

Deloitte.

德勤

敬啟者：

以下為吾等就佳源國際控股有限公司及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)截至2014年12月31日止三個年度各年及截至2015年8月31日止八個月(「相關期間」)的財務資料(「財務資料」)編製的報告，以供載入 貴公司就其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」)，而於[日期]刊發的文件(「文件」)。

貴公司於2015年5月5日根據開曼群島公司法第22章(1961年第三法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據公司重組(詳情載於文件「歷史、重組及集團架構」一節)(「重組」)，貴公司於2015年8月18日成為組成 貴集團的公司之控股公司。

貴公司及所有附屬公司均已採納12月31日為其財政年度結算日，惟國祥(定義見下文)的財政年度結算日於截至2014年12月31日止財政年度由6月30日更改為12月31日。於本報告日期，貴公司於下列附屬公司直接或間接持有權益：

附屬公司名稱	註冊/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期 應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		12月31日		2015年 8月31日	於 報告日期				
		2012年	2013年						
佳源投資管理 有限公司 (「佳源投資」)	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」) 2015年5月8日	—	—	—	100%	100%	1美元	香港	投資控股
香港佳源集團 有限公司 (「香港佳源」)	香港 2008年4月29日	99%	99%	100%	100%	100%	990,000 港元	香港	投資及 物業控股
國祥房地產 有限公司 (「國祥」)	香港 2003年8月1日	— (附註2)	99%	100%	100%	100%	10,000 港元	香港	投資控股

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期 應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		12月31日			2015年 8月31日	於 報告日期			
		2012年	2013年	2014年					
南京新浩寧 房地產開發 有限公司 (「南京新浩寧」)	中華人民共和國 (「中國」) 2005年8月11日	— (附註2)	99%	100%	100%	100%	99,000,000 美元	中國	物業開發
南京港源投資諮詢 有限公司 (「南京港源」)	中國 2015年5月27日	—	—	—	100%	100%	人民幣 1,000,000元	中國	投資控股
南京嘉豐投資管理 有限公司 (「南京嘉豐」)	中國 2011年12月27日	— (附註3)	100%	100%	100%	100%	人民幣 5,000,000元	中國	投資控股
常州金源房地產開 發有限公司 (「常州金源」)	中國 2013年8月7日	—	80%	80%	100%	100%	人民幣 70,500,000元	中國	物業開發
宿遷市佳源房地 產開發有限公司 (「宿遷佳源」)	中國 2009年8月7日	90%	90%	90%	90%	90%	人民幣 60,000,000元	中國	物業開發
泗陽豐源房地產 開發有限公司 (「泗陽豐源」)	中國 2012年3月6日	94%	94%	94%	100%	100%	人民幣 50,000,000元	中國	物業開發及 投資
泰興市廣源房地 產開發有限公司 (「泰興廣源」)	中國 2009年11月17日	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 300,000,000元	中國	物業開發及 投資
泰興市恒源房地 產開發有限公司 (「泰興恒源」)	中國 2012年2月16日	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 26,670,000元	中國	物業開發及 投資
泰興市明源房地 產開發有限公司 (「泰興明源」)	中國 2013年10月25日	—	100%	100%	100%	100%	10,000,000 美元	中國	物業開發
泰州市佳源房地 產開發有限公司 (「泰州佳源」)	中國 2007年7月31日	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 140,000,000元	中國	物業開發及 投資

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期 應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		12月31日		2015年 於 8月31日	2015年 於 報告日期	2014年			
		2012年	2013年						
泰州市明源房地產開發有限公司 (「泰州明源」)	中國 2010年3月10日	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 60,000,000元	中國	物業開發及投資
揚州廣源房地產開發有限公司 (「揚州廣源」)	中國 2003年6月20日	100%	100%	100%	100%	100%	22,560,000 美元	中國	物業開發及投資
揚州市恒源房地產開發有限公司 (「揚州恒源」)	中國 2007年8月1日	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 40,000,000元	中國	物業開發及投資
揚州明源房地產開發有限公司 (「揚州明源」)	中國 2008年1月16日	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 10,000,000元	中國	物業開發及投資
嘉興市金源信息諮詢有限公司 (「嘉興金源」)	中國 2010年4月2日	99%	99%	100%	—	—	4,000,000 美元	中國	物業投資
錦江投資管理有限公司 (「錦江」)	香港 2013年11月8日	—	99%	100%	—	—	10,000 港元	香港	投資控股
桐鄉元順威尼斯大酒店有限公司 (「桐鄉元順」)	中國 2009年12月17日	—	—	90%	—	—	5,560,000 美元	中國	酒店經營
海寧市佳源房地產開發有限公司 (「海寧佳源」)	中國 2012年11月21日	81%	81%	81%	—	—	人民幣 281,000,000元	中國	物業開發
海寧市佳源鴻翔房地產開發有限公司 (「海寧鴻翔」)	中國 2013年5月30日	—	64.8%	64.8%	—	—	人民幣 51,000,000元	中國	物業開發
嘉興市金地房地產置業有限公司 (「嘉興金地」)	中國 2001年8月3日	60%	60%	60%	—	—	人民幣 240,000,000元	中國	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期 應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		12月31日		2015年 8月31日	於 報告日期				
		2012年	2013年						
銀田發展有限公司 (「銀田發展」)	香港 2009年8月3日	79.2%	79.2%	80%	— (附註6)	—	10,000 港元	香港	投資控股
成都銀田體育發展 有限公司 (「成都銀田」)	中國 2009年11月12日	79.2%	79.2%	80%	— (附註6)	—	3,000,000 美元	中國	物業開發

附註：

- 1 所有上述於中國成立的附屬公司的英文名稱僅供識別。
- 2 該等附屬公司於2013年8月29日獲收購。
- 3 該附屬公司於2013年9月17日獲收購。
- 4 該附屬公司於2014年3月19日獲收購。
- 5 該等附屬公司於2015年4月18日處置。
- 6 該等附屬公司於2015年5月29日處置。
- 7 該附屬公司於2015年6月2日處置。

除佳源投資由 貴公司直接持有外，其他所有附屬公司由 貴公司間接持有。

由於 貴公司及佳源投資註冊成立的司法權區並無法定審核規定，因此自兩家公司各自的註冊成立日期以來，並無編製經審核財務報表。由於嘉興金地根據法定規定毋須刊發經審核財務報表，因此並無編製嘉興金地截至2014年12月31日止年度的經審核法定財務報表。

由於南京嘉豐及桐鄉元順並無進行任何業務，因此自南京嘉豐註冊成立日期及自桐鄉元順收購日期以來，並無編製彼等的經審核財務報表。

吾等分別於截至2014年12月31日止年度及截至2014年12月31日止18個月擔任香港佳源及國祥的法定核數師。國祥的法定財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並由吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核。香港佳源的經審核財務報表尚未發出。

下列於中國或香港成立或註冊成立的附屬公司的法定財務報表乃按照在中國成立企業適用的相關會計原則及財務法規或香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(倘

適用)編製。於相關期間經以下中國及香港註冊執業會計師(倘適用)審核：

附屬公司名稱	財政年度	核數師名稱
香港佳源	截至2013年12月31日止兩個年度各年	中匯安達會計師事務所有限公司
國祥	截至2013年6月30日止兩個年度各年	畢馬威會計師事務所
南京新浩寧	截至2013年12月31日止年度 截至2014年12月31日止年度	揚州立信會計師事務所有限公司 南通陽光會計師事務所有限公司
揚州明源	截至2014年12月31日止三個年度各年	揚州立信會計師事務所有限公司
揚州恒源	截至2014年12月31日止三個年度各年	泰州嘉和會計師事務所有限公司
泰州佳源	截至2014年12月31日止三個年度各年	泰州市明瑞會計師事務所有限公司
泰州明源	截至2014年12月31日止三個年度各年	泰州市明瑞會計師事務所有限公司
揚州廣源	截至2014年12月31日止三個年度各年	揚州立信會計師事務所有限公司
宿遷佳源	截至2013年12月31日止兩個年度各年 截至2014年12月31日止年度	宿遷公興會計師事務所有限公司 淮安禧聯華會計師事務所有限公司
泰興恒源	由2012年2月16日(成立日期)至 2012年12月31日期間 截至2014年12月31日止兩個年度各年	江蘇中鴻永信會計師事務所有限公司 泰州嘉和會計師事務所有限公司
泰興明源	由2013年10月25日(成立日期)至 2013年12月31日期間 截至2014年12月31日止年度	泰州嘉和會計師事務所有限公司 泰州嘉和會計師事務所有限公司
常州金源	由2013年8月7日(成立日期) 至2013年12月31日期間 截至2014年12月31日止年度	常州正則人和會計師事務所有限公司 常州金正興業會計師事務所

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	財政年度	核數師名稱
泗陽豐源	由2012年3月6日(成立日期)至 2012年12月31日期間	淮安禧聯華會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止兩個年度各年	淮安禧聯華會計師事務所有限公司
泰興廣源	截至2014年12月31日止三個年度各年	泰州嘉和會計師事務所有限公司
嘉興金源	截至2014年12月31日止三個年度各年	浙江新聯會計師事務所有限公司
錦江	由2013年11月8日(註冊成立日期)至 2014年12月31日期間	中匯安達會計師事務所有限公司
海寧佳源	由2012年11月21日(成立日期)至2012年 12月31日	浙江凱達信會計師事務所有限公司
	截至2013年12月31日止年度	浙江凱達信會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	求真會計師事務所有限公司
海寧鴻翔	由2013年5月30日(成立日期)至 2013年12月31日期間	浙江凱達信會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	浙江凱達信會計師事務所有限公司
嘉興金地	截至2013年12月31日止兩個年度各年	嘉興天越會計師事務所
銀田發展	截至2013年12月31日止兩個年度各年	陳李羅會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	中匯安達會計師事務所有限公司
成都銀田	截至2014年12月31日止三個年度各年	四川華誠會計師事務所有限公司

就本報告而言，貴公司董事按符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的會計政策編製貴集團相關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等對相關財務報表按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行獨立審核。

吾等已按照香港會計師公會建議的核數指引第3.340項「招股章程及申報會計師」審閱於相關期間的相關財務報表。

本報告所載 貴集團於相關期間的財務資料乃自相關財務報表，根據下文A節附註1所載之呈列基準編製。於吾等編製以供載入文件之報告時，相關財務報表並無視為必要作出之調整。

相關財務報表由 貴公司董事負責，而該等董事亦批准刊發相關財務報表。 貴公司的董事亦就載有本報告的文件的內容負責。吾等則負責根據相關財務報表編纂本報告所載的財務資料，就財務資料達致獨立意見，並向 閣下報告。

吾等認為，根據下文A節附註1所載呈列基準，財務資料就本報告而言真實且公平反映 貴集團於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日的財務狀況，以及 貴集團於相關期間的財務表現及綜合現金流量。

貴集團截至2014年8月31日止八個月的相關綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同其附註，乃摘錄自 貴公司董事純粹為本報告而編製的 貴集團同期未經審核綜合財務資料（「2014年8月財務資料」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱2014年8月財務資料。吾等對2014年8月財務資料的審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人士作出查詢，並採用分析性和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審核準則進行審核的範圍為小，因此不能保證吾等會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事宜。因此，吾等不會就2014年8月財務資料發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並不知悉任何事項導致吾等相信2014年8月財務資料在所有重大方面並非按照與編製符合香港財務報告準則的財務資料所使用者一致的會計政策編製。

附錄一

會計師報告

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
持續經營業務						
收益	8	2,094,856	2,544,619	2,318,266	1,243,345	991,005
銷售成本		(1,796,679)	(2,042,775)	(1,886,302)	(1,090,271)	(750,585)
毛利		298,177	501,844	431,964	153,074	240,420
其他收入	9	1,668	2,566	1,670	831	1,959
其他收益及虧損	9	3,978	8,487	(17,905)	(10,579)	(23,372)
投資物業公允價值變動		6,039	126,426	97,113	89,086	162,574
庫存物業轉撥至投資物業的 公允價值變動		17,873	2,299	81,127	4,784	101,338
分銷及銷售開支		(19,764)	(26,173)	(62,888)	(19,976)	(79,932)
行政開支		(51,712)	(61,850)	(66,335)	(37,815)	(40,641)
其他開支		(3,583)	(35,659)	(49,595)	(35,210)	(23,127)
融資成本	10	(262)	(9,657)	(38,291)	(25,866)	(29,251)
除稅前溢利		252,414	508,283	376,860	118,329	309,968
所得稅開支	11	(116,521)	(196,602)	(184,132)	(65,898)	(127,086)
年/期內溢利	12	135,893	311,681	192,728	52,431	182,882
終止經營業務						
年/期內終止經營業務溢利(虧損)	30	52,903	(67,969)	(29,743)	(8,606)	(23,345)
年/期內溢利及全面收入總額		188,796	243,712	162,985	43,825	159,537
應佔年/期內溢利(虧損)及 全面收入(開支)總額：						
貴公司擁有人						
—來自持續經營業務		132,325	296,575	192,493	52,241	177,921
—來自終止經營業務		42,821	(36,823)	(21,538)	(4,376)	(17,826)
		175,146	259,752	170,955	47,865	160,095
非控股權益						
—來自持續經營業務		3,568	15,106	235	190	4,961
—來自終止經營業務		10,082	(31,146)	(8,205)	(4,230)	(5,519)
		13,650	(16,040)	(7,970)	(4,040)	(558)
每股盈利—基本						
—來自持續及終止經營業務 (人民幣分)	15	36.47	51.18	27.41	7.79	26.68
—來自持續經營業務(人民幣分)	15	27.55	58.43	30.86	8.50	29.65

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	2012年 人民幣千元	於12月31日 2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	於8月31日 2015年 人民幣千元
非流動資產					
投資物業	16	428,536	760,210	1,272,685	1,366,764
物業及設備	17	11,960	13,353	125,196	83,310
於聯營公司的權益	18	221,478	226,262	193,283	—
人壽保險的預付款項及已付按金	19	—	—	—	9,584
應收關聯公司款項	38	321,000	364,900	—	—
按金及預付款項	23	—	13,714	—	23,000
遞延稅項資產	20	79,963	101,197	154,896	145,563
		<u>1,062,937</u>	<u>1,479,636</u>	<u>1,746,060</u>	<u>1,628,221</u>
流動資產					
物業存貨	21				
— 持作出售		325,908	850,663	889,457	780,829
— 開發中		5,146,592	7,957,981	8,149,453	7,192,966
應收客戶的合約工程款項	22	—	282,138	740,659	184,614
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	23	378,785	607,675	565,854	1,021,043
預付所得稅		80,738	75,657	72,560	75,646
應收關聯方款項	38	745,373	51,094	388,994	1,568,980
按公允價值計入損益的金融資產	24	8,990	4,690	4,000	—
受限制/已質押銀行存款	25	42,600	50,263	75,801	166,451
銀行結餘及現金	25	82,090	156,840	30,315	49,707
		<u>6,811,076</u>	<u>10,037,001</u>	<u>10,917,093</u>	<u>11,040,236</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項及應計開支	26	1,155,917	1,250,192	1,463,581	1,033,345
應付客戶的合約工程款項	22	52,011	—	—	—
已收預售按金		3,013,801	2,526,827	3,117,796	4,102,428
應付稅款		64,623	163,961	257,414	244,612
應付關聯方款項	38	201,998	1,294,663	671,346	235,447
銀行及其他借款					
— 一年內到期	27	640,793	2,480,559	2,836,246	2,493,543
		<u>5,129,143</u>	<u>7,716,202</u>	<u>8,346,383</u>	<u>8,109,375</u>
流動資產淨值		<u>1,681,933</u>	<u>2,320,799</u>	<u>2,570,710</u>	<u>2,930,861</u>
總資產減流動負債		<u>2,744,870</u>	<u>3,800,435</u>	<u>4,316,770</u>	<u>4,559,082</u>
資本及儲備					
實繳股本	28	568,669	685,872	705,872	—
儲備		473,911	711,663	882,618	1,239,556
貴公司擁有人應佔權益		<u>1,042,580</u>	<u>1,397,535</u>	<u>1,588,490</u>	<u>1,239,556</u>
非控股權益		109,878	138,271	213,840	12,168
總權益		<u>1,152,458</u>	<u>1,535,806</u>	<u>1,802,330</u>	<u>1,251,724</u>
非流動負債					
銀行及其他借款					
— 一年後到期	27	1,344,000	1,860,000	2,007,900	2,774,400
遞延收入	26	223,075	346,949	404,210	365,156
遞延稅項負債	20	25,337	57,680	102,330	167,802
		<u>1,592,412</u>	<u>2,264,629</u>	<u>2,514,440</u>	<u>3,307,358</u>
		<u>2,744,870</u>	<u>3,800,435</u>	<u>4,316,770</u>	<u>4,559,082</u>

