



德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下載列我們有關國瑞置業有限公司(於開曼群島以「Glory Land Company Limited(國瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務。)(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)的報告，以供載入 貴公司就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)[編纂]進行[編纂]及股份[編纂]而於[編纂]刊發的[編纂](「[編纂]」)內。

貴公司於二零一二年七月十六日根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)在開曼群島以「Glory Land Company Limited(國瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立為獲豁免有限公司。根據公司重組，詳情請參閱[編纂]「歷史及重組」一節(「重組」)， 貴公司於二零一三年六月二十九日成為 貴集團的控股公司。

貴公司及其附屬公司採用十二月三十一日作為其財政年度結算日。於本報告日期， 貴公司在下列 貴集團旗下公司中直接及間接擁有權益：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	於本報告日期的 已發行及繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要業務
			於十二月三十一日			於本報告 日期	
			二零一一年	二零一二年	二零一三年		
國瑞地產開發有限公司 (「國瑞香港」)	香港 二零零五年 八月二日	法定股本 10,000港元 已發行及繳足股本 10,000港元	100%	100%	— (附註(b))	—	投資控股
國瑞地產(香港)投資 有限公司 (「國瑞地產(香港)」)	香港 二零一三年 四月二十九日	法定股本 10,000港元 已發行及繳足股本 10,000港元	不適用	不適用	100% (附註(c))	100%	投資控股
汕頭國瑞企業管理有限公司 (前稱為汕頭花園賓館 有限公司)(「國瑞管理」)	中華人民共和國 (「中國」) 一九九六年 十二月二十四日	註冊資本 人民幣40,000,000元 實繳股本 人民幣40,000,000元	45% (附註(d))	100% (附註(d))	100%	100%	投資控股 及酒店 運營
汕頭花園集團有限公司 (「花園集團」)	中國 一九九四年 四月一日	註冊資本 人民幣48,000,000元 實繳股本 人民幣48,000,000元	100%	100%	100%	100%	投資控股

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	於本報告日期的 已發行及繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股權			主要業務	
			於十二月三十一日				於本報告 日期
			二零一一年	二零一二年	二零一三年		
國瑞興業(北京)實業股份 有限公司(「國瑞實業」)	中國 一九九九年 八月十七日	註冊資本 人民幣458,224,110元 實繳股本 人民幣458,224,110元	91%	91%	91%	91%	物業開發
汕頭市澄海花園酒店 有限公司(「澄海酒店」)	中國 一九九八年九月 二十四日	註冊資本 人民幣60,000,000元 實繳股本 人民幣60,000,000元	90%	90%	— (附註(b))	—	酒店運營
汕頭國瑞建材家居博覽中心 有限公司 (「汕頭建材」)	中國 二零零四年 八月六日	註冊資本 人民幣200,000,000元 實繳股本 人民幣200,000,000元	100%	90% (附註(e))	90%	90%	物業開發
北京德通順利投資顧問 有限公司(「德通順利」)	中國 二零零八年 四月十七日	註冊資本 人民幣2,000,000元 實繳股本 人民幣2,000,000元	100%	100%	— (附註(b))	—	尚未開展 業務
北京國瑞興業地產股份 有限公司 (「原北京國瑞」)	中國 二零零二年 三月十二日	註冊資本 人民幣1,166,000,000元 實繳股本 人民幣1,166,000,000元	80%	80%	80%	80%	物業開發 及投資控股
北京國瑞興業房地產控股 有限公司(「新北京國瑞」)	中國 二零一三年 十二月五日	註冊資本 人民幣52,000,000元 實繳股本 人民幣52,000,000元	不適用	不適用	80% (附註(f)) (附註(c))	80%	投資控股
北京文昌房地產開發 有限公司(「北京文昌」)	中國 二零零二年 五月二十七日	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	80%	80%	80%	80%	物業開發
北京國瑞興業商業管理 有限公司 (「國瑞商業管理」)	中國 二零零七年 八月二十七日	註冊資本 人民幣1,000,000元 實繳股本 人民幣1,000,000元	80%	— (附註(b))	—	—	商場管理
北京國瑞物業服務有限公司 (「國瑞服務」)	中國 二零零二年 四月十二日	註冊資本 人民幣5,000,000元 實繳股本 人民幣5,000,000元	80%	80%	80%	80%	物業管理 及服務
國瑞興業(北京)投資 有限公司(「國瑞投資」)	中國 二零一二年 二月十三日	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	不適用	80% (附註(c))	80%	80%	尚未開展業務
北京菲爾斯特商務服務 有限公司(「菲爾斯特」)	中國 二零一二年 十月十八日	註冊資本 人民幣2,000,000元 實繳股本 人民幣2,000,000元	不適用	48% (附註(c)) (附註(g))	— (附註(b))	—	諮詢服務
北京國瑞購物中心有限公司 (「國瑞購物中心」)	中國 二零一零年 八月四日	註冊資本 人民幣100,000元 實繳股本 人民幣100,000元	80%	— (附註(b))	—	—	商場管理
海南國瑞房地產開發 有限公司(「海南國瑞」)	中國 二零零九年 四月二十一日	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	80%	80%	80%	80%	物業開發
萬寧國瑞房地產開發 有限公司(「萬寧國瑞」)	中國 二零零九年 七月十三日	註冊資本 人民幣30,000,000元 實繳股本 人民幣30,000,000元	80%	80%	80%	80%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	於本報告日期的 已發行及繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股權			於本報告 日期	主要業務
			於十二月三十一日				
			二零一一年	二零一二年	二零一三年		
海南同城實業有限公司 (「海南同城」)	中國 二零零三年 八月十一日	註冊資本 人民幣74,270,000元 實繳股本 人民幣74,270,000元	80%	80%	80%	80%	物業開發
海南南渡江實業發展有限 公司(「海南南渡江」)	中國 二零零三年 一月三日	註冊資本 人民幣20,030,000元 實繳股本 人民幣20,030,000元	80%	80%	80%	80%	物業開發
海口航瑞實業發展有限公司 (「海口航瑞」)	中國 二零零八年 六月六日	註冊資本 人民幣110,104,100元 實繳股本 人民幣110,104,100元	44% (附註(g))	44%	44%	80%	物業開發
海南海航國瑞投資開發 有限公司(「海南海航」)	中國 二零零九年 七月六日	註冊資本 人民幣466,869,243元 實繳股本 人民幣466,869,243元	80%	80%	80%	80%	物業開發
萬寧龍聖投資發展 有限公司(「萬寧龍聖」)	中國 二零零七年 十二月十二日	註冊資本 人民幣20,000,000元 實繳股本 人民幣20,000,000元	— (附註(b))	—	—	—	物業開發
海南國瑞物業服務有限公司 (「海南國瑞服務」)	中國 二零一零年 二月十日	註冊資本 人民幣2,000,000元 實繳股本 人民幣2,000,000元	80%	— (附註(h))	—	—	尚未開展 業務
新鄭市國瑞房地產開發 有限公司(「新鄭國瑞」)	中國 二零零九年 十月二十六日	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	80%	80%	80%	80%	物業開發
濟南國瑞房地產開發 有限公司(「濟南國瑞」)	中國 二零零九年 十二月十五日	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	— (附註(h))	—	—	—	尚未開展 業務
佛山市國瑞興業地產 有限公司(「佛山國瑞」)	中國 二零一零年 六月二日	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	80%	80%	80%	80%	物業開發
佛山市國華置業有限公司 (「佛山國華」)	中國 二零一二年 十二月十九日	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	不適用	44% (附註(c)) (附註(g))	44%	44%	物業開發
廊坊國瑞投資有限公司 (「廊坊國瑞」)	中國 二零零九年 十一月二十五日	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	80%	80%	80%	80%	投資控股
廊坊國瑞農業開發有限公司 (「廊坊農業」)	中國 二零一零年 四月十四日	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	80%	80%	— (附註(b))	—	尚未開展 業務
廊坊國盛投資有限公司 (「廊坊國盛」)	中國 二零一零年 十一月十二日	註冊資本 人民幣30,000,000元 實繳股本 人民幣30,000,000元	80%	80%	80%	80%	物業開發
廊坊國瑞房地產開發有限 公司(「廊坊房地產」)	中國 二零一零年 四月十五日	註冊資本 人民幣150,000,000元 實繳股本 人民幣150,000,000元	80%	80%	80%	80%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	於本報告日期的 已發行及繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股權			主要業務	
			於十二月三十一日				
			二零一一年	二零一二年	二零一三年		
					於本報告 日期		
廊坊國興房地產開發有限公司(「廊坊國興」)	中國 二零一零年 十一月十二日	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	80%	80%	80%	80%	物業開發
永清縣果園體育服務有限公司(「廊坊永清」)	中國 二零一一年 二月十五日	註冊資本 人民幣1,000,000元 實繳股本 人民幣1,000,000元	80% (附註(c))	80%	80%	80%	尚未開展 業務
汕頭市國瑞房地產開發有限公司(「汕頭國瑞」)	中國 二零零九年 十二月三日	註冊資本 人民幣198,000,000元 實繳股本 人民幣198,000,000元	80%	80%	80%	80%	物業開發
汕頭經濟特區三金廠房開發有限公司(「汕頭三金」)	中國 二零零八年 十二月十九日	註冊資本 人民幣8,000,000元 實繳股本 人民幣8,000,000元	80%	80%	— (附註(b))	—	物業開發
深圳國瑞興業房地產有限公司(「深圳國瑞」)	中國 二零一三年 八月二十一日	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣0元	—	—	100% (附註(c))	100%	尚未開展 業務
汕頭市花園物業管理有限公司(「汕頭物業管理」)	中國 一九九九年 四月十四日	註冊資本 人民幣3,000,000元 實繳股本 人民幣3,000,000元	64%	64%	— (附註(b))	—	物業管理
汕頭市國華置業地產開發有限公司(「汕頭國華」)	中國 二零一一年 五月三十一日	註冊資本 人民幣20,000,000元 實繳股本 人民幣20,000,000元	60% (附註(c))	60%	60%	60%	物業開發
汕頭市國瑞周厝壩房地產開發有限公司(「汕頭周厝壩」)	中國 二零一一年 三月二日	註冊資本 人民幣20,000,000元 實繳股本 人民幣20,000,000元	68% (附註(c))	68%	68%	68%	物業開發
瀋陽大東方置業有限公司(「瀋陽大東方」)	中國 二零零四年 三月十九日	註冊資本 人民幣286,362,194元 實繳股本 人民幣286,362,194元	56%	80% (附註(i))	80%	80%	物業開發
瀋陽國瑞興業商務有限公司(「瀋陽商務」)	中國 二零零七年 十一月三十日	註冊資本 人民幣1,000,000元 實繳股本 人民幣1,000,000元	80%	80%	80%	80%	物業管理 服務
通和租賃股份有限公司(「通和租賃」)	中國 二零一二年 九月二十六日	註冊資本 人民幣200,000,000元 實繳股本 人民幣200,000,000元	不適用	72% (附註(c))	— (附註(b))	—	尚未開展 業務
重慶龍廈房地產開發有限公司(「重慶龍廈」)	中國 二零零四年 六月二十五日	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	80%	— (附註(b))	—	—	物業開發
重慶瑞興置業有限公司(「重慶瑞興」)	中國 二零一一年 五月三十一日	註冊資本 人民幣20,000,000元 實繳股本 人民幣20,000,000元	80% (附註(c))	— (附註(b))	—	—	物業開發
石家莊國瑞房地產開發有限公司(「石家莊國瑞」)	中國 二零零六年 四月二十六日	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本 人民幣100,000,000元	80%	— (附註(b))	—	—	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	於本報告日期的 已發行及繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股權			主要業務	
			於十二月三十一日				於本報告 日期
			二零一一年	二零一二年	二零一三年		
石家莊國瑞物業服務 有限公司(「石家莊物業 管理」)	中國 二零零八年 四月二十三日	註冊資本 人民幣1,000,000元 實繳股本 人民幣1,000,000元	80%	— (附註(b))	—	物業管理 服務	
石家莊國瑞城房地產開發 有限公司 (「石家莊國瑞城」)	中國 二零一零年 十一月十一日	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	80%	— (附註(b))	—	物業開發	
石家莊義興房地產開發 有限公司(「石家莊義興」)	中國 二零零二年 七月二十二日	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	80%	— (附註(b))	—	物業開發	
石家莊國度房地產開發 有限公司(「石家莊國度」)	中國 二零一一年 三月十八日	註冊資本 人民幣50,000,000元 實繳股本 人民幣50,000,000元	80% (附註(c))	— (附註(b))	—	物業開發	
潮安縣梅林湖開發建設 有限公司(「潮安梅林」)	中國 二零一三年 三月十九日	註冊資本 人民幣10,000,000元 實繳股本 人民幣10,000,000元	不適用	不適用	48% (附註(c)) (附註(g))	48% 尚未開展業務	
陝西華威世達實業 有限公司(「陝西華威」)	中國 二零一一年 十二月二十八日	註冊資本 人民幣200,000,000元 實繳股本 人民幣200,000,000元	不適用	不適用	80% (附註(j))	80% 物業開發	
海南駿和實業有限公司 (「海南駿和」)	中國 二零一零年 六月七日	註冊資本 人民幣50,000,000元 實繳股本 人民幣50,000,000元	—	—	— (附註(k))	物業開發	
佛山市國瑞南方地產開發 有限公司(「佛山國瑞南方」)	中國 二零一四年 四月二十五日	法定股本 人民幣10,000,000元 及繳足股本 人民幣10,000,000元	不適用	不適用	不適用	80% (附註(l)) 物業開發	

於本報告日期，貴集團有下列聯營公司：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	於本報告日期的 已發行及繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股權			主要業務	
			於十二月三十一日				於本報告 日期
			二零一一年	二零一二年	二零一三年		
深圳市大潮汕建設有限公司 (「大潮汕」)	中國 二零一三年 九月三十日	註冊資本 人民幣120,000,000元 繳足股本 人民幣120,000,000元	不適用	不適用	—	30% (附註(m)) 物業開發	

附錄一

會計師報告

附註：

- (a) 於各報告期末或有關期間內任何時間，概無附屬公司發行任何債務證券。所有附屬公司均為花園集團的附屬公司，惟國瑞香港、國瑞地產(香港)及國瑞管理除外。
- (b) 該等附屬公司已於有關期間出售。詳情載於附註42。
- (c) 該等附屬公司乃於有關期間新成立。
- (d) 於二零零五年八月二日，張章筭先生於香港註冊成立國瑞香港，國瑞香港持有國瑞管理的45%股權及歸類為聯營公司的權益，而汕頭市金明五金材料有限公司(「金明五金」，由張章筭先生的家庭成員擁有)則持有國瑞管理的餘下55%股權。於二零一二年七月，張章筭先生收購金明五金的全部股權，隨後，國瑞管理由張章筭先生控制。詳情載於附註43。
- (e) 於二零一二年三月，花園集團將其於汕頭建材的10%股權以人民幣20,000,000元的代價轉讓予張章筭先生的妹夫及汕頭建材的僱員林耀泉先生。詳情載於附註41。
- (f) 於二零一三年十月八日，原北京國瑞的業務、資產及負債分拆為兩家公司，即新北京國瑞(分拆後成立的新實體)及當時的原北京國瑞(「分拆」)。詳情載於附註21。新北京國瑞於二零一三年四月十二日取得工商管理部門的預先核准通知書，於二零一三年十月八日完成驗資，並於二零一三年十二月五日取得營業執照。
- (g) 花園集團持有原北京國瑞的80%股權，而原北京國瑞分別持有菲爾斯特、海口航瑞、佛山國華及潮安梅林的60%、55%、55%及60%股權。因此，貴集團分別間接持有菲爾斯特、海口航瑞、佛山國華及潮安梅林的48%、44%、44%及48%股權，該等公司仍被視為貴集團的附屬公司。
- (h) 該等附屬公司於有關期間註銷登記。
- (i) 於二零一二年十一月，原北京國瑞以人民幣68,000,000元的代價收購非控制性股東持有人持有的瀋陽大東方的30%股權。
- (j) 該等附屬公司乃於有關期間收購。詳情載於附註43。
- (k) 海南國瑞與一名獨立第三方訂立股權收購協議，藉以收購海南駿和的股權。詳情載於C節。
- (l) 該公司乃於二零一四年四月二十五日新創立。
- (m) 該公司乃於二零一四年三月五日收購，並成為貴集團的聯營公司。詳情載於C節。
- (n) 除香港投資控股公司國瑞香港及國瑞地產(香港)外，所有附屬公司均於中國營運。
- (o) 國瑞香港及國瑞地產(香港)由貴公司直接持有。其他附屬公司由貴公司間接持有。

在中國或香港成立或註冊成立的貴公司附屬公司的法定財務報表乃根據適用於中國成立實體的相關會計政策及財務法規(「中國公認會計準則」)或由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則編製而成，並分別經中國及香港註冊執業會計師審核。詳情載列如下：

公司名稱	截至以下日期止財務期間／年度	核數師名稱
國瑞香港	二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日	陳業文會計師事務所
汕頭建材	二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日	汕頭市金正會計師事務所 有限公司
海南國瑞	二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日	海南天勤會計師事務所
萬寧國瑞	二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日	海南天勤會計師事務所
海南同城	二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日	海南天勤會計師事務所
海南南渡江	二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日	海南天勤會計師事務所

附錄一

會計師報告

公司名稱	截至以下日期止財務期間／年度	核數師名稱
海南航瑞	二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日	海南天勤會計師事務所
新鄭國瑞	二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日	鄭州正通聯合會計師事務所
廊坊國瑞	二零一一年十二月三十一日 二零一二年十二月三十一日 二零一三年十二月三十一日	廊坊天益聯合會計師事務所 有限公司 北京中怡和會計師事務所 廊坊安信聯合會計師事務所
廊坊農業	二零一一年十二月三十一日 二零一二年十二月三十一日 二零一三年十二月三十一日	廊坊天益聯合會計師事務所 北京中怡和會計師事務所 有限公司 廊坊安信聯合會計師事務所
廊坊國盛	二零一一年十二月三十一日 二零一二年十二月三十一日 二零一三年十二月三十一日	廊坊天益聯合會計師事務所 北京中怡和會計師事務所 有限公司 廊坊安信聯合會計師事務所
廊坊房地產	二零一一年十二月三十一日 二零一二年十二月三十一日 二零一三年十二月三十一日	廊坊天益聯合會計師事務所 北京中怡和會計師事務所 有限公司 廊坊安信聯合會計師事務所
廊坊國興	二零一一年十二月三十一日 二零一二年十二月三十一日 二零一三年十二月三十一日	廊坊天益聯合會計師事務所 北京中怡和會計師事務所 有限公司 廊坊安信聯合會計師事務所
廊坊永清	二零一一年十二月三十一日	廊坊天益聯合會計師事務所

附錄一

會計師報告

公司名稱	截至以下日期止財務期間／年度	核數師名稱
	二零一二年十二月三十一日	北京中怡和會計師事務所 有限公司
	二零一三年十二月三十一日	廊坊安信聯合會計師事務所
汕頭國瑞	二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日	汕頭市金正會計師事務所 有限公司
汕頭國華	二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日	汕頭市金正會計師事務所 有限公司
汕頭周厝墘	二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日	汕頭市金正會計師事務所 有限公司
瀋陽大東方	二零一一年十二月三十一日	北京安瑞普會計師事務所 有限公司
	二零一二年及二零一三年 十二月三十一日	遼寧銀劍會計師事務所 有限責任公司
陝西華威 (於二零一三年收購)	二零一三年十二月三十一日	西安長興會計師事務所 有限責任公司

除上述公司外，概無就 貴公司的其他附屬公司編製經審核法定財務報表。

由於 貴公司在並無法定審核規定的司法權區註冊成立，故並無編製經審核法定財務報表。然而， 貴公司董事已根據中國公認會計準則編製 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表（「中國公認會計準則財務報表」），而中國公認會計準則財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行（特殊普通合伙）審核。由於國瑞地產（香港）、潮安梅林及新北京國瑞自註冊成立／成立日期起，並未達到其各自的首個財政年度結算日，故並無為其編製經審核法定財務報表。

