

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：

以下為吾等就金輪天地控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月（「往績記錄期」）的財務資料（「財務資料」）編製的報告，以供載入 貴公司於二零一二年十二月三十一日就其股份在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板首次公開發售及上市而刊發的招股章程（「招股章程」）。

貴公司乃於二零一二年四月二十六日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。透過集團重組（「重組」），更多詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節）， 貴公司於二零一二年六月十八日成為 貴集團的控股公司。

截至各報告期末及本報告日期， 貴公司有以下附屬公司：

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 股本／註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務
			於十二月三十一日			於 二零一二年 六月三十日	於 本報告 日期	
			二零零九年	二零一零年	二零一一年			
金輪翡翠有限公司 ¹ （「金輪翡翠」）	英屬處女群島 （「英屬處女群島」） 二零一二年五月八日	1美元	—	—	—	100%	100%	投資控股

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 股本／註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務
			於十二月三十一日			於 二零一二年 六月三十日	於 本報告 日期	
			二零零九年	二零一零年	二零一一年			
金輪明珠有限公司 ¹ （「金輪明珠」）	英屬處女群島 二零一二年五月八日	1美元	—	—	—	100%	100%	投資控股
金輪鑽石有限公司 ¹ （「金輪鑽石」）	英屬處女群島 二零一二年六月二十六日	1美元	—	—	—	100%	100%	投資控股
金輪國際投資 有限公司 （「金輪國際投資」）	香港 二零零二年五月十七日	100,000,000港 元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
金輪國際興業 有限公司 （「金輪國際興業」）	香港 二零一零年七月七日	48,000,000港 元	—	—	—	100%	100%	投資控股
金輪國際創建有限公司 （「金輪創建」）	香港 二零一二年八月二十一日	30,000,000港 元	—	—	—	—	100%	投資控股
南京翡翠金輪置業 有限公司 ² （「南京翡翠金輪」）	中華人民共和國 （「中國」） 二零零二年六月二十一日	14,950,000美 元	92.5%	92.5%	92.5%	100%	100%	房地產開發及 物業租賃
株洲金輪房地產開發 有限公司 ² （「株洲金輪房地產」）	中國 二零零四年七月三十日	13,200,000美 元	100%	100%	100%	100%	100%	房地產開發及 物業租賃

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 股本／註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務
			於十二月三十一日			於	於	
			二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年 六月三十日	本報告 日期	
揚州金輪房地產開發 有限公司 ² (「揚州金輪房地產」)	中國 二零零六年十二月十五日	13,000,000美 元	96.25%	96.25%	96.25%	100%	100%	房地產開發
株洲金輪商業管理 有限公司 ² (「株洲金輪 商業管理」)	中國 二零一零年二月一日	人民幣500,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產業務 管理
南京金輪房地產開發 有限公司 ² (「南京金輪房地產」)	中國 一九九四年四月二十一日	6,130,000美 元	—	—	—	100%	100%	房地產開發

¹ 由 貴公司直接持有。

² 根據中國法律註冊為有限公司。株洲金輪房地產及南京金輪房地產註冊為外商獨資企業；南京翡翠金輪及揚州金輪房地產乃註冊為中外合資企業；及株洲金輪商業管理乃註冊為內資有限責任公司。

現時 貴集團旗下的所有公司均採納十二月三十一日為財政年度結算日。

貴公司、金輪翡翠、金輪明珠及金輪鑽石自其各自註冊成立日期以來並無編製經審核財務報表，原因是其註冊成立所在司法權區並無有關經審核財務報表的法定規定。

金輪國際興業及南京金輪房地產(均由 貴公司於二零一二年六月十八日收購)並無編製截至二零一二年六月三十日止六個月的經審核財務報表，原因是兩間公司於有關年度並不符合有關經審核年度財務報表的法定規定。

金輪國際投資的法定財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的私營企業香港財務報告準則編製。南京翡翠金輪、株洲金輪房地產、揚州金輪房地產及株洲金輪商業管理的法定財務報表乃根據適用於在中國成立的企業的相關會計原則及財務規例編製。該等財務報表乃由在上述公司各自司法權區登記的下列執業會計師(如適用)審核：

附屬公司名稱	財務期間	核數師名稱
金輪國際投資	截至二零一一年十二月三十一日 止三個年度各年	楊紹雄會計師事務所
南京翡翠金輪	截至二零一一年十二月三十一日 止三個年度各年	京都天華會計師事務所有限公司 江蘇分所
株洲金輪房地產	截至二零一一年十二月三十一日 止三個年度各年	湖南金算盤會計師事務所有限公司
揚州金輪房地產	截至二零一一年十二月三十一日 止三個年度各年	江蘇蘇亞金誠會計師事務所 有限公司
株洲金輪商業管理	二零一零年二月一日(成立日期)至 二零一零年十二月三十一日止期間 及截至二零一一年十二月三十一日 止年度	湖南金算盤會計師事務所有限公司

就本報告而言， 貴公司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的綜合財務報表(「相關財務報表」)。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核。吾等已根據香港會計師公會建議的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審查相關財務報表。

貴集團於往績記錄期的財務資料乃摘自相關財務報表，並根據財務資料E節附註1所載基準編製。於吾等編製報告以供載入本招股章程時，吾等認為相關財務報表毋須作出調整。

批准刊發相關財務報表的 貴公司董事須對該等財務報表負責。 貴公司董事亦對載有本報告的招股章程的內容負責。吾等的責任乃從相關財務報表編製本報告所載的財務資料，對財務資料達致獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。

吾等認為，根據財務資料E節附註1所載編製基準，財務資料就本報告而言真實而公平地反映 貴公司於二零一二年六月三十日及 貴集團於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的財務狀況，以及 貴集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月的綜合業績及現金流量。

貴集團截至二零一一年六月三十日止六個月的可資比較綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同其附註，乃摘自 貴集團於相同期間的未經審核綜合財務報表（「二零一一年六月三十日財務資料」），而未經審核綜合財務報表乃 貴公司董事僅就載入本報告用途而編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零一一年六月三十日財務資料。二零一一年六月三十日財務資料的審閱工作包括主要向負責財務會計事務的人員作出查詢，並運用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於按照香港核數準則進行的審核，所以吾等未能保證會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，吾等並無就二零一一年六月三十日財務資料發表任何審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無注意到任何事項致令吾等相信二零一一年六月三十日財務資料在所有重大方面未有按照與用於編製財務資料者一致且符合國際財務報告準則規定的會計政策編製。

A. 綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	7	493,800	483,524	524,495	167,230	662,351
銷售成本		(287,646)	(342,532)	(283,434)	(97,162)	(340,570)
毛利		206,154	140,992	241,061	70,068	321,781
其他收入、開支、						
收益及虧損	8	6,012	11,403	18,599	10,921	(608)
銷售及營銷開支		(21,791)	(14,080)	(14,817)	(10,138)	(3,911)
行政開支		(25,895)	(33,968)	(44,244)	(21,128)	(30,851)
融資成本	9	—	(2,804)	(6,871)	(3,132)	(4,024)
應佔一家聯營						
公司的虧損	17	—	—	(407)	—	(764)
投資物業公平值變動	16	250,183	306,900	539,919	229,579	75,000
除稅前溢利	10	414,663	408,443	733,240	276,170	356,623
稅項	12	(136,227)	(115,067)	(220,047)	(80,144)	(149,940)
年度／期間溢利及						
全面收入總額		278,436	293,376	513,193	196,026	206,683
以下人士應佔溢利及						
全面收入總額：						
貴公司擁有人		263,403	280,744	498,488	187,892	198,767
非控股權益		15,033	12,632	14,705	8,134	7,916
		278,436	293,376	513,193	196,026	206,683

B. 綜合財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	60,618	67,420	88,189
投資物業	16	1,910,000	2,259,000	2,850,000
於聯營公司的權益	17	—	—	2,593
遞延稅項資產	18	10,665	8,827	17,890
應收一家關聯公司款項	23	—	43,491	120,176
		<u>1,981,283</u>	<u>2,378,738</u>	<u>3,078,848</u>
				<u>3,352,066</u>
流動資產				
持作開發以供				
銷售的租賃土地	19	—	229,074	—
開發中待售物業	20	531,356	410,688	717,320
已竣工待售物業	21	136,366	206,267	153,759
貿易及其他應收款項	22	83,234	91,680	72,892
持作開發以供銷售的				
租賃土地的預付款項	19	80,431	—	—
應收一家聯營公司款項	17	—	—	1,060
預付稅項		14,411	31,071	18,305
持作買賣投資	24	—	—	—
受限制銀行存款	25	3,383	64,432	15,718
銀行結餘及現金	26	209,262	388,166	196,641
		<u>1,058,443</u>	<u>1,421,378</u>	<u>1,175,695</u>
				<u>1,125,256</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	27	149,980	141,339	177,366
預收租金		2,474	8,075	19,525
預售物業收取				
的按金及預付款項		486,293	738,061	643,230
應付股東款項	28	162,116	168,951	129,098
應付關聯公司款項	23	56,400	—	—
稅項負債		40,543	44,464	100,339
銀行借款—一年內到期	29	77,347	149,020	109,104
		<u>975,153</u>	<u>1,249,910</u>	<u>1,178,662</u>
				<u>756,582</u>
流動資產(負債)淨值		<u>83,290</u>	<u>171,468</u>	<u>(2,967)</u>
				<u>368,674</u>
總資產減流動負債		<u>2,064,573</u>	<u>2,550,206</u>	<u>3,075,881</u>
				<u>3,720,740</u>

		於十二月三十一日			於六月三十日
	附註	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債					
銀行借款－一年後到期	29	309,400	396,400	344,600	365,260
預收租金		—	39,214	37,832	29,900
遞延稅項負債	18	400,542	478,698	616,115	684,612
		709,942	914,312	998,547	1,079,772
資產淨值		1,354,631	1,635,894	2,077,334	2,640,968
資本及儲備					
股本	30	106,000	106,000	106,000	128
儲備	31	1,162,348	1,430,979	1,862,176	2,640,840
貴公司擁有人應佔權益		1,268,348	1,536,979	1,968,176	2,640,968
非控股權益		86,283	98,915	109,158	—
總權益		1,354,631	1,635,894	2,077,334	2,640,968

C. 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔					非控股	總計
	股本	特別儲備	盈餘儲備	保留盈利	小計	權益應佔	
	人民幣千元	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零零九年一月一日結餘	106,000	—	—	898,945	1,004,945	71,250	1,076,195
年度溢利及全面收入總額	—	—	—	263,403	263,403	15,033	278,436
於二零零九年十二月三十一日結餘	106,000	—	—	1,162,348	1,268,348	86,283	1,354,631
年度溢利及全面收入總額	—	—	—	280,744	280,744	12,632	293,376
視為向股東分派(附註i)	—	(12,113)	—	—	(12,113)	—	(12,113)
於二零一零年十二月三十一日結餘	106,000	(12,113)	—	1,443,092	1,536,979	98,915	1,635,894
年度溢利及全面收入總額	—	—	—	498,488	498,488	14,705	513,193
視為向股東分派(附註i)	—	(13,183)	—	—	(13,183)	—	(13,183)
股息	—	—	—	(54,108)	(54,108)	(4,462)	(58,570)
盈餘儲備撥款	—	—	10,895	(10,895)	—	—	—
於二零一一年十二月三十一日結餘	106,000	(25,296)	10,895	1,876,577	1,968,176	109,158	2,077,334
期間溢利及全面收入總額	—	—	—	198,767	198,767	7,916	206,683
視為股東出資(附註i)	—	11,597	—	—	11,597	—	11,597
股息	—	—	—	—	—	(5,884)	(5,884)
發行新股	64	—	—	—	64	—	64
盈餘儲備撥款	—	—	22,104	(22,104)	—	—	—
視為最終控股股東							
出資(附註ii)	—	67,032	—	—	67,032	—	67,032
因重組而轉讓(附註iii)	(105,936)	105,936	—	—	—	—	—
因收購金輪國際興業而							
產生(附註36)	—	395,332	—	—	395,332	(111,190)	284,142
於二零一二年六月三十日結餘	128	554,601	32,999	2,053,240	2,640,968	—	2,640,968
於二零一一年一月一日結餘	106,000	(12,113)	—	1,443,092	1,536,979	98,915	1,635,894
期間溢利及全面收入總額	—	—	—	187,892	187,892	8,134	196,026
視為向股東分派(附註i)	—	(6,592)	—	—	(6,592)	—	(6,592)
於二零一一年六月三十日結餘							
(未經審核)	106,000	(18,705)	—	1,630,984	1,718,279	107,049	1,825,328

