

以下為 貴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，以供收錄於本上市文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」的規定編製，並以 貴公司董事及聯席保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信頭]

[編纂]

致中海物業集團有限公司

列位董事

美林遠東有限公司

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就中海物業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日和二零一五年五月三十一日的綜合財務狀況報表、於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日和二零一五年五月三十一日之 貴公司財務狀況表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及截至二零一五年五月三十一日止五個月(「有關期間」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由 貴公司董事編製以供收錄於 貴公司於[編纂]就 貴公司的股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市而刊發的上市文件(「上市文件」)附錄一第I至第III節內。

貴公司於二零零六年六月二十六日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例(經綜合及修訂))在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據於二零一五年五月二十八日完成的集團重組(詳情見下文第II節附註2「重組」一節)， 貴公司已成為現組成 貴集團附屬公司的控股公司(「重組」)。

於本報告日， 貴公司於其附屬公司及聯營公司中所擁有的直接及間接權益載於下文第II節附註2及21。該等公司全部為私人公司，或如在香港以外地區註冊成立或組成，擁有大致上與在香港註冊成立的私人公司相同的特徵。

於本報告日，現組成 貴集團的其他公司的經審計財務報表(有法定審計規定)已根據該公司註冊地的相關公認會計準則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第II節附註2。

貴公司董事已根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製現組成 貴集團的 貴公司及其附屬公司於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。 貴公司董事須負責根據香港財務準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映。

按照我們與 貴公司另行訂立的業務約定書，我們已根據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編製且沒有作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港財務準則編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務資料所必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

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

意見

我們認為，就本報告而言財務資料已真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日的財務狀況，以及 貴集團截至該日止有關期間的財務表現和現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱上市文件附錄一所包含的下文第I至II節所載追加期間的比較財務資料，此等財務資料報括截至二零一四年五月三十一日止五個月的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。

貴公司董事須負責根據下文第II節附註5所載的會計政策，編製及列報追加期間的比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱追加期間的比較財務資料報括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信，就本報告而言追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註5所載的會計政策編製。

I. 貴集團財務資料

以下為由 貴公司董事編製的 貴集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五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及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月的財務資料(「財務資料」)：

綜合收益表

| 第II節 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日 止五個月 | | |
|-----------------------|--------------|-------------|-------------|------------------|-----------|-----------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 | |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 (未經審計) | 港幣千元 | |
| 收益 | 9 | 1,444,850 | 1,844,067 | 2,163,724 | 807,543 | 932,658 |
| 直接經營成本..... | | (1,215,755) | (1,501,155) | (1,750,598) | (652,420) | (753,724) |
| | | 229,095 | 342,912 | 413,126 | 155,123 | 178,934 |
| 其他淨收入及收益.. | 11 | 10,555 | 16,463 | 18,350 | 5,319 | 7,525 |
| 投資物業之公允價值 增加..... | 18 | 3,279 | 6,516 | 5,177 | 3,304 | 2,253 |
| 行政費用..... | | (159,122) | (247,062) | (304,344) | (119,419) | (131,620) |
| 經營溢利..... | | 83,807 | 118,829 | 132,309 | 44,327 | 57,092 |
| 應佔聯營公司溢利.. | | 276 | 146 | 157 | 68 | 70 |
| 財務費用..... | 12 | — | — | — | — | (26) |
| 除稅前溢利..... | | 84,083 | 118,975 | 132,466 | 44,395 | 57,136 |
| 所得稅費用..... | 13 | (22,534) | (33,447) | (35,378) | (11,510) | (16,074) |
| 貴公司股東應佔 本年/期內溢利... | 14 | 61,549 | 85,528 | 97,088 | 32,885 | 41,062 |
| 每股盈利(港仙) | | | | | | |
| 基本及攤薄..... | 16 | 1.88 | 2.61 | 2.96 | 1.00 | 1.25 |
| 股息 | 17 | — | — | — | — | — |

綜合全面收益表

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日 止五個月 | |
|-----------------------------|---------------|----------------|---------------|------------------|---------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 (未經審計) | 港幣千元 |
| 本年／期溢利 | 61,549 | 85,528 | 97,088 | 32,885 | 41,062 |
| 其他全面收益 | | | | | |
| 將可能會重分類到 損益的項目 | | | | | |
| 換算公司附屬公司之 匯兌差額 | (100) | 14,896 | (1,603) | (6,349) | 1,918 |
| 貴公司股東應佔本年／ 期全面收益總額 | <u>61,449</u> | <u>100,424</u> | <u>95,485</u> | <u>26,536</u> | <u>42,980</u> |

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

| | 第II節 附註 | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
|------------------|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 投資物業..... | 18 | 57,026 | 65,441 | 70,402 | 72,621 |
| 物業、廠房及設備..... | 19 | 36,094 | 40,997 | 45,440 | 44,731 |
| 預付土地租金支出..... | 20 | 5,313 | 5,020 | 4,545 | 4,352 |
| 聯營公司的權益..... | 21 | 147 | 293 | 173 | 243 |
| 遞延稅項資產..... | 31 | 1,850 | 3,147 | 2,527 | 2,880 |
| | | <u>100,430</u> | <u>114,898</u> | <u>123,087</u> | <u>124,827</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 存貨..... | 22 | 4,521 | 9,208 | 6,882 | 2,459 |
| 貿易及其他應收款..... | 23 | 153,722 | 203,474 | 236,305 | 367,790 |
| 按金及預付款..... | | 6,164 | 6,263 | 12,198 | 18,193 |
| 預付土地租金支出..... | 20 | 445 | 459 | 458 | 458 |
| 應收同級附屬公司款..... | 24 | 291,937 | 297,713 | 470,228 | 25,953 |
| 應收關連公司款..... | 24 | 1,274 | 1,336 | 2,617 | 1,339 |
| 預付稅金..... | | 105 | — | 747 | — |
| 銀行結餘及現金..... | 25 | 751,632 | 1,081,914 | 1,088,601 | 1,286,524 |
| | | <u>1,209,800</u> | <u>1,600,367</u> | <u>1,818,036</u> | <u>1,702,716</u> |
| 流動負債 | | | | | |
| 貿易及其他應付款..... | 26 | 398,879 | 608,754 | 679,542 | 633,600 |
| 預收款..... | 27 | 153,575 | 194,079 | 219,779 | 215,050 |
| 按金..... | 27 | 145,044 | 140,685 | 178,029 | 160,401 |
| 應付同級附屬公司欠款..... | 28 | 264,776 | 280,249 | 256,809 | 15,321 |
| 應付關連公司欠款..... | 28 | — | 118 | — | — |
| 稅項債務..... | | 36,593 | 52,226 | 74,075 | 78,259 |
| 銀行借貸..... | 29 | — | — | — | 164,000 |
| | | <u>998,867</u> | <u>1,276,111</u> | <u>1,408,234</u> | <u>1,266,631</u> |
| 流動資產淨值..... | | <u>210,933</u> | <u>324,256</u> | <u>409,802</u> | <u>436,085</u> |
| 總資產減流動負債..... | | <u>311,363</u> | <u>439,154</u> | <u>532,889</u> | <u>560,912</u> |
| 資本及儲備 | | | | | |
| 股本..... | 30 | — | — | — | — |
| 儲備..... | 30 | 304,199 | 430,848 | 526,333 | 554,429 |
| 貴公司股東應佔權益總額..... | | <u>304,199</u> | <u>430,848</u> | <u>526,333</u> | <u>554,429</u> |
| 非流動負債 | | | | | |
| 遞延稅項負債..... | 31 | 7,164 | 8,306 | 6,556 | 6,483 |
| | | <u>311,363</u> | <u>439,154</u> | <u>532,889</u> | <u>560,912</u> |

貴公司財務狀況表

| | 第II節 附註 | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
|----------------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 投資附屬公司..... | 37 | 167,524 | 167,524 | 167,524 | 167,524 |
| 流動負債 | | | | | |
| 應付同級附屬公司欠款..... | 38 | 162,994 | 163,061 | 163,115 | — |
| 應付附屬公司欠款..... | 38 | — | — | — | 163,119 |
| | | 162,994 | 163,061 | 163,115 | 163,119 |
| 總資產減流動負債..... | | 4,530 | 4,463 | 4,409 | 4,405 |
| 資本及儲備 | | | | | |
| 股本..... | 30(a) | — | — | — | — |
| 保留溢利..... | 39 | 4,530 | 4,463 | 4,409 | 4,405 |
| 權益總額..... | | 4,530 | 4,463 | 4,409 | 4,405 |

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

| | 貴公司股東應佔 | | | | | |
|-----------------------------------|---------|---------|--------------|--------|---------|---------|
| | 股本 | 匯兌儲備 | 中國 | | 保留溢利 | 總額 |
| | | | 法定儲備 | 特別儲備 | | |
| 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | |
| | | | (附註30(b)(i)) | | | |
| 於二零一二年一月一日 | — | 23,463 | 33,891 | 6,180 | 178,599 | 242,133 |
| 本年溢利..... | — | — | — | — | 61,549 | 61,549 |
| 換算公司附屬公司產生 | | | | | | |
| 之匯兌差額..... | — | (100) | — | — | — | (100) |
| 本年全面綜合收益總額..... | — | (100) | — | — | 61,549 | 61,449 |
| 前股東於重組前向 | | | | | | |
| 被收購公司注資..... | — | — | — | 617 | — | 617 |
| 轉入中國法定儲備..... | — | — | 118 | — | (118) | — |
| 於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日 | — | 23,363 | 34,009 | 6,797 | 240,030 | 304,199 |
| 本年溢利..... | — | — | — | — | 85,528 | 85,528 |
| 換算公司附屬公司產生 | | | | | | |
| 之匯兌差額..... | — | 14,896 | — | — | — | 14,896 |
| 本年全面綜合收益總額..... | — | 14,896 | — | — | 85,528 | 100,424 |
| 前股東於重組前向被收購公司 | | | | | | |
| 注資..... | — | — | — | 26,225 | — | 26,225 |
| 轉入中國法定儲備..... | — | — | 345 | — | (345) | — |
| 於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日 | — | 38,259 | 34,354 | 33,022 | 325,213 | 430,848 |
| 本年溢利..... | — | — | — | — | 97,088 | 97,088 |
| 換算公司附屬公司產生 | | | | | | |
| 之匯兌差額..... | — | (1,603) | — | — | — | (1,603) |
| 本年全面綜合收益總額..... | — | (1,603) | — | — | 97,088 | 95,485 |
| 轉入中國法定儲備..... | — | — | 584 | — | (584) | — |
| 於二零一四年十二月三十一日 .. | — | 36,656 | 34,938 | 33,022 | 421,717 | 526,333 |

附錄一

會計師報告

| | 貴公司股東應佔 | | | | | |
|--------------------------|---------|---------|--------------|----------|---------|----------|
| | 股本 | 匯兌儲備 | 中國 | | 保留溢利 | 總額 |
| | | | 法定儲備 | 特別儲備 | | |
| 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | |
| | | | (附註30(b)(i)) | | | |
| (未經審計) | | | | | | |
| 於二零一四年一月一日 | — | 38,259 | 34,354 | 33,022 | 325,213 | 430,848 |
| 本期溢利..... | — | — | — | — | 32,885 | 32,885 |
| 換算公司附屬公司產生 之匯兌差額..... | — | (6,349) | — | — | — | (6,349) |
| 本期全面綜合收益總額 | — | (6,349) | — | — | 32,885 | 26,536 |
| 於二零一四年五月三十一日 | — | 31,910 | 34,354 | 33,022 | 358,098 | 457,384 |
| 於二零一五年一月一日 | — | 36,656 | 34,938 | 33,022 | 421,717 | 526,333 |
| 本期溢利..... | — | — | — | — | 41,062 | 41,062 |
| 換算公司附屬公司產生 之匯兌差額..... | — | 1,918 | — | — | — | 1,918 |
| 本期全面綜合收益總額 | — | 1,918 | — | — | 41,062 | 42,980 |
| 就重組收購被收購公司 (附註2)..... | — | — | — | (14,884) | — | (14,884) |
| 於二零一五年五月三十一日 | — | 38,574 | 34,938 | 18,138 | 462,779 | 554,429 |

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

| 第II節 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日 止五個月 | |
|---------------------|--------------|----------|----------|------------------|-----------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 (未經審計) | 港幣千元 |
| 經營業務 | | | | | |
| 除稅前溢利..... | 84,083 | 118,975 | 132,466 | 44,395 | 57,136 |
| 調整：..... | | | | | |
| 應佔聯營公司溢利..... | (276) | (146) | (157) | (68) | (70) |
| 財務費用..... | — | — | — | — | 26 |
| 淨貿易及其他應收款之 | | | | | |
| 減值撥備..... | 8,988 | 9,853 | 10,559 | 4,170 | 4,950 |
| 折舊及攤銷..... | 10,634 | 13,256 | 14,724 | 5,197 | 6,529 |
| 投資物業之公允價值增加..... | (3,279) | (6,516) | (5,177) | (3,304) | (2,253) |
| 利息收入..... | (3,994) | (8,500) | (10,611) | (3,691) | (4,474) |
| 出售物業、廠房及設備虧損..... | 211 | 186 | 159 | 24 | — |
| 未計流動資金變動前之 | | | | | |
| 經營業務現金流量..... | 96,367 | 127,108 | 141,963 | 46,723 | 61,844 |
| 存貨(增加)/減少..... | (628) | (4,463) | 2,291 | (2,150) | 4,516 |
| 貿易及其他應收款、按金及 | | | | | |
| 預付款增加..... | (23,174) | (53,826) | (49,989) | (135,422) | (139,814) |
| 應收同級附屬公司款—貿易(增加)/ | | | | | |
| 減少..... | (43,504) | 2,051 | (47,959) | 12,278 | 86,733 |
| 應收關連公司款—貿易 | | | | | |
| 增加..... | (1,275) | (21) | (1,217) | (1,117) | 1,333 |
| 貿易及其他應付款、預收 | | | | | |
| 款及按金增加/(減少)..... | 166,128 | 218,672 | 137,017 | (53,874) | (101,616) |
| 應付同級附屬公司欠款—貿易增加/ | | | | | |
| (減少)..... | 12,877 | 4,617 | (43,601) | (13,581) | (3,730) |
| 應付關連公司欠款—貿易(減少)/ | | | | | |
| 增加..... | (1,841) | 118 | (117) | 2,641 | — |
| 來自/(用於)經營業務之現金..... | 204,950 | 294,256 | 138,388 | (144,502) | (90,734) |
| 已付所得稅..... | (3,809) | (19,432) | (15,236) | (8,138) | (11,957) |
| 來自/(用於)經營業務的 | | | | | |
| 現金淨額..... | 201,141 | 274,824 | 123,152 | (152,640) | (102,691) |

