

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就五洲國際控股有限公司編製的報告全文，以供載入本售股章程。



香港
中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

以下乃吾等就五洲國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的財務資料編製的報告，有關財務資料包括按下文第II節附註2.1「呈列基準」所載基準編製的截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的貴集團綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表與二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的貴集團綜合財務狀況表及貴公司財務狀況表以及相關附註(「財務資料」)，以供載入貴公司於二零一三年五月三十一日就貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市而刊發的售股章程(「售股章程」)。

貴公司於二零一零年六月二十二日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。根據售股章程「歷史及重組」一節所載的集團重組(「重組」，已於二零一二年六月五日完成)，貴公司成為貴集團旗下其他附屬公司的控股公司。除重組外，貴公司自註冊成立以來並無進行任何業務或營運。

根據註冊成立所在司法權區的有關規定及法規，貴公司毋須遵守法定審計規定，因此截至本報告日期並無編製任何法定財務報表。於有關期間末，貴公司擁有下文第II節附註1所載附屬公司直接及間接權益。根據註冊成立所在司法權區的有關規定及法規，於英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須遵守法定審計規定，故並無編製法定財務報表。於中國大陸及香港成立或註冊成立的公司的法定財務報表乃根據該等公司註冊成立及／或成立所在司法權區適用於該等公司的相關會計原則編製。有關期間法定核數師的詳情載於下文第II節附註1。

為編製本報告，貴公司董事(「董事」)已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製貴集團的綜合財務報表(「相關財務報表」)，而吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則對截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年的相關財務報表進行審計。

本報告所載財務資料乃根據相關財務報表編製，並無作出調整。

董事的責任

董事須負責根據國際財務報告準則編製真實公平的相關財務報表及財務資料，並負責董事認為屬必要的有關內部控制，以使相關財務報表及財務資料的編製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達致獨立意見，並向閣下報告。

為編製本報告，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號售股章程及申報會計師進行財務資料相關程序。

就財務資料作出的意見

吾等認為，就本報告而言，基於下文第II節附註2.1所載呈列基準，財務資料真實公平反映貴集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與貴公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的事務狀況以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

貴集團按第II節附註2所載基準就有關期間編製的財務資料如下：

綜合全面收益表

	第二節 附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	6	875,794	1,515,769	2,253,240
銷售成本		(485,769)	(776,287)	(1,052,374)
毛利		390,025	739,482	1,200,866
其他收益及收入	6	110,879	7,514	25,309
銷售及分銷成本		(161,986)	(155,285)	(232,545)
管理費用		(55,392)	(155,907)	(271,725)
其他費用		(15,677)	(7,161)	(16,797)
轉撥至投資物業的				
公平值收入	14	17,731	112,564	392,105
投資物業公平值變動	14	20,000	120,654	185,346
融資成本	7	(177)	(12,132)	(25,071)
應佔聯營公司損益	20(b)	109,230	(2,353)	5,016
稅前利潤	8	414,633	647,376	1,262,504
所得稅開支	10	(124,908)	(274,108)	(508,620)
年內稅後利潤及				
全面收益總額		289,725	373,268	753,884
以下各方應佔：				
母公司擁有人	12	284,837	313,412	699,711
非控股權益		4,888	59,856	54,173
		289,725	373,268	753,884
母公司普通權益持有人				
應佔每股盈利				
基本及攤薄	11	不適用	不適用	不適用

綜合財務狀況表

		十二月三十一日		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	第二節 附註			
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	75,044	204,157	257,098
投資物業	14	652,500	1,248,300	2,572,100
預付土地租賃款項	15	198,827	215,082	80,783
無形資產	18	1,147	3,516	4,487
長期遞延開支	19	1,220	3,561	3,019
於聯營公司投資	20	39,121	36,768	41,784
可供出售投資	21	10,000	10,000	10,000
遞延稅項資產	22	23,750	93,753	224,426
非流動資產總值		<u>1,001,609</u>	<u>1,815,137</u>	<u>3,193,697</u>
流動資產				
存貨		—	2,397	1,251
發展中物業	16	1,555,133	3,098,829	4,307,812
待售已竣工物業	17	439,485	462,745	532,425
按公平值計入損益的				
股本投資	23	11,156	—	—
貿易應收款項及應收票據	24	23,538	56,554	18,106
應收關連公司款項	34	89,023	53,211	94,710
應收關連方款項	34	32,956	7,974	—
預付土地租賃款項	15	223,633	127,575	600,441
預付款項、按金及				
其他應收款項	25	398,573	685,527	696,453
可收回稅項		58,679	103,282	79,668
應收貸款	26	200,413	310,576	—
受限制現金	27	1,900	42,011	26,971
已抵押存款	27	36,225	48,917	126,800
現金及現金等價物	27	174,963	515,781	755,451
流動資產總值		<u>3,245,677</u>	<u>5,515,379</u>	<u>7,240,088</u>

綜合財務狀況表(續)

		十二月三十一日		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	第二節 附註			
流動負債				
貿易應付款項及應付票據	28	531,362	981,253	1,932,687
其他應付款項、				
已收按金及應計費用	29	241,820	470,639	677,394
預收客戶款	30	1,971,779	2,434,284	2,737,177
應付關連公司款項	34	—	324,292	213,980
應付關連方款項	34	—	5,000	—
應付股東款項	34	102,705	247,215	18,136
計息銀行貸款及其他借貸	31	174,400	371,400	772,480
應付稅項	10	73,181	200,518	465,811
流動負債總額		<u>3,095,247</u>	<u>5,034,601</u>	<u>6,817,665</u>
流動資產淨值		<u>150,430</u>	<u>480,778</u>	<u>422,423</u>
資產總值減流動負債		<u>1,152,039</u>	<u>2,295,915</u>	<u>3,616,120</u>
非流動負債				
計息銀行貸款及其他借貸	31	147,600	851,940	1,627,080
遞延稅項負債	22	133,326	192,053	343,925
非流動負債總額		<u>280,926</u>	<u>1,043,993</u>	<u>1,971,005</u>
資產淨值		<u>871,113</u>	<u>1,251,922</u>	<u>1,645,115</u>
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	32(a)	—	—	216,659
儲備	32	591,672	822,588	1,103,034
		<u>591,672</u>	<u>822,588</u>	<u>1,319,693</u>
非控股權益		<u>279,441</u>	<u>429,334</u>	<u>325,422</u>
權益總額		<u>871,113</u>	<u>1,251,922</u>	<u>1,645,115</u>

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔						權益總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元	(累計虧損) ／保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零一零年一月一日	—	—	—	—	289,449	(11,214)	278,235
附屬公司當時權益持有人注資	—	363,344	3,644	(77,539)	17,386	—	17,386
附屬公司非控股股東注資	—	17,386	—	—	—	68,800	68,800
業務合併產生之非控股權益	—	—	—	—	—	216,967	216,967
年內全面收益總額	—	—	—	284,837	284,837	4,888	289,725
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	17,739	(17,739)	—	—	—
於二零一零年十二月三十一日及	—	—	—	—	—	—	—
二零一一年一月一日	—	380,730	21,383	189,559	591,672	279,441	871,113
集團自附屬公司當時權益持有人收購附屬公司	—	(75,490)	—	—	(75,490)	—	(75,490)
收購非控股權益	—	(7,006)	—	—	(7,006)	7,006	—
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	83,900	83,900
年內全面收益總額	—	—	—	313,412	313,412	59,856	373,268
向非控股股東支付的股息	—	—	—	—	—	(869)	(869)
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	34,195	(34,195)	—	—	—
於二零一一年十二月三十一日及	—	—	—	—	—	—	—
二零一二年一月一日	216,659	298,234	55,578	468,776	822,588	429,334	1,251,922
發行新股	—	—	—	—	216,659	—	216,659
集團自附屬公司當時權益持有人	—	—	—	—	—	—	—
收購附屬公司	—	(299,214)	—	—	(299,214)	—	(299,214)
收購非控股權益	—	52,054	—	—	52,054	(61,194)	(9,140)
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	9,352	9,352
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(62,965)	(62,965)
附屬公司清盤	—	—	—	—	—	(11,067)	(11,067)
年內全面收益總額	—	—	—	699,711	699,711	54,173	753,884
向附屬公司當時權益持有人支付的股息	—	—	—	(172,105)	(172,105)	—	(172,105)
向非控股股東支付的股息	—	—	—	—	—	(32,211)	(32,211)
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	87,726	(87,726)	—	—	—
於二零一二年十二月三十一日	216,659	51,074	143,304	908,656	1,319,693	325,422	1,645,115

綜合現金流量表

		截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量				
稅前利潤.....		414,633	647,376	1,262,504
調整如下：				
物業、廠房及設備項目折舊...	8,13	4,851	10,058	23,874
無形資產攤銷.....	8,18	34	467	914
長期遞延開支攤銷.....	8,19	133	738	1,281
應收貸款減值撥備.....	26	1,978	1,128	20
出售物業、廠房及設備項目 之虧損/(收入).....	8	99	—	(47)
收購附屬公司之收入.....	35	(75,042)	—	—
出售附屬公司之虧損.....	36	—	—	6,918
出售股本投資之虧損.....		—	61	—
已收股息.....	6	—	—	(692)
轉撥至投資物業的 公平值收入.....	14	(17,731)	(112,564)	(392,105)
投資物業公平值變動.....	14	(20,000)	(120,654)	(185,346)
融資成本.....	7	177	12,132	25,071
利息收益.....	6	(2,238)	(4,825)	(5,572)
應佔聯營公司損益.....	20(b)	(109,230)	2,353	(5,016)
於收購日期重新計量過往所持 被收購方股本權益之收入 ..		(32,599)	—	—
		<u>165,065</u>	<u>436,270</u>	<u>731,804</u>
存貨(增加)/減少.....		—	(2,397)	1,146
待發展及待售物業增加.....		(526,359)	(1,207,332)	(1,328,294)
長期遞延開支增加.....	19	(1,353)	(3,079)	(739)
貿易應收款項(增加)/減少.....		(10,252)	(33,016)	38,448
預付款項、按金及 其他應收款項(增加)/減少.....		147,237	(286,000)	(16,286)
預付土地租賃款項(增加)/減少...	15	(156,216)	79,803	(346,460)
應收貸款增加.....	26	(202,391)	(111,291)	—
貿易應收款項及應收票據增加 ..		182,923	199,400	796,524
受限制現金(增加)/減少.....		(900)	(40,111)	15,040
已抵押存款(增加)/減少.....		3,054	(12,692)	11,218
其他應付款項、已收按金及 應計費用增加/(減少).....		(292,773)	62,893	209,839
預收客戶款增加.....		470,249	462,508	302,889
經營所得/(所用)現金.....		(221,716)	(455,044)	415,129
已收利息.....	6	2,238	4,825	5,572
已付利息.....		(13,043)	(81,314)	(169,848)
已付稅項.....		(85,734)	(202,650)	(197,982)
經營活動所得/ (所用)現金流量淨額.....		(318,255)	(734,183)	52,871
投資活動所得現金流量				
購置物業、廠房及設備項目		(10,916)	(64,001)	(31,113)
購買無形資產.....		(705)	(2,841)	(1,885)
出售物業、廠房及 設備項目所得款項.....		244	21	77
出售無形資產所得款項.....		—	5	—
出售按公平值計入損益之 股本投資所得款項.....		—	11,095	—

綜合現金流量表(續)

		截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
投資物業增加.....		(107,498)	(91,424)	(434,882)
收購附屬公司.....		3,307	(21,115)	—
出售附屬公司.....	36	—	—	137,101
附屬公司清盤.....		—	—	(11,067)
收購聯營公司.....		(31,000)	—	—
收購可供出售投資.....		(10,000)	—	—
已收股息及利息.....		—	—	11,424
向股東墊款.....		(198)	—	(37,525)
收回給股東的墊款.....		23,249	—	40,575
向關連方墊款.....		(23,510)	—	—
收回向關連方的墊款.....		—	24,982	7,974
向關連公司墊款.....		(183,849)	(409,082)	(695,764)
收回向關連公司的墊款.....		440,845	260,549	580,666
投資活動(所用)／				
所得現金流量淨額.....		99,969	(291,811)	(434,419)
融資活動所得現金流量				
附屬公司				
當時權益持有人注資.....		17,386	—	—
非控股權益注資.....		66,800	83,900	9,352
貴集團自附屬公司當時權益				
持有人收購附屬公司.....		—	(75,490)	(299,214)
向權益持有人分派.....		—	—	(172,105)
向非控股股東分派.....		—	—	(27,611)
收購非控股權益.....		—	—	(9,140)
股東墊款.....		93,678	144,510	230,155
償還股東墊款.....		—	—	(462,284)
關連方墊款.....		—	5,000	—
償還關連方墊款.....		—	—	(5,000)
關連公司墊款.....		249,334	874,065	2,292,147
償還關連公司墊款.....		(252,000)	(566,513)	(2,112,201)
已抵押存款增加.....	27	(2,400)	—	(89,101)
計息銀行貸款及其他借貸				
所得款項.....		40,000	1,088,000	1,719,220
償還計息銀行貸款及其他借貸...		—	(186,660)	(453,000)
融資活動所得現金流量淨額.....		212,798	1,366,812	621,218
現金及現金等價物增加／				
(減少)淨額.....		(5,488)	340,818	239,670
年初現金及現金等價物.....		180,451	174,963	515,781
年末現金及現金等價物.....		174,963	515,781	755,451
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘.....	27	213,088	606,709	909,222
減：受限制現金.....	27	1,900	42,011	26,971
已抵押存款.....	27	36,225	48,917	126,800
綜合財務狀況表所列現金及				
現金等價物.....		174,963	515,781	755,451

貴公司財務狀況表

		十二月三十一日		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
流動資產				
應收附屬公司款項.....	34(4)	—	—	216,659
流動資產總值.....		—	—	216,659
資產淨值.....		—	—	216,659
股本.....	32(a)	—	—	216,659
權益總額.....		—	—	216,659

II 財務資料附註

1. 公司資料

貴公司在開曼群島註冊成立為有限責任公司，註冊地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. BOX 2681, Grand Cayman, KYI-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴集團現時旗下附屬公司從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務。貴公司的最終控股公司為盛凱控股有限公司。貴集團的最終控股方為舒策城先生及舒策丸先生（「舒氏兄弟」或「控股股東」）。