附註：

- (i) 視為分派指應收南京金輪房地產款項的本金額與其初步確認的公平值之間的差額。公平值乃透過折讓墊款預期期限內(即自墊款作出當日起至預期償還日期)的估計未來現金流量而釐定。

於二零一二年六月十八日收購金輪國際興業及其附屬公司南京金輪房地產後，貴集團豁免南京金輪房地產償還應收南京金輪房地產款項。視為出資指豁免當日按攤銷成本計應收南京金輪房地產款項與應付貴集團款項本金額之間的差額。

- (ii) 計入特別儲備的款項約人民幣67,032,000元指截至二零一二年六月三十日止六個月由最終控股股東(定義見下文第E節附註1)豁免的應付最終控股股東款項。該項豁免入賬作視為最終控股股東出資。

- (iii) 作為附註1所述重組的一部分，於二零一二年六月十八日，金輪翡翠透過向最終控股股東發行貴公司1,000,000股普通股收購金輪國際投資的全部股權，而貴公司其後成為貴集團的控股公司。轉撥至特別儲備的金額指貴公司股本面值與金輪國際投資股本面值的差額。

D. 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
經營活動					
除稅前溢利	414,663	408,443	733,240	276,170	356,623
對以下各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊	2,360	2,719	3,063	1,561	4,159
投資物業公平值變動	(250,183)	(306,900)	(539,919)	(229,579)	(75,000)
出售物業、廠房及設備					
(收益) 虧損	(2,040)	2	2	—	—
應收款項呆賬撥備	—	1,095	—	—	—
利息收入	(889)	(6,217)	(14,071)	(6,319)	(6,512)
融資成本	—	2,804	6,871	3,132	4,024
應佔一家聯營公司的虧損	—	—	407	—	764
營運資金變動前經營現金流量	163,911	101,946	189,593	44,965	284,058
持作開發以供銷售的					
租賃土地 (增加) 減少	—	(229,074)	229,074	86,234	—
開發中待售物業減少 (增加)	202,323	148,016	(281,687)	(207,311)	219,966
已竣工待售物業 (增加) 減少	(156,096)	(69,901)	52,508	114,126	(34,771)
貿易及其他應收款項 (增加) 減少	(59,195)	(10,068)	18,872	12,458	19,281
貿易及其他應付款項 (減少) 增加	(66,322)	(8,641)	34,527	(44,510)	6,184
預售物業收取的按金及預付款項					
(減少) 增加	(19,033)	251,768	(94,831)	108,168	(472,533)
應收一家聯營公司款項 (增加) 減少	—	—	(1,060)	—	1,060
預收租金增加 (減少)	2,474	44,815	10,068	18,993	(4,627)
收購持作開發以供銷售的租賃					
土地的預付款項 (增加) 減少	(27,910)	80,431	—	—	(60,000)
經營所得 (所用) 現金	40,152	309,292	157,064	133,123	(41,382)
已付所得稅及土地增值稅	(13,468)	(47,812)	(23,052)	(14,603)	(34,052)
經營活動所得 (所用) 現金淨額	26,684	261,480	134,012	118,520	(75,434)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
投資活動					
已收利息	889	3,413	7,203	3,187	2,488
收購附屬公司(附註36)	—	—	—	—	15,211
購買物業、廠房及設備	(14,527)	(9,523)	(23,834)	(8,782)	(3,731)
開發中投資物業增加	(4,121)	(38,310)	(47,580)	(47,580)	—
出售物業、廠房及設備所得款項	7,189	—	—	—	—
給予一家關聯公司的墊款	—	(72,800)	(144,000)	(116,139)	(5,003)
一家關聯公司還款	—	20,000	61,000	56,000	8,000
於聯營公司的投資	—	—	(1,500)	—	—
受限制銀行存款(增加)減少	(223)	(61,049)	48,714	19,280	(379)
投資活動(所用)所得現金淨額	(10,793)	(158,269)	(99,997)	(94,034)	16,586
融資活動					
新造銀行貸款	330,000	335,000	55,000	15,000	60,000
償還銀行貸款	(131,200)	(175,800)	(146,800)	(63,400)	(24,644)
股東墊款	1,706	7,905	2,422	708	—
償還股東款項	(21,279)	(1,070)	(42,275)	(39,933)	(62,066)
關聯公司墊款	58,060	1,500	—	—	—
償還關聯公司款項	(62,816)	(57,900)	—	—	—
發行股份所得款項	—	—	—	—	64
已付利息	(15,968)	(33,942)	(35,317)	(20,893)	(16,126)
已付股息	—	—	(54,108)	—	—
已付附屬公司非控股股東股息	—	—	(4,462)	—	(2,632)
融資活動所得(所用)現金淨額	158,503	75,693	(225,540)	(108,518)	(45,404)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	174,394	178,904	(191,525)	(84,032)	(104,252)
年/期初現金及現金等價物	34,868	209,262	388,166	388,166	196,641
年/期末現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	209,262	388,166	196,641	304,134	92,389

E. 財務資料附註

1. 財務資料的編製基準

貴公司於二零一二年四月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處及主要營業地點的地址載於招股章程「公司資料」一節。貴公司主要業務為投資控股。其在中國成立的附屬公司主要從事房地產開發及物業租賃。

重組

金輪國際投資為南京翡翠金輪、揚州金輪房地產、株洲金輪房地產及株洲金輪商業管理(統稱「中國附屬公司」)的控股公司，自其註冊成立起由金輪地產投資有限公司(「金輪地產投資」)及11名個人股東(「印尼股東」)擁有。金輪地產投資由4名個人股東(「王氏家族」)最終擁有。於整個往績記錄期內，王氏家族及印尼股東統稱為「最終控股股東」。

於二零一二年四月二十六日，最終控股股東在開曼群島註冊成立 貴公司。

為籌備 貴公司股份於香港聯交所上市， 貴公司進行重組。金輪翡翠乃於二零一二年五月八日在英屬處女群島註冊成立，其股份於註冊成立日期全部配發予 貴公司。根據一系列買賣協議，金輪翡翠向最終控股股東收購金輪國際投資的全部股權。作為回報，貴公司向最終控股股東發行1,000,000股 貴公司每股面值0.01美元的普通股。此後， 貴公司自二零一二年六月十八日起成為由 貴公司、金輪翡翠、金輪國際投資及中國附屬公司組成的集團的控股公司。

如上文所詳述，重組涉及於金輪國際投資所領導的現有集團與最終控股股東之間分拆空殼公司(包括 貴公司及金輪翡翠)，此並非業務合併。因此，由重組形成的 貴集團被視為持續實體，而將重組入賬所應用原則類似反向收購，而非適用於共同控制下的業務合併的合併會計法。因此，財務資料的編製基準乃假設 貴公司於整個往績記錄期一直是現時 貴集團旗下公司的控股公司。現時 貴集團旗下公司的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(包括業績及現金流量)於編製時乃假設重組完成時現時集團架構於

整個往績記錄期或由各公司註冊成立／成立／收購事項日期至二零一二年六月三十日期間(以較短者為準)一直存在。貴集團編製截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日的綜合財務狀況表以呈列現時貴集團旗下公司的資產及負債，假設重組完成時現時集團架構於該等日期一直存在(已考慮註冊成立／成立／收購事項(或如適用)各自的日期)。

收購事項

於二零一二年六月，貴公司透過其全資附屬公司金輪明珠收購金輪國際興業(持有南京金輪房地產的100%股權)的100%股權。收購事項已入賬列作購入資產及承擔負債，有關詳情載於附註36。

財務資料以貴公司主要附屬公司經營所在主要經濟環境的貨幣人民幣(「人民幣」)呈列(與貴公司的功能貨幣相同)。

2. 新訂及經修訂國際財務報告準則

就編製及呈列往績記錄期的財務資料而言，貴集團已於整個往績記錄期內採納並貫徹應用於二零一二年一月一日開始的年度會計期間生效的所有國際財務報告準則。

截至本報告日期，貴集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋：

國際財務報告準則修訂	國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進 ¹
國際財務報告準則第1號修訂	政府貸款 ¹
國際財務報告準則第7號修訂	披露一抵銷金融資產及金融負債 ¹
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂	國際財務報告準則第9號的強制生效日及過渡性披露 ²
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號及國際財務報告準則第12號修訂	綜合財務報表、聯合安排及披露於其他實體的權益：過渡指引 ¹
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號修訂	投資實體 ⁴
國際財務報告準則第9號	金融工具 ²

國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
國際財務報告準則第11號	聯合安排 ¹
國際財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ¹
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
國際會計準則第1號修訂	呈報其他全面收入項目 ³
國際會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利 ¹
國際會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
國際會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業的投資 ¹
國際會計準則第32號修訂	抵銷金融資產及金融負債 ⁴
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第20號	露天採礦場生產階段的剝採成本 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

國際財務報告準則第13號公平值計量

國際財務報告準則第13號確立公平值計量及有關公平值計量披露的單一指引來源。該準則界定公平值，確立計量公平值的框架，並規定公平值計量的披露。國際財務報告準則第13號的範圍廣泛：除特定情況外，其同時適用於其他國際財務報告準則規定或准許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目。整體而言，國際財務報告準則第13號的披露規定較現行準則更為全面。例如，現時僅規限國際財務報告準則第7號金融工具：披露所述金融工具的三層公平值架構的定量及定性披露，將藉國際財務報告準則第13號擴展至涵蓋其範圍內的所有資產及負債。

國際財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，可以提早應用。

貴公司董事預期，貴集團將於二零一三年一月一日開始的年度期間採納國際財務報告準則第13號，而應用此項新準則可能導致須於綜合財務報表作出更全面披露。

貴公司董事預計應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋不會對貴集團於初始應用期間的財務資料產生重大影響。

3. 重大會計政策

財務資料乃根據國際財務報告準則編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

財務資料乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計量（於下文所載之會計政策詳述）。歷史成本一般以交換貨品及服務所提供代價的公平值計算。

獲採納的主要會計政策如下：

綜合基準

財務資料包括 貴公司及 貴公司所控制實體（其附屬公司）的財務資料。當 貴公司有權監督一間實體的財務及經營政策以便從其業務中取得利益，則具有控制權。

於年內／期內收購或出售的附屬公司自收購生效日期起或至出售生效日期止（如適用）的業績已包括在綜合全面收益表內。

如需要，可對附屬公司的財務資料作出調整，使其會計政策與 貴集團其他成員公司所採用者一致。

集團內公司間之所有交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時悉數對銷。

於附屬公司的非控股權益乃與 貴集團於其中所擁有股本權益分開呈列。

分配全面收入總額至非控股權益

附屬公司的全面收入及開支總額會歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益出現虧損結餘。

貴集團於現有附屬公司擁有權的變動

貴集團於附屬公司的擁有權變動倘不會導致貴集團失去附屬公司控制權，會入賬列作權益交易。貴集團權益及非控股權益的賬面值已作調整，以反映其於附屬公司有關權益的變動。非控股權益調整金額與已付或已收代價的公平值之間的任何差額直接於權益確認，並歸屬於貴公司擁有人。

於聯營公司的投資

聯營公司乃指貴集團對其擁有重大影響力的實體，而該實體並非一家附屬公司或於合營企業的權益。重大影響力乃參與被投資公司的財務及營運政策決定而非控制或共同控制該等政策的權力。

