

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成本公司申報會計師[羅兵咸永道會計師事務所](香港執業會計師)於本通函附錄三所載目標集團會計師報告的一部分，並納入本通函僅供參考之用。未經審核備考財務資料應與本通函「目標集團之財務資料」一節以及本通函附錄三所載的「目標集團之會計師報告」一同閱讀。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

(I) 經擴大集團之未經審核備考合併財務資料的編製基準

二零一四年二月十一日，國清中國的全資附屬公司青建發展與本公司股東簽立一項買賣協議，以收購本公司大約75%的已發行總股本。該收購已於二零一四年三月十七日完成(「交易」)。

二零一五年五月二十三日，本公司與國清南洋訂立購股協議，據此，根據購股協議所載條款及在其條件規限下，本公司已有條件同意收購，而國清南洋已有條件同意出售或促使出售目標公司及其附屬公司(統稱為「目標集團」)之全部已發行股本。代價2,617,650,000港元將透過本公司按每股可轉換優先股2.75港元之發行價：(i)向國清南洋(或國清南洋可能指定之New Guotsing Holdco)發行及配發647,273,454股可轉換優先股及(ii)向國清南洋(或受託人或國清南洋可能指定之由受託人持有之公司)發行及配發304,599,273股可轉換優先股完成。受託人根據管理層股份計劃之條款及條件以信託形式代獲選參與者持有304,599,273股可轉換優先股。在收購事項完成後，本公司將間接持有青建(南洋)之全部已發行股本，青建(南洋)及其附屬公司主要於新加坡從事物業開發業務及建築業務。

根據董事會於二零一四年十一月二十四日通過之決議案，本公司的財政年度年結日由三月三十一日更改為十二月三十一日。因此，經擴大集團之未經審核備考合併財務狀況表及本公司權益持有人應佔未經審核備有形資產淨額乃根據本集團於二零一四年十二月三十一日及目標集團於二零一五年三月三十一日的財務狀況編製，而經擴大集團之未經審核備考合併綜合收益表及未經審核備考合併現金流量表乃根據本集團目前財務期間(涵蓋二零一四年四月一日至二零一四年十二月三十一日止九個月期間)以及目標集團目前財務期間(涵蓋截至二零一四年十二月三十一日止年度)的財務業績及現金流量編製。

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

未經審核備考財務資料旨在根據下面所載之附註，提供收購事項完成後關於經擴大集團的資料，闡釋收購事項的影響。反收購會計方法被用於編製未經審核備考財務資料，根據該方法，由於在二零一四年三月十七日(本集團及目標集團從該日期起共同受控於國清中國之下)進行之交易，目標集團被視為收購方，而本集團被視為被收購方。本公司董事認為，該基準適當反映收購事項完成後所採用的會計處理方法以及適當向本公司股東提供相關資訊。

有關資料僅為說明用途而編制，並且由於其假設性質，其主旨並非展示經擴大集團在收購事項完成後的任何未來時期或在任何未來日期的業績及現金流量或財務狀況。

在對收購事項作出備考調整後(如同收購事項已於二零一四年十二月三十一日完成一樣)，經擴大集團之未經審核備考合併財務狀況表及本公司權益持有人應佔未經審核備考有形資產淨額乃根據(i)本集團於二零一四年十二月三十一日的經審核合併財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止九個月的年度報告所載之合併財務報表)及(ii)目標集團於二零一五年三月三十一日的經審核匯總財務狀況表(摘錄自本通函附錄三載列之目標集團之會計師報告)編製。

鑒於運用反收購會計方法，在對收購事項作出備考調整後(如同收購事項已於二零一四年四月一日完成以及交易已於二零一四年三月十七日進行一樣)，經擴大集團之未經審核備考合併綜合收益表及未經審核備考合併現金流量表乃根據(i)本集團於二零一四年四月一日至二零一四年十二月三十一日止九個月期間的經審核合併綜合收益表及經審核合併現金流量表(摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止九個月的年度報告所載之合併財務報表)及(ii)目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核匯總綜合收益表及經審核匯總現金流量表(摘錄自本通函附錄三載列之目標集團之會計師報告)編製。

