

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）為載入本招股章程而編製的報告全文。



香港中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者，

本行在下文載列本行就海昌控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）的財務資料編製的報告，當中包括 貴集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年9月30日止九個月期間（「有關期間」）的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表、 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日和2013年9月30日的合併財務狀況表及 貴公司於2011年及2012年12月31日和2013年9月30日的合併財務狀況報表連同其相關附註（「財務資料」），以及 貴集團於截至2012年9月30日止九個月期間的比較合併損益表、全面收益表、權益變動表和現金流量表（「中期比較數據」）；此等數據乃按下文第II節附註2.2所載的呈列基準編製，以加載 貴公司就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市而於2014年2月28日發出的招股章程（「招股章程」）內。

貴公司於2011年11月21日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。自2012年8月起， 貴公司已進行一連串重組步驟，因此，於本報告日期成為現時組成 貴集團的公司的控股公司。有關 貴集團重組的進一步詳情載於招股章程「歷史、重組及公司架構」分節中所述「重組」內。 貴公司自註冊成立以來並未展開任何業務或營運。 貴公司及其附屬公司已採納12月31日為其財政年度年結日。

根據註冊成立所在司法權區的有關規定及法規，貴公司毋須遵守法定審計規定，因此截至本報告日期並無編製任何法定財務報表。於有關期間期末，貴公司於下文第II節附註1所載附屬公司擁有直接及間接權益（於2014年1月被收購的上海海昌極地海洋世界有限公司除外）。根據註冊成立所在司法權區的有關規定及法規，於英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須遵守法定審計規定，故並無編製法定財務報表。於中國內地及香港成立或註冊成立的公司的法定財務報表乃根據該等公司註冊成立及／或成立所在司法權區適用於該等公司的相關會計原則編製。有關期間法定核數師的詳情載於下文第II節附註1。

為編製本報告，貴公司董事（「董事」）已根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」），包括經由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的標準及詮釋，及仍然有效的經由國際會計準則委員會批准的國際會計準則（「國際會計準則」）及常務詮釋委員會詮釋）編製貴集團各有關期間的合併財務報表（「相關財務報表」）。截至2010年、2011年及2012年12月31日止各年度及截至2013年9月30日止九個月的相關財務報表已由本行按國際審計及保證標準委員會（「國際審計及保證標準委員會」）發出的國際審計準則進行審計。

本報告所載財務資料乃根據相關財務報表編製，並無作出調整。

董事的責任

董事負責根據國際財務報告準則編製真實公平的相關財務報表、財務數據和中期比較數據，以及董事認為對編製相關財務報表及財務資料而言屬必要的內部控制負責，以使相關財務報表及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

本行的責任乃就財務數據和中期比較數據分別發表獨立意見和審閱結論，並向閣下報告本行的意見和審閱結果。

為編製本報告，本行已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的核數指引第3.340號售股章程及申報會計師執行財務數據的相關程序。

本行亦已按國際審計及保證標準委員會頒行的國際審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務數據的審閱」的規定，審閱中期比較數據。審閱主要包括向管理層作出詢問及對財務數據施行分析性程序，並按該等查詢及分析的結果評估是否已貫徹地應用會計政策和呈列方式，惟另外已作出披露之處則除外。審閱不包括測試控制措施以及核實資產與負債和交易等的審核程序。審閱工作範圍遠小於審計工作的範圍，因而所提供的保證程度較審核為低。所以，本行不對中期比較數據發表意見。

就財務資料作出的意見

本行認為，就本報告而言及基於下文第II節附註2.2所載呈列基準，財務資料真實公平反映 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日及 貴公司於2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的事務狀況以及 貴集團於各有關期間的合併業績和現金流量。

就中期比較數據作出的審閱結論

根據本行的審閱工作（就本報告而言並不構成一項審核），並沒有任何引起本行注意的事情導致本行相信中期比較數據並非（在所有重大方面）按與財務資料採納者相同的基準編製。

I. 財務資料

合併損益表

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|-----------------|----|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | | 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 |
| 收入 | 6 | 799,212 | 683,731 | 889,014 | 639,920 | 779,168 |
| 銷售成本 | | (381,988) | (384,073) | (489,347) | (336,220) | (386,318) |
| 毛利 | | 417,224 | 299,658 | 399,667 | 303,700 | 392,850 |
| 其他收入及收益 | 6 | 81,934 | 163,790 | 309,435 | 159,414 | 211,884 |
| 銷售及市場推廣開支 | | (37,539) | (63,388) | (76,885) | (69,317) | (51,812) |
| 行政開支 | | (111,368) | (140,807) | (135,113) | (91,963) | (94,972) |
| 其他開支 | | (3,304) | (940) | (8,764) | (1,958) | (165) |
| 財務成本 | 8 | (52,218) | (142,233) | (301,296) | (229,097) | (282,105) |
| 稅前利潤 | 7 | 294,729 | 116,080 | 187,044 | 70,779 | 175,680 |
| 所得稅開支 | 10 | (111,619) | (70,590) | (108,171) | (41,858) | (71,290) |
| 年內／期內利潤 | | <u>183,110</u> | <u>45,490</u> | <u>78,873</u> | <u>28,921</u> | <u>104,390</u> |
| 以下項目應佔： | | | | | | |
| 母公司擁有人 | | 148,775 | 30,043 | 59,617 | 14,422 | 89,051 |
| 非控股權益 | | <u>34,335</u> | <u>15,447</u> | <u>19,256</u> | <u>14,499</u> | <u>15,339</u> |
| | | <u>183,110</u> | <u>45,490</u> | <u>78,873</u> | <u>28,921</u> | <u>104,390</u> |
| 母公司普通權益持有人 | | | | | | |
| 應佔每股利潤 | | | | | | |
| — 基本 | 13 | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> |

I. 財務資料 (續)

合併全面收益表

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|--------------------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | 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 |
| 年內／期內利潤 | <u>183,110</u> | <u>45,490</u> | <u>78,873</u> | <u>28,921</u> | <u>104,390</u> |
| 其他全面收益 | | | | | |
| 於其後期間將重新 分類至損益賬的 其他全面收益： | | | | | |
| 換算海外業務的匯兌差額 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>378</u> | <u>(1)</u> | <u>604</u> |
| 於其後期間將重新分類至損益賬的 其他全面收益淨額 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>378</u> | <u>(1)</u> | <u>604</u> |
| 於其後期間不會重新 分類至損益賬的項目： | | | | | |
| 換算海外業務的匯兌差額 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(3,567)</u> | <u>802</u> | <u>(10,753)</u> |
| 於其後期間將不會被重新分類至 損益賬的其他全面收益淨額 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(3,567)</u> | <u>802</u> | <u>(10,753)</u> |
| 其他全面收益 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(3,189)</u> | <u>801</u> | <u>(10,149)</u> |
| 全面收益總額 | <u>183,110</u> | <u>45,490</u> | <u>75,684</u> | <u>29,722</u> | <u>94,241</u> |
| 以下項目應佔： | | | | | |
| 母公司擁有人 | <u>148,775</u> | <u>30,043</u> | <u>56,428</u> | <u>15,223</u> | <u>78,902</u> |
| 非控股權益 | <u>34,335</u> | <u>15,447</u> | <u>19,256</u> | <u>14,499</u> | <u>15,339</u> |
| | <u>183,110</u> | <u>45,490</u> | <u>75,684</u> | <u>29,722</u> | <u>94,241</u> |

I. 財務資料 (續)

合併財務狀況表

| | 附註 | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|--------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 2010年 | 2011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 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 14 | 1,340,187 | 1,884,964 | 1,842,282 | 1,873,110 |
| 投資物業 | 15 | 460,767 | 872,000 | 1,143,000 | 1,350,000 |
| 預付土地租賃付款 | 16 | 342,102 | 332,206 | 315,038 | 307,142 |
| 無形資產 | 17 | 35 | 85 | 123 | 104 |
| 可供出售投資 | 18 | 19,170 | 19,170 | 19,170 | 19,170 |
| 應收關連公司款項 | 26、42(b) | — | — | 500,000 | — |
| 遞延稅項資產 | 19 | 129,854 | 90,609 | 70,753 | 54,769 |
| 長期預付款項 | 25 | 30,884 | 40,322 | 18,247 | 34,568 |
| 非流動資產總值 | | 2,322,999 | 3,239,356 | 3,908,613 | 3,638,863 |
| 流動資產 | | | | | |
| 持作出售的落成物業 | 20 | 504,332 | 416,011 | 470,871 | 349,898 |
| 發展中物業 | 21 | 622,057 | 574,682 | 648,047 | 723,755 |
| 存貨 | 23 | 7,153 | 7,386 | 6,834 | 7,970 |
| 貿易應收款項及應收票據 | 24 | 114,008 | 16,818 | 17,955 | 18,933 |
| 可供出售投資 | 18 | — | — | 180,182 | 200 |
| 預付款項、按金及 其他應收款項 | 25 | 42,278 | 59,017 | 72,421 | 69,899 |
| 應收最終控股公司款項 | 26、42(b) | — | — | — | 615 |
| 應收關連公司款項 | 26、42(b) | 1,178,957 | 3,050,257 | 1,983,260 | 2,186,610 |
| 應收關連人士款項 | 26、42(b) | 2,800 | — | — | — |
| 應收非控股權益持有人款項 | 26、42(b) | 56,897 | 75,555 | 52,675 | 58,977 |
| 已抵押銀行結餘 | 27 | 2,582 | 3,632 | 2,286 | 2,291 |
| 現金及現金等值物 | 27 | 107,067 | 115,545 | 404,040 | 590,706 |
| 總流動資產 | | 2,638,131 | 4,318,903 | 3,838,571 | 4,009,854 |
| 流動負債 | | | | | |
| 應付合約客戶的總額 | 22 | — | — | 6,212 | 8,593 |
| 貿易應付款項及應付票據 | 28 | 634,689 | 564,380 | 492,745 | 375,290 |
| 其他應付款項及應計費用 | 29 | 137,398 | 230,036 | 174,539 | 174,546 |
| 應付關連公司款項 | 26、42(b) | 1,063,593 | 786,061 | 807,266 | 1,172,994 |
| 應付關連人士款項 | 26、42(b) | 818 | — | — | — |
| 客戶墊款 | 30 | 112,338 | 267,803 | 361,506 | 295,813 |
| 計息銀行及其他借款 | 31 | 307,440 | 1,672,292 | 1,436,777 | 1,197,921 |
| 政府補貼 | 33 | 9,703 | 11,166 | 9,577 | 9,463 |
| 遞延收入 | 34 | — | — | 4,036 | 7,898 |
| 應付稅項 | 10 | 298,149 | 298,421 | 251,748 | 236,639 |
| 總流動負債 | | 2,564,128 | 3,830,159 | 3,544,406 | 3,479,157 |
| 流動資產淨值 | | 74,003 | 488,744 | 294,165 | 530,697 |
| 總資產減流動負債 | | 2,397,002 | 3,728,100 | 4,202,778 | 4,169,560 |
| 非流動負債 | | | | | |
| 計息銀行及其他借款 | 31 | 813,999 | 2,438,840 | 2,406,470 | 2,315,370 |
| 政府補貼 | 33 | 609,931 | 595,887 | 587,440 | 588,162 |
| 遞延稅項負債 | 19 | 31,957 | 30,182 | 65,008 | 78,596 |
| 非流動負債總額 | | 1,455,887 | 3,064,909 | 3,058,918 | 2,982,128 |
| 淨資產 | | 941,115 | 663,191 | 1,143,860 | 1,187,432 |
| 母公司擁有人應佔權益 | | | | | |
| 已發行股本 | 35 | — | — | 72 | 72 |
| 儲備 | 36 | 649,451 | 362,201 | 1,008,091 | 1,036,587 |
| | | 649,451 | 362,201 | 1,008,163 | 1,036,659 |
| 非控股權益 | | 291,664 | 300,990 | 135,697 | 150,773 |
| 總權益 | | 941,115 | 663,191 | 1,143,860 | 1,187,432 |

I. 財務資料 (續)

合併權益變動表

| | 母公司擁有人應佔 | | | | | | | 非控股 權益 | 總權益 | |
|--------------------|----------|------|------|-----------|---------|------------|---------------------|-----------|----------|-----------|
| | 附註 | 繳足股本 | 股份溢價 | 資本儲備 | 法定儲備 | 匯兌 波動儲備 | (累積 虧損)/ 保留盈利 | | | 總計 |
| | | | | | | | | | | |
| 於2010年1月1日結餘..... | | - | - | 646,477 | 829 | - | (7,825) | 639,481 | 297,257 | 936,738 |
| 年內利潤及年內總全面收益 | | - | - | - | - | - | 148,775 | 148,775 | 34,335 | 183,110 |
| 轉撥至法定儲備..... | | - | - | - | 20,274 | - | (20,274) | - | - | - |
| 收購非控股權益..... | | - | - | 35,815 | - | - | - | 35,815 | (35,815) | - |
| 非控股權益持有人注資..... | | - | - | (2,875) | - | - | - | (2,875) | 2,875 | - |
| 視為分派予當時權益持有人 | 36(c) | - | - | (415,417) | - | - | - | (415,417) | (32) | (415,449) |
| 視為權益持有人注資 | 36(d) | - | - | 290,474 | - | - | - | 290,474 | 13,102 | 303,576 |
| 宣派股息..... | | - | - | - | - | - | (46,802) | (46,802) | (20,058) | (66,860) |
| 於2010年12月31日及 | | - | - | 554,474* | 21,103* | - | 73,874* | 649,451 | 291,664 | 941,115 |
| 2011年1月1日結餘..... | | - | - | - | - | - | 30,043 | 30,043 | 15,447 | 45,490 |
| 年內利潤及年內總全面收益 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 非控股權益持有人注資..... | | - | - | (3,471) | - | - | - | (3,471) | 3,471 | - |
| 轉撥至法定儲備..... | | - | - | - | 15,187 | - | (15,187) | - | - | - |
| 已宣派股息..... | | - | - | - | - | - | - | - | (9,572) | (9,572) |
| 視為當時權益持有人注資 | 36(d) | - | - | 10,000 | - | - | - | 10,000 | - | 10,000 |
| 視為分派予當時權益持有人 | 36(c) | - | - | (323,822) | - | - | - | (323,822) | (20) | (323,842) |
| 於2011年12月31日及 | | - | - | 237,181* | 36,290* | - | 88,730* | 362,201* | 300,990 | 663,191 |
| 2012年1月1日結餘..... | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

I. 財務資料 (續)

合併權益變動表 (續)

| | 母公司擁有人應佔 | | | | | | | 非控股權益 | 總權益 | |
|------------------|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------------|------------|-----------|-------------|
| | 附註 | 繳足股本 人民幣千元 (附註35) | 股份溢價 人民幣千元 (附註35) | 資本儲備 人民幣千元 (附註36(a)) | 法定儲備 人民幣千元 (附註36(b)) | 匯兌 波動儲備 人民幣千元 | (累積 虧損)/ 保留盈利 人民幣千元 | | | 總計 人民幣千元 |
| | | | | | | | | | | |
| 於2011年12月31日及 | | | | | | | | | | |
| 2012年1月1日結餘..... | | - | -* | 237,181* | 36,290* | -* | 88,730* | 362,201* | 300,990 | 663,191 |
| 年內利潤..... | | - | - | - | - | - | 59,617 | 59,617 | 19,256 | 78,873 |
| 換算海外業務的匯兌差額..... | | - | - | - | - | (3,189) | - | (3,189) | - | (3,189) |
| 年內總全面收益..... | | - | - | - | - | (3,189) | 59,617 | 56,428 | 19,256 | 75,684 |
| 發行股份..... | 35 | 72 | 509,596 | - | - | - | - | 509,668 | - | 509,668 |
| 收購非控股權益..... | | - | - | 184,490 | - | - | - | 184,490 | (184,490) | - |
| 非控股權益持有人注資..... | | - | - | (126) | - | - | - | (126) | 126 | - |
| 視為分派予當時權益持有人... | 36(c) | - | - | (166,776) | - | - | - | (166,776) | (65) | (166,841) |
| 視為權益持有人注資..... | 36(d) | - | - | 75,830 | - | - | (7,000) | 68,830 | - | 68,830 |
| 轉撥至法定儲備..... | | - | - | - | 21,229 | - | (21,229) | - | - | - |
| 其他..... | | - | - | (19) | - | - | - | (19) | - | (19) |
| 已宣派股息..... | | - | - | - | - | - | (6,533) | (6,533) | (120) | (6,653) |
| 於2012年12月31日及 | | | | | | | | | | |
| 2013年1月1日結餘..... | | 72* | 509,596* | 330,580* | 57,519* | (3,189)* | 113,585* | 1,008,163* | 135,697 | 1,143,860 |

I. 財務資料 (續)
合併權益變動表 (續)

| 附註 | 母公司擁有人應佔 | | | | | | | |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------|--------------|
| | 繳足股本 人民幣千元 (附註35) | 股份溢價 人民幣千元 (附註35) | 資本儲備 人民幣千元 (附註36(a)) | 法定儲備 人民幣千元 (附註36(b)) | 匯兌 波動儲備 人民幣千元 | (累積 虧損)/ 保留盈利 人民幣千元 | 非控股 權益 人民幣千元 | 總權益 人民幣千元 |
| 於2012年12月31日及 | | | | | | | | |
| 2013年1月1日結餘..... | 72 | 509,596* | 330,580* | 57,519* | (3,189)* | 113,585* | 135,697 | 1,143,860 |
| 期內利潤..... | - | - | - | - | - | 89,051 | 15,339 | 104,390 |
| 換算海外業務的匯兌差額..... | - | - | - | - | (10,149) | - | - | (10,149) |
| 期內總全面收益..... | - | - | - | - | (10,149) | 89,051 | 15,339 | 94,241 |
| 視為分派予當時權益持有人... 36(c) | - | - | (50,406) | - | - | - | (263) | (50,669) |
| 轉撥至法定儲備..... | - | - | - | 15,982 | - | (15,982) | - | - |
| 於2013年9月30日結餘..... | 72 | 509,596* | 280,174* | 73,501* | (13,338)* | 186,654* | 150,773 | 1,187,432 |

I. 財務資料 (續)

合併權益變動表 (續)

| 附註 | 母公司擁有人應佔 | | | | | | | 總權益 人民幣千元 | |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------------|-------------|--------------|--------------------|
| | 繳足股本 人民幣千元 (附註35) | 股份溢價 人民幣千元 (附註35) | 資本儲備 人民幣千元 (附註36(a)) | 法定儲備 人民幣千元 (附註36(b)) | 匯兌 波動儲備 人民幣千元 | (累積 虧損)/ 保留盈利 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | | 非控股 權益 人民幣千元 |
| 於2011年12月31日及 | | | | | | | | | |
| 2012年1月1日結餘..... | - | -* | 237,181* | 36,290* | -* | 88,730* | 362,201* | 300,990 | 663,191 |
| 期內利潤..... | - | - | - | - | - | 14,422 | 14,422 | 14,499 | 28,921 |
| 換算海外業務的匯兌差額..... | - | - | - | - | 801 | - | 801 | - | 801 |
| 期內總全面收益..... | - | - | - | - | 801 | 14,422 | 15,223 | 14,499 | 29,722 |
| 發行股份..... | 35 | 72 | 509,596 | - | - | - | 509,668 | - | 509,668 |
| 收購非控股權益..... | - | - | 184,490 | - | - | - | 184,490 | (184,490) | - |
| 非控股權益持有人注資..... | - | - | (126) | - | - | - | (126) | 126 | - |
| 視為分派予當時權益 持有人..... | - | - | (167,001) | - | - | - | (167,001) | (112) | (167,113) |
| 視為權益持有人注資..... | - | - | 75,830 | - | - | (7,000) | 68,830 | - | 68,830 |
| 轉撥至法定儲備..... | - | - | - | 9,803 | - | (9,803) | - | - | - |
| 已宣派股息..... | - | - | - | - | - | (6,533) | (6,533) | (120) | (6,653) |
| 於2012年9月30日結餘 (未經審核)..... | 72 | 509,596* | 330,374* | 46,093* | 801* | 79,816* | 966,752* | 130,893 | 1,097,645 |

* 此等儲備賬包括於2010年、2011年及2012年12月31日以及於2013年及2012年9月30日的合併儲備分別為人民幣649,451,000元、人民幣362,201,000元、人民幣1,008,091,000元、人民幣1,036,587,000元及人民幣966,680,000元 (未經審核)。

I. 財務資料 (續)

合併現金流量表

| 附註 | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|------------------------------------|-------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| | 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) | |
| 來自經營活動的現金流量 | | | | | |
| 稅前利潤..... | 294,729 | 116,080 | 187,044 | 70,779 | 175,680 |
| 就以下各項作出調整： | | | | | |
| 物業、廠房及設備折舊..... 14 | 48,910 | 84,628 | 112,893 | 82,822 | 85,612 |
| 無形資產攤銷..... 17 | 15 | 39 | 24 | 18 | 19 |
| 預付土地租賃付款攤銷..... 16 | 10,062 | 9,968 | 9,962 | 6,881 | 7,929 |
| 存貨的撥備/(撥備撥回).... 23 | 2,009 | 96 | (363) | (262) | (695) |
| 持作出售的落成物業的 撥備/(撥備撥回)..... 20 | 6,642 | (6,642) | — | — | — |
| 出售物業、廠房及設備的 虧損/(收益)..... 7 | 2,093 | 959 | (11,765) | (11,443) | 42 |
| 投資物業公平值變動..... 15 | (7,234) | 15,716 | (143,149) | (49,284) | (56,067) |
| 發展中物業重新分類為 投資物業的重估收益..... 21 | (46,716) | (122,029) | (3,551) | (3,551) | — |
| 持作出售的落成物業重新分類 為投資物業的重估收益.... 20 | — | — | — | — | (8,938) |
| 貿易應收款項及 應收票據減值..... 24 | — | — | 3,214 | 3,214 | — |
| 其他應收款項減值/ (減值回撥)..... 25 | 10,531 | (1,113) | — | — | — |
| 財務成本..... 8 | 52,218 | 142,233 | 301,296 | 229,097 | 282,105 |
| 利息收入..... 7 | (1,173) | (32,385) | (124,285) | (74,286) | (126,455) |
| | 372,086 | 207,550 | 331,320 | 253,985 | 359,232 |
| 發展中物業增加..... | (362,464) | (223,035) | (199,421) | (132,673) | (14,553) |
| 持作出售落成物業減少..... | 195,810 | 96,534 | 121,805 | 66,106 | 83,859 |
| (應收)/應付合約客戶 款項總額增加..... | — | — | 6,212 | (1,432) | 2,381 |
| 存貨(增加)/減少..... | (3,836) | (329) | 915 | 243 | (441) |
| 貿易應收款項及應收票據 (增加)/減少..... | (20,287) | 97,190 | (4,351) | (2,902) | (978) |
| 預付款項、按金及其他 應收款項(增加)/減少.... | (126,141) | (15,698) | (13,270) | (111,240) | 2,489 |
| 客戶預付款(減少)/增加.... | (64,695) | 155,465 | 93,703 | 207,034 | (65,693) |
| 貿易應付款項及應付 票據增加/(減少)..... | 313,730 | (70,309) | (71,635) | (73,813) | (117,455) |
| 其他應付款項及應計費用 (減少)/增加..... | (61,850) | 92,638 | (48,520) | 202,294 | 7 |

I. 財務資料 (續)

合併現金流量表 (續)

