



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

以下為吾等就根據下文第II節附註2.1所載的呈列方式編製的中國新城市商業發展有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的財務資料作出的報告，該財務資料包括 貴集團於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年（「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，以及截至2011年、2012年及2013年12月31日止的合併財務狀況表及 貴公司截至2013年12月31日止的財務狀況表，連同其附註（「財務資料」），以供載入日期為2014年6月17日的有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板[編纂]的[編纂]（「[編纂]」）。

貴公司於2013年7月2日在開曼群島根據開曼群島公司法（修訂版）註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註2.1所載的於2014年3月20日完成的集團重組（「重組」）， 貴公司成為 貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。除重組外， 貴公司自其註冊成立以來並無開展任何業務。

於本報告日期，由於 貴公司並無涉及上述重組之外的任何重大業務交易，故並無就 貴公司編製法定財務報表。

於本報告日期， 貴公司直接及間接持有下文第II節附註1所載的附屬公司權益。 貴集團現時旗下所有公司已採納12月31日為彼等的財務年結日。 貴集團現時旗下公司的法定財務報表乃根據該等公司於註冊成立及／或成立所在國家的相關適用會計原則而編製。該等公司於有關期間的法定核數師詳情載於下文第II節附註1內。

就本報告而言，貴公司董事（「董事」）已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製貴集團的合併財務報表（「相關財務報表」）。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年的相關財務報表由吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則（「香港核數準則」）審核。

本報告載列的財務資料已自相關財務報表編製，而並無就此作出調整。

### 董事的責任

董事負責根據國際財務報告準則編製真實及公平的相關財務報表及財務資料，並負責董事確定為屬必要的內部控制，以令編製相關財務報表及財務資料時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

吾等的責任為就財務資料達成獨立的意見，以及向閣下匯報吾等的意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號[編纂]及申報會計師就財務資料執行情序。

### 有關財務資料的意見

吾等認為，就本報告而言及基於下文第II節附註2.1所載的呈列基準，財務資料已真實及公平地反映貴集團於2011年、2012年及2013年12月31日及貴公司於2013年12月31日的財務狀況及貴集團於各個有關期間的合併業績及現金流量。

I. 貴集團的財務資料

以下為根據第II節附註2.1所載基準編製的 貴集團於有關期間的財務資料：

1. 合併損益表

	第II節 附註	截至12月31日止年度		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	5(a)	197,765	164,323	875,842
銷售成本		<u>(63,598)</u>	<u>(48,481)</u>	<u>(506,994)</u>
毛利		134,167	115,842	368,848
其他收入及收益	5(b)	32,969	4,231	14,178
銷售及分銷開支		(44,341)	(29,473)	(32,822)
行政開支		(51,035)	(59,256)	(69,114)
其他開支		(807)	(137)	(1,494)
轉撥至投資物業的				
公允價值收益	14	–	–	256,292
投資物業的公允價值變動	14	152,630	61,700	60,600
融資成本	6	(10,928)	(1,105)	–
分佔損益：				
合營公司	17	(97)	(1,007)	(2,409)
一間聯營公司	18	98,573	24,378	13,937
		<u>98,476</u>	<u>23,371</u>	<u>239,168</u>
除稅前溢利	7	311,131	115,173	608,016
所得稅開支	10	<u>(60,402)</u>	<u>(28,713)</u>	<u>(212,232)</u>
年內溢利		<u>250,729</u>	<u>86,460</u>	<u>395,784</u>
以下應佔：				
母公司擁有人	11	234,070	79,118	364,623
非控股權益		<u>16,659</u>	<u>7,342</u>	<u>31,161</u>
		<u>250,729</u>	<u>86,460</u>	<u>395,784</u>
母公司權益持有人				
應佔每股盈利	12	不適用	不適用	不適用
基本及攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

2. 合併全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年內溢利	<u>250,729</u>	<u>86,460</u>	<u>395,784</u>
其他全面收益			
於往後期間重新分類至損益的			
其他全面收益			
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>59,995</u>	<u>(112)</u>	<u>41,690</u>
全面收益總額	<u>310,724</u>	<u>86,348</u>	<u>437,474</u>
以下應佔：			
母公司擁有人	294,065	79,006	406,313
非控股權益	<u>16,659</u>	<u>7,342</u>	<u>31,161</u>
	<u>310,724</u>	<u>86,348</u>	<u>437,474</u>

3. 合併財務狀況表

	第II節 附註	12月31日		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產				
房屋及設備	13	200,600	184,854	178,739
投資物業	14	1,995,600	2,057,300	2,501,000
開發中物業	15	2,446,049	2,148,516	2,835,191
長期按金	16	5,479	5,479	12,232
權益法核算的投資：				
於合營公司的投資	17	177,482	361,622	412,448
於一間聯營公司的投資	18	178,969	203,347	45,086
		<u>356,451</u>	<u>564,969</u>	<u>457,534</u>
可供出售投資	19	5,610	5,610	3,300
遞延稅項資產	20	30,683	41,911	21,511
受限制現金	24	–	95,750	95,750
		<u>5,040,472</u>	<u>5,104,389</u>	<u>6,105,257</u>
總非流動資產				
流動資產				
持作銷售已落成物業	21	90,302	76,152	893,108
開發中物業	15	–	977,751	–
存貨		4,975	4,086	3,970
應收貿易賬款	22	2,740	2,812	9,270
預付款項、按金及其他 應收款項	23	374,136	97,945	61,010
應收關聯公司款項	31(2)	2,102,259	2,148,725	1,700,442
受限制現金	24	8,651	27,166	3,415
現金及現金等價物	24	149,408	179,500	223,993
		<u>2,732,471</u>	<u>3,514,137</u>	<u>2,895,208</u>
總流動資產				

附錄一

會計師報告

	第II節 附註	2011年 人民幣千元	12月31日 2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動負債				
應付貿易賬款	25	266,309	220,785	466,224
其他應付款項及應計費用	26	59,850	75,362	84,976
客戶預付款	27	382,757	715,269	6,877
應付關聯公司款項	31(2)	3,368,187	3,616,616	2,737,313
計息銀行貸款及其他借款	28	200,000	565,000	100,000
應付稅項	10	156,439	153,082	211,877
總流動負債		<u>4,433,542</u>	<u>5,346,114</u>	<u>3,607,267</u>
流動負債淨額		<u>(1,701,071)</u>	<u>(1,831,977)</u>	<u>(712,059)</u>
總資產減流動負債		<u>3,339,401</u>	<u>3,272,412</u>	<u>5,393,198</u>
非流動負債				
計息銀行貸款及其他借款	28	932,951	755,737	2,334,568
遞延稅項負債	20	394,090	414,052	517,348
總非流動負債		<u>1,327,041</u>	<u>1,169,789</u>	<u>2,851,916</u>
淨資產		<u>2,012,360</u>	<u>2,102,623</u>	<u>2,541,282</u>
權益				
母公司擁有人 應佔權益				
已發行股本	29	—	—	—
儲備	29	1,838,729	1,918,909	2,326,407
非控股權益		<u>1,838,729</u>	<u>1,918,909</u>	<u>2,326,407</u>
		<u>173,631</u>	<u>183,714</u>	<u>214,875</u>
總權益		<u>2,012,360</u>	<u>2,102,623</u>	<u>2,541,282</u>

4. 合併權益變動表

	母公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣 千元	總權益 人民幣 千元
	已發行 股本 人民幣 千元	資本 儲備 人民幣 千元	其他儲備 人民幣 千元	法定 公積金 人民幣 千元	匯兌 波動儲備 人民幣 千元	保留盈利 人民幣 千元	總計 人民幣 千元		
附註	附註29(a)	附註29(b)	附註30	附註29(c)					
於2010年12月31日	-	143,009	2,020	55,624	135,486	1,203,483	1,539,622	128,388	1,668,010
年內溢利	-	-	-	304	-	233,766	234,070	16,659	250,729
年內其他全面收益： 換算海外業務產生 之匯兌差額	-	-	-	-	59,995	-	59,995	-	59,995
年內全面收益總額	-	-	-	304	59,995	233,766	294,065	16,659	310,724
附註30	-	-	1,436	-	-	-	1,436	-	1,436
股東出資*	-	3,606	-	-	-	-	3,606	-	3,606
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	28,584	28,584
於2011年12月31日	-	146,615	3,456	55,928	195,481	1,437,249	1,838,729	173,631	2,012,360

\* 股東出資即保留於若干附屬公司住宅業務的若干餘下權益，並由股東向 貴集團注入。

附錄一

會計師報告

		母公司擁有人應佔							非控股權益	總權益
		已發行股本	資本儲備	其他儲備	法定公積金	匯兌波動儲備	保留盈利	總計	非控股權益	總權益
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		附註29(a)	附註29(b)	附註30	附註29(c)					
於2011年12月31日	附註	-	146,615	3,456	55,928	195,481	1,437,249	1,838,729	173,631	2,012,360
年內溢利		-	-	-	508	-	78,610	79,118	7,342	86,460
年內其他全面收益：		-	-	-	-	(112)	-	(112)	-	(112)
換算海外業務產生之匯兌差額		-	-	-	-	-	-	-	-	-
年內全面收益總額		-	-	-	508	(112)	78,610	79,006	7,342	86,348
股權結算購股權安排	30	-	-	1,174	-	-	-	1,174	-	1,174
非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	-	2,741	2,741
於2012年12月31日		-	146,615	4,630	56,436	195,369	1,515,859	1,918,909	183,714	2,102,623



附錄一

會計師報告

		母公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣 千元	總權益 人民幣 千元
		已發行股本 人民幣 千元	資本儲備 人民幣 千元	其他儲備 人民幣 千元	法定公積金 人民幣 千元	匯兌波動儲備 人民幣 千元	保留盈利 人民幣 千元	總計 人民幣 千元		
附註	附註29(a)	附註29(b)	附註30	附註29(c)						
於2012年12月31日	-	146,615	4,630	56,436	195,369	1,515,859	1,918,909	183,714	2,102,623	
年內溢利	-	-	-	25,280	-	339,343	364,623	31,161	395,784	
年內其他全面收益： 換算海外業務產生 之匯兌差額	-	-	-	-	41,690	-	41,690	-	41,690	
年內全面收益總額	-	-	-	25,280	41,690	339,343	406,313	31,161	437,474	
股權結算購股權安排	-	-	1,185	-	-	-	1,185	-	1,185	
於2013年12月31日	-	146,615	5,815	81,716	237,059	1,855,202	2,326,407	214,875	2,541,282	

5. 合併現金流量表

	第II節 附註	截至12月31日止年度		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>經營業務的現金流量</b>				
除稅前溢利		311,131	115,173	608,016
調整：				
折舊	13	14,299	16,238	14,414
轉撥至投資物業的 公允價值收益	14	–	–	(256,292)
投資物業的公允價值變動	14	(152,630)	(61,700)	(60,600)
股權結算購股權開支	30	1,436	1,174	1,185
分佔損益：				
合營公司	17	97	1,007	2,409
一間聯營公司	18	(98,573)	(24,378)	(13,937)
融資成本	6	10,928	1,105	–
利息收入	5(b)	(13,867)	(2,301)	(2,437)
		72,821	46,318	292,758
開發中物業(增加)/減少		(811,283)	(467,658)	471,468
持作銷售已落成物業 減少/(增加)		56,910	14,150	(943,764)
貿易應收賬款減少/(增加)		7,268	(72)	(6,458)
預付款項、按金及其他 應收款項(增加)/減少		(87,501)	276,191	36,935
長期按金增加		(5,105)	–	(6,753)
存貨減少		1,046	889	116
預售所得款項受限制現金 (增加)/減少		(1,437)	(11,215)	17,750
應付貿易賬款增加/(減少)		90,461	(45,524)	245,439
其他應付款項及應計費用 增加		6,479	15,512	7,942
客戶預付款增加/(減少)		189,182	332,512	(708,392)

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			
	第II節 附註	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>經營業務(耗用)/產生的</b>				
現金		(481,159)	161,103	(592,959)
已收利息		13,867	2,301	2,437
已付利息		(63,988)	(63,488)	(93,943)
已付所得稅及土地增值稅		(17,503)	(23,336)	(29,741)
<b>經營業務(耗用)/產生的現金淨額</b>		<u>(548,783)</u>	<u>76,580</u>	<u>(714,206)</u>
<b>投資活動產生的現金流量</b>				
向合營公司提供的				
注資及貸款		(177,579)	(185,147)	(53,235)
購買房屋及設備項目		(43,459)	(494)	(8,342)
出售房屋及設備項目				
所得款項		–	2	43
關聯公司(墊款)/還款		(558,357)	(46,466)	1,320,481
購買可供出售投資		(2,310)	–	–
出售可供出售投資所得款項		–	–	2,310
新受限制已抵押按金		(2,116)	(103,050)	–
受限制已抵押按金減少		367,000	–	6,001
<b>投資業務(耗用)/產生的現金淨額</b>		<u>(416,821)</u>	<u>(335,155)</u>	<u>1,267,258</u>
<b>融資活動產生的現金流量</b>				
非控股股東出資		28,584	2,741	–
股東出資		3,606	–	–
新計息銀行貸款及其他借款		1,125,951	462,786	1,530,817
償還計息銀行貸款				
及其他借款		(641,500)	(275,000)	(1,116,986)
關聯公司借款/(還款)		302,896	98,147	(921,670)
<b>融資活動產生/(耗用)的現金淨額</b>		<u>819,537</u>	<u>288,674</u>	<u>(507,839)</u>

	第II節 附註	截至12月31日止年度		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
現金及現金等價物(減少)／ 增加淨額		(146,067)	30,099	45,213
年初現金及現金等價物		295,492	149,408	179,500
滙率變動的影響，淨額		(17)	(7)	(720)
年末現金及現金等價物	24	<u>149,408</u>	<u>179,500</u>	<u>223,993</u>
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘	24	<u>149,408</u>	<u>179,500</u>	<u>223,993</u>

6. 貴公司的財務狀況表

		2013年 12月31日 附註 人民幣千元
流動負債		
其他應付款項		<u>30</u>
流動負債淨額		<u>(30)</u>
總資產減流動負債		<u>(30)</u>
權益		
已發行股本	29	-
儲備		<u>(30)</u>
總權益		<u><u>(30)</u></u>

## II. 財務資料附註

### 1. 公司資料

中國新城市商業發展有限公司（「貴公司」）於2013年7月2日在開曼群島根據開曼群島公司法（修訂版）註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）為眾安房產有限公司（「眾安」）及其附屬公司集團（「眾安集團」）的成員公司。眾安（其股份已自2007年11月起在聯交所主板上市）為眾安集團的控股公司，眾安集團從事四類主要業務分部，即(i)物業開發；(ii)物業租賃；(iii)酒店營運；及(iv)物業管理，涵蓋住宅及商用物業。

於有關期間，貴集團主要從事商用物業開發、租賃及酒店營運（「商業[編纂]業務」）。於有關期間，貴集團若干附屬公司亦從事住宅物業開發業務（「住宅業務」）。

貴公司董事（「董事」）認為，貴公司的最終控股公司為全好管理有限公司（一家於2007年5月3日在英屬處女群島註冊成立的公司）。全好管理有限公司由貴公司主席兼首席執行官施侃成先生（又名施中安先生）全資擁有。貴公司的最終股東為施先生（「控股股東」）。

於貴公司註冊成立前，商業[編纂]業務由眾安集團若干附屬公司開展。為優化貴集團的現時架構，於2014年3月20日，貴公司進行重組，以收購現時組成貴集團的各公司。重組詳情載於[編纂]文件「歷史、重組及公司架構」一節。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，該等附屬公司全部為私人有限公司，或倘於香港境外註冊成立，則在性質上大致與在香港註冊成立的私人公司相若。此等附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	附註	註冊成立/成立地點 及日期及經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔權益百分比		主要活動
				直接	間接	
祺瑞商業管理(杭州)有限公司 <sup>(a)(1)</sup>	(i)/(ii)	中國/中國內地 2013年10月18日	14,900,000美元	100%	-	投資控股
浙江眾安盛隆商業有限公司 <sup>(a)(3)</sup>	(i)/(iii)	中國/中國內地 2013年9月9日	人民幣50,000,000元	-	90%	物業開發及租賃
杭州白馬房地產開發有限公司 <sup>(4)</sup>	(iv)	中國/中國內地 2002年6月27日	人民幣50,000,000元	-	90%	物業開發
上海眾安房地產開發有限公司 <sup>(4)</sup>	(v)	中國/中國內地 2004年1月19日	人民幣10,000,000元	-	90%	物業租賃
浙江眾安房地產蕭山開發有限公司 <sup>(4)</sup>	(iv)	中國/中國內地 1997年4月3日	人民幣2,000,000元	-	81%	物業租賃

