

以下是本公司獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

緒言

以下為吾等就有關龍光地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的財務資料所編製的報告，其中包括 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的綜合資產負債表，以及 貴集團截至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」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同相關解釋附註(「財務資料」)，以供載入 貴公司日期為2013年12月10日的招股章程(「招股章程」)內。

貴公司於2010年5月14日根據開曼群島公司法(2011年修訂本，經合併及修訂)在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司。根據招股章程「歷史及重組」一節詳述於2013年4月1日完成的集團重組(「重組」)， 貴公司成為現時組成 貴集團的各公司的控股公司，詳情載於下文B節附註1(b)。除上述重組外， 貴公司自註冊成立日期以來並無經營任何業務。

於本報告日期，由於 貴公司、潤銘投資有限公司、樂韻國際有限公司、樂盈投資有限公司、太盈投資有限公司、鉅盈投資有限公司、金裕投資有限公司、匯駿投資有限公司及龍冠有限公司自註冊成立日期以來並無經營任何業務，或屬於投資控股公司，以及毋須遵守其註冊成立的司法權區的相關規則及法規下的法定審核要求，故此概無編製上述公司的經審核財務報表。

現時組成 貴集團的各公司均採納12月31日為其財政年度結算日。於有關期間須進行審核的 貴集團旗下公司的詳情及其各自的核數師名稱載於B節附註31。該等公司的法定財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）或適用於在其註冊成立及／或成立所屬國家的實體的相關會計規則及法規而編製。

貴公司董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則編製 貴集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等已按照與 貴公司另行訂立的聘約條款，根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則，審核截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年6月30日止六個月的相關財務報表。

財務資料乃由 貴公司董事基於相關財務報表並根據香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露條文編製，且並無就此作出任何調整，以供載入有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市的招股章程。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公司條例的披露規定及上市規則的適用披露條文，編製真實而公允的財務資料，以及就 貴公司董事釐定就編製並無重大錯誤陳述（無論因欺詐或錯誤）的財務資料而言屬必要的有關內部監控負責。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據吾等按照香港會計師公會頒佈的核數指引「招股章程與申報會計師」（第3.340條）進行的程序就財務資料發表意見。吾等並無審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團於2013年6月30日後任何期間的任何財務報表。

意見

吾等認為，就本報告而言，根據下文B節附註1(b)所載的編製基準編製的財務資料真實公允地反映 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 貴集團於截至該日的有關期間的綜合業績及現金流。

相應財務資料

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」，審閱由董事負責編製的貴集團未經審核相應中期財務資料，當中包括截至2012年6月30日止六個月的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其附註（「相應財務資料」）。

貴公司董事負責根據就財務資料所採納的相同基準編製相應財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對相應財務資料作出結論。

審閱工作包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，並應用分析和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故不能保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會就相應財務資料發表審核意見。

根據吾等的審閱，就本報告而言，吾等並無注意到任何事項促使吾等相信相應財務資料在所有重大方面並無根據就財務資料所採納的相同基準編製。

A 貴集團的綜合財務資料

1 綜合收益表

	B節 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 (未經審核)	2013年 人民幣千元
營業額.....	4	2,851,659	3,447,474	6,587,660	1,566,418	3,332,205
直接成本.....		(2,070,466)	(2,062,001)	(4,027,359)	(941,799)	(2,307,004)
毛利.....		781,193	1,385,473	2,560,301	624,619	1,025,201
其他收益.....	5	16,168	16,801	33,775	15,267	11,336
其他(虧損)/收入淨額.....	6	(197)	11,316	522	(16)	(4,872)
銷售及營銷開支.....		(63,058)	(148,460)	(205,686)	(59,425)	(125,916)
行政開支.....		(123,708)	(207,606)	(280,059)	(122,776)	(184,558)
投資物業公允價值淨增加.....	14	695,779	863,715	836,652	395,945	40,506
經營溢利.....		1,306,177	1,921,239	2,945,505	853,614	761,697
財務成本.....	7(a)	(5,047)	(96,284)	(170,218)	(86,251)	(63,501)
除稅前溢利.....	7	1,301,130	1,824,955	2,775,287	767,363	698,196
所得稅.....	8(a)	(361,509)	(561,801)	(958,318)	(251,938)	(255,937)
年/期內溢利.....		939,621	1,263,154	1,816,969	515,425	442,259
以下各項應佔：						
— 貴公司權益股東.....		926,251	1,247,583	1,794,068	512,185	435,386
— 非控股權益.....		13,370	15,571	22,901	3,240	6,873
年/期內溢利.....		939,621	1,263,154	1,816,969	515,425	442,259
每股基本盈利(人民幣元).....	12	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

隨附附註構成財務資料的一部分。

2 綜合全面收益表

	B節 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 (未經審核)	2013年 人民幣千元
年／期內溢利.....		939,621	1,263,154	1,816,969	515,425	442,259
年／期內其他全面收益 (經扣除稅項及 重新分類調整).....	9					
其後可能重新分類至 損益的項目：						
換算海外實體財務 報表的匯兌差額.....		4	24,226	(67)	(2,810)	9,678
年／期內全面收益總額.....		<u>939,625</u>	<u>1,287,380</u>	<u>1,816,902</u>	<u>512,615</u>	<u>451,937</u>
以下各項應佔：						
— 貴公司權益股東.....		926,255	1,271,809	1,794,001	509,375	445,064
— 非控股權益.....		13,370	15,571	22,901	3,240	6,873
年／期內全面收益總額.....		<u>939,625</u>	<u>1,287,380</u>	<u>1,816,902</u>	<u>512,615</u>	<u>451,937</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

3 綜合資產負債表

	B節 附註	於12月31日			於2013年
		2010年	2011年	2012年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
固定資產.....	14				
— 投資物業.....		1,892,000	2,875,000	3,736,000	3,777,000
— 其他物業、廠房及設備.....		91,127	95,591	94,176	92,720
		1,983,127	2,970,591	3,830,176	3,869,720
遞延稅務資產.....	8(c)(ii)	114,074	216,896	245,514	269,098
		2,097,201	3,187,487	4,075,690	4,138,818
流動資產					
存貨.....	15	7,769,021	11,576,962	13,273,524	16,067,971
貿易及其他應收款項.....	16	1,225,532	717,169	1,889,090	1,814,563
可收回稅項.....	8(c)(i)	38,559	76,390	59,863	219,303
有限制及已抵押存款.....	18	52,880	54,259	214,121	679,940
現金及現金等值項目.....	19	900,822	959,681	2,536,868	2,314,728
		9,986,814	13,384,461	17,973,466	21,096,505
分類為持作銷售的非流動 資產.....	20	—	20,706	—	—
		9,986,814	13,405,167	17,973,466	21,096,505
流動負債					
貿易及其他應付款項.....	21	5,079,906	7,743,111	10,565,960	12,055,399
銀行貸款.....	22	709,000	1,557,500	1,831,000	2,907,370
應付稅項.....	8(c)(i)	149,386	295,513	624,847	538,298
		5,938,292	9,596,124	13,021,807	15,501,067
淨流動資產.....		4,048,522	3,809,043	4,951,659	5,595,438
總資產減流動負債.....		6,145,723	6,996,530	9,027,349	9,734,256
非流動負債					
銀行貸款.....	22	4,169,225	4,178,010	4,183,235	4,446,145
遞延稅項負債.....	8(c)(ii)	279,833	495,161	693,353	700,492
		4,449,058	4,673,171	4,876,588	5,146,637
淨資產.....		1,696,665	2,323,359	4,150,761	4,587,619
股本及儲備					
股本.....	23(a)	412,050	—	—	—
儲備.....	23(b)	1,268,676	2,291,849	4,092,780	4,522,765
貴公司權益股東應佔權益					
總額.....		1,680,726	2,291,849	4,092,780	4,522,765
非控股權益.....		15,939	31,510	57,981	64,854
權益總額.....		1,696,665	2,323,359	4,150,761	4,587,619

隨附附註構成財務資料的一部分。

4 綜合權益變動表

	貴公司權益股東應佔							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本/ 實收資本	匯兌儲備	中國 法定儲備	其他儲備	保留溢利	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			
於2010年1月1日	566,342	—	70,894	—	210,379	847,615	2,569	850,184	
2010年權益變動：									
年內溢利	—	—	—	—	926,251	926,251	13,370	939,621	
其他全面收益	—	4	—	—	—	4	—	4	
年內全面收益總額	—	4	—	—	926,251	926,255	13,370	939,625	
轉撥至中國法定儲備	—	—	16,189	—	(16,189)	—	—	—	
注資	133,000	—	—	75,398	—	208,398	—	208,398	
重組時產生	(287,292)	—	—	(14,250)	—	(301,542)	—	(301,542)	
於2010年12月31日	412,050	4	87,083	61,148	1,120,441	1,680,726	15,939	1,696,665	
於2011年1月1日	412,050	4	87,083	61,148	1,120,441	1,680,726	15,939	1,696,665	
2011年權益變動：									
年內溢利	—	—	—	—	1,247,583	1,247,583	15,571	1,263,154	
其他全面收益	—	24,226	—	—	—	24,226	—	24,226	
年內全面收益總額	—	24,226	—	—	1,247,583	1,271,809	15,571	1,287,380	
轉撥至中國法定儲備	—	—	55,784	—	(55,784)	—	—	—	
注資	140,000	—	—	—	—	140,000	—	140,000	
重組時產生	(552,050)	—	—	(248,636)	—	(800,686)	—	(800,686)	
於2011年12月31日	—	24,230	142,867	(187,488)	2,312,240	2,291,849	31,510	2,323,359	
於2012年1月1日	—	24,230	142,867	(187,488)	2,312,240	2,291,849	31,510	2,323,359	
2012年權益變動：									
年內溢利	—	—	—	—	1,794,068	1,794,068	22,901	1,816,969	
其他全面收益	—	(67)	—	—	—	(67)	—	(67)	
年內全面收益總額	—	(67)	—	—	1,794,068	1,794,001	22,901	1,816,902	
轉撥至中國法定儲備	—	—	79,628	—	(79,628)	—	—	—	
注資	6,930	—	—	—	—	6,930	3,570	10,500	
重組時產生	(6,930)	—	—	6,930	—	—	—	—	
於2012年12月31日	—	24,163	222,495	(180,558)	4,026,680	4,092,780	57,981	4,150,761	
於2013年1月1日	—	24,163	222,495	(180,558)	4,026,680	4,092,780	57,981	4,150,761	
截至2013年6月30日止六個月									
權益變動：									
期內溢利	—	—	—	—	435,386	435,386	6,873	442,259	
其他全面收益	—	9,678	—	—	—	9,678	—	9,678	
期內全面收益總額	—	9,678	—	—	435,386	445,064	6,873	451,937	
重組時產生	—	—	—	(15,079)	—	(15,079)	—	(15,079)	
於2013年6月30日	—	33,841	222,495	(195,637)	4,462,066	4,522,765	64,854	4,587,619	
<i>(未經審核)</i>									
於2012年1月1日	—	24,230	142,867	(187,488)	2,312,240	2,291,849	31,510	2,323,359	
截至2012年6月30日止六個月									
權益變動：									
期內溢利	—	—	—	—	512,185	512,185	3,240	515,425	
其他全面收益	—	(2,810)	—	—	—	(2,810)	—	(2,810)	
期內全面收益總額	—	(2,810)	—	—	512,185	509,375	3,240	512,615	
注資	6,930	—	—	—	—	6,930	3,570	10,500	
重組時產生	(6,930)	—	—	6,930	—	—	—	—	
於2012年6月30日	—	21,420	142,867	(180,558)	2,824,425	2,808,154	38,320	2,846,474	

隨附附註構成財務資料的一部分。

5 綜合現金流量表

B節 附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動					
除稅前溢利.....	1,301,130	1,824,955	2,775,287	767,363	698,196
經以下項目調整：					
— 銀行利息收入.....	(3,967)	(5,352)	(7,557)	(2,755)	(5,252)
— 財務成本.....	5,047	96,284	170,218	86,251	63,501
— 折舊.....	6,778	9,214	15,138	6,247	8,497
— 出售物業、廠房及設備的 (收益)/虧損淨額....	(50)	5	(110)	(114)	16
— 出售投資物業的 (收益)/虧損淨額....	—	(11,579)	(781)	—	4,091
— 投資物業公允價值 淨增加.....	(695,779)	(863,715)	(836,652)	(395,945)	(40,506)
營運資金變動前的經營					
溢利.....	613,159	1,049,812	2,115,543	461,047	728,543
存貨增加.....	(2,486,602)	(3,483,949)	(1,374,317)	(11,384)	(2,595,913)
貿易及其他應收款項 減少/(增加).....	636,405	508,360	(1,171,920)	(205,385)	74,453
貿易及其他應付款項增加....	1,361,211	2,768,019	2,521,728	110,311	1,400,748
經營所得/(所用)現金.....	124,173	842,242	2,091,034	354,589	(392,169)
已付稅項.....					
— 已付中國稅項.....	(165,016)	(340,999)	(442,883)	(195,521)	(518,371)
經營活動(所用)/所得 現金淨額.....	(40,843)	501,243	1,648,151	159,068	(910,540)
投資活動					
添置投資物業.....	—	(20,081)	(9,635)	—	(6,023)
添置發展中投資物業.....	(211,221)	(133,240)	(41,496)	(13,055)	(11,953)
添置物業、廠房及設備.....	(13,651)	(23,030)	(22,449)	(7,188)	(9,484)
出售其他物業、廠房及 設備所得款項.....	69	8	522	522	76
已收保證金/來自分類 為持作銷售非流動資產 的所得款項.....	—	14,386	6,320	6,320	—
出售投資物業所得款項.....	—	33,847	60,041	—	13,391
已收利息.....	3,967	5,352	7,557	2,755	5,252
有限制存款(增加)/減少....	(801)	(1,622)	17,166	—	3,390
投資活動(所用)/ 所得現金淨額.....	(221,637)	(124,380)	18,026	(10,646)	(5,351)

5 綜合現金流量表(續)

B節 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 (未經審核)	2013年 人民幣千元
融資活動					
新增銀行貸款所得款項.....	1,902,300	3,467,085	3,136,255	1,527,200	3,224,715
償還銀行貸款.....	(1,225,995)	(2,586,178)	(2,857,620)	(874,674)	(1,861,342)
其他貸款所得款項.....	302,050	310,000	300,000	100,000	495,000
償還其他貸款.....	—	(302,050)	—	—	(410,000)
已抵押存款減少/(增加)....	24,969	243	(177,028)	54,259	(469,209)
已付利息及其他借貸成本....	(268,367)	(441,279)	(501,126)	(251,380)	(270,307)
貴公司權益股東注資..... 24	64,000	140,000	6,930	6,930	—
非控股股東注資.....	—	—	3,570	3,570	—
重組時分派予創辦人的 現金.....	(301,542)	(800,686)	—	—	(15,079)
已付創辦人的股息.....	(340,693)	(105,000)	—	—	—
融資活動所得/(所用)					
現金淨額.....	156,722	(317,865)	(89,019)	565,905	693,778
現金及現金等值項目的 (減少)/增加淨額.....					
匯率變動的影響.....	(41)	(139)	29	64	(27)
於1月1日的現金及現金 等值項目.....					
	1,006,621	900,822	959,681	959,681	2,536,868
於12月31日/6月30日的					
現金及現金等值項目..... 19	900,822	959,681	2,536,868	1,674,072	2,314,728

隨附附註構成財務資料的一部分。

B 綜合財務資料附註**1 主要會計政策****(a) 合規聲明**

本報告所載的財務資料已根據香港財務報告準則編製，其集合條款包括香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）及相關詮釋。有關所採用主要會計政策的進一步詳情載於本B節的其餘部分。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，貴集團已於有關期間採納所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟截至2013年6月30日止會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。在2013年1月1日或之後開始的會計年度已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註29。

本財務資料亦符合香港公司條例的披露規定及上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於財務資料所示的所有期間貫徹應用。

