

以下為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，以供載入本招股章程。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

### 緒言

以下為吾等就光谷聯合控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的財務資料所出具的報告，該等財務資料包括 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的合併財務狀況表，以及 貴集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年9月30日止九個月（「有關期間」）的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，連同其解釋附註（「財務資料」），以供載入 貴公司於2014年3月18日刊發的招股章程（「招股章程」）。

貴公司於2013年7月15日根據開曼群島法例第22章《公司法》（1961年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據招股章程「歷史、重組及集團架構」一節所詳述於2013年9月16日完成的集團重組（「重組」）， 貴公司成為現時組成 貴集團的各公司的控股公司，有關詳情載於下文B節附註1(b)。除上述重組外， 貴公司自其註冊成立日期以來並無經營任何業務。

於本報告日期，由於 貴公司及AAA Holdings Limited（「BVI 3A」）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，以及毋須遵守其註冊成立所在司法權區的相關規則及法規下的法定審核規定，故概無編製其經審核財務報表。

現時組成 貴集團的所有公司均採納12月31日為其財政年度結算日。須於有關期間內進行審核的 貴集團旗下公司及其各自的核數師名稱的詳情載於B節附註41。該等公司的法定財務報表乃根據彼等註冊成立及／或成立所在國家的實體適用的相關會計規則及法規而編製。

貴公司董事已按與編製下文B節所載財務資料所用的相同基準編製 貴集團於有關期間的合併財務報表（「相關財務報表」）。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港核數準則》，按照與 貴公司另行訂立的聘約條款審核截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年9月30日止九個月的相關財務報表。

財務資料乃由 貴公司董事基於相關財務報表並根據《香港公司條例》及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《香港上市規則》」）的適用披露條文編製，且並無就此作出調整，以供載入有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市的招股章程。

#### **董事須就財務資料承擔的責任**

貴公司董事負責根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的《國際財務報告準則》（「《國際財務報告準則》」）、《香港公司條例》的披露規定及《香港上市規則》的適用披露條文編製真實公允的財務資料，並對 貴公司董事認為令編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的財務資料而言屬必要的有關內部控制負責。

#### **申報會計師的責任**

吾等的責任為根據吾等按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」所進行的程序就財務資料發表意見。吾等並無審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團於2013年9月30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，根據下文B節附註1(b)所載的編製基準編製的財務資料真實公允地反映 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的財務狀況，以及 貴集團於截至該等日期止的有關期間的合併業績及現金流量。

## 相應財務資料

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」，審閱由董事負責編製的 貴集團未經審核相應中期財務資料，包括截至2012年9月30日止九個月的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，連同有關附註（「相應財務資料」）。

貴公司董事負責根據就財務資料所採納的相同基準編製相應財務資料。吾等的責任是根據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宜的人士作出查詢，並運用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故吾等無法保證定能發現在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會就相應財務資料發表審核意見。

根據吾等的審閱，就本報告而言，吾等並無發現任何事宜，令吾等相信相應財務資料在所有重大方面並非根據就財務資料所採納的相同基準編製。

## A 合併財務資料

## 1 合併收益表

	B節 附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
持續經營業務						
營業額	6	788,798	1,405,169	1,812,014	706,071	1,135,066
銷售成本		(503,539)	(1,029,666)	(1,235,378)	(489,838)	(789,816)
毛利		285,259	375,503	576,636	216,233	345,250
其他收入	7	621	1,449	7,450	2,044	4,588
銷售及分銷開支		(15,460)	(20,745)	(39,154)	(26,225)	(33,246)
行政開支		(48,137)	(85,103)	(118,287)	(84,187)	(90,014)
其他開支	7	(2,397)	(710)	(482)	(278)	(334)
投資物業公允價值變動前 經營活動所得業績		219,886	270,394	426,163	107,587	226,244
投資物業公允價值增加	15	6,800	22,419	8,167	5,900	6,100
投資物業公允價值變動後 經營活動所得業績		226,686	292,813	434,330	113,487	232,344
財務收入		8,672	12,460	19,359	15,675	7,009
財務成本		(1,492)	(9,042)	(1,592)	(1,243)	(12,170)
財務收入／(成本)淨額	8(a)	7,180	3,418	17,767	14,432	(5,161)
分佔聯營公司利潤／(虧損)	18	34,623	(4,468)	(386)	(351)	(323)
分佔合營企業(虧損)／利潤	19	(242)	(247)	(4,653)	(4,080)	36,731
出售一間聯營公司收益淨額	5(b)	-	68,847	-	-	-
除稅前利潤		268,247	360,363	447,058	123,488	263,591
所得稅	9	(90,397)	(136,992)	(169,357)	(53,634)	(127,455)
持續經營業務利潤		177,850	223,371	277,701	69,854	136,136
終止經營業務						
終止經營業務利潤(扣除稅項)	3	5,381	35,846	-	-	-
年度／期間利潤		183,231	259,217	277,701	69,854	136,136
以下應佔：						
貴公司權益股東		116,662	147,146	211,276	51,564	119,044
非控股權益		66,569	112,071	66,425	18,290	17,092
年度／期間利潤		183,231	259,217	277,701	69,854	136,136
每股基本盈利(人民幣)(附註)	12	1,835	2,314	2,515	614	1,332

附註：上文呈列的每股盈利並未計及根據日期為2014年3月12日的股東決議案進行的建議資本化發行(C節)，原因為建議資本化發行於本報告日期尚未生效。

隨附附註構成合併財務資料的一部分。

## 2 合併全面收益表

	<i>B節</i> <i>附註</i>	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年度／期間利潤		<u>183,231</u>	<u>259,217</u>	<u>277,701</u>	<u>69,854</u>	<u>136,136</u>
年度／期間其他全面收益						
其後或會重新分類至損益的項目：						
換算中國內地境外附屬公司財務 報表的匯兌差額	13	408	571	(303)	(885)	414
分佔一間合營企業儲備的變動	13	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,994</u>	<u>1,994</u>	<u>—</u>
年度／期間全面收益總額		<u><u>183,639</u></u>	<u><u>259,788</u></u>	<u><u>279,392</u></u>	<u><u>70,963</u></u>	<u><u>136,550</u></u>
以下應佔：						
貴公司權益股東		117,070	147,717	212,557	52,263	119,458
非控股權益		<u>66,569</u>	<u>112,071</u>	<u>66,835</u>	<u>18,700</u>	<u>17,092</u>
年度／期間全面收益總額		<u><u>183,639</u></u>	<u><u>259,788</u></u>	<u><u>279,392</u></u>	<u><u>70,963</u></u>	<u><u>136,550</u></u>

隨附附註構成合併財務資料的一部分。

## 3 合併財務狀況表

	B節 附註	12月31日		9月30日	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	55,477	66,247	99,477	104,107
投資物業	15	247,200	291,200	299,800	299,190
無形資產	16	2,185	447	4,246	4,458
租賃預付款項	17	12,464	–	–	–
於聯營公司的權益	18	60,412	1,741	1,585	1,261
於合營企業的權益	19	139,173	167,011	119,351	156,083
其他投資	20	10,000	13,000	10,000	10,000
遞延稅項資產	31(b)	19,760	26,089	50,996	61,227
其他非流動資產	21	35,387	45,924	–	–
		<u>582,058</u>	<u>611,659</u>	<u>585,455</u>	<u>636,326</u>
<b>流動資產</b>					
其他投資	20	19,624	20,976	58,316	24,263
開發中物業	23	874,342	1,704,902	1,729,850	2,624,523
持有待售竣工物業	24	327,260	309,002	941,206	846,727
存貨及訂約在建工程	25	46,469	69,127	130,479	160,922
貿易及其他應收款項	26	116,889	362,907	1,101,531	1,088,755
即期稅項資產	31(a)	21,381	66,268	49,467	78,659
受限制現金	27	2,180	222,180	4,288	15,491
現金及現金等價物	28	911,322	861,762	947,899	867,011
持有待售資產	22	–	–	–	18,550
		<u>2,319,467</u>	<u>3,617,124</u>	<u>4,963,036</u>	<u>5,724,901</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	29	1,515,531	2,295,018	2,805,324	2,665,905
貸款及借款	30	77,000	212,000	476,165	1,029,000
即期稅項負債	31(a)	103,809	112,885	95,181	89,549
		<u>1,696,340</u>	<u>2,619,903</u>	<u>3,376,670</u>	<u>3,784,454</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>623,127</u>	<u>997,221</u>	<u>1,586,366</u>	<u>1,940,447</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,205,185</u>	<u>1,608,880</u>	<u>2,171,821</u>	<u>2,576,773</u>
<b>非流動負債</b>					
貸款及借款	30	291,992	406,111	733,000	1,089,330
遞延稅項負債	31(b)	39,956	50,996	50,454	51,545
		<u>331,948</u>	<u>457,107</u>	<u>783,454</u>	<u>1,140,875</u>
<b>資產淨值</b>		<u>873,237</u>	<u>1,151,773</u>	<u>1,388,367</u>	<u>1,435,898</u>
<b>權益</b>					
股本	32	22,564	22,464	4,852	8
儲備	33	483,963	614,045	866,926	1,221,792
<b>貴公司權益股東應佔權益總額</b>		<u>506,527</u>	<u>636,509</u>	<u>871,778</u>	<u>1,221,800</u>
<b>非控股權益</b>		<u>366,710</u>	<u>515,264</u>	<u>516,589</u>	<u>214,098</u>
<b>權益總額</b>		<u>873,237</u>	<u>1,151,773</u>	<u>1,388,367</u>	<u>1,435,898</u>

隨附附註構成合併財務資料的一部分。

## 4 合併權益變動表

	B節 附註	貴公司權益股東應佔							權益總額 人民幣千元
		實繳/ 註冊股本 人民幣千元 附註32	其他儲備 人民幣千元 附註33(c)	匯兌儲備 人民幣千元 附註33(b)	法定儲備 人民幣千元 附註33(a)	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元 附註33(d)	
<b>2010年1月1日</b>		22,564	206,906	592	49,909	148,683	428,654	435,806	864,460
<i>2010年權益變動：</i>									
年度利潤		-	-	-	-	116,662	116,662	66,569	183,231
其他全面收益		-	-	408	-	-	408	-	408
年度全面收益總額		-	-	408	-	116,662	117,070	66,569	183,639
提取至法定儲備	33(a)	-	-	-	24,464	(24,464)	-	-	-
年內宣派股息	33(f)	-	-	-	-	(5,085)	(5,085)	(29,022)	(34,107)
非控股權益持有人出資	33(d)(i)	-	8,497	-	-	-	8,497	43,184	51,681
撤銷一間附屬公司註冊	33(d)(i)	-	-	-	-	-	-	(150)	(150)
向非控股權益持有人收購股權	33(d)(i)	-	(42,609)	-	-	-	(42,609)	(149,677)	(192,286)
<b>2010年12月31日</b>		<u>22,564</u>	<u>172,794</u>	<u>1,000</u>	<u>74,373</u>	<u>235,796</u>	<u>506,527</u>	<u>366,710</u>	<u>873,237</u>
<b>2011年1月1日</b>		22,564	172,794	1,000	74,373	235,796	506,527	366,710	873,237
<i>2011年權益變動：</i>									
年度利潤		-	-	-	-	147,146	147,146	112,071	259,217
其他全面收益		-	-	571	-	-	571	-	571
年度全面收益總額		-	-	571	-	147,146	147,717	112,071	259,788
提取至法定儲備	33(a)	-	-	-	42,469	(42,469)	-	-	-
年內宣派股息	33(f)	-	-	-	-	(5,084)	(5,084)	(32,473)	(37,557)
非控股權益持有人出資	33(d)(ii)	-	-	-	-	-	-	4,800	4,800
向非控股權益持有人收購股權	33(d)(ii)	-	(12,234)	-	-	-	(12,234)	(22,417)	(34,651)
收購附屬公司	5(b)	-	-	-	-	-	-	98,959	98,959
出售一間附屬公司	33(d)(ii)及3	-	-	-	-	-	-	(12,803)	(12,803)
出售於一間附屬公司的部分權益	33(d)(ii)	(100)	(317)	-	-	-	(417)	417	-
<b>2011年12月31日</b>		<u>22,464</u>	<u>160,243</u>	<u>1,571</u>	<u>116,842</u>	<u>335,389</u>	<u>636,509</u>	<u>515,264</u>	<u>1,151,773</u>
<b>2012年1月1日</b>		22,464	160,243	1,571	116,842	335,389	636,509	515,264	1,151,773
<i>2012年權益變動：</i>									
年度利潤		-	-	-	-	211,276	211,276	66,425	277,701
其他全面收益		-	1,584	(303)	-	-	1,281	410	1,691
年度全面收益總額		-	1,584	(303)	-	211,276	212,557	66,835	279,392
提取至法定儲備	33(a)	-	-	-	65,566	(65,566)	-	-	-
年內宣派股息	33(f)	-	-	-	-	(85,042)	(85,042)	(69,402)	(154,444)
非控股權益持有人出資	33(d)(iii)	-	-	-	-	-	-	33,200	33,200
向非控股權益持有人收購股權	33(d)(iii)	-	139,898	-	-	-	139,898	(190,839)	(50,941)
收購附屬公司	5(c)及(d)及(e)	-	-	-	-	-	-	161,531	161,531
視作向股東分派	32	(17,612)	(14,532)	-	-	-	(32,144)	-	(32,144)
<b>2012年12月31日</b>		<u>4,852</u>	<u>287,193</u>	<u>1,268</u>	<u>182,408</u>	<u>396,057</u>	<u>871,778</u>	<u>516,589</u>	<u>1,388,367</u>

	B節 附註	貴公司權益股東應佔							權益總額 人民幣千元
		實繳/ 註冊股本	其他儲備	匯兌儲備	法定儲備	保留利潤	總計	非控股權益	
		人民幣千元 附註32	人民幣千元 附註33(c)	人民幣千元 附註33(b)	人民幣千元 附註33(a)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 附註33(d)	
<b>2013年1月1日</b>		4,852	287,193	1,268	182,408	396,057	871,778	516,589	1,388,367
截至2013年9月30日									
止九個月的權益變動：									
期間利潤		-	-	-	-	119,044	119,044	17,092	136,136
其他全面收益		-	-	414	-	-	414	-	414
期間全面收益總額		-	-	414	-	119,044	119,458	17,092	136,550
期內宣派股息		-	-	-	-	(50,479)	(50,479)	-	(50,479)
向非控股權益持有人收購股權	33(d)(iv)	-	280,049	-	-	-	280,049	(323,583)	(43,534)
非控股權益持有人出資	33(d)(iv)	-	-	-	-	-	-	4,000	4,000
因重組產生	32	(4,844)	5,838	-	-	-	994	-	994
<b>2013年9月30日</b>		<b>8</b>	<b>573,080</b>	<b>1,682</b>	<b>182,408</b>	<b>464,622</b>	<b>1,221,800</b>	<b>214,098</b>	<b>1,435,898</b>
未經審核									
<b>2012年1月1日</b>		22,464	160,243	1,571	116,842	335,389	636,509	515,264	1,151,773
截至2012年9月30日									
止九個月的權益變動：									
期間利潤		-	-	-	-	51,564	51,564	18,290	69,854
其他全面收益		-	1,584	(885)	-	-	699	410	1,109
期間全面收益總額		-	1,584	(885)	-	51,564	52,263	18,700	70,963
期內宣派股息	33(f)	-	-	-	-	(85,042)	(85,042)	(69,402)	(154,444)
非控股權益持有人出資	33(d)(iii)	-	-	-	-	-	-	33,200	33,200
向非控股權益持有人收購股權	33(d)(iii)	-	139,898	-	-	-	139,898	(190,839)	(50,941)
收購附屬公司	5(c)及(d)及(e)	-	-	-	-	-	-	161,531	161,531
視向股東分派	32	(17,612)	(14,532)	-	-	-	(32,144)	-	(32,144)
<b>2012年9月30日</b>		<b>4,852</b>	<b>287,193</b>	<b>686</b>	<b>116,842</b>	<b>301,911</b>	<b>711,484</b>	<b>468,454</b>	<b>1,179,938</b>

隨附附註構成合併財務資料的一部分。

## 5 合併現金流量表

	B節 附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
<b>經營活動</b>						
經營所得現金	28(b)	625,088	128,615	(147,647)	74,346	(544,029)
已付所得稅		(83,628)	(214,986)	(161,497)	(139,371)	(171,420)
<b>經營活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>541,460</b>	<b>(86,371)</b>	<b>(309,144)</b>	<b>(65,025)</b>	<b>(715,449)</b>
<b>投資活動</b>						
已收利息		1,983	10,274	15,533	12,891	5,711
已收投資收入		6,729	2,219	3,602	2,784	1,298
出售物業、廠房及設備所得款項		37	264	175	186	126
出售無形資產所得款項		-	-	20	20	-
出售非流動資產所得款項		-	-	48,723	48,552	-
出售終止經營業務所得款項	3	-	93,096	-	-	-
出售其他投資所得款項		-	-	15,000	7,142	33,257
自投資聯營公司收取的股息		-	24,500	-	-	-
收購附屬公司(扣除購入現金)		-	167,436	91,928	91,928	-
購買一間聯營公司權益的付款		-	-	(230)	(230)	-
來自一間合營企業的所得款項		-	-	45,000	45,000	-
於一間合營企業的權益增加		(124,500)	-	-	-	-
收購投資物業		-	-	(433)	-	-
收購物業、廠房及設備		(6,115)	(30,968)	(44,805)	(19,548)	(21,104)
收購其他非流動資產		(11,749)	(31,936)	-	-	-
收購無形資產		(7)	(507)	(4,314)	(4,146)	(1,190)
收購其他投資		(19,649)	(12,057)	(50,000)	-	-
向一間合營企業墊款		(15,000)	(30,000)	-	-	-
<b>投資活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(168,271)</b>	<b>192,321</b>	<b>120,199</b>	<b>184,579</b>	<b>18,098</b>
<b>融資活動</b>						
權益持有人出資		51,681	4,800	33,200	33,200	4,000
貸款及借款所得款項		310,000	490,000	1,198,000	530,000	1,381,330
來自非控股權益持有人的貸款所得款項		174,550	142,787	236,902	236,902	63,661
償還銀行及其他貸款		(112,829)	(215,881)	(606,946)	142,457	(472,165)
償還來自非控股權益持有人的貸款		(27,000)	(214,587)	(527,062)	(527,062)	(141,772)
受限制現金減少/(增加)		12,820	(220,000)	217,892	218,894	(11,201)
已付利息及其他借款成本		(45,130)	(74,101)	(127,020)	(124,063)	(114,362)
已付股息		(34,107)	(33,807)	(85,114)	(59,237)	(50,479)
就重組向非控股權益持有人收購股權		(192,286)	(34,651)	(32,626)	(32,627)	(258,534)
非控股權益持有人就重組注資		-	-	-	-	215,994
視作向當時權益持有人分派		-	-	(32,144)	(32,144)	-
於清盤時向潔宸餐飲非控股權益 持有人付款		(150)	-	-	-	-
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>137,549</b>	<b>(155,440)</b>	<b>275,082</b>	<b>386,320</b>	<b>616,472</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>		<b>510,738</b>	<b>(49,490)</b>	<b>86,137</b>	<b>505,874</b>	<b>(80,879)</b>
年/期初現金及現金等價物		400,648	911,322	861,762	861,762	947,899
匯率變動的影響		(64)	(70)	-	5	(9)
<b>年/期終現金及現金等價物</b>	28	<b>911,322</b>	<b>861,762</b>	<b>947,899</b>	<b>1,367,641</b>	<b>867,011</b>

隨附附註構成合併財務資料的一部分。

## B 合併財務資料附註

### 1 重大會計政策

#### (a) 合規聲明

本報告所載的合併財務資料已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的《國際財務報告準則》（「《國際財務報告準則》」）編製，該統稱包括《國際會計準則》及相關詮釋。所採納重大會計政策的進一步詳情載於下文。

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》。就編製本財務資料而言，除於2013年1月1日或之後開始的會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，貴集團已就有關期間採納所有該等新訂及經修訂《國際財務報告準則》。已頒佈但於2013年1月1日開始的會計年度尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註40。

合併財務資料亦符合《香港公司條例》的披露規定及《香港上市規則》的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於合併財務資料呈列的所有期間貫徹應用。

截至2012年9月30日止九個月的相應財務資料已根據就合併財務資料所採納的相同基準及會計政策編製。

#### (b) 編製及呈列基準

黃立平先生（「控股股東」）於開曼群島、英屬處女群島（「英屬處女群島」）、香港及中華人民共和國（「中國」）實益擁有及控制多家公司，該等公司主要從事投資控股、物業開發及銷售、物業投資及建設。為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司上市，貴公司於2013年7月15日在開曼群島註冊成立，並根據於2013年9月16日完成的重組成為現時組成貴集團的各公司的控股公司。

作為重組的一部分，於2012年2月17日，由BVI 3A（由控股股東實益擁有及控制）實益擁有及控制的公司三A銀信投資有限公司（「香港三A」）向由控股股東控制的多家公司收購聯合置業（武漢）有限公司（「武漢聯合置業」）合共55%股權，而武漢聯

合置業則成為香港三A的全資附屬公司。武漢聯合置業擁有武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」）的控股權益，後者繼而持有 貴集團多家經營附屬公司。

於2013年8月29日， 貴公司向控股股東收購BVI 3A的全部已發行股本，作為代價， 貴公司配發及發行73,323股股份予控股股東全資擁有的公司AAA Finance and Investment Holdings Limited，而BVI 3A成為 貴公司全資附屬公司。

於2013年9月13日，AAA Finance and Investment Holdings Limited分別按面值向Lidao Investment Limited及Qianbao Investment Limited轉讓4,000股股份及9,734股股份。Lidao Investment Limited由控股股東全資擁有，而Qianbao Investment Limited則由非控股權益持有人謝聖明先生全資擁有。

