

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

附錄三

目標集團的會計師報告

以下為目標公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就載入本通函而編製的目標集團財務資料的報告全文。



安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

以下載列我們就西安首創新開置業有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）的財務資料所編製的報告，該等財務資料包括目標集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月（「相關期間」）的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表、目標集團及目標公司分別於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日的綜合財務狀況表及財務狀況表連同有關附註（「財務資料」），以及目標集團截至二零一三年六月三十日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表（「中期比較資料」），以供載入鉅大國際控股有限公司（「貴公司」）就建議收購目標公司100%股權（「收購事項」）而於[編纂]刊發的通函（「通函」）。

目標公司為於二零零七年十二月二十四日在中華人民共和國（「中國」或「中國大陸」，不包括香港）成立的有限責任公司。

於本報告日期，目標公司於下文第II節附註1所載的附屬公司擁有100%直接權益。目標集團目前所有成員公司均採用十二月三十一日作為其財務年度結算日。目標集團目前所有成員公司的法定財務報表乃根據中國公認會計原則而編製。該等公司於相關期間的法定核數師詳情載於下文第II節附註1。

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

附錄三

目標集團的會計師報告

就本報告而言，目標公司的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」），當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋而編製目標集團的綜合財務報表（「相關財務報表」）。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審計截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月的相關財務報表。

本報告所載的財務資料乃根據相關財務報表編製，而並無對其作出調整。

董事的責任

目標公司的董事須負責根據香港財務報告準則編製可真實而公平地反映情況的相關財務報表，並且對目標公司的董事所認定屬必要的內部監控承擔責任，以確保相關財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

貴公司的董事（「董事」）須為本報告內收錄的財務資料、中期比較資料及通函的內容承擔責任。

申報會計師的責任

我們的責任是分別就財務資料及中期比較資料發表獨立意見及審閱結論，並向閣下報告我們的意見及審閱結論。

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號*招股章程及申報會計師*就財務資料執执行程序。

吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號*由實體獨立核數師審閱中期財務資料*審閱中期比較資料。審閱主要包括對管理層作出查詢及對財務資料應用分析性程序，並據此評估會計政策及呈列方式是否貫徹應用，惟另作披露者除外。審閱工作並不包括例如監控測試及資產與負債和交易活動核實等的審計程序。由於審閱的工作範圍遠較審計工作為小，故所提供的確定程度亦較審計工作為低。因此，吾等並不就中期比較資料發表意見。

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

附錄三

目標集團的會計師報告

有關財務資料的意見

我們認為，就本報告而言，財務資料能夠真實而公平地反映目標集團及目標公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日的事務狀況以及目標集團於各個相關期間的綜合業績和現金流量情況。

有關中期比較資料的審閱結論

根據吾等並不構成審計的審閱，就本報告而言，吾等並無注意到任何事項，致使吾等認為中期比較資料在所有重大方面並無按就財務資料所採納的相同基準編製。

此 致

鉅大國際控股有限公司

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited

列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

[編纂]

附錄三

目標集團的會計師報告

I. 財務資料

(a) 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
收益	6	1,188,285	95,420	1,211,440	889,058	1,045,287
銷售成本		(877,849)	(57,588)	(844,832)	(667,824)	(760,021)
毛利		310,436	37,832	366,608	221,234	285,266
其他收入及收益	6	2,028	6,620	2,297	851	1,088
銷售及分銷開支		(31,972)	(24,688)	(26,460)	(14,716)	(21,883)
行政開支		(4,000)	(4,341)	(5,256)	(1,522)	(2,242)
其他開支		(1)	(312)	-	-	(670)
融資成本	8	-	-	-	-	-
除稅前溢利	7	276,491	15,111	337,189	205,847	261,559
所得稅開支	10	(69,123)	(3,781)	(102,711)	(51,462)	(80,544)
年／期內溢利		207,368	11,330	234,478	154,385	181,015
年／期內其他全面 收益，扣除稅項		-	-	-	-	-
年／期內全面 收益總額		207,368	11,330	234,478	154,385	181,015
以下各方應佔：						
母公司擁有人	11	207,368	11,330	234,478	154,385	181,015
非控股權益		-	-	-	-	-
		207,368	11,330	234,478	154,385	181,015

應付股息的詳情於財務報表附註12披露。

附錄三

目標集團的會計師報告

(b) 綜合財務狀況表

		二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
	附註				
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	805	520	340	270
總非流動資產		805	520	340	270
流動資產					
存貨	16	1,204,477	1,846,547	1,731,576	1,307,869
應收貿易賬款	17	-	-	19,990	16,585
預付款項、按金及 其他應收款項	18	1,256,309	1,188,309	1,605,723	1,666,919
預付稅項	19	19,528	73,001	41,995	19,570
受限制現金	20	-	9,753	126,407	54,186
已抵押存款	20	-	-	210,000	10,000
現金及現金等價物	20	100,684	40,814	134,712	206,368
總流動資產		2,580,998	3,158,424	3,870,403	3,281,497
流動負債					
應付貿易賬款	21	19,090	101,247	235,176	291,256
客戶墊款		693,021	1,391,609	1,316,559	487,390
其他應付款項及 應計費用	22	53,024	48,832	145,156	35,517
應付股息		31,000	218,555	218,555	590,155
計息銀行借貸	23	200,000	160,000	24,000	547,500
應付稅項	19	24,645	13,903	36,021	31,158
總流動負債		1,020,780	1,934,146	1,975,467	1,982,976
淨流動資產		1,560,218	1,224,278	1,894,936	1,298,521
總資產減流動負債		1,561,023	1,224,798	1,895,276	1,298,791

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

附錄三

目標集團的會計師報告

		二零一一年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
總資產減流動負債		1,561,023	1,224,798	1,895,276	1,298,791
非流動負債					
計息銀行借貸	23	180,000	20,000	456,000	62,500
總非流動負債		180,000	20,000	456,000	62,500
淨資產		1,381,023	1,204,798	1,439,276	1,236,291
權益					
母公司擁有人應佔權益					
已發行股本	24	1,169,184	1,169,184	1,169,184	1,169,184
儲備	25	211,839	35,614	270,092	67,107
		1,381,023	1,204,798	1,439,276	1,236,291
非控股權益		-	-	-	-
權益總額		1,381,023	1,204,798	1,439,276	1,236,291

附錄三

目標集團的會計師報告

(c) 綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元 (附註24)	儲備金 人民幣千元 (附註25)	保留溢利 人民幣千元 (附註25)			
於二零一一年一月一日	1,169,184	3,547	924	1,173,655	-	1,173,655
年內溢利	-	-	207,368	207,368	-	207,368
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-
年內全面收益總額	-	-	207,368	207,368	-	207,368
自保留溢利轉撥	-	20,737	(20,737)	-	-	-
於二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年一月一日	1,169,184	24,284*	187,555*	1,381,023	-	1,381,023
年內溢利	-	-	11,330	11,330	-	11,330
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-
年內全面收益總額	-	-	11,330	11,330	-	11,330
自保留溢利轉撥	-	1,134	(1,134)	-	-	-
已宣派股息 (附註12)	-	-	(187,555)	(187,555)	-	(187,555)
於二零一二年 十二月三十一日及 二零一三年一月一日	1,169,184	25,418*	10,196*	1,204,798	-	1,204,798
年內溢利	-	-	234,478	234,478	-	234,478
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-
年內全面收益總額	-	-	234,478	234,478	-	234,478
自保留溢利轉撥	-	23,447	(23,447)	-	-	-
於二零一三年 十二月三十一日及 二零一四年一月一日	1,169,184	48,865*	221,227*	1,439,276	-	1,439,276
期內溢利	-	-	181,015	181,015	-	181,015
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-
期內全面收益總額	-	-	181,015	181,015	-	181,015
自保留溢利轉撥	-	18,110	(18,110)	-	-	-
已宣派股息 (附註12)	-	-	(384,000)	(384,000)	-	(384,000)
於二零一四年六月三十日	1,169,184	66,975*	132*	1,236,291	-	1,236,291

