

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」的要求編製，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。



羅兵咸永道

二零一六年十一月三十日

致古兜控股有限公司  
列位董事

時富融資有限公司

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就古兜控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的財務資料(「財務資料」)作出報告，此等財務資料包括於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日的綜合財務狀況報表、貴公司於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日的財務狀況報表，以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年五月三十一日止五個月(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由貴公司董事編製以供收錄於貴公司於二零一六年十一月三十日就貴公司的股份在香港聯合交易所有限公司創業板進行首次上市而刊發之招股章程(「招股章程」)附錄一第一至第三節內。

貴公司於二零一四年一月十日根據開曼群島法律第22章《公司法》(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據於二零一四年九月十一日完成之集團重組(詳情見下文第二節附註1.2「集團重組」一節)，貴公司已成為現組成貴集團附屬公司的控股公司(「重組」)。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司中所擁有的直接及間接權益載於下文第二節附註1.2。該等公司全部為私人公司，或如在香港以外地區註冊成立或組成，擁有大致上與在香港註冊成立的私人公司相同的特徵。

由於 貴公司自註冊成立日以來，除重組外並未涉及任何重大業務交易，故並無編製法定經審核財務報表。於本報告日，現組成 貴集團的其他公司的法定經審核財務報表(有法定審核規定)已根據該公司註冊地的相關公認會計準則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第二節附註1.2。

貴公司董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製 貴公司於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。 貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映。按照我們與 貴公司另行訂立的業務約定書，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)審核相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務資料所必要的內部控制，以使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

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映 貴公司於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日的財務狀況及 貴集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日之財務狀況，以及 貴集團有關期間的財務表現和現金流量。

### 審閱追加期間之比較財務資料

我們已審閱招股章程附錄一所包括下文第一至二節所載追加期間之比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一五年五月三十一日止五個月之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(「追加期間之比較財務資料」)。

貴公司董事須負責根據下文第二節附註2所載的會計政策，編製及列報追加期間之比較財務資料。

我們之責任為根據我們之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱追加期間之比較財務資料包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審核準則進行審核之範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

按照我們之審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信，就本報告而言追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據下文第二節附註2所載之會計政策編製。

## 一. 貴集團之財務資料

以下為 貴公司董事編製之 貴集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月之財務資料(「財務資料」)：

## 綜合全面收益表

	附註	截至		截至	
		十二月三十一日止年度 二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	五月三十一日止五個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
收入	6	206,468	202,153	62,579	56,904
銷售成本	11	(104,114)	(107,890)	(37,195)	(39,293)
毛利		102,354	94,263	25,384	17,611
其他收入	7	443	387	126	80
投資物業之公平值收益	17	59,124	21,343	5,711	9,640
銷售開支	11	(24,151)	(28,768)	(11,431)	(9,307)
行政開支	11	(31,268)	(41,082)	(18,783)	(21,397)
經營溢利／(虧損)		106,502	46,143	1,007	(3,373)
融資成本	9	(23,664)	(46,442)	(21,575)	(16,528)
除稅前溢利／(虧損)		82,838	(299)	(20,568)	(19,901)
所得稅(開支)／抵免	10	(24,803)	(15,193)	278	(689)
本年度／期間溢利／(虧損)	11	58,035	(15,492)	(20,290)	(20,590)
本年度／期間其他全面收益 ／(虧損)，扣除稅項後					
可能重新分類至損益之項 目：					
外幣匯兌差額		(309)	(9,151)	2,072	(2,396)
本年度／期間全面收益／ (虧損)總額		<u>57,726</u>	<u>(24,643)</u>	<u>(18,218)</u>	<u>(22,986)</u>
以下人士應佔本年度／期間 溢利／(虧損)：					
貴公司擁有人		58,036	(15,492)	(20,290)	(20,590)
非控股權益		(1)	—	—	—
		<u>58,035</u>	<u>(15,492)</u>	<u>(20,290)</u>	<u>(20,590)</u>

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度 二零一四年 人民幣千元	十二月三十一日止年度 二零一五年 人民幣千元	五月三十一日止五個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	五月三十一日止五個月 二零一六年 人民幣千元
以下人士應佔本年度／期間 全面收益／(虧損)總額：				
貴公司擁有人	57,727	(24,643)	(18,218)	(22,986)
非控股權益	(1)	—	—	—
	<u>57,726</u>	<u>(24,643)</u>	<u>(18,218)</u>	<u>(22,986)</u>
貴公司擁有人應佔本年度／ 期間每股盈利／(虧損)				
基本(人民幣元)	1.744	(0.544)	(0.712)	(0.722)
攤薄(人民幣元)	1.737	(0.544)	(0.712)	(0.722)

附註

14

## 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於二零一六年
		二零一四年	二零一五年	五月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	15	165,014	197,667	246,828
預付土地租賃款項	16	8,681	8,131	8,020
投資物業	17	552,462	574,610	544,260
按金及預付款項	22	—	26,423	21,249
遞延稅項資產	36	3,514	6,338	9,070
		<u>729,671</u>	<u>813,169</u>	<u>829,427</u>
<b>流動資產</b>				
持作出售之物業	19	59,219	36,923	76,152
存貨	20	3,574	3,261	3,560
應收賬款	21	36,948	42,567	21,032
預付土地租賃款項	16	326	326	326
預付款項、按金及其他應收款項	22	10,522	25,611	36,253
應收一名關連方款項	23	605	—	—
應收控股股東款項	31	1,874	—	—
應收關連公司款項	24	23,805	—	—
受限制銀行存款	25	14,895	54,489	46,896
銀行及現金結餘	26	17,939	32,599	14,622
		<u>169,707</u>	<u>195,776</u>	<u>198,841</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款	27	51,280	26,699	33,189
自預售物業收取之所得款項	28	738	5,406	44,210
應計費用及其他應付款項	29	56,172	59,488	61,175
借貸	30	92,567	106,834	89,113
應付一名關連方款項	32	17,797	—	—
股東貸款	33	—	59,198	—
可售回股份	35	—	106,559	—
流動稅項負債		8,959	12,971	10,382
		<u>227,513</u>	<u>377,155</u>	<u>238,069</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(57,806)</u>	<u>(181,379)</u>	<u>(39,228)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>671,865</u>	<u>631,790</u>	<u>790,199</u>

	附註	於十二月三十一日		於二零一六年
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>				
借貸	30	199,362	312,992	315,271
股東貸款	33	48,795	—	63,039
可售回股份	35	89,100	—	113,657
遞延稅項負債	36	135,101	143,934	146,354
		<u>472,358</u>	<u>456,926</u>	<u>638,321</u>
<b>資產淨值</b>		<u>199,507</u>	<u>174,864</u>	<u>151,878</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	37	301	301	301
儲備	38	199,206	174,563	151,577
貴公司擁有人應佔權益		199,507	174,864	151,878
非控股權益		—	—	—
<b>總權益</b>		<u>199,507</u>	<u>174,864</u>	<u>151,878</u>

## 財務狀況表 — 貴公司

	附註	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一五年 人民幣千元	於二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
於一間附屬公司之投資	18	<u>208,587</u>	<u>208,587</u>	<u>208,587</u>
<b>流動資產</b>				
應收一間附屬公司款項	18	<u>27,854</u>	<u>29,488</u>	<u>29,820</u>
<b>流動負債</b>				
財務擔保合約負債	34	780	123	1,352
可售回股份	35	<u>—</u>	<u>106,559</u>	<u>—</u>
		<u>780</u>	<u>106,682</u>	<u>1,352</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<u>27,074</u>	<u>(77,194)</u>	<u>28,468</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>235,661</u>	<u>131,393</u>	<u>237,055</u>
<b>非流動負債</b>				
可售回股份	35	<u>89,100</u>	<u>—</u>	<u>113,657</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>146,561</u></u>	<u><u>131,393</u></u>	<u><u>123,398</u></u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	37	301	301	301
儲備	38	<u>146,260</u>	<u>131,092</u>	<u>123,097</u>
<b>總權益</b>		<u><u>146,561</u></u>	<u><u>131,393</u></u>	<u><u>123,398</u></u>



## 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔								
	股本	合併資本	外幣匯兌 儲備	資本儲備	其他儲備	保留溢利	總計	非控股權益	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年一月一日	—	11	19,551	—	—	180,882	200,444	(12)	200,432
<b>全面收益</b>									
本年度溢利	—	—	—	—	—	58,036	58,036	(1)	58,035
<b>其他全面虧損</b>									
外幣匯兌差額	—	—	(309)	—	—	—	(309)	—	(309)
<b>本年度全面收益/(虧損)總額</b>	—	—	(309)	—	—	58,036	57,727	(1)	57,726
<b>與擁有人之交易</b>									
集團重組之影響	—	(11)	—	11	—	—	—	—	—
貴公司就集團重組發行股份(附註37(b))	277	—	—	(288)	—	—	(11)	—	(11)
發行書面可售回期權(附註35)	24	—	—	—	(58,659)	—	(58,635)	—	(58,635)
收購非控股權益(附註39(b))	—	—	—	—	—	(18)	(18)	13	(5)
<b>與擁有人之交易總額</b>	301	(11)	(309)	(277)	(58,659)	58,018	(937)	12	(925)
於二零一四年 十二月三十一日及 二零一五年一月一日	301	—	19,242	(277)	(58,659)	238,900	199,507	—	199,507
<b>全面虧損</b>									
本年度虧損	—	—	—	—	—	(15,492)	(15,492)	—	(15,492)
<b>其他全面虧損</b>									
外幣匯兌差額	—	—	(9,151)	—	—	—	(9,151)	—	(9,151)
<b>本年度全面虧損總額</b>	—	—	(9,151)	—	—	(15,492)	(24,643)	—	(24,643)

	貴公司擁有人應佔								
	股本	合併資本	外幣匯兌 儲備	資本儲備	其他儲備	保留溢利	總計	非控股權益	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年 十二月三十一日及 二零一六年一月一日	301	—	10,091	(277)	(58,659)	223,408	174,864	—	174,864
全面虧損									
本期間虧損	—	—	—	—	—	(20,590)	(20,590)	—	(20,590)
其他全面虧損									
外幣匯兌差額	—	—	(2,396)	—	—	—	(2,396)	—	(2,396)
本期間全面虧損總額	—	—	(2,396)	—	—	(20,590)	(22,986)	—	(22,986)
於二零一六年 五月三十一日	301	—	7,695	(277)	(58,659)	202,818	151,878	—	151,878
於二零一四年 十二月三十一日及 二零一五年一月一日	301	—	19,242	(277)	(58,659)	238,900	199,507	—	199,507
全面虧損									
本期間虧損	—	—	—	—	—	(20,290)	(20,290)	—	(20,290)
其他全面虧損									
外幣匯兌差額	—	—	2,072	—	—	—	2,072	—	2,072
本期間全面虧損總額	—	—	2,072	—	—	(20,290)	(18,218)	—	(18,218)
於二零一五年 五月三十一日 (未經審核)	301	—	21,314	(277)	(58,659)	218,610	181,289	—	181,289

## 綜合現金流量表

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度 二零一四年	十二月三十一日止年度 二零一五年	五月三十一日止五個月 二零一五年	五月三十一日止五個月 二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
<b>經營業務之現金流量</b>				
除稅前溢利／(虧損)	82,838	(299)	(20,568)	(19,901)
就下列各項調整：				
利息收入	(33)	(285)	(36)	(23)
投資物業之公平值收益	(59,124)	(21,343)	(5,711)	(9,640)
預付土地租賃款項攤銷	326	326	137	111
預付持作出售物業裝修款項攤銷	—	—	—	5,585
折舊	15,164	15,680	6,393	6,425
融資成本	23,664	46,442	21,575	16,528
出售物業、廠房及設備之(收益) ／虧損	(61)	38	—	1
出售一間附屬公司之虧損 (附註 39(a))	—	16	16	—
營運資金變動前之經營溢利 ／(虧損)	62,774	40,575	1,806	(914)
持作出售之物業(增加)／減少	(38,591)	23,353	9,925	(20,970)
預付土地租賃款項減少	—	224	—	—
存貨減少／(增加)	87	313	166	(299)
應收賬款(增加)／減少	(8,369)	(5,684)	17,907	21,535
預付款項、按金及其他應收款項 增加	(3,928)	(39,102)	(52,433)	(11,053)
應付賬款增加／(減少)	16,112	(24,581)	(27,987)	6,490
自預售物業收取之所得款項增加 ／(減少)	738	4,668	(738)	38,804
應計款項及其他應付款項增加 ／(減少)	18,250	3,538	(1,123)	1,687
經營所產生／(所使用)之現金	47,073	3,304	(52,477)	35,280
已付利息及撥付持作出售物業	(3,748)	(1,057)	(787)	(1,193)
已付所得稅	(2,228)	(5,171)	(3,275)	(3,590)
經營活動所產生／(所使用)之現金 淨額	41,097	(2,924)	(56,539)	30,497

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度 二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	五月三十一日止五個月 二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
<b>投資活動之現金流量</b>				
受限制銀行存款(增加)/減少	(14,895)	(39,594)	(9,118)	7,593
已收利息	33	285	36	23
已付利息及撥付投資物業以及物 業、廠房及設備	(1,202)	(1,447)	(378)	(529)
購買物業、廠房及設備之按金	—	(3,500)	—	—
購買物業、廠房及設備	(8,705)	(47,710)	(2,515)	(32,070)
出售物業、廠房及設備之所得款項	61	—	—	—
出售一間附屬公司之所得款項淨額 (附註 39(a))	—	359	359	—
投資物業增加	(593)	—	—	—
投資活動所使用之現金淨額	(25,301)	(91,607)	(11,616)	(24,983)
<b>融資活動之現金流量</b>				
已付利息	(17,705)	(20,912)	(8,847)	(7,503)
其他應收款項減少	134,039	1,090	780	—
應收關連公司款項減少	155,520	23,305	23,305	—
已籌集銀行及其他貸款	64,782	425,073	327,177	43,809
償還銀行及其他貸款	(26,914)	(103,906)	(32,897)	(58,890)
支付已籌集銀行貸款項下之安排 費用	—	(6,986)	(6,986)	—
償還信託融資安排	(34,425)	(193,725)	(193,725)	—
其他應付款項減少	(303,896)	—	(506)	—
應付/應收控股股東之款項減少/ 增加	(75,381)	1,874	(19,013)	—
來自股東之貸款增加	47,478	—	—	—
應付一間關連公司款項減少	(8,016)	—	—	—
應收關連方之款項減少	11,055	605	605	—
應付一名關連方之款項增加/ (減少)	17,797	(17,797)	—	—
收購非控股權益(附註 39(b))	(5)	—	—	—
發行可售回股份(附註 35)	27,854	—	—	—
融資活動(所使用)/所產生之現金 淨額	(7,817)	108,621	89,893	(22,584)

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度 二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	五月三十一日止五個月 二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物增加／(減少)				
淨額	7,979	14,090	21,738	(17,070)
匯率變動之影響	<u>(317)</u>	<u>570</u>	<u>821</u>	<u>(907)</u>
年／期初之現金及現金等價物	<u>10,277</u>	<u>17,939</u>	<u>17,939</u>	<u>32,599</u>
年／期末之現金及現金等價物	<u><u>17,939</u></u>	<u><u>32,599</u></u>	<u><u>40,498</u></u>	<u><u>14,622</u></u>
現金及現金等價物分析				
銀行及現金結餘	<u><u>17,939</u></u>	<u><u>32,599</u></u>	<u><u>40,498</u></u>	<u><u>14,622</u></u>

## 二. 財務資料附註

### 1. 一般資料、重組及呈列基準

#### 1.1 一般資料

貴公司於二零一四年一月十日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司之註冊辦事處位於 Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350 Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands，其主要營業地點為中華人民共和國(「中國」)廣東省江門市新會區崖門鎮古兜溫泉綜合度假村。

貴公司為一家投資控股公司。其附屬公司之主要業務為溫泉度假村、酒店營運及旅遊物業開發(「上市業務」)。非控股權益對貴集團並不重大，因此，並無提供非控股權益之額外披露。

