

以下為本公司申報會計師畢馬威（香港執業會計師）發出的報告全文，報告乃為載入本上市文件而編製。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

## 引言

以下載列我們就偉業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的財務資料編製的報告，報告包括於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日的 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表；截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年以及截至2015年6月30日止六個月（「有關期間」）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；及重大會計政策概要以及其他解釋性資料（「財務資料」），供載入日期為2015年12月22日的 貴公司上市文件（「上市文件」）。

根據新加坡法例第50章《公司法》， 貴公司為公開有限公司。 貴公司於1984年8月2日註冊成立，位於新加坡共和國（註冊編號為No. 198402850E），註冊辦事處位於8 Pandan Crescent #01-06, Singapore 128464。2002年， 貴公司於新加坡交易所自動報價系統上市，隨後於2004年轉至新加坡證券交易所（「新交所」）主板。 貴公司的主要活動是投資控股以及潔淨室設備、採暖、通風、空氣調節（「暖通空調」）產品及淨化器的生產及銷售。

2011年8月15日完成反向收購（詳情載於本上市文件「歷史」一節）後， 貴公司成為 貴集團現時旗下各公司的控股公司，詳情載於下文B節附註7。

貴集團旗下的所有公司均採用12月31日作為其財政年度截止日期。 貴公司的附屬公司精誠管理有限公司、英德集團私人有限公司、英德控股私人有限公司、Eindec Singapore Pte. Ltd.及宏基偉業（深圳）商貿物流有限公司中，部分無需遵守英屬維爾京群島的法定審核規定、或於2014年12月31日之後註冊成立，因此無需遵守當地司法管轄區的法定審核規定以及部分自註冊成立日期起並未開始經營，因此，於本報告日期，並未就該等公司編製經審核法定財務報表。於有關期間需進行審核的 貴

集團旗下其他公司的詳情及各核數師的名稱載於B節附註42。就該等公司的法定財務報表而言，在新加坡註冊成立的公司的有關報表乃根據《新加坡財務報告準則》(「《財務報告準則》」)編製，在香港註冊成立的公司的有關報表乃根據《香港財務報告準則》編製，及在中國註冊成立的公司的有關報表乃根據中國財政部頒佈的《企業會計準則》或《企業會計制度》及相關會計準則編製。

貴公司董事已根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》編製有關期間的 貴集團綜合財務報表及 貴公司財務狀況表。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年以及截至2015年6月30日止六個月的相關財務報表由KPMG Huazhen LLP根據國際審計與鑒證準則委員會頒佈的《國際審計準則》審核。

財務資料乃由 貴公司董事根據相關財務報表編製，供載入 貴公司以介紹方式於香港聯合交易所有限公司主板上市相關招股章程，未作出任何調整，符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(《上市規則》)的適用披露規定。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》及《上市規則》的適用披露規定編製真實公允的財務資料，並對 貴公司董事認為必要的內部控制負責，以使編製的財務資料不存在欺詐或錯誤導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是根據香港會計師公會頒佈的審計指引「招股章程及申報會計師」(公告第3.340號)基於我們所採取的程序對財務資料發表意見。我們並未審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團2015年6月30日之後的任何期間的任何財務報表。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料真實而公允地反映了 貴集團及 貴公司於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日的財務狀況，亦真實而公允地反映了 貴集團於截止日期相同的有關期間的財務業績及現金流量。

### 相關財務資料

就本報告而言，我們亦根據國際審計與鑒證準則委員會頒佈的《國際審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱了 貴集團未經審核的相應中期財務資料，包括截至2014年6月30日止六個月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以及有關附註(「相應財務資料」)，董事對相應財務資料負責。

貴公司董事負責根據與財務資料採用的基準相同的基準編製相應財務資料。我們的責任是基於我們的審閱就相應財務資料得出結論。

審閱工作包括進行問詢（主要是向負責財務及會計事宜的人員進行問詢）及運用分析及其他審閱程序。與根據《國際審計準則》開展的審計的範圍相比，審閱的範圍遠遠較小，因此，我們無法保證將能夠意識到審計中可能發現的所有重大事宜。因此，我們不會就相應財務資料發表審計意見。

根據我們的審閱，就本報告而言，我們並未注意到任何事宜，令我們認為相應財務資料在所有重大方面並未根據與財務資料所採用基準相同的基準編製。

## 附錄一

## 會計師報告

### A 貴集團財務資料

#### 貴集團綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於2015年
		2012年	2013年	2014年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	4	84,042	80,875	54,148	52,199
無形資產	5	474	402	1,322	1,523
投資物業	6	-	-	451,000	477,000
於合資企業的投資	8	-	-	140,000	134,256
應收非控股權益款項	9	-	99,160	99,160	99,160
應收合資企業合作夥伴款項	10	-	-	90,000	90,000
其他金融資產	11	1,870	2,185	71	-
俱樂部會籍	12	433	421	408	401
遞延稅項資產	13(b)	13,848	13,457	19,655	14,738
		<u>100,667</u>	<u>196,500</u>	<u>855,764</u>	<u>869,277</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	14	15,246	16,795	12,542	12,386
開發物業	15	1,052,949	1,470,301	1,271,240	1,210,317
貿易及其他應收款項	16	274,582	1,031,675	1,585,424	1,586,164
其他金融資產	11	898	838	8,452	6,458
可收回所得稅	13(a)	747	8,108	6,726	12,955
銀行存款及手頭現金	20	279,945	553,269	593,230	972,135
持作出售資產	21	106,226	-	130,827	110,000
		<u>1,730,593</u>	<u>3,080,986</u>	<u>3,608,441</u>	<u>3,910,415</u>
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
貸款及借款	24	237,477	343,974	715,150	756,118
貿易及其他應付款項	25	638,193	1,196,029	1,226,312	1,339,242
應付所得稅	13(a)	145,147	163,522	212,457	193,887
持作出售的負債	21	24,439	-	2,762	-
		<u>1,045,256</u>	<u>1,703,525</u>	<u>2,156,681</u>	<u>2,289,247</u>
<b>流動資產淨值</b>					
		<u>685,337</u>	<u>1,377,461</u>	<u>1,451,760</u>	<u>1,621,168</u>
<b>資產總值減流動負債</b>					
		<u>786,004</u>	<u>1,573,961</u>	<u>2,307,524</u>	<u>2,490,445</u>
<b>非流動負債</b>					
貸款及借款	24	122,667	568,590	935,428	1,065,177
遞延稅項負債	13(b)	35,055	95,124	199,009	207,880
		<u>157,722</u>	<u>663,714</u>	<u>1,134,437</u>	<u>1,273,057</u>
<b>資產淨值</b>					
		<u>628,282</u>	<u>910,247</u>	<u>1,173,087</u>	<u>1,217,388</u>
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>					
股本	22	359,700	359,700	359,700	359,700
儲備	23	265,204	437,479	687,592	722,994
		<u>624,904</u>	<u>797,179</u>	<u>1,047,292</u>	<u>1,082,694</u>
<b>非控股權益</b>		<u>3,378</u>	<u>113,068</u>	<u>125,795</u>	<u>134,694</u>
<b>權益總額</b>		<u>628,282</u>	<u>910,247</u>	<u>1,173,087</u>	<u>1,217,388</u>

附註為本財務資料的組成部分。

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日			於2015年
		2012年	2013年	2014年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	4	7,452	5,018	47	30
於附屬公司的投資	7	1,629,916	1,629,916	1,623,680	1,623,680
其他金融資產	11	1,870	2,185	71	-
俱樂部會籍	12	433	421	408	401
		<u>1,639,671</u>	<u>1,637,540</u>	<u>1,624,206</u>	<u>1,624,111</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	14	5,983	-	-	-
貿易及其他應收款項	16	20,431	22,669	37,783	33,925
銀行存款及手頭現金	20	24,945	16,184	5,495	27,573
持作出售資產		-	-	4,569	-
		<u>51,359</u>	<u>38,853</u>	<u>47,847</u>	<u>61,498</u>
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
融資租賃負債		63	12	-	-
貿易及其他應付款項	25	12,311	1,865	5,418	7,310
		<u>12,374</u>	<u>1,877</u>	<u>5,418</u>	<u>7,310</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>38,985</u>	<u>36,976</u>	<u>42,429</u>	<u>54,188</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,678,656</u>	<u>1,674,516</u>	<u>1,666,635</u>	<u>1,678,299</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,678,656</u>	<u>1,674,516</u>	<u>1,666,635</u>	<u>1,678,299</u>
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>					
股本	22	1,737,554	1,737,554	1,737,554	1,737,554
儲備	23	(58,898)	(63,038)	(70,919)	(59,255)
<b>權益總額</b>		<u>1,678,656</u>	<u>1,674,516</u>	<u>1,666,635</u>	<u>1,678,299</u>

附註為本財務資料的組成部分。

附錄一

會計師報告

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6月30日止六個月	
		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)	
收入	27	222,650	1,376,953	1,293,739	417,198	554,450
銷售成本		(178,113)	(1,052,325)	(958,641)	(294,400)	(433,452)
毛利		44,537	324,628	335,098	122,798	120,998
其他收入	28	4,074	84,787	255,635	1,676	22,799
銷售及分銷開支		(21,344)	(31,944)	(34,276)	(19,867)	(12,846)
行政開支		(72,940)	(90,213)	(91,596)	(45,038)	(42,280)
其他經營開支		(162)	(1,554)	(4,391)	(2,476)	(2,832)
經營活動業績		(45,835)	285,704	460,470	57,093	85,839
融資收入		2,233	2,943	3,720	2,200	13,959
融資成本		(8,372)	(4,924)	(9,684)	(1,320)	(17,793)
融資(成本)／						
收入淨額	29	(6,139)	(1,981)	(5,964)	880	(3,834)
應佔合資企業虧損	8	—	—	—	—	(5,744)
未計所得稅前						
(虧損)／利潤	32	(51,974)	283,723	454,506	57,973	76,261
所得稅抵免／(開支)	33	88,922	(101,292)	(183,484)	(30,322)	(32,706)
年內／期內利潤		36,948	182,431	271,022	27,651	43,555
下列人士應佔利潤：						
貴公司擁有人		36,949	184,546	258,295	30,581	34,656
非控股權益		(1)	(2,115)	12,727	(2,930)	8,899
年內／期內利潤		36,948	182,431	271,022	27,651	43,555
每股盈利：						
每股基本盈利(分)	34	1.88	9.41	13.17	1.56	1.76
每股攤薄盈利(分)	34	1.88	9.41	13.17	1.56	1.76

附註為本財務資料的組成部分。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
年內／期內利潤	36,948	182,431	271,022	27,651	43,555
其他全面收益					
已經或其後將或重新分類至損益的項目：					
重新分類至損益的附屬公司					
權益稀釋的影響	-	(6,622)	-	-	-
海外業務產生的外幣換算差額	9,671	(6,224)	7,372	2,885	1,281
可供出售金融資產公允價值變動淨額	419	575	12	96	28
重新分類至損益的可供出售金融資產的公允價值變動淨額	-	-	(917)	-	(563)
年內／期內其他全面收益總額，扣除所得稅	10,090	(12,271)	6,467	2,981	746
年內／期內全面收益總額	47,038	170,160	277,489	30,632	44,301
下列人士應佔全面收益總額：					
貴公司擁有人	47,039	172,275	264,762	33,562	35,402
非控股權益	(1)	(2,115)	12,727	(2,930)	8,899
年內／期內全面收益總額	47,038	170,160	277,489	30,632	44,301

附註為本財務資料的組成部分。

綜合權益變動表

附註	貴公司擁有人應佔							非控股		
	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算儲備	公允價值儲備	法定及其他儲備	保留收益	合計	權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2012年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(22,202)	446	39,643	253,875	571,243	-	571,243
<b>年內全面收益總額</b>										
年內利潤	-	-	-	-	-	-	36,949	36,949	(1)	36,948
<b>其他全面收益</b>										
外匯換算差額－海外業務	-	-	-	9,671	-	-	-	9,671	-	9,671
可供出售金融資產公允價值變動淨額	-	-	-	-	419	-	-	419	-	419
其他全面收益總額	-	-	-	9,671	419	-	-	10,090	-	10,090
年內全面收益總額	-	-	-	9,671	419	-	36,949	47,039	(1)	47,038
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	3,897	(3,897)	-	-	-
於控制權沒有變動下附屬公司權益稀釋	39	-	-	-	-	-	6,622	6,622	3,379	10,001
於2012年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(12,531)	865	43,540	293,549	624,904	3,378	628,282

附註為本財務資料的組成部分。

附錄一

會計師報告

附註	貴公司擁有人應佔									
	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算儲備	公允價值儲備	法定及其他儲備	保留收益	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(12,531)	865	43,540	293,549	624,904	3,378	628,282
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	184,546	184,546	(2,115)	182,431
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	(6,622)	(6,622)	-	(6,622)
重新分類至損益的附屬公司權益稀釋的影響	39	-	-	-	-	-	(6,622)	(6,622)	-	(6,622)
外匯換算差額－海外業務	-	-	-	(6,224)	-	-	-	(6,224)	-	(6,224)
可供出售金融資產公允價值變動淨額	-	-	-	-	575	-	-	575	-	575
其他全面收益總額	-	-	-	(6,224)	575	-	(6,622)	(12,271)	-	(12,271)
年內全面收益總額	-	-	-	(6,224)	575	-	177,924	172,275	(2,115)	170,160
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	12,723	(12,723)	-	-	-
收購含非控股權益的附屬公司	38	-	-	-	-	-	-	-	115,183	115,183
出售含非控股權益的附屬公司權益	39	-	-	-	-	-	-	-	(3,378)	(3,378)
於2013年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(18,755)	1,440	56,263	458,750	797,179	113,068	910,247

附註為本財務資料的組成部分。

附錄一

會計師報告

附註	貴公司擁有人應佔							非控股權益		權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	外匯換算 儲備 人民幣千元	公允價值 儲備 人民幣千元	法定及 其他儲備 人民幣千元	保留收益 人民幣千元	合計 人民幣千元	權益 人民幣千元	
於2014年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(18,755)	1,440	56,263	458,750	797,179	113,068	910,247
<b>年內全面收益總額</b>	-	-	-	-	-	-	258,295	258,295	12,727	271,022
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>年內其他全面收益</b>	-	-	-	7,372	-	-	-	7,372	-	7,372
外匯換算差額－海外業務	-	-	-	7,372	-	-	-	-	-	-
可供出售金融資產公允價值 變動淨額	-	-	-	-	12	-	-	12	-	12
重新分類至損益的可供出售 金融資產公允價值變動淨額	-	-	-	-	(917)	-	-	(917)	-	(917)
其他全面收益總額	-	-	-	7,372	(905)	-	-	6,467	-	6,467
<b>年內全面收益總額</b>	-	-	-	7,372	(905)	-	258,295	264,762	12,727	277,489
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	8,551	(8,551)	-	-	-
已付股息	-	-	-	-	-	-	(14,649)	(14,649)	-	(14,649)
23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於2014年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(11,383)	535	64,814	693,845	1,047,292	125,795	1,173,087

附註為本財務資料的組成部分。

附錄一

會計師報告

貴公司擁有人應佔

	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算儲備	公允價值儲備	法定及其他儲備	保留收益	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(11,383)	535	64,814	693,845	1,047,292	125,795	1,173,087
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	34,656	34,656	8,899	43,555
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益	-	-	-	1,281	-	-	-	1,281	-	1,281
外匯換算差額 - 海外業務	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融資產公允價值變動淨額	-	-	-	-	28	-	-	28	-	28
重新分類至損益的可供出售金融資產公允價值變動淨額	-	-	-	-	(563)	-	-	(563)	-	(563)
其他全面收益總額	-	-	-	1,281	(535)	-	-	746	-	746
期內全面收益總額	-	-	-	1,281	(535)	-	34,656	35,402	8,899	44,301
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	8,788	(8,788)	-	-	-
於2015年6月30日	359,700	(59,669)	(550)	(10,102)	-	73,602	719,713	1,082,694	134,694	1,217,388

附註為本財務資料的組成部分。

附錄一

會計師報告

附註	貴公司擁有人應佔							非控股權益		權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	外匯換算 儲備 人民幣千元	公允價值 儲備 人民幣千元	法定及 其他儲備 人民幣千元	保留收益 人民幣千元	合計 人民幣千元	權益 人民幣千元	
未經審核：										
於2014年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(18,755)	1,440	56,263	458,750	797,179	113,068	910,247
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	30,581	30,581	(2,930)	27,651
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益	-	-	-	2,885	-	-	-	2,885	-	2,885
外匯換算差額－海外業務	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融資產公允價值 變動淨額	-	-	-	-	96	-	-	96	-	96
其他全面收益總額	-	-	-	2,885	96	-	-	2,981	-	2,981
期內全面收益總額	-	-	-	2,885	96	-	30,581	33,562	(2,930)	30,632
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	4,706	(4,706)	-	-	-
已付股息	-	-	-	-	-	-	(14,649)	(14,649)	-	(14,649)
23										
於2014年6月30日	359,700	(59,669)	(550)	(15,870)	1,536	60,969	469,976	816,092	110,138	926,230

附註為本財務資料的組成部分。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	
<b>經營活動現金流量</b>					
稅前(虧損)/利潤	(51,974)	283,723	454,506	57,973	76,261
就下列各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊	5,567	6,054	5,903	3,260	2,734
無形資產攤銷	153	187	178	86	87
貿易及其他應收款項減值虧損 (撥回)/撥備	(1,384)	35	-	-	-
俱樂部會籍減值虧損 撥備/(撥回)	61	12	(12)	(83)	7
利息開支	8,372	4,924	9,684	1,320	17,793
利息收入	(2,233)	(2,943)	(3,720)	(2,200)	(13,959)
已處置物業、廠房及設備	12	175	34	5	-
出售廠房及設備虧損/(收益)	140	11	(102)	31	(400)
出售俱樂部會籍虧損	-	-	25	24	-
出售自權益重新分類的可供出售 金融資產產生的收益淨額	-	-	(1,296)	-	(563)
出售其他金融資產產生的收益	(20)	-	-	-	-
出售持作出售資產產生的收益	-	-	-	-	(5,710)
收購附屬公司產生的負商譽	-	(16,677)	-	-	-
出售附屬公司產生的收益	-	(60,748)	-	-	-
失去合營業務控制權產生的虧損	-	-	3,022	-	-
投資物業公允價值變動	-	-	(247,672)	-	(13,547)
持作買賣金融資產公允價值收益	(122)	-	(614)	-	(132)
應佔合資企業虧損	-	-	-	-	5,744
匯率變動的影響	(621)	(713)	8,587	124	3,315
	(42,049)	214,040	228,523	60,540	71,630
<b>營運資金變動：</b>					
存貨	2,728	(1,549)	4,253	(9,895)	156
開發物業	(313,675)	(72,494)	115,073	(87,158)	129,747
貿易及其他應收款項	(84,462)	(624,594)	(541,748)	(10,652)	50,437
貿易及其他應付款項	137,888	507,000	2,139	(91,964)	118,245
經營活動(所用)/所得現金	(299,570)	22,403	(191,760)	(139,129)	370,215
已付所得稅	(34,025)	(40,318)	(33,155)	(16,295)	(43,717)
<b>經營活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(333,595)</b>	<b>(17,915)</b>	<b>(224,915)</b>	<b>(155,424)</b>	<b>326,498</b>

