



德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

吾等以下載列有關中總(香港)有限公司(「中總」)及其附屬公司(以下統稱為「中總集團」)截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年十月三十一日止十個月(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)之報告，以供載入第一電訊集團有限公司(「貴公司」)於二零一六年二月二十九日有關建議收購中總之通函(「通函」)。

中總於一九九二年九月一日根據香港公司條例於香港註冊成立為有限公司。該公司為投資控股公司。

透過於二零一四年十月九日完成的集團重組(「集團重組」)(詳情載於本報告A節附註2)，中總之直接擁有附屬公司惠安中總房地產開發有限公司於中華人民共和國(「中國」)成立全資附屬公司福建省厚德企業管理有限公司，而福建省厚德企業管理有限公司收購恒德(石獅)投資有限公司之全部繳足股本及其附屬公司(連同其附屬公司統稱「德輝子集團」)，其於中國成立。其後，中總成為中總集團轄下公司之控股公司。

附錄一

目標集團之會計師報告

於本報告日期，中總於以下附屬公司擁有股權：

中總集團所持股權應佔										
附屬公司名稱	成立地點	法定形式	成立日期	註冊股本／ 繳足股本	於十二月三十一日				於	主要業務
					二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日	二零一五年	
直接										
惠安中總房地產 開發有限公司 (「惠安中總」)	中國	有限責任 公司	二零零六年 二月二十二日	註冊股本人民幣 62,000,000元及 繳足股本人民幣 62,000,000元	98.387%	98.387%	98.387%	98.387%	98.387%	物業發展
間接										
福建省厚德企業 管理有限公司 (「厚德企業」)	中國	有限責任 公司	二零一四年 八月二十日	註冊股本人民幣 10,000,000元及 繳足股本人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	98.387%	98.387%	98.387%	投資控股
恒德(石獅)投資 有限公司 (「恒德」)	中國	有限責任 公司	二零一二年 七月二日	註冊股本人民幣 10,000,000元及 繳足股本人民幣 10,000,000元	100%	100%	98.387%	98.387%	98.387%	投資控股
揚州德輝房地產 開發有限公司 (「揚州德輝」)	中國	有限責任 公司	二零一二年 八月十七日	註冊股本人民幣 388,000,000元及 繳足股本人民幣 388,000,000元	100%	100%	98.387%	98.387%	98.387%	物業發展
揚州德泰物業 服務有限公司 (「揚州德泰」)	中國	有限責任 公司	二零一三年 九月二日	註冊股本人民幣 1,000,000元及 繳足股本人民幣 1,000,000元	不適用	100%	98.387%	98.387%	98.387%	尚無業務

所有中總集團之現有組成公司採納十二月三十一日為其財政年結日。

中總於截至二零一二年、二零一三及二零一四年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並由德勤•關黃陳方會計師行審核。

附錄一

目標集團之會計師報告

於中國成立之其他附屬公司於相關期間或自彼等各自成立日期以來(以較短者為準)之法定財務報表乃根據相關會計原則及適用於中國註冊公司之財務法規編製，並由下文所述之中國註冊會計師審核。

名稱	財務期間	核數師
惠安中總	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	廈門中永旭會計事務所有限公司
厚德企業	由二零一四年八月二十日(成立日期)起至二零一四年十二月三十一日止期間	廈門中永旭會計事務所有限公司
恒德	由二零一二年七月二日(成立日期)起至二零一二年十二月三十一日止期間及截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	廈門中永旭會計事務所有限公司
揚州德輝	由二零一二年八月十七日(成立日期)起至二零一二年十二月三十一日止期間及截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	揚州德誠聯合會計事務所
揚州德泰	由二零一三年九月二日(成立日期)起至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度	揚州德誠聯合會計事務所

就本報告而言，中總之董事已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製中總集團於相關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港審核準則對相關財務報表進行獨立審核並根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「[編纂]及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告所載之中總集團於相關期間之財務資料乃依據相關財務報表編製。編製本報告以供載入通函時毋須就相關財務報表作出調整。

中總之董事負責批准刊發相關財務報表。貴公司董事對通函內容負責，而本報告載入其中。吾等有責任依據相關財務報表編製本報告所載之財務資料，以就財務資料達成獨立意見並向閣下匯報。

附錄一

目標集團之會計師報告

吾等認為，基於下文A節附註2所載之編製基準，就本報告而言，財務資料及其相關附註真實公平反映中總集團及中總於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日之財務狀況以及中總集團於相關期間之財務表現及現金流量。

中總集團截至二零一四年十月三十一日止十個月的比較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，乃摘錄自中總集團同期的未經審核綜合財務資料（「二零一四年十月財務資料」）。該份財務資料由中總董事僅因本報告而編製。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零一四年十月財務資料。吾等審閱二零一四年十月財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。故此，吾等不會就二零一四年十月財務資料發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何導致吾等相信編製二零一四年十月財務資料時使用之會計政策於各重大方面與編製財務資料時所用者（其符合香港財務報告準則）不一致。

附錄一

目標集團之會計師報告

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
收益	6	90,603	203,689	256,532	183,120	86,796
銷售成本		<u>(63,802)</u>	<u>(156,007)</u>	<u>(186,705)</u>	<u>(134,234)</u>	<u>(39,425)</u>
毛利		26,801	47,682	69,827	48,886	47,371
其他收入	7	448	930	1,404	1,227	4,569
其他收益及虧損	8	191	1,399	(428)	(48)	(1,182)
投資物業公平值變動	17	5,900	7,850	4,400	4,300	1,900
銷售開支		(4,854)	(7,723)	(9,252)	(7,746)	(4,855)
行政開支		(6,039)	(8,752)	(10,313)	(8,403)	(7,774)
財務成本	9	<u>—</u>	<u>(1,650)</u>	<u>(1,977)</u>	<u>(1,797)</u>	<u>(207)</u>
除稅前溢利		22,447	39,736	53,661	36,419	39,822
所得稅開支	10	<u>(7,152)</u>	<u>(12,364)</u>	<u>(17,848)</u>	<u>(12,827)</u>	<u>(18,837)</u>
年／期內溢利及全面 收入總額	11	<u>15,295</u>	<u>27,372</u>	<u>35,813</u>	<u>23,592</u>	<u>20,985</u>
以下各方應佔年／期內 溢利及全面收益總額：						
中總擁有人		15,031	26,836	35,094	23,053	20,598
非控股權益		<u>264</u>	<u>536</u>	<u>719</u>	<u>539</u>	<u>387</u>
		<u>15,295</u>	<u>27,372</u>	<u>35,813</u>	<u>23,592</u>	<u>20,985</u>

附錄一

目標集團之會計師報告

綜合財務狀況表

中總集團

		於十二月三十一日			於二零一五年
	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
非流動資產					
廠房及設備	16	1,952	2,129	1,316	745
投資物業	17	101,500	112,800	117,200	119,100
遞延稅項資產	27	296	1,386	4,669	6,663
		<u>103,748</u>	<u>116,315</u>	<u>123,185</u>	<u>126,508</u>
流動資產					
存貨	19	659,540	714,045	645,440	732,576
應收關連方款項	26	—	23,301	—	—
應收賬項及其他應收款項	20	28,342	29,009	14,999	31,502
預付土地增值稅		15,406	14,766	11,040	3,409
結構性存款	21	—	25,000	—	—
受限制及已抵押銀行存款	22	11,209	17,038	12,147	31,470
定期存款、銀行結餘及現金	22	21,974	29,522	125,607	110,782
		<u>736,471</u>	<u>852,681</u>	<u>809,233</u>	<u>909,739</u>
流動負債					
應付賬項及應付票據	23	29,279	48,078	2,953	5,484
其他應付款項及應計費用	24	30,821	92,150	77,247	113,013
銷售物業所獲之預售所得款項	25	272,265	224,983	86,687	135,817
應付關連方款項	26	413,409	422,766	54,112	55,626
有抵押銀行借款	28	6,600	55,600	17,175	10,000
應付所得稅		4,949	4,998	6,494	13,004
		<u>757,323</u>	<u>848,575</u>	<u>244,668</u>	<u>332,944</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(20,852)</u>	<u>4,106</u>	<u>564,565</u>	<u>576,795</u>
總資產減流動負債		<u>82,896</u>	<u>120,421</u>	<u>687,750</u>	<u>703,303</u>
非流動負債					
有抵押銀行借款	28	8,000	14,300	170,000	165,000
遞延稅項負債	27	5,282	9,135	16,850	16,418
		<u>13,282</u>	<u>23,435</u>	<u>186,850</u>	<u>181,418</u>
資產淨值		<u>69,614</u>	<u>96,986</u>	<u>500,900</u>	<u>521,885</u>
資本及儲備					
股本／繳足股本	29	21,089	21,089	389,190	389,190
儲備		<u>46,821</u>	<u>73,657</u>	<u>102,950</u>	<u>123,548</u>
中總擁有人應佔權益		67,910	94,746	492,140	512,738
非控股權益		<u>1,704</u>	<u>2,240</u>	<u>8,760</u>	<u>9,147</u>
總權益		<u>69,614</u>	<u>96,986</u>	<u>500,900</u>	<u>521,885</u>

附錄一

目標集團之會計師報告

財務狀況表

中總

	附註	於十二月三十一日			於二零一五年
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
非流動資產					
於附屬公司之權益	18	61,038	61,038	156,600	156,600
應收附屬公司款項	26	—	—	285,743	299,863
		<u>61,038</u>	<u>61,038</u>	<u>442,343</u>	<u>456,463</u>
流動資產					
其他應收款項		—	—	336	326
銀行結餘及現金	22	13	12	11,584	11,924
		<u>13</u>	<u>12</u>	<u>11,920</u>	<u>12,250</u>
流動負債					
應計費用		64	70	39	46
應付關連方款項	26	43,318	41,915	54,112	55,626
		<u>43,382</u>	<u>41,985</u>	<u>54,151</u>	<u>55,672</u>
流動負債淨值		<u>(43,369)</u>	<u>(41,973)</u>	<u>(42,231)</u>	<u>(43,422)</u>
總資產減流動負債		<u>17,669</u>	<u>19,065</u>	<u>400,112</u>	<u>413,041</u>
資本及儲備					
股本	29	11,089	11,089	389,190	389,190
儲備	30	6,580	7,976	10,922	23,851
總權益		<u>17,669</u>	<u>19,065</u>	<u>400,112</u>	<u>413,041</u>

