

以下為本公司申報會計師德勤·關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本文件。

**Deloitte.**  
**德勤**

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：

下文載列我們就中國宏泰產業市鎮發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)截至2013年12月31日止三年各年以及2014年3月31日止三個月(「往績記錄期間」)的財務資料(「財務資料」)發出的報告，以供載入 貴公司日期為[編纂]的文件(「文件」)，內容有關 貴公司股份於[編纂](「[編纂]」)主板首次公開發售及上市(「[編纂]」)。

貴公司於2014年2月13日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。通過集團重組(「重組」，詳情載於本文件「歷史、發展及重組」一節)， 貴公司自2014年2月21日起成為 貴集團的控股公司。

截至各報告期間結束時及本報告日期， 貴公司旗下的附屬公司如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	於本報告日期 已發行及繳足的 股本/註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務
			於12月31日			於2014年 本報告		
			2011年	2012年	2013年	3月31日	日期	
			%	%	%	%	%	
誠昌控股有限公司(附註3) (「誠昌控股」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 2007年4月12日	7,000美元(「美元」) (普通股)	100	100	100	100	100	投資控股
中國宏泰國際控股有限公司 (「中國宏泰國際」)	英屬處女群島 2011年11月8日	10,000美元(普通股)	-	-	100	100	100	投資控股
盛世國際(香港)發展有限公司 (「盛世國際」)	香港 2006年1月16日	297,180,000港元 (「港元」)(普通股)	100	100	100	100	100	投資控股

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	於本報告日期 已發行及繳足的 股本/註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務
			於12月31日			於2014年 本報告		
			2011年	2012年	2013年	3月31日	日期	
			%	%	%	%	%	
兆帝有限公司(「兆帝」)	香港 2007年4月19日	51,870,000港元 (普通股)	100	100	100	100	100	投資控股
廊坊市盛世建設投資 有限公司(附註1) (「廊坊盛世建設」)	中華人民共和國 (「中國」) 2005年8月8日	人民幣(「人民幣」) 150,000,000元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	規劃、設計及 發展產業 市鎮項目
廊坊市城區房地產開發 有限公司(附註1) (「廊坊市城區房地產」)	中國 1995年5月22日	人民幣100,000,000元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	物業發展及提 供售後服務
廊坊宏泰展耀房地產發展有 限公司(附註1) (「廊坊宏泰展耀」)	中國 2007年6月5日	29,800,000美元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	物業發展
廊坊市永協物業服務諮詢 有限公司(附註1) (「廊坊永協物業」)	中國 2007年6月5日	100,000美元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	諮詢及 維修服務
廊坊宏泰卓優房地產發展 有限公司(附註1) (「廊坊宏泰卓優」)	中國 2007年6月5日	6,550,000美元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	物業發展
唐山展耀房地產開發有限公 司(附註1)(「唐山展耀」)	中國 2007年6月25日	29,800,000美元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	物業發展
廊坊市宏盛房地產開發有限 公司(附註1)(「廊坊宏盛」)	中國 2007年8月14日	人民幣50,000,000元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	物業發展及物 業租賃
廊坊宏泰展耀投資有限公司 (附註1及6)(「展耀投資」)	中國 2007年11月28日	人民幣50,000,000元 (繳足註冊資本)	100	100	-	-	-	物業發展
廊坊市鴻昊投資有限公司 (附註1及5) (「廊坊鴻昊投資」)	中國 2008年7月7日	人民幣620,000,000元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	基礎設施投資
廊坊市永倫房地產開發有限 公司(附註1)(「廊坊永倫」)	中國 2009年7月14日	人民幣10,000,000元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	物業發展

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	於本報告日期 已發行及繳足的 股本/註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務
			於12月31日			於2014年 本報告		
			2011年	2012年	2013年	3月31日	日期	
%	%	%	%	%				
廊坊市高迪數碼電子技術有限公司(附註1) (「廊坊高迪」)	中國 2010年1月5日	人民幣5,000,000元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	製造及銷售 電子產品
承德市永倫房地產開發有限公司(附註1)(「承德永倫」)	中國 2010年2月8日	人民幣50,000,000元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	物業發展
北京盛世卓優投資有限公司(附註1及7)(「盛世卓優」)	中國 2010年7月29日	人民幣10,000,000元 (繳足註冊資本)	100	100	-	-	-	尚未開始 營業
廊坊市凱宏家居廣場有限公司(附註1及2)(「凱宏」)	中國 2010年12月10日	人民幣100,000,000元 (繳足註冊資本)	100	30	30	30	30	物業租賃及物 業發展
廊坊市首開盛世投資有限公司(附註1及11) (「廊坊首開盛世投資」)	中國 2011年8月4日	人民幣162,000,000元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	基礎設施投資 及土地安置
廊坊市盈凱科技成果孵化服務有限公司(附註1及4) (「廊坊盈凱科技」)	中國 2013年3月29日	人民幣5,100,000元 (繳足註冊資本)	-	-	100	100	100	尚未開始 營業
滁州宏泰展耀投資有限公司(附註1及4) (「滁州宏泰展耀」)	中國 2013年8月26日	人民幣10,000,000元 (繳足註冊資本)	-	-	100	100	100	業務諮詢 服務
廊坊市宏泰園區服務有限公司(附註1及4) (「廊坊宏泰園區」)	中國 2013年10月8日	人民幣500,000元 (繳足註冊資本)	-	-	100	100	100	尚未開始 營業
廊坊嘉民盛世園區服務有限公司(「廊坊嘉民盛世園區服務」)(附註8)	中國 2012年4月12日	30,000,000美元 (繳足註冊資本)	-	-	-	100	100	基礎設施 保養服務
北京宏泰展耀投資有限公司(附註1及9)	中國 2014年4月29日	人民幣5,000,000元 (繳足註冊資本)	-	-	-	-	100	項目投資、租 貸、顧問及 資產管理

## 附錄一

## 會計師報告

截至各報告期間結束時及本報告日期，貴公司的聯營公司如下：

公司名稱	成立地點及日期	於本報告日期 已發行及繳足的 股本／註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務
			於12月31日			於2014年 本報告		
			2011年	2012年	2013年	3月31日	日期	
			%	%	%	%	%	
廊坊市華源盛世熱力有限公司(「華源」)(附註1)	中國 2007年8月21日	人民幣25,000,000元 (繳足註冊資本)	35	35	35	35	35	熱能生產
廊坊市凱創嘉華投資有限公司(「凱創」)(附註1)	中國 2011年11月14日	人民幣20,000,000元 (繳足註冊資本)	49	49	49	49	49	物業發展
廊坊市盛世信用擔保有限公司(「盛世信用」)(附註1及10)	中國 2006年6月19日	人民幣60,000,000元 (繳足註冊資本)	41.67	41.67	41.67	41.67	-	不活躍
凱宏(附註2)	中國 2010年12月10日	人民幣 100,000,000元 (繳足註冊資本)	-	30	30	30	30	物業租賃及物業開發

截至各報告期間結束時及本報告日期，貴公司的合資企業如下：

公司名稱	成立地點及日期	於本報告日期 已發行及繳足的 股本／註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務
			於12月31日			於2014年 本報告		
			2011年	2012年	2013年	3月31日	日期	
			%	%	%	%	%	
廊坊嘉民盛世園區服務(附註8)	中國 2012年4月12日	30,000,000美元 (繳足註冊資本)	-	50	50	100	100	基礎設施 維護服務

附註：

1. 英文名稱僅供識別。
2. 貴集團於該實體的權益攤薄至30%，該實體於2012年底成為 貴集團的聯營公司，詳情載於A部附註39(b)。
3. 誠昌控股由 貴公司直接持有。其他附屬公司由 貴公司間接持有。
4. 該等實體於截至2013年12月31日止年度新註冊成立／成立。
5. 廊坊鴻昊投資的註冊資本於截至2012年12月31日止年度由人民幣50,000,000元增加至人民幣150,000,000元，並於截至2013年12月31日止年度進一步增加至人民幣620,000,000元。
6. 該實體於截至2013年12月31日止年度合併入廊坊市城區房地產。於合併完成後，該實體解散。
7. 該實體於2013年6月21日出售，詳情載於A部附註39(c)。
8. 貴集團已於截至2014年3月31日止期間完成收購於廊坊嘉民盛世園區服務餘下的50%的股權，有關詳情載於A部附註40。
9. 該實體於2014年3月31日後新成立。
10. 盛世信用於2014年3月31日後解散。投資成本已獲收回且並無由於解散錄得重大損益。
11. 廊坊首開盛世投資的註冊資本於2014年3月31日後由人民幣10,000,000元增加至人民幣162,000,000元。

所有組成 貴集團的公司均採用12月31日為彼等的財政年度結算日。

兆帝及盛世國際的法定財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則編製，並由香港註冊的執業會計師審核。 貴公司於中國(就本報告而言，中國不包括中國香港特別行政區或香港、中國澳門特別行政區或澳門及台灣)成立的附屬公司的法定財務報表根據適用於在中國成立的實體的有關會計政策及財務規例(「中國公認會計準則」)編製，並由中國註冊的執業會計師審核。

該等經審核財務報表詳情如下：

公司名稱	截至以下日期止 財政年度	核數師名稱
盛世國際	2011年、2012年及 2013年12月31日	畢杜楊會計師行有限公司
兆帝	2011年、2012年及 2013年12月31日	畢杜楊會計師行有限公司
廊坊盛世建設	2011年、2012年及 2013年12月31日	廊坊至信會計師事務所有限責任公司
廊坊市城區 房地產	2011年、2012年及 2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司
廊坊宏泰展耀	2011年、2012年及 2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司
廊坊永協物業	2011年、2012年及 2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司
廊坊宏泰卓優	2011年、2012年及 2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司
唐山展耀	2011年、2012年及 2013年12月31日	唐山中元精誠會計師事務所有限公司
廊坊宏盛	2011年、2012年及 2013年12月31日	廊坊至信會計師事務所有限責任公司
展耀投資	2011年及 2012年12月31日 2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司 ***
廊坊鴻昊投資	2011年、2012年及 2013年12月31日	廊坊至信會計師事務所有限責任公司

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	截至以下日期止 財政年度	核數師名稱
廊坊永侖	2011年、2012年及 2013年12月31日	廊坊至信會計師事務所有限責任公司
廊坊高迪	2011年、2012年及 2013年12月31日	廊坊至信會計師事務所有限責任公司
承德永侖	2011年、2012年及 2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司
盛世卓優	2011年、2012年及 2013年12月31日	*
凱宏	2011年12月31日 2012年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司 廊坊華安達會計師事務所有限公司
廊坊首開盛世 投資	由2011年8月4日 (成立日期)起至 2011年12月31日 2012年及 2013年12月31日	**  廊坊中天建會計師事務所有限公司
廊坊盈凱科技	由2013年3月29日 (成立日期)起至 2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司
滁州宏泰展耀	由2013年8月26日 (成立日期)起至 2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司
廊坊宏泰園區	由2013年10月8日 (成立日期)起至 2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司

\* 該實體並無進行任何業務。由於其成立所在的司法權區並無根據相關規則及規例進行法定審核的規定，因此概無編製其成立日期以來的經審核財務報表。

\*\* 該實體於2011年8月4日(成立日期)至2011年12月31日期間並無進行任何業務。由於該實體成立所在的司法權區並無根據相關規則及規例進行法定審核的規定，因此概無編製其於該段期間的經審核財務報表。

\*\*\* 該實體於截至2013年12月31日止年度併入廊坊市城區房地產，因此毋須就2013年發出獨立財務報表。

由於 貴公司、誠昌控股及中國宏泰國際註冊成立所在的司法權區並無法定審核規定，因此並無編製有關 貴公司、誠昌控股及中國宏泰國際自彼等各自註冊成立日以來的經審核法定財務報表。彼等並無從事有關重組的交易以外的任何業務。

就本報告而言，貴公司的董事（「董事」）已根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。我們已根據國際審計及鑒證準則理事會頒佈的國際審核準則對相關財務報表進行獨立審核。

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會建議的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審閱了相關財務報表，並進行我們認為所需的額外審核程序。

載於本報告的貴集團於往績記錄期間財務資料乃按照財務資料A部附註2所載基準根據相關財務報表編製。我們認為並無需要就編製報告以供載入本文件而須對相關財務報表作出調整。

董事應對由彼等批准刊發的相關財務報表負責。董事亦須對載有本報告的本文件的內容負責。我們的責任是從相關財務報表整理本報告所載的財務資料，對財務資料作出獨立意見，並向閣下報告我們的意見。

我們認為，按照財務資料A部附註2所載的呈列基準，就本報告而言，財務資料可真實公平反映貴公司於2014年3月31日及貴集團於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日的事務狀況以及貴集團於往績記錄期間的綜合業績及現金流量。

貴集團截至2013年3月31日止三個月的比較綜合損益及其他全面收入表、綜合股權變動表及綜合現金流量表連同其附註乃摘錄自貴集團於同期由董事僅為本報告而編製的未經審核綜合財務資料（「2013年3月財務資料」）。我們已按照「國際審閱聘用協定準則」第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱2013年3月財務資料。我們對2013年3月財務資料的審閱工作包括向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據國際審核準則進行審核的範圍為小，故我們無法保證可知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會就2013年3月財務資料發表審核意見。根據我們的審閱，我們概無發現任何事宜致使我們相信2013年3月財務資料在各重大方面並未有根據與編製國際財務報告準則的財務資料所採納者一致的會計政策而編製。

## 附錄一

## 會計師報告

### A. 財務資料

#### 綜合損益及其他全面收入表

附註	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元	
收益	8	1,201,189	467,452	1,212,904	269,108	312,791
銷售及服務成本		(575,309)	(336,983)	(394,712)	(84,724)	(103,351)
毛利		625,880	130,469	818,192	184,384	209,440
其他收入	10	42,014	66,729	99,645	29,565	8,000
其他開支	10	(300)	(2,706)	(10,197)	–	(16,849)
其他收益及虧損	11	16,964	15,766	10,831	1,399	5,690
銷售及市場行銷開支		(23,030)	(19,517)	(32,277)	(4,884)	(5,955)
行政開支		(48,262)	(56,157)	(62,325)	(13,775)	(15,403)
融資成本	12	(82,844)	(84,145)	(69,405)	(19,870)	(34,502)
債務重組收益	31(b)(iv)	112,228	–	–	–	–
有關認股權證的收益及虧損	32	(55,840)	208,140	17,248	(162,684)	–
投資物業公平值變動的收益	18	86,957	9,164	31,900	12,400	5,000
應佔聯營公司虧損	20	(38)	(1,791)	(2,618)	(1,022)	(716)
應佔合資企業虧損	21	–	(190)	(1,533)	(13)	–
除稅前溢利	13	673,729	265,762	799,461	25,500	154,705
所得稅開支	15	(86,812)	(37,748)	(36,000)	(9,762)	(53,428)
年/期內 貴公司擁有人 應佔溢利及全面收益總額		<u>586,917</u>	<u>228,014</u>	<u>763,461</u>	<u>15,738</u>	<u>101,277</u>
每股盈利	16					
– 基本(人民幣)		<u>0.46</u>	<u>0.18</u>	<u>0.60</u>	<u>0.01</u>	<u>0.08</u>
– 攤薄(人民幣)		<u>0.44</u>	<u>0.01</u>	<u>0.54</u>	<u>0.01</u>	<u>不適用</u>



附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於3月31日
		2011年	2012年	2013年	2014年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	17	38,246	34,252	30,722	29,880
投資物業	18	383,700	698,100	730,000	735,000
預付租賃款項	19	2,353	2,278	2,203	2,184
於聯營公司的權益	20	52,522	121,651	119,033	118,317
於合資企業的權益	21	–	94,602	93,069	–
可供銷售投資	22	4,284	4,284	–	–
遞延稅項資產	23	20,180	20,092	21,278	23,841
貿易應收款項	26	–	102,329	–	–
其他應收款項	27	9,534	10,145	–	–
應收關連方款項	42(a)	304,055	–	–	–
		<u>814,874</u>	<u>1,087,733</u>	<u>996,305</u>	<u>909,222</u>
<b>流動資產</b>					
待售土地開發項目	24	657,341	768,747	1,024,089	1,000,450
待售開發中物業	25	1,848,418	2,461,987	2,753,204	2,816,671
待售已竣工物業		128,446	49,425	403,856	405,980
預付租賃款項	19	75	75	75	75
貿易應收款項	26	98,323	96,161	277,578	207,160
預付款項及其他應收款項	27	49,098	45,537	177,643	111,365
應收關連方款項	42(a)	49,025	453,171	7,793	5,147
可收回所得稅		279	21,643	25,794	9,849
受限制銀行存款	28	16,724	384,883	667,010	604,769
銀行結餘及現金	28	523,856	115,953	420,586	266,640
		<u>3,371,585</u>	<u>4,397,582</u>	<u>5,757,628</u>	<u>5,428,106</u>
<b>資產總值</b>		<u>4,186,459</u>	<u>5,485,315</u>	<u>6,753,933</u>	<u>6,337,328</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日			於3月31日
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	30	816,382	1,407,607	1,499,428	1,259,706
發展作銷售物業的客戶墊款		87,312	384,494	844,377	885,618
撥備	29	71,433	–	–	–
應付關連方款項	42(a)	503,078	541,128	86,010	44,882
收取合資企業的訂金	42(a)	–	93,949	93,949	–
流動稅項負債		58,450	81,439	113,938	141,769
銀行及其他借款	31	1,395,760	1,958,238	1,965,630	1,822,023
認股權證	32	225,388	17,248	–	–
		<u>3,157,803</u>	<u>4,484,103</u>	<u>4,603,332</u>	<u>4,153,998</u>
流動資產(負債)淨值		213,782	(86,521)	1,154,296	1,274,108
資產總值減流動負債		<u>1,028,656</u>	<u>1,001,212</u>	<u>2,150,601</u>	<u>2,183,330</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行及其他借款	31	1,289,050	1,030,377	1,427,486	1,330,531
遞延稅項負債	23	30,323	35,649	25,113	22,702
		<u>1,319,373</u>	<u>1,066,026</u>	<u>1,452,599</u>	<u>1,353,233</u>
(虧絀)資產淨值		<u>(290,717)</u>	<u>(64,814)</u>	<u>698,002</u>	<u>830,097</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	33	–	–	–	–
儲備	34	<u>(290,717)</u>	<u>(64,814)</u>	<u>698,002</u>	<u>830,097</u>
貴公司擁有人應佔股權		<u>(290,717)</u>	<u>(64,814)</u>	<u>698,002</u>	<u>830,097</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合股權變動表

	貴公司擁有人應佔							
	股本	合併儲備	資本儲備	法定儲備	(累計虧損)	總計	非控股權益	總股權
					保留溢利			
人民幣千元 (附註33)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2011年1月1日	-	150,048	-	16,311	(893,993)	(727,634)	40,000	(687,634)
出售附屬公司(附註39(a))	-	-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)
視作分派(附註a)	-	(150,000)	-	-	-	(150,000)	-	(150,000)
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	586,917	586,917	-	586,917
撥作法定儲備	-	-	-	42,105	(42,105)	-	-	-
於2011年12月31日	-	48	-	58,416	(349,181)	(290,717)	-	(290,717)
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	228,014	228,014	-	228,014
向最終控股股東作出免息墊款 的公平值調整	-	-	(2,111)	-	-	(2,111)	-	(2,111)
撥作法定儲備	-	-	-	5,259	(5,259)	-	-	-
於2012年12月31日	-	48	(2,111)	63,675	(126,426)	(64,814)	-	(64,814)
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	763,461	763,461	-	763,461
向最終控股股東作出免息 墊款的公平值調整	-	-	(645)	-	-	(645)	-	(645)
撥作法定儲備	-	-	-	73,508	(73,508)	-	-	-
於2013年12月31日	-	48	(2,756)	137,183	563,527	698,002	-	698,002
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	101,277	101,277	-	101,277
撥作法定儲備	-	-	-	8,756	(8,756)	-	-	-
豁免結欠王建軍先生的債項 (附註b)	-	-	41,091	-	-	41,091	-	41,091
豁免稅項支出(附註b)	-	-	(10,273)	-	-	(10,273)	-	(10,273)
於2014年3月31日	-	48	28,062	145,939	656,048	830,097	-	830,097
(未經審核)								
於2013年1月1日	-	48	(2,111)	63,675	(126,426)	(64,814)	-	(64,814)
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	15,738	15,738	-	15,738
向最終控股股東作出免息 墊款的公平值調整	-	-	(27)	-	-	(27)	-	(27)
撥作法定儲備	-	-	-	16,112	(16,112)	-	-	-
於2013年3月31日	-	48	(2,138)	79,787	(126,800)	49,103	-	49,103

#### 附註：

- 截至2011年12月31日止年度，貴集團訂立一項收購協議，以向王建軍先生收購於廊坊盛世建設的全部股權，代價為人民幣150百萬元，入賬列為視作分派。由於廊坊盛世建設於此項交易前後由最終控股股東(定義見附註2)控制，因此入賬列為在共同控制的業務合併。
- 截至2014年3月31日止期間，王建軍先生同意豁免貴集團向其償還人民幣41,091,000元，有關金額以最終控股股東向貴集團作出的視作分派入賬。有關視作分派將須繳納稅項約人民幣10,273,000元。