董事認為，貴公司之最終控股公司為於英屬維京群島(「英屬維京群島」)註冊成立之 Harvest Talent Investments Limited，而最終控制方為韓志明先生。

#### 1.2 重組

於籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司創業板上市時，貴公司進行了以下重組活動。

於貴公司註冊成立及完成下文所述之重組(「重組」)之前，上市業務於整個有關期間由現時組成貴集團之該等公司(統稱「營運公司」)進行。

根據重組，上市業務乃通過以下步驟轉讓予貴公司：

- (i) 於二零一三年五月八日，廣東古兜旅遊集團有限公司(「廣東古兜」)出售其於江門市正明物業管理有限公司之100%權益予一名第三方黃潔明女士，代價為人民幣500,000元。正明物業管理不再為貴集團之附屬公司。
- (ii) 二零一三年十月二十二日，廣東古兜向黃潔明女士收購江門偉盛投資有限公司(「偉盛投資」)之2%股權，代價為人民幣260,670元，乃基於偉盛投資於二零一二年十二月三十一日之資產淨值計算得出。偉盛投資成為貴公司之全資附屬公司。

- (iii) 二零一三年十一月七日，Harvest Talent Investments Limited（「Harvest Talent」）於英屬維京群島註冊成立。於二零一三年十二月二十七日，Harvest Talent向韓志明先生配發及發行一股股份，已入賬列為繳足。
- (iv) 貴公司於二零一四年一月十日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元之股份，其中一股配發予Reid Services Limited，於二零一四年一月十日轉讓予Harvest Talent。
- (v) 於二零一四年二月二十一日，Gudou Wonderland Limited（「Gudou Wonderland」）於英屬維京群島註冊成立，其一股未繳股款股份配發及發行予貴公司。
- (vi) 於二零一四年九月十一日，韓志明先生將景騰集團有限公司（「香港景騰」）之全部已發行股本轉讓予Gudou Wonderland，以交換貴公司已向Harvest Talent配發及發行之股份，已以Harvest Limited之名義登記初始一股未繳股款股份按面值入賬列為繳足。

於重組完成後及在本報告日期，貴公司在下列附屬公司擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本	貴集團於以下日期佔股本權益				主要業務
			二零一六年			本報告 日期	
			十二月三十一日 二零一四年 %	二零一五年 %	五月 三十一日 %		
Gudou Wonderland Limited	英屬維京群島	1港元（「港元」）	100%	100%	100%	100%	投資控股
景騰集團有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
廣東古兜旅遊集團有限公司* （前稱廣東省新會古兜溫泉 旅遊度假有限公司）	中國	12,437,431美元 （「美元」）	100%	100%	100%	100%	發展及營運度假村， 及於度假村發展及 銷售物業

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本	貴集團於以下日期佔股本權益				主要業務
			二零一六年			本報告 日期 %	
			十二月三十一日 二零一四年 %	十二月三十一日 二零一五年 %	五月三十一日 %		
江門市古兜旅遊酒店管理 有限公司 <sup>#</sup>	中國	人民幣(「人民幣」) 15,000,000元	100%	100%	100%	100%	發展及營運度假村
江門市古兜旅遊開發有限 公司 <sup>#</sup>	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	發展旅遊項目
江門市偉盛投資有限公司 <sup>#</sup>	中國	人民幣15,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理
江門市偉成商務服務有限 公司 <sup>#*</sup>	中國	人民幣500,000元	100%	—	—	—	規劃多項推廣活動及 籌備會議及展覽
江門市新會區月光曲娛樂 有限公司 <sup>#</sup>	中國	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	經營度假村內之娛樂 業務

<sup>#</sup> 於二零零一年根據中國法律登記之中外合作經營企業，並於二零零五年根據中國法律變更為外商獨資企業。

<sup>#\*</sup> 根據中國法律登記為有限責任公司。

<sup>\*</sup> 江門市偉成商務服務有限責任公司於二零一五年一月二十六日出售。有關詳情於附註39(a)披露。

香港景騰截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，由執業會計師馮國良會計師事務所審核。

於中國註冊之附屬公司之法定財務報表乃根據中國成立之公司適用之相關會計準則



及財務規例編製，由以下中國會計師事務所審核。江門市新會區月光曲娛樂有限公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之法定財務報表於本報告日期尚未發佈。

公司名稱	財務年度	核數師名稱
廣東古兜旅遊集團有限公司(前稱廣東省新會古兜溫泉旅遊度假邨有限公司)	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	廣東中晟會計師事務所有限公司
江門市古兜旅遊酒店管理有限公司	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	廣東中晟會計師事務所有限公司
江門市古兜旅遊開發有限公司	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	江門北斗會計師事務所有限公司
江門市偉盛投資有限公司	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	廣東中晟會計師事務所有限公司
江門市新會區月光曲娛樂有限公司	截至二零一四年十二月三十一日止年度	江門市新會德華會計師事務所

於中國註冊之集團公司之英文名稱乃 貴公司管理層按盡力基準由中文名稱翻譯而來，彼等並無正式英文名稱。

於本報告日期， 貴公司及以下所載該等公司並無編製經審核財務報表，乃由於彼等自註冊成立日期起並無進行任何業務、或為投資控股公司及／或受限於其所註冊成立之司法權區之相關規則及規例項下之法定審核規定：

### 公司名稱

1. 江門市偉成商務服務有限公司
2. Gudou Wonderland Limited

### 1.3 編製基準

緊接重組之前及緊隨重組之後，上市業務由香港景騰持有。上市業務主要為通過廣東古兜及江門市古兜旅遊酒店管理有限公司經營，彼等均為香港景騰擁有100%之附屬公司。根據重組協議，香港景騰及上市業務被轉讓並由 貴公司持有。 貴公司於重組之前並無涉及任何其他業務，並且不符合業務之定義。重組僅為上市業務之重組，有關業務之管理層並無變動，上市業務之最終擁有人亦維持不變。因此， 貴集團因重組被視為香港景騰旗下上市業務之延續，以及就本報告而言，已編製及呈列財務資料作為香港景騰及其附屬公司之經審核財務報表之延續， 貴集團於所有期間呈列之資產及負債乃按香港景騰綜合財務報表項下上市業務之賬面值確認及計量。

## 2 主要會計政策摘要

編製本財務資料時應用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈列的所年度和期間貫徹採用。

### 2.1 編製基準

貴公司財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製，並載列如下。財務資料已根據歷史成本法編製，並就投資物業之重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務資料需使用若干重要會計估計，亦需要董事於應用 貴集團會計政策之過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或所作假設及估計對財務資料而言屬重大之範疇於附註3披露。

### 2.1.1 持續經營

貴集團於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年五月三十一日止五個月分別錄得溢利人民幣 58,035,000 元；虧損人民幣 15,492,000 元及人民幣 20,590,000 元。此外，貴集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日之流動負債淨額分別為人民幣 57,806,000 元、人民幣 181,379,000 元及人民幣 39,228,000 元。

於編製貴集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年五月三十一日止五個月之財務資料時，董事已考慮到一切可合理預計可使用之資料。尤其是，貴公司董事已編製貴集團涵蓋自二零一六年五月三十一日起計不少於 12 個月期間之現金流量預測，並經考慮以下各項：

- (i) 貴集團將繼續自其酒店及度假村業務中產生現金流入；
- (ii) 貴集團將繼續自於預期時間表內物業出售及預售收取之所得款項，而董事有信心開發中物業項目將根據其預期時間表成功推出預售；及
- (iii) 貴集團將可於現有銀行借款到期時重續，以於有需要時抵押新銀行貸款。於二零一六年五月三十一日，貴集團之可用未承擔融資為人民幣 63,000,000 元及可用已承擔融資為人民幣 6,191,000 元。貴公司董事相信銀行借款將按相關貸款協議載列之原定日期償還。鑒於貴集團之良好過往紀錄及與銀行之良好關係，董事認為銀行提供之銀行融資將於其現有年期屆滿時獲重續，而貴集團可於有需要時抵押新銀行借款。直至二零一六年十一月十八日，貴集團已由上述可用未承擔融資人民幣 63,000,000 元提取人民幣 38,780,000 元，以及由多間銀行取得新銀行借貸人民幣 85,255,000 元(以額外抵押存款人民幣 57,000,000 元作為抵押)。

考慮到貴集團營運產生之預測現金流量及其營運表現之可能變動；成功續訂現有銀行融資；及於有需要時抵押額外融資，董事認為貴集團將具有足夠營運資金以於其財務責任在二零一六年五月三十一日起計未來十二個月內到期時履行該等責任。因此，董事信納按持續經營業務基準編製財務資料乃屬適合。

### 2.1.2 採納新訂及經修訂準則

於有關期間，貴集團已採納與其業務有關且自二零一六年一月一日開始之會計年度生效之所有新訂及經修訂準則。

以下與 貴集團業務有關之新訂及經修訂準則經已頒佈並自二零一六年一月一日後開始之會計年度生效，惟 貴集團並無提早應用：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間之 資產出售或注資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號之修訂	現金流量報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號之修訂	就未變現之虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。

<sup>2</sup> 此項修訂之生效日期尚未釐定。

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。

香港財務準則第9號「金融工具」闡述金融資產及負債之分類、計量及確認。香港財務準則第9號之完整版本於二零一四年七月頒佈。該準則取代香港會計準則第39號中有關金融工具之分類及計量之指引。該準則於二零一八年一月一日或之後開始之會計期間生效，可提早採納。香港財務準則第9號保留但簡化混合計量模式，並確立金融資產三個主要計量分類：攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。分類基準視乎實體之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵而定。倘股本工具並非持作出售，則其投資須按公平值計量並在最初有不可撤銷權於其他全面收益呈列不會收回之公平值變動。倘股本工具持作出售，公平值變動於損益中呈列。金融負債有兩個計量分類：攤銷成本及按公平值計入損益。倘非衍生金融負債指定為按公平值計入損益，因負債自身之信貸風險變動而導致之公平值變動於其他全面收益確認，除非有關公平值變動產生損益之會計錯配，在此情況下，所有公平值變動於損益確認。新預期信貸虧損模式將取代香港會計準則第39號所用已發生虧損減值模式。香港財務準則第9號通過取代明確對沖有效性測試放鬆對沖有效性要求。其對對沖項目及對沖工具間之經濟關係有一定要求，「對沖比率」亦須與管理層在管理過程中實際使用者一致。香港財務準則第9號仍規定編製同期資料，惟與現時根據香港會計準則第39號編製者不同。 貴集團預期採納香港財務準則第9號將不會對其財務表現及狀況產生重大影響。

管理層正在評估現有香港會計準則及香港財務準則之該等準則、修訂及詮釋之影響。根據 貴公司董事之初步評估，預期對 貴集團之營運業績及財務狀況並無重大影響，惟以下除外：

香港財務準則第 15 號「客戶合約收入」取代先前有關收入確認之收益準則，即香港會計準則第 18 號「收入」及香港會計準則第 11 號「建築合約」以及相關詮釋。預期於二零一八年財政年度之前將不會應用新準則。香港財務準則第 15 號確立完備框架，通過五個步驟釐定何時確認收入及確認多少收入：(i) 識別客戶合約；(ii) 識別合約中之獨立履約責任；(iii) 釐定交易價格；(iv) 分配交易價格至履約責任；及 (v) 於完成履約責任時確認收入。此準則之核心原則為公司應確認收入，以述明按反映公司預期可用以交換已約定貨品或服務之代價之金額向客戶移交該等貨品或服務。此準則從基於「盈利過程」之收入確認模型轉向基於控制權轉移之「資產—負債」法。香港財務準則第 15 號就合約成本資本化及特許權安排提供具體指引。此準則亦就實體之客戶合約所產生之收入及現金流量之性質、金額、時點及不明朗因素設定一套嚴密之披露規定。根據香港財務準則第 15 號，實體一般於履約責任達成時確認收入。根據 貴公司董事所作之初步評估，預期對 貴集團除物業銷售外之收入並無重大影響。根據香港財務準則第 15 號，於識別多項履約責任或履約責任超時達成時可能對收入確認產生影響。管理層正在檢討相關物業買賣協議以識別履約責任類型並評估 貴集團是否有可強制執行之權利要求就迄今完成之表現付款，其或對確認物業收入之金額及時間產生影響。因此， 貴集團尚未提供量化資料。 貴公司董事亦認為採納香港財務準則第 15 號對將於 貴集團財務報表中作出之披露產生影響。

香港財務準則第 16 號「租賃」闡述租賃之釋義、租賃之確認及計量，以及就向財務報表使用者呈報有關出租人及承租人租賃活動之有用資料制定原則。預期於二零一九年會計年度之前將不會應用新準則。香港財務準則第 16 號產生之主要變動為大部分經營租賃將於財務狀況表內就租賃入賬。 貴集團為現時分類為經營租賃之多棟樓宇及設施之承租人。 貴集團現時就有關租約之會計政策及 貴集團未來之經營租賃承擔載於附註 2.7。香港財務報告準則第 16 號訂定租賃會計處理之新條文，並將於日後不再允許承租人於綜合財務狀況表外確認若干租賃，而所有非即期租賃必須以資產(若為使用權)及財務負債(若為付款責任)之形式予以確認。因此，每份租

約將於 貴集團之綜合財務狀況表中反映。少於十二個月之短期租賃及低價值資產租賃獲豁免遵守申報責任。新準則將導致物業、廠房及設備增加，亦會導致綜合財務狀況表之財務負債增加。於損益表，使用權資產以直線法計算之折舊開支及租賃負債之利息開支乃予以確認，且將並無確認租金開支。使用權資產以直線法計算之折舊與應用於租賃負債之實際利率法合併將導致租約初始年度在損益中扣除之總額增加，並導致租期後階段之開支減少。 貴集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日之不可撤銷經營租約項下未來最低租賃付款總額分別為人民幣 28,480,000 元、人民幣 22,531,000 元及人民幣 23,836,000 元。

### 新香港公司條例(第 622 章)

此外，新香港公司條例(第 622 章)第 9 部「賬目及審計」之要求於 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止之首個財政年度生效，並已應用於財務資料內若干資料之呈列及披露。

## 2.2 綜合賬目

附屬公司指 貴集團擁有控制權之所有實體(包括架構實體)。當 貴集團透過參與實體業務而享有或有權取得該實體之可變回報且有能力透過其於該實體之權力影響該等回報金額時， 貴集團對該實體擁有控制權。附屬公司於其控制權轉移至 貴集團當日綜合入賬。於控制權終止當日則取消綜合入賬。

### (a) 業務合併

除重組外， 貴集團之業務合併採用購買法入賬。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、對被收購方之前擁有人所產生負債及 貴集團所發行股權之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按於收購日期之公平值計量。

貴集團按個別收購基準確認於被收購方之任何非控股權益。屬現時所有權權益且於清盤時賦予持有人權利按比例分佔實體資產淨值之於被收購方之非控股權益，乃按公平值或現時所有權權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。所有其他非控股權益按收購日期之公平值計量，惟香港財務報告準則另行規定計量基準則除外。

有關收購成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段完成，收購方此前持有之被收購方股權於收購日期之賬面值將會重新計量為於收購日期之公平值；有關重新計量產生之任何收益或虧損均於損益中確認。

貴集團將予轉讓之任何或然代價乃按於收購日期之公平值確認。根據香港會計準則第39號，被視為一項資產或負債之或然代價之公平值之其後變動於損益中確認，或作為其他全面收入之一項變動確認。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公平值高於所收購可識別資產淨值之公平值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有之權益總額低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，其差額將直接在全面收益表中確認。

集團內公司間交易，結餘及未變現收益予以抵銷。除非有關交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以抵銷。必要時，附屬公司呈報之數額已作出調整，以確保與貴集團之會計政策一致。

**(b) 不會導致失去控制權之附屬公司所有權權益變動**

不會導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作權益交易——即以彼等為擁有人之身份與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公平值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額列作權益。向非控股權益出售所得收入或虧損亦列作權益。

**(c) 出售附屬公司**

當貴集團不再持有實體之控制權，任何保留權益於失去控制權當日以其公平值重新計量，賬面值之變動於損益中確認。該公平值為就保留權益之聯營、合營或財務資產之初始賬面值後續入賬。此外，先前於有關該實體之其他全面收益中確認之任何數額亦被考慮為貴集團已直接處置之相關資產或負債。這表示先前於其他全面收益中確認之數額乃重新分類至損益。

