

附錄三

目標集團之會計師報告

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)發出的報告全文，以供收錄於本通函內。

[羅兵咸永道會計師事務所信箋]

[草擬本]

[日期]

致青建國際控股有限公司列位董事

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited

敬啟者：

本所謹此就旺寶發展有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的財務資料作出報告。此等財務資料包括目標公司於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的匯總財務狀況表以及目標公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的匯總綜合收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此財務資料乃由青建國際控股有限公司(「貴公司」)的董事編製，並載於下文第I至第III節內以供收錄於 貴公司於[日期]就 貴公司建議收購目標公司(有關收購構成反收購及視作新上市)刊發的通函(「通函」)附錄三。

目標公司於二零一五年四月二十八日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司。根據於[日期]完成的集團重組(詳情見下文第II節附註1.2「重組」一節)，目標公司已成為目標集團現時旗下附屬公司的控股公司(「重組」)。

誠如下文第II節附註1.2所載，於本報告日期，目標公司於其附屬公司及聯營公司中擁有直接及間接權益。所有該等公司均為私人公司。

由於目標公司新近註冊成立，且自註冊成立日以來，除重組外並未涉及任何重大業務交易，故並沒有編製經審核財務報表。於本報告日，目標集團現時旗下其他公司的經審核財務報表(有法定審計規定)已根據其各自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II節附註1.2。

附錄三

目標集團之會計師報告

目標公司董事須負責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」)編製目標集團現時旗下的目標公司及其附屬公司於有關期間的匯總財務報表(「相關財務報表」)，以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實董事認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。按照我們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」)審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表並按下文第II節附註1.3載列的基準編製，且並無作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據下文第II節附註1.3載列的呈列基準以及根據香港財務報告準則及 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止九個月的年報所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)所採納的會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

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，按照下文第II節附註1.3所載基準呈列的財務資料已真實而公平地反映目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的匯總事務狀況，以及目標集團於截至該日止有關期間的匯總業績及現金流量。

附錄三

目標集團之會計師報告

I. 目標集團之財務資料

以下為由 貴公司董事編製的目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之財務資料(「財務資料」)：

匯總綜合收益表

		截至十二月三十一日止年度		
	附註	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
收益	6	289,602,201	274,902,277	1,038,545,828
銷售成本	9	(230,654,268)	(257,144,862)	(877,782,234)
毛利		58,947,933	17,757,415	160,763,594
其他收入	7	744,902	287,121	615,817
其他(虧損)/收益淨額	8	(27,594)	(2,227)	76,172
銷售及營銷開支	9	(15,224,355)	(6,148,803)	(20,195,594)
行政開支	9	(16,919,047)	(29,205,473)	(56,406,750)
經營溢利/(虧損)		27,521,839	(17,311,967)	84,853,239
財務收入		614,500	6,950,109	3,347,269
財務成本		(1,948,750)	(10,010,186)	(15,609,566)
財務收入/(成本)淨額	11	(1,334,250)	(3,060,077)	(12,262,297)
應佔聯營公司(虧損)/溢利	18	(25,553)	(2,065)	5,702
除所得稅前溢利/(虧損)		26,162,036	(20,374,109)	72,596,644
所得稅(開支)/抵免	12	(3,975,778)	3,573,497	(11,726,307)
年內溢利/(虧損)總額及全面 收益/(虧損)總額		<u>22,186,258</u>	<u>(16,800,612)</u>	<u>60,870,337</u>
以下各項應佔年內溢利/(虧損) 及全面收益/(虧損)總額：				
目標公司權益持有人		25,418,298	(14,353,203)	38,871,878
非控股權益		<u>(3,232,040)</u>	<u>(2,447,409)</u>	<u>21,998,459</u>
		<u>22,186,258</u>	<u>(16,800,612)</u>	<u>60,870,337</u>
目標公司權益持有人應佔 溢利/(虧損)盈利之每股 盈利/(虧損)				
基本及攤薄	13	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息	28	<u>–</u>	<u>49,969,768</u>	<u>–</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

匯總財務狀況表

		於十二月三十一日		
		二零一二年	二零一三年	二零一四年
		新加坡元	新加坡元	新加坡元
附註				
資產				
非流動資產				
預付款項	15	1,379,703	2,325,917	3,235,269
於聯營公司之投資	18	704,421	402,356	98,058
可供出售金融資產	19	200,000	200,000	200,000
物業、廠房及設備	20	14,616,180	17,966,714	32,699,571
其他應收款項	15	–	19,253,176	14,953,176
遞延所得稅資產	25	7,704,460	15,744,829	21,130,984
		<u>24,604,764</u>	<u>55,892,992</u>	<u>72,317,058</u>
流動資產				
銀行及手頭現金	14	262,492,454	264,443,136	135,229,944
貿易及其他應收款項	15	302,878,107	289,670,264	301,993,805
應收客戶合約工程款項	16	9,590,695	7,723,892	5,727,946
待售開發物業	17	1,331,009,210	2,140,716,335	2,057,688,197
可收回稅項		<u>60,281</u>	<u>–</u>	<u>90,189</u>
		<u>1,906,030,747</u>	<u>2,702,553,627</u>	<u>2,500,730,081</u>
資產總額		<u>1,930,635,511</u>	<u>2,758,446,619</u>	<u>2,573,047,139</u>
權益及負債				
權益				
貴公司權益擁有人應佔資本及儲備				
匯總資本	26	25,500,000	25,500,000	25,500,000
匯總儲備	27	(1,705,971)	(1,705,971)	(1,705,971)
保留盈利／(累計虧損)		<u>14,727,972</u>	<u>(49,594,999)</u>	<u>(10,723,121)</u>
		38,522,001	(25,800,970)	13,070,908
非控股權益		<u>(4,174,511)</u>	<u>(6,037,350)</u>	<u>4,736,583</u>
權益／(虧損)總額		<u>34,347,490</u>	<u>(31,838,320)</u>	<u>17,807,491</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

		於十二月三十一日		
		二零一二年	二零一三年	二零一四年
		新加坡元	新加坡元	新加坡元
附註				
負債				
非流動負債				
借貸	22	1,118,528,423	1,351,206,487	1,062,423,585
遞延所得稅負債	27	1,062,251	397,555	393,730
		<u>1,119,590,674</u>	<u>1,351,604,042</u>	<u>1,062,817,315</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	21	724,014,512	1,115,454,049	1,233,587,788
應付稅項		8,518,578	5,487,814	15,570,822
借貸	22	42,760,257	316,335,034	243,263,723
撥備	24	1,404,000	1,404,000	—
		<u>776,697,347</u>	<u>1,438,680,897</u>	<u>1,492,422,333</u>
負債總額		<u><u>1,896,288,021</u></u>	<u><u>2,790,284,939</u></u>	<u><u>2,555,239,648</u></u>
權益及負債總額		<u><u>1,930,635,511</u></u>	<u><u>2,758,446,619</u></u>	<u><u>2,573,047,139</u></u>
流動資產淨額		<u><u>1,129,333,400</u></u>	<u><u>1,263,872,730</u></u>	<u><u>1,008,307,748</u></u>
資產總額減流動負債		<u><u>1,153,938,164</u></u>	<u><u>1,319,765,722</u></u>	<u><u>1,080,624,806</u></u>

附錄三

目標集團之會計師報告

匯總權益變動表

	附註	股本 新加坡元	匯總儲備 新加坡元	保留盈利／ (累計虧損) 新加坡元	合計 新加坡元	非控股權益 新加坡元	權益總額 新加坡元
二零一二年							
財政年度初		–	30,015,145	(3,010,428)	27,004,717	(1,392,471)	25,612,246
發行新股份		25,500,000	–	–	25,500,000	–	25,500,000
重組已付代價		–	(31,721,116)	–	(31,721,116)	–	(31,721,116)
附屬公司非控股股東注資		–	–	–	–	450,000	450,000
年內溢利及全面收益總額		–	–	25,418,298	25,418,298	(3,232,040)	22,186,258
與擁有人之交易：							
向最終控股公司之分派		–	–	(7,679,898)	(7,679,898)	–	(7,679,898)
財政年度末		<u>25,500,000</u>	<u>(1,705,971)</u>	<u>14,727,972</u>	<u>38,522,001</u>	<u>(4,174,511)</u>	<u>34,347,490</u>
二零一三年							
財政年度初		25,500,000	(1,705,971)	14,727,972	38,522,001	(4,174,511)	34,347,490
附屬公司非控股股東注資		–	–	–	–	720,000	720,000
年內虧損及全面虧損總額		–	–	(14,353,203)	(14,353,203)	(2,447,409)	(16,800,612)
與擁有人之交易：							
已付股息	28	–	–	(49,969,768)	(49,969,768)	(135,430)	(50,105,198)
財政年度末		<u>25,500,000</u>	<u>(1,705,971)</u>	<u>(49,594,999)</u>	<u>(25,800,970)</u>	<u>(6,037,350)</u>	<u>(31,838,320)</u>

附 錄 三

目 標 集 團 之 會 計 師 報 告

	附註	股本 新加坡元	匯總儲備 新加坡元	保留盈利／ (累計虧損) 新加坡元	合計 新加坡元	非控股權益 新加坡元	權益總額 新加坡元
二零一四年							
財政年度初：		25,500,000	(1,705,971)	(49,594,999)	(25,800,970)	(6,037,350)	(31,838,320)
附屬公司非控股股東注資		—	—	—	—	280,000	280,000
年內溢利及全面收益總額		—	—	38,871,878	38,871,878	21,998,459	60,870,337
與擁有人之交易：							
已付股息		—	—	—	—	(11,504,526)	(11,504,526)
財政年度末		<u>25,500,000</u>	<u>(1,705,971)</u>	<u>(10,723,121)</u>	<u>13,070,908</u>	<u>4,736,583</u>	<u>17,807,491</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

匯總現金流量表

	附註	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
來自經營活動的現金流量				
年內溢利／(虧損)總額		22,186,258	(16,800,612)	60,870,337
下列項目調整：				
— 所得稅開支／(抵免)	12	3,975,778	(3,573,497)	11,726,307
— 折舊	9	2,037,882	3,039,745	2,885,362
— 出售物業、廠房及設備之 淨收益	8	(11,755)	(109)	(98,740)
— 利息收入	11	(614,500)	(4,974,696)	(3,347,269)
— 利息開支	11	1,638,674	10,010,186	10,979,662
— 匯兌(虧損)／收益淨額	11	310,076	(1,975,413)	4,629,904
— 撥備撥回		—	—	(1,404,000)
— 應佔聯營公司虧損／(溢利)	18	25,553	2,065	(5,702)
		29,547,966	(14,272,331)	86,235,861
營運資金變動：				
— 應收客戶合約工程款項		(692,070)	1,866,803	1,995,946
— 待售開發物業		(651,945,335)	(753,043,009)	120,280,248
— 貿易及其他應收款項		(184,564,346)	110,855,330	(129,882,042)
— 貿易及其他應付款項		472,608,782	391,439,537	118,133,739
經營業務(使用)／產生的現金		(335,045,003)	(263,153,670)	196,763,752
已付利息		(33,250,581)	(66,674,302)	(48,231,772)
已付所得稅		(7,487,687)	(8,102,051)	(7,123,468)
經營活動(使用)／產生的現金淨額		(375,783,271)	(337,930,023)	141,408,512

附錄三

目標集團之會計師報告

	附註	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
來自投資活動的現金流量				
收購可供出售金融資產		(150,000)	—	—
收購聯營公司		—	(300,000)	—
添置物業、廠房及設備		(4,697,924)	(6,464,002)	(17,808,020)
關連方償還款項／(向關連方作出貸款)		(22,255,448)	(117,846,877)	120,949,149
出售物業、廠房及設備之所得款項		23,723	73,832	288,541
已收利息	11	614,500	4,974,696	3,347,269
已收股息	18	600,000	600,000	310,000
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
投資活動(使用)／產生的現金淨額		(25,865,149)	(118,962,351)	107,086,939
來自融資活動的現金流量				
來自附屬公司非控股股東之注資		450,000	720,000	280,000
已抵押銀行存款		393,261	—	—
已付股息		—	(50,105,198)	(11,504,526)
借貸所得款項		676,944,997	976,524,716	93,310,750
償還借貸		(119,539,076)	(467,776,753)	(459,364,375)
償還融資租賃		(1,481,358)	(433,130)	(430,492)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資活動提供的現金淨額		556,767,824	458,929,635	(377,708,643)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額				
		155,119,404	2,037,261	(129,213,192)
財政年度初現金及現金等價物		<u>107,286,471</u>	<u>262,405,875</u>	<u>264,443,136</u>
財政年度末現金及現金等價物	14	<u>262,405,875</u>	<u>264,443,136</u>	<u>135,229,944</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

II. 財務資料附註

1. 一般資料、集團改組與重組及呈列基準

1.1 一般資料

目標公司於二零一五年四月二十八日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立，其註冊辦事處之地址為NovaSage Chambers, P.O. Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

