

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

以下為目標集團申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製的報告全文，以供載入本通函。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

### 緒言

以下載列吾等就綠景控股有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)之財務資料所發出的報告，該等財務資料包括綠景集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況報表，以及目標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各年(「有關期間」)之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同其解釋附註(「財務資料」)，以供載入綠景(中國)地產投資有限公司(「貴公司」)於**[編纂]**刊發之通函(「通函」)。

於二零一五年六月二日，本公司全資附屬公司城隆控股有限公司(「城隆」)與黃康境先生(「黃先生」)訂立一份協議，據此，黃先生有條件同意出售及城隆有條件同意收購目標集團的全部權益，總代價為13,785,000,000港元(「收購事項」)，並更多詳情詳述於通函。進行收購事項前，目標集團的若干實體與由黃先生控制的若干實體訂立協議，據此，目標集團的若干附屬公司已被出售予黃先生控制的實體，總代價為人民幣682,955,000元，詳述於通函「目標集團之歷史及重組」一節。

目標公司為一家於二零零四年十月十一日在香港成立之有限公司。目標公司自其註冊成立日期以來並無經營任何業務。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

現時組成目標集團的所有公司均採納十二月三十一日為其財政年度結算日。須於有關期間內進行審核的目標集團旗下公司及其各自的核數師名稱的詳情載於B節附註30。該等公司的法定財務報表乃根據彼等註冊成立或成立所在國家的實體適用的相關會計規則及法規而編製。

目標公司董事根據由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製目標集團於有關期間的財務資料（「相關財務報表」）。畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）深圳分所根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則，審核截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年的相關財務報表。

財務資料乃由目標公司董事基於相關財務報表並根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露條文編製，且並無就此作出調整，以供載入通函。

### 董事須就財務資料承擔的責任

目標公司董事負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及上市規則的適用披露條文編製真實公允的財務資料，並負責董事確定為屬必要的有關內部控制，以令編製財務資料時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

吾等的責任為根據吾等按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」所進行的程序就財務資料發表意見。吾等並無審核目標公司、其附屬公司或目標集團於二零一四年十二月三十一日後任何期間的任何財務報表。

### 意見

吾等認為，財務資料真實公允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財務狀況，以及目標集團於截至該等日期止的有關期間的業績及現金流量。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### A 目標集團財務資料

#### 1 綜合損益表

	B節 附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
營業額	3	485,013	1,970,580	4,850,634
銷售成本		<u>(241,746)</u>	<u>(1,160,836)</u>	<u>(2,493,449)</u>
毛利		243,267	809,744	2,357,185
其他收益	4	2,147	7,804	18,613
其他(虧損)/收益淨額	4	(152)	70	–
銷售開支		(77,602)	(53,443)	(41,455)
行政及其他營運開支		<u>(126,769)</u>	<u>(143,639)</u>	<u>(151,098)</u>
<b>投資物業公允價值增加前經營所得盈利</b>		40,891	620,536	2,183,245
投資物業公允價值增加	13	<u>651,866</u>	<u>591,353</u>	<u>895,341</u>
<b>投資物業公允價值增加後經營所得盈利</b>		692,757	1,211,889	3,078,586
融資成本	5(a)	(231,443)	(205,516)	(217,324)
應佔合資企業虧損		<u>(137)</u>	<u>(19)</u>	<u>(40)</u>
<b>除稅前盈利</b>	5	461,177	1,006,354	2,861,222
所得稅開支	6	<u>(129,748)</u>	<u>(326,056)</u>	<u>(1,132,263)</u>
<b>年度盈利</b>		<u>331,429</u>	<u>680,298</u>	<u>1,728,959</u>
<b>以下人士應佔：</b>				
目標公司權益股東		330,342	680,416	1,728,473
非控股權益		<u>1,087</u>	<u>(118)</u>	<u>486</u>
<b>年度盈利</b>		<u>331,429</u>	<u>680,298</u>	<u>1,728,959</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	10	<u>33,034</u>	<u>68,042</u>	<u>172,847</u>

隨附附註構成財務資料之一部分。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 2 綜合損益及其他全面收益表

	B節 附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年度盈利		331,429	680,298	1,728,959
年度其他全面收益(除稅及重新 分類調整後)				
或會重新分類至損益之項目：				
— 換算非中國內地業務的財務 報表的匯兌差額		(8)	3,227	(135)
— 可供出售證券：				
公允價值儲備的變動淨值	9(b)	99	139	(165)
年度其他全面收益		91	3,366	(300)
年度全面收益總額		<u>331,520</u>	<u>683,664</u>	<u>1,728,659</u>
以下人士應佔：				
目標公司權益股東		330,433	683,782	1,728,173
非控股權益		<u>1,087</u>	<u>(118)</u>	<u>486</u>
年度全面收益總額		<u>331,520</u>	<u>683,664</u>	<u>1,728,659</u>

隨附附註構成財務資料之一部分。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 3 綜合財務狀況報表

	B節 附註	於十二月三十一日		
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	11	427,663	419,332	391,883
無形資產	12	1,427	3,041	3,756
投資物業	13	8,588,246	9,770,764	11,143,025
於合營公司的權益	14	465,350	505,197	521,757
其他投資	15	5,535	297,620	347,767
遞延稅項資產	23(b)	195,821	137,441	221,317
		<u>9,684,042</u>	<u>11,133,395</u>	<u>12,629,505</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	16	5,268,118	5,311,839	4,934,458
預付稅項	23(a)	101,104	163,579	17,625
貿易及其他應收款項	17	446,891	772,171	825,207
受限制現金	18	43,085	387,898	741,878
現金及現金等價物	19	512,984	652,588	1,099,118
其他流動資產	20	20,000	150,000	260,710
		<u>6,392,182</u>	<u>7,438,075</u>	<u>7,878,996</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	21	5,501,320	5,813,005	2,646,612
銀行貸款及其他借貸	22	1,874,793	1,029,069	1,762,494
即期稅項負債	23(a)	153,784	133,015	655,796
		<u>7,529,897</u>	<u>6,975,089</u>	<u>5,064,902</u>
<b>流動(負債)／資產淨值</b>		<u>(1,137,715)</u>	<u>462,986</u>	<u>2,814,094</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>8,546,327</u>	<u>11,596,381</u>	<u>15,443,599</u>

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

	B節 附註	於十二月三十一日		
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款及其他借貸	22	2,281,985	4,463,705	6,253,538
遞延稅項負債	23(b)	<u>1,706,825</u>	<u>1,881,495</u>	<u>2,210,221</u>
		<u>3,988,810</u>	<u>6,345,200</u>	<u>8,463,759</u>
<b>資產淨值</b>		<u>4,557,517</u>	<u>5,251,181</u>	<u>6,979,840</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	24	11	11	11
儲備		<u>4,541,871</u>	<u>5,225,653</u>	<u>6,953,826</u>
<b>目標公司權益持有人應佔權益</b>				
總額		<u>4,541,882</u>	<u>5,225,664</u>	<u>6,953,837</u>
非控股權益		<u>15,635</u>	<u>25,517</u>	<u>26,003</u>
<b>權益總額</b>		<u>4,557,517</u>	<u>5,251,181</u>	<u>6,979,840</u>

隨附附註構成財務資料之一部分。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 4 綜合權益變動表

附註	目標公司權益股東應佔								
	股本	其他儲備	匯兌儲備	公允價值儲備	中國法定儲備	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年一月一日的結餘	11	9,200	12,195	(73)	27,402	4,162,714	4,211,449	14,548	4,225,997
二零一二年權益變動									
年度盈利	-	-	-	-	-	330,342	330,342	1,087	331,429
其他全面收益	9	-	(8)	99	-	-	91	-	91
全面收益總額	-	-	(8)	99	-	330,342	330,433	1,087	331,520
撥入中國法定儲備	-	-	-	-	1,129	(1,129)	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日的結餘	11	9,200	12,187	26	28,531	4,491,927	4,541,882	15,635	4,557,517
於二零一三年一月一日的結餘	11	9,200	12,187	26	28,531	4,491,927	4,541,882	15,635	4,557,517
二零一三年權益變動									
年度盈利	-	-	-	-	-	680,416	680,416	(118)	680,298
其他全面收益	9	-	3,227	139	-	-	3,366	-	3,366
全面收益總額	-	-	3,227	139	-	680,416	683,782	(118)	683,664
撥入中國法定儲備	-	-	-	-	1,676	(1,676)	-	-	-
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	10,000	10,000
於二零一三年十二月三十一日的結餘	11	9,200	15,414	165	30,207	5,170,667	5,225,664	25,517	5,251,181
於二零一四年一月一日的結餘	11	9,200	15,414	165	30,207	5,170,667	5,225,664	25,517	5,251,181
二零一四年權益變動									
年度盈利	-	-	-	-	-	1,728,473	1,728,473	486	1,728,959
其他全面收益	9	-	(135)	(165)	-	-	(300)	-	(300)
全面收益總額	-	-	(135)	(165)	-	1,728,473	1,728,173	486	1,728,659
撥入中國法定儲備	-	-	-	-	23,423	(23,423)	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日的結餘	11	9,200	15,279	-	53,630	6,875,717	6,953,837	26,003	6,979,840

隨附附註構成財務資料之一部分。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 5 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前盈利	461,177	1,006,354	2,861,222
調整項目：			
投資物業公允價值增加	(651,866)	(591,353)	(895,341)
折舊及攤銷	30,369	48,749	48,444
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	152	(70)	–
融資成本	231,443	205,516	217,324
利息收入	(1,630)	(5,774)	(8,491)
投資收入	(517)	(1,981)	(9,372)
應佔合營公司虧損	137	19	40
營運資金變動：			
存貨(增加)／減少	(1,769,363)	125,971	749,715
受限制現金增加	(8,846)	(344,813)	(353,980)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	87,467	(325,268)	(53,215)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	<u>2,581,150</u>	<u>490,663</u>	<u>(3,117,588)</u>
<b>經營活動所得／(所用)的現金</b>	959,673	608,013	(561,242)
已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(39,456)	(34,338)	(190,727)
已付中國土地增值稅	<u>(128,126)</u>	<u>(141,958)</u>	<u>(27,896)</u>
<b>經營活動所得／(所用)的現金淨額</b>	<u>792,091</u>	<u>431,717</u>	<u>(779,865)</u>
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備的付款	(136,560)	(39,938)	(20,316)
出售物業、廠房及設備所得款項	106	90	–
出售其他流動資產所得款項	–	20,000	835
無形資產的付款	(1,296)	(2,114)	(1,395)
向合營公司作出的墊款	(30,632)	(39,866)	(16,600)
購買其他投資的付款	(9,492)	(439,965)	(152,485)
投資物業支出的付款	(489,312)	(766,925)	(509,508)
已收利息	<u>1,630</u>	<u>5,774</u>	<u>8,491</u>
<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<u>(665,556)</u>	<u>(1,262,944)</u>	<u>(690,978)</u>



## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
非控股權益注資	-	10,000	-
銀行貸款及其他借貸所得款項	1,571,001	3,251,000	4,390,000
償還銀行貸款及其他借貸	(1,004,134)	(1,915,004)	(1,866,741)
已付利息及其他借貸成本	(388,445)	(375,208)	(605,929)
<b>融資活動所得的現金淨額</b>	<u>178,422</u>	<u>970,788</u>	<u>1,917,330</u>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	304,957	139,561	446,487
<b>於一月一日的現金及現金等價物</b>	208,027	512,984	652,588
<b>外匯匯率變動的影響</b>	<u>-</u>	<u>43</u>	<u>43</u>
<b>於十二月三十一日的現金及現金等價物</b>	<u>512,984</u>	<u>652,588</u>	<u>1,099,118</u>

隨附附註構成財務資料之一部分。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### B 目標集團財務資料附註

#### 1 主要會計政策

##### (a) 合規聲明

本報告所載的財務資料已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製，該統稱包括國際會計準則及相關詮釋。所採納重大會計政策於本B節下文詳述。

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本財務資料而言，除於二零一四年一月一日開始的會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，目標集團已就有關期間採納所有適用新訂及經修訂國際財務報告準則。已頒佈但於二零一四年一月一日開始的會計期間尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註31。

財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於財務資料呈列的所有期間貫徹應用。

##### (b) 編製及呈列基準

已編製財務資料並呈列為目標集團的財務報表續表，目標集團的資產及負債乃按其過往賬面值確認及計量。

所有集團內公司間的重大交易及結餘於綜合入賬時已對銷。

目標集團主要在中國從事物業發展、物業租賃及提供全面服務的業務。

於有關期間，目標集團於以下附屬公司直接或間接擁有權益，詳情載列於下表：

公司名稱	成立/註冊成立 地點及日期	已發行/ 繳足股本詳情	目標集團持有的應佔股權			於本報告 日期	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年		
正興隆房地產(深圳)有限公司	中華人民共和國(「中國」) 一九九七年十二月二十二日	40,000,000港元	100%	100%	100%	100%	物業發展
金信投資(香港)有限公司	香港 二零零六年五月十九日	10,000股	100%	100%	100%	-	投資控股
深圳市綠景房地產開發有限公司	中國 一九九五年六月十五日	人民幣150,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業發展

