

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。

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

本附錄所載資料不屬於「附錄三－目標集團的會計師報告」所載由本公司申報會計師安永會計師事務所編製的目標集團會計師報告的一部分，載於此處僅供參考。未經審計備考財務資料應與「目標集團的財務資料」及「附錄三－目標集團的會計師報告」所載的會計師報告一併閱讀。

(A) 擴大集團的未經審計備考財務資料

本公司董事（「董事」）已編製(i)鉅大國際控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）及(ii)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」）（連同本集團稱為「擴大集團」）隨附的未經審計備考財務資料（「未經審計備考財務資料」），以說明本集團建議收購目標公司100%股權的影響。

於二零一三年十一月八日，得興有限公司（首創置業股份有限公司（「首創置業」）的全資附屬公司）及首創華星國際投資有限公司（「首創華星」，為北京首都創業集團有限公司的附屬公司）與聯旺有限公司訂立協議，以分別收購本公司已發行股本的56.1%及9.9%。此項收購已於二零一三年十一月十二日完成。緊隨完成後，得興有限公司就當時所有已發行股份（其一致行動人士持有的股份除外）提出強制性全面收購建議。於二零一三年十二月三十一日，首創置業間接持有本公司全部已發行股本的65.1%。

於二零一四年八月十五日，僑恩有限公司（「僑恩」，為首創置業的間接全資附屬公司，作為買方）與Reco Ziyang Pte Ltd.（「Reco Ziyang」，為首創置業的關連人士，由Recosia China Pte Limited擁有，作為賣方）訂立有條件股權轉讓協議，以轉讓目標公司的60%股權（「首創置業收購事項」）。目標公司為於中華人民共和國（「中國」）成立的公司，在西安市持有一個稱為西安首創國際城的房地產開發項目。

同日，深廣發展有限公司（「深廣發展」，為本公司的間接全資附屬公司，作為買方）與僑恩（作為賣方）訂立有條件股權轉讓協議，以在首創置業收購事項完成的前提下，轉讓目標公司的100%股權。於完成時，深廣發展將成為目標公司及其附屬公司的唯一擁有人。

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。

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

收購事項的應付代價為1,963,400,000港元，將以現金償付。為撥付及清償代價，於二零一四年八月十五日，得興與本公司訂立有條件認購協議，據此，得興將認購及本公司將發行738,130,482股不可贖回可轉換優先股（「可轉換優先股」），發行價為每股2.66港元。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），收購事項涉及於首創置業取得本公司控制權的24個月內向首創置業收購資產，以及構成目標集團反收購本公司。目標集團的財政年度年結日為十二月三十一日，而就編製擴大集團的未經審計備考綜合損益及其他全面收益表以及擴大集團的未經審計備考綜合現金流量表的期間依隨目標集團的財政年度年結日，即自二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日。本通函附錄三所載的目標集團綜合財務狀況表的日期直至二零一四年六月三十日，而擴大集團未經審計備考綜合財務狀況表的日期為二零一四年六月三十日，乃依隨目標集團的綜合財務狀況表年結日。

未經審計備考財務資料是為提供擴大集團於完成收購事項後的資料而按下文附註所載基準編製，以說明收購事項的影響，猶如收購事項已於二零一四年六月三十日進行而編製未經審計備考綜合財務狀況表及本公司權益持有人應佔未經審計備考淨有形資產。為編製未經審計備考綜合損益及其他全面收益表和未經審計備考綜合現金流量表，乃假設收購事項已於二零一三年一月一日進行。董事認為，該基準可恰當反映完成收購事項後將會採納的會計處理方法，及向本公司股東提供相關資料。

