

以下是本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製的報告全文，以供載入本售股章程。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

### 緒言

以下為吾等就陽光100中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之財務資料(包括 貴集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日之綜合資產負債表及 貴公司於該等日期之資產負債表以及 貴集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月(「相關期間」)之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表與相關附註)(「財務資料」)所編製的報告，以供載入 貴公司於二零一四年二月二十七日刊發的售股章程(「售股章程」)。

貴公司於二零零七年九月二十日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法案，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限責任公司。

於本報告日期，由於 貴公司及下述公司自註冊成立日期以來並無經營任何業務，或屬於投資控股公司及／或註冊成立所在司法權區之相關規則及規例並無法定審核的規定，故並無為該等公司編製經審核財務報表：

### 公司名稱

- 1 新進有限公司(「新進」)
- 2 基亞投資有限公司(「基亞」)
- 3 卓星集團有限公司(「卓星」)
- 4 崑駿有限公司(「崑駿」)

- 5 無錫萬怡農林有限公司(「無錫農林」)
- 6 北京世紀程景投資有限公司(「北京世紀」)
- 7 北京陽光壹佰資產經營有限公司(「北京資產經營」)
- 8 廣西陽光壹佰資產管理有限公司(「廣西陽光壹佰」)
- 9 天津蘭德壹佰房地產投資有限公司(「天津蘭德」)
- 10 天津萬怡房地產經營有限公司(「天津房地產經營」)
- 11 重慶酒的王朝酒類營銷有限公司(「重慶酒的王朝」)
- 12 湖南滙金裝飾設計工程有限公司(「湖南滙金」)
- 13 無錫遼紅天建築裝飾工程有限公司(「無錫遼紅天」)

貴集團旗下所有公司均採納十二月三十一日為財政年度結算日。於相關期間須進行審核的 貴集團旗下公司詳情及各自核數師的名稱載於B節附註34。該等公司之法定財務報表根據彼等註冊成立及／或成立所在國家適用於實體之相關會計規則及規例編製。

貴公司董事已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製 貴集團於相關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月之相關財務報表由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港核數準則審核。

財務資料由 貴公司董事基於相關財務報表(未經調整)，按照香港公司條例以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的相關披露規定而編製，以供載入 貴公司就股份於香港聯合交易所有限公司主板上市而刊發的售股章程。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則、香港公司條例的披露要求以及上市規則的相關披露規定編製及真實公平地列報財務資料，亦負責彼等所確定對編製並無因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述之財務資料屬必要之內部控制。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據吾等按照香港會計師公會發佈的核數指引「售股章程及申報會計師」(公告第3.340號)所進程序對財務資料發表意見。吾等並無審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團於二零一三年九月三十日後任何期間的任何財務報表。

## 意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平地反映 貴集團及 貴公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日之事務狀況以及 貴集團截至該等日期止相關期間之綜合業績及現金流量。

## 相應財務資料

編製本報告時，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱 貴集團截至二零一二年九月三十日止九個月之未經審核相應中期財務資料，包括綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及相關附註（「相應財務資料」），該等資料由董事負責編製。

貴公司董事負責根據財務資料所採納的相同基準編製相應財務資料。吾等的責任是基於吾等的審閱對相應財務資料發表結論。

審閱工作包括主要向負責財務及會計事項的人員查詢，並應用分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於按照香港核數準則進行的審核範圍，故不能保證吾等會注意到審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不對相應財務資料發表任何審核意見。

根據吾等的審閱工作，編製本報告時，就吾等所知悉，並無任何事項致使吾等認為相應財務資料在各重大方面未按照財務資料所採用的相同基準編製。

## A 綜合財務資料

## 1 貴集團綜合全面收益表

	B節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益.....	2	2,932,274	2,939,600	4,454,610	2,212,529	2,189,567
銷售成本.....		(1,960,772)	(2,082,080)	(3,042,204)	(1,466,676)	(1,650,520)
毛利.....		971,502	857,520	1,412,406	745,853	539,047
投資物業的估值增益.....	12	373,330	242,399	139,329	114,986	121,273
其他收入.....	3	38,325	14,008	7,115	6,647	13,742
銷售開支.....		(185,764)	(225,386)	(186,959)	(127,349)	(171,424)
行政開支.....		(253,668)	(268,278)	(266,130)	(175,785)	(196,126)
其他經營開支.....		(52,587)	(51,600)	(63,836)	(26,169)	(21,678)
經營溢利.....		891,138	568,663	1,041,925	538,183	284,834
融資收入.....	4(a)	11,229	18,029	32,551	21,347	31,111
融資費用.....	4(a)	(291,256)	(261,828)	(343,359)	(295,997)	(118,976)
應佔聯營公司溢利減虧損..	14	5,013	4,169	23,061	(4,541)	10,211
除稅前溢利.....	4	616,124	329,033	754,178	258,992	207,180
所得稅.....	5	(345,877)	(268,255)	(369,884)	(236,483)	(133,110)
年/期內溢利.....		270,247	60,778	384,294	22,509	74,070
其他全面收入						
不會重新分類至						
損益的項目：						
物業及設備轉撥投資物業						
產生之估值盈餘，						
扣除遞延稅項.....		—	9,865	—	—	—
其後或會重新分類至						
損益的項目：						
可供出售投資公平值						
變動淨額，扣除遞延						
稅項.....		(316)	74	(947)	(947)	—
年/期內其他全面						
收入，扣除所得稅.....		(316)	9,939	(947)	(947)	—
年/期內全面收入總額....		269,931	70,717	383,347	21,562	74,070
以下應佔溢利：						
貴公司權益股東.....		161,830	23,938	300,909	22,111	92,992
非控制權益.....		108,417	36,840	83,385	398	(18,922)
年/期內溢利.....		270,247	60,778	384,294	22,509	74,070
以下應佔全面收入總額：						
貴公司權益股東.....		161,514	33,877	299,962	21,164	92,992
非控制權益.....		108,417	36,840	83,385	398	(18,922)
年/期內全面收入總額....		269,931	70,717	383,347	21,562	74,070
每股基本及攤薄盈利						
(人民幣元)(附註).....	9	4.15	0.61	7.72	0.57	2.38

附註：並無調整所呈列所有期間的每股盈利以反映附註35(b)所述建議資本化發行。

隨附附註屬於財務資料的一部分。

## 2 貴集團綜合資產負債表

	B節 附註	十二月三十一日			二零一三年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
		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>					
物業及設備.....	11	447,441	457,611	462,311	756,606
投資物業.....	12	2,778,742	3,188,259	3,468,768	4,173,084
受限制存款.....	20	169,481	691,766	121,317	100,840
於聯營公司的投資.....	14	67,440	71,609	114,270	145,296
其他金融資產.....	15	101,165	101,264	—	—
遞延稅項資產.....	16(b)	334,619	341,998	418,918	588,093
<b>非流動資產總值</b> .....		<u>3,898,888</u>	<u>4,852,507</u>	<u>4,585,584</u>	<u>5,763,919</u>
<b>流動資產</b>					
發展中物業及持作出售之					
已落成物業.....	17	8,538,478	10,780,470	11,617,733	15,470,391
待售土地開發.....	18	258,717	312,529	379,762	386,638
貿易及其他應收款項.....	19	2,271,907	2,720,598	3,300,717	3,687,486
受限制存款.....	20	315,923	469,523	1,517,836	1,822,531
現金及現金等價物.....	21	576,967	563,668	1,108,320	1,371,601
<b>流動資產總值</b> .....		<u>11,961,992</u>	<u>14,846,788</u>	<u>17,924,368</u>	<u>22,738,647</u>
<b>流動負債</b>					
貸款及借貸.....	22	3,568,687	3,863,898	6,752,024	5,926,971
貿易及其他應付款項.....	23	2,553,280	3,518,610	3,740,264	3,914,491
應付合約保留款項.....		36,089	57,234	63,490	62,797
銷售按金.....	24	4,213,062	5,134,732	4,361,465	6,578,711
即期稅項負債.....	16(a)	731,519	770,821	710,030	679,952
<b>流動負債總值</b> .....		<u>11,102,637</u>	<u>13,345,295</u>	<u>15,627,273</u>	<u>17,162,922</u>
<b>流動資產淨值</b> .....		<u>859,355</u>	<u>1,501,493</u>	<u>2,297,095</u>	<u>5,575,725</u>
<b>總資產減流動負債</b> .....		<u>4,758,243</u>	<u>6,354,000</u>	<u>6,882,679</u>	<u>11,339,644</u>
<b>非流動負債</b>					
貸款及借貸.....	22	2,148,223	3,400,633	3,442,428	7,114,242
應付合約保留款項.....		57,291	125,577	117,923	206,332
貿易及其他應付款項.....	23	675,042	809,210	873,382	889,109
遞延稅項負債.....	16(b)	510,356	574,266	608,785	856,811
<b>非流動負債總值</b> .....		<u>3,390,912</u>	<u>4,909,686</u>	<u>5,042,518</u>	<u>9,066,494</u>
<b>資產淨值</b> .....		<u>1,367,331</u>	<u>1,444,314</u>	<u>1,840,161</u>	<u>2,273,150</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本.....	25	376	376	376	376
儲備.....		978,682	1,012,559	1,319,633	1,412,625
<b>貴公司權益股東應佔總</b>					
權益.....		979,058	1,012,935	1,320,009	1,413,001
非控制權益.....		388,273	431,379	520,152	860,149
<b>總權益</b> .....		<u>1,367,331</u>	<u>1,444,314</u>	<u>1,840,161</u>	<u>2,273,150</u>

隨附附註屬於財務資料的一部分。

## 3 貴公司資產負債表

	B節 附註	十二月三十一日			二零一三年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
		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>					
於附屬公司的投資 .....	13	55,276	55,276	55,276	55,276
<b>流動資產</b>					
其他應收款項 .....	19	4,676	213,147	214,568	220,974
應收附屬公司款項 .....		—	314,188	481,993	466,053
現金及現金等價物 .....	21	—	—	—	8,966
<b>流動資產總值</b> .....		<u>4,676</u>	<u>527,335</u>	<u>696,561</u>	<u>695,993</u>
<b>流動負債</b>					
貸款及借貸 .....	22	694,340	761,000	1,691,800	1,709,755
應付附屬公司款項 .....		7,014	13,800	45,250	63,890
應付關聯方款項 .....	23	—	—	—	18,377
<b>流動負債總值</b> .....		<u>701,354</u>	<u>774,800</u>	<u>1,737,050</u>	<u>1,792,022</u>
<b>流動負債淨值</b> .....		<u>(696,678)</u>	<u>(247,465)</u>	<u>(1,040,489)</u>	<u>(1,096,029)</u>
<b>非流動負債</b>					
貸款及借貸 .....	22	—	518,211	—	—
<b>負債淨值</b> .....		<u>(641,402)</u>	<u>(710,400)</u>	<u>(985,213)</u>	<u>(1,040,753)</u>
<b>資本及儲備</b> .....					
股本 .....	25	376	376	376	376
儲備 .....		(641,778)	(710,776)	(985,589)	(1,041,129)
<b>總權益</b> .....		<u>(641,402)</u>	<u>(710,400)</u>	<u>(985,213)</u>	<u>(1,040,753)</u>

隨附附註屬於財務資料的一部分。

## 4 貴集團綜合權益變動表

B節 附註	貴公司權益股東應佔						非控制 權益	總權益
	股本	一般 儲備金	公平值 儲備	物業重估 儲備	保留溢利	小計		
	人民幣 千元 附註 25(c)	人民幣 千元 附註 25(d)(i)	人民幣 千元 附註 25(d)(ii)	人民幣 千元 附註 25(d)(iii)	人民幣 千元	人民幣 千元		
於二零一零年								
一月一日.....	376	250,662	1,189	—	565,445	817,672	218,822	1,036,494
年度溢利.....	—	—	—	—	161,830	161,830	108,417	270,247
其他全面收入....	—	—	(316)	—	—	(316)	—	(316)
年度全面收入總額....	—	—	(316)	—	161,830	161,514	108,417	269,931
收購附屬公司.....	30(a)	—	—	—	—	—	9,800	9,800
出售附屬公司.....	—	—	—	—	—	—	(11,894)	(11,894)
收購非控制權益.....	25(f)	—	—	—	(128)	(128)	(5,172)	(5,300)
非控制權益注資.....	—	—	—	—	—	—	68,300	68,300
轉撥至一般儲備金....	—	34,519	—	—	(34,519)	—	—	—
於二零一零年								
十二月三十一日....	376	285,181	873	—	692,628	979,058	388,273	1,367,331
於二零一一年								
一月一日.....	376	285,181	873	—	692,628	979,058	388,273	1,367,331
年度溢利.....	—	—	—	—	23,938	23,938	36,840	60,778
其他全面收入....	—	—	74	9,865	—	9,939	—	9,939
年度全面收入總額....	—	—	74	9,865	23,938	33,877	36,840	70,717
收購附屬公司.....	30(a)	—	—	—	—	—	147,273	147,273
出售附屬公司.....	—	—	—	—	—	—	(1,348)	(1,348)
非控制權益注資.....	—	—	—	—	—	—	1,470	1,470
分派予非控制權益....	—	—	—	—	—	—	(141,129)	(141,129)
轉撥至一般儲備金....	—	18,850	—	—	(18,850)	—	—	—
於二零一一年								
十二月三十一日....	376	304,031	947	9,865	697,716	1,012,935	431,379	1,444,314

隨附附註屬於財務資料的一部分。

## 4 貴集團綜合權益變動表(續)

B節 附註	貴公司權益股東應佔						非控制 權益	總權益
	股本	一般 儲備金	公平值 儲備	物業重估 儲備	保留溢利	小計		
	人民幣 千元 附註 25(c)	人民幣 千元 附註 25(d)(i)	人民幣 千元 附註 25(d)(ii)	人民幣 千元 附註 25(d)(iii)	人民幣 千元	人民幣 千元		
於二零一二年								
一月一日.....	376	304,031	947	9,865	697,716	1,012,935	431,379	1,444,314
年度溢利.....	—	—	—	—	300,909	300,909	83,385	384,294
其他全面收入....	—	—	(947)	—	—	(947)	—	(947)
年度全面收入總額....	—	—	(947)	—	300,909	299,962	83,385	383,347
非控制權益注資.....	—	—	—	—	—	—	12,500	12,500
非控制權益供款.....	—	—	—	—	7,112	7,112	(7,112)	—
轉撥至一般儲備金....	—	32,333	—	—	(32,333)	—	—	—
於二零一二年 十二月三十一日....	<u>376</u>	<u>336,364</u>	<u>—</u>	<u>9,865</u>	<u>973,404</u>	<u>1,320,009</u>	<u>520,152</u>	<u>1,840,161</u>
於二零一三年								
一月一日.....	376	336,364	—	9,865	973,404	1,320,009	520,152	1,840,161
期內溢利及全面收入 總額.....	—	—	—	—	92,992	92,992	(18,922)	74,070
收購附屬公司.....	—	—	—	—	—	—	311,031	311,031
出售附屬公司.....	—	—	—	—	—	—	(1,112)	(1,112)
非控制權益注資.....	—	—	—	—	—	—	49,000	49,000
轉撥至一般儲備金....	—	18,320	—	—	(18,320)	—	—	—
於二零一三年 九月三十日.....	<u>376</u>	<u>354,684</u>	<u>—</u>	<u>9,865</u>	<u>1,048,076</u>	<u>1,413,001</u>	<u>860,149</u>	<u>2,273,150</u>

隨附附註屬於財務資料的一部分。

## 4 貴集團綜合權益變動表(續)

B節 附註	貴公司權益股東應佔						非控制 權益	總權益
	股本	一般 儲備金	公平值 儲備	物業重估 儲備	保留溢利	小計		
	人民幣 千元 附註 25(c)	人民幣 千元 附註 25(d)(i)	人民幣 千元 附註 25(d)(ii)	人民幣 千元 附註 25(d)(iii)	人民幣 千元	人民幣 千元		
(未經審核)								
於二零一二年 一月一日.....	376	304,031	947	9,865	697,716	1,012,935	431,379	1,444,314
期間溢利.....	—	—	—	—	22,111	22,111	398	22,509
其他全面收入.....	—	—	(947)	—	—	(947)	—	(947)
期內全面收入總額....	—	—	(947)	—	22,111	21,164	398	21,562
非控制權益注資.....	—	—	—	—	—	—	12,500	12,500
轉撥至一般儲備金....	—	11,134	—	—	(11,134)	—	—	—
於二零一二年 九月三十日.....	<u>376</u>	<u>315,165</u>	<u>—</u>	<u>9,865</u>	<u>708,693</u>	<u>1,034,099</u>	<u>444,277</u>	<u>1,478,376</u>

隨附附註屬於財務資料的一部分。

## 5 貴集團綜合現金流量表

	B節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>經營活動</b>						
除稅前溢利.....		616,124	329,033	754,178	258,992	207,180
就以下作出調整：						
— 折舊.....	4(c)	14,857	21,703	28,172	23,316	27,134
— 投資物業的 估值增益.....	12	(373,330)	(242,399)	(139,329)	(114,986)	(121,273)
— 融資費用.....	4(a)	288,374	259,257	338,608	289,203	114,764
— 融資收入.....	4(a)	(11,229)	(18,029)	(32,551)	(21,347)	(31,111)
— 出售附屬公司的 (收益)/虧損....	3	(26,437)	(4,110)	—	—	5
— 出售物業及設備的 虧損/(收益) 淨值.....	4(c)	473	658	350	166	(47)
— 應佔聯營公司溢利 減虧損.....	14	(5,013)	(4,169)	(23,061)	4,541	(10,211)
		503,819	341,944	926,367	439,885	186,441
發展中物業及持作出售之 已落成物業(增加)/ 減少.....		(1,453,883)	(594,759)	88,280	(737,675)	(1,524,314)
待售土地開發增加.....		(3,405)	(53,812)	(67,233)	(25,981)	(6,876)
貿易及其他應收款項減少/ (增加).....		133,763	(254,990)	(290,913)	(992,368)	230,971
受限制存款減少/ (增加).....		140,478	(79,768)	27,207	269,005	17,101
貿易及其他應付款項以及 應付合約保留款項增加/ (減少).....		160,570	139,914	192,578	807,361	(533,159)
銷售按金增加/(減少)....		912,529	921,670	(773,267)	425,099	1,370,416
營運所得/(所用)現金....		393,871	420,199	103,019	185,326	(259,420)
已付所得稅.....		(434,524)	(244,679)	(315,328)	(234,925)	(236,197)
經營活動(所用)/ 所得現金淨額.....		(40,653)	175,520	(212,309)	(49,599)	(495,617)

隨附附註屬於財務資料的一部分。

## 5 貴集團綜合現金流量表(續)

B節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>投資活動</b>					
已收融資收入 .....	11,229	18,029	32,551	21,347	31,111
出售附屬公司的現金 (流出) / 流入淨值 .....	(87,161)	57,760	—	—	(32,898)
出售其他金融資產所得 款項 .....	—	—	100,000	100,000	69,000
出售聯營公司所得款項 .....	—	6,500	—	—	—
出售共同控制實體所得 款項 .....	37,662	—	—	—	—
出售物業及設備所得 款項 .....	873	3,049	1,168	1,078	1,817
收購附屬公司， 扣除已獲現金 .....	(84,887)	(196,599)	(34,000)	—	32,085
收購物業及設備 .....	(262,641)	(71,324)	(18,063)	(16,202)	(15,304)
收購投資物業 .....	(127,784)	(74,440)	(109,360)	(64,413)	(52,898)
收購其他金融資產 .....	(50,000)	—	—	—	(69,000)
收購聯營公司 .....	(49,000)	—	(19,600)	—	(19,650)
償還提供予關聯方的 墊款 .....	156,564	158,153	142,280	127,948	297,805
提供予關聯方的墊款 .....	(56,396)	(196,671)	(591,606)	(317,722)	(800,757)
<b>投資活動所用現金淨額 .....</b>	<b>(511,541)</b>	<b>(295,543)</b>	<b>(496,630)</b>	<b>(147,964)</b>	<b>(558,689)</b>
<b>融資活動</b>					
非控制權益注資 .....	68,300	1,470	12,500	12,500	49,000
貸款及借貸所得款項 .....	3,288,323	4,375,735	5,609,300	2,773,283	7,197,906
償還貸款及借貸 .....	(1,660,317)	(2,994,590)	(2,888,305)	(1,146,188)	(5,457,689)
已付利息 .....	(896,944)	(838,840)	(750,194)	(492,064)	(609,741)
收購非控制權益 .....	(62,112)	(55,029)	(8,051)	—	—
分派予非控制權益 .....	(20,100)	—	(141,129)	(141,129)	—
受限制存款增加 .....	(159,725)	(596,117)	(505,071)	(194,668)	(301,319)
關聯方墊款 .....	6,198	214,357	41,420	35,313	499,346
償還關聯方墊款 .....	(33,044)	(262)	(116,879)	(87,411)	(59,916)
<b>融資活動所得現金淨額 .....</b>	<b>530,579</b>	<b>106,724</b>	<b>1,253,591</b>	<b>759,636</b>	<b>1,317,587</b>
<b>現金及現金等價物(減少) / 增加淨值 .....</b>	<b>(21,615)</b>	<b>(13,299)</b>	<b>544,652</b>	<b>562,073</b>	<b>263,281</b>
於一月一日的現金及 現金等價物 .....	598,582	576,967	563,668	563,668	1,108,320
於十二月三十一日 / 九月三十日的現金及 現金等價物 .....	21 576,967	563,668	1,108,320	1,125,741	1,371,601

隨附附註屬於財務資料的一部分。

## B 財務資料附註

### 1 重大會計政策

#### (a) 合規聲明

本報告所載財務資料按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」,包括國際會計準則及相關詮釋)編製。所採用主要會計政策的更多詳情載於本B節其餘部分。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。編製本財務資料方面,陽光100中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)已採納相關期間所有新訂及經修訂國際財務報告準則,惟截至二零一三年九月三十日止會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋除外。於二零一三年一月一日開始之會計期間已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註33。

本財務資料亦遵守香港公司條例之披露要求及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露條文。

下文載列的會計政策已於本財務資料所呈列的所有期間貫徹應用。

#### (b) 計量基準

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列,約整至最接近的千位數。人民幣是貴公司及在中華人民共和國(「中國」)從事貴集團主營業務的實體的功能貨幣。財務資料按歷史成本法編製,惟可供出售金融資產(見附註1(g))、衍生金融工具(見附註1(h))、投資物業(見附註1(i))、可轉換貸款(見附註1(p))及指定以公平值計量且其變動計入損益之貸款及借貸(見附註1(q)(ii))按照下述會計政策所闡釋以公平值列示。

#### (c) 估計及判斷的應用

按照國際財務報告準則編製財務資料要求管理層須作出判斷、估計和假設,該等判斷、估計和假設會影響政策的應用和所呈報資產、負債、收入及開支金額。此等估計與相關假設乃基於過往經驗及在具體情況下認為合理的各項其他因素,而

所得結果乃用作判斷目前顯然無法直接通過其他來源獲得的資產與負債賬面值的依據。實際結果或會有別於此等估計。

此等估計及相關假設會持續審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

管理層採納國際財務報告準則時所作對財務資料有重大影響的判斷，以及估計不確定性的主要來源於附註31載述。

#### (d) 附屬公司及非控制權益

附屬公司指 貴集團控制之實體。倘 貴集團自參與實體營運獲得或有權獲得可變回報，並有能力藉對該實體行使權力而影響該等回報，即存在控制權。評估 貴集團控制權時， 貴集團及其他各方持有的實質權利視為唯一考慮因素。

於附屬公司的投資自取得控制權當日併入綜合財務報表，直至控股權終止當日為止。集團內公司間的結餘、交易及現金流量，以及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利，於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損則僅在並無證據顯示出現減值的情況下以未變現收益的對銷方法予以對銷。

非控制權益指並非 貴公司直接或間接應佔之附屬公司權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體就該等權益承擔符合金融負債定義的合約責任。就各業務合併而言， 貴集團可選擇以公平值或以非控制權益所佔附屬公司可識別資產淨值相應份額計量非控制權益。

非控制權益於綜合資產負債表內的權益與 貴公司權益股東應佔權益分開呈列。 貴集團業績中的非控制權益在綜合損益表與綜合損益及其他全面收益表內以非控制權益與 貴公司權益股東應佔的年內溢利或虧損總額及全面收入總額列報。非控制權益持有人所提供貸款及對該等持有人之其他合約責任，視乎負債性質按照附註1(p)、(q)或(r)於綜合財務狀況表呈列為金融負債。

貴集團所持附屬公司權益變動(並無導致失去控制權)列作權益交易，並對綜合權益中的控制及非控制權益作出調整，以反映有關權益之變動，惟概無對商譽作出任何調整，亦無確認任何損益。

倘 貴集團失去附屬公司控制權，將列作出售所持該附屬公司全部權益，因此產生的收益或虧損於損益確認。失去控制權當日所餘留的前附屬公司權益按公平值確認，所確認金額視為初步確認的金融資產(見附註1(g))公平值，或初步確認的投資聯營公司(見附註1(e))的成本(如適用)。

在 貴公司資產負債表內，於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損列示(見附註1(l))，惟倘有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外。

#### (e) 聯營公司

聯營公司指 貴集團或 貴公司擁有重大影響力，但並無單獨或共同控制其管理事宜(包括參與財務及營運決策)之實體。

於聯營公司的投資按權益法入賬綜合財務報表，惟倘有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外。根據權益法，投資初步按成本入賬，並就 貴集團應佔被投資公司收購當日可識別資產淨值之公平值超出投資成本的部分(如有)作出調整。此後，該投資因應 貴集團所佔被投資公司資產淨值份額於收購後的變動及與投資有關之任何減值虧損作出調整(見附註1(l))。收購當日超出成本的任何部分、 貴集團年內應佔被投資公司收購後的稅後業績以及任何減值虧損於綜合損益表確認，而 貴集團應佔被投資公司收購後的稅後其他全面收益項目於綜合損益及其他全面收益表內確認。