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利	673,729	265,762	799,461	25,500	154,705
就以下各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊	4,863	4,688	3,429	1,030	919
轉撥至損益的預付租賃款項	75	75	75	19	19
投資物業公平值變動	(86,957)	(9,164)	(31,900)	(12,400)	(5,000)
有關認股權證的虧損(收益)	55,840	(208,140)	(17,248)	162,684	-
應佔聯營公司虧損	38	1,791	2,618	1,022	716
應佔合資企業虧損	-	190	1,533	13	-
貿易應收款項減值	-	-	1,409	-	-
動用撥備	(48,579)	(71,433)	-	-	-
匯兌收益及虧損	(6,871)	(932)	(1,652)	(152)	(648)
出售物業、廠房及設備的收益	(80)	(289)	(134)	(39)	(32)
利息收入	(33,361)	(54,760)	(99,645)	(29,565)	(8,000)
向關連方作出免息墊款的					
公平值調整虧損	11,917	5,965	3,552	270	-
融資成本	82,844	84,145	69,405	19,870	34,502
債務重組收益	(112,228)	-	-	-	-
出售／視作出售附屬公司的收益	-	(15,325)	(3,241)	-	-
收購於合資企業的餘下股權					
的收益	-	-	-	-	(1,515)
營運資金變動前的經營現金流量	541,230	2,573	727,662	168,252	175,666
待售土地開發項目(增加)減少	(105,923)	(85,029)	(214,689)	52,390	36,336
待售開發中物業增加	(222,939)	(753,815)	(138,216)	(29,013)	(30,579)
待售已竣工物業(增加)減少	(87,540)	79,021	(354,431)	(34)	(2,124)
貿易應收款項減少(增加)	49,921	(100,167)	(80,497)	(35,181)	70,418
預付款項及其他應收款項(增加)減少	(17,864)	(20,050)	(44,810)	19,964	3,985
土地開發活動可退回保證金增加					
(減少)	3,765	(3,765)	20,786	(6,862)	(90,704)
貿易及其他應付款項(減少)增加	(135,711)	901,251	647,303	336,862	(164,640)
應付關連方款項及已收合營企業					
保證金增加(減少)	43,599	137,872	(129,137)	(129,137)	(26)
經營所得(所用)現金	68,538	157,891	433,971	377,241	(1,668)
已付所得稅及土地增值稅	(21,062)	(30,708)	(19,374)	(5,374)	(24,899)
經營活動所得(所用)現金淨額	47,476	127,183	414,597	371,867	(26,567)

## 附錄一

## 會計師報告

附註	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>投資活動</b>					
已收利息收入	2,670	14,939	18,554	10,737	8,000
就收購物業、廠房及設備支付的 款項	(2,793)	(1,106)	(3,154)	(180)	(85)
收購投資物業的款項	(22,760)	(96,133)	(121,700)	(4,331)	(34,814)
已借出的應收貸款及應收員工貸款	(23,000)	–	(68,568)	(5,831)	(10,000)
償還應收貸款及應收員工貸款	–	23,000	–	–	68,568
注資聯營公司	(9,800)	–	–	–	–
注資合資企業	–	(94,792)	–	–	–
出售物業、廠房及設備的所得款項	375	563	2,344	124	40
出售／視作出售附屬公司的現金流入 (流出)	39	19,542	(12,115)	–	10,000
收購合資企業的餘下股權的現金 流入	40	–	–	–	86,037
已提取的受限制銀行存款	532	6,229	370,025	112	216,000
已存入的受限制銀行存款	(666)	(374,388)	(652,152)	(4,436)	(153,759)
向關連方墊款的還款	585,423	81,688	696,152	77,527	3,941
向關連方墊款	(94,837)	(150,034)	(173,880)	(95,550)	(1,295)
投資活動所得(所用)現金淨額	454,686	(602,149)	67,608	(21,828)	192,633
<b>融資活動</b>					
新籌集銀行借款	910,000	1,081,268	1,555,055	365,828	359,000
新籌集其他貸款	492,666	531,040	1,201,150	138,231	237,697
銀行借款還款	(276,000)	(172,000)	(1,549,810)	(511,500)	(644,332)
其他貸款還款	(381,768)	(1,138,203)	(598,344)	(82,153)	(181,141)
償還關連方提供的墊款	(964,399)	(425,537)	(840,963)	(365,199)	(51)
關連方提供的墊款	288,882	421,082	349,897	108,789	40
已付利息	(142,439)	(230,585)	(294,437)	(54,476)	(91,404)
融資活動(所用)所得現金淨額	(73,058)	67,065	(177,452)	(400,480)	(320,191)
現金及現金等值物增加(減少)淨額	429,104	(407,901)	304,753	(50,441)	(154,125)
年／期初的現金及現金等值物	94,800	523,856	115,953	115,953	420,586
外匯匯率變動影響	(48)	(2)	(120)	(16)	179
年／期終的現金及現金等值物 即銀行結餘及現金	523,856	115,953	420,586	65,496	266,640

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

貴公司於2014年2月13日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立及註冊為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址載於本文件「公司資料」一節內。貴公司的主要業務為投資控股，其附屬公司主要從事土地開發、物業發展及物業租賃。

貴公司之最終控股公司及直接控股公司為利東有限公司（「利東」，一間於英屬處女群島註冊成立並由趙穎女士最終控制的公司）。

財務資料以人民幣呈列，人民幣亦為貴公司及其附屬公司的功能貨幣。除另有指明外，所有價值四捨五入至最近千位數。

### 2. 財務資料的編製基準

#### 重組

重組前，貴集團所有土地開發、物業發展及物業租賃業務均由兆帝或盛世國際控制的公司經營，兩者均由誠昌控股（一間於英屬處女群島註冊成立及由利東全資擁有及由趙穎女士最終控制的公司）全資擁有。趙穎女士與其丈夫王建軍先生共同被稱為貴集團的「最終控股股東」。2013年6月25日，兆帝及盛世國際的全部已發行股本以零代價轉讓至中國宏泰國際（一間由誠昌控股全資擁有的公司）。為精簡公司架構，以預備貴公司股份於[編纂]上市，貴公司於2014年2月13日在開曼群島註冊成立。一股股份配發及發行予屬獨立第三方之初步認購人，再於2014年2月13日轉讓予利東。同日，貴公司按面值發行及配發額外9,999股入賬列為繳足股份予利東。2014年2月21日，貴公司向利東收購誠昌控股的全部已發行股本，代價為貴公司向利東配發及發行10,000股面值為0.01港元的入賬列為繳足普通股。股份轉讓完成後，貴公司於2014年2月21日成為貴集團的控股公司。參與重組的公司於往績記錄期間或自彼等各自註冊成立或成立日期至2014年3月31日期間（以較短者為準）由最終控股股東控制。

重組涉及在誠昌控股及利東成立貴公司，重組後組成的貴集團被視為持續經營實體。由於最終控股股東在重組前後並無改變，因此有關貴集團於往績記錄期間的綜合損益及其他全面收入表、綜合股權變動表及綜合現金流量表的財務資料包括現組成貴集團的公司的經營業績及現金流量，猶如現時的集團架構於往績記錄期間或自彼等各自註冊成立或成立日期以來（以較短者為準）一直存在及維持不變（附註39及40所載的出售及收購除外）。貴集團已編製截至2011年、2012年及2013年12月31日的綜合財務狀況表，以呈列現組成貴集團的公司的資產及負債，猶如現時的集團架構自各日期（計及各自的註冊成立及成立日期）以來一直存在（附註39所載的出售除外）。所有重大集團內交易及結餘已於綜合時予以抵銷。

### 3. 國際財務報告準則

就編製及呈列截至2013年12月31日止三年各年及2014年3月31日止三個月的財務資料而言，貴集團已於往績記錄期間採納及貫徹採用所有於2014年1月1日開始的所有年度會計期間生效的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）、國際會計準則（「國際會計準則」）的準則修訂及相關詮釋（「國際財務報告詮釋委員會」）。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

於本報告日期，下列新訂及經修訂國際財務報告準則已頒佈但尚未生效：

國際財務報告準則第9號	財務工具 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第11號的修訂	收購共同營運權益的會計 <sup>5</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂	可接受之折舊及攤銷方式之澄清 <sup>5</sup>
國際會計準則第19號的修訂	定額福利計劃：僱員供款 <sup>4</sup>
國際財務報告準則的修訂	對國際財務報告準則2010年至2012年週期的年度改進 <sup>6</sup>
國際財務報告準則的修訂	對國際財務報告準則2011年至2013年週期的年度改進 <sup>4</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的修訂	農業：不記名廠房 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2016年1月1日或之後開始之首個年度國際財務報告準則財務報表生效

<sup>3</sup> 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效，惟有限除外情況除外

貴集團並無就編製財務資料而提早採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則。

貴集團管理層預計採用該等新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對財務資料造成重大影響。

### 4. 主要會計政策

財務資料已按照下列符合國際財務報告準則的會計政策編製。此外，財務資料包括[編纂]及香港公司條例的適用披露事項。按載列於香港公司條例(第622章)附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排的規定，財務資料於往績記錄期間繼續根據適用的前身公司條例(第32章)的規定而作出披露。

財務資料已根據於下列會計政策闡釋的歷史成本法編製，惟按公平值計算的投資物業及若干財務工具除外。歷史成本一般根據就交換貨品及服務而付出的代價公平值計算。

下列為已採用的主要會計政策：

### 綜合基準

財務報表包括 貴公司及其控制的實體(其附屬公司)的財務報表。倘屬以下情況，則 貴公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數， 貴公司會重新評估其是否控制投資對象。

貴公司於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於年內購入或出售之附屬公司的收入及開支，按自 貴公司獲得控制權當日起至 貴公司失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收入報表內。

損益及其他全面收入的各個項目乃歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額乃歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。

附屬公司的財務報表於有需要情況下作出調整，以使其會計政策與 貴集團會計政策一致。

所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、支出及現金流量(與 貴集團成員公司間的交易有關)均於綜合賬目時予以全數對銷。

### 涉及共同控制實體的業務合併

財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併計算。

綜合實體或業務的資產淨值自控制方角度按現有賬面值合併入賬。在控制方的權益持續情況下，不會就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平值淨額所佔權益超逾成本的差額確認任何金額。

綜合損益及其他全面收入表包括各合併實體或業務自所呈列最早日期或合併實體或業務首次受共同控制當日以來的較短期間的業績，而不論共同控制合併日期。

### 失去附屬公司的控制權

倘 貴集團失去附屬公司的控制權，則其(i)於失去控制權當日取消按賬面值確認該附屬公司的資產(包括任何商譽)及負債；(ii)於失去控制權當日取消確認前附屬公司任何非控股權益(包括彼等應佔其他全面收入的任何組成部份)的賬面值；及(iii)確認所收取代價的公平值及任何保留權益的公平值的總額，所產生的差額確認為 貴集團的應佔收益或虧損。



倘附屬公司的資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收入內確認及於股權內累計，則先前於其他全面收入確認及於股權內累計的金額以猶如 貴集團已直接出售相關資產的方式入賬(即按適用國際財務報告準則的規定重新分類至損益或直接轉撥至(累計虧損)保留盈利)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司的任何投資公平值，則被視為根據國際會計準則第39號財務工具：確認及計量其後入賬時初步確認的公平值(如適用)，或於聯營公司或合資企業投資的初步確認成本。

#### **收購附屬公司**

就收購並不構成業務之附屬公司而言，有關交易被認為未能符合業務合併的定義。因此，有關交易以收購資產及負債入賬。在此情況下， 貴集團會識別及確認個別所購入的可識別資產及所承擔之負債。個別所購入的可識別資產收購及所承擔負債按於購買日期其相對的公平值分配的成本確認。

#### **於附屬公司的投資**

於附屬公司的投資計入 貴公司之財務狀況表，並以成本減任何可識別之減值虧損列賬。

#### **收益確認**

收益按已收或應收代價公平值計量，代表就日常業務過程中出售的貨物及提供的服務而收取的金額(扣除折扣及銷售相關稅項)。

#### **土地開發費用收入**

貴集團獲授權於若干地區內根據 貴集團與地方政府訂立的土地開發協議就土地基礎設施進行建築及預備工程。倘地方政府透過公開拍賣、招標或掛牌向土地買家出讓地段時， 貴集團有權向地方政府收取若干比例的土地出讓所得款項。

土地開發費用收入於有關土地開發的風險及回報轉讓時及於費用收入金額可可靠計算時確認，即有關建築工程完工及地方政府出讓有關地段時確認。因此，於出讓土地時， 貴集團有權向地方政府收取的所得款項確認為費用收入。

貴集團與地方政府訂立的土地開發協議項下的招商引資服務收入於提供服務時確認。

#### **物業銷售**

於日常業務過程中銷售物業的收益於各物業落成及交付買家時確認。於達到上述收益確認標準前收取買家的訂金及預付款項在綜合財務狀況表內計入流動負債。

#### **經營租賃收入**

投資物業的經營租賃收入以直線法按承租人已訂約租賃物業的不可取消期間內確認。

### 利息收入

財務資產所得利息收入按時間基準進行累計，並參考未償付本金額及實際適用利率(為透過財務資產的預期年期將估計未來現金收入準確貼現至該項資產首次確認賬面淨值的利率)計算。

### 於聯營公司的投資

聯營公司指 貴集團可施加重大影響而並非附屬公司或於合資企業的權益。重大影響力指參與投資對象的財務及營運決策的權力，而非控制或聯合控制有關政策的權力。

採用權益會計法計算的聯營公司業績及資產及負債計入財務資料內。根據權益法，於聯營公司的投資初步在綜合財務狀況表內按成本確認，其後予以調整以確認 貴集團應佔聯營公司的損益及其他全面收入。當 貴集團應佔聯營公司虧損超過 貴集團於該聯營公司的權益(包括任何長期權益，實質上構成 貴集團於聯營公司的投資淨額)時， 貴集團取消確認超出其權益的虧損部分。上述超過權益的虧損僅於不超過 貴集團代表聯營公司產生的法定或推定責任時予以確認。

國際會計準則第39號的規定予以應用，以釐定是否需要就 貴集團於聯營公司的投資確認任何減值虧損。有需要時，該項投資的全部賬面值(包括商譽)會根據國際會計準則第36號資產減值以單一項資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本的較高者)與賬面值。任何已確認的減值虧損構成該項投資賬面值的一部份。有關減值虧損的任何撥回於該項投資的可收回金額其後增加的情況根據國際會計準則第36號確認。

當集團實體與其聯營公司進行交易時，與聯營公司交易的損益僅於聯營公司的權益與 貴集團無關時在財務資料內確認。

就同類交易及類似情況的事件，用於股權會計的聯營公司財務報表使用與 貴集團會計政策一致的會計政策編製。

### 合資企業

涉及成立獨立實體而各方對實體的經濟活動擁有共有控制權的的合資企業安排稱為合資企業。

採用權益會計法計算的合資企業業績及資產及負債計入財務資料內。根據權益法，於合資企業的投資初步在綜合財務狀況表內按成本確認，其後予以調整以確認 貴集團應佔合資企業的損益及其他全面收入。當 貴集團應佔合資企業虧損相等或超過 貴集團於該合資企業的權益(包括任何長期權益，實質上構成 貴集團於合資企業的投資淨額)時， 貴集團取消確認超出其權益的虧損部分。上述超過權益的虧損僅於不超過 貴集團代表合資企業產生的法定或推定責任時予以確認。

國際會計準則第39號的規定予以應用，以釐定是否需要就 貴集團於合資企業的投資確認任何減值虧損。有需要時，該項投資的全部賬面值(包括商譽)會根據國際會計準則第36號以單一項資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本的較高者)與賬面值。任何已確認的減值虧損構成該項投資賬面值的一部份。有關減值虧損的任何撥回於該項投資的可收回金額其後增加的情況根據國際會計準則第36號確認。

當集團實體與其合資企業進行交易時，與合資企業交易的損益僅於合資企業的權益與 貴集團無關時在財務資料內確認。

就同類交易及類似情況的事件，用於股權會計的合資企業財務報表使用與 貴集團會計政策一致的會計政策編製。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減後來累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃按資產的可使用年期以直線法減去其剩餘價值以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結束時進行審閱，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期日後當持續使用有關資產而不會產生經濟利益時終止確認。任何因出售或報廢物業、廠房及設備而產生之收益或虧損均按該資產之銷售所得款項及賬面值間之差額決定並於損益賬中確認。

#### 投資物業

投資物業為持有以賺取租金及/或待資本增值的物業(包括就有關目的而在建中的物業)。

投資物業初步按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業以公平值模式按其公平值計算。投資物業的公平值變動所產生的損益計入產生期間內的損益中。

在建投資物業產生的建築成本撥充為在建投資物業的部份賬面值。

投資物業於出售時或當投資物業永遠不再使用或該出售預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。物業取消確認產生的任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算)於該項目取消確認的年度計入損益內。

#### 待售土地開發項目

待售土地開發項目的開發成本包括開發總成本、材料及供應、已撥充資本員工成本、建築期間相關借貸資金的已撥充資本借貸成本及直接歸屬有關待售土地開發項目的其他成本。

待售土地開發項目按成本及可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值計及 貴集團應佔地方政府機構銷售待售土地開發項目所得款項的估計份額，減完成成本及根據當時市況變現銷售待售土地開發項目所得收益而將會產生的成本。

#### 撥備

倘 貴集團須就已發生事件承擔現時責任(法律或推定)，而 貴集團很可能將須履行責任，以及可就有關責任的金額作出可靠估算，則確認撥備。

確認為撥備的金額為於報告期間結束時須履行現時責任的代價的最佳估算，當中計及有關責任的風險及不明確因素。倘採用估計用於履行現時責任的現金流量計算撥備，則其賬面值為該等現金流量的現值(金錢的時間價值影響重大)。

### 虧損合約

根據虧損合約產生的現時責任確認和計量為撥備。當貴集團擁有一份合約，而根據合約履行責任的不可避免成本超過預計自該合約將收到的經濟效益，則虧損合約被視為存在。

### 待售開發中物業

擬於發展完成時在日常業務過程中銷售的開發中物業分類為流動資產，並按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包括相關土地成本、已產生發展開支及(如適當)已撥充資本的借貸成本。

待售開發中物業於落成時轉撥至待售已竣工物業。

### 待售已竣工物業

待售已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包括土地成本、已產生發展開支及(如適當)已撥充資本的借貸成本。可變現淨值根據當時市況釐定。

### 租賃

當租約條款將所涉及擁有權的絕大部份風險及回報轉讓予承租人時，租約分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

#### 貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。於協商及安排時引致的初始直接成本加至租賃資產的賬面值，並按租賃年期以直線法確認。根據經營租賃產生的或然租金於產生的期間內確認為開支。

#### 貴集團作為承租人

經營租賃付款乃按相關租賃年期以直線法確認為開支。根據經營租賃產生的或然租金於產生的期間內確認為開支。

倘訂立經營租約時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠總利益以直線法確認為租金開支減少。

### 租賃土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則貴集團會分別依照各部分擁有權相關的絕大部分風險及回報是否已轉讓予貴集團，評估各部分的融資或經營租賃分類，除兩部分均已明確為經營租賃，於此情況下，租賃分類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過支付的預付款項)會於訂立租賃時在土地及樓宇部分之間分配。

倘能夠可靠分配租賃款項，則入賬列為經營租賃的土地租賃權益會於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃款項」，並以直線法基準按租賃期攤銷，惟該等分類為投資物業及根據公平值模式列賬的土地租賃權益則除外。倘未能可靠地於土地及樓宇部分之間分配租賃款項，則整項租賃一般會分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備。

### 借貸成本

直接因收購、建造或生產必須經歷一段頗長時間才可用作擬定用途或予以出售的資產而產生的借貸成本，會加入該等資產的成本，直至該等資產大致上已可作其擬定用途或予以出售。由暫時性投資於特定借貸中等待於合資格資產的支出所賺取的投資收入，會在符合[編纂]的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益內確認。

### 外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外貨幣(外幣)所進行的交易按交易日期當日的匯率以各自的功能貨幣記賬。於各報告期間結束時，以外幣計值的貨幣項目均按當日的匯率重新換算。根據歷史成本計量得出以外幣計值的非貨幣項目則毋須重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額均於產生的期間內確認為損益。

### 退休福利成本

向國家管理退休福利計劃作出的供款於僱員提供服務而獲享有關供款時列賬為開支扣除。

### 政府補助

在合理地保證 貴集團會遵守政府補助的附帶條件以及將會得到補助後，政府補助方會予以確認。作為補償已產生開支或虧損而應收補償的政府補助，或在概無未來相關成本的情況下向 貴集團提供即時財務支持的政府補助，於其成為應收的期間於損益內確認。

### 稅項

所得稅開支乃當期應付稅項及遞延稅項的總和。

### 當期稅項

當期應付稅項是按年內／期內應課稅溢利繳納。應課稅溢利不同於綜合損益及其他全面收入表內所列的除稅前溢利，此乃因應課稅溢利不包括其他年度應課稅或可扣稅收入或開支項目，也不包括無須課稅或不獲扣稅的項目。 貴集團的當期稅項負債乃採用報告期間結束時已確立或實際確立的稅率計算。

### 遞延稅項

遞延稅項按財務資料內資產與負債賬面值與計算應課稅溢利時採用的相應稅基之間的暫時差額予以確認。所有應課稅暫時差額一般確認為遞延稅項負債，而倘可能出現可用於扣減暫時差額的應課稅溢利，則所有可扣稅暫時差額確則認為遞延稅項資產。倘自商譽產生或在一項交易(業務合併除外)中初步確認其他資產與負債而產生暫時差額，而該差額並無影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等遞延資產與負債。