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	實繳股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註v)	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元		
於2012年1月1日	548,669	—	—	298,765	847,434	88,228	935,662
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	175,146	175,146	13,650	188,796
附屬公司權益持有人注資	20,000	—	—	—	20,000	8,000	28,000
於2012年12月31日	568,669	—	—	473,911	1,042,580	109,878	1,152,458
年內溢利(虧損)及全面收入 (開支)總額	—	—	—	259,752	259,752	(16,040)	243,712
轉撥至儲備	—	—	4,472	(4,472)	—	—	—
股息分派(附註14)	—	—	—	(22,000)	(22,000)	—	(22,000)
附屬公司權益持有人注資	117,203	—	—	—	117,203	44,433	161,636
於2013年12月31日	685,872	—	4,472	707,191	1,397,535	138,271	1,535,806
年內溢利(虧損)及全面收入 (開支)總額	—	—	—	170,955	170,955	(7,970)	162,985
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	3,539	3,539
附屬公司權益持有人注資	90,000	—	—	—	90,000	—	90,000
應付非控股權益款項資本化	—	—	—	—	—	80,000	80,000
附屬公司權益持有人 削減資本	70,000)	—	—	—	(70,000)	—	(70,000)
於2014年12月31日	705,872	—	4,472	878,146	1,588,490	213,840	1,802,330
期內溢利(虧損)及全面收入 (開支)總額	—	—	—	160,095	160,095	(558)	159,537
產生自重組	(705,872)	705,872	—	—	—	—	—
於重組時支付現金 (附註i)	—	(696,453)	—	—	(696,453)	—	(696,453)
於重組時自非控股股東 收購額外權益(附註iii)	—	15,619	—	—	15,619	(29,719)	(14,100)
轉撥至儲備	—	—	25,241	(25,241)	—	—	—
於重組時處置附屬公司 及聯營公司(附註ii)	—	89,116	—	—	89,116	(171,395)	(82,279)
資本化(附註iv)	—	82,689	—	—	82,689	—	82,689
於2015年8月31日	—	196,843	29,713	1,013,000	1,239,556	12,168	1,251,724
(未經審核)							
於2014年1月1日	685,872	—	4,472	707,191	1,397,535	138,271	1,535,806
期內溢利(虧損)及全面收入 (開支)總額	—	—	—	47,865	47,865	(4,040)	43,825
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	3,539	3,539
應付非控股權益款項資本化	—	—	—	—	—	80,000	80,000
附屬公司權益持有人注資	90,000	—	—	—	90,000	—	90,000
於2014年8月31日	775,872	—	4,472	755,056	1,535,400	217,770	1,753,170

附註：

- (i) 於截至2015年8月31日止八個月內，作為重組的一部分，香港佳源及南京港源以總現金代價人民幣696,453,000元向最終股東控制的實體(定義見財務資料附註1)收購泰州佳源、泰州明源、泰興廣源、泰興恆源、泰興明源、泗陽豐源、揚州廣源、揚州恆源、揚州明源的全部100%股權，常州金源的80%股權以及宿遷佳源的90%股權。
- (ii) 於截至2015年8月31日止八個月，作為重組的一部分，貴集團處置其多間附屬公司，包括其於錦江的全部股權、於銀田發展的80%股權、於海寧佳源的90%股權、於嘉興金地的60%股權及於嘉興金源的全部股權，詳情載於附註31。此外，貴集團處置其於聯營公司的股本權益，詳情載於附註18。處置該等附屬公司及聯營公司的收益淨額人民幣89,116,000元已直接於權益中確認為權益持有人的視作注資。
- (iii) 於2015年6月24日，香港佳源以現金代價人民幣14,100,000元收購由非控股權益持有的常州金源20%股權。另一方面，於2015年6月11日，南京港源收購由宿遷佳源持有的泗陽豐源全部股權，而其中10%股權由非控股權益持有。於收購常州金源及泗陽豐源日期，非控股權益的已付代價與總權益的差額人民幣15,619,000元於儲備確認。
- (iv) 於截至2015年8月31日止八個月內，最終股東豁免應付彼的人民幣82,689,000元。該金額被視為視作注資及已於儲備中確認。
- (v) 根據所有於中國成立的附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將其除稅後溢利的10%轉撥至法定盈餘儲備，直至該儲備已達其註冊資本的50%為止。附屬公司須轉撥至該儲備後，方可向權益持有人分派股息。法定盈餘儲備可用作抵銷過往年度的虧損、擴展現有業務或轉換為該等附屬公司的額外資本。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
經營活動						
來自持續經營業務及終止經營業務的年/期內溢利		188,796	243,712	162,985	43,825	159,537
經調整：						
所得稅開支		122,462	194,008	181,998	65,315	124,865
利息收入		(1,036)	(660)	(954)	(359)	(538)
融資成本		262	9,819	67,841	45,066	36,250
指定為按公允價值計入損益的						
投資的公允價值變動		(79)	(103)	(225)	—	(750)
分佔聯營公司業績		(28,322)	(10,034)	5,979	(3,690)	5,864
物業及設備折舊		3,099	3,207	4,531	2,877	2,575
未變現匯兌差額		—	(9,707)	18,131	10,592	23,552
處置物業及設備虧損(收益)		—	19	(155)	(155)	313
處置一間附屬公司收益	31	(4,051)	—	—	—	—
投資物業公允價值變動		(6,869)	(127,076)	(97,473)	(89,306)	(162,774)
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動		(17,873)	(2,299)	(81,127)	(4,784)	(101,338)
未計營運資金變動前之						
經營業務現金流量		256,389	300,886	261,531	69,381	87,556
持作出售物業減少(增加)		137,863	(529,557)	(48,153)	304,620	10,818
開發中物業(增加)減少		(245,911)	(932,981)	210,581	(514,331)	(267,865)
貿易及其他應收款項、按金及預付款項(增加)減少		(40,186)	(176,743)	44,620	44,785	(540,616)
應收關聯方款項(增加)減少		—	(51,094)	27,000	—	(21,490)
貿易及其他應付款項及應計開支增加(減少)		57,100	106,759	273,499	(48,451)	(267,906)
應付客戶的合約工程款項增加(減少)		430,883	(334,149)	(458,521)	(166,117)	556,045
已收預售按金(減少)增加		(736,655)	(486,974)	590,969	330,027	1,576,292
應付關聯方款項(減少)增加		(2,625)	7,196	4,665	(14,955)	(18,472)
經營活動(所用)所得現金		(143,142)	(2,096,657)	906,191	4,959	1,114,362
已付所得稅		(126,668)	(87,130)	(94,497)	(56,944)	(110,735)
經營活動(所用)所得現金淨額		(269,810)	(2,183,787)	811,694	(51,985)	1,003,627

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
投資活動						
添置物業及設備		(2,123)	(4,753)	(72,576)	(69,985)	(7,426)
處置物業及設備所得款項		15	—	483	483	31
收購物業及設備預付款項		—	(13,714)	—	—	—
添置投資物業		—	(197,498)	(96,365)	(43,825)	(76,574)
處置投資物業		—	—	—	—	280,988
已收銀行利息		1,036	660	954	359	538
收購附屬公司	29	—	(1,382,075)	3	3	—
處置附屬公司	31	136,981	—	—	—	(8,379)
信託融資安排已付按金		—	—	—	—	(23,000)
已收一間聯營公司股息		—	5,250	—	—	—
預付關聯方款項		(2,664,685)	(43,900)	—	—	(1,173,850)
關聯方還款		1,775,521	745,373	—	—	750,974
存放受限制／已質押銀行存款		(115,500)	(95,208)	(954,472)	(452,605)	(1,746,400)
提取受限制／已質押銀行存款		234,302	87,545	928,937	457,222	1,647,122
購買人壽保險		—	—	—	—	(9,584)
購買按公允價值計入損益 的金融資產		(11,300)	(1,000)	(100)	—	—
處置按公允價值計入損益 的金融資產的所得款項		9,849	5,403	1,015	—	4,750
投資活動所用現金淨額		<u>(635,904)</u>	<u>(893,917)</u>	<u>(192,121)</u>	<u>(108,348)</u>	<u>(360,810)</u>
融資活動						
借款所得款項		1,657,805	3,219,447	2,917,525	1,815,015	2,926,413
償還借款		(617,840)	(853,975)	(2,412,069)	(1,690,362)	(2,086,755)
關聯方墊款		14	3,261,007	1,712,760	720,077	234,025
向關聯方還款		(25,708)	(2,217,920)	(2,334,446)	(516,751)	(710,431)
已付利息		(145,440)	(495,773)	(678,127)	(416,556)	(297,374)
附屬公司權益持有人注資		28,000	161,636	90,000	90,000	—
附屬公司權益持有人削減資本 於重組時支付現金		—	—	(70,000)	—	—
獨立第三方墊款		59,796	9,364	15,642	28,042	62,528
向獨立第三方還款		(58,690)	(64,232)	(2,020)	—	(3,278)
附屬公司非控股權益持有人墊款		5,900	174,424	30,365	30,032	10,000
向附屬公司非控股權益持有人 還款		(5,000)	(19,524)	(15,728)	(11,528)	(62,100)
股息分派		—	(22,000)	—	—	—
融資活動所得(所用)現金淨額		<u>898,837</u>	<u>3,152,454</u>	<u>(746,098)</u>	<u>47,969</u>	<u>(623,425)</u>
現金及現金等價物(減少)						
增加淨額		(6,877)	74,750	(126,525)	(112,364)	19,392
年/期初的現金及現金等價物		88,967	82,090	156,840	156,840	30,315
年/期末的現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金		<u>82,090</u>	<u>156,840</u>	<u>30,315</u>	<u>44,476</u>	<u>49,707</u>

財務資料附註

1. 財務資料的呈列基準

在重組前，組成 貴集團的附屬公司由沈天晴先生（「最終股東」）透過其控制的公司擁有。除 貴集團外，最終股東透過一組房地產開發公司（貴集團成員公司除外）（「私人集團」）於除外業務（定義見下文）中擁有權益。

在籌劃上市過程及為確保 貴集團物業業務與除外業務及最終股東所持有私人業務在地域上的區別，於重組完成後， 貴集團只於13個中國的選定城市及整個江蘇省進行物業業務，分別為：

- 1) 重慶市；
- 2) 山東省濟南市；
- 3) 江西省南昌市；
- 4) 福建省廈門市；
- 5) 福建省福州市；
- 6) 湖北省武漢市；
- 7) 湖南省長沙市；
- 8) 廣西省南寧市；
- 9) 遼寧省大連市；
- 10) 廣東省廣州市；
- 11) 廣東省深圳市；
- 12) 廣東省珠海市；
- 13) 廣東省汕頭市；及
- 14) 江蘇省所有城市

（統稱為「目標城市」，並各自為一「目標城市」），而私人集團只於中國的非目標城市進行其物業業務（「除外業務」）。目標城市與私人集團將經營的城市之間並無重疊。該等地理劃分只旨在將 貴集團的營運與私人集團的任何潛在營運隔離。

在過往集團架構中， 貴集團擁有多間涉及除外業務的實體的權益。因此，作為重組的一部分，在截至2015年8月31日止八個月， 貴集團處置多間涉及除外業務的附屬

公司，包括其於錦江擁有的全部股權、於銀田發展擁有的80%股權、於海寧佳源擁有的90%股權、於嘉興金地擁有的60%股權及於嘉興金源擁有的全部股權，總代價為人民幣422,100,000元，詳情載於附註31。此外，貴集團處置其於多間聯營公司的股權，詳情載於附註18。

根據重組，貴公司於2015年5月5日由最終股東在開曼群島註冊成立。貴公司隨後於2015年5月8日註冊成立佳源投資。透過數個步驟的重組，貴公司成為包括香港佳源及南京港源在內的多間控股公司的母公司。

重組於2015年8月18日透過由香港佳源及南京港源收購中國營運的附屬公司而完成，包括向最終股東控制的實體收購泰州佳源、泰州明源、泰興廣源、泰興恆源、泰興明源、泗陽豐源、揚州廣源、揚州恆源、揚州明源的100%股權、常州金源的80%股權及宿遷佳源的90%股權，總現金代價為人民幣696,453,000元。

相關期間的財務資料包括涉及在非目標城市的業務的公司的財務表現。除外業務的財務資料以終止經營業務呈列，詳情載於附註30。

由貴公司及重組所得附屬公司組成的貴集團被視為一個持續實體。貴集團在重組之前及之後均受最終股東控制。

相關期間的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(包括組成 貴集團之公司的業績、權益變動及現金流量)，乃按猶如現有集團架構於整個相關期間或自該等公司各自的註冊成立/成立日期起(以較短者為準)一直存在的基準編製，惟在相關期間處置的附屬公司除外，該等公司的業績已經入賬直至處置生效日期為止。

貴集團於2012年、2013年及2014年12月31日的綜合財務狀況表乃為呈列組成 貴集團之公司於上述各日期的資產及負債而編製，猶如現有集團架構自該等日期起一直存在，當中考慮相關實體各自的註冊成立/成立日期及各自的處置日期。

貴公司的主要營業地點位於香港皇后大道中9號1403室。財務資料以集團實體經營所在的主要經濟環境的貨幣人民幣(「人民幣」)(集團實體的功能貨幣)呈列。

2. 應用香港財務報告準則

為編製及呈列 貴集團於相關期間的財務資料， 貴集團於整段相關期間一直貫徹應用香港會計師公會頒佈於2015年1月1日開始的年度會計期間生效的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)、修訂本及詮釋。

貴集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂準則及修訂本。

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益的會計處理 ³
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清可接受的折舊及攤銷方法 ³
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ³
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間 出售或注入資產 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至 2014年週期的年度改進 ³

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，可提前應用。

² 於2016年1月1日或之後開始的首份以香港財務報告準則編製的年度財務報表生效，可提前應用。

³ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效，可提前應用。

香港財務報告準則第9號金融工具

於2009年頒佈的香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號其後於2010年作出修訂，加入有關金融負債分類及計量及有關取消確認的規定，並於2013年作出進一步修訂，加入有關一般對沖會計處理方法的新規定。於2014年頒佈的香港財務報告準則第9號的另一個經修訂版本主要加入a)金融資產的減值規定及b)藉為若干簡單債務工具引入透過「按公允價值計入其他全面收入」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

- 屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後均按攤銷成本或公允價值計量。特別是目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金所生利息之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。於目的為同時收集合約現金流量及出售金融資產的業務模式內所持有的債務工具，以及金融資產合約條款導致於特定日期產生的現金流量純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，按公允價值計入其他全面收入計量。所有其他債項投資及股本投資均於其後會計期間結算日按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤回地選擇在其他全面收入中呈列股權投資之公允價值變動(持作買賣用途除外)，並一般只在損益中確認股息收入。
- 就指定為按公允價值計入損益的金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，因信貸風險變動應佔之金融負債公允價值變動金額於其他全面收入呈列，除非在其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險變動應佔的金融負債公允價值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公允價值計入損益之金融負債公允價值變動全部金額於損益呈列。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 一般對沖的新會計處理規定保留三類對沖會計機制。但為符合對沖會計處理的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計處理的非財務項目的風險組成部分的類型。此外，效益性測試已經徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖效益性亦不需再作追溯評估。當中亦引入有關實體風險管理活動的強化披露規定。

貴公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第9號可能會對就 貴集團金融資產及金融負債的已呈報金額造成重大影響。就 貴集團的金融資產而言，於完成詳細審閱前無法合理估算該影響。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

於2014年7月，香港財務報告準則第15號獲頒佈，其建立單一綜合模型，以供實體用於確認來自客戶合約之收益。當香港財務報告準則第15號生效時，其將取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則乃實體應確認收益以體現向客戶轉移承諾貨品或服務之數額，該數額反映實體預期交換該等貨品或服務而應得之代價。具體而言，該準則引入五步法確認收益：

- 第1步：確定與客戶之合約
- 第2步：確定合約內之履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內之履約責任
- 第5步：當實體符合履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，當實體符合履約責任時確認收益，即當貨品或服務之「控制權」按特定履約責任轉移至客戶時。更為規範之指引已加入香港財務報告準則第15號內，以處理特別情況。此外，香港財務報告準則第15號亦要求較廣泛之披露。

貴公司董事預期，未來應用香港財務報告準則第15號對於 貴集團綜合財務報表呈報金額及作出披露可能構成重大影響。然而，在 貴集團進行詳細審閱前對應用香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計並不切實可行。

貴公司董事並不預期，應用其他新訂準則及修訂本會對財務資料造成重大形響。

3. 主要會計政策

除投資物業及按公允價值計入損益的金融資產以公允價值計量外，財務資料乃按照歷史成本基準根據與香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則一致的會計政策編製。歷史成本一般根據交換貨品及服務所付代價的公允價值計算。該等政策已於整段相關期間貫徹應用。

此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露資料。

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將會收取或轉讓負債將會支付之價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債之公允價值時，貴集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在財務資料中計量和／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內之以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易及以及與公允價值類似但並非公允價值的計量(例如，香港會計準則第2號存貨中的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公允價值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

綜合基準

財務資料包括貴公司及貴公司所控制的實體(其附屬公司)的財務資料。當貴公司符合以下條件時，即取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 參與被投資方所得可變回報涉及的風險或權利；及
- 能運用其權力影響其回報。

倘事實及情況顯示上列三項控制權要素之一項或以上發生變化，貴集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

貴公司在取得附屬公司控制權時開始將附屬公司綜合入賬，並在貴公司失去該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，年／期內收購或處置附屬公司的收入及開支自貴公司取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至貴公司不再控制該附屬公司當日為止。

損益及其他全面收入各項目歸屬於貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額歸屬於貴公司擁有人及非控股權益，即使非控股權益會產生虧絀結存。

附屬公司的財務報表會在必要時作出調整，以使其會計政策與貴集團的會計政策一致。

有關貴集團成員公司之間交易的所有集團公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量，均在綜合賬目時全數對銷。

貴集團於現有附屬公司擁有權權益的變動

貴集團於附屬公司的擁有權權益變動但並無導致貴集團失去對該等附屬公司的控制權，乃入賬作為權益交易。貴集團權益與非控股權益的賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司的相對關益變動。非控股權益的調整金額與已付或已收代價的公允價值之間的任何差額，均直接於權益確認並歸屬於貴公司擁有人。

失去附屬公司控制權

倘貴集團失去附屬公司的控制權，則按以下兩者的差額計算處置損益：(i)已收代價的公允價值及任何保留權益的公允價值的總額；與(ii)該附屬公司及任何非控股權益的資產(包括商譽)及負債先前的賬面值。倘附屬公司的若干資產按公允價值計量，而相關累計收益或虧損已於其他全面收入確認並於權益內累計，則先前於其他全面收入確認並於權益內累計的金額將以猶如貴集團已直接處置相關資產的方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日於前附屬公司保留的任何投資的公允價值，乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量視為其後入賬時初步確認的公允價值或(如適用)初步確認聯營公司或合資企業投資的成本。