當 貴集團應佔聯營公司的虧損超出應佔權益時， 貴集團的權益將調減至零，並且不再確認其他虧損，惟倘 貴集團須承擔法定或推定責任，或代表被投資公司付款則除外。就此而言， 貴集團的權益是按權益法計算的投資賬面值加上實質上屬於 貴集團對聯營公司投資淨額一部分的 貴集團長期權益。

貴集團與聯營公司交易所產生的未變現損益，以 貴集團所佔被投資公司的權益

為限抵銷，惟倘有證據顯示未變現虧損是由於所轉讓資產出現減值所致，則即時於損益確認。

倘於聯營公司的投資轉為於合營公司的投資，則保留權益不會重新計量，反之亦然，而該投資繼續按權益法列賬。

在所有其他情況下，貴集團對聯營公司不再有重大影響時，列作出售被投資公司全部權益，因此產生的收益或虧損於損益確認。貴集團於失去重大影響當日餘留的前被投資公司權益按公平值確認，所確認金額視為初步確認的金融資產(見附註1(g))公平值。

在貴公司財務狀況表內，於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損列示(見附註1(l))，惟倘有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外。

#### (f) 商譽

商譽指以下各項的差額：

- (i) 轉讓代價及所持被收購方非控制權益金額的公平值總額；
- (ii) 收購日期被收購方可識別資產及負債的公平淨值。

倘(ii)大於(i)，則差額直接於損益確認為議價收購收入。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所得商譽會分配至預期從合併協同效應受益的各現金產生單位或現金產生單位組別，並每年測試有否減值(見附註1(l))。

年內出售現金產生單位時，所購買商譽任何應佔金額會計入出售損益。

#### (g) 其他債務及股本證券投資

貴集團及貴公司關於債務及股本證券投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的政策如下：

債務及股本證券投資初步按公平值列賬，即按交易價計算，惟確定初次確認之公平值不同於交易價及該公平值可從相同資產或負債於活躍市場上的報價得出，或

僅使用可觀察市場數據之估值方法除外。成本包括應佔交易成本，惟下文另有指明者除外。該等投資其後視其類別按下列方式列賬。

持作交易之證券投資歸類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時於損益確認。公平值於各資產負債表日重新計量，由此產生的收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括該等投資所賺取根據附註1(w)(v)及(vi)所載政策確認之股息或利息。

貴集團及／或 貴公司有能力及有意持至到期之有期債務證券歸類為持至到期證券。持至到期證券按攤餘成本減減值虧損列賬（見附註1(l)）。

不屬於上述任何類別的證券投資歸類為可供出售證券。公平值於各資產負債表日重新計量，由此產生的收益或虧損於其他全面收益確認並在權益中的公平值儲備科目單獨累計。此外，股本證券投資之相同金融工具無法在活躍市場取得報價且其公平值無法可靠計量時，以成本扣除減值虧損（見附註1(l)）於財務狀況表確認。股本證券之股息收入及按實際利率法計算的債務證券之利息收入分別根據附註1(w)(vi)及1(w)(v)所載政策於損益確認。債務證券攤餘成本變動所產生的外匯收益及虧損亦於損益確認。

該等投資取消確認或出現減值（見附註1(l)）時，於權益確認的累計收益或虧損重新分類至損益。投資於 貴集團承諾購入／出售投資或投資屆滿當日確認／取消確認。

#### (h) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公平值計量。公平值於各資產負債表日重新計量。重新計量公平值的收益或虧損即時於損益確認，惟倘衍生工具合資格作現金流量對沖會計處理或對沖投資境外業務的淨額，則視乎對沖項目的性質予以確認。

**(i) 投資物業**

投資物業指為賺取租金收入及／或為實現資本增值而擁有的土地及／或樓宇，包括所持目前尚未確定未來用途的土地及在建或發展中以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公平值列賬，惟倘於資產負債表日該等物業仍然在建或處於發展階段，且當時無法可靠計量其公平值則除外。投資物業公平值變動或報廢或出售投資物業所產生的收益或虧損於損益確認。投資物業的租金收入按附註1(w)(iii)所述方法入賬。

自用物業轉為將以公平值計量的投資物業時，該物業轉變用途當日賬面值超出公平值的部分計入其他全面收入，並於權益中的物業重估儲備單獨累計，若賬面值不及公平值，則轉而計入損益。

**(j) 其他物業及設備**

物業及設備按成本減累計折舊及減值虧損(見附註1(l))列賬。

自建物業項目的成本包括材料成本、直接人工、拆除、搬遷項目及復原項目場地的初步估計成本(倘相關)以及適當部分的生產間接成本和借貸成本(見附註1(y))。

報廢或出售物業及設備項目的收益或虧損，按出售所得款項淨額與項目賬面值的差額計算，並於報廢或出售當日在損益確認。

物業及設備項目的折舊以直線法按以下估計使用年限沖銷成本(扣除估計剩餘價值(如有)計算)：

— 酒店物業	30至40年
— 辦公樓宇	20至30年
— 汽車	5至8年
— 辦公設備	3至5年

倘物業及設備項目各部分的使用年限不同，則項目成本按合理基準分配至各部分並單獨計提折舊，資產的使用年限及剩餘價值亦會每年重審。

**(k) 經營租賃費用**

倘貴集團根據經營租約使用資產，則根據租約作出的付款於租期涵蓋的會計期間分期等額計入損益，惟倘有其他方法能更清楚地反映租賃資產的收益模式則除外。已獲租金優惠於損益確認為已付淨租金總額的組成部分。或有租金於產生的會計期間計入損益。

**(l) 資產減值****(i) 債務及股本證券投資與其他應收款項減值**

債務及股本證券投資以及按成本或攤餘成本列值或分類為可供出售證券之其他流動及非流動應收款項會於各資產負債表日審閱，以確定有否客觀減值證據。客觀減值證據包括貴集團所悉有關以下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境發生對債務人有不利影響的重大變動；及
- 股本工具投資的公平值大幅或持續下跌至低於成本。

倘存在任何該等證據，任何減值虧損按以下情況予以確定及確認：

- 就於附屬公司及聯營公司之投資(包括採用權益法確認者(見附註1(e)))而言，根據附註1(l)(ii)，按投資可收回金額與賬面值作比較計算減值虧損。根據附註1(l)(ii)，倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損予以撥回。
- 就按成本列賬之非上市股本證券而言，減值虧損按金融資產賬面值與估計未來現金流量之差額計算，如貼現影響重大，則按同類金融資產的現行市場回報率貼現。股本證券的減值虧損不予撥回。

- 就按攤餘成本列賬的貿易及其他流動應收款項以及其他金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額計量，如貼現影響重大，則按金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時計算的實際利率)貼現。倘該等金融資產具備類似風險特徵(如類似逾期情況)及並未單獨被評估為出現減值，則有關評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與該組具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損情況一同評估減值。

倘於後續期間減值虧損數額減少，而該減少客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則減值虧損透過損益撥回。減值虧損之撥回不得導致資產賬面值超出過往年度在未確認減值虧損的情況下所釐定的賬面值。

- 就可供出售證券而言，已於公平值儲備確認之累計虧損重新分類至損益。於損益賬確認的累計虧損數額乃收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與即期公平值之間的差額，減去該資產先前於損益賬確認之任何減值虧損。

於損益賬確認的可供出售股本證券減值虧損不會透過損益賬撥回。該資產公平值其後的任何增加於其他全面收入確認。

倘可供出售債務證券公平值其後的任何增加客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則會撥回減值虧損。在該等情況下，減值虧損撥回於損益賬確認。

減值虧損直接從相應資產撇銷，但若貸款及應收款項計入貿易及其他應收款項且有關款項能否收回被視為難以預料但並非不可能，則就其確認之減值虧損不會從相應資產撇銷。在此情況下，呆賬的減值虧損按撥備賬入賬。倘貴集團認為收回相關款項不大可能，則視為不可收回的金額直接從貸款及應收款項中撇銷，而在撥備賬中就該債務保留的任何金額將會撥回。倘先前自撥備賬扣除的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益賬確認。

(ii) 其他資產減值

貴集團於各資產負債表日審閱內部及外界資料來源，以確定物業及設備是否存在減值跡象，或先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少。

倘存在任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。此外，不論是否出現減值跡象，貴集團均會每年估計商譽的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之間的較高者。評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生大致獨立於其他資產所產生的現金流入，則釐定獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)的可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先按比例分配以減少有關現金產生單位(或單位組別)內商譽的賬面值，其後用以減少該單位(或單位組別)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其個別公平值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

— 減值虧損撥回

對於商譽以外的資產，倘用以釐定可收回金額的估算出現有利變動，則撥回減值虧損。商譽的減值虧損不可撥回。

減值虧損之撥回限於資產在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回的年度計入損益。

(m) 待售土地開發

待售土地開發的開發成本包括總開發成本、物料及供應品費用、開發期間相關借貸資金的資本化借貸成本及與該待售土地開發直接相關的其他成本。待售土地開

發按成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值基於當前市況，考慮貴集團應佔政府機構銷售待售土地開發所得款項減竣工成本及實現銷售待售土地開發的收益將產生的成本釐定。

**(n) 發展中物業及持作出售之已落成物業**

與物業發展活動有關的發展中物業及持作出售之已落成物業以成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按以下方式釐定：

— 待售發展中物業

待售發展中物業的成本包含具體指明的成本，包括土地收購成本、總開發成本、物料及供應品費用、工資及其他直接開支、適當比例的間接成本以及資本化的借貸成本(見附註1(y))。可變現淨值指估計售價減估計竣工成本及出售物業將產生的成本。

— 持作出售之已落成物業

就貴集團所開發的已落成物業而言，成本按未出售物業應佔該發展項目總開發成本的比例確定。可變現淨值指估計售價減出售物業將產生的成本。

持作出售之已落成物業的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將物業運抵當前地點及達致當前狀況的其他成本。

**(o) 貿易及其他應收款項**

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤餘成本扣除呆賬減值撥備列賬(見附註1(l))，惟倘應收款項為給予關聯方的無固定還款期或貼現影響並不重大的免息貸款則除外。於該等情況下，有關應收款項按成本扣除呆賬減值撥備列賬。

**(p) 可轉換貸款**

不包含權益部分的可轉換貸款將按以下方式入賬：

可轉換貸款的衍生部分於初始確認時按公平值計量，並呈列為衍生金融工具(見附註1(h))。所得款項超逾初始確認為衍生部分的數額會確認為負債部分。發放可

轉換貸款的相關交易成本按照所得款項的分配比例分配至負債及衍生部分。負債部分的相關交易成本初步確認為負債，衍生部分的相關交易成本即時於損益賬確認。

衍生部分其後按照附註1(h)重新計量。負債部分其後按攤餘成本入賬，除非根據附註1(q)(ii)指定以公平值計量且其變動計入損益。

如貸款轉換，衍生及負債部分的賬面值轉入股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。如貸款遭贖回，衍生及負債部分的已付款項與賬面值之間的任何差額於損益賬確認。

#### (q) 貸款及借貸

貴集團對貸款及借貸採用兩種計量方法。

(i) 貸款及借貸初步按公平值減所佔交易成本確認，初步確認後按攤餘成本入賬，而初步確認的金額與將確認的贖回價值之任何差額，連同任何利息及應付費用，均以實際利率法於借貸期內在損益中確認。

(ii) 於以下情況，貸款及借貸初始確認時指定以公平值計量且其變動計入損益：

- 貸款及借貸以公平值為基準進行內部管理、評估及呈報；
- 該指定可消除或大幅減少將產生的任何會計錯配；
- 貸款及借貸包含嵌入衍生工具，而該嵌入衍生工具可大幅改變合約所要求的現金流量；及
- 嵌入衍生工具可以從金融工具分離。

公平值變動於產生期間列入損益賬。於出售或購回時，出售所得款項淨額或淨付款與賬面值的差額計入損益賬內。

**(r) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。除按附註1(v)(i)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤餘成本入賬，惟若貼現影響並不重大，則按成本列賬。

**(s) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款以及短期高流通投資。有關投資可隨時兌換為已知數額的現金，價值變動風險並不重大，且自購入起三個月內到期。

**(t) 僱員福利****(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款**

薪金、年度花紅、帶薪年假、定額供款退休計劃的供款以及非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度累計。如延遲付款或結算且影響重大，則相關金額以現值入賬。

根據中國相關法律及法規向定額供款退休計劃作出的供款於供款時自損益扣除。

**(ii) 辭退福利**

辭退福利於貴集團不再撤回福利要約及涉及支付辭退福利的重組成本確認時(以較早者為準)確認。

**(u) 所得稅**

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動於損益確認，惟與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關者則除外，在該情況下有關稅額分別於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項乃年度應課稅收入之預期應繳稅項(稅率為於資產負債表日已頒佈或實質頒佈之稅率)及以往年度應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣稅及應課稅暫時差額，即財務申報的資產及負

債的賬面值與稅基的差額。遞延稅項資產亦源自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干例外情況外，將確認所有遞延稅項負債，而以可能有日後應課稅溢利可供抵銷資產為限確認所有遞延稅項資產。可引證確認源自可扣稅暫時差額之遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括撥回現有應課稅暫時差額將產生者，但差額必須與相同稅務機關及相同課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。如該等差額與相同稅務機關及相同課稅實體有關，並預期於可動用稅項虧損或抵免之期間撥回，則釐定現有應課稅暫時差額是否足以確認源自未動用稅項虧損及抵免之遞延稅項資產時，亦採納相同準則。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況包括不影響會計或應課稅溢利的資產或負債（如不屬於業務合併）的初次確認，以及有關於附屬公司投資的暫時差額如屬應課稅差額，僅限於貴集團可以控制撥回的時間，且在可見將來不大可能撥回的差額；或如屬可扣稅差額，則僅限於可能在將來撥回的差額。

倘投資物業根據附註1(i)所載會計政策按公平值列賬，則已確認的遞延稅項金額按於呈報日期按賬面值銷售有關資產所用稅率計量，除非有關物業可折舊並按旨在隨時間而非通過銷售消耗物業所含絕大部分經濟利益的業務模式持有。在所有其他情況下，已確認的遞延稅項金額按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，根據於資產負債表日已頒佈或實質頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不予以貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各資產負債表日檢討，並在不再可能產生足夠的應課稅溢利以使用有關的稅務利益時作調減。若可能存在足夠的應課稅溢利供利用，則任何該等扣減將被撥回。

分派股息所產生的額外所得稅於支付相關股息的責任確認時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將分開列示，且不會對銷。倘貴公司或貴集團有法定行使權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產及遞延稅項資產可分別抵銷即期稅項負債及遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債，貴公司或貴集團計劃按淨額結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下任何一項徵收的所得稅有關：
  - 同一課稅實體；或
  - 計劃在預期須清償或收回大額遞延稅項負債或資產的每個未來期間，按淨額或同時變現即期稅項資產與清償即期稅項負債的不同課稅實體。

**(v) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債**

**(i) 已發出的財務擔保**

財務擔保指要求發行人(即擔保人)於特定債務人未能依照債務工具條款按期付款時，作出特定付款以賠償擔保受益人(「持有人」)損失的合約。

倘貴集團發出財務擔保，該擔保的公平值初步確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。已發出財務擔保之公平值乃參考類似服務在公平交易中收取之費用(如可獲得該等資料)釐定，或經比較在有擔保情況下貸方收取之實際利率與在沒有擔保情況下貸方估計會收取之利率(如該等資料可作出可靠估計)，以參考利率差額的方式估計。倘在作出該擔保時收取或應收取代價，則該代價根據貴集團適用於該類資產的政策確認。倘並無已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

初步確認為遞延收入的擔保款額，在擔保年期內作為已發出財務擔保之收入於損益內攤銷。此外，倘及當(i)擔保持有人可能根據擔保向貴集團發出催繳通知，及(ii)向貴集團提出的申索款額預期超過現時就該擔保入賬貿易及其

他應付款項之金額(即初步確認的金額)減累計攤銷，則根據附註1(v)(iii)確認撥備。

(ii) 業務合併中承擔的或然負債

業務合併中承擔的或然負債指於收購日期初步按公平值(如公平值能可靠估計)確認的債務。按公平值初步確認後，有關或然負債按初步確認之金額減累計攤銷(如適用)與將按附註1(v)(iii)確定之金額之較高者確認。無法可靠計量公平值或並非收購日期之債務之業務合併中承擔的或然負債按附註1(v)(iii)披露。

(iii) 其他撥備及或然負債

當貴集團或貴公司因過往事件而須承擔法律或推定責任，而履行該責任可能會導致經濟利益外流，並可作出可靠的估計時，則會就該等時間或數額不定的其他負債計提撥備。倘貨幣時間價值重大，則有關撥備按履行責任的預期開支之現值列賬。

倘不大可能發生經濟利益流出，或相關金額無法可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟不大可能發生經濟利益流出則除外。當潛在責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟不大可能發生經濟利益流出則除外。

(w) 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量。倘貴集團可能獲得經濟利益，且收益及成本(如適用)能可靠計量，則按下列方式於損益確認收益：

(i) 物業銷售

銷售持作出售物業所得收益於所有權之重大風險及回報轉讓予買家時於損益確認。貴集團認為所有權之重大風險及回報已於物業落成並交付買家時轉讓。物業銷售所得收益不包括營業稅，並已扣除任何交易折扣。於收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款計入資產負債表的銷售按金。

(ii) 待售土地開發所得收益

完成相關工作及土地銷售後，待售土地開發所得收益於轉讓待售土地開發的相關風險及回報以及有關收益金額能可靠計量時確認。

(iii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入於租期涵蓋的期間分期等額於損益確認，惟倘有其他方法能更清晰地反映使用租賃資產所得利益之形式則除外。經營租賃的租金收入不包括營業稅。授出的租金優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額。或然租金於賺取的會計期間確認為收入。

(iv) 物業管理及酒店經營收入

物業管理及酒店經營收入於提供服務管理期間確認。物業管理及酒店經營收入不包括營業稅。

(v) 利息收入

利息收入按實際利息法累計確認。

(vi) 股息

投資的股息收入於確立股東收款權利時確認。

(x) 外幣換算

年度外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按資產負債表日的匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

以外幣計值按歷史成本計算的非貨幣資產及負債按交易日的匯率換算。以外幣計值而以公平值列賬的非貨幣資產及負債按計量公平值當日的匯率換算。

海外業務的業績按與交易日匯率相若的匯率換算為人民幣。資產負債表項目按資產負債表日的收盤匯率換算為人民幣。由此產生的匯兌差額於其他全面收入中確認並於匯兌儲備的權益中單獨累計。

出售海外業務時，與該海外業務相關的累計匯兌差額於確認出售損益時自權益重新歸類為損益。

**(y) 借貸成本**

直接用作收購、建設或生產一項資產(需要相當長時間方可作擬定用途或銷售)的借貸成本，資本化為該資產的成本。其他借貸成本於產生期間支銷。

當合資格資產產生開支、借貸成本產生及將資產作擬定用途或銷售所需的活動進行時，開始將借貸成本資本化為該資產的成本。於將合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，借貸成本的資本化將會暫停或終止。

**(z) 關聯方**

(a) 倘任何人士或該人士的親屬符合以下條件，則視為 貴集團的關聯方：

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團施加重大影響；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員。

(b) 倘任何實體符合以下條件，則視為 貴集團的關連實體：

- (i) 該實體與 貴集團為同一集團之成員公司(即各自的母公司、附屬公司及控股股東所控制實體相互關連)。
- (ii) 一間實體是另一間實體的聯營公司或合營公司(或另一間實體所屬集團之成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一間實體是第三方的合營公司，而另一實體是該第三方的聯營公司。

- (v) 該實體是為 貴集團或 貴集團關連實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)所述人士對該實體施加重大影響或為該實體(或該實體母公司)的主要管理人員。

任何人士的親屬為與實體交易時預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

#### (aa) 分部報告

經營分部及財務報表內所呈報的各分部項目之金額，乃透過向 貴集團的最高行政管理人員定期呈報以便其向 貴集團不同的業務及區域分配資源以及評估該等業務及區域的表現的財務資料確認。

個別重大經營分部不會為方便財務報告而合併，除非相關分部具有類似的經濟特徵，且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及規管環境之性質相似。符合上述多數標準的非個別重大經營分部可合併。

## 2 收益

貴集團主要業務是物業及土地開發、物業投資與物業管理及酒店經營。相關期間收益指物業銷售收益、來自投資物業的租金收入與物業管理及酒店經營收入(已扣除營業稅)，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售.....	2,835,219	2,819,932	4,273,433	2,084,820	2,023,156
來自投資物業的					
租金收入.....	20,825	30,417	40,799	31,213	40,236
物業管理及酒店經營					
收入.....	76,230	89,251	140,378	96,496	126,175
	<u>2,932,274</u>	<u>2,939,600</u>	<u>4,454,610</u>	<u>2,212,529</u>	<u>2,189,567</u>

## 3 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
出售附屬公司的					
收益／(虧損) .....	26,437	4,110	—	—	(5)
其他 .....	11,888	9,898	7,115	6,647	13,747
	<u>38,325</u>	<u>14,008</u>	<u>7,115</u>	<u>6,647</u>	<u>13,742</u>

## 4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

## (a) 融資收入及融資費用

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>融資收入</b>					
利息收入 .....	(5,706)	(12,505)	(29,470)	(18,266)	(29,808)
可供出售投資的股息收入 .....	(5,523)	(5,524)	(3,081)	(3,081)	(1,303)
	<u>(11,229)</u>	<u>(18,029)</u>	<u>(32,551)</u>	<u>(21,347)</u>	<u>(31,111)</u>
<b>融資費用</b>					
須於五年內悉數償還之貸款及 借貸的利息 .....	354,198	564,656	682,803	499,741	611,021
其他貸款及借貸的利息 .....	3,007	2,215	32,744	11,611	51,454
按攤餘成本計量之貸款及 借貸的利息開支總額 .....	357,205	566,871	715,547	511,352	662,475
減：撥充待售土地開發、 發展中物業及在建投資物業之 資本的利息開支 .....	(i) (263,278)	(474,090)	(585,865)	(401,363)	(596,755)
	93,927	92,781	129,682	109,989	65,720
Riverside 貸款公平值變動淨額 (附註22(a)) .....	(ii) 160,540	166,476	208,926	179,214	26,780
杭州工商信托貸款公平值 變動淨額(附註22(b)) .....	33,907	—	—	—	22,264
銀行費用及其他 .....	2,882	2,571	4,751	6,794	4,212
	<u>291,256</u>	<u>261,828</u>	<u>343,359</u>	<u>295,997</u>	<u>118,976</u>

附註：

- (i) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，借貸成本分別按介乎5.31%至18.00%、5.40%至20.00%、6.05%至20.00%、6.05%至20.00% (未經審核) 及6.15%至20.00%的年率資本化。
- (ii) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年(未經審核)及二零一三年九月三十日止九個月，Riverside 貸款公平值變動淨額包括計入損益的公平值調整、終止確認並計入損益以及確認並於損益扣除。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
計入損益的公平值調整	240,780	166,476	—	179,214	71,045
終止確認並計入損益	(1,527,380)	—	(824,549)	—	(672,583)
確認並於損益扣除	1,447,140	—	1,033,475	—	628,318
	<u>160,540</u>	<u>166,476</u>	<u>208,926</u>	<u>179,214</u>	<u>26,780</u>

## (b) 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
定額供款退休計劃供款	13,487	14,780	17,416	11,970	13,882
薪金、工資及其他福利	186,029	239,925	239,633	132,375	159,955
	<u>199,516</u>	<u>254,705</u>	<u>257,049</u>	<u>144,345</u>	<u>173,837</u>

## (c) 其他項目

	截至十二月三十一日 止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
折舊	14,857	21,703	28,172	23,316	27,134
核數師薪酬					
— 核數服務	1,003	1,085	1,379	1,461	1,448
— 稅項服務	5	20	261	143	162
出售物業及設備的 虧損/(收益)淨值	473	658	350	166	(47)
物業的經營租賃開支	29,513	33,363	20,062	11,812	15,477
應收投資物業租金 減直接支出 人民幣零元	(20,825)	(30,417)	(40,799)	(31,213)	(40,236)

## 5 綜合全面收益表內的所得稅

## (a) 綜合全面收益表內的所得稅指：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年／期內撥備					
— 中國企業					
所得稅 ...	208,703	64,354	301,763	185,090	122,618
— 土地					
增值稅 ...	168,289	150,683	110,205	105,666	48,365
遞延稅項..... 16(b)	(31,115)	53,218	(42,084)	(54,273)	(37,873)
	<u>345,877</u>	<u>268,255</u>	<u>369,884</u>	<u>236,483</u>	<u>133,110</u>

根據開曼群島及英屬處女群島(「處女群島」)的規則及規例，貴公司及其在開曼群島及處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。

根據中國企業所得稅法，貴公司於中國的附屬公司於相關期間的適用所得稅稅率為25%。

根據中國土地增值稅法，貴集團於中國開發以供銷售的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟若干項目基於物業類別按已售或已預售物業的合約收益以5%至7%的不同稅率繳納土地增值稅。

## (b) 按適用稅率計算之稅項開支與會計溢利的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前溢利.....	<u>616,124</u>	<u>329,033</u>	<u>754,178</u>	<u>258,992</u>	<u>207,180</u>
除稅前溢利之國稅，					
按25%的稅率計算.....	154,031	82,258	188,545	64,748	51,795
可就中國企業所得稅扣減之					
土地增值稅的稅務影響..	(42,072)	(37,671)	(27,551)	(26,416)	(12,091)
未確認未動用稅項虧損之					
稅務影響.....	6,929	9,119	22,678	17,539	17,720
應佔聯營公司溢利減					
虧損之稅務影響.....	(1,253)	(1,042)	(5,765)	1,135	(2,553)
不可扣稅開支之					
稅務影響.....	59,953	64,908	81,772	73,811	29,874
土地增值稅撥備.....	<u>168,289</u>	<u>150,683</u>	<u>110,205</u>	<u>105,666</u>	<u>48,365</u>
實際稅項開支.....	<u>345,877</u>	<u>268,255</u>	<u>369,884</u>	<u>236,483</u>	<u>133,110</u>