與於附屬公司的投資、於聯營公司及合資企業的權益有關的應課稅臨時差異確認為遞延稅項負債，除貴集團能夠控制暫時差異的轉回，並且暫時差異有可能於可預見將來不會撥回。與該等投資及權益相關的可扣減暫時性差異產生的遞延稅項資產僅於可能將有足夠應課稅溢利以抵減暫時性差異且預期可於可預見將來轉回時方可確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期間結束時予以審閱，並削減至不可能再有足夠應課稅溢利來收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債是根據預期負債償還或資產變現期間所適用的稅率，根據報告期間結束時已生效或實質上已生效的稅率(及稅法)計算。遞延稅項負債及資產的計算反映貴集團於各報告期間結束時所預期對收回或償還其資產及負債賬面值的方式將產生的稅務結果。

就計算使用公平值模式計算的投資物業的遞延稅項負債，該等物業的賬面值假設為可透過銷售全部收回，除非有關假設被推翻。當投資物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該投資物業所包含的大部份經濟利益，則推翻有關假設。

當期及遞延稅項於損益中確認，惟彼等與於其他全面收入或直接於股權內確認的項目有關的情況下，當期及遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於股權內確認。

### **財務工具**

財務資產及財務負債於該集團實體成為該工具合約條文的訂約方時，於綜合財務狀況表內確認。

財務資產及財務負債初步以公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔的交易成本(除透過損益表按公平值計量的財務資產及財務負債外)於初始確認時加入財務資產或財務負債的公平值(如適用)，或從財務資產或財務負債的公平值(如適用)扣除。收購透過損益表按公平值計量的財務資產及財務負債直接應佔的交易成本即時於損益中確認。

### **財務資產**

貴集團的財務資產分類為貸款及應收款項及可供銷售財務資產。

#### **實際利息法**

實際利息法乃計算財務資產的攤銷成本及按相關期間攤分利息收入的方法。實際利率乃按財務資產預計年期，或(如適用)較短期間精確折現估計日後現金收入(包括所有構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的已付或已收費用)至初步確認時的賬面淨值的比率。

就債項工具而言，利息收入乃按實際利息基準確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指於活躍市場並無報價但具有固定或可釐定付款的非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關連方款項、受限制銀行存款及銀行結餘及現金)於扣除任何已識別減值虧損後以實際利息法按攤銷成本列賬(請參閱下文財務資產減值虧損的會計政策)。

### 可供銷售財務資產

可供銷售財務資產為指定為或並未分類為按公平值計入損益的財務資產、貸款及應收款項或持至到期投資的非衍生工具。

倘可供銷售股權投資並無活躍市場的市價報價且其公平值未能可靠計量，則按成本減各報告期間結束時任何已識別減值虧損計量(見下文財務資產減值虧損的會計政策)。

### 財務資產減值

貴集團在各報告期間結束時評估財務資產有否任何減值跡象。倘有客觀證據顯示財務資產的估計未來現金流量受到一項或多項於初步確認財務資產後發生的事件影響，則財務資產被視作減值。

就可供銷售股權投資，倘有關投資公平值大幅或長期下跌至低於其成本，則會被視為減值的客觀證據。

就貸款及應收款項而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行方或對約方出現重大財務困難；或
- 違反合約，如欠付或拖欠利息或本金；或
- 借款方破產或財務重組極可能發生。

貿易及其他應收款項等被評估為非個別減值的若干財務資產類別，亦會按整體基準進行減值評估。應收款項組合減值的客觀證據可包括 貴集團以往的收款經驗以及有關拖欠應收款項的國家或地區經濟環境可觀察變化。

就按攤銷成本列賬的財務資產而言，減值虧損於有客觀證據顯示資產已減值時於損益中確認，並計算為資產賬面值與按原本實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。

就按成本列賬的財務資產而言，減值虧損計算為資產賬面值與按類似財務資產目前市場回報率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。減值虧損不會於隨後期間撥回。

就所有財務資產而言，財務資產的賬面值直接按減值虧損減少，惟貿易及其他應收款項除外，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內確認。倘應收款項被視為無法收回，則於撥備賬目內撇銷。其後收回過往撇銷的金額計入損益內。

對於按攤銷成本計量的財務資產，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減幅可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相聯，則先前確認的減值虧損透過損益賬撥回，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。

### 財務負債及股權工具

財務負債及 貴集團發行的股權工具根據已訂立的合約安排內容以及財務負債及股權工具的定義分類。

#### 實際利率法

實際利息法乃計算財務負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息開支的方法。實際利率乃按財務負債的預計年期或(如適用)較短期間內準確折現估計未來現金付款(包括所有構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的已付或已收費用)至初始確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

#### 財務負債

倘財務負債持作買賣或於初步確認時指定為按公平值計入損益，則有關財務負債分類為按公平值計入損益。

倘若出現下列情況，則財務負債分類為持作買賣：

- 產生的主要目的為於不久將來購回；或
- 於初步確認時，其為 貴集團聯合管理的已識別財務工具組合的一部分，而近期實際具備短期獲利的模式；或
- 其為不指定及實際作為對沖工具的衍生工具。

按公平值計入損益的財務負債按公平值列賬，而重新計量產生的任何收益或虧損於損益內確認。於損益內確認的收益或虧損淨額包括任何就財務負債支付的利息。

貴集團的其他財務負債包括貿易及其他應付款、銀行及其他借款及應付關連方款項，之後採用實際利息法按攤銷成本計算。

#### 股權工具

股權工具為證明 貴集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的任何合約。集團實體發行的股權工具按已收所得款項於扣除直接發行成本後確認。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約為發行人須因指定債務人未能根據債務工具之原有或經修訂條款支付到期款項致使持有人蒙受損失時，向持有人償付指定款項之合約。 貴集團發行而非指定為按公平值計入損益的財務擔保合約初步按公平值減發行財務擔保合約直接應計的交易成本確認。初步確認後， 貴集團按(i)按照國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的金額；及(ii)初步確認的金額減(倘適用)按照國際會計準則第18號收益確認的累計攤銷兩者中的較高者計算財務擔保合約。

#### 衍生工具

衍生工具包括初步按於訂立衍生工具當日公平值確認及隨後按各報告期間結束時公平值重新計算的認股權證。有關收益或虧損即時於損益內確認。



### 取消確認

倘自資產收取現金流量的權利已屆滿，或 貴集團已轉讓財務資產及有關財務資產擁有權的絕大部分風險及回報，則取消確認財務資產。

於取消確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收入確認和已於股權中累計的累積收益或虧損的總和之間的差額於損益內確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，財務負債會被取消確認。取消確認的財務負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益內確認。

### 有形資產減值

於報告期間結束時， 貴集團均會對有形資產的賬面值進行審查，以確定是否有跡象顯示該等資產已發生減值虧損。倘出現該等跡象，則須估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用除稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對貨幣時間值的評估及該資產(其估計未來現金流量未予調整)特有的風險。

倘估計資產的可收回金額低於其賬面值，則將該資產的賬面值削減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損隨後撥回，則該資產的賬面值會增加至其可收回金額的重新估值；但增加後的賬面值不得超過該資產於過往年度如無確認減值虧損時應確定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認為收入。

## 5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用附註4所述的 貴集團會計政策時，管理層須就未能從其他來源得知的資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為相關的因素作出。實際結果可能與此等估計不同。

貴集團會持續檢討此等估計及相關假設。當對會計估計作出修訂時，倘有關修訂僅影響作出估計修訂的期間，則於當期確認有關修訂，而倘有關修訂影響作出修訂的期間及未來期間，則於當期及未來期間確認有關修訂。

### 於應用會計政策時的重要判斷

除涉及估算的判斷外，以下為管理層於應用 貴集團會計政策時已作出且對於財務資料內已確認金額有最重大影響的重要判斷。

#### 投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債， 貴集團管理層已審閱 貴集團的投資物業，總結 貴集團的投資物業以一個商業模式所持有，而此模式的目標為透過租金收入使用該投資物業所包含的大部份經濟利益。因此，於釐定 貴集團投資物業的遞延稅項時， 貴集團管理層決定採用公平值模式計量的投資物業透過銷售收回的假設已推翻。

### 估計不明朗因素的主要來源

於各報告期間結束時有重大可能使未來十二個月的資產及負債賬面值須作重大調整的有關未来的主要假設及其他不明朗因素估計主要來源如下。

#### **投資物業**

投資物業按根據獨立專業估值師進行的估值的公平值列賬。於釐定公平值時，估值師基於涉及若干市況估計的估值方法。於依賴估值報告時，貴集團管理層已作出判斷，並信納用於估值的假設可反映現時市況。對該等假設作出的變動將導 貴集團投資物業的公平值變動，而對收益或虧損金額作出的相應調整記錄於損益內。

投資物業於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日的賬面值分別約人民幣383,700,000元、人民幣698,100,000元、人民幣730,000,000元及人民幣735,000,000元，其他詳情載於附註18。

#### **土地增值稅**

貴集團須根據中國相關稅法及規例所載的規定繳納中國土地增值稅。實際土地增值稅負債由稅務機關於物業發展項目完成時釐定，因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。貴集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最後的稅務結果可能與初步記錄的金額不同，而該等差異將影響地方稅務機關最終確定有關稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，於綜合財務狀況表內計入流動稅項負債的土地增值稅撥供金額分別為人民幣97,000元、人民幣1,065,000元、人民幣3,105,000元及人民幣16,216,000元。

#### **所得稅開支**

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，人民幣20,180,000元、人民幣20,092,000元、人民幣21,278,000元及人民幣23,841,000元的遞延稅項資產於綜合財務狀況表內確認。遞延稅項資產變現主要視乎未來有否充足的未來溢利或應課稅暫時差額。倘實際產生的未來溢利較預預期中少，則可能出現重大遞延稅項資產撥回，有關撥回將於撥回期間在損益內確認。

#### **待售土地開發項目的賬面值**

貴集團的待售土地開發項目按成本及可變現淨值的較低者列賬。根據 貴集團的近日經驗及主題土地開發的性質，貴集團估計分配至各土地基礎設施的成本及其可變現淨值，即地方政府機構銷售待售土地開發項目將可獲得的費用收入減完成成本及根據當時市況變現銷售待售土地開發項目所得費用收入而將會產生的成本。

倘成本較估計可變現淨值為高，則應就待售土地開發項目成本較其可變現淨值多出的部份作出撥備。倘 貴集團擁有一份合約，而根據合約履行責任的不可避免成本超過預計自該合約將收到的經濟效益，則 貴集團將會就虧損合約虧損作出撥備。釐定該等撥備將須作出判斷及估計。倘預期與原本估計不同，則於有關估計變動期間的待售土地開發項目虧損撥備及虧損合約撥備賬面值將作出相應調整。

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，待售土地開發項目的賬面值分別約人民幣657,341,000元、人民幣768,747,000元、人民幣1,024,089,000元及人民幣1,000,450,000元，而截至2011年12月31日的虧損合約虧損撥備則約人民幣71,433,000元。其他詳情載於附註24及29。

#### 認股權證公平值估算

認股權證重新分類為衍生財務工具，於各報告期間結束時按公平值列賬。認股權證的公平值採用重大輸入數字並非根據可觀察市場數據的估計技術計量。估值假設載於附註7(c)。倘估值假設有任何變動，則衍生財務工具的價值及往後年度的損益會受到重大影響。

截至2011年及2012年12月31日，認股權證的公平值分別約人民幣225,388,000元及人民幣17,248,000元。認股權證於截至2013年12月31日止年度終止，其他詳情載於附註32。

## 6. 資本風險管理

貴集團管理其資本以確保 貴集團將可繼續持續經營，維持債權人的信心，並同時透過優化債務及權益平衡，支持集團實體的未來發展，以及為 貴集團擁有人帶來最大回報。 貴集團的整體策略於往績記錄期間內維持不變。

貴集團的資本架構由 貴集團的借款(扣除現金及現金等值物)和總股權組成。

貴集團管理層會定期檢討資本架構。作為此項檢討的一部份，管理層會考慮資本成本及資本相關風險。根據管理層的推薦建議， 貴集團將透過派付股息、籌集新資本、發行新債或削減現有債務，以平衡其總體資本架構。

## 附錄一

## 會計師報告

### 7. 財務工具

#### a. 財務工具類別

	貴集團				貴公司
	於12月31日		於3月31日		於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>財務資產</b>					
可供銷售投資	4,284	4,284	-	-	-
貿易應收款項	98,323	198,490	277,578	207,160	-
其他應收款項	41,363	18,847	104,509	36,855	-
應收關連方款項	353,080	453,171	7,793	5,147	-
應收一間附屬公司款項	-	-	-	-	234,216
銀行結餘及現金	523,856	115,953	420,586	266,640	-
受限制銀行存款	16,724	384,883	667,010	604,769	-
<b>按攤銷成本列賬的財務負債</b>					
貿易及其他應付款項	790,842	1,371,126	1,455,229	1,245,916	-
應付關連方款項	503,078	541,128	86,010	44,882	-
銀行及其他借款	2,684,810	2,988,615	3,393,116	3,152,554	234,216
應付附屬公司款項	-	-	-	-	16,808
<b>透過損益按公平值計量的財務負擔</b>					
購股權證	225,388	17,248	-	-	-

#### b. 財務風險管理目標及政策

貴集團的財務工具包括可供銷售投資、銀行結餘及現金、受限制銀行存款、貿易及其他應收款項、應收／付關連方款項、貿易及其他應付款項、認股權證及銀行及其他借款。財務工具的詳情於各相關附註內披露。有關該等財務工具的風險包括利率風險、信貸風險、外匯風險及流動資金風險。貴公司之財務工具包含應收一間附屬公司款項及應付附屬公司款項(該等款項為無抵押、免息及按要求償還)及其他借款。貴公司並無承受任何重大財務風險。

有關如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效實施適當措施。

#### 利率風險

貴集團承受有關定息貿易應收款項、其他應收款項及銀行及其他借款的公平值利率風險(該等借款詳情見附註31)。

由於現金及現金等值物和銀行及其他借款按現時市場利率計算，而現時市場利率則根據或參考中國人民銀行頒佈利率、倫敦銀行同業拆息及香港銀行同業拆息所報的利率計算，因此貴集團亦由於現金及現金等值物的現時市場利率波動而承受現金流量利率風險。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團目前並無具體政策管理利率風險，亦無訂立利率掉期以對沖風險，惟將密切監察其日後的利率風險。

下文的浮動利率敏感度分析乃基於各報告期間結束時銀行結餘及浮息借款的利率風險而釐定，並假設於各報告期間結束時尚未清償的金額於整個年度／期間均尚未清償。

### 敏感度分析

倘借款的息率下跌100基點(但並不考慮受限制銀行存款及銀行結餘的利率進一步下跌)而所有其他變數維持不變，除了保留溢利外，貴集團的總股權將不會受到影響，而計及利息[編纂]影響後，各報告期間對除稅後溢利的潛在影響如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2011年	2012年	2013年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2014年
年／期內除稅後溢利增加	7,957	8,638	7,621	人民幣千元 1,400

倘受限制銀行存款及銀行結餘的利率上升50基點及借款的息率上升100基點而所有其他變數維持不變，除了保留溢利外，貴集團的總股權將不會受到影響，而計及利息[編纂]影響後，各報告期間對除稅後溢利的潛在影響如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2011年	2012年	2013年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2014年
年／期內除稅後溢利減少	(5,571)	(6,249)	(2,615)	人民幣千元 (572)

### 外匯風險

貴集團於各報告期間結束時以外匯列值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
美元				
銀行結餘及現金	961	960	4,136	32,387
港元				
銀行結餘及現金	—	2,724	178	2,913

## 附錄一

## 會計師報告

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>				
美元				
銀行及其他借款	679,060	205,729	630,241	234,216
港元				
銀行及其他借款	-	95,680	-	-

### 敏感度分析

貴集團的主要風險來自美元及港元兌人民幣的匯價波動。

下表載列 貴集團對人民幣兌有關外幣匯率上升及下跌5%之敏感度詳情。5%代表管理層對外幣匯率可能合理變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的尚未支付貨幣項目，並於各報告期間結束時以外幣匯率增加5%作匯兌調整。下列正數(負數)數字反映人民幣兌有關外幣轉強時，年/期內除稅後溢利的增加(減少)。人民幣兌有關貨幣轉弱5%時，對年/期內溢利將構成等值的相反影響。

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2011年	2012年	2013年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年/期內溢利增加(美元)	33,905	10,238	31,305	10,102
年/期內溢利增加(減少) (港元)	-	4,648	(9)	(146)

管理層認為，由於各報告期間結束時的年/期末風險並不代表該年度/期間的風險，因此敏感度分析並不能代表固有外匯風險。

### 信貸風險

於各報告期間結束時，貴集團因對約方未能履行責任及 貴集團作出財務擔保而對導致 貴集團蒙受財務損失的最大信貸風險來自綜合財務狀況表所載各項已確認財務資產的賬面值及附註37所載有關 貴集團作出財務擔保的或然負債金額。

貴集團的信貸風險主要與 貴集團的貿易應收款項、其他應收款項、應收關連方款項、銀行結餘及受限制銀行存款有關。由於銀行結餘及受限制銀行存款儲存於中國大型商業銀行，因此有關銀行結餘及存款的信貸風險有限。

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，分別82%、6%、73%及81%的貿易應收款項來自待售土地開發項目的費用收入，有關詳情載於附註26，由於地方政府機關向成功購得土地的買家收取所得項款之後，所有該等應收款項將由地方政府機構向 貴集團清償，因此有關風險集中。由於待售土地開發項目透過公開拍賣、招標或掛牌向其資格已經由有關政府機構核實的合資格土地買家銷售，而買家亦已向 貴

集團支付部份所得款項作為履約保證金(於附註30內披露為就土地拍賣、招標及掛牌收取的可退回訂金)，因此 貴集團管理層認為信貸風險低。

此外，貴集團有關以下各項的風險集中：應收關連方款項(附註42)、其他應收第三方公司款項(附註27(a)及(b))及與銷售整幢樓宇予一個由地方政府機構控制的實體有關的貿易應收款項(附註26)及其他應收同一政府機構款項(附註27(c))。貴集團管理層認為，應收關連方款項的特性相若，並且由於該等關連方與 貴集團關係密切，所有關連方均為位於中國廊坊市的公司及人士，因此所受到經濟環境的影響亦相若。截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，應收關連方款項總額分別為人民幣353,080,000元、人民幣453,171,000元、人民幣7,793,000元及人民幣5,147,000元。貴集團的政策是有關應收關連方款項總額的集中信貸風險不得超過 貴集團往績記錄期間任何時間的總資產15%。為盡量減低應收關連方款項、貿易應收款項及其他應收款項的信貸風險，貴集團管理層持續監察該等債務人的信貸質量及財務狀況，以及應收關連方款項、貿易應收款項及其他應收款項的水平，以確保及時採取跟進行動，以收回逾期債項。就此，貴集團管理層認為已大幅減低 貴集團有關上述各項的信貸風險。

就已預售但尚未完成發展的物業，貴集團一般就客戶的按揭貸款借貸向銀行作出擔保，以為彼等提供資金購買物業，金額以個別物業購買價的70%為限。倘買家於擔保期間拖延償還其按揭，則持有按揭的銀行可要求 貴集團償還尚餘的貸款及應計的利息。在有關情況下，貴集團可沒收已收的銷售訂金及將收回的物業轉售。因此，管理層認為，貴集團很有可能收回擔保所產生的任何虧損。管理層認為，有關向物業買家提供財務擔保的信貸風險有限，此乃由於融資以物業作為抵押，而物業的市價一般較擔保金額為高。就此，貴集團管理層認為 貴集團的信貸風險已大幅降低。

此外，貴集團就獨立第三方及 貴集團聯營公司獲授融資而向銀行作出財務擔保，貴集團因此面對相關信貸風險。貴集團就此的最大風險為 貴集團於履行擔保責任時可能須支付的最高金額(附註37)。貴集團就此的風險及對約方的信貸評級會持續受到監察，因此，貴集團管理層認為，貴集團就此作出財務擔保的信貸風險有限。

#### 流動資金風險

貴集團以經營所得資金及銀行及其他借款為其營運資金要求提供資金。

於2014年3月31日，貴公司之流動負債淨額為人民幣251,024,000元。就流動資金管理而言，貴公司依賴由直接控股公司及其附屬公司提供之融資。

下表詳列 貴集團及 貴公司就其非衍生財務負債的尚餘合約期限。下表根據 貴集團可被要求還款的最早日期，按財務負債的未折現現金流量擬定。具體而言，不論貸款方選擇行使其權利的可能性，凡訂有須按要求還款條款的銀行貸款及其他借款均計入最早的時間範圍內。其他非衍生財務負債的到期日根據協定還款日期。

下表同時包括利息及本金現金流量。倘利息流量按浮息計算，未折現金額來自各報告期間結束時的利率。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴集團