**(d) 獨立財務報表**

於附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本包括直接應佔投資成本。 貴公司按已收及應收股息基準將附屬公司之業績入賬。

倘投資於附屬公司所收取之股息超過附屬公司於股息宣派期間之全面收益總額或於獨立財務報表中投資之賬面值超過投資對象之資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表之賬面值，則於收取該等投資之股息時，須對附屬公司之投資進行減值測試。

**2.3 分部報告**

經營分部之呈報方式與向主要經營決策者作出內部呈報之方式貫徹一致。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部之表現，並已被認定為作出策略決定之執行董事。

**2.4 外幣換算****(a) 功能及呈列貨幣**

納入 貴集團各實體之財務報表之項目乃按實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。綜合財務報表以人民幣呈列。人民幣是 貴公司之呈列貨幣及 貴集團主要經營附屬公司之功能貨幣。 貴公司之功能貨幣為港元。

**(b) 交易及結餘**

外幣交易採用交易或項目獲重新計量之估值日期之現行匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及以外幣計值之貨幣資產及負債按年結匯率換算所產生之匯兌損益在全面收益表確認。

以外幣計值並被分類為可供出售之債務證券之公平值變動以證券之攤銷成本變動及證券賬面值之其他變動產生之換算差額作出分析。有關攤銷成本變動之換算差額在損益內確認，而賬面值之其他變動則在其他全面收益內確認。

非貨幣性財務資產及負債(例如按公平值透過損益列賬之權益)之換算差額均於損益內確認為公平值盈虧之一部分。非貨幣性財務資產(例如分類為可供出售之權益)之換算差額計入其他全面收益內。



以外幣進行之交易乃於初步確認時採用交易當日之適用匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債乃採用各報告期末之匯率換算。因此項換算政策而產生之收益及虧損均計入損益內。

按公平值計量並以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。

### (c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有集團實體(當中不涉及嚴重通脹經濟體系貨幣)之業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- 每份呈報之財務狀況表內之資產與負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 每份收益表內之收支按平均匯率換算(除非此平均匯率並不代表交易日期適用匯率之累計影響之合理約數，在此情況下，收支項目按交易日期之匯率換算)；及
- 所有由此產生之貨幣換算差額於其他全面收益確認。

因收購海外實體而產生之商譽及公平值調整，均視作為該海外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。所產生之貨幣換算差額於其他全面收益中確認。

## 2.5 物業、廠房及設備

樓宇主要包括酒店及辦公室。除在建工程外，物業、廠房及設備按成本減去其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表呈列。

其後成本乃計入資產賬面值，惟當與項目有關之未來經濟利益有可能流入 貴集團及該項目之成本能可靠計量時則確認為獨立資產(倘適用)。所有其他維修及保養乃於其產生之期間內於損益內確認。

物業、廠房及設備按其估計可使用年期以直線法，按足以撇銷其成本之折舊率減去其剩餘價值計算折舊。所採用之主要年率如下：

樓宇	5%
傢俱、裝置及設備	20%
租賃裝修	5% — 20%
汽車	20%

剩餘價值、可使用年期及折舊方法乃於各報告期末審閱及調整(倘適用)。

在建工程指在建之樓宇，並按成本減去減值虧損列賬。折舊於有關資產可供使用時開始計算。

出售物業、廠房及設備之損益指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，並於損益內確認。

## 2.6 投資物業

投資物業乃就賺取租金及／或作資本增值持有之土地及／或樓宇，其中包括現時未確定用途之土地以及正在建造或發展以供日後用作投資物業之物業。投資物業初步按其成本(包括物業應佔之所有直接成本)計量。

初步確認後，投資物業按外聘獨立估值師估值之公平值列值。投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損已於其產生期間之損益內確認。

出售投資物業之收益或虧損指物業之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額，並於損益內確認。

## 2.7 租賃

### 貴集團作為承租人

#### 經營租賃

資產所有權之所有風險及回報實質上不會轉移至 貴集團之租賃會以經營租賃入賬。租賃款項(扣除自出租人收取之任何回扣)於租期內以直線法確認為開支。

預付土地租金乃按成本列賬，並於其後於其租約剩餘年期內以直線法予以攤銷。

**貴集團作為出租人****(a) 經營租賃**

資產所有權之所有風險及回報實質上不會轉移至 貴集團之租賃會以經營租賃入賬。經營租賃之租賃收益於有關租期內以直線法確認。

**(b) 出售及回租交易**

出售及回租交易涉及出售物業並回租相同資產作酒店營運。導致資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至出租人之銷售及回租安排列賬作經營租賃。倘該等交易之銷售價格及回租安排按現行市價釐定，則銷售所得款項超出賬面值之差額於損益內確認為出售收益。根據經營租賃作出之付款以直線法於租期內自損益扣除。

當銷售價格低於公平值時立即確認盈虧。然而，倘虧損於未來期間以低於市場價格之租金或零價格而獲補償，則該虧損將遞延入賬，並按該物業之預計使用年期進行攤銷。

倘出租人放棄經營租賃項下付款以換取物業進行裝修，則視作租賃成本乃計入預約款項並於該物業之預計使用年期之期間予以攤銷。

**2.8 持作出售之開發中物業**

持作出售開發中物業乃按成本及可變現淨值之較低者入賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建設成本、資本化借款成本及有關物業產生之其他直接成本。可變現淨值乃經參考報告期後已收取之出售所得款項減去銷售開支，或根據現行市況估計而釐定。竣工時，物業乃按當時之賬面值重新分類為持作出售之已竣工物業。

持作出售之開發中物業分類為流動資產，除非相關物業開發項目之建設期預期將於超過正常經營周期方完成。

**2.9 持作出售之已竣工物業**

持作出售之已竣工物業乃按成本及可變現淨值之較低者入賬。物業成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建設成本、資本化借款成本及有關物業產生之其他直接成本。可變現淨值乃經參考報告期後已收取之出售所得款項減去銷售開支，或根據現行市況估計而釐定。

## 2.10 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本以加權平均基準釐定。可變現淨值指於日常業務過程中之估計售價減去估計完成成本及估計出售時所需之費用。

## 2.11 確認及終止確認金融工具

財務資產及財務負債於 貴集團成為工具合約條文之訂約方時，於綜合財務狀況表內確認。

倘從資產收取現金流量之合約權利已到期，或 貴集團將其於資產所有權之絕大部分風險及回報轉移，或 貴集團並無轉移及保留其於資產擁有權之絕大部分風險及回報但保留對資產之控制權，則財務資產會被終止確認。終止確認財務資產時，資產之賬面值與已收代價及已於其他全面收益內確認之累計盈虧兩者總和之差額，將於損益內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，則財務負債將被終止確認。終止確認之財務負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

當 貴集團具有可依法強制執行之權利將財務資產及負債之已確認金額對銷，並有意按淨額基準進行結算或同時變現資產及償還負債時，財務資產及負債予以對銷，並將淨額呈報於財務狀況表內。可依法強制執行之權利不可取決於未來發生之事件而定，且必須可於正常業務過程中及在 貴公司或交易對手違約、無力償債或破產之情況下強制執行。

## 2.12 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為日常業務過程中就出售貨品或提供服務而應收客戶之款項。倘應收賬款及其他應收款項預期於一年或以內(或倘較長則為於正常業務周期內)收取，則分類為流動資產。否則，其呈列為非流動資產。

應收賬款及其他應收款項於初步確認時按公平值入賬，其後使用實際利率法按攤銷成本減去減值撥備釐定。

## 2.13 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、其他原到期日為三個月或以內之短期高度流通投資。

## 2.14 股本

普通股分類為權益。與發行新股份或期權直接有關之增量成本，均列入權益作為所得款項減少(扣除稅項)。

## 2.15 應付款項

應付款項為於日常業務過程中向供應商購入貨品或服務之應付承擔。倘貿易應付款項乃於一年或以內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

應付及其他應付款項初步以公平值確認，其後按實際利息法以攤銷成本計量。

## 2.16 應付款項以外之財務負債

財務負債及權益工具乃根據所訂立合約安排之實質內容，及香港財務報告準則項下財務負債及權益工具之定義予以分類。權益工具為可證明於 貴集團資產之餘額權益經扣除其所有負債後之任何合約。就特定財務負債及權益工具採納之會計政策載於下文。

### (a) 借貸

借貸初步按公平值扣除所產生之交易成本確認，其後則採用實際利息法按攤銷成本入賬。

在融資很有可能部分或全部提取之情況下，就設立貸款融資支付之費用乃確認為貸款之交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該融資很有可能部分或全部提取之情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務之預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

借貸乃分類為流動負債，惟 貴集團有權無條件地延遲清償負債至報告期後至少十二個月則除外。

### (b) 財務擔保合約負債

財務擔保合約負債初步按其公平值計量，惟其後按以下之較高者計量：

- 合約償付金額按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定；及初步確認之金額減去根據擔保合約年期以直線法於損益確認之累計攤銷。

**(c) 可售回股份**

當可售回股份之認購人行使股份認沽期權時，規定 貴集團負有責任以現金或另一財務資產購回或贖回其本身之股本工具(即可售回股份)之合約乃分類為財務負債。財務負債初步按贖回金額之現值計量，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

倘 貴集團發行之認沽期權僅可以固定數目之股份交換固定金額現金或另一項財務資產以外之方法交付，則相關之潛在現金付款乃入賬列作財務負債。在控股股東收取現金之股東交易中，有關金額可於期權獲行使而成為應付金額，並初步於借貸項下按贖回金額之現值予以確認，並直接從現金及現金等價物或股本扣除相應支出。

貴集團按財務負債公平值與所收取任何代價之差額釐定可售回股份之成本，並予以確認為股本。該等財務負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量，使負債累積至期權首次成為可行使當天有關期權之應付金額。所產生支出以融資成本呈列。倘期權在到期時尚未獲行使，則解除有關負債並對股本作出相應調整。

**2.17 抵銷金融工具**

當 貴集團具有可依法強制執行之權利將財務資產及負債之已確認金額抵銷，並有意按淨額基準進行結算或同時變現資產及償還負債時，財務資產及負債予以抵銷，並將淨額呈報於綜合財務狀況表內。

**2.18 收入確認**

收入乃按已收或應收代價之公平值計量，並經扣除增值稅、退貨及折扣後列示。 貴集團於經濟利益可能會流入 貴集團而收入金額能可靠計量時確認收入。收入按以下各項確認：

**(i) 物業銷售**

銷售物業之收入乃於所有權風險及回報已轉讓予買方時，即於相關物業已竣工及該等業務已交付予買方時確認。就已售物業於收入確認日期前已收取之按金及分期付款乃計入綜合財務狀況表之自預售物業收取之所得款項項下。

**(ii) 房間收入**

就房間租賃及其他配套服務收取之房間收入乃於提供服務時確認。

**(iii) 入場券收入**

度假村入場券收入乃於入場券出售並獲客戶使用時確認。

**(iv) 餐飲收入**

銷售食品及飲料收取之餐飲收入乃於提供服務時確認。

**(v) 租金收入**

租金收入乃按直線法於租期內確認。

**(vi) 利息收入**

利息收入乃按時間比例採用實際利率法確認。

**(vii) 按摩服務收入**

按摩服務收入乃於提供按摩服務時確認。

**(viii) 會議費收入**

自會議室租金及其他配套服務收取之會議費收入乃於提供服務時確認。

**2.19 僱員福利****(i) 僱員應享假期**

僱員應享之年假及長期服務假期於賦予僱員時確認。截至報告期末，已就僱員因提供服務而享有之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假於僱員休假時方始確認。

**(ii) 退休金承擔**

定額供款計劃是一項退休金計劃，貴集團根據該計劃向一個獨立實體支付定額供款。倘基金並無足夠資產為所有僱員支付有關在當期或之前期間之僱員服務福利，貴集團並無法定或推定責任支付進一步供款。

貴集團就定額供款計劃按強制性、合約性或自願性基準向公眾或私人管理退休金保險計劃作出供款。供款一經支付，貴集團並無進一步付款責任。該等供款於到期時確認為僱員福利開支。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

### (iii) 離職福利

貴集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。貴集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b) 實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職之情況下，離職福利乃根據預期接納要約之僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付之福利將折讓至現值。

## 2.20 借貸成本

直接涉及合資格資產之收購、興建或生產(即必須等待一段頗長時間始能投入作擬訂用途或出售之資產)之借貸成本乃資本化作該等資產之部分成本，直至該等資產大致上準備好投入作擬訂用途或出售為止。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入自合資格資本化之借貸成本中扣除。

倘資金乃為一般目的借取並用作獲取合資格資產之用途，合資格予以資本化之借貸成本金額乃採用資本化率計算該項資產開支之方法釐定。資本化率為適用於該期間 貴集團未償還借貸之借貸成本加權平均值(用作獲得合資格資產之指定借貸除外)。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

## 2.21 政府補貼

當能夠合理保證政府補貼可收取，且 貴集團符合所有附帶條件時，政府提供之補助將按其公平值確認。

與物業、廠房及設備有關之政府補貼計入非流動負債作為遞延收入，並按有關資產之預計使用年期以直線法計入收益表。



## 2.22 稅項

期內之稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項於收益表內確認，惟倘稅項與在其他全面收益中確認或直接在權益中確認之項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期所得稅開支按 貴公司之附屬公司經營並產生應課稅收入所在之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅法計算。管理層定期評估報稅表中對有關須詮釋適用稅務規例之情況之立場。管理層亦根據預期須向稅務機關支付之金額設立適當之撥備。

遞延稅項就綜合財務狀況表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額予以確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則於有應課稅溢利可動用以抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免之情況下才予以確認。倘暫時差額由商譽或初步確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債(業務合併除外)所產生，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，惟倘 貴集團有能力控制暫時差額撥回，而暫時差額將很可能不會於可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部分資產可予收回為止。

遞延稅項乃根據報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率按預期將於清償負債或變現資產之期間應用之稅率計算。遞延稅項於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關，則在此情況下，遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按 貴集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之稅務後果。

就計量採用公平值模式計量之投資物業遞延稅項而言，該等物業之賬面值乃假設可透過銷售收回，除非該假設被推翻則除外。倘投資物業可予折舊及於 貴集團之業務模式

(其業務目標乃隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)內持有，則有關假設會被推翻。倘該假設被推翻，有關投資物業之遞延稅項乃按收回物業之預期方式計量。

倘有可依法強制執行權利以當期稅項資產對銷當期稅項負債，而該等資產與負債乃與同一稅務機構所徵收之所得稅有關，而貴集團有意按淨額基準清償其當期稅項資產及負債，則遞延稅項資產及負債可予對銷。

### 2.23 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅乃就土地價值之增值(即銷售物業所得款項減去包括土地成本、借貸成本、商業稅及所有物業開發開支之可扣減開支)按介乎30%至60%之遞增稅率徵收。土地增值稅乃確認為所得稅開支。已付土地增值稅為可作中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)用途之可扣稅開支。

### 2.24 非財務資產減值

非財務資產之賬面值於各報告日期進行檢討，以確定是否有跡象出現減值，而倘有資產出現減值，則會透過綜合損益表作為支出撇減至其估計可收回金額。可收回金額乃按個別資產釐定，惟有關資產並不產生大致獨立於其他資產或資產組別之現金流入除外。倘情況如是，可收回金額乃按該資產所屬現金產生單位釐定。可收回金額以個別資產或現金產生單位之使用值及公平值減出售成本兩者之較高者為準。

使用值為資產／現金產生單位之估計未來現金流量現值。現值按反映貨幣時間價值及資產／現金產生單位(已計量減值)之特定風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位之減值虧損首先就該單位之商譽進行分配，然後按比例在現金產生單位其他資產間進行分配。因估計轉變而造成其後可收回金額增加將計入損益，惟以其撥回減值之範圍為限。

