

## 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及「附錄三－目標集團之會計師報告」所載的會計師報告及「附錄四－本集團的財務資料」所載的本集團已刊發財務資料一併閱讀。

### (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」）與綠景（中國）地產投資有限公司（「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購買綠景控股有限公司（「綠景」）的全部股權，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，綠景及其附屬公司（「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（即本公司及目標集團首次受黃先生共同控制當日）起合併。於應用合併會計時，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。二零一四年收購事項於計及國際財務報告準則第3號「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。因此，本集團之資產

## 附錄六

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

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經擴大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，猶如收購事項已於二零一五年六月三十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後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，於二零一五年六月三十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簡明綜合財務報表中二零一五年六月三十日本集團未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二零一五年四月三十日目標集團經審核綜合財務狀況報表編製，猶如收購事項已於二零一五年六月三十日完成。

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

### 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)
行政及其他營運開支	(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	<u>14,699</u>	<u>11,759</u>	<u>1,728,959</u>		<u>1,744,823</u>				<u>1,720,767</u>
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
	<u>14,699</u>	<u>11,759</u>	<u>1,728,959</u>		<u>1,744,823</u>				<u>1,720,767</u>

## 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之全面收益總額 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

	備考調整	備考調整	備考調整	情況A	備考調整	情況B
經營活動所用的現金	對截至二零一四年十二月三十一日止年度已售附屬公司與附屬公司之間的現金流量	對截至二零一四年一月一日起至二零一四年五月三十一日止的現金流量	對截至二零一四年一月一日起至二零一四年五月三十一日止的現金流量	按每股2.2港元發行600,000,000股配售股份，及按發行價每股2.06港元發行	按每股2.2港元發行600,000,000股配售股份，及按發行價每股2.06港元發行	按發行價每股2.2港元發行600,000,000股配售股份，及按發行價每股2.06港元發行
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註1)
	(43,862)	12,171	39,353	(583,116)	(583,116)	(583,116)
已付利息	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一四年五月三十一日止年度	本集團截至二零一四年五月三十一日止年度	按每股2.2港元發行600,000,000股配售股份，及按發行價每股2.06港元發行	按每股2.2港元發行600,000,000股配售股份，及按發行價每股2.06港元發行	按每股2.2港元發行600,000,000股配售股份，及按發行價每股2.06港元發行
	千港元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註1)
	(2,046)	-	538	(1,079)	(1,079)	(1,079)
已付中國企業所得稅	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一四年五月三十一日止年度	本集團截至二零一四年五月三十一日止年度	按每股2.2港元發行600,000,000股配售股份，及按發行價每股2.06港元發行	按每股2.2港元發行600,000,000股配售股份，及按發行價每股2.06港元發行	按每股2.2港元發行600,000,000股配售股份，及按發行價每股2.06港元發行
	千港元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註1)
	(7,211)	207	3,673	(189,271)	(189,271)	(189,271)
經營活動所用的現金淨額	(53,119)	13,834	43,584	(803,251)	(803,251)	(803,251)
投資活動	購置物業、廠房及設備的付款	出售物業、廠房及設備所得款項	出售附屬公司現金及人壽	收購專項代價	收購專項代價	收購專項代價
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註1)
	(1,749)	20,316	18,840	(20,209)	(20,209)	(20,209)
出售物業、廠房及設備所得款項	345	276	-	276	276	276
出售附屬公司現金及人壽	182,798	146,238	(146,238)	-	-	-
提取於三個月後但一年內到期的短期存款	78,000	62,400	(62,400)	-	-	-
提取結算性銀行存款	1,277	1,022	(1,022)	-	-	-
存款結算性銀行存款	(88,750)	(71,000)	-	(71,000)	(71,000)	(71,000)
提取受限銀行存款	56,756	45,389	-	42,404	42,404	42,404
存放受限制銀行存款	(43,841)	(35,073)	(2,985)	(35,073)	(35,073)	(35,073)
一間聯營公司的墊款	225	180	(180)	-	-	-
向合營公司作出的墊款	-	(16,600)	(16,600)	(16,600)	(16,600)	(16,600)
出售其他流動資產所得款項	-	835	835	835	835	835
無形資產的付款	-	(1,395)	(1,395)	(1,395)	(1,395)	(1,395)
購置其他投資的付款	-	(152,485)	(152,485)	(152,485)	(152,485)	(152,485)
收購本集團現金流入淨額	-	(509,508)	(509,508)	380,529	380,529	380,529
投資物業的付款	8,182	6,546	7,512	(509,508)	(509,508)	(509,508)
已收利息	-	-	-	12,001	12,001	12,001
收購目標集團的付款	-	-	-	(950,400)	(950,400)	(950,400)
投資活動產生的/所用現金淨額	193,223	154,579	(690,978)	(370,225)	(370,225)	(370,225)
				(2,632,188)	(2,632,188)	(2,632,188)
				(1,320,625)	(1,320,625)	(1,320,625)
				(803,251)	(803,251)	(803,251)