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／成立地點 及日期及經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔權益百分比		主要活動
				直接	間接	
杭州翠安恒隆商廈有限公司 <sup>(4)</sup>	(vi)	中國／中國內地 2005年9月20日	人民幣2,000,000元	-	90%	物業管理
恒利企業管理(杭州)有限公司 <sup>(1)</sup>	(vii)	中國／中國內地 2006年12月4日	89,800,172美元	-	100%	物業發展
匯駿(國際)控股有限公司 <sup>(4)</sup>	(viii)	香港 2005年3月4日	100,000港元	100%	-	投資控股
浙江匯駿置業有限公司 <sup>(2)</sup>	(ix)	中國／中國內地 2005年4月1日	77,600,000美元	-	99.7%	物業發展
杭州匯駿信息技術有限公司 <sup>(1)</sup>	(vii)	中國／中國內地 2007年12月5日	59,700,000美元	-	100%	諮詢管理
杭州駿傑投資管理有限公司 <sup>(1)</sup>	(x)	中國／中國內地 2007年12月4日	29,990,000美元	-	100%	投資管理
杭州蕭山翠安假日酒店有限公司 <sup>(4)</sup>	(vii)	中國／中國內地 2007年5月28日	人民幣10,000,000元	-	90%	酒店管理
杭州正江房地產開發有限公司 <sup>(4)</sup>	(vii)	中國／中國內地 2006年3月16日	人民幣50,000,000元	-	92.5%	物業發展
合肥翠安假日酒店有限公司 <sup>(3)</sup>	(xi)	中國／中國內地 2008年3月18日	人民幣350,000,000元	-	100%	酒店管理
匯駿建材物資貿易(杭州)有限公司 <sup>(1)</sup>	(vii)	中國／中國內地 2008年7月16日	12,000,000美元	-	100%	物資貿易
杭州匯宏投資管理有限公司 <sup>(1)</sup>	(x)	中國／中國內地 2008年2月19日	49,990,000美元	-	100%	投資管理
杭州德宏新型建材有限公司 <sup>(1)</sup>	(x)	中國／中國內地 2008年2月1日	29,900,000美元	-	100%	製造建築材料
淳安民福旅遊置業有限公司 <sup>(3)</sup>	(xii)	中國／中國內地 2003年10月24日	人民幣6,000,000元	-	100%	物業發展
余姚翠安時代廣場置業有限公司 <sup>(a)(3)</sup>	(i)(xvi)	中國／中國內地 2013年8月13日	16,000,000美元	-	63%	物業發展
余姚翠安時代廣場開發有限公司 <sup>(a)(4)</sup>	(i)(xvi)	中國／中國內地 2013年8月5日	人民幣100,000,000元	-	90%	物業發展
浙江翠安商業投資管理有限公司 <sup>(4)</sup>	(xiii)	中國／中國內地 2011年8月1日	人民幣10,000,000元	-	90%	投資控股
杭州翠安長宏投資管理有限公司 <sup>(4)</sup>	(xiii)	中國／中國內地 2011年8月26日	人民幣1,000,000元	-	91.2%	投資控股
杭州富凱企業管理有限公司 <sup>(4)</sup>	(vii)	中國／中國內地 2011年3月2日	人民幣500,000元	-	90%	物業管理
余姚翠安時代廣場商業管理有限公司 <sup>(4)</sup>	(xiv)	中國／中國內地 2011年12月6日	人民幣2,000,000元	-	90%	物業管理

公司名稱	附註	註冊成立／成立地點 及日期及經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔權益百分比		主要活動
				直接	間接	
眾安國際航運(香港)有限公司 <sup>(4)</sup>	(xv)	香港 2011年11月11日	780,000港元	-	99.7%	航運
浙江省眾安城市建設有限公司 <sup>(4)</sup>	(j)/(xvii)	中國／中國內地 2013年12月17日	人民幣100,000,000元	-	90%	投資控股

附註：

- (a) 該等附屬公司於2013年由 貴集團成立。
- (b) 法定實體類別：
- (1) 外商獨資企業
  - (2) 中外合資企業
  - (3) 外商投資有限責任公司
  - (4) 有限責任公司
- (c) 法定核數師資料附註
- (i) 該等附屬公司由 貴集團於2013年新成立。
- (ii) 截至2013年12月31日止年度的法定賬目經由中匯會計師事務所有限公司審核。
- (iii) 截至2013年12月31日止年度的法定賬目經由杭州蕭然會計師事務所有限公司審核。
- (iv) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由杭州中企華會計師事務所審核。
- (v) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由上海中惠會計師事務所審核。
- (vi) 截至2011年及2012年12月31日止年度之法定賬目經由杭州蕭然會計師事務所有限公司審核。由於並無法規規定此公司須編製經審核財務報表，此附屬公司並無為截至2013年12月31日止年度編製法定賬目。
- (vii) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由杭州蕭然會計師事務所有限公司審核。
- (viii) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由睿智執業會計師行審核。
- (ix) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由浙江中孜會計師事務所審核。
- (x) 截至2011年及2012年12月31日止年度的法定賬目經由浙江中際會計師事務所審核。截至2013年12月31日止年度的法定賬目經由浙江中孜會計師事務所審核。



- (xi) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由安徽一通源會計事務所審核。
- (xii) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由淳安永盛聯合會計師事務所審核。
- (xiii) 由於並無法規規定此公司須編製經審核財務報表，此附屬公司並無為截至2011年12月31日止年度編製法定賬目。截至2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由杭州蕭然會計師事務所有限公司審核。
- (xiv) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由余姚中誠會計師事務所審核。
- (xv) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由睿智執業會計師行審核。
- (xvi) 截至2013年12月31日止年度的法定賬目經由余姚中誠會計師事務所審核。
- (xvii) 由於並無法規規定此公司須編製經審核財務報表，此附屬公司並無為截至2013年12月31日止年度編製法定賬目。

如附註31(3)(vii)所披露，於2011年、2012年及2013年12月31日，賬面淨值總額分別約為人民幣279,023,000元、人民幣301,928,000元及零的於附屬公司的若干投資，已作為授予關聯方的計息銀行及其他借款的抵押。

## 2.1 呈列基準

根據本文件「歷史及重組」一節「重組」一段較詳細描述的重組，於有關期間完結後，貴公司於2014年3月20日成為現時組成貴集團各公司的控股公司。貴集團目前旗下公司於重組前後共同受眾安控制。因此，就本報告而言，財務資料乃應用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組於有關期間開始時已經完成一般及猶如所有商業[編纂]業務截至所呈列最早期間已轉讓予貴集團一般。

就本報告而言，歷史上與貴集團商業[編纂]業務概無關連的業務及營運的相關財務資料，已於整個有關期間從財務資料剔除，原因為該業務及營運為獨立及可識別業務，根據重組由餘下眾安集團自主營運及保留。

貴集團於有關期間的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，包括由所呈列的最早日期起或自附屬公司首次共同受控股股東控制以來的較短期間貴集團目前旗下所有公司的業績及現金流量。貴集團已編製於2011年、2012年及2013年12月31日的合併財務狀況表，以從控股股東的角度使用現有賬面值呈列商業[編纂]業務的資產及負債。概無因重組而作出任何調整以反映公允價值，或確認任何新資產或負債。

儘管於2013年12月31日，貴集團的流動負債淨額為人民幣712,000,000元，財務資料是假設貴集團將按持續經營基準繼續經營而編製，假設貴集團將於未來12個月能夠滿足其責任及持續經營。董事認為，貴集團將擁有所需的流動資金，以為其下個財政年度的營運資金及資本開支要求提供資金。此乃由於：

- (a) 眾安集團已同意向 貴集團提供財務支援，為期一年；及
- (b) 於2013年9月， 貴集團已成功與銀行商議，獲得為數人民幣5,000,000,000元的三年銀行融資。按附註40披露， 貴集團於2014年取得額外銀行融資。

## 2.2 編製基準

所有集團內交易及結餘均於合併時對銷。

財務資料已根據仍生效的國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋），國際會計準則委員會批准的及國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋常務委員會詮釋而編製。自2013年1月1日起開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則已由 貴集團於編製整個有關期間的財務資料時提早採納。

除以公允價值計量且其變動計入當期損益的投資物業按公允價值計量外，財務資料乃按照歷史成本原則編制。除有特別註明外，財務資料以人民幣（「人民幣」）列報，並調整至最近的千元單位。

## 3. 主要會計政策及主要會計判斷及估計概要

### 3.1 已頒佈但未生效的國際財務報告準則的影響

貴集團並未在財務資料中應用下列已頒佈但未生效的國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
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號修訂本	對沖會計及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號修訂本 <sup>4</sup>
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（2011年）修訂本	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（2011年）－投資實體 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第11號修訂本	修訂國際財務報告準則第11號－收購共同營運權益的會計安排 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第15號	來自合約客戶的收入 <sup>5</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第18號修訂本	修訂國際會計準則第16號及國際會計準則第18號－可接受之折舊及攤銷方式之澄清 <sup>3</sup>
國際會計準則第19號修訂本	修訂國際會計準則第19號僱員福利－界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
國際會計準則第32號修訂本	修訂國際會計準則第32號金融工具：呈列－抵銷金融資產與金融負債 <sup>1</sup>
國際會計準則第36號修訂本	修訂國際會計準則第36號資產減值－非金融資產的可收回金額披露 <sup>1</sup>
國際會計準則第39號修訂本	修訂國際會計準則第39號金融工具：確認及計量－衍生工具更替及對沖會計持續 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號	稅費 <sup>1</sup>
2010年至2012年週期之年度改進	修訂多項於2013年12月頒佈之國際財務報告準則 <sup>2</sup>
2011年至2013年週期之年度改進	修訂多項於2013年12月頒佈之國際財務報告準則 <sup>2</sup>

- <sup>1</sup> 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效
- <sup>2</sup> 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效
- <sup>3</sup> 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效
- <sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可予採納
- <sup>5</sup> 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

貴集團正在評估首次使用此等新訂及經修訂國際財務報告準則產生的影響。迄今，貴集團認為此等新訂及經修訂國際財務報告準則不太可能對貴集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

### 3.2 主要會計政策概要

#### 合併基準

本財務資料合併貴集團及其附屬公司於有關期間的財務報表。

如上文附註2.1所闡釋，收購受共同控制的附屬公司已採用合併會計原則入賬。合併會計法涉及加入發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等合併實體或業務首次受有關控制方控制之日起已合併處理。

涉及商譽或收購方於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益超出共同控制合併當時的投資成本的任何金額均不予確認。

合併損益表包括各合併實體或業務自所呈報的最早日期或該等合併實體或業務首次受共同控制當日起(以較短期間為準)的業績，不論共同控制合併的日期。

附屬公司採用與母公司一致的會計政策編製相同報告期間的財務報表。

集團內公司間所有重大結餘、交易及集團內公司間進行交易所產生的未變現收益及虧損以及股息已在合併賬目時全數對銷。

非控股權益指並非由貴集團持有的外界股東於目前組成貴集團旗下各公司業績及資產淨值中的權益。

附屬公司的擁有權權益變動(並無失去控制權)入賬列作權益交易。

#### 附屬公司

附屬公司指由貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當貴集團能透過其參與承擔或享有投資對象可變回報的風險或權利，並能夠向投資對象使用其權力影響回報金額(即現有權益可使貴集團能於當時指揮投資對象的相關活動)，即代表貴集團擁有控制權。

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對投資對象擁有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。 貴公司於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損入賬。

#### 於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為 貴集團持有其一般不少於20%投票權的長期股本權益，並可對其施以重大影響的實體。重大影響乃指可參與投資對象的財務及營運政策決策之權力，惟對該等政策並無控制權或共同控制權。

合營公司為一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制乃指按照合約約定對安排所共有的控制，僅當相關活動要求享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。

貴集團於聯營公司及合營公司的投資乃使用權益會計法，按 貴集團應佔淨資產減任何減值虧損後於合併財務狀況表中列賬。

貴集團應佔聯營公司及合營公司的收購後業績及其他全面收益已分別計入合併損益表及合併其他全面收益表內。此外，當於聯營公司或合營公司的股權直接確認變動時， 貴集團確認其應佔的任何變動，並(在適用時)於合併權益變動表內確認。 貴集團與其聯營公司或合營公司進行交易產生的未變現收益及虧損，以 貴集團於聯營公司或合營公司的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產的減值證據則作別論。收購聯營公司或合營公司產生的商譽計入為 貴集團投資於聯營公司或合營公司的一部分。

倘於聯營公司之投資變為於合營公司之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。相反，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，倘失去對聯營公司的重大影響或合營公司的共同控制， 貴集團按公允價值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響或共同控制後，聯營公司或合營公司之賬面值與保留投資及來自出售所得款項之公允價值間的差額於損益賬中確認。

於聯營公司及合營公司之投資分類為持作出售之投資時，根據國際財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務入賬。

#### 業務合併及商譽

共同控制業務以外的業務合併乃採用收購法處理。轉讓的代價乃按收購日之公允價值計量，該公允價值乃按 貴集團所轉讓的資產、 貴集團向被收方購的前任所有人承擔的負債及 貴集團發行以交換被收購方之控制權之股本權益於收購日的公允價值之和。就每次業務合併而言， 貴集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔實體淨資產

的非控股權益。非控股股權益之一切其他成分乃按公允價值計量。與收購相關的成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購一項業務時，根據合約條款、經濟環境及於收購日的相關條件為適當分類及指定評估所承擔的金融資產及負債。此項評估包括被收購方將主合約內的嵌入式衍生工具分開。

倘企業合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公允價值重新計量，而任何收益或虧損於損益中確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。或然代價如被分類為金融工具且在國際會計準則第39號範疇內的一項資產或負債則按公允價值計量，有關變動確認於損益或作為其他全面收益的變動。或然代價如非在國際會計準則第39號範疇內，則按合適的國際財務報告準則計量。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，成本乃所轉讓的代價、就非控股權益確認的金額及 貴集團以往於被收購方持有的股本權益的任何公允價值的總和超過所購入的可識別淨資產及所承擔的負債的差額。如代價及其他項目之和低於所收購資產淨值的公允價值，在重新評估後，差額作為討價還價採購之收益確認為損益。

在初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽至少每年進減值測試一次或應任何事項的發生或環境的變顯示賬面值可能發生減值時更頻繁地進行減值測試。 貴集團於12月31日進行商譽之年度減值測試。就減值測試而言，於業務合併中所收購的商譽自收購日起分配至 貴集團各現金產出單元或現金產出單元組，該現金產出單元或單元組預期將從合併協同效益中獲益，而無視是否有其他資產或負債被分配至該現金產出單元或單元組。

是否發生減值是通過評估商譽所分配至現金產出單元(組)的可收回金額決定的，倘現金產出單元(組)之可收回金額低於該單元之賬面值，則確認商譽減值損失。商譽減值損失不會在後續的期間被轉回。

倘商譽已分配予現金產出單元(或現金產出單元組)而該單元的部分業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產出單元的保留份額進行計量。

#### 公允價值計量

貴集團於各報告期期末按公允價值計量其投資物業。公允價值是於計量日期市場參與者間有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債須支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場，或(無主要市場的情況下)於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為 貴集團可進入之市場。資產或負債公允價值的計量乃假設市場參與者於資產或負債定價時會以彼等的最佳經濟利益行事。

非金融資產的公允價值計量須計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

貴集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值方法，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。

所有於本財務報表中計量或披露公允價值的資產及負債乃基於對公允價值計量整體屬重大的最低層輸入數據按以下公允價值等級分類：

- 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 — 基於對公允價值計量屬重大的可觀察（直接或間接）最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公允價值計量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間結束時重新評估分類（基於對公允價值計量整體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

如果一項資產（除了存貨、遞延稅項資產、金融資產、持作銷售已落成物業、開發中物業、投資物業、商譽及非流動資產／分類為持作出售的出售組別）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則需估計該資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產出單元的使用價值和公允價值減出售費用兩者中的較大者計算，並按單個資產單獨確認，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，這種情況下，可確認該資產所屬的現金產出單元的可收回金額。

只有資產賬面金額超過其可收回金額時，才確認減值損失。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產的特定風險的估價的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值損失計入發生當期的損益表中按已減值資產的功能所分類的項目中，並保持一致。若資產按經重估金額列值，則減值損失按照該經重估資產的有關會計政策入賬。

