

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就正榮地產集團有限公司發出的報告全文，乃為載入本文件而編製。

香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第I-4至I-108頁所載正榮地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的過往財務資料出具報告，有關資料包括 貴集團截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一七年六月三十日止六個月(「有關期間」)的合併全面收益表、權益變動表及現金流量表及 貴集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的合併財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。載於第I-15至I-108頁的過往財務資料構成本報告的一部分，乃就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]而編製，以供載入 貴公司日期為[編纂]的文件(「文件」)。

董事對過往財務資料的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的過往財務資料，並落實董事認為必需的內部監控，以確保於編製過往財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實行程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製並作出真實公平反映的過往財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料真實公平反映 貴集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的財務狀況以及根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製的 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期比較財務資料，當中包括截至二零一六年六月三十日止六個月的綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事負責根據分別載於歷史財務資料附註2.1及2.2的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任為按照吾等的審閱就中期比較財務資料作出結論。吾等已按香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱進行審閱工作。審閱工作包括向主要負責財務及會計事宜的人士作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱的範圍較按照香港審計準則進行的審核為小，故吾

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

等無法確定吾等能得悉所有於審核工作中可能發現的重大事宜。因此，吾等並不發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，致令吾等相信中期比較財務資料就會計師報告而言未有於所有重大方面按分別載於歷史財務資料附註2.1及2.2的呈列基準及編製基準編製。

聯交所主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下的報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

茲提述歷史財務資料附註11，該附註聲明 貴公司概無就相關期間支付任何股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立以來並無編製法定財務報表。

此致

執業會計師

香港

[編纂]

謹啟

I 歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

本集團於有關期間基於過往財務資料所編製的財務報表（「相關財務報表」）乃經安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除文義另有所指外，所有金額均經四捨五入調整至最接近的千位數（人民幣千元）。

合併全面收益表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|----|--------------|-------------|--------------|-----------------|-------------|
| | | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 |
| 收益 | 5 | 3,039,559 | 4,310,180 | 14,603,520 | 5,404,538 | 8,085,246 |
| 銷售成本 | | (2,370,938) | (3,300,201) | (11,433,831) | (3,961,566) | (6,399,933) |
| 毛利 | | 668,621 | 1,009,979 | 3,169,689 | 1,442,972 | 1,685,313 |
| 其他收入及收益 | 5 | 11,909 | 15,165 | 48,642 | 16,598 | 63,747 |
| 銷售及分銷開支 | | (332,233) | (557,720) | (587,476) | (237,912) | (284,894) |
| 行政開支 | | (295,882) | (342,783) | (477,292) | (211,582) | (263,840) |
| 其他開支 | | (31,889) | (18,698) | (19,528) | (11,647) | (9,529) |
| 投資物業的公平值收益.... | 14 | 585,056 | 772,829 | 594,150 | 425,696 | 49,555 |
| 融資成本 | 7 | (181,349) | (78,868) | (356,072) | (203,516) | (251,657) |
| 應佔以下單位虧損： | | | | | | |
| 合營企業 | | — | — | (7,205) | (811) | (17,927) |
| 聯營公司 | | — | — | — | — | (214) |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|----|---------------|----------------|------------------|-----------------|----------------|
| | | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 |
| 除稅前溢利 | 6 | 424,233 | 799,904 | 2,364,908 | 1,219,798 | 970,554 |
| 所得稅開支 | 10 | (344,132) | (380,965) | (1,121,686) | (660,623) | (593,965) |
| 年／期內溢利及 | | | | | | |
| 全面收入總額 | | <u>80,101</u> | <u>418,939</u> | <u>1,243,222</u> | <u>559,175</u> | <u>376,589</u> |
| 以下人士應佔： | | | | | | |
| 母公司擁有人 | | 53,359 | 418,737 | 1,183,256 | 573,294 | 309,120 |
| 非控股權益 | | 26,742 | 202 | 59,966 | (14,119) | 67,469 |
| | | <u>80,101</u> | <u>418,939</u> | <u>1,243,222</u> | <u>559,175</u> | <u>376,589</u> |
| 母公司普通權益持有人 | | | | | | |
| 應佔每股盈利 | | | | | | |
| 基本及攤薄 | 12 | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

| | 附註 | 十二月三十一日 | | | 六月三十日止 |
|---|----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 13 | 60,648 | 51,300 | 50,194 | 47,319 |
| 投資物業 | 14 | 3,113,590 | 4,785,880 | 7,421,860 | 7,788,090 |
| 預付土地租賃款項 | 15 | 1,038,852 | 1,008,767 | 387,435 | 387,435 |
| 其他無形資產 | 16 | 4,170 | 5,356 | 5,238 | 4,652 |
| 投資於合營企業 | 17 | — | — | 46,894 | 1,268,569 |
| 投資於合營公司 | 18 | — | — | — | 11,226 |
| 可供出售投資 | 20 | — | — | — | 508,578 |
| 遞延稅項資產 | 19 | 180,140 | 566,597 | 821,090 | 921,678 |
| 非流動資產總值 | | <u>4,397,400</u> | <u>6,417,900</u> | <u>8,732,711</u> | <u>10,937,547</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 可供出售投資 | 20 | 1,530 | 1,438,020 | — | — |
| 在建物業 | 21 | 27,714,867 | 39,512,885 | 37,524,366 | 43,085,702 |
| 持作出售的完工物業 | 22 | 1,029,833 | 2,564,430 | 9,526,678 | 10,923,322 |
| 貿易應收款項 | 23 | 13,985 | 4,038 | 10,205 | 21,188 |
| 應收關聯公司款項 | 38 | 15,217 | 2,122,047 | 1,462,879 | 1,709,202 |
| 應收股東款項 | 38 | — | — | 8,210 | 10,973 |
| 預付土地租賃款項 | 15 | 5,989,700 | 86,564 | 6,941,396 | 6,064,715 |
| 預付款項、按金及 其他應收款項 | 24 | 2,423,495 | 2,090,669 | 3,091,874 | 8,690,159 |
| 可回收稅項 | | 304,580 | 509,298 | 953,569 | 1,052,368 |
| 受限制現金 | 25 | 275,949 | 1,726,115 | 2,984,436 | 3,819,566 |
| 已抵押存款 | 25 | 335,545 | 519,007 | 832,654 | 758,334 |
| 現金及銀行結餘 | 25 | 1,025,792 | 2,530,727 | 14,689,689 | 7,360,643 |
| 流動資產總值 | | <u>39,130,493</u> | <u>53,103,800</u> | <u>78,025,956</u> | <u>83,496,172</u> |
| 流動負債 | | | | | |
| 貿易應付款項及應付票據 其他應付款項、已收按金 及應計費用 | 26 | 2,231,161 | 4,517,130 | 5,506,441 | 4,965,027 |
| 客戶墊款 | 28 | 6,936,543 | 21,334,102 | 32,612,783 | 36,549,900 |
| 應付關聯公司款項 | 38 | 1,177,634 | 144,240 | 7,648 | 281,979 |
| 應付股東款項 | 38 | 93,192 | 94,192 | 79,856 | 79,856 |
| 計息銀行及其他借款 | 29 | 13,793,224 | 9,411,467 | 10,319,155 | 14,264,378 |
| 應付稅項 | 10 | 247,457 | 479,781 | 1,011,813 | 1,101,745 |
| 流動負債總額 | | <u>25,215,307</u> | <u>36,791,657</u> | <u>50,505,729</u> | <u>60,139,331</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>13,915,186</u> | <u>16,312,143</u> | <u>27,520,227</u> | <u>23,356,841</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>18,312,586</u> | <u>22,730,043</u> | <u>36,252,938</u> | <u>34,294,388</u> |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| | 附註 | 十二月三十一日 | | | 六月三十日止 |
|-------------------|----|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動負債 | | | | | |
| 計息銀行及其他借款 | 29 | 16,387,264 | 15,946,888 | 24,714,906 | 22,149,479 |
| 公司債券 | 30 | — | — | 1,988,777 | 2,058,885 |
| 遞延稅項負債 | 19 | 252,874 | 472,593 | 559,324 | 545,404 |
| 非流動負債總額 | | <u>16,640,138</u> | <u>16,419,481</u> | <u>27,263,007</u> | <u>24,753,768</u> |
| 淨資產 | | <u>1,672,448</u> | <u>6,310,562</u> | <u>8,989,931</u> | <u>9,540,620</u> |
| 權益 | | | | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | | | | |
| 股本 | 31 | — | — | — | — |
| 儲備 | 32 | 1,560,796 | 6,149,013 | 7,974,754 | 8,375,599 |
| | | <u>1,560,796</u> | <u>6,149,013</u> | <u>7,974,754</u> | <u>8,375,599</u> |
| 非控股權益 | | <u>111,652</u> | <u>161,549</u> | <u>1,015,177</u> | <u>1,165,021</u> |
| 權益總額 | | <u><u>1,672,448</u></u> | <u><u>6,310,562</u></u> | <u><u>8,989,931</u></u> | <u><u>9,540,620</u></u> |

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

| | 母公司擁有人應佔 | | | | | | | 權益總額 人民幣千元 |
|--------------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|----------|-----------|---------|---------------|
| | 股本 | 合併儲備 | 資本儲備 | 法定 盈餘儲備 | 保留溢利 | 總計 | 非控股權益 | |
| | 人民幣千元 附註31 | 人民幣千元 附註32(c) | 人民幣千元 附註32(a) | 人民幣千元 附註32(b) | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| 於二零一四年一月一日 | — | 982,980 | — | 53,034 | 146,523 | 1,182,537 | 74,910 | 1,257,447 |
| 附屬公司當時權益持有人出資 | — | 333,900 | — | — | — | 333,900 | — | 333,900 |
| 附屬公司非控股股東出資 | — | — | — | — | — | — | 10,000 | 10,000 |
| 本集團向附屬公司當時權益 持有人收購附屬公司 | — | (9,000) | — | — | — | (9,000) | — | (9,000) |
| 年度溢利及全面收入總額 | — | — | — | — | 53,359 | 53,359 | 26,742 | 80,101 |
| 轉撥至法定盈餘儲備 | — | — | — | 31,485 | (31,485) | — | — | — |
| 於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日 | — | 1,307,880* | —* | 84,519* | 168,397* | 1,560,796 | 111,652 | 1,672,448 |
| 附屬公司當時權益持有人出資 | — | 3,683,890 | — | — | — | 3,683,890 | — | 3,683,890 |
| 當時權益持有人透過債務 權益出資 (附註38(vi)) | — | 630,000 | — | — | — | 630,000 | — | 630,000 |
| 附屬公司非控股股東出資 | — | — | — | — | — | — | 57,050 | 57,050 |
| 本集團向附屬公司當時 權益持有人收購附屬公司 | — | (144,410) | — | — | — | (144,410) | — | (144,410) |
| 出售附屬公司 | — | — | — | — | — | — | (7,355) | (7,355) |
| 年度溢利及全面收入總額 | — | — | — | — | 418,737 | 418,737 | 202 | 418,939 |
| 轉撥至法定盈餘儲備 | — | — | — | 19,253 | (19,253) | — | — | — |

附錄一

會計師報告

| | 母公司擁有人應佔 | | | | | | 權益總額 人民幣千元 |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|------------|-------------|---------------|
| | 股本 人民幣千元 附註31 | 合併儲備 人民幣千元 附註32(c) | 資本儲備 人民幣千元 附註32(a) | 法定 盈餘儲備 | | 總計 人民幣千元 | |
| | | | | 保留溢利 人民幣千元 | 附註32(b) | | |
| 於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日 | — | 5,477,360* | — | 103,772* | 567,881* | 6,149,013 | 6,310,562 |
| 附屬公司非控股股東出資 | — | — | 666,028 | — | — | 666,028 | 1,490,400 |
| 收購非控股權益 | — | — | (23,543) | — | — | (23,543) | (39,000) |
| 向附屬公司非控股股東派付股息 | — | — | — | — | — | — | (15,253) |
| 年度溢利及全面收入總額 | — | — | — | — | 1,183,256 | 1,183,256 | 1,243,222 |
| 轉撥至法定盈餘儲備 | — | — | — | 100,263 | (100,263) | — | — |
| 於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日 | — | 5,477,360* | 642,485* | 204,035* | 1,650,874* | 7,974,754 | 8,989,931 |
| 附屬公司非控股股東出資 | — | — | 140,062 | — | — | 140,062 | 524,100 |
| 收購非控股權益 | — | — | (48,337) | — | — | (48,337) | (350,000) |
| 期內溢利及全面收入總額 | — | — | — | — | 309,120 | 309,120 | 376,589 |
| 於二零一七年六月三十日 | — | 5,477,360* | 734,210* | 204,035* | 1,959,994* | 8,375,599 | 9,540,620 |