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

公司名稱	成立/註冊成立 地點及日期	已發行/ 繳足股本詳情	目標集團持有的應佔股權			於本報告 日期	主要業務
			於十二月三十一日 二零一二年	二零一三年	二零一四年		
深圳市旺海怡康實業發展有限公司	中國 一九九四年十二月九日	人民幣20,000,000元	90%	90%	90%	-	物業發展
珠海市惠景投資管理有限公司	中國 二零一三年七月四日	人民幣100,000,000元	-	90%	90%	-	物業投資管理 服務
深圳市綠景資產管理有限公司	中國 二零零六年四月十六日	人民幣16,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理服務
深圳市龍康弘投資發展有限公司	中國 一九九七年一月十六日	人民幣270,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業投資管理 服務
深圳市綠景物業管理有限公司	中國 一九九七年四月二十四日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理服務
深圳市綠景酒店有限公司	中國 二零一一年四月八日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	酒店營運服務
深圳市綠景紀元物業管理服務有限公司	中國 二零一一年十月十八日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理服務
深圳市綠晟投資發展有限公司	中國 一九八八年三月七日	人民幣60,000,000元	100%	100%	100%	-	物業投資管理 服務
東莞市綠景房地產開發有限公司	中國 二零一三年十二月十七日	人民幣20,000,000元	-	100%	100%	-	物業發展
深圳市綠景房地產策劃有限公司	中國 二零一四年八月二十日	人民幣1,000,000元	-	-	100%	100%	顧問服務
惠州市綠景房地產開發有限公司	中國 二零零八年三月三十一日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業發展
珠海綠景房地產開發有限公司	中國 二零零六年八月八日	人民幣8,000,000元	100%	100%	100%	-	物業發展

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

公司名稱	成立/註冊成立 地點及日期	已發行/ 繳足股本詳情	目標集團持有的應佔股權			於本報告 日期	主要業務
			於十二月三十一日 二零一二年	二零一三年	二零一四年		
珠海綠景物業管理有限 公司	中國 二零零七年十一月二日	人民幣30,000,000元	100%	100%	100%	-	物業管理服務
化州市綠景房地產開發 有限公司	中國 二零零九年五月二十七日	人民幣210,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業發展
化州市綠景物業管理有 限公司	中國 二零一二年四月十日	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理服務
化州市綠景置業發展有 限公司	中國 二零一二年四月十日 (於二零一三年十二月 二十六日清盤)	人民幣1,000,000元	100%	-	-	-	不適用
化州市好景置業發展有 限公司	中國 二零一二年四月十日 (於二零一三年十二月 二十六日清盤)	人民幣1,000,000元	100%	-	-	-	不適用
茂名信基倉儲有限公司	中國 二零零九年十二月七日 (於二零一四年八月 二十二日清盤)	30,000,000港元	100%	100%	-	-	不適用

根據為籌備收購事項所進行的重組，載於通函「目標集團之歷史及重組」一節，目標集團於有關期間後出售若干附屬公司（「已售附屬公司」）。已售附屬公司包括金信投資（香港）有限公司、珠海綠景房地產開發有限公司、珠海綠景物業管理有限公司、珠海市惠景投資管理有限公司、深圳市綠晟投資發展有限公司、東莞市綠景房地產開發有限公司及深圳市旺海怡康實業發展有限公司。根據重組，深圳市旺海怡康實業發展有限公司將向獨立第三方出售若干物業及向目標公司的餘下附屬公司轉讓其停車場經營權。

出售已售附屬公司被認為是目標集團非調整日後事件及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綜合財務狀況表包括於各報告日期已售附屬公司的財務狀況。目標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各年的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表包括於各年度已售附屬公司的經營業績及現金流量。已售附屬公司（不包括深圳市旺海怡康實業發展有限公司（「旺海怡康」），其業務於目標集團出售旺海怡康後，仍保留於目標集團內）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的合併損益表、合併損益及其他全面收益表以及合併現金流量表以及於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的合併財務狀況表呈列如下：

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (i) 合併損益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	15,843	68,382	13,103
銷售成本	<u>(4,515)</u>	<u>(39,352)</u>	<u>(3,941)</u>
<b>毛利</b>	11,328	29,030	9,162
其他收益	30	160	979
銷售開支	(4,074)	(7,673)	(2,843)
行政及其他營運開支	<u>(7,993)</u>	<u>(9,568)</u>	<u>(10,395)</u>
<b>經營(虧損)/盈利</b>	(709)	11,949	(3,097)
融資成本	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,185)</u>
<b>除稅前(虧損)/盈利</b>	(709)	11,949	(5,282)
所得稅開支	<u>(2,485)</u>	<u>(5,785)</u>	<u>(10,582)</u>
<b>年度(虧損)/盈利</b>	<u><u>(3,194)</u></u>	<u><u>6,164</u></u>	<u><u>(15,864)</u></u>
<b>以下人士應佔：</b>			
目標公司權益股東	(3,194)	6,164	(15,862)
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>
<b>年度(虧損)/盈利</b>	<u><u>(3,194)</u></u>	<u><u>6,164</u></u>	<u><u>(15,864)</u></u>

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (ii) 合併損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年度(虧損)/盈利	(3,194)	6,164	(15,864)
年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後)			
或會重新分類至損益之項目：			
— 非中國內地業務的財務報表的匯兌差額	26	(6,393)	702
年度其他全面收益	26	(6,393)	702
年度全面收益總額	(3,168)	(229)	(15,162)
以下人士應佔：			
目標公司權益股東	(3,168)	(229)	(15,160)
非控股權益	—	—	(2)
年度全面收益總額	(3,168)	(229)	(15,162)

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (iii) 合併財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	1,502	5,704	6,699
	<u>1,502</u>	<u>5,704</u>	<u>6,699</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	640,766	651,122	711,036
預付稅項	75	239	239
貿易及其他應收款項	218,749	221,552	194,051
現金及現金等價物	15,774	24,249	7,734
	<u>875,364</u>	<u>897,162</u>	<u>913,060</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	62,077	25,114	47,262
即期稅項負債	890	368	66
	<u>62,967</u>	<u>25,482</u>	<u>47,328</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>812,397</u>	<u>871,680</u>	<u>865,732</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>813,899</u>	<u>877,384</u>	<u>872,431</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	9,825	10,270	20,479
	<u>9,825</u>	<u>10,270</u>	<u>20,479</u>
<b>資產淨值</b>	<u>804,074</u>	<u>867,114</u>	<u>851,952</u>
<b>股本及儲備</b>			
合併股本	44,335	97,604	97,604
儲備	759,739	759,510	744,350
<b>目標公司權益持有人應佔權益總額</b>	804,074	857,114	841,954
<b>非控股權益</b>	—	10,000	9,998
<b>權益總額</b>	<u>804,074</u>	<u>867,114</u>	<u>851,952</u>

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (iv) 合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前(虧損)/盈利	(709)	11,949	(5,282)
調整項目：			
折舊及攤銷	583	527	481
利息收入	(28)	(74)	(979)
融資成本	-	-	2,185
營運資金變動：			
存貨增加	(17,634)	(10,356)	(59,914)
貿易及其他應收款項減少	99,764	50,466	27,501
貿易及其他應付款項(減少)/增加	(30,224)	(43,344)	23,837
<b>經營活動所得/(所用)的現金</b>	<b>51,752</b>	<b>9,168</b>	<b>(12,171)</b>
已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(11,056)	(1,485)	(1,456)
已付中國土地增值稅	(37,894)	(4,541)	(207)
<b>經營活動所得/(所用)的現金淨額</b>	<b>2,802</b>	<b>3,142</b>	<b>(13,834)</b>
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備的付款	(383)	(4,729)	(1,476)
已收利息	28	74	979
<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<b>(355)</b>	<b>(4,655)</b>	<b>(497)</b>
<b>融資活動</b>			
非控股權益注資	-	10,000	-
已付利息及其他借貸成本	-	-	(2,185)
<b>融資活動所得/(所用)的現金淨額</b>	<b>-</b>	<b>10,000</b>	<b>(2,185)</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>	<b>2,447</b>	<b>8,487</b>	<b>(16,516)</b>
於一月一日的現金及現金等價物	13,327	15,774	24,249
外匯匯率變動的影響	-	(12)	1
<b>於十二月三十一日的現金及現金等價物</b>	<b>15,774</b>	<b>24,249</b>	<b>7,734</b>



## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (c) 計量基準

財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除每股數據外，均湊整至最接近的千位數。財務資料按歷史成本基準編製，惟按公允價值列賬的投資物業（見附註1(g)）及若干金融資產（見附註1(f)）除外。

### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為受目標集團控制的實體。當目標集團對因其參與該實體業務而承擔浮動回報風險或享有權利，並有能力通過其對該實體具有的權力影響該等回報時，即存在控制權。於評估目標集團是否具有權力時，僅考慮實質權利（由目標集團及其他方持有）。

於附屬公司的投資由控制開始當日起直至控制結束當日止期間綜合計入財務資料。集團內公司間的結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易所產生的任何未變現盈利，均於編製財務資料時悉數對銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損的對銷方法與未變現收益相同，惟僅以無減值跡象為限。

非控股權益指並非由目標公司直接或間接應佔某一附屬公司的權益，而目標集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使目標集團整體須就該等權益產生符合金融負債定義的訂約責任。就各業務合併而言，目標集團可選擇按公允價值或按非控股權益應佔附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況報表的權益內，與目標公司權益股東應佔權益分開呈列。目標集團業績內的非控股權益在綜合損益表以及綜合損益及其他全面收益表上入賬呈列，作為年內非控股權益與目標集團權益股東之間在損益總額及全面收益總額的分配。來自非控股權益持有人的貸款及對該等持有人須承擔的其他訂約責任均根據附註1(n)或1(o)（視乎負債性質而定）於綜合財務狀況報表中呈列為金融負債。

目標集團於一間附屬公司的權益變動不會引致失去控制權的，則作為權益交易入賬，並據此對綜合權益內的控股及非控股權益的金額作出調整，以反映相關權益的變動，惟不會對商譽作出調整，且不會確認盈虧。

目標集團失去對一間附屬公司的控制權時，則入賬列為出售在該附屬公司的全部權益，由此產生的盈虧於損益確認。於失去控制權當日在該前附屬公司保留的任何權益按公允價值確認，而該金額會被視為於初始確認金融資產時的公允價值（見附註1(f)），或（如適當）初始確認於一間聯營公司的投資時的成本。

於目標公司的財務狀況報表內，於一間附屬公司的某項投資乃按成本減去減值虧損列賬（見附註1(k)）。

### (e) 合營公司

合營公司指一項安排，據此目標集團或目標公司及其他方訂立合約同意分享此項安排的控制權，並有權擁有其淨資產。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

於合營公司的投資按權益法於財務資料中列賬。根據權益法，投資初始按成本入賬，並就目標集團在收購當日應佔被投資公司可識別資產淨值公允價值超出投資成本之部分(如有)作出調整。此後，該投資就目標集團應佔被投資公司的資產淨值的收購後變動及與該投資相關的任何減值虧損(見附註1(k))作出調整。收購當日超出成本之任何部分，目標集團應佔被投資公司年內收購後的除稅後業績及任何減值虧損乃於綜合損益表確認，而目標集團應佔被投資公司收購後的除稅後其他全面收益項目則於綜合損益及其他全面收益表確認。

當目標集團於合營公司的應佔虧損超過其應佔權益時，目標集團的權益會扣減至零並終止確認進一步虧損，惟倘目標集團已產生法定或推定責任或代表被投資公司付款的情況則除外。就此而言，目標集團的權益為按權益法入賬的投資的賬面值，連同實質上屬目標集團於合營公司的投資淨額一部分的長期權益。

目標集團與其合營公司之間進行交易所產生的未變現損益予以對銷，惟以目標集團於被投資公司的權益為限，除非未變現虧損證明被轉讓資產出現減值，在此情況下，則會即時於損益確認。

在所有其他情況下，當目標集團不再對一間合營公司擁有共同控制權時，則入賬列為出售在該被投資公司的全部權益，由此產生的盈虧於損益確認。於失去重大影響力當日在前被投資公司保留的任何權益按公允價值確認，而該金額會被視為於初始確認金融資產時的公允價值(見附註1(f))。

### (f) 其他投資

目標集團及目標公司就股權證券的投資(於附屬公司及合營公司的投資除外)的政策如下：

其他投資初時乃按公允價值，即其交易價格列賬，除非確定初始確認之公允價值與交易價格不同，且該公允價值得到活躍市場上相同資產或負債的報價佐證或根據僅採用來自可觀察市場的數據的估值技巧釐定。除非下文另有說明，成本包括應佔交易成本。