截至2012年6月30日止六個月的相應財務資料已根據就財務資料採納的相同基準及會計政策編製。

(b) 編製及呈列基準

財務資料包括貴公司及其附屬公司，並已採用合併會計法編製，猶如貴集團一直存在。

紀海鵬先生（「紀先生」）實益擁有及控制多家位於開曼群島、英屬處女群島（「英屬處女群島」）、香港及中華人民共和國（「中國」）的公司，該等公司主要從事投資控股、物業發展、物業租賃及建築。為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司上市，貴公司已於2013年4月1日完成重組，有關詳情載於招股章程「歷史及重組」一節。重組包括以下重要步驟：

- (a) 於2008年4月1日，由紀先生控制的唯一股東龍光地產股份有限公司（「龍光地產」）在中國成立深圳市優凱思投資顧問有限公司（「深圳優凱思」）。於2009年至2013年4月1日期間，深圳優凱思向龍光地產收購多家在中國成立的附屬公司。
- (b) 於2010年5月14日，貴公司由紀先生的女兒紀凱婷女士（「紀女士」，前稱紀佩麗女士）在開曼群島註冊成立。貴公司於2010年11月30日向紀女士收購潤銘

1 主要會計政策(續)**(b) 編製及呈列基準(續)**

投資有限公司(「潤銘投資」)的全部已發行股本，並於2011年1月21日向與 貴集團沒有關連的第三方收購樂韻國際有限公司(「樂韻」)的全部已發行股本。

- (c) 於2011年3月31日，潤銘(香港)投資有限公司(「潤銘」)完成收購深圳優凱思的75%股權。於該項收購完成時，潤銘由潤銘投資全資擁有，間接由 貴公司全資擁有。於該交易前， 貴公司已通過收購樂韻(見下文)收購深圳優凱思25%股權。

重組完成後，深圳優凱思成為 貴公司的間接全資附屬公司。

根據紀女士作出的聲明(有關詳情載於招股章程「歷史及重組」一節)，對於參與重組的各公司的所有主要事務之最終控制權(包括對該等公司的權力、參與該等公司的業務所得可變回報的風險或權利，以及對該等公司行使其權力影響回報金額的能力)於重組時及重組完成後均歸屬紀先生。控制權並非過渡性質，因此紀先生的風險及利益仍然持續。故此，重組被視為受共同控制的業務合併，並已應用會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」。財務資料假設 貴集團一直存在而編製。參與重組的公司的淨資產乃使用控制方認為的現有賬面值綜合計算。

本報告A節所載 貴集團於有關期間的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括現時組成 貴集團的公司(或倘該等公司於2010年1月1日之後的日期註冊成立／成立，則為註冊成立／成立日期起至2013年6月30日止期間)的業績，猶如現有集團架構於本報告所述所有期間內一直存在及維持不變。本報告A節所載 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的綜合資產負債表乃編製以呈列現時組成 貴集團的公司於各日期的事務狀況，猶如現有集團架構於各日期一直存在。

於2010年2月4日，金泓(香港)投資有限公司(「金泓」)收購深圳優凱思的25%股權。於收購時，金泓由樂韻全資擁有。如前文所述， 貴公司於2011年1月21日收購樂韻前，該項收購的購買代價並未結清。根據 貴公司法律顧問的確認，收購方僅於其已支付全數收購代價後，才有權享有所得股權的利益。因此，金泓於2010年2月4日至2011年1月21日期間無權享有深圳優凱思25%股權所涉及的利益。由紀先生

1 主要會計政策(續)

(b) 編製及呈列基準(續)

最終控制的龍光地產仍然有權享有該等利益，直至 貴公司於2011年1月21日收購樂韻為止。於有關期間，深圳優凱思的經濟權益概無歸屬除控股股東外的各方。因此，就編製財務資料而言，於有關期間深圳優凱思概無非控股權益。

集團內公司間結餘及交易於編製財務資料時全數對銷。

於本報告日期， 貴公司於下列附屬公司擁有直接或間接權益，除另有說明外，該等公司均為私人公司及於中國成立，詳情載列如下：

附屬公司名稱	已發行及繳足/ 註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		貴集團的 實際權益	由貴公司 持有	由附屬 公司持有	
潤銘投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	—	投資控股
樂韻國際有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	50,000美元	100%	100%	—	投資控股
樂盈投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	—	投資控股
太盈投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	—	投資控股
鉑盈投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	—	投資控股
金裕投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	—	投資控股
匯駿投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	—	投資控股
龍冠有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	—	投資控股
潤銘(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	投資控股
金泓(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	投資控股
樂盈(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	暫無業務
太盈(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	暫無業務
鉑盈(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	暫無業務

1 主要會計政策(續)

(b) 編製及呈列基準(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足／ 註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		貴集團的 實際權益	由貴公司 持有	由附屬 公司持有	
金裕(香港)投資控股有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	暫無業務
匯駿(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	暫無業務
Grandview Architectural Design Services Limited (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	暫無業務
深圳市優凱思投資有限公司(附註) (前稱深圳市龍光投資顧問有限公司) (附註)	人民幣 443,000,000元	100%	—	100%	投資控股及 提供顧問 服務予 集團公司
龍光工程建設有限公司(附註)	人民幣 80,000,000元	91%	—	91%	物業建設及 投資控股
汕頭市佳潤房地產有限公司 (附註)	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
汕頭市金峰園置業有限公司 (附註)	人民幣 66,000,000元	100%	—	100%	物業發展
廣州市龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣 40,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資
廣州市龍光置業有限公司 (附註)	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業發展
東莞市龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
海口市龍光房地產開發有限公司 (附註)	人民幣 20,000,000元	100%	—	100%	投資控股
佛山市順德區龍光置業房產 有限公司(附註)	人民幣 35,295,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資控股

1 主要會計政策(續)

(b) 編製及呈列基準(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足／ 註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		貴集團的 實際權益	由貴公司 持有	由附屬 公司持有	
廣東現代建築設計與顧問有限公司 (附註) (前稱汕頭龍光建安有限公司)(附註)	人民幣 6,000,000元	100%	—	100%	提供建築 設計及 顧問服務
中山市龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資控股
汕頭市龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資控股
深圳市宸榮建築材料有限公司 (附註)	人民幣 5,000,000元	91%	—	100%	銷售建材 予集團 公司
深圳市潤景裝飾工程有限公司 (附註) (前稱深圳市龍光裝飾工程 有限公司)(附註)	人民幣 5,000,000元	91%	—	100%	提供裝飾 工程予 集團公司
惠州市龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光傳媒策劃有限公司 (附註)	人民幣 2,200,000元	100%	—	100%	提供廣告 服務予 集團公司 及投資 控股
惠州大亞灣龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
珠海市龍光房地產開發有限公司 (附註)	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資
汕頭市龍光置業有限公司 (附註)	人民幣 33,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資
南寧市龍光房地產開發有限公司 (附註)	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資

1 主要會計政策(續)

(b) 編製及呈列基準(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足/ 註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		貴集團的 實際權益	由貴公司 持有	由附屬 公司持有	
海南金駿置業有限公司(附註)	人民幣 351,800,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市禪城區龍光房地產 有限公司(附註)	人民幣 10,500,000元	100%	—	100%	物業發展
中山市金駿房地產有限公司(附註)	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
汕頭市龍光金駿房地產有限公司(附註)	人民幣 10,500,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光投資顧問有限公司(附註)	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	投資控股
深圳市龍光世紀商業管理 有限公司(附註)	人民幣 100,000,000元	100%	—	100%	提供管理 服務予 集團公司
深圳市龍光東圳置業有限公司 (附註)	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	投資控股
深圳市龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣 28,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資
南寧市龍光駿馳房地產開發 有限公司(附註)	人民幣 35,000,000元	100%	—	100%	物業發展
成都市龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
南寧市龍光金駿房地產開發 有限公司(附註)	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資
佛山市南海區龍光置業房產 有限公司(附註)	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市龍光陽光海岸房地產 有限公司(附註)	人民幣 10,500,000元	66%	—	66%	物業發展
惠州大亞灣東圳房地產有限公司 (附註)	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資
東莞市龍光置業有限公司(附註)	人民幣 10,500,000元	100%	—	100%	物業發展

1 主要會計政策(續)

(b) 編製及呈列基準(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足/ 註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		貴集團的 實際權益	由貴公司 持有	由附屬 公司持有	
佛山市順德區龍光潤景房地產 有限公司(附註)	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
中山市駿馳房地產有限公司(附註)	人民幣 10,500,000元	100%	—	100%	物業發展

附註：英文本的英譯名稱僅供參考。該等實體的官方名稱為中文名稱。

(c) 計量基準

財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，並湊整至最接近千元。此乃按照歷史成本法編製，惟投資物業乃按公允價值列賬(見附註1(f))。

(d) 估計及判斷的應用

按照香港財務報告準則編製財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策應用及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及在有關情況下相信為合理的各項其他因素，而

所得結果構成用作判斷顯然無法透過其他來源獲得有關資產與負債賬面值的依據。實際結果或有別於該等估計。

估計及相關假設會持續審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務資料有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源在附註2中討論。

(e) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是由貴集團控制的實體。當貴集團承擔或有權從參與實體的業務而獲得可變回報，以及有能力透過其對實體的權力而影響該等回報時，即其控制該實體。於評估貴集團是否有權力時，僅考慮(由貴集團及其他方持有的)實質權利。

附屬公司的收入及開支自控制開始當日計入財務資料，直至控制結束當日為止。

1 主要會計政策(續)**(e) 附屬公司及非控股權益(續)**

共同控制合併採用合併會計法，當中，所有綜合實體或業務在業務合併前後均由相同一方或數方最終控制，而該控制權並非過渡性質。

於附屬公司的投資自控制開始當日綜合至財務資料，直至控制結束當日為止。集團內公司間結餘、交易及現金流與集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利於編製財務資料時悉數對銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，惟僅以無減值證據者為限。

非控股權益指於一家附屬公司中並非直接或間接歸屬 貴公司的權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體就符合金融負債定義的該等權益承擔合同責任。就各業務合併而言， 貴集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔該附屬公司的可識別資產淨值比例計量任何非控股權益。

非控股權益列入綜合資產負債表的權益內，與 貴公司權益股東應佔權益分開列賬。 貴集團業績內的非控股權益，乃於綜合收益表及綜合全面收益表上呈列為年內 貴公司非控股權益與權益股東之間的損益總額及全面收益總額分配。非控股權益持有人發放的貸款及對該等持有人的其他合同責任根據附註1(n)或(o) (視乎負債性質而定) 呈列為金融負債。

貴集團於一家附屬公司的股權變動，倘不會引致喪失控制權，則以權益交易入賬，並按之對綜合權益中控股及非控股權益的金額作調整，以反映相關權益的變動，惟不會調整商譽及確認收益或虧損。

當 貴集團喪失其對一家附屬公司的控制權時，其入賬列為出售於該附屬公司的全部權益，所得收益或虧損於損益表中確認。於喪失控制權日期對該前度附屬公司保留的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為初步確認金融資產的公允價值。

在 貴公司的資產負債表中，於附屬公司的投資是按成本減減值虧損列賬(見附註1(j))，除非該投資是分類為持作出售(或包括在分類為持作出售的出售組別內)(見附註1(w))，則另當別論。

(f) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(見附註1(i))擁有或持有的土地及／或樓宇，包括就目前尚未確定未來用途而持有的土地及在建或開發以供日後用作投資物業的物業。

1 主要會計政策(續)**(f) 投資物業(續)**

投資物業按公允價值列賬，除非於結算日該等物業仍然處於建設或開發階段且當時無法可靠計量其公允價值。由於投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入乃按照附註1(t)(ii)所述的方式入賬。

當貴集團為賺取租金收入及／或為資本增值以經營租賃持有物業權益，有關權益會按每項物業個別分類及入賬為投資物業。分類為投資物業的任何該等物業權益的入賬方式與以財務租賃持有的權益一致(見附註1(i))，而其適用的會計政策與以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註1(i)。

(g) 其他物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊(見附註1(h))及減值虧損(見附註1(j))後列賬：

- 其他土地及樓宇；及
- 其他廠房及設備項目。

自行興建之物業、廠房及設備項目的成本，包括材料成本、直接勞動成本、及(如有關)初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的借貸成本(見附註1(v))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損，以出售所得款項淨額與項目的賬面金額之間差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

(h) 固定資產折舊**(i) 投資物業及發展中投資物業**

投資物業及發展中投資物業不計提任何折舊。

(ii) 自用的發展中物業

於相關資產已完成並投入使用之前並不計提任何折舊。

(iii) 其他土地及樓宇

物業租賃土地的成本按租約剩餘年限計提折舊。土地上的樓宇的成本採用直線法按有關租約剩餘年限計提折舊。

1 主要會計政策(續)**(h) 固定資產折舊(續)****(iv) 傢俱、裝置及其他固定資產**

傢俱、裝置及其他固定資產的折舊乃按3至10年的估計可使用年限以直線法撇銷成本減其估計剩餘價值(如有)計算。

倘傢俱、裝置及其他固定資產項目各部分的可使用年限不同，則該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，每部分分開計提折舊。資產的可使用年限和剩餘價值(如有)將每年檢討。

(i) 租賃資產

倘 貴集團釐定安排附帶權利於協定期間使用一項或多項特定資產以換取付款或一系列付款，則該項安排(包括一項交易或一系列交易)屬於或包含租賃。有關釐定按對安排本質的評估進行，而不論該項安排是否具有租賃的法律形式。

(i) 出租予 貴集團的資產分類

由 貴集團根據租賃持有而向 貴集團轉移擁有權的絕大部分風險及回報的資產，乃分類為根據財務租賃持有。並無轉移擁有權的絕大部分風險及回報予 貴集團的租賃，乃分類為經營租賃，惟以下情況例外：

— 根據經營租賃持有的物業，倘符合投資物業的定義，則按每項物業個別分類為投資物業，倘被分類為投資物業，則按財務租賃項下持有的物業入賬(見附註1(f))。

(ii) 經營租賃開支

倘 貴集團使用根據經營租賃持有的資產，根據租賃作出的付款乃於租賃期限所涵蓋的會計期間內按等額於損益中扣除，惟倘有更能代表從租賃資產所得的利益模式的其他基準除外。已收取的租賃獎勵乃於損益中確認為已支付淨租金總額的不可或缺部分。或然租金乃於其產生的會計期間於損益中扣除。

根據經營租賃購入土地的成本乃於租賃期限按直線法攤銷，惟已分類為投資物業(見附註1(f))或持作發展以供出售的物業(見附註1(k))則另當別論。

1 主要會計政策(續)

(j) 資產減值

(i) 股本證券投資及其他應收款項減值

股本證券投資以及按成本或攤銷成本列值的其他流動及非流動應收款項乃於各結算日檢討，以確定是否有減值的客觀證據。減值的客觀證據包括 貴集團注意到有關下列一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人的重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境產生對債務人有不利影響的重大變動；及
- 於股本工具之投資的公允價值出現嚴重或長期下跌至低於其成本。

倘出現任何該等證據，則任何減值虧損會按以下方式釐定及確認：

- 就貿易及其他流動應收款項和以攤銷成本列賬的其他金融資產而言，減值虧損乃根據資產的賬面值與估計未來現金流現值兩者間的差額計算，如折現影響屬重大，則按金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時計算的實際利率)折現。倘以攤銷成本列值的金融資產具備類似風險特徵(如類似的逾期情況)及並未單獨評估為已減值，則有關評估會一同進行。集合評估減值的金融資產的未來現金流乃根據與該類資產具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損經驗計算。

倘若其後減值虧損金額減少，而有關減少與確認減值虧損後發生的事件可客觀地聯繫，則有關減值虧損透過損益表撥回。減值虧損的撥回不應導致資產的賬面值超過倘在過往年度沒有確認任何減值虧損而應釐定的金額。

減值虧損從相關的資產中直接撇銷，但若貿易及其他應收款項內的應收賬款所確認的減值虧損之收回機會被視為成疑而非渺茫，則將呆賬減值虧損記入撥備賬戶。倘 貴集團信納收回機會渺茫，則被視為無法收回

1 主要會計政策(續)**(j) 資產減值(續)****(i) 股本證券投資及其他應收款項減值(續)**

的款額從應收賬款中直接撇銷，而包含在撥備賬戶中與債項相關的任何款額則予以撥回。倘之前計入撥備賬戶的款項其後收回，則從撥備賬戶中撥回。撥備賬戶的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項，均於損益表中確認。