附錄一

會計師報告

| 第II節 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日 止五個月 | |
|-------------------------------------|--------------|----------|-----------|------------------|-----------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 (未經審計) | 港幣千元 |
| 投資業務 | | | | | |
| 利息收入..... | 3,994 | 8,500 | 10,611 | 3,691 | 4,474 |
| 已收一間聯營公司之股息..... | 250 | — | 277 | 277 | — |
| 購買物業、廠房及設備..... | (12,461) | (18,376) | (19,205) | (4,684) | (5,238) |
| 收購附屬公司(扣除收購所得 之現金及現金等額項目)..... | 32 | — | — | — | (33,626) |
| 就重組收購被收購公司..... (給予同級附屬公司墊款)／ | 2 | — | — | — | (14,884) |
| 同級附屬公司還款—非貿易.... | (4,192) | 1,409 | (125,335) | (126,687) | 356,910 |
| 一間關連公司還款..... | — | — | — | — | 66,923 |
| 出售物業、廠房及設備所得款淨額 | 414 | 1,640 | 207 | 83 | 113 |
| (用於)／來自投資業務的 現金淨額..... | (11,995) | (6,827) | (133,445) | (127,320) | 374,672 |
| 融資業務 | | | | | |
| 前股東於重組前向被收購公司注資 | 617 | 26,225 | — | — | — |
| 同級附屬公司給予墊款／(向同級 附屬公司還款)—非貿易..... | 8,354 | 8,976 | 20,438 | 5,740 | (237,745) |
| 新取得之銀行借款..... | — | — | — | — | 164,000 |
| 來自／(用於)融資業務的 現金淨額..... | 8,971 | 35,201 | 20,438 | 5,740 | (73,745) |
| 現金及現金等額項目增加／ (減少)淨額..... | 198,117 | 303,198 | 10,145 | (274,220) | 198,236 |
| 本年／期初之現金及 現金等額項目..... | 553,767 | 751,632 | 1,081,914 | 1,081,914 | 1,088,601 |
| 外幣匯率轉變之影響..... | (252) | 27,084 | (3,458) | (9,943) | (313) |
| 本年／期末之現金及 現金等額項目..... | 25 | 751,632 | 1,081,914 | 797,751 | 1,286,524 |

II. 財務資料附註

1. 簡介

中海物業集團有限公司(前稱中國海外管理服務(國際)有限公司)(「貴公司」)根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例(經綜合及修訂))於二零零六年六月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處之地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及業務主要地點為香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓。

貴公司之母公司為中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)，該公司於香港註冊成立且其股份於香港聯合交易所有限公司(「交易所」)上市，及貴公司之最終控股公司為中國建築工程總公司(「中建總」)，該公司為於中華人民共和國(「中國」)成立之實體及其主要股東乃是中國政府。

貴公司為投資控股公司。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要從事提供物業管理及增值服務。

財務報表以港幣(「港幣」)呈列，即貴公司之功能貨幣。

2. 重組

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市，貴公司聯同其現正組成貴集團的附屬公司以及以下所列的其他被收購公司已進行重組(「重組」)，該重組由以下步驟組成：

- (i) 於二零一五年五月十五日，貴公司之中間控股公司中國海外集團有限公司(「中國海外」)全資附屬公司淄博中海投資有限公司(「淄博中海投資」)(作為賣方)與中國海外發展全資附屬公司北京中建物業管理有限公司(「北京中建物業」)(作為買方)訂立協議，據此，淄博中海投資同意向北京中建物業轉讓淄博中海親頤物業服務有限公司(「淄博親頤物業」或「中國海外被收購公司」)全部股權，代價定為人民幣1元(相當於約港幣1元)。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成。
- (ii) 於二零一五年五月十五日，中國海外發展全資附屬公司重慶中海興業實業有限公司(「重慶中海興業實業」)(作為賣方)與北京中建物業(作為買方)訂立協議，據此，重慶中海興業實業同意向北京中建物業轉讓重慶海投物業管理有限公司(「重慶海投物業」)全部股權，代價定為人民幣1元(相當於約港幣1元)。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成。
- (iii) 於二零一五年五月十五日，中國海外發展全資附屬公司中建國際建設有限公司(「中建國際」)(作為賣方)與中海物業管理有限公司(「中海物業(內地)」)(作為買方)訂立協議，據此，中建國際同意向中海物業(內地)轉讓北京中建物業全部股權，代價定為人民幣11,748,000元(相當於約港幣14,884,000元)。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成。
- (iv) 於二零一五年五月十八日，中國海外發展聯營公司中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)全資附屬公司中海宏洋地產集團有限公司(「中海宏洋地產」)(作為賣方)，與中海物業(內地)(作為買方)訂立協議，據此，中海宏洋地產同意向中海物業(內地)轉讓中海宏洋物業管理有限公司(「中海宏洋物業」)全部股權，代價定為約人民幣50,000,000元(相當於約港幣63,161,000元)，乃經各方按公平原則參照中海宏洋物業之公允價值而協商後釐定。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成(見附註32)。

附錄一

會計師報告

根據中海宏洋地產及中海物業(內地)間之股權轉讓協議，中海宏洋物業於二零一五年三月三十一日後之損益由買方負責。

於上述轉讓完成時，貴公司將成為現正組成貴集團的公司的控股公司。

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以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月以及於本報告日期，貴公司於以下附屬公司中擁有直接及間接權益：

| 附屬公司名稱 | 註冊/ 成立地點 | 註冊/ 成立日期 | 註冊/已發行 及繳足股本 | 貴集團應佔 股本權益 | | 主要業務 | 營運 地點 | 附註 |
|---|-------------|------------------|-----------------|---------------|---------|--------------------|----------|----------|
| | | | | 直接 % | 間接 % | | | |
| 中國海外物業服務有限公司.... | 香港 | 一九八六年 十二月二十三日 | 港幣100元 | 100 | — | 房地產管理及 投資控股 | 香港 | (i) |
| 中海(澳門)物業服務 有限公司..... | 澳門 | 二零零五年 九月八日 | 澳門幣25,000元 | 96 | 4 | 房地產管理 | 澳門 | (ii) |
| 中海物業管理有限公司..... | 中國 | 一九九五年 四月七日 | 人民幣50,000,000元 | 100 | — | 房地產管理及 投資控股 | 中國 | (iv) |
| 中海物業管理商標 有限公司..... | 香港 | 二零一五年 五月八日 | 港幣1元 | 100 | — | 持有商標 | 香港 | (iii) |
| 中國海外大廈管理 有限公司..... | 香港 | 一九九一年 五月十六日 | 港幣100元 | — | 100 | 房地產管理 | 香港 | (i) |
| 中國海外保安有限公司..... | 香港 | 二零零三年 五月二十八日 | 港幣2元 | — | 100 | 提供保安服務 | 香港 | (i) |
| 美博服務有限公司..... | 香港 | 一九八九年 五月三十日 | 港幣100元 | — | 100 | 提供大廈清潔、 保養及保安服務 | 香港 | (i) |
| 上海中海物業管理 有限公司..... | 中國 | 一九九五年 六月二十六日 | 人民幣5,050,000元 | — | 100 | 房地產管理 | 中國 | (iv) |
| 深圳市中海樓宇科技 有限公司..... | 中國 | 一九九八年 六月二十九日 | 人民幣5,000,000元 | — | 100 | 提供維修及保養服務 | 中國 | (iv) |
| 深圳市海惠萬家網絡信息 技術有限公司(前稱深圳 市中海社區環境工程 有限公司)..... | 中國 | 一九九八年 十二月二十八日 | 人民幣5,000,000元 | — | 100 | 提供升降機維修及 保養服務 | 中國 | (iv) |
| 長春中海物業管理 有限公司..... | 中國 | 二零零三年 十一月十四日 | 人民幣1,000,000元 | — | 100 | 房地產管理 | 中國 | (iv) |
| 成都中海物業管理 有限公司..... | 中國 | 二零零一年 五月二十五日 | 人民幣3,000,000元 | — | 100 | 房地產管理 | 中國 | (iv) |
| 中海物業管理廣州 有限公司..... | 中國 | 一九九五年 八月二十八日 | 人民幣15,800,000元 | — | 100 | 房地產管理 | 中國 | (iv) |
| 北京中海物業管理 有限公司..... | 中國 | 一九九九年 一月二十一日 | 人民幣5,000,000元 | — | 100 | 房地產管理 | 中國 | (iv) |
| 廣州中海機電工程 有限公司..... | 中國 | 一九九九年 十二月二十三日 | 人民幣1,000,000元 | — | 100 | 提供維修及保養服務 | 中國 | (iv) |
| 北京中建物業管理 有限公司..... | 中國 | 二零零三年 八月二十三日 | 人民幣25,000,000元 | — | 100 | 房地產管理 | 中國 | (iv),(v) |
| 重慶海投物業管理 有限公司..... | 中國 | 二零一二年 九月二十一日 | 人民幣500,000元 | — | 100 | 房地產管理 | 中國 | (ii) |
| 淄博中海親頤物業服務 有限公司(前稱淄博中海 投物業服務有限公司)..... | 中國 | 二零一三年 一月十八日 | 人民幣1,000,000元 | — | 100 | 房地產管理 | 中國 | (ii) |
| 中海宏洋物業管理 有限公司..... | 中國 | 一九九八年 十月八日 | 人民幣50,000,000元 | — | 100 | 房地產管理 | 中國 | (vi) |
| 廣州市光大花園物業管理 有限公司..... | 中國 | 二零零零年 二月十五日 | 人民幣3,000,000元 | — | 100 | 房地產管理 | 中國 | (vi) |
| 呼和浩特市中海物業服務 有限公司..... | 中國 | 二零一零年 六月十三日 | 人民幣3,000,000元 | — | 100 | 房地產管理 | 中國 | (vi) |

附錄一

會計師報告

附註：

- (i) 此等附屬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之法定財務報表乃按照香港財務報告準則編製，並由註冊會計師羅兵咸永道會計師事務所審計。
- (ii) 概無就此等附屬公司刊發經審計財務報表，乃由於根據註冊成立地點之法例規定，此等附屬公司毋須刊發經審計財務報表。
- (iii) 概無就附屬公司刊發經審計財務報表，乃由於其於截至二零一五年五月三十一日止五個月註冊成立。
- (iv) 於中國成立實體之相關期間或自各自成立日期(以較短者為準)之法定財務報表乃根據適用於中國成立企業之相關會計政策及財務法規編製。該等法定財務報表已由以下於中國註冊的註冊會計師事務所審計。

| 公司名稱 | 涵蓋期間 | 核數師名稱 |
|---|---------------------------|--------------------|
| 中海物業管理有限公司..... | 截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年 | 北京正順祥會計師事務所 |
| 上海中海物業管理有限公司..... | 截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年 | 上海新高信會計師事務所有限公司 |
| 深圳市中海樓宇科技有限公司..... | 截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年 | 深圳巨源至合會計師事務所(普通合伙) |
| 深圳市海惠萬家網絡信息技術 有限公司(前稱深圳市中海社區 環境工程有限公司)..... | 截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年 | 深圳巨源至合會計師事務所(普通合伙) |
| 深圳市中海電梯工程有限公司..... | 截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年 | 深圳巨源至合會計師事務所(普通合伙) |
| 長春中海物業管理有限公司..... | 截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年 | 吉林萬鑫會計師事務所 |
| 成都中海物業管理有限公司..... | 截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年 | 四川中砧會計師事務所有限責任公司 |
| 中海物業管理廣州有限公司..... | 截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年 | 廣州志信會計師事務所有限公司 |
| 北京中海物業管理有限公司..... | 截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年 | 北京正順祥會計師事務所 |
| 廣州中海機電工程有限公司..... | 截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年 | 廣州志信會計師事務所有限公司 |
| 北京中建物業管理有限公司..... | 截至二零一三年十二月三十一日 止兩個年度各年 | 深圳巨源至合會計師事務所(普通合伙) |
| | 截至二零一四年十二月三十一日 止年度 | 北京正順祥會計師事務所 |

- (v) 於二零一三年三月十八日，附屬公司獲其前股東額外注資人民幣19,990,000元(相當於約港幣26,225,000元)。該注資完成時，附屬公司之註冊及繳足資本為人民幣25,000,000元。
- (vi) 於二零一五年五月二十八日，附屬公司獲中海物業(內地)收購。

3. 呈列基準

現正組成 貴集團之公司(不包括中海宏洋物業及其附屬公司)於緊接及緊隨重組前後由中國海外共同控制。因此，重組被視為共同控制下之業務合併，及就此報告而言，財務資料已使用香港會計師公會頒佈的香港會計指引第五項「共同控制合併之合併會計法」所訂明的合併會計法原則編製。

財務資料編製時乃計入於緊接及緊隨重組前後由中國海外共同控制之 貴公司及現正組成 貴集團之其他公司(不包括中海宏洋物業及其附屬公司)之財務資料，猶如現有集團架構於整個呈列期間或自該等公司於首次受中國海外控制當日(以時期較短者為準)一直存在。

北京中建物業、重慶海投物業及淄博親頤物業(統稱「被收購公司」)的淨資產就中國海外的角度而言乃按現有賬面值合併。倘控制方持續擁有權益，於進行共同控制下之業務合併時不會就商譽代價或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債的公平淨值中的權益超出成本的部分確認任何金額。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益／虧損乃於合併時對銷。

收購中海宏洋物業及其附屬公司為使用收購法入賬之業務合併。

共同控制合併之會計調整

以下為共同控制合併對綜合財務狀況表所產生之影響之對賬。

於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表：

| | 貴集團 | 被收購公司 | 調整 | 綜合 |
|-------------|---------|----------|--------------|---------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 (附註) | 港幣千元 |
| 總資產減負債..... | 310,632 | (6,433) | — | 304,199 |
| 股本..... | — | 6,797 | (6,797) | — |
| 匯兌儲備..... | 24,058 | (695) | — | 23,363 |
| 中國法定儲備..... | 34,009 | — | — | 34,009 |
| 特別儲備..... | — | — | 6,797 | 6,797 |
| 保留溢利..... | 252,565 | (12,535) | — | 240,030 |
| 權益總額..... | 310,632 | (6,433) | — | 304,199 |

附錄一

會計師報告

於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表：

| | 貴集團 | 被收購公司 | 調整 | 綜合 |
|-------------|---------|----------|--------------|---------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 (附註) | 港幣千元 |
| 總資產減負債..... | 425,616 | 5,232 | — | 430,848 |
| 股本..... | — | 33,022 | (33,022) | — |
| 匯兌儲備..... | 38,939 | (680) | — | 38,259 |
| 中國法定儲備..... | 34,354 | — | — | 34,354 |
| 特別儲備..... | — | — | 33,022 | 33,022 |
| 保留溢利..... | 352,323 | (27,110) | — | 325,213 |
| 權益總額..... | 425,616 | 5,232 | — | 430,848 |

於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表：

| | 貴集團 | 被收購公司 | 調整 | 綜合 |
|-------------|---------|----------|--------------|---------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 (附註) | 港幣千元 |
| 總資產減負債..... | 525,340 | 993 | — | 526,333 |
| 股本..... | — | 33,022 | (33,022) | — |
| 匯兌儲備..... | 37,360 | (704) | — | 36,656 |
| 中國法定儲備..... | 34,938 | — | — | 34,938 |
| 特別儲備..... | — | — | 33,022 | 33,022 |
| 保留溢利..... | 453,042 | (31,325) | — | 421,717 |
| 權益總額..... | 525,340 | 993 | — | 526,333 |