於每一報告期末評估是否有跡象表明以前確認的減值損失可能已不存在或可能降低。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外的資產來說，只有在用於確認資產可收回金額的估計發生變動時，以前確認的減值損失才能轉回，但是由於該等資產的減值損失的轉回而增加的資產賬面金額，不應高於資產以前年度沒有確認減值損失時的賬面金額（減去任何攤銷／折舊）。這種減值損失的轉回計入其發生當期的損益表，若資產按經重估金額列值，則減值損失的轉回按照該經重估資產的有關會計政策入賬。

#### 關聯方

在下列情況下，以下各方被視為與貴集團有關連：

- (a) 如有以下情況的個人及其近親：
  - (i) 能夠控制或共同控制貴集團；
  - (ii) 能夠對貴集團行使重大影響；或

- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員；
- 或
- (b) 如有以下情況的實體：
- (i) 該實體與 貴集團為同一集團內成員；
  - (ii) 一家實體為另一家實體（或該實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營公司；
  - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營公司；
  - (iv) 一家實體為第三方的合營公司，而另一家實體為該第三方實體的聯營公司；
  - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關連的公司僱員終止受僱後福利計劃受益人；
  - (vi) 該實體由(a)節界定的人士控制或共同控制；及
  - (vii) (a)(i)節界定的個人對該實體能夠實施重大影響，或該人士人為該實體或該實體的母公司的主要管理人員。

#### 房屋及設備及折舊

除在建工程外，房屋及設備乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損入賬。房屋及設備的成本包括其購買價及任何使資產達至營運狀況及地點以作計劃用途的直接相關成本。

房屋及設備項目投產後產生的支出，如維修及保養費用等，一般計入產生期間損益表。倘達到確認標準，則重大檢查的開支會於資產賬面值中資本化作為替換。倘須定期替換大部分房屋及設備，則 貴集團會將該等部分確認為有特定可使用年期的個別資產並將其折舊。

折舊乃按每項房屋及設備的估計可使用年期，以直線法扣減其成本值，並扣除任何估計殘值。就此採用的估計剩餘價值及可使用年限如下：

	可使用年限	剩餘價值
房屋	20年	5%
酒店物業	20年	5%
辦公室設備	5年	5%
汽車	5年	5%

倘部分房屋及設備項目擁有不同可使用年期，則該項目的成本乃以合理基準在各部分分配及各部分分別計提折舊。

殘值、可使用年期及折舊方法乃於各財政年度結算日經審核及適當調整。

倘預計使用或銷售房屋及設備項目將不能帶來任何未來經濟利益，則初步確認的房屋及設備及任何重大部分須終止確認。於該資產終止確認的年度，銷售或報廢該資產的任何收益或虧損，按有關資產銷售所得款項淨值與有關資產賬面值兩者間的差額於損益表確認。

在建工程指正在進行的翻新工程，按成本減任何減值後入賬，毋須折舊。成本主要包括於建築期內的直接成本。當在建工程完成並可作使用時，重新分類為適當類別的房屋及設備。

#### 投資物業

投資物業是指以獲得租賃收入及／或資本增值為目的，而非用於生產或提供產品或服務或管理用途或於日常業務過程的銷售而持有土地及樓宇的權益（包括以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的租賃物業權益）。該等物業最初以包括交易成本的成本計量。於初步確認後，投資物業按反映報告期末市況的公允價值列賬。

投資物業公允價值變動而產生的收益或虧損，於其產生年度計入損益表。

投資物業報廢或銷售時形成的收益或虧損於報廢或銷售的年度損益表中確認。

就將持作出售的已竣工物業轉至投資物業而言，物業於該日的公允價值與其先前賬面價值之間的差額於損益表確認。

於且僅於物業用途改變時，貴集團釐定是否將持作出售的已竣工物業轉至投資物業，會以以下標準為依據：(a)集團已編製業務計劃反映由物業所產生的未來租賃收入，並獲租賃空間需求的證據支持；(b)集團能證實其具備持有及管理投資物業的資源（包括必要融資或資本）；(c)法律允許用途改變；(d)倘物業須就用途改變作進一步發展，而發展已開始；及(e)董事局決議案批准用途改變。

#### 開發中物業

開發中物業均計劃在落成後持作銷售。在落成後，該等物業會轉列為持作銷售已落成物業。

開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借款費用、專業費用及該物業在發展期間直接應佔的其他成本。

計劃持作銷售並預期由報告期末起計會在12個月內完成的開發中物業列為流動資產。

計劃持作銷售並預期由報告期末起計會在12個月以後完成的開發中物業列為非流動資產。

#### 持作銷售已落成物業

持作銷售已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本按待售物業應佔土地及樓宇總成本的比例釐定。可變現淨值已基於現行市況，考慮售價，並減去估計銷售物業所產生的成本。



### 經營租賃

將資產擁有權的所有報酬及風險實質歸出租人所有的租賃，均列作經營租賃。倘 貴集團為出租人，則 貴集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而根據經營租賃的應收租金則在總租期內以直線法計入損益表。倘 貴集團為承租人，則經營租賃的應付租金在總租期內以直線法計入損益表。

經營租賃項下的預付土地租金款項最初按成本列報，並於其後以直線法在租約年期中內確認。

倘租賃付款無法可靠地在土地及樓宇之間進行分配，所有租賃付款會作為房屋及設備之融資租賃列作該土地及樓宇之成本。

### 投資及其他金融資產

#### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、貸款及應收款項和可供出售金融資產，或分為指定於實際對沖中作對沖工具的衍生工具(如適用)。金融資產在初始確認時都以公允價值加上收購金融資產的交易成本計量，惟以公允價值計量且其變動計入當期損益記錄的金融資產除外。

所有金融資產常規買賣均於交易日確認，即 貴集團承諾購買或者出售該項資產的日期。所謂常規買賣乃指需按法規規定或市場慣例在一定期間內轉移資產的交易。

#### 其後計量

其後計量的金融資產視其以下分類而定：

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指具有固定或可確定回收金額的但缺乏活躍市場的非衍生性金融資產。初始計量後，該等資產的價值其後以實際利率法計算的攤餘成本減去任何減值準備確定。計量攤餘成本時已考慮到獲得時產生的任何折價或溢價，包括構成實際利率的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中的其他收益內。減值虧損在損益表的貸款融資成本及其他應收款項開支中確認。

#### 可供出售金融資產

可供出售金融投資為上市及非上市投資及股本證券中的非衍生金融資產。分類持作出售的股本投資指既不是分類為持作交易亦非指定按公允價值計入損益的資產。此類別中的債務證券指擬持作不確定期限且可因應流動性需要或市況變動出售的資產。

初始確認後，可供出售金融投資其後按公允價值計量，而未變現收益或損失於可供出售投資重新估值儲備內確認為其他全面收益，直到該投資終止確認(此時累計收益或虧損於損益表的其他收益內確認)，或直到該投資被認定發生減值(此時累計收益或虧損從可供出售

投資重估儲備重新分類至損益表其他開支內)。按照以下所述「收入確認」所載的政策，當持有可供出售投資所賺取的利息及股息作為其他收入記入損益表，並分別列示為利息收入及股息收入。

如果非上市的權益性證券的公允價值由於(a)合理的公允價值估計數範圍的變動對於該投資影響重大或(b)符合該範圍的多種估計數不能合理評估並用於估計公允價值，而導致公允價值不能可靠計量，則此類證券按成本減去任何減值損失計量。

貴集團根據在短期內將可供出售金融資產出售之能力及意圖是否仍然適用評估其有關資產。當(於罕見情況下)交易市場不活躍致使此類金融資產無法進行交易，倘管理層在可預見之將來有能力及意圖將其持有或持有至到期，則 貴集團或會對其進行重新分類。

當某項金融資產在可供出售金融資產中重新分類時，將與該資產相關之原計入權益之收益或損失，在投資之剩餘年限按照實際利率攤銷至損益。經攤銷之新成本與到期款項之間之差額亦應在該資產之剩餘年限按照實際利率攤銷。倘該資產其後釐定減值，原計入權益之金額則重新分類至損益表。

#### 終止確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)主要在下列情況將終止確認(即從 貴集團的合併財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或須根據一項「轉付」安排，有責任在無重大延誤情況下將所收取現金流量悉數付予第三方；及(a) 貴集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

當 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，會評估其有否保留該項資產的大部分風險和回報，以及其程度。如 貴集團並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，則 貴集團繼續按其持續參與程度確認已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按反映 貴集團已保留的權利及責任的基準計量。

#### 金融資產的減值

貴集團於每個報告期末對資產進行評價，以判斷是否存在客觀證據表明某項資產或某組資產可能已經發生減值。倘於初始確認資產後發生一個或多個事件致使某項金融資產或一組金融資產的預計未來現金流量受影響，且該影響金額可以可靠預測，則存在減值。發生減值的證據可能包括債務人或一組債務人出現重大財政困難，違約或拖欠利息或本金支付，有面臨破產或進行其他財務重組之可能以及有公開資料表明其預計未來現金流量確已減少且可靠計量，如債務人支付能力或所處經濟環境逐步惡化。

### **按攤餘成本入賬的金融資產**

對於按攤餘成本列賬的金融資產，貴集團首先對單項金額重大的金融資產單獨評估是否存在減值，或對單項金額不重大的金融資產共同進行評估。如果貴集團認定單獨評估的金融資產之客觀減值證據並不存在，無論其金額是否重大，其應當包括在具有類似信用風險特性的金融資產組合內進行減值測試。已單獨進行減值測試及已確認減值虧損或繼續確認減值虧損的金融資產，不應包括在金融資產組合中進行減值測試。

任何已識別的虧損金額按該資產的賬面值與所估計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信貸虧損)的現值兩者的差額計算。估計未來現金流量的現值按該金融資產的原實際利率(即初始確認時使用的實際利率)折現。

該資產的賬面值可通過直接沖減資產賬面原值或使用備抵賬方式來抵減，而虧損金額則於損益表確認。利息收入應繼續按照計量減值損失時對未來現金流量進行折現採用的折現率為基準按減少後的賬面值計算。當並無可實現的未來減值恢復跡象時，需沖銷該貸款及應收款項及有關撥備。

倘在後續期間，在減值虧損確認後發生致使估計減值虧損金額增加或減少的事件，則會調整備抵賬以增加或減少先前確認的減值虧損。倘未來撤銷其後收回，則收回額記入損益表中。

### **按成本值入賬的資產**

倘有客觀證據顯示因公允價值未能可靠計算而不以公允價值入賬的非上市權益工具或與其掛鉤衍生工具資產產生減值虧損及必須交付該項非上市權益工具而結算，則虧損金額按該資產的賬面值與以同類金融資產按當前市場利率折算的估計未來現金流量現值的差額計算。該等資產的減值虧損不予轉回。

### **可供出售金融投資**

至於可供出售金融投資，貴集團會於每個報告期末評估是否有客觀證據顯示投資或投資組合出現減值。

倘可供出售金融資產出現減值，則其成本(已扣除任何本金支付及攤銷額)與當前公允價值的差額，再扣減先前已透過損益表確認的任何減值虧損，將自其他全面收益剔除並於損益表確認。

如果被劃分為可供出售之權益工具，有客觀證據表明一項投資之公允價值重大或長期低於其成本。判斷「重大」是相對於投資之原始成本，而「長期」則是看公允價值低於原始成本之歷時期間。若有減值跡象，即取得成本與當前公允價值之間的差額計量之累計損失，扣除以往期間已計入損益表中之減值虧損，從其他全面收益中轉出並於損益中確認。劃分為可供出售之權益工具發生之減值損失不得在損益表中轉回。若減值後公允價值增加，則直接確認於其他全面收益中。

對於分類為可供出售之債務工具，評估減值的標準與按攤餘成本列賬之金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額乃按攤餘成本與其現行公允價值之差額，減以往在損益表確認之投資減值虧損計量。未來利息收入按資產之已抵減賬面值持續使用計量減值虧損時用

作折現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為財務收入之一部分。倘工具公允價值的後續增加客觀上與在損益表確認減值虧損後發生的事件相關，則債務工具減值虧損於損益表撥回。

## 金融負債

### 初始確認與計量

金融負債於初始確認時被分類為以公允價值計量且變動計入損益之金融負債、貸款及借款，或被指定為一項有效套期保值工具之衍生品，視情況而定。

初始確認金融負債時，按公允價值計量，如果是貸款及借款，則還應加上直接歸屬之交易費用。

貴集團的金融負債包括應付賬款、其他應付款以及計息貸款及借款。

### 其後計量

金融負債按其分類之其後計量如下：

#### 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債包括持作交易的金融負債及於初步確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

倘購買該金融負債的目的為於近期回購，則該金融負債應分類為持作交易用途。此類別包括 貴集團訂立的衍生金融工具（其並未被指定為對沖國際會計準則第39號所界定關係的對沖工具）。分開的嵌入式衍生工具亦分類為持作交易負債，除非彼等被指定為實際對沖工具。持作交易負債的損益於損益表內確認。於損益表確認的損益公允價值變動淨額並不包含該等金融負債收取的利息。

僅在滿足國際會計準則第39號時，於初始確認日將金融負債指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

#### 貸款及借款

在初始確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤余成本計量，除非折現影響不重大，這種情況下，他們按成本計量。在終止確認負債以及透過實際利率進行攤餘程序時，收益及虧損於損益表中確認。

攤餘成本按照考慮任何折現或收購溢價以及作為實際利率一部分之費用或成本計算所得。實際利率之攤銷包含於損益表的融資成本中。

#### 金融負債之終止確認

如果負債義務已履行、撤銷或屆滿，則金融負債終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款之另一金融負債取代，或者現有負債條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債以及確認一項新負債處理，且各自賬面金額之間的差額於損益表確認。

#### 抵銷金融工具

當且僅當現階段存在法律上可強制執行之權利，將金融資產與金融負債抵銷並有意圖以淨額結算，或變現資產及處理負債同時進行，金融資產與金融負債相互抵銷並以淨額在財務狀況表中呈列。

#### 存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者較低者計價。成本按加權平均法釐定。淨變現價值按估計銷售價減去任何出售將產生的估計成本計算。

存貨成本包括就採購原料而從權益中轉撥之可用作現金對沖之盈虧。

#### 現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及購入後通常於三個月內到期的可隨時轉換為已知金額現金的短期高變現能力但價值改變的風險不大的投資，減須於要求時償還的銀行透支，組成 貴集團現金管理的一部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款（包括並無限制用途的定期存款及性質類似現金的資產）。

#### 撥備

倘因過往事件須承擔現時的責任（法定或推定），而承擔該責任可能導致日後資源外流，且對責任金額能夠可靠地估計，則確認撥備。

當折現的影響重大時，就撥備確認的金額乃指預計在日後履行責任時所需開支在報告期末日的現值。由於時間流逝導致折現值的金額的增加，乃作為融資成本在損益表內入賬。

於業務合併中確認的或然負債初始確認時以其公允價值計量。其後，其則以(i)根據上述計提撥備的一般原則確認的金額；及(ii)初始確認金額扣減（倘適用）按照收入確認原則計算的累計攤銷所得金額中的較高者計量。

#### 僱員退休福利

按照中國政府的有關法規，在中國內地經營組成 貴集團的公司（「中國集團公司」）已經參加了當地市政府的退休金計劃（「該計劃」），該計劃要求中國集團公司按公司員工基本工資一定比例向該計劃供款，為職工的退休福利提供資金。 貴集團在該計劃的唯一義務是持續向上述計劃繳納所規定的供款。該計劃項下的供款在發生時記入損益表。

## 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項以及土地增值稅。與在損益以外確認的項目有關的所得稅在損益以外的其他全面收益內確認或直接於權益內確認。

即期及前期之當期稅項資產及負債以預期從稅務當局收回或向其支付之金額予以估量，基於 貴集團業務經營所在國家普遍通行之解釋與慣例，按照已頒佈或在報告期末前已經實質執行之稅率（及稅務法例）來確定。

遞延稅項乃於報告期末就資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間的所有暫時差額採用負債法作出撥備。

遞延稅項負債根據全部應課稅暫時差額確認入賬，但以下情況除外：

- 進行交易（業務合併除外）時，由商譽或初步確認資產或負債而產生的遞延稅項負債對會計溢利或應課稅盈虧概無構成影響；及
- 就於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，倘暫時差額的撥回時間可予控制及暫時差額在可見將來可能不會撥回時。

將就所有可扣稅暫時差額、承前未用稅項抵免及任何未用稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產在可能出現可利用應課稅溢利以抵銷可扣稅暫時差額、承前未用稅項抵免及未用稅項虧損之情況下予以確認，惟下列者除外：