附註為本財務資料的組成部分。

附錄一

會計師報告

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
<b>投資活動現金流量</b>					
出售廠房及設備					
所得款項	40	477	267	59	27
已收利息	2,233	2,943	3,720	2,200	3,410
收購無形資產	(182)	(115)	(1,098)	(98)	(288)
購買物業、廠房及設備	(5,024)	(6,626)	(1,244)	(300)	(1,792)
應收非控股權益款項					
增加	-	(99,160)	-	-	-
應收合資企業合作夥伴					
款項增加	-	-	(104,499)	-	-
收購附屬公司產生的					
現金流出淨額	-	(103,208)	-	-	-
購買其他金融資產	-	-	(7,000)	(97)	(4,874)
於合資企業的投資	-	-	(140,000)	-	-
收購分類至持作出售					
資產	-	-	(110,000)	(110,000)	-
出售分類至持作出售					
資產所得款項	-	-	-	-	23,775
出售其他金融資產					
所得款項	28	-	2,454	-	7,071
附屬公司權益稀釋					
所得款項	10,000	-	-	-	-
出售附屬公司已收按金	84,500	-	-	-	-
<b>投資活動所得／</b>					
<b>    (所用) 現金淨額</b>	<b>91,595</b>	<b>(205,689)</b>	<b>(357,400)</b>	<b>(108,236)</b>	<b>27,329</b>
<b>融資活動現金流量</b>					
貸款及借款所得款項	210,000	800,000	1,389,280	611,389	808,900
償還第三方貸款	-	16,030	-	-	-
償還融資租賃責任	(449)	(487)	(43)	(43)	-
受限現金增加	(1,869)	(4,807)	(198,983)	(327,539)	(379,257)
已付利息	(21,765)	(69,408)	(154,276)	(71,054)	(143,173)
償還貸款及借款	(64,135)	(244,494)	(627,355)	(63,045)	(635,012)
已付股息	-	-	(14,649)	(14,649)	-
應付董事款項					
(減少)／增加	(9,377)	-	30,000	-	(5,315)
<b>融資活動所得／</b>					
<b>    (所用) 現金淨額</b>	<b>112,405</b>	<b>496,834</b>	<b>423,974</b>	<b>135,059</b>	<b>(353,857)</b>
<b>現金及現金等價物</b>					
<b>    (減少)／增加淨額</b>	<b>(129,595)</b>	<b>273,230</b>	<b>(158,341)</b>	<b>(128,601)</b>	<b>(30)</b>
於1月1日現金及					
現金等價物	383,802	263,092	534,208	534,208	375,186
匯率波動對所持現金					
的影響	8,885	(2,114)	(681)	1,318	(322)
<b>於12月31日現金及</b>					
<b>    現金等價物</b>	<b>263,092</b>	<b>534,208</b>	<b>375,186</b>	<b>406,925</b>	<b>374,834</b>

附註為本財務資料的組成部分。

## B 綜合財務資料附註

### 1 合規聲明

本報告所載財務資料乃按照所有適用的《國際財務報告準則》編製，此統稱包含國際會計準則委員會「國際會計準則委員會」頒佈的所有適用的個別《國際財務報告準則》、《國際會計準則》及詮釋。所採納的重大會計政策的詳情載於B節餘下部分。

國際會計準則委員會已頒佈多項新訂和經修訂《國際財務報告準則》。就編製本財務資料而言，貴集團已在有關期間採用所有適用的新訂和經修訂《國際財務報告準則》，惟於截至2015年12月31日止年度期間尚未生效的任何新準則或詮釋除外。於截至2015年12月31日止年度期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註3.21。

本財務資料亦符合《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》的適用披露規定。

下文所載會計政策已於財務資料內呈列的所有期間貫徹應用。

截至2014年6月30日止六個月的相應財務資料已根據與財務資料採納的基準相同的基準及會計政策編製。

### 2 編製基準

#### 2.1 合併基準

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月的綜合財務報表包括 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）及 貴集團於一家合資企業的權益。

#### 2.2 計量基準

財務資料乃按歷史成本基準編製，下文附註中另有所述者除外。

#### 2.3 功能及呈列貨幣

貴公司的功能貨幣為新元。由於 貴集團的業務主要在中華人民共和國（「中國」）進行，財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列。所有以人民幣呈列的財務資料均已作四捨五入處理至最接近的千位數（人民幣千元），另有說明者除外。

#### 2.4 計量基準

在編製財務報表中所使用的計量基準為歷史成本基準，惟下列按其公允價值列賬的資產及負債（如下文所載會計政策之闡釋）除外：

- 附註3.3 分類為以公允價值計量並計入損益或可供出售的金融工具；及
- 附註3.7 投資物業。

非流動資產及持作出售資產組按其賬面值及公允價值減出售成本兩者中的較低者列賬（見附註3.13）。

## 2.5 估計及判斷的使用

編製符合《國際財務報告準則》的財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

### 估計及判斷

估計及相關假設會被持續審閱。對會計估計的修訂會於估計被修訂的期間及受此影響的任何未來期間確認。

管理層在應用對財務資料有重大影響的《國際財務報告準則》時作出的判斷，估計不確定性的主要來源於附註41中進行討論。

### 公允價值的計量

貴集團的許多會計政策及披露需要對金融及非金融資產及負債進行公允價值計量。

計量資產或負債的公允價值時，貴集團盡量使用可觀察市場數據。公允價值按估值方法所用輸入數據分為不同的公允價值層級：

第1層級： 同一資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）。

第2層級： 資產或負債的直接（即價格）或間接（即價格衍生數據）可觀察輸入數據（不包括歸入第一層級的報價）。

第3層級： 資產或負債並非基於可觀察市場數據的輸入數據（不可觀察輸入數據）。

倘用於計量資產或負債公允價值的輸入數據可能歸入不同的公允價值層級，則公允價值計量全部歸入整個計量的主要輸入數據所屬的最低公允價值層級（第3層級為最低層級）。

貴集團於發生變動的報告期末確認公允價值層級之間的轉變。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月，層級之間沒有轉變。

有關計量公允價值時所作假設的詳情載於以下附註：

- 附註6 – 投資物業；
- 附註38 – 收購附屬公司；及
- 附註40 – 金融風險管理。

## 3 重大會計政策

下文所載會計政策已於財務資料內呈列的所有期間貫徹應用。

### 3.1 合併基準

#### 業務合併

業務合併乃採用收購法於收購日期入賬，該日為控制權轉讓予貴集團的日期。

貴集團計量收購日期的商譽如下：

- 所轉讓對價的公允價值；加
- 被收購方任何非控股權益的已確認金額；加
- 若業務合併分階段完成，被收購方預先存在股本權益的公允價值，

減已收購可識別資產及所承擔負債的淨確認金額（一般為公允價值）。產生的任何商譽每年進行減值測試。

當差額為負數時，則即時於損益中確認溢價購入收益。

所轉讓對價並不包括與處理預先存在關係有關的款項。該等款項一般於損益中確認。

任何應付或然對價於收購日期按公允價值確認且包括在被轉讓對價中。倘或然對價分類為權益，則不會重新計量，而結算乃於權益中入賬。否則，或然對價公允價值的期後變動於損益中確認。

屬現時擁有的權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔被收購方淨資產的非控股權益，可按收購日期公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。所有其他非控股權益乃按收購日期公允價值，除非須使用另一計量基準。

除與發行債券或股本證券有關的收購成本外，貴集團就業務合併產生的收購成本於產生時列作支出。

貴集團並無導致失去附屬公司控制權的權益變動按與以擁有人身份進行的擁有人交易入賬，因此無須對商譽進行調整且並無於損益中確認收益或虧損。並不涉及控制權喪失的交易產生的非控股權益調整乃基於所佔附屬公司淨資產比例。

#### *附屬公司*

附屬公司為貴集團控制的實體。當貴集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則貴集團控制該實體。附屬公司的財務報表由控制開始當日起，直至控制終止當日止計入綜合財務報表。

附屬公司的會計政策於有需要時予以更改，以與貴集團採用的政策一致。附屬公司中非控股權益應佔的虧損會分配至非控股權益（即便如此處理會導致非控股權益出現赤字餘額）。

#### *於合資企業的投資（以權益入賬的投資對象）*

合資企業指貴集團擁有共同控制權的安排，當中貴集團擁有對該安排的淨資產的權利，而非對其資產的權利及債務的義務。

於合資企業的投資以權益法入賬。初步按成本確認，成本包括交易成本。初始確認後，綜合財

務報表包括自共同控制開始當日至共同控制終止之日 貴集團所分佔權益入賬參股公司的損益及其他全面收益（經調整以使會計政策與 貴集團所採用者一致）。

倘 貴集團於以權益入賬投資對象應佔的虧損超過應佔的權益，則投資的賬面值（連同構成賬面值的任何長期權益）減計為零，且不再確認進一步虧損，惟 貴集團有義務為投資對象的營運提供資金或已代表投資對象付款除外。

#### 聯合經營

聯合經營指 貴集團擁有共同控制權的安排，當中 貴集團擁有對安排相關的資產的權利及負債的義務。 貴集團就聯合經營將各項資產、負債及交易（包括應佔其共同持有或產生者權益）入賬。

#### 綜合入賬時抵銷的交易

編製綜合財務報表的過程中，集團內部結餘及交易與集團內部交易產生的任何未變現收入及開支抵銷。與以權益入賬的投資對象的交易產生的未變現收益與投資抵銷，並以 貴集團與投資對象中的權益為限。未變現虧損的抵銷方式與未變現收益的相同，惟僅以無減值跡象為限。

#### 獨立財務報表中的附屬公司及合資企業

於附屬公司及合資企業中的投資按成本減累計減值虧損於 貴公司的財務狀況表中列賬。

### 3.2 外幣

#### 外幣交易

使用外幣進行的交易按交易當日的匯率換算為 貴集團各實體各自的功能貨幣。報告期末以外幣計值的貨幣資產及負債按當日的匯率換算為功能貨幣。貨幣性項目的外幣收益或虧損指年初功能貨幣的攤銷成本（按年內實際利率及付款進行了調整）與年末按匯率換算的外幣攤銷成本之差額。

以公允價值計量以外幣計值的非貨幣性資產及負債按公允價值釐定日期的匯率換算為功能貨幣。以過往成本計量以外幣計值的非貨幣性項目採用交易當日的匯率進行換算。換算產生的外幣差額於損益中確認，以下各項換算產生的於其他全面收益中確認的差額除外：

- 可供出售權益工具（倘已於其他全面收益中確認的外幣差額被重新分類至損益，則減值差生的差額除外）；
- 指定為於國外業務中的投資淨額的對沖工具的金融負債（倘對沖工具有效）；或
- 合資格現金流量對沖工具（倘對沖工具有效）。

#### 海外業務

海外業務的資產及負債（不包括商譽及收購產生的公允價值變動）按報告期末的匯率換算為人民幣。海外業務的收支按交易日期的匯率換算為人民幣。

外匯差額於其他全面收益中確認，並於權益內呈列於外匯換算儲備（換算儲備）。然而，倘海外業務屬非全資附屬公司，則應佔換算差額的相關百分比分配至非控股權益。倘出售海外業務而喪失控制權、重大影響力或共同控制權，與海外業務相關的換算儲備累計金額重新分類至損益，作為出售後損益的一部分。倘 貴集團僅出售涉及海外業務的附屬公司的部分權益並保留控制權，累計金額的相關部分應重新歸屬於非控股權益。倘 貴集團僅出售涉及海外業務的聯營或合營受控制實體部分投資並保留重大影響力或共同控制權，累計金額的相關部分重新分類至損益。

倘於可見未來並無計劃亦不大可能結清應收或應付國外業務的貨幣項目，有關貨幣項目產生的外匯損益被視為國外業務投資淨額的一部分，於其他全面收益中確認並於權益內呈列於外匯換算儲備。

### 3.3 金融工具

#### 非衍生金融資產

貴集團於貸款及應收款項產生當日初始確認該等貸款及應收款項。所有其他金融資產（包括被指定為以公允價值計量並計入損益的指定資產）於交易日期（即 貴集團成為金融工具撥備的訂約方當日）初始確認。

倘自資產收取現金流量的合約權利到期，或因於交易中轉讓收取金融資產合約現金流量的權利而轉讓於金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則 貴集團終止確認金融資產。就 貴集團轉讓金融資產產生或保留的任何權益單獨確認為一項資產或負債。

當且僅當 貴集團有合法權利抵銷相關金額且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與負債相互抵銷，有關淨額於財務狀況表呈列。

貴集團將非衍生金融資產分為以下類別：以公允價值計量並計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。

#### 以公允價值計量並計入損益的金融資產

倘金融資產分類為持作買賣或於初始確認時指定，則該金融資產被分為以公允價值計量並計入損益的金融資產。倘 貴集團根據金融資產的公允價值（該公允價值根據 貴集團明文規定的風險管理或投資策略而定）管理有關投資及作出買賣決策，則指定金融資產以公允價值計量並計入損益。應佔交易成本於其產生時於損益中確認。以公允價值計量並計入損益的金融資產按公允價值計量，而其中的變動（計及任何股息收入）於損益表確認。

被指定為以公允價值計量並計入損益的金融資產包括將未被分類為可供出售的權益證券。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃指具有於交投活躍市場未有報價的固定或可議定付款的金融資產。該等資產初步按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。初始確認後，貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。

貸款及應收款項包括現金及現金等價物，及貿易及其他應收款項。現金及現金等價物包括現金結餘及到期日為自購入日期起計三個月或以下的短期存款，其可能面臨公允價值變動的風險不重大，且 貴集團動用有關現金及現金等價物管理其短期承諾。就現金流量表而言，銀行透支須按要求償還，且構成 貴集團現金管理必不可少的一部分，須納入現金及現金等價物。

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產乃指定可供出售且並無分類為上述金融資產任何類別的非衍生金融資產。

可供出售金融資產初步按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。初始確認後，有關資產以公允價值計量，其變動（減值虧損及可供出售權益工具外匯差額除外）則於其他全面收益表中確認並呈列於權益內公允價值儲備。當終止確認一項投資時，於其權益表的累計損益將重分類至損益表。

可供出售金融資產包括對權益證券的投資。

#### *非衍生金融負債*

貴集團於交易日期（即 貴集團成為金融工具撥備的訂約方當日）初始確認被指定為以公允價值計量並計入損益的金融負債。

貴集團於合約責任已解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。

當且僅當 貴集團有合法權利抵銷相關金額且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與負債相互抵銷，有關淨額於財務狀況表呈列。

貴集團將非衍生金融負債分入其他金融負債類別。有關金融負債初步按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。初始確認後，該等金融負債使用實際利率法按攤銷成本計量。

其他金融負債包括貸款及借款以及貿易及其他應付款項。

#### *股本*

##### *普通股*

普通股被分類為權益。發行普通股直接應佔增加成本確認為權益扣除款項（扣除稅務影響）。

#### *財務擔保*

財務擔保為 貴集團發行的金融工具，要求發行人根據債務工具原條款或經修訂條款作出特定付款以就特定債務人未能償還到期款項產生的虧損而償付持有人。

財務擔保入賬列作保險合約。基於 貴公司對報告日期解決所有索償產生但未支付的最終成本的估計確認撥備。有關撥備經審核單個索償進行評估，及透過比較已確認款項及將須根據擔保合約結算的款項檢測有關撥備是否足夠。

### **3.4 物業、廠房及設備**

#### *確認及計量*

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損計量。

成本包括購入資產直接應佔開支。自建固定資產成本包括：

- 物料成本及直接勞工成本；
- 使資產作其擬定用途的運作狀況直接應佔的任何其他成本；

- 倘 貴集團有責任移除資產或重建場地，則估算拆遷成本及及恢復項目所在地原貌成本；及
- 資本化之借款成本。

成本可能包括從權益中轉撥合資格現金流量對沖以外幣購買物業、廠房及設備產生的任何損益。所購軟件（作為相關設備功能運作必備部分）視為該設備的部分撥充資本。

倘各物業、廠房及設備各部分的使用年限不同，則有關部分須作為物業廠房及設備的獨立項目（主要部分）入賬。

出售物業、廠房及設備的損益（按出售所得款項淨額與各項目的賬面值之間的差額計算）於損益中確認。

永久業權土地及建築按成本減建築的累計折舊以及確認的減值虧損計量。

#### 後續成本

倘置換部分物業、廠房及設備可能於日後為 貴集團帶來經濟利益，而其成本亦能可靠計量，則其成本按有關項目的賬面值確認。終止確認被置換部分的賬面值。物業、廠房及設備的日常服務成本於其產生時在損益中確認。

#### 折舊

折舊乃按資產的成本減其剩餘價值計算。評估個別資產的重要部分，倘部分使用年限與該資產其餘部分不同，則該部分單獨計算折舊。

折舊乃按物業、廠房及設備項目各部分的估計使用年限按直線法於損益中確認為開支，惟有關項目被納入另一項資產的賬面值則除外。除非可合理確定 貴集團將於租期末獲得所有權，否則租賃資產按租期及其使用年限兩者之較短者予以折舊。永久業權土地並不計提折舊。

折舊乃於物業、廠房及設備已安裝且可供使用日期開始確認，或內部建設資產的折舊則於有關資產已竣工且可供使用日期開始確認。

本年度及比較年度估計使用年限如下：

永久業權建築	50年
租賃業權建築	34年
工廠裝修	5至10年
工廠設備	5至12年
機動車輛	5至10年
傢俱及裝修	3至10年
整修	2至5年

折舊方法、使用年限及剩餘價值於各報告期末進行審核，且可予以調整（如適用）。

### 3.5 俱樂部會籍

長期持有的俱樂部會籍按成本減減值虧損撥備列明。

倘表明資產已減值或確認往年的減值虧損不再存在時，評估俱樂部會籍減值。

### 3.6 無形資產

#### 商譽

收購附屬公司所產生的商譽納入無形資產。商譽按成本減累計減值虧損計量。

#### 研發

進行預計將獲得新科學或技術知識及見解的研究活動產生的開支於產生時於損益中確認。

研發活動涉及生產新產品或大幅改良後的產品及流程的規劃或設計。研發支出僅可於確定以下事項後方可撥充資本：研發成本可完好計量、產品或流程在技術上及商業上可行、未來可獲經濟效益及貴集團有意及擁有充足的資源完成研發工作並加以利用或出售該資產。資本化的支出包括材料、直接人工成本、籌備該資產作其預期用途直接應佔的間接成本及資本化的借款成本。其他研發支出於產生時在損益中確認。

資本化的研發支出按成本減累計攤銷及累計減值虧損計量。

#### 其他無形資產

貴集團收購具有有限使用年期的其他無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損計量。

#### 後續支出

後續支出僅可於其令相關特定資產呈現的未來經濟效益增加時方可撥充資本。所有其他支出（包括用於內生商譽及品牌的支出）均於產生時在損益中確認。

#### 攤銷

攤銷按資產成本減其剩餘價值計算而得。

攤銷按直線法自無形資產（商譽除外）可供使用日期起按估計使用年限於損益中確認。目前及比較年度的估計使用年限如下所示：

電腦軟件	3年
撥充資本的研發成本	5至7年

將於各報告期末審核攤銷法、使用年限及剩餘價值並予以調整（如適用）。

### 3.7 投資物業

投資物業指持作以賺取租金收入或資本增值，(或兩者並舉)的物業，但並非於日常業務中出售、用作生產或提供商品或服務或作行政用途的物業。投資物業按初始確認的成本計量，且隨後以公允價值計量，其中任何變動於損益中確認。成本包括收購投資物業直接應佔支出。自建投資物業成本包括材料與直接人工成本、將該投資物業建成可作其預期用途的運作狀態直接應佔的其他成本及撥充資本的借款成本。