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

財務資料包含涉及共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，方式如該等實體或業務從合併實體首次受控制方控制的日期起已被綜合入賬。

合併實體或業務的資產淨值按控制方角度的現有賬面價值綜合入賬。並無就商譽或收購方在被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額的權益超出於共同控制合併之時的成本的部分(以控制方持續擁有權益為限)確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務從最早呈列日期或合併實體首次受共同控制的日期起(以較短者為準)的業績，不論共同控制合併的日期。

建築合約

倘建築合約的成果能可靠估計，收益及成本則參照報告期末合約活動的完成階段，根據迄今已進行的工程所產生的合約成本佔估計總合約成本的比例計量後予以確認。合約工程、申索及獎金付款的變動僅在有關金額能可靠計量且被認為有可能收回的範圍內入賬。

倘建築合約的成果能可靠估計，成本加值合約收益則參照期內產生的可收回成本另加所賺取的費用，根據迄今已產生的成本佔估計總合約成本的比例計量後予以確認。

倘建築合約的成果不能可靠估計，合約收益則僅在很可能可收回所產生合約成本的情況下予以確認。合約成本會在產生期間確認為開支。

倘總合約成本有可能超逾總合約收益，預期虧損則即時確認為開支。

倘迄今產生的合約成本加上已確認溢利減去已確認虧損超逾進度款，有關盈餘則列示為應收客戶合約工程款項。就進度款超逾迄今產生的合約成本加上已確認溢利減去已確認虧損的合約而言，有關盈餘則列示為應付客戶合約工程款項。在進行相關工程前已收取的款項，乃計入綜合財務狀況表作為已收墊款，作為負債。已就所進行工程開出賬單但未獲客戶支付的款項，乃計入綜合財務狀況表作為貿易及其他應收款項。

聯營公司投資

聯營公司指 貴集團對其有重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及營運決策的權力，但並非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司的業績及資產與負債以權益會計法計入本財務資料。根據權益法，聯營公司投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後調整以確認 貴集團應佔聯營公司的損益及其他全面收入。倘 貴集團應佔聯營公司的虧損超出 貴集團於該聯營

公司的權益(包括實質上構成 貴集團的聯營公司淨投資一部分的任何長期權益)，貴集團會取消確認其應佔的進一步虧損。只有在 貴集團已產生法律或推定責任或已代表聯營公司支付款項的情況下，方會確認額外虧損。

聯營公司投資自被投資方成為聯營公司當日起按權益法入賬。收購聯營公司投資時，投資成本超出 貴集團應佔被投資方可識別資產及負債的公允價值淨額的任何金額會確認為商譽，並計入該投資的賬面值內。 貴集團應佔可識別資產及負債的公允價值淨額超出投資成本的任何金額，於重新評估後會即時在收購該投資的期間內於損益確認。

香港會計準則第39號的規定乃用於釐定是否有需要就 貴集團的聯營公司投資確認任何減值虧損。如有需要，則根據香港會計準則第36號資產減值將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產，透過比較其可收回金額(使用價值及公允價值減處置成本兩者中的較高者)與其賬面值進行減值測試。任何已確認的減值虧損構成投資賬面值的一部分。倘投資的可收回金額其後增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損撥回。

貴集團自投資不再為聯營公司當日起或投資分類為持作出售時終止使用權益法。倘 貴集團保留於前聯營公司的權益且該保留權益為金融資產， 貴集團會按該日的公允價值計量保留權益，而該公允價值則根據香港會計準則第39號視為初步確認時的公允價值。聯營公司於終止使用權益法當日的賬面值與處置聯營公司部分權益的任何保留權益及任何所得款項公允價值之間的差額，會於釐定處置聯營公司的收益或虧損時包括在內。此外， 貴集團會將先前在其他全面收入就該聯營公司確認的所有金額，按猶如該聯營公司已直接處置相關資產或負債所需的基準入賬。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認的收益或虧損會於處置相關資產或負債時重新分類至損益， 貴集團會在終止使用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘集團實體與 貴集團的聯營公司進行交易，與有關聯營公司進行交易產生的溢利及虧損會在財務資料確認，惟僅以與 貴集團並無關連的聯營公司權益為限。

收益確認

收益按已收或應收代價的公允價值計量，指於正常業務過程中提供貨品及服務的應收款項，並扣除折扣及銷售相關稅項。

開發以作出售的物業所得收入，乃(i)當相關物業已建成；及(ii)相關應收款項可合理確定能夠收回之時；以及(iii)於交付日期或向買家發出竣工通知書後的若干日子(以較早者為準)予以確認，屆時以下所有條件已獲達成：

- 貴集團已將貨品擁有權的重大風險及回報轉嫁予買方；
- 貴集團並無對已售貨品具有一般與擁有權相關的持續管理權，亦無實際控制權；

- 收益金額能可靠計量；
- 與交易有關的經濟利益可能會流入 貴集團；及
- 交易已經或將予產生的成本能可靠計量。

在達到上述收益確認準則前向買方收取的按金，乃計入綜合財務狀況表作為流動負債。

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法在損益確認。

服務收入在提供服務時確認。

金融資產的利息收入在經濟利益可能會流入 貴集團且收入金額能可靠計量時確認。金融資產的利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計。適用實際利率指透過金融資產預計年期將估計未來現金收入準確折現至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

物業及設備

物業及設備包括持作行政用途的租賃土地及樓宇，乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表列賬。

折舊按撇銷物業及設備項目成本減去其估計可使用年期的剩餘價值，以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響均按未來基準入賬。

倘物業及設備項目不再由以擁有人佔用，顯示用途已改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值之間的任何差額會在其他全面收入確認，並於資產重估撥備中累計。當資產其後銷售或報廢時，相關重估儲備將直接轉撥至保留盈利。

興建中物業按成本減去任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及建築或收購物業直接應佔的其他成本，乃撥充資本。該等物業於竣工及可作擬定用途時歸類至適當的物業及設備類別。該等資產在可作擬定用途時，開始按其他物業資產的相同基準計提折舊。

物業及設備項目在處置或預期不會因繼續使用有關資產產生未來經濟利益時取消確認。因處置或報廢物業及設備項目而產生的任何收益或虧損，按該資產的出售所得款項與賬面值之間的差額釐定，並於損益中確認。

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或作資本增值的物業(包括作該等用途的在建中物業)。

投資物業初始按成本計量，包括任何直接應佔開支。初步確認後，投資物業按其公允價值使用公允價值模式計量。投資物業公允價值變動產生的收益或虧損計入所產生期間的損益。

在建中投資物業的建築成本資本化為在建中投資物業賬面值的一部分。

日後作投資物業的在建中物業或開發中物業分類為開發中投資物業，並首次按成本計量，其後採用公允價值模式按公允價值計量。倘公允價值無法可靠釐定，則開發中投資物業將按成本計量直至公允價值能釐定或開發完成時為止，屆時公允價值與原先賬面值之間的差額將於該期間於損益確認。

於投資物業出售或永久停止使用或預計不會從出售該物業中獲得未來經濟收益時，投資物業會被取消確認。取消確認某項物業所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算)於項目被取消確認之期間計入損益賬內。

租賃

當租賃條款將絕大部分擁有權的風險及回報轉嫁予租戶，則租賃歸類為融資租賃。所有其他租賃歸類為經營租賃。

貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法在損益確認。磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本，會加入所租賃資產的賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

貴集團作為承租人

經營租賃付款按租賃期以直線法確認為開支。經營租賃產生的或然租金於產生期間確認為開支。

倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該優惠則確認為負債。優惠的利益總額以直線法確認為租金開支沖減。

租賃土地及樓宇

凡租賃包括土地及樓宇兩部分，貴集團會評估各部分的擁有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉讓予貴集團，作為獨立評估其分類屬於融資租賃或經營租賃的依據，但當兩部分均明顯為經營租賃，則整份租賃歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次性預付款)會按租賃開始時土地部分及樓宇部分租賃權益的相對公允價值比例，在土地與樓宇部分之間分配。

倘租賃付款能可靠分配，按經營租賃入賬的租賃土地權益在綜合財務狀況表呈列為「預付租賃付款」，並以直線法於租賃年期攤銷。當租賃付款不能在土地及樓宇兩部分之間可靠分配，則整體租賃大致分類為財務租賃，並且按物業及設備入賬，除非兩部分明顯為經營租賃，在此情況下全部租賃分類為經營租賃。

開發中物業

倘租賃土地及樓宇乃處於開發過程中以供銷售，租賃土地部分則於租賃期內以直線法攤銷。於興建期間，就租賃土地計提的攤銷費用乃計入作為開發中物業成本的一部分。

擬持作自用或就其投資潛力持有的開發中物業列為非流動資產。

擬持作出售的開發中物業列為流動資產，並按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

當開發已竣工，而且於物業用途由持有改為賺取租金或／及作資本增值而並非於日常業務過程中出售時，開發中物業會轉撥至投資物業。物業用途改變之跡象為與另一訂約方開始經營租約。物業於轉撥當日的公允價值與其過往賬面值之間的任何差額確認為損益。

持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括土地成本、已產生的開發支出及(如適用)資本化借款成本。

當持有物業之意圖有變，改為賺取租金或／及資本增值，而非於日常業務過程中出售(以開始向另一方訂立營業租約為證)，持作出售物業會轉撥至投資物業。該物業於轉讓日期之公允價值與其過往賬面值之差額於損益確認。

可變現淨值乃按當前市況釐定。

有形資產的減值虧損

於報告期末，貴集團會審閱其有形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有任何有關跡象，則估計資產的可收回金額，以釐定減值虧

損(如有)的程度。倘某項資產的可收回金額估計低於其賬面值，則將該項資產的賬面值削減至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘日後撥回減值虧損，則將有關資產的賬面值調增至其經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過倘有關資產於以往年度並無確認任何減值虧損而應釐定的賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文的訂約方，金融資產及金融負債會於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量。於初步確認時，收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔的交易成本會按適用情況加入或扣減自該項金融資產或金融負債的公允價值。

金融資產

貴集團的金融資產分類為按公允價值計入損益的金融資產與貸款及應收款項。分類視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。所有定期金融資產買賣均按交易日期基準確認及取消確認。

實際利息法

實際利息法為計算金融資產的攤銷成本及於相關期間內分配利息收入的方法。實際利率為透過金融資產預計年期或(如適用)較短期間將估計未來現金收入(包括構成實際利率主體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初步確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入按實際利息法確認。

當金融資產為持作買賣或指定為按公允價值計入損益的金融資產，則會分類為按公允價值計入損益的金融資產。

倘金融資產屬下列情況，則歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來出售而購入；或
- 於初步確認時，構成貴集團合併管理之已識別金融工具組合一部分，且近期出現實際短期獲利規率；或
- 屬於未被指定之衍生工具，並可有效作為對沖工具。

於下列情況，金融資產(持作買賣金融資產除外)可於初步確認後指定為按公允價值計入損益：

- 有關指定對銷或大幅減少可能出現不一致之計量或確認歧異；或
- 根據 貴集團既定風險管理或投資策略管理組成一組金融資產或金融負債或兩者其中部分的金融資產，並按公允價值基準評估其表現，且有關分類的資料乃按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一項或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，且香港會計準則第39號金融工具：確認及計量准許整份合併合約指定按公允價值計入損益。

按公允價值計入損益的金融資產乃按公允價值計量，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括於金融資產賺取之任何股息或權益，並計入「其他收益及虧損」項目。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可予釐定付款而於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括已就人壽保險支付的按金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、受限制／已質押銀行存款以及銀行結餘及現金)以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

金融資產減值

除按公允價值計入損益的金融資產外，金融資產於各報告期末獲評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據證明因初步確認金融資產後發生的一項或多項事件令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為已減值。

就所有按公允價值計入損益以外的金融資產而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 違約，如欠付或拖欠利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的金融資產(如應收貿易款項)而言，評估為不會個別減值的資產另彙集一併評估是否有減值跡象。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值兩者之間的差額確認。

就所有金融資產而言，金融資產賬面值直接按減值虧損扣減，惟應收貿易款項除外，

其賬面值乃透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益內確認。倘應收貿易款項被視為不可收回，則從撥備賬撤銷。其後收回過往撤銷的款項乃計入損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關連，則透過損益撥回先前確認的減值虧損，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值情況下應有的攤銷成本。

金融負債及權益工具

集團實體發行的債務及權益工具乃按所訂立的合約安排本質以及金融負債及權益工具的定義而分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指證明在扣除 貴集團所有負債後在其資產中擁有剩餘權益的任何合約。集團實體發行的權益工具乃按已收取的所得款項減直接發行成本入賬。

實際利息法

實際利息法為計算金融負債的攤銷成本及於相關期間內分配利息開支的方法。實際利率為透過金融負債預計年期或(如適用)較短期間將估計未來現金付款(包括構成實際利率主體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利息法確認。

金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項以及銀行及其他借款)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在當某債務人未能按照某債務工具之條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付之合約。

貴集團發行之財務擔保合約初步按公允價值計量，倘非指定為按公允價值計入損益，其後以下列各項之較高者計量：

- (i) 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定合約項下承擔之金額；及
- (ii) 初次確認之金額減去根據收益確認政策而確認之累計攤銷(如適用)的金額。

取消確認

貴集團僅在從資產收取現金流量的合約權利屆滿，或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報時，方會取消確認金融資產。

取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額會在損益中確認。

貴集團當及僅當 貴集團的責任已解除、取消或屆滿時取消確認金融負債。所取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益中確認。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要長時間方可準備好作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本，將加入至該等資產的成本，直至資產大致可作擬定用途或銷售時為止。

所有其他借款成本會於產生期間在損益中確認。

退休福利成本

向界定供款退休福利計劃支付的款項，會在僱員已提供服務使其可享有該等供款時作為開支扣除。向國家管理的退休福利計劃支付的款項乃作為界定供款計劃付款處理，而 貴集團在該等計劃下的責任相等於界定供款退休福利計劃所產生者。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所呈報的「除稅前溢利」不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支，亦不包括毋須課稅或可扣稅的項目。 貴集團的即期稅項負債乃按報告末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基之間的暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差異確認。遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時差額按可能將應課稅溢利與可利用可扣稅暫時差異相抵銷時確認。倘在一項交易中，初步確認(業務合併除外)資產及負債所產生的暫時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利，有關資產及負債則不予確認。

遞延稅項負債就與附屬公司及聯營公司投資有關的應課稅暫時差額確認，惟倘貴集團能控制暫時差額的撥回且暫時差額於可見將來不大可能會撥回除外。與該等投資有關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅在有足夠應課稅溢利可供動用暫時差額的利益並預期會於可見將來撥回的情況下方始確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時予以削減。

根據報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，遞延稅項資產及負債按清償負債或變現資產期間預期適用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產計量反映貴集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

為計量以公允價值模型計量的投資物業的遞延稅項，除非假設被推翻，否則有關物業的賬面值乃假設為可通過出售全數收回。倘投資物業可予折舊，並於旨在隨時間(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益的業務模式持有，有關假設則會被推翻。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項會根據香港會計準則第12號*所得稅*所載的上述一般原則計量(即按照預期收回物業的方式)。

即期及遞延稅項乃於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易，乃按交易日期的現行匯率以各自的功能貨幣(即實體經營所在的主要經濟環境的貨幣)記錄。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目乃按該日的現行匯率重新換算。以外幣計值並按公允價值列賬的非貨幣項目，會按釐定公允價值當日的現行匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目則不會重新換算。

貨幣項目結算及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於其產生期間在損益中確認。

4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源

在應用附註3所述 貴集團的會計政策時， 貴公司董事須對未能從其他來源顯然易見的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為有關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則在該期間內確認，倘影響當前期間及未來期間，則在修訂期間及未來期間內確認。

應用會計政策時的關鍵判斷

以下為董事在應用 貴集團會計政策的過程中所作出對財務資料內確認的金額產生最重大影響的關鍵判斷(除涉及估計者外)。

投資物業遞延稅項

為計量以公允價值模型計量的投資物業所產生的遞延稅項，董事已審閱 貴集團的投資物業組合，並斷定 貴集團的投資物業於旨在隨時間推移(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益的業務模式內持有。因此，在計量 貴集團的投資物業遞延稅項時，董事已決定以公允價值模型計量的投資物業的賬面值乃通過出售全數收回的假設被推翻。因此， 貴集團已確認投資物業公允價值變動的遞延稅項，此乃由於 貴集團須繳付企業所得稅。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，投資物業遞延稅項的賬面值分別為人民幣25,337,000元、人民幣57,680,000元、人民幣102,330,000元及人民幣167,802,000元。

估計不確定因素的主要來源

下列為有關未來的主要假設及報告期末的估計不確定因素的其他主要來源，該等假設及來源會造成須對下一財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

為確認收益的建築成本估計

貴集團若干項目按照開發及交付計劃劃分為多個階段。 貴集團在交付物業後確認銷售。銷售成本包括有關階段的特定建築成本及可分配至有關階段的共同成本，乃按照管理層對整個項目總開發成本的最佳估計及交付物業時對各階段作出的分配而計算得出。

投資物業公允價值估計

於報告期末，投資物業乃根據獨立專業估值師進行的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師乃以涉及若干估計的估值方法為基準。在依賴估值報告時，管理層已行使其判斷，並信納估值所用的假設已反映當前市況。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，投資物業的賬面值分別為人民幣428,536,000元、人民幣760,210,000元、人民幣1,272,685,000元及人民幣1,366,764,000元。