目標公司之主要業務為投資控股。目標公司連同其附屬公司在報告中統稱為「目標集團」，主要在新加坡從事建築及房地產開發業務(「目標業務」)。

於目標公司註冊成立及下文附註1.2載列的重組(「重組」)完成前，目標業務由青建(南洋)控股有限公司(「青建(南洋)」)及其附屬公司(統稱「營運公司」)進行，營運公司之直接控股公司為國清控股(南洋)投資有限公司(「國清南洋」，一間於新加坡註冊成立之投資控股公司)，及最終控股公司為國清控股集團有限公司(「國清控股」，一間於中華人民共和國註冊成立之公司)。

1.2 集團改組與重組

目標集團進行重組以主要透過以下步驟將目標業務轉讓至目標公司：

(a) 註冊成立青建(南洋)

青建(南洋)於二零一二年八月十日在新加坡註冊成立為私人有限公司，已發行及繳足股本為1新加坡元，包括一股普通股。於註冊成立日期，青建(南洋)由國清控股(南洋)投資有限公司(「國清南洋」)全資擁有。已發行股本其後於二零一二年十二月二十八日增加25,499,999新加坡元至25,500,000新加坡元。

(b) 由青建集團股份公司新加坡分公司(「青建新加坡分公司」)轉讓至青建國際(南洋)集團發展有限公司(「青建國際」)

根據日期為二零一二年二月二十日之協議，青建新加坡分公司更替其所有合約，包括僱傭合約，並將其註冊工件頭座、資產及負債轉讓至青建國際，代價為10,984,855新加坡元。

(c) 青建(南洋)收購博洋國際貿易有限公司(「博洋」)

於二零一二年十二月二十八日，青建(南洋)與青島建築(新加坡)有限公司(「青島建築」)訂立買賣協議，據此，青建(南洋)購買了博洋的全部已發行及繳足股本，代價為1,015,145新加坡元。

(d) 收購青建地產(南洋)集團發展有限公司(「青建地產」)、青島建築及青建國際

於二零一二年十二月二十八日，青建(南洋)與青建集團股份公司訂立三份買賣協議，據此，青建(南洋)購買了青建地產、青島建築及青建國際的全部已發行及繳足股本，代價分別為1,944,206新加坡元、8,314,056新加坡元及20,447,709新加坡元。

附錄三

目標集團之會計師報告

(e) 註冊成立旺寶發展有限公司

於二零一五年四月二十八日，目標公司於英屬處女群島註冊成立，並由國清控股有限公司（「New Guotsing Holdco」，一間由同一組共同擁有Guotsing Holding的最終實益股東成立的公司，彼等於New Guotsing Holdco之實益權益與彼等於Guotsing Holding之實益權益相同）。

(f) 目標公司收購青建(南洋)

於二零一五年●日，根據重組，青建(南洋)之全部股權已由國清南洋轉讓至目標公司。

於重組完成後，目標公司於以下附屬公司及聯營公司中擁有直接及間接權益：

公司名稱	主要業務	經營／註冊 成立所在國家	註冊成立日期	股本詳情	於十二月三十一日 持有之實際權益		
					二零一二年 %	二零一三年 %	二零一四年 %
目標公司直接持有的附屬公司							
青建(南洋)控股有限公司	投資控股	新加坡	二零一二年八月十日	25,500,000 新加坡元	100	100	100
目標公司間接持有的附屬公司							
青建國際(南洋)集團發展 有限公司(a)	一般建築	新加坡	二零一零年二月二十二日	20百萬 新加坡元	100	100	100
青島建築(新加坡)有限公司(a)	一般建築	新加坡	一九九九年九月十七日	15百萬 新加坡元	100	100	100
青建地產(南洋)集團發展 有限公司(a)	投資控股	新加坡	二零一一年十月三日	2百萬 新加坡元	100	100	100
博洋國際貿易有限公司(a)	一般批發貿易	新加坡	二零一零年十一月四日	6百萬 新加坡元	100	100	100
青建控股有限公司(c)	投資控股	新加坡	二零一三年八月六日	1新加坡元	–	100	100
Qingjian Realty (Serangoon) Pte. Ltd. (a)	物業開發	新加坡	二零一零年六月二十二日	1百萬 新加坡元	81	81	81
Qingjian Realty (Punggol) Pte. Ltd. (a)	物業開發	新加坡	二零一零年十月十八日	1百萬 新加坡元	60	60	60
Qingjian Realty (Seng Kang) Pte. Ltd. (a)	物業開發	新加坡	二零一一年六月十日	1百萬 新加坡元	72	72	72
Qingjian Realty (Punggol Field) Pte. Ltd. (a)	投資控股	新加坡	二零一一年十月十日	1新加坡元	100	100	100
Qingjian Realty (Fernvale) Pte. Ltd. (a)	投資控股	新加坡	二零一二年四月十七日	1新加坡元	100	100	100
Qingjian Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd. (a)	投資控股	新加坡	二零一二年七月四日	1新加坡元	100	100	100
Qingjian Realty (Punggol Central) Pte. Ltd. (a)	物業開發	新加坡	二零一一年十一月十七日	1百萬 新加坡元	85	85	85
Qingjian Realty (Punggol Way) Pte. Ltd. (a)	物業開發	新加坡	二零一二年九月十三日	1百萬新加坡元	85	85	85
Qingjian Realty (Edgefield Plains) Pte. Ltd. (a)	物業開發	新加坡	二零一二年四月十二日	1百萬 新加坡元	85	85	85
Qingjian Realty (Woodlands) Pte. Ltd. (a)	物業開發	新加坡	二零一三年五月二十三日	1百萬 新加坡元	–	65	65
Qingjian Realty (Anchorvale) Pte. Ltd. (a)	物業開發	新加坡	二零一三年六月十日	1百萬 新加坡元	–	63	63

附錄三

目標集團之會計師報告

公司名稱	主要業務	經營／註冊 成立所在國家	註冊成立日期	股本詳情	於十二月三十一日 持有之實際權益		
					二零一二年 %	二零一三年 %	二零一四年 %
Qingjian Realty (Tuas Bay) Pte. Ltd. (a)	投資控股	新加坡	二零一三年五月九日	10新加坡元	—	100	100
創新國際工程有限公司(a)	建築服務	新加坡	二零一一年一月二十日	100,000 新加坡元	51	51	51
眾利興建築有限公司(a)	樓宇以及建築、 建築設備租賃	新加坡	二零零七年四月二十六日	616,692 新加坡元	100	100	100
青建建築(新加坡)有限公司(a)	一般建築	新加坡	二零一三年八月二十七日	7,000,000 新加坡元	—	100	100
Qingjian Realty (Sembawang) Pte. Ltd. (d)	物業開發	新加坡	二零一四年十月二十四日	1百萬 新加坡元	—	—	72
青建地產(新加坡)有限公司(d)	投資控股	新加坡	二零一四年一月七日	1新加坡元	—	—	100
青建地產(住宅)有限公司(d)	投資控股	新加坡	二零一四年一月七日	1新加坡元	—	—	100
目標公司間接持有的聯營公司							
Orion-Four Development Pte. Ltd. (b)	物業開發	新加坡	二零零八年二月二十一日	1,000 新加坡元	20	20	20
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd. (c)	物業開發	新加坡	二零一三年五月十六日	1,000,000 新加坡元	—	30	30

附註：

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年(倘適用)之法定財務報表已由以下執業會計師審核：

- (a) 由PricewaterhouseCoopers LLP, Singapore 審核
- (b) 由Goh Hwee Cheng & Co, Singapore 審核
- (c) 由Ernst and Young LLP, Singapore 審核
- (d) 根據新加坡法律毋須審核

1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，目標業務由營運公司經營。根據重組，營運公司連同目標業務轉讓至目標公司並由目標公司持有。目標公司於重組前一直並無從事任何其他業務，且不符合業務的定義。重組僅為目標業務的重組，該等業務的管理並無改變，且目標業務的最終擁有人保持不變。因此，於所有呈列期間，目標集團現時旗下公司的匯總財務資料使用目標業務的賬面值呈列。

附錄三

目標集團之會計師報告

2. 主要會計政策

編製財務資料所採用的主要會計政策載列如下。除另有所述外，該等政策於所有呈列年度一直貫徹採用。

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（「香港財務報告準則」）以歷史成本慣例編製，惟下文會計政策所披露者除外。

編製符合香港財務報告準則的財務資料時，須採用若干重大會計估計，管理層亦須在應用目標集團之會計政策的過程中作出判斷。附註4披露涉及較多判斷或較複雜之範疇、或假設及估計對財務資料有重大影響之範疇。

於二零一四年十二月三十一日，目標集團之流動負債總額為1,492,422,333新加坡元，將於未來十二個月到期償還，其中914,690,241新加坡元指就預售目標集團開發的物業而從客戶收到的預收款，倘物業根據有關預售協議的期限開發，則該等預收款毋須退還給客戶。同日，目標集團之銀行及手頭現金為135,229,944新加坡元，及貿易及其他應收款項為301,993,805新加坡元，該等款項均屬流動性質。

管理層已製定現金流預測，涵蓋結算日（即二零一四年十二月三十一日）起計十二個月期間。目標公司董事已審閱目標集團之現金流預測及可供使用的銀行融資，並認為目標集團將備有充裕營運資金，足以撥付其於結算日（即二零一四年十二月三十一日）起計未來十二個月期間的到期應付財務責任。此外，董事密切監控目標集團之流動資金狀況及財務表現，以改進目標集團之現金流量。經計及來自預售物業及其他營運業務之預期現金流量以及可供使用之銀行融資，董事認為，董事信納按持續經營基準編撰合併財務報表實為適宜。

附錄三

目標集團之會計師報告

(i) 已頒佈但尚未生效且目標集團尚未採納之新訂準則及對準則的修訂

以下新訂準則及對準則之修改已於有關期間頒佈但尚未生效，目標集團亦尚未提早採用：

		於以下日期或之後 開始之年度期間生效
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期 香港財務報告準則的年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期 香港財務報告準則的年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期 香港財務報告準則的年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
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營 企業之間的資產出售或注資	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號 (修訂本)	收購聯合經營權益的會計法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合同收益	二零一七年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號 (修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接納方法	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號 (修訂本)	農業：生產性植物	二零一六年一月一日
香港會計準則第19號 (二零一)	界定福利計劃：僱員供款	二零一四年七月一日
香港會計準則第27號 (修訂本)	獨立財務報表的權益法	二零一六年一月一日

目標集團將於首次應用期間採納該等新訂準則及對準則的修訂。預期不會對目標集團經營業績及財務狀況構成重大影響。

2.2 合併及匯總

附屬公司為目標集團擁有其控制權之所有實體(包括結構性實體)。當目標集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則目標集團控制該實體。附屬公司於控制權轉移至目標集團之日起合併入賬，而在控制權終止之日起停止合併入賬。

(i) 業務匯總

目標集團採用收購法就業務匯總入賬，惟共同控制實體除外。收購附屬公司的轉讓代價為目標集團所轉讓資產、對被收購方前擁有人所產生負債及所發行股權的公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。於業務匯總時所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債，初步按收購日的公平值計量。

目標集團按逐項收購基準確認於被收購方的任何非控制權益。於被收購方的屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值的非控股權益乃以公平值或現時的擁有權權益應佔被收購方可識別資產淨值中已確認款額的比例計量。非控股權益的所有其他部分以收購日的公平值計量，惟香港財務報告準則規定的其他計量基準除外。

附錄三

目標集團之會計師報告

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務匯總分階段完成，則收購方原先於被收購方所持有股本權益於收購日的賬面值，按收購日的公平值重新計量，有關重新計量所產生任何盈虧乃於匯總綜合收益表確認。

目標集團所轉讓任何或然代價乃按收購日的公平值確認。或然代價公平值的其後變動被視作資產或負債，並根據香港會計準則第39號於匯總綜合收益表內確認或確認為其他全面收益變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，其後續結算於權益列賬。

超出所轉讓代價的金額、被收購方任何非控股股權金額以及先前於被收購方的任何股本權益於收購日的公平值與所收購可識別資產淨值公平值之間差額均記錄為商譽。於議價購買中，倘轉讓代價總額、已確認非控股股權以及已計量之原先所持有權益低於收購附屬公司的資產淨值公平值，則直接於匯總綜合收益表確認差額。

集團內公司間之交易、結餘、交易所產生未變現收益均予對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司會計政策已按需要變更，以確保與目標集團所採納政策貫徹一致。

(ii) 控制權不變的附屬公司所有權權益變動

並未導致失去控制權的非控股權益交易按權益交易列賬，即按與附屬公司擁有人以其擁有人的身分所進行交易列賬。任何已付代價的公平值與附屬公司資產淨值賬面值的已收購相關股份之間差額，均於權益列賬。向非控股權益出售所產生盈虧亦於權益列賬。

(iii) 出售附屬公司

倘目標集團不再擁有控制權，其於該實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平值重新計量，而賬面值變動則於匯總綜合收益表中確認。就其後列賬為聯營公司、合資公司或金融資產的保留權益而言，公平值指初始賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關的任何金額按猶如目標集團已直接出售有關資產或負債的方式列賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認的金額重新分類至損益。

