

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本[編纂]。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「[編纂]及申報會計師」的要求編製，並以本公司董事及[編纂]為收件人。

### [羅兵咸永道會計師事務所信箋]

### [草擬本]

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就力高地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的財務資料(「財務資料」)作出報告，此等財務資料包括於二零一零年、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九月三十日的合併資產負債表、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九月三十日的資產負債表以及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一三年九月三十日止九個月(「有關期間」)的合併收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由貴公司董事編製以供收錄於貴公司於[日期]就[編纂]而刊發的[編纂]([編纂])附錄一第一至第三節內。

貴公司於二零零八年七月十四日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據於二零一二年十月二十九日完成的集團重組(詳情見下文第II節附註1.2「集團重組」)，貴公司已成為現組成貴集團附屬公司的控股公司(「重組」)。

於本報告日，貴公司於其附屬公司及合營公司中所擁有的直接及間接權益載於下文第II節附註15及16。該等公司全部為私人公司，或如在香港以外地區註冊成立或組成，擁有大致上與在香港註冊成立的私人公司相同的特徵。

由於貴公司自註冊成立日以來，除重組外並未涉及任何重大業務交易，故並沒有編製經審計財務報表。於本報告日，現組成貴集團的其他公司的經審計財務報表(有法定審計規定)已根據該公司註冊地的相關公認會計準則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第II節附註15。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

貴公司董事已根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務準則」）編製 貴公司於有關期間的合併財務報表（「相關財務報表」）。 貴公司董事須負責根據香港財務準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映。按照我們與 貴公司另行訂立的業務約定書，我們已根據會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據下文第II節附註1.3所載的呈列基準及香港財務準則編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務資料所必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引3.340號「[編纂]及申報會計師」執行我們的程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言並按照下文第II節附註1.3所載基準呈列的財務資料已真實而公平地反映 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九月三十日的事務狀況及 貴集團於二零一零年、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九月三十日的事務狀況，以及 貴集團截至該日止有關期間的業績和現金流量。

### 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱[編纂]附錄一所包含的下文第I節至第II節所載追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一二年九月三十日止九個月的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。

貴公司董事須負責根據下文第II節附註1.3所載的呈列基準及下文第II節附註2所載的會計政策，編製及列報追加期間的比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱追加期間的比較財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信，就本報告而言並按照下文第II節附註1.3所載基準呈列的追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註2所載的會計政策編製。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### I 財務資料

以下為 貴公司董事所編製 貴集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日以及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止各九個月的財務資料（「財務資料」）。

#### 合併收益表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月		
	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	
收益 .....	5	1,528,300	1,355,999	1,550,942	1,006,529	2,142,774
銷售成本 .....	6	(1,200,056)	(1,086,865)	(1,092,778)	(678,397)	(1,422,343)
毛利 .....		328,244	269,134	458,164	328,132	720,431
其他虧損 .....	7	—	(2,795)	(909)	(879)	(445)
銷售及營銷開支 .....	6	(27,715)	(41,190)	(53,625)	(37,668)	(34,830)
一般及行政開支 .....	6	(36,325)	(57,075)	(68,786)	(47,147)	(54,509)
商譽減值 .....	14	—	—	(12,231)	(9,399)	(25,579)
經營溢利 .....		264,204	168,074	322,613	233,039	605,068
融資收入 .....	10	3,940	2,643	3,296	2,195	5,471
融資成本 .....	10	(1,685)	(637)	(4,218)	(3,187)	(3,566)
融資收入／(成本)淨額...		2,255	2,006	(922)	(992)	1,905
應佔合營公司虧損 .....	16	(893)	(7,851)	(5,330)	(9,708)	(1,609)
除所得稅前溢利 .....		265,566	162,229	316,361	222,339	605,364
所得稅開支 .....	11	(123,984)	(60,268)	(151,404)	(113,795)	(331,463)
年／期內溢利 .....	12	141,582	101,961	164,957	108,544	273,901
以下人士應佔：						
貴公司權益持有人 .....		117,535	85,420	65,771	32,806	270,078
非控股權益 .....		24,047	16,541	99,186	75,738	3,823
		141,582	101,961	164,957	108,544	273,901
貴公司權益持有人						
應佔溢利的每股盈利						
—基本及攤薄 .....	36	587.1	427.1	328.9	164.0	1,350.4
股息 .....	38	—	—	—	—	—

附註：合併收益表呈列的每股基本盈利及每股攤薄盈利並無計及根據日期為二零一四年一月十四日的股東決議案通過的[編纂]，理由是建議[編纂]於本報告日期尚未生效。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
年／期內溢利 .....	141,582	101,961	164,957	108,544	273,901
其他全面收入／(虧損)					
隨後不會被重新分類 至損益的項目 .....					
因將功能貨幣換算 為呈報貨幣而產生 的匯兌差額 .....	9,271	24,176	(1,629)	(6,633)	21,942
其他全面收入／ (虧損)總額 .....	9,271	24,176	(1,629)	(6,633)	21,942
年／期內全面收入總額 .....	<u>150,853</u>	<u>126,137</u>	<u>163,328</u>	<u>101,911</u>	<u>295,843</u>
以下人士應佔：					
— 貴公司權益持有人 .....	126,671	109,862	64,063	26,153	291,877
— 非控股權益 .....	24,182	16,275	99,265	75,758	3,966
年／期內全面收入總額 .....	<u>150,853</u>	<u>126,137</u>	<u>163,328</u>	<u>101,911</u>	<u>295,843</u>

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於九月三十日
		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
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備 .....	13	9,419	12,983	12,768	11,461
商譽 .....	14	—	133,301	121,070	95,491
於合營公司的投資 .....	16	94,568	180,488	175,158	173,549
收購一家附屬公司 的預付款項 .....	20	250,000	—	—	—
遞延所得稅資產 .....	17	3,832	12,759	29,884	22,254
		<u>357,819</u>	<u>339,531</u>	<u>338,880</u>	<u>302,755</u>
<b>流動資產</b>					
持作出售的 已竣工物業 .....	18	619,239	787,682	301,671	608,600
持作出售的 開發中物業 .....	19	1,717,919	2,435,106	3,386,810	3,565,007
其他應收款項、按金 及預付款項 .....	20	362,259	506,276	552,515	626,056
按公平值計入損益 的金融資產 .....	21	—	—	—	74,430
可收回所得稅 .....		46,371	68,079	97,085	103,942
應收股東及 董事款項 .....	37	—	84,251	—	—
應收關聯方款項 .....	37	83,292	100,469	90,065	81,489
應收非控股權益款項 .....	37	135,615	215,615	267,812	191,812
初步期限超過三個月 的定期存款 .....	22	—	—	—	46,000
受限制現金 .....	23	92,782	90,929	202,850	145,921
現金及現金等價物 .....	23	364,665	228,621	703,697	965,058
		<u>3,422,142</u>	<u>4,517,028</u>	<u>5,602,505</u>	<u>6,408,315</u>
<b>資產總值 .....</b>		<u>3,779,961</u>	<u>4,856,559</u>	<u>5,941,385</u>	<u>6,711,070</u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司權益持有人</b>					
<b>應佔資本及儲備</b>					
股本 .....	24	—	—	—	—
儲備 .....	25	372,333	482,195	546,258	838,135
		<u>372,333</u>	<u>482,195</u>	<u>546,258</u>	<u>838,135</u>
非控股權益 .....	15(c)	126,715	182,405	287,670	291,636
<b>權益總額 .....</b>		<u>499,048</u>	<u>664,600</u>	<u>833,928</u>	<u>1,129,771</u>

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

附註	於十二月三十一日			於九月三十日	
	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	
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
銀行借貸(有抵押) .....	26	520,300	881,960	846,000	795,000
遞延所得稅負債 .....	17	—	52,733	61,989	96,159
		<u>520,300</u>	<u>934,693</u>	<u>907,989</u>	<u>891,159</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項 .....	27	709,120	949,080	676,677	1,002,298
銀行借貸 .....	26	248,568	322,442	478,558	328,441
應付股東及董事款項 .....	37	366,123	—	161,416	93,753
應付非控股權益款項 .....	37	50,272	19,933	46,710	65,217
應付一名關聯方款項 .....	37	1,094	1,094	1,094	1,094
預收賬款 .....	28	1,305,238	1,861,562	2,718,379	2,960,543
所得稅負債 .....		80,198	103,155	116,634	238,794
		<u>2,760,613</u>	<u>3,257,266</u>	<u>4,199,468</u>	<u>4,690,140</u>
<b>負債總額 .....</b>		<u>3,280,913</u>	<u>4,191,959</u>	<u>5,107,457</u>	<u>5,581,299</u>
<b>權益及負債總額 .....</b>		<u>3,779,961</u>	<u>4,856,559</u>	<u>5,941,385</u>	<u>6,711,070</u>
<b>流動資產淨值 .....</b>		<u>661,529</u>	<u>1,259,762</u>	<u>1,403,037</u>	<u>1,718,175</u>
<b>資產總值減流動負債 .....</b>		<u>1,019,348</u>	<u>1,599,293</u>	<u>1,741,917</u>	<u>2,020,930</u>

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於九月三十日
		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
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司的投資 .....	15	—	—	—	390,766
<b>流動資產</b>					
預付款項 .....	20	—	—	23	1,475
		—	—	23	1,475
<b>資產總值 .....</b>		<b>—</b>	<b>—</b>	<b>23</b>	<b>392,241</b>
<b>權益</b>					
<b>貴公司權益持有人</b>					
<b>應佔資本及儲備</b>					
股本 .....	24	—	—	—	—
儲備 .....	25	(24)	(23)	(23)	385,769
<b>權益總額 .....</b>		<b>(24)</b>	<b>(23)</b>	<b>(23)</b>	<b>385,769</b>
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
應付附屬公司款項 .....	37	—	—	23	6,450
應付股東及董事款項 .....	37	24	23	23	22
<b>負債總額 .....</b>		<b>24</b>	<b>23</b>	<b>46</b>	<b>6,472</b>
<b>權益及負債總額 .....</b>		<b>—</b>	<b>—</b>	<b>23</b>	<b>392,241</b>
<b>流動負債淨額 .....</b>		<b>(24)</b>	<b>(23)</b>	<b>(23)</b>	<b>(4,997)</b>
<b>資產總值減流動負債 .....</b>		<b>(24)</b>	<b>(23)</b>	<b>(23)</b>	<b>385,769</b>



本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 合併權益變動表

	附註	股本	股份溢價	儲備	非控股權益	權益總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年						
一月一日的結餘						
全面收入		—	—	245,662	102,533	348,195
年內溢利		—	—	117,535	24,047	141,582
其他全面收入：						
貨幣換算差額		—	—	9,136	135	9,271
全面收入總額		—	—	126,671	24,182	150,853
於二零一零年十二月三十一日的結餘		—	—	372,333	126,715	499,048
於二零一一年						
一月一日的結餘		—	—	372,333	126,715	499,048
全面收入						
年內溢利		—	—	85,420	16,541	101,961
其他全面收入：						
貨幣換算差額		—	—	24,442	(266)	24,176
年內全面收入總額		—	—	109,862	16,275	126,137
與非控股權益的交易						
收購一家附屬公司	31	—	—	—	39,415	39,415
於二零一一年十二月三十一日的結餘		—	—	482,195	182,405	664,600
於二零一二年						
一月一日的結餘		—	—	482,195	182,405	664,600
全面收入						
年內溢利		—	—	65,771	99,186	164,957
其他全面收入：						
貨幣換算差額		—	—	(1,708)	79	(1,629)
年內全面收入總額		—	—	64,063	99,265	163,328
與非控股權益的交易						
非控股權益注資		—	—	—	6,000	6,000
於二零一二年十二月三十一日的結餘		—	—	546,258	287,670	833,928

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	附註	股本	儲備	非控股權益	權益總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一三年					
一月一日的結餘 .....		—	546,258	287,670	833,928
全面收入					
期內溢利 .....		—	270,078	3,823	273,901
其他全面收入：					
貨幣換算差額 .....		—	21,799	143	21,942
期內全面收入總額 .....		—	291,877	3,966	295,843
與擁有人的交易					
發行普通股 .....	24	—	—	—	—
於二零一三年					
九月三十日的結餘 .....		—	838,135	291,636	1,129,771
於二零一二年					
一月一日的結餘 .....		—	482,195	182,405	664,600
全面收入					
期內溢利 .....		—	32,806	75,738	108,544
其他全面收入：					
貨幣換算差額 .....		—	(6,653)	20	(6,633)
年內全面收入總額 .....		—	26,153	75,758	101,911
與非控股權益的交易					
非控股權益注資 .....		—	—	6,000	6,000
於二零一二年					
九月三十日的結餘 .....		—	508,348	264,163	772,511

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 合併現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月		
	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	
<b>經營活動現金流量</b>						
經營(所用)／所得						
現金淨額 .....	30	(492,003)	477,914	496,746	517,022	720,791
已付所得稅 .....		(79,308)	(97,352)	(174,799)	(155,635)	(174,357)
經營活動(所用)／						
所得現金淨額 .....		(571,311)	380,562	321,947	361,387	546,434
<b>投資活動現金流量</b>						
收購附屬公司						
(扣除獲得的現金) .....	31	—	(213,911)	—	—	—
添置物業、廠房及設備...		(1,628)	(8,292)	(5,466)	(5,121)	(2,594)
來自／(償還予)股東						
及董事的墊款 .....		—	(84,251)	84,251	—	—
來自／(償還予)						
關聯方的墊款 .....		9,924	(17,177)	10,404	7,773	9,670
(償還予)／來自						
非控股權益的墊款 .....		(163,406)	(110,337)	(25,420)	(14,606)	94,507
按公平值計入損益的						
金融資產投資 .....		—	—	—	—	(74,430)
受限制現金 .....		(15,407)	17,491	(111,921)	119	56,929
初步期限超過三個月						
的定期存款 .....		—	—	—	—	(46,000)
已收利息 .....		3,940	2,643	3,296	2,195	5,471
向合營公司注資 .....		(95,461)	(93,771)	—	—	—
投資活動(所用)／						
所得現金淨額 .....		(262,038)	(507,605)	(44,856)	(9,640)	43,553
<b>融資活動現金流量</b>						
銀行借款所得款項 .....						
銀行借款 .....		720,300	818,458	627,000	320,000	360,000
償還銀行借款 .....		(163,427)	(405,724)	(506,844)	(327,717)	(561,117)
來自／(償還予)						
股東及董事的墊款 .....		12,749	(366,123)	161,411	149,961	(68,758)
已付利息 .....		(26,249)	(55,311)	(89,133)	(72,934)	(56,999)
一家附屬公司的非控股						
權益注資 .....		—	—	6,000	—	—
融資活動所得／						
(所用)現金淨額 .....		543,373	(8,700)	198,434	69,310	(326,874)
<b>現金及現金等價物</b>						
(減少)／增加淨額 .....		(289,976)	(135,743)	475,525	421,057	263,113
年／期初的現金						
及現金等價物 .....		655,716	364,665	228,621	228,621	703,697
貨幣換算差額 .....		(1,075)	(301)	(449)	28	(1,752)
年／期末的現金及						
現金等價物 .....	23	364,665	228,621	703,697	649,706	965,058