- 於初次確認非屬業務合併之交易資產或負債時產生與可扣稅暫時差額有關之遞延稅項資產，而有關遞延稅項資產於進行交易時對會計溢利或應課稅損益均無影響；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司投資有關之可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額有可能在可見將來撥回，以及可利用應課稅溢利抵銷暫時差額時確認。

遞延稅項資產賬面值會在各報告期末予以檢討，並在不大有可能再有足夠應課稅溢利撥用全部或部分遞延稅項資產時予以削減。未確認的遞延稅項資產於各報告期末日亦須予以重新檢討，並在可能仍有足夠應課稅溢利收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃以報告期末已實行或大體上實行的稅率（及稅例）為基礎，按預期有關資產或有關負債予以變現或列支的期間適用的稅率計算。

倘有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，而遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則可將遞延稅項資產及遞延稅項負債抵銷。

### 政府補貼

企業能夠合理地保證政府補貼所附條件得到滿足，並且能夠收到該補貼，此時即應按公允價值確認政府補貼。與開支項目有關的補貼，應在有關期間（即能夠使該補貼系統地與被補償費用相匹配的期間）確認為收入。

與資產有關的補貼，應將其公允價值記入遞延收益賬的貸項，並在有關資產的預期使用年限內，以等額按年攤分方式撥入損益表，或自資產賬面值扣除及以削減折舊支出方式在損益表內解除。

如 貴集團收取非貨幣補助，則有關補助乃按該非貨幣資產的公允價值列賬，並於相關資產的預期可使用年期內按等額分期形式每年撥入損益表。

如 貴集團就建設合資格資產而獲取不計息或以低於市場水平的息率計息的政府貸款，則有關政府貸款的初始賬面值將以實際利率法釐定，而有關方法將於上文「金融負債」所載的會計政策內進一步闡釋。獲授不計息或以低於市場水平息率計息的政府貸款的益處，即該等貸款初始賬面值與所得款項兩者之差額，會當作政府補貼處理，並於有關資產的預期可使用年期內按等額分期形式每年撥入損益表。

### 收入確認

在日常業務過程中銷售物業所得收入於達成所有下列標準時確認：

- (a) 與物業擁有權有關的重大風險及回報轉予買家；
- (b) 並無保留一般與擁有權有關的持續管理參與權或物業的有效控制權；
- (c) 收入金額能可靠計算；
- (d) 貴集團很可能取得與交易有關的經濟利益；及
- (e) 交易已產生或將予產生的成本能可靠計量。

當相關物業的建築工程已完工及 貴集團已取得有關政府機關發出的物業完工報告、物業交付予買家及有關應收款項的可收回性能合理地確保時，才符合上述標準。銷售物業時收取的按金於收入確認當日前列入合併財務狀況表中流動負債項下。

來自租賃 貴集團物業的租賃物業收入於租賃期間按時間比例確認。

來自提供物業維修及管理服務的物業管理費乃於提供相關服務時確認。

酒店經營收入（包括房租、食品及飲料銷售及提供其他配套服務的收入）於提供服務時確認。

利息收入以實際利率法按應計基準確認，而所採用的利率為將估計未來現金該入按金融工具預期年期或較短期間(如適用)準確折現至金融資產賬面淨值之利率。

股息收入乃當股東收取款項的權利已確定時予以確認。

#### 借款成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要大量時間製作以供擬定用途或銷售的資產)應佔的直接借款費用，將資本化作為該等資產的部分成本。在該等資產實際上可作擬定用途或銷售時終止借款費用的[編纂]。待用作未完成資產開支的特定借款的臨時投資所賺取的投資收入，自資本化的借款費用中扣除。所有其他借款成本在產生期間內列作開支。借款成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

如一般借入資金及用作取得合資格資產，於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，對個別資產開支應用分別介乎5%、7%及9%不等的[編纂]率。

#### 股息

董事建議派付的末期股息分類為財務狀況表中權益部分中的單獨分配，直至該等股息由股東於股東大會上批准。該等股息於股東批准並宣派時確認為負債。

中期股息乃同時建議派發及宣派。因此，中期股息乃於建議派發及宣派時隨即確認為負債。

#### 外幣

若干於中國內地以外註冊成立的附屬公司以港元(「港元」)及美元(「美元」)作為其記賬本位幣。於中國內地成立的附屬公司記賬本位幣為人民幣。由於 貴集團主要在中國內地經營，故人民幣被用作 貴集團的呈報貨幣。 貴集團屬下各實體均可自行釐定所用的記賬本位幣，而各實體的財務報表計入的項目均以該記賬本位幣列賬。 貴集團屬下各實體記錄的外幣交易最初以交易日的各自記賬本位幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的記賬本位幣匯率換算。結算或換算貨幣項目的差額於損益表內確認。

結算或換算貨幣項目的差額計入損益表，惟指定為對沖 貴集團於海外業務投資淨值的一部分的貨幣項目除外。該等貨幣項目直至投資淨值獲出售方計入其他全面收益，此時，累算款項乃重新分類至損益表。就該等貨幣項目匯兌差額應佔的稅項支出及抵免亦計入其他全面收益中。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，以最初交易日的匯率換算。按公允價值計算並以外幣為單位的非貨幣項目按釐定公允價值當日的匯率換算。換算以公允價值計量及非貨幣項目所產生的收益或虧損與確認該項目公允價值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全他全面收益或損益確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益確認)。



若干非於中國成立的附屬公司之記賬本位幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債乃根據報告期末的現行匯率換算為人民幣，而損益表是按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

因此產生之匯兌差額於其他全面收益內確認及在外幣折算差額儲備內累計。於出售海外實體時，在該海外實體的權益內確認的遞延累計數額於損益表確認入賬。

收購海外業務產生的任何商譽及對收購產生的資產及負債賬面值作出的任何公允價值調整作為海外業務的資產及負債處理，並按收市匯率換算。

就合併現金流量表而言，非於中國成立附屬公司的現金流量按產生現金流量當日的現行匯率換算為人民幣。非於中國成立公司在整個年度內經常產生的現金流量是按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

### 3.3 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、估計及假設會影響所呈報收入、開支、資產及負債的的報告金額及其隨附披露以及對或然負債的披露。由於有關假設及估計的不確定因素，可導致就未來受影響的資產或負債賬面金額作出重大調整。

#### 判斷

在應用 貴集團會計政策過程中，管理層作出下列對財務報表內所確認金額有最重大影響的判斷，涉及估計者除外：

##### (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有商用物業租約。 貴集團根據對有關安排條款及條件的估值，釐定其於以經營租約租出的物業保留所有與擁有權有關的重大風險及回報。

##### (ii) 投資物業及業主自佔物業的分類

貴集團會釐定物業是否符合資格列為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此， 貴集團會考慮物業是否可主要地獨立於 貴集團所持有的其他資產而產生現金流。

若干物業部分持有以供賺取租金或資本增值，而部分則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部分可獨立銷售， 貴集團會將該等部分分開入賬。倘若該等部分不能夠單獨銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部分只佔很微小部分時，方視物業為投資物業。判斷乃按個別物業基準作出，以釐定配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合被列為投資物業。

**(iii) 流動及非流動開發中物業的分類**

貴集團根據建造進度及估計預售開始日期分類開發中物業。當估計完成建造的時間自報告期末起計少於十二個月，則開發中物業分類為流動資產。

**估計的不明朗因素**

於報告期末，有關未來的主要假設及估計的不明朗因素的主要來源構成須對下一財政年度資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險，茲論述如下：

**(i) 投資物業公允價值**

投資物業按獨立專業估值公司的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出估計時，貴集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據報告期末市況而作出的假設。

在無類似活躍市場之物業作現行價格之參考情況下，貴集團按照來自不同來源之資料釐定公允價值：

- (a) 不同性質、狀況或地點或受不同租約或其他合約規限物業當時在活躍市場上之現行價格（須就各項差異作出調整）；
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供相類物業最近期價格（須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整）；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測之折讓現金流量，此項預測源自任何現有租約與其他合約之條款及（指在可能情況下）外在因素（如地點及狀況相同之類似物業最新市場租值），並採用足以反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間之折讓率計算。

支持 貴集團所作公允價值估計之主要假設涉及相同地點及狀況之類似物業之現時租市場金租、適當之折讓率、預計未來市場租值及未來維修保養成本。於2011年、2012年及2013年12月31日，投資物業之賬面值分別為人民幣1,995,600,000元、人民幣2,057,300,000元及人民幣2,501,000,000元。

**(ii) 開發中物業及持作銷售已落成物業的可變現淨值**

貴集團開發中物業及持作銷售已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。貴集團根據其過往經驗及有關物業的性質，基於現行市況估計售價、開發中物業竣工成本及銷售物業產生的成本。

倘若完工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就開發中物業及可供已落成物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

**(iii) 中國企業所得稅**

貴集團須支付中國內地的稅項。由於有關所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定所作出的所得稅撥備時以目前有效的稅務法律、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷的基準。倘最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差異會在所發生的期間對所得稅及稅項撥備帶來影響。

**(iv) 中國土地增值稅**

中國的土地增值稅是就土地增值即銷售物業所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支）按介於30%至60%的遞進稅率徵收。

貴集團屬下在中國從事物業開發業務的附屬公司須繳納土地增值稅。然而，在中國內地不同城市，該等稅項的實施各有差異，且貴集團尚未與不同稅務機關最終落實其土地增值稅報稅表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。於日常業務過程中最終的稅項釐定仍不確定。貴集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅項結果與最初記賬的金額不同，則有關差異將會影響損益表，並就該釐定期間的土地增值稅作出撥備。

**(v) 遞延稅項資產**

所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損能獲得應課稅盈利抵銷可抵扣暫時差額及虧損的情況下，可確認為遞延稅項資產。釐定可予確認的遞延稅項資產的金額時，管理層須根據可能的時間差安排、未來應稅盈利水平連同未來稅項計劃作出重大判斷。於2011年、2012年及2013年12月31日，有關已確認稅項可抵扣暫時差額及虧損的遞延稅項資產的賬面值分別為人民幣30,683,000元、人民幣41,911,000元及人民幣21,511,000元。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的未確認稅項虧損金額分別為人民幣771,000元、人民幣2,164,000元及人民幣2,350,000元。進一步詳情載於財務資料附註20。

**(vi) 應收貿易賬款及其他應收款項的減值**

應收貿易賬款及其他應收款項減值數額基於對應收貿易賬款及其他應收款項的可收回性的評估釐定。應收貿易賬款及其他應收款項減值的識別須管理層作出判斷及估計。倘實際結果或未來的預算與原定估計不同，則有關差異將影響估計變更期間內的應收款項賬面值及呆賬支出／呆賬撥回。

**(vii) 房屋及設備的使用年期及減值**

貴集團的管理層釐定其房屋及設備的估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能的房屋及設備的實際可使用年期的過往經驗而釐定，並可能因技術創新及其產業間的競爭行為而有重大改變。當可使用年期少於先前的估計，管理層將增加折舊費用，或將抵銷或抵減已廢棄的技術陳舊資產。

當發生事件或情況轉變而顯示房屋及設備的賬面值可能無法收回時，會根據本節所述的會計政策檢查房屋及設備的賬面值是否有減值。房屋及設備的可回收金額，按其公允價值減銷售成本及使用價值兩者的較高者計算，而這計算須運用估計。

#### 4. 經營分部資料

就管理而言，貴集團根據業務所產生收入設立業務單位，並有四個可報告經營分部如下：

- (a) 物業開發分部，在中國內地開發及銷售物業；
- (b) 物業租賃分部，在中國內地租賃投資物業；
- (c) 酒店營運分部，擁有及經營酒店；及
- (d) 其他分部，主要包括貴集團的物業管理服務業務，為商用物業提供管理及保安服務。

管理層會單獨監察其經營分部業績以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現根據可報告分部溢利或(虧損)(即以經調整除稅前溢利或(虧損)計量)予以評估。經調整除稅前溢利或(虧損)與貴集團的除稅前溢利一貫計量，惟利息收入、融資成本、以及總辦事處及企業費用均不計入該計量內。

分部資產不包括遞延稅項資產、預繳税金、受限制現金、現金及現金等價物及其他未分配總辦事處及企業資產，原因是該等資產按組合基準管理。

分部負債不包括計息銀行及其他借款、應付最終控股公司款項、應繳稅項及遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及企業負債，原因是該等負債按組合基準管理。

分部間銷售及轉讓參照根據當時通行市價向第三方作出的銷售所採用的售價進行交易。

由於貴集團外部客戶的收入僅來自於其於中國內地的營運及貴集團概無非流動資產位於中國內地以外，因此，並無呈列地域資料。

由於概無單一客戶對截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度貴集團收入個別貢獻10%以上，因此，並無呈列主要客戶資料。

附錄一

會計師報告

截至2011年 12月31日止年度	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外部客戶銷售	71,983	62,568	57,854	5,360	197,765
分部間銷售	—	22,600	—	12,200	34,800
	71,983	85,168	57,854	17,560	232,565
調節：					
分部間銷售對銷					(34,800)
收入					197,765
分部業績	142,810	168,025	716	(1,923)	309,628
調節：					
利息收入					13,867
融資成本					(10,928)
購股權開支					(1,436)
除稅前溢利					311,131
分部資產	4,687,812	2,200,816	408,198	1,432,413	8,729,239
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,186,574)
企業及其他未分配資產					230,278
總資產					7,772,943
分部負債	2,404,115	18,445	10,038	2,831,079	5,263,677
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,186,574)
企業及其他未分配負債					1,683,480
總負債					5,760,583
其他分部資料：					
折舊	1,880	320	11,100	999	14,299
分佔(溢利)及虧損：					
合營公司	97	—	—	—	97
一間聯營公司	(98,573)	—	—	—	(98,573)
於合營公司的投資	177,482	—	—	—	177,482
於一間聯營公司的投資	178,969	—	—	—	178,969
資本開支	3,569	3,557	296	36,037	43,459

附錄一

會計師報告

截至2012年 12月31日止年度	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外部客戶銷售	33,309	67,759	55,015	8,240	164,323
分部間銷售	—	23,700	—	14,200	37,900
	33,309	91,459	55,015	22,440	202,223
調節：					
分部間銷售對銷					(37,900)
收入					<u>164,323</u>
分部業績	43,243	73,981	1,209	(3,282)	115,151
調節：					
利息收入					2,301
融資成本					(1,105)
購股權開支					(1,174)
除稅前溢利					<u>115,173</u>
分部資產	5,056,039	2,264,319	361,182	1,767,276	9,448,816
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,225,577)
企業及其他未分配資產					395,287
總資產					<u>8,618,526</u>
分部負債	2,829,551	88,985	11,322	2,923,751	5,853,609
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,225,577)
企業及其他未分配負債					1,887,871
總負債					<u>6,515,903</u>
其他分部資料：					
折舊	2,332	1,224	10,561	2,121	16,238
分佔(溢利)及虧損：					
合營公司	1,007	—	—	—	1,007
一間聯營公司	(24,378)	—	—	—	(24,378)
於合營公司的投資	361,622	—	—	—	361,622
於一間聯營公司的投資	203,347	—	—	—	203,347
資本開支	140	44	310	—	494

附錄一

會計師報告

截至2013年 12月31日止年度	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外部客戶銷售	742,001	78,408	52,690	2,743	875,842
分部間銷售	—	24,900	—	—	24,900
	742,001	103,308	52,690	2,743	900,742
調節：					
分部間銷售對銷					(24,900)
收入					<u>875,842</u>
分部業績	262,046	337,067	4,566	3,085	606,764
調節：					
利息收入					2,437
購股權開支					(1,185)
除稅前溢利					<u>608,016</u>
分部資產	5,367,282	2,557,152	426,710	1,676,566	10,027,710
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,388,782)
企業及其他未分配資產					361,537
總資產					<u>9,000,465</u>
分部負債	2,449,245	32,611	9,112	2,893,205	5,384,173
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,388,782)
企業及其他未分配負債					2,463,792
總負債					<u>6,459,183</u>
其他分部資料：					
折舊	2,000	1,293	9,289	1,832	14,414
分佔(溢利)及虧損：					
合營公司	2,409	—	—	—	2,409
一間聯營公司	(13,937)	—	—	—	(13,937)
於合營公司的投資	412,448	—	—	—	412,448
於一間聯營公司的投資	45,086	—	—	—	45,086
資本開支	1,123	908	1,905	4,406	8,342

附錄一

會計師報告

5. 收入、其他收入及收益淨額

(a) 收入：

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銷售物業	79,429	40,291	787,267
物業租賃收入	65,409	70,857	81,916
物業管理費收入	5,360	8,240	2,743
酒店營運收入	61,286	58,279	55,815
減：營業稅及附加費	(13,719)	(13,344)	(51,899)
	<u>197,765</u>	<u>164,323</u>	<u>875,842</u>