對 貴公司、BVI 3A及武漢聯合置業所有重大事務的最終控制權，包括對該等公司所具有的權利、控股股東因參與該等公司的事務而享有的浮動回報所承擔的風險或所享有的權利，以及控股股東行使其對該等公司具有的權力以影響回報額的能力，於重組完成前後均歸屬於控股股東。控制權並非暫時，因此，控股股東的風險及利益存在持續性。因此，香港三A收購武漢聯合置業及 貴公司收購BVI 3A均為受共同控制的交易，且已應用合併會計基準。財務資料的編製乃猶如 貴集團一直存在，而該等公司的資產淨值是以控股股東角度使用現有賬面值綜合入賬。

A節所載 貴集團的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括 貴公司及其附屬公司於有關期間（或倘 貴公司及其附屬公司於遲於2010年1月1日的某一日期註冊成立／成立／獲收購，則為由註冊成立／成立／收購日期至2013年9月30日的期間）的經營業績，猶如重組於有關期間開始時即已完成。A節所載 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的合併財務狀況表乃猶如現時組成 貴集團的各實體於該等日期已獲綜合入賬（或倘該等公司於遲於2010年1月1日的某一日期獲收購／註冊成立／成立，則猶如綜合入賬自該等公司首次受控股股東控制當日起即已發生）而編製，以呈列 貴公司及其附屬公司的事務狀況。

集團內公司間的所有重大交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

於有關期間內，香港三A、武漢聯合置業、武漢光谷聯合及其附屬公司亦向獨立第三方收購若干附屬公司及若干附屬公司的非控股權益（見附註5及33(d)）。該等交易已根據附註1(e)所載的會計政策入賬。

於本報告日期，貴公司擁有下列附屬公司的直接或間接權益，所有該等附屬公司均為私人公司。該等附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行／ 法定／實繳／ 註冊資本	貴公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
AAA Holdings Limited (「BVI 3A」)	1997年6月17日 英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	100美元／ 50,000美元	100%	-	投資控股
三A銀信投資有限公司 (「香港三A」)	1996年12月13日 香港	1,190,476港元／ 10,000,000港元	-	100%	投資控股
聯合置業(武漢)有限公司* (「武漢聯合置業」)	1993年7月23日 中國	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業開發
武漢光谷聯合集團有限公司* (「武漢光谷聯合」)	2000年7月24日 中國	人民幣 480,000,000元	-	100%	物業開發
武漢光谷金融港發展有限公司* (「光谷金融港發展」)	2008年7月24日 中國	人民幣 268,160,000元	-	100%	物業開發
黃石光谷聯合發展有限公司* (「黃石光谷聯合」)	2005年1月24日 中國	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業開發

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行／ 法定／實繳／ 註冊資本	貴公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
青島光谷聯合發展有限公司* (「青島光谷聯合」)	2011年9月1日 中國	人民幣 200,000,000元	-	100%	物業開發
武漢學府房地產有限公司* (「武漢學府」) (附註(i))	1999年4月29日 中國	人民幣 60,000,000元	-	51%	物業開發
湖北匯盛科技發展有限公司* (「湖北匯盛」)	2005年12月8日 中國	人民幣 21,000,000元	-	100%	物業開發
武漢鳴鴻科技發展有限公司* (「武漢鳴鴻」) (附註(ii))	2001年2月8日 中國	人民幣 30,000,000元	-	100%	物業開發
武漢光谷聯合建築設計研究院 有限公司* (「光谷聯合建築 設計院」)	2011年4月21日 中國	人民幣 6,000,000元	-	100%	項目規劃及 設計服務
武漢麗島科技有限公司* (「武漢麗島科技」)	2000年12月13日 中國	人民幣 20,000,000元	-	100%	建設服務

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行／ 法定／實繳／ 註冊資本	貴公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
武漢麗島幕牆製造有限公司* (「武漢麗島幕牆」)	2011年11月17日 中國	人民幣 10,000,000元	-	100%	建設服務
武漢吉天建設工程有限公司* (「武漢吉天建設」) (附註(iii))	2001年6月11日 中國	人民幣 210,000,000元	-	100%	建設服務
武漢光谷節能技術有限公司* (「光谷節能技術」)	2010年7月26日 中國	人民幣 40,000,000元	-	80%	節能技術開發
武漢麗島物業管理有限公司* (「武漢麗島物業管理」)	2000年7月19日 中國	人民幣 105,000,000元	-	100%	物業管理服務
武漢全派餐飲管理有限公司* (「武漢全派餐飲管理」)	2011年6月7日 中國	人民幣 3,000,000元	-	100%	餐飲服務
武漢市千寶廣告傳播有限公司* (「武漢千寶廣告」)	2003年12月29日 中國	人民幣 300,000元	-	100%	廣告服務

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行／ 法定／實繳／ 註冊資本	貴公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
武漢光谷聯合不動產營銷代理有限公司*	2011年9月16日 中國	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業代理服務
瀋陽光谷聯合發展有限公司* (「瀋陽光谷聯合」)	2012年5月29日 中國	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業開發
湖北科技企業加速器有限公司* (「湖北科技企業加速器」)	2012年5月18日 中國	人民幣 150,000,000元	-	70%	物業開發
武漢光谷節能科技園有限公司* (「節能科技園公司」) (附註(iv))	2011年12月8日 中國	人民幣 200,000,000元	-	70%	物業開發
武漢金融港開發有限公司* (「武漢金融港開發」) (附註(v))	2011年12月5日 中國	人民幣 200,000,000元	-	70%	物業開發

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行／ 法定／實繳／ 註冊資本	貴公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
武漢光谷軟件園有限公司* (「武漢光谷軟件園公司」) (附註(vi))	2005年9月9日 中國	人民幣 50,000,000元	-	100%	物業開發
武漢麗島房地產代理有限公司*	2012年2月20日 中國	人民幣 1,000,000元	-	100%	物業代理服務
武漢麗島人力資源服務有限公司*	2012年5月15日 中國	人民幣 500,000元	-	100%	人力資源服務
武漢尚源建築勞務有限公司*	2012年11月19日 中國	人民幣 5,000,000元	-	100%	為施工提供 後勤服務
武漢紫緣酒店管理有限公司*	2013年2月1日 中國	人民幣 2,000,000元	-	100%	酒店管理
武漢光谷節能工程有限公司*	2013年1月23日 中國	人民幣 5,000,000元	-	100%	機電服務
合肥光谷聯合發展有限公司 (「合肥光谷聯合」)	2013年9月13日 中國	人民幣 100,000,000元	-	92%	物業開發

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	已發行/ 法定/實繳/ 註冊資本	貴公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
武漢銀訓人力資源服務有限公司 (「武漢銀訓人力資源」)	2014年1月2日 中國	人民幣 400,000元/ 人民幣 2,000,000元	—	51%	人力資源服務

\* 該等實體均為中國有限責任公司。英文版中公司名稱的英文譯名僅供參考。該等公司的正式名稱為中文名稱。

附註：

- (i) 於2011年11月23日，武漢光谷聯合向一名非控股權益持有人進一步收購武漢學府的2%股權，現金代價為人民幣4,448,000元。因此，貴集團於武漢學府的實際權益增至51%，而武漢學府成為貴集團的附屬公司。
- (ii) 於2009年1月1日，武漢光谷聯合向多名無關聯第三方收購武漢鳴鴻的全部股權。貴公司董事認為，收購該附屬公司的目的純粹是為收購相關物業。
- (iii) 於2011年1月18日，武漢光谷聯合向多名獨立第三方收購武漢吉天建設的全部股權，現金代價為人民幣22,000,000元。
- (iv) 於2012年5月9日，武漢光谷聯合與湖北省科技投資集團有限公司（「湖北省科技」）簽訂增資協議，以按代價人民幣140,000,000元收購節能科技園公司的70%股權。
- (v) 於2012年5月11日，武漢光谷聯合與湖北省科技簽訂增資協議，以按代價人民幣140,000,000元收購武漢金融港開發的70%股權。
- (vi) 於2012年5月29日，武漢光谷聯合向大連軟件園股份有限公司收購武漢光谷軟件園公司及其附屬公司湖北軟景職業學校的50%股權，總現金代價為人民幣41,500,000元。貴公司董事認為，該等實體藉彼等的組織章程細則成為貴集團附屬公司，有關組織章程細則賦予貴集團對該等公司所具有的權力、貴集團因參與該等公司的事務而享有的浮動回報所承擔的風險或所享有的權利，以及貴集團行使其對該等公司具有的權力以影響回報額的能力。於2012年7月17日，武漢光谷軟件園公司結束湖北軟景職業學校的業務。

於有關期間內，以下附屬公司獲出售予第三方或撤銷註冊，原因是董事認為，該等附屬公司與 貴集團的主營業務不存在戰略互補性：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	實繳/ 註冊資本	貴公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
武漢麗島食堂管理有限公司* (「麗島食堂」) (附註(i))	2006年9月29日 中國	人民幣 100,000元	-	100%	餐飲服務
武漢潔宸餐飲管理服務有限公司* (「潔宸餐飲」) (附註(i))	2009年6月15日 中國	人民幣 500,000元	-	60%	餐飲服務
武漢科諾生物科技股份有限公司* (「武漢科諾生物科技」) (附註(ii))	1999年4月23日 中國	人民幣 57,368,880元	-	81.03%	生產及銷售 生物農藥

\* 該等實體均為中國有限責任公司。英文版中公司名稱的英文譯名僅供參考。該等公司的正式名稱為中文名稱。

附註：

- (i) 麗島食堂及潔宸餐飲分別於2010年4月8日及2010年10月21日撤銷註冊。於截至2010年12月31日止年度內，該等實體的虧損淨額為人民幣458,000元，有關虧損淨額計入 貴集團的財務資料內。
- (ii) 武漢光谷聯合於2011年11月17日將其於武漢科諾生物科技的81.03%股權出售予一名獨立第三方，現金代價為人民幣102,800,000元。該附屬公司於出售日期的資產淨值為人民幣57,673,000元。於截至2010年及2011年12月31日止年度內，該被出售實體的淨利分別為人民幣5,381,000元及人民幣2,001,000元，有關淨利計入 貴集團的財務資料內（見附註3）。

### (c) 計量基準

合併財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除每股數據外，均湊整至最接近的千位數。合併財務資料按歷史成本基準編製，惟按公允價值列賬的投資物業（見附註1(k)）、若干財務資產（見附註1(g)）除外。

**(d) 使用估計及判斷**

管理層在編製符合《國際財務報告準則》的合併財務資料時，須作出影響政策應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及在當時情況下被認為屬合理的多項其他因素得出，而所得結果構成對不易即時從其他來源獲得的資產及負債的賬面值作出判斷的依據。實際結果可能有別於該等估計。

有關估計及相關假設會持續檢討。倘對會計估計的修訂只影響修訂估計的期間，則有關修訂於該期間確認，或倘有關修訂對當前及未來期間均有所影響，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用《國際財務報告準則》時作出而對財務資料有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源於附註38論述。

**(e) 綜合及合併**

**(i) 附屬公司及非控股權益**

附屬公司為受 貴集團控制的實體。當 貴集團對因其參與該實體事務而享有的浮動回報承擔風險或享有權利，並有能力通過其對該實體具有的權力影響該等回報時，即存在控制權。於評估控制權時，對該實體所具有的權力、對因參與該實體事務而享有的浮動回報所承擔風險或所享有權利，以及 貴集團行使對該實體所具有的權力以影響該實體回報額的能力均予以考慮。

附屬公司的財務資料由控制開始當日起直至控制結束當日止期間計入合併財務資料。集團內公司間的結餘及交易以及集團內公司間交易所產生的任何未變現利潤，均於編製合併財務資料時悉數對銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損的對銷方法與未變現收益相同，惟僅以無減值證據為限。

非控股權益指並非由 貴公司直接或間接應佔某一附屬公司的權益，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 貴集團整體須就符合財務負債定義的該等權益存在訂約責任。就各業務合併而言， 貴集團可選擇按公允價值或按非控股權益應佔該附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益於合併財務狀況表的權益內，與 貴公司權益股東應佔權益分開呈列。 貴集團業績內的非控股權益在合併收益表及合併全面收益表上入賬呈列，作為期內非控股權益與 貴公司權益股東之間在損益總額及全面收益總額的分配。來自非控股權益持有人的貸款及對該等持有人須承擔的其他訂約責任均根據附註1(g)(ii) (視乎負債性質而定) 於合併財務狀況表中呈列為財務負債。

貴集團於一間附屬公司的權益變動不會引致失去控制權的，則作為權益交易入賬，並據此對綜合權益內的控股及非控股權益的金額作出調整，以反映相關權益的變動，惟不會對商譽作出調整，且不會確認盈虧。

貴集團失去對一間附屬公司的控制權時，則入賬列為出售在該附屬公司的全部權益，由此產生的盈虧於損益確認。於失去控制權當日在該前附屬公司保留的任何權益按公允價值確認，而該金額會被視為於初始確認財務資產時的公允價值 (見附註1(g)(i))，或 (如適當) 初始確認於一間合營企業的某項投資時的成本 (見附註1(f))。

於 貴公司財務狀況表內，於一間附屬公司的某項投資乃按成本減去減值虧損列賬 (見附註1(l))。

#### (ii) 業務合併

貴集團收購附屬公司使用收購會計法入賬。根據收購會計法，附屬公司由控制權轉移予 貴集團之日起全面綜合入賬。收購成本按獲給予資產、所發行股權工具及所產生或承擔的負債於交換當日的公允價值計量。業務合併時所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初始按收購日期的公允價值計量。與業務合併有關的交易成本在產生時支銷。

共同控制合併採用合併會計法。在共同控制合併中，所有綜合實體在業務合併前後均由相同的一方或多方最終控制，而有關控制並非臨時性質。

合併財務資料包括發生共同控制合併事項的綜合實體的財務資料，猶如該等綜合實體自首次受控股方控制當日起即已綜合入賬。

綜合實體的資產淨值已自控股方角度以現有賬面值綜合入賬。在控股權益持續的情況下，並無就於共同控制合併時的商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允淨值的權益超過成本的數額確認任何金額。

**(f) 聯營公司及合營安排**

聯營公司是指 貴集團或 貴公司對其管理（包括參與其財務及經營政策決策）有重大影響力，但無控制權或共同控制權的實體。

合營安排指兩方或以上於其中擁有共同控制權的安排。視乎 貴集團於合營安排享有的資產權利及承擔的負債義務而定， 貴集團將其於該等安排的權益分類為共同經營或合營企業。於作出此項評估時， 貴集團會考慮安排的架構、任何獨立公司的法律形式、安排的訂約條款以及其他事實及情況。

合營企業為合營安排，據此，對安排有共同控制權的各方對該安排的資產淨值擁有權利。

於聯營公司或合營企業的投資按權益法入賬。根據權益法，投資初始按成本入賬，其後就 貴集團應佔被投資方的資產淨值的收購後變動及與該項投資相關的任何減值虧損（見附註1(1)）作出調整。 貴集團應佔被投資方年內收購後的除稅後業績及任何減值虧損乃於合併收益表確認，而 貴集團應佔被投資方收購後除稅後其他全面收益項目則於合併全面收益表確認。

當 貴集團於聯營公司或合營企業的應佔虧損超過其應佔權益時， 貴集團的權益會扣減至零並終止確認進一步虧損，惟倘 貴集團已產生法定或推定責任或代表合營企業付款的情況則除外。就此而言， 貴集團的權益為按權益法入賬的投資的賬面值，連同實質上屬 貴集團於聯營公司或合營企業的投資淨額一部分的長期權益。

貴集團與其聯營公司及合營企業間進行交易所產生的未變現損益予以對銷，惟以 貴集團於被投資方的權益為限，除非未變現虧損證明被轉讓資產出現減值，在此情況下，則會即時於損益確認相關未變現虧損。

當 貴集團不再對一間聯營公司擁有重大影響力或不再擁有一間合營企業的共同控制權時，則入賬列為出售在該被投資方的全部權益，由此產生的盈虧於損益確認。於失去重大影響力或共同控制權當日在前被投資方保留的任何權益按公允價值確認，而該金額會被視為於初始確認財務資產時的公允價值（見附註1(g)(i)），或（如適當）於初始確認於一間聯營公司的某項投資時的成本（見附註1(f)）。

**(g) 財務工具**

**(i) 衍生財務資產**

衍生財務資產初始按公允價值確認。公允價值於各報告期末重新計量。重新計量公允價值的盈虧即時於損益確認。

**(ii) 非衍生財務資產**

貴集團於貸款及應收款項產生當日初始確認有關貸款及應收款項。所有其他財務資產（包括指定為按公允價值計入損益的資產）於交易日期（即 貴集團成為財務工具合同條文的訂約方當日）初始確認。

倘 貴集團收取某項財務資產現金流量的訂約權利到期或 貴集團於某項交易（在該項交易中，該財務資產所有權的絕大部分風險及回報予以轉移）中轉讓收取訂約現金流量的權利，則該財務資產終止確認。 貴集團產生或保留的該等被轉讓財務資產的任何權益會作為一項單獨資產或負債予以確認。

財務資產與負債當且僅當 貴集團有法定權利抵銷該等金額，並計劃按淨額基準償付或在變現資產的同時償還債務時予以相互抵銷，並於財務狀況表中呈列淨額。

貴集團將非衍生財務資產分為以下類別：按公允價值計入損益的財務資產、持有至到期的財務資產、貸款及應收款項以及可供出售財務資產。

**按公允價值計入損益的財務資產**

倘財務資產獲分類為持作買賣或在初始確認時指定作此用途，則歸類為按公允價值計入損益。倘 貴集團根據其明文規定的風險管理或投資戰略基於其公允價值管理該等投資，並作出買賣決定，則財務資產會指定為按公允價值計入損益。應佔交易成本於產生時於損益確認。按公允價值計入損益的財務資產乃按公允價值計量，而其變動（已計及任何股息收入）會於損益確認。

分類為持作買賣的財務資產包括由 貴集團庫務部門積極管理以解決短期流動資金需求的短期主權債務證券。

指定為按公允價值計入損益的財務資產包括可能將另行獲分類為可供出售的股本證券。

#### 持有至到期的財務資產

倘 貴集團具有持有債務證券至到期的明確意向及能力，則該等財務資產分類為持有至到期。持有至到期的財務資產初始按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。於初始確認後，持有至到期的財務資產採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損（見附註1(1)）計量。

持有至到期的財務資產包括債務證券。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款且並無於活躍市場報價的財務資產。該等資產初始按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。於初始確認後，貸款及應收款項會採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損（見附註1(1)）計量。

貸款及應收款項包括現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項。

#### 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金結餘及到期期限為自收購日期起計三個月或以下且其公允價值變動的風險極低的通知存款，並由 貴集團在管理其短期承擔時應用。

#### 可供出售財務資產

可供出售財務資產為指定為可供出售或並無分類為任何上述財務資產類別的非衍生財務資產。可供出售財務資產初始按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。

初始確認後，可供出售財務資產按公允價值計量，而其變動（減值虧損（見附註1(l)）及可供出售債務工具的匯兌差額（見附註1(u)）除外）則於其他全面收益確認，並於權益的公允價值儲備中呈列。當終止確認某項投資時，於權益累計的盈虧會重新分類至損益。

可供出售財務資產包括股本證券及債務證券。

### *(iii) 非衍生財務負債*

貴集團會於所發行債務證券及後償負債產生當日初始確認有關項目。所有其他財務負債會於交易當日（即 貴集團成為該工具訂約條文的訂約方之日）初始確認。

貴集團於財務負債的訂約責任已獲履行、取消或到期時終止確認該財務負債。

貴集團將非衍生財務負債分類為其他財務負債類別。該等財務負債初始按公允價值減任何直接應佔交易成本確認。於初始確認後，該等財務負債採用實際利率法按攤銷成本計量。

其他財務負債包括貸款及借款、已發行債務證券、銀行透支以及貿易及其他應付款項。

按要求償還並構成 貴集團現金管理整體的一部分的銀行透支會作為現金及現金等價物的一部分計入現金流量表。

### *(iv) 股本*

普通股乃歸類為權益。發行普通股直接應佔的增量成本會作為權益的扣減額（扣除任何稅務影響）予以確認。

## **(h) 物業、廠房及設備**

### *(i) 確認及計量*

物業、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及任何累計減值虧損計量。

成本包括收購資產直接應佔的開支。自建資產成本包括下列各項：

- 原料成本及直接勞工成本；
- 令資產達至其擬定用途的運作狀態的任何其他直接應佔成本；
- (倘 貴集團有責任搬遷有關資產或復原有關場地) 拆卸及搬遷有關項目及復原該等項目所在場地的估計成本；及
- 資本化借款成本。

成本亦包括自權益轉撥的物業、廠房及設備的外幣採購額的合資格現金流量對沖所產生的任何盈虧。購買相關設備運作必備的軟件會資本化為該設備的一部分。

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期有別，則作為物業、廠房及設備的個別項目（主要組成部分）入賬。

出售物業、廠房及設備項目的任何盈虧按出售所得款項淨額與項目賬面值之間的差額計算，並於損益確認。

#### (ii) 重新分類至投資物業

當物業用途由業主自用改為投資物業時，則有關物業按公允價值重新計量並重新分類為投資物業。該重新計量所產生的任何收益於損益確認，惟以撥回先前就該特定物業作出的減值虧損為限，任何收益餘額則於其他全面收益確認，並於權益的重估儲備內呈列。任何虧損即時於損益確認。

#### (iii) 日後成本

日後開支僅於有關開支的未來經濟利益將有可能流入 貴集團時予以資本化。後續維修及保養於產生時支銷。

#### (iv) 折舊

物業、廠房及設備項目自其可供使用當日起或（就自建資產而言）自資產完工並可供使用當日起計提折舊。

物業、廠房及設備項目的折舊乃採用直線法於其估計可使用年期內按撇銷有關項目的成本減其估計剩餘價值計算。折舊一般於損益確認，惟有關金額已計入另一項資產的賬面值則除外。除非可合理確定 貴集團將於租期屆滿前取得所有權，否則租賃資產會按租期及其可使用年期兩者的較短者予以折舊。