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
對截至二零一四年十二月三十一日止年度已售附屬公司與剩餘附屬公司之間的現金流量	對截至二零一四年十二月三十一日止年度已售附屬公司與剩餘附屬公司之間的現金流量	對本集團自二零一四年一月一日起至二零一四年五月三十一日止期間的現金流量	對本集團自二零一四年一月一日起至二零一四年五月三十一日止期間的現金流量	對本集團自二零一四年一月一日起至二零一四年五月三十一日止期間的現金流量	對本集團自二零一四年一月一日起至二零一四年五月三十一日止期間的現金流量	對本集團自二零一四年一月一日起至二零一四年五月三十一日止期間的現金流量
本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度
千港元	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
(附註1)	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)
5,469	4,375	-	-	-	37,167	4,375
(46,459)	(37,167)	-	-	-	21,168	-
(26,460)	(21,168)	-	-	-	(24,086)	-
30,108	24,086	4,390,000	4,390,000	4,390,000	37,215	4,390,000
(56,168)	(44,934)	(1,866,741)	(1,866,741)	(1,866,741)	474	(1,874,460)
(1,441)	(1,153)	(605,929)	(605,929)	(605,744)	474	(604,423)
(94,951)	(75,961)	1,917,330	1,917,330	1,919,515	71,938	1,915,492
45,153	36,121	446,487	446,487	463,003	(99,330)	446,487
356,505	285,204	652,588	652,588	628,339	(285,204)	628,339
(7,270)	(5,815)	43	43	42	4,005	(1,768)
394,388	315,510	1,099,118	1,099,118	1,091,384	(380,529)	1,091,384
483,138	386,510	1,099,118	1,099,118	1,091,384	(380,529)	1,091,384
(88,750)	(71,000)	-	-	-	4,005	(1,768)
394,388	315,510	1,099,118	1,099,118	1,091,384	(380,529)	1,091,384
由下列各項代表：	由下列各項代表：	由下列各項代表：	由下列各項代表：	由下列各項代表：	由下列各項代表：	由下列各項代表：
銀行結餘及現金	銀行結餘及現金	銀行結餘及現金	銀行結餘及現金	銀行結餘及現金	銀行結餘及現金	銀行結餘及現金
款：結轉往銀行存款	款：結轉往銀行存款	款：結轉往銀行存款	款：結轉往銀行存款	款：結轉往銀行存款	款：結轉往銀行存款	款：結轉往銀行存款
2,882,312	2,877,937	2,882,312	2,882,312	2,882,312	2,882,312	2,882,312
-	-	-	-	-	-	-
4,390,000	4,390,000	4,390,000	4,390,000	4,390,000	4,390,000	4,390,000
(1,874,460)	(1,874,460)	(1,874,460)	(1,874,460)	(1,874,460)	(1,874,460)	(1,874,460)
(604,423)	(604,423)	(604,423)	(604,423)	(604,423)	(604,423)	(604,423)
1,915,492	1,915,492	1,915,492	1,915,492	1,915,492	1,915,492	1,915,492
847,616	847,616	847,616	847,616	847,616	847,616	847,616
628,339	628,339	628,339	628,339	628,339	628,339	628,339
(1,768)	(1,768)	(1,768)	(1,768)	(1,768)	(1,768)	(1,768)
1,565,587	1,565,587	1,565,587	1,565,587	1,565,587	1,565,587	1,565,587
1,459,587	1,459,587	1,459,587	1,459,587	1,459,587	1,459,587	1,459,587
(71,000)	(71,000)	(71,000)	(71,000)	(71,000)	(71,000)	(71,000)
1,388,587	1,388,587	1,388,587	1,388,587	1,388,587	1,388,587	1,388,587
380,529	380,529	380,529	380,529	380,529	380,529	380,529
(38,307)	(38,307)	(38,307)	(38,307)	(38,307)	(38,307)	(38,307)
1,350,280	1,350,280	1,350,280	1,350,280	1,350,280	1,350,280	1,350,280
1,474,187	1,474,187	1,474,187	1,474,187	1,474,187	1,474,187	1,474,187
245,749	245,749	245,749	245,749	245,749	245,749	245,749
1,685,136	1,685,136	1,685,136	1,685,136	1,685,136	1,685,136	1,685,136
(71,000)	(71,000)	(71,000)	(71,000)	(71,000)	(71,000)	(71,000)
1,614,136	1,614,136	1,614,136	1,614,136	1,614,136	1,614,136	1,614,136