## II 財務資料附註

### 1 貴集團的一般資料及集團重組

#### 1.1 貴集團的一般資料

貴公司於二零零八年七月十四日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。貴公司的註冊辦公室地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司乃一家投資控股公司，其附屬公司（連同貴公司統稱「貴集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務（「**編纂**」業務）。於下文附註1.2所述重組（「重組」）完成之前，**編纂**業務主要通過力高集團（香港）有限公司（「力高香港」）及其附屬公司運營。力高香港由黃若虹先生（「黃先生」或「控股股東」）最終控制。

除非另有所指，否則財務資料乃以人民幣（「人民幣」）為單位呈列。

#### 1.2 集團重組

**編纂**，貴公司進行一系列交易，以通過力高地產控股有限公司（「力高地產」）向力高香港及其附屬公司當時的股東收購力高香港及其附屬公司（主要營運附屬公司）的所有股權。於重組之前，黃先生及其配偶施佳菲女士共同持有力高香港100%股權，而黃先生的胞弟黃若青先生（「黃若青先生」）及黃若青先生的配偶范慧琍女士持有力高香港若干附屬公司的股權。重組的主要程序如下：

- 二零零八年七月十四日，貴公司於開曼群島註冊成立。註冊成立後，獲轉讓貴公司的一股未繳股款股份由黃先生控制及全資擁有的公司環宇國際控股有限公司（「環宇」）。同日，向環宇及由黃若青先生控制及全資擁有的公司時代國際分別獲配發及發行59股未繳股款股份及40股未繳股款股份。
- 二零零八年六月二十三日，力高地產於英屬處女群島註冊成立。其註冊成立後於二零零八年七月二十三日向貴公司配發及發行一股力高地產股份。

- 二零一二年十月二十九日，力高地產以400百萬港元的代價向黃先生及其配偶收購力高香港全部已發行股本。代價以按溢價向 貴公司配發及發行一股力高地產股份的方式償付，並致使 貴公司應付黃先生及其配偶400百萬港元款項。
- 按黃先生及其配偶的指示， 貴公司應向彼等支付的400百萬港元已通過(i)於二零一二年十月二十九日按面值支付由環宇持有的60股未繳股款股份及由時代國際持有的40股未繳股款股份；及(ii)於二零一三年七月二十九日分別向環宇及時代國際發行及配發60股股份及40股股份而撥充資本。

### 1.3 呈報基準

緊接重組前及緊隨重組後，[編纂]業務由黃先生持有。[編纂]業務主要通過由黃先生控制的力高香港及其附屬公司經營。根據重組，[編纂]業務轉讓予 貴公司。 貴公司乃一家投資控股公司。於重組前 貴公司並無從事符合業務定義的任何其他活動。於整個有關期間，重組僅為[編纂]業務的重組，該等業務的管理層並無改變，且[編纂]業務的最終擁有人亦保持不變。因此， 貴集團的財務資料於所有呈報期間在力高香港按[編纂]業務的賬面值呈列。就本報告而言， 貴集團的財務資料乃基於根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「[編纂]及申報會計師」而編製。

## 2 主要會計政策概要

編製財務資料所採用的主要會計政策載列如下。除非另有說明，否則於有關期間一直貫徹採用這些政策。

### 2.1 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及歷史成本法編製(經根據按公平值計入損益的金融資產重新估值而修改)。

編製符合香港財務報告準則的財務資料需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用 貴集團會計政策過程中作出判斷。涉及判斷或複雜程度較高的方面或假設及估計對財務資料屬重要的方面，於本節附註4披露。

直至本報告發佈日期，香港會計師公會已頒佈下列有關 貴集團營運但於二零一三年一月一日開始的年度會計期間尚未生效且 貴集團並無提早採納的新準則及修訂：

香港會計準則第32號修訂	金融工具：呈報－抵銷金融資產及負債 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第36號修訂	非金融資產之可收回金額披露 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露
年度改進項目	年度改進二零一一年至二零一三年週期 <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> 於二零一四年一月一日開始的年度期間對 貴集團生效。

<sup>(2)</sup> 於二零一四年七月一日開始的年度期間對 貴集團生效。

貴集團已開始評估上述新準則及現有準則修訂的影響，並認為其將不會對 貴集團的經營業績及財務狀況有任何重大影響。 貴集團計劃於上述新準則及現有準則修訂生效時應用該等新準則及現有準則修訂。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 合併

財務資料載有 貴公司所有附屬公司於有關期間的資產及負債，乃按附註2.1所述編製基準呈列。

附屬公司指 貴集團可控制的所有實體（包括結構實體）。 貴集團對實體擁有控制權，是指 貴集團透過參與該實體的業務而面臨該實體的可變回報風險或有權取得可變回報，並能夠運用對該實體的權力影響該等回報。附屬公司自控制權轉讓予 貴集團日期起全面合併入賬，並於控制權終止日期起終止合併入賬。

除重組外， 貴集團採用收購會計法為業務合併列賬。收購附屬公司所轉讓的代價為 貴集團所轉讓資產、所產生負債及所發行股權的公平值。所轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公平值計量。視乎個別收購情況， 貴集團按公平值或非控股權益應佔被收購公司資產淨值的比例，確認於被收購公司的任何非控股權益。

所轉讓代價、於被收購公司的任何非控股權益及任何先前於被收購公司的股權的收購日期公平值超逾所收購可識別資產淨值的公平值的金額入賬列作商譽。倘所轉讓代價、已確認的非控股權益及所計量先前持有權益的總額少於以議價購買方式所收購附屬公司的資產淨值的公平值，則差額會直接於損益確認。

集團內公司間交易、集團內公司間交易產生的結餘及未變現收益會對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已作出必要變更，以確保與 貴集團採納的政策一致。

### 2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資由 貴公司按成本扣除減值入賬。成本亦包括直接應佔投資成本。附屬公司的業績由 貴公司按股息及應收款項入賬。

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

### 2.3 合營公司

根據權益會計法，於合營公司的權益最初按成本確認，其後調整以於合併財務報表確認 貴集團應佔收購後溢利或虧損及變動。當 貴集團應佔合營公司虧損相等於或超過其於合營公司的權益(包括實質上構成 貴集團於合營公司投資淨額部分的任何長期權益)時，除非 貴集團產生責任或代合營公司支付款項，否則毋須進一步確認虧損。

貴集團與其合營公司交易的未變現收益以 貴集團於合營公司的權益為限進行對銷。除非有關交易證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦須對銷。合營公司的會計政策已作出必要變更，以確保與 貴集團所採納的政策一致。會計政策的變動已自二零一零年一月一日起應用，對報告期間的資產淨值並無產生影響。

### 2.4 分部報告

經營分部的報告形式與向主要營運決策者(「主要營運決策者」)提供的內部報告形式一致。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已被確定為作出策略決策的執行董事。

## 2.5 外幣換算

### (i) 功能及呈報貨幣

貴集團各實體財務報表所列的項目均採用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。貴公司的功能貨幣為港元（「港元」），而財務資料以貴公司及貴集團的呈報貨幣人民幣呈列。

### (ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日現行匯率換算為功能貨幣。結算有關交易及按年末匯率換算以外幣列值的貨幣資產及負債所產生的外匯損益於合併收益表確認。

與借款以及現金及現金等價物有關的外匯損益乃於合併收益表「融資成本」及「融資收入」內列賬。所有其他外匯損益於合併收益表「融資成本」及「融資收入」內列賬。

### (iii) 集團公司

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

- 各資產負債表呈列的資產及負債按結算日的收市匯率換算；
- 各合併收益表的收支按平均匯率換算；及
- 所產生全部匯兌差額於其他合併收益內確認。

因收購外國實體而產生的商譽及公平值調整，均視作有關外國實體的資產及負債，並按收市匯率換算。由此產生的匯兌差額於其他合併收益確認。

## 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。



僅當與項目有關的未來經濟利益很可能流入 貴集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值或確認為獨立資產（如適當）。已替換部分的賬面值會終止確認。其他所有維修及保養成本乃於其產生的財政期間自損益扣除。

物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本減其剩餘價值計算：

租賃物業裝修	租賃期或可使用年期（以較短者為準）
傢具及辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期均於各結算日進行檢討，並作出必要的調整。倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產賬面值撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併收益表「其他虧損」內確認。

## 2.7 商譽

收購附屬公司產生的商譽指所轉讓代價超出 貴集團於被收購公司可識別資產淨值、負債及或然負債的公平值淨額的權益及被收購公司非控股權益的公平值的金額。

就減值測試而言，業務合併所收購的商譽分配至預期受惠於因合併而產生協同作用的每一個或一組現金產生單位（「現金產生單位」）。每個或每組獲分配商譽的單位代表於實體內為內部管理而監測商譽的最低級別。商譽於經營分部層面監測。

商譽減值檢討每年進行，或倘發生事件或情況變化顯示潛在減值，則更頻繁進行。商譽的賬面值與可收回金額比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，並不於其後撥回。

## 2.8 於合營公司投資的減值及非金融資產

未確定使用年期的資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，會對須攤銷的資產進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超

過其可收回金額的金額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值的較高者。就評估減值而言，資產以可獨立識別現金流量的最低分類組合（現金產生單位）分類。商譽以外的非金融資產如出現減值，則會於各呈報日期檢討可否撥回減值。

當收到於合營公司的投資的股息時，倘這些股息超過附屬公司或合營公司在宣派股息期間的全面收入總額，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過被投資公司資產淨值（包括商譽）於合併財務報表的賬面值時，則須對有關投資進行減值測試。

## 2.9 持作出售的開發中物業及持作出售的已竣工物業

持作出售的開發中物業及持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者列作流動資產。物業的開發成本包括建造成本、機械及設備折舊、土地使用權攤銷、合資格資產的借款成本及於開發期產生的專業費用。物業竣工後轉移至持作出售的已竣工物業。

可變現淨值計及預期最終將變現的價格減適用可變銷售開支及預計竣工成本。

持作出售的開發中物業分類為流動資產，除非預期相關物業發展項目的建設將於正常經營週期後完成。

## 2.10 金融資產

### 2.10.1 分類

貴集團將金融資產分類為以下類別：按公平值計入損益的金融資產以及貸款及應收款項。分類視乎收購金融資產的目的而定。管理層於初始確認金融資產時決定其分類。

#### (a) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產為持作交易金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售則列入此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦分類為持作交易。該類資產如預期在12個月內結算則分類為流動資產，否則分類為非流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定付款額且並無活躍市場報價的非衍生金融資產。這些項目計入流動資產，惟自報告期末後起計超過12個月結算或預期結算者除外，其分類為非流動資產。貴集團的貸款及應收款項包括合併資產負債表中的「其他應收款項、按金及預付款項」、「應收股東及董事款項」、「應收關聯方款項」、「應收非控股權益款項」、「初步期限超過三個月的定期存款」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」。貴公司的貸款及應收款項於資產負債表「其他應收款項、按金及預付款項」內呈列。

2.10.2 確認及計量

金融資產的一般買賣乃於交易日一即 貴集團承諾買賣該資產當日確認。所有並非按公平值計入損益的金融資產的投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值確認，而交易成本乃於合併收益表中支銷。當收取來自投資的現金流量的權利屆滿或已被轉讓，且 貴集團已轉讓所有權的絕大部分風險及回報時，終止確認金融資產。按公平值計入損益的金融資產隨後按公平值入賬。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本入賬。

因「按公平值計入損益的金融資產」類別的公平值變動而產生的損益，乃於產生的期間在合併收益表的「其他收益或虧損」內呈列。按公平值計入損益的金融資產的股息收入乃於 貴集團的收款權利建立時在合併收益表內確認為其他收入的一部分。

其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法攤銷成本扣除減值撥備計量。如果其他應收款項預期於一年或以內(或業務經營正常週期)(以較長者為準)徵收，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

2.11 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。

2.12 現金及現金等價物

於合併現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原定到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資以及銀行透支。

### 2.13 金融資產減值

以攤銷成本列賬的資產

於各報告期末，貴集團會評估是否存在客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產出現減值。僅當因初步確認資產後發生的一項或多項事件（「虧損事件」）導致出現客觀減值，且該項（或該等）虧損事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量造成的影響能可靠估計時，才能確定一項金融資產或一組金融資產已出現減值並產生減值虧損。

貴集團用於確定存在減值虧損客觀證據的標準包括：

- 發行人或債務人發生嚴重財務困難；
- 合約條款被違反，如償付利息或本金發生違約或逾期等；
- 貴公司基於涉及借款人財務困難的經濟或法律等因素，對債務人作出在其他情況下不會考慮的讓步；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- 因財務困難致使該金融資產無法在活躍市場進行交易；或
- 可觀察得到的數據顯示，一個金融資產組合的預計未來現金流量自資產初步確認以來已減少，且減幅可計量（即使尚無法辨認組合中現金流量減少的個別金融資產），包括：
  - (i) 該組合的借款人的還款狀況發生不利變化；
  - (ii) 與該組合資產違約相關的國家或地方經濟狀況。

貴集團首先評估是否存在減值的客觀證據。就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量（不包括未產生的未來信貸虧損）按金融資產的初始實際利率貼現的現值之間的差額計量。資產的賬面值減少，虧損金額於損益確認。如果貸款或持至到期投資的利率可變，則計量任何減值虧損的貼現率為根據合約確定的現時實際利率。