本年度及比較年度物業、廠房及設備的重大項目的估計可使用年期如下：

	年數	估計剩餘價值 佔成本的百分比
樓宇	20至30年	3%至5%
機器	3至10年	3%至5%
汽車	5至10年	3%至10%
傢俱、辦公設備及其他	3至10年	3%至10%

貴集團會於各報告日期審閱折舊方法、可使用年期及剩餘價值，並於適當時作出調整。

#### (i) 租賃資產

倘 貴集團斷定一項安排（包括一項交易或一系列交易）賦予權利於協定時限內使用一項或多項特定資產以換取一筆或多筆款項，則該項安排屬於或包含一項租賃。該判斷乃根據對該項安排的內容進行評估而作出，而不論有關安排的法定形式是否屬租賃。

##### (i) 貴集團租用的資產分類

貴集團根據租賃所持有，而其所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團的資產均分類為根據融資租賃持有。

所有權的絕大部分風險及回報並無轉移至 貴集團的租賃均分類為經營租賃。

##### (ii) 經營租賃費用

倘 貴集團擁有經營租賃項下資產的使用權，則根據租賃作出的付款會於租期涵蓋的會計期間內以等額分期自損益扣除，惟如有另一基準對該租賃資產將予產生利益的模式更具代表性除外。已收取的租金優惠乃作為已支付淨租賃付款總額的組成部分於損益確認。或然租金於產生的會計期間自損益扣除。

收購經營租賃項下土地的成本在租期內按直線法攤銷，惟倘該物業分類為投資物業（附註1(k)）、待售開發中物業及持有待售竣工物業（附註1(m)）則除外。

倘一項售後租回交易構成經營租賃，同時該交易明確以公允價值進行，則須即時確認任何損益。倘售價低於公允價值，則除下列情況外須即時確認任何損益：倘虧損以低於市價的未來租賃付款補償，則於該資產的預期使用年期按比例遞延及攤銷該虧損至租賃付款。倘售價高於公允價值，則超出公允價值的數額須於該資產的預期使用年期遞延及攤銷。

**(j) 無形資產及商譽**

**(i) 商譽**

收購附屬公司所產生的商譽以無形資產呈列。有關初始確認時的商譽計量，請參閱附註1(e)(ii)。

日後計量

商譽按成本減累計減值虧損計量。就以權益列賬的被投資方而言，商譽的賬面值計入投資的賬面值內，而任何減值虧損則會分配至以權益列賬的被投資方的整體賬面值。

**(ii) 其他無形資產**

貴集團所收購可使用年期確定的其他無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損計量。

**(iii) 日後開支**

日後開支僅於其將增加其相關特定資產內的未來經濟利益時，方會予以資本化。所有其他開支（包括有關內部產生的商譽及品牌的開支）於產生時在損益確認。

(iv) 攤銷

無形資產（商譽除外）自其可供使用日期起於其估計可用年期內按直線法於損益攤銷。

本年度及比較年度的估計可使用年期如下：

- 技術訣竅、商標及專利 10年
- 軟件 5至10年

貴集團會於各報告日期審閱攤銷方法、可使用年期及剩餘價值，並於適當時作出調整。

(k) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益（附註1(i)）擁有或持有的土地及／或樓宇，包括持有的目前尚未確定未來用途的土地以及正在建設或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值於財務狀況表列賬，惟報告期末仍在建設或開發且其公允價值於當時無法可靠釐定者除外。因投資物業公允價值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何盈虧均在損益確認。來自投資物業的租金收入於損益列賬（附註1(s)(ii)）。

(l) 減值

(i) 非衍生財務資產

貴集團於各報告日期評估並非分類為按公允價值計入損益的財務資產（包括於以權益入賬的被投資方的權益），以釐定是否存在客觀減值跡象。倘有客觀跡象顯示財務資產因初始確認該資產後發生的一件或多件事件而導致出現減值，且能可靠估計有關虧損事件對該資產的估計未來現金流量造成的影響，則有關財務資產已出現減值。

財務資產出現減值的客觀跡象包括：債務人逾期還款或拖欠債務、根據貴集團原不會考慮的條款重組結欠貴集團款項、有跡象顯示債務人或發行人將面臨破產、借款人或發行人的還款狀況有不利變動、出現與逾期還款相關的經濟狀況或證券失去交投活躍的市場。此外，就於股本證券的投資而言，其公允價值大幅或長期跌至低於其成本為減值的客觀跡象。

### 按攤銷成本計量的財務資產

貴集團在特定資產及整體層面考慮按攤銷成本計量的財務資產（貸款及應收款項以及持有至到期的財務資產）有否出現減值的跡象。貴集團會對所有個別重大資產進行具體減值評估。該等結果並無出現具體減值的資產其後會集體進行評估以確定是否存在任何已發生但未發現的減值。並非個別重大的資產藉集合風險特徵相若的資產而進行集體減值評估。

於評估集體減值時，貴集團會運用逾期還款的機率、收回款項的時間及所產生虧損額的過往趨勢，並就管理層對當前經濟及信貸狀況是否有可能導致實際虧損高於或低於以往趨勢所顯示的水平所作判斷作出調整。

有關按攤銷成本計量的財務資產的減值虧損乃按資產的賬面值與估計未來現金流量按其原實際利率折現後的現值兩者間的差額計算。虧損於損益確認，並於貸款及應收款項或持有至到期的投資證券的撥備賬中反映。已減值資產的利息繼續確認。倘於確認減值後發生的某一事件導致減值虧損額有所減少，則減值虧損的減少額乃透過損益撥回。

### 可供出售財務資產

可供出售財務資產的減值虧損乃透過將於權益的公允價值儲備中累計的虧損重新分類至損益的方式予以確認。自權益重新分類至損益的累計虧損為收購成本（扣除任何本金還款及攤銷）與現時公允價值（減以往於損益確認的任何減值虧損）間的差額。應用實際利率法引致的累計減值虧損變動列作利息收入的一部分。倘後續期間已減值可供出售債務證券的公允價值增加，而且有關增加可與確認減值虧損後發生的某一事件存在客觀聯繫，則撥回減值虧損並於損益確認撥回金額。然而，已減值可供出售股本證券公允價值其後的任何收回額於其他全面收益確認。

以權益入賬的被投資方的減值虧損根據附註3(1)(ii)透過將投資的可收回金額與其賬面值進行比較的方式計量。減值虧損於損益確認。倘用以釐定可收回金額的估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。

(ii) 非財務資產

貴集團會於各報告日期審閱其非財務資產（生物資產、投資物業、存貨及遞延稅項資產除外）的賬面值，以確定有否出現減值跡象。倘出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額。商譽及可使用年期不確定的無形資產會每年進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則會確認減值虧損。

資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值與其公允價值減銷售成本兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用反映當時市場對貨幣時間價值及該資產或現金產生單位特定風險的評估的除稅前折現率折現至其現值。就減值測試而言，有關資產會集合為可從持續使用資產產生現金流量而大致獨立於其他資產或現金產生單位的現金流量的最小資產組別。在作出經營分部上限測試後，會對已獲分配商譽的現金產生單位進行滙總，以使進行減值測試的水平反映為內部報告目的監控商譽的最低水平。業務合併所收購的商譽會分配至預期將受惠於合併的協同效益的現金產生單位組別。

減值虧損於損益確認。已就現金產生單位確認的減值虧損首先分配作削減已獲分配至現金產生單位（現金產生單位組別）的任何商譽的賬面值，其後按比例分配以削減該現金產生單位（現金產生單位組別）中其他資產的賬面值。

商譽的減值虧損不予撥回。對其他資產而言，僅當資產的賬面值不超過假設並無確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除折舊或攤銷）時方可撥回減值虧損。

(m) 物業開發

有關物業開發活動的存貨按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下述方式釐定：

— 持作開發以供銷售的物業

持作開發以供銷售的租賃土地的成本指購地成本。可變現淨值乃參考管理層按現行市況所作估計釐定。

— 待售開發中物業

待售開發中物業的成本包含已明確識別的成本，包括：土地使用權（附註1(i)）及開發、材料和供應品總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例的間接費用及資本化借款成本（見附註1(t)）。可變現淨值為估計售價減估計竣工成本及出售物業將予產生的成本。

— 持有待售竣工物業

就 貴集團開發的竣工物業而言，成本乃按未售出物業所佔該開發項目的總開發成本分攤釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業將予產生的成本。

持有待售竣工物業的成本包括所有購買成本、加工成本以及將存貨運往現址及達成現狀所產生的其他成本。

**(n) 存貨**

存貨主要包括建材、農藥產品以及低值易耗品。存貨按成本列賬，包括所有購買成本。存貨在扣除陳舊撥備後按加權平均法計算。存貨消耗時，其賬面值於消耗發生當年確認為開支。任何陳舊及損壞的存貨於損益撇銷。

**(o) 進行中的建造合同**

建造合同乃就建造客戶可指明設計的主要結構要素的一項資產或一組資產，而與一名客戶具體磋商的合同。有關合同收入的會計政策載於附註1(s)(iv)。倘能夠可靠地估計建造合同的結果，則會參照合同於結算日的完成階段將合同成本確認為開支。倘合同總成本將可能超過合同總收入，預期虧損會即時確認為開支。倘無法可靠地估計建造合同的結果，則合同成本會於成本產生的期間內確認為開支。

於結算日進行中的建造合同按已產生的成本加上已確認的利潤再減去已確認的虧損及進度款後的淨額入賬，並於合併資產負債表內呈列為「應收客戶合同工程款項總額」（作為資產）或「應付客戶合同工程款項總額」（作為負債）（倘適用）。客戶尚未支付的進度款會計入「貿易及其他應收款項」下。於相關工程進行前所收取的金額乃於「貿易及其他應付款項」下呈列為「預收款項」。

**(p) 僱員福利**

薪金、年度花紅、帶薪年假、界定供款退休計劃的供款及非貨幣福利成本均於僱員提供相關服務的年度內累計。倘延遲付款或結算且其影響重大，則該等金額會按其現值列賬。

貴集團僱員參與由 貴集團於中國經營業務所在地的有關地方市政府管理的退休計劃（界定供款退休計劃）。向退休計劃繳納的供款乃根據僱員薪金成本的固定比率計算，並於產生時自損益扣除，惟計入存貨成本而尚未確認為開支者除外。除上述供款外， 貴集團並無支付員工退休及其他退休後福利的其他責任。

**(q) 稅項**

稅項開支包括即期及遞延稅項。即期稅項及遞延稅項均在損益確認，惟倘該等項目與業務合併或已直接於權益或其他全面收益確認的項目有關則除外。

**(i) 即期稅項**

即期稅項為採用於報告日期已制訂或大致制訂的稅率計算的年度應課稅收入或虧損的預期應付或應收稅項，以及對過往年度應付稅項的任何調整。應付即期稅項亦包括因宣派股息產生的任何稅項負債。

**(ii) 遞延稅項**

遞延稅項就作財務報告用途的資產及負債的賬面值與作稅務用途金額之間的暫時性差異確認。遞延稅項不會就下列各項予以確認：

- 初始確認某項不屬業務合併且對會計處理或應課稅利潤或虧損均無影響的交易的資產或負債所產生的暫時性差異；
- 與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關而 貴集團能控制其撥回的時間且其很可能不會於可見將來予以撥回的暫時性差異；及
- 初始確認商譽所產生的應課稅暫時性差異。

遞延稅項的計量反映於報告期末按 貴集團所預期的方式收回或結算其資產及負債的賬面值的稅務後果。就按公允價值計量的投資物業而言，投資物業賬面值將透過銷售予以收回的假定並無被推翻。

遞延稅項按暫時性差異撥回時預期適用於有關暫時性差異的稅率計量，有關稅率乃使用於報告日期已制訂或大致制訂的稅率得出。

倘有可依法執行權利抵銷即期稅項負債及資產，且該等負債及資產與同一稅務機關向同一課稅實體所徵收的稅項有關，或與同一稅務機關向擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或將同時變現其稅項資產及負債的不同課稅實體所徵收的稅項有關，則遞延稅項資產與負債會相互抵銷。

倘未來可能有應課稅利潤用以抵銷可動用的遞延稅項資產，則會就未動用稅項虧損、稅項抵免及可抵扣暫時性差異確認遞延稅項資產。遞延稅項資產會於各報告日期檢討，並將在相關稅收優惠不再可能變現的情況下予以削減。

### *(iii) 稅務風險*

在釐定即期及遞延稅項的金額時，貴集團會考慮不確定稅務水平的影響以及是否可能有應付的額外稅項及利息。該評估依賴估計及假設，或會涉及對未來事件的一系列判斷。貴公司可能獲得新資料並導致其變更有關現有稅項負債充足性的判斷；該等稅項負債變動將影響作出變更決定期間的稅項開支。

## **(r) 已作出的財務擔保、撥備及或然負債**

### *(i) 已作出的財務擔保*

財務擔保指規定發行人（即擔保方）須作出特定付款以彌償該擔保的受益人（「持有人」）因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時還款而招致的損失的合同。

倘貴集團作出財務擔保，擔保的公允價值（除非公允價值能夠以其他方法可靠地估計，否則為交易價格）初始確認為貿易及其他應付款項內的遞延收入。倘作出該擔保有已收或應收代價，則該代價根據貴集團適用於該類資產的政策予以確認。倘無該等已收或應收代價，則於初始確認任何遞延收入時，即時於損益確認開支。

初始確認為遞延收入的擔保金額於擔保期內在損益攤銷為所作出財務擔保的收入。此外，倘(i)擔保持有人可能根據擔保要求 貴集團履行擔保責任，及(ii)對 貴集團申索的金額預期將超過當前就該擔保而於貿易及其他應付款項內列賬的金額（即初始確認金額減累計攤銷），則會確認撥備。

*(ii) 其他撥備及或然負債*

倘 貴集團或 貴公司因過往事件產生法定或推定責任，並可能須為清償該責任而導致需要流出經濟利益，而且能夠作出可靠估計時，應就未能確定時間或金額的其他負債確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則撥備會按預計清償該責任所須支出的現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或相關金額不能可靠地估計，則須披露有關責任為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者除外。倘可能承擔的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，惟流出經濟利益的可能性極低者除外。

*(s) 收入確認*

收入按已收或應收代價的公允價值計量。倘經濟利益將可能流入 貴集團，且收入及成本（如適用）能可靠計量，則會按如下方式於損益確認收入：

*(i) 物業銷售*

物業銷售所得收入於所有權的重大風險及回報轉移至買方時確認。 貴集團認為，所有權的重大風險及回報乃於相關物業的建設已竣工且物業已交付予買方時轉移。

物業銷售所得收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項，並已扣除任何貿易折扣。在收入確認當日之前就已售物業所收的按金及分期付款作為預收款項計入財務狀況表。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入在租期涵蓋的會計期間內，以等額分期於損益確認，惟倘有另一基準對使用租賃資產將予產生的利益模式更具代表性則除外。授出的租金優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在賺取的會計期間確認為收入。

(iii) 服務費收入

與設計及開發管理服務、物業管理服務、廣告服務及其他配套服務有關的服務費收入於向客戶提供有關服務時確認。

(iv) 建造合同

合同收入包括合同協定的初始金額，另加任何合同工程變更、申索及獎勵付款（以可能帶來收入並能可靠計量者為限）。在建造合同的結果能可靠地估計時，合同收入即按照合同完成階段按比例在損益確認。合同開支於產生時確認，惟合同開支產生與未來合同活動相關的資產則除外。

完成階段會參考對已進行工程的調查進行評估。倘建造合同的結果無法可靠地估計，則只有在所產生的合同成本很可能收回時方會確認合同收入。合同的預期虧損乃即時於損益確認。

(v) 政府補助金

倘可合理保證將收取政府補助金且 貴集團符合有關政府補助金所附帶的條件，則政府補助金初始於財務狀況表確認。因所產生開支而補償予 貴集團的補助金於開支產生的同一期間內系統化地於損益確認為收入。因資產成本而補償予 貴集團的補助金於符合有關補助金所附帶的有關條件（如有）後自資產的賬面值扣除。

**(t) 財務收入及財務成本**

財務收入包括投資資金（包括可供出售財務資產）的利息收入、股息收入、出售可供出售財務資產的收益、按公允價值計入損益的財務資產的公允價值收益、於業務合併中重新計量至於被收購方任何已存在的權益的公允價值的收益、於損益確認的對沖工具的收益及先前於其他全面收益確認的收益淨額的重新分類。利息收入於其於損益累計時採用實際利率法確認。股息收入於 貴集團收取付款的權利確立當日於損益確認，就報價證券而言此日期為除息日。

財務成本包括借款的利息開支、沖抵撥備及遞延代價折現、出售可供出售財務資產的虧損、分類為負債的優先股的股息、按公允價值計入損益的財務資產的公允價值虧損及或然代價、已就財務資產（貿易應收款項除外）確認的減值虧損、於損益確認的對沖工具的虧損及先前於其他全面收益確認的虧損淨額的重新分類。

並非由收購、興建或生產合資格資產直接應佔的借款成本乃採用實際利率法於損益確認。

由於財務收入或財務成本均取決於外幣變動是否屬淨收益或淨虧損狀況，故財務資產及財務負債的外幣盈虧以淨額基準報告。

**(u) 外幣換算**

期內外幣交易按交易日期通行的有關匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末通行的有關匯率換算。滙兌盈虧於損益確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣資產及負債使用交易日期通行的匯率換算。按公允價值列賬的以外幣計值的非貨幣資產及負債使用釐定其公允價值當日通行的有關匯率換算。

於其他司法權區的經營業績按與交易日期通行的有關匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末通行的有關匯率換算為人民幣。所產生的滙兌差額於其他全面收益確認，並於滙兌儲備的權益內個別累計。

在出售於其他司法權區的業務時，有關該業務的滙兌差額的累計金額於確認出售的損益時由權益重新分類至出售的損益。

(v) 持有待售資產及終止經營業務

(i) 持有待售資產

倘非流動資產或出售組別（包括資產及負債）將極有可能主要透過出售或分派而非透過持續使用收回，則分類為持有待售或持作分派。

緊接分類為持有待售之前，資產或出售組別的組成部分會根據 貴集團的其他會計政策計量。其後，資產或出售組別通常按其賬面值與公允價值減出售成本兩者中的較低者計量。出售組別的任何減值虧損會首先分配至商譽，其後按比例分配至餘下資產及負債，惟虧損概不會被分配至存貨、財務資產、遞延稅項資產、僱員福利資產、投資物業或生物資產，上述各項會繼續根據 貴集團的其他會計政策計量。初始分類為持有待售或持作分派的減值虧損及日後重新計量的收益或虧損均於損益確認。收益如超過任何累計減值虧損，則不會予以確認。

凡分類為持有待售，無形資產及物業、廠房及設備則不再予以攤銷或折舊，任何以權益列賬的被投資方亦不再按權益法入賬。

(ii) 終止經營業務

終止經營業務為 貴集團業務的組成部分，其營運及現金流量可與 貴集團其餘業務明確區分，而且其：

- 指一項獨立的主營業務或業務所在地區；
- 為出售一項獨立的主營業務或經營地區的單一經協調計劃的一部分；  
或
- 為一間專為轉售而收購的附屬公司。

於出售業務或業務符合將獲分類為持有待售的標準時（如屬較早者），有關業務將分類為終止經營業務。

倘業務獲分類為終止經營業務，則全面收益比較報表會重新呈列，猶如該項業務自比較年度開始起已被終止經營。

**(w) 關連方**

- (i) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親與 貴集團屬有關聯：
- (a) 控制或共同控制 貴集團；
  - (b) 對 貴集團有重大影響力；或
  - (c) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員。
- (ii) 倘符合下列任何條件，則實體與 貴集團屬有關聯：
- (a) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司（即母公司、附屬公司及同系附屬公司互有關聯）。
  - (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業）。
  - (c) 兩家實體均為同一第三方的合營企業。
  - (d) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (e) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體為僱員利益設立的離職後福利計劃。
  - (f) 該實體受(i)所指的人士控制或共同控制。
  - (g) 於(i)(a)所指的人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理人員的成員。

某人士的近親指於彼等與該實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

**(x) 分部報告**

經營分部及於合併財務資料內報告的各分部項目的金額，由定期提供予 貴集團最高級行政管理人員以供按 貴集團各業務種類及地點作資源分配及表現評估的財務報表中識別。

就財務報告目的而言，除非分部經濟特徵相若並在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分銷產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行綜合。個別而言屬重大的經營分部倘符合大部分該等標準，則可進行綜合。

## 2 分部報告

貴集團通過按業務種類（產品和服務）組織的部門管理其業務。貴集團按與就資源分配及表現評估目的向貴集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致的方式，識別以下六個可報告分部。經濟特徵相若的經營分部已匯總為下列可報告分部。

- 物業開發：此分部開發及銷售產業園及住宅物業。貴集團此方面的活動目前均於中國進行。
- 建造合同：此分部的收入乃確認自貴集團為若干客戶開發的若干辦公樓及住宅樓所得業績。該等樓宇根據與客戶具體磋商的合同興建。貴集團此方面的活動目前均於中國進行。
- 物業租賃：此分部租賃辦公單位以產生租金收入，而長遠而言可自物業升值得益。貴集團的投資物業組合目前悉數位於中國。
- 開發管理服務：此分部為在建項目提供建設管理。貴集團此方面的活動目前均於中國進行。
- 商業運營服務：此分部就產業園及住宅物業的竣工項目提供物業管理及其他服務。貴集團此方面的活動目前均於中國進行。
- 生物農藥：此分部向國內外客戶產銷生物農藥。此分部已於2011年11月出售（見附註3）。

**(a) 分部業績、資產及負債**

為評估分部表現及進行分部間資源分配，貴集團高級行政管理人員按下列基準監察各可報告分部分佔的業績、資產及負債：

分部資產包括非流動資產及流動資產，但不包括遞延稅項資產及並無分配至個別可報告分部的若干資產。分部負債包括非流動負債及流動負債，但不包括應付所得稅、遞延稅項負債及並無分配至個別可報告分部的若干負債。

