

以下為本公司的申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程。



香港
中環添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

以下乃吾等就億達中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的財務資料編製的報告，有關財務資料包括 貴集團截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年(「有關期間」)的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及 貴集團於2011年、2012年及2013年12月31日的綜合財務狀況表及 貴公司於2011年、2012年及2013年12月31日的財務狀況表，連同相關附註(「財務資料」)。該等財務資料乃按下文第II節附註2.1所載的呈列基準編製，以供載入 貴公司於2014年6月17日就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市所刊發的招股章程(「招股章程」)。

貴公司於2007年11月26日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註2.1所述的集團重組(「重組」)， 貴公司於2013年11月23日已成為 貴集團旗下其他附屬公司的控股公司。 貴公司自註冊成立起為投資控股公司。

於本報告日期，由於 貴公司註冊成立司法權區的相關規則及規例並無法定核數規定，故此 貴公司並無編製法定財務報表。

於有關期間末， 貴公司於下文第II節附註1所載的附屬公司中擁有直接及間接權益。 貴集團現時旗下的所有公司均採納12月31日為彼等的財政年結日。 貴集團現時旗下公司的法定財務報表乃根據該等公司註冊成立及／或成立所在國家的適用的相關會計原則編製。彼等於有關期間的法定核數師詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言， 貴公司董事(「董事」)已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製 貴集團的綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年的相關財務報表。

本報告所載的財務資料乃基於相關財務報表編製，並無作出任何調整。

董事的責任

董事須負責根據香港財務報告準則編製真實及公允的相關財務報表及財務資料，並負責董事認為對編製相關財務報表及財務資料屬必要的有關內部控制，致使相關財務報表及財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任乃就財務資料發表獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。

就本報告而言，吾等已根據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」就財務資料履程序。

有關財務資料的意見

吾等認為，就本報告而言及根據下文第II節附註2.1所載的呈列基準，財務資料真實公允地反映貴集團及貴公司於2011年、2012年及2013年12月31日的財務狀況及貴集團於各有關期間的綜合業績及現金流量。

I. 財務資料

(a) 綜合損益表

		截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	6	3,793,015	6,000,667	6,399,179
銷售成本		(2,771,803)	(3,913,480)	(4,293,662)
毛利		1,021,212	2,087,187	2,105,517
其他收入及收益	6	83,800	52,269	256,177
銷售及營銷開支		(239,326)	(228,476)	(304,413)
行政開支		(299,644)	(353,221)	(449,562)
其他開支		(114,719)	(87,179)	(64,314)
投資物業公允值收益	16	1,111,581	635,814	411,566
融資成本	8	(101,792)	(92,010)	(260,464)
應佔利潤及虧損：				
合營公司		4,646	146,214	1,540
聯營公司		17,367	40,124	(28,726)
除稅前利潤	7	1,483,125	2,200,722	1,667,321
稅項	11	(544,367)	(801,047)	(810,059)
年度利潤		938,758	1,399,675	857,262
以下各方應佔：				
母公司擁有人	13	864,096	1,310,691	827,865
非控股權益		74,662	88,984	29,397
		938,758	1,399,675	857,262

有關期間的應付股息及建議股息的詳情披露於財務資料附註12。

(b) 綜合全面收益表

		截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤		938,758	1,399,675	857,262
於往後期間重新分類至損益的				
其他全面收益：				
換算海外業務的滙兌差額		32,621	3,868	14,168
年度全面收益總額		971,379	1,403,543	871,430
以下各方應佔：				
母公司擁有人		896,147	1,314,800	841,814
非控股權益		75,232	88,743	29,616
		971,379	1,403,543	871,430

(c) 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	132,756	122,139	120,746
投資物業	16	9,026,450	10,128,246	10,796,582
合營公司投資	19	1,416,065	1,659,766	2,395,679
聯營公司投資	20	256,251	295,658	748,806
收購土地的預付款項		918,187	1,057,990	1,135,060
持作開發以供銷售的土地	17	1,116,345	1,116,345	592,861
無形資產	18	44,012	43,572	9,006
可供出售投資	21	24,540	28,540	24,540
遞延稅項資產	35	46,659	79,151	153,214
非流動資產總額		<u>12,981,265</u>	<u>14,531,407</u>	<u>15,976,494</u>
流動資產				
存貨	25	18,280	8,009	13,642
持作開發以供銷售的土地	17	—	—	617,728
開發中物業	22	7,136,781	6,557,493	5,528,112
持作銷售用途的竣工物業	23	1,536,104	2,484,521	4,424,458
收購土地的預付款項		—	778,916	733,685
應收客戶的合約工程款總額	24	213,747	82,474	129,606
應收賬款	26	540,151	417,395	577,212
預付款項、按金及其他應收款項	27	3,660,657	4,648,512	4,840,356
應收關聯方款項	28	4,300,822	4,834,455	43
預付企業所得稅		94,536	67,353	99,667
預付土地增值稅		166,453	199,360	194,458
受限制現金	29	793,471	983,861	1,410,636
現金及現金等價物	29	1,638,331	531,499	2,116,401
流動資產總額		<u>20,099,333</u>	<u>21,593,848</u>	<u>20,686,004</u>
流動負債				
應付客戶的合約工程款總額	24	612,721	530,823	557,676
預收款項	30	5,842,298	5,313,465	5,125,930
應付賬款	31	1,755,289	2,342,173	2,545,986
其他應付款項及應計費用	32	389,240	645,685	746,813
衍生金融工具	36	—	—	164,367
計息銀行貸款及其他借款	33	2,834,603	4,842,697	5,148,302
應付關聯方款項	28	9,692,241	8,776,820	3,817,171
應付稅項		95,681	211,633	223,628
土地增值稅撥備	34	124,432	215,430	406,471
流動負債總額		<u>21,346,505</u>	<u>22,878,726</u>	<u>18,736,344</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>(1,247,172)</u>	<u>(1,284,878)</u>	<u>1,949,660</u>

(c) 綜合財務狀況表(續)

		於12月31日		
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總資產減流動負債		11,734,093	13,246,529	17,926,154
非流動負債				
衍生金融工具	36	162,960	226,119	92,235
計息銀行貸款及其他借款	33	4,210,932	4,006,744	8,278,361
其他應付款項	32	—	384,358	1,021,493
遞延稅項負債	35	1,281,220	1,440,173	1,543,064
非流動負債總額		5,655,112	6,057,394	10,935,153
資產淨值		6,078,981	7,189,135	6,991,001
權益				
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本	37	—	—	61
儲備	38(a)	5,864,758	6,903,969	6,989,514
		5,864,758	6,903,969	6,989,575
非控股權益		214,223	285,166	1,426
總權益		6,078,981	7,189,135	6,991,001

(d) 綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔						
	已發行股本	法定		外匯波動		保留利潤	總額
		盈餘儲備	合併儲備	儲備	非控股權益		
	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	總權益
	附註37)	附註38(c)	附註38(b)				人民幣千元
於2011年1月1日.....	—	161,358	1,354,673	(7,045)	3,622,638	5,131,624	5,279,880
年度利潤.....	—	—	—	—	864,096	864,096	938,758
年度其他全面收益：							
換算海外業務的滙兌差額.....	—	—	—	32,051	—	32,051	32,621
年度全面收益總額.....	—	—	—	32,051	864,096	896,147	971,379
當時權益擁有人注資.....	—	—	190,300	—	—	190,300	190,300
非控股股東注資.....	—	—	—	—	—	6,700	6,700
視作分派予當時權益擁有人.....	—	—	(10,000)	—	—	(10,000)	(10,000)
由保留利潤轉入.....	—	65,766	—	—	(65,766)	—	—
已付非控股股東股息.....	—	—	—	—	—	—	(15,965)
股息.....	—	—	—	—	(343,313)	(343,313)	(343,313)
於2011年12月31日及2012年1月1日.....	—	227,124*	1,534,973*	25,006*	4,077,655*	5,864,758	6,078,981
年度利潤.....	—	—	—	—	1,310,691	1,310,691	1,399,675
年度其他全面收益：							
換算海外業務的滙兌差額.....	—	—	—	4,109	—	4,109	3,868
年度全面收益總額.....	—	—	—	4,109	1,310,691	1,314,800	1,403,543
由保留利潤轉入.....	—	37,269	—	—	(37,269)	—	—
應付非控股股東股息.....	—	—	—	—	—	—	(17,800)
股息.....	—	—	—	—	(275,589)	(275,589)	(275,589)
於2012年12月31日.....	—	264,393*	1,534,973*	29,115*	5,075,488*	6,903,969	7,189,135

(d) 綜合權益變動表(續)

	母公司擁有人應佔											
	已發行股本 人民幣千元 (附註37)	股份溢價賬 人民幣千元	法定盈餘儲備 人民幣千元 (附註38(c))	合併儲備 人民幣千元 (附註38(b))	以股份方式 付款儲備		外匯波動 儲備		保留利潤 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 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												
於2013年1月1日.....	—	—	264,393	1,534,973	—	—	29,115	5,075,488	6,903,969	285,166	7,189,135	
年度利潤.....	—	—	—	—	—	—	—	827,865	827,865	29,397	857,262	
年度其他全面收益：												
換算海外業務的滙兌差額.....	—	—	—	—	—	13,949	—	—	13,949	219	14,168	
年內全面收益總額.....	—	—	—	—	—	13,949	—	827,865	841,814	29,616	871,430	
當時權益擁有人注資.....	—	—	—	109,386	—	—	—	—	109,386	—	109,386	
視作分派予當時權益擁有人.....	—	—	—	(1,475,136)	—	—	—	—	(1,475,136)	—	(1,475,136)	
38(d)												
由保留利潤轉入.....	—	—	57,712	—	—	—	—	(57,712)	—	—	—	
收購非控股權益.....	—	—	—	183,756	—	—	—	—	183,756	(264,756)	(81,000)	
已付非控股股東股息.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(48,600)	(48,600)	
發行股份.....	61	1,101,968	—	—	81,000	—	—	—	1,183,029	—	1,183,029	
12												
股息.....	—	—	—	—	—	—	—	(757,243)	(757,243)	—	(757,243)	
於2013年12月31日.....	61	1,101,968*	322,105*	352,979*	81,000*	43,064*	5,088,398*	6,989,575	1,426	6,991,001		

* 該等儲備賬分別包括於2011年、2012年及2013年12月31日的綜合財務狀況表內人民幣5,864,758,000元、人民幣6,903,969,000元及人民幣6,989,514,000元的綜合儲備。

(e) 綜合現金流量表

		截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生的現金流量				
	附註			
除稅前利潤.....		1,483,125	2,200,722	1,667,321
就以下項目作出調整：				
折舊.....	7	20,011	21,697	23,068
無形資產攤銷.....	7	476	440	565
以股份支付款項開支.....	7	—	—	81,000
出售合營公司的收益.....	6	(47,560)	(17,110)	—
出售出售業務及出售資產的 收益.....	7	—	—	(58,964)
出售附屬公司的虧損.....	7	54,578	—	—
出售／撇減物業、廠房及 設備項目的虧損.....		1,528	1,395	1,463
投資物業的公允值收益.....	16	(1,111,581)	(635,814)	(411,566)
衍生金融工具的公允值虧損...	7	13,074	63,159	30,483
應佔合營公司的利潤及虧損...		(4,646)	(146,214)	(1,540)
應佔聯營公司的利潤及虧損...		(22,390)	(32,500)	28,726
聯營公司減值撥備／(撥回)...	7	5,023	(7,624)	—
融資成本.....	8	101,792	92,010	260,464
利息收入.....	6	(10,725)	(11,571)	(13,787)
股息收入.....	6	(3,316)	(836)	(836)
		479,389	1,527,754	1,606,397
存貨(增加)／減少.....		(9,942)	10,271	(5,633)
開發中物業(增加)／減少.....		(2,781,551)	(1,149,230)	956,675
持作銷售的竣工物業 (增加)／減少.....		490,177	1,571,716	(145,863)
持作開發以供銷售的土地增加...		(33,497)	—	(136,674)
土地收購預付款項增加.....		(89,349)	(918,719)	(732,141)
應收客戶的合約工程款總額 (增加)／減少.....		85,302	131,273	(47,132)
應收賬款(增加)／減少.....		(356,049)	122,756	(161,745)
預付款項、按金及其他應收款項 增加.....		(1,481,944)	(986,964)	271,346
應付賬款增加.....		599,360	586,884	262,640
其他應付款項及應計費用增加...		569,609	440,483	814,884
預收款項增加／(減少).....		2,681,221	(528,833)	(171,842)
應付客戶的合約工程款總額 增加／(減少).....		173,491	(81,898)	26,853
遞延收入增加.....		—	14,441	2,298
經營產生的現金.....		326,217	739,934	2,540,063
已收利息.....		10,725	11,571	13,787
已付中國企業所得稅.....		(177,752)	(213,200)	(334,658)
已付中國土地增值稅.....		(275,735)	(260,160)	(243,424)
經營活動產生／(所用)的 現金淨額.....		(116,545)	278,145	1,975,768

(e) 綜合現金流量表(續)

		截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
投資活動產生的現金流量				
出售附屬公司.....	40	—	(5,040)	—
出售出售業務及出售資產.....	41	—	—	167,607
向合營公司的注資.....		—	(140,000)	(60,000)
出售合營公司的所得款項.....		98,000	48,120	—
合營公司還款.....		22,059	1,211	14,773
聯營公司還款.....		3,787	717	2,116
應收關聯方款項減少/(增加)...		(76,116)	(533,633)	453,819
應收合營公司及 聯營公司款項增加.....		—	—	(578,615)
購買物業、廠房及設備項目.....		(26,207)	(12,475)	(25,832)
購買無形資產.....	18	(39,112)	—	(4,467)
購買可供出售投資.....		—	(4,000)	—
添置投資物業.....	16	(905,432)	(465,982)	(292,443)
土地收購預付款項增加.....		—	—	(42,520)
受限制現金增加.....		(472,934)	(190,390)	(426,775)
已收股息.....		3,316	836	836
政府補助款項.....		9,780	182,520	—
投資活動所用的現金淨額.....		<u>(1,382,859)</u>	<u>(1,118,116)</u>	<u>(791,501)</u>
融資活動產生的現金流量				
收購非控股權益.....		—	—	(81,000)
發行股份.....	37	—	—	1,102,029
視作向當時權益擁有人分派.....		(10,000)	—	—
當時權益擁有人注資.....		190,300	—	30,000
非控股股東注資.....		6,700	—	—
已付利息.....		(645,846)	(904,726)	(1,438,330)
已付股息.....	12	(343,313)	(275,589)	(757,243)
已付非控股股東股息.....		(15,965)	—	(48,600)
應付關聯方款項增加/(減少)...		1,404,521	(890,452)	(2,983,443)
新增銀行及其他借款.....		3,919,000	5,418,555	10,633,111
償還銀行及其他借款.....		(2,795,379)	(3,614,649)	(6,055,889)
融資活動產生/(所用)的 現金淨額.....		<u>1,710,018</u>	<u>(266,861)</u>	<u>400,635</u>
現金及現金等價物的 增加/(減少)淨值.....				
年初現金及現金等價物.....		210,614	(1,106,832)	1,584,902
年末現金及現金等價物.....		<u>1,427,717</u>	<u>1,638,331</u>	<u>531,499</u>
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘.....	29	<u>1,638,331</u>	<u>531,499</u>	<u>2,116,401</u>

(f) 財務狀況表

		於12月31日		
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
於一間附屬公司的投資	(i)	—*	—*	—*
流動資產				
應收附屬公司款項	(ii)	—	—	512,310
受限制現金	29	—	—	600,856
現金及現金等價物	29	—	—	58
流動資產總額		—	—	1,113,224
資產淨值		—	—	1,113,224
權益				
已發行股本	37	—	—	61
儲備	38(e)	—	—	1,113,163
權益總額		—	—	1,113,224

* 少於人民幣1,000元

附註：

(i) 於一間附屬公司的投資為按成本入賬的一股非上市股份。該附屬公司的詳情於財務資料附註1內披露。

(ii) 應收附屬公司款項為無抵押、免息且無固定還款期限。

II. 財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於2007年11月26日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章註冊成立為獲豁免有限責任公司。貴公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

根據日期為2009年9月21日及2013年7月17日的特別決議案，貴公司名稱由利承投資有限公司更改為億達地產有限公司，並進一步更改為億達集團(中國)有限公司。貴公司名稱其後於2014年2月11日進一步更改為億達中國控股有限公司。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)大連、武漢、成都及瀋陽從事物業開發、物業投資、物業管理、施工、裝潢及園林綠化(統稱「有關業務」)。

貴公司及現時貴集團旗下的附屬公司曾進行本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載的重組。於2013年11月23日，貴公司成為現時組成貴集團的附屬公司的控股公司。

於有關期間末，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，所有該等附屬公司均為私人有限責任公司(或倘於香港境外註冊成立，則具有與於香港註冊成立的私人公司大致類似的特點)，詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期 以及經營地點	已發行普通股本/ 繳足註冊資本 的面值	貴公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
大連服務外包基地發展有限公司*	中國 2008年5月13日	人民幣 200,000,000元	—	100	物業開發
大連科技城發展有限公司*	中國 2010年1月27日	人民幣 10,000,000元	—	100	投資控股
大連科技城泰楓開發有限公司*	中國 2010年6月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連科技城常源開發有限公司*	中國 2010年6月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連科技城欣同開發有限公司*	中國 2010年6月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資

公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期 以及經營地點	已發行普通股／ 繳足註冊資本 的面值	貴公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
大連科技城欣原開發有限公司*	中國 2010年6月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連科技城欣銳開發有限公司*	中國 2010年6月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連科技城泰銳開發有限公司*	中國 2010年6月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連科技城昌得開發有限公司*	中國 2010年6月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連聖躍房地產開發有限公司*	中國 2010年6月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
大連昌和房地產開發有限公司*	中國 2010年8月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
大連益通房地產開發有限公司*	中國 2010年8月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
大連聖安房地產開發有限公司®	中國 2010年10月8日	人民幣 563,000,000元	—	100	物業開發
大連聖仁房地產開發有限公司®	中國 2010年10月8日	人民幣 257,700,000元	—	100	物業開發
大連軟件園發展有限公司*	中國 2008年9月5日	人民幣 200,000,000元	—	100	物業開發
大連軟件園恒瑞開發有限公司*	中國 2010年4月6日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資

