

以下為時代地產控股有限公司的獨立申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）編製的報告，以供載入本招股章程



香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

以下為我們就時代地產控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的財務資料所編製的報告，其中包括按下文第II節附註2.1所載編製基準編製的 貴集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月（「有關期間」）的綜合收益表、全面收入表、權益變動表及現金流量表，以及於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日 貴集團的綜合財務狀況表及 貴公司的財務狀況表連同相關附註（「財務資料」），以及 貴集團於截至二零一二年六月三十日止六個月的綜合收益表、全面收入表、權益變動表及現金流量表（「中期比較資料」），以供載入 貴公司就其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次上市而於二零一三年十一月二十九日刊發的招股章程（「招股章程」）。

貴公司乃於二零零七年十一月十四日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。 貴公司為第II節附註1所載的 貴集團旗下的其他成員公司的控股公司。 貴集團主要在中國內地從事物業開發、物業租賃及物業管理。

於本報告日期， 貴公司尚未編製任何法定財務報表，原因是根據其註冊成立之司法管轄區的相關規則及法規， 貴公司毋須遵守任何法定審核要求。

於本報告日期， 貴公司於下文第II節附註1所載的附屬公司擁有直接及間接權益。 貴集團旗下的現有全體成員公司已將十二月三十一日作為財政年度年結日。 貴集團於英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司並無編製任何法定財務報表，原

因是根據其註冊成立之司法管轄區的相關規則及法規，該等附屬公司毋須遵守任何法定審核要求。該等於中國內地及香港成立或註冊成立的公司的法定財務報表乃根據該等公司於註冊成立及／或成立的所在國家適用的相關會計準則編製。該等公司於有關期間的法定核數師的詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，貴公司的董事（「董事」）已根據國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製貴集團的綜合財務報表（「相關財務報表」）。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月的相關財務報表已由我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則進行審核。

本報告所載的財務資料乃根據相關財務報表編製而成，並未對其作出任何調整。

董事的責任

董事負責根據國際財務報告準則編製反映真實公平意見的相關財務報表、財務資料及中期比較資料，並對董事釐定就編製並無重大錯誤陳述（無論因欺詐或錯誤）的相關財務報表、財務資料及中期比較資料而言屬必要的有關內部監控負責。

申報會計師的責任

我們的責任是分別對財務資料及中期比較資料發表獨立意見及審閱結論並將意見及審閱結論向閣下呈報。

就本報告而言，我們已根據香港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》對財務資料執行審核程序。

我們亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號《由實體獨立核數師審閱中期財務資料》對中期比較資料進行審閱。審閱工作主要包括向管理層進行查詢及對財務資料進行分析性程序，並根據結果評估會計政策及呈報是否貫徹應用（另有披露者除外）。審閱工作並不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審核程序。由於審閱範圍遠較審核範圍為小，故此所提供的保證程度亦較審核為低。因此，我們不會就中期比較資料發表意見。

有關財務資料的意見

我們認為，就本報告而言，財務資料真實公平反映 貴集團及 貴公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日的業務狀況及 貴集團於各有關期間的綜合業績及現金流量。

有關中期比較資料之審閱結論

按照為本報告而進行的審閱結果（該審閱結果並不構成審核的一部分），我們並無發現任何事宜，致令我們相信中期比較資料在各重大方面未有採納與財務資料相同的基準編製。

I. 財務資料

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)	
收入	5	1,547,206	2,466,811	3,197,142	1,817,102	2,362,705
銷售成本		(1,156,369)	(1,781,257)	(2,288,184)	(1,419,129)	(1,814,642)
毛利		390,837	685,554	908,958	397,973	548,063
其他收入及收益	5	196,025	208,908	138,269	69,811	47,442
銷售及市場推廣成本		(172,925)	(259,226)	(204,279)	(134,886)	(169,488)
行政開支		(111,425)	(182,227)	(145,098)	(67,875)	(130,801)
其他開支		(27,006)	(84,069)	(34,377)	(3,427)	(8,985)
融資成本	7	(33,110)	(39,662)	(42,055)	(20,695)	(34,411)
應佔聯營公司利潤及虧損		3,212	6,440	5	(13)	105
除稅前利潤	6	245,608	335,718	621,423	240,888	251,925
所得稅開支	10	(80,264)	(100,847)	(267,775)	(78,231)	(95,232)
年度／期間利潤		<u>165,344</u>	<u>234,871</u>	<u>353,648</u>	<u>162,657</u>	<u>156,693</u>
下列各項應佔：						
貴公司擁有人	12	165,347	247,169	362,916	167,599	165,946
非控股權益		(3)	(12,298)	(9,268)	(4,942)	(9,253)
		<u>165,344</u>	<u>234,871</u>	<u>353,648</u>	<u>162,657</u>	<u>156,693</u>
貴公司普通權益持有人應佔						
每股盈利	11	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

貴公司於有關期間向其直接控股公司宣派股息的詳情披露於下文第II節附註31(b)。

綜合全面收入表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
年度／期間利潤	<u>165,344</u>	<u>234,871</u>	<u>353,648</u>	<u>162,657</u>	<u>156,693</u>
於後續期間待重新分類至損益的 其他全面收入／(虧損)：					
換算海外業務的匯兌差額	<u>3,061</u>	<u>1,551</u>	<u>(3,005)</u>	<u>228</u>	<u>(6,423)</u>
年度／期間其他全面收入／(虧損)	<u>3,061</u>	<u>1,551</u>	<u>(3,005)</u>	<u>228</u>	<u>(6,423)</u>
年度／期間全面收入總額	<u>168,405</u>	<u>236,422</u>	<u>350,643</u>	<u>162,885</u>	<u>150,270</u>
下列各項應佔：					
貴公司擁有人	168,408	248,720	359,911	167,827	159,523
非控股權益	<u>(3)</u>	<u>(12,298)</u>	<u>(9,268)</u>	<u>(4,942)</u>	<u>(9,253)</u>
	<u>168,405</u>	<u>236,422</u>	<u>350,643</u>	<u>162,885</u>	<u>150,270</u>

綜合財務狀況表

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	59,996	72,873	432,936	749,372
預付土地租賃款項	14	383,245	1,266,111	1,229,089	1,610,335
投資物業	15	1,290,000	1,430,000	1,540,000	1,560,000
於聯營公司的投資	16	539,079	3,247	42,934	43,039
遞延稅項資產	17	48,798	94,163	83,504	94,368
非流動資產總額		<u>2,321,118</u>	<u>2,866,394</u>	<u>3,328,463</u>	<u>4,057,114</u>
流動資產					
存貨		–	–	4,642	–
預付土地租賃款項	14	563,210	363,019	265,813	–
開發中物業	18	3,859,424	6,924,604	9,350,228	13,064,262
已竣工持作出售的物業	19	1,205,795	2,195,714	2,641,554	2,925,626
應收貿易款項	20	12,576	18,872	32,546	17,813
預付款項、按金及					
其他應收款項	21	874,819	1,562,773	3,580,567	1,487,586
持有至到期投資	22	–	–	305,700	–
應收直接控股公司的款項	38(c)(ii)	–	11,408	437,507	22,282
應收最終控股公司的款項	38(c)(ii)	6	5	16	16
應收聯營公司的款項	23	72,631	60,180	63,880	56,480
應收董事的款項	24	11,048	4,000	3,438	–
可供出售投資		4,100	3,100	3,100	12,900
預繳稅款	25	110,944	154,116	234,409	319,254
受限制銀行存款	26	608,813	1,037,539	897,299	1,236,706
現金及現金等價物	26	563,389	565,700	936,446	309,909
流動資產總額		<u>7,886,755</u>	<u>12,901,030</u>	<u>18,757,145</u>	<u>19,452,834</u>
流動負債					
應付貿易款項	27	1,564,997	2,039,031	2,872,646	2,930,841
其他應付款項及應計款項	28	3,382,706	5,202,549	8,718,085	10,839,631
計息銀行貸款及其他借款	29	533,689	1,220,697	3,177,263	2,851,992
應付董事的款項	24	95,588	101,489	101,478	96,885
應繳稅款	25	81,552	97,087	207,061	146,497
流動負債總額		<u>5,658,532</u>	<u>8,660,853</u>	<u>15,076,533</u>	<u>16,865,846</u>
流動資產淨額		<u>2,228,223</u>	<u>4,240,177</u>	<u>3,680,612</u>	<u>2,586,988</u>
資產總額減					
流動負債		<u>4,549,341</u>	<u>7,106,571</u>	<u>7,009,075</u>	<u>6,644,102</u>

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總額減流動負債		4,549,341	7,106,571	7,009,075	6,644,102
非流動負債					
計息銀行貸款及					
其他借款	29	2,244,705	3,010,943	2,499,536	2,871,064
遞延稅項負債	17	187,669	1,244,591	1,303,426	1,316,803
非流動負債總額		2,432,374	4,255,534	3,802,962	4,187,867
淨資產		<u>2,116,967</u>	<u>2,851,037</u>	<u>3,206,113</u>	<u>2,456,235</u>
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
已發行資本	30	-	-	-	-
儲備	31	2,111,095	2,359,815	2,719,726	2,437,602
		<u>2,111,095</u>	<u>2,359,815</u>	<u>2,719,726</u>	<u>2,437,602</u>
非控股權益		5,872	491,222	486,387	18,633
權益總額		<u>2,116,967</u>	<u>2,851,037</u>	<u>3,206,113</u>	<u>2,456,235</u>

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔							非控股		權益總額 人民幣千元
	股份		法定盈餘			留存利潤	總計	權益	權益總額	
	已發行資本 人民幣千元	溢價賬 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	公積金 人民幣千元					
	(附註31(b))	(附註31(c))	(附註31(d))	(附註31(e))						
於二零一零年一月一日	-	8,113	31,295	63,607	(18,578)	405,685	1,942,687	4,073	1,946,760	
年度全面收入 / (虧損) 總額	-	-	-	-	3,061	165,347	168,408	(3)	168,405	
轉撥至儲備公積金 (附註31(e))	-	-	-	22,936	-	(22,936)	-	-	-	
成立附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	3,003	3,003	
撤銷註冊附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(1,201)	(1,201)	
於二零一零年十二月三十一日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
及二零一一年一月一日	-	8,113*	31,295*	86,543*	(15,517)*	548,096*	2,111,095	5,872	2,116,967	
年度全面收入 / (虧損) 總額	-	-	-	-	1,551	247,169	248,720	(12,298)	236,422	
轉撥至儲備公積金 (附註31(e))	-	-	-	7,761	-	(7,761)	-	-	-	
收購附屬公司 (附註32(iii)(iv)(xt))	-	-	-	-	-	-	-	497,648	497,648	
於二零一一年十二月三十一日	-	8,113*	31,295*	94,304*	(13,966)*	787,504*	2,359,815	491,222	2,851,037	

貴公司擁有人應佔

	股份		法定盈餘			非控股		權益總額
	已發行資本	溢價賬	繳入盈餘	資本儲備	公積金	匯兌儲備	留存利潤	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註31(b))	(附註31(c))	(附註31(d))	(附註31(e))				
於二零一二年一月一日	1,452,565*	8,113*	31,295*	94,304*	(13,966)*	787,504*	491,222	2,851,037
年度全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	(3,005)	362,916	(9,268)	350,643
轉撥至儲備公積金(附註31(e))	-	-	-	32,191	-	(32,191)	-	-
成立附屬公司	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000
收購附屬公司(附註32(vi))	-	-	-	-	-	-	2,433	2,433
於二零一二年十二月三十一日	1,452,565*	8,113*	31,295*	126,495*	(16,971)*	1,118,229*	486,387	3,206,113

貴公司擁有人應佔

	股份		法定盈餘		留存利潤	總計	非控股	
	溢價賬	繳入盈餘	資本儲備	公積金			權益	權益總額
已發行資本	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註31(b))	(附註31(c))	(附註31(d))	(附註31(e))				
於二零一三年一月一日	1,452,565*	8,113*	31,295*	126,495*	1,118,229*	2,719,726	486,387	3,206,113
期間全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	165,946	159,523	(9,255)	150,270
撤銷註冊附屬公司	-	-	-	(2,807)	2,807	-	-	-
收購附屬公司(附註32(vi)(xii))	-	-	-	-	-	-	10,353	10,353
收購非控股權益	-	-	781	-	-	781	(468,854)	(468,073)
宣派股息(附註31(b))	(442,428)	-	-	-	-	(442,428)	-	(442,428)
於二零一三年六月三十日	1,010,137*	8,113*	32,076*	123,688*	1,286,982*	2,437,602	18,633	2,456,235

貴公司擁有人應佔

	股份		法定盈餘			非控股		權益總額
	已發行資本	溢價賬	繳入盈餘	資本儲備	公積金	匯兌儲備	留存利潤	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註31(b))	(附註31(c))	(附註31(d))	(附註31(e))				
於二零一二年一月一日	-	8,113	31,295	94,304	(13,966)	787,504	491,222	2,851,037
期間全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	228	167,599	(4,942)	162,885
於二零一二年六月三十日	-	8,113	31,295	94,304	(13,738)	955,103	486,280	3,013,922

(未經審核)

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備。

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
投資活動所得的現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	(35,495)	(27,682)	(17,791)	(6,549)	(178,264)
購買可供出售投資	(1,000)	-	-	-	(9,800)
銷售可供出售投資的所得款項	10,000	1,000	-	-	-
購買持有至到期投資	-	-	(305,700)	(305,700)	-
出售物業、廠房及設備項目 的所得款項	120	2,357	66	58	(550)
收購附屬公司	32	(50,095)	(488,147)	(3,544)	-
收購並非業務的附屬公司	32	(998)	(13,963)	-	(251,004)
收購非控股權益	-	-	-	-	(200,504)
出售附屬公司	33	-	-	-	(3,682)
於聯營公司的投資	-	(3,300)	-	-	-
投資活動使用的現金流量淨額	<u>(77,468)</u>	<u>(529,735)</u>	<u>(326,969)</u>	<u>(312,191)</u>	<u>(646,304)</u>
融資活動所得的現金流量					
非控股權益的出資	3,003	-	2,000	-	-
應收直接控股公司的款項的增加	-	(11,511)	(431,519)	(283,011)	(38,461)
新增銀行貸款及其他借款	1,960,000	3,085,760	3,164,552	2,033,168	1,603,000
銀行貸款及其他借款的還款	(1,442,549)	(2,178,543)	(2,318,450)	(1,570,331)	(1,269,199)
融資活動產生的現金流量淨額	<u>520,454</u>	<u>895,706</u>	<u>416,583</u>	<u>179,826</u>	<u>295,340</u>
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額					
年初現金及現金等價物	381,882	563,389	565,700	565,700	936,446
匯率變動的影響，淨額	(53)	(53)	(34)	(1)	(50)
年度／期間現金及現金等價物	<u>563,389</u>	<u>565,700</u>	<u>936,446</u>	<u>396,345</u>	<u>309,909</u>
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	26	1,172,202	1,603,239	1,657,603	1,546,615
減：受限制銀行存款	26	(608,813)	(1,037,539)	(1,261,258)	(1,236,706)
現金及現金等價物	26	<u>563,389</u>	<u>565,700</u>	<u>396,345</u>	<u>309,909</u>

財務狀況表

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	–	474	375	321
投資於附屬公司	1	–	–	–	–
非流動資產總額		–	474	375	321
流動資產					
預付款項、按金及					
其他應收款項		–	4	12	2,388
應收直接控股公司的款項	38(c)(ii)	–	11,408	437,507	22,282
應收最終控股公司的款項	38(c)(ii)	6	5	10	10
應收附屬公司的款項		1,321,209	1,259,720	922,852	909,793
應收董事的款項	24	5,354	–	–	–
現金及現金等價物	26	124	262	7,356	1,023
流動資產總額		1,326,693	1,271,399	1,367,737	935,496
流動負債					
其他應付款項及應計款項		–	–	–	5,881
應付附屬公司的款項		10,960	11,240	117,867	140,071
應付董事的款項	24	–	10,348	11,029	7,959
流動負債總額		10,960	21,588	128,896	153,911
流動資產淨額		1,315,733	1,249,811	1,238,841	781,585
資產總額減					
流動負債		1,315,733	1,250,285	1,239,216	781,906
淨資產		1,315,733	1,250,285	1,239,216	781,906
權益					
已發行資本	30	–	–	–	–
儲備	31	1,315,733	1,250,285	1,239,216	781,906
		1,315,733	1,250,285	1,239,216	781,906

II. 財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於二零零七年十一月十四日根據開曼群島第22章公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司，名為Times Property (Holdings) Co., Limited。根據於二零零八年一月二十四日通過的一項特別決議案，貴公司的名稱由Times Property (Holdings) Co., Limited變更為時代地產控股有限公司，註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司在中華人民共和國（「中國」）主要從事物業開發、物業租賃及物業管理。

董事認為，貴公司的直接控股公司乃於英屬維爾京群島註冊成立的豐亞企業有限公司（「豐亞」），以及最終控股公司乃於英屬維爾京群島註冊成立的佳名投資有限公司（「佳名投資」）。佳名投資由貴集團創辦人岑釗雄先生全資擁有。

於二零一三年六月三十日，貴公司在旗下附屬公司擁有直接及間接權益。該等附屬公司均為私人有限責任公司，詳情載列如下：

名稱	註冊成立／設立及營運的地點及日期	已發行／註冊股本的面值	貴公司擁有人應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
附屬公司：					
智銳投資有限公司 (附註(a))	英屬維爾京群島 二零零六年三月二十二日	3美元	100	-	投資控股
Million Sensor Management Limited (附註(a))	英屬維爾京群島 二零零七年五月二十五日	1美元	-	100	投資控股
Grand Highway International Ltd. (附註(a))	英屬維爾京群島 二零零七年九月十三日	1美元	-	100	投資控股
Venus Tower Limited (附註(a))	英屬維爾京群島 二零零七年九月二十一日	1美元	-	100	投資控股
華泰(香港)發展有限公司 (「華泰」) (附註(b))	香港 一九九二年五月二十八日	900,000港元	-	100	投資控股
香港時代投資有限公司 (「香港時代投資」) (附註(b))	香港 二零零零年三月二十四日	10,000港元	-	100	投資控股
香港樂居礦業發展有限公司 (「樂居礦業」) (附註(b))	香港 二零零零年十月四日	10,000港元	-	100	投資控股
盈坤投資有限公司 (「盈坤」) (附註(b))	香港 一九九二年四月二十三日	61,782,691港元	-	100	投資控股
廣州市時代地產集團有限公司 (「時代集團」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零一年五月九日	83,000,000美元	-	100	物業開發及 投資控股
廣州市時代企業地產投資有限公司 (「時代企業地產」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零五年三月十七日	人民幣250,000,000元	-	100	投資控股

名稱	註冊成立／設立及營運 的地點及日期	已發行／ 註冊股本的面值	貴公司擁有人應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市時代勝譽投資有限公司 (「廣州勝譽」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零五年四月三十日	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發及 投資控股
廣東時代勝譽房地產開發有限公司 (「廣東勝譽」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零六年六月十九日	人民幣80,000,000元	-	100	物業開發
珠海中珠世紀投資有限公司 (「珠海中珠」) (附註(d))	中國／中國內地 二零零六年三月二十八日	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
佛岡冠亨投資有限公司 (「佛岡冠亨」) (附註(e))	中國／中國內地 二零零七年一月十九日	人民幣5,000,000元	-	100	物業開發
佛山市裕東龍房地產發展有限公司 (「佛山裕東龍」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零二年一月二十二日	人民幣32,000,000元	-	100	物業開發
廣州市民華房地產有限公司 (「廣州民華」) (附註(c))	中國／中國內地 一九九四年四月五日	人民幣364,307,750元	-	100	物業開發
佛岡盛欣水電園林工程有限公司 (「佛岡盛欣」) (附註(e))	中國／中國內地 二零零七年九月十三日	人民幣3,000,000元	-	100	景觀綠化及 物業裝修
佛岡柏瑞裝飾工程有限公司 (「佛岡柏瑞」) (附註(e))	中國／中國內地 二零零七年九月二十八日	人民幣3,000,000元	-	100	物業裝修
中山市時代凱旋置業有限公司 (「中山凱旋」) (附註(h))	中國／中國內地 二零零七年五月十五日	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
佛山市南海時代盛譽房地產開發有限公司 (「佛山南海盛譽」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零七年七月六日	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發