附錄一

目標集團之會計師報告

綜合權益變動表

	中總擁有人應佔				總計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本/ 繳足股本 人民幣千元	其他不可 分派儲備 人民幣千元 (附註a)	其他儲備 人民幣千元	累計溢利 人民幣千元			
於二零一二年一月一日	11,089	4,813	—	26,977	42,879	1,440	44,319
年度溢利及全面收益總額	—	—	—	15,031	15,031	264	15,295
轉撥不可分派儲備	—	2,043	—	(2,043)	—	—	—
向恒德注資	10,000	—	—	—	10,000	—	10,000
於二零一二年 十二月三十一日	21,089	6,856	—	39,965	67,910	1,704	69,614
年度溢利及全面收益總額	—	—	—	26,836	26,836	536	27,372
轉撥不可分派儲備	—	1,621	—	(1,621)	—	—	—
於二零一三年 十二月三十一日	21,089	8,477	—	65,180	94,746	2,240	96,986
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	35,094	35,094	719	35,813
轉撥不可分派儲備	—	1,099	—	(1,099)	—	—	—
發行股份	378,101	—	—	—	378,101	—	378,101
集團重組(附註b)	(10,000)	—	(5,801)	—	(15,801)	5,801	(10,000)
於二零一四年 十二月三十一日	389,190	9,576	(5,801)	99,175	492,140	8,760	500,900
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	20,598	20,598	387	20,985
於二零一五年十月三十一日	389,190	9,576	(5,801)	119,773	512,738	9,147	521,885
於二零一四年一月一日	21,089	8,477	—	65,180	94,746	2,240	96,986
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	23,053	23,053	539	23,592
股份發行	378,101	—	—	—	378,101	—	378,101
集團重組(附註b)	(10,000)	—	(5,801)	—	(15,801)	5,801	(10,000)
於二零一四年十月三十一日 (未經審核)	389,190	8,477	(5,801)	88,233	480,099	8,580	488,679

附註：

- (a) 其他不可分派儲備主要指根據相關法律及法規，須從於中國成立之附屬公司之除所得稅後溢利提取之法定儲備。法定儲備之分配比例須經有關附屬公司之董事會批准。倘法定儲備結餘達到有關附屬公司註冊資本之50%，則可停止提取法定儲備。法定儲備可用作彌補虧損或轉換為資本。有關附屬公司可在股東大會／董事會會議上通過決議案批准後，按其當時之現有持股量比例將其法定儲備轉換為資本。然而，將法定儲備轉換為資本時，仍未轉換之儲備結餘不得少於有關附屬公司註冊資本之25%。
- (b) 根據集團重組(詳情見附註2)，厚德企業向福建建弘投資有限公司(「建弘投資」)收購恒德全部繳足股本，代價為現金人民幣10,000,000元，交易於二零一四年十月九日完成。收購完成後，恒德成為厚德企業的全資附屬公司。代價入賬為視作向控股權持有人(定義及解釋見附註2)分派，而本集團於德輝子集團之擁有權權益攤薄金額人民幣5,801,000元已自中總擁有人應佔權益扣除。

附 錄 一

目 標 集 團 之 會 計 師 報 告

綜 合 現 金 流 量 表

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
經營活動					
除稅前溢利	22,447	39,736	53,661	36,419	39,822
調整：					
應收賬項及其他應收款項之 減值虧損(撥回減值虧損)	43	20	(68)	(39)	—
銀行利息收入	(244)	(682)	(1,151)	(1,015)	(2,193)
財務成本	—	1,650	1,977	1,797	207
廠房及設備折舊	568	970	1,042	955	594
廠房及設備撇銷	—	—	283	—	—
投資物業公平值變動	(5,900)	(7,850)	(4,400)	(4,300)	(1,900)
指定為按公平值計入損益之 結構性存款公平值變動	—	(14)	(30)	(30)	—
未實現外匯(收益)虧損淨額	(234)	(1,405)	243	117	1,182
營運資金變動前之經營現金流	16,680	32,425	51,557	33,904	37,712
存貨(增加)減少	(262,314)	(51,513)	82,882	55,150	(74,867)
應收賬項及其他應收款項 (增加)減少	(17,158)	(687)	14,078	11,230	(16,503)
應付賬項及應付票據增加(減少)	23,212	18,799	(45,125)	(45,068)	2,531
其他應付款項及應計費用 (減少)增加	(10,827)	61,329	(14,903)	(31,501)	35,766
銷售物業所獲之預售所得款項 增加(減少)	108,075	(47,282)	(138,296)	(87,587)	49,130
經營(所用)所得現金	(142,332)	13,071	(49,807)	(63,872)	33,769
已付中國所得稅及土地增值稅	(15,487)	(8,912)	(8,194)	(6,575)	(7,123)
經營活動(所用)所得現金淨額	(157,819)	4,159	(58,001)	(70,447)	26,646
投資活動					
受限制存款減少	(47)	(829)	(10,109)	(7,494)	(19,323)
存放已抵押銀行存款	(10,000)	(15,000)	—	—	—
購買結構性存款	—	(45,000)	—	—	—
添置在建投資物業	(4,600)	(3,450)	—	—	—
墊款予一名關連方	—	(23,301)	(16,419)	(16,419)	—
一名關連方還款	—	—	39,720	39,720	—
購置廠房及設備	(1,221)	(1,147)	(512)	(408)	(23)
提取已抵押銀行存款	—	10,000	15,000	15,000	—
贖回結構性存款	—	20,014	25,030	25,030	—
銀行存款已收利息	244	682	1,151	1,015	2,193
投資活動(所用)所得現金淨額	(15,624)	(58,031)	53,861	56,444	(17,153)

附 錄 一

目 標 集 團 之 會 計 師 報 告

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
融資活動					
董事墊款	92,496	68,545	11,954	11,916	—
一名關連方墊款	216,838	74,013	—	—	—
償還董事款項	(153,120)	(131,796)	—	—	—
償還關連方款項	—	—	(2,750)	(2,750)	—
償還銀行借款	(10,730)	(8,700)	(21,855)	(18,860)	(12,175)
已付利息開支及票據折現費用	(1,931)	(4,642)	(16,254)	(13,897)	(12,476)
新造銀行借款	14,000	64,000	139,130	139,130	—
視作向控股權持有人分派	—	—	(10,000)	(10,000)	—
向恒德注資	10,000	—	—	—	—
融資活動所得(所用)現金淨額	<u>167,553</u>	<u>61,420</u>	<u>100,225</u>	<u>105,539</u>	<u>(24,651)</u>
現金及現金等價物(減少)增加淨額	<u>(5,890)</u>	<u>7,548</u>	<u>96,085</u>	<u>91,536</u>	<u>(15,158)</u>
年／期初現金及現金等價物	27,864	21,974	29,522	29,522	125,607
匯率變動之影響	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>333</u>
年／期末現金及現金等價物	<u><u>21,974</u></u>	<u><u>29,522</u></u>	<u><u>125,607</u></u>	<u><u>121,058</u></u>	<u><u>110,782</u></u>

附錄一

目標集團之會計師報告

財務資料附註

1. 一般事項

中總為於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於香港鰂魚涌華蘭路70號華蘭中心4樓401-402室。主要營業地點位於中國福建省惠安縣螺陽鎮大紅埔。

中總為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為於中國從事物業發展。

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為中總之功能貨幣。

2. 集團重組及編製財務資料的基準

於二零一四年開展集團重組前，集團實體於整個相關期間由蔡建四先生及余德聰先生(統稱「控股權持有人」)控制。蔡建四先生及余德聰先生持有中總已發行股本之55%及45%，彼等各自持有福建建弘投資有限公司(「建弘投資」)之50%實益權益。於二零一四年十月二十三日，蔡建四先生及余德聰先生已簽立有關中總及建弘投資之一致行動確認，當中確認彼等之間於過去、現在及未來存有一致行動安排，藉此共同對中總集團之控制。集團重組包括下列程序：

- 於二零一四年八月二十日，惠安中總於中國成立一間全資附屬公司厚德企業，其負責收購恒德。
- 於二零一四年十月九日，厚德企業向建弘投資收購恒德全部繳足股本，代價為現金人民幣10,000,000元。於上述事項完成後，恒德及其附屬公司成為中總之附屬公司。

根據集團重組，中總於二零一四年十月九日成為中總集團現時轄下所有公司之控股公司。由於控股權持有人於集團重組前後控制中總集團現時轄下所有公司，中總集團(包括中總及源於集團重組之附屬公司)被視為持續實體。中總集團之財務資料使用合併會計原則按照香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」編製基準，當中假設中總一直為中總集團之控股公司。

於相關期間之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中總集團轄下實體之業績、權益變動及現金流，編製時已假設現有集團結構於相關期間或彼等各自成立日期(以較短期間為準)一直存在。

編製於二零一二年及二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表旨在呈列中總集團轄下實體之資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期已存在。

附錄一

目標集團之會計師報告

3. 應用香港財務報告準則

為編製及呈列相關期間之財務資料，中總集團已於整個相關期間持續採納於中總集團在二零一五年一月一日開始之財政期間生效之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂本及詮釋。

於本報告日期，以下新訂及經修訂香港財務報告準則經已頒佈但尚未生效。中總集團尚未提早應用該等準則及修訂本。

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	監管遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港會計準則第1號之修訂本	披露措施 ³
香港會計準則第16號及	澄清可接納之折舊及攤銷方法 ³
香港會計準則第38號之修訂本	
香港會計準則第16號及	農業：結果植物 ³
香港會計準則第41號之修訂本	
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法 ³
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業出售或
香港會計準則第28號之修訂本	注入資產 ⁴
香港財務報告準則第10號、	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ³
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第28號之修訂本	
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合營業務權益之會計處理 ³
香港財務報告準則之修訂本	二零一二至二零一四年週期香港財務報告
	準則之年度改進項目 ³

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始之首個年度香港財務報告準則財務報表中生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於已釐定當日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新規定。隨後於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括對金融負債分類及計量與取消確認之規定，並且於二零一三年進一步修訂以載入對沖會計處理方法之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號另一修訂版本主要包含a)金融資產之減值規定及b)藉引入「按公平值計入其他全面收益」之計量類別以對分類及計量作出有限修訂。

具體而言，根據香港財務報告準則第9號，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須按攤銷成本或公平值計量。根據香港財務報告準則第9號，旨在收取訂約現金流之業務模式，以及純粹為支付本金額及尚未償還本金之利息而持有之訂約現金流之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則於其後報告期間按公平值計量。另外，香港財務報告準則第9號規定，符合一定規定時，若干簡單債務工具須按公平值計入其他全面收益來計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。

就金融資產之減值而言，香港財務報告準則第9號採納預期信貸虧損模式，而不採納香港會計準則第39號下之已產生信貸虧損模式。預期信貸虧損模式要求實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初步確認起之變化。換而言之，確認信貸虧損不再需要先前已發生信貸事件。

附錄一

目標集團之會計師報告

中總董事認為，於未來採納香港財務報告準則第9號可能影響中總集團金融資產(包括減值評估)，惟不大可能對中總集團之金融負債造成影響。然而，要在詳細審閱完成前就中總集團財務報表所受之財務影響提供合理估計，實屬不可行。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第15號確立單一綜合模式供實體使用，以入賬客戶合約產生之收益。香港財務報告準則第15號於生效後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號之核心原則是實體確認收益以說明按反映實體預期可用以交換已約定商品或服務之代價之金額向客戶移交該等商品或服務。具體而言，該準則引入五個步驟的收益確認方法：

