

敬啟者：

以下載列我們有關當代置業（中國）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年（「有關期間」）的財務資料（「財務資料」）的報告，以供載入 貴公司於〔●〕年〔●〕月〔●〕日刊發的文件（「文件」）內。

貴公司於2006年6月28日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司及註冊為有限公司。根據企業重組（「重組」，詳情請參閱文件「歷史及重組」一節）， 貴公司於2011年1月12日成為 貴集團現時旗下各公司的控股公司。

所有附屬公司及聯營公司均已採納12月31日作為其財政年度結算日。於有關期間及截至本報告刊發日期， 貴公司在下列 貴集團旗下公司中直接及間接擁有權益：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團應佔股權			於本報告 日期	法定／註冊及 已發行及繳足/ 繳足股本	主要業務
		於12月31日					
		2010年	2011年	2012年			
附屬公司							
宏業科技有限公司 （「宏業科技」）	英屬處女群島 （「英屬處女群島」） 2007年1月23日	100%	100%	100%	100%	法定股本 50,000美元 已發行及繳足 股本1美元	投資控股
久運發展有限公司 （「久運發展」）	香港 2007年12月28日	100%	100%	100%	100%	法定股本 10,000港元 已發行及繳足 股本10,000港元	投資控股
當代摩碼工程 項目管理（北京） 有限公司（附註1） （「當代摩碼工程項目 管理」，前稱當代 斯坦納工程項目管理 （北京）有限公司）	中華人民共和國 （「中國」） 2005年9月29日	100%	100%	100%	100%	註冊資本人民幣 5,000,000元 繳足股本人民幣 5,000,000元	項目管理 及諮詢

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 成立地點 及日期	貴集團應佔股權			於本報告 日期	法定／註冊及 已發行及繳足／ 繳足股本	主要業務
		於12月31日					
		2010年	2011年	2012年			
北京綠建工程項目 管理有限公司 (附註2) (「北京綠建工程」)	中國 2011年2月15日	不適用	100%	100%	100%	註冊資本人民幣 20,000,000元 繳足股本人民幣 20,000,000元	建築項目 管理
北京綠建動力商業運營 管理有限公司 (附註2) (「北京綠建動力」)	中國 2013年4月22日	不適用	不適用	不適用	100% (附註5)	註冊資本人民幣 1,000,000元 繳足股本人民幣 1,000,000元	物業發展相 關服務
當代綠色實業有限公司 (附註2) (「當代綠色」， 前稱當代綠色 置業有限公司)	中國 2006年6月30日	100%	100%	100%	100%	註冊資本人民幣 200,000,000元 繳足股本人民幣 200,000,000元	投資管理 及諮詢
當代節能置業股份 有限公司 (附註2) (「當代節能」，前稱 北京當代鴻運房 地產經營開發 有限公司)	中國 2000年9月21日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4及7)	100% (附註4及7)	100% (附註4)	註冊資本人民幣 800,000,000元 繳足股本人民幣 800,000,000元	物業發展 及投資
北京澳新紀元房地產 開發有限公司 (附註2) (「澳新紀元」)	中國 2002年5月30日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本人民幣 30,000,000元 繳足股本人民幣 30,000,000元	物業發展
北京當代房地產開發 有限責任公司 (附註2) (「北京當代」)	中國 2000年2月15日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本人民幣 60,000,000元 繳足股本人民幣 60,000,000元	物業發展 及投資
北京東君房地產 開發有限公司 (附註2) (「北京東君」)	中國 2001年11月13日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本人民幣 569,000,000元 繳足股本人民幣 569,000,000元	物業發展
北京東君俱樂部管理 有限公司 (附註2) (「北京東君俱樂部」)	中國 2005年1月4日	75.481% (附註4)	- (附註6)	-	-	註冊資本人民幣 500,000元 繳足股本人民幣 500,000元	俱樂部 服務
新動力(北京)建築 科技有限公司 (附註2) (「北京新動力」)	中國 2006年3月22日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註5)	100% (附註5)	註冊資本人民幣 30,000,000元 繳足股本人民幣 30,000,000元	技術開發 及諮詢

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 成立地點 及日期	貴集團應佔股權			於本報告 日期	法定／註冊及 已發行及繳足／ 繳足股本	主要業務
		於12月31日					
		2010年	2011年	2012年			
當代天啟技術(北京)有限公司(附註2) (「當代天啟」)	中國 2006年5月25日	- (附註6)	-	-	-	註冊資本人民幣 1,120,000,000元 繳足股本人民幣 1,120,000,000元	技術開發 及諮詢
北京首都工程建築設計有限公司(附註2) (「首都設計」)	中國 2002年12月6日	- (附註6)	-	-	-	註冊資本人民幣 5,000,000元 繳足股本人民幣 5,000,000元	節能建築 設計
北京當代摩碼投資管理有限公司(附註2) (「當代摩碼」)	中國 2011年1月11日	不適用	98.125% (附註4)	100% (附註4)	- (附註10)	註冊資本人民幣 10,000,000元 繳足股本人民幣 10,000,000元	投資管理
山西當代紅華置業有限公司(附註2) (「山西紅華置業」)	中國 2007年8月16日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本人民幣 190,000,000元 繳足股本人民幣 190,000,000元	物業發展
山西當代紅華房地產開發有限公司(附註2) (「山西紅華房地產開發」)	中國 2007年8月16日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本人民幣 150,000,000元 繳足股本人民幣 150,000,000元	物業發展
當代置業(湖南)有限公司(附註2) (「湖南當代置業」)	中國 2005年9月14日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本人民幣 200,000,000元 繳足股本人民幣 200,000,000元	物業發展
湖北摩碼置業有限公司(附註2) (「湖北摩碼」)	中國 2011年1月5日	不適用	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本人民幣 10,000,000元 繳足股本人民幣 10,000,000元	物業發展
湖北當代節能置業有限公司(附註2) (「湖北當代」)	中國 2011年4月14日	不適用	100% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本人民幣 10,000,000元 繳足股本人民幣 10,000,000元	物業發展
江西當代節能置業有限公司(附註2) (「江西當代節能」)	中國 2009年12月22日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本人民幣 180,000,000元 繳足股本人民幣 180,000,000元	物業發展
九江摩碼置業有限公司(附註2)(「九江摩碼」)	中國 2010年12月22日	94.351% (附註4)	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本人民幣 140,000,000元 繳足股本人民幣 140,000,000元	物業發展
當代漚浦拉斯科技(北京)有限公司(附註3) (「當代漚浦拉斯」)	中國 2011年4月19日	不適用	55%	55%	55%	註冊資本人民幣 3,000,000元 繳足股本人民幣 3,000,000元	技術開發 及諮詢

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 成立地點 及日期	貴集團應佔股權			於本報告 日期	法定／註冊及 已發行及繳足／ 繳足股本	主要業務
		於12月31日					
		2010年	2011年	2012年			
湖北萬星置業有限公司 (附註2) (「湖北萬星」)	中國 2010年1月27日	-	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本人民幣 100,000,000元 繳足股本人民幣 100,000,000元	物業發展
綏中縣長龍房地產 開發有限公司 (附註2) (「綏中長龍」)	中國 2008年1月28日	-	98.125% (附註8)	100% (附註8)	- (附註10)	註冊資本人民幣 10,000,000元 繳足股本人民幣 10,000,000元	物業發展
當代摩碼酒店管理(北京) 有限公司 (附註2) (「當代摩碼酒店管理」)	中國 2011年9月6日	不適用	98.125% (附註4)	100% (附註4)	100% (附註4)	註冊資本人民幣 3,000,000元 繳足股本人民幣 3,000,000元	酒店管理
America Modern Green Holding Corporation (「AMG Holding」)	美利堅合眾國 (「美國」) 特拉華州 2012年6月8日	不適用	不適用	100% (附註4)	100% (附註4)	獲授權發行5,000股 每股面值0.001美元 的普通股，目前已 按總注資額0.10美元 發行100股普通股	投資控股
America Modern Green Development Co. (「AMG Development」)	美國特拉華州 2012年6月8日	不適用	不適用	100% (附註4)	100% (附註4)	獲授權發行5,000股 每股面值0.001美元 的普通股，目前已 按總注資額0.10美元 發行100股普通股	物業發展
America Washington DC Modern Green Development LLC (「AMG Washington DC」)	美國特拉華州 2012年6月8日	不適用	不適用	100% (附註4)	100% (附註4)	100%已發行公司 權益，總注資額為 0.10美元	投資控股
America Modern Green Development (Texas) Co. (「AMG Development Texas」)	美國德克薩斯州 2012年10月15日	不適用	不適用	100% (附註4)	100% (附註4)	獲授權發行10,000股 無面值的普通股， 目前已按總注資額 100美元發行100股 普通股	物業發展

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團應佔股權			於本報告 日期	法定/註冊及 已發行及繳足/ 繳足股本	主要業務
		於12月31日					
		2010年	2011年	2012年			
America Modern Green Development (Houston), LLC (「AMG Development Houston」)	美國德克薩斯州 2012年10月15日	不適用	不適用	100% (附註4)	100% (附註4)	100%已發行公司權益，總注資額為100美元	物業發展
America Modern Green (Houston) Holding Corporation (「AMG Houston Holding」)	美國德克薩斯州 2013年1月29日	不適用	不適用	不適用	100% (附註4)	獲授權發行10,000股無面值的普通股，目前已按總注資額100美元發行100股普通股	投資控股
America Modern Green Senior (Houston) LLC (「AMG Senior」)	美國德克薩斯州 2013年2月1日	不適用	不適用	不適用	100% (附註4)	100%已發行公司權益	物業發展
America Modern Green Commercial Center (Houston) LLC (「AMG Commercial」)	美國德克薩斯州 2013年2月1日	不適用	不適用	不適用	100% (附註4)	100%已發行公司權益	投資控股
聯營公司							
福州華爾佳投資發展有限公司 (附註2) (「福州華爾佳」)	中國 2005年9月14日	23.588%	- (附註8)	-	-	註冊資本人民幣4,000,000元 繳足股本人民幣4,000,000元	房地產相關投資

附註：

- 當代摩碼工程項目管理為一家外商獨資公司。
- 該等公司均為中國有限責任公司。
- 當代滬浦拉斯為一家中外合資公司。
- 該等公司為當代綠色（貴公司於2010年、2011年及2012年12月31日以及報告日期分別擁有其股權的一家附屬公司）持有的附屬公司。該等公司為貴公司的間接附屬公司。
- 該等公司為北京綠建工程（貴公司於2011年、2012年12月31日及報告日期分別擁有其股權的一家附屬公司）持有的附屬公司。該等公司為貴公司的間接附屬公司。
- 該等實體已於有關期間售出（附註34）。
- 於2011年6月1日，北京綠建工程與張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生及張鵬先生（統稱「轉讓人」）訂立股份轉讓協議以收購當代節能共3.649%的股權（「轉讓協議」）及與韓鳳國先生訂立股份轉讓協議以收購當代節能0.125%的股權。根據轉讓協議，儘管轉讓人會在4年內依法將3.649%的權益轉讓予北京綠建工程，但貴集團實益擁有3.774%的全部權益，因此，貴集團於2011年12月31日享有當代節能98.125%的股權。

於2012年12月6日，當代綠色與新華聯控股有限公司（「新華聯」）訂立股份轉讓協議，以收購當代節能剩餘的1.875%股權。在收購完成後，於2012年12月31日，貴集團擁有當代節能100%的股權。

8. 於2011年及2012年12月31日，當代摩碼合法擁有綏中長龍40%的股權，餘下60%的股權仍然登記於賣方名下。根據股份轉讓協議，當代摩碼可對綏中長龍的財務及營運政策行使控制權，而賣方則無法享有綏中長龍的任何股東權益；因此，綏中長龍乃入賬列作當代摩碼的全資附屬公司。詳情載於附註35。
9. 於2011年11月5日，澳新紀元與福州華爾佳訂立協議以終止投資。於2011年11月，福州華爾佳向澳新紀元退還人民幣30,000,000元，自此，貴集團不再擁有福州華爾佳的股權。詳情載於附註18。
10. 於2013年3月25日，當代節能與當代建設投資管理有限公司（張雷先生控制的公司）訂立股份轉讓協議，以按代價人民幣110.4百萬元（即當代摩碼於2013年2月28日的實繳股款人民幣10.0百萬元與當代摩碼應付集團實體的未償還貸款合共約人民幣100.4百萬元之和）出售當代摩碼（其持有綏中長龍100%的股權）100%的股權。於出售完成後，貴集團於當代摩碼及綏中長龍不再擁有任何股權，由此所得的估計收益約人民幣72,000元將會計入特別儲備。

於英屬處女群島及香港註冊成立的公司乃於香港經營，而於美國註冊成立的公司則於美國經營，其他附屬公司均於中國經營。

在中國成立的 貴公司附屬公司的法定財務報表乃根據中國相關會計政策及財務法規編製而成，並經中國註冊執業會計師審核。該等經審核財務報表的詳情載列如下：

公司名稱	截至以下日期止財務期間	核數師名稱
當代摩碼工程項目管理	2010年12月31日	北京希瑞傑會計師事務所
	2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
當代綠色	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
當代節能	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
澳新紀元	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
北京當代	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
北京東君	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
北京東君俱樂部	2010年12月31日 (附註10)	信永中和會計師事務所
北京新動力	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
山西紅華置業	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
山西紅華房地產開發	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
湖南當代置業	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所
江西當代節能	2010年、2011年及2012年12月31日	信永中和會計師事務所

公司名稱	截至以下日期止財務期間	核數師名稱
九江摩碼	2010年、2011年及2012年12月31日 (附註12)	信永中和會計師事務所
當代漚浦拉斯	2011年及2012年12月31日 (附註13)	信永中和會計師事務所
北京綠建工程	2011年及2012年12月31日 (附註13)	信永中和會計師事務所
當代摩碼酒店管理	2011年及2012年12月31日 (附註13)	信永中和會計師事務所
當代摩碼	2011年及2012年12月31日 (附註13)	信永中和會計師事務所
湖北摩碼	2011年及2012年12月31日 (附註13)	信永中和會計師事務所
湖北當代	2011年及2012年12月31日 (附註13)	信永中和會計師事務所
湖北萬星	2011年及2012年12月31日 (附註14)	信永中和會計師事務所
綏中長龍	2011年及2012年12月31日 (附註14)	信永中和會計師事務所

附註：

11. 由於北京東君俱樂部乃於截至2011年12月31日止年度出售，故並無就其編製截至2011年及2012年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
12. 自九江摩碼於2010年成立之日起至2010年12月31日止期間及截至2011年及2012年12月31日止年度，已為其編製法定經審核財務報表。
13. 已就當代漚浦拉斯、北京綠建工程、當代摩碼酒店管理、當代摩碼、湖北摩碼及湖北當代編製彼等各自於2011年成立之日起至2011年12月31日止期間及截至2012年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
14. 由於湖北萬星及綏中長龍乃由 貴集團於2011年收購，故並無就彼等編製截至2010年12月31日止年度的法定經審核財務報表。

久運發展於截至2010年12月31日止年度的法定財務報表已經由在香港註冊的暉誼（香港）會計師事務所有限公司審核，而久運發展截至2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃由信永中和（香港）會計師事務所有限公司審核。由於開曼群島、英屬處女群島、美國特拉華州及美國德克薩斯州並無該等法定審核規定，故並無就 貴公司、宏業科技、AMG Holding、AMG Development、AMG Washington DC、AMG Development Texas及AMG Development Houston編製法定經審核財務報表。

由於當代天啟及首都設計乃於截至2010年12月31日止年度出售，故並無就此兩家企業編製法定經審核財務報表。

並未就AMG Houston Holding、AMG Senior、AMG Commercial及北京綠建動力編製自彼等註冊成立以來的法定經審核財務報表。

為編製本報告， 貴公司董事（「董事」）已根據國際財務報告準則編製 貴公司於有關期間的合併財務報表（「相關財務報表」）。〔●〕已遵照國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際審計準則對相關財務報表進行審核。

我們已遵照香港會計師公會推薦的〔●〕對相關財務報表進行查核，並已執行所需的額外程序。

本報告內所載 貴集團於有關期間的財務資料乃根據下文A部分附註1所載基準自相關財務報表編製而成，以便編製我們的報告載入文件。我們認為，編製我們的報告時不必為載入文件而對相關財務報表進行任何調整。

編製相關財務報表及批准其刊發乃董事的責任。董事亦負責載有本報告的文件的内容。我們則負責按照相關財務報表編製載於本報告的財務資料，以就財務資料達致獨立意見，並向 閣下呈報我們的意見。

