程.....	-	17,525	542	50,000
	<u>55,070</u>	<u>201,911</u>	<u>209,400</u>	<u>397,644</u>

應收及應付關聯方款項屬無抵押、免息和按要求償還。

於2013年6月30日，上海鳳翔和顧佳斌先生與其他關聯方訂立應收款項及應付款項抵銷協議。應付其他關聯方的應付款項總計人民幣120,195,000元及應收其他關聯方的應收款項總計人民幣39,001,000元乃轉讓予顧佳斌先生及抵銷與其結餘。

## 24 報告期末後事項

除在本上海鳳翔的財務信息中披露者外，上海鳳翔於2013年6月30日之後並無進行任何其他重大期後事項。

#### IV 期後財務報表

貴公司或貴集團現時旗下的任何公司概無就2013年6月30日後及直至本報告日的任何期間編製經審計財務報表。除本報告所披露者外，貴公司或貴集團現時旗下的任何公司概無就2013年6月30日後的任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

此致

景瑞控股有限公司  
列位董事

德意志證券亞洲有限公司  
UBS Securities Hong Kong Limited 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2013年10月21日