歸類為可供出售的其他投資於各報告期末公允價值重新計量時重新計量，由此產生的損益於其他全面收益確認，並另於權益中的公允價值儲備累計。惟並無在活躍市場中獲得相同工具的報價，且其公允價值無法以其他方式可靠計量的股權證券投資，則按成本減去減值虧損於財務狀況報表中確認(見附註1(k))。

當終止確認該等投資或有關投資出現減值(見附註1(k))時，於權益確認的累計盈虧被重新分類至損益。於目標集團承諾購入/出售該等投資或該等投資到期當日，該等投資會予以確認/終止確認。

### (g) 投資物業

投資物業為擁有或根據租賃權益(見附註1(j))持有用作賺取租金收入的樓宇，包括建造或開發作未來投資物業的物業。

投資物業按公允價值列賬，惟於報告期末該等物業仍處於在建或開發過程中且當時無法可靠計量其公允價值除外。投資物業的公允價值變動或報廢或出售所產生的任何盈虧均於損益中確認。投資物業的租金收入按附註1(t)(ii)所述方式入賬。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

倘目標集團根據經營租賃持有物業權益以賺取租金收入，則該物業權益會按個別物業分類並視為投資物業入賬。租賃付款按附註1(j)所述方式入賬。

### (h) 其他物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目以成本減累計折舊及減值虧損(見附註1(k))列賬：

- 位於分類為按經營租賃持有之租賃土地上持作自用的樓宇(見附註1(j))；及
- 廠房及設備的其他項目。

自建物業、廠房及設備項目成本包括材料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目與修復項目所在地盤的初步估計成本(如有關)以及適當比例的生產開支與借貸成本(見附註1(u))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的盈虧為出售所得款項淨額與項目賬面值的差額，於報廢或出售日期在損益中確認。

折舊乃採用直線法在下列估計可使用年期內按撇銷物業、廠房及設備項目的成本減估計剩餘價值(如有)計算：

	年期	估計剩餘價值 佔成本的百分比
租賃土地及樓宇	20	5%
租賃物業裝修	3	-
汽車	4	5%
機器及電子設備	3至10	5%
傢俬及裝置	5	5%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本或估值會合理分配至各部分，而每部分須分開折舊。須每年檢討資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)。

### (i) 無形資產

目標集團的無形資產為計算機軟件，按成本減累計攤銷及減值虧損入賬(見附註1(k))。計算機軟件自可供使用日期起按估計使用年期三年以直線法攤銷。

### (j) 租賃資產

倘目標集團決定根據由一項或多項交易組成的安排於協定期內轉讓特定資產使用權以換取一筆或多筆款項，則有關安排屬於或包含租賃。該決定乃根據有關安排內容評估作出，而不論有關安排是否屬法定租賃形式。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (i) 目標集團所租用資產的分類

目標集團根據租賃持有而絕大部分所有權風險與回報已轉讓予目標集團的資產列作根據融資租賃持有的資產。未將絕大部分所有權風險與回報轉讓予目標集團的租賃則列作經營租賃，惟以下各項除外：

- 根據經營租賃持有的物業，若符合投資物業的定義，則各自分類為投資物業；若分類為投資物業，則當作根據融資租賃持有的物業入賬（見附註1(g)）；及
- 根據經營租賃持作自用的土地，倘其公允價值於租賃開始時不能與土地上蓋樓宇之公允價值分開計算，則按根據融資租賃持有的土地入賬，惟該樓宇明確根據經營租賃持有除外。就此而言，租賃開始為目標集團首次訂立租賃，或自先前承租者接收租賃的時間。

### (ii) 經營租賃費用

如目標集團使用根據經營租賃持有的資產，則根據租賃支付的款項會在租期內的會計期間的損益中分期等額支銷，惟倘有其他能更清楚反映租賃資產所產生收益模式的入賬方式則除外。獲提供的租賃優惠於損益內確認為淨租賃付款總額一部分。或然租金於所涉會計期間的損益支銷。

收購根據經營租賃持有的土地的成本於租期內按直線法攤銷，惟列作投資物業（見附註1(g)）或持作待售發展物業（見附註1(l)）則除外。

### (k) 資產減值

#### (i) 分類為可供出售的其他投資及其他應收款項

於各報告期末檢討按成本或攤銷成本入賬或分類為可作出售證券的其他投資與其他即期及非即期應收款項，以釐定是否有客觀減值跡象。客觀減值跡象包括目標集團發現有關以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如不履行或拖欠還本付息；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境的重大轉變對債務人有不利影響；及
- 任何權益工具投資的公允價值大幅或持續跌至低於其成本。

倘有任何該等跡象出現，則減值虧損會按下列方式釐定及確認：

- 於財務資料按權益法（見附註1(e)）入賬的於合營公司的投資，減值虧損應根據附註1(j)(ii)以投資可收回金額與其賬面值之間的差額計量。倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則根據附註1(j)(ii)，有關減值虧損將會予以撥回。
- 按攤銷成本入賬的貿易及其他即期應收款項與其他金融資產的減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值（貼現影響重大，則以金融資產的原有實際利率（即於首次確認該等資產時計算的實際利率）貼現）之間的差額計量。如該等金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況等，且並無個別評估為減值，則有關資產會集體進行評估。集體評估有否減值的金融資產的未來現金流量乃按與目標集團集體評估資產具有類似信貸風險特徵的資產之過往虧損記錄計算。
- 倘減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少可與確認減值虧損後發生的事件客觀相關，則減值虧損會透過損益撥回。撥回減值虧損不得導致資產賬面值超出其於過往年間倘無確認減值虧損而應有的賬面值。
- 就可供出售投資而言，於公允價值儲備確認的累計虧損重新分類至損益。於損益確認的累計虧損為收購成本（扣除任何本金還款及攤銷）與現時公允價值（減該資產以往於損益確認的任何減值虧損）間的差額。

倘其後公允價值的增加可與確認減值虧損後發生的某一事件存在客觀聯繫，則撥回可供出售投資的減值虧損。該情況下的減值虧損撥回於損益確認。

減值虧損直接以有關資產撤銷，惟就貿易及其他應收款項所包括之貿易應收賬款及應收票據確認之減值虧損除外，其雖為呆賬但可收回性並非渺茫。在此情況下，呆賬之減值虧損使用撥備賬記錄。倘目標集團信納可收回性渺茫，被認為無法收回之金額直接在貿易應收賬款及應收票據中撤銷，而任何計入撥備賬與此債務有關之金額將會撥回。倘先前計入撥備賬之款項其後能收回，則有關款項會從撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撤銷之金額均於損益確認。

#### (ii) 其他資產減值

於各報告期末均對內部及外部資料來源進行審閱，以識別有否跡象顯示下列資產可能已出現減值，或先前已確認之減值虧損已不存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 分類為根據經營租賃持有的租賃土地之預付利息；
- 無形資產；及

- 目標公司財務狀況報表中於附屬公司的投資。

若出現任何此等跡象，則估計資產之可收回金額。此外，商譽、尚未供使用的無形資產以及可使用年期不確定的無形資產，無論是否出現任何減值跡象，均每年估計可收回金額。

- 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允價值減出售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，採用反映當時市場對金錢時間值及有關資產特有風險之評估之稅前貼現率貼現估計未來現金流量至其現值。倘資產產生之現金流入大致上不能獨立於其他資產，可收回金額則按可獨立產生現金流入之最小資產組合（即現金產生單位）釐定。

- 確認減值虧損

倘某項資產或其所屬之現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，則於損益內確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損，首先分配以減少已分配至該現金產生單位（或單位組別）之任何商譽之賬面值，然後按比例減少單位（或單位組別）內其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不得減少至低於其個別公允價值減出售成本（如可計量）或使用價值（如可釐定）。

- 撥回減值虧損

倘用於釐定可收回金額之估計出現有利改變，則撥回減值虧損。

撥回之減值虧損僅限於倘於過往年度未確認減值虧損而釐訂之資產賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回之年度計入損益。

#### (I) 存貨

有關物業發展活動的存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

- 待開發租賃土地

預付土地租賃款項指日常業務過程中開發以持作未來出售的租賃土地的預付款項，乃按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列。

待開發租賃土地成本與收購佔用、使用及開發土地權利有關，主要包括通過公開招標／競投取得土地時或以合作安排或公司收購等方式取得土地時產生的地價。該成本亦包括根據各項協議，就各方擁有的將來已開發樓宇的任何與目標集團須支付的拆遷及安置成本相關的拆遷及安置成本。



## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### – 待售發展中物業

待售發展中物業的成本包含已特別確認的成本，包括土地使用權（見上述附註1(j)及附註1(l)）、發展、材料和供應品總成本、薪資及其他直接開支，以及適當比例的間接費用及資本化借貸成本（見附註1(v)）。可變現淨值為估計售價減估計竣工成本及出售物業將予產生的成本。

### – 持作待售竣工物業

就目標集團開發的竣工物業而言，成本乃按未售出物業所佔該開發項目的總發展成本分攤釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業將予產生的成本。

持作待售竣工物業的成本包括所有購買成本、加工成本以及將存貨運往現址及達成現狀所產生的其他成本。

倘出售物業，所出售物業的賬面值於相關收益確認的期間內確認為支出。物業數額的任何撇減至可變現淨值及物業的所有虧損，均於出現撇減或虧損的期間內確認為支出。物業的任何撇減撥回之數，均於出現撥回的期間內確認為已列作支出的物業數額減少。

### (m) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備後入賬（見附註1(k)），惟倘應收款項為提供予關連人士而不設固定還款期之免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

### (n) 計息借貸

計息借貸初步按公允價值減相關交易成本確認。初步確認後，計息借貸以攤銷成本入賬，而初步確認之金額與贖回價值間之任何差額，連同任何應付利息及費用，均以實際利率法於借貸期內於損益確認。

### (o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認。貿易及其他應付款項其後按攤銷成本入賬，惟倘貼現影響並不重大，則按成本入賬。

### (p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構之活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後三個月內到期且受價值變動之風險影響不大之短期高流通投資。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (q) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的年度內累計。倘有關付款或結算延遲，且其影響重大，則該等金額會按其現值列賬。

除已計入待售物業而尚未確認為開支者外，根據中國有關勞動規例及法規向界定供款退休計劃作出供款的責任在產生時於損益確認為開支。

#### (ii) 終止福利

終止福利於目標集團不再撤銷提供該等福利及其確認涉及終止福利付款的重組成本兩者之較早日期確認。

### (r) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動均於損益確認，惟倘與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項為按年內應課稅收入，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算之預期應付稅項，以及對過往年度應付稅項作出之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣減及應課稅之暫時差額產生，即資產及負債就財務報告用途之賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（僅限於將來很可能取得應課稅溢利而令有關資產得以運用之部分）均會確認。能支持確認由可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因撥回現存應課稅暫時差額而產生之金額，惟此等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣減暫時差額預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定現有應課稅暫時差額是否支持確認由未動用稅項虧損和抵免產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差額若與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在能使用稅項虧損或抵免之同一期間內撥回之情況下，則會被考慮。

確認遞延稅項資產及負債之例外情況為首次確認不會影響會計或應課稅溢利的資產或負債產生的暫時差額（如屬業務合併之一部分則除外），以及與於附屬公司之投資相關的暫時差額，惟就應課稅差額而言，目標集團控制撥回的時間，且有關差額可能不會於可見將來撥回，或就可扣減差額而言，除非其有可能於未來撥回。

當投資物業根據附註1(g)所載會計政策按公允價值列賬，除該物業可計提折舊及以一商業模式（其目的是隨時間而非通過出售消耗該物業所體現之絕大部分經濟利益）持有，確認遞延稅項的金額按該等資產於報告日以賬面值出售的稅率計算。在其他情況下，確認遞延稅項的金額乃按資產及負債的賬



## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

面值以預期變現或結算方式釐定，並根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不貼現計算。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討，倘不再可能獲得足夠之應課稅溢利以運用相關稅項利益，該遞延稅項資產之賬面值便會調低。倘日後可能獲得足夠之應課稅溢利，則任何該等削減金額便會撥回。

分派股息產生的額外所得稅於支付相關股息的責任確認時確認。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨列示，且不予抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債僅於目標公司或目標集團在法律上可強制執行以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合下列額外條件的情況下，才可相互抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言，目標公司或目標集團擬按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 相同應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，擬在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或可收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

### (s) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

#### (i) 已發出財務擔保

財務擔保指一種規定發行人(即擔保人)作出特定付款以彌償該擔保之受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具之條款於到期時支付款項而引致之損失的合約。