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

附錄三

目標集團的會計師報告

截至二零一三年六月三十日止六個月（未經審計）

	母公司擁有人應佔			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元 (附註24)	儲備金 人民幣千元 (附註25)	保留溢利 人民幣千元 (附註25)			
於二零一三年一月一日	1,169,184	25,418	10,196	1,204,798	-	1,204,798
期內溢利(未經審計)	-	-	154,385	154,385	-	154,385
期內其他全面收益 (未經審計)	-	-	-	-	-	-
期內全面收益總額 (未經審計)	-	-	154,385	154,385	-	154,385
於二零一三年六月三十日 (未經審計)	<u>1,169,184</u>	<u>25,285</u>	<u>164,581</u>	<u>1,359,183</u>	<u>-</u>	<u>1,359,183</u>

* 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備分別人民幣211,839,000元、人民幣35,614,000元、人民幣270,092,000元及人民幣67,107,000元。

附錄三

目標集團的會計師報告

(d) 綜合現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
經營活動產生的現金					
流量					
除稅前溢利	276,491	15,111	337,189	205,847	261,559
就下列各項的調整：					
利息收入	6 (2,008)	(6,365)	(1,275)	(504)	(882)
折舊	14 269	326	249	155	70
	<u>274,752</u>	<u>9,072</u>	<u>336,163</u>	<u>205,498</u>	<u>260,747</u>
存貨(增加)/減少	234,050	(620,792)	134,550	307,544	449,555
應收貿易賬款 (增加)/減少	-	-	(19,990)	-	3,405
預付款項、按金及 其他應收款項 (增加)/減少	(18,367)	(43,242)	13,236	27,642	72,513
受限制現金(增加)/ 減少	-	(9,753)	(116,654)	(87,835)	72,221
應付貿易賬款 增加/(減少)	(20,525)	82,157	133,929	111,509	56,080
客戶墊款增加/ (減少)	(235,057)	698,588	(75,050)	(524,780)	(829,169)
其他應付款項及應計 費用增加/(減少)	<u>26,244</u>	<u>5,975</u>	<u>96,324</u>	<u>29,247</u>	<u>(109,638)</u>
經營產生/(所用) 的現金	<u>261,097</u>	<u>122,005</u>	<u>502,508</u>	<u>68,825</u>	<u>(24,286)</u>
已付中國企業所得稅	(19,629)	(54,464)	(24,817)	(16,979)	(56,268)
已付中國土地增值稅	<u>(9,920)</u>	<u>(13,531)</u>	<u>(24,770)</u>	<u>(8,794)</u>	<u>(6,715)</u>
經營活動產生/ (所用)的現金 流量淨額	<u>231,548</u>	<u>54,010</u>	<u>452,921</u>	<u>43,052</u>	<u>(87,269)</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
經營活動產生/ (所用)的現金 流量淨額	231,548	54,010	452,921	43,052	(87,269)
投資活動產生的 現金流量					
購買物業、廠房及 設備項目	(423)	(41)	(69)	(68)	-
已收利息	2,008	865	1,275	504	882
已抵押存款(增加)/ 減少	-	-	(210,000)	(10,000)	200,000
墊款予關連方	(1,927,000)	(2,298,500)	(1,476,000)	(577,000)	(3,856,500)
關連方還款	1,606,832	2,415,242	1,045,350	456,350	3,722,791
投資活動所得/ (所用)的現金 流量淨額	(318,583)	117,566	(639,444)	(130,214)	67,173
融資活動產生的 現金流量					
新增銀行借貸	300,000	-	500,000	300,000	150,000
償還銀行借貸	(170,000)	(200,000)	(200,000)	(180,000)	(20,000)
應付關連方借貸	10,168	-	-	-	-
向關連方還款	-	(10,168)	-	-	-
已付利息	(22,856)	(21,278)	(19,579)	(5,841)	(25,848)
已付股息	-	-	-	-	(12,400)
融資活動所得/ (所用)的現金 流量淨額	117,312	(231,446)	280,421	114,159	91,752
現金及現金等價物 增加/(減少)淨額	30,277	(59,870)	93,898	26,997	71,656
年/期初的現金及 現金等價物	70,407	100,684	40,814	40,814	134,712
年/期末的現金及 現金等價物	<u>100,684</u>	<u>40,814</u>	<u>134,712</u>	<u>67,811</u>	<u>206,368</u>
現金及現金等價物的 結餘分析					
綜合財務狀況表 所示的現金及 現金等價物	<u>100,684</u>	<u>40,814</u>	<u>134,712</u>	<u>67,811</u>	<u>206,368</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

(e) 財務狀況表

		二零一一年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	805	520	340	270
於一間附屬公司的投資	15	–	10,000	10,000	10,000
總非流動資產		805	10,520	10,340	10,270
流動資產					
存貨	16	1,204,477	1,846,457	1,731,486	1,307,869
應收貿易賬款	17	–	–	19,990	16,585
預付款項、按金及 其他應收款項	18	1,256,309	1,188,309	1,605,723	1,666,919
預付稅項	19	19,528	73,001	41,995	19,570
受限制現金	20	–	9,753	126,407	54,186
已抵押存款	20	–	–	210,000	10,000
現金及現金等價物	20	100,684	30,915	124,793	196,447
總流動資產		2,580,998	3,148,435	3,860,394	3,271,576
流動負債					
應付貿易賬款	21	19,090	101,247	235,176	291,256
客戶墊款		693,021	1,391,609	1,316,559	487,390
其他應付款項及 應計費用	22	53,024	48,832	145,156	35,517
應付股息		31,000	218,555	218,555	590,155
計息銀行借貸	23	200,000	160,000	24,000	547,500
應付稅項	19	24,645	13,903	36,017	31,157
總流動負債		1,020,780	1,934,146	1,975,463	1,982,975
淨流動資產		1,560,218	1,214,289	1,884,931	1,288,601
總資產減流動負債		1,561,023	1,224,809	1,895,271	1,298,871

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

附錄三

目標集團的會計師報告

		二零一一年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
總資產減流動負債		1,561,023	1,224,809	1,895,271	1,298,871
非流動負債					
計息銀行借貸	23	180,000	20,000	456,000	62,500
總非流動負債		180,000	20,000	456,000	62,500
淨資產		1,381,023	1,204,809	1,439,271	1,236,371
權益					
已發行股本	24	1,169,184	1,169,184	1,169,184	1,169,184
儲備	25	211,839	35,625	270,087	67,187
權益總額		1,381,023	1,204,809	1,439,271	1,236,371

