

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成「附錄三－目標集團之會計師報告」所載的由目標集團申報會計師畢馬威會計師事務所編製的目標集團之會計師報告的一部分，載列於此僅供說明之用。未經審核備考財務資料應與「財務資料」及「附錄三－目標集團之會計師報告」所載的會計師報告一併閱讀。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

(I) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料之編製基準

於二零一四年一月二十一日，由黃康境（「黃先生」）最終全資實益擁有的中國綠景地產控股有限公司（「中國綠景」）與本公司股東就收購本公司當時已發行股本總額64.83%訂立有條件買賣協議（「二零一四年收購事項」）。該二零一四年收購事項已於二零一四年五月八日完成。於二零一四年收購事項完成後，根據全面收購建議收購本公司額外股份及行使本公司購股權後，中國綠景於本公司的權益增至81.50%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於透過公開市場及配售出售本公司股份以維持本公司的公眾持股量及本公司票據持有人轉換可換股票據後，中國綠景於本公司的持股量減至73.03%。

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」）（作為買方）與黃先生（作為賣方）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」），並於通函詳述。進行收購事項前，目標集團旗下的若干附屬公司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將被出售予黃先生控制的實體，總代價為人民幣682,955,000元，並於通函「目標集團之歷史及重組」一節詳述。

收購事項涉及於中國綠景取得本公司控制權24個月內收購中國綠景業務，目標集團的收購事項構成本公司的反收購行動（定義見收購守則）。由於本公司及目標集團受黃先生共同控制，而黃先生將於收購事項完成後繼續為經擴大集團之控股股東，故預期收購事項將按會計合併基準入賬，猶如本公司及目標集團已自二零一四年五月八日（即本公司及目標公司首次受黃先生共同控制當日）起合併。於應用合併會計時，二零一四年收購事項於計及國際財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」之規定後，將作為目標集團於二零一四年五月八日進行的本公司反收購入賬。經擴大集團之綜合財務報表將按目標集團財務報表之延續而編製，而目標集團之資產及負債則按賬面值確認及計量。本集團之

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

資產及負債按於二零一四年五月八日的公允價值確認及計量，而本集團之業績及現金流量則計入目標集團自二零一四年五月八日(即目標集團為財務申報目的進行的本公司反收購當日)起的綜合財務報表。

未經審核備考財務資料乃按下文所載的附註基準為提供經擴大集團因收購事項完成後的資料而編製，以供說明收購事項的影響，猶如收購事項已於二零一四年十二月三十一日進行以編製未經審核備考綜合財務狀況報表及本公司權益持有人應佔未經審核備考有形資產淨值。就編製未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，假設收購事項已於二零一四年一月一日完成(其將反映目標集團進行的本公司反收購)，而二零一四年收購事項已於二零一四年五月八日進行，即本集團及目標集團均受黃先生共同控制當日。本公司董事認為該基準恰當反映將於收購事項完成後採納的會計處理法，及向本公司股東提供有關資料。

有關資料僅供說明而編製，且基於其假設性質，其並非旨在呈列收購事項完成時的任何未來期間或任何未來日期經擴大集團的業績及現金流量或財務狀況。

就收購事項作出備考調整後，於二零一四年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況報表乃基於(i)摘錄自本通函附錄四所載綜合財務報表中二零一四年十二月三十一日本集團經審核綜合財務狀況報表及(ii)摘錄自本通函附錄三所載目標集團之會計師報告的二零一四年十二月三十一日目標集團經審核綜合財務狀況報表編製，猶如收購事項已於二零一四年十二月三十一日完成。

就收購事項作出備考調整後，經擴大集團編製截至二零一四年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃基於(i)摘錄自本通函附錄四所載綜合財務報表中截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團的經審核綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表及(ii)摘錄自本通函附錄三所載目標集團之會計師報告中截至二零一四年十二月三十一日止年度目標集團的經審核綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表，猶如收購事項已於二零一四年一月一日完成(其將反映目標集團於二零一四年五月八日進行的本公司反收購)。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	情況A	備考調整	情況B
流動負債							
貿易及其他應付款項							
銀行貸款及其他借貸							
即期應項負債							
	124,182	99,346	2,646,612	2,813,492	2,813,492	2,813,492	2,813,492
	9,053	7,242	1,762,494	1,769,736	1,769,736	1,769,736	1,769,736
	3,700	2,960	653,796	658,690	658,690	658,690	658,690
	136,935	109,548	5,064,902	5,241,918	5,241,918	5,241,918	5,241,918
流動資產淨值	863,489	690,791	2,814,094	2,863,365	2,863,365	2,836,245	2,836,245
總資產減流動負債	1,176,119	940,894	15,443,599	15,962,645	15,962,645	15,933,525	15,933,525
非流動負債							
銀行貸款及其他借貸	89,448	71,538	6,253,538	6,325,096	6,325,096	6,325,096	6,325,096
遞延稅項負債	52,353	41,882	2,210,221	2,247,146	2,247,146	2,247,146	2,247,146
	141,801	113,440	8,463,759	8,572,242	8,572,242	8,572,242	8,572,242
資產淨值	1,034,318	827,454	6,979,840	7,390,403	7,390,403	7,363,283	7,363,283