聯營公司的業績以及資產及負債乃以會計權益法計入財務資料。根據權益法，於聯營公司的投資乃按成本於綜合財務狀況表中初步確認，並於其後予以調整，以確認貴集團應佔該聯營公司的溢利或虧損及其他全面收入。當貴集團應佔聯營公司的虧損超出其於該聯營公司的權益(包括實質上構成貴集團於該聯營公司投資淨額的一部分的任何長期權益)，則貴集團終止確認其應佔的進一步虧損。額外虧損僅會於貴集團已產生法定或推定責任或代該聯營公司付款的情況下方會確認。

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。於需要時，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號資產減值作為單一資產進行減值測試，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的賬面值的一部分。該減值虧損的任何撥回乃於該項投資的可收回金額其後增加時根據國際會計準則第36號確認。

倘一個集團實體與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生損益只會在聯營公司的權益與貴集團無關的情況下，才會在財務資料中確認。

收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量，乃指於一般業務過程中銷售商品及提供服務的應收款項，並扣除折扣。

物業銷售

於日常業務過程中銷售物業的收益於相關物業竣工及交付買家時確認。符合上述收益確認標準之前已收取買家的按金及預付款項於綜合財務狀況表計入流動負債。

利息收入

金融資產的利息收入乃按時間基準參照未償還本金按適用實際利率計算入賬，而適用利率乃於金融資產的預期可用年期內將估計未來現金收款準確貼現至該資產於初步確認時賬面淨值的息率。

租金收入

貴集團確認經營租賃所得收益的政策載於下文「租賃」一節。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作用於生產或提供貨品或服務或作行政用途的土地及樓宇(在建物業除外)，乃於綜合財務狀況表中按成本減其後的累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

在建物業即興建中作生產、供應或行政用途的物業按成本減去任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用，及如屬合資格資產，則為根據貴集團會計政策資本化的借貸成本。該等物業於竣工及可作擬定用途時分類為適當類別的物業、廠房及設備。該等資產按其他物業資產相同的基準於資產可作擬定用途時開始折舊。

折舊乃經計及物業、廠房及設備(在建物業除外)項目的估計殘值後，於其估計可使用年期內以直線法撇銷成本。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產時產生的任何收益或虧損(以該項目的出售所得款項淨額與賬面值的差額計算)乃計入該項目終止確認年度／期間的綜合全面收益表內。

投資物業

投資物業為持作賺取租金的物業(就此而言包括開發中物業)。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。

初步確認後，投資物業按其公平值計量。投資物業公平值變動產生的收益或虧損於其產生期間計入損益內。

開發中投資物業產生的建築成本資本化為開發中投資物業的部分賬面值。

一項投資物業於出售或永久停止使用及預計不會從出售該物業中獲得未來經濟收益時終止確認。終止確認該項物業所產生的任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額計算)於項目終止確認期間計入損益內。

就由已竣工待售物業轉撥至投資物業(以經營租賃開始為證)而言，物業於當日的公平值與其先前賬面值的任何差額乃於損益內確認。

持作開發以供銷售的租賃土地

持作開發以供銷售的租賃土地指位於中國以供在日常業務過程中開發作日後銷售的租賃土地，乃按成本及可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本及其他直接應佔成本。可變現淨值指按現行市況得出的估計售價減進行銷售所需的估計成本。持作開發以供銷售的租賃土地於開發開始後轉為開發中待售物業。

開發中待售物業

開發中待售物業指位於中國在日常業務過程中開發作日後銷售的租賃土地及樓宇，乃按成本及可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資

本化借貸成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減估計竣工成本及進行銷售所需的估計成本。開發中待售物業於開發完成時轉為已竣工待售物業。

已竣工待售物業

已竣工待售物業按成本及可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借貸成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務過程中估計售價減進行銷售所需的估計成本。

當已竣工待售物業轉撥至物業、廠房及設備(以擁有人開始佔用為證)時，該物業的賬面值為轉撥當日的確定成本。

有形資產減值

於報告期末，貴集團會審閱其有形資產的賬面值，以釐定該等資產有否出現減值跡象。倘有任何減值跡象，將會評估資產的可收回金額，藉以釐定減值虧損(如有)的程度。倘若資產的可收回金額估計低於其賬面值，則資產的賬面值會減至可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產的賬面值會增至經修訂估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超出倘以往年度並無就該項資產確認減值虧損而應有的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

租賃

倘租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉讓予承租人，租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入按有關租賃年期以直線法在損益內確認。經營租賃產生的或然租金於其產生期間內確認為收入。

貴集團作為承租人

經營租賃付款以直線法按有關租賃年期確認為開支。因訂立一項經營租賃所收取或應收作為獎勵的利益乃以直線法按租賃年期確認為負債及租金支出的減少。

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部分，貴集團根據對附於各部分所有權的絕大部分風險及回報是否已轉移至貴集團的評估，分別將各部分的分類評定為融資或經營租賃。除非土地及樓宇部分均明確為經營租賃，於此情況下整項租賃分類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一筆過預付款項)於租約訂立時按租賃土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公平值比例於土地與樓宇部分間分配。

倘租賃付款能可靠分配，則以經營租賃入賬的土地租賃權益在綜合財務狀況表中列為「預付租賃付款」，且於租期內按直線法攤銷，惟歸類及入賬為投資物業並以公平值計算者除外。倘租賃付款無法於土地和樓宇分部間可靠分配時，則整項租賃通常分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備項下的土地及樓宇。

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易按交易日期的現行匯率換算為各自的功能貨幣入賬。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。按歷史成本以外幣計值的非貨幣項目不予重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額於其產生期間在損益中確認。

借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可用於擬定用途或銷售之合資格資產所產生之直接借貸成本，計入該等資產之成本中，直至該等資產已大致上可用於擬定用途

或銷售。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入，須自可予資本化之借貸成本中扣除。

其他借貸成本於其產生的年度／期間之損益中確認。

退休福利成本

向中國國家管理退休福利計劃及香港強制性公積金計劃支付的款項乃於僱員因提供服務而有權享有供款時確認為開支。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表所列溢利不同，乃由於前者不包括其他年度／期間的應課稅或應扣減的收入或開支項目，亦不包括從未課稅或可扣稅的項目。貴集團的即期稅項負債乃按已於報告期末實施或大致實施的稅率計算。

遞延稅項乃根據綜合財務狀況表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之間的暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於可扣減暫時差額有可能用以抵銷應課稅溢利時予以確認。倘暫時差額由初步確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利的交易的資產及負債所產生，則有關資產及負債不予以確認。

遞延稅項負債須就投資於附屬公司及聯營公司所產生應課稅暫時差額予以確認，除非貴集團可控制暫時差額撥回及暫時差額可能在可預見的將來不會撥回。於有足夠應課稅溢利可用以抵扣暫時差額的利益，且預期會於可見將來撥回的情況下，方會確認因與該等投資及權益有關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值乃於各個報告期末進行檢討，並在不可能有足夠應課稅溢利用作以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債按照於報告期末已實施或大致實施的稅率（及稅法），以預計於償還負債或變現資產的期間內適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映出於報告期末將依循 貴集團所預計收回資產或償還負債賬面值的方式的稅務後果。

即期及遞延稅項於損益內確認。

就計量按照國際會計準則第40號投資物業採用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，乃假設透過出售收回有關物業的賬面值，惟假設被駁回除外。倘投資物業可折舊及以 貴集團的業務目的為於一段時間內使用該投資物業所包含的絕大部分經濟利益（而非透過出售收回）的業務模式所持有，則會駁回此假設。如假設被駁回，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據以上國際會計準則第12號所述一般原則（即根據預期該物業將會被收回的方式）計量。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外）直接應佔的交易成本於首次確認時在金融資產或金融負債的公平值中計入或扣除（如適用）。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益內確認。

金融資產

貴集團的金融資產分類為按公平值計入損益的金融資產以及貸款及應收款項。分類視乎金融資產性質及用途而定，並於初次確認時釐定。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產的攤銷成本以及於有關期間分配利息收入的方法。實際利率乃於首次確認時按金融資產的預計年期或(如適用)較短期間準確折現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值的利率。

利息收入乃按實際利率基準確認，惟被分類為按公平值計入損益的金融資產的利息收入則計入收益或虧損淨額。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產。金融資產在以下情況會被分類為持作買賣：

- 其被收購的主要目的為在不久將來出售；或
- 其為 貴集團所管理的已識別金融工具組合的一部分，並且具有近期賺取短期利潤的實際模式。

按公平值計入損益的金融資產乃按公平值計量，而重新計量所產生的公平值變動將會於其產生期間直接於損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並且計入綜合全面收益表中的「其他收入、開支、收益及虧損」項目內。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收一家聯營公司款項、應收一家關聯公司款項、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

金融資產減值

金融資產(按公平值計入損益的金融資產除外)乃於各報告期末評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認金融資產後發生的一項或多項事件令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產屬被視為已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遭遇嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠支付利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別金融資產(如應收租金及其他應收款項)而言，被評估為不會單獨作出減值的資產會於其後匯集一併評估減值。應收款項組合減值的客觀證據包括 貴集團的過往收款經驗、組合內超過平均信貸期的拖欠付款增加，以及國家或地區經濟狀況出現與應收款項未能償還的情況相吻合的變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，所確認減值虧損金額為資產的賬面值與按金融資產原實際利率折現估計未來現金流量的現值的差額。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損減少，惟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確認。當應收款項被視為無法收回時，其將於撥備賬撇銷。過往已撇銷的款項於其後收回，則計入損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間減值虧損的數額減少，而此項減少可與確認減值虧損後發生的某一事件有客觀聯繫，則先前確認的減值虧損於損益中撥回，惟於撥回減值當日資產的賬面值不得超逾未確認減值時的攤銷成本。

金融負債及股本工具

由集團實體發行的金融負債及股本工具按所訂立的合約安排性質，以及金融負債及股本工具的定義而分類為金融負債或股本。

股本工具為證明 貴集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的任何合約。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本及於相關期間分攤利息成本的方法。實際利率指按金融負債的預期可使用年期或較短期間內(如適用)準確折現估計未來現金付款(包括構成實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至初始確認時的賬面淨值的利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項、應付股東款項、應付關聯公司款項及銀行借款，乃於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

集團實體所發行股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本而記錄。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發出人須向持有人支付指定金額，以補償持有人由於指定欠債人未能根據債務工具條款於到期時付款而蒙受損失的合約。

貴集團發出的財務擔保合約初步按公平值計量，且若並非指定為按公平值計入損益，則初步按公平值減發出財務擔保合約直接產生的交易成本予以確認。初步確認後，貴集團按以下各項較高者計量財務擔保合約：(i)合約責任金額(根據國際會計準則第37號撥備、或然負債及或有資產釐定)；及(ii)初步確認金額減(如適當)根據收入確認政策確認的累計攤銷。

終止確認

貴集團僅會於從資產獲得現金流量的合約權利屆滿時或轉讓金融資產且該資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時終止確認該項金融資產。倘貴集團既無轉讓亦無保留所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制該項轉讓資產，則貴集團

會繼續確認資產(以其持續參與為限)並確認相關負債。倘 貴集團保留所轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則 貴集團會繼續確認該項金融資產，並就所收取款項確認已抵押借款。

於完全終止確認金融資產時，資產的賬面值與已收及應收代價及已在其他全面收入中確認的累積損益之和之間的差額會在損益中確認。

金融負債在相關合約規定 貴集團的責任已經履行、解除或到期時終止確認。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額會在損益中確認。

4. 重大會計判斷及估計不確定性的主要來源

於應用於附註3所述 貴集團的會計政策時，管理層須就從其他來源不顯而易見的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為屬有關的其他因素。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘若會計估計修訂只影響修訂估計期間，則有關修訂會在該期間確認。倘若有關修訂既影響當期亦影響未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策時的重大判斷

以下為管理層於應用 貴集團會計政策的過程中作出且對財務資料中確認的金額具有最大影響的重大判斷及估計不確定性的來源。

投資物業遞延稅項

為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， 貴集團管理層已檢討 貴集團的投資物業，並認為 貴集團的投資物業乃以隨著時間的推移耗盡絕大部分包含在投資物業內的經濟利益為目標的商業模式持有。因此，在釐定 貴集團的投資物業遞延稅項時，董事已決定推翻採用公平值模式計量的投資物業透過銷售收回的假設。