由於德通順利、國瑞投資、海南國瑞服務、濟南國瑞、通和租賃及深圳國瑞於有關期間並無開展任何業務，故並無就其編製經審核財務報表。

由於並無法定審核規定，故並無就國瑞管理、花園集團、國瑞實業、澄海酒店、原北京國瑞、北京文昌、國瑞商業管理、國瑞服務、菲爾斯特、國瑞購物中心、海口航瑞、萬寧龍聖、佛山國瑞、佛山國華、汕頭三金、汕頭物業管理、瀋陽商務、重慶龍廈、重慶瑞奧、石家莊國瑞、石家莊物業管理、石家莊國瑞城、石家莊義興及石家莊國廈編製自各自成立日期之日起的經審核財務報表。

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」）編製 貴公司及其附屬公司於有關期間的綜合財務狀況表（「相關財務報表」）。德勤•關黃陳方會計師行（特殊普通合伙）已遵照國際審計與鑒證準則理事會（「國際審計與鑒證準則理事會」）頒佈的國際審計準則對相關財務報表進行審核。

附錄一

會計師報告

我們已遵照香港會計師公會推薦的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」對相關財務報表進行查核，並已執行我們認為所需的額外程序。

本報告內所載 貴集團於有關期間的財務資料乃根據財務資料A部份附註1B所載基準自相關財務報表編製而成。我們認為，編製我們的報告時不必為載入[編纂]而對相關財務報表進行任何調整。

編製相關財務報表及批准其刊發乃董事的責任。董事亦負責載有本報告的[編纂]的內容。我們則負責按照相關財務報表編製載於本報告的財務資料，以就財務資料達致獨立意見，並向 閣下呈報我們的意見。

我們認為，根據下文A部份附註1B所載的呈報基準，就本報告而言，財務資料真實公平地反映 貴公司於二零一二年及二零一三年十二月三十一日及 貴集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的財務狀況，以及 貴集團於各有關期間的綜合業績及綜合現金流量。

附錄一

會計師報告

A. 財務資料

綜合損益及其他綜合收益表

		截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	1,753,398	4,275,996	6,835,358
銷售及服務成本		(955,157)	(2,700,448)	(3,130,684)
毛利		798,241	1,575,548	3,704,674
其他收益及虧損	6	(1,412)	1,368	268,672
其他收益	7	11,061	56,697	8,426
撥入投資物業的				
公允價值收益	15	—	—	527,270
投資物業公允價值變動	15	890,358	1,043,243	384,625
應佔聯營公司業績		11	(65)	—
銷售費用		(148,134)	(108,131)	(184,545)
行政開支		(226,433)	(282,839)	(242,269)
其他開支	8	(55,615)	(22,133)	(38,527)
融資費用	9	(192,970)	(230,039)	(572,542)
除稅前溢利	10	1,075,107	2,033,649	3,855,784
所得稅開支	12	(330,686)	(760,471)	(1,085,595)
年度溢利及綜合收益總額		744,421	1,273,178	2,770,189
下列人士應佔年度				
溢利及綜合收益總額：				
貴公司權益股東		597,001	1,029,776	2,233,812
少數股東權益		147,420	243,402	536,377
		744,421	1,273,178	2,770,189

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
投資物業.....	15	6,041,955	6,992,900	7,985,500
物業、廠房及設備.....	16	196,534	258,190	141,131
無形資產.....	17	1,985	1,533	2,383
於聯營公司的權益.....	18	16,821	—	—
可供出售投資.....	19	5,000	12,000	5,000
預付租賃款項.....	20	33,088	37,641	2,941
遞延稅項資產.....	22	223,179	75,748	61,761
受限制銀行存款.....	30	44,480	34,673	922
		<u>6,563,042</u>	<u>7,412,685</u>	<u>8,199,638</u>
流動資產				
存貨.....		6,833	8,145	93
已付的購買土地保證金.....	23	1,296,240	851,000	314,160
開發中待售物業.....	24	6,339,723	4,960,386	9,967,028
持作銷售物業.....	26	1,035,960	1,556,039	1,739,494
應收賬款及其他應收款、 保證金及預付款項.....	27	1,580,914	556,680	389,494
應收客戶建築合同款項.....	28	1,144,322	1,355,114	889,261
可收回稅項.....		61,054	75,303	59,003
應收關聯方款項.....	49	1,508,881	882,158	4,265
交易性金融資產.....	29	2,980	3,010	80
受限制銀行存款.....	30	155,581	328,718	60,033
銀行結餘及現金.....	31	589,266	803,373	844,854
		<u>13,721,754</u>	<u>11,379,926</u>	<u>14,267,765</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款.....	32	2,858,119	2,205,191	4,679,785
預售物業的已收房款.....	33	4,739,105	3,499,225	1,648,241
應付關聯方款項.....	49	915,660	80,668	297,740
應付稅項.....	34	336,132	167,937	713,889
銀行及其他借款 — 一年內到期.....	35	1,220,004	2,330,880	1,112,136
		<u>10,069,020</u>	<u>8,283,901</u>	<u>8,451,791</u>
流動資產淨值.....		<u>3,652,734</u>	<u>3,096,025</u>	<u>5,815,974</u>
總資產減流動負債.....		<u>10,215,776</u>	<u>10,508,710</u>	<u>14,015,612</u>
非流動負債				
其他應付款.....	32	44,657	44,092	49,302
銀行及其他借款 — 一年後到期.....	35	4,403,863	3,351,900	6,224,424
遞延稅項負債.....	22	1,172,491	1,427,220	1,645,907
		<u>5,621,011</u>	<u>4,823,212</u>	<u>7,919,633</u>
資產淨值.....		<u>4,594,765</u>	<u>5,685,498</u>	<u>6,095,979</u>
資本及儲備				
實繳股本／股本.....	36	48,010	48,000	2,967
儲備.....		3,754,046	4,850,733	4,785,447
貴公司擁有人應佔權益.....		<u>3,802,056</u>	<u>4,898,733</u>	<u>4,788,414</u>
少數股東權益.....		792,709	786,765	1,307,565
權益總額.....		<u>4,594,765</u>	<u>5,685,498</u>	<u>6,095,979</u>

附錄一

會計師報告

貴公司的財務狀況表

	附註	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	37	<u>8</u>	<u>8</u>
		<u>8</u>	<u>8</u>
流動資產			
銀行結餘及現金		<u>—</u>	<u>2,945</u>
		<u>—</u>	<u>2,945</u>
流動負債			
應付關聯方款項	49	<u>8</u>	<u>20,930</u>
		<u>8</u>	<u>20,930</u>
流動負債淨額		<u>(8)</u>	<u>(17,985)</u>
總資產減流動負債		<u>—</u>	<u>(17,977)</u>
負債淨額		<u>—</u>	<u>(17,977)</u>
資本及儲備			
股本	36	<u>—</u>	<u>2,967</u>
累計虧損	36	<u>—</u>	<u>(20,944)</u>
權益總額(累計虧絀)		<u>—</u>	<u>(17,977)</u>

附錄一

會計師報告

附註：

- (i) 資本儲備達人民幣20,479,000元涉及收購國瑞管理。於二零一二年七月，張章筭先生向其家庭成員收購於金明五金的全部股權，而金明五金持有國瑞管理的55%股權。自此時起，國瑞管理受到張章筭先生的共同控制。因此，自二零一二年七月起，國瑞管理作為 貴公司的附屬公司列賬。可識別資產淨值總額的公允價值與先前所持於聯營公司投資的公允價值於收購日期的差額人民幣20,479,000元，作為視作來自張章筭先生的注資於資本儲備中確認。
- (ii) 其他儲備指 貴集團收購或出售現有附屬公司的部份權益時，經調整少數股東權益與已付或已收代價的公允價值之間的差額。
- (iii) 根據於中國成立的所有附屬公司的章程細則，該等附屬公司須將除稅後溢利的10%轉入法定盈餘儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。轉入此儲備後，方可向權益持有人分派股息。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為附屬公司的額外資本。
- (iv) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，原北京國瑞將其於國瑞商業管理及其附屬公司國瑞購物中心(統稱為「國瑞商業集團」)的100%股權以零代價出售予張章筭先生的女兒張瑾女士。出售的收益人民幣5,756,000元作為視作注資於股本儲備確認。
- (v) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，花園集團出售其於澄海酒店的90%股權，汕頭國瑞出售其於汕頭三金的100%股權，而廊坊國瑞則出售其於廊坊農業的100%股權，該等股權全部出售予由張章筭先生控制的關聯方金明五金。原北京國瑞出售其於通和租賃的90%股權予由張章筭先生控制的關聯方汕頭市滙通投資有限公司(「滙通投資」)。 貴公司出售本身於國瑞香港的100%股權予張章筭先生。該等附屬公司出售所得收益人民幣73,741,000元，已直接於權益中確認為視作向權益持有人的注資。
- (vi) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，花園集團出售其於德通順利的100%股權予金明五金。汕頭國瑞將其於汕頭物業管理的80%股權出售予由張章筭先生的胞兄弟張章僑先生控制的關聯方汕頭市國廈地產有限公司(「汕頭國廈」)。出售兩家附屬公司產生的虧損為人民幣839,000元，已於權益中直接確認為視作向權益持有人分派。
- (vii) 於二零一三年三月十日，國瑞香港向金明五金收購國瑞管理餘下的55%股權，代價為人民幣22,000,000元。有關詳情載於附註1B。
- (viii) 於二零一三年六月二十九日，國瑞管理收購花園集團的100%股權，代價為人民幣48,000,000元(「花園集團收購事項」)。有關詳情載於附註1B。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動				
除稅前溢利		1,075,107	2,033,649	3,855,784
就以下各項作出調整：				
融資費用		192,970	230,039	572,542
利息收益		(11,061)	(16,697)	(8,426)
物業、廠房及設備折舊		22,907	22,973	23,732
無形資產攤銷		603	818	579
撥回預付租賃款項		738	755	451
投資物業的公允價值變動		(890,358)	(1,043,243)	(384,625)
撥入投資物業時的公允價值收益		—	—	(527,270)
交易性金融資產公允價值變動		562	142	(628)
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)		201	75	(940)
於安置時出售投資物業的虧損(收益)		6,437	(932)	—
出售土地使用權的收益		—	—	(265,739)
呆賬撥備—應收賬款，淨額		1,347	2,063	1,200
出售附屬公司的收益		(4,774)	—	(251)
應佔聯營公司業績		(11)	65	—
營運資金變動前的經營現金流量		394,668	1,229,707	3,266,409
開發中待售物業及持作銷售物業增加		(2,299,846)	(1,637,694)	(4,578,644)
已付的購買土地保證金(增加)減少		(647,151)	445,240	536,840
存貨(增加)減少		(247)	(711)	6,485
交易性金融資產(增加)減少		(266)	(3,636)	3,558
應收賬款及其他應收款(增加)減少		(167,795)	486,822	1,487,399
應收關聯方款項(增加)減少		(3,419)	4,047	3,898
應付賬款及其他應付款(減少)增加		(27,658)	1,194,122	771,099
預售物業的已收房款增加(減少)		1,592,391	(1,239,880)	(1,850,984)
應收客戶的建造合同款項(增加)減少		(155,287)	(210,791)	465,853
受限制銀行存款(增加)減少		(102,640)	(94,466)	211,645
經營活動(所用)所得的現金		(1,417,250)	172,760	323,558
已付所得稅及土地增值稅		(113,922)	(135,085)	(290,657)
經營活動(所用)所得的現金淨額		(1,531,172)	37,675	32,901
投資活動				
已收利息		11,061	16,697	8,426
出售物業、廠房及設備的所得款項		218	58	47,902
出售土地使用權的所得款項		—	—	287,071
購買物業、廠房及設備、無形資產及				
土地使用權預付租賃款項		(13,178)	(54,490)	(18,897)
出售投資物業的所得款項		7,497	10,000	—
註銷登記可供出售投資的所得款項		—	—	7,000
出售附屬公司的現金流出淨額	42	(5)	(429,037)	191,189
收購附屬公司的現金流入(流出)淨額	43	—	162	(119,496)
收購可供出售投資		(5,000)	(7,000)	—
去年收購附屬公司應付代價付款		—	—	(344,858)
來自關聯方往來預付款項		(102,743)	(8,136)	(202,008)
償還關聯方款項		29,650	44,037	242,438
償還獨立第三方款項		235,000	134,424	901,446
新增獨立第三方往來預付款項		(410,856)	(140,034)	(735,967)
提取受限制銀行存款		18,498	147,871	501,312
存入受限制銀行存款		(2,458)	(216,735)	(410,521)
投資活動(所用)所得的現金淨額		(232,316)	(502,183)	355,037

附錄一

會計師報告

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動			
新造銀行貸款.....	2,100,200	1,847,800	2,588,000
新造其他貸款.....	—	592,000	2,069,060
償還銀行貸款.....	(1,254,263)	(1,283,204)	(2,344,230)
償還其他貸款.....	—	—	(477,800)
來自關聯方往來預付款項.....	212,443	9,745	98,265
償還關聯方款項.....	—	(10,200)	(331,334)
來自獨立第三方預付款項.....	517,211	298	10
償還獨立第三方款項.....	(109,782)	(66,249)	(3,949)
已付利息.....	(347,420)	(477,375)	(494,344)
去年收購附屬公司的額外權益付款.....	—	—	(68,000)
視作分派予股東.....	—	—	(81,352)
少數股東權益注資.....	8,000	65,800	4,000
發行股份.....	—	—	2,967
已付權益持有人股息.....	—	—	(1,307,750)
融資活動所得(所用)的現金淨額.....	1,126,389	678,615	(346,457)
現金及現金等價物(減少)增加淨額.....	(637,099)	214,107	41,481
年初現金及現金等價物.....	1,226,365	589,266	803,373
年末現金及現金等價物(由銀行結餘及現金表示).....	589,266	803,373	844,854

附錄一

會計師報告

財務資料附註

1. 一般事項、重組及呈列基準

1A. 一般事項

貴公司於二零一二年七月十六日根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)於開曼群島以「Glory Land Company Limited (國瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立為一家獲豁免有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Alltogether Land Company Limited。貴公司的註冊辦事處位於Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands，其主要營業地點位於中國北京東城區珠市口東大街15號。

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣乃集團實體經營所處主要經濟環境的貨幣(即集團實體的功能貨幣)。

1B. 重組及呈列財務資料的基準

於重組前，花園集團為張章筭先生控制的公司，花園集團直接或間接持有貴集團所有中國附屬公司的控股權益，惟國瑞管理除外。於國瑞管理收購事項(定義如下)前，國瑞香港(由張章筭先生全資擁有)及金明五金分別持有國瑞管理的45%及55%股權。於二零一二年七月一日，張章筭先生取得於金明五金的控股權益，因此，取得對國瑞管理的控制權(「國瑞管理收購事項」)。國瑞管理收購事項的詳情載於附註43。於二零一三年三月十日，金明五金將其於國瑞管理的55%股權以人民幣22,000,000元的代價轉讓予國瑞香港。

貴公司於二零一二年七月十六日註冊成立，初步股份於同日轉讓予張章筭先生全資擁有的一家實體。

於二零一三年五月七日，貴公司於二零一三年四月二十九日成立的國瑞地產(香港)，以人民幣40,000,000元的代價向國瑞香港收購於國瑞管理的全部股權。於一系列股權轉讓之後，國瑞管理於二零一三年六月二十九日以人民幣48,000,000元的代價取得於花園集團的100%股權(「花園集團收購事項」)。

於重組完成後，貴公司於二零一三年六月二十九日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。控股股東張章筭先生於重組前後控制(並非暫時控制)貴集團現時旗下的公司。因此，重組形成的貴集團被視作持續經營實體。花園集團收購事項乃參考合併會計法原則入賬，而財務資料已妥為編製，猶如貴公司一直為貴集團的控股公司。

因此，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已予編製，猶如現有集團架構於整個有關期間、或自彼等各自的註冊成立/成立日期(以較短期間為準)一直存在，惟國瑞管理的業績、權益變動及現金流量自其於二零一二年七月一日受共同控制之日起納入。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表呈列貴集團現時旗下公司於各自日期的資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期一直存在，惟國瑞管理的資產及負債自其於二零一二年七月一日受共同控制之日起納入。

附錄一

會計師報告

2. 應用國際財務報告準則

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，貴集團於整個有關期間內已貫徹採納於自二零一三年一月一日開始的年度會計期間生效的國際會計報告準則（「國際會計報告準則」）、國際財務報告準則、其修訂及相關詮釋（「國際財務報告詮釋委員會詮釋」）。

於本報告日期，已頒佈但尚未生效的新準則、修訂及詮釋如下：

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（修訂本）	投資實體 ⁽¹⁾
國際財務報告準則第11號（修訂本）	收購合營業務權益的會計法 ⁽⁶⁾
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號（修訂本）	折舊及攤銷可接納方法闡述 ⁽⁶⁾
國際會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 ⁽²⁾
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	國際財務報告準則第9號的強制生效日期及過渡性披露 ⁽³⁾
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁽³⁾
國際會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 ⁽¹⁾
國際會計準則第36號（修訂本）	非金融資產可回收金額的披露 ⁽¹⁾
國際會計準則第39號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計法的延續 ⁽¹⁾
國際財務報告準則（修訂本）	國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ⁽⁴⁾
國際財務報告準則（修訂本）	國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ⁽²⁾
國際財務報告準則第14號	監管賬目延期 ⁽⁵⁾
國際財務報告準則第15號	與客戶訂立合約的收入 ⁽⁷⁾
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號	徵稅 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- (2) 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效。
- (3) 可供應用一強制生效日期將於國際財務報告準則第9號的未完成階段落實後釐定。
- (4) 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，例外情況有限。
- (5) 於二零一六年一月一日或之後開始的首個年度國際財務報告準則財務報表生效。
- (6) 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- (7) 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

於編製財務資料時，貴集團並未提前採納新準則、修訂或詮釋。

除下文所披露者外，董事預計應用該等新準則、修訂及詮釋將不會對貴集團的財務資料產生重大影響。

國際財務報告準則第9號金融工具

國際財務報告準則第9號引入對金融資產的分類及計量的新規定。國際財務報告準則第9號其後修訂，以包括對金融資產分類及計量及終止確認的規定，並於二零一三年作進一步修訂，以包括對對沖會計的新規定。

國際財務報告準則第9號的主要規定：

- 國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇內的所有已確認金融資產，其後按攤銷成本或公允價值計量。尤其是，在以收取合同現金流量為目的的業務模式下持有，且僅為支付本金額及未償還本金額的利息而產生合同現金流量的債務投資，一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後的會計期末按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤

回地選擇於其他綜合收益內呈列股本投資(並非持作買賣)公允價值的其後變動，僅股息收益一般於損益確認。

- 就指定為透過損益按公允價值列賬的金融負債的計量而言，國際財務報告準則第9號規定，該負債的信用風險變動所導致的金融負債公允價值變動數額乃於其他綜合收益呈列，除非於其他綜合收益內確認該負債的信用風險變動的影響將造成或擴大損益內的會計錯配。金融負債的信用風險所導致的公允價值變動其後不再重新分類至損益內。根據國際會計準則第39號，指定為透過損益按公允價值列賬的金融負債的公允價值變動的全部數額均於損益內呈列。

董事預計，於日後應用國際財務報告準則第9號可能對有關 貴集團的金融資產及金融負債的呈報金額產生影響。然而，在完成深入評估之前提供國際財務報告準則第9號的影響的合理估計並不可行。

國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號徵稅

國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號就何時應承擔徵稅支付之法律責任作出詮釋。該詮釋定義了徵稅，並明確指出引起法律責任的義務事件是指根據法律規定招致徵稅支付的活動。該詮釋就對徵稅安排負有的不同責任給出了指導，尤其是，其澄清經濟義務及財務報表編製的繼續經營基礎均不暗示某一實體擁有就未來期間經營招致的徵稅進行支付的現時義務。