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整	
	對銷已售附屬公司與釋除附屬公司之間的投資成本及集團內公司間結餘		對銷已售附屬公司的資產及負債		對銷已售附屬公司之附屬公司		對銷已售附屬公司之附屬公司		對銷已售附屬公司之附屬公司		對銷已售附屬公司之附屬公司		對銷已售附屬公司之附屬公司		對銷已售附屬公司之附屬公司		對銷已售附屬公司之附屬公司		對銷已售附屬公司之附屬公司	
	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日
	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元
股本及儲備																				
股本	13,842	11,074	11	(97,604)	11	(97,604)	11	(11)	11,074	875	11,949	11,074	875	11,074	11,949	53,534	64,608			
股份溢價	579,346	463,476	-	(745,816)	-	(745,816)	-	(422,520)	40,956	179,322	220,278	40,956	179,322	40,956	220,278	10,947,347	10,988,303			
可供出售先股	-	-	-	-	-	-	-	(1,738)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
購取權儲備	-	-	-	-	-	-	(384)	(384)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可換股票據溢價儲備	-	-	-	-	-	-	(71,949)	(71,949)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合併儲備	89,936	71,949	-	-	-	-	(1,695)	(1,695)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他儲備	2,119	1,695	-	-	-	-	(81,996)	(81,996)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物業重估儲備	102,390	81,912	-	63,614	-	63,614	(81,996)	(81,996)	78,809	78,809	78,809	78,809	78,809	78,809	78,809	78,809	78,809	78,809	78,809	78,809
匯兌儲備	22,031	17,625	-	(3,944)	-	(3,944)	(12,836)	(12,836)	54,478	54,478	54,478	54,478	54,478	54,478	54,478	54,478	54,478	54,478	54,478	54,478
法定儲備	179,181	143,345	(1,466)	(58,207)	(1,466)	(58,207)	(130,291)	(130,291)	6,309,040	6,309,040	6,309,040	6,309,040	6,309,040	6,309,040	6,309,040	6,309,040	6,309,040	6,309,040	6,309,040	6,309,040
保留盈利																				
本集團權益股東應佔權益總額	988,845	791,076	6,324,737	(9,998)	6,324,737	(9,998)	199,913	11,881	7,101,491	7,338,020	7,338,020	7,101,491	7,338,020	7,101,491	7,338,020	(236,529)	7,310,900			
非控股權益	45,473	36,378	16,005		16,005				288,912	(236,529)	52,383	288,912	(236,529)	52,383	52,383		52,383			
權益總額	1,034,318	827,454	6,340,742		6,340,742				7,390,403	7,390,403	7,390,403	7,390,403	7,390,403	7,390,403	7,390,403		7,363,283			

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考綜合損益表

				備考調整		備考調整			經擴大集團截至二零一四年十二月三十一日止年度未經審核備考人民幣千元
	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度 千港元 (附註1)	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度 人民幣千元 (附註1)	目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度 人民幣千元 (附註2)	對銷已售附屬公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的業績 人民幣千元 (附註3)	目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度，猶如於二零一四年一月一日出售已售附屬公司 人民幣千元	對銷本集團自二零一四年一月一日至二零一四年五月七日的財務業績 人民幣千元 (附註11)	有關本集團於二零一四年五月八日可識別資產/負債公允價值的損益調整 人民幣千元 (附註8)	收購事項有關的交易成本 人民幣千元 (附註9)	
營業額	524,305	419,444	4,850,634	(13,103)	4,837,531	(21,400)			5,235,575
銷售成本	(415,833)	(332,666)	(2,493,449)	3,941	(2,489,508)	12,760	(16,947)		(2,826,361)
毛利	108,472	86,778	2,357,185		2,348,023				2,409,214
其他收益	8,182	6,546	18,613	(979)	17,634	(2,531)			21,649
其他淨收入	1,284	1,027	-		-				1,027
出售/註銷附屬公司的收益	39,166	31,333	-		-	(31,333)			-
商譽減值虧損	(16)	(13)	-		-				(13)
銷售開支	(13,568)	(10,855)	(41,455)	2,843	(38,612)	853			(48,614)
行政及其他經營開支	(96,867)	(77,494)	(151,098)	10,395	(140,703)	57,799		(38,307)	(198,705)
投資物業公允價值增加前經營									
盈利	46,653	37,322	2,183,245		2,186,342				2,184,558
投資物業公允價值增加	(9,765)	(7,812)	895,341		895,341				887,529
投資物業公允價值增加後經營									
盈利	36,888	29,510	3,078,586		3,081,683				3,072,087
融資成本	(1,653)	(1,322)	(217,324)	2,185	(215,139)	314			(216,147)
應佔聯營公司盈利	7,038	5,630	-		-	(5,630)			-
應佔合營公司虧損	-	-	(40)		(40)				(40)
除稅前盈利	42,273	33,818	2,861,222		2,866,504				2,855,900
所得稅開支	(27,574)	(22,059)	(1,132,263)	10,582	(1,121,681)	3,310	5,297		(1,135,133)
年度盈利	14,699	11,759	1,728,959		1,744,823				1,720,767
以下人士應佔年度盈利：									
本公司權益持有人	16,326	13,061	1,728,473	15,862	1,744,335	11,371	(11,650)	(38,307)	1,718,810
非控股權益	(1,627)	(1,302)	486	2	488	2,771			1,957
	14,699	11,759	1,728,959		1,744,823				1,720,767