### 2.25 財務資產減值

於各報告期結束時，貴集團根據有關財務資產組別之估計未來現金流量有否於最初確認後出現之一項或以上事件而受到影響之客觀證據，評估其財務資產有否出現減值。

就評估為並無個別地出現減值的應收賬款，貴集團按貴集團收回付款之過往經驗、組合中延遲付款增加、與應收款項違約有關之經濟狀況可見變化，共同評估其有否出現減值。

僅就應收賬款而言，賬面值乃透過使用撥備賬予以減少，而先前已撇銷金額如其後收回，將計入撥備賬。撥備賬之賬面值變動於損益中確認。

所有其他財務資產之賬面值乃直接扣除減值虧損。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，如在其後期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回(直接或透過調整應收賬款之準備賬)。然而，於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時財務資產之已攤銷成本。

## 2.26 撥備及或然負債

倘 貴集團須就已發生之事件承擔現有法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益之流出，並可作出可靠之估計，則須就不確定時間或數額之負債確認撥備。倘金錢之時間價值重大，則撥備將會以預計履行責任之支出現值列示。

倘不大可能涉及經濟效益之流出，或是無法對有關數額作出可靠之估計，則將責任披露為或然負債，除非經濟效益流出之可能性極低。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生或不發生才能確定存在與否之可能責任，亦會披露為或然負債，除非經濟效益流出之可能性極低。

## 2.27 報告期後事項

提供有關 貴集團於報告期末之狀況或顯示持續經營假設不適用之其他資料之報告期後事項均為調整事項，並於財務資料內反映。並不屬調整事項之報告期後事項屬重大時會於財務資料附註內披露。

## 3 關鍵判斷及主要估計

估計及判斷會不斷評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括預期日後出現在有關情況下相信屬合理之事件。

貴集團會對未來作出估計及假設。嚴格而言，所產生之會計估計甚少與有關之實際結果相同。有重大風險會對下個財政年度之資產與負債之賬面值造成大幅調整之估計及假設討論如下。

**(a) 物業、廠房及設備之使用年期**

年度折舊開支容易受到 貴集團估計各類物業、廠房及設備之經濟使用年期所影響。管理層會每年進行檢討，以評估其有關經濟使用年期之估計是否恰當。有關檢討已考慮技術變更、預期經濟使用率及有關資產之實際狀況。使用年期乃於購買資產時經考慮未來情況、業務發展及 貴集團策略後作出估計。倘情況或事件發生任何不可預見之逆轉，則 貴集團會評估是否須縮短使用年期及／或作出減值撥備。不可預見逆轉之憑據，包括預測經營業績下降、行業或經濟趨勢逆轉及技術發展迅速。

**(b) 物業、廠房及設備之減值**

物業、機器及設備乃於有任何事件或事態改變顯示賬面值不可收回時進行檢討。可收回之金額乃根據使用值計算或按公平值減出售成本而釐定。此等計算須使用判斷及估計。

此範疇之資產減值需要管理層作出判斷，尤其在評估下列各項(i)是否發生有關事件(包括政府政策變動)顯示相關資產價值不可收回；(ii)資產賬面值能否以可收回金額(即公允價值減出售成本或未來現金流預測(乃按在業務中持續使用資產為基準推測)之淨現值(以較高者為準))為支持；及(iii)編製現金流預測時所用到之適當關鍵假設，包括有關現金流預測是否以適當比率貼現。管理層評估減值時所選用之假設(包括現金流預測之折讓率或增長率假設)如有更改，可對減值測試所用淨現值產生影響，從而影響到 貴集團之財務狀況及經營業績。

**(c) 當期及遞延稅項(包括土地增值稅)**

貴集團主要須支付中國之所得稅。計提所得稅撥備時須作出重大估計。於日常業務過程中，有多項交易及計算方式均會導致無法確定最終稅項。倘若該等事項之最終稅項結果與初始記錄金額不同，有關差額將對作出有關決定期間內之所得稅及遞延稅項撥備造成影響。

當管理層認為很可能有未來應課稅溢利可用以抵銷暫時性差額或稅項虧損時，則會確認有關若干暫時性差額及稅項虧損之遞延所得稅資產。倘有關預期金額與最初估計不同，則有關差額將影響有關估計變動期間之遞延所得稅資產及稅項之確認。

貴集團須支付中國之土地增值稅。然而，貴集團集團尚未與中國大部分地方稅務機關落實中國土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項之金額。貴集團根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄之金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項年度之稅項及稅項撥備。

**(d) 投資物業公平值**

貴集團已委任獨立專業估值師評估投資物業之公平值。釐定公平值時，估值師已運用涉及若干估計之估值方法。董事已作出判斷，並認為該估值方法可反映現時市況。倘實際結果有別於原先估計，則有關差異將會影響有關估計變動之年度內投資物業及投資物業公平值收益之賬面值。

**(e) 呆壞賬減值虧損**

貴集團根據對應收賬款及其他應收款項之可收回性評估(包括各債務人或交易對手之現時信譽及過往還款記錄、逾期時間長度及抵押品(如有))就呆壞賬作出減值虧損。減值於發生事件或情況出現轉變，顯示或不能夠收回結餘時產生。識別呆壞賬須運用判斷及估計。倘實際結果有別於原先估計，則有關差異將會影響有關估計變動之年度內應收賬項及其他應收款項以及呆賬開支之賬面值。

**(f) 確認及分配持作出售開發中物業之建設成本**

物業開發成本於工程期間記賬為持作出售開發中物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售之其他成本前，該等成本由貴集團按管理層之最佳估計累計。

開發物業時，貴集團一般分階段進行開發項目。與個別階段開發直接有關之特定開支乃記賬為該階段成本。各階段之共同成本會按已售物業之估計面積分配至個別階段，作為整個項目總估計可售面積之百分比。

倘最終成本結算及相關成本分配有別於初步估計，則任何開發成本及其他成本之增加或減少將影響未來期間之損益。

**(g) 持作出售開發中物業之可變現淨值**

貴集團根據按持作出售開發中物業之可變現性計算之可變現淨值評估其賬面值。持作出售開發中物業之可變現淨值參考管理層根據現行市況估計之售價，減適用可變銷售費用及預期竣工成本釐定。鑒於中國物業市場波動及個別持作出售開發中物業之獨特性質，實際成本及收益可能高或低於報告日期之估計。撇減至可變現淨值於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估須使用判斷及估計。

**4 財務風險管理**

貴集團之業務面對多種財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。貴集團之整體風險管理計劃集中於管理金融市場之不可預測性及尋求減低對貴集團財務表現之潛在不利影響。

**(a) 外匯風險**

外匯風險乃產生自相關集團公司以其功能貨幣以外之貨幣之單位之金融工具。貴集團經營業務所在之主要經濟環境為中國，而該等附屬公司之功能貨幣為人民幣。若干現金及現金等價物、借貸、股東貸款及可售回股份以港元計值並由功能貨幣為港元之集團公司持有。因此，管理層認為貴集團面對之外幣風險並不重大。

**(b) 信貸風險**

計入綜合財務狀況表之應收賬款、按金及其他應收款項、銀行存款、受限制銀行存款、應收關連人士款項、應收控股股東款項及應收關連公司款項，為貴集團

面對有關 貴集團財務資產之最大信貸風險，載列如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款(附註21)	36,948	42,567	21,032
按金及其他應收款項(附註22)	5,295	4,151	7,764
銀行存款(附註26)	17,417	31,860	13,855
受限制銀行存款(附註25)	14,895	54,489	46,896
應收一名關連方款項(附註23)	605	—	—
應收控股股東款項(附註31)	1,874	—	—
應收關連公司款項(附註24)	23,805	—	—
	<u>100,839</u>	<u>133,067</u>	<u>89,547</u>
最大信貸風險	<u>100,839</u>	<u>133,067</u>	<u>89,547</u>

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，所有銀行結餘及存款均存置於香港及中國之信譽良好銀行。現金及現金等價物之信貸質素乃參考外部信貸評級或對方過往拖欠狀況之資料評估。現有對方於過往並無重大拖欠情況。

就應收賬款而言，貴集團已制定政策以確保向具有良好信貸記錄之旅行社及物業買方銷售。為使信貸風險最小化，董事及銷售部門之管理人員負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監管程序。此外，董事定期檢討個別債務人之可收回金額，以確保就不可收回債務確認之減值虧損充足。就此而言，董事認為 貴集團之信貸風險已大幅降低。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，五大應收賬款佔應收賬款總額約16%、62%及59%。

貴集團定期就應收關連公司款項進行信貸評估，董事密切監控應收控股股東款項及應收關連方款項，管理層認為信貸質素高，並預期不會因對方未能履約而產生任何虧損。

## (c) 流動資金風險

貴集團之政策為定期監察現時及預期流動資金需求，確保其維持足夠現金儲備，以應付其短期及長期流動資金需求。

根據 貴集團財務負債之合約未貼現現金流量計算之到期分析如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>				
應付賬款	51,280	—	—	—
應計費用及其他應付款項	26,856	—	—	—
借貸及利息付款 (附註)	106,411	56,637	189,991	—
股東貸款及利息 付款	—	58,161	—	—
應付一名關連方款項	17,797	—	—	—
可售回股份	—	113,115	—	—
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>				
應付賬款	26,699	—	—	—
應計費用及其他應付款項	24,732	—	—	—
借貸及利息付款 (附註)	124,717	57,404	189,040	154,790
股東貸款及利息 付款	59,198	—	—	—
可售回股份	119,795	—	—	—
<b>於二零一六年五月三十一日</b>				
應付賬款	33,189	—	—	—
應計費用及其他應付款項	27,382	—	—	—
借貸及利息付款 (附註)	105,975	76,476	180,499	132,541
股東貸款及利息 付款	—	77,519	—	—
可售回股份	—	141,336	—	—

附註：

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日載有按要求償還條款之銀行借款分別人民幣3,492,000元、人民幣2,924,000元及人民幣2,577,000元乃計入到期日為2年至5年之銀行借款。



根據 貴公司財務負債之合約未貼現現金流量計算之到期分析如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>				
可售回股份	—	113,115	—	—
財務擔保合約	780	—	—	—
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>				
可售回股份	119,795	—	—	—
財務擔保合約	123	—	—	—
<b>於二零一六年五月三十一日</b>				
可售回股份	—	141,336	—	—
財務擔保合約	1,352	—	—	—

**(d) 利率風險**

貴集團面對之利率風險自其銀行存款及借貸所產生。該等存款及借貸按根據當時市況改變之浮動利率計息。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及於二零一六年五月三十一日，倘該日之利率下跌10個基點，而所有其他可變因素維持不變，本年度／期間之綜合除稅後溢利／(虧損)將分別增加人民幣1,959,000元、減少人民幣2,529,000元及減少人民幣2,997,000元，乃主要由於借貸之利息開支減少所致。倘利率上升10個基點，而所有其他可變因素維持不變，則本年度／期間之綜合除稅後溢利／(虧損)將分別減少人民幣1,959,000元、增加人民幣2,529,000元及增加人民幣2,997,000元，乃主要由於借貸之利息開支增加所致。

**(e) 資本風險管理**

貴集團管理資本之目標為保障 貴集團之持續經營能力，以為股東帶來回報及為其他利益相關方帶來利益，同時維持最佳資本架構以減少資金成本。

貴集團主動及定期檢討及管理其資本架構，以確保最佳資本架構及股東回報，經慮及 貴集團未來資金需求及資金效率、現行及預期盈利能力、預期經營現金流量、預期資本開支及預期戰略投資機會。

為維持或調整資本架構， 貴集團可能會發行新股份或出售資產以減低債務。

貴集團基於資產負債比率監控資本。此比率按照債務總額除以資本總額計算得出。債務總額按綜合財務狀況表所列之借貸總額(包括「流動及非流動借貸」)計算得出。資本總額按照綜合財務狀況表所列之「權益」計算得出。

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
債務總額			
計息銀行貸款、其他借貸及應付一名關連方款項	447,621	585,583	581,080
資本總額	199,507	174,864	151,878
資產負債比率	2.2	3.3	3.8

(f) 金融工具分類

	貴集團		
	於十二月三十一日	於二零一六年	於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貸款及應收款項			
於財務狀況表所示之資產			
應收賬款	36,948	42,567	21,032
其他應收款項	3,973	2,544	3,076
受限制銀行存款	14,895	54,489	46,896
銀行及現金結餘	17,939	32,599	14,622
應收一名關連方款項	605	—	—
應收控股股東款項	1,874	—	—
應收關連公司款項	23,805	—	—
	100,039	132,199	85,626

	貴集團		
	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本計量及財務負債			
於財務狀況表所示之負債			
應付賬款	51,280	26,699	33,189
其他應付款項	25,649	25,092	25,384
借貸	291,929	419,826	404,384
股東貸款	48,795	59,198	63,039
可售回股份	89,100	106,559	113,657
應付一名關連方款項	17,797	—	—
	<u>524,550</u>	<u>637,374</u>	<u>639,653</u>

**(g) 公平值**

誠如綜合財務狀況表所反映，貴集團財務資產及財務負債之賬面值與其各自之公平值相若。

**5 公平值計量**

公平值為於計量日期市場參與者間於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。以下公平值計量披露乃採用將用於計量公平值之估值方法劃分為三層輸入數據之公平值架構作出：

第一層輸入數據： 貴集團可於計量日期取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。

第二層輸入數據： 除第一層所包括之報價外，資產或負債之直接或間接可觀察輸入數據。

第三層輸入數據： 資產或負債之不可觀察輸入數據。

貴集團之政策為於事件或情況變動導致轉撥當日確認任何三層之轉入及轉出。

## (a) 於各報告期末之公平值架構層級披露：

於二零一四年十二月三十一日

描述	採用以下輸入數據之公平值計量：			總計
	第一層	第二層	第三層	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量：				
投資物業土地 —				
於中國持有	—	—	552,462	552,462
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

於二零一五年十二月三十一日

描述	採用以下輸入數據之公平值計量：			總計
	第一層	第二層	第三層	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量：				
投資物業土地 —				
於中國持有	—	—	574,610	574,610
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

於二零一六年五月三十一日

描述	採用以下輸入數據之公平值計量：			總計
	第一層	第二層	第三層	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量：				
投資物業土地 —				
於中國持有	—	—	544,260	544,260
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## (b) 根據第三層輸入數據按公平值計量之資產對賬：

於有關期間在第三層公平值計量項下之投資物業變動乃於財務資料附註17呈列。投資物業之公平值調整於綜合全面收益表上之「投資物業之公平值收益」項目中確認。於有關期間之損益確認之所有收益乃自於報告期末持有之投資物業產生。

- (c) 於各報告期末，貴集團採用之估值過程及公平值計量採用之估值技術及輸入數據之披露：

貴集團管理層負責作財務申報用途之資產及負債公平值計量，包括第三層公平值計量。管理層最少每兩年就估值過程及結果進行討論。

就第三層公平值計量而言，貴集團一般會委聘具有認可專業資格及近期進行估值經驗之外聘估值專家。

於二零一四年十二月三十一日

第三層公平值計量

描述	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據	公平值 人民幣千元
			人民幣千元 ／平方米	增加對公平值 之影響	
投資物業， 土地一 於中國持有	銷售比較法	經計及時間、地 點、租期及用途 後每平方米之 價格	2.1-2.3	增加	552,462

於二零一五年十二月三十一日

第三層公平值計量

描述	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據	公平值 人民幣千元
			人民幣千元 ／平方米	增加對公平值 之影響	
投資物業， 土地一 於中國持有	銷售比較法	經計及時間、地 點、租期及用途 後每平方米之 價格	2.4-2.5	增加	574,610

於二零一六年五月三十一日  
第三層公平值計量

描述	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍 人民幣千元 /平方米	輸入數據 增加對公平值 之影響	公平值 人民幣千元
投資物業， 土地一 於中國持有	銷售比較法	經計及時間、地 點、租期及用途 後每平方米之價 格	2.4 - 2.5	增加	544,260

所有位於中國分類為投資物業之持有土地，已按物業將於估值日期交吉出售之基準估值。估值乃由利駿行測量師有限公司經參考可資比較土地使用權近期按每平方米價格基準計算之售價，就 貴集團投資物業時間及地點之特點較近期銷售之溢價或折讓作出調整後，採用銷售比較法進行。高質素土地之溢價較高，將導致公平值計量較高。