因此，貴集團根據管理層的最佳估計確認投資物業公平值變動的遞延稅項，假設未來稅務結果是通過將該等物業用作出租用途而非通過出售引致。倘投資物業其後被貴集團出售而非以租賃方式隨著時間的推移耗盡絕大部分包含在投資物業內的經濟利益，則最終稅務結果可能與在財務資料中確認的遞延稅項負債不同。倘投資物業被出售，考慮到企業所得稅及土地增值稅的影響，貴集團在出售時可能須繳納更高的稅項。

估計不確定性的主要來源

以下為於各報告期末有重大風險而會導致下個財政年度資產及負債賬面值須作重大調整的與未來有關的主要假設及不明朗因素估計的其他主要來源。

持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工待售物業的可變現淨值

持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工待售物業乃按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。持作開發以供銷售的租賃土地的可變現淨值乃參照管理層根據當前市況對售價作出的估計並經扣減進行銷售所必要的估計成本釐定。開發中供售物業的可變現淨值乃參照估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(均根據管理層可獲得的最佳資料作出估計)釐定。已竣工待售物業的可變現淨值乃參照管理層根據當前市況對售價作出的估計並經扣減適用的銷售開支而釐定。

倘估計售價因物業市況的任何變動而出現任何下跌，則持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工待售物業或會作撇減。於往績記錄期內，並無對持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業及已竣工待售物業作出任何撇減。

投資物業公平值

貴集團的投資物業於各報告期末根據由獨立專業物業估值師進行的估值按公平值列賬。就已竣工投資物業而言，估值乃參照可資比較物業的市場交易，以現有租約的租金收入資本化為基準，並適當考慮物業的復歸收入潛力(如適當)達致。開發中投資物業的估值

乃參照用作釐定物業價值的可資比較物業的市場交易(假設開發中物業於估值日期已竣工)，並計及開發項目竣工將要花費的建設及其他相關成本、開發企業溢利及物業竣工比例達致。

於釐定投資物業公平值時，估值師所依據的估值方法涉及對(其中包括)可資比較物業的當前市場交易價格、適當的貼現率及預期未來市場租金等的若干假設。假設的有利或不利變動將導致貴集團的投資物業公平值變動及對綜合全面收益表確認的收益或虧損金額的相應調整。在倚賴估值師作出的估值時，貴集團管理層已作出判斷，並信納估值方法反映當前的市況。

土地增值稅

貴集團須在中國繳納土地增值稅。然而，中國各城市不同稅務管轄權區的稅務實施及結算方式各有不同，而貴集團若干項目尚未確定土地增值稅計算方式及向中國地方稅務機關繳納之稅項。因此，在釐定土地增值稅金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。貴集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果可能有別於初步列賬的金額，而該等差異將對與相關稅務機關釐定該稅項的期間的所得稅開支及相關所得稅及遞延稅項撥備造成影響。

5. 資本風險管理

貴集團管理其資本以確保貴集團內實體能夠持續經營，同時透過優化負債與股本的平衡而為股東爭取最高回報。貴集團整體策略於往績記錄期內保持不變。

貴集團的資本架構包括債務淨額(包括附註29中所披露的借款)、現金及現金等價物淨額以及貴公司權益持有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留盈利)。

貴集團管理層定期檢討資本架構。貴集團考慮資本成本及與各類別資本相關的風險，並將透過發行新股份、派付股息以及籌集銀行貸款及贖回銀行貸款以平衡其整體資本結構。

6. 金融工具

6A. 金融工具分類

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項(包括				
現金及現金等價物)	227,559	510,202	348,261	127,600
持作買賣投資	—	—	—	8,518
	<u>227,559</u>	<u>510,202</u>	<u>348,261</u>	<u>136,118</u>
金融負債				
攤銷成本	<u>750,394</u>	<u>852,670</u>	<u>752,924</u>	<u>677,518</u>

6B. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、持作買賣投資、應收一家聯營公司款項、應收／應付關聯公司款項、應付股東款項、銀行借款、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金。該等金融工具的詳情於相應附註中披露。

與該等金融工具有關的風險及如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險以保證及時有效地採取適當措施。

外幣風險

貴公司的大部分主要附屬公司經營所在的主要經濟環境為中國，而附屬公司的功能貨幣為人民幣。然而，貴集團的若干銀行結餘及應付股東款項以美元(「美元」)計值，而美元並非相關集團實體的功能貨幣，故令貴集團面臨外幣風險。

於各報告日期，貴集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
美元	2,258	5,580	1,329	4,797
負債				
美元	162,116	168,951	129,098	—

貴集團目前並無外幣對沖政策，惟管理層監控外匯風險及在必要時考慮對沖重大外幣風險。

敏感度分析

下表詳細載列貴集團對美元兌人民幣匯率變動5%的敏感度。5%為管理層對匯率可能合理變動的評估。此敏感度分析僅包括以外幣列值的貨幣項目及於年／期末的外幣匯率變動5%的換算調整。下表中的正(負)值表示年／期內溢利在美元兌人民幣升值5%時的增加(減少)額。倘美元兌人民幣貶值5%，年／期內溢利將會受到等額但相反的影響。

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美元	(5,995)	(6,126)	(4,791)	180

上述敏感度分析僅對貴集團年／期末固有外匯風險進行分析，並不代表年／期內的風險。

利率風險

貴集團的現金流量利率風險主要與其浮息銀行借款、受限制銀行存款及銀行結餘有關。貴集團的公平值利率風險主要與定息銀行借款及向一間關聯公司提供免息墊款有關。貴集團現時並無專門政策管理其利率風險，惟將於日後密切監控利率風險。

敏感度分析

貴集團管理層認為，受限制銀行存款及銀行結餘的利率波動並不重大。因此，並無呈列對受限制銀行存款及銀行結餘利率的敏感度分析。下文的敏感度分析乃根據浮息銀行借款的利率風險釐定。編製該分析時乃假設於各報告期末的未償還浮息銀行借款於整個年度／期間均未償還。上升或下降50個基點為管理層對利率可能合理變動的評估。

倘利率上升／下降50個基點，而其他所有變量保持不變，貴集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月的除稅後溢利將分別減少／增加約人民幣零元、人民幣138,000元、人民幣258,000元及人民幣317,000元。

股本價格風險

貴集團透過其於中國上市證券的投資面臨股本價格風險。目前，貴集團並無特定政策管理其股本價格風險，但將會緊密監控日後須面對的股本價格風險。

敏感度分析

敏感度分析乃按於報告期末所面對的股本價格風險而釐定。倘股本價格上升／下降15%，則貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月的除稅後溢利將會因持作買賣投資的公平值變動而增加／減少人民幣958,000元(截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度：零)。

信貸風險

由於對手方未履行責任而造成貴集團財務虧損的貴集團最高信貸風險產生於：

- (a) 於各報告期末在綜合財務狀況表內列賬的各項已確認金融資產的賬面值；及
- (b) 有關貴集團所發行財務擔保的或然負債金額(披露於附註34)。

貴集團並無有關貿易應收款項的重大信貸集中風險，風險分佈於中國眾多客戶。為將信貸風險降至最低，貴集團管理層透過頻密審閱財務狀況信用評估及客戶質素而持續監控風險等級，以確保及時採取跟進措施及／或矯正措施以降低風險或收回過期結餘。

取得客戶最低20%至30%的首期付款後，貴集團一般會就其客戶融資購買其物業的按揭貸款向銀行提供擔保，擔保期為截至相關客戶獲發房屋所有權證止期間。倘客戶於擔保期內拖欠其按揭付款，銀行可能要求貴集團償還貸款的未償還金額及任何相關應計利息。在此情況下，貴集團可沒收客戶的按金及轉售物業以收回貴集團應向銀行支付的任何金額。就此而言，貴公司董事認為，貴集團的信貸風險已大幅降低。

貴集團的銀行結餘有信貸風險集中情況。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，約83%、77%、53%及71%的銀行結餘分別存放於4、3、1及3間銀行，即於每間銀行的存款結餘超過受限制銀行存款及銀行結餘總額的10%。該等流動資金的信貸風險有限，因為對手方為位於中國的國有銀行或國際信貸評級機構評定為高信貸評級的銀行。

貴集團應收一家關聯公司款項有信貸集中風險。為將應收該關聯公司款項的信貸風險降至最低，貴集團管理層持續監控該關聯公司的信用質素及財務狀況以及風險水平，以確保可採取跟進措施收回過期債務。貴集團於二零一二年收購該關聯公司的全部股權。在此情況下，貴公司董事認為貴集團的信貸風險並不重大。

流動資金風險

貴集團管理層已就短期融資及流動資金管理需求建立合適的流動資金風險管理框架。貴集團透過持續監控預期及實際現金流量來管理流動資金風險。

下表詳列 貴集團非衍生金融負債根據協定還款條款的餘下合約到期情況。該表乃按 貴集團可能須付款的最早日期的金融負債之未貼現現金流量編製。表中包括利息及本金現金流量。倘利息流量來自浮息工具，未貼現金額則根據各報告期末的利率計算。

	加權 平均利率	未貼現現金流量			賬面值
		於要求時或 不足六個月	六個月以上 但不足一年	一年以上 但不足五年	
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零九年					
十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	—	145,131	—	—	145,131
應付股東款項	—	162,116	—	—	162,116
應付關聯公司款項	—	56,400	—	—	56,400
銀行借款	6.30	25,847	75,193	346,456	386,747
財務擔保合約	—	137,440	—	—	—
		<u>526,934</u>	<u>75,193</u>	<u>346,456</u>	<u>750,394</u>
於二零一零年					
十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	—	138,299	—	—	138,299
應付股東款項	—	168,951	—	—	168,951
銀行借款	6.04	79,767	99,069	435,316	545,420
財務擔保合約	—	176,770	—	—	—
		<u>563,787</u>	<u>99,069</u>	<u>435,316</u>	<u>852,670</u>
於二零一一年					
十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	—	170,122	—	—	170,122
應付股東款項	—	129,098	—	—	129,098
銀行借款	6.79	38,799	99,129	374,761	453,704
財務擔保合約	—	185,089	—	—	—
		<u>523,108</u>	<u>99,129</u>	<u>374,761</u>	<u>752,924</u>

	加權 平均利率	未貼現現金流量			賬面值
		於要求時或 不足六個月	六個月以上 但不足一年	一年以上 但不足五年	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年六月三十日					
貿易及其他應付款項	—	188,458	—	—	188,458
銀行借款	6.88	63,508	89,960	415,259	489,060
財務擔保合約	—	210,330	—	—	—
		<u>462,296</u>	<u>89,960</u>	<u>415,259</u>	<u>677,518</u>

上表所披露於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日的財務擔保合約未貼現現金流量總額，乃擔保對手方要求情況下 貴集團根據擔保總額安排須結清的最高金額。根據各報告期末的預期， 貴集團認為其須根據安排付款之機會極微。然而，此估計視乎對手方根據擔保索償的可能性而變動，而對手方索償與對手方所持受擔保之應收財務款項蒙受信貸損失的可能性相關。

倘浮動利率變化與於報告期末釐定之利率估計有別，則上述所包含非衍生金融負債的浮動利率工具亦會變動。

6C. 公平值

貴集團金融資產及金融負債的公平值釐定如下：

- (a) 附帶標準條款及條件並於活躍流通市場買賣的金融資產的公平值乃參考所報市場買入價釐定；及
- (b) 其他金融資產及金融負債的公平值乃根據公認定價模式採用貼現現金流量分析釐定。

貴公司董事認為，財務資料中以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

如屬於初始確認後按公平值計量的金融工具，則根據公平值的可觀察程度將金融工具分為第一至第三個不同的層級。

- 第一層公平值計量為產生自活躍市場上可識別資產或負債報價（未經調整）。
- 第二層公平值計量為產生自第一層所包括報價以外的輸入數據，當中資產或負債為可直接（即價格）或間接（即來自價格）觀察。
- 第三層公平值計量為產生自包括並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據的估值技術（不可觀察輸入數據）。