(b) 其他收入：

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
補貼收入	119	—	—
利息收入	13,867	2,301	2,437
其他項目	329	725	120
	<u>14,315</u>	<u>3,026</u>	<u>2,557</u>

(c) 收益：

匯兌收益	<u>18,654</u>	<u>1,205</u>	<u>11,621</u>
總計	<u>32,969</u>	<u>4,231</u>	<u>14,178</u>

6. 融資成本

貴集團融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款利息	63,988	63,488	95,615
關聯方貸款利息	—	150,177	84,777
利息總額	63,988	213,665	180,392
減：資本化開發中 物業的利息	(53,060)	(212,560)	(180,392)
	<u>10,928</u>	<u>1,105</u>	<u>—</u>



附錄一

會計師報告

7. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利經扣除／(計入)下列各項：

	附註	截至12月31日止年度		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已出售物業成本	21	28,518	14,150	473,181
折舊	13	14,299	16,238	14,414
根據經營租賃的最低租金款項：				
— 辦公室物業		2,689	3,022	500
核數師酬金		160	64	485
員工成本(包括董事及 主要行政人員之酬金)				
— 工資及其他員工成本		26,256	27,190	25,661
— 退休金計劃及社會福利		2,998	3,124	5,164
— 股權結算購股權費用		1,436	1,174	1,185
匯兌差額，淨額		(18,654)	(1,205)	(11,621)
直接經營開支(包括賺取租金 的投資物業所產生的維修 及維護)		3,988	4,899	4,953
公允價值收益淨額：				
於轉撥至投資物業後之公允價值 收益	14	—	—	(256,292)
投資物業公允價值變動	14	(152,630)	(61,700)	(60,600)
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

8. 董事及主要行政人員酬金

有關期間內董事及主要行政人員酬金根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)[編纂]證券[編纂]及香港公司條例第161條披露如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
袍金	—	—	—
其他薪酬：			
薪金、花紅及津貼	1,614	1,450	2,531
退休金計劃供款	16	16	24
股權結算購股權費用	1,436	1,174	1,185
	<u>3,066</u>	<u>2,640</u>	<u>3,740</u>
	<u>3,066</u>	<u>2,640</u>	<u>3,740</u>

於2009年及2011年，若干董事獲授 貴集團母公司眾安房產有限公司股份購股權，見附註30所披露。該等購股權的公允價值於授出日期釐定。就彼等對 貴集團的服務而言，相關會計影響被計及有關期間合併財務報表及計入上述董事薪酬的披露。

附錄一

會計師報告

(a) 獨立非執行董事

於有關期間內並未向獨立非執行董事支付其他酬金。

(b) 執行董事及主要行政人員

截至2011年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及 津貼 人民幣千元	花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	股權結算 購股權 費用 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>						
金妮女士	–	278	429	5	529	1,241
李礎先生	–	306	131	5	84	526
唐怡燕女士	–	111	134	5	84	334
	–	695	694	15	697	2,101
<b>主要行政人員</b>						
施中安先生	–	180	45	1	739	965
	–	875	739	16	1,436	3,066

截至2012年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及 津貼 人民幣千元	花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	股權結算 購股權 費用 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>						
金妮女士	–	501	226	5	423	1,155
李礎先生	–	300	81	5	88	474
唐怡燕女士	–	140	112	5	88	345
	–	941	419	15	599	1,974
<b>主要行政人員</b>						
施中安先生	–	72	18	1	575	666
	–	1,013	437	16	1,174	2,640

附錄一

會計師報告

截至2013年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及 津貼 人民幣千元	花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	股權結算 購股權 費用 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>						
金妮女士	-	493	170	6	427	1,096
李礎先生	-	313	81	6	88	488
唐怡燕女士	-	170	54	6	88	318
	-	976	305	18	603	1,902
<b>主要行政人員</b>						
施中安先生	-	991	259	6	582	1,838
	-	1,967	564	24	1,185	3,740

9. 五名最高薪人士

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度五名最高薪人士包括三名董事，董事薪酬詳情載於上述附註8(b)。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度餘下兩名最高薪人士的酬金詳情分別載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	289	271	341
退休金計劃供款	10	10	12
	<u>299</u>	<u>281</u>	<u>353</u>

薪酬介於以下組別的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
零至人民幣1,000,000元	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

並無向非董事最高薪酬僱員授予購股權。

10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司在所在及經營之稅務司法權區產生之溢利按實體方式繳付所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及規例，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的 貴集團附屬公司毋須繳納任何所得稅。於香港註冊成立的 貴集團附屬公司於有關期間均無於香港產生任何即期應課稅收益，故此毋須繳納利得稅。

中國所得稅已就 貴集團在中國的附屬公司的應課稅溢利25%的適用所得稅稅率作出撥備。

## 附錄一

## 會計師報告

中國的土地增值稅是就土地增值即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支)按介於30%至60%的遞進稅率徵收。貴集團已根據中國有關稅務法律法規，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅準備。在以現金實際結算土地增值稅負債之前，土地增值稅負債須由稅務當局最終審議／核准。

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期稅項			
— 年內中國企業所得稅	23,235	18,100	33,289
即期稅項			
— 年內中國土地增值稅	7,648	1,879	55,247
遞延稅項(附註20)	29,519	8,734	123,696
年內稅項總額	<u>60,402</u>	<u>28,713</u>	<u>212,232</u>

根據 貴公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算除稅前溢利適用稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>311,131</u>	<u>115,173</u>	<u>608,016</u>
按25%法定稅率計算的稅項	77,783	28,793	152,004
不可扣稅開支	713	667	9,545
就 貴集團中國附屬公司 可供分派溢利繳納10% 預扣稅的影響	3,776	1,775	10,382
毋須課稅收入	(28,377)	(6,095)	(3,484)
未確認稅項虧損	771	2,164	2,350
土地增值稅的撥備	7,648	1,879	55,247
土地增值稅的稅務影響	<u>(1,912)</u>	<u>(470)</u>	<u>(13,812)</u>
貴集團實際稅率的稅項開支	<u>60,402</u>	<u>28,713</u>	<u>212,232</u>
於合併財務狀況表的 應付稅項指：			
中國企業所得稅	50,136	47,597	95,062
中國土地增值稅	<u>106,303</u>	<u>105,485</u>	<u>116,815</u>
	<u>156,439</u>	<u>153,082</u>	<u>211,877</u>

### 11. 母公司擁有人應佔溢利

於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，母公司擁有人應佔合併溢利均由 貴集團現時旗下附屬公司所產生(附註2.1)。

### 12. 每股盈利

就本報告而言，每股盈利資料並無意義，故並無呈列每股盈利。

附錄一

會計師報告

13. 房屋及設備

	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2011年12月31日</b>					
於2010年12月31日及 於2011年1月1日：					
成本值	10,648	174,093	16,639	10,733	212,113
累計折舊	(253)	(23,551)	(10,920)	(5,949)	(40,673)
賬面淨值	<u>10,395</u>	<u>150,542</u>	<u>5,719</u>	<u>4,784</u>	<u>171,440</u>
於2011年1月1日，					
扣除累計折舊	10,395	150,542	5,719	4,784	171,440
添置	39,467	–	583	3,409	43,459
年內折舊	(1,595)	(7,850)	(3,090)	(1,764)	(14,299)
於2011年12月31日，					
扣除累計折舊	<u>48,267</u>	<u>142,692</u>	<u>3,212</u>	<u>6,429</u>	<u>200,600</u>
於2011年12月31日：					
成本值	50,115	174,093	17,220	14,142	255,570
累計折舊	(1,848)	(31,401)	(14,008)	(7,713)	(54,970)
賬面淨值	<u>48,267</u>	<u>142,692</u>	<u>3,212</u>	<u>6,429</u>	<u>200,600</u>
	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2012年12月31日</b>					
於2011年12月31日及 於2012年1月1日：					
成本值	50,115	174,093	17,220	14,142	255,570
累計折舊	(1,848)	(31,401)	(14,008)	(7,713)	(54,970)
賬面淨值	<u>48,267</u>	<u>142,692</u>	<u>3,212</u>	<u>6,429</u>	<u>200,600</u>
於2012年1月1日，					
扣除累計折舊	48,267	142,692	3,212	6,429	200,600
添置	–	–	494	–	494
出售	–	–	(2)	–	(2)
年內折舊	(3,599)	(7,850)	(2,577)	(2,212)	(16,238)
於2012年12月31日，					
扣除累計折舊	<u>44,668</u>	<u>134,842</u>	<u>1,127</u>	<u>4,217</u>	<u>184,854</u>
於2012年12月31日：					
成本值	50,115	174,093	17,709	14,142	256,059
累計折舊	(5,447)	(39,251)	(16,582)	(9,925)	(71,205)
賬面淨值	<u>44,668</u>	<u>134,842</u>	<u>1,127</u>	<u>4,217</u>	<u>184,854</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2013年12月31日</b>					
於2012年12月31日及					
於2013年1月1日：					
成本值	50,115	174,093	17,709	14,142	256,059
累計折舊	(5,447)	(39,251)	(16,582)	(9,925)	(71,205)
賬面淨值	<u>44,668</u>	<u>134,842</u>	<u>1,127</u>	<u>4,217</u>	<u>184,854</u>
於2013年1月1日，					
扣除累計折舊	44,668	134,842	1,127	4,217	184,854
添置	4,120	–	2,755	1,467	8,342
出售	–	–	(43)	–	(43)
期內折舊	(3,475)	(7,854)	(1,250)	(1,835)	(14,414)
於2013年12月31日，					
扣除累計折舊	<u>45,313</u>	<u>126,988</u>	<u>2,589</u>	<u>3,849</u>	<u>178,739</u>
於2013年12月31日：					
成本值	54,235	174,093	18,710	15,609	262,647
累計折舊	(8,922)	(47,105)	(16,121)	(11,760)	(83,908)
賬面淨值	<u>45,313</u>	<u>126,988</u>	<u>2,589</u>	<u>3,849</u>	<u>178,739</u>

如附註28所披露，於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團總賬面淨值分別約為人民幣零元、人民幣零元及人民幣31,472,000元的若干房屋及設備，已作授予貴集團計息銀行及其他借款的抵押。

如附註31(3)(vii)所披露，於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團總賬面淨值分別約為人民幣146,617,000元、人民幣168,025,000元及人民幣零元的若干房屋及設備，已作關聯方計息銀行及其他借款的抵押。

14. 投資物業

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1月1日賬面值	1,840,800	1,995,600	2,057,300
添置	2,170	–	–
轉撥自持作銷售已落成物業(附註21)	–	–	126,808
於轉撥時的公允價值收益	–	–	256,292
投資物業公允價值變動	<u>152,630</u>	<u>61,700</u>	<u>60,600</u>
於12月31日賬面值	<u>1,995,600</u>	<u>2,057,300</u>	<u>2,501,000</u>

(a) 貴集團全部投資物業於年終由獨立專業合資格估值公司世邦魏理仕有限公司按公允價值重估。世邦魏理仕有限公司乃專門為投資物業估值的行業專家。公允價值指資產可按知情自願買家及賣家於估值日期根據國際估值標準經公平交易交換資產的金額。

下表載列該等投資物業公允價值的釐定方法（尤其是估值方法及所使用參數）以及公允價值等級，根據公允價值等級，公允價值計量基於公允價值計量參數的可觀察程度分為一至三級。

合併財務狀況表 內貴集團 所持投資物業	公允 價值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公允價值的關係
1號物業－杭州物業 (國貿大廈)	第三級	直接比較法及收入法(租 期復歸法)  主要參數為：  (1) 租期收益率；  (2) 復歸收益率；  (3) 市場單位租金；  (4) 每平方米價格	經計入同類物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期 收入的確定性的調整，辦公 室部分及零售部分租期收益 率分別為5%及6%。  經計入單位市場年度租金收 入及同類物業的單位市值， 辦公室部分及零售部分復歸 收益率分別為5.5%及6.5%。  使用直接市場比較方法並經 計入位置及臨街道路、物業 大小及設施等其他各項因 素，所得辦公室部分及零售 部分市場單位租金分別為每 平方米每天人民幣2.1元及 人民幣2.9元。  每平方米價格使用直接市場 比較法並計及位置與臨街通 道、物業規模等其他個別因 素，辦公室部分及零售部 分分別為每平方米人民幣 9,900元及人民幣15,400元。	租期收益率越高，公允 價值越低。  復歸收益率越高，公允 價值越低。  市場單位租金越高，公 允價值越高。  價格越高，公允價值越 高。

合併財務狀況表 內貴集團 所持投資物業	公允 價值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公允價值的關係
2號物業－上海物業 (逸樂軒)	第三級	直接比較法及收入法(租 期復歸法)  主要參數為：  (1) 租期收益率；  (2) 復歸收益率；  (3) 市場單位租金；  (4) 每平方米價格	經計入同類物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期 收入的確定性的調整，租期 收益率為6%。  經計入單位市場年度租金收 入及同類物業的單位市值， 復歸收益率為6.5%。  使用直接市場比較方法並經 計入位置及臨街道路、物業 大小及設施等其他各項因 素，所得市場單位租金每平 方米每天人民幣7.5元。  每平方米價格使用直接市場 比較法並計及位置與臨街通 道、物業規模等其他個別 因素，為每平方米人民幣 43,400元。	租期收益率越高，公允 價值越低。  復歸收益率越高，公允 價值越低。  市場單位租金越高，公 允價值越高。  價格越高，公允價值越 高。



合併財務狀況表 內貴集團 所持投資物業	公允 價值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公允價值的關係
3號物業－杭州物業 (綜合服務中心)	第三級	直接比較法及收入法(租 期復歸法)	經計入同類物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期 收入的確定性的調整，租期 收益率為6%。	租期收益率越高，公允 價值越低。
		主要參數為：		
		(1) 租期收益率；	經計入單位市場年度租金收 入及同類物業的單位市值， 復歸收益率為6.5%。	復歸收益率越高，公允 價值越低。
		(2) 復歸收益率；		
(3) 市場單位租金；	使用直接市場比較方法並經 計入位置及臨街道路、物業 大小及設施等其他各項因 素，所得市場單位租金每平 方米每天人民幣2.6元。	市場單位租金越高，公 允價值越高。		
(4) 每平方米價格		每平方米價格使用直接市場 比較法並計及位置與臨街通 道、物業規模等其他個別 因素，為每平方米人民幣 13,500元。	價格越高，公允價值越 高。	

合併財務狀況表 內貴集團 所持投資物業	公允 價值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公允價值的關係
4號物業－杭州物業 (恒隆廣場辦公 室部分)	第三級	直接比較法及收入法(租 期復歸法)	經計入同類物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期 收入的確定性的調整，租期 收益率為5%。	租期收益率越高，公允 價值越低。
		主要參數為：		
		(1) 租期收益率；	經計入單位市場年度租金收 入及同類物業的單位市值， 復歸收益率為5.5%。	復歸收益率越高，公允 價值越低。
		(2) 復歸收益率；		
(3) 市場單位租金；	使用直接市場比較方法並經 計入位置及臨街道路、物業 大小及設施等其他各項因 素，所得市場單位租金每平 方米每天人民幣1.8元。	市場單位租金越高，公 允價值越高。		
(4) 每平方米價格		每平方米價格使用直接市場 比較法並計及位置與臨街通 道、物業規模等其他個別 因素，為每平方米人民幣 11,100元。	價格越高，公允價值越 高。	

合併財務狀況表 內貴集團 所持投資物業	公允 價值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公允價值的關係
5號物業－杭州物業 (恒隆廣場零售 部分)	第三級	直接比較法及收入法(租 期復歸法)	經計入同類物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期 收入的確定性的調整，租期 收益率為5.5%。	租期收益率越高，公允 價值越低。
		主要參數為：		
		(1) 租期收益率；	經計入單位市場年度租金收 入及同類物業的單位市值， 復歸收益率為6%。	復歸收益率越高，公允 價值越低。
		(2) 復歸收益率；		
(3) 市場單位租金；	使用直接市場比較方法並經 計入位置及臨街道路、物業 大小及設施等其他各項因 素，所得市場單位租金按淨 建築面積計算每平方米每天 人民幣3.5元。	市場單位租金越高，公 允價值越高。		
(4) 每平方米價格		每平方米價格使用直接市場 比較法並計及位置與臨街通 道、物業規模等其他個別 因素，為每平方米人民幣 20,900元。	價格越高，公允價值越 高。	