名稱	註冊成立／設立及營運的地點及日期	已發行／註冊股本的面值	貴公司擁有人應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
佛岡時代地產開發有限公司 (「佛岡地產」) (附註(e))	中國／中國內地 二零零四年三月三十一日	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
廣州東和房地產開發有限公司 (「廣州東和」) (附註(i))	中國／中國內地 一九九三年十二月三十一日	人民幣111,075,800元	-	100	物業租賃
廣州市瑞賢園林綠化有限公司 (「廣州瑞賢」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零七年一月五日	人民幣3,500,000元	-	100	景觀綠化
珠海市時代豐卓投資有限公司 (「珠海豐卓」) (附註(d))	中國／中國內地 二零零七年七月十一日	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
佛岡時代永盛投資有限公司 (「佛岡永盛」) (附註(e))	中國／中國內地 二零零八年一月十一日	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
佛岡中意置業有限責任公司 (「佛岡中意」) (附註(e))	中國／中國內地 二零零七年十二月二十九日	人民幣8,000,000元	-	100	物業開發
佛山市三水裕華房地產發展有限公司 (「佛山裕華」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零五年八月四日	人民幣48,000,000元	-	100	物業開發
廣州市時代物業管理有限公司 (「時代物業管理」) (附註(j))	中國／中國內地 一九九八年十二月十八日	人民幣5,500,000元	-	100	物業管理
廣州時代恒德投資有限公司 (「時代恒德」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零九年七月十三日	人民幣10,010,000元	-	70	物業開發
廣州市時代天怡諮詢有限公司 (「廣州天怡」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零九年六月二日	人民幣10,010,000元	-	100	投資控股
廣州市華亞投資有限公司 (「廣州華亞」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零九年八月三十一日	人民幣11,000,000元	-	100	物業開發
佛岡縣信隆投資諮詢服務有限公司 (「佛岡信隆」) (附註(e))	中國／中國內地 二零零七年六月二十七日	人民幣100,000元	-	100	暫無營業

名稱	註冊成立／設立及營運的地點及日期	已發行／註冊股本的面值	貴公司擁有人應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
佛岡縣潤信投資諮詢服務有限公司 (「佛岡潤信」) (附註(e))	中國／中國內地 二零零七年九月十七日	人民幣100,000元	-	100	暫無營業
廣州市時代宏泰投資有限公司 (「廣州宏泰」) (附註(f))	中國／中國內地 二零一零年一月十四日	人民幣35,000,000元	-	100	物業開發
廣州市富杰投資有限公司 (「廣州富杰」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零九年十月二十七日	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
清遠市榮景投資有限公司 (「清遠榮景」) (附註(g))	中國／中國內地 二零一零年二月十日	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
清遠市喜龍房地產開發有限公司 (「清遠喜龍」) (附註(g))	中國／中國內地 二零一零年三月十二日	人民幣5,000,000元	-	100	物業開發
中山市萬聯房地產開發有限公司 (「中山萬聯」) (附註(h))	中國／中國內地 二零零七年六月十九日	人民幣45,000,000元	-	100	物業開發
中山市天悅房地產投資有限公司 (「中山天悅」) (附註(k)) *	中國／中國內地 二零一零年三月十日	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
廣州市駿寶投資有限公司 (「廣州駿寶」) (附註(f))	中國／中國內地 二零一零年七月八日	人民幣10,010,000元	-	70	投資控股
廣州市浩榮貿易有限公司 (「廣州浩榮」) (附註(f))	中國／中國內地 二零一零年十月二十一日	人民幣1,000,000元	-	70	暫無營業
廣州天朗商貿有限公司 (「廣州天朗」) (附註(f))	中國／中國內地 二零一零年七月十五日	人民幣50,000,000元	-	70	物業開發
廣州市番禺南英房地產有限公司 (「廣州南英」) (附註(c))	中國／中國內地 一九九二年八月六日	人民幣350,000,000元	-	99	物業開發
廣州市時代永泰投資有限公司 (「廣州永泰」) (附註(l))	中國／中國內地 二零一一年六月二十二日	人民幣11,000,000元	-	100	投資控股

名稱	註冊成立／設立及營運的地點及日期	已發行／註冊股本的面值	貴公司擁有人應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市天合建材有限公司 (「廣州天合」) (附註(m))	中國／中國內地 二零一零年八月三日	人民幣51,000,000元	-	99	物業開發
廣州市豐都貿易有限公司 (「廣州豐都」) (附註(n))	中國／中國內地 二零一一年十一月二十一日	人民幣10,000,000元	-	100	暫無營業
廣州市卓瑞貿易有限公司 (「廣州卓瑞」) (附註(n))	中國／中國內地 二零一一年十一月二十一日	人民幣10,000,000元	-	100	暫無營業
廣州市時代紫宸投資有限公司 (「廣州紫宸」) (附註(o))	中國／中國內地 二零一二年七月三日	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
廣東廣昌實業發展有限公司 (「廣東廣昌」) (附註(p))	中國／中國內地 一九八五年六月十九日	人民幣42,300,000元	-	100	物業開發
珠海景潤房地產開發有限公司 (「珠海景潤」) (附註(d))	中國／中國內地 二零零七年六月四日	人民幣43,800,000元	-	100	物業開發
珠海市佳譽房地產開發有限公司 (「珠海佳譽」) (附註(q))	中國／中國內地 二零一二年十一月二日	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
珠海市勝輝房地產開發有限公司 (「珠海勝輝」) (附註(q))	中國／中國內地 二零一二年十二月六日	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
長沙玫瑰園房地產開發有限公司 (「長沙玫瑰園」) (附註(r))	中國／中國內地 二零零二年九月三十日	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
深圳市金海地投資有限公司 (「深圳金海地」) (附註(c))	中國／中國內地 二零零二年二月九日	人民幣10,000,000元	-	100	投資控股
佛山市捷豐力投資策劃有限公司 (「佛山捷豐力」) (附註(f))	中國／中國內地 二零一零年十一月十五日	人民幣2,200,000元	-	100	投資控股

名稱	註冊成立／設立及營運的地點及日期	已發行／註冊股本的面值	貴公司擁有人應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
佛山市時代永亨投資有限公司 (「佛山永亨」) (附註(o))	中國／中國內地 二零一二年八月二十二日	人民幣35,000,000元	-	100	投資控股
廣州市至德商業管理有限公司 (「廣州至德」) (附註(s))	中國／中國內地 二零零一年五月十日	人民幣30,000,000元	-	100	物業租賃及管理
佛山市至德正興物業管理有限公司 (「至德正興」) (附註(t))	中國／中國內地 二零一一年四月二十八日	人民幣5,000,000元	-	100	物業管理
廣州市至德酒店有限公司 (「至德酒店」) (附註(u))	中國／中國內地 二零零九年九月三十日	人民幣100,000元	-	100	酒店管理
廣州市至德科技企業孵化器有限公司 (「至德科技」) (附註(s))	中國／中國內地 二零零九年八月三十一日	人民幣10,100,000元	-	100	物業租賃及管理
廣州市廣德昌商業管理服務有限公司 (「廣州廣德昌」) (附註(v))	中國／中國內地 二零一零年三月二十五日	人民幣30,000,000元	-	55	物業租賃及管理
珠海國基房地產開發有限公司 (「珠海國基」) (附註(w))	中國／中國內地 二零一一年三月十八日	人民幣5,000,000元	-	50	物業開發
珠海市斗門區金屋房地產發展有限公司 (「珠海金屋」) (附註(x))	中國／中國內地 一九九二年七月九日	人民幣1,000,000元	-	51	物業開發
廣州市天斯物業管理有限公司 (「廣州天斯」) (附註(y))	中國／中國內地 二零一零年八月三十日	人民幣1,000,000元	-	70	物業管理
佛山市玫瑰華業投資有限公司 (「佛山玫瑰華業」) (附註(z))	中國／中國內地 二零一零年十一月十五日	人民幣6,600,000元	-	100	投資控股
佛山玫瑰園商業投資有限公司 (「佛山玫瑰園」) (附註(z))	中國／中國內地 二零一零年十一月十五日	人民幣4,400,000元	-	100	投資控股

* 該等公司並未註冊英文名稱，故於中國註冊的若干集團公司之英文名稱乃由管理層盡力以該等公司的中文名稱翻譯而得。

附註：

- (a) 由於該等實體毋須遵守其註冊成立所在司法管轄區的相關規則及法規的任何法定審核要求，故無編製任何經審核財務報表。
- (b) 按香港財務報告準則及香港公司條例編製的截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在香港註冊成立的永新會計師事務所有限公司審核。
- (c) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州而翔會計師事務所（普通合夥）審核。
- (d) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣東中拓正泰會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所眾環海華會計師事務所有限公司珠海分所審核。
- (e) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州而翔會計師事務所（普通合夥）審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣東金橋會計師事務所有限公司審核。
- (f) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州而翔會計師事務所（普通合夥）審核。
- (g) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州而翔會計師事務所（普通合夥）審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣東金橋會計師事務所有限公司審核。
- (h) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所中山市永信會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所北京永拓會計師事務所有限責任公司廣東分公司審核。

- (i) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州華信會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州海正會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州立誠會計師事務所有限公司審核。
- (j) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州新穗東會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣東穗東紅日會計師事務所有限公司審核。
- (k) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所中山市永信會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所北京永拓會計師事務所有限公司廣東分公司審核。
- (l) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州而翔會計師事務所（普通合夥）審核。
- (m) 由於該實體尚未開展業務，因此自成立日期起，並無編製及發佈任何經審核財務報表。
- (n) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州而翔會計師事務所（普通合夥）審核。
- (o) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一二年十二月三十一日止期間的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州而翔會計師事務所（普通合夥）審核。
- (p) 截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，該實體尚無編製任何經審核財務報表。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州而翔會計師事務所（普通合夥）審核。
- (q) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一二年十二月三十一日止期間的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所眾環海華會計師事務所有限公司珠海分所審核。
- (r) 從成立日期起至二零一零年十二月三十一日，該實體尚無編製及發佈任何經審核財務報表。按中國會計準則及法規編製的截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所湖南力信聯合會計師事務所審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所湖南智超聯合會計師事務所（普通合夥）審核。

- (s) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州市華穗會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所天健會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所審核。
- (t) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州市華穗會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所天健會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所審核。
- (u) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州華拓會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所天健會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所審核。
- (v) 按中國會計準則及法規編製的從成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州華拓會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所天健會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所審核。
- (w) 從成立日期起至二零一一年十二月三十一日，該實體尚無編製任何經審核財務報表。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所珠海正德合夥會計師事務所（普通合夥）審核。
- (x) 截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，該實體尚無編製任何經審核財務報表。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所眾環海華會計師事務所有限公司珠海分所審核。
- (y) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所京都天華會計師事務所有限公司廣東分所審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所立信會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所審核。
- (z) 按中國會計準則及法規編製的截至二零一零年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所佛山市金安達會計師事務所審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所佛山市眾聯會計師事務所有限公司審核。按中國會計準則及法規編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在中國註冊的註冊會計師事務所國富浩華會計師事務所（特殊普通合夥）廣東佛山分所審核。

根據 貴集團與若干獨立另類融資公司於二零一二年期間訂立的若干融資安排，中山天悅的全部股本權益合法轉讓予該等另類融資公司，以確保為廣州宏泰提供總計人民幣386,852,000元（於二零一三年六月三十日）及人民幣384,924,000元（於二零一二年十二月三十一日）（附註29(e)）的相關借款。股權轉讓前，廣州勝譽及廣州天悅分別持有廣州宏泰60%及40%的股本權益。

根據前述安排， 貴集團於該等借款未來償還日期按固定金額履行購回義務。此外，在業務日常運作過程及日常運營中， 貴集團保有經營及管理中山天悅及廣州宏泰的權力。

因此，鑒於該等融資安排實質上是以項目開發借款作抵押，及 貴集團保有監管中山天悅及廣州宏泰財務及營運政策的實際權力，以從該等項目公司經營活動中獲利， 貴公司董事認為，中山天悅及廣州宏泰的財務狀況及運營業績應在 貴集團財務報表中悉數綜合入賬（不論是否為法律上的股權轉讓）。

2.1 編製基準

財務資料乃根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製，其包括所有國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋。 貴集團就編製整個有關期間及中期比較資料所涉及期間的財務資料已提早採納所有自二零一三年一月一日起開始的會計期間生效的國際財務報告準則連同相關過渡性條款。

財務資料乃根據歷史成本慣例編製，以公允價值計量的投資物業、「其他應付款項及應計款項」所包括的若干應付款項及可供出售投資除外。財務資料以人民幣呈列，除另有所指外，所有數值均四捨五入至最接近的千元。

綜合基準

綜合財務報表包括 貴集團有關期間的財務報表。附屬公司的財務報表乃於與 貴公司相同的報告期間按相同的會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期（即 貴集團取得控制權的日期）起計綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日期為止。

所有集團內公司間交易產生的集團內公司間的結餘、交易、未變現收益及虧損以及股息均於綜合入賬時全數抵銷。

一間附屬公司的全面收入總額乃非控股權益應佔，即使導致虧絀結餘。

一間附屬公司之所有權權益發生變動（並未失去控制權），則按權益交易入賬。

倘 貴集團失去對一間附屬公司之控制權，則撤銷確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債，(ii)任何非控股權益之賬面金額及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收對價之公允價值，(ii)所保留任何投資之公允價值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收入表內確認之 貴集團應佔部分重新分類至損益或留存利潤（如適用）。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團並未在財務資料中應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂的國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號 (經修訂)(修訂本)	國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國 際會計準則第27號(經修訂)－投資實體之修訂本 ¹
國際會計準則第32號(修訂本)	國際會計準則第32號金融工具：呈報－金融資產與金融 負債的抵銷之修訂本 ²
國際會計準則第36號(修訂本)	國際會計準則第36號資產減值－非金融資產之可收回金 額披露之修訂本 ¹
國際會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量－衍生工具之變更及對沖會計法 之延續 ¹
國際財務報告詮釋委員會第21號	徵稅 ¹

1 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

貴集團現正評估首次應用該等新訂及經修訂的國際財務報告準則產生的影響。至今，貴集團認為，該等新訂及經修訂的國際財務報告準則可能導致會計政策變動，但並不可能嚴重影響貴集團的運營業績及財務狀況。

2.3 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指 貴公司及／或 貴公司其他附屬公司控制的實體(包括結構性實體)。

當 貴集團能透過其參與承擔或享有投資對象可變回報之風險或權利，並能夠向投資對象使用其權力影響回報金額(即現有權利可使 貴集團能於當時指示投資對象之相關活動)，即代表 貴集團擁有投資對象之控制權。

倘有事實及情況顯示上述控制因素中有一項或多項出現變化， 貴集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

附屬公司的業績按已收及應收股息計入 貴公司收益表內。根據國際財務報告準則第5號，並無分類為持作出售的 貴公司於附屬公司的投資，按成本減任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司為 貴集團對其擁有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與投資對象的財務及經營政策決策而非控制或共同控制該等政策。

於釐定重大影響力時的考慮因素類似於釐定對附屬公司的控制權必要的考慮因素。

貴集團於聯營公司的投資乃使用權益法入賬。

根據權益法，於聯營公司的投資初步按成本確認。投資的賬面金額會予以調整，以確認自收購日期起 貴集團應佔聯營公司的淨資產的變動。與聯營公司有關的商譽計入投資的賬面金額，且不予攤銷及就減值作個別測試。

損益表反映 貴集團應佔聯營公司的運營業績。該等投資對象的其他全面收入的任何變動呈列為 貴集團的其他全面收入部分。此外，當於聯營公司或合資企業的股權直接確認變動時， 貴集團於權益變動表確認其應佔的任何變動(倘適用)。來自 貴集團與聯營公司的交易的未變現收益及虧損乃以於聯營公司的投資為限予以對銷。

貴集團應佔聯營公司損益總額於綜合損益表（除經營利潤之外）列示，指聯營公司的附屬公司的除稅後損益及非控股權益。

聯營公司的財務報表乃於 貴集團的相同報告期間編製。如有需要，將會作出調整以使用有關會計政策與 貴集團的會計政策一致。

於應用權益法後， 貴集團釐定是否需要就其於聯營公司的投資確認減值虧損。於各報告日期， 貴集團釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資已經減值。倘出現有關證據， 貴集團會計算減值金額，即聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並於綜合損益表內確認該虧損為『應佔聯營公司損益』。

於失去對聯營公司的重大影響力的情況下， 貴集團按其公允價值計量及確認其任何剩餘投資。聯營公司於失去重大影響力時的賬面金額與剩餘投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法列賬。轉讓之對價乃以收購日期的公允價值計量，該公允價值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、 貴集團向被收購方前擁有人承擔的負債，及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中， 貴集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別淨資產的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔淨資產的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購一項業務時，會根據合同條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合同中的嵌入式衍生工具進行分離。

如業務合併分階段進行，先前持有的股本權益按其於收購日期的公允價值重新計量，產生的任何損益在損益賬中確認。

收購方將轉讓的任何或然對價按收購日期的公允價值確認。屬金融工具並分類為資產或負債，並屬於國際會計準則第39號範圍內的或然對價按公允價值計量，其公允價值變動於損益賬內或作為其他全面收入的變動確認。倘或然對價不屬於國際會計準則第39號範圍內，其根據適當的國際財務報告準則計量。分類為權益的或然對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總對價、非控股權益之確認金額及 貴集團先前持有的被收購方股本權益的任何公允價值總額，與所收購可識別淨資產及所承擔負債之間的差額。如對價與其他項目的總額低於所收購淨資產的公允價值，於重新評估後該差額將於損益賬內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。 貴集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的 貴集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而無論 貴集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額釐定。當現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

如商譽分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）而該單位的部分業務已出售，則在釐定出售損益時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面金額。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

非金融資產之減值

倘存在減值跡象，或須每年對資產（存貨、開發中物業、已竣工持作出售的物業、預付土地租賃款項、金融資產、投資物業及遞延稅項資產除外）作減值測試時，資產之可收回金額會予以估計。資產之可收回金額乃資產或現金產生單位之使用價值，以及其公允價值減出售成本之較高者，並就個別資產進行釐定，除非資產並不產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，在此情況下，可收回金額按資產所屬之現金產生單位予以釐定。

減值虧損僅於資產之賬面金額超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量按能反映當時市場對貨幣時值及該項資產特定風險之評估的除稅前貼現率折算成現值。減值虧損按該減值資產之功能所屬開支分類計入其產生期間之綜合收益表。

於各報告期末，將評估是否有跡象顯示之前確認之減值虧損或已不存在或可能已減少。倘存在該等跡象，可收回金額會予以估計。倘用以釐定資產之可收回金額之估計出現變動時，先前確認之資產（商譽除外）減值虧損方可撥回，惟該數額不得超過有關資產於過往年度並未有確認減值虧損而予以釐定之賬面金額（扣除任何折舊／攤銷）。該減值虧損之撥回計入其產生期間之綜合收益表。

關聯方

一方將被視為與 貴集團有關連，條件為：

(a) 該方為某一人士或該人士家屬及該人士的直係親屬，

- (i) 該人士控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 該人士對 貴集團擁有重大影響力；或
- (iii) 該人士為 貴集團或其母公司之主要管理人員；

或

(b) 倘符合以下任何條件，該方為一個實體：

- (i) 實體及 貴集團為同一集團成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體之聯營公司或合資企業（或另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
- (iii) 實體及 貴集團為同一第三方之合資企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體之合資企業，而另一個實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 實體為 貴集團或與 貴集團有關連之實體為其僱員福利而設立之退休福利計劃；
- (vi) 實體受(a)識別之人士控制或共同控制；及