公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期 以及經營地點	已發行普通股本／ 繳足註冊資本 的面值	貴公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
大連軟件園恒榮開發有限公司*	中國 2010年4月6日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
大連億達信息諮詢有限公司*	中國 2010年4月6日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連軟件園股份有限公司**	中國 1995年6月20日	人民幣 660,000,000元	—	100**	物業投資
大連億達建設工程有限公司*	中國 1992年9月10日	人民幣 200,000,000元	—	100	施工
大連億達物業管理有限公司*	中國 2000年6月26日	人民幣 5,000,000元	—	100	物業管理
大連億達園林綠化工程有限公司*	中國 1999年3月23日	人民幣 2,000,000元	—	100	園林綠化
大連億達電氣安裝有限公司*	中國 1997年1月31日	人民幣 2,000,000元	—	100	施工
大連億達發展有限公司**@	中國 1992年11月27日	人民幣 50,000,000元	—	100	物業開發
大連億達金城開發有限公司*	中國 2011年5月18日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
大連億達管理諮詢有限公司*	中國 2013年7月12日	人民幣 10,000,000元	—	100	投資控股
大連億達服務諮詢有限公司*	中國 2013年7月9日	人民幣 10,000,000元	—	100	投資控股
四川億興置業發展有限公司*	中國 2003年4月28日	人民幣 30,000,000元	—	100	物業開發
成都億興物業管理有限公司*	中國 2007年4月28日	人民幣 500,000元	—	100	物業管理

公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期 以及經營地點	已發行普通股本／ 繳足註冊資本 的面值	貴公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
大連高基房地產開發有限公司*	中國 2006年3月20日	人民幣 561,000,000元	—	100	物業開發
文化新天地(成都)房地產開發有限公司®	中國 2007年3月2日	人民幣 11,159,400元	—	80	物業開發
大連聖北開發有限公司*	中國 2013年1月31日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
大連億達美加房地產開發有限公司*	中國 2006年4月21日	人民幣 120,000,000元	—	100	物業開發
大連藍灣房地產有限公司*	中國 2008年3月14日	人民幣 250,000,000元	—	100	物業開發
大連旅順億達文體中心有限公司*	中國 2011年7月26日	人民幣 1,000,000元	—	100	物業開發
大連聖和房地產開發有限公司*	中國 2009年7月8日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
遼寧佳業地產開發有限公司*	中國 2005年8月5日	人民幣 20,000,000元	—	100	物業開發
瀋陽億達物業管理有限公司*	中國 2004年8月2日	人民幣 500,000元	—	100	物業管理
大連軟景公寓開發有限公司*	中國 2008年8月15日	人民幣 30,000,000元	—	100	物業開發
大連億達房地產股份有限公司***	中國 1988年5月14日	人民幣 150,000,000元	—	100**	物業開發
文化新天地有限公司	香港 2004年11月3日	1港元	—	66.7	投資控股

公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期 以及經營地點	已發行普通股本／ 繳足註冊資本 的面值	貴公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
誠悅控股有限公司	香港 2010年5月19日	1港元	—	100	投資控股
弘揚控股有限公司	香港 2010年6月8日	1港元	—	100	投資控股
港鑫有限公司	英屬維爾京群島 2010年6月1日	1美元	—	100	投資控股
譽利國際有限公司	英屬維爾京群島 2007年11月21日	2美元	100	—	投資控股
均安集團有限公司	香港 2005年11月10日	2港元	—	100	投資控股
Elite City Limited	英屬維爾京群島 2005年8月8日	1美元	—	66.7	投資控股
萬盈國際有限公司	英屬維爾京群島 2007年1月8日	1美元	—	100	投資控股
建英國際有限公司	英屬維爾京群島 2009年7月20日	1美元	—	100	投資控股
豐圖投資有限公司	香港 2009年6月22日	1港元	—	100	投資控股
建中投資有限公司	英屬維爾京群島 2009年8月6日	1美元	—	100	投資控股
建域有限公司	英屬維爾京群島 2009年7月16日	1美元	—	100	投資控股
建欣有限公司	英屬維爾京群島 2009年7月30日	1美元	—	100	投資控股
禮冠控股有限公司	香港 2010年5月3日	1港元	—	100	投資控股

該公司名稱於2013年5月3日由大連富華房地產有限公司更改為大連富華商業管理有限公司，並隨後於2013年7月2日進一步更改為大連億達發展有限公司。

* 根據中國法律登記為內資有限公司。

@ 根據中國法律登記為中外合資權益實體。

根據重組，貴集團分別於2013年8月9日及2013年8月27日自非控股股東收購大連億達房地產股份有限公司及大連軟件園股份有限公司各自10%的股權，代價乃基於大連億達房地產股份有限公司及大連軟件園股份有限公司的已繳足資本釐定。於收購完成後，大連億達房地產股份有限公司及大連軟件園股份有限公司成為貴集團全資附屬公司。

於有關期間，貴公司於若干附屬公司擁有間接權益，該等附屬公司均為私人有限責任公司並根據重組於截至2013年12月31日止年度出售，其詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及 日期以及 經營地點	已發行 普通股本／ 已繳足註冊 資本的賬面值	貴公司 應佔間接 股權百分比	主要業務
大連聖美房地產有限公司	中國 2010年8月26日	人民幣 10,000,000元	100	物業開發
大連聖北發展有限公司	中國 2010年8月20日	人民幣 10,000,000元	100	物業開發
大連龍門旅遊度假區 開發建設有限公司	中國 2011年6月13日	人民幣 4,000,000元	100	物業開發
大連億達普灣發展有限公司	中國 2011年7月6日	人民幣 10,000,000元	100	物業開發
大連聖元房地產開發有限公司	中國 2007年12月4日	人民幣 10,000,000元	100	物業開發
瀋陽億達房地產有限公司	中國 2002年6月17日	人民幣 4,000,000元	100	物業開發
大連聖通信息諮詢有限公司	中國 2010年9月9日	人民幣 1,000,000元	100	信息技術諮詢
大連聖璟開發有限公司	中國 2012年6月26日	人民幣 10,000,000元	100	物業開發
大連橡樹灣酒店有限公司	中國 2010年9月21日	人民幣 10,000元	100	物業開發
大連藍灣浴場有限公司	中國 2011年5月24日	人民幣 1,000,000元	100	物業管理
大連桐仁發展有限公司	中國 2010年1月22日	人民幣 20,000,000元	100	投資控股
大連軟件園基礎設施 建設有限公司	中國 2007年7月5日	人民幣 500,000元	100	施工
大連科技城基礎配套設施 建設有限公司	中國 2010年6月3日	人民幣 10,000,000元	100	施工

公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及 日期以及 經營地點	已發行 普通股／ 已繳足註冊 資本的賬面值	貴公司 應佔間接 股權百分比	主要業務
大連軟景酒店開發有限公司	中國 2009年9月4日	人民幣 10,000,000元	100	物業開發
大連志達軟件技術有限公司 [^]	中國 2006年12月21日	人民幣 3,000,000元	100	信息技術諮詢
大連慧谷信息系統有限公司 ^{^^}	中國 2002年3月29日	人民幣 180,000元	100	信息技術諮詢

[^] 於2013年8月20日，該公司名稱由大連軟件園軟件技術中心有限公司更改為大連志達軟件技術有限公司。

^{^^} 於2013年8月20日，該公司名稱由大連軟件園信息系統有限公司更改為大連慧谷信息系統有限公司。

擁有重大非控股權益的附屬公司的詳情載列如下：

由非控股權益持有的股權權益比例：

名稱	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
大連億達房地產股份有限公司及其附屬公司 (「大連億達房地產集團」)	10%	10%	不適用
大連軟件園股份有限公司及其附屬公司 (「大連軟件園集團」)	10%	10%	不適用

非控股權益的累計結餘：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
大連億達房地產集團	23,344	62,312	不適用
大連軟件園集團	186,542	215,019	不適用

分配予非控股權益的利潤：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
大連億達房地產集團	10,716	57,034	不適用
大連軟件園集團	61,541	31,977	不適用

有重大非控股權益的大連億達房地產集團於集團內部撇銷前的綜合財務資料概述如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	9,037,352	9,482,311	不適用
非流動資產	4,248,517	4,506,529	不適用
流動負債	(11,407,144)	(12,406,607)	不適用
非流動負債	(1,645,282)	(959,109)	不適用
權益總額	233,443	623,124	不適用

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	1,321,156	2,821,555	不適用
銷售成本及經營開支	(1,213,996)	(2,251,215)	不適用
利潤及全面收益總額	107,160	570,340	不適用

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生/(所用)的現金淨額....	1,352,193	(180,357)	不適用
投資活動產生/(所用)的現金淨額....	(180,428)	106,685	不適用
融資活動所用的現金淨額	(774,493)	(327,983)	不適用
現金及現金等價物增加/(減少)淨額..	397,272	(401,655)	不適用
年初現金及現金等價物	352,439	749,711	不適用
年末現金及現金等價物	749,711	348,056	不適用

有重大非控股權益的大連軟件園集團於集團內部撤銷前的綜合財務資料概述如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	1,556,424	1,775,801	不適用
非流動資產	7,224,776	7,759,090	不適用
流動負債	(1,691,958)	(2,171,637)	不適用
非流動負債	(1,995,081)	(1,980,035)	不適用
權益總額	5,094,161	5,383,219	不適用

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	950,919	663,263	不適用
銷售成本及經營開支	(335,506)	(343,492)	不適用
利潤及全面收益總額	615,413	319,771	不適用

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生的現金淨額	212,128	246,898	不適用
投資活動所用的現金淨額	(17,489)	(287,536)	不適用
融資活動所用的現金淨額	(289,412)	(30,330)	不適用
現金及現金等價物減少淨額	(94,773)	(70,968)	不適用
年初現金及現金等價物	239,197	144,424	不適用
年末現金及現金等價物	144,424	73,456	不適用

貴公司下述附屬公司於截至2011年及2012年12月31日止年度各年或自彼等各自成立日期(以較早者為準)的法定財務報表乃經於中國或香港註冊的執業會計師審核，列示如下：

公司名稱	財務期間	核數師
大連服務外包基地發展有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 致同會計師事務所 (特殊普通合伙)大連分所
大連科技城發展有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連科技城泰楓開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及2013年12月31日 止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連科技城常源開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連科技城欣同開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連科技城欣原開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連科技城欣銳開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連科技城泰銳開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連科技城昌得開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連聖躍房地產開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司 中准會計師事務所有限公司
大連昌和房地產開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連益通房地產開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司

公司名稱	財務期間	核數師
大連聖安房地產 開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 中准會計師事務所有限公司
大連聖仁房地產 開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 中准會計師事務所有限公司
大連軟件園發展 有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 大連正安會計師事務所有限公司
大連軟件園恒瑞 開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連軟件園恒榮 開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連億達信息諮詢 有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 大連正安會計師事務所有限公司
大連軟件園股份 有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連億達建設工程 有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連億達物業管理 有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連億達園林綠化 工程有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連億達電氣安裝 有限公司	截至2011年及 2012年12月31日止年度 截至2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連億達發展 有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 大連正安會計師事務所有限公司
大連億達金城 開發有限公司	自2011年5月18日(成立日期)至 2011年12月31日期間 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 大連正安會計師事務所有限公司

公司名稱	財務期間	核數師
四川億興置業發展有限公司	截至2011年及 2012年12月31日止年度	四川華立會計師事務所有限公司
成都億興物業管理有限公司	截至2011年及 2012年12月31日止年度	四川華立會計師事務所有限公司
文化新天地(成都)房地產開發有限公司	截至2011年及 2012年12月31日止年度	四川華立會計師事務所有限公司
大連高基房地產開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 中准會計師事務所有限公司
大連億達美加房地產開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 大連正安會計師事務所有限公司
大連藍灣房地產有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連旅順億達文體中心有限公司	自2011年7月26日(成立日期)至 2011年12月31日期間、 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連聖和房地產開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
遼寧佳業地產開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
瀋陽億達物業管理有限公司	截至2012年及 2013年12月31日止年度 (附註1)	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連軟景公寓開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連億達房地產股份有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連聖北開發有限公司	自2013年1月31日(成立日期)至 2013年12月31日期間	中准會計師事務所有限公司

公司名稱	財務期間	核數師
大連億達管理諮詢有限公司	自2013年7月12日(成立日期)至2013年12月31日期間	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連億達服務諮詢有限公司	自2013年7月9日(成立日期)至2013年12月31日期間	遼寧海天會計師事務所有限公司
文化新天地有限公司	截至2011年及2012年12月31日止年度	張兆平會計師事務所
誠悅控股有限公司	截至2011年12月31日止年度	香港羅兵咸永道會計師事務所
弘揚控股有限公司	截至2011年12月31日止年度	香港羅兵咸永道會計師事務所
均安集團有限公司	截至2011年及2012年12月31日止年度	香港安永會計師事務所
禮冠控股有限公司	截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度	駿業會計師事務所有限公司

附註：

- 由於中國相關規則及法規並無任何法定審核規定，故該實體並無編製截至2011年12月31日止年度的經審核財務報表。
- 由於該等公司註冊成立的英屬維爾京群島的相關規則及法規並無任何法定審核規定，故於該司法權區註冊成立的公司並無編製法定財務報表。

2.1 呈列基準

根據招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組，於2013年11月23日，貴公司成為貴集團現時旗下公司的控股公司。貴集團現時旗下公司於重組前後均由控股股東(定義見招股章程)共同控制。因此，就本報告而言，財務資料乃按合併基準應用合併會計原則編製，猶如重組於有關期間開始時已完成。

貴集團於有關期間的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括貴集團現時旗下的所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制當日(以較短期間為準)起的業績及現金流量。貴集團已編製其截至2011年、2012年及2013年12月31日的綜合財務狀況表，以從控股股東的角度按現有賬面值呈列貴集團的資產及負債。概無因重組而作出任何調整，以反映公允值或確認任何新增資產或負債。

重組之前，控股股東以外的各方於附屬公司及／或業務中持有的股權採用合併會計原則作為非控股權益呈列於權益中。所有集團內部的交易及結餘已於合併時撇銷。

就本報告而言，視作向當時權益擁有人的分派指 貴集團根據重組就收購附屬公司向權益擁有人支付的費用。

財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。於整段有關期間， 貴集團已就編製財務資料提早採納所有於2013年1月1日開始之會計期間生效之香港財務報告準則及相關過渡性條文。

財務資料乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業及衍生金融工具按公允值計量除外。除另有指明者外，財務資料以人民幣(「人民幣」)列值，所有數值均約整至最接近千位。

根據重組，若干主要從事物業開發(僅持有其項目的少數未出售樓層，並於所有樓層出售後不再有活躍業務)、投資控股及資訊技術諮詢服務(「出售業務」)的附屬公司被出售予由若干附屬公司非控股股東控制的公司。此外， 貴集團出售若干其他資產(「出售資產」)予一間億達集團有限公司(「億達集團」)(由控股股東控制的公司)控制的公司、若干附屬公司的非控股股東控制的公司及一名獨立第三方。 貴集團於2013年已完成出售業務以及出售資產的出售。出售出售業務及出售資產的業績於財務資料附註41披露。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

貴集團並無於財務資料應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(2011年) (修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第12號及香港會計準則第27號(2011年)的修訂本 — 投資實體 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 金融資產與金融負債的抵銷 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	香港會計準則第36號的修訂本資產減值 — 非金融資產可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號的修訂本金融工具： 確認及計量 — 衍生工具的更替及 對沖會計法的延續 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹
香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具 ² 對沖會計法及香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第7號及香港會計準則第39號的 修訂本 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	香港會計準則第19號的修訂本僱員福利 — 界定福利計劃：僱員供款 ³
香港財務報告準則第14號 2010–2012週期之年度改進	監管遞延賬戶 ⁴ 於2014年1月頒佈的多項香港財務報告準則的 修訂本 ³
2011–2013週期之年度改進	於2014年1月頒佈的多項香港財務報告準則的 修訂本 ³

1. 自2014年1月1日或之後開始的年度期間生效
2. 並無強制生效日期，但可予採納
3. 自2014年7月1日或之後開始的年度期間生效
4. 自2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

有關該等預期適用於 貴集團之香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港會計準則第36號(修訂本)移除香港財務報告準則第13號對根據香港會計準則第36號之規定進行披露所產生的意外後果。此外，該等修訂本要求披露減值虧損已於有關期間確認或撥回的資產或現金產生單位之可收回金額。該等修訂本自2014年1月1日或之後開始的年度期間追溯生效並可提早應用，惟香港財務報告準則第13號亦應加以應用。修訂本將會影響減值資產的披露，而不會對 貴集團的經營業績和財務狀況造成任何影響。

3. 主要會計政策概要

合併基準

財務資料包括 貴公司及其附屬公司於有關期間的財務報表。附屬公司的財務報表乃按與 貴公司相同的報告期間以一致的會計政策編製。誠如上文附註2.1所解釋，收購受共同控制的附屬公司乃按合併會計法入賬。

合併會計法涉及列入發生共同控制形式合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自相關合併實體或業務首次受有關控制方控制當日起已合併處理。合併實體或業務的資產淨值從控股股東的角度按現有賬面值合併入賬。概無就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逾共同控制合併時的投資成本的差額確認任何金額。

因集團內部的交易產生的所有 貴集團內公司間的結餘、交易、未變現收益及虧損以及股息均於合併時撇銷。

一間附屬公司的擁有權權益發生變動(控制權並未失去)，則按權益交易入賬。

本財務資料中的非控股權益指於2013年11月23日後並非直接或間接歸屬於控股股東或 貴公司的一間附屬公司的權益。一間附屬公司的全面收益總額歸屬於非控股權益，即使此舉導致虧絀結餘。

倘 貴集團失去對一間附屬公司的控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計交易差額；及確認(i)已收代價的公允值、(ii)所保留任何投資的公允值及(iii)損益表中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認的 貴集團應佔部分重新分類至損益或保留利潤(如適當)。

附屬公司

附屬公司指 貴公司對其有直接或間接控制權的實體(包括結構性實體)。當 貴集團因參與實體而獲得或有權享有可變回報，且有能力透過其對實體權力(即賦予 貴集團指導實體相關業務的現時能力的現有權利)影響該等回報時，則 貴集團取得控制權。

附屬公司的業績以已收及應收股息計入 貴公司的損益表。 貴公司於附屬公司的投資按成本扣除任何減值虧損列賬。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指 貴集團可對其產生重大影響的實體。重大影響力為可參與被投資者的財務及營運政策決定的權利但並非對該等政策施加控制或共同控制。

合營公司指一種共同安排，據此，共同控制安排之訂約方對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

於釐定重大影響力或共同控制時考慮的因素與釐定對附屬公司的控制權的必要考慮因素相若。

貴集團於其聯營公司及合營公司的投資乃使用權益法入賬。

根據權益法，於聯營公司或合營公司的投資初步按成本確認。投資的賬面值會予以調整，以確認自收購日期起 貴集團應佔聯營公司或合營公司資產淨值的變動。與聯營公司或合營公司有關的商譽計入投資的賬面值，且不予攤銷及不會就減值作個別測試。