## 6 董事薪酬

董事薪酬詳情如下：

	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>				
主席：				
易小迪先生 .....	872	1,366	27	2,265
執行董事：				
范小冲先生 .....	831	1,360	27	2,218
非執行董事：				
范曉華女士 .....	416	—	—	416
	<u>2,119</u>	<u>2,726</u>	<u>54</u>	<u>4,899</u>
<b>截至二零一一年十二月三十一日止年度</b>				
主席：				
易小迪先生 .....	1,206	982	25	2,213
執行董事：				
范小冲先生 .....	1,008	950	25	1,983
非執行董事：				
范曉華女士 .....	1,075	—	—	1,075
Gagnon Joseph Raymond 先生 (二零一一年六月十五日獲 委任) .....	—	—	—	—
	<u>3,289</u>	<u>1,932</u>	<u>50</u>	<u>5,271</u>
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>				
主席：				
易小迪先生 .....	1,186	892	24	2,102
執行董事：				
范小冲先生 .....	1,130	857	24	2,011
非執行董事：				
范曉華女士 .....	1,016	—	—	1,016
Gagnon Joseph Raymond 先生 .....	—	—	—	—
	<u>3,332</u>	<u>1,749</u>	<u>48</u>	<u>5,129</u>
<b>(未經審核)</b>				
<b>截至二零一二年九月三十日止九個月</b>				
主席：				
易小迪先生 .....	814	—	18	832
執行董事：				
范小冲先生 .....	804	—	18	822
非執行董事：				
范曉華女士 .....	447	—	—	447
Gagnon Joseph Raymond 先生 .....	—	—	—	—
	<u>2,065</u>	<u>—</u>	<u>36</u>	<u>2,101</u>

	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一三年九月三十日止九個月</b>				
主席：				
易小迪先生 .....	941	—	22	963
執行董事：				
范小冲先生 .....	944	—	22	966
非執行董事：				
范曉華女士 .....	445	—	—	445
Gagnon Joseph Raymond 先生 .....	—	—	—	—
	<u>2,330</u>	<u>—</u>	<u>44</u>	<u>2,374</u>

於相關期間，貴集團概無向董事支付任何酬金，作為吸引加盟或加盟貴集團後的獎金或作為離職補償。

於相關期間，貴公司概無任何董事放棄或同意放棄任何薪酬。由於相關期間並無委任任何獨立非執行董事，故相關期間並無向獨立非執行董事支付任何薪酬。

## 7 最高薪酬人士

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，五名最高薪酬人士內的董事及非董事人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人數	人數	人數	人數	人數
董事 .....	2	2	2	2	1
非董事 .....	3	3	3	3	4
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

五名最高薪酬人士中，董事酬金於附註6披露。其他人士的酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他酬金 .....	1,499	2,464	3,375	2,463	3,935
酌情花紅 .....	2,407	3,018	2,730	—	—
退休計劃供款 .....	29	38	50	37	59
	<u>3,935</u>	<u>5,520</u>	<u>6,155</u>	<u>2,500</u>	<u>3,994</u>

該等最高薪酬人士的酬金介乎以下範疇：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人數	人數	人數	人數	人數
500,001港元至					
1,000,000港元 .....	—	—	—	—	—
1,000,001港元至					
1,500,000港元 .....	—	—	—	3	4
1,500,001港元至					
2,000,000港元 .....	2	—	—	—	—
2,000,001港元至					
2,500,000港元 .....	1	2	2	—	—
2,500,001港元至					
3,000,000港元 .....	—	1	1	—	—

於相關期間，貴集團概無向該五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引加盟或加盟貴集團後的獎金或作為離職補償。

## 8 貴公司權益股東應佔溢利

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，貴公司權益股東應佔綜合溢利分別包括虧損人民幣219,076,000元、人民幣68,998,000元、人民幣274,813,000元、人民幣185,905,000元(未經審核)及人民幣55,540,000元，已於貴公司財務報表處理。

## 9 每股盈利

每股基本盈利根據截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，貴公司權益股東應佔溢利分別人民幣161,830,000元、人民幣23,938,000元、人民幣300,909,000元、人民幣22,111,000元(未經審核)及人民幣92,992,000元，以及39,000,000股普通股(已按下述股份分拆作了追溯調整)計算。

二零一四年二月十七日，貴公司批准股份分拆，向貴公司之母公司樂升控股有限公司「樂升」發行39,000,000股每股面值0.01港元的繳足股份，並購回樂升所持50,000股每股面值1.00美元現有已發行股份。

由於相關期間並無具潛在攤薄效應的股份，故每股基本與攤薄盈利並無差別。

財務資料中所呈列所有期間的每股基本及攤薄盈利並未計及附註35(b)所述建議資本化發行的影響。

## 10 分部報告

貴集團根據產品及服務管理業務，分為物業開發(包括多用途商務綜合體項目及複合性

社區)、投資物業與物業管理及酒店經營。貴集團按照與向貴集團最高行政管理人員內部呈報用於資源配置及評估表現之資料一致之方式,呈列以下四個報告分部:

- (a) 多用途商務綜合體分部開發及銷售商務綜合體產品;
- (b) 複合性社區分部開發並銷售住宅物業及開發土地;
- (c) 投資物業分部出租辦公室、商業樓宇及酒店;及
- (d) 物業管理及酒店經營分部提供物業管理服務及酒店住宿服務。

概無合併任何經營分部,以組成上述報告分部。

**(a) 分部業績、資產及負債**

為評估分部表現及於各分部間分配資源,貴集團高級行政管理人員按以下基準監控各報告分部應佔業績、資產及負債:

分部資產及負債包括全部非流動資產及負債與流動資產及負債,惟未分配總部及企業資產及負債除外。

收益及開支參考分部所產生之銷售及開支或因該等分部應佔資產折舊而產生開支,分配至各報告分部。總部及企業開支不會分配至各個分部。

分部溢利指各個分部所產生的稅後溢利。

分部間銷售參考外界各方對同類訂單收取的價格定價。

管理層獲提供有關收益、銷售成本、投資物業的估值增益、經營開支淨額、融資收入、融資費用、所得稅、折舊、新增投資物業與物業及設備以及貸款及借貸之分部資料。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，向貴集團最高行政管理人員所提供用於資源配置及評估分部表現之貴集團報告分部資料載列如下：

	截至二零一零年十二月三十一日止年度				
	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
報告分部收益 .....	1,328,497	1,506,722	20,825	90,477	2,946,521
銷售成本 .....	(799,514)	(1,138,316)	—	(70,526)	(2,008,356)
報告分部毛利 .....	528,983	368,406	20,825	19,951	938,165
投資物業的估值					
收益 .....	—	—	373,330	—	373,330
經營開支淨額 .....	(106,537)	(284,932)	(24,221)	(24,601)	(440,291)
融資收入 .....	755	4,639	38	100	5,532
融資費用 .....	(5,987)	(49,449)	(5)	(257)	(55,698)
報告分部除稅前					
溢利／(虧損) .....	417,214	38,664	369,967	(4,807)	821,038
所得稅 .....	(211,573)	(43,960)	(92,484)	(1,868)	(349,885)
報告分部溢利／ (虧損) .....	<u>205,641</u>	<u>(5,296)</u>	<u>277,483</u>	<u>(6,675)</u>	<u>471,153</u>
折舊 .....	1,421	5,770	365	1,800	9,356
新增投資物業與 物業及設備 .....	1,787	8,262	132,774	260,149	402,972

  

	二零一零年十二月三十一日				
	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
貸款及借貸 .....	1,388,615	2,780,175	—	—	4,168,790
報告分部資產 .....	5,583,324	8,981,185	3,077,441	387,656	18,029,606
報告分部負債 .....	5,351,053	8,202,333	283,003	139,912	13,976,301

	截至二零一一年十二月三十一日止年度				
	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
報告分部收益 .....	1,149,826	1,670,106	30,417	116,231	2,966,580
銷售成本 .....	(767,417)	(1,258,833)	—	(95,234)	(2,121,484)
報告分部毛利 .....	382,409	411,273	30,417	20,997	845,096
投資物業的估值					
收益 .....	—	—	242,399	—	242,399
經營開支淨額 .....	(110,015)	(310,940)	(9,023)	(45,518)	(475,496)
融資收入 .....	938	3,950	71	151	5,110
融資費用 .....	(4,678)	(13,592)	(5)	(438)	(18,713)
報告分部除稅前 溢利／(虧損) .....	268,654	90,691	263,859	(24,808)	598,396
所得稅 .....	(138,707)	(76,356)	(66,468)	48	(281,483)
報告分部溢利／ (虧損) .....	129,947	14,335	197,391	(24,760)	316,913
折舊 .....	1,471	7,560	391	6,770	16,192
新增投資物業與 物業及設備 .....	11,994	13,021	101,736	58,171	184,922
	二零一一年十二月三十一日				
	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
	貸款及借貸 .....	830,515	3,810,874	—	—
報告分部資產 .....	5,251,190	12,062,338	3,451,917	448,659	21,214,104
報告分部負債 .....	5,415,837	10,797,245	303,682	217,232	16,733,996

	截至二零一二年十二月三十一日止年度				
	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
報告分部收益 .....	934,534	3,338,899	40,799	180,942	4,495,174
銷售成本 .....	(547,901)	(2,370,222)	—	(162,236)	(3,080,359)
報告分部毛利 .....	386,633	968,677	40,799	18,706	1,414,815
投資物業的估值					
收益 .....	—	—	139,329	—	139,329
經營開支淨額 .....	(120,041)	(383,379)	(1,741)	(42,631)	(547,792)
融資收入 .....	1,534	9,878	5	120	11,537
融資費用 .....	(462)	(16,294)	(7)	(1,083)	(17,846)
報告分部除稅前					
溢利／(虧損) .....	267,664	578,882	178,385	(24,888)	1,000,043
所得稅 .....	(33,373)	(279,083)	(62,479)	(1,394)	(376,329)
報告分部溢利／ (虧損) .....	234,291	299,799	115,906	(26,282)	623,714
折舊 .....	1,273	8,522	438	15,821	26,054
新增投資物業與 物業及設備 .....	415	7,359	141,566	24,064	173,404

	二零一二年十二月三十一日				
	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
貸款及借貸 .....	339,585	6,452,568	—	—	6,792,153
報告分部資產 .....	5,772,858	14,885,293	3,627,625	515,841	24,801,617
報告分部負債 .....	5,576,217	12,673,440	401,141	380,864	19,031,662

截至二零一二年九月三十日止九個月(未經審核)

	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
報告分部收益 .....	225,531	1,859,290	31,213	114,284	2,230,318
銷售成本 .....	(168,758)	(1,188,998)	—	(108,920)	(1,466,676)
報告分部毛利 .....	56,773	670,292	31,213	5,364	763,642
投資物業的估值					
收益 .....	—	—	114,986	—	114,986
經營開支淨額 .....	(45,278)	(217,886)	(1,154)	(37,320)	(301,638)
融資收入 .....	3,299	5,465	3	87	8,854
融資費用 .....	(236)	(17,472)	(4)	(715)	(18,427)
報告分部除稅前					
溢利/(虧損) .....	14,558	440,399	145,044	(32,584)	567,417
所得稅 .....	(13,736)	(189,359)	(36,222)	(376)	(239,693)
報告分部溢利/ (虧損) .....	822	251,040	108,822	(32,960)	327,724
折舊 .....	1,300	6,511	402	15,098	23,311
新增投資物業與 物業及設備 .....	354	2,184	69,447	22,498	94,483

截至二零一三年九月三十日止九個月

	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
報告分部收益 .....	280,550	1,742,606	40,236	137,953	2,201,345
銷售成本 .....	(157,921)	(1,374,856)	—	(117,743)	(1,650,520)
報告分部毛利 .....	122,629	367,750	40,236	20,210	550,825
投資物業的估值					
收益 .....	—	—	121,273	—	121,273
經營開支淨額 .....	(48,977)	(238,373)	(22,311)	(53,850)	(363,511)
融資收入 .....	8,809	4,767	5	101	13,682
融資費用 .....	(30,865)	(22,661)	(193)	(12,589)	(66,308)
報告分部除稅前					
溢利/(虧損) .....	51,596	111,483	139,010	(46,128)	255,961
所得稅 .....	(43,609)	(74,492)	(37,323)	—	(155,424)
報告分部溢利/ (虧損) .....	7,987	36,991	101,687	(46,128)	100,537
折舊 .....	1,365	5,595	264	19,745	26,969
新增投資物業與 物業及設備 .....	253	2,046	51,723	1,689	55,711

二零一三年九月三十日

	多用途商務 綜合體	複合性社區	投資物業	物業管理及 酒店經營	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
貸款及借貸 .....	2,973,384	5,915,584	27,999	—	8,916,967
報告分部資產 .....	11,512,878	14,219,557	4,267,830	746,712	30,746,977
報告分部負債 .....	10,294,242	13,747,849	328,782	330,263	24,701,136

## (b) 報告分部收益、損益、資產及負債之對賬

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
<b>收益</b>					
報告分部收益 .....	2,946,521	2,966,580	4,495,174	2,230,318	2,201,345
集團內公司間收益					
抵銷 .....	(14,247)	(26,980)	(40,564)	(17,789)	(11,778)
綜合收益 .....	<u>2,932,274</u>	<u>2,939,600</u>	<u>4,454,610</u>	<u>2,212,529</u>	<u>2,189,567</u>
<b>溢利</b>					
報告分部溢利 .....	471,153	316,913	623,714	327,724	100,537
集團內公司間溢利					
抵銷 .....	(2,976)	(432,728)	(13,591)	(6,851)	(4,776)
未分配總部及企業 (開支)／收入 .....	(197,930)	176,593	(225,829)	(298,364)	(21,691)
綜合溢利 .....	<u>270,247</u>	<u>60,778</u>	<u>384,294</u>	<u>22,509</u>	<u>74,070</u>
十二月三十一日					
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元		二零一三年 九月三十日 人民幣千元
<b>貸款及借貸</b>					
報告分部貸款及借貸 .....	4,168,790	4,641,389	6,792,153		8,916,967
集團內公司間貸款及借貸抵銷 .....	—	(11,623)	—		—
未分配總部及企業貸款及借貸 .....	1,548,120	2,634,765	3,402,299		4,124,246
綜合貸款及借貸 .....	<u>5,716,910</u>	<u>7,264,531</u>	<u>10,194,452</u>		<u>13,041,213</u>
<b>資產</b>					
報告分部資產 .....	18,029,606	21,214,104	24,801,617		30,746,977
集團內公司間結餘抵銷 .....	(7,349,535)	(8,281,223)	(9,643,086)		(9,265,259)
未分配總部及企業資產 .....	5,180,809	6,766,414	7,351,421		7,020,848
綜合總資產 .....	<u>15,860,880</u>	<u>19,699,295</u>	<u>22,509,952</u>		<u>28,502,566</u>
<b>負債</b>					
報告分部負債 .....	13,976,301	16,733,996	19,031,662		24,701,136
集團內公司間結餘抵銷 .....	(4,946,854)	(5,484,105)	(6,815,276)		(9,228,807)
未分配總部及企業負債 .....	5,464,102	7,005,090	8,453,405		10,757,087
綜合總負債 .....	<u>14,493,549</u>	<u>18,254,981</u>	<u>20,669,791</u>		<u>26,229,416</u>

## (c) 地區資料

由於 貴集團經營活動全部於中國進行，故並無列出地區分部報告。

## 11 物業及設備 — 貴集團

	在建工程	酒店物業	辦公樓宇	汽車	辦公設備	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
<b>成本：</b>						
於二零一零年一月一日 .....	71,175	21,566	62,713	31,653	39,647	226,754
添置 .....	256,638	—	—	8,444	8,131	273,213
轉撥自發展中物業及持作出售之 已落成物業 .....	—	—	16,940	—	—	16,940
收購附屬公司(附註30(a)) .....	—	—	—	567	70	637
出售 .....	—	—	—	(2,603)	(3,555)	(6,158)
於二零一零年十二月三十一日 .....	327,813	21,566	79,653	38,061	44,293	511,386
於二零一一年一月一日 .....	327,813	21,566	79,653	38,061	44,293	511,386
添置 .....	64,969	—	11,731	1,587	11,163	89,450
在建工程轉撥酒店物業 .....	(392,782)	392,782	—	—	—	—
收購附屬公司(附註30(a)) .....	—	—	—	247	71	318
轉撥至投資物業 .....	—	(58,837)	—	—	—	(58,837)
出售 .....	—	—	—	(5,693)	(7,653)	(13,346)
於二零一一年十二月三十一日 .....	—	355,511	91,384	34,202	47,874	528,971
於二零一二年一月一日 .....	—	355,511	91,384	34,202	47,874	528,971
添置 .....	—	22,555	3,961	2,982	4,892	34,390
出售 .....	—	—	—	(2,730)	(2,227)	(4,957)
於二零一二年十二月三十一日 .....	—	378,066	95,345	34,454	50,539	558,404
於二零一三年一月一日 .....	—	378,066	95,345	34,454	50,539	558,404
添置 .....	4,640	422	2,293	1,400	4,533	13,288
轉撥自發展中物業及 持作出售之已落成物業 .....	10,016	—	—	—	—	10,016
收購附屬公司(附註30(a)) .....	—	240,651	53,578	1,497	4,169	299,895
出售 .....	—	—	(1,380)	(814)	(1,959)	(4,153)
於二零一三年九月三十日 .....	14,656	619,139	149,836	36,537	57,282	877,450
<b>累計折舊：</b>						
於二零一零年一月一日 .....	—	4,156	18,025	13,352	18,367	53,900
年內支出 .....	—	1,059	2,655	4,323	6,820	14,857
出售時撥回 .....	—	—	—	(1,739)	(3,073)	(4,812)
於二零一零年十二月三十一日 .....	—	5,215	20,680	15,936	22,114	63,945
於二零一一年一月一日 .....	—	5,215	20,680	15,936	22,114	63,945
年內支出 .....	—	5,837	4,311	4,428	7,127	21,703
轉撥至投資物業 .....	—	(6,605)	—	—	—	(6,605)
出售時撥回 .....	—	—	—	(3,230)	(4,453)	(7,683)
於二零一一年十二月三十一日 .....	—	4,447	24,991	17,134	24,788	71,360
於二零一二年一月一日 .....	—	4,447	24,991	17,134	24,788	71,360
年內支出 .....	—	13,977	2,175	4,114	7,906	28,172
出售時撥回 .....	—	—	—	(1,919)	(1,520)	(3,439)
於二零一二年十二月三十一日 .....	—	18,424	27,166	19,329	31,174	96,093

	在建工程	酒店物業	辦公樓宇	汽車	辦公設備	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
於二零一三年一月一日 .....	—	18,424	27,166	19,329	31,174	96,093
期內支出 .....	—	14,668	3,754	2,648	6,064	27,134
出售時撥回 .....	—	—	(165)	(599)	(1,619)	(2,383)
於二零一三年九月三十日 .....	—	33,092	30,755	21,378	35,619	120,844
<b>賬面淨值：</b>						
於二零一零年十二月三十一日 ...	327,813	16,351	58,973	22,125	22,179	447,441
於二零一一年十二月三十一日 ...	—	351,064	66,393	17,068	23,086	457,611
於二零一二年十二月三十一日 ...	—	359,642	68,179	15,125	19,365	462,311
於二零一三年九月三十日 .....	14,656	586,047	119,081	15,159	21,663	756,606

**(a) 物業賬面淨值分析**

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，酒店物業、辦公樓宇及在建工程的賬面淨值合共分別為人民幣403,137,000元、人民幣417,457,000元、人民幣427,821,000元及人民幣719,784,000元，均於中國以中期租約持有。

**(b)** 貴集團若干部分在建工程及酒店物業用作貸款及借貸抵押，詳情載於附註22(g)。

**(c)** 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團並無取得總賬面值分別人民幣25,717,000元、人民幣390,921,000元、人民幣39,237,000元及人民幣83,586,000元的若干辦公樓宇及酒店物業的所有權證。董事認為，貴集團有權合法佔用或使用該等物業。

## 12 投資物業 — 貴集團

	在建物業	已落成物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日 .....	483,400	1,789,396	2,272,796
添置 .....	132,616	—	132,616
轉撥至已落成物業 .....	(266,993)	266,993	—
年內投資物業的估值增益 .....	105,777	267,553	373,330
於二零一零年十二月三十一日 .....	454,800	2,323,942	2,778,742
於二零一一年一月一日 .....	454,800	2,323,942	2,778,742
添置 .....	101,733	—	101,733
轉撥自物業及設備 .....	—	52,232	52,232
轉撥至已落成物業 .....	(183,151)	183,151	—
年內投資物業的估值增益 .....	43,418	198,981	242,399
年內於物業估值儲備確認之 物業及設備轉撥投資物業之 估值盈餘 .....	—	13,153	13,153
於二零一一年十二月三十一日 .....	416,800	2,771,459	3,188,259
於二零一二年一月一日 .....	416,800	2,771,459	3,188,259
添置 .....	141,180	—	141,180
轉撥至已落成物業 .....	(272,062)	272,062	—
年內投資物業的估值增益 .....	24,898	114,431	139,329
於二零一二年十二月三十一日 .....	310,816	3,157,952	3,468,768
於二零一三年一月一日 .....	310,816	3,157,952	3,468,768
添置 .....	35,163	16,560	51,723
收購附屬公司(附註30(a)) .....	—	531,320	531,320
轉撥至已落成物業 .....	(290,918)	290,918	—
期內投資物業的估值增益 .....	28,243	93,030	121,273
於二零一三年九月三十日 .....	83,304	4,089,780	4,173,084

## (a) 物業之公平值計量

## (i) 公平值等級

下表呈列於各資產負債表日，貴集團按經常性基準計量的投資物業之公平值，分類為國際財務報告準則第13號公平值計量所界定的三級公平值等級制度。公平值計量之等級劃分乃參考以下評估技術所用參數的可觀察性及重要性釐定：

- 第一級評估：僅利用第一級參數(即相同資產或負債於計量日在活躍市場的未經調整報價)計算得出的公平值
- 第二級評估：利用第二級參數(即未能達到第一級且並無利用重大不可觀察參數的可觀察參數)計算得出的公平值。不可觀察參數為沒有市場數據的參數

- 第三級評估：利用重大不可觀察參數計算得出的公平值

	於二零一零年 十二月 三十一日的 公平值 人民幣千元	於二零一零年十二月三十一日 分為以下等級的公平值計量		
		第一級	第二級	第三級
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
— 商業 — 中國大陸 ..	2,778,742	—	—	2,778,742

	於二零一一年 十二月 三十一日的 公平值 人民幣千元	於二零一一年十二月三十一日 分為以下等級的公平值計量		
		第一級	第二級	第三級
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
— 商業 — 中國大陸 ..	3,188,259	—	—	3,188,259

	於二零一二年 十二月 三十一日的 公平值 人民幣千元	於二零一二年十二月三十一日 分為以下等級的公平值計量		
		第一級	第二級	第三級
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
— 商業 — 中國大陸 ..	3,468,768	—	—	3,468,768

	於二零一三年 九月三十日的 公平值 人民幣千元	於二零一三年九月三十日 分為以下等級的公平值計量		
		第一級	第二級	第三級
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業：				
— 商業 — 中國大陸 ..	4,173,084	—	—	4,173,084

於相關期間，第一級與第二級之間並無轉移，第三級亦無轉入或轉出。貴集團的政策乃於發生的報告期末確認公平值等級間的轉移。

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團所有已落成投資物業及在建投資物業由世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」，香港獨立合資格估值師公司，近期有所估物業位置及類別的相關經驗）重新估值。貴集團財務經理及首席財務官已於各中期及年度報告日期估值時與測量師討論估值假設及估值結果。

## (ii) 有關第三級公平值計量的資料

		截至二零一零年十二月三十一日止年度		
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
已落成投資物業 ...	直接比較法，及	市場單位售價 (人民幣/平方米)	7,000-42,857	26,029
	收入資本化法	資本化率 市場月租 (人民幣/平方米)	2.33%-14.18% 40-426	4.16% 172
在建投資物業 .....	直接比較法	市場單位售價 (人民幣/平方米)	7,000-22,838	12,430
		截至二零一一年十二月三十一日止年度		
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
已落成投資物業 ...	直接比較法，及	市場單位售價 (人民幣/平方米)	10,905-50,000	26,530
	收入資本化法	資本化率 市場月租 (人民幣/平方米)	2.33%-14.18% 34-426	4.86% 127
在建投資物業 .....	直接比較法	市場單位售價 (人民幣/平方米)	15,000-33,333	17,846
		截至二零一二年十二月三十一日止年度		
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
已落成投資物業 ...	直接比較法，及	市場單位售價 (人民幣/平方米)	8,100-63,830	26,136
	收入資本化法	資本化率 市場月租 (人民幣/平方米)	2.33%-14.18% 33-430	5.28% 105
在建投資物業 .....	直接比較法	市場單位售價 (人民幣/平方米)	8,100-35,211	19,374
		截至二零一三年九月三十日止九個月		
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
已落成投資物業 ...	直接比較法，及	市場單位售價 (人民幣/平方米)	8,500-63,830	26,667
	收入資本化法	資本化率 市場月租 (人民幣/平方米)	2.33%-14.18% 15-430	5.05% 124
在建投資物業 .....	直接比較法	市場單位售價 (人民幣/平方米)	8,100-15,000	10,818

已落成投資物業的公平值按公開市值基準參考相關市場所識別的可比銷售交易，並(如適用)計及採用收入資本化法進行的公平市場估值釐定。公平值計量與市場月租、市場單位售價呈正相關，與資本化率呈負相關。

在建投資物業基於物業根據相關開發計劃建設完工進行估值。估值由世邦魏理仕採用直接比較法進行。該方法基於「假設」竣工基準設立物業的市值，並適當扣減截至估值日將產生的建築成本、專業費用及利息付款以及開發商溢利，常用於評估發展地盤。公平值計量與市場單位售價呈正相關。