倘於其後期間減值虧損金額減少，且有關減少與確認減值後發生的事件(如債務人信貸評級改善)客觀相關，則撥回過往確認的減值虧損於損益中確認。

#### 2.14 股本

普通股分類為權益。

發行新股直接應佔的新增成本於權益中列為所得款項的減項(扣除稅項)。

#### 2.15 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指就於一般業務過程中自供應商取得商品或服務付款的責任。倘貿易應付款項於一年或以內(或倘在業務的正常經營週期內)(以較長者為準)到期，則分類為流動負債。否則，貿易應付款項列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

#### 2.16 借款

借款於扣除所產生交易成本後初步按公平值確認。借款其後按攤銷成本列賬；而所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借款期內以實際利息法於合併收益表的融資成本內確認。

設立貸款融資支付的費用於可能提取部分或所有融資額時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘並無任何證據顯示將會提取部分或所有融資額，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資相關期間攤銷。

除非 貴集團擁有無條件權利將負債的償還日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

#### 2.17 撥備

當 貴集團因過往事件須承擔現行法律或推定責任，而履行責任可能需要有資源流出，且能夠可靠地估計有關金額，則會確認撥備。日後經營虧損不會確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任需要資源流出的可能性乃經整體考慮債務類別後釐定。即使同類責任中就任何一項流出資源的可能性可能偏低，仍會確認撥備。

撥備採用除稅前利率按照履行有關責任預期所須支出的現值計量，有關利率反映當時市場對貨幣的時間價值及該責任特有風險的評估。因時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

#### 2.18 即期及遞延所得稅

年內稅項開支包括即期及遞延所得稅。稅項於合併收益表中確認，惟與在其他合併收益或直接於權益中確認的項目有關的稅項則除外，而在此情況下，這稅項亦可分別於其他合併收益或直接於權益確認。

即期所得稅開支按 貴公司的附屬公司及合營公司經營及產生應課稅收入所在國家於各報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期就有關稅法詮釋評估報稅情況，並於適當時按預期向稅務機關繳付的金額作出撥備。

遞延所得稅乃以負債法就資產及負債的稅基與於合併財務報表的賬面值之間的暫時性差額確認。然而，倘遞延所得稅源自業務合併以外交易初步確認的商譽或資產或負債，而在交易時並不影響會計或應課稅損益，則不予入賬處理。遞延所得稅以於報告期間末已頒佈或實質頒佈的稅率（及法律）而釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償後採用。

遞延所得稅資產僅於可能動用未來應課稅溢利以抵消暫時性差額時方予確認。

遞延所得稅乃就投資附屬公司及合營公司產生的暫時性差額計提撥備，惟於 貴集團可控制暫時性差額的撥回時間且相關暫時性差額可能不會於可見未來撥回的遞延所得稅負債則除外。

當有合法可強制執行權利以即期稅資產抵銷即期稅負債，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，但有意按淨額基準結算所得稅結餘時，可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。

## 2.19 收入確認

收入包括 貴集團日常業務過程中就銷售貨品及服務已收或應收代價的公平值。收入經扣除折讓後呈列。

當收入金額能可靠地計量、而未來經濟利益可能流入該實體，且符合下述 貴集團各業務的特定準則時， 貴集團便會確認收入。 貴集團基於其過往業績回報，計及客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

### (i) 銷售物業

銷售物業所得收入於物業的重大風險及回報轉移至買家時(即於已完成有關物業的興建、已向買家發出交付物業通知及可合理確定根據銷售協議相關應收款項的可收回性之時)確認。於物業的重大風險及回報轉移之前就已售物業收取的按金及分期付款項計入流動負債項下的遞延收入。

### (ii) 利息收入

利息收入按實際利息法確認。

## 2.20 僱員福利

### (i) 退休金責任

貴集團已在香港設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的資產由獨立的受託人管理基金持有。 貴集團及僱員均須按僱員相關收入的5%供款，供款上限為每月每僱員1,250港元(二零一二年六月一日或以前為1,000港元)。

貴集團亦根據中國法規的規定參與僱員社會保障計劃(「計劃」)。 貴集團須按僱員相關收入的若干百分比向計劃作出福利供款。

貴集團於支付供款後即無其他付款責任。有關供款於僱員福利開支到期應付時確認。預付供款於退回現金或可扣減未來供款時確認為資產。

### (ii) 花紅計劃

於 貴集團因僱員提供服務而負有現行法定或推定責任，且相關責任能可靠估計時，花紅計劃的預期成本乃確認為負債。

預期花紅計劃的負債將於12個月內清付，並按預期於結清時將予支付的金額計量。

### 2.21 借款成本

因收購、建造或生產需經較長時間籌備方能作預定用途或出售的合資格資產直接產生的一般及特定借款成本會計入該等資產的成本，直至該等資產大致可作其預定用途或出售為止。

所有其他借款成本於其產生期間於合併收益表內確認。

### 2.22 財務擔保負債

財務擔保合約為發行人須因指定債務人未能根據債務文據的條款支付到期款項致使持有人蒙受損失時，向持有人償付指定款項的合約。該等財務擔保以附屬公司或聯營公司為受益人向銀行、金融機構及其他機構作出，以擔保借款、透支及其他銀行融資。

財務擔保初步按發出擔保當日的公平值於合併財務報表內確認。由於所有擔保均按公平原則協定，而所協定溢價價值與擔保責任的價值亦相符，因此財務擔保於簽訂時的公平值為零。有關未來溢價的應收款項不予確認。初步確認後，貴集團根據這些擔保承擔的負債乃按初始金額減去根據香港會計準則第18號確認的攤銷費用及清償有關擔保所需金額的最佳估計的較高者計量。這些估計乃根據類似交易經驗及過往虧損紀錄，輔以管理層的判斷釐定。所得費用收入於擔保期內按直線法確認。任何有關擔保的負債增加均於合併收益表內列作其他經營開支。

倘按無償方式就附屬公司的貸款或其他應付款項作出擔保，則有關公平值乃作為出資入賬，並在貴公司的財務報表內確認為投資成本的一部分。

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

貴集團的業務活動令其面臨多重財務風險：市場風險（包括外匯風險及現金流量以及公平值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預測性並力圖盡量降低對貴集團財務表現的潛在不利影響。風險管理由貴集團內各個別實體管理層施行。



## 附錄一

## 會計師報告

### (i) 流動資金風險

於管理流動資金風險時，貴集團定期密切監察當時及預計流動資金需求，以將其滾動現金流量維持在貴集團認為足以為貴集團營運提供資金的水平及保留充足的現金應付其業務發展所需。

管理層定期編製現金流量預測，且貴集團設有多項替代計劃，倘中國經濟狀況出現突變並對預期現金流量造成影響，這些替代計劃可抵銷事件對貴集團業務發展及當時營運的潛在影響。貴公司董事認為貴集團將能維持足夠財務資源以應付需求。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以及二零一三年九月三十日，貴集團的未動用融資於附註35披露。

下表根據各結算日至合約到期日的餘下期間對貴集團及貴公司的金融負債按相關到期組別進行分析。表中所披露的金額均為合約未貼現現金流量及貴集團及貴公司可能須付款的最早日期。

具體而言，倘定期貸款中包含須按要求償還條款，而有關條款可由銀行全權酌情行使，則分析顯示按實體可能須付款的最早期間（即貸款人援引其即時催收貸款的無條件權利）產生的現金流出。其他銀行借款的到期日分析按預定還款日期編製。

	按要求	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>						
<b>於二零一零年</b>						
<b>十二月三十一日</b>						
附有按要求償還條款的						
定期貸款 .....	48,568	—	—	—	—	48,568
其他銀行借款及						
利息付款 .....	—	239,580	162,519	393,729	406	796,234
貿易及其他應付款項* .....	—	708,587	—	—	—	708,587
應付股東及董事款項 .....	—	366,123	—	—	—	366,123
應付一名關聯方款項 .....	—	1,094	—	—	—	1,094
應付非控股權益款項 .....	—	50,272	—	—	—	50,272
財務擔保(附註34) .....	—	42,480	—	—	—	42,480
	<u>48,568</u>	<u>1,408,136</u>	<u>162,519</u>	<u>393,729</u>	<u>406</u>	<u>2,013,358</u>

\* 不包括應付薪金

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	按要求	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於二零一一年</b>						
十二月三十一日						
附有按要求償還條款的						
定期貸款 .....	171,282	—	—	—	—	171,282
其他銀行借款及利息付款	—	211,123	575,774	400,758	307	1,187,962
貿易及其他應付款項* .....	—	948,139	—	—	—	948,139
應付一名關聯方款項 .....	—	1,094	—	—	—	1,094
應付非控股權益款項 .....	—	19,933	—	—	—	19,933
財務擔保(附註34) .....	—	297,858	117,934	13,522	—	429,314
	<u>171,282</u>	<u>1,478,147</u>	<u>693,708</u>	<u>414,280</u>	<u>307</u>	<u>2,757,724</u>
<b>於二零一二年</b>						
十二月三十一日						
附有按要求償還條款的						
定期貸款 .....	150,400	—	—	—	—	150,400
其他銀行借款及利息付款	—	408,112	427,811	500,943	234	1,337,100
貿易及其他應付款項* .....	—	676,680	—	—	—	676,680
應付股東及董事款項 .....	—	161,416	—	—	—	161,416
應付一名關聯方款項 .....	—	1,094	—	—	—	1,094
應付非控股權益款項 .....	—	46,710	—	—	—	46,710
財務擔保(附註34) .....	—	516,048	315,208	—	—	831,256
	<u>150,400</u>	<u>1,810,060</u>	<u>743,019</u>	<u>500,943</u>	<u>234</u>	<u>3,204,656</u>
<b>於二零一三年</b>						
九月三十日						
附有按要求償還條款的						
定期貸款 .....	137,572	—	—	—	—	137,572
其他銀行借款及利息付款	—	258,576	847,423	3,888	169	1,110,056
貿易及其他應付款項* .....	—	1,010,222	—	—	—	1,010,222
應付股東及董事款項 .....	—	93,753	—	—	—	93,753
應付一名關聯方款項 .....	—	1,094	—	—	—	1,094
應付非控股權益款項 .....	—	65,217	—	—	—	65,217
財務擔保(附註34) .....	—	929,048	267,527	—	—	1,192,575
	<u>137,572</u>	<u>2,349,660</u>	<u>1,114,950</u>	<u>3,888</u>	<u>169</u>	<u>3,614,489</u>

\* 不包括應付薪金

下表載列附有按要求償還條款的定期貸款根據貸款協議所載協定還款計劃作出的到期分析。有關金額包括按合約利率計算的利息付款。

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>					
二零一零年十二月三十一日 .....	39,726	808	2,423	7,201	50,158
二零一一年十二月三十一日 .....	6,440	6,439	175,663	6,091	194,633
二零一二年十二月三十一日 .....	5,811	34,173	122,064	5,295	167,343
二零一三年九月三十日 .....	23,822	4,309	116,711	4,605	149,447

就 貴公司而言，所有金融負債(包括應付附屬公司款項及應付股東及董事款項)均於一年內到期。

(ii) 信貸風險

信貸風險由銀行存款及其他應收款項產生。

就其他應收款項、按公平值計入損益的金融資產、應收一名關聯方款項及應收非控股權益款項而言， 貴集團透過計及對手方的財務狀況、信貸記錄及其他因素評估其信貸質素。管理層亦會定期檢討該等應收款項的可收回性及跟進糾紛或逾期款項(如有)。董事認為對手方違約的風險較低。

所有銀行存款均存放於信用評級良好的銀行以降低風險。 貴集團並無持有任何抵押品作為抵押。

貴集團一般就客戶的按揭貸款借款向銀行提供擔保，以助其取得購買物業的資金，金額最高為物業總購買價的70%。倘買家未能於擔保期內償還按揭貸款，則持有擔保的銀行可要求 貴集團償還貸款的未清償金額及任何應計利息。在此情況下， 貴集團能夠保留客

戶的按金並轉售物業，以補足 貴集團支付予銀行的款項。就此而言， 貴公司董事認為 貴集團的信貸風險大幅降低。

(iii) 外匯風險

貴集團主要在中國營運，大部分交易以人民幣結算。倘未來商業交易或已確認資產及負債以相關實體的功能貨幣以外的貨幣計值，將會產生外匯風險。 貴集團面對的外匯風險主要與港元（「港元」）及美元（「美元」）有關。

貴集團的資產及負債以及因其經營產生的交易並無面對重大外匯風險。除若干銀行結餘及銀行借款外， 貴集團的資產及負債主要以人民幣計值。 貴集團通過在中國銷售賺取人民幣以償還其以人民幣計值的負債。 貴集團並無對沖外幣風險。

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九月三十日， 貴集團的若干現金及銀行結餘以港元及美元計值，有關詳情已於附註23披露。

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九月三十日， 貴集團面對的外匯風險主要與以港元計值的若干銀行借款有關，有關詳情已於附註26披露。近年來人民幣兌港元歷經貶值及升值，此乃 貴集團於過去幾年內確認匯兌差額的主要原因。日後港元兌人民幣升值及貶值將會影響 貴集團的財務狀況及經營業績。

下表呈列，倘人民幣兌港元及美元貶值／升值5%，而所有其他變量維持不變，則本年度／期間的除稅後溢利的變化，主要是由於換算以港元及美元計值的銀行結餘及銀行借款產生的外匯損失／收益所致。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
除稅後溢利增加／(減少)					
人民幣升值5% .....	2,225	8,760	2,530	8,293	4,469
人民幣貶值5% .....	(2,225)	(8,760)	(2,530)	(8,293)	(4,469)

(iv) 現金流利率風險

貴集團的收入及經營現金流絕大部分獨立於市場利率的變化。除銀行存款按多種利率計息外，貴集團並無其他重大計息資產。

貴集團承受的利率變動風險主要來自其銀行借款。浮息借款使貴集團承受現金流量利率風險。貴集團並無對沖其現金流量利率風險。借款的利率及償還條款披露於附註26。

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

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日，倘浮息借款利率上調／下調100個基點，而所有其他變量保持不變，則截至二零一零年、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二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月的除稅後溢利及資本化利息變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
除稅後溢利(減少)／增加					
— 上調100個基點 .....	(13)	(5)	(34)	(26)	(22)
— 下調100個基點 .....	13	5	34	26	22
資本化利息增加／(減少)					
— 上調100個基點 .....	246	579	924	748	595
— 下調100個基點 .....	(246)	(579)	(924)	(748)	(595)