- 步驟1：與客戶確定合約
- 步驟2：確定合約之履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：將交易價格分配至合約之履約責任
- 步驟5：於(或因)實體達成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於(或因)達成履約責任時(即當與特定履約責任相關之商品或服務之控制權轉交至客戶時)確認收益。香港財務報告準則第15號內加入更多規範性指引，以處理特定狀況。另外，香港財務報告準則第15號亦要求作出更廣泛之披露。

中總董事尚未對香港財務報告準則第15號之潛在影響進行詳細審閱。因此，目前要提供財務影響之合理估計及作出相關披露並不可行。

除上文所述外，中總董事認為應用其他新訂及經修訂準則及修訂本不會對中總集團之財務狀況及表現以及披露資料產生重大影響。

4. 重大會計政策

財務資料乃根據下列會計政策編製，其符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量(於下文所載會計政策解釋)。歷史成本通常基於交換貨品及服務所得代價之公平值。

公平值為於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，中總集團於計量日會考慮資產或負債特點。財務資料中作計量及／或披露用途之

附錄一

目標集團之會計師報告

公平值乃按此基準釐定，惟香港會計準則第17號範疇內之租賃交易以及與公平值相似但並非公平值之項目之計量(如香港會計準則第2號中之可變現淨值或香港會計準則第36號中之使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平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。

主要會計政策列載如下。

綜合基準

財務資料包括中總及中總控制之實體(其附屬公司)之財務報表。中總於以下情況擁有控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 因參與投資對象營運而承受可變回報之風險或有權獲得可變回報；及
- 有能力運用權力影響回報。

倘事實及狀況顯示，上文所列三個控制權部分其中一項或多項有所變動，則中總集團重新評估其是否控制投資對象。

附屬公司之綜合入賬於中總集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於中總集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，於相關期間所收購或出售附屬公司之收入及支出乃自中總集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至中總集團不再控制有關附屬公司之日為止。

損益及各項其他全面收益組成部分歸屬於中總擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於中總擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益出現虧絀結餘。

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與中總集團其他成員公司所用之會計政策一致。

所有重大集團內公司間交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時悉數對銷。

附屬公司之非控股權益與中總集團於附屬公司之權益分開呈列。

附錄一

目標集團之會計師報告

業務合併之合併會計處理涉及共同控制實體

財務資料包括屬共同控制之合併實體或業務之財務報表項目，猶如該等合併實體或業務於首度控制方控制之日期起已綜合。

合併實體或業務之資產淨值按控制方的現有賬面值綜合入賬。在控制方之權益持續之情況下，商譽或收購方應佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的公平淨值之權益超過於共同控制合併時之現有賬面值的金額不予確認。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務首次受共同控制日期(以較短期間為準，而不論何日為共同控制合併日期)之業績。

附屬公司投資

中總財務狀況表所載附屬公司投資乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。

附屬公司業績乃按相關期間內已收及應收股息入賬。

收益確認

收益乃以已售貨品及於一般業務過程中提供的服務之已收或應收代價之公平值計量(扣除折讓及與銷售相關的稅項)。

銷售貨品產生之收益在下列條件全部獲達成時予以確認：

- 中總集團已向買家轉讓該等貨品所有權之重大風險及回報；
- 中總集團概無保留通常與已售貨品所有權相關之持續管理參與權或對已售貨品之實際控制權；
- 收益之金額能可靠計量；
- 與交易相關之經濟利益可能會流入中總集團；及
- 交易所產生或將產生之開支能可靠計量。

具體而言，於一般業務過程中出售物業所得收益乃於各物業竣工及交付予買家時確認。交付於物業買家簽署交房通知書當日達成，或中總公司根據銷售合約發予物業買家最終收房通知書日期後某個特定日數達成。於達致上述收益確認之標準前向買方收取之按金及分期付款則計入綜合財務狀況表內流動負債項下之「出售物業之已收預售所得款項」。

利息收入經濟利益可能會流入中總集團，且收入金額能可靠計量時予以確認。利息收入按時間基準累計，並參考尚未償還本金額按適用實際利率計息，該實際利率等於將估計未來現金流入按金融資產之預期使用年期貼現至該資產首次確認時之賬面淨值之利率。

附錄一

目標集團之會計師報告

租賃

倘租賃之條款將擁有權之絕大部分所有風險及回報轉予承租人時，則租賃歸類為融資租賃。所有其他租賃歸類為經營租賃。

中總集團作為出租人

經營租賃之租金收入會以直線法按有關租賃年期在損益中確認。

中總集團作為承租人

經營租賃付款於有關租賃年期以直線法確認為開支。

外幣

於編製集團各個獨立實體之財務資料時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(即是該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各報告期末，以外幣定值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按歷史成本計量之外幣非貨幣項目毋須重新換算。貨幣項目之匯兌差額於產生期間在損益中確認。

借貸成本

收購、建築或生產認可資產(指需要用上大量時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本乃計入該等資產之成本，直至該等資產大致上已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。

其他借貸成本按其產生期間之損益中確認。

退休福利成本

定額供款退休福利計劃供款(包括中國國營退休福利計劃)於僱員因提供服務而有權獲得供款時確認為開支。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項與遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年／期內應課稅溢利而計算。由於應課稅溢利不包括於其他年內課稅或可減稅額的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或可減稅額的項目，故應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表內呈報的「除稅前溢利」不同。中總集團的即期稅項負債乃以各報告期末已生效或實際上已生效的稅率計算。

遞延稅項按財務資料中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬。遞延稅項資產僅於可能有應課稅溢利用於對銷可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認入賬。若

附錄一

目標集團之會計師報告

於一項交易中，因商譽或初次確認資產及負債(業務綜合除外)而引致之暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額進行確認，惟倘中總集團能控制暫時差額之撥回，且暫時差額不可能於可見將來撥回之情況則除外。因有關該等投資的可扣減暫時差額而產生的遞延稅項資產僅在可能產生足夠應課稅溢利以使用暫時差額利益並預期能夠在可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末均會予以審查，並削減至不可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產為止。

遞延稅項資產及負債按償還負債或變現資產的期間內預期適用之稅率，根據各報告期末已生效或實際已生效的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照中總集團所預期方式於各報告期末收回或結算其資產及負債賬面值將出現之稅務後果。

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業之賬面值假定為藉銷售全數收回，惟該假定被推翻除外。倘投資物業屬可減值，以及按目標為藉時間過去(而非出售)消耗投資物業附有之接近全部經濟利益之業務模式持有，則假定被推翻。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關時，則該即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

廠房及設備

廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃以直線法撇銷廠房及設備項目的成本減估計可使用年期內剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而估計任何變動之影響以預先計提之基準列賬。

廠房及設備項目於出售時或預期日後將不會自持續使用資產獲得經濟利益時終止確認。廠房及設備項目出售或報廢時產生之任何收益或虧損按資產出售所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益確認。

投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及／或資本增值之物業，包括用作有關用途之發展中物業。

附錄一

目標集團之會計師報告

投資物業初步以成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業以公平值計量。因投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

在建投資物業所產生之建築成本將被資本化，作為在建投資物業賬面值的一部份。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於處置後不會產生未來經濟利益時取消確認。該項物業取消確認所產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)於取消確認該物業期間計入損益。

有形資產之減值

中總集團於各報告期末審閱其具有固定使用年期之有形資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)幅度。倘不大可能估計個別資產之可收回金額，中總集團會估計有關資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可確定合理及一致之分配基準，公司資產亦可分配至個別現金產生單位，否則公司資產將分配至能確定合理及一致之分配基準之最小組別現金產生單位。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間價值及資產特定風險(就此而言，未來現金流量估計尚未作出調整)。

倘估計資產(或現金產出單位)之可收回金額低於賬面值，則會將資產(或現金產出單位)賬面值降至可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產出單位)之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過假設並無於過往年度／期內就資產(或現金產出單位)確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

存貨

持作出售物業及持作出售發展中物業

擬於開發完成後在一般業務過程中出售之持作出售物業及持作出售發展中物業，按個別基準以成本及可變現淨值之較低者列賬。成本包括收購成本、根據集團會計政策變現之借貸成本以及產生自有關物業，並於各期內使用加權平均法根據可售建築面積分配予各單位之其他直接成本。可變現淨值指存貨之預計售價減所有完工之預計成本及出售所需作出之開支。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則金融資產及金融負債於財務狀況表內確認。

附錄一

目標集團之會計師報告

金融資產及金融負債初步以公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債應佔之直接交易成本(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時在金融資產或金融負債之公平值加入或扣除(視乎情況而定)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債應佔之交易成本，應即時於損益中確認。

金融資產

中總集團之金融資產分類為貸款及應收款項及以公平值計入損益之金融資產。分類視乎金融資產之性質及目的，並於初始確認時釐定。

實際利率法

實際利率法為計算於相關期間金融債務工具攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率為將於金融資產預期使用期或較短年期(倘適用)之估計未來現金收入(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓整體之已付或收取所有費用和利率差價)之實際折讓至初始確認時之賬面淨值。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認，惟分類為按公平值計入損益之其他金融資產除外，其利息收入計入淨收益或虧損。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產指於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融資產。

倘屬以下事項，金融資產可於首次確認時指定為按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減低將會產生的計量或確認不一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或兩者的一部分，其管理及表現評估均根據中總集團訂明的風險管理或投資策略按公平值基準進行，而有關編組的資料亦按該基準由內部提供；或
- 其構成含有一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產以公平值列賬，重新計量所產生的公平值變動於損益確認。在損益中確認的收益或虧損淨額包括金融資產賺取的任何股息或利息，並計入其他收益及虧損。

公平值根據附註32(c)(i)所述方式釐定。

附錄一

目標集團之會計師報告

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃指具有固定或可釐定付款並不在活躍市場報價之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括應收賬項及其他應收款項、應收關連方及附屬公司款項、結構性存款、受限制及已抵押銀行存款、定期存款、銀行結餘及現金)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文金融資產的減值的會計政策)。

利息收入按實際利率確認，惟確認利息屬不重大之短期應收款項除外。

金融資產減值

金融資產(按公平值計入損益者除外)於各報告期末作出減值跡象評估。倘有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初始確認金融資產後發生的事項，金融資產的估計未來現金流受到影響，則金融資產被視為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 違約，如逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於損益內確認。倘應收賬項被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益內。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，已確認減值虧損按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現之估計未來現金流量現值間之差額計量。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，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之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

金融負債及股本工具

一間集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排內容及就金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具是證明任何在扣除所有負債後中總集團之資產剩餘權益之合約。集團實體發行之股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

附錄一

目標集團之會計師報告

金融負債

金融負債(包括應付賬項及應付票據、其他應付款項、應付關連方款項及有抵押銀行借款)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃一種在相關期間內用於計算金融負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率乃在金融負債之預期使用年期或(如適用)更短期間內能夠將估計未來現金付款精確折讓至初步確認賬面值淨額(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓整體部分之已付或已收取之全部費用)之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