II. 財務資料附註

1. 公司資料

目標公司為於二零零七年十二月二十四日在中國成立的有限責任公司。目標公司的註冊辦事處位於中國西安鳳城路12號。

於相關期間，目標集團從事物業開發業務。

於本報告日期，目標公司擁有其附屬公司（「該附屬公司」）的100%直接權益。該附屬公司為在中國註冊成立的有限責任公司。該附屬公司的其他詳情載於本節附註15。

目標公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度根據企業會計準則編製的法定財務報表乃由在中國註冊的華安德會計師事務所審計。

該附屬公司根據企業會計準則編製的截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度法定財務報表已由在中國註冊的華安德會計師事務所審計。

2.1 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（此包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。目標集團於編製整個相關期間的財務資料時，已提早採納自二零一四年一月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則及相關過渡性條文。

財務資料乃按歷史成本慣例編製。除另有指明者外，財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位數。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

目標集團並未於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號（修訂本）	對沖會計及香港財務報告準則第9 號、香港財務報告準則第7號及香 港會計準則第39號的修訂 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ⁴
香港會計準則第16號及香港財務 報告準則第38號（修訂本）	釐清可接納的折舊和攤銷方法 ³
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購合營業務權益的會計處理 ³
香港會計準則第19號（修訂本）	香港會計準則第19號僱員福利—定期 福利計劃：僱員供款的修訂 ¹
二零一零年至二零一二年週期的 年度改進項目	於二零一四年一月頒佈的年度改進 ¹
二零一一年至二零一三年週期的 年度改進項目	於二零一四年一月頒佈的年度改進 ¹

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

³ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

儘管採納部分新訂及經修訂香港財務報告準則及修訂可能導致會計政策改變，惟預期該等修訂概不會對目標集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策概要

綜合基準

財務資料包括目標公司及該附屬公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月的財務報表。該附屬公司與目標公司的財務報表的報告期間相同，並採用一致的會計政策編製。該附屬公司的業績由目標集團獲得控制權當日起綜合列賬，並繼續綜合列賬直至有關控制權終止當日為止。

目標集團成員公司間的交易的所有集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合列賬時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示下文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化，目標集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權的附屬公司所有權權益變動作為股本交易入賬。

倘目標集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認(i)附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計匯兌差額；及確認(i)已收代價的公允價值，(ii)所保留任何投資的公允價值及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益內確認的目標集團應佔部分重新分類至損益或保留溢利(如適當)，基準與目標集團直接出售相關資產或負債所需使用的基準相同。

附屬公司

附屬公司乃目標公司直接或間接控制的公司(包括結構性公司)。當目標集團因參與投資對象的業務而可或有權獲得可變回報，且有能力藉對投資對象行使其權力而影響該等回報(即現有權利可使目標集團能於現時指揮投資對象的相關活動)，即視為獲得控制權。

當目標公司於投資對象直接或間接持有的投票權或類似權利少於過半數，目標集團考慮一切相關事實和情況以評估其是否對投資對象擁有權力，當中包括：

- (a) 與投資對象的其他可投票持有人簽訂的訂約安排；
- (b) 其他訂約安排產生的權利；及
- (c) 目標集團的投票權及潛在投票權。

計入目標公司損益的附屬公司業績以已收及應收的股息為限。目標公司於並非根據香港財務報告準則第5號列為持作出售的附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

公允價值計量

公允價值為在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場，或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於目標集團能到達的地方。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公允價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

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

於財務報表中計量或披露公允價值的所有資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公允價值層次：

- 第一層 — 根據相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）
- 第二層 — 根據採用對公允價值計量構成重大影響的直接或間接可觀察最低層輸入數據的估值方法
- 第三層 — 根據採用對公允價值計量構成重大影響的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，目標集團於各報告期末透過重新評估分類釐定是否有任何轉撥已於各層之間發生（基於最低層輸入數據對整體公允價值計量構成重大影響）。

非金融資產減值

倘出現減值跡象或需對一項資產（存貨及金融資產除外）進行年度減值測試時，則需估計該資產的可收回金額。一項資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值及其公允價值減出售成本兩者之中的較高者，並就個別資產釐定，惟該項資產大致上並非獨立於其他資產或組別資產而產生現金流入除外，在此情況下，需確定該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

減值虧損僅在資產的賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，會使用可反映目前市場對款額時間價值的評估及該資產特定風險評估的稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損在其於符合減值資產功能的開支類別中的產生期間於損益內扣除。

於各報告期末均會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。資產（商譽除外）先前確認的減值虧損僅在用以釐定該項資產的可收回金額的估計有變動時撥回，但撥回金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定的賬面值（已扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益。

關連方

下列任何一方被視為目標集團的關連方：

- (a) 該方為某人士或某人士的直系親屬，且該人士
 - (i) 對目標集團具有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或其母公司的其中一名主要管理人員；

或

- (b) 該方乃以下任何條件適用的實體：
 - (i) 該實體及目標集團為同一集團的成員；
 - (ii) 該實體為其他實體（或其他實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合資企業；
 - (iii) 該實體及目標集團為同一第三方的合資企業；
 - (iv) 該實體乃第三方的合資企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為目標集團或目標集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制；及
 - (vii) (a)(i)所述的人士對該實體具有重大影響力或乃該實體（或該實體的母公司）的其中一名主要管理人員。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備（進行中的工程除外）乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其擬定用途的任何直接相關成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自損益中扣除。倘符合確認標準，則有關重大檢查的開支會按該資產的賬面值資本化為重置資產。倘物業、廠房及設備的主要部分須分段重置，則目標集團將該等部分確認為獨立資產，並設定特定的可使用年期及進行相應折舊。

折舊乃按直線基準將每項物業、廠房及設備項目的成本於其估計可使用年期內撇銷至其剩餘價值。就此所採用的主要年率如下：

辦公室設備	30%
汽車	18%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本會按合理基準分配至各部分，而各部分會分別計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年末檢討，並作出適當調整。

倘物業、廠房及設備項目，包括初步確認的任何主要部分於出售後或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益，則會終止確認有關項目。於該資產終止確認的年度在損益內確認的任何出售或報廢盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

經營租賃

資產擁有權的絕大部分回報及風險由出租人承受的租賃，皆作經營租賃列賬。倘目標集團為承租人，根據經營租賃應付租金扣除出租人給予的任何獎勵，乃以直線法於租賃年期內在損益中扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

於初步確認時，金融資產可分類為按公允價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，或指定為有效對沖中的對沖工具的衍生工具（按合適者）。金融資產於初步確認時按公允價值加收購金融資產時產生的交易成本計量（按公允價值計入損益的金融資產除外）。

循正常途徑買入及出售的所有金融資產於交易日（即目標集團承諾購買或出售資產之日）確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買入或出售。

期後計量

金融資產的期後計量取決於其以下分類：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本的計算乃計入收購的任何折讓或溢價，並包括屬實際利率必要部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益中的其他收入及收益內。減值產生的虧損於損益中的貸款融資成本及應收款項的其他開支內確認。

終止確認金融資產

金融資產（或倘適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分）主要在下列情況終止確認（即於目標集團的綜合財務狀況表剔除）：

- 自資產收取現金流量的權利經已屆滿；或
- 目標集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方在並無重大延誤下全數支付所收取現金流量承擔責任；而(a)目標集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)目標集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產的控制權。

如目標集團已轉讓其收取資產所得現金流量的權利或已訂立轉遞安排，則目標集團會評估其是否保留該項資產擁有權的風險及回報以及保留程度。但如無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，目標集團繼續確認已轉讓資產，條件為目標集團須持續涉及。於該情況下，目標集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映目標集團保留的權利及義務的基準計量。