我們認為，根據下文A部分附註1所載的呈報基準，就本報告而言，財務資料真實公平地反映 貴公司及 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日的財務狀況，以及 貴集團於各有關期間的合併業績及合併現金流量。

附錄一

會計師報告

A. 財務資料

合併全面收入報表

	附註	截至12月31日止年度		
		2010年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	5	1,547,691	3,152,645	1,965,226
銷售成本		(947,671)	(1,804,888)	(1,092,415)
毛利		600,020	1,347,757	872,811
其他收入、收益及虧損	6	10,117	11,961	173,622
持作買賣投資公允價值變動		25	414	1,573
已竣工待售物業轉撥至 投資物業的公允價值收益	13	53,253	23,926	99,154
投資物業公允價值變動	13	46,900	7,200	37,000
銷售及分銷開支		(97,963)	(143,420)	(121,675)
行政開支		(98,576)	(169,182)	(150,106)
融資成本	7	(46,494)	(97,560)	(98,098)
〔●〕開支		—	(16,361)	(16,518)
分佔聯營公司業績	18	(3)	(3)	—
稅前溢利		467,279	964,732	797,763
所得稅開支	8	(219,458)	(521,022)	(319,399)
年度溢利	9	247,821	443,710	478,364
年度其他全面收入：				
業主自用物業轉撥至投資物業 的重估收益		—	—	1,027
與業主自用物業重估收益有關 的遞延稅項		—	—	(257)
換算境外業務所產生的匯兌差額		—	—	252
年度其他全面收入（扣除稅項）		—	—	1,022
年度全面收入總額		247,821	443,710	479,386
下列人士應佔年度溢利：				
貴公司擁有人		234,825	431,597	471,488
非控股權益		12,996	12,113	6,876
		247,821	443,710	478,364
下列人士應佔全面收入總額：				
貴公司擁有人		234,825	431,597	472,496
非控股權益		12,996	12,113	6,890
		247,821	443,710	479,386

附錄一

會計師報告

合併財務狀況報表

	附註	於12月31日		
		2010年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
投資物業	13	453,000	493,000	717,000
物業、廠房及設備	14	150,583	822,174	933,078
無形資產	15	808	1,402	1,337
預付租賃款項	16	930,943	488,638	279,192
持作日後發展的永久業權土地	17	–	–	28,600
於聯營公司的權益	18	29,997	–	–
可供出售投資	19	11,070	12,056	12,056
就購入土地使用權				
已付的押金及預付款	20	891,286	–	–
遞延稅項資產	21	212,115	240,061	250,207
		<u>2,679,802</u>	<u>2,057,331</u>	<u>2,221,470</u>
流動資產				
存貨	22	243	249	879
發展中待售物業	23	2,674,296	2,615,635	3,570,940
持作銷售物業	24	1,085,840	2,063,039	1,276,697
貿易及其他應收款、押金				
及預付款	25	330,099	841,370	446,241
應收關聯方款項	40(a)	203,929	4,461	2,305
受限制現金	26	57,362	54,390	85,225
銀行結餘及現金	26	749,134	283,142	787,712
		<u>5,100,903</u>	<u>5,862,286</u>	<u>6,169,999</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日		
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
流動負債				
貿易及其他應付款、				
已收押金及應計費用	27	4,135,622	3,828,716	4,547,405
應付關聯方款項	40(b)	18,933	12,797	17,144
應付稅項	28	732,977	918,832	1,198,397
銀行及其他借貸（於一年內到期）	29	—	1,148,400	109,000
		<u>4,887,532</u>	<u>5,908,745</u>	<u>5,871,946</u>
流動資產（負債）淨額		<u>213,371</u>	<u>(46,459)</u>	<u>298,053</u>
總資產減流動負債		<u><u>2,893,173</u></u>	<u><u>2,010,872</u></u>	<u><u>2,519,523</u></u>
資本及儲備				
實繳資本／股本	30	200,342	342	342
儲備		<u>871,883</u>	<u>1,046,389</u>	<u>1,501,137</u>
貴公司擁有人應佔權益		1,072,225	1,046,731	1,501,479
非控股權益		<u>52,648</u>	<u>27,931</u>	<u>(730)</u>
權益總額		<u>1,124,873</u>	<u>1,074,662</u>	<u>1,500,749</u>
非流動負債				
銀行及其他借貸（於一年後到期）	29	1,768,300	875,000	1,000,900
遞延稅項負債	21	—	61,210	17,874
		<u>1,768,300</u>	<u>936,210</u>	<u>1,018,774</u>
		<u><u>2,893,173</u></u>	<u><u>2,010,872</u></u>	<u><u>2,519,523</u></u>

附錄一

會計師報告

貴公司的財務狀況報表

	附註	於12月31日		
		2010年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
於一家附屬公司的投資	31	—	—	—
		—	—	—
流動資產				
應收附屬公司款項	40(e)	—	1,264	1,237
應收關聯方款項	40(e)	325	342	342
銀行結餘及現金		12	6	5
		337	1,612	1,584
流動負債				
應付附屬公司款項	40(f)	—	13	11
應付關聯方款項	40(f)	71	1,354	1,339
		71	1,367	1,350
流動資產淨額		<u>266</u>	<u>245</u>	<u>234</u>
總資產減流動負債		<u>266</u>	<u>245</u>	<u>234</u>
資本及儲備				
股本	30	342	342	342
儲備	41	(76)	(97)	(108)
權益總額		<u>266</u>	<u>245</u>	<u>234</u>

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	貴公司權益擁有人應佔									
	實繳 資本/ 股本	特別儲備	重估儲備	其他儲備	法定盈餘 儲備	外匯換算 儲備	累計溢利	合計	非控股 權益	權益 總額
	人民幣千元	人民幣千元 (附註i)	人民幣千元	人民幣千元 (附註ii)	人民幣千元 (附註iv)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日	200,342	309,077	70,710	(40,073)	71,754	-	572,995	1,184,805	72,746	1,257,551
年度溢利及年度 全面收入總額	-	-	-	-	-	-	234,825	234,825	12,996	247,821
以股份付款	-	-	-	202	-	-	-	202	-	202
重新分類 (附註iii)	-	(19,938)	-	19,938	-	-	-	-	-	-
視為收購附屬公司的 額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	1,840	1,840
來自一名股東所控制 公司的供款 (附註v)	-	66	-	-	-	-	-	66	2	68
收購附屬公司的額外權益	-	6,167	-	-	-	-	-	6,167	(8,133)	(1,966)
出售附屬公司	-	-	-	-	(1,840)	-	-	(1,840)	89	(1,751)
撥作儲備	-	-	-	-	5,590	-	(5,590)	-	-	-
宣派股息 (附註11)	-	-	-	-	-	-	(352,000)	(352,000)	(26,892)	(378,892)
於2010年12月31日	200,342	295,372	70,710	(19,933)	75,504	-	450,230	1,072,225	52,648	1,124,873
年度溢利及年度 全面收入總額	-	-	-	-	-	-	431,597	431,597	12,113	443,710
以股份付款	-	-	-	6,294	-	-	-	6,294	-	6,294
視為應付股東的分派	(200,000)	-	-	-	-	-	-	(200,000)	-	(200,000)
來自一名股東所控制公司的 供款 (附註v)	-	393	-	-	-	-	-	393	14	407
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	499	499
收購一家附屬公司的額外權益	-	27,569	-	-	-	-	-	27,569	(38,693)	(11,124)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	1,350	1,350
撥作儲備	-	-	-	-	115,219	-	(115,219)	-	-	-
宣派股息 (附註11)	-	-	-	-	-	-	(291,347)	(291,347)	-	(291,347)
於2011年12月31日	342	323,334	70,710	(13,639)	190,723	-	475,261	1,046,731	27,931	1,074,662

附錄一

會計師報告

	貴公司權益擁有人應佔									
	實繳資本／股本	特別儲備	重估儲備	其他儲備	法定盈餘儲備	外匯換算儲備	累計溢利	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元 (附註i)	人民幣千元	人民幣千元 (附註ii)	人民幣千元 (附註iv)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年12月31日	342	323,334	70,710	(13,639)	190,723	-	475,261	1,046,731	27,931	1,074,662
業主自用物業重估收益	-	-	756	-	-	-	-	756	14	770
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	252	-	252	-	252
其他全面收入	-	-	756	-	-	252	-	1,008	14	1,022
年度溢利	-	-	-	-	-	-	471,488	471,488	6,876	478,364
年度全面收入總額	-	-	756	-	-	252	471,488	472,496	6,890	479,386
以股份付款	-	-	-	6,294	-	-	-	6,294	-	6,294
來自一名股東所控制公司的供款 (附註v)	-	393	-	-	-	-	-	393	14	407
收購附屬公司的額外權益撥作儲備	-	(24,435)	-	-	-	-	-	(24,435)	(28,845)	(53,280)
支付非控股權益的股息 (附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,720)	(6,720)
於2012年12月31日	342	299,292	71,466	(7,345)	270,229	252	867,243	1,501,479	(730)	1,500,749

附註：

- i. 特別儲備涉及收購附屬公司的額外權益、視為收購一家附屬公司、出售於附屬公司的部分權益及來自一名股東所控制公司的供款。
- ii. 於截至2008年12月31日止年度，當代綠色已出售當代節能5.8%的權益。向幾位高層管理人員（「僱員」）轉讓於當代綠色的1.924%股權超出公允價值的部分，乃被視為以股份付款。2008年度初步於儲備內確認的以股份付款總額為人民幣57,704,000元，在僱員提供服務的六年間自損益賬內扣除。因此，貴集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度分別確認與貴集團以股份付款相關的開支約人民幣7,125,000元、人民幣6,294,000元及人民幣6,294,000元。上述各項金額已自其他儲備解除。
- iii. 於2010年4月，其中一名僱員離職，有關該僱員的以股份付款總額人民幣19,938,000元由其他儲備重新分類為特別儲備，而先前確認的以股份付款人民幣6,923,000元於截至2010年12月31日止年度撥回至損益並計入其他儲備。
- iv. 根據在中國成立的貴集團現時旗下若干實體的組織章程細則，該等實體須向法定盈餘儲備轉撥其（根據中國公認會計原則編製的）稅後溢利的10%，直至該儲備達到有關實體註冊資本的50%為止。轉撥須於向權益持有人分派股息之前作出。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為實體的額外資本。
- v. 根據2010年11月29日當代節能與其一名僱員訂立的協議，該僱員可使用由北京當代城市房地產開發有限公司（「北京當代城市房地產」）（其由貴公司股東所控制）所發展的物業。該僱員自2010年10月30日開始為當代節能服務達10年後，該項物業的產權將轉讓予該僱員。於2010年11月29日，該物業的市場價值約為人民幣4,071,000元。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，貴集團已將該交易確認為員工成本及來自股東所控制公司的供款，金額分別為人民幣68,000元、人民幣407,000元及人民幣407,000元。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動			
稅前溢利	467,279	964,732	797,763
經以下調整：			
融資成本	46,494	97,560	98,098
利息收入	(3,311)	(5,612)	(4,503)
可供出售投資股息收入	–	(650)	(1,412)
物業、廠房及設備折舊	9,990	13,807	19,220
無形資產攤銷	145	154	201
以股份付款	7,125	6,294	6,294
撥回先前確認的以股份付款	(6,923)	–	–
持作銷售物業轉撥至投資物業的 公允價值收益	(53,253)	(23,926)	(99,154)
投資物業公允價值變動	(46,900)	(7,200)	(37,000)
持作買賣投資公允價值變動	(25)	(414)	(1,573)
呆賬撥備淨額	7,279	–	11
出售物業、廠房及設備的收益	(539)	(142)	(5,323)
出售附屬公司的收益	(2,579)	(2,393)	–
分佔聯營公司業績	3	3	–
出售一家聯營公司的收益	–	(6)	–
來自一名股東所控制公司的供款， 已確認為員工成本	68	407	407
持作銷售物業撇減	–	–	15,643
營運資金變動前的經營現金流量	424,853	1,042,614	788,672

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運資金變動前的經營現金流量	424,853	1,042,614	788,672
營運資金變動：			
存貨減少（增加）	1,399	(27)	(630)
發展中待售物業及持作銷售物業 （增加）減少	(395,168)	(66,974)	109,960
貿易及其他應收款、押金及 預付款（增加）減少	(115,144)	(24,937)	438,873
應收關聯方款項（增加）減少	(1,247)	(1,272)	2,333
就購入土地使用權已付的押金 及預付款（增加）減少	(183,316)	364,388	–
預付租賃款項增加	(945,442)	(184,002)	(81,000)
持作日後發展的永久業權土地增加	–	–	(28,600)
貿易及其他應付款、已收押金及 應計費用增加（減少）	1,497,530	(622,260)	766,050
應付關聯方款項（減少）增加	(41,364)	6,140	4,206
經營活動所得現金	242,101	513,670	1,999,864
已付所得稅	(98,603)	(261,775)	(137,328)
經營活動所得現金淨額	143,498	251,895	1,862,536

	截至12月31日止年度			
	附註	2010年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額		143,498	251,895	1,862,536
投資活動				
已收利息		3,311	5,612	4,503
自持作買賣投資所收取股息		25	414	1,573
自可供出售投資所收取股息		–	650	1,412
購入可供出售投資		(11,070)	(986)	–
購入物業、廠房及設備		(22,597)	(174,625)	(116,165)
購入無形資產		(190)	(748)	(136)
出售物業、廠房及設備所得款		3,962	1,030	11,847
出售附屬公司的現金流量淨額	34	3,367	356	–
出售一家聯營公司所得款	18	–	30,000	–
收購附屬公司／已清償上一年度				
收購附屬公司的應付代價	35	–	(305,876)	(67,361)
於一家聯營公司的投資		(30,000)	–	–
向關聯方作出墊款		(336,048)	(4,749)	(5,816)
關聯方還款		6,209	8,832	5,639
存放貸款押金		(5,500)	(7,733)	(52,565)
撤回貸款押金		–	5,500	52,565
受限制現金（增加）減少		(1,452)	2,972	(30,835)
投資活動所用現金淨額		(389,983)	(439,351)	(195,339)

	附註	截至12月31日止年度		
		2010年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動				
已付利息		(96,341)	(219,509)	(209,520)
已付股息		(136,892)	(104,177)	(6,720)
收購附屬公司的額外權益	33	(1,966)	(11,124)	(33,280)
償還銀行借貸		(715,700)	(572,300)	(323,500)
償還其他借貸		(400,000)	–	(1,390,000)
新增銀行貸款		1,261,000	77,400	500,000
新增其他貸款		640,000	750,000	300,000
償還關聯方款項		(2,235)	(1,486)	(47)
關聯方墊款		3,421	1,310	188
視為向股東所作分派		–	(200,000)	–
非控股權益注資		–	1,350	–
融資活動所得(所用)現金淨額		551,287	(278,536)	(1,162,879)
現金及現金等價物增加(減少)淨額		304,802	(465,992)	504,318
年初現金及現金等價物		444,332	749,134	283,142
匯率變動對以外匯持有的				
現金結餘的影響		–	–	252
年終現金結餘及現金等價物		749,134	283,142	787,712

財務資料附註

1. 財務資料的呈列基準

貴公司於2006年6月28日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的極地控股有限公司（「極地控股」）。貴公司的註冊辦事處位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands，其主要營業地點則位於中華人民共和國（「中國」）北京東城區香河園路1號。貴公司為一家投資控股公司。

根據重組，在當代摩碼工程項目管理根據日期為2011年1月10日的協議以代價人民幣200,000,000元（為當代綠色的註冊資本）完成收購當代綠色的全部股權後，於2011年1月12日，貴公司成為貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）現時旗下各公司的控股公司。張雷先生及Salum Zheng Lee先生於重組前後控制貴集團旗下所有公司，因此，重組後的貴集團被視為一家持續經營實體。

於2008年重組前，(1)當代綠色持有當代節能的74.61%股權、澳新紀元的94%股權、北京新動力的80%股權、北京當代的70%股權、湖南當代置業的80%股權、北京東君、山西紅華置業及山西紅華房地產開發的100%股權；及(2)當代置業集團股份有限公司（「當代置業」）（一家由張雷先生及Salum Zheng Lee先生最終控制的公司）持有第五燈泡的100%權益及首都設計的80%權益。

於2008年1月，當代綠色以代價約人民幣131,981,000元購入當代節能的22.39%股權，並進一步向其額外注資人民幣311,043,000元，令其於當代節能的實際權益由74.61%增加至99.097%。