	加權 平均利率	未折現現金流量				未折現 現金流量 總額	賬面值
		須按要求或 少於一年內 償還	一年後但 少於兩年內 償還	兩年後但 少於五年內 償還	五年後 償還		
		%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
<b>於2011年12月31日</b>							
貿易及其他應付款項	-	790,842	-	-	-	790,842	790,842
應付關連方款項	-	503,078	-	-	-	503,078	503,078
銀行及其他借款							
- 定息	6.14	581,173	117,662	209,383	7,006	915,224	845,591
- 浮息	6.44	940,866	418,235	451,182	297,224	2,107,507	1,839,219
財務擔保合約	-	443,840	-	-	-	443,840	-
總計		<u>3,259,799</u>	<u>535,897</u>	<u>660,565</u>	<u>304,230</u>	<u>4,760,491</u>	<u>3,978,730</u>
<b>於2012年12月31日</b>							
貿易及其他應付款項	-	1,371,126	-	-	-	1,371,126	1,371,126
應付關連方款項	-	541,128	-	-	-	541,128	541,128
銀行及其他借款							
- 定息	8.92	393,788	118,575	14,929	2,507	529,799	493,330
- 浮息	6.93	1,701,992	497,143	332,908	212,426	2,744,469	2,495,285
財務擔保合約	-	386,479	-	-	-	386,479	-
總計		<u>4,394,513</u>	<u>615,718</u>	<u>347,837</u>	<u>214,933</u>	<u>5,573,001</u>	<u>4,900,869</u>
<b>於2013年12月31日</b>							
貿易及其他應付款項	-	1,455,229	-	-	-	1,455,229	1,455,229
應付關連方款項	-	86,010	-	-	-	86,010	86,010
銀行及其他借款							
- 定息	11.68	388,945	396,638	750,998	-	1,536,581	1,206,548
- 浮息	6.88	1,789,247	117,585	237,688	246,467	2,390,987	2,186,568
財務擔保合約	-	647,201	-	-	-	647,201	-
總計		<u>4,366,632</u>	<u>514,223</u>	<u>988,686</u>	<u>246,467</u>	<u>6,116,008</u>	<u>4,934,355</u>
<b>於2014年3月31日</b>							
貿易及其他應付款項	-	1,245,916	-	-	-	1,245,916	1,245,916
應付關連方款項	-	44,882	-	-	-	44,882	44,882
銀行及其他借款							
- 定息	10.03	350,223	666,519	390,084	-	1,406,826	1,185,003
- 浮息	7.44	1,428,196	75,396	236,291	161,157	1,901,040	1,733,335
- 免息	-	234,216	-	-	-	234,216	234,216
財務擔保合約	-	673,196	-	-	-	673,196	-
總計		<u>3,976,629</u>	<u>741,915</u>	<u>626,375</u>	<u>161,157</u>	<u>5,506,076</u>	<u>4,443,352</u>

### 貴公司

<b>於2014年3月31日</b>							
應付附屬公司款項	-	16,808	-	-	-	16,808	16,808
免息借款	-	234,216	-	-	-	234,216	234,216
總計		<u>251,024</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>251,024</u>	<u>251,024</u>



當浮動息率之變動有別於各報告期間結束時釐定的息率估計時，以上按浮動息率計息的銀行及其他借款所包括的金額會有所變動。

於以上到期日分析內，凡訂有須按要求還款條款的銀行借款計入「須按要求或少於一年內償還」的時間範圍內。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，該等銀行借款的賬面值總額分別為零、人民幣355,000,000元、人民幣150,000,000元及人民幣150,000,000元。計及貴集團的財務狀況，貴集團管理層並不相信銀行可能會行使其酌性權以要求即時還款。

貴集團管理層相信，於2012年12月31日訂有須按要求還款條款的有關銀行借款將於該日期起計一年內按照貸款協議所載的預定還款日期償還。於2013年償還的本金及利息現金流出總額為人民幣362,900,000元。

於2013年12月31日訂有須按要求還款條款的銀行借款將於該日期起計一年內按照貸款協議所載的預定還款日期償還。將於2014年償還的本金及利息現金流出總額為人民幣154,950,000元。

再者，於2014年3月31日訂有須按要求還款條款的有關銀行借款將於該日期起計一年內按照貸款協議所載的預定還款日期償還。將於2014年3月31日後一年內償還的本金及利息現金流出總額將為人民幣152,475,000元。

以上財務擔保合約所包括的金額為貴集團於擔保對約方申索金額時可能須根據全面擔保金額安排清償的最高金額。根據於各報告期間結束時的預期，貴集團認為，很有可能不會根據安排償還該等金額，然而，有關估計視乎對約方根據擔保提出申索的可能性而定，而對約方會否根據擔保提出申索則視乎對約方所持有的擔保財務應收款項有否出現信貸虧損而定。

(c) 財務工具的公平值

貴集團財務負債按各報告期間結束時的公平值計量。下表提供有關如何釐定該等財務負債公平值的資料(特別是估值技術及所採用輸入數字)。

財務工具	於				公平值 等級	估計技術及 主要輸入數字	重大非可觀察的 公平值輸入數字	非可觀察輸入數字的關係
	於12月31日的公平值			3月31日				
	2011年	2012年	2013年	2014年				
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣				
	千元	千元	千元	千元				
認股權證	225,388	17,248	-	-	第三級	二項模式 主要輸入數字 為： 1) 市盈率 2) 波幅 3) 距到期日	1) 市盈率8 2) 波幅15%	1) 倘市盈率減少至6，將令認股權證的公平值減少至： 2011年：人民幣 81,162,000元 2012年：人民幣 5,559,000元 2) 倘波幅增加20%，將令認股權證的公平值增加至： 2011年：人民幣 243,952,000元 2012年：人民幣 18,533,000元

其他財務資產及財務負債的公平值已根據普遍接納之定價模式以貼現現金流量分析為基準而釐定。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團管理層認為，貴集團按攤銷成本記錄於財務資料內的財務資產及財務負債賬面值與彼等的公平值相若。

### 8. 收益

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，貴集團的收益分析如下。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待售土地開發項目的					
銷售費用收入	693,208	93,085	1,025,443	266,842	174,079
物業銷售收益	499,500	362,056	177,022	–	134,175
物業租賃收益	8,481	12,311	10,439	2,266	4,537
	<u>1,201,189</u>	<u>467,452</u>	<u>1,212,904</u>	<u>269,108</u>	<u>312,791</u>

### 9. 分部資料

就資源分配及表現評估而言，貴集團管理層確定為貴集團的主要經營決策者（「主要經營決策者」）。就資源分配及表現評估而向主要經營決策者匯報的資料特別集中於貴集團的各個業務。貴集團的經營及可報告分部如下：

土地開發	—土地基礎設施發展
物業發展	—物業發展及銷售
物業租賃	—物業租賃

分部間銷售參照用於按現行市價向第三方銷售的售價進行交易。

#### 分部收益及業績

	土地開發	物業發展	物業租賃	分部總計	對銷	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2011年12月31日止年度						
分部收益						
—外界分部收益	693,208	499,500	8,481	1,201,189	–	1,201,189
—分部間收益	124,146	–	–	124,146	(124,146)	–
綜合收益	<u>817,354</u>	<u>499,500</u>	<u>8,481</u>	<u>1,325,335</u>	<u>(124,146)</u>	<u>1,201,189</u>
分部業績	<u>565,376</u>	<u>142,899</u>	<u>95,143</u>	<u>803,418</u>	<u>(96,176)</u>	<u>707,242</u>
未分配溢利或虧損項目：						
其他收入						7,939
其他開支						(230)
其他收益及虧損						22,589
銷售及市場行銷開支						(10,377)
行政開支						(35,922)
融資成本						(73,900)
債務重組收益						112,228
有關認股權證的虧損						(55,840)
除稅前溢利						<u>673,729</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	土地開發	物業發展	物業租賃	分部總計	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2012年12月31日止年度</b>						
分部收益						
– 外界分部收益	93,085	362,056	12,311	467,452	–	467,452
– 分部間收益	101,959	–	–	101,959	(101,959)	–
綜合收益	<u>195,044</u>	<u>362,056</u>	<u>12,311</u>	<u>569,411</u>	<u>(101,959)</u>	<u>467,452</u>
分部業績	<u>84,192</u>	<u>76,913</u>	<u>21,314</u>	<u>182,419</u>	<u>(73,508)</u>	<u>108,911</u>
未分配溢利或虧損項目：						
其他收入						22,711
其他開支						(1,697)
其他收益及虧損						5,264
銷售及市場行銷開支						(8,510)
行政開支						(43,519)
融資成本						(25,538)
有關認股權證的收益						208,140
除稅前溢利						<u>265,762</u>
<b>截至2013年12月31日止年度</b>						
分部收益						
– 外界分部收益	1,025,443	177,022	10,439	1,212,904	–	1,212,904
– 分部間收益	19,596	–	–	19,596	(19,596)	–
綜合收益	<u>1,045,039</u>	<u>177,022</u>	<u>10,439</u>	<u>1,232,500</u>	<u>(19,596)</u>	<u>1,212,904</u>
分部業績	<u>813,257</u>	<u>(9,388)</u>	<u>42,155</u>	<u>846,024</u>	<u>(8,481)</u>	<u>837,543</u>
未分配溢利或虧損項目：						
其他收入						16,574
其他開支						(5,247)
其他收益及虧損						2,574
銷售及市場行銷開支						(11,961)
行政開支						(47,476)
融資成本						(9,794)
有關認股權證的收益						17,248
除稅前溢利						<u>799,461</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	土地開發	物業發展	物業租賃	分部總計	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2014年3月31日止三個月</b>						
分部收益						
– 外界分部收益	174,079	134,175	4,537	312,791	–	312,791
– 分部間收益	–	–	–	–	–	–
綜合收益	<u>174,079</u>	<u>134,175</u>	<u>4,537</u>	<u>312,791</u>	<u>–</u>	<u>312,791</u>
分部業績	<u>140,649</u>	<u>34,873</u>	<u>9,527</u>	<u>185,049</u>	<u>–</u>	<u>185,049</u>
未分配溢利及虧損項目：						
其他收入						358
其他開支						(16,808)
銷售及市場行銷開支						(2,251)
行政開支						(10,958)
融資成本						(685)
除稅前溢利						<u>154,705</u>
<b>截至2013年3月31日止三個月</b>						
<b>(未經審核)</b>						
分部收益						
– 外界分部收益	266,842	–	2,266	269,108	–	269,108
– 分部間收益	–	–	–	–	–	–
綜合收益	<u>266,842</u>	<u>–</u>	<u>2,266</u>	<u>269,108</u>	<u>–</u>	<u>269,108</u>
分部業績	<u>194,289</u>	<u>(14,109)</u>	<u>14,657</u>	<u>194,837</u>	<u>–</u>	<u>194,837</u>
未分配溢利及虧損項目：						
其他收入						6,206
其他收益及虧損						1,289
銷售及市場行銷開支						(1,963)
行政開支						(7,288)
融資成本						(4,897)
有關認股權證的虧損						(162,684)
除稅前溢利						<u>25,500</u>

## 附錄一

## 會計師報告

經營及可報告分部的會計政策與A部附註4所述的貴集團會計政策相同。分部業績指未分配就中央管理而產生的若干項目前，各分部所賺取的溢利(虧損)，包括若干其他收入、其他開支、其他收益及虧損、銷售及市場行銷開支、行政開支、融資成本、債務重組收益及有關認股權證的虧損或收益。此為就資源分配及分部表現評估而向主要經營決策者匯報的措施。

### 分部資產及負債

	土地開發	物業發展	物業租賃	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年12月31日				
分部資產	1,619,183	2,211,100	383,700	4,213,983
分部間對銷				(377,133)
未分配資產：				
物業、廠房及設備				31,116
遞延稅項資產				20,180
預付款項及其他應收款項				6,640
可收回所得稅				279
應收關連方款項				58,686
銀行結餘及現金				232,708
資產總值				4,186,459
分部負債	1,126,904	2,717,445	-	3,844,349
分部間對銷				(377,133)
未分配負債：				
其他應付款項				17,077
應付關連方款項				135,131
認股權證				225,388
其他貸款				543,591
流動稅項負債				58,450
遞延稅項負債				30,323
負債總額				4,477,176

## 附錄一

## 會計師報告

	土地開發	物業發展	物業租賃	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2012年12月31日</b>				
分部資產	2,041,899	2,897,597	698,100	5,637,596
分部間對銷				(390,924)
未分配資產：				
物業、廠房及設備				29,068
遞延稅項資產				20,092
預付款項及其他應收款項				29,203
可收回所得稅				21,643
應收關連方款項				108,760
銀行結餘及現金				29,877
資產總值				5,485,315
分部負債	1,714,573	3,738,391	–	5,452,964
分部間對銷				(390,924)
未分配負債：				
其他應付款項				21,538
應付關連方款項				136,515
認股權證				17,248
其他貸款				195,700
流動稅項負債				81,439
遞延稅項負債				35,649
負債總額				5,550,129
<b>於2013年12月31日</b>				
分部資產	2,808,155	3,402,561	730,000	6,940,716
分部間對銷				(396,928)
未分配資產：				
物業、廠房及設備				27,688
遞延稅項資產				21,278
預付款項及其他應收款項				63,007
可收回所得稅				25,794
應收關連方款項				5,530
銀行結餘及現金				66,848
資產總值				6,753,933
分部負債	2,048,388	4,237,166	–	6,285,554
分部間對銷				(396,928)
未分配負債：				
其他應付款項				19,318
應付關連方款項				8,936
流動稅項負債				113,938
遞延稅項負債				25,113
負債總額				6,055,931

## 附錄一

## 會計師報告

	土地開發	物業發展	物業租賃	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2014年3月31日</b>				
分部資產	2,723,054	3,078,274	735,000	6,536,328
分部間對銷				(413,784)
未分配資產：				
物業、廠房及設備				27,196
遞延稅項資產				23,841
預付款項及其他應收款項				67,688
可收回所得稅				9,849
應收關連方款項				3,051
銀行結餘及現金				83,159
資產總值				<u>6,337,328</u>
分部負債	2,081,262	3,620,157	-	5,701,419
分部間對銷				(413,784)
未分配負債：				
其他應付款項				49,740
應付關連方款項				5,385
流動稅項負債				141,769
遞延稅項負債				22,702
負債總額				<u>5,507,231</u>

就評估分部表現及按分部分配資源：

- 除就中央管理而產生的資產(包括若干物業、廠房及設備、遞延稅項資產、若干預付款項及其他應收款項、可收回所得稅、若干應收關連方款項以及若干銀行結餘及現金)外，所有其他資產分配至分部資產；及
- 除就中央管理而產生的負債(包括若干其他應付款項、若干應付關連方款項、認股權證、若干其他貸款、流動稅項負債及遞延稅項負債)外，所有其他負債分配至分部負債。

## 附錄一

## 會計師報告

### 其他分部資料

#### 截至2011年12月31日止年度

##### 計入分部損益或分部資產計量的金額

	土地開發	物業發展	物業租賃	分部總計	抵銷	未分配	綜合
	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
添置非流動資產	1,693	426	58,643	60,762	-	674	61,436
於聯營公司的權益	52,522	-	-	52,522	-	-	52,522
使用撥備	48,579	-	-	48,579	-	-	48,579
利息收入	84,766	2,321	-	87,087	(61,665)	7,939	33,361
利息開支	68,581	2,028	-	70,609	(61,665)	73,900	82,844
出售物業、廠房及設備的收益	24	40	-	64	-	16	80
應佔聯營公司虧損	38	-	-	38	-	-	38
折舊	1,855	354	-	2,209	-	2,654	4,863
解除至損益的預付租賃款項	-	75	-	75	-	-	75
投資物業公平值變動	-	-	86,957	86,957	-	-	86,957

#### 截至2012年12月31日止年度

##### 計入分部損益或分部資產計量的金額

	土地開發	物業發展	物業租賃	分部總計	抵銷	未分配	綜合
	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
添置非流動資產	520	63	305,236	305,819	-	523	306,342
於聯營公司的權益	50,731	70,920	-	121,651	-	-	121,651
於合資企業的權益	94,602	-	-	94,602	-	-	94,602
使用撥備	71,433	-	-	71,433	-	-	71,433
利息收入	116,172	2,782	-	118,954	(86,905)	22,711	54,760
利息開支	110,343	35,169	-	145,512	(86,905)	25,538	84,145
出售物業、廠房及設備的收益	-	204	-	204	-	85	289
出售附屬公司的收益	-	15,325	-	15,325	-	-	15,325
應佔聯營公司虧損	1,791	-	-	1,791	-	-	1,791
應佔合資企業虧損	190	-	-	190	-	-	190
折舊	1,598	380	-	1,978	-	2,710	4,688
解除至損益的預付租賃款項	-	75	-	75	-	-	75
投資物業公平值變動	-	-	9,164	9,164	-	-	9,164



## 附錄一

## 會計師報告

### 截至2013年12月31日止年度

#### 計入分部損益或分部資產計量的金額

	土地開發	物業發展	物業租賃	分部總計	抵銷	未分配	綜合
	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
添置非流動資產	2,254	-	-	2,254	-	900	3,154
於聯營公司的權益	49,392	69,641	-	119,033	-	-	119,033
於合資企業的權益	93,069	-	-	93,069	-	-	93,069
利息收入	183,780	3,337	-	187,117	(104,046)	16,574	99,645
利息開支	154,703	8,954	-	163,657	(104,046)	9,794	69,405
出售物業、廠房及設備的收益	-	-	-	-	-	134	134
出售附屬公司的收益	-	3,241	-	3,241	-	-	3,241
計入損益的貿易應收款項減值虧損	-	1,409	-	1,409	-	-	1,409
應佔聯營公司虧損	1,339	1,279	-	2,618	-	-	2,618
應佔合資企業虧損	1,533	-	-	1,533	-	-	1,533
折舊	1,087	159	-	1,246	-	2,183	3,429
解除至損益的預付租賃款項	-	75	-	75	-	-	75
投資物業公平值變動	-	-	31,900	31,900	-	-	31,900
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

### 截至2014年3月31日止三個月

#### 計入分部損益或分部資產計量的金額

	土地開發	物業發展	物業租賃	分部總計	抵銷	未分配	綜合
	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
添置非流動資產	55	-	-	55	-	30	85
於聯營公司的權益	50,053	68,264	-	118,317	-	-	118,317
利息收入	29,514	97	-	29,611	(21,969)	358	8,000
利息開支	55,786	-	-	55,786	(21,969)	685	34,502
出售物業、廠房及設備的收益	-	32	-	32	-	-	32
收購合資企業餘下股權的收益	1,515	-	-	1,515	-	-	1,515
應佔聯營公司(收益)虧損	(661)	1,377	-	716	-	-	716
折舊	374	34	-	408	-	511	919
解除至損益的預付租賃款項	-	19	-	19	-	-	19
投資物業公平值變動	-	-	5,000	5,000	-	-	5,000
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 附錄一

## 會計師報告

截至2013年3月31日止三個月(未經審核)

計入分部損益計量的金額

	土地開發	物業發展	物業租賃	分部總計	抵銷	未分配	綜合
	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
利息收入	39,892	707	–	40,599	(17,240)	6,206	29,565
利息開支	25,634	6,579	–	32,213	(17,240)	4,897	19,870
出售物業、廠房及設備的收益	–	39	–	39	–	–	39
應佔聯營公司虧損	253	769	–	1,022	–	–	1,022
應佔合資企業虧損	13	–	–	13	–	–	13
折舊	355	142	–	497	–	533	1,030
解除至損益的預付租賃款項	–	19	–	19	–	–	19
投資物業公平值變動	–	–	12,400	12,400	–	–	12,400

有關主要客戶的資料

於各報告期間來自佔 貴集團收益10%以上的客戶的收益如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
客戶A <sup>2</sup>	不適用 <sup>1</sup>	不適用 <sup>1</sup>	438,505	不適用 <sup>1</sup>	不適用 <sup>1</sup>
客戶B <sup>2</sup>	不適用 <sup>1</sup>	不適用 <sup>1</sup>	269,499	不適用 <sup>1</sup>	不適用 <sup>1</sup>
客戶C <sup>2</sup>	不適用 <sup>1</sup>	不適用 <sup>1</sup>	165,382	165,382	不適用 <sup>1</sup>
客戶D <sup>3</sup>	不適用 <sup>1</sup>	214,397	不適用 <sup>1</sup>	不適用 <sup>1</sup>	不適用 <sup>1</sup>
客戶E <sup>2</sup>	319,071	不適用 <sup>1</sup>	不適用 <sup>1</sup>	不適用 <sup>1</sup>	不適用 <sup>1</sup>
客戶F <sup>2</sup>	184,976	不適用 <sup>1</sup>	不適用 <sup>1</sup>	77,468	不適用 <sup>1</sup>
客戶G <sup>2</sup>	不適用 <sup>1</sup>	不適用 <sup>1</sup>	不適用 <sup>1</sup>	不適用 <sup>1</sup>	174,079
	504,047	214,397	873,386	242,850	174,079

附註：

1. 相應收益佔 貴集團收益不超過10%。
2. 土地開發費用收入。
3. 物業發展的收益與銷售整幢樓宇予一個由地方政府機構控制的實體有關，詳情載於附註26。

貴集團按有關集團實體經營地點分類的外界客戶收益僅來自中國，而 貴集團按資產地點分類的非流動資產則全部位於中國。

## 附錄一

## 會計師報告

### 10. 其他收入及開支

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元
其他收入：					
向關連方提供免息墊款的 估算利息收入	31,591	39,821	81,091	18,828	—
貿易及其他應收款項的 利息收入	433	13,947	5,420	3,496	507
銀行存款的利息收入	1,337	992	13,134	7,241	7,493
政府補助(附註(i))	8,653	11,969	—	—	—
	<u>42,014</u>	<u>66,729</u>	<u>99,645</u>	<u>29,565</u>	<u>8,000</u>
其他開支：					
罰金(附註ii)	(130)	(656)	(5,381)	—	(41)
捐款	(100)	(1,112)	(82)	—	—
[編纂]	—	—	[編纂]	—	[編纂]
其他	(70)	(938)	—	—	—
	<u>(300)</u>	<u>(2,706)</u>	<u>(10,197)</u>	<u>—</u>	<u>(16,849)</u>