目標集團發出財務擔保時，擔保之公允價值初次確認為貿易及其他應付款項之遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公允價值乃參照就類似服務的公平交易中所收取的費用(如可獲取有關資料)，或參照於提供擔保時貸款人實際收取的費用與貸款人在未有提供擔保時估計可收取的費用(如可就有關資料作出可靠估計)之間的利率差額釐定。倘在發出該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據目標集團適用於該類資產的政策予以確認。倘有關代價尚未收取或應予收取，於最初確認任何遞延收入時，即時於損益確認開支。

初步確認為遞延收入的擔保金額於擔保期內於損益攤銷為已發出財務擔保收入。此外，倘(i)擔保金持有人可能根據擔保向目標集團催款，及(ii)向目標集團提出的索償金額預計超出就擔保於貿易及其他應付款項現時列賬的金額(即初步確認的金額減累計攤銷)，則根據附註1(s)(ii)確認撥備。

**(ii) 其他撥備及或然負債**

倘目標集團或目標公司因過往事件而承擔法律或推定責任，並可能須撥出經濟利益以履行相關責任，且能就有關金額作出可靠估計時，則須就時間或金額不定的其他負債確認撥備。倘貨幣之時間值重大，則按履行責任預計所需支出之現值計提撥備。

倘經濟利益撥出之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，惟撥出經濟利益之可能性極低者則除外。倘有關責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則會披露為或然負債，除非撥出經濟利益之可能性極低。

**(t) 收入確認**

收入以已收及應收代價之公允價值計算。倘經濟利益很可能流向目標集團，且收入及成本(如適用)能可靠評估，則收入按以下方式於損益中確認：

**(i) 出售物業**

出售物業所得收入於簽訂買賣協議、收取按金及確認結算餘下銷售所得款項安排或按買賣協議的規定達致可向客戶交付的情況時(以較遲者為準)確認。

出售物業所得收入不包括營業稅或其他有關銷售的稅項，並已扣除交易折扣。收入確認日期前就所出售物業收取的按金及分期付款在財務狀況報表中呈列為「貿易及其他應付款項」項下的「預收款項」。

**(ii) 經營租賃的租金收入**

經營租賃的應收租金收入在租期所涉期間，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產而產生的收益模式則除外。所授租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的一部分。或然租金在其取得的會計期間確認為收益。

**(iii) 酒店營運**

收入按能夠反映提供相關服務時的時間、性質及價值的基準確認。

**(iv) 服務費收入**

有關物業管理服務、廣告服務及其他配套服務的服務費收入於提供有關服務予客戶時確認。

**(v) 投資收入**

— 投資收入於相關金融機構確定獲得收益資格時確認。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (vi) 股息收入

- 非上市投資的股息收入於股東收取款項的權利確立時確認。

### (vii) 利息收入

利息收入採用實際利率法於產生時確認。

### (viii) 政府補助

倘可合理保證目標集團能收取政府補助且符合有關補貼所附條件，則初步於財務狀況報表確認政府補助。補償目標集團開支的補助於開支產生期間有系統地於損益確認為收益。補償目標集團資產成本的補助自資產賬面值扣除，其後於該項資產的可用年期以減少折舊開支的方式於損益實際確認。

### (u) 外幣換算

年內外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

以外幣的過往成本計量的非貨幣資產及負債，按交易日匯率換算。以外幣計值並按公允價值列賬的非貨幣資產及負債，按計量公允價值日期的匯率換算。

### (v) 借貸成本

收購、建造或生產耗時較長方可作擬定用途或出售的資產直接應佔的借貸成本，撥充該資產的成本。其他借貸成本於產生期間列為開支。

資產產生開支，產生借貸成本及進行使資產達至其擬定用途或銷售狀況的必要活動時，借貸成本開始撥充為合資格資產的成本。絕大部分使合資格資產達至其擬定用途或銷售狀況的必要活動中斷或完成時，借貸成本的撥充暫停或終止。

### (w) 關連人士

- (a) 倘符合下列一項，該人士或其直系親屬即與目標集團有關連：
  - (i) 控制或共同控制目標集團；
  - (ii) 對目標集團有重大影響力；或
  - (iii) 為目標集團或目標集團母公司主要管理層成員。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

- (b) 倘符合下列任何條件，該實體即與目標集團有關連：
- (i) 該實體與目標集團為同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此關連）。
  - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或為另一實體為成員公司的集團之成員公司的聯營公司或合營企業）。
  - (iii) 兩個實體均為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體為目標集團或與目標集團關連之實體的僱員離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體由(a)項確定的人士控制或共同控制。
  - (vii) (a)(i)項確定的人士對該實體有重大影響力，或為該實體（或該實體母公司）的主要管理層成員。

一名人士的直系親屬指預期在與該實體交易可能影響該人或受該人影響的家庭成員。

### (x) 分類呈報

經營分類及財務資料呈報之各分類項目金額，乃根據定期提供予目標集團最高行政管理人員以按目標集團各類業務及地理位置分配資源及評估表現的財務資料確定。

編製財務報告時，個別重要經營分類不會合併入賬，除非分類的經濟特徵相似，且產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方法以及監管環境性質相似。符合上述大部分標準的個別非重要經營分類可合併入賬。

## 2 會計判斷與估計

應用目標集團會計政策時，管理層作出下列會計判斷：

### (a) 存貨可變現淨值

如附註1(1)所釋，目標集團持作未來發展土地、發展中物業及持作待售竣工物業按成本及可變現淨值較低者列賬。目標集團基於其近期經驗及所涉物業的性質，估計售價、發展中物業的竣工成本以及物業銷售成本。

倘竣工成本增加或銷售淨額減少，可能導致須就持作待售竣工物業、持作未來發展物業及持作待售發展中物業計提撥備。釐定撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會相應調整該估計變動期間物業的賬面值及撥備。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

鑒於中國物業市場波動無常以及個別物業的特性，實際成本與收入或會高於或低於各報告期末的估計。有關撥備的任何增減會影響未來年度的損益。

### (b) 確認遞延稅項資產

遞延稅項資產基於資產賬面值的預期變現或結算資產賬面值方式，採用於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率確認及計量。釐定遞延稅項資產的賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及有關目標集團經營環境的多項假設，並須董事作出重要判斷。有關假設及判斷的任何變動均會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，因而影響未來年度的純利。

### (c) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

如附註6(a)所釋，目標集團已根據相關中國稅務法律及法規的規定，就土地增值稅估計、做出或計入稅項撥備。實際土地增值稅債項將由稅務機關於物業發展項目完成時釐定，而稅務機關可能不同意計算土地增值稅撥備的基準。撥備的計算取決於最終的稅務決定，因而確定其水平須作出重要判斷。鑒於地方稅務局詮釋的土地增值稅計算基準存在不確定性，實際數值可能高於或低於各報告期末估計的數值。實際數值／估計的任何增減將影響有關決定作出期間的所得稅撥備。

### (d) 確認及分配發展中物業的建築成本

物業的發展成本於建設階段入賬列為發展中物業，並在確認物業銷售時，將被轉撥至損益。發展成本及其他涉及物業銷售的成本作最終結算前，將根據目標集團管理層的最佳估計對該等成本作出累計。

### (e) 投資物業與持作待售物業的分類

目標集團開發持作待售物業及持作賺取租金收入及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作待售物業。在有關物業的發展初期，目標集團對持有物業的用途作出考慮。在建設過程中，倘物業擬於竣工後出售，有關在建物業入賬列作發展中物業，計入流動資產；倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，物業入賬列作在建投資物業。於物業竣工後，持作待售物業會被轉撥至持作待售竣工物業，而持作賺取租金及／或資本增值的物業將由起始階段便被確認為投資物業。

### (f) 貿易應收款項減值

目標集團估計因客戶無力還款而產生的貿易及其他應收款項的減值虧損。目標集團乃基於貿易及其他應收款項結餘的賬齡、客戶信譽及過往撇銷記錄進行估計。倘若客戶的財務狀況轉差，實際的撥備將高於估計。

## 3 分類呈報

營業額為來自物業發展、物業租賃及提供綜合服務的收入，並扣除營業稅及其他銷售有關稅項以及任何交易折扣。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

管理層通常根據目標集團的服務(即目標集團提供的主要產品及服務)確定經營分類。目標集團已確定下列呈報分類。

- 物業發展及銷售：物業銷售
- 商業物業投資與經營：商業物業、辦公室及停車場租賃
- 綜合服務：酒店營運、物業管理服務及其他

由於各產品及服務需要不同的資源及營銷方式，各經營分類單獨管理。

分類資產包括非流動資產及流動資產，除遞延稅項資產及未分配至個別呈報分類的若干資產。

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，用於釐定經營分類及呈報分類損益的計算方法在過往年度並無變動。

就評估分類之間的分類表現及資源分配而言，目標集團高級行政管理人員根據下列基準監測各呈報分類應佔業績及資產：

收益及開支分配至呈報分類乃參照該等分類錄得的銷售及該等分類所產生的開支，或因該等分類應佔資產的折舊或攤銷所產生的開支。

呈報分類盈利乃以除稅前盈利計量。

分類間銷售按現行市價計算。

目標集團的投資物業按其價值計入分類資產，而投資物業的公允價值變動並不計入分類呈報。

**(a) 目標集團的經營分類產生的收益及溢利以及目標集團分類資產概述如下：**

	二零一二年			
	物業發展 及銷售 人民幣千元	商業物業 投資與經營 人民幣千元	綜合服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>收益</b>				
來自外部客戶	138,828	197,943	148,242	485,013
分類間收益	—	2,985	—	2,985
<b>總分類收益</b>	<u>138,828</u>	<u>200,928</u>	<u>148,242</u>	<u>487,998</u>
<b>可呈報分類溢利</b>	<u>34,867</u>	<u>146,040</u>	<u>62,360</u>	<u>243,267</u>
<b>可呈報分類資產</b>	<u>5,410,123</u>	<u>8,588,244</u>	<u>295,744</u>	<u>14,294,111</u>

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

	二零一三年			
	物業發展 及銷售 人民幣千元	商業物業 投資與經營 人民幣千元	綜合服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>收益</b>				
來自外部客戶	1,523,880	270,522	176,178	1,970,580
分類間收益	—	8,962	—	8,962
<b>總分類收益</b>	<b>1,523,880</b>	<b>279,484</b>	<b>176,178</b>	<b>1,979,542</b>
<b>可呈報分類溢利</b>	<b>522,461</b>	<b>217,494</b>	<b>69,789</b>	<b>809,744</b>
<b>可呈報分類資產</b>	<b>5,512,980</b>	<b>9,770,762</b>	<b>272,801</b>	<b>15,556,543</b>
	二零一四年			
	物業發展 及銷售 人民幣千元	商業物業 投資與經營 人民幣千元	綜合服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>收益</b>				
來自外部客戶	4,300,500	351,600	198,534	4,850,634
分類間收益	—	9,231	—	9,231
<b>總分類收益</b>	<b>4,300,500</b>	<b>360,831</b>	<b>198,534</b>	<b>4,859,865</b>
<b>可呈報分類溢利</b>	<b>1,993,466</b>	<b>277,743</b>	<b>85,976</b>	<b>2,357,185</b>
<b>可呈報分類資產</b>	<b>4,985,884</b>	<b>11,144,357</b>	<b>248,391</b>	<b>16,378,632</b>



## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (b) 可呈報分類收益、損益及資產對賬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>收益</b>			
可呈報分類收益	487,998	1,979,542	4,859,865
對銷分類間收益	(2,985)	(8,962)	(9,231)
	<u>485,013</u>	<u>1,970,580</u>	<u>4,850,634</u>
<b>溢利</b>			
可呈報分類溢利	243,267	809,744	2,357,185
投資物業的公允價值增加	651,866	591,353	895,341
其他收益及其他淨虧損	1,995	7,874	18,613
折舊及攤銷	(30,369)	(48,749)	(48,444)
融資成本	(231,443)	(205,516)	(217,324)
應佔合營公司虧損	(137)	(19)	(40)
其他開支	(174,002)	(148,333)	(144,109)
	<u>461,177</u>	<u>1,006,354</u>	<u>2,861,222</u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>			
可呈報分類資產	14,294,111	15,556,543	16,378,632
其他投資及其他流動資產	25,535	447,620	608,477
現金及現金等價物及受限制現金	556,069	1,040,486	1,840,996
遞延稅項資產	195,821	137,441	221,317
其他資產	1,004,688	1,389,380	1,459,079
	<u>16,076,224</u>	<u>18,571,470</u>	<u>20,508,501</u>

### 地區資料

由於目標集團的業務、主要客戶及資產大多位於中國，故並無呈列地區資料。目標集團擁有大量客戶，截至於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度並無來自特定外部客戶的重大收益。



## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 4 其他收益及其他(虧損)/收益淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>其他收益</b>			
利息收入	1,630	5,774	8,491
投資收入	517	1,981	9,372
政府補助	—	49	750
	<u>2,147</u>	<u>7,804</u>	<u>18,613</u>
<b>其他(虧損)/收益淨額</b>			
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(152)	70	—
	<u>(152)</u>	<u>70</u>	<u>—</u>

