

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下花樣年控股集團有限公司之全部股份出售或轉讓，應立即將本通函交予買家或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買家或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

花樣年

FANTASIA

Fantasia Holdings Group Co., Limited

花樣年控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01777)

主要交易：

收購目標公司的所有股權及標的債權

董事會函件載於本通函第5至25頁。

2014年3月28日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 目標集團會計師報告	II-1
附錄三 – 經擴大集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 目標集團的物業估值報告	IV-1
附錄五 – 一般資料	V-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「標的債權」	指	目標集團若干成員公司於收購事項交割時應付TCL集團的所有債務
「收購事項」	指	本集團收購目標公司的全部股權及標的債權
「公告」	指	本公司就收購事項發佈的日期為2013年12月23日的公告
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	花樣年控股集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司，其證券於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	Fantasy Pearl International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	本集團及目標集團
「待剝離公司」	指	目標公司於轉讓協議日期持有的若干公司，而有關公司已由目標公司根據轉讓協議進行剝離
「本集團」	指	於收購事項交割前的本公司及其附屬公司
「廣東TCL」	指	廣東(惠州)TCL工業文化創意園發展有限公司，一間於中國成立的公司

釋 義

「擔保人」	指	花樣年集團(中國)有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「海谷州」	指	深圳市海谷州置業發展有限公司，一間於中國成立的公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「惠州鴻邁」	指	惠州市鴻邁園林綠化有限公司，一間於中國成立的公司
「惠州鴻融」	指	惠州市TCL鴻融置業有限公司，一間於中國成立的公司
「最後實際可行日期」	指	2014年3月28日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣(中華民國)
「該等物業」	指	該等物業，其詳情載於本通函「該等物業」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂的香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「深圳花樣年」	指	深圳市花樣年地產集團有限公司，為本公司全資附屬公司，並為一間於中國成立的有限公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	TCL(香港)認購認購股份，並與收購事項於同日完成
「認購協議」	指	TCL(香港)與本公司就認購事項所訂立日期為2013年12月23日的認購協議
「認購價」	指	認購價每股股份1.4129港元
「認購股份」	指	863,600,074股新股份
「附屬公司」	指	具有香港法例第32章公司條例第2條所賦予的涵義
「目標公司」	指	惠州TCL房地產開發有限公司，一間於2004年12月29日於中國成立的公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司(待剝離公司除外)
「TCL(香港)」	指	T.C.L.實業控股(香港)有限公司，於香港註冊成立的公司，為TCL集團的全資附屬公司
「TCL集團」	指	TCL集團股份有限公司，一間根據中國法律成立的股份有限公司
「TCL電子」	指	TCL海外電子(惠州)有限公司，一間根據中國法律成立的公司

釋 義

「TCL伊托邦」	指	TCL伊托邦(武漢)城市建設投資有限公司，一間根據中國法律成立的公司
「勝圖」	指	勝圖控股有限公司，一間於香港註冊成立的公司
「轉讓協議」	指	TCL集團、TCL(香港)、海谷州、深圳花樣年與勝圖就收購事項所訂立日期為2013年12月23日的協議
「武漢TCL投資」	指	武漢TCL置地投資有限公司，一間於中國成立的公司
「武漢TCL康城」	指	武漢TCL康城房地產有限公司，一間於中國成立的有限公司
「武漢TCL房地產」	指	武漢TCL房地產有限公司，一間於中國成立的公司
「%」	指	百分比

於本通函內的人民幣金額已按人民幣1.00元兌1.27港元的匯率換算為港元，僅作說明用途。

花樣年

FANTASIA

Fantasia Holdings Group Co., Limited

花樣年控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01777)

執行董事：

潘軍先生(主席兼行政總裁)

曾寶寶小姐

林錦堂先生

周錦泉先生

王亮先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

李東生先生

袁浩東先生

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

告士打道262號

鵬利中心

1103室

獨立非執行董事：

何敏先生

廖長江先生(太平紳士)

黃明先生

許權先生

敬啟者：

主要交易：

收購目標公司的所有股權及標的債權

茲提述該公告，內容有關(其中包括)收購事項。

本通函寄發予股東僅供參考之用。由於持有3,229,809,000股股份(佔本公司於轉讓協議日期已發行股本約66.00%)的控股股東已就收購事項及轉讓協議項下擬進行的交易提供書面批准，故毋須召開股東大會批准收購事項及轉讓協議項下擬進行的交易。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或

董事會函件

任何彼等各自的聯繫人士於收購事項及轉讓協議項下擬進行的交易中擁有任何重大利益。因此，倘本公司須召開股東大會批准收購事項及轉讓協議項下擬進行的交易，概無股東須就贊成批准收購事項及轉讓協議項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項的詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標集團的會計師報告；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(v)目標集團的物業估值報告；及(vi)上市規則規定的其他資料。

1. 收購事項

轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

2013年12月23日

訂約方

- (a) TCL集團；
- (b) TCL(香港)；
- (c) 海谷州；
- (d) 深圳花樣年；及
- (e) 勝圖。

將予收購的資產

(i)TCL集團有條件同意出售，而深圳花樣年有條件同意購買目標公司的45%股權；(ii)海谷州有條件同意出售，而深圳花樣年有條件同意購買目標公司的30%股權；及(iii)TCL(香港)有條件同意出售，而勝圖有條件同意購買目標公司的25%股權。

TCL集團與深圳花樣年進一步同意，TCL集團將向深圳花樣年出讓標的債權。標的債權的金額將由目標公司的核數師於收購事項交割時釐定。

代價

收購目標公司股權及標的債權總之代價約為人民幣2,080.7百萬元(相當於約2,642百萬元)收購目標公司股權的代價約為人民幣164.11百萬元(相當於約208.42百萬元)，其中(a)約人民幣73.85百萬元(相當於約93.79百萬元)應支付予TCL集團，(b)約人民幣49.23百萬元(相當於約62.52百萬元)應支付予海谷州，而(c)約人民幣41.03百萬元(相當於約52.11百萬元)的港元等值金額應支付予TCL(香港)。標的債權已於收購目標公司交割時按其面值以代價人民幣1,916.6百萬元(相當於約2,434.1百萬元)予以收購。

董事會認為，收購事項的代價乃屬公平合理，並已由訂約方經參考目標集團的綜合資產淨值及標的債權的本金額後公平磋商釐定。

收購事項的代價將按下列方式結算：

- (a) 人民幣798.90百萬元(即標的債權的部分代價)，於交割時向TCL集團以現金支付；及約人民幣73.85百萬元(即收購目標公司的45%股權的代價)，於交割時向TCL集團以現金支付；
- (b) 應付海谷州的約人民幣49.23百萬元於交割時以現金支付；
- (c) 就收購目標公司的25%股權而應支付予TCL(香港)52.0百萬元(相當於人民幣41.03百萬元)已與根據認購協議部分應由TCL(香港)支付予本公司的全部認購價抵銷；及

董事會函件

- (d) 就標的債權應向TCL集團支付的餘下代價人民幣1,117.7百萬元(相當於1,419.5百萬港元)將於收購事項交割後三年內按以下進度以現金支付：

結算日	結算金額
收購事項結算後第一年	人民幣401.0百萬元
收購事項結算後第二年	人民幣372.6百萬元
收購事項結算後第三年	人民幣344.1百萬元

以上之餘下代價結算金額乃按照於各結算日未結算之標的債權本金賬面值加年利息9%計算。該利率乃參考本集團之加權平均利率後磋商得出。

收購事項的現金代價將以本集團內部資源撥付。收購事項之部分代價被TCL(香港)根據認購協議應付本公司之總認購價抵銷。根據認購協議，本公司有條件同意配發及發行，而TCL(香港)有條件同意以每股認購股份1.4129港元認購價認購股份。認購事項與收購事項於同日完成。

收購事項之總代價為人民幣2,080.7百萬元，目標集團應佔其於中國物業權益之價值(由獨立物業估值師釐定)約為人民幣1,766.4百萬元。董事會鑒於認購債權總額人民幣1,117.7百萬元之部分代價會於收購事項完成後三年分期支付予TCL集團，且董事會相信現時目標公司之管理層及僱員會為本集團於中國之房地產發展及提供物業相關服務之業務發展增值，故認為已付溢價為公平及合理。董事會認為本集團會從目標公司之市場知識、經驗及資源中得益，並在營運效率上產生協同效應。收購事項讓本公司增加土地儲備及為集團提供於中國房地產市場提升地位之良機，特別為目標集團之該等物業所處之惠州市及武漢市。此外，目標集團之高資產負債比率乃由於其大部份資金為計息股東貸款，亦即部份標的債權，由於收購代價部分以現金支付而部分以認購事項之金額替代，董事會相信收購事項不會增加本公司現時之財務狀況或債務比例。

董事會函件

就收購事項而言，擔保人(為本公司的全資附屬公司)同意擔保深圳花樣年向TCL集團支付就收購事項交割後應支付的標的債權餘下代價。

收購事項的條件

收購事項須待(其中包括)下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 各方已就收購事項取得內部批准；
- (b) 就收購事項取得相關機關出具的同意及批准證書；
- (c) 深圳花樣年及勝圖根據轉讓協議作出的保證在所有重大方面仍屬真實準確，且無重大遺漏；
- (d) TCL集團、TCL(香港)及海谷州根據轉讓協議作出的保證在所有重大方面仍屬真實準確，且無重大遺漏；
- (e) 本公司已根據上市規則就轉讓協議項下擬進行的交易取得必要的股東批准；
- (f) 認購協議項下的先決條件已根據認購協議的條款獲達成(有關轉讓協議的除外)或豁免；
- (g) 轉讓協議所指明目標集團的現有協議已經終止；
- (h) 已正式簽立有關處置待剝離公司的股權轉讓協議；
- (i) 已履行須於收購事項交割前履行的其他責任；及
- (j) 目標公司的核數師已就目標集團截至2013年9月30日止財務期間的經審核報告出具無保留意見。

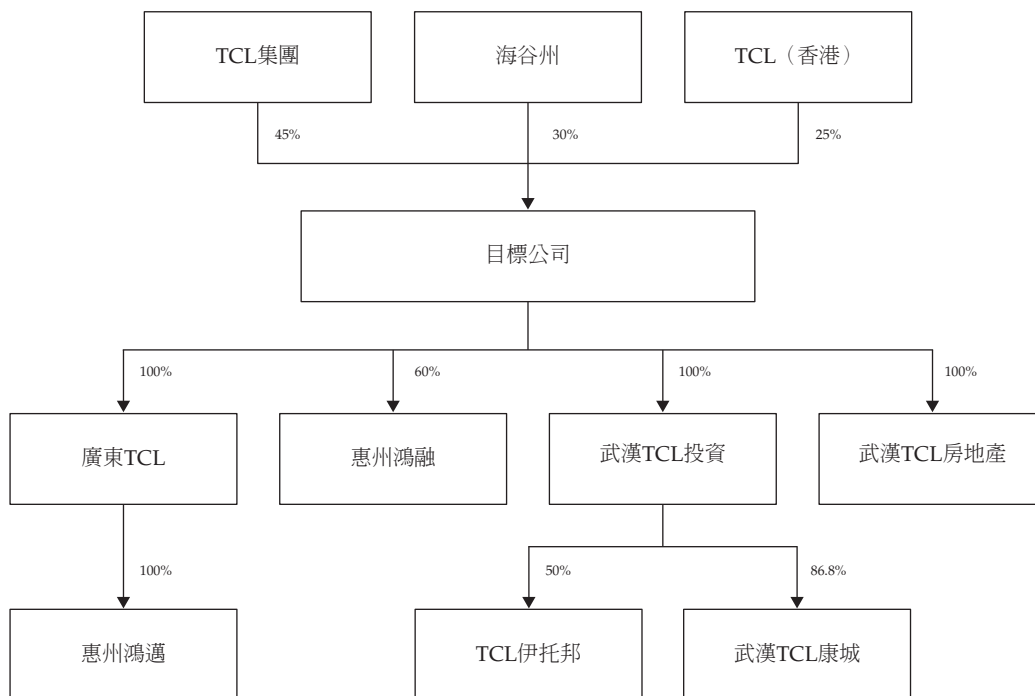
交割

收購事項已於2014年1月6日交割。於收購事項交割後，目標集團的各成員公司已成為本公司的附屬公司。

2. 目標集團的資料

企業架構

於轉讓協議日期，目標集團的企業架構如下：



董事會函件

目標集團

目標公司為一間於2004年12月29日於中國成立的中外合資公司。於轉讓協議日期，目標公司分別由TCL集團、海谷州及TCL(香港)擁有45%、30%及25%的權益。目標集團其他成員公司各自於中國成立。目標集團的主要資產為該等物業。

於收購事項交割後，目標集團各成員公司成為本公司的附屬公司。

據董事所知，目標集團並不包括之待剝離公司的主要業務為房地產開發，及出租若干自行開發之廠房及辦公室予TCL集團作研發電子儀器之用。在收購完成前之盡職調查過程中，董事得悉待剝離公司所擁有之部份土地擬開發作其內部用途。由於待剝離公司之業務及所持有之土地不被視為對本集團之業務有所裨益，故目標公司根據轉讓協議於2013年12月30日(即於2014年1月6日收購事項完成前)出售待剝離公司。

該等物業

該等主要物業的詳情載列如下：

編號	擁有人	位置	建築面積 (平方米)	用途
1.	目標公司	中國廣東省惠州市仲愷 12、13號小區	396,479	商業及住宅
2.	目標公司	中國廣東省惠州市仲愷 高新區和暢五路段三號 惠州棕梠園	41,693	商業
3.	廣東TCL	中國廣東省惠州市惠 陽區秋長街道茶園村 地段	184,997	商業及住宅

董事會函件

編號	擁有人	位置	建築面積 (平方米)	用途
4.	武漢TCL 投資	中國湖北省武漢市東西 湖區金銀湖街環湖中 路西、柏環二路北	293,606	住宅
5.	武漢TCL 康城	中國湖北省武漢市洪山 區武豐村	261,454	商業、運輸 及住宅

以上物業(除第二項為持作投資用途外)均為出售發展物業。

有關目標集團物業權益之進一步詳情請參閱載於附錄四之物業估值報告。該收購並不包括待剝離公司且該估報告並不包括屬於待剝離公司之物業。

3. 目標集團的財務資料

根據目標集團(包括待剝離公司)依照香港財務報告準則就截至2012年12月31日止三個財政年度及截至2013年9月30日止九個月編製的經審核綜合財務報表，目標集團(包括待剝離公司)的除稅前及除稅後綜合純利及賬面淨值如下：

	截至 2013年 9月30日 止九個月 (人民幣千元)	截至 2012年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至 2011年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至 2010年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
除稅前純利	181,364	402,751	484,090	204,820
除稅後純利	117,304	282,982	326,429	168,364
賬面淨值	1,026,805	909,521	584,714	436,285

董事會函件

由於目標集團已於2013年12月30日出售待剝離公司，待剝離公司截至2012年12月31日止三個年度及截至2013年9月30日止九個月（「相關期間」）之財務資料需要根據《香港財務報告準則》於本通函附錄二所載目標集團會計師報告內綜合入賬。以下為假定待剝離公司於相關期間（定義見本通函附錄二）已經剝離之目標集團財務資料：

	截至 2013年 9月30日 止九個月 (人民幣千元)	截至 2012年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至 2011年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至 2010年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
除稅前純利	31,117	44,788	213,431	111,384
除稅後純利	15,401	22,578	124,014	75,511
賬面淨值	316,325	300,474	256,576	310,562

4. 收購事項的財務影響

於收購事項交割後，目標集團各成員公司已成為本公司的間接全資附屬公司，而彼等的財務業績將於本集團的綜合財務報表綜合入賬。經擴大集團的未經審核備考財務資料載於本通函附錄三，藉以說明收購事項對本集團資產及負債的財務影響。根據本集團2013年的中期財務報告，截至2013年6月30日，本集團的資產總額、負債總額及資產淨值分別約為人民幣28,784.6百萬元、人民幣21,460.5百萬元及人民幣7,324.1百萬元及資產負債比率（以總借貸除以總權益計算）為148.2%。根據本通函附錄三所載之經擴大集團的未經審核備考財務資料，截至2013年6月30日，經擴大集團的資產總額、負債總額及資產淨值約為人民幣31,430.3百萬元、人民幣23,244.0百萬元及人民幣8,186.3百萬元及資產負債比率（以總借貸除以總權益計算）為約133.9%。

鑒於下文「本公司的資料、進行收購事項的原因及經擴大集團的財務及貿易前景」一節所述收購事項所提供的潛在未來前景，董事認為，收購事項將可能對經擴大集團帶來正面貢獻。然而，對本公司盈利／（虧損）的實際影響將視乎目標集團未來的財務表現而定。

5. 目標集團的管理層討論及分析

業務回顧

目標公司為於中國成立的中外合資公司。目標集團主要於中國從事物業開發、物業投資、提供物業管理及代理服務及基建承建商業務。

目標集團的銷售及盈利將因任何經濟、政治、監管或社會因素而受影響。

董事會函件

目標集團的客戶包括物業買家。

根據《香港財務報告準則》，載於本通函附錄二目標集團(包括待剝離公司)於相關期間財務資料包括待剝離公司之財務資料。本節呈報假設於相關期間待剝離公司已被剝離之目標集團財務資料以作參考作及只供說明用途。

收入

目標集團(包括待剝離公司)

目標集團(包括待剝離公司)之收入主要為銷售物業所得。於擁有權的重大風險及回報轉移至買方，即當有關物業完成銷售及其擁有權已交付買方時，目標集團(包括待剝離公司)方可確認銷售物業所得收入。

收入由2010年的約人民幣550.6百萬元增加131.8%至2011年的約人民幣1,276.4百萬元。此增加主要由於向我們的客戶出售的總建築面積(「建築面積」)增加及單位售價上升。

收入由2011年的約人民幣1,276.4百萬元減少21.8%至2012年的約人民幣998.4百萬元。此減少主要由於目標集團更集中發展高級住宅及商業物業，導致已交付之總建築面積減少。

收入由截至2012年9月30日止九個月的約人民幣287.4百萬元增加122.7%至截至2013年9月30日止九個月的約為人民幣640.0百萬元。此增加主要由於截至2012年9月30日止期間大部份物業於2012年底交付。

目標集團(不包括待剝離公司)

截至2012年12月31日止三個年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月，目標集團之收入分別約人民幣242.8百萬元、人民幣738.7百萬元、人民幣352.3百萬元、人民幣78.4百萬元及人民幣300.7百萬元。與上文所載目標集團(包括待剝離公司)的理由相同，2011年的收入較2010年高，主要由於向客戶出售的總建築面積增加，而單位售價亦上升。由於目標集團於2012年更為集中發展高級住宅及商業物業，導致已交付之總建築面積減少，故收入減少。

截至2013年9月30日止九個月的收入，較截至2012年12月30日止九個月增加，主要由於截至2012年9月30日止期間大部份物業於2012年底交付。

毛利及毛利率

目標集團(包括待剝離公司)

毛利由2010年的約人民幣196.6百萬元增加172.7%至2011年的約人民幣536.1百萬元，而毛利率則由2010年之35.7%增加至2011年之42.0%。此毛利升幅與2011年總收入的升幅一致。於2011年的毛利率增加乃由於更多高級住宅以較高售價出售。

毛利由2011年的約人民幣536.1百萬元減少8.8%至2012年的約人民幣489.1百萬元，而毛利率則由2011年之42.0%增加至2012年之49.0%。此毛利跌幅與2012年總收入的跌幅一致。於2012年的毛利率增加乃由於更多高級住宅及商業物業以較高售價出售。

毛利由截至2012年9月30日止九個月的約人民幣163.0百萬元增加63.8%至截至2013年9月30日止九個月的約人民幣267.0百萬元，而毛利率則由截至2012年9月30日止九個月之56.7%減少至截至2013年9月30日止九個月之41.7%。此毛利升幅與截至2013年9月30日止九個月總收入的升幅一致。於截至2013年9月30日止九個月的毛利率減少乃由於所交付的已竣工物業組合，由高級住宅及商業物業轉為至中級住宅物業。

目標集團(不包括待剝離公司)

截至2012年12月31日止三個年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月，目標集團之毛利分別約人民幣85.8百萬元、人民幣236.0百萬元、人民幣88.4百萬元、人民幣26.2百萬元及人民幣75.5百萬元。截至2012年12月31日止三個年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月，目標集團之毛利率分別約35.3%、32.0%、25.1%、33.4%及25.1%。於相關期間目標集團毛利波動的原因，與上文所載目標集團(包括待剝離公司)的原因相同。

於回顧期間毛利率持續減少，原因是售價較低的中級住宅物業銷售額增加。

利息及其他收入

目標集團(包括待剝離公司)

利息及其他收入由2010年的約人民幣1.5百萬元增加189.9%至2011年的約人民幣4.3百萬元。此增加主要由於年度平均手頭現金所產生之利息收入增加。

利息及其他收入於2011年及2012年保持為約人民幣4.3百萬元，其主要由於現金狀況穩定。

董事會函件

利息及其他收入由截至2012年9月30日止九個月的約人民幣2.8百萬元增加64.8%至截至2013年9月30日止九個月的約人民幣4.6百萬元。此增加乃主要由於年度平均手頭現金所產生之利息收入增加。

目標集團(不包括待剝離公司)

截至2012年12月31日止三個年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月，目標集團之利息及其他收入分別約人民幣0.4百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.2百萬元。目標集團的利息及其他收入波動的理由，與目標集團(包括待剝離公司)的理由一致。

分銷及銷售成本

目標集團(包括待剝離公司)

分銷及銷售成本由2010年的約人民幣3.8百萬元增加338.3%至2011年的約人民幣16.5百萬元。此增加主要來自與2010年相比，於2011年預售的物業數目增加，從而令整體銷售、市場推廣及宣傳活動增加，且目標集團(包括待剝離公司)鑒於市場上之激烈競爭而於廣告方面投放更多資源。

分銷及銷售成本由2011年的約人民幣16.5百萬元減少50.4%至2012年的約人民幣8.2百萬元。此減少主要來自與2011年相比，於2012年預售的物業數目減少，從而令整體銷售、市場推廣及宣傳活動減少。

分銷及銷售成本由截至2012年9月30日止九個月的約人民幣1.9百萬元增加62.7%至截至2013年9月30日止九個月的約人民幣3.1百萬元。此增加主要由於大部份宣傳活動於2012年第四季舉行，以配合預售活動。

目標集團(不包括待剝離公司)

截至2012年12月31日止三個年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月，目標集團之分銷及銷售成本分別約人民幣3.8百萬元、人民幣16.5百萬元、人民幣8.2百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣3.1百萬元。目標集團的分銷及銷售成本波動的理由，與目標集團(包括待剝離公司)的理由一致。

行政費用

目標集團(包括待剝離公司)

行政費用由2010年的約人民幣19.4百萬元增加161.9%至2011年的約人民幣50.9百萬元。此增加主要由於目標集團(包括待剝離公司)擴張房地產開發業務的規模，而導致工人成本及其他管理開支上升。

行政費用由2011年的約人民幣50.9百萬元增加8.2%至2012年的約人民幣55.1百萬元。此增加主要由於人工成本上升。

行政費用由截至2012年9月30日止九個月的約人民幣24.3百萬元增加21.4%至截至2013年9月30日止九個月的約人民幣29.5百萬元。此增加主要由於人工成本上升。

目標集團(不包括待剝離公司)

截至2012年12月31日止三個年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月，目標集團之行政費用分別約人民幣3.1百萬元、人民幣21.9百萬元、人民幣22.1百萬元、人民幣9.0百萬元及人民幣20.4百萬元。目標集團的行政費用波動的理由，與目標集團(包括待剝離公司)的理由一致。

其他開支

目標集團(包括待剝離公司)

由2011年、2012年及截至2012年9月30日止九個月，其他開支主要為捐款。其他開支由截至2012年9月30日止九個月約人民幣0.1百萬元大幅增加至截至2013年9月30日止九個月約人民幣31.9百萬元，主要原因為土地投標未能中標，故待剝離公司之開發土地開支未能收回，相關之應收款項減值。

目標集團(不包括待剝離公司)

截至2012年12月31日止三個年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月，目標集團之其他開支分別約人民幣零元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元。目標集團的其他開支主要包括捐款，並於回顧期間一直穩定。

融資成本

目標集團(包括待剝離公司)

融資成本於2011年及2012年保持為約人民幣4.9百萬元，與持平之資本化率一致，其主要由於大部份項目已幾乎全面開始動工。

融資成本由2011年的約人民幣4.9百萬元增加839.9%至2012年的約人民幣46.3百萬元。此增加主要由於銀行及其他借款增加，及部份物業已竣工而導致資本化率下跌。