於2008年2月，(1)當代綠色將其於2008年1月1日所持有該等公司的股權轉讓予當代節能；(2)當代節能自獨立第三方分別購入澳新紀元及北京新動力各自的餘下6%及20%股權；(3)新華聯控股有限公司（「新華聯」）、韓鳳國先生（均為獨立第三方）及當代節能的僱員李晶先生分別將彼等於北京當代的20%、3%及7%股權轉讓予當代節能；(4)當代綠色將其於當代節能的1.875%及0.125%股權分別轉讓予新華聯及韓鳳國先生；(5)當代綠色將其於當代節能的1.875%股權轉讓予張雷先生；(6)當代綠色將其於當代節能的0.625%、0.475%、0.412%及0.412%股權分別轉讓予姜鵬先生、李晶先生、范慶國先生及張鵬先生（均為貴集團管理層成員）；(7)當代節能的非控股股東陳音先生將其所持0.425%股權轉讓予當代綠色。於上述(4)至(7)項轉讓完成後，當代節能由當代綠色、新華聯、張雷先生、陳音先生、李晶先生、張鵬先生、姜鵬先生、范慶國先生及韓鳳國先生分別持有93.726%、1.875%、1.875%、0.475%、0.475%、0.412%、0.625%、0.412%及0.125%。

於2008年2月，當代節能以代價人民幣12,000,000元自當代置業購入第五燈泡的100%股權。

於2008年4月，當代節能以代價人民幣4,000,000元自當代置業購入首都設計的80%股權，並以代價人民幣1,000,000元自非控股股東購入首都設計的餘下20%股權。

於2008年5月，當代節能以代價人民幣80,000,000元自非控股股東購入湖南當代置業的餘下20%股權。

於2009年2月，久運發展以代價人民幣1,861,000元自獨立第三方購入當代摩碼工程項目管理的60%股權。

於2010年4月，當代綠色以代價約人民幣697,000元自 貴集團前任僱員姜鵬先生購入當代節能置業股份有限公司的0.625%股權。收購完成後，當代綠色於當代節能的股權增加至94.351%。

於2010年9月， 貴公司以代價1美元自何軍先生（其以Salum Zheng Lee先生受託人的身份持有宏業科技的全部已發行股本）購入宏業科技的全部股權。

於2010年9月，久運發展以代價人民幣1,270,000元自當代投資集團有限公司（「當代投資集團」，一家由張雷先生及Salum Zheng Lee先生控制的公司）購入當代摩碼工程項目管理的餘下40%股權。

於2011年6月1日，北京綠建工程與張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生及張鵬先生訂立首份轉讓協議以分別收購當代節能1.875%、0.475%、0.475%、0.412%及0.412%的股權，總代價為人民幣9,323,600元。同日，北京綠建工程與韓鳳國先生訂立第二份轉讓協議以收購當代節能0.125%的股權，代價為人民幣1,800,000元。於2011年6月2日，北京綠建工程已合法擁有當代節能0.9124%的股權（相當於首份轉讓協議項下協定轉讓股權總額的25%及第二份轉讓協議項下協定轉讓股權的100%）。根據首份轉讓協議，北京綠建工程擁有全部轉讓股權；因此，於2011年12月31日 貴集團擁有當代節能98.125%的股權。

於2012年12月6日，北京綠建工程與新華聯訂立股份轉讓協議，以收購當代節能的餘下1.875%股權，代價為人民幣53,280,000元。收購完成後，於2012年12月31日， 貴集團擁有當代節能100%的股權。

貴集團於截至2010年及2011年12月31日止年度的合併全面收入報表、合併權益變動表及合併現金流量表已予編製，猶如現有集團架構於整個有關期間，或自彼等各自的註冊成立／成立日期（以較短者為準）一直存在，並已參照當代綠色分別於各附屬公司所擁有的股權。 貴集團於2010年12月31日的合併財務狀況報表呈列 貴集團現時旗下各公司於上述各日的資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期一直存在，並已參照當代綠色分別於各附屬公司所擁有的股權。

財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣乃各集團實體經營所在主要經濟環境的流通貨幣（即各集團實體的功能貨幣）。

2. 採納國際財務報告準則

為編製及呈列有關期間的財務資料， 貴集團於整個有關期間貫徹採納於2012年1月1日開始的會計期間生效的國際會計準則（「國際會計準則」）、國際財務報告準則、修訂及相關詮釋（「國際財務報告詮釋委員會詮釋」）。

於本報告刊發日期，已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及修訂如下：

國際財務報告準則（修訂本）	國際財務報告準則2009年至2011年週期的年度改進 ¹
國際財務報告準則第7號（修訂本）	披露－抵銷金融資產及金融負債 ¹
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號（修訂本）	國際財務報告準則第9號的強制性生效日期及 過渡披露 ²
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第11號及 國際財務報告準則第12號（修訂本）	合併財務報表、共同安排及披露於 其他實體的權益：過渡性指引 ¹
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號（修訂本）	投資實體 ⁴
國際財務報告準則第9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第10號	合併財務報表 ¹
國際財務報告準則第11號	共同安排 ¹

國際財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ¹
國際財務報告準則第13號	公允價值計量 ¹
國際會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目的列報 ³
國際會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 ¹
國際會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 ¹
國際會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業的投资 ¹
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ⁴
國際財務報告詮釋委員會詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本 ¹

- 1 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效
- 4 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效

貴集團於編製財務資料時並無提早採納該等新訂及經修訂準則及修訂。

除以下所披露者外，貴公司董事預期應用該等新訂及經修訂準則或修訂將不會對貴集團合併財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第9號金融工具

國際財務報告準則第9號於2009年11月頒佈，以引入對金融資產分類及計量的新規定。國際財務報告準則第9號於2010年10月經修訂，以包括金融負債分類及計量及終止確認的規定。

國際財務報告準則第9號的主要規定：

- 國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公允價值計量。特別是，在以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有，且僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量的債務投資，一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後的會計期末按公允價值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體能不可撤回地選擇於其他全面收入內呈列股權投資(並非持作買賣)公允價值的其後變動，僅股息收入一般於損益確認。
- 就指定為透過損益按公允價值列賬的金融負債的計量而言，國際財務報告準則第9號規定，該負債的信貸風險變動所導致的金融負債公允價值變動數額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入內確認該負債的信貸風險變動的影響將造成或擴大於損益內的會計錯配。金融負債的信貸風險所導致的公允價值變動其後不會重新分類至損益內。於過往，根據國際會計準則第39號，指定為透過損益按公允價值列賬的金融負債的公允價值變動的全部數額均於損益內呈列。

董事預計，於日後應用國際財務報告準則第9號可能對有關貴集團金融資產及金融負債的呈報金額有影響。然而，在完成深入評估之前提供國際財務報告準則第9號影響的合理估計並不可行。

國際會計準則第1號(修訂本)其他全面收入項目的列報

國際會計準則第1號(修訂本)「其他全面收入項目的列報」為全面收入報表及收入報表引入新的術語。根據國際會計準則第1號(修訂本)，「全面收入報表」更名為「損益及其他全面收入報表」，而「收入報表」則更名為「損益表」。國際會計準則第1號(修訂本)保留以單一報表或兩份獨立但連續報表呈列損益及

其他全面收入的選擇權。然而，國際會計準則第1號(修訂本)規定其他全面收入項目應劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準(修訂本不會改變呈報稅前或稅後其他全面收入項目的選擇權)予以分配。

國際會計準則第1號(修訂本)於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效。其他全面收入項目的列報將會在日後會計期間修訂本獲應用時作出相應變更。

合併、共同安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

於2011年5月，頒佈有關合併、共同安排、聯營公司及披露的五項準則組合，包括國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號、國際財務報告準則第12號、國際會計準則第27號(於2011年經修訂)及國際會計準則第28號(於2011年經修訂)。

五項準則的主要規定載於下文。

國際財務報告準則第10號取代國際會計準則第27號*合併與獨立財務報表*中與合併財務報表相關的部分。常設詮釋委員會－詮釋第12號*合併－特殊目的實體*將會於國際財務報告準則第10號生效日期後撤銷。根據國際財務報告準則第10號，合併的基準只有一個，那就是控制。此外，國際財務報告準則第10號引入對控制的新定義，其包括三層因素：(a)對投資對象的權力，(b)對投資對象的投入所帶來的可變回報上的風險或權利，及(c)動用投資者對投資對象的權力以影響投資者回報金額的能力。國際財務報告準則第10號大量增加對各種複雜情況的相關指引。

國際財務報告準則第11號取代國際會計準則第31號*合資企業權益*。國際財務報告準則第11號處理兩方或以上擁有共同控制權的共同安排的分類方法。常設詮釋委員會－詮釋第13號*共同控制實體－合資方作出的非貨幣出資*將會於國際財務報告準則第11號生效日期後撤銷。根據國際財務報告準則第11號，共同安排視乎安排所涉各方的權利及責任分為共同經營或合資企業，而根據國際會計準則第31號，共同安排分為三種類型：共同控制實體、共同控制資產及共同控制經營。此外，國際財務報告準則第11號項下的合資企業須採用權益會計法入賬，而國際會計準則第31號項下的共同控制實體則可採用權益會計法或比例合併法入賬。

國際財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未合併結構實體擁有權益的實體。整體而言，國際財務報告準則第12號的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

於2012年6月，頒佈國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號及國際財務報告準則第12號的修訂本，澄清首次應用該等國際財務報告準則的若干過渡性指引。

該五項準則連同有關過渡性指引的修訂本將於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用，惟全部此等準則須同時提早應用。該五項準則將於2013年1月1日開始的年度期間於貴集團的合併財務報表內採納。考慮到國際財務報告準則第10號所載有關控制的新定義及額外指引，貴公司董事已初步評估集團架構，並預期基於現有的集團架構，應用該五項準則將不會對合併財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第13號公允價值計量

國際財務報告準則第13號設立有關公允價值計量及有關公允價值計量披露的單一指引。該準則界定公允價值、設立計量公允價值的框架以及有關公允價值計量的披露規定。國際財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他國際財務報告準則規定或允許公允價值計量及有關公允價值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，國際財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時國際財務報告準則第7號*金融工具：披露*項下僅對金融工具規定按三級公允價值等級基準作量化及定性披露，而國際財務報告準則第13號對其加以擴展，以涵蓋所涉範圍內的所有資產及負債。

國際財務報告準則第13號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

董事預期應用該新準則或會影響財務報表中的若干呈報款項，從而導致財務報表產生更多的披露。

國際財務報告準則第7號及國際會計準則第32號（修訂本）抵銷金融資產及金融負債及相關披露

國際會計準則第32號的修訂本澄清與抵銷金融資產及金融負債規定有關的現有應用問題。具體而言，修訂本澄清了「現時擁有法律上可強制執行權利以抵銷」及「同步變現及結算」之涵義。

國際財務報告準則第7號的修訂本規定，實體應就可強制執行淨額交割總約定或類似安排項下有關金融工具的抵銷權利及相關安排（比如擔保品登入規定）的資料予以披露。

國際財務報告準則第7號的修訂本於2013年1月1日或之後開始的年度期間及該等年度期間的中期生效。該等披露亦應追溯應用至所有可供比較期間。然而，國際會計準則第32號的修訂本須待2014年1月1日或其後開始的年度期間方生效，並須追溯應用。

董事預期，應用國際會計準則第32號及國際財務報告準則第7號的該等修訂本，可能導致日後須就抵銷金融資產及金融負債作出更多的披露。

3. 主要會計政策

編製基準

財務資料乃根據歷史成本法（投資物業及若干金融工具按公允價值計量則除外）及下文所載符合國際財務報告準則的會計政策而編製。

此外，財務資料載有〔●〕及香港公司條例所規定的適用披露事項。

合併基準

財務資料包括 貴公司及 貴公司所控制實體（其附屬公司）的財務報表。倘 貴公司有權力規管一家實體的財務及經營政策，以從該實體的業務中獲得利益，即被視為對該實體擁有控制權。

年度所購入或售出附屬公司的收入及開支由收購生效日期起或截至出售生效日期止（視適用情況而定）計入合併全面收入報表。附屬公司的全面收支總額歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益產生虧絀結餘。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，致令其會計政策與 貴集團其他成員公司所採用者一致。

集團內公司間之所有交易、結餘、收入及開支乃於合併賬目時悉數抵銷。

於附屬公司之非控股權益與 貴集團於該等公司的權益分開呈列。

業務合併

收購附屬公司採用收購法入賬。業務合併的轉讓代價按 貴集團為換取被收購方的控制權而轉讓的資產、所欠付被收購方前擁有人的負債及所發行的股權於收購日期的總公允價值計量。收購相關成本一般於產生時在損益確認。

於收購日期，符合國際財務報告準則第3號（2008年）確認條件的被收購方可識別資產、負債及或然負債按公允價值確認，惟：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排的相關負債或資產分別根據國際會計準則第12號所得稅及國際會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與 貴集團重置被收購方股份結算交易有關的負債或股本工具於收購日期根據國際財務報告準則第2號以股份付款計量；及
- 根據國際財務報告準則第5號持作銷售的非流動資產及已終止經營業務歸類為持作銷售的資產（或出售組合）根據該準則計量。

非控股股東的權益可初步按公允價值或按非控股權益分佔被收購方可辨別資產淨值公允價值的比例計量。計量基準的選擇乃按逐項交易基準作出。於有關期間， 貴集團已選擇按分佔已購入可識別資產及所承擔負債的公允價值計量非控股權益。收購之後，非控股權益的賬面值即為初步確認時該等權益的金額加上非控股權益佔其後股權變動的份額。

業務合併產生的商譽乃於獲得控制權當日（收購日）確認為一項資產。商譽按照轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益以及收購人過往於被收購方持有的權益（如有）的公允價值之和超出收購日期所收購可辨別資產及所承擔負債的淨值的部分計量。

倘若於重新評估之後， 貴集團於被收購方的可辨別資產淨值公允價值的權益超過轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益以及收購人過往於被收購方持有的權益（如有）的公允價值之和，則超出部分將立即於損益中確認為議價購買收益。

附屬公司的擁有權權益變動（並不導致喪失控制權）

貴公司於附屬公司的擁有權權益發生變動（並不導致喪失控制權）列賬為股本交易（即擁有人以擁有人身份進行的交易）。控股權益與非控股權益的賬面值須作調整以反映彼等於附屬公司的相關權益的變動。非控股權益調整金額與已付或已收代價公允價值之間的任何差額直接於權益內確認，並歸屬 貴公司擁有人。

涉及共同控制實體業務合併的合併會計法

財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如合併實體或業務從首次受控制方控制當日已被合併。合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度以現有賬面值合併。以控制方權益持續為限，並無就商譽，或收購人於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額中的權益超過共同控制合併時成本的部分，確認任何金額。合併全面收入報表包括各合併實體或業務自所呈列的最早日期或自合併實體或業務開始受到共同控制的日期以來（以較短期間為準，毋須考慮共同控制合併的日期）的業績。財務資料中的比較數字已予呈列，猶如實體或業務於上一報告期末或自開始受共同控制之日起（以較短期間為準）已合併。

收益確認

收益乃按已收或應收代價的公允價值計算，乃一般業務過程中出售貨物及提供服務的應收款項扣除折讓及銷售相關稅項後的金額。

在日常業務過程中銷售物業所得的收益於有關物業竣工，且物業所有權的絕大部分風險及回報已轉移至客戶（即客戶已根據買賣協議的條款完成所需程序確認收到交付物業）時予以確認。

於收益確認日期前從買方所收取的押金及分期付款，則列於合併財務狀況報表流動負債項下。

來自經營租賃的租金收入，於有關租賃期內按直線法確認。

其他服務收入於提供服務時確認。

金融資產的利息收入乃參考尚未償還本金額採用適用實際利率，按時間基準累計，而實際利率乃將估計未來現金收入透過金融資產預計可用年期準確地貼現為該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

投資所得股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本增值之用的物業。投資物業初步以成本（包括任何直接應佔支出）計量。於初步確認後，投資物業採用公允價值模式按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生盈虧於產生期間計入損益中。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期出售時再無日後經濟利益產生之時終止確認。終止確認資產所產生的任何盈虧（按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算）於該項目終止確認期間計入損益。

當物業、廠房及設備項目因已證實終止自用而變為投資物業時，其於轉撥當日的賬面值與公允價值間的任何差額在其他全面收入內確認並於物業重估儲備中累計。待資產隨後出售或報廢時，有關重估儲備將直接轉至保留溢利。