### 5 除稅前盈利

除稅前盈利乃經扣除/(計入)下列各項：

#### (a) 融資成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行貸款及其他借貸利息	388,445	375,208	589,658
減：資本化為發展中物業之利息開支	(157,002)	(169,692)	(372,334)
	<u>231,443</u>	<u>205,516</u>	<u>217,324</u>

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的借貸成本已分別按介乎5.96%至7.98%、5.4%至8.5%及5.4%至9.5%之年息率資本化。

#### (b) 員工成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金、薪資及其他福利	92,390	102,826	117,530
界定供款退休計劃之供款(附註)	4,727	5,893	7,456
	<u>97,117</u>	<u>108,719</u>	<u>124,986</u>

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

附註：根據中國相關勞工法例及法規，目標集團的中國附屬公司參與由中國省級及市級政府機關籌辦的界定供款退休福利計劃（「計劃」），據此，中國附屬公司須根據合資格僱員薪資的若干百分比向計劃作出供款。目標集團已累計所須作出的供款，並於到期作出供款時將其匯至有關地方政府機關。地方政府機關負責向受計劃保障的退休僱員支付退休金。

除上述供款外，目標集團並無其他支付與計劃相關的退休福利金的重大責任。

### (c) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
折舊及攤銷	30,369	48,749	48,444
減值虧損			
— 貿易及其他應收款項 (附註17(b))	235	231	307
經營租賃費用：最低租賃付款	21,044	27,008	24,754
核數師酬金			
— 核數服務	809	689	1,739
投資物業應收租金*	(197,943)	(270,522)	(351,600)
減：直接支出	54,888	61,990	83,088
	(143,055)	(208,532)	(268,512)
出售物業成本	103,961	1,001,419	2,307,034

\* 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，投資物業應收租金分別包括或有租金人民幣零元、人民幣3,310,000元及人民幣9,416,000元。

## 6 綜合損益表內所得稅

### (a) 綜合損益表內所得稅開支指：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>			
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	6,453	2,876	416,303
中國土地增值稅	4,035	90,176	471,055
<b>遞延稅項</b>			
暫時差額的產生及撥回 (附註23(b))	119,260	233,004	244,905
	129,748	326,056	1,132,263

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (b) 按適用稅率計算的稅務開支及會計盈利的對賬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅前盈利	461,177	1,006,354	2,861,222
減：土地增值稅	<u>(4,035)</u>	<u>(90,176)</u>	<u>(471,055)</u>
除企業所得稅前盈利	<u>457,142</u>	<u>916,178</u>	<u>2,390,167</u>
25%計算的除企業所得稅前盈利的名義稅項	114,322	229,049	597,554
不可扣稅開支	7,992	6,834	–
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	3,310	36	780
未確認其他暫時差額的稅務影響	89	(39)	(3,732)
中國附屬公司的可分派盈利預扣稅	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>66,606</u>
企業所得稅	125,713	235,880	661,208
土地增值稅	<u>4,035</u>	<u>90,176</u>	<u>471,055</u>
所得稅開支	<u>129,748</u>	<u>326,056</u>	<u>1,132,263</u>

#### 附註：

- (a) 根據中國企業所得稅法，組成目標集團之中國實體的法定企業所得稅稅率為25%。
- (b) 目標集團銷售於中國所開發物業須按價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用規例，土地增值稅乃按銷售物業所得款項減可扣減支出(包括土地使用權租賃支出、借款成本及所有合資格物業發展開支)計算。
- (c) 根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，外商投資企業的海外投資者須就來自中國附屬公司盈利的股息繳付10%預扣所得稅，目標集團在可預見將來分派股息，應計提相關預扣稅。目標集團已就截至二零一四年十二月三十一日止年度的預扣所得稅確認遞延稅項(以可預見未來將以宣派股息的估計金額為限)。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 7 董事酬金

根據新香港公司條例(第622章)附表11第78條及參照前香港公司條例(第32章)第161條披露之董事酬金如下：

#### 截至二零一二年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	界定供款退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>董事</b>				
黃康境	512	79	18	609
胡麗芳	—	—	—	—
	<u>512</u>	<u>79</u>	<u>18</u>	<u>609</u>

#### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	界定供款退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>董事</b>				
黃康境	530	159	24	713
胡麗芳	—	—	—	—
	<u>530</u>	<u>159</u>	<u>24</u>	<u>713</u>

#### 截至二零一四年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	界定供款退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>董事</b>				
黃康境	531	159	26	716
胡麗芳	—	—	—	—
	<u>531</u>	<u>159</u>	<u>26</u>	<u>716</u>

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 8 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中，一名、一名及一名為董事，其截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之薪酬分別披露於附註7。其他四名、四名及四名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之薪酬總額分別如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	2,917	3,104	3,159
退休計劃供款	<u>53</u>	<u>73</u>	<u>78</u>
	<u>2,970</u>	<u>3,177</u>	<u>3,237</u>

四名、四名及四名最高薪酬人士(附註7所披露的董事除外)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薪酬分別介乎以下組別：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
零至1,000,000港元	3	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

### 9 其他全面收益

#### (a) 與其他全面收益各組成部分相關的稅務影響

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	除稅前金額 人民幣千元	稅項支出 人民幣千元	除稅後金額 人民幣千元
換算非中國內地業務的財務報表的匯兌差額	(8)	-	(8)
可供出售證券：			
公允價值儲備變動淨額	<u>132</u>	<u>(33)</u>	<u>99</u>
	<u>124</u>	<u>(33)</u>	<u>91</u>

## 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

	除稅前金額 人民幣千元	稅項支出 人民幣千元	除稅後金額 人民幣千元
換算非中國內地業務的財務報表的匯兌差額	3,227	-	3,227
可供出售證券：			
公允價值儲備變動淨額	<u>323</u>	<u>(184)</u>	<u>139</u>
其他全面收益	<u>3,550</u>	<u>(184)</u>	<u>3,366</u>

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度

	除稅前金額 人民幣千元	稅項支出 人民幣千元	除稅後金額 人民幣千元
換算非中國內地業務的財務報表的匯兌差額	(135)	-	(135)
可供出售證券：			
公允價值儲備變動淨額	<u>(385)</u>	<u>220</u>	<u>(165)</u>
其他全面收益	<u>(520)</u>	<u>220</u>	<u>(300)</u>

#### (b) 其他全面收益組成部分，並已作出重新分類調整

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
可供出售證券：			
年內確認之公允價值變動	99	139	(32)
重新分類調整轉入損益表之金額			
- 出售收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(133)</u>
期內於其他全面收益內確認之公允價值儲備 變動淨額	<u>99</u>	<u>139</u>	<u>(165)</u>

## 10 每股基本及攤薄盈利

有關期間的每股基本盈利乃按截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度目標公司普通權益股東應佔盈利及於有關期間的10,000股、10,000股及10,000股目標公司股份計算。

目標公司於整個有關期間內並無任何潛在攤薄股份。因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 11 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機器及電子 設備及其他 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>							
於二零一二年一月一日	315,276	623	2,986	22,684	9,280	6,511	357,360
添置	78,029	4,116	3,569	2,608	1,028	47,210	136,560
轉讓	39,363	12,086	-	1,004	-	(52,453)	-
出售	-	-	-	(331)	-	-	(331)
於二零一二年十二月三十一日	432,668	16,825	6,555	25,965	10,308	1,268	493,589
於二零一三年一月一日	432,668	16,825	6,555	25,965	10,308	1,268	493,589
添置	6,072	23,590	1,423	4,066	3,369	1,418	39,938
轉讓	1,418	240	-	1,028	-	(2,686)	-
出售	-	-	(394)	-	(3)	-	(397)
於二零一三年十二月三十一日	440,158	40,655	7,584	31,059	13,674	-	533,130
於二零一四年一月一日	440,158	40,655	7,584	31,059	13,674	-	533,130
添置	1,424	11,546	3,846	1,514	854	1,131	20,315
轉讓	1,131	-	-	-	-	(1,131)	-
於二零一四年十二月三十一日	442,713	52,201	11,430	32,573	14,528	-	553,445
<b>累計折舊：</b>							
於二零一二年一月一日	25,301	80	994	7,738	1,771	-	35,884
年內支出	23,159	322	634	4,046	1,954	-	30,115
出售時撥回	-	-	-	(73)	-	-	(73)
於二零一二年十二月三十一日	48,460	402	1,628	11,711	3,725	-	65,926
二零一三年一月一日	48,460	402	1,628	11,711	3,725	-	65,926
年內支出	29,879	9,924	1,362	4,226	2,858	-	48,249
出售時撥回	-	-	(375)	-	(2)	-	(377)
於二零一三年十二月三十一日	78,339	10,326	2,615	15,937	6,581	-	113,798
於二零一四年一月一日	78,339	10,326	2,615	15,937	6,581	-	113,798
年內支出	29,974	8,646	1,675	5,127	2,342	-	47,764
於二零一四年十二月三十一日	108,313	18,972	4,290	21,064	8,923	-	161,562

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機器及電子 設備及其他 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面淨值：							
於二零一二年十二月三十一日	<u>384,208</u>	<u>16,470</u>	<u>4,927</u>	<u>14,207</u>	<u>6,583</u>	<u>1,268</u>	<u>427,663</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>361,819</u>	<u>30,376</u>	<u>4,969</u>	<u>15,075</u>	<u>7,093</u>	<u>-</u>	<u>419,332</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>334,400</u>	<u>33,276</u>	<u>7,140</u>	<u>11,462</u>	<u>5,605</u>	<u>-</u>	<u>391,883</u>

物業之賬面淨值分析如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
香港以外地區			
— 10至50年	13,124	52,466	51,272
— 50年以上	<u>371,084</u>	<u>309,353</u>	<u>283,128</u>
	<u>384,208</u>	<u>361,819</u>	<u>334,400</u>
指			
— 租賃土地及樓宇	<u>384,208</u>	<u>361,819</u>	<u>334,400</u>

目標集團的若干銀行貸款乃由截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日賬面值分別為人民幣333,138,000元、人民幣312,711,000元及人民幣285,541,000元的若干物業、廠房及設備作抵押(附註22)。



## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 12 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
<b>成本</b>	
於二零一二年一月一日	568
添置	<u>1,296</u>
於二零一二年十二月三十一日	----- 1,864
於二零一三年一月一日	1,864
添置	<u>2,114</u>
於二零一三年十二月三十一日	----- 3,978
於二零一四年一月一日	3,978
添置	<u>1,395</u>
於二零一四年十二月三十一日	----- 5,373
<b>累計攤銷：</b>	
於二零一二年一月一日	183
年內支出	<u>254</u>
於二零一二年十二月三十一日	----- <u>437</u>
於二零一三年一月一日	437
年內支出	<u>500</u>
於二零一三年十二月三十一日	----- 937
於二零一四年一月一日	937
年內支出	<u>680</u>
於二零一四年十二月三十一日	----- <u>1,617</u>
<b>賬面淨值：</b>	
於二零一二年十二月三十一日	<u>1,427</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>3,041</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>3,756</u>

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 13 投資物業

(a) 有關期間投資物業變動如下：

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	6,050,644	1,529,569	7,580,213
添置	–	356,167	356,167
公允價值調整	296,283	355,583	651,866
於二零一二年十二月三十一日	<u>6,346,927</u>	<u>2,241,319</u>	<u>8,588,246</u>
<b>指：</b>			
估值	<u>6,346,927</u>	<u>2,241,319</u>	<u>8,588,246</u>
於二零一三年一月一日	6,346,927	2,241,319	8,588,246
添置	–	591,165	591,165
轉讓	1,549,531	(1,549,531)	–
公允價值調整	447,346	144,007	591,353
於二零一三年十二月三十一日	<u>8,343,804</u>	<u>1,426,960</u>	<u>9,770,764</u>
<b>指：</b>			
估值	<u>8,343,804</u>	<u>1,426,960</u>	<u>9,770,764</u>
於二零一四年一月一日	8,343,804	1,426,960	9,770,764
添置	–	476,920	476,920
公允價值調整	580,472	314,869	895,341
於二零一四年十二月三十一日	<u>8,924,276</u>	<u>2,218,749</u>	<u>11,143,025</u>
<b>指：</b>			
估值	<u>8,924,276</u>	<u>2,218,749</u>	<u>11,143,025</u>

(b) 投資物業之賬面淨值分析如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
香港以外地區			
– 50年以上	3,922,219	5,026,838	5,969,331
– 10至50年	<u>4,666,027</u>	<u>4,743,926</u>	<u>5,173,694</u>
小計	<u>8,588,246</u>	<u>9,770,764</u>	<u>11,143,025</u>