物業存貨減值

貴集團管理層在考慮可資比較標準及地段的物業的現行市價後，根據對物業的可變現程度評估，將物業存貨的賬面值撇減至可變現淨值。倘直至竣工所產生的成本增加或淨銷售價值減少，可變現淨值將會減少，並可能因而需將開發中物業撇減至可變現淨值。倘有事件或情況變化顯示該等結餘未必可以變現，則會記錄撇減。識別撇減需運用估計。倘預期出現差異，將會影響有關估計變化期間的物業存貨的賬面值及撇減。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，物業存貨的賬面值分別為人民幣5,472,500,000元、人民幣8,808,644,000元、人民幣9,038,910,000元及人民幣7,973,795,000元。

物業及設備的估計可使用年期

在應用有關物業及設備折舊的會計政策時，管理層會按照業內的物業及設備使用經驗，並參考相關行業規範，估計各類物業及設備的估計可使用年期。倘因商業及科技環境改變，導致物業及設備的實際可行使年期少於原來的估計可使用年期，有關差額將會影響餘下期間的折舊費用。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，物業及設備的賬面值分別為人民幣11,960,000元、人民幣13,353,000元、人民幣125,196,000元及人民幣83,310,000元。

中國土地增值稅估計

中國土地增值稅乃就土地增值按30%至60%的累進稅率徵收，土地增值即銷售物業的所得款項減去銷售費用、借款成本及一切物業開發開支等可扣稅開支。

貴集團須支付中國土地增值稅。若干大城市的地方稅務局已頒佈實施細則，但貴集團尚未與該等中國城市的地方稅務局落實其土地增值稅的計算及繳納方法，因此須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。貴集團根據管理層按其對稅務規則的理解所作出的最佳估計，確認此等負債。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅撥備。

建築合約

貴集團根據管理層對項目的進度及成果的估計以確認合約收益。估計收益乃根據相關合約或按合約條款或其他形式的協議(如有加建項目)而釐定。估計合約成本(主要包括直接勞工成本、分包費用及材料成本)乃為可變，並由管理層不時按直接勞工、分包費用及材料成本的基準、主要涉及的分包商/供應商/賣方的報價，以及管理層的經驗以作估計。儘管管理層經常隨著合約之進度就估計收益的估算進行審閱和修訂，然而就其總收益及成本而言，合約的實際成果可能會比估計高或低，因而會影響所確認的收益及溢利。

5. 資本風險管理

貴公司董事管理集團資本，以通過優化債務與股本結餘為股東爭取最高回報，確保貴集團能夠持續經營。

貴集團的資本架構包括債務淨額，當中包括應付關聯方款項以及銀行及其他借款(分別於各相關附註披露)，並已扣除現金及現金等價物及貴公司擁有人應佔權益(包括實繳股本及儲備)。

貴公司董事會定期檢討資本架構。作為此項檢討的一部分，董事會考慮資本成本及各類資本的相關風險，並通過籌集新的註冊資本及發行新債券或贖回現有債券，以平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	1,244,660	659,032	564,766	1,845,645
按公允價值計入損益的金融資產	8,990	4,690	4,000	—
	<u>1,253,650</u>	<u>663,722</u>	<u>568,766</u>	<u>1,845,645</u>
攤銷成本	<u>2,745,568</u>	<u>6,399,199</u>	<u>6,353,166</u>	<u>6,191,891</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、受限制/已質押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯方款項以及銀行及其他借款。該等金融工具的詳情載於各相關附註。該等金融工具的相關風險包括市場風險(利率風險及外幣風險)、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險的政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效實施適當的措施。

貴集團於相關期間面對的市場風險或其管理及計量方式並無重大變動。

(i) 市場風險

利率風險

貴集團就定息已質押銀行存款以及銀行及其他借款面對公允價值利率風險。

貴集團亦因當前市場利率波動對按當前市場利率計息的受限制及已質押銀行存款、浮息銀行及其他借款的影響，而面對現金流量利率風險。

貴集團的現金流量利率風險主要集中於因貴集團的銀行及其他借款而產生的香港銀行同業拆息及中國人民銀行所報貸款利率波動。

貴集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，如有需要，管理層會考慮對沖重大的利率風險。

利率敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末銀行及其他借款的利率風險及於財政年度／期間初發生且於各自的整段報告期內維持不變的規定變動而編製。內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌100基點為基準，乃管理層對利率潛在變動所作出的評估。

倘利率上升／下跌100基點，而所有其他變數保持不變，則在計入開發中物業／在建投資物業的若干利息開支資本化後，貴集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月的年／期內溢利將分別減少／增加約零元、人民幣5,546,000元、人民幣6,124,000元及人民幣4,363,000元。

概無就貴集團銀行結餘所面臨的利率風險編製敏感度分析，乃由於貴公司董事認為該等風險屬輕微。

外幣風險

貴集團以人民幣收取其全部收益，而大部分支出(包括物業銷售產生的支出)及資本開支均以人民幣計值。

貴集團進行若干以外幣計值的交易，因此產生匯率波動風險。貴集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層會監控外幣風險，並會在有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，貴集團就人壽保險支付以外幣計值的按金、銀行結餘及現金以及銀行借款(分別載於附註19、25及27)使貴集團承受外幣風險，主要集中於美元及港元的風險。

外幣敏感度分析

並無呈列 貴集團就人壽保險支付以外幣計值的按金及銀行結餘之外幣風險敏感度分析，乃由於 貴公司董事認為風險極微。

下表詳列 貴集團對人民幣兌港元(「港元」)升值及貶值5%之敏感度詳情。5%乃向主要管理人員內部呈報外幣風險之敏感度比率。敏感度分析包括 貴集團於各個報告期末以港元計值的未償還銀行及其他借款。下表中的正數表示人民幣兌港元升值5%時溢利增加；當人民幣兌港元貶值5%時，會對年／期內溢利產生一個相等或相反的影響，以下結餘也將變成負數。

	截至12月31日止年度			截至8月31日
	2012年	2013年	2014年	止期間
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2015年 人民幣千元
港元的影響				
年／期內溢利增加	—	27,730	30,621	32,721

(ii) 信貸風險

於各報告期末， 貴集團因對手方未能履行責任而對 貴集團造成財務虧損所承受的最高信貸風險，乃源自綜合財務狀況表所列的各已確認金融資產賬面值及於附註36披露的或然負債款項。

為將信貸風險減至最低， 貴集團管理層已訂立政策以釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，藉以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外， 貴集團管理層會於報告期末審閱各債務人的可收回金額，以確保對不可收回金額計提足夠減值虧損。就此而言， 貴公司董事認為信貸風險已大幅降低。

於2012年12月31日及2015年8月31日的應收關聯方款項主要指應收浙江佳源房地產集團有限公司的款項，分別佔結餘的69.9%及80.1%。浙江佳源房地產集團有限公司在中國從事物業開發業務。 貴集團董事認為此等結餘的信貸風險有限。

於2013年12月31日及2014年12月31日的應收關聯方款項主要指應收嘉興足佳房地產開發有限公司的款項，分別佔結餘的87.7%及93.8%。嘉興足佳房地產開發有限公司在中國從事物業開發業務。 貴集團董事認為此等結餘的信貸風險有限。

除應收關聯方款項外(參閱附註38(f))， 貴集團並無因任何單一交易對手或任何一組具有類似特徵之交易對手而承受重大的信貸風險。若交易對手為關聯實體， 貴集團

附錄一

會計師報告

會將該等實體界定為具有類似特徵。任何其他交易對手的信貸風險集中情況不超過相關期間任何時間的貨幣資產總額的5%。

由於對手方均為獲信貸評級機構評為高信貸級別的銀行，因此流動資金所承受的信貸風險有限。

就已預售但尚未完成開發的物業，貴集團一般就客戶的按揭貸款借貸向銀行作出擔保，以為彼等提供資金購買物業，金額以個別物業購買價的80%為限。倘買家於擔保期間拖延償還其按揭，則持有按揭的銀行可要求貴集團償還尚餘的貸款及應計的任何利息。在有關情況下，貴集團可沒收已收的銷售訂金及將收回的物業轉售。因此，董事認為，貴集團很有可能收回由其擔保所產生的任何虧損。貴公司董事認為，有關向物業買家提供財務擔保的信貸風險有限，此乃由於融資以物業作為抵押，而物業的市價較擔保金額為高。就此，貴公司董事認為貴集團的信貸風險已大幅降低。

(iii) 流動資金風險

貴公司董事密切監察貴集團的現金流量，並在必要情況下於到期時安排重續銀行貸款及安排再融資，以讓貴集團能夠在可見將來經營其業務。就此而言，貴公司董事認為貴集團的流動資金風險已大幅降低。

下表詳列貴集團非衍生金融負債的餘下合約到期情況。列表乃根據貴集團可被要求付款的最早日期按照金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，須按還款日期為基準。該表包括利息及本金現金流量。倘若利息流為浮動利率，非折現款額以呈報期末之利率計算。

	利率	按要求或				於2012年	
		1年內	1至2年	2至5年	5年以上	未折現現金	12月31日的
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	流量總額	賬面值
貿易及其他應付款項	—	558,777	—	—	—	558,777	558,777
應付關聯方款項	—	201,998	—	—	—	201,998	201,998
銀行及其他借款							
— 定息	18.5%	519,572	1,426,558	—	—	1,946,130	1,573,294
— 浮息	7.4%	377,370	62,998	—	—	440,368	411,499
		1,657,717	1,489,556	—	—	3,147,273	2,745,568
財務擔保							
— 按揭擔保	—	863,607	—	—	—	863,607	—
		2,521,324	1,489,556	—	—	4,010,880	2,745,568

附錄一

會計師報告

	利率	按 要 求 或				未 折 現 現 金 流 量 總 額 人 民 幣 千 元	於 2013 年
		1 年 內	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年 以 上		12 月 31 日 的
		人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元		賬 面 值 人 民 幣 千 元
貿易及其他應付款項	—	763,977	—	—	—	763,977	763,977
應付關聯方款項	—	1,294,663	—	—	—	1,294,663	1,294,663
銀行及其他借款							
— 定息	16.8%	2,224,403	1,623,700	—	—	3,848,103	3,325,969
— 浮息	4.8%	644,233	278,860	143,516	—	1,066,609	1,014,590
		4,927,276	1,902,560	143,516	—	6,973,352	6,399,199
財務擔保							
— 按揭擔保	—	1,414,724	—	—	—	1,414,724	—
		<u>6,342,000</u>	<u>1,902,560</u>	<u>143,516</u>	<u>—</u>	<u>8,388,076</u>	<u>6,399,199</u>
	利率	按 要 求 或				未 折 現 現 金 流 量 總 額 人 民 幣 千 元	於 2014 年
		1 年 內	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年 以 上		12 月 31 日 的
		人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元		賬 面 值 人 民 幣 千 元
貿易及其他應付款項	—	837,674	—	—	—	837,674	837,674
應付關聯方款項	—	671,346	—	—	—	671,346	671,346
銀行及其他借款							
— 定息	14.6%	2,462,016	2,006,519	—	—	4,468,535	3,931,723
— 浮息	3.7%	784,744	143,201	—	—	927,945	912,423
		4,755,780	2,149,720	—	—	6,905,500	6,353,166
財務擔保							
— 按揭擔保	—	1,769,875	—	—	—	1,769,875	—
		<u>6,525,655</u>	<u>2,149,720</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,675,375</u>	<u>6,353,166</u>
	利率	按 要 求 或				未 折 現 現 金 流 量 總 額 人 民 幣 千 元	於 2015 年
		1 年 內	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年 以 上		8 月 31 日 的
		人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元		賬 面 值 人 民 幣 千 元
貿易及其他應付款項	—	688,501	—	—	—	688,501	688,501
應付關聯方款項	—	235,447	—	—	—	235,447	235,447
銀行及其他借款							
— 定息	13.7%	2,295,128	3,133,654	—	—	5,428,782	4,613,528
— 浮息	2.8%	654,415	—	—	—	654,415	654,415
		3,873,491	3,133,654	—	—	7,007,145	6,191,891
財務擔保							
— 按揭擔保	—	1,848,198	—	—	—	1,848,198	—
		<u>5,721,689</u>	<u>3,133,654</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,855,343</u>	<u>6,191,891</u>

倘浮動利率變動與於報告期末釐定的該等利率估計不同，計入上述非衍生金融負債浮息工具的金額可予變動。

上述就金融擔保合約的金額乃於交易對方申索擔保金額時 貴集團根據安排須償付全數擔保金額的最高金額。按照於報告期末的預期， 貴集團認為根據安排須支付該款項的可能性甚低。然而，這估計可能會改變，取決於持有已擔保財務應收款項的交易對方遭受信貸損失而按擔保條款追討的可能性。

(c) 公允價值

金融資產及金融負債的公允價值乃根據公認定價模型按折現現金流量分析釐定。

貴公司董事認為，按攤銷成本記錄於財務資料的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

7. 分部資料

香港財務報告準則第8號經營分部要求確認經營分部必須依從相關 貴集團下各組成部份之內部報告作為基準。該等內部報告會定期由沈天晴先生(於重組前為主要營運決策者)，及董事會(於重組後為主要營運決策者)審視，並對各分部作資源分配及業績評估。主要營運決策者在設定 貴集團的可呈報分部時並無彙合所確認的經營分部。

貴集團根據香港財務報告準則第8號的經營及可呈報分部如下：

1. 物業開發—開發及銷售辦公室物業、購物商場及住宅物業
2. 開發服務—開發安置房及其他公共設施
3. 物業投資—租賃辦公室物業、酒店、購物商場及停車場

由於分部資產及負債並無定期提供予主要營運決策者作資源分配及業績評估用途，因此並無呈列分部資產及負債。

上述分部資料報告如下。

附錄一

會計師報告

分部收益及業績

下列為 貴集團經營及可呈報分部的年／期內收益及業績分析：

持續經營業務

	分部收益					分部溢利				
	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間		截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	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	人民幣千元
				(未經審核)					(未經審核)	
物業開發	1,795,993	2,037,408	1,776,903	1,066,829	973,109	214,191	364,704	239,271	52,998	100,872
開發服務	292,168	494,392	525,081	167,071	2,997	2,896	3,407	4,097	1,194	97
物業投資	6,695	12,819	16,282	9,445	14,899	6,695	12,819	16,282	9,445	14,899
	<u>2,094,856</u>	<u>2,544,619</u>	<u>2,318,266</u>	<u>1,243,345</u>	<u>991,005</u>					
其他收入、收益及虧損						3,978	8,487	(17,905)	(10,579)	(23,372)
利息收入						1,027	634	905	351	532
中央行政成本						(23)	(836)	(5,739)	(3,084)	(5,650)
投資物業公允價值										
變動						6,039	126,426	97,113	89,086	162,574
庫存物業轉撥至										
投資物業的										
公允價值變動						17,873	2,299	81,127	4,784	101,338
融資成本						(262)	(9,657)	(38,291)	(25,866)	(29,251)
其他開支						—	—	—	—	(12,071)
除稅前溢利						<u>252,414</u>	<u>508,283</u>	<u>376,860</u>	<u>118,329</u>	<u>309,968</u>

經營及可呈報分部的會計政策與於附註3所述 貴集團的會計政策相同。分部溢利指各分部所賺取之溢利，不包括分配中央行政成本、其他收入、收益及虧損、利息收入、其他開支、投資物業公允價值變動及融資成本。此為就資源分配及表現評核向主要經營決策者呈報之計量基準。

上述報告的收益代表從外部客戶所得的收益。所有年度／報告期間概無分部間銷售。

附錄一

會計師報告

其他分部資料

持續經營業務

	物業及設備折舊				
	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
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	
					(未經審核)

計入分部損益計量的款項：

物業開發	2,187	2,319	3,655	2,253	2,293
物業投資	—	—	—	—	—
	<u>2,187</u>	<u>2,319</u>	<u>3,655</u>	<u>2,253</u>	<u>2,293</u>

地理信息

下表載列按出售物業、投資物業及提供服務所在中國城市劃分有關 貴集團來自外部客戶收益的資料。非流動資產資料按資產所在地理位置分析。

持續經營業務

	從外部客戶所得收益				
	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
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	
					(未經審核)
常州	—	—	—	—	—
香港	—	—	—	—	—
南京	—	—	—	—	—
泰興	202,168	910,126	1,425,218	496,885	301,218
泰州	545,429	423,072	417,055	315,674	25,371
宿遷	336,064	537,916	391,038	357,207	487,031
揚州	1,011,195	673,505	84,955	73,579	177,385
	<u>2,094,856</u>	<u>2,544,619</u>	<u>2,318,266</u>	<u>1,243,345</u>	<u>991,005</u>

附錄一

會計師報告

	非流動資產			
	於12月31日			於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
常州	—	90,076	127,228	160,168
香港	—	13,731	81,529	80,278
南京	—	531	1,090	759
泰興	611	131,442	468,301	525,774
泰州	356,709	363,074	367,858	393,228
宿遷	1,355	97,112	208,553	211,008
揚州	55,132	63,118	77,797	78,859
非目標城市	248,167	254,455	258,808	—
	<u>661,974</u>	<u>1,013,539</u>	<u>1,591,164</u>	<u>1,450,074</u>

附註：非流動資產不包括金融工具、人壽保險的預付款項及已付按金及遞延稅項資產。

主要客戶資料

於相關期間，並無個別客戶之銷售佔 貴集團銷售總額超過百分之十。

8. 收益

金額指物業銷售、開發服務及物業租金產生的收益。

貴集團來自持續經營業務之收益分析載列如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	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
物業銷售	1,795,993	2,037,408	1,776,903	1,066,829	973,109
開發服務	292,168	494,392	525,081	167,071	2,997
物業租金	6,695	12,819	16,282	9,445	14,899
	<u>2,094,856</u>	<u>2,544,619</u>	<u>2,318,266</u>	<u>1,243,345</u>	<u>991,005</u>