倘持有物業的意圖變更為賺取租金及／或資本增值，持作銷售物業轉入投資物業（以對另一方之經營租賃開始為證），則該項目於轉撥當日的賬面值與其公允價值間的任何差額於損益確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累計折舊及任何已確認減值虧損列賬。

正在建造以供生產、供應或管理之用的物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用，及按照貴集團會計政策資本化的借貸成本（就合資格資產而言）。當該類物業竣工及可投入擬定用途時，將撥入物業、廠房及設備之適當分類。當該等資產可投入擬定用途時，開始就該等資產計提折舊，其基準與其他物業資產相同。

折舊乃經計及物業、廠房及設備項目（在建工程除外）的估計剩餘價值，於其估計可使用年期以直線法確認以撇銷成本。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。該資產出售或報廢所產生的任何收益或虧損（以出售所得款淨額與該項目賬面值之間的差額計算）於該項目終止確認期間計入損益。

無形資產

單獨收購且具限定可使用年期的無形資產按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

具限定可使用年期的無形資產攤銷乃於預計可用年期內按直線法確認。

預付租賃款項

預付租賃款項指以發展待售物業為目的之土地使用權的預付款項，初步按成本確認及於租期內以直線法轉撥至損益。於物業發展項目中的相關建設工程動工時，其將被轉撥至發展中待售物業。

持作日後發展的永久業權土地

持作日後發展的永久業權土地指 貴集團擁有的用作發展待售物業的地塊。永久業權土地初步按成本確認，且不計及減值。於物業發展項目中的相關建設工程動工時，其將被轉撥至發展中待售物業。

於一家附屬公司的投資

於一家附屬公司的投資乃按成本值減任何減值虧損在 貴公司的財務狀況報表內入賬。

於聯營公司的投資

聯營公司為投資者對其有重大影響力，且並非附屬公司或於合營企業的權益的實體。重大影響力指參與被投資公司的財務及營運決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策的制訂。

聯營公司的業績、資產及負債按權益會計法列入本財務資料內，惟被分類為持作銷售的投資則另作別論，於此情況下，其乃根據國際財務報告準則第5號持作銷售的非流動資產及已終止經營業務進行會計處理。根據權益法，於聯營公司的投資初步按成本在合併財務狀況報表內確認，隨後予以調整以確認 貴集團分佔聯營公司的損益及其他全面收入。當 貴集團分佔聯營公司的虧損超出其於該聯營公司的權益（包括實質上組成 貴集團於該聯營公司的投資淨額的任何長期權益），則 貴集團不再確認其分佔的進一步虧損。額外虧損的確認僅以 貴集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司支付的款項為限。

收購成本超出於收購日期 貴集團分佔聯營公司已確認可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額的部分，均確認為商譽，計入投資賬面值。倘於重新評估後 貴集團分佔可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額多於收購成本，則差額即時於損益確認。

當集團實體與其聯營公司進行交易時，與該聯營公司交易所產生的損益僅會在於聯營公司的權益與 貴集團無關的情況下，方會在 貴集團的合併財務報表內確認。

存貨

存貨乃以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本值乃利用加權平均法計算。

發展中待售物業

擬於發展完成後於一般業務過程中出售的發展中物業列為流動資產，以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括相關土地成本、所產生的發展支出及已資本化的借貸成本（如適用）。

發展中待售物業於竣工後轉撥至持作銷售物業。

倘發展中物業的擬定持有用途變更為自用，則發展中待售物業將轉入物業、廠房及設備。

持作銷售物業

持作銷售物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括土地成本、所產生的發展支出及已資本化的借貸成本（如適用）。可變現淨值按當時市況釐定。

倘持作銷售物業的擬定持有用途變更為作自用，則持作銷售物業將轉入物業、廠房及設備。

商譽以外有形資產及無形資產減值

於各報告期末，貴集團均會審閱其有形及無形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，將估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損（如有）的程度。倘不能估計個別資產的可收回金額，貴集團將估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。當可確定合理及一致的分配基準時，企業資產亦分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流將使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率為反映目前市場對金錢時間值的評估及未來現金流估計並無就此調整的資產的特定風險。

倘估計資產（或現金產生單位）的可收回金額低於其賬面值時，則該資產（或現金產生單位）的賬面值將會減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產（或現金產生單位）的賬面值會增至經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過如並無於以往年度就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損而原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則於合併財務狀況報表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（透過損益按公允價值列賬的金融資產及金融負債除外）而直接產生的交易成本於初步確認時計入或扣除自金融資產或金融負債（視適用情況而定）的公允價值。因收購透過損益按公允價值列賬的金融資產或金融負債而直接產生的交易成本即時於損益確認。

金融資產

貴集團的金融資產分為貸款及應收款項、可供出售金融資產及持作買賣金融資產。所有日常金融資產買賣於交易日確認及終止確認。日常買賣指須在市場規則或慣例訂定的時間內交收資產的金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率乃按金融資產的預計可用年期或（如適用）較短期間準確貼現估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至於初步確認時的賬面淨值的利率。

債務工具（其利息收入列為其他收入）的利息收入乃按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括貿易應收款、其他應收款項、應收附屬公司及關聯方款項、受限制現金、銀行結餘及現金）採用實際利率法，以攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬（有關金融資產減值虧損的會計政策請參閱下文）。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或未分類為透過損益按公允價值列賬的金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資的非衍生工具。

對於在活躍市場並無市場報價及其公允價值無法可靠計量的可供出售股本投資，於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量（請參閱下文有關金融資產減值虧損的會計政策）。

持作買賣金融資產

倘金融資產：

- 被收購之主要目的為於不久的將來出售；或
- 為 貴集團集中管理的已識別金融工具組合的一部分，並已於近期形成短期獲利之實際模式；或
- 並非指定為有效對沖工具之衍生工具，則被分類為持作買賣金融資產。

持作買賣金融資產按公允價值計量，重新計量所產生的公允價值變動於產生期間直接在損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括金融資產賺取的任何股息或利息。

金融資產減值

除持作買賣金融資產外的金融資產於各報告期末時評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認金融資產後發生的一項或多項事件令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產屬已減值。

就貸款及應收款項而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約（如逾期或拖欠利息或本金付款）；或
- 借貸人有可能破產或進行財務重組。

貿易應收款及其他應收款項等被評估為非個別減值的若干金融資產類別，其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合的客觀減值證據可包括 貴集團的過往收款經驗以及與應收款項逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

對於按攤銷成本計量的金融資產而言，減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益賬內確認，並按該資產的賬面值與按原先實際利率貼現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損減少，惟貿易應收款及其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目的賬面值變動於損益確認。倘貿易應收款及其他應收款項被視為無法收回，則於撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷的款項計入損益內。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

就以成本列賬的金融資產而言，減值虧損的金額乃按資產賬面值與以類似金融資產的當前市場回報率貼現的估計未來現金流的現值之間的差額計算。該等減值虧損將不會於往後期間撥回。

金融負債及股本工具

集團實體發行的金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類。

股本工具乃證明 貴集團於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合約。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息支出的方法。實際利率是按金融負債的預計可用年期或（如適用）較短期間準確貼現估計未來現金付款至於初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債包括銀行及其他借貸、貿易應付款、其他應付款項及應付關聯方款項，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

集團實體所發行的股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本而入賬。

終止確認

倘收取資產現金流量的合約權利屆滿，或金融資產已轉讓且 貴集團已將該等金融資產擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體，則終止確認金融資產。倘 貴集團並無轉讓亦無保留擁有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則 貴集團確認其於資產的保留權益及可能須支付的相關負債。倘 貴集團實質保留已轉讓金融資產的絕大部分風險及回報，則 貴集團繼續確認該金融資產並亦就所收得的所得款項確認抵押借貸。

於全面終止確認金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和間的差額於損益內確認。

倘有關合約所訂明的 貴集團責任獲解除、取消或屆滿，則終止確認金融負債。被終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價間的差額於損益內確認。

租賃

當租賃條款將所有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則有關租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃年期按直線法於損益確認。

貴集團作為承租人

經營租賃款項乃於有關租賃年期按直線法確認為開支。訂立經營租賃時已收及應收作為獎勵的利益按直線法於租賃年期確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

當一項租賃包括土地及樓宇部分，貴集團會根據各部分所有權附帶的絕大部分風險及回報是否轉移至貴集團之評估，獨立評估各部分以分類為融資或經營租賃，惟兩部分均為經營租賃，則整份租賃視作經營租賃處理。特別是，最低租賃款項（包括任何一次性預付款）於租賃開始時，按租賃土地與樓宇部分的租賃權益的相關公允價值的比例在土地與樓宇部分間進行分配。

租賃款項能夠可靠分配時，租賃土地權益作為經營租賃在合併財務狀況報表中列作「預付租賃款項」，並於租期內按直線基準攤銷，惟按公允價值模式分類及入賬列作投資物業者除外。當租賃款項無法於土地與樓宇部分間可靠分配，整份租賃一般視作融資租賃處理，並入賬列作物業、廠房及設備。

借貸成本

與收購、興建或生產合資格資產（該等資產須用一段較長時間達致其擬定用途或銷售）直接有關的借貸成本會加入該等資產的成本，直至資產大致上達致其擬定用途或銷售時為止。用於合資格資產支出前暫作投資之用的特定借貸所賺取的投資收入將自可資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益確認。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行的交易，按交易日的現行匯率確認。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。按公允價值計量以外幣計值的非貨幣項目乃按公允價值釐定當日的現行匯率進行換算。按外幣的過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

貨幣項目的匯兌差額乃於產生期間內於損益確認。

就合併財務報表的呈報而言，貴集團海外業務的資產及負債按各報告期末的現行匯率換算為人民幣。至於收入及開支項目則按期內平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，在該情況下，則採用交易當日的匯率換算。所產生匯兌差額（如有）於其他全面收入中確認及於權益項目中累積（如適用，歸屬為非控股權益）。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於合併全面收入報表所報溢利，乃因其不包括其他年度的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣減項目。貴集團的即期稅項負債按報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則一般於可能出現可利用可扣減暫時差額扣稅之應課稅溢利時就所有該等可扣減暫時差額確認。倘因商譽或初步確認（業務合併情況下除外）一項交易的其他資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就來自投資附屬公司及聯營公司的應課稅暫時差額確認，惟倘貴集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資相關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可抵銷暫時差額利益，且預期暫時性差額於可見將來會撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討，並會扣減至不再有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債基於各報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），按預期將於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算。遞延稅項負債及資產的計量反映貴集團預期於報告期末收回或結算資產及負債賬面值的方式產生的稅務影響。即期及遞延稅項於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關時，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接在權益確認。

就按照國際會計準則第40號投資物業使用公允價值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，除非假設被駁回，否則假設該等物業是透過出售收回其賬面值。當投資物業可予折舊及以貴集團的商業模式（其業務目標乃隨著時間推移而消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益，而非透過出售消耗）所持有，則有關假設將被駁回。如假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則採用透過使用收回所適用的稅率計量。

退休福利成本

中國國營退休福利計劃下的定額供款退休福利計劃供款，於僱員提供可令其享有供款的服務時列為開支。

與僱員發生的權益結算以股份付款交易

經參考已轉讓股份的公允價值減自僱員收取的代價後釐定的已收服務公允價值於轉讓當日在其他儲備內確認，並於股權轉讓協議所訂明的服務期間內按直線基準支銷。於歸屬期內對估計所作修訂的影響(如有)會於損益確認，並相應調整其他儲備。

倘僱員於股權轉讓協議所訂明的服務期間屆滿前離開 貴集團，先前確認為其他儲備的金額將重新分類至特別儲備。

政府補助

政府補助於 貴集團將政府補助擬作補償的相關成本確認為開支的各期間有系統地於損益確認。應收政府補助倘用作補償已產生之開支或虧損或旨在為 貴集團提供即時財務支持且於未來不會產生相關費用，則於應收期間於損益確認。

財務擔保合約

財務擔保合約是指當某特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期債務，則發行人須向持有人就所產生的損失償付特定款項的合約。 貴集團發行的財務擔保合約初步乃以其公允價值計量，且倘未指定透過損益按公允價值列賬，則隨後將按以下兩項的較高者計量：(i)根據國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的合約項下的責任金額；及(ii)最初確認的金額減去(如適合)根據國際會計準則第18號收益所確認累計攤銷的金額。

4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於採用附註3所述之 貴集團會計政策時，董事須就不能透過其他來源明顯確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會歷經持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計期間，則會在該期間確認有關修訂；若修訂影響到現行修訂期間及未來期間，則在現行以及未來期間確認有關修訂。

投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師以涉及對若干市況進行估計的估值法計算。在依賴估值報告時，董事已作出判斷，並信納估值所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動會導致 貴集團投資物業的公允價值發生變動，並須對損益表所報盈虧金額作出相應調整。

所得稅開支

如附註21所載，於2010年、2011年及2012年12月31日，主要與稅項虧損、土地增值稅撥備、呆壞賬撥備、撇銷持作銷售物業、廣告費用、物業銷售額與銷售成本之間的暫時差額以及其他項目相關的遞延稅項資產人民幣212,115,000元、人民幣240,061,000元及人民幣250,207,000元，經抵銷若干遞延稅項負債後已予確認。遞延稅項資產能否變現主要視乎未來有無足夠可供動用的未來溢利或應課稅暫時差額。董事釐定遞延稅項資產乃基於已頒佈或實質已頒佈的稅率，以及對 貴集團預期動用遞延稅項資產的未來數年所作的最佳溢利預測。董事將於報告期末前審閱假設及溢利預測。倘所產生的實際未來溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生期間於損益內確認。

土地增值稅

貴集團在中國須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國不同城市的不同稅務司法權區而各異，且 貴集團若干物業發展項目尚未與中國地方稅務機關確認土地增值稅的計算及付款方法。因此， 貴集團於釐定土地增值及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。 貴集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額會於 貴集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支及相關所得稅撥備造成影響。

投資物業的遞延稅項

就使用國際會計準則第40號的公允價值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債或遞延稅項資產時，董事已審閱 貴集團的投資物業組合及若干資產的特性。就於2010年、2011年及2012年12月31日金額為零、零及人民幣56,000,000元的投資物業而言，董事的結論為其並非以目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有。因此，董事決定不駁回其透過出售完全收回的假設。 貴集團乃計及於出售此等投資物業時的土地增值稅及企業所得稅估計遞延稅項。

就於2010年、2011年及2012年12月31日金額為人民幣453,000,000元、人民幣493,000,000元及人民幣661,000,000元的其他投資物業而言，董事的結論為其乃以目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益（而非透過出售實現）的商業模式持有。對於此等投資物業，駁回按公允價值模式計量的投資物業透過出售予以收回的假設，且 貴集團已計及企業所得稅估計遞延稅項。

項目管理服務合約的保證回報及額外服務費

貴集團已就物業發展項目與獨立第三方訂立項目管理服務合約。根據項目管理服務合約， 貴集團已提供項目最低投資回報率的保證。倘項目投資回報率高於特定水平， 貴集團有權收取浮動的額外服務費。管理層已審閱對項目日後收益及預算成本的估計，結論為未能達到最低回報率的機會極小，因此，並未於2011年及2012年12月31日確認任何責任。倘預期項目未來溢利低於項目管理服務合約所載的保證回報，則會在發現虧損時立刻確認虧損。

股息政策

於2012年下半年，董事已檢討股息政策，並根據 貴公司中國附屬公司的股息政策決定分派比率，擬就2008年1月1日後各年派發約20%的稅後溢利。 貴集團已根據上述股息政策就中國附屬公司未分派溢利確認預扣稅。倘業務或財務狀況變化導致可分派溢利出現任何重大波動，董事將會考慮調整股息分派比率。然而，概不能保證各年或任何特定年度會宣派或分派任何金額的股息。董事將不時重新評估股息政策。

已竣工待售物業撇減

管理層會對已竣工待售物業的賬面值進行定期檢討。根據管理層檢討的結果，於估計可變現淨值低於賬面值時，會撇減已竣工待售物業。

在釐定已竣工待售物業的可變現淨值時，管理層已參考當前市場數據（如近期出售交易）作為評估基準。

5. 收益及分部資料

貴集團的經營活動可歸為主要專注於物業發展及物業投資的單一可報告及經營分部。該經營分部乃依據 貴集團主要經營決策人所審閱的內部管理報告確立。主要經營決策人主要審閱來自物業發展的物業銷售收益及來自物業投資的租賃物業收益，此等收益乃按與國際財務報告準則內類似的會計政策計量。然而，除收益資料外，並無經營業績及其他分立財務資料可用以評估有關收益類別的表現。主要經營決策人（ 貴集團首席執行官鍾天降先生）全面審閱 貴集團的整體業績，以作出有關資源分配的決策。因此，並無呈列對此單一可報告及經營分部的分析。