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|-------------------------|-------------|-------------|-----------|-----------------|-----------|
| | 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 |
| 附註 | | | | | |
| 政府補貼增加／(減少) | 164,699 | (12,581) | (10,036) | (7,259) | 608 |
| 遞延收入增加 | — | — | 4,036 | 3,281 | 3,862 |
| 經營活動產生的現金 | 407,052 | 327,425 | 210,758 | 403,624 | 253,318 |
| 已收利息 | 1,173 | 32,385 | 81,865 | 43,703 | 87,104 |
| 已付稅項 | (29,016) | (32,848) | (100,162) | (58,744) | (56,827) |
| 經營活動產生淨現金流量 | 379,209 | 326,962 | 192,461 | 388,583 | 283,595 |
| 來自投資活動的現金流量 | | | | | |
| 購買物業、廠房及設備 | (746,418) | (630,364) | (78,193) | (72,292) | (117,018) |
| 長期預付款項減少／(增加) | 43,337 | (9,438) | 22,075 | 8,351 | (16,321) |
| 預付土地租賃款項增加 | — | — | (5,469) | (1,516) | — |
| 可供出售投資(增加)／減少 | — | — | (180,201) | — | 179,982 |
| 應收最終控股公司款項增加 | — | — | — | — | (615) |
| 應收關連公司款項 | | | | | |
| (增加)／減少 | (364,702) | (1,871,300) | (153,392) | (249,670) | 286,501 |
| 應收關連人士款項 | | | | | |
| (增加)／減少 | (2,800) | 2,800 | — | — | — |
| 應收非控股權益持有人款項 | | | | | |
| (增加)／減少 | (3,518) | (18,658) | 22,880 | 2,935 | (6,302) |
| 出售物業、廠房及 | | | | | |
| 設備所得款項 | 5,281 | — | 19,747 | 19,695 | 536 |
| 出售預付土地租賃 | | | | | |
| 付款所得款項 | — | — | 12,362 | 12,362 | — |
| 購買無形資產 17 | (23) | (89) | (62) | (57) | — |
| 出售附屬公司 | (30,479) | — | (615) | (615) | — |
| 新增投資物業 15 | (19,800) | (2,949) | (106,873) | (73,128) | (102,933) |
| 投資活動產生／(所用) | | | | | |
| 淨現金流量 | (1,119,122) | (2,529,998) | (447,741) | (353,935) | 223,830 |

I. 財務資料 (續)

合併現金流量表 (續)

| 附註 | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | 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 |
| 融資活動產生現金流量 | | | | | |
| 附屬公司當時的權益 | | | | | |
| 持有人的注資..... | 10,000 | 10,000 | — | — | — |
| 發行股份..... | — | — | 509,668 | 509,668 | — |
| 應付關連公司款項 | | | | | |
| 增加/(減少)..... | 380,597 | (277,532) | 21,205 | (24,268) | 365,728 |
| 應付關連人士款項 | | | | | |
| 增加/(減少)..... | 818 | (818) | — | — | — |
| 融資租賃應付款項的 | | | | | |
| 減少/(增加)..... | — | 128,299 | (40,169) | (9,259) | 71,394 |
| 視為當時的權益 | | | | | |
| 持有人的分派..... | (187) | (323,842) | (112,375) | (112,647) | (11,318) |
| 新增銀行及其他貸款..... | 951,460 | 3,494,679 | 1,381,800 | 515,930 | 960,000 |
| 償還銀行及其他貸款..... | (505,021) | (633,285) | (841,419) | (191,740) | (1,361,350) |
| 已抵押存款減少/(增加)... | 36,196 | (1,050) | 1,346 | 2,896 | (5) |
| 已付股息..... | (66,860) | (9,572) | (6,653) | (6,653) | — |
| 已付利息..... | (90,082) | (175,365) | (369,628) | (282,458) | (345,208) |
| 融資活動(所用)/產生 | | | | | |
| 淨現金流量..... | 716,921 | 2,211,514 | 543,775 | 401,469 | (320,759) |
| 現金及現金等值物淨 | | | | | |
| (減少)/增加..... | (22,992) | 8,478 | 288,495 | 436,117 | 186,666 |
| 年/期初的現金及 | | | | | |
| 現金等值物..... | 130,059 | 107,067 | 115,545 | 115,545 | 404,040 |
| 年/期末的現金及 | | | | | |
| 現金等值物..... | 107,067 | 115,545 | 404,040 | 551,662 | 590,706 |
| 現金及現金等值物結餘分析 | | | | | |
| 財務狀況表中所列的現金及 | | | | | |
| 現金等值物..... | 107,067 | 115,545 | 404,040 | 551,662 | 590,706 |
| 收購時原到期日少於 | | | | | |
| 三個月的無抵押存款..... | — | — | — | — | — |
| 財務狀況表及現金流量 | | | | | |
| 表中所列的現金及 | | | | | |
| 現金等值物..... | 107,067 | 115,545 | 404,040 | 551,662 | 590,706 |

I. 財務資料 (續)

財務狀況表

| | 附註 | 於12月31日 | | 於9月30日 |
|-------------------|-------|---------|---------|---------|
| | | 2011年 | 2012年 | 2013年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | | |
| 於附屬公司的投資 | | — | — | — |
| 流動資產 | | | | |
| 應收最終控股公司的款項 | 42(b) | — | — | 615 |
| 應收附屬公司的款項 | 42(b) | — | 491,794 | 481,101 |
| 現金及現金等值物 | 27 | — | 2,550 | 684 |
| 總流動資產 | | — | 494,344 | 482,400 |
| 流動負債 | | | | |
| 其他應付款項 | 29 | 57 | 57 | 56 |
| 應付關連公司款項 | 42(b) | — | 2,200 | 2,152 |
| 總流動負債 | | 57 | 2,257 | 2,208 |
| 淨流動(負債)/資產 | | (57) | 492,087 | 480,192 |
| 總資產減流動負債 | | (57) | 492,087 | 480,192 |
| 權益 | | | | |
| 已發行股本 | 35 | — | 72 | 72 |
| 儲備 | 36 | (57) | 492,015 | 480,120 |
| 總權益 | | (57) | 492,087 | 480,192 |
| 負債/資產淨值 | | (57) | 492,087 | 480,192 |

II. 財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於2011年11月21日在開曼群島註冊成立為有限公司。 貴公司的註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

貴集團主要在中華人民共和國（「中國」）從事開發、建設及營運娛樂主題公園、物業發展，以及投資和酒店營運。 貴公司的直接最終控股公司為海昌集團有限公司，該公司為一間於英屬處女群島（「BVI」）註冊成立的公司。

貴公司的附屬公司於本報告日期的詳情載列如下：

| 公司名稱 | 註冊成立／ 成立地點及日期 及營運地點 | 已發行或 繳足股本面值 | 貴集團應佔 股權百分比 |
|--|---------------------------|-----------------|----------------|
| 海昌控股（亞洲）有限公司 （「海昌亞洲」）(a) | 英屬處女群島 2011年11月22日 | 50,000美元 | 100% |
| 海昌控股（香港）有限公司 （「海昌控股香港」）(b) | 香港 2011年12月5日 | 1港元 | 100% |
| 海昌（中國）有限公司 （「海昌中國」）*(c) | 中國內地 1996年12月11日 | 人民幣19,067,000元 | 100% |
| 大連海昌旅遊集團有限公司 （「大連旅遊」）(d) | 中國內地 2010年2月2日 | 人民幣10,000,000元 | 100% |
| 大連老虎灘海洋公園有限公司 （「LHT」）(e)*** | 中國內地 2001年11月9日 | 人民幣240,584,000元 | 58.3% |
| 青島極地海洋世界有限公司 （「青島極地」）(f) | 中國內地 2002年9月26日 | 人民幣246,148,000元 | 100% |
| 大連星期五大道商業服務有限公司 （「星期五大道」）(g) | 中國內地 2003年5月13日 | 人民幣30,000,000元 | 100% |
| 成都極地海洋實業有限公司 （「成都極地」）(h) | 中國內地 2003年12月18日 | 人民幣30,305,000元 | 100% |
| 武漢極地海洋世界投資有限公司 （「武漢極地」）(i) | 中國內地 2004年10月25日 | 人民幣60,000,000元 | 100% |
| 煙台漁人碼頭投資有限公司 （「煙台漁人碼頭」）(j) | 中國內地 2005年3月15日 | 人民幣30,000,000元 | 100% |
| 天津極地旅遊有限公司 （「天津極地」）(k) | 中國內地 2007年9月24日 | 人民幣204,889,025元 | 100% |
| 大連老虎灘四維影院有限公司 （「四維影院」）** | 中國內地 2001年5月25日 | 人民幣20,000,000元 | 49% |
| 上海海昌極地海洋世界有限公司 （「上海海昌」）**** (l) | 中國內地 2011年7月19日 | 人民幣10,000,000元 | 100% |

* 海昌中國為一間外商獨資企業，於2013年9月30日其註冊資本已繳足。

** 四維影院被視為 貴集團的附屬公司，因為 貴集團獲其他權益持有人授予權益持有人權利以控制及經營四維影院。四維影院的利潤分成比例按各權益持有人的股權比例釐定。

*** 根據LHT的章程細則，LHT的利潤分成比例並非按各股權比例釐定，但已於章程細則內界定。根據章程細則，海昌中國及其他權益持有人分別按70%：30%的比例攤分LHT的利潤。

**** 貴集團已於2014年1月13日收購了上海海昌的全部權益。

II. 財務資料附註 (續)

1. 公司資料 (續)

- (a) 海昌亞洲毋須受其註冊成立的司法權區的相關規則及規例下的法定審計規定規限，故並無編製法定財務報表。
- (b) 海昌控股香港截至2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製及已經香港的公認會計師行Lau & Lei Certified Public Accountants審核。
- (c) 海昌中國截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則(「中國公認會計原則」)編製並已分別經大連匯明會計師事務所有限公司、大連源源會計師事務所有限公司及大連源源會計師事務所有限公司(均為於中國註冊的執業會計師行)審核。
- (d) 大連旅遊截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並已分別經大連匯明會計師事務所有限公司、大連源源會計師事務所有限公司及大連源源會計師事務所有限公司(均為於中國註冊的執業會計師行)審核。
- (e) LHT截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並已經大連浩華會計師事務所有限公司(中國註冊的執業會計師行)審核。
- (f) 青島極地截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並已分別經北京紅日會計師事務所有限公司山東分所、北京紅日會計師事務所有限公司山東分所及青島振青會計師事務所有限公司(均為中國註冊的執業會計師行)審核。
- (g) 星期五大道截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並已分別經大連匯明會計師事務所有限公司、大連源源會計師事務所有限公司及大連源源會計師事務所有限公司(均為中國註冊的執業會計師行)審核。
- (h) 成都極地截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並已分別經大連匯明會計師事務所有限公司、大連源源會計師事務所有限公司及大連源源會計師事務所有限公司(均為中國註冊的執業會計師行)審核。
- (i) 武漢極地截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並已經湖北正遠聯合會計師事務所有限公司(中國註冊的執業會計師行)審核。
- (j) 煙台漁人碼頭截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並已分別經煙台冠達會計師事務所有限公司、煙台新和會計師事務所有限公司及煙台新和會計師事務所有限公司(均為中國註冊的執業會計師行)審核。

II. 財務資料附註（續）

1. 公司資料（續）

(k) 天津極地截至2012年12月31日止三個年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並已經大連匯明會計師事務所有限公司（中國註冊的執業會計師行）審核。

(l) 上海海昌截至2011年和2012年12月31日止年度的法定財務報表（按照中國會計準則中普遍接納之會計原則編製）已由新光正會計事務所有限公司（「新光會計事務所有限公司」）和上海申為會計師事務所有限公司（均為在中國註冊的執業會計師事務所）審核。

貴集團擁有重大非控股權益的附屬公司的詳情載列如下：

LHT

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|--------------------|-------------|-------|-------|-------------|-------|
| | 2010年 | 2011年 | 2012年 | 2012年 | 2013年 |
| 非控股權益持有的股權百分比..... | 41.7% | 41.7% | 41.7% | 41.7% | 41.7% |

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|----------------------|-------------|--------|---------|-------------|---------|
| | 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 |
| 分配至非控股權益的期內溢利..... | 8,601 | 9,498 | 10,601 | 10,354 | 13,522 |
| 應付LHT非控股權益的股息..... | 20,058 | 9,572 | — | — | — |
| 非控股權益於報告日期的累積結餘..... | 90,921 | 90,847 | 101,448 | 101,201 | 114,970 |

下表載明上述附屬公司的財務資料概要。所披露金額為除任何公司間對銷前金額：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|-------------------|-------------|----------|----------|-------------|----------|
| | 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 |
| 收入..... | 128,515 | 136,119 | 141,386 | 112,140 | 123,355 |
| 總開支..... | 44,684 | 71,182 | 74,493 | 54,196 | 52,648 |
| 年內／期內綜合收益總額..... | 28,670 | 31,661 | 35,335 | 34,512 | 45,074 |
| 流動資產..... | 124,299 | 634,120 | 681,150 | 690,724 | 734,580 |
| 非流動資產..... | 136,946 | 127,658 | 116,631 | 116,566 | 112,148 |
| 流動負債..... | 52,845 | 53,627 | 55,354 | 64,627 | 58,168 |
| 非流動負債..... | — | 500,000 | 500,000 | 500,000 | 500,000 |
| 經營活動（所用）／所得 | | | | | |
| 現金流量淨額..... | (13,628) | 36,929 | 54,998 | 34,445 | 84,861 |
| 投資活動所用現金淨額..... | (5,797) | (6,228) | (7,406) | (4,028) | (3,528) |
| 融資活動所得／（所用）現金流量淨額 | 29,931 | (26,575) | (43,969) | (33,335) | (31,686) |
| 現金及現金等值物增加／（減少）淨額 | 10,506 | 4,126 | 3,623 | (2,918) | (49,647) |

II. 財務資料附註（續）

2.1 編製基準

財務資料乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」），包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的標準及詮釋及仍生效的、經由國際會計準則委員會批准的國際會計準則（「國際會計準則」）及常務詮釋委員會詮釋）編製。貴集團編製有關期間的財務資料時已提早採納於2013年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則，連同相關的過渡性條文。

除投資物業及若干可供出售投資按公平值計量外，財務資料乃根據歷史成本慣例編製。除另有指明外，財務資料以人民幣列值，而所有數值均約整至最接近的千位。

2.2 呈列基準

根據招股章程「歷史、重組及公司架構」一節更詳盡描述的重組，貴公司已按不同階段進行一連串重組步驟。除收購大連海昌發現王國主題公園有限公司（「發現王國」）及重慶加勒比海旅遊發展有限公司（「重慶加勒比海」）外，誠如重組第五階段所披露，貴公司已成為現時組成貴集團的附屬公司的控股公司。現時組成貴集團的公司受曲乃杰先生（「曲先生」）及其配偶共同控制。因此，就本報告而言，財務資料已運用合併會計法的原則編製，猶如重組於有關期初已完成。

貴集團於有關期間的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表包括現時組成貴集團的所有公司自最早呈列日期或自附屬公司開始受控股股東共同控制當日以來（以較短期間為準）的業績及現金流量。貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的合併財務狀況表使用現有賬面值從控股股東的角度呈列附屬公司及／或業務的資產與負債。並無作出調整以反映公平值，亦無確認因重組產生的任何新資產或負債。

所有重大的集團內交易及結餘於綜合時撇銷。

由於相關收購於本報告日期尚未完成，故發現王國及重慶加勒比海的財務資料尚未於貴集團的財務資料中合併計算。

II. 財務資料附註（續）

3.1 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團並無於財務資料中採用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

| | |
|---|---|
| 國際財務報告準則第9號 國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第7號及 國際會計準則第39號之修訂 | 金融工具 ³ 沖會計及對國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第7號及國際會計準則第39號之修訂 ³ |
| 國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及國際會計 準則第27號之修訂（2011年經修訂） 國際會計準則第19號之修訂 | 國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國 際會計準則第27號之修訂（2011年經修訂）－投資實體 ¹ 國際會計準則第19號之修訂僱員福利－界定福利計劃：僱 員供款 ² |
| 國際會計準則第32號之修訂 | 國際會計準則第32號金融工具之修訂：呈列－抵銷金融資 產及金融負債 ¹ |
| 國際會計準則第39號之修訂 | 國際會計準則第39號之修訂金融工具：確認及計量－衍生 工具之更替及對沖會計處理之持續性 ¹ |
| 國際會計準則第36號之修訂 | 國際會計準則第36號之修訂資產減值－非金融資產的可收 回金額披露 ¹ |
| 國際財務報告詮釋委員會第21號 2010年至2012年週期年度改進 ² 2011年至2013年週期年度改進 ² | 徵費 ¹ |

1. 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效
2. 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效
3. 尚未確定任何強制性生效日期，但已可採納

貴集團正評估首次採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響，惟迄今為止仍未能指出該等新訂及經修訂國際財務報告準則是否會對其經營及財務狀況有重大影響。

3.2 重大會計政策概要

受共同控制的實體的業務合併

因轉讓控制 貴集團的持有人控制的實體的權益而產生的業務合併將予以入賬，猶如該項收購於報告期間開始（或共同控制確立的日期，如屬較後）起已發生。獲收購的資產及負債按以往於所收購實體的財務報表內確認的賬面值進行確認。

於一間實體的權益轉讓至控制 貴集團的權益持有人所控制的另一間實體後， 貴集團於資產與負債賬面值中的權益與於股權的轉讓成本之間的差額，將直接於權益內確認。

合併全面收益表包括各合併實體自最早的呈列日期或自該合併實體首次受共同控制起（以較短的期間為準）的業績。

所有集團內公司間的結餘、交易、來自集團內公司間交易的未變現收益與虧損，以及股息，將按綜合基準全數予以抵銷。

附屬公司擁有權變動（但並沒有失去控制權）乃列作權益交易。

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力（如 貴集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

附屬公司（續）

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則 貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司業績以已收及應收股息為限計入 貴公司損益表內。 貴集團於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損入賬。

公平值計量

貴集團於各報告期末計量其投資物業。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或（在無主要市場情況下）最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為 貴集團可進入之市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

貴集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於本財務報表確認的資產及負債而言， 貴集團透過於各報告期末重新評估分類（基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據）確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

當資產（存貨、發展中物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）有減值跡象或須對資產進行年度減值測試時，會估計資產的可收回金額。資產可收回金額指資產或現金產生單位的使用價值與其已扣除銷售成本的公平值兩者之中的較高者，基於個別資產釐定，除非該資產所產生的現金流基本上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在該情況下可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅當資產的賬面值超逾其可收回金額時方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量及以反映當前市場評定的貨幣時間價值以及該項資產特有風險的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間在損益表中列賬。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

非金融資產減值（續）

於各報告期末評估是否有跡象顯示原已確認的減值虧損可能不復存在或減少。倘存在該等跡象，則評估可收回金額。僅當評估資產可收回金額的估計方法改變時，方可轉回先前就資產確認的減值虧損，惟轉回後的數額不得高於假設以往年度並無確認資產減值虧損而應有的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。

該減值虧損的轉回在產生期間計入損益表，除非資產按重估金額列賬，則減值虧損的轉回根據已重估資產的相關會計政策入賬。

關連人士

倘任何人士符合以下條件，則視為與 貴集團有關連：

(a) 倘該方屬以下人士或該人士的近親，並且該人士：

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 擔任 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體的聯營公司或合資公司（或為另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
- (iii) 該實體與 貴集團均為同一第三方的合資公司；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合資公司，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以 貴集團或 貴集團關連實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體母公司）的主要管理層成員。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程、安裝中的機器及設備外，物業、廠房及設備按成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達到擬定用途運作狀況及地點而直接應計的成本。物業、廠房及設備項目投產後產生的開支（如維修及保養開支）一般於產生期間自損益表中扣除。當符合確認條件，大型檢查的開支以資產財值金額資本化為一更換項目。倘物業、廠房及設備的重大部份需要每隔一段時間更換，貴集團確認該等部份為有特定使用年期的個別資產入賬並作相應折舊處理。

折舊乃按下列各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本。

| | |
|----------------|---------|
| 公園及其他樓宇 | 20年至40年 |
| 機器 | 5年至10年 |
| 汽車 | 4年至10年 |
| 辦公室設備及傢俬 | 3年至5年 |
| 牲畜 | 3年 |

倘物業、廠房及設備項目內各部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，而各部分將獨立計算折舊。

將於每個報告日期檢討可使用年期及折舊方法，如有需要則調整。

包括首次確認的重大部分的物業、廠房及設備項目於處置或預期日後使用或處置不會產生任何經濟利益時終止確認。於終止確認資產當年在損益表確認的處置或報廢收入或虧損，乃出售所得款項淨額與有關資產賬面值的差額。

在建工程指正在建設的樓宇，按成本減任何減值虧損列賬而不計提折舊。成本包括在建築期間的直接建築成本。在建工程於落成並可用時重新分類至物業、廠房及設備的適當類別。

投資物業

投資物業指為賺取租金收益及／或資本增值目的而持有的土地及樓宇權益（包括符合投資物業定義的物業經營租賃的租賃權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途者）或在日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業首先按成本（包括交易成本）計量。首次確認後，投資物業按反映報告期末市況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的收入或虧損，會於產生年度在損益表中入賬。

報廢或出售投資物業產生的收入或虧損，會於報廢或出售的年度在損益表確認。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

投資物業（續）

將投資物業轉撥至業主佔用物業或持作出售的落成物業，物業的後續會計處理的視作成本為其改變用途日期的公平值。如一項由 貴集團作為業主佔用的物業成為一項投資物業， 貴集團按「物業、廠房及設備以及折舊」一段所列的政策於截至用途改變的日期就該物業列賬，而於該日該物業賬面值與公平值之間的差額將按上文「物業、廠房及設備以及折舊」一段所列的政策列作重估。至於由發展中物業轉撥至投資物業，於該日該項物業的公平值與其之前的賬面值之間的差額在損益表內確認。

無形資產（商譽除外）

單獨取得的無形資產於首次確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

攤銷按直線法於以下估計可使用年期內撇銷各項無形資產項目的成本：

計算機軟件 5年至10年

計算機軟件

收購計算機軟件的支出使用直線法於5至10年的估計可使用年期內資本化及攤銷。

租賃

凡資產擁有權帶來的絕大部分回報及風險仍歸於 貴集團（法定業權除外）的租賃乃列為融資租賃。於融資租賃開始時，租賃資產的成本乃按最低租賃付款的現值撥充資本，並連同反映購買及融資的承擔（不包括利息部分）記賬。根據已撥充資本融資租賃持有的資產均計入物業、廠房及設備內並按租期及資產的估計可使用年期的較短者折舊。有關租賃的財務成本乃於損益表內扣除以按租期提供一個扣除的固定比率。

凡資產擁有權帶來的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃乃列為經營租賃。倘 貴集團為出租人， 貴集團於經營租賃項下出租的資產乃計入為非流動資產，而經營租賃項下的應收租金則按租期以直線法計入損益表。倘 貴集團為承租人，經營租賃項下的應付租金將按租期以直線法於損益表扣除。

根據經營租賃預付的土地租賃付款首次以成本列賬，而隨後則按租期以直線法確認。倘租賃付款不可於土地及樓宇部分可靠地分配時，全部租賃付款乃於土地及樓宇的成本列賬為物業、廠房及設備的融資租賃。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

發展中物業

發展中物業擬於落成後出售。

發展中物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬，而成本則包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非發展中物業的發展項目的建築期預期將需超逾一個正常營運週期方告落成，否則相關發展中物業列為流動資產。物業於落成時轉至持作出售落成物業。

建築合約

合約收益包括商定的合約金額以及工程變更、索賠及獎勵款項的適當金額。產生的合約成本包括直接材料、分包成本、直接工資及適當比例的可變和固定建造經常費用。

固定價格建造合約的收益按完工百分比法（參考有關合約的估計總成本與迄今所產生的成本的比例）確認。

管理層預期可預見的損失時會盡快作出撥備。當迄今所產生的合約成本加已確認盈利減去已確認虧損超過進度付款，盈餘將被視為合約客戶欠款。倘進度付款超出合約成本加已確認盈利減去已確認虧損，盈餘將被視為應付合約客戶款項。

投資及其他金融資產

首次確認及計量

金融資產於初步確認時分類為貸款及應收款項以及可供出售金融投資（視乎適用而定）。於首次確認金融資產時，將按公平值加（與收購金融資產有關的）交易成本計量，惟按公平值計入損益表的金融資產除外。