出售投資物業的收益／(虧損)及投資物業公平值變動分別於綜合全面收益表「其他收入」及「投資物業的估值增益」呈列。

- (b) 投資物業在中國按中期租約持有。
- (c) 貴集團若干投資物業用作貸款及借貸抵押，詳情載於附註22(g)。
- (d) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，根據與有關地方政府簽訂的協議，賬面值分別人民幣146,131,000元、人民幣155,104,000元及人民幣158,131,000元的投資物業僅限用作銷售，以擔保未付土地成本分別人民幣121,832,000元、人民幣59,832,000元及人民幣59,832,000元。該等物業直至結清土地成本後方可出售。截至二零一三年九月三十日，貴集團已結清所有土地成本，限制已解除。
- (e) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團尚未取得總賬面值分別人民幣432,560,000元、人民幣556,971,000元、人民幣784,108,000元及人民幣1,124,954,000元的若干已落成投資物業的所有權證。董事認為，貴集團有權合法佔用或使用該等物業。
- (f) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團賬面值分別人民幣73,449,000元、人民幣76,255,000元、人民幣77,303,000元及人民幣78,955,000元的已落成投資物業已抵押予銀行，以擔保關聯方的銀行融資，詳情載於附註29(d)。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團賬面值分別人民幣58,113,000元、人民幣60,029,000元、人民幣60,263,000元及人民幣61,784,000元的已落成投資物業已抵押予銀行，以擔保貴集團第三方廣西萬怡物業管理有限責任公司的銀行融資。相關抵押期通常為三年。

## 13 於附屬公司之投資 — 貴公司

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股份，按成本 .....	55,276	55,276	55,276	55,276

截至二零一三年九月三十日，貴公司直接或間接擁有以下附屬公司(均為私人公司)的權益並可監管該等公司，詳情載列如下：

公司名稱(附註(i))	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及實繳 股本/註冊資本	應佔股權		主要業務
			直接	間接	
1 新進	處女群島 二零零七年一月十八日	50,000美元	100%	—	投資控股
2 廣西萬通房地產 有限公司 (「廣西萬通」)**	中國廣西壯族自治區 一九九四年三月二日	人民幣 192,525,900元	—	100%	物業開發
3 陽光壹佰置業集團 有限公司 (「陽光壹佰集團」)*	中國北京 二零零一年四月十九日	人民幣 80,000,000元	—	100%	投資控股
4 北京世紀*	中國北京 二零零八年二月十九日	人民幣 10,000,000元	—	100%	投資控股
5 北京資產經營*	中國北京 二零零八年七月二十五日	人民幣 10,000,000元	—	100%	投資控股
6 北京陽光壹佰物業服務 有限公司 (「北京陽光壹佰 物業服務」)*	中國北京 二零零三年六月二十四日	人民幣 3,000,000元	—	100%	物業管理
7 北京陽光之星國際管理 諮詢有限公司 (「北京陽光之星」)*	中國北京 二零零五年十二月十二日	人民幣 1,000,000元	—	100%	投資控股
8 北京益邦房地產開發 有限公司 (「北京益邦」)*	中國北京 二零零二年一月二十三日	人民幣 50,000,000元	—	100%	已終止業務
9 重慶陽光壹佰物業服務 有限公司 (「重慶陽光壹佰 物業服務」)*	中國重慶 二零零四年三月二十五日	人民幣 6,000,000元	—	100%	物業管理

公司名稱(附註(i))	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及實繳 股本/註冊資本	應佔股權		主要業務
			直接	間接	
10 重慶渝能壹佰房地產 開發有限公司 (「重慶渝能壹佰」)*	中國重慶 二零零零年一月二十八日	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業開發 附註(ii)、 (vi)、(ix)
11 聯泰(清遠)房地產 有限公司 (「清遠聯泰」)*	中國廣東省 二零零四年一月十五日	53,500,000港元	—	55%	物業開發
12 金倫(清遠)置業 有限公司 (「清遠金倫」)*	中國廣東省 二零零八年九月二十三日	25,200,000港元/ 168,000,000港元	—	55%	物業開發
13 清遠德倫置業有限公司 (「清遠德倫」)*	中國廣東省 二零零八年九月二十三日	23,999,950港元/ 160,000,000港元	—	55%	物業開發
14 清遠聯投置業有限公司 (「清遠聯投置業」)*	中國廣東省 二零零八年九月二十三日	135,999,950港元	—	55%	物業開發
15 清遠威泰置業有限公司 (「清遠威泰」)*	中國廣東省 二零零八年九月二十三日	19,199,950港元/ 128,000,000港元	—	55%	物業開發
16 威康(清遠)置業 有限公司 (「清遠威康」)*	中國廣東省 二零零八年九月二十三日	33,050,000港元/ 227,000,000港元	—	55%	物業開發
17 廣西陽光壹佰*	中國廣西壯族自治區 二零一一年一月二十五日	人民幣 2,000,000元	—	100%	投資控股
18 桂林平樂陽光壹佰置業 有限公司 (「桂林平樂 陽光壹佰」)*	中國廣西壯族自治區 二零一零年五月五日	人民幣 10,000,000元/ 人民幣 50,000,000元	—	75%	物業及土地開 發
19 桂林平樂陽光壹佰 農林業 有限公司 (「桂林農林業」)*	中國廣西壯族自治區 二零一一年七月十八日	人民幣 4,500,000元	—	100%	綠化服務
20 廣西儷錦酒店投資管理 有限公司 (「廣西儷錦」)*	中國廣西壯族自治區 二零一一年十二月一日	人民幣 50,000,000元	—	75%	酒店管理

公司名稱(附註(i))	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及實繳 股本/註冊資本	應佔股權		主要業務
			直接	間接	
21 柳州和鼎順商業投資 有限公司 (「柳州和鼎順」)*	中國廣西壯族自治區 二零一二年十二月十日	人民幣 5,000,000元	—	75%	物業投資
22 柳州麗笙酒店管理 有限公司 (「柳州麗笙」)*	中國廣西壯族自治區 二零一一年八月十九日	人民幣 2,000,000元	—	75%	酒店管理
23 柳州陽光壹佰置業 有限公司 (「柳州陽光壹佰」)*	中國廣西壯族自治區 二零零六年七月七日	人民幣 50,000,000元	—	75%	物業開發 附註(xi)
24 柳州元鼎昌商業投資 有限公司 (「柳州元鼎昌」)*	中國廣西壯族自治區 二零一二年十二月十日	人民幣 1,500,000元/ 人民幣500,000元	—	75%	物業投資
25 南寧陽光壹佰置業 有限公司 (「南寧陽光壹佰」)*	中國廣西壯族自治區 二零零六年三月二十三日	人民幣 50,000,000元	—	51%	投資控股
26 南寧壯業房地產開發 有限責任公司 (「南寧壯業」)*	中國廣西壯族自治區 二零零六年五月十一日	人民幣 20,000,000元	—	26%	物業開發 附註 (iii)、(xi)
27 湖北陽光一百 房地產開發有限公司 (「湖北陽光一百」)*	中國湖北省 二零零九年四月二十一日	人民幣 351,500,000元	—	100%	物業開發 附註(v)、(ix)
28 武漢陽光壹佰置業 有限公司 (「武漢陽光壹佰」)*	中國湖北省 二零零五年一月三十一日	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業開發 附註(ii)
29 湖南匯金*	中國湖南省 二零一二年五月二日	人民幣 3,000,000元	—	100%	裝飾設計工程
30 湖南陽光壹佰物業服務 有限責任公司 (「湖南陽光壹佰 物業服務」)*	中國湖南省 二零零四年五月三十一日	人民幣 5,000,000元	—	100%	物業管理

公司名稱(附註(i))	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及實繳 股本/註冊資本	應佔股權		主要業務
			直接	間接	
31 陽光壹佰(湖南)置業 發展有限責任公司 (「湖南陽光壹佰」)*	中國湖南省 二零零三年四月二十三日	人民幣 105,880,000元	—	100%	物業開發 附註(ii)、(ix)
32 無錫遼紅天*	中國江蘇省 二零一零年七月二十日	人民幣 10,000,000元	—	100%	建築裝飾工程
33 無錫蘇源置業有限公司 (「無錫蘇源」)*	中國江蘇省 二零零三年二月二十八日	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業開發 附註(ix)
34 無錫農林*	中國江蘇省 二零零九年七月三十一日	人民幣 3,000,000元	—	100%	綠化服務
35 遼寧鷹達衛華房地產 開發有限公司 (「鷹達衛華」)*	中國遼寧省 二零零六年九月十五日	人民幣 150,000,000元	—	51%	物業開發 附註(ix)
36 瀋陽陽光壹佰資產經營 有限公司 (「瀋陽資產經營」)*	中國遼寧省 二零一二年三月五日	人民幣 1,000,000元	—	100%	物業管理
37 陽光一百置業(遼寧) 有限公司 (「遼寧陽光一百」)*	中國遼寧省 二零零四年六月二十五日	49,000,000美元	—	100%	物業開發 附註(iv)
38 東營勝興置業有限公司 (「東營勝興」)*	中國山東省 二零零五年七月一日	人民幣 80,000,000元	—	100%	物業開發 附註(ii)
39 東營萬怡商貿 有限責任公司 (「東營萬怡」)*	中國山東省 二零零九年三月二十四日	人民幣 20,000,000元	—	100%	零售
40 濰坊陽光壹佰置業 有限公司 (「濰坊陽光壹佰」)*	中國山東省 二零一零年四月二十三日	人民幣 200,000,000元	—	100%	物業及 土地開發 附註(viii)、 (ix)
41 煙台銀都置業有限公司 (「煙台銀都」)*	中國山東省 二零零四年五月二十六日	人民幣 15,000,000元	—	100%	物業開發

公司名稱(附註(i))	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及實繳 股本/註冊資本	應佔股權		主要業務
			直接	間接	
42 煙台陽光壹佰商業發展有限公司 (「煙台商業發展」)*	中國山東省 二零零八年 十二月三十一日	人民幣 5,000,000元	—	100%	物業投資
43 煙台陽光壹佰物業管理服務有限公司 (「煙台陽光壹佰物業管理」)*	中國山東省 二零零七年十月三十日	人民幣 5,000,000元	—	100%	物業管理
44 煙台陽光壹佰房地產開發有限公司 (「煙台陽光壹佰」)*	中國山東省 二零零五年六月十三日	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業開發 附註(vii)、 (ix)
45 煙台陽光之星購物中心管理有限公司 (「煙台陽光之星購物」)*	中國山東省 二零零八年七月二十三日	人民幣 10,000,000元	—	100%	已終止業務
46 成都鑫勝源房地產開發有限公司 (「成都鑫勝源」)*	中國四川省 二零零七年四月二十日	人民幣 20,000,000元	—	100%	物業開發
47 陽光壹佰置業(成都)有限公司 (「成都陽光壹佰」)*	中國四川省 二零零五年七月十三日	人民幣 200,000,000元	—	100%	物業及土地 開發 附註(ix)
48 天津蘭德*	中國天津 二零零八年三月十九日	人民幣 20,000,000元/ 人民幣 100,000,000元	—	51%	投資控股
49 天津瑪特時光商業投資管理有限公司 (「天津瑪特時光」)*	中國天津 二零一二年五月十八日	人民幣 10,000,000元	—	86%	物業投資
50 天津美鼎惠商業投資管理有限公司 (「天津美鼎惠」)*	中國天津 二零一二年五月十八日	人民幣 12,000,000元	—	86%	物業投資
51 天津森泰壹佰置業投資有限公司 (「天津森泰壹佰」)*	中國天津 二零一零年五月十日	人民幣 70,000,000元/ 人民幣 100,000,000元	—	52%	物業開發

公司名稱(附註(i))	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及實繳 股本/註冊資本	應佔股權		主要業務
			直接	間接	
52 天津陽光壹佰物業服務有限公司 (「天津陽光壹佰物業服務」)*	中國天津 二零零三年六月十九日	人民幣 6,000,000元	—	100%	物業管理
53 天津陽光壹佰房地產開發有限公司 (「天津陽光壹佰」)*	中國天津 二零零二年六月十四日	人民幣 78,000,000元	—	86%	物業開發
54 天津房地產經營*	中國天津 二零零四年七月八日	人民幣 500,000元	—	100%	物業銷售 代理服務
55 杭州恒信壹佰實業有限公司 (「杭州恒信壹佰」)*	中國浙江省 二零零七年十一月七日	人民幣 170,000,000元	—	100%	投資控股
56 長佳國際有限公司 (「長佳」)	處女群島 二零一一年五月五日	1美元	—	55%	投資控股 附註(xi)
57 卓星	處女群島 二零一一年四月十一日	1美元	—	55%	投資控股
58 歲駿	處女群島 二零一一年四月十八日	1美元	—	55%	投資控股
59 基亞	處女群島 二零零八年七月八日	100美元	—	100%	投資控股
60 東泰置業有限公司 (「東泰」)	香港特別行政區 二零零七年十二月十四日	10,000港元	—	55%	投資控股
61 金倫置業有限公司 (「金倫」)	香港特別行政區 二零零七年十二月十四日	10,000港元	—	55%	投資控股
62 威康置業有限公司 (「威康」)	香港特別行政區 二零零七年十二月十四日	10,000港元	—	55%	投資控股
63 德龍置業有限公司 (「德龍」)	香港特別行政區 二零零七年十二月十四日	10,000港元	—	55%	投資控股
64 凱龍置業有限公司 (「凱龍」)	香港特別行政區 二零零七年十一月一日	1港元/ 10,000港元	—	55%	投資控股

公司名稱(附註(i))	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及實繳 股本/註冊資本	應佔股權		主要業務
			直接	間接	
65 偉隆置業有限公司 (「偉隆」)	香港特別行政區 二零零七年十二月十四日	10,000港元	—	55%	投資控股
66 濟南陽光壹佰房地產 開發有限公司 (「濟南陽光壹佰」)*	中國山東省 二零一一年九月二十日	人民幣20,000,000元	—	49%	物業開發 附註(x)、(xi)
67 成都盛騰翔建築裝飾 有限公司*	中國四川省 二零一三年七月二十六日	人民幣2,000,000元	—	100%	裝飾設計
68 濟南萬怡物業服務 有限公司*	中國山東省 二零零二年十一月十四日	人民幣6,000,000元	—	100%	物業管理
69 桂林平樂陽光壹佰 旅遊有限公司*	中國廣西壯族自治區 二零一三年七月十八日	人民幣30,000,000元	—	100%	旅遊

\* 相關公司於中國註冊為有限責任公司。

\*\* 相關公司於中國註冊為中外合資經營企業。

附註：

- (i) 除於處女群島及香港註冊成立的附屬公司外，該等實體的英文名稱僅供參考，官方名稱為中文。
- (ii) 貴集團與該等實體的部分或全部第三方權益股東訂立股份轉讓協議，以收購該等權益股東所持部分或全部股權。於訂立股份轉讓協議時確定代價。根據股份轉讓協議，儘管尚未辦妥法定過戶手續，惟該等權益股東自股份轉讓協議生效之日起不再有權分享該等實體的損益。自股份轉讓協議生效之日起，自該等權益股東收購的股權視作 貴集團的股權。
- (iii) 於相關期間，南寧陽光壹佰擁有南寧壯業51%的權益，而 貴集團擁有南寧陽光壹佰51%的權益。因此，相關期間，雖然 貴集團僅間接擁有南寧壯業26%的股權，但 貴集團透過控制南寧陽光壹佰控制南寧壯業。
- (iv) 貴公司由樂升成立，由八名人士易小迪先生、范小冲先生、范曉華女士、靳翔飛先生、廖赤眉先生、田豐先生、李明強先生及劉朝暉女士(統稱「八名人士」)分別最終擁有50%、15%、10%、8.5%、6%、4.5%、3%及3%權益。該八名人士、陽光壹佰集團及

Warburg Pincus 聯屬公司 Riverside Investment Limited (「Riverside」) 於二零零六年十二月十九日訂立投資協議(「原投資協議」)及股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，再於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度訂立四項補充協議(以下統稱「原遼寧陽光一百投資協議」)。根據原遼寧陽光一百投資協議及股權轉讓協議，Riverside 自陽光壹佰集團收購遼寧陽光一百75%股權，該等股權可轉為 貴公司的可轉換優先股及 貴公司股份的若干認股權證，以及可將遼寧陽光一百75%股權售回陽光壹佰集團的認沽期權。此外，陽光壹佰集團獲授有關 Riverside 所持遼寧陽光一百75%股權的認購期權。原遼寧陽光一百投資協議其後經八名人士、 貴公司、陽光壹佰集團、Riverside 及其他間接關連公司(統稱「Riverside 集團」)於二零一零年十二月三十一日所訂立的經修訂投資協議及其他實施協議(以下統稱「經修訂遼寧陽光一百投資協議」)修改。八名人士、 貴公司、陽光壹佰集團及 Riverside 集團於二零一二年十月協定、其後於二零一三年一月十六日訂立進一步修訂的投資協議及其他實施協議(以下統稱「進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議」)，以修改經修訂遼寧陽光一百投資協議。遼寧陽光一百75%股權將根據進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議，於逐步結算 Riverside 集團貸款時分批轉讓予 貴集團。修改進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議的第三次修訂的投資協議(統稱為「第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議」)由八名人士、 貴公司、陽光壹佰集團、Riverside 集團於二零一三年六月協定，隨後於二零一三年七月十一日訂立。

原遼寧陽光一百投資協議、經修訂遼寧陽光一百投資協議、進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議及第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議詳情披露於附註22(a)。

基於以上事實及情況，全部安排從商業角度看實質為 Riverside 集團提供的有抵押融資，而遼寧陽光一百75%股權從商業角度看實質為該融資之擔保。 貴集團於相關期間一直控制遼寧陽光一百，將其視為全資附屬公司。

- (v) 於二零一一年四月，陽光壹佰集團、成都陽光壹佰及湖北陽光一百與四川信託有限公司(「四川信託」)訂立合作開發協議、股權轉讓協議、注資協議及股權購回協議(以下統稱「湖北項目四川信託協議」)。根據湖北項目四川信託協議，四川信託以代價人民幣40,000,000元自成都陽光壹佰收購湖北陽光一百18%的股權，隨後於二零一一年四月分別注入實繳資本人民幣132,000,000元及資本儲備人民幣112,600,000元。注資後，陽光壹佰集團及四川信託分別擁有湖北陽光一百51%及49%的股權。根據湖北項目四川信託協

議，陽光壹佰集團於二零一三年以代價人民幣369,620,000元自四川信託購回湖北陽光一百49%股權。二零一二年十月，陽光壹佰集團及湖北陽光一百與天津農墾宏益聯投資有限公司（「天津農墾宏益聯」）訂立合作協議，天津農墾宏益聯發放人民幣500百萬元年息12%的貸款並透過額外注資人民幣100百萬元自陽光壹佰集團收購湖北陽光一百8.85%股權。於二零一八年償還天津農墾宏益聯貸款後，陽光壹佰集團以人民幣100百萬元自天津農墾宏益聯購回湖北陽光一百8.85%股權。截至二零一三年九月三十日，陽光壹佰集團、四川信託及天津農墾宏益聯分別持有湖北陽光一百46.55%、44.60%及8.85%股權。四川信託及天津農墾宏益聯僅有權按固定利率收取提供予 貴集團的融資所產生的利息收入。因此，現金代價及所注入資本實質上為有抵押融資安排，作為授予 貴集團的貸款而非持有湖北陽光一百股權，在綜合財務報表中確認為金融負債。於相關期間， 貴集團控制湖北陽光一百，並將其視為 貴集團全資附屬公司。

- (vi) 二零一二年十一月，陽光壹佰集團、遼寧陽光一百及重慶渝能壹佰與中融國際信託有限公司（「中融國際信託」）訂立合作協議、股權轉讓協議及融資諮詢協議（統稱為「重慶信託協議」）。根據重慶信託協議，二零一三年二月，中融國際信託成立信託（「中融信託」），以按代價人民幣400,000,000元自陽光壹佰集團收購重慶渝能壹佰72%股權的形式向 貴集團提供融資人民幣400,000,000元。根據重慶信託協議，陽光壹佰集團將於中融信託到期日向中融國際信託購回重慶渝能壹佰72%股權。中融國際信託同意於重慶渝能壹佰的股東大會及董事會會議上投票贊成陽光壹佰集團的決定，授予陽光壹佰集團權力指導重慶渝能壹佰的相關活動。基於有關事實及情形，整個安排實質上為來自中融國際信託的有抵押融資，而重慶渝能壹佰的72%股權實質上為該融資的擔保。因此，現金代價人民幣400,000,000元於綜合財務報表確認為金融負債，作為授予 貴集團的貸款而非持有重慶渝能壹佰股權。於相關期間， 貴集團控制重慶渝能壹佰，並將其視為 貴集團全資附屬公司。
- (vii) 二零一三年三月，陽光壹佰集團、北京陽光之星及煙台陽光壹佰與杭州工商信託股份有限公司（「杭州工商信託」）訂立投資合作協議、股權轉讓協議及股權購回協議（以下統稱為「合作協議II」）。根據合作協議II，杭州工商信託成立信託（「信託II」），為 貴集團籌資人民幣400,000,000元（「來自杭州工商信託的煙台貸款」），詳情披露於附註22(b)。

根據合作協議II的事實及情形，整個安排實質上為來自杭州工商信托的有抵押融資，而煙台陽光壹佰的30%股權實質上為該融資的擔保。於相關期間，貴集團繼續控制煙台陽光壹佰，並將其視為貴集團全資附屬公司。

- (viii) 二零一三年三月，陽光壹佰集團、東營勝興及濰坊陽光壹佰與杭州工商信托訂立投資合作協議、股權轉讓協議及股權購回協議(以下統稱為「合作協議III」)。根據杭州工商信托合作協議III，杭州工商信托成立信託(「信託III」)為貴集團共籌資人民幣300,000,000元，包括以固定利率貸予貴集團的人民幣240,000,000元及貴集團轉讓濰坊陽光壹佰30%股權予杭州工商信托的現金代價人民幣60,000,000元。

陽光壹佰集團有權以固定年回報率購回濰坊陽光壹佰30%股權，倘陽光壹佰集團不行使該權利，則杭州工商信托將退還濰坊陽光壹佰30%股權予貴集團。二零一三年六月，陽光壹佰集團行使該權利，截至二零一三年九月三十日代價仍未結清。

根據合作協議III的事實及情形，整個安排實質上為來自杭州工商信托的有抵押融資，濰坊陽光壹佰的30%股權實質上為該融資的擔保。於相關期間，貴集團繼續控制濰坊陽光壹佰，並將其視為貴集團全資附屬公司。

- (ix) 對於自若干信託公司取得的貸款，貴集團向該等信託公司抵押或轉讓貴集團所持該等實體的股權。

雖然貴集團已向信託公司抵押或轉讓所持該等實體的股權，由於貴集團可從參與該等實體業務而獲得或有權分享非固定回報，並有能力行使對該等實體相關業務(詳見下文)的權力而影響該等回報，故貴集團按照國際財務報告準則第10號「綜合財務報表」合併該等實體。

- 湖南陽光壹佰、鷹達衛華、無錫蘇源、湖北陽光一百、重慶渝能壹佰、煙台陽光壹佰及濰坊陽光壹佰

雖然貴集團已向信託公司抵押所持該等實體的股權作為擔保，信託公司並無(i)股東大會代表(ii)董事會代表或(iii)任何否決權。因此，貴集團的權利(包括指導該等實體業務的權力)並無受該等抵押影響。

- 成都陽光100米婭中心

根據貸款協議，信託公司向董事會派遣非控股代表，董事會的重大非經營決策須獲信託公司批准。有關審批權實際旨在保障成都陽光壹佰償還所借信託貸款，而該安排僅為信託公司提供融資而訂立，並非實質插手成都陽光壹佰相關活動。信託公司對重大非經營決策有審批權並不妨礙 貴集團指導成都陽光100米婭中心的相關活動。

- 湖北陽光一百、重慶渝能壹佰、煙台陽光壹佰、鷹達衛華、無錫蘇源及濰坊陽光壹佰

貴集團已向信託公司轉讓所持該等實體的股權。此外，信託公司擁有股東大會及董事會會議的投票權，且若干決議案須獲信託公司批准。儘管信託公司擁有該等權力，但由於 貴集團(i)有實質潛在投票權，例如有認購期權可購回信託公司所持股權，或(ii)取得信託公司之承諾函，確認信託公司將與 貴集團一致投票，故 貴集團仍保持對該等實體相關活動的指導權。

對於上述所有實體， 貴集團所持該等實體股權的回報視乎實體業務表現而定。此外， 貴集團亦有權享有該等實體的剩餘權益，而信託公司的回報則較為固定且已預先於信託融資協議中釐定。

- (x) 截至二零一三年九月三十日止九個月， 貴集團投資人民幣300,000,000元從兩個由八名人士控制的關聯方洋浦廣盛國源投資有限公司及廣西新萬通置業投資有限公司收購濟南陽光壹佰(主要從事濟南陽光100國際新城項目開發的公司)49%股權。二零一三年八月三十一日，兗礦東華集團有限公司(「兗礦東華」)(持有濟南陽光壹佰餘下51%股權的實體)向 貴集團發出不可撤銷通知，聲明兗礦東華會於濟南陽光壹佰的股東大會及董事會會議與 貴集團投一致票，並授權 貴集團自二零一三年九月一日起指導濟南陽光壹佰的相關活動。因此， 貴集團取得濟南陽光壹佰的控制權，須根據國際財務報告準則第10號「綜合財務報表」自二零一三年九月一日起將濟南陽光壹佰的業績綜合入賬。