(ii) 其他資產減值

內部及外部資料來源乃於各結算日評估，以識別有否跡象顯示下列資產可能出現減值，或先前已確認的減值虧損已不存在或可能已減少：

- 固定資產(按重估值列賬的物業除外)；
- 分類為根據經營租賃持有的租賃土地預付權益；及
- 貴公司資產負債表中於附屬公司的投資。

若出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為公允價值減處置成本以及使用價值兩者間的較高者。在評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前折現率，將估計未來現金流折現至其現值。倘資產並無產生大致獨立於其他資產的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益表中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先會予以分配，以按比例減少該單位(或單位組別)內資產的賬面值，惟某資產的賬面值不會減至低於其個別公允價值減去處置成本(如能計量)或使用價值(如能釐定)的金額。

— 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。

減值虧損的撥回以資產過往年度如並無確認任何減值虧損而應有的賬面

1 主要會計政策(續)**(j) 資產減值(續)****(ii) 其他資產減值(續)**

值為限。減值虧損的撥回於確認撥回的年度計入損益。

(k) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本及可變現淨值按以下方式釐定：

(i) 持作發展以供出售的物業

持作發展以供銷售的租賃土地的成本指收購成本。可變現淨值乃參考管理層根據當前市況所作的估計釐定。

(ii) 待售發展中物業

待售發展中物業的成本包括特別識別的成本，包括土地收購成本、開發、材料及物料的總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例的間接開支及資本化的借貸成本(見附註1(v))。可變現淨值指估計售價(根據當前市況釐定)減估計竣工成本及出售物業所產生的成本。

(iii) 待售已竣工物業

就貴集團發展的已竣工物業而言，成本按該發展項目中未售物業所佔總開發成本的部分釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生的成本。

成本按該發展項目中未售物業所佔總土地及開發成本的部分釐定。可變現淨值指估計售價(根據當前市況釐定)減出售物業所產生的成本。

(l) 建築合同

建築合同指為建造一項或一組資產與客戶特定洽商達成的合同，客戶可以指定設計的主要結構要素。合同收益的會計政策載於附註1(t)(iii)。倘建築合同的結果能可靠估計，則合同成本乃於結算日參照合同的完成程度確認為開支。倘合同成本總額可能超過合同收益總額，預期虧損即時確認為開支。倘建築合同的結果無法可靠估計，則合同成本在其產生的期間確認為開支。

1 主要會計政策(續)**(l) 建築合同(續)**

於結算日尚在施工的建築合同按所產生的成本淨額加已確認溢利，再減去已確認虧損及進度款項入賬，並於合併資產負債表內列為「應收客戶有關合同工程的總額」(作為資產)或「應付客戶有關合同工程的總額」(作為負債)(如適用)。客戶尚未支付的進度款項則記入「貿易及其他應收款項」項下。於相關工程進行前已收取的金額會在「貿易及其他應付款項」項下列為「預收款項」。

(m) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬(見附註1(j))，惟倘應收款項乃向關連方提供的免息貸款且並無任何固定還款期或折現的影響並不重大則屬例外。在該等情況下，應收款項乃按成本減呆賬減值撥備列賬。

(n) 計息借款

計息借款初步按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借款乃按攤銷成本及初步確認金額與按借款期於損益表內確認的贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用，使用實際利率法列賬。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認。除根據附註1(s)(i)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，在該情況下則按成本列賬。

(p) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行存款及手頭現金、於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時兌換為已知金額現金且承受的價值變動風險並不重大的短期、高流動性投資(在購入時距離到期日不超過三個月)。須按要求償還且構成貴集團現金管理中的主要部分的銀行透支亦計入綜合現金流量表下現金及現金等值項目的一部分。

(q) 僱員福利

工資、年度花紅、有薪年假、向界定供款退休計劃供款及非貨幣利益的成本乃於

1 主要會計政策(續)**(q) 僱員福利(續)**

僱員提供相關服務年度／期間內應計。倘延期付款或結算而影響屬重大，則該等金額乃按其現值列賬。

貴集團僱員參加由 貴集團於中國營運所在省市的有關地方政府管理的退休計劃(界定供款退休計劃)。向退休計劃所作的供款乃根據僱員薪酬成本的固定比率計算，並於產生時自損益扣除，惟計入存貨成本且尚未確認為開支者除外。除上述供款外， 貴集團並無其他支付職員退休及其他退休後福利的責任。

(r) 所得稅

年／期內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動均於損益表內確認，惟與業務合併，或於其他全面收益或直接於權益內確認的項目有關者則除外，在此情況下有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項為就年／期內應課稅收入採用於結算日已生效或實質已生效的稅率計算的預期應付稅項，並就過往年度的應付稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債分別自可扣稅及應課稅的暫時差額產生，即就財務報告而言資產和負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以未來可能有應課稅溢利致使可動用該等資產作抵扣為限)均會予以確認。可支持確認自可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產的未來應課稅利潤包括因撥回現有應課稅暫時差額而產生的金額；惟此等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可承後或承前結轉的期間內撥回。在釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認自未動用稅項虧損和抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差額若與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在稅項虧損或抵免可動用的期間內撥回，則予以考慮。

確認遞延稅項資產和負債的有限例外情況，為不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認(前提是其並不屬業務合併的一部分)，以及有關於附屬公司的投資的暫時差額(如屬應課稅差額，則只限於 貴集團可控制撥回的時間，而且在可

1 主要會計政策(續)**(r) 所得稅(續)**

見將來不大可能撥回的差額；或如屬可扣稅差額，則只限於很可能在將來撥回的差額)。

倘投資物業根據附註1(f)所載的會計政策以其公允價值列賬，已確認的遞延稅項金額是以於結算日按賬面值出售該等資產所適用的稅率計算，但如果該物業應予折舊及以一商業模式持有，而其目的在於一段時間內耗用而非透過出售以獲取該物業內含絕大部份經濟效益，則作別論。在所有其他情況下，已確認的遞延稅項金額按照資產與負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於結算日已生效或實質已生效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不作貼現。

遞延稅項資產的賬面值在各結算日檢討，並在不可能再獲得足夠的應課稅溢利可抵扣相關稅項利益時予以扣減。倘有可能獲得足夠的應課稅溢利，則扣減金額予以撥回。

由派息引致的額外所得稅，於確認有關股息的派付責任時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額均各自分開呈報且不予抵銷。倘貴集團有法定強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並且符合以下附加條件下，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，以及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產與負債，貴集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，而此等資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，此等實體計劃在日後每個預期有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(s) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債**(i) 已發出的財務擔保**

財務擔保指要求發行人(即擔保人)於特定債務人未能依照債務工具條款按期付款時，作出特定付款以賠償擔保受益人(「持有人」)損失的合同。

倘貴集團發出財務擔保，該擔保的公允價值初步確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。已發出財務擔保的公允價值於發出時乃參照類似服務於公平

1 主要會計政策(續)**(s) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債(續)****(i) 已發出的財務擔保(續)**

磋商交易的過程中所收取的費用(如可獲得該等資料)而釐定,或參照息差作出估計,方法為以放款人在獲提供擔保之情況下實際收取之利率與在不獲提供擔保之情況下放款人將會收取之估計利率作比較(如該等資料能可靠地估計)。倘在發出擔保時收取或應收取代價,則該代價根據適用於該類資產的貴集團政策確認。倘並無已收或應收代價,則於初步確認任何遞延收入時,即時於損益內確認開支。

初步確認為遞延收入的擔保款額,在擔保年期內作為已發出財務擔保的收入於損益內攤銷。此外,倘及當(i)擔保持有人可能根據擔保向貴集團發出催繳通知,及(ii)向貴集團提出的申索款額預期超過現時就該擔保入賬貿易及其他應付款項的金額(即初步確認的金額)減累計攤銷,則根據附註1(s)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

撥備乃於貴集團或貴公司因過往事件而產生法律或推定責任,而可能需要經濟利益流出以清償責任及能作出可靠估計時,就不確定時間或金額的負債確認。倘金錢的時間值屬重大時,撥備乃按預期清償責任的開支的現值列賬。

當需要經濟利益流出的可能性較低或當金額不能可靠估計時,責任會作為或然負債披露,除非經濟利益流出的可能性極低。可能的責任(其存在將僅由一項或以上未來事件的出現或不出現確認)亦作為或然負債披露,除非經濟利益流出的可能性極低者,則另當別論。

(t) 收益確認

收益是按已收或應收代價的公允價值計量。倘有經濟利益可能流入貴集團,而收益及成本(如適用)能可靠地計量時,則收益會根據下列方法於損益表中確認:

(i) 物業銷售

物業銷售所得收益於所有權的重大風險及回報轉移給買方時於損益確認。貴集團認為所有權的重大風險及回報已於物業落成並交付買方時轉移。物業銷

1 主要會計政策(續)**(t) 收益確認(續)****(i) 物業銷售(續)**

售所得收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何商業折扣。於收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款計入資產負債表的預收賬款。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入乃於租賃期涵蓋的會計期內分期按等額於損益確認，惟倘有更能代表從租賃資產所得的利益模式的其他基準除外。已授出的租賃獎勵乃於損益中確認為應收淨租金總額的不可或缺部分。或然租金乃於賺取的會計期間確認為收入。

(iii) 建築收入

倘建築合同的結果能可靠地估計時，來自固定價格合同的收益使用完工百分比法確認，乃參考迄今為止已產生的合同成本相當於該合同的合同成本總額的百分比計量。

倘建築合同的結果不能可靠估計，收益僅以所產生合同成本可能收回的部分確認。

(iv) 利息收入

利息收入是在產生時使用實際利率法確認。

(v) 政府補助

當可以合理確定 貴集團將會收到政府補助並會遵守其附帶條件時，政府補助會初步於資產負債表內予以確認。用作補償 貴集團所產生的開支的補助於產生開支的同一期間有系統地於損益表內確認為收益。

(vi) 設計費及工程管理服務收入

設計費及工程管理服務收入於提供服務時確認。

(u) 外幣換算

年／期內的外幣交易乃按於交易日期適用的外幣匯率換算。以外幣計值的貨幣資產

1 主要會計政策(續)**(u) 外幣換算(續)**

及負債乃按於結算日適用的外幣匯率換算。匯兌收益及虧損乃於損益表內確認。

以外幣的歷史成本計量的非貨幣資產及負債乃使用於交易日期適用的外幣匯率換算。按公允價值列賬的以外幣計值非貨幣資產及負債乃使用於計量公允價值當日適用的外幣匯率換算。

海外業務的業績乃按與於交易日期適用的外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。資產負債表項目乃按於結算日的收市外幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額乃於其他全面收益內確認，並獨立於權益的匯兌儲備內累計。

於出售海外業務時，有關該海外業務的匯兌差額的累計金額乃於確認出售的損益時自權益重新分類至損益。

(v) 借貸成本

收購、興建或生產需長時間方可達致其擬定用途或出售的資產的直接應佔借貸成本乃作為該資產的成本一部分予以資本化。其他借貸成本乃於其產生期間支銷。

借貸成本資本化作為合資格資產成本的一部分，乃於資產產生開支、產生借貸成本及進行使資產達致其擬定用途或出售的必需準備工作期間開始。借貸成本的資本化於進行使合資格資產達致其擬定用途或出售的絕大部分活動中止或完成時暫停或不再進行。

(w) 持作待售的非流動資產

倘非流動資產(或出售組別)的賬面值很可能透過出售交易而非持續使用而收回，而該資產(或出售組別)又能按現況以供出售，則被分類為持作待售。出售組別是指一組資產於單一交易中一併售出，而直接與該等資產相關的負債將於交易中轉移。

當貴集團承諾進行會失去某附屬公司控制權的出售計劃，該附屬公司的全部資產和負債在符合上述分類為持作待售準則的情況下，均分類為持作待售，而不論貴集團會否在出售后保留在該附屬公司的非控股權益。

緊接在分類為持作待售類別前，非流動資產(及出售組別內的所有個別資產及負債)的計量按分類前適用的會計政策作出更新。其後，在初始分類為持作待售類別

1 主要會計政策(續)**(w) 持作待售的非流動資產(續)**

及至完成出售時，非流動資產(下文所述的若干資產除外)或出售組別會以賬面值及公允價值減出售成本後的較低者列值。在 貴集團財務報表中沒有使用此計量政策的主要例外情況包括遞延稅項資產、僱員福利所產生的資產、金融資產(於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資除外)及投資物業。該等資產即使是持作待售，亦會繼續按附註1其他部份所載的政策計量。

初始分類為持作待售或其後持有為持作待售而重新計量時所產生的減值虧損於損益內確認。非流動資產只要被分類為持作待售，或計入分類為持作待售的出售組別，則不會作出折舊或攤銷。

(x) 關連人士

(a) 在以下情況下，某人士或其近親家庭成員與 貴集團有關聯：

- (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 是 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的成員。

(b) 在以下任何情況下，某實體與 貴集團有關聯：

- (i) 該實體及 貴集團均是同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自與其他有關聯)。
- (ii) 某實體是另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的某集團的成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩家實體均是同一第三方的合營公司。
- (iv) 某實體是第三方實體的合營公司而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是旨在提供福利予 貴集團或與 貴集團有關聯的實體的僱員的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項中所識別的人士控制或共同控制。
- (vii) 在(a)(i)項中所識別的人士對該實體有重大影響力，或該人士是該實體(或是該實體的母公司)的主要管理人員的成員。

某人士的近親家庭成員為在與實體交易時預期會影響該名人士或受到該名人士影響的家庭成員。

(y) 分部報告

經營分部及於財務資料內所申報的各分部項目的金額乃從定期向 貴集團最高級

1 主要會計政策(續)

(y) 分部報告(續)

行政管理人員提供以就 貴集團多項業務及多個地理區域進行資源分配及表現評估的財務資料中識別。

就財務報告而言，個別重大的經營分部並不予以合算，除非該等分部具有相似經濟特性，以及就產品及服務性質、生產程序性質、客戶類別或種類、用以分銷產品或提供服務的方式及監管環境的性質方面相似，則另當別論。倘其符合該大部分有關條件，並非個別重大的經營分部可予以合算。

2 會計估計及判斷

應用 貴集團的會計政策時涉及的估計不確定因素及關鍵會計判斷的主要來源描述如下。

(i) 投資物業估值

誠如附註14所述，投資物業乃基於獨立專業估值師行經考慮可資比較市場交易及淨租金收入(已計及可能的復歸收入)後作出的估值，按公允價值入賬。

於釐定公允價值時，估值師所採用的估值方法涉及(其中包括)若干估計，包括相同地段及條件的相類物業的現行市場租金、適當的折現率及估計未來市場租金。管理層於依賴估值報告時已行使其判斷力，並信納估值方法已反映當前市況。

(ii) 非流動資產減值

倘情況顯示固定資產(投資物業除外)的賬面金額可能無法收回，則該等資產或會被視為已減值並進行減值測試。當資產的可收回金額跌至低於其賬面值時會確認減值虧損。可收回金額為公允價值減銷售成本與使用價值的較高者。於釐定需要作出重大判斷的可收回金額時， 貴集團會估計對資產的持續使用及最終出售所產生的未來現金流，並對該等未來現金流應用適當折現率。

(iii) 用作物業發展的存貨撇減

管理層定期檢討用作物業發展的存貨的賬面值。按照管理層的檢討，用作物業發展的存貨將於估計可變現淨值跌至低於賬面值時撇減。

2 會計估計及判斷(續)

(iii) 用作物業發展的存貨撇減(續)

於釐定待售已竣工物業的可變現淨值時，管理層將當前的市場數據，如近期的銷售交易、可從獨立物業估值師獲取的市場研究報告以及可獲得的內部資料作為估值基準。

就待售發展中物業而言，可變現淨值的估計須應用經風險調整的折現率估計該等物業可產生的未來折現現金流。該等估計要求參考毗鄰地段近期的銷售交易、新物業銷售比率、營銷成本(包括促進銷售的價格折扣)及完成物業的預期成本、法律及監管框架以及一般市況對預計售價作出判斷。

(iv) 建築合同

誠如政策附註1(l)及1(t)(iii)所闡述，就未完成項目確認的收益及溢利取決於對建築合同總結果的估計以及迄今已進行的工程。根據貴集團的近期經驗及貴集團進行的建築業務性質，貴集團於認為工程已充分進行之時作出估計，以可靠估計完工成本及收入。因此，直至達到該時間為止，附註17所披露的應收客戶有關合同工程的款項將不會計入貴集團最終可自迄今已進行的工程變現的溢利。此外，有關總成本或收益的實際結果可能高於或低於結算日所估計者，其將會影響於未來年度作為迄今所入賬的金額的調整的已確認收益及溢利。