於有關期間內，所採用之估值技術概無變動。

## 6 收入

於有關期間， 貴集團自其主要產品及服務產生之收入如下：

	截至 十二月三十一日止年度		截至 五月三十一日止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業銷售	110,108	103,871	22,331	9,176
房間收入	50,114	51,659	22,033	25,860
入場券收入	15,697	18,917	6,736	8,318
餐飲收入	23,212	21,023	8,572	10,247
租金收入	980	871	352	428
按摩服務收入	2,388	2,045	999	893
會議費收入	1,206	1,109	593	706
其他服務收入	2,763	2,658	963	1,276
	<u>206,468</u>	<u>202,153</u>	<u>62,579</u>	<u>56,904</u>

## 7 其他收入

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度 二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	五月三十一日止五個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
利息收入	33	285	36	23
已沒收物業銷售按金	50	4	—	51
出售物業、廠房及設備之 收益／(虧損)，淨額	61	(38)	—	(1)
保險賠償	80	—	—	—
出售一間附屬公司之虧損 (附註39(a))	—	(16)	(16)	—
其他	219	152	106	7
	<u>443</u>	<u>387</u>	<u>126</u>	<u>80</u>

## 8 分部資料

主要經營決策人指定由 貴公司執行董事擔任，負責審閱 貴集團之內部呈報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。

貴公司之執行董事從服務角度考慮業務並評估 貴集團之表現，分為兩項主要業務：

物業開發	—	於中國開發及銷售物業
酒店及度假村營運	—	於中國經營酒店及度假村

貴公司之執行董事根據經營分部之除所得稅前分部收益評估其表現。分部損益並不包括投資物業作尚未釐定用途之公平值收益、融資成本、公司收入及開支。

根據業務性質， 貴公司之執行董事考慮透過自用或租賃方式開發五星級酒店及健康養生設施，並計入酒店及度假村營運分部。

## (i) 有關可呈報分部損益、資產及負債之資料：

	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日 止年度			
<b>收入</b>			
來自外部客戶之收入	96,360	110,108	206,468
分部間收入	151	—	151
總計	<u>96,511</u>	<u>110,108</u>	<u>206,619</u>
<b>業績</b>			
分部溢利	34,385	58,825	93,210
投資物業之公平值收益			33,199
融資成本			(23,664)
未分配公司開支			(19,907)
除稅前溢利			82,838
所得稅開支			(24,803)
本年度溢利			<u>58,035</u>
於二零一四年十二月三十一日			
<b>資產</b>			
分部資產	<u>426,045</u>	<u>94,973</u>	521,018
作一般行政用途之物業、廠房及 設備			1,048
尚未釐定用途之投資物業			310,640
作一般行政用途之預付款項、 按金及其他應收款項			4,040
應收關連公司款項			23,805
應收控股股東款項			1,874
應收一名關連方款項			605
遞延稅項資產			3,514
銀行及現金結餘			17,939
受限制銀行存款			14,895
			<u>899,378</u>



	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>負債</b>			
分部負債	<u>30,490</u>	<u>75,953</u>	106,443
作一般行政用途之應計費用及 其他應付款項			1,747
借貸			291,929
股東貸款			48,795
應付一名關連方款項			17,797
可售回股份			89,100
流動稅項負債			8,959
遞延稅項負債			<u>135,101</u>
綜合負債總額			<u>699,871</u>
<b>其他資料</b>			
利息收入	4	29	33
折舊及攤銷	15,314	176	15,490
添置分部非流動資產	<u>10,500</u>	<u>—</u>	<u>10,500</u>
<b>截至二零一五年十二月三十一日 止年度</b>			
<b>收入</b>			
來自外部客戶之收入	<u>98,282</u>	<u>103,871</u>	<u>202,153</u>
<b>業績</b>			
分部溢利	10,377	47,762	58,139
投資物業之公平值收益			11,801
融資成本			(46,442)
未分配公司開支			<u>(23,797)</u>
除稅前虧損			(299)
所得稅開支			<u>(15,193)</u>
本年度虧損			<u>(15,492)</u>

	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日			
<b>資產</b>			
分部資產	<u>470,720</u>	<u>77,107</u>	547,827
作一般行政用途之物業、廠房 及設備			835
尚未釐定用途之投資物業			322,680
正門建設之在建工程			36,000
作一般行政用途之預付款項、 按金及其他應收款項			8,177
遞延稅項資產			6,338
銀行及現金結餘			32,599
受限制銀行存款			<u>54,489</u>
			<u>1,008,945</u>
<b>負債</b>			
分部負債	<u>39,939</u>	<u>50,098</u>	90,037
作一般行政用途之應計費用 及其他應付款項			1,556
借貸			419,826
股東貸款			59,198
可售回股份			106,559
流動稅項負債			12,971
遞延稅項負債			<u>143,934</u>
綜合負債總額			<u>834,081</u>
<b>其他資料</b>			
利息收入	1	284	285
折舊及攤銷	15,830	176	16,006
添置分部非流動資產	<u>49,157</u>	<u>—</u>	<u>49,157</u>

	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一五年五月三十一日止 五個月(未經審核)			
收入			
來自外部客戶之收入	40,248	22,331	62,579
業績			
分部溢利	2,375	6,668	9,043
投資物業公平值收益			3,045
融資成本			(21,575)
未分配公司開支			(11,081)
除稅前虧損			(20,568)
所得稅抵免			278
本期間虧損			(20,290)
於二零一五年五月三十一日 (未經審核)			
資產			
分部資產	469,863	73,256	543,119
作一般行政用途之物業、廠房及 設備			919
尚未釐定用途之投資物業			313,780
作一般行政用途之預付款項、 按金及其他應收款項			5,231
應收控股股東款項			3,197
遞延稅項資產			9,521
銀行及現金結餘			40,498
受限制銀行存款			24,013
			940,278

	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年五月三十一日 (未經審核)			
<b>負債</b>			
分部負債	<u>33,240</u>	<u>42,528</u>	75,768
作一般行政用途之應計費用 及其他應付款項			1,845
借貸			390,945
股東貸款			51,342
可售回股份			92,575
當期稅項負債			7,663
遞延稅項負債			<u>138,851</u>
綜合負債總額			<u>758,989</u>
<b>其他資料</b>			
利息收入	14	22	36
折舊及攤銷	6,354	176	6,530
添置分部非流動資產	<u>2,788</u>	<u>—</u>	<u>2,788</u>
截至二零一六年五月三十一日止 五個月			
<b>收入</b>			
來自外部客戶之收入	<u>47,728</u>	<u>9,176</u>	<u>56,904</u>
<b>業績</b>			
分部溢利	4,514	984	5,498
投資物業公平值收益			5,640
融資成本			(16,528)
未分配公司開支			<u>(14,511)</u>
除稅前虧損			(19,901)
所得稅開支			<u>(689)</u>
本期間虧損			<u>(20,590)</u>

	酒店及 度假村營運 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年五月三十一日			
<b>資產</b>			
分部資產	447,264	136,619	583,883
作一般行政用途之物業、廠房 及設備			681
尚未釐定用途之投資物業			328,320
正門建設之在建工程			36,000
作一般行政用途之預付款項、 按金及其他應收款項			8,796
遞延稅項資產			9,070
銀行及現金結餘			14,622
受限制銀行存款			46,896
			<u>1,028,268</u>
<b>負債</b>			
分部負債	36,667	96,627	133,294
作一般行政用途之應計費用 及其他應付款項			5,280
借貸			404,384
股東貸款			63,039
可售回股份			113,657
當期稅項負債			10,382
遞延稅項負債			146,354
綜合負債總額			<u>876,390</u>
<b>其他資料</b>			
利息收入	13	10	23
折舊及攤銷	5,952	584	6,536
添置分部非流動資產	29,132	—	29,132

**(ii) 地區資料：**

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，所有收入及非流動資產均位於中國。

**(iii) 來自主要客戶之收入：**

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，來自 貴集團最大客戶之收入分別人民幣 20,700,000 元佔 貴集團總營業額之 10% 及人民幣 21,331,000 元佔 貴集團之總營業額 11%。截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，來自 貴集團最大客戶之收入佔 貴集團總收入少於 10%。

**9 融資成本**

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		五月三十一日止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息開支：				
— 銀行借貸利息開支	24,693	23,843	9,727	9,225
— 銀行借貸之提早償還費用	—	5,879	5,879	—
— 可售回股份利息開支 (附註 35)	2,606	11,893	4,178	5,866
— 股東貸款	1,315	7,331	2,956	3,159
	<u>28,614</u>	<u>48,946</u>	<u>22,740</u>	<u>18,250</u>
撥作持作出售物業資本之金額	(3,748)	(1,057)	(787)	(1,193)
撥作投資物業及物業、 廠房及設備資本之金額	<u>(1,202)</u>	<u>(1,447)</u>	<u>(378)</u>	<u>(529)</u>
總融資成本	<u><u>23,664</u></u>	<u><u>46,442</u></u>	<u><u>21,575</u></u>	<u><u>16,528</u></u>

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，一般用作在建工程之借入資金之借貸成本分別按年利率 7.64%、7.94%、7.94% 及 8.32% 撥充資本。

## 10 所得稅開支／(抵免)

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，由於貴集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。貴集團於中國之附屬公司須就其估計應課稅溢利按稅率25%繳納中國企業所得稅。

	截至十二月三十一日 止年度		截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
當期稅項				
香港利得稅	—	—	—	—
中國企業所得稅	8	4	4	5
土地增值稅	8,532	9,180	1,975	996
	8,540	9,184	1,979	1,001
遞延稅項(附註36)	16,263	6,009	(2,257)	(312)
	<u>24,803</u>	<u>15,193</u>	<u>(278)</u>	<u>689</u>

附註6所述之物業銷售包括別墅及公寓銷售。銷售別墅之土地增值稅乃根據各地方稅務機關批准之法定計稅方法按物業銷售之6%繳納。根據適用稅務規例，土地增值稅乃就土地增值按30%至60%之遞進稅率徵收，稅率乃按銷售物業之所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權之租賃費用、借貸成本及所有物業開發開支)計算。地方稅務機關尚未釐定計算就銷售公寓之土地增值稅之基準。管理層根據彼等之最佳估計採納30%至60%之遞進稅率。

貴集團除稅前溢利之稅項與使用合位實體之溢利適用之加權平均稅率計算應產生之理論數額之差異如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
			(未經審核)	
除稅前溢利／(虧損)	82,838	(299)	(20,568)	(19,901)
按本地所得稅率25%計算之稅項	20,710	(75)	(5,142)	(4,975)
可就計算所得稅扣除之土地增值稅之稅務影響	(2,133)	(2,295)	(494)	(249)
無須課稅之收益	(9)	(69)	(26)	—
不可扣稅開支之稅務影響	2,508	9,401	3,409	4,917
運用先前未確認稅項虧損之稅務影響	(4,895)	(1,025)	—	—
未動用未確認稅項虧損之稅務影響	90	76	—	—
土地增值稅	8,532	9,180	1,975	996
	<u>24,803</u>	<u>15,193</u>	<u>(278)</u>	<u>689</u>



## 11 本年度／期間溢利／(虧損)

貴集團之本年度／期間溢利／(虧損)已扣除／(計及)以下各項：

	截至十二月三十一日		截至五月三十一日	
	止年度		止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
				(未經審核)
核數師酬金				
— 核數服務	130	75	31	75
預付土地租賃款項攤銷	326	326	137	111
已售物業成本	42,178	42,904	10,039	3,959
已售存貨成本	8,678	8,129	3,406	4,259
翻新持作出售物業預付款項攤銷	—	—	—	5,585
物業、廠房及設備折舊	15,164	15,680	6,393	6,425
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註12)	30,833	43,340	18,085	19,341
上市開支	4,901	8,768	5,062	7,965
有關土地及樓宇之經營租賃租金	11,073	10,463	4,468	3,566
公用事業設施開支	7,534	7,178	3,807	3,967
廣告及市場推廣開支	5,361	8,214	5,204	3,695
銷售稅	13,629	13,554	3,447	3,667
維修及保養	988	2,396	1,092	965
清潔開支	2,364	2,405	1,308	1,793
娛樂及差旅開支	1,298	1,439	884	1,023
其他	15,076	12,869	4,046	3,601
總銷售成本、銷售開支及行政開支	<u>159,533</u>	<u>177,740</u>	<u>67,409</u>	<u>69,997</u>

## 12 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至十二月三十一日		截至五月三十一日	
	止年度		止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
				(未經審核)
薪金、花紅及津貼	29,627	40,324	16,992	17,557
退休金成本 — 界定供款計劃	1,206	3,016	1,093	1,784
	<u>30,833</u>	<u>43,340</u>	<u>18,085</u>	<u>19,341</u>

**(a) 退休金成本 – 界定供款計劃**

貴集團已為其香港僱員安排參與若干強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，強積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款計劃。根據強積金計劃，貴集團(僱主)及其僱員各自須根據強制性公積金計劃條例所界定之僱員收入之5%按月向計劃作出供款。由二零一四年六月一日起，各僱主及僱員之每月供款上限為1,500港元(二零一四年六月一日前：1,250港元)，而超出該金額之供款則為自願性。除供款外，貴集團概無進一步繳付退休後福利之責任。

貴集團於中國成立之附屬公司僱員為地方市政府營辦之中央退休金計劃成員。該等附屬公司須按僱員基本薪金及工資若干百分比向中央退休金計劃作出供款，以撥付有關退休福利。地方市政府承諾承擔該等附屬公司所有現有及日後退休僱員之退休福利責任。該等附屬公司就中央退休金計劃之唯一責任為根據該計劃作出所須供款。

除上述計劃之供款外，貴集團概無繳付退休後福利之重大責任。

**(b) 董事酬金**

貴公司各董事之酬金如下：

董事姓名	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	僱主對退休金	總計 人民幣千元
			計劃之供款 人民幣千元	
<b>截至二零一六年五月三十一日止五個月</b>				
<i>執行董事</i>				
韓志明先生(附註(a))	112	—	7	119
黃展雄先生(附註(d))	86	—	9	95
甄雅曼女士(附註(e))	—	—	—	—
<i>非執行董事</i>				
韓家峰先生(附註(c))	27	—	3	30
許展堂先生(附註(b))	—	—	—	—
	225	—	19	244

董事姓名	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	僱主對退休金	總計 人民幣千元
			計劃之供款 人民幣千元	
<b>截至二零一五年五月三十一日止五個月</b>				
<b>(未經審核)</b>				
<b>執行董事</b>				
韓志明先生(附註(a))	112	—	7	119
黃展雄先生(附註(d))	71	—	7	78
<b>非執行董事</b>				
韓家峰先生(附註(c))	26	—	3	29
許展堂先生(附註(b))	—	—	—	—
	<u>209</u>	<u>—</u>	<u>17</u>	<u>226</u>
<b>截至二零一五年十二月三十一日止年度</b>				
<b>執行董事</b>				
韓志明先生(附註(a))	269	22	20	311
黃展雄先生(附註(d))	192	—	20	212
<b>非執行董事</b>				
韓家峰先生(附註(c))	63	5	8	76
許展堂先生(附註(b))	—	—	—	—
	<u>524</u>	<u>27</u>	<u>48</u>	<u>599</u>
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>				
<b>執行董事</b>				
韓志明先生(附註(a))	268	36	—	304
<b>非執行董事</b>				
韓家峰先生(附註(c))	12	—	1	13
許展堂先生(附註(b))	—	—	—	—
	<u>280</u>	<u>36</u>	<u>1</u>	<u>317</u>

附註：

- (a) 於二零一四年一月十日獲委任
- (b) 於二零一四年九月二十九日獲委任
- (c) 於二零一四年十一月二十四日獲委任
- (d) 於二零一五年二月十三日獲委任
- (e) 於二零一六年五月十九日獲委任

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，概無就作為 貴公司或附屬公司董事而向該等董事支付董事袍金，而 貴公司或附屬公司亦無向董事支付酬金作為加入 貴公司之獎勵或作為離職補償。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，概無董事已放棄任何酬金。