所有以常規方式購入及售出的金融資產均於交易日期（即 貴公司承諾購入或售出资產的日期）確認。以常規方式購買及出售指購入或售出金融資產須於一般由市場規例或慣例指定的期間內交付資產的交易。

後續計量

不同類別金融資產的後續計量方法如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定還款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。首次計量後，該等資產隨後採用實際利率法以攤餘成本減任何減值撥備計量。計算攤餘成本時，計入收購產生的任何折價或溢價，且包括實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中的其他收益及收入。貸款減值虧損於損益表確認為財務成本，而應收款項的減值虧損於損益表確認為其他費用。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

投資及其他金融資產（續）

可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市股本投資及債務證券中的非衍生金融資產。既非持作買賣，又非指定為按公平值計入損益表的股本投資歸類為可供出售，無固定持有期限且可因流動資金需求或市況改變而出售的債務證券歸類至該類別。

首次確認後，可供出售金融投資其後以公平值計量，未變現收入或虧損於可供出售投資重估儲備確認為其他全面收益，直至終止確認投資（累積損益於損益表確認為其他收益）或投資被釐定已減值（累積損益自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表內的其他費用）為止。持有可供出售金融投資所賺取的利息及股息分別呈報為利息收益及股息收益，根據下文「收入確認」所載政策於損益表確認為其他收益。

當非上市股權投資的公平值無法可靠計量，因為(a)合理的公平值估計範圍內的變動對該投資屬重大或(b)該範圍內的各種估計的可能性不能合理評估及用於公平值估計，則該等投資按成本減任何減值虧損列賬。

終止確認金融資產

在以下情況下，金融資產（或（倘適用）部分金融資產或一組同類金融資產的一部分）將終止確認（即從 貴集團的合併財務狀況表中剔除）：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 貴集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，其評估是否已保留資產所有權的風險及回報以及保留程度。倘並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則 貴集團將以 貴集團持續參與該項資產的程度繼續確認該項已轉讓資產。在該情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於 貴集團所保留權利及責任的基準計量。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

金融資產減值

貴集團於各報告期末評估金融資產或一組金融資產有否減值跡象。倘資產首次確認後發生的一項或多項事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量產生可以準確估量的影響，則存在減值。減值證據包括債務人或一組債務人陷入嚴重的財務困境、拖欠或逾期支付利息或本金、可能破產或進行其他財務重組以及顯示估計未來現金流量出現可計量的減少（例如欠款或與違約有關的經濟條件發生變化）的可觀察數據。

按攤銷成本列賬的金融資產

對於按攤銷成本列賬的金融資產，貴集團首先按個別基準評估單項重大或按組合基準評估單項非重大的金融資產有否減值。倘貴集團釐定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則不論資產重大與否均須將該資產歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

已查明的減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）現值間的差額計量。估計未來現金流量按金融資產的原始實際利率（即首次確認時計算的實際利率）貼現。

資產賬面值透過使用撥備賬予以沖減，而減值虧損金額乃於損益表確認。利息收益按已扣減賬面值累計，利率為計量減值虧損時貼現未來現金流量所使用的貼現率。倘不可能於未來實現回收且所有抵押品已變現或轉至貴集團，則貸款及應收款項連同相關撥備可撇銷。

減值虧損金額在後續期間如有減少而該減少客觀上與於確認減值後發生的事項有關，則先前確認的減值虧損透過調整撥備賬撥回。倘若撇銷日後得以恢復，則該項恢復將計入損益表內的其他開支。

就其他應收款項而言，倘存在客觀跡象（如債務人可能無力償債或面臨重大財務困難及技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人產生不利影響的重大變動）顯示貴集團將不能根據發票的原始條款收取所有到期款項，則作出減值撥備。該等應收款項的賬面值透過使用撥備賬減少。已減值負債被評估為無法收回時，則終止確認。

按成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示，因公平值無法可靠計量而未按公平值列賬的非上市權益工具，或與之掛鉤及須以交付該等非上市權益工具結算的衍生資產出現減值虧損，則虧損金額按資產的賬面值與按類似金融資產的現行市場回報率貼現的估計未來現金流量的現值之間的差額計算。該等資產的減值虧損不可撥回。

II. 財務資料附註 (續)

3.2 重大會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

可供出售金融投資

對於可供出售金融投資，貴集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組投資出現減值。

倘可供出售資產已減值，其成本（已扣除任何本金付款及攤銷）與當時公平值的差額，減去除以往已於損益表確認的減值虧損，從其他全面收益表轉入損益確認。

就分類為可供出售的股本投資而言，客觀依據將包括投資的公平值大幅或長期低於其成本。「大幅」指相對於其初步投資成本，「長期」指相對於其公平值低於其成本期間。倘有客觀依據表明存在減值，累計虧損（累計虧損金額為收購成本及當前公平值的差額扣除以前期間計入損益表中的減值虧損）應從其他全面收益中轉出並於損益表中列賬。分類為可供出售股本工具的減值虧損不會通過損益表撥回。減值後公平值的增加直接計入其他全面收益。

金融負債

首次確認及計量

金融負債於初始確認時歸類為貸款及借貸（倘適用）。

所有金融負債首次按公平值確認，貸款及借貸則須扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、應付關連公司款項、應付關連人士款項以及計息銀行及其他借貸。

後續計量

視乎金融負債的分類，金融負債的計量方法如下：

貸款及借貸

首次確認後，計息貸款及借貸其後以實際利率法按攤餘成本計量，倘折讓影響不大，則按成本列賬。倘負債終止確認及已透過實際利率攤銷，則收入及虧損於損益表確認。

計算攤餘成本時已計及任何收購折讓或溢價，以及實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的財務成本。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

金融負債（續）

財務擔保合約

貴集團作出的財務擔保合約，指規定須作出付款以補償持有人因指定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款而產生之損失的合約。財務擔保合約首次按公平值減購買或發行該財務擔保合約直接應佔的交易成本確認。首次確認後，貴集團按下述兩者中較高者計量財務擔保合約：(i)於報告期末履行現有責任所需開支的最合理估計金額；及(ii)首次確認的金額減（如適用）累計攤銷。

取消確認金融負債

金融負債於負債責任解除、取消或屆滿時取消確認。

倘現有金融負債被另一項由同一借貸人提供而絕大部分條款不同的負債所取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關取代或修訂視以終止確認原有負債及確認新負債方式處理，而相關賬面值的差額會於損益表內確認。

抵銷金融工具

僅在現時有可執行的合法權利抵銷已確認金額且有意按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債的情況下，金融資產與金融負債方可抵銷，淨額則於財務狀況表呈報。

存貨

存貨指商品，按成本與可變現淨值中的較低者列賬。成本按先入先出基準計算，而可變現淨值則按估計售價減截至竣工及出售所涉任何估計成本計算。

現金及現金等值物

就合併現金流量表而言，現金及現金等值物包括所持現金與活期存款，以及可隨時轉換成已知金額現金、價值變動風險不大且購買時一般不超過三個月短暫有效期的短期高流通投資，再扣除於要求時償還且為貴集團現金管理所包含的銀行透支。

合併財務狀況表的現金及現金等值物包括所持不限用途的現金及銀行現金（包括定期存款）。

撥備

倘因過往事件須承擔現時責任（法定或推定），而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

撥備（續）

倘折現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。折現現值隨時間增加的金額計入損益表中的「財務成本」。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。倘所得稅與相同或不同期間直接於權益內確認的項目有關，則該等所得稅將於損益表或權益內確認。

現時及過往期間的即期稅項資產及負債根據截至報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率（及稅法），並考慮到貴集團經營所在國家現行的詮釋及慣例，按預計可自稅務部門收回或應付稅務部門的金額計算。

就財務報告目的而言，遞延稅項以負債法就報告期末資產及負債的稅基與其賬面值之間的所有暫時差額作撥備。

除下列情況外，就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債：

- 倘遞延稅項負債來自商譽或非業務合併的交易中首次確認的資產或負債，且於交易時不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 對於與投資附屬公司有關的應課稅暫時差額，倘能夠控制撥回暫時差額的時間，且於可見將來可能不會撥回暫時差額。

倘有可用以抵銷可扣稅暫時差額的應課稅利潤且可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會就所有可扣稅暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項資產與非業務合併的交易中首次確認資產或負債時產生的可扣稅暫時差額有關，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 對於與投資附屬公司有關的可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅於暫時差額會在可見將來撥回且有可用以抵銷暫時差額的應課稅利潤時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，倘不再可能有足夠應課稅利潤可以運用全部或部分遞延稅項資產，則相應調減。相反，之前未確認的遞延稅項資產於各報告日期重新評估，如可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產，則確認相關的金額。

遞延稅項資產及負債根據於報告日期已頒佈或實際已頒佈的稅率（及稅法），按預期適用於變現資產或償還負債期間的稅率計算。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

所得稅（續）

倘可合法使用即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延稅項與相同納稅實體及相同稅務部門有關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債抵銷。

政府補貼

倘能合理確定將可收取政府補貼並符合所有附帶條件，則按公平值確認政府補貼。倘補貼與開支項目有關，則會有系統地在擬補貼成本支銷的相應期間確認補貼為收益。

倘補貼與資產有關，則公平值計入遞延收益賬，並於有關資產估計可使用年期按等額分期撥至損益表，或自資產賬面值扣除並透過減少折舊開支的方式撥至損益。

收入確認

於經濟利益將流入 貴集團及收入可以可靠地計量時，收入乃按以下基準確認：

- (a) 出售落成物業的收入，於物業擁有權的風險與回報轉讓予買方，即有關物業的建築工程已完成及物業已根據買賣協議交付予買方，並且可合理確定相關應收款項的可收回性時；
- (b) 出售貨品的收入，於擁有權及所有權的大部分風險與回報已轉讓予買方時，惟 貴集團須並無保留已售貨品一般與擁有權有關的管理參與或其有效控制權；
- (c) 建築合約的收入，按竣工百分比確認，如上文「建築合約」一段內所列的會計政策進一步解釋；
- (d) 提供服務的收入，於服務已提供之時；
- (e) 來自出售門票的收入，於收到門票收費或獲得可向遊客收取款項的權利之時；
- (f) 租金收入按時間百分比於租賃年期內；
- (g) 利息收入按應計基準使用實際利率法採用於金融工具預計年期內將其估計未來現金收入折現至金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (h) 酒店營運的收入於提供服務時確認。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

僱員退休福利

根據中國政府有關法規，貴集團旗下於中國內地經營的公司（「中國集團公司」）已參與地方市政府的退休福利計劃（「計劃」），中國集團公司須按其僱員薪金的若干百分比向計劃供款，作為其退休福利撥款。貴集團根據計劃的唯一責任是根據計劃持續供款。根據計劃作出的供款於產生期間自損益表扣除。

借貸成本

收購、建設或生產合格資產（即需要一段較長時間方可達致擬定用途或出售的資產）直接應佔的借貸成本會撥充資本，作為該等資產的部分成本。當資產已大致可作擬定用途或出售時，則不會再將該等借貸成本撥充資本。在特定借貸用作合格資產支出前暫作投資所賺取的投資收益須自撥充資本的借貸成本扣除。其他借貸成本於產生時確認為開支。所有其他借貸成本於產生期間扣除。借貸成本由利息及企業就借款所產生的其他成本所組成。

當貸款乃屬於一般貸款並用作取得合格資產，則已就個別資產的開支使用介乎0.8%及3.4%之間的資本化比率。

股息

董事建議派付的末期股息乃於財務狀況報表權益部分內分類為保留溢利個別分派，直至股東於股東大會批准為止。當該等股息經股東批准並宣派時，則確認為負債。

中期股息同時建議派付並宣派，原因為貴公司的組織章程大綱及細則賦予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息於建議派付並宣派時即時確認為負債。

外幣

此等財務報表乃以人民幣（「人民幣」）呈列。貴公司的功能貨幣為美元。由於貴集團主要在中國內地經營業務，故貴集團的呈列貨幣為人民幣。貴集團旗下各實體自行決定功能貨幣，而各實體的財務報表項目均以各自的功能貨幣計量。貴集團旗下實體的外幣交易首先以相關功能貨幣按交易日的匯率列賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按功能貨幣於報告期末的匯率重新換算，所有差額計入損益表。以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目以首次交易日的匯率換算，以外幣按公平值計量的非貨幣項目以釐定公平值當日的匯率換算。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

外幣（續）

若干海外附屬公司的功能貨幣並非人民幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末的匯率換算為 貴公司的呈列貨幣，彼等的全面收益表按年內及期內加權平均匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並作為獨立項目在權益中累計。出售海外業務時，與上述特定海外業務相關的其他全面遞延收益部分於損益表內確認。

就合併現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按產生現金流量當日的匯率換算為人民幣。海外附屬公司於整個年度的持續現金流量則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

4. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響報告期末已呈報收入、開支、資產及負債金額以及或然負債的披露。然而，該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須大幅調整受影響資產及負債之賬面值。

判斷

管理層應用 貴集團的會計政策時，除作出涉及估計的判斷外，亦作出以下對於財務報表所確認金額有最重大影響的判斷：

(i) 經營租賃承擔 — 貴集團作為出租人

貴集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。 貴集團決定保留根據經營租賃租出的該等物業擁有權的所有重大風險及回報。

(ii) 銷售及售後融資租賃租回 — 貴集團作為承租人

貴集團已就若干 貴集團機械訂立銷售及售後融資租賃租回安排。 貴集團已決定根據該銷售及售後融資租賃租回安排保留此等機械的擁有權的所有重大風險與回報。

(iii) 投資物業與業主佔用物業之間的分類

貴集團會確定一項物業是否屬投資物業，並已制定判斷分類的標準。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或同時作以上用途的物業。因此， 貴集團會衡量物業所產生現金流量是否基本上獨立於 貴集團持有的其他資產。

II. 財務資料附註 (續)

4. 重大會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

(iii) 投資物業與業主佔用物業之間的分類 (續)

若干物業包括持作賺取租金或作資本增值的部份亦包括持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的不同部分。倘該等部分能獨立出售 (或根據融資租賃獨立出租)，則 貴集團會將各部分分別入賬。倘該等部分不能獨立出售，則僅於持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的部分並不重大時，該物業方會視為投資物業。

貴集團會根據個別物業作出判斷，釐定配套服務是否重要以致其不合資格歸類為投資物業。

(iv) 投資物業與持作出售物業之間的分類

貴集團發展持作出售及持作賺取租金或資金增值的物業。因此，管理層需判斷物業是否指定為投資物業或持作出售物業。 貴集團於發展物業的早期階段時，已考慮持有該物業的目的。擬於竣工後持作出售的在建物業會在建築期中計入發展中物業並列入流動資產。反之，如該物業擬為賺取租金及／或資金增值而持有，該物業將列為在建投資物業，並列入非流動資產以及須於報告日期重估。在物業完成後，持作出售物業轉入持作出售落成物業及以低於成本或可變現淨值入賬，而持作賺取租金及／或資金增值的物業則轉入投資物業及在每個報告日期重估。

(v) 綜合 貴集團持有少於過半數投票權的實體

貴集團認為，縱使其擁有少於50%投票權，卻控制四維影院。此乃由於 貴集團獲另一家權益持有人授以權益持有人權利以控制及經營四維影院。

估計不確定因素

涉及日後的主要假設及於報告日期估計不確定因素的其他主要來源 (彼等均擁有導致下個財政年度的資產及負債的賬面值出現大幅調整的重大風險) 闡述如下。

(i) 發展中物業及持作出售物業的估值

發展中物業及持作出售物業按成本及可變現淨值中較低者列賬。於各發展期數的每個單位的成本使用加權平均法釐定。估計可變現淨值為估計售價減銷售開支及估計完成成本 (如有)，乃根據可獲提供的資料作出估計。

II. 財務資料附註（續）

4. 重大會計判斷及估計（續）

估計不確定因素（續）

(ii) 發展中物業、在建投資物業及在建工程的建築成本分配

於發展物業時，貴集團一般將發展項目分為不同期數。與某一發展期數有關的成本乃列作該期數的成本。各期數共有的成本乃按各期數的可售／可用樓面面積佔整個項目總可售／可用樓面面積的百分比分配至各期數內。至於發展中物業，已售單位的成本按年內已售樓面的平方米乘以該項目特定期數的每平方米平均成本計算。

(iii) 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

貴集團須繳納中國內地的企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

(iv) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

貴集團須繳納中國內地土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。貴集團尚未就其若干物業發展項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

(v) 遞延稅項資產

倘可能有應課稅利潤可用以抵銷可動用虧損，則就所有未動用的稅項虧損確認遞延稅項資產。管理層須根據未來應課稅利潤的大致時間及數額以及未來稅務計劃策略作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。

(vi) 投資物業公平值估計

在缺乏活躍市場上同類物業現行價格的情況下，貴集團會考慮來自各種來源的信息，其中包括：

- (a) 活躍市場上不同性質、狀況或位置物業的現行價格，及為反映該等差異而進行的調整；
- (b) 較不活躍市場上同類物業的近期價格，及為反映以該等價格進行交易之日以來經濟狀況的任何變化而進行的調整；及

II. 財務資料附註 (續)

4. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定因素 (續)

(vi) 投資物業公平值估計 (續)

- (c) 基於未來現金流量的可靠估計，及根據任何現有租約及其他合約的條款及 (倘可能) 處於相同位置及狀況的同類物業的現行市場租金等外部證據，以及採用反映當前市場對現金流量金額及時間的不確定性的評估的折現率而進行的折現現金流量預測。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的投資物業的賬面值分別為人民幣460,767,000元、人民幣872,000,000元、人民幣1,143,000,000元及人民幣1,350,000,000元。有關用於公平值計量的重要假設及敏感性分析的詳情載於財務報表附註15。

(vii) 可供出售金融資產減值

貴集團將若干資產分類為可供出售資產並於權益中確認其公平值變動。當公平值下降，管理層就價值下降作出假設以厘定是否存在須於損益表確認的減值。

(viii) 非金融資產減值

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產是否有減值跡象。具有無限可使用年期的無形資產每年及於出現有關跡象的其他時間進行減值測試。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額時，即出現減值，可收回金額為其公平值減出售成本與其使用價值的較高者。公平值減出售成本乃按類似資產公平交易中具約束力的銷售交易所得數據或可觀察市場價格減出售資產的增加成本計算。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。有關重要假設的敏感性分析的詳情載於財務報表附註44。

(ix) 應收款項減值撥備

應收款項減值撥備乃基於該等應收款項的賬齡及過往還款模式作出。評估減值金額需要管理層的判斷和估計。如日後的實際結果或預期有別於原有的估計，該等差額將影響估計變動期間應收款項的賬面值及減值的減值支出／撥回。

(x) 持作出售的落成物業的撥備

貴集團於持作出售落成物業的成本超出可變現淨值時就持作出售落成物業確認撥備。評估撥備需要管理層估計持作出售落成物業的未來售價及將予產生的成本。如日後的實際結果或預期有別於原有的估計，該等差額將影響持作出售的落成物業的賬面值以及撥備支出／撥回。

II. 財務資料附註（續）

5. 經營分部資料

就管理目的而言，貴集團按產品及服務分為不同的業務單位，並已分為三個可報告經營分部如下：

- (a) 公園營運分部，從事開發、建設及營運娛樂主題公園；
- (b) 物業發展及持有分部，從事管理貴集團已發展及經營物業作潛在的租金收入及資本升值；及
- (c) 其他分部，從事酒店營運及向賓客提供服務。

管理層單獨監察貴集團各經營分部的業績，以作出資源分配決定和評估業績。分部業績基於可報告分部的利潤評估，以計量持續經營業務的經調整稅前利潤。

分部資產不包括無形資產、可供出售投資、貿易應收款項及應收票據、預付款項、按金及其他應收款項、遞延稅項資產、應收最終控股公司款項、應收關連公司款項、應收關連人士及款項應收非控股權益持有人款項、現金及現金等值物及無抵押按金，因為此等資產按集體基準管理。

除應付合約客戶的總額為分部負債外，貴集團的負債按集體基準管理。

由於貴集團來自外部客戶的收入超過90%於中國內地賺取及貴集團超過90%非流動資產位於中國內地，故並無呈列進一步的地區分部資料。

II. 財務資料附註 (續)

5. 經營分部資料 (續)

經營分部

下表呈列 貴集團經營分部於有關期間的收入、利潤及若干資產、負債及開支的資料：

| | 物業發展及 | | 其他 | 總計 |
|-------------------------|-----------|-----------|-------|-----------|
| | 公園營運 | 持有 | | |
| 截至2010年12月31日止年度 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 分部收入 | | | | |
| 銷售予外部客戶 | 386,260 | 412,952 | — | 799,212 |
| 分部間銷售 | — | — | — | — |
| 總收入 | 386,260 | 412,952 | — | 799,212 |
| <u>對賬：</u> | | | | |
| 分部間銷售的抵銷 | | | | — |
| 來自持續經營業務的收入 | | | | 799,212 |
| 分部業績 | 206,724 | 210,500 | — | 417,224 |
| <u>對賬：</u> | | | | |
| 未分配收入 | | | | 81,934 |
| 未分配開支 | | | | (152,211) |
| 財務成本 | | | | (52,218) |
| 稅前利潤 | | | | 294,729 |
| 2010年12月31日 | | | | |
| 分部資產 | 1,720,326 | 1,587,156 | — | 3,307,482 |
| <u>對賬：</u> | | | | |
| 公司及其他未分配資產 | | | | 1,653,648 |
| 總資產 | | | | 4,961,130 |
| 分部負債 | — | — | — | — |
| <u>對賬：</u> | | | | |
| 公司及其他未分配負債 | | | | 4,020,015 |
| 總負債 | | | | 4,020,015 |
| 截至2010年12月31日止年度 | | | | |
| 其他分部資料 | | | | |
| 於損益表確認的減值虧損 | 19,182 | — | — | 19,182 |
| 折舊及攤銷 | | | | |
| 未分配 | | | | 15 |
| 分部 | 58,972 | — | — | 58,972 |
| 資本開支* | | | | |
| 未分配 | | | | 23 |
| 分部 | 746,418 | 19,800 | — | 766,218 |

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及其他無形資產。

II. 財務資料附註 (續)

5. 經營分部資料 (續)

經營分部 (續)

| | 公園營運 | 物業發展及 持有 | 其他 | 總計 |
|-------------------------|------------------|------------------|--------------|------------------|
| 截至2011年12月31日止年度 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 分部收入 | | | | |
| 銷售予外部客戶 | 536,350 | 146,947 | 434 | 683,731 |
| 分部間銷售 | — | — | — | — |
| 總收入 | 536,350 | 146,947 | 434 | 683,731 |
| <u>對賬：</u> | | | | |
| 分部間銷售的抵銷 | | | | — |
| 來自持續經營業務的收入 | | | | 683,731 |
| 分部業績 | 243,009 | 57,055 | (406) | 299,568 |
| <u>對賬：</u> | | | | |
| 未分配收入 | | | | 163,790 |
| 未分配開支 | | | | (205,135) |
| 財務成本 | | | | (142,233) |
| 稅前利潤 | | | | 116,080 |
| 2011年12月31日 | | | | |
| 分部資產 | 2,264,878 | 1,862,693 | — | 4,127,571 |
| <u>對賬：</u> | | | | |
| 公司及其他未分配資產 | | | | 3,430,688 |
| 總資產 | | | | 7,558,259 |
| 分部負債 | — | — | — | — |
| <u>對賬：</u> | | | | |
| 公司及其他未分配負債 | | | | 6,895,068 |
| 總負債 | | | | 6,895,068 |
| 截至2011年12月31日止年度 | | | | |
| 其他分部資料 | | | | |
| 於損益表確認的減值虧損 | 96 | — | — | 96 |
| 折舊及攤銷 | | | | |
| 未分配 | | | | 39 |
| 分部 | 94,596 | — | — | 94,596 |
| 資本開支* | | | | |
| 未分配 | | | | 89 |
| 分部 | 630,364 | 2,949 | — | 633,313 |