(v) 土地增值稅(「土地增值稅」)

誠如附註8(a)(iv)所闡述，貴集團已根據相關中國法律及法規所載的規定估計、作出及計入土地增值稅的稅務撥備。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務機構釐定，而稅務機構或會對算土地增值稅撥備的基準持有異議。於釐定撥備水平時須作出重大判斷，因為有關計算乃取決於最終稅務釐定而定。鑑於當地稅務機關所詮釋的土地增值稅的計算基準存在不確定因素，實際結果或會高於或低於各結算日所估計者。實際結果／估計的任何增加或減少均會影響作出有關釐定的期間的收益表。

(vi) 遞延稅項資產的確認

遞延稅項資產的可變現能力主要視乎未來應課稅利潤或應課稅暫時性差異是否能夠抵銷可動用遞延稅項資產而定。倘產生的實際未來應課稅利潤或應課稅暫時性差異低於預期，則可能發生遞延稅項資產撥回，該等遞延稅項資產將在撥回發生期間的損益表內確認。

3 財務風險管理及公允價值

貴集團於正常業務過程中會面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。貴集團所面對的該等風險及貴集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

貴集團的信貸風險主要源於銀行存款和貿易及其他應收款項。貴集團訂有明確的信貸政策，並持續監察所承受的信貸風險程度。

現金乃存放於信貸評級穩健的金融機構，而貴集團就個別金融機構承擔有限的風險。鑑於彼等具有高信貸評級，管理層預期任何該等金融機構不會無法履行其責任。

貴集團定期對源自銷售物業的應收分期款項及源自建築合同的應收款項的逾期款項進行檢討及採取跟進措施，以便管理層能評估該等款項的可回收性，並藉以把信貸風險減至最低。就租賃物業產生的租金收入而言，貴集團持有足夠的租金按金，以應付可能面臨的信貸風險。貴集團定期開展並密切監控應收款項的賬齡分析，以將有關該等應收款項的信貸風險降至最低水平。預期無法收回的款項已計提足夠的減值虧損。

(b) 流動資金風險

貴集團內個別營運實體負責其本身的現金管理(包括籌措貸款以應付預期的現金需求)，惟須獲貴公司董事會批准。貴集團的政策是定期監察其現時及預期的流動資金需求及是否遵守借貸契據，藉以確保其維持充足現金儲備及獲主要金融機構提供充足資金額度，以應付其短期及長期流動資金需求。

3 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表顯示 貴集團金融負債於結算日的餘下合同到期情況，該等數據乃基於合同未折現現金流(包括使用合同利率或(倘屬浮動)結算日的利率計算的利息付款)及 貴集團被要求付款的最早日期：

	於2013年6月30日					資產負債表 賬面值
	合同未折現現金流出					
	1年內或 按要求	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於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	
銀行貸款.....	3,358,647	1,575,394	2,864,429	1,019,901	8,818,371	7,353,515
貿易應付款項.....	1,731,051	160,131	—	—	1,891,182	1,891,182
其他應付款項及應計費用.....	286,544	—	—	—	286,544	286,544
其他貸款.....	64,012	729,434	—	—	793,446	695,000
應付關聯公司款項.....	269,343	—	—	—	269,343	269,343
應付非控股股東款項.....	56,827	—	—	—	56,827	56,827
應付創辦人款項.....	7	—	—	—	7	7
	<u>5,766,431</u>	<u>2,464,959</u>	<u>2,864,429</u>	<u>1,019,901</u>	<u>12,115,720</u>	<u>10,552,418</u>

	於2012年12月31日					資產負債表 賬面值
	合同未折現現金流出					
	1年內或 按要求	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於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	
銀行貸款.....	2,228,404	2,651,479	1,341,956	1,117,812	7,339,651	6,014,235
貿易應付款項.....	1,566,186	221,458	—	—	1,787,644	1,787,644
其他應付款項及應計費用.....	355,078	—	—	—	355,078	355,078
其他貸款.....	431,960	211,357	—	—	643,317	604,096
應付關聯公司款項.....	1,388,076	—	—	—	1,388,076	1,388,076
應付非控股股東款項.....	56,827	—	—	—	56,827	56,827
	<u>6,026,531</u>	<u>3,084,294</u>	<u>1,341,956</u>	<u>1,117,812</u>	<u>11,570,593</u>	<u>10,205,956</u>

3 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

於2011年12月31日						
合同未折現現金流出						
	1年內或 按要求	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於5年	超過5年	總計	資產負債表 賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款.....	1,902,333	1,721,465	2,363,022	795,894	6,782,714	5,735,510
貿易應付款項.....	1,121,740	176,348	—	—	1,298,088	1,298,088
其他應付款項及應計費用.....	528,499	—	—	—	528,499	528,499
其他貸款.....	315,904	—	—	—	315,904	288,596
應付關聯公司款項.....	1,598,885	—	—	—	1,598,885	1,598,885
應付關聯方款項.....	17,431	—	—	—	17,431	17,431
應付股東款項.....	9,728	—	—	—	9,728	9,728
應付創辦人款項.....	11,998	—	—	—	11,998	11,998
	5,506,518	1,897,813	2,363,022	795,894	10,563,247	9,488,735

於2010年12月31日						
合同未折現現金流出						
	1年內或 按要求	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於5年	超過5年	總計	資產負債表 賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款.....	732,939	2,623,380	2,009,593	65,982	5,431,894	4,878,225
貿易應付款項.....	611,932	166,123	—	—	778,055	778,055
其他應付款項及應計費用.....	209,173	—	—	—	209,173	209,173
其他貸款.....	323,996	—	—	—	323,996	302,050
應付關聯公司款項.....	865,800	—	—	—	865,800	865,800
應付關聯方款項.....	4,680	—	—	—	4,680	4,680
應付股東款項.....	10,211	—	—	—	10,211	10,211
	2,758,731	2,789,503	2,009,593	65,982	7,623,809	7,048,194

3 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 利率風險

貴集團的利率風險主要源於現金及現金等值項目、有限制及已抵押存款及浮息銀行借款。

貴集團預期，現金及現金等值項目和已抵押存款不會受到重大影響，原因是預期銀行存款的利率不會出現大幅變動。

有關 貴集團的銀行貸款的利率及還款期披露於財務資料附註22(i)。 貴集團並無採取任何對沖活動以管理其利率風險。

敏感度分析

於2013年6月30日，估計利率整體上升／下降100個基點，在所有其他變量保持不變的情況下， 貴集團的除稅後溢利及 貴公司權益股東應佔權益總額將因上述利率的整體上升／下降而減少／增加約人民幣55,151,000元(2012年12月31日：人民幣45,107,000元；2011年12月31日：人民幣43,106,000元；2010年12月31日：人民幣36,587,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生而釐定，並已應用於該日已存在的非衍生金融工具所承受的利率風險。上升或下降100個基點代表管理層對直至下一個年度結算日期間利率的合理潛在變動的評估。於2010年至2013年的分析亦按同一基準進行。

(d) 貨幣風險

貴集團幾乎所有的經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於 貴集團於中國的投資及若干一般及行政開支乃以港元結算，故 貴集團面臨人民幣兌港元所產生的外幣風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規定及條例規限。

3 財務風險管理及公允價值(續)

(e) 公允價值

(i) 按公允價值計量的資產

(a) 公允價值層級架構

下表呈列 貴集團物業之公允價值，該等物業於結算日按經常性基準計量，並分類為香港財務報告準則第13號公允價值計量所界定之三級公允價值架構。將公允價值計量分類之等級乃經參考如下估值方法所用數據之可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公允價值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級之可觀察輸入數據)且並未使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值。不可觀察輸入數據為無市場數據之輸入數據
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值

	於各結算日 的公允價值 人民幣千元	於各結算日分類為以下各級的 公允價值計量		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公允價值估量				
<u>於2013年6月30日</u>				
固定資產(附註14)：				
— 投資物業.....	3,587,000	—	—	3,587,000
— 發展中投資物業.....	190,000	—	—	190,000
<u>於2012年12月31日</u>				
固定資產(附註14)：				
— 投資物業.....	3,546,000	—	—	3,546,000
— 發展中投資物業.....	190,000	—	—	190,000
<u>於2011年12月31日</u>				
固定資產(附註14)：				
— 投資物業.....	2,658,000	—	—	2,658,000
— 發展中投資物業.....	217,000	—	—	217,000
分類為持作待售的非流動資產 (附註20).....	20,706	—	—	20,706
<u>於2010年12月31日</u>				
固定資產(附註14)：				
— 投資物業.....	1,683,000	—	—	1,683,000
— 發展中投資物業.....	209,000	—	—	209,000

截至2013年6月30日止六個月，概無於第一級和第二級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級(2012年12月31日：零；2011年12月31日：零；2010年12月31日：零)。 貴集團的政策是確認於結算日公允價值層級所產生的各級之間的轉撥。

3 財務風險管理及公允價值(續)

(e) 公允價值(續)

(i) 按公允價值計量的資產(續)

(a) 公允價值層級架構(續)

貴集團的所有投資物業(包括於2011年12月31日分類為持作出售的非流動資產)及發展中投資物業均於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日重新估值。有關估值已由獨立測量師行戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)進行,該公司內有員工為香港測量學會的資深會員,彼等就被估價物業的所在地及範疇具有較近期的工作經驗。於各資產負債表結算日進行估值時,貴集團的物業經理及財務董事(finance director)已與測量師討論有關估值假設及估值結果。

(b) 有關第三級公允價值計量的資料

	估值技術	不可觀察的重要資料	幅度(加權平均)
<u>於2013年6月30日</u>			
投資物業	收入資本化法	市場每月租值 (人民幣元/平方米)	33-264 (195)
		資本化率	4.25%-6.0% (4.95%)
發展中投資物業	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	16,500-17,000 (16,771)
<u>於2012年12月31日</u>			
投資物業	收入資本化法	市場每月租值 (人民幣元/平方米)	33-264 (192)
		資本化率	4.25%-6.0% (4.96%)
發展中投資物業	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	15,000-16,500 (15,687)
<u>於2011年12月31日</u>			
投資物業	收入資本化法	市場每月租值 (人民幣元/平方米)	33-215 (172)
		資本化率	4.25%-6.0% (4.81%)
發展中投資物業	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	9,400-13,500 (10,963)
分類為持作待售的 非流動資產	收入資本化法	市場每月租值 (人民幣元/平方米)	195-215 (205)
		資本化率	4.25%-4.5% (4.38%)
<u>於2010年12月31日</u>			
投資物業	收入資本化法	市場每月租值 (人民幣元/平方米)	56-170 (119)
		資本化率	4.25%-6.0% (4.76%)
發展中投資物業	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	8,200-11,000 (9,322)

3 財務風險管理及公允價值(續)

(e) 公允價值(續)

(i) 按公允價值計量的資產(續)

(b) 有關第三級公允價值計量的資料(續)

投資物業(包括於2011年12月31日分類為持作銷售的非流動資產)的公允價值是採用收入資本化法釐定，其將源自現有租約的租金收入資本化，並就物業的復歸收入潛力作出適當撥備。公允價值的計量與市場每月租值呈正相關性，亦與資本化率呈負相關性。

發展中投資物業乃以物業將按照相關發展計劃發展及完成為基準進行估值。該等物業估值採用直接比較法釐定，參照有關市場可得的可比銷售證據，並就完成物業將涉及的發展成本支出作出調整。公允價值的計量與市場單位銷售率呈正相關性。

年／期內第三級公允價值計量結餘的變動如下：

	投資物業	發展中投資物業	分類為持作待售 的非流動資產
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日.....	274,000	711,000	—
添置.....	—	211,221	—
轉移至投資物業.....	823,078	(823,078)	—
年內於損益確認的 公允價值變動.....	585,922	109,857	—
於2010年12月31日.....	1,683,000	209,000	—
計入損益的年內收益或 虧損總額.....	585,922	109,857	—
於2011年1月1日.....	1,683,000	209,000	—
添置.....	20,081	133,240	—
轉移至投資物業.....	172,329	(172,329)	—
自存貨轉移.....	8,938	—	—
轉移至分類為持作待售的 非流動資產.....	(20,706)	—	20,706
出售.....	(22,268)	—	—
年內於損益確認的 公允價值變動.....	816,626	47,089	—
於2011年12月31日.....	2,658,000	217,000	20,706
計入損益的年內收益或 虧損總額.....	828,205	47,089	—

3 財務風險管理及公允價值(續)

(e) 公允價值(續)

(i) 按公允價值計量的資產(續)

(b) 有關第三級公允價值計量的資料(續)

	投資物業	發展中投資物業	分類為持作待售 的非流動資產
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2012年1月1日.....	2,658,000	217,000	20,706
添置.....	9,635	41,496	—
轉移至投資物業.....	138,570	(138,570)	—
自存貨轉移.....	32,477	—	—
出售.....	(59,260)	—	(20,706)
年內於損益確認的 公允價值變動.....	766,578	70,074	—
於2012年12月31日.....	3,546,000	190,000	—
計入損益的年內收益或 虧損總額.....	767,359	70,074	—
於2013年1月1日.....	3,546,000	190,000	—
添置.....	6,023	11,953	—
轉移至投資物業.....	20,679	(20,679)	—
出售.....	(17,482)	—	—
期內於損益確認的 公允價值變動.....	31,780	8,726	—
於2013年6月30日.....	3,587,000	190,000	—
計入損益的期內收益或 虧損總額.....	27,689	8,726	—

出售投資物業所得收益／(虧損)及投資物業和發展中投資物業的公允價值的變動分別於綜合收益表的「其他淨(虧損)／收入」及「投資物業的公允價值淨增加」列賬。

(ii) 非按公允價值列賬的資產及負債公允價值

貴集團按成本或攤銷成本列值的金融工具的賬面值與其於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的價值並無重大差異。

根據該等工具的性質或短期到期日計算，貿易及其他應收款項、現金及現金等值項目、貿易及其他應付款項及即期部分的銀行貸款的賬面值估計與其公允價值相若。

4 營業額

營業額指於有關期間賺取的物業銷售收入、租金收入及建築收入(已扣除營業稅及其他銷售相關稅項及所允許的折扣)，並分析如下：

	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	人民幣千元
				(未經審核)	
物業銷售.....	2,515,400	3,172,677	6,296,738	1,468,963	2,967,480
租金收入.....	1,442	25,692	55,384	28,953	28,619
建築收入.....	334,817	249,105	235,538	68,502	336,106
	<u>2,851,659</u>	<u>3,447,474</u>	<u>6,587,660</u>	<u>1,566,418</u>	<u>3,332,205</u>

5 其他收益

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
銀行利息收入.....	3,967	5,352	7,557	2,755	5,252
設計費收入.....	4,738	1,444	9,092	5,303	820
政府補助(附註).....	3,968	5,130	2,182	1,011	635
已沒收保證金.....	2,407	2,126	7,870	4,992	2,560
工程管理服務收入.....	—	—	2,861	—	1,237
其他.....	1,088	2,749	4,213	1,206	832
	<u>16,168</u>	<u>16,801</u>	<u>33,775</u>	<u>15,267</u>	<u>11,336</u>

附註：於有關期間，貴集團從不同的地方政府部門獲得政府補助，作為貴集團於有關地區作出投資的肯定。

6 其他(虧損)/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	人民幣千元
				(未經審核)	
出售固定資產的收益/(虧損)淨額...	50	11,574	891	114	(4,107)
其他.....	(247)	(258)	(369)	(130)	(765)
	<u>(197)</u>	<u>11,316</u>	<u>522</u>	<u>(16)</u>	<u>(4,872)</u>

7 除稅前溢利

除稅前溢利乃扣除／(計入)以下各項後得出：

	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 (未經審核)	2013年 人民幣千元
(a) 財務成本：					
須於五年內悉數償還的銀行 貸款及其他借款的利息	250,629	307,032	394,284	212,568	210,386
須於五年後悉數償還的銀行 貸款及其他借款的利息	726	35,306	99,747	35,304	33,065
其他借貸成本	17,012	77,537	22,595	11,258	16,361
	268,367	419,875	516,626	259,130	259,812
減：資本化款項(附註)	(263,320)	(323,591)	(346,408)	(172,879)	(196,311)
	5,047	96,284	170,218	86,251	63,501