附註：

- (i) 截至2011年及2012年12月31日止年度，貴集團就其於當地的業務發展收取若干政府補助。由於有關報告期間結束時概無有關該等補助的尚未符合條件或或然事項，因此直接記錄該等政府補助為其他收入。
- (ii) 該等金額主要指就因向相關政府機關取得適當批文之前提早進行建設活動施工而向貴集團處以的罰金。

## 附錄一

## 會計師報告

### 11. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元
收益及虧損淨額：					
匯兌收益淨額	32,777	5,831	10,286	1,290	4,346
出售／被視作出售附屬公司收益 (附註39(b)(c))	-	15,325	3,241	-	-
收購合資企業餘下股權的 收益(附註40)	-	-	-	-	1,515
出售物業、廠房及設備的 收益淨額	80	289	134	39	32
貿易應收款項減值(附註26)	-	-	(1,409)	-	-
向關連方提供免息墊款的 公平值調整虧損	(11,917)	(5,965)	(3,552)	(270)	-
補償開支(附註i)	(3,047)	-	(358)	-	-
其他	(929)	286	2,489	340	(203)
	<u>16,964</u>	<u>15,766</u>	<u>10,831</u>	<u>1,399</u>	<u>5,690</u>

附註：

(i) 補償開支指 貴集團就延遲交付物業向客戶支付的金額。

### 12. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元
須於以下期間悉數償還的 銀行貸款的利息					
—五年內	(34,880)	(109,790)	(118,041)	(35,697)	(47,586)
—五年後	(16,916)	(14,248)	(11,135)	(3,439)	(2,456)
須於以下期間悉數償還的 其他貸款的利息					
—五年內	(133,859)	(108,584)	(133,883)	(21,423)	(30,045)
—五年後	(1,224)	(596)	-	-	-
借貸成本總額	<u>(186,879)</u>	<u>(233,218)</u>	<u>(263,059)</u>	<u>(60,559)</u>	<u>(80,087)</u>
減：於待售土地開發項目撥充 資本的金額	17,842	26,377	40,653	7,130	12,697
於待售開發中物業撥充 資本的金額	81,400	117,674	153,001	33,559	32,888
於開發中投資物業撥充 資本的金額	4,793	5,022	-	-	-
	<u>(82,844)</u>	<u>(84,145)</u>	<u>(69,405)</u>	<u>(19,870)</u>	<u>(34,502)</u>

往績記錄期間撥充資本的借貸成本來自特定借款。

## 附錄一

## 會計師報告

### 13. 除稅前溢利

除稅前溢利於扣除下列各項後得出：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
員工成本					
薪金、工資及其他福利	21,775	28,981	38,059	6,627	11,629
退休福利計劃供款	4,456	6,170	8,199	1,550	2,466
員工成本總額	26,231	35,151	46,258	8,177	14,095
減：於待售土地開發項目撥充資本的金額	(4,239)	(4,226)	(5,172)	(1,011)	(1,260)
於待售開發中物業撥充資本的金額	(2,682)	(3,211)	(5,498)	(998)	(1,263)
	19,310	27,714	35,588	6,168	11,572
分類為投資物業的物業租賃租金收入	8,481	12,311	10,439	2,266	4,537
減：物業租賃直接經營開支	(295)	(161)	(184)	(59)	(60)
	8,186	12,150	10,255	2,207	4,477
已售物業成本	357,341	262,484	175,624	-	77,063
待售土地開發項目成本	217,673	74,338	218,904	84,665	26,228
經營租賃租金開支	4,518	3,787	4,424	915	1,541
核數師酬金	236	3,129	1,839	-	-
物業、廠房及設備折舊	4,863	4,688	3,429	1,030	919
解除至損益的預付租賃款項	75	75	75	19	19
[編纂]	-	-	[編纂]	-	[編纂]

### 14. 董事及五位最高薪人士的薪酬

支付或應付董事的薪酬如下：

	袍金	薪金	退休福利計劃供款	表現掛鈎酌情花紅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2011年12月31日止年度</b>					
王建軍(附註)	-	296	5	-	301
楊允	-	155	5	99	259
王亞剛	-	40	5	24	69
	-	491	15	123	629

附錄一

會計師報告

	袍金	薪金	退休福利 計劃供款	表現掛鈎 酌情花紅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2012年12月31日止年度</b>					
王建軍(附註)	–	299	5	–	304
楊允	–	159	5	100	264
王亞剛	–	44	5	26	75
	–	502	15	126	643
<b>截至2013年12月31日止年度</b>					
王建軍(附註)	–	300	5	–	305
楊允	–	160	5	100	265
王亞剛	–	50	5	26	81
	–	510	15	126	651
<b>截至2014年3月31日止三個月</b>					
王建軍(附註)	–	100	1	–	101
楊允	–	55	1	35	91
王亞剛	–	37	1	22	60
黃培坤	–	191	–	127	318
	–	383	3	184	570
<b>截至2013年3月31日止三個月 (未經審核)</b>					
王建軍(附註)	–	74	1	–	75
楊允	–	37	1	24	62
王亞剛	–	12	1	6	19
	–	123	3	30	156

附註：王建軍先生亦為 貴公司總裁，上述披露彼之薪酬亦包括彼擔任總裁而提供服務所獲之薪酬。

花紅按 貴集團或 貴集團各成員公司於有關財政年度／期間的表現計算。

## 附錄一

## 會計師報告

### 五位最高薪人士

截至2013年12月31日止三個年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月期間，五位最高薪人士分別包括上文披露為董事的兩位人士以及三位人士。其餘三名截至2013年12月31日止三個年度的最高薪人士以及兩名截至2013年及2014年3月31日止三個月期間的最高薪人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金	475	480	487	75	112
退休福利計劃供款	12	13	15	3	4
表現掛鈎酌情花紅	305	304	305	48	69
	<u>792</u>	<u>797</u>	<u>807</u>	<u>126</u>	<u>185</u>

花紅按 貴集團或 貴集團各成員公司於有關財政年度／期間的表現計算。

貴集團上述最高薪人士於各年／期的薪酬分別少於1,000,000港元。

於往績記錄期間，董事或五位最高薪人士概無放棄收取任何薪酬，而 貴集團亦無向任何董事或五位最高薪人士支付薪酬作為加入 貴集團或加入 貴集團後的獎勵或離職賠償。

### 15. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期稅項：					
－中國企業所得稅	(37,376)	(12,632)	(37,236)	(15,900)	(39,982)
－土地增值稅(附註)	(19,057)	(19,702)	(10,486)	—	(18,420)
	(56,433)	(32,334)	(47,722)	(15,900)	(58,402)
遞延稅項(附註23)	(30,379)	(5,414)	11,722	6,138	4,974
	<u>(86,812)</u>	<u>(37,748)</u>	<u>(36,000)</u>	<u>(9,762)</u>	<u>(53,428)</u>

附註：於往績記錄期間前開發及完成的物業項目的土地增值稅於2013年7月最終確定，為人民幣8,936,000元。

於往績記錄期間，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。由於 貴集團於香港的附屬公司並無應課稅溢利，因此財務資料內無就香港利得稅作出撥備。

## 附錄一

## 會計師報告

根據中國適用稅務規例，貴集團若干附屬公司廊坊盛世建設、廊坊宏盛及廊坊永倫須按核實收款基準，以地方稅局批准的核定徵收稅項計算法按認定溢利(即截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年收益(經按支付予於龍河高新區落戶的企業客戶的不可扣除補貼調整後)的10%或15%)繳納稅率為25%的中國企業所得稅(「認定溢利基準」)。由2014年1月1日起，上述三間貴集團附屬公司不再享有核定徵收的稅項優惠。

除上述廊坊盛世建設、廊坊宏盛及廊坊永倫的優惠稅務待遇外，貴集團中國附屬公司於2008年1月1日起的中國企業所得稅稅率為25%。

根據於1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅(增值稅)暫行條例》及於1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，在中國銷售或轉讓國有土地使用權及樓宇的所有收入(即物業銷售所得款項減可扣稅開支(包括借貸成本及物業發展開支))須按介乎土地增值30%至60%的漸進比率繳納土地增值稅，惟倘增值不超過可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的物業銷售除外。

稅項支出可與除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前溢利	673,729	265,762	799,461	25,500	154,705
按中國企業所得稅25%計算的稅項	(168,432)	(66,441)	(199,865)	(6,375)	(38,676)
對企業所得稅認定溢利基準的影響	95,930	1,990	177,848	39,457	-
毋須課稅的收入	34,553	53,363	5,901	-	-
不可扣稅的開支	(34,394)	(11,716)	(11,299)	(42,575)	(740)
不可確認為遞延稅項資產的稅項虧損的稅務影響	(176)	(168)	(401)	(77)	(18)
應佔聯營公司虧損	-	-	(320)	(192)	(179)
土地增值稅	(19,057)	(19,702)	(10,486)	-	(18,420)
土地增值稅的稅務影響	4,764	4,926	2,622	-	4,605
所得稅開支	(86,812)	(37,748)	(36,000)	(9,762)	(53,428)



16. 每股盈利

貴公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算得出：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>盈利</b>					
就每股基本盈利而言，貴公司擁有人應佔年／期內溢利	586,917	228,014	763,461	15,738	101,277
根據每股盈利之攤薄對應佔					
附屬公司溢利之調整					
—對誠昌控股發行之優先股份之影響	(26,062)	不適用	不適用	不適用	不適用
—對誠昌控股發行之認股權證之影響	—	(211,256)	(74,787)	—	不適用
就每股攤薄盈利而言，貴公司擁有人應佔年內／期內溢利	<u>560,855</u>	<u>16,758</u>	<u>688,674</u>	<u>15,738</u>	<u>不適用</u>
<b>股份數目</b>					
就每股基本及攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>1,265,671,642</u>	<u>1,265,671,642</u>	<u>1,265,671,642</u>	<u>1,265,671,642</u>	<u>1,265,671,642</u>

就計算於往績記錄期間及截至2013年3月31日止三個月的每股基本盈利及每股攤薄盈利而言，普通股數目已按照重組(載於A部附註2)及[編纂]發行(定義見D部附註(e))之影響調整。

截至2011年12月31日止年度及截至2013年3月31日止三個月之每股攤薄盈利的估算概無假設誠昌控股發行之認股權證(A部附註32)已獲行使，此乃由於行使對每股盈利之影響為非攤薄性。概無呈列截至2014年3月31日止三個月每股攤薄盈利，此乃由於於該段期間概無已發行潛在普通股。

## 附錄一

## 會計師報告

### 17. 物業、廠房及設備

	樓宇		汽車		傢俱、裝置 及設備		總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>								
於2011年1月1日	33,295	9,260	4,132				46,687	
添置	991	967	835				2,793	
出售	(116)	(301)	(9)				(426)	
於2011年12月31日	34,170	9,926	4,958				49,054	
添置	–	487	619				1,106	
出售	–	(857)	(4)				(861)	
出售附屬公司(附註39(b))	–	(157)	(45)				(202)	
於2012年12月31日	34,170	9,399	5,528				49,097	
添置	–	2,076	1,078				3,154	
出售	–	(2,602)	(70)				(2,672)	
出售附屬公司(附註39(c))	–	(2,193)	–				(2,193)	
於2013年12月31日	34,170	6,680	6,536				47,386	
添置	–	–	85				85	
出售	–	(40)	–				(40)	
於2014年3月31日	34,170	6,640	6,621				47,431	
<b>折舊</b>								
於2011年1月1日	(1,149)	(2,331)	(2,596)				(6,076)	
年內撥備	(2,160)	(1,876)	(827)				(4,863)	
出售時對銷	–	126	5				131	
於2011年12月31日	(3,309)	(4,081)	(3,418)				(10,808)	
年內撥備	(2,196)	(1,744)	(748)				(4,688)	
出售時對銷	–	586	1				587	
出售附屬公司(附註39(b))	–	64	–				64	
於2012年12月31日	(5,505)	(5,175)	(4,165)				(14,845)	
年內撥備	(1,546)	(1,251)	(632)				(3,429)	
出售時對銷	–	421	41				462	
出售附屬公司(附註39(c))	–	1,148	–				1,148	
於2013年12月31日	(7,051)	(4,857)	(4,756)				(16,664)	
期內撥備	(387)	(349)	(183)				(919)	
出售時對銷	–	32	–				32	
於2014年3月31日	(7,438)	(5,174)	(4,939)				(17,551)	
<b>賬面值</b>								
於2011年12月31日	30,861	5,845	1,540				38,246	
於2012年12月31日	28,665	4,224	1,363				34,252	
於2013年12月31日	27,119	1,823	1,780				30,722	
於2014年3月31日	26,732	1,466	1,682				29,880	

## 附錄一

## 會計師報告

上述物業、廠房及設備項目於計及其剩餘價值後以直線法按以下每年比率折舊：

樓宇	4.75%-4.85%
汽車	19%-19.4%
傢俱、裝置及設備	19%-19.4%

上述樓宇位於在中國以中期租約持有的土地上(附註19)。

### 18. 投資物業

	已落成	開發中	總計
	投資物業	投資物業	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公平值			
於2011年1月1日	114,400	123,700	238,100
年內添置	–	58,643	58,643
轉讓	22,795	(22,795)	–
公平值增加			
–未變現收益	70,105	16,852	86,957
於2011年12月31日	207,300	176,400	383,700
年內添置	–	305,236	305,236
轉讓	451,336	(451,336)	–
公平值增加(減少)			
–未變現收益(虧損)	12,264	(3,100)	9,164
於2012年12月31日	670,900	27,200	698,100
公平值增加			
–未變現收益	26,800	5,100	31,900
於2013年12月31日	697,700	32,300	730,000
公平值增加			
–未變現收益	5,000	–	5,000
於2014年3月31日	702,700	32,300	735,000

上述全部位於中國廊坊市的投資物業的賬面值包括：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中期租賃	370,500	685,000	716,200	721,100
長期租賃	13,200	13,100	13,800	13,900
	383,700	698,100	730,000	735,000

貴集團全部根據經營租賃持有以賺取租金的物業權益使用公平值模式計量及分類和列賬為投資物業。

貴集團投資物業的公平值按各報告期間結束時由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯估值」)作出的估值計算。估值師位於香港中環交易廣場第二座23樓，為與貴集團概無關連的獨立合資格專業估值師。

## 附錄一

## 會計師報告

已落成投資物業截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日的公平值按收入[編纂]法釐定，據此，未到期租約期間的合約租約租金收入撥充為資本，我們亦計及租約屆滿後的歸還市場租金。截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日有關一幅尚未開發土地的在建投資物業的公平值參照市場上的可資比較項目按直接比較法釐定，並且已作調整以反映有關物業之狀況及地點。於2011年12月31日的其他項目在建投資物業的公平值乃按剩餘價值法，參照市場可供比較物業，減去直至完工的未支用估計建築成本及作開發商溢利的適當撥備而釐定(假設物業會按照區內類似級別發展項目發展落成)。截至2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，所有物業皆已竣工。

於估計物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為目前用途。

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，貴集團賬面值分別為約人民幣201,266,000元、人民幣184,072,000元、人民幣193,764,000元及人民幣194,670,000元的投資物業已質押予銀行，以作為貴集團獲授若干銀行融資的抵押，詳情載於附註31(a)。

於2013年12月31日及2014年3月31日，貴集團賬面值約人民幣523,700,000元及人民幣528,100,000元的投資物業已質押予信託基金公司，以作為向該信託基金公司取得的一筆人民幣300,000,000元的貸款的抵押，詳情載於附註31(b)(i)。

下表載列該等投資物業公平值如何釐定(特別是估值技術及輸入數字)的資料，以及根據可觀察公平值計量輸入數字的程度將公平值計量分類的公平值等級。

於2011年12月31日：

於綜合財務狀況表  
內 貴集團持有的  
投資物業

投資物業—已竣工

公平值  
等級

第三級

估值技術及  
主要輸入數字

收入[編纂]法(年期  
及歸還法)

主要輸入數字為  
(1) 定期收益；  
(2) 歸還收益；  
(3) 個別單位的市  
場單位租金；及  
(4) 水平調整

重大不可觀察  
輸入數字

定期收益，計及可供比  
較物業產生的收益及  
為反映確切已取得及  
即將收取的定期收入  
而作出的調整，介乎4%  
至5%。

歸還收益，計及可供比  
較物業的年度單位市  
場租金收入及單位市  
值，介乎4.5%至5.5%。

市場單位租金，採用直  
接市場可供比較項目  
及計及時間、地點和其  
他個別因素，例如物業  
大小及質量，介乎每日  
每平方米人民幣0.7元  
至每日每平方米人民  
幣1.7元。

個別物業樓層的水平  
調整，介乎特定樓層的  
60%至70%。

不可觀察輸入數字  
與公平值的關係

倘所採用定期收益稍  
升，則會導致投資物  
業公平值計量大幅下  
跌，反之亦然。

倘所採用歸還收益稍  
升，則會導致投資物  
業公平值計量大幅下  
跌，反之亦然。

倘所採用市場單位租  
金稍升，則會導致投  
資物業公平值計量大  
幅下跌，反之亦然。

倘所採用對個別樓層  
作出的水平調整增  
加，則會導致投資物  
業公平值計量比較少  
的百分比下跌，反之  
亦然。

## 附錄一

## 會計師報告

於綜合財務狀況表 內 貴集團持有的 投資物業	公平值 等級	估值技術及 主要輸入數字	重大不可觀察 輸入數字	不可觀察輸入數字 與公平值的關係
投資物業—在建中 (未開發土地)	第三級	直接比較法 主要輸入數字為： (1) 場地單位比率	場地單位比率，採用直接市場可供比較項目及計及時間、地點及個別因素，例如物業大小及質量，為每平方米人民幣470元。	倘採用的場地單位比率增加，則會導致投資物業公平值計量有相同的百分比升幅，反之亦然。
投資物業—在建中 (其他未竣工物業)	第三級	剩餘價值法 主要輸入數字為： (1) [編纂]比率； (2) 每日單位租金； (3) 水平調整；及 (4) 建築成本	[編纂]比率，計及租金收入潛力[編纂]、物業性質及當時市況，介乎4%至5.5%。  每日單位租金，採用直接市場可供比較項目及計及時間、地點及個別因素，例如物業大小及質量，介乎每日每平方米人民幣0.6元至每日每平方米人民幣1.4元。  對物業個別樓層作出的水平調整，介乎特定樓層的55%至75%。  建築成本，計及管理層的經驗及估計預算。	倘所採用[編纂]比率稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅下跌，反之亦然。  倘所採用每日單位租金稍升，則會導致投資物業公平值計量大大幅上升，反之亦然。  倘所採用對個別樓層作出的水平調整增加，則會導致投資物業公平值計量按以較少的百分比下跌，反之亦然。  倘未支銷建築成本增加，則會導致投資物業公平值計量按大致相同百分比下跌，反之亦然。

## 附錄一

## 會計師報告

於2012年12月31日：

於綜合財務狀況表 內 貴集團持有的 投資物業	公平值 等級	估值技術及 主要輸入數字	重大不可觀察 輸入數字	不可觀察輸入數字 與公平值的關係
投資物業—竣工	第三級	收入還原法(年期 及歸還法)	定期收益，計及可供 比較物業產生的收益 及為反映確切已取得 及即將收取的定期收 入而作出的調整，介乎 3.5%至5%。	倘所採用定期收益稍 升，則會導致投資物 業公平值計量大幅下 跌，反之亦然。
		主要輸入數字為： (1) 定期收益； (2) 歸還收益； (3) 個別單位的市 場單位租金；及 (4) 水平調整	歸還收益，計及可供比 較物業的年度單位市 場租金收入及單位市 值，介乎4%至5.5%	倘所採用歸還收益稍 升，則會導致投資物 業公平值計量大幅下 跌，反之亦然。
			市場單位租金，採用直 接市場可供比較項目 及計及時間、地點和其 他個別因素，例如物業 大小及質量，介乎每日 每平方米人民幣0.6元 至每日每平方米人民 幣1.6元。	倘所採用市場單位租 金稍升，則會導致投 資物業公平值計量大 幅上升，反之亦然。
			個別物業樓層的水平 調整，介乎特定樓層的 55%至75%。	倘所採用個別物業樓 層的水平調整上升， 則會導致投資物業公 平值計量以較少的百 分比下跌，反之亦然。
投資物業—在建中 (未開發土地)	第三級	直接比較法 主要輸入數字為： (1) 場地單位比率	場地單位比率，採用直 接市場可供比較項目 及計及時間、地點及個 別因素，例如物業大小 及質量，為每平方米人 民幣422元。	場地單位比率增加， 則會導致投資物業公 平值計量有相同的百 分比升幅，反之亦然。