於二零一五年五月三十一日之綜合財務狀況表：

| | 貴集團 | 被收購公司 | 調整 | 綜合 |
|----------------|---------|----------|--------------|---------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 (附註) | 港幣千元 |
| 於被收購公司之投資..... | 14,884 | — | (14,884) | — |
| 其他資產減負債..... | 550,171 | 4,258 | — | 554,429 |
| 總資產減流動負債..... | 565,055 | 4,258 | (14,884) | 554,429 |
| 股本..... | — | 33,022 | (33,022) | — |
| 匯兌儲備..... | 39,276 | (702) | — | 38,574 |
| 中國法定儲備..... | 34,938 | — | — | 34,938 |
| 特別儲備..... | — | — | 18,138 | 18,138 |
| 保留溢利..... | 490,841 | (28,062) | — | 462,779 |
| 權益總額..... | 565,055 | 4,258 | (14,884) | 554,429 |

附註：上述調整指為就將所並入實體的股本與投資成本對銷而作出的調整。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二零一五年五月三十一日之差額約港幣6,797,000元、港幣33,022,000元、港幣33,022,000元及港幣18,138,000元已入賬至財務資料中之特別儲備。

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

貴集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以及修訂及詮釋（其後統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

| | |
|---|---------------------------------------|
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 披露計劃 ² |
| 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本) | 可接受折舊及攤銷的方式的澄清 ² |
| 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 ² |
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 僱員福利：界定福利計劃－僱員供款 ¹ |
| 香港會計準則第27號(修訂本) | 獨立財務報表的權益法 ² |
| 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 ² |
| 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(2011)(修訂本) | 投資實體：應用合併的例外規定 ² |
| 香港財務報告準則第11號(修訂本) | 收購共同經營權益的會計處理 ² |
| 香港財務報告準則第9號(2014) | 金融工具 ⁴ |
| 香港財務報告準則第14號 | 監管遞延賬戶 ² |
| 香港財務報告準則第15號 | 來自客戶合約之收入 ³ |
| 年度改進項目 | 二零一零年—二零一二年週期的年度改進 ¹ |
| 年度改進項目 | 二零一一年—二零一三年週期的年度改進 ¹ |
| 年度改進項目 | 二零一二年—二零一四年週期的年度改進 ² |

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

貴集團已經開始評估這些新訂或經修訂準則及修訂的影響，其中若干的影響可能與貴集團的業務有關，並可能對綜合財務報表內某些項目之披露，確認及重新計量造成變化。

貴集團已提早採納於二零一五年四月一日生效之新香港公司條例(第622章)之新上市規定。

5. 主要會計政策

編製基準

財務資料已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例所規定的適用披露。

財務資料已按照歷史成本基準編製，除投資物業及若干金融工具根據公允價值計量外，詳情在下列之會計政策作出解釋。歷史成本一般是根據商品交換的代價。

主要的會計政策如下。

綜合基準

財務資料包括貴公司及由其控制之附屬公司之財務資料。

附屬公司指貴集團對其擁有控制權的實體(包括結構化實體)。貴集團控制某實體，是指貴集團可因為參與實體事務而享有或有權獲得不同程度的回報，並有能力通過可對該實體行使的權力，影響該等回報。附屬公司業績由控制權轉移給貴集團之日起計入合併賬目，控制權終止之日起不再合併。

如有需要，會對附屬公司之財務資料作出調整，以使其會計政策與貴集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬目時撇除。

業務合併

按照會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」的共同控制實體業務合併

財務資料包含發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已綜合處理。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值綜合入賬。於控制方權益維持不變的情況下，概無就共同控制合併時產生的商譽或收購方應佔被購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出成本的差額確認任何金額。

財務資料包括各合併實體或業務自所呈報的最早日期起或自合併實體或業務首次受共同控制當日以來(以較短期間為準)的業績，而不論共同控制合併日期。

其他業務合併

除於收購被收購公司使用合併會計法列賬外，其他業務收購使用收購法列賬。業務合併中轉讓的代價按公允價值計量，而公允價值乃按貴集團所轉讓資產、貴集團向被收購方前擁有人承擔的負債及貴集團為交換被收購方控制權所發行股本權益於收購日期的公允價值總和計算。收購相關成本一般在產生時於損益確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按其公允價值確認，惟遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量除外。

商譽是以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值(如有)的總和，超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨額的差額計值。倘經過重新評估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值(如有)的總和，則差額實時於損益內確認為議價收購收益。

非控制股東權益是指擁有權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體的資產淨值，可初步按公允價值或非控制股東權益應佔被收購方已確認可識別資產淨值的金額按比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控制股東權益乃按其公允價值或其他準則規定之計量基準計量(如適用)。

倘貴集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公允價值計量並視為於業務合併中所轉撥代價的一部分。

或然代價的公允價值如於計量期間變動則需作追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間的調整為於計量期間就於收購日期存在的事實及情況獲得的額外數據產生的調整。計量期間自收購日期起計，不超過一年。

或然代價的公允價值變動的隨後入賬如不屬於計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並無於隨後報告日重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」（如適用）於隨後報告日重新計量，而相應的收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，貴集團先前於被收購方持有的股權在收購日期重新計量（即貴集團獲得控制權當日）其公允價值，而所產生的收益或虧損（如有）於損益中確認。於收購日期前在其他全面收益中確認被收購方權益所產生款額重新分類至損益中（倘有關處理方法適用於出售權益）。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期末尚未完成，則貴集團報告未完成會計處理的項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間（見上文）予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額的事實與情況所取得的新信息。

投資附屬公司

投資附屬公司扣減任何已識別之減值虧損後按成本值列於貴公司財務狀況表內。

貴公司根據已收或應收股息將附屬公司業績入賬。

倘自附屬公司收取之股息超出宣派股息期間該附屬公司之全面收益總額，或倘個別財務報表之投資賬面值超出財務資料所示被投資公司之資產淨值（包括商譽）之賬面值，則須對該等附屬公司之投資進行減值測試。

聯營公司的權益

聯營公司是指貴集團對其實施重大影響的主體，但該主體既不是貴集團的附屬公司也不是貴集團的合營公司。重大影響是指參與決定被投資者的財務及經營政策的權力，但不是控制或共同控制這些政策。

對聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入本財務資料。根據權益法，聯營公司的權益在本財務資料中以成本入賬，並根據貴集團在收購後分佔聯營公司的損益及其他全面收益進行調整。如果聯營公司的虧損等於或超過貴集團應佔該聯營公司權益（包括任何實質上構成貴集團對該聯營公司淨投資的長期權益），貴集團停止分佔額外虧損，惟倘貴集團須向聯營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

收購成本超過在收購日貴集團已確認應佔聯營公司的可辨認資產、負債及或有負債的公允價值淨額之權益確認為商譽，商譽會納入投資的賬面金額內。

任何貴集團應佔聯營公司可辨認資產、負債及或有負債的公允價值淨值中所佔份額超過購買成本，於重新評估後超出的金額會實時計入損益。

香港會計準則第39號的規定適用於釐定是否需要確認貴集團於聯營公司投資之減值虧損，如有需要，則將投資的全部賬面值（包括商譽）作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額（使用價值與公允價值減銷售成本之較高者）與賬面值測試有否減值，任何確認之減值虧損屬投資賬面值的一部分。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

倘 貴集團實體與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益僅會在 貴集團財務資料中確認與 貴集團無關的聯營公司之權益。

如有需要，聯營公司的會計政策會改變以確保與 貴集團的會計政策一致。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業(包括作為該等用途之在建投資物業)。投資物業包括所持之未來用途待定的土地，其被視為持作資本增值用途。

於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公允價值模式計量。投資物業之公允價值變動於變動產生期間計入盈利或虧損。

投資物業於出售、或當投資物業永久地撤銷用途及預期有關出售不會產生經濟利益時，方會解除確認。解除確認資產所產生的損益(按出售所得款淨額與資產賬面值的差額計算)於解除確認當年內計入收益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途之土地及樓宇(列為融資租賃)，乃按成本值減期後累計折舊及累計減值虧損(如有)於財務資料列賬。

折舊乃按直線法於物業、廠房及設備在其估計可使用年期內，扣減其估計剩餘價值後，以撇銷其成本值。

融資資產的折舊按和自用資產相同之基準，以估計可使用年期或以有關租約的年期中較短者計算。然而，倘無法不確定於租賃期滿時可獲得擁有權，則資產以租賃期間或以使用年期較短者折舊。

於物業、廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備解除確認。因解除確認資產而產生之任何損益(按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會於該項資產被解除確認之年度計入損益。

無形資產減值虧損

貴集團於報告期末均審閱其資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該資產已出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，須估計資產之可收回數額以釐定減值虧損程度(如有)，當無法估計個別資產的可收回金額，貴集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。凡可確定合理的分配和一致的基礎上，企業資產分配單獨的現金產生單位，否則，企業資產在合理和一致的分配基礎上被分配到的最小一組現金產生單位。

可收回金額為公允價值減去銷售費用或使用價值，以較高者為準。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前折現率折現未來現金流到現值，以反映當前市場評估的貨幣時間價值和資產風險，估計資產風險未來現金流的現值未作調整。

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計少於其賬面金額，該資產(或現金產生單位)的賬面價值減少至其可收回金額，則實時在損益中確認減值損失。

倘減值虧損其後撥回，該資產的賬面金額增加至其修訂估計的可收回金額，使增加的賬面金額不超過在往年已確定並無確認資產(或現金產生單位)減值損失的賬面金額，撥回減值虧損應實時確認為收入。

金融工具

倘 貴集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於本財務資料中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產及金融負債)而直接產生之交易成本，於初始確認時加入金融資產或金融負債之公允價值(如適用)，或自金融資產或金融負債之公允價值扣除(如適用)。因收購透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本實時於損益中確認。

金融資產

貴集團之金融資產劃分為貸款及應收賬款。分類取決於金融資產的性質及目的，並於初始確認時確定。所有一般性購買或出售之金融資產均按交易日基準確認或終止確認。一般性購買或出售指金融資產購買或出售按於市場規管或慣例確立之時限內交付資產。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按金融資產之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價已付或收到之全部費用)恰好折現為該工具初始確認時賬面淨額所使用之利率。

貸款及應收款

貸款及應收款為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場計算報價。於初始確認後，貸款及應收款(包括貿易及其他應收款、按金、應收同級附屬公司及關連公司款、以及銀行結餘及現金)乃採用實際利息法計算攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產之減值的會計政策)。

金融資產減值

金融資產乃於報告期末根據減值之跡象作出估計。若金融資產於初始確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明金融資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

減值之客觀證據包括：

- 發行人或對方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，例如逾期或拖欠利息或本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

對於部分金融資產(例如貿易應收款)，其資產如在個別性評估中沒有減值，並會再進行集體性減值評估。其應收款組合之減值客觀證據包括 貴集團過去收款的經驗、所增加延遲還款的個案及明顯國家或本土經濟上負面的改變因素與應收款拖欠及擔保資產減值有直接關係。

對於按攤銷成本入賬之金融資產而言，減值虧損的確認是按資產賬面值與根據實際利率計算之折現未來現金流量之現值之差額計量。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值乃根據減值虧損直接扣減於收益表中計賬。

對於按攤銷成本入賬之金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則此前確認之減值虧損可透過損益回撥，惟於減值回撥日之資產賬面值不可超出尚沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行回撥。

金融負債及股本工具

由集團實體發行之金融負債及股本工具分類為金融負債或股本，按所訂立之合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為任何合約證明擁有貴集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)。貴集團發行之股本工具乃按已收取所得款項扣除直接發行成本入賬。

金融負債(包括貿易及其他應付款、按金、應付同級附屬公司及關連公司款、以及銀行借貸)按攤銷成本採用實際利率法計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分攤利息開支之方法。實際利率指按金融負債之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金付款之利率(包括所有組成實際利率的費用收入或付出，交易成本及其他溢價或折扣)。

利息開支乃按實際利率基準確認。

解除確認

當從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產已被轉讓及貴集團已轉讓該資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一實體時，方解除確認該金融資產。倘貴集團並非轉讓亦非保留資產擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，則貴集團繼續確認其繼續參與部分的資產以及確認相關的負債金額。倘貴集團保留該項被轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報時，則貴集團繼續確認該金融資產並同時確認抵押借款之已收所得款項。

僅當責任獲解除、取消或屆滿，貴集團解除確認金融負債。解除確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

抵銷金融工具

當有可合法強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表中報告其淨額。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

存貨

存貨(即消耗品)乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值乃按先入先出法計算。

現金及現金等價物

在綜合現金流量報表內，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款。

借貸成本

所有借貸成本均於產生期內在損益中確認。

分部報告

營運分部按與提供予貴集團管理層的內部報告一致之方式報告。貴集團管理層已被確定為董事會，並作出戰略決策。

外幣

於編製各個別集團實體之財務資料時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(如該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於報告日末，以外幣計值之貨幣項目均按當日之適用匯率重新換算。按公允價值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公允價值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內於收益表中確認。以公允價值定值之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兌差額於該期間列作損益。

就呈列財務資料而言，貴集團海外經營業務之資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為貴集團之列賬貨幣(即港元)，而有關收入及支出乃按該年/期之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出動大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益中確認，並於匯兌儲備項下在權益中累計(倘適合，則撥歸至非控股權益)。

於出售海外業務(即出售貴集團於海外業務之全部權益，或出售涉及失去包含海外業務附屬公司之控制權，或出售涉及失去對包含海外業務之聯營公司之重大影響)時，就貴公司股東應佔之業務於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。此外，就出售部分附屬公司但並無引致貴集團失去對該附屬公司之控制權，則按比例將累計匯兌差額重新分配予非控股權益，且不在損益內確認。就所有其他部分出售(即部分出售聯營公司而不會導致失去重大影響)而言，則按比例將累計匯兌差額重新分配予損益。

於收購海外業務時產生之有關所收購可識別資產之商譽及公允價值調整乃處理為該海外經營業務之資產及負債，並按於報告期末之適用匯率重新換算。產生之匯兌差額乃於匯兌儲備項下確認為損益。

租賃

凡租賃條款將資產擁有權絕大部分之風險與回報轉由承租人承擔之租購合約均列為融資租賃。所有其他租賃則列為經營租賃。

貴集團作為出租人

經營租賃之租金收入以直線法按有關租賃年期在損益中確認。磋商及安排經營租賃所產生之最初直接成本加至出租資產之賬面值，並以直線法按租賃年期確認為支出。

貴集團作為承租人

經營租賃付款按有關租期以直線法確認為開支，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益之時間模式。

如訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該優惠作為負債確認。優惠合計獲利以直線法沖減租賃費用，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益之時間模式。