9. 其他收入、收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
持續經營業務					
其他收入					
銀行存款利息收入	1,027	634	905	351	532
其他	641	1,932	765	480	1,427
	<u>1,668</u>	<u>2,566</u>	<u>1,670</u>	<u>831</u>	<u>1,959</u>
其他收益及虧損					
處置物業及設備 (虧損)收益	—	(19)	155	155	(313)
指定為按公允價值 計入損益的投資的 公允價值變動	79	103	225	—	750
處置一間附屬公司 收益(附註31)	4,051	—	—	—	—
外匯(虧損)收益	(152)	8,403	(18,285)	(10,734)	(23,809)
	<u>3,978</u>	<u>8,487</u>	<u>(17,905)</u>	<u>(10,579)</u>	<u>(23,372)</u>

附錄一

會計師報告

10. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
				(未經審核)	
持續經營業務					
銀行及其他借款的利息 (按還款時間表)					
一須於五年內全數償還的借款	145,440	438,770	604,748	396,597	361,665
一須於五年後全數償還的借款	—	—	253	93	318
	<u>145,440</u>	<u>438,770</u>	<u>605,001</u>	<u>396,690</u>	<u>361,983</u>
減：投資物業／ 開發中物業 資本化之金額	<u>(145,178)</u>	<u>(429,113)</u>	<u>(566,710)</u>	<u>(370,824)</u>	<u>(332,732)</u>
	<u>262</u>	<u>9,657</u>	<u>38,291</u>	<u>25,866</u>	<u>29,251</u>

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年8月31日止八個月，在建投資物業及開發中物業的融資成本已分別按3.29%、6.19%、8.37%、7.71% (未經審核)及7.40%的平均比率資本化。

11. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
				(未經審核)	
持續經營業務					
即期稅項：					
中國企業所得稅	75,092	90,845	94,687	34,165	35,284
土地增值稅	<u>66,162</u>	<u>90,751</u>	<u>94,862</u>	<u>30,701</u>	<u>41,377</u>
	141,254	181,596	189,549	64,866	76,661
遞延稅項	<u>(24,733)</u>	<u>15,006</u>	<u>(5,417)</u>	<u>1,032</u>	<u>50,425</u>
	<u>116,521</u>	<u>196,602</u>	<u>184,132</u>	<u>65,898</u>	<u>127,086</u>

由於相關期間於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的公司毋須納稅，故並無就彼等確認稅項撥備。

附錄一

會計師報告

由於貴集團收入既不產自亦非來自香港，於相關期間，貴集團概無於財務資料中就香港利得稅確認撥備。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及其實施細則，自2008年1月1日起，中國附屬公司之適用稅率為25%。

根據自1994年1月1日起生效且於2012年1月8日經修訂的中華人民共和國土地增值稅暫行條例及自1995年1月27日起生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則（統稱「土地增值稅條例」）的規定，於1994年1月1日起所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值按土地增值稅累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值即物業銷售所得款項減去可扣減支出（包括就收購土地使用權所付款項及土地開發或新建樓宇及配套設施建築成本和費用，或舊的建築物和構築物的估價，相關轉讓房地產的應繳稅項和財務部規定的其他可扣減項目。除上述扣減外，房地產開發商可享有額外扣減，等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建建築或相關設施建築成本的20%。

年／期內稅項開支與持續經營業務的除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
				(未經審核)	
持續經營業務					
除稅前溢利	252,414	508,283	376,860	118,329	309,968
按25%計算的					
中國企業所得稅	63,104	127,071	94,215	29,582	77,492
不可扣稅支出的					
稅務影響	71	1,906	11,240	6,996	13,884
毋須課稅收入的					
稅務影響	(1,019)	(2,191)	(6)	(4)	(11)
未確認稅項虧損的					
稅務影響	5,052	1,770	7,416	6,298	4,699
動用以往並未確認之					
稅務虧損	—	—	—	—	(246)
土地增值稅	66,162	90,751	94,862	30,701	41,377
土地增值稅的稅務影響	(16,540)	(22,688)	(23,715)	(7,675)	(10,344)
其他	(309)	(17)	120	—	235
年／期內稅項開支	116,521	196,602	184,132	65,898	127,086

12. 年／期內溢利

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
				(未經審核)	
持續經營業務					
年／期內溢利經扣除下					
列項目後達致：					
確認為開支的持作					
出售物業成本	1,507,407	1,551,791	1,365,318	924,394	747,685
物業及設備折舊	2,345	2,472	3,793	2,359	2,334
減：開發中物業資本化	(158)	(153)	(138)	(106)	(41)
	<u>2,187</u>	<u>2,319</u>	<u>3,655</u>	<u>2,253</u>	<u>2,293</u>
核數師酬金	103	129	230	106	66
賠償開支(計入其他					
開支)(附註)	—	31,056	39,032	32,221	—
捐款(計入其他開支)	10	128	701	406	547
上市開支(計入其他					
開支)	—	—	—	—	12,071
根據土地及樓宇經營					
租賃的最低租金付款	306	888	1,316	889	1,353
投資性物業租金收入					
(扣除少量支銷)	5,230	9,910	12,166	6,806	11,553
董事酬金(附註13)	—	—	2,655	811	1,405
其他員工成本					
薪金及其他津貼	20,885	26,399	28,891	18,161	20,938
退休福利成本	1,874	2,284	3,131	1,947	2,900
	<u>22,759</u>	<u>28,683</u>	<u>34,677</u>	<u>20,919</u>	<u>25,243</u>
總員工成本					
減：開發中物業資本化	(4,165)	(5,183)	(6,372)	(4,080)	(4,532)
	<u>18,594</u>	<u>23,500</u>	<u>28,305</u>	<u>16,839</u>	<u>20,711</u>

附註： 賠償開支主要指鑑於延遲交付物業而向物業買家支付的賠償金。

13. 董事酬金

於相關期間，已支付／應付 貴公司董事及主要行政人員酬金(包括於成為 貴公司董事之前以集團實體的僱員／董事的身份提供服務所收取的酬金)的詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
董事袍金	—	—	—	—	—
其他酬金					
— 薪金及其他津貼	—	—	1,302	765	1,267
— 按表現發放的花紅	—	—	1,303	15	100
— 退休福利計劃供款	—	—	50	31	38
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,655</u>	<u>811</u>	<u>1,405</u>

董事及主要行政人員的酬金如下：

	費用 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現發放 的花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2012年12月31日止年度					
執行董事					
卓曉楠女士	—	—	—	—	—
黃福清先生	—	—	—	—	—
王建鋒先生	—	—	—	—	—
非執行董事					
沈天晴先生	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

	費用 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現發放 的花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2013年12月31日止年度					
執行董事					
卓曉楠女士	—	—	—	—	—
黃福清先生	—	—	—	—	—
王建鋒先生	—	—	—	—	—
非執行董事					
沈天晴先生	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—

	費用 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現發放 的花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2014年12月31日止年度					
執行董事					
卓曉楠女士	—	575	403	14	992
黃福清先生	—	279	900	28	1,207
王建鋒先生	—	—	—	—	—
非執行董事					
沈天晴先生	—	448	—	8	456
	—	1,302	1,303	50	2,655

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現發放 的花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
--	-------------	----------------------	-----------------------	-----------------------	-------------

(未經審核)

截至2014年8月31日

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現發放 的花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
止期間					
執行董事					
卓曉楠女士	—	383	—	9	392
黃福清先生	—	190	15	18	223
王建鋒先生	—	—	—	—	—
非執行董事					
沈天晴先生	—	192	—	4	196
	—	765	15	31	811

附錄一

會計師報告

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現發放 的花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2015年8月31日					
止期間					
執行董事					
卓曉楠女士(附註1)	—	390	—	10	400
黃福清先生(附註1)	—	187	100	17	304
王建鋒先生(附註1)	—	170	—	1	171
非執行董事					
沈天晴先生(附註2)	—	520	—	10	530
	—	1,267	100	38	1,405

附註：

- (1) 卓曉楠女士、黃福清先生及王建鋒先生於2015年7月27日獲委任為 貴公司執行董事
- (2) 沈天晴先生於2015年7月27日獲委任為 貴公司非執行董事

按表現發放的花紅乃經參考個人表現及市場趨勢而釐定。

截至2012年及2013年12月31日止年度，概無董事為五名最高薪人士，截至2014年12月31日止年度及截至2014年8月31日止八個月為兩名董事，而截至2015年8月31日止八個月則包括三名董事。相關期間餘下最高薪人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
僱員					
— 薪金及其他津貼	988	1,250	778	570	338
— 按表現發放的花紅	1,320	1,724	1,470	49	170
— 退休福利計劃供款	132	139	84	53	36
	2,440	3,113	2,332	672	544

酬金介乎以下範圍；

	僱員數目				
	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
零至1,000,000港元	5	5	2	3	2
1,000,001港元至 1,500,000港元	—	—	1	—	—
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

於相關期間，貴集團並無向貴公司董事或貴集團五名最高薪人士任何一人支付酬金作為吸引其加入或於加入貴集團時之獎勵或離職補償。概無貴公司董事於相關期間放棄任何酬金。

14. 股息

除截至2013年12月31日止年度由泰州佳源向現有權益持有人派付的股息人民幣22,000,000元外，附屬公司及貴公司於相關期間並無派付或擬派任何股息。

由於每股股息就本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

15. 每股盈利

來自持續及終止經營業務

計算於相關期間來自持續及終止經營業務的每股基本盈利乃假設重組及資本化發行已於2012年1月1日生效。

計算 貴公司擁有人應佔每股基本盈利乃基於下列數據：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
盈利(人民幣千元) 用以計算每股基本 盈利(貴公司 擁有人應佔年/ 期內溢利)的盈利	<u>175,146</u>	<u>259,752</u>	<u>170,955</u>	<u>47,865</u>	<u>160,095</u>
股份數目(千股) 就每股基本盈利 而言的加權 平均普通股數目	<u>480,264</u>	<u>507,552</u>	<u>623,707</u>	<u>614,797</u>	<u>600,000</u>

附錄一

會計師報告

來自持續經營業務

計算 貴公司擁有人自持續經營業務應佔每股基本盈利乃基於下列數據：

盈利數字計算如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
貴公司擁有人應佔					
年／期內溢利(虧損)	175,146	259,752	170,955	47,865	160,095
減：來自終止經營					
業務的年／期內					
(溢利)虧損	(42,821)	36,823	21,538	4,376	17,826
用以計算來自持續					
經營業務的每股					
基本盈利的盈利	<u>132,325</u>	<u>296,575</u>	<u>192,493</u>	<u>52,241</u>	<u>177,921</u>

所用分母與上文所詳述的每股基本盈利相同。

來自終止經營業務

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2014年及2015年8月31日止八個月，終止經營業務的每股基本盈利(虧損)分別為每股人民幣8.92分、人民幣(7.25)分及人民幣(3.45)分、人民幣(0.71)分(未經審核)及人民幣(2.97)分。

計算 貴公司擁有人自終止經營業務應佔每股基本盈利(虧損)乃基於下列數據：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
來自終止經營業務的					
年／期內溢利(虧損)	<u>42,821</u>	<u>(36,823)</u>	<u>(21,538)</u>	<u>(4,376)</u>	<u>(17,826)</u>

所用分母與上文所詳述的每股基本盈利相同。

16. 投資物業

	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
公允價值			
於2012年1月1日	367,227	—	367,227
轉撥自開發中物業	701	—	701
轉撥至持作出售物業	53,739	—	53,739
於損益確認的公允價值變動淨額	6,869	—	6,869
於2012年12月31日	428,536	—	428,536
添置	—	197,498	197,498
轉撥至持作出售物業	7,101	—	7,101
於損益確認的公允價值變動淨額	9,213	117,862	127,075
於2013年12月31日	444,850	315,360	760,210
添置	—	96,365	96,365
轉撥自物業及設備	5,313	—	5,313
轉撥自開發中物業	299,180	—	299,180
轉撥至持作出售物業	14,144	—	14,144
轉撥	160,397	(160,397)	—
於損益確認的公允價值變動淨額	53,801	43,672	97,473
於2014年12月31日	977,685	295,000	1,272,685
添置	—	76,574	76,574
處置	(280,988)	—	(280,988)
處置一間附屬公司	(26,280)	—	(26,280)
轉撥自持作出售物業	162,000	—	162,000
轉撥	221,194	(221,194)	—
於損益確認的公允價值變動淨額	153,153	9,620	162,773
於2015年8月31日	1,206,764	160,000	1,366,764

已竣工投資物業及在建投資物業均根據中期租賃位於中國。所有已竣工投資物業已根據經營租賃租出。

貴集團於2012年1月1日、2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日以及轉撥日期的投資物業公允價值，乃基於與貴集團概無關連的獨立合資格專業估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）於該等日期進行的估值而得出。仲量聯行擁有合適估值資格，且近期於評估相關地點的類似物業方面擁有經驗。仲量聯行的地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓。

附錄一

會計師報告

已竣工投資物業(「已竣工投資物業」)估值乃採納經考慮將自現有租賃產生的租金收入撥充資本，並就該等物業的潛在復歸收入計提適當撥備後得出估值結果的投資方法。

在建投資物業(「在建投資物業」)的估值，乃採用成本法，即基於物業將按最新發展方案開發及竣工，並計及發展項目竣工將耗費的應計建築成本以反映已竣工發展項目質量及開發商毛利率，按照已竣工物業市場可觀察交易進行的方法。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

貴集團為賺取租金或達致資本增值而所持中國經營租賃下的所有物業權益均以公允價值模式計量，分類為物業投資，並按此入賬。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，貴集團在公允價值層級分類為第三級的投資物業的詳情載列如下：

	於2012年		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	12月31日的 總公允價值 人民幣千元
於揚州的物業	47,819	—	47,819
於嘉興的物業	25,070	—	25,070
於泰州的物業	355,647	—	355,647
	<u>428,536</u>	<u>—</u>	<u>428,536</u>
	於2013年		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	12月31日的 總公允價值 人民幣千元
於常州的物業	—	90,000	90,000
於揚州的物業	56,602	—	56,602
於嘉興的物業	25,720	—	25,720
於泰興的物業	—	130,000	130,000
於泰州的物業	362,528	—	362,528
於宿遷的物業	—	95,360	95,360
	<u>444,850</u>	<u>315,360</u>	<u>760,210</u>

附錄一

會計師報告

	於2014年		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	12月31日的 總公允價值 人民幣千元
於常州的物業	—	127,000	127,000
於揚州的物業	77,222	—	77,222
於嘉興的物業	26,080	—	26,080
於泰興的物業	299,180	168,000	467,180
於泰州的物業	367,575	—	367,575
於宿遷的物業	207,628	—	207,628
	<u>977,685</u>	<u>295,000</u>	<u>1,272,685</u>

	於2015年		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	8月31日的 總公允價值 人民幣千元
於常州的物業	—	160,000	160,000
於揚州的物業	78,404	—	78,404
於泰興的物業	524,983	—	524,983
於泰州的物業	392,985	—	392,985
於宿遷的物業	210,392	—	210,392
	<u>1,206,764</u>	<u>160,000</u>	<u>1,366,764</u>

於相關期間並無轉入或轉出第三級。下表提供相關如何釐定重大投資物業的公允價值(特別是所使用的估值方法及輸入數據)的資料。

綜合財務狀況表

所述 貴集團所 持投資物業	公允價值 層級	估值方法及輸入數據	重要無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公允價值的關係
於常州的物業— 在建投資物業	第三級	成本法 主要輸入數據為： (1) 市場單位售價 (2) 開發商毛利率	市場單位售價，使用直接市場 比較方法並經考慮位置及其 其他各項因素，於2013年及2014 年12月31日以及2015年8月31 日，價格分別為每平方米人 民幣1,750元、每平方米人民 幣1,765元及每平方米人民幣 1,777元。	市場單位租金輕微增 加會導致公允價值 大幅增加，反之亦 然。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

所述 貴集團所 持投資物業	公允價值 層級	估值方法及輸入數據	重要無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公允價值的關係
			於2013年及2014年12月31日以及 2015年8月31日，經考慮物業 進度的開發商毛利率為45%。	並無跡象顯示開發商 毛利率的任何輕微 變化將會導致公允 價值計量的大幅上 升或下降。
於揚州的物業 — 已竣工投資 物業	第三級	投資法 主要輸入數據為： (1) 每月市場租金；及 (2) 資本化比率	每月市場租金，使用直接市場 比較法並經考慮位置與臨街 通道、物業規模及設施等其 他個別因素，於2012年、2013 年及2014年12月31日以及2015 年8月31日，價格分別約為每 平方米每月人民幣32.7元至每 平方米每月人民幣38.7元；每 平方米每月人民幣32.7元至每 平方米每月人民幣35.7元；每 平方米每月人民幣33.0元至每 平方米每月人民幣39.0元；及 每平方米每月人民幣33元至 每平方米每月人民幣39.0元。 資本化比率，於2012年、2013年 及2014年12月31日以及2015年 8月31日，分別經考慮可資比 較物業產生的收益及反映所 擔保及將收取租期收入3.5% 的確定性的調整。	每月租金輕微增加會 導致公允價值顯著 增加，反之亦然。 資本化比率輕微增加 會導致公允價值顯 著減少，反之亦然。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