* 該等儲備賬目分別指於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的綜合財務狀況表內的綜合儲備總額人民幣1,560,796,000元、人民幣6,149,013,000元、人民幣7,974,754,000元及人民幣8,375,599,000元。

附錄一

會計師報告

| | 母公司擁有人應佔 | | | | | |
|--------------------------|----------|-----------|-------|---------|-----------|-----------|
| | 股本 | 合併儲備 | 資本儲備 | 法定盈餘儲備 | 保留溢利 | 總計 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二零一六年一月一日 | — | 5,477,360 | — | 103,772 | 567,881 | 6,149,013 |
| 附屬公司非控股股東出資 (未經審核) | — | — | — | — | — | — |
| 期內溢利及全面收入總額 (未經審核) | — | — | — | — | 573,294 | 573,294 |
| 於二零一六年六月三十日 (未經審核) | — | 5,477,360 | — | 103,772 | 1,141,175 | 6,722,307 |
| | | | | | | |
| | | | | | 非控股權益 | 權益總額 |
| | | | | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | | | | | 161,549 | 6,310,562 |
| | | | | | 20,000 | 20,000 |
| | | | | | (14,119) | 559,175 |
| | | | | | 167,430 | 6,889,737 |

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|------|--------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|
| | | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 |
| 經營活動所得現金流量 | | | | | | |
| 除稅前溢利 | | 424,233 | 799,904 | 2,364,908 | 1,219,798 | 970,554 |
| 調整： | | | | | | |
| 物業、廠房及 | | | | | | |
| 設備項目折舊 | 6&13 | 16,379 | 22,412 | 21,944 | 11,723 | 12,016 |
| 攤銷其他無形資產 | 6&16 | 183 | 1,288 | 1,808 | 859 | 1,178 |
| 出售物業、廠房及設備 | | | | | | |
| 項目的(收益)/虧損 | 5&6 | (98) | 8 | (826) | 93 | (305) |
| 出售附屬公司的收益.... | 5&34 | — | (434) | — | — | — |
| 分佔 | | | | | | |
| 合營企業虧損 | | — | — | 7,205 | 811 | 17,927 |
| 一家聯營公司 | | — | — | — | — | 214 |
| 投資物業公平值收益.... | 14 | (585,056) | (772,829) | (594,150) | (425,696) | (49,555) |
| 就在建物業已確認 | | | | | | |
| 減值虧損 | 6&21 | 266,605 | 107,205 | 19,747 | 18,373 | 35,625 |
| 撤銷減值虧損 | 22 | (18,758) | (4,800) | (269,403) | (219,581) | (6,082) |
| 融資成本 | 7 | 181,349 | 78,868 | 356,072 | 203,516 | 251,657 |
| 利息收入 | 5 | (7,077) | (9,716) | (36,538) | (9,881) | (58,288) |
| 在建物業及持作出售的 | | | | | | |
| 已完工物業增加 | | (16,230,749) | (9,894,822) | (3,065,103) | (1,499,547) | (5,776,319) |
| 預付土地租賃款項 | | | | | | |
| 減少/(增加) | | (4,656,008) | 5,933,221 | (6,233,500) | (966,570) | 876,681 |
| 受限制現金 | | | | | | |
| (增加)/減少 | | 1,598,463 | (1,450,166) | (1,258,321) | (848,839) | (835,130) |
| 已抵押存款 | | | | | | |
| 減少/(增加) | | (159,252) | (184,019) | (275,827) | (527,972) | 36,500 |
| 貿易應收款項 | | | | | | |
| (增加)/減少 | | 7,862 | 9,947 | (6,167) | (6,990) | (10,983) |
| 預付款項、按金及其他 | | | | | | |
| 應收款項 | | | | | | |
| (增加)/減少 | | 5,544,838 | 245,670 | (1,001,205) | (4,122,655) | (5,598,285) |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 |
| 應收關聯公司款項 | | | | | |
| (增加)／減少 | (13,879) | 3,224 | 1,165 | 2,038 | (1,370) |
| 貿易應付款項及應付票據 | | | | | |
| (減少)／增加 | 978,309 | 2,067,375 | 1,024,379 | 535,083 | (517,058) |
| 其他預付款項、已收按金及 | | | | | |
| 應計費用增加 | 25,788 | 132,717 | 170,053 | 208,362 | 1,942,713 |
| 客戶墊款增加 | 2,666,773 | 14,397,559 | 11,278,681 | 7,234,298 | 3,937,117 |
| 應付關聯公司款項 | | | | | |
| 增加／(減少) | (824) | 4,204 | (1,814) | 1,984 | 11,972 |
| 經營(所用)／所得現金... | (9,960,919) | 11,486,816 | 2,503,108 | 809,207 | (4,759,221) |
| 已收利息 | 5 7,077 | 9,716 | 36,538 | 9,881 | 58,288 |
| 已付利息 | (3,045,852) | (3,619,691) | (2,997,876) | (1,374,816) | (1,387,053) |
| 已付稅項 | (332,508) | (520,097) | (1,201,687) | (709,112) | (717,340) |
| 經營活動(所用)／所得 | | | | | |
| 現金流量淨額 | (13,332,202) | 7,356,744 | (1,659,917) | (1,264,840) | (6,805,326) |
| 投資活動所得現金流量 | | | | | |
| 購買物業、廠房及 | | | | | |
| 設備項目 | (40,645) | (13,639) | (22,156) | (15,367) | (9,743) |
| 購買其他無形資產 | (4,239) | (2,474) | (1,690) | (31) | (592) |
| 購買投資物業 | (1,230,883) | (680,867) | (1,094,941) | (342,860) | (341,031) |
| 收購可供出售投資 | (1,530) | (1,438,000) | — | — | (508,578) |
| 出售附屬公司 | 34 — | 22,451 | — | — | — |
| 出售可供出售投資 | 500 | 1,510 | 1,438,020 | 1,438,020 | — |
| 投資於合營企業 | — | — | (55,000) | (30,000) | (1,239,602) |
| 投資於聯營公司 | — | — | — | — | (11,440) |
| 出售物業、廠房及 | | | | | |
| 設備項目 | 788 | 557 | 2,144 | 261 | 907 |
| 投資活動(所用)／所得... | (1,276,009) | (2,110,462) | 266,377 | 1,050,023 | (2,110,079) |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 |
| 現金流量淨額 | | | | | |
| 融資活動所得現金流量 ... | | | | | |
| 附屬公司當時權益 | | | | | |
| 持有人出資 | 333,900 | 3,683,890 | — | — | — |
| 附屬公司非控股 | | | | | |
| 股東出資 | 10,000 | 57,050 | 1,490,400 | 20,000 | 524,100 |
| 向附屬公司非控股股東 | | | | | |
| 派付股息 | — | — | (15,253) | — | — |
| 本集團向附屬公司當時 | | | | | |
| 權益持有人 | | | | | |
| 收購附屬公司 | (9,000) | (144,410) | — | — | — |
| 收購附屬公司非控股權益 | — | — | (19,000) | — | (370,000) |
| 股東墊款 | 33 | 5,000 | 1,000 | — | — |
| 償還股東墊款 | 33 | (1,236) | — | — | — |
| 關聯公司墊款 | 33 | 16,981,462 | 30,113,832 | 26,763,842 | 6,510,082 |
| 償還關聯公司墊款 | 33 | 18,062,709 | (30,521,079) | (26,898,620) | (6,474,089) |
| 向股東墊款 | — | — | (8,210) | (6,526) | (2,763) |
| 償還向關聯公司墊款 | — | 3,345,299 | 11,665,210 | 2,353,478 | 2,176,553 |
| 向關聯公司墊款 | — | (5,455,353) | (11,007,207) | (919,892) | (2,421,506) |
| 已抵押存款減少／(增加) | (557) | 557 | (37,820) | (475,111) | 37,820 |
| 計息銀行及其他借款所得款項 | 33 | 19,657,035 | 17,975,880 | 39,229,121 | 21,657,544 |
| 償還計息銀行及其他借款 | 33 | (4,383,021) | (22,798,013) | (29,553,415) | (12,447,392) |
| 發行公司債券所得款項.... | 33 | — | — | 1,957,790 | — |
| 融資活動所得／(所用) | | | | | |
| 現金流量淨額 | 14,530,874 | (3,741,347) | 13,552,502 | 10,218,094 | 1,586,359 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------------------|----|------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 |
| 現金及現金等價物 (減少)／增加淨額 | | (77,337) | 1,504,935 | 12,158,962 | 10,003,277 | (7,329,046) |
| 年／期初現金及現金 等價物 | | 1,103,129 | 1,025,792 | 2,530,727 | 2,530,727 | 14,689,689 |
| 年／期末現金及現金 等價物 | | <u>1,025,792</u> | <u>2,530,727</u> | <u>14,689,689</u> | <u>12,534,004</u> | <u>7,360,643</u> |
| 現金及現金等價物結餘分析 | | | | | | |
| 現金及銀行結餘 | 25 | 1,637,286 | 4,775,849 | 18,506,779 | 16,631,048 | 11,938,543 |
| 減：受限制現金 | 25 | 275,949 | 1,726,115 | 2,984,436 | 2,574,954 | 3,819,566 |
| 已抵押存款 | 25 | 335,545 | 519,007 | 832,654 | 1,522,090 | 758,334 |
| 財務狀況表及 現金流量表所列現金及 現金等價物 | | <u>1,025,792</u> | <u>2,530,727</u> | <u>14,689,689</u> | <u>12,534,004</u> | <u>7,360,643</u> |

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

本公司是於開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司註冊辦事處位於 Walkers Corporate Limited, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

本公司是一家投資控股公司。於有關期間，本集團現時旗下附屬公司從事房地產開發、物業租賃及商業物業管理。本公司的直接控股公司為 RoYue Limited。本集團的控股股東包括歐宗榮先生、歐國強先生及歐國偉先生（統稱「控股股東」）。

本集團現時旗下的本公司及其附屬公司曾進行一項重組（已於二零一七年八月二十四日完成），如文件「我們的歷史及重組」一節「公司重組」及「重組」兩段所述。

於二零一七年八月二十四日，本公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，所有附屬公司均為私人有限責任公司（或，倘於香港境外註冊成立，則基本上與於香港註冊成立的私人公司具有類似特徵），其詳情載列如下：