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及其他無形資產。

II. 財務資料附註(續)

5. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

| | 公園營運 | 物業發展及 持有 | 其他 | 總計 |
|-------------------------|-----------|-------------|-------|-----------|
| 截至2012年12月31日止年度 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 分部收入 | | | | |
| 銷售予外部客戶 | 633,407 | 250,094 | 5,513 | 889,014 |
| 分部間銷售 | 5,321 | — | — | 5,321 |
| 總收入 | 638,728 | 250,094 | 5,513 | 894,335 |
| <u>對賬：</u> | | | | |
| 分部間銷售的抵銷 | | | | (5,321) |
| 來自持續經營業務的收入 | | | | 889,014 |
| 分部業績 | 271,139 | 128,289 | 239 | 399,667 |
| <u>對賬：</u> | | | | |
| 未分配收入 | | | | 309,435 |
| 未分配開支 | | | | (220,762) |
| 財務成本 | | | | (301,296) |
| 稅前利潤 | | | | 187,044 |
| 2012年12月31日 | | | | |
| 分部資產 | 2,182,401 | 2,261,918 | — | 4,444,319 |
| <u>對賬：</u> | | | | |
| 公司及其他未分配資產 | | | | 3,302,865 |
| 總資產 | | | | 7,747,184 |
| 分部負債 | — | — | 6,212 | 6,212 |
| <u>對賬：</u> | | | | |
| 公司及其他未分配負債 | | | | 6,597,112 |
| 總負債 | | | | 6,603,324 |
| 截至2012年12月31日止年度 | | | | |
| 其他分部資料 | | | | |
| 於損益表內確認的減值虧損 | 3,214 | — | — | 3,214 |
| 折舊及攤銷 | | | | |
| 未分配 | | | | 24 |
| 分部 | 122,855 | — | — | 122,855 |
| 資本開支* | | | | |
| 未分配 | | | | 62 |
| 分部 | 83,662 | 106,873 | — | 190,535 |

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、預付土地租賃付款、投資物業及其他無形資產。

II. 財務資料附註 (續)

5. 經營分部資料 (續)

經營分部 (續)

| | 物業發展 | | | 總計 |
|-------------------|-----------|-----------|--------|-----------|
| | 公園營運 | 及持有 | 其他 | |
| 截至2013年9月30日止九個月 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 分部收入 | | | | |
| 銷售予外部客戶 | 590,114 | 147,046 | 42,008 | 779,168 |
| 分部間銷售 | — | — | — | — |
| 總收入 | 590,114 | 147,046 | 42,008 | 779,168 |
| 對賬： | | | | |
| 分部間銷售的抵銷 | | | | — |
| 來自持續經營業務的收入 | | | | 779,168 |
| 分部業績 | 328,689 | 63,187 | 974 | 392,850 |
| 對賬： | | | | |
| 未分配收入 | | | | 211,884 |
| 未分配開支 | | | | (146,949) |
| 財務成本 | | | | (282,105) |
| 稅前利潤 | | | | 175,680 |
| 2013年9月30日 | | | | |
| 分部資產 | 2,222,790 | 2,423,653 | — | 4,646,443 |
| 對賬： | | | | |
| 公司及其他未分配資產 | | | | 3,002,274 |
| 總資產 | | | | 7,648,717 |
| 分部負債 | — | — | 8,593 | 8,593 |
| 對賬： | | | | |
| 分部間應付款項的抵銷 | | | | — |
| 公司及其他未分配負債 | | | | 6,452,692 |
| 總負債 | | | | 6,461,285 |
| 截至2013年9月30日止九個月 | | | | |
| 其他分部資料 | | | | |
| 折舊及攤銷 | | | | |
| 未分配 | | | | 19 |
| 分部 | 93,541 | — | — | 93,541 |
| 資本開支* | | | | |
| 未分配 | | | | — |
| 分部 | 117,018 | 102,933 | — | 219,951 |

* 資本開支包括的增添物業、廠房及設備以及投資物業。

II. 財務資料附註(續)

5. 經營分部數據(續)

經營分部(續)

| 截至2012年9月30日止九個月 (未經審核) | 物業發展及 | | | 總計 |
|----------------------------|---------|---------|-------|-----------|
| | 公園營運 | 持有 | 其他 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 分部收入 | | | | |
| 銷售予外部客戶 | 512,693 | 122,116 | 5,111 | 639,920 |
| 分部間銷售 | 3,468 | — | — | 3,468 |
| 總收入 | 516,161 | 122,116 | 5,111 | 643,388 |
| <u>對賬：</u> | | | | |
| 分部間銷售的抵銷 | | | | (3,468) |
| 來自持續經營業務的收入 | | | | 639,920 |
| 分部業績 | 247,484 | 56,010 | 206 | 303,700 |
| <u>對賬：</u> | | | | |
| 未分配收入 | | | | 159,414 |
| 未分配開支 | | | | (163,238) |
| 財務成本 | | | | (229,097) |
| 稅前溢利 | | | | 70,779 |
| 其他分部資料 | | | | |
| 於損益表確認的減值虧損 | 3,214 | — | — | 3,214 |
| 折舊及攤銷 | | | | |
| 未分配 | | | | 18 |
| 分部 | 89,703 | — | — | 89,703 |
| 資本開支* | | | | |
| 未分配 | | | | 57 |
| 分部 | 73,808 | 73,128 | — | 146,936 |

* 資本開支包括物業、廠房及設備、預付土地租賃付款、投資物業及其他無形資產的增添。

關於主要客戶的資料

並無呈列有關主要客戶的信息，原因為並無單一客戶於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年9月30日止九個月佔貴集團收益超過10%。

II. 財務資料附註 (續)

6. 收入、其他收入及收益

收入 (亦即 貴集團的營業額) 為於有關期間來自娛樂主題公園營運的門票銷售及餐廳及百貨店營運的貨品銷售的收入、來自酒店營運及物業銷售的收入，以及已收及應收投資物業的租金收入及適當比例的建築合約的合約收入的總額，扣除營業稅及其他附加費。

| 附註 | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|---------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | 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 |
| <u>收入</u> | | | | | |
| 門票銷售 | 357,073 | 489,248 | 577,353 | 470,118 | 542,013 |
| 物業銷售 | 397,793 | 133,002 | 230,305 | 105,516 | 125,533 |
| 食物及飲品銷售 | 21,163 | 28,066 | 33,373 | 27,269 | 30,574 |
| 貨品銷售 | 8,024 | 19,036 | 22,681 | 15,306 | 17,527 |
| 租金收入 | 7 15,159 | 13,945 | 19,789 | 16,600 | 21,513 |
| 建築合約 | — | — | 3,480 | 3,477 | 40,212 |
| 來自酒店營運的收入 | — | 434 | 2,033 | 1,634 | 1,796 |
| | <u>799,212</u> | <u>683,731</u> | <u>889,014</u> | <u>639,920</u> | <u>779,168</u> |
| <u>其他收入</u> | | | | | |
| 政府補貼 | 33 11,793 | 18,642 | 17,511 | 13,644 | 8,949 |
| 利息收入 | 7 1,173 | 569 | 547 | 267 | 3,398 |
| 來自關連公司的利息收入 | 7 — | 31,816 | 123,738 | 74,019 | 123,057 |
| 來自保險索償的收入 | 10,037 | 5,244 | 7,757 | 6,198 | 7,164 |
| 佣金收入 | 3,994 | — | — | — | — |
| 其他 | 987 | 1,206 | 1,297 | 888 | 4,311 |
| | <u>27,984</u> | <u>57,477</u> | <u>150,850</u> | <u>95,016</u> | <u>146,879</u> |
| <u>收益</u> | | | | | |
| 投資物業的公平值 | | | | | |
| 收益/(虧損) | 15 7,234 | (15,716) | 143,149 | 49,284 | 56,067 |
| 出售物業、廠房及設備的收益 | — | — | 11,765 | 11,443 | — |
| 於發展中物業重新分類至投資 | | | | | |
| 物業時的重估收益 | 21 46,716 | 122,029 | 3,551 | 3,551 | — |
| 持作出售的落成物業重新分類 | | | | | |
| 至投資物業時的重估收益 | 20 — | — | — | — | 8,938 |
| 其他 | — | — | 120 | 120 | — |
| | <u>53,950</u> | <u>106,313</u> | <u>158,585</u> | <u>64,398</u> | <u>65,005</u> |
| | <u>81,934</u> | <u>163,790</u> | <u>309,435</u> | <u>159,414</u> | <u>211,884</u> |

II. 財務資料附註(續)

7. 稅前利潤

貴集團的稅前利潤於扣除／(計入)以下各項後達致：

| 附註 | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|----------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------------------|----------------|
| | 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 |
| 已售物業成本 | 202,452 | 89,892 | 121,805 | 66,106 | 83,859 |
| 已售商品成本 | 5,472 | 14,339 | 12,117 | 9,936 | 9,503 |
| 提供服務成本 | 174,064 | 279,842 | 355,425 | 260,178 | 292,956 |
| 折舊 | 14 48,910 | 84,628 | 112,893 | 82,822 | 85,612 |
| 預付土地租賃付款攤銷 | 16 10,062 | 9,968 | 9,962 | 6,881 | 7,929 |
| 賺取租金收入的物業的 | | | | | |
| 直接營運開支 | 7 | 355 | 445 | — | 48 |
| 無形資產攤銷 | 17 15 | 39 | 24 | 18 | 19 |
| 持作出售落成物業的 | | | | | |
| 減值撥備／(撥備撥回) | 20 6,642 | (6,642) | — | — | — |
| 存貨撥備／(撥備撥回) | 23 2,009 | 96 | (363) | (262) | (695) |
| 貿易應收款項減值 | 24 — | — | 3,214 | 3,214 | — |
| 其他應收款項減值／(撥回) | 25 10,531 | (1,113) | — | — | — |
| 物業的經營租賃下的 | | | | | |
| 最低租賃付款 | 100 | 3,649 | 2,346 | 1,830 | 1,849 |
| 匯兌差額淨額 | — | — | 2,173 | — | (242) |
| 僱員福利開支 (不包括董事酬金)： | | | | | |
| 薪金及工資 | 44,496 | 95,521 | 110,877 | 61,190 | 62,892 |
| 花紅 | 5,097 | 7,022 | 12,758 | 1,308 | 1,937 |
| 退休福利計劃供款 | 4,100 | 10,433 | 12,789 | 8,367 | 8,955 |
| | <u>53,693</u> | <u>112,976</u> | <u>136,424</u> | <u>70,865</u> | <u>73,784</u> |
| 投資物業公平值(收益)／虧損 | 15 (7,234) | 15,716 | (143,149) | (49,284) | (56,067) |
| 於發展中物業重新分類至 | | | | | |
| 投資物業時的重估收益 | 21 (46,716) | (122,029) | (3,551) | (3,551) | — |
| 持作出售的落成物業重新分類 | | | | | |
| 至投資物業時的重估收益 | 20 — | — | — | — | (8,938) |
| 租金收入 | 6 (15,159) | (13,945) | (19,789) | (16,600) | (21,513) |
| 利息收入 | 6 (1,173) | (569) | (547) | (267) | (3,398) |
| 來自關聯公司的利息收入 | 6 — | (31,816) | (123,738) | (74,019) | (123,057) |
| 出售物業、廠房及設備項目的 | | | | | |
| 虧損／(收益) | <u>2,093</u> | <u>959</u> | <u>(11,765)</u> | <u>(11,443)</u> | <u>42</u> |

II. 財務資料附註（續）

8. 財務成本

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|---------------------------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 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 |
| 銀行貸款及其他借款的利息 | 90,082 | 175,365 | 358,357 | 273,526 | 334,253 |
| 融資租賃的利息 | — | — | 11,271 | 8,932 | 10,955 |
| 並非透過損益按公平值列賬的金融負債的 總利息開支 | 90,082 | 175,365 | 369,628 | 282,458 | 345,208 |
| 減：資本化利息 | (37,864) | (33,132) | (68,332) | (53,361) | (63,103) |
| | <u>52,218</u> | <u>142,233</u> | <u>301,296</u> | <u>229,097</u> | <u>282,105</u> |

9. 董事酬金及五大最高薪酬僱員的酬金

根據聯合交易所有限公司主板證券上市規則及香港公司條例第161條，董事於有關期間的酬金披露如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|----------------------|-------------|----------|----------|-----------------|-----------|
| | 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 |
| 袍金 | — | — | — | — | — |
| 其他酬金： | | | | | |
| 薪金、津貼及實物福利 | — | — | — | — | 60 |
| 表現掛鈎花紅* | — | — | — | — | — |
| 退休福利計劃供款 | — | — | — | — | — |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>60</u> |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>60</u> |

(a) 獨立非執行董事

方紅星先生、魏小安先生及孫建一先生於2014年2月23日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間並無應付獨立非執行董事的其他酬金。

II. 財務資料附註（續）

9. 董事酬金及五大最高薪酬僱員的酬金（續）

(b) 執行董事及非執行董事

| | 袍金 | 薪金、 津貼及 實物福利 | 表現 掛鈎花紅 | 股權結算 購股權開支 | 退休福利 計劃供款 | 總酬金 |
|----------------------|----------|--------------------|------------|---------------|--------------|-----------|
| | 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 |
| 截至2010年 12月31日止年度 | | | | | | |
| 執行董事： | | | | | | |
| 王旭光先生 | - | - | - | - | - | - |
| 趙文敬先生 | - | - | - | - | - | - |
| 曲乃強先生 | - | - | - | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 非執行董事： | | | | | | |
| 曲乃杰先生 | - | - | - | - | - | - |
| 井上亮先生 | - | - | - | - | - | - |
| 袁兵先生 | - | - | - | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 截至2011年 12月31日止年度 | | | | | | |
| 執行董事： | | | | | | |
| 王旭光先生 | - | - | - | - | - | - |
| 趙文敬先生 | - | - | - | - | - | - |
| 曲乃強先生 | - | - | - | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 非執行董事： | | | | | | |
| 曲乃杰先生 | - | - | - | - | - | - |
| 井上亮先生 | - | - | - | - | - | - |
| 袁兵先生 | - | - | - | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 截至2012年 12月31日止年度 | | | | | | |
| 執行董事： | | | | | | |
| 王旭光先生 | - | - | - | - | - | - |
| 趙文敬先生 | - | - | - | - | - | - |
| 曲乃強先生 | - | - | - | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 非執行董事： | | | | | | |
| 曲乃杰先生 | - | - | - | - | - | - |
| 井上亮先生 | - | - | - | - | - | - |
| 袁兵先生 | - | - | - | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 截至2013年 9月30日止九個月 | | | | | | |
| 執行董事： | | | | | | |
| 王旭光先生 | - | - | - | - | - | - |
| 趙文敬先生 | - | 60 | - | - | - | 60 |
| 曲乃強先生 | - | - | - | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>60</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>60</u> |
| 非執行董事： | | | | | | |
| 曲乃杰先生 | - | - | - | - | - | - |
| 井上亮先生 | - | - | - | - | - | - |
| 袁兵先生 | - | - | - | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

II. 財務資料附註（續）

9. 董事酬金及五大最高薪酬僱員的酬金（續）

(b) 執行董事及非執行董事（續）

| | 袍金 | 薪金、 津貼及 實物福利 | 表現 掛鈎花紅 | 股權結算 購股權開支 | 退休福利 計劃供款 | 總酬金 |
|--------------------------------|----------|--------------------|------------|---------------|--------------|----------|
| | 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 |
| 截至2012年 9月30日止九個月 (未經審核) | | | | | | |
| 執行董事： | | | | | | |
| 王旭光先生 | - | - | - | - | - | - |
| 趙文敬先生 | - | - | - | - | - | - |
| 曲乃強先生 | - | - | - | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 非執行董事： | | | | | | |
| 曲乃杰先生 | - | - | - | - | - | - |
| 井上亮先生 | - | - | - | - | - | - |
| 袁兵先生 | - | - | - | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

於有關期間內，並無任何安排據此董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金。

(c) 五大最高薪酬僱員

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年9月30日止九個月，5名本身並非 貴公司董事亦非主要行政人員的最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| | 2010年 | 2011年 | 2012年 | 2012年 | 2013年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 薪金、津貼及實物福利 | 1,136 | 1,120 | 1,163 | 872 | 1,165 |
| 表現掛鈎花紅 | 510 | 526 | 574 | - | - |
| 退休福利計劃供款 | 76 | 137 | 133 | 100 | 116 |
| | <u>1,722</u> | <u>1,783</u> | <u>1,870</u> | <u>972</u> | <u>1,281</u> |

全體非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員的酬金屬零至人民幣1,000,000元的範圍。

II. 財務資料附註 (續)

10. 所得稅

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年9月30日止九個月，中國企業所得稅撥備按 貴集團於中國內地的附屬公司的應課稅利潤以25%的適用所得稅率作出。

根據1994年1月1日起生效的中華人民共和國土地增值稅（「土地增值稅」）暫行條例及1995年1月27日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，出售或轉讓中國內地國有土地租賃權益、建築物及其附着物所得全部收益均須按土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘增值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可豁免繳納土地增值稅。

貴集團已根據相關中國稅務法例及法規所載規定估計、計提及計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後由稅務機關釐定，而稅務機關可能不同意 貴集團計算土地增值稅撥備的基準。

於合併損益表內的所得稅為：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|-------------|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| | 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 |
| 即期 — 中國內地： | | | | | |
| 年內／期內支出 | 88,860 | 20,059 | 42,335 | 36,911 | 34,376 |
| 土地增值稅 | 44,609 | 13,061 | 11,154 | 15 | 7,342 |
| 遞延稅項 (附註19) | (21,850) | 37,470 | 54,682 | 4,932 | 29,572 |
| 年內／期內稅項支出總額 | <u>111,619</u> | <u>70,590</u> | <u>108,171</u> | <u>41,858</u> | <u>71,290</u> |

使用法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與稅項開支的對賬如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|----------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | 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 |
| 稅前利潤 | <u>294,729</u> | <u>116,080</u> | <u>187,044</u> | <u>70,779</u> | <u>175,680</u> |
| 按法定所得稅率 | 73,682 | 29,020 | 46,761 | 17,695 | 43,920 |
| 未確認的稅項虧損 | 8,819 | 37,937 | 51,158 | 18,018 | 22,568 |
| 來自過往期間未動用的稅項虧損 | (6,261) | (6,924) | (407) | — | — |
| 毋須課稅收入 | — | — | (10,605) | (7,646) | (9,838) |
| 不可扣稅開支 | <u>1,922</u> | <u>761</u> | <u>12,899</u> | <u>13,781</u> | <u>9,133</u> |
| 小計 | 78,162 | 60,794 | 99,806 | 41,848 | 65,783 |
| 土地增值稅撥備 | 44,609 | 13,061 | 11,154 | 15 | 7,342 |
| 土地增值稅的稅務影響 | <u>(11,152)</u> | <u>(3,265)</u> | <u>(2,789)</u> | <u>(5)</u> | <u>(1,835)</u> |
| 年內／期內的稅項支出 | <u>111,619</u> | <u>70,590</u> | <u>108,171</u> | <u>41,858</u> | <u>71,290</u> |

II. 財務資料附註（續）

10. 所得稅（續）

於合併財務狀況表內的應付稅項為：

應付稅項

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 中國企業所得稅 | 249,647 | 239,355 | 184,648 | 199,312 |
| 土地增值稅 | 48,502 | 59,066 | 67,100 | 37,327 |
| | <u>298,149</u> | <u>298,421</u> | <u>251,748</u> | <u>236,639</u> |

11. 股息

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|------------|---------------|--------------|--------------|-----------------|----------|
| | 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 |
| 中期 | — | — | — | — | — |
| 擬派末期 | 66,860 | 9,572 | 6,653 | 6,653 | — |
| | <u>66,860</u> | <u>9,572</u> | <u>6,653</u> | <u>6,653</u> | <u>—</u> |

鑒於股息率和可收股息的股份數目等信息就本報告而言並無意義，因此並無呈列這些信息。

12. 貴公司擁有人應佔利潤

自2011年11月2日（註冊成立日期）至2011年12月31日、截至2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月 貴公司擁有人應佔虧損分別為人民幣57,000元、人民幣13,957,000元、人民幣11,474,000元及人民幣1,142,000元，並已於 貴公司財務報表中處理。

13. 每股盈利／（虧損）

由於各有關期間期末的股份數目與緊隨全球發售完成後的股份數目（見招股章程「股本」一節中更詳盡的解釋）有差別，就本報告而言，載列每股盈利資料並無意義，故此並無呈列有關資料。

II. 財務資料附註(續)

14. 物業、廠房及設備

| | 公園及 其他樓宇 | 機器 | 汽車 | 辦公室設備 及傢俬 | 牲畜 | 在建工程 | 總計 |
|-------------------|-------------|-----------|----------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 成本 | | | | | | | |
| 於2010年1月1日..... | 636,182 | 335,809 | 14,892 | 52,167 | 65,691 | 534,803 | 1,639,544 |
| 增添..... | 909 | 1,733 | 4,245 | 5,930 | 13,840 | 719,761 | 746,418 |
| 轉撥..... | 657,940 | 206,828 | — | — | — | (864,768) | — |
| 出售..... | (555) | (1,261) | (411) | (54) | (3,727) | (4,878) | (10,886) |
| 出售附屬公司(附註37)..... | (365,213) | (69,944) | (3,110) | (15,185) | — | (176,149) | (629,601) |
| 於2010年12月31日 | | | | | | | |
| 及2011年1月1日..... | 929,263 | 473,165 | 15,616 | 42,858 | 75,804 | 208,769 | 1,745,475 |
| 增添..... | 376,111 | 56,708 | 4,469 | 3,901 | 36,875 | 152,300 | 630,364 |
| 轉撥..... | 281,809 | 62,945 | — | 1,903 | — | (346,657) | — |
| 出售..... | — | — | (667) | (292) | (1,670) | — | (2,629) |
| 於2011年12月31日 | | | | | | | |
| 及2012年1月1日..... | 1,587,183 | 592,818 | 19,418 | 48,370 | 111,009 | 14,412 | 2,373,210 |
| 增添..... | 49,299 | 4,296 | 687 | 2,060 | 16,607 | 5,244 | 78,193 |
| 轉撥..... | 1,549 | 859 | — | 150 | — | (2,558) | — |
| 出售..... | (20,000) | — | (260) | (477) | (4,322) | — | (25,059) |
| 於2012年12月31日 | | | | | | | |
| 及2013年1月1日..... | 1,618,031 | 597,973 | 19,845 | 50,103 | 123,294 | 17,098 | 2,426,344 |
| 增添..... | 91,158 | 6,883 | 566 | 2,057 | 6,761 | 9,593 | 117,018 |
| 轉撥..... | 1,226 | — | — | — | — | (1,226) | — |
| 出售..... | — | (1,182) | (305) | (76) | (5,233) | — | (6,796) |
| 於2013年9月30日..... | 1,710,415 | 603,674 | 20,106 | 52,084 | 124,822 | 25,465 | 2,536,566 |
| 累積折舊 | | | | | | | |
| 於2010年1月1日..... | (62,363) | (219,277) | (8,736) | (32,650) | (46,756) | — | (369,782) |
| 年內折舊..... | (15,390) | (19,128) | (1,900) | (1,725) | (10,767) | — | (48,910) |
| 出售..... | (865) | 1,261 | 372 | 48 | 2,696 | — | 3,512 |
| 出售附屬公司(附註37)..... | 4,313 | 3,584 | 984 | 1,011 | — | — | 9,892 |
| 於2010年12月31日 | | | | | | | |
| 及2011年1月1日..... | (74,305) | (233,560) | (9,280) | (33,316) | (54,827) | — | (405,288) |
| 年內折舊..... | (34,157) | (26,941) | (2,319) | (4,064) | (17,147) | — | (84,628) |
| 出售..... | — | — | 293 | 281 | 1,096 | — | 1,670 |
| 於2011年12月31日 | | | | | | | |
| 及2012年1月1日..... | (108,462) | (260,501) | (11,306) | (37,099) | (70,878) | — | (488,246) |
| 年內折舊..... | (46,512) | (38,105) | (2,574) | (3,541) | (22,161) | — | (112,893) |
| 出售..... | 13,583 | — | 260 | 461 | 2,773 | — | 17,077 |
| 於2012年12月31日 | | | | | | | |
| 及2013年1月1日 | (141,391) | (298,606) | (13,620) | (40,179) | (90,266) | — | (584,062) |
| 期內折舊..... | (30,935) | (34,653) | (1,279) | (2,873) | (15,872) | — | (85,612) |
| 出售..... | — | 1,163 | 166 | 56 | 4,833 | — | 6,218 |
| 於2013年9月30日..... | (172,326) | (332,096) | (14,733) | (42,996) | (101,305) | — | (663,456) |
| 賬面淨值 | | | | | | | |
| 於2010年12月31日..... | 854,958 | 239,605 | 6,336 | 9,542 | 20,977 | 208,769 | 1,340,187 |
| 於2011年12月31日..... | 1,478,721 | 332,317 | 8,112 | 11,271 | 40,131 | 14,412 | 1,884,964 |
| 於2012年12月31日..... | 1,476,640 | 299,367 | 6,225 | 9,924 | 33,028 | 17,098 | 1,842,282 |
| 於2013年9月30日..... | 1,538,089 | 271,578 | 5,373 | 9,088 | 23,517 | 25,465 | 1,873,110 |