3.2 資本風險管理

貴集團的資本管理的目標乃為保障貴集團能繼續營運，以為股東提供回報及為其他利益相關人士提供利益及維持最佳的資本結構以降低資本成本。

貴集團管理資本結構並根據經濟狀況對其作出調整。

為維持或調整資本結構，貴集團可能會調整派付予股東的股息數額、向股東返還資本、發行新股份或出售資產以減少債務或取得銀行借款及其他借款。

貴集團利用資產負債比率監控其資本。資產負債比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借款減去現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)。總資本按合併資產負債表所列的權益總額另加債務淨額計算。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九月三十日的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
銀行借款總額(附註26) .....	768,868	1,204,402	1,324,558	1,123,441
減：現金及現金等價物 及受限制現金(附註23) .....	(457,447)	(319,550)	(906,547)	(1,110,979)
債務淨額 .....	311,421	884,852	418,011	12,462
權益總額 .....	499,048	664,600	833,928	1,129,771
總資本 .....	810,469	1,549,452	1,251,939	1,142,233
資產負債比率 .....	38%	57%	33%	1%

### 3.3 公平值估計

假設其他應收款項、現金及現金等價物、應收關聯方款項、應收非控股利息的款項、貿易及其他應付款項以及銀行借流動部分的面值減去估計信貸調整乃與其公平值相若。就披露目的而言，金融負債的公平值乃按貴集團就類似金融工具可得的現時市場利率或基於市場現有出價折現未來合約現金流量作出估計。

下表呈列通過估值方式按公平值計量的貴集團資產。不同層已確定如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一層)。
- 除第一層所包括的報價外，資產或負債的可直接(即如價格)或間接(即價格衍生品)觀察的輸入值(第二層)。

- 並非依據可觀察的市場數據而釐定的資產或負債的輸入值(即不可觀察輸入值)(第三層)。

截至二零一三年九月三十日止九個月第三層工具的變動載於附註21。

倘一項或多項重大影響並非以可觀察市場數據為基礎，則該等工具計入第三層。公平值等級類別的第一層、第二層與第三層並無重大金融資產轉換。下表呈列截至二零一三年九月三十日止九個月第三層工具的變動。

	截至 二零一三年 九月三十日 止九個月
	人民幣千元
添置被指定為按公平值計入損益的金融資產的金融投資產品 .....	74,430
公平值調整 .....	—
期末結餘 .....	74,430
就載於損益期間，於期末所持資產的損益總額 .....	—

#### 4 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷會根據過往經驗及其他因素(包括在相關情況下對未來事件的合理預期)持續評估。

貴集團對未來作出多項估計及假設。根據定義，就此產生的會計估計很少會與有關實際結果相符。有重大風險導致須於下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

##### 4.1 物業開發活動直接應佔的開發成本

貴集團分配部分土地及開發成本予持作出售的物業及持作出售的開發中物業。由於貴集團若干物業開發項目分若干期開發及完成，整個項目的預算開發成本取決於對總開發成果的估算。根據經驗及開發項目的性質，管理層就未來事項作出在當時情況下認為屬合理的估計及假設。鑒於物業開發活動涉及不確定性因素，相關實際業績可能會高於或低於報告期末估算的金額。估計及假設的任何變動將對貴集團日後數年的經營表現產生影響。

#### 4.2 持作出售的物業或持作出售的開發中物業的減值撥備

管理層根據持作出售的物業或持作出售的開發中物業的估計可收回金額對其計提減值撥備。鑒於中國物業市場的波動性，實際可收回金額可能會高於或低於報告期末的估計。撥備的任何增加或減少將對 貴集團日後數年的經營表現產生影響。

#### 4.3 即期稅項及遞延稅項

貴集團須繳納中國稅項。在釐定稅項撥備額及有關稅項的支付時間時須作出判斷。在日常業務過程中，交易及計算方式均會導致無法確定最終所定稅項。倘該等事宜的最終稅項結果與最初錄得的款額不同，則有關差額將會影響釐定稅項期間的當期所得稅及遞延稅項撥備。

由於管理層認為有可能動用日後應課稅溢利以抵銷暫時性差額或稅項虧損，故確認了有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產。當預期與原定估計存在差異時，該等差異將會於估計改變的期間內影響遞延稅項資產及稅項的確認。

#### 4.4 土地增值稅

中國土地增值稅是按土地價值的增加，以累進稅率30%至60%徵收，為銷售物業所得款項減去可扣減開支，包括土地成本、借款成本及所有物業開發開支。

貴集團附屬公司在中國從事物業開發業務須繳納土地增值稅，其已包括在所得稅開支內。然而，在中國不同城市對該等稅項的實施不盡相同，且 貴集團並未完成向不同稅務機關申報土地增值稅。因此，釐定土地增值及其有關稅項金額時須作出重大判斷。貴集團根據管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事宜的最終稅項支出與初始列賬的數額不同，則有關差額將會影響釐定稅項期間的所得稅開支及土地增值稅撥付。

#### 4.5 其他應收款項減值

貴集團會評估是否存在其他應收款項減值的客觀證據。貴集團採用適用貼現率根據對未來現金流的水平及時間的估計確認減值虧損。該等應收款項的最終可收回性結果及現金流將影響所需的減值虧損金額。



#### 4.6 商譽的估計減值

貴集團每年會按照附註2.7所述會計政策測試商譽是否出現任何減值。現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。有關計算需要作出估計(附註14)。

#### 5 收益及分部資料

執行董事已被確認為主要經營決策者。管理層基於貴集團內部報告釐定經營分部，其被提交至執行董事進行性能評價及資源分配。

執行董事從地理的角度考慮業務並評估物業開發在四個可報告營運分部的表現，即泛海峽西岸經濟區、中西部地區、環渤海經濟區及其他經濟區。

執行董事按照對分部業績的測量評估營運分部的表現。測量基準不包括折舊、利息收入及融資成本以及經營分部的所得稅(開支)／信貸的影響。除下文提及者外，提供予執行董事的其他資料均按與財務資料一致的方式計量。

	泛海峽西岸 經濟區	中西部 地區	環渤海 經濟區	其他 經濟區	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一零年</b>					
<b>十二月三十一日止年度</b>					
總收益.....	911,262	617,038	—	—	1,528,300
分部間收益.....	—	—	—	—	—
(外部客戶) 收益.....	911,262	617,038	—	—	1,528,300
分部業績.....	158,846	124,370	(15,465)	(1,421)	266,330
折舊.....	(2,453)	(38)	(374)	(154)	(3,019)
利息收入.....	3,158	362	419	1	3,940
融資成本.....	(612)	—	—	(1,073)	(1,685)
所得稅(開支)／抵免.....	(81,014)	(46,232)	3,262	—	(123,984)

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	泛海峽西岸 經濟區	中西部 地區	環渤海 經濟區	其他 經濟區	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一一年</b>					
十二月三十一日止年度					
總收益 .....	712,885	243,882	399,232	—	1,355,999
分部間收益 .....	—	—	—	—	—
(外部客戶) 收益 .....	712,885	243,882	399,232	—	1,355,999
分部業績 .....	212,008	(13,768)	(29,629)	(4,580)	164,031
折舊 .....	(2,065)	(571)	(583)	(589)	(3,808)
利息收入 .....	1,968	360	314	1	2,643
融資成本 .....	—	—	—	(637)	(637)
所得稅(開支)／抵免 .....	(63,178)	(1,197)	4,379	(272)	(60,268)
<b>截至二零一二年</b>					
十二月三十一日止年度					
總收益 .....	765,749	785,193	—	2,800	1,553,742
分部間收益 .....	—	—	—	(2,800)	(2,800)
(外部客戶) 收益 .....	765,749	785,193	—	—	1,550,942
分部業績 .....	234,041	134,151	(36,181)	(10,452)	321,559
折舊 .....	(1,987)	(589)	(900)	(800)	(4,276)
利息收入 .....	1,983	707	554	52	3,296
融資成本 .....	(376)	—	—	(3,842)	(4,218)
所得稅(開支)／抵免 .....	(107,333)	(57,094)	13,596	(573)	(151,404)
<b>截至二零一二年九月三十日</b>					
止九個月(未經審核)					
總收益 .....	744,952	261,577	—	—	1,006,529
分部間收益 .....	—	—	—	—	—
(外部客戶) 收益 .....	744,952	261,577	—	—	1,006,529
分部業績 .....	239,553	26,259	(23,824)	(15,492)	226,496
折舊 .....	(1,391)	(434)	(736)	(604)	(3,165)
利息收入 .....	1,328	494	326	47	2,195
融資成本 .....	(286)	—	—	(2,901)	(3,187)
所得稅開支 .....	(88,914)	(11,104)	5,901	(19,678)	(113,795)

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	泛海峽西岸 經濟區	中西部 地區	環渤海 經濟區	其他 經濟區	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一三年</b>					
<b>九月三十日止九個月</b>					
總收益 .....	939,329	189,097	1,014,348	3,868	2,146,642
分部間收益 .....	—	—	—	(3,868)	(3,868)
(外部客戶) 收益 .....	939,329	189,097	1,014,348	—	2,142,774
分部業績 .....	366,137	3,600	252,356	(15,401)	606,692
折舊 .....	(1,326)	(428)	(597)	(882)	(3,233)
利息收入 .....	2,377	546	1,329	1,219	5,471
融資成本 .....	—	—	—	(3,566)	(3,566)
所得稅開支 .....	(164,670)	(15,151)	(114,352)	(37,290)	(331,463)
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>					
總分部資產 .....	2,332,944	161,890	1,281,863	3,142	3,779,839
總分部資產包括：					
於合營公司的投資 .....	94,568	—	—	—	94,568
其他未分配公司資產 .....					122
總資產 .....					3,779,961
添置：					
物業、廠房及設備 .....	981	78	550	19	1,628
收購一間附屬公司 的預付款項 .....	—	250,000	—	—	250,000
總分部負債 .....	(1,975,356)	(37,657)	(981,946)	(285,954)	(3,280,913)
<b>於二零一一年</b>					
<b>十二月三十一日</b>					
總分部資產 .....	2,242,695	1,281,760	1,459,993	(129,467)	4,854,981
總分部資產包括：					
於合營公司的投資 .....	180,488	—	—	—	180,488
其他未分配公司資產 .....					1,578
總資產 .....					4,856,559

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	泛海峽西岸 經濟區	中西部 地區	環渤海 經濟區	其他 經濟區	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
添置：					
物業、廠房及設備 .....	2,601	1,901	1,754	2,036	8,292
收購一間附屬公司					
－物業、廠房及設備 .....	—	2,557	—	—	2,557
－商譽 .....	—	133,301	—	—	133,301
總分部負債 .....	(2,133,314)	(852,613)	(1,002,099)	(203,933)	(4,191,959)
於二零一二年 十二月三十一日					
總分部資產 .....	2,553,293	1,031,288	2,233,920	118,687	5,937,188
總分部資產包括：					
於合營公司的投資 .....	175,158	—	—	—	175,158
其他未分配公司資產 .....					4,197
總資產 .....					5,941,385
添置：					
物業、廠房及設備 .....	867	435	593	3,571	5,466
總分部負債 .....	(2,653,072)	(476,147)	(1,502,091)	(476,147)	(5,107,457)
於二零一三年九月三十日					
總分部資產 .....	2,971,066	1,281,951	2,296,532	158,233	6,707,782
總分部資產包括：					
於合營公司的投資 .....	173,549	—	—	—	173,549
其他未分配公司資產 .....					3,288
總資產 .....					6,711,070

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	泛海峽西岸 經濟區	中西部 地區	環渤海 經濟區	其他 經濟區	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
添置：					
物業、廠房及設備 .....	114	328	1,721	431	2,594
收購持作出售的開發中物業 ..	—	—	—	263,770	263,770
總分部負債 .....	(2,825,668)	(769,959)	(1,435,566)	(550,106)	(5,581,299)

可報告分部業績與除所得稅前合併溢利對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
分部業績 .....	266,330	164,031	321,559	226,496	606,692
折舊 .....	(3,019)	(3,808)	(4,276)	(3,165)	(3,233)
經營溢利 .....	263,311	160,223	317,283	223,331	603,459
融資成本 .....	(1,685)	(637)	(4,218)	(3,187)	(3,566)
融資收入 .....	3,940	2,643	3,296	2,195	5,471
除所得稅前溢利 .....	265,566	162,229	316,361	222,339	605,364

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 6 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支以及一般及行政開支的開支分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
核數師酬金 .....	278	507	490	313	364
出售物業的成本 .....	1,114,872	1,010,961	1,005,762	622,031	1,302,392
物業、廠房及設備折舊 (附註13) .....	3,019	3,808	4,276	3,165	3,233
僱員福利開支(附註8) .....	15,687	26,448	26,479	19,710	21,683
娛樂開支 .....	5,565	9,330	8,285	5,905	5,160
營銷及廣告成本 .....	19,079	29,238	42,817	29,260	27,588
辦公室及差旅開支 .....	7,438	14,010	18,841	12,614	14,225
營業稅及附加 .....	85,184	75,904	87,016	56,366	119,951
土地使用及房產稅 .....	3,222	3,660	7,206	2,761	4,016
法律及專業費用 .....	276	874	1,633	1,311	6,891
捐贈 .....	55	315	2,105	2,095	2,070
其他銷售及營銷 以及一般及行政開支 .....	9,421	10,075	10,279	7,681	4,109
	<u>1,264,096</u>	<u>1,185,130</u>	<u>1,215,189</u>	<u>763,212</u>	<u>1,511,682</u>

### 7 其他虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
出售物業、廠房及設備 的虧損 .....	—	2,795	909	879	445
	<u>—</u>	<u>2,795</u>	<u>909</u>	<u>879</u>	<u>445</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 8 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
薪金及津貼 .....	8,082	19,322	18,073	13,622	13,868
銷售佣金及花紅 .....	3,738	1,602	1,623	1,191	2,617
退休金成本 (附註29) .....	1,365	2,560	3,420	2,802	3,229
其他僱員福利 .....	2,502	2,964	3,363	2,095	1,969
	<u>15,687</u>	<u>26,448</u>	<u>26,479</u>	<u>19,710</u>	<u>21,683</u>

### 9 董事及高級管理層酬金

#### (a) 董事及行政總裁酬金

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二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，概無董事或行政總裁就其於貴集團的服務收取任何費用或酬金。