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

				備考調整		備考調整			經擴大集團截至二零一四年十二月三十一日止年度未經審核備考人民幣千元
	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度 千港元 (附註1)	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度 人民幣千元 (附註1)	目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度 人民幣千元 (附註2)	對銷已售附屬公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的全面收益總額 人民幣千元 (附註3)	目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度，猶如於二零一四年一月一日出售已售附屬公司 人民幣千元	對銷本集團自二零一四年一月一日至二零一四年五月七日的財務業績 人民幣千元 (附註11)	有關本集團於二零一四年五月八日可識別資產/負債公允價值的損益調整 人民幣千元 (附註8)	收購事項有關的交易成本 人民幣千元 (附註9)	
年度盈利	14,699	11,759	1,728,959	15,864	1,744,823	14,142	(11,650)	(38,307)	1,720,767
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的項目：									
— 換算產生的匯兌差額	(20,625)	(16,500)	(135)	(702)	(837)	16,394			(943)
— 可供出售證券：									
公允價值儲備變動淨額	-	-	(165)		(165)				(165)
— 應佔換算一間聯營公司的匯兌差額	(3,227)	(2,582)	-		-	2,582			-
— 出售/註銷附屬公司時重新分類匯兌儲備	(30,104)	(24,083)	-		-	24,083			-
年度其他全面收益	(53,956)	(43,165)	(300)		(1,002)				(1,108)
年度全面收益總額	(39,257)	(31,406)	1,728,659		1,743,821				1,719,659
以下人士應佔：									
本集團權益持有人	(33,189)	(26,551)	1,728,173	15,160	1,743,333	50,867	(11,650)	(38,307)	1,717,692
非控股權益	(6,068)	(4,855)	486	2	488	6,334			1,967
年度全面收益總額	(39,257)	(31,406)	1,728,659		1,743,821				1,719,659

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		
	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	
除稅前溢利	42,273	33,818	2,861,222	2,866,504	10,832	10,832	(16,947)	(16,947)	(68,307)	(68,307)	2,855,900	2,855,900	2,855,900	2,855,900					
調整項目：																			
投資物業公允價值變動	9,765	7,812	(895,341)	(895,341)	(643)	(643)					(887,529)	(887,529)	(887,529)	(887,529)					
折舊及攤銷	1,918	1,534	48,444	47,963							48,854	48,854	48,854	48,854					
出售物業、廠房及設備的收益	(184)	(147)	-	-							(147)	(147)	(147)	(147)					
融資成本	1,653	1,322	217,324	215,139	(314)	(314)					216,147	216,147	216,147	216,147					
利息收入	(8,182)	(6,546)	(8,491)	(7,512)	2,057	2,057					(12,001)	(12,001)	(12,001)	(12,001)					
投資收入	-	-	(9,372)	(9,372)							(9,372)	(9,372)	(9,372)	(9,372)					
出售/注銷聯屬公司的收益	(39,166)	(31,333)	-	-	31,333	31,333					-	-	-	-					
提供應收控制股東貸款的虧損	72	58	-	-	(58)	(58)					-	-	-	-					
應佔聯營公司溢利	(7,038)	(5,630)	-	-	5,630	5,630					-	-	-	-					
應佔合營公司虧損	-	-	40	40	-	-					-	-	-	-					
商譽減值撥備	16	13	-	-	-	-					40	40	40	40					
應收一間聯營公司款項的減值撥備	19	15	-	-	(15)	(15)					-	-	-	-					
待售物業的減值撥備	2,318	1,854	-	-	-	-					1,854	1,854	1,854	1,854					
營運資金變動：																			
- 存貨變動	320,419	256,335	749,715	800,629	(11,971)	(11,971)					1,070,940	1,070,940	1,070,940	1,070,940					
- 受限制現金變動	-	-	(353,980)	(353,980)							(353,980)	(353,980)	(353,980)	(353,980)					
- 貿易及其他應收款項變動	26,685	21,348	(63,215)	(46,398)	1,454	1,454					(23,596)	(23,596)	(23,596)	(23,596)					
- 貿易及其他應付款項變動	(394,430)	(315,544)	(3,117,588)	(3,175,745)	1,048	1,048					(3,490,239)	(3,490,239)	(3,490,239)	(3,490,239)					