合併財務狀況表 內貴集團 所持投資物業	公允 價值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公允價值的關係
6號物業－杭州物業 (恒隆廣場服務 式住宅部分)	第三級	直接比較法及收入法(租 期復歸法)	經計入同類物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期 收入的確定性的調整，租期 收益率為5%。	租期收益率越高，公允 價值越低。
		主要參數為：		
		(1) 租期收益率；	經計入單位市場年度租金收 入及同類物業的單位市值， 復歸收益率為5.5%。	復歸收益率越高，公允 價值越低。
		(2) 復歸收益率；		
(3) 市場單位租金；	使用直接市場比較方法並經 計入位置及臨街道路、物業 大小及設施等其他各項因 素，所得市場單位租金每平 方米每天人民幣1.8元。	市場單位租金越高，公 允價值越高。		
(4) 每平方米價格		每平方米價格使用直接市場 比較法並計及位置與臨街通 道、物業規模等其他個別 因素，為每平方米人民幣 10,200元。	價格越高，公允價值越 高。	

合併財務狀況表 內貴集團 所持投資物業	公允 價值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公允價值的關係
7號物業－杭州物業 (山水苑)	第三級	直接比較法及收入法(租 期復歸法)  主要參數為：  (1) 租期收益率；  (2) 復歸收益率；  (3) 市場單位租金；  (4) 每平方米價格	經計入同類物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期 收入的確定性的調整，租期 收益率為5.5%。  經計入單位市場年度租金收 入及同類物業的單位市值， 復歸收益率為6%。  使用直接市場比較方法並經 計入位置及臨街道路、物業 大小及設施等其他各項因 素，所得市場單位租金每平 方米每天人民幣2.0元。  每平方米價格使用直接市場 比較法並計及位置與臨街通 道、物業規模等其他個別 因素，為每平方米人民幣 11,700元。	租期收益率越高，公允 價值越低。  復歸收益率越高，公允 價值越低。  市場單位租金越高，公 允價值越高。  價格越高，公允價值越 高。

合併財務狀況表 內貴集團 所持投資物業	公允 價值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公允價值的關係
8號物業－杭州物業 (隱龍灣)	第三級	直接比較法及收入法(租 期復歸法)  主要參數為：	經計入同類物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期 收入的確定性的調整，租期 收益率為5.5%。	租期收益率越高，公允 價值越低。
		(1) 租期收益率；	經計入單位市場年度租金收 入及同類物業的單位市值， 復歸收益率為6%。	復歸收益率越高，公允 價值越低。
		(2) 復歸收益率；		
		(3) 市場單位租金；	使用直接市場比較方法並經 計入位置及臨街道路、物業 大小及設施等其他各項因 素，所得市場單位租金每平 方米每天人民幣3.1元。	市場單位租金越高，公 允價值越高。
		(4) 每平方米價格	每平方米價格使用直接市場 比較法並計及位置與臨街通 道、物業規模等其他個別 因素，為每平方米人民幣 15,800元。	價格越高，公允價值越 高。

(b) 貴集團投資物業均位於中國內地及根據如下租期持有：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
租期10年至50年	1,995,600	2,057,300	2,501,000

(c) 根據經營租賃已租出的投資物業

貴集團根據經營租賃租出投資物業。所有租賃為期一至二十五年，並可選擇於到期日後在重新磋商全部條款下續訂租賃。貴集團根據不可取消經營租賃由投資物業所得的日後最低租賃款項總額如下：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	54,349	55,827	67,234
第二至第五年 (首尾兩年包括在內)	118,428	117,812	144,378
五年後	30,062	25,291	46,292
	<u>202,839</u>	<u>198,930</u>	<u>257,904</u>

(d) 如附註28所披露，於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團賬面值分別為人民幣567,782,000元、人民幣零元及人民幣1,576,589,000元的若干投資物業已作授予貴集團計息銀行及其他借款的抵押。

如附註31(3)(vii)所披露，於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團賬面值分別約為人民幣1,268,024,000元、人民幣1,894,005,000元及人民幣零元的若干投資物業已作關聯方計息銀行及其他借款的抵押。

15. 開發中物業

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1月1日賬面值	1,583,876	2,446,049	3,126,267
添置	864,613	680,218	1,125,869
轉撥至持作銷售已落成物業 (附註21)	(2,440)	—	(1,416,945)
12月31日賬面值	<u>2,446,049</u>	<u>3,126,267</u>	<u>2,835,191</u>
流動資產	—	977,751	—
非流動資產	<u>2,446,049</u>	<u>2,148,516</u>	<u>2,835,191</u>
	<u>2,446,049</u>	<u>3,126,267</u>	<u>2,835,191</u>

貴集團開發中物業均位於中國內地。

貴集團的開發中物業(位於中國內地的租賃土地)的賬面值如下：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
租期超過50年	101,171	122,087	217,026
租期20年至50年	<u>2,344,878</u>	<u>3,004,180</u>	<u>2,618,165</u>
	<u>2,446,049</u>	<u>3,126,267</u>	<u>2,835,191</u>

附錄一

會計師報告

如附註28所披露，於2011年、2012年及2013年12月31日 貴集團賬面值分別為人民幣1,283,418,000元、人民幣1,552,022,000元及人民幣215,246,000元的若干開發中物業已作授予 貴集團的計息銀行及其他借款的抵押。

如附註31(3)(vii)所披露，於2011年、2012年、2013年12月31日 貴集團賬面值分別為人民幣561,421,000元、人民幣552,287,000元及人民幣零元的若干開發中物業已作關聯方計息銀行及其他借款的抵押。

16. 長期按金

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
維修基金	5,479	5,479	12,232

17. 於合營公司的投資

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分佔資產淨值	9,703	10,696	46,487
提供予合營公司的貸款	167,779	350,926	365,961
	<u>177,482</u>	<u>361,622</u>	<u>412,448</u>

提供予合營公司的貸款乃無抵押、免息以及無固定償還期。董事認為，該等貸款被視為於合營公司的準股本投資。

合營公司的詳情如下：

名稱	持有已發行股份的詳情	註冊及 營業地點	貴集團應佔百分比			主要活動
			間接股權	投票權	分佔溢利	
江蘇協眾投資有限公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	中國江蘇	45%	50%	45%	投資控股
江蘇嘉潤置業有限公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	中國江蘇	45%	50%	45%	物業開發

於該等合營公司的50%股權透過 貴公司應佔90%股權的一間附屬公司持有。

自2011年4月起， 貴集團持有江蘇協眾投資有限公司及江蘇嘉潤置業有限公司的44.1%權益。於2013年3月， 貴集團增購0.9%股權。



附錄一

會計師報告

下表載列江蘇協眾投資有限公司已就任何會計政策的差異作出調整，並與財務報表中賬面值對賬的綜合財務資料概要：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
現金及現金等價物	16	92	4,784
其他流動資產	—	1,298	3,274
流動資產	16	1,390	8,058
非流動資產	20,014	372,992	473,160
其他流動負債	(228)	(352,553)	(388,244)
流動負債	(228)	(352,553)	(388,244)
資產淨值	19,802	21,829	92,974
資產淨值(不包括商譽)	19,802	21,829	92,974
與 貴集團於合營公司的權益對賬：			
貴集團擁有比例	49%	49%	50%
貴集團分佔合營公司的資產淨值	9,703	10,696	46,487
提供予合營公司的貸款	167,779	350,926	365,961
合營公司投資的賬面值	177,482	361,622	412,448
開支總額	(198)	(2,055)	(4,818)
除稅後虧損	(198)	(2,055)	(4,818)

18. 於一間聯營公司的投資

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分佔資產淨值	178,969	203,347	45,086

(a) 聯營公司的詳情

聯營公司	註冊及營業地點 及日期	法定註冊/ 實繳/已發行股本	百分比 股權	百分比 投票權	分佔溢利	主要活動
杭州多瑙河 置業有限公司	中國杭州 2003年3月7日	人民幣 50,000,000元	26.492%	26.492%	26.492%	物業開發

附錄一

會計師報告

(b) 下表載列杭州多瑙河置業有限公司已就任何會計政策的差異作出調整，並與綜合財務報表中賬面值對賬之財務資料概要：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	2,766,549	2,357,066	1,017,150
非流動資產	3,620	12,619	49,468
流動負債	(162,000)	–	(896,431)
非流動負債	1,932,610	(1,602,106)	–
資產淨值	<u>675,559</u>	<u>767,579</u>	<u>170,187</u>
資產淨值(不包括商譽)	675,559	767,579	170,187
與 貴集團於聯營公司 權益對賬： 貴集團擁有比例 投資賬面值	26.492% <u>178,969</u>	26.492% <u>203,347</u>	26.492% <u>45,086</u>
收益	310,571	63,829	349,763
開支及稅項	<u>(211,998)</u>	<u>(39,451)</u>	<u>(297,154)</u>
年內溢利	<u>98,573</u>	<u>24,378</u>	<u>52,609</u>

19. 可供出售投資

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非上市股本投資，按成本值	<u>5,610</u>	<u>5,610</u>	<u>3,300</u>

可供出售投資僅為非上市股本投資，於2011年、2012年及2013年12月31日之賬面值分別為人民幣5,610,000元、人民幣5,610,000元及人民幣3,300,000元，按成本減減值列賬。

該等投資按成本列賬，因為投資於活躍市場並無市場報價。董事認為，於2011年、2012年及2013年12月31日該等投資之公允價值不能可靠計量，且於相關投資之公允價值不低於投資之賬面值。

## 20. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產及遞延稅項負債變動如下：

### 遞延稅項資產

	可供抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	未變現集團 內損益 人民幣千元	預付企業 所得稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
2011年1月1日	6,508	1,125	4,150	11,783
年內計入合併損益表的遞延稅項	<u>12,651</u>	<u>1,400</u>	<u>4,849</u>	<u>18,900</u>
2011年12月31日及 2012年1月1日	19,159	2,525	8,999	30,683
年內計入合併損益表的遞延稅項	<u>1,139</u>	<u>2,324</u>	<u>7,765</u>	<u>11,228</u>
2012年12月31日及 2013年1月1日	20,298	4,849	16,764	41,911
年內於合併損益表扣除的遞延稅項	<u>(2,841)</u>	<u>(795)</u>	<u>(16,764)</u>	<u>(20,400)</u>
2013年12月31日	<u><u>17,457</u></u>	<u><u>(4,054)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>21,511</u></u>

根據中國法律及法規，稅務虧損可結轉5年以抵銷其日後的應課稅溢利。有關尚未動用稅務虧損的遞延稅項資產，只會在將有足夠稅務資產以使該等遞延稅項資產獲得動用時方會確認。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團於香港分別產生人民幣18,000元、人民幣24,000元及人民幣89,000元的累計稅項虧損，可用以抵銷各出現虧損的公司日後的應課稅溢利。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團於中國內地亦產生人民幣14,718,000元、人民幣23,368,000元及人民幣32,726,000元的累計稅項虧損，將於一至五年內到期，以抵銷日後的應課稅溢利。

由於該等附屬公司已產生虧損一段時間，且認為並無可能有可用作扣減稅務虧損的應課稅溢利，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

遞延稅項負債

	投資物業 公允價值 調整 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	其他* 人民幣千元	總計 人民幣千元
2011年1月1日	329,503	4,634	11,534	345,671
年內於合併損益表扣除的遞延稅項	<u>38,157</u>	<u>3,776</u>	<u>6,486</u>	<u>48,419</u>
2011年12月31日及 2012年1月1日	367,660	8,410	18,020	394,090
年內於合併損益表扣除的遞延稅項	<u>15,425</u>	<u>1,775</u>	<u>2,762</u>	<u>19,962</u>
2012年12月31日及 2013年1月1日	383,085	10,185	20,782	414,052
年內於合併損益表扣除的遞延稅項	<u>79,223</u>	<u>10,382</u>	<u>13,691</u>	<u>103,296</u>
2013年12月31日	<u>462,308</u>	<u>20,567</u>	<u>34,473</u>	<u>517,348</u>

\* 其他主要包括與資本化融資成本相關的暫時差額。

根據中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），就向外資企業投資者宣派來自於中國內地成立的外資企業之股息徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國內地與外資投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠則可按較低預扣稅率繳稅。貴集團之適用比率為10%。因此，貴集團須就該等於中國內地成立之附屬公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

除上文所載與中國預扣所得稅有關的遞延稅務負債外，於2011年、2012年及2013年12月31日，概無分別就來自各中國附屬公司的約人民幣336,400,000元、人民幣407,400,000元及人民幣822,680,000元的保留溢利而作出遞延稅項撥備，因為貴集團能掌控臨時差額撥回之時間，而臨時差額很可能不會於可見將來撥回。

貴公司分派股息予股東不附帶任何所得稅後果。

21. 持作銷售已落成物業

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日之賬面值	147,212	90,302	76,152
轉撥自開發中物業(附註15)	2,440	—	1,416,945
轉撥至已售物業成本(附註7)	(28,518)	(14,150)	(473,181)
轉撥至投資物業(附註14)	—	—	(126,808)
其他	(30,832)	—	—
	<u>90,302</u>	<u>76,152</u>	<u>893,108</u>
於12月31日之賬面值	<u>90,302</u>	<u>76,152</u>	<u>893,108</u>

如附註28所披露，於2011年、2012年及2013年12月31日 貴集團賬面值分別為人民幣零元、人民幣零元及人民幣382,416,000元的若干持作銷售已落成物業已作關聯方計息銀行及其他借款的抵押。

22. 應收賬款

貴集團與其客戶訂立的貿易條款主要為信貸租賃應收款項。信貸期一般為一個月，就主要客戶而言最多延長至三個月。應收賬款於年底的所有餘額均未逾期或並無於一個月至三個月內減值。

應收賬款為免息及無抵押。

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
向供應商墊款	83,964	3,995	1,494
按金			
— 收購一間附屬公司	(a) 210,000	—	—
— 其他	1,111	1,551	1,072
其他預付稅項	45,903	50,905	16,868
其他應收款項	33,158	41,494	41,576
	<u>374,136</u>	<u>97,945</u>	<u>61,010</u>

- (a) 據 貴公司的關聯方 Ideal World Investments Limited (「Ideal World」) 於2007年與獨立第三方匯駿建築設計有限公司(「匯駿設計」)就匯駿向 Ideal World 轉讓匯駿設計的全資附屬公司匯駿(國際)控股有限公司(「匯駿國際」)全部股權訂立股份轉讓協議，匯駿設計向 Ideal World 轉讓匯駿國際所欠付匯駿設計的貸款約218,000,000港元(「匯駿股東貸款」)，代價為28,800,000美元。於2007年，匯駿設計要求 貴集團存入存款人民幣210,000,000元作為擔保支付匯駿股東貸款。此外，Ideal World有義務於完成開發及銷售浙江匯駿置業有限公司(「匯駿置業」)(匯駿國際於中國成立的附屬公司)的物業及完成清盤匯駿置業後，或 貴集團可能選擇的較後日期，向匯駿設計支付該代價。無論 貴集團是否選擇或到期支付代價，Ideal World的付款義務於歸還 貴集團所支付的按金人民幣210,000,000元後，方告完成。於2012年， 貴集團與匯駿設計及 Ideal World 訂立協議並就匯駿股東貸款結算按金。

以上概無逾期或減值。上述結餘包含的金融資產乃與近期並無欠款記錄的應收款項有關。

#### 24. 現金及現金等價物及受限制現金

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
現金及銀行結餘	158,059	206,666	225,492
定期存款	—	95,750	97,666
	<u>158,059</u>	<u>302,416</u>	<u>323,158</u>
減：受限制現金	<u>(8,651)</u>	<u>(122,916)</u>	<u>(99,165)</u>
現金及現金等價物	<u>149,408</u>	<u>179,500</u>	<u>223,993</u>
流動資產	8,651	27,166	3,415
非流動資產	—	95,750	95,750
受限制現金	<u>8,651</u>	<u>122,916</u>	<u>99,165</u>

銀行存款基於銀行日常儲蓄率以浮動利率計息。短期定期存款為一天至三個月不等的期限（視貴集團的即時現金需求而定），及按不同的短期定期存款利率計息。銀行結餘及受限制現金均存放於近期並無違約歷史的信譽良好之銀行。

根據中國相關法規，貴集團的若干物業開發公司須將所收取的若干預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設的擔保按金。當取得相關當地政府部門的批准後，按金僅可用於購置相關物業項目的建築材料及支付建築費用。於2011年、2012年及2013年12月31日，該擔保按金分別約為人民幣6,535,000元、人民幣17,749,000元及人民幣零元。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團分別為人民幣2,116,000元、人民幣9,417,000元及人民幣3,415,000元的若干即期定期存款已抵押予銀行，作為貴集團物業買家獲授按揭貸款的擔保。