公司董事預計，國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號的施行不會對財務資料產生重大影響。

3. 重大會計政策

如下文所載符合國際財務報告準則的會計政策所述，財務資料乃根據歷史成本法(投資物業及若干金融工具按各報告期末的公允價值計量則除外)編製。

此外，財務資料載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定的適用披露事項。

綜合基礎

財務資料包括 貴公司及 貴公司所控制實體及其附屬公司的財務報表。當 貴公司存在以下情況，即擁有控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 擁有參與被投資方所得的可變回報的風險承擔或權利；及
- 能夠運用權力影響其回報。

如果有事實及情況顯示上述三項控制因素的一項或多項出現變化， 貴公司將重新評估其是否控制被投資方。

綜合附屬公司於 貴公司取得附屬公司的控制權時開始，並於 貴公司失去附屬公司的控制權時終止。尤其是，於有關期間內收購或出售附屬公司的收益及開支，會由 貴公

附錄一

會計師報告

司取得控制權之日直至 貴公司失去附屬公司的控制權之日計入綜合損益及其他綜合收益表。

溢利或虧損及其他綜合收益的各個部份會分配予 貴公司擁有人及少數股東權益。附屬公司的綜合收益總額歸屬於 貴公司擁有人及少數股東權益，即使此舉將導致少數股東權益產生虧絀結餘。

如有需要，會就附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與 貴集團的會計政策一致。

有關 貴集團成員公司間交易的所有集團內公司間的資產及負債、權益、收益、開支及現金流量於綜合時悉數抵銷。

貴集團於現有附屬公司的擁有權變動

貴集團於附屬公司的擁有權變動若並無導致 貴集團失去對附屬公司控制權，則按權益交易入賬。 貴集團的權益及少數股東權益的賬面值已予調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益的變化。少數股東權益調整金額與已付或已收代價公允價值的任何差額直接於權益確認，並由 貴公司擁有人分佔。

當 貴集團失去對一家附屬公司的控制權時，收益或虧損於損益確認，並按(i)已收代價公允價值與任何保留利益公允價值之和及(ii)附屬公司及任何少數股東權益的資產及負債之前的賬面值之間的差額計算。之前就該附屬公司於其他綜合收益確認的全部金額，會按猶如 貴集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債入賬(即重新分類至損益或轉撥入適用國際財務報告準則規定／准許的另一權益類別)。於失去控制當日於原附屬公司保留的任何投資的公允價值，會根據國際會計準則第39號在其後入賬時被列為初步確認的公允價值，或(如適用)初步確認於聯營或合營公司的投資成本。

業務合併

收購附屬公司採用收購法入賬。業務合併的轉讓代價按 貴集團為交換被收購方的控制權而轉讓的資產、所欠負被收購方前擁有人的負債及所發行的股權於收購日期的總公允價值計量。收購相關成本一般於產生時於損益確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔負債於收購日期按公允價值確認，惟：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的負債或資產，分別根據國際會計準則第12號所得稅及國際會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方股份付款安排或 貴集團重置被收購方股份付款安排有關的負債或權益工具，於收購日期根據國際財務報告準則第2號股份付款計量；及

附錄一

會計師報告

- 根據國際財務報告準則第5號持作銷售的非流動資產及已終止經營業務歸類為持作銷售的資產(或出售組合)根據該準則計量。

屬現時所有者權益且賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值的少數股東權益，可初步按公允價值或少數股東權益分佔被收購方可識別資產淨值公允價值的比例計量。計量基準的選擇乃按逐項交易基準作出。其他類別少數股東權益按其公允價值、或(如適用)按國際財務報告準則規定的其他基準計量。

在業務合併產生的商譽在獲得控制權當日(收購日期)確認為資產。商譽按轉讓代價、任何少數股東權益佔被收購方的金額與收購方先前所持被收購方股權(如有)的總公允價值超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期淨值的差額計算。

如果於重新評估後，貴集團於被收購方的可識別資產淨值公允價值的權益超過轉讓代價、任何少數股東權益佔被收購方的金額與收購方先前所持被收購方股權(如有)的總公允價值，超出部份立即於損益確認為議價購買收益。

若業務合併乃分階段達成，貴集團先前所持的被收購方股權重新計算為其於收購日期的公允價值，所產生的盈虧(如有)於損益確認。若出售於被收購方的權益，先前已於其他綜合收益確認的自該等權益於收購日期前產生的金額重新分類至損益(若此方法合適)。

透過收購附屬公司收購資產及負債

當收購一項或一組不構成一項業務的資產，貴集團通過按個別可識別資產及負債於購買日期的相對公允價值分配購買價，以識別及確認所收購的個別可識別資產。

涉及共同控制實體業務合併的合併會計法

財務資料包括共同控制綜合的綜合實體或業務的財務報表項目，猶如該等綜合實體或業務自開始受被控制方控制時已被綜合。

綜合實體或業務的資產淨值從控制方的角度以現有賬面值綜合入賬。以控制方仍然持有權益為限，並無就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允價值淨值中的權益超過共同控制綜合時成本的部份確認任何金額。

綜合損益及其他綜合收益表包括各綜合實體或業務自所呈列的最早日期或自綜合實體或業務開始受到共同控制的日期以來(以較短期間者為準，毋須考慮共同控制綜合的日期)的業績。

收入確認

收入是按已收或應收代價的公允價值計量，即於日常業務過程中已售貨品及已提供服務的應收款(扣除折扣及相關的銷售稅)。

附錄一

會計師報告

物業銷售

於日常業務過程中銷售物業的收入於相關物業竣工及交付買家時確認。符合上述收入確認標準之前已收取買家的保證金於綜合財務狀況表計入流動負債。

建築合同收入

建築合同收入乃參考期內產生的可收回成本加上所賺取的費用，按迄今已產生的成本佔估計總合同成本的比例計算。

租金收入

貴集團確認經營租賃所得收入的政策載於下文「一租賃」一節。

服務收益

服務收益於提供服務時確認。

股息收益

投資的股息收益於權益持有人收取股息的權利確立時確認。

利息收益

金融資產的利息收益按未提取本金及適用實際利率以時間基準累計，有關利率乃於金融資產預期年期將估計日後現金收益準確貼現至該資產初步確認時的賬面淨值的利率。

建築合同

如果建築合同的結果能可靠地估計，來自定價合同及成本加成合同的收入乃參考期內產生的可收回成本加上所賺取的費用，並按迄今已產生的成本佔估計總合同成本的比例確認。

如果建築合同的結果不能可靠地估計，合同的收入僅以可能收回的已產生合同成本部份確認。合同成本於產生期間確認為開支。

當總合同成本很可能超出總合同收入時，則預期虧損將立即確認為開支。

如果迄今產生的合同成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度款項，則超出部份列作應收客戶合同工程款項。如果進度款項超出迄今產生的合同成本加已確認溢利減已確認虧損，則超出部份列作應付客戶合同工程款項。於進行有關工程前收取的款項，作為負債計

附錄一

會計師報告

入綜合財務狀況表中的已收往來款。就已落實工程發出賬單但客戶尚未支付的款項則計入綜合財務狀況表的應收賬款(如有)。

投資物業

投資物業是為賺取租金或／及作資本增值而持有的物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益內。

投資物業於出售或於其被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作用於生產或提供貨品或服務或作管理之用的土地及樓宇(開發中工程除外)，於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

開發中工程指正在建造以供生產、供應或管理之用的物業按成本減去任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用，及按照貴集團會計政策資本化的借款成本(就合資格資產而言)。當該類物業於竣工及可投入擬定用途時，將撥入物業、廠房及設備的適當分類。當該等資產可投入可作擬定用途時，開始就該等資產計提折舊，其基準與其他物業資產相同。

折舊乃經計及物業、廠房及設備(開發中工程除外)項目的估計殘值後，於其估計可使用年期內以直線法確認以撇銷成本。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產時產生的任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額計算)於該項目終止確認時計入損益。

無形資產

單獨收購且具限定可使用年期的無形資產按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

具限定可使用年期的無形資產攤銷乃於其估計可使用年期內以直線法確認。

於出售時或預期使用或出售不會帶來未來經濟效益時，方會終止確認無形資產。於終

附錄一

會計師報告

止確認無形資產時所產生的收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產的賬面值的差額計算)將計入資產終止確認期間的損益內。

於聯營公司的投資

聯營公司為投資者擁有重大影響力且並非為附屬公司或於合營企業權益的實體。重大影響力指有權參與被投資方財務及經營政策決策但並非控制或共同控制該等政策。聯營公司的業績及資產及負債按會計權益法納入本財務資料。根據權益法，於聯營公司的投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，其後調整為確認 貴集團分佔該聯營公司的損益及其他綜合收益。

於附屬公司的投資

於附屬公司的投資乃按成本值減任何減值虧損在 貴公司的財務狀況表內入賬。

於合營業務的投資

合營業務為一合營安排，擁有共同控制權的各方對該安排的資產及負債責任享有權利及義務。共同控制指按照合同性協議共同控制一項安排，並僅在相關活動的決策須獲共同控制的各方一致同意時存在。

當集團實體根據合營業務開展業務時， 貴集團作為合營者，就其於合營業務的權益確認：

- 其資產，包括其於任何共同持有資產中的份額。
- 其負債，包括其於任何共同產生負債中的份額。
- 其來自出售因合營業務所出的份額的收入。
- 其因出售合營業務產生銷售收入中的份額。
- 其開支，包括其於任何共同產生開支中的份額。

貴集團根據適用於特定資產、負債、收入及開支的國際財務報告準則，將其於合營業務的資產、負債、收入及開支入賬。

存貨

存貨按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本採用加權平均法計算。

開發中待售物業

擬於開發完成後在日常業務過程中出售的開發中待售物業分類為流動資產，按成本或可變現淨值的較低者入賬。成本包括相關土地成本、所產生的開發支出及(如適用)已資本

附錄一

會計師報告

化的借款成本。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減估計竣工成本及進行銷售所需的估計成本。開發中待售物業於開發完成時轉為已竣工待售物業。

持作銷售物業

持作銷售物業按成本或可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地成本、所產生的開發支出及(如適用)已資本化的借款成本。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減進行銷售所需的估計成本。

當開始一項經營租賃，表明已竣工持作待售物業的意圖變為賺取租金或／及資本增值時，該物業將撥入投資物業，而該物業於轉撥之日的賬面值與公允價值的任何差額於損益確認。

有形及無形資產的減值

於各報告期末，貴集團均會審閱其有形資產與具限定可使用年期的無形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。若存在任何該等跡象，將估計資產的可回收金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。如果不能估計個別資產的可收回金額，貴集團將估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。當可確定合理及一致的分配基準時，企業資產亦分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流將使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率為反映目前市場對金錢時間值的評估及未來現金流估計並無就此調整的資產的特定風險。

如果估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值時，則該資產(或現金產生單位)的賬面值將會減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

如果減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會增至經修定的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過如並無於以往年度就該資產(或現金產生單位)確認減值虧損而原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

金融工具

如果集團實體成為工具合同條文的訂約方，則於財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公允價值列賬的金融資產及金融負債除外)而直接產生的交易成本於初步確認時計入

附錄一

會計師報告

或扣除自金融資產或金融負債(視適用情況而定)的公允價值。因收購透過損益按公允價值列賬的金融資產或金融負債而直接產生的交易成本即時於損益確認。

金融資產

貴集團的金融資產分為持作買賣金融資產、貸款及應收款及可供出售金融資產。這種分類法取決於金融資產的性質及用途並在初始確認時確定。

持作買賣金融資產

如果金融資產：

- 被收購的主要目的為於不久的將來出售；或
- 為貴集團集中管理的已識別金融工具組合的一部份，並已於近期形成短期獲利額實際模式；或
- 並非指定為有效對沖工具的衍生工具，

則被分類為持作買賣金融資產。

持作買賣金融資產按公允價值計量，重新計量所產生的公允價值變動於產生期間直接在損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括金融資產賺取的任何股息或利息，計入綜合損益及其他綜合收益表的「其他收益及虧損」一項。

貸款及應收款

貸款及應收款為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款(包括應收賬款及其他應收款、應收關聯方款項、受限制銀行存款及銀行結餘及現金)採用實際利率法，以攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(有關金融資產減值虧損的會計政策請參閱下文)。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產的攤銷成本以及於有關期間分配利息收益的方法。實際利率乃按金融資產的預計可用年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收益(包括構成實際利率不可或缺部份的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至於初步確認時的賬面淨值的利率。

利息收益乃按實際利率基準確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或未分類為持作買賣金融資產、貸款及應收款或持至到期投資的非衍生工具。

對於在活躍市場並無市場報價及其公允價值無法可靠計量的可供出售股本投資，於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量(請參閱下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

附錄一

會計師報告

金融資產減值

除持作買賣金融資產外的金融資產於各報告期末時評估是否有減值跡象。如果有客觀證據證明初步確認金融資產後發生的一項或多項事件，令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠利息及本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

此外，應收賬款及其他應收款等被評估為非個別減值的若干金融資產類別，按整體基準進行減值評估。應收款組合的客觀減值證據可包括 貴集團的過往收款經驗、組合內延遲還款至超過平均信用期的次數增加、以及與應收款逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

對於按攤銷成本計量的金融資產而言，減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益內確認，並按該資產的賬面值與按金融資產的原先實際利率貼現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。

就以成本列賬的金融資產而言，減值虧損的金額乃按資產賬面值與以類似金融資產的當前市場回報率貼現的估計未來現金流的現值之間的差額計算。該等減值虧損將不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬款及其他應收款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目的賬面值變動於損益確認。如果應收款被視為無法收回，則於撥備賬目撤銷。其後收回過往撤銷的款項計入損益內。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，如果於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

金融負債及權益工具

集團實體發行的金融負債及股本工具乃根據所訂立合同安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或權益。

股本工具乃證明 貴集團於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合同。

附錄一

會計師報告

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本以及於有關期間分配利息支出的方法。實際利率是按金融負債的預計可用年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金付款(包括構成實際利率不可或缺部份的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至於初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債包括應付賬款及其他應付款、應付關聯方款項及銀行及其他借款，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

權益工具

集團實體所發行的股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本而入賬。

財務擔保合同

財務擔保合同是指當某特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期債務，則發行人須向持有人就所產生的損失償付特定款項的合同。

貴集團發行的未指定透過損益按公允價值列賬的財務擔保合同，初步以其公允價值減發行財務擔保合同直接應佔的交易成本確認。初步確認後，貴集團按以下兩項的較高者計量財務擔保合同：(i)根據國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的合同項下的責任金額；及(ii)初步確認的金額減(如適合)根據收入確認政策所確認的累計攤銷的金額。

終止確認

僅當收取資產現金流量的合同權利屆滿，或貴集團已將該金融資產轉讓，且該資產擁有權的絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時，方終止確認金融資產。

於全面終止確認金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價及於其他綜合收益確認的累計收益或虧損的總和間的差額於損益內確認。

如果有關合同所訂明的貴集團責任獲解除、取消或屆滿，則終止確認金融負債。被終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價間的差額於損益內確認。

租賃

當租賃條款將所有權的絕大部份風險及回報轉移至承租人，則有關租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

附錄一

會計師報告

貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃年期按直線法於損益確認。

貴集團作為承租人

經營租賃款項乃於有關租賃年期按直線法確認為開支。訂立經營租賃時已收及應收作為獎勵的利益按直線法於租賃年期確認為負債及租金開支減少。

租賃土地及樓宇

當一項租賃包括土地及樓宇部份，貴集團會根據各部份所有權附帶的絕大部份風險及回報是否轉移至貴集團的評估，獨立評估各部份以分類為融資租賃或經營租賃，惟兩部份均為經營租賃，則整份租賃視作經營租賃處理。特別是，最低租賃款項(包括任何一次性預付款項)於租賃開始時，按租賃土地與樓宇部份的租賃權益的相關公允價值的比例在土地與樓宇部份間進行分配。

租賃款項能夠可靠分配時，租賃土地權益作為經營租賃在綜合財務狀況表中列作「預付租賃款項」，並於租期內按直線法轉撥，惟按公允價值模式分類及入賬列作投資物業者除外。當租賃款項無法於土地與樓宇部份間可靠分配，整份租賃一般視作融資租賃處理，並入賬列作物業、廠房及設備項下的土地及樓宇。

借款成本

直接用於購買、建造或生產需要長時間籌備方可用於擬定用途或銷售的合資格資產的借款成本會撥作該等資產成本的一部份。當該等資產大致上已可作其擬定用途或出售，借款成本停止資本化。特定借款有待用於合資格資產開支期間臨時投資所賺取的投資收益，於資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間在損益內確認。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易，按交易日的現行匯率確認。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。按外幣的過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間於損益確認。

退休福利成本

中國國家管理退休福利計劃下的定額供款退休福利計劃供款，於僱員提供可令其享有供款的服務時列為開支。

與僱員相關的權益支付

當 貴公司附屬公司的股本工具按低於股本工具出售時公允價值的代價出售予該附屬公司的僱員時，所出售股本工具的公允價值超出所收取代價的部份將於股本工具立即歸屬的授出日期悉數列為開支。相關分錄確認為少數股東權益調整。

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利有別的原因是應課稅溢利不包括其他期間的應課稅收益項目或可扣稅項目，亦不包括毋須課稅收益項目或不可扣稅項目。 貴集團的即期稅項負債乃按報告期末前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務狀況表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則就可扣減暫時差額按可能出現可利用可扣減暫時差額的應課稅溢利時確認。如果於一項交易中，因初步確認資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則除業務合併外不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司的投資所產生的應課稅暫時差額予以確認，惟如果 貴集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關的可扣減臨時差額所產生的遞延稅項資產，僅於很可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額的利益予以抵銷且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末予以審閱，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產的期間內所預期的適用稅率，根據報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率(及稅法)計量。遞延稅項負債及資產的計量反映按照 貴集團預期於報告期末可收回或結算其資產及負債的賬面值方式計算而得出的稅務結果。

就計量根據國際會計準則第40號投資物業採用公允價值模式計量的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，除非假設並不成立，否則該等物業假設可透過銷售收回。當投資物業可予折舊及於我們的業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業

所包含的絕大部份經濟利益)內持有時，有關假設會不成立。如果有關假設不成立，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產按適用於透過使用收回的稅率計量。

即期及遞延稅項乃於損益內確認，惟當涉及於其他綜合收益中或直接於權益中確認的項目除外，屆時即期及遞延稅項亦分別於其他綜合收益中或直接於權益中確認。

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源

於採用附註3所述的 貴集團會計政策時，董事須就不能透過其他來源明顯確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會歷經持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計期間，則會在該期間確認有關修訂；若修訂影響到現行修訂期間及未來期間，則在現行以及未來期間確認有關修訂。

4A. 估計不確定因素的主要來源

估計建築成本作收入確認

貴集團的若干項目根據開發及交付計劃分為若干階段。 貴集團於交付物業時確認銷售。銷售及服務成本包括各期的建築成本及可分攤至各期的共同成本，乃根據管理層對整個項目的總開發成本及物業交付時分攤至各期的成本所作的最佳估計而計算。

一級土地建設及開發合同

於往績記錄期間， 貴集團為北京市人民政府進行一級土地建設及開發項目。 貴集團經參考已產生的可收回成本加上預期根據北京市人民政府發佈有關規例及法規可賺取的費用，以及其他有關協議後，就一級土地建設及開發項目確認合同收入。建設及開發成本主要包括重新安置補償、分包費用及建築材料成本，有關成本由管理層參考承包商及供應商提供的報價及其過往經驗進行估算。估計合同收入及可收回成本待取得北京市人民政府的最終批准，方可作實。董事根據各項一級土地建設及開發項目的最新可得預算及當前市場狀況估算合同收入及可收回成本。北京市人民政府批准的最終金額可能與 貴集團所估算的金額不同。有關差額將影響自北京市人民政府取得有關批准期間的合同收入及合同溢利。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度， 貴集團根據估計可收回成本的百分比確認合同收入。截至二零一三年十二月三十一日止年度，北京市人民政府落實哈德門項目(定義見附註5)的合同收入及可收回成本的金額，而 貴集團已於該期間確認額外合同收入人民幣1,264,205,000元。