- (vii) (a)(i)識別之人士對實體擁有重大影響力或為實體（或其母公司）之主要管理人員。

物業、廠房及設備及折舊

除在建工程以外，物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損呈列。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價，及促使有關資產達致其營運狀況及地點作擬定用途所產生之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投產後所產生之支出，例如維修及保養，通常於產生支出期間計入綜合收益表。在符合確認準則的情況下，主要檢查的支出會作為重置，於資產賬面金額中資本化。倘物業、廠房及設備的主要部分須不時重置，則 貴集團會將有關部分確認為個別資產，具有指明的可使用年期及據此折舊。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷各物業、廠房及設備項目之成本至其剩餘價值。為此而採用之主要年率如下：

租賃土地與樓宇	4.75%
租賃物業裝修	按租賃期及20%之較短者
傢俬、裝置及辦公室設備	19%
汽車	19%

倘物業、廠房及設備項目之各部分有不同可使用年期，則有關項目之成本將按各部分之合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊法至少須於各財政年度年結日予以檢討，並作調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目（包括初始確認的任何重大部分）於出售或預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產之年度在綜合收益表確認之任何出售或報廢損益，為有關資產出售所得款項淨額與賬面金額之差額。

在建工程指在建的租賃物業裝修，按成本減任何減值虧損呈列且不計提折舊。成本包括建築期內的直接建設成本及資本化的相關借款的借貸成本。在建工程竣工且可供使用時，將重新分類至物業、廠房及設備的恰當類別。

投資物業

投資物業為持作資本增值（而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的），或在日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益。該等物業初始以成本（包括交易成本）計量。初始確認後，投資物業按公允價值呈列，反映報告期末的市況。

投資物業公允價值之變動所產生之損益，計入所產生年度／期間之綜合收益表。

報廢或出售投資物業之任何損益均於報廢或出售年度／期間之綜合收益表中予以確認。

租賃

資產擁有權之絕大部分回報與風險仍歸於出租人之租賃（包括轉租）列作運營租賃。倘 貴集團為出租人， 貴集團根據運營租賃所擁有之資產乃計入非流動資產，並且運營租賃之應收租金

乃於租賃年內以直線法計入綜合收益表。倘 貴集團乃承租人，運營租賃之應付租金（扣除已收出租人提供之任何獎勵）均於租賃年期以直線法計入綜合收益表。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

屬國際會計準則第39號範圍以內的金融資產分類為按公允價值計入損益賬之金融資產、持有至到期投資、貸款及應收款項及可供出售金融投資（如適用）。 貴集團於初始確認時決定其金融資產的分類。金融資產初始確認時以公允價值加上交易成本計量，惟按公允價值計入損益賬之金融資產除外。

所有一般金融資產買賣概於交易日（即 貴集團承諾買賣該資產當日）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

貴集團於有關期間僅擁有分類為「貸款及應收款項」、「持有至到期投資」及「可供出售金融投資」的金融資產。

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價，但具有固定或可釐定付款的非衍生金融資產。初始計量後，該等資產隨後採用實際利率法，按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時須計及收購時之任何折讓或溢價，且包括構成實際利率整體部分的費用或成本。實際利率攤銷計入綜合收益表內的其他收入及收益。減值產生的虧損於綜合收益表內的貸款融資成本及其他應收開支中確認。

持有至到期投資

有固定或可釐定付款金額及有固定期限而 貴集團有明確意向和能力持有至到期日之非衍生金融資產，會列作持有至到期。持有至到期投資其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時須計及收購時之任何折讓或溢價，且包括構成實際利率整體部分的費用或成本。實際利率攤銷計入綜合收益表內的其他收入及收益。減值產生的虧損於綜合收益表內的其他開支中確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市股本投資及債務證券之非衍生金融資產。分類為可供出售的股本投資既未被分類為持作買賣，亦未指定為按公允價值計入損益賬。此類別的債務證券有意持有一段不確定時間，並可因應對流動資金需要或市況變動而出售。

初始確認後，可供出售金融投資其後以公允價值計量，而未變現損益則確認為可供出售投資重估儲備內的其他全面收入，直至終止確認投資（屆時，累計損益於綜合收益表內的其他收入中確認）或直至投資被釐定為減值為止（屆時，累計損益會從可供出售投資重估儲備重新分類至綜合收益表的其他開支）。持有可供出售金融投資時所賺取的利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據下文所載有關「收入確認」的政策於綜合收益表內的其他收入中確認。

倘非上市股本投資之公允價值不能可靠地計量，原因是(a)合理公允價值估計之範圍變動，對投資屬重大；或(b)範圍內多項估計之可能性，不能合理估計以及用於估計公允價值，則該等投資以成本減任何減值虧損呈列。

貴集團會評估其近期出售可供出售金融資產的能力和意向是否仍然合適。在極少情況下，如市場不活躍導致貴集團無法買賣該等金融資產，以及管理層在可預見的未來出售的意向出現重大改變，貴集團可選擇將該等金融資產重新分類。當金融資產符合貸款及應收款項的定義，而貴集團有意亦有能力在可預見的未來持有該等資產或持有至到期，可重新分類為貸款及應收款項。只有在貴集團有能力亦有意持有至金融資產到期日時，方可重新分類為持有至到期類別。

有關從可供出售類別重新分類的金融資產，其於重新分類日期的公允價值賬面金額成為其新的攤銷成本，該資產之前在股本中確認的任何損益會在投資剩餘年期以實際利率法攤銷計入損益賬。新的攤銷成本與到期金額兩者之間的任何差額亦會在資產剩餘年期以實際利率法攤銷。倘資產其後確定已經減值，則記錄在股本的金額會重新分類計入綜合收益表。

終止確認金融資產

金融資產（或倘適用，作為金融資產或類似金融資產組別之一部分）在下列情況終止確認：

- 從資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其從資產收取現金流量之權利，或已根據「轉付」安排承擔責任，在沒有重大延誤的情況下，將已收取現金流量悉數付予第三方；及(a) 貴集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘貴集團已轉讓從資產收取現金流量之權利或已經訂立轉付安排，其對於是否保留與該資產所有權相關的風險和回報以及保留程度作出評估。倘其未轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報亦未轉讓資產之控制權，資產乃按貴集團於資產之持續參與而確認。在該情況下，貴集團亦確認相關負債。轉讓的資產及相關負債按反映貴集團保留的權利和責任的基準計量。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產之程度，則以資產之原賬面金額以及貴集團可能須償還之對價最高金額之較低者計量。

金融資產之減值

貴集團於各報告期末評估是否存在客觀跡象顯示金融資產或金融資產組別發生減值。如且僅當客觀跡象顯示，資產初始確認後發生的一項或多項事件（發生「虧損事件」）導致減值，而虧損事件對金融資產或金融資產組別的預計未來現金流量的影響能可靠地估計，則金融資產或金融資產組別會視為發生減值。

減值跡象可包括一名或一組債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金，彼等很可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據表示預計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

以攤銷成本列賬之金融資產

就以攤銷成本列賬之金融資產而言，貴集團首先單獨評估個別重大的金融資產或個別不重大但合計重大的金融資產是否存在客觀減值跡象。倘貴集團確定並無客觀跡象表明個別評估的金融資產（不論是否重大）發生減值，則會將該資產納入一組信貸風險特徵相似的金融資產中，並整體評估該組資產是否存在減值。個別評估為減值，以及就其已確認或繼續確認減值虧損的資產不會計入整體減值評估中。

倘有客觀跡象顯示發生減值虧損，虧損金額乃按資產賬面金額與估計未來現金流量現值（不包括尚未發生的未來信用虧損）之差額計算。估計未來現金流量之現值按金融資產最初實際利率（即於初始確認時計算之實際利率）貼現。倘貸款的利率屬浮動利率，則計量任何減值虧損的貼現率為當時的實際利率。

資產之賬面金額透過利用撥備賬而減少，而虧損於綜合收益表中確認。利息收入繼續按減少後的賬面金額累計，並利用貼現未來現金流量所用的利率累計，以計量減值虧損。倘未來收回無實際可能，且所有抵押品已變現或已轉讓予貴集團，則貸款及應收款項及任何相關撥備應一併撇銷。

倘於後續期間，因確認減值後發生之事件而使估計減值虧損之金額增加或減少，則可透過調整撥備賬增加或減少之前確認的減值虧損。倘撇銷金額其後收回，則收回金額會計入綜合收益表的行政開支。

按成本列賬之資產

倘有客觀跡象顯示，非以公允價值列賬之非報價股本工具，乃因其公允價值不能可靠地計量而發生減值虧損，或與有關非報價股本工具掛鉤且必須透過交付有關非報價股本工具進行結算之衍生資產發生減值虧損，則虧損金額乃為資產賬面金額與利用類似金融資產之當時市場回報率貼現估計未來現金流量現值之差額。該等資產之減值虧損不予撥回。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，貴集團在每個報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組投資發生減值。

倘可供出售資產發生減值，則其成本（扣除任何本金及攤銷）與其當時公允價值差額，減之前在綜合收益表中確認之任何減值虧損的所得金額由其他全面收入轉出，並在綜合收益表內確認。

在分類為可供出售的股本投資的情況下，客觀跡象包括投資公允價值大幅或長期跌幅低於成本。決定何謂「大幅」或「長期」需要判斷。「大幅」會因應投資原始成本評估，而「長期」會考慮公允價值低於其原始成本的時間。倘存在減值跡象，累計虧損（按收購成本與當時公允價值兩者之間的差額，減先前在綜合收益表內確認的相關投資之任何減值虧損計量）會從其他全面收入轉出，並在綜合收益表內確認。

分類為可供出售股本工具之減值虧損不會在綜合收益表中撥回。其公允價值如在減值後增加，則會直接在其他全面收入中確認。

金融負債

初始確認及計量

屬國際會計準則第39號範圍以內的金融負債分類為透過損益按公允價值列賬的金融負債或貸款及其他借款。貴集團於初始確認時決定其金融負債的分類。

初始確認時，所有金融負債均按公允價值確認，如屬貸款及其他借款，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付董事的款項、計息銀行貸款及其他借款。

後續計量

金融負債的計量視乎其如下分類：

透過損益按公允價值列賬的金融負債

透過損益按公允價值列賬的金融負債指於初始確認時指定透過損益按公允價值列賬的金融負債。

只有滿足國際會計準則第39號的標準，在初始確認時指定為透過損益按公允價值列賬的金融負債方可在初始確認之日獲指定。

貸款及其他借款

初始確認後，計息貸款及其他借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現之影響並不重大，則按成本呈列。倘負債終止確認，則損益將透過實際利率法攤銷過程於綜合收益表中確認。

計算攤銷成本須計及收購時之任何折讓或溢價，且包括構成實際利率整體部分的費用或成本。實際利率攤銷計入綜合收益表內的融資成本。

財務擔保合同

貴集團發出的財務擔保合同乃因特定債務人無法按債務工具的條款支付到期款項，而須向擔保持有人支付款項以彌補其因此招致的損失之合同。財務擔保合同初始乃按公允價值確認為負債，並就與發出擔保直接相關的交易成本進行調整。於初始確認後，貴集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合同：(i)於報告期末繳付現有負債所需開支之最佳估計金額；及(ii)初始確認之金額減(倘適用)累計攤銷。

終止確認金融負債

倘負債項下的責任已解除或取消或屆滿，則終止確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同的條款提供之另一金融負債取代，或現有負債之條款經大幅修訂，則相關交換或修訂被視為終止確認原始負債及確認新負債，且各賬面金額之差額在綜合收益表中確認。

金融工具的抵銷

倘目前有可行使的合法權利對確認的金額予以抵銷，且有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債，則金融資產和金融負債會互相抵銷，而淨額會在財務狀況表中予以報告。

金融工具的公允價值

在活躍市場買賣之金融工具的公允價值乃參考市場報價或交易商報價(長倉為買價，而短倉為賣價)釐定，且不會扣除任何交易成本。金融工具如無活躍市場，則利用合適的估值技巧釐定公允價值。有關技巧包括利用最近公平磋商之市場交易、參考大致相同的另一工具的當前市值、貼現現金流量分析及期權定價模式。

預付土地租賃款項

預付土地租賃款項指日常業務過程中開發以持作未來出售的租賃土地的預付款項，乃按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列，其中正常營運週期內的款項被分類為流動資產，而非正常營運週期內的則分類為非流動資產。

開發中物業

開發中物業將在竣工後持作出售。

開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列，包括土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及該等物業在開發階段直接產生的其他成本。

開發中物業被劃分為流動資產，除非預計相關物業開發項目的建築時間超過正常的營運週期。竣工後，該等物業被轉為已竣工持作出售的物業。

已竣工持作出售的物業

已竣工持作出售的物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列。成本按未出售物業應佔的土地及樓宇總成本的分攤比例釐定。可變現淨值計及最終預期變現之價格，減去銷售物業中產生的估計成本。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般於購入後三個月內到期之短期高流動性投資，減去於要求時償還且構成 貴集團現金管理整體部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括並未限制用途的庫存現金及銀行現金（包括定期存款及性質與現金類似的資產）。

撥備

倘因過往事件導致現有債務（法律或推定）及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

倘貼現之影響屬重大，則確認之撥備金額為預期用作償還債務之未來支出於報告期末之現值。因時間流逝導致所貼現現值的增加將計入綜合收益表的融資成本中。

退休福利計劃

貴集團中國內地附屬公司的僱員須參與地方市政府設立的中央退休金計劃。該等中國附屬公司須為中央退休金計劃提供佔薪酬開支特定百分比的供款。供款會依據中央退休金計劃規則在應付時計入綜合收益表中。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅在損益外（於其他全面收入或直接於權益中）確認。

本期間及過往報告期間之即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務機關退回或付予稅務機關之金額計量，並根據報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法），以及考慮 貴集團業務經營所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面金額之間之所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併之交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合資企業之投資相關的應課稅暫時差額而言，倘暫時差額撥回的時間可予控制，而且暫時差額可能不會於可預見的未來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損之結轉而確認。遞延稅項資產僅在應課稅利潤可予動用抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉時確認，惟以下情況除外：

- 與可扣減暫時差額相關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併之交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合資企業之投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額可能於可預見的未來撥回，以及應課稅利潤可予動用抵銷暫時差額時確認。

遞延稅項資產之賬面金額於各報告期末進行審核，並減至不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產為止。

未確認之遞延稅項資產則於各報告期末進行重估，並於將可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清償負債期間之稅率，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法）計量。

倘存在以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之可依法執行之權利，且遞延稅項須與同一應課稅實體及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷。

收入確認

日常業務過程中銷售物業的收入於符合下列所有條件時確認：

- (a) 物業所有權的重大風險及回報轉移至購房者；
- (b) 並無保留一般與所有權有關的持續管理權或物業的實際控制權；
- (c) 收入金額能可靠計量；
- (d) 與交易有關的經濟收益可能將流入 貴集團；及
- (e) 交易已經或將產生的成本能可靠計量。

就 貴集團而言，銷售已竣工物業的收入於簽署物業移交函時（即物業所有權的風險及回報被轉移至購房者）確認。

在收入確認日期前，就銷售物業所得之按金及分期付款計入綜合財務狀況表的流動負債。

租賃收入於租賃年內按時間比例確認。

利息收入按應計基準以實際利率法透過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計可使用年期或較短期間（倘適用）內準確貼現至金融資產賬面金額淨值的利率予以確認。

物業管理費收入於提供服務及可能有經濟利益流入時予以確認。

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產（即需要大量時間方可實現擬定用途或出售之資產）直接應佔之借貸成本撥作資本，成為該等資產之部分成本。有關借貸成本在資產大體上可作擬定用途或出售時不再撥作資本。在將特定借款撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入須自撥作資本的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本在產生期間列為支出。借貸成本包括實體借用資金產生之利息及其他成本。

股息

董事建議的期末股息須於綜合財務狀況表內的權益部分單獨列為留存利潤分配，直至股東大會上獲得股東批准為止。當這些股息獲得股東批准宣派時，即確認為負債。

由於 貴公司的組織章程大綱及章程細則授予董事宣派中期股息的權利，故中期股息將同步予以擬派及宣派。因此，中期股息在擬派及宣派時即時確認為負債。

外幣

該等財務報表均以人民幣（即 貴集團的呈列貨幣）呈列。為與 貴集團的呈列貨幣保持一致， 貴公司的功能貨幣為港元，人民幣作為 貴公司財務報表的呈列貨幣。 貴集團之各實體自行確定功能貨幣，且各實體財務報表中的項目均使用該功能貨幣計量。 貴集團之各實體所記錄的外幣交易首次均使用各自交易當日現行的功能貨幣匯率予以記錄。以外幣計值的貨幣資產與負債按報告期末制定的功能貨幣匯率重新換算。由結算或換算貨幣項目所產生的差額於綜合收益表中予以確認。

按外幣歷史成本計量的非貨幣項目乃按首次交易日當日的匯率換算。按外幣公允價值計量的非貨幣項目按公允價值確定當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目所產生的損益，按確認該項目公允價值變動的損益一致的方法（即公允價值損益已於其他全面收入或損益內確認的項目產生的換算差額亦分別於其他全面收入或損益內確認）處理。

若干於中國內地以外地區運營的附屬公司的功能貨幣並非人民幣。於報告期末，該等實體的資產及負債均已將按報告期末的現行匯率換算為 貴公司的呈列貨幣，且其全面收入表按年度的加權平均匯率換算為人民幣。因此產生的匯兌差額於其他全面收入內確認並累計計入匯兌波動儲備。當出售海外業務時，有關特定海外業務的其他全面收入部分於綜合收益表中確認。

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量產生當日的匯率換算為人民幣。非中國實體於該年內產生的循環現金流量通常按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團的財務資料時，管理層須作出會影響收入、開支、資產及負債的報告金額及各自的相關披露事項以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關假設和估計的不確定因素可導致須就未來受影響的資產或負債賬面金額作出重大調整。

判斷

在應用 貴集團的會計政策過程中，除涉及對財務資料中已確認金額構成重大影響的估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

運營租賃承擔 – 貴集團作為出租人

貴集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。 貴集團已決定，在對安排之條款及條件進行評估的基礎上，保留運營租賃期間出租物業所有權的所有主要風險及回報。

投資物業及業主自用物業間的分類

貴集團確定物業是否符合投資物業資格，並已制訂作出該判斷的標準。投資物業為持作賺取租金或資本增值或兩者兼有的物業。因此， 貴集團考慮物業產生之現金流量是否很大程度上獨立於 貴集團持有的其他資產。

若干物業包含持作賺取租金或資本增值之部分，而另一部分持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部分可獨立出售或根據融資租賃獨立出租，則 貴集團需將該等部分獨立入賬。倘該等部分不能獨立出售，則僅在小部分持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途的情況下，該物業方為投資物業。

根據個別物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大，導致物業不符合投資物業資格。

投資物業的遞延稅項

就計量使用公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言， 貴集團管理層已審閱 貴集團的投資物業，並認為 貴集團在一種商業模式下持有投資物業，該商業模式的目的乃為隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的全部經濟利益。因此，在釐定 貴集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定推翻透過銷售收回使用公允價值模式計量之投資物業之假設。

因此， 貴集團根據管理層的最佳估計確認該等投資物業公允價值變動之遞延稅項，假設未來稅務結果乃透過將該等物業用作租賃用途而非出售引致。倘投資物業隨後由 貴集團出售而非以租賃方式隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益，則最終的稅務結果將有別於財務資料中確認的遞延稅項負債。若投資物業被出售，鑒於企業所得稅及土地增值稅之影響， 貴集團在出售時可能要承擔較高稅項。

估計不確定因素

有關於報告期末估計不確定因素的未來及其他主要來源的主要假設，存在會導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額出現重大調整的顯著風險，於下文論述。

(a) 中國企業所得稅

貴集團須繳納中國內地的企業所得稅。由於所得稅若干相關事宜尚未獲當地稅務局確認，所以需依據目前頒佈的稅法、法規及其他相關政策進行客觀估計和判斷，釐定將要作出的所得稅撥備。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，差額將影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。進一步詳情載列於財務資料中的附註10及25。