2.3 聯營公司

聯營公司指目標集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附有20%至50%投票權的股權。於一間聯營公司投資以會計權益法入賬。根據權益法，投資初始按成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資者在收購日期後的損益份額。目標集團於一間聯營公司的投資包括收購時已辨認的商譽。在收購聯營公司的所有權權益時，聯營公司的成本與目標集團應佔聯營公司可識別資產和負債的公平值淨額的差額確認為商譽。

倘於聯營公司所有權權益減少但重大影響力獲保留，則先前於其他全面收益已確認之金額中僅有一定份額重新分類至損益(如適用)。

附錄三

目標集團之會計師報告

目標集團應佔收購後損益之份額於收益表中確認，其應佔收購後其他全面收益變動則於其他全面收益中確認，並對投資賬面值作出相應調整。當目標集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於該聯營公司所擁有權益(包括任何其他無抵押應收賬款)時，目標集團不再進一步確認虧損，除非其招致法定或推定義務或代表該聯營公司付款。

目標集團於各報告日確定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司之投資出現減值。倘若確實如此，目標集團根據聯營公司可收回數額與其賬面值差額計算減值數額並將該數額於收益表內「應佔以權益法入賬之投資溢利」項下確認。

目標集團與其聯營公司之間上下游交易產生之溢利及虧損僅以非相關投資者於聯營公司之權益為限於財務資料內確認。未變現虧損予以抵銷，表明所轉讓資產已發生減值之交易除外。聯營公司會計政策已按需要變更，以確保與目標集團所採納政策貫徹一致。

聯營公司股權攤薄之收益或虧損於收益表內確認。

2.4 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者提供的內部報告一致。制定策略決定的執行董事為主要經營決策者，其負責分配資源及評估營運分部表現。

2.5 匯兌換算

(a) 功能及呈列貨幣

目標集團各實體之財務資料內所包括項目，均使用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料以新加坡元(「新加坡元」)呈列，新加坡元為目標公司的功能貨幣以及目標集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

以功能貨幣以外的貨幣(「外幣」)進行的交易，按交易日期或項目重新計量估值日期適用的匯率換算為功能貨幣。上述交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按期／年末匯率換算產生的外匯損益均在匯總綜合收益表中確認。

與借貸以及現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於「融資收入／(成本) — 淨額」中呈列。所有影響損益的其他匯兌盈虧於「其他(虧損)／收益 — 淨值」呈列。

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的集團實體(有關貨幣的經濟概無出現惡性通脹)的業績及財務狀況，均按以下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 呈列於每份財務狀況表的資產及負債均以其報告期末的收市匯率換算；

附錄三

目標集團之會計師報告

- (ii) 每份全面收益報表的收入及開支均按平均匯率換算(惟該平均值並非有關交易日通行匯率累計影響的合理近似值則作別論，在此情況收入及開支均按交易日匯率換算)；及
- (iii) 所有最終匯兌差額於其他全面收益內確認。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整被視作為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生匯兌差額於其他全面收益確認。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本減累計折舊及減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

後續成本只有在很可能於為目標集團帶來與該項目相關的未來經濟利益，而項目成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。替代部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養成本在產生時的財務期間／年度內於損益中支銷。

折舊使用直線法分配彼等估計可使用年限的可折舊金額計算。估計可使用年限如下：

	使用年限
辦公設備	三至五年
汽車	四至五年
廠房及機器	三至十年
租賃物業裝修	三年
租賃土地及樓宇	少於六十年及租賃條款

於各報告期末，目標集團會對資產的餘值及可使用年期進行審閱並作出調整(倘適用)。

倘資產的賬面金額超過其估計可收回金額，則資產的賬面金額將即時撇減至其可收回金額。

出售所產生盈虧乃按比較所得款項與賬目值而釐定，並於匯總綜合收益表內「其他(虧損)／收益－淨值」內確認。

2.7 非金融資產減值

具無限使用年期的資產，不須攤銷及每年作減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，則就減值對須予攤銷資產進行審閱。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已減值非金融資產在各結算日均檢討減值是否可以撥回。

附錄三

目標集團之會計師報告

2.8 租賃

凡租賃之條款規定擁有權所附帶的一切風險及報酬實質上轉移至承租人者，該租賃即歸類為融資租賃。所有其他租賃列作經營租賃。

(a) 當目標集團作為承租人

目標集團根據融資租賃向非關聯方租賃汽車及若干廠房及機器並根據經營租賃向非關聯方租賃辦公室。

按租購合約持有之資產乃按租賃開始時之公平值或(倘為較低者)按最低租賃付款之現值確認為目標集團資產。出租人之相應負債乃於匯總財務狀況表列作融資租賃承擔。租賃付款按比例於財務費用與租賃承擔減少之間分配，從而就該負債餘額達致固定息率。融資費用直接計入匯總綜合收益表內，除非其為直接源自收購、興建或建造符合規定的資產則例外，在此情況下，則根據目標集團之借款成本一般政策撥充資本(見下列政策)。

當銷售及租回引致融資租賃，任何銷售盈利被遞延及確認為租賃期收入。任何銷售虧損於銷售發生時即時確認為減值虧損。

根據經營租賃之應付租金乃按相關租賃年期以直線法於匯總綜合收益表扣除。因訂立一項經營租賃作為激勵之已收及應收福利乃以直線法按租賃年期確認作租金開支減少。

(b) 當目標集團作為出租人

目標集團根據經營租賃向關連方及第三方出租設備。

倘目標集團保留擁有權所附帶的一切風險及報酬，出租設備分類為經營租賃。經營租賃所得的租金收入(扣除已給予承租人的任何激勵)在租期內按直線法於損益中確認。

目標集團於磋商及安排經營租賃所產生的初步直接成本計入已租賃資產的賬面值，並在租期內按與租金收入相同的基準於損益確認為開支。

或然租金在其產生時於損益確認為收入。

2.9 在建工程合約

香港會計準則第11號將建築合約界定為就建築在設計、技術或功能或最終目的或用途等方面密切相關或相互依存的一項資產或一組資產而專門磋商的合約。

當建築合約的結果能可靠估算，且該合約有可能盈利，則於合約期經參考完成階段確認合約收益。合約成本經參考合約活動於報告期末之完成階段確認為開支。若總合約成本有可能會超過總合約收益，預期虧損即時確認為開支。

當一項建築合約的結果未能可靠估算，則合約收益只就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。

附錄三

目標集團之會計師報告

合約工程變更、申索及激勵款項亦計算在合約收益內，惟以與客戶協定及能夠可靠計量者為限。

目標集團按「完工比例」釐定特定期間內確認之合適金額。完成階段乃參考直至報告期末所產生的合同成本佔各合同估計成本總額的百分比而釐定。於釐定完成階段時，年內產生的與合約未來活動有關的成本不計入合約成本內。

目標集團對所有進行中合約，而其已產生的成本加已確認的溢利(減已確認虧損)超過進度付款時，將合約工程的應收客戶毛金額呈報為資產。客戶未支付的進度付款和保留款列入「貿易及其他應收賬款」。

目標集團對所有進行中合約，而其進度付款超過已產生的成本加已確認的溢利(減已確認虧損)時，將合約工程的應付客戶毛金額呈報為負債。

2.10 待售開發物業

開發物業指待售開發物業。

未出售開發物業為按照成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減完成開發項目的成本及銷售開支。

物業開發成本包括於開發期間產生的土地使用權成本、建築成本、機器及設備折舊、合資格資產可資本化的借貸成本及專業費用。

出售有關買賣協議在建築完工前訂立的開發物業在開發物業交付至買方，而建設局頒發臨時入夥準證時確認。

2.11 金融資產

(a) 分類

目標集團按以下類別分類其金融資產：貸款及應收賬款以及可供出售。分類乃基於收購資產的目的而定。管理層於初始確認時釐定其金融資產分類。

(i) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款是指具有固定或可釐定支付金額且並無活躍市場報價的非衍生金融資產，乃呈列為流動資產，惟預期於財務狀況表日期後十二個月以上變現之金額呈列為非流動資產。貸款及應收賬款乃呈列為財務狀況表中「貿易及其他應收賬款」(附註15)及「銀行及手頭現金」(附註14)。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為此類別或不能分類為任何其他類別的非衍生金融工具。除非有關投資於財務狀況表日期後十二個月內到期或管理層擬於該期間出售有關資產，否則該等資產呈列為非流動資產。

附錄三

目標集團之會計師報告

(b) 確認及計量

正常的金融資產買賣乃於交易日期(即目標集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。投資初步按公平值加交易成本確認。

當自金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓而目標集團已轉讓擁有權所附帶的一切風險及報酬時，金融資產終止確認。可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收賬款其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公平值變動於其他全面收益內確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，於權益確認的累計公平值調整計入收益表。

可供出售證券的利息以實際利率法計算並於收益表確認為其他收益的一部份。可供出售權益工具的股息於目標集團收取付款的權利確立時於收益表確認為其他收益的一部分。

計入對目標集團有追索權的銀行及其它金融機構的貿易應收賬款不會終止確認，直至追索期間屆滿且應收賬款之風險及回報已全部轉移。自金融機構收取的相應現金以借款入賬。

(c) 減值

(i) 按攤銷成本列賬的資產

目標集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。僅在由於資產於初步確認後出現一項或多項事件(「虧損事件」)，且該虧損事件(或多項虧損事件)對能可靠估計的一項或一組金融資產的估計未來現金流量有所影響，而出現客觀減值證據時，一項或一組金融資產會作出減值，並產生減值虧損。

減值的證據可能包括以下指標：債務人或一組債務人正處於重大財政困難，違約或拖欠利息或本金付款，有可能彼等將進入破產程序或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量有可計量的減少，例如欠款變動或與違約相關的經濟狀況變動。

就貸款及應收賬款類別而言，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)現值之差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在匯總綜合收益表確認。

如在後繼期間，減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與減值確認後發生的事件有關(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損回撥可在匯總綜合收益表確認。

附錄三

目標集團之會計師報告

(ii) 分類為可供出售的資產

目標集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。

就股權投資而言，證券公平值大幅或長期低於其成本亦為資產減值的證據。倘存在任何有關證據，累計虧損(按收購成本與現時公平值的差額，減該財務資產之前在損益確認的任何減值虧損計量)自權益剔除，並在損益確認。在匯總收益表確認的權益工具減值虧損並不會透過匯總收益表撥回。

2.12 現金及現金等價物

就呈列匯總現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金，於金融機構的存款(價值變動風險極微)及銀行透支。銀行透支於財務狀況表呈列為即期借款。就受限制的現金而言，對限制的經濟實質及彼等是否符合現金及現金等價物的定義作出評估。

2.13 股本

普通股分類為權益。與發行新普通股或購股權直接有關的增量成本，於權益列為所得款項的減項(扣除稅項)。

2.14 貿易及其他應付賬款

貿易應付賬款為在日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的義務。如貿易及其他應付賬款於一年或以內(如屬較長時間，則在正常經營週期中)到期，乃被分類為流動負債，否則會呈列為非流動負債。

貿易及其他應付賬款最初乃按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本列賬。

2.15 借貸

借貸呈列為流動負債，除非目標集團可無條件延遲償還款項至結算日後至少十二個月，在此情況下，借貸呈列為非流動負債。

借貸最初按公平值(扣除交易成本)確認，其後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於借貸期採用實際利息法在損益中確認。

2.16 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借貸成本，乃計入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借貸，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，自合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益中確認。

附錄三

目標集團之會計師報告

2.17 即期及遞延所得稅

期內的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項在損益中確認，但與在其他全面收益中或直接於權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他綜合收益中或直接於權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據目標集團營運及產生應課稅收入的國家各報告期末已制定或實質上制定的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。目標集團以其他稅項抵免入賬之類似方式將投資稅項抵免(如生產力及創新優惠計劃)入賬。

(ii) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅以負債法就資產與負債的稅基與作財務資料用途的賬面值兩者的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅從於交易時初次確認資產或負債(業務匯總除外)產生而於交易時不影響應課稅溢利或虧損之會計處理，則遞延所得稅不計算入賬。遞延所得稅按於各報告期末已制定或實質上制定的稅率(及稅法)釐定，並預期於實現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅在可能有未來應課稅溢利的情況下，而暫時差額可用以抵銷，方會確認遞延所得稅資產。

外部基準差異

目標集團就附屬公司投資所產生應課稅暫時差額作出遞延所得稅負債撥備，除非就遞延所得稅負債而言目標集團可控制撥回有關暫時差額的時間，且暫時差額於可預見未來可能不會撥回則除外。一般而言，目標集團無法控制撥回聯營公司暫時差額的時間，僅於訂有協議賦予目標集團能力控制撥回未確認暫時差額時例外。

因投資於附屬公司產生的可扣減暫時差額確認為遞延所得稅資產，惟以暫時差額在將來可撥回，且有充足應課稅溢利抵銷可動用暫時差額為限。

(iii) 對銷

當有法定可執行權力將即期稅務資產與即期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體徵稅但有意以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