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	備考調整	備考調整	備考調整	情況A	備考調整	情況B
應收賬項						
發行股份所得款項	對銷已借附屬公司截至二零一四年十二月三十一日止年度已借附屬公司可與附屬公司之間的現金流量	對銷本集團自二零一四年一月一日起至二零一四年五月七日即現金流量	本集團收購於二零一四年五月三十一日的現金流量	有關本集團於二零一四年五月三十一日可與附屬公司/負債公司資產/負債公司價值權益調整	發行新股份、可換行新股份及支付股權獎勵及收購現金收購目標集團之小計	按發行價每股2.06港元發行109,342,511股代價股份及
收購一間附屬公司的額外權益	對銷已借附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止年度已借附屬公司可與附屬公司之間的現金流量	對銷本集團自二零一三年一月一日起至二零一三年五月七日即現金流量	本集團收購於二零一三年五月三十一日的現金流量	有關本集團於二零一三年五月三十一日可與附屬公司/負債公司資產/負債公司價值權益調整	發行新股份、可換行新股份及支付股權獎勵及收購現金收購目標集團之小計	按發行價每股2.06港元發行164,601,265股代價股份及
借還一間附屬公司的排按貸款	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	有關本集團於二零一三年五月三十一日可與附屬公司/負債公司資產/負債公司價值權益調整	發行新股份、可換行新股份及支付股權獎勵及收購現金收購目標集團之小計	按發行價每股2.06港元發行1,645,601,265股代價股份及
股東貸款	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	有關本集團於二零一三年五月三十一日可與附屬公司/負債公司資產/負債公司價值權益調整	發行新股份、可換行新股份及支付股權獎勵及收購現金收購目標集團之小計	按發行價每股2.06港元發行1,645,601,265股代價股份及
銀行貸款及其他借貸所得款項	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	有關本集團於二零一三年五月三十一日可與附屬公司/負債公司資產/負債公司價值權益調整	發行新股份、可換行新股份及支付股權獎勵及收購現金收購目標集團之小計	按發行價每股2.06港元發行1,645,601,265股代價股份及
借還銀行貸款及其他借貸	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	有關本集團於二零一三年五月三十一日可與附屬公司/負債公司資產/負債公司價值權益調整	發行新股份、可換行新股份及支付股權獎勵及收購現金收購目標集團之小計	按發行價每股2.06港元發行1,645,601,265股代價股份及
已付利息	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	有關本集團於二零一三年五月三十一日可與附屬公司/負債公司資產/負債公司價值權益調整	發行新股份、可換行新股份及支付股權獎勵及收購現金收購目標集團之小計	按發行價每股2.06港元發行1,645,601,265股代價股份及
應收活動(所用)/產生的現金淨額	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	有關本集團於二零一三年五月三十一日可與附屬公司/負債公司資產/負債公司價值權益調整	發行新股份、可換行新股份及支付股權獎勵及收購現金收購目標集團之小計	按發行價每股2.06港元發行1,645,601,265股代價股份及
現金及現金等價物增加淨額	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	有關本集團於二零一三年五月三十一日可與附屬公司/負債公司資產/負債公司價值權益調整	發行新股份、可換行新股份及支付股權獎勵及收購現金收購目標集團之小計	按發行價每股2.06港元發行1,645,601,265股代價股份及
於一月一日的現金及現金等價物	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	有關本集團於二零一三年五月三十一日可與附屬公司/負債公司資產/負債公司價值權益調整	發行新股份、可換行新股份及支付股權獎勵及收購現金收購目標集團之小計	按發行價每股2.06港元發行1,645,601,265股代價股份及
外匯匯率變動的影響	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	有關本集團於二零一三年五月三十一日可與附屬公司/負債公司資產/負債公司價值權益調整	發行新股份、可換行新股份及支付股權獎勵及收購現金收購目標集團之小計	按發行價每股2.06港元發行1,645,601,265股代價股份及
於十二月三十一日的現金及現金等價物	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	有關本集團於二零一三年五月三十一日可與附屬公司/負債公司資產/負債公司價值權益調整	發行新股份、可換行新股份及支付股權獎勵及收購現金收購目標集團之小計	按發行價每股2.06港元發行1,645,601,265股代價股份及
由下列各項代表：	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	有關本集團於二零一三年五月三十一日可與附屬公司/負債公司資產/負債公司價值權益調整	發行新股份、可換行新股份及支付股權獎勵及收購現金收購目標集團之小計	按發行價每股2.06港元發行1,645,601,265股代價股份及
銀行結餘及現金	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	有關本集團於二零一三年五月三十一日可與附屬公司/負債公司資產/負債公司價值權益調整	發行新股份、可換行新股份及支付股權獎勵及收購現金收購目標集團之小計	按發行價每股2.06港元發行1,645,601,265股代價股份及
結構性銀行存款	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度	有關本集團於二零一三年五月三十一日可與附屬公司/負債公司資產/負債公司價值權益調整	發行新股份、可換行新股份及支付股權獎勵及收購現金收購目標集團之小計	按發行價每股2.06港元發行1,645,601,265股代價股份及