**(c) 五名最高薪酬人士**

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月， 貴集團之五名最高薪酬人士分別包括一名、兩名、兩名及兩名董事，其酬金已於上文呈列之分析中反映。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，應付其餘分別四名、三名、三名及三名人士之酬金載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	1,234	1,251	560	632
退休金成本 — 界定供款計劃	19	38	18	17
	<u>1,253</u>	<u>1,289</u>	<u>578</u>	<u>649</u>

其餘人士之酬金介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日 止年度		截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
酬金範圍(以港元計值)				
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

## 13 董事之福利及權益

## (a) 有關以董事、董事之受控制法人團體及關連實體為受益人之貸款、類似貸款及其他交易之資料

(i) 貴公司訂立以董事為受益人之貸款、類似貸款及其他交易或 貴公司之附屬公司承諾(如適用)之資料如下：

董事姓名	應付總額 人民幣千元	於年初 未償還金額 人民幣千元	於年末 未償還金額 人民幣千元	於年內之最高 未償還金額 人民幣千元	已到期 但未支付金額 人民幣千元	已撥付 呆賬撥備 人民幣千元	年期	利率	抵押品
於二零一四年 十二月三十一日									
類似貸款或信貸 交易：									
韓志明先生	1,874	—	1,874	1,874	—	—	於要求時 償還	無	無
於二零一五年 十二月三十一日									
類似貸款或信貸 交易：									
韓志明先生	—	1,874	—	1,874	—	—	於要求時 償還	無	無

(ii) 貴公司訂立以韓志明先生之受控制實體為受益人之貸款、類似貸款及其他交易或 貴公司之附屬公司承諾(如適用)之資料如下：

借款人姓名	應付總額 人民幣千元	於年初 未償還金額 人民幣千元	於年末 未償還金額 人民幣千元	於年內之最高 未償還金額 人民幣千元	已到期 但未支付金額 人民幣千元	已撥付 呆賬撥備 人民幣千元	年期	利率	抵押品
於二零一四年 十二月三十一日									
類似貸款或信貸交易：									
開平市古兜投資開發 有限公司(附註 24)	22,663	75,924	22,663	75,924	—	—	於要求時 償還	無	無
開平市古兜酒店投資 管理有限公司 (附註 24)	1,142	22,390	1,142	22,390	—	—	於要求時 償還	無	無

借款人姓名	應付總額 人民幣千元	於年初 未償還金額 人民幣千元	於年末 未償還金額 人民幣千元	於年內之最高 未償還金額 人民幣千元	已到期 但未支付金額 人民幣千元	已撥付 呆賬撥備 人民幣千元	年期	利率	抵押品
江門市全大貿易 有限公司	—	61,976	—	75,810	—	—	於要求時 償還	無	無
於二零一五年 十二月三十一日									
類似貸款或信貸交易：									
開平市古兜投資開發 有限公司 (附註 24)	—	22,663	—	22,663	—	—	於要求時 償還	無	無
開平市古兜酒店投資 管理有限公司 (附註 24)	—	1,142	—	1,142	—	—	於要求時 償還	無	無

- (iii) 貴公司訂立以 貴公司控股公司之董事韓志明先生之若干關連實體為受益人之貸款、類似貸款及其他交易或 貴公司之附屬公司承諾(如適用)之資料如下：

借款人姓名	聯繫性質	應付總額 人民幣千元	於年初 未償還金額 人民幣千元	於年末 未償還金額 人民幣千元	於年內之最高 未償還金額 人民幣千元	已到期 但未支付金額 人民幣千元	已撥付 呆賬撥備 人民幣千元	年期	利率	抵押品
於二零一四年 十二月三十一日										
類似貸款或信貸交易：										
蓬江區志輝貿易部	韓志明先生之 聯屬人士	—	2,000	—	2,000	—	—	無	無	無
蓬江區全景建築裝 工程部	韓志明先生之 聯屬人士	—	5,210	—	15,420	—	—	無	無	無

於二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，概無以董事、彼等之受控制法人團體及關連實體為受益人之未償還貸款、類似貸款及其他交易。

## 14 每股盈利／(虧損)

## (a) 基本

每股基本盈利／(虧損)乃以有關期間 貴公司擁有人應佔溢利／(虧損)除以已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至十二月三十一日		截至五月三十一日	
	止年度		止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
貴公司擁有人應佔溢利／(虧損) (人民幣千元)	58,036	(15,492)	(20,290)	(20,590)
已發行普通股之加權平均數 (千股)(附註)	<u>33,282</u>	<u>28,500</u>	<u>28,500</u>	<u>28,500</u>
每股基本盈利／(虧損) (人民幣元)	<u>1.744</u>	<u>(0.544)</u>	<u>(0.712)</u>	<u>(0.722)</u>

附註：

普通股加權平均數乃由扣減可售回股份加權平均數計算得出。

## (b) 攤薄

貴公司之可售回股份為要求 貴公司購回其自身股份之合約，倘影響具攤薄性質，則於計算每股攤薄盈利時反映。倘該等合約於年／期內「具盈利價值」(即清償價高於該年度／期間之平均市價)，每股盈利之潛在攤薄影響計算如下：

- (i) 假設於年／期初發行(按年／期內平均市價)充足普通股以籌集所得款項以達成合約要求；
- (ii) 假設發行之所得款項乃用作達成合約要求(即購回普通股)；及

- (iii) 增量普通股(假設將予發行普通股數目及達成合約所獲取之普通股數目之差異)撥入每股攤薄盈利之計算中。

	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
貴公司擁有人應佔溢利	58,036
購回可售回股份所節省之財務成本	<u>2,606</u>
計算每股攤薄盈利之溢利	60,642
	千股
已發行普通股之加權平均數	33,282
增量普通股	<u>1,635</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均數	34,917
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u><u>1.737</u></u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，由於 貴公司錄得虧損，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。



## 15 物業、廠房及設備

	貴集團					總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
<b>成本</b>						
於二零一四年一月一日	149,788	23,543	76,369	5,966	8,615	264,281
添置	—	2,140	3,405	722	3,175	9,442
重新分類	—	—	933	—	(933)	—
出售	—	—	—	(368)	—	(368)
匯兌差額	—	—	2	5	—	7
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	149,788	25,683	80,709	6,325	10,857	273,362
添置	—	1,092	5,857	989	40,414	48,352
重新分類	—	—	713	—	(713)	—
出售	—	—	—	(747)	—	(747)
出售一間附屬公司	—	(33)	—	—	—	(33)
匯兌差額	—	4	33	92	—	129
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	149,788	26,746	87,312	6,659	50,558	321,063
添置	—	5,596	1,835	226	24,942	32,599
從投資物業轉撥	—	—	—	—	22,924	22,924
出售	—	(3)	—	—	—	(3)
匯兌差額	—	—	5	20	—	25
於二零一六年五月三十一日	<u>149,788</u>	<u>32,339</u>	<u>89,152</u>	<u>6,905</u>	<u>98,424</u>	<u>376,608</u>
<b>累計折舊</b>						
於二零一四年一月一日	56,271	19,701	12,854	4,722	—	93,548
年內扣除	7,480	1,778	5,281	625	—	15,164
出售	—	—	—	(368)	—	(368)
匯兌差額	—	—	—	4	—	4
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	63,751	21,479	18,135	4,983	—	108,348
年內扣除	7,519	1,812	5,594	755	—	15,680
出售	—	—	—	(709)	—	(709)
匯兌差額	—	2	11	64	—	77
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	71,270	23,293	23,740	5,093	—	123,396
年內扣除	2,489	835	2,810	291	—	6,425
出售	—	(2)	—	—	—	(2)
匯兌差額	—	(4)	(23)	(12)	—	(39)
於二零一六年五月三十一日	<u>73,759</u>	<u>24,122</u>	<u>26,527</u>	<u>5,372</u>	<u>—</u>	<u>129,780</u>

	貴集團					總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
賬面值						
於二零一六年五月三十一日	76,029	8,217	62,625	1,533	98,424	246,828
於二零一五年十二月三十一日	78,518	3,453	63,572	1,566	50,558	197,667
於二零一四年十二月三十一日	86,037	4,204	62,574	1,342	10,857	165,014

貴集團之樓宇均為位於中國，並按長期及中期租約持有。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，貴集團樓宇之賬面值分別為人民幣65,205,000元、人民幣59,746,000元及人民幣61,737,000元，已質押作為貴集團借貸之抵押品(附註30)。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度／期間以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月之折舊開支分別人民幣13,888,000元、人民幣14,207,000元、人民幣5,899,000元及人民幣5,934,000元已計入銷售成本。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度／期間以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月之折舊開支分別人民幣1,276,000元、人民幣1,473,000元及、人民幣494,000元及人民幣491,000元已計入行政開支。

於二零一四年十二月三十一日，相關當局尚未發出為數人民幣5,366,000元(二零一五年十二月三十一日：零及二零一六年五月三十一日：零)之若干樓宇之房屋所有權證。根據貴集團之法律顧問，貴集團仍有權佔用該等樓宇，惟禁止其轉讓、出讓或出售該等樓宇之權利，除非且直至其正式收到房屋所有權證為止。於本報告日期，房屋所有權證已獲發出。

## 16 預付土地租賃款項

	貴集團		
	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	於二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
於年／期初	9,333	9,007	8,457
預付土地租賃款項攤銷	(326)	(326)	(111)
轉撥至持作出售開發中物業	—	(224)	—
於年／期末	9,007	8,457	8,346
減：流動部分	(326)	(326)	(326)
非流動部分	8,681	8,131	8,020

貴集團之預付土地租賃款項分析如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國：			
長期租約	2,503	2,448	2,429
中期租約	6,504	6,009	5,917
	<u>9,007</u>	<u>8,457</u>	<u>8,346</u>

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，預付租賃土地款項之賬面值分別為人民幣6,644,000元、人民幣7,413,000元及人民幣7,114,000元，已質押作為貴集團借貸之抵押品(附註30)。

#### 17 投資物業

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
於年／期初	492,280	552,462	574,610
添置	1,058	805	—
計入損益之公平值收益	59,124	21,343	9,640
轉撥至物業、廠房及設備	—	—	(22,924)
轉撥至持作出售物業	—	—	(17,066)
於年／期末	<u>552,462</u>	<u>574,610</u>	<u>544,260</u>

按公平值列賬之貴集團投資物業分析如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國：			
中期租約	<u>552,462</u>	<u>574,610</u>	<u>544,260</u>

- (a) 貴集團之投資物業透過使用消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。貴集團按與收回該等投資物業之預期方式一致之稅率及稅基計量該等投資物業之暫時差額之遞延稅項(附註36)。

- (b) 於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，貴集團投資物業之公平值乃根據與貴集團概無關連之獨立合資格專業估值師利駿行測量師有限公司進行之估值計算。收益或虧損之重估計入損益之「投資物業之公平值收益」。下表分析透過估值方法按公平值列賬之投資物業。
- (c) 公平值為人民幣215,850,000元、人民幣396,810,000元及人民幣302,710,000元之貴集團投資物業已獲質押作為貴集團分別於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日之借款之抵押(附註30)。

採用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第三層)如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量			
一 尚未釐定用途之土地	310,640	322,680	328,320
一 持作開發投資物業之土地	241,822	251,930	215,940
	<u>552,462</u>	<u>574,610</u>	<u>544,260</u>

貴集團之政策為於導致轉撥之事件發生之日期或情況改變之日期，確認公平值架構層級之間之轉入或轉出。

於有關期間內，第一層、第二層及第三層之間概無轉撥。

	尚未釐定用途 之土地 人民幣千元	持作開發投資 物業之土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	277,140	215,140	492,280
添置	301	757	1,058
公平值收益	33,199	25,925	59,124
	<u>310,640</u>	<u>241,822</u>	<u>552,462</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>310,640</u>	<u>241,822</u>	<u>552,462</u>
「投資物業之公平值收益」項下計入於年末 持有之資產之溢利或虧損之本年度收益或 虧損總額	<u>33,199</u>	<u>25,925</u>	<u>59,124</u>

	尚未釐定用途 之土地 人民幣千元	持作開發投資 物業之土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	310,640	241,822	552,462
添置	239	566	805
公平值收益	11,801	9,542	21,343
於二零一五年十二月三十一日	<u>322,680</u>	<u>251,930</u>	<u>574,610</u>
「投資物業之公平值收益」項下計入於年末 持有之資產之溢利或虧損之本年度收益 或虧損總額	<u>11,801</u>	<u>9,542</u>	<u>21,343</u>
於二零一六年一月一日	322,680	251,930	574,610
公平值收益	5,640	4,000	9,640
轉撥至物業、廠房及設備	—	(22,924)	(22,924)
轉撥至持作出售物業	—	(17,066)	(17,066)
於二零一六年五月三十一日	<u>328,320</u>	<u>215,940</u>	<u>544,260</u>
「投資物業之公平值收益」項下計入於年末 持有之資產之溢利或虧損之本期間收益 或虧損總額	<u>5,640</u>	<u>4,000</u>	<u>9,640</u>

### 貴集團之估值程序

貴集團之投資物業乃由獨立專業合資格估值師(其持有獲認可之有關專業資格，且最近就所評估投資物業之地點及分部具備估值經驗)於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日進行重估。就所有投資物業而言，其目前使用等同於其最高及最佳使用。

貴集團之財務部門檢討由獨立估值師進行之估值以作財務呈報用途。該等估值結果其後向貴集團管理層呈報，以進行有關估值程序及估值結果之合理程度之討論及檢討。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，該等物業之公平值已由利駿行測量師有限公司釐定。

### 估值技術

就尚未釐定用途之土地及持作開發投資物業之土地而言，採用銷售比較法釐定估值。鄰近可資比較物業之銷售價格因應物業規模等主要因素間之差異予以調整。該估值方法最重要之輸入數據為每平方米價格。

採用重大不可觀察輸入數據(第三層)之公平值計量之資料如下：

於二零一六年五月三十一日

描述	公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍 (概率加權 平均值)	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
尚未釐定用途之土地	328,320	銷售比較法	每平方米價格	每平方米 人民幣2,499元	每平方米價格愈高， 公平值愈高
持作開發投資物業之土地	215,940	銷售比較法	每平方米價格	每平方米 人民幣2,499元	每平方米價格愈高， 公平值愈高

於二零一五年十二月三十一日

描述	公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍 (概率加權 平均值)	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
尚未釐定用途之土地	322,680	銷售比較法	每平方米價格	每平方米 人民幣2,431元	每平方米價格愈高， 公平值愈高
持作開發投資物業之土地	251,930	銷售比較法	每平方米價格	每平方米 人民幣2,431元	每平方米價格愈高， 公平值愈高

於二零一四年十二月三十一日

描述	公平值		不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍 (概率加權 平均值)		不可觀察輸入數據 與公平值之關係
	人民幣千元	估值技術		每平方 米價格	每平方 米 人民幣2,300元	
尚未釐定用途之土地	310,640	銷售比較法	每平方 米價格	每平方 米 人民幣2,300元	每平方 米價格愈高， 公平值愈高	
持作開發投資物業之土地	241,822	銷售比較法	每平方 米價格	每平方 米 人民幣2,300元	每平方 米價格愈高， 公平值愈高	

### 18 於一間附屬公司之投資

	貴公司		
	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	於二零一五年 五月三十一日 人民幣千元	於二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
非上市投資，按成本	208,587	208,587	208,587
應收附屬公司款項	27,854	29,488	29,820
	<u>236,441</u>	<u>238,075</u>	<u>238,407</u>

應收一間附屬公司款項指給予附屬公司之墊款，為無抵押、免息及須按要求償還。

於各報告期末之附屬公司詳情載述於附註1.2。

## 19 持作出售之物業

	貴集團		
	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	於二零一五年 二零一五年 人民幣千元	於二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
持作出售之已竣工物業			
— 租賃土地	1,115	284	209
— 建設成本及資本化開支	54,427	14,368	10,833
— 資本化利息	2,474	278	111
	<u>58,016</u>	<u>14,930</u>	<u>11,153</u>
持作出售之開發中物業			
— 租賃土地	965	1,189	18,255
— 建設成本及資本化開支	139	19,392	44,594
— 資本化利息	99	1,412	2,150
	<u>1,203</u>	<u>21,993</u>	<u>64,999</u>
	<u><u>59,219</u></u>	<u><u>36,923</u></u>	<u><u>76,152</u></u>