融資成本由截至2012年9月30日止九個月的約人民幣4.6百萬元增加305.7%至截至2013年9月30日止九個月的約人民幣18.5百萬元。此增加主要由於銀行及其他借款增加，及部份物業已竣工而導致資本化率下跌。

目標集團(不包括待剝離公司)

截至2012年12月31日止三個年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月，目標集團之融資成本分別約人民幣3.2百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣36.9百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣16.8百萬元。2011年的目標集團的融資成本較2010年輕微下跌，原因是借款減少。

回顧期間目標集團融資成本波動的理由，與上文所載目標集團(包括待剝離公司)的理由一致。

所得稅開支

目標集團(包括待剝離公司)

所得稅開支由2010年的約人民幣36.5百萬元增加332.5%至2011年的約人民幣157.7百萬元。此增加主要由於已交付物業所產生之應課稅溢利增加，及於2010年所動用之稅項虧損導致當年之實際稅率下跌。

所得稅開支由2011年的約人民幣157.7百萬元減少24.0%至2012年的約人民幣119.8百萬元。此減少主要由於已交付物業所產生之應課稅溢利減少，故導致土地增值稅支出減少。

所得稅開支由截至2012年9月30日止九個月的約人民幣35.1百萬元增加82.3%至截至2013年9月30日止九個月的約人民幣64.0百萬元。此增加主要由於已交付物業所產生之應課稅溢利增加。

目標集團(不包括待剝離公司)

截至2012年12月31日止三個年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月，目標集團之所得稅開支分別約人民幣35.9百萬元、人民幣89.4百萬元、人民幣22.2百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣15.7百萬元。回顧期間目標集團所得稅開支波動的理由，與上文所載目標集團(包括待剝離公司)的理由一致。

利潤及全面收益總額

目標集團(包括待剝離公司)

2011年年內利潤及全面收益總額由2010年的約人民幣168.4百萬元增加93.9%至約人民幣326.4百萬元。此增加主要由於與2012年相比，2011年之已確認物業有所增加。

2012年年內利潤及全面收益總額由2011年的約人民幣326.4百萬元減少13.3%至約人民幣283.0百萬元。此減少主要由於與2011年相比，2012年之已確認物業有所減少。

截至2013年9月30日止九個月期間利潤及全面收益總額由截至2012年9月30日止九個月的約人民幣97.9百萬元增加19.8%至約人民幣117.3百萬元。此增加主要由於與截至2012年9月30日止九個月相比，截至2013年9月30日止九個月之已確認物業有所增加，部分乃因待剝離公司對土地開發支出確認減值，導致其他開支大幅增加而抵銷。

目標集團(不包括待剝離公司)

截至2012年12月31日止三個年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月，目標集團之利潤及全面收益總額分別約人民幣75.5百萬元、人民幣124.0百萬元、人民幣22.6百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣15.4百萬元。回顧期間目標集團利潤及全面收益總額波動的理由，與上文所載目標集團(包括待剝離公司)的理由一致。

流動資金及財務資源

目標集團(包括待剝離公司)

截至2010年12月31日，目標集團(包括待剝離公司)的總資產為約人民幣2,553.7百萬元及其流動資產為約人民幣2,254.3百萬元。截至當日，目標集團(包括待剝離公司)的總負債及流動負債分別約為人民幣2,117.4百萬元及人民幣1,665.6百萬元，而目標集團(包括待剝離公司)的股東權益為約人民幣

董事會函件

436.3百萬元。截至2010年12月31日，目標集團(包括待剝離公司)的資產負債比率(以總借貸除以總權益計算得出)為213.10%。扣除同系附屬公司之借款後，目標集團(包括待剝離公司)於2010年12月31日之資產負債比率為50.6%。

截至2011年12月31日，目標集團(包括待剝離公司)的總資產為約人民幣2,653.1百萬元及其流動資產為約人民幣2,100.3百萬元。截至該日期，目標集團(包括待剝離公司)的總負債及流動負債分別約為人民幣2,068.3百萬元及人民幣1,562.0百萬元，而目標集團(包括待剝離公司)的股東權益為約人民幣584.7百萬元。截至2011年12月31日，目標集團(包括待剝離公司)的資產負債比率(以總借貸除以總權益計算得出)為178.30%。扣除同系附屬公司之借款後，目標集團(包括待剝離公司)於2011年12月31日之資產負債比率為39.8%。

截至2012年12月31日，目標集團(包括待剝離公司)的總資產為約人民幣3,930.9百萬元及其流動資產為約人民幣2,681.9百萬元。截至當日，目標集團(包括待剝離公司)的總負債及流動負債分別約為人民幣3,021.4百萬元及人民幣1,690.8百萬元，而目標集團(包括待剝離公司)的股東權益為約人民幣909.5百萬元。截至2012年12月31日，目標集團(包括待剝離公司)的資產負債比率(以總借貸除以總權益計算得出)為190.80%。扣除同系附屬公司之借款後，目標集團(包括待剝離公司)於2012年12月31日之資產負債比率為11.2%。

截至2013年9月30日，目標集團(包括待剝離公司)的總資產為約人民幣4,256.7百萬元及其流動資產為約人民幣3,598.5百萬元。截至當日，目標集團(包括待剝離公司)的總負債及流動負債分別約為人民幣3,229.8百萬元及人民幣1,480.0百萬元，而目標集團(包括待剝離公司)的股東權益為約人民幣1,026.8百萬元。截至2013年9月30日，目標集團(包括待剝離公司)的資產負債比率(以總借貸除以總權益計算得出)為186.50%。扣除同系附屬公司之借款後，目標集團(包括待剝離公司)於2013年9月30日之資產負債比率為10.4%。

目標集團(不包括待剝離公司)

於2010年、2011年、2012年12月31日及2013年9月30日，目標集團之資產總額分別約人民幣1,547.2百萬元、人民幣1,672.3百萬元、人民幣2,965.3百萬元及人民幣3,210.4百萬元。於2010年、2011年、2012年12月31日及2013年9月30日，目標集團之負債總額分別約人民幣1,236.6百萬元、人民幣1,413.8百萬元、人民幣2,664.8百萬元及人民幣2,894.0百萬元。於2010年、2011年、2012年12月31日及2013年9月30日，目標集團之股東權益分別約人民幣310.6百萬元

元、人民幣256.6百萬元、人民幣300.5百萬元及人民幣316.3百萬元。於2010年、2011年、2012年12月31日及2013年9月30日，目標集團之資產負債比率(以總借貸除以總權益計算得出)分別約244.8%、322.3%、561.0%及542.1%。扣除同系附屬公司之借款後，目標集團於2010年、2011年、2012年12月31日及2013年9月30日之資產負債比率分別為27.70%、29.20%、17.30%及33.80%。

資本架構

目標集團(包括待剝離公司)

截至2010年12月31日、2011年12月31日、2012年12月31日及2013年9月30日，目標公司的註冊資本為人民幣100百萬元。

截至2010年12月31日、2011年12月31日、2012年12月31日及2013年9月30日，目標集團(包括待剝離公司)的短期銀行借貸分別為人民幣5.96百萬元、人民幣120.83百萬元、人民幣87.25百萬元及人民幣零元。利率按浮動利率收取。

截至2010年12月31日、2011年12月31日、2012年12月31日及2013年9月30日，目標集團(包括待剝離公司)的現金及銀行結餘分別約為人民幣390.79百萬元、人民幣296.93百萬元、人民幣505.03百萬元及人民幣447.02百萬元。

目標集團(不包括待剝離公司)

截至2012年12月31日止三個年度及截至2013年9月30日止九個月，目標集團之短期銀行借款分別約人民幣5.96百萬元、人民幣零元、人民幣52.0百萬元及人民幣零元。截至2012年12月31日止三個年度及截至2013年9月30日止九個月，目標集團之現金及銀行結餘分別約人民幣211.55百萬元、人民幣211.75百萬元、人民幣268.17百萬元及人民幣206.58百萬元。

收購及出售附屬公司

目標集團(包括待剝離公司)

截至2012年12月31日止三個年度各年及截至2013年9月30日止九個月，並無進行收購或出售附屬公司及聯營公司的重大事項。

僱員及薪酬政策

目標集團(包括待剝離公司)

截至2010年12月31日、2011年12月31日、2012年12月31日及2013年9月30日，目標集團(包括待剝離公司)分別僱用合共80名、130名、149名及123名僱員。目標集團(包括待剝離公司)乃根據僱員之表現及僱員於所從事職位之發展

董事會函件

潛力而聘用及提供晉升機會。在制定員工薪酬及福利政策時，目標集團首要考慮僱員之表現及市場當時的薪酬水平。目標集團(包括待剝離公司)向僱員提供的福利包括培訓、醫療保險、花紅計劃及法定退休計劃。

目標集團(不包括待剝離公司)

截至2012年12月31日止三個年度及截至2013年9月30日止九個月，目標集團分別僱用32名、66名、71名及85名僱員。

外匯風險

目標集團之業務主要位於中國，其資產、負債及交易均主要以人民幣計值。目標集團監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

或然負債及資本承擔

目標集團(包括待剝離公司)

截至2010年12月31日、2011年12月31日、2012年12月31日及2013年9月30日，目標集團(包括待剝離公司)有關銀行向客戶所提供之按揭貸款的承擔(除經營租賃承擔外)分別約為人民幣22.66百萬元、人民幣165.65百萬元、人民幣351.66百萬元及人民幣464.82百萬元；而或然負債則分別約為人民幣249.35百萬元、人民幣308.18百萬元、人民幣427.41百萬元及人民幣395.77百萬元。

目標集團(不包括待剝離公司)

截至2012年12月31日止三個年度及截至2013年9月30日止九個月，目標集團之承擔(除經營租賃承擔外)分別約人民幣11.91百萬元、人民幣147.41百萬元、人民幣325.20百萬元及人民幣428.19百萬元。目標集團應佔全部或然負債。

資產抵押

截至2010年12月31日、2011年12月31日、2012年12月31日及2013年9月30日，目標集團已為其借貸抵押賬面值分別為人民幣314.98百萬元、人民幣558.99百萬元、人民幣742.10百萬元及人民幣775.38百萬元的若干物業。

待剝離公司於相關期間並無抵押其任何資產。

物業權益

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)已評估目標集團於2013年12月31日應佔目標集團於中國的物業權益價值約人民幣1,766.4百萬元。因有關物業於2013年10月30日的市場價值超出其各自賬面值，故錄得重估盈餘淨值。

董事會函件

其函件、估值概要及估值證書載於本通函附錄四。

下表載列目標集團的物業於2013年9月30日的賬面淨值(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)與於2013年12月31日的物業估值報告(載於本通函附錄四)的對賬：

人民幣千元

於2013年9月30日目標集團的賬面淨值	
－投資物業	175,700
－存貨	<u>2,379,735</u>
於2013年12月31日目標集團的物業賬面淨值	2,555,435
加：於2013年10月1日至2013年12月31日 期間投資物業的公允值收益(未經審核)	—
減：2013年10月1日至2013年12月31日 期間的出售	(514,480)
減：於2013年9月30日待剝離公司的物業	<u>(344,719)</u>
於2013年12月31日目標集團物業的賬面淨值	1,696,236
重估盈餘淨額，除所得稅及土地增值稅前	<u>70,168</u>
我們於2013年12月31日應佔物業估值 (如物業估值報告所載)	<u><u>1,766,404</u></u>

6. 交易對手的資料

TCL集團及其附屬公司(包括TCL(香港))乃一家大型中國企業，從事多種電子、電訊、資訊科技及電器產品的設計、開發、製造及市場推廣工作。海谷州為一間於中國成立的公司，其主要業務為物業投資及管理。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，TCL集團、TCL(香港)、海谷州及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

7. 本公司的資料、進行收購事項的原因及經擴大集團的財務及貿易前景

本集團是中國領先的物業開發商及物業相關服務供應商。由2009年至2012年連續四年，本集團的成員公司獲中國房地產Top 10研究組評為中國房地產百強企業之一及中國物業服務百強企業之一。本集團亦獲得中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產評測中心評為2011年中國房地產上市公司百強之一，以及於2011年及2012年獲評為中國房地產上市公司綜合實力五十強之一。本集團於1996年在深圳首次開展其物業開發業務。憑藉豐富的經驗和卓越的能力，本集團已成功擴展至中國增長最快的其中四個經濟區(即成渝經濟區、珠江三角洲地區、長江三角洲地區及京津都市圈)，目前專注於該等經濟區發展房地產業務。

經擴大集團計劃持續專注於該等經濟區，並擬堅持以嚴謹的方式繼續在上述各個地區收購更多低成本的土地。

為提升本集團在中國房地產市場的地位，董事會相信收購事項將為落實中國惠州市及武漢市項目發展的良機。董事認為收購事項、擔保及轉讓協議項下擬進行的交易乃由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。收購事項將有助本公司進一步參與中國惠州市及武漢市的房地產開發，亦將鞏固本集團的市場地位，增加本集團的收入，並為經擴大集團及其股東帶來長期利益。

8. 上市規則的涵義

由於根據上市規則14.07條計算的收購事項的其中一項或以上適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則的申報、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人士於收購事項及轉讓協議項下擬進行的交易中擁有任何重大利益。因此，倘本公司須召開股東大會批准收購事項，概無股東須就贊成批准收購事項及轉讓協議項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

董事會函件

於轉讓協議日期，控股股東控制合共3,229,809,000股股份，相當於本公司已發行股本的約66.00%。根據上市規則第14.44條，本公司已取得控股股東的書面批准，以取代舉行股東大會批准收購事項及轉讓協議項下擬進行的交易。因此，概無為股東批准收購事項而舉行或將舉行股東大會。

9. 其他資料

本通函各附錄載有其他資料，敬希垂注。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
潘軍
主席

2014年3月28日

1. 本集團財務資料

本集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度及截至2013年6月30日止六個月的財務資料乃於下列文件中披露：

- 於2011年3月23日發佈的本公司截至2010年12月31日止年度之年報。請瀏覽以下連結至2010年年報：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/0323/LTN20110323512_C.pdf
- 於2012年3月26日發佈的本公司截至2011年12月31日止年度之年報。請瀏覽以下連結至2011年年報：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0326/LTN20120326902_C.pdf
- 於2013年4月1日發佈的本公司截至2012年12月31日止年度之年報。請瀏覽以下連結至2012年年報：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0401/LTN20130401129_C.pdf
- 於2013年8月28日發佈的本公司截至2013年6月30日止六個月之中期報告。請瀏覽以下連結至2013年中期報告：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0828/LTN20130828238_C.pdf

2. 債務報表

本集團的借貸及或然負債

於2014年1月31日(即本通函付印前的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還(i)應付本集團關連方款項約人民幣815,000元，有關款項為無抵押且無擔保；(ii)本集團優先票據約人民幣6,605,644,000元，有關票據為無抵押但有擔保；(iii)本集團銀行及其他借款約人民幣8,234,936,000元(其中人民幣7,007,380,000元為有抵押，人民幣610,320,000元為有擔保及以本集團若干資產作固定抵押，包括廠房及設備、預付租賃款項、預付租賃款項溢價、投資物業、銷售物業及銀行存款)；(iv)本集團融資租賃項下的有抵押但無擔保責任約人民幣188,619,000元；及(v)倘本集團的一間附屬公司的首次公開發售未於2015年6月5日或之前完成，本集團就購回已發行股份所產生的金融負債約人民幣6,015,000元；(vi)本集團就因授予本集團物業的買家按揭融資而向銀行作出擔保的或然負債約人民幣4,377,474,000元及(vii)本集團就一間合營企業作出擔保的或然負債約人民幣535,188,000元。

除上文所述或本通函另行提及者外以及除集團內公司間負債外，於2014年1月31日營業時間結束時，本集團概無任何已發行或已同意予以發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他同類債項、承兌責任或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

目標集團的借貸及或然負債

於2014年1月31日(即本通函付印前的最後實際可行日期)營業時間結束時，目標集團的未償還借款約人民幣1,603,158,000元，包括有抵押銀行借款約人民幣234,000,000元及無抵押其他借款約人民幣1,369,158,000元。銀行借款以目標集團若干存貨約人民幣774,165,000元及目標集團於一間附屬公司的股權質押作抵押。此外，目標集團就因授予目標集團已出售物業的若干客戶有關按揭融資而向銀行作出未償還擔保的或然負債約人民幣172,527,000元。

除上文所述或本通函另行提及者外以及除集團內公司間負債外，於2014年1月31日營業時間結束時，目標集團並無任何未償還按揭、抵押、債權證、貸款資本(已發行或同意予以發行)、債務證券、銀行貸款及透支，或其他類似借貸或債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、租購及融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

本公司董事認為，計及可供本公司動用的財務資源，包括可供動用的信貸融資、內部產生的基金以及收購事項及認購本公司的新股份的現金流量影響，經擴大集團擁有充足營運資金以應付本通函刊發日期後至少12個月期間的需求。

A. 會計師報告

以下為本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本通函。



電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

敬啟者：

我們謹此就惠州TCL房地產開發有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱為「目標集團」)的財務資料載列以下報告，此等財務資料包括於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日目標集團的綜合財務狀況表及目標公司的財務狀況表，及目標集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年度及截至2013年9月30日止九個月(「相關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註(「財務資料」)，連同目標集團比較財務資料(包括截至2012年9月30日止九個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表)(「比較財務資料」)，以供載入花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)於2014年3月28日就由兩間 貴公司全資附屬公司收購於目標公司所有股權及若干目標集團成員公司應付TCL集團之所有認購債權而刊發的通函(「通函」)內。

目標公司為一間於2004年8月27日於中華人民共和國(「中國」)，就本報告而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區或香港、中華人民共和國澳門特別行政區或澳門及台灣)成立的中外合資公司。目標公司之主要業務為物業發展、物業投資及提供物業管理及中介服務。

於相關期間結束時，目標公司於附屬公司所持有之直接或間接權益如下載列於C部分附註18。目標集團之主要業務為物業發展、物業投資及提供物業管理及中介服務及基建業務。

所有於相關期間組成目標集團之公司均採用12月31日為其財政年年結日，而其法定財務報表均根據適用於其註冊成立及／或成立國家之相關會計原則編製。於相關期間其法定核數師之詳細資料如下載列於C部分附註18。

就本報告而言，目標公司之董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）編製目標集團相關期間之綜合財務報表（「相關財務報表」）。

目標公司之董事已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，按照相關財務報表財務編製財務資料，且並無對其作出調整。

貴公司之董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》中的披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（《上市規則》）之適用披露條文，編製真實而公平的財務資料，及落實其認為編製財務資料所必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

貴公司之董事對載於本報告中之財務資料及通函之內容負責。我們的責任乃根據我們的程序對財務資料發表意見，並僅向股東報告。

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計程序及審閱目標集團之相關財務資料及根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程與申報會計師」對財務資料執行我們認為必須之適當程序。

就本報告而言，我們已審閱根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」編製之比較財務資料。董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》中的披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文規定編製及呈報比較財務資料。我們的責任乃根據我們的審閱對財務資料作出意見。審閱工作主要包括主要向負責財務及會計事宜人士作出查詢，及對比較財務資料應用

分析及其他審閱程序。由於進行根據香港核數準則審閱之範圍遠較核數為小，故不能確保我們將知悉在核數中可能被發現的所有重大事項。因此，我們並無對比較財務資料發表核數意見。

有關財務資料之意見

我們認為，就本報告而言，財務資料乃根據香港財務報告準則真實與公平地反映目標集團及目標公司於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日之的財務狀況及目標集團於各相關時期的綜合業績及現金流量。

有關比較財務資料之審閱結果

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言，該比較財務資料在各重大方面未有根據財務資料所採取之相同基礎編製。

B. 財務資料

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	7	550,589	1,276,419	998,381	287,411	640,008
銷售及服務成本		<u>(354,028)</u>	<u>(740,341)</u>	<u>(509,320)</u>	<u>(124,424)</u>	<u>(372,963)</u>
毛利		196,561	536,078	489,061	162,987	267,045
利息及其他收入		1,472	4,267	4,256	2,813	4,637
分銷及銷售成本		(3,766)	(16,505)	(8,190)	(1,923)	(3,128)
行政開支		(19,435)	(50,891)	(55,077)	(24,322)	(29,517)
其他開支	8	-	(525)	(127)	(110)	(31,917)
投資物業公允值收益/ (虧損)		35,219	17,100	22,146	(300)	(5,200)
融資成本	9	(4,904)	(4,930)	(46,338)	(4,556)	(18,484)
應佔聯屬公司虧損		(327)	(516)	(2,978)	(1,505)	(2,071)
應佔一間合營企業利潤/ (虧損)		<u>-</u>	<u>12</u>	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>
除稅前利潤	10	204,820	484,090	402,751	133,082	181,364
所得稅開支	11	<u>(36,456)</u>	<u>(157,661)</u>	<u>(119,769)</u>	<u>(35,147)</u>	<u>(64,060)</u>
年內/期間利潤及 全面收益總額		<u>168,364</u>	<u>326,429</u>	<u>282,982</u>	<u>97,935</u>	<u>117,304</u>
以下各項應佔利潤及 全面收益總額：						
目標公司擁有人		129,277	244,941	179,362	60,045	89,528
非控股權益		<u>39,087</u>	<u>81,488</u>	<u>103,620</u>	<u>37,890</u>	<u>27,776</u>
		<u>168,364</u>	<u>326,429</u>	<u>282,982</u>	<u>97,935</u>	<u>117,304</u>

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		於9月30日	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	1,875	10,092	14,622	12,430
投資物業	16	118,500	142,100	180,900	175,700
無形資產	17	114	135	368	313
於聯屬公司之權益	19	62,743	62,227	59,249	57,178
於一間合營企業之權益	20	–	10,012	10,010	10,009
土地發展開支		–	254,000	254,000	254,000
收購土地使用權之已付按金		100,000	38,680	643,349	42,680
遞延稅項資產	21	16,183	12,486	16,386	5,312
應收賬款	24	–	23,065	70,130	100,515
		<u>299,415</u>	<u>552,797</u>	<u>1,249,014</u>	<u>658,137</u>
流動資產					
存貨	23	1,609,435	1,509,604	1,448,635	2,379,735
應收賬款	24	26,304	204,652	174,898	153,836
按金、預付款項及 其他應收款項	25	116,003	22,444	211,429	159,115
應收關連公司款項	26	93,811	42,469	316,485	101,397
應收一間聯屬公司款項	26	17,916	24,154	25,430	26,457
應收一間合營企業款項	26	–	–	2	2
應收非控股權益款項	26	–	–	–	330,968
現金及銀行結餘	27	390,794	296,929	505,025	447,022
		<u>2,254,263</u>	<u>2,100,252</u>	<u>2,681,904</u>	<u>3,598,532</u>

	附註	於12月31日		於9月30日	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動負債					
應付賬款	28	247,373	218,102	326,648	235,394
其他應付款項及應計費用	29	76,955	120,610	179,849	498,208
預售物業之已收按金		428,117	33,584	268,408	258,229
應付關連公司款項	30	60,202	48,578	53,613	51,467
應付一間合營企業款項	30	–	5,000	10,000	10,000
應付擁有人款項	30	16,750	16,750	16,750	16,750
應付非控股權益款項	30	292,116	228,050	228,054	118,554
應付分派	30	–	170,000	–	–
一間同系子公司之貸款	31	484,046	431,750	340,000	186,000
銀行及其他借款	32	5,960	120,827	87,250	–
應付所得稅及土地增值稅		54,031	168,793	180,258	105,419
		<u>1,665,550</u>	<u>1,562,044</u>	<u>1,690,830</u>	<u>1,480,021</u>
流動資產淨值		<u>588,713</u>	<u>538,208</u>	<u>991,074</u>	<u>2,118,511</u>
資產總額減流動負債		<u>888,128</u>	<u>1,091,005</u>	<u>2,240,088</u>	<u>2,776,648</u>
非流動負債					
一間同系子公司之貸款	31	225,000	378,000	1,293,740	1,622,046
銀行及其他借款	32	214,577	111,750	14,750	107,000
遞延稅項負債	21	12,266	16,541	22,077	20,777
		<u>451,843</u>	<u>506,291</u>	<u>1,330,567</u>	<u>1,749,823</u>
資產淨值		<u>436,285</u>	<u>584,714</u>	<u>909,521</u>	<u>1,026,825</u>
資本及儲備					
繳足股本	33	100,000	100,000	100,000	100,000
儲備	34	256,935	311,876	491,234	580,762
目標公司擁有人應佔權益		356,935	411,876	591,234	680,762
非控股權益		79,350	172,838	318,287	346,063
權益總額		<u>436,285</u>	<u>584,714</u>	<u>909,521</u>	<u>1,026,825</u>