出售投資物業的任何收益或虧損(按出售所得款項與該項目的賬面值之間的差額計)於損益中確認。倘出售先前被劃分為物業、廠房及設備的投資物業，重估儲備列入的任何相關金額被轉介為保留收益。

倘投資物業的用途發生變化，則須轉為投資物業或自投資物業轉出，原因如下所示：

- 開始以出售為目的開發，則將投資物業轉為開發物業；
- 開始向其他方進行經營租賃，則將開發物業或物業、廠房及設備轉為投資物業；或
- 業主開始佔用，則將投資物業轉為物業、廠房及設備。

倘物業用途變更，被重新歸類為投資物業，其於轉介之日的公允價值計為後續會計報告的成本。

倘物業用途變更，被重新歸類為物業、廠房及設備，其於重新分類之日的公允價值計為後續會計報告的成本。

建作未來投資物業之用的物業按公允價值計值。

### 3.8 租賃

#### 釐定一項安排是否包含租賃

貴集團於訂立安排時釐定該安排是否為或包括一項租賃。倘符合以下兩項標準，則釐定安排為或包括一項租賃：

- 履行安排視乎特定資產或資產的使用；及
- 安排包括資產使用權。

於訂立安排時或重估安排後，貴集團將該安排所需的付款及其他對價按彼等相關公允價值撥至租賃及其他方面。倘貴集團認為融資租賃無法可靠地劃撥，則將按相關資產的公允價值確認一項資產及負債。採用貴集團的遞增貸款利率就負債作出支付及就其估算金融成本作出確認後，負債相應減少。

#### 租賃資產

凡貴集團承擔所有權的絕大部分風險及回報的租約均為融資租賃。初始確認後，租賃資產按相當於其公允價值與最低租賃付款現值兩者的較低金額計量。初始確認後，該資產根據適用會計政策計值。

其他租約項下資產均分類為經營租賃，且概不會於 貴集團財務狀況表中確認。

#### 租賃付款

經營租賃項下作出的付款在租期內按直線法於損益中確認。已收租賃獎勵在租期內確認為租賃開支總額的組成部分。

融資租賃項下的最低租賃付款乃於融資開支及扣減尚未償還負債中分攤。融資開支分配至租賃期各期間以得出負債餘下結餘的定期固定利率。

或然租賃款項乃於確認租約調整時透過修訂租約尚餘年期內的最低租賃付款入賬。

### 3.9 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者計量。存貨成本採用先進先出原則，包括收購存貨產生的支出、生產或轉換成本及將存貨運往現有位置或使其達致現有狀態所產生的其他成本。倘生產存貨及在製品，成本包括基於正常運營能力的適當份額的生產間接費用。

可變現淨值按日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及估計進行銷售所需的成本後所得數額。

### 3.10 建設合約

建設合約指預計將就迄今所開展的合約工程向客戶收取的未計費總額，按成本加迄今所確認的利潤減進度款項及確認的損失計量。成本包括特定項目直接相關的所有支出及基於正常運營能力的 貴集團合約活動產生的固定與可變間接費用分配。

### 3.11 開發物業

開發物業指於日常業務過程中持作開發及銷售的物業，以成本與可變現淨值兩者之間的較低者列賬。成本包括收購成本、開發支出、撥充資本的借款成本及開發活動直接應佔的其他成本。成本包括根據正常能力分配的適當份額的開發間接費用。可變現淨值指估計售價減出售物業將產生的成本所得的數額。

收購及開發開發物業直接應佔的借款成本被撥作開發至開發竣工期間開發物業的部分資本。

就出售房地產單元向銷售或市場推廣代理支付的不可退還佣金於產生時列作開支。

就出售於損益中確認的開發物業的成本乃經參考出售物業產生的特定成本及根據出售物業相關規模分配的任何非特定成本釐定。

### 3.12 減值

#### 非衍生金融資產

於各報告期末評估未透過損益以公允價值列賬的金融資產，以確定是否存在已減值的客觀證據。倘客觀證據表明該資產自初始確認後已產生虧損及相關虧損對該資產的估計未來現金流產生的影響可切實估計，則該金融資產出現減值。

表明金融資產（包括股權證券）減值的客觀證據包括債務人喪失清償能力或破產、按 貴集團不會另行考慮的條款重組應付 貴集團的款項、表明債務人或發行人將會破產、 貴集團的借款人或發行人的付款狀況出現不利變動、不履行債務與經濟狀況有關或證券活躍市場消失。此外，就投資股權證券而言，其公允價值大幅或長期低於其成本即為減值的客觀證據。

#### 貸款及應收款項

貴集團針對貸款及應收款項考量於特定資產與整體層級減值的證據。將對所有個別重大貸款及應收款項進行特定減值評估。將對未發現存在明確減值的所有個別重大貸款及應收款項進行整體評估，確定是否存在已產生但尚未確認的任何減值。

將對並非個別重大貸款及應收款項按貸款及應收款項中具有類似風險特徵劃分的組別進行整體評估減值。

在評估整體減值的過程中， 貴集團利用拖欠概率的歷史趨勢、收回款額的時間及產生虧損的金額，調整管理層關於目前經濟及信貸狀況是否令實際虧損可能高於或少於歷史趨勢表明的金額之判斷。

按攤銷成本計值的金融資產減值虧損以其賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額計算所得，按該資產的原始實際利率貼現。虧損於損益中確認，並於貸款及應收款項的津貼賬戶中體現。將繼續確認減值資產的利息。倘 貴集團認為收回該資產的前景並不現實，將撇銷相關金額。倘減值虧損金額隨後減少，且減少客觀上與減值確認後發生的事件相關，則先前確認的減值虧損將透過損益撥回。

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產減值虧損按權益公允價值儲備累計虧損重新分類至損益確認。由權益重新分類至損益的累計虧損指收購成本減任何本金付款及攤銷以及當前公允價值，再減先前於損益中確認的任何減值虧損。

採用實際利率法引起的累計減值撥備變動列作利息收入的部分。倘已減值的可供出售債務證券的公允價值在隨後期間增加，且增加客觀上與減值虧損確認後發生的事件相關，則該減值虧損將予撥回。撥回的金額將於損益中確認。然而，隨後於已減值的可供出售股權證券的公允價值中收回的任何金額將於其他全面收益中確認。

### 非金融資產

將於各報告日期審核 貴集團非金融資產的賬面值，確定是否存在任何減值跡象。倘存在任何相關跡象，該資產的可收回金額可予估計。就商譽及具有無限使用年限或尚未可供使用的無形資產而言，每年同一時間估計可收回金額。倘資產的賬面值或其相關現金產出單元「現金產出單元」超出其估計收回金額，即可確認減值虧損。

資產或現金產出單元的可收回金額指其使用價值與其公允價值減銷售成本兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映當前市場評估貨幣的時間價值及該資產或現金產出單元特定風險的稅前貼現率貼現為其現值。就測試減值而言，無法單個測試的資產將流入透過持續使用產生現金流量的最小資產組別，基本上獨立於其他資產或現金產出單元的現金流量。根據經營分部上限測試，就商譽減值測試而言，合併已分配至商譽的現金產出單元，以使進行的減值測試層級反映就內部報告而言監控商譽的最低水平。

企業合併取得的商譽會分配至預期將受惠於合併之協同效益的現金產出單元組別。

貴集團的企業資產概不單獨產生現金流量且由超過一個現金產出單元使用。基於合理及一致原則分配至現金產出單元的企業資產，並測試減值作為測試分配至企業資產的現金產出單元的一部分。

減值虧損於損益中確認。將會分配就現金產出單元確認的減值虧損，首先減少分配至現金產出單元（現金產出單元組別）的任何商譽的賬面值，並隨後按比例減少現金產出單元（現金產出單元組別）中資產的賬面值。

商譽的減值虧損不可撥回。就其他資產而言，於各報告日期， 貴集團會對前期確認的減值虧損進行評估，評估是否存在任何跡象表明虧損已減少或不再存在。倘用於釐定可收回金額的估計發生變動，則撥回減值虧損。倘並未確認任何減值虧損，則僅在資產的賬面值不超過原本會釐定的賬面值的情況下，撥回減值虧損（扣除折舊或攤銷）。

### 3.13 持作出售的資產

主要透過銷售或分銷而非透過持續使用而極有可能收回的非流動資產或出售類別（包括資產及負債）被分類為持作出售或分銷類別。

緊接歸類為持作出售或分派前，出售組合的資產或組成部分根據 貴集團會計政策重新計量。因此，資產或出售組合通常按其賬面值及公允價值減出售成本兩者中的較低者計量。出售組合的任何減值虧損首先分配至商譽，然後按比例分配至剩餘資產及負債，惟根據 貴集團會計政策持續計量的存貨、金融資產及遞延稅項資產不會獲分配任何虧損。初始歸類為持作出售或分派時的減值虧損及其後重新計量的收益或虧損於損益中確認。任何超過累計減值虧損的收益均不予確認。

無形資產及物業、廠房及設備一經歸類為持作出售或分派則不可予以攤銷或折舊。此外，採用權益法核算的聯營企業一經歸類為持作出售或分派，將終止權益法核算。

### 3.14 僱員福利

#### 定額供款計劃

定額供款計劃乃為離職福利計劃，據此，一實體向另一獨立實體支付固定供款，但無法律或推定責任須進行其他付款，定額退休金供款計劃供款的義務於僱員提供有關服務期間在損益中確認為僱員福利開支。

### 3.15 收入

#### 銷售開發物業

銷售開發物業所得收入於所有權的風險及回報透過轉讓合法業權轉移予買家或物業的公平權益於買家簽署物業轉交通知後歸屬予買家（以較早者為準）時確認。該階段前自買家獲得的款項列作銷售物業所得的預收款項，並歸為流動負債。

#### 住房建設收入

住房建設收入包括合約協定的初始金額，另加合約工程變更、申索及激勵付款（以可能帶來收入並能可靠計量者為限）。在建設合約的結果能可靠地估計時，合約收入即按照合約完成階段按比例於損益中確認。合約開支於產生時確認，惟合約開支產生與未來合約活動相關的資產則除外。

完成階段會參考對已進行工程的調查進行評估。倘建設合約的結果無法可靠地估計，則只有在所產生合約成本很可能收回時方會確認合約收入。合約的預期虧損乃即時於損益中確認。

#### 經營租賃產生的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入在租期內按直線法於損益中確認，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所授出租賃激勵於損益中確認為應收租賃收入總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內確認為收入。

#### 出售商品

日常活動中出售商品所得收入按已收或應收對價扣除退貨、貿易折扣及批量折扣後的公允價值計量。

倘所有權附帶的重大風險及回報已轉移至買家，並有可能收回對價、能可靠地估計有關成本及可能的退貨量，並不會繼續管理該等商品時確認收入，且收入金額能可靠計量。倘折讓可能獲授出及金額能可靠計量時，因該出售已確認，該折讓確認為收入減損。

轉讓風險及回報的時間因銷售協議的個別條款而有所差異。貴集團評估其收入安排以確定其是作為當事人抑或代理行事。貴集團已確定其在所有收益安排中均作為當事人行事。

#### 佣金收入

提供的服務完成後確認佣金收入。

#### 3.16 政府補助金

補助金收入乃自中國地方政府收取的由政府釐定的可隨意支配的金額。倘合理保證將收取政府補助金，而 貴集團將遵守補助金的相關條件，則政府補助金將確認為遞延收入，並以公允價值作為初始確認成本。該等補助金隨之於資產可使用年期內有系統地於損益確認為其他收入。補償 貴集團所產生的開支的補助金於開支獲確認的同一期間內有系統地於損益確認為其他收入。

#### 3.17 財務收入及融資成本

財務收入包括投資於基金（包括可供出售的金融資產）的利息收入、股息收入及處置可供出售的金融資產所得的收益。利息收入於其產生時以實際利率法確認。股息收入於 貴集團收取款項的權利確立當日（倘屬報價證券，則為除息日）於損益確認。

融資成本包括借款的利息開支、處置可供出售的金融資產的虧損及就可供出售的金融資產（貿易應收款項除外）確認的減值虧損。

並無直接來自收購、建設或生產合資格資產的借款成本以實際利率法於損益確認。

金融資產及金融負債的外匯收益及虧損淨額乃呈報為融資收入或融資成本，惟視乎外匯變動是否錄得淨收益或虧損淨額。

#### 3.18 稅項

稅項開支包括即期及遞延稅項。除因業務合併或直接計入所有者權益或其他綜合收入的交易或者事項產生的所得稅外，即期稅項及遞延稅項於損益確認。

即期稅項為就本年度應課稅收入或虧損按於呈報日已實施或大致上實施的稅率計算的預期應付或應收稅項，並就過往年度應付稅項作出調整。

遞延稅項對資產及負債就財務申報的賬面值與計稅金額之間的暫時差異計提準備。

概不會就以下暫時差額確認遞延稅項：

- 在一項非業務合併的交易中的資產或負債初始確認，其並不影響會計或應課稅盈利或虧損的暫時差額；
- 有關於附屬公司的投資的暫時差額，惟以 貴集團控制暫時差額的撥回時間及於可見將來應不會撥回為限；及
- 商譽初始確認引起的應稅暫時差額。

遞延稅項的計量反映 貴集團預計於報告期末收回或結算的資產及負債賬面值的基準計量的稅務影響。遞延稅項根據暫時差異撥回時預期適用的稅率計算，該稅率按報告日期施行或實質施行的法律確定。

倘有抵銷即期稅項負債及資產的法定可強制執行的權利，以及彼等關於相同稅務機關對同一應課稅實體所徵收的稅項，或對不同稅務實體所徵收但該等實體擬按淨值基準結算即期稅項負債及資產或彼等的稅項資產或負債將同時變現，則抵銷遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產只有在未來有應課稅溢利可用予抵扣未動用稅項虧損、稅項抵免及可扣稅暫時差異才確認。遞延稅項資產將於各報告日期評估，倘相關的稅項利益不再可能變現，則將其減計至可變現數額。

貴集團在決定即期及遞延稅項的金額時已考慮稅務狀況不確定性的影響及是否有額外稅項與利息須繳付。貴集團經評估眾多因素後（包括稅法解釋及過往經驗），認為所預提未評定稅務年度的稅項負債已足夠。上述評估依據估計及假設並可能涉及一系列有關未來事件的判斷。貴集團可能有新資訊導致對現有稅項負債是否充足而改變其判斷，有關更改稅項負債將影響當期所得稅費用。

#### *土地增值稅*

貴集團在中國須繳納土地增值稅。土地增值稅撥備乃基於管理層根據對相關中國稅法及法規所載規定的理解所作的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。由於地方稅務機關對土地增值稅計算基準的詮釋存在不確定性，最終結果可能有別於最初所錄得的金額。任何差額均會影響土地增值稅開支及差額所產生期間內的相關撥備。

#### **3.19 每股盈利**

貴集團列示普通股的每股基本及攤薄盈利。每股基本盈利以 貴公司普通股股東應佔的損益除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。每股攤薄盈利乃通過調整普通股股東應佔損益及就所有攤薄性潛在普通股而言已發行普通股的加權平均數目確定。

### 3.20 關聯方

- (a) 某一人士或其近親會被視為與 貴集團有關連，倘該人士：
- (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
  - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員之一。
- (b) 符合任何以下條件的實體會被視為與 貴集團有關連：
- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團成員（即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自互有關連）。
  - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營公司（或一集團成員之聯營公司或合營公司而另一實體為成員之一）。
  - (iii) 兩實體為同一第三方的合營公司。
  - (iv) 一實體為第三方的合營公司，而另一實體為該第三方的聯營公司。
  - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關連的實體的僱員離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)中確定之人士的控制或共同控制。
  - (vii) (a)(i)中確定之人士對該實體有重大影響力或該人士為該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員之一。

某一人士的近親是指有關人士在與實體交易時，預期可影響或受該人士影響的親屬成員。

### 3.21 分部報告

營運分部是 貴集團獲得收入及產生開支（包括與 貴集團任何其他部分交易有關的收入及開支）的商業活動的組成部分。所有營運分部的經營業績由 貴集團首席執行官（首席運營決策者）定期審閱以決定分部資源分配及評估其表現，並可取得其個別財務資料。

呈報予 貴集團首席執行官的分部業績包括分部直接應佔及可按合理基準分配予分部的項目。

分部資本開支為年內收購物業、廠房及設備以及無形資產（商譽除外）產生的總成本。

### 3.22 尚未採納的新準則及詮釋

有多項新準則、對準則及詮釋的修訂於截至2015年12月31日後的年度期間內生效。為編製財務資料，貴集團尚未採納該等新準則或詮釋。截至2015年12月31日後的年度期間已頒發但尚未生效的經修訂及新會計準則及詮釋載列如下。

	財務報表 於下列日期或 之後開始之 年度期間生效
《國際財務報告準則》年度改善2012年至2014年循環	2016年1月1日
《國際財務報告準則》第14號，監管遞延賬目	2016年1月1日
《國際財務報告準則》第11號修訂本，收購聯合經營權益會計處理	2016年1月1日
《國際會計準則》第16號修訂本及《國際會計準則》第38號， 對可接受的折舊和攤銷方法的澄清	2016年1月1日
《國際會計準則》第16號修訂本及《國際會計準則》第41號， 農業：結果實的植物	2016年1月1日
《國際會計準則》第27號修訂本，獨立財務報表中使用權益法	2016年1月1日
《國際財務報告準則》第10號修訂本及《國際會計準則》第28號， 投資人與其合營或聯營公司的銷售資產或出資資產	2016年1月1日
《國際財務報告準則》第10號修訂本、《國際財務報告準則》第12號 及《國際會計準則》第28號，投資實體：應用綜合豁免	2016年1月1日
《國際會計準則》第1號修訂本，主動披露	2016年1月1日
《國際財務報告準則》關於中小型企業的修訂本	2017年1月1日
《國際財務報告準則》第15號，與客戶之間的合約產生的收入	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第9號，金融工具	2018年1月1日