金融資產減值

目標集團於各報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則出現減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目改變或出現與違約相關的經濟狀況變化。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，目標集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產評估是否出現減值。倘目標集團認定按個別基準經評估的金融資產（無論具重要性與否）並無客觀跡象顯示存在減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

減值虧損按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括並未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率（即初步確認時計算的實際利率）折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於損益確認。利息收入按減少後賬面值持續累計，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，且所有抵押品已變現或轉撥至目標集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在期後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項而增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撤銷，該項收回將計入損益中的其他開支。

金融負債

初步確認及計量

於初步確認時，金融負債可分類為貸款及借款（按合適者）。

所有金融負債初步按公允價值確認，如屬貸款或借款，則減去直接應佔交易成本。

目標集團的金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、應付股息，以及計息銀行借貸。

期後計量

金融負債按不同類別作期後計量如下：

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率進行攤銷過程時，其收益及虧損在損益內確認。

攤銷成本於計及收購的任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益中的融資成本內。

終止確認金融負債

當負債項下的義務已被解除、取消或期滿，則終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差異的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益中確認。

抵銷金融工具

當現有可執行的合法權利抵銷已確認的金額，且有意願以淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產可與金融負債抵銷，淨額於財務狀況表內呈報。

開發中物業

開發中物業擬於竣工後出售。開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。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。可變現淨值是管理層根據當前市況作出估算，減去出售物業將要產生的成本後釐定。

除非物業開發項目不能於一個正常營運週期內竣工，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於竣工時轉撥至持作出售的已竣工物業。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

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。可變現淨值參照日常業務過程中已售出物業的銷售所得款項減去適用的可變銷售開支釐定，或根據現行市況經由管理層估計得出。

現金及現金等價物

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險的短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成目標集團現金管理不可或缺部分的銀行透支。

就編製財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金（包括定期存款），以及性質類似現金的用途不受限制資產。

撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任（法律或推斷責任），且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為對有關責任涉及的金額可以作出可靠的估計。

倘折現的影響重大，確認為撥備的金額乃為預期日後解除有關責任所須的開支於報告期末的現值。隨著時間過去而產生的經折現現值增加數額，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。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，不論是否於其他全面收益或直接在權益中確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已實質頒佈的稅率（及稅法），並考慮目標集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務機關的金額計算。

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

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自初步確認商譽或不屬業務合併的交易中的資產或負債，且於進行交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合資企業的投資的應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額的時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回的情況除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉均須確認遞延稅項資產，惟只限於將可能以應課稅溢利抵扣可扣稅暫時差額，及可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的情況，惟以下情況除外：

- 因有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產源自初步確認一項交易中的資產或負債，而有關交易（非為業務合併）進行時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就有關附屬公司、聯營公司及合資企業的投資所產生的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅於暫時性差額於可預見的將來可能撥回，而且具有應課稅溢利用以抵銷暫時性差額時，方會予以確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據已頒佈或於報告期末已實質頒佈的稅率（及稅法），按預期於資產獲變現或負債償還期間適用的稅率計算。

倘存在法律上可強制執行的權利，以將有關同一課稅實體及同一稅務機關的即期稅項資產及即期稅項負債以及遞延稅項抵銷，則對銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

收益確認

倘收益會為目標集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，則會按下列基準予以確認：

- (i) 來自銷售已竣工物業，於所有權的重大風險及回報已轉讓予買家，即於相關物業的建設已竣工及物業已交付予買家，以及能合理保證相關應收款項的可收回性時；及
- (ii) 利息收入使用實際利率法按累計基準確認，而實際利率乃用於按金融工具預計年期或較短年期（如適合）將估計未來現金收入準確折現至金融資產賬面淨值的利率。

僱員福利

退休金計劃

目標集團每月向多個由中國內地相關省市政府營辦的界定供款退休福利計劃作出供款。根據該等計劃，該等省市政府須承擔應付所有已經及將於日後退休僱員的退休福利責任，而目標集團除供款外，毋須承擔任何其他退休後福利責任。該等計劃的供款於產生時支銷。

借貸成本

購置、建設或生產合資格資產（即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售的資產）直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本其中部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。有關特定借貸的暫時投資所賺取投資收入（有待用於合資格資產的開支）自撥充資本的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借取資金而產生的利息及其他成本。

股息

股息於董事批准派付時確認為負債。

外幣

財務資料以人民幣（目標集團的功能及呈列貨幣）呈列。目標集團各實體決定其各自的功能貨幣，而各實體於財務報表中呈列的項目以該功能貨幣列值。目標集團實體錄得的外幣交易初步按交易日期適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按各報告期末的功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益中確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按初次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公允價值計量的非貨幣項目，按計量公允價值當日的匯率換算。換算非貨幣項目而產生的收益或虧損乃與確認該項目的公允價值變動而確認的盈虧的處理方法一致（即於其他全面收益或損益中確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認）。

4. 重要會計判斷及估計

編製財務資料需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債的所呈報金額，以及隨附披露，及或然負債的披露。有關該等假設及估計的未確定性可引致須對未來受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

採用目標集團會計政策過程中，管理層曾作出以下對財務資料所確認數額有最重大影響的判斷（涉及估計的部分除外）：

開發中物業的建築成本分攤

於開發物業時，目標集團一般將發展項目分期發展。一個開發期的直接相關成本會記錄為該期的成本入賬。數個開發期的共同成本按每個開發期的可售樓面面積佔整個項目的全部可售樓面面積百分比分攤至每個開發期。已出售單位的成本按已出售的樓面面積（以平方米計）乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

估計不確定性

下文說明於各報告期末所作出有關未來的主要假設及估計不確定性的其他主要來源，並具有須於下個財政年度就資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險：

中國企業所得稅

目標集團須繳納中國企業所得稅（「企業所得稅」）。由於若干涉及企業所得稅的事宜仍未獲地方稅務機關確認，故於釐定所需提撥的企業所得稅撥備時，須根據現行已實施的稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計和判斷。倘這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對解決差額期間的所得稅及稅項撥備造成影響。其他詳情載於本節附註10。

中國土地增值稅

目標集團須繳納中國土地增值稅（「土地增值稅」）。土地增值稅撥備乃根據管理層按照相關中國稅務法律及法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目完成後由地方稅務機關釐定。目標集團尚未與地方稅務機關就若干物業發展項目確定土地

附錄三

目標集團的會計師報告

增值稅的最終計算及款項。最終結果可能與初步入賬的金額有所不同，其任何差額將對解決差額期間的土地增值稅開支及有關撥備造成影響。其他詳情載於本節附註10。

5. 經營分部資料

目標集團所有業務均位於中國內地及於中國內地經營，而目標集團的全部收益和經營業績均來自物業發展。因此，並無按業務及地區分部呈列分部資料。

目標集團來自外部客戶的收益純粹源自其於中國內地的業務，目標集團並無任何非流動資產位於中國內地以外地區。

6. 收益、其他收入及收益

於相關期間，收益（亦即目標集團的營業額）指出售物業扣除營業稅後的所得款項總額。

收益、其他收入及收益的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
收益					
銷售物業	<u>1,188,285</u>	<u>95,420</u>	<u>1,211,440</u>	<u>889,058</u>	<u>1,045,287</u>
其他收入					
銀行利息收入	2,008	865	1,275	504	882
其他利息收入	-	5,500	-	-	-
租金收入總額	-	-	562	338	125
其他	<u>20</u>	<u>255</u>	<u>460</u>	<u>9</u>	<u>81</u>
	<u>2,028</u>	<u>6,620</u>	<u>2,297</u>	<u>851</u>	<u>1,088</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