營業額乃指就有關期間向客戶銷售貨品及提供服務所收取及應收代價的公允價值。

整體資料

按類別劃分的 貴集團營業額分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	1,532,091	3,135,068	1,945,557
物業租賃	15,600	17,577	19,669
	<u>1,547,691</u>	<u>3,152,645</u>	<u>1,965,226</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日，賬面值分別為人民幣2,456,617,000元、人民幣1,805,214,000元及人民幣1,930,390,000元的非流動資產（不包括金融工具及遞延稅項資產）乃位於中國，而於2012年12月31日，賬面值為人民幣28,817,000元的其餘非流動資產乃位於美國。

地區資料

下表載列按地理位置劃分的有關 貴集團來自外部客戶的收益的資料。客戶的地理位置乃以提供服務或交付貨物及物業的地點為準。

	來自外部客戶的收益		
	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
華北	1,078,026	2,377,251	1,337,419
華中南	469,665	775,394	627,807
	<u>1,547,691</u>	<u>3,152,645</u>	<u>1,965,226</u>

於有關期間，概無與單一外部客戶進行交易的收益達 貴集團於各報告期間的收益10%或以上。

附錄一

會計師報告

6. 其他收入、收益及虧損

	截至12月31日止年度		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
利息收入	3,311	5,612	4,503
可供出售投資股息收入	–	650	1,412
罰款收入	36	20	414
政府補助 (附註a)	2,117	2,638	8,804
設計收入	350	–	–
出售物業、廠房及設備的收益	539	142	5,323
出售附屬公司的收益	2,579	2,393	–
出售一家聯營公司的收益	–	6	–
自水錶廠區項目收到的超額補償 (附註b)	–	–	146,876
項目管理服務收入	–	–	6,000
其他	1,185	500	290
	<u>10,117</u>	<u>11,961</u>	<u>173,622</u>

附註：

- (a) 政府補助指來自中國各政府部門的激勵性補助。有關中國政府部門概無對該等補助附加任何條件或限制。
- (b) 貴集團於2002年為獲取土地使用權首次參與水錶廠區項目的安置工作。於2012年5月15日，貴集團已就水錶廠區項目與獨立第三方訂立補償協議，據此，貴集團將從獨立第三方收取人民幣573,862,000元（包括貴集團支付的預付款退款人民幣400,449,000元）。截至2012年12月31日止年度，貴集團已收取部分款項達人民幣545,169,000元，其中淨收益人民幣146,876,000元（扣除營業稅後）已於截至2012年12月31日止年度確認為其他收入。於2013年2月，貴集團已收訖剩餘款項人民幣28,693,000元。

7. 融資成本

	截至12月31日止年度		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息			
— 須於五年內悉數償還	(79,755)	(200,765)	(193,640)
— 毋須於五年內悉數償還	(16,586)	(18,744)	(15,880)
	<u>(96,341)</u>	<u>(219,509)</u>	<u>(209,520)</u>
減：發展中物業的資本化金額	49,847	121,949	111,422
	<u>(46,494)</u>	<u>(97,560)</u>	<u>(98,098)</u>

針對合資格資產的支出，源自貴集團一般借貸額的資本化借貸成本於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度乃分別按7.71%、13.55%及13.91%的年資本化比率進行計算。

附錄一

會計師報告

8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項			
中國企業所得稅	(174,902)	(213,411)	(174,603)
香港利得稅	-	-	(276)
美國企業稅	-	-	(2)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(115,911)	(274,347)	(198,257)
遞延稅項(附註21)			
中國企業所得稅	71,355	(33,264)	61,261
土地增值稅	-	-	(7,522)
所得稅開支	<u>(219,458)</u>	<u>(521,022)</u>	<u>(319,399)</u>

根據於2007年3月16日頒佈的中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，境內及境外投資企業統一按25%的企業所得稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

截至2010年及2011年12月31日止年度，由於貴集團旗下公司並未於香港產生或取得收入，故並未撥備香港利得稅。截至2012年12月31日止年度，香港利得稅乃按估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據美國聯邦稅法，美國企業稅應按15%至35%的累進稅率徵收。截至2010年及2011年12月31日止年度，由於貴集團旗下公司並未於美國產生或取得收入，故並未撥備美國企業稅。截至2012年12月31日止年度，美國企業稅乃按估計應課稅溢利15%的聯邦法定稅率予以撥備。

年度稅項開支與合併全面收入報表內的稅前溢利的對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅前溢利	<u>467,279</u>	<u>964,732</u>	<u>797,763</u>
按25%稅率計算的中國企業所得稅	(116,820)	(241,183)	(199,441)
土地增值稅	(115,911)	(274,347)	(205,779)
土地增值稅的稅務影響	28,978	68,587	51,445
對以下各項的稅務影響：			
就稅項而言不可抵扣開支	(15,498)	(9,512)	(7,390)
就稅項而言毋須徵稅收入的稅務影響	-	-	1,275
並非確認為遞延稅項資產的			
稅項虧損的影響	(207)	(3,368)	(3,334)
動用過往未確認的稅項虧損	-	11	335
在其他司法權區經營的附屬公司			
稅率差異的影響	-	-	154
待分派保留溢利的預扣稅(附註i)	-	(61,210)	(5,632)
撥回過往年度撥備的預扣稅有關的			
遞延稅項(附註ii)	-	-	48,968
稅項開支	<u>(219,458)</u>	<u>(521,022)</u>	<u>(319,399)</u>

附註：

- i. 根據於2008年1月1日生效的中國稅務通函（國稅函[2008]112號），稅率為10%的中國預扣所得稅適用於應付「非居民」投資者（其在中國並無設立機構或營運地點）的股息。該數額指就中國附屬公司自2008年1月1日以來所賺取的可用作分派的未分派溢利而撥備的預扣所得稅。
- ii. 於2012年下半年，董事已檢討股息政策，並根據貴公司中國附屬公司的股息政策決定分派比率，擬就2008年1月1日後各年派發約20%的稅後溢利。因此，根據管理層先前及現時就可預見未來將予分派溢利的比例作出的決策，預扣稅有關的遞延稅項已於2012年撥回。

9. 年度溢利

	截至12月31日止年度		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年度溢利乃經扣除（計入） 下列項目後釐定：			
於損益內確認的物業、廠房及設備折舊	9,990	13,807	19,220
於發展中物業項下資本化 的物業、廠房及設備折舊	143	347	94
年度折舊開支總額	10,133	14,154	19,314
無形資產攤銷	145	154	201
經營租賃租金	651	1,443	3,584
核數師酬金	420	500	640
呆賬撥備淨額	7,279		11
持作銷售物業撇減，計入銷售成本	—		15,643
確認為開支的存貨成本	945,078	1,800,985	1,065,670
持作買賣投資的股息收入	(25)	(414)	(1,573)
員工成本（包括退休福利成本）：			
董事薪酬（附註10）	5,229	5,049	4,823
薪金及其他津貼	58,701	81,719	102,088
以股份付款	(1,988)	4,104	4,104
退休福利成本	2,492	5,360	7,875
其他實物福利：			
提供予若干僱員使用的物業	2,200	4,921	5,932
總員工成本	66,634	101,153	124,822
減：發展中待售物業項下的資本化金額	(31,141)	(34,336)	(46,741)
	<u>35,493</u>	<u>66,817</u>	<u>78,081</u>

附錄一

會計師報告

10. 董事及僱員薪酬

董事

	董事袍金	基本薪金 及津貼	花紅	退休福利 供款	以股份 付款	其他實物 福利	合計
	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
截至2010年12月31日止年度							
董事姓名							
執行董事							
張雷	-	409	306	26	-	-	741
陳音	-	623	306	26	-	-	955
范慶國	-	409	306	26	2,190	-	2,931
鍾天降	-	268	80	26	-	128	502
獨立董事							
崔健	-	-	-	-	-	-	-
許俊浩	-	-	-	-	-	-	-
秦佑國	100	-	-	-	-	-	100
	<u>100</u>	<u>1,709</u>	<u>998</u>	<u>104</u>	<u>2,190</u>	<u>128</u>	<u>5,229</u>

截至2011年12月31日止年度

董事姓名

執行董事

張雷	-	443	174	29	-	-	646
陳音	-	670		29	-	-	699
范慶國	-	443	174	29	2,190	-	2,836
鍾天降	-	444	192	29	-	128	793

獨立董事

崔健	-	-	-	-	-	-	-
許俊浩	-	-	-	-	-	-	-
秦佑國	75	-	-	-	-	-	75
	<u>75</u>	<u>2,000</u>	<u>540</u>	<u>116</u>	<u>2,190</u>	<u>128</u>	<u>5,049</u>

截至2012年12月31日止年度

董事姓名

執行董事

張雷	-	446	124	32	-	-	602
陳音	-	671	30	32	-	-	733
范慶國	-	446	154	32	2,190	-	2,822
鍾天降	-	435	124	32	-	75	666

獨立董事

崔健	-	-	-	-	-	-	-
許俊浩	-	-	-	-	-	-	-
秦佑國	-	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1,998</u>	<u>432</u>	<u>128</u>	<u>2,190</u>	<u>75</u>	<u>4,823</u>

附錄一

會計師報告

花紅乃由管理層經參考 貴集團經營業績、個人表現及現行市況後釐定。

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

五名最高薪酬人士

五名最高薪酬人士包括截至2010年12月31日止年度的三名董事、截至2011年12月31日止年度的一名董事及截至2012年12月31日止年度的一名董事。截至2010年12月31日止年度的其餘兩名最高薪酬人士、截至2011年12月31日止年度的其餘四名最高薪酬人士及截至2012年12月31日止年度的其餘四名最高薪酬人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員			
— 基本薪金及津貼	886	1,372	1,331
— 花紅	612	839	283
— 以股份付款	4,104	4,104	4,104
— 退休福利供款	56	100	95
— 其他實物福利			
— 所提供物業	180	1,385	1,378
	<u>5,838</u>	<u>7,800</u>	<u>7,191</u>

於有關期間， 貴集團並無支付五名最高薪酬人士任何薪酬作為鼓勵加入或加入 貴集團後的獎勵或作為離職補償。

其餘最高薪酬人士薪酬組別如下：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
零至1,000,000港元	—	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	2	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—	2
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—	1
3,000,001港元至3,500,000港元	2	2	1
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>

11. 股息

截至2010年12月31日止年度，當代綠色分別於2010年3月28日及2010年12月22日向其股東當代投資集團及當代偉業投資管理有限公司（「當代偉業」）宣派股息人民幣110,000,000元及人民幣242,000,000元。於截至2010年12月31日止年度，人民幣110,000,000元已以現金支付，而人民幣229,900,000元則通過當代投資集團的欠款結清。餘額人民幣12,100,000元已於2011年以現金支付予當代偉業。附屬公司向彼等的非控股股東宣派並派付股息人民幣26,892,000元。

截至2011年12月31日止年度，當代綠色於2011年重組前向其股東當代投資集團及當代偉業宣派股息人民幣291,347,000元。於截至2011年12月31日止年度，其中人民幣14,567,000元及人民幣77,510,000元已以現金分別支付予當代偉業及當代投資集團，而人民幣199,270,000元已通過當代投資集團的欠款結清。

截至2012年12月31日止年度，一家附屬公司已宣派及派付現金股息人民幣6,720,000元予其非控股股東。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，貴公司概無派付或宣派股息。

股息率及獲享股息的股份數目並無呈列，因為有關資料對本報告而言並無意義。

12. [●]

13. 投資物業

	合計
	人民幣千元
公允價值	
於2010年1月1日	288,000
轉撥自持作銷售物業	118,100
於損益確認的公允價值變動淨額	<u>46,900</u>
於2010年12月31日	453,000
轉撥自持作銷售物業	32,800
於損益確認的公允價值變動淨額	<u>7,200</u>
於2011年12月31日	493,000
轉撥自持作銷售物業	182,700
轉撥自物業、廠房及設備	4,300
於損益確認的公允價值變動淨額	<u>37,000</u>
於2012年12月31日	<u><u>717,000</u></u>

貴集團所有按經營租賃持有以賺取租金的物業權益乃使用公允價值模式計量，並分類為及入賬列作投資物業。

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日已分別抵押約人民幣163,464,000元、人民幣105,299,000元及人民幣139,059,000元的投資物業，以擔保 貴集團獲授的一般銀行融資（載於附註36）。

所有投資物業均位於中國。投資物業所在土地的租期為40年。 貴集團已竣工投資物業於各轉撥日期以及於2010年、2011年及2012年12月31日的公允價值，已根據〔●〕於同日作出的估值而達致。〔●〕為一家與 貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師，其擁有合適的資歷，而且在近期亦有評估相關地點類似物業的經驗。〔●〕的地址為〔●〕。估值乃採用直接比較法，假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可資比較銷售交易，或（如適用）按投資法將現有租賃協議所產生的租金收入淨額撥作資本，並就該等物業的可複歸收入潛力計提適當撥備而進行。

根據截至2012年12月31日止三個年度各轉撥日進行的估值，截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，在用途變更（由與外部人士簽訂的經營租賃開始所證明）後，轉撥自持作銷售物業的金額中已包括持作銷售物業的成本分別約人民幣64,847,000元、人民幣8,874,000元及人民幣83,546,000元，及其公允價值收益分別約人民幣53,253,000元、人民幣23,926,000元及人民幣99,154,000元。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，在與外部人士簽訂的經營租賃協議開始後轉撥自物業、廠房及設備的金額中已包括物業、廠房及設備的賬面值分別約零、零及人民幣3,273,000元，及其他全面收入中確認的公允價值變動分別約零、零及人民幣1,027,000元。

附錄一

會計師報告

14. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇	汽車	電器設備 及家具	在建物業	合計
	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
	(附註a)				
成本					
於2010年1月1日	142,179	13,641	9,762	519	166,101
添置	10,361	7,373	2,161	2,702	22,597
轉撥自持作銷售物業 (附註b)	1,032	–	–	–	1,032
出售附屬公司	–	–	(1,310)	–	(1,310)
轉撥	–	–	251	(251)	–
出售	(2,342)	(2,303)	(139)	–	(4,784)
於2010年12月31日	151,230	18,711	10,725	2,970	183,636
添置	40,663	8,500	2,985	122,477	174,625
轉撥自發展中待售物業 (附註c)	–	–	–	486,375	486,375
轉撥自持作銷售物業 (附註b)	24,982	–	–	–	24,982
收購一家附屬公司	–	619	74	–	693
出售附屬公司	–	–	(668)	–	(668)
出售	(1,290)	(304)	(1,497)	–	(3,091)
於2011年12月31日	215,585	27,526	11,619	611,822	866,552
添置	–	3,711	1,792	110,662	116,165
轉撥自發展中待售物業 (附註c)	16,116	–	–	3,658	19,774
轉撥自持作銷售物業 (附註b)	4,076	–	–	–	4,076
出售	(9,624)	(2,598)	(2,211)	–	(14,433)
轉撥至投資物業	(4,135)	–	–	–	(4,135)
於2012年12月31日	<u>222,018</u>	<u>28,639</u>	<u>11,200</u>	<u>726,142</u>	<u>987,999</u>

附錄一

會計師報告

	租賃土地 及樓宇	汽車	電器設備 及家具	在建物業	合計
	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
	(附註a)				
累計折舊					
於2010年1月1日	12,425	6,194	6,450	–	25,069
本年度扣除	6,323	2,352	1,458	–	10,133
出售附屬公司	–	–	(788)	–	(788)
出售時抵銷	–	(1,310)	(51)	–	(1,361)
於2010年12月31日	18,748	7,236	7,069	–	33,053
本年度扣除	9,024	3,540	1,590	–	14,154
出售附屬公司	–	–	(626)	–	(626)
出售時抵銷	(497)	(290)	(1,416)	–	(2,203)
於2011年12月31日	27,275	10,486	6,617	–	44,378
本年度扣除	12,903	4,308	2,103	–	19,314
出售時抵銷	(4,368)	(1,483)	(2,058)	–	(7,909)
轉撥至投資物業時抵銷	(862)	–	–	–	(862)
於2012年12月31日	34,948	13,311	6,662	–	54,921
賬面值					
於2010年12月31日	<u>132,482</u>	<u>11,475</u>	<u>3,656</u>	<u>2,970</u>	<u>150,583</u>
於2011年12月31日	<u>188,310</u>	<u>17,040</u>	<u>5,002</u>	<u>611,822</u>	<u>822,174</u>
於2012年12月31日	<u>187,070</u>	<u>15,328</u>	<u>4,538</u>	<u>726,142</u>	<u>933,078</u>