損益表反映 貴集團應佔聯營公司或合營公司的經營業績。該等被投資者的其他全面收益的任何變動呈列為 貴集團其他全面收益的部分。此外，當於聯營公司或合營公司的股權直接確認變動時， 貴集團於權益變動表確認其應佔的任何變動(倘適用)。 貴集團與聯營公司或合營公司的交易產生的未變現收益及虧損乃以於聯營公司及合營公司的權益為限予以對銷。

貴集團應佔聯營公司及合營公司損益總額於損益表列示，指聯營公司或合營公司的附屬公司的除稅及非控股權益後的損益。

聯營公司或合營公司的財務報表按與 貴集團財務報表相同的報告期間編製。如有需要，將會作出調整以使有關會計政策與 貴集團的會計政策一致。

於應用權益法後， 貴集團釐定是否需要就其於聯營公司或合營公司的投資確認減值虧損。於各報告日期， 貴集團釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司或合營公司的投資已經減值。倘存在有關證據， 貴集團會計算減值金額，即聯營公司或合營公司可收回金額與其賬面值的差額，隨後將損失於損益表內確認為「應佔聯營公司及合營公司利潤」。

於失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制的情況下，貴集團按其公允值計量及確認其任何剩餘投資，而此金額被視為初步確認金融資產之公允值。於失去重大影響力或共同控制後聯營公司或合營公司的賬面值與剩餘投資的公允值及出售所得款項之間的任何差額乃於損益表內確認。

流動與非流動分類對比

貴集團基於流動／非流動分類於財務狀況報表中呈列資產及負債。倘某資產符合下列條件，則分類為流動資產：

- (a) 預期在正常經營週期中變現或擬出售或消耗，
- (b) 主要持作貿易用途，
- (c) 預期於報告期間後12個月內變現；或
- (d) 屬現金或現金等價物，惟受交易限制或用於償還報告期間後最少十二個月之負債之資產除外。

所有其他資產分類為非流動資產。倘某項負債符合下述條件，則分類為流動負債：

- (a) 預期在正常經營週期中結清，
- (b) 主要持作貿易用途，
- (c) 須於報告期間後12個月內結清；或
- (d) 概無擁有無條件權利延遲清償負債至報告期間後至少十二個月。

貴集團將所有其他負債分類為非流動負債。

遞延稅項資產及負債分別分類為非流動資產及負債。

公允值計量

貴集團於各有關期間末按公允值計量金融工具(如衍生工具)及投資物業。同時，以攤銷成本計量的金融工具的公允值披露於附註48。

公允值為計量日期市場參與者進行的有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃基於出售資產或轉讓負債的交易於以下市場進行的假設：

- 於資產或負債的主要市場；或
- 倘不存在主要市場，則於資產或負債的最有利市場。

主要或最有利市場須位於貴集團可到達的位置。

資產或負債的公允值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予一名將資產發揮其最高及最佳用途的市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

基於重大影響整體公允值計量的最低等級輸入數據，於財務報告中以公允值計量或披露的所有資產及負債按公允值等級分類：

- 級別1 — 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 級別2 — 採用對公允值計量有重大影響的直接或間接可觀察最低等級輸入數據的估值技術
- 級別3 — 採用對公允值計量有重大影響的不可觀察最低等級輸入數據的估值技術

就經常於財務報表中確認之資產及負債而言，貴集團於各報告期末透過重新評估分類(基於對整體公允值計量有重大影響的最低等級輸入數據)釐定該等金融工具之等級是否已出現轉換。

貴集團財務部門釐定投資物業和衍生工具等經常性公允值計量的政策及程序。財務部門主要包括投資物業分部主管、貴集團投資團隊主管、財務總監及各物業經理。

外部估值師參與投資物業等重大資產及衍生金融負債等重大負債的估值。外部估值師的參與事宜每年由財務部門決定。挑選標準包括營銷知識、聲譽、獨立性及是否保持專業水準。財務部門與貴集團外部估值師商討決定於各情況下使用的估值技術及輸入數據。

於各報告日期，財務部門根據貴集團的會計政策對需要重新計量或重新評估的資產及負債價值的變動進行分析。就這些分析而言，財務部門通過比較估值計算中的資料是否與合約及其他相關文件一致而核實最新估值中應用的主要輸入數據。

財務部門連同貴集團外部估值師亦將各資產及負債公允值的變動與相關外部資料作比較，以確定變動是否合理。

財務部門及貴集團外部估值師將估值結果呈遞予貴集團獨立核數師。估值結果包括估值所用主要假設的討論。

就公允值披露而言，貴集團已根據資產或負債的性質、特徵及風險以及上文所述公允值等級水平釐定資產及負債的類別。

關聯方

在下列情況下，有關人士被視為 貴集團的關聯方：

(a) 該人士為個人或與該個人關係密切的家庭成員，且該個人：

- (i) 對 貴集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該人士為適用以下任何情形的實體：

- (i) 該實體及 貴集團為同一集團的成員；
- (ii) 某實體為另一實體的聯繫人或合營公司(或為該另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體及 貴集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 某實體為第三方的合營公司且另一實體為該第三方的聯繫人；
- (v) 該實體為就 貴集團或與 貴集團關聯的任何實體的僱員福利所設的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定的個人控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)項所界定的個人對該實體有重大影響力或為該實體(或其母公司)的主要管理人員。

非金融資產減值

倘若出現任何減值跡象，或當有需要為資產進行年度減值測試(存貨、建設合同資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公允值減銷售成本之較高者計算，並按個別資產釐定，惟倘有關資產產生之現金流量不能大致獨立於其他資產或組別資產，則可收回金額按資產所屬之現金產生單位釐定。

當資產之賬面值超過可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時會以除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，而該貼現率反映市場現時對貨幣時間價值之評估及該項資產之特有風險。減值虧損於其產生期間的損益表內在與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於各報告期末將評定是否有任何跡象顯示之前已確認之減值虧損可能不再存在或已減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定資產可收回金額之估計出現變動，之前就商譽以外之資產確認之減值虧損方可撥回，而撥回金額不得超過假設過往年度

並無就資產確認減值虧損而釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損計入所產生期間之損益表。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。當一項物業、廠房及設備分類為持作出售或當其為組成分類為持作出售的出售組合的一部分時，其毋須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達致其運轉狀態及地點作擬定用途的直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投入營運後所產生的支出，如維修及保養等，一般於產生期間從損益表中扣除。倘符合確認標準，重大檢查的支出會作為重置於資產賬面值中資本化。倘若物業、廠房及設備的主要部分須不時更換，貴集團會將有關部分確認為具有特定使用年期的個別資產並相應折舊。

折舊使用直線法按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇銷其成本至其殘值。就此採用的主要年率如下：

租賃土地及樓宇	按租期與20年的較短者為準
廠房及機器	5至10年
汽車	3至10年
傢俬、固定裝置及辦公設備	3至20年

倘物業、廠房及設備項目的各部分具有不同的可使用年期，該項目的成本依照合理基準分配予各部分，而每部分分開折舊。

殘值、可使用年期及折舊方法會至少於各財政年度末檢討及調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)在出售時或預期不會從其使用或出售獲得未來經濟利益時解除確認。於解除確認資產年度在損益表中確認的任何出售或報廢盈虧為相關資產出售所得款項淨額與其賬面值的差額。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映於報告期末的市況的公允值入賬。

未來用作投資物業之在建或開發中物業分類為在建投資物業。倘公允值不能可靠地釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公允值可釐定之時或工程完工為止。

投資物業公允值變動所產生的盈虧於其產生年度於損益表中入賬。報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度在損益表中確認。

當 貴集團完成自建投資物業之建築或發展工程時，物業於完成日期之公允值與其先前賬面值之差額乃於損益表內確認。

倘投資物業轉撥至自置物業或存貨，進行後續會計處理之物業之視作成本為其改變用途之日的公允值。倘存貨轉撥為投資物業，該物業於該日的公允值與先前的賬面值的差額於損益表確認。

經營租賃

凡資產所有權之大部分回報與風險仍歸於出租人之租賃，均視作經營租賃。倘 貴集團為出租方，則按經營租賃出租的資產計入非流動資產，經營租賃下應收的租金按租約年期以直線法於損益表中確認為收益。倘 貴集團為承租方，則經營租賃下應付的租金(扣除出租方給予的任何優惠)按租約年期以直線法自損益表扣除。

根據經營租約預付的土地租賃付款初步按成本入賬，其後以直線法於租期內確認。倘租賃付款不能可靠地在土地及樓宇部份之間進行分配，則整項租賃付款視為物業、廠房及設備的融資租賃計入土地及樓宇成本。

持作開發以供銷售的土地

持作日後開發的土地指 貴集團擁有的用作開發待售物業的地塊。該土地初步按成本減任何減值虧損列賬且不予折舊。於物業開發項目中的相關建設工程動工時，其將被轉撥至開發中物業。

開發中物業

開發中物業擬於落成後持作出售。

開發中物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及發展期間就該等物業產生的其他直接應佔成本。

開發中物業分類為流動資產，惟相關物業開發項目的建築工期預計超出正常經營周期者除外。於落成時，該等物業轉為持作銷售用途的竣工物業。

無形資產

單獨取得的無形資產於初步確認時按成本計量。在業務合併過程中收購無形資產的成本是收購當日的公允值。無形資產使用年期被評定為有限或無限。具有有限使用年期的無形資產隨後於可使用經濟週期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能減值時評估有否減值。具有有限使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法最少須於各財政年度結算日檢討一次。

執照

購入的執照以成本減任何減值虧損列賬，並以直線法按其估計可用年期10至15年攤銷。

森林特許權

森林特許權按成本值減累計攤銷及減值虧損列賬，並自其可使用日期起攤銷。攤銷乃根據已開發的實際森林面積佔總特許權面積的百分比按生產單位方法於損益表內扣除。

持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。

持作銷售用途的竣工物業成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇成本總額的比例釐定。

可變現淨值乃參考於日常業務中已售出物業的銷售所得款項減去適用可變銷售開支釐定，或根據現行市況經由管理層估計得出。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號所界定的金融資產分類為貸款及應收款項以及可供出售金融投資。貴集團於初步確認時釐定其金融資產的分類。金融資產於首次確認時以公允值加交易成本計量。

所有一般金融資產買賣概於交易日(即貴集團承諾購買或出售資產的日期)予以確認。一般買賣乃指須於按照一般市場規定或慣例訂立的期間內交付資產的金融資產買賣。

其後計量

金融資產根據其分類於其後計量如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃具有固定或可釐定付款額及於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初步計量後，有關資產其後按攤銷成本以實際利率法減任何減值撥備計量。攤銷成本的計算乃計及任何收購折讓或溢價及包括為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的其他收入及收益。因減值產生的虧損於損益表中於貸款的融資成本及於應收款項的其他開支確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資為已上市及非上市股本投資的非衍生金融資產。分類為可供出售的股本投資為既非列為持作買賣，亦非指定按公允值計入損益的股本投資。

於初步確認後，可供出售金融投資其後按公允值計量，而未變現收益或虧損於可供出售投資重估儲備確認為其他全面收益，直至投資已取消確認，屆時累計收益或虧損於損益表中於其他收入確認；或直至投資已釐定為減值，屆時累計收益或虧損將自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表的其他開支。持有可供出售金融投資時所得的股息呈報為股息收入，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表確認為其他收入。

倘非上市股本投資的公允值因(a)該項投資的合理公允值估計的變動幅度重大或(b)在一系列眾多有可能的估計皆未能合理評估及運用在估計公允值上而無法可靠地計量，該等投資會以成本減任何減值虧損列賬。

貴集團評估在近期出售其可供出售金融資產的能力及意向是否仍屬恰當。當在罕有情況下，貴集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產及管理層買賣的意向在可預見將來會有重大變化，貴集團可能會選擇將該等金融資產重新分類。若金融資產符合貸款及應收款項的釋義，而貴集團有意向及有能力在可預見將來持有該等資產或直至到期日，則可將貸款及應收款項重新分類。僅當貴集團有能力及意向持有該等金融資產直至到期日為止，才獲准重新分類為持有至到期類別。

就自可供出售類別重新分類的金融資產而言，於重新分類日期的公允值賬面值變成其新攤銷成本，而任何之前已在股本權益中確認的關於資產的盈利或虧損會採用實際利率按投資餘下年期在損益中攤銷。新攤銷成本與到期金額間的任何差額亦會使用實際利率按資產餘下年期攤銷。倘資產其後被釐定為已減值，則在股本權益中列賬的金額會重新分類至損益表。

金融資產減值

貴集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘且僅倘於初步確認資產後發生一項或多項事件導致存在減值客觀跡象(一項已發生的「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

可供出售金融投資

貴集團於各報告期末評估可供出售金融投資是否存在客觀跡象顯示一項或一組投資出現減值。

倘按成本計量的可供出售資產發生減值，包括金融資產賬面值與估計未來現金流量的現值的差額並按類似金融資產現時市場回報率貼現的款項於損益表確認。

倘股本投資被列作可出售類別，則客觀跡象將包括該項投資的公允值大幅或長期跌至低於其成本值。釐定「大幅」或「長期」時須作出判斷。「大幅」須按投資的原始成本進行評估，而「長期」則須按公允值低於其原始成本的期間評估。倘出現減值跡象，則累計損失（按收購成本與現時公允值的差額減該項投資先前在損益表內確認的任何減值虧損計量）將從其他全面收益中移除，並於損益表內確認。分類為可供出售股本工具的減值虧損並非透過損益表撥回，其公允值於減值後回升的部分會直接於其他全面收益中確認。

按攤銷成本入賬的金融資產

就按攤銷成本入賬的金融資產而言，貴集團首先單獨評估個別重大金融資產是否出現客觀減值跡象，或合併評估非個別重大金融資產。倘貴集團認定已單獨進行減值評估的金融資產（無論重大與否）並無客觀減值跡象，則該項資產會歸入一組具有類似信貸風險特性的金融資產內並合併進行減值評估。經單獨評估減值並已確認或繼續確認減值虧損的資產，不會納入合併減值評估。

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損，虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括並未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的原實際利率（即初步確認時計算的實際利率）折現。倘貸款利率為浮動利率，則計量任何減值虧損的折現率為現行實際利率。

該資產的賬面值乃直接或透過使用撥備賬扣減，而虧損於損益表確認。利息收入繼續按經扣減後的賬面值採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率計算。貸款及應收款項連同任何相關撥備預期於日後無法收回及所有抵押品已變現或轉讓予貴集團時撇銷。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後所發生事件而增加或減少，則透過調整撥備賬增加或減少過往已確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷金額，收回金額將計入損益表中的其他開支。

取消確認金融資產

金融資產（或（如適用）一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分）在下列情況下將被取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或根據一項「轉付」安排，在沒有嚴重推遲的情況下，已對第三方承擔全數支付已收現金流量的責任；且(a) 貴集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團並未轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘貴集團已轉讓其從資產取得現金流量的權利或已簽訂轉付安排，其評估有否保留資產擁有權的風險及回報及相關程度。倘並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦

無轉讓資產的控制權，資產乃按 貴集團於資產的持續參與程度確認。在此情況下， 貴集團亦確認一項關連債務。被轉讓資產及相關債務乃基於反映 貴集團已保留的權利及義務計量。

金融負債

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號所界定的金融負債分類為按公允值計入損益的金融負債、貸款及借款，或分類為衍生金融工具。 貴集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債按公允值初步確認，就貸款及借款而言，扣除直接應佔交易成本。

貴集團金融負債包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、衍生金融工具、計息銀行貸款及其他借款。

其後計量

金融負債根據其分類於其後計量如下：

貸款及借款

於初步確認後，計息銀行貸款及其他借款其後按攤銷成本使用實際利率法計量，除非折讓的影響並不重大，則按成本列賬。取消確認及使用實際利率進行攤銷的負債，則於損益表確認盈虧。

攤銷成本的計算已計入任何收購折讓或溢價以及為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中的融資成本。

衍生金融工具

衍生工具於訂立衍生工具合約日期按公允值初步確認，其後於各報告期末按公允值重新計量。所產生的收益或虧損即時於損益確認。衍生金融工具的其他詳情於附註36披露。

財務擔保合同

貴集團作出的財務擔保合同即要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致的損失的合同。財務擔保合同按其公允值初步確認為負債（就簽發擔保直接應佔的交易成本進行調整）。於初步確認後， 貴集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合同：(i)於報告期末清償現有負債所需開支的最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減（倘適用）累計攤銷。

取消確認金融負債

當負債項下的責任已解除、取消或屆滿，即會取消確認金融負債。

倘一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債條款被大幅修改，則該項置換或修改視作解除確認原有負債及確認新增負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

金融工具的抵銷

倘有現行可予執行的法律權利以抵銷已確認金額及擬按淨額基準結算，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債並於財務狀況表呈報淨金額。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金和現金等價物包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，減去須於要求時償還及構成 貴集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭和銀行現金(包括定期存款及性質類似現金的資產)。

撥備

倘因過往事件而導致現有債務(法定或推定)及日後可能需流失資源以償還債務，則確認撥備，惟有關債務金額須能可靠估計。

倘貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期償還債務所需的未來開支於報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額，列入損益表中的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅在損益外(即於其他全面收益或直接於權益中)確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額基於報告期末已生效或實質上已生效的稅率(及稅法)計算，並考慮 貴集團業務經營所在國家的現行稅法詮釋與慣例。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，而有關交易進行時不會影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額之撥回時間為可控制，且該等暫時差額不大可能於可見將來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額及未動用稅項抵免與任何未動用稅務虧損結轉確認。倘可能具有應課稅利潤抵銷可扣減暫時差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及稅務虧損，則會確認遞延稅項資產，惟下述情況除外：

- 因有關可扣減暫時差額的遞延稅項資產因初次確認一項並非業務合併的交易中的資產或負債產生，而有關交易進行時不會影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資有關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見將來可能撥回，且應課稅利潤將可用以抵銷可動用的暫時差額時，方會予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利以扣減所有或部份將予動用的遞延稅項資產為止。未確認遞延稅項資產於各報告期末重估，並於可能有足夠應課稅溢利以實現所有或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已生效或實際上已生效的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷，但必須存在容許以即期稅項資產抵銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

收入確認

收入會於經濟利益將流入 貴集團及收入能可靠計量時，按以下基準確認：

- (a) 銷售已竣工物業的收入，於物業擁有權的大部分風險及回報轉移至買家，惟 貴集團並不保留通常與擁有權有關的管理權或已竣工物業的實際控制權，即相關物業建設已竣工及物業已根據銷售協議交付予買家，且可合理確定相關應收賬款的可收回性時確認；
- (b) 按竣工百分比基準的工程合約的收入，如下文會計政策「工程合約」所詳述；