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

投資物業包括多項向第三方出租的商用物業及辦公室物業。各項租賃均設有1年至20年的初步不可撤銷期限。

### (c) 公允價值等級

於報告期末計量的投資物業的公允價值第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值（定義見國際財務報告準則第13號，公允價值計量）。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，概無於第一級與第二級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。目標集團的政策為於發生公允價值等級轉撥的各報告期末時，確認公允價值等級中不同級別之間的轉撥。

所有目標集團的投資物業於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日由獨立測量師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司重新估值，其部份員工為香港測量師學會會員，對所估值物業地點及類別擁有近期經驗。目標集團管理層已於各報告日期進行估值時與測量時討論估值假設及估值結果。

目標集團主要使用的第三級不可觀察輸入數據如下：

	估值技術	不可觀察輸入數據	於十二月三十一日		
			二零一二年	二零一三年	二零一四年
已竣工投資物業	收入法	資本化率	3%-5%	3%-5.5%	3%-5.5%
		預期入住率	92%-100%	93%-100%	95%-100%
在建投資物業	比較法	預期利潤率	10%	10%	10%

投資物業由多項位於中國的商業及住宅物業組成。

已竣工投資物業的公允價值通過使用收入法釐定，並經參考來自現有租賃及/或在現行市場上可予實現的物業租金收入淨額及使用市場數據所得的資本化率。

在建投資物業的公允價值通過使用比較法釐定，並經參考相關市場上可用的土地可資比較銷售憑據以得出假設已竣工的物業公允價值（如適用），經扣除以下項目：

- 由市場參與者產生的物業竣工將予支銷的估計建築成本及專業費用；及
- 市場參與者要求持有及開發物業直至竣工的估計利潤率。

估計開發成本或利潤率越高，在建投資物業的公允價值越低。

### (d) 根據經營租賃出租之物業

目標集團根據經營租賃出租投資物業。租賃一般初步為期1至20年。或有租金於產生的會計期間自損益扣除。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

根據經營租賃持有並於其他方面符合投資物業定義的所有物業，均分類為投資物業。

目標集團根據不可撤銷經營租賃應收最低租金款項總額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	178,188	217,379	259,910
一年後但五年內	330,565	387,704	455,291
五年後	46,599	195,075	94,628
	<u>555,352</u>	<u>800,158</u>	<u>809,829</u>

- (e) 目標集團的若干銀行貸款乃由截至二零一二年、二零一三年及二零一四年賬面值分別為人民幣6,065,865,000元、人民幣7,598,629,000元及人民幣7,784,734,000元若干投資物業作抵押(附註22)。

### 14 於合營公司的權益

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應佔資產淨值	6,259	6,240	6,200
應收合營公司款項	<u>459,091</u>	<u>498,957</u>	<u>515,557</u>
	<u>465,350</u>	<u>505,197</u>	<u>521,757</u>

應收合營公司款項為無抵押、免息、並無固定還款期及預期不會於12個月內收回。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

貴集團於合營公司之權益詳情如下，乃使用權益法於財務資料入賬：

合營公司名稱	公司組成形式	成立及經營地點	繳足股本詳情 人民幣千元	目標集團 截至十二月三十一日 持有的實際權益			主要業務
				二零一二年	二零一三年	二零一四年	
深圳市安元實業發展有限公司	註冊成立	中國	23,800	40%	40%	40%	物業開發
益陽中核物業有限公司	註冊成立	中國	500	40%	40%	40%	物業管理

附註1： 深圳市安元實業發展有限公司（「深圳安元」）由黃康境先生以信託形式為目標集團持有，並由目標集團與一名人士（該合營公司的另一名投資者）成立以從事深圳重建項目。

附註2： 益陽中核物業有限公司由目標集團與該合營企業於中國內地另一名投資者湖南中核無紡有限公司共同成立以從事目標集團住宅物業項目的物業管理。

益陽中核物業有限公司被認為於有關期間對本集團經營業績而言並不重大。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

下表披露深圳市安元就會計政策的任何差異作出調整的財務資料概要及與財務資料的賬面值的對賬：

	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>合營企業的總額</b>			
流動資產	487,349	527,194	543,498
非流動資產	92	46	34
流動負債	(471,793)	(511,641)	(528,032)
非流動負債	–	–	–
權益	15,648	15,599	15,500
計入上述資產及負債：			
現金及現金等價物	91,697	90,283	90,225
即期金融負債(不包括貿易及其他應付款項)	–	61	40
收入	–	–	–
虧損及年度全面收益總額	342	48	100
計入上述虧損：			
折舊及攤銷	114	46	16
與目標集團於合營公司的權益的對賬：			
合營公司的資產淨值總額	15,648	15,599	15,500
目標集團的實際權益	40%	40%	40%
目標集團應佔合營公司的資產淨值	6,259	6,240	6,200
財務資料的賬面值	<u>6,259</u>	<u>6,240</u>	<u>6,200</u>

### 15 其他投資

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
可供出售金融資產：			
– 非上市	4,500	296,400	347,767
– 於中國上市	<u>1,035</u>	<u>1,220</u>	<u>–</u>
	<u>5,535</u>	<u>297,620</u>	<u>347,767</u>

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，目標集團的可供出售金融資產被視為並無減值。

目標集團的信貸風險以及有關其他投資的公允價值資料披露於附註25。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 16 存貨

(a) 綜合財務狀況表中的存貨包括：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持作未來開發待售物業	901,475	576,310	644,660
待售在建物業	2,949,868	1,959,094	3,828,663
持作待售竣工物業	1,415,382	2,774,857	459,143
其他	<u>1,393</u>	<u>1,578</u>	<u>1,992</u>
總計	<u>5,268,118</u>	<u>5,311,839</u>	<u>4,934,458</u>

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，若干待售在建物業及持作待售竣工物業就授予目標集團的若干銀行貸款及其他借款作出抵押(附註22)。

(b) 持作待售物業開發的土地賬面值分析如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
香港以外地區			
— 50年以上	857,807	1,187,372	785,615
— 10至50年	<u>92,123</u>	<u>123,824</u>	<u>173,892</u>
	<u>949,930</u>	<u>1,311,196</u>	<u>959,507</u>

(c) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已售存貨賬面值	<u>103,961</u>	<u>1,001,419</u>	<u>2,307,034</u>

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，預期於超過一年後收回的存貨金額分別為人民幣3,393,301,000元、人民幣2,536,982,000元及人民幣4,475,315,000元，均處於正常營運週期內並列作流動資產。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 17 貿易及其他應收款項

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收貿易賬款	42,764	40,627	39,485
減：呆賬撥備(附註17(b))	<u>235</u>	<u>466</u>	<u>773</u>
	42,529	40,161	38,712
按金、預付款項及其他應收款項	347,284	410,742	558,080
應收關聯方款項	<u>57,078</u>	<u>321,268</u>	<u>228,415</u>
總計	<u><u>446,891</u></u>	<u><u>772,171</u></u>	<u><u>825,207</u></u>

應收關連人士款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

#### (a) 賬齡分析

於報告期末，計入貿易及其他應收款項之貿易應收賬款(扣除呆賬撥備)基於發票日期(或收入確認日期，以較早者為準)的賬齡分析如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1個月內	3,821	1,630	3,057
1至12個月	20,423	5,567	5,630
12至24個月	10,236	19,955	1,533
超過24個月	<u>8,049</u>	<u>13,009</u>	<u>28,492</u>
總計	<u><u>42,529</u></u>	<u><u>40,161</u></u>	<u><u>38,712</u></u>

目標集團的信貸政策詳情載於附註25(a)。

#### (b) 貿易應收賬款減值

關於貿易應收賬款的減值虧損以撥備賬記錄，惟目標集團信納收回有關款項的可能性微乎其微則除外，於此情況下，減值虧損則自貿易應收賬款中直接撇銷(見附註1(k)(ii))。



## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

年內呆賬撥備變動(包括個別及共同虧損部份)如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	79	235	466
已確認減值虧損	235	231	307
撤銷不可收回金額	(79)	—	—
	<u>235</u>	<u>466</u>	<u>773</u>
於十二月三十一日	<u>235</u>	<u>466</u>	<u>773</u>

### (c) 並未減值的貿易應收賬款

概無逾期或減值的貿易應收款項。

## 18 受限制現金

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，受限制現金主要包括關聯方發出的信用證已質押存款(參見附註28(e))、承包商建築合約的履約按金及目標集團的銀行貸款。

## 19 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行結餘及現金	<u>512,984</u>	<u>652,588</u>	<u>1,099,118</u>

## 20 其他流動資產

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非上市可供出售投資	<u>20,000</u>	<u>150,000</u>	<u>260,710</u>

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，非上市可供出售投資主要指於金融機構所發行的理財產品的投資，該等投資可應要求予以贖回或於十二個月以內到期。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，該等理財產品的公允價值分別與其賬面值相若。

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，目標集團的可供出售非上市權益工具被視為並無減值。

目標集團所面臨的信貸風險以及有關該等投資的公允價值資料披露於附註25。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 21 貿易及其他應付款項

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應付款項(i)	1,431,761	1,068,488	1,474,703
預收款項(ii)	3,530,645	4,176,802	679,195
應付利息	–	20,390	4,119
其他應付款項及應計費用(iii)	435,337	455,738	382,432
應付控股股東款項(iv)	94,676	88,671	100,411
應付關聯方款項	8,901	2,916	5,752
總計	<u>5,501,320</u>	<u>5,813,005</u>	<u>2,646,612</u>

(i) 貿易應付賬款計入貿易應付款項，於各報告期末基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1個月內	1,222,297	797,223	1,088,048
1至12個月	158,537	155,037	336,282
12至24個月	46,394	95,528	24,022
24個月以上	4,533	20,700	26,351
總計	<u>1,431,761</u>	<u>1,068,488</u>	<u>1,474,703</u>

貿易應付款項主要指應付承包商款項。應付承包商款項參考有關建設工程進度及協定里程碑作出。

(ii) 預收款項主要包括來自買家的銷售所得款項。

(iii) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，其他應付款項及應計費用分別包括存款及應付保留金人民幣80,136,000元、人民幣98,362,000元及人民幣111,814,000元，預期將於超過一年後付清。

(iv) 應付控股股東款項及應付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 22 銀行貸款及其他借款

截至各報告期末，銀行貸款及其他借款的擔保情況如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>即期</b>			
有抵押銀行貸款	1,795,793	625,069	1,170,494
有抵押其他借款	75,000	–	570,000
有擔保銀行貸款	<u>4,000</u>	<u>404,000</u>	<u>22,000</u>
	<u>1,874,793</u>	<u>1,029,069</u>	<u>1,762,494</u>
<b>非即期</b>			
有抵押銀行貸款	2,255,985	3,941,705	5,143,538
有抵押其他借款	–	500,000	1,110,000
有擔保銀行貸款	<u>26,000</u>	<u>22,000</u>	<u>–</u>
	<u>2,281,985</u>	<u>4,463,705</u>	<u>6,253,538</u>
總計	<u><u>4,156,778</u></u>	<u><u>5,492,774</u></u>	<u><u>8,016,032</u></u>

截至各報告期末，銀行貸款及其他借款按以下年期償還：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內或按要求	<u>1,874,793</u>	<u>1,029,069</u>	<u>1,762,494</u>
一年後但兩年內	449,080	1,793,613	2,649,807
兩年後但五年內	1,198,396	1,479,140	2,336,610
五年後	<u>634,509</u>	<u>1,190,952</u>	<u>1,267,121</u>
	<u>2,281,985</u>	<u>4,463,705</u>	<u>6,253,538</u>
總計	<u><u>4,156,778</u></u>	<u><u>5,492,774</u></u>	<u><u>8,016,032</u></u>

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

銀行貸款及其他借款由以下資產擔保：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
待售在建物業	466,674	128,319	783,153
持作待售竣工物業	153,783	508,151	376,068
投資物業	6,065,865	7,598,629	7,784,734
物業、廠房及設備	333,138	312,711	285,541
已質押存款證	–	350,000	400,000
總計	<u>7,019,460</u>	<u>8,897,810</u>	<u>9,629,496</u>

此外，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團賬面值分別為人民幣4,051,778,000元、人民幣4,566,776,000元及人民幣6,314,032,000元的有抵押銀行貸款以若干附屬公司的實繳資本擔保。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，若干關聯方就總額分別為人民幣3,861,181,000元、人民幣4,724,194,000元及人民幣6,862,032,000元之若干銀行貸款及其他借款向目標集團提供無限連帶擔保（參見附註28(d)）。該等數額中，人民幣80,000,000元、人民幣60,000,000元及人民幣180,000,000元亦共同由獨立第三方分別於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日作出擔保。此外，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，金額分別為人民幣零元、人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元的有抵押銀行貸款由控股股東配偶何亞興女士擁有的若干物業作共同抵押。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團的若干銀行信貸須符合關於目標集團附屬公司若干財務比率及償付時間表的契約。該等規定為金融機構借貸安排的常見條款。倘目標集團違反有關契約，則已提取的信貸將成為按要求償還。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，概無違反有關契約。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，銀行貸款年利率分別為5.5%至21%、5.4%至8.6%及6.2%至9.5%。