## 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

		情況A：按每股2.2港元發行價 配售600,000,000股配售股 份，及按發行價每股2.06港元 發行1,909,342,511股代價股份 及4,205,706,033股可換股優先 股及以現金支付1,188百萬港 元作為收購事項代價		情況B：按發行價每股2.2港元 配售1,661,734,611股配售股份 及按每股2.06港元發行價發行 5,094,546,345股代價股份及以 現金支付3,290.2百萬港元作 為收購事項代價		
本集團於二零 一五年六月 三十日的 未經審核有形 資產淨值	本集團於二零 一五年六月 三十日的 每股未經審核 有形資產淨值	經擴大集團於 二零一五年六 月三十日的未 經審核備考經 調整有形資產 淨值	經擴大集團於 二零一五年六 月三十日的每 股未經審核備 考經調整有形 資產淨值	經擴大集團於 二零一五年六 月三十日的未 經審核備考經 調整有形資產 淨值	經擴大集團於 二零一五年六 月三十日的每 股未經審核備 考經調整有形 資產淨值	
人民幣千元 附註12	人民幣元 附註13	人民幣千元 附註14	人民幣元 附註15	人民幣千元 附註14	人民幣元 附註15	
本公司權益持有人應佔 有形資產淨值	781,872	0.56	7,286,959	1.87	7,427,108	0.91

附註：

- 就編製未經審核備考綜合財務狀況報表而言，金額摘錄自本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表，而就編製未經審核備考綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表而言，金額摘錄自本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，兩者均載於本通函附錄四，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二零一五年六月三十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。

## 附錄六

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

3. 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682,955,000元：

- 人民幣189,322,000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493,633,000元於二零一五年八月三十一日結算目標集團向黃先生宣派的股息。

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二零一五年六月三十日進行。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人民幣682,955,000元與賬面值的差額人民幣62,475,000元已自目標集團的其他儲備扣除。根據代價結算計劃，已宣派股息人民幣493,633,000元已自目標集團的保留盈利中扣除。

已售附屬公司於二零一五年四月三十日的合併資產及負債及已售附屬公司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（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）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二零一五年四月三十日的投資成本及集團內公司間結餘及交易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—倘於收購事項完成(「完成」)時按每股2.2港元發行價已配售本公司600,000,000股每股面值0.01港元的新普通股(「配售股份」)(「配售」)及假設將無任何進一步配售，本公司1,909,342,511股每股面值0.01港元的新普通股(「代價股份」)及本公司4,205,706,033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(或其可能書面指示之代名人)及以現金支付1,188,000,000港元(相當於人民幣950,400,000元)；或
- (b) 情況B—倘於完成時將按每股2.2港元配售最多1,661,734,611股股份，本公司將按每股2.06港元發行價向黃先生(或其可能書面指示之代名人)配發及發行5,094,546,345股代價股份及以現金支付3,290,235,000港元(相當於人民幣2,632,188,000元)。