附註：

- (a) 貴集團已就 貴集團所發展的物業與合資格僱員訂立協議（「計劃」）。根據計劃，合資格僱員可使用該等物業，惟於 貴集團的服務年期須維持在介乎1.5年至15年。該等物業的產權將於完成計劃項下所述的服務年期時授予合資格僱員。於2010年、2011年及2012年12月31日，合資格僱員已根據計劃佔用的租賃土地及樓宇的賬面值分別為人民幣23,554,000元、人民幣60,884,000元及人民幣51,611,000元。
- (b) 當 貴公司管理層議決動用該等物業中的部分作上文附註(a)中計劃用途及／或自用辦公室時，有關樓宇將自持作銷售物業中轉出。
- (c) 截至2011年及2012年12月31日止年度，由於物業的擬定用途由已竣工待售住宅物業變為服務式公寓、酒店及辦公室，故價值分別為人民幣486,375,000元及人民幣19,774,000元的發展中待售物業獲轉撥至在建物業。
- (d) 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日已分別抵押約人民幣76,394,000元、人民幣637,430,000元及人民幣657,328,000元的樓宇，以擔保 貴集團獲授的一般銀行融資（載於附註36）。

上述物業、廠房及設備項目（不包括在建物業）在計及彼等的估計剩餘價值後以直線法按以下年率計算折舊：

租賃土地及樓宇	按土地未屆滿租期與30年中的較短者
計劃項下的租賃土地及樓宇	1.5至15年
汽車	19%
電器設備及家具	19%-31.67%

所有樓宇及在建物業所在土地均位於中國，屬中期租賃。

15. 無形資產

	<u>電腦軟件</u>
	人民幣千元
成本	
於2010年1月1日	1,321
添置	190
出售附屬公司	<u>(556)</u>
於2010年12月31日	955
添置	<u>748</u>
於2011年12月31日	1,703
添置	<u>136</u>
於2012年12月31日	<u>1,839</u>
累計攤銷	
於2010年1月1日	(372)
本年度扣除	(145)
出售附屬公司	<u>370</u>
於2010年12月31日	(147)
本年度扣除	<u>(154)</u>
於2011年12月31日	(301)
本年度扣除	<u>(201)</u>
於2012年12月31日	<u>(502)</u>
賬面值	
於2010年12月31日	<u>808</u>
於2011年12月31日	<u>1,402</u>
於2012年12月31日	<u>1,337</u>

電腦軟件有限定可使用年期，於5年內以直線法攤銷。

16. 預付租賃款項

與中國境內土地的土地使用權有關的預付租賃款項的賬面值分析如下：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中期	511,370	60,775	28,731
長期	419,573	427,863	250,461
	<u>930,943</u>	<u>488,638</u>	<u>279,192</u>

貴集團的預付租賃款項指為在中國取得介乎40年至70年租期的土地使用權所支付的款項。

於2010年、2011年及2012年12月31日，貴集團已分別抵押約人民幣395,022,000元、零及人民幣42,559,000元的土地使用權，以擔保貴集團獲授的一般銀行融資（載於附註36）。

17. 持作日後發展的永久業權土地

截至2012年12月31日止年度，貴集團為發展持作銷售物業在美國德克薩斯州購入一幅永久業權土地。

18. 於聯營公司的權益

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資成本，非上市	30,000	—	—
應佔收購後虧損	(3)	—	—
	<u>29,997</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日，貴集團於下列聯營公司擁有權益：

實體名稱	註冊地點	主要營業地點	貴集團持有的實際權益			主要業務
			於12月31日			
			2010年	2011年	2012年	
福州華爾佳	中國福州	中國福州	23.588%	—	—	房地產相關投資

附錄一

會計師報告

有關 貴集團聯營公司的財務資料概述載列如下：

	於12月31日	
	2010年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
總資產	32,999	—
總負債	(5)	—
資產淨值	<u>32,994</u>	<u>—</u>
	截至12月31日止年度	
	2010年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
收益	—	—
年度虧損	(11)	(11)
其他全面收入	—	—
年度全面收入總額	<u>(11)</u>	<u>(11)</u>

於2011年11月，福州華爾佳向澳新紀元退款人民幣30,000,000元，該交易導致於損益中確認收益，計算如下：

	截至2011年 12月31日止年度 人民幣千元
出售所得款項	30,000
減：投資終止之日23.588%股本投資的賬面值	<u>29,994</u>
已確認收益	<u>6</u>

19. 可供出售投資

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資，按成本：			
Cura Investment Management (Shanghai) Co., Ltd. (「Cura Investment」) (附註a)	11,070	11,070	11,070
O+ Design International Corporation (「O+ Design」) (附註b)	—	986	986
	<u>11,070</u>	<u>12,056</u>	<u>12,056</u>

附註：

- (a) 當代節能持有Cura Investment 2.245%的股權，Cura Investment為在中國成立的從事基金管理的私營實體。
- (b) 於截至2011年12月31日止年度，當代節能按每股0.4美元收購O+ Design 376,450股優先股，O+ Design為於開曼群島註冊成立的公司。其主要業務為提供節能建築設計服務。
- (c) 由於可供出售投資的合理公允價值估計範圍甚大，董事認為不能可靠計量其公允價值，故其於各報告期末以成本扣減減值計量。

20. 就購入土地使用權已付的押金及預付款

結餘指公開招標、拍賣或掛牌出讓的已付押金及土地安置的預付款。就土地安置項目而言，貴集團與原土地使用權擁有人訂立合約，用於在完成必要的安置工作後取得地塊，以於一般業務過程中發展作已竣工待售物業。董事認為，交易預期將於各報告期末起超過十二個月清償，因此於2010年12月31日獲分類為非流動資產。

於截至2011年12月31日止年度，人民幣538,125,000元已重新分類至其他應收款項，詳情載於附註25。

21. 遞延稅項

以下為於有關期間確認的主要遞延稅項資產（負債）及其變動：

	投資物業		土地			物業銷售		業主自用		合計	
	保留溢利的預扣稅	公允價值變動	稅項虧損	增值稅撥備	壞賬撥備	持作銷售物業撇銷	廣告費用	與銷售成本的暫時差額	物業重估		其他
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2010年1月1日	-	(26,576)	11,200	94,398	1,829	6,226	819	76,691	(25,124)	1,297	140,760
於損益（扣除）計入 (附註8)	-	(25,980)	(536)	26,387	1,820	-	4,771	64,386	-	507	71,355
於2010年12月31日	-	(52,556)	10,664	120,785	3,649	6,226	5,590	141,077	(25,124)	1,804	212,115
於損益（扣除）計入 (附註8)	(61,210)	(8,890)	(4,022)	50,579	-	-	(2,682)	(7,337)	-	298	(33,264)
於2011年12月31日	(61,210)	(61,446)	6,642	171,364	3,649	6,226	2,908	133,740	(25,124)	2,102	178,851
於損益（扣除）計入 (附註8)	43,336	(41,088)	10,233	38,303	3	2,619	1,874	(3,081)	-	1,540	53,739
於年度其他全面收入扣除	-	-	-	-	-	-	-	-	(257)	-	(257)
於2012年12月31日	(17,874)	(102,534)	16,875	209,667	3,652	8,845	4,782	130,659	(25,381)	3,642	232,333

附錄一

會計師報告

為於合併財務狀況報表內呈報，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	212,115	240,061	250,207
遞延稅項負債	–	(61,210)	(17,874)
	<u>212,115</u>	<u>178,851</u>	<u>232,333</u>

由於不可預測未來溢利來源，故並無就下列未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
將於以下日期到期：			
2012年12月31日	334	334	–
2013年12月31日	370	104	–
2014年12月31日	350	58	–
2015年12月31日	828	582	5
2016年12月31日	–	13,472	13,205
2017年12月31日	–	–	13,337
並未確認為遞延稅項資產 的未動用稅項虧損總額	<u>1,882</u>	<u>14,550</u>	<u>26,547</u>

22. 存貨

存貨為原材料、耗材及其他。

23. 發展中待售物業

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
年初	1,594,668	2,674,296	2,615,635
添置	1,626,273	2,024,267	1,077,789
於建設工程動工後轉撥自 預付租賃款項	110,258	930,943	290,446
竣工後轉撥至持作銷售物業	(656,903)	(2,846,052)	(393,156)
轉撥至物業、廠房及設備	–	(486,375)	(19,774)
收購一家附屬公司 (附註35)	–	318,556	–
年終	<u>2,674,296</u>	<u>2,615,635</u>	<u>3,570,940</u>

發展中物業均位於中國，租期介乎40年至70年之間。

於2010年、2011年及2012年12月31日，貴集團正就分別約為零、零及人民幣85,050,000元的土地使用權自相關機構獲取使用權證。

於2010年、2011年及2012年12月31日，貴集團已分別抵押約人民幣1,637,865,000元、人民幣1,584,979,000元及人民幣996,635,000元的發展中物業，以擔保貴集團獲授的一般銀行融資（載於附註36）。

於2010年、2011年及2012年12月31日，賬面值為人民幣569,185,000元、人民幣1,587,347,000元以及人民幣1,507,314,000元的發展中待售物業預期將於各報告期末起十二個月後竣工。

24. 持作銷售物業

貴集團的持作銷售物業均以成本列賬且均位於中國。

於2010年、2011年及2012年12月31日，貴集團已分別抵押約人民幣601,243,000元、人民幣342,898,000元及人民幣97,313,000元的持作銷售物業，以擔保貴集團獲授的一般銀行融資（載於附註36）。

25. 貿易及其他應收款、押金及預付款

貿易應收款主要包括逾期應收租金。根據租賃協議，租戶將不會獲授信貸期，租金須預先進行結算。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議條款支付，通常於自協議之日起計45日內支付。

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款，扣除撥備	6,024	12,696	15,133
應收票據	—	2,800	—
向建築材料供應商作出墊款	40,306	72,912	81,167
其他應收款項，扣除撥備	17,846	33,579	55,367
預付土地增值稅及營業稅	257,908	171,920	260,782
清河北庫的預付款（附註a）	—	130,779	—
水錶廠區項目的預付款／補償（附註b）	—	407,346	28,693
貴集團獲授其他貸款的擔保存款 （附註c）	5,500	7,733	—
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款 （附註d）	2,515	1,605	5,099
	<u>330,099</u>	<u>841,370</u>	<u>446,241</u>

附註：

- (a) 2011年12月31日的餘額為有關清河北庫區項目土地安置工作的預付款。貴集團管理層決定不參與以獲取土地使用權為目的的土地安置項目。於截至2012年12月31日止年度，預付款已悉數退還予貴集團。
- (b) 2011年12月31日的餘額為有關水錶廠區項目安置工作的預付款。於截至2012年12月31日止年度，貴集團就此項目進一步支付人民幣5,600,000元，由此，就此項目所支付的預付款總額已達人民幣400,449,000元。如附註6(b)所述，根據與獨立第三方訂立的補償協議，貴集團有權自獨立第三方收取人民幣573,862,000元（包括預付款的退款人民幣400,449,000元及補償人民幣160,916,000元），部分補償金額乃於截至2012年12月31日止年度結清。

附錄一

會計師報告

- (c) 於2010年12月31日，就 貴集團獲授的其他貸款所支付的押金為就 貴集團獲授其他貸款而向信託基金公司支付的首筆押金。於截至2011年12月31日止年度，押金已退還予 貴集團。

於2011年12月31日，就 貴集團獲授的其他貸款所支付的押金指當 貴集團出售若干比例為獲取貸款而抵押的持作銷售物業時， 貴集團為擔保其他獲授貸款而向信託基金公司支付的金額。信託基金公司已於截至2012年12月31日止年度退還該等押金。

- (d) 客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款指存放於住房公積金管理中心（負責經營及管理住房公積金的國有機構）的金額，以擔保客戶所獲提供住房公積金貸款，且當客戶獲得物業個人所有權證後將退還予 貴集團。

以下為於各報告期末按應收租金的到期日及已售物業應收款項的協議日期（與彼等各自的收益確認日相若）所作貿易應收款及應收票據的賬齡分析：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以下	6,013	15,485	15,133
1至2年	-	-	-
2至3年	11	-	-
3年以上	-	11	-
	<u>6,024</u>	<u>15,496</u>	<u>15,133</u>

於各報告期末，上述大部分貿易應收款均為逾期應收租金，惟並無減值。 貴集團並無就該等結餘而持有任何抵押品。

貿易應收款的呆賬撥備變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	3,603	8,035	8,034
於年內撥備	5,006	-	11
於年內撥回	(42)	-	-
於出售一家附屬公司後撥回	(532)	-	-
於年內撇銷	-	(1)	-
年終	<u>8,035</u>	<u>8,034</u>	<u>8,045</u>

其他應收款項的呆賬撥備變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	15,846	17,861	14,190
於年內撥備	3,190	-	-
於年內撥回	(875)	-	-
於出售附屬公司後撥回	(300)	-	-
於年內撇銷	-	(3,671)	-
年終	<u>17,861</u>	<u>14,190</u>	<u>14,190</u>

26. 受限制現金／銀行結餘及現金

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向客戶提供按揭貸款的擔保存款(附註a)	57,362	54,179	74,026
建設預售物業的擔保存款(附註b)	—	211	11,199
受限制現金結餘	<u>57,362</u>	<u>54,390</u>	<u>85,225</u>

附註：

- (a) 向客戶提供按揭貸款的抵押存款指存放於銀行的受限制現金，以擔保提供予客戶的按揭擔保且當客戶獲得物業個人所有權證後將被解除。
- (b) 根據中國地方國有土地資源管理局頒佈的有關文件，貴集團的若干物業發展公司須存放若干數額的預售物業所得款項，作為建設物業的擔保存款。該存款僅可於獲得中國地方國有土地資源管理局批准後用於支付有關項目的建設費用及購買建築材料的費用。該擔保存款會根據有關預售物業的完成階段予以解除。

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金：	806,496	337,532	872,937
減：受限制現金	<u>(57,362)</u>	<u>(54,390)</u>	<u>(85,225)</u>
	<u>749,134</u>	<u>283,142</u>	<u>787,712</u>

銀行結餘及現金包括 貴集團持有的現金及原到期期限為三個月或以下的短期存款。

於2010年、2011年及2012年12月31日，浮息存款的年利率分別為0.36%、0.5%及0.35%。

於2010年、2011年及2012年12月31日的銀行結餘及現金主要以人民幣計值，人民幣於國際市場不可自由兌換貨幣。人民幣的匯率由中國政府釐定，將資金匯出中國須受中國政府實施之外匯管制措施所限。

27. 貿易及其他應付款、已收押金及應計費用

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款	384,658	410,686	449,589
應計建設支出	395,282	643,138	409,674
其他應付款項	79,843	296,486	326,820
其他應付稅項	89,298	90,341	183,365
應付工資	16,630	17,275	23,466
已收押金及物業銷售預收款	3,158,486	2,362,410	3,143,215
其他應計費用	11,425	8,380	11,276
	<u>4,135,622</u>	<u>3,828,716</u>	<u>4,547,405</u>

貿易應付款及應計建設支出包括建設成本及其他項目相關開支，乃根據 貴集團計量的項目進度支付。貴集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期限內償還（如有）。

以下為於報告期末，貿易應付款按發票日期的賬齡分析：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以下	305,173	290,292	330,793
1至2年	73,805	54,363	86,108
2至3年	16	61,504	18,949
3年以上	5,664	4,527	13,739
	<u>384,658</u>	<u>410,686</u>	<u>449,589</u>

其他應付款項包括因收購綏中長龍及湖北萬星（附註35）而產生的應付代價及其他應付款項，於2011年12月31日分別為人民幣135,217,000元及人民幣69,670,000元，於2012年12月31日則分別為人民幣135,217,000元及人民幣2,309,000元，均為免息、無固定償還期限且需於要求時償還。

於2012年12月31日的其他應付款項包括因當代綠色與新華聯之間的股份轉讓而產生的應付代價人民幣20,000,000元。根據有關股份轉讓協議，北京綠建工程以現金代價人民幣53,280,000元購入當代節能的1.875%股權，其中人民幣33,280,000元已於2012年12月31日支付。代價餘額人民幣20,000,000元隨後乃於2013年2月結清。