財務狀況表

	附註	於12月31日		於9月30日	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	238	335	4,009	3,748
投資物業	16	118,500	142,100	180,900	175,700
無形資產	17	74	58	256	222
於子公司之投資	18	70,000	118,000	398,000	431,000
於聯屬公司之投資	19	300	300	300	300
遞延稅項資產	21	16,183	12,486	16,386	5,312
		<u>205,295</u>	<u>273,279</u>	<u>599,851</u>	<u>616,282</u>
流動資產					
存貨	23	781,733	681,081	867,157	754,845
應收賬款	24	15,867	108,363	70,979	19,073
按金、預付款項及其他應收款 項	25	6,245	11,228	11,932	13,525
應收關連公司款項	26	49,402	24,370	104,733	36,406
應收子公司款項	26	100,346	35,377	72,092	119,327
現金及銀行結餘	27	191,748	207,847	242,846	205,796
		<u>1,145,341</u>	<u>1,068,266</u>	<u>1,369,739</u>	<u>1,148,972</u>

	附註	於12月31日		於9月30日	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動負債					
應付賬款	28	68,691	121,059	204,511	164,464
其他應付款項及應計費用	29	28,917	54,098	43,942	52,067
預售物業之已收按金		236,720	29,999	249,030	191,621
應付關連公司款項	30	58,964	46,924	47,060	46,298
應付子公司款項	30	–	47,707	285,993	348,176
應付一間聯屬公司款項	30	–	–	–	2,418
應付擁有人款項	30	16,750	16,750	16,750	16,750
應付分派	30	–	170,000	–	–
一間同系子公司之貸款	31	474,296	374,000	132,000	18,000
銀行及其他借款	32	5,960	–	52,000	–
應付所得稅及土地增值稅		54,031	116,471	74,132	47,675
		<u>944,329</u>	<u>977,008</u>	<u>1,105,418</u>	<u>887,469</u>
流動資產淨值		<u>201,012</u>	<u>91,258</u>	<u>264,321</u>	<u>261,503</u>
資產總額減流動負債		<u>406,307</u>	<u>364,537</u>	<u>864,172</u>	<u>877,785</u>
非流動負債					
一間同系子公司之貸款	31	–	18,000	497,000	415,356
銀行及其他借款	22	80,000	75,000	–	107,000
遞延稅項負債	21	12,266	16,541	22,077	20,777
		<u>92,266</u>	<u>109,541</u>	<u>519,077</u>	<u>543,133</u>
資產淨值		<u>314,041</u>	<u>254,996</u>	<u>345,095</u>	<u>334,652</u>
資本及儲備					
繳足股本	33	100,000	100,000	100,000	100,000
儲備	34	214,041	154,996	245,095	234,652
權益總額		<u>314,041</u>	<u>254,996</u>	<u>345,095</u>	<u>334,652</u>

綜合權益變動表

	實繳 股本 人民幣千元	股本儲備 (附註34(i)) 人民幣千元	法定儲備 (附註34(ii)) 人民幣千元	目標公司		非控股 權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
				保留 盈利 人民幣千元	擁有人 應佔權益 人民幣千元		
於2010年1月1日	100,000	4,784	9,804	113,070	227,658	40,263	267,921
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	129,277	129,277	39,087	168,364
轉撥至儲備	-	-	5,244	(5,244)	-	-	-
於2010年12月31日及2011年1月1日	100,000	4,784	15,048	237,103	356,935	79,350	436,285
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	244,941	244,941	81,488	326,429
向擁有人作出分派	-	-	-	(190,000)	(190,000)	-	(190,000)
轉撥至儲備	-	-	20,794	(20,794)	-	-	-
注資	-	-	-	-	-	12,000	12,000
於2011年12月31日及2012年1月1日	100,000	4,784	35,842	271,250	411,876	172,838	584,714
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	179,362	179,362	103,620	282,982
轉撥至儲備	-	-	19,398	(19,398)	-	-	-
向非控股權益收購一間子公司之股權	-	(4)	-	-	(4)	-	(4)
注資	-	-	-	-	-	41,829	41,829
於2012年12月31日及2013年1月1日	100,000	4,780	55,240	431,214	591,234	318,287	909,521
期間利潤及全面收益總額	-	-	-	89,528	89,528	27,776	117,304
於2013年9月30日	<u>100,000</u>	<u>4,780</u>	<u>55,240</u>	<u>520,742</u>	<u>680,762</u>	<u>346,063</u>	<u>1,026,825</u>
於2012年1月1日	100,000	4,784	35,842	271,250	411,876	172,838	584,714
期間利潤及全面收益總額	-	-	-	60,045	60,045	37,890	97,935
向非控股權益收購一間子公司之股權	-	(4)	-	-	(4)	-	(4)
注資	-	-	-	-	-	41,829	41,829
於2012年9月30日(未經審核)	<u>100,000</u>	<u>4,780</u>	<u>35,842</u>	<u>331,295</u>	<u>471,917</u>	<u>252,557</u>	<u>724,474</u>

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
				(未經審核)	
營運活動所得現金流量					
除所得稅開支前利潤	204,820	484,090	402,751	133,082	181,364
經以下調整：					
物業、廠房及設備之折舊	358	1,877	2,679	1,589	2,736
無形資產之攤銷	31	41	74	56	80
投資物業之公允值變動	(35,219)	(17,100)	(22,146)	300	5,200
出售物業、廠房及設備之虧損	-	4	1	-	-
佔聯屬公司之虧損	327	516	2,978	1,505	2,071
佔一間合營企業之(收益)/虧損	-	(12)	2	2	1
利息收入	(1,459)	(4,238)	(4,255)	(2,811)	(4,337)
融資成本	4,904	4,930	46,338	4,556	18,484
營運資金變動前之營運利潤	173,762	470,108	428,422	138,279	205,599
存貨(增加)/減少	(303,273)	223,642	129,775	(641,687)	(237,660)
應收賬款(增加)/減少	(3,648)	(201,413)	(17,311)	27,318	(9,323)
按金、預付款項及其他應收款項減少/(增加)	(104,505)	93,559	(188,985)	(47,914)	52,314
應付賬款增加/(減少)	133,804	(29,271)	108,546	(68,056)	(91,254)
其他應付款項及應計費用增加/(減少)	53,890	43,655	59,239	(28,235)	318,359
預售物業收取之按金增加/(減少)	250,372	(394,533)	234,824	248,806	(10,179)
營運所得/(所用)之現金	200,402	205,747	754,510	(371,489)	227,856
已付所得稅	(5,213)	(34,927)	(106,668)	(98,160)	(129,125)
經營活動所得/(所用)之現金淨額	195,189	170,820	647,842	(469,649)	98,731
投資活動所得現金流量					
已收利息	1,459	4,238	4,255	2,811	4,337
購買物業、廠房及設備	(746)	(10,098)	(7,210)	(2,666)	(544)
購買無形資產	(65)	(62)	(307)	(291)	(25)
土地發展之額外開支	-	(254,000)	-	-	-
收購土地使用權之額外已付按金	(100,000)	(4,600)	(604,669)	(164,662)	-
向一間合營企業注資	-	(10,000)	-	-	-
向一間聯屬公司注資	(62,492)	-	-	-	-
向非控股權益墊款	-	-	-	-	(330,968)
向一間聯屬公司墊款	(17,916)	(6,238)	(1,276)	(959)	(1,027)
投資活動所用現金淨值	(179,760)	(280,760)	(609,207)	(165,767)	(328,227)

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
融資活動所得現金流量					
銀行借款所得之款項	199,950	23,000	369,367	365,617	110,000
償還銀行借款之款項	(124,830)	(10,960)	(499,944)	(228,827)	(105,000)
向一間合營企業墊款	-	5,000	4,998	5,000	-
非控股權益向子公司注資	-	12,000	41,829	41,829	-
由一間同系子公司貸款所得之款項	881,296	380,000	2,383,420	1,857,055	1,126,450
償還一間同系子公司貸款	(611,546)	(279,296)	(1,559,430)	(945,780)	(952,144)
向關連公司(還款)/墊款	(76,475)	39,718	(268,981)	(12,445)	212,942
向非控股權益墊款/(還款)	102,925	(64,066)	80	524	(109,500)
向非控股權益收購子公司之股本權益	-	-	(80)	(80)	-
已付分派	-	(20,000)	(170,000)	(170,000)	-
已付利息	(30,983)	(69,321)	(131,798)	(65,302)	(111,255)
融資活動所得現金淨值	<u>340,337</u>	<u>16,075</u>	<u>169,461</u>	<u>847,591</u>	<u>171,493</u>
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	<u>355,766</u>	<u>(93,865)</u>	<u>208,096</u>	<u>212,175</u>	<u>(58,003)</u>
年/期初現金及現金等價物	<u>35,028</u>	<u>390,794</u>	<u>296,929</u>	<u>296,929</u>	<u>505,025</u>
年/期末現金及現金等價物	<u><u>390,794</u></u>	<u><u>296,929</u></u>	<u><u>505,025</u></u>	<u><u>509,104</u></u>	<u><u>447,022</u></u>
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘(附註27)	<u>390,794</u>	<u>296,929</u>	<u>505,025</u>	<u>509,104</u>	<u>447,022</u>

C. 財務資料附註

1. 呈報財務資料之一般資料及基準

目標公司為2004年8月27日於中華人民共和國(「中國」)根據根據中國公司法成立的有限公司。於2004年12月22日，目標公司轉型為一間中外合資公司。其註冊公司地址為中國廣東省惠州市仲愷12、13號小區6樓。目標公司主要業務為物業發展、物業投資、提供物業管理及代理服務以及基建業務。

緊接 貴公司日期為2014年1月7日的公佈所述完成收購前，目標公司分別由TCL集團(於中國成立)、深圳市海谷州置業發展有限公司(於中國成立)及T.C.L.實業控股(香港)有限公司(於香港註冊成立)擁有45%、30%及25%的權益。於完成收購後，貴公司分別由深圳花樣年地產集團有限公司(於中國成立)及勝圖控股有限公司(於香港註冊成立)擁有75%及25%的權益。貴公司董事會認為，目標公司之最終母公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的Ice Apex Limited。

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為目標集團實體之功能貨幣，而所有數額，除非另有註明，均調整至最接近千位數字。

2. 應用香港財務報告準則

就編製及呈列相關期間之財務資料而言，目標集團一直應用由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，該準則由2013年1月1日開始之會計時期至相關期間有效。

於報告日期，目標集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值—非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	徵費 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	2010年至2012年週期之年度改進 ³
香港財務報告準則(修訂本)	2011年至2013年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具*

1. 由2014年1月1日開始或之後之年度生效

2. 由2014年7月1日開始或之後之年度生效

3. 由2014年7月1日開始或之後之年度(或對期間交易)生效

* 雖無強制生效日期，但可供立即採納

香港會計準則第36號之修訂—資產減值—可收回金額披露

該等修訂限制已確認或撥回減值虧損期間，將披露資產或現金生產單位(現金生產單位)之可收回金額之規定，並擴大對根據公允值減出售成本而釐定的減值資產或現金生產單位可收回金額的披露。

香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號—徵費

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號釐清當按相關法律確定引發付款的活動發生時，實體以支付政府徵費確認負債。

香港財務報告準則第9號－金融工具

根據香港財務報告準則第9號，金融資產分類為按公允值或按攤銷成本計量的金融資產，取決於實體管理金融資產的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵。公允值損益將於損益表中確認，惟對於若干非貿易股本投資，實體可選擇於其他全面收益確認損益。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量規定，惟按公允值計入損益的金融負債除外，該負債信貸風險變動應佔的公允值變動金額於其他全面收益確認，除非會導致或擴大損益上的會計錯配則另作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號的規定，終止確認金融資產及金融負債。

貴公司之董事會正在估計新訂／經修訂香港財務報告準則之潛在影響，而截至現時為止該董事會認為新訂／經修訂香港財務報告準則之應用對目標集團之業績及財務狀況概無重大影響。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

本財務資料按照所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)及香港公司條例的披露規定編製。此外，本財務資料包括上市規則規定的適用披露資料。

(b) 計量基準

如下文的會計政策所闡述，本財務資料已根據歷史成本法編製，惟投資物業則按公允值計量。歷史成本一般是基於為換取貨物及服務而支付代價之公允值。

4. 重大會計政策

(a) 綜合基準

財務資料包括目標公司及其子公司的財務報表。於編製財務資料時，貴集團公司之公司間交易及結餘與未變現利潤已全數撤銷。如一筆交易能提供轉讓資產減值證明，其虧損將計入損益表中，否則未變現虧損亦會撤銷。

年內收購或出售的子公司之業績，自收購或出售生效日期起計入綜合全面收益表內，或計算至出售生效日期(如適用)。子公司的財務報表已於有需要時作出調整，致使其會計政策符合目標集團內其他成員公司採用的會計政策。

收購子公司或業務乃採用收購法入賬。收購成本按目標集團轉讓資產之公允值、所產生負債及發行股權之總額計量。收購所得之可識別資產及所承擔之負債基本上按預收購日期之公允值計量。目標集團先前持有被收購公司權益已於收購日期按公允值重新計量，而所得之利潤或虧損已計入損益表中。目標集團可按個別交易選擇以公允值或被收購公司之可識別淨資產佔有比例計量非控股權益。除非香港財務報告準則要求使用其他計量方法，否則所有其他非控股權益以公允值量度。收購有關之成本則計入開支，除非有關成本以發行發行股本工具支付，則於股本中扣除。

任何由收購公司轉移的或然代價已於收購日期以公允值確認。其後只會於貴公司提出在計量期間(由收購日期起計最多12個月)獲得的有關收購日期之公允值之新資料,才會對商譽進行價值調整。所有其他對或然代價之其後調整會被確認為損益表中之資產或負債。

於2010年1月1日前(即目標集團首次應用香港財務報告準則第3號(2008)之日期)進行收購合併業務所產生之或然代價已根據標準中的過渡要求計算。該等結餘並無於首次應用準則時調整。其後對該等費用估計之修訂會當作該等業務合併之成本調整及確認為商譽之一部分。

目標集團於現有子公司所擁有權益之變動而不導致失去此子公司之控制權將列作股權交易。目標集團之權益及非控股權益之賬面值將予調整,以反映該子公司之相關權益變動。非控股權益之經調整數額與已付或已收代價之公允值之間任何差額,乃直接確認於權益中並歸屬於目標公司之擁有人。

倘目標集團失去子公司控制權,則出售時之利潤或虧損將以以下數值之差額計算:(i)已收代價之公允值總額及任何保留權益之公允值及(ii)資產過去之賬面值(包括商譽)及該子公司之負債與非控股權益。先前確認為其他與子公司相關之全面收益之金額,如其相關資產或負債出售,亦會要求以同樣方法入賬。

收購完成後,代表現時子公司控股權益之非控股權益賬面值為該等於首次確認時之權益之金額加非控股權益於權益變動之比例。即使該等非控股權益會產生虧絀結餘,全面收益總額仍須歸屬該等非控股權益。

(b) 子公司

子公司為目標公司可以對其行使控制權之被投資方。倘若以下三項元素全部出現,目標公司界定為控制被投資公司:對被投資方之權力,來自被投資方可變回報之風險或權利,及對被投資方使用其權力影響投資者回報金額之能力。當有事實或情況表示任何有關控制的元素有所變動,則目標公司對被投資公司的控制會被重新評估。

當目標公司並非持有被投資方主要表決權,仍有控制被投資方相關活動之實質能力,則擁有實際控制權。當決定實際控制權是否存在,目標公司需考慮所有有關事實及情況,包括:

- 目標公司持有的投票權數量相對其他股東持有的投票權持有量及分散情況;
- 目標公司與其他持有投票權股東持有的實質潛在表決權;
- 其他合約安排;及
- 過往出席投票的趨勢。

目標公司的財務狀況表中,對子公司的投資以成本減減值虧損(如有)列賬。子公司的業績乃目標公司根據已收及應收分派入賬。

(c) 聯屬公司

聯屬公司為目標集團對其具有巨大影響力之實體，但並非其子公司或聯合安排。重大影響指參與被投資方財務及營運決策的權力，但非控制或共同控制該等政策。聯屬公司採用權益法入賬，據此聯屬公司按成本初步確認，此後其賬面值於聯屬公司之資產淨值內調整以反映目標集團應佔收購後變動，惟超過目標集團於聯屬公司之權益之虧損不會確認，除非有責任彌補該等虧損。

目標集團及其聯屬公司之間之交易所產生之利潤及款項獲確認，惟僅限於無關連投資者在聯屬公司權益的數額。該等交易所產生之投資者所佔的聯屬公司利潤及款項按聯屬公司之賬面值撇銷。如未變現款項證明轉讓資產出現減值，則立即於損益中確認。

任何已付聯屬公司之高於目標集團股應佔可識別資產、負債及或然負債之公允值之溢價，均已資本化並包括在聯屬公司之賬面值。當有客觀證據證明該對聯屬公司之投資已減值，該筆投資之賬面值會以與其他非金融資產同樣的方法進行減值測試。

於目標公司財務狀況表中，對聯屬公司之投資以成本減減值虧損(如有)入賬。聯屬公司之業績以目標集團根據年度已收及應收分派入賬。

(d) 聯合安排

目標集團為聯合安排之一方，其與最少另一方共同控制該安排之相關活動。聯合控制權乃根據控制子公司之相同原則評定。

目標集團將其於聯合安排之權益分類為：

- 合營企業，目標集團只對聯合安排之資產淨值有控制權；或
- 聯合安排業務，目標集團對聯合安排的資產有控制權及對負債有責任。

於評定聯合安排權益之分類時，目標集團會考慮：

- 聯合安排之架構
- 聯合安排之法律形式為一個獨立載體結構
- 聯合安排協議的合約條款；及
- 任何其他事實或情況(包括任何其他合約安排)。

目標集團會按照於聯屬公司投資的相同方法(即權益法—見附註4(c))為其於合營企業之權益入賬。

如目標集團於合營企業之投資所支付之數額高於目標集團應佔之已收購可識別資產、負債及或然負債，則會被資本化及包括於合營企業之投資之賬面值。倘若有客觀證據顯示於合營企業之投資有減值虧損，將對該投資之賬面值進行與其他非金融資產同樣之減值測試。貴集團按照合約所賦予之權利及責任按確認應佔資產、負債、收入及開支將其聯合業務權益入賬。

目標公司於合營企業之權益按成本減減值虧損(如有)列賬。合營企業之業績由目標集團根據已收及應收分派入賬。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。

物業、廠房及設備項目的成本計入其購買價格及收購該項目直接應佔之成本。

僅當與該項目有關的未來經濟利益可能流入目標集團，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。該替代部分之賬面值會被取消確認。所有其他維修及保養，在產生時的財務時期益內支銷。

物業、廠房及設備項目按其可使用年期按用直線法折舊，以撤銷成本或估值(已扣減預期剩餘價值)。估計可使用年期，剩餘價值和折舊方法會在每個報告期結束時覆核，並於適當時調整。可使用年期如下：

租賃裝修	5年
傢俱及裝置	5年
汽車	5年至10年

倘若資產之賬面值高於預計可收回金額，該資產會立即撇減至可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目之損益為出售所得款項淨額與其賬面值之差額，並以出售於損益入賬。

(f) 投資物業

投資物業是持有用作賺取租金收益或資本增值(或兩者皆是)的物業，但非持作於日常業務中出售、用以生產或提供貨物或服務或作行政用途。投資物業初步確認時按其成本計量，此後如有變動則按公允值於損益表中確認。

(g) 土地發展開支

土地發展開支按較低成本及可變現價值淨額列賬。成本包括直接由相關項目(包括道路建築、清拆、重置工作及借款成本)所引起之開支。

金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。減值之證據包括：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違約，例如未能繳付或拖欠利息或本金；
- 由於債務人有財政困難而予以寬減；
- 借款人有可能面臨破產或其他財務重組。

至於貸款及應收賬款

當有資產減值之客觀證據出現，減值虧損會於損益中確認，減值虧損數額按資產賬面值與以金融資產原先實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額計算。金融資產的賬面值會透過撥備賬扣減。當金融資產之任何部分被視為不可收回時，其於相關財務資料之撥備賬內撇銷。

(iii) 金融負債

以攤銷成本計量之金融負債

以攤銷成本計量之金融負債包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、應付關聯公司、一件合營企業、擁有人、非控股權益及子公司費用、分銷應付款項及銀行及其他借款，其均以實際利息方法按攤銷成本計量。有關利息開支於損益表中確認。

當負債已被取消確認及已進行攤銷，利潤或虧損會於損益表中確認。

(iv) 實際利息法

實際利息法乃計算金融資產的攤銷成本及按有關時期利息收入的方法。實際利率乃透過金融資產或負債的預計年期或較短時期(如適用)實際貼現估計日後現金收入或付款的比率。

(v) 股權工具

目標公司發行之股權工具以已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人須支付指定款項，以補償持有人因指定債務人未能根據債務工具原訂或經修訂的條款於到期時付款而蒙受損失的合約。目標集團所發行及並非指定為按其公平值計入損益的一份財務擔保合約，初步按其公平值減發行財務擔保合約直接產生的交易成本予以確認。首次確認後，目標集團按以下各項較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)首次確認金額減(倘適用)根據香港會計準則第18號「收益」確認的累計攤銷。

(vii) 取消確認

當涉及金融資產之未來現金流量之合約權利屆滿時，或該金融資產已轉移而有關轉讓根據香港會計準則第39號，符合取消確認的條件，目標集團方會終止確認金融資產。

當於相關合約中所規定之義務解除、取消或到期時，金融負債方會被取消確認。

倘目標集團因重新磋商負債條款而向債權人發行本身之股本工具以償付全部或部分財務負債，所發行之股本工具即所付代價，乃初步按有關財務負債(或當中部分)註銷當日之公允值確認及計量。倘已發行股本工具之公允值無法可靠計量，則股本工具按已註銷財務負債之公允值計量。已註銷財務負債(或當中部分)之賬面值與所付代價間之差額乃於年內在損益賬內確認。

(k) 建築合約

合約收益包括協定之合約金額及由修訂訂單、索償金額及獎金所得之適當金額。合約成本包括直接材料、分包成本、直接勞工成本及合適比例之可變及固定建築成本。

當可能準確估計建築合約之結果，與該建築合約有關之收益及合約成本應參考於報告期結果時合約活動的完成階段，分別作為收益及支出確認。

當不能準確估計建築合約之結果，只有當合約成本可能收回時，收益才會被確認，且合約成本於產生時期確認為支出。

當總合約成本可能超過總合約收益，該預期虧損應立即確認為開支。

若進度付款超過截至該日之合約成本加已確認利潤減已確認虧損，該盈餘應視作應付合約客戶款項。

若該日已產生之合約成本加已確認之利潤減已確認之虧損超過進度付款，該盈餘乃視作應付合約客戶款項。

(l) 存貨

存貨初步按成本確認，其後按成本或可變現淨值兩者中之較低者確認。成本及可變現淨值釐定如下：

(i) 待售的在建物業

物業成本包括土地成本、開發支出、專業費用及資本化借貸成本。土地成本包括指收購承租人所佔用物業之首期付款的預付土地租賃付款。可變現淨值指日常業務過程中估計售價減估計竣工成本及估計進行銷售所須成本。

(ii) 持作出售物業

持作出售物業成本之在建物業竣工後之賬面值。可變現淨值指於日常業務中出售物業之估計售價減銷售物業產生之估計成本。

(m) 收益確認

收益按出售貨物或提供服務而已收或應收之代價計量：

- (i) 當有關物業竣工並已將物業擁有權的風險及回報轉移至買方，且物業已按照銷售協議交付買方，及合理確定可收回有關應收款項時，方可確認銷售物業所得收益。於確認收益當日前就物業收取之按金及分期付款於綜合財務狀況表以流動負債呈列。
- (ii) 經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法確認。
- (iii) 來自建造合約之收入根據附註(k)確認。
- (iv) 利息收入乃根據未償還本金及適用實際利率按時累算。
- (v) 分派收入於確實有權收取分派時確認。

(n) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅乃根據日常業務所得之利潤或虧損計算，按就所得稅而言非課稅或不獲減免之項目調整，及使用於報告期結束時已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按就財務申報而言資產及負債的賬面值與用作課稅而言的相應款項兩者之間的臨時差額而確認。除商譽及對會計及應課稅利潤均不會造成影響的已確認資產及負債外，遞延稅項負債就所有臨時應課稅差額確認。遞延稅項資產在有可動用應課稅利潤已扣除臨時差額的情況下予以確認。遞延稅項乃以預計於期內適用的稅率計算，而資產或負債則根據於報告期結束時已制定或實質上已制定的稅率分別變現及償還。