附註：截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度，借貸成本已分別按介乎4.1%至6.6%、4.9%至10.3%及4.9%至9.3%的年利率資本化，而截至2012年及2013年6月30日止六個月，借貸成本已分別按介乎4.9%至9.3%及6.2%至11.3%的年利率資本化。

	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 (未經審核)	2013年 人民幣千元
(b) 員工成本：					
薪金、工資及其他福利	94,376	137,737	167,786	80,384	99,057
界定供款退休計劃的供款	4,528	7,808	10,317	4,727	7,447
	98,904	145,545	178,103	85,111	106,504
減：資本化款項	(37,205)	(22,191)	(10,272)	(5,374)	(3,663)
	61,699	123,354	167,831	79,737	102,841
(c) 其他項目：					
折舊	17,885	18,553	23,452	10,987	10,721
減：資本化款項	(11,107)	(9,339)	(8,314)	(4,740)	(2,224)
	6,778	9,214	15,138	6,247	8,497
投資物業的應收租金	(1,442)	(25,692)	(55,384)	(28,953)	(28,619)
減：直接支出	276	57	1,219	673	551
	(1,166)	(25,635)	(54,165)	(28,280)	(28,068)
已售物業的成本	1,791,361	1,845,150	3,825,570	881,046	2,022,098
建築成本	278,829	216,794	200,570	60,080	284,355
核數師酬金	1,021	1,664	3,550	841	1,080
經營租賃支出：					
土地及樓宇的最低租賃 付款	6,858	4,437	9,702	5,049	5,096

8 所得稅

(a) 合併收益表內的所得稅指：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
即期稅項					
年／期內中國企業所得稅 (「企業所得稅」)撥備...	190,840	305,899	454,628	109,925	170,127
年／期內土地增值稅 撥備.....	62,068	138,896	334,116	70,864	102,255
年／期內預扣稅撥備.....	—	4,500	—	—	—
	252,908	449,295	788,744	180,789	272,382
遞延稅項					
暫時差額的產生及撥回...	108,601	112,506	169,574	71,149	(16,445)
	361,509	561,801	958,318	251,938	255,937

- (i) 根據英屬處女群島及開曼群島的規則及法規，貴集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。
- (ii) 由於貴集團的香港附屬公司於有關期間並無賺取須繳納香港利得稅的任何收入，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) 自2008年1月1日起，根據中國企業所得稅法，中國的法定所得稅稅率為25%。除非另有規定，否則貴集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。

於2010年及2011年，在深圳及汕頭註冊成立的若干中國附屬公司分別享有優惠稅率22%及24%。

- (iv) 貴集團於中國發展的待售物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有合資格物業發展開支)計算。
- (v) 根據中國企業所得稅法及其相關法規，貴集團須為一家中國企業就2008年1月1日開始產生的盈利向其中國境外直接控股公司派發股息繳納10%的預扣稅，除非獲稅務條約或安排減免，則另當別論，而2008年1月1日之前產生的未分派盈利獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港之間的稅務安排及相關法規，身為一家中國企業的「實益擁有人」並持有25%或以上股權的合資格香港稅務居民可享寬減預扣稅率5%。貴集團確定其香港附屬公司合資格享有5%的預扣稅率。

8 所得稅(續)

(b) 所得稅開支與按適用稅率計算的除稅前會計溢利的對賬：

	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 (未經審核)	2013年 人民幣千元
除稅前溢利.....	1,301,130	1,824,955	2,775,287	767,363	698,196
按相關司法權區所用溢利 稅率計算的除稅前溢利的 推算稅項.....	312,383	447,774	696,972	193,532	169,162
非課稅收入的稅務影響.....	(481)	(120)	(260)	(412)	(311)
不可扣稅開支的稅務影響.....	2,309	4,250	7,932	2,703	4,837
動用過往未確認稅務虧損.....	—	(390)	(1,545)	(851)	(67)
未確認稅務虧損的影響.....	684	2,064	909	1,755	4,802
中國股息預扣稅.....	—	4,500	—	—	—
土地增值稅.....	62,068	138,896	334,116	70,864	102,255
可扣稅土地增值稅的稅務影響..	(15,454)	(35,173)	(79,806)	(15,653)	(24,741)
實際所得稅開支.....	361,509	561,801	958,318	251,938	255,937

(c) 合併資產負債表內的所得稅指：

(i) 即期稅項

	於12月31日			於6月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
企業所得稅				
年／期初.....	34,997	106,795	161,371	344,182
年／期內撥備.....	190,840	305,899	454,628	170,127
已付企業所得稅.....	(119,042)	(251,323)	(271,817)	(407,143)
年／期末.....	106,795	161,371	344,182	107,166
土地增值稅				
年／期初.....	(12,062)	4,032	53,252	216,302
年／期內撥備.....	62,068	138,896	334,116	102,255
已付土地增值稅.....	(45,974)	(89,676)	(171,066)	(111,228)
年／期末.....	4,032	53,252	216,302	207,329
預扣稅				
年／期初.....	—	—	4,500	4,500
年／期內撥備.....	—	4,500	—	—
年／期末.....	—	4,500	4,500	4,500
	110,827	219,123	564,984	318,995
即：				
可收回稅項.....	(38,559)	(76,390)	(59,863)	(219,303)
應付稅項.....	149,386	295,513	624,847	538,298
	110,827	219,123	564,984	318,995

8 所得稅(續)

(c) 合併資產負債表內的所得稅指：(續)

(ii) 已確認遞延稅項資產及負債

於合併資產負債表內確認的遞延稅項(資產)/負債組成部分及於年/期內的變動如下：

	投資物業 重估	集團內 公司間 交易的 未變現收益	土地增值稅 撥備產生的 臨時差額	未動用稅務 虧損(附註)	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	人民幣千元
由以下項目產生的 遞延稅項：						
於2010年1月1日.....	110,533	(39,105)	(1,014)	(13,256)	—	57,158
於綜合收益表扣除/ (計入)	169,299	(48,904)	(7,032)	(4,762)	—	108,601
於2010年12月31日及 2011年1月1日.....	279,832	(88,009)	(8,046)	(18,018)	—	165,759
於綜合收益表扣除/ (計入)	211,622	(58,889)	(16,684)	(26,395)	2,852	112,506
於2011年12月31日及 2012年1月1日.....	491,454	(146,898)	(24,730)	(44,413)	2,852	278,265
於綜合收益表扣除/ (計入)	197,819	17,405	(41,913)	(4,965)	1,228	169,574
於2012年12月31日 及2013年1月1日.....	689,273	(129,493)	(66,643)	(49,378)	4,080	447,839
於綜合收益表扣除/ (計入)	6,819	2,737	(10,711)	(15,609)	319	(16,445)
於2013年6月30日.....	696,092	(126,756)	(77,354)	(64,987)	4,399	431,394

	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
綜合資產負債表內已確認的遞延稅項 資產淨值	(114,074)	(216,896)	(245,514)	(269,098)
綜合資產負債表內已確認的遞延稅項 負債淨值	279,833	495,161	693,353	700,492
	165,759	278,265	447,839	431,394

附註：就貴集團於當期或前期遭受虧損的附屬公司而言，管理層於評估遞延稅項資產的可變現性時，會考慮該等附屬公司的預測未來應課稅收入。因此，貴集團估計該等附屬公司擁有可能產生足夠未來應課稅溢利以支持動用遞延稅項資產的物業發展項目，因而貴集團於2013年6月30日已確認遞延稅項資產人民幣64,987,000元(2012年12月31日：人民幣49,378,000元；2011年12月31日：人民幣44,413,000元；2010年12月31日：人民幣18,018,000元)。

8 所得稅(續)

(d) 未確認遞延稅項資產：

並未就下列項目確認的遞延稅項資產：

	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
未動用稅務虧損				
— 中國(附註)	5,010	11,704	9,161	28,101

附註：由於可能並無充足的未來應課稅溢利可用於抵銷未動用稅項虧損，貴集團並未就若干附屬公司的可扣減暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

未動用稅項虧損可於虧損產生年度起結轉以抵銷其後最多五年內的應課稅溢利。於2013年6月30日，稅務虧損人民幣339,000元、人民幣2,086,000元、人民幣2,829,000元、人民幣3,637,000元及人民幣19,210,000元(倘未動用)將分別於2014年、2015年、2016年、2017年及2018年底到期。

(e) 未確認遞延稅項負債

貴集團並無就其中國實體於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月產生的盈利作出遞延稅項負債撥備，原因是貴集團控制該等附屬公司的股息政策，並已確定可能不會於可見未來分派該等盈利。於2013年6月30日，有關該等未分派溢利的臨時差額為人民幣4,220,154,000元(2012年12月31日：人民幣3,784,125,000元；2011年12月31日：人民幣1,640,583,000元；2010年12月31日：人民幣412,362,000元)。

9 其他全面收益

	截止12月31日止年度			截止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
換算海外實體財務報表的					
匯兌差額	4	24,226	(67)	(2,810)	9,678

上述其他全面收益組成部分並無相關稅務影響。

10 董事酬金

於有關期間的董事酬金詳情如下：

截至2010年12月31日止年度					
	袍金	基本薪金、 津貼及 實物利益	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
執行董事					
紀海鵬.....	—	1,240	—	7	1,247
紀建德.....	—	720	—	9	729
賴卓斌.....	—	428	—	7	435
肖旭.....	—	397	—	10	407
非執行董事					
紀凱婷.....	—	—	—	—	—
總計.....	—	2,785	—	33	2,818
截至2011年12月31日止年度					
	袍金	基本薪金、 津貼及 實物利益	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
執行董事					
紀海鵬.....	—	3,014	—	27	3,041
紀建德.....	—	960	—	20	980
賴卓斌.....	—	580	—	20	600
肖旭.....	—	580	—	34	614
非執行董事					
紀凱婷.....	—	—	—	—	—
總計.....	—	5,134	—	101	5,235
截至2012年12月31日止年度					
	袍金	基本薪金、 津貼及 實物利益	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
執行董事					
紀海鵬.....	—	3,310	740	43	4,093
紀建德.....	—	921	360	32	1,313
賴卓斌.....	—	522	168	28	718
肖旭.....	—	522	168	42	732
非執行董事					
紀凱婷.....	—	—	—	—	—
總計.....	—	5,275	1,436	145	6,856

10 董事酬金(續)

	截至2012年6月30日止年度(未經審核)				
	袍金	基本薪金、 津貼及 實物利益	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
執行董事					
紀海鵬.....	—	1,694	—	30	1,724
紀建德.....	—	475	—	16	491
賴卓斌.....	—	262	—	13	275
肖旭.....	—	262	—	15	277
非執行董事					
紀凱婷.....	—	—	—	—	—
總計.....	—	2,693	—	74	2,767

	截至2013年6月30日止年度				
	袍金	基本薪金、 津貼及 實物利益	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
執行董事					
紀海鵬.....	—	2,037	—	30	2,067
紀建德.....	—	658	—	24	682
賴卓斌.....	—	352	—	24	376
肖旭.....	—	352	—	24	376
非執行董事					
紀凱婷.....	—	—	—	—	—
總計.....	—	3,399	—	102	3,501

附註：

- (i) 於有關期間，董事概無向 貴集團收取任何酬金，作為促使加入 貴集團或加入 貴集團後的獎勵或作為離職補償。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。
- (ii) 貴公司於有關期間並無任何有關購買 貴公司普通股的購股權計劃。
- (iii) 張化橋先生、廖家瑩女士及蔡穗聲先生已於2013年11月18日獲委任為 貴公司的獨立非執行董事。

11 最高薪酬人士

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，貴集團於有關期間的五名最高薪酬人士包括兩名董事，其薪酬於附註10披露。其餘人士的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、津貼及實物利益...	1,725	3,334	3,000	1,550	2,651
酌情花紅.....	—	—	750	—	—
退休計劃供款.....	16	89	107	47	44
	<u>1,741</u>	<u>3,423</u>	<u>3,857</u>	<u>1,597</u>	<u>2,695</u>

以上人士的薪酬介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
零港元至1,000,000港元.....	3	—	—	3	2
1,000,001港元至1,500,000港元..	—	3	1	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元..	—	—	2	—	—
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

12 每股基本盈利

鑑於日期為2013年11月18日的股東決議案所提議的資本化發行(見附註32)於本報告日期尚未生效，故就本報告而言，載入每股盈利資料並無意義，因而並無呈列有關資料。

13 分部報告

貴集團按根據業務系列(產品及服務)組織的分部管理其業務。貴集團按照符合向貴集團最高級行政管理人員提供用於資源配置及評估表現的內部資料匯報的方式，呈列以下三個可申報分部。貴集團並無合併經營分部，以組成下列可申報分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅物業及零售店鋪。
- 物業租賃：該分部通過出租辦公單位及零售店鋪賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利。現時 貴集團的投資物業組合全部位於中國。
- 建築合同：該分部為外部客戶及集團公司建造辦公場所及住宅樓宇。目前 貴集團與此有關的活動均在中國進行。

13 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及於分部之間分配資源而言，貴集團的高級管理層根據以下基礎監察各可申報分部應佔的業績：

收益及開支參照可申報分部所得銷售額及該等分部所產生的開支或該等分部應佔資產折舊所產生的其他開支，以分配至可申報分部。

用於報告分部溢利的表示方法為「經調整 EBITDA」，即「經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」。在計算「經調整 EBITDA」時，貴集團的盈利會就並無明確歸於個別分部的項目(如董事及核數師酬金及其他總部或企業行政成本)作進一步調整。

除收到有關經調整 EBITDA 的分部資料外，管理層會獲提供有關收益(包括分部間銷售)、源自由分部直接管理的現金結餘及借貸的利息收入及開支，以及分部在其營運中所動用非流動分部資產的折舊的分部資料。貴集團的高級行政管理人員不會定期獲取有關分部資產及負債的報告。

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，有關提供予貴集團最高行政管理人員以用作分配資源及評估分部表現的貴集團可申報分部資料載列如下。

截至2010年12月31日止年度

	物業發展	物業租賃	建築合同	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收益	2,515,400	1,442	334,817	2,851,659
分部間收益	—	—	1,854,087	1,854,087
可申報分部收益	2,515,400	1,442	2,188,904	4,705,746
可申報分部溢利				
(經調整 EBITDA)	587,541	1,165	40,774	629,480
銀行利息收入	3,360	—	601	3,961
財務成本	(1,097)	—	(3,948)	(5,045)
折舊	(6,565)	—	(48)	(6,613)
投資物業公允價值增加	—	695,779	—	695,779

13 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

截至2011年12月31日止年度

	物業發展	物業租賃	建築合同	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收益.....	3,172,677	25,692	249,105	3,447,474
分部間收益.....	—	—	2,654,573	2,654,573
可申報分部收益	3,172,677	25,692	2,903,678	6,102,047
可申報分部溢利／(虧損)				
(經調整 EBITDA)	1,098,146	25,634	(23,220)	1,100,560
銀行利息收入.....	3,966	—	1,092	5,058
財務成本.....	(59,518)	—	(12,352)	(71,870)
折舊.....	(8,701)	—	(48)	(8,749)
投資物業公允價值增加.....	—	863,715	—	863,715

截至2012年12月31日止年度

	物業發展	物業租賃	建築合同	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收益.....	6,296,738	55,384	235,538	6,587,660
分部間收益.....	—	—	2,331,432	2,331,432
可申報分部收益	6,296,738	55,384	2,566,970	8,919,092
可申報分部溢利				
(經調整 EBITDA)	2,114,429	54,165	10,874	2,179,468
銀行利息收入.....	5,503	—	1,481	6,984
財務成本.....	(67,318)	—	(59,513)	(126,831)
折舊.....	(10,432)	—	(27)	(10,459)
投資物業公允價值增加.....	—	836,652	—	836,652