財務擔保合約

財務擔保合約是一份要求發行人繳付某指定款項予持有人，作為因某指定債務人未能履行債務工具的原有或經修訂條款中指定需要繳付的款項而引致損失的合約。

由中總集團簽發之財務擔保合約初步按其公平值計量，如非指定為按公平值計入損益，則其後按以下較高者計量：

- (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的合約承擔金額；及
- (ii) 初步確認金額減根據收入確認政策確認之累計攤銷(如適用)。

取消確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，中總集團方會取消確認金融資產。

全面取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額乃於損益確認。

中總集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註4所述中總集團之會計政策時，中總之董事須就無法從其他來源即時得到之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設均以過往經驗以及其他被視為相關的因素為依據。實際結果與該等估計可能有所不同。

估計及相關假設須持續檢討。對會計估計作出之修訂，倘修訂僅影響修訂估計之期間，則於該段期間確認，或倘修訂影響本期及未來期間，則在修訂之期間以及未來期間確認。

附錄一

目標集團之會計師報告

應用會計政策之重大判斷

以下為中總之董事於應用中總集團之會計政策過程中作出，且對財務資料確認之金額有重大影響之重大判決。

投資物業之遞延稅項

就按香港會計準則第40號內公平值模式計量之投資物業產生之遞延稅項之計量而言，中總董事已審閱中總集團之投資物業組合，連同若干物業特點。就於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日分別達人民幣10,400,000元、人民幣10,800,000元、人民幣11,200,000元及人民幣11,300,000元之投資物業而言，其並非透過目的為消費該等投資物業所附之絕大部分經濟利益的商業模式而持有。因此，於計量該等投資物業之遞延稅項時，按公平值模型計量之投資物業之賬面值透過銷售全部收回之假設並未推翻。中總集團對遞延稅項作出預估，並計及出售該等投資物業的土地增值稅及企業所得稅。

就於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日金額分別為人民幣91,100,000元、人民幣102,000,000元、人民幣106,000,000元及人民幣107,800,000元之其他投資物業而言，中總董事已總結，其乃透過目的為消費該等投資物業所附之絕大部分經濟利益的商業模式而持有，而非透過銷售持有，因為該等投資物業不能售予或轉讓予第三方。對於此等投資物業，按公平值模型計量之投資物業透過銷售全部收回之假設被推翻，而中總集團已對遞延稅項作出預估，並計及企業所得稅。

估計不確定因素之主要來源

以下為有關未來之主要假設及各報告期末估計不確定因素之其他主要來源，該等假設及不確定因素來源附有重大風險，可能對各報告期末後之下一個財政年度之資產及負債賬面值帶來重大調整。

土地增值稅

中總集團須在中國繳納土地增值稅。然而，中國不同城市在執行及結算稅項時存在差異，且中總集團之若干物業發展項目尚未與中國當地稅務機關釐定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值及其相關所得稅項撥備時，需要作出重大判斷。本集團根據管理層所作出之最佳預估確認此等土地增值稅。最終稅項結果可能與初始記錄之金額有所不同，而該等差額將影響當地稅務機關作出最終稅務釐定期間之所得稅項開支及相關所得稅撥備。

釐定發展中待售物業及已竣工待售物業之物業可變現淨值

發展中待售物業及已竣工待售物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，賬面總值分別為人民幣659,540,000元、人民幣714,045,000元、人民幣645,440,000元及人民幣732,576,000元。成本(包括土地成本、開發費用、根據中總集團會計政策套現的借貸成本及其他涉及之開支)，乃於各期按可售建築面積分配至各單元，其中使用加權平均法。可變現淨值為預計售價減預計銷售開支及預計竣工成本(如有)，其乃根據可

附錄一

目標集團之會計師報告

獲得之最佳資料釐定。倘預計售價因中國物業市場狀況任何變動而有所減少，則可能會撤銷發展中待售物業及已竣工待售物業。

投資物業公平值估計

投資物業估值乃根據投資法釐定，當中會考慮現有租約產生的租金收入資本化，以及物業權益的收入復歸潛力作出適當的撥備。就目前閒置或在建之物業，估值乃根據假設及合理市場租金(具有典型租期)資本化並計及估計竣工成本(如適用)而得出。附註17提供有關釐定中總集團投資物業公平值時所用之估值技術、輸入數據及主要假設之詳情。

投資物業於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日之賬面值約為人民幣101,500,000元、人民幣112,800,000元及人民幣117,200,000元及人民幣119,100,000元。儘管管理層聘用獨立專業合資格估值師根據該等假設進行公平值評估，惟此等投資物業公平值可視乎未來市況增加或減少。

6. 收益及分部資料

中總集團從事物業發展，而收益指中總集團於截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年與二零一五年十月三十一日止十個月於日常業務過程中向客戶出售物業所收及應收之款項淨額。

資料乃按項目分類並向中總集團管理層(即主要營運決策者)匯報，以作出資源配置及評估分部表現。各獨立項目構成一個經營分部。就具有類似經濟特色之經營分部，均使用類似生產程序生產、分銷及售予類似級別之客戶，並受類似監管環境規管，其分部資料整合納入物業發展營運，作為單一可報告分部。中總集團管理層根據中總集團之年度／期內收益及毛利，評估可報告分部之表現，而該收益及毛利列報於綜合損益及其他全面收益表。可報告分部之會計政策與附註4所述中總集團之會計政策相同。並無定期向中總集團管理層提供中總集團之資產及負債分析，以供審閱。

整體披露

主要產品

相關期間之收益指中國福建惠安縣名為濱江國際項目之物業發展項目之物業銷售額。

地區資料

中總集團之業務位於中國。所有中總集團之收益及非流動資產源自及位於中國。

附錄一

目標集團之會計師報告

主要客戶

於有關期間，單一客戶或一組受共同控制客戶之貢獻之收益，佔中總集團之總收益10%以上如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
客戶A	<u>附註</u>	<u>附註</u>	<u>附註</u>	<u>附註</u>	33,931

附註：相應收益並未為中總集團的總收益超過10%。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十月三十一日止十個月，概無單一客戶或一組受共同控制客戶貢獻之收益，佔中總集團收益超超過10%。

7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
投資物業之租金收入	202	246	253	212	2,376
銀行利息收入	244	682	1,151	1,015	2,193
其他	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>448</u>	<u>930</u>	<u>1,404</u>	<u>1,227</u>	<u>4,569</u>

8. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
外匯收益(虧損)淨額	234	1,405	(243)	(117)	(1,182)
指定為按公平值計入損益 之結構性存款之公平值 變動	—	14	30	30	—
廠房及設備撤銷	—	—	(283)	—	—
應收賬款減值虧損	—	(20)	—	—	—
其他應收款項(減值虧損) 撥回減值虧損	<u>(43)</u>	<u>—</u>	<u>68</u>	<u>39</u>	<u>—</u>
	<u>191</u>	<u>1,399</u>	<u>(428)</u>	<u>(48)</u>	<u>(1,182)</u>

附錄一

目標集團之會計師報告

9. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
票據貼現費用(附註)	800	3,191	1,664	1,664	—
須於五年內悉數償還之 銀行抵押借貸利息	1,131	1,451	14,590	12,233	12,476
減：合資格資產成本之資 本化金額	(1,931)	(2,992)	(14,277)	(12,100)	(12,269)
	<u>—</u>	<u>1,650</u>	<u>1,977</u>	<u>1,797</u>	<u>207</u>

附註：於相關期間，中總集團向供應商發行票據，以償清未付結餘。作為融資安排之一部分，中總集團同意承擔供應商向銀行貼現票據換取款項時銀行施加之貼現費用。

因物業發展融資而特意取得之借款成本(如產生自銀行及其他借款)對發展中待售物業予以資本化。

10. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
即期稅項：					
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	6,569	7,853	7,890	5,448	9,915
中國土地增值稅 (「土地增值稅」)	1,370	1,748	5,526	4,126	11,348
	<u>7,939</u>	<u>9,601</u>	<u>13,416</u>	<u>9,574</u>	<u>21,263</u>
遞延稅項(附註27)	(787)	2,763	4,432	3,253	(2,426)
	<u>7,152</u>	<u>12,364</u>	<u>17,848</u>	<u>12,827</u>	<u>18,837</u>

中總須繳納香港利得稅。香港利得稅乃就截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年十月三十一日止十個月之估計應課稅溢利的16.5%計算。由於中總集團之收入並非產生自或源自香港，故並無就香港稅項計提撥備。

即期稅項撥備指就中國企業所得稅及中國土地增值稅作出之撥備。根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之施行法規，中國附屬公司之稅率為25%。

此外，根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括來自因自二零零四年一月一日起生效於中國銷售物業之

附錄一

目標集團之會計師報告

收益之借貸成本及物業發展開支))按介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟倘普通標準住宅之物業出售之增值額不超過可扣減項目總額之總和之20%，則其可獲豁免。

根據中國相關稅法及施行法規，自二零零八年一月一日起，屬「非稅項居民企業」(於中國並無設立機構或營業地點，或於中國設立機構或營業地點，而相關收入與所設立機構或營業地點並無實際關連)之投資者就中國附屬公司賺取之溢利所賺取及應收利息或股息須繳納預扣所得稅，惟以該等利息或股息源於中國為限。在此情況下，中國附屬公司向離岸集團實體支付之股息須按10%或更低協定稅率繳納預扣稅。中總須就惠安中總派付的股息繳納預扣稅。由於中總決定不會就惠安中總分別於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日之未分派盈利約人民幣68,393,000元、人民幣84,598,000元、人民幣96,284,000元及人民幣99,781,000元於可見將來向中總宣派任何股息，故於相關期間概無就該等未分派盈利確認任何遞延稅項負債。

年／期內所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
除稅前溢利	22,447	39,736	53,661	36,419	39,822
按中國企業所得稅25%					
繳納之稅項(附註)	5,611	9,934	13,415	9,105	9,956
不可扣稅開支之稅務影響	351	1,244	343	577	657
毋須課稅收入之稅務影響	(60)	(352)	(1)	(1)	—
中國土地增值稅	1,370	1,748	5,526	4,126	11,348
中國土地增值稅之 稅務影響	(343)	(437)	(1,382)	(1,031)	(2,837)
未確認之可扣減 暫時性差異	—	—	—	—	(223)
於投資物業公平值變動 土地增值稅之遞延稅項 影響	113	113	113	113	30
其他	110	114	(166)	(62)	(94)
年／期內所得稅開支	7,152	12,364	17,848	12,827	18,837