(xi) 下表列出有關柳州陽光壹佰、南寧壯業、長佳及濟南陽光壹佰(貴集團持有重大非控制權益的附屬公司)的資料。以下呈列的概要財務資料指未計任何公司間抵銷之數額。

### 柳州陽光壹佰

	十二月三十一日			二零一三年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
非控制權益百分比 .....	25%	25%	25%	25%	
流動資產 .....	1,625,539	1,656,209	726,758	1,001,522	
非流動資產 .....	768,305	558,582	408,665	369,507	
流動負債 .....	(1,111,438)	(1,849,413)	(596,506)	(629,123)	
非流動負債 .....	(574,450)	(140,547)	(134,235)	(332,306)	
資產淨值 .....	707,956	224,831	404,682	409,600	
非控制權益賬面值 .....	176,989	56,208	101,171	102,400	

  

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益 .....	908,042	704,467	890,202	188,532	109,585
年/期內溢利 .....	289,088	160,069	246,278	49,991	4,915
全面收入總額 .....	289,088	160,069	246,278	49,991	4,915
分配予非控制					
權益的溢利 .....	72,272	40,017	61,570	12,498	1,229
派付予非控制					
權益的股息 .....	—	141,129	—	—	—
經營活動所得現金流量 ...	(492,529)	279,609	70,547	54,948	(135,724)
投資活動所得現金流量 ...	(345)	(311)	(231)	(194)	(45)
融資活動所得現金流量 ...	454,586	(201,897)	(163,199)	(155,502)	(370,767)

### 南寧壯業

	十二月三十一日			二零一三年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
非控制權益百分比 .....	74%	74%	74%	74%	
流動資產 .....	167,117	166,603	140,071	141,086	
非流動資產 .....	21,468	22,201	2,420	50	
流動負債 .....	(91,117)	(85,229)	(16,842)	(15,736)	
資產淨值 .....	97,468	103,575	125,649	125,400	
非控制權益賬面值 .....	72,126	76,645	92,980	92,796	

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益.....	156,481	38,200	133,941	33	39
年／期內溢利／(虧損)...	43,622	6,107	22,073	(3,635)	(249)
全面收入總額.....	43,622	6,107	22,073	(3,635)	(249)
分配予非控制權益的					
溢利／(虧損).....	32,280	4,519	16,334	(2,690)	(184)
經營活動所得現金流量...	43,590	(4,058)	(1,649)	(1,615)	(1,092)
投資活動所得現金流量...	(25)	(1)	—	—	—
融資活動所得現金流量...	(53,000)	—	—	—	—

## 長佳

	十二月三十一日		二零一三年
	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非控制權益百分比.....	45%	45%	45%
流動資產.....	978,747	986,654	1,239,134
非流動資產.....	298	5,622	13,158
流動負債.....	(547,174)	(533,892)	(682,810)
非流動負債.....	(104,824)	(135,588)	(254,824)
資產淨值.....	327,047	322,796	314,658
非控制權益賬面值.....	147,171	145,258	141,596

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益.....	—	—	—	—
年／期內虧損.....	(226)	(4,251)	(6,301)	(8,138)
全面收入總額.....	(226)	(4,251)	(6,310)	(8,138)
分配予非控制權益的虧損.....	(102)	(1,913)	(2,840)	(3,662)
經營活動所得現金流量.....	(142)	(39,567)	6,769	24,786
投資活動所得現金流量.....	(162,999)	(740)	(493)	(1,065)
融資活動所得現金流量.....	182,000	28,000	10,938	17,271

## 濟南陽光壹佰

	二零一三年
	九月三十日
	人民幣千元
非控制權益百分比.....	51%
流動資產.....	2,544,043
非流動資產.....	959,095
流動負債.....	(2,083,418)
非流動負債.....	(811,465)
資產淨值.....	608,255
非控制權益賬面值.....	310,210

	截至 二零一三年 九月三十日 止一個月
	人民幣千元
收益.....	8,701
期內虧損.....	(1,610)
全面收入總額.....	(1,610)
分配予非控制權益的虧損.....	(821)
經營活動所得現金流量.....	(88,931)
投資活動所得現金流量.....	—
融資活動所得現金流量.....	(8,585)

#### 14 於聯營公司的投資 — 貴集團

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
所佔資產淨值.....	67,440	71,609	114,270	145,296

以下清單僅包括相關期間存續的聯營公司詳情。該等聯營公司均為於中國註冊成立之企業實體，主要影響 貴集團的業績或資產：

公司名稱	註冊成立地點	實繳股本／ 註冊資本詳情	附屬公司所 持所有權權 益比例	主要業務
		人民幣千元		
1 重慶渝能萬怡房地產 開發有限公司 (「重慶渝能萬怡」)	中國重慶	80,000	30%	物業開發 附註(i)
2 桂林陽光壹佰置業 有限公司	中國廣西壯族 自治區	30,000	30%	物業開發
3 盛世神州房地產投資 基金管理(北京) 有限公司(「盛世神州」)	中國北京	30,000	16%	基金管理 附註(ii)
4 廣西景祺投資有限公司 (「廣西景祺」)	中國廣西壯族 自治區	100,000	49%	投資控股 附註(iii)
5 天津農墾和陽投資有限公司 (「天津農墾和陽」)	中國天津	40,000 / 200,000	49%	投資控股 附註(iv)
6 遼寧王朝五女山冰酒莊 有限公司 (「遼寧五女山冰」)	中國遼寧省	98,250	20%	貿易 附註(v)

附註：

(i) 重慶渝能萬怡

截至二零零四年十二月三十一日止年度，貴集團收購重慶渝能萬怡（主要從事開發重慶城市廣場項目的公司）30%股權。重慶渝能萬怡是重慶市場物業開發商，能夠通過本地專業知識使貴集團有機會接觸該市場。

(ii) 盛世神州

截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團以現金代價人民幣6,000,000元收購盛世神州（主要從事房地產市場投資基金管理業務）20%的股權。此後，盛世神州入賬列作貴公司聯營公司。截至二零一一年十二月三十一日止年度，盛世神州的註冊資本增加人民幣7,500,000元，導致貴集團所持股權降至16%。

(iii) 廣西景祺

截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團投入人民幣49,000,000元收購廣西景祺（主要業務為投資廣西窯埠項目及東莞松山項目的新成立公司）49%的股權。此後，廣西景祺入賬列作貴集團聯營公司。廣西景祺為窯埠及東莞市場的物業開發商，能夠通過本地專業知識使貴集團有機會接觸該等市場。

(iv) 天津農墾和陽

截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團投入人民幣19,600,000元收購新成立控股公司天津農墾和陽49%的股權。此後，天津農墾和陽入賬列作貴集團聯營公司。

(v) 遼寧五女山冰

截至二零一三年九月三十日止九個月，貴集團投資人民幣19,650,000元收購新成立公司遼寧五女山冰20%股權。此後，遼寧五女山冰入賬列作貴集團聯營公司。

以上聯營公司均使用權益法於綜合財務報表入賬。

重大聯營公司的財務資料概要(已就會計政策的任何差異作出調整及與綜合財務報表中的賬面值對賬)披露如下：

### 重慶渝能萬怡

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	384,023	447,481	836,580	595,246
非流動資產.....	35,974	29,038	14,545	259,350
流動負債.....	(350,177)	(391,346)	(725,185)	(713,412)
非流動負債.....	(47,000)	(47,000)	(15,000)	(16,596)
權益.....	22,820	38,173	110,940	124,588
貴集團所持重慶渝能萬怡權益之對賬				
聯營公司資產淨值總額.....	22,820	38,173	110,940	124,588
貴集團有效權益.....	30%	30%	30%	30%
貴集團應佔聯營公司之資產淨值...	6,846	11,452	33,282	37,376
於綜合財務報表的賬面值.....	6,846	11,452	33,282	37,376

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	55,107	167,620	352,599	562	30,658
持續經營產生的溢利/(虧損).....	2,347	15,353	72,767	(13,185)	13,648
全面收入總額.....	2,347	15,353	72,767	(13,185)	13,648

### 廣西景祺

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	70,000	608,615	953,651	1,325,605
非流動資產.....	30,000	30,386	30,364	19,024
流動負債.....	—	(539,203)	(884,292)	(899,902)
非流動負債.....	—	—	—	(345,000)
權益.....	100,000	99,798	99,723	99,727
貴集團所持廣西景祺權益之對賬				
聯營公司資產淨值總額.....	100,000	99,798	99,723	99,727
貴集團有效權益.....	49%	49%	49%	49%
貴集團應佔聯營公司之資產淨值...	49,000	48,901	48,864	48,866
於綜合財務報表的賬面值.....	49,000	48,901	48,864	48,866

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	—	—	—	—	—
持續經營產生的					
虧損／(溢利).....	—	(202)	(75)	(12)	4
全面收入總額.....	—	(202)	(75)	(12)	4

個別不重大聯營公司的資料匯總：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
綜合財務報表中個別不重大 聯營公司的賬面值總額.....	11,594	11,256	32,124	59,054

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團應佔該等聯營公司 以下項目總額					
持續經營產生的					
溢利／(虧損).....	4,309	(338)	1,268	(580)	6,115
全面收入總額.....	4,309	(338)	1,268	(580)	6,115

## 15 其他金融資產 — 貴集團

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市可供出售投資.....	51,165	51,264	—	—
其他非上市股本投資，按成本.....	50,000	50,000	—	—
	101,165	101,264	—	—

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，貴集團可供出售投資用作貸款及借貸抵押，詳情載於附註22(g)。

## 16 綜合資產負債表內的所得稅

(a) 綜合資產負債表內的即期稅項指：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付中國企業所得稅.....	301,603	294,795	367,335	367,750
應付土地增值稅.....	429,916	476,026	342,695	312,202
	731,519	770,821	710,030	679,952

## (b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 於相關期間，於綜合資產負債表確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及變動如下：

	附註	稅項虧損 人民幣千元	待售土地 開發、 發展物業及 持作出售之 已落成物業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	物業及設備 人民幣千元	可供 出售投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年							
一月一日.....		17,661	199,590	(416,733)	—	(397)	(199,879)
計入／(扣除自)							
損益.....	5(a)	35,725	88,721	(93,331)	—	—	31,115
計入其他全面收入.....		—	—	—	—	105	105
出售附屬公司.....	30(b)	(7,078)	—	—	—	—	(7,078)
於二零一零年							
十二月三十一日.....		<u>46,308</u>	<u>288,311</u>	<u>(510,064)</u>	—	<u>(292)</u>	<u>(175,737)</u>
於二零一一年一月一日....		46,308	288,311	(510,064)	—	(292)	(175,737)
計入／(扣除自)							
損益.....	5(a)	26,527	(19,148)	(60,597)	—	—	(53,218)
自其他全面收入							
扣除.....		—	—	(3,288)	—	(25)	(3,313)
於二零一一年							
十二月三十一日.....		<u>72,835</u>	<u>269,163</u>	<u>(573,949)</u>	—	<u>(317)</u>	<u>(232,268)</u>
於二零一二年一月一日....		72,835	269,163	(573,949)	—	(317)	(232,268)
計入／(扣除自)損益.....	5(a)	5,095	71,825	(34,836)	—	—	42,084
計入其他全面收入.....		—	—	—	—	317	317
於二零一二年							
十二月三十一日.....		<u>77,930</u>	<u>340,988</u>	<u>(608,785)</u>	—	—	<u>(189,867)</u>
於二零一三年							
一月一日.....		77,930	340,988	(608,785)	—	—	(189,867)
計入／(扣除自)損益.....	5(a)	14,951	53,235	(30,318)	5	—	37,873
收購附屬公司.....	30(a)	—	(25,396)	(81,083)	(10,245)	—	(116,724)
於二零一三年							
九月三十日.....		<u>92,881</u>	<u>368,827</u>	<u>(720,186)</u>	<u>(10,240)</u>	—	<u>(268,718)</u>

## (ii) 綜合資產負債表對賬：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合資產負債表確認的 遞延稅項資產 .....	334,619	341,998	418,918	588,093
於綜合資產負債表確認的 遞延稅項負債 .....	(510,356)	(574,266)	(608,785)	(856,811)
	<u>(175,737)</u>	<u>(232,268)</u>	<u>(189,867)</u>	<u>(268,718)</u>

## (c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(u)所載會計政策，貴集團並未就若干附屬公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日的累計稅項虧損分別人民幣101,538,000元、人民幣119,839,000元、人民幣208,533,000元及人民幣282,292,000元確認遞延稅項資產，乃因相關附屬公司不大可能有用以抵銷可動用稅項虧損的未來應課稅溢利。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日的該等稅項虧損將在以下年度屆滿：

截至十二月三十一日止年度	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一一年.....	18,175	—	—	—
二零一二年.....	4,473	2,016	—	—
二零一三年.....	18,698	17,991	17,987	17,966
二零一四年.....	21,443	20,407	18,789	18,789
二零一五年.....	38,749	32,867	28,730	27,414
二零一六年.....	—	46,558	46,524	46,524
二零一七年.....	—	—	96,503	96,110
二零一八年.....	—	—	—	72,608
	<u>101,538</u>	<u>119,839</u>	<u>208,533</u>	<u>279,411</u>

以上累計稅項虧損主要來自因經營及融資活動錄得虧損的附屬公司，而其虧損又無法被有應課稅溢利的其他同系附屬公司所利用。該等附屬公司的主營業務主要為投資控股、物業管理、酒店管理或物業開發，目前並無進行中的任何物業開發項目。該等附屬公司日後不太可能有可以利用該等虧損的應課稅溢利。

## (d) 未確認遞延稅項負債

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，貴公司於中國的附屬公司須就其向外資控股公司所宣派二零零八年一月一日後所賺取溢利產生的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息而言，已宣派的股息確認預扣稅撥備，將在可見將

來宣派的股息則確認遞延稅項負債。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，與中國附屬公司未分派溢利有關的暫時差額分別為人民幣2,517,511,000元、人民幣2,436,115,000元、人民幣2,935,608,000元及人民幣2,889,595,000元。由於貴公司監控該等附屬公司之股息政策及確定不大可能於可見將來分派二零零八年一月一日後賺取的溢利，故並無就分派該等保留溢利時應付的稅項確認遞延稅項負債分別人民幣251,751,000元、人民幣243,612,000元、人民幣293,561,000元及人民幣288,960,000元。

## 17 發展中物業及持作出售之已落成物業 — 貴集團

	十二月三十一日			二零一三年 九月三十日
	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
發展中物業.....	6,850,591	9,078,822	9,218,019	12,382,051
持作出售之已落成物業.....	1,687,887	1,701,648	2,399,714	3,088,340
	<u>8,538,478</u>	<u>10,780,470</u>	<u>11,617,733</u>	<u>15,470,391</u>

(a) 計入發展中物業及持作出售之已落成物業的租賃土地賬面值分析如下：

	十二月三十一日			二零一三年 九月三十日
	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
中國				
— 長期租約.....	2,578,351	2,766,191	2,618,628	2,546,642
— 中期租約.....	1,722,998	1,979,192	2,240,620	3,810,597
	<u>4,301,349</u>	<u>4,745,383</u>	<u>4,859,248</u>	<u>6,357,239</u>

(b) 預計一年後收回的發展中物業金額分析如下：

	十二月三十一日			二零一三年 九月三十日
	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
發展中物業.....	<u>4,856,382</u>	<u>5,627,066</u>	<u>4,661,032</u>	<u>6,321,120</u>

所有其他發展中物業及持作出售之已落成物業預計在一年內收回。

(c) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，已售物業成本分別為人民幣1,890,246,000元、人民幣1,986,846,000元、人民幣2,879,968,000元、人民幣1,357,756,000元(未經審核)及人民幣1,532,777,000元。

- (d) 貴集團若干發展中物業及持作出售之已落成物業用作貸款及借貸抵押，詳情載於附註22(g)。
- (e) 二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，根據與有關地方政府簽訂的協議，賬面值為人民幣68,752,000元的持作出售之已落成物業僅限用作銷售。於二零一三年九月三十日，限制已解除，詳情載於附註12(d)。

## 18 待售土地開發 — 貴集團

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	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 .....	258,717	312,529	379,762	386,638

待售土地開發主要指 貴集團土地開發項目的土地開發成本。儘管 貴集團並無擁有土地的業權或土地使用權，但 貴集團有權就該等項目的土地基建展開籌備工作。倘地方政府出售地塊， 貴集團有權自地方政府部門收取一定比例的土地銷售所得款項。

待售土地開發預計在一般經營週期內(長於12個月)變現。

根據附註1(w)(ii)所載會計政策，與待售土地開發相關的收益根據政府向第三方出售相關地塊的時間安排確認。

## 19 貿易及其他應收款項

	附註	十二月三十一日			二零一三年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>					
貿易應收款項 .....		619,862	625,328	661,071	680,435
應收關聯方款項 .....	29(b)	549,355	702,948	1,151,523	1,353,098
其他應收款項 .....		308,636	506,998	772,325	748,781
貸款及應收款項 .....		1,477,853	1,835,274	2,584,919	2,782,314
按金及預付款項 .....		794,054	885,324	715,798	905,172
		<u>2,271,907</u>	<u>2,720,598</u>	<u>3,300,717</u>	<u>3,687,486</u>
<b>貴公司</b>					
預付款項 .....		4,676	9,124	11,044	21,890
應收關聯方款項 .....		—	204,023	203,524	199,084
		<u>4,676</u>	<u>213,147</u>	<u>214,568</u>	<u>220,974</u>

**(a) 賬齡分析**

貿易應收款項基於到期日的賬齡分析如下：

附註	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期 .....	5,852	19,256	37,680	47,086
逾期一至六個月 .....	21,557	8,750	15,100	11,893
逾期六個月至一年 .....	—	4,869	6,100	13,764
逾期超過一年 .....	592,453	592,453	602,191	607,692
逾期金額 .....	614,010	606,072	623,391	633,349
	<u>619,862</u>	<u>625,328</u>	<u>661,071</u>	<u>680,435</u>

貴集團信貸政策載於附註28(a)。

**(b) 貸款及應收款項減值**

貸款及應收款項的減值虧損採用撥備賬入賬，除非 貴集團認為不大可能收回有關款項，在此情況下，直接撇銷貸款及應收款項的減值虧損（見附註1(1)(i)）。

於相關期間，並未就呆賬計提撥備。

**(c) 未減值貸款及應收款項**

既未單獨亦未共同視為減值的貸款及應收款項的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
既未逾期亦未減值 .....	863,843	1,229,202	1,961,528	2,148,965
逾期一至六個月 .....	21,557	8,750	15,100	11,893
逾期六個月至一年 .....	—	4,869	6,100	13,764
逾期超過一年 .....	592,453	592,453	602,191	607,692
逾期數額 .....	614,010	606,072	623,391	633,349
	<u>1,477,853</u>	<u>1,835,274</u>	<u>2,584,919</u>	<u>2,782,314</u>

既未逾期亦未減值的應收款項與近期並無違約紀錄之客戶及債務人有關。

已逾期但未減值的應收款項主要包括截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，來自成都成華區政府（信譽良好的政

府機構)的待售土地開發收益人民幣581,089,000元。毋須就應收成都成華區政府款項人民幣581,089,000元計提撥備，原因如下：

- 根據 貴集團與成都成華區政府訂立的一系列協議，扣除應付成都成華區政府款項人民幣234,411,000元後， 貴集團可收取人民幣2,508,089,000元，其中 貴集團已收取人民幣1,927,000,000元；
- 成都成華區政府於二零一三年七月二日通知 貴公司，確認餘額人民幣581,089,000元；
- 貴集團於相關期間與成都成華區政府保持業務關係。截至二零一三年九月三十日，與成都成華區政府合作的成都一級開發項目三、四期仍在進行；及
- 貴公司管理層表示，根據 貴集團所獲得的法律意見，有關協議可依法執行，且並無跡象表明成都成華區政府不會或將出現財政困難而無法履行其結清結餘的責任。

因此，管理層認為毋須就該等結餘計提減值撥備，且結餘仍視為可全數收回。

其餘已逾期但未減值應收款項主要指應收與 貴集團有良好關係的若干獨立客戶的物業銷售相關款項。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大改變且結餘仍視為可全數收回，故管理層認為毋須就該等結餘計提減值撥備。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日， 貴集團持有物業單位的業權，作為已逾期但未減值結餘當中貿易應收款項結餘分別人民幣1,203,000元，人民幣639,000元、人民幣1,419,000元及人民幣零元的抵押品。

## 20 受限制存款 — 貴集團

	附註	十二月三十一日			二零一三年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
作以下用途之非流動					
受限制存款：					
— 按揭貸款擔保.....	(i)	37,940	24,663	42,023	54,349
— 拆遷費擔保.....	(ii)	61,029	71,127	71,218	41,274
— 貸款及借貸擔保.....	22(g)	33,367	561,129	1,211	—
— 建設費用擔保.....	(iii)	20,222	13,572	—	—
— 農民工工資擔保.....	(iv)	9,732	9,974	600	—
— 所收預售所得款項的 相關受限制現金....	(vi)	7,191	11,301	6,265	5,217
		<u>169,481</u>	<u>691,766</u>	<u>121,317</u>	<u>100,840</u>
作以下用途之流動受					
限制存款：					
— 按揭貸款擔保.....	(i)	65,194	80,681	52,664	68,200
— 應付票據擔保.....	(v)	—	36,365	13,000	13,500
— 貸款及借貸擔保.....	22(g)	177,706	246,061	1,311,050	1,613,580
— 建設費用擔保.....	(iii)	—	8,903	26,528	21,749
— 訴訟按金.....		9,940	—	—	—
— 所收預售所得款項的 相關受限制現金....	(vi)	63,083	97,513	114,594	105,502
		<u>315,923</u>	<u>469,523</u>	<u>1,517,836</u>	<u>1,822,531</u>
		<u>485,404</u>	<u>1,161,289</u>	<u>1,639,153</u>	<u>1,923,371</u>

以上受限制存款僅限作以下用途：

- (i) 貴集團就提供予 貴集團物業單位買家的按揭貸款與若干銀行及其他金融機構簽訂協議。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日， 貴集團受限制銀行存款分別為人民幣103,134,000元、人民幣105,344,000元、人民幣94,687,000元及人民幣122,549,000元，用作分期結算該等協議之按揭的擔保。倘按揭人未能按月分期支付按揭，銀行或其他金融機構可提取不超過未償還按揭之分期付款金額的保證金，並在存款結餘不足的情況下要求 貴集團償還所欠餘額。倘物業業權已抵押予銀行及其他金融機構或買家已償還有關按揭貸款，該等保證金將會解除。
- (ii) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日， 貴集團受限制銀行存款分別為人民幣61,029,000元，人民幣71,127,000元、人民幣71,218,000元及人民幣41,274,000元，用作應付原居民拆遷費的不可撤銷擔保。倘 貴集團未能支付拆遷費，政府可提取不超過未償還拆遷費金額的保證金，並在存款結餘不足的情況下要求 貴集團償還所欠餘額。
- (iii) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，根據政府規定， 貴集團存放於銀行及地方政府的受限制存款分別為人

- 民幣20,222,000元、人民幣22,475,000元、人民幣26,528,000元及人民幣21,749,000元，用作應付建築承包商建設費用的不可撤銷擔保。倘貴集團未能支付相關建設費用，有關銀行或政府可提取存款以結清有關款項，並在存款結餘不足的情況下要求貴集團償還所欠餘額。
- (iv) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，根據地方政府規定，貴集團存放於政府的受限制存款分別為人民幣9,732,000元、人民幣9,974,000元及人民幣600,000元，用作支付農民工工資的不可撤銷擔保。倘承包商未能支付有關工資，政府可提取存款以結清有關款項，並在存款結餘不足的情況下要求貴集團償還所欠餘額。
- (v) 截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團為期三至六個月的受限制銀行存款分別為人民幣36,365,000元、人民幣13,000,000元及人民幣13,500,000元，用作應付票據擔保。倘貴集團未能償還應付票據，銀行可提取不超過未償還應付票據金額的保證金，並在存款結餘不足的情況下要求貴集團償還所欠餘額。
- (vi) 根據相關政府規定，截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團若干項目公司須將所收物業預售所得款項分別人民幣70,274,000元、人民幣108,814,000元、人民幣120,859,000元及人民幣110,719,000元存入指定銀行賬戶，作為相關物業建設工作的保證金。該存款經住房和城鄉建設部及相關銀行批准後，僅可用於購買建築材料及支付有關物業的建設費用。該等保證金將根據相關預售物業的完成階段解除。

## 21 現金及現金等價物

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>				
手頭現金.....	472	381	468	1,164
銀行現金.....	576,495	563,287	1,107,852	1,370,437
	<u>576,967</u>	<u>563,668</u>	<u>1,108,320</u>	<u>1,371,601</u>
<b>貴公司</b>				
銀行現金.....	—	—	—	8,966

## 22 貸款及借貸

	附註	十二月三十一日			二零一三年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>					
按攤餘成本計量之貸款及借貸					
— 長期 .....		3,510,851	5,639,034	7,539,784	9,626,168
— 短期 .....		758,919	478,300	1,721,193	2,817,526
		<u>4,269,770</u>	<u>6,117,334</u>	<u>9,260,977</u>	<u>12,443,694</u>
以公平值計量且其變動					
計入損益之貸款：					
— Riverside 貸款 .....	(a)	1,447,140	1,147,197	933,475	560,255
— 杭州工商信托貸款 .....	(b)	—	—	—	37,264
		<u>1,447,140</u>	<u>1,147,197</u>	<u>933,475</u>	<u>597,519</u>
		<u>5,716,910</u>	<u>7,264,531</u>	<u>10,194,452</u>	<u>13,041,213</u>
<b>貴公司</b>					
按攤餘成本計量之貸款及借貸					
— 長期 .....		—	518,211	524,303	—
— 短期 .....		—	—	234,022	1,149,500
		<u>—</u>	<u>518,211</u>	<u>758,325</u>	<u>1,149,500</u>
以公平值計量且其變動					
計入損益之貸款：					
— Riverside 貸款 .....		694,340	761,000	933,475	560,255
		<u>694,340</u>	<u>1,279,211</u>	<u>1,691,800</u>	<u>1,709,755</u>