附錄一

會計師報告

此外，貴集團就其進行的另一項一級土地建設及開發項目與北京市人民政府訂立協議，即合營業務的祈年大街項目（定義見附註25）。根據北京市人民政府的安排，貴集團與兩個公營服務單位分別訂立兩份協議，落實該兩個附屬項目的合同收入金額。截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團根據該等協議所載條款更改其估算的建築收入，並確認應佔合同收入人民幣731,386,000元。

投資物業

投資物業於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別為人民幣6,041,955,000元、人民幣6,992,900,000元及人民幣7,985,500,000元，乃根據獨立專業估值師進行的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師以涉及對若干市況進行估計的估值法計算。在依賴估值報告時，董事已作出判斷，並信納估值所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動會導致貴集團投資物業的公允價值發生變動，並須對損益表所報盈虧公允價值作出相應調整。

所得稅開支

如附註22所載，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，遞延稅項資產分別為人民幣223,179,000元、人民幣75,748,000元及人民幣61,761,000元，經抵銷若干遞延稅項負債後已予確認。遞延稅項資產能否變現主要視乎未來有無足夠可供動用的未來溢利或應課稅暫時差額。董事釐定遞延稅項資產乃基於已頒佈或實質已頒佈的稅率，以及對貴集團預期動用遞延稅項資產的未來數年所作的溢利預測。董事將於報告期末前審閱假設及溢利預測。如果所產生的實際未來溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生期間於損益內確認。

土地增值稅

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，貴集團已分別計提中國土地增值稅人民幣34,344,000元、人民幣14,817,000元及人民幣51,161,000元。然而，有關稅項的執行及繳納因中國不同城市的不同稅務司法權區而各異，且貴集團若干物業開發項目尚未與中國地方稅務機關確認土地增值稅的計算及付款方法。因此，貴集團於釐定土地增值稅及其相關企業所得稅的金額時須作出重大估計。貴集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而該等差額會於貴集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支造成影響。

4B. 應用會計政策的重大會計判斷

以下為董事於應用貴集團會計政策過程中所作出，並對財務資料內已確認金額擁有最重大影響的重大判斷，涉及估計者除外（見上文）。

投資物業的遞延稅項

就計量根據國際會計準則第40號使用公允價值模式計量的投資物業產生的遞延稅項而言，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日金額分別為人民幣6,041,955,000元、人民幣6,992,900,000元及人民幣7,985,500,000元，董事的結論為 貴集團的投資物業以目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益的商業模式持有。

因此，於決定 貴集團於投資物業的遞延稅項時，董事決定駁回按公允價值模式計量的投資物業透過出售完全收回的假設， 貴集團基於完全收回用途估計遞延稅項。

5. 收入及分部資料

貴集團按業務類別劃分業務單位，該等業務單位乃編製並呈報予 貴集團主要經營決策者（「即 貴公司執行董事」）的資料的基準以供分配資源及評估表現。 貴集團根據國際財務報告準則第8號經營分部劃分的經營分部份為以下四類業務單位：

物業開發：該分部開發及銷售商用及住宅物業。 貴集團在中國開展所有業務。

一級土地建設及開發服務：此分部獲取一級土地開發的收入，包括由地方政府所有的安置服務、土地基建建設及有關土地的配套公共設施。 貴集團在中國開展所有業務。

物業投資：此分部從租賃 貴集團開發的投資物業獲取租金收入。目前 貴集團的投資物業組合（主要包括商業物業）均位於中國。

物業管理和相關服務：此分部從酒店及其他物業管理賺取收益。目前 貴集團在中國開展業務。

釐定經營分部的分部收入及分部業績所採用的會計政策與附註3所述 貴集團的會計政策相同。分部溢利指未分配其他收益及虧損、其他收益、其他開支、應佔聯營公司業績、撥入投資物業時的公允價值收益、投資物業公允價值變動、融資費用、若干折舊、核數師薪酬、董事薪酬及稅項開支的各分部賺取的溢利。此為向 貴集團主要經營決策者申報以分配資源及評估表現的方法。

分部間銷售乃參考就類似產品及服務向外部人士收取的價格釐定。

由於分部資產及負債並未按時提供予主要經營決策者作分配資源及評估表現用途，故並未呈列。

附錄一

會計師報告

(a) 分部收入及業績

有關 貴集團收入及申報及經營分部業績的分析如下。

	一級				總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	土地建設 及開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 和相關服務 人民幣千元	
截至二零一一年					
十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收入	1,247,028	150,126	203,972	152,272	1,753,398
分部間收入	—	—	—	427	427
分部收入	1,247,028	150,126	203,972	152,699	1,753,825
分部溢利	242,729	2,234	178,257	13,163	436,383
截至二零一二年					
十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收入	3,537,683	353,244	220,481	164,588	4,275,996
分部間收入	—	—	—	301	301
分部收入	3,537,683	353,244	220,481	164,889	4,276,297
分部溢利	974,438	9,633	189,116	24,098	1,197,285
截至二零一三年					
十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收入	4,519,666	2,023,202	232,041	60,449	6,835,358
分部間收入	—	—	—	2,841	2,841
分部收入	4,519,666	2,023,202	232,041	63,290	6,838,199
分部溢利	1,299,489	1,806,962	184,450	1,307	3,292,208

(b) 分部收入與損益額對賬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入			
分部收入	1,753,825	4,276,297	6,838,199
抵銷分部間收入	(427)	(301)	(2,841)
綜合收入	1,753,398	4,275,996	6,835,358
溢利			
分部溢利	436,383	1,197,285	3,292,208
其他收益及虧損	(1,412)	1,368	268,672
其他收益	11,061	56,697	8,426
其他開支	(55,615)	(22,133)	(38,527)
分佔聯營公司業績	11	(65)	—
撥入投資物業時的公允價值收益	—	—	527,270
投資物業公允價值變動	890,358	1,043,243	384,625
融資費用	(192,970)	(230,039)	(572,542)
折舊	(3,884)	(3,884)	(3,884)
核數師薪酬	(121)	(101)	(150)
董事薪酬	(8,704)	(8,722)	(10,314)
綜合除稅前溢利	1,075,107	2,033,649	3,855,784

附錄一

會計師報告

(c) 其他分部資料

計量分部損益時計入的金額：

	物業開發	一級 土地建設 開發	物業投資	物業管理 和相關服務	未分配金額	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
截至二零一一年十二月三十一日止年度						
折舊及攤銷.....	9,322	—	4,920	5,384	3,884	23,510
撥回預付租賃款項.....	—	—	508	230	—	738
截至二零一二年十二月三十一日止年度						
折舊及攤銷.....	8,604	—	4,051	7,252	3,884	23,791
撥回預付租賃款項.....	—	—	508	247	—	755
截至二零一三年十二月三十一日止年度						
折舊及攤銷.....	8,616	—	5,896	5,915	3,884	24,311
撥回預付租賃款項.....	—	—	279	172	—	451

(d) 來自主要產品及服務的收入

以下為 貴集團來自外部客戶的收入分析：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業.....	1,247,028	3,537,683	4,519,666
一級土地建設及開發服務(附註).....	150,126	353,244	2,023,202
租金收入.....	203,972	220,481	232,041
物業管理和相關服務.....	152,272	164,588	60,449
	1,753,398	4,275,996	6,835,358

附註：貴集團在位於哈德門的地塊進行的一級土地建設及開發服務(「哈德門項目」)基於估計可收回成本及預期按照北京市人民政府頒佈的相關規則及法規的費用獲確認為建築收入。哈德門項目竣工後，於二零一三年一月，北京市人民政府最終審定並批准總建築費用為人民幣2,178,650,000元。較先前確認的建築收入超支的金額人民幣1,264,205,000元於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間獲確認。有關 貴集團合營業務地塊的一級土地建設及開發服務資料載於附註25。

(e) 地區資料

根據業務所在的地點，所有 貴集團的收入及經營業績均來自中國。根據資產地區所在地， 貴集團的非流動資產(不包括 貴集團的金融工具及遞延稅項資產)於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別為人民幣6,290,383,000元、人民幣7,290,264,000元及人民幣8,131,955,000元，均位於中國。

(f) 來自主要客戶的收入

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，銷售物業產生的物業開發分部收入為向中國新華航空集團有限公司(「新華航空」)銷售產生的收入約人民幣382,313,000元。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，向北京市人民政府提供服務所產生的一級土地建設及開

附錄一

會計師報告

發服務收入為人民幣1,291,816,000元。概無其他與單一外部客戶進行交易的收入達到 貴集團於有關期間收入的10%或以上。

6. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
其他收益及虧損包括：			
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益...	(201)	(75)	940
安置後出售投資物業的(虧損)收益....	(6,437)	932	—
出售土地使用權的收益(附註).....	—	—	265,739
淨匯兌(虧損)收益.....	(6)	(2)	401
呆賬撥備—應收賬款，淨額.....	(1,347)	(2,063)	(1,200)
出售附屬公司的收益(附註42).....	4,774	—	251
交易性金融資產公允價值變動.....	(562)	(142)	628
其他.....	2,367	2,718	1,913
	<u>(1,412)</u>	<u>1,368</u>	<u>268,672</u>

附註：於二零一三年五月，汕頭建材與汕頭市人民政府訂立合同，按代價人民幣287,071,000元向後者轉讓一幅土地的土地使用權，於完成時產生淨收益人民幣265,739,000元且 貴集團已於截至二零一三年十二月三十一日止年度收取代價。

7. 其他收益

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
利息收益.....	11,061	16,697	8,426
獲得的補償(附註).....	—	40,000	—
	<u>11,061</u>	<u>56,697</u>	<u>8,426</u>

附註：瀋陽大東方因其租戶提前終止租賃而獲得補償。

8. 其他開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
捐贈.....	40,570	13,449	13,730
已付補償及罰款.....	5,125	4,989	3,949
[編纂]開支.....	—	—	[編纂]
其他.....	9,920	3,695	—
	<u>55,615</u>	<u>22,133</u>	<u>38,527</u>

附錄一

會計師報告

9. 融資費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款利息	346,940	479,669	368,692
其他貸款利息	—	1,449	148,305
初步確認應付該方款項的公允價值虧損(附註)...	—	—	293,927
其他融資費用(附註)	—	—	46,030
金融負債的利息開支總額	346,940	481,118	856,954
利息開支：			
— 須於五年內悉數償還	295,138	441,565	823,350
— 毋須於五年內悉數償還	51,802	39,553	33,604
減：開發中待售物業項下的資本化金額	(153,970)	(251,079)	(284,412)
	192,970	230,039	572,542

附註：於二零零九年，貴集團與一名上市規則所界定的關連人士(「該方」)訂立一份預售合同，出售北京一幢住宅大廈(「該物業」)並已收取人民幣1,160,911,000元保證金。於二零一三年五月五日，貴集團與該方訂立另一份協議終止該物業的預售合同(「終止協議」)。根據該終止協議，貴集團將於一年內分期向該方支付預售該物業的已收保證金人民幣1,160,911,000元及利息人民幣351,310,000元(「和解金額」)。簽署終止協議後，貴集團按公允價值測算和解金額，並確認人民幣293,927,000元的虧損(為預售保證金人民幣1,160,911,000元與按每年6%的實際利率釐定的和解金額公允價值之間的差額)。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團已基於每年6%的實際利率確認人民幣46,030,000元的其他融資費用。

開發中待售物業項下的資本化借款成本因特定銀行及其他貸款產生。

10. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除(計入)下列項目後釐定：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事薪酬(附註11)	8,704	8,722	10,314
其他員工成本：			
— 薪金及其他福利	104,775	138,718	132,785
— 退休福利供款	6,618	9,292	9,978
— 以權益結算的股份付款	—	22,091	—
員工成本總額	120,097	178,823	153,077
減：開發中待售物業項下的資本化金額(附註a) ..	(7,974)	(14,479)	(29,502)
	112,123	164,344	123,575
確認為開支的已售物業成本	712,754	2,264,918	2,847,242
核數師薪酬	121	101	150
物業、廠房及設備折舊	22,907	22,973	23,732
攤銷無形資產(計入行政開支)	603	818	579
撥回預付租賃款項(計入行政開支)	738	755	451
呆賬撥備—應收賬款，淨額	1,347	2,063	1,200
經營租賃租金	466	635	1,069
投資物業的租金收入	(203,972)	(220,481)	(232,041)
減：直接經營開支	25,715	31,365	47,591
	(178,257)	(189,116)	(184,450)

附註：

(a) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，原北京國瑞項目管理部門及設計部門的若干員工被分配至建築工地，並直接從事若干特定物業的施工作業，因此，資本化金額為這些員工的成本。

附錄一

會計師報告

11. 董事及僱員薪酬

已付或應付董事的薪酬詳情如下：

	袍金	薪金及 其他福利	表現獎金	退休 福利供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一一年					
十二月三十一日止年度					
執行董事					
張章筭先生.....	—	3,000	—	—	3,000
鮑筱斌先生(附註(a)).....	—	2,022	—	30	2,052
阮文娟女士.....	—	1,200	—	—	1,200
張瑾女士.....	—	1,200	—	—	1,200
葛偉光先生.....	—	1,222	—	30	1,252
	—	8,644	—	60	8,704
截至二零一二年					
十二月三十一日止年度					
執行董事					
張章筭先生.....	—	3,000	—	—	3,000
鮑筱斌先生(附註(a)).....	—	2,023	—	33	2,056
阮文娟女士.....	—	1,200	—	—	1,200
張瑾女士.....	—	1,204	—	6	1,210
葛偉光先生.....	—	1,223	—	33	1,256
	—	8,650	—	72	8,722
截至二零一三年					
十二月三十一日止年度					
執行董事					
張章筭先生.....	—	3,000	500	3	3,503
鮑筱斌先生(附註(a)).....	—	2,026	400	36	2,462
阮文娟女士.....	—	1,203	200	22	1,425
張瑾女士.....	—	1,226	200	36	1,462
葛偉光先生.....	—	1,226	200	36	1,462
	—	8,681	1,500	133	10,314

附註：

(a) 鮑筱斌先生為 貴公司的行政總裁。

表現獎金由管理層經考慮董事的表現及 貴集團的經營業績釐定。

於有關期間，概無董事放棄任何酬金。

於有關期間，五名最高薪人士均為 貴公司董事。董事酬金詳情如上文所載。

於有關期間， 貴集團概無向任何董事支付任何酬金作為鼓勵加入或加入 貴集團後的獎勵或作為離職補償。

附錄一

會計師報告

12. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅額			
中國企業所得稅	185,616	189,465	695,036
土地增值稅(「土地增值稅」)	33,156	240,929	157,938
遞延稅款(附註22)	111,914	330,077	232,621
所得稅開支.....	<u>330,686</u>	<u>760,471</u>	<u>1,085,595</u>

根據於二零零七年三月十六日頒佈的中國企業所得稅法(「新中國所得稅法」)，自二零零八年一月一日起，境內及境外投資企業統一按25%的中國企業所得稅率繳納中國企業所得稅。貴集團的若干中國實體有權自二零零九年十二月三十一日至二零一一年十二月三十一日享受過渡性優惠稅率。於二零一一年十二月三十一日的適用稅率為24%。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各年度，貴集團的部份附屬公司按照核定溢利佔收入10%之核定徵收基礎繳納中國企業所得稅，符合當地稅務局根據適用的中國稅收法規批准的核定徵收方法(「核定溢利基礎」)。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

根據於二零零八年一月一日起生效的中國稅務通函(國稅函[2008]112號文)，於中國境內並無設立機構或從事業務的「非居民」投資者須就所獲股息按照10%的稅率繳納中國預提所得稅。貴集團已決定不再分派自二零零八年一月一日起中國附屬公司賺取的任何溢利，於二零一三年十二月三十一日，有關溢利為人民幣1,914,485,000元。因此，並無於有關期間確認有關預提稅的遞延稅項。

於有關期間，由於貴集團旗下公司並未於香港產生或取得收益，故並未撥備香港利得稅。

附錄一

會計師報告

於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年的稅項開支與綜合損益及其他綜合收益表的除稅前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利.....	1,075,107	2,033,649	3,855,784
按中國企業所得稅稅率25%計算 的稅項.....	268,777	508,412	963,946
土地增值稅.....	33,156	240,929	157,938
土地增值稅的稅務影響.....	(8,289)	(60,232)	(39,485)
企業所得稅核定溢利基礎的影響.....	2,319	3,658	1,018
就稅項而言不可抵扣開支的稅務影響 (附註).....	14,136	11,889	19,497
出售 貴集團內附屬公司的附加稅 ... 並非確認為遞延稅項資產的 稅項虧損的影響.....	—	29,210	—
附屬公司優惠稅率的影響.....	6,788	7,493	545
未於過往確認的已動用及 已確認稅項虧損.....	(206)	—	—
貴集團內公司間利息收益的附加稅 ...	—	—	(17,864)
稅項開支.....	14,005	19,112	—
	330,686	760,471	1,085,595

附註：就稅項未扣減的開支主要包括超出標準可准許扣稅額的開支、捐贈及上市開支。

13. 每股盈利

經計及 貴集團於有關期間的資本架構，每股盈利資料未予列出，因其包含與否對財務資料之目的無重大意義。

14. 股息

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，原北京國瑞及國瑞實業向其權益持有人宣派股息，其中向其當時的少數股東權益持有人宣派人民幣160,000,000元及人民幣90,000,000元。

於二零一三年四月三十日，花園集團向其當時權益持有人金明五金宣派股息合共人民幣2,350,000,000元。

貴公司自註冊成立之日起概無提議派付或宣派股息。

附錄一

會計師報告

15. 投資物業

	已竣工投資物業
	人民幣千元
公允價值	
於二零一一年一月一日	5,165,530
於安置時出售投資物業(附註(a))	(13,933)
於損益確認的公允價值變動	890,358
於二零一一年十二月三十一日	6,041,955
出售附屬公司	(83,230)
於安置時出售投資物業(附註(a))	(9,068)
於損益確認的公允價值變動	1,043,243
於二零一二年十二月三十一日	6,992,900
自持作銷售物業轉出	
— 持作銷售竣工物業	134,080
— 轉入時的公允價值收益	527,270
於損益確認的公允價值變動	384,625
出售投資物業(附註(b))	(53,375)
於二零一三年十二月三十一日	7,985,500

附註：

- (a) 於有關期間，貴集團將一級土地開發項目的若干投資物業出售予原物業擁有人作為安置。
- (b) 於二零一三年二月，貴集團收購北京東城區哈德門地塊的土地使用權(為貴集團所進行的哈德門項目的土地使用權)。根據中標協議，貴集團須向位於哈德門地塊附近區域的獨立第三方北京便宜坊烤鴨集團有限公司(「便宜坊」)提供安置補償。經磋商，貴集團通過轉讓名下於轉讓日期公允價值總額為人民幣53,375,000元的投資物業而履行部份責任。

貴集團所有按經營租賃持有以賺取租金的物業權益乃使用公允價值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

所有投資物業均位於中國，屬中期租賃。貴集團已竣工投資物業於轉撥日期以及於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的公允價值，已根據世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)於同日作出的估值而達致。世邦魏理仕為一家與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值公司，其擁有合適的資歷，而且在近期亦有評估位於相關地點的類似物業的經驗。世邦魏理仕的地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場三期1204-06室(主要接待室)、3樓及4樓。

估值乃採用直接比較法，假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可比銷售交易，並考慮直接資本化法將現有租賃協議所產生的租金收入淨額撥作資本，並就該等物業的可複歸收益潛力計提適當撥備而進行。