II. 財務資料附註 (續)

14. 物業、廠房及設備 (續)

貴集團於中國內地的酒店物業、公園及其他物業所處的土地按中期租賃持有。

於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日列入物業、廠房及設備的若干機器的賬面淨值分別為零、人民幣167,606,000元、人民幣154,152,000元及人民幣213,782,060元，此等項目乃按融資租賃持有。

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日賬面值分別人民幣371,006,000元、人民幣1,037,242,000元、人民幣1,237,807,000元及人民幣1,182,791,000元的物業、廠房及設備已抵押作獲取授予貴集團的銀行融資的抵押品 (附註31)。

15. 投資物業

| | 落成 | 在建工程 | 總計 |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於2010年1月1日..... | 493,459 | — | 493,459 |
| 增添..... | 19,800 | — | 19,800 |
| 從發展中物業重新分類 (附註21)..... | 122,398 | — | 122,398 |
| 出售附屬公司 (附註37)..... | (182,124) | — | (182,124) |
| 公平值調整的淨收益 (附註6)..... | 7,234 | — | 7,234 |
| 於2010年12月31日及2011年1月1日..... | 460,767 | — | 460,767 |
| 增添..... | 2,949 | — | 2,949 |
| 從發展中物業重新分類 (附註21)..... | — | 424,000 | 424,000 |
| 公平值調整的淨虧損 (附註6)..... | (15,716) | — | (15,716) |
| 於2011年12月31日及2012年1月1日..... | 448,000 | 424,000 | 872,000 |
| 增添..... | 1,303 | 105,570 | 106,873 |
| 從發展中物業重新分類 (附註21)..... | 20,978 | — | 20,978 |
| 完成後轉讓..... | 203,294 | (203,294) | — |
| 公平值調整的淨收益 / (虧損) (附註6)..... | 145,425 | (2,276) | 143,149 |
| 於2012年12月31日及2013年1月1日..... | 819,000 | 324,000 | 1,143,000 |
| 增添..... | 62,996 | 39,937 | 102,933 |
| 從持作出售落成物業重新分類 (附註20)..... | 48,000 | — | 48,000 |
| 完成後轉讓..... | 363,937 | (363,937) | — |
| 公平值調整的淨收益 (附註6)..... | 56,067 | — | 56,067 |
| 於2013年9月30日..... | 1,350,000 | — | 1,350,000 |

貴集團位於中國內地的投資物業乃按中期租賃持有。若干投資物業乃根據經營租賃出租予第三方，其概要詳情載於附註40(a)。

於2010年、2011年及2012年，貴集團將若干發展中物業轉撥為投資物業。物業於改變用途的日期由獨立專業估值師Censere (Far East) Limited, Debenham Tie Leung Shenzhen Valuation Company Ltd — 北京分行 (「戴德梁行」) 分別於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度進行重估。該等物業於該日的公平值與當時賬面值的差額分別為人民幣46,716,000元、人民幣122,029,000元及人民幣3,551,000元，並已分別於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的損益表內確認。

截至2013年9月30日止九個月，貴集團將若干持作出售的落成物業轉換為投資物業。該等物業已於其用途變更之日經戴德梁行重新估值。物業於該日的公平值與其當時賬面值之間的差異人民幣8,938,000元已於截至2013年9月30日止九個月的損益表中確認。

II 財務資料附註（續）

15. 投資物業（續）

獨立專業合資格估值師Censere (Far East) Limited於2010年12月31日按公開市場及現有用途基準對 貴集團的投資物業進行重估。

戴德梁行於2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日按公開市場及現有用途基準對 貴集團的投資物業進行重估。

於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日，列於落成投資物業項目內為賬面值分別為人民幣256,421,000元、人民幣130,000,000元、人民幣321,000,000元及人民幣336,000,000元的若干樓宇，於該等日期並未就此等物業取得房產證。

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日賬面值分別為人民幣204,346,000元、人民幣496,000,000元、人民幣393,116,000元及人民幣530,116,000元的投資物業已抵押作授予 貴集團的一般銀行融資的抵押品（附註31）。

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日賬面值分別為人民幣151,980,000元、人民幣30,116,000元、零及零的投資物業已抵押作授予海昌企業發展有限公司（曲先生作為股權持有人擁有該公司的實益權益）的一般銀行融資的抵押品（附註42(a) (xii)）。

公平值等級

下表列明 貴集團的投資物業的公平值計量等級：

| 使用以下各項於2010年12月31日進行的公平值計量 | | | |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|-----------|
| 於活躍市場的 報價 (第一級) | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) | 重大不可觀察 輸入數據 (第三級) | 合計 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 經常性公平值計量： | | | |
| 商用物業 | — | — | 460,767 |
| | | | 460,767 |
| 使用以下各項於2011年12月31日進行的公平值計量 | | | |
| 於活躍市場的 報價 (第一級) | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) | 重大不可觀察 輸入數據 (第三級) | 合計 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 經常性公平值計量： | | | |
| 商用物業 | — | — | 872,000 |
| | | | 872,000 |
| 使用以下各項於2012年12月31日進行的公平值計量 | | | |
| 於活躍市場的 報價 (第一級) | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) | 重大不可觀察 輸入數據 (第三級) | 合計 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 經常性公平值計量： | | | |
| 商用物業 | — | — | 1,143,000 |
| | | | 1,143,000 |

II 財務資料附註（續）

15. 投資物業（續）

公平值等級（續）

下表所列為 貴集團投資物業的公平值計量等級：

| | 使用以下各項於2013年9月30日進行的公平值計量 | | | |
|------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|-----------|
| | 於活躍市場的 報價 (第一級) | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) | 重大不可觀察 輸入數據 (第三級) | 合計 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | | | | |
| 經常性公平值計量： | | | | |
| 商用物業 | – | – | 1,350,000 | 1,350,000 |

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，第一級及第二級公平值計量工具之間並無轉移且並無轉至或轉自第三級。

分類至公平值等級第三級內的公平值計量的對賬：

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|---|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 於1月1日的賬面值 | 493,459 | 460,767 | 872,000 | 1,143,000 |
| 添置 | 19,800 | 2,949 | 106,873 | 102,933 |
| 重新分類發展中物業 | 122,398 | 424,000 | 20,978 | – |
| 重新分類持作出售的落成物業 | – | – | – | 48,000 |
| 出售附屬公司 | (182,124) | – | – | – |
| 於損益中的其他收入確認的公平值 調整所得收益／(虧損) 淨額 | 7,234 | (15,716) | 143,149 | 56,067 |
| 於12月31日／9月30日的賬面值 | <u>460,767</u> | <u>872,000</u> | <u>1,143,000</u> | <u>1,350,000</u> |

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據之概要：

| 商用物業 | 估值方法 | 重大不可觀察輸入數據 | 範圍(加權平均數) |
|------------------|-------|------------|---------------|
| 截至2010年12月31日止年度 | 收益法 | 市場每月租金率 | 45-67.5 |
| | | (人民幣元／平方米) | |
| | | 長期空置率 | 8.3% |
| | | 市場化率 | 3%-4% |
| | 市場比較法 | 市場單位銷售率 | 12,500-14,650 |
| | | (人民幣元／平方米) | |

II 財務資料附註（續）

15. 投資物業（續）

公平值等級（續）

| 商用物業 | 估值方法 | 重大不可觀察輸入數據 | 範圍（加權平均數） |
|------------------|-------|-----------------------|--------------|
| 截至2011年12月31日止年度 | 收益法 | 市場每月租金率 (人民幣元／平方米) | 42-113 |
| | | 租金增長（每年） | 2%-3% |
| | | 長期空置率 | 5% |
| | | 資本化率 | 6%-7% |
| | 市場比較法 | 市場單位銷售率 (人民幣元／平方米) | 7,799-20,800 |
| 截至2012年12月31日止年度 | 收益法 | 市場每月租金率 (人民幣元／平方米) | 42-101 |
| | | 租金增長（每年） | 2%-3% |
| | | 長期空置率 | 5% |
| | | 資本化率 | 6%-7% |
| | 市場比較法 | 市場單位銷售率 (人民幣元／平方米) | 7,734-21,400 |
| 截至2013年9月30日止九個月 | 收益法 | 市場每月租金率 (人民幣元／平方米) | 44-95 |
| | | 資本化率 | 4.5%-6.5% |

根據收益法，公平值乃採用假設有關於所有權的利益及負債超過資產的壽命（包括退出價值或終端價值）進行估計。該方法涉及對物業權益的一連串現金流量的預測。市場衍生的貼現率適用於預測現金流量以便確立與資產有關的收益流的現值。退出收益通常是單獨決定且不同於貼現率。

現金流量的持續時間及流入額和流出額的具體時間乃由諸如租金檢討、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為（為物業類別的一個特性）影響。定期現金流量按總收益扣除空置、不可回收費用、收賬損失、租賃獎勵、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理費用。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時之終端價值估計金額，貼現至現值。

估計租賃價值及市場租金年增長率單獨大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅增加（減少）。長期空置率及貼現率單獨大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅減少（增加）。一般而言，就估計租賃價值作出的假設的變動會導致租金年增長及貼現率出現類似方向變動及導致長期空置率出現反向變化。

市場單位銷售率大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅增加（減少）。

II 財務資料附註(續)

16. 預付土地租賃付款

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|------------------------------|----------|---------|----------|---------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 於年初／期初的賬面值 | 384,723 | 351,818 | 341,850 | 324,995 |
| 增添 | — | — | 5,469 | — |
| 出售 | — | — | (12,362) | — |
| 出售附屬公司(附註37) | (22,843) | — | — | — |
| 年內／期內攤銷 | (10,062) | (9,968) | (9,962) | (7,929) |
| 年末／期末的賬面值 | 351,818 | 341,850 | 324,995 | 317,066 |
| 列入預付款項、按金及其他應收款項內的即期部分(附註25) | (9,716) | (9,644) | (9,957) | (9,924) |
| 非即期部分 | 342,102 | 332,206 | 315,038 | 307,142 |

貴集團的租賃土地位於中國內地及按長期租賃持有。

於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日，於土地租賃中的權益分別為人民幣153,114,000元、人民幣214,792,000元、人民幣208,481,000元及人民幣201,332,000元已抵押作授予貴集團的銀行融資的抵押品(附註31)。

於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日，貴集團將於土地租賃中的權益分別為人民幣71,814,000元、零、零及零抵押作授予海昌企業發展的銀行融資的抵押品(附註42(a)(xii))。

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日賬面值為人民幣46,027,000元、人民幣44,547,000元、人民幣43,067,000元及人民幣42,179,000元的中國內地若干幅土地的施工出現延遲。根據相關中國法律，貴集團可能因延遲施工而受到相關政府部門的處罰。經考慮貴公司法律顧問的建議，貴公司董事認為罰款甚微，毋須計提撥備。截至2013年9月30日，土地上相關公園及配套設施的建設已完成。

II 財務資料附註（續）

17. 無形資產

無形資產包括可使用年期為5年至10年的計算機軟件。無形資產的變動分析如下：

| | 計算機軟件 人民幣千元 |
|---------------------------|----------------|
| 於2010年12月31日 | |
| 於2010年1月1日，扣除累積攤銷 | 658 |
| 增添 | 23 |
| 出售附屬公司（附註37） | (631) |
| 攤銷 | (15) |
| 於2010年12月31日，扣除累積攤銷 | <u>35</u> |
| 於2010年12月31日 | |
| 成本 | 73 |
| 累積攤銷 | (38) |
| 賬面淨值 | <u>35</u> |
| 2011年12月31日 | |
| 於2011年1月1日，扣除累積攤銷 | 35 |
| 增添 | 89 |
| 攤銷 | (39) |
| 於2011年12月31日，扣除累積攤銷 | <u>85</u> |
| 於2011年12月31日 | |
| 成本 | 162 |
| 累積攤銷 | (77) |
| 賬面淨值 | <u>85</u> |
| 2012年12月31日 | |
| 於2012年1月1日，扣除累積攤銷 | 85 |
| 增添 | 62 |
| 攤銷 | (24) |
| 於2012年12月31日，扣除累積攤銷 | <u>123</u> |
| 於2012年12月31日 | |
| 成本 | 224 |
| 累積攤銷 | (101) |
| 賬面淨值 | <u>123</u> |
| 2013年9月30日 | |
| 於2013年1月1日，扣除累積攤銷 | 123 |
| 攤銷 | (19) |
| 於2013年9月30日，扣除累積攤銷 | <u>104</u> |
| 於2013年9月30日 | |
| 成本 | 224 |
| 累積攤銷 | (120) |
| 賬面淨值 | <u>104</u> |

II 財務資料附註（續）

18. 可供出售投資

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|-------------------|---------|-------|---------|--------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 即期 | | | | |
| 銀行結構性產品，按公平值..... | — | — | 180,182 | 200 |

結餘為到期日在一年內的保本結構性產品。

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|-------------|---------|--------|--------|--------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 非即期 | | | | |
| 非上市股權投資，按成本 | 19,170 | 19,170 | 19,170 | 19,170 |

貴集團持有中國內地的非上市公司成都忠捷置業有限公司的9%股權，該公司的註冊資本為人民幣213,000,000元。成都忠捷置業有限公司主要業務為發展及銷售物業。

非上市股本投資按成本減減值虧損列賬，因為合理公平值估計的範圍太廣，董事認為無法可靠地計量其公平值。

II 財務資料附註（續）

19. 遞延稅項資產／負債

遞延稅項負債及資產的變動如下：

遞延稅項負債

| | 利息資本化 | 已確認 租金收入 | 投資物業的 折舊撥備 | 折舊撥備 超出相關折舊 | 投資物業 公平值變動 | 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..... | 4,676 | 2,030 | 3,090 | 224 | 50,088 | 60,108 |
| 於損益表中扣除／(計入) | | | | | | |
| (附註10) | 9,466 | 998 | 1,435 | (224) | 13,488 | 25,163 |
| 於2010年12月31日 | | | | | | |
| 及2011年1月1日 | 14,142 | 3,028 | 4,525 | — | 63,576 | 85,271 |
| 於損益表中扣除 (附註10) | 7,024 | 22 | 1,830 | — | 27,376 | 36,252 |
| 於2011年12月31日 | | | | | | |
| 及2012年1月1日 | 21,166 | 3,050 | 6,355 | — | 90,952 | 121,523 |
| 於損益表中扣除／(計入) | | | | | | |
| (附註10) | 16,837 | (766) | 2,042 | 6,246 | 36,675 | 61,034 |
| 於2012年12月31日 | | | | | | |
| 及2013年1月1日 | 38,003 | 2,284 | 8,397 | 6,246 | 127,627 | 182,557 |
| 於損益表中扣除 (附註10) | 2,934 | 390 | 2,107 | 940 | 16,252 | 22,623 |
| 於2013年9月30日..... | 40,937 | 2,674 | 10,504 | 7,186 | 143,879 | 205,180 |

II 財務資料附註(續)

19. 遞延稅項資產／負債(續)

遞延稅項資產

| | 稅項虧損 | 預售物業的 | | 資產減值 | 應計費用 及其他 | | 總計 |
|-------------------|---------|----------|----------|----------|-------------|-------|----------|
| | | 客戶預付款 | 政府補貼 | | 應收賬款 | 折舊 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於2010年1月1日..... | 13,928 | 18,140 | 161,894 | 13,490 | 8,747 | 601 | 216,800 |
| 於損益表中計入／(扣除) | | | | | | | |
| (附註10) | (7,245) | 1,995 | 41,395 | 501 | 9,881 | 486 | 47,013 |
| 出售附屬公司(附註37)..... | (6,683) | (15,951) | (43,644) | (11,829) | (2,538) | - | (80,645) |
| 於2010年12月31日 | | | | | | | |
| 及2011年1月1日..... | - | 4,184 | 159,645 | 2,162 | 16,090 | 1,087 | 183,168 |
| 於損益表中計入／(扣除) | | | | | | | |
| (附註10) | - | 4,046 | (7,881) | (1,635) | 4,349 | (97) | (1,218) |
| 於2011年12月31日 | | | | | | | |
| 及2012年1月1日..... | - | 8,230 | 151,764 | 527 | 20,439 | 990 | 181,950 |
| 於損益表中計入／(扣除) | | | | | | | |
| (附註10) | 11,242 | (1,905) | (2,759) | (91) | 413 | (548) | 6,352 |
| 於2012年12月31日 | | | | | | | |
| 及2013年1月1日..... | 11,242 | 6,325 | 149,005 | 436 | 20,852 | 442 | 188,302 |
| 於損益表中計入／(扣除) | | | | | | | |
| (附註10) | 889 | (2,785) | 288 | (174) | (5,136) | (31) | (6,949) |
| 於2013年9月30日..... | 12,131 | 3,540 | 149,293 | 262 | 15,716 | 411 | 181,353 |

就財務報表的呈列方式而言，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為就財務報告目的而對貴集團遞延稅項結餘作出的分析：

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|---------------|----------|----------|----------|----------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 於合併財務狀況表內已確認的 | | | | |
| 淨遞延稅項資產 | 129,854 | 90,609 | 70,753 | 54,769 |
| 於合併財務狀況表內已確認的 | | | | |
| 淨遞延稅項負債 | (31,957) | (30,182) | (65,008) | (78,596) |
| | 97,897 | 60,427 | 5,745 | (23,827) |

II 財務資料附註（續）

19. 遞延稅項資產／負債（續）

並無就以下各項確認遞延稅項資產：

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|---------------------------|---------|---------|---------|--------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 未就遞延稅項資產確認的稅項虧損 | 35,276 | 151,748 | 202,564 | 90,272 |

根據中國的法律及法規，於中國內地產生的稅項虧損可結轉五年以用於抵銷其未來應課稅利潤。

由於不認為可能有應課稅利潤可供動用以上項目，故並無就上述項目確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，向在中國內地成立之外商投資企業的外國投資者宣派之股息需徵收10%預扣稅。按照規定，徵收預扣稅須由2008年1月1日起生效，且適用於2007年12月31日後之盈利。倘中國內地與外國投資者司法管轄區內訂立稅務合約，較低之預扣稅率可能適用。就 貴集團而言，適用稅率為10%。因此， 貴集團須就自2008年1月1日起產生之盈利，按於中國內地成立的該等附屬公司分派之股息徵收預扣稅。

於2010年、2011年、2012年12月31日及2013年9月30日，並無就 貴集團於中國內地成立之附屬公司應付之未匯出盈利所產生之預扣稅確認遞延稅項。根據 貴公司董事會之決議案，該等附屬公司將不會於可預見的未來分派直至2013年12月31日的有關盈利。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，並未就與中國內地附屬公司投資有關的暫時差額確認遞延稅項負債的總額為約零、人民幣73,720,000元、人民幣88,575,000元、人民幣137,990,000元及人民幣209,074,000元。

20. 持作出售的落成物業

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|----------------------------|-----------|----------|-----------|----------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 於年初／期初的賬面值 | 201,081 | 504,332 | 416,011 | 470,871 |
| 自持作發展物業轉撥 (附註21) | 505,703 | 1,571 | 176,665 | 1,948 |
| 重新分類至投資物業 (附註15) | — | — | — | (48,000) |
| 持作銷售的落成物業的公平值變動 | — | — | — | 8,938 |
| 於本年內／期內確認 (附註7) | (195,810) | (96,534) | (121,805) | (83,859) |
| | 510,974 | 409,369 | 470,871 | 349,898 |
| 物業減值 (撥備)／撥備撥回 | (6,642) | 6,642 | — | — |
| 於年末／期末的賬面值 | 504,332 | 416,011 | 470,871 | 349,898 |

20. 持作出售的落成物業（續）

持作出售的落成物業減值撥備變動如下：

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|-------------------|---------|---------|-------|--------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 於1月1日的賬面值 | — | 6,642 | — | — |
| 減值撥備／(撥回) (附註7) | 6,642 | (6,642) | — | — |
| 於12月31日／9月30日的賬面值 | 6,642 | — | — | — |

21. 發展中物業

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|---------------------|-------------|-----------|-----------|---------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 於1月1日的賬面值 | 2,316,089 | 622,057 | 574,682 | 648,047 |
| 增添 | 400,328 | 256,167 | 267,753 | 77,656 |
| 發展中物業重新分類至投資物業 | | | | |
| 的公平值變動 (附註6) | 46,716 | 122,029 | 3,551 | — |
| 重新分類至投資物業 (附註15) | (122,398) | (424,000) | (20,978) | — |
| 轉撥至持作出售的落成物業 (附註20) | (505,703) | (1,571) | (176,665) | (1,948) |
| 出售附屬公司 (附註37) | (1,512,975) | — | (296) | — |
| 於12月31日／9月30日的賬面值 | 622,057 | 574,682 | 648,047 | 723,755 |

發展中物業位於中國內地，租賃期介乎40至70年。

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日將賬面值分別為人民幣563,173,000元、人民幣28,380,000元、人民幣65,194,000元及人民幣82,441,000元的若干發展中物業抵押作為授予貴集團的銀行貸款的抵押品（附註31）。

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日分別將人民幣76,189,000元、人民幣39,367,000元、人民幣496,582,000元及人民幣296,977,000元的發展中物業以零代價抵押作為授予海昌企業發展的銀行貸款的抵押品（附註42(a) (xii)）。

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日分別將零、零、零及人民幣287,224,000元的發展中物業以零代價抵押作為授予大連海昌集團有限公司（「海昌集團」）（曲先生作為股權持有人擁有該公司的實益權益）的貴公司貸款的抵押品（附註42(a) (xii)）。

II 財務資料附註（續）

22. 建築合約

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|------------------------------------|-------------|-------|----------|---------------------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 應付合約客戶的總額 | — | — | (6,212) | (8,593) |
| | 截至12月31日止年度 | | | 截至 9月30日 止九個月 |
| | 2010年 | 2011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 |
| 迄今為止已產生的合約成本加 已確認利潤減已確認虧損 | — | — | 8,788 | 48,973 |
| 減：進度賬單 | — | — | (15,000) | (57,566) |
| | — | — | (6,212) | (8,593) |

23. 存貨

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|------------|---------|---------|---------|---------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 商品 | 9,162 | 9,491 | 8,576 | 9,017 |
| 減值撥備 | (2,009) | (2,105) | (1,742) | (1,047) |
| | 7,153 | 7,386 | 6,834 | 7,970 |

24. 貿易應收款項及應收票據

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|---------------|---------|--------|---------|---------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 貿易應收款項 | 113,808 | 16,618 | 21,169 | 22,147 |
| 應收票據 | 200 | 200 | — | — |
| 減：呆壞賬撥備 | — | — | (3,214) | (3,214) |
| | 114,008 | 16,818 | 17,955 | 18,933 |