## 附錄一

## 會計師報告

於2013年12月31日：

於綜合財務狀況表 內 貴集團持有的 投資物業	公平值 等級	估值技術及 主要輸入數字	重大不可觀察 輸入數字	不可觀察輸入數字 與公平值的關係
投資物業—竣工	第三級	收入還原法(年期及歸還法)	定期收益，計及可供比較物業產生的收益及為反映確切已取得及即將收取的定期收入而作出的調整，介乎3.5%至5%。	倘所採用定期收益稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅下跌，反之亦然。
		主要輸入數字為： (1) 定期收益； (2) 歸還收益； (3) 個別單位的市場單位租金；及 (4) 水平調整	歸還收益，計及可供比較物業的年度單位市場租金收入及單位市值，介乎4%至5.5%。	倘所採用歸還收益稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅下跌，反之亦然。
			市場單位租金，採用直接市場可供比較項目及計及時間、地點和其他個別因素，例如物業大小及質量，介乎每日每平方米人民幣0.6元至每日每平方米人民幣1.8元。	倘所採用市場單位租金稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅上升，反之亦然。
			個別物業樓層的水平調整，介乎特定樓層的55%至75%。	倘所採用個別物業樓層的水平調整上升，則會導致投資物業公平值計量以較少的百分比下跌，反之亦然。
投資物業—在建中 (未開發土地)	第三級	直接比較法 主要輸入數字為： (1) 場地單位比率	場地單位比率，採用直接市場可供比較項目及計及時間、地點及個別因素，例如物業大小及質量，為每平方米人民幣501元。	場地單位比率增加，則會導致投資物業公平值計量有相同的百分比升幅，反之亦然。

## 附錄一

## 會計師報告

於2014年3月31日：

於綜合財務狀況表 內 貴集團持有的 投資物業	公平值 等級	估值技術及 主要輸入數字	重大不可觀察 輸入數字	不可觀察輸入數字 與公平值的關係
投資物業—竣工	第三級	收入還原法(年期 及歸還法)	定期收益，計及可供 比較物業產生的收益 及為反映確切已取得 及即將收取的定期收 入而作出的調整，介乎 3.5%至5%。	倘所採用定期收益稍 升，則會導致投資物 業公平值計量大幅下 跌，反之亦然。
		主要輸入數字為： (1) 定期收益； (2) 歸還收益； (3) 個別單位的市 場單位租金；及 (4) 水平調整	歸還收益，計及可供比 較物業的年度單位市 場租金收入及單位市 值，介乎4%至5.5%。	倘所採用歸還收益稍 升，則會導致投資物 業公平值計量大幅下 跌，反之亦然。
			市場單位租金，採用直 接市場可供比較項目 及計及時間、地點和其 他個別因素，例如物業 大小及質量，介乎每日 每平方米人民幣0.5元 至每日每平方米人民 幣1.9元。	倘所採用市場單位租 金稍升，則會導致投 資物業公平值計量大 幅上升，反之亦然。
			個別物業樓層的水平 調整，介乎特定樓層的 55%至75%。	倘所採個別物業樓層 的水平調整上升，則 會導致投資物業公平 值計量以較少的百分 比下跌，反之亦然。
投資物業—在建中 (未開發土地)	第三級	直接比較法 主要輸入數字為： (1) 場地單位比率	場地單位比率，採用直 接市場可供比較項目 及計及時間、地點及個 別因素，例如物業大小 及質量，為每平方米人 民幣501元。	場地單位比率增加， 則會導致投資物業公 平值計量有相同的百 分比升幅，反之亦然。

### 公平值計量及估值過程

於估計 貴集團投資物業的公平值時， 貴集團採用可供使用的市場可觀察數據。倘沒有第一級的輸入數字， 貴集團會委聘第三方合資格估值師對 貴集團的投資物業進行估值。於各報告期結束時， 貴集團的管理層與合資格外聘估值師緊密合作，以制定及釐定適當的估值技術及第二級和第三級公平值計量的輸入數字。 貴集團將首先考慮及採用第二級輸入數字，即有關輸入數字可自活躍市場上的可觀察報價獲得。倘沒有第二級的輸入數字， 貴集團則會採用包括第三級輸入數字的估值技術。倘資產公平值出現重大變動，則會向 貴集團管理層報告有關波動的原因。



## 附錄一

## 會計師報告

### 19. 預付租賃款項

全部位於中國的土地的土地使用權預付租賃款項賬面值分析如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年/期初	2,503	2,428	2,353	2,353	2,278
解除至損益為開支	(75)	(75)	(75)	(19)	(19)
年/期終	<u>2,428</u>	<u>2,353</u>	<u>2,278</u>	<u>2,334</u>	<u>2,259</u>

  

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就報告分析如下：				
流動	75	75	75	75
非流動	2,353	2,278	2,203	2,184
	<u>2,428</u>	<u>2,353</u>	<u>2,278</u>	<u>2,259</u>

預付租賃款項指在中國以中期租約持有的土地使用權。

### 20. 於聯營公司的權益

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於聯營公司的投資的成本				
—未上市	63,300	134,220	134,220	134,220
應佔收購後溢利(虧損)，扣除已收股息	2,059	268	(2,350)	(3,066)
減值虧損(附註a)	(12,837)	(12,837)	(12,837)	(12,837)
	<u>52,522</u>	<u>121,651</u>	<u>119,033</u>	<u>118,317</u>

## 附錄一

## 會計師報告

有關 貴集團主要聯營公司的財務資料概述如下。以下財務資料概述指聯營公司根據國際財務報告準則就股權會計處理而編製的財務報表所列金額。

凱宏	於12月31日		於3月31日	
	2012年	2013年	2014年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
流動資產	12,115	14,620	30,806	
非流動資產	499,130	565,078	500,397	
流動負債	(214,579)	(52,295)	(68,656)	
非流動負債	(60,266)	(295,266)	(235,000)	
資產淨值	236,400	232,137	227,547	

  

	截至12月31日止年度		截至3月31日止三個月	
	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總收益	-	3,851	-	11,219
年/期內虧損	-	(4,262)	(2,564)	(4,590)
貴集團應佔聯營公司虧損	-	(1,279)	(769)	(1,377)
收取聯營公司的股息	-	-	-	-

上述財務資料概述與財務資料內確認於凱宏的權益賬面值對賬如下：

	於12月31日		於3月31日	
	2012年	2013年	2014年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
凱宏的資產淨值	236,400	232,137	227,547	
貴集團於凱宏的擁有權權益比例	30%	30%	30%	
貴集團於凱宏的權益賬面值	70,920	69,641	68,264	

個別不重大聯營公司的資料匯總

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團應佔聯營公司(虧損)				(未經審核)	
收益	(38)	(1,791)	(1,339)	(253)	661
貴集團於該等聯營公司的權益					
賬面值總額	52,522	50,731	49,392	50,478	50,053

- (i) 概無未確認的應佔任何聯營公司虧損。
- (ii) 除於凱宏的權益(詳情載於附註39(b))外，於往績記錄期間，貴集團於任何聯營公司的擁有權權益概無變動。
- (iii) 聯營公司以現金股息轉移資金予貴集團或償還貴集團墊款的能力概無受到重大限制。
- (iv) 除於凱宏(貴集團從事物業租賃業務的重大聯營公司)的投資外，貴集團所有其他聯營公司對貴集團並不重大。為與凱宏大部分股東建立進一步業務關係及與彼等進行戰略性合作，貴集團保留於凱宏的30%權益以作投資用途。

附註：

- a. 截至2010年12月31日止年度，應華源其他股權持有人的要求，而貴集團亦同意，廊坊盛世建設單方面向華源額外注入現金人民幣19,750,000元，作為對華源的進一步注資，而華源的股權則維持不變。貴集團根據截至2010年12月31日止年度貴集團於華源的權益的可收回金額估算確認人民幣12,837,000元的減值虧損。

21. 於合資企業的權益

	於2012年	於2013年	於2014年
	12月31日	12月31日	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未上市投資成本	94,792	94,792	—
應佔虧損	(190)	(1,723)	—
	94,602	93,069	—

就作戰略性業務發展用途而言，貴集團於2012年與另一合資夥伴設立合資企業，進一步拓展其土地開發活動。貴集團於截至2014年3月31日止期間收購合資企業餘下50%的股權，有關詳情載於附註40。

合資企業採用股權法於本財務資料內列賬。

## 附錄一

## 會計師報告

有關 貴集團合資企業的財務資料概述如下。以下財務資料概述指合資企業根據國際財務報告準則就股權會計處理而編製的財務報表所列金額。

	於2012年 12月31日	於2013年 12月31日	於2014年 3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	189,203	186,261	
非流動資產	—	—	—
流動負債	—	(124)	—
資產淨值	189,203	186,137	—
上述資產及負債金額包括以下各項：			
現金及現金等值物	95,254	86,036	—
流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項)	—	—	—
非流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項)	—	—	—
	截至12月31日止年度		截至3月31日止三個月
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總收益	—	—	—
年/期內虧損及全面虧損總額	(380)	(3,066)	—
收取合資企業的股息	—	—	—
上述年/期內虧損包括以下各項：			
折舊及攤銷	—	—	—
利息收入	193	51	—
利息開支	—	—	—
所得稅開支	—	—	—

## 附錄一

## 會計師報告

上述財務資料概述與財務資料內確認於合資企業的權益賬面值對賬如下：

	於12月31日		於3月31日
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廊坊嘉民盛世園區服務的資產淨值	189,203	186,137	—
貴集團於廊坊嘉民盛世園區服務的擁有權 權益比例	50%	50%	—
貴集團於廊坊嘉民盛世園區服務的權益賬面值	<u>94,602</u>	<u>93,069</u>	<u>—</u>

- (i) 概無未確認的應佔合資企業虧損。
- (ii) 除 貴集團收購合資企業餘下的股權(附註40)外，於往績記錄期間， 貴集團於合資企業的擁有權權益概無變動。
- (iii) 合資企業以現金股息轉移資金予 貴集團的能力概無受到重大限制。

貴集團合資企業於截至2012年及2013年12月31日止年度尚未開始其主要業務經營。

### 22. 可供銷售投資

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股權投資，按成本	5,500	5,500	—	—
減：減值	(1,216)	(1,216)	—	—
	<u>4,284</u>	<u>4,284</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
就報告分析如下：				
流動	—	—	—	—
非流動	4,284	4,284	—	—
	<u>4,284</u>	<u>4,284</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貴集團於一間未上市公司持有20%股權。由於 貴集團未能於該投資對象的董事會任命任何董事，以對該投資對象行使重大影響力，因此該項投資列賬為 貴集團的可供銷售投資。由於合理公平價值估算範圍太大，因此 貴集團管理層認為其公平值不能可靠計算，故該項未上市投資於各報告期間結束時按成本減減值計算。該項未上市投資於2013年透過出售附屬公司(附註39(c))售出。

## 附錄一

## 會計師報告

### 23. 遞延稅項

就財務報告分析遞延稅項結餘如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	20,180	20,092	21,278	23,841
遞延稅項負債	(30,323)	(35,649)	(25,113)	(22,702)
	<u>(10,143)</u>	<u>(15,557)</u>	<u>(3,835)</u>	<u>1,139</u>

於往績記錄期間，貴集團確認的遞延稅項資產(負債)及其變動如下：

	物業銷售與 投資物業的		稅項虧損	應計薪金	資產減值	集團內交易		土地增值稅	總計
	公平值變動	暫時差額				未變現溢利	其他		
	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
於2011年1月1日	(17,897)	9,502	10,117	188	6,616	13,283	-	(1,573)	20,236
(扣除自)計入損益	(21,739)	(6,090)	(9,224)	(82)	-	2,796	-	3,960	(30,379)
於2011年12月31日	(39,636)	3,412	893	106	6,616	16,079	-	2,387	(10,143)
(扣除自)計入損益	(2,291)	(2,822)	79	18	-	(167)	(3,831)	3,600	(5,414)
於2012年12月31日	(41,927)	590	972	124	6,616	15,912	(3,831)	5,987	(15,557)
(扣除自)計入損益	(7,975)	20,464	703	(124)	-	483	-	(1,829)	11,722
於2013年12月31日	(49,902)	21,054	1,675	-	6,616	16,395	(3,831)	4,158	(3,835)
(扣除自)計入損益	(1,250)	674	-	65	-	-	2,680	2,805	4,974
於2014年3月31日	(51,152)	21,728	1,675	65	6,616	16,395	(1,151)	6,963	1,139

貴集團未動用稅項虧損及其他可扣稅暫時差額的詳情如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未就遞延稅項資產確認的稅項虧損	<u>1,240</u>	<u>1,913</u>	<u>3,517</u>	<u>3,589</u>
未就遞延稅項資產確認的其他 可扣稅暫時差額	<u>1,216</u>	<u>1,216</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 附錄一

## 會計師報告

於以下年度將到期的未確認稅項虧損：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2014年12月31日	95	95	95	95
2015年12月31日	443	443	443	443
2016年12月31日	702	702	702	702
2017年12月31日	–	673	673	673
2018年12月31日	–	–	1,604	1,604
2019年12月31日	–	–	–	72
總計	1,240	1,913	3,517	3,589

由於未能預測未來的溢利流，因此概無就上述若干稅項虧損及若干可扣稅暫時差額(主要來自資產減值)確認遞延稅項資產。

由於中國附屬公司並無計劃於可見將來從中國分派股息，因此概無就該等中國附屬公司的未分派溢利確認遞延稅項負債。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，中國附屬公司的未分派溢利總額分別為人民幣484,274,000元、人民幣566,118,000元、人民幣1,150,787,000元及人民幣1,298,557,000元。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，相應的未確認遞延稅項負債分別為人民幣48,427,400元、人民幣56,611,800元、人民幣115,078,700元及人民幣129,855,700元。

### 24. 待售土地開發項目

待售土地開發項目指 貴集團於其中營運土地開發業務的開發項目地區內的土地開發成本。儘管 貴集團沒有有關土地之擁有權或土地使用權，惟 貴集團根據與地方政府訂立的土地開發協議，獲授權於該等土地開發項目中進行有關土地基礎設施的建築及預備工程，地方政府出讓相關地段時， 貴集團有權向地方當局收取若干比例的土地出讓所得款項。

預期待售土地開發項目於一般經營周期(超過12個月)內變現。

如附註4有關待售土地開發項目收益確認的會計政策所述，來自待售土地開發項目的銷售費用收入會視乎地方政府機構出讓相關地段的時間而予以確認，惟 貴集團不能肯定及無法控制有關時間。於地方政府出讓相關地段後，待售土地開發項目的相關金額將予以確認及記錄為銷售成本。

### 25. 待售開發中物業

	截至12月31日止年度			截至 3月31日止 三個月
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年/期初	1,544,079	1,848,418	2,461,987	2,753,204
添置	748,145	1,051,255	821,235	137,313
轉撥至持作銷售物業	(443,806)	(179,766)	(530,018)	(73,846)
出售附屬公司(附註39(b))	–	(257,920)	–	–
年/期終	1,848,418	2,461,987	2,753,204	2,816,671

## 附錄一

## 會計師報告

於各報告期間結束時，貴集團若干賬面值分別為約人民幣767,429,000元、人民幣1,120,112,000元、人民幣1,344,881,000元及人民幣1,069,962,000元的待售開發中物業已質押予銀行，以作為貴集團獲授若干銀行融資的抵押，詳情載於附註31(a)。貴集團於2013年12月31日及2014年3月31日的若干賬面總值分別約人民幣360,256,000元及人民幣360,256,000元的待售開發中物業已質押予若干信託基金公司，以作為貴集團若干信託貸款的抵押，詳情載於附註31(b)(i)。同時，若干來自關連方的貸款以貴集團於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年12月31日的若干賬面值分別約人民幣234,121,000元、人民幣218,869,000元、人民幣88,035,000元及人民幣88,035,000元的待售開發中物業作為抵押，詳情載於附註31(b)(iii)。

開發中物業全部均位於中國，租期介乎40年至70年。

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，預期賬面值分別約人民幣1,822,698,000元、人民幣2,073,317,000元、人民幣1,575,579,000元及人民幣1,590,010,000元的待售開發中物業將於各報告期間結束後12個月後落成。

### 26. 貿易應收款項

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待售土地開發項目的應收款項	80,994	11,038	202,364	167,824
可供銷售物業的應收款項	17,329	187,452	76,623	40,745
	98,323	198,490	278,987	208,569
減：呆賬撥備	—	—	(1,409)	(1,409)
	98,323	198,490	277,578	207,160
就報告分析如下：				
流動資產	98,323	96,161	277,578	207,160
非流動資產	—	102,329	—	—
	98,323	198,490	277,578	207,160

於各報告期間結束時，貴集團的貿易應收款項(扣除所列呆賬撥備)根據收益確認日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至90日	80,176	10,372	930	4,493
91至180日	138	—	201,067	930
181至365日	17,129	184,752	366	164,890
1至2年	880	3,166	73,701	—
2至3年	—	200	1,514	35,333
3年以上	—	—	—	1,514
	98,323	198,490	277,578	207,160

就待售土地開發項目的費用收入而言，公開拍賣、招標或掛牌程序後，成功購地的買家會與有關地方政府機構訂立土地收購協議。根據該等土地收購協議，各土地買家一般獲授一至三個月的信貸期，以向地方政府機構悉數付清土地收購代價。貴集團一般可於地方政府機構收取土地買家全數土地收購代價後不久悉數收回應收政府的貿易款項。



## 附錄一

## 會計師報告

就可供銷售物業及物業租賃的收益，貴集團一般不會向其客戶授出任何信貸期，惟銷售整幢由貴集團發展的樓宇除外，有關詳情載於下段。

貿易應收款項為免息，惟有關銷售整幢樓宇予一個由地方政府機構控制的實體，於2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日賬面值分別為人民幣184,330,000元、人民幣73,701,000元及人民幣35,333,000元的應收款項除外，有關應收款項按實際利率每年6.4%計息。貴集團管理層認為，貴集團將於2014年12月31日前分期收回其應收款項。因此，截至2012年12月31日，部份人民幣102,329,000元的應收款項分類為非流動資產。

並無被視為已減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
並無逾期或減值	80,994	195,368	74,997	40,756
已逾期但未減值：				
91至180日	—	—	201,067	—
181至365日	17,129	—	—	164,890
1至2年	200	2,922	—	—
2至3年	—	200	1,514	—
3年以上(附註)	—	—	—	1,514
	<u>98,323</u>	<u>198,490</u>	<u>277,578</u>	<u>207,160</u>

附註：該應收款項已於2014年6月償還。

並無逾期或減值的貿易應收款項主要指就待售土地開發項目應收地方政府的款項及就銷售整幢樓宇予一個由地方政府機構控制的實體應收客戶的款項。由於待售土地開發項目透過公開拍賣、招標或掛牌向其資格已經由有關地方政府機構核實的合資格土地買家銷售，而貴集團已從有興趣部份投資於貴集團之土地開發之人士收取若干可退回按金(附註30(a))，因此貴集團管理層認為信貸風險很低。就銷售整幢樓宇予一個由地方政府機構控制的實體的貿易應收款項會於地方政府就銷售由貴集團開發的土地而收取土地買家土地收購代價後分期償付。

已逾期但未減值的應收款項主要與截至2013年12月31日止年度就待售土地開發項目的應收地方政府款項及數名物業銷售的獨立客戶有關。根據過往經驗及現有資料，由於該等結餘被視為仍可悉數收回，因此貴集團管理層認為毋須就該等結餘作出減值撥備。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用增級。

呆賬撥備的變動：

	截至12月31日止年度			截至
	2011年	2012年	2013年	3月31日止 三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年/期初	—	—	—	1,409
年/期內撥備	—	—	1,409	—
年/期終	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,409</u>	<u>1,409</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 27. 預付款項及其他應收款項

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項：				
－建築業務的預付款項	5,811	7,569	9,773	9,205
－預付稅項	5,479	25,043	59,093	57,694
－其他	–	–	–	243
其他應收款項：				
－應收貸款(附註a)	20,000	–	68,568	10,000
－應收員工貸款(附註a)	3,000	–	–	–
－員工墊款	5,979	4,223	4,268	7,368
－應收訂金	5,508	6,164	11,688	12,085
－出售附屬公司的應收款項(附註b)	–	–	10,000	–
－其他(附註c)	26,478	26,306	27,876	28,393
	72,255	69,305	191,266	124,988
減：其他應收款項撥備	(13,623)	(13,623)	(13,623)	(13,623)
	<u>58,632</u>	<u>55,682</u>	<u>177,643</u>	<u>111,365</u>
就報告分析如下：				
流動資產	49,098	45,537	177,643	111,365
非流動資產	9,534	10,145	–	–
	<u>58,632</u>	<u>55,682</u>	<u>177,643</u>	<u>111,365</u>

#### 附註：

- a. 於2011年12月31日的應收貸款及應收員工貸款為免息、無抵押及並無固定還款期。該等應收貸款已於2012年悉數清償。

於2013年12月31日的應收貸款為免息、無抵押及並無固定還款期。該等應收貸款已於2014年3月21日悉數清償。

於2014年3月31日的應收貸款為免息、無抵押及並無固定還款期。該應收貸款已於2014年5月19日悉數清償。

- b. 該項金額指出售附屬公司的應收款項，詳情載於附註39(c)。該項應數款項已於2014年3月13日悉數清償。

- c. 已計入截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日分別為人民幣9,534,000元、人民幣10,145,000元、人民幣8,793,000元及人民幣8,966,000元的應收地方政府控制方款項，該等款項為無抵押，並將與就銷售整幢樓宇予一個由地方政府機構控制的實體的貿易應收款項一同清償，詳情載於附註26。該等應收款項分類為2011年及2012年12月31日的非流動應收款項。由於董事認為該等應收款項將於2014年年底前清償，因此該等款項於2013年12月31日及2014年3月31日分類為流動應收款項。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年3月31日止三個月，該等應收款項分別按年利率6.4%計息。