附錄一

會計師報告

下表提供有關如何釐定該等投資物業公允價值的資料(尤其是估值技術及所用的輸入數據)，以及基於觀察公允價值計量輸入數據的程度分類的公允價值計量所歸入的公允價值級別。

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
於二零一一年十二月三十一日				
物業1 — 北京國瑞城綜合體	第三級別	收益法 — 直接資本化法(佔50%)及直接比較法(佔50%) 收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及 (2) 市場月租 (3) 單位銷售率	商場為6.5%及寫字樓為7.25%至7.5%的資本化率(計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化)。 商場為人民幣546元/平方米/月(按建築淨面積計算)及寫字樓為人民幣186元/平方米/月(按建築面積計算)的市場月租(使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素)。 商場為人民幣40,000元/平方米及寫字樓為人民幣25,500元/平方米的單位銷售率(計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素)。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。 所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。 所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
物業2 — 樂天瑪特購物中心	第三級別	收益法 — 直接資本化法(佔50%)及直接比較法(佔50%) 收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及	6%至8%的資本化率(計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化)。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		(2) 市場月租	人民幣369元／平方米／月(按建築淨面積計算)的市場月租(使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素)。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		(3) 單位銷售率	人民幣25,000元／平方米的單位銷售率(計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素)。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
		收益法—直接資本化法(佔50%)及直接比較法(佔50%) 收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及	5.5%至6.5%的資本化率(計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化)。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。
物業3—北京富貴園購物中心	第三級別	(2) 市場月租	人民幣285元／平方米／月(按建築淨面積計算)的市場月租(使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素)。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		(3) 單位銷售率	人民幣30,500元／平方米的單位銷售率(計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素)。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
物業4 — 汕頭國瑞城一期	第三級別	<p>收益法 — 直接資本化法 (佔50%) 及直接比較法 (佔50%)</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p>	<p>7%至7.25%的資本化率(計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化)。</p> <p>人民幣34.8元／平方米／月(按建築面積計算)的市場月租(使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素)。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p>
		<p>(3) 單位銷售率</p>	<p>人民幣7,400元／平方米的單位銷售率(計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素)。</p>	<p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>
物業5 — 瀋陽國瑞城一期大賣場	第三級別	<p>收益法 — 直接資本化法 (佔50%) 及直接比較法 (佔50%)</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p>	<p>7%資本化率(計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化)。</p> <p>人民幣39元／平方米／月(按建築面積計算)的市場月租(使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素)。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		(3) 單位銷售率	人民幣6,300元／平方米的單位銷售率(計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素)。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
物業6 — 重慶國瑞城一期 的兩間零售商舖	第三級別	收益法 — 直接資本化法(佔50%)及直接比較法(佔50%) 收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及 (2) 市場月租 (3) 單位銷售率	8%至11%資本化率(計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化)。 人民幣32元／平方米／月(按建築淨面積計算)的市場月租(使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素)。 人民幣3,700元／平方米的單位銷售率(計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素)。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。 所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。 所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
於二零一二年十二月三十一日				
物業1 — 北京國瑞城綜合體	第三級別	收益法 — 直接資本化法(佔50%)及直接比較法(佔50%) 收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及	商場為6%及寫字樓為7%至7.25%的資本化率(計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化)。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		(2) 市場月租	商場為人民幣573元／平方米／月(按建築淨面積計算)及寫字樓為人民幣201元／平方米／月(按建築面積計算)的市場月租(使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素)。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		(3) 單位銷售率	商場為人民幣49,300元／平方米及寫字樓為人民幣33,900元／平方米的單位銷售率(計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素)。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
物業2 — 樂天瑪特購物中心	第三級別	收益法 — 直接資本化法(佔50%)及直接比較法(佔50%) 收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及	6%至8%的資本化率(計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化)。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。
		(2) 市場月租	人民幣417元／平方米／月(按建築淨面積計算)的市場月租(使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素)。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		(3) 單位銷售率	人民幣27,200元／平方米的單位銷售率(計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素)。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
物業3 — 北京富貴園購物中心	第三級別	收益法 — 直接資本化法 (佔50%) 及直接比較法 (佔50%) 收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及 (2) 市場月租	5%至6%的資本化率 (計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化)。 人民幣330元／平方米／月 (按建築淨面積計算) 的市場月租 (使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素)。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。 所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		(3) 單位銷售率	人民幣31,500元／平方米的單位銷售率 (計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素)。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
物業4 — 汕頭國瑞城一期	第三級別	收益法 — 直接資本化法 (佔50%) 及直接比較法 (佔50%) 收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及 (2) 市場月租	7%至7.25%的資本化率 (計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化)。 人民幣39.9元／平方米／月 (按建築面積計算) 的市場月租 (使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素)。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。 所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		(3) 單位銷售率	人民幣8,500元／平方米的單位銷售率(計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素)。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
物業5 — 瀋陽國瑞城一期大賣場	第三級別	收益法 — 直接資本化法(佔50%)及直接比較法(佔50%) 收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及 (2) 市場月租 (3) 單位銷售率	7%資本化率(計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化)。 人民幣39.9元／平方米／月(按建築面積計算)的市場月租(使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素)。 人民幣7,000元／平方米的單位銷售率(計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素)。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。 所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。 所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
於二零一三年十二月三十一日				
物業1 — 北京國瑞城綜合體	第三級別	收益法 — 直接資本化法(佔50%)及直接比較法(佔50%) 收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及	商場為6%及寫字樓為7%至7.25%的資本化率(計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化)。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		(2) 市場月租	商場為人民幣599元／平方米／月(按建築淨面積計算)及寫字樓為人民幣211元／平方米／月(按建築面積計算)的市場月租(使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素)。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		(3) 單位銷售率	商場為人民幣52,000元／平方米及寫字樓為人民幣36,000元／平方米的單位銷售率(計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素)。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
物業2 — 樂天瑪特購物中心	第三級別	收益法 — 直接資本化法(佔50%)及直接比較法(佔50%) 收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及	6%至8%的資本化率(計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化)。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。
		(2) 市場月租	人民幣441元／平方米／月(按建築淨面積計算)的市場月租(使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素)。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		(3) 單位銷售率	人民幣25,000元／平方米的單位銷售率(計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素)。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
物業3 — 北京富貴園購物中心	第三級別	<p>收益法 — 直接資本化法 (佔50%) 及直接比較法 (佔50%)</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p>	<p>5%至6%的資本化率(計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化)。</p> <p>人民幣350元／平方米／月(按建築淨面積計算)的市場月租(使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素)。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p>
		<p>(3) 單位銷售率</p>	<p>人民幣32,000元／平方米的單位銷售率(計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素)。</p>	<p>所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。</p>
物業4 — 汕頭國瑞城一期	第三級別	<p>收益法 — 直接資本化法</p> <p>收益法的關鍵輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化率；及</p> <p>(2) 市場月租</p>	<p>8%至8.25%的資本化率(計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化)。</p> <p>人民幣51.4元／平方米／月(按建築面積計算)的市場月租(使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素)。</p>	<p>所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。</p> <p>所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。</p>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		(3) 單位銷售率	人民幣7,800元／平方米的單位銷售率(計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素)。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
物業5 — 瀋陽國瑞城一期大賣場	第三級別	收益法 — 直接資本化法(佔50%)及直接比較法(佔50%) 收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及 (2) 市場月租 (3) 單位銷售率	5.25%資本化率(計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化)。 人民幣34.3元／平方米／月(按建築面積計算)的市場月租(使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素)。 人民幣6,900元／平方米的單位銷售率(計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素)。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。 所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。 所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。
物業7 — 北京國瑞城四合院	第三級別	收益法 — 直接資本化法(佔50%)及直接比較法(佔50%) 收益法的關鍵輸入數據為： (1) 資本化率；及	2%至2.5%的資本化率(計及租金收入潛力、物業性質、當時市場條件的資本化)。	所用的資本化率輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著下降，反之亦然。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表中的本集團持作投資物業	公允價值級別	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		(2) 市場月租	人民幣253元／平方米／月 (按建築面積計算)的市場月租(使用直接市場可比較資料並計及時間、地點及臨路、物業及設施大小等個別因素)。	所用的市場月租輕微上升將導致投資物業公允價值計量的顯著上升，反之亦然。
		(3) 單位銷售率	人民幣96,000元／平方米／月 的單位銷售率(計及時間、地點及臨路、大小等可比較物業與本物業的個別因素)。	所用的單位銷售率上升將導致投資物業公允價值計量按相同百分比上升，反之亦然。

於評估投資物業的公允價值時，貴集團於可行情況下盡量使用市場可觀察數據。貴集團管理層與估值師密切合作，為該模型確定適當的估值方法及輸入數據。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，物業重估未變現收益為人民幣890,358,000元、人民幣1,040,768,000元及人民幣911,895,000元已於損益內確認。

貴集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日已分別抵押約人民幣5,532,523,000元、人民幣6,519,323,000元及人民幣7,355,065,000元的投資物業，以為附註44所列貴集團獲授的銀行及其他借款擔保。

附錄一

會計師報告

16. 物業、廠房及設備

	酒店物業	其他租賃 土地及樓宇	裝修	汽車	電器 設備及傢具	開發中工程	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							
於二零一一年一月一日.....	62,382	164,460	22,826	28,091	67,558	—	345,317
添置.....	—	—	—	7,675	4,655	100	12,430
出售.....	—	—	—	(113)	(6,784)	—	(6,897)
出售附屬公司(附註42).....	—	—	—	—	(224)	—	(224)
於二零一一年十二月三十一日...	62,382	164,460	22,826	35,653	65,205	100	350,626
添置.....	30,968	—	202	11,866	5,870	176	49,082
收購附屬公司(附註43).....	38,664	—	—	398	3,158	—	42,220
出售.....	—	—	—	(1,245)	(474)	—	(1,719)
出售附屬公司(附註42).....	—	(221)	—	(8,312)	(5,882)	—	(14,415)
於二零一二年十二月三十一日...	132,014	164,239	23,028	38,360	67,877	276	425,794
添置.....	3,830	—	3,115	6,319	4,201	—	17,465
出售.....	(35,265)	(11,759)	—	(1,439)	(13,066)	(276)	(61,805)
出售附屬公司(附註42).....	(100,579)	—	—	(1,245)	(46,193)	—	(148,017)
於二零一三年十二月三十一日...	—	152,480	26,143	41,995	12,819	—	233,437
累計折舊							
於二零一一年一月一日.....	31,087	22,826	19,117	9,688	55,052	—	137,770
本年度扣除.....	3,039	8,099	1,269	6,549	3,951	—	22,907
出售時抵銷.....	—	—	—	(110)	(6,368)	—	(6,478)
出售附屬公司時抵銷(附註42)...	—	—	—	—	(107)	—	(107)
於二零一一年十二月三十一日...	34,126	30,925	20,386	16,127	52,528	—	154,092
本年度扣除.....	4,035	7,817	1,309	5,401	4,411	—	22,973
出售時抵銷.....	—	—	—	(1,152)	(434)	—	(1,586)
出售附屬公司時抵銷(附註42)...	—	(35)	—	(4,203)	(3,637)	—	(7,875)
於二零一二年十二月三十一日...	38,161	38,707	21,695	16,173	52,868	—	167,604
本期間扣除.....	4,644	9,270	87	6,174	3,557	—	23,732
出售時抵銷.....	(1,988)	(2,015)	—	(1,389)	(9,451)	—	(14,843)
出售附屬公司時抵銷(附註42)...	(40,817)	—	—	(852)	(42,518)	—	(84,187)
於二零一三年十二月三十一日...	—	45,962	21,782	20,106	4,456	—	92,306
賬面值							
於二零一一年十二月三十一日...	28,256	133,535	2,440	19,526	12,677	100	196,534
於二零一二年十二月三十一日...	93,853	125,532	1,333	22,187	15,009	276	258,190
於二零一三年十二月三十一日...	—	106,518	4,361	21,889	8,363	—	141,131

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，賬面值分別約為人民幣86,426,000元及人民幣93,786,000元的酒店物業及其他租賃土地及樓宇已抵押予銀行，作為附註44所列 貴集團獲授的銀行及其他借款的擔保。於二零一三年十二月三十一日，賬面值約為人民幣51,587,000元的其他租賃土地及樓宇已抵押予銀行，作為附註44所列 貴集團獲授的銀行及其他借款的擔保。

附錄一

會計師報告

上述物業、廠房及設備項目(不包括開發中工程)在計及彼等的估計殘值後以直線法於下列估計可使用年期內折舊：

酒店物業.....	20年
其他租賃土地及樓宇.....	租期或20年(以較短者為準)
裝修.....	租期或5年(以較短者為準)
汽車.....	5年
電器設備及傢具.....	5年

酒店物業及其他租賃土地及樓宇位於中國，屬中期租賃。

17. 無形資產

	軟件許可
	人民幣千元
成本	
於二零一一年一月一日.....	3,388
添置.....	747
於二零一一年十二月三十一日.....	4,135
添置.....	1,307
出售附屬公司(附註42).....	(1,339)
於二零一二年十二月三十一日.....	4,103
添置.....	1,432
出售附屬公司(附註42).....	(48)
於二零一三年十二月三十一日.....	5,487
累計攤銷	
於二零一一年一月一日.....	1,547
本年度扣除.....	603
於二零一一年十二月三十一日.....	2,150
本年度扣除.....	818
出售附屬公司時抵銷(附註42).....	(398)
於二零一二年十二月三十一日.....	2,570
本年度扣除.....	579
出售附屬公司時抵銷(附註42).....	(45)
於二零一三年十二月三十一日.....	3,104
賬面值	
於二零一一年十二月三十一日.....	1,985
於二零一二年十二月三十一日.....	1,533
於二零一三年十二月三十一日.....	2,383

軟件許可有限定可使用年期，於六年內以直線法攤銷。

附錄一

會計師報告

18. 於聯營公司的權益

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資成本，非上市	18,000	—	—
應佔收購後虧損	(1,179)	—	—
	<u>16,821</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一一年十二月三十一日，貴集團於下列聯營公司擁有權益：

實體名稱	註冊地點	主要營業地點	於	主要業務
			二零一一年十二月三十一日	
國瑞管理	中國	中國	45%	投資控股及酒店運營

國瑞香港持有國瑞管理的45%股權，國瑞管理為於中國成立並於中國從事投資控股及酒店運營的私營實體。自二零一二年七月起，國瑞管理作為貴公司的附屬公司列賬。詳情載於附註43。

有關貴集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	於二零一一年十二月三十一日	
	人民幣千元	
流動資產	10,473	
非流動資產	44,552	
流動負債	<u>(17,645)</u>	
資產淨值	<u>37,380</u>	
	截至	二零一二年
	二零一一年	一月一日至
	十二月三十一日	六月三十日
	止年度	
	人民幣千元	人民幣千元
收入	18,912	13,369
年度／期間溢利(虧損)	<u>24</u>	<u>(145)</u>
貴集團分佔聯營公司溢利(虧損)	<u>11</u>	<u>(65)</u>

上述財務資料概要與財務資料內確認的國瑞管理權益賬面值的對賬：

	於二零一一年十二月三十一日	
	人民幣千元	
聯營公司的資產淨值	37,380	
貴集團應佔國瑞管理的所有權權益比例	45%	
貴集團於國瑞管理的權益賬面值	<u>16,821</u>	

附錄一

會計師報告

19. 可供出售投資

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資，按成本：			
永清吉銀村鎮銀行股份有限公司			
（「信用合作社」）（附註a）.....	5,000	5,000	5,000
汕頭市國裕投資合夥企業			
（有限合夥）（「汕頭國裕」）（附註b）...	—	7,000	—
	<u>5,000</u>	<u>12,000</u>	<u>5,000</u>

附註：

- (a) 貴集團持有信用合作社的10%股權，信用合作社為在中國成立並從事銀行運營的私營實體。
- (b) 貴集團持有汕頭國裕的10%股權，汕頭國裕為在中國成立並從事投資管理的私營實體。於二零一三年十一月，由於貴集團已收回對汕頭國裕的全部投資且汕頭國裕已取消註冊，故並無錄得收益或虧損。
- (c) 由於合理公允價值估計的範圍頗大，以致董事認為其公允價值不能可靠地計量，故可供出售投資於各報告期末乃以成本扣減減值計量。

20. 預付租賃款項

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中期租賃.....	<u>33,826</u>	<u>38,413</u>	<u>3,334</u>
就呈報目的分析為：			
非流動.....	33,088	37,641	2,941
流動（計入應收賬款及其他應收款、 保證金及預付款項）.....	<u>738</u>	<u>772</u>	<u>393</u>
	<u>33,826</u>	<u>38,413</u>	<u>3,334</u>

預付租賃款項指根據中期租約於中國持有的土地使用權。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，貴集團分別抵押約人民幣24,389,000元、人民幣28,026,000元及人民幣2,269,000元的土地使用權，以為附註44所列貴集團獲授的銀行及其他借款擔保。

附錄一

會計師報告

21. 附屬公司

下表列示擁有重大少數股東權益的 貴集團非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立 地點及主要 營業地點	少數股東權益 持有的所有權 權益及投票權 比例	分配至	累計少數
			少數股東 權益的溢利	股東權益
			人民幣千元	人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日				
國瑞實業.....	中國	9%	4,607	229,773
原北京國瑞(附註a).....	中國	20%	143,491	563,374
總計.....			148,098	793,147
於二零一二年十二月三十一日				
國瑞實業.....	中國	9%	5,418	145,191
原北京國瑞(附註a).....	中國	20%	235,402	597,339
總計.....			240,820	742,530
於二零一三年十二月三十一日				
國瑞實業.....	中國	9%	262	145,453
原北京國瑞(附註a及c).....	中國	20%	476,039	881,317
新北京國瑞(附註b及c).....	中國	20%	40,386	214,829
總計.....			516,687	1,241,599

附註：(a) 下文所披露的財務資料概要包括原北京國瑞、其全資附屬公司及非全資附屬公司(「原北京國瑞附屬集團」)的財務資料。董事認為，各非全資附屬公司的少數股東權益並非重大。

(b) 下文所披露的財務資料概要包括新北京國瑞、其全資附屬公司及非全資附屬公司(「新北京國瑞附屬集團」)的財務資料。董事認為，各非全資附屬公司的少數股東權益並非重大。

(c) 於二零一三年十月八日，原北京國瑞的業務、資產及負債已分拆為兩家公司，即新北京國瑞(分拆後成立的新實體)及當時的原北京國瑞。花園集團及汕頭市龍湖花木市場有限公司(「龍湖花木」)各自擁有新北京國瑞及原北京國瑞的80%及20%。經分拆後，新北京國瑞成為原北京國瑞全部附屬公司的控股公司(位於北京的附屬公司除外)(包括北京文昌、國瑞服務及國瑞投資)，而當時的原北京國瑞則繼續持有其位於北京的附屬公司並繼續從事物業開發業務及原北京國瑞在北京承建的項目。

有關國瑞實業、原北京國瑞附屬集團及新北京國瑞附屬集團的財務資料概要載列如下。下文概列的財務資料指集團內抵銷前的金額。

國瑞實業

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	2,491,638	2,419,464	2,760,981
非流動資產.....	755,248	836,515	845,330
流動負債.....	(217,690)	(1,170,520)	(1,535,526)
非流動負債.....	(476,164)	(472,230)	(454,643)
權益總額.....	2,553,032	1,613,229	1,616,142

附錄一

會計師報告

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入.....	51,179	41,297	30,933
投資物業公允價值變動.....	63,000	81,000	13,000
開支.....	(62,991)	(62,100)	(41,020)
年度溢利.....	51,188	60,197	2,913
年度其他綜合收益.....	—	—	—
年度綜合收益總額.....	51,188	60,197	2,913
已付少數股東權益股息.....	—	90,000	—
經營活動的現金(流出)流入淨額.....	(333,214)	52,404	56,330
投資活動的現金(流出)流入淨額.....	(2,101)	(1,420)	37,389
融資活動的現金流入(流出)淨額.....	321,683	(49,428)	(97,270)
上述活動的現金(流出)流入淨額.....	(13,632)	1,556	(3,551)

原北京國瑞附屬集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	19,123,013	16,397,124	10,815,630
非流動資產.....	5,191,151	5,865,148	6,180,259
流動負債.....	(17,263,620)	(15,757,721)	(8,023,506)
非流動負債.....	(4,940,382)	(3,997,526)	(4,565,794)
權益總額.....	2,110,162	2,507,025	4,406,589