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考經調整有形資產淨值表

	本集團於二零一四年十二月三十一日的未經審核有形資產淨值	本集團於二零一四年十二月三十一日的每股未經審核有形資產淨值	情況A：按發行價每股2.06港元發行109,342,511股代價股份及6,582,405,062股可換股優先股以收購目標集團		情況B：按發行價每股2.06港元配售1,645,601,265股新股份及向黃先生發行5,046,146,308股代價股份作為收購事項代價	
			經擴大集團於二零一四年十二月三十一日的未經審核備考經調整有形資產淨值	經擴大集團於二零一四年十二月三十一日的每股未經審核備考經調整有形資產淨值	經擴大集團於二零一四年十二月三十一日的未經審核備考經調整有形資產淨值	經擴大集團於二零一四年十二月三十一日的每股未經審核備考經調整有形資產淨值
本公司權益持有人應佔有形資產淨值	791,076	0.57	7,107,892	4.76	7,080,772	0.88
	附註12	附註13	附註14	附註15	附註14	附註15

附註：

- 就編製未經審核備考綜合財務狀況報表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表而言，金額摘錄自本通函附錄四載列的本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，除為與目標集團之會計師報告之呈列一致的若干重新分類外。

就編製未經審核備考財務資料而言，本集團的呈列貨幣由港元（「港元」）改為目標集團之呈列貨幣人民幣（「人民幣」）。本集團以港元呈列的截至二零一四年十二月三十一日止年度的業績及現金流量以及於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況報表項目按匯率1港元兌人民幣0.8元兌換為人民幣。

- 金額摘錄自本通函附錄三所載目標集團之會計師報告。
- 根據目標集團旗下的若干附屬公司與由黃先生控制的若干實體於二零一五年五月訂立的協議，於本公司收購目標集團前，目標集團的若干附屬公司（「已售附屬公司」）被出售予由黃先生控制的若干實體，總

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

代價為人民幣682,955,000元。根據目標集團的重組，已售附屬公司之一深圳旺海怡康實業發展有限公司（「旺海怡康」）的若干物業已出售予獨立第三方，而餘下物業將於收購事項前轉讓至目標集團的附屬公司。出售詳情載於通函「目標集團之歷史及重組」一節。

目標集團管理層計劃按以下方式結算代價人民幣621,988,000元：

- 人民幣184,862,000元對銷目標集團結欠黃先生的款項，其中人民幣89,062,000元為目標集團於二零一五年四月三十日向黃先生宣派的股息；
- 人民幣381,039,000元結算目標集團向黃先生宣派的股息；及
- 人民幣56,087,000元將以現金結算。

目標集團管理層尚未決定餘下人民幣60,967,000元的結算計劃。

已對綜合財務狀況報表的項目作出調整，猶如按有關結算代價之擬定計劃出售已售附屬公司已於二零一四年十二月三十一日進行。已對綜合損益表、損益及其他全面收益表及現金流量表作出調整，猶如出售已售附屬公司已於二零一四年一月一日進行。

目標集團剩餘附屬公司（「剩餘附屬公司」）於已售附屬公司投資的代價與賬面值的差額人民幣158,999,000元已自目標集團的其他儲備扣除。根據代價結算計劃，於二零一五年四月三十日宣派的股息人民幣89,062,000元及將予宣派的股息人民幣381,039,000元已自目標集團的保留盈利中扣除。

已售附屬公司於二零一四年十二月三十一日的合併資產及負債及已售附屬公司（不包括旺海怡康，其業務於目標集團出售旺海怡康後，仍保留於目標集團內）截至二零一四年十二月三十一日止年度的合併業績及合併現金流量摘錄自本通函附錄三所載目標集團之會計師報告第B節附註1(b)。