- (c) 提供物業管理服務的收入乃於提供服務時確認；
- (d) 提供商務園運營管理服務的收入乃於提供服務時確認；
- (e) 租金收入乃按租賃年期之時間比例確認；
- (f) 利息收入按將金融工具預期年期或較短期間(如適用)準確貼現至金融資產賬面淨值的利率使用實際利率法以應計基準入賬；及
- (g) 股息收入乃於股東收取款項的權利成立時確認。

政府補貼

倘可合理肯定能收到補貼且將遵守所有附帶條件，政府補貼會按公允值確認。如補貼與開支項目有關，則會有系統地確認為補貼所補償的成本支銷期間的收入。

倘補貼與資產有關，則其公允值會計入其他應付款項，並按有關資產的預計可使用年限以每年等額分期款項撥入損益表或自該款項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式計入損益表。

僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國大陸的附屬公司的僱員須參與地方市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須按薪酬成本的特定百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃的規則應付時於損益表扣除。

借貸成本

收購、興建或生產須經過長時間方可作擬定用途或銷售的合資格資產的直接應佔借貸成本資本化為該等資產之成本的一部分。在該等資產基本可作擬定用途或銷售時，該等借貸成本停止資本化。於撥為合資格資產的開支前，特定借貸的短期投資的投資收入會從已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間列作開支。借貸成本包括利息以及實體借入資金所產生的其他相關成本。

工程合約

合約收入包括經協定的合約金額及修訂合約、申索及優惠的相應調整金額。產生的合約成本包括直接材料、合約分包成本、直接人工及按一定比例分攤的變動及固定工程費用。

固定價格工程合約的收入乃按完工百分比方法確認，並參考至今已施工工程的經核定價值計量。

倘管理層預計到於可見未來出現虧損，將就此計提撥備。倘迄今已產生的合約成本加已確認的利潤減已確認的虧損超過進度賬單款項，則有關結餘被視作應收客戶的合約工程款項。倘進度賬單款項超過迄今已產生的合約成本加已確認的利潤減已確認的虧損，則有關結餘被視作應付客戶的合約工程款項。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃以先進先出基準釐定。可變現淨值則按估計售價減完成及出售時所產生之任何估計成本釐定。

以股份方式付款

貴公司已向由 貴集團若干僱員(包括 貴公司的若干董事)控制的公司發行股份。

股份於發行日期的公允值與就股份支付的代價的差額乃入賬列作以股份方式付款。股份的公允值乃參考由外聘估值師使用市場方法釐定的 貴集團的業務價值釐定，有關詳情載於財務資料附屬37。

以股份方式付款連同相應的股權增加於股份發行予 貴集團若干僱員控制的公司後即時於損益表確認。

外幣

財務資料以人民幣呈列。貴公司的功能貨幣為人民幣。董事認為，由於 貴集團主要於中國經營業務，故使用人民幣作為呈列 貴集團的業績及財務狀況的呈列貨幣更為妥當。 貴集團內的實體各自決定其功能貨幣，各實體的財務資料所列項目均以所定功能貨幣計量。 貴集團各實體入賬的外幣交易初步按交易日的有關功能貨幣之匯率換算入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於報告期末的匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的所有差額於損益表確認。按歷史成本列賬、以外幣計量的非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。按公允值列賬、以外幣計量的非貨幣項目按釐定公允值當日的匯率換算。換算非貨幣項目產生的收益或虧損(按公允值計量)按與確認項目公允值變動的收益或虧損一致的方式處理(即於其他全面收益或損益中確認之項目的公允值收益或虧損的滙兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於各有關期間末，該等實體的資產與負債按報告期末的通行匯率換算為 貴公司的呈報貨幣，其損益表則按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的滙兌差額於其他全面收益確認，並於滙兌波動儲備累計。出售海外業務時，有關該項海外業務的其他全面收益組成部分會在損益表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量日期的滙率換算為人民幣。海外附屬公司整年經常產生的現金流量按各有關期間的加權平均滙率換算為人民幣。

4. 主要會計判斷及估計

編製 貴集團的財務資料時需要管理層作出會影響收入、開支、資產和負債的報告金額以及各自的相關披露事項及或然負債披露的判斷、估計和假設。然而，有關該等假設和估計的不確定性可能導致須就未來受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

於應用 貴集團的會計政策的過程中，管理層已作出以下對財務資料中已確認金額構成最重大影響的判斷(估計涉及者除外)：

經營租賃承諾 — 貴集團作為出租人

貴集團就旗下的投資物業組合簽定商業物業租約。 貴集團認為，根據對有關安排的條款及條件的評估， 貴集團保留了透過經營租賃出租的該等物業的所有權的所有重大風險和回報。

投資物業和自用物業的劃分

貴集團決定物業是否屬於投資物業，並已制定判斷標準。投資物業指為賺取租金或資本升值或同時為該兩個目的而持有的物業。因此， 貴集團在考慮一項物業會否產生現金流時，很大程度上不會考慮 貴集團持有的其他資產。

有些物業的一部分是為賺取租金或資本升值而持有，而另一部分是為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。倘該等部分可以分開出售或按融資租賃分開出租，則 貴集團對該等部分分開進行會計處理。倘該等部分不能分開出售，則只有在為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有的部分不重大的情況下，該物業才是投資物業。

貴集團對個別物業作出判斷，以決定配套服務是否重要以致物業並不符合投資物業之資格。

投資物業和持作出售物業的劃分

貴集團發展持作出售的物業及為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業。管理層會作出判斷以決定物業指定為投資物業抑或持作出售之物業。 貴集團在有關物業的發展初期考慮其持有物業的意向。在建設期間，倘若物業擬於落成後出售，則有關開發中物業會作為計入流動資產的開發中物業入賬；倘若物業擬為賺取租金及／或為資本增值而持有，則有關物業會作為計入非流動資產的在建投資物業入賬。於物業建設竣工後，持作出售的物業會轉撥至持出銷售用途的竣工物業，並按成本列值，而為賺取租金及／或為資本增值

而持有的物業則會轉撥至已落成的投資物業。在各報告期末，在建及已竣工投資物業均須進行重估。

有關投資物業的遞延稅項

就計量以公允值模型計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱 貴集團的投資物業組合，並認為 貴集團的該等物業乃以通過時間的推移而非通過銷售消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益為目標的商業模式持有。因此，於釐定 貴集團有關投資物業的遞延稅項時，董事確認，香港會計準則第12號*所得稅*所載的使用公允值模型計量投資物業透過銷售收回的假設已被推翻。

根據信託融資安排合併一間公司

如下文附註33(c)所詳述， 貴集團以向信託融資公司轉讓 貴集團於項目公司擁有的股權及向該項目公司增加資本的形式與信託融資公司訂立附有於未來日期按固定金額履行購回義務的信託融資安排。決定該項目公司是否合併入賬須作出重大判斷。

項目公司的營運環境和架構需要在訂立信託融資安排前釐定所有主要財務和營運政策。項目公司在任何重大方面不可以偏離其核定目的和設計。同時，根據多份法律文件(包括項目公司組織章程細則、信託融資安排合同、框架協議以及與信託融資公司訂立的其他協議)， 貴集團保留在項目公司日常業務過程中和日常管理過程中營運和管理項目公司的權力。董事會席位和信託融資公司持有的否決權／單方面權利視作是保護債權人權利的保障。

此外，根據信託融資安排， 貴集團有義務在相關信託融資安排終止或屆滿時按固定金額向信託融資公司購回股權。鑒於有關購回的義務，該工具分類為金融負債。因而，信託融資公司僅有權事先釐定信託協議中訂明的固定回報，而 貴集團有權取得大部份實益權益並承擔相關項目公司營運產生的風險。

考慮到該信託融資安排實質為有抵押借款及 貴集團保留因參與項目公司業務而享有各種回報的權利且擁有透過於項目公司的權力影響該等回報的能力，董事認為該項目公司應於 貴集團的財務報表綜合入賬。

於 貴集團持有20%以下權益的實體的重大影響

雖然截至2011年及2012年12月31日， 貴集團持有富岸集團有限公司(「富岸集團」)20%以下的權益，經考慮富岸集團董事會的組成及 貴集團參與富岸集團財務及營運政策決策的權力後，董事認為， 貴集團可對富岸集團行使重大影響力。

估計不明朗因素

於報告期末有關未來及其他估計的不明朗因素的其他主要來源且具有相當風險導致須於下一個財政年度內對資產及負債賬面值作出金額重大調整的重大風險的主要假設論述如下。

開發中物業及持作銷售物業的估值

開發中物業及持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個開發期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支及估計竣工成本(如有)。

開發中物業的建築成本分攤

於開發物業時，貴集團一般會將開發項目分期開發。一個開發期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的可售建築面積佔整個項目的總可售建築面積額的百分比，分攤至每個開發期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該項目發展期的每平方米平均成本釐定。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國的所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未經地方稅務局確認，於釐定所得稅撥備時要根據目前頒佈的稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事宜最終稅務結果與最初入賬金額不同，差額將影響差額產生現期間的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備基於管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載規定的理解作出的最佳估計計提。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。貴集團尚未與稅務機關就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的款額，且任何差異將影響差異產生期間的土地增值稅開支及相關撥備。

遞延稅項資產

倘可能有應課稅利潤可用以抵銷未動用虧損，則所有未動用稅項虧損會確認為遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產款項時，管理層須根據未來應課稅利潤的大致時間及數額以及未來稅項計劃策略，作出重大判斷。

投資物業的公允值

投資物業包括由獨立專業合資格估值師於報告期末按市值、現有用途基準重估的已竣工投資物業及在建投資物業。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能

與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以報告期末當時市況為基準的假設。

以股份方式付款

以股份方式付款乃參考股份於發行日期的公允值減由僱員控制的公司就股份支付的代價釐定。股份公允值乃參考由獨立專業合資格估值師使用市場方法釐定的貴集團業務價值釐定。貴集團業務價值估值乃按照若干假設進行，該等假設存在不明朗因素且可能與實際結果大相逕庭。

5. 經營分部資料

為進行管理，貴集團根據其產品及服務規劃分業務單位，並有以下五個可呈報經營分部：

- (a) 物業開發分部，從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部，投資物業以獲得為潛在租金收入及／或資本增值；
- (c) 商務園運營管理部，從事向當地政府或其他房地產開發商擁有的商務園項目提供運營管理服務；
- (d) 施工、裝潢及園林綠化分部，從事物業施工、向物業買家提供內部裝修服務及向物業項目提供園林綠化服務；
- (e) 物業管理分部，從事提供物業管理服務；及
- (f) 其他分部，包括企業收入及支出項目。

管理層單獨監控貴集團營運分部之業績，以作出資源分配決策及評估表現。分部表現基於可呈報分部之利潤／(虧損)評估，以經調整除稅前利潤／(虧損)計算。經調整除稅前利潤／(虧損)與貴集團除稅前利潤／(虧損)計量一致，惟該計量並不包括利息收入及融資成本。

由於遞延稅項資產、預付企業所得稅、預付土地增值稅、應收關聯方款項、受限制現金以及現金及現金等價物乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於衍生金融負債、計息銀行貸款及其他借款、應付關聯方款項、應付稅項、土地增值稅撥備及遞延稅項負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

分部間銷售及轉撥乃參考向第三方作出銷售的售價(按當時市價釐定)進行交易。

於有關期間，概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔貴集團收入總額的10%或以上。

截至2011年12月31日止年度

	物業開發	物業投資	商務園 運營管理	物業施工、 裝潢及 園林綠化	物業管理	其他	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
分部收入							
向外部客戶的銷售.....	2,256,733	219,756	4,531	1,193,835	118,160	—	3,793,015
分部業績	276,113	1,240,038	3,464	49,736	22,106	(489)	1,590,968
對賬：							
利息收入.....							10,725
股息收入及未分配收益.....							50,876
公司及其他未分配開支.....							(67,652)
融資成本.....							(101,792)
除稅前利潤.....							1,483,125
稅項.....							(544,367)
年內利潤.....							938,758
分部資產	15,887,559	10,021,539	—	3,703,361	55,512	890,688	30,558,659
對賬：							
撤銷分部間應收款項.....							(4,518,333)
公司及其他未分配資產.....							7,040,272
資產總額.....							33,080,598

	物業開發		物業投資		商務園 運營管理		物業施工、 裝潢及 園林綠化		物業管理		其他		總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
分部負債.....	8,981,813	615,936	—	—	—	2,738,798	55,900	725,341	13,117,788					
對賬：														
撤銷分部間應付款項.....									(4,518,333)					
公司及其他未分配負債.....									18,402,162					
負債總額.....									27,001,617					
其他分部資料：														
折舊及攤銷.....	11,812	4,538	—	—	—	3,360	777	—	20,487					
資本開支*.....	11,415	907,389	—	—	—	51,082	865	—	970,751					
投資物業的公允價值收益.....	—	1,111,581	—	—	—	—	—	—	1,111,581					
出售合營公司的收益.....	—	47,560	—	—	—	—	—	—	47,560					
出售附屬公司的虧損.....	—	—	—	—	—	—	—	54,578	54,578					
分佔合營公司利潤及虧損.....	(23,989)	28,635	—	—	—	—	—	—	4,646					
分佔聯營公司利潤.....	17,367	—	—	—	—	—	—	—	17,367					
於合營公司的投資.....	924,523	491,542	—	—	—	—	—	—	1,416,065					
於聯營公司的投資.....	256,251	—	—	—	—	—	—	—	256,251					

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

截至2012年12月31日止年度

	物業開發		物業投資		商務園 運營管理		物業施工、 裝潢及 園林綠化		物業管理		其他		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	
分部收入：														
向外部客戶銷售.....	4,809,196		264,922		4,587		805,767		116,195		—		6,000,667	
分部業績.....	1,452,420		805,481		3,522		66,023		3,604		(4,676)		2,326,374	
對賬：														
利息收入.....													11,571	
股息收入及未分配收益.....													17,946	
公司及其他未分配開支.....													(63,159)	
融資成本.....													(92,010)	
除稅前利潤.....													2,200,722	
稅項.....													(801,047)	
年內利潤.....													1,399,675	
分部資產.....	16,280,283		11,382,158		—		3,999,788		52,315		846,275		32,560,819	
對賬：														
撤銷分部間應收款項.....													(3,131,243)	
公司及其他未分配資產.....													6,695,679	
資產總額.....													36,125,255	

	物業開發		物業投資		商務園 運營管理		物業施工、 裝潢及 園林綠化		物業管理		其他		總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
分部負債.....	9,662,066	986,497	—	—	—	983,939	62,569	—	—	—	—	—	—	12,347,596
對賬：														
撤銷分部間應付款項.....														(3,131,243)
公司及其他未分配負債.....														19,719,767
負債總額.....														28,936,120
其他分部資料：														
折舊及攤銷.....	16,034	2,440	—	—	—	2,663	1,000	—	—	—	—	—	—	22,137
資本開支*.....	5,850	466,789	—	—	—	4,070	1,748	—	—	—	—	—	—	478,457
投資物業的公允價值收益.....	—	635,814	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	635,814
出售合營公司的收益.....	—	17,110	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17,110
分佔合營公司利潤及虧損.....	113,347	32,867	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	146,214
分佔聯營公司利潤.....	40,124	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	40,124
於合營公司的投資.....	1,015,146	639,580	—	—	—	5,040	—	—	—	—	—	—	—	1,659,766
於聯營公司的投資.....	295,658	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	295,658

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

截至2013年12月31日止年度

	物業開發	物業投資	商務園 運營管理	物業施工、 裝潢及 園林綠化	物業管理	其他	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
分部收入：							
銷售予外部客戶.....	5,385,317	293,147	4,660	579,449	136,606	—	6,399,179
分部業績.....	1,409,192	556,378	3,625	23,798	3,005	(30,317)	1,965,681
對賬：							
利息收入.....							13,787
股息收入及未分配收益.....							59,800
公司及其他未分配開支.....							(111,483)
融資成本.....							(260,464)
除稅前利潤.....							1,667,321
稅項.....							(810,059)
年度利潤.....							857,262
分部資產.....	33,437,041	12,181,457	—	6,707,574	37,734	2,233,665	54,597,471
對賬：							
撤銷分部間應收款項.....							(21,909,392)
公司及其他未分配資產.....							3,974,419
資產總值.....							36,662,498

	物業開發		物業投資		商務園 運營管理		物業施工、 裝潢及 園林綠化		物業管理		其他		總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
分部負債.....	24,145,279	2,169,745	—	—	2,021,618	83,996	3,486,652	31,907,290						
對賬：														
撤銷分部間應付款項.....														(21,909,392)
公司及其他未分配負債.....														19,673,599
負債總額.....														29,671,497
其他分部資料：														
折舊及攤銷.....	19,135	2,140	—	—	1,903	455	—	23,633						
資本開支*.....	8,931	293,481	—	—	18,662	1,668	—	322,742						
投資物業的公允價值收益.....	—	411,566	—	—	—	—	—	411,566						
分佔合營公司利潤及虧損.....	51,788	(50,285)	—	—	37	—	—	1,540						
分佔聯營公司利潤.....	(28,726)	—	—	—	—	—	—	(28,726)						
於合營公司的投資.....	1,741,166	649,435	—	—	5,078	—	—	2,395,679						
於聯營公司的投資.....	748,806	—	—	—	—	—	—	748,806						

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

6. 收入、其他收入及收益

收入，亦為 貴集團的營業額，指於有關期間來自銷售物業的所得款項總額（扣除營業稅）；投資物業的已收及應收總租金收入（扣除營業稅）；已收及應收物業管理收入（扣除營業稅）；施工、裝潢及園林綠化合約收入的適當佔比；向商務園項目提供運營管理服務的已收及應收商務園運營管理服務收入（扣除營業稅）。

貴集團收入、其他收入及收益的分析如下：

	附註	截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入				
銷售物業.....		2,256,733	4,809,196	5,385,317
總租金收入.....		219,756	264,922	293,147
商務園運營管理服務收入....		4,531	4,587	4,660
施工、裝潢及園林綠化收入..		1,193,835	805,767	579,449
物業管理收入.....		118,160	116,195	136,606
		<u>3,793,015</u>	<u>6,000,667</u>	<u>6,399,179</u>
其他收入及收益				
銀行利息收入.....		10,725	11,571	13,787
股息收入.....		3,316	836	836
政府補助.....	(a)	16,950	18,546	76,270
出售合營公司收益.....		47,560	17,110	—
出售出售業務及				
出售資產收益.....	41	—	—	58,964
補償收入.....	(b)	—	—	84,667
其他.....		5,249	4,206	21,653
		<u>83,800</u>	<u>52,269</u>	<u>256,177</u>