| 附屬公司 | 附註 | 註冊成立／成立日期 及地點以及營業地點 | 註冊股本面值 | 本公司應佔 股權百分比 | 主要業務 |
|---|-----|--|--------------------|----------------|------|
| 直接持有： | | | | | |
| Zhenro International Limited （「Zhenro International」）..... | (1) | 英屬處女群島／ 二零一四年七月二十三日 | 0.01美元 | 100% | 投資控股 |
| Blooming Force Limited （「Blooming Force」）..... | (1) | 英屬處女群島／ 二零一五年十月二日 | 1美元 | 100% | 投資控股 |
| 間接持有： | | | | | |
| Zhenro Hong Kong Limited （「Zhenro HK」）..... | (1) | 香港／ 二零一四年十月九日 | 1港元 | 100% | 投資物業 |
| 明兆投資有限公司 （「明兆」）..... | (1) | 香港／ 二零一三年九月十八日 | 1港元 | 100% | 投資控股 |
| 福州匯衡貿易有限公司 （「福州匯衡」）..... | (1) | 中華人民共和國（「中國」）／ 中國內地／ 二零一七年七月二十八日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 投資控股 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| 附屬公司 | 附註 | 註冊成立／成立日期 及地點以及營業地點 | 註冊股本面值 | 本公司應佔 股權百分比 | 主要業務 |
|--------------------------------------|-----|-------------------------|-----------------------|----------------|---------------|
| 正榮(新加坡)投資發展有限公司 (「正榮新加坡」) | (1) | 新加坡／ 二零零二年九月三日 | 100新加坡元 | 100% | 投資控股 |
| 福州豐澤威實業有限公司 (「福州豐澤威」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年六月十二日 | 人民幣 1,000,000,000元 | 100% | 投資控股 |
| 福州華策企業管理有限公司 (「福州華策」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年六月十五日 | 人民幣 200,000,000元 | 100% | 投資控股 |
| 福州駿泰商業管理有限公司 (「福州駿泰」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年六月十六日 | 人民幣 800,000,000元 | 100% | 投資控股 |
| 正榮御品(上海)置業發展 有限公司(「上海御品」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一三年十一月十二日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 物業開發及 物業租賃 |
| 正榮御園(上海)置業發展 有限公司(「上海御園」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一三年四月十七日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 正榮御天(上海)置業發展 有限公司(「上海御天」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一四年三月十四日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 物業開發 及物業租賃 |
| 正榮御楓(上海)置業發展 有限公司(「上海御楓」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一四年三月十三日 | 人民幣 325,500,000元 | 90% | 物業開發 |
| 正榮御尊(上海)置業發展 有限公司(「上海御尊」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一三年十一月十三日 | 人民幣 50,000,000元 | 90% | 物業開發 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| 附屬公司 | 附註 | 註冊成立／成立日期 及地點以及營業地點 | 註冊股本面值 | 本公司應佔 股權百分比 | 主要業務 |
|--------------------------------------|-----|-------------------------|---------------------|----------------|--------|
| 正榮(福建)房地產開發 有限公司(「福建房地產」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一四年二月十四日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 正榮商業管理有限公司 (「正榮商業」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一四年五月二十六日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 商業物業管理 |
| 正榮(莆田)投資發展 有限公司(「莆田投資」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一三年十一月十五日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 安徽正榮置業發展有限公司 (「安徽置業」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年六月一日 | 人民幣 200,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 武漢正榮正泰置業有限公司 (「武漢正泰」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年五月三十一日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 正榮正興(蘇州)投資有限公司 (「蘇州正興」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年五月五日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 正榮(上海)房地產開發 有限公司(「上海房地產」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年五月二十日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 南昌正榮正創置業有限公司 (「南昌正創」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年七月十八日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 南昌正榮正興置業有限公司 (「南昌正榮正興」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年八月一日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 物業開發 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| 附屬公司 | 附註 | 註冊成立／成立日期 及地點以及營業地點 | 註冊股本面值 | 本公司應佔 股權百分比 | 主要業務 |
|--|-----|--------------------------|---------------------|----------------|--------|
| 正榮正豐(上海)房地產開發 有限公司(「正榮正豐」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年九月十九日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 正榮正茂(蘇州)投資有限公司 (「正榮正茂」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年十月二十八日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 正榮正泰(蘇州)投資有限公司 (「正榮正泰」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年十一月二十五日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 正榮正創(武漢)置業發展 有限公司(「正榮正創」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年七月二十八日 | 人民幣 5,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 正榮正宏(上海)置業發展有限 公司(「正榮正宏(上海)」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年十一月十四日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 正榮正興(福州)投資有限公司 (「正榮正興(福州)」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年六月十二日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 福建景恒投資管理有限公司 (「福建景恒」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一三年十一月七日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 商業物業管理 |
| 長沙正榮商業管理有限公司 (「長沙商業」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年七月十九日 | 人民幣 1,000,000元 | 100% | 商業物業管理 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| 附屬公司 | 附註 | 註冊成立／成立日期 及地點以及營業地點 | 註冊股本面值 | 本公司應佔 股權百分比 | 主要業務 |
|--|-----|--------------------------|---------------------|----------------|---------------|
| 正榮(莆田)置業發展 有限公司(「莆田置業」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零零五年四月十八日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 物業開發 及物業租賃 |
| 正榮(莆田)房地產開發 有限公司(「莆田房地產」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一零年十一月十二日 | 人民幣 30,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 正榮(莆田)金融財富中心開發 有限公司(「莆田財富中心」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一二年六月四日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 物業開發 及物業租賃 |
| 正榮(莆田)商業管理有限公司 (「莆田商業管理」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一四年六月十二日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 正榮(長沙)置業有限公司 (「長沙置業」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一三年三月六日 | 人民幣 60,000,000元 | 100% | 物業開發 及物業租賃 |
| 南昌正榮(新加坡)置業 有限公司(「南昌置業」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零零二年十一月二十六日 | 人民幣 105,000,000元 | 100% | 物業開發 及物業租賃 |
| 南昌世歐房地產開發有限公司 (「南昌世歐」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零零七年十一月三十日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 正榮山田正泰(平潭)置業發展 有限公司(「正榮山田正泰」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年十一月二日 | 人民幣 50,000,000元 | 51% | 物業開發 |
| 西安景恒商業物業管理 有限公司(「景恒商業」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一四年六月二十四日 | 人民幣 500,000元 | 100% | 商業物業管理 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| 附屬公司 | 附註 | 註冊成立／成立日期 及地點以及營業地點 | 註冊股本面值 | 本公司應佔 股權百分比 | 主要業務 |
|------------------------------------|-----|-------------------------|---------------------|----------------|--------|
| 西安景齊房地產開發有限公司 （「西安景齊」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年二月十九日 | 人民幣 5,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 福州正榮商業管理有限公司 （「福州商業」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年六月八日 | 人民幣 1,000,000元 | 100% | 商業物業管理 |
| 正榮玉湖(莆田)開發有限公司 （「莆田玉湖」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年一月十三日 | 人民幣 80,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 西安景域房地產開發有限公司 （「西安景域」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年六月三十日 | 人民幣 5,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 正榮正宏(莆田)置業發展 有限公司（「正榮正宏莆田」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年九月八日 | 人民幣 80,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 湖南秀山麗水置業有限公司 （「湖南秀山麗水」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零零五年十一月十六日 | 人民幣 8,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 南京永拓置業發展有限公司 （「南京永拓」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年一月二十四日 | 人民幣 500,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 蘇州正瑞置業發展有限公司 （「蘇州正瑞置業」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年十二月十二日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 物業開發 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| 附屬公司 | 附註 | 註冊成立／成立日期 及地點以及營業地點 | 註冊股本面值 | 本公司應佔 股權百分比 | 主要業務 |
|---------------------------------------|-----|-------------------------|---------------------|----------------|--------|
| 南昌正榮紅谷投資發展 有限公司(「南昌紅谷」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一三年十一月十四日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 南昌正榮新建投資發展 有限公司(「南昌新建」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一三年十一月五日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| (附註a) | | | | | |
| 合肥永拓置業發展有限公司 (「合肥永拓」)(附註b)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年二月二十七日 | 人民幣 400,000,000元 | 25% | 商業物業管理 |
| 合肥正茂置業發展有限公司 (「合肥正茂」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年二月二十日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 合肥正裕置業發展有限公司 (「合肥正裕」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年三月十日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 正潤(莆田)置業發展有限公司 (「莆田正潤」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年五月十八日 | 人民幣 80,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 蘇州正潤房地產開發有限公司 (「蘇州正潤」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年三月三日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 蘇州正創置業發展有限公司 (「蘇州正創」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年五月十九日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 南昌榮科置業有限公司 (「南昌榮科」)** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年四月十一日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 未開始營運 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| 附屬公司 | 附註 | 註冊成立／成立日期 及地點以及營業地點 | 註冊股本面值 | 本公司應佔 股權百分比 | 主要業務 |
|------------------------------------|-----|------------------------|--------------------|----------------|-------|
| 南昌正潤置業有限公司 （「南昌正潤」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年四月十一日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 南昌正榮正升置業有限公司 （「南昌正榮正升」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一六年九月二十日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 正升（平潭）置業發展有限公司 （「平潭正升」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年六月二十日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 鄭州正榮置業發展有限公司 （「鄭州置業」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年四月十八日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 鄭州正萬置業發展有限公司 （「鄭州正萬」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年六月六日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 鄭州榮裕置業發展有限公司 （「鄭州榮裕」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年六月六日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 鄭州榮萬置業發展有限公司 （「鄭州榮萬」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年六月七日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 鄭州榮鼎置業發展有限公司 （「鄭州榮鼎」）* | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年六月七日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 鄭州正創置業發展有限公司 （「鄭州正創」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年六月九日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 未開始營運 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| 附屬公司 | 附註 | 註冊成立／成立日期 及地點以及營業地點 | 註冊股本面值 | 本公司應佔 股權百分比 | 主要業務 |
|------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------|----------------|---------------|
| 鄭州正景置業發展有限公司 （「鄭州正景」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年六月十四日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 鄭州正慶置業發展有限公司 （「鄭州正慶」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年六月十四日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 鄭州正啟置業發展有限公司 （「鄭州正啟」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年六月十四日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 鄭州正訊置業發展有限公司 （「鄭州正訊」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年六月十四日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 鄭州正旺置業發展有限公司 （「鄭州正旺」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年六月十四日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 鄭州正馳置業發展有限公司 （「鄭州正馳」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年六月十四日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 鄭州正騰置業發展有限公司 （「鄭州正騰」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年六月十四日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 西安景恒房地產開發有限公司 （「西安景恒」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一三年十一月二十七日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 物業開發 及物業租賃 |
| 正榮（南平）置業發展有限公司 （「南平置業」）** | (2) | 中國／中國內地／ 二零一二年六月二十八日 | 人民幣 50,000,000元 | 55% | 物業開發 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| 附屬公司 | 附註 | 註冊成立／成立日期 及地點以及營業地點 | 註冊股本面值 | 本公司應佔 股權百分比 | 主要業務 |
|---------------------------------------|-----|--------------------------|---------------------|----------------|---------------|
| 正榮(閩侯)置業發展有限公司 (「閩侯置業」)*** | (2) | 中國／中國內地／ 二零一二年二月六日 | 人民幣 50,000,000元 | 63% | 物業開發 |
| 正榮(馬尾)置業發展有限公司 (「馬尾置業」)*** | (2) | 中國／中國內地／ 二零一四年二月二十一日 | 人民幣 80,000,000元 | 62.5% | 物業開發 及物業租賃 |
| 正榮(福州)置業發展有限公司 (「福州置業」)** | (2) | 中國／中國內地／ 二零零七年十二月十四日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 正榮(閩侯)投資發展有限公司 (「閩侯投資」)*** | (2) | 中國／中國內地／ 二零一三年三月六日 | 人民幣 50,000,000元 | 85% | 物業開發 及物業租賃 |
| 正榮山田(平潭)置業發展 有限公司(「平潭置業」)*** | (2) | 中國／中國內地／ 二零一三年十一月二十二日 | 人民幣 100,000,000元 | 51% | 物業開發 |
| 南京正榮江濱投資發展 有限公司(「南京投資」)** | (3) | 中國／中國內地／ 二零一三年十月十五日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 南京正榮房地產開發有限公司 (「南京房地產」)** | (3) | 中國／中國內地／ 二零一三年九月二十七日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 南京正榮置業發展有限公司 (「南京置業」)** | (3) | 中國／中國內地／ 二零一三年九月十一日 | 人民幣 110,000,000元 | 100% | 物業開發 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| 附屬公司 | 附註 | 註冊成立／成立日期 及地點以及營業地點 | 註冊股本面值 | 本公司應佔 股權百分比 | 主要業務 |
|--------------------------------------|-----|-------------------------|-----------------------|----------------|---------------|
| 正榮(天津)置業發展有限公司 (「天津置業」)** | (4) | 中國／中國內地／ 二零一四年四月二十一日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 正榮山田(平潭)投資發展 有限公司(「平潭投資」)** | (5) | 中國／中國內地／ 二零一五年三月十九日 | 人民幣 50,000,000元 | 51% | 物業開發 |
| 正榮蘇南(蘇州)置業發展 有限公司(「蘇州置業」)** | (6) | 中國／中國內地／ 二零一三年八月十二日 | 人民幣 159,462,900元 | 62.71% | 物業開發 |
| 正榮集團蘇南(蘇州)投資 有限公司(「蘇州投資」)** | (6) | 中國／中國內地／ 二零一四年八月七日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 江西省正榮房地產開發 | (7) | 中國／中國內地／ 一九九九年七月九日 | 人民幣 1,000,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 天津正榮榮泰置業發展 | (8) | 中國／中國內地／ 二零一六年三月二十九日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 天津正榮正宏置業發展 | (8) | 中國／中國內地／ 二零一六年三月三日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 正榮正興(天津)置業發展 | (8) | 中國／中國內地／ 二零一六年八月十五日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 物業開發 及物業租賃 |
| 正榮蘇南(蘇州)房地產有限公司 (「蘇州房地產」)** | (9) | 中國／中國內地／ 二零一四年二月十二日 | 人民幣 98,254,300元 | 51.91% | 物業開發 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| 附屬公司 | 附註 | 註冊成立／成立日期 及地點以及營業地點 | 註冊股本面值 | 本公司應佔 股權百分比 | 主要業務 |
|--|------|-------------------------|-----------------------|----------------|---------------|
| 正榮地產控股股份有限公司 （「正榮地產控股」）** | (10) | 中國／中國內地／ 二零一五年七月二十二日 | 人民幣 3,450,000,000元 | 100% | 投資控股 |
| 南京正榮德信房地產開發 有限公司（「南京德信」）** | (11) | 中國／中國內地／ 二零一六年一月二十二日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 物業開發 及物業租賃 |
| 南京正榮正升置業發展 有限公司（「南京正升」）** | (11) | 中國／中國內地／ 二零一六年四月二十二日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 福州市馬尾區正榮房地產開發 有限公司（「馬尾房地產」）** | (12) | 中國／中國內地／ 二零一六年二月二十四日 | 人民幣 60,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 正榮（福州）投資發展有限公司 （「福州投資」）** | (12) | 中國／中國內地／ 二零一六年一月六日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 物業開發 |
| 閩侯正榮正升置業發展 有限公司（「閩侯正升」）** | (12) | 中國／中國內地／ 二零一六年四月二十日 | 人民幣 50,000,000元 | 80% | 物業開發 |
| 正榮蘇通（蘇州）房地產開發 有限公司（「蘇州蘇通」）** | (13) | 中國／中國內地／ 二零一五年十二月三日 | 人民幣 50,000,000元 | 80% | 物業開發 |
| 濟南正宏置業有限公司 （「濟南正宏」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年八月十八日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 未開始營運 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| 附屬公司 | 附註 | 註冊成立／成立日期 及地點以及營業地點 | 註冊股本面值 | 本公司應佔 股權百分比 | 主要業務 |
|------------------------------------|-----|------------------------|---------------------|----------------|-------|
| 滁州正宏置業發展有限公司 （「滁州正宏」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年八月十日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 合肥正華置地發展有限公司 （「合肥正華」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年八月八日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 石獅市正升置業發展有限公司 （「石獅市正升」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年八月二日 | 人民幣 50,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 蘇州正信置業發展有限公司 （「蘇州正信」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年七月一日 | 人民幣 17,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 蘇州正隆置業發展有限公司 （「蘇州正隆」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年七月一日 | 人民幣 100,000,000元 | 100% | 未開始營運 |
| 蘇州正豐置業發展有限公司 （「蘇州正豐」）** | (1) | 中國／中國內地／ 二零一七年七月十四日 | 人民幣 10,000,000元 | 100% | 未開始營運 |