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。

應付予配售代理的佣金人民幣46,716,000元估計為將予配售至多1,061,734,611股股份所籌集資金的2.5%，並將由本公司的股份溢價中扣除。毋須就於本通函時間已有條件配售600,000,000股配售股份支付任何佣金。

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，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。二零一四年收購事項於計及國際財務報告準則第3號「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。因此，本集團之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經擴大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。

## 附錄六

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

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，連同於二零一四年六月五日根據收購守則第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，以及其後自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」)。

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	(20,819)	
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	(34,899)	
	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	(193,355)	
所收購已識別資產及所承擔負債		579,920
二零一四年收購事項產生的商譽		226,372

## 附錄六

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

\*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	123,702
	<u>727,482</u>
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。

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允價值調整人民幣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><u>795,672</u></u>

## 附錄六

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

- (v) 確認非控股權益人民幣197,430,000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二零一五年六月三十日期間應佔業績及	
其他全面收益	<u>4,075</u>
	<u><u>197,430</u></u>

- (vi) 調整保留盈利人民幣128,146,000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二零一五年六月三十日非控股權益應佔的業績人民幣4,444,000元。
- (vii) 調整匯兌儲備人民幣81,658,000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二零一五年六月三十日非控股權益應佔的應佔其他全面開支人民幣369,000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。
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：於完成時按每股2.2港元發行價已配售600,000,000股配售股份及1,909,342,511股代價股份及4,205,706,033股可換股優先股將按每股2.06港元發行價配發及發行予黃先生（或其可能書面指示之代名人）及以現金支付1,188,000,000港元（相當於人民幣950,400,000元）作為收購事項代價。



## 附錄六

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

- (b) 情況B：於完成時，按每股2.2港元發行價將予配發最多1,661,734,611股配售股份及5,094,546,345股代價股份將按每股2.06港元發行價配發及發行予黃先生(或其可能書面指示之代名人)及以現金支付3,290,235,000港元(相當於人民幣2,632,188,000元)作為收購事項代價。

此外，非控股權益人民幣234,047,000元將重新分配至其他儲備，猶如收購事項已於二零一五年六月三十日進行。

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經擴大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. 本集團截至二零一五年六月三十日的未經審核有形資產淨值乃根據截至二零一五年六月三十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二零一五年六月三十日止年度的簡明綜合財務報表，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，即截至二零一五年六月三十日的已發行普通股數目。
14. 經擴大集團截至二零一五年六月三十日的未經審核備考調整有形資產淨值乃根據截至二零一五年六月三十日的本公司權益持有人應佔未經審核備考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3,826,000元。
15. 情況A—假設按每股2.2港元發行價配售600,000,000股配售股份及1,909,342,511股代價股份及4,205,706,033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調整有形資產淨值所用的股份數目為3,893,582,792股，包括於截至二零一五年六月三十日已發行的1,384,240,281股普通股及600,000,000股配售股份以及上文附註5所述1,909,342,511股於收購事項完成後將予發行的代價股份。

情況B—假設按每股2.2港元價格配售1,661,734,611股新股份及5,094,546,345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調整有形資產淨值所用的股份數目為8,140,521,237股，包括截至二零一五年六月三十日已發行的1,384,240,281股普通股、1,661,734,611股配售股份及上文附註5所述5,094,546,345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及於收購事項完成後用於向黃先生支付代價的估計所得款項載於附註5。

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二零一五年六月三十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，反之亦然。

## 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二零一五年六月三十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 貴集團於二零一五年六月三十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，猶如交易已分別於二零一五年六月三十日及二零一四年一月一日進行。在此過程中，董事已從 貴集團已刊發審核報告的截至二零一五年六月三十日止六個月的已刊發簡明綜合財務報表中摘錄 貴集團於二零一五年六月三十日的財務狀況及董事從 貴集團已刊發審核報告的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。有關目標集團於二零一五年四月三十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二零一五年六月三十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]