## (a) Riverside 貸款

	附註	原遼寧 陽光一百 投資協議	經修訂遼寧 陽光一百 投資協議	進一步 修訂的遼寧 陽光一百 投資協議	第三次 修訂的遼寧 陽光一百 投資協議
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日 . . . .		1,286,600	—	—	—
自損益扣除的公平值調整 . . . .	4(a)	240,780	—	—	—
取消確認及計入損益 . . . . .	4(a)	(1,527,380)	—	—	—
確認及自損益扣除 . . . . .	4(a)	—	1,447,140	—	—
於二零一零年 十二月三十一日 . . . . .		—	1,447,140	—	—
於二零一一年一月一日 . . . .		—	1,447,140	—	—
還款 . . . . .		—	(466,419)	—	—
自損益扣除的公平值調整 . . . .	4(a)	—	166,476	—	—
於二零一一年 十二月三十一日 . . . . .		—	1,147,197	—	—
於二零一二年一月一日 . . . .		—	1,147,197	—	—
還款 . . . . .		—	(322,648)	(100,000)	—
取消確認及計入損益 . . . . .	4(a)	—	(824,549)	—	—
確認及自損益扣除 . . . . .	4(a)	—	—	1,033,475	—
於二零一二年 十二月三十一日 . . . . .		—	—	933,475	—
於二零一三年一月一日 . . . .		—	—	933,475	—
還款 . . . . .		—	—	(300,000)	(100,000)
自損益扣除的公平值調整 . . . .	4(a)	—	—	39,108	31,937
取消確認及計入損益 . . . . .	4(a)	—	—	(672,583)	—
確認及自損益扣除 . . . . .	4(a)	—	—	—	628,318
於二零一三年九月三十日 . . . .		—	—	—	560,255

## 原遼寧陽光一百投資協議

根據附註13(iv)所披露的原遼寧陽光一百投資協議及股權轉讓協議，陽光壹佰集團將遼寧陽光一百75%股權轉讓予Riverside，以獲取融資25,000,000美元。根據原遼寧陽光一百投資協議，協議訂約方有以下權利及責任：

## (i) 原換股權

貴公司成立時，Riverside隨時有權要求貴公司配發及發行相當於貴公司悉數攤薄後股本13.8%的優先股數目，總代價為遼寧陽光一百75%股權，加(i)人民幣

605,000,000元；或(ii)Riverside 根據原遼寧陽光一百投資協議所作其他投資及(倘其他投資少於人民幣605,000,000元)其他投資與人民幣605,000,000元之差額的現金代價(「原換股權」)。倘 貴公司並無於二零一零年一月一日或之前進行合資格首次公開發售(「首次公開發售」，定義見原投資協議)，且截至二零零六年、二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度 貴公司權益股東應佔總綜合溢利合共低於人民幣27億元，則13.8%將調整為不超過18.0%。

(ii) 原認股權證

首次公開發售完成後，Riverside 將獲發行認股權證，於首次公開發售後按悉數攤薄及已轉換基準計算，可收購 貴公司5%的普通股(「原認股權證」)。原認股權證的行使價等於首次公開發售價格，於首次公開發售後三年內期滿。

(iii) 原認沽期權

倘(i)Riverside 於截至二零零七年十二月三十一日並無行使原換股權；或(ii)陽光壹佰集團或八名人士違反原遼寧陽光一百投資協議，則 Riverside 有權要求贖回遼寧陽光一百75%股權及根據遼寧陽光一百投資協議作出的其他投資，認沽價等於 Riverside 根據原遼寧陽光一百投資協議所作投資總額加上就投資總額產生15%年度收益率所必需的款項(「原認沽期權」)。

(iv) 原認購期權

倘 Riverside 於截至二零零九年十二月三十一日並無行使原換股權及原認沽期權，則陽光壹佰集團有權贖回遼寧陽光一百75%股權及 Riverside 根據原遼寧陽光一百投資協議作出的其他投資，認購價等於 Riverside 根據原遼寧陽光一百投資協議所作投資總額加上就投資總額產生15%年度收益率所必需的款項以及 Riverside 持有遼寧陽光一百75%股權期間遼寧陽光一百總溢利的25%，惟不得超過就投資總額產生30%年度收益率所必需的款項(「原認購期權」)。該原認購期權可於截至二零一零年十二月三十一日止年度行使。

## (v) 原負債部分

由於原認沽期權規定陽光壹佰集團有責任購買 Riverside 所持遼寧陽光一百75%股權，因此有關股權入賬列作負債。除上述遼寧陽光一百75%股權外，Riverside 亦提供以下其他貸款(統稱「原負債部分」)：

- 二零零七年五月十日，Riverside 與遼寧陽光一百訂立貸款協議，Riverside 向遼寧陽光一百提供貸款49,000,000美元。該貸款的年利率為6.5%，到期日為二零一一年一月三十一日。
- 二零零七年十一月二十一日，Riverside 代 貴公司向 貴公司關聯方 Oceanic 付款10,000,000美元。該貸款免息且無指定到期日。
- 二零零八年二月八日，Riverside 與新進訂立貸款協議，Riverside 向新進提供貸款21,677,160美元。該貸款免息，到期日為二零一一年二月八日。

Riverside 根據原遼寧陽光一百投資協議所作投資總額入賬列作合併混合金融工具，包括衍生部分(原換股權、原認股權證、原認沽期權及原認購期權)及原負債部分。該合併混合金融工具由 貴集團指定作以公平值計量且其變動計入損益之金融負債。

**經修訂遼寧陽光一百投資協議**

根據經修訂遼寧陽光一百投資協議，原遼寧陽光一百投資協議的權利及責任已經修訂，經修訂遼寧陽光一百投資協議的訂約方有以下經修訂權利及責任：

## (i) 經修訂換股權

貴公司於二零一零年十二月三十一日向 Riverside 集團發行面值人民幣800,000,000元之可換股票據(「可換股票據」)。倘 貴公司合資格首次公開發售(「新首次公開發售」，定義見經修訂遼寧陽光一百投資協議)於二零一二年六月三十日之前進行，可換股票據將自動轉換成 貴公司普通股，將佔 貴公司悉數攤薄後股本至少5.01%(轉換價或會根據 貴公司緊接新首次公開發售前之股本市值一次性調低)(「經修訂換股權」)。倘新首次公開發售於二零一二年六月三十日至二零一二年十二月三十一日進行，可換股票據持有人有權要求(i)贖回人民幣800,000,000元之美元等值；或(ii)將可換股票據轉換為 貴公司普通股，將佔 貴公司悉數攤薄後股本至少5.01%。

倘新首次公開發售未能於二零一二年十二月三十一日前進行或於重大違反經修訂遼寧陽光一百投資協議後進行，貴公司須於30日內向可換股票據持有人支付人民幣800,000,000元之美元等值。

(ii) 經修訂認股權證

新首次公開發售完成後，貴公司將向Riverside 控股公司發出認股權證，購買緊隨新首次公開發售後按悉數攤薄基準所計算 貴公司於證券交易所已發行證券的2.5%（「經修訂認股權證」）。經修訂認股權證的行使價等於新首次公開發售價格，於新首次公開發售後兩年內期滿。

(iii) 經修訂負債部分

根據經修訂遼寧陽光一百投資協議，負債部分定為人民幣800,000,000元之美元等值（「經修訂負債部分」），須根據固定還款計劃於截至二零一一年十二月三十一日止年度結清。該等款項截至到期日仍未結清，其後於進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議中修改。

經修訂遼寧陽光一百投資協議的權利及責任入賬列作合併混合金融工具，包括衍生部分（經修訂換股權、經修訂認股權證及經修訂認沽期權）及經修訂負債部分。該合併混合金融工具由 貴集團指定作以公平值計量且其變動計入損益之金融負債。

經修訂遼寧陽光一百投資協議於生效日確認後，原遼寧陽光一百投資協議終止確認，賬面值人民幣1,527,380,000元相應計入損益。

**進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議**

根據進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議，經修訂遼寧陽光一百投資協議的權利及責任已經修訂，進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議的訂約方有以下經修訂權利及責任：

(i) 進一步修訂的認股權證

進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議的認股權證相關條款（「進一步修訂的認股權證」）與經修訂認股權證相同。

## (ii) 進一步修訂的負債部分

貴公司須根據協定付款計劃償還可換股票據本金人民幣800,000,000元，並向Riverside支付利息，金額相等於按16%年率計算之可換股票據本金應計內部收益率。在符合若干條件的情況下，倘首次公開發售（「經重訂首次公開發售」）於二零一四年六月三十日之前完成，則經重訂首次公開發售前未償還的任何及所有款項乘以117.65%後按首次公開發售價格全數自動轉換為 貴公司普通股（「進一步修訂的負債部分」）。

進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議的權利及責任入賬列作合併混合金融工具，已由 貴集團指定作以公平值計量且其變動計入損益之金融負債。

進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議於生效日確認後，經修訂的遼寧陽光一百投資協議終止確認，賬面值人民幣824,549,000元相應計入損益。

**第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議**

根據第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議，進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議的權利及責任已經修訂，第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議的訂約方有以下經修訂權利與責任：

## (i) 第三次修訂的負債部分

貴公司須根據協定付款計劃償還可換股票據本金人民幣800,000,000元，並向Riverside支付利息，金額相等於按16%年率計算之可換股票據本金應計內部收益率。在符合若干條件的情況下，倘首次公開發售（「合資格首次公開發售」）於二零一四年十二月三十一日之前完成，則 貴公司須於合資格首次公開發售後三十日內償還未償還的任何及所有款項的50%乘以一定百分比（「返還百分比」，如下文所載）所得數額加上人民幣20,000,000元，而未償還的任何及所有款項的餘下50%乘以返還百分比所得數額按首次公開發售價格全數自動轉換為 貴公司普通股（「第三次修訂的負債部分」）。返還百分比載列如下：

- (a) 倘合資格首次公開發售於二零一三年十二月三十一日或之前完成，則返還百分比為117.65%；
- (b) 倘合資格首次公開發售於二零一四年六月三十日或之前完成，則返還百分比為125%；
- (c) 倘合資格首次公開發售於二零一四年十二月三十一日或之前完成，則返還百分比為133.33%。

第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議的權利及責任入賬列作合併混合金融工具，已由貴集團指定作以公平值計量且其變動計入損益之金融負債。

第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議於生效日確認後，進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議終止確認，賬面值人民幣633,475,000元相應計入損益。

原遼寧陽光一百投資協議、經修訂遼寧陽光一百投資協議、進一步修訂的遼寧陽光一百投資協議及第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議的衍生部分及負債部分的公平值，由董事參考獨立合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發出的估值報告，採用三項式期權定價模型、柏力克—舒爾斯模型及貼現現金流量法進行估值。估值所用主要假設及變量如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
貴集團於計量日期的業務總值 (人民幣千元) .....	8,700,000	9,500,000	9,700,000	9,400,000	不適用
預期波幅 .....	54.84%至 56.51%	39.45%至 44.86%	40.77%	41%	不適用
貼現率 .....	25.38%	28.37%	22.87%	2.97%	22% 一年零 三個月
到期時間 .....	不定	不定	兩年	兩年	三個月
股息收益率 .....	0%	0%	0%	0%	0%
無風險利率 .....	3.39%至 3.49%	2.88%至 2.97%	3.05%	2.97%	3.52%至 3.94%

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月，信用風險變動使 Riverside 貸款公平值變動分別減少人民幣41,451,000元、增加人民幣49,911,000元、減少人民幣7,459,000元及增加人民幣1,909,000元。

#### (b) 杭州工商信托貸款

	附註	來自	來自	總額
		杭州工商信托 的無錫貸款	杭州工商信托 的煙台貸款	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日 .....		230,300	—	230,300
自損益扣除的公平值調整...	4(a)	33,907	—	33,907
償還及結清本金及利息 .....		(264,207)	—	(264,207)
於二零一零年、 二零一一年及二零一二年 十二月三十一日 .....		—	—	—
於二零一三年一月一日 .....		—	—	—
所得款項 .....		—	15,000	15,000
自損益扣除的公平值調整...	4(a)	—	22,264	22,264
於二零一三年九月三十日 .....		—	37,264	37,264

**來自杭州工商信托的無錫貸款**

貴集團於二零零七年九月七日與杭州工商信托訂立合作協議(「合作協議I」)。根據合作協議I，杭州工商信托成立信託(「信託I」)，為貴集團融資人民幣250,130,000元，到期日為二零一零年十月三十日(「來自杭州工商信托的無錫貸款」)。

來自杭州工商信托的無錫貸款分以下四批提供予貴集團：

- (a) 貴集團向杭州工商信托轉讓無錫蘇源10%股權(「10%無錫蘇源股權」)，代價為人民幣30,000,000元；
- (b) 貴集團向杭州工商信托全資附屬公司杭州恒信壹佰轉讓無錫蘇源20%股權(「20%無錫蘇源股權」)，代價為人民幣60,000,000元；
- (c) 杭州恒信壹佰向無錫蘇源發放貸款人民幣110,000,000元。二零零七年十二月三日至二零零八年八月二十五日，貸款年利率為7.29%，而二零零八年八月二十五日至到期日二零一零年十月三十日則為20.00%；及
- (d) 杭州工商信托向無錫蘇源發放貸款人民幣50,130,000元。二零零七年十二月三日至二零零八年五月十九日，貸款年利率為12.00%，而二零零八年五月十九日至到期日二零一零年十月三十日則為12.09%。

根據合作協議I，信託I到期時，貴集團同意收購而杭州工商信托同意出售10%無錫蘇源股權及杭州恒信壹佰(持有20%無錫蘇源股權及發放予無錫蘇源的貸款人民幣110,000,000元)的全部股權，代價分別基於無錫蘇源或杭州恒信壹佰於結算日的公平值，或會變動，詳情如下：

- (a) 收購10%無錫蘇源股權的代價為(i)人民幣90,000,000元(如10%無錫蘇源股權的公平值低於人民幣90,000,000元)；或(ii)人民幣90,000,000元加上超逾人民幣90,000,000元之公平值的70%(如10%無錫蘇源股權的公平值高於人民幣90,000,000元)。貴集團擁有選擇權，可於二零一零年四月後提早購回10%無錫蘇源股權。
- (b) 收購杭州恒信壹佰全部股權的代價為(i)人民幣170,000,000元加15%年度收益率(如杭州恒信壹佰的公平值低於人民幣170,000,000元加15%年度收益率)；或(ii)人民幣170,000,000元加20%年度收益率(如杭州恒信壹佰的公平值高於人民幣170,000,000元加20%年度收益率)；或(iii)杭州恒信壹佰的公平值(如杭州恒信壹佰的公平值介乎人民幣170,000,000元加15%年度收益率與人民幣170,000,000元加20%年度收益率之間)。

二零一零年九月，貴集團與杭州工商信托訂立補充協議，協定以下最終代價：

- (a) 收購10%無錫蘇源股權的代價協定為人民幣108,115,000元，於截至二零一零年十二月三十一日止年度結清。
- (b) 收購杭州恒信壹佰全部股權的代價協定為人民幣251,990,000元，於截至二零一零年十二月三十一日止年度結清。

來自杭州工商信托的無錫貸款入賬列作合併混合金融工具，包括衍生部分及負債部分。負債部分由貴集團指定作以公平值計量且其變動計入損益之金融負債。

#### 來自杭州工商信托的煙台貸款

來自杭州工商信托的煙台貸款分以下兩批提供：

- (a) 杭州工商信托分別於二零一三年三月及六月向煙台陽光壹佰發放貸款人民幣185,000,000元及人民幣200,000,000元。貸款年利率為14.6%，分別於二零一五年三月二十五日及二零一五年六月六日到期。
- (b) 貴集團向杭州工商信托轉讓煙台陽光壹佰30%股權（「煙台陽光壹佰30%股權」），代價為人民幣15,000,000元。

根據合作協議II，貴集團及杭州工商信托達成以下協議，詳情如下：

- (a) 煙台陽光壹佰或貴集團有權自第13個月起提前償還貸款本金人民幣385,000,000元加未償還利息。
- (b) 貴集團有認購期權，可於第一年以可變代價購買煙台陽光壹佰20%股權，詳情如下：
  - 倘行使認購期權且本金於到期日償還，則代價為人民幣10,000,000元加15%年收益率；
  - 倘行使認購期權且提前償還本金，則代價為人民幣10,000,000元加18%年收益率。
- (c) 貴集團有認購期權，可於到期日前一年期滿後以可變代價購買煙台陽光壹佰10%股權，詳情如下：
  - 倘行使認購期權且本金於到期日償還，則代價為(i)煙台陽光壹佰於結算日的公平值(倘公平值高於人民幣5,000,000元加20%年收益率但低於人民幣400,000,000

元加18%年收益率扣除已償還貸款及利息以及購回煙台陽光壹佰20%股權的代價)或(ii)人民幣5,000,000元加20%年收益率(倘煙台陽光壹佰公平值低於人民幣5,000,000元加20%年收益率),或(iii)人民幣400,000,000元加18%年收益率扣除已償還貸款及利息(倘公平值高於人民幣400,000,000元加18%年收益率扣除已償還貸款及利息以及購回煙台陽光壹佰20%股權的代價);

- 倘行使認購期權且提前償還本金,則代價為人民幣5,000,000元加40%年收益率。
- (d) 倘 貴集團於第一年未行使認購期權,則購回煙台陽光壹佰30%股權的代價為:
- 倘 貴集團於到期日購回煙台陽光壹佰30%股權,則代價為(i)煙台陽光壹佰於結算日的公平值(倘公平值高於人民幣15,000,000元加20%年收益率但低於人民幣400,000,000元加18%年收益率扣除已償還貸款及利息)或(ii)人民幣15,000,000元加20%年收益率(倘煙台陽光壹佰公平值低於人民幣15,000,000元加20%年收益率),或(iii)人民幣400,000,000元加18%年收益率扣除已償還貸款及利息(倘公平值高於人民幣400,000,000元加18%年收益率扣除已償還貸款及利息);
  - 倘 貴集團於到期日前購回煙台陽光壹佰30%股權,則代價為人民幣15,000,000元加40%年收益率。

來自杭州工商信托的煙台貸款入賬列作合併混合金融工具,包括衍生部分及負債部分。負債部分已由 貴集團指定作以公平值計量且其變動計入損益之金融負債。

合作協議II的衍生部分及負債部分的公平值,由董事參考世邦魏理仕發出的估值報告採用二項樹模型進行評估。估值所用主要假設及變量如下:

	截至二零一三年 九月三十日 止九個月
於計量日期的業務總值(人民幣千元) .....	125,507
預期波幅 .....	43.53%
貼現率 .....	3.86%
到期時間 .....	三年
股息收益率 .....	0%
無風險利率 .....	3.86%

## (c) 貴集團及 貴公司長期貸款及借貸包括：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>				
以公平值計量且其變動計入損益之貸款：				
Riverside 貸款.....	1,447,140	1,147,197	933,475	560,255
杭州工商信托貸款.....	—	—	—	37,264
小計.....	<u>1,447,140</u>	<u>1,147,197</u>	<u>933,475</u>	<u>597,519</u>
按攤餘成本計量之貸款及借貸：				
銀行貸款—有抵押.....	2,570,237	3,001,110	3,363,659	3,801,213
其他金融機構貸款				
—有抵押.....	663,726	2,497,866	4,008,994	5,085,913
第三方貸款				
—有抵押.....	276,888	140,058	137,131	33,058
—無抵押.....	—	—	30,000	705,984
小計.....	<u>3,510,851</u>	<u>5,639,034</u>	<u>7,539,784</u>	<u>9,626,168</u>
減：長期貸款及借貸的即期部分：				
Riverside 貸款.....	1,447,140	1,147,197	933,475	560,255
銀行貸款.....	952,740	1,137,070	2,358,361	1,156,103
其他金融機構貸款.....	170,000	1,093,273	1,601,864	1,329,900
第三方貸款.....	239,888	8,058	137,131	63,187
小計.....	<u>2,809,768</u>	<u>3,385,598</u>	<u>5,030,831</u>	<u>3,109,445</u>
	<u>2,148,223</u>	<u>3,400,633</u>	<u>3,442,428</u>	<u>7,114,242</u>
<b>貴公司</b>				
Riverside 貸款.....	694,340	761,000	933,475	560,255
按攤餘成本計量之貸款及借貸：				
銀行貸款—有抵押.....	—	518,211	524,303	—
減：長期貸款及借貸的即期部分：				
Riverside 貸款.....	694,340	761,000	933,475	560,255
銀行貸款.....	—	—	524,303	—
小計.....	<u>694,340</u>	<u>761,000</u>	<u>1,457,778</u>	<u>560,255</u>
	<u>—</u>	<u>518,211</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## (d) 貴集團及 貴公司短期貸款及借貸包括：

	附註	十二月三十一日			二零一三年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>					
按攤餘成本計量之					
貸款及借貸：					
銀行貸款					
一 有抵押 .....		187,600	251,250	1,085,452	1,730,000
其他金融機構貸款					
一 有抵押 .....		119,502	—	209,800	230,000
關聯方貸款					
一 無抵押 .....	29(b)	20,817	20,817	80,817	80,817
一 有抵押 .....		—	15,000	154,070	20,000
第三方貸款					
一 無抵押 .....		151,000	91,000	145,001	709,144
一 有抵押 .....		280,000	100,233	46,053	47,565
小計 .....		<u>758,919</u>	<u>478,300</u>	<u>1,721,193</u>	<u>2,817,526</u>
長期貸款及借貸的					
即期部分 .....		<u>2,809,768</u>	<u>3,385,598</u>	<u>5,030,831</u>	<u>3,109,445</u>
		<u><u>3,568,687</u></u>	<u><u>3,863,898</u></u>	<u><u>6,752,024</u></u>	<u><u>5,926,971</u></u>
<b>貴公司</b>					
按攤餘成本計量之					
貸款及借貸：					
銀行貸款					
一 有抵押 .....		—	—	99,952	1,149,500
關聯方借貸					
一 有抵押 .....		—	—	134,070	—
小計 .....		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>234,022</u>	<u>1,149,500</u>
長期貸款及借貸的					
即期部分 .....		<u>694,340</u>	<u>761,000</u>	<u>1,457,778</u>	<u>560,255</u>
		<u><u>694,340</u></u>	<u><u>761,000</u></u>	<u><u>1,691,800</u></u>	<u><u>1,709,755</u></u>

## (e) 貴集團及 貴公司按攤餘成本計量之貸款及借貸的實際年利率如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日 止九個月
<b>貴集團</b>				
<b>長期</b>				
銀行貸款 .....	5.40%至6.63%	2.71%至10.56%	2.83%至10.64%	6.15%至10.46%
其他金融機構貸款 .....	10.52%至15.30%	13.30%至16.00%	11.00%至16.00%	7.5%至14.64%
第三方貸款 .....	10.00%至15.00%	9.30%至15.00%	10.00%至15.00%	6.15%至15.00%
<b>短期</b>				
銀行貸款 .....	5.31%	4.03%至14.70%	3.50%至11.00%	3.50%至13.00%
其他金融機構貸款 .....	14.00%	—	17.40%	12.00%
關聯方貸款 .....	10.00%	10.00%	3.00%至10.00%	3.50%至10.00%
第三方貸款 .....	10.00%至24.00%	7.10%至20.00%	12.00%至20.00%	6.15%至20.00%

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一三年 九月三十日 止九個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
貴公司				
長期				
銀行貸款.....	—	2.71%至3.08%	2.83%至3.09%	—
短期				
銀行貸款.....	—	—	3.50%	3.50%
關聯方貸款.....	—	—	3.50%	—

## (f) 貴集團及 貴公司貸款及借貸須按以下償還：

	十二月三十一日			二零一三年 九月三十日
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 九月三十日 人民幣千元
貴集團				
一年內或按要求 .....	3,568,687	3,863,898	6,752,024	5,926,971
一年後但兩年內 .....	1,065,692	3,026,566	2,021,755	5,041,723
兩年後但五年內 .....	1,038,831	341,367	331,743	1,313,823
五年後.....	43,700	32,700	1,088,930	758,696
	<u>2,148,223</u>	<u>3,400,633</u>	<u>3,442,428</u>	<u>7,114,242</u>
	<u>5,716,910</u>	<u>7,264,531</u>	<u>10,194,452</u>	<u>13,041,213</u>
貴公司				
一年內或按要求 .....	694,340	761,000	1,691,800	1,709,755
一年後但兩年內 .....	—	518,211	—	—
	<u>694,340</u>	<u>1,279,211</u>	<u>1,691,800</u>	<u>1,709,755</u>

## (g) 於各資產負債表日，以下項目已抵押，且實體或個人提供擔保以確保及保證授予 貴集團及 貴公司的若干貸款及借貸：

## (i)

	附註	十二月三十一日			二零一三年 九月三十日
		二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 九月三十日 人民幣千元
貴集團					
物業及設備.....	11(b)	327,097	294,576	306,421	290,552
投資物業.....	12(c)	1,224,468	1,446,636	559,917	1,310,205
發展中物業及持作出售 之已落成物業 .....	17(d)	2,733,903	2,581,179	4,724,893	4,598,858
非上市可供出售投資 .....	15	51,165	—	—	—
受限制存款.....	20	211,073	807,190	1,312,261	1,613,580
		<u>4,547,706</u>	<u>5,129,581</u>	<u>6,903,492</u>	<u>7,813,195</u>

## 貴公司

二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴公司銀行貸款以陽光壹佰集團分別人民幣561,129,000元、人民幣661,130,000元及人民幣915,000,000元的受限制存款作抵押。

(ii) 二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貸款及借貸分別達人民幣1,947,915,000元、人民幣2,733,808,000元、人民幣3,712,626,000元及人民幣3,418,743,000元，由貴集團14間附屬公司(湖北陽光一百、鷹達衛華、成都陽光壹佰、湖南陽光壹佰、長佳、遼寧陽光一百、東營勝興、柳州陽光壹佰、無錫蘇源、天津陽光壹佰、濰坊陽光壹佰、煙台陽光壹佰、重慶陽光壹佰及濟南陽光壹佰)的股份按揭作抵押。