(b) 中國土地增值稅

貴集團須繳納中國內地的土地增值稅。土地增值稅的撥備以管理層根據其對相關中國稅務法律及法規列明之規定的理解所作出的最佳估計為基準。實際土地增值稅負債以稅務機關於完成物業開發項目後的釐定為準。貴集團尚未就若干物業開發項目與稅務機關落實土地增值稅的計算與付款。

最終結果可能與最初記錄的金額不同，且任何差額均會影響差額變現期間的土地增值稅開支與相關撥備。進一步詳情載列於財務資料中的附註10及25。

(c) 遞延稅項資產

未動用稅項損失在很可能出現應課稅利潤用以抵銷虧損的情況下予以確認為遞延稅項資產。重大管理層判斷要求根據未來應課稅利潤的可能時間和水平以及未來的稅務規劃策略，釐定可予確認的遞延稅項資產的金額。

(d) 有關開發中物業的建設成本之確認及分配

於建造期間，物業開發成本入賬為開發中物業之成本，在竣工後，將轉撥為已竣工持作出售的物業之成本。確認銷售物業後，該等成本之分配於綜合收益表中予以確認。於最終結算有關銷售物業之開發成本及其他成本前，該等成本乃由貴集團按管理層之最佳估計予以累計。

當開發物業時，貴集團或會將開發項目分為多期。與開發某一期直接相關之特定成本會作為該期之成本入賬。各期共有之成本則根據整個項目估計可銷售面積分配至各期。

當最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，開發成本及其他成本之任何增加或減少將會影響未來年度之損益。

(e) 投資物業公允價值的估計

投資物業為已竣工投資物業，於各報告期末，根據獨立專業合資格估值師提供的估定市值對該等投資物業進行重估。該等估值乃基於若干假設作出，受不確定因素影響，並可能與實際結果存有重大差異。作出估計時，會考慮活躍市場中類似物業當前價格的資料，並運用主要根據各報告期末存在的市況作出的假設。

4. 運營分部資料

就管理層而言，貴集團由以下呈報運營分部組成：

- | | |
|-----------|-----------------------|
| (a) 物業開發： | 物業開發及銷售 |
| (b) 物業租賃： | 物業租賃（包括租賃自用物業及轉租租賃物業） |
| (c) 物業管理： | 物業及酒店管理服務的撥款 |
| (d) 其他： | 超市業務（貴集團附帶及非核心業務）# |

運營超市之貴集團附屬公司佛山至德萬谷於二零一三年第一季度出售。出售詳情載列於下文第II節附註33。

貴集團於有關期間建設的物業開發項目均位於中國。

為確定資源分配及績效評估，管理層會分別監督貴集團的運營分部的業績。分部績效將根據呈報的分部利潤／（虧損）予以評估，此乃除稅前經調整利潤／（虧損）的一種計量方式。稅前經調整利潤／（虧損）始終根據貴集團的除稅前利潤予以計量，不包括利息收入、融資成本、應佔聯營公司利潤及虧損，總部及企業收入及開支亦排除在該計量之外。

貴集團外部客戶所得收入完全來自於其在中國的業務，且貴集團未有非流動資產位於中國境外。

分部資產不包括遞延稅項資產、預繳稅款、受限制銀行存款、現金及現金等價物及其他未分配的總部及企業資產，因該等資產乃基於集團予以管理。

分部負債不包括應繳稅款、遞延稅項負債、計息銀行貸款及其他借款、及其他未分配的總部及企業負債，因該等負債乃基於集團予以管理。

於有關期間內，概無來自單一外部客戶交易的收入佔貴集團總收入10%或以上。

截至二零一零年					
十二月三十一日止年度	物業開發	物業租賃	物業管理	其他	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					
外部客戶銷售.....	1,466,334	39,505	41,367	–	1,547,206
分部業績.....	111,950	168,882	(1,815)	–	279,017
對賬：					
利息收入.....					10,340
未分配的企業支出.....					(13,851)
融資成本.....					(33,110)
應佔聯營公司利潤及虧損..					3,212
除稅前利潤.....					<u>245,608</u>
分部資產					
外部客戶銷售.....	6,948,986	1,294,135	5,944	–	8,249,065
對賬：					
未分配的資產.....					1,958,808
資產總額.....					<u>10,207,873</u>
分部負債					
外部客戶銷售.....	4,897,686	17,599	32,418	–	4,947,703
未分配的負債.....					3,143,203
負債總額.....					<u>8,090,906</u>
其他分部資料					
折舊.....	(9,102)	(163)	(6)	–	(9,271)
投資物業的公允價值收益..	–	142,000	–	–	142,000
	<u>–</u>	<u>142,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>142,000</u>
截至二零一一年					
十二月三十一日止年度	物業開發	物業租賃	物業管理	其他	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					
外部客戶銷售.....	2,369,563	37,881	59,367	–	2,466,811
分部業績.....	225,743	162,739	(9,188)	–	379,294
對賬：					
利息收入.....					7,795
未分配的企業支出.....					(18,149)
融資成本.....					(39,662)
應佔聯營公司利潤及虧損..					6,440
除稅前利潤.....					<u>335,718</u>
分部資產					
外部客戶銷售.....	12,393,020	1,433,059	7,887	–	13,833,966
對賬：					
未分配的資產.....					1,933,458
資產總額.....					<u>15,767,424</u>
分部負債					
外部客戶銷售.....	7,187,769	21,500	32,311	–	7,241,580

截至二零一一年					
十二月三十一日止年度	物業開發	物業租賃	物業管理	其他	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
未分配的負債.....					5,674,807
負債總額.....					<u>12,916,387</u>
其他分部資料					
折舊.....	(14,737)	(200)	(20)	–	(14,957)
投資物業的公允價值收益..	–	140,000	–	–	140,000
	<u>–</u>	<u>140,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>140,000</u>
截至二零一二年					
十二月三十一日止年度	物業開發	物業租賃	物業管理	其他	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					
外部客戶銷售.....	3,090,787	38,423	67,932	–	3,197,142
分部業績.....	528,405	133,296	(7,996)	–	653,705
對賬：					
利息收入.....					21,376
未分配的企業支出.....					(11,608)
融資成本.....					(42,055)
應佔聯營公司利潤及虧損..					5
除稅前利潤.....					<u>621,423</u>
分部資產.....	17,153,558	1,903,369	10,419	10,028	19,077,374
對賬：					
未分配的資產.....					3,008,234
資產總額.....					<u>22,085,608</u>
分部負債.....	11,437,046	112,922	34,603	6,161	11,590,732
未分配的負債.....					7,288,763
負債總額.....					<u>18,879,495</u>
其他分部資料					
折舊.....	(16,142)	(217)	(95)	–	(16,454)
投資物業的公允價值收益..	–	110,000	–	–	110,000
	<u>–</u>	<u>110,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>110,000</u>

截至二零一二年					
六月三十日止六個月	物業開發	物業租賃	物業管理	其他	總計
(未經審核)	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					
外部客戶銷售	1,767,709	18,585	30,808	–	1,817,102
分部業績	193,983	68,238	(5,355)	–	256,866
對賬：					
利息收入					10,075
未分配的企業支出					(5,345)
融資成本					(20,695)
應佔聯營公司利潤 及虧損					(13)
除稅前利潤					<u>240,888</u>
其他分部資料					
折舊	(7,201)	(109)	(40)	–	(7,350)
投資物業的公允價值收益 ..	–	57,000	–	–	57,000
	<u>–</u>	<u>57,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>57,000</u>
截至二零一三年					
六月三十日止六個月	物業開發	物業租賃	物業管理	其他	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					
外部客戶銷售	2,251,179	71,670	39,856	–	2,362,705
分部業績	299,182	3,240	(3,842)	676	299,256
對賬：					
利息收入					6,590
未分配的企業支出					(19,615)
融資成本					(34,411)
應佔聯營公司利潤及虧損 ..					105
除稅前利潤					<u>251,925</u>
分部資產	19,131,338	2,273,311	10,345	–	21,414,994
對賬：					
未分配的資產					2,094,954
資產總額					<u>23,509,948</u>
分部負債	13,327,722	407,332	35,418	–	13,770,472
未分配的負債					7,283,241
負債總額					<u>21,053,713</u>
其他分部資料					
折舊	(29,044)	(653)	(119)	–	(29,816)
投資物業的公允價值收益 ..	–	20,000	–	–	20,000
	<u>–</u>	<u>20,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>20,000</u>

5. 收入、其他收入及收益

收入（亦為 貴集團的營業額）指有關期間銷售物業所得款項總額、已收及應收的租賃收入總額以及物業管理費收入（扣除營業稅及附加費）。

貴集團收入、其他收入及收益的分析如下：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入					
物業銷售	1,466,334	2,369,563	3,090,787	1,767,709	2,251,179
來自下列各項的租賃收入總額：					
租賃自有物業	39,505	37,881	38,423	18,585	21,222
轉租租賃物業	-	-	-	-	50,448
物業管理費收入	41,367	59,367	67,932	30,808	39,856
	<u>1,547,206</u>	<u>2,466,811</u>	<u>3,197,142</u>	<u>1,817,102</u>	<u>2,362,705</u>
其他收入					
銀行利息收入	3,372	7,795	9,055	5,510	3,451
其他利息收入	6,968	-	12,321	4,565	3,139
其他	3,706	5,578	9,037	2,736	11,753
	<u>14,046</u>	<u>13,373</u>	<u>30,413</u>	<u>12,811</u>	<u>18,343</u>
收益淨額					
收購附屬公司之收益	32(i)(ii) (iv)(vii)	20,134	58,073	-	7,685
撤銷註冊／出售附屬公司的收益 ..	33	1,672	-	-	1,414
投資物業的公允價值收益	15	142,000	140,000	57,000	20,000
向同系投資者／非控股股東 支付的若干其他應付款項 公允價值的變動	28(b)	18,173	(2,538)	(2,144)	-
		<u>181,979</u>	<u>195,535</u>	<u>107,856</u>	<u>57,000</u>
		<u>196,025</u>	<u>208,908</u>	<u>138,269</u>	<u>47,442</u>

6. 除稅前利潤

貴集團的除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
已出售物業成本	1,113,032	1,712,693	2,212,941	1,383,939	1,734,439
賺取租金的投資物業之直接經營 開支(包括維修及保養)	2,199	3,998	4,084	1,921	2,431
轉租業務之直接經營開支(包括 租金及租賃物業裝修折舊)	-	-	-	-	37,946
提供物業管理服務之成本	41,138	64,566	69,494	33,269	39,826
折舊	13	9,271	14,957	7,350	29,816
投資物業公允價值的變動	15	(142,000)	(140,000)	(57,000)	(20,000)
向同系投資者／非控股股東 支付的若干其他應付款項 公允價值的變動	28(b)	(18,173)	2,538	2,144	-
核數師薪酬		2,321	729	2,348	1,247
員工福利開支(不包括 董事薪酬)(附註8)		51,723	97,174	96,210	44,600
薪金		3,857	7,106	9,690	4,771
退休金計劃供款		(19,527)	(41,080)	(50,523)	(21,135)
減：開發中物業之資本化金額		36,053	63,200	55,377	28,236
辦公室物業及轉租業務的 租賃物業之運營租賃 最低租賃款項		2,526	2,143	3,893	1,842
					46,863

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	
已竣工持作出售的物業的減值/ (減值轉回).....	19	-	-	1,665	1,665	(14)
預付款項、按金及其他應收款項之 (減值轉回)/減值.....		(5,000)	1,000	-	-	(1,000)
出售物業、廠房及 設備項目之虧損/(收益).....		17	229	658	(31)	11
重新計量先前持有的股本權益* ...	16	-	47,378	-	-	-
收購附屬公司收益.....	32(i)(ii)(iv)	20,134	58,073	-	-	7,685
		<u>20,134</u>	<u>58,073</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,685</u>

* 計入綜合收益表之「其他開支」。

7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
利息開支.....	162,017	310,243	488,296	241,452	273,712
減：資本化利息.....	(128,907)	(270,581)	(446,241)	(220,757)	(239,301)
	<u>33,110</u>	<u>39,662</u>	<u>42,055</u>	<u>20,695</u>	<u>34,411</u>

8. 董事薪酬

按照香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及香港公司條例第161條披露之董事薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
袍金.....	-	-	-	-	-
其他酬金：					
薪金、津貼及實物利益.....	3,554	6,356	6,629	3,301	3,328
表現掛鈎花紅.....	447	534	571	-	-
退休金計劃供款.....	37	48	49	25	30
	<u>4,038</u>	<u>6,938</u>	<u>7,249</u>	<u>3,326</u>	<u>3,358</u>

(a) 獨立非執行董事

於有關期間，並無袍金或其他酬金應支付給獨立非執行董事。

(b) 執行董事

	薪金、津貼 及實物利益	表現 掛鈎花紅	退休金 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
截至二零一零年				
十二月三十一日止年度				
岑釗雄先生.....	1,057	153	6	1,216
關建輝先生.....	795	107	7	909
白錫洪先生.....	795	108	7	910
李強先生.....	629	79	10	718
岑兆雄先生.....	278	-	7	285
	<u>3,554</u>	<u>447</u>	<u>37</u>	<u>4,038</u>
截至二零一一年				
十二月三十一日止年度				
岑釗雄先生.....	1,948	160	-	2,108
關建輝先生.....	1,265	108	10	1,383
白錫洪先生.....	1,296	108	10	1,414
李強先生.....	917	78	10	1,005
岑兆雄先生.....	582	48	10	640
牛霽旻先生(附註b).....	348	32	8	388
	<u>6,356</u>	<u>534</u>	<u>48</u>	<u>6,938</u>
截至二零一二年				
十二月三十一日止年度				
岑釗雄先生.....	1,864	160	4	2,028
關建輝先生.....	1,260	108	9	1,377
白錫洪先生.....	1,278	108	9	1,395
李強先生.....	900	78	9	987
岑兆雄先生.....	895	78	9	982
牛霽旻先生(附註b).....	432	39	9	480
	<u>6,629</u>	<u>571</u>	<u>49</u>	<u>7,249</u>

	薪金、津貼 及實物利益	表現 掛鈎花紅	退休金 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
截至二零一三年				
六月三十日止六個月				
岑釗雄先生.....	956	–	5	961
關建輝先生.....	628	–	5	633
白錫洪先生.....	634	–	5	639
李強先生.....	448	–	5	453
岑兆雄先生.....	448	–	5	453
牛霽旻先生 (附註b).....	214	–	5	219
	<u>3,328</u>	<u>–</u>	<u>30</u>	<u>3,358</u>
截至二零一二年				
六月三十日止六個月				
(未經審核)				
岑釗雄先生.....	907	–	–	907
關建輝先生.....	630	–	5	635
白錫洪先生.....	643	–	5	648
李強先生.....	450	–	5	455
岑兆雄先生.....	455	–	5	460
牛霽旻先生 (附註b).....	216	–	5	221
	<u>3,301</u>	<u>–</u>	<u>25</u>	<u>3,326</u>

附註：

- (a) 有關期間概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。
- (b) 牛霽旻先生自二零一一年三月加入 貴集團。

9. 薪酬最高的五名僱員

於有關期間內，薪酬最高的五名僱員包括三名董事，該等董事之薪酬詳情載列於上述附註8。於有關期間內，剩餘兩名薪酬最高的非董事僱員之薪酬詳情分別如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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、津貼及實物利益.....	3,967	2,827	1,847	1,002	924
表現掛鈎花紅.....	97	238	156	–	–
退休金計劃供款.....	17	20	18	10	10
	<u>4,081</u>	<u>3,085</u>	<u>2,021</u>	<u>1,012</u>	<u>934</u>

薪酬屬以下類別之非董事薪酬最高僱員人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
				(未經審核)	
零至人民幣1,000,000元	1	-	-	2	2
人民幣1,000,001元至					
人民幣1,500,000元	-	1	2	-	-
人民幣1,500,001元至					
人民幣2,000,000元	-	1	-	-	-
人民幣3,000,000元至					
人民幣3,500,000元	1	-	-	-	-
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

10. 所得稅開支

貴集團須按實體基準就產生或源於 貴集團成員公司位於及經營所在司法管轄區之利潤繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島規則與規例， 貴集團實體（於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立）無需繳納任何所得稅。由於 貴集團目前並未於有關期間在香港產生任何應稅收入，因此 貴集團無須於香港繳納所得稅。

中國企業所得稅

根據與此相關的現行法規、詮釋及慣例，於中國內地經營業務的中國企業所得稅（「企業所得稅」）已按各有關期間所估計的應課稅利潤的適用稅率計算。

除珠海中珠、廣州瑞賢、佛岡盛欣及佛岡柏瑞外， 貴集團在中國內地運營的其他附屬公司均適用於25%的中國企業所得稅稅率。

於二零零八年一月一日前，珠海中珠享受15%的優惠稅率。但自二零零八年一月一日中國企業所得稅法生效起，五年內的稅率將調整至25%。因此，截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，珠海中珠的適用稅率分別為22%、24%、25%及25%。

廣州瑞賢、佛岡盛欣及佛岡柏瑞的企業所得稅按核定基準予以徵收，即按各自收入的2.5%徵稅。

中國土地增值稅

根據一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的要求，出售或轉讓國有土地使用權及中國樓宇所得的一切收入（即銷售物業之所得款項減可扣除開支，包括借貸成本及物業開發支出）均須按介乎土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，倘普通標準住宅的增值不超過全部可扣稅項目總和20%，則物業銷售可獲豁免徵稅。

於有關期間， 貴集團根據相關中國稅務法律法規所載規定估計土地增值稅並作出撥備。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關釐定的土地增值稅或與計算土地增值稅撥備所依據的基準有所出入。

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
即期：				(未經審核)	
中國企業所得稅	50,962	95,052	118,185	36,456	73,435
土地增值稅	3,633	18,183	123,168	12,087	27,706
遞延	17	25,669	(12,388)	26,422	29,688
年度／期間稅項支出總額 ..		<u>80,264</u>	<u>100,847</u>	<u>267,775</u>	<u>78,231</u>
				<u>95,232</u>	

使用法定稅率計算的除稅前利潤的適用稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支之對賬及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年	
	人民幣千元	%								
除稅前利潤	<u>245,608</u>		<u>335,718</u>		<u>621,423</u>		<u>240,888</u>		<u>251,925</u>	
按中國法定稅率計算之稅項	61,402	25.0	83,930	25.0	155,356	25.0	60,222	25.0	62,981	25.0
若干公司不同所得稅										
制度之影響	(1,009)	(0.4)	925	0.3	15	-	-	-	115	-
無需繳稅之收入	(5,034)	(2.0)	(14,518)	(4.3)	-	-	-	-	(1,921)	(0.7)
不可扣稅之支出	16,088	6.5	14,944	4.4	14,359	2.3	2,607	1.1	3,144	1.2
土地增值稅撥備	3,633	1.5	18,183	5.4	123,168	19.8	12,087	5.0	27,706	11.0
土地增值稅之稅務影響	(908)	(0.4)	(4,546)	(1.4)	(30,792)	(5.0)	(3,022)	(1.3)	(6,927)	(2.7)
未確認之稅項虧損	6,453	2.6	3,214	1.0	3,632	0.6	4,902	2.0	9,556	3.8
應佔聯營公司利潤及虧損	(803)	(0.3)	(1,610)	(0.5)	(1)	-	3	-	(26)	-
中國附屬公司未分配										
利潤之預扣稅	442	0.2	325	0.1	2,038	0.3	1,432	0.6	604	0.2
按 貴集團之實際稅率										
計算之稅項支出	<u>80,264</u>	<u>32.7</u>	<u>100,847</u>	<u>30.0</u>	<u>267,775</u>	<u>43.0</u>	<u>78,231</u>	<u>32.4</u>	<u>95,232</u>	<u>37.8</u>

11. 每股盈利

就本報告而言，並未列明每股盈利資料，因為納入該資料不富意義。

12. 貴公司擁有人應佔利潤

貴公司擁有人應佔綜合利潤分別包括截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的虧損人民幣3,297,000元、人民幣3,868,000元及人民幣1,844,000元，以及截至二零一三年六月三十日止六個月的利潤人民幣4,999,000元已列入 貴公司的財務報表。