貴公司及貴集團現時旗下附屬公司已進行售股章程「歷史及重組」一節所述之重組。

於本報告日期，貴公司擁有其附屬公司直接或間接權益，所有該等公司均為私人有限責任公司（如在香港以外註冊成立，則其特徵與香港註冊成立的私人公司大致相若），詳情如下：

附屬公司	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行／ 註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
<u>直接持有：</u>				
五洲國際投資有限公司	英屬處女群島／ 二零一零年 四月二十七日	50,000美元	100%	投資控股
<u>間接持有：</u>				
香港五洲國際集團 有限公司（「香港五洲」）	(1) 香港／二零一零年 五月六日	10,000港元	100%	投資控股
無錫五洲國際裝飾城 有限公司 （「無錫五洲裝飾城」）	(2) 中國／二零零五年 二月一日	人民幣 100,000,000元	100%	物業發展與 物業投資
杭州龍安置業有限公司 （「杭州龍安」）	(3) 中國／二零零九年 十一月二十三日	37,500,000美元	100%	物業發展
無錫中南置業投資 有限公司（「無錫中南」）	(4) 中國／二零零四年 十二月二十四日	人民幣 36,614,000元	100%	物業發展
無錫市崇安新城龍安置業 有限公司（「無錫龍安」）	(5) 中國／二零零七年 三月六日	人民幣 60,000,000元	64.3%	物業發展
無錫市崇安新城龍 安商業物業經營管理 有限公司（「龍安管理」）	(6) 中國／二零零八年 十月二十四日	人民幣 1,000,000元	64.3%	物業管理

附屬公司	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行／ 註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
無錫市龍祥投資 有限公司(「無錫龍祥」)	(7) 中國／二零零九年 四月三十日	人民幣 20,000,000元	51%	物業發展
無錫五洲商業管理有限公司 (「無錫商業管理」)	(8) 中國／二零零六年 一月五日	人民幣 5,000,000元	100%	物業管理
無錫五洲國際商業 運營有限公司 (「五洲商業運營」)	(9) 中國／二零零八年 七月十八日	人民幣 50,000,000元	100%	物業管理
無錫五洲國際置業有限公司 (「無錫國際置業」)	(10) 中國／二零一零年 三月三十一日	人民幣 50,000,000元	90%	物業發展
無錫五洲商業投資有限公司 (「無錫商業投資」)	(11) 中國／二零一一年 三月三日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
無錫五洲龍盛商業有限公司 (「無錫龍盛」)	(12) 中國／二零一一年 四月十九日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
無錫市龍騰商業投資發展 有限公司(「無錫龍騰」)	(13) 中國／二零一零年 十二月二十二日	人民幣 50,000,000元	59%	物業發展
南通五洲國際投資有限公司 (「南通五洲」)	(14) 中國／二零一零年 一月二十一日	人民幣 80,000,000元	51%	物業發展
鹽城五洲置業有限公司 (「鹽城五洲」)	(15) 中國／二零零九年 十二月三十日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
盱眙五洲國際置業 有限公司(「盱眙五洲」)	(16) 中國／二零一零年 四月十九日	人民幣 50,000,000元	100%	物業發展
榮昌縣五洲五金裝飾城 有限公司(「榮昌五洲」)	(17) 中國／二零一零年 九月二十日	人民幣 60,000,000元	94%	物業發展
大理五洲國際商貿城 有限公司(「大理五洲」)	(18) 中國／二零一零年 八月二十七日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
無錫市惠山區五洲農村 小額貸款有限公司 (「無錫小額貸款」)	(19) 中國／二零一零年 六月二十三日	人民幣 200,000,000元	70%	放貸
無錫五洲國際商業地產 策劃有限公司 (「國際商業地產策劃」)	(20) 中國／二零零九年 九月十日	人民幣 500,000元	51%	物業發展 項目的 策劃推廣 及規劃
山東五洲國際家居博覽城 有限公司(「樂陵五洲」)	(21) 中國／二零一一年 三月二十八日	人民幣 20,000,000元	51%	物業發展
建湖五洲國際置業 有限公司(「建湖五洲」)	(22) 中國／二零一一年 八月三十一日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展

附屬公司	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行／ 註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
煙台五洲國際商品博覽城 有限公司(「煙台五洲」)	(23)中國／二零一一年 五月五日	人民幣 10,000,000元	95%	物業發展
襄陽五洲國際商貿城 有限公司(「襄陽五洲」)	(24)中國／二零一一年 九月十三日	人民幣 100,000,000元	100%	物業發展
無錫萬翔商業物業運營 有限公司 (「萬翔商業運營」)	(25)中國／二零一一年 八月二十五日	人民幣 500,000元	100%	物業管理
龍口五洲國際商貿城 有限公司(「龍口五洲」)	(26)中國／二零一一年 十一月十日	人民幣 20,000,000元	95%	物業發展
瀋陽五洲國際工業博覽 城置業有限公司 (「瀋陽五洲」)	(27)中國／二零一一年 十月十三日	人民幣 100,000,000元	100%	物業發展
大理五洲國際商業地產 策劃有限公司 (「大理商業地產策劃」)	(28)中國／二零一一年 七月十八日	人民幣 100,000元	100%	物業發展 項目的 策劃推廣 及規劃
宜興五洲置業有限公司 (「宜興五洲」)	(29)中國／二零一二年 一月十七日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
射陽五洲國際置業 有限公司(「射陽五洲」)	(30)中國／二零一二年 五月九日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
江陰五洲置業有限公司 (「江陰五洲」)	(31)中國／二零一二年 一月十七日	人民幣 20,000,000元	90%	物業發展
山東五洲國際置業 有限公司(「淄博五洲」)	(32)中國／二零一二年 一月十六日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
建湖五洲國際商業運營 有限公司 (「建湖五洲商業運營」)	(33)中國／二零一二年 一月十三日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫市新龍騰經營管理 有限公司(「龍騰管理」)	(34)中國／二零一二年 二月十四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫六龍城商業管理 有限公司 (「龍城商業管理」)	(35)中國／二零一二年 一月十日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
盱眙五洲國際商業物業 服務有限公司 (「盱眙五洲物業服務」)	(36)中國／二零一二年 六月一日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫市龍乾物業管理 有限公司(「龍乾管理」)	(37)中國／二零一二年 二月二十四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理

附屬公司	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行／ 註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
無錫五洲國際企業管理 有限公司 (「無錫企業管理」)	(38)中國／二零一二年 三月二十一日	人民幣 4,800,000元	51%	物業管理
吉林市五洲國際商貿城 有限公司(「吉林五洲」)	(39)中國／二零一二年 八月十日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
江蘇五洲國際商業發展 有限公司(「江蘇五洲」)	(40)中國／二零一二年 七月十一日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
黑龍江五洲國際商貿博 覽城有限公司 (「黑龍江五洲」)	(41)中國／二零一二年 七月二十三日	人民幣 100,000,000元	100%	物業發展
煙台五洲置業有限公司 (「煙台五洲置業」)	(42)中國／二零一二年 七月二十四日	人民幣 20,000,000元	95%	物業發展
五洲哥倫布(射陽)置業 有限公司 (「五洲哥倫布射陽」)	(43)中國／二零一二年 八月七日	人民幣 157,282,500元	100%	物業發展
大理五洲國際物業管理 有限公司 (「大理五洲物業管理」)	(44)中國／二零一二年 六月十九日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
啓東五洲置業有限公司 (「啓東五洲」)	(45)中國／二零一二年 八月十五日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
鹽城五洲商業運營管理 有限公司 (「鹽城五洲商業運營」)	(46)中國／二零一二年 五月二十九日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
上海五策房地產諮詢 有限公司(「上海五策」)	(47)中國／二零一二年 十一月二十六日	人民幣 1,000,000元	100%	物業發展 項目的 策劃推廣 及規劃
襄陽五洲國際商業物 業管理有限公司 (「襄陽物業管理」)	(48)中國／二零一二年 九月二十七日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
榮昌縣五洲物業管理 有限公司 (「榮昌五洲物業管理」)	(49)中國／二零一二年 七月二日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
煙台五洲國際商業運營 有限公司 (「煙台商業運營」)	(50)中國／二零一二年 十二月二十日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
無錫梅村五洲國際商業物 業管理有限公司 (「梅村物業管理」)	(51)中國／二零一二年 六月四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業發展
保山五洲國際廣場有限公司 (「保山五洲」)	(51)中國／二零一三年 一月九日	人民幣 20,000,000元	80%	物業發展

附屬公司	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行／ 註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
無錫五洲地產有限公司 (「無錫地產」)	(51)中國／二零一三年 一月九日	人民幣 20,000,000元	80%	物業管理
南通五洲商業投資有限公司 (「南通商業投資」)	(51)中國／二零一三年 一月十日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
洛陽五洲國際工業博覽城 有限公司(「洛陽五洲」)	(51)中國／二零一三年 一月三十一日	人民幣 20,000,000元	51%	物業發展
長春市五洲房地產開發 有限公司(「長春五洲」)	(51)中國／二零一三年 二月二十二日	人民幣 50,000,000元	100%	物業發展
龍口市五洲國際物業管理 有限公司(「龍口 物業管理」)	(51)中國／二零一三年 一月十日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
南通五洲國際商業運營 管理有限公司(「南通 商業運營」)	(51)中國／二零一三年 一月十六日	人民幣 3,100,000元	100%	物業管理
樂陵五洲國際商業物業 管理有限公司 (「樂陵商業物業」)	(51)中國／二零一三年 一月二十二日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
射陽五洲國際商業廣場 管理有限公司 (「射陽商業廣場」)	(51)中國／二零一三年 一月二十四日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
吉林市五洲國際房地產 開發有限公司 (「吉林五洲房地產」)	(51)中國／二零一三年 五月八日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展

若干於中國(「中華人民共和國」)註冊的集團公司並無正式英文名稱，其英文名稱乃由貴公司管理層盡力按中文名稱翻譯。

附註：

- (1) 香港五洲於二零一零年五月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表根據香港財務報告準則及香港公司條例編製，由安永會計師事務所審核。
- (2) 無錫五洲裝飾城截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則及規例編製，由無錫中證會計師事務所有限公司審核。無錫五洲裝飾城截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則及規例編製，由無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (3) 杭州龍安截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表根據中國會計準則及規例編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所浙江正信聯合會計師事務所審核。
- (4) 無錫中南截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則及規例編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫中證會計師事務所有限公司審核。

- (5) 無錫龍安截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由無錫中證會計師事務所有限公司審核。無錫龍安截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫大方會計師事務所有限公司審核。
- (6) 龍安管理截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (7) 無錫龍祥截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (8) 無錫商業管理截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (9) 五洲商業運營截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫中證會計師事務所有限公司審核。
- (10) 無錫國際置業於二零一零年三月三十一日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日止期間的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫中證會計師事務所有限公司審核。
- (11) 無錫商業投資於二零一一年三月三日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日止期間的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫梁溪會計師事務所有限公司審核。
- (12) 無錫龍盛於二零一一年四月十九日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日止期間的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫梁溪會計師事務所有限公司審核。
- (13) 無錫龍騰於二零一零年十二月二十二日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (14) 南通五洲於二零一零年一月二十一日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。南通五洲截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所南通新江海聯合會計師事務所審核。
- (15) 鹽城五洲截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所鹽城中博華聯合會計師事務所審核。
- (16) 盱眙五洲於二零一零年四月十九日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所江蘇中衡會計師事務所有限公司審核。盱眙五洲截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所江蘇中興會計師事務所有限公司審核。
- (17) 榮昌五洲於二零一零年九月二十日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所重慶宏嶺會計師事務所有限公司審核。榮昌五洲截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由無錫梁溪會計師事務所有限公

司審核。榮昌五洲截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由重慶源泰會計師事務所有限公司審核。

- (18) 大理五洲於二零一零年八月二十七日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所雲南光大會計師事務所有限公司審核。
- (19) 無錫小額貸款於二零一零年六月二十三日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由無錫方盛會計師事務所有限公司審核。無錫小額貸款截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，分別由無錫東林會計師事務所有限公司審核。上述核數師均為在中國註冊的註冊會計師事務所。貴集團於二零一二年三月出售無錫小額貸款70%的股權，詳情請參閱附註36。
- (20) 國際商業地產策劃截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫中證會計師事務所有限公司審核。
- (21) 樂陵五洲於二零一一年三月二十八日(成立日期)至二零一一年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所德州瑛誠聯合會計師事務所審核。樂陵五洲截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所山東大華會計師事務所有限公司審核。
- (22) 建湖五洲於二零一一年八月三十一日(成立日期)至二零一一年十二月三十一日及截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所建湖蘇盛聯合會計師事務所審核。
- (23) 煙台五洲於二零一一年五月五日(成立日期)至二零一一年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所煙台冠達聯合會計師事務所審核。煙台五洲截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所山東華達有限責任會計師事務所審核。
- (24) 襄陽五洲截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所湖北眾信至誠會計師事務所有限公司審核。
- (25) 萬翔商業運營截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫梁溪會計師事務所有限公司審核。
- (26) 龍口五洲截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所煙台銀基聯合會計師事務所審核。
- (27) 瀋陽五洲截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所遼寧東泉會計師事務所有限責任公司審核。
- (28) 大理商業地產策劃截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所雲南光大會計師事務所有限公司審核。
- (29) 宜興五洲於二零一二年一月九日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (30) 射陽五洲於二零一二年五月八日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所鹽城射陽興陽會計師事務所有限公司審核。

- (31) 江陰五洲於二零一二年一月十一日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (32) 淄博五洲於二零一二年一月十三日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所淄博博誠會計師事務所審核。
- (33) 建湖五洲商業運營於二零一二年一月十三日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所蘇盛會計師事務所審核。
- (34) 龍騰管理於二零一二年二月七日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (35) 龍城商業管理於二零一二年一月十三日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫梁溪會計師事務所有限公司審核。
- (36) 盱眙五洲物業服務於二零一二年六月一日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所江蘇中興會計師事務所有限公司審核。
- (37) 龍乾管理於二零一二年二月二日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫東林會計師事務所有限公司審核。
- (38) 無錫企業管理於二零一二年三月六日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所無錫中證會計師事務所有限公司審核。
- (39) 吉林五洲於二零一二年八月十日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所吉林市英林會計師事務所審核。
- (40) 江蘇五洲於二零一二年七月十日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所射陽興陽會計師事務所有限公司審核。
- (41) 黑龍江五洲於二零一二年七月二十三日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所金譽達會計師事務所有限公司審核。
- (42) 煙台五洲置業於二零一二年七月十九日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所山東華達有限責任會計師事務所審核。
- (43) 五洲哥倫布射陽於二零一二年八月七日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所射陽興陽會計師事務所有限公司審核。
- (44) 大理五洲物業管理於二零一二年六月十九日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所雲南光大會計師事務所有限公司審核。
- (45) 啓東五洲於二零一二年八月十五日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所南通愛德信會計師事務所有限公司審核。
- (46) 鹽城五洲商業運營於二零一二年五月二十九日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所鹽城安順會計師事務所審核。