附註：稅率指中總集團大部分業務所在司法權區之法定經營稅率。遞延稅項變動之詳情載於附註27。

附錄一

目標集團之會計師報告

11. 年／期內溢利及全面收益總額

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
年／期內溢利及全面收益 總額已扣除／(計入)：					
核數師酬金	17	22	20	16	36
廠房及設備折舊	568	970	1,042	955	594
根據經營租賃租用物業 之租金開支	94	487	647	477	74
投資物業所得租金收入					
總額	(202)	(246)	(253)	(212)	(2,376)
減：已產生直接經營開支	42	43	53	44	516
	<u>(160)</u>	<u>(203)</u>	<u>(200)</u>	<u>(168)</u>	<u>(1,860)</u>
確認為開支之持作銷售 物業成本	63,802	156,007	186,705	134,234	39,425
員工成本					
— 其他員工成本	1,160	2,439	3,057	2,306	2,849
— 退保福利計劃供款	420	808	1,038	736	714
總員工成本 (不包括董事酬金)	<u>1,580</u>	<u>3,247</u>	<u>4,095</u>	<u>3,042</u>	<u>3,563</u>

12. 董事及最高行政人員酬金及僱員薪酬

下表列載於相關期間中總董事之若干資料：

姓名	職位	加入中總及獲委任為 董事之日期	辭任日期
蔡建四先生	主席及董事	二零零五年一月十七日	不適用
余德聰先生	董事及行政總裁	二零零五年一月十七日	不適用
林麗娜女士	董事	二零零五年一月十七日	二零一四年十月二十二日

蔡建四先生及余德聰先生亦為本公司行政總裁，而於相關期間，概無支付酬金予任何中總董事，亦無就彼等身為最高行政人員而提供服務而支付酬金。

中總最高行政人員或任何董事概無於相關期間放棄任何酬金。

附錄一

目標集團之會計師報告

僱員薪酬

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及二零一四年與二零一五年十月三十一日止十個月，中總集團五名最高薪僱員均非中總董事。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年與二零一五年十月三十一日止十個月，中總集團五名最高薪人士之薪酬列載如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	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)	
薪金及津貼	528	749	804	574	635
退休福利計劃供款	109	176	196	125	172
	<u>637</u>	<u>925</u>	<u>1,000</u>	<u>699</u>	<u>807</u>

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年與二零一五年十月三十一日止十個月，五名最高薪人士各自之薪酬分別於1,000,000港元內。

於相關期間，中總集團概無向任何中總董事或中總集團五名最高薪人士支付酬金，作為加盟中總集團或於加盟中總集團時之報酬或離職補償。

13. 股息

中總集團及中總

概無就截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及二零一四年與二零一五年十月三十一日止十個月建議支付股息。

14. 每股盈利

概無呈列每股盈利資料，因為就本報告而言，載入有關資料並無意義。

15. 僱員福利

根據中國有關法律及法規，中總集團之中國附屬公司須按現任僱員之每月基本薪金總額之10%至22%，向中國政府管理之退休基金供款。此外，按照法律規定，中總集團之中國附屬公司對有關員工福利、住房、醫療及教育福利向社會保險供款，金額為僱員基本薪金2%至15%。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年與二零一五年十月三十一日止十個月，中總集團之中國附屬公司因有關安排而支付之成本分別約為人民幣420,000元、人民幣808,000元、人民幣1,038,000元、人民幣736,000元(未經審核)及人民幣714,000元。

中總集團並無任何其他重大退休福利計劃。

附錄一

目標集團之會計師報告

16. 廠房及設備

	租賃裝修 人民幣千元	傢具及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於二零一二年一月一日	—	872	1,771	2,643
添置	—	368	853	1,221
於二零一二年十二月三十一日	—	1,240	2,624	3,864
添置	852	295	—	1,147
於二零一三年十二月三十一日	852	1,535	2,624	5,011
添置	—	267	245	512
撇銷時對銷	(852)	—	—	(852)
於二零一四年十二月三十一日	—	1,802	2,869	4,671
添置	—	23	—	23
於二零一五年十月三十一日	—	1,825	2,869	4,694
累計折舊				
於二零一二年一月一日	—	396	948	1,344
年度撥備	—	255	313	568
於二零一二年十二月三十一日	—	651	1,261	1,912
年度撥備	249	276	445	970
於二零一三年十二月三十一日	249	927	1,706	2,882
年度撥備	320	257	465	1,042
撇銷時對銷	(569)	—	—	(569)
於二零一四年十二月三十一日	—	1,184	2,171	3,355
期內撥備	—	235	359	594
於二零一五年十月三十一日	—	1,419	2,530	3,949
賬面值				
於二零一二年十二月三十一日	—	589	1,363	1,952
於二零一三年十二月三十一日	603	608	918	2,129
於二零一四年十二月三十一日	—	618	698	1,316
於二零一五年十月三十一日	—	406	339	745

附錄一

目標集團之會計師報告

上述廠房及設備項目按直線基準按以下估計可使用年期折舊：

租賃裝修	二至四年
傢具及設備	三至五年
汽車	四至五年

17. 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		
公平值					
於二零一二年一月一日	86,600	4,400	91,000		
添置	—	4,600	4,600		
於損益確認之公平值增加	4,600	1,300	5,900		
於二零一二年十二月三十一日	91,200	10,300	101,500		
添置	—	3,450	3,450		
於損益確認之公平值增加	3,600	4,250	7,850		
於二零一三年十二月三十一日	94,800	18,000	112,800		
於損益確認之公平值增加	4,400	—	4,400		
轉撥	18,000	(18,000)	—		
於二零一四年十二月三十一日	117,200	—	117,200		
於損益確認之公平值增加	1,900	—	1,900		
於二零一五年十月三十一日	119,100	—	119,100		
	截至十二月三十一日止年度	截至十月三十一日止十個月			
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	
			二零一四年 人民幣千元 (未經審核)		
投資物業重估之未變現 收益(計入綜合損益及 其他全面收益表)	5,900	7,850	4,400	4,300	1,900

中總集團按經營租賃持有以賺取租金或擬於未來賺取租金或資本增值之所有物業權益，均以公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

中期租賃項下位於中國的土地之投資物業賬面值。

中總集團之各項投資物業於報告期末之公平值乃基於戴德梁行有限公司於該等日期進行之估值釐定，而戴德梁行有限公司(香港中環康樂廣場1號怡和大厦16樓)為與中總集團並無關連之獨立合資格專業估值師。

附錄一

目標集團之會計師報告

於估計投資物業公平值時，中總之董事已確定適合的估值方法及公平值計量之輸入數據。中總集團使用市場可得之可觀察數據。中總集團委聘第三方合資格估值師進行估值。中總集團管理層與合資格外聘估值師緊密合作，確立適合的估值方法及估值模型輸入數據。中總集團使用並非以可觀察市場數據為依據之輸入數據的估值方法，估計投資物業公平值。

公平值歸類為第三級，並根據投資法釐定，據此考慮現有租賃產生之已資本化租金收入，同時就該等物業權益產生之任何潛在復歸收入作出適當撥備。就目前並無租出或在建之物業而言，估值乃根據假設及合理市值租金之市值，並按典型租期及計及預計竣工成本(如適用)作出。進行投資物業估值之其中一項主要輸入數據包括期間收益率及復歸收益率。期間收益率及復歸收益率乃參考中國惠安及福建省同類物業之銷售交易之分析所得之收益率而釐定，並已作調整，以計入物業投資者之市場預期，反映中總集團投資物業特有之因素。

下表列載該等投資物業公平值之釐定方式之資料(尤其是估值技術及所用輸入數據)，以及公平值計量基於公平值計量之輸入數據之可觀察程度所歸入之公平值層級。

綜合財務狀況表內 中總集團持有之 投資物業	公平值 層級	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據與公平值 之關係
位於中國福建 的車位及 幼兒園	第三級	投資方法 主要輸入數據為： — 有期回報率 — 復歸回報率 — 可資比較物業之 市場租金	主要及不可觀察輸入 數據為： — 車位的有期回報率 及復歸回報率分別 為：3.5%及4.5% — 幼兒園的有期回報 率及復歸回報率分 別為：4%及4.5% — 可資比較物業之市 場租金，當中參考 可達度、大小、位 置及物業環境	— 有期回報率及 復歸回報率愈 高，公平值愈 低。 — 市場租金愈高， 公平值愈高。
於二零一二年及 二零一三年 十二月三十一日 位於中國福建的 發展中車位	第三級	投資方法 主要輸入數據為： — 有期回報率 — 復歸回報率 — 可資比較物業之 市場租金 — 未來建築竣工成本	主要及不可觀察輸入 數據為： — 車位的有期回報率 及復歸回報率分別 為：3.5%及4.5% — 幼兒園的有期回報 率及復歸回報率分 別為：4%及4.5% — 可資比較物業之市 場租金，當中參考 可達度、大小及位 置及物業環境	— 有期回報率及 復歸回報率愈 高，公平值愈 低。 — 市場租金愈高， 公平值愈高。

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，投資物業為人民幣91,100,000元、人民幣102,000,000元、人民幣106,000,000元及人民幣107,800,000元，分別為二零一二年及二零一三年十二月三十一日已竣工車位及在建車位，及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日的已竣工車位。該等車位無業權證，根據中國相關法律及法規，無法向其他人士售出或轉出。

於相關期間，所用估值技術概無變動。於估計投資物業公平值時，投資物業之最高及最佳用途為其現有用途。

於相關期間，概無轉入或轉出第三級。

附錄一

目標集團之會計師報告

18. 於附屬公司之權益

中總

	於十二月三十一日			於二零一五年 十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	人民幣千元
非上市投資(按成本)	61,038	61,038	61,038	61,038
視作分派	—	—	95,562	95,562
	<u>61,038</u>	<u>61,038</u>	<u>156,600</u>	<u>156,600</u>

於二零一四年作出的視作分派人民幣95,562,000元指於初次確認時對應收附屬公司非即期不計息款項的公平值調整。應收附屬公司款項詳情於附註26披露。

19. 存貨

綜合財務狀況表所示存貨包括：

	於十二月三十一日			於二零一五年 十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	人民幣千元
物業發展				
在建待售物業	508,320	537,283	545,575	672,136
持作銷售物業	<u>151,220</u>	<u>176,762</u>	<u>99,865</u>	<u>60,440</u>
	<u>659,540</u>	<u>714,045</u>	<u>645,440</u>	<u>732,576</u>

所有發展中物業及已竣工持作銷售物業均位於中國。所有持作銷售物業均按成本列賬。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，人民幣508,320,000元、人民幣537,283,000元、人民幣364,067,000元及人民幣476,589,000元之發展中物業預期不會於一年內套現。

中總集團抵押為借款及一般銀行融資抵押品之存貨及其他資產之詳情載於附註28。

附錄一

目標集團之會計師報告

20. 應收賬項及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零一五年 十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	人民幣千元
應收賬項	2,888	2,938	6,989	7,012
減：已確認減值虧損	(10)	(30)	(30)	(30)
	<u>2,878</u>	<u>2,908</u>	<u>6,959</u>	<u>6,982</u>
其他應收款項				
(扣除已確認減值虧損)	336	1,189	226	792
土地增值稅以外之預付稅項	11,971	8,808	3,901	7,679
已付供應商按金	11,869	13,771	3,779	15,920
其他按金及預付款項	<u>1,288</u>	<u>2,333</u>	<u>134</u>	<u>129</u>
	<u>28,342</u>	<u>29,009</u>	<u>14,999</u>	<u>31,502</u>