## 附錄一

## 會計師報告

### 28. 銀行結餘及受限制銀行存款

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款、銀行結餘及手持現金	540,580	500,836	773,356	871,409
減：就銀行融資而質押的存款(附註a)	–	(370,000)	(647,923)	(581,923)
就向客戶授出擔保而質押的存款(附註b)	(16,724)	(14,883)	(19,087)	(22,846)
	<u>523,856</u>	<u>115,953</u>	<u>106,346</u>	<u>266,640</u>
短期存款(附註c)	–	–	314,240	–
現金及現金等值物總額	<u>523,856</u>	<u>115,953</u>	<u>420,586</u>	<u>266,640</u>
以下列貨幣計值的銀行存款、銀行結餘及手持現金：				
– 人民幣(相關實體的功能貨幣)	539,619	497,152	769,042	836,109
– 美元	961	960	4,136	32,387
– 港元	–	2,724	178	2,913
	<u>540,580</u>	<u>500,836</u>	<u>773,356</u>	<u>871,409</u>

附註：

- 金額指作為 貴集團獲授若干短期銀行融資的抵押而向銀行質押的人民幣銀行存款，詳情載於附註31(a)。
- 金額指作為銀行向 貴集團客戶授出若干按揭貸款的抵押而向銀行質押的人民幣銀行存款。受限制銀行存款將於銀行向客戶收取各物業的房屋所有權證作為獲授按揭貸款的抵押時解除限制。
- 短期存款指於2014年1月2日到期的人民幣計值三日定期存款。

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日的銀行結餘及現金主要以人民幣計值。人民幣為不可於國際市場上自由轉換的貨幣。人民幣的匯率受到中國政府監管，將該等款項匯出中國受到中國政府施加的匯兌限制規限。

按市場利率計息的受限制銀行存款及銀行結餘如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	%	%	%	%
年利率	<u>0.36-0.50</u>	<u>0.35-3.50</u>	<u>0.35-7.00</u>	<u>0.35-3.50</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 29. 撥備

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	120,012	71,433	-	-
使用撥備	(48,579)	(71,433)	-	-
年／期終	71,433	-	-	-

截至2011年12月31日，撥備指透過 貴集團根據不可註銷虧損合約在必須進行的土地拍賣、招標及掛牌出讓若干地塊時的預期虧損。

### 30. 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	573,417	945,846	1,117,814	932,056
應付投資物業建設成本	58,659	264,158	147,773	112,959
可退回存款(附註a)	97,758	93,993	114,779	24,075
政府墊款(附註b)	39,732	39,732	39,732	39,732
其他應付稅項	25,540	36,481	44,199	13,790
其他應付款項	15,254	17,991	17,991	28,479
應計開支	245	-	4,526	37
其他已收訂金	5,777	9,406	12,614	9,697
收購於合資企業餘下股權的應付款項(附註40)	-	-	-	91,553
累計[編纂]	-	-	-	[編纂]
	816,382	1,407,607	1,499,428	1,259,706

各報告期間結束時，根據收取服務／材料日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於1年	335,829	604,824	742,056	688,290
1至2年	103,399	202,938	284,239	122,685
2至3年	71,772	34,146	50,242	46,878
3年以上	62,417	103,938	41,277	74,203
	573,417	945,846	1,117,814	932,056

附註：

- 金額指向有意購買 貴集團開發土地作潛在投資的買家收取的可退回訂金。
- 金額指為協助 貴集團經營有關土地開發項目土地基礎設施的建築及預備工程而向地方政府收取的免息可退回現金墊款。該等現金墊款須於地方政府要求時償還。

## 附錄一

## 會計師報告

### 31. 銀行及其他借款

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款				
有抵押／有擔保(附註(a))	996,000	1,904,680	1,908,153	1,622,821
其他貸款				
有抵押／有擔保(附註(b))	1,061,091	734,650	1,126,004	1,054,520
無抵押(附註(c))	627,719	349,285	358,959	475,213
	<u>2,684,810</u>	<u>2,988,615</u>	<u>3,393,116</u>	<u>3,152,554</u>
須於以下年期償還的借款總額：				
— 須按要求或於一年內償還	1,395,760	1,958,238	1,965,630	1,822,023
— 須於一年後及兩年內償還	468,702	562,381	391,452	650,990
— 須於兩年後及五年內償還	556,748	279,028	812,632	521,541
— 須於五年後償還	263,600	188,968	223,402	158,000
	<u>2,684,810</u>	<u>2,988,615</u>	<u>3,393,116</u>	<u>3,152,554</u>
減：於流動負債項下列示的金額	(1,395,760)	(1,958,238)	(1,965,630)	(1,822,023)
非流動負債項下列示的金額	<u>1,289,050</u>	<u>1,030,377</u>	<u>1,427,486</u>	<u>1,330,531</u>
浮息借款	1,839,219	2,495,285	2,186,568	1,733,335
定息借款	845,591	493,330	1,206,548	1,185,003
免息借款	—	—	—	234,216
	<u>2,684,810</u>	<u>2,988,615</u>	<u>3,393,116</u>	<u>3,152,554</u>
以下列貨幣計值的銀行及其他借款：				
— 人民幣	2,005,750	2,687,206	2,762,875	2,918,338
— 美元	679,060	205,729	630,241	234,216
— 港元	—	95,680	—	—
	<u>2,684,810</u>	<u>2,988,615</u>	<u>3,393,116</u>	<u>3,152,554</u>

附註：

a. 貴集團的有抵押銀行貸款以 貴集團若干資產作為抵押，其賬面值如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待售開發中物業(附註25)	767,429	1,120,112	1,344,881	1,069,962
投資物業(附註18)	201,266	184,072	193,764	194,670
受限制銀行存款(附註28)	—	370,000	647,923	581,923
	<u>968,695</u>	<u>1,674,184</u>	<u>2,186,568</u>	<u>1,846,555</u>

此外，有抵押銀行貸款總額中的部份貸款由關連方作出擔保如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
最終控股股東	720,000	975,000	763,000	—
廊坊市宏泰建設有限公司 (「宏泰建設」)(附註)	50,000	—	—	—
	<u>770,000</u>	<u>975,000</u>	<u>763,000</u>	<u>—</u>

附註：宏泰建設為一間由王建軍先生胞弟王建海先生控制的公司。宏泰建設於2013年12月終止為關連方(見附註42(a))。

b. 貴集團有抵押／有擔保其他貸款的詳情如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
信託基金公司貸款(附註i)	—	—	937,604	934,120
第三方貸款(附註ii)	369,500	335,950	137,400	69,400
關連方貸款(附註iii)	148,000	203,000	51,000	51,000
重組貸款(附註iv)	543,591	195,700	—	—
	<u>1,061,091</u>	<u>734,650</u>	<u>1,126,004</u>	<u>1,054,520</u>

(i) 2013年2月，貴集團與中國一間信託基金公司訂立協議，據此，信託基金公司同意向貴公司一間附屬公司廊坊鴻吳投資注入人民幣300,000,000元作為注資。注資後，廊坊鴻吳投資的註冊資本由人民幣320,000,000元增加至人民幣620,000,000元，信託基金公司因此持有廊坊鴻吳投資的48.4%股權。根據協議，貴集團同意購回及信託基金公司同意出售於廊坊鴻吳投資的48.4%股權，方式為於24個月後以現金代價人民幣390,000,000元或於36個月後以現金代價人民幣439,500,000元，購回的最後日期由貴集團全權決定。計及貴集團仍可對廊坊鴻吳投資行使控制權，廊坊鴻吳投資列賬為全資附屬公司，而強制性購回安排及信託基金公司不會有權攤分廊坊鴻吳投資的任何盈利，而只可收取固定利息收入，整項交易於財務資料內已作為向貴集團授出的貸款處理。經計及初始交易成本人民幣16,067,000元後，該項已於2013年4月12日悉數到賬的人民幣300,000,000元金額按實際年利率17.20%計息，並以貴集團於廊坊鴻吳投資的其餘51.6%股權作為抵押。截至2013年12月31日及2014年3月31日，該項信託貸款同時以貴集團若干總賬面值人民幣216,709,000元及人民幣216,709,000元的待售開發中物業抵押。該項信託貸款由最終控股股東於2013年12月31日共同作出擔保，有關擔保於截至2014年3月31日止期間解除。

2013年6月，貴集團與中國另一間信託基金公司訂立貸款協議，據此，該信託基金公司向貴集團授出一筆人民幣300,000,000元的貸款，為期兩年。經計及初始交易成本人民幣9,000,000元後，按實際年利率9.04%計息。該項信託貸款以貴集團若干於2013年12月31日及2014年3月31日的總賬面值分別為人民幣523,700,000元及人民幣528,100,000元的投資物業抵押。2013年12月，貴集團再次與該信託基金公司訂立另一貸款協議，據此，該信託基金公司向貴集團授出一筆人民幣328,280,000元的貸款，為期三年，按實際年利率5.535%計息。於2013年12月31日及2014年3月31日，該項信託貸款分別以貴集團若干總賬面值人民幣143,547,000元及人民幣143,547,000元的待售開發中物業抵押。

- (ii) 第三方貸款乃向中國非金融機構借入的貸款，借款期介乎5年至10年，按年利率5.94%至7.20%計息，以廊坊盛世建設的總資產及貴集團於執行開發龍河高新區的土地開發協議時產生的實益權益抵押。
- (iii) 貴集團於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日亦有來自關連方的未償還貸款，有關詳情載於附註42(a)(i)。該等關連方貸款須按要求償還，並以貴集團若干資產抵押，並由王建軍先生及其胞弟王建海先生共同作出擔保。擔保已於截至2014年3月31日止期間解除，貴集團已質押的資產賬面值如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待售開發中物業 (附註25)	234,121	218,869	88,035	88,035

- (iv) 貴集團的重組貸款來自獨立第三方CDH Hillside Company Limited (「CDH」) 及OCBC Capital Investment I Pte. Ltd. (「OCBC Capital」)。

於2007年8月20日，貴集團與CDH訂立協議，據此，貴集團向CDH取得一筆21,500,000美元的貸款(「CDH貸款」)，為期三年，協定回報為每年25%。CDH貸款於2010年9月11日到期，並應於該日悉數償還。貴集團並未於2010年償還CDH貸款。截至2010年12月31日，CDH貸款的未償還本金連同未付利息約36,125,000美元(相等於約人民幣238,695,000元)。根據協議，該項截至2010年12月31日的未償還金額按年利率25%計息。

於2008年2月1日，貴集團與CDH及OCBC Capital訂立優先股協議(「優先股協議」)，據此，誠昌控股向CDH及OCBC Capital分別發行45,000,000股優先股及10,000,000股優先股(「優先股」)，總代價為55,000,000美元。由於優先股包含轉換權的特性，與主體的債務成份並無緊密關係，此特性被視為衍生工具且需重新估算其於各報告期末的公平值，並即時將因而產生的損益確認至損益表中。於2010年12月31日之衍生工具的公平值被視為不重要。於2010年12月31日，按攤銷成本作出的優先股的債務成分約為人民幣698,013,000元。

於2011年2月1日，優先股到期及應由 貴集團全數贖回。根據優先股協議，三年期於2011年2月1日結束時優先股的總贖回價約107,422,000美元(相等於約人民幣700,788,000元)。 貴集團並未於2011年2月1日到期日向CDH及OCBC Capital贖回任何優先股。根據優先股協議，2011年2月1日後，概無就該等發行在外優先股計息。

經過 貴集團與CDH及OCBC Capital多番磋商後，CDH及OCBC Capital最後同意重組優先股及CDH貸款為一項由CDH提供的新貸款及一項由OCBC Capital提供的新貸款(統稱為「重組貸款」)。於2011年7月29日， 貴集團與CDH及OCBC Capital就重組貸款簽訂協議(「重組貸款協議」)。2011年， 貴集團亦與CDH及OCBC Capital訂立認股權證協議(「認股權證協議」)，CDH及OCBC Capital因此有權於認股權證發行日期起五年內任何時間，按根據認股權證協議的特定價格，認購誠昌控股若干普通股。認股權證乃按公平值於財務資料列賬，直至其已行使或屆滿，有關認股權證的其他詳情載於附註32。重組貸款於財務資料內按攤銷成本基準列賬為負債。重組貸款的年利率為10%。於2011年7月29日，CDH貸款及優先股的總賬面值約148,815,000美元(相等於約人民幣958,353,000元)。重組貸款及認股權證於2011年7月29日的初始公平值分別約人民幣676,577,000元及人民幣169,548,000元。因此， 貴集團的債務重組收益為人民幣112,228,000元，即CDH貸款及優先股於2011年7月29日的總賬面值與重組貸款及認股權證於2011年7月29日的總公平值之間的差額。整項重組貸款須於2011年12月31日起計的一年內到期。 貴集團已分期償還重組貸款，並透過進一步延遲還款日期， 貴集團最終於截至2013年12月31日止年度悉數償還整項重組貸款。因此，截至2011年及2012年12月31日，重組貸款分類為流動貸款。

重組貸款以 貴集團持有的誠昌控股、盛世國際及兆帝已發行股本總額質押為抵押。除此以外， 貴集團最終控股股東趙穎女士和王建軍先生，以及彼等之女兒王薇女士亦已就重組貸款提供個人擔保，而 貴公司直接控股公司利東的已發行股本總額亦已質押。所有上述股份質押於2014年3月31日前解除。

c. 貴集團無抵押其他貸款的詳情如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第三方貸款(附註(i))	627,719	331,285	315,859	199,600
關連方貸款(附註42(a)(ii))	–	18,000	43,100	275,613
	<u>627,719</u>	<u>349,285</u>	<u>358,959</u>	<u>475,213</u>



## 附錄一

## 會計師報告

- (i) 於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，上述第三方貸款分別按介乎5.40%至11.80%、7.20%至11.80%及7.20%至11.80%以及6.50%至7.20%的年利率計息，並須按要求償還。

- d. 貴集團借款的實際利率介乎下列範圍：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	%	%	%	%
實際年利率：				
浮息借款	5.40-10.30	5.81-11.41	2.90-11.68	5.94-7.80
定息借款	5.40-11.80	6.55-11.80	6.60-17.20	5.54-17.20

- e. 以人民幣計值的借款按浮動息率計算的利息根據中國人民銀行公佈的借貸利率計算。以美元計值的借款按浮動息率計算的利息根據倫敦銀行同業拆息計算，並每月重新訂價。以港元計值的借款按浮動息率計算的利息根據香港銀行同業拆息計算，並每月重新訂價。

### 32. 認股權證

認股權證由貴集團向CDH及OCBC Capital發行，詳情載於附註31。自重組貸款於截至2013年12月31日止年度悉數償還後，貴集團於2013年6月14日與CDH及OCBC Capital訂立註銷協議，以註銷認股權證協議。

於往績記錄期間，認股權證的變動如下：

	人民幣千元
認股權證於發行日期的公平值	169,548
公平值虧損	55,840
截至2011年12月31日	225,388
公平值收益	(208,140)
截至2012年12月31日	17,248
終止收益	(17,248)
截至2013年12月31日	-

33. 股本

貴集團

貴集團股本僅包括下列 貴公司之已發行及已繳足股本。

貴公司

	普通股數目	普通股面值	普通股 等價面值
	千股	港元	人民幣
每股面值0.01港元之普通股			
法定：			
於2014年2月13日(註冊成立日期)及 2014年3月31日(附註i)	38,000	380,000	299,212
已發行及已繳足：			
於2014年2月13日(註冊成立日期)發行	10	100	79
於2014年2月21日發行(附註iii)	10	100	79
於2014年3月31日	20	200	158

附註：

- (i) 貴公司於2014年2月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。
- (ii) 於2014年2月13日，向初始認購人(獨立第三方)配發及發行一股股份，隨後轉讓予利東。同日，貴公司按面值向利東配發及發行額外9,999股入賬列作繳足股份。
- (iii) 於2014年2月21日，貴公司自利東收購誠昌控股的全部已發行股本，代價為貴公司向利東配發及發行10,000股入賬列作繳足股份。

於往績記錄期間並未派付或建議派付任何股息，且自2014年3月31日起，亦無建議派付任何股息。

34. 儲備

貴集團的儲備金額及其儲備於各報告期間的變動呈列於綜合股權變動表內。

貴集團的主要儲備包括以下各項：

(i) 合併儲備

貴公司於2014年2月13日註冊成立，而重組於2013年12月31日尚未完成。就本報告呈列的財務資料而言，截至2011年1月1日的綜合財務狀況表內的合併儲備代表誠昌控股的合併股本及廊坊盛世建設的註冊資本。截至2011年12月31日止年度的減幅代表收購廊坊盛世建設全部股權應付的代價，列賬為因受共同控制的業務合併而向廊坊盛世建設當時股東作出的視作分派(附註41(ii))。

(ii) 法定儲備

根據中國有關規則及規例，貴集團於中國成立的附屬公司須在扣除任何過往年度根據中國公認會計原則釐定的虧損後，將其除稅後溢利不少於10%轉撥至法定儲備，直至儲備結餘達到註冊資本的50%。除稅後溢利必須於向該等中國附屬公司股權擁有人分派股息前轉撥至該儲備。除非有關附屬公司清盤，否則法定儲備不可予以分派。法定儲備可用於填補過往年度的虧損(如有)，或按股權擁有人現有權益的比例轉換成繳足資本，惟轉換後法定儲備的結餘不得少於註冊資本的25%。

35. 經營租賃承擔

貴集團作為出租人

於各報告日期間結束時，貴集團與租戶訂立以下未來最低租賃付款。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	10,229	10,369	12,808	12,673
第二至五年(包括首尾兩年)	32,061	30,041	18,502	15,650
第五年後	4,039	3,538	1,069	813
	<u>46,329</u>	<u>43,948</u>	<u>32,379</u>	<u>29,136</u>

經營租約與貴集團擁有的投資物業有關，租約期介乎一年至十年。概無租賃包括任何或然租金及續約權。

貴集團作為承租人

於各報告期間結束時，貴集團根據於以下日期到期的不可取消經營租賃有未來最低租賃付款承擔：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,046	2,080	5,647	5,647
第二至五年(包括首尾兩年)	7,682	6,257	17,583	16,171
第五年後	983	328	–	–
	<u>10,711</u>	<u>8,665</u>	<u>23,230</u>	<u>21,818</u>

經營租賃付款年期介乎一至十年，代表貴集團就其若干辦公室物業應付的租金。概無租賃包括任何或然租金及續約權。

## 附錄一

## 會計師報告

### 36. 資本承擔

於各報告期間結束時，貴集團的承擔如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但並無於財務資料內撥備：				
有關待售土地開發項目的支出	63,406	62,746	57,456	59,111
有關在建中投資物業的支出	133,985	12,215	–	–
有關待售開發中物業的支出	1,333,308	821,783	783,565	625,975
	<u>1,530,699</u>	<u>896,744</u>	<u>841,021</u>	<u>685,086</u>

上述各報告期間結束時的資本承擔將按照相關項目的未來發展進度結算，有關承擔或不一定於各報告期間結束後的12個月內產生。

### 37. 或然負債

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團為其客戶向銀行提供的按揭貸款擔保(附註a)	343,840	386,479	412,201	438,196
就獨立第三方獲授的銀行融資向銀行提供的擔保				
—廊坊市銘順石油天然氣銷售有限公司(附註b)	100,000	–	–	–
就聯營公司獲授的銀行融資向銀行提供的擔保(附註b)	–	–	235,000	235,000
	<u>443,840</u>	<u>386,479</u>	<u>647,201</u>	<u>673,196</u>

附註：

- 董事認為，貴集團的財務擔保合約公平值於初始確認時並不重大，而董事認為，有關買家拖欠款項的機會不大，倘買家拖欠款項，有關物業的可變現價值亦可補回未償還按揭本金的還款，連同應計利息及罰款。因此，概無於財務資料內就該等擔保作出撥備。
- 該等財務擔保合約於財務擔保發出當日及各報告期間結束時的公平值並不重大。

### 38. 退休福利計劃

貴集團的僱員為中國政府運作的國家管理退休福利計劃的成員。中國附屬公司須按僱員薪金的指定比率向退休福利計劃作出供款，以為福利提供資金。貴集團有關退休福利計劃的唯一責任為根據計劃作出所需供款。

39. 出售附屬公司

(a) 於截至2011年12月31日止年度出售附屬公司

截至2011年12月31日止年度，貴集團以現金代價人民幣60,000,000元向若干獨立第三方出售其於廊坊市證合泰房地產開發有限公司的全部股權。

所出售附屬公司的資產淨值：

	人民幣千元
預付款項及其他應收款項	60,542
銀行結餘及現金	40,458
貿易及其他應付款項	(1,000)
所出售的資產淨值總額	100,000
減：所出售非控股權益	(40,000)
以現金收取的代價	60,000

有關出售附屬公司的現金流入淨額分析如下：

	人民幣千元
已收取現金代價	60,000
減：所出售現金及現金等值物	(40,458)
以現金收取的代價	19,542

(b) 於截至2012年12月31日止年度視作出售附屬公司

貴集團與Shanghai Redstar Macalline Enterprise Management Co. (「Macalline」) 訂立協議，向Macalline出售於凱宏(貴集團當時的全資附屬公司)的70%股權。根據協議，Macalline須以現金向凱宏注資人民幣70百萬元，以收購凱宏經擴大股權的70%。出售於2012年12月18日完成。此後，貴集團於凱宏持有的股權相應減少至30%，股權按失去控制權當日的公平值計算，並自2012年12月18日起列賬為於聯營公司的權益。