附註：

- (a) 貴集團已就物業開發相關的開發成本獲得中國內地政府機構的政府補貼。政府補貼已於綜合損益表內確認，以配合其擬補償的有關開支，或於有關資產的預期使用年期分期等額計入綜合損益表。該等補貼並無未履行條件或或然事項。有關開支仍未動用的已收政府補貼計入綜合財務狀況表內的其他應付款項。
- (b) 該款項指當地政府部門就延遲交付一幅地塊予 貴集團而給予的補償。

7. 除稅前利潤

貴集團的除稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後得出：

	附註	截至12月31日止年度		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已售物業成本.....		1,518,499	3,016,536	3,562,037
提供服務成本.....		1,183,575	810,906	632,147
折舊.....	15	20,011	21,697	23,068
無形資產攤銷*.....	18	476	440	565
出售物業及出售資產收益 [®]	41	—	—	(58,964)
出售物業、廠房及設備項目的 虧損／(收益).....		(302)	657	663
撇銷物業、廠房及設備項目.....		1,830	738	800
出售附屬公司虧損**.....	40	54,578	—	—
出售合營公司收益 [®]		(47,560)	(17,110)	—
聯營公司減值撥備／(撥回) [#]		5,023	(7,624)	—
衍生金融工具公允值虧損**.....		13,074	63,159	30,483
核數師酬金.....		6,752	5,079	4,849
土地及樓宇經營租賃最低租賃付款....		580	1,052	1,075
僱員福利開支(包括董事及 主要行政人員酬金(附註9)):				
工資及薪金.....		93,360	101,648	133,766
以股份支付款項開支.....		—	—	81,000
退休金計劃供款.....		18,396	21,712	24,122
		<u>111,756</u>	<u>123,360</u>	<u>238,888</u>
賺取租金的投資物業產生的 直接經營開支(包括維修及保養)....		<u>69,729</u>	<u>86,038</u>	<u>99,478</u>

* 於有關期間的無形資產攤銷計入綜合損益表內的「行政開支」。

** 於有關期間出售附屬公司的虧損及衍生金融工具公允值虧損計入綜合損益表內的「其他開支」。

於有關期間的聯營公司減值撥備／(撥回)計入綜合損益表內的「分佔聯營公司利潤及虧損」。

® 於有關期間出售合營公司收益及出售物業及出售資產收益計入綜合損益表內的「其他收入及收益」。

8. 融資成本

貴集團

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息..	485,317	512,155	878,714
須於五年後悉數償還的銀行貸款利息..	68,089	62,084	52,650
其他貸款利息.....	92,440	309,386	506,966
不按公允值計入損益的金融負債的			
利息開支總額.....	645,846	883,625	1,438,330
減：資本化利息.....	(544,054)	(791,615)	(1,177,866)
	101,792	92,010	260,464

9. 董事及主要行政人員酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露的於有關期間董事及主要行政人員的酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金	—	—	—
其他薪金：			
薪金、津貼及實物利益	1,698	1,909	2,262
酌情花紅.....	759	1,357	9,417
退休金計劃供款.....	57	84	109
以股份支付款項.....	—	—	38,553
	2,514	3,350	50,341
	2,514	3,350	50,341

截至2011年12月31日止年度各董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休金 計劃供款	薪酬總額
	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：					
孫蔭環先生.....	—	—	—	—	—
孫蔭峰先生.....	—	—	—	—	—
孫燕生先生*	—	—	—	—	—
姜修文先生.....	—	517	328	20	865
問宏宇先生.....	—	562	125	20	707
高煒先生.....	—	619	306	17	942
	—	1,698	759	57	2,514

截至2012年12月31日止年度各董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休金 計劃供款	薪金總額
	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：					
孫蔭環先生.....	—	—	—	—	—
孫蔭峰先生.....	—	—	—	—	—
孫燕生先生*.....	—	—	—	—	—
姜修文先生.....	—	571	130	28	729
問宏宇先生.....	—	603	782	28	1,413
高煒先生.....	—	735	445	28	1,208
	—	1,909	1,357	84	3,350

截至2013年12月31日止年度各董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	以股份 支付款項	退休金 計劃供款	薪酬總額
	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
執行董事：						
孫蔭環先生.....	—	—	—	—	—	—
孫蔭峰先生.....	—	368	2,371	10,274	16	13,029
孫燕生先生*.....	—	—	—	7,721	—	7,721
姜修文先生.....	—	588	2,312	7,704	31	10,635
問宏宇先生.....	—	586	2,692	7,707	31	11,016
高煒先生.....	—	720	2,042	5,147	31	7,940
	—	2,262	9,417	38,553	109	50,341

* 孫燕生先生為 貴公司的董事兼主要行政人員。

孫蔭環先生於2008年4月2日獲委任為 貴公司董事。孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生、問宏宇先生及高煒先生均於2013年12月16日獲委任為 貴公司董事。

貴集團於有關期間任何時間內並無任何獨立非執行董事。

於有關期間，並無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金的安排。

10. 五位最高薪酬人士

截至2011年及2012年12月31日止年度，五位最高薪人士包括三名董事，其薪金詳情載於上文附註9。餘下兩位非董事但最高薪酬僱員截至2011年及2012年12月31日止年度的酬金詳情如下：

貴集團

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,504	1,437	不適用
退休金計劃供款	20	28	不適用
	<u>1,524</u>	<u>1,465</u>	<u>不適用</u>

截至2011年及2012年12月31日止年度，非董事的最高薪酬僱員的薪酬分類於如下界別：

	僱員人數		
	2011年	2012年	2013年
零至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>不適用</u>

截至2013年12月31日止年度，五位最高薪酬人士包括五名董事，其薪酬詳情載於上文附註9。

11. 稅項

由於貴集團於有關期間並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。於中國內地經營的附屬公司的所得稅根據有關期間的應課稅利潤按適用稅率計算。

於有關期間的所得稅支出的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團：			
即期：			
中國企業所得稅	153,551	356,335	320,622
中國土地增值稅(附註34) ...	126,867	318,251	464,627
	<u>280,418</u>	<u>674,586</u>	<u>785,249</u>
遞延(附註35)：			
本年度	263,949	126,461	24,810
年度稅項支出總額	<u>544,367</u>	<u>801,047</u>	<u>810,059</u>

使用 貴公司大部份附屬公司作為註冊地之司法權區之法定稅率計算的除稅前利潤的適用稅項支出與按實際稅率計算的稅項支出的對賬，以及於有關期間的適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

貴集團

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前利潤.....	1,483,125		2,200,722		1,667,321	
按法定所得稅率.....	370,781	25.0	550,180	25.0	416,830	25.0
動用往期的稅項虧損.....	(12,217)	(0.8)	(34,879)	(1.6)	(13,722)	(0.8)
合營公司及聯營公司應佔的損益.....	(5,503)	(0.4)	(46,583)	(2.1)	6,798	0.4
毋須繳稅的收入.....	(6,211)	(0.4)	(4,465)	(0.2)	(6,418)	(0.4)
不可扣稅開支.....	27,384	1.8	15,134	0.6	26,279	1.6
未確認的稅項虧損.....	74,983	5.0	82,972	3.8	31,822	1.9
土地增值稅.....	126,867	8.6	318,251	14.5	464,627	27.9
土地增值稅之稅項影響.....	(31,717)	(2.1)	(79,563)	(3.6)	(116,157)	(7.0)
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出.....	544,367	36.7	801,047	36.4	810,059	48.6

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年，合營公司應佔稅項分別為人民幣13,412,000元、人民幣88,271,000元及人民幣77,651,000元，乃於綜合損益表的「合營公司應佔損益」列賬。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年，聯營公司應佔稅項分別為人民幣7,971,000元、人民幣7,232,000元及人民幣8,645,000元，乃於綜合損益表的「聯營公司應佔損益」列賬。

12. 股息

於有關期間， 貴公司附屬公司向當時的股東支付的股息載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股息.....	343,313	275,589	757,243

於有關期間， 貴公司概無宣派任何股息。

13. 母公司擁有人應佔利潤

截至2011年及2012年12月31日止年度， 貴公司並無產生任何損益。截至2013年12月31日止年度，母公司擁有人應佔綜合利潤包括已於 貴公司財務報表（附註38(e)）處理的虧損人民幣69,805,000元。

14. 每股盈利

如上文第II節附註2.1所披露，由於重組及編製 貴集團於有關期間的業績，就本報告而言，載入每股盈利資料被視為並無意義，故並無呈列每股盈利資料。

15. 物業、廠房及設備

貴集團

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 固定裝置及 辦公設備 人民幣千元	總額 人民幣千元
2011年12月31日					
於2011年1月1日：					
成本.....	113,958	36,052	16,564	25,622	192,196
累計折舊.....	(28,840)	(16,087)	(6,505)	(12,676)	(64,108)
賬面淨值.....	<u>85,118</u>	<u>19,965</u>	<u>10,059</u>	<u>12,946</u>	<u>128,088</u>
於2011年1月1日，					
扣除累計折舊.....	85,118	19,965	10,059	12,946	128,088
添置.....	—	7,043	10,463	8,701	26,207
年內計提折舊.....	(6,810)	(4,839)	(3,278)	(5,084)	(20,011)
撇銷／出售.....	—	(452)	(556)	(520)	(1,528)
於2011年12月31日，					
扣除累計折舊.....	<u>78,308</u>	<u>21,717</u>	<u>16,688</u>	<u>16,043</u>	<u>132,756</u>
2011年12月31日：					
成本.....	113,958	42,532	25,891	33,460	215,841
累計折舊.....	(35,650)	(20,815)	(9,203)	(17,417)	(83,085)
賬面淨值.....	<u>78,308</u>	<u>21,717</u>	<u>16,688</u>	<u>16,043</u>	<u>132,756</u>
2012年12月31日					
於2012年1月1日：					
成本.....	113,958	42,532	25,891	33,460	215,841
累計折舊.....	(35,650)	(20,815)	(9,203)	(17,417)	(83,085)
賬面淨值.....	<u>78,308</u>	<u>21,717</u>	<u>16,688</u>	<u>16,043</u>	<u>132,756</u>
於2012年1月1日，					
扣除累計折舊.....	78,308	21,717	16,688	16,043	132,756
添置.....	—	3,196	3,879	5,400	12,475
年內計提折舊.....	(6,810)	(5,752)	(4,395)	(4,740)	(21,697)
撇銷／出售.....	—	(132)	(494)	(769)	(1,395)
於2012年12月31日，					
扣除累計折舊.....	<u>71,498</u>	<u>19,029</u>	<u>15,678</u>	<u>15,934</u>	<u>122,139</u>
2012年12月31日：					
成本.....	113,958	45,596	28,904	36,896	225,354
累計折舊.....	(42,460)	(26,567)	(13,226)	(20,962)	(103,215)
賬面淨值.....	<u>71,498</u>	<u>19,029</u>	<u>15,678</u>	<u>15,934</u>	<u>122,139</u>

	租賃		汽車	傢俬、	總額
	土地及樓宇	廠房及機器		固定裝置及	
	人民幣千元	人民幣千元		辦公設備	
2013年12月31日			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日：					
成本.....	113,958	45,596	28,904	36,896	225,354
累計折舊.....	(42,460)	(26,567)	(13,226)	(20,962)	(103,215)
賬面淨值.....	<u>71,498</u>	<u>19,029</u>	<u>15,678</u>	<u>15,934</u>	<u>122,139</u>
於2013年1月1日，					
扣除累計折舊.....	71,498	19,029	15,678	15,934	122,139
添置.....	—	16,876	3,435	5,521	25,832
年度計提折舊.....	(5,414)	(6,840)	(5,058)	(5,756)	(23,068)
撇銷／出售.....	—	—	(1,095)	(368)	(1,463)
出售出售業務及出售資產 (附註41).....	—	—	(133)	(2,561)	(2,694)
於2013年12月31日，					
扣除累計折舊.....	<u>66,084</u>	<u>29,065</u>	<u>12,827</u>	<u>12,770</u>	<u>120,746</u>
於2013年12月31日：					
成本.....	113,958	62,472	26,132	37,851	240,413
累計折舊.....	(47,874)	(33,407)	(13,305)	(25,081)	(119,667)
賬面淨值.....	<u>66,084</u>	<u>29,065</u>	<u>12,827</u>	<u>12,770</u>	<u>120,746</u>

上文所載 貴集團的租賃土地及樓宇均位於中國內地，並按中期租約持有。

16. 投資物業

貴集團

	已竣工	在建	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年1月1日.....	5,720,290	568,261	6,288,551
添置.....	67,962	837,470	905,432
轉撥自收購土地預付款項.....	—	720,886	720,886
公允值調整淨收益.....	470,728	640,853	1,111,581
於2011年12月31日及2012年1月1日...	<u>6,258,980</u>	<u>2,767,470</u>	<u>9,026,450</u>
添置.....	52,878	413,104	465,982
轉撥.....	639,862	(639,862)	—
公允值調整淨收益.....	324,870	310,944	635,814
於2012年12月31日及2013年1月1日...	<u>7,276,590</u>	<u>2,851,656</u>	<u>10,128,246</u>
添置.....	93,004	199,439	292,443
出售出售業務及出售資產(附註41)...	(35,673)	—	(35,673)
轉撥.....	574,579	(574,579)	—
公允值調整淨收益.....	181,370	230,196	411,566
於2013年12月31日.....	<u>8,089,870</u>	<u>2,706,712</u>	<u>10,796,582</u>

貴集團的投資物業位於中國內地並根據如下租期持有：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期租賃.....	375,620	397,547	428,849
中期租賃.....	8,650,830	9,730,699	10,367,733
	<u>9,026,450</u>	<u>10,128,246</u>	<u>10,796,582</u>

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團為數分別為人民幣4,552,830,000元、人民幣6,812,694,000元及人民幣5,833,287,000元的投資物業已抵押予銀行，作為貴集團獲授貸款的抵押(附註33)。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團為數分別為人民幣2,188,276,000元、人民幣1,941,010,000元及人民幣3,687,000,000元的投資物業已抵押予銀行，作為控股股東控制的公司獲授的銀行及其他貸款的抵押。

貴集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於附註43(a)。

貴集團的已竣工投資物業及在建投資物業已於各有關期間結束時由獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司重新估值。

就已竣工投資物業而言，估值乃基於將現有租約租金收入淨值資本化，並適當計及就物業復歸收入的潛力。

就於2011年、2012年及2013年12月31日按公允值列賬的在建投資物業而言，估值乃根據餘值法進行，並基於根據貴集團最近的開發計劃將予開發及竣工的物業，已計及已支出的建設成本及完成開發將支出的成本，以反映已竣工發展項目的質量。

董事認為，就所有按公允值計量的投資物業而言，該等物業的現時用途為其最高及最佳用途，貴集團投資物業包括於2011年、2012年及2013年12月31日按公允值計量的賬面總值分別為人民幣659,000,000元、人民幣824,000,000元及人民幣1,009,000,000元的若干在建投資物業，該等投資物業受銷售、租賃及轉讓限制，且貴集團已就此向當地政府申請取消租賃限制。於2014年3月，在無支付額外地價下，貴集團獲當地政府批准出租物業予從事軟件研發及外包服務的租戶。

按公允值計量的投資物業對賬如下：

	已竣工	在建	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年1月1日.....	5,720,290	441,000	6,161,290
添置.....	67,962	816,297	884,259
轉撥自按成本列賬的在建投資物業....	—	54,830	54,830
轉撥自收購土地預付款項.....	—	261,020	261,020
公允值調整淨收益.....	470,728	640,853	1,111,581
於2011年12月31日及2012年1月1日...	6,258,980	2,214,000	8,472,980
添置.....	52,878	408,734	461,612
轉撥.....	639,862	(639,862)	—
轉撥自按成本列賬的在建投資物業....	—	5,184	5,184
公允值調整淨收益.....	324,870	310,944	635,814
於2012年12月31日及2013年1月1日...	7,276,590	2,299,000	9,575,590
添置.....	93,004	181,383	274,387
轉撥.....	574,579	(574,579)	—
出售出售業務及出售資產(附註41)...	(35,673)	—	(35,673)
公允值調整淨收益.....	181,370	230,196	411,566
於2013年12月31日.....	8,089,870	2,136,000	10,225,870

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，計入綜合損益表的已竣工投資物業的未變現收益分別為人民幣470,728,000元、人民幣324,870,000元及人民幣181,370,000元。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，計入綜合損益表的在建投資物業未變現收益分別為人民幣640,853,000元、人民幣310,944,000元及人民幣230,196,000元。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，計入綜合財務狀況表的按成本計量的投資物業分別為人民幣553,470,000元、人民幣552,656,000元及人民幣570,712,000元。

對投資物業估值適用的估值技術及關鍵輸入數據的描述如下：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均)		
			2011年	2012年	2013年
已竣工	收益法 (上文所述)				
商舖.....		每平方米估計租金價值(人民幣)	372-1,757	396-1,890	396-1,930
辦公室.....		每平方米估計租金價值(人民幣)	497-772	568-840	566-847
停車場.....		每平方米估計租金價值(人民幣)	3,348-3,672	3,564-3,964	3,564-4,103
商舖.....		資本化比率	5%-6%	5%-6%	5%-6%
辦公室.....		資本化比率	4.5%-5%	4.5%-5%	4.5%-5%
停車場.....		資本化比率	4%	4%	3.5%-4%
在建	餘值法 (上文所述)				
商舖.....		每平方米估計租金價值(人民幣)	629-1,836	632	666
辦公室.....		每平方米估計租金價值(人民幣)	624-804	617-680	659-718
停車場.....		每平方米估計租金價值(人民幣)	3,754-3,884	3,797-3,884	3,972-4,104
商舖.....		資本化比率	5%-5.5%	5%	5%
辦公室.....		資本化比率	5%	4.5%-5%	5%
停車場.....		資本化比率	3.5%	3.5%	3.5%
商舖、辦公室 及停車場....		開發利潤	5%-15%	5%-18%	3%-8%

每平方米估計租金大幅增加/(減少)將導致投資物業的公允值大幅增加/(減少)。資本化比率大幅增加/(減少)將導致投資物業的公允值大幅減少/(增加)。

一般情況下，對每平方米估計租金作出的假設的變動會連帶發展項目利潤出現類似方向變動，但會資本化比率出現反方向變動。

17. 持作開發以供銷售的土地

貴集團

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值.....	824,179	1,116,345	1,116,345
年內添置.....	33,497	—	39,971
轉撥自收購土地預付款項.....	1,082,848	—	213,561
轉撥至開發中物業.....	(824,179)	—	—
出售出售業務(附註41).....	—	—	(159,288)
年末賬面值.....	1,116,345	1,116,345	1,210,589
流動部分.....	—	—	(617,728)
非流動部分.....	1,116,345	1,116,345	592,861