對於釐定計量遞延稅項金額時所用適當稅率之一般規定而言，有一個例外情況，即投資物業是根據香港會計準則第40號「投資物業」而按公允值列賬。除非該假定被推翻，否則此等投資物業之遞延稅項金額是於報告日期按賬面值出售此等投資物業時所適用的稅率計量。若投資物業是可計提折舊並於旨在隨著時間推移而消耗該物業所體現之絕大部份經濟利益(而不是通過出售)時，則該假定即被推翻。

遞延稅項負債乃就於子公司、聯屬公司及共同控制實體之投資產生之應課稅暫時差額予以確認，惟目標集團可控制撥回之暫時差額及暫時差額將不大可能於可見將來撥回則另作別論。

所得稅乃計入損益表中，除非相關項目已於其他全面收益中確認，於此情況下該等稅項應於其他全面收益中確認，或當相關稅項與已直接於股權中確認之項目相關，則在此情況下該等稅項應直接於股權中確認。

(o) 僱員福利

(i) 定額供款退休計劃

當僱員提供服務時，就定額供款退休計劃的供款於損益表中確認為開支。

(ii) 離職福利

離職福利於目標集團不能撤回該等福利時或目標集團確認涉及離職福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

(p) 其他資產減值

目標集團於各報告期結束時檢討下列資產的賬面值，以釐定該等資產有否出現任何減值虧損跡象或有跡象顯示先前確認之減值虧損不再存在或有所減少之：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 於聯屬公司及合營企業之權益；及
- 於子公司之投資。

如估計資產之可收回金額(即使公允值減出售成本與使用價值)之較高者較其賬面值為低，該資產賬面值會被調低至其可收回金額。減值虧損會立即確認為支出。

倘減值虧損其後撥回，資產賬面值則調升至經修訂的估計可收回金額，惟該調升的賬面值不可超過假若以往年度並無就資產確認任何減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

(q) 借款成本資本化

收購、建造或生產合資格資產(即必須經過長時間方可作擬定用途或可供銷售的資產)所產生的直接借款成本均撥充為資本計入該等資產的成本中。將有待用於該等資產之待定借貸作短期投資所賺取之投資收入會於撥充資本的借款成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間的損益賬中確認。

(r) 政府補助

政府補助於可合理確定將可收取並且目標集團符合所有附帶條件時值確認入賬。該項補助如用以補貼目標集團所產生之開支，將有系統地於開支產生期間在損益賬中確認為收益。該項補助如用以補貼目標集團資產成本，則從資產之賬面值中扣除，並其後於損益賬中按資產可使用年期以扣減折舊開支的方式實際確認。

(s) 撥備及或然負債

如須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而履行該責任預期會導致可合理估計的經濟利益外流，將會就該時間或數額不定的負債作出撥備。

如經濟利益外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或然負債，惟經濟利益外流的可能性極低者則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在責任，亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流的可能性極低者則除外。

(t) 關聯方

(a) 如屬以下人士，即該人士或該人士的近親是目標集團的關聯方：

- (i) 控制或共同控制目標集團；
- (ii) 對目標集團有重大影響力；或
- (iii) 是目標集團或目標集團母公司的主要管理層人員。

(b) 如符合下列任何條件，即實體是目標集團的關聯方：

- (i) 該實體與目標集團隸屬同一集團(即各母公司、子公司和同系子公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一家實體是另一實體的聯屬公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯屬公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體是同一第三方的合營企業。
- (iv) 一家實體是第三方實體的合營企業，而另一實體是第三方實體的聯屬公司。
- (v) 該實體是為目標集團或與目標集團有關聯的任何實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受到上述第(a)項內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 上述第(a)(i)項內所識別人士對該實體有重大影響力或是該實體(或該實體母公司)的主要管理層人員。

與該人士關係密切的家庭成員是指預期在與實體進行交易時，可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員，包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士之配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士之配偶或同居伴侶的受養人。

5. 重大會計判斷及估計中不確定因素之重要來源

於應用目標集團會計政策之過程中，董事須就無法依循其他途徑得知之資產與負債之賬面值作出判斷、估計及假設。此等估計及相關假設是根據以往經驗和視為有關之其他因素作出。實際結果可能有別於此等估計數額。

管理層會持續檢討各項估計和相關假設。倘會計估算之修正只影響會計估計修正期相關修正會在會計估計修正期確認；倘修訂對當期和未來期間均有影響，則在修正期及未來時期確認。

(a) 會計政策應用之重大判斷

(i) 投資物業之遞延稅項

就目標集團於中國大陸之投資物業而言，目標公司董事認為其由旨在以時間流逝付現投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，目標公司董事確定，有關採用公允值模式計量的投資物業的賬面值可透過銷售悉數收回之假設被駁回。因此，目標集團按國內投資物業之全數賬面值會透過使用收回而按公允值變動確認遞延稅項。

(b) 估計中不確定因素之重要來源

除於財務資料其他部份所載的資料外，以下為會引致下個財政年度資產及負債賬面值大幅調整之重大風險之其他估計中不確定因素主要來源：

(i) 投資物業之公允值計量

目標集團財務資料中所載的投資物業需要以其公允值計量及／或披露。

目標集團之投資物業以市場上可得觀察輸入數據及數據計量其公允值。釐定公允值計量所用之輸入數據會根據估值技術中所用數據之可觀察度分級（「公允值級別」）：

- 級別一： 於活躍市場中相同資產的報價（未經調整）；
- 級別二： 級別一以外之可觀察直接或非直接輸入數據；
- 級別三： 不可觀察數據（即非由以市場數據所得）。

資產乃根據對該資產的公允值計量具有重要影響的輸入數據的最低層級歸類為上述層級。層級之間的資產轉移於發生期間確認。

更多有關投資物業計量公允值之詳細資料，請見附註16。

(ii) 遞延稅項

如附註21所載，於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日所確認之遞延稅項分別為人民幣16,183,000元、人民幣12,486,000元、人民幣16,386,000元及人民幣5,312,000元，主要由於土地增值稅（「土地增值稅」）所致。遞延稅項資產之變現能力主要視乎於是否有足夠未來利潤或將來可供利用之臨時應課稅差額而定。目標公司之董事釐定遞延稅項資產乃根據已實施或實際已實施之稅率及來年該遞延稅項資產使用時間之最全面盈利預測。各目標公司之董事會於各報告期末審核其假設及盈利預測。倘若實際未來盈利較預測盈利為少或預測未來盈利會減少，則遞延稅資產可能被撥回，而遞延稅項資產會於撥回時在損益確認。

(iii) 土地增值稅（「土地增值稅」）

目標集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而目標集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅的計算及支付。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。目標集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與原本所記錄的金額有所不同，而該等差異將影響與地方稅務部門落實確定該等稅項期間的所得稅開支及有關所得稅撥備。

(iv) 貸款及應收款項之減值

應收款項之減值乃根據應收賬款、按金及其他應收款項、應收關聯公司、聯屬公司、合營企業及子公司款項的回收性評估及其收回時間而釐訂。識別應收款項減值需要管理層判斷及估計。倘若實際結果及未來預計與原來估計有所差別，該差額會影響於該估值改變時期之相關應收款項之賬面值及減值虧損／減值虧損撥回之金額。

(v) 持作銷售物業之減值

持作銷售物業之減值乃根據可變現價淨值之評估而產生。可變現淨值之估值乃根據估值時估計變現之物業金額之可得最可靠證據得出。估計計及與報告期後發生之事件直接相關之價格及成本波動，以於報告期結束時已確認情況的事件為限。該等估值需要管理層作出重大估計。倘若實際結果及未來預計與原來估計有所差別，該差額會影響於該估值改變時期之相關持作銷售物業之賬面值及減值虧損／減值虧損撥回之金額。

(vi) 在建物業建築成本的確認及分配

物業開發成本於施工期間入賬列為持作銷售在建物業，並將於完成後轉撥至已竣工持作銷售物業。該等成本會於該物業確認銷售後按比例計入損益表中。於最終結算開發成本之前，該等成本乃根據管理層的最佳估計，由目標集團累計。

於開發物業階段，目標集團可將開發項目分為不同階段。與各期相關的特定成本記錄為該階段的成本。各階段的共同成本會按整個項目的估計實用面積分配至個別階段。

倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響未來年度的損益。

6. 分部報告

目標集團之主要營運決策人為目標集團之執行董事。執行董事定期按整體並將物業發展、物業投資、提供物業管理及中介服務及基建業務視作單一營運分部審核其收入及營運結果。

由於目標集團之業務於中國營運，故概無呈報其地區資料。

主要客戶資料

概無與單一外部客戶的交易所產生的收入達到目標集團收入總額的10%或以上。

7. 收入

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
出售持作銷售物業	518,763	1,220,677	871,865	208,899	541,896
租金收入及物業管理費用	31,826	55,742	59,315	42,257	33,289
建築收入	-	-	67,201	36,255	64,823
總額	<u>550,589</u>	<u>1,276,419</u>	<u>998,381</u>	<u>287,411</u>	<u>640,008</u>

8. 其他開支

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
其他應收款項之減值虧損	-	-	-	-	30,034
捐款	-	500	110	110	30
工程延期之賠償	-	-	-	-	1,762
其他	-	25	17	-	91
	<u>-</u>	<u>525</u>	<u>127</u>	<u>110</u>	<u>31,917</u>

9. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
以下項目的利息：					
須於5年內全數償還的借款	30,983	69,321	131,798	65,302	111,255
減：已資本化的利息	<u>(26,079)</u>	<u>(64,391)</u>	<u>(85,460)</u>	<u>(60,746)</u>	<u>(92,771)</u>
	<u>4,904</u>	<u>4,930</u>	<u>46,338</u>	<u>4,556</u>	<u>18,484</u>

除由各種特定借貸而產生的借貸成本已根據實際借貸成本而資本化為持作銷售在建物業所產生之借貸成本外，於相關期間資本化之借貸成本均由一般借貸產生及分別於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月按3.44%、6.53%、6.15%、5.17%及6.78%資本化率資本化為合資格資產之開支。

10. 除稅前利潤

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除稅前利潤乃於扣除/(計入)以下 各項後所得：				(未經審核)	
無形資產之攤銷	31	41	74	56	80
物業、廠房及設備折舊	358	1,877	2,679	1,589	2,736
出售物業、廠房及設備之虧損	-	(4)	(1)	-	-
銷售及服務成本包括：					
已銷售物業之成本	335,565	664,425	384,637	70,027	272,377
已提供物業租賃及物業管理服務 之成本	7,710	12,034	10,601	5,726	6,148
建築合約成本	-	-	67,201	36,255	64,823
	<u>343,275</u>	<u>676,459</u>	<u>462,439</u>	<u>112,008</u>	<u>343,348</u>
租用辦公室物業之經營租賃租金	385	720	1,822	1,290	629
年內/期間產生租金收入之投資物業 所產生之直接營運開支*	-	-	390	147	97
員工成本(包括董事)：					
薪金、津貼及其他福利	35,336	64,003	65,624	31,514	33,381
定額供款退休計劃之供款	325	1,154	713	521	543
	<u>35,661</u>	<u>65,157</u>	<u>66,337</u>	<u>32,035</u>	<u>33,924</u>
減：持作銷售在建物業資本化 金額	<u>(10,876)</u>	<u>(12,759)</u>	<u>(12,010)</u>	<u>(7,642)</u>	<u>(7,330)</u>
	<u>24,785</u>	<u>52,398</u>	<u>54,327</u>	<u>24,393</u>	<u>26,594</u>
審計師酬金	<u>232</u>	<u>124</u>	<u>148</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

* 已計入提供之物業租賃及物業管理服務成本內。

11. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
即期稅項：					
中國稅項—該年度支出企業所得稅 (「企業所得稅」)	34,279	101,971	113,083	38,071	49,910
土地增值稅	9,555	47,718	5,050	614	4,376
	43,834	149,689	118,133	38,685	54,286
遞延稅項(附註21)	(7,378)	7,972	1,636	(3,538)	9,774
	36,456	157,661	119,769	35,147	64,060

根據中國之企業所得稅法法規(「企業所得稅法」，由2008年1月1日起生效)及企業所得稅實施條例，於相關期間目標集團之中國公司之法定企業所得稅率為25%。

土地增值稅撥備乃根據相關之中國稅法及條例中所述之規定估計。中國土地增值稅乃就土地價值之增值(即出售物業所得款項減包括土地使用權成本及所有物業發展開支在內之可扣減開支)按介乎30%至60%不等之遞增稅率徵收。

該相關期間所得稅開支與綜合全面收益表所列的除稅前利潤對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
除所得稅前利潤	204,820	484,090	402,751	133,082	181,364
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項	51,205	121,023	100,688	33,271	45,341
中國土地增值稅	9,555	47,718	5,050	614	4,376
中國土地增值稅的稅務影響	(2,389)	(11,930)	(1,263)	(154)	(1,094)
不可就稅務目的扣減的開支的稅務影響	1,838	13,882	9,040	2,238	4,327
無須課稅收入之稅務影響	(2,474)	(14,942)	(8,180)	(2,006)	(8,930)
未確認稅項虧損的稅務影響	876	1,784	13,689	807	19,340
動用之前未確認稅務虧損及確認遞延稅項有關之稅務影響	(22,237)	-	-	-	-
應佔聯屬公司虧損之稅務影響	82	129	744	376	517
應佔聯營企業(利潤)/虧損之稅務影響	-	(3)	1	1	1
其他	-	-	-	-	182
年內/期內所得稅開支	36,456	157,661	119,769	35,147	64,060

12. 分派

於相關期間，目標集團若干子公司對目標集團擁有人作出分派。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
已宣佈分派	-	190,000	-	-	-

並未呈列以上分派之分派率，乃因有關資料就本報告而言並非無意義。

於相關期間後，建議向目標公司擁有人作出分派，詳情請見D部分附註a。

13. 每股盈利

由於目標公司為於中國註冊成立的有限公司且無發行股份，故毋呈列每股盈利資料。

14. 董事及行政總裁之薪金及五位最高薪人士之薪酬

董事及行政總裁之薪金

目標公司董事之薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	1,621	1,833	1,994	1,490	843
退休福利計劃供款	31	31	73	58	2
	<u>1,652</u>	<u>1,864</u>	<u>2,067</u>	<u>1,548</u>	<u>845</u>

五位最高薪僱員

於相關期間，五位最高薪人士(包括目標集團實體之董事)之薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	3,391	4,739	3,869	3,224	2,781
退休福利計劃供款	95	120	152	88	162
	<u>3,486</u>	<u>4,859</u>	<u>4,021</u>	<u>3,312</u>	<u>2,943</u>

上述人士薪酬範圍如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年 (未經審核)	2013年
僱員人數					
不多於1,000,000港元 (不多於約人民幣823,700元)	1	2	3	4	5
1,000,001港元至1,500,000港元 (約人民幣823,700元至 人民幣1,236,000元)	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>-</u>

15. 物業、廠房及設備

目標集團

	租賃物業 修繕 人民幣千元	傢俱及 裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於2010年1月1日	-	765	1,693	2,458
添置	-	433	313	746
於2010年12月31日及2011年1月1日	-	1,198	2,006	3,204
添置	6,055	680	3,363	10,098
出售	-	(15)	-	(15)
於2011年12月31日及2012年1月1日	6,055	1,863	5,369	13,287
添置	5,395	827	988	7,210
出售	-	(2)	-	(2)
於2012年12月31日及2013年1月1日	11,450	2,688	6,357	20,495
添置	-	191	353	544
於2013年9月30日	<u>11,450</u>	<u>2,879</u>	<u>6,710</u>	<u>21,039</u>

	租賃物業 修繕 人民幣千元	傢俱及 裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
累計折舊及減值：				
於2010年1月1日	-	342	629	971
該年度開支	-	145	213	358
於2010年12月31日及2011年1月1日	-	487	842	1,329
該年度開支	1,203	241	433	1,877
銷售回撥	-	(11)	-	(11)
於2011年12月31日及2012年1月1日	1,203	717	1,275	3,195
該年度開支	1,585	358	736	2,679
銷售回撥	-	(1)	-	(1)
於2012年12月31日及2013年1月1日	2,788	1,074	2,011	5,873
該年度開支	1,768	320	648	2,736
於2013年9月30日	4,556	1,394	2,659	8,609
賬面值：				
於2010年12月31日	-	711	1,164	1,875
於2011年12月31日	4,852	1,146	4,094	10,092
於2012年12月31日	8,662	1,614	4,346	14,622
於2013年9月30日	6,894	1,485	4,051	12,430

目標公司

	租賃物業 修繕 人民幣千元	傢俱及 裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於2010年1月1日	-	343	-	343
添置	-	76	-	76
於2010年12月31日及2011年1月1日	-	419	-	419
添置	-	181	-	181
於2011年12月31日及2012年1月1日	-	600	-	600
添置	3,302	682	-	3,984
於2012年12月31日及2013年1月1日	3,302	1,282	-	4,584
添置	-	39	353	392
於2013年9月30日	3,302	1,321	353	4,976
累計折舊及減值：				
於2010年1月1日	-	115	-	115
該年度開支	-	66	-	66
於2010年12月31日及2011年1月1日	-	181	-	181
該年度開支	-	84	-	84
於2011年12月31日及2012年1月1日	-	265	-	265
該年度開支	165	145	-	310
於2012年12月31日及2013年1月1日	165	410	-	575
該年度開支	495	150	8	653
於2013年9月30日	660	560	8	1,228
賬面值：				
於2010年12月31日	-	238	-	238
於2011年12月31日	-	335	-	335
於2012年12月31日	3,137	872	-	4,009
於2013年9月30日	2,642	761	345	3,748

16. 投資物業

目標集團及目標公司

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年／期初	48,200	118,500	142,100	180,900
自在建銷售物業中轉讓	35,081	6,500	16,654	-
公允值收益／(虧損)	35,219	17,100	22,146	(5,200)
年／期末	<u>118,500</u>	<u>142,100</u>	<u>180,900</u>	<u>175,700</u>

目標集團根據經營租約持有以賺取租金或資本增值的全部物業權益按公允值模式計量，並以投資物業分類及計入。

目標集團之投資物業分析如下：

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於中國按長期租約(50年以上)持有之 物業	<u>118,500</u>	<u>142,100</u>	<u>180,900</u>	<u>175,700</u>

目標集團投資物業之公允值計量

於估計投資物業公允值之時，目標集團會使用可得之可觀察市場數據。目標集團管理層會與外聘專業估值師緊密合作，以為該估值模式釐定適當之估值技術及數據。

目標集團於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的中國投資物業之公允值乃按仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於該日期進行的估值得出。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為獨立合資格專業估值師，與目標集團並無關連。

投資物業之公允值為級別三之經常性公允值計量。

該等估值乃按比較法計量，參考相關市場(或其他適用市場)可得之可比較交易後假定各項物業以現時狀態銷售而計量，而採納之收入法則將現存之租務協議所得及／或於現時市場上經考慮該等物業之潛在復歸收入寬免後可得之淨租金收入資本化而計算估值。於相關期間使用之估值技術並無改變。

計入損益表之公允值金額變動乃與每段相關期間結束所持有之投資物業有關。

重大可觀察數據

	於12月31日		於9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
比較法				
市場單位銷售率(人民幣千元/單位)	51至90	56至110	61至110	59至110
收入法				
市場每月租金率(人民幣/平方米)	26至27	29至31	31至33	30至32
資本化率	4%	4%	4%	4%
長期空置率	4至10%	4至10%	4至10%	4至10%

在租約中並無指明特定用途的投資物業公允值乃按比較法計量，參考相關市場上可比較之銷售證據就其大小、性質及客戶類型而進行調整。公允值之計量與市場單位銷售率之間有正向關係。

在租約中有指明特定用途的投資物業公允值乃按收入法計量，並按現有之租務協議所得租金收入經計及物業之潛在復歸收入後資本化而釐訂。公允值之計量與市場每月租金率之間有正向關係，並與資本化率及長期空置率有負向關係。

公允值乃根據以上物業之最高及最佳使用計量，其與物業之實際使用相同。

於相關期間，概無涉及級別三之轉讓或受讓物業。

17. 無形資產

目標集團

電腦軟件
人民幣千元

成本	
於2010年1月1日	148
添置	<u>65</u>
於2010年12月31日及2011年1月1日	213
添置	<u>62</u>
於2011年12月31日及2012年1月1日	275
添置	<u>307</u>
於2012年12月31日及2013年1月1日	582
添置	<u>25</u>
於2013年9月30日	<u>607</u>
累計攤銷	
於2010年1月1日	68
年內累計攤銷	<u>31</u>
於2010年12月31日及2011年1月1日	99
年內累計攤銷	<u>41</u>
於2011年12月31日及2012年1月1日	140
年內累計攤銷	<u>74</u>
於2012年12月31日及2013年1月1日	214
年內累計攤銷	<u>80</u>
2013年9月30日	<u>294</u>
賬面值	
於2010年12月31日	<u><u>114</u></u>
於2011年12月31日	<u><u>135</u></u>
於2012年12月31日	<u><u>368</u></u>
於2013年9月30日	<u><u>313</u></u>

目標公司

電腦軟件
人民幣千元

成本	
於2010年1月1日	131
添置	<u>20</u>
於2010年12月31日及2011年1月1日	151
添置	<u>10</u>
於2011年12月31日及2012年1月1日	161
添置	<u>247</u>
於2012年12月31日及2013年1月1日	408
添置	<u>21</u>
於2013年9月30日	<u>429</u>
累計攤銷	
於2010年1月1日	52
年內累計攤銷	<u>25</u>
於2010年12月31日及2011年1月1日	77
年內累計攤銷	<u>26</u>
於2011年12月31日及2012年1月1日	103
年內累計攤銷	<u>49</u>
於2012年12月31日及2013年1月1日	152
年內累計攤銷	<u>55</u>
2013年9月30日	<u>207</u>
賬面值	
於2010年12月31日	<u><u>74</u></u>
於2011年12月31日	<u><u>58</u></u>
於2012年12月31日	<u><u>256</u></u>
於2013年9月30日	<u><u>222</u></u>

18. 於子公司的權益

公司名稱	註冊/ 成立日期/ 地點	註冊/ 繳足資本	直接或 非直接由 目標公司持有	於12月31日				於9月30日	主要業務
				2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元		
非上市投資，按成本				70,000	118,000	398,000	431,000		
				由目標公司持有之應佔股權					
				於12月31日		於9月30日			
				2010年	2011年	2012年	2013年		
廣東(惠州)TCL工業文化 創意園發展有限公司 (前稱惠州市TCL 鴻嘉置業有限公司)	2010年9月2日， 中國	人民幣 20,000,000元	直接	100%	100%	100%	100%	物業發展	
惠州市TCL鴻融置業 有限公司	2011年3月28日， 中國	人民幣 80,000,000元	直接	不適用	60%	60%	60%	基建	
武漢TCL置地投資 有限公司	2011年5月6日， 中國	人民幣 30,000,000元	直接	不適用	100%	100%	100%	投資控股及 物業管理	
武漢TCL房地產 有限公司	2013年1月7日， 中國	人民幣 30,000,000元	直接	不適用	不適用	不適用	100%	並未開展業務	
惠州市工業園置業管理 有限公司 [®]	2013年3月19日， 中國	人民幣 3,000,000元	直接	不適用	不適用	不適用	100%	並未開展業務	
深圳TCL房地產 有限公司 [®]	2004年10月19日， 中國	人民幣 300,000,000元	直接	100%	100%	100%	100%	物業發展	
惠州市鴻邁園林綠化 有限公司	2011年6月10日， 中國	人民幣 1,000,000元	間接	不適用	100%	100%	100%	園藝服務 供應商	
武漢TCL康城房地產 有限公司	2012年9月12日， 中國	人民幣 10,000,000元	間接	不適用	不適用	86.8%	86.8%	物業發展	
深圳市鴻業建築裝飾工程 有限公司 [®]	2007年11月9日， 中國	人民幣 1,000,000元	間接	100%	100%	100%	100%	裝飾服務 供應商	
TCL光電科技(深圳) 有限公司 [®]	2004年11月10日， 中國	人民幣 200,000,000元	間接	60%	60%	60%	60%	物業租賃	
惠州市泰通置業投資 有限公司 ^{®*}	2008年4月25日， 中國	人民幣 50,010,000元	間接	50%	50%	51%	51%	物業發展	
深圳市TCL鴻泰置業 有限公司 [®]	2010年3月15日， 中國	人民幣 20,000,000元	間接	100%	100%	100%	100%	投資控股	