貴集團正在評估該等修訂預期將對重大應用期間產生的影響。目前，貴集團認為，採納該等修訂不會對貴集團的經營業績及財務狀況產生影響。

附錄一

會計師報告

4 物業、廠房及設備

附註	永久業	永久業	租賃				傢俱		
	權土地	權建築	業權建築	工廠裝修	工廠設備	機動車輛	及裝修	整修	合計
	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
<b>貴集團</b>									
<b>成本</b>									
於2012年1月1日	9,153	31,672	28,673	4,807	22,972	17,132	4,529	3,481	122,419
添置	-	11	-	51	591	3,930	441	-	5,024
出售	-	-	-	-	-	(190)	-	-	(190)
處置	-	-	-	(536)	(146)	-	(199)	-	(881)
匯兌調整	232	476	469	194	785	261	101	138	2,656
於2012年12月31日	9,385	32,159	29,142	4,516	24,202	21,133	4,872	3,619	129,028
於2013年1月1日	9,385	32,159	29,142	4,516	24,202	21,133	4,872	3,619	129,028
添置	-	-	-	26	1,034	5,184	370	12	6,626
出售	-	-	-	-	(15)	(1,190)	(3)	-	(1,208)
處置	-	-	-	(58)	(217)	(204)	(45)	-	(524)
匯兌調整	(818)	(1,663)	(583)	(341)	(1,428)	(440)	(196)	(276)	(5,745)
於2013年12月31日	8,567	30,496	28,559	4,143	23,576	24,483	4,998	3,355	128,177
於2014年1月1日	8,567	30,496	28,559	4,143	23,576	24,483	4,998	3,355	128,177
添置	-	-	-	16	388	518	322	-	1,244
出售	-	-	-	-	(31)	(1,269)	(3)	-	(1,303)
處置	-	-	-	(86)	(43)	-	(41)	-	(170)
轉撥至持作出售資產	21	-	(25,125)	-	-	-	-	-	(25,125)
匯兌調整	(285)	(606)	(176)	(113)	(499)	(112)	(61)	(98)	(1,950)
於2014年12月31日	8,282	29,890	3,258	3,960	23,391	23,620	5,215	3,257	100,873
於2015年1月1日	8,282	29,890	3,258	3,960	23,391	23,620	5,215	3,257	100,873
添置	-	-	-	27	147	1,333	121	469	2,097
出售	-	-	-	(18)	(2,142)	(714)	(10)	-	(2,884)
處置	-	-	-	(1)	(1,031)	-	(8)	-	(1,040)
匯兌調整	(323)	(600)	-	(114)	(220)	(73)	(53)	(97)	(1,480)
於2015年6月30日	7,959	29,290	3,258	3,854	20,145	24,166	5,265	3,629	97,566

附錄一

會計師報告

附註	永久業	永久業	租賃	傢俱					合計
	權土地	權建築	業權建築	工廠裝修	工廠設備	機動車輛	及裝修	整修	
	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
<b>貴集團</b>									
<b>累計折舊</b>									
於2012年1月1日	-	2,898	3,784	3,616	15,328	8,325	2,913	1,969	38,833
年內折舊	-	377	355	241	2,395	1,532	511	156	5,567
出售	-	-	-	-	-	(10)	-	-	(10)
處置	-	-	-	(535)	(137)	-	(197)	-	(869)
匯兌調整	-	80	188	153	626	243	83	92	1,465
於2012年12月31日	-	3,355	4,327	3,475	18,212	10,090	3,310	2,217	44,986
於2013年1月1日	-	3,355	4,327	3,475	18,212	10,090	3,310	2,217	44,986
年內折舊	-	353	597	198	1,708	2,450	628	120	6,054
出售	-	-	-	-	(7)	(710)	(3)	-	(720)
處置	-	-	-	(45)	(210)	(49)	(45)	-	(349)
匯兌調整	-	(319)	(255)	(259)	(1,104)	(417)	(162)	(153)	(2,669)
於2013年12月31日	-	3,389	4,669	3,369	18,599	11,364	3,728	2,184	47,302
於2014年1月1日	-	3,389	4,669	3,369	18,599	11,364	3,728	2,184	47,302
年內折舊	-	345	822	163	1,696	2,089	671	117	5,903
出售	-	-	-	-	(29)	(1,078)	-	-	(1,107)
處置	-	-	-	(75)	(24)	-	(37)	-	(136)
轉撥至持作出售資產	21	-	(4,298)	-	-	-	-	-	(4,298)
匯兌調整	-	(130)	(89)	(92)	(410)	(109)	(52)	(57)	(939)
於2014年12月31日	-	3,604	1,104	3,365	19,832	12,266	4,310	2,244	46,725
於2015年1月1日	-	3,604	1,104	3,365	19,832	12,266	4,310	2,244	46,725
期內折舊	-	159	143	68	721	1,365	191	87	2,734
出售	-	-	-	(5)	(1,880)	(618)	(8)	-	(2,511)
處置	-	-	-	(1)	(1,031)	-	(8)	-	(1,040)
匯兌調整	-	(149)	-	(93)	(137)	(56)	(53)	(53)	(541)
於2015年6月30日	-	3,614	1,247	3,334	17,505	12,957	4,432	2,278	45,367
<b>賬面值</b>									
於2012年12月31日	9,385	28,804	24,815	1,041	5,990	11,043	1,562	1,402	84,042
於2013年12月31日	8,567	27,107	23,890	774	4,977	13,119	1,270	1,171	80,875
於2014年12月31日	8,282	26,286	2,154	595	3,559	11,354	905	1,013	54,148
於2015年6月30日	7,959	25,676	2,011	520	2,640	11,209	833	1,351	52,199

附錄一

會計師報告

	附註	租賃		傢俱			合計	
		業權建築	工廠裝修	工廠設備	機動車輛	及裝修		整修
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
<b>貴公司</b>								
<b>成本</b>								
於2012年1月1日		9,159	2,768	11,258	4,051	1,286	1,757	30,279
添置		-	19	22	-	96	-	137
處置		-	(532)	(119)	-	(143)	-	(794)
匯兌調整		467	139	576	208	65	90	1,545
於2012年12月31日		9,626	2,394	11,737	4,259	1,304	1,847	31,167
於2013年1月1日		9,626	2,394	11,737	4,259	1,304	1,847	31,167
添置		-	2	54	-	14	-	70
處置		-	(58)	(138)	-	(20)	-	(216)
轉撥至附屬公司		-	(2,247)	(11,207)	(2,255)	(1,249)	-	(16,958)
匯兌調整		(581)	(91)	(446)	(205)	(49)	(112)	(1,484)
於2013年12月31日		9,045	-	-	1,799	-	1,735	12,579
於2014年1月1日		9,045	-	-	1,799	-	1,735	12,579
添置		-	-	-	-	22	-	22
轉撥至附屬公司		-	-	-	(1,764)	-	-	(1,764)
轉撥至持作出售資產	21	(8,868)	-	-	-	-	-	(8,868)
匯兌調整		(177)	-	-	(35)	-	(34)	(246)
於2014年12月31日		-	-	-	-	22	1,701	1,723
於2015年1月1日		-	-	-	-	22	1,701	1,723
添置		-	-	-	-	30	-	30
匯兌調整		-	-	-	-	(2)	(29)	(31)
於2015年6月30日		-	-	-	-	50	1,672	1,722

附錄一

會計師報告

	附註	租賃				傢俱		合計
		業權建築	工廠裝修	工廠設備	機動車輛	及裝修	整修	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>貴公司</b>								
<b>累計折舊</b>								
於2012年1月1日		3,630	2,408	9,883	3,820	1,071	1,585	22,397
年內折舊		282	82	311	96	126	68	965
處置		-	(532)	(119)	-	(143)	-	(794)
匯兌調整		187	120	507	196	55	82	1,147
於2012年12月31日		<u>4,099</u>	<u>2,078</u>	<u>10,582</u>	<u>4,112</u>	<u>1,109</u>	<u>1,735</u>	<u>23,715</u>
於2013年1月1日		4,099	2,078	10,582	4,112	1,109	1,735	23,715
年內折舊		273	60	280	89	59	38	799
處置		-	(45)	(138)	-	(20)	-	(203)
轉撥至附屬公司		-	(2,014)	(10,323)	(2,226)	(1,106)	-	(15,669)
匯兌調整		(254)	(79)	(401)	(199)	(42)	(106)	(1,081)
於2013年12月31日		<u>4,118</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,776</u>	<u>-</u>	<u>1,667</u>	<u>7,561</u>
於2014年1月1日		4,118	-	-	1,776	-	1,667	7,561
年內折舊		270	-	-	23	5	38	336
轉撥至附屬公司		-	-	-	(1,764)	-	-	(1,764)
轉撥至持作出售資產	21	(4,299)	-	-	-	-	-	(4,299)
匯兌調整		(89)	-	-	(35)	-	(34)	(158)
於2014年12月31日		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>1,671</u>	<u>1,676</u>
於2015年1月1日		-	-	-	-	5	1,671	1,676
期內折舊		-	-	-	-	26	18	44
匯兌調整		-	-	-	-	-	(28)	(28)
於2015年6月30日		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31</u>	<u>1,661</u>	<u>1,692</u>
<b>賬面值</b>								
於2012年12月31日		<u>5,527</u>	<u>316</u>	<u>1,155</u>	<u>147</u>	<u>195</u>	<u>112</u>	<u>7,452</u>
於2013年12月31日		<u>4,927</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23</u>	<u>-</u>	<u>68</u>	<u>5,018</u>
於2014年12月31日		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17</u>	<u>30</u>	<u>47</u>
於2015年6月30日		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19</u>	<u>11</u>	<u>30</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 物業位置

物業的賬面淨值分析如下：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於2015年		於12月31日		於2015年	
	2012年	2013年	2014年	6月30日	2012年	2013年	2014年	6月30日
	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
在香港								
— 永久業權	-	-	-	-	-	-	-	-
— 中期租賃	-	-	-	-	-	-	-	-
在香港以外地區								
— 永久業權	38,189	35,674	34,568	33,635	-	-	-	-
— 中期租賃	24,815	23,890	2,154	2,011	5,527	4,927	-	-
	<u>63,004</u>	<u>59,564</u>	<u>36,722</u>	<u>35,646</u>	<u>5,527</u>	<u>4,927</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
指：								
土地及建築，按成本	<u>63,004</u>	<u>59,564</u>	<u>36,722</u>	<u>35,646</u>	<u>5,527</u>	<u>4,927</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

### 融資租賃下持有的資產

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴集團在融資租賃下持有的廠房及機械的賬面值分別為人民幣1,364,000元、人民幣1,112,000元、人民幣零元及人民幣459,000元。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴公司並無任何融資租賃下持有的資產。

### 擔保

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴集團的物業、廠房及設備的賬面總值分別為人民幣60,838,000元、人民幣56,844,000元、人民幣22,945,000元及人民幣21,947,000元，受限於若干合法抵押，以就附屬公司銀行借款及貴公司的銀行信貸融通提供擔保。

於2013年12月31日，貴公司的物業、廠房及設備的賬面總值為人民幣4,927,000元，受限於一項合法抵押，以就貴公司的銀行信貸融通提供擔保。

5 無形資產

	軟件	開發成本	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>			
<b>成本</b>			
於2012年1月1日	660	—	660
添置	182	—	182
於2012年12月31日	842	—	842
於2013年1月1日	842	—	842
添置	115	—	115
於2013年12月31日	957	—	957
於2014年1月1日	957	—	957
添置	178	920	1,098
於2014年12月31日	1,135	920	2,055
於2015年1月1日	1,135	920	2,055
添置	—	288	288
於2015年6月30日	1,135	1,208	2,343
<b>累計攤銷</b>			
於2012年1月1日	215	—	215
年內攤銷	153	—	153
於2012年12月31日	368	—	368
於2013年1月1日	368	—	368
年內攤銷	187	—	187
於2013年12月31日	555	—	555
於2014年1月1日	555	—	555
年內攤銷	178	—	178
於2014年12月31日	733	—	733
於2015年1月1日	733	—	733
期內攤銷	87	—	87
於2015年6月30日	820	—	820
<b>賬面值</b>			
於2012年12月31日	474	—	474
於2013年12月31日	402	—	402
於2014年12月31日	402	920	1,322
於2015年6月30日	315	1,208	1,523

無形資產與自供應商購買的計算機軟件及就一種新產品撥作開發支出有關。無形資產的攤銷被列入於損益中的行政開支。

6 投資物業

		貴集團			截至2015年
		截至12月31日止年度			6月30日
附註	2012年	2013年	2014年	止六個月	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於1月1日	-	-	-	451,000	
收購	-	-	45,030	-	
來自開發物業	-	-	158,298	-	
添置	-	-	-	12,453	
年內／期內公允價值變動	28	-	247,672	13,547	
於12月31日／6月30日	-	-	451,000	477,000	
分析：					
已完成的投資物業	-	-	144,000	191,000	
開發中物業	-	-	307,000	286,000	
	-	-	451,000	477,000	

截至2014年12月31日止年度，貴集團改變其將若干開發物業持作出售的意圖，而改為持作出租及投資目的。該等物業在其被重新測量公允價值後亦相應地從開發物業重新分類為投資物業。

於2014年12月31日及2015年6月30日，貴集團尚未就賬面總值分別為人民幣215,000,000元及人民幣236,000,000元的若干樓宇取得房產證。儘管如此，董事認為，貴集團於2014年12月31日及2015年6月30日已取得該等樓宇的實益業權。

**釐定公允價值**

投資物業及開發中投資物業由獨立專業估值師於各報告期末進行的估值按公允價值列賬，他們擁有被認可的執業資歷而且對所估值的物業的位置和類型有豐富的經驗。所有的投資物業一年進行兩次獨立估值，為6月30日及12月31日。公允價值的任何變動計入利潤或虧損。

為釐定公允價值，估值師所使用的估值方法涉及若干估計。管理層已行使其判斷力並信納估值方法及估計足以反映現時市況。

於達致報告日期的公開市場估值時，獨立專業估值師已考慮直接比較法、收益還原法及／或餘值法等估值方法。用於釐定投資物業的公允價值的主要假設包括市場公認的資本化率、預計開發成本及平均增長率。

直接比較法涉及到可比較類似物業的銷售額分析和調整能反映投資物業的銷售價格。收益還原法使用收入倍數或單個年度的資本化比率，將收入流資本化為現值。餘值估計法乃根據總開發價值減預計完成成本來釐定估值。

#### 公允價值層級

於2014年12月30日及2015年6月30日，投資物業及開發中投資物業的公允價值計量已根據所使用估值技術的輸入數據分類為第三級公允價值（請參閱附註2.3）。截至2014年12月31日止財政年度或截至2015年6月30日止六個月，等級間並無轉撥。

#### 估值技術及重大不可觀察輸入數據

下表列示 貴集團在計量投資物業及開發中投資物業的公允價值所用的估值技術以及所用的重大不可觀察輸入數據。

估值技術	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公允價值計量的相互關係
收益還原法	<ul style="list-style-type: none"><li>截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月的預計租金率分別為人民幣39元／平方米至人民幣156元／平方米及人民幣19元／平方米至人民幣152元／平方米</li><li>截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月的資本化比率分別為6%至7%及4.5%至6%</li></ul>	預計租金率的顯著上升及資本化比率的顯著下降將會導致公允價值計量的顯著升高。
剩餘法	<ul style="list-style-type: none"><li>截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月的預計單價分別為人民幣5,470元／平方米至人民幣11,066元／平方米及人民幣5,570元／平方米至人民幣11,916元／平方米</li></ul>	預計單價的顯著上升將會導致公允價值計量的顯著升高。

重大不可觀察輸入數據相當於：

- 預計租金率從類似物業的市場數據估計得出，並根據調整物業的性質、位置及狀況予以調整。
- 資本化比率來源於類似物業的市場數據，並根據調整物業的性質、位置及狀況予以調整。

## 附錄一

## 會計師報告

### 保證金

於2014年12月31日及2015年6月30日，投資物業的賬面總值分別為人民幣109,000,000元及人民幣11,000,000元；開發中投資物業的賬面總值分別為人民幣92,000,000元及人民幣零元，均已作為貴集團被授予金融機構的信貸融通的保證金予以抵押（請參閱附註24）。

### 7 於附屬公司的投資

	貴公司			
	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
非上市權益股份，按成本	1,630,363	1,630,363	1,624,127	1,624,127
減：減值虧損	(447)	(447)	(447)	(447)
	<u>1,629,916</u>	<u>1,629,916</u>	<u>1,623,680</u>	<u>1,623,680</u>

### 減值虧損

減值虧損變動如下所示：

	貴公司				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	
於1月1日及12月31日					
／6月30日	<u>447</u>	<u>447</u>	<u>447</u>	<u>447</u>	<u>447</u>

## 附錄一

## 會計師報告

有關各財政期末附屬公司的詳情如下：

名稱	附註	註冊成立日期	註冊成立地點	已發行及繳足股本的詳情		貴集團的實際權益			
						於2015年		於2015年	
				註冊資本	繳足股本	2012年	2013年	2014年	6月30日
						%	%	%	%
精誠管理有限公司	(i)	2009年4月24日	英屬維爾京群島	27,950,000美元	27,950,000美元	100	100	100	100
協同國際私人有限公司	(i)	2014年3月7日	新加坡	853,001新元	853,001新元	-	-	100	100
英德集團私人有限公司	(i)	2015年4月2日	新加坡	1新元	1新元	-	-	-	100
協同科技私人有限公司	(iii)	1998年3月18日	新加坡	50,000新元	50,000新元	100	100	100	100
Eindec Technology (Malaysia) Sdn. Bhd (原名「Kyodo-Allied Malaysia, Sdn Bhd」)	(iii)	1989年8月21日	馬來西亞	1,000,000馬幣	1,000,000馬幣	100	100	100	100
優多商貿(上海)有限公司	(iii)	2005年11月23日	中國	300,000美元	300,000美元	100	100	100	100
英德控股私人有限公司	(ii)	2015年5月13日	新加坡	1新元	1新元	-	-	-	100
英德新加坡私人有限公司	(ii)	2015年5月19日	新加坡	1新元	1新元	-	-	-	100
偉業控股(香港)有限公司	(ii)	2009年9月17日	香港	10,000港元	10,000港元	100	100	100	100
海南宏基偉業房地產開發有限公司	(ii)	2004年2月12日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100	100	100	100
金偉(河南)商貿有限公司	(iv)	2012年1月6日	中國	人民幣300,000,000元	人民幣300,000,000元	100	100	100	100
宏基偉業(深圳)商貿物流有限公司	(iv)	2014年10月15日	中國	人民幣300,000,000元	人民幣50,000,000元	-	-	100	100
海南宏基偉業諮詢管理有限公司	(ii)	2010年4月28日	中國	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	100	100	100	100
河南偉業建設開發集團有限公司 (原名「河南偉業建設投資集團有限公司」)	(iv)	1999年10月30日	中國	人民幣200,000,000元	人民幣200,000,000元	100	100	100	100
偉業控股海南地產有限公司	(ii)	2008年12月16日	中國	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100	100	100	100
河南蕃邦置業有限公司	(iv)	2007年3月2日	中國	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100	100	100	100
新鄉偉業置地有限公司	(iv)	2007年4月3日	中國	人民幣75,000,000元	人民幣75,000,000元	100	100	100	100
河南興偉置業有限公司	(iv)	2012年11月15日	中國	人民幣241,830,000元	人民幣241,830,000元	100	100	100	100
河南天道資產管理有限公司	(iv)/(vi)	2010年3月19日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	-	51	51	51
河南金偉置業有限公司	(iv)/(vii)	2010年9月9日	中國	人民幣30,000,000元	人民幣30,000,000元	90	-	-	-
海南中方投資有限公司	(iv)	2009年6月22日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100	100	100	100
萬寧英德置業有限公司	(iv)	2009年11月17日	中國	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	100	100	100	100
文昌市茂源旅業有限公司	(iv)	1998年9月9日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100	100	100	100
屯昌宏基偉業地產發展有限公司	(iv)	2010年6月23日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100	100	100	100
屯昌雅境置業有限公司	(iv)	2010年4月13日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100	100	100	100
澄邁宏基偉業地產發展有限公司	(iv)/(viii)	2010年5月31日	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	100	-	-	-