- (47) 上海五策於二零一二年十一月二十六日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所上海和頤會計師事務所審核。
- (48) 襄陽物業管理於二零一二年九月二十七日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所湖北眾信至誠會計師事務所有限公司審核。
- (49) 榮昌五洲物業管理於二零一二年七月二日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所重慶源泰會計師事務所有限公司審核。
- (50) 煙台商業運營於二零一二年十一月二十日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，由在中國註冊的註冊會計師事務所山東華達有限責任會計師事務所審核。
- (51) 由於該等公司為內資公司，其註冊成立或成立所在司法管轄區的相關規則及規例並無法定審計規定，亦無開展業務，故自該等公司各自註冊成立日期以來並無為其編製及刊發經審核財務報表。

2.1 呈列基準

根據售股章程「歷史及重組」一節「重組」一段所詳述的重組，貴公司於二零一二年六月五日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。重組前後，貴集團現時旗下公司均由控股股東舒氏兄弟共同控制。因此，於本報告中，財務資料採用合併會計原則按合併法編製，猶如重組於有關期間開始時已經完成。

貴集團於有關期間的綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表載有貴集團現時旗下所有公司自最早呈列日期或自附屬公司開始受控股股東共同控制當日以來(以較短期間為準)的業績及現金流量。貴集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表使用現有賬面值從控股股東的角度呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。並無作出調整以反映公平值，亦無確認因重組產生的任何新資產或負債。

重組前，舒氏兄弟以外人士所持附屬公司的股本權益及／或業務與相關增減按合併會計原則在權益中呈列為非控股權益。

所有集團內交易及結餘於綜合時撇銷。

2.2 編製基準

財務資料乃根據國際財務報告準則(包括國際會計準則理事會認可的所有準則及詮釋、國際會計準則(「國際會計準則」)及仍然有效的經國際會計準則委員會認可的常務詮釋委員會詮釋)編製。貴集團編製有關期間的財務資料時已提早採納於二零一二年一月一日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則。

除按公平值計入損益的投資物業及股本投資按公平值計量外，財務資料根據歷史成本慣例編製。除另有指明外，財務資料以人民幣(「人民幣」)列值，而所有數值均約整至最接近的千位。

3.1 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團並無於相關財務報表中採用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
國際財務報告準則第11號	合營安排 ²
國際財務報告準則第12號	於其他實體權益的披露 ²
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	國際會計準則第1號財務報表的呈列 — 其他全面收益項目的呈列的修訂 ¹
國際會計準則第19號(修訂本)	國際會計準則第19號僱員福利的修訂 ²
國際會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報表 ²
國際會計準則第28號(經修訂)	於聯營公司及合資公司的投資 ²
國際會計準則第32號(修訂本)	國際會計準則第32號金融工具：呈列 — 抵銷金融資產與金融負債的修訂 ³
國際財務報告準則第1號(修訂本)	國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則 — 政府貸款的修訂 ²
國際財務報告準則第7號(修訂本)	國際財務報告準則第7號金融工具：披露 — 抵銷金融資產與金融負債的修訂 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)	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：過渡指引的修訂 ²
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(經修訂) (修訂本)	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(經修訂) — 投資實體的修訂 ³
國際財務報告詮釋委員會第20號 年度改進項目	露天礦場生產期的剝採成本 ² 國際財務報告準則二零零九至二零一一週期的 年度改進 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始的年度生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度生效

貴集團正評估首次採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響。迄今為止，貴集團認為該等新訂及經修訂國際財務報告準則可能引致會計政策變更，但應不會對貴集團的經營業績及財務狀況有重大影響。

3.2 重大會計政策概要

合併基準及業務合併

財務資料載有貴公司及其附屬公司於有關期間的財務報表。如上文附註2.1所述，收購受共同控制附屬公司乃使用合併會計法入賬，於有關期間收購所有其他附屬公司則使用收購法入賬。

合併會計法是將涉及合併的共同控制實體的財務報表項目合併，猶如該等實體或業務自開始受控制方控制當日起已合併處理。不會就商譽或收購方所擁有被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出共同控制合併當時的投資成本的差額確認任何金額。

綜合全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或開始受共同控制當日以來(以較短者為準, 不考慮共同控制合併的日期)的業績。

根據收購法, 轉讓代價按收購日期的公平值計量, 即貴集團於收購日期所轉撥資產的公平值、貴集團對被收購方的原擁有人承擔的負債與貴集團就換取被收購方控制權而發行的股本權益的總和。對每一項業務合併, 貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的比例, 計量被收購方的非控股權益, 即賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有擁有權權益。所有其他非控股權益部分按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

貴集團收購一項業務時, 會根據合約條款以及於收購日期的經濟環境和相關條件評估所收購的金融資產和所承擔的金融負債, 以作出合適的分類及命名, 其中包括由收購方區分主合約中的嵌入式衍生工具。

對於分階段進行的業務合併, 收購方原已持有被收購方的股權會重新計量於收購日期的公平值然後計入損益。

收購方將轉撥的任何或然代價按收購日期的公平值確認。或然代價(視為一項資產或負債)公平值其後的變動按照國際會計準則第39號的規定確認為損益或計作其他全面收益的變動。倘或然代價歸類為權益, 則毋須重新計量。日後結算於權益列賬。倘或然代價不屬於國際會計準則第39號範圍, 則按照適當的國際財務報告準則計量。

所有集團內公司間交易及結餘產生的收益、開支及未變現收入及虧損均於合併/綜合時抵銷。

非控股權益指並非母公司直接或間接應佔附屬公司的權益。即使結餘會有虧絀, 虧損仍歸屬於非控股權益。

附屬公司所有權變動而不失去控制權視為股本交易。

商譽

商譽初始按成本計量, 即已轉撥代價、已確認非控股權益數額及貴集團先前持有的被收購方股本權益的公平值總額超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘該代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值, 該等差額在重新評估後於損益中確認為低價收購收入。

初始確認後, 商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年測試有否減值, 倘有事件或環境變化顯示其賬面值可能出現減值, 則須提早減值測試。貴集團每年十二月三十一日對商譽進行減值測試。就減值測試而言, 自業務合併獲得的商譽由收購日期起分配至貴集團各現金產生單位或現金產生單位組, 即預期將從合併而有協同效益的現金產生單位或

現金產生單位組合，而不論貴集團是否有其他資產或負債分配至該等現金產生單位或現金產生單位組合。

減值通過評估與商譽相關的現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額確定。倘現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額少於其賬面值，則確認減值虧損。已確認的商譽減值虧損其後不可撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，而該單位業務的一部分被處置，在計算處置的收入或虧損時，與被處置業務相關的商譽將計入該業務的賬面值。在該等情況下處置的商譽以被處置的業務與被保留的現金產生單位的相對值為基礎計量。

附屬公司

附屬公司指貴公司直接或間接控制其財務及營運政策以從其業務獲利的實體。

附屬公司的業績按已收及應收股息在貴公司的全面收益表中列賬。貴公司所持附屬公司的權益按成本減任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司為貴集團長期持有的一般不少於20%表決權，並對其有重大影響力的實體，但並非附屬公司或共同控制實體。

貴集團於聯營公司的投資採用權益會計法按貴集團應佔的資產淨值減任何減值虧損在綜合財務狀況表中列賬，會計政策如有差異則作出調整使之一致。貴集團應佔聯營公司收購後業績及儲備分別在綜合全面收益表及綜合儲備中列賬。貴集團與其聯營公司的交易所產生的未變現收入及虧損，均按貴集團所佔聯營公司的投資比例撇銷，惟有證明未變現虧損是由於所轉撥資產出現減值則除外。收購聯營公司產生的商譽計入貴集團對聯營公司的投資，並不單獨作減值測試。

非金融資產減值

當資產(金融資產、投資物業、存貨及遞延稅項資產除外)有減值跡象或須對資產進行年度減值測試時，會估計資產的可收回金額。資產可收回金額指資產或現金產生單位的使用價值與其已扣除銷售成本的公平值兩者之中的較高者，基於個別資產釐定，除非該資產所產生的現金流基本上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在該情況下可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅當資產的賬面值超逾其可收回金額時方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未

來現金流量以反映當前市場評定的貨幣時間價值以及資產特有風險的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間在損益中列入與減值資產功能屬於同一類別的開支扣除。

於各呈報期末評估是否有跡象顯示原已確認的減值虧損可能不復存在或減少。倘存在該等跡象，則評估可收回金額。僅當評估資產可收回金額的估計方法改變時，方可轉回先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，惟轉回後的數額不得高於假設以往年度並無確認資產減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損的轉回在產生期間計入損益，除非資產按重估金額列賬，則減值虧損的轉回根據已重估資產的相關會計政策入賬。

關連方

倘任何人士符合以下條件，則視為與貴集團有關連：

(a) 倘該方屬以下人士或該人士的近親，並且該人士：

- (i) 控制或共同控制貴集團；
- (ii) 對貴集團有重大影響力；或
- (iii) 擔任貴集團或貴集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與貴集團屬同一集團的成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體的聯營公司或合資公司(或為另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與貴集團均為同一第三方的合資公司；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合資公司，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以貴集團或貴集團關連實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員。

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。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到擬定用途運作狀況及地點而直接應計的成本。

物業、廠房及設備項目投產後產生的開支(如維修及保養開支)一般於產生期間自綜合全面收益表扣除。在符合確認標準的情況下，重大檢驗的開支作為重置成本在資產賬面值內撥充資本。如經過一段時間須重置相當部分的物業、廠房及設備，則貴集團會將該等部分確認為有特定可使用年期的個別資產，並相應計提折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值。計算時使用的主要年率如下：

樓宇	40年	2.38%
廠房及機械.....	10年	9.50%
汽車	4至5年	19.00%至23.75%
辦公設備.....	3至5年	19.00%至31.67%

倘物業、廠房及設備項目內各部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，而各部分獨立計算折舊。至少於每個財政年度末檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，如有需要則調整。

物業、廠房及設備項目以及任何初始確認的重大部分於處置或預期日後使用或處置不會產生任何經濟利益時終止確認。於終止確認資產當年在損益確認的處置或報廢收入或虧損，乃出售所得款項淨額與有關資產賬面值的差額。

在建工程指正在建設的樓宇，按成本減任何減值虧損列賬而不計提折舊。成本包括直接建築成本以及在建築期間有關借款已資本化的借貸成本。在建工程於落成並可用時重新分類至物業、廠房及設備的適當類別。

投資物業

投資物業指為賺取租金收益及／或資本增值目的而持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的物業經營租約的租賃權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途者)或在日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業首先按成本(包括交易成本)計量。首次確認後，投資物業按反映呈報期末市況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的收入或虧損，會於產生年度在收益表入賬。

報廢或出售投資物業產生的收入或虧損，會於報廢或出售的年度在損益確認。

將存貨轉撥至投資物業時，物業於轉撥之日之公平值與先前賬面值之間的差額在損益確認。

發展中物業

發展中物業擬於落成後出售。

發展中物業按成本與可變現淨值之較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非發展中物業不能於一個正常營運週期內落成，否則相關發展中物業列為流動資產。物業於落成時轉至待售的已竣工物業。

待售已竣工物業

待售已竣工物業按成本與可變現淨值兩者之較低者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定，可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

由存貨轉撥至投資物業

貴公司僅於物業用途改變時方會將物業由存貨轉至投資物業。貴公司以下列評估判斷改變用途：(a)擬訂反映物業日後租金收益的業務計劃，並提供有租賃需求證據；(b)貴公司能證實具備持有及管理投資物業的資源(包括必要融資或資本)；(c)法律允許變更改用途；(d)如須進一步發展物業以改變物業用途，則已開始相關發展；及(e)董事會決議案批准變更改用途。

分配物業開發成本

土地成本根據各單位的可售建築面積(「建築面積」)佔可售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

無形資產(商譽除外)

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

屬於國際會計準則第39號範圍的金融資產視情況分類為按公平值計入損益的金融資產、

貸款及應收款項以及可供出售金融資產。貴集團於金融資產初始確認時確定其分類。金融資產初始確認時，以公平值加交易成本計量，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

所有常規購買及出售金融資產於交易日(即貴集團承諾購買或出售該資產之日)確認。常規購買或出售指需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產的金融資產買賣。

後續計量

不同類別金融資產的後續計量方法如下：

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產和初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產。購入目的為於短期內出售的金融資產歸類為持作買賣的金融資產。按公平值計入損益的金融資產在財務狀況表以公平值列示，公平值淨增加於收益表列為其他收益及收入，而公平值淨減少列為融資成本。該等公平值淨變動不包括該等金融資產賺取的任何股息或利息，該等股息或利息會根據下文「收入確認」所述政策確認。

初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產在初始確認當日歸類，且必須符合國際會計準則第39號的標準。

貴集團評估近期是否仍適宜出售按公平值計入損益的金融資產(持作買賣)。當缺乏活躍市場而不能出售該等金融資產及管理層於可見將來出售該等金融資產的意向顯著變化時，貴集團可能會重新分類該等金融資產。按公平值計入損益的金融資產視乎資產性質重新分類為貸款及應收款項、可供出售金融資產或持至到期投資。該評估不會影響透過公平值選擇指定為按公平值計入損益的金融資產，乃因初始確認後該等工具不能重新分類。

嵌入主合約之衍生工具入賬列作獨立衍生工具，倘其經濟特徵及風險與主合約的經濟特徵及風險並無密切聯繫且主合約並非持作買賣或指定按公平值計入損益，則按公平值計量。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值的變動於損益確認。僅在合約條款變動重大改變現金流量時方會按要求重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定還款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。初始計量後，該等資產隨後採用實際利率法以攤餘成本減任何減值撥備計量。計算攤餘成本時，計入收購產生的任何折價或溢價，且包括實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷計入損益中的其他收益及收入。貸款減值虧損於損益確認為融資成本，而應收款項的減值虧損於損益確認為其他費用。

可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市股本投資及債務證券中的非衍生金融資產。既非持作買賣，又非指定為按公平值計入損益的股本投資歸類為可供出售，無固定持有期限且可因流動資金需求或市況改變而出售的債務證券歸類至該類別。

初始確認後，可供出售金融投資其後以公平值計量，未變現收入或虧損於可供出售投資重估儲備確認為其他全面收益，直至終止確認投資（累計收入或虧損於損益確認為其他收益）或投資被釐定已減值（累計收入或虧損自可供出售投資重估儲備重新分類至收益表的其他費用）為止。持有可供出售金融投資所賺取的利息及股息分別呈報為利息收益及股息收益，根據下文「收入確認」所載政策於損益確認為其他收益。

當非上市股本投資的公平值由於(a)公平值合理估計範圍的變化對該投資而言屬重大或(b)上述範圍內各種預計的機率難以合理評估並用於估計公平值而無法可靠計量時，該等投資以成本減任何減值虧損列賬。

貴集團評估是否有能力及意向以及是否適宜在短期內出售可供出售金融資產。在特殊情況下當缺乏活躍市場或管理層於可見未來買賣的意向發生顯著變化而無法買賣該等金融資產時，貴集團會重新分類該等金融資產。倘金融資產符合貸款及應收款項的定義且貴集團有意向及能力在可見將來持有該等資產或持有至到期，則該等金融資產可分類為貸款及應收款項。僅當貴集團有能力及意向持有該金融資產至到期，該金融資產方可重新分類為持至到期類別。