中總集團一般不會向物業買家授出信貸期，而僅允許若干客戶分期結付其款項。以下為於各報告期末，應收賬項總額根據銷售相關物業之收益確認日期之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零一五年 十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	人民幣千元
0-30日	—	450	—	1,890
31-90日	1,230	729	—	5,092
91-180日	1,100	1,420	4,479	—
181-365日	470	329	2,510	—
超過365日	<u>88</u>	<u>10</u>	<u>—</u>	<u>30</u>
	<u>2,888</u>	<u>2,938</u>	<u>6,989</u>	<u>7,012</u>

已逾期但未減值應收賬項(扣除已確認減值虧損)之賬齡

	於十二月三十一日			於二零一五年 十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	人民幣千元
1-30日	—	450	—	1,890
31-90日	1,230	729	—	5,092
91-180日	1,100	1,420	4,479	—
181-365日	470	309	2,480	—
超過365日	<u>78</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>2,878</u>	<u>2,908</u>	<u>6,959</u>	<u>6,982</u>

已逾期但未計提減值虧損撥備之應收賬項與多名獨立客戶有關。根據過往經驗，管理層認為毋須就該等餘額計提減值撥備，因為信貸質素並無重大變動，而餘額仍屬可全數收回。

附錄一

目標集團之會計師報告

呆賬撥備變動

	於十二月三十一日			於二零一五年 十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	10	10	30	30
就損益確認減值虧損	—	20	—	—
於年／期末	10	30	30	30

21. 結構性存款

	於十二月三十一日			於二零一五年 十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	人民幣千元
非上市投資，按公平值	—	25,000	—	—

於二零一三年十二月三十一日，人民幣25,000,000元之結構性存款以人民幣計值並由中國國內銀行發行。相關銀行並無保證回報及本金。結構性存款於初步確認時指定為按公平值計入損益，因為其包含非緊密關連嵌入式衍生工具。中總董事認為結構性存款之公平值乃參考附註32(c)所述之貼現現金流量法計量，與其於二零一三年十二月三十一日賬面值相若。於二零一三年十二月三十一日，預期年度回報率為2.4%。

為數人民幣20,000,000元之結構性存款已於二零一三年十二月贖回，而餘下人民幣25,000,000元則於二零一四年一月按其本金額連同回報（與預期回報相若）贖回。直至贖回日期之公平值變動並不重大。

於截至二零一二年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年與二零一五年十月三十一日止十個月並無獲得任何結構性存款。

22. 定期存款、銀行結餘及現金和受限制及已抵押銀行存款

中總集團

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日與二零一五年十月三十一日，銀行結餘分別按市場年利率介乎0.0001厘至1.265厘。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，受限制及已抵押銀行存款分別按市場年利率介乎0.30厘至0.40厘計息。

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，原有到期日為三個月的定期款分別為人民幣24,000,000元及人民幣60,728,000；彼等分別按市場年利率介乎1.35厘至2.35厘計息。

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，原有到期日為逾三個月但少於六個月的定期存款分別為人民幣44,000,000元及人民幣5,000,000元；彼等分別按年利率介乎1.55厘至2.55厘計息。相關定期存款可於原有到期日屆滿前提取，無須向銀行作任何通知，該等定期存款歸類為現金及現金等價物。

附錄一

目標集團之會計師報告

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，已抵押銀行存款分別人民幣10,000,000元及人民幣15,000,000元，抵押予銀行以獲取附註28所述授予中總集團之一般銀行融資。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，受限制銀行存款分別為人民幣1,209,000元、人民幣2,038,000元、人民幣12,147,000元及人民幣31,470,000元，代表僅就收集預售所得款項及結算物業建築成本之指定銀行賬戶，並將於完成物業發展後予以解除。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，銀行結餘及現金分別包括人民幣8,762,000元及人民幣3,369,000元，乃存放於中總集團總經理王德林先生之個人銀行戶口內。該等以王德林先生名義開立之銀行賬戶已於二零一四年關閉。

中總

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，銀行結餘分別按市場年利率介乎0.0001厘至0.01厘計息。

23. 應付賬項及應付票據

	於十二月三十一日			於二零一五年 十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	人民幣千元
應付賬項	4,279	3,078	2,953	5,484
應付票據	25,000	45,000	—	—
	<u>29,279</u>	<u>48,078</u>	<u>2,953</u>	<u>5,484</u>

下表為根據各報告期末之發票日期呈列之應付賬項及應付票據之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零一五年 十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	人民幣千元
0至60日	177	91	44	2,730
61至90日	—	122	—	10
91至180日	25,750	25,050	116	26
181日至1年	66	20,040	274	563
1年以上	3,286	2,775	2,519	2,155
	<u>29,279</u>	<u>48,078</u>	<u>2,953</u>	<u>5,484</u>

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月，建築應付款項及應付票據之信貸期通常分別為發票日期起計90日內及票據出具日期起計1年內。

中總集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期內結付。

附錄一

目標集團之會計師報告

24. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於二零一五年 十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	人民幣千元
應計建築成本	20,361	79,387	62,032	97,383
社會保險及住房公積金 應計費用	3,355	4,040	4,628	4,628
應計員工成本	256	578	640	194
已收客戶之公共維修金(附註)	3,709	3,805	4,014	4,247
其他應付稅項	1,456	2,446	3,945	4,789
應計代理費用	132	433	555	865
應付利息	—	99	—	—
已收供應商按金	1,125	904	904	154
其他	427	458	529	753
	<u>30,821</u>	<u>92,150</u>	<u>77,247</u>	<u>113,013</u>

附註：公共維修金乃代表中國住房和城鄉建設部向物業買家收取，作為住宅物業內公共設施之維修金。有關基金將按要求歸還予住房和城鄉建設部。

25. 銷售物業之預售所得款項

銷售物業之預售所得款項指尚未根據中總集團收益確認政策確認為收益之物業單位銷售所得款項。

26. 應收(付)關連方款項

根據公司條例披露之董事及關連方來往賬戶列載如下：

中總集團

		於以下期間最大未償還金額							截至 二零一五年 十月三十一日 止十個月 人民幣千元
		於十二月三十一日			於二零一五年 十月三十一日		截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元		
蔡建四先生	無抵押、不計息及 須按要求償還	(151,571)	(41,915)	(27,056)	(27,813)	不適用	不適用	不適用	不適用
余德聰先生	無抵押、不計息及 須按要求償還	(45,000)	—	(27,056)	(27,813)	不適用	不適用	不適用	不適用
建弘投資	非貿易、無抵押、 不計息及須按 要求償還	(216,838)	(380,851)	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用
		<u>(413,409)</u>	<u>(422,766)</u>	<u>(54,112)</u>	<u>(55,626)</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
蔡建四先生	無抵押、不計息及 須按要求償還	—	23,301	—	—	—	23,301	23,301	—

附錄一

目標集團之會計師報告

中總

		於十二月三十一日			於二零一五年
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
蔡建四先生	無抵押、不計息及 須按要求償還	(43,318)	(41,915)	(27,056)	(27,813)
余德聰先生	無抵押、不計息及 須按要求償還	—	—	(27,056)	(27,813)
		<u>(43,318)</u>	<u>(41,915)</u>	<u>(54,112)</u>	<u>(55,626)</u>

應收(付)董事款項指於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日應收(付)中總董事蔡建四先生及余德聰先生之墊款。

應付建弘投資之款項指於二零一二年及二零一三年十二月三十一日之蔡建四先生及余德聰先生透過建弘投資(定義及解釋見附註2)之墊款。款項為非貿易性質、無抵押、不計息及並無固定還款期。於二零一三年，蔡建四先生及余德聰先生將各自結欠建弘投資之人民幣45,000,000元貸款轉讓予中總集團。於二零一四年一月一日，蔡建四先生及余德聰先生與建弘投資協定，將中總集團應付建弘投資之餘額人民幣378,101,000元轉讓予蔡建四先生及余德聰先生。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，蔡建四先生及余德聰先生代中總集團支付人民幣90,000,000元，以結付若干土地費用。

就結欠蔡建四先生及余德聰先生之款項而言，於二零一四年十月二十三日，中總、蔡建四先生及余德聰先生訂立一份轉讓契據，據此，蔡建四先生及余德聰先生將彼等於恒德結欠中總之所欠款項金額分別為人民幣170,145,000元及人民幣207,956,000元之權益、權利及利益轉讓，代價分別為按發行價每股48港元(相當於約每股人民幣38元)發行4,500,000股及5,500,000股中總股份，而此等事項構成非現金交易上述代價股份已於二零一四年十月二十三日配發及發行予蔡建四先生及余德聰先生。

應收董事款項於二零一四年十月悉數結付。應付董事款項預期於本公司完成收購中總前悉數結付。

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，賬面值分別為人民幣285,743,000元及人民幣299,863,000元的應收附屬公司款項(本金額為人民幣378,101,000元)為無抵押、不計息、須按要求償還及以人民幣計值。中總董事認為，中總將不會於報告期末起計一年內要求還款，而應收附屬公司款項因此屬非即期。有關不計息墊款於二零一四年十二月三十一日根據還款的估計時機，使用每年6%的五年中國基準借貸利率按攤銷成本計量。

27. 遞延稅項

為呈列於綜合財務狀況表，若干遞延稅項資產及負債已被抵銷。遞延稅項結餘分析如下，供財務申報之用。

		於十二月三十一日			於二零一五年
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	296	1,386	4,669	6,663	
遞延稅項負債	(5,282)	(9,135)	(16,850)	(16,418)	
	<u>(4,986)</u>	<u>(7,749)</u>	<u>(12,181)</u>	<u>(9,755)</u>	

附錄一

目標集團之會計師報告

下表為於相關期間確認之主要遞延稅項資產及負債及其變動：

	重估 投資物業 人民幣千元	預售物業 土地增值稅 人民幣千元	預售所得 款項之 遞延稅項 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	(10,449)	(1,897)	6,573	—	(5,773)
於損益(扣除)計入	(1,588)	(1,974)	4,053	296	787
於二零一二年十二月三十一日	(12,037)	(3,871)	10,626	296	(4,986)
於損益(扣除)計入	(2,076)	(4)	(1,773)	1,090	(2,763)
於二零一三年十二月三十一日	(14,113)	(3,875)	8,853	1,386	(7,749)
於損益(扣除)計入	(1,212)	714	(5,797)	1,863	(4,432)
於二零一四年十二月三十一日	(15,325)	(3,161)	3,056	3,249	(12,181)
於損益(扣除)計入	(505)	1,380	2,454	(903)	2,426
於二零一五年十月三十一日	(15,830)	(1,781)	5,510	2,346	(9,755)