#### (b) 五名最高薪酬人士

就截至二零一零年、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二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，支付予貴集團五名最高薪酬人士的酬金如下。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
薪金及其他短期福利 .....	<u>755</u>	<u>1,289</u>	<u>1,210</u>	<u>896</u>	<u>799</u>

酬金範圍為零至1,000,000港元。

於有關期間，概無董事或五名最高薪酬人士自貴集團收取任何酬金作為加盟、或在加盟或離開貴集團時的獎勵或作為離職補償。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 10 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
須於五年內悉數償還 的借款的利息開支 .....	26,124	55,194	89,015	72,845	56,925
須於五年後悉數償還 的貸款的利息開支 .....	125	117	117	89	74
減：合資格資產 的資本化利息 .....	(24,564)	(54,674)	(84,914)	(69,747)	(53,433)
	<u>1,685</u>	<u>637</u>	<u>4,218</u>	<u>3,187</u>	<u>3,566</u>
銀行存款利息收入 .....	<u>3,940</u>	<u>2,643</u>	<u>3,296</u>	<u>2,195</u>	<u>5,471</u>
資本化借款的加權平均年利率 ..	<u>5.85%</u>	<u>6.04%</u>	<u>6.83%</u>	<u>6.48%</u>	<u>6.73%</u>

### 11 所得稅開支

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二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，於中國成立及營運的附屬公司須按25%的稅率繳納中國公司所得稅。

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二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，由於位於香港的公司並無產生任何應課稅溢利，故並未就香港利得稅計提撥備。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九月三十日，並無有關該等香港公司的重大未撥備遞延稅項。



本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

中國土地增值稅按介乎增值價值(即出售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本以及開發及建築開支))30%至60%的累進稅率徵收。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
即期所得稅					
中國企業所得稅.....	56,852	51,465	101,488	62,617	169,444
中國土地增值稅.....	68,701	21,886	57,785	45,912	120,219
遞延所得稅(附註17).....	(1,569)	(13,083)	(7,869)	5,266	41,800
	<u>123,984</u>	<u>60,268</u>	<u>151,404</u>	<u>113,795</u>	<u>331,463</u>

如下表所示，貴集團除稅前溢利應繳稅項有別於對集團公司的利潤應用中國大陸法定稅率而將產生的理論數額：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
除所得稅前溢利.....	265,566	162,229	316,361	222,339	605,364
按中國企業所得稅					
稅率25%計算.....	66,392	40,557	79,091	55,585	151,341
不可扣稅開支.....	3,756	4,364	11,616	5,920	53,451
毋須課稅收入.....	(958)	(6,202)	(15,221)	(5,058)	(3,698)
未確認稅項虧損.....	3,264	5,476	9,669	4,257	4,569
土地增值稅撥備.....	68,701	21,886	57,785	45,912	120,219
對土地增值稅的稅務影響.....	(17,175)	(5,472)	(14,446)	(11,478)	(30,055)
預扣稅10%對 貴集團					
中國附屬公司					
分派利潤的稅務影響.....	—	—	22,053	18,426	35,767
其他.....	4	(341)	857	231	(131)
所得稅開支.....	<u>123,984</u>	<u>60,268</u>	<u>151,404</u>	<u>113,795</u>	<u>331,463</u>

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 12 貴公司權益持有人應佔(虧損)/溢利

貴公司權益持有人應佔(虧損)/溢利於 貴公司財務報表中的處理如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
貴公司權益持有人				(未經審核)	
應佔(虧損)/溢利 .....	(24)	—	—	—	(4,996)

### 13 物業、廠房及設備

	租賃改善	傢俬及 辦公設備	汽車	總計
	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				
成本 .....	1,222	29,313	18,270	48,805
累積折舊 .....	(1,211)	(26,151)	(9,905)	(37,267)
賬面淨值 .....	11	3,162	8,365	11,538
截至二零一零年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值 .....	11	3,162	8,365	11,538
添置 .....	—	535	1,093	1,628
折舊 .....	—	(838)	(2,904)	(3,742)
匯兌差額 .....	—	(2)	(3)	(5)
期末賬面淨值 .....	11	2,857	6,551	9,419
於二零一零年十二月三十一日				
成本 .....	1,181	29,823	19,349	50,353
累積折舊 .....	(1,170)	(26,966)	(12,798)	(40,934)
賬面淨值 .....	11	2,857	6,551	9,419

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	租賃改善	傢俬及 辦公設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一一年</b>				
十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值 .....	11	2,857	6,551	9,419
收購一家附屬 公司(附註31) .....	—	150	2,407	2,557
添置 .....	—	1,978	6,314	8,292
出售 .....	—	(320)	(2,475)	(2,795)
折舊 .....	—	(875)	(3,624)	(4,499)
匯兌差額 .....	(1)	3	7	9
期末賬面淨值 .....	10	3,793	9,180	12,983
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>				
成本 .....	1,125	25,531	17,939	44,595
累積折舊 .....	(1,115)	(21,738)	(8,759)	(31,612)
賬面淨值 .....	10	3,793	9,180	12,983
<b>截至二零一二年</b>				
十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值 .....	10	3,793	9,180	12,983
添置 .....	1,701	1,834	1,931	5,466
出售 .....	—	—	(909)	(909)
折舊 .....	(126)	(1,134)	(3,511)	(4,771)
匯兌差額 .....	—	—	(1)	(1)
期末賬面淨值 .....	1,585	4,493	6,690	12,768
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>				
成本 .....	2,820	27,325	17,788	47,933
累積折舊 .....	(1,235)	(22,832)	(11,098)	(35,165)
賬面淨值 .....	1,585	4,493	6,690	12,768
<b>截至二零一三年</b>				
九月三十日止九個月				
期初賬面淨值 .....	1,585	4,493	6,690	12,768
添置 .....	553	1,435	606	2,594
出售 .....	(10)	(111)	(324)	(445)
折舊 .....	(419)	(860)	(2,155)	(3,434)
匯兌差額 .....	—	(10)	(12)	(22)
期末賬面淨值 .....	1,709	4,947	4,805	11,461

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	租賃改善	傢俬及 辦公設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一三年九月三十日				
成本 .....	3,342	28,625	17,901	49,868
累積折舊 .....	(1,633)	(23,678)	(13,096)	(38,407)
賬面淨值 .....	<u>1,709</u>	<u>4,947</u>	<u>4,805</u>	<u>11,461</u>
(未經審核)				
截至二零一二年				
九月三十日止九個月				
期初賬面淨值 .....	10	3,793	9,180	12,983
添置 .....	1,701	1,552	1,868	5,121
出售 .....	—	—	(879)	(879)
折舊 .....	(31)	(789)	(2,697)	(3,517)
匯兌差額 .....	—	1	5	6
期末賬面淨值 .....	<u>1,680</u>	<u>4,557</u>	<u>7,477</u>	<u>13,714</u>
於二零一二年九月三十日				
成本 .....	2,829	27,086	17,882	47,797
累積折舊 .....	(1,149)	(22,529)	(10,405)	(34,083)
賬面淨值 .....	<u>1,680</u>	<u>4,557</u>	<u>7,477</u>	<u>13,714</u>

折舊支出於合併資產負債表及合併收益表中按下列分類資本化或計入開支：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
持作出售的開發中物業 .....	723	691	495	352	201
銷售及營銷開支 .....	457	575	—	—	—
一般及行政開支 .....	2,562	3,233	4,276	3,165	3,233
	<u>3,742</u>	<u>4,499</u>	<u>4,771</u>	<u>3,517</u>	<u>3,434</u>

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 14 商譽

	商譽
	人民幣千元
截至二零一零年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值 .....	—
期末賬面淨值 .....	—
截至二零一一年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值 .....	—
收購一家附屬公司(附註31) .....	133,301
期末賬面淨值 .....	133,301
截至二零一二年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值 .....	133,301
商譽減值 .....	(12,231)
期末賬面淨值 .....	121,070
截至二零一三年九月三十日止九個月	
期初賬面淨值 .....	121,070
商譽減值 .....	(25,579)
期末賬面淨值 .....	95,491
(未經審核)	
截至二零一二年九月三十日止九個月	
期初賬面淨值 .....	133,301
商譽減值 .....	(9,399)
期末賬面淨值 .....	123,902

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 商譽減值測試

如下所示，商譽被分配至合肥開發項目力高·共和城以下各期中 貴集團的現金產生單位(現金產生單位)：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
西區一期 .....	—	3,917	3,917	3,917
西區三期 .....	—	13,581	13,581	5,836
西區四期 .....	—	22,161	22,161	22,161
西區五期 .....	—	44,682	44,682	44,682
東區一期A .....	—	7,062	1,491	1,491
東區一期B .....	—	6,806	146	146
東區二期 .....	—	17,834	17,834	—
東區三期 .....	—	17,258	17,258	17,258
	—	133,301	121,070	95,491

於截至二零一一年十二月三十一日止年度， 貴集團收購在中國從事物業開發的附屬公司。由該等收購產，商譽被分配至開發項目所處的各個階段。所有現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。該等計算使用按管理層所批准的涵蓋五年的財務預算採用除稅前現金流量預測計得，而超過五年的現金流量乃根據估計銷售計劃推算。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，使用價值計算法所採用的主要假設如下：

	西區 一期	西區 三期	西區 四期	西區 五期	東區 一期A	東區 一期B	東區 二期	東區 三期
每平方米售價 (人民幣元) .....	4,751	5,200	6,500	5,200	5,062	4,589	6,221	5,200
每平方米建築成本 (人民幣元) .....	3,000	3,500	4,000	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500
貼現率 .....	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

截至二零一二年十二月三十一日止年度，使用價值計算法所採用的主要假設如下：

	西區 一期	西區 三期	西區 四期	西區 五期	東區 一期A	東區 一期B	東區 二期	東區 三期
每平方米售價 (人民幣元) .....	4,751	5,200	6,500	5,200	5,062	4,589	6,221	5,200
每平方米建築成本 (人民幣元) .....	3,000	3,500	4,000	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500
貼現率 .....	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%

截至二零一三年九月三十日止期間，使用價值計算法所採用的主要假設如下：

	西區 一期	西區 三期	西區 四期	西區 五期	東區 一期A	東區 一期B	東區 二期	東區 三期
每平方米售價 (人民幣元) .....	4,751	5,200	6,500	5,200	5,062	4,589	6,221	5,200
每平方米建築成本 (人民幣元) .....	3,000	3,500	4,000	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500
貼現率 .....	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預期而釐定預算毛利率。所採用的貼現率為除稅前貼現率，並反映相關業務的特別風險。

董事認為，於截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止各九個月的商譽減值如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
西區三期 .....	—	—	—	—	7,745
東區一期A .....	—	—	5,571	2,739	—
東區一期B .....	—	—	6,660	6,660	—
東區二期 .....	—	—	—	—	17,834
	—	—	12,231	9,399	25,579

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 15 投資一家附屬公司、應付一家附屬公司及非控股權益款項

#### 貴公司

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月
	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，按成本值：				
【編纂】股份(附註(a))				
年／期初 .....	—	—	—	—
向股東收購附屬公司 .....	—	—	—	390,766
年／期末 .....	—	—	—	390,766
應付附屬公司款項				
(附註(b)) .....	—	—	23	6,450



本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

(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九月三十日，主要附屬公司的詳情載列如下。

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律地位類型	註冊成立/成立地點	主營業務及經營地點	註冊/繳足資本	擁有權益比例				法定核數師	核數師任期
						二零一零年十二月三十一日		二零一二年九月三十日			
						100%	100%	100%	100%		
由貴公司直接持有 力高地產控股有限公司	二零零八年 六月二十三日	有限責任公司	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」)	投資控股	50,000美元/2美元 (二零一二年: 1美元; 二零一一年: 1美元; 二零一零年: 1美元)	100%	100%	100%	100%	不適用	不適用
由貴公司間接持有 力創國際發展有限公司	二零零八年 十二月十七日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/100美元	99%	99%	99%	99%	不適用	不適用
富宏控股有限公司	二零一二年 五月二十三日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用
金鼎環球有限公司	二零一二年 十一月十三日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/100美元	-	-	51%	51%	不適用	不適用
利達集團有限公司	二零一二年 五月三十日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/100美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用
力泉國際投資有限公司	二零一二年 九月二十四日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用
銘高國際控股有限公司	二零一二年 九月二十四日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用
匯高投資發展有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用
盛高置業投資有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用
力嘉國際投資有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用
創高環球投資有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用
偉力國際發展有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律地位類型	註冊成立/成立地點	主營業務及經營地點	註冊/繳足資本	擁有權權益比例			法定核數師	核數師任期
						二零一零年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日	二零一二年九月三十日		
						—	—	100%		
力信國際投資有限公司	二零一二年六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	—	100%	100%	不適用	不適用
力高集團(香港)有限公司	一九九八年五月十三日	有限責任公司	香港	投資控股	500,000港元/100,000港元	100%	100%	100%	羅兵咸永道會計師事務所 (「羅兵咸永道」)	二零一零年、二零一一年、二零一二年及二零一三年
力盛國際投資有限公司	二零零九年一月十九日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	99%	99%	99%	羅兵咸永道	二零一零年、二零一一年、二零一二年及二零一三年
力高投資(國際)有限公司	二零零五年十月十七日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/10,000港元	50%	50%	50%	Au & Partners	二零一零年、二零一一年、二零一二年及二零一三年
力高國際(香港)有限公司	二零一二年十一月八日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	—	100%	100%	羅兵咸永道	二零一二年及二零一三年
興建國際實業有限公司	二零一二年七月十九日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	—	100%	100%	羅兵咸永道	二零一二年及二零一三年
力高實業投資有限公司	二零一一年六月二十八日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	—	100%	100%	羅兵咸永道	二零一一年、二零一二年及二零一三年
達榮國際投資有限公司	二零一一年一月十三日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	—	100%	100%	羅兵咸永道	二零一一年、二零一二年及二零一三年
香港泉高投資有限公司	二零一二年七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	—	100%	100%	羅兵咸永道	二零一二年及二零一三年
香港御高投資有限公司	二零一二年七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	—	100%	100%	羅兵咸永道	二零一二年及二零一三年
力高置業(香港)有限公司 (前稱香港力深實業有限公司)	二零一二年七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	—	100%	100%	羅兵咸永道	二零一二年及二零一三年
香港濱江實業有限公司	二零一二年七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	—	100%	100%	羅兵咸永道	二零一二年及二零一三年
香港榮力發展有限公司	二零一二年七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	—	100%	100%	羅兵咸永道	二零一二年及二零一三年
香港力澤投資有限公司	二零一二年七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	—	100%	100%	羅兵咸永道	二零一二年及二零一三年