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的為數分別為零、人民幣577,779,000元及人民幣577,779,000元的若干持作開發以供銷售的土地已抵押予銀行，作為貴集團獲授貸款的抵押(附註33)。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的為數分別為人民幣159,288,000元、人民幣159,288,000元及人民幣379,300,000元的若干持作開發以供銷售的土地已抵押予銀行，作為控股股東控制的公司獲授的銀行貸款的抵押。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團持作開發以供銷售的土地包括總額分別為人民幣957,057,000元、人民幣957,057,000元及人民幣957,057,000元的物業開發項目的若干地塊，貴集團已獲當地土地局批准延長相關土地出讓合同規定的開始動工的截止日期。

18. 無形資產

貴集團

	軟件授權	林業特許經營權	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年1月1日.....	5,376	—	5,376
年內添置.....	1,074	38,038	39,112
年內攤銷.....	(476)	—	(476)
於2011年12月31日及2012年1月1日 ...	5,974	38,038	44,012
年內攤銷.....	(440)	—	(440)
於2012年12月31日及2013年1月1日 ...	5,534	38,038	43,572
年內添置.....	4,467	—	4,467
年內攤銷.....	(565)	—	(565)
出售出售業務及出售資產(附註41) ...	(430)	(38,038)	(38,468)
於2013年12月31日.....	9,006	—	9,006

19. 於合營公司的投資

貴集團

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔資產淨值.....	1,296,050	1,540,962	2,291,649
向合營公司授出的貸款.....	120,015	118,804	104,030
	1,416,065	1,659,766	2,395,679

向合營公司授出的貸款為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

該等合營公司(為未上市公司實體)的詳情載列如下：

公司名稱	已發行普通股 股本／繳足註冊 資本面值	註冊／ 營業地點	所有權權益百分比			主要業務
			12月31日			
			2011年	2012年	2013年	
大連軟件園安博開發 有限公司*@@#(附註)	人民幣 427,600,000元	中國／ 中國內地	51	51	51	物業開發
大連軟件園世通開發 有限公司*@@#(附註)	人民幣 550,000,000元	中國／ 中國內地	51	51	51	物業開發
大連軟件園騰飛發展 有限公司@@#^^	52,700,000美元	中國／ 中國內地	50	50	50	物業投資
武漢軟件新城發展 有限公司*@@#	人民幣 280,000,000元	中國／ 中國內地	—	50	50	物業投資
大連億達德基裝飾 工程有限公司*@@#	人民幣 10,800,000元	中國／ 中國內地	100^	50	50	室內裝潢
大連億澤房地產開發 有限公司@@#	人民幣 314,770,000元	中國／ 中國內地	52.57	52.57	52.57	物業開發
大連億鴻房地產開發 有限公司@@#	人民幣 347,200,000元	中國／ 中國內地	52.57	52.57	52.57	物業開發
鷹健有限公司* (「鷹健」)	200美元	英屬 維爾京群島／ 中國內地	35	35	35	投資控股
大連青雲天下房地產開發 有限公司*@@	人民幣 2,963,280,000元	中國／ 中國內地	—	—	25	物業開發

* 未經香港安永會計師事務所或安永國際網絡其他成員公司審核。

@ 根據中國法律登記為境內有限公司。

@@ 根據中國法律登記為中外合營公司。

由於該等公司並無註冊任何正式的英文名稱，故其英文名稱乃由 貴公司管理層盡力翻譯其名稱而得來。

^ 截至2011年12月31日該公司為 貴集團全資附屬公司。

^^ 重要合營公司

附註：該等公司截至2012年12月31日止年度的財務報表未經香港安永會計師事務所或安永國際網絡其他成員公司審核。

貴集團重要合營公司的財務資料概要列載如下。下列財務資料概要乃根據香港財務報告準則所編製的合營公司的財務報表所示金額。

大連軟件園騰飛發展有限公司(被視作 貴集團的重要合營公司)與其他合營公司合作夥伴於中國內地共同開發大連騰飛軟件園並使用權益法入賬。

大連軟件園騰飛發展有限公司

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	470,602	510,518	203,981
非流動資產.....	1,594,838	1,642,002	1,679,689
流動負債.....	(255,198)	(589,776)	(186,434)
非流動負債.....	(875,729)	(554,730)	(788,398)
	<u>934,513</u>	<u>1,008,014</u>	<u>908,838</u>
上述資產及負債金額包括下列各項：			
現金及現金等價物.....	120,040	40,970	24,186
流動金融負債(不包括應付賬款及 其他應付款項及應計費用).....	(174,722)	(498,562)	(79,881)
非流動金融負債(不包括應付賬款及 其他應付款項及應計費用).....	(652,245)	(323,990)	(537,727)
	<u></u>	<u></u>	<u></u>
收入.....	160,015	160,580	688,852
銷售成本及營運開支.....	(78,735)	(79,680)	(739,277)
除稅前利潤/(虧損).....	81,280	80,900	(50,425)
所得稅開支.....	(26,240)	(7,398)	(48,751)
年內利潤/(虧損)及 年內全面收益/(虧損)總額.....	<u>55,040</u>	<u>73,502</u>	<u>(99,176)</u>
上述年內利潤/(虧損)包括下列各項：			
折舊及攤銷.....	(2,820)	(2,596)	(409)
利息收入.....	470	404	209
利息開支.....	(34,584)	(34,570)	(41,380)
	<u></u>	<u></u>	<u></u>

上述財務資料概要與於綜合財務狀況表內確認之於合營公司之權益賬面值之對賬：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合營公司的資產淨值.....	934,513	1,008,014	908,838
貴集團實際權益.....	50%	50%	50%
遞延收入.....	—	(543)	(403)
貴集團於合營公司權益的賬面值.....	<u>467,257</u>	<u>503,464</u>	<u>454,016</u>

貴集團於各有關期間末分佔重要合營公司本身的資本承擔：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約，但未撥備： 中國內地的在建投資物業及 開發中物業的資本開支	70,161	52,797	35,702

個別而言屬不重大的合營公司滙總資料：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團分佔利潤／(虧損)	(22,874)	109,463	51,128
貴集團分佔全面收益／(虧損)總額	(22,874)	109,463	51,128

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團於該等合營公司的權益的 總賬面值	828,793	1,037,498	1,837,633

貴集團於各有關期間末分佔合營公司本身的資本承擔：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約，但未撥備： 中國內地的在建投資物業及 開發中物業的資本開支	856,131	466,916	498,850

於各有關期間末，合營公司承擔的或然負債如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就提供予合營公司物業的若干買家的 按揭貸款而作出的擔保	—	227,992	355,234

於獲得合營者同意前，合營公司不得分派其利潤。

20. 於聯營公司投資

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	187,158	219,658	674,922
向聯營公司授出的貸款	76,717	76,000	73,884
	263,875	295,658	748,806
減：減值撥備	(7,624)	—	—
	256,251	295,658	748,806

向聯營公司授出的貸款為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

聯營公司(為未上市企業實體)的詳情如下：

公司名稱	已發行普通股 股本／繳足註冊 資本面值	註冊／營業地點	所有權權益百分比			主要業務
			12月31日			
			2011年	2012年	2013年	
富岸集團*	780美元	英屬維爾京 群島／中國內地	10.26	10.26	10.26	投資控股
大連德蘭軟件發展有限公司*	人民幣 300,000,000元	中國／中國內地	—	—	30.00	物業開發
大連嘉道科技發展有限公司*	人民幣 300,000,000元	中國／中國內地	—	—	30.00	物業開發
大連乾通科技發展有限公司*	人民幣 800,000,000元	中國／中國內地	—	—	30.00	物業開發
大連瑞聖軟件發展有限公司*	人民幣 800,000,000元	中國／中國內地	—	—	30.00	物業開發
佳際投資有限公司*	10,000港元	香港／中國內地	21.22	21.22	21.22	投資控股

* 未經香港安永會計師事務所或安永國際網絡其他成員公司審核。

下表列明個別而言屬不重大的 貴集團聯營公司之滙總財務資料。 貴集團於各有關期間概無任何主要聯營公司。

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團分佔利潤／(虧損)	17,367	40,124	(28,726)
貴集團分佔全面收益／(虧損)總額	17,367	40,124	(28,726)
	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團於聯營公司權益的總賬面值	187,158	219,658	674,922

貴集團於各有關期間末分佔聯營公司本身的資本承擔：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
中國內地的在建投資物業及 開發中物業的資本開支			
— 已授權，但未訂約.....	107,125	102,316	302,534
— 已訂約，但未撥備.....	160,084	142,944	899,768
	<u>267,209</u>	<u>245,260</u>	<u>1,202,302</u>

於各有關期間末，聯營公司概無重大或然負債。

21. 可供出售投資

貴集團

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非上市股本投資，按成本計	<u>24,540</u>	<u>28,540</u>	<u>24,540</u>

上述投資包括指定為可供出售金融資產且並無固定到期日或票面利率的股權證券投資。

於各有關期間末，上述投資乃按成本列賬，原因為合理公允值估計的範圍頗大，故董事認為其公允值不能可靠計量。

22. 開發中物業

貴集團

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的開發中物業：			
— 在正常營運週期內列作流動資產.....	<u>7,136,781</u>	<u>6,557,493</u>	<u>5,528,112</u>
預期將於正常營運週期內落成及 於以下時間收回的開發中物業			
— 一年內	2,518,188	901,933	1,658,905
— 一年後	4,618,593	5,655,560	3,869,207
	<u>7,136,781</u>	<u>6,557,493</u>	<u>5,528,112</u>

貴集團的開發中物業位於中國內地並按如下租期持有：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期租約.....	6,872,171	6,187,020	5,307,445
中期租約.....	264,610	370,473	220,667
	<u>7,136,781</u>	<u>6,557,493</u>	<u>5,528,112</u>

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團為數分別為人民幣5,040,336,000元、人民幣5,087,995,000元及人民幣5,032,137,000元的若干開發中物業已抵押予銀行，作為貴集團獲授貸款的擔保(附註33)。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團為數分別為人民幣382,091,000元、人民幣1,022,697,000元及零的開發中物業已抵押予銀行，作為控股股東控制的公司的獲授銀行及其他借款的擔保。

23. 持作銷售用途的竣工物業

貴集團持作銷售用途的竣工物業位於中國內地並按如下租期持有：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期租約.....	1,236,899	2,296,458	4,247,541
中期租約.....	299,205	188,063	176,917
	<u>1,536,104</u>	<u>2,484,521</u>	<u>4,424,458</u>

持作銷售用途的竣工物業乃按成本列賬。

24. 承建合同

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收客戶合約款項總額.....	213,747	82,474	129,606
應付客戶合約款項總額.....	(612,721)	(530,823)	(557,676)
	<u>(398,974)</u>	<u>(448,349)</u>	<u>(428,070)</u>
迄今已產生之合約成本加 已確認利潤減已確認虧損.....	837,779	2,003,421	2,943,778
減：進度賬單款項.....	(1,236,753)	(2,451,770)	(3,371,848)
	<u>(398,974)</u>	<u>(448,349)</u>	<u>(428,070)</u>

於2011年、2012年及2013年12月31日，計入應收賬款的客戶持有的合約工程剩餘款項分別為約人民幣1,764,000元、人民幣15,808,000元及人民幣19,726,000元。

25. 存貨

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築材料.....	18,280	8,009	13,642

26. 應收賬款

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款.....	540,151	417,395	577,212

應收賬款指合約工程應收賬款。合約工程應收賬款的支付條款於有關合約中訂明。貴集團致力對其尚未收回應收賬款維持嚴格控制。高級管理層會定期審閱逾期結餘。鑒於上文所述且貴集團的應收賬款與大量分散的客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。貴集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或採取其他信貸改善措施。應收賬款不計息。

於各有關期間末，應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	538,045	310,227	391,784
一至兩年.....	1,230	104,951	184,414
超過兩年.....	876	2,217	1,014
	540,151	417,395	577,212

個別或整體並未視作已減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
既未逾期亦無減值.....	540,151	417,395	577,212

既未逾期亦無減值的應收款項與大量近期無拖欠款項記錄的客戶有關。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的應收賬款分別包括應收一間由億達集團控制的關連公司款項人民幣21,325,000元、人民幣15,273,000元及人民幣1,066,000元，該等款項須按貴集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的應收賬款分別包括應收貴集團的合營公司款項人民幣33,669,000元、人民幣64,568,000元及人民幣107,713,000元，該等款項按貴集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的應收賬款分別包括應收貴集團的聯營公司款項人民幣453,632,000元、人民幣279,977,000元及人民幣349,571,000元，該等款項按貴集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

27. 預付款項、按金及其他應收款項

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項.....	478,214	614,328	1,186,675
按金及其他應收款項.....	3,182,443	4,034,184	3,653,681
	<u>3,660,657</u>	<u>4,648,512</u>	<u>4,840,356</u>

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與近期無拖欠款項記錄的應收賬款有關。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的其他應收款項分別包括應收一間由億達集團持有的合營公司松下億達裝飾工程有限公司(前稱松下億達裝飾工程(大連)有限公司及大連松下電工億達裝飾工程有限公司)(「松下億達」)的款項零、人民幣5,696,000元及人民幣591,000元，該等款項為無抵押、免息且按要求償還。

於2013年12月31日，貴集團的其他應收款項包括應收合營公司款項人民幣548,615,000元，該款項為無抵押、免息及按要求償還。

於2013年12月31日，貴集團的其他應收款項包括應收聯營公司款項人民幣5,000,000元，該款項為無抵押、免息及按要求償還。

於2013年12月31日，貴集團的其他應收款項包括應收一間合營公司款項人民幣25,000,000元，該款項為無抵押、按年利率6.72%計息及按要求償還。

28. 應收／應付關聯方款項

貴集團與關聯方的結餘分析如下：

	附註	於12月31日		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收關聯方款項：				
億達集團.....	(i)	4,218,325	4,554,608	—
大連軟件園開發有限公司 (「大連軟件園開發」).....	(i)	—	34,440	—
大連聖北房地產開發有限公司 (「聖北房地產開發」).....	(i)	8,200	6,687	—
正宏管理有限公司 (「正宏」).....	(ii)	20	29	43
恆高投資有限公司(「恆高投資」)...	(i)	74,269	238,683	—
Golden Ease International Limited(「Golden Ease」).....	(i)	8	8	—
		<u>4,300,822</u>	<u>4,834,455</u>	<u>43</u>
應付關聯方款項：				
億達集團.....		7,963,347	7,726,674	3,817,171
大連億達投資有限公司(「億達投資」)...	(i)	437,000	—	—
聖北房地產開發.....		217,537	385,883	—
恆高投資.....		78,797	78,754	—
香港滙鑫投資有限公司(「滙鑫」)...	(i)	995,560	585,509	—
		<u>9,692,241</u>	<u>8,776,820</u>	<u>3,817,171</u>

附註：

- (i) 億達集團、大連軟件園開發、聖北房地產開發、恆高投資、Golden Ease、億達投資及滙鑫為控股股東控制的公司。
- (ii) 正宏由孫蔭環先生全資擁有及為其中一名控股股東。

上述結餘屬非貿易性質、無抵押、免息且按要求償還，惟於2011年、2012年及2013年12月31日應付億達集團的結餘人民幣3,521,780,000元、人民幣3,593,046,000元及人民幣3,052,227,000元除外，該等款項分別按每年6.0%至7.0%、每年6.5%至7.0%及每年4.8%至9.8%的利率計息。

應收關聯方款項概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與近期無拖欠款項記錄的應收款項有關。

29. 現金及現金等價物及受限制現金

	貴集團			貴公司		
	於12月31日			於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013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
現金及銀行結餘	2,431,802	1,515,360	3,527,037	—	—	600,914
減：受限制現金(附註)	(793,471)	(983,861)	(1,410,636)	—	—	(600,856)
現金及現金等價物	<u>1,638,331</u>	<u>531,499</u>	<u>2,116,401</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>58</u>

銀行存款按根據每日銀行存款利率釐定的浮動利率計息。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團以人民幣計值的現金及銀行結餘分別為人民幣2,261,050,000元、人民幣1,512,007,000元及人民幣2,874,843,000元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團可透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

附註：

- (a) 根據貴集團若干附屬公司與彼等的銀行簽署的有關按揭融資協議，該等附屬公司須將若干金額存入指定銀行賬戶，用作物業買家可能拖欠按揭貸款墊款的按金。該等擔保按金將於有關物業的物業所有權證書轉至銀行後方獲解除。於2011年、2012年及2013年12月31日，該等擔保按金分別為人民幣3,000元、人民幣3,000元及零。
- (b) 根據貴集團若干附屬公司與銀行簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將彼等物業的預售款項存入指定銀行賬戶。該等按金僅可用於支付附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於2011年、2012年及2013年12月31日，該等擔保按金分別為人民幣541,650,000元、人民幣768,567,000元及人民幣593,139,000元。
- (c) 根據地方政府實施的相關建設安全法規，貴集團的若干附屬公司須將若干金額存入指定銀行賬戶，用作施工期間可能發生的工傷意外的按金。於2011年、2012年及2013年12月31日，該等按金分別為人民幣11,818,000元、人民幣15,291,000元及人民幣41,959,000元。
- (d) 於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團分別為人民幣240,000,000元、人民幣200,000,000元及人民幣775,538,000元的若干定期存款元已抵押予銀行，作為貴集團獲授的銀行及其他貸款的擔保(附註33)。

30. 預收款項

貴集團預收款項主要指於有關期間已收預售物業買家款項。

31. 應付賬款

於各有關期間末，應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內到期或按要求.....	616,726	411,778	1,132,730
一至兩年內到期.....	1,138,563	1,930,395	1,413,256
	<u>1,755,289</u>	<u>2,342,173</u>	<u>2,545,986</u>

應付賬款為免息且無抵押。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團應付賬款分別包括應付松下億達款項人民幣39,008,000元、人民幣44,613,000元及人民幣92,492,000元，該等款項無抵押、免息及須於一至兩年內償還。

32. 其他應付款項及應計費用

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計款項.....	71,260	78,883	201,060
其他應付款項.....	317,980	951,160	1,567,246
年末賬面值.....	389,240	1,030,043	1,768,306
流動部份.....	(389,240)	(645,685)	(746,813)
非流動部份.....	—	384,358	1,021,493

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的其他應付款項分別包括應付松下億達款項人民幣378,000元、零及人民幣3,712,000元，該等款項為無抵押、免息及須於一年內償還。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的其他應付款項分別包括應付合營公司款項人民幣5,566,000元、零及人民幣173,399,000元，該等款項為無抵押、免息及須於一年內償還。