(iii) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貸款分別達人民幣60,000,000元、人民幣850,000,000元及人民幣1,080,791,000元，由貴集團主席易小迪先生及其配偶Xu Yunxia女士擔保。

(iv) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，第三方貸款分別達人民幣228,130,000元、人民幣1,300,000元及人民幣1,300,000元，由八名人士所控制的兩間實體於濟南陽光壹佰的投資按揭作抵押。

## (h) 貴集團拖欠貸款及借貸還款如下：

## (i)

附註	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	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..... (a)				
— 應付本金.....	21,000	—	—	—
— 應付利息.....	1,260	—	—	—
	<u>22,260</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
重慶渝能萬怡貸款..... (b)				
— 應付本金.....	20,817	20,817	20,817	20,817
— 應付利息.....	692	233	233	233
	<u>21,509</u>	<u>21,050</u>	<u>21,050</u>	<u>21,050</u>
	<u>43,769</u>	<u>21,050</u>	<u>21,050</u>	<u>21,050</u>

## 附註：

(a) 二零一零年十二月三十一日，第三方貸款由貴集團所持成都陽光壹佰股權按揭作抵押。

(b) 由於貴集團正與關聯方協商若干交易，故重慶渝能萬怡貸款未按時結清。該款項將與所述交易一併結算。

- (ii) 二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，由於貴集團若干附屬公司違反准許貸款人即時要求還款的若干貸款契諾，貸款及借貸分別人民幣305,000,000元、人民幣110,000,000元、人民幣97,000,000元及人民幣290,577,800元重新歸類為須按要求支付的貸款及借貸。

### 23 貿易及其他應付款項

	附註	十二月三十一日			二零一三年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>					
貿易應付款項 .....	(i)	1,745,685	2,163,803	2,551,627	2,848,812
應付關聯方款項 .....	29(b)	303,758	792,484	582,831	719,750
其他應付款項 .....		1,079,302	1,254,434	1,375,104	1,083,909
按攤餘成本計量之金融負債..		3,128,745	4,210,721	4,509,562	4,652,471
預收款項.....		9,815	16,376	19,081	60,355
其他應付稅項 .....		89,762	100,723	85,003	90,774
		3,228,322	4,327,820	4,613,646	4,803,600
減：貿易應付款項的					
非即期部分 .....		627,856	704,386	768,558	784,285
其他應付款項的					
非即期部分 .....	(ii)	47,186	104,824	104,824	104,824
小計 .....		675,042	809,210	873,382	889,109
		2,553,280	3,518,610	3,740,264	3,914,491
<b>貴公司</b>					
應付關聯方款項 .....		—	—	—	18,377

附註：

- (i) 貿易應付款項基於到期日的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內到期或按要求 .....	1,117,829	1,459,417	1,783,069	2,064,527
一至兩年內到期 .....	151,183	411,237	355,764	322,608
兩至五年內到期 .....	476,673	293,149	412,794	461,677
	1,745,685	2,163,803	2,551,627	2,848,812

- (ii) 其他應付款項的非即期部分指收購附屬公司的應付代價。

截至二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日，人民幣104,824,000元由崑駿及卓星全部股權和長佳55%股權抵押，將於二零一六年到期。

### 24 銷售按金 — 貴集團

根據貴集團的收益確認政策，銷售按金指未確認為收益的物業單位銷售所得款項。

## 25 資本及儲備

## (a) 權益組成部分的變動

貴集團綜合權益各組成部分期初及期末餘額之對賬載於綜合權益變動表。相關期間 貴公司權益各個組成部分期初至期末餘額的變動詳情如下：

貴公司：

	貴公司權益股東應佔		
	股本	累計虧損	總計
	人民幣千元 附註25(c)	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日 .....	376	(422,702)	(422,326)
年度虧損及全面收入總額 .....	—	(219,076)	(219,076)
於二零一零年十二月三十一日 .....	376	(641,778)	(641,402)
於二零一一年一月一日 .....	376	(641,778)	(641,402)
年度虧損及全面收入總額 .....	—	(68,998)	(68,998)
於二零一一年十二月三十一日 .....	376	(710,776)	(710,400)
於二零一二年一月一日 .....	376	(710,776)	(710,400)
年度虧損及全面收入總額 .....	—	(274,813)	(274,813)
於二零一二年十二月三十一日 .....	376	(985,589)	(985,213)
於二零一三年一月一日 .....	376	(985,589)	(985,213)
期間虧損及全面收入總額 .....	—	(55,540)	(55,540)
於二零一三年九月三十日 .....	376	(1,041,129)	(1,040,753)
<b>(未經審核)</b>			
於二零一二年一月一日 .....	376	(710,776)	(710,400)
期間虧損及全面收入總額 .....	—	(185,905)	(185,905)
於二零一二年九月三十日 .....	376	(896,681)	(896,305)

## (b) 股息

相關期間， 貴公司並無宣派任何股息。

## (c) 股本

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日， 貴公司法定、已發行及實繳股本為50,000股每股面值1.00美元的普通股。

**(d) 儲備性質及用途****(i) 一般儲備金**

根據 貴公司中國附屬公司的組織章程細則，該等公司按基於中國會計規則及規例確定的稅後溢利的特定百分比提取一般儲備金，提取百分比由附屬公司董事決定。該儲備金可用於抵銷附屬公司的累計虧損或增資，除清算外概不可分派。

**(ii) 公平值儲備**

公平值儲備指 貴集團所持可供出售投資產品公平值的累計淨變動（已扣除遞延稅項），按附註1(g)及1(l)所載會計政策處理。

**(iii) 物業重估儲備**

物業重估儲備已經設立，按附註1(i)所載就物業及設備轉撥投資物業所採納的會計政策處理。

**(e) 儲備分派**

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，概無任何儲備可供分派予 貴公司權益股東。

**(f) 收購非控制權益**

截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團收購北京陽光之星及煙台陽光壹佰總賬面值人民幣5,172,000元的非控制權益，總代價為人民幣5,300,000元。代價超出賬面值之差額人民幣128,000元視作股權交易。

**(g) 資本管理**

貴集團管理資本的主要目的是通過制定與風險水平相當的物業價格及以合理成本獲得融資，保障 貴集團持續經營的能力，從而為房地產開發及建設提供資金及持續為權益股東創造回報。

貴集團積極定期檢討及管理資本結構以維持可能伴隨較高借貸水平產生的較高權益股東回報與穩健資本狀況所形成的優勢及保障之間的平衡，及根據經濟狀況的變化調整資本結構。

按行業慣例，貴集團根據資產負債比率(於相關期間維持不變，按貴集團所界定，即貸款及借貸總額除以總資產)監察資本結構。二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團資產負債比率分別為36.04%、36.88%、45.29%及45.93%。

## 26 僱員福利計劃

貴集團為員工參與相關地方政府部門設立的定額供款退休計劃。於相關期間，貴集團須向退休計劃作出相當於員工薪金總額14%至20%的供款。

除上述供款外，貴集團並無其他責任支付離職後福利。

## 27 承擔及或然負債

### (a) 資本承擔

- (i) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團就未於財務資料中計提撥備的發展中物業及在建投資物業作出以下承擔：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約.....	1,011,179	2,217,254	1,915,283	1,546,982
已批准但未訂約.....	3,317,519	4,457,000	4,251,503	5,786,450
	<u>4,328,698</u>	<u>6,674,254</u>	<u>6,166,786</u>	<u>7,333,432</u>

- (ii) 並未包含在上表的 貴集團應佔聯營公司本身資本承擔如下：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約.....	112,143	78,437	97,630	69,723
已批准但未訂約.....	111,315	39,236	39,543	199,917
	<u>223,458</u>	<u>117,673</u>	<u>137,173</u>	<u>269,640</u>

### (b) 經營租賃承擔

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額如下：

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	32,771	24,470	23,699	14,210
一年後但五年內.....	58,012	23,685	47,153	34,506
五年後.....	4,185	2,656	17,360	12,979
	<u>94,968</u>	<u>50,811</u>	<u>88,212</u>	<u>61,695</u>

**(c) 擔保**

貴集團就提供予物業單位買家的按揭貸款與多家銀行訂立協議。貴集團就該等銀行提供予買家的按揭貸款作出擔保。當物業業權契據交予銀行作為有關按揭貸款的抵押品(一般發生在向買家交付物業單位後兩年內)時,擔保便告解除。於二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日,由貴集團擔保的未償還按揭總額分別為人民幣3,304,367,000元、人民幣2,962,590,000元、人民幣3,041,527,000元及人民幣4,149,097,000元。

**(d) 物業損毀保證**

根據中國相關法律及法規,買家購入的物業均能就若干損毀情況獲得為期一至五年的若干保證。該等保證由有關項目承包商所作出的對應保證所涵蓋。

**(e) 或然法律事項**

貴集團是日常業務過程發生的若干訴訟的被告,亦是其他法律程序的當事人。雖然目前仍然無法確定有關或然事項、訴訟或其他法律程序的結果,但董事認為因此產生的負債不會對貴集團的財務狀況、流動資金或經營業績產生重大不利影響。

**(f) 投資物業及持作出售物業**

貴集團以經營租賃租出投資物業。該等租約一般初步為期一至二十年,並有權選擇在到期日後續期,屆時所有條款均可重新商定。

貴集團根據不可撤銷經營租賃應收的未來最低租金總額如下:

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	22,683	45,579	38,538	61,506
一年後但五年內.....	95,483	147,020	149,359	342,431
五年後.....	81,397	95,897	253,862	712,435
	<u>199,563</u>	<u>288,496</u>	<u>441,759</u>	<u>1,116,372</u>

## 28 金融風險管理及公平值

貴集團日常業務過程中面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。貴集團所承受之該等風險及貴集團用以管理該等風險之金融風險管理政策及常規載述如下。

### (a) 信貸風險

貴集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項。管理層已制定信貸政策，並持續監察該等信貸風險。

所有要求超過一定信貸金額的客戶均須接受信貸評估。貴集團一般在買家最終結清售價後發出房屋所有權證。

貴集團信貸風險主要受各客戶之個別特性而非客戶經營所處行業或國家所影響，因此信貸風險高度集中之情況主要於貴集團面臨個別客戶的重大風險時產生。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團應收最大客戶款項分別佔貿易及其他應收款項總額的26%、21%、18%及16%。

不計及所持任何抵押品的情況下，最高信貸風險為資產負債表內各金融資產(包括衍生金融工具)之賬面值(經扣除任何減值撥備)。除附註22(g)及27(c)所述貴集團作出之財務擔保外，貴集團並無作出任何其他擔保，致使貴集團須承受信貸風險。於資產負債表日，就該等財務擔保所承受之最高信貸風險於附註27(c)及29(d)披露。

貴集團就貿易及其他應收款項承受之信貸風險之進一步量化披露資料載於附註19。

### (b) 流動資金風險

過往，貴集團相當依賴預售物業單位(即在房地產項目竣工前銷售)所得款項為開發及建設房地產項目提供資金。由於無法保證日後預售貴集團現有房地產項目所得款項足以滿足貴集團的需求，因此按照貴集團的經營計劃，貴集團須為開發及建設現有房地產項目而另行籌資。倘貴集團無法籌得額外股權或債務融資，則貴集團或須縮減擴充計劃及業務。

陽光壹佰集團負責貴集團之整體現金管理及籌措借貸以應對預計現金需求。貴集團的政策是定期監察當前及預期流動資金需求以及履行借貸契約的情況，以確

保維持足夠現金儲備及來自主要金融機構的充足承諾融資額度，滿足 貴集團短期及長期流動資金需求。

下表載列 貴集團金融負債於資產負債表日以合約未貼現現金流量(包括按照合約利率或(如屬浮動利率)資產負債表日的現行利率計算的利息付款)及 貴集團須付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未貼現現金流出					資產負債表 賬面值 人民幣千元
	於一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	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>貴集團</b>						
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>						
貸款及借貸						
— 長期	2,448,009	1,968,772	1,087,314	51,171	5,555,266	4,957,991
— 短期	784,105	—	—	—	784,105	758,919
應付合約保留款項	36,089	24,729	31,340	1,222	93,380	93,380
按攤餘成本計量的金融負債	2,459,906	207,183	476,673	—	3,143,762	3,128,745
	<u>5,728,109</u>	<u>2,200,684</u>	<u>1,595,327</u>	<u>52,393</u>	<u>9,576,513</u>	<u>8,939,035</u>
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>						
貸款及借貸						
— 長期	3,862,837	3,231,568	370,355	36,635	7,501,395	6,786,231
— 短期	493,674	—	—	—	493,674	478,300
應付合約保留款項	57,234	63,747	61,282	548	182,811	182,811
按攤餘成本計量的金融負債	3,404,405	411,238	397,972	—	4,213,615	4,210,721
	<u>7,818,150</u>	<u>3,706,553</u>	<u>829,609</u>	<u>37,183</u>	<u>12,391,495</u>	<u>11,658,063</u>
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>						
貸款及借貸						
— 長期	5,193,267	2,458,611	783,974	1,215,421	9,651,273	8,473,259
— 短期	1,809,190	—	—	—	1,809,190	1,721,193
應付合約保留款項	63,490	55,393	62,189	341	181,413	181,413
按攤餘成本計量的金融負債	3,636,180	355,764	517,618	—	4,509,562	4,509,562
	<u>10,702,127</u>	<u>2,869,768</u>	<u>1,363,781</u>	<u>1,215,762</u>	<u>16,151,438</u>	<u>14,885,427</u>
<b>於二零一三年九月三十日</b>						
貸款及借貸						
— 長期	3,462,842	6,064,013	1,610,216	849,125	11,986,196	10,223,687
— 短期	2,906,348	—	—	—	2,906,348	2,817,526
應付合約保留款項	62,797	59,537	146,795	—	269,129	269,129
按攤餘成本計量的金融負債	3,763,362	322,608	566,501	—	4,652,471	4,652,471
	<u>10,195,349</u>	<u>6,446,158</u>	<u>2,323,512</u>	<u>849,125</u>	<u>19,814,144</u>	<u>17,962,813</u>

	合約未貼現現金流出					資產負債表 賬面值 人民幣千元
	於一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	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>貴公司</b>						
於二零一零年十二月三十一日						
貸款及借貸						
— 長期 .....	—	800,000	—	—	800,000	694,340
按攤餘成本計量的金融負債...	7,014	—	—	—	7,014	7,014
	<u>7,014</u>	<u>800,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>807,014</u>	<u>701,354</u>
於二零一一年十二月三十一日						
貸款及借貸						
— 長期 .....	863,748	523,677	—	—	1,387,425	1,279,211
按攤餘成本計量的金融負債...	13,800	—	—	—	13,800	13,800
	<u>877,548</u>	<u>523,677</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,401,225</u>	<u>1,293,011</u>
於二零一二年十二月三十一日						
貸款及借貸						
— 長期 .....	1,224,561	135,000	—	—	1,359,561	1,457,778
— 短期 .....	240,277	—	—	—	240,277	234,022
按攤餘成本計量的金融負債...	45,250	—	—	—	45,250	45,250
	<u>1,510,088</u>	<u>135,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,645,088</u>	<u>1,737,050</u>
於二零一三年九月三十日						
貸款及借貸						
— 長期 .....	—	453,411	—	—	453,411	560,255
— 短期 .....	1,164,491	—	—	—	1,164,491	1,149,500
按攤餘成本計量的金融負債...	82,267	—	—	—	82,267	82,267
	<u>1,246,758</u>	<u>453,411</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,700,169</u>	<u>1,792,022</u>

## (c) 利率風險

貴集團貸款及借貸的利率披露於附註22(e)。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團銀行存款的年利率分別介乎0.36%至3.87%、0.50%至3.10%、0.35%至2.85%及0.35%至2.85%。

貴集團計息金融工具之利率概況如下：

	十二月三十一日			二零一三年 九月三十日 人民幣千元
	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	
<b>定息工具</b>				
按攤餘成本計量的				
貸款及借貸 .....	<u>1,699,533</u>	<u>2,096,224</u>	<u>4,770,506</u>	<u>7,132,153</u>
<b>浮息工具</b>				
按攤餘成本計量的				
貸款及借貸 .....	<u>2,570,237</u>	<u>4,021,110</u>	<u>4,490,471</u>	<u>5,311,541</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，假設所有其他變量保持不變，而貸款及借貸的利率整體上調／下調100個基點，則估計 貴集團的稅後溢利及保留溢利將分別減少／增加約人民幣714,000元、人民幣4,529,000元、人民幣8,988,000元及人民幣11,578,000元，而 貴集團的發展中物業及持作出售之已落成物業、投資物業、物業及設備以及待售土地開發將分別增加／減少約人民幣24,750,000元、人民幣34,172,000元、人民幣32,921,000元及人民幣37,678,000元。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於資產負債表日發生，並已用於計算當日的非衍生金融工具所承受之利率風險而釐定。

於相關期間，敏感度分析亦按相同基準進行。

#### (d) 貨幣風險

人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣的外匯交易均須透過中國人民銀行（「人民銀行」）或其他獲授權買賣外匯的機構進行。外匯交易所採納匯率為人民銀行所報匯率，或會就非指定一籃子貨幣而有規律波動。

外幣付款（包括中國境外收益匯款）視有無外幣款項（取決於 貴集團的外幣收益）而定或須在獲得政府批准的情況下透過人民銀行安排。

貴集團所有創收業務均以人民幣交易。 貴集團面臨以人民幣以外貨幣計值之現金及現金等價物的外幣風險。人民幣兌外幣貶值或升值均會影響 貴集團業績。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，並無任何重大資產或負債以相關實體功能貨幣以外的貨幣計值，故換算為功能貨幣之匯率波動（假設該變動於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日已發生）不會對 貴集團經營業績及財務狀況產生重大影響。

#### (e) 公平值

##### (i) 按公平值計量之金融資產及負債

公平值等級

下表呈列於資產負債表日以經常性貸款計量的金融工具之公平值，按國際財

務報告準則第13號公平值計量所界定公平值等級分為三個等級。公平值等級的分類根據估值技術使用的參數可否觀察及重要與否釐定，分類如下：

- 第一級估值：僅利用第一級參數，即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價計量公平值；
- 第二級估值：利用第二級參數(即除第一級報價外的可觀察參數)且不使用重要不可觀察參數計量公平值。不可觀察參數指無法從市場數據取得之參數；
- 第三級估值：利用重要不可觀察參數計量公平值。

貴集團設有財務經理領導之團隊，財務經理負責聘請外部估值師對金融工具(包括非上市可供出售投資及以公平值計量且其變動計入損益分類為公平值等級第三級之貸款)進行估值。團隊直接向首席財務官匯報。外部估值師於各中期及年度報告日編製分析公平值計量變動的估值報告，再由首席財務官審批。團隊每年兩次與首席財務官討論估值程序及結果，以配合報告日期。

附註	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>				
<b>經常性公平值計量</b>				
<b>第三級</b>				
<b>資產</b>				
可供出售投資，				
非上市.....	15	51,165	51,264	—
<b>負債</b>				
以公平值計量且其變動				
計入損益之貸款：				
— Riverside貸款...	22(a)	1,447,140	1,147,197	933,475
— 杭州工商信託				
貸款 .....	22(b)	—	—	37,264
		1,447,140	1,147,197	933,475
<b>貴公司</b>				
<b>經常性公平值計量</b>				
<b>第三級</b>				
<b>負債</b>				
以公平值計量且其變動				
計入損益之貸款：				
— Riverside貸款...	22	694,340	761,000	933,475

## 第三級公平值計量資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度				
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
以公平值計量 且其變動計入 損益之貸款				
— Riverside 貸款 .....	三項式期權定價 模型／柏力克 — 舒爾斯模型／ 貼現現金流量法	預期波幅	52.42%至 61.27%	57.10% / 56.47% / 55.86%
截至二零一一年十二月三十一日止年度				
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
以公平值計量 且其變動計入 損益之貸款				
— Riverside 貸款 .....	三項式期權定價 模型／柏力克 — 舒爾斯模型／ 貼現現金流量法	預期波幅	30.47%至 49.08%	39.71% / 44.86%
截至二零一二年十二月三十一日止年度				
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
以公平值計量 且其變動計入 損益之貸款				
— Riverside 貸款 .....	柏力克—舒爾斯 模型／貼現現金 流量法	預期波幅	33.20%至 45.51%	40.36%
截至二零一二年九月三十日止九個月(未經審核)				
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
以公平值計量 且其變動計入 損益之貸款				
— Riverside 貸款 .....	柏力克—舒爾斯 模型／貼現現金 流量法	預期波幅	31.37%至 45.88%	41.00%
截至二零一三年九月三十日止九個月				
	估值技術	重要不可觀察參數	範圍	加權平均
以公平值計量 且其變動計入 損益之貸款				
— Riverside 貸款 .....	貼現現金流量法	預期波幅	不適用	不適用
— 杭州工商 信託貸款 .	二項樹模型	預期波幅	28.15%至 61.87%	43.53%

Riverside 貸款公平值使用三項式期權定價模型、柏力克—舒爾斯模型及貼現現金流量法釐定，公平值計量所用的重要不可觀察參數為預期波幅。公平值計量與預期波幅呈正相關。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一二年九月三十日止九個月，估計所有其他變量保持不變，預期波幅若增加1%，則 貴集團純利分別減少人民幣1,637,000元、人民幣824,000元、人民幣1,375,000元及人民幣512,000元(未經審核)，預期波幅若減少1%，則 貴集團純利分別增加人民幣1,635,000元、人民幣1,105,000元、人民幣1,375,000元及人民幣502,000元(未經審核)。

杭州工商信托貸款公平值使用二項樹模型釐定，公平值計量所用重要不可觀察參數為預期波幅。公平值計量與預期波幅呈正相關。截至二零一三年九月三十日止九個月，估計所有其他變量保持不變，預期波幅若增加1%，應不會影響 貴集團純利；預期波幅若減少1%，則 貴集團純利將增加人民幣70,000元。

所有衍生金融工具的公平值使用估值技術釐定。 貴集團選擇多種方法時須判斷，所做假設主要依據各資產負債表日的市況。所用方法、主要假設及變量於附註22(a)及22(b)披露。

於相關期間，第三級公平值計量的結餘變動如下：

非上市可供出售投資：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日 止九個月 人民幣千元
於一月一日.....	51,586	51,165	51,264	—
收購.....	—	—	—	69,000
年/期內於其他全面收入 確認之公平值變動.....	(421)	99	(1,264)	—
出售所得款項.....	—	—	(50,000)	(69,000)
於十二月三十一日/ 九月三十日.....	<u>51,165</u>	<u>51,264</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

以公平值計量且其變動計入損益之貸款：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
於一月一日.....	1,516,900	1,447,140	1,147,197	933,475
所得款項.....	—	—	—	15,000
年／期內於損益				
確認之公平值變動.....	194,447	166,476	208,926	49,044
還款.....	(264,207)	(466,419)	(422,648)	(400,000)
於十二月三十一日／				
九月三十日.....	<u>1,447,140</u>	<u>1,147,197</u>	<u>933,475</u>	<u>597,519</u>

(ii) 並非按公平值列賬之金融工具的公平值

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團按成本或攤餘成本列賬之金融工具的賬面值與公平值並無重大差別。

## 29 重大關聯方交易

## (a) 與關聯方交易

貴集團於日常業務過程中進行的主要交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
向以下實體提供／ (收取) 墊款					
— 聯營公司 .....	4,227	10,555	54,966	58,898	265,828
— 八名人士所 控制實體 .....	—	(34,422)	127,570	102,888	(131,410)
— 范曉華女士 所控制實體 .....	1,912	(5,947)	349,980	108,446	93,060
— 受八名人士重大 影響的實體 .....	(102)	(11,522)	2,519	8,973	46,482
— 貴集團主要管理人員 所控制實體 .....	44,161	3,650	15,151	—	27,451
— 貴集團主要 管理人員 .....	—	20,000	—	—	—
償還(來自)／給予 以下實體的墊款					
— 聯營公司 .....	—	—	14,783	5,961	27,772
— 八名人士所 控制實體 .....	(122,930)	(151,760)	46,972	2,467	(137,854)
— 范曉華女士 所控制實體 .....	(2,029)	(4,856)	22,067	47,283	(152,845)
— 受八名人士重大 影響的實體 .....	4,308	—	2,106	16,112	24,038
— 貴集團主要管理人員 所控制實體 .....	—	(1,275)	(91,329)	(97,119)	1,000
— 貴集團主要 管理人員 .....	(2,869)	—	(20,000)	(20,000)	—
來自以下實體的貸款					
— 貴集團主要 管理人員 .....	—	15,000	5,000	—	—
— 范曉華女士 所控制實體 .....	—	—	60,000	—	—
向以下實體償付利息					
— 聯營公司 .....	2,060	2,744	2,751	2,067	677
— 貴集團主要 管理人員 .....	—	—	2,064	1,010	3,594
由以下實體收取利息開支					
— 聯營公司 .....	2,519	2,744	2,751	2,060	2,052
— 貴集團主要 管理人員 .....	—	218	1,846	1,382	1,392
出售附屬公司的代價					
— 八名人士 所控制實體 .....	90,000	—	—	—	—
— 范曉華女士 所控制實體 .....	—	—	—	—	10,000

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收購非控制權益的代價					
— 范曉華女士 所控制實體 .....	5,000	—	—	—	—
收購聯營公司的代價					
— 八名人士 所控制實體 .....	—	—	—	—	300,000
分派予非控制權益 .....	—	141,129	—	—	—
分派予非控制權益付款 .....	—	—	141,129	141,129	—
由以下實體收取租金					
— 受八名人士重大 影響的實體 .....	2,583	2,686	2,686	2,014	2,014
向以下實體收取 物業管理收入					
— 受八名人士重大 影響的實體 .....	1,656	1,091	932	466	751
由以下實體收取滯納金					
— 受八名人士重大 影響的實體 .....	6,976	7,145	7,300	5,475	5,475
自以下實體收購的 聯營公司					
— 八名人士 所控制實體 .....	6,000	—	—	—	—
向以下實體收取租金					
— 范曉華女士 所控制實體 .....	—	11,286	14,761	4,436	7,253