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部分，貴集團根據對附於各部分所有權的絕大部分風險及回報是否已轉移貴集團之評估，分別將各部分的分類評定為融資或經營租賃。除非土地及樓宇部分均明確為經營租賃，於此情況下整項租賃分類為經營租賃。具體而言，最低繳付租金(包括任何一筆過預付款)於租約訂立時按租賃土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公允價值比例於土地與樓宇部分間分配。

倘租金能可靠分配，則以經營租約列賬之土地租賃權益於財務資料中列為「預付土地租金支出」，且於租期內按直線法攤銷，惟按公允價值模式被分類及列作投資物業者除外。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總和。

本年度應付稅項乃按年內/期內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括已撥往其他年間的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括毋須課稅或不可作稅項扣減之項目，故與財務資料所列純利不同。貴集團之本年度稅項乃以報告日已制定或實際制定的稅率計算。

遞延稅項乃根據財務資料中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額確認。遞延稅項負債一般為所有應課稅暫時差異確認，而遞延稅項資產則於可扣減暫時差異有可能用以抵銷應課稅溢利時予以確認。如暫時差異由商譽或初步確認(並非於業務合併中)一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易所涉其他資產及負債所產生，有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債須就於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資所產生應課稅暫時差異予以確認，除非貴集團可控制暫時差異轉回時間，而此暫時差異在可預見的將來很可能不會轉回。從與這些投資的可扣除暫時差額產生的遞延稅項資產只能達到一定的程度才可確認，即有足夠的課稅利潤來應對能夠利用暫時差額利益並期待以後有所回轉。

遞延稅項資產之賬面值乃於報告末進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部分遞延稅項資產可予應用為止。

遞延稅項資產和負債是按預期於償還負債或變現資產期間使用的稅率計算，基於報告期末前已制定或實際制定的稅率(稅法)為準。遞延稅項負債和資產的量度反映了稅務方面的後果是否遵循公司期望在

報告期末內可收回或還清資產和負債的賬面值的方式。即期稅項和遞延稅項於損益中確認。倘因業務合併之初始會計處理產生即期稅項或遞延稅項，則稅務影響將於業務合併入賬時計入。

當具有將即期稅項資產與即期稅項負債相抵銷的依法強制執行權，且遞延所得稅資產和債務與同一徵收稅項的稅務機構向擬按淨額結算餘額的任何應繳稅實體或不同應繳稅實體徵收的所得稅有關時，將遞延所得稅資產與負債相抵銷。

收益確認

收益按已收或應收代價之公允價值計量，即於日常業務過程中就出售貨品及提供服務已收或應收之金額(扣除折扣)。

物業管理服務及增值服務

物業管理服務(同時按照包幹制及酬金制)及增值服務之收益乃於提供服務時確認。

就 貴集團作為委託人，來自按包幹制管理的物業的物業管理服務收入而言， 貴集團可按物業所收取的物業管理服務費價值取得有關收益。就 貴集團作為業主代理來自按酬金制管理的物業的物業管理服務收入而言， 貴集團可按物業所收取的物業管理費的預設百分比取得有關收益。

股息收入

投資之股息收入乃於 貴集團獲派股息權利確立時確認。

利息收入

當經濟利益可能流入 貴集團及能夠可靠地計量收入金額時，金融資產利息收入將予確認。利息收入乃經參考未償還本金並按時間基準及適用的實際利率確認，該利率為將財務資產預計可使用年期內的估計將來現金收入折現至該等資產初始確認時之賬面淨值所應用的比率。

政府補助

當無條件政府補助可收取時，其價值將於損益中確認。

僱員福利

退休福利成本

界定供款式計劃是一項退休金計劃， 貴集團根據該計劃支付固定的供款予一個獨立的實體。如基金沒有足夠資產為所有僱員支付有關在當期或之前期間的僱員服務福利金，集團並無法定或推定責任支付進一步的供款。

對強制性公積金計劃及其他國家所管理之退休福利計劃之供款在僱員提供服務從而享有供款時列為開支。

獎金計劃

貴集團依據一條公式就獎金確認負債和開支，該公式考慮了 貴公司股東作出若干調整後的應佔溢利。 貴集團就合約責任或據已產生推定責任的過往經驗確認撥備。

僱員應享假期

僱員之年假權利在僱員應享有時確認。貴集團為截至報告期末僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假須待休假當日方予以確認。

撥備

當貴集團因過往事件致使現時擁有法律或推定責任；可能須流出資源以解決相關責任；及已可靠地估計金額時將確認撥備。概不會為將來之營運虧損確認撥備。

當出現若干相近責任時，須流出資源以解決相關責任的可能性將考慮整體責任以釐定。即使就相同責任中任何一項責任須流出資源的可能性為小，仍會確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任的開支的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任特定風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

分派股息

向貴公司股東派發的股息，在貴公司股東或董事(如適用)批准股息的期間內於貴集團及貴公司財務報表內確認為負債。

6. 估計不明朗因素的主要來源

在應用貴集團的會計政策(在附註5中列出)時，貴集團要對未能從其他來源確定之資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及假設是基於歷來的經驗和其他有關的因素。真實的結果可能有所不同。

估計及假設會不時作出檢閱。如果該會計估計的修正只影響該期間，該修正會在該期間確認，或如果該修正影響該期間和之後的期間則在該期間和之後的期間確認。

存在重大風險或需對下個財政年度的資產及負債面值作出重大調整的有關將來的的主要假設及報告期末其他估計不明朗因素的主要來源相關討論如下：

(a) 應收呆賬撥備

貴集團根據應收款的可收回能力的評估就應收呆賬作出撥備。在出現應收款可能未能收回的事件或環境變動時向應收款作出撥備。應收呆賬的識別須運用判斷及估計。

為確定存在應收呆賬的任何客觀證據，貴集團參考若干指標，其中包括期後結付情況、過往撇銷經驗及住戶管理費收繳率，以估計來自應收款的未來現金流量。

當預期與原本估計有所出入，有關差額將影響貿易及其他應收款及估計出現變動的期內呆賬開支的面值。

(b) 代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值

貴集團從物業管理服務業務中代業主支付按酬金制管理物業的款項產生應收款。主要有關向按酬金制管理物業作出的墊款及集中支付並由該等物業攤分的成本。貴集團須作出重大估計，釐定管理處是否有能力支付 貴集團代業主支付的應收款。

為確定是否存在任何減值虧損的客觀證據，管理層參考若干指標，其中包括期後結付情況、過往撇銷經驗、有關物業的財務表現及物業的管理費收繳率，以估計來自物業的未來現金流量。

當預期與原本估計有所出入，有關差額將影響就按酬金制管理物業代業主付款及估計出現變動的期內呆賬開支的面值。

(c) 投資物業公允價值

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日於財務資料一節以其公允價值列賬的投資物業分別約為港幣57,026,000元、港幣65,441,000元、港幣70,402,000元及港幣72,621,000元。該公允價值乃根據獨立專業評估公司以物業估值法對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設。該等假設的有利或不利變動會改變投資物業的公允價值，並需對損益內確認的收益或虧損金額作相應調整。

(d) 物業、廠房及設備的可使用年期及減值評估

物業、廠房及設備雖較為耐用，但却可能會遇上技術過時之問題。年度折舊開支受到 貴集團估計各類物業、廠房及設備之可使用年期之影響。管理層會每年進行檢討，以評估其對有關估計可使用年期是否恰當。有關檢討已考慮技術變更、預期經濟使用率及有關資產之實際狀況。

管理層亦會定期檢討是否有任何減值跡象，倘資產面值超過其可收回金額(即淨售價或使用價值的較高者)，則會確認相關減值虧損。在釐定使用價值時，管理層會評估預期持續使用資產及於該資產的可使用年期完結時將之出售所產生的估計未來現金流量的現值。於釐定該等未來現金流量及折現率時會採用估算及判斷。管理層根據市場競爭及發展以及業務的預期增長等若干假設估計未來現金流量。

(e) 應收同級附屬公司及關連公司款的減值評估

為確定是否存在任何減值虧損的客觀證據，貴集團參考同級附屬公司及關連公司(基於中國海外發展的指導下各集團公司及關連公司管理層的規劃)產生的估計未來現金流量。當未來計劃或未來現金流量與原本估計有所出入，可能導致重大減值虧損。

(f) 當期稅項及遞延稅項

貴集團須遵守中國、香港和澳門的稅務規定。在釐定稅項撥備金額及繳付相關稅項的時間時，需要作出判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務都是不確定的。當有關事宜的最終稅務結果與原本記錄的金額有所出入，有關差額將影響作出有關決定期內的所得稅及遞延稅項撥備的面值。

附錄一

會計師報告

如管理層認為日後可能有應課稅溢利以應用暫時差額或稅項虧損作抵銷，將確認有關若干暫時差額及稅項虧損之遞延稅項。倘預期與原本估計有所出入，有關差額將影響有關估計變動期間之遞延稅項資產及稅項確認。

7. 資本風險管理

資本風險

貴集團管理其資本來確保在通過優化債務與股本之平衡來最大化股東回報的同時能保持持續經營。貴集團之整體策略與去年比沒有變化。

貴集團之資本結構包括債項，主要包括附註29中披露之銀行借貸、現金及現金等額項目及貴公司股本，包括已發行股本、保留溢利及其他儲備。

貴公司董事定期審核資本結構。在審核過程中，貴公司董事在重要工程的預算中會考慮資金撥備。基於營運的預算，董事會將考慮資本成本與各類資本的風險，然後通過支付股息，發行新股票及發行新債或者贖回現有債務以平衡整體資本結構。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，資產負債比率如下：

| 財務指標 | 公式 | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
|-----------|-------------------|----------|-------|-------|---------|
| | | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| 資產負債比率... | 總借貸除以 股東應佔權益總額 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 29.6% |

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，貴集團處於淨現金水平。

8. 金融工具

針對各類金融資產、金融負債和股本工具採用的主要會計政策和方法的詳情(包括確認標準、計量基礎、收入和開支的確認基礎)均在附註5中披露。

(a) 金融工具分類

| | 貴集團 | | | |
|--|------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 金融資產 | | | | |
| 按照攤銷成本列賬之貸款及應收賬款 (包括現金及現金等額項目)..... | <u>1,202,340</u> | <u>1,588,533</u> | <u>1,800,900</u> | <u>1,690,338</u> |
| 金融負債 | | | | |
| 按照攤銷成本列賬之負債..... | <u>(808,699)</u> | <u>(1,029,806)</u> | <u>(1,114,380)</u> | <u>(973,322)</u> |
| | | | | |
| | 貴公司 | | | |
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 金融負債 | | | | |
| 按照攤銷成本列賬之負債..... | <u>(162,994)</u> | <u>(163,061)</u> | <u>(163,115)</u> | <u>(163,119)</u> |

(b) 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款、貿易及其他應付款、流動資產及流動負債之按金、應收／付同級附屬公司及關連公司款、銀行結餘及現金以及銀行借款。貴公司的主要金融工具包括應付同級附屬公司及一間附屬公司欠款。金融工具的詳情在各附註披露。

管理層通過內部風險評估分析風險的範圍及程度來監控及管理金融風險。這些風險包括市場風險(包括利率風險)、信貸風險及流動資金風險。由於貴集團並無重大外幣資產及負債，貴集團並無重大匯率風險。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠以及時和有效之方式實施合適的措施。

貴集團並沒有訂立或交易金融工具，包括衍生金融工具，作對沖或投機之用。

貴集團承擔該等風險及其對該等風險之管理與計量之方式沒有任何改變。

貴公司的經營業務使貴公司須承擔流動資金風險。

(i) 市場風險

貴集團的經營業務主要使貴集團須承擔利率變動之金融風險。

利率風險

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，貴集團之現金流量利率風險主要與浮息銀行結餘分別約港幣751,632,000元、港幣1,081,914,000元、港幣1,088,601,000元及港幣1,286,524,000元及浮息銀行借款分別約零、零、零及港幣164,000,000元相關。浮息銀行借款令貴公司須承擔現金流利率風險，獲按浮息持有的銀行現金部分抵銷。管理層定期監控利率風險，亦會在需要時對沖重大利率風險。

利率風險敏感性分析

此分析假設報告期末列示資產／負債結餘金額為全年結餘總額。100個基點之增減乃代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變量維持不變，貴集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月的除稅前溢利將分別增加／減少港幣7,516,000元、港幣10,819,000元、港幣10,886,000元、港幣3,324,000元(未經審計)及港幣4,677,000元。此乃主要由於貴集團因浮息銀行結餘與銀行借貸而面對現金流利率風險。

(ii) 信貸風險

於各報告期末，因交易對手未能履行責任，導致貴集團產生財務虧損的最高信貸風險乃來自於財務資料所列各項已確認金融資產的賬面值。

為儘量減低信貸風險，貴集團管理層已監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們於各報告期末檢討各個別貿易應收賬結餘的可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠的減值虧損。有鑒於此，貴公司董事認為貴集團的信貸風險已顯著減低。

貴集團並無就貿易應收款承受集中信貸風險，有關風險分散於多名客戶，即 貴集團按包幹制管理的物業內的業主及增值服務分部的客戶。為提高物業管理費及其他付款的準時付款率，貴集團已採取有效措施旨在加快收回貿易應收款。

於應收同級附屬公司及關連公司款方面，貴集團過往於向關連方收款方面並無面臨任何困難，且並不知悉同級附屬公司及關連公司會出現任何財務困難。詳情分別在附註24及28披露。

貴集團並無就其物業管理服務業務中代業主支付按酬金制管理物業的款項承受集中信貸風險，有關風險分散於多個客戶，如 貴集團按酬金制管理物業的業主。

貴集團代各小區業主支付按酬金制管理物業的款項記作流動資產項下之其他應收款，向按酬金制管理物業收取的臨時款項記作流動負債項下之其他應付款。

根據 貴集團的政策，視乎款項的性質，有關代業主支付按酬金制管理物業的款項必須於指定期間內結清。就由於 貴集團集中付款程序代業主支付的款項而言，有關款項一般於作出付款該月內結清。就於交付前階段代業主支付的物業款項而言，有關款項一般於單位交付予業主後三個月至一年內結清。

此外，於各報告期末，貴集團就回收在酬金制下代業主支付的款項評估未來現金流，以確保作出足夠的減值虧損。有鑒於此，貴公司董事認為有關來自業主應收款的信貸風險已顯著減低。

貴集團於流動資金的信貸風險有限，因為對方為獲國際信貸評級機構或中國國家銀行評為高信貸評級的銀行。

(iii) 流動資金風險

就管理流動資金風險，貴集團監察及維持管理層認為足以應付 貴集團營運所需水平之現金及現金等額項目，以及緩減現金流量波動之影響。

下表分析 貴集團及 貴公司根據由年結日至 貴集團可能須支付的最早日期的餘下期間，按相關到期類別劃分的金融負債的合約未折現現金流量。該表包括利息及本金現金流量。基於利率為浮動利率，未折現金額乃來自各報告期末的利率曲綫。