7. 除稅前溢利

目標集團的除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 附註	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售存貨成本	877,849	57,588	844,832	667,824	760,021
折舊	14 269	326	249	155	70
經營租賃下的 最低租金：					
樓宇	-	140	168	84	84
核數師酬金	20	49	45	-	60
僱員福利開支（包括董事 及行政總裁薪酬以及 已資本化金額）					
工資、薪金及 員工福利	13,395	16,058	21,402	6,972	5,940
退休金計劃供款	853	967	1,113	429	454
	14,248	17,025	22,515	7,401	6,394
銀行利息收入	(2,008)	(865)	(1,275)	(504)	(882)
其他利息收入	-	(5,500)	-	-	-

8. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的 銀行貸款的利息	22,856	21,278	19,579	5,841	25,848
減：已資本化的利息	(22,856)	(21,278)	(19,579)	(5,841)	(25,848)
	-	-	-	-	-

附錄三

目標集團的會計師報告

9. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

董事於相關期間的薪酬（由目標集團承擔）如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	720	717	713	357	-
績效花紅	663	459	288	-	-
退休金計劃供款	30	33	37	18	-
	<u>1,413</u>	<u>1,209</u>	<u>1,038</u>	<u>375</u>	<u>-</u>

其餘董事於相關期間的薪酬由目標公司的股東承擔。目標公司董事認為，並無合理基準可將彼等的薪酬劃撥予目標集團。

於相關期間，五名最高薪酬僱員（包括董事）的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,338	1,416	1,514	838	846
績效花紅	1,026	864	528	-	-
退休金計劃供款	120	132	148	90	95
	<u>2,484</u>	<u>2,412</u>	<u>2,190</u>	<u>928</u>	<u>941</u>

薪酬屬下列範圍的非董事及非行政總裁的最高薪酬僱員的人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>5</u>

10. 所得稅

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
即期：					
中國企業所得稅	69,123	3,781	78,159	51,462	60,368
中國土地增值稅	-	-	24,552	-	20,176
年／期內稅項開支總額	<u>69,123</u>	<u>3,781</u>	<u>102,711</u>	<u>51,462</u>	<u>80,544</u>

香港利得稅

於相關期間內，目標集團並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

於相關期間內，目標公司及其附屬公司須根據中國所得稅規則及法規按稅率25%繳納法定企業所得稅。

中國土地增值稅

根據由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暫行條例》及由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，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值部分30%至60%的累進稅率繳付土地增值稅，若增值不超過可扣稅項目總額的20%，則普通標準住宅的銷售可獲豁免。

由一九九五年起，地方稅務機關要求就物業開發項目的預售和銷售所得款項預付土地增值稅。根據地方稅務機關頒佈的相關稅務通知，目標集團須就其物業的預售和銷售所得款項按1%至3%的稅率預先繳付土地增值稅。

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

附錄三

目標集團的會計師報告

目標集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定，估計、作出及在稅項內計提土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後，由稅務機關釐定。

目標公司及其附屬公司按註冊所在司法權區的法定稅率就除稅前溢利計算的稅項開支，與按實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

本集團

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前溢利	<u>276,491</u>		<u>15,111</u>		<u>337,189</u>		<u>205,847</u>		<u>261,559</u>	
按法定稅率計算的企業所得稅	69,123	25.0	3,778	25.0	84,297	25.0	51,462	25.0	65,390	25.0
不可扣減企業所得稅的開支	-	-	3	-	-	-	-	-	22	-
土地增值稅	-	-	-	-	24,552	7.3	-	-	20,176	7.7
土地增值稅的企業所得稅影響	-	-	-	-	(6,138)	(1.8)	-	-	(5,044)	(1.9)
按目標集團實際稅率計算的稅項支出	<u>69,123</u>	25.0	<u>3,781</u>	25.0	<u>102,711</u>	30.5	<u>51,462</u>	25.0	<u>80,544</u>	30.8

11. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，母公司擁有人應佔綜合溢利包括已於目標公司財務報表內處理的溢利人民幣207,368,000元、人民幣11,341,000元、人民幣234,462,000元及人民幣181,100,000元。

12. 股息

根據董事會分別於二零一二年及二零一四年的決議案，已向目標公司的股東宣派股息人民幣187,555,000元及人民幣384,000,000元。

13. 每股盈利

由於收錄每股盈利的資料對本報告並無意義，故並未呈列有關資料。

附錄三

目標集團的會計師報告

14. 物業、廠房及設備

集團及公司

	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日， 扣除累計折舊	150	501	651
添置	423	-	423
年內計提的折舊	(107)	(162)	(269)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日， 扣除累計折舊	466	339	805
添置	41	-	41
年內計提的折舊	(164)	(162)	(326)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日， 扣除累計折舊	343	177	520
添置	69	-	69
年內計提的折舊	(162)	(87)	(249)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日， 扣除累計折舊	250	90	340
期內計提的折舊	(70)	-	(70)
於二零一四年六月三十日， 扣除累計折舊	180	90	270
於二零一一年十二月三十一日： 成本	905	901	1,806
累計折舊	(439)	(562)	(1,001)
賬面淨值	466	339	805
於二零一二年十二月三十一日： 成本	946	901	1,847
累計折舊	(603)	(724)	(1,327)
賬面淨值	343	177	520
於二零一三年十二月三十一日： 成本	1,015	901	1,916
累計折舊	(765)	(811)	(1,576)
賬面淨值	250	90	340
於二零一四年六月三十日： 成本	1,015	901	1,916
累計折舊	(835)	(811)	(1,646)
賬面淨值	180	90	270

附錄三

目標集團的會計師報告

15. 於一間附屬公司的投資

公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
非上市股份，按成本	—	10,000	10,000	10,000

該附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊股本 人民幣元	註冊地點	目標公司應佔 股權百分比 直接	主要業務
西安恒賦商業企業管理 有限公司	10,000,000	中國	100%	物業管理

16. 存貨

集團

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
開發中物業	(a)	1,017,035	1,711,238	1,339,832	758,310
持作出售的 已竣工物業	(b)	187,442	135,219	391,654	549,559
其他		—	90	90	—
		<u>1,204,477</u>	<u>1,846,547</u>	<u>1,731,576</u>	<u>1,307,869</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

公司

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
開發中物業	(a)	1,017,035	1,711,238	1,339,832	758,310
持作出售的 已竣工物業	(b)	187,442	135,219	391,654	549,559
		<u>1,204,477</u>	<u>1,846,457</u>	<u>1,731,486</u>	<u>1,307,869</u>

(a) 開發中物業
集團及公司

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
年／期初的 賬面值	1,398,547	1,017,035	1,711,238	1,339,832
添置(包括開發 成本、土地 使用權及 已資本化 開支)	666,655	699,568	729,861	336,404
轉撥至持作 出售的 已竣工物業	(1,048,167)	(5,365)	(1,101,267)	(917,926)
年／期末的 賬面值	<u>1,017,035</u>	<u>1,711,238</u>	<u>1,339,832</u>	<u>758,310</u>