附錄三

目標集團之會計師報告

2.18 僱員薪酬

(i) 僱員休假權利

僱員享有的年假均在僱員有權享有有關假期時確認。截至報告期末，目標集團就僱員因提供服務而產生的年假的估計負債計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期僅於支取時方予確認。

(ii) 退休福利

就定額供款計劃而言，目標集團以強制、合約或自願形式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。目標集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。預付供款於可能有現金退款或日後付款減少時確認為資產。

(iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被目標集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。目標集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)當日目標集團不得撤回所提呈有關福利；及(b)當實體按香港會計準則第37號項下範圍確認重組成本，並涉及支付離職福利。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在報告期末後超過12個月到期支付的福利乃貼現至現值。

(iv) 花紅計劃

目標集團因僱員所提供服務而須承擔合約或推定責任並可就有關責任作出可靠估算時確認花紅為負債及開支。

2.19 撥備

倘目標集團須就已發生的事件承擔現有法定或推定責任，而履行該責任很有可能會導致資源外流，金額已可靠估計，則須確認撥備。未來經營虧損不予確認撥備。

倘若出現多項類似責任時，則根據整體責任類別考慮釐定償付時導致資源流出的可能性。即使在同一責任類別所包含的任何單個項目的流出的可能性極低，亦須作出撥備確認。

撥備按履行責任預計所引致支出的現值，並採用能夠反映當前市場衡量的貨幣時間價值及該責任特有的風險的稅前利率作出計量。由時間推移引起撥備的增加於綜合收益表確認為融資費用。

2.20 收益

收益就目標集團在日常經營活動過程中銷售提供勞務及銷售商品按已收或應收代價的公平值計量。如能可靠計量收益金額、未來經濟利益可能流向該實體，以及目標集團各項業務中如下文所述的特定標準達致時，目標集團確認收益。收益對銷目標集團內部銷售後列賬。

附錄三

目標集團之會計師報告

(a) 建築合約收入

建築成本在產生時確認。當一項建築合約的結果未能可靠估算，則合約收益僅就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。當一項建築合約的結果能可靠估算，而該合約將有可能產生溢利，則按合約期確認合約收益。若總合約成本有可能將超過總合約收益，預期虧損即時確認為開支。

合約工程變更、申索及激勵款項計算在合約收益內，惟以與客戶協定及能夠可靠計量者為限。

合約工程收益乃按合約竣工階段確認，惟合約竣工階段及合約工程的發票總價值能可靠計量。合約竣工階段乃參照經獨立測量師證明的建築工程確定。

(b) 物業銷售

來自物業銷售之收益於物業風險及回報轉移至買家(即有關物業之建設已完成，而物業已交付予買家及已可合理確保能收取有關應收款項)時確認。於確認收益日期前出售物業所收取之按金及分期付款計入匯總財務狀況表中預收客戶的所得款項及貿易及其他應付賬款。

(c) 商品銷售－工程物資

來自該等銷售的收益於目標集團已交付建築材料予客戶時確認。

(d) 租賃設備

經營租賃的租金收入乃按租期以直線法確認。

(e) 向其他承建商出借勞動的收益

向其他承建商出借勞動的收益於提供勞務時確認。

(f) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例確認。

(g) 股息收入

股份收入乃於確定收取款項的權利時確認。

2.21 股息分派

分派予股東之股息將於董事宣派中期股息期間或該公司股東批准派發末期股息期間在目標集團之財務資料中確認為負債。

2.22 銷售佣金

就取得預售合同的銷售佣金已付予第三方於目標集團財務資料的資產中確認。銷售佣金於確認銷售開發物業時計入匯總全面收益報表。

附錄三

目標集團之會計師報告

3. 財務風險管理

財務風險因素

目標集團經營活動使其面臨市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。目標集團的整體風險管理策略旨在盡量減少金融市場的不可預測性對目標集團財務表現的任何不利影響。

董事會負責制訂目標集團財務風險管理的目標及相關原則。財務人員根據設定的限額衡量實際風險並定期編製報告供管理團隊及董事會審閱。下文呈列的信息基於管理團隊獲取的信息。

(a) 市場風險

(i) 貨幣風險

目標集團於亞洲營運且主要於新加坡營運。

倘交易以彼等相關功能貨幣以外之貨幣計值，則目標集團實體面臨貨幣風險。

目標集團貨幣風險基於提供予主要管理層的信息如下：

	新加坡元 新加坡元	人民幣元 新加坡元	美元 新加坡元	總計 新加坡元
於二零一二年 十二月三十一日				
金融資產				
現金及現金等價物	261,385,557	211,869	895,028	262,492,454
應收附屬公司款項	—	—	—	—
貿易及其他應收賬款 (不包括預付款項)	295,595,982	2,462,102	1,952,555	300,010,639
	<u>556,981,539</u>	<u>2,673,971</u>	<u>2,847,583</u>	<u>562,503,093</u>
金融負債				
貿易及其他應付賬款 (不包括客戶墊款)	293,462,652	—	—	293,462,652
附屬公司應付款項	—	—	—	—
借貸	1,161,288,680	—	—	1,161,288,680
	<u>1,454,751,332</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,454,751,332</u>
金融(負債)/資產淨額	<u>(897,769,793)</u>	<u>2,673,971</u>	<u>2,847,583</u>	<u>(892,248,239)</u>
金融資產(扣除該等以 目標集團功能貨幣 計值者)的貨幣風險	<u>—</u>	<u>2,673,971</u>	<u>2,847,583</u>	<u>5,521,554</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

	新加坡元 新加坡元	人民幣元 新加坡元	美元 新加坡元	總計 新加坡元
於二零一三年 十二月三十一日				
金融資產				
現金及現金等價物	264,029,169	175,521	238,446	264,443,136
應收附屬公司款項	1,011,880	—	—	1,011,880
貿易及其他應收賬款 (不包括預付款項)	208,641,853	2,474,933	73,846,321	284,963,107
	<u>473,682,902</u>	<u>2,650,454</u>	<u>74,084,767</u>	<u>550,418,123</u>
金融負債				
貿易及其他應付賬款 (不包括客戶墊款)	243,754,306	—	203,344	243,957,650
應付附屬公司款項	1,011,880	—	—	1,011,880
借貸	1,588,524,840	—	79,016,681	1,667,541,521
	<u>1,833,291,026</u>	<u>—</u>	<u>79,220,025</u>	<u>1,912,511,051</u>
金融(負債)/資產淨額	<u>(1,359,608,124)</u>	<u>2,650,454</u>	<u>(5,135,258)</u>	<u>(1,362,092,928)</u>
金融資產(扣除該等以 目標集團功能貨幣 計值者)的貨幣風險	<u>—</u>	<u>2,650,454</u>	<u>(5,135,258)</u>	<u>(2,484,804)</u>
	新加坡元 新加坡元	人民幣元 新加坡元	美元 新加坡元	總計 新加坡元
於二零一四年 十二月三十一日				
金融資產				
現金及現金等價物	129,997,911	7,247	5,224,786	135,229,944
應收附屬公司款項	139,191,578	—	—	139,191,578
貿易及其他應收賬款 (不包括預付款項)	264,307,795	—	35,877,276	300,185,071
	<u>533,497,284</u>	<u>7,247</u>	<u>41,102,062</u>	<u>574,606,593</u>
金融負債				
貿易及其他應付賬款 (不包括客戶墊款)	259,505,214	47,867,235	11,525,098	318,897,547
應收附屬公司款項	139,191,578	—	—	139,191,578
借貸	1,135,259,637	117,744,425	52,683,246	1,305,687,308
	<u>1,533,956,429</u>	<u>165,611,660</u>	<u>64,208,344</u>	<u>1,763,776,433</u>
金融負債淨額	<u>(1,000,459,145)</u>	<u>(165,604,413)</u>	<u>(23,106,282)</u>	<u>(1,189,169,840)</u>
金融資產(扣除該等以 目標集團功能貨幣 計值者)的貨幣風險	<u>—</u>	<u>(165,604,413)</u>	<u>(23,106,282)</u>	<u>(188,710,695)</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

倘人民幣及美元兌新加坡元分別變動5%（二零一三年：5%、二零一二年：5%），而所有其他可變因素（包括稅率）維持不變，除稅後溢利所產生的影響將會如下：

	增加／(減少) 除稅後溢利		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
目標集團			
人民幣兌新加坡元			
一 升值	110,969	123,246	(6,872,583)
一 貶值	<u>(110,969)</u>	<u>(123,246)</u>	<u>6,872,583</u>
 美元兌新加坡元			
一 升值	(118,174)	213,113	(958,911)
一 貶值	<u>118,174</u>	<u>(213,113)</u>	<u>958,911</u>

(ii) 價格風險

目標集團面臨的權益價格風險並不重大。

(iii) 利率風險

目標集團面臨其借貸的重大利率風險。

目標集團借貸浮動利率主要以新加坡元計值。於二零一四年十二月三十一日，倘新加坡利率上升／下降50個基點而所有其他變量（包括稅率）保持不變，則除稅前溢利將增加／減少約6,478,007新加坡元（二零一三年：8,331,142新加坡元，二零一二年：5,769,000新加坡元），乃由於該等借貸的利息開支增加／減少所致。

(b) 信貸風險

目標集團採納僅與信用記錄良好的客戶交易的政策，及獲取足夠安全（倘適當）以減低信貸風險。就其他金融資產而言，目標集團採納與具有高信貸評級的金融機構及其他交易對手交易的政策。

個別客戶面臨的信貸風險受信貸控制員批准的信用限額限制。信貸控制員持續監察客戶的付款分析及信貸風險及向管理層及董事會報告。

目標集團貿易應收賬款包括三名債務人（二零一三年：三名債務人，二零一二年：三名債務人），分別於財務狀況表日期佔10至42%貿易應收賬款。

各項金融資產的最大信貸風險為財務狀況表中金融工具的賬面值。目標集團的主要金融資產類別為銀行存款及貿易及其他應收賬款。

目標集團的銀行存款主要存置於由國際信用評級機構釐定高信用評級的銀行的存款。

未逾期亦未減值的貿易及其他應收賬款大部分來自應收於目標集團具有良好收款記錄的客戶賬款或應收同系附屬公司及關聯方賬款。

附錄三

目標集團之會計師報告

已逾期但未減值的貿易應收賬款賬齡分析如下：

	二零一二年 新加坡元	目標集團 二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
一個月內	12,468,975	6,852,984	9,519,645
一個月至三個月	3,267,054	957,747	2,171,864
三個月以上	1,145,089	4,402,680	1,164,868
	<u>16,881,118</u>	<u>12,213,411</u>	<u>12,856,377</u>

並無已逾期及／或減值(貿易應收賬款除外)的其他金融資產類別。

個別貿易及其他應收賬款的賬面值釐定為減值及減值相關撥備如下：

	二零一二年 新加坡元	目標集團 二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
毛金額	—	—	—
減：減值撥備	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
財政年度初	115,127	—	—
計提撥備	—	—	—
撥備撇銷	(115,127)	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
財政年度末	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

目標集團並無已逾期及／或減值的金融資產。

(c) 流動資金風險

下表顯示目標集團的非衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據財務狀況表日期至合約到期日的剩餘期間進行分析。下表所披露金額為未貼現的合約現金流量。由於貼現影響並不重大，故於十二個月內到期的結餘等於其賬面值。

	一年內 新加坡元	目標集團 兩年至五年 新加坡元	五年以上 新加坡元	總計 新加坡元
於二零一二年 十二月三十一日				
貿易及其他應付賬款 (不包括客戶墊款及 應付商品服務稅)	291,636,099	—	—	291,636,099
撥備	1,404,000	—	—	1,404,000
借貸	<u>42,815,954</u>	<u>1,155,130,476</u>	<u>3,448,128</u>	<u>1,201,394,558</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

	目標集團			
	一年內 新加坡元	兩年至五年 新加坡元	五年以上 新加坡元	總計 新加坡元
於二零一三年 十二月三十一日				
貿易及其他應付賬款 (不包括客戶墊款及 應付商品服務稅)	241,227,814	—	—	241,227,814
撥備	1,404,000	—	—	1,404,000
借貸	<u>316,400,038</u>	<u>1,387,318,313</u>	<u>4,295,503</u>	<u>1,708,013,854</u>
於二零一四年 十二月三十一日				
貿易及其他應付賬款 (不包括客戶墊款及 應付商品服務稅)	316,784,483	—	—	316,784,483
借貸	<u>243,398,885</u>	<u>1,093,499,461</u>	<u>3,861,831</u>	<u>1,340,760,177</u>

(d) 資本風險

目標集團目標為倘管理資本確保目標集團資本充足並通過發行或贖回額外權益及債務工具(倘必要)維持最佳資本結構。

董事會根據負債淨額及股本總額監察其資本。負債金額按借貸加貿易及其他應付賬款減現金及現金等價物計算。資本總額按總權益／(虧損)加負債淨額計算。目標集團以資本負債比率監察資本。本比率按各年末負債淨額除以各年末資本總額。