* 福州匯衡已根據中國法律註冊為外商獨資企業。

** 該等公司為本公司的全資附屬公司。

*** 該等公司為本公司的非全資附屬公司的附屬公司，因本公司於該公司擁有控制權而入賬列為附屬公司。

- (1) 該等實體並無就截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止的各年度編製及刊發經審核財務報表，原因為該等公司不受有關規則及法規的法定審核規定規限。
- (2) 按照中國會計原則及法規編製的截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止的各年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所福建華達會計師事務所有限公司審核。
- (3) 按照中國會計原則及法規編製的截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止的各年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所立信中聯會計師事務所(特殊普通合夥)審核。
- (4) 按照中國會計原則及法規編製的截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止的各期間／年度的法定財務報表已分別經中國註冊執業會計師事務所天津津海聯合會計師事務所、天津恒匯聯合會計師事務所(普通合夥)及天津宏源會計師事務所有限公司審核。
- (5) 按照中國會計原則及法規編製的截至二零一五年十二月三十一日止期間及截至二零一六年十二月三十一日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所福建華達會計師事務所有限公司審核。
- (6) 按照中國會計原則及法規編製的截至二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所蘇州蘇恆會計師事務所有限公司審核。
- (7) 按照中國會計原則及法規編製的截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止的各年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所福建華興會計師事務所(特殊普通合夥)審核。
- (8) 按照中國會計原則及法規編製的註冊成立／成立日期至二零一六年十二月三十一日期間的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所天津宏源會計師事務所有限公司審核。
- (9) 按照中國會計原則及法規編製的截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止的各年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所蘇州蘇恆會計師事務所有限公司審核。
- (10) 按照中國會計原則及法規編製的註冊成立／成立日期至二零一六年十二月三十一日止期間的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所福建華興會計師事務所(特殊普通合夥)審核。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

- (11) 按照中國會計原則及法規編製的註冊成立／成立日期至二零一六年十二月三十一日止期間的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所立信中聯會計師事務所(特殊普通合夥)審核。
- (12) 按照中國會計原則及法規編製的註冊成立／成立日期至二零一六年十二月三十一日止期間的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所福建華達會計師事務所有限公司審核。
- (13) 按照中國會計原則及法規編製的註冊成立／成立日期至二零一六年十二月三十一日止期間的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所蘇州蘇恒會計師事務所有限公司審核。

附註(a)： 所呈列應佔股權百分比為本集團持有的實益權益。本集團於該等實體依法持有的股權因訂有信託融資安排而低於實益權益。

於二零一七年六月三十日，本集團將於下列附屬公司的股權合法轉讓予信託融資公司作為抵押物(附註29)。

| | 於二零一七年 六月三十日的 質押權益百分比 |
|------------|-----------------------------|
| 南京德信 | 10% |
| 南昌新建 | 39% |

根據上述安排，本集團有責任於借款償還後在未來某個日期按固定金額向信託融資公司進行購買。

此外，本集團保留在日常業務經營中經營及管理上述項目公司的權力。就此而言，考慮到該安排的實質是為項目開發借款提供該等公司的部分股權作為抵押物及本集團保留實際能力管理該等項目公司的財務及經營政策以自該等項目公司的經營活動獲取利益，本公司董事認為該等公司的財務狀況及經營業績應全部併入本集團財務報表，而不必從法律角度考慮股權轉讓。

附註(b)： 由於本集團根據合肥永拓的組織章程細則擁有51%的投票權，故合肥永拓入賬列為本集團的附屬公司。

2.1 呈列基準

根據文件「我們的歷史及重組」一節「公司重組」及「重組」兩段詳述的公司重組及重組，本公司於二零一七年八月二十四日成為本集團現時旗下公司的控股公司。於公司重組及重組之前及之後，本集團現時旗下各公司受控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃採用合併會計原則按合併基準編製，猶如公司重組及重組於有關期間之初已完成。

本集團於有關期間的合併全面收益表、權益變動表及現金流量表包括本集團現時旗下所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司首次受控股股東共同控制日期以來(以較短期間為準)的業績及現金流量。本集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的合併財務狀況表已予編製，以從控股股東角度採用現有賬面值呈列有關附屬公司的資產及負債。概無作出任何調整以反映公平值，亦無因公司重組及重組確認任何新資產或負債。

在採用合併會計原則時，有關人士(控股股東除外)於公司重組及重組前在附屬公司持有的股權及其變動在權益中呈列為非控股權益。

其他全面收益的損益及各個組成部分歸屬於母公司擁有人及非控股權益(即使這將導致非控股權益的結餘出現虧絀)。

所有集團內公司間交易及結餘均於合併時悉數撇銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有標準及詮釋)編製。為編製整個有關期間及中期比較財務資料涵蓋的期間的歷史財務資料，本集團已提早採納自二零一七年一月一日起開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則連同相關過渡條文。

由於 貴公司自註冊成立及發行1股面值0.01美元普通股以來並無開展任何業務或營運，故並無編製各有關期間的財務狀況表。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的投資物業及可供出售投資除外。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於本過往財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。本集團擬於該等新訂及經修訂國際財務報告準則生效時採納該等準則（倘適用）。

| | |
|----------------------------------|---|
| 國際財務報告準則第2號的修訂 | 以股份為基礎的付款交易的分類及計量 ¹ |
| 國際財務報告準則第4號的修訂 | 採用國際財務報告準則第4號保險合約時一併應用國際財務報告準則第9號金融工具 ¹ |
| 國際財務報告準則第9號 | 金融工具 ¹ |
| 國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂 | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴ |
| 國際財務報告準則第15號 | 客戶合約收益 ¹ |
| 國際財務報告準則第15號的修訂 | 澄清國際財務報告準則第15號客戶合約收益 ² |
| 國際財務報告準則第16號 | 租賃 ² |
| 國際財務報告準則第17號 | 保險合約 ³ |
| 國際會計準則第40號的修訂 | 投資物業之轉換 ¹ |
| 國際財務報告詮釋委員會第22號 | 外匯交易及墊付代價 ¹ |
| 國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號 | 所得稅處理的不確定性 ² |
| 國際財務報告準則的年度改進 (二零一四年至二零一六年週期) | 對以下準則的修訂 — 國際財務報告準則第1號 首次採納國際財務報告準則 ¹ — 國際會計準則第28號 投資於聯營公司及合營企業 ¹ |

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

預期將適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

二零一四年七月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第9號的完成版本，將金融工具項目的所有階段集合以代替國際會計準則第39號以及國際財務報告準則第9號的全部過往版本。該準則引入分類及計量、耗蝕及對沖會計處理的新規定。本集團已就採納國際財務報告準則第9號的影響進行高度評估。本初步評估乃根據現有可得資料作出，並視乎本集團日後得到的進一步詳細分析或額外合理及輔助資料而可能有所變動。採納國際財務報告準則第9號的預期影響概述如下：

(a) 分類及計量

本集團預期採納國際財務報告準則第9號將不會對其金融資產的分類及計量造成重大影響。預期將繼續以公平值計量現時以公平值持有的所有金融資產。由於該等投資擬於可見

未來持有，而本集團預期於其他全面收益採納以呈列公平值變動，故持作可供銷售的股本投資將按公平值計入其他全面收益。倘投資獲終止確認，為股本投資於其全面收益記錄的收益及虧損不得重新計入損益。

(b) 減值

國際財務報告準則第9號規定並無根據國際財務報告準則第9號按公平值計入損益的項目以攤銷成本或按公平值計入其他全面收益的債務工具、應收租賃款項、貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式或按十二個月基準或可使用基準入賬。本集團預期採納簡化方式，並將根據於所有其貿易及其他應收款項餘下年期內的所有現金差額現值估計的可使用預期虧損入賬。本集團將進行更詳細分析，其將考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計於採納國際財務報告準則第9號後其貿易及其他應收款項的預期信貸虧損。本集團預期採納國際財務報告準則第9號不會對本集團的財務表現及財務狀況(包括金融資產的計量和披露)造成重大影響。

國際財務報告準則第15號建立了全新的五步模型以對客戶合約收益進行入賬。根據國際財務報告準則第15號，收益確認的金額反映實體預期向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價。國際財務報告準則第15號的準則提供計量及確認收益的更系統的方法。該準則亦引入大量的定性及定量披露規定，包括劃分總收益、有關履行責任的資料、各期間之間的合約資產及負債賬目結餘變動以及主要判斷及估計。該準則將取代國際財務報告準則項下的所有現有收益確認規定。於二零一六年四月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第15號的修訂，以引入識別表現責任、委託人與代理的應用指引、知識產權許可及過渡安排的實施問題。該等修訂亦旨在幫助確保於實體採納國際財務報告準則第15號時更一致的應用及降低應用準則的成本及複雜性。

本公司董事認為，根據國際財務報告準則第15號須隨時間的過去確認收益的規定與本集團目前的收益確認政策類似。根據初步分析，彼等預計初步採納國際財務報告準則第15號不會對本集團財務報表列報的金額造成重大影響。然而，彼等將於採納國際財務報告準則第15號後作出額外的定性及定量披露。

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會第4號釐定安排是否包括租賃、常設詮釋委員會第15號經營租賃－優惠及常設詮釋委員會第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露的原則，並要求承租人須確認絕大部分租賃資產及負債。該準則包括承租人免於確認的兩項事項：租賃低價值資產及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認一項負債以作出租賃付款(即租賃負債)，而資產指於租期使用相關資產的權利(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合於國際會計準則第40號

投資物業中投資物業的定義。租賃負債將於其後增加以反映有關租賃負債利息並因支付租賃付款而減少。承租人將須單獨確認有關租賃負債的利息開支及有關使用權資產的折舊費。承租人亦將須於發生若干事件(即租期變動、用於釐定未來租賃付款的指數或利率變動導致的該等付款變動)時重新計量租賃負債。

承租人將一般確認重新計量租賃負債金額，作為對使用權資產的調整。國際財務報告準則第16號項下的出租人會計與國際會計準則第17號項下的會計相比並無大幅改變。出租人將繼續使用國際會計準則第17號中的相同劃分原則劃分所有租賃及區分經營租賃及融資租賃。本集團並不預期採納國際財務報告準則將會對本集團二零一九年的財務表現構成重大影響。

於二零一六年十二月刊發的國際會計準則第40號的修訂澄清規定實體應於何時將物業(包括在建開發中物業)轉為投資物業或由投資物業轉出。該修訂指明，倘物業滿足或不再滿足投資物業的定義，且有跡象表明用途發生變更，則認為出現用途變更。單是管理層擬變更物業用途並不表明用途發生變更。預期該修訂將應用於首次應用該修訂的年度報告期初或之後出現的用途變更。本集團將於二零一八年一月一日重新評估所持物業的分類，及重新分類物業以反映該日的現行狀況(如適用)。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表使用與本公司一致的會計政策按同一報告期間編製。

倘事實及情況顯示下文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司之擁有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

共同控制合併以外的業務合併及商譽

共同控制合併以外的業務合併乃以收購法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於每個業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔實體的資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公平值應按收購日期的公平值通過損益重新計量。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。倘將或然代價分類為權益，則毋須重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有的被收購方股權的公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘總代價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，於評估後其差額將於損益內確認為議價購買收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行檢討。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集