## (b) 與關聯方之未清償結餘

## 貴集團

	附註	十二月三十一日			二零一三年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應收以下實體款項</b>					
— 聯營公司 .....		41,056	89,222	145,781	421,469
— 八名人士					
所控制實體 .....		287,401	90,935	239,865	102,009
— 范曉華女士					
所控制實體 .....		64,371	342,742	680,308	672,623
— 受易小迪先生重大					
影響的實體 .....		3,028	3,925	5,623	49,000
— 貴集團主要					
管理人員					
所控制實體 .....		153,499	156,124	79,946	107,997
— 貴集團主要					
管理人員 .....		—	20,000	—	—
	19/(i)/(iii)	<u>549,355</u>	<u>702,948</u>	<u>1,151,523</u>	<u>1,353,098</u>
<b>應付以下實體款項</b>					
— 聯營公司 .....		3,351	40,963	27,772	11,236
— 八名人士					
所控制實體 .....		92,281	142,920	117,308	248,717
— 范曉華女士					
所控制實體 .....		92,316	375,892	342,161	384,262
— 受易小迪先生重大					
影響的實體 .....		115,060	90,580	94,590	74,935
— 貴集團主要管理人員					
所控制實體 .....		750	142,129	1,000	600
	23/(ii)/(iii)	<u>303,758</u>	<u>792,484</u>	<u>582,831</u>	<u>719,750</u>
<b>應付以下實體貸款</b>					
— 聯營公司 .....	(iv)	20,817	20,817	20,817	20,817
— 貴集團主要					
管理人員 .....	(v)	—	15,000	20,000	20,000
— 范曉華女士					
所控制實體 .....	(vi)	—	—	60,000	60,000
— 八名人士					
所控制實體 .....	(vii)	—	—	134,070	—
	22(d)	<u>20,817</u>	<u>35,817</u>	<u>234,887</u>	<u>100,817</u>

附註：

- (i) 於資產負債表日，該等結餘主要指提供予關聯方的墊款。
- (ii) 於資產負債表日，該等結餘主要指關聯方墊款。
- (iii) 該等結餘免息、無抵押且無固定還款期。

- (iv) 該貸款由重慶渝能壹佰自重慶渝能萬怡借入，年利率為10%，於二零零八年九月五日到期。
- (v) 該貸款由湖南陽光壹佰自 貴集團主要管理人員吳雷借入，年利率為9.84%，到期日為二零一三年十二月二十三日。
- (vi) 該款項由廣西萬通自廣西萬通製藥有限公司(范曉華女士所控制實體)借入，年利率為3%，於二零一四年一月三日到期。
- (vii) 該款項由 貴公司自 Wayfine Holdings Limited 借入，年利率為3.5%，到期日為二零一三年九月一日。

### (c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員指擔任直接或間接擁有規劃、指導及控制 貴集團活動的權利與責任之職務的人士，包括 貴集團董事。

主要管理人員的薪酬(包括附註6所披露付予 貴公司董事之款項)及附註7所披露若干最高薪酬僱員的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、工資及					
其他福利.....	11,777	15,183	16,151	5,847	7,649
定額供款退休					
計劃供款.....	156	205	239	159	179
	<u>11,933</u>	<u>15,388</u>	<u>16,390</u>	<u>6,006</u>	<u>7,828</u>

總薪酬計入「員工成本」(見附註4(b))。

### (d) 其他關聯方交易

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日， 貴集團抵押賬面值分別人民幣73,449,000元、人民幣76,255,000元、人民幣77,303,000元及人民幣78,955,000元的若干投資物業，作為提供予廣西萬通製藥有限公司(范曉華女士所控制實體)的銀行融資的抵押品。抵押期通常為三年。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，若干貸款由易小迪先生及Xu Yunxia女士擔保，由八名人士所控制兩間實體於濟南陽光壹佰的投資按揭作抵押(分別見附註22(g)(iii)及(iv))。

## 30 收購及出售附屬公司

(a) 貴集團於相關期間收購以下主要附屬公司：

## (i) 鷹達衛華

截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團與第三方簽訂股權轉讓協議，增購鷹達衛華（從事瀋陽陽光100果嶺公館項目開發）21%股權。此後，鷹達衛華入賬列作貴公司附屬公司。

## (ii) 長佳

截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團通過香港及中國附屬公司收購長佳（從事清遠項目開發）55%股權。此後，長佳及其附屬公司入賬列作貴公司附屬公司。

鷹達衛華及長佳主要從事物業開發業務。所收購資產及所承擔負債並非國際財務報告準則第3號所界定的業務，因此該收購入賬列作資產收購。於收購日，該收購對貴集團資產及負債有以下影響：

		鷹達衛華	長佳
	附註	人民幣千元	人民幣千元
物業及設備.....	11	637	318
發展中物業及持作出售之已落成物業		67,429	803,733
貿易及其他應收款項.....		15,996	155,996
現金及現金等價物.....		324	17,001
貿易及其他應付款項.....		(64,386)	(649,775)
資產淨值.....		<u>20,000</u>	<u>327,273</u>
非控制權益.....		(9,800)	(147,273)
歸屬於貴集團且先前歸類為 所持聯營公司權益之金額.....		(6,000)	—
總代價.....		<u>4,200</u>	<u>180,000</u>
年內所付現金.....		(4,200)	(180,000)
年內所獲現金.....		324	17,001
計入綜合現金流量表的 現金流出淨額.....		<u>(3,876)</u>	<u>(162,999)</u>

## (iii) 濟南陽光壹佰

如附註13(x)所披露，濟南陽光壹佰自二零一三年九月一日起成為並入賬列作貴集團附屬公司。

濟南陽光壹佰為濟南市場主要的物業開發商。貴集團透過控制濟南陽光壹佰，能借助本地專業知識有機會接觸該市場。

截至二零一三年九月三十日止一個月期間，貴集團截至二零一三年九月三十日止九個月自濟南陽光壹佰所得收益與虧損分別為人民幣8,701,000元及人民幣1,610,000元。倘收購發生於二零一三年一月一日，管理層估計綜合收益將為人民幣45,646,000元，以及截至二零一三年九月三十日止九個月綜合溢利將為人民幣3,990,000元。確定該等金額時，管理層已假設倘收購發生於二零一三年一月一日，收購當日的公平值調整(暫定)將相同。

業務合併期間，概無任何轉讓代價及產生與收購相關的費用。

(a) 所收購可識別資產及所承擔負債

下表概述於收購日所收購之資產及所承擔之負債的已確認金額。

		濟南陽光壹佰
	附註	人民幣千元
物業及設備.....	11	299,895
發展中物業及持作出售之已落成物業.....		2,050,919
投資物業.....	12	531,320
遞延稅項資產.....	16(b)	96,307
貿易及其他應收款項.....		144,580
現金及現金等價物.....		352,208
貿易及其他應付款項.....		(1,566,333)
貸款及借貸.....		(1,086,000)
遞延稅項負債.....	16(b)	(213,031)
所收購可識別資產淨值總額.....	(b)	<u>609,865</u>
期內所獲現金.....		352,208
期內所付現金.....		<u>(300,000)</u>
計入綜合現金流量表的淨現金流入.....		<u>52,208</u>

## 公平值計量

計量所收購重大資產的公平值所使用的估值技術如下。

所收購資產	估值技術
物業、廠房及設備	市場比較法：估值模型考慮可獲得的類似項目之市場報價及折舊重置成本(倘適用)。
發展中物業及持作出售之已落成物業	市場比較法及成本法：基於日常業務過程中估計售價減估計竣工及銷售成本以及按竣工及銷售存貨所需工作計算的合理溢利率釐定公平值。折舊重置成本指對物理退化以及功能及經濟退化之調整。

## (b) 商譽

因收購產生的商譽已確認如下。

	附註	濟南陽光壹佰 人民幣千元
轉讓代價.....		—
非控制權益(根據所佔已確認資產及負債金額的權益比例計算).....		311,031
濟南陽光壹佰既有權益的公平值.....		298,834
可識別資產淨值之公平值.....	(a)	(609,865)
商譽.....		—

## (b) 於相關期間，貴集團出售並喪失以下主要附屬公司的控制權：

## (i) 煙台投資

截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團與由八名人士所控制實體簽訂股權轉讓協議，出售煙台投資(投資控股公司，投資若干金融資產)全部股權。

## (ii) 重慶正衡物資有限公司(「重慶正衡」)

截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團與第三方簽訂股權轉讓協議，出售重慶正衡(從事建築材料貿易業務)全部股權。

於出售日，該等出售對 貴集團資產及負債有以下影響：

	附註	煙台投資	重慶正衡
		人民幣千元	人民幣千元
其他金融資產 .....		60,000	—
遞延稅項資產 .....	16(b)	7,078	—
貿易及其他應收款項 .....		130,250	9,173
現金及現金等價物 .....		43	118,199
貿易及其他應付款項 .....		(15,926)	(122,856)
計入非流動負債的貸款及借貸 .....		(110,000)	—
資產淨值 .....		<u>71,445</u>	<u>4,516</u>
非控制權益 .....		(7,398)	—
出售附屬公司的收益 .....		<u>25,953</u>	<u>484</u>
總代價 .....		<u>90,000</u>	<u>5,000</u>
年內已收現金 .....		35,577	—
年內已付現金 .....		(43)	(118,199)
計入綜合現金流量表的淨 現金流入／(流出) .....		<u>35,534</u>	<u>(118,199)</u>

### 31 應用 貴集團會計政策時作出的主要會計判斷

編製賬目所用估計及判斷根據過往經驗及其他因素(包括根據有關情況認為合理的日後事件預測)評估。 貴集團作出有關未來的估計及假設。由此得出的會計估計因性質使然很少與相關實際結果一致。可能重大影響資產及負債賬面值的估計及假設主要包括與物業開發活動有關者。

#### (a) 土地增值稅

中國土地增值稅根據土地增值額按介乎30%至60%的累進稅率徵收。土地增值額即物業銷售所得款項減可扣稅開支(包括銷售費用、借貸成本及所有物業開發支出)。

貴集團須繳納中國土地增值稅，相關稅項已計入 貴集團所得稅。然而， 貴集團尚未就若干物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的納稅申報表。因此，確定土地增值額及相關稅項時須作出重大判斷。最終稅額無法於日常業務過程中確定。 貴集團根據管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅項結果有別於最初入賬的金額，有關差額將影響作出有關決定期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

**(b) 發展中物業及持作出售之已落成物業撥備**

如附註1(n)所述，貴集團發展中物業及持作出售之已落成物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。基於貴集團近期經驗及相關物業的性質，貴集團根據當前市況估計售價、發展中物業的竣工成本及出售物業將產生的成本。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將會減少，可能導致須就發展中物業及持作出售之已落成物業計提撥備。計提相關撥備須作出判斷及估計。倘有關預期有別於原估計，則會相應調整有關估計變更期間物業的賬面值及撥備。

此外，由於中國物業市場波動及個別物業的獨特性質，實際成本及收益或會高於或低於資產負債表日的估計。撥備的任何增減會影響未來期間的損益。

**(c) 發展中物業建築成本的確認及分配**

施工階段的物業開發成本入賬列作發展中物業，在確認物業銷售額時轉撥至損益。最終結算開發成本及與物業銷售有關的其他成本前，貴集團會根據管理層的最佳估計累計該等成本。

開發物業時，貴集團通常將開發項目分為多個階段。與開發某一階段直接相關的特定成本入賬列作該階段的成本。所有階段的共同成本根據各個階段估計市值佔整個項目估計市值總額的百分比分配至各階段。倘上述方法並不可行，共同成本根據可售面積分配到各個階段。

倘成本及相關成本分配的最終結算有別於最初的估計，開發成本及其他成本的任何增減會影響未來期間的損益。

**(d) 物業及設備減值**

倘有情況顯示物業或設備的賬面淨值可能無法收回，該項資產或會視作「減值」，可按照附註1(l)(ii)所述物業及設備減值的會計政策確認減值虧損，將賬面值撇減至可收回金額。可收回金額指淨售價與使用價值之較高者。確定使用價值時，將資

產的預計現金流量貼現至其現值須就未來收入及營業成本作出重大判斷。貴集團利用一切可得資料確定與可收回金額合理近似的數額，包括基於對未來收入及營業成本的合理及有依據的假設及預測作出的估計。該等估計的任何變動或會重大影響該資產的賬面值，導致未來期間產生額外減值費用或減值撥回。

**(e) 投資物業估值**

如附註12(a)所述，投資物業基於獨立專業估值師公司經考慮交易價格的市場證據及(如適用)計入復歸業權之租金收入所進行估值，按公平值列賬。

估值師考慮資產負債表日當時市況或(如適用)涉及市價、相同位置及條件的可資比較物業的現行市場租金、適當貼現率及預計未來市場租金等若干估計的估值方法確定公平值。管理層依賴估值報告做出判斷，且信納該估值方法反映各相關資產負債表日的現行市況。

**(f) 貸款及應收款項減值**

貴集團估計因客戶無力還款導致的貸款及應收款項減值虧損。貴集團根據貸款及應收款項結餘的賬齡、客戶信用及過往撇銷經驗作出估計。倘客戶財務狀況惡化，實際撇銷數額將高於估計數額。

**(g) 金融工具的公平值**

對於指定以公平值計量且其變動計入損益的金融負債，貴集團採用包括貼現現金流量模式及其他估值模式的估值技術釐定公平值。估值技術所用假設及輸入參數包括無風險利率、基準利率、到期信用利差及歷史波幅。倘採用貼現現金流量技術，則根據管理層的最佳估計估算現金流量，而所採用的貼現率則根據無風險利率、具有相似信用評級之同類債券的信用利差、票面值及到期情況進行估計。倘採用二項樹技術，產生合同條款或然收益計算風險自然環境下衍生部分之公平值。倘採用其他定價模式，輸入參數為每個資產負債表日的可觀察市場數據。

估值技術旨在確定公平值，以反映資產負債表日可由市場參與者公平確定的金融工具價格。

### 32 母公司及最終控股公司

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，董事認為 貴公司母公司為樂升(二零零七年一月八日於處女群島註冊成立之有限責任公司)，最終控股公司為漢威控股有限公司(二零零七年三月九日於處女群島註冊成立之有限責任公司)。該等實體並無編製財務報表以供公眾使用。

### 33 於二零一三年一月一日起期間已頒佈但未採納的修訂、新訂準則及詮釋之潛在影響

截至本報告刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈若干於二零一三年一月一日起期間尚未生效且並無於該等財務報表採納的修訂及新訂準則。該等修訂及新訂準則包括下列可能與 貴集團有關的各項。

	於以下日期或之後開始的 會計期有效
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號投資實體之修訂 .....	二零一四年一月一日
國際會計準則第32號金融工具：呈列—抵銷金融資產及 金融負債之修訂 .....	二零一四年一月一日
國際會計準則第36號資產減值—非金融資產可收回金額 披露之修訂 .....	二零一四年一月一日
國際會計準則第39號衍生工具的變更及對沖會計的 延續之修訂 .....	二零一四年一月一日
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號徵稅 .....	二零一四年一月一日
國際會計準則第19號僱員福利：定額福利計劃： 僱員供款之修訂 .....	二零一四年七月一日
國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ..	二零一四年七月一日
國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ..	二零一四年七月一日
國際財務報告準則第14號監管遞延賬目	
國際財務報告準則第14號之結論基準 國際財務報告準則第14號之舉例說明 .....	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第9號金融工具(二零零九年) 國際財務報告準則第9號之結論基礎(二零零九年) 其他國際財務報告準則之修訂及國際財務報告準則第9號之 實施指引(二零零九年) .....	未指定
國際財務報告準則第9號金融工具(二零一零年) 國際財務報告準則第9號之結論基礎(二零一零年) 國際財務報告準則第9號之實施指引(二零一零年) .....	未指定
國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則 第7號金融工具：披露—強制生效日及過渡披露之修訂....	未指定
國際財務報告準則第9號金融工具：對沖會計及 國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第7號及 國際會計準則第39號之修訂(二零一三年) 國際財務報告準則第9號之結論基礎(二零一三年) 國際財務報告準則第9號之實施指引(二零一三年) .....	未指定

貴集團現正對該等修訂及新訂準則預期於首次應用期間將產生的影響進行評估，現時認為採納該等修訂及新訂準則不大可能對財務資料產生重大影響。

### 34 附屬公司法定財務報表

貴公司下列附屬公司於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年度各年或自彼等各自成立或被貴集團收購日期起(以較短者為準)之法定財務報表經下列核數師審核：

公司名稱(附註(i))	財務期間	法定核數師(附註(ii))
1 廣西萬通	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	北京永拓會計師事務所有限責任公司 廣西分所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	北京永拓會計師事務所有限責任公司 廣西分所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京永拓會計師事務所有限責任公司 廣西分所
2 陽光壹佰集團	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	北京東審鼎立國際會計師事務所 有限責任公司
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	北京東審鼎立國際會計師事務所 有限責任公司
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京東審鼎立國際會計師事務所 有限責任公司
3 北京陽光壹佰 物業服務	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	中平建華浩會計師事務所有限公司
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	中平建華浩會計師事務所有限公司
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	中平建華浩會計師事務所有限公司
4 北京益邦	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
5 重慶陽光壹佰 物業服務	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	重慶金地安越會計師事務所

公司名稱(附註(i))	財務期間	法定核數師(附註(ii))
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	重慶金地安越會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	重慶金地安越會計師事務所
6 重慶渝能壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	北京東審鼎立國際會計師事務所 有限責任公司
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	北京東審鼎立國際會計師事務所 有限責任公司
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京東審鼎立國際會計師事務所 有限責任公司
7 清遠聯泰	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
8 清遠金倫	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
9 清遠德倫	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
10 清遠聯投置業	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
11 清遠威泰	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
12 清遠威康	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所

公司名稱(附註(i))	財務期間	法定核數師(附註(ii))
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	清遠市中衡合夥會計師事務所
13 桂林平樂 陽光壹佰	二零一零年五月五日至 二零一零年十二月三十一日 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	廣西立信會計師事務所有限責任公司 廣西立信會計師事務所有限責任公司 廣西立信會計師事務所有限責任公司
14 桂林農林業	二零一一年七月十八日至 二零一一年十二月三十一日 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	廣西立信會計師事務所有限責任公司 廣西立信會計師事務所有限責任公司
15 儷錦酒店	二零一一年十二月一日至 二零一一年十二月三十一日 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	廣西天華會計師事務所有限責任公司 廣西天華會計師事務所有限責任公司
16 柳州和鼎順	二零一二年十二月十日至 二零一二年十二月三十一日	廣西天華會計師事務所有限責任公司
17 柳州麗笙	二零一一年八月十九日至 二零一一年十二月三十一日 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京中西環球會計師事務所 廣西天華會計師事務所有限責任公司
18 柳州陽光壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	廣西桂鑫誠會計師事務所 廣西天華會計師事務所有限責任公司 廣西天華會計師事務所有限責任公司
19 柳州元鼎昌	二零一二年十二月十日至 二零一二年十二月三十一日	廣西天華會計師事務所有限責任公司
20 南寧陽光壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	廣西同德會計師事務所有限責任公司

公司名稱(附註(i))	財務期間	法定核數師(附註(ii))
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	廣西同德會計師事務所有限責任公司
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	廣西同德會計師事務所有限責任公司
21 南寧壯業	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	廣西瑞林會計師事務所有限責任公司
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	廣西瑞林會計師事務所有限責任公司
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	廣西瑞林會計師事務所有限責任公司
22 三河市陽光 基亞房地產 開發有限公司	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	附註(iii) 北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	
23 湖北陽光一百	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	湖北記信有限責任會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	湖北記信有限責任會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	湖北記信有限責任會計師事務所
24 武漢陽光壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	湖北記信有限責任會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	湖北記信有限責任會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	湖北記信有限責任會計師事務所
25 湖南陽光壹佰 物業服務	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	湖南茗荃聯合會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	湖南匯才會計師事務所有限責任公司
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	湖南恒基有限責任會計師事務所
26 湖南陽光壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	湖南茗荃聯合會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	湖南美好未來聯合會計師事務所

公司名稱(附註(i))	財務期間	法定核數師(附註(ii))
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	湖南美好未來聯合會計師事務所
27 無錫蘇源	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	無錫眾信會計師事務所有限公司 無錫眾信會計師事務所有限公司 無錫眾信會計師事務所有限公司
28 鷹達衛華	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	瀋陽公信會計師事務所有限責任公司 遼寧中平會計師事務所有限公司 瀋陽榮鋒會計師事務所有限公司
29 瀋陽資產經營	二零一二年三月五日至 二零一二年十二月三十一日	遼寧澤園會計師事務所有限責任公司
30 遼寧陽光一百	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	瀋陽公信會計師事務所有限責任公司 遼寧中平會計師事務所有限公司 大信會計師事務所有限公司遼寧分所
31 東營勝興	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	山東大明聯合會計師事務所 山東大明聯合會計師事務所 山東大明聯合會計師事務所
32 東營萬怡	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	山東大明聯合會計師事務所 山東大明聯合會計師事務所 山東大明聯合會計師事務所
33 濰坊陽光壹佰	二零一零年四月二十三日至 二零一零年十二月三十一日 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	山東新華有限責任會計師事務所 濰坊分所 濰坊精誠聯合會計師事務所 濰坊精誠聯合會計師事務所

公司名稱(附註(i))	財務期間	法定核數師(附註(ii))
34 煙台銀都	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
35 煙台商業發展	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
36 煙台陽光壹佰 物業管理	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
37 煙台陽光壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
38 煙台陽光之 星購物	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	煙台興業聯合會計師事務所
39 成都鑫勝源	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
40 成都陽光壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	四川融信會計師事務所有限公司
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	四川融信會計師事務所有限公司
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	四川融信會計師事務所有限公司
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	四川融信會計師事務所有限公司

公司名稱(附註(i))	財務期間	法定核數師(附註(ii))
41 天津瑪特時光	二零一二年五月十八日至 二零一二年十二月三十一日	天津市中和信誠會計師事務所 有限公司
42 天津美鼎惠	二零一二年五月十八日至 二零一二年十二月三十一日	天津市中和信誠會計師事務所 有限公司
43 天津森泰壹佰	二零一零年五月十日至 二零一零年十二月三十一日 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	天津星遠會計師事務所有限公司  天津市中和信誠會計師事務所 有限公司 天津市中和信誠會計師事務所 有限公司
44 天津陽光壹佰 物業服務	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	中平建華浩會計師事務所有限公司  中平建華浩會計師事務所有限公司  中平建華浩會計師事務所有限公司
45 天津陽光壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	天津市中和信誠會計師事務所 有限公司 天津市中和信誠會計師事務所 有限公司 天津市中和信誠會計師事務所 有限公司
46 杭州恒信壹佰	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	中審亞太會計師事務所有限公司 浙江(萬邦)分所 浙江中企華會計師事務所有限公司  浙江中企華會計師事務所有限公司
47 東泰	截至二零一一年 十二月三十一日止年度 截至二零一二年 十二月三十一日止年度	羅兵咸永道會計師事務所  張黃會計師事務所有限公司

公司名稱(附註(i))	財務期間	法定核數師(附註(ii))
48 金倫	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	國衛會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	張黃會計師事務所有限公司
49 威康	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	國衛會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	張黃會計師事務所有限公司
50 德龍	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	國衛會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	張黃會計師事務所有限公司
51 凱龍	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	羅兵咸永道會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	張黃會計師事務所有限公司
52 偉隆	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	國衛會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	張黃會計師事務所有限公司
53 北京陽光之星	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京雙門會計師事務所(普通合夥)
54 廣西陽光壹佰	二零一一年一月二十五日至 二零一一年十二月三十一日	廣西桂鑫誠會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	(附註(iii))
55 天津蘭德	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	(附註(iii))
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	(附註(iii))
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	天津市中和信誠會計師事務所 有限公司
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	天津市中和信誠會計師事務所 有限公司
56 天津房地產 經營	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	中平建華浩會計師事務所有限公司
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	(附註(iii))
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	(附註(iii))
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	(附註(iii))
57 長佳	二零一一年五月五日至 二零一一年十二月三十一日	畢馬威華振會計師事務所 (特殊普通合夥)
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振會計師事務所 (特殊普通合夥)

附註：

- (i) 除東泰、金倫、威康、德龍、凱龍、偉隆及長佳外，其他公司的官方名稱為中文，其英文譯名僅供參考。
- (ii) 羅兵咸永道會計師事務所、國衛會計師事務所及張黃會計師事務所有限公司為於香港特別行政區註冊的執業會計師，其他事務所為於中國註冊的執業會計師。
- (iii) 截至本報告日期，由於該等公司註冊成立所在司法權區的相關規則及規例並無法定審核的規定，故並無為該等公司編製經審核財務報表。

### 35 期後事項

- (a) 貴公司於二零一四年一月十四日訂立協議，自 Riverside 100 Holdings A LLC 及 Riverside 100 Holdings B LLC 收購 Riverside 全部股權，收購後，Riverside 成為 貴集團全資附屬公司，而 Riverside 貸款轉換為 Riverside 100 Holdings A LLC 及 Riverside 100 Holdings B LLC 貸款。
- (b) 根據 貴公司股東於二零一四年二月十七日通過的決議案，待 貴公司根據「歷史、重組及集團架構」一節所載全球發售發行股份，股份溢價賬取得進賬，結餘充足後，董事獲授權通過將 貴公司股份溢價賬中的進賬面值總額資本化，向於二零一四年二月十七日名列 貴公司股東名冊的股份持有人按面值配發及發行總數為1,461,000,000股股份減根據第三次修訂的遼寧陽光一百投資協議將發行的股份數目且入賬列作繳足的股份。

### 36 期後財務報表

貴公司及其附屬公司概未就二零一三年九月三十日之後的任何期間編製任何經審核財務報表。 貴集團旗下公司概無就二零一三年九月三十日之後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。

此致

陽光100中國控股有限公司  
中國國際金融香港證券有限公司  
花旗環球金融亞洲有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一四年二月二十七日