倘金融資產從可供出售類別重新劃分為其他類別，則重新分類當日的公平面值為其新攤餘成本，之前於權益確認的該資產的收入或虧損採用實際利率法於剩餘投資年期內在損益攤銷。新攤餘成本與到期金額的差額亦採用實際利率法於資產剩餘年期內攤銷。倘資產其後釐定為已減值，則計入權益的金額重新分類至收益表。

金融資產終止確認

出現以下情形時，金融資產(或(倘適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)會終止確認：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 貴集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a)貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)貴集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，

亦無轉讓資產控制權，則該等資產基於貴集團的持續參與程度確認。在該情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於貴集團所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式持續參與已轉讓的資產，按資產原賬面值與貴集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

貴集團於各呈報期末評估金融資產或一組金融資產有否減值跡象。僅當資產初始確認後發生一項或多項事件(發生「損失事件」)而有客觀證據顯示減值，且該損失事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠預計時，一項或一組金融資產方視為減值。減值證據包括債務人或一組債務人陷入嚴重的財務困境、拖欠或逾期支付利息或本金、可能破產或進行其他財務重組以及顯示估計未來現金流量出現可計量的減少(例如欠款或與違約有關的經濟條件發生變化)的可觀察數據。

按攤餘成本入賬的金融資產

對於按攤餘成本入賬的金融資產，貴集團首先按個別基準評估單項重大或按組合基準評估單項非重大的金融資產有否客觀減值證據。倘貴集團釐定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則不論資產重大與否均須將該資產歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

倘有客觀證據顯示減值虧損已發生，該虧損金額以資產的賬面值與估計未來現金流量的現值(不包括尚未發生的未來信用損失)的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產的初始實際利率(即初始確認時計算採用的實際利率)貼現。倘一筆貸款按浮動利率計息，計量減值虧損的貼現率為當時的實際利率。

資產賬面值直接或在撥備賬扣減，減值虧損金額於損益確認。利息收益按已扣減賬面值累計，利率為計量減值虧損時貼現未來現金流量所使用的貼現率。倘不可能於未來實現回收且所有抵押品已變現或轉至貴集團，則貸款及應收款項連同相關撥備可撇銷。

倘後續期間於減值確認後發生的事項導致估計減值虧損增加或減少，則以往確認的減值虧損通過調整撥備賬增加或減少。倘未來撇賬於日後收回，則轉回的減值虧損計入收益表的其他費用中。

可供出售金融投資

對於可供出售金融投資，貴集團於各呈報期末評估有否客觀證據顯示一項或一組投資出現減值。

倘可供出售資產已減值，其成本(已扣除任何本金付款及攤銷)與當時公平值的差額，減去除以往已於損益確認的減值虧損，從其他全面收益轉入損益確認。

對於分類為可供出售的股本投資，相關客觀證據包括投資的公平值較其成本顯著或持續下降。釐定「顯著」或「持續」時須作出判斷。「顯著」乃根據投資原始成本評定，而「持續」乃根據公平值低於初始成本之期間確定。倘有減值證據，則累計虧損(按收購成本與當時公平值之差額，扣除以往於收益表確認的減值虧損計算)從其他全面收益轉入收益表確認。歸類為可供出售股本投資的減值虧損不得透過損益撥回，減值確認後公平值的增加直接於其他全面收益確認。

金融負債

初始確認及計量

國際會計準則第39號範圍內的金融負債歸類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借貸，或指定於有效對沖中作對沖工具的衍生工具(倘適用)。貴集團於初始確認時釐定金融負債分類。

所有金融負債初步按公平值確認，貸款及借貸則須扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項及其他應付款項、應付最終控股公司款項、衍生金融工具以及計息銀行及其他借貸。

其後計量

不同類別金融負債其後的計量方法如下：

貸款及借貸

首次確認後，計息貸款及借貸其後以實際利率法按攤餘成本計量，倘折讓影響不大，則按成本列賬。倘負債終止確認及已透過實際利率攤銷，則收入及虧損於損益確認。

計算攤餘成本時已計及任何收購折讓或溢價，以及實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷計入損益的融資成本。

財務擔保合約

貴集團作出的財務擔保合約，指規定須作出付款以補償持有人因指定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款而產生之損失的合約。財務擔保合約首先按公平值確認為負債，

並就發出擔保之直接應佔交易成本作出調整。首次確認後，貴集團按下述兩者中較高者計量財務擔保合約：(i)於呈報期末履行現有責任所需開支的最合理估計金額；及(ii)首次確認的金額減(如適用)累計攤銷。

取消確認金融負債

金融負債於負債責任解除、取消或屆滿時取消確認。

倘現有金融負債被另一項由同一借貸人提供而絕大部分條款不同的負債所取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關取代或修訂視以終止確認原有負債及確認新負債方式處理，而相關賬面值的差額會於收益表確認。

抵銷金融工具

僅在現時有可執行的合法權利抵銷已確認金額且有意按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債的情況下，金融資產與金融負債方可抵銷，淨額則於財務狀況表呈報。

金融工具公平值

於活躍市場買賣的金融工具的公平值參考市場報價或交易商報價(好倉買盤價及淡倉賣盤價)釐定，但不扣除交易成本。對於無活躍市場的金融工具，釐定公平值時使用合適的估值方法，包括使用近期公平市場交易、參考另一項大致相同的工具當時的市值、已貼現現金流量分析以及期權定價模式。

存貨

存貨包括買入轉售的商品與消耗品，按成本與可變現淨值之較低者列賬。商品成本按加權平均基準計算，而可變現淨值按估計售價減截至竣工及出售所涉任何估計成本計算。

現金及現金等價物

綜合現金流量表的現金及現金等價物包括所持現金與活期存款，以及可隨時轉換成已知金額現金、價值變動風險不大且購買時一般不超過三個月短暫有效期的短期高流通投資，再扣除於要求時償還且為貴集團現金管理所包含的銀行透支。

財務狀況表的現金及銀行結餘包括所持不限用途的現金及銀行現金(包括定期存款)。

撥備

倘因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘折現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於呈報期末的現值。折現現值隨時間增加的金額計入損益中的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。並非於損益確認的項目的相關所得稅亦不會於損益確認，而於其他全面收益或直接於權益確認。

現時及過往期間的即期稅項資產及負債根據截至呈報期末已頒佈或實際已頒佈的稅率（及稅法），並考慮到貴集團經營所在國家現行的詮釋及慣例，按預計可自稅務部門收回或應付稅務部門的金額計算。

編製財務報告時，遞延稅項以負債法就呈報期末資產及負債的稅基與其賬面值之間的所有暫時差額作撥備。

除下列情況外，就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債：

- 倘遞延稅項負債來自商譽或非業務合併的交易中首次確認的資產或負債，且於交易時不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 對於與投資附屬公司有關的應課稅暫時差額，倘能夠控制撥回暫時差額的時間，且於可見將來可能不會撥回暫時差額。

倘有可用以抵銷可扣稅暫時差額的應課稅利潤且可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會就所有可扣稅暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項資產與非業務合併的交易中首次確認資產或負債時產生的可扣稅暫時差額有關，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 對於與投資附屬公司有關的可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅於暫時差額會在可見將來撥回且有可用以抵銷暫時差額的應課稅利潤時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各呈報期末檢討，倘不再可能有足夠應課稅利潤可以運用全部或部分遞延稅項資產，則相應調減。未確認的遞延稅項資產於各呈報期末重新評估，如可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產，則確認相關的金額。

遞延稅項資產及負債根據於呈報期末已頒佈或實際已頒佈的稅率（及稅法），按預期適用於變現資產或償還負債期間的稅率計算。

倘可合法使用即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延稅項與相同納稅實體及相同稅務部門有關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債抵銷。

政府補助

倘能合理確定將可收取政府補助並符合所有附帶條件，則按公平值確認政府補助。倘補助與開支項目有關，則會有系統地在擬補貼成本的相應期間確認補助為收益。

倘補助與資產有關，則公平值計入遞延收益賬，並於有關資產估計可使用年期按等額分期撥至收益表，或自資產賬面值扣除並撥至收益表以減少折舊開支。

收入確認

當所有權的重大風險與回報已轉讓予買方，而貴集團並無參與一般與擁有權有關的管理亦無實際控制已售出貨品時，確認貨品銷售收入。

當符合以下所有準則時，確認日常業務過程中銷售物業所得收入：

- (a) 物業所有權的重大風險與回報已轉讓予買方；
- (b) 並無持續參與一般與擁有權有關之管理亦無實際控制物業；
- (c) 收入金額能可靠計量；
- (d) 與交易有關之經濟利益可能流入貴集團；及
- (e) 與交易相關之已產生或將產生費用能可靠計量。

對於貴集團，銷售已竣工物業所得收入於簽署物業移交函時（即物業所有權的風險與回報轉移至買家的時間點）確認。

就確認收入之日前已售物業收取的按金與分期付款計入綜合財務狀況表的流動負債。

租金收益於租期內按時間比例確認。

利息收益按累計基準使用實際利率法以將金融工具預計有效期內的估計未來現金收入折現至金融資產賬面淨值的利率確認。

特許專櫃銷售佣金於有關商場銷售貨品時確認。

商業管理服務及其他活動所得服務收益於提供服務及可能產生經濟收入時確認。

授予僱員股份

已接受服務的公平值參考授出日期所授股份公平值計算，於歸屬期按直線法支銷，並相應增加權益。

於各呈報期末，貴集團修訂對預計最終歸屬的股份數目估計。修訂有關估計的影響(如有)於損益確認，並相應調整儲備。

其他僱員退休福利

貴集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與定額強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員執行強積金計劃。貴集團須按僱員基本薪酬的百分比作出供款，並於供款根據強積金計劃規則變為應付時計入損益。強積金計劃的資產與貴集團的資產分開持有，由獨立管理的基金保管。貴集團的僱主供款在向強積金計劃供款時全數歸僱員所有。

根據中國政府有關法規，貴集團旗下於中國大陸經營的公司(「中國集團公司」)已參與地方市政府的退休福利計劃(「計劃」)，中國集團公司須按其僱員薪金的若干百分比向計劃供款，作為其退休福利撥款。貴集團根據計劃的唯一責任是根據計劃持續供款。根據計劃作出的供款於產生期間自全面收益表扣除。

借貸成本

收購、建設或生產未完成資產(即需要一段較長時間方可達致擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本會撥充資本，作為該等資產的部分成本。當資產已大致可作擬定用途或出售時，則不會再將該等借貸成本撥充資本。在特定借貸用作未完成資產支出前暫作投資所賺取的投資收益須自撥充資本的借貸成本扣除。所有其他借貸成本於產生期間扣除。借貸成本包括實體借款時產生的利息及其他成本。

股息

董事擬派之末期股息在股東大會獲股東批准前，須於綜合財務狀況表之權益部分列為保留利潤的獨立撥款。當該等股息獲股東批准及宣派時，即確認為負債。

因貴公司組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，中期股息由貴公司同時建議並宣派。因此，中期股息於建議及宣派時隨即確認為負債。

4. 重大會計判斷及估計

外幣

由於貴集團主要在中國大陸經營業務，故該等財務報表以貴公司的呈列及功能貨幣人民幣（「人民幣」）列示。貴集團旗下各公司自行選擇功能貨幣，而各公司的財務報表項目均以各自的功能貨幣計量。貴集團旗下公司的外幣交易首先以相關功能貨幣按交易日的匯率列賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按功能貨幣於呈報期末的匯率重新換算，所有差額計入收益表。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目以首次交易日的匯率換算，以外幣按公平值計量的非貨幣項目以釐定公平值當日的匯率換算。換算非貨幣項目產生的收入或虧損與該項目公平值變動產生的收入或虧損確認方式一致，即公平值收入或虧損於其他全面收益或損益確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益確認。

若干海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之功能貨幣並非人民幣。於呈報期末，該等實體之資產及負債按呈報期末之匯率換算為貴公司呈列貨幣，彼等收益表按年內加權平均匯率換算為人民幣。

編製貴集團財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響呈報期末已呈報收入、開支、資產及負債金額以及或然負債的披露。然而，該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須大幅調整受影響資產及負債之賬面值。

判斷

管理層應用貴集團的會計政策時，除作出涉及估計的判斷外，亦作出以下對於財務報表所確認金額有最重大影響的判斷：

經營租賃承擔 — 貴集團作為出租人

貴集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。貴集團基於對有關安排條款及條件的評估，決定保留根據經營租賃租出的相關物業擁有權的所有重大風險及回報。

投資物業與持作銷售已竣工物業的分類

貴集團會釐定一項物業是否屬於投資物業，並已制定判斷分類的標準。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或同時作以上用途的物業。因此，貴集團會衡量物業所產生現金流量是否基本上獨立於貴集團持有的其他資產。若干物業包括持作賺取租金或作資本增值

亦包括持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的不同部分，倘該等部分能獨立出售或根據融資租約獨立出租，則貴集團會將各部分分別入賬。倘該等部分不能獨立出售，則僅於持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的部分並不重大時，該物業方會視為投資物業。貴集團會根據個別物業作出判斷，釐定配套服務是否重要以致其不合資格歸類為投資物業。

投資物業及自用物業的分類

貴集團會釐定一項物業是否屬於投資物業，並已制定判斷分類的標準。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或同時作以上用途的物業。因此，貴集團會衡量物業所產生現金流量是否基本上獨立於貴集團持有的其他資產。若干物業包括持作賺取租金或作資本增值亦包括持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的不同部分，倘該等部分能獨立出售或根據融資租約獨立出租，則貴集團會將各部分分別入賬。倘該等部分不能獨立出售，則僅於持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的部分並不重大時，該物業方會視為投資物業。貴集團會根據個別物業作出判斷，釐定配套服務是否重要以致其不合資格歸類為投資物業。

轉至或轉出投資物業

當且僅當有以下證據顯示用途變更，方可轉至或轉出投資物業：

- (a) 業主開始自用時即自投資物業轉至自用物業；
- (b) 開始發展作銷售用途時即自投資物業轉至存貨；
- (c) 業主結束自用時即自自用物業轉至投資物業；或
- (d) 開始租予另一方的經營租約時即自存貨轉至投資物業。

估計的不確定因素

於各呈報期末，極可能導致下一個財政年度資產及負債的賬面值須作重大調整而有關未來的主要假設及估計之不確定因素的其他主要來源如下：

發展中物業及持作銷售已竣工物業的撥備

貴集團的在建物業及持作銷售已竣工物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。貴集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計在建物業的售價與竣工成本，以及根據當前市況估計銷售物業將產生的費用。