* 由於惠州市泰通置業投資有限公司之董事會於相關期間之大部份成員均由目標集團所提名，故其作為目標集團之子公司入賬。

® 為於本通函「釋義」一節內「待剝離公司」所指之公司。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止各年度，或各公司之註冊成立／成立日期起計(以較短者為準)之目標集團子公司法定財務報表已由大華會計師事務所審計。

19. 於聯屬公司的權益

目標集團

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
投資成本，非上市	72,800	72,800	72,800	72,800
分佔收購後虧損	(10,057)	(10,573)	(13,551)	(15,622)
	<u>62,743</u>	<u>62,227</u>	<u>59,249</u>	<u>57,178</u>

目標公司

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
投資成本，非上市	<u>300</u>	<u>300</u>	<u>300</u>	<u>300</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日，目標集團於以下聯屬公司持有權益：

公司名稱	成立地點	營運地點	目標集團所持有之實際權益				主要業務
			於12月31日		於9月30日		
			2010年	2011年	2012年	2013年	
惠州市深科園物業管理有限公司*®	中國	中國	30%	30%	30%	30%	物業管理
雲南城投海東投資開發有限公司®	中國	中國	25%	25%	25%	25%	物業發展

* 目標公司直接持有之聯屬公司。

目標公司間接持有之聯屬公司。

® 為於本通函「釋義」一節內「待剝離公司」所指之公司。

以權益法入賬之重要聯屬公司之資產、負債、收入及開支之財務資料概列如下：

惠州市深圳科園物業管理有限公司

	於12月31日			於9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	3,662	6,580	9,104	19,435
非流動資產	253	231	247	211
資產總額	<u>3,915</u>	<u>6,811</u>	<u>9,351</u>	<u>19,646</u>
流動負債	2,142	3,309	3,644	18,146
非流動負債	-	-	-	-
負債總額	<u>2,142</u>	<u>3,309</u>	<u>3,644</u>	<u>18,146</u>
				截至 9月30日
	截至12月31日止年度			九個月
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	<u>13,377</u>	<u>26,983</u>	<u>30,615</u>	<u>28,701</u>
年內/期內利潤	<u>511</u>	<u>1,728</u>	<u>2,205</u>	<u>4,417</u>
目標集團應佔年內/期內利潤	<u>153</u>	<u>519</u>	<u>662</u>	<u>1,325</u>

雲南城投海東投資發展有限公司

	於12月31日			於9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	320,618	382,981	669,297	828,836
非流動資產	1,061	1,494	2,083	1,654
資產總額	<u>321,679</u>	<u>384,475</u>	<u>671,380</u>	<u>830,490</u>
流動負債	71,858	137,065	436,321	611,398
非流動負債	-	-	-	-
負債總額	<u>71,858</u>	<u>137,065</u>	<u>436,321</u>	<u>611,398</u>

	截至12月31日止年度			截至
	2010年	2011年	2012年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九個月 2013年 人民幣千元
收入	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年內/期間虧損	<u>(1,920)</u>	<u>(4,140)</u>	<u>(4,560)</u>	<u>(11,760)</u>
年內/期間目標集團應佔虧損	<u>(480)</u>	<u>(1,035)</u>	<u>(3,640)</u>	<u>(2,940)</u>

20. 於合營企業的權益

目標集團

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資成本，非上市	-	10,000	10,000	10,000
分佔收購後利潤	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>10</u>	<u>9</u>
	<u>-</u>	<u>10,012</u>	<u>10,010</u>	<u>10,009</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日，目標集團於以下合營企業持有權益：

公司名稱	成立地點	營運地點	目標集團所持有之實際權益				主要業務
			於12月31日		於9月30日		
			2010年	2011年	2012年	2013年	
TCL伊托邦(武漢)城市建設投資有限公司	中國	中國	50%	50%	50%	50%	並未開展業務

於相關期間之已確認主要遞延稅項資產及負債及其變動如下：

遞延稅項資產

	土地增值稅 人民幣千元
於2010年1月1日	-
計入損益表(附註11)	<u>16,183</u>
於2010年12月31日及2011年1月1日	16,183
於損益表扣除(附註11)	<u>(3,697)</u>
於2011年12月31日及2012年1月1日	12,486
計入損益表(附註11)	<u>3,900</u>
於2012年12月31日及2013年1月1日	16,386
於損益表扣除(附註11)	<u>(11,074)</u>
於2013年9月30日	<u><u>5,312</u></u>

遞延稅項負債

	投資物業公允值變動 人民幣千元
於2010年1月1日	3,461
於損益表扣除(附註11)	<u>8,805</u>
於2010年12月31日及2011年1月1日	12,266
於損益表扣除(附註11)	<u>4,275</u>
於2011年12月31日及2012年1月1日	16,541
於損益表扣除(附註11)	<u>5,536</u>
於2012年12月31日及2013年1月1日	22,077
計入損益表(附註11)	<u>(1,300)</u>
於2013年9月30日	<u><u>20,777</u></u>

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日，目標集團分別有人民幣3,498,000元、人民幣7,122,000元、人民幣58,799,000元及人民幣64,826,000元尚未確認稅項虧損，並會轉結以抵銷於各相關期間起計1至5年內到期之未來應課稅收入。目標集團於各相關期間末並無未確認稅項虧損。

22. 應收客戶合約款項

於2012年，目標集團之一間子公司與政府訂立合約。於相關期間末之在建合約如下：

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於9月30日 2013年 人民幣千元
已產生之合約成本	-	-	67,201	132,024
減：進度款項	-	-	-	-
應收合約客戶款項*	-	-	67,201	132,024

* 有關結餘已計入其他應收款項(附註25)。

於2012年12月31日及2013年9月30日，客戶並無就工程合約持有保留款項，亦並無就工程合約從客戶收取之預付款項。

23. 存貨

目標集團

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於9月30日 2013年 人民幣千元
物業：				
– 在建持作銷售	996,105	1,072,778	766,358	1,325,595
– 銷售	613,330	436,826	682,277	1,054,140
	<u>1,609,435</u>	<u>1,509,604</u>	<u>1,448,635</u>	<u>2,379,735</u>

目標公司

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於9月30日 2013年 人民幣千元
物業：				
– 在建持作銷售	614,098	623,727	708,267	732,925
– 銷售	167,635	57,354	158,890	21,920
	<u>781,733</u>	<u>681,081</u>	<u>867,157</u>	<u>754,845</u>

目標集團及目標公司之在建銷售物業為位於中國大陸以中期租賃(10年至50年)持有土地。

若干在建持作銷售物業已抵押以取得授予目標集團的若干銀行借貸(附註38)。

24. 應收賬款

目標集團

	於12月31日			於9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動部分	26,304	204,652	174,898	153,836
非流動部分	—	23,065	70,130	100,515
	<u>26,304</u>	<u>227,717</u>	<u>245,028</u>	<u>254,351</u>

目標公司

	於12月31日			於9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動部分	<u>15,867</u>	<u>108,363</u>	<u>70,979</u>	<u>19,073</u>

目標集團及目標公司之應收賬款主要由銷售物業所產生。有關物業銷售，須根據相關銷售條款及買賣協議支付最低首期付款，且於一般情況下須在向客戶交付物業前收取全數現金代價。於特別情況下，目標集團會容許客戶於交付物業後一年內繳交該筆應收款項。該等結餘被分類為非流動部分。

目標集團及目標公司並無就該等結餘持有任何抵押品。

以下為於各相關期間末根據物業交付日期呈列的應收賬款扣除減值虧損後淨額之賬齡分析：

目標集團

	於12月31日			於9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
3個月內	20,936	165,312	153,441	135,288
3個月至1年	5,196	39,187	20,954	18,247
1至2年	172	23,218	70,633	100,516
2至3年	—	—	—	300
	<u>26,304</u>	<u>227,717</u>	<u>245,028</u>	<u>254,351</u>

目標公司

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
3個月內	10,499	69,023	49,522	527
3個月至1年	5,196	39,187	20,955	18,246
1至2年	172	153	502	–
2至3年	–	–	–	300
	<u>15,867</u>	<u>108,363</u>	<u>70,979</u>	<u>19,073</u>

以下為目標集團及目標公司已逾期但未減值的應收賬款賬齡分析：

目標集團

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
逾期時間：				
一年內	26,132	110,207	89,217	33,917
一至二年	172	153	502	1,350
二至三年	–	–	–	300
	<u>26,304</u>	<u>110,360</u>	<u>89,719</u>	<u>35,567</u>

目標公司

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
逾期時間：				
一年內	15,695	108,210	70,477	18,773
一至二年	172	153	502	–
二至三年	–	–	–	300
	<u>15,867</u>	<u>108,363</u>	<u>70,979</u>	<u>19,073</u>

已逾期但未減值的應收賬款為若干與目標集團有良好交易記錄的獨立客戶有關。由於信貸質素並無重大變動且該等款項仍被視為可收回，故目標公司董事認為無須就該等結餘作出減值虧損撥備。目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品或作出其他提升信用措施。

並無逾期或減值之應收賬款與若干近期並無拖欠記錄的不同客戶有關。

25. 按金、預付款項及其他應收款項

目標集團

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
預付供應商款項	96,844	7,414	2,300	1,954
其他應收款項	19,159	15,030	209,129	157,161
	<u>116,003</u>	<u>22,444</u>	<u>211,429</u>	<u>159,115</u>

目標公司

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
預付供應商款項	85	2,953	993	1,076
其他應收款項	6,160	8,275	10,939	12,449
	<u>6,245</u>	<u>11,228</u>	<u>11,932</u>	<u>13,525</u>

26. 應收關連公司、聯屬公司、合營企業、非控股權益及子公司款項

除分別於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日之應收一間聯屬公司款項人民幣17,916,000元、人民幣24,154,000元及人民幣25,430,000元為及人民幣26,457,000無抵押，按利率5.35%至5.76%計息及可按要求即時償還外，該結餘為無抵押、不計息及可按要求即時償還。

以下資料按《香港公司條例》第161B條披露：

目標集團

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收關連公司款項：				
關連公司名稱：				
惠州TCL移動通信有限公司	—	—	300	316
TCL王牌電器(惠州)有限公司	6	6	6	448
TCL集團股份有限公司	36,346	6,293	6,333	6,291
TCL通訊設備(惠州)有限公司	—	—	—	13
TCL通力電子(惠州)有限公司	3	—	—	—
TCL海外電子(惠州)有限公司	—	—	—	30
惠州市鴻實置業有限公司	—	—	—	165
深圳市TCL工業研究院有限公司	98	98	682	444
TCL宏齊科技(惠州)有限公司	—	—	—	3
惠州市開軒文化有限公司	—	—	228	240
惠州市TCL鴻創科技有限公司	15,000	10,205	—	—
TCL集團財務有限公司	42,358	25,867	308,936	93,447
	<u>93,811</u>	<u>42,469</u>	<u>316,485</u>	<u>101,397</u>

目標公司

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收關連公司款項：				
關連公司名稱：				
惠州TCL移動通信有限公司	—	—	300	316
TCL王牌電器(惠州)有限公司	6	6	6	448
TCL集團股份有限公司	6,277	6,277	6,318	6,277
TCL通訊設備(惠州)有限公司	—	—	—	13
TCL通力電子(惠州)有限公司	3	—	—	—
TCL海外電子(惠州)有限公司	—	—	—	30
惠州市鴻實置業有限公司	—	—	—	165
深圳市TCL工業研究院有限公司	—	—	—	1
TCL宏齊科技(惠州)有限公司	—	—	—	3
惠州市TCL鴻創科技有限公司	15,000	10,204	—	—
TCL集團財務有限公司	28,116	7,883	98,109	29,153
	<u>49,402</u>	<u>24,370</u>	<u>104,733</u>	<u>36,406</u>

年內／期內最高未償還金額

目標集團

	於12月31日			於9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收關連公司款項：				
關連公司名稱：				
惠州TCL移動通信有限公司	-	-	300	2,565
TCL王牌電器(惠州)有限公司	1,903	6	6	1,015
TCL集團股份有限公司	36,346	36,346	6,333	6,333
TCL通訊設備(惠州)有限公司	-	-	-	13
TCL通力電子(惠州)有限公司	1,060	-	-	-
TCL海外電子(惠州)有限公司	-	-	-	30
惠州市鴻實置業有限公司	-	-	-	227
深圳市TCL工業研究院有限公司	459	1,155	1,250	477
TCL宏齊科技(惠州)有限公司	-	-	-	3
惠州市開軒文化有限公司	-	-	451	475
惠州市TCL鴻創科技有限公司	15,005	15,000	-	-
TCL集團財務有限公司	<u>638,181</u>	<u>672,422</u>	<u>2,531,575</u>	<u>894,872</u>

目標公司

	於12月31日			於9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收關連公司款項：				
關連公司名稱：				
惠州TCL移動通信有限公司	-	-	300	2,565
TCL王牌電器(惠州)有限公司	1,903	6	6	1,015
TCL集團股份有限公司	6,277	6,277	6,318	6,318
TCL通訊設備(惠州)有限公司	-	-	-	13
TCL通力電子(惠州)有限公司	1,060	-	-	-
TCL海外電子(惠州)有限公司	543	-	-	30
惠州市鴻實置業有限公司	-	-	-	227
深圳市TCL工業研究院有限公司	-	-	-	2
TCL宏齊科技(惠州)有限公司	-	-	-	3
惠州TCL電器銷售有限公司	170	-	-	-
惠州TCL璨宇光電有限公司	4	-	-	-
惠州市TCL鴻創科技有限公司	15,005	15,000	10,204	-
TCL集團財務有限公司	<u>171,062</u>	<u>319,558</u>	<u>419,788</u>	<u>146,168</u>

27. 現金及現金等價物

目標集團

	於12月31日			於9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行及手持現金	223,663	105,641	376,912	343,648
限制用於建築工程之存款	<u>167,131</u>	<u>191,288</u>	<u>128,113</u>	<u>103,374</u>
	<u><u>390,794</u></u>	<u><u>296,929</u></u>	<u><u>505,025</u></u>	<u><u>447,022</u></u>

目標公司

	於12月31日			於9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行及手持現金	24,617	16,559	114,733	102,422
限制用於建築工程之存款	<u>167,131</u>	<u>191,288</u>	<u>128,113</u>	<u>103,374</u>
	<u><u>191,748</u></u>	<u><u>207,847</u></u>	<u><u>242,846</u></u>	<u><u>205,796</u></u>

現金及現金等價物為銀行及手持現金。銀行現金根據每日銀行存款浮動利率賺取利息。銀行結餘存放於信譽良好且無近期拖欠記錄的銀行。

目標集團及目標公司之現金結餘全數分別存放於中國之銀行並主要以人民幣結算。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，且在將資金匯出中國境外時，須受中國政府的外匯限制。

存放於指定銀行戶口之限制銀行存款只能用於建築工程。

28. 應付賬款

應付賬款及與在建持作銷售物業相關之建築開支包括建築成本及其他有關在建持作銷售物業之項目相關開支，乃由目標集團根據其衡量之工程進展支付。除若干建築成本之保證金可有最多2年之信貸期外，應付賬款一般不會有信貸期。目標集團設有金融風險管理政策以確保所有應付款項於信貸期限之內交付。

於各相關期間末之應付賬款賬齡分析如下：

目標集團

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	217,980	101,658	250,523	91,764
一至二年	3,092	105,069	53,850	83,117
二至三年	10,776	1,639	17,697	55,936
逾三年	15,525	9,736	4,578	4,577
	<u>247,373</u>	<u>218,102</u>	<u>326,648</u>	<u>235,394</u>

目標公司

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	39,548	89,575	133,776	20,898
一至二年	2,842	20,109	49,193	83,062
二至三年	10,776	1,639	16,964	55,928
逾三年	15,525	9,736	4,578	4,576
	<u>68,691</u>	<u>121,059</u>	<u>204,511</u>	<u>164,464</u>

29. 其他應付款項及應計費用

目標集團

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已收按金	4,213	6,761	13,455	16,427
薪金及應付工資	6,985	17,870	23,444	10,760
其他應付稅項	60,660	84,318	113,932	115,597
從當地政府收取之補助(附註)	-	-	-	318,096
其他應付款項及應計費用	5,097	11,661	29,018	37,328
	<u>76,955</u>	<u>120,610</u>	<u>179,849</u>	<u>498,208</u>

附註：該結餘為從當地政府收取對一項物業發展項目之補助，且於該筆支出產生期間(即項目竣工且物業交付買家而確認銷售成本時)有按系統地於損益表中確認。

目標公司

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已收按金	3,770	2,910	7,795	5,555
薪金及應付工資	2,945	7,381	7,175	2,405
其他應付稅項	18,162	33,906	22,999	22,026
其他應付款項及應計費用	4,040	9,901	5,973	22,081
	<u>28,917</u>	<u>54,098</u>	<u>43,942</u>	<u>52,067</u>

30. 應付關連公司、合營企業、擁有人、非控股權益、子公司及聯屬公司款項及應付分派

分類為流動負債之結餘為無抵押、不計息及可按要求及時償還。

31. 同系子公司之貸款

同系子公司之貸款到期狀況如下：

目標集團

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應償還貸款賬面值*：				
一年內	484,046	431,750	340,000	186,000
第二年	25,000	200,000	178,000	1,150,826
第三至第五年內(包括首尾兩年)	200,000	178,000	1,115,740	471,220
	<u>709,046</u>	<u>809,750</u>	<u>1,633,740</u>	<u>1,808,046</u>

* 到期金額乃按貸款協議所載的預定償還日期為基準。

同系子公司之貸款為無抵押及分別於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日按5.58%至6.84%、6.84%至8.53%、6.00%至9.00%、6.00%至9.00%年利率計息。

目標公司

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應償還貸款賬面值*：				
一年內	474,296	374,000	132,000	18,000
第二年	—	—	—	—
第三至第五年內(包括首尾兩年)	—	18,000	497,000	415,356
	<u>474,296</u>	<u>392,000</u>	<u>629,000</u>	<u>433,356</u>

* 到期金額乃按貸款協議所載的預定償還日期為基準。

同系子公司之貸款為無抵押及分別於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日按5.58%至6.84%、6.84%至8.53%、6.00%至9.00%、6.00%至9.00%年利率計息。

32. 銀行及其他借貸

目標集團

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動				
計息有抵押銀行借貸	5,960	—	52,000	—
計息無抵押銀行借貸	—	120,827	35,250	—
	<u>5,960</u>	<u>120,827</u>	<u>87,250</u>	<u>—</u>
非流動				
計息有抵押銀行借貸	80,000	75,000	—	107,000
計息無抵押銀行借貸	134,577	36,750	14,750	—
	<u>214,577</u>	<u>111,750</u>	<u>14,750</u>	<u>107,000</u>

目標公司

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動				
計息有抵押銀行借貸	<u>5,960</u>	<u>-</u>	<u>52,000</u>	<u>-</u>
非流動				
計息有抵押銀行借貸	<u>80,000</u>	<u>75,000</u>	<u>-</u>	<u>107,000</u>

所有銀行及其他借貸均按目標集團及目標公司之功能貨幣結算。

有抵押銀行借貸之抵押品詳情請見附註38。銀行及其他借貸分別於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日按5.4%至5.94%、6.32%至7.32%、6.32%至7.32%及7.3%年利率計息。

上述銀行及其他借貸之到期狀況如下：

目標集團

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
須於下列期間償還之銀行借貸賬面值*：				
一年內	5,960	-	52,000	-
第二年	-	75,000	-	-
第三至第五年內(包括首尾兩年)	<u>80,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>107,000</u>
	<u>85,960</u>	<u>75,000</u>	<u>52,000</u>	<u>107,000</u>
	於12月31日	於12月31日	於12月31日	於9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
須於下列期間償還之其他借貸賬面值*：				
一年內	-	120,827	35,250	-
第二年	120,827	-	-	-
第三至第五年內(包括首尾兩年)	<u>13,750</u>	<u>36,750</u>	<u>14,750</u>	<u>-</u>
	<u>134,577</u>	<u>157,577</u>	<u>50,000</u>	<u>-</u>

目標公司

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
須於下列期限償還之銀行借貸賬面值*：				
一年內	5,960	-	52,000	-
第二年	-	75,000	-	-
第三至第五年內(包括首尾兩年)	80,000	-	-	107,000
	<u>85,960</u>	<u>75,000</u>	<u>52,000</u>	<u>107,000</u>

* 到期金額乃按貸款協議所載的預定償還日期為基準。

33. 繳足股本

目標集團及目標公司

金額為目標公司之註冊及繳足股本。於該相關期間，概毋注資或贖回。

34. 儲備

目標集團

目標集團於相關期間之儲備金額及變動載於第II-9頁之綜合權益變動表。

目標公司

	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2010年1月1日	1	9,804	125,538	135,343
年度溢利及全面收益總額	-	-	78,698	78,698
轉撥至儲備	-	5,244	(5,244)	-
於2010年12月31日及2011年1月1日	1	15,048	198,992	214,041
年度利潤及全面收益總額	-	-	130,955	130,955
宣派分派	-	-	(190,000)	(190,000)
轉撥至儲備	-	11,215	(11,215)	-
於2011年12月31日及2012年1月1日	1	26,263	128,732	154,996
年度利潤及全面收益總額	-	-	90,099	90,099
轉撥至儲備	-	3,455	(3,455)	-
於2012年12月31日及2013年1月1日	1	29,718	215,376	245,095
期內虧損及全面收益總額	-	-	(10,443)	(10,443)
於2013年9月30日	<u>1</u>	<u>29,718</u>	<u>204,933</u>	<u>234,652</u>

(i) 資本儲備

目標集團之資本儲備主要為收購子公司權益之代價超過所購繳足股本面值之差額。

(ii) 法定儲備

根據中國法規，若干中國公司於作出盈利分派前必須按中國會計準則轉撥部分除稅後利潤至法定儲備基金。法定儲備基金為不可分派及可用作抵銷虧損或以繳足股本的方式進行資本化發行。

35. 或然負債

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日，目標集團及目標公司就銀行向購買目標集團及目標公司已竣工物業之客戶提供之按揭貸款提供約人民幣249,353,000元、人民幣308,178,000元、人民幣427,408,000元及人民幣395,768,000元的擔保。該等由目標集團及目標公司向銀行提供之擔保可於銀行由客戶方收取有關物業房產證以作按揭借貸抵押時解除。

董事認為，由於擔保合約的公允值於初步確認時並不重大，且違約風險低，故並無就擔保合約開始時及於相關期間結束時確認價值。

36. 經營租賃協議

目標集團及目標公司作為出租人

於相關期間結束時，目標集團及目標公司與租客已訂約的未來最低租賃款項如下，其租賃期平均一至五年，按照不可撤銷之經營租賃出租，期間有固定租金，各相關之商業及住宅樓宇租賃到期情況如下：

目標集團

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	23,239	23,598	23,946	27,740
第二至第五年內(包括首尾兩年)	87,620	79,226	72,548	88,362
五年後	137,420	122,560	109,804	98,276
	<u>248,279</u>	<u>225,384</u>	<u>206,298</u>	<u>214,378</u>

目標公司

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	229	229	577	3,742
第二至第五年內(包括首尾兩年)	344	115	1,945	13,553
五年後	—	—	2,106	1,722
	<u>573</u>	<u>344</u>	<u>4,628</u>	<u>19,017</u>

目標集團及目標公司作為承租人

目標集團及目標公司按照經營租賃承租辦公室樓宇。各初步租賃期為一至三年，且該等租賃並無包含或然租金。按照不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃款項總額如下：

目標集團

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	—	815	978	937
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	1,793	1,632	978
	<u>—</u>	<u>2,608</u>	<u>2,610</u>	<u>1,915</u>

目標公司

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	—	327	490	449
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	—	327	—
	<u>—</u>	<u>327</u>	<u>817</u>	<u>449</u>

37. 其他承擔

目標集團

	於12月31日			於9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
就向合營企業注資之已訂約但未撥備之承擔	-	40,000	40,000	40,000
就在建物業建築工程之已訂約但未撥備之承擔	22,661	125,645	311,661	424,820
	<u>22,661</u>	<u>165,645</u>	<u>351,661</u>	<u>464,820</u>

目標公司

	於12月31日			於9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
就向合營企業注資之已訂約但未撥備之承擔	11,914	102,762	196,168	162,772
	<u>11,914</u>	<u>102,762</u>	<u>196,168</u>	<u>162,772</u>

38. 抵押資產

已抵押予銀行及用以取得授予目標集團及目標公司的若干銀行借貸之流動資產賬面值如下：

目標集團及目標公司

	於12月31日			於9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
存貨				
在建物業	189,940	558,990	576,292	32,957
持作銷售物業	125,038	-	165,808	742,421
	<u>314,978</u>	<u>558,990</u>	<u>742,100</u>	<u>775,378</u>