團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估有關商譽的現金產生單位(或一組現金產生單位)的可收回金額而釐定。當現金產生單位(或一組現金產生單位)的可收回金額低於賬面值，則會確認減值虧損。就商譽確定的減值虧損不會於其後期間撥回。

當商譽成為某現金產生單位(或一組現金產生單位)的一部分，而該單位中的部分業務被出售，當釐定出售該業務的盈虧時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在此情況下被出售的商譽按該項被出售業務及被保留現金產生單位的有關部分的相關價值計量。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指的是參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等決策的權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

本集團於聯營公司的投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益計入合併全面收益表。此外，倘於聯營公司或合營企業的權益直接確認變動，則本集團會於合併權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司或合營企業間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽計入作本集團於聯營公司或合營企業投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，本集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司

或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

當聯營公司或合營企業的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售及已終止經營業務的非流動資產入賬。

公平值計量

本集團於各有關期間末按公平值計量其投資物業及可供出售投資。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

第一層級— 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)

第二層級— 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值方法

第三層級— 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測(金融資產、開發中物業、持作出售的完工物業及投資物業除外)，則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資

產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

本集團會在各有關期間末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益(惟倘財務報表中有重估資產)。除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為本集團的關聯方，倘：

- (a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士：
 - (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團產生重大的影響力；或
 - (iii) 該人士為本集團或本集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

- (b) 該人士為實體而符合下列任何一項條件，而：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；

- (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該方提供一個僱用後福利計劃予本集團僱員或任何本集團相關人士的實體作為福利；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制、或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)所識别人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員的服務的實體或為其一部分的任何集團成員。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應計費用。

所有於物業、廠房及設備投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出期間計入損益。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置的資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，本集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年利率如下：

| | |
|----------------|---------|
| 汽車..... | 19% |
| 辦公設備及電子裝置..... | 19%-32% |
| 租賃物業裝修..... | 20% |

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度／期間末檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備的項目及最初經確認的任何重大部分於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度／期間的損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售淨收入與賬面值的差額。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益（包括物業經營租賃下的租賃權益，而有關物業如非根據經營租賃租出，則符合投資物業的定義）。該等物業初始按成本（包括交易成本）計量。於初始確認後，投資物業按反映各有關期間末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生年度歸入損益賬。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度在損益賬確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為改變用途當日的公平值。如本集團的自用物業轉為投資物業，本集團直至改變用途當日前會根據國際會計準則第16號物業、廠房及設備把該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值的任何差額則列作重估並計入權益的資產重估儲備內。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的賬面值與先前的公平值的任何差額於損益中確認。

轉至或轉出投資物業

當且僅當有以下證據顯示用途變更，方可轉至或轉出投資物業：

- (a) 業主開始自用時即自投資物業轉至自用物業；
- (b) 開始發展作銷售用途時即自投資物業轉至存貨；
- (c) 業主結束自用時即自自用物業轉至投資物業；或
- (d) 開始租予另一方的經營租約時即自存貨轉至投資物業。

開發中物業

開發中物業擬於完工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於開發期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內落成，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於完工時轉至持作出售的完工物業。

持作出售的完工物業

持作出售的完工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定，可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

分配房地產開發成本

土地成本根據各單位的可售建築面積（「建築面積」）佔可售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

無形資產（商譽除外）

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度／期間末檢討一次。

租約

融資租約乃指資產所有權回報與風險（法定業權除外）幾乎全部轉移至本集團的租約。於融資租約開始時，租賃資產的成本值乃按最低租賃款項的現值撥充資本及與債務一同記錄（利息除外），以反映是項購置及融資。資本化融資租約下的資產（包括融資租約下預付土地租賃款項）乃計入物業、廠房及設備，就租賃期及資產估計可使用年期兩者的較短者折舊。該等租約的融資成本乃就租期長短自損益內扣除，以得出不變的週期收費率。

以融資性質租購合約購入的資產乃列作融資租約，惟會就其估計可使用年期折舊。

經營租約乃指資產所有權回報與風險幾乎全部歸由出租人承擔的租約。如本集團為出租人，按經營租約出租的資產包括在非流動資產中，而經營租約項下的應收租金於租賃期內以直線法計入損益。如本集團為承租人，經營租約項下的應付租金經扣除從出租人收取的優惠後乃於租賃期內以直線法自損益內扣除。

根據經營租約預付的土地租金首次乃成本列賬，而隨後則按租期以直線法確認。

預付土地租賃付款

預付土地租賃付款指於日常業務過程中租賃土地以開發用作未來銷售的土地租賃預付款項，乃按成本與可變現淨值的較低者呈列，其中處於正常營運週期內者分類為流動資產，而正常營運週期外者分類為非流動資產。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產(如適用)。金融資產初始確認時，以公平值加收購該金融資產時產生的交易成本計量，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

所有常規購買及出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日)確認。常規購買或出售指需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產的金融資產買賣。

後續計量

不同類別金融資產的後續計量方法如下：

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產和初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產。購入目的為於短期內出售的金融資產歸類為持作買賣的金融資產。

按公平值計入損益的金融資產在財務狀況表以公平值列示，公平值淨增加於損益內列為其他收入及收益，而公平值淨減少列為融資成本。該等公平值淨變動不包括該等金融資產賺取的任何股息或利息，該等股息或利息會根據下文「收益確認」所述政策確認。

初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產在初始確認當日指定，且必須符合國際會計準則第39號的標準。

嵌入主合約的衍生工具入賬列作獨立衍生工具，倘其經濟特徵及風險與主合約的經濟特徵及風險並無密切聯繫且主合約並非持作買賣或指定按公平值計入損益，則按公平值計量。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值的變動於損益中確認。僅在合約條款變動大幅改變現金流量或在金融資產按公平值重新分類至損益類別時方會按要求重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定還款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。初始計量後，該等資產隨後採用實際利率法以攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，計入收購產生的任何折讓或溢價，且包括實際利率中不可或缺的費用或成本。實際利率攤銷計入損益中的其他收益及收入。貸款減值虧損於損益確認為融資成本，而應收款項的減值虧損於損益確認為其他費用。

可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及未上市權益投資及債券中的非衍生金融資產。既非分類為持作買賣，又非指定為按公平值計入損益的權益投資分類為可供出售。擬無固定持有期限且可因流動資金需求或市況改變而出售的債券分類至該類別。

初始確認後，可供出售金融投資其後以公平值計量，未變現收益或虧損於可供出售投資重估儲備確認為其他全面收入，直至終止確認投資(屆時累計收益或虧損於損益中的其他收入確認)或投資被釐定已減值(屆時累計收益或虧損自可供出售投資重估儲備重新分類至損益中的其他開支)為止。持有可供出售金融投資所賺取的利息及股息分別呈報為利息收益及股息收益，根據下文「收益確認」所載政策於損益中確認為其他收入。

當未上市權益投資的公平值由於(a)公平值合理估計範圍的變化對該投資而言屬重大或(b)上述範圍內各種預計的機率難以合理評估並用於估計公平值而無法可靠計量時，該等投資以成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估於短期內出售可供出售金融資產的能力和意圖是否仍適宜。在極少情況下，當本集團因缺乏活躍市場而無法買賣該等金融資產時，管理層有能力及意向在可預見未來持有該等資產或持有至到期日，則本集團可選擇重新分類該等金融資產。

倘金融資產從可供出售類別重新分類，則重新分類當日的公平值賬面值為其新攤銷成本，之前於權益確認的該資產的收益或虧損採用實際利率法於剩餘投資年期內在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額的差額亦採用實際利率法於資產剩餘年期內攤銷。倘資產其後釐定為已減值，則計入權益的金額重新分類至損益。

終止確認金融資產

倘出現以下情況，金融資產(或(倘適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)會終止確認(即從本集團財務狀況表中剔除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 本集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則本集團將就本集團持續參與有關資產的程度繼續確認已轉讓資。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於本集團所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與，按資產原賬面價值與本集團可能須償還最高代價兩者的較低者計量。

金融資產減值

本集團於各有關期間末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。僅當資產初始確認後發生一項或多項事件，且該損失事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠預計時，方才存在減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重

組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本入賬的金融資產

對於按攤銷成本入賬的金融資產，本集團首先按個別基準評估單項重大或按組合基準評估單項非重大的金融資產有否獨立客觀減值證據。倘本集團釐定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則不論資產重大與否均須將該資產歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

已確定的減值虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量的現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的差額計算。估計未來現金流量的現值按金融資產的原實際利率(即初始確認時的實際利率)貼現。

資產賬面值直接或透過使用撥備賬調減，虧損金額於損益中確認。利息收入繼續於已調減賬面值累計，並採取就計量減值虧損用以貼現未來現金流量的利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於基於實際角度出發認為不會在未來收回款項，而所有抵押品已變現或已轉撥至本集團的情況下撇銷。

倘往後期間估計減值虧損金額增加或減少，乃因確認減值以後發生的事件產生，則先前確認的減值虧損將透過調整撥備賬調高或調減。倘其後收回撇銷，收回金額乃計入損益。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團會於各有關期間末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售資產減值時，其成本(扣除任何本金付款和攤銷)和其現有公平值，扣減之前曾被確認在損益的任何減值虧損的差額，將自其他全面收益移除，並在損益確認。

倘股權投資被列作可出售類別，則證據將包括該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」是相對於投資的原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本的時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損(按收購成本與現時公平值的差額減該項投

資先前在損益內確認的任何減值虧損計量) 將從其他全面收益中移除，並於損益確認。歸類為可供出售的股權投資的減值虧損不可透過損益撥回，而其公平值於減值後的增加部份會直接於其他全面收益中確認。

確定是否屬「顯著」或「持續」時須作出判斷。在作出判斷時，本集團會評估(其中包括)一項投資的公平值少於其成本的持續時間或程度。

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本計值的金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額乃按攤銷成本與其現行公平值的差額，減以往在損益確認的投資的任何減值虧損計量。未來利息收入就資產的已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作折現未來現金流量的利率累計。利息收入入賬為財務收入的一部份。倘債務工具的公平值增加客觀上與在損益確認減值虧損後發生的事件相關，則其減值虧損透過全面收益表撥回。

按成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公平值而未按公平值列賬的非上市股權工具或與該等非上市股權工具相聯繫並必須以該等非上市股權工具進行交割的衍生資產出現減值虧損，則虧損金額按該資產的賬面值與估計未來現金流量的現值(按類似金融資產的現行市場回報率貼現)的差額計量。該等資產的減值虧損不予撥回。

金融負債

初始確認與計量

金融負債於初始確認時被分類為按公平值計入損益表的金融負債、貸款及借貸，或被指定為一項有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借貸，則應減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項、應付股東款項、應付關聯公司款項及計息銀行及其他借款。

隨後計量

金融負債按其分類的隨後計量如下：

貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同的金融負債所取代，或當現時負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而各自賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘及僅倘有現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況表內呈報淨金額。

現金及銀行結餘

就合併現金流量表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及活期存款，以及可即時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還的銀行透支，並構成本集團現金管理主要部份。

就合併財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及用途不受限制的銀行存款(包括定期存款以及性質與現金類似的資產)。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任（法定或推定責任），且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當折現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於有關期間末的現值。因時間流逝而增加的折現值金額會記入損益表財務成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認的其他全面收入或直接於權益確認。

當期及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法），以及考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及

- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

政府補助

倘能合理確定將會收取有關補助且符合補助附帶的所有條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於所擬補償的成本的支銷期間內系統地確認為收入。

倘補助與資產有關，公平值將計入遞延收入賬戶，並於有關資產的預期可使用年期內，以等額年金調撥至損益或從資產賬面值中扣減並以經扣減折舊開支調撥至損益。

收入確認

日常業務過程中銷售物業的收入於符合下列所有條件時確認：

- (a) 物業所有權的重大風險及回報轉移至買方；
- (b) 並無保留一般與所有權有關的持續管理權或物業的實際控制權；
- (c) 收入金額能可靠計量；

(d) 與交易有關的經濟收益可能將流入本集團；及

(e) 交易已經或將產生的成本能可靠計量。

於相關物業的建設完工及本集團取得相關政府部門發出的項目完工報告、物業已交付予買方及相關應收款項的可收回性得到合理保證時，即符合上述銷售物業的標準。就於收入確認日期前出售的物業收取的付款列入合併財務狀況表的流動負債項下。

租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。

來自提供物業維護及管理服務的物業管理服務收入於提供相關服務時確認。

利息收入按應計基準以實際利率法透過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計可使用年期內貼現至金融資產賬面金額淨值的利率予以確認。