董事基於多項假設、估計、不明朗因素及目前掌握資料而編製隨附的擴大集團未經審計備考財務資料，以提供於完成收購事項後擴大集團的資料。由於有關資料乃僅就說明而編製，且因其假設性質使然，有關資料未必能真實反映擴大集團於完成收購事項時的實際財務狀況，亦不擬描述若收購事項已於本文所示日期完成的情況下擴大集團應達致的實際經營業績、財務狀況及現金流量。再者，隨附的擴大集團未經審計備考財務資料不擬預測擴大集團於完成收購事項後的未來財務狀況、經營業績或現金流量。

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。

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

擴大集團截至二零一四年六月三十日的未經審計備考綜合財務狀況表乃根據(i)摘錄自本通函附錄四所載本集團截至二零一四年三月三十一日止年度綜合財務報表的本集團截至二零一四年三月三十一日經審計綜合財務狀況表，及(ii)摘錄自本通函附錄三所載目標集團會計師報告的目標集團截至二零一四年六月三十日經審計綜合財務狀況表而編製，並且已就收購事項作出備考調整，猶如收購事項已於二零一四年六月三十日進行。

擴大集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的未經審計備考綜合損益及其他全面收益表和未經審計備考綜合現金流量表乃根據(i)摘錄自本通函附錄四所載綜合財務報表的本集團於二零一三年四月一日至二零一四年三月三十一日經審計綜合損益及其他全面收益表和經審計綜合現金流量表，及(ii)摘錄自本通函附錄三所載目標集團會計師報告的目標集團截至二零一三年十二月三十一日止年度經審計綜合損益及其他全面收益表和經審計綜合現金流量表而編製，並且已就收購事項作出備考調整，猶如收購事項已於二零一三年一月一日進行。

擴大集團的未經審計備考財務資料乃根據上市規則第4章第29段及第14章第69(4)(a)(ii)段而編製。擴大集團的未經審計備考財務資料應與通函附錄三所載的目標集團會計師報告及通函附錄四所載的本集團經審計綜合財務報表一併閱讀。

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

擴大集團的未經審計備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零一四年 三月三十一日 千港元 (附註1)	本集團 於二零一四年 三月三十一日 人民幣千元 (附註2)	目標集團 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (附註3)	備考調整 人民幣千元	附註	備考擴大集團 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	73,790	57,612	270			[編纂]
預付租賃款項	1,824	1,424	-			[編纂]
收購物業、廠房及設備的 預付款項	23,266	18,167	-			[編纂]
總非流動資產	98,880	77,203	270			[編纂]
流動資產						
存貨	66,720	52,092	1,307,869	[編纂]	4(a)	[編纂]
應收貿易賬款及應收票據	9,263	7,232	16,585			[編纂]
預付款項、按金及其他 應收款項	28,505	22,256	1,666,919			[編纂]
預付稅項	-	-	19,570			[編纂]
受限制現金	-	-	54,186			[編纂]
已抵押存款	31,026	24,224	10,000			[編纂]
現金及現金等價物	23,887	18,650	206,368	[編纂] [編纂] [編纂]	4(c) 4(f) 6	[編纂]
總流動資產	159,401	124,454	3,281,497			[編纂]
流動負債						
應付貿易賬款	239	187	291,256			[編纂]
客戶墊款	581	454	487,390			[編纂]
其他應付款項及應計費用	7,503	5,858	35,517			[編纂]
應付股息	-	-	590,155			[編纂]
計息銀行借貸	50,306	39,277	547,500			[編纂]
應付稅項	4,924	3,844	31,158			[編纂]
總流動負債	63,553	49,620	1,982,976			[編纂]
淨流動資產	95,848	74,834	1,298,521			[編纂]
總資產減流動負債	194,728	152,037	1,298,791			[編纂]