39. 金融工具之等級

於各相關期間，目標集團及目標公司各等級金融工具之賬面值如下：

目標集團

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項：				
－應收賬款	26,304	227,717	245,028	254,351
－其他應收款項	19,159	15,030	209,129	157,161
－應收關連公司款項	93,811	42,469	316,485	101,397
－應收一間聯屬公司款項	17,916	24,154	25,430	26,457
－應收一間合營企業款項	－	－	2	2
－應收非控股權益款項	－	－	－	330,968
－現金及銀行結餘	390,794	296,929	505,025	447,022
	<u>547,984</u>	<u>606,299</u>	<u>1,301,099</u>	<u>1,317,358</u>
金融負債				
按攤銷成本計量之金融負債：				
－應付賬款	247,373	218,102	326,648	235,394
－其他應付款項及應計費用	16,295	36,292	65,917	64,515
－應付關連公司款項	60,202	48,578	53,613	51,467
－應付一間合營企業款項	－	5,000	10,000	10,000
－應付擁有人款項	16,750	16,750	16,750	16,750
－應付非控股權益款項	292,116	228,050	228,054	118,554
－應付分派	－	170,000	－	－
－一間同系子公司之貸款	709,046	809,750	1,633,740	1,808,046
－銀行及其他借款	220,537	232,577	102,000	107,000
	<u>1,562,319</u>	<u>1,765,099</u>	<u>2,436,722</u>	<u>2,411,726</u>

目標公司

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項				
– 應收賬款	15,867	108,363	70,979	19,073
– 其他應收款項	6,160	8,275	10,939	12,449
– 應收關連公司款項	49,402	24,370	104,733	36,406
– 應收子公司款項	100,346	35,377	72,092	119,327
– 現金及銀行結餘	191,748	207,847	242,846	205,796
	<u>363,523</u>	<u>384,232</u>	<u>501,589</u>	<u>393,051</u>
金融負債				
按攤銷成本計量之金融負債：				
– 應付賬款	68,691	121,059	204,511	164,464
– 其他應付款項及應計費用	10,755	20,192	20,943	30,041
– 應付關連公司款項	58,964	46,924	47,060	46,298
– 應付子公司費用	–	47,707	285,993	348,176
– 應付一間聯屬公司費用	–	–	–	2,418
– 應付擁有人款項	16,750	16,750	16,750	16,750
– 應付分派	–	170,000	–	–
– 一間同系子公司之貸款	474,296	392,000	629,000	433,356
– 銀行及其他借款	85,960	75,000	52,000	107,000
	<u>715,416</u>	<u>889,632</u>	<u>1,256,257</u>	<u>1,148,503</u>

40. 金融風險管理目標及政策

目標集團及目標公司的主要財務工具包括應收賬款、其他應收款項、應收關連公司、一間聯屬公司、一間合營企業、非控股權益及子公司款項、現金及銀行結餘、應付賬款、其他應付款項及應計費用、應付關連公司、一間合營企業、擁有人、非控股權益及子公司款項、應付分派、一間同系子公司貸款及銀行及其他借款。該等金融工具之披露詳見相關附註。與該等金融工具相關之風險及減輕風險之政策如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當的措施。

市場風險

目標集團及目標公司之活動主要面對利率改變之金融風險。

目標集團及目標公司所面對之貨幣匯率已減至最低，原因是目標集團及目標公司實體主要以其功能貨幣持有其資產及負債。

利率風險管理

目標集團及目標公司面對與浮息銀行結餘及浮息銀行及其他借款有關之現金流量利率風險。

目標集團之公允值利率風險主要與同系子公司之浮息銀行及其他貸款有關。

目標集團及目標公司面對市場利率改變之風險，其主要與目標集團同系子公司按浮動息率計息之銀行及其他借貸有關，例如中國人民銀行的基準借貸利率。計息之銀行及其他借貸及同系子公司貸款之還款期披露於附註31及32。目標集團及目標公司之政策為透過磋商計息之銀行及其他借貸及同系子公司貸款之還款期以平衡所面對之息率風險。

由於目標公司董事考慮到(i)存放於非銀行金融機構之銀行結餘及存款之利率波動有限；及(ii)金融成本(於扣除資本化利息後)之影響，根據50基點利率之合理可能變動並無重大，故認為利率於各年度/期間對損益之影響微不足道，故不呈列敏感度分析。

信貸風險管理

目標集團及目標公司所面臨的最大信貸風險(該風險將會因對手方無法履行責任而導致目標集團及目標公司產生財務虧損)乃來自綜合財務狀況表及財務擔保合同內所列各項已確認財務資產的賬面值。

目標集團及目標公司所面對之信貸風險主要為其應收賬款、其他應收款項、應收關聯公司、一間聯屬公司、一間合營企業、非控股權益及子公司款項、現金及銀行結餘。為減低應收賬款及其他應收款項之信貸風險，目標集團及目標公司之管理層已設定監察程序以確保進行跟進行動收回逾期債務。此外，目標集團及目標公司於各相關期間末審核各個別債務之可收回金額以確保已就不可收回金額作出充足之減值虧損撥備。有見及此，目標公司之董事認為目標集團及目標公司之信貸風險已大幅降低。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日，目標集團及目標公司所發行金融擔保所面對之最大信貸風險分別為人民幣249,353,000元、人民幣308,178,000元、人民幣427,408,000元及人民幣395,768,000元，其為目標集團及目標公司於要求支付擔保額時須償付全數金額的最高金額。由目標集團及目標公司發行之金融擔保賬面值披露於財務資料之附註35。

目標集團及目標公司流動資金的信貸風險有限，原因是對方均為信譽良好之銀行。

流動基金風險管理

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日，目標集團之總資產減流動負債金額分別為人民幣888,128,000元、人民幣1,091,005,000元、人民幣2,240,088,000元及人民幣2,776,648,000元。於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日，目標集團之流動負債淨額為人民幣35,134,000元，流動資產淨額分別為人民幣239,168,000元、人民幣928,450,000元及人民幣1,190,838,000元。

下表詳述目標集團及目標公司金融負債之餘下合約期。列表的編製基準為目標集團及目標公司須予支付的最早日期金融負債的未貼現現金流量。列表包括利息及本金現金流。倘利息流按為浮動利率計算，未貼現數額乃以各相關期間末的利率曲線得出。

目標集團

	按 要 求 或 少 於 一 年 人 民 幣 千 元	一 至 二 年 人 民 幣 千 元	二 至 五 年 人 民 幣 千 元	未 貼 現 現 金 流 總 額 人 民 幣 千 元	賬 面 值 總 額 人 民 幣 千 元
於 2010 年 12 月 31 日					
應付賬款	217,980	3,092	26,301	247,373	247,373
其他應付款項及 應計費用	16,295	-	-	16,295	16,295
應付關連公司款項	60,202	-	-	60,202	60,202
應付擁有人款項	16,750	-	-	16,750	16,750
應付非控股權益款項	292,116	-	-	292,116	292,116
一間同系子公司之貸款	491,338	39,012	208,970	739,320	709,046
銀行及其他借款	19,553	133,459	98,225	251,237	220,537
	<u>1,114,234</u>	<u>175,563</u>	<u>333,496</u>	<u>1,623,293</u>	<u>1,562,319</u>
金融擔保合約(附註35)	<u>249,353</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>249,353</u>	<u>-</u>
於 2011 年 12 月 31 日					
應付賬款	101,658	105,069	11,375	218,102	218,102
其他應付款項及 應計費用	36,292	-	-	36,292	36,292
應付關連公司款項	48,578	-	-	48,578	48,578
應付一間合營企業款項	5,000	-	-	5,000	5,000
應付擁有人款項	16,750	-	-	16,750	16,750
應付非控股權益款項	228,050	-	-	228,050	228,050
應付分派	170,000	-	-	170,000	170,000
一間同系子公司之貸款	461,778	221,853	183,646	867,277	809,750
銀行及其他借款	135,390	112,460	-	247,850	232,577
	<u>1,203,496</u>	<u>439,382</u>	<u>195,021</u>	<u>1,837,899</u>	<u>1,765,099</u>
金融擔保合約(附註35)	<u>308,178</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>308,178</u>	<u>-</u>

	按要求或 少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
於2012年12月31日					
應付賬款	250,523	53,850	22,275	326,648	326,648
其他應付款項及 應計費用	65,917	-	-	65,917	65,917
應付關連公司款項	53,613	-	-	53,613	53,613
應付一間合營企業款項	10,000	-	-	10,000	10,000
應付擁有人款項	16,750	-	-	16,750	16,750
應付非控股權益款項	228,054	-	-	228,054	228,054
一間同系子公司之貸款	467,006	280,858	1,185,710	1,933,574	1,633,740
銀行及其他借款	88,881	956	14,919	104,756	102,000
	<u>1,180,744</u>	<u>335,664</u>	<u>1,222,904</u>	<u>2,739,312</u>	<u>2,436,722</u>
金融擔保合約(附註35)	<u>427,408</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>427,408</u>	<u>-</u>
	按要求或 少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
於2013年9月30日					
應付賬款	91,764	83,117	60,513	235,394	235,394
其他應付款項及 應計費用	64,515	-	-	64,515	64,515
應付關連公司款項	51,467	-	-	51,467	51,467
應付一間合營企業款項	10,000	-	-	10,000	10,000
應付擁有人款項	16,750	-	-	16,750	16,750
應付非控股權益款項	118,554	-	-	118,554	118,554
一間同系子公司之貸款	332,497	1,270,797	502,120	2,105,414	1,808,046
銀行及其他借款	7,897	7,897	109,303	125,097	107,000
	<u>693,444</u>	<u>1,361,811</u>	<u>671,936</u>	<u>2,727,191</u>	<u>2,411,726</u>
金融擔保合約(附註35)	<u>395,768</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>395,768</u>	<u>-</u>

目標公司

	按要求或 少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
於2010年12月31日					
應付賬款	39,548	2,842	26,301	68,691	68,691
其他應付款項及 應計費用	10,755	-	-	10,755	10,755
應付關連公司款項	58,964	-	-	58,964	58,964
應付擁有人款項	16,750	-	-	16,750	16,750
一間同系子公司之貸款	476,503	-	-	476,503	474,296
銀行及其他借款	10,589	4,320	80,048	94,957	85,960
	<u>613,109</u>	<u>7,162</u>	<u>106,349</u>	<u>726,620</u>	<u>715,416</u>
金融擔保合約(附註35)	<u>249,353</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>249,353</u>	<u>-</u>
	按要求或 少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
於2011年12月31日					
應付賬款	89,575	20,109	11,375	121,059	121,059
其他應付款項及 應計費用	20,192	-	-	20,192	20,192
應付關連公司款項	46,924	-	-	46,924	46,924
應付子公司款項	47,707	-	-	47,707	47,707
應付擁有人款項	16,750	-	-	16,750	16,750
應付分派	170,000	-	-	170,000	170,000
一間同系子公司之貸款	378,584	1,427	18,321	398,332	392,000
銀行及其他借款	5,004	75,056	-	80,060	75,000
	<u>774,736</u>	<u>96,592</u>	<u>29,696</u>	<u>901,024</u>	<u>889,632</u>
金融擔保合約(附註35)	<u>308,178</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>308,178</u>	<u>-</u>

	按要求或 少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
於2012年12月31日					
應付賬款	133,776	49,193	21,542	204,511	204,511
其他應付款項及 應計費用	20,943	–	–	20,943	20,943
應付關連公司款項	47,060	–	–	47,060	47,060
應付子公司款項	285,993	–	–	285,993	285,993
應付擁有人款項	16,750	–	–	16,750	16,750
一間同系子公司之貸款	180,641	58,227	500,885	739,753	629,000
銀行及其他借款	52,038	–	–	52,038	52,000
	<u>737,201</u>	<u>107,420</u>	<u>522,427</u>	<u>1,367,048</u>	<u>1,256,257</u>
金融擔保合約(附註35)	<u>427,408</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>427,408</u>	<u>–</u>
	按要求或 少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
於2013年9月30日					
應付賬款	20,898	83,062	60,504	164,464	164,464
其他應付款項及 應計費用	30,041	–	–	30,041	30,041
應付關連公司款項	46,298	–	–	46,298	46,298
應付子公司款項	348,176	–	–	348,176	348,176
應付一間聯屬公司款項	2,418	–	–	2,418	2,418
應付擁有人款項	16,750	–	–	16,750	16,750
一間同系子公司之貸款	53,561	444,189	–	497,750	433,356
銀行及其他借款	7,897	7,897	109,303	125,097	107,000
	<u>526,039</u>	<u>535,148</u>	<u>169,807</u>	<u>1,230,994</u>	<u>1,148,503</u>
金融擔保合約(附註35)	<u>395,768</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>395,768</u>	<u>–</u>

41. 關連人士交易及結餘

除於財務資料中其他部份載列之交易及結餘外，目標集團於相關期間與關連人士進行以下重大交易。

關連人士交易

於相關期間，目標集團與關連人士進行以下重大交易。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 (未經審計)
銷售物業予： 關連公司	-	29,395	249,276	-	-
租賃物業予： 關連公司	25,956	22,519	30,461	20,846	11,388
收取利息收入自：					
一間同系子公司	149	1,814	532	269	692
一間聯屬公司	416	1,238	1,276	959	1,027
支付利息予：					
一間同系子公司	20,753	55,918	80,722	53,879	106,317
非控股權益	6,984	8,715	11,106	8,188	1,413
支付管理費用予： 關連公司	-	-	6,577	2,010	8,660

目標集團主要管理人員薪酬

目標公司認為目標集團之主要管理層為目標公司之董事，其薪酬載列於附註14。

42. 資金管理

目標集團與目標公司管理其股本以確保透過優化其負債及股權的平衡使目標集團之實體能持續經營同時為目標公司之擁有人帶來最大回報。目標集團之整體策略於相關期間內保持不變。

目標集團及目標公司之股本架構包括負債淨額(其包括一間同系子公司之貸款、銀行及其他借款、應付關聯公司、一間合營企業、擁有人、非控股權益及子公司款項)及目標公司應佔股權(其包括綜合股權益變動報表中披露之繳足股本、儲備及保留盈利)。

目標公司之董事定期評估股本架構。作為評估一部分，目標公司董事會考慮股本成本及與各級股本相關之風險，並會作出適當之行動以平衡整體股本架構。目標公司或其任何子公司均不會面對外在股本要求。

43. 目標集團之組成
擁有重大非控股權益之非全資子公司詳情

下表詳述目標集團擁有重大非控股權益之非全資子公司：

子公司名稱	註冊地點及 營運地點	非控股權益 所持有之 擁有人 權益比例 人民幣千元	非控股權益 應佔利潤/ (虧損) 人民幣千元	累計 非控股 權益* 人民幣千元
截至2010年12月31日止年度				
TCL光電科技(深圳)有限公司	中國	40%	35,790	71,451
惠州市泰通置業投資有限公司	中國	50%	(64)	3,862
			<u>35,726</u>	<u>75,313</u>
截至2011年12月31日止年度				
TCL光電科技(深圳)有限公司	中國	40%	72,010	143,461
惠州市泰通置業投資有限公司	中國	50%	(60)	3,802
惠州市TCL鴻融置業有限公司	中國	40%	(1,246)	10,754
			<u>70,704</u>	<u>158,017</u>
截至2012年12月31日止年度				
TCL光電科技(深圳)有限公司	中國	40%	106,137	249,599
惠州市通泰置業投資有限公司	中國	51%	(5,145)	19,166
惠州市TCL鴻融置業有限公司	中國	40%	(3,281)	27,473
武漢TCL康城房地產有限公司	中國	13.2%	2	1,321
			<u>97,713</u>	<u>297,559</u>

子公司名稱	註冊地點及 營運地點	非控股權益 所持有之 擁有人 權益比例 人民幣千元	非控股權益 應佔利潤/ (虧損) 人民幣千元	累計 非控股 權益* 人民幣千元
截至2013年9月30日止九個月				
TCL光電科技(深圳)有限公司	中國	40%	52,080	301,679
惠州市通泰置業投資有限公司	中國	51%	(28,599)	(9,433)
惠州市TCL鴻融置業有限公司	中國	40%	15	27,488
武漢TCL康城房地產有限公司	中國	13.2%	(4)	1,317
			<u>23,492</u>	<u>321,051</u>
截至2012年9月30日止九個月				
TCL光電科技(深圳)有限公司	中國	40%	35,547	179,009
惠州市通泰置業投資有限公司	中國	51%	(6)	24,304
惠州市TCL鴻融置業有限公司	中國	40%	(650)	30,103
武漢TCL康城房地產有限公司	中國	13.2%	(1)	1,320
			<u>34,890</u>	<u>234,736</u>

TCL光電科技(深圳)有限公司

	於12月31日			於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	<u>338,144</u>	<u>411,254</u>	<u>786,954</u>		<u>848,348</u>
非流動資產	<u>548,688</u>	<u>389,763</u>	<u>392,958</u>		<u>285,340</u>
流動負債	<u>708,204</u>	<u>442,363</u>	<u>555,915</u>		<u>379,491</u>
非流動負債	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>-</u>
權益總額	<u>178,628</u>	<u>358,654</u>	<u>623,997</u>		<u>754,197</u>
	截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
收入	<u>306,231</u>	<u>533,631</u>	<u>644,269</u>	<u>207,381</u>	<u>339,257</u>
年內/期內利潤及 全面收益總額	<u>89,517</u>	<u>180,025</u>	<u>265,343</u>	<u>88,868</u>	<u>130,200</u>
向非控股權益作出之 已宣佈分派	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
營運活動所得/ (所用)現金流	373,914	49,709	499,748	79,633	(72,504)
投資活動所用現金流	(210,370)	(144,224)	(179,687)	(127,495)	(58,401)
金融活動所得現金流	-	-	-	-	-
現金流入/(流出)淨額	<u>163,544</u>	<u>(94,515)</u>	<u>320,061</u>	<u>(47,862)</u>	<u>(130,905)</u>

惠州市泰通置業投資有限公司

	於12月31日			於9月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	<u>277,932</u>	<u>324,268</u>	<u>149,639</u>	<u>11,355</u>
非流動資產	<u>610</u>	<u>697</u>	<u>593</u>	<u>443</u>
流動負債	<u>1,665</u>	<u>2,208</u>	<u>35,618</u>	<u>31,049</u>
非流動負債	<u>269,154</u>	<u>315,154</u>	<u>75,500</u>	<u>—</u>
權益總額	<u>7,723</u>	<u>7,603</u>	<u>39,114</u>	<u>(19,251)</u>

	截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
收入	<u>24</u>	<u>17</u>	<u>87</u>	<u>15</u>	<u>52</u>
年內/期內利潤及 全面虧損總額	<u>(161)</u>	<u>(120)</u>	<u>(10,500)</u>	<u>(13)</u>	<u>(58,365)</u>
向非控股權益作出之 已宣佈分派	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
營運活動(所用)/ 所得現金流	(26,258)	(42,654)	169,004	(41,609)	110,499
投資活動所用現金流	(650)	(99)	(12)	(13)	—
金融活動所得/ (所用)現金流	<u>27,500</u>	<u>46,000</u>	<u>(173,144)</u>	<u>251,230</u>	<u>(100,000)</u>
現金流入/(流出)淨額	<u>592</u>	<u>3,247</u>	<u>(4,152)</u>	<u>209,608</u>	<u>10,499</u>

惠州市TCL鴻融置業有限公司

	於12月31日			於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	<u>–</u>	<u>27,085</u>	<u>45,471</u>	<u>–</u>	<u>11,643</u>
非流動資產	<u>–</u>	<u>732</u>	<u>70,384</u>	<u>–</u>	<u>134,678</u>
流動負債	<u>–</u>	<u>933</u>	<u>2,174</u>	<u>–</u>	<u>16,602</u>
非流動負債	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>45,000</u>	<u>–</u>	<u>61,000</u>
權益總額	<u>–</u>	<u>26,884</u>	<u>68,681</u>	<u>–</u>	<u>68,719</u>
	截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
收入	<u>–</u>	<u>48</u>	<u>212</u>	<u>59</u>	<u>83</u>
年內/期內利潤/(虧損) 及全面收益/(虧損) 總額	<u>–</u>	<u>(3,116)</u>	<u>(8,203)</u>	<u>(1,625)</u>	<u>37</u>
向非控股權益作出之 已宣佈分派	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
營運活動(所用)/ 所得現金流	<u>–</u>	<u>(26,493)</u>	<u>3,075</u>	<u>(50,019)</u>	<u>18,015</u>
投資活動所用現金流	<u>–</u>	<u>(789)</u>	<u>(66,117)</u>	<u>(4)</u>	<u>(64,816)</u>
金融活動所得現金流	<u>–</u>	<u>30,000</u>	<u>94,100</u>	<u>49,775</u>	<u>16,000</u>
現金流入/(流出)淨額	<u>–</u>	<u>2,718</u>	<u>31,058</u>	<u>(248)</u>	<u>(30,801)</u>

武漢TCL康城房地產有限公司

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 545,248</u>	<u> 636,625</u>
非流動資產	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 138</u>	<u> 119</u>
流動負債	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 20,631</u>	<u> 23,743</u>
非流動負債	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 514,740</u>	<u> 603,020</u>
權益總額	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 10,015</u>	<u> 9,981</u>

	截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
收入	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 33</u>	<u> 1</u>	<u> 28</u>
年內/期內利潤/(虧損) 及全面收益/(虧損) 總額	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 15</u>	<u> (3)</u>	<u> (34)</u>
向非控股權益作出之 已宣佈分派	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> -</u>
營運活動所用現金流	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> (524,589)</u>	<u> (75,641)</u>	<u> (87,537)</u>
投資活動所用現金流	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> (140)</u>	<u> -</u>	<u> -</u>
金融活動所得現金流	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 524,740</u>	<u> 96,740</u>	<u> 88,280</u>
現金流入/(流出)淨額	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 11</u>	<u> 21,099</u>	<u> 743</u>

D. 報告期後事件

- (a) 於2013年12月11日，目標公司給向其擁有人宣派分派金額為人民幣270,600,000元。

- (b) 於2013年9月30日後，目標集團以代價人民幣303,450,000元出售若干其於子公司之投資及聯屬公司之權益。已出售實體於相關期間之合併全面收益表及於各相關期間末之合併財務狀況表如下：

合併全面收益表

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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	307,784	537,762	646,100	208,982	339,277
銷售及服務成本	<u>(196,976)</u>	<u>(237,719)</u>	<u>(245,483)</u>	<u>(72,181)</u>	<u>(147,739)</u>
毛利	110,808	300,043	400,617	136,801	191,538
利息及其他收入	1,025	2,836	2,772	1,749	3,461
行政費用	(16,375)	(28,994)	(33,018)	(15,277)	(9,104)
其他開支	-	(25)	(17)	-	(31,886)
融資成本	(1,695)	(2,685)	(9,413)	(3,868)	(1,691)
應佔聯屬公司虧損	<u>(327)</u>	<u>(516)</u>	<u>(2,978)</u>	<u>(1,505)</u>	<u>(2,071)</u>
除所得稅開支前利潤	93,436	270,659	357,963	117,900	150,247
所得稅開支	<u>(583)</u>	<u>(68,244)</u>	<u>(97,559)</u>	<u>(30,020)</u>	<u>(48,344)</u>
年內/期內利潤及全面收益總額	<u>92,853</u>	<u>202,415</u>	<u>260,404</u>	<u>87,880</u>	<u>101,903</u>
以下各項應佔年內/期內利潤及全面收益總額					
已出售實體之擁有人	53,766	119,681	153,505	49,340	74,137
非控股權益	<u>39,087</u>	<u>82,734</u>	<u>106,899</u>	<u>38,540</u>	<u>27,766</u>
	<u>92,853</u>	<u>202,415</u>	<u>260,404</u>	<u>87,880</u>	<u>101,903</u>