### 23 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
預付中國企業所得稅	11,460	41,816	632
預付中國土地增值稅	<u>89,644</u>	<u>121,763</u>	<u>16,993</u>
於綜合財務狀況表 確認的預付稅款	<u>101,104</u>	<u>163,579</u>	<u>17,625</u>

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
中國企業所得稅	3,398	2,292	186,684
中國土地增值稅	150,386	130,723	469,112
於綜合財務狀況表 確認的即期稅項負債	<u>153,784</u>	<u>133,015</u>	<u>655,796</u>

### (b) 已確認遞延稅項資產及負債

- (i) 於有關期間，遞延稅項資產／(負債)於綜合財務狀況表確認的組成部分及變動情況呈列如下：

	稅項虧損 人民幣千元	應計土地 增值稅 人民幣千元	中國股息預 扣稅 人民幣千元	投資物業 估值 人民幣千元	關於投資		總計 人民幣千元
					物業的 折舊撥備 人民幣千元	其他暫時性 差異 人民幣千元	
遞延稅項產生自：							
於二零一二年一月一日	83,929	37,762	-	(1,495,917)	(17,509)	-	(1,391,735)
於損益計入／(扣除)的金額	84,661	(10,531)	-	(162,966)	(18,793)	(11,631)	(119,260)
於其他全面收益扣除的金額	-	-	-	-	-	(9)	(9)
於二零一二年十二月三十一 日	<u>168,590</u>	<u>27,231</u>	<u>-</u>	<u>(1,658,883)</u>	<u>(36,302)</u>	<u>(11,640)</u>	<u>(1,511,004)</u>
於二零一三年一月一日	168,590	27,231	-	(1,658,883)	(36,302)	(11,640)	(1,511,004)
於損益(扣除)／計入的金額	(71,275)	5,398	-	(147,838)	(21,223)	1,934	(233,004)
於其他全面收益扣除的金額	-	-	-	-	-	(46)	(46)
於二零一三年十二月三十一 日	<u>97,315</u>	<u>32,629</u>	<u>-</u>	<u>(1,806,721)</u>	<u>(57,525)</u>	<u>(9,752)</u>	<u>(1,744,054)</u>
於二零一四年一月一日	97,315	32,629	-	(1,806,721)	(57,525)	(9,752)	(1,744,054)
於損益計入／(扣除)的金額	2,014	83,270	(66,606)	(223,835)	(25,561)	(14,187)	(244,905)
於其他全面收益扣除的金額	-	-	-	-	-	55	55
於二零一四年十二月三十一 日	<u>99,329</u>	<u>115,899</u>	<u>(66,606)</u>	<u>(2,030,556)</u>	<u>(83,086)</u>	<u>(23,884)</u>	<u>(1,988,904)</u>

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

(ii) 與綜合財務狀況表的對賬：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	195,821	137,441	221,317
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨值	<u>(1,706,825)</u>	<u>(1,881,495)</u>	<u>(2,210,221)</u>
	<u>(1,511,004)</u>	<u>(1,744,054)</u>	<u>(1,988,904)</u>

### (c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(r)所載的會計政策，鑒於不大可能會有未來應課稅收入可用於抵銷虧損，故截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團並未就若干附屬公司的累計稅務虧損分別為人民幣35,882,000元、人民幣29,335,000元及人民幣30,442,000元確認遞延稅項資產。

根據現行稅法，香港業務產生的稅務虧損不會到期。中國內地業務產生的稅務虧損於相關會計年度結束後五年到期。

### (d) 未確認遞延稅項負債

中國企業所得稅法及其實施細則規定，自二零零八年一月一日起，中國居民企業向其非中國居民企業投資者獲得的盈利派發之股息須繳納10%的預扣稅，除非根據稅收協定或安排進行扣減。根據中港雙重徵稅安排，倘香港納稅居民為中國企業的「實益擁有人」並直接持有其25%或以上股權，則可享有5%的寬減預扣稅稅率。

由於目標集團控制其於中國附屬公司分派盈利的數量及時機，故僅於有關盈利預期將於可預見未來分派的情況下為遞延稅項負債進行撥備。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團中國附屬公司之未分派盈利暫時性差額分別為人民幣422,040,000元、人民幣413,584,000元及人民幣663,794,000元，並未就該等金額確認遞延稅項負債。截至二零一四年十二月三十一日，遞延稅項負債人民幣66,606,000元(附註23(b))以將於可預見未來宣派的預計股息金額進行確認。鑒於目標集團控制該等附屬公司的股息政策，且並無計劃於當時的可預見未來出售該等附屬公司，故並未就截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日的應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 24 股本及儲備

#### (a) 股本

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
法定：(附註1)			
10,000股每股1港元的普通股(附註2)	11	11	-
已發行及繳足的普通股：			
於一月一日及十二月三十一日	11	11	11

附註1：根據自二零一四年三月三日起生效之新香港公司條例(第622章)，法定股本的概念不復存在。

附註2：根據新香港公司條例(第622章)第135條，目標公司的股份自二零一四年三月三日起不再具有面值。該轉變不會影響已發行股數或任何股東的相關權利。

#### (b) 儲備的性質及目的

##### (i) 其他儲備

其他儲備指控股股東作出的資本供款。

##### (ii) 公允價值儲備

公允價值儲備包括報告期末持有的可供出售證券公允價值之累計變化淨值，並根據附註1(g)中的會計政策處理。

##### (iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算境外業務的財務報表所產生的所有外匯差額。該儲備根據附註1(u)中的會計政策處理。

##### (iv) 中國法定儲備

根據中國會計準則及法規，目標集團各中國附屬公司均須經抵銷去年虧損後撥出10%之除稅後盈利至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到註冊資本的50%為止。轉撥至該儲備後方可向母公司分派盈利。

經相關部門批准後，法定儲備可用以抵銷累計虧損或增加該附屬公司之資本，惟有關發行後的結餘不得少於註冊資本的25%。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (c) 儲備的可分派性

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，根據新香港公司條例(第622章)第6部的條文規定計算，可向目標集團的股權所有人分派的儲備總額分別為人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元。

### (d) 股息

於二零一五年四月三十日，目標公司向其權益股東宣派股息人民幣89,062,000元。報告期末後宣派之股息並未確認為截至二零一四年十二月三十一日之負債。

### (e) 資本管理

目標集團管理資本的主要目標為保障目標集團持續經營的能力，以向其物業開發項目提供資金、為股東及其他利益相關者提供回報及利益，以及維持最佳資本結構以減少資本成本。

目標集團定期積極檢討及管理其資本結構，以維持可能與高借貸水平有關的較高股東回報與穩健資本狀況帶來的優勢及擔保之間的平衡，並根據經濟狀況的變動調整資本結構。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的經調整淨負債資本比率如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動負債：			
銀行貸款及其他借款	1,874,793	1,029,069	1,762,494
非流動負債			
銀行貸款及其他借款	<u>2,281,985</u>	<u>4,463,705</u>	<u>6,253,538</u>
負債總額	4,156,778	5,492,774	8,016,032
減：現金及現金等價物及受限制現金	<u>556,069</u>	<u>1,040,486</u>	<u>1,840,996</u>
<b>經調整負債淨額</b>	<b><u>3,600,709</u></b>	<b><u>4,452,288</u></b>	<b><u>6,175,036</u></b>
總權益	<u>4,557,517</u>	<u>5,251,181</u>	<u>6,979,840</u>
經調整淨負債資本比率	<u>79%</u>	<u>85%</u>	<u>88%</u>

## 25 財務風險管理與金融工具的公允價值

目標集團的日常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。該等風險由目標集團採用下列財務管理政策及慣例限制：



## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (a) 信貸風險

目標集團的信貸風險主要來自現金及現金等價物、已質押及受限制存款、貿易及其他應收款項以及其他金融資產。

管理層已制定信貸政策，持續監察所承受的信貸風險。

目標集團持有之現金及現金等價物、已質押及限制性存款以及其他金融資產，乃主要存放或安放在聲譽卓著之商業銀行等金融機構。信貸風險被視為極低。目標集團對照金融機構之信貸風險制定存款限額。

就貿易應收賬款而言，由於目標集團一般於轉讓物業所有權前收取買方之全額付款，故信貸風險得以降低。就物業銷售及物業租賃所得之尚未收取應收款項而言，目標集團持續監測租賃、客戶及其他對手的違約情況，個別確定及將該資料納入信貸風險監控中。

就應收合營公司款項而言，目標集團通過評估及密切監測其財務狀況及盈利能力，滿足其資本需求。

就應收第三方之其他應收款項而言，目標集團基於經營需求檢討及管理有關風險。

鑑於客戶數目眾多，目標集團並無集中信貸風險。目標集團於有關期間並無錄得重大壞賬虧損。

最高信貸風險為綜合財務狀況表中各金融資產的賬面值。除附註27所載目標集團提供的財務擔保外，目標集團並無提供任何其他可能導致目標集團面臨信貸風險的擔保。該等財務擔保於各報告期末所涉的最高信貸風險披露於附註27。

有關目標集團貿易及其他應收款項所產生的信貸風險的進一步量化披露載於附註17。

### (b) 流動資金風險

管理層持續審閱目標集團的流動資金狀況，包括審閱預期現金流入及流出、各物業項目的銷售／預售業績、貸款及借款到期情況以及計劃物業開發項目的進度，以監控目標集團的短期及長期流動資金需求。目標集團的政策為定期監控流動資金需求及其借貸契諾的遵守情況，以確保維持足夠的資金儲備，及向主要金融機構取得充足承諾資金，以應付短期及長期流動資金需求。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

下表載列目標集團金融負債於各報告期末的餘下合約期限。合約期限乃根據合約未貼現現金流量（包括以合約利率或（倘浮動）各報告期末現行的利率估算的利息付款）以及目標集團需要還款的最早日期計算：

	賬面值	總合約未貼 現現金流量	一年內或 按要求	超過一年 但少於兩年	超過兩年 但少於五年	五年以上
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>二零一二年</b>						
貿易及其他應付款項	5,501,320	5,501,320	5,421,184	80,136	-	-
銀行貸款及其他借款	<u>4,156,778</u>	<u>4,818,663</u>	<u>2,186,558</u>	<u>617,672</u>	<u>1,333,145</u>	<u>681,288</u>
總計	<u>9,658,098</u>	<u>10,319,983</u>	<u>7,607,742</u>	<u>697,808</u>	<u>1,333,145</u>	<u>681,288</u>
<b>二零一三年</b>						
貿易及其他應付款項	5,813,005	5,813,005	5,714,643	98,362	-	-
銀行貸款及其他借款	<u>5,492,774</u>	<u>6,510,063</u>	<u>1,434,204</u>	<u>2,122,808</u>	<u>1,673,675</u>	<u>1,279,376</u>
總計	<u>11,305,779</u>	<u>12,323,068</u>	<u>7,148,847</u>	<u>2,221,170</u>	<u>1,673,675</u>	<u>1,279,376</u>
<b>二零一四年</b>						
貿易及其他應付款項	2,646,612	2,646,612	2,534,798	111,814	-	-
銀行貸款及其他借款	<u>8,016,032</u>	<u>9,534,963</u>	<u>2,398,737</u>	<u>3,152,064</u>	<u>2,618,034</u>	<u>1,366,128</u>
總計	<u>10,662,644</u>	<u>12,181,575</u>	<u>4,933,535</u>	<u>3,263,878</u>	<u>2,618,034</u>	<u>1,366,128</u>

### (c) 利率風險

目標集團利率風險主要來自現金及現金等價物、受限制現金及以浮動利率發出的銀行貸款及其他借款。目標集團附息借款的利率及償還條款載於附註22。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (i) 利率概況

下表詳述綠景集團及貴公司於報告期末借款淨額(定義見上文)的利率概況：

	於二零一二年十二月三十一日		於二零一三年十二月三十一日		於二零一四年十二月三十一日	
	實際利率%	人民幣千元	實際利率%	人民幣千元	實際利率%	人民幣千元
<b>定息借款淨額：</b>						
銀行貸款及其他借款						
— 流動	21.0	75,000	5.4	400,000	6.9至8.5	570,500
— 非流動	-	-	8.5	500,000	8.5至9.5	1,172,000
		<u>75,000</u>		<u>900,000</u>		<u>1,742,500</u>
<b>浮息借款：</b>						
銀行貸款及其他借款						
— 流動	5.5至9.2	1,799,793	6.2至8.6	629,069	6.2至8.5	1,191,994
— 非流動	6.0至9.2	2,281,985	6.2至8.6	3,963,705	6.3至9.3	5,081,538
		<u>4,081,778</u>		<u>4,592,774</u>		<u>6,273,532</u>
總借款淨額		<u>4,156,778</u>		<u>5,492,774</u>		<u>8,016,032</u>
定息借款淨額佔總借款淨額之百分比		<u>1.80%</u>		<u>16.39%</u>		<u>21.74%</u>