倘竣工成本增加而銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就發展中物業及持作銷售已竣工物業作出撥備。作出相關撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

中國企業所得稅

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變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。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。貴集團尚未就其所有物業發展項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各呈報期末評估所有非金融資產有否任何減值跡象。無固定使用年期的無形資產會每年及於出現減值跡象時進行減值測試。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

物業、廠房及設備的估計可使用年期

貴集團管理層釐定物業、廠房及設備項目的估計可使用年期及相關折舊開支。是項估計乃基於對性質及功能相若之物業、廠房及設備項目的實際可使用年期的過往經驗。隨着技術創新及競爭對手採取措施，可使用年期或會顯著改變。倘可使用年期少於先前估計，管理層將增加折舊開支，或撇銷或撇減已棄用的技術過時資產。

倘事件或情況變化顯示賬面值可能無法根據本節有關部分所披露的會計政策收回，則會檢討物業、廠房及設備項目的賬面值有否減值。物業、廠房及設備項目的可收回金額按公平值減出售成本與使用價值之較高者計算，計算時涉及估計。

投資物業的公平值估計

投資物業(包括按公平值列賬的竣工及在建投資物業)於各呈報日期按獨立專業估值師提供的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，可能與實際結果有重大差異。在作出判斷時，貴集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各呈報日期現行市況而作出的假設。

貴集團估計公平值所用主要假設包括與地點及狀況相同之類似物業當前市租、適當折現率、預計未來市租及日後維修費相關者。二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，投資物業的賬面值分別為人民幣652,500,000元、人民幣1,248,300,000元及人民幣2,572,100,000元。

遞延稅項資產

倘可能有應課稅利潤可用以抵銷可動用虧損，則所有未動用的稅項虧損會確認為遞延稅項資產。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務計劃策略作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值分別為人民幣4,921,000元、人民幣12,744,000元及人民幣40,223,000元。更多詳情載於財務報表附註22。

5. 經營分部資料

為進行管理，貴集團根據產品及服務劃分業務單位，並有以下三個可呈報經營分部：

- (a) 物業發展分部的業務為物業發展及銷售。
- (b) 物業管理分部的業務為管理貴集團開發及受託的經營物業、投資物業以獲得租金收益及／或資本增值。
- (c) 其他分部的業務為向客戶放貸及經營百貨商店。

管理層單獨監察各經營分部的業績，以作出資源分配決定和評估業績。分部業績基於可呈報分部之損益評估，以持續經營業務的經調整稅前損益計算。

由於貴集團的外界客戶收入全部來自大陸業務，且貴集團的非流動資產均位於大陸，故並無呈列地區資料。

截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，並無任何單一客戶收入單獨佔貴集團收入逾10%，故並無呈列主要客戶資料。

業務分部

下表呈列有關期間貴集團業務分部的收入、利潤及若干資產、負債及開支：

截至二零一零年 十二月三十一日止年度	物業				調整及撤銷	綜合
	物業發展	管理及投資	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
分部收入						
向外部客戶銷售.....	815,605	77,814	5,716	(23,341)	875,794	
分部業績	228,905	50,060	3,274	23,341	305,580	
對賬：						
融資成本.....					(177)	
應佔聯營公司利潤.....					109,230	
稅前利潤.....					414,633	
分部資產	3,045,564	909,453	243,148	—	4,198,165	
對賬：						
可供出售投資.....					10,000	
於聯營公司的投資.....					39,121	
資產總值.....					4,247,286	
分部負債	3,250,418	125,402	353	—	3,376,173	
負債總額.....					3,376,173	
其他分部資料						
折舊及攤銷.....	(5,009)	(9)	—	—	(5,018)	
轉撥至投資物業的						
公平值收入.....	—	17,731	—	—	17,731	
投資物業公平值變動.....	—	20,000	—	—	20,000	

截至二零一一年 十二月三十一日止年度	物業				調整及撇銷 人民幣千元	綜合 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	管理及投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	其他 人民幣千元		
分部收入						
向外部客戶銷售.....	1,380,087	127,631	32,012	(23,961)	1,515,769	
分部業績	343,541	271,195	23,164	23,961	661,861	
<i>對賬：</i>						
融資成本.....					(12,132)	
應佔聯營公司虧損.....					(2,353)	
稅前利潤.....					647,376	
分部資產	5,369,510	1,484,231	430,007	—	7,283,748	
<i>對賬：</i>						
可供出售投資.....					10,000	
於聯營公司的投資.....					36,768	
資產總值.....					7,330,516	
分部負債	5,794,032	192,534	92,028	—	6,078,594	
負債總額.....					6,078,594	
其他分部資料						
折舊及攤銷.....	(10,498)	(764)	(1)	—	(11,263)	
轉撥至投資物業的 公平值收入.....	—	112,564	—	—	112,564	
投資物業公平值變動.....	—	120,654	—	—	120,654	
截至二零一二年 十二月三十一日止年度						
	物業發展 人民幣千元	物業 管理及投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	調整及撇銷 人民幣千元	綜合 人民幣千元	
分部收入						
向外部客戶銷售.....	2,126,322	109,782	47,099	(29,963)	2,253,240	
分部業績	662,691	589,878	27	29,963	1,282,559	
<i>對賬：</i>						
融資成本.....					(25,071)	
應佔聯營公司虧損.....					5,016	
稅前利潤.....					1,262,504	
分部資產	7,329,550	2,929,750	122,701	—	10,382,001	
<i>對賬：</i>						
可供出售投資.....					10,000	
於聯營公司的投資.....					41,784	
資產總值.....					10,433,785	
分部負債	8,421,936	366,734	—	—	8,788,670	
負債總額.....					8,788,670	
其他分部資料						
折舊及攤銷.....	(24,755)	(1,314)	—	—	(26,069)	
轉撥至投資物業的 公平值收入.....	—	392,105	—	—	392,105	
投資物業公平值變動.....	—	185,346	—	—	185,346	

6. 收入、其他收益及收入

收入即貴集團營業額，指有關期間物業銷售收益、租金收益、商業及物業管理服務收益以及特許專櫃銷售佣金扣減退貨折讓及交易折扣。

收入、其他收益及收入分析如下：

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入				
物業銷售額.....		815,605	1,380,087	2,126,322
租金收益.....		12,168	24,277	30,749
商業管理服務收益.....		39,673	71,487	68,290
物業管理收益.....		2,632	7,906	10,743
特許專櫃銷售佣金.....		—	1,207	6,035
其他.....		5,716	30,805	11,101
		<u>875,794</u>	<u>1,515,769</u>	<u>2,253,240</u>

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收益及收入淨額				
補貼收益.....		800	1,437	13,322
利息收益.....		2,238	4,825	5,572
收購附屬公司之收入.....	35	75,042	—	—
於收購日期重新計量過往 所持被收購方股本權益.....		32,599	—	—
出售物業、廠房及 設備項目之收入.....		—	5	55
已收股息.....		—	—	692
政府補助.....		—	—	4,411
其他.....		200	1,247	1,257
		<u>110,879</u>	<u>7,514</u>	<u>25,309</u>

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款及其他借貸的利息.....	13,043	81,314	169,848
減：資本化利息.....	(12,866)	(69,182)	(144,777)
	<u>177</u>	<u>12,132</u>	<u>25,071</u>

8. 稅前利潤

貴集團持續經營的稅前利潤經扣除下列各項：

		截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
已售物業成本	17	466,486	734,675	994,181
物業、廠房及設備項目折舊	13	4,851	10,058	23,874
無形資產攤銷	18	34	467	914
長期遲延開支攤銷	19	133	738	1,281
應收貸款減值撥備	26	1,978	1,128	20
應收貸款撥備		50	652	208
出售發展中物業之虧損		10,884	—	—
出售附屬公司之虧損	36	—	—	6,918
提供物業管理服務的成本		7,329	13,982	9,664
賺取物業租金及提供商業 管理服務產生的 直接經營開支		11,954	21,030	37,920
核數師薪酬		1,105	2,155	3,385
匯兌差額淨額		238	—	1,115
僱員福利開支(包括董事薪酬) (附註9)：				
薪金及工資		15,607	39,417	89,505
退休金計劃及社會福利		5,171	12,239	19,909

9. 董事及僱員薪酬

根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板證券上市規則及香港公司條例第161條披露的董事薪酬如下：

		截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金		—	—	—
其他酬金：				
薪金、津貼及實物福利		905	1,533	2,093
與業績掛鉤的花紅		94	896	960
退休計劃供款及社會福利		62	108	156
		<u>1,061</u>	<u>2,537</u>	<u>3,209</u>

(a) 獨立非執行董事

於有關期間，並無應付獨立非執行董事其他酬金。

(b) 執行董事及非執行董事

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與業績掛鉤 的花紅	退休供款 及社會福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 舒策城先生.....	—	424	—	19	443
— 舒策丸先生.....	—	229	—	15	244
— 舒策員先生.....	—	72	54	14	140
— 吳曉武女士.....	—	180	40	14	234
	—	905	94	62	1,061

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與業績掛鉤 的花紅	退休供款 及社會福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 舒策城先生.....	—	424	—	19	443
— 舒策丸先生.....	—	229	—	15	244
— 舒策員先生.....	—	600	283	32	915
— 吳曉武女士.....	—	204	192	32	428
— 趙立東先生.....	—	76	421	10	507
	—	1,533	896	108	2,537

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與業績掛鉤 的花紅	退休供款 及社會福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 舒策城先生.....	—	424	—	19	443
— 舒策丸先生.....	—	229	—	15	244
— 舒策員先生.....	—	600	400	32	1,032
— 吳曉武女士.....	—	240	160	32	432
— 趙立東先生.....	—	600	400	58	1,058
	—	2,093	960	156	3,209

(c) 五名最高薪僱員

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，五名最高薪人士包括三名董事，其薪酬詳情載於上文附註9(a)及(b)。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，餘下兩名非董事最高薪人士的薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利.....	840	715	730
與業績掛鉤的花紅.....	15	425	460
退休計劃供款及社會福利.....	20	54	65
	875	1,194	1,255

董事薪酬詳情載於上文。

薪酬介乎下列組別的非董事最高薪僱員人數如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
零至1,000,000港元	2	2	2
1,000,001港元至 1,500,000港元	—	—	—
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

10. 所得稅

貴集團須就旗下成員公司所在及業務所在稅務司法權區產生或獲得之利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及規例，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的貴集團附屬公司毋須繳納任何所得稅。於香港註冊成立的貴集團附屬公司於有關期間均無於香港產生任何即期應課稅收益，故此毋須繳納利得稅。

除無錫小額貸款外，貴集團於中國大陸經營業務的其他附屬公司均須按25%的所得稅率繳納中國企業所得稅。

無錫小額貸款經營農村金融業務，根據「蘇政辦發二零零九年第32號文件」可享有12.5%的優惠企業所得稅率。

根據一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅（「土地增值稅」）暫行條例及一九九五年一月二十七日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，出售或轉讓中國大陸國有土地租賃權益、建築物及其附著物所得全部收益均須按土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘增值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可豁免繳納土地增值稅。

此外，無錫五洲裝飾城、無錫中南、無錫龍安及大理五洲根據「錫地稅函二零零九年第46號文件」及「大理州地稅局二零一零年第1號文件」按各自收入的3%至8.34%繳納土地增值稅。

貴集團已根據相關中國稅務法例及法規所載規定估計及計提土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後由稅務機關釐定，而稅務機關可能不同意貴集團計算土地增值稅撥備的基準。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：			
中國企業所得稅	29,207	161,716	290,549
土地增值稅	36,575	123,668	196,872
遞延稅項(附註22)	59,126	(11,276)	21,199
年內稅項開支總額	<u>124,908</u>	<u>274,108</u>	<u>508,620</u>

按稅前利潤及貴公司及其附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的所得稅開支與各有關期間按實際所得稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅前利潤.....	414,633	647,376	1,262,504
按法定所得稅率計算.....	103,658	161,844	315,626
不可扣稅開支.....	1,878	9,153	14,350
按較低稅率計算的稅項.....	(303)	(2,612)	(688)
聯營公司應佔損益.....	(27,307)	588	(1,254)
中國附屬公司未分配利潤之預扣稅....	19,551	12,385	30,432
過往年度即期稅項調整.....	—	—	943
毋須課稅收益.....	—	—	(173)
出售附屬公司.....	—	—	1,730
土地增值稅撥備.....	36,575	123,668	196,872
對土地增值稅的稅務影響.....	(9,144)	(30,918)	(49,218)
年內稅項開支.....	124,908	274,108	508,620

綜合財務狀況表呈列的應付稅項：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付稅項			
中國企業所得稅.....	62,061	144,421	325,262
中國土地增值稅.....	11,120	56,097	140,549
	73,181	200,518	465,811

11. 每股盈利

鑑於上文附註2.1所披露有關期間貴集團重組及業績的編製方式，就本報告而言，載列每股盈利資料並無意義，故此並無呈列有關資料。

12. 母公司擁有人應佔利潤

二零一零年、二零一一年及二零一二年，母公司擁有人應佔貴集團利潤分別為人民幣284,837,000元、人民幣313,412,000元及人民幣699,711,000元。概無利潤於貴公司財務報表處理。

13. 物業、廠房及設備

	樓宇	廠房及機械	汽車	辦公設備	在建工程	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
二零一二年十二月三十一日						
於二零一一年十二月三十一日及						
二零一二年一月一日：						
成本.....	132,590	153	44,734	14,440	33,715	225,632
累計折舊.....	(2,280)	(24)	(13,564)	(5,607)	—	(21,475)
賬面淨值.....	130,310	129	31,170	8,833	33,715	204,157
於二零一二年一月一日，扣除累計折舊...	130,310	129	31,170	8,833	33,715	204,157
添置.....	19,216	103	21,262	8,419	27,855	76,855
出售.....	—	—	(21)	(19)	—	(40)
年內計提折舊撥備.....	(7,095)	(25)	(12,372)	(4,382)	—	(23,874)
於二零一二年十二月三十一日，						
扣除累計折舊.....	142,431	207	40,039	12,851	61,570	257,098
於二零一二年十二月三十一日：						
成本.....	151,806	256	65,736	22,698	61,570	302,066
累計折舊.....	(9,375)	(49)	(25,697)	(9,847)	—	(44,968)
賬面淨值.....	142,431	207	40,039	12,851	61,570	257,098
二零一一年十二月三十一日						
於二零一零年十二月三十一日及						
二零一一年一月一日：						
成本.....	16,964	61	21,439	7,469	40,656	86,589
累計折舊.....	(1,442)	(9)	(6,987)	(3,107)	—	(11,545)
賬面淨值.....	15,522	52	14,452	4,362	40,656	75,044
於二零一一年一月一日，扣除累計折舊...	15,522	52	14,452	4,362	40,656	75,044
添置.....	—	92	23,428	6,987	108,685	139,192
轉讓.....	115,626	—	—	—	(115,626)	—
出售.....	—	—	(20)	(1)	—	(21)
年內計提折舊撥備.....	(838)	(15)	(6,690)	(2,515)	—	(10,058)
於二零一一年十二月三十一日，						
扣除累計折舊.....	130,310	129	31,170	8,833	33,715	204,157
於二零一一年十二月三十一日：						
成本.....	132,590	153	44,734	14,440	33,715	225,632
累計折舊.....	(2,280)	(24)	(13,564)	(5,607)	—	(21,475)
賬面淨值.....	130,310	129	31,170	8,833	33,715	204,157