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

	物業發展	物業租賃	建築合同	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收益.....	1,468,963	28,953	68,502	1,566,418
分部間收益.....	—	—	614,135	614,135
可申報分部收益	1,468,963	28,953	682,637	2,180,553
可申報分部溢利				
(經調整 EBITDA)	458,741	28,280	4,126	491,147
銀行利息收入.....	1,842	—	625	2,467
財務成本.....	(38,390)	—	(29,532)	(67,922)
折舊.....	(5,354)	—	(15)	(5,369)
投資物業公允價值增加.....	—	395,945	—	395,945

13 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

截至2013年6月30日止六個月

	物業發展	物業租賃	建築合同	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收益	2,967,480	28,619	336,106	3,332,205
分部間收益	—	—	1,082,597	1,082,597
可申報分部收益	2,967,480	28,619	1,418,703	4,414,802
可申報分部溢利 (經調整 EBITDA)	753,120	28,068	27,100	808,288
銀行利息收入	3,275	—	1,724	4,999
財務成本	(33,144)	—	(24,561)	(57,705)
折舊	(3,843)	—	(169)	(4,012)
投資物業公允價值淨增加	—	40,506	—	40,506

(b) 可申報分部收益及損益的對賬

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益					
可申報分部收益	4,705,746	6,102,047	8,919,092	2,180,553	4,414,802
分部間收益抵銷	(1,854,087)	(2,654,573)	(2,331,432)	(614,135)	(1,082,597)
綜合營業額	2,851,659	3,447,474	6,587,660	1,566,418	3,332,205
溢利					
來自集團外部客戶的					
可申部分部溢利 ...	629,480	1,100,560	2,179,468	491,147	808,288
其他收益及其他					
(虧損)/收入淨額 .	15,971	28,117	34,297	15,251	6,464
折舊	(6,778)	(9,214)	(15,138)	(6,247)	(8,497)
財務成本	(5,047)	(96,284)	(170,218)	(86,251)	(63,501)
投資物業公允價值					
淨增加	695,779	863,715	836,652	395,945	40,506
未分配總部及企業					
開支	(28,275)	(61,939)	(89,774)	(42,482)	(85,064)
綜合除稅前溢利	1,301,130	1,824,955	2,775,287	767,363	698,196

(c) 地理資料

由於 貴集團的經營活動大部分在中國進行，故並無展示地理資料。

14 固定資產

	投資物業	發展中 投資物業	小計	發展中 自用物業	其他土地 及樓宇	租賃物業 裝修	傢俱、裝置 及其他 固定資產	小計	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本或估值：									
於2010年1月1日.....	274,000	711,000	985,000	14,575	13,928	11,850	96,460	136,813	1,121,813
添置.....	—	211,221	211,221	5,105	—	900	7,646	13,651	224,872
轉移至投資物業.....	823,078	(823,078)	—	—	—	—	—	—	—
轉移至其他土地及 樓宇.....	—	—	—	(19,680)	19,680	—	—	—	—
出售.....	—	—	—	—	—	—	(53)	(53)	(53)
重估盈餘.....	585,922	109,857	695,779	—	—	—	—	—	695,779
於2010年12月31日....	<u>1,683,000</u>	<u>209,000</u>	<u>1,892,000</u>	<u>—</u>	<u>33,608</u>	<u>12,750</u>	<u>104,053</u>	<u>150,411</u>	<u>2,042,411</u>
即：									
成本.....	—	—	—	—	33,608	12,750	104,053	150,411	150,411
估值.....	<u>1,683,000</u>	<u>209,000</u>	<u>1,892,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,892,000</u>
	<u>1,683,000</u>	<u>209,000</u>	<u>1,892,000</u>	<u>—</u>	<u>33,608</u>	<u>12,750</u>	<u>104,053</u>	<u>150,411</u>	<u>2,042,411</u>
累計折舊：									
於2010年1月1日.....	—	—	—	—	1,113	4,724	35,596	41,433	41,433
年內扣除.....	—	—	—	—	589	2,400	14,896	17,885	17,885
於出售時撥回.....	—	—	—	—	—	—	(34)	(34)	(34)
於2010年12月31日....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,702</u>	<u>7,124</u>	<u>50,458</u>	<u>59,284</u>	<u>59,284</u>
賬面淨值：									
於2010年12月31日....	<u>1,683,000</u>	<u>209,000</u>	<u>1,892,000</u>	<u>—</u>	<u>31,906</u>	<u>5,626</u>	<u>53,595</u>	<u>91,127</u>	<u>1,983,127</u>

14 固定資產(續)

	投資物業	發展中 投資物業	小計	發展 中自用物業	其他 土地及樓宇	租賃物業 裝修	傢俱、 裝置及其他 固定資產	小計	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本或估值：									
於2011年1月1日.....	1,683,000	209,000	1,892,000	—	33,608	12,750	104,053	150,411	2,042,411
添置.....	20,081	133,240	153,321	—	464	9,895	12,671	23,030	176,351
轉移至投資物業.....	172,329	(172,329)	—	—	—	—	—	—	—
自存貨轉移.....	8,938	—	8,938	—	—	—	—	—	8,938
出售.....	(22,268)	—	(22,268)	—	—	—	(136)	(136)	(22,404)
轉移至分類為持作 待售的非流動 資產.....	(20,706)	—	(20,706)	—	—	—	—	—	(20,706)
重估盈餘.....	816,626	47,089	863,715	—	—	—	—	—	863,715
於2011年12月31日....	<u>2,658,000</u>	<u>217,000</u>	<u>2,875,000</u>	<u>—</u>	<u>34,072</u>	<u>22,645</u>	<u>116,588</u>	<u>173,305</u>	<u>3,048,305</u>
即：									
成本.....	—	—	—	—	34,072	22,645	116,588	173,305	173,305
估值.....	<u>2,658,000</u>	<u>217,000</u>	<u>2,875,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,875,000</u>
	<u>2,658,000</u>	<u>217,000</u>	<u>2,875,000</u>	<u>—</u>	<u>34,072</u>	<u>22,645</u>	<u>116,588</u>	<u>173,305</u>	<u>3,048,305</u>
累計折舊：									
於2011年1月1日.....	—	—	—	—	1,702	7,124	50,458	59,284	59,284
年內扣除.....	—	—	—	—	1,430	2,640	14,483	18,553	18,553
於出售時撥回.....	—	—	—	—	—	—	(123)	(123)	(123)
於2011年12月31日....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,132</u>	<u>9,764</u>	<u>64,818</u>	<u>77,714</u>	<u>77,714</u>
賬面淨值：									
於2011年12月31日....	<u>2,658,000</u>	<u>217,000</u>	<u>2,875,000</u>	<u>—</u>	<u>30,940</u>	<u>12,881</u>	<u>51,770</u>	<u>95,591</u>	<u>2,970,591</u>

14 固定資產(續)

	投資物業	發展中 投資物業	小計	發展 中自用物業	其他 土地及樓宇	租賃物業 裝修	傢俱、 裝置及其他 固定資產	小計	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本或估值：									
於2012年1月1日.....	2,658,000	217,000	2,875,000	—	34,072	22,645	116,588	173,305	3,048,305
添置.....	9,635	41,496	51,131	—	—	13,478	8,971	22,449	73,580
轉移至投資物業.....	138,570	(138,570)	—	—	—	—	—	—	—
自存貨轉移.....	32,477	—	32,477	—	—	—	—	—	32,477
出售.....	(59,260)	—	(59,260)	—	—	—	(1,776)	(1,776)	(61,036)
重估盈餘.....	766,578	70,074	836,652	—	—	—	—	—	836,652
於2012年12月31日.....	<u>3,546,000</u>	<u>190,000</u>	<u>3,736,000</u>	<u>—</u>	<u>34,072</u>	<u>36,123</u>	<u>123,783</u>	<u>193,978</u>	<u>3,929,978</u>
即：									
成本.....	—	—	—	—	34,072	36,123	123,783	193,978	193,978
估值.....	<u>3,546,000</u>	<u>190,000</u>	<u>3,736,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,736,000</u>
	<u>3,546,000</u>	<u>190,000</u>	<u>3,736,000</u>	<u>—</u>	<u>34,072</u>	<u>36,123</u>	<u>123,783</u>	<u>193,978</u>	<u>3,929,978</u>
累計折舊：									
於2012年1月1日.....	—	—	—	—	3,132	9,764	64,818	77,714	77,714
年內扣除.....	—	—	—	—	1,512	7,779	14,161	23,452	23,452
於出售時撥回.....	—	—	—	—	—	—	(1,364)	(1,364)	(1,364)
於2012年12月31日.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,644</u>	<u>17,543</u>	<u>77,615</u>	<u>99,802</u>	<u>99,802</u>
賬面淨值：									
於2012年12月31日.....	<u>3,546,000</u>	<u>190,000</u>	<u>3,736,000</u>	<u>—</u>	<u>29,428</u>	<u>18,580</u>	<u>46,168</u>	<u>94,176</u>	<u>3,830,176</u>

14 固定資產(續)

	投資物業	發展中 投資物業	小計	發展 中自用物業	其他 土地及樓宇	租賃物業 裝修	傢俱、 裝置及其他 固定資產	小計	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本或估值：									
於2013年1月1日.....	3,546,000	190,000	3,736,000	—	34,072	36,123	123,783	193,978	3,929,978
添置.....	6,023	11,953	17,976	—	—	885	8,599	9,484	27,460
轉移至投資物業.....	20,679	(20,679)	—	—	—	—	—	—	—
出售.....	(17,482)	—	(17,482)	—	—	—	(2,008)	(2,008)	(19,490)
重估盈餘.....	31,780	8,726	40,506	—	—	—	—	—	40,506
匯兌差異.....	—	—	—	—	—	(57)	(82)	(139)	(139)
於2013年6月30日.....	<u>3,587,000</u>	<u>190,000</u>	<u>3,777,000</u>	<u>—</u>	<u>34,072</u>	<u>36,951</u>	<u>130,292</u>	<u>201,315</u>	<u>3,978,315</u>
即：									
成本.....	—	—	—	—	34,072	36,951	130,292	201,315	201,315
估值.....	<u>3,587,000</u>	<u>190,000</u>	<u>3,777,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,777,000</u>
	<u>3,587,000</u>	<u>190,000</u>	<u>3,777,000</u>	<u>—</u>	<u>34,072</u>	<u>36,951</u>	<u>130,292</u>	<u>201,315</u>	<u>3,978,315</u>
累計折舊：									
於2013年1月1日.....	—	—	—	—	4,644	17,543	77,615	99,802	99,802
年內扣除.....	—	—	—	—	772	3,225	6,724	10,721	10,721
於出售時撥回.....	—	—	—	—	—	—	(1,916)	(1,916)	(1,916)
滙兌差異.....	—	—	—	—	—	(11)	(1)	(12)	(12)
於2013年6月30日.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,416</u>	<u>20,757</u>	<u>82,422</u>	<u>108,595</u>	<u>108,595</u>
賬面淨值：									
於2013年6月30日.....	<u>3,587,000</u>	<u>190,000</u>	<u>3,777,000</u>	<u>—</u>	<u>28,656</u>	<u>16,194</u>	<u>47,870</u>	<u>92,720</u>	<u>3,869,720</u>

附註：

(i) 物業賬面淨值分析如下：

	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
於中國				
— 根據長期租賃.....	270,000	280,000	368,000	368,000
— 根據中期租賃.....	1,653,906	2,625,940	3,397,428	3,437,656
	<u>1,923,906</u>	<u>2,905,940</u>	<u>3,765,428</u>	<u>3,805,656</u>

(ii) 貴集團的投資物業及發展中投資物業已於2010年、2011年及2012年12月31日以及2012年及2013年6月30日由獨立測量師行戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)(其員工具備香港測量師學會資深會員的資格，且對被估值的物業所在位置及所屬類別有近期經驗)進行重估。

14 固定資產(續)

戴德梁行採用收入資本化法進行投資物業估值，將源自現有租約的租金收入資本化，並就物業的復歸收入潛力作出適當撥備。

貴集團的發展中投資物業乃以物業將按照相關發展計劃發展及完成為基準進行估值。戴德梁行採用直接比較法進行估值，參照有關市場可得的可比銷售證據，並就完成物業將涉及的發展成本支出作出調整。

- (iii) 以經營租賃持有但在其他方面符合投資物業定義的所有物業，均會分類為投資物業。
- (iv) 貴集團的若干投資物業、發展中投資物業及發展中自用物業已經就 貴集團的銀行貸款作出抵押，有關詳情載於附註22。

15 存貨

	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
建築				
原材料.....	29,054	10,679	11,867	5,195
物業發展				
持作發展以供出售的物業.....	1,461,549	1,813,323	2,977,932	4,779,900
待售發展中物業.....	5,263,834	8,232,878	7,781,690	9,584,979
待售已竣工物業.....	1,014,584	1,520,082	2,502,035	1,697,897
	<u>7,739,967</u>	<u>11,566,283</u>	<u>13,261,657</u>	<u>16,062,776</u>
	<u>7,769,021</u>	<u>11,576,962</u>	<u>13,273,524</u>	<u>16,067,971</u>

- (a) 物業賬面值的分析如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國				
— 根據長期租賃.....	7,409,565	11,259,061	13,261,657	16,062,776
— 根據中期租賃.....	330,402	307,222	—	—
	<u>7,739,967</u>	<u>11,566,283</u>	<u>13,261,657</u>	<u>16,062,776</u>
包括：				
— 預期超過一年後 竣工的物業.....	<u>3,151,059</u>	<u>5,377,389</u>	<u>330,887</u>	<u>1,918,287</u>

- (b) 貴集團的持作發展以供出售的物業、待售發展中物業及待售已竣工物業已經就 貴集團的銀行貸款及關聯公司的銀行貸款作出抵押，有關詳情分別載於附註22及27(b)。

16 貿易及其他應收款項

	於2012年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(附註(v))	2,060	165,466	171,860	228,207
應收客戶合同工程款項(附註17)	254,598	—	—	—
預付款項及其他應收款項	318,796	372,726	468,884	567,903
土地保證金(附註(iii))	588,694	—	1,095,576	846,366
應收關聯公司款項(附註(iv))	61,384	178,977	152,770	172,087
	<u>1,225,532</u>	<u>717,169</u>	<u>1,889,090</u>	<u>1,814,563</u>

附註：

- (i) 所有貿易及其他應收款項預期於一年內收回。
- (ii) 貴集團的信貸政策載於附註3(a)。
- (iii) 截至2009年及2010年12月31日止年度，貴集團就收購中國的土地訂立了三份土地出讓合同。於2010年12月31日，已付總額人民幣588,694,000元，並確認為收購該三幅土地的保證金。截至2011年12月31日止年度，貴集團已完成收購三幅土地及已取得相關土地使用權證。

截至2012年12月31日止年度，貴集團就收購中國的土地訂立了四份土地出讓合同。於2012年12月31日，已付總額人民幣1,095,576,000元，並確認為收購該四幅土地的保證金。截至2013年6月30日止六個月，貴集團已完成收購四幅土地及已取得相關土地使用權證。

截至2013年6月30日止六個月，貴集團就收購中國的土地訂立了兩份土地出讓合同。於2013年6月30日，已付總額人民幣846,366,000元，並確認為收購該兩幅土地的保證金。

- (iv) 應收關聯公司款項為免息、無抵押及應要求償還。
- (v) 計入貿易及其他應收款項內為貿易應收款項(扣除呆賬撥備)，其於結算日的賬齡分析(以發票日為基礎)如下：

	於2012年12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期或逾期少於1個月	2,060	165,466	162,076	197,710
逾期1個月至3個月	—	—	—	—
逾期3個月至6個月	—	—	—	—
逾期6個月至1年	—	—	—	20,713
逾期超過1年	—	—	9,784	9,784
	<u>2,060</u>	<u>165,466</u>	<u>171,860</u>	<u>228,207</u>

- (vi) 並無逾期亦無減值的應收款項乃與並無近期違約記錄的不同類型客戶有關。已逾期但並無減值的應收款項乃與獨立客戶有關，該等客戶素來與貴集團保持良好業務往來，或擁有充裕的租賃按金以應付潛在的信貸風險。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，而且該等結餘仍被視為可全數收回，故此毋須就該等結餘作出減值撥備。