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

(II) 經擴大集團之未經審核備考合併財務狀況表

	備考調整							
	本集團 於二零一四年 十二月 三十一日 千港元 (附註1)	目標集團 於二零一五年 三月 三十一日 千新加坡元 (附註2)	目標集團 於二零一五年 三月 三十一日 千港元 (附註2)	運用反收購 千港元 (附註3)	由於運用 反收購產生的 額外攤銷及 折舊費用 千港元 (附註4)	與收購事項 有關的 交易成本 千港元 (附註5)	可轉換 優先股的發行 千港元 (附註6)	經擴大集團於 二零一四年 十二月 三十一日的 未經審核備考 千港元
非流動資產								
物業、廠房及設備	341,675	31,866	179,431	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
商譽	13,022	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
無形資產	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
於聯營公司投資	—	46	259	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
可供出售金融資產	—	200	1,126	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
遞延所得稅資產	—	22,936	129,148	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
預付款項、按金及其他 應收賬款	2,215	17,497	98,522	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	<u>356,912</u>	<u>72,545</u>	<u>408,486</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
流動資產								
待售開發物業	—	2,315,075	13,035,724	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
貿易及其他應收賬款、 預付款項及按金	329,404	287,539	1,619,075	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應收客戶合約工程款項	44,406	3,367	18,959	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
可收回稅項	33	15	84	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
現金及現金等價物	113,121	221,183	1,245,437	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	<u>486,964</u>	<u>2,827,179</u>	<u>15,919,279</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
資產總額	<u>843,876</u>	<u>2,899,724</u>	<u>16,327,765</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
股本及儲備								
股本—普通股	3,000	25,500	158,485	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
股本—可轉換優先股	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
股份溢價	57,320	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他儲備	103,216	(1,706)	(16,265)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
保留盈利／(累計虧損)	203,870	(19,985)	(120,774)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
本公司權益持有人應佔 權益	367,406	3,809	21,446	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
非控股權益	—	3,469	19,533	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
權益總額	<u>367,406</u>	<u>7,278</u>	<u>40,979</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
非流動負債								
借貸	86,675	1,117,019	6,289,711	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
遞延稅項	38,377	559	3,148	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	<u>125,052</u>	<u>1,117,578</u>	<u>6,292,859</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
流動負債								
貿易及其他應付賬款	209,756	1,352,567	7,616,035	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
借貸	128,865	405,359	2,282,495	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應付稅項	12,797	16,942	95,397	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	<u>351,418</u>	<u>1,774,868</u>	<u>9,993,927</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
負債總額	<u>476,470</u>	<u>2,892,446</u>	<u>16,286,786</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
權益及負債總額	<u>843,876</u>	<u>2,899,724</u>	<u>16,327,765</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

(III) 經擴大集團之未經審核備考合併綜合收益表

	本集團於 二零一四年 四月一日至 二零一四年 十二月 三十一日 期間 千港元 (附註1)	備考調整				經擴大集團 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度的 未經審核備考 千港元
		目標集團於 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千新加坡元 (附註2)	目標集團於 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (附註2)	由於運用 反收購 產生的額外 攤銷及 折舊費用 千港元 (附註4)	與收購事項 有關的 交易成本 千港元 (附註5)	
收益	957,919	1,038,546	6,344,374	[編纂]	[編纂]	[編纂]
銷售成本	(784,629)	(877,782)	(5,362,282)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
毛利	173,290	160,764	982,092	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他收入	—	616	3,763	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他收益／(虧損)	1,040	76	464	[編纂]	[編纂]	[編纂]
銷售及營銷開支	—	(20,196)	(123,375)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
一般及行政開支	(44,804)	(56,407)	(344,585)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
經營溢利	129,526	84,853	518,359	[編纂]	[編纂]	[編纂]
財務收入	401	3,347	20,446	[編纂]	[編纂]	[編纂]
財務成本	(4,783)	(15,610)	(95,360)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
財務成本淨額	(4,382)	(12,263)	(74,914)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應佔聯營公司溢利	—	6	37	[編纂]	[編纂]	[編纂]
除所得稅前溢利	125,144	72,596	443,482	[編纂]	[編纂]	[編纂]
所得稅開支	(18,795)	(11,726)	(71,633)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
期／年內溢利	106,349	60,870	371,849	[編纂]	[編纂]	[編纂]
以下各方應佔期／ 年內溢利：						
本公司權益持有人	106,349	38,872	237,465	[編纂]	[編纂]	[編纂]
非控股權益	—	21,998	134,384	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	106,349	60,870	371,849	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