貴集團的持作交易投資為於初始確認後按公平值計量，根據國際財務報告準則第7號分類入第一層公平值計量。

於往績記錄期內，第一層及第二層之間並無轉撥。

7. 收益及分部資料

貴集團的主要經營決策者為 貴公司的執行董事。向主要經營決策者匯報的有關資源分配及表現評估的資料尤其注重 貴集團的各項業務。 貴集團的經營及可報告分部如下：

房地產開發 — 開發及銷售物業

房地產投資 — 物業租賃（包括出租自有物業及分租所租賃物業）

分部收益及業績

	房地產開發	房地產投資	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零九年			
十二月三十一日止年度			
分部收益	458,577	35,223	493,800
分部業績	147,742	14,888	162,630
其他收入、開支、收益及虧損			6,012
未分配公司開支			(4,162)
投資物業公平值變動			250,183
除稅前溢利			414,663
截至二零一零年			
十二月三十一日止年度			
分部收益	441,268	42,256	483,524
分部業績	76,175	21,402	97,577
其他收入、開支、收益及虧損			11,403
融資成本			(2,804)
未分配公司開支			(4,633)
投資物業公平值變動			306,900
除稅前溢利			408,443
截至二零一一年			
十二月三十一日止年度			
分部收益	444,952	79,543	524,495
分部業績	142,241	43,462	185,703
其他收入、開支、收益及虧損			18,599
融資成本			(6,871)
未分配公司開支			(3,703)
應佔一家聯營公司的虧損			(407)
投資物業公平值變動			539,919
除稅前溢利			733,240

	房地產開發	房地產投資	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一二年			
六月三十日止六個月			
分部收益	614,486	47,865	662,351
分部業績	265,761	26,240	292,001
其他收入、開支、收益及虧損			(608)
融資成本			(4,024)
未分配公司開支			(4,982)
應佔一家聯營公司的虧損			(764)
投資物業公平值變動			75,000
除稅前溢利			356,623
截至二零一一年			
六月三十日止六個月 (未經審核)			
分部收益	133,278	33,952	167,230
分部業績	18,762	22,819	41,581
其他收入、開支、其他收益及虧損			10,921
融資成本			(3,132)
未分配公司開支			(2,779)
投資物業公平值變動			229,579
除稅前溢利			276,170

上表所呈列的分部收益為來自外部客戶的收益。往績記錄期內並無分部間銷售。

經營及可報告分部資料的會計政策與附註3所述 貴集團的會計政策相同。分部業績指各分部所賺取且未經分配主要行政成本、投資物業公平值變動、其他收入、開支、收益及虧損、應佔一家聯營公司的虧損、融資成本及稅項的溢利。此為向主要經營決策者匯報有關資源分配及分部表現評估的方式。

分部資產及負債

	房地產開發	房地產投資	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零九年十二月三十一日			
分部資產	752,626	1,953,115	2,705,741
物業、廠房及設備			20,849
其他應收款項、按金及預付款項			75,415
受限制銀行存款			3,383
銀行結餘及現金			209,262
其他未分配資產			25,076
資產總值			3,039,726
分部負債	609,129	2,474	611,603
應付股東款項			162,116
稅項負債			40,543
銀行借款			386,747
遞延稅項負債			400,542
其他未分配負債			83,544
負債總額			1,685,095
於二零一零年十二月三十一日			
分部資產	849,392	2,308,754	3,158,146
物業、廠房及設備			18,638
其他應收款項、按金及預付款項			87,345
應收一家關聯公司款項			43,491
受限制銀行存款			64,432
銀行結餘及現金			388,166
其他未分配資產			39,898
資產總值			3,800,116
分部負債	851,860	47,289	899,149
應付股東款項			168,951
稅項負債			44,464
銀行借款			545,420
遞延稅項負債			478,698
其他未分配負債			27,540
負債總額			2,164,222

	房地產開發	房地產投資	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日			
分部資產	872,923	2,919,392	3,792,315
物業、廠房及設備			22,044
其他應收款項、按金及預付款項			67,801
應收一家關聯公司款項			120,176
受限制銀行存款			15,718
銀行結餘及現金			196,641
其他未分配資產			39,848
資產總值			4,254,543
分部負債	781,446	57,357	838,803
應付股東款項			129,098
稅項負債			100,339
銀行借款			453,704
遞延稅項負債			616,115
其他未分配負債			39,150
負債總額			2,177,209
於二零一二年六月三十日			
分部資產	952,534	3,299,819	4,252,353
物業、廠房及設備			21,686
其他應收款項、按金及預付款項			49,009
受限制銀行存款			16,097
銀行結餘及現金			92,389
其他未分配資產			45,788
資產總值			4,477,322
分部負債	370,078	52,730	422,808
稅項負債			210,824
銀行借款			489,060
遞延稅項負債			684,612
其他未分配負債			29,050
負債總額			1,836,354

就評估分部表現及在分部間分配資源而言：

- 除投資物業、已竣工停車場及在建停車場(包括物業、廠房及設備)、持作開發以供銷售的租賃土地、開發中供售物業、已竣工待售物業、貿易應收款項及持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項外，所有其他資產均不分配至分部資產；及
- 除貿易應付款項、預售物業收取的按金及預付款項以及預收租金外，所有其他負債均不分配至分部負債。

於往績記錄期內，概無 貴集團單一客戶貢獻 貴集團10%或以上收益。

貴集團來自外部客戶的收益全部源自其中國業務，而 貴集團的非流動資產全部均位於中國。

8. 其他收入、開支、收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
利息收入	889	3,413	7,203	3,187	2,488
應收關連公司款項的 估算利息收入	—	2,804	6,868	3,132	4,024
沒收已收按金的收入	673	—	—	—	—
出售物業、廠房及 設備收益(虧損)	2,040	(2)	(2)	—	—
匯兌收益(虧損)淨額	2,104	4,777	5,610	4,412	(280)
上市開支	—	—	(1,500)	—	(7,498)
其他	306	411	420	190	658
	<u>6,012</u>	<u>11,403</u>	<u>18,599</u>	<u>10,921</u>	<u>(608)</u>

9. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
須於五年內全部償還 的銀行貸款的利息	15,968	33,942	35,317	20,893	16,126
減：資本化至開發中 待售物業及 開發中投資 物業的金額	<u>(15,968)</u>	<u>(31,138)</u>	<u>(28,446)</u>	<u>(17,761)</u>	<u>(12,102)</u>
	<u>—</u>	<u>2,804</u>	<u>6,871</u>	<u>3,132</u>	<u>4,024</u>

10. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除(計入)下列各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
董事酬金(附註11)	270	274	416	138	258
其他員工成本：					
— 薪金及其他福利	10,779	14,570	18,999	9,802	13,019
— 退休福利計劃供款	1,436	1,900	4,225	1,067	1,411
總員工成本	12,485	16,744	23,640	11,007	14,688
減：資本化至開發中 待售物業及 開發中投資 物業的金額	(3,363)	(4,837)	(6,160)	(3,295)	(2,729)
	9,122	11,907	17,480	7,712	11,959
投資物業租金收入	(35,223)	(42,256)	(74,924)	(31,378)	(43,275)
減：產生租金收入的 投資物業的 直接經營開支	3,599	3,670	4,647	1,999	2,618
	(31,624)	(38,586)	(70,277)	(29,379)	(40,657)
已售物業成本	260,859	323,823	253,266	79,808	301,498
核數師酬金	817	778	720	125	135
物業、廠房及設備折舊	2,360	2,719	3,063	1,561	4,159
應收款項呆賬撥備	—	1,095	—	—	—
經營租賃物業的 租金開支	166	233	3,096	89	2,900

11. 董事及僱員酬金

已付或應付 貴公司董事酬金的詳情如下：

	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零九年				
十二月三十一日止年度				
王欽賢先生	—	—	—	—
王錦輝先生	46	—	—	46
王錦強先生	42	—	—	42
Kiky Gunawan先生	91	—	—	91
Janata Suwita先生	91	—	—	91
Tjie Tjin Fung先生	—	—	—	—
David Janata先生	—	—	—	—
	<u>270</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>270</u>
截至二零一零年				
十二月三十一日止年度				
王欽賢先生	—	—	—	—
王錦輝先生	46	—	—	46
王錦強先生	46	—	—	46
Kiky Gunawan先生	91	—	—	91
Janata Suwita先生	91	—	—	91
Tjie Tjin Fung先生	—	—	—	—
David Janata先生	—	—	—	—
	<u>274</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>274</u>
截至二零一一年				
十二月三十一日止年度				
王欽賢先生	—	—	—	—
王錦輝先生	46	—	—	46
王錦強先生	42	—	—	42
Kiky Gunawan先生	91	—	—	91
Janata Suwita先生	87	—	—	87
陳偉健先生	—	150	—	150
Tjie Tjin Fung先生	—	—	—	—
David Janata先生	—	—	—	—
	<u>266</u>	<u>150</u>	<u>—</u>	<u>416</u>

	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一二年				
六月三十日止六個月				
王欽賢先生	—	—	—	—
王錦輝先生	—	—	—	—
王錦強先生	—	—	—	—
Kiky Gunawan先生	—	—	—	—
Janata Suwita先生	—	—	—	—
陳偉健先生	—	253	5	258
Tjie Tjin Fung先生	—	—	—	—
David Janata先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>253</u>	<u>5</u>	<u>258</u>
截至二零一一年				
六月三十日止六個月				
(未經審核)				
王欽賢先生	—	—	—	—
王錦輝先生	23	—	—	23
王錦強先生	23	—	—	23
Kiky Gunawan先生	46	—	—	46
Janata Suwita先生	46	—	—	46
Tjie Tjin Fung先生	—	—	—	—
David Janata先生	—	—	—	—
	<u>138</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>138</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一一年六月三十日止六個月(未經審核)五名最高薪酬人士均並非 貴公司董事；而截至二零一二年六月三十日止六個月則包括 貴公司的一名董事。董事的酬金詳情均載於上文。於往績記錄期內其餘個別人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
僱員：					
— 薪金及其他福利	759	1,029	1,454	727	639
— 績效花紅	756	1,185	1,258	—	—
— 退休福利計劃供款	91	97	90	45	52
	<u>1,606</u>	<u>2,311</u>	<u>2,802</u>	<u>772</u>	<u>691</u>

彼等的酬金處於下列範圍內：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	僱員人數	僱員人數	僱員人數	僱員人數 (未經審核)	僱員人數
零港元至1,000,000港元	5	5	5	5	4

於往績記錄期內，貴集團概無向貴公司任何董事或任何五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引其加盟或於加盟貴集團時的酬金或作為離職補償。於往績記錄期內，概無董事放棄收取任何酬金。

12. 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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	31,776	15,644	45,043	10,005	66,517
— 土地增值稅	34,002	19,429	43,898	13,708	72,648
— 來自中國附屬公司 所分派盈利的 預扣稅	—	—	2,752	—	3,628
	65,778	35,073	91,693	23,713	142,793
遞延稅項	70,449	79,994	128,354	56,431	7,147
	136,227	115,067	220,047	80,144	149,940

香港利得稅乃就往績記錄期內的估計應課稅溢利按16.5%計算。由於貴集團附屬公司在香港並無產生任何應課稅溢利，故於財務資料內並無就香港利得稅作出撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及其實施條例，中國附屬公司自二零零八年一月一日起的稅率為25%。

根據由一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅（「土地增值稅」）暫行條例》以及由一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施

細則》的規定，於中國出售或轉讓國有土地使用權及樓宇產生的所有收入（即出售物業所得款項減可扣減開支，包括借貸成本及房地產開發開支）須按介乎土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅；倘普通標準住宅的增值不超過可扣減項目總和的20%，則銷售該等住宅物業可獲免徵稅。

於往績記錄期內，貴集團根據相關中國稅務法律及法規所載規定估計土地增值稅並作出撥備。實際土地增值稅負債於房地產開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關釐定的土地增值稅或與計算土地增值稅撥備所依據的基準有所出入。