出售已售附屬公司及目標集團管理層結算代價計劃（包括就結算代價宣派或將予宣派的股息）被視為目標集團重組的一部分，為收購事項不可或缺的一環，故於經擴大集團之未經審核備考財務資料內反映。宣派股息計劃並無涉及出售已售附屬公司，故於未經審核備考財務資料並無考慮在內。出售的最終結果將於完成收購事項後在目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內反映。

4. 調整指對銷已售附屬公司與剩餘附屬公司於二零一四年十二月三十一日的投資成本及集團內公司間結餘以及對銷已售附屬公司與剩餘附屬公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的現金流量。
5. 於二零一四年一月二十一日，中國綠景與本公司股東就收購858,800,792股普通股（佔本公司當時已發行股本總額64.83%）（「二零一四年收購事項」）訂立一份有條件買賣協議，涉及的總代價為944,681,000港元（約人民幣755,745,000元）。二零一四年收購事項已於二零一四年五月八日完成。緊隨完成後，中國綠景成為本公司的直接控股公司。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

此外，於二零一四年六月五日，中國綠景根據收購守則第26.1(a)條無條件強制現金收購建議收購本公司239,759,791股普通股及480,000份購股權，代價為264,151,000港元(約人民幣211,321,000元)。於完成現金收購後，中國綠景於本公司的股權增至82.93%，相當於本公司1,098,560,583股普通股。

由於個別第三方按每股0.235港元的行使價行使購股權後發行23,270,000股新股份，中國綠景於本公司的股權減至81.50%。為維持本公司最低公眾持股量，中國綠景自二零一四年七月二十四日至二零一四年八月六日合共出售本公司87,716,000股普通股，總代價為200,967,000港元(約人民幣160,774,000元)及中國綠景於本公司的股權進一步降至74.99%。此外，於二零一四年八月七日，本公司可換股票據持有人將本金金額為40百萬港元的可換股票據轉換為本公司36,363,635股普通股。於轉換後，中國綠景於本公司的股權減至約73.03%。

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」)(作為買方)與黃先生(作為賣方)訂立一份收購協議，據此，城隆已有條件同意收購且黃先生已有條件同意出售其於目標集團的股權。收購事項的代價為13,785,000,000港元，將由下列(a)或(b)段所載方式支付：

- (a) 情況A—倘建議配售不超過本公司1,645,601,265股每股面值0.01港元的新普通股(「配售股份」)(「配售」)並未於收購事項完成時完成(「完成」)，本公司109,342,511股每股面值0.01港元的新普通股(「代價股份」)及本公司6,582,405,062股每股面值0.01港元的新不可贖回可換股優先股(「可換股優先股」)將按每股2.06港元發行價發行及配發予黃先生(或其可能書面指示的代理人)；或
- (b) 情況B—倘配售於完成時完成，本公司將向黃先生(或其可能書面指示的代理人)配發及發行不超過5,046,146,308股代價股份及/或以現金支付，及/或通過按每股2.06港元發行價配發及發行可換股優先股支付。

配售股份將以現金支付並將用於支付收購事項的部分代價。

由於本公司及目標集團受黃先生共同控制，而黃先生將於收購事項完成後繼續為經擴大集團之控股股東，故預期收購事項將按會計合併基準入賬，猶如本公司及目標集團已自二零一四年五月八日(即本公司及目標公司首次受黃先生共同控制當日)起合併。於應用合併會計時，二零一四年收購事項於計及國際財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」之規定後，將作為目標集團於二零一四年五月八日進行的本公司反收購入賬。

中國綠景於二零一四年五月八日初步收購本集團64.83%權益，連同根據收購守則第26.1(a)條無條件強制現金收購建議收購本公司額外239,759,791股普通股及480,000份購股權，以及其後於二零一四年七月二十四日至二零一四年八月六日出售本公司87,716,000股普通股藉以維持本公司最低公眾持股量，均被視作單一收購。

為編製未經審核備考財務資料而應用會計收購法以反映反收購，中國綠景已付的淨代價1,007,865,000港元(相當於人民幣806,292,000元)被視為目標集團收購本集團所支付的代價(「視作代價」)。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

備考調整指：

- (i) 確認商譽人民幣226,372,000元。商譽釐定為視作代價及於本集團非控股權益金額超出本集團截至收購日期所收購可識別資產及所承擔負擔的公允價值的部分。本公司董事已評估本集團於二零一四年五月八日所收購可識別資產及所承擔負擔的公允價值，並按1港元兌人民幣0.8元的匯率將港元換算為人民幣。就計算商譽而言，本公司董事認為本集團於二零一四年五月八日至二零一四年八月七日可識別淨資產公允價值的變動屬不重大。商譽的計算方法如下：