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，中總集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損分別為人民幣1,184,000元、人民幣5,544,000元、人民幣12,996,000元及人民幣9,384,000元，並已就全部該等虧損確認遞延稅項資產，而稅項虧損將於二零一七年至二零二零年過期。

28. 有抵押銀行借款

	於十二月三十一日			於二零一五年 十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	人民幣千元
有抵押銀行借款之到期情況如下：				
一年內	6,600	7,600	17,175	10,000
超過一年但少於兩年	5,600	5,500	170,000	165,000
超過兩年但少於五年	2,400	56,800	—	—
	14,600	69,900	187,175	175,000
減：須因違反貸款契約而按要求 償還之有抵押銀行借款 賬面值(計入流動負債)	—	(50,000)	—	—
減：須於一年內結付之款項 (計入流動負債)	(6,600)	(5,600)	(17,175)	(10,000)
須於一年後結付之款項	8,000	14,300	170,000	165,000

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，就於二零一三年十二月三十一日之賬面值為人民幣50,000,000元之銀行借款而言，中總集團發現其可能違反貸款協議之一項條款(附屬公司之資產及負債比率)。中總集團管理層於發現可能違約事項後知會貸方。由於貸方並無確認放棄要求即時付款之權利，該有抵押銀行借款已於二零一三年十二月三十一日分類為流動負債。於二零一四年八月三十一日，根據銀行確認，銀行同意按原定還款期還款。

附錄一

目標集團之會計師報告

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，金額分別為人民幣14,600,000元及人民幣19,900,000元之有抵押銀行借款獲中總若干董事及一名董事的直系親屬擔保，而該等擔保已於二零一四年解除。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，中總若干董事已就中總獲授之一般融資向銀行提供無限個人擔保。該等個人擔保已於二零一四年解除。

中總集團抵押以下資產予銀行，以獲取授予中總集團之借貸及其他一般銀行融資：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
存貨	31,594	361,779	342,275	336,934
已抵押銀行存款	10,000	15,000	—	—
	<u>41,594</u>	<u>376,779</u>	<u>342,275</u>	<u>336,934</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，所有借貸以人民幣計值及中總集團之定息借貸根據其合約到期日分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
定息借貸：				
一年內	<u>3,100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

此外，中總集團之浮息借貸按中國貸款基準利率計息，而利率每年重訂一次。中總集團之浮息借貸根據其合約到期日(或利息重整日期)分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
浮息借貸：				
一年內	3,500	7,600	17,175	10,000
超過一年，但不超過兩年	5,600	5,500	170,000	165,000
超過兩年，但不超過五年	<u>2,400</u>	<u>56,800</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>11,500</u>	<u>69,900</u>	<u>187,175</u>	<u>175,000</u>

附錄一

目標集團之會計師報告

中總集團借款之實際利率(已訂約利率)範圍如下：

	於十二月三十一日 二零一二年	二零一三年	二零一四年	於二零一五年 十月三十一日
實際年利率：				
定息借貸	5.85%	不適用	不適用	不適用
浮息借貸：				
中國貸款基準利率	+ 1.92%	+ 0.31% 至 1.92%	+ 0.30%	+ 0.30%

29. 股本／繳足股本

中總集團

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日之股本／繳足股本指中總之合併股本及恒德之繳足股本。

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日之股本指中總之股本。

中總

	股份數目	股本 人民幣千元
法定：		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日 及二零一三年十二月三十一日一每股1港元之普通股	10,000,000	11,089
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年十月三十一日(附註1)	不適用	不適用
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日 及二零一三年十二月三十一日一每股1港元之普通股	10,000,000	11,089
於二零一四年十月二十三日發行股份(附註2)	10,000,000	378,101
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年十月三十一日(並無面值)	<u>20,000,000</u>	<u>389,190</u>

附註：

- 根據二零一四年三月三日生效之香港公司條例(第622章)，不再沿用法定股本概念及中總股份不再擁有面值。該轉變不會影響已發行股份數目或任何股東之相關擁有權。
- 於二零一四年十月二十三日，本公司分別向蔡建四先生余德聰先生配發及發行4,500,000及5,500,000股股份，每股作價48港元(相當於約人民幣38元)，以資本化股東貸款(於附註26披露)。新股份於所有方面與現有股份享有等地位。

附錄一

目標集團之會計師報告

30. 中總之儲備

	累計溢利 人民幣千元
於二零一二年一月一日	6,355
年內溢利及全面收益總額	225
於二零一二年十二月三十一日	6,580
年內溢利及全面收益總額	1,396
於二零一三年十二月三十一日	7,976
年內溢利及全面收益總額	2,946
於二零一四年十二月三十一日	10,922
期內溢利及全面收益總額	12,929
於二零一五年十月三十一日	23,851

31. 資本風險管理

中總集團管理其資本，以確保中總集團內之實體能夠繼續按持續基準經營，與此同時透過優化債務及權益結餘，盡量擴大股東回報。中總集團之整體策略於整個相關期間維持不變。

中總集團之資本架構包括債務(包括應付關連方款項及有抵押銀行借貸，詳情分別於附註26及28披露)，扣除定期存款、銀行結餘及現金及中總擁有人應佔權益(包括股本／繳足股本及儲備)。

中總集團管理層不時檢討資本架構。管理層進行有關檢討時，會考慮各類別資本所涉及之資本成本及風險。中總集團將根據管理層之建議，透過支付股息、發行新股份、新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

32. 金融工具

a. 金融工具之類別

	中總集團				中總			
	於十二月三十一日		於二零一五年		於十二月三十一日		於二零一五年	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	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
金融資產								
貸款及應收賬項(包括現金及現金等價物)	36,278	73,630	144,752	149,679	13	12	297,663	312,113
指定為按公平值計入損益之結構性存款	—	25,000	—	—	—	—	—	—
金融負債								
攤銷成本	457,715	541,202	244,769	236,863	43,318	41,915	54,112	55,626

附錄一

目標集團之會計師報告

b. 金融風險管理目標及政策

中總集團及中總之主要金融工具包括應收賬項及其他應收款項、應收關連方及附屬公司款項、結構性存款、受限制及已抵押銀行存款、定期存款、銀行結餘及現金、應付賬項及票據、其他應付款項、應付關連方款項、有抵押銀行借貸及財務擔保合約。金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(利率風險、其他價格風險及貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何紓緩該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 利率風險

中總集團就有抵押銀行借款、受限制及已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘面臨現金流利率風險。現金流利率風險主要集中於涉及浮息有抵押銀行借款(與中國基準借貸利率相關連)及浮息受限制及已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘之波幅。

於二零一二年，中總集團亦就定息有抵押銀行借款面臨公平值利率風險。

中總承受的利率風險甚微，因為中總於各報告期的附息金融資產的利率預期不會出現重大波動。

中總集團目前並無利息對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並會於有需要時考慮利率對沖。

由於利率之合理可能變動將不會對中總集團之盈虧造成重大影響，故並無呈列定期存款及銀行結餘之敏感度分析。

此外，由於浮息借款是就物業發展而籌措且利率的任何變動將大部分撥充資本化至待售發展中物業，其於該等物業出售前不會對中總集團之盈虧造成重大影響，故並無呈列浮息借款之敏感度分析。

(ii) 其他價格風險

中總集團因結構性存款投資(指定為按公平值計入損益之金融資產)而面臨價格風險。中總集團之價格風險主要集中於相關股權及債務工具之市價，以及外匯市場之匯率。中總集團目前並無使用任何衍生工具合約以對沖其他價格風險。然而，鑑於結構性存款到期日較短，管理層已斷定價格風險屬輕微。

(iii) 貨幣風險

中總集團及中總有部分應付關連方款項及銀行結餘及現金以有關集團實體之外幣計值，因而面臨匯兌風險。

附錄一

目標集團之會計師報告

中總集團及中總於各報告期末以外幣計值之貨幣資產及負債之賬面值如下：

中總集團及中總

	資 產			於二零一五年 十月三十一日 人民幣千元
	於十二月三十一日			
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	
港元	<u>13</u>	<u>12</u>	<u>11,584</u>	<u>11,924</u>

	負債			於二零一五年 十月三十一日 人民幣千元
	於十二月三十一日			
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
港元	<u>43,318</u>	<u>41,915</u>	<u>54,112</u>	<u>55,626</u>

中總集團及中總並無訂立任何衍生工具合約以盡量減低貨幣風險。然而，管理層監察匯兌風險，將於有需要時考慮對沖重大匯兌風險。

敏感度分析

中總集團主要受港元波動影響。

下表詳列中總集團及中總在港元兌人民幣可能出現5%之合理變動而其他所有變數保持不變之情況下之敏感度。獲採用之5%代表了管理層對匯率可能出現之合理變動之評估。敏感度分析僅包括未交割之外幣計值貨幣項目，並於各報告期末就匯率之5%變動調整其換算。

貨幣風險之敏感度分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一五年 十月三十一日 止十個月
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	人民幣千元
在下列情況下年／期內之 除稅後溢利增加(減少)				
一倘人民幣兌港元貶值	(2,166)	(2,096)	(2,126)	(2,185)
一倘人民幣兌港元升值	2,166	2,096	2,126	2,185

管理層認為，敏感度分析並不代表既有之匯兌風險，因為年／期末風險並無反映年／期內之風險。

附錄一

目標集團之會計師報告

流動資金風險

管理流動資金風險時，中總集團監察定期存款、銀行結餘及現金水平，並將其維持於管理層認為充足之水平，以為中總集團之營運提供資金，並緩減現金流波幅之影響。管理層監察銀行借款的使用。

下表詳述中總集團及中總之金融負債之餘下合約到期情況。下表乃根據中總集團及中總可能須支付金融負債之最早日期以金融負債之未貼現現金流劃分。表格包括利息及本金現金流。倘利息流量按屬動利率，則未貼現金額源自各報告期末之利率。