附錄一

會計師報告

28. 應付稅項

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付土地增值稅	556,458	728,076	921,002
應付所得稅	176,519	190,756	277,395
	<u>732,977</u>	<u>918,832</u>	<u>1,198,397</u>

29. 銀行及其他借貸

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款，有抵押	1,128,300	633,400	809,900
其他貸款，有抵押	640,000	1,190,000	300,000
其他貸款，無抵押	—	200,000	—
	<u>1,768,300</u>	<u>2,023,400</u>	<u>1,109,900</u>

借貸須於以下期限內償還：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內或按要求	—	1,148,400	109,000
多於1年，但不超過2年	881,000	611,000	651,900
多於2年，但不超過5年	607,300	—	219,000
超過5年	280,000	264,000	130,000
	1,768,300	2,023,400	1,109,900
減：流動負債下1年內到期款項	—	(1,148,400)	(109,000)
1年後到期款項	<u>1,768,300</u>	<u>875,000</u>	<u>1,000,900</u>

於各報告期末的銀行及其他借貸均以人民幣計值。

於報告期末的若干銀行及其他貸款乃以附註36所載的抵押資產作擔保。

於2010年、2011年及2012年12月31日的借貸分別包括浮息借貸約人民幣1,128,300,000元、人民幣833,400,000元及人民幣809,900,000元，年利率分別介乎5.67%至6.75%、5.4%至6.48%、5.4%至9.84%，貴集團因而承受現金流量利率風險。其餘借貸為定息借貸，於2010年、2011年及2012年12月31日的實際年利率分別介乎13.80%至14.80%、6.4%至14.8%及16%，貴集團因而承受公允價值利率風險。

於2011年3月，貴集團與一家信託基金公司訂立協議，據此，貴公司一家附屬公司江西當代節能的49%股權及應收江西當代節能賬面值為人民幣111,800,000元的款項以現金代價人民幣200,000,000元轉讓予上述信託基金公司。同時，貴集團同意購回，而上述信託基金公司同意出售該附屬公司的49%股權及應收江西當代節能的款項，現金代價分別為人民幣88,200,000元及人民幣111,800,000元，交易時間則為21個月期間結束時。考慮到貴集團仍可對江西當代節能行使控制權以及強制性回購安排，江西當代節能乃按附屬公司入賬。股權交易在本財務資料中整體作授予貴集團的貸款處理。此筆貸款人民幣200,000,000元（已於2011年3月提取）以年利率13%加上中國人民銀行宣佈上調1年期貸款基準利率的幅度計息，由江西當代節能51%的股權進行抵押，並已於截至2012年12月31日止年度清還。

於2011年5月，貴集團透過委託貸款安排向當代置業借入人民幣200,000,000元。委託貸款（已於2011年5月悉數提取）為無抵押、固定年利率為6.4%，並須於2014年5月16日償還。委託貸款已於截至2012年12月31日止年度清還。

於2012年4月，貴集團向一家信託基金公司借入貸款人民幣300,000,000元。該筆貸款為有抵押，按固定年利率16%計息，並須於2014年4月償還。

30. 實繳資本／股本

貴集團

於2010年12月31日的貴集團股本指當代綠色與貴公司的合併實繳資本。於2011年及2012年12月31日的貴集團股本指貴公司的股本。

貴公司

	股份數目	金額 美元	相當於 人民幣千元
每股面值1美元的普通股			
法定：			
於2010年、2011年及2012年12月31日	50,000	50,000	342
已發行及繳足：			
於2010年、2011年及2012年12月31日	50,000	50,000	342

31. 於一家附屬公司的投資

		於12月31日		
		2010年	2011年	2012年
非上市股份，按成本	美元	1	1	1
	人民幣元	7	7	7
於財務資料列示為	人民幣千元	—	—	—

於2010年9月27日，貴公司以1美元收購宏業科技的1股股份。

32. 退休福利計劃

根據相關中國法律及法規，貴公司的中國附屬公司須參加一項由地方市政府管理的定額供款退休計劃。貴集團的中國實體向該計劃供款以為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃按經當地市政府同意的僱員平均薪金的一定百分比計算。就退休福利計劃而言，貴集團的主要責任是根據計劃作出規定供款。

33. 收購附屬公司的額外權益

於2010年4月，貴公司全資附屬公司當代綠色以代價約人民幣696,000元向貴集團前僱員姜鵬先生收購當代節能置業股份有限公司的0.625%股權。收購完成後，當代綠色於當代節能的股權增加至94.351%。

於2010年9月，貴公司全資附屬公司久運發展以代價人民幣1,270,000元向非控股股東收購當代摩碼工程項目管理的餘下40%股權。

於2011年6月，貴公司全資附屬公司北京綠建工程以代價人民幣11,123,600元向張雷先生、李晶先生、陳音先生、范慶國先生、張鵬先生及韓鳳國先生收購當代節能的3.774%股權。收購完成後，貴集團於當代節能的股權增加至98.125%。

於2012年12月，北京綠建工程與新華聯訂立股份轉讓協議，以收購當代節能的餘下1.875%股權，代價為人民幣53,280,000元。收購完成後，於2012年12月31日，貴集團擁有當代節能100%的股權。

34. 出售附屬公司

截至2010年12月31日止年度，貴公司非全資附屬公司當代節能出售其於附屬公司首都設計的100%股權予獨立第三方及其於附屬公司當代天啟的93.75%股權予由張雷先生控制的公司北京摩碼投資管理有限公司（「北京摩碼投資」）。該兩項出售交易的現金代價分別為人民幣3,000,000元及人民幣1,200,000元。

截至2011年12月31日止年度，貴公司非全資附屬公司當代節能將其於北京東君俱樂部的80%股權轉讓予第一摩碼資產管理（北京）有限公司（前稱當代勝地資產運營（北京）有限公司）（「第一摩碼資產」），現金代價為人民幣400,000元，乃參考北京東君俱樂部的註冊資本釐定。

	截至12月31日止年度	
	2010年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
已收代價：		
已收現金	4,200	400
已收總代價	<u>4,200</u>	<u>400</u>
失去控制權的資產及負債分析：		
貿易及其他應收款	3,022	56
存貨	810	21
物業、廠房及設備	522	42
無形資產	186	–
銀行結餘及現金	833	44
貿易及其他應付款	<u>(3,841)</u>	<u>(2,655)</u>
出售的資產（負債）淨值	<u>1,532</u>	<u>(2,492)</u>
出售附屬公司的收益：		
現金代價	4,200	400
出售的（資產）負債淨值	(1,532)	2,492
非控股權益	<u>(89)</u>	<u>(499)</u>
出售附屬公司的收益	<u>2,579</u>	<u>2,393</u>
出售產生的現金流入（流出）淨額：		
現金代價	4,200	400
減：出售的銀行結餘及現金	<u>(833)</u>	<u>(44)</u>
	<u>3,367</u>	<u>356</u>

就於各年度出售的附屬公司而言，由於該等公司對貴集團於出售年度收益、溢利及現金流量的貢獻並不重大，故並未呈列其各自對貴集團於各年度收益、溢利及現金流量貢獻的披露資料。

35. 收購附屬公司

根據日期為2011年1月25日的股份轉讓協議，貴公司的非全資附屬公司北京當代及當代節能向獨立第三方收購湖北萬星的全部股份，代價為人民幣266,682,000元。此外，貴集團亦承諾支付賣方因轉讓湖北萬星全部權益而產生的個人所得稅人民幣61,670,000元，故總代價為人民幣328,352,000元。湖北萬星主要從事物業發展業務。此收購入賬為資產收購。

當股份轉讓於2011年10月8日日完成後，貴集團依法擁有湖北萬星全部股權。

根據日期為2011年3月15日的股份轉讓協議，貴公司非全資附屬公司當代摩碼以現金代價人民幣120,000,000元向獨立第三方收購綏中長龍全部股份，貴集團亦承諾支付因轉讓綏中長龍全部權益而產生的個人所得稅人民幣27,500,000元，故總代價為人民幣147,500,000元。綏中長龍主要從事物業發展業務。此收購入賬為資產收購。

當代摩碼於截至2011年12月31日止年度支付人民幣48,000,000元後合法擁有綏中長龍的40%股權，而60%的股權仍註冊於賣方名下。根據股份轉讓協議，當代摩碼可對綏中長龍的財務及業務營運政策行使控制權，因而，賣方無法享有於綏中長龍的股東權益。綏中長龍乃入賬列作當代摩碼的全資附屬公司。

於收購日期，該等附屬公司的資產淨值如下：

	截至2011年 12月31日止年度	
	湖北萬星	綏中長龍
	人民幣千元	人民幣千元
於收購日期收購的資產及確認的負債：		
預付租賃款項	91,982	212,654
物業、廠房及設備	693	—
發展中物業	318,556	—
銀行結餘及現金	806	—
貿易及其他應付款	(83,685)	(65,154)
總代價	328,352	147,500
由以下方式清償：		
現金	258,682	48,000
其他應付款項 (附註27)	69,670	99,500
	328,352	147,500
收購產生的現金 (流入) 流出淨額：		
現金代價	258,682	48,000
收購的銀行結餘及現金	(806)	—
	257,876	48,000

36. 抵押資產

於各報告期末已抵押以下資產，作為 貴集團獲授的若干銀行及其他融資的擔保：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	163,464	105,299	139,059
預付租賃款項	395,022	–	42,559
發展中物業	1,637,865	1,584,979	996,635
持作銷售物業	601,243	342,898	97,313
物業、廠房及設備	76,394	637,430	657,328
銀行存款	57,362	54,390	85,225
就其他貸款支付的押金	–	7,733	–
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款	2,515	1,605	5,099
	<u>2,933,865</u>	<u>2,734,334</u>	<u>2,023,218</u>

收取 貴集團若干投資物業及物業、廠房及設備於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度所產生收入的權利已作為抵押品抵押予信託基金。該項抵押已於2012年12月在信託基金借貸獲悉數清償後得以解除。

於各報告期末， 貴公司並無已抵押資產。

37. 資本及其他承擔

於各報告期末， 貴集團有以下承擔：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未於財務資料中作出撥備：			
– 有關發展中物業的支出	738,247	2,805,847	2,813,346
– 有關物業、廠房及設備的支出	–	23,576	79,685
– 有關收購土地使用權的支出	231,265	101,265	20,265
	<u>969,512</u>	<u>2,930,688</u>	<u>2,913,296</u>

附錄一

會計師報告

此外，貴集團已就物業發展項目與獨立第三方訂立項目管理服務合約。根據項目管理服務合約，貴集團已就項目最低投資回報率提供擔保。倘項目投資回報率高於特定水平，貴集團有權收取浮動的額外服務費。管理層已審閱對項目日後收益及預算成本的估計，結論為未能達到最低回報率的機會極小，因此，並未於2011年及2012年12月31日確認任何責任。

於各報告期末，貴公司並無作出承擔。

38. 或然負債

董事認為，貴集團該等財務擔保合約的公允價值於初始確認時並非重大，且涉及各方違約的可能性極小，因此，於擔保合約開始時以及於2010年、2011年及2012年12月31日的報告期末概無確認價值。擔保期從有關按揭貸款授出日期開始，並至買方取得個別房地產權證後結束。

於各報告期末，未償還擔保的金額如下：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按揭擔保	1,427,021	1,229,559	1,434,739

39. 經營租賃承擔

貴集團作為出租人

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度確認的物業租金收入分別約為人民幣15,600,000元、人民幣17,577,000元及人民幣19,669,000元。貴集團持作出租用途的物業於一年至二十年內均已有以固定租金承諾租賃的租戶。

於各報告期末，貴集團已與租戶就以下未來最低租賃款項訂約：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	11,350	15,859	21,073
第二年至第五年(包括首尾兩年)	21,896	12,260	47,804
五年後	746	885	37,984
	33,992	29,004	106,861

作為出租人，貴公司於各報告期末並無經營租賃承擔。

40. 關聯方結餘及交易

(a) 於各報告期末，貴集團應收下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
張雷先生／張雷先生及			
Salum Zheng Lee先生控制的公司			
當代投資集團	202,240	—	—
當代置業控股有限公司（「當代置業控股」）	113	—	—
當代天啟	4	—	—
北京當代城市房地產	—	10	—
北京萬國城酒店運營管理有限公司 （「北京萬國城酒店」）	—	110	—
第一物業服務	—	1,437	1,777
北京當代創新園林工程有限責任公司 （「北京當代創新園林」）	—	43	—
	<u>202,357</u>	<u>1,600</u>	<u>1,777</u>
股東			
極地控股	325	342	342
	<u>325</u>	<u>342</u>	<u>342</u>
非貿易結餘總額（附註i）	<u>202,682</u>	<u>1,942</u>	<u>2,119</u>
張雷先生／張雷先生及			
Salum Zheng Lee先生控制的公司			
第一物業服務	47	—	—
北京摩碼投資	1,200	—	—
湖南第一物業服務有限公司（「湖南第一物業」）	—	2,338	—
北京摩碼幼教科技運營有限公司 （「北京摩碼幼教」）	—	181	—
北京通正設施設備有限公司（「北京通正設施」）	—	—	186
	<u>1,247</u>	<u>2,519</u>	<u>186</u>
貿易結餘總額（附註ii）	<u>1,247</u>	<u>2,519</u>	<u>186</u>
	<u>203,929</u>	<u>4,461</u>	<u>2,305</u>

附註：

- (i) 有關結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。董事聲明，該等結餘將於〔●〕前償付。

下列資料乃根據香港公司條例第161B條披露：

關聯方名稱	於2010年 1月1日 人民幣千元	最高未償還金額		
		截至12月31日止年度		
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
當代投資集團	-	429,170	202,240	-
當代置業控股	-	122	113	-
當代天啟	-	102,361	4	-
極地控股	342	331	342	342
北京當代城市房地產	-	-	15	10
北京萬國城酒店	-	-	190	110
北京東君俱樂部	-	-	2,613	41
第一摩碼資產	-	-	400	-
第一物業服務	-	-	4,077	2,921
北京當代創新園林	-	-	43	43

- (ii) 有關結餘屬貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

以下為於各報告期末，按發票日期呈列的貿易性質的應收關聯方款項的賬齡分析：

	於12月31日		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
少於1年	1,247	2,519	186

(b) 於各報告期末，貴集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	於12月31日		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
張雷先生／張雷先生及 Salum Zheng Lee先生控制的公司			
北京當代城市房地產	-	-	-
當代置業	1,264	-	-
當代投資集團	-	-	-
當代置業控股	84	-	-
當代投資集團(澳洲)有限公司(「澳洲當代投資」)	-	-	-
高科置地控股有限公司(「高科置地」)	-	-	-
當代投資集團(加拿大)有限公司	-	-	176
當代偉業	12,100	-	-
	<u>13,448</u>	<u>-</u>	<u>176</u>
股東			
極地控股	<u>2,003</u>	<u>3,175</u>	<u>3,140</u>
非貿易結餘總額(附註i)	<u>15,451</u>	<u>3,175</u>	<u>3,316</u>
張雷先生／張雷先生及 Salum Zheng Lee先生控制的公司			
北京當代創新園林	-	4,533	-
北京首都城市建設工程有限公司 (「北京首都城市建設工程」)	2,975	4,081	1,171
當代天啟	311	311	116
第一物業服務	142	490	6,779
北京通正設施	52	203	232
湖南第一物業	2	4	4
山西第一物業服務有限公司(「山西第一物業」)	-	-	4,172
當代投資集團	-	-	1,324
摩碼會俱樂部管理(北京)有限公司 (「摩碼會俱樂部」)	-	-	30
貿易結餘總額(附註ii)	<u>3,482</u>	<u>9,622</u>	<u>13,828</u>
	<u>18,933</u>	<u>12,797</u>	<u>17,144</u>

附註：

- (i) 有關結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。董事聲明，該等結餘將於〔●〕前償付。
- (ii) 有關結餘屬貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

以下為於各報告期末，按發票日期呈列的貿易性質的應付關聯方款項的賬齡分析：

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於1年	3,180	6,408	12,541
1至2年	302	2,912	1,171
2至3年	—	302	9
3年以上	—	—	107
	<u>3,482</u>	<u>9,622</u>	<u>13,828</u>