	人民幣千元	人民幣千元
視作代價		806,292
所收購淨資產：		
本集團於二零一四年五月八日的資產淨值*	762,381	
存貨公允價值調整	66,612	
遞延稅項負債的影響	<u>(20,819)</u>	
所收購淨資產總額	808,174	
於二零一四年五月八日於本集團的非控股權益	<u>(34,899)</u>	
	773,275	
非控股權益，根據本集團可識別資產淨值公允價值的25%計算	<u>(193,355)</u>	
所收購已識別資產及所承擔負債		<u>579,920</u>
二零一四年收購事項產生的商譽		<u><u>226,372</u></u>

*本集團於二零一四年五月八日的資產淨值指：

	人民幣千元
股本	10,597
股份溢價	422,520
購股權儲備	1,772
可換股票據權益儲備	384
合併儲備	71,949
物業估值儲備	1,695
匯兌儲備	82,027
法定儲備	12,836
保留盈利	<u>123,702</u>
	727,482
非控股權益	<u>34,899</u>
	<u><u>762,381</u></u>

二零一四年收購事項產生的商譽乃根據本集團的會計政策及國際會計準則第36號「資產減值」(「國際會計準則第36號」)的規定，至少每年或有事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

本公司董事根據國際會計準則第36號評估商譽減值，國際會計準則第36號規定現金產生單位(即本公司及其附屬公司)的可收回金額須按使用價值或公允價值減出售成本兩者中的較高者釐定。本公司董事參考本公司於聯交所報的股份市價計量公允價值減出售現金產生單位成本，並認為毋須計提減值。本公司董事日後將根據國際會計準則第36號評估商譽及無形資產減值。

- (ii) 於綜合時對銷目標集團的股本及收購前儲備。
- (iii) 本集團持有存貨的公平值調整人民幣66,612,000元，以及二零一四年收購事項後相應遞延稅項負債人民幣20,819,000元。
- (iv) 確認其他儲備人民幣795,672,000元，指：

人民幣千元

視作代價	806,292
於二零一四年五月八日本公司與目標集團之間已發行股本之差額	(10,586)
於全面收購建議時將購股權儲備重新分類至其他儲備	<u>(34)</u>
	<u>795,672</u>

- (v) 確認非控股權益人民幣199,913,000元，指：

人民幣千元

非控股權益，根據本集團可識別資產淨值公允價值的25%計算	193,355
二零一四年五月八日至二零一四年十二月三十一日期間應佔業績及 其他全面收益	<u>6,558</u>
	<u>199,913</u>

- (vi) 調整保留盈利人民幣130,291,000元包括本集團收購前保留盈利人民幣123,702,000元及二零一四年五月八日至二零一四年十二月三十一日非控股權益應佔的應佔業績人民幣6,589,000元。
- (vii) 調整匯兌儲備人民幣81,996,000元指本集團收購前匯兌儲備人民幣82,027,000元，減二零一四年五月八日至二零一四年十二月三十一日非控股權益應佔的應佔其他全面開支人民幣31,000元。
- (viii) 調整購股權儲備人民幣1,738,000元指本集團收購前購股權儲備人民幣1,772,000元，減人民幣34,000元(於中國綠景根據全面收購建議收購購股權時重新分類至其他儲備)。

預期該調整將不會對經擴大集團的未經審核備考綜合收益表及未經審核備考現金流量表構成持續影響。

- 6. 調整指附註5所載的於二零一四年六月五日按每股0.235港元行使價行使本集團23,270,000份購股權的影響。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