(IV) 經擴大集團之未經審核備考合併現金流量表

	本集團於 二零一四年 四月一日至 二零一四年 十二月 三十一日 期間 千港元 (附註1)	備考調整				經擴大集團 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度的 未經審核備考 千港元
		目標集團於 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千新加坡元 (附註2)	目標集團於 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (附註2)	二零一四年 三月三十一日 來自收購 本集團的 現金流量 千港元 (附註3)	與收購事項 有關的 交易成本 千港元 (附註5)	
來自經營活動的現金 流量						
經營業務產生的現金 淨額	139,598	196,764	1,192,011	[編纂]	[編纂]	[編纂]
已付稅項	(11,457)	(7,123)	(43,514)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
已付利息	(4,783)	(48,232)	(294,644)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
經營活動產生的現金 淨額	123,358	141,409	853,853	[編纂]	[編纂]	[編纂]
來自投資活動的現金 流量						
出售物業、廠房及設備 之所得款項	600	289	1,765	[編纂]	[編纂]	[編纂]
購買物業、廠房及設備 關聯方之償還款項	(62,778)	(17,808)	(108,787)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
已收利息	—	120,949	738,865	[編纂]	[編纂]	[編纂]
已收股息	401	3,347	20,446	[編纂]	[編纂]	[編纂]
已收股息	—	310	1,894	[編纂]	[編纂]	[編纂]
來自收購本集團的 現金流量淨額	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]
投資活動(所用)/ 產生的現金淨額	(61,777)	107,087	654,183	[編纂]	[編纂]	[編纂]
來自融資活動的現金 流量						
附屬公司非控股股東 注資	—	280	1,710	[編纂]	[編纂]	[編纂]
新訂融資租賃	52,447	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]
提取借貸	121,968	93,311	570,028	[編纂]	[編纂]	[編纂]
償還融資租賃	(43,642)	(431)	(2,633)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
償還借貸	(118,118)	(459,364)	(2,806,209)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
已付股息	(150,000)	(11,505)	(70,283)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
已付交易成本	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]
融資活動所用現金淨額	(137,345)	(377,709)	(2,307,387)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
現金及現金等價物減少 淨額	(75,764)	(129,213)	(799,351)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
期/年初現金及現金 等價物	188,885	264,443	1,615,456	[編纂]	[編纂]	[編纂]
現金及現金等價物的 匯兌虧損	—	—	(22,278)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
期/年末現金及現金 等價物	113,121	135,230	793,827	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

附註：

1. 金額摘錄自本集團於截至二零一四年十二月三十一日止九個月經審核匯總財務報表。
2. 金額摘錄自本通函附錄三所載目標集團之會計師報告。就展示未經審核備考財務資料而言，二零一五年三月三十一日1新加坡元兌5.6308港元的匯率已用於將目標集團於二零一五年三月三十一日之合併財務狀況表中的金額轉換為港元，1新加坡元兌6.1089港元的平均匯率已用於分別將目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度的業績及現金流量轉換為港元。
3. 如前文簡介段落所述，根據香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務合併」之要求，反收購會計方法被用於編製未經審核備考財務資料，根據該方法，由於在二零一四年三月十七日(本集團及目標集團從該日期起共同受控於國清中國之下)進行之交易，目標集團被視為收購方，而本集團被視為被收購方。在運用反收購會計方法過程中，青建發展為收購本集團而支付的總計[編纂]的代價被視為控股股東向經擴大集團提供的認定出資。