收入及開支乃經參考該等分部所得銷售以及該等分部所產生或該等分部應佔資產的折舊或攤銷另行產生的開支分配至可報告分部。

報告分部利潤所使用的計量方法為「經調整經營利潤」。為計算經調整經營利潤，貴集團的利潤就並非特定屬個別可報告分部的項目作進一步調整，如董事薪酬、核數師酬金以及其他總辦事處或公司行政開支。

除獲得有關經調整經營利潤的分部資料外，管理層亦獲提供有關收入（包括分部間銷售）、銀行存款利息收入、利息開支、各分部於其營運中所使用非流動分部資產的折舊、攤銷及減值虧損以及添置的分部資料。分部間銷售參考就同類訂單向外部人士收取的價格定價。

就分配資源及評估分部年度表現而向 貴集團最高級行政管理人員提供的 貴集團可報告分部的相關資料載列如下。

截至2010年12月31日止年度

	建造		開發		商業	生物農藥	總計
	物業開發	合同收入	物業租賃	管理服務	運營服務	(已終止)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	647,635	48,977	8,199	22,812	61,175	69,414	858,212
分部間收入	—	37,565	—	6,000	—	—	43,565
可報告分部收入	<u>647,635</u>	<u>86,542</u>	<u>8,199</u>	<u>28,812</u>	<u>61,175</u>	<u>69,414</u>	<u>901,777</u>
可報告分部利潤/(虧損)	<u>191,352</u>	<u>(2,375)</u>	<u>7,874</u>	<u>20,393</u>	<u>4,972</u>	<u>9,353</u>	<u>231,569</u>
財務收入	7,363	57	—	—	1,252	(184)	8,488
財務成本	(1,312)	(155)	—	—	(25)	(1,252)	(2,744)
折舊	(2,053)	(393)	—	—	(483)	(2,656)	(5,585)
攤銷	(5)	(17)	—	—	—	(646)	(668)
分佔聯營公司利潤	34,623	—	—	—	—	—	34,623
分佔合營企業虧損	(242)	—	—	—	—	(85)	(327)
投資物業公允價值增加	<u>5,700</u>	<u>600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>500</u>	<u>—</u>	<u>6,800</u>

截至2011年12月31日止年度

	物業開發	建造合同	物業租賃	開發 管理服務	商業 運營服務	生物農藥 (已終止)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	1,171,429	107,658	11,927	25,057	89,098	67,149	1,472,318
分部間收入	-	432,293	-	10,000	2,651	-	444,944
可報告分部收入	<u>1,171,429</u>	<u>539,951</u>	<u>11,927</u>	<u>35,057</u>	<u>91,749</u>	<u>67,149</u>	<u>1,917,262</u>
可報告分部利潤/(虧損)	<u>243,064</u>	<u>(6,829)</u>	<u>11,849</u>	<u>22,845</u>	<u>3,130</u>	<u>6,568</u>	<u>280,627</u>
財務收入	9,340	830	-	-	2,290	462	12,922
財務成本	(5,712)	(116)	-	-	(3,214)	(2,210)	(11,252)
折舊	(3,401)	(921)	-	-	(715)	(2,326)	(7,363)
攤銷	(5)	(54)	-	-	(18)	(591)	(668)
分佔聯營公司虧損	(4,468)	-	-	-	-	-	(4,468)
分佔一間合營企業虧損	(247)	-	-	-	-	-	(247)
出售一間聯營公司收益	68,847	-	-	-	-	-	68,847
投資物業公允價值增加	<u>20,419</u>	<u>900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,100</u>	<u>-</u>	<u>22,419</u>

截至2012年12月31日止年度

	物業開發	建造合同	物業租賃	開發 管理服務	商業 運營服務	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
來自外部客戶的收入	1,431,893	195,056	17,635	36,099	131,331	1,812,014
分部間收入	—	547,222	165	6,810	12,630	566,827
可報告分部收入	<u>1,431,893</u>	<u>742,278</u>	<u>17,800</u>	<u>42,909</u>	<u>143,961</u>	<u>2,378,841</u>
可報告分部利潤	<u>362,338</u>	<u>7,897</u>	<u>16,227</u>	<u>28,884</u>	<u>15,489</u>	<u>430,835</u>
財務收入	16,826	1,416	—	—	1,117	19,359
財務成本	(399)	(606)	—	—	(587)	(1,592)
折舊	(5,290)	(5,009)	—	—	(1,138)	(11,437)
攤銷	(554)	(68)	—	—	(63)	(685)
分佔聯營公司虧損	(386)	—	—	—	—	(386)
分佔一間合營企業虧損	(4,653)	—	—	—	—	(4,653)
投資物業公允價值增加	<u>7,167</u>	<u>400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>600</u>	<u>8,167</u>

截至2013年9月30日止九個月

	物業開發	建造合同	物業租賃	開發 管理服務	商業 運營服務	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
來自外部客戶的收入	853,254	142,531	17,613	16,171	105,497	1,135,066
分部間收入	—	392,368	129	1,876	10,734	405,107
可報告分部收入	<u>853,254</u>	<u>534,899</u>	<u>17,742</u>	<u>18,047</u>	<u>116,231</u>	<u>1,540,173</u>
可報告分部利潤	<u>184,407</u>	<u>7,726</u>	<u>11,109</u>	<u>15,256</u>	<u>12,959</u>	<u>231,457</u>
財務收入	4,508	1,397	—	—	1,104	7,009
財務成本	(7,265)	(4,688)	—	—	(217)	(12,170)
折舊	(3,187)	(4,681)	—	—	(955)	(8,823)
攤銷	(854)	(69)	—	—	(55)	(978)
分佔聯營公司虧損	(323)	—	—	—	—	(323)
分佔一間合營企業利潤	36,731	—	—	—	—	36,731
投資物業公允價值增加	<u>5,700</u>	<u>200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>200</u>	<u>6,100</u>

截至2012年9月30日止九個月（未經審核）

	物業開發	建造合同	物業租賃	開發 管理服務	商業 運營服務	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
來自外部客戶的收入	495,567	93,594	10,874	19,627	86,409	706,071
分部間收入	—	281,093	144	—	8,693	289,930
可報告分部收入	<u>495,567</u>	<u>374,687</u>	<u>11,018</u>	<u>19,627</u>	<u>95,102</u>	<u>996,001</u>
可報告分部利潤／(虧損)	<u>76,194</u>	<u>179</u>	<u>10,127</u>	<u>18,560</u>	<u>9,393</u>	<u>114,453</u>
財務收入	13,524	1,335	—	—	816	15,675
財務成本	(127)	(740)	—	—	(376)	(1,243)
折舊	(4,031)	(3,721)	—	—	(795)	(8,547)
攤銷	(266)	(51)	—	—	(46)	(363)
分佔聯營公司虧損	(351)	—	—	—	—	(351)
分佔合營企業虧損	(4,080)	—	—	—	—	(4,080)
投資物業公允價值增加	<u>5,200</u>	<u>300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>400</u>	<u>5,900</u>

## (b) 可報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
				(未經審核)	
<b>收入</b>					
可報告分部收入	901,777	1,917,262	2,378,841	996,001	1,540,173
對銷分部間收入	(43,565)	(444,944)	(566,827)	(289,930)	(405,107)
對銷終止經營業務 (附註3)	(69,414)	(67,149)	-	-	-
合併收入	<u>788,798</u>	<u>1,405,169</u>	<u>1,812,014</u>	<u>706,071</u>	<u>1,135,066</u>
<b>利潤／(虧損)</b>					
來自集團外部客戶的					
可報告分部利潤	231,569	280,627	430,835	114,453	231,457
終止經營業務 (附註3)	(9,353)	(6,568)	-	-	-
投資物業公允價值增加	6,800	22,419	8,167	5,900	6,100
分佔聯營公司利潤／(虧損)	34,623	(4,468)	(386)	(351)	(323)
分佔合營企業 (虧損)／利潤	(242)	(247)	(4,653)	(4,080)	36,731
出售一間聯營公司收益淨額	-	68,847	-	-	-
其他收入	621	1,449	7,450	2,044	4,588
財務收入	8,672	12,460	19,359	15,675	7,009
財務成本	(1,492)	(9,042)	(1,592)	(1,243)	(12,170)
折舊及攤銷	(2,951)	(5,114)	(12,122)	(8,910)	(9,801)
持續經營業務所得					
除稅前合併利潤	<u>268,247</u>	<u>360,363</u>	<u>447,058</u>	<u>123,488</u>	<u>263,591</u>
<b>資產</b>					
可報告分部資產	2,678,676	4,041,216	5,393,751	5,808,943	6,180,663
按權益法入賬的被投資方	199,585	168,752	120,936	121,544	157,344
其他未分配金額	23,264	18,815	33,804	24,573	23,220
合併資產總值	<u>2,901,525</u>	<u>4,228,783</u>	<u>5,548,491</u>	<u>5,955,060</u>	<u>6,361,227</u>
<b>負債</b>					
可報告分部負債	2,012,432	3,057,204	4,153,205	4,775,122	4,925,219
其他未分配金額	15,856	19,806	6,919	-	110
合併負債總額	<u>2,028,288</u>	<u>3,077,010</u>	<u>4,160,124</u>	<u>4,775,122</u>	<u>4,925,329</u>

## 3 終止經營業務

於2011年11月17日，因應 貴集團將以物業開發及運營作為業務重心的戰略， 貴集團出售其於武漢科諾生物科技的81.03%股權，即整個生物農藥分部（見附註2）。

	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>終止經營業務業績</b>		
收入	69,414	67,149
開支	<u>(64,033)</u>	<u>(64,798)</u>
經營活動所得業績	5,381	2,351
所得稅	<u>—</u>	<u>(350)</u>
經營活動所得業績（扣除稅項）	----- 5,381	----- 2,001
出售終止經營業務所得收益	—	45,127
出售終止經營業務所得收益的所得稅	<u>—</u>	<u>(11,282)</u>
年度利潤	<u><u>5,381</u></u>	<u><u>35,846</u></u>
<b>終止經營業務所得／(所用) 現金流量</b>		
經營活動所得／(所用) 現金淨額	11,164	(9,767)
融資活動所用現金淨額	(401)	(6,211)
投資活動（所用）／所得現金淨額	<u>(5,963)</u>	<u>93,096</u>
終止經營業務所得現金淨額	<u><u>4,800</u></u>	<u><u>77,118</u></u>

	附註	截至出售日期 的賬面淨值 人民幣千元
<b>出售事項對 貴集團合併財務狀況表的影響</b>		
物業、廠房及設備	14	23,667
租賃付款	17	12,167
無形資產	16	1,874
於合營企業的權益	19	1,915
存貨		16,123
貿易及其他應收款項		35,481
現金及現金等價物		9,704
貿易及其他應付款項		(5,105)
計息借款		(25,000)
即期稅項負債		(350)
非控股權益	33(d)(ii)	<u>(12,803)</u>
資產淨值		57,673
已收代價，以現金支付		<u>102,800</u>
除稅前出售終止經營業務所得收益		45,127
出售現金及現金等價物		<u><u>(9,704)</u></u>
現金流入淨額		<u><u>93,096</u></u>

截至2010年及2011年12月31日止年度，貴集團應佔已出售實體的淨利分別為人民幣5,381,000元及人民幣35,846,000元，已計入貴集團的合併財務資料內。

#### 4 附屬公司清盤

於2010年4月及10月，貴集團分別將兩間附屬公司麗島食堂及潔宸餐飲清盤，貴集團分別持有麗島食堂及潔宸餐飲100%及60%股權。該兩間被清盤附屬公司並非分類為終止經營業務，此乃由於其於清盤前在有關期間內一直暫無營業且收入極低，並且不符合《國際財務報告準則》第5號的相關規定。被清盤附屬公司的相關資產及負債根據其股東於清盤時的股權向彼等轉移。因此，清盤事項並無對貴集團的財務狀況構成影響，惟於潔宸餐飲的非控股權益有所減少除外。

## 5 收購附屬公司

## (a) 收購武漢吉天建設

於2011年1月18日，貴集團以現金代價人民幣22,000,000元向一名獨立第三方收購武漢吉天建設的全部股權。倘收購事項於年初進行，貴集團於截至2011年12月31日止年度的營業額及淨利將不會大幅增加。

	被收購方於		公允價值 公允價值 人民幣千元
	收購前的 賬面值 人民幣千元	公允價值 調整 人民幣千元	
所收購資產淨值：			
貿易及其他應收款項	16,000	—	16,000
現金及現金等價物	4,000	—	4,000
可識別資產淨值	20,000	—	20,000
商譽			
總代價			22,000
減：可識別資產淨值			(20,000)
收購產生的商譽			<u>2,000</u>
已付代價，以現金支付			(22,000)
減：所收購現金及現金等價物			<u>4,000</u>
現金流出淨額			<u><u>(18,000)</u></u>

商譽乃由於所收購資產淨值的公允價值與代價之間的差額產生，其於2011年12月31日已悉數減值。

於收購事項後，武漢吉天建設於截至2011年12月31日止年度分別貢獻營業額人民幣338,112,000元及淨利人民幣20,808,000元（未對銷集團內公司間交易）。

**(b) 收購武漢學府**

於2011年11月23日，貴集團向非控股權益持有人增購武漢學府的2%股權。因此，貴集團於武漢學府的實際權益增至51%，而武漢學府成為貴集團的附屬公司。

截至2011年12月31日止年度，武漢學府於其公司層面錄得營業額人民幣444,354,000元及淨利人民幣131,421,000元。於2011年11月23日增購2%股權前，武漢學府乃以權益法於合併財務資料列賬。於武漢學府的49%股權於收購日期的公允價值為人民幣98,550,000元。此項投資的公允價值與賬面值之間的差額為人民幣68,847,000元，並入賬列作出售一間聯營公司收益淨額。收購事項後，武漢學府的業績與貴集團全面綜合。自2011年11月24日（控制權轉移至貴集團之日）至2011年12月31日期間，經就收購日期產生的公允價值調整進行調整後，武漢學府對貴集團截至2011年12月31日止年度業績貢獻營業額人民幣434,410,000元及淨利人民幣14,702,000元。

倘收購事項於年初進行，貴集團於截至2011年12月31日止年度的營業額及淨利將分別增加約人民幣9,944,000元及減少約人民幣8,313,000元。釐定該等金額時，董事已假設該收購日期所產生公允價值調整（暫時釐定）與倘收購事項於2011年1月1日進行者相同。

		被收購方於		
		收購前的	公允價值	
	附註	賬面值	調整	公允價值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>所收購資產淨值：</b>				
物業、廠房及設備	14	1,140	—	1,140
投資物業	15	12,100	—	12,100
持有待售竣工物業		236,165	184,617	420,782
貿易及其他應收款項		167,531	—	167,531
即期稅項資產		22,783	—	22,783
現金及現金等價物		189,884	—	189,884
貿易及其他應付款項		(565,150)	—	(565,150)
遞延稅項負債	31(b)	(959)	(46,154)	(47,113)

	附註	被收購方於 收購前的 賬面值 人民幣千元	公允價值 調整 人民幣千元	公允價值 公允價值 人民幣千元
可識別資產淨值		63,494	138,463	201,957
減：以往持有武漢學府 49%權益的公允價值				(98,550)
收購一間附屬公司產生的 非控股權益				<u>(98,959)</u>
總代價				<u><u>4,448</u></u>
已付代價，以現金支付				(4,448)
減：所收購現金及現金等價物				<u>189,884</u>
現金流入淨額				<u><u>185,436</u></u>

## (c) 收購節能科技園公司

於2012年5月3日，根據由湖北省科投、武漢光谷聯合及節能科技園公司簽訂的注資協議，武漢光谷聯合及湖北省科投分別向節能科技園公司注資人民幣140,000,000元及人民幣10,000,000元。注資後，武漢光谷聯合及湖北省科投分別持有節能科技園公司的70%及30%股權。倘收購事項於年初進行，貴集團於截至2012年12月31日止年度的營業額及淨利將分別增加約零及人民幣41,000元。

	被收購方於		公允價值 公允價值 人民幣千元
	收購前的 賬面值 人民幣千元	公允價值 調整 人民幣千元	
<b>所收購資產淨值：</b>			
現金及現金等價物	150,055	—	150,055
貿易及其他應收款項	303,000	—	303,000
貿易及其他應付款項	(253,005)	—	(253,005)
<b>可識別資產淨值</b>	<b>200,050</b>	<b>—</b>	<b>200,050</b>
減：議價購買收益			(35)
收購一間附屬公司產生的非控股權益			(60,015)
<b>總代價</b>			<b>140,000</b>
<b>已付代價，以現金支付</b>			<b>(140,000)</b>
減：所收購現金及現金等價物			150,055
<b>現金流入淨額</b>			<b>10,055</b>

**(d) 收購武漢金融港開發**

於2012年5月6日，根據由湖北省科投、武漢光谷聯合及武漢金融港開發簽訂的注資協議，武漢光谷聯合及湖北省科投分別向武漢金融港開發注資人民幣140,000,000元及人民幣10,000,000元。注資後，武漢光谷聯合及湖北省科投分別持有武漢金融港開發的70%及30%股權。倘收購事項於年初進行，貴集團於截至2012年12月31日止年度的營業額及淨利將分別增加約零及人民幣45,000元。

	被收購方於		公允價值 公允價值 人民幣千元
	收購前的 賬面值 人民幣千元	公允價值 調整 人民幣千元	
<b>所收購資產淨值：</b>			
現金及現金等價物	150,059	—	150,059
貿易及其他應收款項	265,000	—	265,000
貿易及其他應付款項	(215,005)	—	(215,005)
<b>可識別資產淨值</b>	200,054	—	200,054
減：議價購買收益			(38)
收購附屬公司產生的非控股權益			(60,016)
<b>總代價</b>			<b>140,000</b>
<b>已付代價，以現金支付</b>			<b>(140,000)</b>
減：所收購現金及現金等價物			150,059
<b>現金流入淨額</b>			<b>10,059</b>

**(e) 收購武漢光谷軟件園公司**

於2012年5月29日，貴集團以現金代價人民幣41,500,000元向一名獨立第三方收購武漢光谷軟件園公司的50%股權，而武漢光谷軟件園公司成為貴集團的附屬公司。

截至2012年12月31日止年度，武漢光谷軟件園公司於其公司層面錄得營業額人民幣301,774,000元及淨利人民幣45,677,000元。於收購日期，武漢光谷軟件園公司資產作出公允價值調整人民幣33,140,000元。收購事項後，武漢光谷軟件園公司的業績與貴集團全面綜合。自2012年5月30日（控制權轉移至貴集團之日）至2012年12月31日期間，經就收購日期產生的公允價值調整進行調整後，武漢光谷軟件園公司對貴集團截至2012年12月31日止年度業績貢獻營業額人民幣301,772,000元及淨利人民幣20,675,000元。

倘收購事項於年初進行，貴集團於截至2012年12月31日止年度的營業額及淨利將分別增加約人民幣2,000元及減少約人民幣3,000元。釐定該等金額時，董事已假設該收購日期所產生公允價值調整（暫時釐定）與倘收購事項於2012年1月1日進行者相同。

於2013年5月17日，貴集團以現金代價人民幣35,054,000元向湖北省科投收購武漢光谷軟件園公司的餘下50%股權（見附註33d(iv)）。

	附註	被收購方於	
		收購前的 賬面值 人民幣千元	公允價值 調整 公允價值 人民幣千元
<b>所收購資產淨值：</b>			
物業、廠房及設備	14	25	166
待售開發中物業及竣工物業		234,006	267,005
無形資產	16	190	190
貿易及其他應收款項		1,433	1,433
即期稅項資產		34,210	34,210
現金及現金等價物		113,314	113,314
遞延稅項資產		2	2
貿易及其他應付款項		(333,320)	(333,320)

	附註	被收購方於 收購前的 賬面值 人民幣千元	公允價值 調整 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
可識別資產淨值		49,860	33,140	83,000
收購一間附屬公司產生的 非控股權益				<u>(41,500)</u>
總代價				<u><u>41,500</u></u>
已付代價，以現金支付				(41,500)
減：所收購現金及現金等價物				<u>113,314</u>
現金流入淨額				<u><u>71,814</u></u>

## 6 營業額

貴集團的主營業務為於中國的物業開發及銷售、設計及建設、物業管理服務以及運營產業園物業。

營業額即銷售物業所得收入以及建造合同、物業管理服務及租金收入所得收入(扣除營業稅及其他銷售相關稅項)，並已扣除任何貿易折扣。

於有關期間於營業額確認的各重大收入類別的金額如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
收入源自：					
物業開發	647,635	1,171,429	1,431,893	495,567	853,254
建造合同	48,977	107,658	195,056	93,594	142,531
商業運營服務	61,175	89,098	131,331	86,409	105,497
開發管理服務	22,812	25,057	36,099	19,627	16,171
物業租賃	8,199	11,927	17,635	10,874	17,613
	<u>788,798</u>	<u>1,405,169</u>	<u>1,812,014</u>	<u>706,071</u>	<u>1,135,066</u>

## 7 其他收入及其他開支

### 其他收入

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
政府補助金 (附註)	—	786	4,723	141	3,312
出售其他非流動 資產的收益淨額	—	—	1,380	1,209	4
賠償收入	—	1	500	349	91
其他	621	662	847	345	1,181
	<u>621</u>	<u>1,449</u>	<u>7,450</u>	<u>2,044</u>	<u>4,588</u>

附註：於有關期間，貴集團自不同地方政府部門收取政府補助金，以表彰貴集團於相關地區的貢獻。

## 其他開支

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備 的虧損淨額	(61)	(582)	(129)	(104)	(200)
罰款	(1,861)	(63)	(11)	(10)	(2)
其他	(475)	(65)	(342)	(164)	(132)
	<u>(2,397)</u>	<u>(710)</u>	<u>(482)</u>	<u>(278)</u>	<u>(334)</u>