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律地位類型	註冊成立/成立地點	主營業務及經營地點	註冊/繳足資本	擁有權權益比例			法定核數師	核數師任期
						二零一零年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日	二零一二年九月三十日		
						二零一零年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日	二零一二年九月三十日		
康利投資(國際)有限公司	二零一三年八月二十六日	有限公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	—	—	100%	羅兵咸永道	二零一三年
江西萬和房地產開發有限公司	二零零四年九月二十四日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	100,000,000港元/ 100,000,000港元	100%	100%	100%	江西興贛會計師事務所有限公司	二零一零年、 二零一一年、 二零一二年及 二零一三年
江西力高房地產開發有限公司	二零一零年一月二十日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	100%	100%	100%	江西興贛會計師事務所有限公司	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年
力高置業(江西)有限公司	二零零五年十二月二十八日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	150,000,000港元/ 150,000,000港元	50%	50%	50%	江西興贛會計師事務所有限公司	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年
合肥富泰房地產開發有限公司	二零零一年五月二十三日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣60,000,000元/ 人民幣60,000,000元	100%	100%	100%	Anhui Xhongan CPA	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年
合肥海祥房地產開發有限公司	二零零六年六月十三日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣118,000,000元/ 人民幣118,000,000元	100%	100%	100%	Anhui Xhongan CPA	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年
長豐聯華置業有限公司	二零零五年六月二十七日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣50,750,000元/ 人民幣50,750,000元	—	80%	80%	Anhui Xhongan CPA 安徽通源會計師事務所	二零一零年及 二零一一年 二零一二年
山東恒嘉置業有限公司	二零零五年十二月十四日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	山東中明會計師事務所有限公司	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年
山東力高房地產開發有限公司	二零零四年四月二十二日	中外合資企業	中國	中國物業開發	100,000,000港元/ 100,000,000港元	100%	100%	100%	山東中明會計師事務所有限公司	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年
泉州市濱江房地產開發有限公司	二零零二年十二月二十日	中外合資企業	中國	中國物業開發	人民幣13,000,000元/ 人民幣13,000,000元	100%	100%	100%	泉州公正有限責任會計師事務所	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律地位類型	註冊成立/成立地點	主營業務及經營地點	擁有權益比例				法定核數師	核數師任期	
					註冊/繳足資本		九月三十日				
					二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年			
力高(天津)地產有限公司	二零零九年四月二日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	490,000,000港元(二零一二年); 490,000,000港元;二零一一年; 490,000,000港元;二零一零年; 100,000,000港元)/178,000,500港元 (二零一二年:178,000,000港元; 二零一一年:178,000,000港元; 二零一零年:100,000,000港元)	99%	99%	99%	99%	天津市瑞泰有限責任 會計師事務所	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年
咸陽力高房地產開發 有限公司	二零一二年六月十五日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣20,000,000元/ 人民幣20,000,000元	—	—	70%	70%	陝西德利信會計師 事務所有限公司	二零一二年
江西崇德房地產開發 有限公司	二零一零年十月二十八日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	80,000,000港元/ 80,000,000港元	—	—	—	100%	不適用	不適用
煙台力高置業有限公司	二零一二年十月九日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	22,230,000美元/零美元	—	—	100%	100%	不適用	不適用
煙台力高房地產開發 有限公司	二零零一年九月三日	中外合資企業	中國	中國物業開發	5,000,000美元/ 5,000,000美元	100%	100%	100%	100%	不適用	不適用
力高集團(福建)有限公司	一九九六年十二月三十一日	中外合資企業	中國	中國物業開發	41,880,000港元/ 41,880,000港元	100%	100%	100%	100%	泉州公正有限責任 會計師事務所	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年
力高(中國)地產有限公司	二零零五年九月十五日	中外合資企業	中國	中國物業開發	100,000,000港元/ 100,000,000港元	100%	100%	100%	100%	泉州公正有限責任 會計師事務所	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律地位類型	註冊成立/成立地點	主營業務及經營地點	註冊/繳足資本	擁有權權益比例			法定核數師	核數師任期		
						二零一零年	二零一一年	二零一二年				
						十二月三十一日	十二月三十一日	九月三十日				
深圳興居貿易有限公司	二零一二年二月二十二日	有限責任公司	中國	中國建築工程	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	深圳永信瑞和會計師事務所	二零一二年
深圳市今典設計顧問有限公司	二零一二年五月二十五日	有限責任公司	中國	中國建築工程	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	—	—	100%	100%	100%	深圳永信瑞和會計師事務所	二零一二年
深圳創信工程造價諮詢有限公司	二零一二年五月二十五日	有限責任公司	中國	中國建築工程	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	深圳永信瑞和會計師事務所	二零一二年
泉州市中恒工程建設有限公司 (前稱泉州市力高工程建設有限公司)	一九九四年七月六日	中外合資企業	中國	中國建築工程及 中國物業開發	2,460,000美元/ 2,460,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	泉州公正有限責任會計師事務所	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年
福建泉州市力高裝璜有限公司	一九九二年十二月二十四日	中外合資企業	中國	中國裝飾工程	10,000,000港元/ 10,000,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	泉州公正有限責任會計師事務所	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年
泉州瑞峰房地產發展有限公司	一九九四年十二月九日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	5,160,000美元/ 5,160,000美元	50%	50%	50%	50%	50%	泉州公正有限責任會計師事務所	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年
江西力嘉實業有限公司	二零一三年五月二十九日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣2,000,000元/ 人民幣0元	—	—	—	—	65%	不適用	不適用
深圳力高置業有限公司	二零一三年八月二十六日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	—	—	—	—	51%	不適用	不適用

## 附錄一

## 會計師報告

儘管 貴集團擁有泉州瑞峰房地產發展有限公司（「泉州瑞峰」）及力高置業（江西）有限公司（「力高置業」）的股權不超過一半，惟由於兩家公司各自三分之二及五分之三的董事由 貴集團選出，故 貴集團可控制兩家公司超過一半的投票權。因此， 貴集團將泉州瑞峰及力高置業合併入賬。

儘管 貴集團擁有力高投資（國際）有限公司（「力高投資」）的股權不超過一半，惟由於 貴集團及其他股東同意 貴集團董事於董事會會議上可就涉及經營及重大決策的決議案投決定票，故 貴集團可控制該公司的財務及經營決定。因此， 貴集團將力高投資合併入賬。

- (a) 應付附屬公司款項為無抵押、免息，並須按要求償還。賬面金額以人民幣計值，與其公平值相若。
- (b) 下表所載為擁有非控股權益（對 貴集團而言屬重大）的力高置業及泉州瑞峰的財務資料概要。

### 資產負債表概要

	力高置業			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
<b>流動</b>				
資產 .....	1,036,672	1,132,500	428,147	427,348
負債 .....	(736,967)	(945,277)	(75,197)	(67,111)
<b>總流動資產淨值</b> .....	<u>299,705</u>	<u>187,223</u>	<u>352,950</u>	<u>360,237</u>
<b>非流動</b>				
資產 .....	1,045	657	393	283
負債 .....	(140,000)	—	—	—
<b>總非流動資產</b> .....	<u>(138,955)</u>	<u>657</u>	<u>393</u>	<u>283</u>
<b>資產淨值</b> .....	<u>160,750</u>	<u>187,880</u>	<u>353,343</u>	<u>360,520</u>

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	泉州瑞峰			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
流動				
資產 .....	315,173	277,707	262,562	261,818
負債 .....	(70,966)	(27,742)	(13,801)	(13,796)
總流動資產淨值 .....	<u>244,207</u>	<u>249,965</u>	<u>248,761</u>	<u>248,022</u>
資產淨值 .....	<u>244,207</u>	<u>249,965</u>	<u>248,761</u>	<u>248,022</u>

### 收益表概要

	力高置業				
	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
收益 .....	377,487	111,509	704,267	698,989	23,038
除所得稅前溢利 .....	63,510	42,131	256,078	251,153	10,779
所得稅開支 .....	(40,992)	(15,003)	(90,614)	(89,103)	(3,602)
全面收入總額 .....	<u>22,518</u>	<u>27,128</u>	<u>165,464</u>	<u>162,050</u>	<u>7,177</u>
分配予非控股權益的利潤 .....	<u>11,259</u>	<u>13,564</u>	<u>82,732</u>	<u>81,025</u>	<u>3,589</u>

泉州瑞峰的財務業績對 貴集團影響不大。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 現金流量概要

	力高置業			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
經營活動(所用)／				
所得現金淨額.....	(110,017)	(173,446)	122,588	319
投資活動所得現金淨額.....	21,467	—	—	—
融資活動所得／(所用)				
現金淨額.....	140,000	(1,000)	(139,000)	—
現金及現金等價物				
增加／(減少)淨額.....	51,450	(174,446)	(16,412)	319
年初現金及現金等價物.....	166,321	217,771	43,325	26,913
年末現金及現金等價物.....	217,771	43,325	26,913	27,232

泉州瑞峰的財務業績對 貴集團影響不大。

該等公司自註冊成立／成立以來並無支付或宣派股息。

上述資料為公司間抵銷前的數額。

### 16 投資一家合營公司

以下載列於二零一零年、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九月三十日 貴集團合營公司的資料，董事認為該等資料對 貴集團有重大影響。



本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### (a) 投資一家合營公司的性質

實體名稱	成立地點 / 主要 營業地點	直接擁有權益百分比				關係性質	計量方法
		十二月三十一日		九月三十日			
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年		
力高實業(江西)有限公司 .....	中國	50%	50%	50%	50%	附註1	權益

附註1：力高實業(江西)有限公司於二零一零年七月二十八日註冊成立為一家外商獨資企業，主營業務為在中國經營酒店。

### (b) 合營公司財務資料概要

以下載列力高實業(江西)有限公司對 貴集團而言屬重要的財務資料概要。

#### 資產負債表概要

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
<b>流動</b>				
現金及現金等價物 .....	16,379	14,572	28,874	8,685
其他流動資產 (不包括現金) .....	7,728	18,780	25,002	48,117
流動資產總值 .....	24,107	33,352	53,876	56,802
金融負債 (不包括貿易應付款項) .....	—	—	(4,000)	—
其他流動負債 (包括貿易應付款項) .....	(74,376)	(161,890)	(40,896)	(41,867)
流動負債總額 .....	(74,376)	(161,890)	(44,896)	(41,867)
<b>非流動</b>				
資產 .....	239,404	489,514	385,871	376,164
金融負債 .....	—	—	(44,535)	(44,000)
資產淨值 .....	189,135	360,976	350,316	347,099
資產淨值應佔 貴集團50%權益 .....	94,568	180,488	175,158	173,549

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 全面虧損表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
收益 .....	—	31,177	88,025	60,726	69,378
折舊 .....	—	(7,989)	(19,283)	(27,404)	(14,557)
經營虧損 .....	(1,787)	(14,937)	(7,685)	(18,185)	(62)
利息收入 .....	—	—	—	—	—
利息開支 .....	—	(764)	(2,975)	(1,231)	(3,155)
全面虧損總額 .....	<u>(1,787)</u>	<u>(15,701)</u>	<u>(10,660)</u>	<u>(19,416)</u>	<u>(3,217)</u>

合營公司自成立以來並無支付或宣派股息。

### (c) 投資一家合營公司

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月
	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
年／期初 .....	—	94,568	180,488	175,158
註資 .....	95,461	93,771	—	—
應佔虧損 .....	(893)	(7,851)	(5,330)	(1,609)
年／期末 .....	<u>94,568</u>	<u>180,488</u>	<u>175,158</u>	<u>173,549</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 17 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債在有合法行使的權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，且遞延所得稅由同一稅務機關徵收時方可互相抵銷。遞延稅項資產／(負債)的分析如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
遞延所得稅資產				
— 將於12個月內撥回 .....	—	—	13,917	—
— 將於12個月後撥回 .....	3,832	12,759	15,967	22,254
	<u>3,832</u>	<u>12,759</u>	<u>29,884</u>	<u>22,254</u>
遞延所得稅負債				
— 將於12個月內結清 .....	—	(39,936)	(7,327)	(67,012)
— 將於12個月後結清 .....	—	(12,797)	(54,662)	(29,147)
	<u>—</u>	<u>(52,733)</u>	<u>(61,989)</u>	<u>(96,159)</u>
遞延稅資產／(負債)淨值 .....	<u>3,832</u>	<u>(39,974)</u>	<u>(32,105)</u>	<u>(73,905)</u>

遞延所得稅資產／(負債)淨值的變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
年／期初 .....	2,263	3,832	(39,974)	(39,974)	(32,105)
於合併收益表中計入／ (扣除) (附註11) .....	1,569	13,083	7,869	(5,266)	(41,800)
收購一家附屬公司 (附註31) .....	—	(56,889)	—	—	—
年／期末 .....	<u>3,832</u>	<u>(39,974)</u>	<u>(32,105)</u>	<u>(45,240)</u>	<u>(73,905)</u>

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

遞延稅項資產：

	稅項虧損				
	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
年／期初 .....	2,263	3,832	12,759	12,759	29,884
於合併收益表中 計入／(扣除) .....	1,569	8,927	17,125	8,688	(7,630)
年／期末 .....	<u>3,832</u>	<u>12,759</u>	<u>29,884</u>	<u>21,447</u>	<u>22,254</u>

遞延稅項負債：

	收購一家 附屬公司 的公平值收益	資本化利息	預扣稅	總計
	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 .....	—	—	—	—
於合併收益表中扣除 .....	—	—	—	—
收購一家附屬公司 .....	—	—	—	—
於二零一零年 十二月三十一日 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一一年一月一日 .....	—	—	—	—
於合併收益表中扣除 .....	(4,973)	817	—	(4,156)
收購一家附屬公司(附註31) .....	56,889	—	—	56,889
於二零一一年十二月三十一日 ..	<u>51,916</u>	<u>817</u>	<u>—</u>	<u>52,733</u>
於二零一二年一月一日 .....	51,916	817	—	52,733
於合併收益表中(計入)／扣除 ..	(14,662)	1,865	22,053	9,256
於二零一二年十二月三十一日 ..	<u>37,254</u>	<u>2,682</u>	<u>22,053</u>	<u>61,989</u>
於二零一三年一月一日 .....	37,254	2,682	22,053	61,989
於合併收益表中(計入)／扣除 ..	(3,121)	1,523	35,768	34,170
於二零一三年九月三十日 .....	<u>34,133</u>	<u>4,205</u>	<u>57,821</u>	<u>96,159</u>
(未經審核)				
於二零一二年一月一日 .....	51,916	817	—	52,733
於合併收益表中(計入)／扣除 ..	(4,907)	434	18,427	13,954
於二零一二年九月三十日 .....	<u>47,009</u>	<u>1,251</u>	<u>18,427</u>	<u>66,687</u>