貴集團

| | 一年內或 按要求 | 未折現現金 流量總額 | 賬面值 |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 於二零一二年十二月三十一日 | | | |
| 貿易及其他應付款..... | 398,879 | 398,879 | 398,879 |
| 按金..... | 145,044 | 145,044 | 145,044 |
| 應付同級附屬公司欠款..... | 264,776 | 264,776 | 264,776 |
| | <u>808,699</u> | <u>808,699</u> | <u>808,699</u> |

附錄一

會計師報告

| | 一年內或 按要求 | 未折現現金 流量總額 | 賬面值 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | | | |
| 貿易及其他應付款..... | 608,754 | 608,754 | 608,754 |
| 按金..... | 140,685 | 140,685 | 140,685 |
| 應付同級附屬公司欠款..... | 280,249 | 280,249 | 280,249 |
| 應付關連公司欠款..... | 118 | 118 | 118 |
| | <u>1,029,806</u> | <u>1,029,806</u> | <u>1,029,806</u> |

| | 一年內或 按要求 | 未折現現金 流量總額 | 賬面值 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 於二零一四年十二月三十一日 | | | |
| 貿易及其他應付款..... | 679,542 | 679,542 | 679,542 |
| 按金..... | 178,029 | 178,029 | 178,029 |
| 應付同級附屬公司欠款..... | 256,809 | 256,809 | 256,809 |
| | <u>1,114,380</u> | <u>1,114,380</u> | <u>1,114,380</u> |

| | 一年內或 按要求 | 未折現現金 流量總額 | 賬面值 |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 於二零一五年五月三十一日 | | | |
| 貿易及其他應付款..... | 633,600 | 633,600 | 633,600 |
| 按金..... | 160,401 | 160,401 | 160,401 |
| 應付同級附屬公司欠款..... | 15,321 | 15,321 | 15,321 |
| 銀行借貸..... | 164,265 | 164,265 | 164,000 |
| | <u>973,587</u> | <u>973,587</u> | <u>973,322</u> |

貴公司

| | 一年內或 按要求 | 未折現現金 流量總額 | 賬面值 |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 於二零一二年十二月三十一日 | | | |
| 應付同級附屬公司欠款..... | <u>162,994</u> | <u>162,994</u> | <u>162,994</u> |
| 於二零一三年十二月三十一日 | | | |
| 應付同級附屬公司欠款..... | <u>163,061</u> | <u>163,061</u> | <u>163,061</u> |
| 於二零一四年十二月三十一日 | | | |
| 應付同級附屬公司欠款..... | <u>163,115</u> | <u>163,115</u> | <u>163,115</u> |
| 於二零一五年五月三十一日 | | | |
| 應付一間附屬公司欠款..... | <u>163,119</u> | <u>163,119</u> | <u>163,119</u> |

(c) 公允價值

就披露而言，金融資產及金融負債的公允價值乃根據通用價格模型以折現現金流分析釐定。

貴公司董事認為，貴集團及貴公司按照攤銷成本列賬之金融資產及金融負債，其賬面值與公允價值相若。

附錄一

會計師報告

9. 收益

收益包括來自物業管理服務及增值服務的所得款項。貴集團本年／期收益之分析如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日止五個月 | |
|-------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 (未經審計) | 港幣千元 |
| 物業管理服務..... | 1,391,466 | 1,741,272 | 2,035,470 | 775,698 | 888,667 |
| 增值服務..... | 53,384 | 102,795 | 128,254 | 31,845 | 43,991 |
| | <u>1,444,850</u> | <u>1,844,067</u> | <u>2,163,724</u> | <u>807,543</u> | <u>932,658</u> |

10. 分部資料

貴集團按服務性質將業務分部分類，並編製數據向貴集團管理層報告，以作資源分配及表現評估之用。根據香港財務準則第8號，貴集團的經營及可報告分部及收益種類如下：

物業管理

(i) 為中高端住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業、政府物業及建築工地提供的服務，如保安、維修及保養、清潔及綠化等；及(ii)為其他企業提供的服務，如(為物業發展商提供)交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務及工程服務質量監控以及(為其他物業管理公司提供)諮詢服務。

增值服務

(i) 提供工程服務，包括(為物業發展商提供)自動化諮詢和工程產品銷售服務，以及(為物業管理公司提供)檢查、維修及保養及設備升級改造；和(ii)社區租賃、銷售及其他服務，透過O2O平台為所管理物業的住戶及租戶提供不同類型的線上線下服務(包括公共空間租賃協助、購物協助以及就發展商已向業主交付的物業提供租賃協助和居家服務協助)。

分部間收益按現行市場收費支銷，並於綜合計算時對銷。

分部收益及業績

下表載列貴集團按報告分部之收益及溢利分析：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

| | 物業管理 | 增值服務 | 對銷 | 分部總計 |
|--------------|------------------|---------------|--------------|------------------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 分部收益..... | | | | |
| — 外部顧客..... | 1,391,466 | 53,384 | — | 1,444,850 |
| — 分部間銷售..... | — | 423 | (423) | — |
| | <u>1,391,466</u> | <u>53,807</u> | <u>(423)</u> | <u>1,444,850</u> |
| 分部溢利..... | <u>57,588</u> | <u>26,495</u> | <u>—</u> | <u>84,083</u> |

附錄一

會計師報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| | 物業管理 港幣千元 | 增值服務 港幣千元 | 對銷 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 |
|--------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 分部收益..... | | | | |
| — 外部顧客..... | 1,741,272 | 102,795 | — | 1,844,067 |
| — 分部間銷售..... | — | 56,976 | (56,976) | — |
| | <u>1,741,272</u> | <u>159,771</u> | <u>(56,976)</u> | <u>1,844,067</u> |
| 分部溢利..... | <u>89,689</u> | <u>29,286</u> | <u>—</u> | <u>118,975</u> |

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| | 物業管理 港幣千元 | 增值服務 港幣千元 | 對銷 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 |
|--------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 分部收益..... | | | | |
| — 外部顧客..... | 2,035,470 | 128,254 | — | 2,163,724 |
| — 分部間銷售..... | — | 26,353 | (26,353) | — |
| | <u>2,035,470</u> | <u>154,607</u> | <u>(26,353)</u> | <u>2,163,724</u> |
| 分部溢利..... | <u>92,065</u> | <u>40,401</u> | <u>—</u> | <u>132,466</u> |

截至二零一四年五月三十一日止五個月(未經審計)

| | 物業管理 港幣千元 | 增值服務 港幣千元 | 對銷 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 |
|--------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| 分部收益..... | | | | |
| — 外部顧客..... | 775,698 | 31,845 | — | 807,543 |
| — 分部間銷售..... | — | 7,440 | (7,440) | — |
| | <u>775,698</u> | <u>39,285</u> | <u>(7,440)</u> | <u>807,543</u> |
| 分部溢利..... | <u>30,480</u> | <u>13,915</u> | <u>—</u> | <u>44,395</u> |

截至二零一五年五月三十一日止五個月

| | 物業管理 港幣千元 | 增值服務 港幣千元 | 對銷 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 |
|--------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|
| 分部收益..... | | | | |
| — 外部顧客..... | 888,667 | 43,991 | — | 932,658 |
| — 分部間銷售..... | — | 22,505 | (22,505) | — |
| | <u>888,667</u> | <u>66,496</u> | <u>(22,505)</u> | <u>932,658</u> |
| 分部溢利..... | <u>39,550</u> | <u>17,586</u> | <u>—</u> | <u>57,136</u> |

報告分部的會計政策與 貴集團採用的會計政策(如附註5所述)相同。

分部溢利包括來自 貴公司、附屬公司及應佔聯營公司溢利的溢利。此乃向 貴集團管理層報告的計量，以供分配資源和評估表現。

附錄一

會計師報告

分部資產和負債

下表載列按報告分部劃分 貴集團之資產和負債分析：

於二零一二年十二月三十一日

| | 物業管理 港幣千元 | 增值服務 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 分部資產..... | 1,192,285 | 117,945 | 1,310,230 |
| 分部負債..... | (994,894) | (11,137) | (1,006,031) |

分部資產和負債

於二零一三年十二月三十一日

| | 物業管理 港幣千元 | 增值服務 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 分部資產..... | 1,534,836 | 180,429 | 1,715,265 |
| 分部負債..... | (1,233,380) | (51,037) | (1,284,417) |

於二零一四年十二月三十一日

| | 物業管理 港幣千元 | 增值服務 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 分部資產..... | 1,759,394 | 181,729 | 1,941,123 |
| 分部負債..... | (1,363,162) | (51,628) | (1,414,790) |

於二零一五年五月三十一日

| | 物業管理 港幣千元 | 增值服務 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 分部資產..... | 1,649,955 | 177,588 | 1,827,543 |
| 分部負債..... | (1,215,855) | (57,259) | (1,273,114) |

就監察分部表現及於分部間分配資源而言，所有資產及負債均分配至報告分部。

其他分部資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度

| | 物業管理 港幣千元 | 增值服務 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| 計入分部業績及分部資產計量之款項： | | | |
| 添置物業、廠房及設備..... | 12,454 | 7 | 12,461 |
| 出售物業、廠房及設備虧損..... | 183 | 28 | 211 |
| 貿易及其他應收款的減值撥備，淨額..... | 8,988 | — | 8,988 |
| 折舊及攤銷..... | 10,590 | 44 | 10,634 |
| 投資物業之公允價值增加..... | — | 3,279 | 3,279 |
| 應佔聯營公司溢利..... | 276 | — | 276 |

附錄一

會計師報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| | 物業管理 港幣千元 | 增值服務 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 計入分部業績及分部資產計量之款項： | | | |
| 添置物業、廠房及設備 | 17,873 | 503 | 18,376 |
| 出售物業、廠房及設備虧損 | 107 | 79 | 186 |
| 貿易及其他應收款的減值撥備，淨額 | 9,853 | — | 9,853 |
| 折舊及攤銷 | 13,208 | 48 | 13,256 |
| 投資物業之公允價值增加 | — | 6,516 | 6,516 |
| 應佔聯營公司溢利 | 146 | — | 146 |

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| | 物業管理 港幣千元 | 增值服務 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 計入分部業績及分部資產計量之款項： | | | |
| 添置物業、廠房及設備 | 18,941 | 264 | 19,205 |
| 出售物業、廠房及設備虧損 | 151 | 8 | 159 |
| 貿易及其他應收款的減值撥備，淨額 | 10,559 | — | 10,559 |
| 折舊及攤銷 | 14,581 | 143 | 14,724 |
| 投資物業之公允價值增加 | — | 5,177 | 5,177 |
| 應佔聯營公司溢利 | 157 | — | 157 |

截至二零一四年五月三十一日止五個月(未經審計)

| | 物業管理 港幣千元 | 增值服務 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 計入分部業績及分部資產計量之款項： | | | |
| 添置物業、廠房及設備 | 4,525 | 159 | 4,684 |
| 出售物業、廠房及設備虧損 | 22 | 2 | 24 |
| 貿易及其他應收款的減值撥備，淨額 | 4,170 | — | 4,170 |
| 折舊及攤銷 | 5,147 | 50 | 5,197 |
| 投資物業之公允價值增加 | — | 3,304 | 3,304 |
| 應佔聯營公司溢利 | 68 | — | 68 |

截至二零一五年五月三十一日止五個月

| | 物業管理 港幣千元 | 增值服務 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 計入分部業績及分部資產計量之款項： | | | |
| 添置物業、廠房及設備 | 5,140 | 98 | 5,238 |
| 貿易及其他應收款的減值撥備，淨額 | 4,950 | — | 4,950 |
| 折舊及攤銷 | 6,459 | 70 | 6,529 |
| 投資物業之公允價值增加 | — | 2,253 | 2,253 |
| 應佔聯營公司溢利 | 70 | — | 70 |

按服務類型之收益

按服務類型劃分 貴集團本年／期之收益分析載於附註9。

附錄一

會計師報告

地區分部資料

貴集團在香港、澳門及中國其他地區從事物業管理及增值服務業務。下表載列來自按地區市場劃分 貴集團外部顧客的收益(根據服務提供的所在地)及非流動資產(根據資產的所在地)的地區分析：

| | 按地區市場劃分之收益 | | | | |
|------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日止五個月 | |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 華南區 | 341,470 | 392,917 | 442,113 | 157,872 | 183,152 |
| 華東區 | 222,734 | 290,115 | 348,780 | 133,519 | 158,531 |
| 華北區 | 281,168 | 373,667 | 427,144 | 162,505 | 179,054 |
| 北方區 | 114,538 | 168,538 | 219,081 | 75,700 | 79,865 |
| 西部區 | 247,309 | 355,834 | 430,597 | 167,587 | 198,809 |
| 香港和澳門..... | 237,631 | 262,996 | 296,009 | 110,360 | 133,247 |
| | <u>1,444,850</u> | <u>1,844,067</u> | <u>2,163,724</u> | <u>807,543</u> | <u>932,658</u> |

| | 按地區市場劃分之非流動資產 | | | | |
|------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 | |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 華南區 | 59,900 | 69,558 | 76,856 | 79,294 | 79,294 |
| 華東區 | 17,507 | 19,459 | 19,744 | 19,913 | 19,913 |
| 華北區 | 4,508 | 5,373 | 7,631 | 7,571 | 7,571 |
| 北方區 | 10,278 | 8,557 | 5,633 | 4,368 | 4,368 |
| 西部區 | 5,200 | 7,278 | 8,363 | 8,021 | 8,021 |
| 香港和澳門..... | 1,040 | 1,233 | 2,160 | 2,537 | 2,537 |
| | <u>98,433</u> | <u>111,458</u> | <u>120,387</u> | <u>121,704</u> | <u>121,704</u> |

附註：非流動資產不包括聯營公司的權益及遞延稅項資產。

主要顧客信息

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及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，並無單一顧客佔 貴集團收益超過10%。 貴公司同級附屬公司的總收益於財務資料附註35(b)中披露。

11. 其他淨收入及收益

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日止五個月 | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 其他收入及收益包括： | | | | (未經審計) | |
| 銀行存款利息收入..... | 3,994 | 8,500 | 10,611 | 3,691 | 4,474 |
| 無條件政府補助..... | <u>4,369</u> | <u>5,556</u> | <u>5,935</u> | <u>1,161</u> | <u>2,042</u> |

附錄一

會計師報告

12. 財務費用

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日止五個月 | |
|--------------|--------------|----------|----------|----------------|-----------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 (未經審計) | 港幣千元 |
| 需於五年內悉數償還之 | | | | | |
| 銀行貸款之利息..... | — | — | — | — | 26 |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>26</u> |

13. 所得稅費用

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日止五個月 | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 (未經審計) | 港幣千元 |
| 本年稅項： | | | | | |
| 香港利得稅..... | 739 | 1,063 | 1,571 | 561 | 652 |
| 澳門補充所得稅..... | — | 139 | 124 | 77 | 30 |
| 中國企業所得稅..... | 22,878 | 32,583 | 34,793 | 10,990 | 15,763 |
| | <u>23,617</u> | <u>33,785</u> | <u>36,488</u> | <u>11,628</u> | <u>16,445</u> |
| 以前年度(超額)/不足撥備： | | | | | |
| 香港利得稅..... | — | (4) | (2) | — | 53 |
| | <u>—</u> | <u>(4)</u> | <u>(2)</u> | <u>—</u> | <u>53</u> |
| 遞延稅項(附註31)： | | | | | |
| 本年度..... | (1,083) | (334) | (1,108) | (118) | (424) |
| 總計..... | <u>22,534</u> | <u>33,447</u> | <u>35,378</u> | <u>11,510</u> | <u>16,074</u> |