所出售附屬公司的資產淨值：

	人民幣千元
待售開發中物業	257,920
物業、廠房及設備	138
銀行結餘及現金	12,115
貿易及其他應付款項	(170,264)
應付 貴集團款項	(44,314)
所出售的資產淨值總額	55,595
減：於凱宏其餘30%股權的公平值(附註)	70,920
視作出售附屬公司的收益	15,325

出售產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
所出售現金及現金等值物	(12,115)

附註：代表緊隨Macalline完成注資後凱宏的公平值(根據第一太平戴維斯估值進行的估值計算)的30%。

(c) 於截至2013年12月31日止年度出售附屬公司

貴集團與 貴集團僱員趙樹平先生訂立協議，以出售其於盛世卓優( 貴集團的附屬公司)的全部股權，代價為人民幣10,000,000元。出售交易於2013年6月21日完成。

所出售附屬公司的資產淨值：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	1,045
可供銷售投資	4,284
其他應付款項	1,417
銀行結餘及現金	13
所出售的資產淨值總額	6,759
出售附屬公司的收益	3,241
應收代價(附註27)	10,000

出售產生的流出淨額：

	人民幣千元
所出售現金及現金等值物	(13)

40. 收購於合資企業的其餘股權

於2014年1月27日， 貴集團與Goodman China Limited(為廊坊嘉民盛世園區服務( 貴集團的合資企業)的另一名合資企業夥伴)訂立股份購買協議，據此，Goodman China Limited同意轉讓其於廊坊嘉民盛世園區服務之50%股權予 貴集團，現金代價為15百萬美元(相當於約人民幣91,553,000元)。由於合資企業尚未開始其業務， 貴集團收購於合資企業的其餘股權被視為收購資產及負債。

	人民幣千元
銀行結餘及現金	86,037
支付予 貴集團的按金	93,949
其他應收款項	6,275
其他應付款項	(124)
	186,137
購入的總資產淨值	
減：於收購日期 貴集團持有之合資企業之投資公平值	93,069
收購所產生之其他應付款項(附註)	91,553
收購所得收益(附註11)	1,515

收購產生之流入：

	人民幣千元
所購入的現金及現金等值物	86,037

附註：收購所產生之其他應付款項為無抵押及免息，且已於2014年5月悉數償還。

#### 41. 非現金交易

- (i) 於2011年，貴集團與CDH及OCBC Capital訂立重組貸款協議及認股權證協議，以重組優先股及CDH貸款為重組貸款及認股權證(詳情載於附註31(b)(iv))，於截至2011年12月31日止年度產生人民幣112,228,000元的債務重組收益。
- (ii) 截至2011年12月31日止年度，貴集團訂立一項收購協議，以向王建軍先生收購於廊坊盛世建設的全部股權，代價為人民幣150,000,000元，有關代價於2012年12月31日尚未清償，並計入分別於2011年及2012年12月31日應付關連方款項。該項應付款項於2013年12月31日前清償。
- (iii) 截至2013年12月31日止年度，宏泰建設(貴集團的關連方)與貴集團及中國一間非財務機構協定，宏泰建設將承擔貴集團應付中國非財務機構的一項人民幣160,000,000元貸款，以交換貴集團應付宏泰建設的一筆相同金額款項。由於有關安排，應付該中國非財務機構的款項終止確認，而應付宏泰建設的款項則予以確認，並以年利率6.5%計息。如附註42(a)所披露，宏泰建設其後不再為貴集團的關連方，因此人民幣170,040,000元的貸款結餘(包括利息)於2013年12月31日分類為其他無抵押貸款(見附註31(c))。
- (iv) 有關貴集團於2013年6月21日出售盛世卓優全部股權的所得款項人民幣10,000,000元(詳情載於附註39(c))於2013年12月31日尚未以現金收取。此應收款項於2014年3月13日結清。
- (v) 截至2014年3月31日止三個月期間，王建軍先生同意豁免貴集團向其償還人民幣41,091,000元，有關金額為最終控股股東向貴集團作出的視作分派。有關視作分派將須徵收稅費約人民幣10,273,000元。

#### 42. 關連方結餘及交易

於附註2所披露，王建軍先生及其配偶共同為最終控股股東。除財務資料其他部份所詳述的交易及結餘外，貴集團與(i)王建軍先生；(ii)貴公司直接控股公司利東；(iii)同系附屬公司及一間王建軍先生行使重大影響力的公司；(iv)最終控股股東的女兒王薇女士及由其控制的公司；(v)王建軍先生之胞弟王建海先生及由其控制的公司；(vi)貴集團的聯營公司；及(vii)董事楊允先生進行的重大交易概述如下。該等與關連方進行的交易按各方之間協定的條款進行。

## 附錄一

## 會計師報告

### (a) 關連方結餘

於各報告期間結束時與關連方的結餘：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收以下人士款項：				
－王建軍先生	70,290	95,153	–	–
－趙穎女士	–	–	–	92
－直接控股公司：				
利東	37	37	37	38
	<u>70,327</u>	<u>95,190</u>	<u>37</u>	<u>130</u>
同系附屬公司／受到王建軍先生 重大影響力的公司：				
－Langfang Hengtai Property Services Co., Ltd (「Hengtai」)	–	1	–	–
－Huanmei Landscape Engineering Co., Ltd (「Huanmei」)*	–	2	–	–
－Langfang Yunjie Logistics Co., Ltd (「Yunjie」)	77	77	–	–
	<u>77</u>	<u>80</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
王建海先生及一間受其控制的 公司：				
－王建海先生	5	16	64	–
－宏泰建設*	206,682	228,629	–	–
王薇女士及由其控制的公司：				
－王薇女士	7,691	6,180	–	–
－Hongtai Commercial	20,000	–	1,283	2,453
－Langfang Wantong Cemetery Co., Ltd (「Wantong」)	45,645	75,450	3,500	–
	<u>280,023</u>	<u>310,275</u>	<u>4,847</u>	<u>2,453</u>
聯營公司：				
－盛世信用	1,500	1,500	1,500	1,500
－華源	832	832	832	864
－凱創	177	–	77	–
－凱宏	–	44,314	–	–
	<u>2,509</u>	<u>46,646</u>	<u>2,409</u>	<u>2,364</u>
一名董事：				
－楊允先生	144	980	500	200
非貿易結餘總額	<u>353,080</u>	<u>453,171</u>	<u>7,793</u>	<u>5,147</u>
就報告分析如下：				
－流動資產	49,025	453,171	7,793	5,147
－非流動資產	304,055	–	–	–
	<u>353,080</u>	<u>453,171</u>	<u>7,793</u>	<u>5,147</u>



## 附錄一

## 會計師報告

除該等 貴集團預期於一年後清償來自王建軍先生及宏泰建設以及若干來自Wantong的應收款項(於2011年12月31日披露為非流動應收款項)外，上述應收關連方的款項全部屬非貿易性質、以人民幣計值、無抵押、免息及可於一年內收回。 貴集團預期該等應收款項於一年內清償，故於2012年12月31日披露為流動應收款項。絕大部分的該等應收款項於2013年尾結清。該等應收款項乃按攤銷成本且按於各報告期末的未償還款項的估算年利率20%計算。

以下資料根據香港公司條例(第622章)附表11第78條披露，須遵守前身香港公司條例(第32章)第161B條：

關連方名稱	最高未付金額				
	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2014年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
王建軍先生	70,290	95,153	119,044	97,536	–
趙穎女士	–	–	–	–	92
直接控股公司：					
– 利東	37	37	37	37	38
同系附屬公司：					
– Hengtai	–	1	1	1	–
– Huanmei*	10,000	30,000	110,000	30,000	–
– Yunjie	77	77	78	77	–
王薇女士及受其控制的 公司：					
– 王薇女士	7,691	7,691	6,180	6,180	–
– Hongtai Commercial	73,000	50,000	9,000	1,538	2,453
– Wantong	45,645	75,450	130,686	78,483	3,500
一名董事：					
– 楊允先生	144	980	980	980	500

## 附錄一

## 會計師報告

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付以下人士款項：				
王建軍先生	192,428	190,600	41,091	—
一間由王建海先生控制的公司：				
—宏泰建設*	113,741	49,572	—	—
王薇女士及受其控制的公司：				
—Hongtai Commercial	11,269	49,433	—	40
—Wantong	5,068	5,073	—	—
	130,078	104,078	—	40
同系附屬公司：				
—Hengtai	13,524	23,153	—	—
—Huanmei*	7,806	6,550	—	—
—Langfang Oushang Jiahua Investment Co., Ltd	25,233	25,233	—	—
—Langfang Yongsheng Real Estate Development Co., Ltd (「Yongsheng」)	7,194	7,194	—	—
	53,757	62,130	—	—
聯營公司：				
—盛世信用	30,906	30,906	40,957	40,906
—凱創	—	15,000	—	—
	30,906	45,906	40,957	40,906
非貿易結餘總額	407,169	402,714	82,048	40,946

上述應付關連方的未付結餘為非貿易性質、以人民幣計值、無抵押、免息及須按要求償還。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付以下人士款項：				
由王建海先生控制的公司：				
—宏泰建設*	91,666	127,117	—	—
同系附屬公司：				
—Huanmei*	4,243	4,361	—	—
聯營公司：				
—華源	—	6,936	3,962	3,936
貿易結餘總額	95,909	138,414	3,962	3,936
應付關連方款項總額	503,078	541,128	86,010	44,882

上述應付關連方款項的未付結餘為貿易性質、以人民幣計值、無抵押、免息及須按要求償還。

## 附錄一

## 會計師報告

於各往績記錄期間結束時，上述貿易性質的未付應付款項根據接受服務日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年	68,037	54,350	3,962	3,936
一至兩年	13,191	60,339	–	–
兩至三年	14,681	13,191	–	–
三年以上	–	10,534	–	–
	<u>95,909</u>	<u>138,414</u>	<u>3,962</u>	<u>3,936</u>

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收取合資企業的訂金				
–收取廊坊嘉民盛世園區服務的訂金	–	93,949	93,949	–
	<u>–</u>	<u>93,949</u>	<u>93,949</u>	<u>–</u>

金額指就 貴集團將向廊坊嘉民盛世園區服務提供的土地開發服務而收取廊坊嘉民盛世園區服務的訂金。

### (i) 來自關連方的貸款—有抵押

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
由王建海先生控制的公司：				
–宏泰建設*	110,000	115,000	–	–
由王薇女士控制的公司：				
–Hongtai Commercial	38,000	82,000	51,000	51,000
同系附屬公司：				
–Huanmei*	–	6,000	–	–
來自關連方的貸款	<u>148,000</u>	<u>203,000</u>	<u>51,000</u>	<u>51,000</u>

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
宏泰建設*					
已收貸款	163,000	245,000	–	–	–
貸款還款	(175,353)	(240,000)	(115,000)	(115,000)	–
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
Hongtai Commercial					
已收貸款	86,000	156,000	51,000	-	-
貸款還款	(48,000)	(112,000)	(82,000)	(82,000)	-

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
Huanmei*					
已收貸款	-	6,000	-	-	-
貸款還款	-	-	(6,000)	(6,000)	-

上述來自關連方的未償還貸款構成附註31內 貴集團借款總額的一部份。該等貸款為有抵押(已質押資產詳情見附註31(b)(iii))，於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日分別按年利率6.34%至10.30%、6.30%至11.41%、6.60%至11.64%以及7.80%至8.70%計息，並須按要求償還。

### (ii) 來自關連方的貸款—無抵押

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
由王薇女士控制的公司：				
— Hongtai Commercial	-	-	43,100	41,397
同系附屬公司：				
— Huanmei*	-	18,000	-	-
直接控股公司：				
— 利東	-	-	-	234,216
來自關連方的貸款	-	18,000	43,100	275,613

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
Hongtai Commercial					
已收貸款	-	-	43,100	43,100	2,502
貸款還款	-	-	-	-	(4,205)

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
Huanmei*					
已收貸款	-	18,000	-	-	-
貸款還款	-	-	(18,000)	-	-
	<u>-</u>	<u>18,000</u>	<u>(18,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
利東					
已收貸款	-	-	-	-	234,216
貸款償還	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>234,216</u>

貴公司的直接控股公司利東於2014年2月發行40,000,000美元可轉換債券。該等可轉換債券乃以誠昌控股25%的股權、中國宏泰國際25%的股權及盛世國際的全部股權作抵押。於利東發行上述可轉換債券後，貴集團自利東收到貸款38,270,000美元(於2014年3月31日相當於約人民幣234,216,000元)(「股東貸款」)，為無抵押、免息及按要求償還。

上述關連方貸款構成貴集團於附註31之總借貸的一部分。除來自利東的貸款為免息及須按要求償還外，上述其他關連方貸款於2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，分別按年利率7.80%及8.53%以及8.53%計息，並需按要求償還。

- \* 關連方於該等實體持有之控股權已分別於2013年12月25日及2013年12月27日悉數出售予無關連第三方。已於2013年12月27日在廊坊市中華人民共和國國家工商行政管理總局完成該兩間實體的股東變更登記。因此，該兩間實體不再為貴集團的關連方。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 關連方交易

於往績記錄期間及截至2013年3月31日止三個月期間，貴集團與關連方訂立以下交易：

交易性質	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月		
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	
宏泰建設*	已收建築服務	56,161	108,036	301,418	56,646	-
Huanmei*	已收建築服務	4,645	1,183	47,602	3,838	-
華源	已收建築服務	-	6,936	3,936	-	-
宏泰建設*	利息開支	10,336	12,626	16,419	4,700	-
Hongtai Commercial	利息開支	3,140	10,283	12,443	2,954	1,564
Huanmei*	利息開支	-	976	1,979	522	-
王建軍先生	利息收入	11,750	14,099	19,676	4,758	-
宏泰建設*	利息收入	19,841	20,305	46,469	11,037	-
Wangong	利息收入	-	5,417	14,946	3,033	-
王建軍先生	對免息墊款作出的 公平值調整虧損	-	2,111	645	27	-
宏泰建設*	對免息墊款作出的 公平值調整虧損	-	329	740	270	-
Wangong	對免息墊款作出的 公平值調整虧損	11,917	5,636	2,812	-	-
王建軍先生	豁免 貴集團結欠的債務	-	-	-	-	41,091

貴集團管理層認為，除與 貴集團聯營公司訂立的交易外，所有於往績記錄期間訂立的關連方交易將不會於 貴公司股份於[編纂]上市後繼續。

\* 關連方於該等實體持有之控股權已分別於2013年12月25日及2013年12月27日悉數出售予無關連第三方。已於2013年12月27日在廊坊市中華人民共和國國家工商行政管理局完成該兩間實體的股東變更登記。因此，該兩間實體不再為 貴集團的關連方。

(c) 貴集團就 貴集團聯營公司獲授銀行融資而向銀行提供擔保。詳情載於附註37。

(d) 主要管理人員的薪酬

主要管理層人員為有權及有責任直接或間接規劃、指示及控制 貴集團業務活動的高級管理層。主要管理人員的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金	674	686	696	172	456
退休福利計劃供款	20	19	20	5	5
酌情表現					
—掛鈎花紅	434	437	437	107	293
	<u>1,128</u>	<u>1,142</u>	<u>1,153</u>	<u>284</u>	<u>754</u>

花紅乃根據該財政年度／期間 貴集團或各自成員公司的表現而計算。

## B. 貴公司的財務資料

貴公司於2014年2月13日在開曼群島註冊成立並於2014年2月21日(載於A部附註2之重組完成後)成為貴集團控股公司。除重組、取得股東貸款及上市開支費用外，貴公司由註冊成立日期直至2014年3月31日止期間並無任何其他交易。有關貴公司於2014年3月31日的財務狀況表的資料如下：

	於2014年 3月31日
	人民幣千元
非流動資產	
於一間附屬公司的投資(附註i)	—
應收一間附屬公司款項(附註ii)	234,216
資產總值	234,216
流動負債	
應付附屬公司款項	16,808
其他借款(附註ii)	234,216
	251,024
流動負債淨額	(251,024)
負債淨額	(16,808)
資本及儲備	
股本(附註33)	—
累計虧損(附註iii)	(16,808)
虧絀淨額	(16,808)

附註：

- (i) 於一間附屬公司的投資指貴公司於誠昌控股的投資的認定成本，該成本被確認為零，此乃由於誠昌控股於2014年2月21日處於淨負債狀況。
- (ii) 其指股東從利東取得之貸款，詳情載於A部附註42(a)(ii)。該貸款於從利東收取後即時墊付予誠昌控股。董事認為，誠昌控股將向貴公司發行新股份，以於緊接[編纂]前償還應收一間附屬公司款項。因此，應收一間附屬公司款項被分類為非流動資產。
- (iii) 貴公司的累計虧損完全由自貴公司成立日期起至2014年3月31日止的[編纂]支出人民幣[編纂]元所致。

## C. 董事酬金

根據現時生效的安排，截至2014年12月31日止年度應付董事的酬金總額估計約為人民幣5,760,000元(不包括任何酌情花紅)。



**D. 報告期後事項**

- (a) 於2014年4月2日，貴公司與Fine Process Limited (為獨立第三方且為工銀國際投資管理有限公司的全資附屬公司) 訂立融資協議(「融資協議」)，據此，Fine Process Limited向貴公司授出最高達100,000,000美元(相當於約人民幣615百萬元)的貸款融資。經計及初始交易成本約人民幣13.1百萬元後，該貸款按實際年利率15.76%計息。貴集團須於首次提款日期起計滿12個月當日償還將未償還貸款減少10,000,000美元的金額(或Fine Process Limited 事先書面同意的較高金額)，並於貸款尚未提前償還的情況下於首次提款日期起計滿24個月當日(或倘年期根據是項融資協議延期，則於首次提款日期起計滿36個月當日)悉數償還全部貸款。此項貸款融資由最終控股股東共同作出擔保。該融資協議現以誠昌控股的75%股權、中國宏泰國際的75%股權及兆帝的100%股權作為抵押。於2014年4月期間，貴公司已根據此融資協議提取100,000,000美元。
- (b) 於2014年6月，貴集團與中國一間中國信託基金公司訂立協議，據此，該信託基金公司同意向貴公司的附屬公司廊坊首開盛世投資注資人民幣300.0百萬元，當中人民幣60.0百萬元及人民幣240.0百萬元分別以廊坊首開盛世投資的註冊資本及資本儲備列賬。於有關注資後，廊坊首開盛世投資的註冊資本由人民幣102.0百萬元增加至人民幣162.0百萬元，故信託基金公司持有廊坊首開盛世投資37.04%股權。根據協議，貴集團同意於注資完成後的第24個月屆滿時購回且信託基金公司同意以預先釐定價格出售廊坊首開盛世投資37.04%股權，惟貴集團須能於注資完成日期起六個月內向信託基金公司提供額外抵押資產。倘貴集團未能向信託基金公司提供若干額外抵押資產，貴集團須於注資完成後第12個月屆滿時以預先釐定價格購回廊坊首開盛世投資37.04%股權。經計及貴集團仍可對廊坊首開盛世投資行使控制權，廊坊首開盛世投資作為貴公司的全資附屬公司處理。強制性購回安排及信託基金公司無權攤分廊坊首開盛世投資的任何盈利，而只可收取固定利息收入，整項交易已被視為授予貴集團的貸款，為期一年。經計及初始交易成本人民幣37.93百萬元後，金額為人民幣300.0百萬元的款項(實際年利率為24.61%，並以貴集團於廊坊首開盛世投資持有的餘下62.96%股權作抵押，並由貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產作擔保)已於2014年6月27日悉數提取。

- (c) 於2014年8月6日，貴公司股東通過書面決議案，以批准增加貴公司法定股本，由380,000港元(分為38,000,000股每股面值為0.01港元的普通股)增加至50,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值為0.01港元的普通股)。
- (d) 根據(其中包括)貴公司與利東於2014年8月6日訂立的貸款[編纂]協議及貴公司股東於2014年8月6日通過的書面決議案，董事獲授權於緊接[編纂]前透過將利東提供的整筆38,270,000美元(於2014年3月31日相當於約人民幣234,216,000元)股東貸款撥充資本(「貸款[編纂]」)，向利東按面值配發及發行100股入賬列作繳足的普通股，而根據貸款[編纂]將予配發及發行的普通股將在各方面(包括[編纂]發行權利(定義見下文(e)段))與現有已發行普通股及根據[編纂]發行將予發行的普通股具同等權利。
- (e) 根據貴公司股東於2014年8月6日通過的書面決議案，待根據[編纂]發行股份及[編纂]貴公司股份後貴公司的股份溢價賬出現進賬後，董事獲授權於緊接貴公司普通股首次開始在[編纂][編纂]買賣當日前的第二個營業日的營業時間結束時，按其姓名名列於貴公司股東登記冊上之貴公司股東各自之股權比例，透過將全部貴公司股份溢價賬的進賬金額12,719,799港元[編纂]，向其配發及發行合共1,271,979,900股按面值入賬列作繳足的普通股(「[編纂]發行」)，而根據[編纂]發行將予配發及發行的普通股將在各方面與現有已發行的普通股及根據貸款[編纂]將予發行的普通股具同等權利。

## E. 結算日後財務報表

於2014年3月31日後，貴集團、貴公司或貴公司的任何附屬公司並無編製任何經審核財務報表。

此致

中國宏泰產業市鎮發展有限公司  
摩根士丹利亞洲有限公司  
中信証券融資(香港)有限公司  
列位董事 台照

[德勤·關黃陳方會計師行]

執業會計師

香港

謹啟

[編纂]