在參考獨立估值公司仲量聯行西門有限公司編製的估值報告後，本公司董事已確定本集團於二零一四年三月三十一日可識別資產及負債的公平值。本公司董事已評估本集團從二零一四年三月十七日至二零一四年三月三十一日的財務狀況的變化，並認為該變化對未經審核備考財務資料而言並不重大。

本集團於二零一四年三月三十一日的可識別資產及負債的賬面值及公平值如下所示：

	本集團 於二零一四年 三月三十一日 的可識別資產 及負債的 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	本集團 於二零一四年 三月三十一日 的可識別資產 及負債的 公平值 千港元
物業、廠房及設備	315,959	[編纂]	[編纂]
商譽	13,022	[編纂]	[編纂]
無形資產	—	[編纂]	[編纂]
營運資產淨額(不包括現金及現金等價物)	128,690	[編纂]	[編纂]
現金及現金等價物	188,885	[編纂]	[編纂]
其他資產	523	[編纂]	[編纂]
借貸	(197,015)	[編纂]	[編纂]
應付稅項	(14,228)	[編纂]	[編纂]
應付股息	(150,000)	[編纂]	[編纂]
遞延稅項	(30,098)	[編纂]	[編纂]
可識別資產及所承擔負債	255,738	[編纂]	[編纂]

無形資產代表於二零一四年三月三十一日在建工程合約的非營利溢利。營運資產淨額(現金及現金等值項目除外)包括貿易及其他應收賬款、應收客戶合約工程款項以及貿易及其他應付賬款。

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

商譽被釐定為就交易支付的代價及本集團非控股權益金額超出本集團於二零一四年三月三十一日所收購可識別資產及所承擔負債的公平值之差額，具體金額如下所示：

千港元

交易的代價	[編纂]
非控股權益，基於本集團25%可識別資產淨額	[編纂]
本集團可識別資產淨額的公平值	[編纂]
商譽	[編纂]

備考調整代表：

- 收購事項完成後，控股股東向經擴大集團提供的認定出資及非控股權益；
- 物業、廠房及設備的公平值調整以及對於二零一四年三月三十一日商譽、無形資產及遞延稅項負債的確認；
- 於交易之前對銷本集團的收購前儲備；及

該等調整預期不會對經擴大集團之未經審核備考合併綜合收益表及未經審核備考合併現金流量表產生持續影響。

就本未經審核備考財務資料而言，本集團已根據香港會計準則第36號「資產減值」（「香港會計準則第36號」）（符合本集團的會計政策）對物業、廠房及設備、無形資產及商譽進行減值評估。根據該等評估，董事的結論是，物業、廠房及設備、無形資產或商譽的價值[編纂]。

4. 由於在其上文附註3中對物業、廠房及設備以及無形資產在其各自物業、廠房及設備以及無形資產的剩餘使用年期之公平值調整予以確認，有關調整代表物業、廠房及設備的額外減值、無形資產的額外攤銷及遞延稅項負債的相關撥回。調整並非經常性項目。
5. 調整代表收購事項產生的開支，包括財務顧問費、法律費用、印刷成本、會計師費及其他相關開支。調整不會對經擴大集團產生持續影響。
6. 根據購股協議，此收購事項的總代價為2,617,650,000港元，將透過本公司按每股可轉換優先股2.75港元之發行價配發及發行[編纂]。調整指(i)股本增加9,519,000港元代表將按每股面值0.01港元發行951,872,727股可轉換優先股；(ii)股份溢價增加2,608,131,000港元；(iii)在價值155,485,000港元之股本賬戶產生顛倒效應，以致經擴大集團之綜合普通股股本於收購事項完成後剩餘3,000,000港元（即本公司普通股股本）；及(iv)對2,462,165,000港元的其他儲備（主要指可轉換優先股的公平值及目標股本之間的差價）作出借方調整。由於於收購事項完成後的發行日期之可轉換優先股的公平值可能與根據購股協議的2.75港元發行價不同，而差額可能十分重大，記入股份溢價賬戶的實際金額（見上述(ii)）及從其他儲備扣除（見上述(iv)）於完成後可能與上述備考調整有重大差距。