香港利得稅乃根據截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)和企業所得稅法之實施條例，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及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，中國附屬公司之稅率是25%。

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及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，澳門補充所得稅乃以澳門適用稅率12%計算。

附錄一

會計師報告

本年／期所得稅費用與綜合收益表上除稅前溢利調節如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日止五個月 | |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 (未經審計) | 港幣千元 |
| 除稅前溢利..... | 84,083 | 118,975 | 132,466 | 44,395 | 57,136 |
| 按適用所得稅率25%計算..... | 21,021 | 29,744 | 33,117 | 11,099 | 14,284 |
| 應佔聯營公司業績的 | | | | | |
| 稅務影響..... | (69) | (36) | (39) | (17) | (17) |
| 不可扣稅費用的稅務影響..... | 986 | 949 | 1,346 | 135 | 1,139 |
| 非應稅收益的稅務影響..... | (28) | (82) | (58) | (16) | (30) |
| 在香港及澳門經營的附屬公司 | | | | | |
| 不同適用的稅率影響..... | (273) | (377) | (867) | (411) | (204) |
| 優惠稅率的所得稅..... | (185) | (408) | (687) | (316) | (235) |
| 未確認稅項虧損的稅務影響.... | 1,983 | 4,217 | 3,349 | 3,003 | 2,403 |
| 動用之前未確認的稅項虧損.... | (268) | (1,107) | (263) | (2,117) | (1,202) |
| 以前年度(超額撥備)/ | | | | | |
| 撥備不足..... | — | (4) | (2) | — | 53 |
| 其他..... | (633) | 551 | (518) | 150 | (117) |
| 本年／期所得稅費用..... | <u>22,534</u> | <u>33,447</u> | <u>35,378</u> | <u>11,510</u> | <u>16,074</u> |

就若干從事物業管理服務的分支(「物業管理分支」)而言，貴集團選擇為物業管理實體登記合併稅務報表，並入源於物業管理分支及物業管理分支按酬金制管理的若干物業的應課稅溢利及稅項虧損。出於此安排，貴集團可暫時動用所管理物業的稅項虧損，押後支付若干撥備。動用所管理物業的稅項虧損及押後支付企業所得稅撥備並無對相關期間的綜合收益表構成影響。就財務會計而言，貴集團已透過根據物業管理附屬公司按適用稅率計算的應課稅溢利扣除所得稅費用並計入稅項負債，作出若干撥備。

14. 本年／期溢利

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日止五個月 | |
|------------------------------|--------------|---------|-----------|----------------|---------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 (未經審計) | 港幣千元 |
| 本年／期溢利已扣除／(計入) 列各項： | | | | | |
| 有關上市的專業費用..... | — | — | — | — | 3,256 |
| 營業稅及徵費..... | 65,210 | 86,620 | 96,839 | 36,509 | 42,031 |
| 貿易及其他應收款的 減值撥備，淨額..... | 8,988 | 9,853 | 10,559 | 4,170 | 4,950 |
| 物業、廠房及設備之折舊， 已計入： | | | | | |
| 一直接經營成本..... | 4,394 | 4,193 | 4,516 | 1,759 | 1,942 |
| 一行政費用..... | 5,795 | 8,604 | 9,750 | 3,249 | 4,396 |
| 預付土地租金支出攤銷..... | 445 | 459 | 458 | 189 | 191 |
| 員工成本，包括董事 酬金(附註)..... | 776,387 | 940,603 | 1,165,328 | 452,894 | 521,532 |
| 分包成本..... | 171,069 | 224,402 | 256,045 | 90,792 | 107,637 |
| 設備維護及保養成本..... | 105,533 | 138,869 | 168,564 | 61,418 | 64,713 |
| 經營租賃項下之土地及 樓宇租金支出..... | 9,693 | 11,568 | 15,045 | 4,663 | 6,582 |
| 公用服務成本..... | 119,074 | 131,794 | 137,360 | 47,567 | 48,118 |
| 應佔聯營公司稅項..... | 47 | 24 | 31 | 12 | 12 |
| 出售物業、廠房及設備虧損..... | 211 | 186 | 159 | 24 | — |
| 已確認為開支之存貨成本..... | 28,306 | 69,816 | 69,384 | 33,504 | 35,939 |
| 經營租賃項下之投資物業之 租金收入，淨額..... | 1,273 | 1,328 | 1,424 | 593 | 593 |
| 減：支出..... | (199) | (203) | (210) | (88) | (88) |
| 經營租賃項下之投資物業之 租金收入，淨額..... | 1,074 | 1,125 | 1,214 | 505 | 505 |

於有關期間，為籌備上市而有關審計服務及非審計服務的核數師酬金分別為港幣4.0百萬元及港幣1.2百萬元已於綜合收益表扣除。

附註：本集團為所有合資格的香港僱員參與強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團其餘資產分開及受信託人控制。

貴公司於中國成立之附屬公司之僱員均為一由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率供款至該退休計劃。

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及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，於綜合收益表確認的總成本分別約為港幣42.0百萬元、港幣62.0百萬元、港幣69.0百萬元、港幣28.0百萬元(未經審計)及港幣37.0百萬元，已包括在上述披露的員工成本內，相當於有關目前會計期間貴集團應對該計劃作出的供款。

15. 董事酬金

於相關期間，貴公司董事為孔慶平(於二零一四年一月二日起辭任)、郝建民(於二零一四年一月二日起獲委任)及肖肖(於二零一五年六月二十五日起辭任)。於相關期間，並無已付或應付任何董事酬金。

於二零一五年六月二十五日，郝建民(主席)調任為貴公司非執行董事。

下列執行董事於二零一五年六月二十五日獲委任：

執行董事

王琦
羅肖
史勇
楊鷗
甘沃輝

下列非執行董事於[二零一五年十月九日]獲委任：

獨立非執行董事

[林雲峯]
[孫國林]
[容永祺]

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及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，並無董事放棄任何酬金。

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及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，並無董事收取任何酬金，作為加盟貴公司或於加盟貴公司後的獎金或作為離職補償。

16. 每股盈利

貴公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日止五個月 | |
|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 (未經審計) | 港幣千元 |
| 盈利 | | | | | |
| 計算每股基本盈利之盈利 | <u>61,549</u> | <u>85,528</u> | <u>97,088</u> | <u>32,885</u> | <u>41,062</u> |
| 股份數目 | | | | | |
| 計算每股基本盈利之經調整 | | | | | |
| 普通股加權平均數 | <u>3,282,539,080</u> | <u>3,282,539,080</u> | <u>3,282,539,080</u> | <u>3,282,539,080</u> | <u>3,282,539,080</u> |
| 每股基本盈利(港仙) | <u>1.88</u> | <u>2.61</u> | <u>2.96</u> | <u>1.00</u> | <u>1.25</u> |

由於於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日、二零一四年五月三十一日及二零一五年五月三十一日，並無潛在攤薄普通股，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

於綜合收益表中呈列的每股基本及攤薄盈利已計及附註36所述的股份拆細及現金資本化。

17. 股息

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各年及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，貴公司概無派付或宣派任何股息。

18. 投資物業

| | 已竣工 中國物業 港幣千元 |
|---------------|---------------------|
| 貴集團 | |
| 公允價值 | |
| 於二零一二年一月一日 | 53,757 |
| 投資物業之公允價值增加 | 3,279 |
| 匯兌調整 | (10) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 57,026 |
| 投資物業之公允價值增加 | 6,516 |
| 匯兌調整 | 1,899 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 65,441 |
| 投資物業之公允價值增加 | 5,177 |
| 匯兌調整 | (216) |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 70,402 |
| 投資物業之公允價值增加 | 2,253 |
| 匯兌調整 | (34) |
| 於二零一五年五月三十一日 | 72,621 |

貴集團於報告期末的投資物業分析如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 |
| 中國 | | | | |
| 中長期租約 | 57,026 | 65,441 | 70,402 | 72,621 |

貴集團估值過程

貴集團之投資物業(包括持有的土地及樓宇元素)於報告期末之公允價值，乃按戴德梁行有限公司進行估值之日期的估值釐定。

戴德梁行有限公司是獨立專業估值師行，與貴集團並無關連，並具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。

獨立估值師為財務報告作出的估值，須經貴集團的財務團隊審議。團隊直接向高級管理層彙報。管理層每年與估值師舉行最少一次會議，討論估值過程與結論。

每個財政年末，財務部需：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 對比上個年度的估值報告，對物業估值的變動進行評估；及
- 與獨立估值師討論。

貴集團所有根據經營租賃賺取租金或獲取資本增值之投資物業均按公允價值模型計量，並歸類為投資物業，及以投資物業列賬。

附錄一

會計師報告

採用重大不可觀察輸入數據的公允價值

直接比較法乃基於將要估值之物業與最近曾問價／交易之其他可比較物業作直接比較。然而，由於物業之異質性質，通常需要對可能影響考慮中物業可達致之價格之任何質量化差異作出適當調整。

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各年及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，估值方法概無變動。

採用重大不可觀察的輸入數據的公允價值計量的數據

| 描述 | 於二零一二年 十二月三十一日 的公允價值 | 估值方法 | 不可觀察的 輸入數據 | 不可觀察 輸入數據的範圍 |
|------------------|----------------------------|-------|---------------|--------------------------------------|
| 港幣千元 | | | | |
| 已竣工中國投資物業 | | | | |
| 辦公室 | 12,519 | 直接比較法 | 單位價格 | 每平方米人民幣14,500元 |
| 停車場 | 44,507 | | 單位價格 | 每個停車位人民幣 123,500元至人民幣 430,000元 |
| 總計 | 57,026 | | | |

| 描述 | 於二零一三年 十二月三十一日 的公允價值 | 估值方法 | 不可觀察的 輸入數據 | 不可觀察 輸入數據的範圍 |
|------------------|----------------------------|-------|---------------|--------------------------------------|
| 港幣千元 | | | | |
| 已竣工中國投資物業 | | | | |
| 辦公室 | 15,136 | 直接比較法 | 單位價格 | 每平方米人民幣17,000元 |
| 停車場 | 50,305 | | 單位價格 | 每個停車位人民幣 124,000元至人民幣 500,000元 |
| 總計 | 65,441 | | | |

| 描述 | 於二零一四年 十二月三十一日 的公允價值 | 估值方法 | 不可觀察的 輸入數據 | 不可觀察 輸入數據的範圍 |
|------------------|----------------------------|-------|---------------|--------------------------------------|
| 港幣千元 | | | | |
| 已竣工中國投資物業 | | | | |
| 辦公室 | 17,303 | 直接比較法 | 單位價格 | 每平方米人民幣19,500元 |
| 停車場 | 53,099 | | 單位價格 | 每個停車位人民幣 124,400元至人民幣 580,000元 |
| 總計 | 70,402 | | | |

| 描述 | 於二零一五年 五月三十一日 的公允價值 | 估值方法 | 不可觀察的 輸入數據 | 不可觀察 輸入數據的範圍 |
|------------------|---------------------------|-------|---------------|--------------------------------------|
| 港幣千元 | | | | |
| 已竣工中國投資物業 | | | | |
| 辦公室 | 17,889 | 直接比較法 | 單位價格 | 每平方米人民幣20,170元 |
| 停車場 | 54,732 | | 單位價格 | 每個停車位人民幣 128,400元至人民幣 600,000元 |
| 總計 | 72,621 | | | |

單位價格乃按獨立估值師對近日物業本身及鄰近可比較物業的銷售問價或銷售交易的看法作估計，其價格就位置及環境、時間等主要因素及其他相關因素的差異作調整。價格愈高，公允價值愈高。

附錄一

會計師報告

19. 物業、廠房及設備

| | 樓宇 | 機器及設備 | 汽車 | 傢俬、裝置及 辦公室設備 | 總計 |
|--------------------|--------|-------|---------|-----------------|---------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 貴集團 | | | | | |
| 成本 | | | | | |
| 於二零一二年一月一日 | 11,244 | 3,938 | 12,894 | 42,699 | 70,775 |
| 匯兌調整 | (1) | (1) | (2) | (10) | (14) |
| 增加 | — | 715 | 3,870 | 7,876 | 12,461 |
| 出售 | — | (54) | (2,409) | (1,672) | (4,135) |
| 於二零一二年十二月三十一日 .. | 11,243 | 4,598 | 14,353 | 48,893 | 79,087 |
| 匯兌調整 | 352 | 154 | 433 | 1,458 | 2,397 |
| 增加 | — | 1,230 | 3,765 | 13,381 | 18,376 |
| 出售 | — | (660) | (840) | (4,747) | (6,247) |
| 於二零一三年十二月三十一日 .. | 11,595 | 5,322 | 17,711 | 58,985 | 93,613 |
| 匯兌調整 | (40) | (17) | (50) | (159) | (266) |
| 增加 | — | 962 | 2,195 | 16,048 | 19,205 |
| 出售 | — | (253) | (372) | (2,241) | (2,866) |
| 於二零一四年十二月三十一日 .. | 11,555 | 6,014 | 19,484 | 72,633 | 109,686 |
| 匯兌調整 | (6) | (3) | (8) | (28) | (45) |
| 增加 | — | 42 | 526 | 4,670 | 5,238 |
| 收購附屬公司(附註32) | — | — | 144 | 382 | 526 |
| 出售 | — | (46) | — | (606) | (652) |
| 於二零一五年五月三十一日 | 11,549 | 6,007 | 20,146 | 77,051 | 114,753 |
| 折舊 | | | | | |
| 於二零一二年一月一日 | 3,767 | 2,299 | 8,907 | 21,351 | 36,324 |
| 匯兌調整 | (1) | (1) | — | (8) | (10) |
| 本年度撥備 | 517 | 448 | 1,216 | 8,008 | 10,189 |
| 出售時撇銷 | — | (37) | (2,195) | (1,278) | (3,510) |
| 於二零一二年十二月三十一日 .. | 4,283 | 2,709 | 7,928 | 28,073 | 42,993 |
| 匯兌調整 | 151 | 88 | 212 | 796 | 1,247 |
| 本年度撥備 | 516 | 616 | 1,784 | 9,881 | 12,797 |
| 出售時撇銷 | — | (435) | (475) | (3,511) | (4,421) |
| 於二零一三年十二月三十一日 .. | 4,950 | 2,978 | 9,449 | 35,239 | 52,616 |
| 匯兌調整 | (16) | (10) | (23) | (87) | (136) |
| 本年度撥備 | 531 | 696 | 2,011 | 11,028 | 14,266 |
| 出售時撇銷 | — | (211) | (348) | (1,941) | (2,500) |
| 於二零一四年十二月三十一日 .. | 5,465 | 3,453 | 11,089 | 44,239 | 64,246 |
| 匯兌調整 | (3) | (1) | (4) | (15) | (23) |
| 本年度撥備 | 219 | 321 | 969 | 4,829 | 6,338 |
| 出售時撇銷 | — | (33) | — | (506) | (539) |
| 於二零一五年五月三十一日 | 5,681 | 3,740 | 12,054 | 48,547 | 70,022 |
| 賬面值 | | | | | |
| 於二零一二年十二月三十一日 .. | 6,960 | 1,889 | 6,425 | 20,820 | 36,094 |
| 於二零一三年十二月三十一日 .. | 6,645 | 2,344 | 8,262 | 23,746 | 40,997 |
| 於二零一四年十二月三十一日 .. | 6,090 | 2,561 | 8,395 | 28,394 | 45,440 |
| 於二零一五年五月三十一日 | 5,868 | 2,267 | 8,092 | 28,504 | 44,731 |