- (a) 計入持作出售之已竣工物業及持作出售之開發中物業之預付土地租賃款項之賬面值分析如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
於中國			
— 長期租約	47	—	—
— 中期租約	2,033	1,473	18,464
	<u>2,080</u>	<u>1,473</u>	<u>18,464</u>



(b) 持作出售之開發中物業預期將於以下時間完成：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,203	21,993	47,706
一年後	—	—	17,293
	<u>1,203</u>	<u>21,993</u>	<u>64,999</u>

## 20 存貨

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，存貨包括商品貨物。存貨乃按成本或可變現淨值之較低者列賬。

## 21 應收賬款

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	<u>36,948</u>	<u>42,567</u>	<u>21,032</u>

貴集團向酒店及度假村營運分部之旅遊代理及公司客戶提供介乎30至90日之平均信貸期。就新增旅遊代理及公司客戶而言，一般須墊付款項。根據簽訂之協議，物業單位買方獲授15日至180日之還款期。貴公司將對所有要求就交易貸款之買家進行信貸評估。貴集團一般不會於買方最終清償購買代價前，向買家發出物業擁有權證。貴集團嚴格控制其未收回應收款項。董事定期檢討逾期結餘。

按旅遊代理及公司客戶之發票日期，或物業單位買家之預定還款日期，並扣除備抵計算之應收賬款賬齡分析如下：

	貴集團								
	於十二月三十一日						於五月三十一日		
	二零一四年			二零一五年			二零一六年		
	旅遊代理	物業買家	總計	旅遊代理	物業買家	總計	旅遊代理	物業買家	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	
最多30日	3,789	30,433	34,222	6,459	33,932	40,391	570	14,889	15,459
31至60日	1,630	—	1,630	1,470	—	1,470	439	—	439
61至90日	532	—	532	331	—	331	302	—	302
91至180日	198	—	198	106	—	106	3,277	—	3,277
181至365日	55	—	55	132	—	132	994	—	994
1至2年	285	—	285	137	—	137	498	—	498
2年以上	26	—	26	—	—	—	63	—	63
	<u>6,515</u>	<u>30,433</u>	<u>36,948</u>	<u>8,635</u>	<u>33,932</u>	<u>42,567</u>	<u>6,143</u>	<u>14,889</u>	<u>21,032</u>

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，上文所述之應收賬款之賬面值為最高信貸風險。該等應收賬款之賬面值以人民幣計值。

於二零一四年十二月三十一日，應收賬款為人民幣6,400,000元已質押作為財務資料附註30所載信託融資安排之抵押品。

於二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，應收賬款分別為人民幣8,572,000元及人民幣5,990,000元已質押作為財務資料附註30所載銀行貸款之抵押品。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，應收賬款分別人民幣779,000元、人民幣682,000元及人民幣1,806,000元已逾期但未減值。該等賬款與近期並無拖欠還款記錄之多間獨立旅遊代理及公司客戶有關。該等應收賬款之賬齡分析如下：

	貴集團								
	於十二月三十一日						於五月三十一日		
	二零一四年			二零一五年			二零一六年		
	旅遊代理	物業買家	總計	旅遊代理	物業買家	總計	旅遊代理	物業買家	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	
最多30日	380	—	380	465	—	465	1,181	—	1,181
31至60日	44	—	44	5	—	5	51	—	51
61至90日	29	—	29	22	—	22	65	—	65
91至180日	92	—	92	52	—	52	21	—	21
181至365日	164	—	164	92	—	92	405	—	405
1至2年	44	—	44	46	—	46	20	—	20
2年以上	26	—	26	—	—	—	63	—	63
	<u>779</u>	<u>—</u>	<u>779</u>	<u>682</u>	<u>—</u>	<u>682</u>	<u>1,806</u>	<u>—</u>	<u>1,806</u>

## 22 預付款項、按金及其他應收款項

	貴集團		
	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	於二零一五年 五月三十一日 人民幣千元	於二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
<b>非即期部分</b>			
翻新持作出售物業之預付款項(附註a)	—	22,923	21,249
購買物業、廠房及設備之按金	—	3,500	—
	—	26,423	21,249
<b>即期部分</b>			
預付款項			
— 翻新持作出售物業(附註a)	—	13,404	13,559
— 銷售及回租交易之預付租金 (附註b)	2,440	1,835	1,561
— 上市開支	1,634	4,838	7,618
— 其他	1,153	1,383	5,751
	5,227	21,460	28,489
其他應收款項	3,973	2,544	3,076
按金	1,322	1,607	4,688
	10,522	25,611	36,253
	10,522	52,034	57,502

附註：

- (a) 預付款項包括 貴集團應付之視作租金成本，惟物業擁有人已放棄該等視作租金成本以換取翻新山海度假公寓。視作租金成本根據相關租賃協議之年期於損益攤銷。
- (b) 預付款項包括來自 貴集團與若干買方就出售若干 貴集團物業訂立之銷售及回租交易產生之預付租金。預付租金根據相關協議之年期於損益攤銷。

## 23 應收一名關連方款項

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日應收一名關連方款項如下：

姓名	擁有實益權益之董事名稱	貴集團					截至二零一六年五月三十一日止五個月之最高未償還金額	最高未償還金額
		於十二月三十一日二零一四年	於十二月三十一日二零一五年	於二零一六年五月三十一日	截至十二月三十一日止年度之最高未償還金額二零一四年	截至十二月三十一日止年度之最高未償還金額二零一五年		
王俊先生(主要管理人員)	不適用	605	—	—	605	605	—	

上述款項為非貿易性質、無抵押、須按要求償還及免息。

## 24 應收關連公司款項

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日應收關連公司款項如下：

名稱	擁有實益權益之董事姓名	貴集團					截至二零一六年五月三十一日止五個月之最高未償還金額	最高未償還金額
		於十二月三十一日二零一四年	於十二月三十一日二零一五年	於二零一六年五月三十一日	截至十二月三十一日止年度之最高未償還金額二零一四年	截至十二月三十一日止年度之最高未償還金額二零一五年		
開平市古兜投資開發有限公司 (附註13(a)(ii))	韓志明先生	22,663	—	—	75,924	22,663	—	
開平市古兜酒店投資管理有限公司 (附註13(a)(ii))	韓志明先生	1,142	—	—	22,390	1,142	—	
		23,805	—	—				

所有上述金額均為非貿易性質、無抵押、須按要求償還及免息。

## 25 受限制銀行存款

	貴集團		
	於十二月三十一日	於二零一六年	
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作出待售物業建設之擔保存款	14,895	9,769	3,644
已抵押銀行存款(附註30)	—	44,720	43,252
	<u>14,895</u>	<u>54,489</u>	<u>46,896</u>

根據廣東省商品房預售管理條例，貴集團須於指定銀行賬戶存放若干金額之預售物業所得款項，作為相關物業建設項目之擔保存款。存款僅可於取得中國國土資源和房屋管理局之批文時用於購買建築材料及支付相關物業項目之建設成本。有關擔保存款僅會於相關預售物業竣工後予以解除。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日之受限制銀行存款人民幣44,720,000元及人民幣43,252,000元分別已質押作為財務資料附註30所載之銀行貸款之抵押品。

貴集團之受限制銀行存款之賬面值與其公平值相若。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，貴集團之受限制銀行存款均以人民幣計值。將人民幣兌換為外幣受中國實施之外匯管制規例及結匯、售匯及付匯管理規定所規限。

## 26 銀行及現金結餘

貴集團以下列貨幣計值之銀行及現金結餘之賬面值與其公平值相若：

	貴集團		
	於十二月三十一日	於二零一六年	
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	12,233	27,034	12,840
港元	<u>5,706</u>	<u>5,565</u>	<u>1,782</u>
	<u>17,939</u>	<u>32,599</u>	<u>14,622</u>

## 27 應付賬款

按收取所提供貨物或服務之日期計算之 貴集團應付賬款賬齡分析如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	於二零一五年 二零一五年 人民幣千元	於二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
最多 90 日	27,032	12,948	18,829
91 至 180 日	3,854	4,301	6,194
181 至 365 日	1,030	5,626	4,482
1 至 2 年	18,135	250	1,254
2 年以上	1,229	3,574	2,430
	<u>51,280</u>	<u>26,699</u>	<u>33,189</u>

貴集團應付賬款之賬面值以人民幣計值，並與其公平值相若。

## 28 自預售物業收取之所得款項

自預售物業單位買方收取之所得款項指就預售向買方收取之按金，而尚未根據 貴集團收入確認政策確認為 貴集團之收入。預期所有所得款項將於一年內確認為收入。

## 29 應計費用及其他應付款項

	貴集團		
	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收取客戶之墊款	8,080	12,856	12,662
其他應付款項			
— 來自中國政府之墊款(附註)	18,000	18,000	18,000
— 其他	7,649	7,092	7,384
	25,649	25,092	25,384
應計費用			
— 員工成本	3,236	3,900	3,131
— 其他應付稅項	8,547	6,400	7,366
— 上市開支	1,242	2,237	3,670
— 其他	9,418	9,003	8,962
	22,443	21,540	23,129
	56,172	59,488	61,175

附註：

- (a) 該等數額指來自中國政府提供予 貴集團之補助，以改善及提升設施。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，相關設施仍進行施工中。該等數額將於 貴集團遵守所有隨附之條件時於損益中確認。
- (b) 貴集團之應付賬款之賬面值與其公平值相若。
- (c) 貴集團之應計費用及其他應付款項之賬面值以下列貨幣計值：

	貴集團		
	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	54,930	57,251	57,506
港元	1,242	2,237	3,669
	56,172	59,488	61,175

## 30 借貸

	貴集團		
	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款(附註a)	103,678	419,826	404,384
信託融資安排(附註b)	188,251	—	—
	<u>291,929</u>	<u>419,826</u>	<u>404,384</u>

借貸須於以下日期償還：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	89,075	103,910	86,535
一年至兩年內	42,981	39,456	28,838
兩年至五年內	156,381	140,017	167,816
五年以上	—	133,519	118,618
	<u>288,437</u>	<u>416,902</u>	<u>401,807</u>
於一年後到期償還但載有按要求償還條款之銀行貸款部分(列示於流動負債項下)	3,492	2,924	2,577
	<u>291,929</u>	<u>419,826</u>	<u>404,384</u>
減：須於12個月內清償之金額(列示於流動負債項下)	(92,567)	(106,834)	(89,113)
須於12個月後清償之金額	<u>199,362</u>	<u>312,992</u>	<u>315,271</u>

附註：

- (a) 貴集團之銀行借貸乃以 貴集團附屬公司作出之擔保、韓志明先生(「韓先生」)及其配偶(「韓夫人」)之個人擔保、韓先生及韓夫人擁有之物業、韓夫人所持關連公司擁有之物業、第三方擁有之別墅作抵押，並以 貴集團資產作質押，該等資產於報告期末之賬面值如下：

	附註	貴集團		
		於十二月三十一日		於二零一六年
		二零一四年	二零一五年	五月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	15	—	59,746	61,737
預付土地租賃款項	16	2,994	7,413	7,114
投資物業	17	115,056	396,810	302,710
已抵押銀行存款	25	—	44,720	43,252
應收賬款	21	—	8,572	5,990
		<u>—</u>	<u>8,572</u>	<u>5,990</u>

貴集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日之未提取貸款融資分別為人民幣35,000,000元、人民幣51,173,000元及人民幣71,564,000元。



- (b) 信託融資安排指向信託融資公司獲取之借貸。信託融資安排之主要內容為借貸，並以轉讓酒店及度假村營運之收入予信託融資公司之權利作為抵押品。信託融資安排項下之借貸亦以貴集團之資產作抵押，該等資產於各報告期末之賬面值如下：

	附註	貴集團		
		於十二月三十一日		於二零一六年
		二零一四年	二零一五年	五月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	15	65,205	—	—
預付土地租賃款項	16	3,650	—	—
投資物業	17	100,794	—	—
應收賬款	21	6,400	—	—
		<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>

貴集團貸款之賬面值以下列貨幣列賬：

	港元 人民幣千元	人民幣 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一四年十二月三十一日			
銀行貸款	19,318	84,360	103,678
信託融資安排	—	188,251	188,251
	<u>19,318</u>	<u>272,611</u>	<u>291,929</u>
二零一五年十二月三十一日			
銀行貸款	<u>38,578</u>	<u>381,248</u>	<u>419,826</u>
二零一六年五月三十一日			
銀行貸款	<u>30,997</u>	<u>373,387</u>	<u>404,384</u>

利率詳情載列如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
短期銀行貸款(浮動利率)	7.45%	4.80%	5.18%
短期銀行貸款(固定利率)	—	4.79%	4.79%
長期銀行貸款(浮動利率)	8.13%	5.81%	5.63%
信託融資安排(浮動利率)	8.46%	不適用	不適用
長期銀行貸款(固定利率)	不適用	7.19%	7.19%
	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>

- (c) 貴集團借款之賬面值與其公平值相若。
- (d) 於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，貴集團借貸之實際利率分別為7.2%、6.2%、6.2%及6.2%。

**31 應收控股股東款項**

應收韓先生款項為無抵押、免息及須按要求償還。

**32 應付一名關連方款項**

截至二零一四年十二月三十一日，應付一名關連方款項指應付由韓先生控制之同系附屬公司之款項。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

**33 股東貸款**

該等貸款按年利率 15% 計息及須於二零一六年三月五日或之前償還。貸款以韓志明先生之個人擔保及 貴公司之公司擔保作為抵押。貸款人無權於到期日前要求清償貸款。因此，於二零一四年及二零一五年十二月三十一日之貸款乃分別分類為非流動負債及流動負債。

股東貸款已於二零一六年三月五日到期。根據日期為二零一六年三月二日之確認契據，該等貸款(包括應計利息)已延長 24 個月至二零一八年三月五日，為由各貸款協議日期起計 42 個月。因此，於二零一六年五月三十一日之貸款乃分類為非流動負債。

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月， 貴集團股東貸款之實際利率分別為 14.5%、14.5%、14.5% 及 11.6%。

**34 財務擔保合約負債**

	貴公司		
	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	於二零一五年 二零一五年 人民幣千元	於二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
財務擔保合約	780	123	1,352

貴公司已就若干股東授予 貴集團附屬公司景騰集團有限公司之貸款提供擔保。根據擔保條款，倘拖欠任何貸款，則 貴公司有責任向股東償還拖欠貸款之附屬公司結欠之未償還本金額，連同累計利息及其他費用。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，董事並不認為有可能就任何上述擔保將向 貴公司提出之申索。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日，股東授出之融資金額為 60,000,000 港元，而已動用之金額為 60,000,000 港元。

貴公司之財務擔保合約負債於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日之公平值乃根據與貴集團並無關連之獨立合資格專業估值師利駿行測量師有限公司進行之估值計算。

### 35 可售回股份

	貴集團及 貴公司		
	於十二月三十一日	於二零一六年	
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	—	89,100	106,559
發行可售回股份	86,489	—	—
估算利息	2,606	11,892	5,866
匯兌差額	5	5,567	1,232
於年／期末	<u>89,100</u>	<u>106,559</u>	<u>113,657</u>

	貴集團及 貴公司		
	於十二月三十一日	於二零一六年	
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：			
流動負債	—	106,559	—
非流動負債	<u>89,100</u>	<u>—</u>	<u>113,657</u>
	<u>89,100</u>	<u>106,559</u>	<u>113,657</u>

附註：

- (i) 根據日期為二零一四年九月五日之股份認購協議，富安國際投資有限公司(「富安」)已認購3,040,000股貴公司普通股(「富安股份」)，總認購現金價格為35,200,000港元(相等於人民幣27,935,000元)。