13. 物業、廠房及設備

貴集團

	租賃 土地及 樓宇	租賃 物業 裝修	傢俬、 裝置 及辦公室 設備	汽車	在建 工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一零年十二月三十一日						
成本：						
於二零一零年一月一日.....	5,985	12,617	24,139	7,877	-	50,618
添置	16,875	1,893	8,196	8,531	-	35,495
出售	-	-	(345)	(190)	-	(535)
於二零一零年 十二月三十一日	<u>22,860</u>	<u>14,510</u>	<u>31,990</u>	<u>16,218</u>	<u>-</u>	<u>85,578</u>
累計折舊：						
於二零一零年一月一日.....	898	4,960	7,554	3,297	-	16,709
本年度期間已撥備的折舊...	189	3,469	3,758	1,855	-	9,271
出售	-	-	(284)	(114)	-	(398)
於二零一零年 十二月三十一日	<u>1,087</u>	<u>8,429</u>	<u>11,028</u>	<u>5,038</u>	<u>-</u>	<u>25,582</u>
賬面淨額	<u>21,773</u>	<u>6,081</u>	<u>20,962</u>	<u>11,180</u>	<u>-</u>	<u>59,996</u>
二零一一年十二月三十一日						
成本：						
於二零一一年一月一日.....	22,860	14,510	31,990	16,218	-	85,578
添置	3,008	3,013	13,600	8,061	-	27,682
收購附屬公司 (附註32(iv)) .	719	-	1,005	3,514	-	5,238
出售	-	-	(272)	(3,372)	-	(3,644)
於二零一一年 十二月三十一日	<u>26,587</u>	<u>17,523</u>	<u>46,323</u>	<u>24,421</u>	<u>-</u>	<u>114,854</u>
累計折舊：						
於二零一一年一月一日.....	1,087	8,429	11,028	5,038	-	25,582
本年度期間已撥備的折舊...	2,177	3,529	6,583	2,668	-	14,957
收購附屬公司 (附註32(iv)) .	47	-	765	1,688	-	2,500
出售	-	-	(151)	(907)	-	(1,058)
於二零一一年 十二月三十一日	<u>3,311</u>	<u>11,958</u>	<u>18,225</u>	<u>8,487</u>	<u>-</u>	<u>41,981</u>
賬面淨額	<u>23,276</u>	<u>5,565</u>	<u>28,098</u>	<u>15,934</u>	<u>-</u>	<u>72,873</u>
二零一二年十二月三十一日						
成本：						
於二零一二年一月一日.....	26,587	17,523	46,323	24,421	-	114,854
添置	-	6,137	8,020	3,634	-	17,791
收購附屬公司 (附註32(vi)) .	-	105,094	6,670	2,748	248,762	363,274
出售	-	-	(62)	(1,447)	-	(1,509)
於二零一二年 十二月三十一日	<u>26,587</u>	<u>128,754</u>	<u>60,951</u>	<u>29,356</u>	<u>248,762</u>	<u>494,410</u>

	租賃 土地及 樓宇	租賃 物業 裝修	傢俬、 裝置 及辦公室 設備	汽車	在建 工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
累計折舊：						
於二零一二年一月一日.....	3,311	11,958	18,225	8,487	–	41,981
本年度期間已撥備的折舊...	2,177	2,741	7,872	3,664	–	16,454
收購附屬公司(附註32(vi))...	–	–	2,091	1,733	–	3,824
出售.....	–	–	(54)	(731)	–	(785)
於二零一二年 十二月三十一日.....	5,488	14,699	28,134	13,153	–	61,474
賬面淨額.....	21,099	114,055	32,817	16,203	248,762	432,936
二零一三年六月三十日						
成本：						
於二零一三年一月一日.....	26,587	128,754	60,951	29,356	248,762	494,410
添置.....	–	339,806	7,644	–	1,574	349,024
出售附屬公司(附註33).....	–	–	(4,499)	(122)	–	(4,621)
出售.....	–	(1,525)	(447)	(123)	–	(2,095)
轉讓.....	–	210,225	–	–	(210,225)	–
於二零一三年六月三十日.....	26,587	677,260	63,649	29,111	40,111	836,718
累計折舊：						
於二零一三年一月一日.....	5,488	14,699	28,134	13,153	–	61,474
本年度期間已撥備的折舊...	94	22,540	5,140	2,042	–	29,816
出售附屬公司(附註33).....	–	–	(1,275)	(35)	–	(1,310)
出售.....	–	(2,291)	(289)	(54)	–	(2,634)
於二零一三年六月三十日.....	5,582	34,948	31,710	15,106	–	87,346
賬面淨額.....	21,005	642,312	31,939	14,005	40,111	749,372

貴公司

	汽車
	人民幣千元
二零一一年十二月三十一日	
成本：	
添置及於二零一一年十二月三十一日.....	498
累計折舊：	
本年度期間及於二零一一年十二月三十一日已撥備的折舊.....	24
賬面淨額.....	474
二零一二年十二月三十一日	
成本：	
於二零一二年一月一日.....	498
出售.....	(5)
於二零一二年十二月三十一日.....	493

	汽車
	人民幣千元
累計折舊：	
於二零一二年一月一日	24
本年度期間已撥備的折舊	95
出售	(1)
於二零一二年十二月三十一日	118
賬面淨額	375
二零一三年六月三十日	
成本：	
於二零一三年一月一日	493
出售	(7)
於二零一三年六月三十日	486
累計折舊：	
於二零一三年一月一日	118
本期間已撥備的折舊	47
出售	-
於二零一三年六月三十日	165
賬面淨額	321

14. 預付土地租賃款項

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初／期初的賬面金額	445,550	946,455	1,629,130	1,494,902
年度／期間添置	-	54,941	228,791	74,983
收購附屬公司 (附註32)	500,905	1,190,944	-	306,263
轉讓予開發中物業	-	(563,210)	(363,019)	(265,813)
於年末／期末的賬面金額	946,455	1,629,130	1,494,902	1,610,335
減：流動部分	563,210	363,019	265,813	-
非流動部分	383,245	1,266,111	1,229,089	1,610,335

租賃土地位於中國內地且按長期租賃持有，且施工現今尚未開始。施工開始後，將結餘轉讓至開發中物業。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，賬面金額總額分別約為人民幣309,540,000元、人民幣177,908,000元及人民幣228,640,000元的若干 貴集團租賃地塊已作抵押，以取得授予 貴集團的銀行貸款 (附註29(c))。於二零一三年六月三十日，概無租賃土地作抵押。

15. 投資物業

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初／期初的賬面金額.....		1,148,000	1,290,000	1,430,000	1,540,000
公允價值調整所得淨收益.....	5	142,000	140,000	110,000	20,000
於年末／期末的賬面金額.....		<u>1,290,000</u>	<u>1,430,000</u>	<u>1,540,000</u>	<u>1,560,000</u>

貴集團之投資物業位於中國內地且按中期租賃持有。根據運營租賃安排主要將投資物業租賃予第三方，更多詳情載於財務資料附註36(a)。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，貴集團之投資物業由獨立合資格專業估值師公司戴德梁行有限公司按公開市場及現有用途基準重新估值分別為人民幣1,290,000,000元、人民幣1,430,000,000元、人民幣1,540,000,000元及人民幣1,560,000,000元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，貴集團之投資物業已作抵押，以取得授予貴集團的銀行貸款及其他借款（附註29(c)）。

16. 於聯營公司的投資

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔淨資產.....	<u>539,079</u>	<u>3,247</u>	<u>42,934</u>	<u>43,039</u>

貴集團與其聯營公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日之結餘於財務資料附註23中披露。

貴集團聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊地點 及日期	註冊／已繳 股本的面值 人民幣千元	貴集團應佔股本權益百分比				主要 業務
			十二月三十一日			六月三十日	
			二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
廣州市番禺南英房地產 有限公司 [△] (「廣州南英」)*	中國／ 中國內地 一九九二年 八月六日	356,400	69.3 ^{△△}	-	-	-	物業開發
廣州市時代紅衛 投資有限公司 [△] (「廣州時代紅衛」)*	中國／ 中國內地 二零一一年 三月十日	11,000	-	30	30	30	物業開發

名稱	註冊地點 及日期	註冊／已繳 股本的面值 人民幣千元	貴集團應佔股本權益百分比				主要 業務
			十二月三十一日			六月三十日	
			二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
廣州市白雲合銀泰富 小額貸款股份有限公司 [^] (「廣州白雲」) [*]	中國／ 中國內地 二零一二年 十二月三日	200,000	-	-	20	20	放債

* 該等公司於有關期間的財務報表未經香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡的其他成員公司審核。

[^] 該等公司並未註冊任何正式英文名稱，故該等公司之英文名稱乃由 貴公司董事盡力以該等公司的中文名稱直譯而得。

^{^^} 根據與當時投資者簽訂的投資協議， 貴集團於廣州南英擁有重大影響力。 貴集團於廣州南英的實際權益為69.3%，據此按聯營公司入賬。

下表載列摘錄自 貴集團聯營公司之管理賬目或財務報表的財務資料概要：

廣州南英

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產	1,184,201	-	-	-
負債	(918,738)	-	-	-
收入	54,210	97,739	-	-
年度／期間利潤／(虧損)	4,635	(21,538)	-	-

自二零零九年以來， 貴集團實際持有廣州南英69.3%的股本權益。二零一一年四月， 貴集團再次收購廣州南英的29.7%的股本權益，廣州南英自此成為 貴集團的附屬公司。收購詳情載於財務資料附註32(iv)。由於業務合併分階段進行，故 貴集團於收購日期重新計量先前持有的廣州南英股本權益之公允價值，並確認由此產生的虧損總計為人民幣47,378,000元（附註6）。

自二零一一年一月一日起至收購廣州南英之日止期間的收入及利潤分別為人民幣45,976,000元及人民幣9,369,000元。

廣州時代紅衛

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產	-	71,004	74,120	67,774
負債	-	(60,180)	(63,280)	(56,955)
收入	-	-	-	-
年度／期間利潤／(虧損)	-	(176)	17	(20)

廣州白雲

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產	-	-	200,561	200,631
負債	-	-	(2,150)	(1,664)
收入	-	-	367	4,699
年度／期間利潤／(虧損)	-	-	(1,590)	556

17. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產

有關期間遞延稅項資產之變動如下：

	稅項虧損	應計款項及 其他可扣除		其他	總計
		土地 增值稅撥備	暫時差額		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日	13,564	12,339	5,780	14	31,697
收購附屬公司 (附註32(viii))	2,288	-	-	-	2,288
年度於綜合收益表中計入／ (扣除) (附註10)	15,035	(2,508)	2,267	19	14,813
於二零一零年十二月三十一日及 於二零一一年一月一日	30,887	9,831	8,047	33	48,798
收購一間附屬公司 (附註32(iv)) ...	7,379	1,220	-	-	8,599
年度於綜合收益表中計入／ (扣除) (附註10)	7,938	(1,399)	29,592	635	36,766
於二零一一年十二月三十一日及 於二零一二年一月一日	46,204	9,652	37,639	668	94,163
年度於綜合收益表中計入／ (扣除) (附註10)	(1,305)	12,293	(22,598)	951	(10,659)
於二零一二年十二月三十一日及 於二零一三年一月一日	44,899	21,945	15,041	1,619	83,504
期間於綜合收益表中 計入／(扣除) (附註10)	6,792	(4,380)	8,448	4	10,864
於二零一三年六月三十日	51,691	17,565	23,489	1,623	94,368

遞延稅項負債

有關期間遞延稅項負債之變動如下：

	收購	投資	中國	其他	總計
	附屬公司 導致的 公允價值 調整		附屬公司 未分配 利潤的稅項		
	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
於二零一零年一月一日.....	(47,244)	(89,625)	(232)	(3,304)	(140,405)
收購附屬公司 (附註32(i)及(ii)) ...	(6,782)	-	-	-	(6,782)
年度於綜合收益表中計入/ (扣除) (附註10)	290	(35,500)	(442)	(4,830)	(40,482)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日.....	(53,736)	(125,125)	(674)	(8,134)	(187,669)
收購附屬公司 (附註32(iii)及(iv)) ...	(1,032,544)	-	-	-	(1,032,544)
年度於綜合收益表中計入/ (扣除) (附註10)	3,047	(35,000)	(325)	7,900	(24,378)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日.....	(1,083,233)	(160,125)	(999)	(234)	(1,244,591)
收購一間附屬公司 (附註32(v)) ...	(43,072)	-	-	-	(43,072)
年度於綜合收益表中計入/ (扣除) (附註10)	13,541	(27,500)	(2,038)	234	(15,763)
於二零一二年十二月三十一日及 於二零一三年一月一日.....	(1,112,764)	(187,625)	(3,037)	-	(1,303,426)
收購一間附屬公司 (附註32(vii))	(8,422)	-	-	-	(8,422)
期間於綜合收益表中 計入/(扣除) (附註10)	649	(5,000)	(604)	-	(4,955)
於二零一三年六月三十日.....	<u>(1,120,537)</u>	<u>(192,625)</u>	<u>(3,641)</u>	<u>-</u>	<u>(1,316,803)</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，貴集團主要在中國內地招致的部分稅項虧損分別為人民幣124,849,000元、人民幣128,355,000元、人民幣133,294,000元及人民幣131,686,000元，該等虧損可自產生之年起定期轉結，以抵銷呈虧之公司日後應課稅利潤。貴集團並無就該等虧損確認遞延稅項資產，因產生遞延稅項資產之附屬公司已呈虧一段時間，並認為不大可能會產生應課稅利潤以抵銷稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，應對宣派至於中國內地成立的外國投資企業的外國投資者徵收10%的預扣稅。該條款要求自二零零八年一月一日起生效，適用於自二零零七年十二月三十一日後獲得的盈利。如中國內地與外國投資者所在司法管轄區訂有稅收協定，則可適用較低預扣稅率。就貴集團而言，適用稅率為10%。因此，貴集團須就其於中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利分派之股息繳納預扣稅。

並無就貴集團於中國內地成立之附屬公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日之應付之未匯出盈利分別為人民幣60,635,000元、人民幣89,927,000元、人民幣273,373,000元及人民幣327,699,000元所產生之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可預見的未來不大可能分派有關盈利。

18. 開發中物業

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預計收回之開發中物業：				
一年內.....	2,759,535	1,835,835	3,467,265	3,845,106
一年後.....	1,099,889	5,088,769	5,882,963	9,219,156
	<u>3,859,424</u>	<u>6,924,604</u>	<u>9,350,228</u>	<u>13,064,262</u>

貴集團開發中物業均位於中國內地並按長期租賃坐落於租賃土地。

貴集團若干開發中物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日已抵押予銀行及其他貸款人，以取得授予貴集團的銀行貸款及借款（附註29(c)）。

19. 已竣工持作出售的物業

貴集團已竣工持作出售的物業位於中國內地。所有已竣工持作出售的物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

已竣工持作出售的物業的減值撥備變動如下：

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初／期初.....		-	-	-	1,665
已確認／(撥回)的減值虧損...	6	-	-	1,665	(14)
於年末／期末.....		-	-	1,665	1,651

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，賬面金額總額約為人民幣188,350,000元、人民幣202,812,000元、人民幣289,250,000元及人民幣303,447,000元的貴集團若干已竣工持作出售的物業已抵押予銀行及其他貸款人，以取得授予貴集團的銀行貸款及其他借款（附註29(c)）。

20. 應收貿易款項

貴集團之應收貿易款項主要來自銷售物業。已銷售物業之對價由購房者按相關買賣協議條款支付。應收貿易款項不計息。應收貿易款項因短期內到期而賬面金額接近其公允價值。

各有關期間末的應收貿易款項賬齡分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月內.....	3,198	17,037	21,327	13,826
四至六個月.....	810	390	9,752	2,127
七至十二個月.....	8,568	1,445	1,467	1,860
	<u>12,576</u>	<u>18,872</u>	<u>32,546</u>	<u>17,813</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日之應收貿易款項餘額並未過期，亦未減值，且與多名來自不同層面的客戶有關，而該等客戶最近並無違約記錄。

21. 預付款項、按金及其他應收款項

貴集團	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付土地租賃款項	426,734	471,761	1,730,780	432,641
按金及其他應收款項	279,705	816,503	1,210,453	405,269
其他預付款項	168,380	275,509	640,334	649,676
	874,819	1,563,773	3,581,567	1,487,586
減值	-	(1,000)	(1,000)	-
	<u>874,819</u>	<u>1,562,773</u>	<u>3,580,567</u>	<u>1,487,586</u>

預付款項、按金及其他應收款項乃無抵押、免息，且未有固定還款期限。

預付土地租賃款項指正在申請土地使用證的預付土地租賃款項。

22. 持有至到期投資

貴集團的持有至到期投資指對中國內地信譽良好的銀行所出售的若干金融產品的短期投資，具備可釐定的預期利率，且在一年內到期。有關短期投資抵押予同一銀行，以取得若干銀行貸款（附註29(c)）。

二零一三年四月，誠如相關融資安排之所載，貴集團透過抵銷到期的短期投資清償銀行貸款。

23. 應收聯營公司的款項

應收聯營公司：	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 廣州南英	72,631	-	-	-
— 廣州時代紅衛	-	60,180	63,880	56,480
	<u>72,631</u>	<u>60,180</u>	<u>63,880</u>	<u>56,480</u>

應收聯營公司的款項乃非貿易性質、無抵押、免息，且於要求時償還。應收聯營公司的款項的賬面金額接近其公允價值。該等應收款項概未過期或減值。

廣州南英於二零一一年四月成為貴集團之附屬公司，詳情載於財務資料附註32 (iv)。

24. 應收／應付董事的款項

貴集團

	十二月三十一日			六月三十日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應收董事：					
－ 岑釗雄先生.....	6,208	–	1,438		–
－ 關建輝先生.....	4,790	2,000	–		–
－ 李強先生.....	50	2,000	2,000		–
	<u>11,048</u>	<u>4,000</u>	<u>3,438</u>		<u>–</u>
應付董事：					
－ 岑釗雄先生.....	<u>95,588</u>	<u>101,489</u>	<u>101,478</u>		<u>96,885</u>
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
年內未償還最高金額					
－ 岑釗雄先生.....	6,208	6,208	1,438	6,208	1,438
－ 關建輝先生.....	4,790	2,000	2,000	2,000	2,000
－ 李強先生.....	50	2,000	2,000	2,000	2,000
	<u>11,048</u>	<u>10,208</u>	<u>5,438</u>	<u>10,208</u>	<u>5,438</u>

貴公司

	十二月三十一日			六月三十日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應收董事：					
－ 岑釗雄先生.....	<u>5,354</u>	<u>–</u>	<u>–</u>		<u>–</u>
應付董事：					
－ 岑釗雄先生.....	<u>–</u>	<u>10,348</u>	<u>11,029</u>		<u>7,959</u>
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
年內未償還最高金額：					
－ 岑釗雄先生.....	<u>5,354</u>	<u>5,354</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

應收／應付董事的款項由非貿易活動產生，其乃無抵押、免息，且於要求時償還。

25. 預繳稅款／應繳稅款

(a) 預繳稅款

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預繳企業所得稅	60,060	38,662	51,885	74,619
預繳土地增值稅	50,884	115,454	182,524	244,635
	<u>110,944</u>	<u>154,116</u>	<u>234,409</u>	<u>319,254</u>

(b) 應繳稅款

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應繳企業所得稅	42,142	57,944	119,267	76,241
應繳土地增值稅	39,410	39,143	87,794	70,256
	<u>81,552</u>	<u>97,087</u>	<u>207,061</u>	<u>146,497</u>

26. 現金及現金等價物以及受限制銀行存款

貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	1,172,202	1,603,239	1,833,745	1,546,615
減：受限制銀行存款 (附註(a)) ..	(608,813)	(1,037,539)	(897,299)	(1,236,706)
現金及現金等價物	<u>563,389</u>	<u>565,700</u>	<u>936,446</u>	<u>309,909</u>
以人民幣計值 (附註(b))	562,621	565,209	928,863	308,610
以其他貨幣計值	768	491	7,583	1,299
	<u>563,389</u>	<u>565,700</u>	<u>936,446</u>	<u>309,909</u>