## 8 除稅前利潤

除稅前利潤乃經扣除／(抵免)下列各項後得出：

## (a) 財務收入／(成本)

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
<b>財務收入</b>					
利息收入	1,943	10,241	15,533	12,891	5,711
其他投資的已變現及 未變現收益淨額	6,729	2,219	3,602	2,784	1,298
匯兌收益淨額	—	—	224	—	—
小計	<u>8,672</u>	<u>12,460</u>	<u>19,359</u>	<u>15,675</u>	<u>7,009</u>
<b>財務成本</b>					
利息開支	(43,878)	(67,341)	(131,095)	(124,063)	(114,362)
減：資本化利息開支	42,411	66,003	130,089	123,196	104,201
	(1,467)	(1,338)	(1,006)	(867)	(10,161)
匯兌虧損淨額	—	—	—	—	(1,212)
其他投資的已變現及 未變現虧損淨額	(25)	(7,704)	(586)	(376)	(797)
小計	<u>(1,492)</u>	<u>(9,042)</u>	<u>(1,592)</u>	<u>(1,243)</u>	<u>(12,170)</u>
<b>財務收入／ (成本)淨額</b>	<u>7,180</u>	<u>3,418</u>	<u>17,767</u>	<u>14,432</u>	<u>(5,161)</u>

附註：截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度以及截至2013年9月30日止九個月，借款成本分別按介乎5.31%至7.04%、5.4%至7.05%、5.4%至8.32%及3.9%至12%的年利率資本化(見附註30)。

**(b) 員工成本**

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
薪金、工資及 其他福利	66,731	122,175	178,857	95,121	117,537
向界定供款養老金 計劃供款	3,458	6,248	8,319	6,235	7,799
	<u>70,189</u>	<u>128,423</u>	<u>187,176</u>	<u>101,356</u>	<u>125,336</u>

根據中國相關勞動規則及法規，貴集團參與由相關地方政府機關管理及運營的界定供款養老金計劃（「該等計劃」）。貴集團須向該等計劃繳納供款，金額為地方政府每年公佈的平均薪金的18%至20%。地方政府機關承擔應付予退休僱員的全部養老金責任。

貴集團在上文所述年度供款以外並無與該等計劃相關的其他重大養老金福利的付款責任。

**(c) 其他項目**

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
折舊	14	2,929	5,037	11,437	8,547	8,823
攤銷	16	22	77	685	363	978
核數師酬金		352	388	1,944	1,053	2,470
已售物業成本		406,999	860,493	957,556	333,737	574,855
建造及已售貨品成本	25	44,710	99,554	173,536	88,429	130,287
來自物業租賃的租金	6	(8,199)	(11,927)	(17,635)	(10,874)	(17,613)
減：直接支銷		274	264	472	82	28
經營租賃費用		258	1,165	1,778	923	2,637
		<u>258</u>	<u>1,165</u>	<u>1,778</u>	<u>923</u>	<u>2,637</u>

## 9 於合併收益表的所得稅

## (a) 於合併收益表的所得稅指：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
即期稅項					
年度／期間中國					
企業所得稅	53,222	98,455	113,053	36,455	69,917
年度／期間中國					
土地增值稅	46,254	80,939	81,753	31,892	66,678
	99,476	179,394	194,806	68,347	136,595
遞延稅項					
暫時性差異的					
產生及撥回	(9,079)	(42,402)	(25,449)	(14,713)	(9,140)
持續經營業務的					
稅項開支	90,397	136,992	169,357	53,634	127,455
終止經營業務的					
稅項開支 (附註3)	—	11,632	—	—	—
所得稅開支總額	<u>90,397</u>	<u>148,624</u>	<u>169,357</u>	<u>53,634</u>	<u>127,455</u>

持續經營業務的稅項開支不包括截至2011年12月31日止年度的終止經營業務稅項開支人民幣350,000元（2010年：零）及截至2011年12月31日止年度出售終止經營業務所得收益的稅項開支人民幣11,282,000元（2010年：零）。該等金額均計入全面收益表的「終止經營業務利潤（扣除稅項）」（見附註3）。

## (b) 按適用稅率計算的所得稅開支與除稅前利潤的對賬：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
來自以下各項的 除稅前利潤：					
— 持續經營業務	268,247	360,363	447,058	123,488	263,591
— 終止經營業務 (附註3)	5,381	47,478	—	—	—
按相關司法權區適用的 標準稅率計算的 除稅前利潤 的名義稅項 (附註(i)至(iii))	68,438	102,407	111,758	30,922	65,778
不可扣稅開支的 稅務影響	300	5,797	6,085	1,814	6,881
對毋須課稅收入的影響	(13,463)	(18,334)	(518)	(1,248)	(625)
對未確認未動用稅項 虧損的影響	112	1,362	559	586	1,174
動用以往未確認的 稅項虧損 及可抵扣暫時性差異 一間中國附屬公司採用 規定的計稅方法的 稅務影響 (附註(iii))	(53)	(92)	—	—	—
中國股息預扣稅 (附註(v))	—	—	—	—	3,500
有關已售竣工物業的 土地增值稅 (附註(iv))	46,254	80,939	81,753	31,892	66,678
對土地增值稅的 稅務影響	(11,563)	(20,235)	(20,438)	(7,973)	(16,669)
所得稅開支	<u>90,397</u>	<u>148,624</u>	<u>169,357</u>	<u>53,634</u>	<u>127,455</u>

(i) 根據英屬處女群島及開曼群島的規則及法規，貴集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。

(ii) 由於貴集團的香港附屬公司於有關期間並無賺取須繳納香港利得稅的任何收入，故並無就香港利得稅計提任何撥備。

- (iii) 自2008年1月1日起，根據中國《企業所得稅法》，中國法定所得稅稅率為25%。除另有指明外，貴集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。根據湖北省武漢市稅務機關的批准，武漢麗島科技及武漢吉天建設的應課稅利潤於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度按其總營業額的5%計算，而截至2013年9月30日止期間則按總營業額的8%計算。
- (iv) 貴集團於中國開發的待售物業乃就土地增值部分按介乎30%至60%的累進稅率徵繳土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權租賃費用、借款成本及所有合資格物業開發開支）計算。
- (v) 根據中國《企業所得稅法》及其相關條例，就中國企業向其位於中國境外的直接控股公司就2008年1月1日開始產生的盈利所分派的股息而言，貴集團須按10%的稅率繳納預扣稅，除非按稅收協定或安排予以減免，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納有關預扣稅。根據中國與香港的稅收協定及其相關法規，身為「實益擁有人」且持有一間中國企業25%或以上權益的合資格香港稅務居民享有5%的經減免預扣稅率。

## 10 董事薪酬

董事薪酬根據《香港公司條例》第161條披露如下：

	截至2010年12月31日止年度				
	薪金、津貼			退休	
	董事袍金	及實物福利	酌情花紅	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	人民幣千元	
執行董事					
黃立平	-	381	1,517	14	1,912
胡斌	-	381	1,200	14	1,595
陳惠芬	-	277	960	14	1,251
	<u>-</u>	<u>1,039</u>	<u>3,677</u>	<u>42</u>	<u>4,758</u>

## 截至2011年12月31日止年度

	薪金、津貼 及實物福利			退休	總計
	董事袍金	及實物福利	酌情花紅	計劃供款	
	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
執行董事					
黃立平	-	445	1,620	14	2,079
胡斌	-	445	1,620	14	2,079
陳惠芬	-	320	1,370	14	1,704
	<u>-</u>	<u>1,210</u>	<u>4,610</u>	<u>42</u>	<u>5,862</u>

## 截至2012年12月31日止年度

	薪金、津貼 及實物福利			退休	總計
	董事袍金	及實物福利	酌情花紅	計劃供款	
	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
執行董事					
黃立平	-	470	1,637	14	2,121
胡斌	-	470	1,792	14	2,276
陳惠芬	-	342	1,144	14	1,500
	<u>-</u>	<u>1,282</u>	<u>4,573</u>	<u>42</u>	<u>5,897</u>

## 截至2013年9月30日止九個月

	薪金、津貼 及實物福利			退休	總計
	董事袍金	及實物福利	酌情花紅	計劃供款	
	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
執行董事					
黃立平	-	302	1,262	11	1,575
胡斌	-	302	1,234	11	1,547
陳惠芬	-	194	795	11	1,000
	<u>-</u>	<u>798</u>	<u>3,291</u>	<u>33</u>	<u>4,122</u>

	截至2012年9月30日止九個月(未經審核)				總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 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	
執行董事					
黃立平	-	248	1,334	11	1,593
胡斌	-	248	1,259	11	1,518
陳惠芬	-	158	800	11	969
	<u>-</u>	<u>654</u>	<u>3,393</u>	<u>33</u>	<u>4,080</u>

概無 貴集團董事於有關期間放棄或同意放棄任何薪酬。由於有關期間內尚未委任獨立非執行董事，故於有關期間並無向獨立非執行董事支付任何薪酬。

於有關期間， 貴集團概無任何已付或應付董事款項，作為彼等加入 貴集團或於加入 貴集團時的獎勵，或作為離職補償。

貴集團於有關期間並無購買 貴集團普通股的任何購股期權計劃。

## 11 最高薪酬人士

就有關期間而言，五名最高薪酬人士中，三名為 貴公司於有關期間內的董事，其酬金已於附註10披露。其他兩名人士的酬金總額如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
薪金及其他酬金	1,476	2,718	2,581	1,776	1,815
退休計劃供款	28	28	28	22	22
	<u>1,504</u>	<u>2,746</u>	<u>2,609</u>	<u>1,798</u>	<u>1,837</u>

該兩名最高薪酬人士的酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年 (未經審核)	2013年
零至1,000,000港元	1	-	-	2	2
1,000,001至 1,500,000港元	1	1	1	-	-
1,500,001至 2,000,000港元	-	1	1	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 12 每股基本盈利

有關期間的每股基本盈利乃按截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年9月30日止九個月 貴公司權益股東應佔利潤，以及 貴公司於各年度／期間的視作加權平均股份數目63,590、63,590、84,003、84,003（未經審核）及89,394股股份計算。

於有關期間內並無具潛在攤薄作用的普通股，因此，概無呈列每股攤薄盈利。

合併收益表所呈列的每股基本盈利並無考慮C節所述的建議資本化發行。

## 13 其他全面收益

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
換算海外附屬公司財務 報表的匯兌差額	408	571	(303)	(885)	414
分佔一間合營企業儲備 變動	—	—	1,994	1,994	—
	<u>408</u>	<u>571</u>	<u>1,691</u>	<u>1,109</u>	<u>414</u>

## 14 物業、廠房及設備

	附註	樓宇	機器	汽車	傢俱、 辦公設備 及其他	在建工程	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本：</b>							
2010年1月1日		50,755	32,750	14,245	5,256	-	103,006
轉撥自在建工程		-	-	-	77	(77)	-
其他添置		-	34	4,094	702	1,285	6,115
出售		-	-	(889)	-	-	(889)
2010年12月31日		50,755	32,784	17,450	6,035	1,208	108,232
2011年1月1日		50,755	32,784	17,450	6,035	1,208	108,232
透過收購附屬公司添置	5(b)	-	-	1,236	329	-	1,565
轉撥自存貨		10,545	-	-	-	-	10,545
其他添置		-	49	10,300	2,897	17,722	30,968
計入終止經營業務的資產	3	(23,360)	(32,153)	(3,306)	(1,929)	(2,380)	(63,128)
出售		-	(387)	(3,896)	(22)	-	(4,305)
2011年12月31日		37,940	293	21,784	7,310	16,550	83,877
2012年1月1日		37,940	293	21,784	7,310	16,550	83,877
轉撥自在建工程		-	48,230	-	-	(48,230)	-
透過收購附屬公司添置	5(e)	-	-	211	210	-	421
其他添置		276	308	6,298	3,794	34,129	44,805
出售		-	-	(334)	(383)	-	(717)
2012年12月31日		38,216	48,831	27,959	10,931	2,449	128,386
2013年1月1日		38,216	48,831	27,959	10,931	2,449	128,386
轉撥自存貨		4,510	-	-	-	-	4,510
其他添置		257	29	1,839	1,532	17,448	21,105
重新分類至持有待售資產	22	(16,839)	-	-	-	-	(16,839)
出售		-	-	(677)	(62)	-	(739)
2013年9月30日		26,144	48,860	29,121	12,401	19,897	136,423

	附註	樓宇	機器	汽車	傢俱、 辦公設備 及其他	在建工程	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>累計折舊：</b>							
2010年1月1日		(11,676)	(24,469)	(8,272)	(3,536)	-	(47,953)
年度折舊		(1,816)	(1,928)	(1,329)	(512)	-	(5,585)
出售時撥回		-	-	783	-	-	783
2010年12月31日		(13,492)	(26,397)	(8,818)	(4,048)	-	(52,755)
2011年1月1日		(13,492)	(26,397)	(8,818)	(4,048)	-	(52,755)
年度折舊		(2,371)	(1,332)	(2,890)	(770)	-	(7,363)
透過收購附屬公司添置	5(b)	-	-	(205)	(220)	-	(425)
計入終止經營業務的資產	3	8,795	27,252	1,765	1,649	-	39,461
出售時撥回		-	376	3,058	18	-	3,452
2011年12月31日		(7,068)	(101)	(7,090)	(3,371)	-	(17,630)
2012年1月1日		(7,068)	(101)	(7,090)	(3,371)	-	(17,630)
年度折舊		(1,709)	(3,754)	(4,411)	(1,563)	-	(11,437)
透過收購附屬公司添置	5(e)	-	-	(109)	(146)	-	(255)
出售時撥回		-	-	101	312	-	413
2012年12月31日		(8,777)	(3,855)	(11,509)	(4,768)	-	(28,909)
2013年1月1日		(8,777)	(3,855)	(11,509)	(4,768)	-	(28,909)
期間折舊		(679)	(3,545)	(2,933)	(1,666)	-	(8,823)
重新分類至持有待售資產	22	4,999	-	-	-	-	4,999
出售時撥回		-	-	356	61	-	417
2013年9月30日		(4,457)	(7,400)	(14,086)	(6,373)	-	(32,316)
<b>賬面淨值：</b>							
2010年12月31日		<u>37,263</u>	<u>6,387</u>	<u>8,632</u>	<u>1,987</u>	<u>1,208</u>	<u>55,477</u>
2011年12月31日		<u>30,872</u>	<u>192</u>	<u>14,694</u>	<u>3,939</u>	<u>16,550</u>	<u>66,247</u>
2012年12月31日		<u>29,439</u>	<u>44,976</u>	<u>16,450</u>	<u>6,163</u>	<u>2,449</u>	<u>99,477</u>
2013年9月30日		<u>21,687</u>	<u>41,460</u>	<u>15,035</u>	<u>6,028</u>	<u>19,897</u>	<u>104,107</u>

所有樓宇均位於根據中期租約持有的中國土地。

為擔保銀行貸款而質押的若干物業、廠房及設備載列於附註30。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，貴集團賬面值分別為人民幣17,490,000元、人民幣24,553,000元、人民幣23,520,000元及人民幣16,956,000元的若干樓宇均無房屋所有權證。於2013年9月30日，貴集團正申領相關房屋所有權證。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，已悉數折舊但仍使用的物業、廠房及設備分別為人民幣8,211,000元、人民幣5,896,000元、人民幣3,600,000元及人民幣7,581,000元。

## 15 投資物業

	附註	投資物業 人民幣千元
2010年1月1日		240,400
<i>指：</i>		
成本		87,374
估值		<u>153,026</u>
		----- 240,400
2010年1月1日		240,400
公允價值調整		<u>6,800</u>
2010年12月31日	34(e)	----- 247,200
<i>指：</i>		
成本		87,374
估值		<u>159,826</u>
		----- 247,200
2011年1月1日		247,200
轉撥自存貨		9,481
收購一間附屬公司	5(b)	12,100
公允價值調整		<u>22,419</u>
2011年12月31日	34(e)	----- 291,200

	附註	投資物業 人民幣千元
<i>指：</i>		
成本		108,955
估值		<u>182,245</u>
		----- 291,200
2012年1月1日		291,200
添置		433
公允價值調整		<u>8,167</u>
2012年12月31日	34(e)	----- 299,800
<i>指：</i>		
成本		109,388
估值		<u>190,412</u>
		----- 299,800
2013年1月1日		299,800
公允價值調整		6,100
轉撥至持有待售資產	22	<u>(6,710)</u>
2013年9月30日	34(e)	----- <u>299,190</u>
<i>指：</i>		
成本		102,678
估值		<u>196,512</u>
		----- 299,190
<i>賬面值：</i>		
2010年12月31日		<u>247,200</u>
2011年12月31日		<u>291,200</u>
2012年12月31日		<u>299,800</u>
2013年9月30日		<u>299,190</u>

投資物業包括多項向第三方出租的商業及住宅物業。各項租賃均設有1年至10年的初步不可撤銷租期，且概不收取或然租金。進一步資料請參閱附註35。一項物業已於2011年自存貨轉撥至投資物業，原因為該樓宇已不再為持有待售，故 貴集團已決定將該樓宇出租予第三方。

貴集團的投資物業於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日由獨立測量公司第一太平戴維斯北京重新估值，其員工包括香港測量師學會會員，對所估物業地點及類別有近期經驗。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日， 貴集團賬面值分別為人民幣75,000,000元、人民幣103,700,000元、人民幣108,200,000元及人民幣110,500,000元的若干投資物業均無房屋所有權證。於2013年9月30日， 貴集團正申領相關房屋所有權證。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，授予 貴集團的若干銀行貸款由總公允價值分別為人民幣8,200,000元、人民幣34,100,000元、人民幣35,300,000元及人民幣30,337,000元的若干投資物業（附註30）及 貴集團持有的若干開發中物業及持有待售竣工物業（附註23及24）共同抵押。

## 16 無形資產

	附註	軟件 人民幣千元	技術訣竅 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>				
2010年1月1日		161	8,151	8,312
添置		<u>7</u>	<u>-</u>	<u>7</u>
2010年12月31日		<u>168</u>	<u>8,151</u>	<u>8,319</u>
添置		507	-	507
計入終止經營業務的資產	3	<u>(104)</u>	<u>(8,151)</u>	<u>(8,255)</u>
2011年12月31日		<u>571</u>	<u>-</u>	<u>571</u>
添置		4,314	-	4,314
透過收購附屬公司添置	5(e)	1,214	-	1,214
其他出售		<u>(47)</u>	<u>-</u>	<u>(47)</u>
2012年12月31日		<u>6,052</u>	<u>-</u>	<u>6,052</u>
添置		<u>1,190</u>	<u>-</u>	<u>1,190</u>
2013年9月30日		<u>7,242</u>	<u>-</u>	<u>7,242</u>
<b>累計攤銷：</b>				
2010年1月1日		(95)	(5,695)	(5,790)
年度攤銷		<u>(33)</u>	<u>(311)</u>	<u>(344)</u>
2010年12月31日		<u>(128)</u>	<u>(6,006)</u>	<u>(6,134)</u>
年度攤銷		(87)	(284)	(371)
計入終止經營業務的資產	3	<u>91</u>	<u>6,290</u>	<u>6,381</u>
2011年12月31日		<u>(124)</u>	<u>-</u>	<u>(124)</u>

	附註	軟件 人民幣千元	技術訣竅 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
年度攤銷		(685)	—	(685)
透過收購附屬公司添置	5(e)	(1,024)	—	(1,024)
其他出售		27	—	27
2012年12月31日		<u>(1,806)</u>	<u>—</u>	<u>(1,806)</u>
期間攤銷		<u>(978)</u>	<u>—</u>	<u>(978)</u>
2013年9月30日		<u>(2,784)</u>	<u>—</u>	<u>(2,784)</u>
<b>賬面淨值：</b>				
2010年12月31日		<u>40</u>	<u>2,145</u>	<u>2,185</u>
2011年12月31日		<u>447</u>	<u>—</u>	<u>447</u>
2012年12月31日		<u>4,246</u>	<u>—</u>	<u>4,246</u>
2013年9月30日		<u>4,458</u>	<u>—</u>	<u>4,458</u>

## 17 租賃預付款項

租賃土地權益指 貴集團給予中國機關土地使用權出讓金預付款項。 貴集團的租賃土地位於中國，並由其附屬公司武漢科諾生物科技擁有，並作為資產計入終止經營業務（附註3），其生產廠房建於該幅土地上。截至2011年12月31日止年度， 貴集團出售於武漢科諾生物科技的股權予一名獨立第三方，故其後概無錄得租賃預付款項。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，為擔保 貴集團若干銀行貸款而質押的租賃預付款項賬面值分別為人民幣12,464,000元、零、零及零（附註30）。

## 18 於聯營公司的權益

	12月31日			9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分佔資產淨值	<u>60,412</u>	<u>1,741</u>	<u>1,585</u>	<u>1,261</u>

以下為 貴集團的聯營公司，所有聯營公司均為非上市企業實體，主要影響 貴集團的業績或資產：

公司名稱	成立 地點	實繳/ 註冊資本 人民幣千元	貴集團於12月31日 持有的實際權益			主營業務
			2010年	2011年	2012年	
武漢學府* (附註(i))	中國	60,000	49%	-	-	物業開發
武漢集成電路設計工程 技術有限公司* (附註(ii))	中國	28,900	15.71%	15.71%	15.71%	集成電路設計
黃石高新科技企業 加速器發展有限公司*	中國	1,000	-	-	23%	投資及顧問 服務
武漢麗島材料技術發展 有限公司* (附註(iii))	中國	1,000	30%	30%	30%	建築裝飾服務

\* 所有該等實體均為中國有限責任公司。英文版中公司名稱的英文譯名僅供參考。該等公司的正式名稱為中文名稱。

附註：

- (i) 截至2011年12月31日止年度，貴集團向一名獨立第三方增購武漢學府的2%股權，武漢學府其後成為貴集團的附屬公司。
- (ii) 儘管貴集團於該聯營公司僅擁有15.71%股權，惟因其於該聯營公司董事會的代表議席，貴集團被視為對該聯營公司具有重大影響力。
- (iii) 武漢麗島材料技術發展有限公司於2010年結業，於該聯營公司的投資已悉數減值。