所述 貴集團所 持投資物業	公允價值 層級	估值方法及輸入數據	重要無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公允價值的關係
於嘉興的物業 — 已竣工投資 物業	第三級	投資法 主要輸入數據為： (1) 每月市場租金；及 (2) 資本化比率	每月市場租金，使用直接市場 比較法並經考慮位置與臨街 通道、物業規模及設施等其 他個別因素，於2012年、2013 年及2014年12月31日，價格分 別約為每平方米每月人民幣 61.8元、每平方米每月人民幣 62.4元及每平方米每月人民幣 63元。 資本化比率，於2012年、2013年 及2014年12月31日，分別經考 慮可資比較物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期 收入3.5%的確定性的調整。	每月租金輕微增加會 導致公允價值顯著 增加，反之亦然。 資本化比率輕微增加 會導致公允價值顯 著減少，反之亦然。
於泰興的物業 — 已竣工投資 物業及在建投 資物業	第三級	投資法(已竣工 投資物業) 主要輸入數據為： (1) 每月市場租金；及 (2) 資本化比率	每月市場租金，使用直接市場 比較法並經考慮位置與臨街 通道、物業規模及設施等其 他個別因素，於2014年12月31 日以及2015年8月31日，價格 分別約為每平方米每月人民 幣22.5元至每平方米每月人 民幣120元；及每平方米每月人 民幣120元。 資本化比率，於2014年12月31日 以及2015年8月31日，分別經 考慮可資比較物業產生的收 益及反映所擔保及將收取租 期收入3.5%及3.5%至4%的確 定性的調整。	每月租金輕微增加會 導致公允價值顯著 增加，反之亦然。 資本化比率輕微增加 會導致公允價值顯 著減少，反之亦然。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

所述 貴集團所 持投資物業	公允價值 層級	估值方法及輸入數據	重要無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公允價值的關係
	第三級	<p>成本法(在建 投資物業)</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 市場單位售價 (2) 開發商毛利率</p>	<p>使用直接市場比較方法並經考 慮位置及其他各項因素，於 2013年及2014年12月31日， 市場單位售價分別由每平方 米人民幣870元至每平方米人 民幣1,100元，及由每平方米 人民幣906至每平方米人民幣 1,146元。</p> <p>於2013年及2014年12月31日，經 考慮物業進度的開發商毛利 率為35%。</p>	<p>市場單位租金輕微增 加會導致公允價值 大幅增加，反之亦 然。</p> <p>並無跡象顯示開發商 毛利率的任何率輕 微變化將會導致公 允價值計量的大幅 上升或下降。</p>
於泰州的物業 — 已竣工投資 物業	第三級	<p>投資法</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 每月市場租金；及 (2) 資本化比率</p>	<p>每月市場租金，使用直接市場 比較法並經考慮位置與臨街 通道、物業規模及設施等其 他個別因素，於2012年、2013 年及2014年12月31日以及2015 年8月31日，價格分別約為每 平方米每月人民幣39.9元至每 平方米每月人民幣76.2元；每 平方米每月人民幣40.2元至每 平方米每月人民幣77.7元；每 平方米每月人民幣40.2元至每 平方米每月人民幣79.5元；及 每平方米每月人民幣40.5元至 每平方米每月人民幣80元。</p>	<p>每月租金輕微增加會 導致公允價值大幅 增加，反之亦然。</p>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

所述 貴集團所 持投資物業	公允價值 層級	估值方法及輸入數據	重要無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公允價值的關係
			資本化比率，於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，分別經考慮可資比較物業產生的收益及反映所擔保及將收取租期收入3.5%至4%、3.5%至4%、3.5%至4%及3.5%至4%的確定性的調整。	資本化比率輕微增加會導致公允價值大幅減少，反之亦然。
於宿遷的物業 一已竣工投資 物業及在建投 資物業	第三級	投資法(已竣工 投資物業) 主要輸入數據為： (1) 每月市場租金；及 (2) 資本化比率	每月市場租金，使用直接市場比較法並經考慮位置與臨街通道、物業規模及設施等其他個別因素，於2014年12月31日及2015年8月31日，價格約為每平方米每月人民幣45.9元。 資本化比率，於2014年12月31日以及2015年8月31日，分別經考慮可資比較物業產生的收益及反映所擔保及將收取租期收入4%的確定性的調整。	每月租金輕微增加會導致公允價值大幅增加，反之亦然。 資本化比率輕微增加會導致公允價值大幅減少，反之亦然。

綜合財務狀況表

所述 貴集團所 持投資物業	公允價值 層級	估值方法及輸入數據	重要無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公允價值的關係
		<p>成本法(在建 投資物業)</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 市場單位售價</p> <p>(2) 開發商毛利率</p>	<p>市場單位售價，使用直接市場 比較方法並經考慮位置及其 他各項因素，於2013年12月 31日，價格為每平方米人民 幣1,035元至每平方米人民幣 3,900元。</p> <p>於2013年12月31日，經考慮物業 進度的開發商毛利率為35%。</p>	<p>市場單位租金輕微增 加會導致公允價值 大幅增加，反之亦 然。</p> <p>並無跡象顯示開發商 毛利率的任何輕微 變化將會導致公允 價值計量的大幅上 升或下降。</p>

附錄一

會計師報告

17. 物業及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	辦公室 設備 人民幣千元	傢俬、 裝修及設備 人民幣千元	電腦 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本								
於2012年1月1日	6,760	—	—	1,215	11	2,646	12,808	23,440
添置	—	—	—	379	80	330	1,334	2,123
處置	—	—	—	—	—	(29)	(89)	(118)
於2012年12月31日	6,760	—	—	1,594	91	2,947	14,053	25,445
添置	—	—	—	234	125	682	3,718	4,759
收購附屬公司	—	—	—	—	6	13	—	19
處置	—	—	—	—	(6)	(13)	—	(19)
於2013年12月31日	6,760	—	—	1,828	216	3,629	17,771	30,204
添置	81,708	1,775	839	489	428	556	494	86,289
收購附屬公司	—	35,874	—	—	—	—	—	35,874
轉撥至投資物業	(6,760)	—	—	—	—	—	—	(6,760)
處置	—	—	—	—	—	(28)	(732)	(760)
於2014年12月31日	81,708	37,649	839	2,317	644	4,157	17,533	144,847
添置	—	6,357	—	821	—	101	150	7,429
處置	—	—	—	(119)	(217)	(137)	(558)	(1,031)
處置附屬公司	—	(44,006)	—	(1,500)	—	(776)	(5,595)	(51,877)
於2015年8月31日	81,708	—	839	1,519	427	3,345	11,530	99,368
累計折舊								
於2012年1月1日	(661)	—	—	(686)	—	(1,746)	(7,239)	(10,332)
年內支出	(304)	—	—	(231)	(7)	(435)	(2,279)	(3,256)
處置時對銷	—	—	—	—	—	23	80	103
於2012年12月31日	(965)	—	—	(917)	(7)	(2,158)	(9,438)	(13,485)
年內支出	(304)	—	—	(238)	(20)	(398)	(2,406)	(3,366)
於2013年12月31日	(1,269)	—	—	(1,155)	(27)	(2,556)	(11,844)	(16,851)
年內支出	(1,403)	—	(125)	(269)	(100)	(553)	(2,229)	(4,679)
處置時對銷	—	—	—	—	—	24	408	432
轉撥至投資物業	1,447	—	—	—	—	—	—	1,447
於2014年12月31日	(1,225)	—	(125)	(1,424)	(127)	(3,085)	(13,665)	(19,651)
期內支出	(1,090)	—	(112)	(186)	(71)	(285)	(877)	(2,621)
處置時對銷	—	—	—	44	59	66	517	686
處置附屬公司時對銷	—	—	—	547	—	529	4,452	5,528
於2015年8月31日	(2,315)	—	(237)	(1,019)	(139)	(2,775)	(9,573)	(16,058)
賬面值								
於2012年12月31日	5,795	—	—	677	84	789	4,615	11,960
於2013年12月31日	5,491	—	—	673	189	1,073	5,927	13,353
於2014年12月31日	80,483	37,649	714	893	517	1,072	3,868	125,196
於2015年8月31日	79,393	—	602	500	288	570	1,957	83,310

附錄一

會計師報告

上述物業及設備項目(在建工程除外)於扣除其估計剩餘價值後，按以下年率以直線法提撥折舊：

租賃土地及樓宇	按租賃年期或2%(以較短者為準)
租賃物業裝修	20%
辦公室設備	20%
傢俬、裝修及設備	10%至20%
電腦設備	20%至33%
汽車	25%

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
香港的租賃土地及樓宇				
長期租賃	-	-	80,483	79,393
中國的租賃土地及樓宇				
中期租賃	<u>5,795</u>	<u>5,491</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>5,795</u>	<u>5,491</u>	<u>80,483</u>	<u>79,393</u>

土地及樓宇租賃的土地及樓宇元素，不能在土地及樓宇元素之間可靠地區分，租賃被當作物業及設備。

18. 於聯營公司的權益

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資成本	133,100	133,100	106,100	—
分佔收購後業績及儲備，				
扣除已收股息	<u>88,378</u>	<u>93,162</u>	<u>87,183</u>	<u>—</u>
	<u>221,478</u>	<u>226,262</u>	<u>193,283</u>	<u>—</u>

貴集團於聯營公司的權益的詳情如下：

聯營公司名稱	設立及 營業地點	註冊資本	貴集團所持註冊 資本及投票權所佔比例				於報告日期	主要業務
			於12月31日		於2015年			
			2012年	2013年	2014年	8月31日		
浙江廣源房地產開發 有限公司(「浙江廣源」)	中國	人民幣50,000,000元	45%	45%	45%	—	—	物業開發
桐鄉市佳源房地產 開發有限公司 (「桐鄉佳源」)	中國	人民幣20,000,000元 (附註)	35%	35%	35%	—	—	物業開發

附錄一

會計師報告

聯營公司名稱	設立及 營業地點	註冊資本	貴集團所持註冊 資本及投票權所佔比例				於2015年 8月31日	於報告日期	主要業務
			於12月31日		於2015年				
			2012年	2013年	2014年	8月31日			
海鹽縣佳源房地產 有限公司 (「海鹽佳源」)	中國	人民幣236,250,000元	31.76%	31.76%	31.76%	—	—	物業開發	
浙江佳源物業管理 有限公司 (「佳源物業」)	中國	人民幣5,000,000元	—	—	20%	—	—	物業開發	

附註：註冊資本於截至2014年12月31日止年度由人民幣100,000,000元減少至人民幣20,000,000元。

截至2015年8月31日止八個月，貴集團進行重組，據此，貴集團出售浙江廣源全部45%股權、桐鄉佳源35%股權及海鹽佳源31.76%股權予由最終股東控制的實體。處置該等聯營公司的虧損計算如下：

	浙江廣源 人民幣千元	桐鄉佳源 人民幣千元	海鹽佳源 人民幣千元	合計 人民幣千元
處置所得款項	22,590	7,810	75,600	106,000
於失去重大影響力日期聯營公司 的賬面值	(32,582)	(22,101)	(68,199)	(122,882)
處置虧損	<u>(9,992)</u>	<u>(14,291)</u>	<u>7,401</u>	<u>(16,882)</u>

此外，貴集團已透過處置其附屬公司錦江出售佳源物業全部20%股權，詳情載於附註31。

附錄一

會計師報告

就 貴集團聯營公司按照香港財務報告準則及於聯營公司的權益的賬面值之對賬編製的財務資料概述如下：

浙江廣源

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產	498,132	455,965	421,490
流動資產	171,875	204,228	194,894
總資產	670,007	660,193	616,384
流動負債	(447,121)	(436,639)	(340,180)
非流動負債	—	—	(70,000)
資產淨值	222,886	223,554	206,204
貴集團擁有浙江廣源的比例	45%	45%	45%
貴集團分佔資產淨值的賬面值	100,299	100,600	92,792

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	20,654	15,815	42,693
年內(虧損)溢利	(341)	668	(17,350)

桐鄉佳源

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產	279,026	365,922	365,430
流動資產	1,778,368	715,130	473,115
總資產	2,057,394	1,081,052	838,545
流動負債	(1,919,935)	(929,000)	(769,929)
資產淨值	137,459	152,052	68,616
貴集團擁有桐鄉佳源的比例	35%	35%	35%
貴集團分佔資產淨值的賬面值	48,111	53,218	24,016

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	697,207	423,829	44,674
年內溢利(虧損)	140,561	59,606	(11,551)
年內自聯營公司收取的股息	—	5,750	—

截至2013年12月31日止年度，貴集團自桐鄉佳源收取人民幣5,250,000元的股息收入。

海鹽佳源

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	23,612	23,939	20,414
流動資產	819,314	970,205	773,060
總資產	842,926	994,144	793,474
流動負債	(560,862)	(766,046)	(418,230)
非流動負債	(52,000)	—	(137,600)
資產淨值	230,064	228,098	237,644
貴集團擁有海鹽佳源的比例	31.76%	31.76%	31.76%
貴集團分佔資產淨值的賬面值	73,068	72,444	75,475

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	—	61,726	365,500
年內(虧損)溢利	(3,584)	(1,966)	9,546

佳源物業

	於2014年 12月31日 人民幣千元
非流動資產	3,610
流動資產	277,432
總資產	281,042
流動負債	(304,119)
負債淨值	(23,077)
貴集團擁有佳源物業的比例	20%
貴集團分佔未經確認的負債淨值	(4,615)

截至2014年
12月31日
止年度
人民幣千元

收益	46,459
年內虧損	<u>(26,051)</u>

19. 人壽保險的預付款項及已付按金

於2015年，香港佳源就 貴公司董事卓曉楠女士與一間保險公司訂立人壽保險。根據該保單，香港佳源為受益人及保單持有人，須為該保單支付前期款項。香港佳源可要求隨時退保保單之部份或全部，並根據該份保單於退保日的價值取回現金，有關價值根據於開始投保時支付的保費總額加所賺取的累計利息減已收取的保費及保單開支計算得出（「現金價值」）。倘於第一至第十八個保單年度內任何時間退保，則須繳付預定的特定退保費用（視乎情況而定）。

根據載列該保單的條款，於開始投保日，前期款項會分為按金及人壽保險保費預付款項，金額分別為1,036,000美元（相當於人民幣6,563,000元）及477,000美元（相當於人民幣3,021,000元）。人壽保險保費預付款項於投保期攤銷至損益，而存入的按金則利用實際利息法按攤銷成本列賬。就人壽保險所存入的按金的擔保利率以界乎2%至4.2%的年利率加保險公司於保單年期內所決定的保費計息。首次確認時的實際利率透過於預期保單有效期內折現估計未來現金收款釐定，惟不包括退保費用的財務影響。

保單詳情如下：

投保金額	預付款項	擔保利率	
		第一年	第二年及其後
9,500,000美元（相當於 人民幣60,182,000元）	1,513,000美元（相當於 人民幣9,584,000元）	年利率4.2%	年利率2%

於2015年8月31日，存放按金及人壽保險保費預付款項的賬面值載列如下：

於2015年
8月31日
人民幣千元

已付按金	6,563
預付款項	<u>3,021</u>
	<u>9,584</u>

於2015年8月31日，就人壽保險支付的預付款項及按金的賬面值與保單的現金價值相若，而自初步確認起保單的預期有效期維持不變。人壽保險的全部結餘以美元計值。

20. 遞延稅項

以下為於相關期間確認的主要遞延稅項資產(負債)以及其變動：

	應計土地	投資物業的	遞延收入	稅項虧損	總計
	增值稅	公允價值			
	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2012年1月1日	—	(19,151)	29,131	13,226	23,206
計入(扣自)損益	3,588	(6,186)	27,471	6,547	31,420
於2012年12月31日	3,588	(25,337)	56,602	19,773	54,626
計入(扣自)損益	4,469	(32,343)	31,508	(14,743)	(11,109)
於2013年12月31日	8,057	(57,680)	88,110	5,030	43,517
計入(扣自)損益	9,263	(44,650)	14,555	29,881	9,049
於2014年12月31日	17,320	(102,330)	102,665	34,911	52,566
計入(扣自)損益	3,939	(66,029)	11,308	2,686	(48,096)
處置附屬公司	—	557	(21,280)	(5,986)	(26,709)
於2015年8月31日	21,259	(167,802)	92,693	31,611	(22,239)

	於12月31日			於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就報告目的分析為：				
遞延稅項資產	79,963	101,197	154,896	145,563
遞延稅項負債	(25,337)	(57,680)	(102,330)	(167,802)
	54,626	43,517	52,566	(22,239)

附錄一

會計師報告

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，貴集團有未動用稅項虧損分別為人民幣151,041,000元、人民幣115,974,000元、人民幣267,695,000元及人民幣243,544,000元，可用作抵銷日後溢利。已就稅項虧損確認的遞延稅項資產分別為人民幣79,089,000元、人民幣20,119,000元、人民幣139,643,000元及人民幣126,444,000元。由於未來溢利不可預測，故並無就餘下的稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於下列年度期滿：

	於12月31日			於8月31日
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
2015年	7,192	7,192	7,192	—
2016年	40,671	40,348	40,348	35,655
2017年	24,089	24,089	24,089	19,268
2018年	—	24,226	24,226	13,718
2019年	—	—	32,197	29,663
2020年	—	—	—	18,796
	<u>71,952</u>	<u>95,855</u>	<u>128,052</u>	<u>117,100</u>

21. 物業存貨

貴集團的物業存貨位於中國。所有物業存貨按成本及可變現淨值(兩者取其較低者)列賬。分別於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，人民幣3,370,368,000元、人民幣6,239,056,000元、人民幣7,213,671,000元及人民幣4,572,377,000元的開發中物業預期自報告日期末起計十二個月內不會變現。

	於12月31日			於8月31日
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
持作出售物業	325,908	850,663	889,457	780,829
開發中物業	<u>5,146,592</u>	<u>7,957,981</u>	<u>8,149,453</u>	<u>7,192,966</u>
	<u>5,472,500</u>	<u>8,808,644</u>	<u>9,038,910</u>	<u>7,973,795</u>