預期於以下期間收回：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
一年內	-	876,144	772,337	195,082
超過一年後	1,017,035	835,094	567,495	563,228
	<u>1,017,035</u>	<u>1,711,238</u>	<u>1,339,832</u>	<u>758,310</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

目標集團的開發中物業位於中國內地及以下列租期持有：

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
長期租賃	692,795	1,226,621	1,072,651	362,710
中期租賃	324,240	484,617	267,181	395,600
	<u>1,017,035</u>	<u>1,711,238</u>	<u>1,339,832</u>	<u>758,310</u>

目標集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日總賬面值分別為人民幣324,086,000元、人民幣584,679,000元、人民幣787,399,000元及人民幣499,942,000元的若干開發中物業已予質押，作為目標集團獲授出的銀行貸款的保證（附註23、27）。

(b) 持作出售的已竣工物業

目標集團持作出售的已竣工物業位於中國內地及以下列租期持有：

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
長期租賃	187,442	135,219	79,925	261,971
中期租賃	—	—	311,729	287,588
	<u>187,442</u>	<u>135,219</u>	<u>391,654</u>	<u>549,559</u>

所有持作出售的已竣工物業均按成本列賬。

目標集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日總賬面值分別為人民幣170,847,000元、人民幣零元、人民幣269,811,000元及人民幣440,051,000元的若干持作出售的已竣工物業已予質押，作為目標集團獲授出的銀行貸款的保證（附註23、27）。

附錄三

目標集團的會計師報告

17. 應收貿易賬款

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
應收貿易賬款	-	-	19,990	16,585

目標集團的應收貿易賬款主要源自銷售物業。已出售物業的代價乃根據相關買賣協議的條款支付。

目標集團致力對其未獲償還的應收款項保持嚴格控制，並由高級管理層定期審閱逾期結餘。鑒於上述各項，故信貸風險的集中程度並不嚴重。目標集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品或其他信貸提升項目。應收貿易賬款為不計利息。

應收貿易賬款於各個相關期間末根據物業交付日期的賬齡分析如下。該等應收貿易賬款被認為並無減值。

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
一個月內	-	-	19,990	-
一至六個月	-	-	-	16,585
	-	-	19,990	16,585

應收款項與多名近期並無拖欠記錄的各式客戶有關。

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

附錄三

目標集團的會計師報告

18. 預付款項、按金及其他應收款項

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
預付款項	1,843	5,270	23	–
按金	7,464	7,267	11,757	11,757
其他預付稅項	39,175	79,297	74,632	26,665
應收關連方 款項 (a)	1,166,883	1,055,641	1,486,291	1,620,000
其他應收款項	40,944	40,834	33,020	8,497
	<u>1,256,309</u>	<u>1,188,309</u>	<u>1,605,723</u>	<u>1,666,919</u>

上述資產概未逾期或減值。包括於上述結餘的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。

(a) 應收關連方結餘為非貿易性質、無抵押、免息及須於催繳時償還。

附錄三

目標集團的會計師報告

19. 預付稅項及應付稅項

(a) 預付稅項

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
中國企業 所得稅	-	38,212	7,106	-
中國土地 增值稅	19,528	34,789	34,889	19,570
	<u>19,528</u>	<u>73,001</u>	<u>41,995</u>	<u>19,570</u>

(b) 應付稅項

集團

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
中國企業 所得稅	23,650	11,178	33,414	30,409
中國土地 增值稅	995	2,725	2,607	749
	<u>24,645</u>	<u>13,903</u>	<u>36,021</u>	<u>31,158</u>

公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
中國企業 所得稅	23,650	11,178	33,410	30,408
中國土地 增值稅	995	2,725	2,607	749
	<u>24,645</u>	<u>13,903</u>	<u>36,017</u>	<u>31,157</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

20. 現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金

集團

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
現金及銀行結餘	100,684	50,567	261,119	260,554
定期存款	—	—	210,000	10,000
	100,684	50,567	471,119	270,554
減：				
受限制現金 (附註(a))	—	(9,753)	(126,407)	(54,186)
已就一項銀行貸款 抵押的定期存款 (附註23、27)	—	—	(210,000)	(10,000)
現金及現金等價物	<u>100,684</u>	<u>40,814</u>	<u>134,712</u>	<u>206,368</u>

公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
現金及銀行結餘	100,684	40,668	251,200	250,633
定期存款	—	—	210,000	10,000
	100,684	40,668	461,200	260,633
減：				
受限制現金 (附註(a))	—	(9,753)	(126,407)	(54,186)
已就一項銀行貸款 抵押的定期存款 (附註23、27)	—	—	(210,000)	(10,000)
現金及現金等價物	<u>100,684</u>	<u>30,915</u>	<u>124,793</u>	<u>196,447</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

附註：

- (a) 根據中國相關法規，目標集團須將物業的若干預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設的保證金。當取得相關地方政府當局的批准時，才可利用按金購買相關物業開發項目的建築材料及支付建築費用。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團全部現金及銀行結餘均以人民幣（「人民幣」）計值。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標集團可透過獲准經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行結存按每日銀行存款利率賺取按浮動利率計算的利息。短期定期存款的期限由一日至三個月不等，視乎目標集團對即時現金的需求而定，並按相應的短期存款息率賺取利息。銀行結存及定期存款乃存放於商譽良好且近期並無拖欠記錄的銀行內。

21. 應付貿易賬款

應付貿易賬款於各個相關期間末基於發票日期的賬齡分析如下：

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
一年內	18,942	101,247	235,176	291,256
一年以上	148	—	—	—
	<u>19,090</u>	<u>101,247</u>	<u>235,176</u>	<u>291,256</u>

應付貿易賬款為免息及須於介乎七個月至十二個月的一般營運週期內償還或於催繳時償還。

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

附錄三

目標集團的會計師報告

22. 其他應付款項及應計費用

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
其他應付款項	6,870	15,070	105,982	7,249
應計費用	4,459	4,320	5,427	1,021
應付關連方款項	10,529	–	–	425
其他應付稅項	31,166	29,442	33,747	26,822
	<u>53,024</u>	<u>48,832</u>	<u>145,156</u>	<u>35,517</u>

計入上述結餘的金融負債為免息及無固定還款期。

附錄三

目標集團的會計師報告

23. 計息銀行借貸

集團及公司

	二零一一年十二月三十一日			二零一二年十二月三十一日			二零一三年十二月三十一日			二零一四年六月三十日		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
即期												
長期銀行貸款的即期部分，有抵押	6.65-6.72	二零一二年	200,000	6.72	二零一三年	160,000	7.07	二零一四年	24,000	7.07-8.00	二零一四年至二零一五年	547,500
非即期												
銀行貸款，有抵押	6.46	二零一三年至二零一四年	180,000	6.72	二零一四年	20,000	7.07-7.38	二零一五年	456,000	8.00	二零一五年	62,500
			380,000			180,000			480,000			610,000

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
須償還銀行貸款：				
一年內或按要求	200,000	160,000	24,000	547,500
第二年	160,000	20,000	456,000	62,500
第三至第五年 (包括首尾 兩年)	20,000	—	—	—
	380,000	180,000	480,000	610,000

按以下類別分析：

須償還銀行貸款：

一年內或按要求

第二年

第三至第五年

(包括首尾

兩年)

	200,000	160,000	24,000	547,500
	160,000	20,000	456,000	62,500
	20,000	—	—	—
	380,000	180,000	480,000	610,000