	二零一二年 新加坡元	目標集團 二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
負債淨額	1,622,810,738	2,518,552,434	2,404,045,152
權益／(虧損)總額	<u>34,347,490</u>	<u>(31,838,320)</u>	<u>17,807,491</u>
資本總額	<u>1,657,158,228</u>	<u>2,486,714,114</u>	<u>2,421,852,643</u>
資本負債比率	98%	101%	99%

目標集團不受任何外部施加的資本規定所規限。

(e) 公平值計量

賬面值減貿易及其他應收賬款的減值撥備、貿易及其他應付賬款、應收／應付最終控股公司款項、同系附屬公司、關聯方及銀行結餘乃其公平值的合理約數，因為該等資產及負債均屬短期到期日。

借貸的賬面值乃其公平值的合理約數，乃由於該等借貸的利率與市場利率相若。

附錄三

目標集團之會計師報告

按類別劃分之金融工具

貸款及應收賬款及金融負債的賬面總額按攤銷成本列賬如下：

	目標集團		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
貸款及應收賬款	562,503,093	549,406,243	435,415,016
按攤銷成本列賬的金融負債	<u>1,454,328,779</u>	<u>1,910,173,335</u>	<u>1,622,471,791</u>

4. 關鍵會計估計、假設及判斷

估計、假設及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在某些情況下相信為合理的對未來事件的預計)持續予以評估。

(a) 建築合約

項目收益確認取決於管理層參照獨立測量師頒發的建築工程就建築合約總結果的估計。隨著合約工程進度，目標集團審查及修訂每一份建築合約的合約收益、合約成本、後加工程及索償撥備的估計。建築成本預計由管理層不時參考主要承建商、供應商或賣方提供的報價單加上管理層的經驗為基礎而釐定。為確保預算準確及更新，管理層對管理預算進行週期審查，比較預計金額及實際金額的差別。索償撥備首先按建築工程竣工遞延的工程天數基準及按與客戶協商釐定。管理層對撥備金額定期作出檢討。

由於估計合約收益、合約成本、後加工程及索償撥備須運用重大的判斷，因而或會影響竣工百分比及工程溢利的計算。管理層根據最新可得資料，其中包括詳細合約估值，對合約成本及收益作出判斷。在許多情況下，結果反映跨越超過一個報告期的長期合約責任預期成果。合約成本及收益受到多種取決於未來事件結果的不確定因素影響，及經常需隨著事態發展及不確定因素的解決進行修訂。合約成本及收益的估計定期更新，重大變動透過完善的內部檢討程序凸顯出來。特別是，內部檢討著重於時效及付款確認，以及合約範圍或索償變化產生的任何未經同意的收入的賬齡及可收回性。會計估計變動的影響其後反映於持續業績。

(b) 遞延所得稅資產

倘有充足估計未來應課稅溢利及／或應課稅暫時差額可用動用稅務虧損且目標集團能滿足持續擁有權測試，目標集團會確認結轉稅項虧損的遞延所得稅資產。

於二零一二年，目標集團重組若干集團實體股權，遞延稅項資產達8,562,163新加坡元(二零一三年：4,620,103新加坡元、二零一二年：4,153,446新加坡元)根據該等實體結轉稅項虧損的預計未來用途確認。倘目標集團實體有關稅務機關不符合持續擁有權，遞延稅項收入資產將撇銷為收入稅開支。

(c) 物業、廠房及設備的可用年期及減值

目標集團於物業、廠房及設備方面擁有大量投資。為確定各報告期的折舊支出金額，目標集團須估計物業、廠房及設備的可用年期。該等資產的可用年期乃於購入時經考慮未來技術變革、業務發展及目標集團的策略後作出估計。目標集團每年進行檢討以評估有關估計可用年期

附錄三

目標集團之會計師報告

是否適當。有關檢討經考慮於有關情況下或事件中的任何不可預見不利變動，包括預測經營業績下滑、行業或經濟趨勢逆轉及技術進步迅速。目標集團根據檢討結果延長或縮短可用年期及／或計提減值撥備。

當有事件或情況轉變顯示可能無法收回賬面值時檢討物業、廠房及設備有否減值。在資產減值領域，要求有管理層判斷，尤其是評估：(i)有否出現可能顯示有關資產可能無法回收；(ii)資產賬面值是否獲得可收回款項(即公平值減銷售成本或以業務持續使用資產為基礎估計的日後現金流量的現值淨額兩者中的較高者)的支持；及(iii)編製現金流量預測時使用的適當主要假設，包括該等現金流量預測是否以適用比率折現。倘管理層就評估減值所選假設(包括現金流量預測所用貼現率或增長率假設)有所變更，對減值檢測所用現值淨額或有影響，從而或影響目標集團的財務狀況及經營業績。

(d) 待售開發物業的可變現淨值

目標集團將待售開發物業撇減至根據評估待售開發物業的可變現能力計算的可變現淨值，有關評估計及根據管理層經驗計算的完工成本及根據現行市況計算的銷售淨值。倘完工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少，此情況可能導致待售開發物業撇減至可變現淨值。倘發生顯示結餘可能不獲變現的事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減須採用判斷及估計。倘預期與原有估計有所差異，則於有關估計變動的期間內對待售開發物業的賬面值作出調整。

(e) 貿易及其他應收賬款的減值撥備

目標集團按照貿易及其他應收賬款可收回程度作出的評估，對貿易及其他應收賬款作出減值撥備。當有事件或情況轉變顯示結餘可能無法收回時，則就應收貿易款項及其他應收款項作出撥備。識別呆賬需要作出判斷及估計。倘預期與原先估計有所差異，則該差額將對有關估計變動期間的貿易及其他應收賬款的賬面值及減值構成影響。

(f) 所得稅

目標集團主要在新加坡繳納所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。於日常業務過程中，很多交易及計算方法的最終稅項釐定均不確定。目標集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審核項目確認負債。倘該等事宜的最終稅務後果與初步記錄的金額不同，有關差額將影響於作出確定的期間內即期及遞延所得稅資產及負債。

(g) 訴訟撥備

當為訴訟及其他項目計入撥備時，目標集團於考慮已知法律索償及目標集團作出或面對的訴訟時，已聽取內部及外部建議，謹慎評估一項索償或訴訟發生的可能性。目標集團基於很大可能面對的結果，已對面對的法律索償及訴訟作出適當撥備，但並無對管理層認為不大可能發生的作出撥備。

附錄三

目標集團之會計師報告

5. 分部資料

目標公司董事會執行董事被視為經營總決策人。

執行委員會主要從業務營運角度審閱目標集團經營業務的表現。目標集團有兩個主要業務分部，即(i)興建包括銷售商品及出借勞工，及(ii)物業發展。建築分部主要指提供工程建設予主要位於新加坡的物業開發商。物業分部指在新加坡銷售已竣工住宅單位。

分部表現按計量經調整除所得稅前溢利／虧損的可報告分部作為評估基準。計量經調整除所得稅前溢利／虧損與目標集團除所得稅前溢利／虧損的方法一致，惟利息收入、利息開支、分部間交易以及總辦事處及公司開支並不計入有關計量。

分部資產不包括集團內公司間結餘及其他未分配總辦事處及公司資產，此乃由於該等資產為按組別管理。

分部負債不包括集團內公司間結餘及其他未分配總辦事處及公司負債，此乃由於該等負債為按組別管理。

分部間銷售及轉讓乃按當時市價參考出售予第三方時所訂售價進行交易。

資本開支包括添置物業、廠房及設備。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	建築分部 新加坡元	物業分部 新加坡元	總計 新加坡元
銷售			
銷售予外部人士	289,602,201	—	289,602,201
分部間銷售	96,842,785	—	96,842,785
分部銷售總額	386,444,986	—	386,444,986
經調整分部溢利／(虧損)	59,787,820	(22,636,231)	37,151,589
折舊	1,988,311	49,571	2,037,882
資本開支	4,643,465	54,459	4,697,924

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	建築分部 新加坡元	物業分部 新加坡元	總計 新加坡元
銷售			
銷售予外部人士	274,902,277	—	274,902,277
分部間銷售	223,536,192	—	223,536,192
分部銷售總額	498,438,469	—	498,438,469
經調整分部溢利／(虧損)	30,381,169	(15,048,592)	15,332,577
折舊	2,914,251	125,494	3,039,745
資本開支	5,930,971	533,031	6,464,002

附錄三

目標集團之會計師報告

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	建築分部 新加坡元	物業分部 新加坡元	總計 新加坡元
銷售			
銷售予外部人士	396,889,330	641,656,498	1,038,545,828
分部間銷售	<u>300,693,642</u>	<u>—</u>	<u>300,693,642</u>
分部銷售總額	<u>697,582,972</u>	<u>641,656,498</u>	<u>1,339,239,470</u>
經調整分部溢利／(虧損)	21,640,662	75,582,553	97,223,215
折舊	2,722,560	162,802	2,885,362
資本開支	<u>17,537,628</u>	<u>270,392</u>	<u>17,808,020</u>

下表分別呈列於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的分部資產及負債。

於二零一二年十二月三十一日

	建築分部 新加坡元	物業分部 新加坡元	總計 新加坡元
分部資產	<u>459,923,407</u>	<u>1,616,133,037</u>	<u>2,076,056,444</u>
分部負債	<u>383,377,693</u>	<u>1,634,498,842</u>	<u>2,017,876,535</u>

於二零一三年十二月三十一日

	建築分部 新加坡元	物業分部 新加坡元	總計 新加坡元
分部資產	<u>498,797,739</u>	<u>2,724,495,333</u>	<u>3,223,293,072</u>
分部負債	<u>435,634,701</u>	<u>2,758,066,887</u>	<u>3,193,701,588</u>

於二零一四年十二月三十一日

	建築分部 新加坡元	物業分部 新加坡元	總計 新加坡元
分部資產	<u>396,894,483</u>	<u>2,488,739,955</u>	<u>2,885,634,438</u>
分部負債	<u>325,031,307</u>	<u>2,567,695,607</u>	<u>2,892,726,914</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

分部業績與除所得稅前利潤／(虧損)的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
呈報分部的經調整分部溢利	37,151,589	15,332,577	97,223,215
未分配開支	(132,887)	(2,388,113)	(260,441)
對銷	(10,984,553)	(28,281,018)	(16,739,439)
利息收入	614,500	4,974,696	3,347,269
利息開支	(461,060)	(10,010,186)	(10,979,662)
應佔聯營公司(虧損)／溢利	(25,553)	(2,065)	5,702
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>26,162,036</u>	<u>(20,374,109)</u>	<u>72,596,644</u>

分部資產與資產總額的對賬如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
分部資產	2,076,056,444	3,223,293,072	2,885,634,438
未分配	32,153,990	45,323,032	93,990,003
對銷	(177,574,923)	(510,169,485)	(406,577,302)
資產總額	<u>1,930,635,511</u>	<u>2,758,446,619</u>	<u>2,573,047,139</u>

分部負債與資產總額的對賬如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
分部負債	2,017,876,535	3,193,701,588	2,892,726,914
未分配	6,786,877	20,800,047	37,065,855
對銷	(128,375,391)	(424,216,696)	(374,553,121)
負債總額	<u>1,896,288,021</u>	<u>2,790,284,939</u>	<u>2,555,239,648</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自單一外部客戶的收益約為150,466,699新加坡元佔目標集團總收益的52.0%。該等收益乃來自建築分部。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自單一外部客戶的收益約為157,417,478新加坡元佔目標集團總收益的57.3%。該等收益乃來自建築分部。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自單一外部客戶的收益約為260,150,302新加坡元佔目標集團總收益的25.0%。該等收益乃來自建築分部。

附錄三

目標集團之會計師報告

6. 收益

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
建築收益	287,353,425	272,136,825	395,107,428
銷售開發物業	—	—	641,656,498
銷售商品予同系附屬公司	1,042,486	50,680	1,418,968
來自向其他承建商出借勞工的收入	1,188,691	2,235,087	362,934
租賃設備	17,599	479,685	—
	<u>289,602,201</u>	<u>274,902,277</u>	<u>1,038,545,828</u>

7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
拖欠開發物業款項所得收入	460,303	219,719	475,672
雜項收入	284,599	67,402	140,145
	<u>744,902</u>	<u>287,121</u>	<u>615,817</u>

8. 其他(虧損)/盈利—淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
出售物業、廠房及設備的盈利	11,755	109	98,740
其他	<u>(39,349)</u>	<u>(2,336)</u>	<u>(22,568)</u>
	<u>(27,594)</u>	<u>(2,227)</u>	<u>76,172</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