貴公司

	於十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	<u>124</u>	<u>262</u>	<u>7,356</u>	<u>1,023</u>
以其他貨幣計值	124	262	7,356	1,023

附註：

- (a) 根據中國相關法規，貴集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶中存放一定金額的已收預售所得款項用於特殊用途。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，該等受限制現金總計分別為人民幣366,183,000元、人民幣564,807,000元、人民幣767,713,000元及人民幣882,407,000元。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的總計達人民幣242,630,000元、人民幣472,732,000元及人民幣129,586,000元的剩餘受限制存款以及於二零一三年六月三十日的總計達人民幣284,299,000元的若干受限制存款指於銀行指定之監控賬戶內的貸款所得款項，須獲得銀行批准後，方能使用該受限制銀行存款。於二零一三年六月三十日的金額為人民幣70,000,000元的剩餘受限制存款指就銀行借款抵押的定期存款（附註29(c)）。

- (b) 但是，根據中國政府頒佈的外匯管制的相關規定及法規，人民幣不可自由兌換成其他貨幣，因此准許 貴集團透過獲批准開展外匯交易業務的銀行，將人民幣兌換成其他貨幣。

存放於銀行的現金根據銀行每日存款利率按浮動利率賺取利息收入。現金及現金等價物以及受限制銀行存款的賬面金額接近其公允價值。銀行結餘與受限制銀行存款須存放於近期無違約記錄且信譽良好的銀行。

27. 應付貿易款項

基於發票日期的各有關期間末應付貿易款項之賬齡分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,258,799	1,264,802	2,185,743	2,415,516
一年後	306,198	774,229	686,903	515,325
	<u>1,564,997</u>	<u>2,039,031</u>	<u>2,872,646</u>	<u>2,930,841</u>

應付貿易款項乃無抵押、免息，且於正常營業週期內或於要求時償還。

各有關期間末，應付貿易款項的公允價值接近於其相應的賬面金額，因為應付貿易款項期限相對較短。

28. 其他應付款項及應計款項

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收按金及預收款項	(a)	2,556,446	4,097,526	7,342,131	9,385,631
收購項目公司之應付款項		307,878	239,894	528,262	1,015,985
應計款項及其他應付款項		369,315	765,930	741,341	277,208
向同系投資者／非控股股東 支付的其他應付款項	(b)	149,067	99,199	106,351	160,807
		<u>3,382,706</u>	<u>5,202,549</u>	<u>8,718,085</u>	<u>10,839,631</u>

附註：

- (a) 已收按金及預收款項主要指 貴集團於各有關期間末就預售物業向相關購房者收取的銷售款項。

- (b) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，向同系投資者／非控股股東支付的其他應付款項之詳情按項目公司載列如下：

		於十二月三十一日			六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣州南英.....	(i)	149,067	62,665	62,778	62,778
長沙玫瑰園.....	(ii)	-	36,534	11,052	-
廣州天斯.....	(ii)	-	-	32,521	47,626
珠海國基.....	(ii)	-	-	-	50,403
		<u>149,067</u>	<u>99,199</u>	<u>106,351</u>	<u>160,807</u>

- (i) 於二零一零年十二月三十一日之結餘指就若干資產（主要為物業）及負債（該等資產及負債之經濟收益僅歸廣州南英投資者所有）應付 貴集團之聯營公司廣州南英（附註16）當時之投資者的款項。繼 貴集團於二零一一年進一步收購廣州南英29.7%的股本權益後，自二零一一年四月起，廣州南英成為 貴集團之附屬公司。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，結餘主要指就剩餘物業應付剩餘非控股股東（於二零一零年十二月三十一日，其為當時的投資者之一）之款項。

該等應付款項結餘根據反映 貴集團對其他訂約方所承擔之義務的關聯資產及負債結餘（如適用）之市值予以計量。該等應付款項公允價值之變動於綜合收益表中計入／扣除。

貴集團收購廣州南英及就上述物業訂約方之間的安排之詳情均載於財務資料附註32(iv)。

- (ii) 結餘指項目公司非控股股東所持之結餘，該等結餘乃免息、無抵押，且未有固定還款期限。

29. 計息銀行貸款及其他借款

	於二零一零年十二月三十一日			於二零一一年十二月三十一日			於二零一二年十二月三十一日			於二零一三年六月三十日		
	實際利率	到期	金額	實際利率	到期	金額	實際利率	到期	金額	實際利率	到期	金額
	(%)		人民幣千元	(%)		人民幣千元	(%)		人民幣千元	(%)		人民幣千元
流動												
銀行貸款－無抵押.....	5.3-5.8	二零一一年	70,000	6.9-9.0	二零一二年	159,200	6.5-6.9	二零一三年	289,284	6.6-11.0	二零一四年	105,442
銀行貸款－有抵押.....	5.4-6.7	二零一一年	283,689	5.3-9.3	二零一二年	621,497	3.9-9.3	二零一三年	2,131,165	5.4-8.0	二零一四年	1,530,770
其他借款－無抵押.....	-	-	-	20.0	二零一二年	170,000	5.0	二零一三年	76,000	-	-	-
其他借款－有抵押.....	11.0	二零一一年	180,000	4.9	二零一二年	270,000	10.6-12.9	二零一三年	680,814	10.6-13.0	二零一三年	1,215,780
			<u>533,689</u>			<u>1,220,697</u>			<u>3,177,263</u>			<u>2,851,992</u>
非流動												
銀行貸款－無抵押.....	5.4	二零一三年	196,060	6.9-7.0	二零一三年	477,479	6.8-11.0	二零一四年	123,674	6.8	二零一四年	25,000
銀行貸款－有抵押.....	5.1-6.2	二零一一年	1,598,189	5.3-9.3	二零一一年	2,023,736	5.9-9.3	二零一一年	1,754,598	5.9-7.4	二零一一年	2,746,064
其他借款－有抵押.....	4.9	二零一三年	450,456	5.4-12.8	二零一三年	509,728	10.6-13.0	二零一四年	621,264	11.5	二零一五年	100,000
			<u>2,244,705</u>			<u>3,010,943</u>			<u>2,499,536</u>			<u>2,871,064</u>
			<u>2,778,394</u>			<u>4,231,640</u>			<u>5,676,799</u>			<u>5,723,056</u>

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
分析：				
應償還銀行貸款：				
一年內.....	353,689	780,697	2,420,449	1,636,212
第二年.....	304,500	1,812,638	1,299,553	983,875
第三至第五年(包含首尾年份).....	1,355,383	597,577	532,719	1,775,689
超過五年.....	134,366	91,000	46,000	11,500
	<u>2,147,938</u>	<u>3,281,912</u>	<u>4,298,721</u>	<u>4,407,276</u>
其他應償還借款：				
一年內.....	180,000	440,000	756,814	1,215,780
第二年.....	274,631	509,728	621,264	100,000
第三至第五年(包含首尾年份).....	175,825	-	-	-
	<u>630,456</u>	<u>949,728</u>	<u>1,378,078</u>	<u>1,315,780</u>
	<u>2,778,394</u>	<u>4,231,640</u>	<u>5,676,799</u>	<u>5,723,056</u>

附註：

- (a) 除於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日金額分別為人民幣450百萬元、人民幣510百萬元、人民幣621百萬元及人民幣100百萬元的若干非流動其他借款，以及於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日金額分別為人民幣180百萬元、人民幣569百萬元、人民幣1,116百萬元及人民幣1,308百萬元的若干流動銀行及其他借款以固定利率計息外，剩餘的銀行及其他借款以浮動利率計息。 貴集團銀行及其他借款之賬面金額與其公允價值相若。
- (b) 除於二零一二年十二月三十一日金額分別為人民幣218,091,000元及人民幣51,451,000元的若干有抵押銀行貸款以美元及港元計值外， 貴集團於各有關期間末的所有銀行貸款及其他借款以人民幣計值。
- (c) 於各有關期間末， 貴集團的若干資產已抵押予銀行及其他貸款人，以取得授予 貴集團的銀行貸款及其他借款：

該等資產的賬面值為：

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
投資物業.....	15	1,290,000	1,430,000	1,540,000	1,560,000
開發中物業.....	18	1,441,531	1,196,222	1,406,532	2,957,977
已竣工持作出售 的物業.....	19	188,350	202,812	289,250	303,447
預付土地租賃款項...	14	309,540	177,908	228,640	-
持有至到期投資.....	22	-	-	305,700	-
已抵押定期存款.....	26	-	-	-	70,000
		<u>3,229,421</u>	<u>3,006,942</u>	<u>3,770,122</u>	<u>4,891,424</u>

- (d) 除以上附註(c)中所述的抵押資產外，貴集團關聯方就貴集團的銀行及其他借款所提供之企業與個人擔保及資產抵押載列如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
企業與個人擔保：				
— 廣州市時代發展企業集團有限公司	87,700	—	—	—
— 廣州至德	—	300,000	—	—
— 岑釗雄先生	667,700	1,079,115	2,169,955	1,218,651
— 岑兆雄先生	—	613,300	123,950	109,900
— Liang Yuchong女士	—	—	34,000	20,000
個人資產抵押：				
— 李一萍女士	—	—	20,000	120,000

廣州市時代發展企業集團有限公司乃一間於二零一零年由貴集團創辦人岑釗雄先生控制及自二零一一年起由岑釗雄先生的父親岑建財先生控制的有限責任公司。

廣州至德是一間由岑釗雄先生若干直系親屬持有的有限責任公司，其於二零一二年被貴集團收購（附註32(vi)）。

岑兆雄先生為岑釗雄先生的弟弟，並為貴公司的執行董事。

李一萍女士為岑釗雄先生的配偶。

Liang Yuchong女士為岑兆雄先生的配偶。

- (e) 於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，貴集團全部銀行及其他借款中，一項計入流動及非流動負債的金額分別為人民幣386,852,000元及人民幣384,924,000元的借款以轉讓貴集團全資附屬公司中山天悅的全部普通股作為抵押，詳情載於財務資料附註1。
- (f) 於二零一二年十二月三十一日，貴集團全部銀行及其他借款中，一項計入非流動負債的金額為人民幣253,620,000元的借款以貴集團全資附屬公司佛山裕東龍的普通股作為抵押。
- (g) 於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團全部銀行及其他借款中，一項計入流動負債的金額為人民幣169,200,000元及人民幣69,200,000元的借款以貴集團全資附屬公司中山凱旋的普通股作為抵押。
- (h) 於二零一三年六月三十日，金額總計為人民幣268,397,000元的若干借款以貴集團全資附屬公司廣州天斯的70%股本權益及廣州宏泰的30%股本權益作為抵押。

30. 已發行資本

	二零一三年 六月三十日
	港元
法定：	
3,800,000股普通股，每股面值0.10港元	380,000
已發行：	
201股普通股，每股面值0.10港元	20.1
相當於人民幣千元	-
已繳足：	
201股普通股，每股面值0.10港元	20.1

於有關期間， 貴公司股本並未出現變動。

二零零七年十一月十四日， 貴公司於開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。

根據日期為二零一三年十一月十九日的書面決議案， 貴公司的法定股本從380,000港元增至1,000,000,000港元。

31. 儲備

貴集團

- (a) 貴集團各有關期間儲備金額及變動均於 貴集團的綜合權益變動表中呈列。
- (b) 貴公司於二零零八年一月八日向 貴公司的直接控股公司豐亞發行並配發每股面值0.10港元的已繳足普通股，總現金對價為200百萬美元。現金對價超過已發行每股面值的部分（金額約為人民幣1,452,565,000元）計入 貴公司的股份溢價賬。

於二零一三年六月六日， 貴公司自股份溢價賬向豐亞分派股息人民幣442,428,000元。應付股息隨後與豐亞結欠 貴公司屆時的經常項目結餘抵銷。

股息分派安排的詳情載於下文第II節附註34(b)。

(c) 繳入盈餘

貴集團的繳入盈餘指截至二零零八年十二月三十一日止年度期間根據重組所收購附屬公司已繳股本之面值總額與 貴公司發行以作交換之股份面值之間的差額。

(d) 資本儲備

資本儲備指在收購附屬公司其他非控股權益的情況下，則為收購成本與收購非控股權益之間的差額，或在向非控股股東出售附屬公司的部分股本權益的情況下，則為出售所得款項與出售非控股權益之間的差額。

(e) 法定盈餘公積金

根據中國相關法律及法規，貴集團在中國註冊的旗下公司須將一定比例的按照中國企業普遍適用的會計準則計算的除稅後純利（抵銷任何過往年度的虧損後）撥至儲備公積金。當此類儲備公積金結餘達實體資本50%，可選擇任何進一步的撥款。法定盈餘公積金可用於抵銷過往年度之虧損或增加資本。然而，須確保法定盈餘公積金作此用途後其結餘不低於資本的25%。

貴公司

貴公司於有關期間之權益變動載列如下：

	已發行 股本	股份 溢價賬	匯兌 波動儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日	-	1,452,565	(81,305)	(4,606)	1,366,654
年度全面虧損總額	-	-	(47,624)	(3,297)	(50,921)
於二零一零年 十二月三十一日及 二零一一年一月一日	-	1,452,565	(128,929)	(7,903)	1,315,733
年度全面虧損總額	-	-	(61,580)	(3,868)	(65,448)
於二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年一月一日	-	1,452,565	(190,509)	(11,771)	1,250,285
年度全面虧損總額	-	-	(9,225)	(1,844)	(11,069)
於二零一二年 十二月三十一日 及二零一三年一月一日	-	1,452,565	(199,734)	(13,615)	1,239,216
宣派股息(b)	-	(442,428)	-	-	(442,428)
期間全面虧損總額	-	-	(19,881)	4,999	(14,882)
於二零一三年六月三十日	-	1,010,137	(219,615)	(8,616)	781,906

32. 收購附屬公司

(A) 業務合併

截至二零一零年十二月三十一日止年度

(i) 收購廣州富杰

根據貴集團與廣州富杰的屆時股東於二零一零年二月四日訂立的買賣協議，貴集團全資附屬公司時代企業地產以人民幣10,000,000元的現金對價收購廣州富杰的全部權益。由於屆時的市況及賣方有意退出該項業務，貴集團能夠獲得收購業務的金額為人民幣15,326,000元的收益。收購業務收益計入綜合收益表的其他收入及收益。廣州富杰乃於中國成立的物業開發有限責任公司。

於收購日期，廣州富杰可識別資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值
		人民幣千元
開發中物業		64,921
預付款項、按金及其他應收款項		115,303
現金及銀行結餘		187
其他應付款項及應計款項		(149,906)
遞延稅項負債	17	(5,179)
收購的淨資產的公允價值		25,326
收購收益	5	(15,326)
以現金支付		10,000

就收購廣州富杰的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(10,000)
收購的現金及銀行結餘	187
收購廣州富杰的現金及現金等價物淨流出	(9,813)

所收購之廣州富杰於截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績對貴集團於該年度的綜合收入或利潤並無重大影響。

(ii) 收購珠海景潤

根據貴集團透過獨立第三方廣州博朗投資有限公司（「廣州博朗」）與珠海景潤的屆時股東於二零一零年十一月五日訂立的買賣協議，貴集團全資附屬公司廣州勝譽以人民幣40,284,680元的現金對價收購珠海景潤的全部股本權益。由於屆時的市況及賣方有意退出該項業務，貴集團能夠獲得收購業務的金額為人民幣4,808,000元的收益。收購業務收益計入綜合收益表的其他收入及收益。根據廣州勝譽與廣州博朗於二零一零年十一月十九日訂立的信託協議，廣州博朗受託為廣州勝譽持有珠海景潤全部股本權益。珠海景潤乃於中國成立的物業開發有限責任公司。

於收購日期，珠海景潤可識別資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值
		人民幣千元
開發中物業		225,689
預付款項、按金及其他應收款項		10,234
現金及銀行結餘		3
應付貿易款項		(189,230)
遞延稅項負債	17	(1,603)
收購的淨資產的公允價值		45,093
收購收益	5	(4,808)
以現金支付		40,285

就收購珠海景潤的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(40,285)
收購的現金及銀行結餘	3
收購珠海景潤的現金及現金等價物淨流出	<u>(40,282)</u>

所收購之珠海景潤於截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績對 貴集團於該年度的綜合收入或利潤並無重大影響。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

(iii) 收購佛山捷豐力、深圳金海地及長沙玫瑰園

根據 貴集團與佛山捷豐力及深圳金海地的屆時股東於二零一零年十二月十七日訂立的股權轉讓協議， 貴集團透過以總計人民幣495,580,000元的現金對價收購佛山捷豐力及深圳金海地（統稱為「玫瑰園集團」）的全部股本權益收購長沙玫瑰園50%的股本權益。相關股權轉讓登記安排於二零一一年一月完成，自此玫瑰園集團下的實體均成為 貴集團之附屬公司。

佛山捷豐力及深圳金海地乃於中國成立的投資控股有限責任公司，分別擁有長沙玫瑰園10%及40%的股本權益。長沙玫瑰園乃於中國成立的物業開發有限責任公司。

董事已評估 貴集團對長沙玫瑰園的控制能力。儘管 貴集團透過佛山捷豐力及深圳金海地持有長沙玫瑰園50%的股本權益，但 貴集團保留對長沙玫瑰園的控制權，並享有長沙玫瑰園大部分受益人權益並承擔風險。因此，玫瑰園集團旗下的所有三個實體計入 貴集團的財務報表。

於收購日期，佛山捷豐力、深圳金海地及長沙玫瑰園的可識別資產及負債的總公允價值如下：

	附註	收購時 已確認的 公允價值
		人民幣千元
預付土地租賃款項	14	1,154,558
開發中物業		574,583
預付款項、按金及其他應收款項		598
應收貿易款項		41,204
現金及銀行結餘		46,975
應付貿易款項		(4,374)
其他應付款項及應計款項		(176,591)
應繳稅款		(22,644)
遞延稅項負債	17	<u>(628,811)</u>
		985,498
非控股權益		<u>(489,918)</u>
收購的淨資產的公允價值		<u>495,580</u>
以現金支付		<u>495,580</u>

就收購該等附屬公司的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(495,580)
收購的現金及銀行結餘	46,975
收購該等附屬公司的現金及現金等價物淨流出	<u>(448,605)</u>

自收購起，玫瑰園集團未開展任何有效的經營活動，並於截至二零一一年十二月三十一日止年度招致經營虧損人民幣23,979,000元，該虧損計入 貴集團的綜合收益表。

於二零一三年五月二十七日， 貴集團透過收購佛山玫瑰華業及佛山玫瑰園的100%股本權益收購長沙玫瑰園餘下的50%非控股權益。佛山玫瑰華業及佛山玫瑰園均為於中國成立的投資控股有限責任公司，分別持有長沙玫瑰園的30%及20%的股本權益。總現金對價為人民幣537,970,000元。收購完成後，佛山玫瑰華業、佛山玫瑰園及長沙玫瑰園均成為 貴集團之全資附屬公司。

(iv) 收購廣州南英

二零一零年前，廣州南英99%的股本權益由 貴集團之附屬公司時代恒德持有。 貴集團與獨立第三方廣州市恒德投資有限公司（「廣州恒德」）分別持有時代恒德70%及30%的股本權益。因此，按照 貴集團根據其與屆時投資者訂立的投資協議（ 貴集團據此行使重大影響力）所評估， 貴集團實際持有廣州南英69.3%的股本權益，並列作 貴集團之聯營公司（附註16）。

二零一一年四月， 貴集團透過將時代恒德所持之全部投資轉讓予 貴公司之全資附屬公司廣州勝譽，以總計人民幣596,040,000元的對價再次收購廣州南英29.7%的股本權益。於股權轉讓完成後，廣州南英成為 貴集團之附屬公司。廣州南英從事物業開發業務。由於屆時的市況及賣方有意退出該項業務， 貴集團能夠獲得收購業務的金額為人民幣58,073,000元的收益。收購業務收益計入綜合收益表的其他收入及收益。