附錄一

會計師報告

22. 應收(應付)客戶合約工程款項

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已產生合約成本加				
已確認溢利減已確認虧損	497,096	908,112	1,342,647	1,342,486
減：進度款	(549,107)	(625,974)	(601,988)	(1,157,872)
	<u>(52,011)</u>	<u>282,138</u>	<u>740,659</u>	<u>184,614</u>
就報告目的分析為：				
應收客戶合約工程款項	—	282,138	740,659	184,614
應付客戶合約工程款項	(52,011)	—	—	—
	<u>(52,011)</u>	<u>282,138</u>	<u>740,659</u>	<u>184,614</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，客戶未扣留合約工程款項。

23. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收租金	1,252	6,025	11,090	14,732
預付建築成本	100,162	124,188	181,237	596,952
預付營業稅及其他稅項	148,579	124,884	144,001	185,856
收購自用物業預付款項	—	13,714	—	—
收購土地使用權的按金	13,286	82,166	28,737	53,737
與項目相關的按金	45,691	197,511	104,025	80,534
信託融資安排的按金(附註1)	—	—	—	23,000
其他按金	6,545	7,986	7,467	15,549
其他應收款項(附註2)	63,270	64,915	89,297	73,683
	<u>378,785</u>	<u>621,389</u>	<u>565,854</u>	<u>1,044,043</u>
減：按金及預付款項的非流動部分	—	(13,714)	—	(23,000)
流動部分	<u>378,785</u>	<u>607,675</u>	<u>565,854</u>	<u>1,021,043</u>

附註：

- (1) 款項存於一間信託融資公司，以籌集信託貸款予 貴集團一間附屬公司，最後還款日期定於2017年7月。於償還全數信託貸款後，按金將退回予 貴集團。
- (2) 其他應收款項主要指向員工的墊款及向承包商的臨時付款。

貴集團平均給予貿易客戶30天的信貸期。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，概無應收貿易款項。

在釐定應收貿易款項的可收回程度時，貴集團會考慮應收貿易款項的信貸質量自信貸期首次授出當日至報告期末出現的任何變動。

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年8月31日，並無就貿易及其他應收款項的呆賬作出撥備。

24. 按公允價值計入損益的金融資產

	於12月31日			於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

按公允價值計入損益的金融資產包括：

非上市投資(附註)：

— 信託基金	8,990	4,690	4,000	—
--------	-------	-------	-------	---

附註：該結餘指於中國成立的金融機構發行的非上市信託基金的投資。

25. 受限制／已質押銀行存款／銀行結餘及現金

已質押銀行存款以人民幣計值，主要指於2012年、2013年、2014年12月31日及於2015年8月31日質押予銀行的存款以抵押提供予客戶的按揭擔保，為數分別人民幣42,600,000元、人民幣50,263,000元、人民幣75,801,000元及人民幣166,451,000元。質押將於買家取得房屋所有權證後解除。於2012、2013、2014年12月31日及2015年8月31日，存款的固定年利率分別為0.35%、0.35%、0.35%及0.35%。

根據2012年、2013年、2014年12月31日及2015年8月31日適用的政府法規，銀行結餘及現金包括受限制銀行存款結餘，分別為零元、零元、人民幣29,426,000元及人民幣113,436,000元，僅可用於指定物業開發項目。於2014年12月31日及2015年8月31日，該等銀行存款分別按現行年利率0.35%及0.35%計息。

附錄一

會計師報告

銀行結餘及現金包括 貴集團持有的現金及原到期期限為三個月或以下的活期存款。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，銀行結餘按現行市場利率，即分別以年利率0.01%至0.30%、0.01%至0.50%、0.01%至2.30%及0.01%至2.30%計息。

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
受限制現金／銀行結餘及現金按貨幣分析如下：				
— 以人民幣計值	123,450	205,748	101,383	209,472
— 以港元計值	8	463	2,511	5,112
— 以美元計值	1,232	892	609	615
— 以加拿大元計值	—	—	1,613	959
	<u>124,690</u>	<u>207,103</u>	<u>106,116</u>	<u>216,158</u>

26. 貿易及其他應付款項及應計開支

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	154,447	267,026	385,072	294,858
應付營業稅及其他稅項	7,936	11,173	35,430	8,798
應計費用(附註1)	295,647	305,642	467,072	182,060
遞延收入(附註2)	229,874	357,670	420,019	375,175
收購土地應付款項	298,744	287,813	247,462	245,462
應付非控股股東款項(附註3)	29,120	184,020	118,657	28,220
有關物業銷售的按金	274,253	109,603	55,849	39,675
收購附屬公司／聯營公司的應付代價	—	—	33,806	—
收購附屬公司額外權益的應付代價	—	—	—	14,100
按金及其他應付款項(附註4)	12,565	52,656	69,264	115,743
其他無抵押免息墊款	76,406	21,538	35,160	94,410
	<u>1,378,992</u>	<u>1,597,141</u>	<u>1,867,791</u>	<u>1,398,501</u>
減：遞延收入的非流動部分	(223,075)	(346,949)	(404,210)	(365,156)
流動部分	<u>1,155,917</u>	<u>1,250,192</u>	<u>1,463,581</u>	<u>1,033,345</u>

附錄一

會計師報告

附註：

- (1) 應計費用主要包括根據施工進度的應計建築開支。
- (2) 遞延收入包括：(i) 貴集團投資性物業的遞延租金收入及(ii)轉讓 貴集團並無取得房屋所有權證的地下停車場的土地使用權證所得的遞延收入。銷售地下停車場所得收入於土地使用權期間作為租金收入轉入損益，並以直線法攤銷。
- (3) 應付非控股股東款項為非貿易、無抵押、免息並按要求償還。
- (4) 按金及其他應付款項主要指就招標及執行建築合約自承包商收取的應計借款利息及各類按金。

貿易應付款項包括建築成本及其他與項目相關按 貴集團所計量項目進度而應付的開支。貿易應付款項的平均信貸期為30日。

下列為按發票日期呈列於報告期末的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
0至30日	54,340	147,836	194,389	39,984
31至90日	9,362	15,980	44,670	19,376
91至180日	5,337	16,425	19,002	50,358
181至360日	8,214	20,689	32,321	78,424
360日以上	77,194	66,096	94,690	106,716
	<u>154,447</u>	<u>267,026</u>	<u>385,072</u>	<u>294,858</u>

27. 銀行及其他借款

	於12月31日		於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
有抵押銀行貸款	411,499	1,064,590	1,509,024	1,048,015
有抵押信託貸款(附註(d))				
— 傳統貸款(附註(e))	400,000	1,700,000	1,630,000	2,980,000
— 附帶購回股權責任的貸款(附註(f))	800,000	960,000	160,000	—
有抵押其他貸款(附註(g))	120,000	117,000	1,069,000	960,000
無抵押其他貸款	253,294	498,969	476,122	279,928
	<u>1,984,793</u>	<u>4,340,559</u>	<u>4,844,146</u>	<u>5,267,943</u>

附錄一

會計師報告

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，分別為人民幣1,731,499,000元、人民幣3,287,000,000元、人民幣3,795,357,000元及人民幣4,393,770,000元的銀行及其他借款乃以附註33所載資產質押作抵押，其中人民幣1,731,499,000元、人民幣3,254,000,000元、人民幣3,758,857,000元及人民幣4,393,770,000元亦按附註38所載由 貴公司一名董事及一間關聯公司提供擔保。

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年8月31日，銀行及其他借款分別零元、人民幣554,590,000元、人民幣572,667,000元及人民幣594,245,000元乃無擔保，並由一間關聯公司(受最終股東共同控制)存放的現金抵押品作抵押。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，分別為數人民幣14,000,000元、人民幣34,000,000元、人民幣14,000,000元及零的無抵押其他借款，乃誠如附註38所載由 貴公司一名董事及一間關聯公司擔保。

(a) 借款須按以下償還：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按要求	640,793	2,480,559	2,836,246	2,493,543
一年以上但不超過兩年	1,344,000	1,720,000	2,007,900	2,774,400
兩年以上但不超過五年	—	140,000	—	—
	<u>1,984,793</u>	<u>4,340,559</u>	<u>4,844,146</u>	<u>5,267,943</u>
減：於一年內到期列為流動負債之款項	<u>(640,793)</u>	<u>(2,480,559)</u>	<u>(2,836,246)</u>	<u>(2,493,543)</u>
一年後到期款項	<u>1,344,000</u>	<u>1,860,000</u>	<u>2,007,900</u>	<u>2,774,400</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日， 貴集團的未動用銀行信貸分別為零元、零元、人民幣9,520,000元及人民幣580,000,000元。

除分別於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日以港元列值的銀行及其他借款零元、人民幣554,590,000元、人民幣612,424,000元及人民幣654,415,000元外，所有銀行及其他借款以人民幣計值。

(b) 於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，人民幣1,573,294,000元、人民幣3,325,969,000元、人民幣3,931,723,000元及人民幣4,613,528,000元的定息借款分別按介乎13.6%至24%、8.40%至27.6%、6%至36%及9.8%至36%的年利率計息，令 貴集團面對公允價值利率風險。餘下借款按浮動利率安排，於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日，實際年利率介乎6.15%至8.00%、3.14%至8.00%、2.30%至3.24%及1.74%至3.24%，令 貴集團面對現金流量利率風險。

附錄一

會計師報告

(c) 於各報告期末，實際利率之範圍如下：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
銀行貸款	6.15%至8%	3.14%至8.4%	2.3%至15.96%	1.74%至15.96%
信託貸款	14.7%至20.4%	8.74%至20.4%	8.74%至14.5%	12.9%至14.5%
其他貸款	6%至24%	6.15%至27.6%	7.5%至36%	15%至36%

(d) 借款乃與信託融資公司以信託安排方式訂立。傳統貸款安排為 貴集團與信託融資公司訂立的貸款協議。信託融資安排透過於到期時的購回責任增加項目公司的資本。後一種信託安排的實質為借款，合法轉撥的項目公司股權為抵押品。

(e) 下表載列於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日傳統貸款的詳情：

附屬公司名稱	於12月31日		於8月31日		到期日
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	
南京新浩寧	—	—	—	1,000,000	2017年7月29日
南京新浩寧	—	—	—	500,000	2017年1月29日
南京新浩寧	—	—	—	800,000	2016年7月28日
宿遷佳源	—	500,000	500,000	—	2015年3月21日
泗陽豐源	—	—	530,000	530,000	2016年10月28日
泰興廣源	—	800,000	600,000	—	2015年9月8日
					(附註)
泰興恒源	—	—	—	150,000	2017年7月29日
泰州佳源	400,000	400,000	—	—	2014年11月28日
	<u>400,000</u>	<u>1,700,000</u>	<u>1,630,000</u>	<u>2,980,000</u>	

附註：該借款已於2015年7月全數償還。

附錄一

會計師報告

(f) 下表載列於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年8月31日附帶購回股權責任的信託貸款的詳情：

附屬公司名稱	於12月31日			於8月31日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	到期日
泰興廣源	800,000	800,000	—	—	2014年5月22日
泰興恆源	—	160,000	160,000	—	2015年5月22日
	<u>800,000</u>	<u>960,000</u>	<u>160,000</u>	<u>—</u>	

(g) 其他貸款主要指來自資產管理公司的抵押貸款。

28. 實繳股本

就呈列財務資料而言，於2012年1月1日、2012年、2013年及2014年12月31日的 貴集團實繳股本指於該等日期已存在及於完成重組前尚未淘汰，並組成 貴集團的控股公司及個別公司實繳資本總額。

於2015年8月31日 貴集團股本指 貴公司的股本，即一股面值0.01港元的已發行股份。

29. 透過收購附屬公司收購資產及負債

收購附屬公司

2013年	主要業務	收購日期	收購 股權比例	轉讓代價 人民幣千元
國祥	投資控股	2013年8月30日	100%	1,200,000 (附註1)
南京嘉豐(附註2)	投資控股	2013年9月17日	100%	200,000

附註：

- (1) 代價人民幣1,200,000,000元包括收購國祥及其擁有99%權益，從事物業開發的附屬公司南京新浩寧。
- (2) 南京新浩寧的餘下1%股權由南京嘉豐持有。

自獨立第三方收購國祥及南京嘉豐乃為了持續擴充 貴集團的物業開發業務。

附錄一

會計師報告

轉讓代價

人民幣千元

現金代價總額 1,400,000

於收購日期的已收購資產及已確認負債

人民幣千元

非流動資產

物業及設備 19

流動資產

存貨—開發中物業 1,384,142

其他應收款項 50,010

應收關聯方款項 6

銀行結餘及現金 17,925

流動負債

其他應付款項 (2,063)

應付關聯方款項 (50,039)

1,400,000

收購附屬公司的現金流量淨額

2013年

人民幣千元

已以現金支付的代價 1,400,000

減：獲取的銀行結餘及現金 (17,925)

1,382,075

附錄一

會計師報告

收購附屬公司

2014年	主要業務	收購日期	股權比例	轉讓代價 人民幣千元
-------	------	------	------	---------------

桐鄉元順	酒店營運	2014年3月19日	90%	32,806
------	------	------------	-----	--------

向一名獨立第三方收購桐鄉元順，乃為了開拓 貴集團的酒店業務。

轉讓代價

人民幣千元

應付代價	32,806
------	--------

應付代價為無抵押、免息及按要求償還。

於收購日期的已收購資產及已確認負債

桐鄉元順
人民幣千元

非流動資產	
物業及設備—在建工程	35,874

流動資產	
應收關聯方款項	1,977
銀行結餘及現金	3

流動負債	
其他應付款項	(1,509)
	<u>36,345</u>

桐鄉元順
人民幣千元

代價	32,806
加：非控股權益	3,539
減：收購的可識別淨資產的公允價值	<u>(36,345)</u>
	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

收購附屬公司的現金流量淨額

人民幣千元

於2014年8月31日及2014年12月31日確認為其他應付款項的未付代價	32,806
獲取的銀行結餘及現金	3

30. 終止經營業務

部分公司根據重組從 貴集團中剝離，務求只有位於目標城市的項目公司成為 貴公司的附屬公司。該等被剝離的其他物業業務列為終止經營業務。處置被剝離的公司於2015年6月2日透過出售多間附屬公司而完成，詳情載於附註31。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年8月31日止八個月，已計入綜合損益及其他全面收益表內的終止經營業務業績如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收益	298,823	188,050	68,148	37,706	2,164
銷售成本	(260,240)	(254,761)	(45,701)	(20,712)	(712)
毛利(損)	38,583	(66,711)	22,447	16,994	1,452
其他收入	207	152	806	590	121
其他收益及虧損	(8)	2,319	2	4	2
投資物業公允價值變動	830	650	360	220	200
分銷及銷售開支	(481)	(2,436)	(7,362)	(3,000)	(8,078)
行政開支	(8,599)	(11,908)	(12,361)	(8,467)	(6,303)
融資成本	—	(162)	(29,550)	(19,200)	(6,999)
分佔聯營公司業績	28,322	10,034	(5,979)	3,690	(5,864)
其他開支	(10)	(2,501)	(240)	(20)	(97)
除稅前溢利(虧損)	58,844	(70,563)	(31,877)	(9,189)	(25,566)
所得稅(開支)抵免	(5,941)	2,594	2,134	583	2,221
年/期內溢利(虧損)	52,903	(67,969)	(29,743)	(8,606)	(23,345)

附錄一

會計師報告

終止經營業務的年／期內溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
員工薪金及津貼	3,690	5,722	5,275	3,771	2,165
退休福利計劃供款	765	931	1,258	982	350
總員工成本	4,455	6,653	6,533	4,753	2,515
核數師酬金	15	26	91	19	5
已確認為開支的物業成本	260,240	254,761	45,701	20,712	712
利息收入	(9)	(26)	(49)	(8)	(6)
物業及設備折舊	912	888	876	624	282
投資物業租金收入(扣除少量支銷)	751	751	751	501	375
融資成本					
— 須於五年內全數償還的銀行 及其他借款的利息	—	162	29,550	19,200	6,999

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年8月31日止八個月的現金流量如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動所得(所用)現金淨額	87,120	(1,419,365)	170,970	68,677	204,017
投資活動(所用)所得現金淨額	(256,184)	376,093	28,054	(49,579)	(21,021)
融資活動所得(所用)現金淨額	165,894	1,043,155	(198,321)	(19,964)	(180,192)
現金(流出)流入淨額	(3,170)	(117)	703	(866)	2,804

於出售日期，終止經營業務應佔資產及負債的賬面值於附註31披露。

31. 處置附屬公司

於2012年10月9日，貴集團出售經營建築管理業務的湖州鑫源建設管理有限公司的全部100%股權予由最終股東控制的實體，代價為人民幣137,000,000元。

失去控制權的資產及負債分析

	人民幣千元
<i>流動資產</i>	
開發中物業	28,073
其他應收款項	30,000
應收關聯方款項	79,791
銀行結餘及現金	19
<i>流動負債</i>	
應付款項	(34)
應付關聯方款項	(4,900)
已處置資產淨值	<u>132,949</u>

處置一間附屬公司收益

	人民幣千元
已收代價	137,000
已處置資產淨值	<u>(132,949)</u>
處置收益	<u>4,051</u>

處置收益計入持續經營業務的其他收益及虧損(見附註9)。

處置一間附屬公司現金流入淨額

	人民幣千元
已收現金代價	137,000
減：已處置的銀行結餘及現金	<u>(19)</u>
	<u>136,981</u>

附錄一

會計師報告

截至2015年8月31日止八個月，貴集團進行重組。據此，貴集團出售以下附屬公司：

- (a) 於2015年4月18日，貴集團以代價1港元出售錦江的全部股本權益。該公司透過其非全資附屬公司於中國進行酒店營運。
- (b) 於2015年5月29日，貴集團以代價1港元出售銀田發展的全部80%股本權益。該公司透過其全資附屬公司於中國進行物業開發。
- (c) 於2015年5月21日，貴集團以代價人民幣144,000,000元出售嘉興金地的全部60%股本權益。該公司於中國進行物業開發。
- (d) 於2015年5月15日，貴集團以代價人民幣252,900,000元出售海寧佳源的全部90%股本權益。該公司與其擁有80%的附屬公司海寧鴻翔(「海寧佳源集團」)於中國進行物業開發。
- (e) 於2015年6月2日，貴集團以代價人民幣25,200,000元出售嘉興金源的全部股本權益。該公司於中國進行物業投資。