9. 按性質分類的開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
承建商及材料成本，扣除計入「銷售成本」 的興建中建築合約的變動	194,723,129	222,925,399	312,714,728
物業開發成本計入「銷售成本」	—	—	506,840,802
銷售佣金	—	—	8,554,765
樣品房成本	3,379,367	3,092,516	6,481,951
營銷開支	11,844,988	3,056,287	5,158,878
差旅及娛樂開支	2,338,213	2,842,436	2,018,513
物業、廠房及設備的舊(附註20)	2,037,882	3,039,745	2,885,362
員工成本，包括董事酬金(附註10)	37,200,762	37,863,050	85,922,351
捐款	22,194	50,219	254,737
專業費	389,152	1,578,722	1,357,616
核數師薪酬			
— 審核服務	302,000	345,000	405,000
— 非審核服務	141,200	75,400	70,000
經營租賃的租金支出	9,258,808	14,721,259	20,508,690
其他開支	1,159,975	2,909,105	1,211,185
	<u>262,797,670</u>	<u>292,499,138</u>	<u>954,384,578</u>
銷售成本、銷售及市場營銷以及行政開支總額			

10. 員工成本，包括董事酬金

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
董事袍金、僱員工資及薪水	34,951,862	34,111,556	57,122,202
績效獎金	—	—	25,000,000
僱主定額供款計劃(包括中央公積金)供款	1,805,070	3,215,948	3,401,419
其他員工福利	443,830	535,546	398,730
	<u>37,200,762</u>	<u>37,863,050</u>	<u>85,922,351</u>

(a) 董事酬金

截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事的酬金載列如下：

姓名	袍金 新加坡元	薪金 新加坡元	酌情花紅 新加坡元	其他福利 新加坡元	退休金 僱主供款 新加坡元	總計 新加坡元
杜波先生	270,000	150,000	1,152,293	—	5,350	1,577,643
張志華先生	270,000	—	883,005	—	—	1,153,005
宋修義先生	270,000	—	385,774	—	—	655,774
左海濱先生	270,000	288,000	2,819,907	8,420	9,600	3,395,927

附錄三

目標集團之會計師報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事的酬金載列如下：

姓名	袍金 新加坡元	薪金 新加坡元	酌情花紅 新加坡元	其他福利 新加坡元	退休金 僱主供款 新加坡元	總計 新加坡元
杜波先生	390,000	—	390,000	—	2,625	782,625
張志華先生	390,000	240,000	200,000	500	—	830,500
宋修義先生	390,000	228,000	458,000	1,460	—	1,077,460
左海濱先生	390,000	216,000	604,400	7,460	13,600	1,231,460

截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事的酬金載列如下：

姓名	袍金 新加坡元	薪金 新加坡元	酌情花紅 新加坡元	其他福利 新加坡元	退休金 僱主供款 新加坡元	總計 新加坡元
杜波先生	390,000	230,500	5,569,650	—	6,675	6,196,825
張志華先生	390,000	288,000	2,777,840	500	—	3,456,340
宋修義先生	390,000	264,000	2,617,040	1,700	—	3,272,740
左海濱先生	390,000	240,000	4,393,270	6,500	13,850	5,043,620

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，概無有關董事放棄或同意放棄任何酬金的安排，而目標集團亦無向董事支付酬金，作為吸引其加入或於加入目標集團時的激勵或離職補償。

(b) 五位最高薪酬人士

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年目標集團內之五位最高薪酬人士包括四位董事，其酬金已反映於上文附註10(a)呈列分析。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度應付其餘一位最高薪酬人士的酬金如下：

	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
基本薪金、房屋津貼、購股權、其他津貼 及實物利益	109,838	91,510	124,550
花紅	211,500	421,000	1,916,900
退休金僱主供款	1,800	6,650	11,400
	<u>323,138</u>	<u>519,160</u>	<u>2,052,850</u>

屬於下列範圍的個人酬金：

	二零一二年	二零一三年	二零一四年
酬金範圍(港元)		人數	
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—	—
3,000,001港元至3,500,000港元	—	1	—
11,500,001港元至12,000,000港元	—	—	1

附錄三

目標集團之會計師報告

11. 融資收入／(成本) — 淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
融資收入			
來自以下各方的利息收入			
— 銀行存款	286,213	525,245	722,400
— 關聯方、直接控股公司及聯營公司	328,287	4,449,451	2,624,869
外匯收益淨額	—	1,975,413	—
	<u>614,500</u>	<u>6,950,109</u>	<u>3,347,269</u>
融資成本			
須於下列期間悉數償還的融資租賃利息費用			
— 五年內	(16,588)	(10,834)	(53,438)
— 五年以上	(10,958)	(44,447)	(35,697)
須於下列年限悉數償還的銀行借貸利息費用			
— 五年內	(15,849,406)	(40,968,964)	(27,550,899)
— 五年以上	(157,770)	(174,087)	(166,686)
來自直接控股公司、非控股股東及 最終控股公司貸款的利息費用	<u>(17,215,859)</u>	<u>(25,475,970)</u>	<u>(20,425,052)</u>
	(33,250,581)	(66,674,302)	(48,231,772)
減：撥作資本的利息費用	<u>31,611,907</u>	<u>56,664,116</u>	<u>37,252,110</u>
	<u>(1,638,674)</u>	<u>(10,010,186)</u>	<u>(10,979,662)</u>
外匯虧損淨額	<u>(310,076)</u>	<u>—</u>	<u>(4,629,904)</u>
	<u>(1,948,750)</u>	<u>(10,010,186)</u>	<u>(15,609,566)</u>
融資收入／(支出) — 淨額	<u><u>(1,334,250)</u></u>	<u><u>(3,060,077)</u></u>	<u><u>(12,262,297)</u></u>

12. 所得稅

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團旗下公司的溢利／(虧損)按17%的稅率繳納新加坡所得稅，就所得稅的毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
即期所得稅	9,638,022	5,131,568	17,116,287
遞延所得稅(附註25)	<u>(5,662,244)</u>	<u>(8,705,065)</u>	<u>(5,389,980)</u>
	<u><u>3,975,778</u></u>	<u><u>(3,573,497)</u></u>	<u><u>11,726,307</u></u>

附錄三

目標集團之會計師報告

除稅前溢利／(虧損)的稅項可能產生與使用下列新加坡所得稅標準稅率的理論值有別：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
除稅前溢利／(虧損)	26,162,036	(20,374,109)	72,596,644
應佔聯營公司虧損／(溢利)	25,553	2,065	(5,702)
除稅前溢利／(虧損)及應佔聯營公司 虧損／(溢利)	<u>26,187,589</u>	<u>(20,372,044)</u>	<u>72,590,942</u>
按17%稅率計算的稅項	4,451,890	(3,463,248)	12,340,460
以下各項的影響：			
— 法定稅階收入豁免	(178,612)	(232,717)	(207,400)
— 生產力與創新信貸計劃項下的進一步扣減	(495,315)	(167,134)	(158,364)
— 部分退稅計劃項下的獲豁免收入	(136,619)	(227,802)	(208,109)
— 不可用於抵扣稅款的費用	261,416	529,721	46,767
— 毋需課稅的收入	(104,575)	(12,317)	(119,465)
— 未確認遞延稅項資產	177,593	—	32,418
所得稅開支／(抵免)	<u>3,975,778</u>	<u>(3,573,497)</u>	<u>11,726,307</u>

13. 每股盈利／(虧損)

由於重組並按本條附註1.3所披露匯總基準呈列相關期間業績，納入每股盈利資訊被認為無意義，因此並無呈列。

14. 現金及現金等價物

	目標集團 於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
銀行及手頭現金	40,007,451	93,418,660	40,768,400
短期銀行存款	30,000	30,630	—
維修基金賬戶(附註a)	—	—	897,206
項目賬戶(附註b)	<u>222,455,003</u>	<u>170,993,846</u>	<u>93,564,338</u>
	<u>262,492,454</u>	<u>264,443,136</u>	<u>135,229,944</u>

(a) 項目賬戶中的基金僅可根據Housing Developers (Project Account) Rules (1997年版)應用。

(b) 維修基金賬戶中的基金僅可用於保養已竣工開發物業。

附錄三

目標集團之會計師報告

就呈列匯總現金流量表而言，現金及現金等價物包括以下：

	目標公司 於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
銀行及手頭現金	262,492,454	264,443,136	135,229,944
減：銀行透支(附註22)	(86,579)	—	—
匯總現金流量表的現金及現金等價物	<u>262,405,875</u>	<u>264,443,136</u>	<u>135,229,944</u>

15. 貿易及其他應收賬款

	目標公司 於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
即期			
貿易應收賬款			
— 同系附屬公司	309,753	245,041	1,066,169
— 關聯方	1,330,336	22,065,704	4,324,006
— 第三方	<u>74,553,208</u>	<u>63,247,790</u>	<u>92,086,434</u>
	<u>76,193,297</u>	<u>85,558,535</u>	<u>97,476,609</u>
應收客戶的合約工程款項(附註16)			
— 應收保證金	<u>15,602,308</u>	<u>11,923,721</u>	<u>21,500,490</u>
開發物業—應收客戶	—	—	98,033,255
其他應收賬款			
— 直接控股公司	54,502,236	18,945,802	52,181,127
— 同系附屬公司	119,951,704	11,823,587	4,200,882
— 關聯方	568,090	1,630,959	2,210,629
— 第三方	5,641,051	9,030,959	29,156
— 預付款項	2,867,468	23,960,333	16,761,910
— 按金	4,844,671	5,868,986	5,281,625
— 職工墊款	<u>451,834</u>	<u>78,233</u>	<u>118,122</u>
	<u>188,827,054</u>	<u>71,338,859</u>	<u>80,783,451</u>
向以下各方發放的貸款			
— 直接控股公司	—	120,849,149	—
— 關聯方	<u>22,255,448</u>	<u>—</u>	<u>4,200,000</u>
	<u>22,255,448</u>	<u>120,849,149</u>	<u>4,200,000</u>
	<u>302,878,107</u>	<u>289,670,264</u>	<u>301,993,805</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

	目標公司 於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
非即期			
向以下各方發放的貸款			
— 聯營公司	—	4,800,000	4,800,000
— 關聯方	—	14,453,176	10,153,176
	—	19,253,176	14,953,176
— 預付款項	1,379,703	2,325,917	3,235,269

貿易應收賬款之信貸期為三十日。未償還結餘不計息。

與建築業務有關的應收保證金乃根據相關合約的條款結算。客戶就建築工程持有的應收保證金分別約為7,187,367新加坡元、10,665,174新加坡元及11,942,398新加坡元，預期將收回並分別自二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日起計十二個月以上結算。

基於發票日期的貿易應收賬款於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	目標集團 於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
最多三個月	72,347,230	85,558,535	95,340,908
三至十二個月	2,897,010	—	2,135,701
十二個月以上	949,057	—	—
	76,193,297	85,558,535	97,476,609

應收直接控股公司、同系附屬公司、關聯方及附屬公司的其他應收賬款為無擔保、不計息及按要求償還。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，向直接控股公司發放的貸款乃無抵押、按要求償還及按年利率1.8%至5.36%計息。

向聯營公司及關聯方發放的貸款按目標集團於該等已投資的公司的股權比率向該等已投資的房地產開發公司發放。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，向聯營公司及關聯方發放的貸款為無抵押、按要求償還，並分別按每年7%、5%及5%的固定利率計息。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團貿易及其他應收賬款(預付款項除外)的賬面值與其公平值相若。

附錄三

目標集團之會計師報告

16. 應收客戶的合約工程款項

	目標集團 於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
未完成建築合約已產生的合共開支及 截至目前已確認溢利(減虧損)	290,808,802	331,072,706	618,850,508
減：截至目前的工程進度收款	(281,218,107)	(323,348,814)	(613,122,562)
應收客戶的合約工程款項	<u>9,590,695</u>	<u>7,723,892</u>	<u>5,727,946</u>

截至目前的工程進度收款包括於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別15,602,308新加坡元、11,923,721新加坡元及21,500,490新加坡元的應收保證金(附註15)。

17. 待售開發物業

	目標集團 於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
開發中物業			
按成本計的租賃土地	1,072,051,640	1,548,885,668	1,355,309,746
開發成本	180,141,360	441,899,187	578,321,633
資本化經常開支	31,007,411	45,458,565	15,522,027
資本化利息費用	<u>47,808,799</u>	<u>104,472,915</u>	<u>108,534,791</u>
	<u>1,331,009,210</u>	<u>2,140,716,335</u>	<u>2,057,688,197</u>

銀行借貸的利息費用、自非控股股東、直接控股公司及最終控股公司取得的貸款已資本化。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，銀行借貸的利息費用資本化的加權平均年利率分別為1.90%、2.29%及2.34%，自非控股股東、直接控股公司及最終控股公司取得的貸款的加權平均年利率分別為7.216%、7.216%及7.216%。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，賬面淨值分別為1,331,009,210新加坡元、2,140,716,335新加坡元及2,057,688,197新加坡元的開發物業作為目標集團銀行貸款的抵押。

18. 於聯營公司的投資

匯總財務狀況表中已確認的賬面值如下：

	目標集團		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
應佔資產淨值	704,421	402,356	98,058

附錄三

目標集團之會計師報告

匯總損益表中已確認的金額如下：

	二零一二年 新加坡元	目標集團 二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
應佔(虧損)/溢利	(25,553)	(2,065)	5,702