## 附錄一

## 會計師報告

遞延所得稅資產乃於有可能藉日後應課稅利潤變現有關利益的情況下就結轉稅項虧損確認。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九月三十日，未確認稅項虧損如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
未確認稅項虧損.....	80,007	93,632	107,201	119,301

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九月三十日止九個月的稅項虧損分別約為人民幣5,716,000元、人民幣10,065,000元、人民幣13,622,000元及人民幣16,667,000元，且並無屆滿日期；而截至二零一零年、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九月三十日止九個月的餘下稅項虧損分別約為人民幣74,291,000元、人民幣83,567,000元、人民幣93,579,000元及人民幣102,634,000元，且將於相關會計期間結束日期後五年內屆滿。

根據相關中國企業所得稅規則及法規，就 貴集團的中國附屬公司自二零零八年一月一日起所得利潤而宣派的股息須繳納預扣稅。

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九月三十日止九個月的遞延所得稅負債分別約為人民幣33,129,000元、人民幣45,087,000元、人民幣45,087,000元及人民幣45,087,000元，且並無於合併資產負債表中就 貴集團中國附屬公司累計利潤應佔臨時差額作出撥備，原因為 貴集團控制該等中國附屬公司的股息政策且臨時差額將不會於可見將來撥回。

### 18 持作出售的已竣工物業

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
款項包括：				
土地使用權.....	66,440	94,803	47,112	135,965
建築成本及資本化開支.....	534,609	674,553	246,810	404,213
資本化利息.....	18,190	18,326	7,749	68,422
	<u>619,239</u>	<u>787,682</u>	<u>301,671</u>	<u>608,600</u>

附錄一

會計師報告

持作出售的已竣工物業均位於中國。

19 持作出售的開發中物業

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
在正常營運週期內 列作流動資產				
款項包括：				
土地使用權 .....	1,031,191	1,398,187	1,404,476	1,472,121
建設成本及資本化開支 .....	679,194	983,130	1,853,321	1,977,160
資本化利息 .....	7,534	53,789	129,013	115,726
	<u>1,717,919</u>	<u>2,435,106</u>	<u>3,386,810</u>	<u>3,565,007</u>

持作出售的開發中物業均位於中國。

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
持作出售的開發中物業：				
預期將於12個月後竣工及 可供出售 .....	1,087,295	2,340,963	1,324,651	1,694,769
預期將於12個月內竣工及 可供出售 .....	630,624	94,143	2,062,159	1,870,238
	<u>1,717,919</u>	<u>2,435,106</u>	<u>3,386,810</u>	<u>3,565,007</u>
已抵押作 貴集團借款的 抵押品 .....	404,040	1,245,745	1,965,176	3,114,629

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 20 其他應收款項、按金及預付款項

#### 貴集團

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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				
收購附屬公司的預付款項 .....	250,000	—	—	—
流動資產				
其他應收款項 .....	28,560	79,717	97,625	76,383
於地方房地產業				
協會的按金(a) .....	73,624	86,796	130,793	193,035
於勞動部門的按金 .....	5,787	4,633	4,916	3,500
於財政部的按金 .....	7,323	5,635	4,049	3,786
	115,294	176,781	237,383	276,704
預付營業稅及附加費 .....	94,154	127,739	167,324	215,435
建築成本預付款項 .....	152,811	201,756	67,808	60,055
土地使用權預付款項 .....	—	—	80,000	73,862
	362,259	506,276	552,515	626,056

#### 貴公司

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
預付款項 .....	—	—	23	1,475
	—	—	23	1,475

- (a) 向地方房地產業協會作出按金，其中包括就我們位於濟南的房地產開發項目而言，根據相關法規的規定就獲發預售許可證而向濟南市房地產業協會作出的按金。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

(b) 其他應收款項、按金及預付款項的公平值與其賬面金額相若，並為無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 貴集團其他應收款項、按金及預付款項的賬面金額乃以下列貨幣計值：

### 貴集團

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
人民幣 .....	362,244	505,536	550,864	623,306
港元 .....	15	740	1,651	2,750
	<u>362,259</u>	<u>506,276</u>	<u>552,515</u>	<u>626,056</u>

(d) 貴公司預付款項的賬面金額乃以港元計值。

### 21 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產的變動情況概述如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 九月三十日 止九個月
	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
年／期初 .....	—	—	—	—
金融投資產品增加 .....	—	—	—	74,430
年／期末 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>74,430</u>

被指定為按公平值計入損益的金融資產的金融投資產品為[編纂]，以人民幣計值並與貨幣及債券市場掛鉤。



本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 22 初步期限超過三個月的定期存款

於二零一三年九月三十日，貴集團初步期限超過三個月的定期存款的加權平均實際年利率為3.25%。本集團定期存款的公平值與存款的賬面值相若。該等結餘以人民幣計值。

### 23 現金及現金等價物及受限制現金

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
銀行及手頭現金 .....	364,665	228,621	703,697	965,058
受限制現金 .....	92,782	90,929	202,850	145,921
現金及現金等價物及 受限制現金 .....	<u>457,447</u>	<u>319,550</u>	<u>906,547</u>	<u>1,110,979</u>

貴集團現金及現金等價物及受限制現金的賬面金額與其公平值相等並以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
人民幣 .....	453,195	311,497	795,736	1,053,310
港元 .....	4,252	8,053	6,172	18,726
美元 .....	—	—	104,639	38,943
	<u>457,447</u>	<u>319,550</u>	<u>906,547</u>	<u>1,110,979</u>

以人民幣計值的現金及現金等價物及受限制現金存置於中國的銀行。向中國境外匯付有關結餘須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及法規。

受限制現金包括(i)就銀行授予貴集團物業買家的按揭貸款融資而作出的保證金及(ii)被限制用於日常營運需求的其他銀行存款。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 24 股本

	股份數目	面值 (每股0.1港元) 港元
法定：		
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日、 二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年九月三十日 .....	3,800,000	380,000
已發行及已繳足：		
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日、 二零一一年十二月三十一日及 二零一二年十二月三十一日 .....	100	10
發行普通股(附註) .....	100	10
於二零一三年九月三十日 .....	200	20

#### 附註：

於二零一三年七月二十九日，已向環宇國際控股有限公司及時代國際發展有限公司配發及發行額外每股0.1港元的60及40股普通股，以反映重組。力高香港100%權益的賬目淨值約493,828,000港元(相等於約人民幣390,766,000元)超出已發行股份面值20港元的部分計入繳足盈餘，金額約為493,828,000港元(相等於約人民幣390,766,000元)。

### 25 儲備

#### 貴集團

	保留盈利	匯兌儲備	法定儲備	合併儲備	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 .....	25,393	52,502	33,365	134,402	245,662
年內溢利 .....	117,535	—	—	—	117,535
其他全面收入：					
貨幣換算差額 .....	—	9,136	—	—	9,136
轉撥至法定儲備 .....	(9,006)	—	9,006	—	—
全面收入總額 .....	108,529	9,136	9,006	—	126,671

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	保留盈利	匯兌儲備	法定儲備	合併儲備	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					
十二月三十一日 .....	133,922	61,638	42,371	134,402	372,333
年內溢利 .....	85,420	—	—	—	85,420
其他全面收入：					
貨幣換算差額 .....	—	24,442	—	—	24,442
轉撥至法定儲備 .....	(28,572)	—	28,572	—	—
全面收入總額 .....	56,848	24,442	28,572	—	109,862
於二零一一年					
十二月三十一日 .....	190,770	86,080	70,943	134,402	482,195
年內溢利 .....	65,771	—	—	—	65,771
其他全面收入：					
貨幣換算差額 .....	—	(1,708)	—	—	(1,708)
轉撥至法定儲備 .....	(26,152)	—	26,152	—	—
全面收入總額 .....	39,619	(1,708)	26,152	—	64,063
於二零一二年					
十二月三十一日 .....	230,389	84,372	97,095	134,402	546,258
期內溢利 .....	270,078	—	—	—	270,078
其他全面收入：					
貨幣換算差額 .....	—	21,799	—	—	21,799
全面收入總額 .....	270,078	21,799	—	—	291,877
於二零一三年九月三十日 .....	500,467	106,171	97,095	134,402	838,135

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	保留盈利	匯兌儲備	法定儲備	合併儲備	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
於二零一二年一月一日 .....	190,770	86,080	70,943	134,402	482,195
期內溢利(未經審核) .....	32,806	—	—	—	32,806
其他全面收入：					
貨幣換算差額					
(未經審核) .....	—	(6,653)	—	—	(6,653)
全面收入總額(未經審核) .....	32,806	(6,653)	—	—	26,153
於二零一二年九月三十日					
(未經審核) .....	223,576	79,427	70,943	134,402	508,348

### 貴公司

	繳足盈餘	匯總儲備	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
於二零一零年一月一日 .....	—	—	—	—
年內總虧損及全面虧損 .....	—	—	(24)	(24)
於二零一零年十二月三十一日 ..	—	—	(24)	(24)
年內總虧損及全面虧損 .....	—	1	—	1
於二零一一年十二月三十一日 ..	—	1	(24)	(23)
年內總虧損及全面虧損 .....	—	—	—	—
於二零一二年十二月三十一日 ..	—	1	(24)	(23)
期內總虧損及全面虧損 .....	—	22	(4,996)	(4,974)
發行普通股 .....	390,766	—	—	390,766
於二零一三年九月三十日 .....	390,766	23	(5,020)	385,769

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 26 銀行借款，有抵押

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
長期銀行借款，有抵押 .....	520,300	881,960	846,000	795,000
定期銀行貸款部分				
— 須於一年內償還， 有抵押 .....	50,000	12,161	112,098	11,870
— 須於一年內償還 (包含按要求償還 條款)，有抵押 .....	38,973	653	660	19,647
— 須於一年後償還 (包含按要求償還 條款)，有抵押 .....	9,595	170,628	149,740	117,924
短期銀行借款，有抵押 .....	150,000	139,000	216,060	179,000
即期銀行借款，有抵押 .....	248,568	322,442	478,558	328,441
銀行借款總額 .....	768,868	1,204,402	1,324,558	1,123,441

銀行借款以若干持作出售的開發中物業及一名董事所持有的物業作抵押。銀行借款於二零一二年至二零二四年到期，且於有關期間按1.20%至9.57%的年利率計息。

由一名董事所持物業作出的抵押將於[編纂]後解除，並改以 貴公司提供的公司擔保替代。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團及 貴公司於各自結算日的借款總額的金額(基於貸款協議所載既定還款日期)及屆滿期限(即忽略任何按要求償還條款的影響)載列如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
須於下列期限償還的 借款金額：				
– 1年內 .....	238,973	151,814	328,818	210,517
– 1至2年 .....	140,686	522,623	405,704	795,664
– 2至5年 .....	382,414	524,879	584,975	112,824
– 5年後 .....	6,795	5,086	5,061	4,436
	<u>768,868</u>	<u>1,204,402</u>	<u>1,324,558</u>	<u>1,123,441</u>

貴集團銀行借款的賬面金額與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
人民幣 .....	720,300	1,020,960	1,162,060	974,000
港元 .....	48,568	183,442	162,498	149,441
	<u>768,868</u>	<u>1,204,402</u>	<u>1,324,558</u>	<u>1,123,441</u>

### 27 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
貿易應付款項 .....	638,474	849,049	563,871	814,587
應計費用及其他應付款項 .....	70,646	100,031	112,806	187,711
	<u>709,120</u>	<u>949,080</u>	<u>676,677</u>	<u>1,002,298</u>

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
0至30天 .....	628,270	838,714	550,676	796,154
31至60天 .....	2,766	3,143	3,398	3,414
61至90天 .....	3,819	1,275	2,728	6,923
超過90天 .....	3,619	5,917	7,069	8,096
	<u>638,474</u>	<u>849,049</u>	<u>563,871</u>	<u>814,587</u>

因到期期限較短，故 貴集團貿易及其他應付款項的賬面金額與其公平值相若，而該等金額以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
人民幣 .....	708,247	947,875	655,999	1,001,948
港元 .....	873	1,205	20,678	350
	<u>709,120</u>	<u>949,080</u>	<u>676,677</u>	<u>1,002,298</u>

### 28 預收賬款

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

### 29 退休金成本－界定供款計劃

貴集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定退休計劃。 貴集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款乃按照當地市政府同意的平均僱員薪金的某個百分比計算。

貴集團亦根據強積金計劃的規則及法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的有關收入總額5%的最低法定供款要求作出，每人每月的供款不超過1,250港元。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

在 貴集團合併收益表中作處理的退休計劃供款的詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
計劃供款總額 .....	<u>1,365</u>	<u>2,560</u>	<u>3,420</u>	<u>2,802</u>	<u>3,229</u>

### 30 合併現金流量表附註

年／期內溢利與經營(所用)／所得現金淨額之間的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
年／期內溢利 .....	141,582	101,961	164,957	108,544	273,901
所得稅開支 .....	123,984	60,268	151,404	113,795	331,463
物業、廠房及設備折舊 .....	3,019	3,808	4,276	3,165	3,233
融資收入 .....	(3,940)	(2,643)	(3,296)	(2,195)	(5,471)
融資成本 .....	1,685	637	4,218	3,187	3,566
出售物業、廠房及設備虧損 .....	—	2,795	909	879	445
應佔合營公司虧損 .....	893	7,851	5,330	9,708	1,609
商譽減值 .....	—	—	12,231	9,399	25,579
匯兌差額 .....	<u>10,350</u>	<u>24,471</u>	<u>(1,181)</u>	<u>(667)</u>	<u>23,714</u>
營運資金變動前的經營溢利 .....	277,573	199,148	338,848	245,815	658,039
持作出售的已竣工物業 .....	552,203	(101,543)	486,011	432,392	(306,929)
持作出售的開發中物業 .....	(636,818)	(47,723)	(866,295)	(715,991)	(124,563)
其他應收款項及預付款項 .....	(344,493)	160,977	(46,239)	(19,713)	(73,541)
預收賬款 .....	(223,042)	241,505	856,821	746,147	242,164
貿易及其他應付款項 .....	<u>(117,426)</u>	<u>25,550</u>	<u>(272,400)</u>	<u>(171,628)</u>	<u>325,621</u>
經營(所用)／所得現金淨額 .....	<u>(492,003)</u>	<u>477,914</u>	<u>496,746</u>	<u>517,022</u>	<u>720,791</u>