- (i) 該等附屬公司為 貴公司直接持有的投資控股公司，剩餘的附屬公司全部為 貴公司間接持有。
- (ii) 該等附屬公司為 貴公司間接持有的投資控股公司。
- (iii) Eindex Technology (Malaysia) Sdn. Bhd主要從事製造及買賣潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器。協同科技私人有限公司及優多商貿協同貿易（上海）有限公司為出售潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器的貿易公司。
- (iv) 金偉（河南）商貿有限公司及宏基偉業（深圳）商貿物流有限公司主要從事買賣房屋建築材料。於中國的剩餘實體為 貴公司間接持有的房地產開發公司。
- (v) 貴集團於2013年收購河南天道資產管理有限公司51%的股本權益（請參閱附註38）。
- (vi) 貴集團於河南金偉置業有限公司的股本權益於2012年被攤薄10%。其後，於該實體的剩餘90%的股本權益於2013年出售給第三方（請參閱附註39）。
- (vii) 貴集團於2013年出售其於附屬公司100%的股本權益。
- (viii) 該實體於截至2013年12月31日止年度被註銷。
- (ix) 所有的中國實體均為有限責任公司。於中國註冊成立的公司的英文名稱則為其中文名稱的非官方翻譯，僅供識別而納入。
- (x) 該等公司的法定財務報表的資料載於附註42。

## 8 於合資企業的投資

	貴集團			
	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股本投資	-	-	140,000	134,256

有關合資企業的詳情如下：

企業名稱	主要業務	註冊成立 所在國家	貴集團持有有效股本權益			
			於12月31日			於2015年
			2012年	2013年	2014年	6月30日
鄭州黛瑪仕實業有限公司	物業開發	中國	-	-	65%	65%

截至2014年12月31日止年度， 貴公司一家附屬公司以對價人民幣140百萬元收購上述附屬公司65%股本權益。根據該實體的章程細則及該附屬公司與該實體其他股東訂立日期為2014年10月23日的合作協議， 貴集團與其他股東對該實體共同擁有控制權。

## 附錄一

## 會計師報告

與合資企業相關的概要財務資料（並未根據 貴集團持有的所有權比例調整）載列如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	-	-	300,000	373,647
非流動資產	-	-	-	74
流動負債	-	-	-	(79,465)
資產淨值	-	-	300,000	294,256

  

	截至12月31日止年度			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅後虧損／全面收益總額	-	-	-	(5,744)
<b>貴集團於受投資公司的</b>				
<b>淨資產權益</b>				
於年初／期初	-	-	-	140,000
資本認購	-	-	140,000	-
應佔合資企業虧損	-	-	-	(5,744)
於年末／期末	-	-	140,000	134,256

於截至2014年12月31日止年度及2015年6月30日止六個月期間，合資企業實體僅參與有限的業務活動。

不計 貴集團於合資企業的股本權益，根據合作協議， 貴集團於合資企業的資產及負債及利潤或虧損份額與其股本權益並不相稱。

### 9 應收非控股權益款項

應收非控股權益款項指 貴集團代表其附屬公司河南天道資產管理有限公司（「河南天道」）的一名非控股股東支付的購買對價，該筆款項與該非控股股東於附屬公司收購的49%的股本權益有關。

應收非控股權益款項屬無擔保且免息。該筆款項預計將由河南天道透過抵銷未來宣派的股息而償還。

### 10 應收合資企業合作夥伴款項

應收合資企業合作夥伴款項指根據 貴集團與合資企業合作夥伴訂立的合作協議（共同開發河南漢方藥業有限責任公司（「漢方藥業」）名下的土地使用權）授予該物業開發合作夥伴的有息貸款。應收合資企業合作夥伴款項以其在漢方藥業的股本權益作擔保，且年利率介於10%至17%之間。該筆款項須於2016年7月20日償還。

附錄一

會計師報告

11 其他金融資產

	貴集團				貴公司			
	於12月31日			於2015年	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日	2012年	2013年	2014年	6月30日
	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
<b>非流動</b>								
可供出售金融資產								
– 上市股本證券	1,870	2,185	71	–	1,870	2,185	71	–
<b>流動</b>								
分類為持作買賣的 金融資產								
– 上市股本證券	898	838	1,452	6,458	–	–	–	–
可供出售金融資產								
– 其他投資	–	–	7,000	–	–	–	–	–
	898	838	8,452	6,458	–	–	–	–

貴集團及 貴公司所面臨信貸及市場風險以及與其他金融資產相關的公允價值信息披露於附註40。

其他投資指中國商業銀行推出的短期金融產品。該等產品屬保本形式，並具有固定或可釐定的回報率，到期期限自發行日期起計六個月內。

12 俱樂部會籍

	貴集團及 貴公司			
	截至12月31日止年度			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月 人民幣千元
俱樂部會籍，按成本	961	961	961	936
出售	–	–	(25)	–
減值虧損	(528)	(540)	(528)	(535)
	433	421	408	401

減值虧損指俱樂部會籍已減計至其預估的可收回金額，該等金額乃以該等俱樂部會籍的平均市價參考基準釐定。

附錄一

會計師報告

減值虧損

就俱樂部會籍而言的減值虧損變動情況如下：

	貴集團及 貴公司			截至2015年 6月30日 止六個月 人民幣千元
	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	
於1月1日	467	528	540	528
產生／(撥回)的減值虧損	61	12	(12)	7
於12月31日／6月30日	528	540	528	535

已確認的減值虧損作為行政開支的一部分計入損益。

13 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中的即期稅項指：

	貴集團			截至2015年 6月30日 止六個月 人民幣千元
	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	
於1月1日	305,577	144,400	155,414	205,731
年內／期內所得稅 (回撥)／準備	(84,622)	42,056	41,878	17,399
年內／期內中國土地增值稅 (回撥)／準備	(40,203)	9,276	41,157	1,519
已付所得稅及土地增值稅	(36,352)	(40,318)	(32,718)	(43,727)
於12月31日／6月30日	144,400	155,414	205,731	180,922
指：				
可收回所得稅	(747)	(8,108)	(6,726)	(12,955)
應付所得稅	145,147	163,522	212,457	193,877
	144,400	155,414	205,731	180,922

(b) 已確認遞延稅項資產及負債

年內暫時性差異變動如下：

	於2012年		於2012年		於2013年		於2014年		於2015年		
	1月1日	於損益中 確認 (附註33)	12月31日 之結餘	收購 附屬公司 (附註38)	於損益中 確認 (附註33)	12月31日 之結餘	轉撥至 持作出售 資產 (附註21)	於損益中 確認 (附註33)	12月31日 之結餘	於損益中 確認 (附註33)	6月30日 之結餘
	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	人民幣千元
<b>貴集團</b>											
<b>遞延稅項負債</b>											
物業、廠房及設備	6,175	(857)	5,318	-	155	5,473	(2,762)	(81)	2,630	(45)	2,585
投資物業的公允價值調整	-	-	-	-	-	-	-	61,918	61,918	3,387	65,305
開發物業	5,024	(653)	4,371	10,500	(626)	14,245	-	(4,616)	9,629	(2,052)	7,577
應計貿易應收款項	-	-	-	-	26,261	26,261	-	25,324	51,585	2,497	54,082
貴集團的中國附屬公司的 利潤預扣稅項	23,507	1,859	25,366	-	23,779	49,145	-	24,102	73,247	5,084	78,331
	34,706	349	35,055	10,500	49,569	95,124	(2,762)	106,647	199,009	8,871	207,880
<b>遞延稅項資產</b>											
土地增值稅	47,872	(34,316)	13,556	-	(391)	13,165	-	6,198	19,363	(4,625)	14,738
稅項虧損	-	292	292	-	-	292	-	-	292	(292)	-
貿易及其他應收款項 減值撥備	1,530	(1,530)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	49,402	(35,554)	13,848	-	(391)	13,457	-	6,198	19,655	(4,917)	14,738

(c) 未確認遞延稅項資產

遞延稅項資產未就以下臨時性差異予以確認：

	貴集團			
	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可扣減暫時性差異	29,758	35,476	35,476	23,678
稅項虧損	47,230	75,792	104,781	119,147
	<u>76,988</u>	<u>111,268</u>	<u>140,257</u>	<u>142,825</u>

稅項虧損之到期情況如下：

	貴集團			
	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
到期年份：				
— 2013年	415	—	—	—
— 2014年	222	222	—	—
— 2015年	475	475	475	—
— 2016年	4,316	4,316	4,316	4,316
— 2017年	31,399	31,399	31,399	31,399
— 2018年	—	34,341	34,341	34,341
— 2019年	—	—	28,989	28,989
— 2020年	—	—	—	14,366
— 無到期日	10,403	5,039	5,261	5,736
	<u>47,230</u>	<u>75,792</u>	<u>104,781</u>	<u>119,147</u>

除上述稅項虧損，根據當前稅收立法，可扣減臨時性差異並無到期。稅項虧損受稅務部門的規定規限，並遵守虧損附屬公司經營所在國家的稅務條例。

遞延稅項資產並未就該等項目予以確認，此乃由於附屬公司未來可用應課稅溢利抵銷虧損具有不確定性。

附錄一

會計師報告

14 存貨

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於2015年		於12月31日		於2015年	
	2012年	2013年	2014年	6月30日	2012年	2013年	2014年	6月30日
	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
製成品	814	2,978	663	590	403	-	-	-
在建工程	535	462	1,088	1,767	85	-	-	-
原材料	13,897	13,355	10,791	10,029	5,495	-	-	-
	<u>15,246</u>	<u>16,795</u>	<u>12,542</u>	<u>12,386</u>	<u>5,983</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月期間，貴集團製成品及在建工程（計入銷售成本）的變動額分別為人民幣55,897,000元、人民幣43,152,000元、人民幣45,240,000元及人民幣19,945,000元。

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月期間，貴公司製成品及在建工程（計入銷售成本）的變動額分別為人民幣75,408,000元、人民幣50,614,000元、人民幣零元及人民幣零元。

15 開發物業

	貴集團			
	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(a) 開發中物業：				
土地成本	212,025	105,808	133,753	115,256
迄今為止產生的開發成本	407,115	745,157	721,024	598,384
	<u>619,140</u>	<u>850,965</u>	<u>854,777</u>	<u>713,640</u>
(b) 已落成持作出售的物業	433,809	619,336	416,463	496,677
	<u>1,052,949</u>	<u>1,470,301</u>	<u>1,271,240</u>	<u>1,210,317</u>

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月期間，確認為銷售成本的開發物業分別為人民幣113,519,000元、人民幣420,618,000元、人民幣609,061,000元及人民幣313,789,000元。

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月期間，因專為開發物業籌得的借貸分別以介於6.65%至11.86%、6.72%至12%、6.77%至12%及5.83%至12%的年利率借入，資本化金額分別為人民幣16,252,000元、人民幣64,858,000元、人民幣79,654,000元及人民幣33,748,000元。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，賬面值分別為人民幣567,693,000元、人民幣274,479,000元、人民幣373,069,000元及人民幣477,421,000元的若干開發物業已被抵押予銀行，作為貴集團獲借款的抵押品，詳情載列於附註24。

16 貿易及其他應收款項

		貴集團			
		於12月31日			於2015年
附註		2012年	2013年	2014年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	貿易應收款項	34,488	65,603	147,017	76,513
	減值虧損	(2,099)	(134)	—	—
		32,389	65,469	147,017	76,513
	應計貿易應收款項	—	660,149	985,267	1,062,017
	應收合資企業合作夥伴				
	款項（非交易用途）	—	—	14,499	19,879
	其他應收款項及按金	243,037	284,750	197,015	180,680
	減值虧損	(4,040)	(4,040)	(4,040)	(4,040)
		238,997	280,710	192,975	176,640
	應收僱員款項	47	2,123	688	1,767
	其他	1,651	238	526	—
	貸款及應收款項	273,084	1,008,689	1,340,972	1,336,816
	預付款項	1,498	22,986	244,452	249,348
		274,582	1,031,675	1,585,424	1,586,164

應收僱員款項屬無擔保、免息，且須於要求時償還。尚無因該等未償還結餘而作出的呆賬撥備。

於2014年12月31日及2015年6月30日，應收合資企業合作夥伴款項為人民幣10,000,000元，屬無擔保，按年利率10%計息，且須於要求時償還。尚無因該項未償還結餘而作出的呆賬撥備。

貴集團的貿易應收款項屬不計息，通常於30日至180日及30日至90日的期限內結算。該等款項按原始發票金額（指初始確認的公允價值）確認。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴公司的貿易及其他應收款項主要指應收附屬公司的款項，屬不計息且須按要求償還。

**減值虧損**

於報告日期，貴集團貿易應收款項的賬齡如下：

	於12月31日		於12月31日		於12月31日		於6月30日	
	2012年	2012年	2013年	2013年	2014年	2014年	2015年	2015年
	總額	減值虧損	總額	減值虧損	總額	減值虧損	總額	減值虧損
	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
<b>貴集團</b>								
並無逾期或減值	22,944	-	55,201	-	133,161	-	63,255	-
逾期1-30日	6,636	-	5,055	-	9,120	-	4,327	-
逾期31-60日	2,145	-	1,977	-	1,418	-	1,714	-
逾期61-90日	381	13	312	-	482	-	880	-
逾期超過90日	2,382	2,086	3,058	134	2,836	-	6,337	-
	<u>34,488</u>	<u>2,099</u>	<u>65,603</u>	<u>134</u>	<u>147,017</u>	<u>-</u>	<u>76,513</u>	<u>-</u>

*並無逾期且未減值的 貴集團的貿易應收款項*

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴集團物業開發業務應佔貴集團貿易應收款項中分別有人民幣1,416,000元、人民幣20,825,000元、人民幣12,786,000元及人民幣25,119,000元源自分期付款銷售，而分別有人民幣14,745,000元、人民幣1,460,000元、人民幣96,483,000元及人民幣9,707,000元源自銀行尚未放貸的銷售。該等結餘均並無逾期且未減值。

來自分期付款銷售的貿易應收款項將自報告日期起3至12個月之間到期。

*已逾期但未減值的 貴集團的貿易應收款項*

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴集團已逾期但未減值的貿易應收款項分別為人民幣9,445,000元、人民幣10,268,000元、人民幣13,856,000元及人民幣13,258,000元，其中潔淨室及空氣擴散產品經營應佔款項分別為人民幣9,445,000元、人民幣9,315,000元、人民幣9,270,000元及人民幣9,390,000元，而開發物業經營應佔款項分別為人民幣零元、人民幣953,000元、人民幣4,586,000元及人民幣3,868,000元。

貴集團過往未收回的貿易應收款項並無超出有關撥備額。管理層相信，就貿易應收款項而言，並不需要提供超出該金額的額外撥備。

附錄一

會計師報告

就貿易應收款項而言的減值虧損變動情況如下：

	貴集團			截至2015年 6月30日 止六個月 人民幣千元
	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	
於1月1日	3,500	2,099	134	—
所作(回撥)/減值虧損	(1,384)	35	—	—
處置	—	(1,871)	(134)	—
匯兌差額	(17)	(129)	—	—
於12月31日/6月30日	2,099	134	—	—

於報告期末減值釐定的單個貿易應收款項與存在財務困難及拖欠付款的債務人相關。該等應收款項未獲任何擔保或信貸強化措施。

就應收附屬公司貿易賬款而言的減值虧損變動情況如下：

	貴公司			截至2015年 6月30日 止六個月 人民幣千元
	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	
於1月1日	2,651	2,097	—	—
轉撥至附屬公司	—	(99)	—	—
處置	—	(1,871)	—	—
減值虧損回撥	(392)	—	—	—
匯兌差額	(162)	(127)	—	—
於2015年12月31日/6月30日	2,097	—	—	—

附錄一

會計師報告

17 應計貿易應收款項

應計貿易應收款項指就在建工程支付的合約金額結餘。

	貴集團			
	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
產生成本及應佔溢利	-	660,149	985,267	1,062,017
應計貿易應收款項	-	(660,149)	(985,267)	(1,062,017)
	-	-	-	-

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年6月30日止六個月期間，因專為融資建設成本籌得的借貸按建設合約產生成本資本化，資本化金額分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣28,479,000元及人民幣25,653,000元。於截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月期間，借款成本分別按自6.77%至17%及自5.83%至17%的年率資本化。

18 其他應收款項及按金

	貴集團			
	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向承包商作出的墊款	11,939	113,915	46,662	5,451
收購附屬公司支付的按金	51,000	-	-	-
收購物業開發項目支付的按金	80,000	48,700	29,895	27,985
其他按金	67,474	92,430	80,637	73,144
其他應收款項	-	11,070	19,367	69,435
其他	28,584	14,595	16,414	625
	238,997	280,710	192,975	176,640

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，其他應收款項的減值虧損撥備人民幣4,040,000元計入 貴集團其他應收款項及按金。

**收購附屬公司支付的按金**

於2012年12月31日的按金人民幣51,000,000元與收購河南天道資產管理有限公司（其主要業務與中國物業開發（參閱附註38）相關）的51%的股本權益有關。對該附屬公司的收購於截至2013年12月31日止年度完成。

**收購物業開發項目支付的按金**

於2012年12月31日，為競標中國鄭州一塊地皮支付予中國鄭州市有關政府部門的金額人民幣70,000,000元，計入因新物業開發項目而支付的按金。餘下的人民幣10,000,000元亦已支付，以獲得中國鄭州的一個開發項目。

## 附錄一

## 會計師報告

於2013年12月31日，因購買河南金偉置業有限公司（「河南金偉」）（貴公司曾經的附屬公司，參閱附註39）開發的已落成寫字樓單元支付按金人民幣48,700,000元。該筆交易於截至2014年12月31日止年度期間完成。

於2014年12月31日及2015年6月30日，因新物業開發項目支付的按金餘額分別達人民幣29,895,000元及人民幣27,985,000元，與支付予第三方以獲得中國海南省儋州市的土地使用權的按金有關。

### 其他按金

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日其他按金包括以前年度為成功競得中國興隆的土地向相關機構支付的人民幣60,000,000元，相關土地競標價格為人民幣180,00,000元。已付按金可予退還，與相關政府機構簽署正式的土地協議後，應立即支付投標價的剩餘部分人民幣120,000,000元。土地可移交予貴集團之時將簽署正式的土地協議。

### 減值虧損

其他應收款項減值虧損撥備變動如下：

	貴集團			
	截至12月31日止年度			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	12,010	4,040	4,040	4,040
已撤銷減值虧損	(7,970)	—	—	—
於12月31日／6月30日	4,040	4,040	4,040	4,040

## 19 預付款項

	貴集團			
	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付建築材料成本	—	20,159	82,848	89,530
室內設計成本	—	—	16,330	1,828
土地前期開發成本	—	—	138,619	144,295
其他	1,498	2,827	6,655	13,695
	1,498	22,986	244,452	249,348

**土地前期開發成本**

截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月期間，貴集團就一塊土地分別產生人民幣138,619,000元及人民幣5,676,000元的前期開發成本，前期開發工作完成後，中國鄭州市當地政府會將該土地的土地使用權授予貴集團。該等土地前期開發成本指貴集團就建於該土地上的現有建築拆遷及居民重新安置進行的所有必要工作所產生的成本。上述成本將於取得相關土地使用權的權益時轉入「開發物業」科目。