附錄一

會計師報告

樓宇之賬面值分析如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
|------------|----------|-------|-------|---------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 中國 | | | | |
| 中長期租約..... | 6,960 | 6,645 | 6,090 | 5,868 |

以上各類物業、廠房及設備根據以下年折舊率按直線法計算折舊：

| | |
|---------------------|-------------------|
| 樓宇..... | 按有關租約年期或25年兩者之較短者 |
| 機器及設備..... | 3至10年 |
| 汽車、傢俬、裝置及辦公室設備..... | 3至8年 |

20. 預付土地租金支出

| | 港幣千元 |
|--------------------|-------|
| 貴集團 | |
| 於二零一二年一月一日..... | 6,205 |
| 匯兌調整..... | (2) |
| 攤銷..... | (445) |
| 於二零一二年十二月三十一日..... | 5,758 |
| 匯兌調整..... | 180 |
| 攤銷..... | (459) |
| 於二零一三年十二月三十一日..... | 5,479 |
| 匯兌調整..... | (18) |
| 攤銷..... | (458) |
| 於二零一四年十二月三十一日..... | 5,003 |
| 匯兌調整..... | (2) |
| 攤銷..... | (191) |
| 於二零一五年五月三十一日..... | 4,810 |

| | 貴集團 | | | 於五月三十一日 |
|------------|----------|-------|-------|---------|
| | 於十二月三十一日 | | | 二零一五年 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 港幣千元 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 中國土地使用權 | | | | |
| 中期租約..... | 5,758 | 5,479 | 5,003 | 4,810 |
| 按呈報用途之分析： | | | | |
| 非流動資產..... | 5,313 | 5,020 | 4,545 | 4,352 |
| 流動資產..... | 445 | 459 | 458 | 458 |
| | 5,758 | 5,479 | 5,003 | 4,810 |

21. 聯營公司的權益

| | 貴集團 | | | 於五月三十一日 |
|------------------------------------|----------|-------|-------|---------|
| | 於十二月三十一日 | | | 二零一五年 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 港幣千元 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 投資成本，非上市..... | — | — | — | — |
| 應佔收購後溢利和其他全面收益及 扣除已收取之股息收入..... | 147 | 293 | 173 | 243 |
| | 147 | 293 | 173 | 243 |

附錄一

會計師報告

下表載列於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日聯營公司之詳情。

| 公司名稱 | 註冊成立之地區 | 經營業務之地區 | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 | | 主要業務 |
|------------------|---------|---------|----------|-------|-------|---------|------|------|
| | | | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | | |
| | | | % | % | % | % | | |
| 寶松苑物業管理有限公司..... | 香港 | 香港 | 25 | 25 | 25 | 25 | 物業管理 | |

在財務資料內聯營公司乃採用權益法入賬。

貴集團於聯營公司之權益沒有涉及任何重大或然負債。

22. 存貨

| | 貴集團 | | | |
|--------------|----------|-------|-------|---------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 消耗品，成本值..... | 4,521 | 9,208 | 6,882 | 2,459 |

23. 貿易及其他應收款

於報告期末按發票日期呈列之貿易及其他應收款之賬齡分析如下：

| | 貴集團 | | | |
|------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 貿易應收款(附註(a))，賬齡 | | | | |
| 0-30日..... | 17,883 | 37,524 | 55,699 | 73,379 |
| 31-90日..... | 39,861 | 45,044 | 38,319 | 92,081 |
| 91-365日..... | 58,520 | 73,247 | 78,519 | 101,003 |
| 1-2年..... | 20,476 | 24,757 | 22,532 | 17,570 |
| 2年以上..... | 13,829 | 21,125 | 29,573 | 32,405 |
| | 150,569 | 201,697 | 224,642 | 316,438 |
| 減：減值撥備..... | (22,809) | (33,430) | (43,907) | (48,840) |
| | 127,760 | 168,267 | 180,735 | 267,598 |
| 代業主支付按酬金制管理物業的款項(附註(b))..... | 25,285 | 31,991 | 51,572 | 85,168 |
| 減：減值撥備..... | (22,003) | (22,691) | (22,614) | (22,602) |
| | 3,282 | 9,300 | 28,958 | 62,566 |
| 代業主、分包商及員工支付按包幹制管理物業的款項..... | 16,263 | 19,211 | 16,701 | 23,427 |
| 其他應收款..... | 6,417 | 6,696 | 9,911 | 14,199 |
| | 153,722 | 203,474 | 236,305 | 367,790 |

(a) 貿易應收款

貿易應收款主要為來自按包幹制管理物業的物業管理服務收入及增值服務。

附錄一

會計師報告

來自中國按包幹制管理小區的物業管理服務收入乃按照相關物業服務合約條款收取。來自物業管理的服務收入物業管理服務的服務收入於向住戶發出繳款通知書後收訖。

香港按包幹制管理小區就物業管理服務收入擁有的平均信用期不超過60日。

提供維修及保養，自動化及其他設備升級改造的收入乃按照相關物業服務合約條款收取，一般於發出繳款通知書後60日或以內收取。

其他增值服務於發出繳款通知書後收訖。

釐定物業管理服務的貿易應收款的可收回性時，貴集團考慮多項指標，其中包括期後結付情況、過往撤銷經驗及住戶管理費收繳率，以估計來自應收款的未來現金流量。

就提供維修及保養，自動化及其他設備升級改造及其他增值服務而言，在接受任何新客戶前，貴集團先評估潛在客戶的信貨質素及為每名客戶界定信貸限額。貴集團每年檢討客戶的信貨限額一次。

釐定提供維修及保養，自動化及其他設備升級改造及其他增值服務的貿易應收款的可收回性時，貴集團考慮自初步授出信貸當日起至報告日期期間貿易應收款的信貨質素的任何變動。

按到期日已逾期但並未減值的貿易應收款的賬齡如下：

| | 貴集團 | | | |
|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 1-30日 | 31,626 | 34,716 | 54,694 | 57,700 |
| 31-90日 | 38,482 | 44,086 | 36,791 | 68,469 |
| 91-365日 | 47,041 | 73,113 | 80,743 | 95,172 |
| 1-2年 | 11,740 | 18,588 | 14,814 | 21,783 |
| | <u>128,889</u> | <u>170,503</u> | <u>187,042</u> | <u>243,124</u> |

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，貴集團貿易應收款結餘包括應收款賬面值分別約港幣22.8百萬元、港幣33.4百萬元、港幣43.9百萬元及港幣48.8百萬元，並經悉數減值。貴集團並無於該些結餘持有任何抵押。

下表載列貴集團貿易應收款的減值撥備變動：

| | 貴集團 | | | |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 於報告期初 | 13,831 | 22,809 | 33,430 | 43,907 |
| 應收款減值撥備 | 13,395 | 15,486 | 18,451 | 9,097 |
| 撥回未動用金額 | (4,407) | (5,633) | (7,892) | (4,147) |
| 匯兌調整 | (10) | 768 | (82) | (17) |
| 於報告期末 | <u>22,809</u> | <u>33,430</u> | <u>43,907</u> | <u>48,840</u> |

(b) 代業主支付按酬金制管理物業的款項

代業主支付按酬金制管理物業的款項相當於酬金制下 貴集團目前透過管理物業的管理處應收業主的款項。

釐定代業主支付的款項的可收回性時，貴集團考慮多項指標，其中包括期後結付情況、過往撇銷經驗、物業的財務表現及物業的管理費收繳率，以估計來自應收款的未來現金流量。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，貴集團代業主支付按酬金制管理物業的款項包括結餘賬面值分別約港幣22.0百萬元、港幣22.7百萬元、港幣22.6百萬元及港幣22.6百萬元，並經悉數減值。貴集團並無於該些結餘持有任何抵押。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及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，貴集團並無就代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值撥備作額外撥備或撥回。

24. 應收同級附屬公司及關連公司款

| | 貴集團 | | | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 應收同級附屬公司款 | | | | |
| 貿易性質..... | 65,033 | 65,017 | 112,820 | 25,953 |
| 非貿易性質..... | 226,904 | 232,696 | 357,408 | — |
| | <u>291,937</u> | <u>297,713</u> | <u>470,228</u> | <u>25,953</u> |
| 應收關連公司款 | | | | |
| 貿易性質..... | 1,274 | 1,336 | 2,617 | 1,339 |
| | <u>1,274</u> | <u>1,336</u> | <u>2,617</u> | <u>1,339</u> |

以下為於各報告期末應收同級附屬公司款(貿易性質)按發票日期的賬齡分析：

| | 貴集團 | | | |
|--------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 0-30日..... | 22,076 | 3,169 | 28,399 | 3,332 |
| 31-90日..... | 18,142 | 19,538 | 16,855 | 3,585 |
| 91-365日..... | 16,467 | 27,829 | 52,324 | 4,747 |
| 1-2年..... | 97 | 4,742 | 4,603 | 9,670 |
| 2年以上..... | 8,251 | 9,739 | 10,639 | 4,619 |
| | <u>65,033</u> | <u>65,017</u> | <u>112,820</u> | <u>25,953</u> |

附錄一

會計師報告

以下為於各報告期末應收關連公司款(貿易性質)按發票日期的賬齡分析：

| | 貴集團 | | | |
|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 0-30日 | 1,274 | 1,303 | 851 | — |
| 31-90日 | — | — | 173 | 274 |
| 91-365日 | — | 33 | 1,293 | — |
| 1-2年 | — | — | — | 765 |
| 2年以上 | — | — | 300 | 300 |
| | <u>1,274</u> | <u>1,336</u> | <u>2,617</u> | <u>1,339</u> |

應收同級附屬公司及關連公司款的非貿易性質結餘乃無抵押、免息及按要求償還。

應收同級附屬公司及關連公司的貿易款項按正常貿易條款償還。

關連公司為中國海外發展的合營企業及聯營公司。

25. 銀行結餘及現金

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，貴集團所有銀行存款以市場年利率計息，分別介乎於0.01%至3.50%、0.01%至3.30%、0.01%至3.25%及0.01%至3.30%。

26. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易及其他應付款按發票日呈列之賬齡分析如下：

| | 貴集團 | | | |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| <i>貿易應付款，賬齡</i> | | | | |
| 0-30日 | 22,735 | 50,010 | 73,054 | 82,681 |
| 31-90日 | 22,697 | 22,904 | 22,291 | 24,001 |
| 90日以上 | 30,179 | 58,574 | 73,789 | 66,479 |
| | <u>75,611</u> | <u>131,488</u> | <u>169,134</u> | <u>173,161</u> |
| <i>自按酬金制管理物業收取的</i> | | | | |
| 臨時款項 | 55,150 | 77,439 | 76,600 | 82,995 |
| 應計員工成本 | 87,793 | 144,177 | 191,361 | 119,763 |
| <i>自按包幹制管理物業</i> | | | | |
| 收取的臨時款項 | 106,822 | 159,035 | 157,652 | 159,391 |
| 就營業稅及其他徵費的應付款 | 17,467 | 20,682 | 24,942 | 22,738 |
| 其他應付款 | 56,036 | 75,933 | 59,853 | 75,552 |
| | <u>398,879</u> | <u>608,754</u> | <u>679,542</u> | <u>633,600</u> |

27. 預收款及按金

有關金額包括業主的預付物業管理費及按金。

附錄一

會計師報告

28. 應付同級附屬公司及關連公司欠款

| | 貴集團 | | | |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 應付同級附屬公司欠款 | | | | |
| 貿易性質..... | 56,445 | 62,942 | 19,064 | 15,321 |
| 非貿易性質..... | 208,331 | 217,307 | 237,745 | — |
| | <u>264,776</u> | <u>280,249</u> | <u>256,809</u> | <u>15,321</u> |
| 應付關連公司欠款 | | | | |
| 貿易性質..... | — | 118 | — | — |
| | <u>—</u> | <u>118</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

以下為於各報告期末應付同級附屬公司欠款(貿易性質)按發票日期的賬齡分析：

| | 貴集團 | | | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 0-30日..... | — | 1,913 | 54 | 3,740 |
| 31-90日..... | 3,725 | 7,874 | 355 | — |
| 91-365日..... | 39,560 | 34,881 | 18,655 | 11,581 |
| 1-2年..... | 13,160 | 18,274 | — | — |
| | <u>56,445</u> | <u>62,942</u> | <u>19,064</u> | <u>15,321</u> |

以下為於各報告期末應付關連公司欠款(貿易性質)按發票日期的賬齡分析：

| | 貴集團 | | | |
|---------|----------|------------|----------|----------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 91-365日 | — | 118 | — | — |
| | <u>—</u> | <u>118</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

應付同級附屬公司欠款的非貿易金額為無抵押、免息及按要求償還。

應付同級附屬公司及關連公司欠款的貿易性質金額按正常貿易條款償還。

關連公司為中國海外發展的合營企業。

29. 銀行借貸

| | 貴集團 | | | |
|---------------|----------|----------|----------|----------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 銀行貸款一無抵押..... | — | — | — | 164,000 |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>164,000</u> |

於二零一五年五月三十一日，貴集團的借貸以港幣計值，按香港銀行同業拆息利率加指定利率計息，並須於一年內償還。

30. 股本及儲備

(a) 股本

法定股本：

貴公司於二零零六年六月二十六日註冊成立，法定股本為港幣300,000,000元，分成3,000,000,000股每股港幣0.1元的股份。

已發行股份：

| | 已發行及已 繳足股份數目 | 股本 港幣千元 |
|---|-----------------|------------|
| 於二零零六年六月二十六日(註冊成立日期)、二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日 | <u>1</u> | <u>—</u> |

(b) 儲備

- (i) 貴集團中國法定儲備是指一般及發展基金儲備，適用於根據相關中國法規成立的附屬公司。
- (ii) 附註2所述之重組被視為共同控制下之業務合併。該財務資料已使用合併會計法原則編製，而重組導致代價超過北京中建物業、重慶海投物業及淄博親頤物業淨資產價值之差額計入特別儲備。