33. 計息銀行貸款及其他借貸

貴集團

	於12月31日								
	2011年			2012年			2013年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
流動									
銀行貸款—有抵押.....	5.40-8.53	2012	1,984,603	5.90-8.83	2013	3,079,197	6.50-13.50	2014	2,674,002
銀行貸款—無抵押.....	6.14-8.53	2012	550,000	5.88-7.87	2013	1,088,500	7.10-8.70	2014	585,000
其他貸款—有抵押.....	6.35-13.00	2012	300,000	10.00-14.81	2013	625,000	6.40-15.00	2014	1,889,300
其他貸款—無抵押.....			—	10.00	2013	50,000			—
			2,834,603			4,842,697			5,148,302
非流動									
銀行貸款—有抵押.....	6.35-8.31	2013-2022	2,603,932	6.55-9.86	2014-2022	2,481,289	6.77-9.83	2015-2022	5,957,045
銀行貸款—無抵押.....	6.14-7.61	2013-2020	242,000	6.58-7.36	2014-2015	59,000			—
其他貸款—有抵押.....	6.35-14.81	2013-2021	765,000	5.90-18.33	2014-2021	866,455	6.40-15.00	2015-2022	1,121,316
其他貸款—無抵押.....	11.80	2013	600,000	11.80	2015	600,000	9.00-11.80	2015-2017	1,200,000
			4,210,932			4,006,744			8,278,361
			7,045,535			8,849,441			13,426,663

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析：			
須於下列期間償還的銀行貸款：			
一年內或按要求.....	2,534,603	4,167,697	3,259,002
第二年.....	1,980,184	1,518,985	2,704,508
第三年至第五年(包括首尾兩年) .	767,800	812,020	2,575,622
五年後.....	97,948	209,284	676,915
	<u>5,380,535</u>	<u>6,707,986</u>	<u>9,216,047</u>
須於下列期間償還的其他貸款：			
一年內或按要求.....	300,000	675,000	1,889,300
第二年.....	1,225,000	930,100	1,721,316
第三年至第五年(包括首尾兩年) .	60,000	476,355	560,000
五年後.....	80,000	60,000	40,000
	<u>1,665,000</u>	<u>2,141,455</u>	<u>4,210,616</u>
	<u>7,045,535</u>	<u>8,849,441</u>	<u>13,426,663</u>

(a) 貴集團的若干銀行及其他貸款乃由以下方式抵押或擔保：

- (i) 於2011年、2012年及2013年12月31日 貴集團賬面值總額分別約為人民幣5,040,336,000元、人民幣5,087,995,000元及人民幣5,032,137,000元的開發中物業的按揭；
- (ii) 於2011年、2012年及2013年12月31日 貴集團賬面值總額分別約為人民幣4,552,830,000元、人民幣6,812,694,000元及人民幣5,833,287,000元的投資物業的抵押；
- (iii) 於2011年、2012年及2013年12月31日 貴集團賬面值總額最高分別約為零、人民幣577,779,000元及人民幣577,779,000元的持作開發以供銷售的土地抵押；
- (iv) 於2011年、2012年及2013年12月31日 貴集團的若干附屬公司簽立的金額最高分別為人民幣430,000,000元、人民幣222,000,000元及人民幣6,964,600,000元的公司擔保；
- (v) 於2011年、2012年及2013年12月31日控股股東控制的公司簽立的金額最高分別為人民幣3,667,625,000元、人民幣5,699,025,000元及人民幣5,970,622,000元的公司擔保；
- (vi) 於2011年、2012年及2013年12月31日董事孫蔭環先生簽立的金額最高分別為人民幣1,200,000,000元、人民幣1,010,100,000元及人民幣2,824,800,000元的個人擔保；
- (vii) 於各有關期間末 貴公司附屬公司的若干股權的質押；及
- (viii) 於2011年、2012年及2013年12月31日 貴集團賬面值總額分別約為人民幣240,000,000元、人民幣200,000,000元及人民幣775,538,000元的若干定期存款的質押。

(b) 除於2012年及2013年12月31日分別以美元列值且賬面值為人民幣416,355,000元及人民幣475,816,000元的若干其他借款外， 貴集團所有銀行及其他借款於2011年、2012年及2013年12月31日均以人民幣列值。

- (c) 於2011年1月1日，貴集團以與一間信託融資公司訂立的信託融資安排形式結欠未償還其他貸款人民幣798,222,000元。該信託融資安排透過履行購回責任增加項目公司的資本及轉讓其股權。該類信託融資安排的實質為借款，合法轉讓的項目公司49%股權為抵押品。該信託融資安排下的借款亦由賬面值為人民幣349,257,000元的若干開發中物業、貴集團一間附屬公司的股權作押及由控股股東控制的公司及孫蔭環先生作擔保。未償還其他貸款結欠已於截至2011年12月31日止年度償還。

34. 土地增值稅撥備

	貴集團
	人民幣千元
於2011年1月1日.....	115,580
年內於綜合損益表扣除(附註11).....	126,867
年內付款.....	(118,015)
於2011年12月31日及2012年1月1日.....	124,432
年內於綜合損益表扣除(附註11).....	318,251
年內付款.....	(227,253)
於2012年12月31日及2013年1月1日.....	215,430
出售出售業務及出售資產(附註41).....	(25,260)
年內於綜合損益表扣除(附註11).....	464,627
年內付款.....	(248,326)
於2013年12月31日.....	406,471

根據自1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收益，須按介乎增值價值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，若增值價值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可豁免繳納土地增值稅。

貴集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意貴集團計算土地增值稅撥備的基準。

35. 遞延稅項

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產及負債淨額如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產.....	46,659	79,151	153,214
遞延稅項負債.....	(1,281,220)	(1,440,173)	(1,543,064)
	(1,234,561)	(1,361,022)	(1,389,850)

於有關期間，遞延稅項資產及負債的變動如下：

	集團內			
	公司間交易 的未變現 利潤	土地增值稅 撥備	重估 投資物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年1月1日.....	3,817	28,895	(1,003,324)	(970,612)
年內計入／(扣除自)綜合損益表 (附註11)	11,734	2,213	(277,896)	(263,949)
於2011年12月31日及2012年1月1日	15,551	31,108	(1,281,220)	(1,234,561)
年內計入／(扣除自)綜合損益表 (附註11)	9,742	22,750	(158,953)	(126,461)
於2012年12月31日及2013年1月1日	25,293	53,858	(1,440,173)	(1,361,022)
出售出售業務及出售資產(附註41)	—	(4,018)	—	(4,018)
年內計入／(扣除自)綜合損益表 (附註11)	26,303	51,778	(102,891)	(24,810)
於2013年12月31日.....	51,596	101,618	(1,543,064)	(1,389,850)

貴集團於2011年、2012年及2013年12月31日的未動用稅項虧損分別約為人民幣349,453,000元、人民幣541,825,000元及人民幣614,225,000元，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。遞延稅項資產只會在相關利益有可能透過未來應課稅利潤實現時才會確認為結轉的稅項虧損。由於實現相關利益的不確定性，貴集團並未就相關未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，並適用於自2007年12月31日起獲得的盈利。倘中國與該外國投資者所在司法權區有簽訂稅務條約，則可按較低稅率繳納預扣稅。因此，貴集團須就該等在中國內地成立的附屬公司就自2008年1月1日起獲得的盈利宣派的股息繳納預扣稅。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團並無就於中國內地成立之附屬公司應付之未匯出盈利所產生之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可見將來不大可能分派有關盈利。於2011年、2012年及2013年12月31日，與於中國內地附屬公司的投資有關的尚未確認遞延稅項負債的暫時差額總額合共分別為約人民幣393,486,000元、人民幣1,174,243,000元及人民幣2,641,089,000元。

貴公司向其股東派付股息並未對所得稅構成影響。

36. 衍生金融工具

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債			
流動			
認沽權	—	—	164,367
非流動			
認購及認沽權淨額	162,960	226,119	92,235
	<u>162,960</u>	<u>226,119</u>	<u>256,602</u>

於2010年4月及2011年11月，貴集團向若干合營公司合作夥伴授出總計四份認沽權以出售彼等於貴集團若干合營公司的權益，有關認沽權可於初始投資日期首54個月屆滿後或預售若干百分比的可售建設面積及若干百分比的可售建設面積獲交付後(以較早者為準)，隨時按根據合營公司的經調整資產淨值釐定的期權價格行使。

於2013年12月，貴集團若干附屬公司與合營公司合作夥伴訂立補充協議並修訂其中兩項認沽權。此外，貴集團向合營公司合作夥伴授出一項新認沽權，且於貴集團支付一筆經協定款項後，合營公司合作夥伴授予貴集團一份新認購權，可於初始投資日期後首54個月內隨時行使。

新認購權及認沽權相互關連且互相抵銷，而淨結餘於綜合財務狀況表中入賬列作衍生負債且參考由獨立估值師使用二項式模式進行的估值按公允值列賬。

對期權估值時所用估值技巧及主要輸入數據的描述：

估值技巧	重大不可觀察輸入數據	開始日期的範圍／	範圍／加權平均		
		加權平均	2011年	2012年	2013年
二項式 ...	派息率	0%	0%	0%	0%
	資產淨值波幅	22%	21%	22%	22.1%–23.0%
	期權年期(年)	5.14–6.69	5.01	4.0	1.5–3.0
	無風險息率	3.06%–3.37%	3.08%	3.18%	4.17%–4.30%
	可資比較公司的 股票波幅	31%–34%	34%	35%	30.82%–34.00%

一般而言，就資產淨值波幅作出假設的變動會連帶無風險息率出現類似方向變動，但會導致派息率、期權年期及股票波幅出現反方向變動。

下表顯示 貴集團於各有關期間末的除稅前利潤對派息率、資產淨值波幅、無風險息率及可資比較公司股票波幅的合併淨影響的合理可能變動的敏感度(統稱「綜合因素」)。

	基點增加／ (減少)	對除稅前利潤的 合併淨影響
		人民幣千元
2011年12月31日		
綜合因素.....	100	(22,035)
綜合因素.....	(100)	25,483
2012年12月31日		
綜合因素.....	100	(27,123)
綜合因素.....	(100)	30,078
2013年12月31日		
綜合因素.....	100	(5,407)
綜合因素.....	(100)	10,132

37. 已發行股本

貴公司於2007年11月26日註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於2008年4月2日，1股股份按面值獲配發及發行予認購人及其後該股份於同日轉讓予正宏。

根據於2013年11月27日通過的書面決議案，於2013年11月27日，合共8,449股每股面值1.00美元的普通股以現金8,449美元(相當於人民幣52,000元)按面值發行予正宏及Keen Everlasting Harmony Limited及合共1,550股每股面值1.00美元的普通股以現金180,100,000美元(相當於人民幣1,101,977,000元)發行予 貴集團若干僱員擁有的公司。詳情載於招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

截至2013年12月31日止年度，股份於發行日期的估計公允值與 貴集團若干僱員擁有的公司就股份支付的代價之間的差額為人民幣81,000,000元，入賬列作以股份支付款項。股份的公允值乃參考由外聘估值師使用市場方法釐定的 貴集團業務價值釐定。

下表詳述該模式所使用的主要輸入數據：

市盈率	8.7倍
缺乏容易出售條件之折讓	19.7%

於2014年6月1日， 貴公司將股本中每股面值1.00美元的所有已發行及未發行股份分拆為100股每股面值0.01美元的股份。同日， 貴公司通過增設49,995,000,000股股份，將法定股本增至500,000,000,000美元(分為50,000,000,000股每股面值0.01美元的股份)。本公司根據資本化發行配發及發行總數1,999,000,000股股份予本公司當時現有股東。

38. 儲備

(a) 貴集團

貴集團於各有關期間的儲備金額及其變動列載於綜合權益變動表。

(b) 合併儲備

合併儲備指重組(詳情見上文附註1)產生的儲備。

(c) 法定盈餘儲備

自保留利潤轉撥至法定盈餘儲備乃根據中國相關規則和法規以及貴公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由各自的董事會批准。

(d) 於重組時視作向當時的權益擁有人分派

就本報告而言，視作向當時的權益擁有人分派乃指貴集團根據重組收購附屬公司而支付予權益擁有人的成本。

(e) 貴公司

	股份溢價賬	以股份支付 款項儲備	累計虧損	總儲備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年1月1日、2011年12月31日、 2012年1月1日、2012年12月31日及 2013年1月1日	—	—	—	—
年度全面虧損總額	—	—	(69,805)	(69,805)
發行股份	1,101,968	81,000	—	1,182,968
於2013年12月31日	<u>1,101,968</u>	<u>81,000</u>	<u>(69,805)</u>	<u>1,113,163</u>

39. 財務擔保

貴集團於各有關期間末的財務擔保如下：

- (a) 於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團就貴集團物業的若干買家獲提供的按揭融資的最高責任分別為人民幣492,224,000元、人民幣674,055,000元及人民幣632,228,000元。

於各有關期間末，貴集團就若干銀行向貴集團物業的若干買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能償還按揭款項，則貴集團負責償還違約買家欠負銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款。

根據以上安排，有關物業已作為按揭貸款的擔保抵押予銀行。倘該等買家未能償還按揭款項，則銀行有權接收法定業權，並可透過公開拍賣變現抵押物業。倘物業拍賣所得款項無法補足未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，則貴集團負責向銀行償還不足金額。

貴集團的擔保期自授出有關按揭貸款開始，至以下各項中的較早時間為止：(i)向買家發出房地產所有權證(房地產所有權證一般於買家獲得有關物業後一至兩年內發出)；及(ii)結清按揭銀行與買家之間的按揭貸款。

- (b) 於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團就富岸集團對合營公司(由富岸集團與獨立第三方組成)及合營公司合作夥伴的付款責任向富岸集團股東提供金額分別不超過人民幣150百萬元、人民幣150百萬元及人民幣150百萬元的擔保。
- (c) 於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團就鷹健附屬公司應支付的獲擔保責任向鷹健股東提供金額分別不超過人民幣208百萬元、人民幣222百萬元及零的反擔保及彌償。
- (d) 於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團就控股股東控制的公司獲授的銀行及其他貸款而向銀行提供分別為人民幣999,000,000元、人民幣600,000,000元及人民幣1,350,000,000元的擔保。
- (e) 於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團就合營公司獲授的銀行及其他貸款而向銀行提供分別為人民幣273,500,000元、人民幣413,500,000元及人民幣490,000,000元的擔保。
- (f) 於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團就聯營公司獲授的銀行及其他貸款而向銀行提供分別為零、人民幣37,000,000元及零的擔保。

於釐定是否就貴集團的金融擔保合約確認金融負債時，董事會作出判斷，以估計流出資源的可能性及評估能否就承擔金額作出可靠估計。

董事認為，貴集團的金融擔保合約的公允值於初次確認時並不重大，且董事認為有關各方違約的可能性甚低，因此，並無於財務資料確認任何價值。

40. 出售附屬公司

		截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
出售以下各項的資產淨值：				
開發中物業.....		662,000	—	—
現金及銀行結餘.....		—	10,080	—
其他應付款項及應計費用..		(331,000)	—	—
		331,000	10,080	—
出售附屬公司的虧損.....	7	(54,578)	—	—
重新分類至合營公司的投資..		(331,000)	(5,040)	—
		(54,578)	5,040	—
按以下方式支付：				
現金.....		—	5,040	—
授予合營者的認沽權.....		(54,578)	—	—
		(54,578)	5,040	—

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金代價.....	—	5,040	—
出售現金及銀行結餘.....	—	(10,080)	—
有關出售附屬公司的現金及 現金等價物的流出淨額.....	—	(5,040)	—

41. 出售出售業務及出售資產

截至2013年12月31日止年度，貴集團向非控股股東(由貴公司若干董事及貴集團主要管理層擁有的公司)、獨立第三方及一間由億達集團控制的公司出售其於出售業務及出售資產(如財務資料附註2.1詳述)的全部權益。

	附註	2013年
		人民幣千元
出售附屬公司的資產淨值：		
物業、廠房及設備.....	15	2,694
投資物業.....	16	15,448
持作開發以供銷售的土地.....	17	159,288
無形資產.....	18	430
可供出售投資.....		4,000
遞延稅項資產.....	35	4,018
持作銷售用途的竣工物業.....		82,462
應收賬款.....		1,928
預付款項、按金及其他應收款項.....		164,811
應收關聯方款項.....		127,262
現金及銀行結餘.....		36,614
應付賬款.....		(58,827)
其他應付款項及應計費用.....		(76,621)
預收款項.....		(15,693)
應付關聯方款項.....		(329,277)
應付稅項.....		(6,283)
土地增值稅撥備.....	34	(25,260)
		86,994
出售資產：		
投資物業.....	16	20,225
無形資產.....	18	38,038
其他應收款項.....		954,002
		1,012,265
所出售淨資產總值.....		1,099,259
出售出售業務及出售資產收益(附註).....	6	58,964
		1,158,223
以下列方式支付：		
現金.....		204,221
其他應收款項.....		954,002
		1,158,223

附註：向非控股股東及獨立第三方出售產生出售收益人民幣58,964,000元。

有關出售出售業務及出售資產的現金流入淨額及現金等價物的分析如下：

	2013年
	人民幣千元
現金代價.....	204,221
出售現金及銀行結餘.....	(36,614)
	<u>167,607</u>
有關下列各項的現金流入淨額及現金等價物：	
出售附屬公司.....	109,344
出售投資物業.....	20,225
出售無形資產.....	38,038
	<u>167,607</u>

42. 資產抵押

- (a) 以 貴集團資產作抵押的 貴集團銀行及其他貸款詳情載於財務資料附註33。
- (b) 質押以為控股股東控制的公司的銀行及其他貸款擔保的 貴集團資產詳情載於財務資料附註16、17及22。
- (c) 於2013年12月31日， 貴集團將資產淨值為人民幣1,597百萬元的附屬公司權益抵押，以為控股股東控制的公司獲授的銀行貸款作押。
- (d) 於2011年、2012年及2013年12月31日， 貴集團分別將賬面值為人民幣20,209,000元、人民幣74,175,000元及零的合營公司權益質押予銀行，以為合營公司獲授的銀行貸款作押。

43. 經營租賃安排

- (a) 作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)，租賃期議定為介乎1至20年不等。該等租賃的條款一般亦要求承租人支付保證金並根據當時的市況定期調整租金。若干或然應收租金乃根據承租人的營業額釐定。

於各有關期間末， 貴集團根據與承租人訂立的不可撤銷經營租賃到期應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	160,386	206,078	216,434
第二至五年內(包括首尾兩年)	12,861	384,955	372,202
五年後	19,441	157,015	117,249
	<u>192,688</u>	<u>748,048</u>	<u>705,885</u>