失去控制權的資產及負債分析

	錦江 人民幣千元	銀田發展 人民幣千元	嘉興金地 人民幣千元	海寧佳源 集團 人民幣千元	嘉興金源 人民幣千元	總計 人民幣千元
非流動資產						
投資物業	—	—	—	—	26,280	26,280
物業及設備	44,779	56	374	1,140	—	46,349
於聯營公司的權益	1,000	—	—	—	—	1,000
遞延稅項資產	—	—	21,280	5,986	—	27,266
流動資產						
持作出售物業	—	—	37,148	—	—	37,148
開發中物業	—	—	350	1,564,675	—	1,565,025
其他應收款項、按金及預付款項	915	2,998	11,446	41,515	4,196	61,070
可收回稅項	—	—	7,067	11,118	—	18,185
應收關聯方款項	4,446	—	307,527	33,735	4,568	350,276
受限制/已質押銀行存款	—	—	—	8,628	—	8,628
銀行結餘及現金	15	258	2,093	5,784	229	8,379
流動負債						
貿易及其他應付款項及應計開支	(51,101)	(4,594)	(30,323)	(103,168)	(64)	(189,250)
已收預售按金	—	—	—	(591,660)	—	(591,660)
應付關聯方款項	(3)	—	(134,427)	(223,258)	—	(357,688)
銀行及其他借款	—	—	(30,394)	(409,020)	—	(439,414)
非流動負債						
遞延收入	—	—	(83,540)	—	—	(83,540)
遞延稅項負債	—	—	—	—	(557)	(557)
已處置資產(負債)淨值	51	(1,282)	108,601	345,475	34,652	487,497

處置附屬公司收益(虧損)

	海寧佳源					總計
	錦江	銀田發展	嘉興金地	集團	嘉興金源	
	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
應收代價	—	—	144,000	252,900	25,200	422,100
非控股權益	3,190	(4,048)	61,648	110,605	—	171,395
處置(資產)負債淨值	(51)	1,282	(108,601)	(345,475)	(34,652)	(487,497)
處置收益(虧損)	<u>3,139</u>	<u>(2,766)</u>	<u>97,047</u>	<u>18,030</u>	<u>(9,452)</u>	<u>105,998</u>

處置收益淨額於其他儲備中確認。

處置附屬公司的現金流入(流出)淨額

	海寧佳源					總計
	錦江	銀田發展	嘉興金地	集團	嘉興金源	
	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
已收現金代價	—	—	—	—	—	—
減：已處置的銀行結餘及現金	(15)	(258)	(2,093)	(5,784)	(229)	(8,379)
	<u>(15)</u>	<u>(258)</u>	<u>(2,093)</u>	<u>(5,784)</u>	<u>(229)</u>	<u>(8,379)</u>

處置嘉興金源的代價人民幣25,200,000元已透過減少應付一名董事款項而結付。於2015年8月31日，處置其他附屬公司的代價合共人民幣396,900,000元尚未償還，該款項已計入應收關聯方款項內。

32. 退休福利計劃

根據中國相關法律法規，貴公司的中國附屬公司須參與地方市政府管理及運作之定額供款退休計劃。貴公司的中國附屬公司按地方市政府認同的若干僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。就退休福利計劃而言，貴集團的主要責任是根據計劃作出所需供款。

貴集團亦為全體合資格香港僱員執行一項強制性公積金計劃。計劃之資產由受託人控制持有，獨立於貴集團其他資產。貴集團會將相關工資成本的5%作為強積金計劃供款，而僱員亦須按計劃繳納相等供款。

33. 資產質押

貴集團於報告期末已質押以下資產，作為授予 貴集團若干銀行及其他融資的擔保：

	於12月31日			於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人壽保險	—	—	—	9,584
物業及設備	—	—	80,483	79,393
投資物業	355,647	475,604	763,383	1,128,360
開發中物業	3,442,580	3,728,023	4,018,044	6,027,182
持作出售物業	187,660	331,958	269,335	321,304
	<u>3,985,887</u>	<u>4,535,585</u>	<u>5,131,245</u>	<u>7,565,823</u>

34. 經營租賃承擔

貴集團作為承租人

於報告期末，貴集團根據不可撤銷經營租賃的租賃物業未來最低租金付款承擔如下：

	於12月31日			於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	160	376	408	656
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	—	117	15	796
	<u>160</u>	<u>493</u>	<u>423</u>	<u>1,452</u>

經營租賃付款指 貴集團就若干辦公室物業及員工宿舍的應付租金。租賃經協商達成一至兩年不等之租期，且租金固定。

貴集團作為出租人

於報告期末，貴集團已與租戶簽約的未來最低租金付款如下：

	於12月31日			於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	3,332	11,110	17,744	25,207
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	64,931	71,456	71,078	110,120
五年後	121,548	103,912	86,546	89,480
	<u>189,811</u>	<u>186,478</u>	<u>175,368</u>	<u>224,807</u>

35. 承擔

於報告期末，貴集團有以下承擔：

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未於財務資料撥備：				
— 分類為待售開發中物業及 在建投資物業的項目開支	4,613,648	5,411,111	5,246,967	3,927,928
— 收購物業及設備的開支	—	59,416	—	—

36. 或然負債

	於12月31日		於8月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按揭擔保	863,607	1,414,724	1,769,875	1,848,198

貴集團就授予貴集團的物業買家的按揭銀行貸款提供擔保。貴公司董事認為，貴集團該等財務擔保合約的公允價值於初步確認時並不重大，且貴公司董事認為貴集團的物業買家違約的機會極低，因此於擔保合約開始時以及於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年8月31日概無確認價值。

擔保乃就貴集團物業買家所獲貸款而提供予銀行。該等擔保將於買家取得相關的房屋所有權證及完成相關按揭登記後由銀行解除。

37. 附屬公司

(a) 貴集團的組成

於各報告期末，貴集團的組成的資料載列如下：

主要業務	註冊成立/ 註冊/營業地點	貴公司持有的全資 附屬公司數目			
		於12月31日		於8月31日	
		2012年	2013年	2014年	2015年
投資控股	英屬處女群島	—	—	—	1
	香港	—	—	2	1
	中國	—	1	1	2
物業開發	中國	—	1	2	3
物業開發及投資	中國	7	7	7	8
物業投資	中國	—	—	1	—
投資及物業控股	香港	—	—	1	1
		<u>7</u>	<u>9</u>	<u>14</u>	<u>16</u>

主要業務	註冊成立/ 註冊/營業地點	貴公司持有的非全資 附屬公司數目			
		於12月31日		於8月31日	
		2012年	2013年	2014年	2015年
物業開發	中國	4	7	6	1
物業開發及投資	中國	1	1	1	—
酒店業務	中國	—	—	1	—
投資控股	香港	1	3	1	—
投資及物業控股	香港	1	1	—	—
物業投資	中國	1	1	—	—
		<u>8</u>	<u>13</u>	<u>9</u>	<u>1</u>

(b) 貴公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情

下表列示 貴公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	成立及主要 營業地點	非控股權益持有的 擁有權權益及 投票權比例						分配予非控股權益 的溢利(虧損)			累計 非控股權益		
		於12月31日		於8月31日		截至12月31日止年度		截至8月31日止期間		於12月31日		於8月31日	
		2012年	2013年	2014年	2015年	2012年	2013年	2014年	2015年	2012年	2013年	2014年	2015年
		%	%	%	%	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
						千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
						(未經審核)							
常州金源	中國	—	20	20	—	6,891	3,355	1,822	989	—	21,024	24,379	—
嘉興金地	中國	40	40	40	—	(28,409)	(4,442)	(2,041)	(2,765)	97,264	68,855	64,413	—
宿遷佳源	中國	10	10	10	10	6,057	(6,297)	(3,348)	1,640	15,423	51,781	125,483	12,168
擁有非控股權益之 個別不重大附屬公司						(749)	(579)	(473)	(422)	(2,809)	(3,389)	(435)	—
總計						13,650	(7,970)	(4,040)	(558)	109,878	138,271	213,840	12,168

貴公司擁有重大非控股權益的各附屬公司的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要指集團內公司間對銷前的款項。

附錄一

會計師報告

常州金源

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	—	90,243	262,189
非流動資產	—	90,076	129,241
流動負債	—	(63,249)	(249,980)
非流動負債	—	(11,946)	(19,550)
總權益	—	105,124	121,900
貴公司擁有人應佔權益	—	84,100	97,521
非控股權益	—	21,024	24,379

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	—	—	—
其他收入	—	47,348	30,456
開支	—	(12,891)	(13,680)
年內溢利及全面收入總額	—	34,457	16,776
貴公司擁有人應佔溢利	—	27,566	13,421
非控股權益應佔溢利	—	6,891	3,355
經營活動現金(流出)流入淨額	—	(89,944)	19,287
投資活動現金流出淨額	—	(42,295)	(6,752)
融資活動現金流入(流出)淨額	—	133,667	(10,835)
現金流入淨額	—	1,428	1,700

附錄一

會計師報告

嘉興金地

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	472,387	347,873	442,302
非流動資產	283,553	331,042	58,133
流動負債	(445,418)	(423,660)	(255,208)
非流動負債	(67,361)	(83,117)	(84,194)
總權益	243,161	172,138	161,033
貴公司擁有人應佔權益	145,897	103,283	96,620
非控股權益	97,264	68,855	64,413

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	298,073	187,300	67,397
開支	(270,927)	(258,323)	(78,502)
年內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額	27,146	(71,023)	(11,105)
貴公司擁有人應佔溢利(虧損)	16,288	(42,614)	(6,663)
非控股權益應佔溢利(虧損)	10,858	(28,409)	(4,442)
經營活動現金(流出)流入淨額	(64,475)	(89,736)	44,836
投資活動現金流入(流出)淨額	47,351	(100,599)	148,404
融資活動現金流入(流出)淨額	16,777	190,485	(195,270)
現金(流出)流入淨額	(347)	150	(2,030)

附錄一

會計師報告

宿遷佳源

	於12月31日			於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	1,475,132	3,444,739	4,198,942	1,726,112
非流動資產	8,922	111,777	244,181	25,561
流動負債	(1,358,492)	(2,475,764)	(3,405,145)	(1,187,802)
非流動負債	(24,233)	(858,397)	(763,926)	(442,192)
總權益	101,329	222,355	274,052	121,679
貴公司擁有人應佔權益	85,906	170,574	148,569	109,511
非控股權益	15,423	51,781	125,483	12,168

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	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
收益	336,064	537,915	391,039	357,207	484,936
其他收入	545	59,387	48,417	60,044	1,990
開支	(302,112)	(506,578)	(467,759)	(421,764)	(454,208)
年/期內溢利(虧損)及 全面收入(開支)總額	34,497	90,724	(28,303)	(4,513)	32,718
貴公司擁有人應佔溢利(虧損)	30,956	84,667	(22,006)	(1,165)	31,078
非控股權益應佔溢利(虧損)	3,541	6,057	(6,297)	(3,348)	1,640
經營活動現金流入(流出)淨額	108,841	(1,076,805)	(220,509)	29,548	71,904
投資活動現金流出淨額	(28,024)	(94,639)	(57,436)	(22,688)	(9,123)
融資活動現金(流出)流入淨額	(124,314)	1,194,610	256,902	(25,081)	(66,308)
現金(流出)流入淨額	(43,497)	23,166	(21,043)	(18,221)	(3,527)

38. 關聯方交易及結餘

貴集團於相關期間與其關聯方進行以下重大交易：

(a) 採購智慧系統設備

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
浙江西谷數字技術有限公司 (「浙江西谷」)	15,736	20,990	7,626	5,697	6,272
嘉興市德宇電子科技有限公司 (「嘉興德宇」)	3,416	3,888	1,020	1,020	2,008

浙江西谷及嘉興德宇由最終股東的直系家庭成員控制。

(b) 建築設計費用

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
嘉興市博源建築設計有限公司 (「嘉興博源」)	4,319	52,979	8,661	6,057	32,011

嘉興博源為由最終股東控制的實體。

附錄一

會計師報告

(c) 物業管理費

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	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
佳源物業	—	—	—	—	1,993

佳源物業為由最終股東控制的實體，並於 貴集團處置其股權前為 貴集團的聯屬公司。

(d) 出售投資物業

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	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
江蘇五星電器有限公司(「江蘇五星」)	—	—	—	—	271,516

江蘇五星乃最終股東控制的實體。

(e) 貴公司一名董事及受最終股東共同控制的 貴集團一間關聯公司就銀行及其他借款所提供的財務擔保：

	於12月31日			於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
由 貴公司一名董事及一間關聯公司擔保的銀行及其他借款	1,745,499	3,288,000	3,772,857	4,393,770

附錄一

會計師報告

(f) 關聯方結餘

於各報告期末，貴集團與關聯方的重大結餘如下：

	於2012年 1月1日		於12月31日				於2015年8月31日		
			2012年 年內最高 未償還餘額	2013年 年內最高 未償還餘額	2014年 年內最高 未償還餘額	2015年 年內最高 未償還餘額	期內最高 未償還餘額		
	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	
應收關聯方款項									
非貿易性質									
嘉興足佳房地產開發 有限公司(「嘉興足佳」) (附註1)	257,000	321,000	321,000	364,900	364,900	364,900	364,900	30,400	395,300
浙江佳源房地產集團 有限公司(「浙江佳源 集團」)(附註2)	—	745,373	745,373	—	745,373	—	—	1,256,996	1,256,996
浙江廣源(附註3)	—	—	—	—	—	—	—	144,000	144,000
桐鄉佳源	—	—	—	—	—	—	—	92,000	92,000
貿易性質									
嘉興博源	—	—	—	51,094	57,774	24,094	51,094	45,584	46,284
	<u>257,000</u>	<u>1,066,373</u>	<u>321,000</u>	<u>415,994</u>	<u>57,774</u>	<u>388,994</u>	<u>51,094</u>	<u>1,568,980</u>	<u>46,284</u>

附註：

- (1) 於2015年8月31日應收嘉興足佳的非貿易款項當中包括人民幣30,400,000元，包括(i)就處置浙江廣源45%股權產生的人民幣22,590,000元，及(ii)就處置桐鄉佳源35%股權產生的人民幣7,810,000元。
- (2) 於2015年8月31日應收浙江佳源集團的非貿易款項當中包括人民幣1,256,996,000元，包括(i)就處置海寧佳源90%股權產生的人民幣252,900,000元；及(ii)就處置海鹽佳源31.76%股權產生的人民幣75,600,000元。
- (3) 於2015年8月31日應收浙江廣源非貿易款項當中包括就處置嘉興金地60%股權產生的人民幣144,000,000元。

附錄一

會計師報告

	於12月31日			於2015年
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
應付關聯方款項				
非貿易性質				
浙江佳源集團	—	1,274,091	454,322	—
江蘇五星	—	—	—	234,025
浙江西谷	—	—	114,724	—
嘉興德宇	—	—	5,890	—
貿易性質				
佳源物業	1,794	12,984	13,876	1,422
嘉興博源	2,993	—	—	—
	<u>4,787</u>	<u>1,287,075</u>	<u>588,812</u>	<u>235,447</u>
應付董事款項				
非貿易性質				
沈天晴先生	197,211	7,588	82,534	—
	<u>201,998</u>	<u>1,294,663</u>	<u>671,346</u>	<u>235,447</u>

該結餘為無抵押、免息及按要求償還。於2015年8月31日的結餘預期將於上市前結付。

上述所有關聯方及 貴集團均受最終股東共同控制。

(g) 主要管理人員的補償

於相關期間董事及主要管理層其他成員的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止期間	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
短期福利	1,146	2,292	5,145	1,580	2,309
退休後福利	84	111	161	101	108
	<u>1,230</u>	<u>2,403</u>	<u>5,306</u>	<u>1,681</u>	<u>2,417</u>

董事及其他主要行政人員的酬金乃按個人表現及市場趨勢而釐定。

39. 貴公司財務狀況表

	2015年 8月31日 人民幣千元
非流動資產	
於附屬公司的投資	—
流動負債	
其他應付款項及應計開支	6,161
應付一間附屬公司款項	5,938
	<u>12,099</u>
流動負債淨值	<u>(12,099)</u>
總資產減流動負債	<u>(12,099)</u>
資本及儲備	
股本	—
累計虧損	(12,099)
總權益	<u>(12,099)</u>

於附屬公司的投資指於佳源投資(一間於2015年5月8日於英屬處女群島註冊成立的貴公司全資附屬公司)的投資成本，即價值1美元。

貴公司於2015年5月5日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，貴公司的初期法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，當中1股未繳認購人股份分配予作為初步認購方的明源投資。

B. 董事酬金

除本報告所披露者外，於相關期間，概無已付或應付 貴公司或任何附屬公司董事的酬金。

根據現時生效的安排，貴公司董事截至2015年12月31日止年度的酬金總額(不包括酌情花紅(如有))約為人民幣2,230,000元。

C. 其後事項

下列事項於2015年8月31日後發生。



D. 其後財務報表

貴集團、貴公司或附屬公司並無就2015年8月31日以後之任何期間編製經審核財務報表。

此 致

佳源國際控股有限公司
列位董事
建銀國際金融有限公司 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

[日期]