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。

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

	本集團 於二零一四年 三月三十一日 千港元 (附註1)	本集團 於二零一四年 三月三十一日 人民幣千元 (附註2)	目標集團 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (附註3)	備考調整 人民幣千元	備考擴大集團 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 附註
總資產減流動負債	194,728	152,037	1,298,791		[編纂]
非流動負債					
計息銀行借貸	-	-	62,500		[編纂]
遞延稅項負債	-	-	-	[編纂]	4(d) [編纂]
總非流動負債	-	-	62,500		[編纂]
淨資產	194,728	152,037	1,236,291		[編纂]
權益					
母公司擁有人應佔權益					
已發行股本	2,000	1,562	1,169,184	[編纂]	4(e) [編纂]
儲備	192,728	150,475	67,107	[編纂]	4(b) [編纂]
				[編纂]	4(e)
				[編纂]	4(f)
				[編纂]	6
非控股權益	194,728	152,037	1,236,291		[編纂]
	-	-	-		[編纂]
權益總額	194,728	152,037	1,236,291		[編纂]

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

擴大集團的未經審計備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	本集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註2)	目標集團 截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註3)	備考調整 人民幣千元	備考擴大集團 截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 附註
收益	331,472	258,800	1,211,440		1,470,240
銷售成本	(300,852)	(234,894)	(844,832)	(170,422)	(1,250,148)
毛利	30,620	23,906	366,608		220,092
其他收入及收益	1,093	853	2,297	155,736	158,886
銷售及分銷開支	(927)	(724)	(26,460)		(27,184)
行政開支	(18,723)	(14,618)	(5,256)		(19,874)
其他開支	-	-	-	(29,849)	(29,849)
融資成本	(3,785)	(2,955)	-		(2,955)
除稅前溢利	8,278	6,462	337,189		299,116
所得稅開支	(5,158)	(4,027)	(102,711)	63,396	(43,342)
年內溢利	3,120	2,435	234,478		255,774
其他全面收益					
往後期間將重新分類至損益的 其他全面收益：					
換算海外業務的匯兌差額	3,192	2,492	-		2,492
往後期間將重新分類至損益的 其他全面收益	3,192	2,492	-		2,492
年內其他全面收益，扣除稅項	3,192	2,492	-		2,492
年內全面收益總額	6,312	4,927	234,478		258,266
以下各方應佔年內溢利：					
母公司擁有人	3,120	2,435	234,478		255,774
非控股權益	-	-	-		-
	3,120	2,435	234,478		255,774
以下各方應佔年內 全面收益總額：					
母公司擁有人	6,312	4,927	234,478		258,266
非控股權益	-	-	-		-
	6,312	4,927	234,478		258,266

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。

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

擴大集團的未經審計備考綜合現金流量表

	本集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	本集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註2)	目標集團 截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註3)	備考調整 人民幣千元	備考擴大集團 截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 附註
經營活動所得現金流量					
除稅前溢利	8,278	6,462	337,189	155,736 (170,422) (29,849)	299,116 5(a) 5(b) 4(f)
經調整：					
利息收入	(417)	(326)	(1,275)		(1,601)
折舊	5,502	4,296	249		4,545
土地使用權的預付租賃付款攤銷	57	45	-		45
融資成本	3,785	2,955	-		2,955
其他收入及收益	-	-	-	(155,736)	5(a) (155,736)
	<u>17,205</u>	<u>13,432</u>	<u>336,163</u>		<u>149,324</u>
存貨減少	10,613	8,286	134,550	170,422	5(b) 313,258
應收貿易賬款及應收票據 (增加)/減少	7,789	6,081	(19,990)		(13,909)
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)/減少	(2,124)	(1,658)	13,236		11,578
受限制現金增加	-	-	(116,654)		(116,654)
應付貿易賬款增加/(減少)	(2,184)	(1,705)	133,929		132,224
客戶墊款增加/(減少)	274	214	(75,050)		(74,836)
其他應付款項及應計費用增加	4,031	3,147	96,324		99,471
經營所得現金	<u>35,604</u>	<u>27,797</u>	<u>502,508</u>		<u>500,456</u>
已付中國企業所得稅	(4,446)	(3,471)	(24,817)		(28,288)
已付中國土地增值稅	-	-	(24,770)		(24,770)
經營活動所得現金流量淨額	<u>31,158</u>	<u>24,326</u>	<u>452,921</u>		<u>447,398</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。