合併財務狀況表

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,637	8,129	6,520	5,257
無形資產	40	72	65	49
於聯屬公司權益	62,743	62,227	59,249	57,178
應收賬款	–	23,065	70,130	100,515
	<u>64,420</u>	<u>93,493</u>	<u>135,964</u>	<u>162,999</u>
流動資產				
存貨	827,702	724,785	440,734	344,719
應收賬款	10,437	96,289	103,919	134,762
按金、預付款項及 其他應收款項	13,817	6,886	130,021	8,020
應收關連公司款項	43,328	32,764	484,366	386,503
應收一間聯屬公司款項	17,916	24,154	25,430	26,457
應收非控股權益款項	–	–	–	330,968
現金及銀行結餘	179,247	85,180	236,860	240,439
	<u>1,092,447</u>	<u>970,058</u>	<u>1,421,330</u>	<u>1,471,868</u>
流動負債				
應付賬款	178,682	96,971	120,075	70,647
其他應付款項及應計費用	48,041	64,663	124,954	119,367
已收預售物業按金	191,394	3,584	19,378	66,608
應付關連公司款項	101,584	19,497	6,908	5,881
應付一間合營企業款項	–	5,000	10,000	10,000
應付非控股權益款項	292,116	228,050	228,054	112,554
同系附屬公司貸款	9,750	57,750	–	–
銀行及其他借款	–	120,827	35,250	–
應付所得稅	–	52,321	88,878	35,860
	<u>821,567</u>	<u>648,663</u>	<u>633,497</u>	<u>420,917</u>
流動資產淨值	<u>270,880</u>	<u>321,395</u>	<u>787,833</u>	<u>1,050,951</u>
總資產減流動負債	<u>335,300</u>	<u>414,888</u>	<u>923,797</u>	<u>1,213,950</u>

	於12月31日		於9月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動負債				
同系附屬公司貸款	25,000	-	-	200,000
銀行及其他借款	134,577	36,750	14,750	-
	<u>159,577</u>	<u>36,750</u>	<u>14,750</u>	<u>200,000</u>
資產淨值	<u>175,723</u>	<u>378,138</u>	<u>909,047</u>	<u>1,013,950</u>
資本及儲備				
已繳足股本	50,000	50,000	300,000	303,000
儲備	46,373	166,054	319,555	393,692
已出售實體擁有人應佔權益	96,373	216,054	619,555	696,692
非控股權益	79,350	162,084	289,492	317,258
總權益	<u>175,723</u>	<u>378,138</u>	<u>909,047</u>	<u>1,013,950</u>

E. 其後之財務報表

於2013年9月30日後至本報告日期，目標集團轄下公司概毋編制任何經審核財務報表。

此 致

花樣年控股集團有限公司
列位董事 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李家樑

執業證書編號：P01220

香港

2014年3月28日

本附錄所載資料並不構成本「附錄二—目標集團會計師報告」所載由香港立信德豪會計師事務所有限公司編製的惠州TCL房地產開發有限公司之會計師報告的一部分。未經審核備考財務資料應與載於附錄一及「附錄二—目標集團會計師報告」所載的會計師報告「本集團財務資料」一併閱讀。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

(I) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料的編製基準

於二零一三年十二月二十三日，本集團與TCL集團股份有限公司（「TCL集團」）、T.C.L實業控股（香港）有限公司（「TCL（香港）」）及深圳市海谷州置業發展有限公司（「海谷州」）（以下統稱為「賣方」）簽訂有關收購惠州TCL房地產開發有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（目標公司擁有的若干實體（「待剝離公司」）除外）目標集團所有股本權益之轉讓協議（「轉讓協議」），有關股本權益將於轉讓協議日期根據轉讓協議由目標公司出售之股本權益（以下統稱為「收購事項」）。

根據轉讓協議，(i) TCL集團有條件同意出售，而本公司全資附屬公司深圳市花樣年地產集團有限公司（「深圳花樣年」）有條件同意購買目標公司的45%股權；(ii) 海谷州有條件同意出售，而深圳花樣年有條件同意購買目標公司的30%股權；及(iii) TCL（香港）有條件同意出售，而本公司全資附屬公司勝圖控股有限公司（「勝圖」）有條件同意購買目標公司的25%股權。

收購目標公司股權的代價約為人民幣164,105,000元。TCL集團與深圳花樣年進一步同意，TCL集團將向深圳花樣年出讓目標集團於收購事項完成時應付TCL集團及其關連方的所有債務（「標的債權」）。標的債權的金額將由目標公司的核數師於收購事項交割時釐定，惟無論如何將不超過人民幣2,300,000,000元。

同日，本公司與TCL（香港）訂立認購協議（「認購協議」），內容有關TCL（香港）以每股1.4129港元之認購價認購本公司發行予TCL（香港）之863,600,074股股份（「認購股份」）（「認購事項」）連同收購事項，以下統稱為「交易」。

收購事項須待轉讓協議所載之條件獲完成後方可作實，其中包括認購協議之先決條件。

編製未經審核備考財務資料旨在提供因完成交易而導致的經擴大集團的資料。資料乃根據以下附註之基礎編製，以說明交易之影響，猶如交易已於二零一三年六月三十日進行，以編製未經審核備考之綜合資產負債表。

未經審核備考財務資料乃僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，不擬代表經擴大集團於完成交易或於任何未來日期後擁有之資產及負債。

截至二零一三年六月三十日止年度之未經審核備考綜合資產負債表乃根據(i)本集團截至二零一三年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團最近刊發之中期財務資料所載的未經審核簡明綜合財務報表)及(ii)目標集團於二零一三年九月三十日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二目標集團之會計師報告)並就交易作出備考調整後編製，猶如交易已於二零一三年六月三十日完成。

(II) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於		目標集團於		備考調整		未經審核備考經擴大集團 人民幣千元 (未經審核)
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 九月三十日 人民幣千元 (附註1)	二零一三年 九月三十日 人民幣千元 (附註2)	二零一三年 九月三十日 人民幣千元 (附註3)	二零一三年 九月三十日 人民幣千元 (附註4)	二零一三年 九月三十日 人民幣千元 (附註5)	
非流動資產							
物業、廠房及設備	636,632	12,430	(5,257)	7,173			643,805
投資物業	4,181,462	175,700	-	175,700			4,357,162
預付租賃款項	1,400,650	-	-	-			1,400,650
預付租賃款項溢價	675,821	-	-	-			675,821
土地發展開支	1,018,117	254,000	-	254,000			1,272,117
商譽	38,083	-	-	-			38,083
無形資產	-	313	(49)	264			264
收購物業項目的							
已付按金	132,064	-	-	-			132,064
收購土地使用權的							
已付按金	523,313	42,680	-	42,680			565,993
收購附屬公司的							
已付按金	40,672	-	-	-			40,672
於聯營公司的權益	1,093	57,178	(57,178)	-			1,093
於合營企業的權益	19,720	10,009	-	10,009			29,729
遞延稅項資產	325,213	5,312	-	5,312			330,525
應收款項	-	100,515	(100,515)	-			-
	<u>8,992,840</u>	<u>658,137</u>		<u>495,138</u>			<u>9,487,978</u>
流動資產							
銷售物業	12,820,816	2,379,735	(344,719)	2,035,016	(256,545)		14,599,287
應收賬款及其他							
應收款項	2,551,879	312,951	(142,782)	170,169			2,722,048
預付租賃款項	41,510	-	-	-			41,510
預付租賃款項溢價	21,674	-	-	-			21,674
應收客戶合約工程款項	48,786	-	-	-			48,786
應收關連方款項	-	101,397	(101,397)	-			-
應收一間聯營公司款項	-	26,457	(26,457)	-			-
應收一間合營企業款項	-	2	-	2			2
應收非控股權益款項	-	330,968	(330,968)	-			-
應收關連方款項							
-TCL集團	-	-	303,450	303,450	(303,450)		-
按公允值計入損益的							
金融資產	38,000	-	-	-			38,000
可收回稅項	69,102	-	-	-			69,102
銀行結餘及現金	4,199,994	447,022	(240,439)	206,583		(4,633)	4,401,944
	<u>19,791,761</u>	<u>3,598,532</u>		<u>2,715,220</u>			<u>21,942,353</u>

	目標公司及 其附屬公司 包括待剝離		目標集團於		未經審核 備考經 擴大集團	
	本集團於 二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (附註1)	公司於 二零一三年 九月三十日 人民幣千元 (附註2)	備考調整 人民幣千元 (附註3)	二零一三年 九月三十日 人民幣千元	備考調整 人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)
流動負債						
應付賬款及其他						
應付款項	2,718,610	733,602	(190,014)	543,588		3,262,198
銷售物業的已收按金	4,891,675	258,229	(66,608)	191,621		5,083,296
應付合約工程客戶款項	4,510	-	-	-		4,510
應付關連方款項	1,532	51,467	279,225	330,692	(330,692)	1,532
應付一間合營企業款項	-	10,000	(10,000)	-		-
應收股東款項	-	16,750	-	16,750	(16,750)	-
應收非控股權益款項	-	118,554	(112,554)	6,000		6,000
一間同系附屬公司貸款	-	186,000	-	186,000	(186,000)	-
遞延代價—於一年內到期	-	-	-	-	329,648	329,648
應繳稅項	2,233,690	105,419	(35,860)	69,559		2,303,249
借款—於一年內到期	2,980,943	-	-	-		2,980,943
撥備	29,591	-	-	-		29,591
	<u>12,860,551</u>	<u>1,480,021</u>		<u>1,344,210</u>		<u>14,000,967</u>
流動資產淨值	<u>6,931,210</u>	<u>2,118,511</u>		<u>1,371,010</u>		<u>7,941,386</u>
總資產減流動負債	<u>15,924,050</u>	<u>2,776,648</u>		<u>1,866,148</u>		<u>17,429,364</u>
非流動負債						
遞延稅項負債	728,337	20,777	-	20,777		749,114
一間同系附屬公司貸款	-	1,622,046	(200,000)	1,422,046	(1,422,046)	-
遞延代價—於一年內到期	-	-	-	-	515,266	515,266
於一年內到期之借款	2,994,832	107,000	-	107,000		3,101,832
優先票據	4,870,638	-	-	-		4,870,638
金融負債	6,177	-	-	-		6,177
	<u>8,599,984</u>	<u>1,749,823</u>		<u>1,549,823</u>		<u>9,243,027</u>
資產淨值	<u>7,324,066</u>	<u>1,026,825</u>		<u>316,325</u>		<u>8,186,337</u>

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本集團最近刊發之於二零一三年六月三十日的未經審核簡明綜合財務報表。
2. 該等金額乃摘錄自本通函附錄二由香港立信德豪會計師事務所有限公司發出目標集團之會計師報告。
3. 根據轉讓協議，目標公司於轉讓協議日期持有的若干實體將以代價人民幣303,450,000元由目標公司出售予TCL集團，而完成出售待剝離公司乃完成收購事項的先決條件之一。該等調整反映豁免待剝離公司的資產及負債後之金額，並摘錄自本通函附錄二目標集團會計師報告D節，且已在往來賬戶中抵銷及應收／付關連方款項。
4. 於二零一三年十二月二十三日，本公司與賣方訂立收購目標集團的轉讓協議。TCL集團及深圳市花樣年進一步同意TCL集團完成收購事項時將向深圳花樣年出讓標的債權。同日，本公司與TCL(香港)訂立認購協議，內容有關發行863,600,074股認購價為每股1.4129港元之認購股份(以下統稱為「交易」)。

收購目標公司全部股權的代價約為人民幣164,105,000元。就備考財務資料而言，標的債權假設為人民幣1,652,038,000元，即目標集團截至二零一三年九月三十日結欠TCL集團之債權金額，而收購事項之總代價假設以下列方式支付：

- (a) 人民幣798,898,000元，收購將於完成時以現金支付予TCL集團及約人民幣73,847,000元，即收購目標公司之45%股權之代價，將於完成時會以現金支付予TCL集團；
- (b) 約人民幣49,232,000元即收購目標公司30%股權之代價，將於收購事項完成時以現金支付予海谷州；
- (c) 根據認購協議，就收購目標公司25%股權而支付予TCL(香港)相等於人民幣41,026,000元之款項將用於抵銷全部認購價；及
- (d) 就標的債權應付TCL集團之餘下代價為人民幣853,140,000元，將於完成收購事項後三年內以現金支付(「遞延代價」)。根據轉讓協議，標的債權淨餘代價之還款期如下：

結算日	結算金額
收購事項完成後第一年	標的債權餘下之代價*(1/3+9%)
收購事項完成後第二年	標的債權餘下之代價*(1/3+6%)
收購事項完成後第三年	標的債權餘下之代價*(1/3+3%)

完成收購事項後第一年、第二年及第三年之結算金額面值分別假設為人民幣361,163,000元、人民幣335,569,000元及人民幣309,974,000元。於完成收購事項當日，標的債權剩餘代價總額的備考公允價值，以實際年利率9.56%折現其面值至現值，假設為人民幣844,914,000元。

轉讓協議及認購協議乃屬互為條件。收購目標集團之現金代價(不包括遞延代價)與認購股份之現金代價相若。因此，經考慮該兩項協議後，收購目標集團之備考總代價乃為本公司所發行之認購股份之備考公允價值總值，其乃基於本公司於二零一三年六月二十八日之股份價格1.23港元(人民幣0.9708元)及遞延代價之公允價值而釐定。

於二零一三年九月三十日，目標集團所購入的資產及負債的備考公允價值如下：

	目標集團 人民幣千元
物業、廠房及設備	7,173
投資物業	175,700
無形資產	264
土地發展開支	254,000
收購土地使用權的已付按金	42,680
於合營企業的權益	10,009
遞延稅項資產	5,312
供銷售物業	1,778,471
應收賬款及其他應收款項	170,169
應收一間合營企業款項	2
銀行結餘及現金	206,582
應付賬款及其他應付款項	(543,587)
銷售物業的已收按金	(191,621)
應付非控股權益款項	(6,000)
應繳稅項	(69,559)
借款	(107,000)
遞延稅項負債	(20,777)
	<hr/>
	1,711,818
	<hr/> <hr/>

支付方法：

	人民幣千元
認購股份之備考公允值	838,099
遞延代價之備考公允值	<u>844,914</u>
收購股權及標的債權之代價之備考公允值	1,683,013
附加：目標集團之非控股權益	<u>28,805</u>
收購淨資產	<u><u>1,711,818</u></u>
遞延代價—於一年內到期	329,648
遞延代價—於一年後到期	<u>515,266</u>
	<u><u>844,914</u></u>

於二零一三年九月三十日，用作收購目標公司全部股權及標的債權的備考代價人民幣1,683,013,000元，與所購入目標集團之淨資產賬面值人民幣1,939,558,000元之差額為人民幣256,545,000元，已獲分配至經擴大集團之銷售物業以得出其備考公允值。

由於標的債權之金額與本公司股份之公允值於完成交易日期可能與上述披露之金額有所差異，收購事項之總代價可能與備考金額有所差異，因而影響於完成日期分配予目標集團可識別資產及負債之代價金額之購買價格之分配。

- 調整反映有關交易直接產生之開支，其中包括本集團需承擔的法律費用、印刷費用、會計師費用及其他費用約人民幣4,633,000元已於本公司損益表中扣除。
- 除上述事項外，未經審核備考綜合資產負債表概無作出任何調整，以反映經擴大集團於二零一三年六月三十日後就本集團及於二零一三年九月三十日後就目標集團(如適用)，而訂立的任何交易成果或其他交易。

(B) 獨立申報會計師有關編製備考財務資料之保證報告

以下為由申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)提供的報告全文，僅為載入本通函而編製。

Deloitte.

德勤

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務資料之編製作報告。備考財務資料由 貴公司董事(「董事」)編撰，僅供說明之用。該備考財務資料包括於 貴公司所刊發之日期為二零一四年三月二十八之通函(「本通函」)第III-3頁至III-7頁內所載於二零一三年六月三十日之備考綜合資產及負債表及有關附註。董事編製該備考財務資料所採用之適用準則於本通函第III-1頁至第III-2頁。

備考財務資料由董事編製，以說明有關建議收購惠州TCL房地產開發有限公司及標的債權以及按認購價每股1.4129港元發行863,600,074股股份對貴集團於二零一三年六月三十日資產與負債之影響，猶如該收購及股份認購已於二零一三年六月三十日發生。作為此過程之一部份，貴集團財務狀況之資料乃董事摘錄自貴集團截至二零一三年六月三十日(會計師報告刊發之日)止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

董事於備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「指引7」)，編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證準則（「香港查證準則」）第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行查證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃並實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料，取得合理查證。

就是次聘約而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中，亦無就編製備考財務資料所時用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易之影響，猶如該事件或交易已於經選定較早日期進行，以便說明。故此，吾等概不就該交易於二零一三年六月三十日之實際結果會否如所呈列者發生作出任何擔保。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項提供充份而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等因素帶來恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料之調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之選擇，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之交易，以及其他相關受聘查證狀況。

此查證聘約亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充份及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此 致

花樣年控股集團有限公司

列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師事務所

執業會計師

謹啟

香港

二零一四年三月二十八日

以下為獨立物業估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就目標集團物業權益於2013年12月31日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本章程。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等根據閣下的指示，對惠州TCL房地產開發有限公司（「公司」）及其附屬公司（以下統稱「集團」）位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值。吾等確認已對該物業進行視察及曾作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必需的有關進一步資料，以就該等物業權益於2013年12月31日（「估值日」）的市值向閣下提供意見。

吾等以市值為基準進行估值，市值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則在知情、審慎及自願的情況下於估值日交易資產或負債的估計金額」。

吾等以直接比較法（即假設物業權益在現況下出售並立即交吉）以及參考相關市場可資比較出售交易，對集團持作銷售之第一類物業權益及集團持作日後發展之第三類物業進權益行估值。

就吾等之估值而言，持作日後發展之房地產開發項目即指未獲相關當地政府簽發建築工程施工許可證而已簽署國有土地使用權出讓合同之項目；持作銷售之房地產發展項目為已獲相關當地政府簽發建築工程證書或竣工驗收備案

表或房屋所有權證／房地產證之項目，此包括已定約出售但未完成正式協轉讓序之物業權益。

於對第二類物業權益(即在建物業)進行估值時，吾等假設其會根據由集團提供之最新開發建議書中所述日期開發及竣工。就大致吾等之估值時，吾等以比較法，參考相關市場可資比較出售交易，及將產生之建築成本及於估值日與建築進度相關之專業費用以及竣工前預計產生之餘下成本計入。

就吾等之估值而言，在建房地產發展項目之指已獲發建築工程施工許可證而未獲發建築工程證書或房屋竣工驗收備案表之項目。

吾等已採用收益法對第四類物業權益進行估值，計及自現有的租約所獲取的租金收入及／或於現有市場中可取得的租金收入，並計及租賃的可復歸潛在收入作出適當的考慮，在將租金收益淨額按適當的資本化比率資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參照有關市場中現有的可比較交易。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何有關所估值之物業權益之任何抵押、按揭或所欠款項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版之皇家特許測量師學會估值—專業準則；香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則以及國際估值準則委員會出版之國際估值準則所載之一切規定。

吾等在頗大程度上依賴集團提供之資料，並已接納獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及所有其他相關事宜之意見。

吾等已獲出示有關物業權益之各種業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並已作出有關查詢。於情況許可下，吾等亦已查閱文件正本以核實中國物業權益現有業權及物業權益可能附帶任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴公司之中國法律顧問通商律師事務所就中國物業權益有效性所提供之意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟吾等假設所獲有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業之外觀，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定土地狀況及設施是否適合作任何發展。吾等進行估值時假設該等方面良好，且不會於施工期間產生預料之外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

崔文先生已於2014年1月及2月對物業進行實地視察，其自同濟大學(Tongji University)取得房地產測量相關專業學士學位，並於中國物業估值方面擁有超過6年經驗。

吾等並無理由懷疑集團所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充份資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等之估值概述如下，隨函附奉估值證書。

此致
香港
銅鑼灣
告士打道262號
鵬利中心11樓1103室
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2014年3月28日

附註： 姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有20年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

第一類－目標集團在中國持作銷售之物業權益

編號 物業	於2013年 12月31日 現況下之 資本值 人民幣元	集團應佔權益	於2013年 12月31日 集團應佔 資本值 人民幣元
1. 位於中國 廣東省 惠州市 仲愷高新區 惠風四路南段之 惠州康城四季 待售部分	21,904,000	100%	21,904,000
	小計： <u>21,904,000</u>		<u>21,904,000</u>

第二類－目標集團在中國持有之在建物業權益

編號 物業	於2013年 12月31日 現況下之 資本值 人民幣元	集團應佔權益	於2013年 12月31日 集團應佔 資本值 人民幣元
2. 位於中國 湖北省 武漢市 洪山區 仁和路西段之 武漢康城綠洲	798,000,000	86.8%	692,664,000
	小計： <u>798,000,000</u>		<u>692,664,000</u>

第三類－目標集團在中國持作日後發展之物業權益

編號	物業	於2013年 12月31日 現況下之 資本值 人民幣元	集團應佔權益	於2013年 12月31日 集團應佔 資本值 人民幣元
3.	位於中國 湖北省 武漢市 東西湖區 環湖中路西段、 柏環二路北段 之一幅土地 (武漢金銀湖項目)	425,000,000	100%	425,000,000
4.	位於中國 廣東省 惠州市 仲愷高新區 惠風四路南段 惠州康城四季空地 第二至第四期	249,000,000	100%	249,000,000
5.	位於中國 廣東省 惠州市 惠陽區 人民一路北段、 將軍路西段、 秋長街道 之一幅土地 (惠州文化創意園項 目)	96,800,000	100%	96,800,000
	小計：	<u>770,800,000</u>		<u>770,800,000</u>

第四類－目標集團在中國持作投資之物業權益

編號	物業	於2013年 12月31日 現況下之 資本值 人民幣元	集團應佔權益	於2013年 12月31日 集團應佔 資本值 人民幣元
6.	位於中國 廣東省 惠州市 仲愷高新區 和暢五路西段三號之 惠州棕欄園幼兒園、 會所及713個車位	95,400,000	100%	95,400,000
7.	位於中國 廣東省 惠州市 惠城區 麥地路南段二十五號之 惠州嘉園幼兒園及 114個車位	25,600,000	100%	25,600,000
8.	位於中國 廣東省 惠州市 惠城區 演達大道六十三號 惠州香榭園會所及 307個車位	27,300,000	100%	27,300,000

編號 物業	於2013年 12月31日 現況下之 資本值 人民幣元	集團應佔權益	於2013年 12月31日 集團應佔 資本值 人民幣元
9. 位於中國 廣東省 惠城區 麥地路南段三十五號之 惠州翠園173個車位	13,800,000	100%	13,800,000
10. 位於中國 廣東省 惠州市 惠城區 花園路一號之 惠州雅園170個車位	13,600,000	100%	13,600,000
小計：	<u>175,700,000</u>		<u>175,700,000</u>
總計：	<u><u>1,766,404,000</u></u>		<u><u>1,661,068,000</u></u>

估值證書

第一類－目標集團在中國持作銷售之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下之 資本值 人民幣元
1.	位於中國 廣東省 惠州市 仲愷高新區 惠風四路 南段之 惠州康城四季 待售部分	該物業包括於2013年落成 之住宅發展項目康城四季 待售部分。 物業總建築面積約為 1,897.79平方米。詳情如 下：	該物業於估值日為 空置。	21,904,000 目標集團 應佔100% 權益：人民幣 21,904,000元
		項目	建築面積 (平方米)	
		住宅	242.15	
		商業	<u>1,655.64</u>	
		總計	<u>1,897.79</u>	
		該物業已獲授土地使用權 作商業及住宅用途，分別 於2047年9月10日及2077 年9月10日屆滿。		

附註：

1. 根據惠州TCL房地產開發有限公司(「惠州TCL」)及廣東省惠州市國土資源局分別於2007年9月10日及2012年3月10日簽訂之土地使用權出讓合約及合同變更協議，一幅總地盤面積約228,528.9平方米土地之土地使用權已按以下細則訂約授予惠州TCL：

地盤面積	:	228,528.9平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地期限	:	70年住宅用途，40年商業用途
土地出讓金	:	人民幣299,000,000元

2. 根據國有土地使用權證－惠府國用(2012)第13021451234號，一幅總地盤面積約88,544平方米土地(該物業之所在地)之土地使用權已授予惠州TCL作為商業及住宅用途，並分別於2047年9月10日及2077年9月10日屆滿。
3. 根據向惠州TCL發出的建設用地規劃許可證Di Zi Di第441302(2011) 60043號，已批准惠州TCL規劃地盤面積約88,545.9平方米之所述土地。
4. 根據由惠州市住房及城鄉建設局向惠州TCL簽發之四份建設工程規劃許可證，四項住宅建築工程已獲批准：

許可證編號	階段	總建築面積 平方米	簽發日期
建字第441302(2011) 60119號	3號樓	8,809.20	2011年10月27日
建字第441302(2011) 60120號	5號樓	9,659.07	2011年10月27日
建字第441302(2011) 60121號	6號樓	27,197.10	2011年10月27日
建字第441302(2011) 60122號	7號樓	54,194.19	2011年10月27日
	總數：	<u>99,859.96</u>	

5. 根據由惠州市住房及城鄉建設局向惠州TCL簽發之建築工程施工許可證，康城四季第一期已獲批准施工：

許可證編號	階段	總建築面積 平方米	簽發日期
441105201112223401	1至3號樓、 5至8號樓及 地庫	199,083.62	2011年12月22日