31. 遞延稅項

貴集團確認之主要遞延稅項資產及負債及其於本年度及過往年度之變動情況如下(並無計及同一稅務機關內之結餘抵銷)。

遞延稅項資產/(負債)

| | 貴集團 | | | |
|---------------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|
| | 呆賬撥備 港幣千元 | 投資物業重估 港幣千元 | 加速稅務折舊 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
| 於二零一二年一月一日 | 3,397 | (8,379) | (1,415) | (6,397) |
| 計入/(扣除)損益 | 2,133 | (820) | (230) | 1,083 |
| 匯兌調整 | (2) | 2 | — | — |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 5,528 | (9,197) | (1,645) | (5,314) |
| 計入/(扣除)損益 | 2,197 | (1,629) | (234) | 334 |
| 匯兌調整 | 192 | (316) | (55) | (179) |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 7,917 | (11,142) | (1,934) | (5,159) |
| 計入/(扣除)損益 | 2,639 | (1,294) | (237) | 1,108 |
| 匯兌調整 | (21) | 36 | 7 | 22 |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 10,535 | (12,400) | (2,164) | (4,029) |
| 計入/(扣除)損益 | 1,086 | (563) | (99) | 424 |
| 匯兌調整 | (5) | 6 | 1 | 2 |
| 於二零一五年五月三十一日 | <u>11,616</u> | <u>(12,957)</u> | <u>(2,262)</u> | <u>(3,603)</u> |

附錄一

會計師報告

就財務資料的呈列而言，若干遞延稅項資產及負債被抵銷。下列為就財務呈報而言的遞延稅項結餘分析：

| | 貴集團 | | | |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 遞延稅項資產..... | 1,850 | 3,147 | 2,527 | 2,880 |
| 遞延稅項負債..... | (7,164) | (8,306) | (6,556) | (6,483) |
| | <u>(5,314)</u> | <u>(5,159)</u> | <u>(4,029)</u> | <u>(3,603)</u> |

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利宣派之股息徵收預扣所得稅。財務資料內於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日分別就中國附屬公司累計溢利的暫時性差額約港幣17,412,000元、港幣25,860,000元、港幣35,048,000元及港幣39,379,000元未作出遞延稅項撥備，因為貴集團可控制該等暫時性差額的撥回時間，以及在可預見的將來不會撥回該暫時性差額的可能。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，貴集團分別有約港幣10,187,000元、港幣22,222,000元、港幣34,566,000元及港幣31,496,000元可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對該稅務虧損確認遞延稅項資產。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，稅務虧損分別包括約港幣8,424,000元、港幣18,029,000元、港幣24,604,000元及港幣20,766,000元自報告期末起計五年內到期，其餘虧損可無限期結轉。

32. 收購附屬公司

於二零一五年五月十八日，中海宏洋地產(作為賣方)及中海物業(內地)(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此中海宏洋地產同意向中海物業(內地)轉讓中海宏洋物業之全部股權，代價為約人民幣50,000,000元(相當於約港幣63,161,000元)。中海宏洋物業連同其全資附屬公司廣州市光大花園物業管理有限公司及呼和浩特市中海物業服務有限公司主要從事物業管理業務。

因收購產生之相關費用已支銷，並包括於財務資料中之管理費用內。

下表總結了上述收購之代價以及於收購日總資產收購及負債承擔之公允價值。

| | 收購之 公允價值 |
|---------------------|-----------------|
| | 港幣千元 |
| 已確認可識別之資產收購及負債承擔金額： | |
| 物業、廠房及設備..... | 526 |
| 存貨..... | 100 |
| 貿易及其他應收款及預付款..... | 421 |
| 應收關聯公司款(附註)..... | 66,923 |
| 現金及現金等額項目..... | 29,535 |
| 貿易及其他應付款..... | (26,436) |
| 預收款及按金..... | (7,390) |
| 稅項債務..... | (518) |
| 總可識別資產收購淨值..... | <u>63,161</u> |
| 收購產生之淨現金流出淨額： | |
| 已付現金代價..... | (63,161) |
| 購入之現金及現金等額項目..... | 29,535 |
| | <u>(33,626)</u> |

附註： 應收關聯公司款於二零一五年五月三十一日結清。

二零一五年三月三十一日(根據股權轉讓協議由買方負責中海宏洋物業損益之日期)至二零一五年五月三十一日期間，中海宏洋被收購公司為 貴集團營業額及溢利分別貢獻約港幣9,168,000元及港幣2,486,000元。

假如中海宏洋物業的收購於二零一五年一月一日完成，貴集團截至二零一五年五月三十一日止五個月之營業額及溢利則分別約為港幣946,832,000元及港幣42,619,000元。

33. 經營租約承擔

貴集團作為出租者

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，賬面值分別為約港幣57,026,000元、港幣65,441,000元、港幣70,402,000元及港幣72,621,000元之已完工投資物業按經營租約已租出。

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以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，賺取之物業租金收入分別為約港幣1,273,000元、港幣1,328,000元、港幣1,424,000元、港幣593,000元(未經審計)及港幣593,000元。出租辦公室按不可撤銷四年租予租戶。

於報告期末，貴集團就已簽租約於下列期間收取之應收未來最低租金：

| | 貴集團 | | | |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 一年內 | 222 | 225 | 228 | 228 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年)..... | 593 | 375 | 152 | 57 |
| | <u>815</u> | <u>600</u> | <u>380</u> | <u>285</u> |

貴集團作為承租者

於報告期末，貴集團就訂立之不可撤銷經營租約於下列期間應付未來最低租金：

| | 貴集團 | | | |
|---------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 一年內 | 5,144 | 6,517 | 11,822 | 12,778 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年)..... | 3,266 | 3,751 | 20,808 | 18,359 |
| | <u>8,410</u> | <u>10,268</u> | <u>32,630</u> | <u>31,137</u> |

經營租金費用指 貴集團就若干辦公室物業之應付租金，租約乃可商議及租約期固定為一至五年。

貴公司於各報告期末並無重大經營租約承擔。

34. 擔保

於各報告期末，貴集團就同級附屬公司有關 貴集團承諾之若干物業管理服務合約而發出之履約擔保向一間同級附屬公司及一間銀行提供反賠償，金額於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年五月三十一日分別為約港幣26,978,000元、港幣31,466,000元、港幣43,517,000元及港幣39,361,000元。

於二零一五年五月三十一日，貴公司就授予貴集團的信貸融資額港幣300,000,000元，向一間銀行提供最多為相同金額的擔保，該筆信貸融資當中，已就向一間附屬公司授出貸款融資動用港幣164,000,000元，以及就銀行就貴集團承擔的若干物業管理服務合約所發行的履約保證動用港幣9,595,000元。

35. 關連人士交易

凡有能力直接或間接控制另一方或對另一方作出財務及營運決定施加重大影響者，即屬關連人士。如受共同控制者，亦被視為關連人士。

除財務資料其他地方所披露者外，以下為貴集團與其關連人士於各報告期間進行之重大交易概要以及於各報告期末之結餘。

(a) 年／期末結餘

與同級附屬公司、關連公司及一間附屬公司之結餘之詳情分別於附註24、28及38披露。

(b) 與關連人士之交易

除財務資料其他章節所披露者外，貴集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月訂立以下重大關連人士交易：

| 交易類別 | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日止五個月 | |
|---------------|-------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 (未經審計) | 二零一五年 港幣千元 |
| 同級附屬公司 | | | | | | |
| 物業管理收入..... | (i) | 179,230 | 239,392 | 287,276 | 70,406 | 91,583 |
| 工程收入..... | (i) | 8,499 | 18,013 | 26,501 | 5,845 | 2,832 |
| 管理費開支..... | (i) | 1,382 | 1,927 | 3,083 | 1,284 | — |
| 租金費用..... | (ii) | 3,986 | 3,700 | 4,499 | 1,666 | 2,359 |
| 保險費用..... | (i) | 2,472 | 788 | 315 | 106 | 97 |
| 關連公司 | | | | | | |
| 物業管理收入..... | (iii) | 34,297 | 31,578 | 27,751 | 6,104 | 10,842 |
| 工程收入..... | (iii) | 1,478 | — | — | — | — |

附註：

(i) 物業管理收入、工程收入、管理費開支及保險費用按各份合約收取。

(ii) 租金費用按各份租賃協議收取。

(iii) 關連公司為貴公司之同級附屬公司之合營公司及聯營公司。物業管理收入及工程收入按各自合約所訂價格收取。

(c) 上市開支

上市涉及的開支估計約為港幣30,000,000元，將由中國海外發展承擔。於二零一五年五月三十一日，貴集團的應付上市開支為港幣8,456,000元，將由中國海外發展於相關期間後承擔及支付。

(d) 就有關社保及住房公積金供款的法例及法規的不合規行為作彌償保證。

在有關期間，貴集團並無為若干員工登記或全數支付社會保險及住房公積金供款。根據《中華人民共和國社會保險法》及《住房公積金管理條例》，貴集團可能因而招致逾期供款及適用罰款。貴集團對社會保險及住房公積金的逾期供款以及就此可能遭受的最高罰款合共估計約為人民幣9.6百萬元（相當於港幣12.2百萬元）。

於二零一五年[十月九日]，中國海外以貴集團為受益人簽訂彌償契據，中國海外已同意就貴集團因上述任何不合規事件而產生或遭受的任何成本、開支、申索、負債、罰款、虧損或損失對貴集團作出彌償。

(e) 履約擔保

(i) 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二零一五年五月三十一日，中國海外發展就一間銀行就貴集團若干物業管理服務合約發出的履約擔保，向該銀行提供分別約為港幣3,286,000元、港幣7,775,000元、港幣6,421,000元及零的彌償保證。

(ii) 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二零一五年五月三十一日，貴集團就一間同級附屬公司就貴集團若干物業管理服務合約發出的履約擔保，向該同級附屬公司提供分別約為港幣23,692,000元、港幣23,691,000元、港幣37,096,000元及港幣29,766,000元的彌償保證。

(f) 五名最高薪酬人士

各報告期間已付或應付五名最高薪酬人士酬金如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日止五個月 | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 短期福利..... | 10,878 | 10,665 | 11,336 | 1,470 | 1,468 |
| 強積金計劃供款..... | 28 | 30 | 34 | 12 | 15 |
| | <u>10,906</u> | <u>10,695</u> | <u>11,370</u> | <u>1,482</u> | <u>1,483</u> |

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及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，該五名人士並無收取任何酬金作為吸引加入本公司或加入時之獎金或作為離職補償。

(g) 主要管理層之薪酬

各報告期間，貴公司董事及貴集團之其他主要管理層成員之薪酬如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日止五個月 | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 短期福利..... | 10,878 | 10,665 | 11,932 | 1,599 | 1,468 |
| 強積金計劃供款..... | 28 | 30 | 34 | 12 | 15 |
| | <u>10,906</u> | <u>10,695</u> | <u>11,966</u> | <u>1,611</u> | <u>1,483</u> |

貴集團其他主要管理人員的酬金在下列範圍內：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日止五個月 | |
|------------------------------|--------------|----------|----------|--------------|----------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 零至港幣500,000元..... | 2 | 2 | 1 | 7 | 6 |
| 港幣500,001元至港幣1,000,000元..... | — | — | 1 | — | 1 |
| 港幣1,000,001元至港幣1,500,000元... | 1 | 1 | 1 | — | — |
| 港幣1,500,001元至港幣2,000,000元... | 2 | 2 | 2 | — | — |
| 港幣2,500,001元至港幣3,000,000元... | — | 2 | 1 | — | — |
| 港幣3,000,001元至港幣3,500,000元... | 2 | — | — | — | — |
| 港幣3,500,001元至港幣4,000,000元... | — | — | 1 | — | — |
| | <u>7</u> | <u>7</u> | <u>7</u> | <u>7</u> | <u>7</u> |

董事及主要行政人員的薪酬乃參考個人之表現及市場趨勢釐定。

(h) 與中國其他國家控制實體的交易

貴集團之營商環境主要為中國政府直接或間接擁有或控制之實體。此外，貴集團屬中建總集團公司成員之一，而中建總亦為中國政府控制。除上述所披露交易外，貴集團亦與其他國家控制實體（「國家控制實體」）進行商貿。就貴集團與彼等進行商貿而言，貴公司董事認為該等國家控制實體屬獨立第三方。

除上文(a)部分之披露外，貴公司董事認為與國家控制實體之其他交易相對集團而言並不重大。

此外，貴集團在一般業務運作中，與屬於國家控制實體的銀行及金融機構訂立多項存款。基於該等交易的性質，貴公司董事認為有關貴集團與政府有關機構之間進行交易的量化信息並無意義。

貴集團主要活躍於在中國各省提供物業管理服務及增值服務。貴公司董事認為要確定所有交易方之身份從而釐定是否涉及國家控制實體交易乃不切實際。不過，董事認為除上文(a)部分所披露者外，與國家控制實體所進行的交易對貴集團而言並不重大。

36. 報告期後事項

貴公司股本變動

根據日期為[二零一五年十月九日]的股東決議案，貴公司股本中每股面值港幣0.10元的所有已發行及未發行股份獲拆細為100股每股面值港幣0.001元的股份(「股份拆細」)。因此，緊隨股份拆細後，貴公司法定股本港幣300,000,000元拆細為300,000,000,000股每股面值港幣0.001元的股份。

緊隨股份拆細後，貴公司法定但未發行股本因貴公司法定股本中270,000,000,000股未發行股份被註銷而削減(「削減法定股本」)。貴公司法定股本港幣30,000,000元拆細為30,000,000,000股股份。

緊隨削減法定股本後，貴公司以總認購價港幣3,286,860.36元向中國海外發展配發及發行3,286,860,360股股份(「現金資本化」)。緊隨現金資本化後，中國海外發展擁有3,286,860,460股股份，即貴公司全部已發行股本。

37. 投資附屬公司

| | 本公司 | | | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 投資附屬公司，非上市 | <u>167,524</u> | <u>167,524</u> | <u>167,524</u> | <u>167,524</u> |

主要附屬公司之詳情載於附註2。

38. 應付同級附屬公司及一間附屬公司欠款

該等非貿易金額為無抵押、免息及按要求償還。

39. 貴公司之保留溢利

| | 保留溢利 |
|---------------------|-------|
| | 港幣千元 |
| 貴公司 | |
| 於二零一二年一月一日 | 4,580 |
| 年度虧損及全面收益總額 | (50) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 4,530 |
| 年度虧損及全面收益總額 | (67) |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 4,463 |
| 年度溢利及全面收益總額 | (54) |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 4,409 |
| 貴公司(未經審計) | |
| 於二零一四年一月一日 | 4,463 |
| 期內虧損及全面收益總額 | — |
| 於二零一四年五月三十一日 | 4,463 |
| 貴公司 | |
| 於二零一五年一月一日 | 4,409 |
| 期內虧損及全面收益總額 | (4) |
| 於二零一五年五月三十一日 | 4,405 |

III. 期後財務報表

貴公司或現時組成 貴集團的任何公司概無就二零一五年五月三十一日後任何期間直至本報告日期編製經審計財務報表。 貴公司或現時組成 貴集團的任何公司概無就二零一五年五月三十一日後任何期間宣派或作出任何股息或分派。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

謹啟