銷售其他商品收入乃於擁有權的重大風險及回報已轉移至買方時確認，前提是本集團並無就已售貨品保留一般與擁有權有關的管理權或實際控制權。

其他僱員退休福利

本集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須就僱員其薪金按若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

借款成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。特定借款於用作合資格資產開支前的臨時投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣減。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於本公司的組織章程大綱及細則授予董事權力以宣派中期股息，故中期股息是同時提出及宣派。因此，中期股息於提出及宣派時隨即確認為負債。

外幣

歷史財務資料以人民幣呈列，而本公司的功能貨幣為人民幣，乃因本集團主要業務在中國內地進行。本集團旗下實體錄得的外幣交易首次記錄時按其各自交易日的功能貨幣適用匯率換算後入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間末功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的匯兌差額在損益確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理（即公平值收益或虧損於其他綜合收益或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他綜合收益或損益中確認）。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。出售外國業務時，與該項外國業務有關的其他全面收益的組成部分，會在損益確認。

編製本集團的歷史財務資料時，管理層須於報告日作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

經營租賃承擔－本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂有商業物業租約。本集團按該等條款及條件作出評估，釐定其於以經營租約租出的物業保留擁有權的重大風險及回報。

投資物業及持作銷售的完工物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，本集團會考慮物業是否可主要地獨立於本集團所持有的其他物業而產生現金流量。若干物業部分持有以供賺取租金或資本增值，而部分則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部分可獨立銷售或根據融資租賃單獨租出，本集團會將該等部分分開入賬。倘若該等部分不能夠獨立銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部分只佔很微小部分時，方視物業為投資物業。判斷乃按個別物業基準作出，以釐定配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合被列為投資物業。

估計不明朗因素

下文披露可能引致資產負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整，且有關未來的主要假設，以及於各有關期間末存在的估計不明朗因素的其他主要來源：

發展中物業及持作出售的完工物業的撥備

本集團的在建物業及持作出售的完工物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。本集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計發展中物業的售價與竣工成本，以及根據當前市況估計銷售物業將產生的費用。

倘竣工成本增加而銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就發展中物業及持作銷售已竣工物業作出撥備。作出相關撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

中國企業所得稅（「企業所得稅」）

本集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未就其若干物業發展項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

非金融資產（商譽除外）減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額（即公平值減出售成本與使用價值的較高者），則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

投資物業的公平值估計

在建投資物業於各報告日期基於獨立專業估值師所提供的經評估市值進行重新估值。該估值乃基於若干假設，其存在不確定因素並可能與實際業績相差甚遠。在進行估計時，本集團考慮有關類似物業於活躍市場的當前價格的資料，並採用主要基於各有關期間末已存在市況的假設。

對本集團公平值估計的主要假設包括對經參考相同地區及條件下類似物業的現時市場租金後釐定的估計租金價值、適當資本化比率及預期利潤率的假設。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，投資物業的賬面值分別為人民幣3,113,590,000元、人民幣4,785,880,000元、人民幣7,421,860,000元及人民幣7,788,090,000元。

遞延稅項資產

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。倘可能具有應課稅溢利抵銷可扣減暫時性差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及稅務虧損，則會確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量的判斷來估計未來應課稅利潤發生的時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認的遞延稅項資產的金額。進一步詳情載於歷史財務資料附註19。

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務(包括物業管理及租賃及商業物業管理)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策，且任一單一位置的收入、溢利淨額或總資產不會超過本集團合併收入、溢利淨額或總資產的10%。因所有位置具備類似經濟特徵及房地產開發及租賃與管理的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型及級別以及分配財產或提供服務所用方法類似，因而所有位置乃歸總為一個可報告經營分部。

地區資料

由於本集團來自外部顧客的收益僅自其於中國的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國內地境外，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於各有關期間，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售並無佔本集團收益的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入指於相關期間的銷售物業收益、物業管理服務收益及租金收益。

對收入及其他收入及收益的分析如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 |
| 收入 | | | | | |
| 銷售物業 | 3,024,343 | 4,291,373 | 14,534,660 | 5,370,917 | 8,037,186 |
| 租金收益 | 10,661 | 15,367 | 49,227 | 25,229 | 33,696 |
| 物業管理服務收益 | 2,174 | 3,440 | 18,772 | 8,392 | 14,364 |
| 其他 | 2,381 | — | 861 | — | — |
| | <u>3,039,559</u> | <u>4,310,180</u> | <u>14,603,520</u> | <u>5,404,538</u> | <u>8,085,246</u> |

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 |
| 其他收入及收益淨額 | | | | | |
| 出售一家附屬公司的 | | | | | |
| 收益(附註34) | — | 434 | — | — | — |
| 出售物業、廠房及設備 | | | | | |
| 項目的收益 | 144 | — | 961 | 19 | 312 |
| 利息收入 | 7,077 | 9,716 | 36,538 | 9,881 | 58,288 |
| 商業補償 | 4,373 | 4,146 | 8,644 | 5,138 | 3,770 |
| 其他 | 315 | 869 | 2,499 | 1,560 | 1,377 |
| | <u>11,909</u> | <u>15,165</u> | <u>48,642</u> | <u>16,598</u> | <u>63,747</u> |

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃自以下各項扣除／(計入)後達致：

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------------|----|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一七年 人民幣千元 |
| 已售存貨成本 | 22 | 2,102,022 | 3,191,219 | 11,400,568 | 3,919,116 | 6,354,403 |
| 開發中物業確認的 減值虧損 | 21 | 266,605 | 107,205 | 19,747 | 18,373 | 35,625 |
| 物業、廠房及 設備項目折舊 | 13 | 16,379 | 22,412 | 21,944 | 11,723 | 12,016 |
| 攤銷其他無形資產 | 16 | 183 | 1,288 | 1,808 | 859 | 1,178 |
| 出售物業、廠房 及設備項目的虧損 | | 46 | 8 | 135 | 112 | 7 |
| 出售一間附屬公司的 收益 | 34 | — | (434) | — | — | — |
| 租金開支 | | 19,283 | 25,721 | 26,611 | 11,967 | 16,597 |
| 核數師薪酬 | | 971 | 1,521 | 2,398 | 1,648 | 2,940 |
| 僱員福利開支(包括董事及 行政總裁薪酬(附註8))： | | | | | | |
| 薪金及工資 | | 103,802 | 201,251 | 289,104 | 127,708 | 162,145 |
| 養老金計劃供款及 社會福利 | | 27,639 | 35,465 | 37,719 | 17,096 | 20,835 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

7. 財務成本

財務成本的分析如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 |
| 銀行及其他借款的利息 | 3,095,915 | 3,618,110 | 2,996,098 | 1,385,158 | 1,462,861 |
| 減：資本化利息 | (2,914,566) | (3,539,242) | (2,640,026) | (1,181,642) | (1,211,204) |
| | <u>181,349</u> | <u>78,868</u> | <u>356,072</u> | <u>203,516</u> | <u>251,657</u> |

8. 董事及最高行政人員薪酬

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 |
| 費用 | — | — | — | — | — |
| 其他酬金： | | | | | |
| 工資、津貼及實物福利 | 3,468 | 4,930 | 5,248 | 2,599 | 3,063 |
| 表現掛鈎花紅* | 378 | 252 | 378 | 190 | 196 |
| 養老金計劃供款及社會福利 | 244 | 276 | 374 | 156 | 208 |
| 總計 | <u>4,090</u> | <u>5,458</u> | <u>6,000</u> | <u>2,945</u> | <u>3,467</u> |

* 本公司若干執行董事有權獲得花紅付款，花紅付款按本集團除稅後溢利的比例釐定。

(a) 獨立非執行董事

陸海林先生、沈國權先生及王傳序先生於[●]獲委任為本公司獨立非執行董事。於有關期間並無應付獨立非執行董事的薪酬。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

(b) 執行董事及非執行董事

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| | 袍金 | 工資、津貼 及實物福利 | 表現 掛鈎花紅 | 養老金 計劃供款 及社會福利 | 薪酬總計 |
|---------------|-------|----------------|------------|----------------------|-------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 執行董事： | | | | | |
| — 黃仙枝先生 | — | 1,034 | 108 | 60 | 1,202 |
| — 林朝陽先生 | — | 1,034 | 108 | 60 | 1,202 |
| | — | 2,068 | 216 | 120 | 2,404 |
| 非執行董事： | | | | | |
| — 歐國強先生 | — | 800 | 108 | 52 | 960 |
| — 歐國偉先生 | — | 600 | 54 | 72 | 726 |
| | — | 3,468 | 378 | 244 | 4,090 |

截至二零一五年十二月三十一日止年度

| | 袍金 | 工資、津貼 及實物福利 | 表現 掛鈎花紅 | 養老金 計劃供款 及社會福利 | 薪酬總計 |
|---------------|-------|----------------|------------|----------------------|-------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 執行董事： | | | | | |
| — 黃仙枝先生 | — | 2,083 | 18 | 65 | 2,166 |
| — 林朝陽先生 | — | 1,325 | 72 | 70 | 1,467 |
| | — | 3,408 | 90 | 135 | 3,633 |
| 非執行董事： | | | | | |
| — 歐國強先生 | — | 800 | 108 | 63 | 972 |
| — 歐國偉先生 | — | 722 | 54 | 78 | 854 |
| | — | 4,930 | 252 | 276 | 5,458 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

截至二零一六年十二月三十一日止年度

| | 袍金 | 工資、津貼 及實物福利 | 表現 掛鈎花紅 | 養老金 計劃供款 及社會福利 | 薪酬總計 |
|---------------|-------|----------------|------------|----------------------|-------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 執行董事： | | | | | |
| — 黃仙枝先生 | — | 2,250 | 108 | 94 | 2,452 |
| — 林朝陽先生 | — | 1,475 | 108 | 94 | 1,677 |
| | — | 3,725 | 216 | 188 | 4,129 |
| 非執行董事： | | | | | |
| — 歐國強先生 | — | 800 | 108 | 93 | 1,001 |
| — 歐國偉先生 | — | 723 | 54 | 93 | 870 |
| | — | 5,248 | 378 | 374 | 6,000 |

截至二零一六年六月三十日止期間(未經審核)

| | 袍金 | 工資、津貼 及實物福利 | 表現 掛鈎花紅 | 養老金 計劃供款 及社會福利 | 薪酬總計 |
|---------------|-------|----------------|------------|----------------------|-----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) |
| 執行董事： | | | | | |
| — 黃仙枝先生 | — | 1,124 | 54 | 39 | 1,217 |
| — 林朝陽先生 | — | 713 | 54 | 39 | 806 |
| | — | 1,837 | 108 | 78 | 2,023 |
| 非執行董事： | | | | | |
| — 歐國強先生 | — | 400 | 54 | 39 | 493 |
| — 歐國偉先生 | — | 362 | 28 | 39 | 429 |
| | — | 2,599 | 190 | 156 | 2,945 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

截至二零一七年六月三十日止期間

| | 袍金 | 工資、津貼 及實物福利 | 表現 掛鈎花紅 | 養老金 計劃供款 及社會福利 | 薪酬總計 |
|---------------|-------|----------------|------------|----------------------|-------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 執行董事： | | | | | |
| — 黃仙枝先生 | — | 1,375 | 56 | 52 | 1,483 |
| — 林朝陽先生 | — | 888 | 56 | 52 | 996 |
| | — | 2,263 | 112 | 104 | 2,479 |
| 非執行董事： | | | | | |
| — 歐國強先生 | — | 400 | 56 | 52 | 508 |
| — 歐國偉先生 | — | 400 | 28 | 52 | 480 |
| | — | 3,063 | 196 | 208 | 3,467 |

黃仙枝先生為本公司的行政總裁兼執行董事。於有關期間，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止的各年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月的五名最高薪酬僱員分別包括四名董事、四名董事、三名董事、四名董事及兩名董事，其薪酬詳情載於下文附註8。截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止的各年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，並非本公司董事或最高行政人員的餘下一名、一名、兩名、一名及三名最高薪酬僱員的薪酬詳情分別如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|--------------|-------|-------|-----------------|-------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 |
| 工資、津貼及實物福利 | 417 | 640 | 1,742 | 500 | 1,423 |
| 表現掛鈎花紅 | 54 | 54 | 108 | 27 | 83 |
| 養老金計劃供款及社會福利 | 60 | 67 | 187 | 39 | 156 |
| 總計 | 531 | 761 | 2,037 | 566 | 1,662 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員、最高薪酬僱員人數如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------------|--------------|----------|----------|-----------------|----------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 (未經審核) | 二零一七年 |
| 零至1,000,000港元 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 |
| 1,000,001港元至2,000,000港元 | — | — | 1 | — | — |
| 總計 | <u>1</u> | <u>1</u> | <u>2</u> | <u>1</u> | <u>3</u> |

10. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該等公司於有關期間並無現時於香港產生的任何應課稅溢利。

本公司於中國內地經營的附屬公司於有關期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借款成本及企業房地產開發支出）。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|----------------|----------------|------------------|--------------------------|----------------|
| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一七年 人民幣千元 |
| 即期稅項： | | | | | |
| 中國企業所得稅 | 184,392 | 341,553 | 741,022 | 358,277 | 369,760 |
| 中國土地增值稅 | 115,192 | 206,150 | 548,426 | 390,212 | 338,713 |
| 遞延稅項(附註19) | 44,548 | (166,738) | (167,762) | (87,866) | (114,508) |
| 年／期內稅項支出總額 | <u>344,132</u> | <u>380,965</u> | <u>1,121,686</u> | <u>660,623</u> | <u>593,965</u> |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

於各有關期間，本公司及其附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|--------------|----------|-----------|-----------------|----------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 |
| 除所得稅前溢利 | 424,233 | 799,904 | 2,364,908 | 1,219,798 | 970,554 |
| 按法定所得稅率計算 | 106,058 | 199,976 | 591,227 | 304,950 | 242,639 |
| 地方稅務局頒佈不同 | | | | | |
| 稅項徵費的影響* | — | 3,452 | — | — | — |
| 合營企業及聯營公司 | | | | | |
| 應佔溢利及虧損 | — | — | 1,801 | 203 | 4,535 |
| 不可扣稅開支 | 30,798 | 28,493 | 15,174 | 9,259 | 6,885 |
| 過往年度利用的稅務虧損 | | | | | |
| 及可扣減暫時差異 | (34,122) | (74,660) | (71,088) | (34,092) | (46,609) |
| 未確認的可扣減暫時差異 | 60,493 | 38,560 | 77,838 | 26,678 | 57,236 |
| 未確認的稅務虧損 | 94,511 | 30,532 | 95,415 | 60,966 | 75,244 |
| 土地增值稅撥備 | 115,192 | 206,150 | 548,426 | 390,212 | 338,713 |
| 土地增值稅的稅務影響 | (28,798) | (51,538) | (137,107) | (97,553) | (84,678) |
| 按本集團實際稅率 | | | | | |
| 計算的稅項費用 | 344,132 | 380,965 | 1,121,686 | 660,623 | 593,965 |

* 該金額受若干附屬公司所在當地稅務局確定的評估及徵收模式下較高稅項的影響。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表內的應付稅項指：

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|--------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應付稅項 | | | | |
| 中國企業所得稅..... | 193,360 | 361,266 | 527,689 | 581,961 |
| 中國土地增值稅..... | 54,097 | 118,515 | 484,124 | 519,784 |
| | <u>247,457</u> | <u>479,781</u> | <u>1,011,813</u> | <u>1,101,745</u> |

11. 股息

自註冊成立以來本公司並無派付或宣派任何股息。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

就本報告而言，由於公司重組及重組已於二零一七年八月二十四日完成及於附註2.1作進一步說明的於有關期間歷史財務資料的呈列基準，載列每股盈利資料意義不大，故並無呈列相關期間的有關資料。

附錄一

會計師報告

13. 物業、廠房及設備

| | 機動車 | 辦公設備 及電子設備 | 租賃改良工程 | 總計 |
|----------------|----------|---------------|----------|----------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 二零一四年十二月三十一日 | | | | |
| 於二零一三年十二月三十一日 | | | | |
| 及二零一四年一月一日： | | | | |
| 成本 | 49,880 | 18,445 | 6,758 | 75,083 |
| 累計折舊 | (28,033) | (8,078) | (1,900) | (38,011) |
| 賬面淨值 | 21,847 | 10,367 | 4,858 | 37,072 |
| 於二零一四年一月一日， | | | | |
| 扣除累計折舊 | 21,847 | 10,367 | 4,858 | 37,072 |
| 添置 | 11,372 | 14,047 | 15,226 | 40,645 |
| 出售 | (183) | (507) | — | (690) |
| 年度折舊撥備 | (7,541) | (4,911) | (3,927) | (16,379) |
| 於二零一四年十二月三十一日， | | | | |
| 扣除累計折舊 | 25,495 | 18,996 | 16,157 | 60,648 |
| 於二零一四年十二月三十一日： | | | | |
| 成本 | 61,069 | 31,985 | 21,984 | 115,038 |
| 累計折舊 | (35,574) | (12,989) | (5,827) | (54,390) |
| 賬面淨值 | 25,495 | 18,996 | 16,157 | 60,648 |
| 二零一五年十二月三十一日 | | | | |
| 於二零一四年十二月三十一日 | | | | |
| 及二零一五年一月一日： | | | | |
| 成本 | 61,069 | 31,985 | 21,984 | 115,038 |
| 累計折舊 | (35,574) | (12,989) | (5,827) | (54,390) |
| 賬面淨值 | 25,495 | 18,996 | 16,157 | 60,648 |
| 於二零一五年一月一日， | | | | |
| 扣除累計折舊 | 25,495 | 18,996 | 16,157 | 60,648 |
| 添置 | 2,271 | 6,622 | 4,746 | 13,639 |
| 出售 | (156) | (419) | — | (575) |
| 年度折舊撥備 | (7,252) | (7,693) | (7,467) | (22,412) |
| 於二零一五年十二月三十一日， | | | | |
| 扣除累計折舊 | 20,358 | 17,506 | 13,436 | 51,300 |
| 於二零一五年十二月三十一日： | | | | |
| 成本 | 63,184 | 38,188 | 26,730 | 128,102 |
| 累計折舊 | (42,826) | (20,682) | (13,294) | (76,802) |
| 賬面淨值 | 20,358 | 17,506 | 13,436 | 51,300 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| | 機動車 | 辦公設備 及電子設備 | 租賃改良工程 | 總計 |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 二零一六年十二月三十一日 | | | | |
| 於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日： | | | | |
| 成本 | 63,184 | 38,188 | 26,730 | 128,102 |
| 累計折舊 | (42,826) | (20,682) | (13,294) | (76,802) |
| 賬面淨值 | <u>20,358</u> | <u>17,506</u> | <u>13,436</u> | <u>51,300</u> |
| 於二零一六年一月一日， | | | | |
| 扣除累計折舊 | 20,358 | 17,506 | 13,436 | 51,300 |
| 添置 | 18,057 | 3,352 | 747 | 22,156 |
| 出售 | (1,313) | (5) | — | (1,318) |
| 年度折舊撥備 | (7,950) | (7,477) | (6,517) | (21,944) |
| 於二零一六年十二月三十一日， | | | | |
| 扣除累計折舊 | <u>29,152</u> | <u>13,376</u> | <u>7,666</u> | <u>50,194</u> |
| 於二零一六年十二月三十一日： | | | | |
| 成本 | 79,928 | 41,535 | 27,477 | 148,940 |
| 累計折舊 | (50,776) | (28,159) | (19,811) | (98,746) |
| 賬面淨值 | <u>29,152</u> | <u>13,376</u> | <u>7,666</u> | <u>50,194</u> |
| 二零一七年六月三十日 | | | | |
| 於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日： | | | | |
| 成本 | 79,928 | 41,535 | 27,477 | 148,940 |
| 累計折舊 | (50,776) | (28,159) | (19,811) | (98,746) |
| 賬面淨值 | <u>29,152</u> | <u>13,376</u> | <u>7,666</u> | <u>50,194</u> |
| 於二零一七年一月一日， | | | | |
| 扣除累計折舊 | 29,152 | 13,376 | 7,666 | 50,194 |
| 添置 | 5,286 | 2,040 | 2,417 | 9,743 |
| 出售 | (575) | (27) | — | (602) |
| 期間折舊撥備 | (4,487) | (3,494) | (4,035) | (12,016) |
| 於二零一七年六月三十日， | | | | |
| 扣除累計折舊 | <u>29,376</u> | <u>11,895</u> | <u>6,048</u> | <u>47,319</u> |
| 於二零一七年六月三十日： | | | | |
| 成本 | 84,639 | 43,548 | 29,894 | 158,081 |
| 累計折舊 | (55,263) | (31,653) | (23,846) | (110,762) |
| 賬面淨值 | <u>29,376</u> | <u>11,895</u> | <u>6,048</u> | <u>47,319</u> |

附錄一

會計師報告

14. 投資物業

| | 在建 | 完工 | 總計 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二零一四年一月一日的賬面值 | 359,178 | 876,302 | 1,235,480 |
| 添置 | 1,293,054 | — | 1,293,054 |
| 公平值調整所得收益淨額 | (21,980) | 607,036 | 585,056 |
| 於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日的賬面值 | 1,630,252 | 1,483,338 | 3,113,590 |
| 添置 | 187,915 | — | 187,915 |
| 轉撥 | (448,004) | 448,004 | — |
| 轉撥自完工物業(附註22) | — | 711,546 | 711,546 |
| 公平值調整所得收益淨額 | 194,056 | 578,773 | 772,829 |
| 於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日的賬面值 | 1,564,219 | 3,221,661 | 4,785,880 |
| 添置 | 892,495 | — | 892,495 |
| 轉撥 | (621,974) | 621,974 | — |
| 轉撥自在建物業(附註21) | 963,522 | — | 963,522 |
| 轉撥自完工物業(附註22) | — | 185,813 | 185,813 |
| 公平值調整所得收益淨額 | 218,362 | 375,788 | 594,150 |
| 於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的賬面值 | 3,016,624 | 4,405,236 | 7,421,860 |
| 添置 | 316,675 | — | 316,675 |
| 轉撥 | (12,336) | 12,336 | — |
| 公平值調整所得收益淨額 | (8,073) | 57,628 | 49,555 |
| 於二零一七年六月三十日的賬面值 | 3,312,890 | 4,475,200 | 7,788,090 |

本集團的投資物業位於中國內地。本集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）的評估於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日分別重估為人民幣3,113,590,000元、人民幣4,785,880,000元、人民幣7,421,860,000元及人民幣7,788,090,000元。本集團的高級財務經理及財務總監經本公司董事會批准後決定委任外部估值師負責本集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。本集團的高級財務經理及財務總監已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，本集團總賬面值分別約人民幣959,101,000元、人民幣1,401,275,000元、人民幣4,059,220,000元及人民幣4,256,141,000元的若干投資物業已質押，為本集團獲授的銀行及其他貸款作抵押（附註29）。

公平值層級

下表說明本集團投資物業的公平值計量層級：

| | 於二零一四年十二月三十一日 使用以下級別的公平值計量 | | | 總計 |
|-----------|-------------------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| | 於活躍市場的 報價(第一級) | 重大可觀察 輸入數據(第二級) | 重大不可觀察 輸入數據(第三級) | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| 就以下項目進行的 | | | | |
| 經常性公平值計量 | | | | |
| 商業物業 | | | | |
| 在建中 | — | — | 1,630,252 | 1,630,252 |
| 已竣工 | — | — | 1,483,338 | 1,483,338 |
| | — | — | 3,113,590 | 3,113,590 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

於二零一五年十二月三十一日
使用以下級別的公平值計量

| | 於活躍市場的 報價(第一級) | 重大可觀察 輸入數據(第二級) | 重大不可觀察 輸入數據(第三級) | 總計 |
|----------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 就以下項目進行的 經常性公平值計量 | | | | |
| 商業物業 | | | | |
| 在建中 | — | — | 1,564,219 | 1,564,219 |
| 已竣工 | — | — | 3,221,661 | 3,221,661 |
| | — | — | 4,785,880 | 4,785,880 |

於二零一六年十二月三十一日
使用以下級別的公平值計量

| | 於活躍市場的 報價(第一級) | 重大可觀察 輸入數據(第二級) | 重大不可觀察 輸入數據(第三級) | 總計 |
|----------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 就以下項目進行的 經常性公平值計量 | | | | |
| 商業物業 | | | | |
| 在建中 | — | — | 3,016,624 | 3,016,624 |
| 已竣工 | — | — | 4,405,236 | 4,405,236 |
| | — | — | 7,421,860 | 7,421,860 |

於二零一七年六月三十日
使用以下級別的公平值計量

| | 於活躍市場的 報價(第一級) | 重大可觀察 輸入數據(第二級) | 重大不可觀察 輸入數據(第三級) | 總計 |
|----------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 就以下項目進行的 經常性公平值計量 | | | | |
| 商業物業 | | | | |
| 在建中 | — | — | 3,312,890 | 3,312,890 |
| 已竣工 | — | — | 4,475,200 | 4,475,200 |
| | — | — | 7,788,090 | 7,788,090 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