**20 銀行存款及現金**

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括下列12月31日及6月30日的款項：

	附註	貴集團			
		於12月31日			於2015年
		2012年	2013年	2014年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及現金		279,945	553,269	593,230	972,135
減：受限制現金		(14,254)	(19,061)	(218,044)	(597,301)
減：銀行透支額	24	(2,599)	—	—	—
綜合現金流量表中現金及現金等價物總額		<u>263,092</u>	<u>534,208</u>	<u>375,186</u>	<u>374,834</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴集團旗下各中國附屬公司的銀行結餘現金不可自由兌換為其他貨幣，須受中國的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》規限。

若干附屬公司須留置出客戶銀行貸款的若干金額，作為受限制現金。各報告期末額度分別為人民幣14,254,000元、人民幣19,061,000元、人民幣70,044,000元及人民幣29,301,000元的受限制現金主要指獲得客戶的土地房產權證明並將其轉讓予銀行之前貴集團存於指定銀行賬戶中的質押按金。於2014年12月31日及2015年6月30日，受限制現金結餘亦包括質押予銀行的按金，用作對貴集團附屬公司獲得的貸款的擔保，分別為人民幣148,000,000元及人民幣568,000,000元。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴公司銀行存款及現金主要為存放於新加坡銀行的存款。

21 持作出售的資產／負債

於各報告期末，綜合財務狀況表中「持作出售的資產」及「持作出售的負債」包括以下各項：

	貴集團			
	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>持作出售的資產</b>				
租賃建築	106,222	—	20,827	—
於合資企業的投資	—	—	110,000	110,000
現金及現金等價物	4	—	—	—
	<u>106,226</u>	<u>—</u>	<u>130,827</u>	<u>110,000</u>
<b>持作出售負債</b>				
遞延稅項負債	—	—	2,762	—
貿易及其他應付款項	24,439	—	—	—
	<u>24,439</u>	<u>—</u>	<u>2,762</u>	<u>—</u>

2012年12月27日，貴集團訂立了買賣協議，處置其於附屬公司河南金偉置業有限公司中其餘的股本權益。有關處置事宜於2013年1月1日完成。

2014年11月14日，貴集團訂立了買賣協議，處置一處賬面值為人民幣20,827,000元的租賃物業。有關處置事宜於2015年6月16日完成。

2014年6月17日，貴集團以人民幣110百萬元的對價收購了漢方藥業51%的股本權益。貴集團收購漢方藥業的權益旨在獲得中國鄭州市一塊土地使用權中的權益。根據貴集團與漢方藥業51%的股本權益的擁有人訂立的合作協議，貴集團於漢方藥業中的股本權益僅限於土地使用權相關權利，不涉及漢方藥業的其他業務。新註冊成立的實體河南漢偉置業有限公司（「漢偉置業」）於2014年12月8日成立，旨在處理漢方藥業轉讓土地使用權事宜及利用土地使用權開發房地產項目。完成土地使用權的轉讓後，貴集團會以名義對價將其於漢方藥業51%的股本權益出售予漢方藥業的其他股東。土地使用權於2015年第四季度被轉讓予漢偉置業。除土地使用權的轉讓外，自註冊成立日期起，漢偉置業並未開展其他業務。

## 附錄一

## 會計師報告

### 22 股本

	貴集團		貴公司	
	股份數目		股份數目	
	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元
繳足普通股，無面值：				
於2012年1月1日以及2012年、 2013年及2014年12月31日及 2015年6月30日	1,961,335	359,700	1,961,335	1,737,554

貴公司宣派股息時，普通股持有人有權收取所宣派股息。每股普通股均可在無限制的情況下投一票。

2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴公司並無已發行的未行使購股權。

### 23 儲備

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於2015年		於12月31日		於2015年	
	2012年	2013年	2014年	6月30日	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元							
合併儲備	(59,669)	(59,669)	(59,669)	(59,669)	-	-	-	-
資本儲備	(550)	(550)	(550)	(550)	-	-	-	-
外幣匯兌儲備	(12,531)	(18,755)	(11,383)	(10,102)	12,336	9,424	8,479	4,302
公允價值儲備	865	1,440	535	-	529	957	48	-
法定及其他儲備	43,540	56,263	64,814	73,602	-	-	-	-
僱員購股權儲備	-	-	-	-	582	582	582	582
保留收益／ (累計虧損)	293,549	458,750	693,845	719,713	(72,345)	(74,001)	(80,028)	(64,139)
	265,204	437,479	687,592	722,994	(58,898)	(63,038)	(70,919)	(59,255)

#### 儲備

##### (a) 合併儲備

合併儲備指採用權益集合法將受共同控制的實體入賬時附屬公司已付對價與實繳資本之間的差額。上述合併儲備源自2010年貴集團房地產開發業務的重組。

##### (b) 資本儲備

資本儲備指非控股權益調整的金額與已付對價公允價值之間的差額，有關差額直接於權益中確認，且因貴公司於附屬公司的所有權權益發生變動而歸屬於母公司。貴公司於附屬公司的所有權權益的變動不會導致控制權喪失，按權益交易入賬。

(c) 外幣匯兌儲備

外幣匯兌儲備指功能貨幣與 貴集團的呈列貨幣不同的海外業務的財務報表換算產生的匯兌差額。

(d) 公允價值儲備

公允價值儲備指可供出售金融資產被處置或減值之前的公允價值累計變動。

儲備變動載於綜合權益變動表。

(e) 法定及其他儲備

根據適用於中國各實體的《外資企業法》， 貴公司的中國附屬公司須提取法定儲備基金，根據適用的中國會計準則及法規，儲備基金的提取比例不得低於稅後利潤的10%，當累計提取金額達到中國實體註冊資本的50%時，可以不再提取。經相關中國機構批准，法定儲備基金可用於抵銷累計虧損或增加中國實體的註冊資本。法定儲備基金不可用作股息，分派予股東。

(f) 僱員購股權儲備

僱員購股權儲備指授予僱員的以權益結算購股權。該儲備包括記錄獲授以權益結算購股權的僱員提供的服務的累計價值。

股息

有關期間已批准及派付應付 貴公司股東的前一財政年度股息：

	貴集團及 貴公司			截至2015年 6月30日 止六個月
	截至12月31日止年度			
	2012年	2013年	2014年	人民幣千元
每股合資格普通股零新元、 零新元、0.0015新元及零新元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	—	—	14,649	—

## 附錄一

## 會計師報告

### 24 貸款及借款

本附註提供 貴集團有息貸款及借款的合約條款相關資料，該等貸款及借款以攤銷成本計量。有關 貴集團的利率及流動資金風險的更多資料，請參閱附註40。

	貴集團			
	於12月31日			於2015年 6月30日
	2012年	2013年	2014年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>				
有擔保銀行貸款	234,399	343,931	715,150	756,030
銀行透支額	2,599	—	—	—
融資租賃負債	479	43	—	88
	<u>237,477</u>	<u>343,974</u>	<u>715,150</u>	<u>756,118</u>
<b>非流動負債</b>				
有擔保銀行貸款	122,616	568,590	849,296	982,304
其他有擔保貸款	—	—	110,000	110,000
融資租賃負債	51	—	—	217
未攤銷交易成本	—	—	(23,868)	(27,344)
	<u>122,667</u>	<u>568,590</u>	<u>935,428</u>	<u>1,065,177</u>
	<u>360,144</u>	<u>912,564</u>	<u>1,650,578</u>	<u>1,821,295</u>

#### 條款及債務償還時間表

未償還貸款及借款的條款及條件如下：

	貨幣	名義利率 %	到期年份	於12月31日						於2015年 6月30日	
				2012年		2013年		2014年		面值	賬面值
				面值	賬面值	面值	賬面值	面值	賬面值		
				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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>											
有擔保銀行貸款	人民幣	6.72 – 13.00	2013年	228,300	228,300	—	—	—	—	—	—
有擔保銀行貸款	人民幣	5.16 – 12.00	2015年	—	—	—	—	714,000	714,000	150,000	150,000
有擔保銀行貸款	人民幣	5.83 – 7.38	2016年	117,500	117,500	904,000	904,000	60,000	60,000	494,900	494,900
有擔保銀行貸款	人民幣	5.83 – 9.00	2017年	—	—	—	—	622,800	622,800	851,300	851,300
有擔保銀行貸款	人民幣	5.83 – 6.04	2018年	—	—	—	—	—	—	78,000	78,000
有擔保銀行貸款	馬幣	3.47 – 3.50	2014年	—	—	3,878	3,878	—	—	—	—
有擔保銀行貸款	馬幣	5.35	2015年	—	—	—	—	1,150	1,150	—	—
有擔保銀行貸款	馬幣	5.35	2016年	—	—	—	—	—	—	1,130	1,130
有擔保銀行貸款	馬幣	5.35 – 7.35	2017年	11,215	11,215	4,643	4,643	2,218	2,218	1,549	1,549
有擔保銀行貸款	新元	2.98	2017年	—	—	—	—	164,278	164,278	161,455	161,455
其他有擔保貸款	人民幣	17.00	2016年	—	—	—	—	110,000	110,000	110,000	110,000
銀行透支額	馬幣	0.75 – 2.00	2013年	2,599	2,599	—	—	—	—	—	—
融資租賃負債	新元	2.98	2014年	63	63	12	12	—	—	—	—
融資租賃負債	馬幣	2.55 – 3.20	2014年	467	467	31	31	—	—	—	—
融資租賃負債	馬幣	3.30	2016年	—	—	—	—	—	—	88	88
融資租賃負債	馬幣	3.30	2018年	—	—	—	—	—	—	217	217
有息負債總額				<u>360,144</u>	<u>360,144</u>	<u>912,564</u>	<u>912,564</u>	<u>1,674,446</u>	<u>1,674,446</u>	<u>1,848,639</u>	<u>1,848,639</u>

貴集團的有擔保貸款以若干附屬公司的物業、廠房及設備；投資物業及開發物業（見附註4、6及15）；及關聯方及第三方提供的擔保為擔保。

其他有擔保貸款指第三方信託以現金向 貴集團一家附屬公司注入的資金。根據相關協議，該信託並無權分佔該等附屬公司的利潤或虧損，惟可獲按實際年利率17%計算的指定年度回報除外。該貸款由 貴集團於該附屬公司的100%股本權益作擔保。在注資後兩年內，該貸款按其賬面值償還。截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月的年度指定回報總額分別為人民幣15百萬元及人民幣7百萬元，已於開發物業資本化。

2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日的金額分別為人民幣117百萬元、人民幣550百萬元、人民幣1,214百萬元及人民幣748百萬元的有抵押貸款由董事及其他關聯方擔保。

融資租賃責任

融資租賃項下未來最低租賃付款及最低租賃付款淨額的現值載列如下：

	於12月31日						於6月30日		
	未來最低租賃付款		未來最低租賃付款		未來最低租賃付款		未來最低租賃付款		未來最低租賃付款
	2012年	2013年	2012年	2013年	2013年	2014年	2015年	2015年	
一年內	495	479	44	1	43	-	104	16	88
一年之後，兩年以內	53	51	-	-	-	-	228	11	217
	548	530	44	1	43	-	332	27	305

貴集團

融資租賃條款對 貴公司股息、額外債務或未來財務租賃相關活動並無限制。

25 貿易及其他應付款項

	貴集團			
	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	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	239,379	353,701	442,944	437,126
應付以下各方款項：				
— 董事（非貿易）	10,000	10,000	40,000	34,684
— 合資企業（非貿易）	—	—	—	41,790
銷售物業所收墊款	230,520	336,448	409,366	306,978
自己開發物業有意買家收取的				
可退還按金	—	422,443	278,690	276,241
應付承包商的質保金	20,518	30,984	23,830	15,778
自客戶收取的出售設備墊款	2,869	808	980	69
應計經營開支	8,131	8,282	10,992	9,016
就處置附屬公司收取的按金	84,500	—	—	—
應付利息	2,859	3,233	2,233	4,457
第三方貸款	16,030	—	—	160,000
其他應付款項	23,387	30,130	17,277	53,103
	<u>638,193</u>	<u>1,196,029</u>	<u>1,226,312</u>	<u>1,339,242</u>

貴集團及 貴公司的貿易及其他應付款項相關貨幣及流動資金風險披露於附註40。

貴公司的貿易及其他應付款項主要指應付附屬公司的款項，屬無擔保、免息且須按要求償還。

應付董事的非貿易款項屬無擔保且須按要求償還。於2014年12月31日及2015年6月30日，應付董事的非貿易款項人民幣30,000,000元及人民幣24,630,000元年利率分別為18%。剩餘款項免息。每年均會重新釐定利率。

於報告日期，貴集團的應付貿易款項的賬齡如下：

	貴集團			
	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期	220,045	224,368	399,175	303,110
逾期1至30日	2,619	74,455	23,545	56,982
逾期31至60日	7,522	49,920	6,788	70,233
逾期61至90日	158	101	13,229	391
逾期90日以上	9,035	4,857	207	6,410
	<u>239,379</u>	<u>353,701</u>	<u>442,944</u>	<u>437,126</u>

#### 銷售物業所收墊款

銷售物業所收墊款指自己竣工物業買家收取的款項，將於滿足附註3.15所載確認開發物業銷售收入的標準時確認為收入。各開發物業銷售協議訂立後，可退還按金將由物業銷售轉為預收款項。有關墊款屬無擔保且免息。

#### 自開發物業有意買家收取的可退還按金

可退還按金與自有意買家收取的款項有關，收取有關款項旨在保證能夠購買貴集團將開發的住宅項目單元。

#### 應付承包商的質保金

應付承包商的質保金指由貴集團保留的施工總額的5%，應於各項目竣工後一至兩年內支付予承包商，以確保項目質量。

#### 就處置附屬公司收取的按金

於2012年12月31日，所收取的按金與貴集團將於河南金偉置業有限公司的其餘90%的股本權益售予第三方所收取的現金對價人民幣84,500,000元有關。

#### 第三方貸款

於2013年12月17日，貴集團自第三方提取貸款約人民幣16.0百萬元，該等貸款屬無擔保，須於貸款協議日期起計一年內償還。貸款年利率為18%。截至2013年12月31日止年度，貸款全部結清。

於2015年4月14日，貴集團自第三方提取貸款人民幣160百萬元。該等貸款由貴集團於漢方藥業的股本權益（見附註21）擔保，須於貸款協議日期起計一年內償還。貸款的年利率為5.05%至5.3%。

26 重大關聯方交易

(i) 主要管理人員薪酬

貴集團的主要管理人員指有權及有責任規劃、領導及控制 貴集團活動的人員。 貴集團認為 貴公司及其附屬公司的董事為主要管理人員。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	
董事袍金					
— 貴公司董事	683	957	954	540	449
薪金，指向主要管理人員					
發放的薪酬總額	5,830	6,209	6,791	3,153	3,307
其他福利基金	206	242	171	86	85
中央公積金及定額供款	43	70	148	67	111
	<u>6,762</u>	<u>7,478</u>	<u>8,064</u>	<u>3,846</u>	<u>3,952</u>
包括已向／應向以下					
各方支付的款項					
— 貴公司董事	4,202	3,438	4,190	2,052	2,070
— 其他主要管理人員	2,560	4,040	3,874	1,794	1,882
	<u>6,762</u>	<u>7,478</u>	<u>8,064</u>	<u>3,846</u>	<u>3,952</u>

(ii) 關聯方交易

除財務資料其他章節披露的關聯方資料外，於有關期間， 貴集團按雙方議定的條款於日常業務過程中進行了以下重大關聯方交易。

附錄一

會計師報告

與關聯方之間的交易總價值載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
持續關聯方交易					
支付予董事及其聯繫人 的租賃開支(i)	340	340	340	170	170
其他關聯方交易					
貴公司董事提供服務 向董事及其聯繫人以及 主要管理人員銷售 住宅單元(ii)	30 753	30 -	30 862	15 -	15 -

附註：

- (i) 自2008年起，貴集團自其董事張建偉先生及其聯繫人租賃辦公地點。
- (ii) 該等住宅單元按各自的現行售價銷售。

27 收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
銷售開發物業	131,728	646,330	899,287	291,963	447,292
住房建設收入	-	660,149	325,118	92,744	76,750
銷售商品	90,922	70,474	69,334	32,491	30,408
	<u>222,650</u>	<u>1,376,953</u>	<u>1,293,739</u>	<u>417,198</u>	<u>554,450</u>

業務及地區分部資料的詳情載於附註37。

附錄一

會計師報告

28 其他收入

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		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 (未經審核)	人民幣千元
收購附屬公司產生的負商譽	38	-	16,677	-	-	-
出售附屬公司產生的收益	39	-	60,748	-	-	-
出售持作出售的資產產生的收益		-	-	-	-	5,710
出售由權益重新分類的可供出售金融資產產生的收益淨額		-	-	917	-	563
投資物業公允價值變動	6	-	-	247,672	-	13,547
其他金融資產公允價值變動		122	-	614	-	132
佣金收入		1,065	147	296	-	175
政府撥款		1,702	3,820	-	-	500
租金收入		-	-	2,383	295	23
其他		1,185	3,395	3,753	1,381	2,149
		<u>4,074</u>	<u>84,787</u>	<u>255,635</u>	<u>1,676</u>	<u>22,799</u>

29 融資(成本)／收入淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
利息收入					
－ 銀行存款	2,233	2,943	3,720	2,200	2,195
－ 其他貸款及應收款項	-	-	-	-	11,764
融資收入	<u>2,233</u>	<u>2,943</u>	<u>3,720</u>	<u>2,200</u>	<u>13,959</u>
利息開支					
－ 銀行貸款	(23,735)	(66,441)	(114,915)	(58,880)	(68,567)
－ 其他貸款及應付款項	(120)	(2,611)	(1,861)	-	(3,869)
銀行手續費及其他	(769)	(730)	(1,041)	(370)	(4,758)
利息開支總額	<u>(24,624)</u>	<u>(69,782)</u>	<u>(117,817)</u>	<u>(59,250)</u>	<u>(77,194)</u>
資本化開發物業的融資成本	16,252	64,858	79,654	51,168	33,748
資本化建設項目的融資成本	-	-	28,479	6,762	25,653
融資成本	<u>(8,372)</u>	<u>(4,924)</u>	<u>(9,684)</u>	<u>(1,320)</u>	<u>(17,793)</u>
於損益中確認的融資(成本)／收入淨額	<u>(6,139)</u>	<u>(1,981)</u>	<u>(5,964)</u>	<u>880</u>	<u>(3,834)</u>

附錄一

會計師報告

30 董事薪酬

	截至2012年12月31日止年度						
	董事袍金	薪金、津貼 及非現金 利益金額	酌情花紅	退休 計劃供款	小計	以股份 為基礎的 付款	合計
	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
主席							
張偉	-	1,521	-	41	1,562	-	1,562
執行董事							
陳志勇	-	963	-	41	1,004	-	1,004
非執行董事							
張建偉	-	953	-	-	953	-	953
獨立非執行董事							
王建源	169	-	-	-	169	-	169
董心誠	203	-	-	-	203	-	203
Chia Wei Ho	279	-	-	-	279	-	279
Chow Wen Kwan	32	-	-	-	32	-	32
	<u>683</u>	<u>3,437</u>	<u>-</u>	<u>82</u>	<u>4,202</u>	<u>-</u>	<u>4,202</u>