(b) 作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。物業的租期議定為介乎1至3年不等。

於各有關期間末時，貴集團根據不可撤銷經營租賃到期應付的未來最低租金總額如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,052	1,075	6,002
第二至五年內(包括首尾兩年)	2,150	1,075	8,227
	<u>3,202</u>	<u>2,150</u>	<u>14,229</u>

44. 承擔

除上文附註43(b)詳述的經營租賃承擔外，貴集團於各有關期間末的資本承擔如下：

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約，但未撥備：			
於中國內地的在建投資物業及			
開發中物業的資本開支	2,395,286	1,500,128	1,648,020
收購土地使用權	470,740	348,850	106,280
	<u>2,866,026</u>	<u>1,848,978</u>	<u>1,754,300</u>

於各有關期間結束末，貴公司概無重大承擔。

45. 主要非現金交易

(a) 截至2013年12月31日止年度，貴集團根據三方轉讓契據通過抵銷貴集團應收第三方的款項結清應付億達集團的款項人民幣821,219,000元。

(b) 截至2013年12月31日止年度，貴集團根據若干附屬公司與相關公司訂立的轉讓契據抵銷應收關聯公司款項及應付關聯公司款項，總額為人民幣4,253,331,000元。

46. 關聯方交易

(a) 除在財務資料其他部分詳細載列的交易及結餘外，於有關期間，貴集團與關聯方的重大交易如下。

		截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自合營公司的服務費	(i)	49,192	153,068	115,588
來自聯營公司的服務費	(i)	966,928	202,796	337,807
來自控股股東控制的公司的 服務費	(i)	35,092	59,562	34,099
來自松下億達的服務費	(i)	510	182	1,111
支付予松下億達的服務費	(i)	114,440	100,379	78,821
來自合營公司的租金收入	(ii)	—	913	1,034
來自控股股東控制的公司的 租金收入	(ii)	3,619	3,071	3,426
來自松下億達的租金收入	(ii)	1,489	5,402	6,750
向控股股東控制的一間公司 支付的租金開支	(ii)	1,100	1,100	1,134
收取受控股股東控制的 一間公司的諮詢費	(iii)	2,357	3,643	4,180
支付予億達集團的諮詢費	(iv)	55,380	74,623	41,500
支付予控股股東控制的公司的 諮詢費	(iv)	—	—	27,000
支付予億達集團的利息開支	(v)	125,050	219,404	271,244

附註：

- (i) 服務費與貴集團提供的建設服務、園林綠化服務及物業管理服務有關，其收費率根據關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定。
- (ii) 租金按關聯方互相協定的收費率釐定。
- (iii) 諮詢費乃就貴集團提供的項目設計、實施及管理服務按根據關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定的收費率收取。
- (iv) 諮詢費乃就億達集團及控股股東控制的一間公司提供的投資諮詢、項目質素諮詢、項目成本管理及項目推廣服務按根據關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定的收費率支付。
- (v) 利息開支乃就億達集團的借款支付。利率由關聯方互相協定。

截至2013年12月31日止年度，貴集團按賬面值向由億達集團控制的一間公司出售賬面值為人民幣20,225,000元的若干資產。

董事認為，上述交易乃於貴集團正常業務過程中訂立。

(b) 貴集團主要管理人員的薪酬

董事認為，董事代表貴集團的主要管理人員，彼等的薪酬詳情載於財務資料附註9。

47. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，貴集團各類金融工具的賬面值如下：

於2011年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向合營公司授出的貸款(附註19)	120,015	—	120,015
向聯營公司授出的貸款(附註20)	69,093	—	69,093
可供出售投資(附註21)	—	24,540	24,540
應收賬款(附註26)	540,151	—	540,151
按金及其他應收賬款(附註27)	3,182,443	—	3,182,443
應收關聯方款項(附註28)	4,300,822	—	4,300,822
受限制現金(附註29)	793,471	—	793,471
現金及現金等價物(附註29)	1,638,331	—	1,638,331
	<u>10,644,326</u>	<u>24,540</u>	<u>10,668,866</u>

金融負債

	按公允值計入 損益的金融負債	按攤銷成本計值 的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
衍生金融工具(附註36)	162,960	—	162,960
應付賬款(附註31)	—	1,755,289	1,755,289
其他應付款項及應計費用	—	321,414	321,414
計息銀行貸款及其他借款(附註33)	—	7,045,535	7,045,535
應付關聯方款項(附註28)	—	9,692,241	9,692,241
	<u>162,960</u>	<u>18,814,479</u>	<u>18,977,439</u>

於2012年12月31日

金融資產

	貸款及 應收賬款	可供出售 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向合營公司授出的貸款(附註19)	118,804	—	118,804
向聯營公司授出的貸款(附註20)	76,000	—	76,000
可供出售投資(附註21)	—	28,540	28,540
應收賬款(附註26)	417,395	—	417,395
按金及其他應收賬款(附註27)	4,034,184	—	4,034,184
應收關聯方款項(附註28)	4,834,455	—	4,834,455
受限制現金(附註29)	983,861	—	983,861
現金及現金等價物(附註29)	531,499	—	531,499
	<u>10,996,198</u>	<u>28,540</u>	<u>11,024,738</u>

金融負債

	按公允值計入 損益的金融負債	按攤銷成本列賬 的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
衍生金融工具(附註36)	226,119	—	226,119
應付賬款(附註31)	—	2,342,173	2,342,173
其他應付款項及應計費用	—	453,530	453,530
計息銀行貸款及其他借款(附註33) ...	—	8,849,441	8,849,441
應付關聯方款項(附註28)	—	8,776,820	8,776,820
	<u>226,119</u>	<u>20,421,964</u>	<u>20,648,083</u>

於2013年12月31日

金融資產

	貸款及應收款項	可供出售 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向合營公司授出的貸款(附註19)	104,030	—	104,030
向聯營公司授出的貸款(附註20)	73,884	—	73,884
可供出售投資(附註21)	—	24,540	24,540
應收賬款(附註26)	577,212	—	577,212
按金及其他應收款項(附註27)	3,653,681	—	3,653,681
應收關聯方款項(附註28)	43	—	43
受限制現金(附註29)	1,410,636	—	1,410,636
現金及現金等價物(附註29)	2,116,401	—	2,116,401
	<u>7,935,887</u>	<u>24,540</u>	<u>7,960,427</u>

金融負債

	按公允值計入 損益的金融負債	按攤銷成本 列賬的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
衍生金融工具(附註36)	256,602	—	256,602
應付賬款(附註31)	—	2,545,986	2,545,986
其他應付款項及應計費用	—	558,991	558,991
計息銀行貸款及其他借款(附註33) ...	—	13,426,663	13,426,663
應付關聯方款項(附註28)	—	3,817,171	3,817,171
	<u>256,602</u>	<u>20,348,811</u>	<u>20,605,413</u>

48. 公允值及公允值層級

於各有關期間末，貴集團及貴公司金融工具(賬面值與公平值合理相若者除外)賬面值及公允值如下：

於2011年12月31日

	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元
<i>金融資產</i>		
向合營公司授出的貸款(附註19)	120,015	120,015
向聯營公司授出的貸款(附註20)	69,093	69,093
	<u>189,108</u>	<u>189,108</u>
<i>金融負債</i>		
衍生金融工具(附註36)	162,960	162,960
計息銀行貸款及其他借款(附註33)	7,045,535	7,045,535
	<u>7,208,495</u>	<u>7,208,495</u>

於2012年12月31日

	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元
<i>金融資產</i>		
向合營公司授出的貸款(附註19)	118,804	118,804
向聯營公司授出的貸款(附註20)	76,000	76,000
	<u>194,804</u>	<u>194,804</u>
<i>金融負債</i>		
衍生金融工具(附註36)	226,119	226,119
計息銀行貸款及其他借款(附註33)	8,849,441	8,849,441
	<u>9,075,560</u>	<u>9,075,560</u>

於2013年12月31日

	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元
<i>金融資產</i>		
向合營公司授出的貸款(附註19)	104,030	104,030
向聯營公司授出的貸款(附註20)	73,884	73,884
	<u>177,914</u>	<u>177,914</u>
<i>金融負債</i>		
衍生金融工具(附註36)	256,602	256,602
計息銀行貸款及其他借款(附註33)	13,426,663	13,426,663
	<u>13,683,265</u>	<u>13,683,265</u>

於2011年12月31日的公允值層級

	第一級	第二級	第三級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16).....	—	—	9,026,450	9,026,450
按攤銷成本計量的資產：				
向合營公司授出的貸款(附註19).....	—	—	120,015	120,015
向聯營公司授出的貸款(附註20).....	—	—	69,093	69,093
	—	—	189,108	189,108
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註36).....	—	—	162,960	162,960
按攤銷成本計量的負債：				
計息銀行貸款及其他借款(附註33).....	—	—	7,045,535	7,045,535

於2012年12月31日的公允值層級

	第一級	第二級	第三級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16).....	—	—	10,128,246	10,128,246
按攤銷成本計量的資產				
向合營公司授出的貸款(附註19).....	—	—	118,804	118,804
向聯營公司授出的貸款(附註20).....	—	—	76,000	76,000
	—	—	194,804	194,804
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註36).....	—	—	226,119	226,119
按攤銷成本計量的負債：				
計息銀行貸款及其他借款(附註33).....	—	—	8,849,441	8,849,441

於2013年12月31日的公允值層級

	第一級	第二級	第三級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16).....	—	—	10,796,582	10,796,582
按攤銷成本計量的資產：				
向合營公司授出的貸款(附註19).....	—	—	104,030	104,030
向聯營公司授出的貸款(附註20).....	—	—	73,884	73,884
	—	—	177,914	177,914
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註36).....	—	—	256,602	256,602
按攤銷成本計量的負債：				
計息銀行貸款及其他借款(附註33).....	—	—	13,426,663	13,426,663

向合營公司及聯營公司授出的貸款及計息銀行貸款及其他借款的非即期部分的公允值乃使用具有類似年期、信貸風險及剩餘年期的工具的現行利率折現預期未來現金流量計

算。貴集團評估向合營公司及聯營公司授出的貸款於報告期末的信貸風險並不重大。於各報告期末，貴集團自身有關計息銀行及其他借貸的未履約風險被評估為並不重大。

計量投資物業及衍生金融工具公允值所用估值技巧及輸入數據詳情已分別於附註16及附註36披露。

於有關期間，並無於第一級與第二級間轉換公允值計量且並無金融資產及金融負債轉入第三級或自第三級轉出。

49. 財務風險管理目標及政策

貴集團之主要金融工具包括銀行貸款、現金及短期存款。該等金融工具的主要目的乃為貴集團之營運籌集資金。貴集團擁有多種其他金融資產及負債，如直接因其營運產生之應付賬款。

貴集團金融工具所產生之主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理各類該等風險之政策，茲概述如下。

市場風險

貴集團的資產主要為預付土地租賃款項、投資物業、開發中物業及持作銷售用途的竣工物業。倘物業市場大幅下滑，該等資產未必可即時變現。

投資物業及衍生金融工具公允值計量的敏感度分析分別於財務資料附註16及附註36中披露。

利率風險

貴集團的收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。除銀行存款外，貴集團概無重大計息資產。於整個有關期間存放於中國內地銀行的受限制存款的儲蓄利率與非受限制存款的利率相同。貴集團承受的市場利率變動風險主要與貴集團的長期債務責任有關。以浮動利率借貸使貴集團面臨現金流量利率風險。以固定利息借貸使貴集團面臨公允值利率風險。由於貴集團主要訂立浮動利率貸款，故並無重大公允值利率風險。貴集團並未運用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表顯示於所有其他變量保持不變情況下，於各有關期間末，貴集團除稅前利潤對利率合理可能變動的敏感度。貴集團權益的其他部份概不會受到重大影響。

	基點增加／ (減少)	對除稅前 利潤的影響
		人民幣千元
2011年12月31日		
人民幣	50	21,378
人民幣	(50)	(21,378)
2012年12月31日		
人民幣	50	30,955
人民幣	(50)	(30,955)
2013年12月31日		
人民幣	50	34,621
人民幣	(50)	(34,621)

外幣風險

貴集團所有的營業額及大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣目前並非可自由兌換的貨幣。中國政府對將人民幣兌換為外幣及(於若干情況下)將貨幣匯出中國內地施加控制。可用外幣短缺可能限制貴集團的中國附屬公司匯出足夠外幣以向貴集團支付股息或其他款項的能力。

根據現有的中國外匯法規，經常賬項目的付款(包括股息、貿易及服務相關的外匯交易)在遵守若干程序要求後可以外幣進行，而無須國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為外幣及匯出中國內地以支付資本賬項目(比如償還以外幣計值的銀行貸款)時，須獲得適當的中國政府機關的批准。

目前，貴集團的中國附屬公司可購買外幣以結清經常賬戶交易(包括向貴公司支付股息)，而無須國家外匯管理局的事先批准。貴集團的中國附屬公司亦可在其經常賬戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本賬戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，貴集團附屬公司透過債務或股權融資(包括以從貴公司取得貸款或出資的形式)獲取外匯的能力可能受到影響。

貴集團的金融資產及負債(包括以港元計值的應收／(應付)關聯方若干款項及以港元計值的若干短期存款)須承受外幣風險。因此，人民幣兌換外幣的滙率波動可能影響貴集團的經營業績。

在中國內地可降低貴集團所承受的人民幣與其他貨幣之間的滙率波動風險的對沖工具有限。迄今，貴集團並無訂立任何對沖交易以降低貴集團的外匯風險。然而，貴

集團日後可能決定訂立對沖交易，該等對沖的可用性及有效性可能有限，且 貴集團未必能夠或根本不能成功對沖 貴集團的風險。

港元兌人民幣的匯率的5%合理可能變動不會對有關期間內 貴集團的利潤造成重大影響，且不會對 貴集團權益的其他組成部分造成重大影響。

信貸風險

貴集團的政策為所有客戶購買物業時須預付按金。此外，由於授予任何個人或公司實體的信貸並不重大，故 貴集團並無任何重大信貸風險。 貴集團並無任何重大集中信貸風險。

除 貴集團提供的金融擔保(詳情見附註39)所產生的信貸風險之外， 貴集團其他金融資產的(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關聯方款項)信貸風險由對方違約產生，且最大風險即為該等工具的賬面值。

流動資金風險

貴集團運用經常流動性規劃工具來監控其資金短缺風險。該工具會計及 貴集團的金融工具及金融資產的到期日以及預計經營所產生的現金流量。

貴集團的目標是透過運用銀行貸款令資金在持續性及靈活性之間取得平衡。此外， 貴集團亦可取得銀行融資以應對或有事項。

於各有關期間末 貴集團基於已訂約的未貼現付款的金融負債的到期日如下：

貴集團

	於2011年12月31日				
	按 要求或				
	1年內	第二年內	3至5年	5年以上	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
計息銀行貸款及其他借款	3,045,397	3,471,787	887,123	190,008	7,594,315
應付賬款	616,726	1,138,563	—	—	1,755,289
其他應付款項及應計費用	321,414	—	—	—	321,414
應付關聯方款項	9,692,241	—	—	—	9,692,241
衍生金融工具	—	—	178,486	—	178,486
	<u>13,675,778</u>	<u>4,610,350</u>	<u>1,065,609</u>	<u>190,008</u>	<u>19,541,745</u>
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註39)	<u>2,122,724</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,122,724</u>

於2012年12月31日

	按要​​求或				
	1年內	第二年內	3至5年	5年以上	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
計息銀行貸款及其他借款	5,212,341	2,677,433	1,434,137	290,551	9,614,462
應付賬款	411,778	1,930,395	—	—	2,342,173
其他應付款項及應計費用	453,530	—	—	—	453,530
應付關聯方款項	8,776,820	—	—	—	8,776,820
衍生金融工具	—	170,626	70,103	—	240,729
	<u>14,854,469</u>	<u>4,778,454</u>	<u>1,504,240</u>	<u>290,551</u>	<u>21,427,714</u>
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註39)	<u>2,096,555</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,096,555</u>

於2013年12月31日

	按要​​求或				
	1年內	第二年內	3至5年	5年以上	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
計息銀行貸款及其他借款	5,692,236	4,783,078	3,398,534	772,416	14,646,264
應付賬款	1,132,730	1,413,256	—	—	2,545,986
其他應付款項及應計款項	558,991	—	—	—	558,991
應付關聯方款項	3,817,171	—	—	—	3,817,171
衍生金融工具	171,434	100,088	—	—	271,522
	<u>11,372,562</u>	<u>6,296,422</u>	<u>3,398,534</u>	<u>772,416</u>	<u>21,839,934</u>
已發行金融擔保：					
擔保最高金額(附註39)	<u>2,622,228</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,622,228</u>

資本管理

貴集團資本管理的主要目標乃確保 貴集團持續經營的能力，維持穩健的資本比率以支援其業務，以及為股東帶來回報並為其他利益相關者提供利益。

貴集團管理其資本架構並因應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構， 貴集團可能調整支付予股東的股息、返還資本予股東或發行新股。貴集團須受界定資本架構要求的計息銀行貸款及其他借款附帶的金融契諾所規限。金融機構有權要求就違反相關金融契諾立即償還銀行貸款及其他借款。於有關期間，概無任何違反金融契諾的情況。於有關期間，管理資本的目標、政策或程序並無任何變動。

貴集團運用資本負債比率監控資本，該比率乃按債務淨額除以資本計算。債務淨額包括計息銀行貸款及其他借款減去現金及現金等價物以及受限制現金。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的資本負債比率如下：

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	7,045,535	8,849,441	13,426,663
減：現金及現金等價物	(1,638,331)	(531,499)	(2,116,401)
減：受限制現金	(793,471)	(983,861)	(1,410,636)
債務淨額	4,613,733	7,334,081	9,899,626
母公司擁有人應佔權益	5,864,758	6,903,969	6,989,575
資本負債比率	78.7%	>100%	>100%

III. 結算日後事項

- (a) 作為重組的一部分，於2013年12月，貴集團與億達集團訂立協議以現金代價人民幣24.5百萬元收購松下億達49%股權。於2014年1月收購完成後，松下億達成為貴集團之合營公司。
- (b) 於2014年3月，貴集團與一名獨立第三方就取消確認一項物業訂立協議，此舉產生除稅前收益約人民幣57.8百萬元。是項交易已於2014年5月完成。
- (c) 於有關期間結束後，貴集團與若干銀行及億達集團訂立補充協議以將總額為人民幣3,060.0百萬元的若干現有融資安排項下的借方由億達集團更改為貴集團公司，而截至本報告日期，有關更改已完成。

IV. 結算日後財務報表

貴集團或其任何附屬公司並無就2013年12月31日以後任何期間編製經審核財務報表。

此致

億達中國控股有限公司
列位董事

台照

德意志證券亞洲有限公司

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2014年6月17日