附註：

- (i) 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團的銀行貸款中有人民幣380,000,000元、人民幣180,000,000元、人民幣480,000,000元及人民幣610,000,000元由開發中物業及持作出售的已竣工物業作抵押，其詳情於本節附註16披露。
- (ii) 於二零一三年十二月三十一日，目標集團的銀行貸款中有人民幣200,000,000元由於二零一三年十二月三十一日金額為人民幣200,000,000元的已抵押定期存款作抵押(附註20)。
- (iii) 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團的銀行貸款中分別有人民幣280,000,000元及人民幣260,000,000元由金額為人民幣10,000,000元的已抵押定期存款作抵押(附註20)。
- (iv) 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團的銀行貸款中分別有人民幣280,000,000元及人民幣260,000,000元由目標公司的同系附屬公司瀋陽首創新資置業有限公司(「瀋陽首創」)作擔保。

24. 已發行股本

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	人民幣千元
已註冊、發行及繳足	<u>1,169,184</u>	<u>1,169,184</u>	<u>1,169,184</u>	<u>1,169,184</u>

25. 儲備

儲備金

從保留溢利轉撥至法定盈餘儲備乃遵照中國相關規例及法規、目標公司的組織章程細則及董事會的決議案進行。

法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度的虧損（如有）及／或增加股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於註冊資本的25%。

附錄三

目標集團的會計師報告

於相關期間內，目標公司儲備的變動如下：

	儲備金 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年			
一月一日	3,547	924	4,471
年內全面收益總額	–	207,368	207,368
從保留溢利轉撥	<u>20,737</u>	<u>(20,737)</u>	<u>–</u>
於二零一一年			
十二月三十一日及			
二零一二年一月一日	24,284	187,555	211,839
年內全面收益總額	–	11,341	11,341
從保留溢利轉撥	1,134	(1,134)	–
已宣派股息	<u>–</u>	<u>(187,555)</u>	<u>(187,555)</u>
於二零一二年			
十二月三十一日及			
二零一三年一月一日	25,418	10,207	35,625
年內全面收益總額	–	234,462	234,462
從保留溢利轉撥	<u>23,446</u>	<u>(23,446)</u>	<u>–</u>
於二零一三年			
十二月三十一日及			
二零一四年一月一日	48,864	221,223	270,087
期內全面收益總額	–	181,100	181,100
從保留溢利轉撥	18,110	(18,110)	–
已宣派股息	<u>–</u>	<u>(384,000)</u>	<u>(384,000)</u>
於二零一四年			
六月三十日	<u><u>66,974</u></u>	<u><u>213</u></u>	<u><u>67,187</u></u>

附錄三

目標集團的會計師報告

26. 或然負債

於各個相關期間末，目標集團及目標公司的財務擔保如下：

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
為目標集團若干物業 買家的按揭 融資提供擔保 (附註a)	737,925	698,843	1,080,270	1,243,209
為授予一名關連方 的貸款向銀行 提供擔保 (附註b)	-	-	279,000	279,000
	<u>737,925</u>	<u>698,843</u>	<u>1,359,270</u>	<u>1,522,209</u>

附註：

- (a) 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團就若干銀行所授予有關為若干買家安排的按揭貸款提供按揭融資擔保。根據擔保條款，倘該等買家於擔保屆滿前拖欠按揭還款，目標集團須負責償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息和罰款。根據上述安排，有關物業已抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品，倘該等買家拖欠按揭還款，銀行有權接管法定所有權，並會透過公開拍賣變賣所質押的物業。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息和罰款，目標集團須負責還款予銀行。

目標集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起開始直至向買家發出房屋所有權證時結束，而房屋所有權證通常於買家接管相關物業後一至兩年內便可取得。

該等擔保的公允價值並不重大，且董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息和罰款，故此並無於財務資料內就該等擔保作出撥備。

- (b) 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團就若干銀行授予瀋陽首創的貸款提供擔保。

該等擔保的公允價值並不重大，且董事認為拖欠付款的風險頗低，故此並無於該等財務報表內就該等擔保作出撥備。

附錄三

目標集團的會計師報告

27. 資產抵押

於各個相關期間末，目標集團及目標公司已抵押下列資產予若干銀行，作為貸款的擔保。

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
已抵押存款 (附註20)	-	-	210,000	10,000
開發中物業 (附註16(a))	324,086	584,679	787,399	499,942
持作出售的已竣工 物業(附註 16(b))	170,847	-	269,811	440,051
	<u>494,933</u>	<u>584,679</u>	<u>1,267,210</u>	<u>949,993</u>

28. 承擔

(a) 經營租賃承擔

目標集團於二零一二年根據經營租賃安排租賃若干辦公室物業。經磋商的租賃期為三年。

於各個相關期間末，目標集團及目標公司於下列期間屆滿的不可註銷經營賃下的未來最低租金總額如下：

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
一年內	-	168	168	112
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	-	196	28	-
	<u>-</u>	<u>364</u>	<u>196</u>	<u>112</u>

(b) 房地產發展的資本承擔

於各個相關期間末，目標集團及目標公司有下列的資本承擔。

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
已訂約但未撥備：				
開發中物業	181,635	295,807	791,021	702,546

29. 關連方交易

除財務資料內其他章節所詳述的交易外，目標集團於相關期間內與關連方的重大交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
來自一名關連方的利息收入 (附註(a))	-	5,500	-	-	-
向一名關連方支付的					
顧問費	16,008	13,006	22,200	15,000	19,000
向關連方提供資金	1,927,000	2,298,500	1,476,000	577,000	3,856,500
關連方償還資金	1,606,832	2,415,242	1,045,350	456,350	3,722,791
關連方提供資金	10,168	-	-	-	-
向關連方償還資金	-	10,168	-	-	-

上述交易乃根據所涉各方互相協定的條款及條件進行。

附錄三

目標集團的會計師報告

除向首創置業股份有限公司（目標公司的間接非控股股東）支付顧問費外，上述所有其他交易均是與首創置業股份有限公司及其附屬公司、合資企業及聯營公司進行。

附註：

- (a) 利息收入人民幣5,500,000元源自於二零一二年九月至二零一二年十一月向北京興泰吉成置業有限公司（「興泰吉成」，為首創置業股份有限公司的附屬公司）借出的人民幣200,000,000元，該筆款項按15%利率計息。

除上述借予興泰吉成的計息貸款外，提供予關連方的資金為免息。

30. 按類別劃分的金融工具

於各個相關期間末，每類金融工具的賬面值如下：

二零一一年十二月三十一日

集團及公司

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,215,291
現金及現金等價物	100,684
	<u>1,315,975</u>

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	19,090
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	48,565
應付股息	31,000
計息銀行借貸	380,000
	<u>478,655</u>

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

附錄三

目標集團的會計師報告

二零一二年十二月三十一日

集團

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,103,742
受限制現金	9,753
現金及現金等價物	<u>40,814</u>
	<u><u>1,154,309</u></u>

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	101,247
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	44,512
應付股息	218,555
計息銀行借貸	<u>180,000</u>
	<u><u>544,314</u></u>

附錄三

目標集團的會計師報告

公司

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,103,742
受限制現金	9,753
現金及現金等價物	<u>30,915</u>
	<u><u>1,144,410</u></u>

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	101,247
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	44,512
應付股息	218,555
計息銀行借貸	<u>180,000</u>
	<u><u>544,314</u></u>