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

	本集團	本集團	目標集團			備考擴大集團
	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註2)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註3)	備考調整 人民幣千元	附註	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
經營活動所得現金流量淨額	31,158	24,326	452,921			447,389
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備項目	(338)	(264)	(69)			(333)
已收利息	417	326	1,275			1,601
已抵押存款增加	-	-	(210,000)			(210,000)
收購物業、廠房及設備的 預付款項增加	(4,301)	(3,358)	-			(3,358)
收購一間附屬公司	-	-	-	(1,562,692)	4(c)	(1,562,692)
向關連方提供墊款	-	-	(1,476,000)			(1,476,000)
關連方償還款項	-	-	1,045,350			1,045,350
投資活動所用現金流量淨額	(4,222)	(3,296)	(639,444)			(2,205,432)
融資活動所得現金流量						
新造銀行借貸	106,899	83,463	500,000			583,463
償還銀行借貸	(113,188)	(88,373)	(200,000)			(288,373)
發行可轉換優先股	-	-	-	1,562,692	6	1,562,692
已抵押銀行存款增加	(31,026)	(24,224)	-			(24,224)
已付利息	(3,785)	(2,955)	(19,579)			(22,534)
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	(41,100)	(32,089)	280,421			1,811,024
現金及現金等價物						
增加／(減少)淨額	(14,164)	(11,059)	93,898			52,990
年初的現金及現金等價物	37,472	29,257	40,814			70,071
匯率變動影響	579	452	-			452
年末的現金及現金等價物	23,887	18,650	134,712			123,513

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。

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

附註：

1. 有關數字乃摘錄自本集團截至二零一四年三月三十一日止年度的經審計綜合財務報表。就未經審計備考財務資料而言，董事假設本集團截至二零一四年三月三十一日的綜合財務狀況表與截至二零一四六月三十日（就編製未經審計備考綜合財務狀況表而言的完成日期）的相若。
2. 本集團的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表按1港元兌人民幣0.7808元的概約匯率換算為人民幣，惟僅供說明，有關換算並不表示任何金額已經、原可以或可以按上述匯率換算或匯兌。
3. 有關數字乃摘錄自通函附錄三所載的目標集團會計師報告。
4. 於完成收購事項時，本集團將成為目標公司的唯一擁有人。儘管本集團及目標公司於收購事項之前及之後均由首創置業的同一方最終控制，有關控制於收購事項之前屬過渡性質，故此將根據香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併的規定作為業務合併處理。收購事項的總代價為1,963,400,000港元，須以現金償付。為編製備考綜合財務狀況表，乃假設收購事項已於二零一四年六月三十日完成。
 - (a) 為公允價值調整，乃指目標集團的存貨於二零一四年六月三十日的市場價值約[編纂]（乃參照獨立估值師戴德梁行的資產估值報告而估計）與通函附錄三附註16所載存貨於二零一四年六月三十日的賬面值[編纂]的差額，並已就銷售開支及合理的溢利寬減額約[編纂]作出調整。董事認為，就未經審計備考財務資料而言，目標集團可識別淨資產的公允價值調整乃純粹歸屬於存貨，而存貨主要包括開發中物業及持作出售的已竣工物業。

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

- (b) 根據香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併，於本集團的綜合財務報表內，本集團將應用收購法為收購事項入賬。因收購事項產生的議價收購收益的計算方法如下：

	人民幣千元
現金代價(附註4(c))	<u>1,562,692</u>
目標集團淨資產於二零一四年六月三十日的賬面值	1,236,291
目標集團存貨的公允價值調整(附註4(a))	[編纂]
就公允價值調整確認的遞延稅項負債(附註4(d))	<u>[編纂]</u>
目標集團淨資產的公允價值	<u>[編纂]</u>
收購事項產生的議價收購收益	<u>[編纂]</u>