	樓宇	廠房及機械	汽車	辦公設備	在建工程	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
二零一零年十二月三十一日						
於二零一零年一月一日：						
成本.....	6,299	61	12,328	3,567	—	22,255
累計折舊.....	(898)	(3)	(3,154)	(1,191)	—	(5,246)
賬面淨值.....	5,401	58	9,174	2,376	—	17,009
於二零一零年一月一日，扣除累計折舊...						
因收購新附屬公司添置(附註35)....	10,420	—	140	1,008	40,656	52,224
添置.....	—	—	8,618	2,387	—	11,005
出售.....	—	—	—	(343)	—	(343)
年內計提折舊撥備.....	(299)	(6)	(3,480)	(1,066)	—	(4,851)
於二零一零年十二月三十一日，						
扣除累計折舊.....	15,522	52	14,452	4,362	40,656	75,044
於二零一零年十二月三十一日：						
成本.....	16,964	61	21,439	7,469	40,656	86,589
累計折舊.....	(1,442)	(9)	(6,987)	(3,107)	—	(11,545)
賬面淨值.....	15,522	52	14,452	4,362	40,656	75,044

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團分別抵押總賬面值約人民幣5,102,000元、人民幣98,563,000元及人民幣128,315,000元的若干物業、廠房及設備以取得所獲授銀行貸款(附註31)。

14. 投資物業

	已竣工物業	在建工程	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日	227,000	—	227,000
因收購新附屬公司添置(附註35)	330,000	15,500	345,500
轉自發展中物業(附註16)	42,269	—	42,269
轉撥的公平值收入	17,731	—	17,731
投資物業公平值變動	20,000	—	20,000
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	637,000	15,500	652,500
添置	4,952	71,194	76,146
轉自發展中物業(附註16)	—	286,436	286,436
轉撥的公平值收入	—	112,564	112,564
投資物業公平值變動	100,048	20,606	120,654
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	742,000	506,300	1,248,300
添置	—	303,754	303,754
轉自在建投資物業	181,714	(181,714)	—
轉自待售物業(附註17)	316,253	—	316,253
轉自發展中物業(附註16)	—	126,342	126,342
轉撥的公平值收入	185,747	206,358	392,105
投資物業公平值變動	78,886	106,460	185,346
於二零一二年十二月三十一日	1,504,600	1,067,500	2,572,100
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於十二月三十一日之賬面值	652,500	1,248,300	2,572,100
投資物業：			
按公平值	652,500	1,248,300	2,572,100

貴集團的投資物業位於中國大陸，根據中期租約持有。

貴集團主要投資物業的一般資料如下：

物業	建築面積 (平方米)	實際/ 預期竣工日期	現時用途
無錫五洲國際裝飾城一至三期 ..	37,400	二零一一年十二月	專業批發市場
無錫五洲國際裝飾城四期	25,030	二零一三年十二月	專業批發市場
無錫五洲國際工業博覽城一期 ..	27,562	二零一二年十二月	專業批發市場
無錫五洲國際工業博覽城二期 ..	21,279	二零一四年四月	專業批發市場
無錫五洲國際哥倫布廣場一期 ..	28,182	二零一零年四月	多功能商業綜合體
無錫五洲國際哥倫布廣場二期 ..	13,992	二零一二年四月	多功能商業綜合體
無錫五洲國際 中華美食城一至二期	9,512	二零一一年九月	多功能商業綜合體
無錫五洲國際中華美食城三期 ..	14,038	二零一三年十二月	多功能商業綜合體
梅村五洲國際廣場	23,281	二零一二年十月	多功能商業綜合體
羊尖五洲國際廣場	10,645	二零一三年三月	多功能商業綜合體
洛社五洲哥倫布廣場	12,730	二零一四年三月	多功能商業綜合體
杭州五洲國際廣場	17,778	二零一三年十二月	多功能商業綜合體
無錫新區哥倫布廣場	4,360	二零一三年六月	多功能商業綜合體
鹽城五洲國際廣場	16,493	二零一三年六月	多功能商業綜合體
淮安五洲國際廣場一期	27,716	二零一三年十二月	多功能商業綜合體
大理五洲國際商貿城	61,898	二零一三年十二月	專業批發市場
南通五洲國際廣場	6,038	二零一四年一月	多功能商業綜合體

貴集團投資物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的公開市值由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司重估，重估乃基於資本

化的現有租約淨收益(計及重訂租約所調整之物業租金數額撥備)或參考同類市場交易。投資物業根據經營租約租賃予第三方，詳情載於附註37。

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團分別抵押價值人民幣562,132,000元、人民幣615,764,000元及人民幣1,039,978,000元的若干投資物業以擔保貴集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日獲授的一般銀行融資(附註31)。

15. 預付土地租賃款項

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值.....	266,244	422,460	342,657
年內增加.....	194,906	143,830	389,620
年內轉至發展中物業.....	(38,690)	(223,633)	(51,053)
年末賬面值.....	422,460	342,657	681,224
減：即期部分.....	223,633	127,575	600,441
非即期部分.....	198,827	215,082	80,783

二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團分別抵押總賬面值約人民幣11,716,000元及人民幣173,655,000元的若干預付土地租賃款項以擔保貴集團獲授的銀行貸款(附註31)。

16. 發展中物業

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日之賬面值.....	472,036	1,555,133	3,098,829
因收購新附屬公司添置(附註35).....	248,387	—	—
添置.....	1,196,212	2,588,067	2,721,089
轉至待售已竣工物業(附註17).....	(227,068)	(757,935)	(1,385,764)
轉至投資物業(附註14).....	(42,269)	(286,436)	(126,342)
出售.....	(92,165)	—	—
於十二月三十一日之賬面值.....	1,555,133	3,098,829	4,307,812

位於中國大陸租賃土地上的發展中物業的賬面值如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中期租約.....	1,555,133	3,098,829	4,307,812

於二零一二年十二月三十一日物業的一般資料如下：

物業	建築面積 (平方米)	預期竣工日期	竣工比例 (%)	現時用途
無錫五洲國際中華 美食城三期.....	100,383	二零一三年十二月	75	多功能商業綜合體
無錫五洲國際中華 美食城綜合樓.....	15,339	二零一三年一月	99	多功能商業綜合體
杭州五洲國際廣場...	41,863	二零一三年十二月	75	多功能商業綜合體
鹽城五洲國際廣場...	40,084	二零一三年六月	79	多功能商業綜合體
無錫新區哥倫布 廣場.....	66,354	二零一三年六月	89	多功能商業綜合體
淮安五洲國際廣場 一期.....	95,214	二零一三年十二月	68	多功能商業綜合體
羊尖五洲國際廣場...	88,180	二零一三年三月	87	多功能商業綜合體
榮昌五洲五金裝飾城 一期.....	258,678	二零一三年二月	78	專業批發市場
大理五洲國際商貿城 一期.....	26,528	二零一三年十二月	35	專業批發市場
大理五洲國際商貿城 二期.....	33,238	二零一三年十二月	37	專業批發市場
南通五洲國際廣場...	280,943	二零一四年五月	59	多功能商業綜合體
無錫五洲國際裝飾城 四期.....	56,088	二零一三年十二月	50	專業批發市場
無錫五洲國際工業 博覽城二期.....	48,120	二零一四年四月	39	專業批發市場
洛社五洲哥倫布廣場.	25,515	二零一四年三月	58	多功能商業綜合體
樂陵五洲國際裝飾城 一期.....	37,705	二零一三年六月	41	專業批發市場
建湖五洲國際商貿城.	111,138	二零一三年三月	99	專業批發市場
襄陽五洲 國際工業博覽城...	205,266	二零一三年九月	43	專業批發市場
煙台五洲國際工業 博覽城(福山).....	55,766	二零一三年十二月	67	專業批發市場

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團分別抵押總賬面值約人民幣172,076,000元、人民幣1,444,122,000元及人民幣2,491,862,000元的若干發展中物業以擔保貴集團獲授的銀行貸款(附註31)。

17. 待售已竣工物業

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日之賬面值	640,855	439,485	462,745
因收購新附屬公司添置(附註35)	38,048	—	—
轉自發展中物業(附註16)	227,068	757,935	1,385,764
轉至投資物業(附註14)	—	—	(316,253)
轉至物業、廠房及設備	—	—	(5,650)
轉至已售物業成本(附註8)	(466,486)	(734,675)	(994,181)
於十二月三十一日之賬面值	439,485	462,745	532,425

二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團分別抵押總賬面值約人民幣49,200,000元及人民幣209,796,000元的若干待售已竣工物業以擔保貴集團獲授的銀行貸款(附註31)。

貴集團總賬面值約人民幣100,125,000元的若干待售已竣工物業已根據銷售合約於二零零七年交付買家，該等合約訂有回售條款，規定買家可於交付特定物業當日起計滿五年後的一個月期權行使期內按指定價格將物業回售予貴集團，而貴集團須無條件應要求購回物業。鑑於所有權的風險及回報並無於二零零七年交付該等物業時轉移至買家，貴集團將銷售該等訂有回售條款的物業的全部收入遞延入賬。回售條款權利於截至二零一二年十二月三十一日止年度失效，收入其後於所有權的全部風險及回報轉移至買家時確認。

18. 無形資產

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
軟件			
年初			
成本	121	1,380	4,216
累計攤銷	(79)	(233)	(700)
賬面淨值	42	1,147	3,516
年初成本，扣除累計攤銷	42	1,147	3,516
因收購新附屬公司添置(附註35)	428	—	—
添置	711	2,841	1,885
出售	—	(5)	—
年內攤銷撥備	(34)	(467)	(914)
於十二月三十一日，扣除累計攤銷	1,147	3,516	4,487
於十二月三十一日			
成本	1,380	4,216	6,101
累計攤銷	(233)	(700)	(1,614)
賬面淨值	1,147	3,516	4,487

19. 長期遞延開支

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值.....	—	1,220	3,561
添置.....	1,353	3,079	739
年內攤銷.....	(133)	(738)	(1,281)
年末賬面值.....	1,220	3,561	3,019

20. 於聯營公司的投資

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值.....	39,121	36,768	41,784

貴集團與聯營公司的貿易應收款項及應付款項結餘於財務報表附註34披露。

(a) 聯營公司詳情

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及年份	實繳股本	貴集團應佔股權	主要業務
		人民幣千元	百分比	
無錫市博南置業有限公司..	中國無錫 二零零九年	30,000	20%	物業發展
無錫市崇安新城龍安置業 有限公司.....	中國無錫 二零零七年	60,000	33%	物業發展
無錫市崇安新城龍和置業 有限公司.....	中國無錫 二零零九年	50,000	25%	物業發展

(b) 下表列示貴集團分佔貴集團聯營公司的財務資料概要：

無錫市博南置業有限公司

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	59,987	108,131	50,054
非流動資產.....	—	858	25,682
流動負債.....	(19,366)	(60,462)	(19,545)
非流動負債.....	(14,000)	(24,000)	(25,659)
資產淨值.....	26,621	24,527	30,532
收入.....	—	—	155,652
年內(虧損)/利潤.....	(379)	(2,095)	6,005

無錫市博南置業有限公司於有關期間的法定財務報表經無錫嘉譽會計師事務所有限公司審核。

無錫龍安

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	—	—	—
非流動資產.....	—	—	—
流動負債.....	—	—	—
非流動負債.....	—	—	—
資產淨值.....	—	—	—
收入.....	257,746	—	—
年內利潤.....	109,609	—	—

自二零零八年十月起，貴集團持有無錫龍安33%股權。二零一零年十二月，貴集團另外收購無錫龍安19.4%股權，無錫龍安因此成為貴集團附屬公司。有關詳情載於第II節附註35。由於業務合併分階段進行，貴集團於收購日期重新計量過往所持被收購方股本權益之公平值，並於投資收益確認所得收入人民幣32,599,000元。

無錫龍安截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表由無錫中證會計師事務所有限公司審核。

無錫龍和

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	9,733	106,780	147,526
非流動資產.....	94,525	1	23
流動負債.....	(91,758)	(94,540)	(113,797)
非流動負債.....	—	—	(22,500)
資產淨值.....	12,500	12,241	11,252
收入.....	—	—	—
年內虧損.....	—	(258)	(989)

無錫龍和於有關期間的法定財務報表由無錫太湖會計師事務所有限責任公司審核。

21. 可供出售投資

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的可供出售投資僅指於九江市廬山區美吉特小額貸款股份有限公司（「美吉特」，註冊資本為人民幣100,000,000元的非上市公司）的股本投資，指定為可供出售金融資產。由於有關投資於活躍市場並無市場報價，且董事認為投資的公平值無法可靠計量，故按成本列賬。貴集團不擬於近期出售該投資。

22. 遞延稅項資產與負債

各有關期間遞延稅項資產與負債的變動如下：

遞延稅項資產

	可供抵銷 未來應課稅 利潤的虧損	提前收取的 未變現收入	應計工資 及福利	應計成本、 土地增值稅 及開支	已收未變 現津貼收益	視作銷售	總計
二零一零年一月一日	18,396	21,388	484	351	—	17,546	58,165
年內計入／(扣除自)收益表的遞延稅項	(13,475)	7,624	1,896	724	—	—	(3,231)
新收購附屬公司的遞延稅項(附註35)	—	1,944	146	97	—	—	2,187
二零一一年一月一日	4,921	30,956	2,526	1,172	—	17,546	57,121
年內計入收益表的遞延稅項	7,823	4,448	2,323	11,813	54,802	—	81,209
二零一二年一月一日	12,744	35,404	4,849	12,985	54,802	17,546	138,330
年內計入／(扣除自)收益表的遞延稅項	27,479	11,714	2,666	17,777	106,904	(17,546)	148,994
二零一二年十二月三十一日	40,223	47,118	7,515	30,762	161,706	—	287,324

遞延稅項負債

	按公平值 計入損益之 股本投資的 公平值調整	附屬公司 於收購日期的 公平值調整	中國附屬 公司未分派 利潤的預扣稅	總計
二零一零年一月一日	—	—	2,386	30,804
年內扣除自收益表的遞延稅項	—	8,150	19,551	55,895
新收購附屬公司的遞延稅項(附註35)	40	34,890	—	79,998
二零一一年一月一日	40	43,040	21,937	166,697
年內扣除自／(計入)收益表的遞延稅項	(40)	(716)	12,385	69,933
二零一二年一月一日	—	42,324	34,322	236,630
年內扣除自／(計入)收益表的遞延稅項	—	(4,602)	30,432	170,193
二零一二年十二月三十一日	—	37,722	64,754	406,823