聯營公司於有關期間的財務資料概要：

	資產	負債	權益	收入	年度／期間 利潤／ (虧損)
	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>2010年12月31日</b>					
100%	444,196	(311,516)	132,680	316,875	69,596
貴集團的實際權益	<u>211,953</u>	<u>(151,541)</u>	<u>60,412</u>	<u>186,063</u>	<u>34,623</u>
<b>2011年12月31日</b>					
100%	17,411	(6,329)	11,082	1,280	(10,980)
貴集團的實際權益	<u>2,735</u>	<u>(994)</u>	<u>1,741</u>	<u>201</u>	<u>(4,468)</u>
<b>2012年12月31日</b>					
100%	15,625	(5,973)	9,652	964	(2,430)
貴集團的實際權益	<u>2,530</u>	<u>(945)</u>	<u>1,585</u>	<u>151</u>	<u>(386)</u>
<b>2013年9月30日</b>					
100%	13,975	(6,331)	7,644	854	(2,007)
貴集團的實際權益	<u>2,285</u>	<u>(1,024)</u>	<u>1,261</u>	<u>134</u>	<u>(323)</u>

## 19 於合營企業的權益

	12月31日			9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分佔資產淨值	76,673	74,511	71,851	108,583
商譽	47,500	47,500	47,500	47,500
應收一間合營企業款項	15,000	45,000	—	—
	<u>139,173</u>	<u>167,011</u>	<u>119,351</u>	<u>156,083</u>

應收合營企業款項為無抵押、免息且無固定還款期。

貴集團擁有下列合營企業權益：

公司名稱	成立 地點	實繳／ 註冊資本 人民幣千元	貴集團於12月31日 持有的實際權益			主營業務
			2010年	2011年	2012年	
武漢美生置業有限公司 (「武漢美生」)*	中國	150,000	50%	50%	50%	物業開發
武漢智薈生物科技股份 有限公司* (附註)	中國	4,000／ 10,000	50%	—	—	農業技術

\* 該等實體均為中國有限責任公司。英文版中公司名稱的英文譯名僅供參考。該等公司的正式名稱為中文名稱。

附註：截至2011年12月31日止年度，貴集團將於武漢科諾生物科技及其合營企業武漢智薈生物科技股份有限公司的股權出售予一名獨立第三方，故該實體其後不再為貴集團的合營企業。

合營企業於有關期間的財務資料概要— 貴集團的實際權益：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	29	1	6,840	4,953
流動資產	91,846	120,332	230,324	222,405
非流動負債	–	–	(2,894)	(2,134)
流動負債	(15,202)	(45,822)	(162,419)	(116,641)
	<u>76,673</u>	<u>74,511</u>	<u>71,851</u>	<u>108,583</u>
營業額	–	–	6	172,901
銷售成本	–	–	–	(107,676)
開支	(327)	(247)	(6,268)	(16,250)
所得稅開支	–	–	1,609	(12,244)
年度／期間（虧損）／利潤	<u>(327)</u>	<u>(247)</u>	<u>(4,653)</u>	<u>36,731</u>

## 20 其他投資

### 非流動資產

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售財務資產 (附註(i))	–	3,000	–	–
股本證券—非上市 (附註(ii))	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
	<u>10,000</u>	<u>13,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

## 流動資產

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售財務資產 (附註(i))	-	-	53,000	24,220
交易證券 (附註(iii))	19,624	20,976	5,316	43
	<u>19,624</u>	<u>20,976</u>	<u>58,316</u>	<u>24,263</u>

附註：

(i) 可供出售財務資產包括一項於2010年12月購入而將於兩年內到期並預期年度化收益率為9.5%的信託投資，以及預期年度化收益率介乎2.4%至4.2%之間的若干理財產品。

(ii) 非上市股本證券於有關期間的財務資料概要：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	實繳/ 註冊資本 人民幣千元	貴集團於12月31日的權益			主營業務
			2010年	2011年	2012年	
武漢光谷生物產業創業 投資基金有限公司*	中國	150,000/ 700,000	7.14%	7.14%	7.14%	投資基金

\* 該實體為中國有限責任公司。英文版中公司名稱的英文譯名僅供參考。該公司的正式名稱為中文名稱。

(iii) 於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的交易證券指根據已公佈報價得出的公允價值分別為人民幣19,624,000元、人民幣20,976,000元、人民幣5,316,000元及人民幣43,000元的上市股本證券。

(iv) 於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，貴集團的其他投資並無被視為已減值。

(v) 貴集團所面臨的信貸及市場風險及有關其他投資的公允價值資料於附註34披露。

## 21 其他非流動資產

其他非流動資產主要為貴集團於有關期間持有的已購買藝術品及古董，其已於2012年全部出售予關連方（附註37(c)）。

## 22 持有待售資產

於2013年5月及6月，一間附屬公司與多名獨立第三方訂立買賣協議，以按總代價人民幣25,154,000元出售其若干自用物業。此外，於2013年4月，一間附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，按總代價人民幣6,710,000元出售其若干投資物業。董事認為，該等交易預期將於2013年12月前結束及完成。

因此，該等物業的賬面值分別合計人民幣11,840,000元及人民幣6,710,000元已於2013年9月30日分別由「物業、廠房及設備」及「投資物業」重新分類至「持有待售資產」。

## 23 開發中物業

(a) 合併財務狀況表所載的開發中物業包括：

	12月31日		9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>預期將於一年內收回</b>				
— 待售開發中物業	213,911	828,532	782,940	1,818,041
<b>預期將於超過一年後收回</b>				
— 持作未來開發的待售物業 (附註)	660,431	587,962	117,673	161,936
— 待售開發中物業	—	288,408	829,237	644,546
	<u>660,431</u>	<u>876,370</u>	<u>946,910</u>	<u>806,482</u>
	<u>874,342</u>	<u>1,704,902</u>	<u>1,729,850</u>	<u>2,624,523</u>

附註：截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年9月30日止九個月，持作未來開發的待售物業乃分別經扣除政府補助金優惠零、零、人民幣24,000,000元、人民幣24,000,000元及人民幣62,219,000元。根據 貴集團附屬公司與地方政府間的協議，該等補助金用於補貼若干項目的基建工程。

(b) 計入開發中物業的租賃土地賬面值分析如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國，租期為40年或以上	<u>583,856</u>	<u>808,185</u>	<u>742,491</u>	<u>868,699</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，賬面總值分別為人民幣293,280,000元、人民幣313,502,000元、人民幣543,094,000元及人民幣527,503,000元的開發中物業，乃就授予 貴集團的若干銀行貸款作出抵押（附註30）。

## 24 持有待售竣工物業

所有持有待售竣工物業均位於中國，租期介乎40至70年之間。所有持有待售竣工物業均按成本列賬。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，賬面總值分別為人民幣33,159,000元、人民幣34,624,000元、人民幣34,796,000元及零的持有待售竣工物業，乃就若干授予 貴集團的銀行貸款作出抵押（附註30）。

## 25 存貨及訂約在建工程

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收客戶合同工程款項總額 (附註)	25,731	67,475	119,438	147,070
原材料	3,277	207	3,559	6,708
在建工程	8,205	–	2,856	814
成品	<u>9,256</u>	<u>1,445</u>	<u>4,626</u>	<u>6,330</u>
	<u>46,469</u>	<u>69,127</u>	<u>130,479</u>	<u>160,922</u>

附註：

	12月31日			9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
成本加應佔利潤減可預見虧損	50,282	120,866	180,840	184,591
減：已收及應收進度款	<u>(24,551)</u>	<u>(53,391)</u>	<u>(61,402)</u>	<u>(37,521)</u>
訂約在建工程	<u>25,731</u>	<u>67,475</u>	<u>119,438</u>	<u>147,070</u>

指：

計入存貨及訂約在建工程的

應收客戶合同工程款項總額	<u>25,731</u>	<u>67,475</u>	<u>119,438</u>	<u>147,070</u>
--------------	---------------	---------------	----------------	----------------

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
存貨賬面值確認為					
— 銷售成本	<u>96,361</u>	<u>145,544</u>	<u>173,536</u>	<u>88,429</u>	<u>130,287</u>

## 26 貿易及其他應收款項

	12月31日			9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收第三方款項				
— 貿易應收款項 (附註(i))	52,496	54,932	136,712	69,723
— 應收票據	380	—	—	—
應收非控股權益持有人款項	47	136,644	32,258	21,729
應收關連方款項 (附註37(d))	21,343	20,299	5,318	3,265
預付款項				
— 持作開發物業 (附註(ii))	—	39,700	668,078	699,045
— 建築成本及原材料	7,158	15,602	111,718	123,827
預付營業稅及其他稅項	2,127	56,186	66,653	72,038
其他	<u>33,338</u>	<u>39,544</u>	<u>80,794</u>	<u>99,128</u>
總計	<u>116,889</u>	<u>362,907</u>	<u>1,101,531</u>	<u>1,088,755</u>

附註：

- (i) 貿易應收款項主要有關出售物業所得款項。出售物業所得款項乃根據有關買賣協議條款支付的整筆付款或分期付款。倘付款為整筆支付，一般須於簽訂銷售合同當日結清。倘付款為分期支付，會根據合同條款結清。

貿易應收款項的餘額預期可於一年內收回。

董事認為所有貿易應收款項於各報告期末個別或共同均不會被視為減值。

應收關連方款項為無抵押、免息且無固定還款期。

貴集團的信貸政策詳情載於附註34(a)。

- (ii) 貴集團已訂立多項物業開發項目合同，並已根據合同條款支付預付款項。取得使用該土地的權利時，該等預付款項將轉為土地使用權及開發中物業。

**(a) 賬齡分析**

截至報告期末，根據貿易應收款項及應收票據確認日期得出的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	12月31日		9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1個月內	20,518	992	92,087	8,660
1至3個月	1,897	3,310	1,955	2,008
3至6個月	486	14,320	16,593	9,682
超過6個月	29,975	36,310	26,077	49,373
總計	<u>52,876</u>	<u>54,932</u>	<u>136,712</u>	<u>69,723</u>

**(b) 個別或共同並無被視為減值的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：**

	12月31日		9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
並無逾期或減值	33,979	38,283	96,528	56,870
逾期少於1個月	83	8,232	2,606	23
逾期1至3個月	55	857	3,148	—
逾期3至6個月	734	7,125	20,313	330
逾期超過6個月	18,025	435	14,117	12,500
總計	<u>52,876</u>	<u>54,932</u>	<u>136,712</u>	<u>69,723</u>

## 27 受限制現金

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
用作以下各項的質押				
— 按揭存款	—	—	1,395	—
— 銀行保函	2,180	2,180	1,893	2,500
— 工資擔保	—	—	1,000	1,001
— 取得銀行貸款 (附註)	—	220,000	—	—
— 外匯銀行賬戶	—	—	—	11,990
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
總計	<u>2,180</u>	<u>222,180</u>	<u>4,288</u>	<u>15,491</u>

附註：受限制現金於2011年12月31日就本金額為人民幣220,000,000元的3年期長期銀行貸款作出質押。貴集團以開發中物業的形式另行作出抵押後，該金額已於截至2012年12月31日止年度解除。

## 28 現金及現金等價物

## (a) 現金及現金等價物包括：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金				
— 手頭現金	133	106	188	109
— 銀行現金	911,189	861,656	947,711	866,902
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>911,322</u>	<u>861,762</u>	<u>947,899</u>	<u>867,011</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，貴集團旗下中國附屬公司的現金及銀行結餘不可自由轉換為其他貨幣，並須遵守《中國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

## (b) 除稅前利潤及經營業務所得現金的對賬：

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除稅前利潤						
來自持續經營業務		268,247	360,363	447,058	123,488	263,591
來自終止經營業務	3	5,381	47,478	-	-	-
收入淨額及經營活動所得 現金淨額的對賬調整：						
攤銷						
— 土地租賃費用		324	297	-	-	-
— 無形資產	16	344	371	685	363	978
折舊	14	5,585	7,363	11,437	8,547	8,823
出售物業、廠房及設備虧損		69	589	129	104	200
出售非流動資產收益		-	-	(1,380)	(1,209)	(4)
財務收入		(8,488)	(12,922)	(19,359)	(15,675)	(7,009)
財務成本		2,744	11,253	1,592	1,243	12,170
出售終止經營業務收益 (扣除稅項)	3	-	(33,845)	-	-	-
出售一間聯營公司收益	5(b)	-	(68,847)	-	-	-
投資物業公允價值增加	15	(6,800)	(22,419)	(8,167)	(5,900)	(6,100)
分佔合營企業虧損／(利潤)	19	327	247	4,653	4,080	(36,731)
分佔聯營公司(利潤)／虧損	18	(34,623)	4,468	386	351	323
		<u>233,110</u>	<u>294,396</u>	<u>437,034</u>	<u>115,392</u>	<u>236,241</u>

附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>資產及負債變動</b>					
開發中物業、持有待售竣工					
物業及存貨增加	(58,927)	(419,474)	(993,564)	(260,308)	(730,947)
貿易及其他應收款項減少／ (增加)	76,990	(35,796)	490,168	(245,047)	11,024
貿易及其他應付款項增加／ (減少)	373,915	289,489	(81,285)	464,309	(60,347)
經營所得現金	625,088	128,615	(147,647)	74,346	(544,029)
<b>稅項</b>					
已付中國所得稅	(83,628)	(214,986)	(161,497)	(139,371)	(171,420)
來自經營活動的現金流入／ (流出) 淨額	<u>541,460</u>	<u>(86,371)</u>	<u>(309,144)</u>	<u>(65,025)</u>	<u>(715,449)</u>

## 29 貿易及其他應付款項

	12月31日		9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應付第三方款項				
— 貿易應付款項 (附註)	238,620	626,674	731,661	803,226
— 應付票據	—	—	—	7,410
— 預收款項	550,323	1,020,538	1,263,451	991,509
— 應計工資	22,637	29,954	23,309	2,100
— 其他應付款項及應計費用	181,082	181,490	193,366	338,562
	<u>992,662</u>	<u>1,858,656</u>	<u>2,211,787</u>	<u>2,142,807</u>
應付非控股權益持有人款項	454,962	412,687	491,212	320,750
應付關連方款項 (附註37(d))	67,907	23,675	102,325	202,348
	<u>522,869</u>	<u>436,362</u>	<u>593,537</u>	<u>523,098</u>
	<u>1,515,531</u>	<u>2,295,018</u>	<u>2,805,324</u>	<u>2,665,905</u>

附註：截至報告期末，根據貿易應付款項確認日期得出的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	12月31日		9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1個月內	136,399	95,462	379,902	562,438
1至12個月	24,018	468,783	111,392	201,059
12個月以上	78,203	62,429	240,367	47,139
	<u>238,620</u>	<u>626,674</u>	<u>731,661</u>	<u>810,636</u>

貿易應付款項主要指應付承建商款項。給予承建商的付款乃根據進度及協定節點分期作出。貴集團一般保留5%作為保修金。

預期將於超過一年後結清的應付保修金計入貿易應付款項，於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日分別為人民幣30,426,000元、人民幣31,041,000元、人民幣28,451,000元及人民幣4,827,000元。

### 30 貸款及借款

於報告期末，計息借款應償還如下：

	2010年 人民幣千元	12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	9月30日 2013年 人民幣千元
<b>即期</b>				
<b>有抵押</b>				
— 銀行貸款	30,000	—	100,000	772,500
— 其他借款	—	30,000	—	—
— 非即期銀行貸款的即期部分	47,000	70,000	264,165	94,500
	<u>77,000</u>	<u>100,000</u>	<u>364,165</u>	<u>867,000</u>
<b>無抵押</b>				
— 銀行貸款	—	42,000	42,000	162,000
— 其他借款的即期部分	—	70,000	70,000	—
	<u>—</u>	<u>112,000</u>	<u>112,000</u>	<u>162,000</u>
	<u>77,000</u>	<u>212,000</u>	<u>476,165</u>	<u>1,029,000</u>
<b>非即期</b>				
<b>有抵押</b>				
— 銀行貸款	338,992	406,111	997,165	1,045,830
減：非即期銀行貸款的即期部分	(47,000)	(70,000)	(264,165)	(94,500)
	<u>291,992</u>	<u>336,111</u>	<u>733,000</u>	<u>951,330</u>
<b>已質押</b>				
— 其他借款	—	—	—	138,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>138,000</u>
<b>無抵押</b>				
— 其他借款	—	140,000	70,000	—
減：非即期其他借款的即期部分	—	(70,000)	(70,000)	—
	<u>—</u>	<u>70,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>291,992</u>	<u>406,111</u>	<u>733,000</u>	<u>1,089,330</u>

貴集團即期及非即期借款的應償還情況如下：

	12月31日		9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1年內或按要求	77,000	212,000	476,165	1,029,000
1年以上但2年以內	90,000	186,111	109,000	807,000
2年以上但5年以內	201,992	220,000	414,000	251,330
5年以上	—	—	210,000	31,000
	<u>368,992</u>	<u>618,111</u>	<u>1,209,165</u>	<u>2,118,330</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，計息借款均以目前組成貴集團的各附屬公司的功能貨幣計值。

於2013年9月30日，為數人民幣138,000,000元的已質押貸款以合肥光谷聯合的80%股權質押。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，分別為數人民幣368,992,000元、人民幣436,111,000元、人民幣1,097,165,000元及人民幣1,818,330,000元的有抵押貸款及借款，由貴集團賬面淨值及公允價值總額分別為人民幣366,137,000元、人民幣616,878,000元、人民幣626,559,000元及人民幣575,580,000元的資產抵押。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，計息銀行貸款的年利率介乎5.31%至7.04%、5.4%至7.05%、5.4%至8.32%及5.68%至12%之間。除上述各項外，貴集團於截至2013年9月30日止九個月結算人民幣12,500,000元的信用證時亦享有銀行授出的較低年利率3.9%。銀行貸款由下列資產抵押：

	12月31日		9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	8,200	34,100	35,300	30,337
待售開發中物業	293,280	313,502	543,094	527,503
持有待售竣工物業	33,159	34,624	34,796	—
物業、廠房及設備	19,034	14,652	13,369	17,740
租賃預付款項	12,464	—	—	—
受限制現金	—	220,000	—	—
	<u>366,137</u>	<u>616,878</u>	<u>626,559</u>	<u>575,580</u>

## 31 合併財務狀況表的所得稅

(a) 合併財務狀況表的即期稅項資產／(負債)指：

	12月31日		9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付中國企業所得稅	21,381	53,173	46,309	73,747
預付中國土地增值稅	—	13,095	3,158	4,912
於合併財務狀況表確認的 即期稅項資產	<u>21,381</u>	<u>66,268</u>	<u>49,467</u>	<u>78,659</u>
中國企業所得稅	27,954	47,724	30,472	15,064
中國土地增值稅	<u>75,855</u>	<u>65,161</u>	<u>64,709</u>	<u>74,485</u>
於合併財務狀況表確認的 即期稅項負債	<u>103,809</u>	<u>112,885</u>	<u>95,181</u>	<u>89,549</u>

**(b) 已確認遞延稅項資產／(負債)**

於有關期間在合併財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債) 組成部分及變動如下：

	土地增值稅撥備產生的暫時性差異		重估投資物業	未動用稅項虧損 (附註)	集團內公司間交易的未變現收益		業務合併產生的重估	總計
	人民幣千元	人民幣千元			人民幣千元	人民幣千元		
2010年1月1日	8,294	(38,256)	-	687	-	(29,275)		
於合併收益表抵免／(扣除)	<u>8,997</u>	<u>(1,700)</u>	<u>549</u>	<u>1,233</u>	<u>-</u>	<u>9,079</u>		
2010年12月31日	<u>17,291</u>	<u>(39,956)</u>	<u>549</u>	<u>1,920</u>	<u>-</u>	<u>(20,196)</u>		
2011年1月1日	17,291	(39,956)	549	1,920	-	(20,196)		
於合併收益表抵免／(扣除)	<u>(4,521)</u>	<u>(5,605)</u>	<u>294</u>	<u>10,556</u>	<u>41,678</u>	<u>42,402</u>		
收購一間附屬公司 (附註5(b))	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(47,113)</u>	<u>(47,113)</u>		
2011年12月31日	<u>12,770</u>	<u>(45,561)</u>	<u>843</u>	<u>12,476</u>	<u>(5,435)</u>	<u>(24,907)</u>		

	土地增值稅		集團內				其他	總計
	撥備產生的 暫時性差異	重估 投資物業	未動用 稅項虧損	公司間 交易的 未變現收益	業務合併 產生的重估			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
2012年1月1日	12,770	(45,561)	843	12,476	(5,435)	-	(24,907)	
於合併收益表抵免/ (扣除)	<u>10,351</u>	<u>(2,043)</u>	<u>841</u>	<u>7,715</u>	<u>2,585</u>	<u>6,000</u>	<u>25,449</u>	
2012年12月31日	<u>23,121</u>	<u>(47,604)</u>	<u>1,684</u>	<u>20,191</u>	<u>(2,850)</u>	<u>6,000</u>	<u>542</u>	
2013年1月1日	23,121	(47,604)	1,684	20,191	(2,850)	6,000	542	
於合併收益表抵免/ (扣除)	<u>(3,521)</u>	<u>(1,525)</u>	<u>2,244</u>	<u>11,508</u>	<u>434</u>	<u>-</u>	<u>9,140</u>	
2013年9月30日	<u>19,600</u>	<u>(49,129)</u>	<u>3,928</u>	<u>31,699</u>	<u>(2,416)</u>	<u>6,000</u>	<u>9,682</u>	
2012年1月1日 (未經審核)	12,770	(45,561)	843	12,476	(5,435)	-	(24,907)	
於合併收益表抵免/ (扣除)	<u>4,016</u>	<u>(1,476)</u>	<u>374</u>	<u>3,750</u>	<u>2,049</u>	<u>6,000</u>	<u>14,713</u>	
2012年9月30日	<u>16,786</u>	<u>(47,037)</u>	<u>1,217</u>	<u>16,226</u>	<u>(3,386)</u>	<u>6,000</u>	<u>(10,194)</u>	

附註：於評估有關 貴集團於當期或前期蒙受虧損的附屬公司的遞延稅項資產是否可變現時，管理層會考慮該等附屬公司的預計未來應課稅收入。因此， 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日已分別確認遞延稅項資產人民幣549,000元、人民幣843,000元、人民幣1,684,000元及人民幣3,928,000元，原因為 貴集團估計該等附屬公司擁有可能產生足夠的未來應課稅利潤以動用有關遞延稅項資產的物業開發項目。