	截至2013年12月31日止年度						
	董事袍金	薪金、津貼 及非現金 利益金額	酌情花紅	退休 計劃供款	小計	以股份 為基礎的 付款	合計
	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
主席							
張偉	-	1,408	-	57	1,465	-	1,465
執行董事							
陳志勇	-	963	-	53	1,016	-	1,016
非執行董事							
張建偉	191	-	-	-	191	-	191
獨立非執行董事							
王建源	263	-	-	-	263	-	263
董心誠	239	-	-	-	239	-	239
Chia Wei Ho	264	-	-	-	264	-	264
	<u>957</u>	<u>2,371</u>	<u>-</u>	<u>110</u>	<u>3,438</u>	<u>-</u>	<u>3,438</u>

附錄一

會計師報告

截至2014年12月31日止年度

	薪金、津貼 及非現金		退休		以股份 為基礎的		合計
	董事袍金	利益金額	酌情花紅	計劃供款	小計	付款	
	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
主席							
張偉	-	1,975	-	76	2,051	-	2,051
執行董事							
陳志勇	-	1,113	-	72	1,185	-	1,185
非執行董事							
張建偉	194	-	-	-	194	-	194
獨立非執行董事							
王建源	267	-	-	-	267	-	267
董心誠	243	-	-	-	243	-	243
胡榮明	183	-	-	-	183	-	183
Chia Wei Ho	67	-	-	-	67	-	67
	<u>954</u>	<u>3,088</u>	<u>-</u>	<u>148</u>	<u>4,190</u>	<u>-</u>	<u>4,190</u>

截至2014年6月30日止六個月（未經審核）

	薪金、津貼 及非現金		退休		以股份 為基礎的		合計
	董事袍金	利益金額	酌情花紅	計劃供款	小計	付款	
	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
主席							
張偉	-	910	-	37	947	-	947
執行董事							
陳志勇	-	531	-	34	565	-	565
非執行董事							
張建偉	98	-	-	-	98	-	98
獨立非執行董事							
王建源	129	-	-	-	129	-	129
董心誠	123	-	-	-	123	-	123
胡榮明	123	-	-	-	123	-	123
Chia Wei Ho	67	-	-	-	67	-	67
	<u>540</u>	<u>1,441</u>	<u>-</u>	<u>71</u>	<u>2,052</u>	<u>-</u>	<u>2,052</u>

附錄一

會計師報告

截至2015年6月30日止六個月

	薪金、津貼 及非現金 利益金額		酌情花紅	退休 計劃供款	小計	以股份 為基礎的 付款	合計
	董事袍金	利益金額					
	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
主席							
張偉	-	971	-	56	1,027	-	1,027
執行董事							
陳志勇	-	538	-	56	594	-	594
非執行董事							
張建偉	92	-	-	-	92	-	92
獨立非執行董事							
王建源	127	-	-	-	127	-	127
董心誠	115	-	-	-	115	-	115
胡榮明	115	-	-	-	115	-	115
	449	1,509	-	112	2,070	-	2,070

王建源先生及胡榮明先生分別於2012年5月1日及2014年4月1日獲委任為董事會成員。Chow Wen Kwan先生、Chia Wei Ho先生及張建偉先生分別於2012年2月15日、2014年3月31日及2015年8月4日辭任董事會成員。

於有關期間，貴公司董事概無放棄或同意放棄任何薪酬。於有關期間，貴集團概無向下文附註31所載的董事或任何五名最高酬金人士支付或應付任何款項，作為加入貴集團或加入後的報酬或離職補償。

31 最高酬金人士

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
薪金及其他酬金	4,674	5,408	6,560	2,921	3,307
退休計劃供款	165	241	310	145	196
	4,839	5,649	6,870	3,066	3,503

有關期間，五名最高酬金人士中，截至2012年12月31日止年度，三名人士擔任貴集團董事，而截至2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年6月30日止六個月有兩名擔任貴集團董事，附註30呈列的分析中體現了酬金情況。其餘最高酬金人士的酬金如下載列：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
零港元－1,000,000港元	2	-	1	3	3
1,000,001港元					
－1,500,000港元	-	3	1	-	-
1,500,001港元					
－2,000,000港元	-	-	1	-	-
	2	3	3	3	3

附錄一

會計師報告

32 未計所得稅前（虧損）／利潤

以下項目載於未計所得稅前（虧損）／利潤：

	附註	貴集團				
		截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		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)	
物業、廠房及設備折舊	4	5,567	6,054	5,903	3,260	2,734
無形資產攤銷	5	153	187	178	86	87
貿易及其他應收款項作出的 減值虧損（撥回）／撥備	16	(1,384)	35	-	-	-
俱樂部會籍減值虧損撥備／ （撥回）	12	61	12	(12)	(83)	7
計入銷售成本中心營業稅金 核數費用支付予：		8,697	42,631	54,959	17,896	25,979
－ 貴公司核數師		2,007	2,196	2,200	1,112	1,848
－ 其他核數師		2,340	226	396	270	174
僱員福利開支（如下）		46,730	50,883	60,313	31,523	34,666
營業租賃開支		2,229	3,694	2,970	907	1,098
處置物業、廠房及設備 的虧損／（收益）		140	11	(102)	31	(400)
物業、廠房及設備撇銷	4	12	175	34	5	-
出售俱樂部會籍虧損	12	-	-	25	24	-
<b>僱員福利開支</b>						
董事袍金		683	957	954	540	449
薪金、花紅及其他成本		41,248	42,750	53,186	28,147	31,417
中國法定福利基金		2,537	5,753	4,630	2,185	1,998
界定福利計劃供款		2,262	1,423	1,543	651	802
		<u>46,730</u>	<u>50,883</u>	<u>60,313</u>	<u>31,523</u>	<u>34,666</u>

33 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	
<b>即期稅項開支</b>					
本年度／期間所得稅	7,390	41,945	41,878	12,137	19,286
往年(超額撥備)／ 撥備不足	(92,012)	111	—	—	(1,887)
	<u>(84,622)</u>	<u>42,056</u>	<u>41,878</u>	<u>12,137</u>	<u>17,399</u>
<b>遞延稅項開支</b>					
暫時差額產生及撥回 貴集團中國附屬公司 溢利的預扣稅	7,962	26,181	76,396	6,360	8,704
往年(超額撥備)／ 撥備不足	1,859	23,779	24,102	4,241	5,084
	<u>26,082</u>	<u>—</u>	<u>(49)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>35,903</u>	<u>49,960</u>	<u>100,449</u>	<u>10,601</u>	<u>13,788</u>
<b>土地增值稅開支</b>					
土地增值稅	3,116	29,074	41,157	7,584	15,240
往年超額撥備	(43,319)	(19,798)	—	—	(13,721)
	<u>(40,203)</u>	<u>9,276</u>	<u>41,157</u>	<u>7,584</u>	<u>1,519</u>
所得稅(抵免)／開支	<u>(88,922)</u>	<u>101,292</u>	<u>183,484</u>	<u>30,322</u>	<u>32,706</u>

**(i) 即期所得稅**

貴公司及其於新加坡、中國、香港、馬來西亞及泰國註冊成立的附屬公司的所得稅分別按17%、25%、16.5%、25%及20%計算。於英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅。

即期所得稅乃基於估計應課稅收入按適用於實體的利率計算。

根據相關中國稅務法規，地方稅務機關可要求物業開發業務的實體按核定利潤基準支付企業所得稅。核定利潤基準下的應課稅收入按稅務機關根據核定利潤基準釐定的開發物業銷售所得收入來計算。

於編製 貴集團截至2012年12月31日止年度的綜合財務報表時， 貴集團於中國的若干附屬公司，基於2013年初自地方稅務機關獲得的有關核定利潤基準申請的批准，對過往年份的企業所得稅人民幣69百萬元作出回撥。截至2012年及2013年12月31日止年度，該等附屬公司適用的核定利潤基準介乎12%至15%之間。該等實體於截至2014年12月31日止年度及隨後年度無須使用核定利潤基準。

**(ii) 土地增值稅 (「土地增值稅」)**

貴集團於中國開發的待售物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權出讓金、借款成本及所有合資格物業開發開支）計算。

實際土地增值稅負債受地方稅務部門於物業開發項目竣工後的相關釐定規限。實際成果與原先估計之間的任何差額將於項目竣工後計入該期間的損益。

**(iii) 預扣稅**

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》， 貴公司於中國的附屬公司須就其向外資控股公司宣派在2008年1月1日以後所賺取利潤而產生的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息，對於已宣派的股息提取預扣稅準備，而對於在可見的將來宣派的股息，則確認相應的遞延稅項負債。

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	
<b>實際稅率的對賬</b>					
稅前（虧損）／利潤	(51,974)	283,723	454,506	57,973	76,261
按中國25%的稅率繳納的稅項	(12,993)	70,931	113,627	14,493	19,065
稅務影響：					
－ 不同司法管轄區稅率的差異	(359)	131	34	(51)	202
－ 運用不同稅務基準	7,502	(1,208)	3,765	208	6,479
－ 稅務目的不可扣減開支	584	719	1,569	747	1,878
－ 未確認遞延稅項資產	17,077	8,596	9,015	10,067	4,071
－ 動用未確認遞延稅項資產	(1,186)	(26)	(1,768)	(5,165)	(3,429)
－ 無須納稅的收入	(33)	(5,762)	－	－	－
－ 貴集團中國附屬公司溢利10%的預扣稅	1,859	23,779	24,102	4,241	5,084
－ 往年所得稅（超額撥備）／撥備不足	(92,012)	111	－	－	(1,887)
－ 往年遞延稅撥備不足／（超額撥備）	26,082	－	(49)	－	－
－ 土地增值稅	3,116	29,074	41,157	7,584	15,240
－ 往年土地增值稅超額撥備	(43,319)	(19,798)	－	－	(13,721)
－ 土地增值稅稅項扣減的影響	4,304	(5,602)	(8,619)	(1,896)	(380)
－ 其他	456	347	651	94	104
	(88,922)	101,292	183,484	30,322	32,706



附錄一

會計師報告

於報告期末，不可撤銷經營租賃（土地使用權除外）項下的未來最低租金付款如下：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於2015年		於12月31日		於2015年	
	2012年	2013年	2014年	6月30日	2012年	2013年	2014年	6月30日
	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
不超過1年	2,094	1,386	2,044	1,497	311	469	115	-
超過1年但不超過5年	3,057	3,069	2,465	1,810	1,245	1,877	-	-
超過5年	4,408	6,148	-	-	4,408	6,148	-	-
	<u>9,559</u>	<u>10,603</u>	<u>4,509</u>	<u>3,307</u>	<u>5,964</u>	<u>8,494</u>	<u>115</u>	<u>-</u>

(b) 資本承擔

於各報告期末，貴集團未在財務資料中提供的開支的資本承擔如下所示：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
獲授權及訂約的開發支出	<u>171,429</u>	<u>594,608</u>	<u>218,695</u>	<u>639,071</u>

36 或有負債

於各報告期末，貴集團的或有負債如下圖所示：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就第三方獲得銀行融通額度而向銀行提供的擔保	<u>265,363</u>	<u>576,113</u>	<u>189,835</u>	<u>839,580</u>

在轉讓土地業權事宜前，貴集團為其開發物業客戶安排了多家中國國內銀行為其提供貸款和抵押融通。依照用戶在中國的銀行遵守的慣例，該等銀行要求貴集團提供關於該等貸款的擔保，包括本金、利息和其他的附帶費用。貴集團需要在其指定的銀行賬戶中保證一定數額的現金款項，以此作為對銀行的擔保（見附註20）。如果購買者在一項貸款中違約，那麼相關的抵押銀行有權從其受限制現金賬戶內扣除款項，直到該筆貸款付清為止受限制現金賬戶取消受限。

在銀行收到客戶的相關物業房屋所有權證時，並且該證由相關部門頒發，則由貴集團向銀行提供的該等擔保會予以解除。

### 37 業務和地域分部

為了便於管理，集團按提供的產品和服務將分為若干業務單元，以下是三個呈報的業務分部：

#### **I. 開發物業**

開發物業是指對中國境內的商業和住宅的物業單元進行的開發和銷售。

#### **II. 住房建設**

住房建設是指對中國河南省鄭州市的安置房的建造。

#### **III. 設備製造業務**

設備製造業務是指潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器等產品的設計、製造及分銷。

貴集團的主席監督不同的業務單元的經營業績，以便在資源配置和績效考核上更好地作出決策。

所得稅是面向整個集團基礎上管理的，並不分配至經營分部。

集團內部並無經營分部內部的銷售或其他交易。



附錄一

會計師報告

	截至2014年12月31日止年度			
	開發物業	房屋建造	設備製造	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收入	899,287	325,118	69,334	1,293,739
分部業績	387,160	65,112	8,198	460,470
融資收入	3,153	567	–	3,720
融資成本	(9,377)	(14)	(293)	(9,684)
未計所得稅前利潤				454,506
所得稅開支				(183,484)
非控股權益				(12,727)
貴公司擁有人應佔利潤				258,295
分部資產	2,618,082	1,619,139	226,984	4,464,205
分部負債	1,248,868	376,102	15,570	1,640,540
貸款及借款	806,800	676,132	167,646	1,650,578
負債總額	2,055,668	1,052,234	183,216	3,291,118
其他分部資料				
資本開支	715	221	1,406	2,342
物業、廠房及設備的折舊	3,834	164	1,905	5,903
無形資產的攤銷	173	5	–	178

	截至6月30日止六個月							
	開發物業		住房建造		設備製造		合計	
	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年	2015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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
來自外部客戶收入	291,963	447,292	92,744	76,750	32,491	30,408	417,198	554,450
分部業績	49,708	80,839	6,496	(2,740)	889	1,996	57,093	80,095
融資收入	1,947	13,456	253	503	–	–	2,200	13,959
融資成本	(1,051)	(17,701)	(8)	(8)	(261)	(84)	(1,320)	(17,793)
未計所得稅前利潤							57,973	76,261
所得稅開支							(30,322)	(32,706)
非控股權益							2,930	(8,899)
貴公司擁有人應佔利潤							30,581	34,656
分部資產	2,745,192	2,680,035	759,031	1,796,768	252,613	302,889	3,756,836	4,779,692
分部負債	1,055,522	1,001,735	245,780	643,058	68,439	96,216	1,369,741	1,741,009
貸款及借款	1,101,000	984,505	220,000	672,656	139,865	164,134	1,460,865	1,821,295
負債總額	2,156,522	1,986,240	465,780	1,315,714	208,304	260,350	2,830,606	3,562,304
其他分部資料								
資本開支	208	955	10	21	82	1,409	300	2,385
物業、廠房及設備的折舊	2,835	1,699	74	99	351	936	3,260	2,734
無形資產的攤銷	83	84	3	3	–	–	86	87

## 附錄一

## 會計師報告

### 地域分部

貴集團的地域分部是根據 貴集團資產的位置而設立的。在地域分部上公開的向外部客戶的銷售是根據客戶的地理位置分的。

下表顯示了於2012年、2013年及2014年12月31日以及截至該等日期止年度以及於2015年6月30日及截至該日止六個月的公司地理分部的收入、資本開支及若干資產資料。

	中國	新加坡	其他國家	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2012年12月31日止年度</b>				
收入	139,342	54,945	28,363	222,650
資產總值	1,687,706	97,598	45,956	1,831,260
資本開支	4,879	137	190	5,206
<b>截至2013年12月31日止年度</b>				
收入	1,315,279	44,833	16,841	1,376,953
資產總值	3,145,313	91,636	40,537	3,277,486
資本開支	6,607	81	53	6,741
<b>截至2014年12月31日止年度</b>				
收入	1,233,403	42,151	18,185	1,293,739
資產總值	4,384,202	46,601	33,402	4,464,205
資本開支	939	1,062	341	2,342
<b>截至2015年6月30日止六個月</b>				
收入	524,047	16,102	14,301	554,450
資產總值	4,489,940	246,902	42,850	4,779,692
資本開支	993	622	770	2,385
<b>截至2014年6月30日止六個月 (未經審核)</b>				
收入	387,843	14,116	15,239	417,198
資產總值	3,509,416	210,236	37,184	3,756,836
資本開支	218	82	–	300

**38 收購一家附屬公司－河南天道資產管理有限公司（「河南天道」）**

2013年3月4日，貴集團以人民幣103.2百萬元的對價完成收購河南天道51%的股本權益。除手頭物業開發工作外，河南天道自2013年1月1日至收購之日止期間並無開展其他業務。貴公司董事認為，倘於2013年1月1日進行收購，貴集團的計及所得稅後收入及利潤亦不會有重大差別。

於收購日期對已收購的可辨認資產數額和承擔的負債概述如下：

	附註	收購 前賬面值	公允價值 調整 <sup>(a)</sup>	收購日期 的公允價值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作開發的物業		238,000	42,000	280,000
遞延稅項負債	13	–	(10,500)	(10,500)
其他應付款項		(34,432)	–	(34,432)
可辨認的資產淨值總額		<u>203,568</u>	<u>31,500</u>	235,068
非控股權益（按其佔資產淨值的比例計量）				<u>(115,183)</u>
收購的資產淨值				119,885
現金收購對價				<u>(103,208)</u>
負商譽				<u>16,677</u>

**公允價值釐定**

在業務合併中，釐定已收購的持作開發的物業的公允價值時，獨立評估師受貴集團僱用於收購日對物業進行評估。評估師所使用的評估方法會涉及某些特定的估計。

公允價值是按公開市值計量，物業經過適當市場推廣後，由自願買家及自願賣家於雙方均在知情、謹慎及自願情況下於估值日進行公平交易所達到的估計金額。

獨立職業估值師所考慮用到的的評估方法包括直接比較法及餘值估計法。對持作開發物業的公允價值釐定的主要假設包含施工的當前市場成本及估計開發成本。

直接比較法包含了對近期有記錄的可資比較物業交易的分析，分析是在對可資比較物業存在的不同之處作出合理調整之後進行。評估中的餘值估計法是按開發總值減去預計竣工成本而得出。

**估值技術及重要的不可觀察輸入數據**

下表顯示了貴集團在業務合併中對持作開發的物業公允價值的計算中所使用的估值技術及所用的重要不可觀察輸入數據。

估值技術	重要不可觀察輸入數據	重要不可觀察輸入數據與 公允價值計量的相互關係
剩餘法	<ul style="list-style-type: none"> <li>2013年3月20日預計單價為人民幣7,800元／平方米至人民幣8,100元／平方米</li> </ul>	預計單價的顯著上升會導致公允價值計量的顯著升高。

### 39 附屬公司權益處置及攤薄

於2012年12月27日，貴集團訂立買賣協議，向第三方（「買家」）出售其於河南金偉置業有限公司（「河南金偉」）的全部股本權益。以下階段的處置由各方協定：

#### (a) 將權益從100%攤薄至90%（第1階段）

根據買賣協議，股份發行後，河南金偉向買家發行新股，買家擁有河南金偉10%的經擴大股本。因此，於2012年12月31日，貴集團於河南金偉的權益從100%攤薄至90%。

截至2012年12月31日止財政年度附屬公司權益攤薄的影響如下：

	賬面值
	人民幣千元
開發物業	122,687
現金及現金等價物	10,009
其他應付款項及應計款項	(98,911)
攤薄前資產淨值	33,785
留存股本權益	(30,406)
已處置資產淨值	3,379
在權益中確認的攤薄收益	6,622
向非控股權益發行股份所得款項	10,001