根據貴公司、富安及Wealth Promise Holdings Limited(「Wealth Promise」)與韓先生於二零一四年九月十七日訂立之認沽期權契據(「富安認沽期權契據」)，貴公司向Wealth Promise(作為富安正式委任之代名人)認沽期權，賦予Wealth Promise權利(而非義務)要求貴公司於緊隨富安認沽期權契據日期後18個月屆滿當日起計6個月期間(「富安認沽期權契據期」)內任何時間，根據其條款及受限於其條件按購股權購買價向Wealth Promise購買富安股份，惟僅於貴公司普通股並無在富安認沽期權契據日期起計18個月內上市之情況下。購股權購買價相等於富安作出之認購價加按年利率15%計算之回報之總和。

富安認沽期權契據於二零一六年三月十六日到期。根據 貴公司、富安及 Wealth Promise 及韓先生於二零一六年三月十五日訂立之修訂契據(「富安修訂契據」)，由富安修訂契據日期起生效，各訂約方協定將可認沽期權及其應計利息之富安認沽期權契據期進一步延長 24 個月至二零一八年三月十六日，為由富安認沽期權契據日期起計 42 個月。

- (ii) 根據日期為二零一四年九月五日之股份購買協議，朝富資本有限公司(「朝富」)向最終控股公司 Harvest Talent Investments Limited (「Harvest Talent」)購買 4,560,000 股 貴公司普通股(「朝富股份」)，總購買價為 52,800,000 港元(相等於人民幣 41,848,000 元)。韓先生為 Harvest Talent 之控股股東。 貴公司並非該交易之訂約方。

根據 貴公司、朝富、朝富旅遊產業投資有限公司(「朝富旅遊」)及韓先生於二零一四年九月十九日訂立之認沽期權契據(「朝富認沽期權契據」)， 貴公司向朝富旅遊(作為朝富之正式委任代名人)授出認沽期權，賦予朝富旅遊權利(而非義務)要求 貴公司於緊隨朝富認沽期權契據日期後 18 個月屆滿當日起計 6 個月期間(「朝富認沽期權契據期」)內任何時間，根據其條款及受限於其條件按購股權購買價向朝富旅遊購買朝富股份，惟僅在 貴公司股份並無於朝富認沽期權契據日期起計 18 個月內上市之情況下。購股權購買價之金額相等於朝富作出之認購金額加按年利率 15% 計算之回報之總和。

朝富認沽期權契據於二零一六年三月十八日到期。根據 貴公司、朝富及朝富旅遊及韓先生於二零一六年三月十五日訂立之修訂契據(「朝富修訂契據」)，由朝富修訂契據日期起生效，各訂約方協定將可認沽期權及其應計利息之朝富認沽期權契據期進一步延長 24 個月至二零一八年三月十八日，為由朝富認沽期權契據日期起計 42 個月。

- (iii) 根據日期為二零一四年九月五日之股份購買協議，泰瑞創投有限公司(「泰瑞」)向 Harvest Talent 購買 1,900,000 股 貴公司普通股(「泰瑞股份」)，總購買價為 22,000,000 港元(相當於人民幣 17,403,000 元)。韓先生乃 Harvest Talent 之控股股東。 貴公司並非該交易之訂約方。

根據 貴公司、泰瑞及韓先生於二零一四年十二月十二日訂立之認沽期權契據(「GL 認沽期權契據」)， 貴公司向泰瑞授出認沽期權，賦予泰瑞權利(而非義務)要求 貴公司於緊隨 GL 認沽期權契據日期後 18 個月屆滿當日起計 6 個月期間(「GL 認沽期權契據期」)內任何時間，根據其條款及受限於其條件按購股權購買價向泰瑞購買泰瑞股份，惟僅在 貴公司股份並無於 GL 認沽期權契據日期起計 18 個月內上市之情況下。購股權購買價之金額相等於泰瑞作出之認購金額加按年利率 15% 計算之回報之總和。

GL 認沽期權契據將於二零一六年六月十一日到期。根據 貴公司、泰瑞 及韓先生於二零一六年三月十五日訂立之修訂契據(「GL 修訂契據」)，由 GL 修訂契據日期起生效，各訂約方協定將可認沽期權及其應計利息之 GL 認沽期權契據期進一步延長 24 個月至二零一八年六月十一日，為由 GL 認沽期權契據日期起計 42 個月。

- (iv) 根據與富安訂立之股份認購協議及與朝富及泰瑞訂立之股份購買協議，倘 貴公司們截至二零一四年十二月三十一日止年度經審核財務報表中之純利少於 64,000,000 港元，則 貴公司須根據股份認購協議及股份購買協議所載之基準發行及配發額外股份。 貴集團認為達到溢利保證之可能性極高，故並無就可售回股份之初步賬面值作出調整。鑒於 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之純利多於 64,000,000 港元，故其後已達到溢利保證。

貴公司已將上述富安之可認沽期權認購事項呈列為財務負債－可售回股份。倘貴公司於富安認沽期權契據日期起42個月或之前完成貴公司股份合資格上市，則認沽期權將自動失效，而有關財務負債將轉換為貴公司股本。

貴公司已將發行予朝富及泰瑞之獨立書面可認沽期權呈列為財務負債－可認沽期權連同有關計入儲備項下之股本之認沽期權。倘貴公司於朝富及GL認沽期權契據日期起42個月或之前根據朝富及GL修訂契據完成貴公司股份合資格上市，則可認沽期權將自動失效，而有關財務負債將轉換為貴公司股本。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度／期間以及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，財務成本人民幣2,606,000元、人民幣11,893,000元、人民幣4,178,000元及人民幣5,866,000元已於損益中扣除。

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月，貴集團可售回股份之實際利率分別為14.5%、14.5%、14.5%及12.2%。

### 36 遞延稅項

以下為貴集團確認之主要遞延稅項負債及資產。

#### 遞延稅項負債

	重估投資 物業 人民幣千元	加速稅項 折舊 人民幣千元	其他 人民幣千元	遞延稅項 負債總額 人民幣千元
於二零一四年一月一日	116,802	—	870	117,672
扣除自本期間損益 (附註10)	14,781	2,150	498	17,429
於二零一四年 十二月三十一日	131,583	2,150	1,368	135,101
扣除自本期間損益 (附註10)	5,445	2,843	545	8,833
於二零一五年 十二月三十一日	137,028	4,993	1,913	143,934
扣除自／(計入)本期間損 益(附註10)	2,410	385	(375)	2,420
於二零一六年 五月三十一日	<u>139,438</u>	<u>5,378</u>	<u>1,538</u>	<u>146,354</u>

## 遞延稅項資產

	減速稅項折舊 人民幣千元	預付土地租賃 攤銷超過 免稅額之金額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	遞延稅項 資產總額 人民幣千元
於二零一四年一月一日	(751)	(818)	(779)	(2,348)
扣除自／(計入)本年度損 益(附註10)	751	(64)	(1,853)	(1,166)
於二零一四年 十二月三十一日	—	(882)	(2,632)	(3,514)
計入本期間損益(附註10)	—	(145)	(2,679)	(2,824)
於二零一五年 十二月三十一日	—	(1,027)	(5,311)	(6,338)
計入本期間損益(附註10)	—	(69)	(2,663)	(2,732)
於二零一六年 五月三十一日	—	(1,096)	(7,974)	(9,070)

遞延所得稅資產乃就結轉稅項虧損作出確認，而通過未來應課稅溢利變現相關稅項利益乃屬可能。貴集團並無就二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日之虧損分別人民幣52,940,000元、人民幣49,144,000元及人民幣49,144,000元確認於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年五月三十一日之遞延所得稅資產分別人民幣13,235,000元、人民幣12,286,000元及人民幣12,286,000元，該等可結轉以抵銷未來應課稅收入及虧損之虧損須受五年之屆滿期間所規限。

## 37 股本

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元
於二零一四年一月十日(註冊成立日期)(附註b)	—	—
貴公司於集團重組時發行股份(附註b)	34,960	277
發行書面認沽期權(附註c)	3,040	24
於二零一四年及二零一五年十二月三十一日 以及二零一六年五月三十一日	38,000	301

- (a) 貴公司於二零一四年一月十日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份。
- (b) 於二零一四年一月十日(貴公司之註冊成立日期)，1股未繳股款股份已配發及發行。於二零一四年九月十一日，34,959,999股每股面值0.01港元之股份已根據集團重組發行，以交換景騰集團有限公司之股份。
- (c) 根據日期為二零一四年九月五日之股份認購協議，貴公司於二零一四年九月十七日向富安發行3,040,000股每股面值0.01港元之普通股(「富安認購股份」)，代價為35,200,000港元。該等股份根據文據之條款入賬列作財務負債—可售回股份。詳情請參閱附註35。
- (d) 根據與富安訂立之股份認購協議及與朝富及泰瑞訂立之股份購買協議，倘貴集團於其截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表之純利少於64,000,000港元，則貴公司須根據股份認購協議及股份購買協議所載基準發行及配發額外股份。由於貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之純利並不少於64,000,000港元，故溢利保證已於本財務資料日期失效。

### 38 儲備

#### (a) 貴集團

貴集團之儲備金額及其變動於綜合權益變動表內呈列。

## (b) 貴公司

	外幣換算儲備 人民幣千元	股本儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月十日 (註冊成立日期)	—	—	—	—	—
重組時發行股份	—	208,587	—	—	208,587
發行書面認沽期權 (附註35)	—	—	(58,659)	—	(58,659)
本期間全面虧損總額	(283)	—	—	(3,385)	(3,668)
於二零一四年 十二月三十一日	<u>(283)</u>	<u>208,587</u>	<u>(58,659)</u>	<u>(3,385)</u>	<u>146,260</u>
於二零一五年一月一日	(283)	208,587	(58,659)	(3,385)	146,260
本年度全面虧損總額	(3,960)	—	—	(11,208)	(15,168)
於二零一五年 十二月三十一日	<u>(4,243)</u>	<u>208,587</u>	<u>(58,659)</u>	<u>(14,593)</u>	<u>131,092</u>
於二零一六年一月一日	(4,243)	208,587	(58,659)	(14,593)	131,092
本期間全面虧損總額	(900)	—	—	(7,095)	(7,995)
於二零一六年 五月三十一日	<u>(5,143)</u>	<u>208,587</u>	<u>(58,659)</u>	<u>(21,688)</u>	<u>123,097</u>
於二零一五年一月一日	(283)	208,587	(58,659)	(3,385)	146,260
本期間全面(虧損)/收 益總額	1,957	—	—	(5,091)	(3,134)
於二零一五年 五月三十一日 (未經審核)	<u>1,674</u>	<u>208,587</u>	<u>(58,659)</u>	<u>(8,476)</u>	<u>143,126</u>



儲備之性質及目的

(i) 外匯儲備

外匯儲備包括所有換算海外業務財務報表所產生之匯兌差額。有關儲備已根據財務資料附註2.4(b)所載之會計政策處理。

(ii) 股本儲備

重組產生之資本儲備指 貴公司股份面值與二零一四年九月十一日收購之景騰集團有限公司之資本間之差額。詳情請參閱附註1.2。

39 綜合現金流量表附註

(a) 出售一間附屬公司

於二零一五年一月二十六日， 貴集團向韓先生間接全資擁有之公司江門景騰商務服務有限公司出售其於附屬公司江門市偉成商務服務有限公司之100%股權，代價為人民幣500,000元。

於出售日期之資產淨額如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	33
應收賬款	65
應收關連公司款項	500
銀行及現金結餘	141
應付賬款	(1)
應計費用及其他應付款項	(222)
	<hr/>
所出售之資產淨額	516
出售一間附屬公司之虧損	(16)
	<hr/>
總代價 — 以現金清償	<u>500</u>
出售產生之現金流量淨額：	
已收現金代價	500
所出售之現金及現金等價物	(141)
	<hr/>
	<u>359</u>

**(b) 收購非控股權益**

於二零一四年十二月八日，貴集團向非控股股東收購擁有99%權益之附屬公司之餘下1%權益，代價為人民幣5,000元。收購對貴公司擁有人應佔權益之影響如下：

	人民幣千元
所收購非控股權益之賬面值	(13)
已付非控股權益之代價	<u>(5)</u>
於權益確認之收購虧損	<u><u>(18)</u></u>

**(c) 主要非現金交易**

截至二零一四年十二月三十一日止年度，其他應付款項人民幣85,805,000元已透過貴集團之債權人發出債權轉讓通知書，以轉讓人民幣13,446,000元及人民幣72,359,000元之債權予貴集團債務人(乃分別計入其他應收款項及應收關連公司款項)而清償。

**(d) 融資活動附註**

於二零一三年十二月三十一日，貴集團之若干結餘乃計入其他應收款項及其他應付款項作融資用途。於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團已收取/清償所有該等尚未償還結餘及有關該等交易之現金流量乃分類為融資活動。

**40 資本承擔**

於報告期末，貴集團以下資本承擔已訂約但未撥備：

	貴集團		
	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	於二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
在建工程	2,190	3,989	1,990
物業、廠房及設備	25	25	—
持作出售物業	<u>—</u>	<u>45,448</u>	<u>31,661</u>
	<u><u>2,215</u></u>	<u><u>49,462</u></u>	<u><u>33,651</u></u>

## 41 租賃承擔

## 經營租賃承擔 — 承租人

於所示日期，貴集團於不可撤銷經營租約項下之未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	7,024	3,922	4,817
第二至五年(包括首尾兩年)	13,056	12,111	13,756
五年後	8,400	6,498	5,263
	<u>28,480</u>	<u>22,531</u>	<u>23,836</u>

應付經營租賃款項指就其若干樓宇應付之租金。租期協定為平均2至20年，而租金於租期內為固定，且不包括或然租金。

## 經營租賃承擔 — 出租人

於報告期末，貴集團於不可撤銷經營租約項下之應收未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	262	813	683
第二至五年(包括首尾兩年)	15	114	262
五年後	—	—	33
	<u>277</u>	<u>927</u>	<u>978</u>

應收經營租賃款項指應收之攤位租金。租期協定為平均2至5年，而租金於租期內為固定，且不包括或然租金。

## 42 重大關連方交易

關連方指有能力控制另一方或可對另一方之財務及經營決策行使重大影響力之人士。受共同控制之人士亦被視為有關連。

貴集團由韓志明先生最終控制。

以下為 貴集團及其關連方截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年及截至二零一五年及二零一六年五月三十一日止五個月於一般業務過程中進行之重大交易概要：

## (a) 關連方之名稱及關係

關連方之名稱	關係
富安	貴公司股東
朝富	貴公司股東
泰瑞	貴公司股東
梁鉅泉先生	廣東古兜之副總裁
韓志明先生	執行董事
李惠玲女士	執行董事之配偶

## (b) 與關連方之交易

於有關期間，以下交易乃根據雙方共同協定之條款與關連方進行：

	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
可售回股份之財務成本				
— 富安	837	3,819	1,340	1,880
— 朝富	1,254	5,725	2,050	2,816
— 泰瑞	515	2,349	788	1,170
股東貸款之財務成本：				
— 富安	760	3,666	1,478	1,580
— 朝富	555	3,665	1,478	1,579
來自梁鉅泉先生之物業銷售收入	244	—	—	—
李惠玲女士之薪金	140	143	55	55

## (c) 貴集團主要管理人員之酬金：

	於十二月三十一日		於五月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	1,509	1,828	789	840
退休福利計劃供款	26	123	49	52
	<u>1,535</u>	<u>1,951</u>	<u>838</u>	<u>892</u>

(未經審核)

## (d) 應收關連公司款項

	於十二月三十一日		於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 五月三十一日 人民幣千元
於年／期初	251,684	23,805	—
債權轉讓	(72,359)	—	—
出售一間附屬公司	—	(500)	—
本年度償還	<u>(155,520)</u>	<u>(23,305)</u>	<u>—</u>
於年／期末	<u>23,805</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 43 報告期後事項

貴公司根據董事會於二零一六年十一月十八日通過之決議案有條件採納購股權計劃，貴集團僱員及董事(其中包括)可獲授購股權，賦予彼等權利認購貴公司股份。自該計劃採納後，並無授出股份。

## III 其後財務報表

貴公司或其任何附屬公司並無就二零一六年五月三十一日及直至本報告日止的任何期間編製經審核財務報表。貴公司或其任何附屬公司於二零一六年五月三十一日後之任何期間並無宣派或支付股利。

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師

謹啟