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

7. 除上述情況外，概無作出任何其他調整，以反映二零一四年十二月三十一日之後經擴大集團的任何經營業績或進行的其他交易。

特別是，未經審核備考財務資料未考慮以下各項：二零一五年，青建(南洋)已向獲選參與者授出權利以認購最多12,000,000股青建(南洋)股份，佔青建(南洋)於先前管理計劃下經擴大已發行股本總額之32%。獲選參與者包括為國清集團之發展作出貢獻之國清集團高級管理層及僱員。於收購事項完成時，管理層股份計劃將取代及替代先前管理計劃。由於該等交易已於或將於二零一四年十二月三十一日之後發生，根據先前管理計劃授予獲選參與者之權利以及以管理層股份計劃替代先前管理計劃之財務影響尚未於未經審核備考財務資料中有所反映。

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

(V) 經擴大集團之未經審核備考經調整有形資產淨額表

本公司按發行價每股2.75港元發行 可轉換優先股以收購目標集團				
經擴大集團於				
二零一四年				
十二月				
三十一日的				
未經審核				
備考經調整				
每股可轉換				
優先股				
有形資產淨額				
港元				
附註d				
經擴大集團於				
二零一四年				
十二月				
三十一日的				
未經審核				
備考經調整				
每股普通股				
有形資產淨額				
港元				
附註d				
經擴大集團於				
二零一四年				
十二月				
三十一日的				
未經審核				
備考經調整				
每股股份				
未經審核				
有形資產淨額				
港元				
附註b				
本集團於				
二零一四年				
十二月				
三十一日的				
未經審核				
有形資產淨額				
港元				
附註a				
本公司權益				
持有人應佔				
有形資產淨額	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 本公司權益持有人於二零一四年十二月三十一日應佔經審核有形資產淨額的金額基於本公司權益持有人於二零一四年十二月三十一日應佔經審核資產淨額[編纂](摘錄自本集團於截至二零一四年十二月三十一日止九個月的經審核合併財務報表)，並對二零一四年十二月三十一日的商譽作出[編纂]的調整。
- 用於計算本集團經審核每股股份有形資產淨額的股份數量是300,000,000股，是二零一四年十二月三十一日已發行的股份數量。
- 經擴大集團於二零一四年十二月三十一日的未經審核備考經調整有形資產淨額的計算乃基於本公司權益持有人於二零一四年十二月三十一日應佔的[編纂]未經審核備考經調整有形資產淨額(摘錄自經擴大集團未經審核備考合併財務狀況表)，分別對二零一四年十二月三十一日的商譽及無形資產作出[編纂]及[編纂]的調整。
- 用於計算經擴大集團未經審核備考經調整每股股份有形資產淨額的股份數量包括二零一四年十二月三十一日已發行的300,000,000股普通股以及上文附註6所述的將在收購事項完成後發行的951,872,727股可轉換優先股。按照可轉換優先股的條款及條件，根據於本公司清盤、清算或解散時的資產分配，可轉換優先股的持有人有權首先獲得等同於彼等持有的可轉換優先股總面值的金額；而該等資產的餘額須屬於任何類別股份(包括可轉換優先股)持有人並且須平等地進行分配(未被賦權參與該等資產的任何其他股份除外，分別參照彼等持有的股份的總面值)。由於對比各種類別股份(包括可轉換優先股)的面值，經擴大集團擁有充足的有形資產淨額，經擴大集團之未經審核備考經調整每股普通股有形資產淨額等同於經擴大集團於二零一四年十二月三十一日未經審核備考經調整每股可轉換優先股有形資產淨額。

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

(B) 申報會計師就經擴大集團未經審核備考財務資料編製之報告

以下為[羅兵咸永道會計師事務所](香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函內。

[編纂]

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

[編纂]

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

[編纂]