應付現金代價低於所收購目標集團淨資產的公允價值，有關差額將(經重新評估後)於收益表內確認為議價收購收益。

- (c) 按照協議，目標集團100%股權的總代價為[編纂](按照協議為[編纂])，將以現金償付。
- (d) 調整金額[編纂]指上文附註4(a)所載公允價值調整的遞延稅項影響。
- (e) 調整包括(i)撤銷目標公司的已發行股本[編纂]，及(ii)撤銷目標集團的收購前儲備[編纂]。
- (f) 有關調整指收購事項直接產生的開支，包括財務顧問費用、法律費用、印刷開支、會計師費用及其他有關開支[編纂](約[編纂])。有關調整對擴大集團並無持續影響，惟將反映於實際產生該等開支的年度內本集團的綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表。
5. 為編製未經審計備考綜合損益及其他全面收益表和未經審計備考綜合現金流量表，乃假設收購事項已於二零一三年一月一日進行。
- (a) 為就確認收購事項所產生議價收購收益的調整，猶如收購事項已於二零一三年一月一日完成，誠如附註4(b)所計算，有關調整被假定為約人民幣155,736,000元。

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

- (b) 有關調整反映因附註4(a)所載目標集團存貨的公允價值調整所產生的額外物業銷售成本及相應的遞延稅項影響。額外物業銷售成本的計算方法是將截至二零一三年十二月三十一日止年度內確認為收益的實際建築面積（「建築面積」），乘以根據目標集團存貨的估值報告所估計按建築面積的平均公允價值調整而計算。
6. 為撥支及償付代價，本公司將發行738,130,482股可轉換優先股。有關調整包括可轉換優先股增加[編纂]（按照協議為[編纂]），相當於按發行價2.66港元發行本公司738,130,482股可轉換優先股。
7. 擴大集團的未經審計備考經調整淨有形資產報表

	本集團 於二零一四年 三月三十一日 的經審計 淨有形資產 人民幣千元 附註a	本集團 於二零一四年 三月三十一日 的經審計每股 有形資產淨值 人民幣元 附註b	擴大集團 於二零一四年 六月三十日 的未經審計備考 經調整 淨有形資產 人民幣千元 附註c	擴大集團 於二零一四年 六月三十日 的未經審計備考 經調整每股 有形資產淨值 人民幣元 附註d
本公司擁有人應佔				
淨有形資產	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- a. 本集團於二零一四年三月三十一日的經審計淨有形資產乃根據本公司權益持有人於二零一四年三月三十一日的應佔經審計淨有形資產數額而計算，有關資料乃摘錄自本集團截至二零一四年三月三十一日止年度的經審計綜合財務狀況表及按1港元兌人民幣0.7808元的匯率換算為人民幣，並已扣減無形資產約人民幣1,424,000元。
- b. 用作計算本集團經審計每股有形資產淨值的股份數目為200,000,000股，即於二零一四年三月三十一日的已發行股份數目。
- c. 擴大集團於二零一四年六月三十日的未經審計備考經調整淨有形資產乃根據本公司權益持有人於二零一四年六月三十日的應佔未經審計備考經調整淨有形資產數額而計算，有關資料乃摘錄自擴大集團的未經審計備考綜合財務狀況表，並已扣減無形資產約人民幣1,424,000元。
- d. 假設向得興有限公司發行的可轉換優先股已獲悉數轉換及用作計算擴大集團未經審計備考經調整每股有形資產淨值的股份數目為938,130,482股，包括於二零一四年三月三十一日的200,000,000股已發行股份，以及上文附註6所述假設於完成收購事項後因可轉換優先股獲轉換而將發行的738,130,482股新轉換股份，擴大集團於二零一四年六月三十日的未經審計備考經調整每股有形資產淨值為每股[編纂]。

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。

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

(B) 未經審計備考財務資料的會計師報告

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。

[編纂]

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。

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

[編纂]

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。

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

[編纂]

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。

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

[編纂]