附錄三

目標集團的會計師報告

二零一三年十二月三十一日

集團

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
應收貿易賬款	19,990
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,531,068
受限制現金	126,407
已抵押存款	210,000
現金及現金等價物	134,712
	<u>2,022,177</u>

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	235,176
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	139,729
應付股息	218,555
計息銀行借貸	480,000
	<u>1,073,460</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

公司

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
應收貿易賬款	19,990
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,531,068
受限制現金	126,407
已抵押存款	210,000
現金及現金等價物	124,793
	<u>2,012,258</u>

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	235,176
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	139,729
應付股息	218,555
計息銀行借貸	480,000
	<u>1,073,460</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

二零一四年六月三十日

集團

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
應收貿易賬款	16,585
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,640,254
受限制現金	54,186
已抵押存款	10,000
現金及現金等價物	<u>206,368</u>
	<u><u>1,927,393</u></u>

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	291,256
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	34,496
應付股息	590,155
計息銀行借貸	<u>610,000</u>
	<u><u>1,525,907</u></u>

附錄三

目標集團的會計師報告

公司

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
應收貿易賬款	16,585
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,640,254
受限制現金	54,186
已抵押存款	10,000
現金及現金等價物	196,447
	<hr/>
	1,917,472
	<hr/> <hr/>

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	291,256
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	34,496
應付股息	590,155
計息銀行借貸	610,000
	<hr/>
	1,525,907
	<hr/> <hr/>

31. 金融工具的公允價值及公允價值架構

目標集團及目標公司的金融工具的賬面值及公允價值（賬面值與其公允價值相當近似的金融工具除外）如下：

集團及公司

	賬面值				公允價值			
	於十二月三十一日			於	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債								
計息銀行借貸	380,000	180,000	480,000	610,000	380,000	180,000	480,000	610,000

據管理層的評估，現金及現金等價物、受限制現金、已抵押存款、應收貿易賬款、應付貿易賬款、包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及包括於其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值與其賬面值相若，主要是由於該等工具將於短期內到期。

金融資產及負債的公允價值為當前交易（強制性或清算出售除外）中自願各方進行交換的金額。

公允價值架構

下表說明目標集團及目標公司金融工具的公允價值計量架構：

已披露公允價值的負債：

集團及公司

重大可觀察輸入數值（第2層）

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借貸	380,000	180,000	480,000	610,000

32. 金融風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括計息銀行借貸、應收／應付關連方款項以及現金及銀行結存。該等金融工具的主要用途是為目標集團的業務集資。目標集團擁有應收貿易款項及應付貿易款項等多項金融資產及負債，均直接源自其營運。

目標集團的政策是不會買賣金融工具，其於整個相關期間內亦無進行有關交易。

目標集團的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標公司的董事會檢討及協定管理每項該等風險的政策，並概述如下。

利率風險

目標集團所面對的市場利率變動風險主要與目標集團按浮動利率計算的計息銀行借貸有關。按淨動利率計算的借貸令目標集團須承受現金流量利率風險。於相關期間內，目標集團並無訂立任何利率掉期以對沖其利率風險。由於固定存款屬短期性質，故銀行存款的公允價值利率風險並不重大。

目標集團的管理層持續監察目標集團的利率狀況及參照最新市場情況作出決定。

信貸風險

信貸風險乃客戶合約的交易方不會履行其責任而導致財務虧損的風險。目標集團承受來自其房地產銷售及其金融活動（包括向銀行存入存款）的信貸風險。信貸風險透過持續地監察應收款項來管理，而目標集團的壞賬風險並不重大。

目標集團其他金融資產（包括現金及銀行結餘、應收貿易賬款、應收關連方款項、按金及其他應收款項）的信貸風險來自交易對手違約，承受的最大風險相等於該等工具的賬面值。

附錄三

目標集團的會計師報告

由於目標集團僅與經認可及信譽良好的個別人士進行交易，因此並無要求提供抵押品。由於目標集團的應收貿易賬款由大量分散於不同行業的客戶組成，故目標集團並無重大集中的信貸風險。

目標集團亦由於授出財務擔保而承受信貸風險，其進一步詳情於本節附註26披露。

流動資金風險

目標集團旨在維持足夠現金及現金等價物，並透過充足信貸額度維持可供動用資金，以應付其承擔。

於各個相關期間末，根據已訂約但未折現的款項，目標集團及目標公司金融負債的到期情況如下：

集團及公司

二零一一年十二月三十一日

	1年之內或 按要求 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易賬款 包括於其他應付款項 及應計費用的 金融負債	19,090	-	-	-	19,090
應付股息	48,565	-	-	-	48,565
計息銀行借貸	31,000	-	-	-	31,000
	209,591	180,932	23,286	-	413,809
	<u>308,246</u>	<u>180,932</u>	<u>23,286</u>	<u>-</u>	<u>512,464</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

二零一二年十二月三十一日

	1年之內或 按要求 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易賬款	101,247	-	-	-	101,247
包括於其他應付款項 及應計費用的					
金融負債	44,512	-	-	-	44,512
應付股息	218,555	-	-	-	218,555
計息銀行借貸	170,127	21,936	-	-	192,063
	<u>534,441</u>	<u>21,936</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>556,377</u>

二零一三年十二月三十一日

	1年之內或 按要求 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易賬款	235,176	-	-	-	235,176
包括於其他應付款項 及應計費用的					
金融負債	139,729	-	-	-	139,729
應付股息	218,555	-	-	-	218,555
計息銀行借貸	25,260	505,064	-	-	530,324
	<u>618,720</u>	<u>505,064</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,123,784</u>

二零一四年六月三十日

	1年之內或 按要求 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易賬款	291,256	-	-	-	291,256
包括於其他應付款項 及應計費用的					
金融負債	34,496	-	-	-	34,496
應付股息	590,155	-	-	-	590,155
計息銀行借貸	577,561	63,705	-	-	641,266
	<u>1,493,468</u>	<u>63,705</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,557,173</u>

資本管理

目標集團資本管理的主要目標是確保目標集團能夠繼續按持續經營基準經營業務，以及維持資本比率穩健，以支持其業務及盡量提高股東價值。

目標集團因應經濟狀況變化來管理其資本結構並作出調整。目標集團可調整向股東派付的股息、向股東退歸資本或籌措額外資本，以維持或調整資本結構。於相關期間內，管理資本的目標、政策或程序並無變動。

目標集團利用負債對權益比率監察資本。該比率按負債淨額除以股東權益計算。負債淨額按計息銀行借貸總額減去現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金計算。股東權益包括所有權益組成部分（包括非控股權益）。目標集團旨在維持其負債對權益比率於合理水平。於各個相關期間末的負債對權益比率如下：

集團

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
計息銀行借貸	380,000	180,000	480,000	610,000
減：現金及現金 等價物	100,684	40,814	134,712	206,368
受限制現金	–	9,753	126,407	54,186
已抵押存款	–	–	210,000	10,000
負債淨額	279,316	129,433	8,881	339,446
股東權益	1,381,023	1,204,798	1,439,276	1,236,291
負債對權益比率	<u>20%</u>	<u>11%</u>	<u>1%</u>	<u>27%</u>

III. 相關期間後財務報表

目標集團、目標公司或其該附屬公司並無編製二零一四年六月三十日之後任何期間的經審計財務報表。