6. 根據四份預售許可證－惠市房預許(2012)編號040、058及094，惠州TCL獲准出售部分總建築面積約97,106.02平方米之康城四季第一期予買家。
7. 吾等已獲公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 國有土地使用權出讓合同為合法有效並對雙方均具有約束力，惠州TCL已取得相關土地使用權證；
 - b. 該土地之部份可能被當地政府視作閒置土地。倘土地被視作閒置一年以上，可被處以最多20%之土地出讓金之罰款，倘土地被視作閒置兩年以上，當地政府有權收回該物業之土地使用權而無須作出賠償；
 - c. 惠州TCL合法持有該物業之擁有權及土地使用權，且根據上述之預售許可證，有權預售該物業；及
 - d. 惠州TCL有權合法使用、出租、轉讓、抵押及或以其他方式處置該物業。
8. 以下為主要證書／許可證摘要：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證銷售許可證	有
f. 建築工程竣工驗收證明／表	無
g. 房屋所有權證	不適用

估值證書

第二類—目標集團在中國持有之在建物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下之 資本值 人民幣元
2.	位於中國 湖北省 武漢市 洪山區 仁和路西段之 武漢康城綠洲	該物業包括地盤面積約 73,866.4平方米之一幅土 地及於估值日正在其上興 建之綜合開發項目武漢康 城綠洲。 開發項目預計將於2016年 9月竣工。落成後，開發 項目之總建築面積約為 261,454平方米，詳情載列 如下：	該物業於估值日正 在施工。	798,000,000 集團應佔86.8% 權益：人民幣 692,664,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		零售	22,815	
		辦公室／公寓	44,271	
		住宅	131,787	
		公共租賃住房	7,235	
		房屋配套設施	3,530	
		露天樓層及 車位	51,816	
		總計	<u>261,454</u>	
		該物業已獲土地使用權 分別作為商業、交通運輸及 住宅用途，其屆滿日期 各有不同，並分別 於2052年12月17日、 2062年12月17日及 2082年12月17日屆滿。		

附註：

1. 根據武漢TCL康城房地產有限公司(「武漢康城」)及武漢市土地資源及規劃局於2012年12月18日簽訂之國有建設用地使用權出讓合同，一幅總地盤面積約73,866.4平方米土地(包括地塊A、B及C)之土地使用權已授予武漢康城，詳情如下：

地盤面積	:	73,866.4平方米
土地用途	:	住宅、商業及交通設施
土地期限	:	70年住宅用途、40年商業用途及50年交通設施用途
容積率	:	地塊A為3.3，地塊B及C為2.7
土地出讓金	:	人民幣494,000,000元

2. 根據國有土地使用證，該物業所在之一幅土地之土地使用權，已按以下細則授予武漢康城：

土地使用權證	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期	簽發日期
武國用(2013)第19號	73,866.4	住宅、 商業及 交通設 施	商業用途至2052年 12月17日、交通設施 用途至2062年 12月17日及住宅 用途至2082年 12月17日	2013年2月18日

3. 根據向武漢康城發出的建設用地規劃許可證Wu Gui Di [2013]第044號，已批准武漢康城規劃地盤面積約73,866.4平方米之所述土地。

4. 根據武漢市土地資源及規劃局洪山分局向武漢康城簽發之建設工程規劃許可證，以下之建築工程已獲批准，詳情如下：

許可證編號	樓宇	總建築面積 (平方米)	簽發日期
建字第武規(洪)建[2013]014號	武漢TCL康城綠洲	152,809.35	2013年6月29日

5. 根據武漢市洪山區建設局簽發之建築工程施工許可證，以下建築工程已獲施工許可證：

許可證編號	樓宇	總建築面積 (平方米)	簽發日期
第4201112013071600114BJ4001號	武漢TCL康城綠洲	89,259.42	2013年12月3日
總計		89,259.42	

6. 倘若該物業根據上文所載之發展建議於估值日落成並可於市場自由轉讓，其建成後資本值將為人民幣2,033,000,000元。

7. 吾等已獲公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載列(其中包括)以下各項：
- a. 國有土地使用權出讓合同為合法有效並對雙方均具有約束力，武漢康城已取得相關土地使用證；
 - b. 武漢康城合法持有該物業之擁有權及土地使用權；
 - c. 於取得相關預售許可證後，武漢康城將有權合法地預售該物業；及
 - d. 除公共出租單位外，武漢康城有權合法使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
8. 以下為主要證書／許可證摘要：
- a. 國有土地使用證 有
 - b. 建設用地規劃許可證 有
 - c. 建設工程規劃許可證 有
 - d. 建築工程施工許可證 有
 - e. 預售許可證 無
 - f. 建築工程竣工驗收證明／表 不適用

估值證書

第三類－目標集團在中國持作日後發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下之 資本值 人民幣元
3.	位於中國 湖北省 武漢市 東西湖區 環湖中路西段、 柏環二路北段之 一幅土地 (武漢金銀湖項目)	該物業包括地盤面積約 97,868.83平方米之一幅土 地，計劃開發為住宅發展 項目。 該物業開發預計將於2016 年4月竣工。落成後，開 發項目之總建築面積約 293,606.49平方米。該物業 已獲授土地使用權作 商業及住宅用途，分別 於2052年10月1日及 2082年10月1日屆滿。	該物業於估值日為 空置。	425,000,000 集團應佔 100%權益： 人民幣 425,000,000元

附註：

1. 根據武漢TCL置地投資有限公司(「武漢TCL投資」)及武漢市東西湖區土地資源及規劃局於2012年7月5日簽訂之國有建設用地使用權出讓合同，一幅地盤面積約97,868.83平方米之土地使用權已訂約授予武漢TCL：

地盤面積	：	97,868.83平方米
土地用途	：	住宅
土地期限	：	70年
容積率	：	3
土地出讓金	：	人民幣400,000,000元

2. 根據國有土地使用證，該物業所在之一幅土地之土地使用權，已授予武漢TCL投資詳情如下：

土地使用權證	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期	簽發日期
東國用(2013) 第280401021號	97,868.83	住宅及 商業	商業用途至 2052年10月1日及 住宅用途至 2082年10月1日	2013年1月17日

3. 根據向武漢TCL發出的建設用地規劃許可證Wu Gui (Dong) Di [2012]第67號，已批准武漢TCL規劃地盤面積約97,868.83平方米之所述土地。

4. 吾等獲提供公司中國法律顧問就該物業權益出具之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- 國有土地使用權出讓合同為合法有效並對雙方均具有約束力，武漢TCL投資已取得相關土地使用證；
- 該物業可能被當地政府視作閒置土地。倘土地被視作閒置一年以上，可被處以最多20%之土地出讓金之罰款，倘土地被視作閒置兩年以上，當地政府有權收回該物業之土地使用權而無須作出賠償；
- 於指定時期，武漢TCL投資有權合法佔用、使用及根據指定用途發展物業；及
- 武漢TCL投資有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權，惟發展進度須符合指定要求及須向當地政府繳交有關稅項及款項。

5. 以下為主要證書/許可證摘要：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	不適用
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 建築工程竣工驗收證明/表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年1 2月31日 現況下之 資本值 人民幣元
4.	位於中國廣東省 惠州市 仲愷高新區 惠風四路 南段之惠州康城 四季第二至第四期	該物業包括總地盤面積 約162,892.6平方米之兩幅 土地之未發展部分， 並計劃開發為住宅發展項 目。	該物業於估值日為 空置。	249,000,000 集團應佔100% 權益：人民幣 249,000,000元
		該物業之開發項目預計將 於2016年竣工。落成後， 開發項目之總建築面積約 為396,478.92平方米。		
		該物業已獲授土地使用 權作商業及住宅用途， 分別於2047年9月10日 及2077年9月10日屆滿。		

附註：

- 根據惠州TCL房地產開發有限公司(「惠州TCL」)及廣東省惠州市國土資源局分別於2007年9月10日及2012年3月10日簽訂之國有建設用地使用權出讓合同及修訂協議，一幅地盤面積約228,528.9平方米之土地使用權已授予惠州TCL，詳情如下：

地盤面積	:	228,528.9平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地期限	:	70年住宅用途，40年商業用途
土地出讓金	:	人民幣299,000,000元

2. 根據兩份國有土地使用證－惠府國用(2012)第13021451234號及第13021451235號，兩幅總地盤面積約162,892.6平方米土地之土地使用權已授予惠州TCL作商業及住宅用途，並分別於2047年9月10日及2077年9月10日屆滿。
3. 根據向惠州TCL發出的建設用地規劃許可證Di Zi Di No. 441302(2011) 60043號，已批准惠州TCL規劃地盤面積約88,545.9平方米之所述土地。
4. 根據惠州市城鄉規劃及建設局向武漢康城簽發之三份建設工程規劃許可證，以下之3項之住宅建築工程已獲批准：

許可證編號	階段	總建築面積 (平方米)	簽發日期
建字第441302(2011) 60117號	第1號樓	15,436.93	2011年10月27日
建字第441302(2011) 60118號	第2號樓	16,067.61	2011年10月27日
建字第441302(2011) 60123號	第8號樓	33,253.59	2011年10月27日
總計：		<u>64,758.13</u>	

5. 吾等已獲公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載列(其中包括)以下各項：
 - a. 國有土地使用權出讓合同為合法有效並對雙方均具有約束力，惠州TCL已取得相關土地使用證；
 - b. 該土地之部份可能被當地政府視作閒置土地。倘若土地被視作閒置一年以上，可被處以最多20%之土地出讓金額之罰款，倘若土地被視作閒置兩年以上，當地政府有權收回該物業之土地使用權而無須作出賠償；
 - c. 於指定時期，惠州TCL投資有權根據指定用途合法佔用、使用及根據指定用途發展物業；及
 - d. 惠州TCL投資有權使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權，惟發展進度須符合指定要求及須已向當地政府繳交有關稅項及款項。
6. 以下為主要證書／許可證摘要：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	部分
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 建築工程竣工驗收證明／表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下之 資本值 人民幣元
5.	位於中國 廣東省 惠州市 惠陽區 人民一路北段、 將軍路西段、 秋長街道 之一幅土地 (惠州文化創意園 項目)	該物業包括地盤面積約 123,331平方米之一幅土 地，計劃開發為住宅項目。 物業發展項目計劃於2016 年竣工。落成後，開發 項目之總建築面積約為 184,996.5平方米。 該物業已獲授土地使用權 作商業及住宅用途，分別 於2051年4月4日及2081年 4月4日屆滿。	該物業於估值日為 空置。	96,800,000 集團應佔100% 權益：人民幣 96,800,000元

附註：

- 根據惠州市TCL鴻嘉置業有限公司(「惠州鴻嘉」)及惠州市土地及資源局於2011年3月4日訂立之國有建設用地使用權出讓合同，一幅地盤面積約123,331平方米之土地使用權已授予惠州鴻嘉，詳情如下：

地盤面積	：	123,331平方米
土地用途	：	住宅及商業
土地期限	：	70年住宅用途，40年商業用途
容積率	：	1.5
土地出讓金	：	人民幣65,920,000元

2. 根據國有土地使用權出讓合同，該物業所在之一幅土地之土地使用權，已授予廣東(惠州)TCL工業文化創意園發展有限公司(「TCL文化」)詳情如下：

土地使用權證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	簽發日期
惠陽國用 (2013)第0500034號	123,331	住宅及 商業	商業用途至2051年 4月4日住宅用途至 2081年4月4日	2013年4月8日

3. 吾等已獲公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- a. 國有土地使用權出讓合同為合法有效並對雙方均具有約束力，惠州鴻嘉已取得相關土地使用證；
- b. 該土地之部份可能被當地政府視作閒置土地。倘若土地被視作閒置一年以上，可被處以最多20%之土地出讓金額之罰款，倘若土地被視作閒置兩年以上，當地政府有權收回該物業之土地使用權而無須作出賠償；
- c. 於指定時期，惠州鴻嘉有權根據指定用途合法佔用、使用及根據指定用途發展物業；及
- d. 惠州鴻嘉有權使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權，惟發展進度須符合指定要求及須已向當地政府繳交有關稅項及款項。

4. 以下為主要證書／許可證摘要：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	不適用
c. 建設工程規劃許可證	不適用
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 建築工程竣工驗收證明／表	不適用

估值證書

第四類—目標集團在中國持作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下之 資本值 人民幣元
6.	位於中國 廣東省 惠州市 仲愷高新區 和暢五路 西段三號之 惠州棕櫚園幼兒園、 會所及713個車位	該物業包括住宅項目惠州 棕櫚園之會所、幼兒園及 713個車位，並已於2008年 至2011年分階段落成。 物業之總建築面積約為 41,693.4平方米。有關詳情 如下：	於估值日，物業之 會所由集團佔用作 商業用途、幼兒園 由一關聯方承租作 經營幼兒園用途， 而該物業之停車場 則出租予不同獨 立第三方作停車用 途。 根據集團之意見， 該物業停車場之租 約均為短期形式。	95,400,000 集團應佔100% 權益：人民幣 95,400,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		會所	3,500.0	
		幼兒園	1,890.1	
		車位	<u>36,303.3</u>	
		總計	<u>41,693.4</u>	
		該物業已獲授土地使用權 作商業及住宅用途，並於 2077年7月3日屆滿。		

附註：

- 根據兩份國有土地使用證—惠府國用(2007)第13021400161號及第13021400162號，兩幅總地盤面積約79,595.5平方米之土地(物業之所在地)之使用權已授予惠州TCL作商業及住宅用途，於2077年7月3日屆滿。
- 根據一份租賃協議，該物業的幼兒園出租予關連方惠州TCL移動通信有限公司工會委員會，租賃期由2012年1月1日起至2021年12月31日屆滿，為期十年期，作經營幼兒園之用。首年年租為人民幣453,624元，並將每年上升2%(不包括管理費、水費及電費)。

3. 據公司告知，該物業的會所目前獲本集團作銷售中心之用，而該物業的停車場受各種短期租約規限。
4. 吾等已獲公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載列(其中包括)以下各項：
 - a. 物業由惠州自行開發，而初步物業註冊尚未完成，並未取得樓宇擁有權證。惠州TCL有權出租、使用或轉讓物業，但不得對抗善意第三方。此外，失去管有物業之行為不會產生土地權利影響；及
 - b. 惠州TCL受到轉讓其車位所有權之限制，惟惠州TCL有權出租、使用該物業之停車場及轉讓其收益權，但不得對抗善意第三方。
5. 以下為主要證書／許可證摘要：
 - a. 國有土地使用證 有
 - b. 房屋所有權證 無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下之 資本值 人民幣元
7.	位於中國 廣東省 惠州市 惠城區 麥地路南段 二十五號之 惠州嘉園幼兒園及 114個車位	該物業包括住宅項目惠州 嘉園之幼兒園及114個車 位，並已於2007年竣工。 該物業之總建築面積約為 11,721.68平方米。有關詳 情如下：	於估值日，幼兒園 由一獨立第三方承 租作經營幼兒園用 途，而該物業之停 車場則出租予不同 獨立第三方作停車 用途。 根據集團之意見， 該物業之停車場租 約均為短期形式。	25,600,000 集團應佔100% 權益：人民幣 25,600,000元
		用途	總建築面積 (平方米)	
		幼兒園	2,121.68	
		車位	<u>9,600.00</u>	
		總計：	<u>11,721.68</u>	
		該物業已獲授土地使用 權作商業及住宅用途，於 2075年11月11日屆滿。		

附註：

- 根據國有土地使用證－惠府國用(2006)第13020900003號，該幅總地盤面積約28,682.7平方米土地(物業之所在地)之使用權已授予惠州TCL作商業及住宅用途，於2075年11月11日屆滿。
- 根據一份租賃協議及補充協議，該物業的幼兒園出租予獨立第三方金春姬，租賃期由2013年7月1日起至2018年6月30日屆滿，為期五年，作經營幼兒園之用。年租為人民幣509,203.2元(不包括管理費、水費及電費)。
- 據公司告知，該物業的停車場受各種短期租約規限。

4. 吾等已獲公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- a. 物業由惠州自行開發，而初步物業註冊尚未完成，並未取得樓宇擁有權證。惠州TCL有權出租、使用或轉讓物業，但不得對抗善意第三方。此外，失去管有物業之行為不會產生土地權利影響；及
 - b. 惠州TCL受到轉讓其車位所有權之限制，惟惠州TCL有權出租、使用該物業之停車場及轉讓其收益權，但不得對抗善意第三方。
5. 以下為主要證書／許可證摘要：
- a. 國有土地使用證 有
 - b. 房屋所有權證 無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下之 資本值 人民幣元
9.	位於中國 廣東省 惠城區 麥地路南段 三十五號之 惠州翠園173個車位	該物業包括住宅項目惠州 翠園之173個車位，並已 於2006年竣工。 該物業之總建築面積約為 13,322.3平方米。 該物業已獲授土地使用 權作商業及住宅用途，於 2075年8月26日屆滿。	於估值日，會所為 空置，而該物業之 停車場則出租予不 同獨立第三方作停 車用途。 據集團告知，該物 業之租約均為短期 形式。	13,800,000 集團應佔100% 權益：人民幣 13,800,000元

附註：

1. 根據兩份國有土地使用證—惠府國用(2005)第13020900241號及第130209000242號，兩幅總地盤面積約29,891.6平方米土地(物業之所在地)之使用權已授予惠州TCL作商業及住宅用途，於2075年8月26日屆滿。
2. 據公司告知，該物業的停車場訂有各種短期租約。
3. 吾等已獲公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載列(其中包括)以下各項：
 - a. 物業由惠州自行開發，而初步物業註冊尚未完成，並未取得樓宇擁有權證。惠州TCL有權出租、使用或轉讓物業，但不得對抗善意第三方。此外，失去管有物業之行為不會產生土地權利影響；及
 - b. 惠州TCL受到轉讓其車位所有權之限制，惟惠州TCL有權出租、使用該物業及轉讓其收益權，但不得對抗善意第三方。
4. 以下為主要證書／許可證摘要：

a. 國有土地使用證	有
b. 房屋所有權證	無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 12月31日 現況下之 資本值 人民幣元
10.	位於中國 廣東省 惠州市 惠城區 花園路一號之 惠州雅園170個車位	該物業包括住宅項目惠州 雅園之170個車位，並已 於2007年竣工。 該物業之總建築面積約為 7,890.1平方米。 該物業已獲授土地使用 權作商業及住宅用途，於 2075年8月26日屆滿。	於估值日，該物業 出租予不同獨立第 三方作停車用途。 根據集團之意見， 該物業之租約均為 短期形式。	13,600,000 集團應佔100% 權益：人民幣 13,600,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權證－惠府國用(2005)第13020100401號，一幅總地盤面積約12,481.8平方米土地(物業之所在地)之使用權已授予惠州TCL作商業及住宅用途，於2075年8月26日屆滿。
2. 據公司告知，該物業的停車場訂有各種短期租約。
3. 吾等已獲公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載列(其中包括)以下各項：
 - a. 物業由惠州自行開發，而初步物業註冊尚未完成，並未取得樓宇擁有權證。惠州TCL有權出租、使用或轉讓物業，但不得對抗善意第三方。此外，失去管有物業之行為不會產生土地權利影響；及
 - b. 惠州TCL受到轉讓其車位所有權之限制，惟惠州TCL有權出租、使用該物業及轉讓其收益權，但不得對抗善意第三方。
4. 以下為主要證書／許可證摘要：

a. 國有土地使用證	有
b. 房屋所有權證	無

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團及目標公司之資料，各董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且並無誤導或欺詐成分，以及並無遺漏其他事項致使本通函任何內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司證券中的權益

於最後實際可行日期，除上文披露者外，董事及本公司主要行政人員概無於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指之登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

董事姓名	股份數目	持有權益身份	佔本公司 已發行股本 之權益百分比
曾寶寶(附註1)	3,239,789,000	實益擁有人／於受 控法團之權益	56.27
潘軍(附註2)	9,980,000	實益擁有人	0.17
王亮(附註2)	6,580,000	實益擁有人	0.11
林錦堂(附註2)	2,770,000	實益擁有人	0.05
何敏(附註2)	1,600,000	實益擁有人	0.03
黃明(附註2)	1,600,000	實益擁有人	0.03
廖長江(附註2)	1,600,000	實益擁有人	0.03
許權(附註2)	1,600,000	實益擁有人	0.03

附註：

- (1) Fantasy Pearl International Limited (「**Fantasy Pearl**」) 由Ice Apex Limited (「**Ice Apex**」) 擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited (「**Graceful Star**」) 擁有20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2011年8月29日，有關董事獲授予根據購股權計劃可認購有關數目股份的購股權。

(b) 董事於本公司相連法團證券中的權益

於最後實際可行日期，除下文披露者外，董事及本公司主要行政人員概無於本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

董事姓名	權益性質	相連法團的 名稱	股份數目	佔相連法團 已發行 股本的概約 百分比	
曾寶寶(附註1)	公司權益	Fantasy Pearl	80		80%
潘軍(附註2)	公司權益	Fantasy Pearl	20		20%

附註：

1. Fantasy Pearl由Ice Apex擁有80%權益及由Graceful Star擁有20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。
2. 該等為Graceful Star於Fantasy Perl持有之股份，而Graceful Star由潘軍先生全資擁有。

(c) 主要股東的權益

於最後實際可行日期，據本公司所有董事或主要行政人員所知，下列股東(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

股東名稱	權益性質	擁有權益的股份數目	佔本公司已發行股本的概約百分比
曾寶寶(附註1)	實益擁有人／於受控法團之權益	3,239,789,000	56.27%
Fantasy Pearl(附註1)	實益擁有人	3,229,809,000	56.10%
Ice Apex(附註1)	於受控法團之權益	3,229,809,000	56.10%
TCL(香港)(附註2)	實益擁有人	863,600,074	15%
TCL集團(附註2)	於受控法團之權益	863,600,074	15%

附註：

1. Fantasy Pearl由Ice Apex擁有80%權益及由Graceful Star擁有20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。
2. TCL(香港)由TCL集團全資擁有。根據證券及期貨條例，TCL集團被視為於由TCL(香港)持有之863,600,074股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並未獲悉任何其他人士於本公司已發行股本中擁有任何其他有關權益或淡倉。

3. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士被視為於除本集團業務以外根據上市規則第8.10條直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

4. 董事於資產之權益

非執行董事李東生先生為TCL集團董事長兼行政總裁。

除上述者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2012年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表編製之日)至最後實際可行日期以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立並非於一年內屆滿或在沒有支付賠償(法定賠償除外)之情況下本集團有關成員公司不可在一年內終止之任何現有或擬定服務合約。

6. 董事於重大合約或安排中的權益

非執行董事李東生先生為TCL集團董事長兼行政總裁。

除上述者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司參與訂立於最後實際可行日期存續且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 重大合約

以下為經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之合約(並非於經擴大集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 轉讓協議；及
- (b) 認購協議。

8. 專家

以下為已提供意見或建議並載入本通函內的專家的資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所 （「立信德豪」）	執業會計師
德勤•關黃陳方會計師行 （「德勤」）	執業會計師
仲量聯行	物業估值師

於最後實際可行日期，立信德豪、德勤及仲量聯行各自(i)概無於本集團任何成員公司擁有股權，且概無擁有任何權利(無論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券；(ii)概無於本集團任何成員公司自2012年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表的編製日期)以來所購買或出售或租賃或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)已就本通函之刊發及以當中所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱發出書面同意書且並無撤回其同意書。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁及據董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

10. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自2012年12月31日(本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起，本公司的財務或貿易狀況並未發生重大不利變動。

11. 一般資料

- a) 本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

- b) 本公司於香港的總辦事處及主要營業地點為香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心1103室。
- c) 本公司的公司秘書為林錦堂先生，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。
- d) 開曼群島主要股份過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- e) 香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- f) 本通函備有中、英文版本。如有歧義，概以英文本為準。

12. 備查文件

下列文件的副本於本通函日期起14日(公眾假期除外)內的一般辦公時間上午九時正至下午六時正，在本公司於香港的公司總辦事處(地址為香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心1103室)可供查閱：

- a) 本公司組織章程大綱及細則；
- b) 本公司截至2011年12月31日及2012年12月31日止年度的年報；
- c) 本公司截至2013年6月30日止六個月的中報；
- d) 立信德豪就本通函附錄二所載目標大集團的財務資料發出的會計師報告；
- e) 德勤就本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料發出的報告；
- f) 列載於本通函附錄四的由仲量聯行發出的物業估值報告；
- g) 本附錄「專家」一段所述的同意書；

- h) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- i) 本公司刊發的日期為2013年4月1日、2013年4月9日、2013年8月28日的通函；及
- j) 本通函。