如附註28所披露，於2011年、2012年、2013年12月31日，貴集團人民幣零元、人民幣95,750,000元及人民幣95,750,000元的若干非即期定期存款已作授予貴集團計息銀行及其他借款的抵押。

## 25. 應付賬款

貴集團應付賬款於各有關期間末按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
6個月內	243,169	126,099	429,927
超過6個月但1年內	3,964	79,709	14,846
超過1年	19,176	14,977	21,451
	<u>266,309</u>	<u>220,785</u>	<u>466,224</u>

應付賬款乃無抵押及免息及一般按建築進度支付。

## 26. 其他應付款項及應計費用

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
建築工程按金	5,653	18,949	19,240
附加稅	21,422	21,550	22,828
收購附屬公司應付款項	15,059	15,059	15,059
其他應付款項	17,716	19,804	27,849
	<u>59,850</u>	<u>75,362</u>	<u>84,976</u>

其他應付款項乃無抵押及免息。

## 27. 客戶預付款

客戶預付款指就貴集團於各有關期間末預售物業而收取買家的銷售所得款項及收取承租人的商業管理服務費用。





附錄一

會計師報告

貴集團於年內所有借款的賬面值均以人民幣及美元計值。於各有關期間末計值金額如下：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
人民幣貸款及借貸	640,000	565,000	2,178,498
美元貸款及借貸	492,951	755,737	256,070
	<u>1,132,951</u>	<u>1,320,737</u>	<u>2,434,568</u>

於各有關期間末，貴集團銀行及其他借款由以下資產質押作抵押：

	附註	於12月31日		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貴集團資產的賬面值：				
投資物業	14	567,782	–	1,576,589
開發中物業	15	1,283,418	1,552,022	215,246
持作銷售已落成物業	21	–	–	382,416
抵押存款	24	–	95,750	95,750
房屋及設備	13	–	–	31,472
		<u>1,851,200</u>	<u>1,647,772</u>	<u>2,301,473</u>

關聯公司資產的抵押價值：

開發中物業	31(3)(vii)	–	318,500	–
持作銷售已落成物業	31(3)(vii)	–	205,323	–
		<u>–</u>	<u>523,823</u>	<u>–</u>

29. 股本及儲備

(a) 股本

貴公司於2013年7月2日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於2013年7月2日，貴公司向眾安配發及發行未繳股款股份總計1,000,000股。因此，貴公司的全部已發行股本由眾安安全資擁有。

(b) 資本儲備

資本儲備指貴集團若干附屬公司餘下的住宅業務的若干權益，並由眾安注入貴集團及向終止合併剩餘實體注資，詳述於本文件「歷史及重組」一節「重組」一段。於有關期間的增資主要指眾安向附屬公司剩餘業務業績額外注資。

(c) 法定公積金

根據中國有關規則及規例，屬本報告附註1所指的中國境內企業的中國附屬公司，須將其不少於10%的稅後溢利，按中國會計規則釐定轉撥至法定公積金，直至公積金結餘達到註冊資本的50%。向該儲備轉撥必須於向股東分派股息前進行。

30. 其他儲備

其他儲備指來自 貴集團母公司眾安房產有限公司（「母公司」）所採納的購股權計劃的儲備，購股權計劃（「該計劃」）由母公司營運，以向為 貴集團營運成功作出貢獻的合資格參與者提供鼓勵及獎勵。該計劃於2009年5月15日起生效，除非另行註銷或修訂，否則將由要約日期起十年內有效。

貴集團若干董事獲授該等購股權，就彼等對 貴集團的服務而言，相關以股份為基礎支付的交易獲計及並已計入有關期間合併財務報表。

根據母公司所採納的購股權計劃，因根據該計劃及母公司及其附屬公司（「母集團」）其他購股權計劃（如有）所授出的全部購股權（不包括根據該計劃及母集團其他購股權計劃（如有）的條款已告失效的購股權）獲行使而可予配發及發行的初步最高股份數目，不得超過母公司於2009年5月15日（即股東於 貴公司股東週年大會上批准該計劃之日期）已發行股份的10%。然而，有關最高股份數目可於母公司股東大會上由股東作出更新。此外，倘授出有關購股權將導致根據購股權計劃及母集團採納的其他購股權計劃（如有）已授出但未行使的所有購股權獲行使而可予配發及發行的最高股份數目超過 貴公司不時已發行股本的30%，則不可根據購股權計劃或母集團採納的其他購股權計劃（如有）授出該等購股權。於任何十二個月期間可根據購股權向該計劃下每名合資格參與者發行的最高股份數目，僅限於母公司於任何時間已發行股份的1%。任何進一步授出超過此限額的購股權須於股東大會上取得股東的批准。

授予母公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權，須事先獲得獨立非執行董事的批准。此外，如果於任何十二個月期間授予母公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等的任何聯繫人的任何購股權超過母公司於任何時間已發行股份的0.1%或其總值（根據母公司於授出日期的股價計算）超過5,000,000港元，則須事先於股東大會上取得股東批准。

授出購股權的要約可自要約日期起21日內由承授人按代價1.00港元接納。所授出購股權之行使期由董事釐定，並於一至五年之歸屬期後開始，至自購股權要約日期起不遲於十年之日或該計劃之屆滿日期（以較早發生者為準）為止。

購股權之行使價由董事釐定，但不可低於以下最高者：

- (i) 母公司股份於購股權要約日期在聯交所之收市價；
- (ii) 母公司股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所之平均收市價；及
- (iii) 母公司每股股份的面值。

附錄一

會計師報告

於有關期間 貴集團若干董事獲授的計劃項下尚未行使購股權：

	於2011年12月31日		於2012年12月31日		於2013年12月31日	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於1月1日	2.58	2,403	2.12	5,053	2.12	5,053
年內已授出	1.85	<u>2,650</u>	-	<u>-</u>	-	<u>-</u>
於12月31日	2.12	<u>5,053</u>	2.12	<u>5,053</u>	2.12	<u>5,053</u>

於各有關期間末 貴集團若干董事獲授的計劃項下尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

行使價	行使期	於12月31日		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1.85 港元	2014年1月22日至2021年1月21日	2,650	2,650	2,650
2.58 港元	2010年7月9日至2019年7月8日	<u>2,403</u>	<u>2,403</u>	<u>2,403</u>
		<u>5,053</u>	<u>5,053</u>	<u>5,053</u>

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度 貴集團確認購股權開支分別為人民幣1,436,000元、人民幣1,174,000元及人民幣1,185,000元。

31. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

關聯方名稱	與 貴集團關係
施中安先生	最終控股股東
眾安房產有限公司	由最終股東控制的公司
眾安集團有限公司	由最終股東控制的公司
Ideal World Investments Limited	由最終股東控制的公司
祺瑞企業管理有限公司	由最終股東控制的公司
香港匯源地產有限公司	由最終股東控制的公司
杭州多瑙河置業有限公司	由最終股東控制的公司
香港博凱建築設計有限公司	由最終股東控制的公司
高信企業有限公司	由最終股東控制的公司
安徽眾安實業有限公司	由最終股東控制的公司
安徽眾安房地產開發有限公司	由最終股東控制的公司
浙江眾安房地產開發有限公司	由最終股東控制的公司
浙江安源農業開發有限公司	由最終股東控制的公司
余姚眾安置業有限公司	由最終股東控制的公司
余姚眾安房地產開發有限公司	由最終股東控制的公司
浙江眾安房地產開發有限公司	由最終股東控制的公司
杭州安源房地產開發有限公司	由最終股東控制的公司
杭州眾安服務控股有限公司	由最終股東控制的公司
杭州眾安置業有限公司	由最終股東控制的公司
豐裕管理有限公司	由最終股東控制的公司
浙江金農實業投資有限公司	由最終股東控制的公司
杭州蕭山物業管理有限公司	由最終股東控制的公司
慈溪眾安置業有限公司	由最終股東控制的公司
杭州眾安建築設計有限公司	由最終股東控制的公司

(2) 有關期間內與關聯方的未償還結餘：

(i) 應收關聯方款項

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
眾安房產有限公司	85,442	86,977	321,552
眾安集團有限公司	1,254,982	1,125,720	635,374
Ideal World Investments Limited	239,089	239,250	40,864
香港匯源地產有限公司	178,377	241,292	162,315
杭州多瑙河置業有限公司	117,674	39,864	36
香港博凱建築設計有限公司	94,584	126,042	94,898
高信企業有限公司	126,111	289,565	122,299
安徽眾安實業有限公司	6,000	—	5,114
杭州眾安置業有限公司	—	—	306,170
慈溪眾安置業有限公司	—	—	11,820
浙江眾安房地產開發有限公司	—	15	—
	<u>2,102,259</u>	<u>2,148,725</u>	<u>1,700,442</u>

應收關聯方款項為免息、無抵押及無固定償還期限，惟應收眾安集團有限公司之款項除外，於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，該款項所附的利息分別介乎0.1%至1.0%。

(ii) 應付關聯方款項

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
眾安房產有限公司	1,635,074	1,424,726	1,353,418
Ideal World Investments Limited	1,134,613	1,134,622	1,095,823
杭州多瑙河置業有限公司	429,825	119,611	—
香港博凱建築設計有限公司	4,799	4,802	4,656
安徽眾安實業有限公司	5,100	5,173	200
余姚眾安置業有限公司	139,076	142,449	693
余姚眾安房地產開發有限公司	—	591,594	231,249
杭州安源房地產開發有限公司	—	192,800	—
浙江眾安房地產開發有限公司	19,500	—	—
浙江安源農業開發有限公司	200	200	—
浙江眾安房地產開發有限公司	—	639	—
祺瑞企業管理有限公司	—	—	9,108
杭州蕭山物業管理有限公司	—	—	541
豐裕管理有限公司	—	—	41,625
	<u>3,368,187</u>	<u>3,616,616</u>	<u>2,737,313</u>

應付連方款項為免息、無抵押及無固定償還期限，惟應付杭州多瑙河置業有限公司之款項除外，於截至2012年12月31日止年度，該款項所附的利息為6.0%，而於截至2012年及2013年12月31日止年度，應付余姚眾安房地產開發有限公司之款項所附帶的利息分別介乎11.3%至12.0%。

(3) 除於財務資料中所披露的交易及結餘外，於有關期間內與關聯方進行的交易如下：

(i) 停車位及零售商店管理服務收入

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
安徽眾安房地產開發有限公司	4,000	5,500	543
安徽眾安實業有限公司	836	1,931	500
杭州多瑙河置業有限公司	521	809	575
杭州安源房地產開發有限公司	—	—	500
	<u>5,357</u>	<u>8,240</u>	<u>2,118</u>

附錄一

會計師報告

(ii) 物業服務費用

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
浙江眾安房地產開發有限公司	2,114	2,400	6,855

(iii) 設計費用

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
杭州眾安建築設計有限公司	-	-	7,667

(iv) 購買廠房及樹種

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
浙江安源農業開發有限公司	2,605	-	33

(v) 利息收入

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
眾安集團有限公司	10,928	1,105	1,199

(vi) 利息開支

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
杭州多瑙河置業有限公司	-	56,011	-
余姚眾安房地產開發有限公司	-	94,166	84,777
利息總計	-	150,177	84,777
減：開發中物業已資本化利息	-	(150,177)	(84,777)
	-	-	-

(vii) 按揭及擔保

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>收取按揭</b>			
杭州多瑙河置業有限公司	—	205,323	—
余姚眾安置業有限公司	—	318,500	—
	<u>—</u>	<u>523,823</u>	<u>—</u>
<b>收取擔保</b>			
眾安房產有限公司	—	334,425	—
眾安集團有限公司	—	150,000	—
	<u>—</u>	<u>484,425</u>	<u>—</u>

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>提供擔保</b>			
眾安集團有限公司	1,387,110	1,547,110	—
杭州多瑙河置業有限公司	108,573	108,573	—
浙江金農實業投資有限公司	102,519	102,519	—
浙江安源農業開發有限公司	50,070	50,070	—
余姚眾安房地產開發有限公司	500,000	500,000	—
杭州眾安服務控股有限公司	—	36,140	—
	<u>2,148,272</u>	<u>2,344,412</u>	<u>—</u>
<b>提供擔保</b>			
眾安集團有限公司	—	160,000	160,000
	<u>—</u>	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>

(viii) 主要管理人員的薪酬

貴集團主要管理人員的薪酬(包括董事薪酬)已於附註8披露。

(ix) 於2013年12月31日，眾安集團已同意向貴集團提供財政支援，為期一年(附註2.1(a))。

32. 附屬公司實質所持部分

貴集團實質擁有非控股權益之附屬公司詳情如下：

非控股權益所持權益比例：

	2011年	於12月31日 2012年	2013年
浙江眾安盛隆商業有限公司(「眾安盛隆」)	10%	10%	10%
杭州正江房地產開發公司(「杭州正江」)	7.5%	7.5%	7.5%

實質非控股權益累計結餘：

	2011年 人民幣千元	於12月31日 2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
眾安盛隆	136,013	142,373	147,125
杭州正江	1,903	2,284	24,596

分配至實質非控股權益之溢利／(虧損)：

	2011年 人民幣千元	於12月31日 2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
眾安盛隆	13,661	6,360	4,752
杭州正江	(891)	381	22,312

上述附屬公司之概要財務資料如下。披露金額乃基於任何公司間對銷前。

眾安盛隆

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	51,795	53,598	36,074
投資物業之公允價值變動	140,330	58,300	54,900
開支總額	(55,509)	(48,302)	(43,453)
年度溢利	136,616	63,596	47,521
年度全面收益總額	<u>136,616</u>	<u>63,596</u>	<u>47,521</u>
流動資產	1,519,385	1,320,620	1,968,568
非流動資產	2,529,276	2,763,867	2,917,820
流動負債	(2,347,813)	(2,305,467)	(3,046,122)
非流動負債	<u>(340,717)</u>	<u>(355,292)</u>	<u>(369,017)</u>
經營業務產生的現金流量淨額	240,845	173,022	60,560
投資活動耗用的現金流量淨額	(240,845)	(173,022)	—
融資活動耗用的現金流量淨額	—	—	—
現金及現金等價物增加淨額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>60,560</u>



附錄一

會計師報告

杭州正江

	截至12月31日止年度		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	-	-	782,917
轉撥至投資物業時所得公允價值收益	-	-	256,292
投資物業之公允價值變動	-	-	1,400
投資收益	-	19,213	-
開支總額	(11,885)	(14,134)	(743,114)
年度溢利	(11,885)	5,079	297,495
年度全面收益總額	<u>(11,885)</u>	<u>5,079</u>	<u>297,495</u>
流動資產	1,121,075	1,349,085	1,229,136
非流動資產	19,235	24,583	393,574
流動負債	(674,936)	(1,343,215)	(629,339)
非流動負債	<u>(440,000)</u>	<u>-</u>	<u>(665,423)</u>
經營業務(耗用)/產生的現金流量淨額	(353,239)	4,558	146,384
投資活動耗用的現金流量淨額	(2,815)	-	(494)
融資活動產生/(耗用)的現金流量淨額	<u>340,000</u>	<u>(50,000)</u>	<u>(161,000)</u>
現金及現金等價物減少淨額	<u>(16,054)</u>	<u>(45,442)</u>	<u>(15,110)</u>

33. 資本承擔

於各有關期間末，貴集團就房地產開發支出的資本承擔如下：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已訂約但未撥備：			
開發中物業	<u>271,746</u>	<u>551,155</u>	<u>888,605</u>

34. 經營租賃承擔

作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業，租期介乎一至二十五年，並可選擇於到期日後在重新磋商全部條款下續訂租賃。

附錄一

會計師報告

於各有關期間末，貴集團根據與其租戶訂立的不可註銷經營租賃而於下列期間到期的日後最低應收租賃款項總額如下：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	54,349	55,827	67,234
第二至第五年 (首尾兩年包括在內)	118,428	117,812	144,378
五年後	30,062	25,291	46,292
	<u>202,839</u>	<u>198,930</u>	<u>257,904</u>

作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租用其若干辦公室物業，租期經磋商為期五年，並可選擇於到期日後在重新磋商全部條款下續訂租賃。

於各有關期間末，貴集團根據不可註銷經營租賃而於下列期間到期的日後最低應付租賃款項總額如下：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	1,831	1,253	2,671
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	1,843	1,080	10,935
五年後	2,649	2,369	20,885
	<u>6,323</u>	<u>4,702</u>	<u>34,491</u>