聯營公司賬面值變動如下：

	二零一二年 新加坡元	目標集團 二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
財政年度初	1,329,974	704,421	402,356
向一間聯營公司注資	—	300,000	—
聯營公司應佔(虧損)/溢利	(25,553)	(2,065)	5,702
已收股息	(600,000)	(600,000)	(310,000)
財政年度末	<u>704,421</u>	<u>402,356</u>	<u>98,058</u>

董事認為，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，於聯營公司的投資對目標集團而言並不重大。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日於聯營公司的投資的詳情參閱附註1.2。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日概無與目標集團於聯營公司權益有關的或然負債。

19. 可供出售金融資產

	二零一二年 新加坡元	目標集團 二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
非上市權益股份	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>

由於合理公平值估計的範圍變化太大，目標公司董事認為其公平值不能可靠計量，故非上市股本證券按成本減減值計算。

於可供出售金融資產中的投資以新加坡元計值。

附錄三

目標集團之會計師報告

20. 物業、廠房及設備

	辦公設備 新加坡元	汽車 新加坡元	廠房及 設備 新加坡元	租賃物業 裝修 新加坡元	在建租賃 樓宇 新加坡元	租賃土地 及樓宇 新加坡元	總計 新加坡元
目標集團							
二零一二年							
成本							
財政年度初	2,237,607	2,395,949	6,600,790	101,653	4,937,745	—	16,273,744
添置	961,294	928,149	1,447,460	—	1,361,021	—	4,697,924
出售	(21,938)	—	—	—	—	—	(21,938)
重新分類	—	—	—	—	(4,848,887)	4,848,887	—
財政年度末	<u>3,176,963</u>	<u>3,324,098</u>	<u>8,048,250</u>	<u>101,653</u>	<u>1,449,879</u>	<u>4,848,887</u>	<u>20,949,730</u>
累計折舊							
財政年度初	781,175	1,448,783	1,985,322	90,358	—	—	4,305,638
折舊費用(附註9)	632,322	510,736	843,122	11,295	—	40,407	2,037,882
出售	(9,970)	—	—	—	—	—	(9,970)
財政年度末	<u>1,403,527</u>	<u>1,959,519</u>	<u>2,828,444</u>	<u>101,653</u>	<u>—</u>	<u>40,407</u>	<u>6,333,550</u>
賬面淨值							
財政年度末	<u><u>1,773,436</u></u>	<u><u>1,364,579</u></u>	<u><u>5,219,806</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>1,449,879</u></u>	<u><u>4,808,480</u></u>	<u><u>14,616,180</u></u>

附錄三

目標集團之會計師報告

	辦公設備 新加坡元	汽車 新加坡元	廠房及 設備 新加坡元	租賃物業 裝修 新加坡元	在建租賃 樓宇 新加坡元	租賃土地 及樓宇 新加坡元	總計 新加坡元
目標集團							
二零一三年							
成本							
財政年度初	3,176,963	3,324,098	8,048,250	101,653	1,449,879	4,848,887	20,949,730
添置	704,513	750,469	805,524	—	4,203,496	—	6,464,002
出售	(8,000)	(339,689)	—	—	—	—	(347,689)
財政年度末	<u>3,873,476</u>	<u>3,734,878</u>	<u>8,853,774</u>	<u>101,653</u>	<u>5,653,375</u>	<u>4,848,887</u>	<u>27,066,043</u>
累計折舊							
財政年度初	1,403,527	1,959,519	2,828,444	101,653	—	40,407	6,333,550
折舊費用(附註9)	780,259	632,053	1,546,618	—	—	80,815	3,039,745
出售	(8,000)	(265,966)	—	—	—	—	(273,966)
財政年度末	<u>2,175,786</u>	<u>2,325,606</u>	<u>4,375,062</u>	<u>101,653</u>	<u>—</u>	<u>121,222</u>	<u>9,099,329</u>
賬面淨值							
財政年度末	<u>1,697,690</u>	<u>1,409,272</u>	<u>4,478,712</u>	<u>—</u>	<u>5,653,375</u>	<u>4,727,665</u>	<u>17,966,714</u>
	辦公設備 新加坡元	汽車 新加坡元	廠房及 設備 新加坡元	租賃物業 裝修 新加坡元	在建租賃 樓宇 新加坡元	租賃土地 及樓宇 新加坡元	總計 新加坡元
目標集團							
二零一四年							
成本							
財政年度初	3,873,476	3,734,878	8,853,774	101,653	5,653,375	4,848,887	27,066,043
添置	877,371	—	7,136,210	—	9,794,439	—	17,808,020
出售	(232,524)	—	(368,100)	—	—	—	(600,624)
重新分類	—	—	—	—	(14,921,385)	14,921,385	—
財政年度末	<u>4,518,323</u>	<u>3,734,878</u>	<u>15,621,884</u>	<u>101,653</u>	<u>526,429</u>	<u>19,770,272</u>	<u>44,273,439</u>
累計折舊							
財政年度初	2,175,786	2,325,606	4,375,062	101,653	—	121,222	9,099,329
折舊費用(附註9)	919,356	510,411	1,372,415	—	—	83,180	2,885,362
出售	(215,670)	—	(195,153)	—	—	—	(410,823)
財政年度末	<u>2,879,472</u>	<u>2,836,017</u>	<u>5,552,324</u>	<u>101,653</u>	<u>—</u>	<u>204,402</u>	<u>11,573,868</u>
賬面淨值							
財政年度末	<u>1,638,851</u>	<u>898,861</u>	<u>10,069,560</u>	<u>—</u>	<u>526,429</u>	<u>19,565,870</u>	<u>32,699,571</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團於租賃土地及樓宇的權益及其賬面淨值分析如下：

	目標集團 於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
香港以外地區，根據介乎以下年期的租賃持有：			
十至五十年	4,808,480	4,727,665	17,693,646
五十年以上	—	—	1,872,224

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團金融租賃項下機器及汽車的賬面值分別為772,510新加坡元、1,062,124新加坡元及8,846,644新加坡元。

目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日總賬面值分別為6,258,359新加坡元、10,381,040新加坡元及20,092,299新加坡元的租賃土地及樓宇以及在建租賃樓宇作為銀行借貸的抵押(附註22(c))。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，匯總財務資料內的添置包括根據金融租賃收購的金額分別為140,318新加坡元、487,030新加坡元及6,148,065新加坡元的機器及汽車。

21. 貿易及其他應付賬款

	目標集團 於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
即期			
應付以下各方之應付貿易賬款：			
— 關聯方	3,480,330	7,336,808	11,415,440
— 同系附屬公司	—	—	1,008,584
— 第三方	145,132,305	167,869,335	230,620,818
	148,612,635	175,206,143	243,044,842
應付以下各方的非貿易應付賬款：			
— 最終控股公司	4,597,902	—	—
— 直接控股公司	—	12,716,018	20,908,584
— 同系附屬公司	62,543,896	13,580,802	10,831,472
— 關聯方	53,885,177	11,571,540	13,702,873
— 第三方	7,521,437	9,235,347	3,025,540
— 應付商品服務稅	1,826,553	2,729,836	2,113,064
	130,374,965	49,833,543	50,581,533
已收按金	103,794	93,382	—
經營開支之應計費用	14,371,258	18,824,582	25,271,172
已收客戶墊付款項	430,551,860	871,496,399	914,690,241
	445,026,912	890,414,363	939,961,413
貿易及其他應付賬款總額	724,014,512	1,115,454,049	1,233,587,788

供應商授予之信貸期一般介乎30至60日。

附錄三

目標集團之會計師報告

基於發票日期的貿易應付賬款(包括應收關聯方貿易性質之賬款)的賬齡分析如下：

	目標集團 於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
零至三十日	143,199,412	158,375,640	232,283,156
三十一至九十日	2,453,938	9,686,317	8,670,266
九十一至三百六十五日	2,950,592	4,620,712	1,630,244
三百六十五日以上	8,693	2,523,474	461,176
	<u>148,612,635</u>	<u>175,206,143</u>	<u>243,044,842</u>

應付直接控股公司、聯營公司、同系附屬公司及關聯方的款項乃無抵押、不計息及按求償還。貿易及其他應付賬款的賬面值與其公平值相若。

22. 借貸

	目標集團 於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
即期			
銀行透支—無抵押(附註14)	86,579	—	—
銀行借貸—有抵押(附註(a))	42,280,000	315,900,469	236,775,183
銀行借貸—有抵押(附註(c))	132,116	142,322	160,420
應收附屬公司非控股股東貸款 —無抵押(附註(d))	49,000	—	4,501,000
融資租賃負債(附註23)	<u>212,562</u>	<u>292,243</u>	<u>1,827,120</u>
	<u>42,760,257</u>	<u>316,335,034</u>	<u>243,263,723</u>
非即期			
銀行借貸—有抵押(附註(b)及(附註(a)) (iii))	833,243,032	1,006,889,309	857,643,948
銀行借貸—有抵押(附註(c))	3,237,890	3,095,847	3,677,840
應收最終控股公司貸款—無抵押(附註(d))	221,408,655	—	—
應收附屬公司非控股股東貸款 —無抵押(附註(d))	53,350,000	74,381,000	86,794,032
應收直接控股公司貸款—無抵押(附註(d))	6,230,000	265,819,537	109,406,380
融資租賃負債(附註23)	<u>1,058,846</u>	<u>1,020,794</u>	<u>4,901,385</u>
	<u>1,118,528,423</u>	<u>1,351,206,487</u>	<u>1,062,423,585</u>
借貸總額	<u>1,161,288,680</u>	<u>1,667,541,521</u>	<u>1,305,687,308</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的銀行借貸就利率變化及合約重新定價日期所承擔風險如下：

	二零一二年 新加坡元	目標集團 二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
少於一年	1,154,618,272	1,591,847,484	1,212,937,071
一年後：			
— 一年至五年	2,648,054	71,930,486	88,447,819
— 五年後	4,022,354	3,763,551	4,302,418
	<u>6,670,408</u>	<u>75,694,037</u>	<u>92,750,237</u>
總計	<u>1,161,288,680</u>	<u>1,667,541,521</u>	<u>1,305,687,308</u>

銀行借貸

根據還款計劃，銀行借貸(不考慮按要求償還之條款)於以下期間償還：

	二零一二年 新加坡元	目標集團 於十二月三十一日 二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
少於一年	42,760,257	316,335,034	243,263,723
一年後：			
— 一年至五年	1,115,545,893	1,348,499,634	1,059,392,489
— 五年後	2,982,530	2,706,853	3,031,096
	<u>1,118,528,420</u>	<u>1,351,206,487</u>	<u>1,062,423,585</u>
總計	<u>1,161,288,680</u>	<u>1,667,541,521</u>	<u>1,305,687,308</u>

(a) 該等銀行借貸包括：

- (i) 二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之分別42,280,000新加坡元、26,700,000新加坡元及17,700,000新加坡元以最終控股公司之公司擔保予以支持之人民幣計值之備用信用證作抵押，及分別按介乎2.17%至3.60%、1.82%至2.23%及2.04%至2.94%之年利率計息。
- (ii) 二零一三年及二零一四年十二月三十一日之分別63,000,000美元(79,016,681新加坡元)以及15,750,000美元(20,615,183新加坡元)以在建合約權益作抵押，並由同系附屬公司之公司擔保作支持及按年利率4.20%計息。
- (iii) 二零一四年十二月三十一日之127,000,000新加坡元由目標集團的合約工程權益、同系附屬公司之資產及／或股份以及直接控股公司之公司擔保作抵押，及按銀行一個月新加坡元資金成本(「資金成本」，根據每年三百六十五日的基準按日計算及按月計)另加每年2%計息。107,000,000新加坡元將於二零一六年償還。
- (iv) 二零一三年十二月三十一日的15,000,000新加坡元已由合約工程權益作抵押，及按銀行一個月新加坡元資金成本(「資金成本」，根據每年三百六十五日的基準按日計算及按月計)另加每年2%計息。

附錄三

目標集團之會計師報告

- (v) 二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別125,183,788新加坡元及56,000,000新加坡元之土地貸款以及70,000,000新加坡元及122,460,000新加坡元之循環定期貸款，及分別按介乎1.88%至2.17%、1.87%至2.15%及2.04%至2.12%之年利率計息。

該貸款已由目標集團的發展物業(附註18)之按揭及合法轉讓有關發展物業之建築合約、保單、履約債券(如有)、租賃協議及買賣協議之一切權力、業權及權益以及附屬公司董事之個人及共同擔保作抵押。