17 建築合同

於2010年12月31日，迄今已產生成本加已確認溢利減已確認虧損的總額(計入應收客戶合同工程總額)為人民幣254,598,000元。

18 有限制及已抵押存款

	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
有限制存款	38,978	40,600	23,434	20,044
已抵押存款	13,902	13,659	190,687	659,896
	<u>52,880</u>	<u>54,259</u>	<u>214,121</u>	<u>679,940</u>

貴集團的若干銀行存款已抵押作為以下各項的擔保：

	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
銀行貸款	—	—	176,500	639,509
銀行授予 貴集團物業 買家的按揭貸款	13,902	13,659	14,187	20,387
	<u>13,902</u>	<u>13,659</u>	<u>190,687</u>	<u>659,896</u>

19 現金及現金等值項目

	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
銀行及手頭現金	<u>900,822</u>	<u>959,681</u>	<u>2,536,868</u>	<u>2,314,728</u>

於2013年6月30日的現金及銀行結餘包括存放於中國的銀行的人民幣2,308,475,000元(2012年12月31日：人民幣2,535,166,000元；2011年12月31日：人民幣958,864,000元；2010年12月31日：人民幣898,210,000元)，有關金額的匯款須受中國政府頒佈的相關外匯管制規則及法規所規限。

20 分類為持作待售的非流動資產

於2011年12月，貴集團與獨立第三方訂立若干買賣協議，以總代價人民幣21,936,000元出售龍光世紀大廈的兩個商業單位。交易已於2012年1月完成。

因此，於2011年12月31日，該兩個商業單位的公允價值(總額為人民幣20,706,000元)已從「投資物業」重新分類至「分類為持作待售的非流動資產」。

21 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(附註(iii))	778,055	1,298,088	1,787,644	1,891,182
其他應付款項及應計費用	209,173	528,499	355,078	286,544
已收客戶保證金	257,565	29,743	3,918	31,498
已收租金及其他保證金	75	8,537	9,864	9,475
預收款項	2,652,297	3,937,220	6,360,457	8,815,523
有關銷售投資物業的保證金	—	14,386	—	—
其他貸款(附註(i))	302,050	288,596	604,096	695,000
應付關聯公司款項(附註(ii))	865,800	1,598,885	1,388,076	269,343
應付關聯方款項(附註(ii))	4,680	17,431	—	—
應付非控股股東款項(附註(ii))	—	—	56,827	56,827
應付股東款項(附註(ii))	10,211	9,728	—	—
應付創辦人款項(附註(ii))	—	11,998	—	7
	<u>5,079,906</u>	<u>7,743,111</u>	<u>10,565,960</u>	<u>12,055,399</u>

附註：

- (i) 於2010年的其他貸款是有抵押貸款(以附屬公司的實收資本抵押)人民幣302,050,000元，該貸款按年利率12%計息並於2011年結清。

於2011年的其他貸款是有抵押貸款(以附屬公司持有的兩幅價值人民幣78,487,000元的土地抵押)人民幣288,596,000元，該貸款按年利率15%計息並須於2013年內悉數償還。

於2012年的其他貸款亦包括一筆無抵押貸款人民幣100,000,000元(該貸款按年利率9.5%計息並須於2013年內悉數償還)，以及一筆無抵押貸款人民幣200,000,000元(該貸款按年利率7.05%計息並須於兩年內償還)。

於2013年的其他貸款亦包括一筆無抵押貸款人民幣300,000,000元(該貸款按年利率9%計息並須於兩年內償還)，以及一筆抵押貸款(以一家附屬公司持有價值為人民幣1,154,352,000元的待售發展中物業抵押)人民幣195,000,000元(該貸款按利率11.3%計息並須於兩年內償還)。

- (ii) 應付關聯公司、關聯方、非控股股東、股東及創辦人款項均為免息、無抵押及按要求償還。

- (iii) 計入貿易及其他應付款項內為貿易應付款項，其於結算日的賬齡分析如下：

	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
1個月內到期或應要求償還	215,513	730,173	813,305	352,629
1個月後但3個月內到期	208,282	250,874	154,546	287,971
3個月後但6個月內到期	117,258	104,748	199,980	582,507
6個月後但1年內到期	70,879	35,945	398,355	507,944
1年後到期	166,123	176,348	221,458	160,131
	<u>778,055</u>	<u>1,298,088</u>	<u>1,787,644</u>	<u>1,891,182</u>

22 銀行貸款

	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
銀行貸款				
— 有抵押	3,585,509	4,861,225	4,690,011	7,189,138
— 無抵押	1,292,716	874,285	1,324,224	164,377
	<u>4,878,225</u>	<u>5,735,510</u>	<u>6,014,235</u>	<u>7,353,515</u>

銀行貸款的償還情況如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內並計入流動負債	709,000	1,557,500	1,831,000	2,907,370
1年後並計入非流動負債：				
1年後但2年內	2,405,300	1,455,780	2,431,580	1,282,500
2年後但5年內	1,722,000	2,140,245	1,072,000	2,511,800
5年後	41,925	581,985	679,655	651,845
	<u>4,169,225</u>	<u>4,178,010</u>	<u>4,183,235</u>	<u>4,446,145</u>
	<u>4,878,225</u>	<u>5,735,510</u>	<u>6,014,235</u>	<u>7,353,515</u>

附註：

- (i) 銀行貸款於截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年以及截至2013年6月30日止六個月分別按浮動年利率4.1%至6.6%、4.9%至10.3%、2.0%至9.3%及2.0%至9.3%計息，並由以下資產作擔保：

	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	1,683,000	2,299,000	2,671,000	2,726,000
發展中投資物業	209,000	217,000	190,000	190,000
持作發展以供出售的物業	1,043,489	463,375	1,081,184	733,094
待售發展中物業	4,418,238	5,349,566	3,499,997	4,319,534
待售已竣工物業	520,214	398,546	908,631	299,281
其他土地及樓宇	19,730	18,792	17,854	17,385
已抵押存款	—	—	176,500	255,054
	<u>7,893,671</u>	<u>8,746,279</u>	<u>8,545,166</u>	<u>8,540,348</u>

於2012年12月31日及2013年6月30日的有抵押銀行貸款中，分別包含人民幣540,000,000元及人民幣470,000,000元的貸款，此乃以關聯方提供的資產作抵押(附註28(b)(iii))。

- (ii) 貴集團須履行與其物業發展狀況有關的契諾(常見於與財務機構訂立的借款安排)方可獲得各銀行信貸。倘貴集團違反契諾，則已提用的信貸或會成為按要求償還。貴集團定期監察其遵守該等契諾的情況。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貴集團概無違反有關提用信貸額度的契諾。

23 資本及儲備**(a) 股本**

誠如上文附註1(b)所披露，財務資料乃根據合併會計法編製，現時組成 貴集團的各公司於有關期間的財務報表經已合併，猶如 貴集團一直存在。

貴公司於2010年5月14日註冊成立，而 貴集團的重組已於2013年4月1日完成。就本報告而言，於2010年12月31日的股本指 貴公司的資本及現時組成 貴集團的各公司的實收資本的總額(已抵銷於附屬公司的投資)。

於2011年及2012年12月31日，除廣東現代建築設計與顧問有限公司及佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司外，組成 貴集團的各公司均為 貴公司的直接或間接附屬公司。就本報告而言，於2011年及2012年12月31日的股本指 貴公司的股本0.1港元。廣東現代建築設計與顧問有限公司及佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司的實收資本總額人民幣12,930,000元乃計入其他儲備。

於2013年6月30日，組成 貴集團的所有公司均直接或間接為 貴公司的附屬公司。因此，於2013年6月30日的有關股本為每股面值0.1港元的 貴公司股本。

(b) 儲備的性質及用途**(i) 匯兌儲備**

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表所產生的所有匯兌差額。該儲備根據附註1(u)所載的會計政策處理。

(ii) 中國法定儲備

中國法定儲備包括一般儲備、法定盈餘公積及法定儲備金。

一般儲備

一般儲備不可分派，轉撥至該儲備須由董事會根據中國相關法律及法規釐定。該儲備可於獲得有關部門批准後動用，以抵銷累計虧損及增加資本。

法定盈餘公積

根據中國公司法， 貴集團的中國附屬公司(不包括外商投資企業)須將其10%的除

23 資本及儲備(續)**(b) 儲備的性質及用途(續)****(ii) 中國法定儲備(續)**

法定盈餘公積(續)

稅後溢利(根據中國會計準則釐定)撥入法定盈餘公積,直至該儲備結餘達到其註冊資本的50%。轉撥至該儲備須於向股東派發股息前進行。

法定儲備金可用於抵銷以往年度的虧損(如有),並可通過按股東現有持股的比例向其發行新股或增加股東目前持有股份的面值轉換為股本,惟該等股份發行後的儲備結餘不得少於註冊資本的25%。

(iii) 其他儲備

其他儲備指:

- (1) 重組所產生的已付代價與汕頭市金鋒園置業有限公司、汕頭市龍光置業有限公司、汕頭市佳潤房地產有限公司及深圳優凱思投資顧問有限公司的實收資本之間的差額;及
- (2) 汕頭市金鋒園置業有限公司及汕頭市龍光置業有限公司的注資與實收資本之間的差額。

(c) 資本管理

貴集團管理資本的主要目標為確保 貴集團能夠持續經營業務,從而為其物業發展項目提供資金,為股東提供回報並使其他利益持份者受惠,並維持最優化的資本架構以降低資本成本。

貴集團積極並定期檢討和管理其資本架構,以在可能伴隨較高借貸水平帶來的較高股東回報與穩健資本狀況所帶來的優勢和保障之間取得平衡,並因應經濟狀況的轉變對資本架構作出調整。

貴公司及其任何附屬公司概不受任何外部施加的資本要求所規限。

24 綜合現金流量表附註**重大非現金交易**

於截至2010年12月31日止年度,兩幅價值人民幣144,398,000元的土地乃注資入汕頭市金鋒園置業有限公司及汕頭市龍光置業有限公司。

25 承擔

於結算日在財務資料未撥備的未履行資本承擔如下：

	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.....	3,350,813	2,622,509	2,497,505	3,502,571
已授權但未訂約.....	18,376,818	14,853,955	15,851,589	16,994,643
	<u>21,727,631</u>	<u>17,476,464</u>	<u>18,349,094</u>	<u>20,497,214</u>

資本承擔主要與 貴集團的發展中物業的發展開支及未來投資及物業發展開支有關。

26 重大租賃安排

(a) 出租人

貴集團根據經營租賃出租若干樓宇設施，主要包括附屬於部分物業發展項目的零售店舖及辦公空間。該等租賃一般初步為期3至15年，並有權選擇於所有條款均重新協商的日期後重續。該等物業賬面值的進一步詳情載於附註14。

貴集團根據不可撤銷經營租賃於日後應收的最低租賃款項總額如下：

	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
1年內.....	1,601	53,198	58,855	60,281
1年後但5年內.....	7,765	215,035	183,812	157,466
5年後.....	19,128	16,990	14,938	14,478
	<u>28,494</u>	<u>285,223</u>	<u>257,605</u>	<u>232,225</u>

(b) 承租人

貴集團根據經營租賃承租辦公空間。該等租賃一般初步為期1至4年，並有權選擇於所有條款均重新協商的日期後重續。租賃概無附有或然租金。

貴集團根據不可撤銷經營租賃於日後應付的最低租賃款項總額如下：

	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
1年內.....	3,181	10,451	9,063	8,175
1年後但5年內.....	4,515	20,376	12,136	8,461
	<u>7,696</u>	<u>30,827</u>	<u>21,199</u>	<u>16,636</u>

27 或然負債

(a) 向授予 貴集團物業買家按揭信貸的金融機構提供的擔保：

	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
向授予 貴集團 物業買家按揭 信貸的金融機構 提供的擔保	687,825	1,743,876	1,564,451	2,343,208

貴集團與若干銀行就提供給物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據 貴集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將會在發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人無法在發出個別房屋所有權證前支付按揭每月分期款項，銀行可支取最多為未支付按揭分期款額的抵押保證金，並可要求 貴集團償還尚未支付餘額（倘保證金結餘不足）。

不同銀行對所需的擔保金額各有不同，但通常介乎授予買家的按揭貸款的3%至5%，並設有規定的上限金額。根據 貴集團的相關紀錄，該等擔保通常為期3個月。

管理層認為 貴集團將不會於擔保期間因有關擔保遭受損失，原因是 貴集團並無為該等買家申請個別房屋所有權證，並可接收相關物業的所有權並出售相關物業，以收回 貴集團向銀行支付的任何款項。管理層亦認為，倘買家拖欠銀行款項，相關物業的市值足夠應付 貴集團所擔保的未償還按揭貸款。

(b) 就關聯公司的銀行及其他貸款抵押的資產：

	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
持作發展以供出售 的物業.....	84,222	84,222	86,264	86,264
待售已竣工物業	—	354,922	147,875	147,875
	84,222	439,144	234,139	234,139

於2013年6月30日， 貴集團就關聯公司的銀行及其他貸款抵押的上述資產總值人民幣490,000,000元（2012年12月31日：人民幣530,000,000元；2011年12月31日：人民幣273,000,000元；2010年12月31日：人民幣147,000,000元）。

(c) 向授予關聯公司銀行及其他貸款的金融機構提供的擔保：

於2013年6月30日， 貴集團就關聯公司的銀行及其他貸款提供的擔保總值人民幣40,000,000元（2012年12月31日：人民幣260,000,000元；2011年12月31日：人民幣260,000,000元；2010年12月31日：人民幣230,000,000元）。

28 重大關聯方交易

年／期內確認的重大關聯方交易及於該等日期與該等關聯方的結餘概列如下：

(a)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
應付關聯公司汕頭市 龍湖區龍鋒實業有限 公司**的建築原材料 採購額.....	5,099	—	—	—	—

(b)

(i) 主要管理人員的酬金，包括向董事支付的款項(於附註10披露)以及向若干最高薪僱員支付的款項(於附註11披露)載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
短期僱員福利...	2,818	5,792	8,773	3,501	4,367
退休後福利.....	—	—	—	—	—
	2,818	5,792	8,773	3,501	4,367

(ii) 建築收入、設計費收入、材料銷售及工程管理服務收入：

	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 (未經審核)	人民幣千元
應收關聯公司 建築合同收入 (附註(a)).....	239,233	239,261	235,538	68,502	336,106
應收關聯公司 設計費收入 (附註(b)).....	4,738	486	7,419	5,303	820
銷售建築原材料 予關聯公司 (附註(c)).....	—	—	782	184	286
應收關聯公司 工程管理服務 收入 (附註(d)).....	—	—	2,861	—	1,237
	243,971	239,747	246,600	73,989	338,449

附註：

(a) 貴集團獲委聘負責龍光地產股份有限公司*、南寧市龍光世紀房地產有限公司*、防城港市天駿投資有限公司*、汕頭市天悅投資有限公司*、惠州大亞灣龍光投資有限公司*、惠州

28 重大關聯方交易(續)

(b) (續)

(ii) 建築收入、設計費收入、材料銷售及工程管理服務收入：(續)

大亞灣天暉投資有限公司*、汕頭市金駿投資諮詢有限公司*、佛山市順德區龍光房地產有限公司*及廣西金凱利置業有限公司**的建築項目。

(b) 貴集團向廣西金凱利置業有限公司提供建築設計服務。

(c) 貴集團向惠州大亞灣龍光投資有限公司銷售建築原材料。

(d) 貴集團向廣西金凱利置業有限公司提供物業管理服務。

(iii) 截至2012年12月31日及2013年6月30日，貴集團的銀行貸款分別為人民幣540,000,000元及人民幣410,000,000元，此乃以關聯公司南寧市龍光世紀房地產有限公司持有的地塊作抵押。

截至2013年6月30日，貴集團的銀行貸款人為人民幣60,000,000元，此乃以關聯公司佛山市龍光房地產有限公司*持有的物業作抵押。

28 重大關聯方交易(續)

(b)(續)