35. 或然負債

	附註	於12月31日		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
就以下項目給予銀行的擔保：				
貴集團物業買家獲授按揭貸款	(a)	102,274	213,100	222,930
關聯方就其授予的融資向銀行提供擔保	31(vii)	—	160,000	160,000
		<u>102,274</u>	<u>373,100</u>	<u>382,930</u>

- (a) 貴集團就若干銀行向貴集團物業的買家授出的按揭信貸出具擔保。根據擔保安排條款，倘買家未能償還按揭款項，貴集團有責任向銀行償還買家結欠的餘下按揭貸款及應計利息及罰款。貴集團其後有權接收相關物業的合法所有權。貴集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至個別買家訂立抵押協議後止。

於有關期間，貴集團並無就貴集團房地產的買家獲授予的按揭信貸所提供的擔保而產生任何重大虧損。董事認為，倘出現未能還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還餘下的按揭貸款及應計利息及罰款，因此並無就該等擔保作出撥備。

### 36. 合併現金流量表附註

#### 主要非現金交易

於截至2013年12月31日止年度，貴集團聯營公司向貴集團宣派截至2013年12月31日並未收取之股息人民幣172,198,000元。

### 37. 以類別劃分的金融工具

於各有關期間末各類別的金融工具的賬面值如下：

**2013年12月31日**

#### 金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資	—	3,300	3,300
長期按金	12,232	—	12,232
應收貿易賬款	9,270	—	9,270
計入預付款項、按金及其他應收款項中的金融資產	44,142	—	44,142
應收關聯公司款項	1,700,442	—	1,700,442
受限制現金	99,165	—	99,165
現金及現金等價物	223,993	—	223,993
	<u>2,089,244</u>	<u>3,300</u>	<u>2,092,544</u>

#### 金融負債

	按攤銷成本 入賬的金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	466,224
計入其他應付款項及應計費用中的金融負債	62,148
應付關聯公司款項	2,737,313
計息銀行及其他借款	<u>2,434,568</u>
	<u>5,700,253</u>

附錄一

會計師報告

2012年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資	–	5,610	5,610
長期按金	5,479	–	5,479
應收貿易賬款	2,812	–	2,812
計入預付款項、按金及其他應收 款項中的金融資產	47,040	–	47,040
應收關聯公司款項	2,148,725	–	2,148,725
受限制現金	122,916	–	122,916
現金及現金等價物	179,500	–	179,500
	<u>2,506,472</u>	<u>5,610</u>	<u>2,512,082</u>

金融負債

	按攤銷成本 入賬的金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	220,785
計入其他應付款項及應計費用中的金融負債	53,812
應付關聯公司款項	3,616,616
計息銀行及其他借款	1,320,737
	<u>5,211,950</u>

2011年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資	–	5,610	5,610
長期按金	5,479	–	5,479
應收貿易賬款	2,740	–	2,740
計入預付款項、按金及其他應收 款項中的金融資產	328,233	–	328,233
應收關聯公司款項	2,102,259	–	2,102,259
受限制現金	8,651	–	8,651
現金及現金等價物	149,408	–	149,408
	<u>2,596,770</u>	<u>5,610</u>	<u>2,602,380</u>

附錄一

會計師報告

金融負債

	按攤銷成本 入賬的金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	266,309
計入其他應付款項及應計費用中的金融負債	38,428
應付關聯公司款項	3,368,187
計息銀行及其他借款	1,132,951
	<u>4,805,875</u>

38. 公允價值及公允價值架構

貴集團金融工具之賬面值及公允價值如下：

	賬面值		公允價值	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
長期按金	12,232	5,479	12,232	5,479
現金及現金等價物	223,993	179,500	223,993	179,500
受限制現金	99,165	122,916	99,165	122,916
應收貿易賬款	9,270	2,812	9,270	2,812
計入預付款項、按金及其他 應收款項中的金融資產	44,142	47,040	44,142	47,040
應收關聯公司款項	1,700,442	2,148,725	1,700,442	2,148,725
可供出售投資	3,300	5,610	3,300	5,610
	<u>2,092,544</u>	<u>2,512,082</u>	<u>2,092,544</u>	<u>2,512,082</u>
<b>金融負債</b>				
應付貿易賬款	466,224	220,785	466,224	220,785
計入其他應付款項及應計 費用中的金融負債	62,148	53,812	62,148	53,812
應付關聯公司款項	2,737,313	3,616,616	2,737,313	3,616,616
計息銀行及其他借款	2,434,568	1,320,737	2,349,871	1,256,508
	<u>5,700,253</u>	<u>5,211,950</u>	<u>5,615,556</u>	<u>5,147,721</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	賬面值 2011年 人民幣千元	公允價值 2011年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
長期按金	5,479	5,479
現金及現金等價物	149,408	149,408
受限制現金	8,651	8,651
應收貿易賬款	2,740	2,740
計入預付款項、按金及其他應收款項中的金融資產	328,233	328,233
應收關聯公司款項	2,102,259	2,102,259
可供出售投資	5,610	5,610
	<u>2,602,380</u>	<u>2,602,380</u>
<b>金融負債</b>		
應付貿易賬款	266,309	266,309
計入其他應付款及應計費用中的金融負債	38,428	38,428
應付關聯公司款項	3,368,187	3,368,187
計息銀行及其他借款	1,132,951	1,029,081
	<u>4,805,875</u>	<u>4,702,005</u>

金融資產及負債之公允價值按當前交易中雙方自願進行交換之金額入賬，強制或清算出售除外。用作估計公允價值之方法及假設如下：

由於現金及現金等價物、受限制現金、應收貿易賬款及票據、應付貿易賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項中的金融資產、計入其他應付款項及應計費用中的金融負債及應收／應付關聯方款項於短期內到期，故與該等工具賬面值相若。

可供出售投資及計息銀行貸款及其他借款的公允價值乃透過現時工具按類似條款所得的利率、信貸風險及餘下到期日折現預期未來現金流量而計算。

### 公允價值等級

確認或披露公允價值的所有金融工具，均根據對公允價值計量整體而言屬重要輸入數據之最低層級在下述公允價值等級內進行分類：

第1級別：同類資產或負債於活躍市場的報價（即未經調整的價格）

第2級別：估值技術（藉此直接或間接觀察對公允價值計量而言屬重要輸入數據之最低層級）

第3級別：估值技術（藉此不可觀察對公允價值計量而言屬重要輸入數據之最低層級）

除可供出售投資、計息銀行及其他借款有第3級別輸入外，以上所有金融資產及負債均有第2級別輸入。投資物業的公允價值等級已於財務資料的附註14披露。

於有關期間，第1級別與第2級別之間並無轉讓公允價值計量，及並無轉入或轉出第3級別。

### 39. 財務風險管理目標與政策

貴集團的主要金融工具包括現金及現金等價物、受限制現金和計息銀行貸款及其他借款。這些金融工具主要用於為貴集團營運籌集資金。貴集團擁有其他金融資產及負債，例如應收貿易賬款及應付貿易賬款，是直接從其營運產生。

貴集團金融工具所產生的主要風險是利率風險、外幣風險、信貸風險和流動資金風險。貴集團不會持有或發行衍生金融工具作買賣用途。以下為董事檢討並同意管理上述每項風險的政策概要：

#### (a) 利率風險

貴集團並無重大計息資產。貴集團就市場利率轉變所承受的風險主要與貴集團的浮息銀行貸款及其他借款有關。貴集團未有使用任何利率掉期對沖其利率風險。

下表列出利率變動下，透過浮動利率借貸的影響，貴集團除稅前溢利及貴集團權益的敏感度(所有其他因素保持不變)。

	基點 上升/(下降)	除稅前溢利 增加/(減少) 人民幣千元	權益 增加/(減少) 人民幣千元
2013年12月31日			
人民幣	50	(7,392)	(5,544)
美元	50	(1,280)	(960)
人民幣	(50)	7,392	5,544
美元	(50)	1,280	960
2012年12月31日			
人民幣	50	(2,825)	(2,119)
美元	50	(3,714)	(2,786)
人民幣	(50)	2,825	2,119
美元	(50)	3,714	2,786
2011年12月31日			
人民幣	50	(3,200)	(2,400)
美元	50	(2,465)	(1,849)
人民幣	(50)	3,200	2,400
美元	(50)	2,465	1,849

#### (b) 外幣風險

貴集團的業務全部在中國內地進行，所有交易都採用人民幣。貴集團大部分資產及負債以人民幣計值，若干以美元計值的銀行結餘及銀行貸款除外。

下表列示 貴集團除稅前溢利及 貴集團權益於各有關期間末對美元匯率合理可能變動的敏感度，惟所有其他可變因素保持不變。

	外匯匯率 上升／(下降) %	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元	權益 增加／(減少) 人民幣千元
2013年12月31日			
倘人民幣兌美元貶值	5	1,376	1,032
倘人民幣兌美元升值	(5)	(1,376)	(1,032)
2012年12月31日			
倘人民幣兌美元貶值	5	(24,583)	(18,437)
倘人民幣兌美元升值	(5)	24,583	18,437
2011年12月31日			
倘人民幣兌美元貶值	5	(24,643)	(18,482)
倘人民幣兌美元升值	(5)	24,643	18,482

**(c) 信貸風險**

貴集團並無集中信貸風險。 貴集團的現金及現金等價物主要為存放在海外銀行及中國內地國營銀行的存款。合併財務狀況表內所列的其他應收款項、受限制現金及現金及現金等價物的賬面值為 貴集團就其金融資產所承擔的最高信貸風險。 貴集團並無附帶重大信貸風險的其他金融資產。 貴集團有為其若干物業單位的買家安排銀行融資並提供擔保以保證買家的還款責任，有關該等擔保的詳細披露載於附註35。

**(d) 流動資金風險**

貴集團採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺風險。該工具考慮其金融工具及金融資產(如應收貿易賬款)兩者之到期情況及經營業務之預計現金流。

貴集團的目的乃透過利用銀行貸款，維持資金延續性與靈活性之間的平衡。



附錄一

會計師報告

貴集團金融負債於各有關期間末根據訂約未貼現付款的到期日概況如下：

	2013年12月31日					總計 人民幣 千元
	按要求 人民幣 千元	少於三個月 人民幣 千元	三個月至 少於 十二個月 人民幣 千元	一至五年 人民幣 千元	五年以上 人民幣 千元	
計息銀行及其他借款	-	47,276	267,278	2,115,718	544,491	2,974,763
應付貿易賬款	466,224	-	-	-	-	466,224
就授予 貴集團物業買家 的按揭貸款給予銀行 的擔保	-	222,930	-	-	-	222,930
就授予關聯公司的按揭 貸款給予銀行的擔保	-	-	-	-	160,000	160,000
應付關聯公司款項	2,737,313	-	-	-	-	2,737,313
其他應付款項及應計費用	62,148	-	-	-	-	62,148
	<u>3,265,685</u>	<u>270,206</u>	<u>267,278</u>	<u>2,115,718</u>	<u>704,491</u>	<u>6,623,378</u>
	2012年12月31日					總計 人民幣 千元
	按要求 人民幣 千元	少於三個月 人民幣 千元	三個月至 少於 十二個月 人民幣 千元	一至五年 人民幣 千元	五年以上 人民幣 千元	
計息銀行及其他借款	-	19,638	595,331	757,782	-	1,372,751
應付貿易賬款	220,785	-	-	-	-	220,785
就授予 貴集團物業買家 的按揭貸款給予銀行 的擔保	-	213,100	-	-	-	213,100
就授予關聯公司的按揭 貸款給予銀行的擔保	-	-	-	-	160,000	160,000
應付關聯公司款項	3,616,616	-	-	-	-	3,616,616
其他應付款項及應計費用	53,812	-	-	-	-	53,812
	<u>3,891,213</u>	<u>232,738</u>	<u>595,331</u>	<u>757,782</u>	<u>160,000</u>	<u>5,637,064</u>

附錄一

會計師報告

	2011年12月31日				總計 人民幣 千元
	按要求 人民幣 千元	少於三個月 人民幣 千元	三個月至 少於 十二個月 人民幣 千元	一至五年 人民幣 千元	
計息銀行及其他借款	-	90,717	153,363	971,681	1,215,761
應付貿易賬款	266,309	-	-	-	266,309
就授予 貴集團物業買家 的按揭貸款給予銀行的擔保	-	102,274	-	-	102,274
應付關聯公司款項	3,368,187	-	-	-	3,368,187
其他應付款項及應計費用	38,428	-	-	-	38,428
	<u>3,672,924</u>	<u>192,991</u>	<u>153,363</u>	<u>971,681</u>	<u>4,990,959</u>

(e) 資本管理

貴集團資本管理的主要目的旨在保障 貴集團能夠持續經營及維持正常的資本比率，以支持其業務及使股東價值最大化。

貴集團管理其資本結構，並根據經濟狀況的變動和相關資產的風險特徵對其作出調整。為維持或調整資本結構， 貴集團可能調整支付予股東的股息、將資本返還予股東或發行新股份。

貴集團運用資產負債比率監控資本，該資產負債比率為淨債項除以資本加淨債項。淨債項包括計息銀行貸款及其他借款、應付貿易賬款及其他應付款項與應計費用，減現金及現金等價物。資本乃母公司股東應佔權益。於各有關期間的資產負債比率如下：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
計息銀行及其他借款	1,132,951	1,320,737	2,434,568
貿易應付賬款	266,309	220,785	466,224
其他應付款及應計費用	59,850	75,362	84,976
減：現金及現金等價物	<u>(149,408)</u>	<u>(179,500)</u>	<u>(223,993)</u>
淨債項	1,309,702	1,437,384	2,761,775
母公司擁有人應佔權益	<u>1,838,729</u>	<u>1,918,909</u>	<u>2,326,407</u>
資本加淨債項	<u>3,148,431</u>	<u>3,356,293</u>	<u>5,088,182</u>
資產負債比率	<u>42%</u>	<u>43%</u>	<u>54%</u>

#### 40. 報告期後事項

於2013年12月31日欠 貴公司中介控股公司的款項將以貸款[編纂]方式清還或於[編纂]日期前全數清還。

於2014年5月31日，眾安及Ideal World以 貴公司為受益人執行彌償保證契約，眾安及Ideal World向 貴公司承諾，其將就 貴集團實施重組而遭受的損失，在任何時候均會向 貴集團提供足額彌償。

於2014年3月20日， 貴集團與香港匯源地產有限公司(「香港匯源」)訂立買賣協議，出售 貴集團的杭州駿傑投資管理有限公司(「杭州駿傑」)及杭州匯駿信息技術有限公司(「杭州匯駿」)100%權益，代價為余姚眾安時代廣場置業有限公司之30%股本權益及現金代價約為人民幣618,000,000元。於交易前，杭州多瑙河置業有限公司(「杭州多瑙河」)為 貴集團的聯營公司，並由杭州匯駿及杭州駿杰分別擁有17.5%及9.0%股本權益。香港匯源及 貴集團均受眾安控制。交易於2014年4月完成，並無確認任何收益或虧損。緊隨上述轉讓，杭州駿傑及杭州匯駿停止成為 貴集團之附屬公司，而杭州多瑙河置業有限公司停止成為 貴集團之聯營公司。余姚眾安時代廣場置業有限公司在此交易後成為 貴集團之全資附屬公司。

於2014年3月， 貴集團成功與銀行商議，取得為數人民幣5,000,000,000元的五年銀行融資。

於2014年3月3日， 貴集團訂立買賣協議，向眾安盛隆購入慈溪眾安置業有限公司(「慈溪眾安」)之100%股本權益，慈溪眾安主要持有一塊商業用地且未開始營運，現金代價為人民幣50,000,000元。 貴集團將此交易列賬為購入資產。

慈溪眾安於2013年12月6日按其公司前身慈溪房地產開發的分立在中國成立為有限公司，以作重組的一部分。慈溪眾安主要在浙江省慈溪市從事商用物業開發。

慈溪眾安自成立日期起未有顯著損益，其於2013年12月31日之財務狀況表載列如下：

慈溪眾安財務資料

財務狀況表

	2013年12月31日 人民幣千元
<b>固定資產</b>	
開發中物業	61,820
總固定資產	61,820
<b>流動負債</b>	
應付關連公司款項	11,820
總流動負債	11,820
流動負債淨額	(11,820)
淨資產	50,000
<b>股本</b>	
資金	50,000
總股本	50,000

以上交易進一步詳情載於本[編纂]附錄五「重大合約概要」及「其他資料」兩節。

41. 期後財務報表

貴公司或貴集團旗下任何成員公司並無就2013年12月31日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

中國新城市商業發展有限公司

[編纂]

董事 台照

安永會計師事務所

香港

執業會計師

謹啟