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入.....	1,570,042	4,049,345	5,548,504
撥入投資物業時的公允價值收益.....	—	—	527,270
投資物業公允價值變動.....	790,958	906,643	345,410
開支.....	(1,666,783)	(3,764,120)	(4,038,847)
年度溢利.....	694,217	1,191,868	2,382,337
年度其他綜合收益.....	—	—	—
年度綜合收益總額.....	694,217	1,191,868	2,382,337
已付少數股東權益股息.....	—	160,000	—
經營活動的現金(流出)流入淨額.....	(885,406)	731,976	(219,966)
投資活動的現金流出淨額.....	(93,535)	(606,094)	(1,235,264)
融資活動的現金流入淨額.....	365,962	96,327	783,001
上述活動的現金(流出)流入淨額.....	(612,979)	222,209	(672,229)

附錄一

會計師報告

新北京國瑞附屬集團

	二零一三年
	人民幣千元
流動資產	12,273,463
非流動資產	623,473
流動負債	(10,393,059)
非流動負債	(1,836,696)
權益總額	667,181

	二零一三年
	人民幣千元
收入	1,169,372
投資物業公允價值變動	9,846
開支	(976,614)
年度溢利	202,604
年度其他綜合收益	—
年度綜合收益總額	202,604
已付少數股東權益股息	—
經營活動的現金流出淨額	(204,489)
投資活動的現金流入淨額	132,516
融資活動的現金流入淨額	351,506
上述活動的現金流入淨額	279,533

22. 遞延稅項

以下為於有關期間確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

與下列各項有關的遞延稅項資產(負債)	已收					
	稅收虧損	預售房款的 暫時差額	土地增值稅	投資物業	其他(附註)	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
於二零一一年一月一日	23,235	80,566	11,695	(962,558)	9,664	(837,398)
於損益予以確認	(14,250)	130,467	243	(237,882)	9,508	(111,914)
於二零一一年十二月三十一日	8,985	211,033	11,938	(1,200,440)	19,172	(949,312)
於損益予以確認	(5,479)	(79,763)	46,501	(276,748)	(14,588)	(330,077)
出售附屬公司(附註42)	—	(40,703)	(42,082)	11,221	(519)	(72,083)
於二零一二年十二月三十一日	3,506	90,567	16,357	(1,465,967)	4,065	(1,351,472)
於損益予以確認	16,561	(29,246)	(1,598)	(217,986)	(352)	(232,621)
出售附屬公司(附註42)	(53)	—	—	—	—	(53)
於二零一三年十二月三十一日	20,014	61,321	14,759	(1,683,953)	3,713	(1,584,146)

附註：「其他」主要與交易性金融資產以及物業、廠房及設備折舊的暫時差額有關。

附錄一

會計師報告

為於綜合財務狀況表內呈報，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	223,179	75,748	61,761
遞延稅項負債	(1,172,491)	(1,427,220)	(1,645,907)
	<u>(949,312)</u>	<u>(1,351,472)</u>	<u>(1,584,146)</u>

由於不可預測未來溢利來源（於各報告期末估計），故並無就下列未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
將於以下日期到期：			
二零一二年十二月三十一日.....	14,627	—	—
二零一三年十二月三十一日.....	9,080	496	—
二零一四年十二月三十一日.....	8,248	6,527	825
二零一五年十二月三十一日.....	11,838	11,287	588
二零一六年十二月三十一日.....	27,150	26,094	58
二零一七年十二月三十一日.....	—	29,970	899
二零一八年十二月三十一日.....	—	—	2,179
並未確認為遞延稅項資產的 未動用稅項虧損總額	<u>70,943</u>	<u>74,374</u>	<u>4,549</u>

23. 已付的購買土地保證金

結餘指在中國就用作開發中待售的土地使用權招標、拍賣或掛牌出讓的已付保證金。董事認為，於二零一一年十二月三十一日，保證金約人民幣664,389,000元預期將由各報告期末起計十二個月後交付。

24. 開發中待售物業

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
年初	3,908,521	6,339,723	4,960,386
添置	3,164,303	4,146,465	7,683,373
收購附屬公司（附註43）	—	—	407,763
竣工後撥入持作銷售物業	(728,092)	(3,620,687)	(3,084,494)
出售附屬公司（附註42）	(5,009)	(1,905,115)	—
年末	<u>6,339,723</u>	<u>4,960,386</u>	<u>9,967,028</u>

開發中待售物業均位於中國，租期介乎40年至70年之間。

附錄一

會計師報告

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，貴集團分別抵押賬面值約為人民幣1,448,979,000元、人民幣2,306,663,000元及人民幣1,767,542,000元的若干開發中待售物業，以擔保附註44所列貴集團獲授的銀行及其他借款。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，賬面值分別為人民幣3,147,386,000元、人民幣3,894,436,000元及人民幣8,102,628,000元的開發中待售物業預期將於各報告期末起十二個月後竣工及交付。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，貴集團正就約人民幣369,128,000元、人民幣748,451,000元及人民幣125,080,000元的土地使用權自相關機構獲取使用權證。

25. 合營業務

於二零零九年九月一日，原北京國瑞與一名獨立第三方（「項目合夥人」）就中國祈年大街重建一級土地開發項目（「祈年大街項目」）的聯合開發項目簽訂協議。

依據協議，原北京國瑞與項目合夥人將設立營運委員會共同控制及管理該項目。兩方按相同比例共同出資、分享收入及承擔費用。

合營業務計入財務資料的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
損益的分析			
收入.....	72,351	136,140	758,997
銷售及服務成本.....	(70,651)	(131,800)	(216,240)
除稅前溢利.....	<u>1,700</u>	<u>4,340</u>	<u>542,757</u>

根據北京市人民政府的安排，原北京國瑞分別與中國第一歷史檔案館及中華全國新聞工作者協會於二零一二年八月八日及二零一三年四月十七日訂立協議，落實貴集團於該兩個附屬項目應佔的合同收入分別為人民幣400,000,000元及人民幣581,500,000元。貴集團根據有關協議所載條款確認其分佔的合同收入。於二零一三年十二月三十一日，貴集團已分別自中國第一歷史檔案館及中華全國新聞工作者協會收取人民幣150,000,000元及人民幣400,000,000元。

26. 持作銷售物業

貴集團的持作銷售物業均以成本列賬且均位於中國。

董事認為，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別為人民幣584,587,000元、人民幣565,888,000元及人民幣506,246,000元的持作銷售物業預期將於各報告期末起計十二個月後售出。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，貴集團已分別抵押約為人民幣147,780,000元、人民幣52,000,000元及人民幣1,110,650,000元的持作銷售物業，以擔保附註44所列貴集團獲授的銀行及其他借款。

附錄一

會計師報告

27. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項

應收賬款主要包括應收租金及銷售物業的應收款。依據租賃協議，租戶將不會獲授信用期，租金須預先進行結算。就物業銷售而言，一般情況並不允許信用期。然而，可按個案授予特定客戶最多十二個月信用期。

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款，扣除撥備	38,033	38,928	169,074
預付承包商及供應商往來款	519,108	209,193	107,747
來自獨立第三方的其他應收款(附註a)	934,754	242,705	17,510
其他應收款及預付款項，扣除撥備	13,621	15,895	44,665
預付租賃款項—即期部份	738	772	393
保證金	74,660	49,187	50,105
	<u>1,580,914</u>	<u>556,680</u>	<u>389,494</u>

附註：

- (a) 來自獨立方的其他應收款屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零一一年十二月三十一日的其他應收款中，包括出售萬寧龍聖產生的人民幣20,000,000元(附註42)，有關款項已於截至二零一二年十二月三十一日止年度結算。

以下為於各報告期末按收入確認日期所作應收賬款的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	11,268	4,646	129,255
61至365天	8,422	22,833	29,969
一至兩年	17,190	5,426	5,114
超過兩年	1,153	6,023	4,736
	<u>38,033</u>	<u>38,928</u>	<u>169,074</u>

於各報告期末，應收賬款於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的金額分別約人民幣22,762,000元、人民幣16,621,000元及人民幣15,883,000元，均為逾期應收款，惟並無減值。貴集團並無就該等結餘而持有任何抵押品。以下為按到期日逾期應收款的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以下	4,419	5,172	6,033
一至兩年	17,190	5,426	5,114
兩年以上	1,153	6,023	4,736
	<u>22,762</u>	<u>16,621</u>	<u>15,883</u>

在判斷應收賬款項是否可收回時，貴集團會考慮應收賬款項的信貸質素自初步授出信貸之日起直至報告期末的任何變動。既無逾期亦無減值的所有應收款來自還款記錄良好的客戶。

附錄一

會計師報告

應收賬款的呆賬撥備變動如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘.....	—	1,347	4,110
於年內確認.....	1,347	2,763	—
年末結餘.....	<u>1,347</u>	<u>4,110</u>	<u>4,110</u>

其他應收款的呆賬撥備變動如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘.....	2,600	2,600	—
於年內確認.....	—	—	1,200
於年內撥回.....	—	(700)	—
於年內撇銷.....	—	—	(1,200)
出售附屬公司.....	—	(1,900)	—
年末結餘.....	<u>2,600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

計入呆賬撥備乃個別減值的應收賬款及其他應收款，屬債務人在財政困難下結欠的款項。此外，貴集團以綜合基準作減值評估。並無確認進一步的呆賬撥備。

28. 應收客戶合同工程款項

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中合同			
已產生建築成本加已確認溢利.....	1,144,322	1,505,114	1,439,261
減：已收付款.....	—	(150,000)	(550,000)
	<u>1,144,322</u>	<u>1,355,114</u>	<u>889,261</u>

董事認為，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約人民幣1,144,322,000元、人民幣515,671,000元及人民幣457,761,000元的應收客戶合同工程款項預計將自報告期末十二個月後結算。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，有關貴集團於祈年大街項目權益的應收客戶合同工程款項分別約人民幣527,281,000元、人民幣665,671,000元及人民幣1,439,261,000元已透過共同業務予以確認。詳情載於附註25。

29. 交易性金融資產

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計量基金.....	<u>2,980</u>	<u>3,010</u>	<u>80</u>

附錄一

會計師報告

30. 受限制銀行存款

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就銀行融資作出的已抵押存款			
（附註a）.....	2,862	800	1,200
受限制銀行存款（附註b）.....	152,443	246,909	35,264
就客戶獲授的按揭貸款抵押的存款			
（附註c）.....	44,756	115,682	24,491
	<u>200,061</u>	<u>363,391</u>	<u>60,955</u>
就呈報目的分析為：			
非流動（附註d）.....	44,480	34,673	922
流動.....	<u>155,581</u>	<u>328,718</u>	<u>60,033</u>
	<u>200,061</u>	<u>363,391</u>	<u>60,955</u>

附註：

- (a) 該等款項指抵押予銀行作為 貴集團獲授若干銀行融資的抵押品的以人民幣計值銀行存款。
- (b) 根據銀行的批准，該等金額包括銀行存款，限於支付相關貸款協議所載特定開發項目的建築工程款項。
- (c) 該等款項指抵押予銀行作為 貴集團客戶獲授若干按揭貸款的抵押品的銀行存款。已抵押銀行存款在銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為授出按揭貸款的抵押品後將會解除。
- (d) 為 貴集團客戶按揭貸款作為擔保（預期將不會於報告期末十二個月內解除）的已抵押存款分類為非流動資產。

該等銀行存款的當前市場利率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
年利率範圍.....	<u>0.36%~1.44%</u>	<u>0.35%~1.27%</u>	<u>0.35%~1.15%</u>

31. 銀行結餘及現金

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行結餘及現金.....	<u>589,266</u>	<u>803,373</u>	<u>844,854</u>

現金及現金等價物包括銀行結餘及 貴集團所持現金，以及存放於按當前市場利率計息的銀行內的短期銀行存款。該等銀行結餘的利率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
年利率範圍.....	<u>0.36%~1.49%</u>	<u>0.35%~2.60%</u>	<u>0.01%~1.15%</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的銀行結餘及現金主要以人民幣計值，人民幣由於國際市場不可自由兌換貨幣。人民幣的匯率由中國政府釐定，將資金匯出中國須受中國政府實施的外匯管制措施所限。

附錄一

會計師報告

32. 應付賬款及其他應付款

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款.....	1,346,355	1,096,778	2,331,703
應付票據.....	2,310	—	—
已收保證金.....	318,932	456,154	523,922
預收租金.....	25,771	26,012	42,770
收購附屬公司應付款(附註(a)).....	481,869	549,869	467,011
應付獨立第三方的其他款項(附註(b))..	704,691	96,843	—
應付關連人士款項(附註(c)).....	—	—	1,120,046
應付酬金.....	3,442	3,330	21,713
應付契稅、營業及其他稅項.....	8,487	1,766	173,960
其他應付款及應計款項.....	10,919	18,531	47,962
	<u>2,902,776</u>	<u>2,249,283</u>	<u>4,729,087</u>
就呈報目的分析為：			
非流動(附註(d)).....	44,657	44,092	49,302
流動.....	<u>2,858,119</u>	<u>2,205,191</u>	<u>4,679,785</u>
	<u>2,902,776</u>	<u>2,249,283</u>	<u>4,729,087</u>

附註：

(a) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，海南國瑞自獨立第三方收購海南海航的全部股權。收購股權代價約為人民幣466,869,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，已支付部份代價人民幣344,858,000元。該款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零一二年十一月，原北京國瑞以人民幣68,000,000元的代價向其少數股東權益收購持有人瀋陽大東方的餘下30%股權，該代價已於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間支付。該款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零一三年十月，原北京國瑞收購陝西華威的全部股權，代價為人民幣450,000,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，為數人民幣120,000,000元的部份代價已經支付。該款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，於二零零九年收購海口航瑞後計入其他應付款項為人民幣15,000,000元。該款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。

(b) 獨立第三方的其他應付款屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

(c) 有關款項並無抵押，須於一年內分期償還，乃涉及一項預售合同的取消，詳情載於附註9。

(d) 根據有關協議，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約人民幣44,657,000元、人民幣44,092,000元及人民幣49,302,000元的租金保證金將從報告期末起計十二個月後結算，因此獲分類為非流動負債。

應付賬款包括應付建築成本及其他應付項目相關開支。應付賬款的平均信用期約為180天。

附錄一

會計師報告

以下為於報告期末，應付賬款及應付票據按發票日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款：			
0至60天	1,055,693	910,933	1,055,862
61至365天	228,202	107,535	1,190,485
一至兩年	15,391	55,120	72,792
超過兩年	47,069	23,190	12,564
	<u>1,346,355</u>	<u>1,096,778</u>	<u>2,331,703</u>

33. 預售物業的已收房款

董事認為，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，預售物業已收房款分別約人民幣1,881,229,000元、人民幣1,182,855,000元及人民幣133,043,000元，預期將於各報告期末起十二個月後確認為收入。

34. 應付稅項

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付土地增值稅	34,344	14,817	51,161
應付所得稅	301,788	153,120	662,728
	<u>336,132</u>	<u>167,937</u>	<u>713,889</u>

35. 銀行及其他借款

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款，有抵押	5,623,667	5,090,280	5,153,300
銀行貸款，無抵押	200	500	—
其他貸款，有抵押	—	592,000	2,183,260
	<u>5,623,867</u>	<u>5,682,780</u>	<u>7,336,560</u>
借款須於以下期限內償還：			
— 一年內	1,220,004	2,330,880	1,112,136
— 多於一年，但不超過兩年	2,053,577	912,136	3,358,364
— 多於兩年，但不超過五年	1,332,190	1,690,764	2,146,060
— 超過五年	1,018,096	749,000	720,000
	<u>5,623,867</u>	<u>5,682,780</u>	<u>7,336,560</u>
減：流動負債項下一年內到期款項	(1,220,004)	(2,330,880)	(1,112,136)
一年後到期款項	<u>4,403,863</u>	<u>3,351,900</u>	<u>6,224,424</u>

貴集團銀行及其他借款均以人民幣計值。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的借款分別包括浮息借款人民幣5,423,667,000元、人民幣5,110,280,000元及人民幣5,267,500,000元，實際年利率分別介乎5.83%至8.55%、5.64%至8.65%及6.22%至8.00%，貴集團因而承受現金流量利率風

附錄一

會計師報告

險。其餘借款為定息借款，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的實際年利率分別介乎5.40%至6.10%、5.40%至10.50%及10.04%至12.00%，貴集團因而承受公允價值利率風險。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，祈年大街項目的專屬銀行借款分別約人民幣397,280,000元、人民幣397,280,000元及人民幣290,000,000元，該項目乃透過共同業務獲得。詳情載於附註25。

其他貸款

於二零一二年十月，根據借款協議，貴集團自獨立第三方海爾集團財務有限責任公司借款人民幣72,000,000元。該筆貸款乃以位於廊坊永清縣的開發中待售物業的土地使用權作抵押，按固定年利率10.5%計息，並已於二零一三年十月二十三日全部償還。

於二零一二年十二月，原北京國瑞自獨立第三方四川信託有限公司（「四川信託」）借款人民幣400,000,000元。該筆貸款乃以原北京國瑞一項投資物業的未來營運收益的權利作抵押，按固定年利率6.6%計息，並附有前期費用人民幣15,000,000元，並根據合同條款須於二零一七年十二月二十七日償還。貴集團於二零一三年十二月二十七日提早償還人民幣400,000,000元，因此借款於二零一二年十二月三十一日列作流動負債。

於二零一二年十二月，汕頭建材自四川信託借款人民幣120,000,000元。該筆貸款乃以汕頭建材的汕頭建材家居博覽中心未來營運收益的權利作抵押，以中國人民銀行所報5年期貸款基準浮動利率95%另加0.5%浮動利率計息，並附有金額為人民幣3,300,000元的前期費用。於二零一三年三月二十一日至二零一八年九月二十一日期間的每季須償還人民幣1,450,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團已償還人民幣5,800,000元。

於二零一三年七月，原北京國瑞自獨立第三方五礦國際信託有限公司（「五礦信託」）借款人民幣769,060,000元。該筆貸款乃以位於北京崇文區的開發中待售物業的土地使用權作抵押，按固定年利率10.4%計息。於二零一四年須償還借款額為人民幣200,000,000元，於二零一五年須償還借款額為人民幣300,000,000元，而於二零一六年七月二十一日須償還餘款人民幣269,060,000元。

於二零一三年十一月，花園集團自五礦信託借款人民幣800,000,000元。該筆貸款乃以位於北京市東城區的投資物業以及佛山國瑞及佛山國華的股權作抵押，以原北京國瑞擔保。該筆貸款按固定年利率9.5%計息，並須於兩年內償還。

於二零一三年十二月，原北京國瑞與五礦信託訂立協議，據此汕頭國瑞的49%股權轉讓至五礦信託，現金代價為人民幣98,000,000元。根據於同一日簽訂的另一份協議，原北京國瑞同意於二十四個月後即二零一五年回購汕頭國瑞的49%股權，亦有權於一年後提前回購，而不論是提前回購或於屆滿日期，代價相當於人民幣98,000,000元另加人民幣98,000,000元按年利率12%計息而收取的額外開支。整項安排於本財務資料作為向貴集團發放的已抵押借款處理，按實際年利率12%計算（「原北京國瑞貸款」）。

於二零一三年十二月，汕頭國瑞自五礦信託借款人民幣402,000,000元（「汕頭國瑞貸款」）。汕頭國瑞貸款按固定年利率12%計息，並將於二十四個月後即二零一五年十二月全額償還。

附錄一

會計師報告

原北京國瑞貸款及汕頭國瑞貸款均以位於汕頭的開發中待售物業的土地使用權及汕頭國瑞的100%股權作抵押。

36. 實繳股本／股本及儲備

貴集團

於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日的 貴集團股本指花園集團與國瑞香港的綜合實繳股本。於二零一二年十二月三十一日的 貴集團股本指 貴公司的綜合股本及花園集團的實繳股本。於二零一三年十二月三十一日的 貴集團股本指 貴公司的股本。