根據 貴集團於二零零九年就其於廣州南英的投資所訂立的相關投資協議，儘管 貴集團實際持有廣州南英69.3%的股本權益，但經股東議定以廣州南英之名義持有的若干指定資產（主要為物業）及負債，此乃完全基於屆時投資者廣州恒德及 貴集團之獨立第三方珠海經濟特區南英實業有限公司（「珠海南英」）（廣州恒德及珠海南英分別持有廣州南英29.7%及1%的股本權益）之利益。因此， 貴集團就該等指定資產（根據 貴集團投資比例所佔之廣州南英淨資產）所承擔之債項列作其他應付該等投資者之款項。

貴集團於二零一一年進一步向廣州恒德收購部分該等資產（主要為物業）及負債，因此， 貴集團對廣州恒德之相關債項予以消除。剩餘債項（主要為物業）主要為應付珠海南英之款項，其自二零一一年之收購起為廣州南英之非控股股東。

貴公司董事認為對屆時股東之安排乃完全為提升 貴集團之土地儲備之目的，且符合 貴集團前景之最佳利益。鑒於 貴集團於廣州南英之狀況，未償還債項乃參考相關資產及負債（如適用）之市值按公允價值計量，並計入綜合財務狀況表「其他應付款項及應計款項」（附註28）。

於收購日期，廣州南英的可識別資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時 已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	2,738
遞延稅項資產	17	8,599
開發中物業		1,347,502
已竣工持作出售的物業		230,632
預付款項、按金及其他應收款項		471,278
現金及銀行結餘		28,838
應付貿易款項		(226,057)
計息銀行貸款及其他借款		(629,632)
其他應付款項及應計款項		(163,978)
應繳稅款		(4,884)
遞延稅項負債	17	(403,733)
		661,303
非控股權益		(7,190)
收購收益	5	(58,073)
		<u>596,040</u>
以現金支付		68,380
收購前69.7%的股本權益之公允價值		498,195
貴集團豁免與廣州恒德的往來賬戶結餘		29,465
		<u>596,040</u>

就收購廣州南英的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(68,380)
收購的現金及銀行結餘	28,838
收購廣州南英的現金及現金等價物淨流出	<u>(39,542)</u>

自收購起，截至二零一一年十二月三十一日止年度，廣州南英為貴集團的收入作出人民幣51,944,000元的貢獻，並對綜合純利招致人民幣30,907,000元的經營虧損。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(v) 收購廣東廣昌

根據廣州勝譽與廣東廣昌的屆時股東於二零一二年九月二十八日訂立的股權轉讓協議，廣州勝譽以人民幣15,000,000元的現金對價收購廣東廣昌的全部股本權益。廣東廣昌乃於中國成立的物業開發有限責任公司。

於收購日期，廣東廣昌的可識別資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時 已確認的 公允價值
		人民幣千元
開發中物業.....		769,741
預付款項、按金及其他應收款項.....		192
現金及銀行結餘.....		350
應付貿易款項.....		(501,070)
其他應付款項及應計款項.....		(211,141)
遞延稅項負債.....	17	(43,072)
收購的淨資產的公允價值.....		15,000
以現金支付.....		15,000

就收購廣東廣昌的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價.....	(15,000)
收購的現金及銀行結餘.....	350
收購廣東廣昌的現金及現金等價物淨流出.....	(14,650)

所收購之廣東廣昌於截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績對 貴集團於該年度的綜合收入或利潤並無重大影響。

(vi) 收購廣州至德及其附屬公司 (統稱「至德集團」)

根據廣州永泰與廣州至德的屆時股東於二零一二年十二月十七日訂立的股權轉讓協議， 貴集團全資附屬公司廣州永泰以人民幣10,000,000元的現金對價收購廣州至德的100%權益。廣州至德乃一間於中國成立的投資控股有限責任公司，至德集團主要從事物業投資及物業和酒店管理，擁有萬谷百貨超市100%的股本權益、至德正興100%的股本權益、至德酒店100%的股本權益、至德科技95%的股本權益及廣州廣德昌55%的股本權益。有關廣州至德附屬公司的主要業務的詳情載於本節附註1。

於收購日期，至德集團及其附屬公司的可識別資產及負債的總公允價值如下：

	附註	收購時 已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	359,450
於聯營公司的投資		39,682
存貨		4,642
應收貿易款項		292
預付款項、按金及其他應收款項		606,322
現金及銀行結餘		21,106
應付貿易款項		(16,238)
其他應付款項及應計款項		(415,682)
計息銀行貸款及其他借款		(582,890)
應繳稅款		(4,251)
		12,433
非控股權益		(2,433)
收購的淨資產的公允價值		10,000
以現金支付		10,000

就收購該等附屬公司的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(10,000)
收購的現金及銀行結餘	21,106
收購該等附屬公司的現金及現金等價物淨流入	11,106

所收購之至德集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績對 貴集團於該年度的綜合收入或利潤並無重大影響。

截至二零一三年六月三十日止六個月

(vii) 收購珠海國基

根據廣州勝譽與珠海國基的屆時股東於二零一二年八月十五日訂立的股權轉讓協議，廣州勝譽以人民幣2,500,000元的現金對價收購珠海國基50%的股本權益。由於屆時的市況及賣方有意退出該項業務， 貴集團能夠獲得收購業務的金額為人民幣7,685,000元的收益。收購業務收益計入綜合收益表的其他收入及收益。珠海國基乃於中國成立的物業開發有限責任公司。相關股權轉讓登記安排於二零一三年一月完成，自此珠海國基成為 貴集團的附屬公司。

董事已評估 貴集團對珠海國基的控制能力。儘管 貴集團持有珠海國基的50%股本權益，但 貴集團仍對珠海國基保留控制權，並享有大多數實益權益且承擔珠海國基的風險。因此，自此將珠海國基併入 貴集團的財務報表。

於收購日期，珠海國基的可識別資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時 已確認的 公允價值 人民幣千元
開發中物業.....		277,696
其他應付款項及應計款項.....		(248,904)
遞延稅項負債.....	17	(8,422)
收購的淨資產的公允價值.....		20,370
非控股權益.....		(10,185)
收購收益.....	5	(7,685)
以現金支付.....		2,500

就收購珠海國基的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價.....	(2,500)
收購的現金及銀行結餘.....	-
收購珠海國基的現金及現金等價物淨流出.....	(2,500)

所收購之珠海國基於截至二零一三年六月三十日止六個月的業績對 貴集團於該期間的綜合收入或利潤並無重大影響。

(B) 收購附屬公司（不作為一項業務）

貴集團於有關期間所收購之實體（不構成業務）概述如下：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

(viii) 收購中山萬聯

根據時代企業地產與中山萬聯的屆時股東於二零一零年一月八日訂立的股權轉讓協議，時代企業地產以人民幣1,000,000元的現金對價收購中山萬聯的全部股本權益。中山萬聯乃於中國成立的物業開發有限責任公司。

於收購日期，中山萬聯的可識別資產及負債如下：

	附註	人民幣千元
預付土地租賃款項.....	14	500,905
預付款項、按金及其他應收款項.....		2
遞延稅項資產.....	17	2,288
其他應付款項及應計款項.....		(502,195)
收購的淨資產.....		1,000
以現金支付.....		1,000

就收購中山萬聯的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(1,000)
收購的現金及銀行結餘	—
收購中山萬聯的現金及現金等價物淨流出	<u>(1,000)</u>

(ix) 收購清遠喜龍

根據時代企業地產與清遠喜龍的屆時股東於二零一零年四月十二日訂立的股權轉讓協議，時代企業地產以人民幣5,000,000元的現金對價收購清遠喜龍的全部股本權益。清遠喜龍乃於中國成立的物業開發有限責任公司。

於收購日期，清遠喜龍的可識別資產及負債如下：

	人民幣千元
預付款項、按金及其他應收款項	10,000
現金及銀行結餘	5,000
其他應付款項及應計款項	(10,000)
收購的淨資產	<u>5,000</u>
以現金支付	<u>5,000</u>

就收購清遠喜龍的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(5,000)
收購的現金及銀行結餘	5,000
收購清遠喜龍的現金及現金等價物淨流出	<u>—</u>

(x) 收購廣州天朗

根據廣州駿寶與廣州天朗的屆時股東於二零一零年十月九日、二零一零年十一月二十二日及二零一零年十二月二十一日訂立的若干股權轉讓協議，貴集團全資附屬公司廣州駿寶以人民幣1,000,000元的現金對價收購廣州天朗的全部股本權益。廣州天朗乃於中國成立的物業開發有限責任公司。

於收購日期，廣州天朗的可識別資產及負債如下：

	人民幣千元
預付款項、按金及其他應收款項	34,536
現金及銀行結餘	1,002
其他應付款項及應計款項	(34,538)
收購的淨資產	<u>1,000</u>
以現金支付	<u>1,000</u>

就收購廣州天朗的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(1,000)
收購的現金及銀行結餘	1,002
收購廣州天朗的現金及現金等價物淨流出	<u>2</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度

(xi) 收購廣州天合

根據廣州勝譽與廣州天合的屆時股東於二零一一年一月十三日及二零一一年八月十七日訂立的相關買賣協議，廣州勝譽以人民幣50,490,000元的總對價收購廣州天合總計99%的股本權益。廣州天合乃於中國成立的物業開發有限責任公司。

於收購日期，廣州天合的可識別資產及負債如下：

	附註	人民幣千元
預付款項、按金及其他應收款項		24,482
現金及銀行結餘		1,037
預付土地租賃款項	14	36,386
其他應付款項及應計款項		(10,875)
		51,030
非控股權益		(540)
		<u>50,490</u>
以下列方式支付的總對價：		
現金		15,000
其他應付款項及應計款項		35,490
		<u>50,490</u>

就收購附屬公司的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	二零一一年 人民幣千元
現金對價	(15,000)
收購的現金及銀行結餘	1,037
收購附屬公司的現金及現金等價物淨流出	<u>13,963</u>

截至二零一三年六月三十日止六個月

(xii) 收購珠海金屋

根據廣州勝譽與珠海金屋的屆時股東於二零一二年十二月二十八日訂立的相關買賣協議，廣州勝譽以人民幣510,000元的總對價收購珠海金屋51%的股本權益。珠海金屋乃於中國成立的物業開發有限責任公司。相關股權轉讓登記安排於二零一三年一月完成，自此珠海金屋成為 貴集團的附屬公司。

於收購日期，珠海金屋的可識別資產及負債如下：

	附註	二零一三年 人民幣千元
預付土地租賃款項.....	14	8,035
現金及銀行結餘.....		6
其他應付款項及應計款項.....		(7,363)
		678
非控股權益.....		(168)
		510
以下列方式支付的總對價：		
現金.....		510

就收購附屬公司的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	二零一三年 人民幣千元
現金對價.....	(510)
收購的現金及銀行結餘.....	6
收購附屬公司的現金及現金等價物淨流出.....	(504)

截至二零一三年六月三十日止六個月

(xiii) 收購廣州天斯

根據廣州駿寶與廣州天斯的屆時股東於二零一二年二月二十二日訂立的相關買賣協議，廣州駿寶以人民幣250,500,000元的總對價收購廣州天斯100%的股本權益。廣州天斯乃於中國成立的物業開發有限責任公司。相關股權轉讓登記安排於二零一三年三月完成，自此廣州天斯成為 貴集團的附屬公司。

於收購日期，廣州天斯的可識別資產及負債如下：

	附註	人民幣千元
預付土地租賃款項.....	14	298,228
其他應付款項及應計款項.....		(47,728)
		<u>250,500</u>
以下列方式支付的總對價：		
現金.....		<u>250,500</u>

就收購附屬公司的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	人民幣千元
現金對價.....	(250,500)
收購的現金及銀行結餘.....	—
收購附屬公司的現金及現金等價物淨流出.....	<u>(250,500)</u>

33. 出售附屬公司

截至二零一三年六月三十日止六個月

於截至二零一三年六月三十日止六個月期間，貴集團以人民幣1,010,000元的總對價向獨立第三方出售佛山至德萬谷及珠海盛元，有關詳情載列如下：

	附註	人民幣千元
出售的淨資產：		
物業、廠房及設備.....	13	3,311
存貨.....		3,611
預付款項、按金及其他應收款項.....		17,687
現金及銀行結餘.....		4,692
應付貿易款項.....		(3,770)
應計款項及其他應付款項.....		<u>(25,935)</u>
		(404)
出售附屬公司的收益.....	5	<u>(1,414)</u>
支付方式：		
現金.....		<u>1,010</u>

就出售附屬公司的現金及現金等價物淨流入的分析如下：

	人民幣千元
現金對價.....	1,010
出售的現金及銀行結餘.....	<u>(4,692)</u>
出售附屬公司的現金及現金等價物淨流入.....	<u>(3,682)</u>

34. 或然負債

- (a) 於各有關期間末，貴集團就若干銀行授予的按揭借款提供擔保，該等按揭借款涉及為貴集團物業的若干購買者安排的按揭貸款。根據擔保條款，於該等購買者拖欠按揭付款後，貴集團負責向銀行償還違約購買者欠負的未償還按揭本金連同應計利息及罰金，且貴集團有權接管相關物業的合法業權及管有權。貴集團的擔保期開始於相關按揭貸款的授予日期，並於房地產所有權證發行後結束，房地產所有權證一般於購買者擁有相關物業後一至兩年內發行。於各有關期間末就授予貴集團物業之購買者的按揭借款而提供予銀行的擔保金額如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就貴集團物業的若干購買者的按揭借款提供的擔保.....	1,217,015	1,710,483	3,210,227	3,548,326

董事認為，在拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值可用來償還未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此在財務資料中尚未就擔保作出撥備。

- (b) 根據岑釗雄先生、李一萍女士、豐亞及其控股公司佳名投資有限公司、東利管理有限公司、貴公司與獨立投資者（「投資者」）於二零零七年十二月二十八日訂立的票據認購與權利協議（「票據認購協議」），豐亞於二零零八年一月八日以總計200百萬美元的對價向投資者發行若干可轉換票據。貸款所得款項隨後作為出資注入貴公司（附註31(b)），並以此作為貴公司的營運資金。就投資者向豐亞提供的貸款而言，貴公司作為主債務人（不僅僅是擔保人）無條件及不可撤銷地向投資者保證豐亞會充分、準時及完全履行其所有責任。

可轉換票據亦可用各類股份抵押進行抵押，據此（其中包括）貴公司及貴公司直接或間接境外附屬公司的全部已發行股本抵押予投資者。

投資者就上述各方因票據認購協議的若干規定所產生的糾紛於二零零九年及二零一一年分別向豐亞、貴公司及其他訂約方發送贖回通知。

於二零一二年期間，上述各方為解決前段中所討論的糾紛而訂立若干償還安排（「償還協議」），據此，向投資者償還的償還金額總額改為約350百萬美元。

票據認購協議、可轉換票據及與投資者訂立的償還協議之詳情載於本招股章程「歷史與公司架構」一節。

擔保的初始公允價值不大，因此，財務資料中並未就擔保作出任何撥備。

35. 資產及股份的抵押

貴集團就銀行及其他借款所抵押的資產及股份之詳情，以及與貴公司直接控股公司豐亞所發行的票據認購協議有關的詳情分別載於財務資料附註29及34(b)。

36. 運營租賃安排

(a) 作為出租人

貴集團根據運營租賃安排出租其投資物業，議定租期為一至十年。租賃條款一般也要求租戶支付保證金。

於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷運營租賃，於下列期間到期的租戶的未來最低租賃應收款項總額如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	39,785	27,145	37,872	40,588
第二至第五年 (包含首尾年份).....	35,881	27,124	62,227	65,928
五年後.....	74	128	16,556	14,905
	<u>75,740</u>	<u>54,397</u>	<u>116,655</u>	<u>121,421</u>

(b) 作為承租人

貴集團根據運營租賃安排出租若干辦公物業及商業物業（請參閱下文(c)）。議定的物業租期為6個月至22年。

於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷運營租賃，於下列期間到期的未來最低租賃款項總額如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	1,824	4,039	81,592	79,759
第二至第五年 (包含首尾年份).....	4,194	2,539	313,311	299,754
五年後.....	-	-	1,039,002	985,413
	<u>6,018</u>	<u>6,578</u>	<u>1,433,905</u>	<u>1,364,926</u>

(c) 轉租安排

貴集團於二零一二年十二月收購廣州至德，並透過廣州至德及其附屬公司開始其轉租業務，該等物業乃向獨立第三方租賃，然後翻新及租賃予外部租戶。

應收轉租款項

轉租予外部租戶的議定年期為一至十五年。於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷轉租安排，於下列期間到期的未來最低應收轉租款項總額如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	-	-	69,605	98,028
第二至第五年 (包含首尾年份) ..	-	-	88,561	127,696
五年後	-	-	14,157	44,367
	-	-	172,323	270,091

37. 承擔

除了上文附註36中的運營租賃承擔詳情外，貴集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未作出撥備：				
租賃土地	1,162,100	872,100	1,466,291	781,622
開發中物業	2,338,653	3,570,302	2,770,273	4,085,844
收購附屬公司	804,924	-	196,598	-
收購非控股權益	-	495,580	495,580	21,990
	4,305,677	4,937,982	4,928,742	4,889,456

此外，貴集團應佔聯營公司自身資本承擔（並未計入上文）如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未作出撥備：				
開發中物業	23,552	-	-	7,547

38. 關聯方交易

- (a) 除了本報告其他地方披露的交易及結餘外，貴集團於有關期間內與關聯方之間存有以下重大交易：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向廣州市時代發展 企業集團有限公司及 李一萍女士 租賃的辦公場地..... (i)	971	1,295	1,295	647	647
出售予白錫洪先生 的物業..... (ii)	-	-	1,524	1,524	-
	<u>971</u>	<u>1,295</u>	<u>2,819</u>	<u>2,171</u>	<u>647</u>

(未經審核)

附註：

- (i) 廣州市時代發展企業集團有限公司（「時代發展集團」）乃一間於二零一零年由岑釗雄先生控制及自二零一一年起由岑釗雄先生的父親岑建財先生控制的公司。租賃費率及條件與提供予獨立第三方的費率及條件相若。
- (ii) 出售予董事之物業價格乃參照提供予獨立第三方的物業價格作出。
- (b) 與關聯方的其他交易
- (i) 於二零一二年，貴集團以人民幣10,000,000元的對價（此乃根據至德集團的屆時資產淨值確定）從岑釗雄先生的若干直系親屬處收購至德集團。該交易的進一步詳情均載入財務資料的附註32(vi)內。
- (ii) 貴集團若干關聯方已為貴集團獲得的若干銀行貸款及其他借款提供擔保。貴集團的若干銀行貸款亦由其關聯方資產擔保。有關該等交易的進一步詳情均載入財務資料的附註29(d)內。
- (iii) 於有關期間，貴集團在免專利使用費的基礎上使用時代發展集團註冊的若干商標。
- (iv) 於有關期間，貴公司的全資附屬公司時代企業地產在免專利使用費的基礎上使用及佔用岑釗雄先生之配偶李一萍女士擁有的一項建築面積約為111平方米的物業。
- (c) 與關聯方的未償還結餘
- (i) 貴集團與其聯營公司及董事的結餘詳情均載入財務資料的附註23及24中。
- (ii) 誠如綜合財務狀況表中所披露，貴集團及貴公司與直接控股公司及最終控股公司的結餘乃無抵押、免息，且未有固定還款期限。

(d) 貴集團主要管理人員（包括董事）的薪酬：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、津貼及實物利益...	12,997	19,774	17,437	8,242	9,143
退休金計劃供款	167	223	211	123	121
	<u>13,164</u>	<u>19,997</u>	<u>17,648</u>	<u>8,365</u>	<u>9,264</u>