往績記錄期的稅項支出與會計溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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	414,663	408,443	733,240	276,170	356,623
按25%的中國企業所得稅					
稅率計算的稅項	103,666	102,111	183,310	69,043	89,156
不可扣稅開支的稅務影響	1,442	2,115	915	575	923
毋須課稅收入的稅務影響	(488)	(1,273)	(2,217)	(922)	(52)
未確認稅項虧損及可					
扣減暫時差額的影響	3,962	73	—	—	—
動用先前未確認的稅項					
虧損及可扣減暫時差額	(440)	(3,962)	(73)	—	—
土地增值稅	34,002	19,429	43,898	13,708	72,648
土地增值稅的稅務影響	(8,501)	(4,857)	(10,975)	(3,427)	(18,162)
就中國附屬公司未分配					
溢利繳納的預扣稅	2,584	1,431	5,189	1,167	5,427
	<u>136,227</u>	<u>115,067</u>	<u>220,047</u>	<u>80,144</u>	<u>149,940</u>

13. 每股盈利

就本報告而言，由於按附註1所載的基準編製財務資料，載入每股盈利資料被視作並無意義，因此並無予以呈列。

14. 股息

貴公司自註冊成立以來並無派付或宣派任何股息。

於重組前：

- i. 金輪國際投資於截至二零一一年十二月三十一日止年度向其當時股東宣派及派付股息人民幣54,108,000元；
- ii. 金輪國際投資的附屬公司南京翡翠金輪於截至二零一一年十二月三十一日止年度向其權益持有人宣派及派付股息，其中人民幣4,462,000元乃派付予其當時的非控股股東；及
- iii. 金輪國際投資的附屬公司南京翡翠金輪及揚州金輪房地產於截至二零一二年六月三十日止六個月向其權益持有人宣派及派付股息，其中合共人民幣5,884,000元乃派付予其當時的非控股股東。

並無呈列股息率及享有股息的股份數目，乃由於該等資料對本報告並無意義。

15. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇	汽車	電腦及 辦公設備	租賃 物業裝修	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本						
於二零零九年一月一日	5,936	2,872	1,130	—	25,790	35,728
添置	—	—	548	—	13,979	14,527
出售	(5,936)	(304)	(223)	—	—	(6,463)
轉讓	25,318	—	—	—	(25,318)	—
轉撥自己竣工待售物業	14,702	—	—	5,028	—	19,730
於二零零九年 十二月三十一日	40,020	2,568	1,455	5,028	14,451	63,522
添置	—	258	252	—	9,013	9,523
出售	—	—	(103)	—	—	(103)
於二零一零年 十二月三十一日	40,020	2,826	1,604	5,028	23,464	72,942
添置	—	—	353	6,118	17,363	23,834
出售	—	—	(255)	—	—	(255)
於二零一一年 十二月三十一日	40,020	2,826	1,702	11,146	40,827	96,521
添置	—	216	148	—	3,367	3,731
轉讓	35,483	—	—	—	(35,483)	—
轉撥自己竣工待售物業	793	—	—	—	—	793
收購附屬公司	—	78	—	—	21,713	21,791
出售	—	—	(242)	—	—	(242)
於二零一二年 六月三十日	76,296	3,120	1,608	11,146	30,424	122,594
折舊						
於二零零九年一月一日	615	952	291	—	—	1,858
年內撥備	537	892	459	472	—	2,360
出售時撇銷	(792)	(301)	(221)	—	—	(1,314)
於二零零九年 十二月三十一日	360	1,543	529	472	—	2,904
年內撥備	721	614	379	1,005	—	2,719
出售時撇銷	—	—	(101)	—	—	(101)

	土地及樓宇	汽車	電腦及辦公設備	租賃物業裝修	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年						
十二月三十一日	1,081	2,157	807	1,477	—	5,522
年內撥備	721	385	495	1,462	—	3,063
出售時撇銷	—	—	(253)	—	—	(253)
於二零一一年						
十二月三十一日	1,802	2,542	1,049	2,939	—	8,332
期內撥備	2,899	182	240	838	—	4,159
出售時撇銷	—	—	(242)	—	—	(242)
於二零一二年						
六月三十日	4,701	2,724	1,047	3,777	—	12,249
賬面值						
於二零零九年						
十二月三十一日	39,660	1,025	926	4,556	14,451	60,618
於二零一零年						
十二月三十一日	38,939	669	797	3,551	23,464	67,420
於二零一一年						
十二月三十一日	38,218	284	653	8,207	40,827	88,189
於二零一二年						
六月三十日	71,595	396	561	7,369	30,424	110,345

貴集團的土地及樓宇包括土地使用權成本無法可靠地區分的中國土地使用權及樓宇。土地使用權分類為融資租賃，而土地及樓宇乃使用直線法於20年至36年期間內予以攤銷及折舊。

以下可使用年期乃用於計算其他物業、廠房及設備的折舊：

汽車	—	4年
電腦及辦公設備	—	3年
租賃物業裝修	—	租期或5年(以較短者為準)

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，賬面值分別約人民幣14,342,000元、人民幣13,621,000元、人民幣12,900,000元及人民幣12,587,000元的土地及樓宇已抵押予銀行，以取得 貴集團獲授的若干銀行融資。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，賬面值分別約人民幣14,451,000元、人民幣23,464,000元、人民幣零元及人民幣零元的在建工程已抵押予銀行，以取得 貴集團獲授的若干銀行融資。

土地及樓宇在中國按中期土地租賃持有。

16. 投資物業

	已竣工 投資物業	開發中 投資物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公平值			
於二零零九年一月一日	1,349,000	269,000	1,618,000
添置	—	4,292	4,292
已竣工待售物業的重新分類(附註)	81,000	—	81,000
公平值增加	90,000	116,708	206,708
於二零零九年十二月三十一日	1,520,000	390,000	1,910,000
添置	—	42,100	42,100
公平值增加	148,000	158,900	306,900
於二零一零年十二月三十一日	1,668,000	591,000	2,259,000
添置	—	51,081	51,081
轉撥	750,000	(750,000)	—
公平值增加	432,000	107,919	539,919
於二零一一年十二月三十一日	2,850,000	—	2,850,000
收購附屬公司	45,600	238,000	283,600
公平值增加	75,000	—	75,000
於二零一二年六月三十日	2,970,600	238,000	3,208,600

貴集團投資物業的公平值乃基於世邦魏理仕有限公司於各報告期末(已竣工待售物業轉撥至投資物業日期及收購附屬公司日期)進行的估值而達致。世邦魏理仕有限公司(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場第三期四樓)為一間與貴集團並無關連的獨立估值行，擁有資格，如其為香港測量師學會成員。貴集團的投資物業乃按照市值基準獲單獨估值。

就已竣工投資物業而言，估值乃經參考類似物業的市場交易，以源自現有租約的租金收入撥充資本的基準並計入物業的復歸收入潛力後計算(如適用)。開發中投資物業的估值乃經參考可資比較物業的市場交易以釐定該等物業的價值(猶如該等交易於估值日期已完成)，並計入完成開發項目將需花費的建設及其他相關成本、開發企業的溢利及物業完成的進度後達致。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，貴集團賬面值分別約人民幣1,910,000,000元、人民幣2,259,000,000元、人民幣1,844,000,000元及人民幣1,896,000,000元的投資物業均已抵押予銀行，以取得貴集團獲授的若干銀行融資。

投資物業在中國乃按中期租賃持有。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，於轉撥當日其公平值約人民幣750,000,000元的開發中投資物業(即金輪時代廣場)在開發完成後獲重新分類為已竣工投資物業。於二零一一年十二月三十一日，貴集團正在為賬面值約人民幣1,006,000,000元(二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一二年六月三十日：零)的已竣工投資物業(即金輪時代廣場)領取房屋所有權證。貴集團於截至二零一二年六月三十日止六個月已取得已竣工物業(即金輪時代廣場)的房屋所有權證。

附註：截至二零零九年十二月三十一日止年度，賬面值約人民幣37,525,000元的已竣工待售物業(即金輪華爾茲)於經營租賃生效起轉撥至投資物業。該等物業於轉撥當日的公平值與賬面值的差額約人民幣43,475,000元乃於損益內確認。

17. 於聯營公司的權益

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	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－非上市	—	—	3,000	3,000
應佔收購後虧損	—	—	(407)	(1,171)
	—	—	2,593	1,829

貴集團於聯營公司的權益如下：

實體名稱	成立及經營地點	貴集團所持繳足股本及投票權比例					主要活動
		於十二月三十一日			於	於	
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年 六月三十日	本報告 日期	
南京珀翠酒店管理 有限公司(「南京珀翠」)	中國	—	—	30%	30%	30%	餐飲業務

有關 貴集團聯營公司的財務資料摘要載列如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總資產	—	—	10,166	11,919
總負債	—	—	(1,522)	(5,822)
資產淨值	—	—	8,644	6,097
貴集團應佔				
聯營公司資產淨值	—	—	2,593	1,829
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
總收益	—	—	226	—
年／期內虧損總額	—	—	(1,356)	—
貴集團應佔聯營公司虧損	—	—	(407)	—

應收一家聯營公司款項

於二零一一年十二月三十一日，該款項指應收該聯營公司的租金，其賬齡介乎61至180天且已逾期但未減值，原因是 貴公司董事認為可收回有關款項。該款項已於截至二零一二年六月三十日止六個月全數清償。

18. 遞延稅項

為呈列綜合財務狀況表，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為作財務報告用途的遞延稅項結餘的分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	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	10,665	8,827	17,890	31,292
遞延稅項負債	(400,542)	(478,698)	(616,115)	(684,612)
	(389,877)	(469,871)	(598,225)	(653,320)

貴集團所確認的遞延稅項資產(負債)及其於往績記錄期內的變動如下：

	土地 增值稅 撥備及其他 可扣減暫時差額	投資物業 公平值變動	稅項虧損	就中國 附屬公司 未分配溢利 繳納的預扣稅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零九年一月一日	738	(335,412)	15,246	—	(319,428)
於損益計入(扣除)	8,339	(62,546)	(13,658)	(2,584)	(70,449)
於二零零九年 十二月三十一日	9,077	(397,958)	1,588	(2,584)	(389,877)
於損益扣除	(250)	(76,725)	(1,588)	(1,431)	(79,994)
於二零一零年 十二月三十一日	8,827	(474,683)	—	(4,015)	(469,871)
於損益計入(扣除)	9,063	(134,980)	—	(5,189)	(131,106)
於支付預扣稅時撥回	—	—	—	2,752	2,752
於二零一一年 十二月三十一日	17,890	(609,663)	—	(6,452)	(598,225)
於損益計入(扣除)	13,402	(18,750)	—	(5,427)	(10,775)
收購附屬公司	—	(47,948)	—	—	(47,948)
於支付預扣稅時撥回	—	—	—	3,628	3,628
於二零一二年六月三十日	31,292	(676,361)	—	(8,251)	(653,320)

根據企業所得稅法，由二零零八年一月一日開始，就二零零八年起所賺取的溢利宣派並派付予在中國成立的公司的外國投資者的股息須繳納10%預扣稅。在香港註冊成立的投資者將適用5%的優惠稅率(倘適用)。除上述已計提撥備的中國預扣所得稅外，並無就自二零零八年一月一日起源自中國附屬公司並於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日分別約為人民幣零元、人民幣18百萬元、人民幣19百萬元及人民幣48百萬元的保留溢利計提任何遞延稅項撥備，原因是貴集團已將該等款項撥作不可供分派用途，並可控制撥回暫時差額的時間，且暫時差額在可預見將來可能不會撥回。

貴集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日分別有未動用稅項虧損人民幣6,352,000元、人民幣290,000元、人民幣零元及人民幣零元可用於抵銷未來溢利。除上述已確認有關稅項虧損的遞延稅項資產外，由於不可預計未來溢利來源，故並無就於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日分別為人民幣零元、人民幣290,000元、人民幣零元及人民幣零元的餘下未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