### (ii) 敏感度分析

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，在其他所有變量保持不變的情況下，估計利率整體上升50個基點，則目標集團的除稅後盈利及目標集團權益股東應佔權益總額將分別減少約人民幣9,120,000元、人民幣9,434,000元及人民幣8,721,000元，且並無計入利息資本化。

綜合權益的其他組成部分將不受利率變動所影響。

上述敏感度分析說明，假設利率變動於各報告期末已發生並已應用於重新計量目標集團於各報告期末所持的該等令目標集團面臨利率風險的金融工具，目標集團的除稅後盈利及保留盈利以及綜合權益的其他組成部分將產生即時變動。有關分析乃按截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的相同基準進行。

### (d) 貨幣風險

目標集團面臨外幣風險，主要來自以港元計值的現金及現金等價物。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

以外幣計值的現金及現金等價物載列如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
港元	<u>506</u>	<u>5,364</u>	<u>19,938</u>

以外幣計值的貿易及其他應收款項載列如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
港元	<u>24,796</u>	<u>44,223</u>	<u>40,577</u>

以外幣計值的貿易及其他應付款項載列如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
港元	<u>90,469</u>	<u>88,770</u>	<u>99,858</u>

鑑於各報告期末的匯率變動對貨幣風險而言微不足道，因此本報告並無估計任何敏感度分析。有關分析乃假設外匯匯率變動於報告期末發生而其他所有變量保持不變的情況下釐定。

### (e) 公允價值

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，目標集團的可供出售金融資產分別為人民幣1,035,000元、人民幣1,220,000元及人民幣零元，並以公允價值列賬。

上市可供出售金融資產的公允價值根據國際財務報告準則第13號—公允價值計量的定義，分類為公允價值層級第一級。第一級內上市可供出售金融資產的公允價值，乃由計量日期有關投資在活躍市場的未經調整報價釐定。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團其他金融工具按與公允價值並無重大差異的金額(因該等工具在短期內到期)列賬，或按成本(因公允價值於各報告期末未能可靠計量)列賬。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 26 承擔

#### (a) 物業開發開支的承擔

於各報告期末，目標集團有關物業開發開支的承擔如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業開發開支的承擔	<u>1,198,325</u>	<u>916,144</u>	<u>903,967</u>

#### (b) 經營租賃承擔

##### 承租人

於各報告期末，目標集團根據不可撤銷經營租賃應付未來最低租金總額到期情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	23,488	23,444	23,889
一年後但五年內	87,297	81,803	76,712
五年後	<u>96,517</u>	<u>78,634</u>	<u>60,745</u>
總計	<u>207,302</u>	<u>183,881</u>	<u>161,346</u>

### 27 或然負債

#### (a) 為買方按揭提供擔保

目標集團為若干銀行就目標集團物業買方訂立的按揭貸款而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則目標集團須負責償還尚未償付的按揭貸款連同違約買方應付銀行的任何應計利息及罰金。

目標集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個人房產權證及悉數清償按揭貸款(以較早者為準)時為止。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

於報告期末，就目標集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出擔保的最高尚未償還金額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
就目標集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保	<u>1,903,160</u>	<u>2,099,595</u>	<u>169,948</u>

董事認為目標集團於擔保期間不大可能因該等擔保而遭受虧損，而目標集團可接管有關物業的所有權並將之出售，以收回目標集團向銀行支付的任何金額。由於董事認為該等擔保的公允價值微不足道，故目標集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行貸款，相關物業的公允市值足以彌補目標集團所擔保的未償還按揭貸款。

### 28 重大關聯方交易

除財務資料B節附註7、8、14、17、18、21及22披露的關聯方資料外，目標集團訂立以下重大關聯方交易。

於有關期間，董事認為，以下為目標集團現時旗下公司的關聯方：

關聯方姓名／名稱	關係
黃康境先生	控股股東
何亞興女士	控股股東配偶
何亞有先生	何亞興女士之胞兄弟
廣東省綠景慈善基金會	控股股東控制的實體
深圳市綠景企業管理集團有限公司	控股股東配偶控制的實體
深圳市賦安安全系統有限公司	由控股股東控制的實體
深圳市金順來投資發展有限公司	控股股東配偶控制的實體
中國綠景地產控股有限公司	由控股股東控制的實體
珠海市順景房地產開發有限公司	由控股股東控制的實體
深圳市安元實業發展有限公司	目標集團的合營公司

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員指有權並負責直接或間接策劃、指導及控制目標集團業務活動的人士，包括目標集團的董事。

主要管理人員的薪酬包括附註7所披露的向目標集團董事支付的金額及附註8所披露向若干最高薪僱員支付的金額，載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪酬、津貼及其他實物福利	4,849	5,701	6,161
界定供款退休計劃供款	<u>88</u>	<u>97</u>	<u>207</u>
	<u>4,937</u>	<u>5,798</u>	<u>6,368</u>

薪酬總額計入「員工成本」(見附註5(b))。

### (b) 與關聯方的交易

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
給予關聯方的開發成本			
— 深圳市賦安安全系統有限公司	<u>5,060</u>	<u>4,116</u>	<u>739</u>

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### (c) 與關聯方的結餘

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收關聯方款項			
— 廣東省綠景慈善基金會	2,000	—	—
— 深圳市綠景企業管理集團有限公司	22,138	168,020	172,776
— 深圳市賦安安全系統有限公司	29,628	22,422	35,140
— 深圳市金順來投資發展有限公司	—	107,214	—
— 中國綠景地產控股有限公司	—	20,180	16,451
— 珠海市順景房地產開發有限公司	3,312	3,432	4,048
	<u>57,078</u>	<u>321,268</u>	<u>228,415</u>
應付控股股東款項			
— 黃康境先生	<u>94,676</u>	<u>88,671</u>	<u>100,411</u>
應付關聯方款項			
— 深圳市金順來投資發展有限公司	5,985	—	2,836
— 何亞有先生	<u>2,916</u>	<u>2,916</u>	<u>2,916</u>
	<u>8,901</u>	<u>2,916</u>	<u>5,752</u>
應收合營公司款項			
— 深圳市安元實業發展有限公司	<u>459,091</u>	<u>498,957</u>	<u>515,557</u>

### (d) 關聯方提供的擔保

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，黃康境先生連同其控制實體深圳市賦安安全系統有限公司及何亞興女士已就若干銀行貸款及其他借款向目標集團提供無限連帶擔保，有關總額分別為人民幣3,861,181,000元、人民幣4,724,194,000元及人民幣6,862,032,000元。該等擔保將於收購事項完成時解除。

此外，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，金額分別為人民幣零元、人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元的有抵押銀行貸款由何亞興女士擁有的若干物業作共同抵押。

### (e) 為關聯方發出的信用證提供質押存款

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團就中國綠景地產控股有限公司發出的信用證分別作出質押存款人民幣零元、人民幣零元及人民幣347,653,000元。



## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### 29 直接及最終控股方

董事認為，於二零一四年十二月三十一日，目標集團的直接及最終控股方乃黃康境先生。

### 30 附屬公司的核數師名單

目標公司及其附屬公司符合法定審核規定的法定財務報表是根據適用於香港或中國公司的相關會計原則及規則編製，並由下列核數師審核：

公司名稱	財務年結	法定核數師
綠景控股有限公司	二零一二年及二零一三年十二月三十一日	壹壹會計師事務所有限公司
正興隆房地產(深圳)有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合夥)
茂名信基倉儲有限公司	二零一二年十二月三十一日	化州市誠信會計師事務所
金信投資(香港)有限公司	二零一二年及二零一三年十二月三十一日	壹壹會計師事務所有限公司
深圳市綠景房地產開發有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合夥)
深圳市旺海怡康實業發展有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合夥)
珠海市惠景投資管理有限公司	二零一三年及二零一四年十二月三十一日	眾環海華會計師事務所(特殊普通合夥)珠海分所
深圳市綠景資產管理有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合夥)
深圳市龍康弘投資發展有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合夥)
深圳市綠景物業管理有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	瑞華會計師事務所深圳分所、中岳瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

公司名稱	財務年結	法定核數師
深圳市綠景酒店有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	瑞華會計師事務所深圳分所、中岳瑞華會計師事務所(特殊普通合伙)深圳分所
深圳市綠景紀元物業管理服務有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合伙)
深圳市綠景投資發展有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合伙)
東莞市綠景房地產開發有限公司	二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合伙)
益陽中核置業有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	益陽凌雲有限責任會計師事務所
益陽中核物業管理公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	益陽凌雲有限責任會計師事務所
惠州市綠景房地產開發有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合伙)
珠海綠景房地產開發有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	眾環海華會計師事務所(特殊普通合伙)珠海分所
珠海綠景物業管理有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	眾環海華會計師事務所(特殊普通合伙)珠海分所
化州市綠景房地產開發有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	茂名市盈恒信會計師事務所，化州市誠信會計師事務所
化州市綠景物業管理有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	化州市誠信會計師事務所，茂名市盈恒信會計師事務所
化州市綠景置業發展有限公司	二零一二年十二月三十一日	化州市誠信會計師事務所

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

公司名稱	財務年結	法定核數師
化州市好景置業發展有限公司	二零一二年十二月三十一日	化州市誠信會計師事務所

### 31 已頒佈但於截至二零一四年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

截至財務資料刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈數項修訂及新訂準則，但該等修訂及新訂準則於截至二零一四年十二月三十一日止年度尚未生效且並無於財務資料中採納。該等修訂及新訂準則包括下列或與目標集團相關者。

	自以下時間或之後開始的會計期間生效
國際會計準則第19號(修訂)，界定福利計劃：僱員供款	二零一四年七月一日
國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進	二零一四年七月一日
國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進	二零一四年七月一日
國際財務報告準則第11號(修訂)，收購聯合經營權益的會計方法	二零一六年一月一日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號(修訂)，澄清可接受的折舊及攤銷方法	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第15號，來自與客戶訂立之合約的收益	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第9號，金融工具	二零一八年一月一日

目標集團正在評估該等修訂預期於首次應用期間產生的影響。

此外，新《香港公司條例》(第622章)第9部「賬目及審計」規定根據該條例第358條，自二零一四年三月三日後目標公司的首個財務年度(即目標公司自二零一五年一月一日開始的財務年度)起生效。目標集團正在評估《公司條例》中的變動預期於首次應用第9部期間對綜合財務資料產生的影響。到目前為止，目標集團認為不大可能構成重大影響，而將僅主要影響綜合財務資料中資料的呈列及披露。

## 附錄三

## 目標集團之會計師報告

### C 目標公司的財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的權益	<u>338,092</u>	<u>311,368</u>	<u>311,368</u>
<b>流動資產</b>			
應收關聯方款項	4,290	24,470	20,741
按金、預付款項及其他應收款項	24,796	24,044	24,125
現金及銀行結餘	<u>496</u>	<u>4,673</u>	<u>19,925</u>
	<u>29,582</u>	<u>53,187</u>	<u>64,791</u>
<b>流動負債</b>			
應付關聯方款項	<u>305,483</u>	<u>296,665</u>	<u>309,118</u>
<b>流動負債淨值</b>	<u>(275,901)</u>	<u>(243,478)</u>	<u>(244,327)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>62,191</u>	<u>67,890</u>	<u>67,041</u>
<b>資產淨值</b>	<u>62,191</u>	<u>67,890</u>	<u>67,041</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	11	11	11
滙兌儲備	70,109	79,729	78,893
累計虧損	<u>(7,929)</u>	<u>(11,850)</u>	<u>(11,863)</u>
<b>權益總額</b>	<u>62,191</u>	<u>67,890</u>	<u>67,041</u>

**D 結算日後財務報表及結算日後事項**

- (i) 目標公司並無就二零一四年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。
- (ii) 於二零一五年四月三十日，目標公司向其權益股東宣派中期股息人民幣89,062,000元。請參閱財務資料B節附註24(d)。
- (iii) 於二零一五年六月二日，城隆及黃先生訂立一份協議，據此，黃先生有條件地同意將其於目標公司已發行股份之全部權益出售予城隆，總代價為13,785,000,000港元（「交易」），更多詳情見通函。

進行收購事項前，目標集團旗下的若干實體與由黃先生控制的若干實體訂立協議，據此，目標集團的若干附屬公司已被出售予黃先生控制的若干實體，總代價為人民幣682,955,000元，更多詳情見通函「目標集團之歷史及重組」一節及財務資料B節附註1(b)。

此致

綠景控股有限公司  
列位董事

中國銀河國際證券(香港)有限公司 台照

畢馬威會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

[編纂]