- (b) 二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別833,243,032新加坡元、1,006,889,309新加坡元及750,643,948新加坡元包括分別790,543,032新加坡元、816,889,309新加坡元及640,643,948新加坡元之土地及發展貸款以及42,700,000新加坡元、190,000,000新加坡元及110,000,000新加坡元之循環貸款。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，年利率分別介乎1.47%至2.20%、1.57%至3.30%及1.57%至3.30%。貸款已於不少於一年但於五年內償還。該貸款已由目標集團的發展物業(附註18)之按揭及合法轉讓有關發展物業之建築合約、保單、履約債券(如有)、租賃協議及買賣協議之一切權力、業權及權益以及附屬公司董事之個人及共同擔保作抵押。
- (c) 二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別3,370,006新加坡元、3,238,169新加坡元及3,838,260新加坡元已由目標集團部分租賃土地及樓宇(附註22(c))之按揭作擔保。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，年利率分別為5.25%、5.25%及5.25%。該貸款將透過十年以上至二十年每月固定還款償還。
- (d) 來自直接控股公司、非控股股東及最終控股股東之貸款為無抵押及預期該不會於一年內償還，惟預期將於一年內償還的即期部分除外。該等貸款受自財務報告日期起計十二個月內根據合約調整的浮息利率所規限，惟於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日來自直接控股公司之免息貸款6,230,000新加坡元除外。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，實際利率分別介乎2.08%至7.68%。
- (e) 銀行借貸以及來自最終控股公司、直接控股公司、附屬公司之非控股股東及附屬公司之貸款之公平值與彼等各自於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之賬面值相若，乃由於該等借貸按市場利率計息。

附錄三

目標集團之會計師報告

23. 融資租賃負債

目標集團根據融資租賃向第三方租賃了若干廠房及設備。租賃協議並無續約條款但向目標集團提供於租賃期限末以面值購買租賃資產的選擇權。

	目標集團 於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
最低租賃付款於以下期間到期			
— 一年內	268,259	357,247	1,962,282
— 一年至五年	818,837	897,381	5,112,254
— 五年以上	374,042	260,410	158,075
	<u>1,461,138</u>	<u>1,515,038</u>	<u>7,232,611</u>
減：未來融資支出	<u>(189,730)</u>	<u>(202,001)</u>	<u>(504,106)</u>
融資租賃負債的現值	<u><u>1,271,408</u></u>	<u><u>1,313,037</u></u>	<u><u>6,728,505</u></u>

融資租賃負債的現值分析如下：

	目標集團 於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
一年內	212,562	292,243	1,827,120
一年至五年	710,763	773,960	4,749,929
五年以上	348,083	246,834	151,456
	<u>1,271,408</u>	<u>1,313,037</u>	<u>6,728,505</u>

24. 撥備

	目標集團 於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
約定違約金			
財政年度初	1,404,000	1,404,000	1,404,000
回撥至損益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,404,000)</u>
財政年度末	<u><u>1,404,000</u></u>	<u><u>1,404,000</u></u>	<u><u>—</u></u>

已就預期客戶對根據合約義務截至日期過期或預期不會按期完成的合約提出的索償計提約定違約金撥備。該等約定違約金的責任的時間及確認取決於有可能將有清償與客戶義務的現金流出。撥備取決於清償索償的時間動用。

於二零一四年十二月三十一日，來自客戶的索償並不重大，目標集團已將撥備回撥至損益。

附錄三

目標集團之會計師報告

25. 遞延所得稅資產／(負債)

當有法定可執行權力將即期所得稅資產與即期所得稅負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政當局時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。經過適當抵銷後釐定的款項載列如下：

	目標集團 於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
遞延所得稅資產			
— 將於十二個月內結算	—	12,816,871	12,568,821
— 將於十二個月後結算	7,704,460	2,927,958	8,562,163
	<u>7,704,460</u>	<u>15,744,829</u>	<u>21,130,984</u>
遞延所得稅負債			
— 將於十二個月內結算	(58,462)	—	—
— 將於十二個月後結算	(1,003,789)	(397,555)	(393,730)
	<u>(1,062,251)</u>	<u>(397,555)</u>	<u>(393,730)</u>

遞延所得稅資產／(負債)的變動如下：

	目標集團		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
財政年度初	979,965	6,642,209	15,347,274
計入損益的稅項(附註12(a))	<u>5,662,244</u>	<u>8,705,065</u>	<u>5,389,980</u>
財政年度末	<u>6,642,209</u>	<u>15,347,274</u>	<u>20,737,254</u>

遞延所得稅資產：

	未變現溢利 新加坡元	稅務虧損 新加坡元	總計 新加坡元
目標集團			
二零一二年			
財政年度初	—	2,034,400	2,034,400
計入損益的稅項	<u>3,551,014</u>	<u>2,119,046</u>	<u>5,670,060</u>
財政年度末	<u>3,551,014</u>	<u>4,153,446</u>	<u>7,704,460</u>
二零一三年			
財政年度初	3,551,014	4,153,446	7,704,460
計入損益的稅項	<u>7,573,712</u>	<u>466,657</u>	<u>8,040,369</u>
財政年度末	<u>11,124,726</u>	<u>4,620,103</u>	<u>15,744,829</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

	未變現溢利 新加坡元	稅務虧損 新加坡元	總計 新加坡元
二零一四年			
財政年度初	11,124,726	4,620,103	15,744,829
計入損益的稅項	<u>1,444,095</u>	<u>3,942,060</u>	<u>5,386,155</u>
財政年度末	<u><u>12,568,821</u></u>	<u><u>8,562,163</u></u>	<u><u>21,130,984</u></u>

倘有可能透過未來應課稅溢利變現稅項優惠，則就轉結稅項虧損確認遞延所得稅資產。目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的稅項虧損分別為24,409,000新加坡元、27,177,000新加坡元及50,365,665新加坡元，可予以轉結及用於抵銷未來應課稅收入，惟目標集團須滿足新加坡有關該等未確認稅項虧損的若干法定規定。概無稅務虧損並無屆滿日。

遞延所得稅負債：

	加速稅項折舊 新加坡元
目標集團	
二零一二年	
財政年度初	(1,054,435)
從損益中扣除的稅項	<u>(7,816)</u>
財政年度末	<u><u>(1,062,251)</u></u>
二零一三年	
財政年度初	(1,062,251)
計入損益的稅項	<u>664,696</u>
財政年度末	<u><u>(397,555)</u></u>
二零一四年	
財政年度初	(397,555)
計入損益的稅項	<u>3,825</u>
財政年度末	<u><u>(393,730)</u></u>

26. 匯總資本

匯總資本主要包括青建(南洋)之股本。

附錄三

目標集團之會計師報告

27. 綜合儲備

該結餘代表青建國際(南洋)集團發展有限公司、青島建築(新加坡)有限公司、博洋國際貿易有限公司及青建地產(南洋)集團發展有限公司股本總額與上文附註1.2披露的青建(南洋)支付的投資成本之間的差額。

28. 股息

於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，青建(南洋)已向其當時之股東支付每股1.96新加坡元之中期股息，總股息達49,969,768新加坡元。

29 或然負債

目標集團已就若干關聯方資產淨值狀況向銀行發出公司擔保。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，該等銀行借貸分別為40,297,450新加坡元、57,279,550新加坡元及57,279,550新加坡元。

30. 承擔

(a) 經營租賃承擔—倘目標集團作為承租人

目標集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃機器及辦公室。租約具有不同條款、價格調整條款及續期權利。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃協議已訂約但未確認的未來應付的最低租賃付款如下：

	目標集團 於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
不多於一年	924,989	904,564	3,712,016
一至五年	2,600,467	2,655,397	2,304,064
五年以上	7,475,208	6,900,192	6,325,176
	<u>11,000,664</u>	<u>10,460,153</u>	<u>12,341,256</u>

(b) 資本承擔

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，財務資料內已訂約但未確認的資本開支(該等與於聯營公司的投資有關者除外)如下：

	目標集團 於十二月三十一日		
	二零一二年 新加坡元	二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
已訂約但未撥備： 開發開支	<u>9,415,859</u>	<u>15,092,853</u>	<u>6,209,324</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

31. 關聯方交易

除本報告其他披露外，以下為目標集團及關聯方根據雙方之間同意的條款進行的交易：

關連方名稱

與目標集團的關係

青建預製構件有限公司	青建(南洋)一名董事擁有權益的關連公司。
易立混凝土有限公司	青建(南洋)一名董事擁有權益的關連公司。
Welltech Construction Pte. Ltd.	由最終控股公司股東控制的關連公司
SLP International Ltd	由附屬公司股東控制的關連公司
左海濱	青建(南洋)董事
國清控股集團	最終控股公司
國清控股(南洋)投資有限公司	直接控股公司
青建集團股份公司	同系附屬公司
ZACD (Seng Keng) Pte Ltd	一間附屬公司的非控股權益股東
TKS International Investment Pte. Ltd.	一間附屬公司的非控股權益股東
Bohai Investments (Seng Keng) Pte, Ltd.	一間附屬公司的非控股權益股東
Bohai Investments (Punggol Central) Pte, Ltd.	一間附屬公司的非控股權益股東
Shun Kang Development & Investement Pte Ltd	一間附屬公司的非控股權益股東
ZACD Investment (Punggol Drive) Pte Ltd	一間附屬公司的非控股權益股東
ZACD (Anchorvale) Pte Ltd.	一間附屬公司的非控股權益股東
ZACD (Woodlands3) Pte Ltd.	一間附屬公司的非控股權益股東
HLY Investments (Anchorvale)	一間附屬公司的非控股權益股東
Suntec Property Ventrures Pte. Ltd.	一間附屬公司的非控股權益股東
Yongli He Development Pte. Ltd.	一間附屬公司的非控股權益股東
ZACD	一間附屬公司的非控股權益股東
Creative Engineering Pte. Ltd.	一間附屬公司的非控股權益股東
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte Ltd	青建(南洋)為非控股股東的關連公司
Publique Realty (Pasir Ris) Pte Ltd	青建(南洋)為非控股股東的關連公司
Publique Realty Pte Ltd	青建(南洋)為非控股股東的關連公司
Peak Living Pte Ltd	青建(南洋)為非控股股東的關連公司
海鼎(南洋)投資有限公司	同系附屬公司
青島青建物流有限公司	同系附屬公司
青建集團股份公司	同系附屬公司
Qingjian Group Co. Ltd International Division	同系附屬公司
Qingjian International (Myanmar) Group	同系附屬公司
Development Co., Ltd	
青建集團股份公司菲律賓分公司	同系附屬公司
海鼎(南洋)投資有限公司	同系附屬公司
青島青建物流有限公司	同系附屬公司

附錄三

目標集團之會計師報告

(a) 商品及服務的買賣

	二零一二年 新加坡元	目標集團 二零一三年 新加坡元	二零一四年 新加坡元
關聯方的建築收益	58,291,075	37,469,563	64,608,483
向同系附屬公司出售商品	1,042,486	50,680	1,418,968
向關聯方購買材料	62,665,638	60,111,328	73,887,076
一間同系附屬公司提供的建築服務	—	—	9,886,406
支付予關聯方的銷售佣金	7,940,307	4,932,049	2,526,414
關聯方的利息收入	328,287	309,042	187,686
直接控股公司的利息收入	—	3,954,948	2,101,183
聯營公司的利息收入	—	185,461	336,000
非控股股東利息支出	3,521,493	4,482,892	5,383,700
直接控股公司利息支出	—	20,993,078	15,041,352
最終控股公司利息支出	13,694,366	—	—

於年末，商品及服務的買賣產生的為償還結餘為無抵押及於財務狀況表日期起十二個月內應收／應付，並於附註16及附註23披露。

(b) 主要管理人員報酬

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，董事(即主要管理人員)的報酬披露於附註10。

32. 期後事件

除本報告其他章節披露者外，於二零一四年十二月三十一日後概無發生任何其他重大期後事件，惟下列事件除外：

- (a) 二零一五年五月二十三日，貴公司及國清控股(南洋)投資有限公司訂立一份買賣協議(「購股協議」)，貴公司據此有條件地同意根據購股協議之條款及受購股協議之條件規限，收購目標公司之所有已發行股本(「收購事項」)。
- (b) 二零一五年四月十日，青建(南洋)向國清控股及其附屬公司(「國清集團」)內對青建(南洋)發展作出貢獻之若干高級管理層(「獲選參與者」)授出權利(「權利」)，以[編纂]認購最多[編纂]股青建(南洋)股份(「先前管理計劃」)。截至本報告日期，概無獲選參與者已行使任何權利。

根據購股協議，信託(「信託」)已於二零一五年[日期]設立以服務管理層股份計劃(「管理層股份計劃」)；根據管理層股份計劃，激勵(「激勵」)已向獲選參與者授出，以根據管理層股份計劃之條款及條件自信託購買最多合共[編纂]股 貴公司可轉換優先股(「可轉換優先股」)。管理層股份計劃及激勵將緊隨收購事項完成後生效，且將取代及替代先前管理計劃及權利。

待完成後，激勵將自二零一六年四月一日起按每年20%之比率分五年轉歸，並賦予相關獲選參與者權利，可於激勵授出日期十年內隨時以[編纂]之價格自信託購買若干數目之可轉換優先股，惟於完成時 貴公司已發行及配發之全部可轉換優先股已按[編纂] 貴公司股份之股份兌換比率，轉換為 貴公司股份。

III. 期後財務報表

目標公司或彼任何附屬公司概無就二零一四年十二月三十一日後至本報告日期止任何期間編製任何經審核財務報表。除本報告披露者外，目標公司或彼任何附屬公司概無宣派或作出二零一四年十二月三十一日後任何期間之股息或分派。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港