39. 按種類劃分的金融工具

於各有關期間末，各類別的金融工具的賬面金額如下：

貴集團

二零一零年十二月三十一日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易款項	12,576	—	12,576
計入預付款項、 按金及其他應收款項的金融資產	279,705	—	279,705
應收最終控股公司的款項	6	—	6
應收聯營公司的款項	72,631	—	72,631
應收董事的款項	11,048	—	11,048
可供出售投資	—	4,100	4,100
受限制銀行存款	608,813	—	608,813
現金及現金等價物	563,389	—	563,389
	<u>1,548,168</u>	<u>4,100</u>	<u>1,552,268</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債	透過損益 按公允價值 列賬的 金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項	1,564,997	—	1,564,997
計入其他應付款項及 應計款項的金融負債	637,974	149,067	787,041
計息銀行貸款及其他借款	2,778,394	—	2,778,394
應付董事的款項	95,588	—	95,588
	<u>5,076,953</u>	<u>149,067</u>	<u>5,226,020</u>

二零一一年十二月三十一日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易款項.....	18,872	–	18,872
計入預付款項、 按金及其他應收款項的金融資產.....	815,503	–	815,503
應收直接控股公司的款項.....	11,408	–	11,408
應收最終控股公司的款項.....	5	–	5
應收聯營公司的款項.....	60,180	–	60,180
應收董事的款項.....	4,000	–	4,000
可供出售投資.....	–	3,100	3,100
受限制銀行存款.....	1,037,539	–	1,037,539
現金及現金等價物.....	565,700	–	565,700
	<u>2,513,207</u>	<u>3,100</u>	<u>2,516,307</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債	透過損益 按公允價值 列賬的 金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項.....	2,039,031	–	2,039,031
計入其他應付款項及應計款項的金融負債...	987,804	62,665	1,050,469
計息銀行貸款及其他借款.....	4,231,640	–	4,231,640
應付董事的款項.....	101,489	–	101,489
	<u>7,359,964</u>	<u>62,665</u>	<u>7,422,629</u>

二零一二年十二月三十一日

金融資產

	持有至 到期投資	貸款及 應收款項	可供出售的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易款項.....	–	32,546	–	32,546
計入預付款項、 按金及其他應收款項的金融資產...	–	1,209,453	–	1,209,453
持有至到期投資	305,700	–	–	305,700
應收直接控股公司的款項.....	–	437,507	–	437,507
應收最終控股公司的款項.....	–	16	–	16
應收聯營公司的款項.....	–	63,880	–	63,880
應收董事的款項.....	–	3,438	–	3,438
可供出售投資.....	–	–	3,100	3,100
受限制銀行存款.....	–	897,299	–	897,299
現金及現金等價物.....	–	936,446	–	936,446
	<u>305,700</u>	<u>3,580,585</u>	<u>3,100</u>	<u>3,889,385</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債	透過損益 按公允價值 列賬的 金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項.....	2,872,646	-	2,872,646
計入其他應付款項及應計款項的金融負債...	1,259,139	62,778	1,321,917
計息銀行貸款及其他借款.....	5,676,799	-	5,676,799
應付董事的款項.....	101,478	-	101,478
	<u>9,910,062</u>	<u>62,778</u>	<u>9,972,840</u>

二零一三年六月三十日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 的金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易款項.....	17,813	-	17,813
計入預付款項、按金及其他 應收款項的金融資產.....	405,269	-	405,269
應收直接控股公司的款項.....	22,282	-	22,282
應收最終控股公司的款項.....	16	-	16
應收聯營公司的款項.....	56,480	-	56,480
應收董事的款項.....	-	-	-
可供出售投資.....	-	12,900	12,900
受限制銀行存款.....	1,236,706	-	1,236,706
現金及現金等價物.....	309,909	-	309,909
	<u>2,048,475</u>	<u>12,900</u>	<u>2,061,375</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債	透過損益 按公允價值 列賬的 金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項.....	2,930,841	-	2,930,841
計入其他應付款項及應計款項的金融負債...	1,352,594	62,778	1,415,372
計息銀行貸款及其他借款.....	5,723,056	-	5,723,056
應付董事的款項.....	96,885	-	96,885
	<u>10,103,376</u>	<u>62,778</u>	<u>10,166,154</u>

貴公司

二零一零年十二月三十一日

金融資產

	貸款及 應收款項
	人民幣千元
應收最終控股公司的款項.....	6
應收附屬公司的款項.....	1,321,209
應收董事的款項.....	5,354
現金及現金等價物.....	124
	<u>1,326,693</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債
	人民幣千元
應付附屬公司的款項	<u>10,960</u>

二零一一年十二月三十一日

金融資產

	貸款及 應收款項
	人民幣千元
其他應收款項.....	4
應收直接控股公司的款項.....	11,408
應收最終控股公司的款項.....	5
應收附屬公司的款項.....	1,259,720
現金及現金等價物.....	262
	<u>1,271,399</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債
	人民幣千元
應付附屬公司的款項.....	11,240
應付董事的款項.....	10,348
	<u>21,588</u>

二零一二年十二月三十一日

金融資產

	貸款及 應收款項
	人民幣千元
其他應收款項.....	12
應收直接控股公司的款項.....	437,507
應收最終控股公司的款項.....	10
應收附屬公司的款項.....	922,852
現金及現金等價物.....	7,356
	<u>1,367,737</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債
	人民幣千元
應付附屬公司的款項.....	117,867
應付董事的款項.....	11,029
	<u>128,896</u>

二零一三年六月三十日

金融資產

	貸款及 應收款項
	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產.....	81
應收直接控股公司的款項.....	22,282
應收最終控股公司的款項.....	10
應收附屬公司的款項.....	909,793
現金及現金等價物.....	1,023
	<u>933,189</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算的 金融負債
	人民幣千元
應付附屬公司的款項.....	140,071
應付董事的款項.....	7,959
	<u>148,030</u>

40. 公允價值及公允價值層級

貴集團及貴公司的金融工具之賬面金額及公允價值如下：

貴集團

	賬面金額				公允價值			
	十二月三十一日		六月三十日		十二月三十一日		六月三十日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
金融資產								
應收貿易款項.....	12,576	18,872	32,546	17,813	12,576	18,872	32,546	17,813
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產.....	279,705	815,503	1,209,453	405,269	279,705	815,503	1,209,453	405,269
持有至到期投資.....	-	-	305,700	-	-	-	305,700	-
應收直接控股公司的款項.....	-	11,408	437,507	22,282	-	11,408	437,507	22,282
應收最終控股公司的款項.....	6	5	16	16	6	5	16	16
應收聯營公司的款項.....	72,631	60,180	63,880	56,480	72,631	60,180	63,880	56,480
應收董事的款項.....	11,048	4,000	3,438	-	11,048	4,000	3,438	-
可供出售投資.....	4,100	3,100	3,100	12,900	4,100	3,100	3,100	12,900
受限制銀行存款.....	608,813	1,037,539	897,299	1,236,706	608,813	1,037,539	897,299	1,236,706
現金及現金等價物.....	563,389	565,700	936,446	309,909	563,389	565,700	936,446	309,909
	<u>1,552,268</u>	<u>2,516,307</u>	<u>3,889,385</u>	<u>2,061,375</u>	<u>1,552,268</u>	<u>2,516,307</u>	<u>3,889,385</u>	<u>2,061,375</u>
金融負債								
應付貿易款項.....	1,564,997	2,039,031	2,872,646	2,930,841	1,564,997	2,039,031	2,872,646	2,930,841
計入其他應付款項及 應計款項的金融負債.....	787,041	1,050,469	1,321,917	1,415,372	787,041	1,050,469	1,321,917	1,415,372
計息銀行貸款及其他借款.....	2,778,394	4,231,640	5,676,799	5,723,056	2,778,394	4,231,640	5,676,799	5,723,056
應付董事的款項.....	95,588	101,489	101,478	96,885	95,588	101,489	101,478	96,885
	<u>5,226,020</u>	<u>7,422,629</u>	<u>9,972,840</u>	<u>10,166,154</u>	<u>5,226,020</u>	<u>7,422,629</u>	<u>9,972,840</u>	<u>10,166,154</u>

貴公司

	賬面金額				公允價值			
	十二月三十一日		六月三十日		十二月三十一日		六月三十日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
金融資產								
其他應收款項.....	-	4	12	81	-	4	12	81
應收直接控股公司的款項.....	-	11,408	437,507	22,282	-	11,408	437,507	22,282
應收最終控股公司的款項.....	6	5	10	10	6	5	10	10
應收附屬公司的款項.....	1,321,209	1,259,720	922,852	909,793	1,321,209	1,259,720	922,852	909,793
應收董事的款項.....	5,354	-	-	-	5,354	-	-	-
現金及現金等價物.....	124	262	7,356	1,023	124	262	7,356	1,023
	<u>1,326,693</u>	<u>1,271,399</u>	<u>1,367,737</u>	<u>933,189</u>	<u>1,326,693</u>	<u>1,271,399</u>	<u>1,367,737</u>	<u>933,189</u>
金融負債								
應付附屬公司的款項.....	10,960	11,240	117,867	140,071	10,960	11,240	117,867	140,071
應付董事的款項.....	-	10,348	11,029	7,959	-	10,348	11,029	7,959
	<u>10,960</u>	<u>21,588</u>	<u>128,896</u>	<u>148,030</u>	<u>10,960</u>	<u>21,588</u>	<u>128,896</u>	<u>148,030</u>

金融資產及負債的公允價值以該工具自願交易方（強迫或清盤出售除外）當前交易下可交易金額入賬。以下方法及假設均用來估算公允價值：

現金及現金等價物、受限制銀行存款、應收貿易款項、應付貿易款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計款項的金融負債、應付直接控股公司的款項、應收聯營公司的款項、應收董事的款項、應付董事的款項、持有至到期投資、可供出售投資、計息銀行貸款及其他借款的公允價值與其賬面金額相若，主要是由於該等工具在短期內到期。

公允價值層級

貴集團使用以下層級來釐定及披露金融工具的公允價值：

- 第1層： 基於就相同資產或負債的活躍市場中的報價（未經調整）而計量的公允價值
- 第2層： 基於估值技術而計量的公允價值，就該估值技術而言，所有對記錄的公允價值有重大影響的投入乃可觀察得到的（無論直接或間接）
- 第3層： 基於估值技術而計量的公允價值，就該估值技術而言，任何對記錄的公允價值有重大影響的投入並非基於可觀察得到的市場數據（不可觀察得到的投入）

按公允價值計量的負債：

	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
計入其他應付款項及				
應計款項的若干其他應付款項：				
於二零一零年十二月三十一日	—	149,067	—	149,067
於二零一一年十二月三十一日	—	62,665	—	62,665
於二零一二年十二月三十一日	—	62,778	—	62,778
於二零一三年六月三十日	—	62,778	—	62,778

按公允價值計量的資產：

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，貴集團的可供出售投資（第1層）與投資物業（第2層）按公允價值計量。

於有關期間，第1層與第2層之間並無公允價值計量轉移。

41. 金融風險管理目標及政策

貴集團的金融資產主要包括現金及現金等價物、受限制銀行存款、應收貿易款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、持有至到期投資、應收直接控股公司的款項、應收聯營公司的款項、應收董事的款項、應收董事的款項及可供出售投資。貴集團的金融負債主要包括應付貿易款項、計入其他應付款項及應計款項的金融負債、計息銀行貸款及其他借款及應付董事的款項。

於各有關期間末，貴集團的金融工具的賬面金額與其公允價值相若。公允價值估算於特定時間點並基於金融工具的相關市場資料予以作出。該等估算帶有主觀性質，涉及不確定因素及重要判斷情況，因此無法予以精確釐定。假設之變動能嚴重影響估算。

(a) 利率風險

貴集團沒有重大計息資產。貴集團面臨的市場利率變動主要與貴集團具有浮動利率的銀行貸款及其他借款相關。貴集團尚未使用任何利率掉期來對沖其利率風險。

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與貴集團以浮動利率計算的長期債務相關。

於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月及二零一二年十二月以及二零一三年六月三十日，總計人民幣2,147,938,000元、人民幣3,152,812,000元、人民幣3,939,979,000元及人民幣4,371,360,000元的借款均以浮動利率計息。

下表說明在所有其他變量保持不變的情況下，在有關期間內，貴集團除所得稅前利潤（透過浮息銀行貸款的影響）對利率的合理可能變動的敏感性。對貴集團的其他股本概無影響。

除所得稅前利潤及開發中物業的增加／(減少)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
如利率降低100個基點					
除所得稅前利潤	5,357	3,653	2,644	3,317	4,164
開發中物業	20,854	24,924	28,052	35,384	28,955
如利率提高100個基點					
除所得稅前利潤	(5,357)	(3,653)	(2,644)	(3,317)	(4,164)
開發中物業	(20,854)	(24,924)	(28,052)	(35,384)	(28,955)

(b) 外匯風險

貴集團的業務位於中國內地，所有交易均以人民幣進行。貴集團的大部分資產及負債均以人民幣計值，而若干銀行結餘則以港元計值。貴集團尚未對沖其外匯利率風險。

(c) 信貸風險

貴集團概無集中信貸風險。貴集團的現金及現金等價物及受限制銀行存款主要存於中國內地國有銀行。

現金及現金等價物、受限制銀行存款、應收貿易款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、持有至到期投資、應收直接控股公司的款項、應收聯營公司的款項、應收董事的款項及計入綜合財務狀況表的可供出售投資的賬面金額是貴集團就其金融資產承擔的最大信貸風險。貴集團的其他金融資產並沒有重大信貸風險。

貴集團已為其物業單位的若干購買者安排銀行融資，並提供擔保以確保該等購買者履行償還責任。該等擔保的披露詳情載於財務資料的附註34。

(d) 流動性風險

貴集團的管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，且貴集團透過充足的已承諾信貸融通額度以可用資金滿足其施工承諾。

下表總結 貴集團於各有關期間末基於已訂約但未貼現款項的金融負債的到期情況。

貴集團

於二零一零年十二月三十一日

	於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項.....	1,564,997	-	-	-	-	1,564,997
計入其他						
應付款項						
及應計款項的						
金融負債.....	787,041	-	-	-	-	787,041
計息銀行貸款						
及其他借款.....	-	137,051	549,872	2,304,513	177,154	3,168,590
應付董事的款項.....	95,588	-	-	-	-	95,588
	<u>2,447,626</u>	<u>137,051</u>	<u>549,872</u>	<u>2,304,513</u>	<u>177,154</u>	<u>5,616,216</u>

於二零一一年十二月三十一日

	於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項.....	2,039,031	-	-	-	-	2,039,031
計入其他						
應付款項						
及應計款項的						
金融負債.....	1,050,469	-	-	-	-	1,050,469
計息銀行貸款						
及其他借款.....	-	1,055,274	442,389	3,202,590	126,300	4,826,553
應付董事的款項.....	101,489	-	-	-	-	101,489
	<u>3,190,989</u>	<u>1,055,274</u>	<u>442,389</u>	<u>3,202,590</u>	<u>126,300</u>	<u>8,017,542</u>

於二零一二年十二月三十一日

	於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項.....	2,872,646	-	-	-	-	2,872,646
計入其他						
應付款項						
及應計款項的						
金融負債.....	1,321,917	-	-	-	-	1,321,917
計息銀行貸款						
及其他借款.....	-	1,165,317	2,401,946	2,684,747	62,050	6,314,060
應付董事的款項.....	101,478	-	-	-	-	101,478
	<u>4,296,041</u>	<u>1,165,317</u>	<u>2,401,946</u>	<u>2,684,747</u>	<u>62,050</u>	<u>10,610,101</u>

於二零一三年六月三十日

	於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項.....	2,930,841	-	-	-	-	2,930,841
計入其他 應付款項及 應計款項的 金融負債.....	1,415,372	-	-	-	-	1,415,372
計息銀行貸款及 其他借款.....	-	1,446,321	1,719,438	3,150,347	11,500	6,327,606
應付董事的款項.....	96,885	-	-	-	-	96,885
	<u>4,443,098</u>	<u>1,446,321</u>	<u>1,719,438</u>	<u>3,150,347</u>	<u>11,500</u>	<u>10,770,704</u>

貴公司

貴公司於各有關期間末的所有金融負債均於要求時償還。

資本管理

貴集團管理資本的目標為保障貴集團繼續以持續基準經營的能力，為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益，並維持最佳資本架構以減少資本成本。

為維持或調整資本架構，貴集團可調整支付股東的股息、向股東發還資本、發行新股份或出售資產以減少債務。

貴集團以負債與經調整資本比率為基準監控資本。該比率以負債淨額及經調整資本計算。負債淨額乃按計息銀行及其他借款（如綜合財務狀況表所示）總額減現金及銀行結餘（包括受限制現金）計算。經調整資本包括權益之所有成份（即股本、少數股東權益及儲備）及應付董事（創辦人）的淨額。

於各有關期間末，負債淨額與經調整權益比率如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款 (附註29).....	2,778,394	4,231,640	5,676,799	5,723,056
減：現金及銀行結餘 (附註26).....	(1,172,202)	(1,603,239)	(1,833,745)	(1,546,615)
負債淨額.....	<u>1,606,192</u>	<u>2,628,401</u>	<u>3,843,054</u>	<u>4,176,441</u>
權益.....	2,116,967	2,851,037	3,206,113	2,456,235
加：應付董事（創辦人） 的款項(附註24).....	95,588	101,489	101,478	96,885
經調整權益.....	<u>2,212,555</u>	<u>2,952,526</u>	<u>3,307,591</u>	<u>2,553,120</u>
負債淨額與經調整 權益比例.....	<u>72.6%</u>	<u>89.0%</u>	<u>116.2%</u>	<u>163.6%</u>

42. 報告期後事項

- (a) 於二零一三年七月二日，廣州勝譽就人民幣500百萬元的若干貸款向大業信託有限責任公司轉讓廣州南英20%的股本權益。該安排之詳情載於本招股章程「歷史與公司架構」一節。
- (b) 於二零一三年七月十二日，岑釗雄先生、豐亞、貴集團與投資者訂立一份重組契約，修訂及補充於二零一一年協定的償還安排條款（「重組契約」）（附註34(b)），包括但不限於所結欠但未到期之款項的還款計劃及對提供予投資者的擔保之修訂。重組契約的進一步詳情載於本招股章程「歷史與公司架構－首次公開發售前投資及債務重組」一節。

償還責任

根據重組契約的條款，在償還前兩期總計約73百萬美元的分期付款後，根據重組契約，豐亞欠投資者的約86百萬美元的部分債務被轉讓予貴公司（「約務更替」），因此，貴公司有責任向投資者分三期付款，即分別於二零一四年一月十五日、二零一四年三月十五日及二零一四年五月十五日付款24.3百萬美元、31.7百萬美元及30.0百萬美元。

於二零一三年九月，貴集團於其綜合財務報表中錄得應付投資者的款項約為86百萬美元。

免除擔保及股份抵押

根據重組契約，假設如上文所述所需償還金額約為86百萬美元，根據償還協議及重組契約，貴公司將不再作為豐亞履行所有責任的擔保人（如附註34(b)所披露）。

於重組契約所界定及本招股章程「歷史與公司架構」一節所詳述的合資格上市完成後，貴公司及貴公司直接或間接境外附屬公司的已發行股本股份所產生的所有股份抵押及據此產生的所有擔保權益（如附註34(b)所披露）將予以解除及免除，即時生效。

- (c) 為促進約務更替，於二零一三年九月十六日，貴公司從其豐亞可分配儲備金中宣派約70.2百萬美元的股息。
- (d) 於二零一三年十一月十一日，就珠海佳譽的金額為人民幣450百萬元的若干貸款，廣州勝譽將其於廣州卓瑞100%的股本權益轉讓予中融國際信託有限公司，其中，廣州卓瑞向廣州勝譽收購40%的股本權益。該安排的詳情載於本招股章程「歷史與公司架構」一節。
- (e) 根據日期為二零一三年十一月十九日的書面決議案，貴公司的法定股本從380,000港元增至1,000,000,000港元。

III. 結算日後財務報表

貴集團、貴公司或任何其附屬公司並未就二零一三年六月三十日以後任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

時代地產控股有限公司
UBS Securities Hong Kong Limited
海通國際資本有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一三年十一月二十九日