中總集團

	加權平均 實際利率 %	按要求償還 或少於3個月 人民幣千元	3個月至1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日							
應付賬項及應付票據	—	4,279	25,000	—	—	29,279	29,279
其他應付款項	—	427	—	—	—	427	427
應付關連方款項	—	413,409	—	—	—	413,409	413,409
有抵押銀行借貸							
— 固定利率	5.85	45	3,128	—	—	3,173	3,100
— 浮動利率	8.32	236	4,221	6,266	2,488	13,211	11,500
就物業買家獲授之按揭 融資提供之公司擔保	—	289,773	—	—	—	289,773	—
		<u>708,169</u>	<u>32,349</u>	<u>6,266</u>	<u>2,488</u>	<u>749,272</u>	<u>457,715</u>
	加權平均 實際利率 %	按要求償還 或少於3個月 人民幣千元	3個月至1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日							
應付賬項及應付票據	—	3,078	45,000	—	—	48,078	48,078
其他應付款項	—	458	—	—	—	458	458
應付關連方款項	—	422,766	—	—	—	422,766	422,766
有抵押銀行借貸							
— 浮動利率	7.03	50,634	6,654	4,367	11,257	72,912	69,900
就物業買家獲授之按揭 融資提供之公司擔保	—	333,582	—	—	—	333,582	—
		<u>810,518</u>	<u>51,654</u>	<u>4,367</u>	<u>11,257</u>	<u>877,796</u>	<u>541,202</u>
	加權平均 實際利率 %	按要求償還 或少於3個月 人民幣千元	3個月至1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一四年十二月三十一日							
應付賬項及應付票據	—	2,953	—	—	—	2,953	2,953
其他應付款項	—	529	—	—	—	529	529
應付關連方款項	—	54,112	—	—	—	54,112	54,112
有抵押銀行借貸							
— 浮動利率	6.38	2,943	25,913	170,969	—	199,825	187,175
就物業買家獲授之按揭 融資提供之公司擔保	—	336,554	—	—	—	336,554	—
		<u>397,091</u>	<u>25,913</u>	<u>170,969</u>	<u>—</u>	<u>593,973</u>	<u>244,769</u>

附錄一

目標集團之會計師報告

	加權平均 實際利率 %	按要求償還 或少於3個月 人民幣千元	3個月至1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一五年十月三十一日							
應付賬項及應付票據	—	5,484	—	—	—	5,484	5,484
其他應付款項	—	753	—	—	—	753	753
應付關連方款項	—	55,626	—	—	—	55,626	55,626
有抵押銀行貸款 — 浮動利率	4.99	2,153	15,579	166,862	—	184,594	175,000
就物業買家獲授之按揭 融資提供之公司擔保	—	353,457	—	—	—	353,457	—
		<u>417,473</u>	<u>15,579</u>	<u>166,862</u>	<u>—</u>	<u>599,914</u>	<u>236,863</u>

* 如附註28所闡述，中總集團違反銀行借款之若干條款，該等銀行借款於二零一三年十二月三十一日之賬面值為人民幣50,000,000元。

由於貸款人於二零一三年十二月三十一日並未確認放棄其要求即時還款的權利，故貸款計入上述到期情況分析之「按要求償還或少於3個月」一欄。於二零一四年八月三十一日，根據銀行之確認書，銀行同意按原定還款期償還貸款。

根據貸款協議所載預定還款日期，下表詳述中總集團就違反條款的銀行借貸之本金總額及利息現金流出。倘利息流量屬浮動利率，則未貼現金額源自各報告期末之利率。

中總集團

	加權平均 實際利率 %	少於3個月 人民幣千元	3個月至1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
中總集團違反若干 借貸條款的銀行借貸							
於二零一三年 十二月三十一日	7.026%	<u>866</u>	<u>4,647</u>	<u>5,373</u>	<u>48,949</u>	<u>59,835</u>	<u>50,000</u>

倘浮動利率的變動與各報告期末釐定的估計利率有差異，則計入上表之浮息金融負債金額可能出現變動。

中總

	加權平均 實際利率 %	按要求償還 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一二年 十二月三十一日				
應付關連方款項	—	<u>43,318</u>	<u>43,318</u>	<u>43,318</u>

附錄一

目標集團之會計師報告

	加權平均 實際利率 %	按要求償還 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一三年 十二月三十一日				
應付關連方款項	—	41,915	41,915	41,915
	加權平均 實際利率 %	按要求償還 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一四年 十二月三十一日				
應付關連方款項	—	54,112	54,112	54,112
	加權平均 實際利率 %	按要求償還 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一五年 十月三十一日				
應付關連方款項	—	55,626	55,626	55,626

上述財務擔保合約金額為中總集團在擔保對手方作出申索時，於有關安排下可能就全數擔保須支付的最高金額。根據各報告期末之預測，中總集團認為毋須根據有關安排支付任何款項的可能性較高。然而，此估計可能會改變，取決於交易對方持有之已擔保財務應收賬款遭受信貸損失而按擔保條款追討之可能性。

信貸風險

在對方未能履行其責任之情況下，中總集團於各報告期末有關各類別已確認金融資產所面對之最大信貸風險，乃該等資產列於綜合財務狀況表內之賬面值及中總集團提供之財務擔保(見附註35之披露)。中總集團之信貸風險主要源自其應收賬項及其他應收款項、應收關連方款項、結構性存款、受限制及已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘。

中總集團按地理位置劃分之信貸風險主要集中於中國，其佔於二零一二年及二零一三年十二月三十一日的金融資產總值99%，而於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日則佔92%。

為了盡量降低信貸風險，中總集團管理層已指派團隊負責監控程序，確保採取後續行動，以收回逾期債務。此外，中總集團於各報告期末審閱各獨立貿易債項之可收回金額，從而確保為不可收收款項作出足夠減值虧損。就此而言，中總董事認為中總集團之信貸風險已大大減少。

附錄一

目標集團之會計師報告

關於中總集團為物業單位之買家償付其抵押貸款之責任而向銀行提供之擔保，倘該等買方未能償還款項，中總集團有責任償還結欠之抵押貸款連同該等違約買方結欠銀行之任何應計利息及罰金。於此等情況下，中總集團能夠取得有關物業之擁有權並出售物業，以收回中總集團向銀行支付之任何款項。就此而言，中總之董事認為中總集團就有關擔保之信貸風險得以大幅降低。該等擔保之披露詳情載於附註35。

除結構性存款、受限制及已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘(存放於中國多間聲譽良好之銀行)之信貸集中風險外，中總集團並無任何其他重大信貸集中風險。

c. 金融工具之公平值計量

(i) 中總集團按經常性基準以公平值計量之金融資產之公平值

中總集團之若干金融資產於各報告期末按公平值計量。

結構性存款屬於公平值層級之第三級。對分類作指定為按公平值計入損益之金融資產之結構性存款估值時，使用折現現金流量釐定。主要不可觀察輸入數據包括預期回報率及反映交易對手銀行之信貸風險之貼現率。

中總董事認為，預期回報波幅對結構性存款公平值之影響屬不重大，因為結構性存款於短期內到期及已於二零一四年一月贖回，因此概無呈列敏感度分析。

金融資產第3級公平值計量之對賬。

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	—	—	25,000	—
於年／期內收購	—	45,000	—	—
贖回時接獲之所得款項	—	(20,014)	(25,030)	—
於損益確認之公平值變動	—	14	30	—
於年／期末	—	25,000	—	—

(ii) 中總集團並非按經常性基準以公平值計量之金融資產及金融負債之公平值

中總董事認為，根據貼現現金流分析，於財務資料按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

附錄一

目標集團之會計師報告

33. 經營承擔

中總集團作為出租人

已竣工投資物業(於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日之賬面值分別約為人民幣10,400,000元、人民幣10,800,000元、人民幣11,200,000元及人民幣119,100,000元)乃為收取租金持有。

於各報告期末，中總集團就租賃若干投資物業與租戶訂約之未來不可撤銷最低租金如下。租賃已商定為期20年，租金為固定。

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
租賃投資物業				
一年內	217	246	246	254
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,045	1,090	1,135	1,182
五年後	4,976	4,686	4,394	4,134
	<u>6,238</u>	<u>6,022</u>	<u>5,775</u>	<u>5,570</u>

中總集團作為承租人

於各報告期末，中總集團根據不可撤銷經營租賃承擔之未來最低租金到期情況如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
一年內	190	426	161	79
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	97	22	22
	<u>190</u>	<u>523</u>	<u>183</u>	<u>101</u>

經營租賃付款指中總集團就若干固定租金之辦公室物業租賃(平均租期1至3年)應付之租金。

34. 其他承擔

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
已訂約但未於財務資料計提撥備的發展中待售物業工程承擔	<u>43,647</u>	<u>72,308</u>	<u>354,973</u>	<u>236,517</u>

附錄一

目標集團之會計師報告

35. 或然負債

	於十二月三十一日			於二零一五年 十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	人民幣千元
就物業買家獲授之按揭融資 向銀行提供公司擔保	289,773	333,582	336,554	353,457

中總集團按照市場慣例向物業買家提供擔保以獲授中國之銀行按揭貸款，從而促進彼等購買中總集團之物業。物業按揭之擔保與有關按揭同步開始，通常於(i)物業買家獲得個人物業所有權證及(ii)物業買家悉數結付抵押貸款時(以較早者為準)解除。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，現有財務擔保(擔保期截至悉數結付按揭貸款止)分別為人民幣289,773,000元、人民幣333,582,000元、人民幣336,554,000元及人民幣353,457,000元。根據擔保條款，就按揭貸款而言，倘物業買家拖欠按揭付款，則中總集團負責向銀行償還按揭貸款之未償還餘額連同應計利息，以及拖欠物業買家結欠之罰金。倘中總集團未能按此行事，則按揭銀行將首先扣減物業買家於銀行擁有之現有銀行結餘。任何差額將藉拍賣相關物業收回；如未償還貸款金額超出變現抵押品銷售所得款項淨額，則會向中總集團收回餘下款項。中總集團並無對其客戶進行獨立信貸審查，惟依賴按揭銀行進行之信貸審查。

中總集團董事認為，中總集團之財務擔保合約公平值於初始確認時並不重大，且中總集團董事認為，有關買方拖欠還款之機會不大。倘出現拖欠還款情況，則相關物業之可變現淨值預期可補足未償還按揭本金額連同應計利息及罰金。因此，概無於財務資料就該等擔保計提撥備。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，中總集團已抵押其存貨，及就銀行融資向一間關連公司泉州華建商貿有限公司(由蔡建四先生之弟婦控制)提供擔保，金額為人民幣27,000,000元。根據獨立估值師戴德梁行有限公司作出之估值，此財務擔保於初始日期並無公平值，因為已抵押資產超過授予有關公司之借款。於二零一四年十月，向關連公司提供的擔保已獲解除。

附錄一

目標集團之會計師報告

36. 關連方披露

除於綜合財務狀況表披露與關連方之結餘之詳情及於財務資料其他地方披露之其他詳情外，中總集團於相關期間並無與關連方訂立任何重大交易。

主要管理人員之薪酬

於相關期間，董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
短期福利	457	719	773	569	627
離職福利	100	164	176	128	167
	<u>557</u>	<u>883</u>	<u>949</u>	<u>697</u>	<u>794</u>

董事及主要行政人員之薪酬乃根據於中總集團之個人表現及市場趨勢釐定。

B. 董事薪酬

除本文所披露者外，於相關期間，中總或其任何附屬公司概無已付或應付中總董事任何薪酬。

C. 報告期後事項

二零一五年十月三十一日後，中總集團概無重大報告期後事項。

D. 結算日後財務報表

概無就二零一五年十月三十一日之後任何期間編製中總集團、中總或其任何附屬公司之經審核財務報表。

此 致

第一電訊集團有限公司
信達國際融資有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零一六年二月二十九日