貴集團的與其機構性客戶及承租人的交易條款主要以信貸為主。信貸期通常為一個月，而主要客戶則獲延長至最長達三個月。每名客戶已設定最高的信貸限額。貴集團致力嚴格監控未收回的應收款項，並設有信貸監控部門以盡量減低信貸風險。高級管理層定期檢討逾期應收款項。鑑於上文所述及貴集團的貿易應收款項與各行業的大量客戶有關，故並無重大集中信貸風險。貿易應收款項為不計息。

II 財務資料附註（續）

24. 貿易應收款項及應收票據（續）

貿易應收款項及應收票據（已扣除呆壞賬撥備）於報告期末基於發票日期的賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|---------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 90日內 | 88,942 | 802 | 3,944 | 11,918 |
| 超過90日及1年內 | 8,311 | 4,448 | 4,472 | 583 |
| 超過1年 | 16,755 | 11,568 | 9,539 | 6,432 |
| | <u>114,008</u> | <u>16,818</u> | <u>17,955</u> | <u>18,933</u> |

貿易應收款項減值撥備的變動如下：

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|------------------------|----------|----------|--------------|--------------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 於1月1日 | — | — | — | 3,214 |
| 已確認減值虧損（附註7） | — | — | 3,214 | — |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>3,214</u> | <u>3,214</u> |

不被認為已減值的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|-------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 未逾期亦無減值 | 95,756 | 11,370 | 14,536 | 18,764 |
| 逾期1年內 | 12,216 | 4,913 | 3,378 | 126 |
| 逾期超過1年 | 6,036 | 535 | 41 | 43 |
| | <u>114,008</u> | <u>16,818</u> | <u>17,955</u> | <u>18,933</u> |

既未逾期亦無減值的應收款項與各行業大量近期無拖欠記錄的客戶有關。

由於到期日相對較短，貿易應收款項及應收票據的賬面值與其公平值相若。

II 財務資料附註（續）

25. 預付款項、按金及其他應收款項

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 預付款項..... | 35,422 | 46,611 | 26,563 | 44,158 |
| 按金及其他應收款項..... | 28,024 | 43,084 | 54,148 | 50,385 |
| 預付土地租賃付款的即期部分 (附註16) .. | 9,716 | 9,644 | 9,957 | 9,924 |
| | 73,162 | 99,339 | 90,668 | 104,467 |
| 減：非即期部分..... | (30,884) | (40,322) | (18,247) | (34,568) |
| | <u>42,278</u> | <u>59,017</u> | <u>72,421</u> | <u>69,899</u> |

其他應收款項的減值撥備的變動如下：

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 於1月1日..... | 1,113 | 11,644 | 10,531 | 10,531 |
| 減值撥備／(撥備撥回) (附註7) | 10,531 | (1,113) | — | — |
| 於12月31日／9月30日 | <u>11,644</u> | <u>10,531</u> | <u>10,531</u> | <u>10,531</u> |

由於到期日相對較短，按金及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

26. 應收／應付關聯公司／人士／非控股權益持有人款項

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日，應收海昌集團款項為零、人民幣560,000,000元、人民幣1,030,000,000元及人民幣530,000,000元，為無抵押，按年利率介乎7.9%至16.9%計息（附註42 (a)(ix)）。於2012年12月31日，應收海昌集團款項人民幣530,000,000元、人民幣200,000,000元、人民幣100,000,000元及人民幣200,000,000元分別於2013年7月30日、2014年6月17日、2014年7月8日及2014年11月25日到期償付。截至2013年9月30日止九個月，應收海昌集團款項人民幣500,000,000元已結算及應收海昌集團款項人民幣530,000,000元已延遲至2014年6月4日，將隨後結算。

於2012年12月31日，應收海昌企業發展款項為人民幣700,000,000元，為不計息、無抵押及須於2013年3月到期償付以及償還日期隨後延遲至2013年12月，並已於隨後結算。

除上述者外，與關聯公司／人士／非控股權益持有人之間的金額為不計息、無抵押及須於要求時償還。由於到期日相對較短，該等結餘的賬面值與其公平值相若。

II 財務資料附註（續）

27. 已抵押存款以及現金及現金等值物

貴集團

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|--------------|---------|---------|---------|---------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 現金及銀行結餘..... | 109,649 | 119,177 | 406,326 | 592,997 |
| 以人民幣計值..... | 109,649 | 119,177 | 375,776 | 305,663 |
| 以美元計值..... | — | — | 30,550 | 287,334 |
| 現金及銀行結餘..... | 109,649 | 119,177 | 406,326 | 592,997 |

貴公司

| | 於12月31日 | | 於9月30日 |
|--------------|---------|-------|--------|
| | 2011年 | 2012年 | 2013年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 現金及銀行結餘..... | — | 2,550 | 684 |
| 以美元計值..... | — | 2,550 | 684 |

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，依據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯、及付匯管理規定，貴集團獲准通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

已抵押銀行結餘以及現金及現金等值物的分析如下：

貴集團

| | 於12月31日 | | | 9月30日 |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 現金及銀行結餘..... | 109,649 | 119,177 | 406,326 | 592,997 |
| 原到期日少於三個月的定期存款..... | — | — | — | 1 |
| | 109,649 | 119,177 | 406,326 | 592,997 |
| 減：有抵押銀行結餘..... | 2,582 | 3,632 | 2,286 | 2,291 |
| 現金及現金等值物..... | 107,067 | 115,545 | 404,040 | 590,706 |

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的銀行存款分別為人民幣1,101,000元、人民幣905,000元、人民幣207,000元及人民幣207,000元已抵押作為授予貴集團票據融資的抵押品（附註28）。於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的銀行存款分別為人民幣532,000元、人民幣534,000元、人民幣537,000元及人民幣538,000元已抵押作為貴集團銀行借款的抵押品（附註31）。於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的銀行存款分別為人民幣949,000元、人民幣2,193,000元、人民幣1,542,000元及人民幣1,546,000元已抵押作為銀行貸款的抵押品，作為授予貴集團物業買家按揭融資的擔保存款。

II 財務資料附註（續）

27. 已抵押存款以及現金及現金等值物（續）

貴公司

| | 於12月31日 | | 於9月30日 |
|--------------|---------|-------|--------|
| | 2011年 | 2012年 | 2013年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 現金及銀行結餘..... | — | 2,550 | 684 |

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。現金及銀行結餘以及已抵押銀行結餘存入信譽良好且近期並無拖欠記錄的銀行。現金及現金等值物以及已抵押銀行結餘的賬面值與其公平值相若。

28. 貿易應付款項及應付票據

貴集團

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 少於1年..... | 619,770 | 414,440 | 322,723 | 217,052 |
| 多於1年..... | 14,919 | 149,940 | 170,022 | 158,238 |
| | <u>634,689</u> | <u>564,380</u> | <u>492,745</u> | <u>375,290</u> |

應付票據以 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日分別為人民幣1,101,000元、人民幣905,000元、人民幣207,000元及人民幣207,000元的定期存款作為抵押（附註27）。

貿易應付款項為不計息及一般按30日至180日的賬期支付。

由於到期日相對較短，貿易應付款項及應付票據的公平值與其賬面值相若。

29. 其他應付款項及應計費用

貴集團

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 其他應付款項..... | 133,359 | 228,666 | 169,331 | 172,224 |
| 應計費用..... | 4,039 | 1,370 | 5,208 | 2,322 |
| | <u>137,398</u> | <u>230,036</u> | <u>174,539</u> | <u>174,546</u> |

貴公司

| | 於12月31日 | | 於9月30日 |
|-------------|---------|-------|--------|
| | 2011年 | 2012年 | 2013年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 其他應付款項..... | 57 | 57 | 56 |

所有其他應付款項為無抵押、不計息及須於要求時償還。

由於到期日相對較短，其他應付款項的公平值與其賬面值相若。

II 財務資料附註（續）

30. 客戶預付款

客戶預付款主要指就 貴集團的預售物業收取買家的銷售款項。

31. 計息銀行及其他借貸

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 融資租賃應付款項 (附註32) | – | 128,299 | 88,130 | 159,524 |
| 其他貸款 – 無抵押 (附註42a(viii)) | – | 660,000 | 583,000 | – |
| 其他貸款 – 有抵押 | 61,460 | 561,460 | 1,301,800 | 934,948 |
| 銀行貸款 – 有抵押 | 1,059,979 | 2,761,373 | 1,870,317 | 2,418,819 |
| | <u>1,121,439</u> | <u>4,111,132</u> | <u>3,843,247</u> | <u>3,513,291</u> |
| 即期： | | | | |
| 融資租賃應付款項 (附註32) | – | 40,760 | 51,315 | 103,859 |
| 其他貸款 – 無抵押 (附註42a(viii)) | – | 660,000 | 583,000 | – |
| 其他貸款 – 有抵押 | 61,460 | 61,460 | – | 143,334 |
| 銀行貸款 – 有抵押 | 30,000 | 789,524 | 491,923 | 208,575 |
| 非流動貸款的即期部分 | | | | |
| – 有抵押 | 215,980 | 120,548 | 310,539 | 742,153 |
| | <u>307,440</u> | <u>1,672,292</u> | <u>1,436,777</u> | <u>1,197,921</u> |
| 非即期： | | | | |
| 融資租賃應付款項 (附註32) | – | 87,539 | 36,815 | 55,665 |
| 其他貸款 – 有抵押 | – | 500,000 | 1,301,800 | 791,614 |
| 銀行貸款 – 有抵押 | 813,999 | 1,851,301 | 1,067,855 | 1,468,091 |
| | <u>813,999</u> | <u>2,438,840</u> | <u>2,406,470</u> | <u>2,315,370</u> |
| 須於以下期內償還： | | | | |
| 於1年內或於提出要求時 | 307,440 | 1,672,292 | 1,436,777 | 1,197,921 |
| 於第2年 | 105,480 | 138,365 | 985,335 | 453,914 |
| 於第3年至第5年，包括首尾兩年 | 153,440 | 1,109,229 | 491,896 | 1,441,752 |
| 超過5年 | 555,079 | 1,191,246 | 929,239 | 419,704 |
| | <u>1,121,439</u> | <u>4,111,132</u> | <u>3,843,247</u> | <u>3,513,291</u> |

II 財務資料附註（續）

31. 計息銀行及其他借貸（續）

(i) 貴集團的銀行貸款以 貴集團於各有關期間期末以下賬面值的資產作為抵押：

| | 附註 | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|----------|----|---------|-----------|-----------|-----------|
| | | 2010年 | 2011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 |
| 物業、廠房及設備 | 14 | 371,006 | 1,037,242 | 1,237,807 | 1,182,791 |
| 投資物業 | 15 | 204,346 | 496,000 | 393,116 | 530,116 |
| 預付土地租賃付款 | 16 | 153,114 | 214,792 | 208,481 | 201,332 |
| 發展中物業 | 21 | 563,173 | 28,380 | 65,194 | 82,441 |
| 已抵押銀行結餘 | 27 | 532 | 534 | 537 | 538 |

除以上已抵押的資產外，青島極地已就於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日授予 貴集團分別為人民幣61,460,000元、人民幣61,460,000元、零及零的若干借貸抵押其公園經營權以及已獲取的收入。

大連旅遊已就於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日授予 貴集團的若干借貸零、零、人民幣500,000,000元及零抵押其若干附屬公司的股權。

天津極地已就於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日授予 貴集團分別為數零、人民幣465,000,000元、人民幣406,000,000元及人民幣363,700,000元的若干借貸抵押其公園經營權以及已獲取的收入。

LHT已就於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日授予 貴集團分別為數零、人民幣500,000,000元、人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元的若干借貸抵押其公園經營權以及已獲取的收入。

煙台漁人碼頭及青島極地已就於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日授予 貴集團分別為數零、零、人民幣200,000,000元及人民幣188,772,000元的若干借貸分別抵押其公園經營權及已獲取的收入以及抵押其所持的100%股權及物業權收入。

青島極地已就於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日授予 貴集團分別為人民幣693,020,000元、人民幣650,040,000元、人民幣600,060,000元及人民幣575,070,000元的若干借貸抵押其由2010年1月至2025年1月的銷售產生的貿易應收款項。於2010年、2011年及2012年12月31日以及於2013年9月30日，相關的貿易應收款項分別為人民幣16,327,000元、人民幣11,573,000元、人民幣13,290,000元及人民幣14,076,000元。

(ii) 於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日分別為數零、人民幣100,000,000元、人民幣590,000,000元及零的借貸乃以若干關聯公司物業及土地租賃利息作為抵押（附註42 (a) (x)）。

(iii) 若干關聯公司及曲先生就於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日授予 貴集團的若干借貸分別為人民幣1,043,020,000元、人民幣1,725,000,000元、人民幣1,407,800,000元及人民幣933,800,000元簽署擔保書（附註42 (a)(xi)）。

(iv) 於2012年12月31日及2013年9月30日， 貴公司附屬公司的長期銀行借款人民幣5.50億元，到期日為2018年4月30日，要求 貴公司附屬公司維持資產負債率不多於75%。而 貴公司附屬公司於2012年12月31日及2013年9月30日的資產負債率高於75%，該公司有權要求加快還款。董事會已於2013年9月28日通過書面決議案提高 貴公司附屬公司的註冊資本，以降低後者的資產負債率至低於75%的水平。於2012年12月31日及2013年9月30日，非即期銀行貸款額重新分類為銀行及其他借款的即期部分。

於2013年9月30日之後，附屬公司的註冊資本從人民幣60,000,000元增至人民幣460,000,000元，以使資產負債率低於75%。此外，於2013年11月，附屬公司收到一封有關銀行發出的確認符合獲授銀行融資條款及條件的信函。

II 財務資料附註（續）

31. 計息銀行及其他借貸（續）

(v) 於2012年12月31日及2013年9月30日，授予貴集團的若干其他非即期貸款人民幣1,030,000,000元及人民幣530,000,000元已動用並按相若的相同利率借予海昌集團（附註26）。

所有貴集團的借貸均以人民幣計值。

由於到期日相對較短，貴集團的即期計息銀行及借貸的賬面值與其公平值相若。

由於按浮息計息，長期借貸的賬面值與其公平值相若。

貴集團的銀行及其他借款餘額，按浮動息率計息，惟不包括於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的銀行及其他借款分別為人民幣1,043,020,000元、人民幣2,525,040,000元、人民幣2,106,060,000元及人民幣1,470,692,000元，按固定息率計息。

貴集團銀行及其他借款的實際息率介乎以下區間：

| | |
|------------------|---------------------|
| 截至2010年12月31日止年度 | 5.40%至12.00% |
| 截至2011年12月31日止年度 | 6.12%至15.00% |
| 截至2012年12月31日止年度 | 5.90%至15.00% |
| 截至2013年9月30日止九個月 | <u>6.55%至15.10%</u> |

32. 融資租賃應付款項

貴集團就其若干機器訂立出售及售後租回交易以取得銀行貸款。出售及售後租回交易分類為融資租賃，剩餘租賃年期為3年。

| | 於2010年 12月31日的 最低租賃 付款 | 於2010年 12月31日的 最低租賃 付款現值 | 於2011年 12月31日的 最低租賃 付款 | 於2011年 12月31日的 最低租賃 付款現值 | 於2012年 12月31日的 最低租賃 付款 | 於2012年 12月31日的 最低租賃 付款現值 | 於2013年 9月30日的 最低租賃 付款 | 於2013年 9月30日的 最低租賃 付款現值 |
|----------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| | 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 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應付金額： | | | | | | | | |
| 於1年內 | — | — | 47,462 | 40,760 | 62,844 | 51,315 | 126,776 | 103,859 |
| 於第2年 | — | — | 63,283 | 52,413 | 41,154 | 36,815 | 95,353 | 34,336 |
| 於第3年 | — | — | 41,702 | 35,126 | — | — | 35,107 | 21,329 |
| 最低融資租賃 | | | | | | | | |
| 付款總額 | — | — | 152,447 | 128,299 | 103,998 | 88,130 | 257,236 | 159,524 |
| 未來財務支出 | — | — | (24,148) | — | (15,868) | — | (97,712) | — |
| 淨融資租賃應付 | | | | | | | | |
| 款項總額 | | | | | | | | |
| (附註31) | — | — | 128,299 | — | 88,130 | — | 159,524 | — |
| 分類為流動負債的 | | | | | | | | |
| 部分(附註31) | — | — | (40,760) | — | (51,315) | — | (103,859) | — |
| 非流動部分 | | | | | | | | |
| (附註31) | — | — | 87,539 | — | 36,815 | — | 55,665 | — |

II 財務資料附註（續）

32. 融資租賃應付款項（續）

於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日，貴集團的融資租賃應付款項的公平值分別約為零、人民幣128,401,000元、人民幣94,419,000元及人民幣160,826,000元。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日，分別為數零、人民幣128,299,000元、人民幣88,130,000元及人民幣155,372,000元的融資租賃應付款項由海昌集團及海昌企業發展提供擔保（附註42(a)(xiii)）。

33. 政府補貼

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 於年初／期初的賬面值 | 594,763 | 619,634 | 607,053 | 597,017 |
| 年內收取 | 176,482 | 6,061 | 7,475 | 9,557 |
| 出售附屬公司（附註37） | (139,818) | — | — | — |
| 於損益表內確認（附註6） | (11,793) | (18,642) | (17,511) | (8,949) |
| 於年末／期末的賬面值 | <u>619,634</u> | <u>607,053</u> | <u>597,017</u> | <u>597,625</u> |
| 流動 | 9,703 | 11,166 | 9,577 | 9,463 |
| 非流動 | <u>609,931</u> | <u>595,887</u> | <u>587,440</u> | <u>588,162</u> |
| | <u>619,634</u> | <u>607,053</u> | <u>597,017</u> | <u>597,625</u> |

政府補貼乃就建設若干物業、廠房及設備、發展中物業、投資物業或用於貴集團附屬公司的業務發展而獲授。並無任何有關該等補助的未達成條件及或然事項。

34. 遞延收入

遞延收入為預售公園門票的收入。

35. 已發行股本

(a) 股份

| | 附註 | 普通股數目 | | 美元 |
|---------------------------------------|----|-------------|--------------------|---------------|
| | | 每股面值 1美元 | 每股面值 0.0001美元 | |
| 已授權： | | | | |
| 於註冊成立時、2011年12月31日及 2012年1月1日 | 1 | 50,000 | — | 50,000 |
| 股份拆細 | 2 | (50,000) | 500,000,000 | — |
| 於2012年12月31日、2013年1月1日及 2013年9月30日 | | <u>—</u> | <u>500,000,000</u> | <u>50,000</u> |

II 財務資料附註（續）

35. 已發行股本（續）

| | 附註 | 普通股數目 | | 美元 |
|---|----|-------------|------------------|--------|
| | | 每股面值 1美元 | 每股面值 0.0001美元 | |
| 已發行及繳足 | | | | |
| 於註冊成立時、2011年12月31日及 2012年1月1日 | 1 | 1 | — | 1 |
| 股份拆細 | 2 | (1) | 10,000 | — |
| 發行股份 | 3 | — | 114,381,996 | 11 |
| 於2012年12月31日、2013年1月1日及 2013年9月30日 | | — | 114,391,996 | 12 |
| | | | | |
| | | 於12月31日 | | 於9月30日 |
| | | 2010年 | 2011年 | 2012年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 已發行及繳足： | | | | |
| 每股面值1美元的普通股 | | — | — | — |
| 每股面值0.0001美元的普通股 | | — | 72 | 72 |

附註：

- (1) 貴公司的註冊成立的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。
- (2) 根據董事會於2012年5月23日通過的一項普通決議案，藉增發每股面值0.0001美元的9,999股已發行股份，將 貴公司的法定股份由1美元拆細至每股面值0.0001美元的股份。法定股本增至500,000,000股每股面值0.001美元的股份。
- (3) 於2012年7月19日， 貴公司按面值發行84,990,000股每股面值0.0001美元的股份予 貴公司的股東，總代價約為8,499美元（相當於人民幣54,000元）。

於2012年7月19日， 貴公司按面值發行了15,000,000股每股面值0.0001美元的股份予於香港註冊成立的公司Camellia Investment Limited（「Orix Hong Kong」），總代價約為1,500美元（相當於人民幣9,000元）。

於2012年8月24日， 貴公司向於英屬處女群島註冊成立的公司時譽有限公司（「Hony」）發行14,391,996股每股面值0.0001美元的股份，總代價為80,500,000美元（相當於人民幣509,605,000元）。超逾 貴公司股份1,000美元面值的代價80,499,000美元（相當於人民幣509,596,000元）已撥入股份溢價賬。

II 財務資料附註（續）

36. 儲備

貴集團

貴集團的儲備金額及其變動已載於合併權益變動表。

(a) 資本儲備

該款項指視為權益持有人注資減視為分派予權益持有人、貴集團向非控股權益持有人就其當時分佔所收購附屬公司資產淨值支付代價及非控股權益持有人注資時的視為攤薄。

(b) 法定儲備

根據中國公司法及中國附屬公司的章程細則，在中國註冊為內資公司的附屬公司須撥出10%的年度法定純利（經彌補任何往年虧損後）至法定盈餘儲備。年度法定純利按中國公認會計準則釐定。倘該儲備金結餘達該實體資本的50%，則可選擇作出任何額外撥款。法定儲備可用作彌補往年虧損或增資。然而，作上述用途後，該法定盈餘儲備結餘須維持為不少於資本的25%。

(c) 視作向權益持有人作出分派

於2010年5月，Haichang Tourism分別向海昌集團及西瑞克石油（新加坡）有限公司（一間由曲先生以作為97%權益持有人於當中擁有間接實益權益的公司）收購LHT的43.1%及15.2%股權，總代價為人民幣139,114,000元。已付的代價直接於權益內確認為視作向權益持有人作出分派。

於2010年7月，Haichang Tourism向海昌企業發展收購青島極地全部股權，代價為人民幣246,148,000元。已付的代價直接於權益內確認為視作向權益持有人作出分派。

於2010年6月，Haichang Tourism向海昌集團收購星期五大道的全部股權，代價為人民幣30,000,000元。已付的代價直接於權益內確認為視作向權益持有人作出分派。

於2011年10月，Haichang Tourism向大連海昌房地產集團有限公司（「海昌房地產集團」）（曲先生以作為權益持有人於當中擁有間接實益權益的公司）收購武漢極地的全部股權，代價為人民幣60,000,000元。已付的代價直接於權益內確認為視作向權益持有人作出分派。

於2011年11月，Haichang Tourism向海昌房地產集團收購成都極地的全部股權，代價為人民幣30,305,000元。已付的代價於權益內確認為視作向權益持有人作出分派。

於2011年11月，Haichang Tourism Group向海昌房地產集團收購煙台漁人碼頭的全部股權，代價為人民幣30,000,000元。已付的代價直接於權益內確認為視作向權益持有人作出分派。

II 財務資料附註 (續)

36. 儲備 (續)

貴集團 (續)

(c) 視作向權益持有人作出分派 (續)

於2011年10月，Haichang Tourism向海昌房地產集團收購天津極地的全部股權，代價為人民幣203,415,000元。已付的代價直接於權益內確認為視作向權益持有人作出分派。

於2012年7月，Haichang Asia向西瑞克石油（新加坡）有限公司收購海昌中國的全部股權，代價為人民幣102,000,000元。已付的代價直接於權益內確認為視作向權益持有人作出分派。

於2012年8月，海昌中國向海昌企業發展收購Haichang Tourism Group的全部股權，代價為人民幣10,000,000元。已付的代價直接於權益內確認為視作向權益持有人作出分派。

於2013年9月，Haichang Tourism分別向海昌集團及大連聯運有限公司（「大連聯運」）收購四維影院的9%及40%股權，代價分別為人民幣1,800,000元及人民幣8,000,000元。代價直接於權益內確認為視作向權益持有人作出的分派。