就呈報目的，若干遞延稅項資產與負債已於合併財務狀況表對銷。就財務報告目的，貴集團遞延稅項結餘分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於合併財務狀況表確認的			
遞延稅項資產淨值	23,750	93,753	224,426
於合併財務狀況表確認的			
遞延稅項負債淨值	(133,326)	(192,053)	(343,925)
	<u>(109,576)</u>	<u>(98,300)</u>	<u>(119,499)</u>

根據企業所得稅法，二零零八年一月一日起，中國向境外投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。倘中國與境外投資者所屬司法權區訂有稅務安排，則採用更低預扣稅率。二零零八年二月二十二日，中國稅務機關頒佈財稅(2008)1號，規定截至二零零七年十二月三十一日以前未分配利潤宣派及匯出中國的股息可豁免繳納預扣稅。貴集團的適用稅率為10%。因此，貴集團須就中國大陸附屬公司就二零零八年一月一日起所賺取盈利分派的股息繳納預扣稅。

並無就貴集團中國大陸附屬公司二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日未匯出盈利分別人民幣89,317,000元、人民幣278,878,000元及人民幣674,275,000元之應付預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不大可能於可見將來分派該等盈利。

23. 按公平值計入損益的股本投資

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國上市股本投資，按公平值	11,156	—	—

該等上市股本投資的公平值乃基於活躍市場現有報價釐定。

24. 貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據指應收租戶租金、銷售收益及應收客戶服務收益，須於開具發票時或根據相關買賣協議條款支付。信貸期通常為三個月。貴集團致力嚴格監控未收回應收款項，並設有信貸監控部門以盡量減低信貸風險。管理層定期檢討逾期結餘。鑑於上文所述及貴集團之貿易應收款項及應收票據與各行業大量客戶有關，故並無重大集中信貸風險。

貿易應收款項及應收票據為無抵押且不計息，其賬面值與公平值相若。

貿易應收款項及應收票據(已扣除呆賬撥備)於呈報期末基於發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月內.....	20,108	35,754	13,766
四至六個月.....	3,430	20,700	4,272
七至十二個月.....	—	100	68
	<u>23,538</u>	<u>56,554</u>	<u>18,106</u>

視為未減值貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期亦無減值.....	<u>23,538</u>	<u>56,554</u>	<u>18,106</u>

既未逾期亦無減值之應收款項與各行業大量近期無拖欠紀錄之客戶有關。

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付建築成本.....	6,536	26,138	51,310
收購土地使用權之預付款項.....	129,572	249,075	34,680
可收回稅項.....	82,584	104,337	127,582
按金.....	45,520	203,098	391,322
其他應收款項，扣除減值撥備.....	<u>134,361</u>	<u>102,879</u>	<u>91,559</u>
	<u>398,573</u>	<u>685,527</u>	<u>696,453</u>

預付款項、按金及其他應收款項為無抵押、免息且無固定還款期。

26. 應收貸款

應收貸款的信貨質素分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向客戶貸款及墊款.....	197,750	310,630	—
應計利息.....	<u>4,641</u>	<u>3,052</u>	<u>—</u>
	202,391	313,682	—
組合評估減值撥備.....	<u>(1,978)</u>	<u>(3,106)</u>	<u>—</u>
	<u>200,413</u>	<u>310,576</u>	<u>—</u>

應收貸款的減值撥備變動如下：

	人民幣千元
於二零一零年一月一日	—
年內支出	1,978
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	1,978
年內支出	1,128
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	3,106
截至二零一二年二月二十九日止期間支出	20
出售附屬公司	(3,126)
於二零一二年十二月三十一日	—

貴集團致力於嚴格控制未償還應收貸款，以盡量減低信貸風險。管理層定期檢討逾期結餘。

於呈報期末，按到期日劃分的應收貸款(已扣除撥備)到期情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期	200,413	310,576	—

27. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	213,088	606,709	909,222
減：受限制現金	1,900	42,011	26,971
已抵押存款	36,225	48,917	126,800
現金及現金等價物	174,963	515,781	755,451

根據中國相關法規規定，貴集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存入一定金額的現金作特定用途。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，受限制現金分別為人民幣1,900,000元、人民幣42,011,000元及人民幣26,971,000元。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，銀行存款分別人民幣36,225,000元、人民幣48,917,000元及人民幣126,800,000元抵押作銀行貸款之擔保，授予貴集團物業買家之按揭貸款之擔保按金或發行銀行承兌票據之抵質押品。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟依據中國大陸外匯管理條例與結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團可透過獲批准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且無近期拖欠紀錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

28. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	515,995	926,623	1,666,854
超過一年.....	15,367	54,630	265,833
	<u>531,362</u>	<u>981,253</u>	<u>1,932,687</u>

貿易應付款項及應付票據為無抵押、不計息，且須於正常經營週期內或應要求償還。

由於期限較短，貿易應付款項及應付票據於各有關期間末的公平值與其賬面值相若。

29. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第三方墊款.....	47,300	84,980	19,500
附屬公司非控股股東墊款	92,988	199,286	210,459
政府墊款.....	40,000	11,680	11,680
建設按金.....	2,869	60,972	106,728
租金按金.....	18,784	27,426	40,017
應付工資及福利.....	9,369	22,077	37,122
應計費用.....	8,774	13,397	29,408
營業稅及附加費.....	6,030	18,299	18,322
物業銷售按金.....	—	11,103	154,982
維修資金.....	12,638	14,878	25,445
其他	3,068	6,541	23,731
	<u>241,820</u>	<u>470,639</u>	<u>677,394</u>

其他應付款項為無抵押、不計息，且須應要求償還。其他應付款項於各有關期間末的公平值與其賬面值相若。

30. 預收客戶款

預收客戶款指於各有關期間末貴集團預售物業所收買家銷售款項及承租方支付的商業管理服務費。

31. 計息銀行貸款及其他借貸

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有抵押銀行貸款.....	322,000	829,340	1,638,420
無抵押銀行貸款.....	—	—	83,500
其他有抵押借貸.....	—	394,000	677,640
	322,000	1,223,340	2,399,560
銀行貸款及其他借貸			
須於一年內償還.....	174,400	371,400	772,480
須於第二年償還.....	14,400	571,300	1,084,540
須於第三至五年償還.....	43,200	169,000	331,700
須於五年後償還.....	90,000	111,640	210,840
小計.....	147,600	851,940	1,627,080
	322,000	1,223,340	2,399,560

貴集團借貸均以人民幣計值。

貴集團銀行借貸的實際利率介乎以下範圍：

截至二零一零年十二月三十一日止年度.....	5.67%至7.04%
截至二零一一年十二月三十一日止年度.....	6.75%至16.00%
截至二零一二年十二月三十一日止年度.....	6.55%至16.80%

貴集團銀行貸款以下列抵押資產作擔保，相關資產於各有關期間末的賬面值如下：

	附註	於十二月三十一日		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	13	5,102	98,563	128,315
投資物業.....	14	562,132	615,764	1,039,978
預付土地租賃款項.....	15	—	11,716	173,655
在建物業.....	16	172,076	1,444,122	2,491,862
待售已竣工物業.....	17	—	49,200	209,796
已抵押存款.....		26,500	41,400	83,480

於二零一二年十二月三十一日，五洲國際投資有限公司向交通銀行香港分行質押所持香港五洲的1股股份(即其全部已發行股本)，以擔保其銀行貸款人民幣81,080,000元。

由於銀行貸款及其他借貸均按與中國人民銀行基準利率掛鈎的浮動利率計息，故於各有關期間末須償還的計息銀行借貸之公平值與其賬面值相若。

32. 已發行股本及儲備

(a) 股本

貴公司於二零一零年六月二十二日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，初始法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。註冊成立日期，貴公司已向盛凱控股有限公司配發及發行1股面值0.01美元的普通股。二零一二年八月十三日，3,422,161,913股每股面值0.01美元的入賬列作繳足普通股已配發及發行予盛凱控股有限公司。

(b) 資本儲備

資本儲備指於貴公司註冊成立前貴集團旗下公司實繳股本總額及收購非控股權益所產生的儲備。資本儲備的變動詳情載於綜合權益變動表。

(c) 法定儲備

法定儲備金

根據中國法律及法規規定，外商獨資企業（「外商獨資企業」）須於股息分派前提取部分純利（基於實體的中國公認會計準則法定賬目）作為儲備金。作為外商獨資企業的附屬公司各自須將稅後不少於10%的純利撥往儲備金，直至該儲備金結餘達到其註冊資本的50%為止。儲備金僅在獲有關機關批准下方可用於彌補累計虧損或增資。

法定盈餘儲備

根據中國公司法及中國附屬公司的組織章程細則，在中國註冊為內資公司的附屬公司須撥出10%的年度法定純利（經彌補任何往年虧損後）至法定盈餘儲備。年度法定純利按中國公認會計準則釐定。倘該儲備金結餘達該實體資本的50%，則可選擇作出任何額外撥款。法定盈餘儲備可用作彌補往年虧損或增資。然而，作上述用途後，該法定盈餘儲備結餘須維持為不少於資本的25%。

33. 股份付款交易

根據二零一二年九月三十日的董事會決議案，貴集團設立首次公開發售前股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。根據股份獎勵計劃，貴集團控股股東兼董事舒氏兄弟透過盛凱轉讓所持貴公司1%股份（即34,221,619股股份，「獎勵股份」）予貴集團七名僱員。股份轉讓於二零一二年十月十二日完成。股份獎勵計劃旨在確認貴集團若干僱員的貢獻並提供獎勵。

獎勵股份設有歸屬期，由信託代承授人持有。歸屬期為五年，自各分期付款日開始，24%、24%、24%、14%及14%授予僱員的獎勵股份分別於首次歸屬日期的五個週年日歸屬。首次歸屬日期為貴公司股份成功在香港聯合交易所有限公司上市起計年度之一月一日。

根據二零一二年九月三十日的股份獎勵計劃所授出獎勵股份的公平值為人民幣14,246,971元，由外界估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按收益法釐定。該方法的重要參數為授出日期股份的估計公平值。股份公平值按貼現現金流量法計算得出。

獎勵股份或會於授出日期授出，並於承授人辭職時註銷。歸屬條件為股份成功在香港聯合交易所有限公司上市及該僱員的年度業績評估達到滿意成績。由於管理層不確定歸屬條件可否達成，故有關期間並無確認所授出獎勵股份的相關開支。

34. 關連方交易

(1) 名稱及關係

關連方名稱	與貴集團的關係
舒氏兄弟	最終控股股東
盛凱控股有限公司(「盛凱」)	最終控股公司
無錫龍安(附註)	聯營公司
無錫市崇安新城龍和置業有限公司 (「無錫龍和」)	聯營公司
無錫市博南置業有限公司(「無錫博南」)	聯營公司
無錫五洲投資有限公司(「五洲投資」)	受舒氏兄弟控制的公司
香港五洲國際集團投資有限公司 (「五洲國際集團投資」)	受舒氏兄弟控制的公司
深圳市五大洲投資有限公司 (「深圳五大洲」)	受舒氏兄弟重大影響的公司
Zhu Lijuan 女士	舒策城先生之妻
齊雪琴女士	舒策丸先生之妻

附註：無錫龍安自二零一零年十二月三十一日起成為貴集團的附屬公司。

(2) 關連方交易

(a) 於有關期間與關連方有以下交易：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
(i) 向股東墊款：			
— 舒氏兄弟	198	—	37,525
收回向股東墊款：			
— 舒氏兄弟	23,249	—	40,575
股東墊款：			
— 舒氏兄弟	93,678	144,510	230,155
償還股東墊款：			
— 舒氏兄弟	—	—	462,284
(ii) 向關連方墊款：			
— 齊雪琴女士	23,510	—	—
收回向關連方墊款：			
— 齊雪琴女士	—	24,982	7,974
關連方墊款：			
— Zhu Lijuan 女士	—	5,000	—
償還關連方墊款：			
— Zhu Lijuan 女士	—	—	5,000
(iii) 向關連公司墊款：			
— 五洲投資	146,000	337,345	513,215
— 無錫龍和	37,849	5,900	41,832
— 深圳五大洲	—	65,837	140,629
收回向關連公司墊款：			
— 五洲投資	509,665	214,450	449,422
— 無錫龍和	—	—	521
— 深圳五大洲	—	46,099	130,723
關連公司墊款：			
— 五洲投資	249,334	874,065	2,037,069
— 五洲國際集團投資	—	—	190,059
— 盛凱	—	—	26,600
— 無錫龍和	—	—	400
— 深圳五大洲	—	—	38,019
償還關連公司墊款：			
— 五洲投資	232,000	544,690	1,935,972
— 無錫龍和	—	—	500
— 深圳五大洲	—	21,823	175,729
— 五洲國際集團投資	20,000	—	—

(b) 根據無錫龍安與無錫五洲裝飾城訂立的租賃協議及管理協議，貴集團於二零一零年向無錫龍安支付租金及物業管理費各人民幣101,400元。

(c) 根據五洲投資與無錫五洲裝飾城於二零一二年二月十七日訂立的股份轉讓協議，貴集團以代價人民幣80,000,000元向五洲投資出售無錫小額貸款40%股權。代價乃參考所售股權註冊資本之價值釐定。

(3) 與關連方的未償還結餘

貴集團

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連公司款項：			
無錫龍和.....	47,311	53,211	94,622
五洲國際集團投資.....	—	—	88
五洲投資.....	30,104	—	—
深圳五大洲.....	11,608	—	—
	<u>89,023</u>	<u>53,211</u>	<u>94,710</u>
應收關連方款項：			
齊雪琴女士.....	32,956	7,974	—
	<u>32,956</u>	<u>7,974</u>	<u>—</u>

貴集團

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付股東款項：			
舒策城先生.....	90,878	93,442	18,136
舒策丸先生.....	11,827	153,773	—
	<u>102,705</u>	<u>247,215</u>	<u>18,136</u>
應付關連公司款項：			
五洲投資.....	—	176,376	213,680
深圳五大洲.....	—	147,916	300
	<u>—</u>	<u>324,292</u>	<u>213,980</u>
應付關連方款項：			
Zhu Lijuan 女士.....	—	5,000	—
	<u>—</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>

與關連方的結餘為無抵押、不計息且無固定還款期。

貴集團主要管理人員的薪酬：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利.....	1,166	2,239	3,048
退休金計劃供款及社會福利.....	56	185	239
向主要管理人員支付的薪酬總額.....	<u>1,222</u>	<u>2,424</u>	<u>3,287</u>