(iv) 關聯公司／關聯方、股東及創辦人提供的銀行及其他貸款擔保：

	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
龍光地產股份有限公司、 廣東龍光(集團)有限公司 及紀先生提供的共同擔保	1,007,000	1,020,000	439,000	40,000
廣東龍光(集團)有限公司、 紀先生及姚耀林先生 (紀先生的姐夫／妹夫 (Brother in law))提供的 共同擔保	942,300	673,000	448,500	424,500
龍光地產股份有限公司及 廣東龍光(集團)有限公司 提供的共同擔保	750,000	230,000	185,000	453,000
廣東龍光(集團)有限公司及 紀先生提供的共同擔保	280,000	1,181,000	1,428,330	1,270,670
紀先生及紀女士提供的共同 擔保	—	485,285	291,225	—
廣東龍光(集團)有限公司、 紀先生及紀建德先生 (紀先生的胞弟)提供的 共同擔保	—	—	300,000	300,000
廣東龍光(集團)有限公司及 紀建德先生(紀先生的胞弟) 提供的共同擔保	—	—	—	200,000
龍光地產股份有限公司、 紀先生及紀女士提供的 共同擔保	—	—	145,055	429,769
龍光地產股份有限公司、 汕頭市天達勞務有限公司** 及紀先生提供的共同擔保	—	140,000	750,000	620,000
龍光地產股份有限公司提供 的擔保	795,000	830,000	830,000	900,000
廣東龍光(集團)有限公司 提供的擔保	1,062,000	1,448,600	1,483,800	2,873,800
	<u>4,836,300</u>	<u>6,007,885</u>	<u>6,300,910</u>	<u>7,511,739</u>

28 重大關聯方交易(續)

(b)(續)

(v) 就關聯公司的銀行及其他貸款抵押的資產：

	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
廣東龍光(集團)有限公司及 汕頭市天悅投資有限公司	—	—	147,875	98,366
龍光地產股份有限公司.....	—	—	43,132	43,132
廣東龍光(集團)有限公司....	—	354,922	—	—
惠州大亞灣龍光投資有限 公司.....	84,222	84,222	43,132	43,132
	<u>84,222</u>	<u>439,144</u>	<u>234,139</u>	<u>184,630</u>

(vi) 於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貴集團分別就汕頭市天悅投資有限公司的銀行貸款人民幣230,000,000元、人民幣80,000,000元、人民幣80,000,000元及人民幣40,000,000元提供擔保。

於2011年12月31日，貴集團就廣東龍光(集團)有限公司的銀行貸款人民幣180,000,000元提供擔保。

於2012年12月31日，貴集團就廣東龍光(集團)有限公司及汕頭市天悅投資有限公司的信託貸款總額人民幣180,000,000元提供擔保。

(vii) 貴公司有意將上文附註(iii)至(vi)內對截至2013年6月30日關聯公司的銀行及其他貸款／貴集團的銀行及其他貸款所抵押的資產及作出的擔保於上市前解除。

28 重大關聯方交易(續)

(c) 與關聯公司／關聯方的結餘

於結算日，貴集團與關聯公司／的關聯方有以下結餘：

	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) 應收關聯公司款項				
防城港市天駿投資有限公司.....	9,160	20,472	16,472	17,052
廣東龍光集團物業有限公司*.....	13,892	19,716	—	—
南寧市龍光世紀房地產 有限公司	—	91,372	26,653	2,601
惠州大亞灣龍光投資有限公司 ...	21,104	37,126	69,029	28,939
惠州大亞灣天暉投資有限公司 ...	17,000	9,860	8,260	—
汕頭市天悅投資有限公司.....	—	—	3,600	—
深圳市龍光置業代理有限公司* ..	228	431	280	—
廣西金凱利置業有限公司.....	—	—	617	94,370
佛山市順德區龍光房地產 有限公司	—	—	26,229	26,229
汕頭市金駿投資諮詢有限公司 ...	—	—	1,630	2,896
	<u>61,384</u>	<u>178,977</u>	<u>152,770</u>	<u>172,087</u>

28 重大關聯方交易(續)

(c) 與關聯公司／關聯方的結餘(續)

	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) 應付關聯公司款項				
佛山市龍光房地產有限公司.....	217,410	1,018,336	—	—
佛山市順德區龍光房地產 有限公司	3,348	187,664	—	—
廣東龍光(集團)有限公司.....	142,372	97,900	—	1,090
廣東龍光集團物業有限公司.....	3,662	3,115	—	44
龍光地產股份有限公司.....	376,798	284,752	1,383,858	266,141
南寧市龍光世紀房地產 有限公司	83,050	—	—	—
深圳市龍光世紀商業管理 有限公司*	19,930	—	—	—
汕頭市龍光園林景觀有限公司* ..	2,900	2,900	—	—
汕頭市龍湖區龍鋒實業 有限公司	6,617	4,218	4,218	1,749
汕頭市天悅投資有限公司.....	9,713	—	—	—
金凱利(香港)投資有限公司*.....	—	—	—	319
	<u>865,800</u>	<u>1,598,885</u>	<u>1,388,076</u>	<u>269,343</u>
(iii) 應付關聯方款項				
謝實希(紀先生的侄子).....	—	10,539	—	—
姚耀加(紀先生的妻舅).....	4,680	6,892	—	—
	<u>4,680</u>	<u>17,431</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(iv) 應付非控股股東款項				
廣東南海羅南陶瓷企業集團 (佛山市陽光海岸房地產 有限公司的非控股股東)	—	—	56,827	56,827
(v) 應付股東款項				
紀女士.....	<u>10,211</u>	<u>9,728</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(vi) 應付創辦人款項				
紀先生.....	<u>—</u>	<u>11,998</u>	<u>—</u>	<u>7</u>

貴公司擬於上市前結清上文附註(i)至(vi)於2013年6月30日與關聯方的結餘。

28 重大關聯方交易(續)

(d) 貴公司董事認為，上述關聯方交易乃按一般商業條款於日常業務過程中進行，並確認上述非持續交易在 貴公司股份上市後將不會繼續。

(e) 與關連交易有關的上市規則的適用性

有關應收關聯公司建築收入的關聯方交易(附註28(b)(ii))於上市後構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。詳情於招股章程「關連交易」一節提供。有關應收關聯公司設計費收入及工程管理服務收入(附註28(b)(ii))於上市後構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易，然而彼等獲豁免遵守上市規則第14A章的披露規定，詳情見招股章程「關連交易」一節。

附註：

* 由 貴公司創辦人控制的關聯公司。

** 由 貴公司創辦人的家族成員實質擁有的關聯公司。

29 已頒佈但尚未於有關期間內生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

截至本財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於有關期間內的財政期間尚未生效且本財務資料中並無採納的修訂以及一項新準則。這包括可能與 貴集團有關的以下各項。

	<u>於下列日期或之後開始的會計期間生效</u>
香港會計準則第32號修訂本， 金融資產及金融負債抵銷.....	2014年1月1日
香港財務報告準則第9號，金融工具.....	2015年1月1日

貴集團正在評估該等修訂於初次應用期間預期產生的影響。迄今其結論為採納該等修訂、新準則及新詮釋不大可能會對綜合財務報表構成重大影響。

30 貴公司的財務資料

貴公司於2010年5月14日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.1港元的股份。1股面值0.1港元的繳足股份已配發及發行予紀女士。

於2012年11月2日，貴公司按面值(即每股0.1港元)配發及發行合共999股股份，其中向紀女士配發及發行939股股份，以及各自向龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興滙有限公司配發及發行20股股份，上述公司均是在英屬處女群島註冊成立，並由紀女士全資擁有。

貴公司資產負債表

附註	於12月31日			於2013年
	2010年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	6月30日 千港元
非流動資產				
固定資產.....	—	—	3,252	2,853
於附屬公司的投資.....	12,000	12,000	12,000	12,000
	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>	<u>15,252</u>	<u>14,853</u>
流動資產				
其他應收款項及預付款.....	—	1,606	22	22
租金及公用事業保證金.....	—	4,840	4,842	4,842
現金及現金等值項目.....	1,879	331	388	1,953
	<u>1,879</u>	<u>6,777</u>	<u>5,252</u>	<u>6,817</u>
流動負債				
其他應付款項..... (a)	(15,000)	(23,302)	(39,834)	(57,552)
流動負債淨額.....	<u>(13,121)</u>	<u>(16,525)</u>	<u>(34,582)</u>	<u>(50,735)</u>
總資產減流動負債.....	<u>(1,121)</u>	<u>(4,525)</u>	<u>(19,330)</u>	<u>(35,882)</u>
負債淨額.....	<u>(1,121)</u>	<u>(4,525)</u>	<u>(19,330)</u>	<u>(35,882)</u>
股本及儲備				
股本..... (b)	—	—	—	—
累計虧損..... (b)	(1,121)	(4,525)	(19,330)	(35,882)
	<u>(1,121)</u>	<u>(4,525)</u>	<u>(19,330)</u>	<u>(35,882)</u>

(a) 其他應付款項

	於12月31日			於2013年
	2010年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	6月30日 千港元
其他應付款項.....	—	2	436	252
應付附屬公司款項(附註).....	—	—	38,900	56,900
應付關聯公司款項(附註).....	—	500	498	400
應付關聯方款項(附註).....	3,000	22,000	—	—
應付創辦人款項(附註).....	—	800	—	—
應付股東款項(附註).....	12,000	—	—	—
	<u>15,000</u>	<u>23,302</u>	<u>39,834</u>	<u>57,552</u>

附註：應付附屬公司、關聯公司、關聯方、股東及創辦人款項為無抵押、免息及應要求償還。

30 貴公司的財務資料(續)

(b) 資本及儲備

公司於期初至期末期間個別權益組成部分的變動詳列如下：

	股本	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元
於2010年5月14日.....	—	—	—
於註冊成立時已發行股份.....	—	—	—
期內虧損及全面收益總額.....	—	(1,121)	(1,121)
於2010年12月31日.....	—	(1,121)	(1,121)
年內虧損及全面收益總額.....	—	(3,404)	(3,404)
於2011年12月31日.....	—	(4,525)	(4,525)
年內虧損及全面收益總額.....	—	(14,805)	(14,805)
於2012年12月31日.....	—	(19,330)	(19,330)
年內虧損及全面收益總額.....	—	(16,552)	(16,552)
於2013年6月30日.....	—	(35,882)	(35,882)

31 附屬公司法定財務報表資料

現時組成 貴集團的下列公司於截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年，或自其各自收購／成立日期起(倘為較短期間)的法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，或適用於中國企業的相關會計規則及法規編製，並在有關期間由下文所示各自的法定核數師審核：

附屬公司名稱	財政期間	法定核數師
潤銘(香港)投資有限公司	截至2010年及 2011年12月31日止年度	畢馬威會計師事務所
	截至2012年12月31日止年度	天正會計師事務所
金泓(香港)投資有限公司	截至2010年12月31日止期間 截至2011年及 2012年12月31日止年度	天正會計師事務所
樂盈(香港)投資有限公司	截至2012年12月31日止期間	吳樂明會計師事務所
太盈(香港)投資有限公司	截至2012年12月31日止期間	吳樂明會計師事務所
鉅盈(香港)投資有限公司	截至2012年12月31日止期間	吳樂明會計師事務所
金裕(香港)投資控股有限公司	截至2012年12月31日止期間	吳樂明會計師事務所
滙駿(香港)投資有限公司	截至2012年12月31日止期間	吳樂明會計師事務所
深圳市優凱思投資有限公司 (附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度	深圳惠隆會計師事務所
	截至2012年12月31日止年度	深圳惠隆會計師事務所 (普通合伙)
龍光工程建設有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司
	截至2012年12月31日止年度	汕頭市華乾會計師事務所
汕頭市佳潤房地產有限公司 (附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所有限公司
	截至2012年12月31日止年度	汕頭市華乾會計師事務所

31 附屬公司法定財務報表資料(續)

附屬公司名稱	財政期間	法定核數師
汕頭市金峰園置業有限公司 (附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 廣東天健會計師事務所
廣州市龍光房地產有限公司 (附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 佛山大誠會計師事務所 有限公司
廣州市龍光置業有限公司 (附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 佛山大誠會計師事務所 有限公司
東莞市龍光房地產有限公司 (附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 廣東天健會計師事務所
海口市龍光房地產開發 有限公司(附註)	截至2010年12月31日止期間及 截至2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 廣西啟源會計師事務所
佛山市順德區龍光置業房產 有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 佛山大誠會計師事務所 有限公司
廣東現代建築設計與顧問 有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 深圳恒晨會計師事務所 (普通合伙)

31 附屬公司法定財務報表資料(續)

附屬公司名稱	財政期間	法定核數師
中山市龍光房地產有限公司 (附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 中山市中正聯合會計師 事務所有限公司
汕頭市龍光房地產有限公司 (附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 汕頭市華乾會計師事務所
深圳市宸榮建築材料有限公司 (附註)	截至2010年12月31日止期間 截至2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	深圳惠隆會計師事務所 深圳市華圖會計師事務所 (特殊普通合伙) 深圳恒晨會計師事務所 (普通合伙)
深圳市潤景裝飾工程 有限公司(附註)	截至2011年12月31日止期間 截至2012年12月31日止年度	深圳市華圖會計師事務所 (特殊普通合伙) 深圳恒晨會計師事務所 (普通合伙)
惠州市龍光房地產 有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 廣東天健會計師事務所
深圳市龍光傳媒策劃有限公司 (附註)	截至2010年12月31日止年度 截至2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	深圳市華圖會計師事務所 深圳市星源會計師事務所 (特殊普通合伙) 深圳恒晨會計師事務所 (普通合伙)

31 附屬公司法定財務報表資料(續)

附屬公司名稱	財政期間	法定核數師
惠州大亞灣龍光房地產有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 惠州方正會計師事務所
珠海市龍光房地產開發有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 珠海國睿衡斌會計師事務所 有限公司
汕頭市龍光置業有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 汕頭市華乾會計師事務所
南寧龍光房地產開發有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 廣西啓源會計師事務所
海南金駿置業有限公司(附註)	截至2011年12月31日止期間 截至2012年12月31日止年度	三亞海誠會計師事務所 廣西啓源會計師事務所
佛山市禪城區龍光房地產有限公司(附註)	截至2012年12月31日止期間	佛山大誠會計師事務所 有限公司
深圳市龍光世紀商業管理有限公司(附註)	截至2011年12月31日止期間 截至2012年12月31日止年度	深圳市星源會計師事務所 (特殊普通合伙) 深圳恒晨會計師事務所 (普通合伙)
深圳市龍光東圳置業有限公司(附註)	截至2010年12月31日止年度 截至2011年12月31日止年度	深圳市華圖會計師事務所 深圳天大聯合會計師事務所 (普通合伙)

31 附屬公司法定財務報表資料(續)

<u>附屬公司名稱</u>	<u>財政期間</u>	<u>法定核數師</u>
	截至2012年12月31日止年度	惠州方正會計師事務所
深圳市龍光房地產有限公司 (附註)	截至2010年12月31日止年度	深圳市天大聯合會計師事務所
	截至2011年12月31日止年度	深圳市星源會計師事務所 (特殊普通合伙)
	截至2012年12月31日止年度	深圳恒晨會計師事務所 (普通合伙)
南寧市龍光駿馳房地產 開發有限公司(附註)	截至2012年12月31日止期間	廣西啓源會計師事務所
成都市龍光房地產有限公司 (附註)	截至2010年12月31日止期間及 截至2011年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司
	截至2012年12月31日止年度	四川海韻會計師事務所 有限公司
南寧市龍光金駿房地產 開發有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司
	截至2012年12月31日止年度	廣西啓源會計師事務所
佛山市龍光陽光海岸房 地產有限公司(附註)	截至2012年12月31日止期間	佛山大誠會計師事務所 有限公司
惠州大亞灣東圳房地產 有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司
	截至2012年12月31日止年度	惠州方正會計師事務所

附註：英文本的英譯名稱僅供參考。該等實體的官方名稱為中文名稱。

32 結算日後事項**資本化發行**

根據 貴公司股東於2013年11月8日通過的書面決議案，倘 貴公司的股份溢價賬因根據全球發售發行股份而有進賬（見本招股章程「歷史及重組」一節），則董事獲授權透過將 貴公司股份溢價賬的424,999,900港元進賬撥充資本，以向名列 貴公司股東名冊的股東配發及發行4,249,999,000股按面值繳足股份。

C 結算日後財務報表及股息

貴公司及組成 貴集團的附屬公司並無就2013年6月30日後的任何期間編製經審核財務報表。組成 貴集團的公司概無就2013年6月30日後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。

此致

龍光地產控股有限公司列位董事
麥格理資本證券股份有限公司 台照

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2013年12月10日