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於合併財務狀況表確認的 遞延稅項資產淨值	19,760	26,089	50,996	61,227
於合併財務狀況表確認的 遞延稅項負債淨額	<u>(39,956)</u>	<u>(50,996)</u>	<u>(50,454)</u>	<u>(51,545)</u>

**(c) 未確認遞延稅項資產**

根據附註1(q)(ii)所載的會計政策，貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日並無就未動用稅項虧損分別為人民幣448,000元、人民幣5,528,000元、人民幣7,684,000元及人民幣12,380,000元確認遞延稅項資產。董事認為此等附屬公司不可能有足以動用有關虧損的未來應課稅利潤。

未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2015年	448	80	—	—
2016年	—	5,448	5,448	5,448
2017年	—	—	2,236	2,236
2018年	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,696</u>

**(d) 未確認遞延稅項負債**

貴集團並無就其中國實體於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月所得的盈利計提遞延稅項負債撥備，原因為貴集團控制此等附屬公司的股息政策，並認為其於可見將來可能不會作出分派。截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，有關該等未分派利潤的暫時性差異分別為人民幣234,267,000元、人民幣334,392,000元、人民幣393,699,000元及人民幣442,670,000元。

### 32 實繳／註冊股本

就本報告而言，於2010年1月1日的股本指 貴集團應佔組成 貴集團各公司於該日實繳股本的面值總額。於2010年、2011年及2012年12月31日的股本指經抵銷對附屬公司的投資後， 貴公司應佔現時組成 貴集團各公司的股本與實繳股本總額。於2013年9月30日的股本即 貴公司已發行股本，包括100,000股每股面值0.1港元的普通股。

### 33 儲備及非控股權益

#### (a) 中國法定儲備

根據 貴集團現時旗下中國附屬公司的組織章程細則，一般儲備金按除稅後利潤的某一百分比劃撥，稅項則根據中國會計規則及規例釐定。該劃撥百分比由各附屬公司董事釐定。該儲備金可用以抵銷附屬公司的累計虧損或增資，除清盤以外不可用作分派。

#### (b) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算非人民幣功能貨幣的業務的財務報表產生的所有相關匯兌差額。該儲備按附註1(u)所載的會計政策處理。

#### (c) 其他儲備

其他儲備乃產生自擁有人以其作為權益持有人身份進行的交易。結餘包括出售／收購代價之間的差額產生的資本儲備盈餘／虧絀及其於各出售／收購日期的資產淨值。

**(d) 非控股權益**

請參閱附註1(e)(i)的會計政策。

下表概述任何集團內公司間對銷前後存在重大非控股權益（「非控股權益」）的 貴集團各附屬公司的相關資料。

**2013年9月30日**

人民幣千元	武漢學府	湖北 科技企業 加速器	節能 科技園公司	武漢 金融港開發	光谷 節能技術	合肥 光谷聯合	其他個別 非重大附屬 公司	集團內 公司間對銷	總計
實際非控股權益百分比	49%	30%	30%	30%	25%	20%			
非流動資產	13,809	1,195	8	-	63,226				
流動資產	98,196	120,291	294,487	276,272	29,992	158,002			
非流動負債	(641)	-	-	-	(37,037)	(138,000)			
流動負債	(16,542)	(24,260)	(94,586)	(76,357)	(13,461)	-			
資產淨值	94,822	97,226	199,909	199,915	42,720	20,002			
非控股權益賬面值	46,463	29,168	59,973	59,975	8,544	4,000		5,975 <sup>(1)</sup>	214,098
收入	4,469	-	-	-	23,689	-			
利潤	(3,344)	(2,102)	(69)	(69)	423	2			
全面收益總額	(3,344)	(2,102)	(69)	(69)	423	2			
分配予非控股權益的利潤	1,638	(631)	(21)	(21)	85	-			19,318 <sup>(2)</sup>
經營活動所得現金流量	(4,343)	(44,086)	(5)	(618)	(12,815)	(89,336)			
投資活動所得現金流量	-	(199)	-	-	(15,772)	-			
融資活動所得現金流量	(5)	-	-	-	(1,312)	158,000			
（給予非控股權益股息：零）									
現金及現金等價物增加／ （減少）淨額	(4,348)	(44,285)	(5)	(618)	(29,899)	68,664			

1. 指武漢學府於綜合層面的未售出存貨的公允價值調整。

2. 貴集團於2013年7月收購武漢光谷聯合的其餘非控股權益。該金額指於非控股權益出售日期前屬非控股權益的武漢光谷聯合淨利。

2012年12月31日

人民幣千元  
實際非控股權益百分比

	武漢 光谷聯合	武漢光谷 軟件園公司	武漢學府	湖北 科技企業 加速器	節能 科技園公司	武漢 金融港開發	光谷 節能技術	其他個別 非重大附屬 公司	集團內 公司間對銷	總計
	21%	60%	59%	44%	44%	44%	40%			
非流動資產	1,666,052	64	12,976	373	11	-	47,085			
流動資產	2,771,843	2,56,369	110,303	99,844	332,561	276,095	41,180			
非流動負債	(638,414)	-	(291)	-	-	-	(35,373)			
流動負債	(2,769,433)	(160,899)	(24,823)	(889)	(132,593)	(76,111)	(10,594)			
資產淨值	1,030,048	95,534	98,165	99,328	199,979	199,984	42,298			
非控股權益賬面值	211,984	57,598	58,404	44,108	88,802	88,805	17,103	261,609	(311,824)	516,589
收入	696,122	301,772	51,942	-	1	-	29,786			
利潤	405,736	45,674	11,513	(672)	(72)	(70)	1,806			
其他全面收益	1,994	-	-	-	-	-	-			
全面收益總額	407,730	45,674	11,513	(672)	(72)	(70)	1,806			
分配予非控股權益的利潤	83,500	27,537	6,850	(298)	(32)	(31)	730	34,085	(85,916)	66,425
分配予非控股權益的 其他全面收益	410	-	-	-	-	-	-	-	-	410
經營活動所得現金流量	(337,771)	(159,888)	15,877	(50,318)	(199,656)	(188,765)	13,927			
投資活動所得現金流量	(303,764)	-	129	(376)	(11)	-	(17,517)			
融資活動所得現金流量 (給予非控股權益股息： 62,938)	534,826	-	(113,700)	100,000	150,000	150,000	28,195			
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額	(106,709)	(159,888)	(97,694)	49,306	(49,667)	(38,765)	24,605			

2011年12月31日

附錄一

會計師報告

人民幣千元 實際非控股權益百分比	武漢 聯合置業	武漢 光谷聯合	武漢學府	光谷 節能技術	其他個別 非重大 附屬公司	集團內 公司間對銷	總計
	<u>14%</u>	<u>41%</u>	<u>67%</u>	<u>52%</u>			
非流動資產	275,206	1,067,889	15,836	16,650			
流動資產	86,924	2,296,554	349,298	35,953			
非流動負債	(1,813)	(362,739)	(266)	—			
流動負債	(37,599)	(2,379,385)	(164,516)	(15,310)			
資產淨值	322,718	622,319	200,352	37,293			
非控股權益賬面值	44,177	253,505	134,575	19,287	370,172	(306,452)	515,264
收入	10,361	276,223	434,410	11,754			
利潤	56,192	64,849	139,734	875			
全面收益總額	56,192	64,849	139,734	875			
分配予非控股權益的利潤	7,692	26,417	93,858	452	56,118	(72,466)	112,071
經營活動所得現金流量	(37,994)	472,835	(12,079)	(8,793)			
投資活動所得現金流量	26,635	(196,866)	(2)	(23,100)			
融資活動所得現金流量 (給予非控股權益股息：31,332)	—	(36,054)	(47,878)	28,800			
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(11,359)	239,915	(59,959)	(3,093)			

2010年12月31日

附錄一

會計師報告

人民幣千元 實際非控股權益百分比	武漢 聯合置業	武漢 光谷聯合	武漢科諾 生物科技	光谷 節能技術	其他個別 非重大 附屬公司	集團內 公司間對銷	總計
	<u>14%</u>	<u>43%</u>	<u>50%</u>	<u>54%</u>			
非流動資產	208,277	827,717	40,435	328			
流動資產	110,963	1,107,474	69,399	10,759			
非流動負債	(1,563)	(157,314)	—	—			
流動負債	(51,151)	(1,124,407)	(41,359)	(3,469)			
<b>資產淨值</b>	<u>266,526</u>	<u>653,470</u>	<u>68,475</u>	<u>7,618</u>			
非控股權益賬面值	<u>36,485</u>	<u>280,239</u>	<u>34,328</u>	<u>4,102</u>	216,332	(204,776)	366,710
收入	14,561	318,351	69,414	15			
利潤	67,343	109,629	5,381	(382)			
<b>全面收益總額</b>	<u>67,343</u>	<u>109,629</u>	<u>5,381</u>	<u>(382)</u>			
分配予非控股權益的利潤	<u>9,219</u>	<u>47,014</u>	<u>2,697</u>	<u>(206)</u>	33,735	(25,890)	66,569
經營活動所得現金流量	(28,123)	379,388	11,164	3,017			
投資活動所得現金流量	10,489	(274,823)	(5,963)	(318)			
融資活動所得現金流量 (給予非控股權益股息：29,022)	—	62,471	(401)	8,000			
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>	<u>(17,634)</u>	<u>167,036</u>	<u>4,800</u>	<u>10,699</u>			

- (i) 截至2010年12月31日止年度，武漢光谷聯合聯同一名獨立第三方成立其擁有75%權益的附屬公司光谷節能技術，而該名獨立第三方持有餘下25%股權。光谷節能技術的實繳股本為人民幣8,000,000元，而非控股權益持有人相應出資人民幣2,000,000元。

截至2010年12月31日止年度，潔宸餐飲被武漢麗島物業管理撤銷註冊，而 貴集團確認非控股權益減少人民幣150,000元。

截至2010年12月31日止年度，武漢光谷聯合按現金代價人民幣192,286,000元收購光谷金融港發展的非控股權益。 貴集團確認非控股權益減少人民幣149,677,000元及其他儲備減少人民幣42,609,000元。

截至2010年12月31日止年度，武漢聯合置業、控股股東及其他非控股權益持有人以現金向武漢光谷聯合合共注資人民幣81,257,000元，以認購28,214,000股武漢光谷聯合所發行每股面值人民幣1元的股份，導致非控股權益增加人民幣41,184,000元，而其他儲備增加人民幣8,497,000元。

- (ii) 截至2011年12月31日止年度，光谷節能技術的實繳股本增加人民幣28,800,000元，當中人民幣4,800,000元為非控股權益持有人的注資。

截至2011年12月31日止年度，武漢光谷聯合按現金代價人民幣60,000元收購武漢千寶廣告的非控股權益，導致非控股權益減少人民幣43,000元。

截至2011年12月31日止年度，武漢聯合置業按總代價人民幣34,591,000元向非控股權益持有人收購武漢光谷聯合的2.542%股權，導致非控股權益減少人民幣22,374,000元。

截至2011年12月31日止年度，武漢光谷聯合向一名獨立第三方出售其於武漢科諾生物科技的81.03%股權，導致非控股權益減少人民幣12,803,000元。

截至2011年12月31日止年度，武漢光谷聯合按現金代價人民幣4,448,000元向非控股權益持有人增購武漢學府的2%股權，因此，貴集團於武漢學府的實際權益增加至51%，而武漢學府成為貴集團的附屬公司，產生非控股權益人民幣98,959,000元。

截至2011年12月31日止年度，黃立平先生按代價人民幣114,000元向管理人員出售其持有的武漢光谷聯合0.052%股權，導致股本減少人民幣100,000元及非控股權益增加人民幣417,000元。

- (iii) 截至2012年12月31日止年度，武漢光谷聯合分別注資收購武漢光谷軟件園公司、節能科技園公司及武漢金融港開發的50%、70%及70%股權，導致非控股權益分別增加人民幣41,500,000元、人民幣60,015,000元及人民幣60,016,000元。

截至2012年12月31日止年度，武漢光谷聯合聯同一名獨立第三方成立其擁有70%權益的附屬公司湖北科技企業加速器，而該名獨立第三方持有餘下30%股權。於2012年9月30日及2012年12月31日，湖北科技企業加速器的實繳股本分別為人民幣100,000,000元及人民幣100,000,000元，而非控股權益持有人分別相應出資人民幣30,000,000元及人民幣30,000,000元。光谷節能技術的非控股權益持有人其後進一步注資人民幣3,200,000元。

截至2012年12月31日止年度，香港三A按總代價人民幣30,585,000元向控股股東控制的多間公司收購武漢聯合置業的55%股權。此外，武漢聯合置業按總代價人民幣52,500,000元向一間控股股東控制的公司及若干非控股權益持有人收購武漢光谷聯合的3.906%及3.055%股權。該等交易導致非控股權益減少人民幣128,293,000元。控股股東應佔代價人民幣32,144,000元被視為向控股股東作出的分派。

根據重組，截至2012年12月31日止年度，以按其初步收購成本所訂價格轉讓其各自於武漢光谷聯合的股權的若干非控股權益持有人，於完成重組後透過一項信託成為貴公司實益股東。因此，非控股權益根據重組減少人民幣62,546,000元。

- (iv) 截至2013年9月30日止期間，武漢聯合置業按代價人民幣5,760,000元向一名非控股權益持有人收購0.417%股權，導致非控股權益減少人民幣5,105,000元。

根據重組，截至2013年9月30日止期間，其他少數股東以按其初始收購成本所訂代價轉讓其於武漢光谷聯合的股權，並透過一項信託成為 貴公司股東。因此，非控股權益減少人民幣51,036,000元。

2013年8月13日，Hengxin PTC向黃立平先生配發及發行一股入賬列為繳足的股份。根據日期為2013年9月13日的信託契據，一項以Hengxin PTC作為信託人的信託於2013年9月13日設立。 貴公司於同日向Hengxin PTC發行及配發10,679股股份。

2013年8月22日，武漢聯合置業按代價人民幣215,000,000元向一名非控股權益持有人收購16%股權，導致非控股權益減少人民幣212,732,000元。

其後，香港三A於2013年8月30日按代價人民幣215,000,000元（相等於272,190,000港元）向一名非控股權益持有人配發及發行普通股。非控股權益持有人因而收購於香港三A的16%權益。

貴公司於2013年9月13日向非控股權益持有人配發及發行15,997股股份以換取彼等於香港三A的16%權益。

截至2013年9月30日止期間，武漢光谷聯合按代價人民幣35,054,000元向湖北省科投收購武漢光谷軟件園公司餘下50%股權，導致非控股權益減少人民幣52,710,000元。武漢光谷聯合亦按代價人民幣2,720,000元收購光谷節能技術5%股權，導致非控股權益減少人民幣2,000,000元。

截至2013年9月30日止期間，武漢光谷聯合聯同一名獨立第三方成立其擁有80%股權的附屬公司合肥光谷聯合，而該名獨立第三方則持有餘下20%股權。於2013年9月30日，合肥光谷聯合的實繳股本為人民幣20,000,000元，而非控股權益持有人出資則為人民幣4,000,000元。

- (v) 2013年7月15日，貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.1港元的股份。於2013年9月15日，實繳股本為10,000港元的100,000股。

**(e) 資本管理**

貴集團管理資金的主要旨為保障貴集團的持續經營能力，以撥支物業開發項目、向股東提供回報和為其他持份者提供利益，以及維持最佳資本結構以節省資金成本。

貴集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以在憑藉較高借貸水平可能為股東謀求的較高回報，以及憑藉良好資本狀況帶來的優勢和保障之間維持平衡，並因應經濟狀況變化調整資本結構。

貴公司或其任何附屬公司均不受任何外部施加的資本要求限制。

**(f) 股息**

就截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止期間披露的股息，指現時組成貴集團的相關附屬公司經抵銷集團內公司間股息後，自其保留盈利宣派或建議宣派予各公司當時權益持有人的股息。

**34 財務風險管理及公允價值**

貴集團於正常業務過程中產生信貸、流動資金、利率及貨幣風險。貴集團所承受的該等風險及貴集團用以管理該等風險的財務風險管理政策和慣例詳述如下。

**(a) 信貸風險**

貴集團的信貸風險主要因銀行存款以及貿易及其他應收款項所致。貴集團設有明確的信貸政策，並持續監察所面臨的該等信貸風險。

現金乃存入信用評級良好的財務機構，故貴集團就任何單一財務機構所承擔的風險有限。鑑於其高信用評級，管理層不預期任何該等財務機構將無法履責。

對出售物業的逾期應收分期款項及建造合同應收款項進行定期檢討和採取跟進行動，令管理層可評估其可收回性，並盡量減低所面臨的信貸風險。就租賃物業的租金收入而言，目前持有的租賃按金充裕，足以應付潛在信貸風險。應收款項賬齡分析乃定期編製及密切監察，以盡量減少任何與該等應收款項有關的信貸風險。估計不可收回金額已計提足夠的減值虧損。

最高信貸風險指合併財務狀況表內各財務資產的賬面值。除附註35所載 貴集團作出的財務擔保外， 貴集團並無提供可導致 貴集團面臨信貸風險的任何其他擔保。有關該等財務擔保於報告期末的最高信貸風險於附註36披露。

貴集團因貿易及其他應收款項產生的信貸風險的進一步定量披露載於附註26。

### (b) 流動資金風險

貴集團的管理層持續檢討 貴集團的流動資金狀況，包括檢討預期現金流入和流出、各物業項目的銷售／預售結果、貸款及借款的到期日及已規劃物業開發項目的進度，以監察 貴集團的短期和長期流動資金需求。

財務負債的到期日分析詳情於附註29及30披露。

截至2010年12月31日止年度

	賬面值 人民幣千元	合同		1年以上	2年以上	5年以上 人民幣千元
		現金流量 人民幣千元	1年以內 人民幣千元	但2年以內 人民幣千元	但5年以內 人民幣千元	
貸款及借款	368,992	412,701	100,224	106,422	206,055	–
應付關連方款項	67,907	67,907	67,907	–	–	–
應付非控股權益						
持有人款項	454,962	454,962	454,962	–	–	–
貿易及其他應付款項 (不包括預收款項)	442,339	442,339	364,136	78,203	–	–
2010年12月31日	<u>1,334,200</u>	<u>1,377,909</u>	<u>987,229</u>	<u>184,625</u>	<u>206,055</u>	<u>–</u>

## 截至2011年12月31日止年度

	合同		1年以上	2年以上		
	賬面值	現金流量	1年以內	但2年以內	但5年以內	5年以上
	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
貸款及借款	618,111	665,259	151,728	283,371	230,160	-
應付關連方款項	23,675	23,675	23,675	-	-	-
應付非控股權益						
持有人款項	412,687	412,687	412,687	-	-	-
貿易及其他應付款項						
(不包括預收款項)	838,118	838,118	775,689	62,429	-	-
2011年12月31日	<u>1,892,591</u>	<u>1,939,739</u>	<u>1,363,779</u>	<u>345,800</u>	<u>230,160</u>	<u>-</u>

## 截至2012年12月31日止年度

	合同		1年以上	2年以上		
	賬面值	現金流量	1年以內	但2年以內	但5年以內	5年以上
	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
貸款及借款	1,209,165	1,520,020	376,191	235,454	379,441	528,934
應付關連方款項	102,325	102,325	102,325	-	-	-
應付非控股權益						
持有人款項	491,212	491,212	491,212	-	-	-
貿易及其他應付款項						
(不包括預收款項)	948,336	948,336	707,969	240,367	-	-
2012年12月31日	<u>2,751,038</u>	<u>3,061,893</u>	<u>1,677,697</u>	<u>475,821</u>	<u>379,441</u>	<u>528,934</u>

截至2013年9月30日止期間

	賬面值 人民幣千元	合同	1年以上 但2年以內 人民幣千元	2年以上 但5年以內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
		現金流量 人民幣千元				
貸款及借款	2,118,330	2,377,776	882,184	554,834	430,715	510,043
應付關連方款項	202,348	202,348	202,348	-	-	-
應付非控股權益 持有人款項	320,750	320,750	320,750	-	-	-
貿易及其他應付款項 (不包括預收款項)	1,151,298	1,151,298	1,104,159	47,139	-	-
2013年9月30日	<u>3,792,726</u>	<u>4,052,172</u>	<u>2,509,441</u>	<u>601,973</u>	<u>430,715</u>	<u>510,043</u>

(c) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自現金及現金等價物、受限制及已質押存款及按浮息發放的借款。

貴集團不預期現金及現金等價物及已質押存款會有重大影響，原因為銀行存款利率預期不會出現大幅變動。

貴集團的銀行貸款及其他借款的利率及償還條款於財務資料附註30披露。 貴集團並無進行任何對沖活動以管理利率風險。

	2010年12月31日		2011年12月31日		2012年12月31日		2013年9月30日	
	實際利率		實際利率		實際利率		實際利率	
	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元
定息借款淨額：								
貸款及借款	5.31%	20,000	6.50%	140,000	5.68%	42,000	7.33%	750,500
浮息借款：								
貸款及借款	5.4%-7.04%	348,992	5.4%-7.04%	478,111	5.4%-8.32%	1,167,165	5.4%-8.32%	1,367,830
來自非控股權益								
持有人的貸款	6.14%-6.40%	433,904	6.60%-7.05%	401,491	6.55%-7.05%	296,714	7.21%-7.56%	253,566
總借款淨額		802,896		1,019,602		1,505,879		2,371,896
定息借款淨額佔								
總借款淨額百分比		2.50%		13.73%		2.79%		31.64%

#### 敏感度分析

於2013年9月30日，估計利率整體上升／下降50個基點，而所有其他變數維持不變，貴集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月的除稅後利潤及貴公司權益股東應佔權益總額將分別減少／增加約人民幣2,936,000元、人民幣3,299,000元、人民幣5,490,000元及人民幣6,080,000元。