董事酬金的進一步詳情載於財務資料附註9。

(4) 與貴公司關連方的未償還結餘

二零一二年十二月三十一日計入貴公司流動資產的應收附屬公司款項人民幣216,659,000元為無抵押、免息並須按要求或於一年內償還。

35. 業務合併

二零一零年十二月之前，貴集團擁有無錫市崇安新城龍安置業有限公司33%股權。二零一零年十二月，貴集團自三名第三方另外收購無錫龍安19.4%的股權。無錫龍安從事物業發展業務。收購代價為人民幣13,386,000元，已於收購日期悉數償清。

無錫龍安於收購日期的可識別資產及負債的公平值以及緊接收購前的相應賬面值如下：

	附註	收購時確認 的公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	52,224
投資物業	14	345,500
無形資產	18	428
可供出售投資		2,500
遞延稅項資產	22	2,187
待售已竣工物業	17	38,048
發展中物業	16	248,387
貿易應收款項及應收票據		6,125
應收關連公司款項		73,670
應收股東款項		2,799
按公平值計入損益的股本投資		11,156
預付款項、按金及其他應收款項		84,639
現金及現金等價物		23,204
預收客戶款		(105,834)
應付稅項		(46,680)
其他應付款項、已收按金及應計費用		(21,606)
應付股東款項		(12,025)
貿易應付款項及應付票據		(96,911)
計息銀行貸款及其他借貸		(72,000)
遞延稅項負債	22	(79,998)
		<u>455,813</u>
非控股權益		(216,967)
收購收入	6	(75,042)
收購前33%股權的公平值		<u>(150,418)</u>
現金支付		<u>13,386</u>

倘合併於有關期間期初進行，則二零零九年及二零一零年貴集團持續經營業務的收入分別為人民幣211,487,000元及人民幣1,612,984,000元，貴集團利潤／虧損則分別為二零零九年錄得虧損人民幣96,641,000元，二零一零年錄得利潤人民幣524,579,000元。

36. 出售附屬公司

貴集團於二零一二年二月向五洲投資、無錫全意建材有限公司、無錫宏諾商貿有限公司、齊大華女士及齊朱霞女士出售無錫小額貸款70%股權，總代價為人民幣140,000,000元。代價乃參考所售股權註冊資本之價值釐定。

無錫小額貸款於出售日期的資產及負債賬面值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	9
預付款項、按金及其他應收款項	2,047
應收貸款	313,868
現金及現金等價物	2,899
其他應付款項、已收按金及應計費用	(18,407)
計息銀行貸款及其他借貸	(90,000)
應付稅項	(533)
	<u>209,883</u>
非控股權益	(62,965)
出售附屬公司之虧損	(6,918)
現金支付	<u><u>140,000</u></u>

出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

現金代價	140,000
所出售現金及現金等價物	(2,899)
出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	<u><u>137,101</u></u>

37. 經營租賃承擔

作為出租人

貴集團根據協定租賃年期介乎一至二十年的經營租賃安排出租投資物業(附註14)。租賃條款通常要求租戶支付抵押按金及根據當時市況定期調整租金。

於各有關期間末，貴集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約應收將於以下期間到期之日後最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,922	6,036	60,581
第二至五年(包括首尾兩年)	32,237	90,056	265,122
五年以上	262,314	531,527	821,723
	<u><u>297,473</u></u>	<u><u>627,619</u></u>	<u><u>1,147,426</u></u>

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，協定年期介乎一至三年，可於租期末重新協商所有條款後續租。

於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷經營租賃應付於下列期間到期之日後最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	810	6,728	4,731
第二至五年(包括首尾兩年)	—	5,183	5,260
五年以上	—	—	180
	<u>810</u>	<u>11,911</u>	<u>10,171</u>

38. 承擔

除上文附註37所詳述經營租賃承擔外，貴集團於各呈報期末的資本承擔如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：			
— 收購土地使用權	—	41,392	133,880
— 發展中物業	545,147	503,513	1,630,025
	<u>545,147</u>	<u>544,905</u>	<u>1,763,905</u>

39. 或然負債

呈報期末，並無於綜合財務報表計提撥備的或然負債如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予貴集團物業買家按揭貸款的擔保 ⁽¹⁾	217,906	185,902	518,609
就授予第三方貸款向銀行作出的擔保 ⁽²⁾	50,000	90,000	35,000
就授予美吉特貸款向銀行作出的擔保 ⁽³⁾	—	—	56,000
	<u>267,906</u>	<u>275,902</u>	<u>609,609</u>

- (1) 貴集團就若干銀行向貴集團待售已竣工物業之買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保安排條款，倘買家拖欠按揭款項，貴集團須向銀行償還買家所欠未償還按揭貸款及應計利息與罰款。貴集團其後可取得相關物業的合法所有權。貴集團的擔保期自相關按揭貸款授出之日起至個別買家訂立抵押協議後終止。

有關期間，貴集團並無就其待售已竣工物業之買家獲授按揭貸款而提供的擔保產生任何重大虧損。董事認為，即使買家拖欠還款，相關物業的可變現淨值足以支付未償還的按揭貸款及任何應計利息與罰款，因此並無就擔保作出撥備。

- (2) 貴集團就第三方獲授銀行貸款向銀行作出擔保。董事認為毋須就擔保作出撥備。
- (3) 貴集團就美吉特獲授銀行貸款向銀行作出擔保。貴集團於有關期間持有美吉特10%股權(附註21)。

40. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於呈報期末的賬面值如下：

二零一二年十二月三十一日

金融資產

	按攤餘成本列示 的股本投資及 貸款與應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的		
金融資產(附註25)	91,559	91,559
貿易應收款項及應收票據	18,106	18,106
應收關連公司款項	94,710	94,710
受限制現金	26,971	26,971
已抵押存款	126,800	126,800
現金及現金等價物	755,451	755,451
	<u>1,113,597</u>	<u>1,113,597</u>

金融負債

	按攤餘成本列示 的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	1,932,687	1,932,687
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的		
金融負債(附註29)	195,994	195,994
計息銀行貸款及其他借貸(附註31)	2,399,560	2,399,560
應付股東款項	18,136	18,136
應付關連公司款項	213,980	213,980
	<u>4,760,357</u>	<u>4,760,357</u>

二零一一年十二月三十一日

金融資產

	按攤餘成本列示 的股本投資及 貸款與應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的		
金融資產(附註25)	102,879	102,879
應收貸款	310,576	310,576
貿易應收款項及應收票據	56,554	56,554
應收關連公司款項	53,211	53,211
應收關連方款項	7,974	7,974
受限制現金	42,011	42,011
已抵押存款	48,917	48,917
現金及現金等價物	515,781	515,781
	<u>1,137,903</u>	<u>1,137,903</u>

金融負債

	按攤餘成本列示 的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	981,253	981,253
計入其他應付款項、已收按金及 應計費用的金融負債(附註29)	317,365	317,365
計息銀行貸款及其他借貸(附註31)	1,223,340	1,223,340
應付股東款項	247,215	247,215
應付關連方款項	5,000	5,000
應付關連公司款項	324,292	324,292
	<u>3,098,465</u>	<u>3,098,465</u>

二零一零年十二月三十一日

金融資產

	按攤餘成本列示 的貸款及 應收款項	按公平 值計入損益的 股本投資	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的股本投資	—	11,156	11,156
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產(附註25) .	134,361	—	134,361
應收貸款	200,413	—	200,413
貿易應收款項及應收票據	23,538	—	23,538
應收關連公司款項	89,023	—	89,023
應收關連方款項	32,956	—	32,956
受限制現金	1,900	—	1,900
已抵押存款	36,225	—	36,225
現金及現金等價物	174,963	—	174,963
	<u>693,379</u>	<u>11,156</u>	<u>704,535</u>

金融負債

	按攤餘成本列示 的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	531,362	531,362
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的 金融負債(附註29)	290,815	290,815
計息銀行貸款及其他借貸(附註31)	322,000	322,000
應付股東款項	102,705	102,705
	<u>1,246,882</u>	<u>1,246,882</u>

41. 公平值層級

貴集團根據下述層級釐定及披露金融工具及投資物業的公平值：

第一層：公平值根據相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)計量

第二層：公平值根據估值方法計量，當中所採用對所入賬公平值有重大影響的所有輸入數據均可直接或間接觀察得出

第三層：公平值根據估值方法計量，當中所採用對所入賬公平值有重大影響的輸入數據均並非根據可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)得出

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團按公平值計入損益的股本投資(第一層)與投資物業(第一層及第二層)按公平值計量。

42. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、受限制現金、按公平值計入損益的金融工具、貿易應收款項以及貿易及其他應付款項，均直接來自貴集團的營運。貴集團的其他金融資產及負債包括計息銀行借貸、與董事的往來款項、與關連公司的往來款項、應付關連方款項及其他應收款項。該等金融工具主要用於為貴集團籌集經營資金。

貴集團金融工具產生的主要風險包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。貴集團對風險管理一般採取保守策略。為盡量減低上述風險，貴集團並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖用途。貴集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。董事會檢討及協定控制各類風險的政策，有關政策概述如下：

(a) 利率風險

貴集團所面對市場利率變動風險主要與附註31所載貴集團銀行借貸有關。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，而是採用浮息銀行借貸組合控制利息開支。

下表載列所有其他變量維持不變時，貴集團稅前利潤因浮息借貸所承受的影響而對利率合理可能變動的敏感度。

	基點上升 ／下降	稅前利潤 增加／(減少)	發展中物業 增加／(減少)
		人民幣千元	人民幣千元
二零一二年			
一 人民幣貸款.....	+20	(10,374)	23,860
一 人民幣貸款.....	-20	10,374	(23,860)
二零一一年			
一 人民幣貸款.....	+20	(4,815)	12,631
一 人民幣貸款.....	-20	4,815	(12,631)
二零一零年			
一 人民幣貸款.....	+20	(101)	2,508
一 人民幣貸款.....	-20	101	(2,508)

上表列示二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日利率變動對發展中物業餘額的影響，有關影響將於其後物業售出年度體現。

(b) 外幣風險

貴集團業務位於中國大陸，所有交易均以人民幣進行，大部分資產及負債亦以人民幣計值。貴集團並無對沖外匯風險。

下表載列呈報期末所有其他變量維持不變時，貴集團的稅前利潤因貨幣資產及負債公平值變動而對美元(「美元」)匯率合理可能變動的敏感度。

	比率	稅前利潤 增加／(減少)
	%	人民幣千元
截至二零一二年十二月三十一日止年度		
倘美元對人民幣貶值	-5%	—
倘美元對人民幣升值	+5%	—
截至二零一一年十二月三十一日止年度		
倘美元對人民幣貶值	-5%	—
倘美元對人民幣升值	+5%	—
截至二零一零年十二月三十一日止年度		
倘美元對人民幣貶值	-5%	(5,699)
倘美元對人民幣升值	+5%	5,699

(c) 信貸風險

信貸風險即交易對手無力或拒絕履行合約責任而造成損失的風險。信貸風險主要來自向客戶提供融資服務。

貴集團客戶數量龐大，因此，並無集中信貸風險。有關期間，貴集團並無錄得重大壞賬損失。

貴集團其他金融資產主要包括現金及已抵押存款、其他應收款項、應收董事款項及應收關連公司款項，信貸風險來自交易對手違約，最大風險等於該等工具的賬面值。

二零一零年及二零一一年十二月三十一日，所有應收貸款均處於信貸期內。

(d) 流動資金風險

貴集團的目標是利用計息銀行及其他借貸維持資金持續性與靈活性間的平衡。貴集團持續密切監察現金流量。

於呈報期末，貴集團的金融負債根據合約未貼現付款作出的到期分析如下：

	即期	三個月內	三至 十二個月	一年以上	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
二零一二年十二月三十一日					
計息銀行貸款及其他借貸	—	54,358	889,384	1,793,984	2,737,726
貿易應付款項及應付票據	1,915,344	16,343	1,000	—	1,932,687
其他應付款項	195,994	—	—	—	195,994
應付股東款項	18,136	—	—	—	18,136
應付關連公司款項	213,980	—	—	—	213,980
	<u>2,343,454</u>	<u>70,701</u>	<u>890,384</u>	<u>1,793,984</u>	<u>5,098,523</u>

	即期	三個月內	三至 十二個月	一年以上	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
二零一一年十二月三十一日					
計息銀行貸款及其他借貸	—	13,205	279,352	1,085,995	1,378,552
貿易應付款項及應付票據	963,353	17,900	—	—	981,253
其他應付款項	317,365	—	—	—	317,365
應付股東款項	247,215	—	—	—	247,215
應付關連方款項	5,000	—	—	—	5,000
應付關連公司款項	324,292	—	—	—	324,292
	<u>1,857,225</u>	<u>31,105</u>	<u>279,352</u>	<u>1,085,995</u>	<u>3,253,677</u>

	即期	三個月內	三至 十二個月	一年以上	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
二零一零年十二月三十一日					
計息銀行貸款及其他借貸	—	—	165,524	236,390	401,914
貿易應付款項及應付票據	523,362	8,000	—	—	531,362
其他應付款項	290,815	—	—	—	290,815
應付股東款項	102,705	—	—	—	102,705
	<u>916,882</u>	<u>8,000</u>	<u>165,524</u>	<u>236,390</u>	<u>1,326,796</u>

(e) 資本管理

貴集團資本管理的首要目標是維護貴集團的持續經營能力及維持穩健的資本比率，以支持業務及為股東帶來最大價值。

貴集團根據經濟狀況變動管理及調整資本結構。為維持或調整資本結構，貴集團或會調整派付予股東的股息、向股東歸還資本或發行新股。

貴集團基於槓桿比率監察資本，槓桿比率以債務淨額除以資本總額加債務淨額計算。債務淨額包括計息貸款及借貸、貿易及其他應付款項、預收客戶款、應付股東款項及應付關連方款項減現金及現金等價物。資本包括母公司擁有人應佔權益。呈報期末的槓桿比率如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	531,362	981,253	1,932,687
其他應付款項、已收按金及應計費用 ..	241,820	470,639	677,394
預收客戶款	1,971,779	2,434,284	2,737,177
計息銀行貸款及其他借貸	322,000	1,223,340	2,399,560
應付股東款項	102,705	247,215	18,136
應付關連公司款項	—	324,292	213,980
應付關連方款項	—	5,000	—
減：現金及現金等價物	(174,963)	(515,781)	(755,451)
債務淨額	2,994,703	5,170,242	7,223,482
母公司擁有人應佔權益	591,672	822,588	1,319,693
總資本及債務淨額	3,586,375	5,992,830	8,543,175
槓桿比率	84%	86%	85%

43. 結算日後財務報表

貴集團、貴公司或其附屬公司概無就二零一二年十二月三十一日後任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

五洲國際控股有限公司
交銀國際(亞洲)有限公司
麥格理資本證券股份有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一三年五月三十一日