本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

於合併現金流量表中，出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
賬面淨額 .....	—	2,795	909	879	445
出售物業、廠房及 設備虧損淨額 .....	—	(2,795)	(909)	(879)	(445)
出售物業、廠房 及設備所得款項 .....	—	—	—	—	—

### 31 業務合併

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團完成收購長豐聯華置業有限公司（「長豐」）80%股權。

下表概述於收購日期有關長豐的已付代價、所收購資產的公平值、所承擔負債及非控股權益。

	人民幣千元
現金代價 .....	290,963
加：非控股權益 .....	39,415
減：商譽(附註(a)) .....	(133,301)
可識別資產淨值的公平值 .....	197,077

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	公平值	賬面金額
	人民幣千元	人民幣千元
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額		
物業、廠房及設備 .....	2,557	2,557
持作出售的開發中物業 .....	614,100	402,844
持作出售的已竣工物業 .....	66,900	50,600
應收股東款項 .....	32,436	32,436
其他應收款項、按金及預付款項 .....	22,558	22,558
現金及現金等價物 .....	77,052	77,052
受限制現金 .....	15,638	15,638
銀行借款 .....	(22,800)	(22,800)
預收賬款 .....	(314,818)	(314,818)
貿易及其他應付款項 .....	(214,408)	(214,408)
所得稅負債 .....	(25,249)	(25,249)
遞延所得稅負債 .....	(56,889)	—
可識別資產淨值總額 .....	<u>197,077</u>	<u>26,410</u>

於二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日期間，該新收購業務計入合併收益表的收益約為人民幣184,141,000元，而其於二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日期間，亦產生虧損約人民幣5,841,000元。

以現金結算的購買代價 .....	290,963
所收購附屬公司的現金及現金等價物 .....	(77,052)
收購事項的現金流出淨額 .....	<u>213,911</u>

附註(a)上述商譽指長豐在營銷方面及在房地產市場的有利地位。

### 32 收購持作出售的開發中物業

截至二零一三年九月三十日止九個月，貴集團完成收購利達集團有限公司（「利達」）全部股權。於收購時，利達持有興達國際實業有限公司全部股權，而興達國際實業有限公司持有江西崇德房地產開發有限公司全部股權，江西崇德房地產開發有限公司則持有南昌瀾湖郡的土地使用權。被貴集團收購之前，利達除透過其附屬公司間接持有土地使用權外等並無業務活動。因此，彼等的活動並不構成一項業務，而貴集團有意對其進行收購旨在收購其所持有的土地使用權用作日後的房地產開發。因此，有關收購乃按猶如收購相關土地使用權作會計處理，而有關現金流量則列入合併現金流量表的經營活動下。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

收購代價分配如下：

	於收購日期 人民幣千元
持作出售的開發中物業.....	263,770
資產淨值的公平值.....	263,770
以現金結算的購買代價.....	263,770
應付代價.....	(60,000)
收購事項的現金流出淨額.....	203,770

### 33 資本承擔

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
已訂約但尚未撥備：				
土地.....	—	—	84,058	1,093,002
房地產開發開支.....	2,055,875	1,861,960	1,431,558	1,281,068
	<u>2,055,875</u>	<u>1,861,960</u>	<u>1,515,616</u>	<u>2,374,070</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九月三十日，貴集團應佔合營公司承擔(附註16)分別約為人民幣269,422,000元、人民幣91,251,000元、零及零。

### 34 財務擔保及或然負債

#### (a) 按揭融資的擔保

貴集團於下列各報告期間末因按揭融資的財務擔保而存在以下或然負債：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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 貴集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保 .....	42,480	429,314	831,256	1,192,575

貴集團已為 貴集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列時間較早者終止：(i)房地產所有權證轉交予買家（一般於擔保登記完成後平均六個月至三年內進行）時；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時， 貴集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而 貴集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。 貴集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為，買家拖欠付款的可能性極小且彼等的責任可由物業價值妥為保障，因此，財務擔保的公平值總額並不重大。

- (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九月三十日， 貴集團附屬公司之間存在就借款（附註26）相互提供的若干企業擔保。董事認為，附屬公司擁有充足財務資源履行其責任。

### 35 銀行融資及資產抵押

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九月三十日，貴集團擁有包括透支、銀行貸款及貿易融資的銀行融資總額分別約人民幣968,900,000元、人民幣1,663,900,000元、人民幣2,331,900,000元及人民幣2,337,940,000元。於上述日期的未動用融資分別約為人民幣200,032,000元、人民幣459,498,000元、人民幣1,007,342,000元及人民幣1,077,499,000元。

該等融資以下列各項作抵押：

- (i) 貴公司董事黃若虹及黃若青以及貴集團附屬公司的若干董事所提供的共同及個別擔保；
- (ii) 於二零一三年九月三十日為數人民幣74,430,000元的按公平值計入損益的金融資產；
- (iii) 貴公司董事黃若虹所持有的物業；及
- (iv) 貴集團附屬公司所提供的若干持作出售的發展中物業。

黃若虹及黃若青提供的上述財務擔保以及黃若虹所持物業作出的抵押將於[編纂]後解除，並改以貴公司提供的公司擔保替代。

### 36 每股盈利

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各年以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，每股基本盈利乃根據貴公司權益持有人應佔溢利計算。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
貴公司權益持有人應佔溢利 (人民幣千元) .....	117,535	85,420	65,771	32,806	270,078
加權平均已發行股份數目 .....	200	200	200	200	200
每股基本盈利(人民幣千元) .....	587.7	427.1	328.9	164.0	1,350.4

於有關期間，由於並無發行在外的潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

於合併收益表中呈列的每股基本盈利及每股攤薄盈利並無計及根據日期為二零一四年一月十四日的股東決議案通過的建議[編纂]，理由是建議[編纂]於截至本報告日期尚未生效。

### 37 關聯方交易

貴集團由黃若虹及黃若青控制，而二者分別擁有 貴公司60%及40%的股份。

應收／(應付)關聯方、合營公司、非控股權益及董事及股東的款項為無抵押、免息並須按要求償還。該等款項的公平值與其以人民幣計值的賬面值相若。

與 貴集團存在交易的主要關聯方如下：

關聯方	與 貴公司的關係
力高實業(江西)有限公司	一家合營公司
福建群盛集團有限公司	一家附屬公司的非控股權益
陳懷美	一家附屬公司的非控股權益
鄭銘坤	一家附屬公司的非控股權益
泰平(香港)有限公司	一家附屬公司的非控股權益
福建匯高投資有限公司 (前稱福建力高房地產開發公司)	一家由黃先生控制的公司
泉州陽光巴黎商務會所有限公司	一家由黃先生控制的公司
煙台名仕會所有限公司	一家由黃先生控制的公司
合肥力高資產經營管理有限公司	一家由黃先生控制的公司
*黃若虹	貴集團的一名主要股東兼董事
黃若青	貴集團的一名主要股東兼董事

\* 黃先生於二零一四年一月十四日辭去董事會職務。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### (a) 與關聯方的結餘

下列應收／(應付)關聯方、非控股權益及董事及股東的款項可予抵銷並受可依法強制執行的淨額結算總安排及類似協議的約束：

貴集團	於十二月三十一日			於九月三十日	性質
	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	
應收關聯方款項					
— 合肥力高資產經營 管理有限公司 .....	16,170	33,557	21,553	12,957	貿易及非貿易
— 福建匯高投資有限公司 (前稱福建力高 房地產開發公司) .....	67,122	66,912	68,512	68,532	非貿易
	<u>83,292</u>	<u>100,469</u>	<u>90,065</u>	<u>81,489</u>	
				於截至 二零一三年 九月三十日 止期間的 最高借方 結餘	
	於 二零一零年 度的最高 借方結餘	於 二零一一年 度的最高 借方結餘	於 二零一二年 度的最高 借方結餘	於 二零一三年 度的最高 借方結餘	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
— 合肥力高資產經營 管理有限公司 .....	16,170	33,557	26,553	17,957	
— 福建匯高投資有限公司 (前稱福建力高 房地產開發公司) .....	178,679	78,479	78,479	78,499	
— 泉洲陽光巴黎商務 會所有限公司 .....	—	17,000	—	—	
	<u>194,849</u>	<u>129,036</u>	<u>105,032</u>	<u>96,456</u>	

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團	於十二月三十一日			於九月三十日	性質
	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	
應付一名關聯方款項					
— 泉洲陽光巴黎商務會有限公司 .....	1,094	1,094	1,094	1,094	非貿易
應收非控股權益款項					
— 泰平(香港)有限公司 .....	135,615	215,615	247,615	171,615	非貿易
— 鄭銘坤 .....	—	—	200	200	現金墊款
— 福建群盛集團有限公司 .....	—	—	19,997	19,997	非貿易
	<u>135,615</u>	<u>215,615</u>	<u>267,812</u>	<u>191,812</u>	
應付非控股權益款項					
— 泰平(香港)有限公司 .....	50,272	19,933	32,710	33,217	非貿易
— 陳懷美 .....	—	—	14,000	32,000	非貿易
	<u>50,272</u>	<u>19,933</u>	<u>46,710</u>	<u>65,217</u>	
(應付)／應收股東及董事款項					
— 黃若虹 .....	(219,674)	50,551	(96,850)	(56,252)	非貿易
— 黃若青 .....	(146,449)	33,700	(64,566)	(37,501)	非貿易
	<u>(366,123)</u>	<u>84,251</u>	<u>(161,416)</u>	<u>(93,753)</u>	

於合併資產負債表內抵銷的已確認金融資產及金融負債總額如下：

應收關聯方款項					
— 合肥力高資產經營管理有限公司 .....	16,170	33,557	26,553	17,957	貿易及非貿易
— 福建匯高投資有限公司(前稱福建力高房地產開發公司) .....	78,679	78,479	78,479	78,499	非貿易
— 泉洲陽光巴黎商務會有限公司 .....	—	17,000	—	—	非貿易
	<u>94,849</u>	<u>129,036</u>	<u>105,032</u>	<u>96,456</u>	



本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團	於十二月三十一日			於九月三十日		性質
	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		
應付關聯方款項						
— 合肥力高資產經營 管理有限公司 .....	—	—	5,000	5,000		貿易及非貿易
— 福建匯高投資有限公司 (前稱福建力高 房地產開發公司) .....	11,557	11,567	9,967	9,967		非貿易
— 泉洲陽光巴黎商務 會所有限公司 .....	1,094	18,094	1,094	1,094		非貿易
	<u>12,651</u>	<u>29,661</u>	<u>16,061</u>	<u>16,061</u>		
應收非控股權益款項						
— 泰平(香港)有限公司 .....	135,615	215,615	247,615	171,615		非貿易
— 鄭銘坤 .....	—	—	200	200		非貿易
— 福建群盛集團有限公司 .....	—	—	19,997	19,997		非貿易
	<u>135,615</u>	<u>215,615</u>	<u>267,812</u>	<u>191,812</u>		
應付非控股權益款項						
— 泰平(香港)有限公司 .....	50,272	19,933	32,710	33,217		非貿易
— 陳懷美 .....	—	—	14,000	32,000		非貿易
	<u>50,272</u>	<u>19,933</u>	<u>46,710</u>	<u>65,217</u>		
(應付)／應收股東及董事款項						
— 黃若虹 .....	(219,674)	50,551	(96,850)	(56,252)		非貿易
— 黃若青 .....	(146,449)	33,700	(64,566)	(37,501)		非貿易
	<u>(366,123)</u>	<u>84,251</u>	<u>(161,416)</u>	<u>(93,753)</u>		

貴公司	於十二月三十一日			於九月三十日		性質
	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		
應付股東及董事款項						
— 黃若虹 .....	24	23	23	22		非貿易
應付一家附屬公司款項						
— 力高香港 .....	—	—	23	6,450		非貿易
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23</u>	<u>6,450</u>		

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 主要管理層薪酬

主要管理層包括董事及最高管理層。就僱員服務已付或應付主要管理層的薪酬列示如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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、花紅及其他福利 .....	272	614	668	542	564
退休金成本— 界定供款計劃 .....	21	63	90	65	86
	<u>293</u>	<u>677</u>	<u>758</u>	<u>607</u>	<u>650</u>

### (c) 與關聯方的交易

於年內，貴集團與其關聯方之間存在以下交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
向一名關聯方銷售物業 合肥力高資產經營 管理有限公司 .....	—	17,457	—	—	—
	<u>—</u>	<u>17,457</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

該項交易乃於貴公司日常業務過程中按交易各方協定的條款進行。

除上文所披露者及財務資料附註15及35所詳述的交易及結餘外，於截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，貴集團與關聯方之間概無重大交易及未償結餘。

### 38 股息

貴公司自其註冊成立以來或 貴集團現時旗下公司於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止各九個月概無派付或宣派股息。

於二零一四年一月[●]， 貴公司董事會批准宣派特別股息每股普通股人民幣750,000元，合共人民幣150,000,000元予其當時股東。[所有股息已於同日派付。]

### 39 結算日後事項

於二零一三年九月三十日之後， 貴集團以總代價約人民幣259,048,000元向其關聯公司及獨立第三方出售其於力高集團(福建)有限公司、泉州瑞峰房地產發展有限公司、煙台力高房地產開發有限公司、泉州市濱江房地產開發有限公司、福建泉州市力高裝璜有限公司及泉州市中恒工程建設有限公司的全部權益。

## III 結算日後財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就二零一三年九月三十日至本報告日期止任何期間編製經審核財務報表。除本報告所披露者外， 貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就二零一三年九月三十日之後的任何期間宣派股息或作出分派。

此致

力高地產集團有限公司  
列位董事

[編纂] 台照

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

謹啟

[日期]