#### (b) 處置剩餘90%的權益（第2階段）

截至2013年12月31日止年度，貴集團以人民幣84.5百萬元的對價完成其於河南金偉剩餘90%股本權益的處置。

處置附屬公司剩餘90%股本權益的影響如下：

	賬面值
	人民幣千元
開發物業	106,222
現金及現金等價物	4
其他應付款項及應計款項	(72,474)
終止確認資產淨值	33,752
減：非控股權益	(3,378)
已處置資產淨值	30,374
處置所得現金	(84,500)
處置附屬公司所得收益 <sup>^</sup>	(54,126)

<sup>^</sup> 處置附屬公司所得收益於損益中確認，有關收益不包括截至2012年12月31日止年度在權益中確認的攤薄收益。處置完成後，之前在權益中確認的攤薄收益重新分類至損益。因此，截至2013年12月31日止年度，處置河南金偉確認的收益達人民幣60,748,000元。

## 40 財務風險管理

### 概覽

貴集團因使用金融工具面臨以下風險：

- 信貸風險
- 流動資金風險
- 市場風險

該附註呈列有關 貴集團面臨的上述各風險， 貴集團計量與管理風險的目標、政策及程序，以及 貴集團的資本管理的資料。

### 風險管理架構

董事會全權負責建立並監管 貴集團的風險管理架構。董事會已成立風險管理委員會，其負責制定並監控 貴集團的風險管理政策。委員會定期向董事會報告其活動。

制定 貴集團的風險管理政策，以識別並分析 貴集團面臨的風險，設定適用風險上限，控制及監控風險並維持風險在上限以內。定期審核風險管理政策及制度，以反映市場狀況及 貴集團活動之變動。 貴集團旨在透過培訓及管理準則與措施，制定有紀律且積極的監控環境，從而使所有僱員了解其職能及責任。

管理層對遵守 貴集團風險管理政策及程序所進行的監管工作，受審核委員會監督。審核委員會亦審核 貴集團就所面臨風險而設立的風險管理架構是否足夠。內部審核協助審核委員會有關監察之職能。內部審核對風險管理控制及程序作出定期及特別審核，並向審核委員會匯報審核結果。

### 信貸風險

信貸風險指客戶或金融工具交易方無法履行其合約責任導致 貴集團財務損失的風險，有關風險主要來自 貴集團應收客戶及投資證券款項。

財務狀況表中的金融資產賬面值指 貴集團及 貴公司不考慮所持任何抵押品面臨的最高信貸風險。就其金融資產， 貴集團及 貴公司並無持有任何抵押品。

### 貿易及其他應收款項

貴集團的目標是在信貸風險增加時使虧損最小化，同時獲得持續收入增長。 貴集團僅與知名且信譽良好的第三方進行交易。此外，應收結餘受持續監控，且 貴集團面臨的壞賬維持最小化。

### 面臨的信貸風險

於2014年12月31日及2015年6月30日， 貴集團的貿易及其他應收款項分別包括應收其最主要客戶（一間中國建築公司）人民幣11,336,000元及人民幣8,099,000元。

## 附錄一

## 會計師報告

於2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日，貴集團持有應收非控股股本權益持有人的款項分別為人民幣99,160,000元、人民幣99,160,000元及人民幣99,160,000元，應收合資企業合作夥伴的款項分別為人民幣零元、人民幣99,000,000元及人民幣99,000,000元。

除該等款項外，貴集團並無其他集中信貸風險。

### 既無逾期亦無減值的金融資產

既無逾期亦無減值的貿易及其他應收款項包括與貴集團有良好付款記錄、信譽卓越的債務人的欠款。現金結餘存放於聲譽良好、受監管的金融機構或高信用評級及無違約記錄的金融機構。

有關既無逾期亦無減值的金融資產的資料披露於附註16及附註18。

### 流動資金風險

流動資金風險為貴集團履行金融負債相關責任的過程中透過交付現金或另一項金融資產進行結算而面臨困難的風險。

貴集團管理流動資金的方法為在正常及緊迫的情況下，盡可能確保將一直有充足流動資金償還到期債務，而不會發生無法承擔損失的情況或有損貴集團聲譽的風險。

貴集團旨在透過動用銀行貸款，維持資金的持續性與靈活性的平衡。基於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日的綜合財務狀況表中的賬面值，貴集團65.9%、37.7%、43.3%及41.5%的貸款及借款將於一年內到期。

### 按剩餘合約期限劃分的金融工具分析

下表為貴集團的金融負債合約期限，包括估計利息支付，但不包括淨額安排：

	賬面值	現金流量		
		合約 現金流量	1年以內	1年至5年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>				
<b>2012年12月31日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項 <sup>^</sup>	404,804	(405,035)	(405,035)	—
貸款及借款	360,144	(394,189)	(253,236)	(140,953)
	<u>764,948</u>	<u>(799,224)</u>	<u>(658,271)</u>	<u>(140,953)</u>
<b>2013年12月31日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項 <sup>^</sup>	858,773	(858,773)	(858,773)	—
貸款及借款	912,564	(965,958)	(357,178)	(608,780)
	<u>1,771,337</u>	<u>(1,824,731)</u>	<u>(1,215,951)</u>	<u>(608,780)</u>

附錄一

會計師報告

	現金流量			
	賬面值	合約	1年以內	1年至5年
		現金流量		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>2014年12月31日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項 <sup>^</sup>	815,966	(821,366)	(821,366)	-
貸款及借款	1,674,446	(1,867,249)	(739,987)	(1,127,262)
	<u>2,490,412</u>	<u>(2,688,615)</u>	<u>(1,561,353)</u>	<u>(1,127,262)</u>
<b>2015年6月30日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項 <sup>^</sup>	1,032,085	(1,045,872)	(1,045,872)	-
貸款及借款	1,848,639	(2,028,563)	(871,261)	(1,157,302)
	<u>2,880,724</u>	<u>(3,074,435)</u>	<u>(1,917,133)</u>	<u>(1,157,302)</u>
<b>現金流量</b>				
	賬面值	合約	1年以內	1年至5年
		現金流量		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>貴公司</b>				
<b>2012年12月31日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項	12,311	(12,311)	(12,311)	-
融資租賃責任	63	(65)	(65)	-
	<u>12,374</u>	<u>(12,376)</u>	<u>(12,376)</u>	<u>-</u>
<b>2013年12月31日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項	1,865	(1,865)	(1,865)	-
融資租賃責任	12	(13)	(13)	-
	<u>1,877</u>	<u>(1,878)</u>	<u>(1,878)</u>	<u>-</u>
<b>2014年12月31日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項	5,418	(5,418)	(5,418)	-
<b>2015年6月30日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項	7,295	(7,295)	(7,295)	-

<sup>^</sup> 不包括預收物業出售所得款項及預收客戶款項。

**市場風險**

市場風險為市場價格變動的風險，如外匯匯率、利率及權益價格將影響 貴集團收入或其持有金融工具價值。市場風險管理旨在優化回報的同時管理及控制面臨的市場風險在可接受範圍。

### 外匯風險

貴集團的房地產開發、住房建設及潔淨室設備與空氣擴散業務主要以人民幣及新元（「新元」）計值。前述兩種貨幣均為 貴集團相關附屬公司的功能貨幣。 貴集團大部分貨幣資產與負債均以人民幣及新元計值。因此，董事認為 貴集團外匯風險並不重大。 貴集團未利用任何金融工具進行對沖。

人民幣並非可自由兌換的貨幣，中國政府未來可能會酌情限制活期賬戶交易使用外幣。外匯管理體制的變化可能導致 貴集團無法充分滿足外幣需求， 貴集團可能無法以外幣向股東支付股息。

### 利率風險

利率風險指因市場利率變動 貴集團金融工具的公允價值或未來現金流量將產生波動的風險。 貴集團面臨的利率風險主要來源於浮動利率貸款及借款。 貴集團的政策乃為獲得可用最佳利率。

### 面臨利率風險

於報告日期，報告予管理層的 貴集團的有息金融工具的利率概況載列如下：

	貴集團			
	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>固定利率工具</b>				
應收合資企業合作夥伴款項				
— 流動	—	—	10,000	10,000
— 非流動	—	—	90,000	90,000
提供予第三方的貸款	—	—	—	36,510
其他有擔保貸款	—	—	(110,000)	(110,000)
第三方貸款	(16,030)	—	—	(160,000)
應付董事款項	—	—	(30,000)	(24,630)
	(16,030)	—	40,000	(158,120)
<b>浮動利率工具</b>				
有抵押銀行貸款	(359,614)	(912,521)	(1,540,578)	(1,710,990)

## 附錄一

## 會計師報告

### 固定利率工具公允價值敏感度分析

貴集團並無以公允價值計量且其變動計入損益的固定利率金融資產。因此，於報告日期的利率變動不會影響損益。

### 浮動利率工具的現金流量敏感度分析

於報告日期利率變動100個基點，損益將增加／(減少)以下所示金額。有關分析假設所有其他變數，特別是外匯匯率，保持不變。

	損益	
	增加 100個基點	減少 100個基點
<b>貴集團</b>		
<b>2012年12月31日</b>		
浮動利率工具	(2,697)	2,697
<b>2013年12月31日</b>		
浮動利率工具	(6,844)	6,844
<b>2014年12月31日</b>		
浮動利率工具	(11,554)	11,554
<b>2015年6月30日</b>		
浮動利率工具	(12,832)	12,832

### 資本管理

貴集團資本管理的首要任務乃確保維持強勁的信貸評級及穩健的資金比率，以支持其業務及將股東價值擴至最大。

貴集團應經濟環境的變化管理資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團可能調整向股東作出的股息派付，退還資金予股東或發行新股。於有關期間，目標、政策或程序並無變動。根據中國相關法律法規，貴公司的中國附屬公司供款並維持一個非分派法定儲備金，其使用須經有關中國政府部門批准。於有關期間附屬公司已遵守外部施加的資本規定。

貴集團使用經調整淨負債權益比率（經調整淨負債除以總資本與淨負債之和）監控資本。貴集團於淨負債計入貿易及其他應付款項、出售物業預收款項、其他負債、應付關聯方款項、貸款及借款，減現金及現金等價物。資本包括貴公司權益持有人應佔權益減法定儲備金。

附錄一

會計師報告

		貴集團			
		於12月31日			於2015年
	附註	2012年	2013年	2014年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項	25	638,193	1,196,029	1,226,312	1,339,242
貸款及借款	24	359,614	912,521	1,650,578	1,820,990
融資租賃責任	24	530	43	-	305
減：現金及現金等價物	20	(265,691)	(534,208)	(375,186)	(374,834)
淨負債		732,646	1,574,385	2,501,704	2,785,703
貴公司擁有人應佔權益		624,904	797,179	1,047,292	1,082,694
減：法定及其他儲備	23	(43,540)	(56,263)	(64,814)	(73,602)
總資本		581,364	740,916	982,478	1,009,092
資本及淨負債		1,314,010	2,315,301	3,484,182	3,794,795
資本負債比率		56%	68%	72%	73%

**公允價值**

貴集團及貴公司的所有金融資產與負債按與其於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年6月30日的公允價值並無重大差異的金額列賬，惟並無固定償還期的應收／應付關聯方或其他實體款項限除外。鑒於前述期限，披露其餘額的公允價值意義不大。

公允價值釐定

可供出售金融資產

分類至可供出售上市證券的公允價值乃於報告日期參考成交暢旺的市場上的上市報價釐定。

分類至可供出售的其他投資的公允價值乃按貼現合約現金流量釐定。所用貼現率為報告期末有關政府收益率曲線，另加足夠和固定的信貸息差。

持作交易的金融資產

分類為持作交易的上市證券的公允價值乃參照其於報告日期在成交暢旺的市場所報的買入價而釐定。

非流動金融資產

公允價值乃使用現金流量貼現模式計算，並加上信貸息差重新定價，而貼現率乃基於相似期限的工具的基準利率而釐定。為釐定合適的信貸息差，已作出合理努力以釐定與金融資產相關聯的信貸風險是否會發生變動。

其他金融資產及負債

由於短期內到期，到期日少於一年的金融資產及負債（包括貿易及其他應收款項、現金及現金等價物以及貿易及其他應付款項）的賬面值接近於其公允價值。所有其他金融資產及負債會予以折讓以釐定其公允價值。

#### 41 會計估計及判斷

估計及判斷為持續評估，且以過往經驗及其他因素為基準，包括特定環境下認為合理的未來事項預估。

貴集團相信下列主要會計政策涉及編製財務資料所用的重大判斷及估計。

##### *投資物業估值*

投資物業的公允價值根據外部獨立物業估值師進行的估值估計，該物業估值師須有合適且受認可的專業資格證書，並對被估物業的地點及類別有最新的了解。該等估值以租賃期間的預計收益及開支流為基準，運用市場回報率反映相似物業或估計市值的可比銷售額（如合適）。

##### *物業、廠房及設備的折舊及減值虧損*

物業、廠房及設備於其使用年限按直線法進行折舊，使用年限估計為2至50年。貴集團每年審閱該等資產的估計使用年限，以釐定於任何報告期間待錄入的折舊費用金額。使用年限根據假定的磨損、老化、資產利用、資產預期用途、技術標準及需求變化以及貴集團於相似資產的過往經驗進行估計。因前述因素變動導致的該等估計變動可能對未來經營業績產生重大影響。物業、廠房及設備的估計使用年限減少將增加折舊費用，減少非流動資產。

##### *開發物業的估計總建設成本評估*

迄今為止產生的成本通常以獨立專家對承包商／供應商提供的工程的價值認證為基準釐定。預計總項目成本則以過往經驗及與承包商／供應商訂立的合約安排為基準。各項目的估計總成本由貴集團定期審閱，以釐定是否需要建立任何可預見虧損撥備。實際成本可能與估計值不同。

貴集團評估是否存在客觀憑證，證明開發物業的可變現淨值低於其賬面值。貴集團根據自聲譽良好的獨立第三方估值師獲得的估值報告或涉及可比物業的近期市場交易以及各項目的估計總項目成本來估計撥備水平。

要求的撥備水平可能因市場條件或政府政策或於實際成本不同於估計成本時發生重大變化。

##### *貿易應收款項減值虧損*

貴集團評估是否存在任何客觀憑證，證明貿易應收款項受減值，並釐定因債務人無法按要求付款而產生的減值虧損金額。貴集團以貿易應收款項結餘賬齡、債務人的信譽及過往撇銷經驗為基準進行估計。倘債務人的財務狀況惡化，則實際撇銷將高於估計值。

### 來自建設合約的收入

貴集團就可能收回的合約成本或按完工進度（視乎合約成果能否可靠計量而定）確認合約收入。完工進度參考各合約實施的工作調查予以計量。

釐定完工階段、估計總合約收入及估計總合約成本，以及所產生合約成本的可收回程度時須作出重大判斷。

估計總合約收入亦包括對可自客戶處收回的修訂工程的估計。貴集團依靠以往經驗及／或相關專業人士的工作作出判斷。

估計總合約成本以過往經驗及與承包商／供應商訂立的合約安排為基準。各項目的估計總成本由貴集團定期審閱，以釐定於各報告日期待確認計入損益的成本，並評估是否需建立任何可預見虧損撥備。實際成本可能不同於估計值。

### 所得稅

於估計所得稅及遞延稅項負債／資產撥備期間，釐定若干收入的計稅情況及若干開出的扣稅情況時須作出重大判斷。

貴集團行使重大判斷，以確定在很可能有應課稅利潤供抵銷臨時差額時確認遞延稅項資產。

### 土地增值稅撥備

貴集團已根據相關中國稅務法律法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意貴集團計算土地增值稅撥備的基準。由於土地增值稅撥備視乎最終稅額計算而定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。鑒於當地稅務局所詮釋的土地增值稅計算基準並不明朗，實際結果可能會高於或低於報告期末所估計值。實際結果／估計的任何增減均會影響作出有關釐定期間的所得稅撥備。

42 附屬公司法定財務報表資料

貴集團現時旗下的下列公司於截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年或自其各自收購／建立日期起（以較早者為準）的法定財務報表，乃根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》或適用於中國或其他國家的公司的相關會計準則及制度編製，且於有關期間由各自的法定核數師審計，如下所示：

公司名稱	財務期間	法定核數師
協同國際私人有限公司	截至2014年12月31日止年度	新加坡畢馬威會計師事務所
協同科技私人有限公司	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	新加坡畢馬威會計師事務所
Eindec Technology (Malaysia) Sdn. Bhd (前稱「Kyodo-Allied (Malaysia) Sdn. Bhd」)	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	馬來西亞畢馬威會計師事務所
優多商貿(上海)有限公司	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	上海勝章會計師事務所有限公司
偉業控股(香港)有限公司	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	Albert Hing Man Lee
海南宏基偉業房地產開發有限公司	截至2012年及 2013年12月31日止年度 截至2014年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所 河南中鵬會計師事務所有限公司
金偉(河南)商貿有限公司	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	財務期間	法定核數師
海南宏基偉業諮詢管理有限公司	截至2012年12月31日止年度 截至2013年12月31日止年度 截至2014年12月31日止年度	海南厚積會計師事務所 海南天勤會計師事務所 河南中鵬會計師事務所有限公司
河南偉業建設開發集團有限公司 (原名「河南偉業建設投資集團有限公司」)	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
偉業控股海南地產有限公司	截至2012年12月31日止年度 截至2013年12月31日止年度 截至2014年12月31日止年度	海南厚積會計師事務所 海南天勤會計師事務所 河南中鵬會計師事務所有限公司
河南薈邦置業有限公司	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
新鄉偉業置地有限公司	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
河南興偉置業有限公司	截至2012年、2013年及 2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
河南天道資產管理有限公司	截至2013年及 2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
河南金偉置業有限公司	截至2012年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	財務期間	法定核數師
海南中方投資有限公司	截至2012年及 2013年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所
	截至2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
萬寧英德置業有限公司	截至2012年及 2013年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所
	截至2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
文昌市茂源旅業有限公司	截至2012年及 2013年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所
	截至2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
屯昌宏基偉業地產發展有限公司	截至2012年及 2013年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所
	截至2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
屯昌雅境置業有限公司	截至2012年及 2013年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所
	截至2014年12月31日止年度	河南中鵬會計師事務所有限公司
澄邁宏基偉業地產發展有限公司	截至2012年12月31日止年度	海南天勤會計師事務所

### C 期後事項

於2015年8月28日，貴公司董事擬進行股份合併以將貴公司股本中每10股現有普通股合併成1股普通股。股份合併預計於2015年12月8日或前後進行。

[編纂]

於2015年9月14日，貴集團的附屬公司河南偉業建設開發集團有限公司與第三方深圳薈邦投資管理有限公司（「深圳薈邦」）就將授予深圳薈邦全資附屬公司深圳市龍達偉業建設投資有限公司（「深圳龍達」）的位於中國深圳市的地塊的土地使用權開發訂立合作協議。深圳龍達僅就該項目的物業開發於2014年12月註冊成立。註冊成立之日起至2015年6月30日，深圳龍達並未開展業務。

根據該協議，河南偉業須就深圳龍達 30%的股本權益合共向深圳龍達注入現金人民幣300.0百萬元。董事預計交易將於2016年完成，惟須受限於合作協議所載的若干條件。

#### D 期後財務報表及股息

貴公司及貴集團旗下附屬公司並無就2015年6月30日後任何期間編製經審核財務報表。貴集團旗下任何公司並無就2015年6月30日後任何期間宣派或作出任何股息或分派。

此 致

偉業控股有限公司  
列位董事

創僑國際有限公司  
台 照

執業會計師  
香港  
謹啟

2015年12月22日