貴公司

	股份數目		股本		相當於
	每股1美元	每股0.001港元	美元	港元	人民幣千元
每股1美元/0.001港元的普通股					
法定：					
於二零一二年七月十六日 (註冊成立日期)及 二零一二年十二月三十一日.....	50,000	—	50,000	—	
於二零一三年十二月三十一日.....	—	3,750,000,000	—	3,750,000	
已發行及繳足：					
於二零一二年七月十六日 (註冊成立日期)及 二零一二年十二月三十一日.....	1	—	1	—	—
發行新股份	—	3,750,000,000	—	3,750,000	2,967
股份註銷.....	(1)	—	(1)	—	—
於二零一三年十二月三十一日.....	—	3,750,000,000	—	3,750,000	2,967

於二零一三年十二月二日， 貴公司增設其法定股本3,750,000港元(當中有3,750,000,000股每股面值0.001港元的股份)，並按每股面值0.001港元的價格發行3,750,000,000股新股份。同時， 貴公司註銷其原法定股本50,000美元，並註銷其原先發行的1股1美元的股份。

貴公司的儲備

	累計虧損
	人民幣千元
於二零一二年七月十六日(註冊成立日期)及 二零一二年十二月三十一日.....	—
年度虧損及全面開支總額.....	(20,944)
於二零一三年十二月三十一日.....	(20,944)

37. 於附屬公司的投資

		於十二月三十一日		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年
非上市股份，按成本	港元	—	10,000	10,000
	等值人民幣	—	8,108	8,108
於財務資料列示為	人民幣千元	—	8	8

於二零一二年八月， 貴公司向張章筭先生收購國瑞香港的100%股本權益，代價為10,000港元。

附錄一

會計師報告

於二零一三年四月，貴公司成立國瑞地產(香港)，已發行股本為10,000港元。完成重組後，於二零一三年六月，貴公司向張章筭先生出售國瑞香港，代價為10,000港元。此項出售未產生重大收益或虧損。

38. 退休福利計劃

根據相關中國法律及法規，貴公司的中國附屬公司須參加一項由地方市政府管理的定額供款退休計劃。貴集團的中國實體向該計劃供款，為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃按經當地市政府同意的僱員平均薪金的一定百分比計算。就退休福利計劃而言，貴集團的主要責任是根據計劃作出規定供款。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，損益中扣除的成本總額分別為人民幣6,678,000元、人民幣9,364,000元及人民幣10,111,000元，為貴集團於有關期間就該等計劃的已付或應付供款。

39. 以權益支付的股份交易

林耀泉先生乃張章筭先生的妹夫及自二零零四年八月起為汕頭建材的僱員。於二零一二年三月三十一日，花園集團將汕頭建材的10%股權以人民幣20,000,000元的現金代價轉讓予林耀泉先生(「股權轉讓」)，以肯定林耀泉先生為貴集團所作出的貢獻。此股份轉讓並不附帶任何與林耀泉先生未來的服務有關的條款及條件。

與股權轉讓有關的利益人民幣22,091,000元(即轉讓股權的公允價值與林耀泉先生已付代價的兩者之間的差額)已以股份付款的方式計為員工成本。

汕頭建材的10%股權的公允價值為人民幣42,091,000元，乃參考汕頭建材持有的投資物業的公允價值作出預估。

40. 收購附屬公司的額外權益

於二零一二年十一月，原北京國瑞以人民幣68,000,000元的代價向少數股東權益收購持有人瀋陽大東方的餘下30%股權。已付代價與少數股東權益的調整金額差額人民幣40,676,000元於其他儲備確認。截至二零一三年十二月三十一日止年度，代價已付訖。詳情載於附註32。

41. 出售附屬公司的部份權益

於二零一二年三月，花園集團將其於汕頭建材的10%股權以人民幣20,000,000元的代價轉讓予林耀泉先生(張章筭先生的妹夫及汕頭建材的僱員)。轉讓後，花園集團於汕頭建材的股權減至90%。已付代價與出售予林耀泉先生的少數股東權益的公允價值差額，乃視為以股份付款(見附註39)。

42. 出售附屬公司

截至二零一一年十二月三十一日止年度，海南國瑞以人民幣20,000,000元的代價出售其於附屬公司萬寧龍聖的100%股權予獨立第三方。

附錄一

會計師報告

截至二零一二年十二月三十一日止年度，原北京國瑞以零代價出售其於國瑞商業管理及其附屬公司國瑞購物中心(統稱為「國瑞商業集團」)的100%股權予張瑾女士(張章筭先生的女兒)。出售的收益人民幣7,195,000元已直接於權益確認為權益持有人的視作注資。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，原北京國瑞與張章僑先生(張章筭的兄弟)簽訂股權轉讓協議，據此，原北京國瑞將其於重慶龍廈(及其全資附屬公司重慶瑞奧)(統稱為「重慶集團」)的100%股權以約人民幣149,552,000元的代價轉讓予張章僑先生。轉讓重慶龍廈於二零一二年十二月三十一日完成。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，原北京國瑞與張章僑先生簽訂股權轉讓協議，據此，原北京國瑞將其於石家莊國瑞(以及其四家全資附屬公司，即石家莊物業管理、石家莊國瑞城、石家莊國廈及石家莊義興)(統稱為「石家莊集團」)的100%股權以人民幣166,589,000元的代價轉讓予張章僑先生。石家莊國瑞出售事宜於二零一二年十二月三十一日完成。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，花園集團將其於澄海酒店的90%股權，汕頭國瑞將其於汕頭三金的100%股權，廊坊國瑞則將其於廊坊農業的100%股權，全數出售予金明五金。原北京國瑞將其於通和租賃的90%股權出售予由張章筭先生先生控制的關聯方滙通投資。貴公司將其於國瑞香港的100%股權出售予張章筭先生。出售該等附屬公司所得收益人民幣73,741,000元已直接於權益中確認為權益持有人的視作注資。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，花園集團將其於德通順利的100%股權出售予金明五金。汕頭國瑞將其於汕頭物業管理的80%股權出售予由張章筭先生的胞兄弟張章僑先生控制的關聯方汕頭國廈。出售該兩家附屬公司產生的虧損人民幣839,000元直接於權益中確認為向權益持有人作出的視作分派。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，原北京國瑞將其於菲爾斯特的60%股權出售予一名獨立第三方，代價為人民幣1,200,000元。出售的收益人民幣251,000元已確認為損益。

附錄一

會計師報告

截至十二月三十一日止年度

	二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一三年						
	萬寧龍聖 人民幣千元	國瑞 商業集團 人民幣千元	重慶集團 人民幣千元	石家莊集團 人民幣千元	澄海酒店 人民幣千元	油頭三金 人民幣千元	廊坊農業 人民幣千元	通和租賃 人民幣千元	國瑞香港 人民幣千元	德通順利 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	油頭 物業管理 人民幣千元	菲爾斯特 人民幣千元
代價	10,097	16,538	548,794	2,508,215	1,741	—	12,012	500	35,672	—	24,614	800	
失去控制權的資產及負債的分析：													
應收賬款及其他應收款	—	6,456	457,875	—	119,968	7,450	5,017	199,500	40,000	—	9,600	—	
應收集團內款項	—	—	—	1,320	—	—	—	—	11,252	1,999	—	—	
應收關聯方款項	—	—	—	3,464	—	—	—	—	—	—	—	—	
交易性金融資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
存貨	—	—	—	—	519	374	15	—	—	—	—	659	
開發中待售物業	5,009	—	475,590	1,429,525	—	—	—	—	—	—	—	—	
持作銷售物業	—	—	543,537	299,691	—	—	—	—	—	—	—	—	
物業、廠房及設備	117	1,847	1,941	2,752	63,781	—	—	4	—	—	39	6	
投資物業	—	—	83,230	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
預付租賃款項	—	—	—	—	9,150	—	4,145	—	—	—	—	—	
無形資產	—	941	—	—	—	—	—	—	—	—	3	—	
遞延稅項資產	—	—	10,868	61,215	—	14	—	—	—	—	—	39	
銀行結餘及現金	5	9,094	189,188	250,755	629	16	19	410	2	20	8,038	77	
借款	—	—	(390,183)	(707,500)	(181,250)	—	—	—	—	—	(36,925)	—	
應付賬款及其他應付款	(2)	(18,915)	(1,581,408)	(2,924,529)	(3,310)	—	(11,227)	(500)	(66,047)	—	(1,039)	—	
應付集團內款項	—	(23,156)	—	(425,000)	—	—	—	(65)	(22,000)	—	—	—	
應付關聯方款項	—	—	—	(45,446)	(31,640)	—	—	—	—	—	(49)	—	
應付稅項	—	—	(189,880)	(287,873)	—	—	—	—	—	—	—	—	
出售資產(負債)淨值	15,226	(7,195)	149,552	166,589	(20,412)	7,854	9,981	199,849	(1,121)	2,019	4,281	1,581	
於權益確認的出售附屬公司 的收益(虧損)：													
現金代價	—	—	—	—	—	8,000	10,000	180,000	—	—	2,400	—	
透過對關聯方款項支付的代價	—	—	—	—	54,000	—	—	—	8	2,000	—	—	
所出售(資產)負債淨值	—	7,195	(7,854)	(9,981)	20,412	(7,854)	(9,981)	(199,849)	1,121	(2,019)	(4,281)	—	
少數股東權益	—	—	—	—	(2,041)	—	—	19,985	—	—	856	—	
	—	7,195	—	—	72,371	146	19	136	1,129	(19)	(1,025)	—	

截至十二月三十一日止年度

	二零一一年		二零一二年		二零一三年							
	萬寧龍聖 人民幣千元	國瑞 商業集團 人民幣千元	重慶集團 人民幣千元	石家莊集團 人民幣千元	澄海酒店 人民幣千元	油頭三金 人民幣千元	廊坊農業 人民幣千元	通和租賃 人民幣千元	國瑞香港 人民幣千元	德通順利 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	菲爾斯特 人民幣千元
於損益確認的出售附屬公司 的收益(虧損)：												
由以下方式清償代價：												
抵銷應付關聯方款項												
(附註b)	—	—	149,552	166,589	—	—	—	—	—	—	—	—
其他應收款(附註a)	20,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,200
出售資產淨值	(15,226)	—	(149,552)	(166,589)	—	—	—	—	—	—	—	(1,581)
少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	632
	4,774	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	251
出售引起的流入(流出)現金淨額：												
現金代價	—	—	—	—	—	8,000	10,000	180,000	—	—	2,400	—
減：出售的銀行 結餘及現金	5	9,094	189,188	250,755	629	16	19	410	2	20	8,038	77
	(5)	(9,094)	(189,188)	(250,755)	(629)	7,984	9,981	179,590	(2)	(20)	(5,638)	(77)

附註：

(a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，海南國瑞以人民幣20,000,000元的代價，將其於萬寧龍聖的100%股權出售予獨立第三方，代價已於截至二零一二年十二月三十一日止年度收取。截至二零一三年十二月三十一日止年度，原北京國瑞向獨立第三方出售其於菲爾斯特的60%股權，代價為人民幣1,200,000元，有關代價並無抵押、免息及須按要求償還。

(b) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，原北京國瑞分別以約人民幣149,552,000元及人民幣166,589,000元的代價，將重慶集團及石家莊集團出售予張章鈔先生的弟弟張章橋先生。全部代價已以抵銷應付關聯方款項的方式支付。

附錄一

會計師報告

43. 收購附屬公司

於二零一二年七月一日，張章筭先生自其家庭成員收購金明五金的全部股權，其中金明五金持有國瑞管理55%的股本權益。自此，國瑞管理受張章筭先生共同控制。因此，自二零一二年七月一日起，國瑞管理作為 貴公司附屬公司入賬。

國瑞管理乃根據為 貴公司上市而進行的重組而收購。

於二零一三年十月十四日，原北京國瑞自一名獨立第三方收購陝西華威的全部股權，代價為人民幣450,000,000元。陝西華威目前持有一塊土地作為物業開發用途。是項收購入賬列為收購資產。

於收購日期，該等附屬公司的資產淨值如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一二年	二零一三年
	國瑞管理	陝西華威
	人民幣千元	人民幣千元
於收購日期確認的所收購資產及負債：		
存貨.....	601	—
應收賬款及其他應收款.....	3,001	41,733
開發中待售物業.....	—	407,763
物業、廠房及設備.....	42,220	—
預付租賃款項.....	1,197	—
遞延稅項資產.....	—	—
銀行結餘及現金.....	162	504
應付賬款及其他應付款.....	(9,804)	—
應付稅項.....	(142)	—
	<u>37,235</u>	<u>450,000</u>
總代價.....	—	<u>450,000</u>
由以下方式清償：		
現金.....	—	120,000
其他應付款.....	—	330,000
	<u>—</u>	<u>450,000</u>
由以下各項代表：		
張章筭先生的視作注資.....	20,479	—
過往持有的於聯營公司的投資的公允價值.....	16,756	—
	<u>37,235</u>	<u>—</u>
收購產生的流入(流出)現金淨額		
現金代價.....	—	(120,000)
所收購銀行結餘及現金.....	162	504
	<u>162</u>	<u>(119,496)</u>

於收購國瑞管理中取得的公允價值為人民幣3,001,000元的應收賬款及其他應收款的總合同金額為人民幣3,151,000元。於收購日期對預計無法收回的合同現金流量的最佳估計為人民幣150,000元。

附錄一

會計師報告

收購對 貴集團業績的影響

計入截至二零一二年十二月三十一日止年度溢利的人民幣304,000元為國瑞管理產生的虧損。截至二零一二年十二月三十一日止年度的收入包括由國瑞管理產生的人民幣15,385,000元。

若收購國瑞管理已於二零一二年一月一日生效，貴集團的收入將為人民幣4,289,365,000元，而年度溢利將為人民幣1,273,033,000元。備考資料僅供說明，不可作為假設收購事項於二零一二年一月一日完成的 貴集團實際所達至收入及業績的指標，亦不可作為未來業績的預測。

44. 資產抵押

於各報告期末已抵押以下資產，作為 貴集團獲授的若干銀行及其他借款融資的擔保：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業.....	5,532,523	6,519,323	7,355,065
物業、廠房及設備.....	86,426	93,786	51,587
預付租賃款項.....	24,389	28,026	2,269
開發中待售物業.....	1,448,979	2,306,663	1,767,542
持作銷售物業.....	147,780	52,000	1,110,650
受限制銀行存款.....	2,862	800	1,200
	<u>7,242,959</u>	<u>9,000,598</u>	<u>10,288,313</u>

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日 貴集團若干投資物業所產生的收益權已獲押記為四川信託的擔保。

於二零一三年十二月三十一日，於汕頭國瑞的100%股權已獲押記為五礦信託的擔保。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日， 貴公司並無資產抵押。

45. 資本承擔

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未於財務資料中作出撥備：			
— 有關開發中待售物業的支出.....	<u>1,325,172</u>	<u>1,775,920</u>	<u>3,500,991</u>

46. 或然負債

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團提供物業買家動用的			
借貸融資擔保.....	<u>845,634</u>	<u>1,012,171</u>	<u>1,634,119</u>

貴集團就銀行向購買 貴集團已開發物業的客戶所提供的按揭貸款而抵押若干銀行存款(詳情載於附註30)及向銀行提供以其客戶為受益人的擔保。該等由 貴集團向銀行提供

附錄一

會計師報告

的擔保於銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押品後即會解除。董事認為，由於拖欠率低，故財務擔保合同的公允價值於初始確認及其後於各報告期末的金額並不重大。

根據海南國瑞與海口新城區建設開發有限公司（「海口新城區」）於二零零九年七月五日簽訂的建築合同，海南國瑞將其於海南海航的100%股權抵押予海口新城區，作為其於建築合同項下的責任擔保。於建築合同完成時，該抵押將於10日內解除。

47. 主要非現金交易

於有關期間，貴集團已訂立多項主要非現金交易，詳情載於附註39、40、41、42及43。除於財務資料其他部份披露者外，貴集團還訂立以下淨額結算安排。

於二零一二年十二月三十一日，貴集團旗下若干附屬公司已與金明五金及若干其他方訂立多份協議，以淨額結算貴集團、金明五金、龍湖花木、若干關聯方及若干獨立第三方之間的餘額（「淨額結算協議」）。根據淨額結算協議，經淨額結算的餘額概述如下：

- (a) 貴集團就出售重慶集團及石家莊集團而應向張章僑先生收取的代價合共人民幣316,141,000元（附註42）；
- (b) 貴集團就於二零一零年一月出售原北京國瑞的部份股權而應向龍湖花木收取的代價人民幣118,980,000元；
- (c) 貴集團應付龍湖花木的股息合共人民幣350,000,000元；
- (d) 貴集團應付若干關聯方的款項人民幣1,133,422,000元；
- (e) 貴集團應收若干關聯方的款項人民幣914,630,000元；及
- (f) 貴集團應收若干獨立第三方的款項人民幣133,671,000元。

上述(d)及(e)項的關聯方為國瑞商業管理（由張章筭先生的女兒張瑾女士控制）、石家莊集團、重慶龍廈（前述兩者均由張章筭先生的胞弟張章僑先生控制）、北京一道香餐飲有限公司（「一道香」）、汕頭市金明發展有限公司（「汕頭金明發展」）、龍湖花木及汕頭市惠通投資有限公司（「惠通投資」）。各關聯方的關係載於附註49。

此外，於二零一二年十二月三十一日，花園集團、林耀泉先生及北京國銀投資中心（有限合夥）（「國銀投資中心」）已訂立一份淨額結算協議，據此，花園集團將使用附註41所披露的就出售汕頭建材的股權而應收取林耀泉先生的代價人民幣20,000,000元，結清花園集團應付國銀投資中心的相同金額。國銀投資中心乃由張章筭先生控制。

於完成上述淨額結算後，於二零一二年十二月三十一日，應收關聯方款項減少人民幣1,369,751,000元；應付關聯方款項減少人民幣1,503,422,000元；以及來自獨立第三方的其他應收款減少人民幣133,671,000元。

附錄一

會計師報告

於二零一三年二月，貴集團收購位於北京東城區的哈德門地塊。根據招標協議，貴集團須向便宜坊提供安置補償。經磋商，貴集團已將人民幣125,638,000元的持作銷售物業及人民幣53,375,000元的投資物業轉讓予便宜坊以支付安置補償(參見附註15)。

於二零一三年四月三十日，花園集團向其權益持有人金明五金宣派股息人民幣2,350,000,000元。人民幣845,998,000元的股息以抵銷應收金明五金款項(包括應收關聯方的款項)的方式支付。股息人民幣56,000,000元已於截至二零一三年十二月三十一日止年度因向金明五金出售澄海酒店及菲爾斯特而抵銷。股息人民幣1,307,750,000元已於截至二零一三年十二月三十一日止年度派付。應付的餘下股息人民幣140,252,000元已計入應付關聯方款項。

於二零一三年六月，貴集團與北京滙瑞資本投資有限公司(「滙瑞資本」)(由張章筭先生控制，為獨立第三方)訂立一項協議，據此，一筆人民幣20,000,000元的應收獨立第三方款項轉移至滙瑞資本而成為應收滙瑞資本款項(包括應收關聯方款項)。

經過多次股權轉讓後，國瑞管理於二零一三年六月二十九日向金明五金收購花園集團的100%股權，代價為人民幣48,000,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，人民幣6,648,000元以抵銷應收金明五金款項(包括應收關聯方款項)的方式支付，而餘下金額人民幣41,352,000元則以現金支付。

於二零一三年八月，貴集團與北京市人民政府訂立協議。根據協議，貴集團因一級土地建設及開發服務而應收北京市人民政府人民幣1,525,055,000元的賬款以抵銷收購哈德門項目的土地使用權而應付該政府的款項的方式支付。

於二零一三年，貴集團與多間工程服務供應商訂立協議。根據協議，貴集團因向工程服務供應商出售物業而產生的應收賬款人民幣14,626,000元以抵銷因工程服務而應付該等工程服務供應商的款項的方式支付。

48. 經營租賃安排

(a) 貴集團作為出租人

貴集團持作出租用途的物業的租戶租期為六個月至二十年，且多數以固定租金出租。

於各報告期末，根據不可撤銷經營租約，貴集團已與租戶就以下未來最低租賃款項訂約：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	165,359	190,659	208,985
第二年至第五年(包括首尾兩年).....	376,115	397,032	385,522
五年後.....	522,903	512,717	326,733
	<u>1,064,377</u>	<u>1,100,408</u>	<u>921,240</u>