除上述金額及於二零零九年十二月三十一日為數約人民幣15,848,000元的可扣減暫時差額外，於各報告期末，貴集團及貴公司並無其他重大未確認遞延稅項。

19. 租賃土地及持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項

持作開發以供銷售的租賃土地：

於二零一零年十二月三十一日的數額指持作開發以供銷售的土地，其發展已於二零一一年開始並預期於二零一三年完成。

持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項：

於二零零九年十二月三十一日的數額指持作開發以供銷售的土地的預付款項，而該土地已移交予貴集團且土地使用權證已於二零一零年取得。

於二零一二年六月三十日的數額指持作開發以供銷售的租賃土地的預付款項，而於二零一二年六月三十日該土地尚未移交予貴集團。

20. 開發中待售物業

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業包括預期 於報告期末起一年後 完成開發的物業	234,398	255,966	285,210	425,552

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，貴集團賬面值分別約人民幣408,000,000元、人民幣329,000,000元、人民幣498,000,000元及人民幣336,000,000元的若干開發中待售物業已抵押予銀行，以取得貴集團獲授的若干銀行融資。

21. 已竣工待售物業

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，貴集團賬面值分別約人民幣64,000,000元、人民幣64,000,000元、人民幣57,000,000元及人民幣24,000,000元的若干已竣工待售物業已抵押予銀行，以取得貴集團獲授的若干銀行融資。

22. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	7,819	4,335	5,091	5,464
其他應收款項及預付費用	5,122	7,621	8,728	12,808
給予承包商的墊款	47,964	44,609	21,559	25,533
按金	1,973	2,157	847	842
其他預付稅項	20,356	32,958	36,667	9,826
	<u>83,234</u>	<u>91,680</u>	<u>72,892</u>	<u>54,473</u>

就物業銷售而言，須根據相關買賣協議條款支付最低首付款，並於向客戶交付物業前收取全額現金代價。

根據相關租賃協議條款，租金預付款項通常須於租賃日期開始前30天內支付。

貿易應收款項主要包括有關自置投資物業及分租物業的應收租金，以及就銷售物業時客戶所付按金而應收信用卡公司的款項。

於各報告期末，貴集團的應收賬款(扣除呆賬撥備)根據相關協議所載的付款到期日的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30天	7,819	3,862	2,987	4,536
31至60天	—	—	818	—
61至180天	—	—	740	651
181至365天	—	380	453	—
1年以上	—	93	93	277
	<u>7,819</u>	<u>4,335</u>	<u>5,091</u>	<u>5,464</u>

於各報告期末，貴集團的應收賬款包括已逾期但貴集團尚未計提減值虧損撥備的以下賬面值的應收款項，原因是信貸質素並無重大變動且根據管理層過往經驗，有關款項仍被視為可收回。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但並無減值的貿易應收款項(全部均為應收租戶的租金)的賬齡如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180天	3,346	592	4,092	2,283
181至365天	—	380	453	—
1年以上	—	93	93	277
	<u>3,346</u>	<u>1,065</u>	<u>4,638</u>	<u>2,560</u>

在評估能否收回應收物業租戶的租金時，貴集團會考慮租戶信貸質素的任何變動。貴集團根據參考對手方過往拖欠記錄及對手方現時財務狀況分析後所釐定的估計不可收回金額確認呆賬應收款項撥備。呆賬應收款項撥備變動如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初的結餘	—	—	1,095	1,095
就貿易應收款項確認的 減值虧損	—	1,095	—	—
年／期末的結餘	—	1,095	1,095	1,095

23. 應收／應付關聯公司款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收一間關聯公司款項：				
南京金輪房地產(附註a)	—	43,491	120,176	—
於年／期內尚未支付的 最高金額：				
南京金輪房地產(附註a)	—	90,086	153,082	132,800
應付一間關聯公司款項：				
南京金輪房地產(附註a)	39,900	—	—	—
南京新博思文化傳播 有限公司(「新博思」) (附註b)	8,500	—	—	—
南京世藝佳營銷管理 諮詢有限公司 (「世藝佳」)(附註c)	8,000	—	—	—
	56,400	—	—	—

附註：

- a. 南京金輪房地產於二零一二年被 貴集團收購前由王氏家族全資擁有，並由二零一二年六月十八日起成為 貴公司的附屬公司。收購後，應收南京金輪房地產的金額已獲 貴集團豁免。
- b. 新博思由 貴公司最終控股股東之一王錦輝先生的配偶全資擁有。
- c. 世藝佳由王錦輝先生的配偶的姊／妹全資擁有。

應收關聯公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。該等款項屬非貿易性質，乃因關聯公司所作暫時墊款而產生。

應收一家關聯公司款項為無抵押及屬於非貿易性質。 貴集團已就一個房地產開發項目向南京金輪房地產提供免息墊款（「該墊款」）。根據該項目的預期進度及南京金輪房地產償還該款項的能力，有關款項原本預計於二零一三年收回。因此，該款項呈列為於二零一零年及二零一一年十二月三十一日的非流動資產。 貴集團已採用攤銷成本計量基準按公平值初步確認該墊款，並採用8.10%至8.78%的實際年利率應計截至 貴集團收購南京金輪房地產日期的估算利益收入。估計實際利率乃參考現行市場利率。

24. 持作買賣投資

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國上市的股本證券	—	—	—	8,518

25. 受限制銀行存款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就銀行融資抵押的				
存款 (附註a)	3,000	58,966	4,905	4,905
就客戶獲授的擔保抵押的				
存款 (附註b)	383	5,466	10,813	11,192
	3,383	64,432	15,718	16,097

附註：

- a. 該等款項指抵押予銀行作為 貴集團獲授若干銀行融資的抵押品的人民幣銀行存款。根據銀行的批准，該等銀行存款限於支付相關貸款協議所載特定開發項目的建築工程款項。

- b. 該等款項指抵押予銀行作為 貴集團客戶獲授若干按揭貸款的抵押品的人民幣銀行存款。受限制銀行存款在銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為授出按揭貸款的抵押品後將會解除。

該等銀行存款的利率如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	%	%	%	%
年利率範圍	<u>0.36</u>	<u>0.36 - 1.35</u>	<u>0.50 - 1.49</u>	<u>0.40</u>

26. 銀行結餘及現金

現金及現金等價物包括銀行結餘及 貴集團所持現金，以及按當前市場利率計息的短期銀行存款。所有存款的原到期日為三個月或以下。該等銀行結餘的利率如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	%	%	%	%
年利率範圍	<u>0.01 - 1.35</u>	<u>0.01 - 2.25</u>	<u>0.01 - 1.49</u>	<u>0.01 - 1.39</u>

以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的銀行結餘及現金如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣等值美元	<u>2,258</u>	<u>5,580</u>	<u>1,329</u>	<u>4,797</u>

下表所載 貴集團的銀行結餘及現金乃以人民幣計值，而人民幣在國際市場上並非可自由兌換貨幣。人民幣匯率由中國政府控制，而將該等資金匯出中國須受中國政府實施的外匯限制。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以人民幣計值的 銀行結餘及現金	<u>207,004</u>	<u>382,586</u>	<u>195,312</u>	<u>87,592</u>

27. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	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：				
0至60天	67,185	77,175	123,139	145,509
61至180天	24,090	18,745	2,514	6,913
181至365天(附註)	19,073	12,502	11,961	38,899
1年以上	12,488	5,377	602	8,060
	122,836	113,799	138,216	199,381
按金	7,597	11,007	20,568	15,729
其他應付稅項	4,272	2,463	4,832	2,053
其他應付款項及應計開支	15,275	14,070	13,750	11,268
	149,980	141,339	177,366	228,431

一般而言，貿易應付款項的平均信貸期約60天。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，貿易應付款項包括保留金分別約人民幣11,289,000元、人民幣10,831,000元、人民幣18,001,000元及人民幣30,819,000元，佔合約價格的5%至15%。

附註：於二零一二年六月三十日，有關一宗土地收購交易的貿易應付款項約人民幣36,180,000元(二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日：零)，而貴公司的一間附屬公司(「收購方」)訂立合約，從第三方(「賣方」)收購一幅土地，代價部分以現金支付，而部分則透過於物業竣工時向賣方交付收購人的已竣工物業支付。於二零一二年六月三十日，有關物業正在開發中，而物業預期於二零一三年六月竣工。

28. 應付股東款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
Sjaifudin Aman	6,233	6,495	4,963	—
Tjie Tjin Fung	11,332	11,810	9,024	—
Hafandi Lijaya	9,632	10,038	7,671	—
Lili Somantry	11,332	11,810	9,024	—
Jamin Haryanto	11,332	11,810	9,024	—
Kiky Gunawan	11,332	11,810	9,024	—
Janata Suwita	11,332	11,810	9,024	—
Hadi Gunaman	11,332	11,810	9,024	—
Tjhin Tjin Sen	9,066	9,448	7,219	—
Bambang Trisna	9,066	9,448	7,219	—
Julia Oscar	6,799	7,086	5,415	—
金輪地產投資	53,328	55,576	42,467	—
	<u>162,116</u>	<u>168,951</u>	<u>129,098</u>	<u>—</u>

上述款項為無抵押、免息及須按要求償還。該等非貿易款項因於往績記錄期內最終控股股東的墊款而產生。截至二零一二年六月三十日止六個月，最終控股股東豁免償還應付最終控股股東款項約人民幣67,032,000元，而餘下應付最終控股股東款項約人民幣62,066,000元則以現金清償。

上述款項均以美元計值。

29. 銀行借款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
列示為流動負債：				
— 按要求或於1年內償還	<u>77,347</u>	<u>149,020</u>	<u>109,104</u>	<u>123,800</u>
列示為應償還非流動負債：				
— 1年後但於2年內	<u>71,600</u>	<u>111,600</u>	<u>101,800</u>	<u>121,200</u>
— 2年後但於5年內	<u>237,800</u>	<u>284,800</u>	<u>242,800</u>	<u>244,060</u>
	<u>309,400</u>	<u>396,400</u>	<u>344,600</u>	<u>365,260</u>
有抵押銀行借款總額	<u>386,747</u>	<u>545,420</u>	<u>453,704</u>	<u>489,060</u>

貴集團銀行借款的年度實際利率(為訂約利率)範圍如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	%	%	%	%
定息銀行借款	—	5.36	5.36	5.36
浮息銀行借款	<u>5.76 - 8.69</u>	<u>5.40 - 6.62</u>	<u>5.85 - 7.94</u>	<u>5.65 - 7.45</u>

貴集團的銀行借款以人民幣計值。

就有抵押銀行借款所抵押資產及擔保的詳情載於附註15、16、20、21、25及38。

30. 股本

	貴公司	
	股份數目	股本 美元
法定：		
每股面值0.01美元的普通股		
於註冊成立日期及於二零一二年六月三十日	<u>5,000,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.01美元的普通股		
於註冊成立日期	999,900	9,999
就收購金輪國際投資發行新股	1,000,000	10,000
就收購金輪國際興業發行新股	100	1
於二零一二年六月三十日	<u>2,000,000</u>	<u>20,000</u>
於二零一二年六月三十日的綜合財務狀況表呈列		人民幣千元 <u>128</u>

於二零一二年四月二十六日(貴公司註冊成立日期)，999,900股新普通股獲按面值配發及發行予最終控股股東。

於二零一二年六月十八日，貴公司根據重組向最終控股股東發行1,000,000股新普通股，以換取金輪國際投資的全部股權。

於二零一二年六月十八日，貴公司向王氏家族發行100股新普通股，以換取金輪國際興業的全部股權。

貴集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日的股本指金輪國際投資的股本。

31. 儲備

特別儲備

特別儲備主要包括因以下各項產生的款項：

- (a) 於截至二零一二年六月三十日止六個月內豁免應付最終控股股東的人民幣67,032,000元。
- (b) 重組，即貴公司股本面值與金輪國際投資股本面值之間的差額。
- (c) 於二零一二年六月十八日收購金輪國際興業及其附屬公司南京金輪房地產，即
 - (i) 貴公司所發行股本的面值與金輪國際興業及南京金輪房地產綜合資產淨值的公平值(不包括南京金輪房地產持有的南京翡翠金輪7.50%股權及揚州金輪房地產的3.75%股權)之間的差額；及(ii)已付代價與向非控股股東收購附屬公司非控股權益應佔的資產淨值賬面值之間的差額。
- (d) 視作分派指應收南京金輪房地產款項的本金額與其初步確認的公平值之間的差額。公平值乃透過折讓於整個墊款預期年期內(即自作出墊款當日起至預期償還日期)內的估計未來現金流量而釐定。