於2012年12月31日及2013年9月30日，貴集團向海昌企業發展按低於市場息率授出貸款，致令於截至2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月貼現至淨現值時分別視作分派人民幣54,466,000元、人民幣54,466,000元及人民幣39,351,000元。

於2014年1月，海昌中國就購自大連世博房地產開發有限公司（曲先生作為權益持有人擁有間接權益的公司）（「世博業務」）的若干物業訂立買賣協議並已被計入一項共同控制的業務合併。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年9月30日止九個月，來自該等物業營運所產生的經營業績人民幣155,000,000元、人民幣102,000元、人民幣310,000、人民幣535,000及人民幣1,255,000元直接於權益內確認為向權益持有人的視作分派。

上述交易導致於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及2013年9月30日分別產生視作向權益持有人分派總額人民幣415,417,000元、人民幣323,822,000元、人民幣166,776,000元及人民幣50,406,000元，並已於資本儲備賬內確認。

(d) 視為權益持有人注資

於2010年1月，青島極地出售海昌房地產集團予海昌集團，致令於資本儲備確認視為注資人民幣264,218,000元（附註37）。

於2010年2月，海昌企業發展成立Dalian Tourism Group。海昌企業發展注資人民幣10,000,000元，已視作2010年的視作注資。

於2011年7月，海昌集團成立上海海昌。海昌集團的注資人民幣10,000,000元被視為2011年的視作注資。

於2012年6月，海昌中國分派人民幣7,000,000元股息予其當時的權益持有人西瑞克石油（新加坡）有限公司，該公司將金額重新投資為海昌中國的額外資金並視為權益持有人注資。

於2012年8月，貴集團出售於三亞海昌旅業發展有限公司（「三亞發展」）的全部權益，代價人民幣20,000,000元，致令於資本儲備確認視為注資人民幣68,830,000元（附註37）。

II 財務資料附註(續)

36. 儲備(續)

貴集團(續)

(d) 視為權益持有人注資(續)

就上述世博業務而言，2010年物業成本的增加額人民幣16,256,000元已被計入權益持有人的視作注資。

上述交易致令於資本儲備賬確認截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度視為權益持有人注資總額人民幣290,474,000元、人民幣10,000,000元及人民幣75,830,000元。

(e) 貴公司儲備

| | 股份溢價 | 匯兌波動儲備 | 累積虧損 | 總計 |
|---------------------------------|---------|----------|----------|----------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於2011年11月2日 (註冊成立日期)..... | — | — | — | — |
| 年內淨虧損及總全面虧損..... | — | — | (57) | (57) |
| 於2011年12月31日及 2012年1月1日..... | — | — | (57) | (57) |
| 年內虧損..... | — | — | (13,957) | (13,957) |
| 換算的其他全面虧損匯兌差額.. | — | (3,567) | — | (3,567) |
| 總全面虧損..... | — | (3,567) | (13,957) | (17,524) |
| 發行股份..... | 509,596 | — | — | 509,596 |
| 於2012年12月31日及 2013年1月1日..... | 509,596 | (3,567) | (14,014) | 492,015 |
| 期內虧損..... | — | — | (1,142) | (1,142) |
| 換算的其他全面收入匯兌差額.. | — | (10,753) | — | (10,753) |
| 總全面虧損..... | — | (10,753) | (1,142) | (11,895) |
| 於2013年9月30日..... | 509,596 | (14,320) | (15,156) | 480,120 |
| 未經審核 | | | | |
| 於2011年12月31日及 2012年1月1日..... | — | — | (57) | (57) |
| 期內虧損..... | — | — | (11,474) | (11,474) |
| 換算的其他全面虧損匯兌差額.. | — | 802 | — | 802 |
| 總全面虧損..... | — | 802 | (11,474) | (10,672) |
| 發行股份..... | 509,596 | — | — | — |
| 於2012年9月30日..... | 509,596 | 802 | (11,531) | 10,729 |

II 財務資料附註（續）

37. 出售附屬公司

於2010年1月，貴集團出售其附屬公司海昌房地產集團，代價為人民幣9,900,000元。

| | 附註 | <u>2010年</u> 人民幣千元 |
|---------------------|----|-----------------------|
| 所出售的淨資產： | | |
| 物業、廠房及設備..... | 14 | 619,709 |
| 投資物業..... | 15 | 182,124 |
| 預付土地租賃付款..... | 16 | 22,843 |
| 無形資產..... | 17 | 631 |
| 遞延稅項資產..... | 19 | 80,645 |
| 發展中物業..... | 21 | 1,512,975 |
| 存貨..... | | 1,837 |
| 貿易應收款項及應收票據..... | | 455 |
| 預付款項、按金及其他應收款項..... | | 118,485 |
| 應收關連公司款項..... | | 94,536 |
| 已抵押存款..... | | 50,099 |
| 現金及現金結餘..... | | 30,479 |
| 貿易應付款項及應付票據..... | | (390,770) |
| 其他應付款項及應計費用..... | | (481,170) |
| 應付關連公司款項..... | | (1,261,437) |
| 客戶預付款..... | | (438,691) |
| 計息銀行及其他借貸..... | | (181,250) |
| 政府補貼..... | 33 | (139,818) |
| 遞延收入..... | | (31,910) |
| 應付稅項..... | | (41,497) |
| 非控股權益..... | | (2,593) |
| | | <u>(254,318)</u> |
| 視為權益持有人的注資..... | | 264,218 |
| 支付方式： | | |
| 應收關連人士款項..... | | <u>9,900</u> |

因出售附屬公司而產生的現金及現金等值物淨流出分析如下：

| | <u>2010年</u> 人民幣千元 |
|----------------------------|-----------------------|
| 現金代價..... | — |
| 已出售現金及銀行結餘..... | <u>(30,479)</u> |
| 出售附屬公司而產生的現金及現金等值物淨流出..... | <u>(30,479)</u> |

II 財務資料附註（續）

37. 出售附屬公司（續）

於2012年1月及8月，貴集團出售其附屬公司青島海洋極地物業有限公司（「青島物業」）及三亞發展，代價分別為人民幣500,000元及人民幣20,000,000元。

| | 2012年 |
|------------------|--------------|
| | 人民幣千元 |
| 所出售的淨資產： | |
| 現金及銀行結餘..... | 615 |
| 其他應收款項..... | 179 |
| 應收關連公司款項..... | 725,654 |
| 發展中物業（附註21）..... | 296 |
| 其他應付款項及應計費用..... | (6,977) |
| 計息銀行及其他借貸..... | (768,097) |
| | (48,330) |
| 視為股東的注資..... | 68,830 |
| 支付方式： | |
| 應收一間關連公司的款項..... | 20,500 |

出售附屬公司的現金及現金等值物淨流入的分析如下：

| | 2012年 |
|-------------------------|--------------|
| | 人民幣千元 |
| 現金代價..... | - |
| 所出售的現金及銀行結餘..... | (615) |
| 出售附屬公司的現金及現金等值物淨流出..... | (615) |

38. 主要非現金交易

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月，貴集團資本化借款成本為人民幣37,864,000元、人民幣33,132,000元、人民幣68,332,000元、人民幣53,361,000元及人民幣63,103,000元，而發展中物業增長的相應金額並未導致現金流。

39. 或然負債

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 授予貴集團物業的買家的按揭融資的擔保*..... | 92,087 | 121,717 | 126,075 | 110,516 |
| 就授予關連公司融資而給予銀行的擔保**..... | 299,983 | 69,483 | 496,582 | 584,201 |
| | <u>392,070</u> | <u>191,200</u> | <u>622,657</u> | <u>694,717</u> |

II 財務資料附註（續）

39. 或然負債（續）

- * 貴集團就若干銀行授予 貴集團持作出售落成物業的買家的按揭融資提供擔保。根據該等擔保安排的條款，如買家拖欠償還按揭付款， 貴集團須償還未償還的按揭貸款連同拖欠買家應付銀行的任何應計利息和罰款。 貴集團然後將可接管相關物業的法定業權。 貴集團的擔保期由授出相關按揭貸款起至個別買家簽訂抵押協議為止。

於有關期間， 貴集團並無因就授予 貴集團持作出售落成物業的買家的按揭融資提供的擔保產生任何重大虧損。董事認為，如拖欠還款，相關物業的可變現淨值可彌補未償還的按揭貸款的還款連同任何應計利息及罰款，因此，並無就該等擔保作出任何撥備。

- ** 貴集團就授予關連公司銀行融資而向銀行提供的擔保，董事認為毋需就擔保計提撥備。

40. 經營租賃承擔

(a) 作為出租人

貴集團根據經營租賃安排租賃其物業，該等租賃經磋商的年期介乎三個月至十年。此等租賃的條款一般亦規定租戶支付保證金及訂明可根據當時的市況定期對租金作出調整。

於各有關期間末， 貴集團根據與租戶訂立的不可註銷經營租賃有以下年期內的未來最低租賃應收款項總額：

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 1年內..... | 10,428 | 9,520 | 11,819 | 12,231 |
| 第2年至第5年 (包括首尾兩年)..... | 40,028 | 46,591 | 54,770 | 56,328 |
| 5年後..... | 94,083 | 126,281 | 117,570 | 113,064 |
| | <u>144,539</u> | <u>182,392</u> | <u>184,159</u> | <u>181,623</u> |

(b) 作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租賃其若干土地及辦公室物業。

於各有關期間末， 貴集團根據不可註銷的經營租賃在以下年期內有以下的未來最低租賃付款總額：

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|--------------------------|--------------|------------|--------------|----------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 於1年內..... | 461 | 300 | 1,729 | — |
| 第2年至第5年 (包括首尾兩年)..... | 800 | 225 | 6,014 | — |
| | <u>1,261</u> | <u>525</u> | <u>7,743</u> | <u>—</u> |

II 財務資料附註（續）

41. 資本承擔

除上文附註40所詳述的經營租賃承擔外，於各有關期間期末 貴集團有以下的資本承擔：

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 已訂約，但未撥備： | | | | |
| 發展中物業、樓宇及機械 | 558,466 | 827,238 | 497,657 | 390,001 |
| 已授權但未訂約 | 4,543 | — | 36,288 | 2,787 |
| | <u>563,009</u> | <u>827,238</u> | <u>533,945</u> | <u>392,788</u> |

42. 關連人士交易及結餘

貴集團與之訂立交易的關連公司如下：

| 關連人士姓名／名稱 | 與 貴集團的關係 |
|--------------------------------------|-----------------|
| 曲先生 | 貴公司股東 |
| 程春萍（「程女士」） | 曲先生的妻子及 貴公司股東 |
| 曲乃強 | 曲先生的兄弟及 貴公司股東 |
| 曲乃生 | 曲先生的兄弟 |
| 李昕 | 貴公司首席財務總監 |
| 海昌企業發展 | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 天津海昌房地產開發有限公司（「天津海昌房地產」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 天津極地海洋置業有限公司（「天津極地海洋置業」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 海昌集團 | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 海昌房地產集團 | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 成都海昌置業有限公司（「成都海昌置業」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 大連海昌房屋開發有限公司（「海昌房屋開發」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 武漢物業管理有限公司（「武漢物業管理」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 大連東方水城發展有限公司（「東方水城」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 武漢創富房地產開發有限公司（「武漢創富」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 成都融信置地有限公司（「成都融信置地」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 香港海昌置業有限公司（「海昌置業」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 法國拉蒙酒業有限公司（「法國拉蒙」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 西瑞克石油（新加坡）有限公司（「西瑞克石油」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 大連聯運 | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 香港東方投資控股有限公司（「香港東方投資」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 大連海昌電子工程有限公司（「海昌電子」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 龐大歐力士汽車租賃有限公司（「歐力士租賃」） | 為 貴公司股東聯營企業的公司 |
| 大連海昌商業運營管理有限公司（「海昌商業運營管理」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 大連海昌置地逸城房地開發有限公司（「海昌逸城」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 大連拉蒙酒業有限公司（「大連拉蒙」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 煙台海昌物業管理有限公司（「煙台物業管理處」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |

II 財務資料附註（續）

42. 關連人士交易及結餘（續）

(a) 關連人士交易

除此等財務報表內其他地方詳述的該等交易外，貴集團與關連人士訂有以下交易：

| 附註 | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|----------------------------|-------------|--------|--------|-------------|--------|
| | 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) |
| 代表一間關連公司 | | | | | |
| 支付的開支： | | | | | |
| 成都融信置地 . . . (a)(i) | — | 301 | 201 | — | 577 |
| 代表關連公司支付 | | | | | |
| 的開支： | | | | | |
| 海昌企業發展 . . . (a)(ii) | — | 6,100 | — | — | — |
| 海昌置業 (a)(ii) | — | — | 943 | 943 | — |
| 法國拉蒙 (a)(ii) | — | — | 1,257 | 1,257 | — |
| | — | 6,100 | 2,200 | 2,200 | — |
| 購入物業、廠房 | | | | | |
| 及設備： | | | | | |
| 歐力士租賃 (a)(iii) | — | — | — | — | 4,644 |
| 天津極地海洋 | | | | | |
| 置業 (a)(iii) | 7,841 | 200 | — | — | — |
| | 7,841 | 200 | — | — | 4,644 |
| 購入物業 | | | | | |
| 海昌房屋開發 . . . (a)(iv) | — | — | — | — | 88,603 |
| 出售物業、廠房及 | | | | | |
| 設備予關連公司： | | | | | |
| 海昌房屋開發 . . . (a)(v) | — | 23,000 | 30,000 | 30,000 | — |
| 管理費收入： | | | | | |
| 武漢物業管理 (a)(vi) | — | — | — | — | 1,260 |
| 租金收入 | | | | | |
| 海昌企業發展 (a)(vii) | — | — | — | — | 1,528 |
| 利息開支 | | | | | |
| 海昌企業發展 (a)(viii) | — | 40,895 | 99,655 | 85,113 | 33,075 |
| 利息收入 | | | | | |
| 海昌集團 (a)(ix) | — | 31,816 | 81,318 | 43,437 | 83,705 |
| 海昌企業發展* 36(c) | — | — | 42,420 | 30,582 | 39,352 |

* 僅為用有效利率法計算貸款予海昌企業發展之利息收入。

II 財務資料附註（續）

42. 關連人士交易及結餘（續）

(a) 關連人士交易（續）

(i) 於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月，貴集團代表成都融信置地按實際金額為基準分別支付開支人民幣零元、人民幣301,000元、人民幣201,000元、人民幣零元及人民幣577,000元。

(ii) 截至2011年12月31日止年度，海昌企業發展代表 貴集團支付開支人民幣6,100,000元。

截至2012年12月31日止年度及截至2012年9月30日止九個月，海昌置地代表 貴集團分別支付開支人民幣943,000元及人民幣943,000元。

截至2012年12月31日止年度及截至2012年9月30日止九個月，法國拉蒙代表 貴集團分別支付開支人民幣1,257,000元及人民幣1,257,000元。

(iii) 於截至2010年及2011年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月，貴集團分別從天津極地海洋置業、天津極地海洋置業及歐力士租賃購置若干廠房及設備，代價分別為人民幣7,841,000元、人民幣200,000元及人民幣4,644,000元。

向天津極地海洋置業及歐力士租賃購置廠房及設備乃基於雙方協定的價格及條件。

(iv) 於截至2012年12月31日止年度，貴集團與海昌房屋開發訂立一份協議，向海昌房屋開發購置若干物業，代價為人民幣88,603,000元。貴集團已於截至2012年12月31日止年度全額支付該款項，該等物業亦已於截至2013年9月30日止九個月交付予 貴集團。

海昌房屋開發的物業乃基於雙方協定的價格及條件售出。

(v) 於截至2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月，海昌房屋開發與 貴集團訂立協議，向 貴集團購置若干物業，總代價為人民幣30,000,000元。

於截至2011年12月31日止年度，海昌房屋開發與 貴集團訂立協議，向 貴集團購置若干物業，總代價為人民幣23,000,000元。

貴集團向海昌房屋開發銷售物業乃基於雙方協定的價格及條件。

(vi) 於截至2012年12月31日止年度，武漢物業管理與 貴集團訂立物業管理協議，根據協議，武漢物業管理聘請 貴集團提供物業管理服務，服務費為每年人民幣1,680,000元，自2013年1月1日起為期12個月。截至2013年9月30日止九個月，來自武漢物業管理的管理費收入為人民幣1,260,000元。

所收取的管理費乃由 貴集團與武漢物業管理協定。

(vii) 貴集團向海昌房屋開發出租辦公室，租金為每月人民幣382,000元，自2013年1月1日起為期七個月。截至2013年9月30日止九個月來自海昌房屋開發的租金收入為人民幣1,528,000元。

貴公司董事認為，貴集團與海昌房屋開發之交易乃於一般及正常業務過程中及按照與無關聯方所訂立者相似的條件及條款進行。

II 財務資料附註（續）

42. 關連人士交易及結餘（續）

(a) 關連人士交易（續）

(viii) 大連海昌企業發展於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日透過若干銀行分別向 貴集團授出貸款零元、人民幣660,000,000元、人民幣583,000,000元及零元，該等款項按零、15.00%、15.00%及零的年利率計息並於一年內償還。

(ix) 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日分別向海昌集團授出貸款零元、人民幣560,000,000元、人民幣1,030,000,000元及人民幣530,000,000元。有關詳情載於財務資料附註26。

於2011年及2012年， 貴集團就其向海昌集團直接提供（而並未使用通過銀行提供的合法的委託貸款）的若干墊款自海昌集團取得利息收入合共約人民幣61.2百萬元。根據中國有關法律， 貴集團不得直接向其關連公司提供貸款。 貴集團獲得的利息收入可能會被有關政府部門沒收，且 貴集團還有可能被處以不超過該利息收入五倍的罰金。經考慮 貴公司法律顧問的意見， 貴公司董事認為，支付罰金期限遙遠，因此無需作出撥備。截至2013年9月30日，貸款已通過銀行轉換為由 貴集團授予的合法的委託貸款。

(x) 東方水城於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日為 貴集團獲授的銀行貸款人民幣零元、人民幣零元、人民幣500,000,000元及人民幣零元抵押其樓宇，代價為零（附註31(ii)）。

武漢創富於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日為 貴集團獲授的銀行貸款人民幣零元、人民幣100,000,000元、人民幣90,000,000元及人民幣零元抵押其租賃土地權益，代價為零（附註31(ii)）。

(xi) 海昌企業發展於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日為 貴集團獲授的銀行貸款人民幣1,013,020,000元、人民幣1,695,000,000元、人民幣1,276,000,000元及人民幣802,000,000元進行擔保，代價為零（附註31(iii)）。

海昌集團及曲先生於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日為 貴集團獲授的銀行貸款人民幣30,000,000元、人民幣30,000,000元、人民幣30,000,000元及人民幣30,000,000元進行擔保，代價為零（附註31(iii)）。

海昌企業發展及海昌集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日為 貴集團獲授的銀行貸款零元、零元、人民幣101,800,000元及人民幣101,800,000元進行擔保，代價為零（附註31(iii)）。

(xii) 貴集團將其於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的投資物業為人民幣151,980,000元、人民幣30,116,000元、零元及零元抵押，作為海昌企業發展獲授的貸款的抵押品（附註15），代價為零。

貴集團將其於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的租賃土地權益為人民幣71,814,000元、零元、零元及零元抵押，作為海昌企業發展獲授的貸款的抵押品（附註16），代價為零。

貴集團將其於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的發展中物業為人民幣76,189,000元、人民幣39,367,000元、人民幣496,582,000元及人民幣296,977,000元抵押，作為海昌企業發展獲授的貸款的抵押品（附註21），代價為零。

貴集團將其於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的發展中物業為數零元、零元、零元及人民幣287,224,000元抵押，作為海昌集團獲授的公司貸款的抵押品（附註21），代價為零。

II 財務資料附註（續）

42. 關連人士交易及結餘（續）

(a) 關連人士交易（續）

- (xiii) 於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的融資租賃應付款項零元、人民幣128,299,000元、人民幣88,130,000元、人民幣155,372,000元已由海昌集團及海昌企業發展擔保，代價為零（附註32）。
- (xiv) 於2014年1月24日，海昌企業發展及 貴集團訂立項目管理框架協議（「項目管理框架協議」），據此， 貴集團將為海昌企業發展的中國房地產項目提供項目管理及質量控制服務，於上市日期至2015年12月31日。
- (xv) 根據 貴公司、海昌集團有限公司、曲先生與時譽有限公司（「時譽」，一家於英屬處女群島註冊成立的公司）訂立日期為2012年5月24日的股份認購協議， 貴公司以代價80,500,000美元發行14,391,996股每股0.0001美元的股份（「時譽協議」）。

根據 貴公司、歐力士（中國）投資有限公司（「Orix」，一家於中國成立的公司）、東方加梅力亞投資有限公司（「東方加梅力亞」，Orix的全資附屬公司）訂立日期為2012年7月13日的股份認購協議， 貴公司向東方加梅力亞發行15,000,000股每股面值0.0001美元的股份。

按照與Orix協議及時譽協議項下擬進行的重組計劃有關的契諾， 貴集團完成收購發現王國後，發現王國及／或其聯屬公司的股權持有人應向 貴公司償還一筆相等於其所收取的與出售發現王國有關的現金付款的款項（作為其股權代價），作為對曲先生受益股份初始認購溢價的遞延支付。

按照與Orix協議及時譽協議項下擬進行的重組計劃有關的契諾， 貴集團完成收購重慶加勒比海後，重慶加勒比海及／或其聯屬公司的股權持有人應向 貴公司償還一筆相等於其所收取的與出售重慶加勒比海有關的現金付款的款項（作為其股權代價），作為對曲先生受益股份初始認購溢價的遞延支付。

若收購發現王國及重慶加勒比海無法於2014年年底前完成，曲先生及 貴公司應賠償時譽及東方加梅力亞以及其聯屬公司對上述投資者造成的損失（如有）。有關賠償須受Orix協議及時譽協議中規定的各種限制規限及曲先生及 貴公司的最高責任不得超過Orix協議中規定的股份購買價總額的20%。

- (xvi) 於2013年9月及2013年10月， 貴集團與海昌集團訂立一項協議，從海昌集團向 貴集團分別無償轉讓46項及15項商標。
- (xvii) 於2012年8月25日，曲乃杰先生、曲乃強先生、井上亮先生、趙文敬先生、王旭光先生及袁兵先生分別與 貴公司訂立六份彌償協議，據此， 貴公司同意分別向曲乃杰先生、曲乃強先生、井上亮先生、趙文敬先生、王旭光先生及袁兵先生就彼等各自作為董事所提供服務的相關若干損失及開支作出彌償。

II 財務資料附註(續)

42. 關連人士交易及結餘(續)