7. 調整指於二零一四年八月七日轉換本集團本金價值40,000,000港元的可換股票據的影響。
 8. 調整指額外銷售成本及附註5所載二零一四年收購事項後有關本集團存貨公允價值調整的相應稅務影響。預期該等調整將不會對經擴大集團的未經審核備考現金流量表構成持續影響，但會對經擴大集團的未經審核備考綜合收益表構成持續影響。
 9. 調整指收購事項的直接開支，包括財務顧問費用、法律費用、印刷成本、會計費用及其他相關開支約人民幣38,037,000元。調整並無對經擴大集團產生持續影響，但將於該等開支實際產生的年度計入本集團綜合損益表及綜合現金流量表。
 10. 調整說明下列財務影響：
 - (a) 情況A：配售於完成時尚未完成，109,342,511股代價股份及6,582,405,062股可換股優先股將配發及發行予黃先生(或其可能書面指示的代理人)作為收購事項代價。
 - (b) 情況B：配售已於完成時完成，按每股2.06港元最低發行價將予配發的最多1,645,601,265股股份及5,046,146,308股代價股份將配發及發行予黃先生(或其可能書面指示的代理人)作為收購事項代價。
- 此外，非控股權益人民幣236,529,000元將重新分配至其他儲備，猶如收購事項已於二零一四年十二月三十一日進行。
11. 調整指對銷根據本公司董事編製的管理賬目計算的自二零一四年一月一日至二零一四年五月七日期間的業績及現金流量，基準為二零一四年收購事項將於本集團綜合財務報表作為目標集團於二零一四年五月八日的反收購入賬。
 12. 本集團於二零一四年十二月三十一日的未經審核有形資產淨值乃根據二零一四年十二月三十一日的本公司權益持有人應佔未經審核有形資產淨值計算，乃摘錄自本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，並按1港元兌人民幣0.8元的匯率換算為人民幣。
 13. 計算本集團每股未經審核有形資產淨值所用的股份數目為1,384,240,281股，即於二零一四年十二月三十一日的已發行普通股數目。
 14. 經擴大集團於二零一四年十二月三十一日的未經審核備考經調整有形資產淨值乃根據二零一四年十二月三十一日的本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整有形資產淨值計算，乃摘錄自經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況報表，並扣除商譽及無形資產分別約人民幣226,372,000元及人民幣3,756,000元。
 15. 情況A—假設配售尚未完成且109,342,511股代價股份及6,582,405,062股可換股優先股將按每股2.06港元發行價予以發行以收購目標集團，計算經擴大集團每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值所用的股份數目為1,493,582,792股，包括於二零一四年十二月三十一日已發行的1,384,240,281股普通股以及上文附註5所述109,342,511股於收購事項完成後將予發行的代價股份。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

情況B－假設按每股2.06港元最低價配售1,645,601,265股新股份及5,046,146,308股代價股份將按每股2.06港元發行價予以發行以收購目標集團，計算經擴大集團每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值所用的股份數目為8,075,987,854股，包括於二零一四年十二月三十一日已發行的1,384,240,281股普通股、配售後將予發行的1,645,601,265股普通股及上文附註5所述5,046,146,308股於收購事項完成後將予發行的代價股份。應付予配售代理的佣金估計為所籌集資金的1%，並將由本公司的股份溢價中扣除。配售所得款項將用作結算於收購事項完成後應付黃先生的部分代價。

16. 除上述各項外，概無對未經審核備考綜合財務狀況報表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、未經審核備考綜合現金流量表及未經審核備考經調整有形資產淨值表作出調整，以反映經擴大集團於二零一四年十二月三十一日後的任何經營業績或訂立的其他交易（倘適用）。
17. 港元與人民幣乃按匯率1港元兌人民幣0.8元換算。並不表示港元金額已經、應已或可能按該比率或任何其他比率換算為人民幣，甚至根本不予換算。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

(B) 獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團備考財務資料以供載入本通函而編製的報告全文。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告

致綠景(中國)地產投資有限公司列位董事

吾等已對綠景(中國)地產投資有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的備考財務資料完成核證工作且作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括於二零一四年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況報表及未經審核備考經調整有形資產淨值表、截至二零一四年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及貴公司刊發日期為**[編纂]**的通函(「通函」)附錄六第A部分所載的相關附註。董事就編製備考財務資料的基準適用準則載於通函附錄六第A部分。

董事編製未經審核備考財務資料以說明建議收購目標集團對貴集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況及截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如交易已分別於二零一四年十二月三十一日及二零一四年一月一日進行。在此過程中，董事從貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的已刊發財務報表中摘錄有關貴集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的資料並就此刊發審核報告。有關目標集團於二零一四年十二月三十一日之財務狀況及目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量的資料，乃由董事摘錄自本通函附錄三所載目標集團之會計師報告。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」（「會計指引第7號」），編製備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。就吾等編製備考財務資料時所採用的任何財務資料而曾發出的任何報告而言，吾等除對該等報告刊發當日的報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證聘用準則（「香港核證聘用準則」）第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的核證聘用工作」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師遵守道德規範、計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料獲取合理保證。

就本聘用工作而言，吾等並無責任就編製備考財務資料所使用的過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，且在本聘用工作過程中，吾等亦不就編製備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將備考財務資料載入投資通函純粹為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在經選定的較早日期發生，以作說明用途。因此，吾等並不就該事項或交易於二零一四年十二月三十一日或二零一四年一月一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製而作出的合理核證聘用工作報告，涉及實施程序以評估董事用以編製備考財務資料的適用準則是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則編製；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料採用適當調整。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對貴集團性質的了解、與編製備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關核證聘用工作情況的了解。

本聘用工作亦包括評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分及適當，以為吾等發表的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- a) 備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的備考財務資料而言，該等調整屬適當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

[編纂]