於二零一二年六月十八日收購金輪國際興業及其附屬公司南京金輪房地產後，貴集團豁免南京金輪房地產償還應收南京金輪房地產款項。視為分派指按攤銷成本列賬的應收南京金輪房地產款項與於豁免日期應付貴集團款項之本金額之間的差額。

盈餘儲備

根據中國相關法律及法規以及中國附屬公司的組織章程細則：

(a) 中國附屬公司註冊為中外合資企業：

中國附屬公司可經其董事會酌情將根據適用中國會計準則編製的中國附屬公司法定財務報表內所呈報的除稅後溢利的一部分轉撥至盈餘儲備。

(b) 中國附屬公司註冊為外商獨資企業或內資有限責任公司：

中國附屬公司須將其根據適用中國會計準則編製的法定財務報表內所呈報的除稅後溢利最少10%轉撥至盈餘儲備。

倘盈餘儲備結餘已達致相關中國附屬公司註冊資本的50%，可終止向盈餘儲備轉撥。

盈餘儲備可用於彌補虧損或轉換為股本。經擁有人決議案批准後，中國附屬公司可按其當時現有股本注資比例將其盈餘儲備轉換為股本。然而，在將中國附屬公司的盈餘儲備轉換為股本時，仍未獲轉換的儲備的結餘不得低於其註冊資本的25%。

32. 經營租賃承擔

貴集團作為承租人

於各報告期末，貴集團根據不可撤銷經營租賃於下列到期日的未來最低租賃款項承擔如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	—	—	5,801	5,801
第二至第五年 (包括首尾兩年)	—	—	18,129	24,800
五年後	—	—	68,791	59,220
	—	—	92,721	89,821

經營租賃付款指 貴集團就零售場地應付的租金。租賃經磋商釐定為15年。

貴集團作為出租人

於各報告期末， 貴集團已與租戶訂約以收取下列未來最低租賃付款：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	37,704	44,720	69,449	71,055
第二至第五年 (包括首尾兩年)	99,992	111,029	135,984	155,822
五年後	35,414	25,871	35,614	33,973
	<u>173,110</u>	<u>181,620</u>	<u>241,047</u>	<u>260,850</u>

貴集團根據經營租賃出租投資物業及租賃物業(即零售門店)。所持全部物業已有租戶承諾租用1年至15年。

除上述最低租賃付款外， 貴集團亦與若干租戶訂立或然租賃合約，其中規定每月租賃付款將根據租戶年度銷售淨額的若干比率計算。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，於收入中確認的或然租金分別約為人民幣4,900,000元、人民幣4,904,000元、人民幣4,666,000元、人民幣2,086,000元(未經審核)及人民幣961,000元。

33. 其他承擔

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就下列各項已訂約 但未於財務資料 撥備的承擔：				
— 建設開發中待售物業	236,000	208,000	125,000	280,000
— 建設開發中投資物業	45,000	35,000	—	44,000
— 建設自用物業	21,000	21,000	3,000	15,000
就以下項目已批准 但未訂約的承擔：				
— 持作開發以供銷售的 租賃土地	—	—	—	60,000
	<u>302,000</u>	<u>264,000</u>	<u>128,000</u>	<u>399,000</u>

34. 或然負債

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團向銀行提供以其 客戶為受益人的 按揭貸款擔保	137,440	176,770	185,089	210,330

貴集團就銀行向購買 貴集團已開發物業的客戶所提供的按揭貸款而向銀行提供以其客戶為受益人的擔保。該等由 貴集團向銀行提供的擔保於銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押品後即會解除。 貴公司董事認為，由於拖欠率低，故財務擔保合約的初始確認的公平值並不重大；因此，於各報告日期，客戶不大可能會拖欠銀行還款。

此外， 貴集團於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日因未遵守相關中國規則及法規提早交付金輪時代廣場若干物業而須繳納最高罰款及罰金人民幣1.1百萬元，但由於 貴公司認為所涉及金額並不重大，故該款項並未在財務資料中撥備。

35. 退休福利計劃

貴集團根據強制性公積金計劃條例為香港所有合資格僱員設立一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。計劃的資產與 貴集團的資產分開持有，並存放於受託人控制的基金。根據強積金計劃的規則，僱主及僱員各須按規定比率及每人每月1,000港元（二零一二年六月一日起為1,250港元）的上限向該計劃作出供款。 貴集團就強積金計劃的唯一責任為根據該計劃作出所需供款。

中國附屬公司的僱員為中國政府管理的國家管理退休福利計劃成員。中國附屬公司須按僱員工資的特定比率向該退休福利計劃供款，以撥付該項福利所需的款項。 貴集團就該退休福利計劃的唯一責任為根據該計劃作出所需供款。

36. 收購附屬公司

於二零一二年六月十八日， 貴集團透過向王氏家族收購金輪國際興業（其持有投資及物業控股公司南京金輪房地產的100%股權）的100%股權，收購一個物業項目的資產及承擔其負債。由於南京金輪房地產亦透過上述收購持有 貴集團其中兩間非全資附屬公司的餘下非控股股權， 貴集團亦收購該兩間附屬公司（即南京翡翠金輪及揚州金輪房地產）的餘

下非控股權益。該交易已入賬列為購買資產及承擔負債。總代價已通過向王氏家族發行貴公司100股每股面值0.01美元的新普通股而償付。

就該項交易購入資產淨值的詳情概述如下：

人民幣千元

所購入的資產淨值：

物業、廠房及設備	21,791
投資物業	283,600
持作買賣投資	8,518
應收 貴集團款項	3,252
開發中待售物業	192,437
貿易及其他應收款項	862
銀行結餘及現金	15,211
貿易及其他應付款項	(44,881)
應付 貴集團款項(下文附註1)	(132,800)
稅項負債	(15,900)
遞延稅項負債	(47,948)
除於 貴集團附屬公司的非控股權益前所收購資產淨值小計	284,142
被收購方持有的附屬公司非控股股權公平值(下文附註2)	209,737
所收購資產淨值總額	<u>493,879</u>

附註1：收購後， 貴集團豁免南京金輪房地產償還南京金輪房地產欠付 貴集團的金額。

附註2：該金額即南京金輪房地產於二零一二年六月十八日持有的南京翡翠金輪7.50%股權及揚州金輪房地產3.75%股權的公平值，有關股權乃 貴集團透過收購金輪國際興業所獲得。

37. 主要非現金交易

- (a) 截至二零一二年六月三十日止六個月，最終控股股東豁免償還應付最終控股股東款項約人民幣67,032,000元。該豁免入賬列作視為最終控股股東出資。
- (b) 於二零一二年六月十八日，金輪明珠透過向王氏家族發行 貴公司100股新普通股，收購金輪國際興業的100%股權。

38. 關聯方交易

除附註17、23、28及36所披露者外，於往績記錄期內，貴集團已與關聯方訂立下列交易：

- 出售已竣工待售物業：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
最終控股股東及／ 或其近親家族成員	10,959	3,933	—	—	771
最終控股股東的 其他家族成員	—	2,905	733	733	—
主要管理層成員	—	381	458	—	—
	<u>10,959</u>	<u>7,219</u>	<u>1,191</u>	<u>733</u>	<u>771</u>

- 營銷開支：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
新博思	3,002	2,390	—	—	—
世藝佳	2,120	1,621	900	900	—
	<u>5,122</u>	<u>4,011</u>	<u>900</u>	<u>900</u>	<u>—</u>

- 估算利息收入：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
南京金輪房地產 (下文附註1)	—	2,804	6,868	3,132	4,024

- 租金收入：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
南京多納時光食品 有限公司 (「多納時光」) (下文附註2)	262	116	172	86	—
南京珀翠	—	—	1,060	—	2,663
	<u>262</u>	<u>116</u>	<u>1,232</u>	<u>86</u>	<u>2,663</u>

附註1：該金額指應收關聯公司款項的估算利息收入，乃參考未償還款項及按實際年利率8.10%及8.78%估算。於二零一二年六月十八日收購金輪國際興業及其附屬公司南京金輪房地產後，貴集團豁免南京金輪房地產償還本金額約人民幣132,800,000元的應收南京金輪房地產款項。

附註2：多納時光由貴公司若干最終股東擁有，且貴公司的一名最終股東對多納時光有重大影響力。

- 貴集團以下賬面值的銀行借款(附註29)乃由以下人士或公司擔保：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
王欽賢先生(附註a)	92,933	111,000	102,067	117,067
王錦輝先生	92,933	126,000	117,067	132,067
南京金輪房地產 金輪貿易有限公司 (附註b)	19,600	8,000	6,400	—
	73,334	103,000	95,666	108,667
金輪(集團)有限公司 (附註c)	—	15,000	15,000	15,000
	<u>278,800</u>	<u>363,000</u>	<u>336,200</u>	<u>372,801</u>

附註：

- a. 王欽賢先生為 貴公司的最終股東。
- b. 金輪貿易有限公司由王氏家族全資擁有。
- c. 金輪(集團)有限公司由王氏家族全資擁有。

於二零一二年六月三十日， 貴公司董事表示，除南京金輪房地產授出的擔保於綜合時對銷外，其他擔保將於 貴公司股份在香港聯交所上市時解除。

- 股東的彌償保證：

最終控股股東已為 貴集團就本招股章程「業務」內「監管合規」一節所述違規事宜而可能直接或間接引致、承受或承擔的(其中包括)一切訴訟、申索、虧損、付款、收費、成本、罰款、損失或開支提供彌償保證。

主要管理人員薪酬

於往績記錄期內，董事及其他主要管理層成員的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
董事薪酬	270	274	416	138	258
主要管理層成員：					
薪金及其他福利	915	1,558	1,862	639	673
退休福利計劃供款	46	70	87	43	50
	<u>1,231</u>	<u>1,902</u>	<u>2,365</u>	<u>820</u>	<u>981</u>

39. 貴公司財務資料

貴公司於二零一二年四月二十六日在開曼群島註冊成立。有關 貴公司於二零一二年六月三十日的財務狀況表的資料包括：

	於二零一二年 六月三十日
	人民幣千元
於附屬公司的非上市投資	698,266
現金	64
	<u>698,330</u>
股本 (附註30)	128
資本儲備	698,202
	<u>698,330</u>

貴公司資本儲備指 貴公司的已發行普通股面值與就 貴公司直接擁有的兩間附屬公司透過發行 貴公司股份收購金輪國際投資及金輪國際興業而確認於附屬公司的非上市投資之間的差額。

F. 董事酬金

根據現時有效的安排，截至二零一二年十二月三十一日止年度董事酬金總額 (不包括酌情花紅) 估計約為人民幣2,047,000元。

G. 結算日後事項

於二零一二年十二月十日，股東書面決議案獲通過，以批准招股章程附錄六「本公司股東於二零一二年十二月十日通過的書面決議案」一段所載事項，包括 (其中包括) (i) 本公司增設 2,995,000,000 股每股面值 0.01 美元的股份，將本公司法定股本由 50,000 美元增至 30,000,000 美元；(ii) 本公司股份溢價賬因本公司根據招股章程所載全球發售本公司股份發行股份而獲得進賬的前提下，將本公司股份溢價賬進賬額 13,480,000 美元撥充資本，用於按面值每股 0.01 美元繳足 1,348,000,000 股股份；及 (iii) 採納本公司購股權計劃 (「購股權計劃」)，並授權本公司董事授出可據以認購本公司股份的購股權以及配發、發行及買賣因行使根據購股權計劃授出的購股權而發行的本公司股份，並採取執行購股權計劃及使其生效所必要及／或應要的一切行動。

H. 結算日後財務報表

貴公司或 貴集團旗下任何公司概無編製於二零一二年六月三十日之後的經審核財務報表。

此致

金輪天地控股有限公司 列位董事
法國巴黎資本(亞太)有限公司 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一二年十二月三十一日