(b) 與關連公司的結餘

於各有關期間期末，貴集團與其關連方的結餘如下：

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 應收最終控股公司款項 | | | | |
| 海昌集團有限公司..... | – | – | – | 615 |
| 應收關連公司款項 | | | | |
| 海昌企業發展..... | 865,142 | 2,398,246 | 1,203,964 | 1,441,989 |
| 海昌集團..... | 302,758 | 644,344 | 1,168,276 | 639,340 |
| 大連聯運..... | 6,300 | 6,300 | 6,300 | 6,300 |
| 海昌房地產集團..... | 1,066 | – | 20,000 | 20,000 |
| 海昌房屋開發..... | 3,691 | – | 82,960 | – |
| 天津海昌房地產..... | – | 1,066 | 1,066 | 1,066 |
| 成都融信置地..... | – | 301 | 502 | 577 |
| 武漢物業管理..... | – | – | 158 | – |
| 香港東方投資..... | – | – | – | 5,533 |
| 海昌電子..... | – | – | – | 70,000 |
| 西瑞克石油..... | – | – | – | 614 |
| 海昌商業運營管理..... | – | – | – | 819 |
| 煙台物業管理..... | – | – | – | 372 |
| 成都海昌置業..... | – | – | 34 | – |
| | 1,178,957 | 3,050,257 | 2,483,260 | 2,186,610 |
| 應收關連方款項 | | | | |
| 曲乃強..... | 1,000 | – | – | – |
| 曲乃生..... | 1,000 | – | – | – |
| 李昕..... | 800 | – | – | – |
| | 2,800 | – | – | – |
| 應收非控股權益持有人大連 | | | | |
| 老虎灘海洋公園有限公司 | | | | |
| 款項(「虎灘樂園」)..... | 56,897 | 75,555 | 52,675 | 58,977 |
| 應付關連公司款項 | | | | |
| 海昌企業發展..... | 854,666 | 772,833 | 750,884 | 1,071,277 |
| 海昌集團..... | 5,187 | 5,187 | 2,632 | 6,193 |
| 海昌房屋開發..... | – | – | – | 4,781 |
| 武漢物業管理..... | – | – | – | 1,960 |
| 西瑞克石油..... | 195,899 | – | 41,608 | 68,689 |
| 大連聯運..... | – | – | – | 8,000 |
| 天津極地海洋置業..... | 7,841 | 8,041 | 7,965 | 7,965 |
| 法國拉蒙..... | – | – | 1,257 | 1,230 |
| 大連拉蒙..... | – | – | 1,977 | 1,977 |
| 海昌置業..... | – | – | 943 | 922 |
| | 1,063,593 | 786,061 | 807,266 | 1,172,994 |
| 應付關連方款項 | | | | |
| 曲先生..... | 818 | – | – | – |

II 財務資料附註（續）

42. 關連人士交易及結餘（續）

(b) 與關連公司的結餘（續）

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月，根據香港公司條例第161B條的最高未償還金額如下：

| | 於12月31日 | | | 於9月30日 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應收關連公司款項 | | | | |
| 海昌企業發展 | 865,142 | 2,398,246 | 2,398,246 | 1,441,989 |
| 海昌集團 | 302,758 | 644,344 | 1,168,276 | 1,168,276 |
| 大連聯運 | 6,300 | 6,300 | 6,300 | 6,300 |
| 海昌房屋開發 | 3,691 | 3,691 | 82,960 | 82,960 |
| 海昌房地產集團 | 1,066 | 1,066 | 20,000 | 20,000 |
| 天津海昌房地產 | — | 1,066 | 1,066 | 1,066 |
| 成都融信置地 | — | 301 | 502 | 577 |
| 武漢物業管理 | — | — | 158 | 158 |
| 香港東方投資 | — | — | — | 5,561 |
| 海昌電子 | — | — | — | 70,000 |
| 歐力士租賃 | — | — | — | 229 |
| 海昌商業運營管理 | — | — | — | 819 |
| 煙台物業管理 | — | — | — | 372 |
| 西瑞克石油 | — | — | — | 614 |
| 成都海昌置業 | — | — | 34 | 34 |
| | <u>1,178,957</u> | <u>3,055,014</u> | <u>3,677,542</u> | <u>2,798,955</u> |
| 其他貸款 | | | | |
| 海昌企業發展 | — | 660,000 | 583,000 | — |
| 應收關連人士款項 | | | | |
| 曲乃強 | 1,000 | — | — | — |
| 曲乃生 | 1,000 | — | — | — |
| 李昕 | 800 | — | — | — |
| | <u>2,800</u> | — | — | — |

II 財務資料附註（續）

42. 關連人士交易及結餘（續）

(b) 與關連公司的結餘（續）

於報告期末，貴公司與其關連方的結餘如下：

| | 於12月31日 | | 於9月30日 |
|-------------------|---------|---------|---------|
| | 2011年 | 2012年 | 2013年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應收最終控股公司款項 | | | |
| 海昌集團有限公司..... | — | — | 615 |
| 應收附屬公司款項 | | | |
| 海昌亞洲..... | — | — | 615 |
| 海昌控股香港..... | — | 491,794 | 480,486 |
| | — | 491,794 | 481,101 |
| 應付關連公司款項 | | | |
| 海昌置業..... | — | 943 | 922 |
| 法國拉蒙..... | — | 1,257 | 1,230 |
| | — | 2,200 | 2,152 |

與最終控股公司／關連公司／關連人士／非控股權益持有人款項有關的進一步詳情載於附註26。

貴公司的應收附屬公司款項及應付關連公司款項均為無抵押、不計息及須於要求時償還。

(c) 給予主要管理層的補償

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至9月30日止九個月 | |
|---------------------------|-------------|-------|-------|-------------|-------|
| | 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 |
| 酬金..... | — | — | — | — | — |
| 薪金、津貼、花紅、福利 及其他費用..... | — | — | — | — | 352 |
| 退休福利..... | — | — | — | — | 18 |
| | — | — | — | — | 370 |

II 財務資料附註（續）

43. 金融工具分類

於各有關期間期末各類別金融工具的賬面值如下：

貴集團

2010年12月31日

金融資產

| | 貸款及 應收款項 | 可供出售 金融資產 | 總計 |
|-------------------|------------------|---------------|------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 金融資產，列入預付款項、按金及 | | | |
| 其他應收款項（附註25）..... | 28,024 | — | 28,024 |
| 可供出售投資..... | — | 19,170 | 19,170 |
| 貿易應收款項及應收票據..... | 114,008 | — | 114,008 |
| 應收關連公司款項..... | 1,178,957 | — | 1,178,957 |
| 應收關連方款項..... | 2,800 | — | 2,800 |
| 應收非控股權益持有人款項..... | 56,897 | — | 56,897 |
| 已抵押存款..... | 2,582 | — | 2,582 |
| 現金及現金等值物..... | 107,067 | — | 107,067 |
| | <u>1,490,335</u> | <u>19,170</u> | <u>1,509,505</u> |

金融負債

| | 按攤餘成本 的金融負債 |
|-------------------------------|------------------|
| | 人民幣千元 |
| 金融負債，列入其他應付款項及應計費用（附註29）..... | 137,398 |
| 計息銀行及其他借貸..... | 1,121,439 |
| 貿易應付款項及應付票據..... | 634,689 |
| 應付關連方款項..... | 818 |
| 應付關連公司款項..... | 1,063,593 |
| | <u>2,957,937</u> |

II 財務資料附註(續)

43. 金融工具分類

貴集團(續)

2011年12月31日

金融資產

| | 貸款及 應收款項 | 可供出售 金融資產 | 總計 |
|-------------------|------------------|---------------|------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 金融資產，列入預付款項、按金及 | | | |
| 其他應收款項(附註25)..... | 43,084 | — | 43,084 |
| 可供出售投資..... | — | 19,170 | 19,170 |
| 貿易應收款項及應收票據..... | 16,818 | — | 16,818 |
| 應收關連公司款項..... | 3,050,257 | — | 3,050,257 |
| 應收非控股權益持有人款項..... | 75,555 | — | 75,555 |
| 已抵押存款..... | 3,632 | — | 3,632 |
| 現金及現金等值物..... | 115,545 | — | 115,545 |
| | <u>3,304,891</u> | <u>19,170</u> | <u>3,324,061</u> |

金融負債

| | 按攤餘成本的 金融負債 |
|-------------------------------|------------------|
| | 人民幣千元 |
| 金融負債，列入其他應付款項及應計費用(附註29)..... | 230,036 |
| 計息銀行及其他借貸..... | 4,111,132 |
| 貿易應付款項及應付票據..... | 564,380 |
| 應付關連公司款項..... | 786,061 |
| | <u>5,691,609</u> |

II 財務資料附註(續)

43. 金融工具分類

貴集團(續)

於2012年12月31日

金融資產

| | 貸款及 應收款項 | 可供出售 金融資產 | 合計 |
|-------------------|------------------|----------------|------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 金融資產，列入預付款項、按金及 | | | |
| 其他應收款項(附註25)..... | 54,148 | — | 54,148 |
| 可供出售投資..... | — | 199,352 | 199,352 |
| 貿易應收款項及應收票據..... | 17,955 | — | 17,955 |
| 應收關連公司款項..... | 2,483,260 | — | 2,483,260 |
| 應收非控股權益持有人款項..... | 52,675 | — | 52,675 |
| 已抵押存款..... | 2,286 | — | 2,286 |
| 現金及現金等值物..... | 404,040 | — | 404,040 |
| | <u>3,014,364</u> | <u>199,352</u> | <u>3,213,716</u> |

金融負債

| | 按攤餘成本的 金融負債 |
|-------------------------------|------------------|
| | 人民幣千元 |
| 金融負債，列入其他應付款項及應計費用(附註29)..... | 174,539 |
| 計息銀行及其他借貸..... | 3,843,247 |
| 貿易應付款項及應付票據..... | 492,745 |
| 應付關連公司款項..... | <u>807,266</u> |
| | <u>5,317,797</u> |

II 財務資料附註(續)

43. 金融工具分類

貴集團(續)

於2013年9月30日

金融資產

| | 貸款及 應收款項 | 可供出售 金融資產 | 合計 |
|------------------------|------------------|---------------|------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 金融資產，列入預付款項、按金及 | | | |
| 其他應收款項(附註25) | 50,385 | — | 50,385 |
| 可供出售投資 | — | 19,370 | 19,370 |
| 貿易應收款項及應收票據 | 18,933 | — | 18,933 |
| 應收最終控股公司款項 | 615 | — | 615 |
| 應收關連公司款項 | 2,186,610 | — | 2,186,610 |
| 應收非控股權益持有人款項 | 58,977 | — | 58,977 |
| 已抵押存款 | 2,291 | — | 2,291 |
| 現金及現金等值物 | 590,706 | — | 590,706 |
| | <u>2,908,517</u> | <u>19,370</u> | <u>2,927,887</u> |

金融負債

| | 按攤餘成本的 金融負債 |
|------------------------------------|------------------|
| | 人民幣千元 |
| 金融負債，列入其他應付款項及應計費用(附註29) | 174,546 |
| 計息銀行及其他借貸 | 3,513,291 |
| 貿易應付款項及應付票據 | 375,290 |
| 應付關連公司款項 | 1,172,994 |
| | <u>5,236,121</u> |

II 財務資料附註(續)

43. 金融工具分類

貴公司

2011年12月31日

金融負債

| | 按攤餘成本的 金融負債 |
|-------------|----------------|
| | 人民幣千元 |
| 其他應付款項..... | 57 |

2012年12月31日

金融資產

| | 貸款及應收款項 |
|---------------|----------------|
| | 人民幣千元 |
| 應收附屬公司款項..... | 491,794 |
| 現金及現金等值物..... | 2,550 |
| | <u>494,344</u> |

金融負債

| | 按攤餘成本的 金融負債 |
|---------------|----------------|
| | 人民幣千元 |
| 其他應付款項..... | 57 |
| 應付關連公司款項..... | 2,200 |
| | <u>2,257</u> |

2013年9月30日

金融資產

| | 貸款及應收款項 |
|-----------------|----------------|
| | 人民幣千元 |
| 應收最終控股公司款項..... | 615 |
| 應收關連公司款項..... | 481,101 |
| 現金及現金等值物..... | 684 |
| | <u>482,400</u> |

金融負債

| | 按攤餘成本的 金融負債 |
|---------------|----------------|
| | 人民幣千元 |
| 其他貿易應付款項..... | 56 |
| 應付關連公司款項..... | 2,152 |
| | <u>2,208</u> |

II 財務資料附註（續）

44. 金融工具公平值及公平值等級

貴集團金融工具的賬面值及公平值（其賬面值與公平值合理相若者除外）如下：

2011年12月31日

金融負債

| | 賬面值 | 公平值 |
|--------------|---------|---------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應付金融租賃 | 128,299 | 128,401 |

2012年12月31日

金融資產

| | 賬面值 | 公平值 |
|--------------|---------|---------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 可供出售投資 | 180,182 | 180,182 |

金融負債

| | 賬面值 | 公平值 |
|--------------|--------|--------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應付金融租賃 | 88,130 | 94,419 |

2013年9月30日

金融資產

| | 賬面值 | 公平值 |
|--------------|-------|-------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 可供出售投資 | 200 | 200 |

金融負債

| | 賬面值 | 公平值 |
|--------|---------|---------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應付金融租賃 | 159,524 | 160,826 |

管理層已評估，現金及現金等值物、已抵押存款、貿易應收賬款及票據、貿易應付賬款及票據、列入預付款項的金融資產、按金及其他應收款項、列入其他應付款項及應計費用的金融負債、應收關連公司款項、應收最終控股公司款項、應收關連方款項、應收非控股權益持有人款項、應付關連方款項及應付關連公司款項的公平值與其各自的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

II 財務資料附註（續）

44. 金融工具公平值及公平值等級（續）

管理層已評估，計息銀行貸款及其他借款的非即期部份的公平值與其賬面值相若，主要由於該等借款由 貴集團與獨立第三方金融機構按照現行市場利率作出。

應付金融租賃的公平值按適用於具有類似條款、信貸風險及剩餘年期的工具的現行利率折現預期未來現金流量計算。截至2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日， 貴集團本身應付金融租賃的不履約風險被評定為並不重大。

非上市可供銷售投資的公平值已採用基於可觀察市場價格或利率支持的假設的貼現現金流估值模型進行估值。估值要求董事就到期時未來收益的預期未來現金流量進行估計。董事相信，估值方法得出的估計公平值（計入合併財務狀況表）及公平值相關變動（計入其他綜合收入）屬合理，且為報告期末最合適的估值。

以 貴集團財務經理為首的企業融資團隊負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向財務總監及董事會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具的價值變動並厘定估值中適用的主要參數。估值由財務總監審核及批准。估值過程及結果由董事會每年討論一次以進行年度財務申報。

公平值等級

下表列明 貴集團的金融工具的公平值計量等級：

按公平值計量的資產：

於2012年12月31日

| | 使用以下各項進行公平值計量 | | | 合計 |
|--------|-------------------|------------------------|------------------------|---------|
| | 於活躍市場的報價 (第一級) | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) | 重大可觀察 輸入數據 (第三級) | |
| 可供出售投資 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 可供出售投資 | — | 180,182 | — | 180,182 |

於2013年9月30日

| | 使用以下各項進行公平值計量 | | | 合計 |
|--------|-------------------|------------------------|------------------------|-------|
| | 於活躍市場的報價 (第一級) | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) | 重大可觀察 輸入數據 (第三級) | |
| 可供出售投資 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 可供出售投資 | — | 200 | — | 200 |

II 財務資料附註(續)

44. 金融工具公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

已披露公平值的負債：

於2011年12月31日

| | 使用以下各項進行公平值計量 | | | 合計 |
|--------|-------------------|------------------------|------------------------|---------|
| | 於活躍市場的報價 (第一級) | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) | 重大可觀察 輸入數據 (第三級) | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應付融資租賃 | — | 128,299 | — | 128,299 |

於2012年12月31日

| | 使用以下各項進行公平值計量 | | | 合計 |
|--------|-------------------|------------------------|------------------------|--------|
| | 於活躍市場的報價 (第一級) | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) | 重大可觀察 輸入數據 (第三級) | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應付融資租賃 | — | 88,130 | — | 88,130 |

於2013年9月30日

| | 使用以下各項進行公平值計量 | | | 合計 |
|--------|-------------------|------------------------|------------------------|---------|
| | 於活躍市場的報價 (第一級) | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) | 重大可觀察 輸入數據 (第三級) | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應付融資租賃 | — | 159,524 | — | 159,524 |

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，金融資產及金融負債第一級及第二級公平值計量之間並無轉移且並無轉至或轉自第三級。

II 財務資料附註（續）

45. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括計息及其他銀行借貸、應收／應付關連人士款項、應收最終控股公司款項、應收／應付關連公司款項、應收非控股權益持有人款項、可供出售投資、現金及銀行結餘以及已抵押存款。該等金融工具主要用於為貴集團籌集經營資金。貴集團有直接來自其營運的多種其他金融資產及負債，例如貿易應收款項及應收票據、貿易應付款項及應付票據、其他應收款項及其他應付款項。

貴集團的金融工具產生的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協議控制各類風險的政策，有關政策概述於下文。

利率風險

貴集團所面臨的市場利率變動風險主要與附註31所載的貴集團的銀行借貸有關。貴集團並未使用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表顯示在一切其他變量維持不變時，貴集團除稅前溢利（透過對浮動利率借貸之影響）對利率在合理可能變動下之敏感度。對貴集團的權益並無影響，保留盈利除外。

| | 基點 上升／(下跌) | 除稅前溢利 增加／(減少) |
|------------------------|---------------|------------------|
| | | 人民幣千元 |
| 截至2010年12月31日止年度 | 100 | (8,115) |
| | (100) | 8,115 |
| 截至2011年12月31日止年度 | 100 | (25,185) |
| | (100) | 25,185 |
| 截至2012年12月31日止年度 | 100 | (19,061) |
| | (100) | 19,061 |
| 截至2012年9月30日止九個月 | 100 | (9,705) |
| | (100) | 9,705 |
| 截至2013年9月30日止九個月 | 100 | (21,450) |
| | (100) | 21,450 |

外匯風險

貴集團的業務位於中國內地，且幾乎所有交易以人民幣開展，唯來自股東資本注資（股東的資本注資於接獲日期後已迅速兌換為人民幣）除外。貴集團的所有資產及負債均以人民幣計值。因此，貴集團並不會面臨重大外匯風險。

信貸風險

貴集團內並無重大集中信貸風險。貴集團的其他金融資產（包括現金及現金等值物、已抵押存款、貿易應收款項及應收票據、按金及其他應收款項、因交易對手方違約產生的應收關連公司／關連人士的款項）的信貸風險最高相等於此等工具的賬面值。

II 財務資料附註（續）

45. 財務風險管理目標及政策（續）

流動資金風險

貴集團的目標是透過使用計息銀行貸款及其他借貸維持資金持續性與靈活性間的平衡。故持續密切監察現金流量。

於各有關期間期末，貴集團的金融負債根據合約未貼現付款作出的到期情況如下：

| | 於2010年12月31日 | | | | | |
|----------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 須於要求時 | 少於3個月 | 3至12個月 | 1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 |
| 計息銀行借貸..... | - | 18,580 | 352,863 | 460,556 | 978,584 | 1,810,583 |
| 貿易應付款項及 應付票據..... | 634,689 | - | - | - | - | 634,689 |
| 其他應付款項及 應計費用..... | 137,398 | - | - | - | - | 137,398 |
| 應付關連人士款項..... | 818 | - | - | - | - | 818 |
| 應付關連公司款項..... | 1,063,593 | - | - | - | - | 1,063,593 |
| | <u>1,836,498</u> | <u>18,580</u> | <u>352,863</u> | <u>460,556</u> | <u>978,584</u> | <u>3,647,081</u> |
| | 於2011年12月31日 | | | | | |
| | 須於要求時 | 少於3個月 | 3至12個月 | 1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 |
| 應付融資租賃款項..... | - | 11,865 | 35,597 | 104,985 | - | 152,447 |
| 計息銀行借貸..... | - | 116,317 | 1,895,800 | 1,926,885 | 1,870,086 | 5,809,088 |
| 貿易應付款項及 應付票據..... | 564,380 | - | - | - | - | 564,380 |
| 其他應付款項及 應計費用..... | 230,036 | - | - | - | - | 230,036 |
| 應付關連公司款項..... | 786,061 | - | - | - | - | 786,061 |
| | <u>1,580,477</u> | <u>128,182</u> | <u>1,931,397</u> | <u>2,031,870</u> | <u>1,870,086</u> | <u>7,542,012</u> |
| | 於2012年12月31日 | | | | | |
| | 須於要求時 | 少於3個月 | 3至12個月 | 1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 |
| 應付融資租賃款項..... | - | 15,711 | 47,133 | 41,154 | - | 103,998 |
| 計息銀行借貸..... | - | 161,076 | 1,786,660 | 2,034,982 | 1,431,821 | 5,414,539 |
| 貿易應付款項及應付票據.. | 492,745 | - | - | - | - | 492,745 |
| 其他應付款項及應計費用.. | 174,539 | - | - | - | - | 174,539 |
| 應付關連公司款項..... | 807,266 | - | - | - | - | 807,266 |
| | <u>1,474,550</u> | <u>176,787</u> | <u>1,833,793</u> | <u>2,076,136</u> | <u>1,431,821</u> | <u>6,993,087</u> |

II 財務資料附註（續）

45. 財務風險管理目標及政策（續）

流動資金風險（續）

| | 2013年9月30日 | | | | | |
|----------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| | 須於要求時 | 少於3個月 | 3至12個月 | 1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 |
| 應付融資租賃款項..... | - | 31,694 | 95,082 | 130,460 | - | 257,236 |
| 計息銀行借貸..... | - | 69,211 | 1,192,545 | 1,937,820 | 799,927 | 3,999,503 |
| 貿易應付款項及 應付票據..... | 375,290 | - | - | - | - | 375,290 |
| 其他應付款項及 應計費用..... | 174,546 | - | - | - | - | 174,546 |
| 應付關連公司款項..... | 1,172,994 | - | - | - | - | 1,172,994 |
| | <u>1,722,830</u> | <u>100,905</u> | <u>1,287,627</u> | <u>2,068,280</u> | <u>799,927</u> | <u>5,979,569</u> |

資本管理

貴集團資本管理的首要目標是維護貴集團的持續經營能力及維持穩健的資本化比率，以支持其業務及為權益持有人帶來最大價值。

貴集團根據經濟狀況變動及相關資產的風險特點管理及調整資本結構。為維持或調整資本結構，貴集團或會調整派付予股東的股息、向股東歸還資本或發行新股。貴集團不受任何外部施加的資本要求規限。於有關期間，目標、政策或程序並無任何變動。

貴集團利用淨負債總權益比率來監察資本。債務淨額包括計息銀行及其他借貸、應付關連公司款項，減現金及現金等值物及應收關連公司款項。於報告期末的債務股權比率如下：

| | 12月31日 | | | 9月30日 |
|-----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2010年 | 2011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 |
| 計息銀行及其他借貸..... | 1,121,439 | 4,111,132 | 3,843,247 | 3,513,291 |
| 應付關連公司款項..... | 1,063,593 | 786,061 | 807,266 | 1,172,994 |
| 減：應收關連公司款項..... | (1,178,957) | (3,050,257) | (2,483,260) | (2,186,610) |
| 減：現金及現金等值物..... | (107,067) | (115,545) | (404,040) | (590,706) |
| 債務淨額..... | <u>899,008</u> | <u>1,731,391</u> | <u>1,763,213</u> | <u>1,908,969</u> |
| 總權益..... | <u>941,115</u> | <u>663,191</u> | <u>1,143,860</u> | <u>1,187,432</u> |
| 淨負債總權益比率..... | <u>96%</u> | <u>261%</u> | <u>154%</u> | <u>161%</u> |

II 財務資料附註（續）

46. 期後事項

於2014年1月，貴集團與西瑞克石油及海昌集團訂立一份債項轉讓協議，據此，西瑞克石油同意將其應收貴集團款項人民幣862,000元轉讓予海昌集團。

於2014年1月，貴集團與海昌置業及香港東方投資訂立一份債項轉讓協議，據此，海昌置業同意將其應收貴集團款項150,000美元轉讓予香港東方投資。

於2014年2月，貴集團與西瑞克石油及香港東方投資訂立一份債項轉讓協議，據此，西瑞克石油同意將其應收貴集團款項10,160,000美元轉讓予香港東方投資。

在2013年9月30日後，於2013年9月30日應收關連公司款項結餘、應收一名非控股權益持有人款項、應付關連公司款項已大部份結清。

2014年1月，貴集團訂立買賣協議，內容有關從大連世博房地產開發有限公司（曲先生作為股權持有者於該公司擁有間接實益權益）購買17處物業，總代價為人民幣278,756,000元。

2014年2月，貴公司通過設立4,500,000,000股股份將其法定股本由50,000美元（分為500,000,000股每股0.0001美元的股份）增加至5,000,000,000股每股0.00001美元的股份。

47. 期後財務報表

貴集團並無於2013年9月30日後任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

海昌控股有限公司
法國巴黎證券（亞洲）有限公司
美林遠東有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

2014年2月28日