- (c) 來自關聯方的貸款

除上文附註40(b)所述應付關聯方的款項外，如附註29所述，貴集團已自當代置業獲得一筆貸款。

附錄一

會計師報告

(d) 於有關期間，貴集團與其關聯方進行以下交易：

關聯方名稱	交易性質	截至12月31日止年度		
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
張雷先生／張雷先生及 Salum Zheng Lee先生控制的公司				
第一物業服務	租金收入 (附註i)	132	132	132
	物業管理服務費 (附註i)	15,877	11,254	14,380
摩碼會俱樂部	租金收入	487	730	730
	物業管理服務費 (附註i)	326	1,151	1,306
北京金世家科技有限公司	物業銷售	19,090	–	–
湖南第一物業	物業管理服務費 (附註i)	1,323	3,261	6,958
山西第一物業	物業管理服務費 (附註i)	1,077	6,203	8,577
江西第一物業服務有限公司 (「江西第一物業」)	物業管理服務費 (附註i)	238	785	3,487
北京首都城市建設工程	建設成本	2,585	1,428	–
北京當代創新園林	建設成本	–	8,235	30
當代天啟	建設成本	9	–	–
第一摩碼資產	出售附屬公司的代價 (附註ii)	–	400	–
北京摩碼投資	出售附屬公司的代價 (附註ii)	1,200	–	–
當代投資集團	租金支出	–	–	2,978
當代置業	利息支出	–	7,555	7,644

附錄一

會計師報告

關聯方名稱	交易性質	截至12月31日止年度		
		2010年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第一摩碼聯行房地產經紀(北京)有限公司(前稱通正聯行房地產經紀(北京)有限公司)	租金收入	38	-	-
	房地產代理服務費(附註i)	56	125	1,311
第一物業服務湖北有限公司(「湖北第一物業」)	物業管理服務費(附註i)	-	-	1,019
北京摩碼幼教	租金收入(附註i)	-	181	381
第一摩碼商業運營管理(北京)有限公司(前稱當代勝地商業運營管理(北京)有限公司)	房地產代理服務費(附註i)	1,123	635	3,972
	租金收入	-	-	102
北京通正設施	物業管理服務費(附註i)	498	946	2,206

附註：

- (i) 與關聯方的交易預期將於〔●〕後持續。
- (ii) 有關向關聯方出售附屬公司的詳情披露於附註34。

截至2010年12月31日止年度期間，貴集團當代節能的一名僱員根據當代節能與該僱員於2010年11月29日訂立的協議使用北京當代城市房地產開發的一項市場價值約為人民幣4,071,000元的物業，該項物業的業權將於該僱員完成其10年服務年期後轉讓予該僱員。截至2010年、2011年及2012年12月止年度，貴集團已將該交易確認為員工成本及來自股東所控制公司的供款，金額分別為人民幣68,000元、人民幣407,000元及人民幣407,000元。

(e) 於各報告期末，貴公司應收下列關聯方的款項：

	於12月31日		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
附屬公司			
宏業科技	–	4	4
久運發展	–	1,260	1,233
	–	1,264	1,237
股東			
極地控股	325	342	342
	325	1,606	1,579

應收關聯方款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

下列資料乃根據香港公司條例第161B條披露：

關聯方名稱	於2010年 1月1日 人民幣千元	最高未償還金額 截至12月31日止年度		
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
極地控股	342	331	342	342

- (f) 於各報告期末，貴公司應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	於12月31日		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
附屬公司			
久運發展	-	13	5
當代節能	-	-	6
	-	13	11
張雷先生／張雷先生及 Salum Zheng Lee先生控制的公司			
股東			
極地控股	-	1,354	1,339
	71	1,354	1,339
	71	1,367	1,350

應付關聯方款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。董事聲明，該等結餘將於〔●〕前償付。

- (g) 以下為於各報告期末，載於附註39以貴集團為出租人的來自關聯方未來最低租賃款項：

	於12月31日		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
第一物業服務			
一年內	132	55	132
第二年至第五年（包括首尾兩年）	55	-	187
	187	55	319

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
摩碼會俱樂部			
一年內	243	730	730
第二年至第五年（包括首尾兩年）	—	730	—
	<u>243</u>	<u>1,460</u>	<u>730</u>

	於12月31日		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
北京摩碼幼教			
一年內	—	254	241
第二年至第五年（包括首尾兩年）	—	826	543
	<u>—</u>	<u>1,080</u>	<u>784</u>

除來自北京摩碼幼教的租金收入外，北京當代已與北京摩碼幼教於2009年8月6日訂立租賃協議，租賃若干物業以經營幼稚園，由2011年9月21日起至2029年8月31日止為期20年，前三年免租，自租賃協議第四年起由雙方協定租金。

(h) 關鍵管理人員薪酬（為有關期間支付予 貴公司董事的酬金）的詳情載於附註11。

41. 儲備

貴公司

	累計虧損
	人民幣千元
於2010年1月1日	(77)
年度溢利	<u>1</u>
於2010年12月31日	(76)
年度虧損	<u>(21)</u>
於2011年12月31日	(97)
年度虧損	<u>(11)</u>
於2012年12月31日	<u><u>(108)</u></u>

42. 資本風險管理

貴集團及貴公司管理其資本以確保貴集團及貴公司的實體能持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為股東帶來最大回報。貴集團及貴公司的整體策略於有關期間保持不變。

貴集團的資本架構包括淨債務，由附註29所披露的借貸扣除銀行結餘及現金以及貴公司擁有人應佔權益（包括已發行股本／註冊資本、儲備及保留溢利）後所得。貴公司的資本架構由銀行結餘及現金及貴公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）構成。

董事定期審閱資本架構。作為該審閱的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險，並採取適當措施平衡其整體資本架構。

43. 金融工具

a. 金融工具類別

	於12月31日		
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貴集團			
金融資產			
貸款及應收款項 (包括銀行結餘及現金)	1,042,310	930,797	979,533
可供出售投資	11,070	12,056	12,056
金融負債			
按攤銷成本計量的負債	(2,251,734)	(2,743,369)	(1,903,453)
貴公司			
金融資產			
貸款及應收款項 (包括銀行結餘及現金)	337	1,612	1,584
金融負債			
按攤銷成本計量的負債	71	1,367	1,350

b. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款、應收關聯方款項、受限制現金、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款、應付關聯方款項以及銀行及其他借貸。該等金融工具的詳情載於各相應附註。與該等金融工具相關的風險及減低該等風險的政策載於下文。貴集團管理層對該等風險進行管理及監控以確保能適時有效地採取適當措施。

貴公司的主要金融工具包括應收附屬公司及關聯方款項、銀行結餘及現金、應付附屬公司款項以及應付關聯方款項。該等金融工具的詳情載於各相應附註。貴集團管理層認為與該等金融工具有關的風險很小且將對該等風險進行管理及監控以確保出現該等風險時能適時有效地採取適當措施。

市場風險

貴集團的業務主要承受利率及外幣匯率變動及其他價格變動的市場風險（見下文）。

貴集團於有關期間承受的市場風險或其管理及計量該等風險的方法概無重大變動。

(1) 利率風險

由於銀行結餘及存款、受限制現金及銀行借貸（按現行存款利率及中國人民銀行所報利率計算的浮息計息）的現行市場利率出現波動，故 貴集團須承受現金流量利率風險。

貴集團的公允價值利率風險主要與其他定息借貸有關。 貴集團現時並無利用任何衍生工具合約對沖其承受的利率風險。然而，管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

貴集團須承受與金融負債有關的利率風險，詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

利率敏感度

以下敏感度分析乃根據各報告期末的銀行結餘及存款、受限制現金及浮息銀行借貸利率風險以及財政年度開始時的規定改變（於整個年度保持不變）而釐定。公司內部向關鍵管理人員匯報利率風險時會以升跌20個基點（就浮息銀行借貸而言）及升跌10個基點（就銀行結餘及存款以及受限制現金而言）為基準，即管理層分別評估銀行借貸、銀行結餘及存款以及受限制現金利率的合理可能變動。

倘利率上升／下降20個基點（就浮息銀行借貸而言），而所有其他變數維持不變，則 貴集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的溢利（扣除利息資本化影響）將分別減少／增加約人民幣886,000元、人民幣811,000元及人民幣397,000元。

倘利率上升／下降10個基點（就銀行結餘及存款以及受限制現金而言），而所有其他變數維持不變，則 貴集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的溢利將分別增加／減少約人民幣605,000元、人民幣253,000元及人民幣655,000元。

(2) 價格風險

貴集團因其可供出售投資而承受股本價格風險。於2010年、2011年及2012年12月31日，管理層認為 貴集團承受的股本價格波動風險極微。因此，並無呈列敏感度分析。

(3) 外匯風險

集團實體的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。 貴集團海外業務的交易（如購買持作日後發展的土地）及若干已產生的開支均以外幣計值。以外幣計值的若干銀行結餘令 貴集團承受貨幣風險。

貴集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債於各報告期末的賬面值如下：

	資產			負債		
	於12月31日			於12月31日		
	2010年	2011年	2012年	2010年	2011年	2012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	人民幣千元
美元	15	15	21,609	-	-	-

貴集團目前並無外幣對沖政策，但管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

下表詳列於所有其他變數保持不變情況下，貴集團對各種外幣兌人民幣匯率的5%的合理可能變動的敏感度。5%為向主要管理人員內部匯報外匯風險時採用的敏感度利率，反映管理層對外匯匯率的合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的未到期貨幣項目，並於各報告期末就外幣匯率的5%變動調整其換算。

貨幣風險的敏感度分析如下：

	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度稅後溢利增加（減少）			
— 若人民幣兌外幣減值	-	-	1,081
— 若人民幣兌外幣升值	-	-	(1,081)

信貸風險管理

於各報告期末，貴集團因對手方未能履行責任及貴集團所提供財務擔保而承受並將導致貴集團產生財務虧損的最大信貸風險，乃產生自合併及貴公司財務狀況報表內所列各已確認金融資產的賬面值，以及附註38所披露的或然負債金額。為將信貸風險降至最低，已執行監管程序以確保採取跟進行動收回過期債務。此外，貴集團於各報告期末定期審閱每項個別貿易及其他應收款及應收關聯方款項的可收回金額。呈列於合併財務狀況報表中的金額乃經扣除呆壞賬撥備，並由貴集團管理層基於過往經驗及其對現時經濟環境的評估來估計。

貴集團貿易應收款的信貸風險並無重大集中，所承受之風險分散於多個交易對手及客戶。

就已預售但未完成發展的物業而言，貴集團通常就客戶為購買物業籌集資金所借入按揭貸款而向銀行提供擔保，擔保金額最高為個別物業購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求貴集團償還未償還貸款及任何有關應計利息。在此等情況下，貴集團可沒收已收銷售押金並重新銷售再生物業。因此，管理層認為貴集團所提供擔保引致的任何虧損均有可能收回。管理層認為，由於該等融資以物業作擔保，而物業的市價高於擔保金額，故提供予物業買方的金融擔保所承受的信貸風險有限。就此而言，董事認為，貴集團的信貸風險已顯著降低。

由於對手方均為國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行或中國的國有銀行，故流動資金信貸風險有限。

流動資金風險管理

貴集團的目標乃透過使用借貸維持資金連續性與靈活性之間的平衡。董事嚴密監察流動資金狀況，並預期會有足夠資金來源來為貴集團的項目及營運提供融資。

下表詳列貴集團非衍生金融負債的剩餘合約到期日。該表按貴集團可能須付款的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製，表中包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，則未貼現金額以報告期末的利率得出。倘利率變動有別於報告期末釐定的利率估計，則須對以下就非衍生浮息金融負債計入的金額作出變動。

	加權平均 實際利率	按要求償還			未貼現現金	
		或於1年	1至3年	超過3年	流量總額	賬面值
	%	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
不計息	-	483,434	-	-	483,434	483,434
定息工具	14.54	94,322	697,823	-	792,145	640,000
浮息工具	5.73	65,533	929,431	359,794	1,354,758	1,128,300
財務擔保合約	-	1,427,021	-	-	1,427,021	-
於2010年12月31日		<u>2,070,310</u>	<u>1,627,254</u>	<u>359,794</u>	<u>4,057,358</u>	<u>2,251,734</u>
不計息	-	719,969	-	-	719,969	719,969
定息工具	13.14	962,747	378,195	-	1,340,942	1,190,000
浮息工具	8.49	372,914	302,459	339,843	1,015,216	833,400
財務擔保合約	-	1,229,559	-	-	1,229,559	-
於2011年12月31日		<u>3,285,189</u>	<u>680,654</u>	<u>339,843</u>	<u>4,305,686</u>	<u>2,743,369</u>

	加權平均	按要求償還			未貼現現金	
	實際利率	或於1年	1至3年	超過3年	流量總額	賬面值
	%	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
不計息	-	793,553	-	-	793,553	793,553
定息工具	16.00	48,000	316,000	-	364,000	300,000
浮息工具	7.30	163,636	594,957	201,702	960,295	809,900
財務擔保合約	-	1,434,739	-	-	1,434,739	-
於2012年12月31日		<u>2,439,928</u>	<u>910,957</u>	<u>201,702</u>	<u>3,552,587</u>	<u>1,903,453</u>

上文就財務擔保合約計入的金額為倘擔保的對手方索回該金額，貴集團根據安排可能被要求就全數擔保金額償付的最高金額。根據於報告期末的預期，貴集團認為可能並無金額須根據安排予以支付。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而有變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損的可能性。

下表詳列 貴公司非衍生金融負債的剩餘合約到期日。

	加權平均	按要求償還			未貼現現金	
	實際利率	或於1年	1至3年	超過3年	流量總額	賬面值
	%	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
不計息						
於2010年12月31日	-	<u>71</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71</u>	<u>71</u>
不計息						
於2011年12月31日	-	<u>1,367</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,367</u>	<u>1,367</u>
不計息						
於2012年12月31日	-	<u>1,350</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,350</u>	<u>1,350</u>

c. 公允價值

金融資產及金融負債的公允價值根據以下方式釐定：

- 具標準條款及條件且於活躍流動市場買賣的金融資產公允價值乃分別參考市場所報競價釐定；
- 其他金融資產及金融負債的公允價值乃按公認定價模式，根據貼現現金流量分析釐定。

董事認為，於各報告期末，於 貴公司財務狀況報表及合併財務狀況報表內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其相應的公允價值相若。

B. 董事酬金

如同本報告所披露者，貴公司或其任何附屬公司於有關期間概無已付或應付貴公司董事的酬金。

C. 結算日後事項

- (1) 於2013年2月，當代節能及山西紅華置業因貴集團規劃中服務式公寓的管理服務而被捲入了與兩家專門從事酒店住宅及服務式公寓管理的管理公司（「酒店管理集團」）的仲裁程序。酒店管理集團就其與貴集團所訂立協議項下的損益提出申索。在參考中國法律意見後，貴公司管理層認為在仲裁中全額支付酒店管理集團申索的機會微乎其微。
- (2) 於2013年3月，貴集團向一家信託基金公司借入貸款人民幣200,000,000元。該筆貸款為有抵押，按固定年利率12.8%計息，並須於2015年3月償還。
- (3) 於2013年3月25日，當代節能與當代建設投資管理有限公司（由張雷先生控制）訂立一份股份轉讓協議，以出售當代摩碼（其持有綏中長龍100%股權）的100%股權，代價為人民幣110.4百萬元（即當代摩碼於2013年2月28日的實繳股款人民幣10.0百萬元與當代摩碼應付集團實體的未償還貸款合共約人民幣100.4百萬元之和）。於出售完成後，貴集團不再於當代摩碼及綏中長龍擁有股權，由此所得的估計收益約人民幣72,000元將會計入特別儲備。
- (4) 於2013年4月及5月，貴集團訂立買賣協議，以總代價人民幣71.9百萬元向獨立第三方出售其部分投資物業（於2012年12月31日的賬面值為人民幣70.5百萬元）。管理層預期出售投資物業會產生已變現公允價值收益約人民幣1.5百萬元。
- (5) 根據貴公司股東於2013年6月14日通過的書面決議案，
 - i. 貴公司法定股本中每股面值1.00美元的普通股拆細為100股每股面值0.01美元的普通股，且貴公司藉增設額外1,995,000,000股股份將法定股本由50,000美元增至20,000,000美元，分為2,000,000,000股股份；及
 - ii. 授權我們的董事將一筆為數11,950,000美元的款項撥充資本，藉利用該金額按面值繳足1,195,000,000股股份，作為貴公司股份溢價賬的進賬金額。該等股份將按2013年6月14日各股東於貴公司的股權比例向彼等配發及發行。

D. 結算日後財務報表

貴集團、貴公司及貴集團現時旗下各公司概無就2012年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

當代置業（中國）有限公司

列位董事

〔●〕 台照

〔●〕

謹啟

〔●〕