附錄一

會計師報告

(b) 貴集團作為承租人

貴集團根據不可撤銷的經營租賃協議承租若干寫字樓。租期介乎1年至3年，大多數租賃協議可於租期屆滿後以市價延續。

根據不可撤銷的經營租賃，未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
不超過一年.....	380	355	1,125
第二年至第三年(包括首尾兩年).....	—	—	140
	<u>380</u>	<u>355</u>	<u>1,265</u>

49. 關聯方結餘及交易

除於財務資料其他部份披露者外，貴集團擁有以下關聯方結餘及交易。

A. 於有關期間，下列各方被確定為貴集團的關聯方，彼等各自與貴集團的關係如下：

關聯方名稱	關係
張章筭先生	貴集團執行董事兼控股股東
阮文娟女士	執行董事及張章筭先生的配偶
張瑾女士	執行董事及張章筭先生的女兒
張小千女士	張章筭先生的女兒
張章僑先生	張章筭先生的胞弟
張妙香女士	張章筭先生的胞妹
北京國銀投資基金管理有限公司 (「國銀投資基金」)	由張章筭先生控制
滙瑞資本	由張章筭先生控制
澄海酒店	於二零一三年三月後由金明五金控制
國瑞商業管理	於二零一二年十二月後由張瑾女士控制
惠通投資	由張章筭先生控制
金明五金	於二零一二年七月前由張章筭先生的家庭成員控制； 於二零一二年七月後由張章筭先生控制
龍湖花木	於二零一三年三月前由張章僑先生控制； 於二零一三年三月後由張章筭先生的胞妹張幼惜女士控制
汕頭金明發展	由張幼惜女士控制
一道香	由阮文娟女士及張瑾女士控制

附錄一

會計師報告

B. 於各報告期末，貴集團應收下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	於	於十二月三十一日		
	二零一一年 一月一日	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易性質：				
阮文娟女士	2,729	2,729	2,101	—
張瑾女士	—	3,419	—	—
張小千女士	1,797	1,797	1,797	—
總計(附註i)	4,526	7,945	3,898	—
非貿易性質：				
一道香	11,437	12,596	65,679	—
汕頭金明發展	431,500	431,500	—	—
金明五金	799,576	876,668	804,269	4,265
龍湖花木	135,164	135,164	—	—
滙瑞資本	—	22,864	—	—
國銀投資基金	27,000	1,000	784	—
國瑞管理(附註iii)	14,995	14,346	—	—
張章筭先生	4,637	5,278	7,328	—
張瑾女士	103	103	103	—
張小千女士	—	97	97	—
張妙香女士	2,700	350	—	—
張章僑先生	80	970	—	—
總計(附註ii)	1,427,192	1,500,936	878,260	4,265
	1,431,718	1,508,881	882,158	4,265

未償還的非貿易應收賬款最高金額	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一道香	12,596	65,679	65,679
汕頭金明發展	431,500	431,500	—
金明五金	876,668	878,658	919,074
龍湖花木	135,164	135,164	—
滙瑞資本	22,864	22,864	—
國銀投資基金	27,000	4,000	2,477
國瑞管理(附註iii)	14,995	14,346	—
張章筭先生	5,278	7,328	7,328
張瑾女士	103	103	103
張小千女士	97	97	147
張妙香女士	2,700	350	—
張章僑先生	970	316,141	—
	1,529,935	1,876,230	994,808

附註：

- (i) 結餘屬貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。
- (ii) 結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。該結餘其後已於二零一四年四月悉數結清。
- (iii) 於二零一一年，國瑞管理為貴集團持有45%權益的聯營公司，其自二零一二年七月起成為貴公司附屬公司。

附錄一

會計師報告

以下為於各報告期末，按確認收入日期呈列的貿易性質的應收關聯方款項(均已逾期但未減值)的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年.....	3,419	—	—
一至兩年.....	4,526	2,101	—
超過兩年.....	—	1,797	—
	<u>7,945</u>	<u>3,898</u>	<u>—</u>

C. 於各報告期末，貴集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金明五金.....	80,660	80,660	183,446
惠通投資.....	659,354	—	—
龍湖花木.....	100,000	—	—
國銀投資基金.....	27,000	—	—
澄海酒店.....	—	—	100,718
張章筭先生.....	3,200	8	—
張妙香女士.....	45,446	—	—
國瑞商業管理.....	—	—	13,576
總計.....	<u>915,660</u>	<u>80,668</u>	<u>297,740</u>

除了應付國瑞商業管理的款項(賬齡在一年內)外，其他結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還，且其後已於二零一四年五月悉數結清。

D. 在有關期間，除附註42所披露向關聯方出售附屬公司外，貴集團與其關聯方訂立以下交易：

關聯方名稱	交易性質	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易性質				
張瑾女士.....	出售物業	3,419	—	—
張妙香女士.....	出售物業	—	768	—
一道香.....	招待服務開支	550	720	—
國瑞商業				
管理*	物業管理服務費用	—	—	19,728
		<u>3,969</u>	<u>1,488</u>	<u>19,728</u>

* 董事認為，預期與國瑞商業管理之間的有關交易將於貴公司股份在聯交所上市後(「上市」)繼續進行。其他關聯方交易將不會於上市後繼續進行。

附錄一

會計師報告

E. 於各報告期末，貴公司應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
張章筭先生.....	—	8	—
金明五金.....	—	—	1,205
原北京國瑞(貴公司附屬公司).....	—	—	19,705
國瑞地產(香港)(貴公司附屬公司).....	—	—	20
	—	8	20,930

結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。除應付附屬公司的款項外，有關結餘已在其後於二零一四年四月悉數結清。

F. 主要管理人員酬金

主要管理人員指那些有權力及責任直接或間接地計劃、指導及控制貴集團活動的人士，包括董事及貴集團其他主要管理人員。主要管理人員的補償如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期員工福利.....	15,289	16,595	18,717
退休福利供款.....	186	237	406
	15,475	16,832	19,123

有關董事酬金的更多詳情載於附註11。

50. 金融工具

50A. 資本風險管理

貴集團管理其資本以確保貴集團的實體能持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為權益持有人帶來最大回報。貴集團的整體戰略於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年保持不變。

貴集團的資本架構包括淨債務，由附註35所披露的借款(扣除現金及現金結餘)及貴公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、保留盈利及其他儲備)。

貴集團管理層定期審閱資本架構。貴集團考慮資本成本及各類資本有關的風險，並將通過發行新股、支付股息、籌集銀行及其他貸款及贖回銀行及其他貸款來平衡其整體資本架構。

附錄一

會計師報告

50B. 金融工具的分類

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<u>貴集團</u>			
<u>金融資產</u>			
貸款及應收款(包括銀行結餘及現金)...	3,356,524	2,393,523	1,167,953
可供出售投資.....	5,000	12,000	5,000
交易性金融資產.....	2,980	3,010	80
	<u>3,364,504</u>	<u>2,408,533</u>	<u>1,173,033</u>
<u>金融負債</u>			
按攤銷成本計算的負債.....	<u>9,128,005</u>	<u>7,608,530</u>	<u>11,799,959</u>
<u>貴公司</u>			
<u>金融負債</u>			
按攤銷成本計算的負債.....	<u>—</u>	<u>8</u>	<u>20,930</u>

50C. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括交易性金融資產、可供出售投資、應收賬款及其他應收款、應收關聯方款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款、應付關聯方款項及銀行及其他借款。該等金融工具的詳情載於相關附註。與該等金融工具有關的風險及減低該等風險的政策載於下文。貴集團管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能適時有效地採取適當措施。

貴公司的金融風險很小。

市場風險

貴集團的業務主要承受利率及外幣匯率變化及其他價格變動的市場風險。

貴集團於有關期間承受的市場風險或其管理及計量風險的方法概無重大變動。

(1) 利率風險

由於銀行結餘、受限制銀行存款及銀行及其他借款(按現行存款利率或中國人民銀行所報利率計算的浮息計息)的現行市場利率出現波動，故貴集團須承受現金流量利率風險。

貴集團的公允價值利率風險主要與其定息銀行及其他借款有關。貴集團現時並無利用任何衍生工具合同對沖其承受的利率風險。然而，管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

貴集團須承受與金融負債有關的利率風險，詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

附錄一

會計師報告

利率敏感度

以下敏感度分析乃根據各報告期末的銀行結餘、受限制銀行存款及浮息銀行及其他借款的利率風險以及財政年度開始時的規定改變(於整個年度保持不變)而釐定。公司內部向關鍵管理人員彙報利率風險時會以升跌50個基點(就浮息銀行及其他借款而言)及升跌27個基點(就銀行結餘及受限制銀行存款而言)為基準，即管理層分別評估銀行及其他借款、銀行結餘以及受限制銀行存款利率的合理可能變動。

如果利率上升／下降50個基點(就浮息銀行及其他借款而言)，而所有其他變數維持不變，則 貴集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利(扣除利息資本化影響)將分別減少／增加約人民幣11,313,000元、人民幣9,163,000元及人民幣8,983,000元。

如果利率上升／下降27個基點(就銀行結餘及受限制銀行存款而言)，而所有其他變數維持不變，則 貴集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將分別增加／減少約人民幣1,598,000元、人民幣2,363,000元及人民幣1,834,000元。

(2) 價格風險

貴集團因其交易性金融資產及可供出售投資而承受股本價格風險。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，董事認為 貴集團承受的股本價格波動風險極微。因此，並無呈列敏感度分析。

(3) 外匯風險

貴集團以人民幣收取其所有收入，及產生大部份開支亦以人民幣計值。

貴集團有若干外幣銀行存款，因此承受匯率波動風險。 貴集團目前並無外幣對沖政策。然而管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日， 貴集團以下以外幣計值的銀行結餘令 貴集團承受外幣風險：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
港元.....	3,609	2	657
美元.....	3	—	2,945
其他貨幣.....	4	—	—
	<u>3,616</u>	<u>2</u>	<u>3,602</u>

由於董事認為 貴集團承受的外匯風險極微，故並無呈列敏感度分析。

信用風險

於各報告期末， 貴集團因對手方未能履行責任及 貴集團所提供財務擔保而承受將導致 貴集團產生財務虧損的最大信用風險，乃產生自綜合財務狀況表內所列各已確認金

融資產的賬面值，以及附註46所披露的或然負債金額。為將信用風險降至最低，已執行監管程序以確保採取跟進行動收回過期債務。此外，貴集團於各報告期末定期審閱每項個別應收賬款及其他應收款及應收關聯方款項的可收回金額。呈列於綜合財務狀況表中的金額乃經扣除呆壞賬撥備，並由貴集團管理層基於過往經驗及其對現時經濟環境的評估來估計。

就已預售但未完成發展的物業而言，貴集團通常就客戶為購買物業籌集資金所借入按揭貸款而向銀行提供擔保，擔保金額最高為個別物業購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求貴集團償還未償還貸款及任何有關應計利息。在此等情況下，貴集團可沒收已收銷售保證金並重新銷售收回物業。因此，管理層認為貴集團所提供擔保引致的任何虧損均有可能收回。管理層認為，由於該等融資以物業作擔保，而物業的市價高於擔保金額，故提供予物業買方的金融擔保所承受的信用風險有限。就此而言，董事認為，貴集團的信用風險已顯著降低。

由於關聯方的財務狀況良好，故應收關聯方款項的信用風險有限。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團的信用集中風險來自應收金明五金的款項，該等款項佔我們應收有關關聯方總金額的58%及91%。除應收關聯方款項外，貴集團並無重大信用風險集中情況，其風險分散於多個對手方及客戶。

除存入若干信用評級較高的銀行存款的流動資金的信用風險存在集中情況外，貴集團並無任何其他重大信用風險集中情況。

由於對手方主要為高度信貸評級的中國國有銀行，故流動資金的信用風險有限。

流動資金風險管理

貴集團的目標乃透過使用借款維持資金連續性與靈活性之間的平衡。董事嚴密監控流動資金狀況，並確保會有足夠資金來源來為貴集團的項目及營運提供融資。

附錄一

會計師報告

下表詳列 貴集團非衍生金融負債的剩餘合同到期日。該表按 貴集團須付款的最早日期按照金融負債未貼現現金流量編製，表中包括利息及本金現金流量。如果利息流量為浮動利率，則未貼現金額以報告期末的利率得出。如果利率變動有別於報告期末釐定的利率估計，則須對以下就非衍生浮息金融負債計入的金額作出變動。

	加權平均利率	未貼現現金流量				未貼現現金 流量總額	賬面值
		按要求	少於一年	一至三年	超過三年		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
貴集團							
於二零一一年							
十二月三十一日							
不計息.....	—	2,102,220	1,401,918	—	—	3,504,138	3,504,138
定息借款.....	5.40%至6.10%	—	112,973	106,380	—	219,353	200,200
浮息借款.....	5.83%至8.55%	—	1,466,472	3,136,291	1,842,263	6,445,026	5,423,667
財務擔保合同.....	—	2,102,220	2,981,363	3,242,671	1,842,263	10,168,517	9,128,005
不計息		845,634	—	—	—	845,634	—
(已收租金保證金)...	—	—	4,661	44,657	—	49,318	49,318
		<u>2,947,854</u>	<u>2,986,024</u>	<u>3,287,328</u>	<u>1,842,263</u>	<u>11,063,469</u>	<u>9,177,323</u>
於二零一二年							
十二月三十一日							
不計息.....	—	727,380	1,198,370	—	—	1,925,750	1,925,750
定息借款.....	5.40%至10.50%	—	625,361	—	—	625,361	572,500
浮息借款.....	5.64%至8.65%	—	2,124,533	2,322,086	1,643,347	6,089,966	5,110,280
財務擔保合同.....	—	727,380	3,948,264	2,322,086	1,643,347	8,641,077	7,608,530
不計息		1,012,171	—	—	—	1,012,171	—
(已收租金保證金)...	—	—	8,906	44,092	—	52,998	52,998
		<u>1,739,551</u>	<u>3,957,170</u>	<u>2,366,178</u>	<u>1,643,347</u>	<u>9,706,246</u>	<u>7,661,528</u>
於二零一三年							
十二月三十一日							
不計息.....	—	764,751	2,578,602	—	—	3,343,353	3,343,353
應付關連人士款項							
— 連同估算利息.....	6.00%	—	1,131,399	—	—	1,131,399	1,120,046
定息借款.....	10.04%–12.00%	—	413,214	2,062,709	—	2,475,923	2,069,060
浮息借款.....	6.22%–8.00%	—	1,284,823	2,922,636	2,434,876	6,642,335	5,267,500
財務擔保合同.....	—	764,751	5,408,038	4,985,345	2,434,876	13,593,010	11,799,959
不計息		1,634,119	—	—	—	1,634,119	—
(已收租金保證金)...	—	—	4,209	49,302	—	53,511	53,511
		<u>2,398,870</u>	<u>5,412,247</u>	<u>5,034,647</u>	<u>2,434,876</u>	<u>15,280,640</u>	<u>11,853,470</u>

上文就財務擔保合同計入的金額為如果擔保的對手方索回該金額， 貴集團根據安排可能被要求就全數擔保金額償付的最高金額。根據於報告期末的預期， 貴集團認為可能並無金額須根據安排予以支付。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而有變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款出現信貸虧損的可能性。

50D. 公允價值

公允價值為在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格，而不論該價格為直接可觀察或者採用另一種估值技術所估計者。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時將考慮資產或負債的特徵，則 貴集團於估計資產或負債的公允價值時會考慮該等特徵。

此外，就財務申報而言，公允價值計量已根據公允價值計量輸入數據的可觀察程度以及公允價值計量輸入數據的整體重要性歸入第一、第二或第三級別，描述如下：

- 第一級別輸入數據為實體在計量日期能獲得相同資產或負債在活躍市場上報價（未調整）。
- 第二級別輸入數據為資產或負債的直接（即價格）或間接（自價格推算）可觀察輸入數據，惟第一級別所包括的報價除外。
- 第三級別輸入數據為並非根據可觀察市場數據（無法觀察輸入數據）所得的輸入數據。

董事認為，於各報告期末，於 貴公司財務狀況表及綜合財務狀況表內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其相應的公允價值相若。

貴集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日按公允價值初步確認後計量的交易性金融資產分別人民幣2,980,000元、人民幣3,010,000元及人民幣80,000元已歸入第二級別，乃參考貼現現金流量模式，根據預期利率釐定。

B. 董事酬金

除於財務資料所披露者外， 貴公司或其任何附屬公司於有關期間概無已付或應付董事的酬金。

C. 結算日後事項

(a) 貴集團於二零一四年六月十二日採納下列股份付款安排：

i. 股份獎勵計劃

根據 貴公司於二零一四年六月十二日採納的股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），於二零一四年六月十六日合共有四名僱員獲獎授合共33,617,700股股份。所獎授股份將分三等批分別於本公司股份於聯交所上市之日（「上市日期」）起第一、第二及第三周年當日歸屬。

ii. [編纂]前購股權計劃

根據 貴公司於[編纂]採納的[編纂]前購股權計劃（「[編纂]前購股權計劃」）， 貴公司於[編纂]向54名僱員授出合共可認購[編纂]股 貴公司股份的購股權。[編纂]前購股權計劃的所有購股權均於[編纂]授出，於[編纂]日期前將不會再根據[編纂]前購股權計劃授出購股權。根據[編纂]前購股計劃授出的尚未行使購股權並無附帶任何表現目標或條件。根據[編纂]前購股權計劃授出的任何購股權的行使價應為[編纂]的60%。授出的購股權將分三等批分別於[編纂]日期的第一、第二及第三周年歸屬。所有購股權將自授出日期起七年後屆滿。

附錄一

會計師報告

iii. [編纂]後購股權計劃

貴公司於[編纂]有條件採納[編纂]後購股權計劃（「[編纂]後購股權計劃」），藉以為僱員提供福利。截至本報告日期，概無根據[編纂]後購股權計劃授出購股權。

- (b) 於二零一四年四月二日，貴集團已與一名獨立第三方訂立一項股權轉讓及合作協議（「該協議」），以總代價人民幣1,014百萬元收購海南駿和100%股本權益，以收購海南駿和的股本權益轉移債務和保薦費用。海南駿和持有位於海口的若干塊土地的土地使用權。據董事所深知，海南駿和未曾進行過任何重要業務。貴集團已根據該協議存入人民幣517百萬元至聯名銀行戶口，且必須分三期支付代價餘款人民幣497百萬元，並於履行該協議後一年內支付最後一期的款項。於二零一四年五月二十三日，貴集團按比例以注資方式向海南駿和額外注入人民幣25.5百萬元，注資後海南駿和的總註冊資本由人民幣4.0百萬元增加至人民幣50.0百萬元。貴集團已於二零一四年五月二十一日完成轉讓51%海南駿和股本權益，而轉讓方必須於簽立該協議後六個月內轉讓餘下49%股本權益。
- (c) 於二零一四年三月五日，貴集團與獨立第三方訂立了一項股權轉讓協議，以獲取大潮汕30%的股權，總代價為人民幣12,000,000元。貴集團已全額支付全部代價。於二零一四年三月股權轉讓完成之時，投資目標公司成為貴集團的關聯公司。於二零一四年三月二十七日，貴集團連同其他權益持有人根據各自的擁有權百分比進一步注資額外人民幣24,000,000元，作為大潮汕的資本。
- (d) 於二零一三年十二月三十一日後，貴集團已獲得新銀行融資人民幣1,500百萬元，以為貴集團的營運資金及投資提供資金。

D. 結算日後財務報表

貴集團、貴公司或任何其附屬公司概無就二零一三年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

國瑞置業有限公司
(於開曼群島以「Glory Land Company Limited
(國瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立，
並以「Guorui Properties Limited」的
名稱在香港經營業務)
列位董事

中銀國際亞洲有限公司 台照

[德勤•關黃陳方會計師行]
香港執業會計師
謹啓

[編纂]