上述敏感度分析顯示假設利率變動於報告期末發生，並應用於報告期末重新計量貴集團所持有而導致貴集團面臨公允價值利率風險的財務工具，貴集團的除稅後利潤（及保留利潤）及綜合權益其他組成部分的即時變動。就貴集團於報告期末持有的浮息非衍生工具產生的現金流量利率風險而言，對貴集團的除稅後利潤（及保留利潤）及綜合權益其他組成部分所造成的影響，按有關利率變動產生的年度化利息開支或收入的影響作出估計。2010年至2013年按相同基準進行分析。

**(d) 貨幣風險**

貴集團幾乎所有經營活動均在中國進行，大部分交易以人民幣計值。貨幣匯率風險來自若干貴集團以港元計值的現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項。貴集團並無使用衍生財務工具對沖其外幣風險。貴集團定期檢討其外幣風險，並認為其並無重大外匯風險。

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	2,043	1,459	696	552
貿易及其他應收款項	44	42	42	41
貿易及其他應付款項	<u>(39,558)</u>	<u>(37,723)</u>	<u>(72,668)</u>	<u>(122,094)</u>
確認資產及負債產生的淨風險	<u>(37,471)</u>	<u>(36,222)</u>	<u>(71,930)</u>	<u>(121,501)</u>

**敏感度分析**

外幣敏感度分析乃假設人民幣兌港元有5%變動，按貴集團於結算日的主要淨外幣風險計算。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，人民幣兌港元升值5%對除稅後利潤及保留利潤的結果為人民幣1,405,000元、人民幣1,358,000元、人民幣2,660,000元及人民幣4,556,000元。同日，人民幣兌港元貶值5%具相同程度但相反的影響。此分析假設所有其他變數（尤其是利率）維持不變。

**(e) 公允價值****(i) 按公允價值計量的資產**

貴集團的所有投資物業於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日按參考潛在可復歸收入的租金收入淨額計算的公開市值基準進行重估。

## 公允價值層級

下表為按公允價值列賬的經常性投資物業分析。不同層級的定義如下。

- 第一級：實體於計量日期可取得相同資產或負債的活躍市場報價（未經調整）。
- 第二級：除第一級包含的報價外，資產或負債的直接或間接可觀察輸入數據。
- 第三級：資產或負債的不可觀察輸入數據。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<i>2013年9月30日</i>			
投資物業	–	–	299,190
<i>2012年12月31日</i>			
投資物業	–	–	299,800
<i>2011年12月31日</i>			
投資物業	–	–	291,200
<i>2010年12月31日</i>			
投資物業	–	–	247,200

於有關期間，第一級和第二級之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三級。貴集團的政策是於截至促成轉移事件或情況變動日期確認從第三級轉出。

附註15的列表顯示第三級公允價值計量的期初結餘及期末結餘對賬。

下表顯示用以釐定層級的第三級內公允價值的估值技術，以及估值模型中使用的主要不可觀察輸入數據。

	估值技術	主要 不可觀察輸入數據	範圍
<b>2013年9月30日</b>			
投資物業	收入資本化法	市場月租 (人民幣／平方米) 資本化比率	16.4-84.4  4%-7%
<b>2012年12月31日</b>			
投資物業	收入資本化法	市場月租 (人民幣／平方米) 資本化比率	15.8-80.3  4%-7%
<b>2011年12月31日</b>			
投資物業	收入資本化法	市場月租 (人民幣／平方米) 資本化比率	15.8-80.3  4%-7%
<b>2010年12月31日</b>			
投資物業	收入資本化法	市場月租 (人民幣／平方米) 資本化比率	15.5-79.0  4%-7%

投資物業公允價值按收入資本化法釐定，方法是將現有租賃所得的租金收入資本化，並就物業的潛在可復歸收入計提適當撥備。公允價值計量與市場月租成正比。於2013年9月30日，倘若所有其他變數維持不變，估計市場月租上升／下跌5%，貴集團的利潤會增加／減少人民幣13,609,000元（2012年12月31日：人民幣13,094,000元；2011年12月31日：人民幣12,305,000元；2010年12月31日：人民幣11,732,000元）。公允價值計量亦與資本化比率成反比。於2013年9月30日，倘若所有其他變數維持不變，估計資本化比率下跌／上升0.5%，貴集團的利潤會增加／減少人民幣19,190,000元（2012年12月31日：人民幣19,100,000元；2011年12月31日：人民幣18,800,000元；2010年12月31日：人民幣18,600,000元）。

貴集團擁有一支由財務經理主管的團隊為投資物業（包括持有待售資產）進行估值（參考第一太平戴維斯北京進行的估值）。該團隊直接向財務部總經理匯報。公允價值計量變動的分析由該團隊於各報告日期編製，並由首席財務官審批。與財務部總經理就估值程序和結果進行的討論每年舉行兩次，以配合報告日期。

#### (ii) 證券

交易證券的公允價值乃基於報告期末未經扣除任何交易成本的市場報價而定。無報價股本投資的公允價值使用類似上市公司的適用價格／盈利比率就發行人的具體情況作出調整後予以估計。

#### (iii) 計息貸款及借款

公允價值以未來現金流量的現值，按報告期末相關政府收益率曲線計算的利率折現，另加足夠的固定信貸息差作出估計。

除交易證券（見附註20）外，於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，所有按攤銷成本列賬的財務資產及負債的賬面值與其各自的公允價值相若。

### 35 承擔

#### (a) 經營租賃承擔

##### — 出租人

貴集團根據經營租賃出租若干樓宇設施。該等租賃一般初步為期1至12年，並可選擇在重新磋商所有條款之日以後予以重續。該等物業賬面值的其他詳情載於附註15。

貴集團根據不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃付款總額如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	13,539	14,215	12,511	17,160
1年以上但5年以內	48,946	40,505	31,286	30,944
5年以上	<u>20,717</u>	<u>14,943</u>	<u>10,268</u>	<u>4,929</u>
	<u>83,202</u>	<u>69,663</u>	<u>54,065</u>	<u>53,033</u>

— 承租人

貴集團根據經營租賃租賃多幢樓宇設施。該等租賃一般初步為期1至5年，並可選擇在重新磋商所有條款之日以後予以重續。該等租賃不包括或然租金。

貴集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃付款總額如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	574	2,027	2,911	2,632
1年以上但5年以內	<u>790</u>	<u>3,764</u>	<u>2,713</u>	<u>2,336</u>
	<u>1,364</u>	<u>5,791</u>	<u>5,624</u>	<u>4,968</u>

**(b) 有關開發開支的承擔**

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，未於財務資料中計提撥備的已作出承擔如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備 (附註)	<u>925,892</u>	<u>1,117,900</u>	<u>2,452,296</u>	<u>2,257,295</u>

附註：有關 貴集團承接的一項物業開發項目的若干承擔人民幣250百萬元入賬列為於2013年9月30日的承擔的一部分，原因為相應地塊尚未交付，而土地使用權證於該報告日期尚待申領。董事認為，該等承擔於有關項目的動工日期後第八年到期結清。

**36 或然負債**

貴集團為若干銀行就 貴集團物業買家訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則 貴集團有責任償還未償還按揭貸款，連同拖欠買家結欠銀行的任何應計利息及罰款。 貴集團的擔保期自授出有關按揭貸款之日起至買家獲得個別房產證或結清按揭貸款之日（以較早者為準）止。

於報告期末， 貴集團就授予 貴集團物業買家的按揭融資而給予銀行的最高擔保金額如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予 貴集團物業買家的 按揭融資向銀行提供的擔保	<u>207,553</u>	<u>236,250</u>	<u>453,376</u>	<u>295,425</u>

董事認為， 貴集團不可能因該等擔保而蒙受損失，因為 貴集團於擔保期間可接管有關物業的所有權並出售該等物業，藉以收回 貴集團向銀行支付的任何款項。董事亦認為，倘買家拖欠銀行還款，相關物業的公允市值足以彌補 貴集團所擔保的未償還按揭貸款。

貴集團尚未就該等擔保確認任何遞延收入，原因為董事認為其公允價值甚低。

## 37 重大關連方交易

除本財務資料其他部分披露的關連方資料外，貴集團於有關期間訂立以下重大關連方交易。

## (a) 關連方名稱以及與關連方的關係

於有關期間，與以下各方的交易被視為關連方交易：

關連方名稱	與 貴集團的關係
黃立平先生	控股股東
Xie Xiaoyun女士	控股股東配偶
武漢千寶置業有限公司(「武漢千寶置業」)	受控股股東控制的實體
武漢麗島投資有限公司(「武漢麗島投資」)	受控股股東控制的實體
武漢學府	聯營公司(2010年)
武漢美生	合營企業

## (b) 主要管理人員薪酬：

主要管理人員指其出任職位具有直接或間接規劃、指導及控制 貴集團活動的權責的有關人士，包括 貴公司董事。

主要管理人員的薪酬包括向 貴公司董事(於附註10披露)及若干最高薪酬僱員(於附註11披露)支付的金額如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	10,546	18,462	18,838	12,986	13,231
退休計劃供款	115	202	230	173	173
	<u>10,661</u>	<u>18,664</u>	<u>19,068</u>	<u>13,159</u>	<u>13,404</u>

上述支付予主要管理人員的酬金載於「員工成本」(附註8(b))。

## (c) 與關連方的交易

## (i) 出售貨品及服務

貴集團根據相關合同條款向控股股東出售若干物業。該等出售交易已於合併全面收益表確認，詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
根據相關合同的銷售					
所得款項	-	-	2,276	-	-
銷售成本	-	-	(1,270)	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,006</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(未經審核)

## (ii) 其他關連方交易

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
出售物料 (附註(i))	-	-	1,115	637	478
商業運營服務					
(附註(ii))	531	344	459	-	291
建造合同收入					
(附註(iii))	114	267	2,257	2,168	960
開發管理服務					
(附註(iv))	4,500	7,016	15,826	7,547	2,591
租金收入	174	-	-	-	-
來自控股股東的擔保					
(附註(v))	-	-	330,000	330,000	330,000
出售其他非流動資產					
(附註(vi))	-	-	47,304	22,763	-
收購武漢美生的股權					
(附註(vii))	25,800	-	-	-	-
使用商標 (附註(viii))	-	-	-	-	5
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,006</u>	<u>2,745</u>	<u>3,724</u>

附註：

- (i) 截至2012年12月31日止年度，武漢光谷聯合向武漢美生出售若干建材。
- (ii) 武漢麗島物業管理向武漢學府及武漢美生提供物業管理服務。
- (iii) 武漢麗島科技向武漢美生提供建設服務。
- (iv) 武漢光谷聯合向武漢美生提供開發管理服務。
- (v) 2012年4月26日，黃立平先生及其配偶為武漢光谷聯合的銀行貸款人民幣330,000,000元向其提供擔保。貴集團尚未就控股股東及其配偶提供的財務擔保確認任何遞延開支，原因是該擔保的公允價值無法使用可觀察市場數據可靠計量，且其交易價格為零。
- (vi) 截至2012年12月31日止年度，武漢聯合置業向武漢千寶置業及武漢麗島投資出售若干藝術品及古董。
- (vii) 2010年3月31日，貴集團以人民幣25,800,000元的現金代價向武漢千寶置業收購武漢美生的12%股權。
- (viii) 2013年4月30日，武漢千寶廣告與武漢千寶置業訂立商標使用許可協議，據此，武漢千寶置業同意按代價人民幣1,000元向武漢千寶廣告授出一項特許，藉以於直至2015年12月31日使用一項商標。

**(d) 與關連方的結餘**

與關連方的結餘主要來自與彼等訂立的資金安排。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的結餘及其主要條款於附註37(d)披露。

董事認為，於有關期間的所有關連方交易均於 貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款進行。董事確認，上述非經常性交易於 貴公司股份在香港聯交所上市後將不會繼續進行。

	12月31日		9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應收關連方款項</b>				
貿易相關：				
武漢美生	-	193	146	913
武漢學府	1,197	-	-	-
非貿易相關：				
武漢千寶置業	11,600	11,600	-	-
武漢學府	65	-	-	-
武漢美生	-	100	-	-
黃立平	4,687	1,721	1,721	1,983
應收其他權益持有人款項	3,794	6,685	3,451	369
	<u>21,343</u>	<u>20,299</u>	<u>5,318</u>	<u>3,265</u>

	12月31日		9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應付關連方款項</b>				
非貿易相關：				
應付以下各方其他應付款項：				
武漢千寶置業	7,164	6,164	-	-
武漢學府	49,463	-	-	-
武漢美生	-	-	-	101,924
黃立平	11,127	13,213	28,962	28,306
其他	153	548	282	-
應付以下各方股息：				
武漢千寶置業	-	3,750	25,000	25,000
武漢麗島投資	-	-	4,500	4,500
黃立平	-	-	43,581	42,618
	<u>67,907</u>	<u>23,675</u>	<u>102,325</u>	<u>202,348</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的應收／應付關連方款項預期於一年內收回／償還。

### 38 會計估計及判斷

編製合併財務資料所用的估計及判斷乃持續評估，並建基於過往經驗及其他因素，當中包括視乎具體情況對未來事件作出相信為合理的預期。

附註35載有有關財務工具公允價值相關假設及其風險因素的資料。估計不確定性的主要來源如下：

#### (a) 撇減物業開發存貨

誠如附註1(m)所闡述，貴集團的持作未來開發土地、開發中物業以及持有待售竣工物業乃按成本與可變現淨值中的較低者列賬。基於貴集團近期的經驗以及標的物業的性質，貴集團估計售價、開發中物業的竣工成本以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，則可能須對持有待售竣工物業、持作未來開發物業及待售開發中物業計提撥備，而計提撥備時須使用判斷及估計。倘預期有別於原估計，則有關物業於估計發生變動期間的賬面值及撥備將作相應調整。

鑑於中國物業市場波動不定而個別物業性質鮮明，以成本及收入計算的實際結果可能較報告期末所估計者有所增減。撥備的任何增減將影響未來年度的損益。

#### (b) 建造合同

如政策附註1(o)及1(s)(iv)所闡述，未竣工項目的收入及利潤確認視乎建造合同估計總結果，以及截至當時已完成工程而定。根據貴集團近期經驗以及進行建設活動的性質，貴集團在其認為工程進度足以可靠估計竣工成本及收入時作出估計。因此，直至該時間為止，附註25披露的應收客戶合同工程款項將不包括貴集團可最終自截至當時已完成工程變現的利潤。此外，以總成本或收入計的實際結果或高於或低於結算日估計者，以致作為截至當時入賬記錄金額的調整影響未來年度確認的收入及利潤。

#### (c) 確認遞延稅項資產

遞延稅項資產乃根據預期變現或結算資產賬面值方式，以報告期末已制訂或大致制訂的稅率確認及計量。釐定遞延稅項資產的賬面值時對預期應課稅利潤作出估計，

當中涉及有關 貴集團營運環境的多項假設，並須董事行使重大判斷。該等假設及判斷的任何變動，將可能影響將予確認遞延稅項資產的賬面值，繼而影響日後年度的淨利。

**(d) 中國土地增值稅 (「土地增值稅」) 撥備**

如附註9(b)所闡述， 貴集團已根據相關中國稅務法律法規所載規定對土地增值稅估計、作出及計入稅項撥備。土地增值稅實際稅負由稅務機關於物業開發項目竣工後釐定，且稅務機關可能反對計算土地增值稅撥備的基準。由於計算取決於最終評稅，釐定撥備水平須行使重大判斷。由於地方稅務局對土地增值稅計算基準的詮釋存在不確定性，實際結果或高於或低於報告期末估計者。實際結果／估計的任何增減均將影響作出該等決定期間的所得稅撥備。

**(e) 確認及分配開發中物業的建築成本**

建設階段的物業開發成本入賬列為開發中物業，並將於確認物業銷售時轉撥至損益。最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由 貴集團根據管理層的最佳估計累算。

開發物業時， 貴集團一般將開發項目分為多期。與開發某期直接相關的特定成本入賬記錄為該期成本。各期的共同成本根據各期估計市場價值佔整個項目總估計市場價值的百分比分配至各期，或如上文所述並不可行，則共同成本按可售面積分配至各期。

如最終成本結算及相關成本分配有別於初始估計，開發成本或其他成本的任何增減將影響日後年度的損益。

**(f) 投資物業估值**

如附註15所述，投資物業根據獨立專業測量師計及可資比較市場交易以及計及具潛在可復歸收入的租金收入淨額後進行的估值按公允價值列賬。

釐定公允價值時，估值師乃依據一套涉及（其中包括）同一地點及狀況的類似物業的當前市值租金、適當折現率及預期日後市值租金等若干估計的估值法。管理層依賴估值報告時已行使判斷，並信納估值方法反映當前市況。

**(g) 非衍生財務工具公允價值**

非衍生財務工具公允價值按攤銷成本（其乃為披露用途而釐定）列賬，並根據日後本息現金流量的現值按報告日期的市場利率折現計算。

**39 母公司及最終控股方**

於2013年9月30日，董事認為，貴集團的最終控股方為AAA Finance and Investment Holdings Limited，其為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由控股股東實益擁有。

**40 截至2013年9月30日止期間已頒佈但尚未生效的新準則、準則修訂及詮釋的潛在影響：**

截至本報告日期，國際會計準則理事會已頒佈以下於2013年1月1日開始的會計年度／期間尚未生效，且尚未應用於編製本財務資料的新準則、準則修訂及詮釋。

於該等變動中，以下各項與可能有關 貴集團業務及財務資料的事宜有關：

	於以下日期或 之後開始的 會計期間生效
《國際會計準則》第32號的修訂， <i>財務工具：呈列</i> — 對銷財務資產及財務負債	2014年1月1日
《國際財務報告準則》第9號， <i>財務工具</i>	2015年1月1日

貴集團現正評估該等修訂及新準則預期對首次應用期間的影響。迄今認為上述各項的採納應不會對 貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

## 41 附屬公司法定財務報表資料

現時組成 貴集團的以下公司於截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年，或自其各自的收購／成立日期以來（以期間較短者為準）的法定財務報表，已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》或中國企業適用的相關會計規則及法規編製，並已於有關期間經下表所示各法定核數師審核：

公司名稱	財政期間	法定核數師
三A銀信投資有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	才匯會計師事務所有限公司
聯合置業（武漢）有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	武漢市萬里會計師事務所有限公司
武漢光谷聯合集團有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢光谷金融港發展有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
黃石光谷聯合發展有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
青島光谷聯合發展有限公司	截至2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢學府房地產有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司

公司名稱	財政期間	法定核數師
湖北匯盛科技發展有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢鳴鴻科技發展有限公司	截至2010年12月31日止年度 截至2011年及 2012年12月31日止年度	湖北安華會計師事務所有限公司 眾環海華會計師事務所有限公司
武漢光谷聯合建築設計研究院 有限公司	截至2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢麗島科技有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢麗島幕牆製造有限公司	截至2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢吉天建設工程有限公司	截至2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢光谷節能技術有限公司	截至2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司

公司名稱	財政期間	法定核數師
武漢麗島物業管理有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢全派餐飲管理有限公司	截至2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢市千寶廣告傳播有限公司	截至2010年、2011年及 2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢光谷聯合不動產營銷代理有限公司	截至2012年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司
武漢科諾生物科技股份 有限公司	截至2010年及 2011年12月31日止年度	眾環海華會計師事務所有限公司

附註：英文版中上述實體的英文譯名僅供參考。該等公司的正式名稱為中文名稱。

## C 期後事項

### 1 批准發行公司債券

2013年9月9日，武漢光谷聯合自相關政府機關取得發行人民幣600百萬元六年期定息公司債券的批准。批准的票面年利率低於2.95%。此外，於2013年9月17日，武漢光谷聯合自一家認可機構取得發行人民幣400百萬元短期公司債券的批准。

2013年10月23日，貴集團發行人民幣600百萬元公司債券。有關債券於2013年10月28日完成發售。2013年11月14日，貴集團發行首批人民幣70百萬元短期公司債券。

### 2 資本化發行

根據貴公司股東於2014年3月12日通過的書面決議案，待貴公司股份溢價賬因「全球發售的架構」一節所載全球發售而錄得進賬後，董事獲授權以將貴公司股份溢價賬進賬項下金額299,990,000港元撥充資本的方式，向名列貴公司股東名冊的股東按面值配發及發行合共2,999,900,000股入賬列為繳足股份。

**D 貴公司財務資料**

於2013年7月15日，貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.1港元的股份。於2013年8月29日，貴公司向黃立平先生收購BVI 3A的全部已發行股本。

**貴公司財務狀況表**

	<i>附註</i>	<b>9月30日</b> <b>2013年</b> 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的權益	<i>(a)</i>	215,825
		<u>215,825</u>
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	<i>(b)</i>	49,814
現金及現金等價物		2
		<u>49,816</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>265,641</u>
<b>資產淨值</b>		<u>265,641</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	<i>(c)</i>	8
儲備	<i>(c)</i>	265,633
		<u>265,641</u>

(a) 如B節附註33(d)(iv)所披露，貴公司向一名非控股權益持有人配發及發行15,997股股份以收購彼等於香港三A的權益。

(b) 應付一間附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

## (c) 股本及儲備

貴公司權益的個別組成部分於期初至期終的變動詳情載列如下：

	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
2013年7月15日	8	–	–	8
期間利潤	–	–	50,480	50,480
期內宣派股息	–	–	(50,479)	(50,479)
向控股權益持有人收購股權	–	265,632	–	265,632
	<u>8</u>	<u>265,632</u>	<u>1</u>	<u>265,641</u>
2013年9月30日	<u>8</u>	<u>265,632</u>	<u>1</u>	<u>265,641</u>

## (d) 貴公司擁有人應佔利潤

貴公司於2013年7月15日註冊成立，截至2013年9月30日止九個月，貴公司擁有人應佔利潤（以人民幣1,000元為限）於貴集團財務資料中處理。

**E 期後財務報表**

貴公司及其附屬公司並無編製有關2013年9月30日之後任何期間的經審核財務報表。

此致

光谷聯合控股有限公司  
列位董事

法國巴黎證券（亞洲）有限公司台照

畢馬威會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

2014年3月18日