於有關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據概要：

| | 估值 技術 | 重大不可 觀察輸入 數據 | 範圍 | | | |
|-------------|------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
| | | | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| 已竣工 商業物業 | 收入法 資本化 | 估計租金 (每平方米及每月) | 人民幣 29-235元 | 人民幣 29-239元 | 人民幣 29-240元 | 人民幣 29-245元 |
| | | 資本化比率 | 3.5%-5% | 3.5%-5% | 3.5%-5% | 3.5%-5% |
| 在建商業物業 | 比較法 | 預期利潤率 | 15% | 8%-18% | 10%-20% | 10%-20% |

已竣工商業物業的公平值乃通過收入資本化法釐定，方法是通過計及有關物業因現有租約而產生及／或在現行市況下可能取得的租金收入淨額(就租約的潛在續租收入作出充分撥備)，然後加以資本化，以按適當的資本化比率釐定公平值。亦會在適當情況下參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。

估計租金大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。長期空置率及資本化比率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

在建商業物業的公平值使用比較法釐定，經參考相關市場上可獲得的可資比較交易個案並(如適用)經扣除以下項目後得出物業的公平值(假設其已竣工)：

- 市場參與者完成物業將產生的估計建築成本及專業費用；及
- 市場參與者將房地產開發至竣工所要求持有的估計利潤率。

在建投資物業的估計建築成本越高，公平值越低。

附錄一

會計師報告

15. 預付土地租賃付款

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
| 於年／期初的賬面值 | 2,372,544 | 7,028,552 | 1,095,331 | 7,328,831 |
| 年／期內增加 | 5,610,403 | 141,521 | 6,549,341 | 5,480,001 |
| 轉撥至開發中物業 (附註21) | (954,395) | (6,074,742) | (315,841) | (6,356,682) |
| 於年／期末的賬面值 | 7,028,552 | 1,095,331 | 7,328,831 | 6,452,150 |
| 減：即期部分 | 5,989,700 | 86,564 | 6,941,396 | 6,064,715 |
| 非即期部分 | 1,038,852 | 1,008,767 | 387,435 | 387,435 |

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，本集團總賬面值分別約人民幣6,890,077,000元、人民幣681,221,000元、人民幣4,442,747,000元及人民幣1,237,475,000元的若干預付土地租賃付款已質押，為本集團獲授的銀行及其他貸款作抵押(附註29)。

16. 其他無形資產

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
| 軟件 | | | | |
| 年／期初： | | | | |
| 成本 | 264 | 4,503 | 6,977 | 8,667 |
| 累計攤銷 | (150) | (333) | (1,621) | (3,429) |
| 賬面淨值 | 114 | 4,170 | 5,356 | 5,238 |
| 年／期初賬面值 | 114 | 4,170 | 5,356 | 5,238 |
| 添置 | 4,239 | 2,474 | 1,690 | 592 |
| 年／期內已撥備攤銷 | (183) | (1,288) | (1,808) | (1,178) |
| 年／期末賬面值 | 4,170 | 5,356 | 5,238 | 4,652 |
| 年／期末： | | | | |
| 成本 | 4,503 | 6,977 | 8,667 | 9,259 |
| 累計攤銷 | (333) | (1,621) | (3,429) | (4,607) |
| 賬面淨值 | 4,170 | 5,356 | 5,238 | 4,652 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

17. 於合營企業的投資

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|--------------|---------|-------|--------|-----------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 分佔資產淨值 | — | — | 46,894 | 1,268,569 |

本集團與合營企業的貿易應收款項及應付款項結餘於歷史財務資料附註38披露。

(a) 本集團合營企業詳情

| 公司名稱 | 註冊地點及年份 | 實繳資本 | 本集團應佔擁 有權百分比 | 主要活動 |
|--------------------------|---------------|---------|-----------------|------|
| | | 人民幣千元 | | |
| 長沙正榮正泰置業 發展有限公司 | 中國長沙 二零一六年 | 100,000 | 50% | 物業開發 |
| 武漢正榮正升置業 有限公司 | 中國武漢 二零一六年 | 100,000 | 50% | 物業開發 |
| 合肥和桂房地產 有限公司 | 中國合肥 二零一七年 | 100,000 | 34% | 物業開發 |
| 合肥碧榮房地產 有限公司 | 中國合肥 二零一七年 | 20,000 | 49% | 物業開發 |
| 蘇州融輝置業 有限公司 | 中國蘇州 二零一七年 | 100,000 | 49% | 物業開發 |
| 南昌建美房地產 有限公司 | 中國南昌 二零一七年 | 10,000 | 19% | 物業開發 |

附錄一

會計師報告

- (b) 武漢正榮正升置業有限公司(截至二零一七年六月三十日止六個月被視為本集團的重要合營企業)與中國內地的另一名合營夥伴共同開發一個物業開發項目，採用權益法入賬。

下表列示有關武漢正榮正升置業有限公司的財務資料摘要，已就會計政策差異作出調整並與合併財務報表內的賬面金額對賬：

| | 二零一七年 六月三十日 |
|-------------------------------|----------------|
| | 人民幣千元 |
| 現金及現金等價物 | 1,854 |
| 其他流動資產 | 6,013,544 |
| 流動資產 | 6,015,398 |
| 非流動資產 | 505 |
| 金融負債，不包括貿易及其他應付款項 | (63,026) |
| 其他流動負債 | (66,663) |
| 流動負債 | (129,689) |
| 非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備 | (4,300,000) |
| 資產淨值 | 1,586,214 |
| 與本集團於合營企業的權益對賬： | |
| 本集團所佔擁有權比例 | 50% |
| 本集團應佔合營企業資產淨值 | 793,107 |
| 就關聯方交易的未變現損益作出調整 | (288) |
| 投資的賬面金額 | 792,819 |
| 收益 | — |
| 開支 | (8,881) |
| 稅項 | — |
| 期內虧損及全面收入總額 | (8,881) |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

(c) 下表說明本集團並非個別屬重大的合營企業的概要財務資料：

| | 十二月三十一日 | | 六月三十日 | |
|------------------------|---------|--|----------|--|
| | 二零一六年 | | 二零一七年 | |
| | 人民幣千元 | | 人民幣千元 | |
| 年／期內分佔合營企業虧損 | (7,205) | | (13,486) | |
| 分佔合營企業的全面收益總額 | (7,205) | | (13,486) | |
| 就關聯方交易的未變現損益作出調整 | (901) | | — | |
| 本集團於合營企業投資的賬面值總額 | 46,894 | | 475,750 | |

18. 投資於聯營公司

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 | |
|--------------|---------|-------|-------|--------|--|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| 分佔資產淨值 | — | — | — | 11,226 | |

本集團與聯營公司的貿易應收款項及應付款項結餘於過往財務資料附註38披露。

本集團聯營公司詳情

| 公司名稱 | 註冊地點及年份 | 實繳資本 | 本集團應佔 擁有權百分比 | 主要活動 |
|-----------------------|---------------|--------|-----------------|------|
| | | | | |
| 鄭州盛清房地產 有限公司 | 中國鄭州 二零一七年 | 47,667 | 24% | 物業開發 |

19. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產及負債於各有關期間的變動如下：

遞延稅項資產

| | 可供抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 | 抵銷未來 應課稅溢利 的廣告費 | 應計 工資及福利 | 應計 建築成本 | 未變現 預收收益 | 應計 土地增值稅 | 總計 |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------|------------|-------------|-------------|-----------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二零一四年一月一日 | 31,209 | — | 2,139 | 34,957 | 49,327 | 3,265 | 120,897 |
| 年內計入／(扣除自) 損益的 遞延稅項 | 9,260 | 8,434 | 2,079 | (20,863) | 96,971 | 5,835 | 101,716 |
| 於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日 | 40,469 | 8,434 | 4,218 | 14,094 | 146,298 | 9,100 | 222,613 |
| 年內計入／(扣除自) 損益的 遞延稅項 | (7,719) | (8,381) | 911 | 11,021 | 349,433 | 14,680 | 359,945 |
| 於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日 | 32,750 | 53 | 5,129 | 25,115 | 495,731 | 23,780 | 582,558 |
| 年內計入／(扣除自) 損益 的遞延稅項 | (10,336) | 2,220 | 183 | (5,745) | 239,192 | 90,786 | 316,300 |
| 於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日 | 22,414 | 2,273 | 5,312 | 19,370 | 734,923 | 114,566 | 898,858 |
| 期內計入／(扣除自) 損益的遞延稅項 | 8,225 | (1,810) | (2,125) | 1,450 | 101,696 | 19,461 | 126,897 |
| 於二零一七年六月三十日 | 30,639 | 463 | 3,187 | 20,820 | 836,619 | 134,027 | 1,025,755 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

遞延稅項負債

| | 投資物業產生的 公平值調整 |
|-------------------------------|------------------|
| | 人民幣千元 |
| 於二零一四年一月一日 | 149,083 |
| 年內自損益扣除的遞延稅項 | 146,264 |
| 於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日 | 295,347 |
| 年內自損益扣除的遞延稅項 | 193,207 |
| 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日 | 488,554 |
| 年內自損益扣除的遞延稅項 | 148,538 |
| 於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日 | 637,092 |
| 期內自損益扣除的遞延稅項 | 12,389 |
| 於二零一七年六月三十日 | 649,481 |

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的的遞延稅項結餘分析：

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|--------------------------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於綜合財務狀況表內確認的 遞延稅項資產淨值 | 180,140 | 566,597 | 821,090 | 921,678 |
| 於綜合財務狀況表內確認的 遞延稅項負債淨額 | (252,874) | (472,593) | (559,324) | (545,404) |
| | <u>(72,734)</u> | <u>94,004</u> | <u>261,766</u> | <u>376,274</u> |

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效並適用於二零零七年十二月三十一日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法權區存在稅收安排，可採用較低預扣稅率。因此，本集團須就該等在中國內地成立附屬公司就自二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，並無就本集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項負債。本公司董事認為，本集團的資金將就拓展本集團的經營而於中國內地保留，故該等附屬公司於可預見未來不可能分派有關盈利。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，與於並無確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關的暫時差異總額合共分別約人民幣168,397,000元、人民幣567,881,000元、人民幣1,650,874,000元及人民幣1,959,994,000元。

20. 可供出售投資

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|-------------|---------|-----------|-------|---------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 按公平值計的 | | | | |
| 非上市投資 | 1,530 | 1,438,020 | — | 508,578 |
| 減：即期 | 1,530 | 1,438,020 | — | — |
| 非即期 | — | — | — | 508,578 |

上述投資包括於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的信託及基金投資，指定為可供出售投資，並按公平值計量。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

21. 開發中物業

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 年／期初 | 9,291,939 | 27,714,867 | 39,512,885 | 37,524,366 |
| 添置 | 20,311,699 | 11,267,843 | 17,227,538 | 6,991,326 |
| 轉撥自預付土地租賃付款 (附註15) | 954,395 | 6,074,742 | 315,841 | 6,356,682 |
| 轉撥至持作出售已竣工物業 (附註22) | (2,586,735) | (5,437,362) | (18,844,811) | (7,783,861) |
| 轉撥至投資物業(附註14) | — | — | (963,522) | — |
| 已確認減值虧損(附註6) | (266,605) | (107,205) | (19,747) | (35,625) |
| 轉撥至持作出售已竣工物業 的減值虧損(附註22) | 10,174 | — | 296,182 | 32,814 |
| 年／期末 | <u>27,714,867</u> | <u>39,512,885</u> | <u>37,524,366</u> | <u>43,085,702</u> |

附註： 本集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地上。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，本集團總賬面值分別約人民幣19,314,896,000元、人民幣27,494,809,000元、人民幣14,015,451,000元及人民幣18,774,915,000元的若干開發中物業已質押，為本集團獲授的銀行及其他貸款作抵押(附註29)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團就正榮集團有限公司(「正榮集團公司」)的附屬公司正榮(馬尾)投資發展有限公司(「馬尾投資」)的若干銀行貸款人民幣400,000,000元提供擔保。於二零一五年十二月三十一日，上述貸款亦由本集團質押賬面值為人民幣258,015,000元的資產作抵押。進一步詳情載於歷史財務資料附註38。

於二零一四年十二月三十一日，本集團總賬面值分別約人民幣95,343,000元的若干開發中物業已質押，為授予一名第三方的銀行貸款作抵押(附註35)。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

開發中物業的減值撥備變動如下：

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 年／期初 | (10,174) | (266,605) | (373,810) | (97,375) |
| 已確認減值虧損(附註6) | (266,605) | (107,205) | (19,747) | (35,625) |
| 轉撥至持作出售已竣工物業的 減值虧損(附註22) | 10,174 | — | 296,182 | 32,814 |
| 年／期末 | <u>(266,605)</u> | <u>(373,810)</u> | <u>(97,375)</u> | <u>(100,186)</u> |

開發中物業的價值於各有關期間末評估。倘賬面值超逾其可收回金額(即其公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。

22. 持作出售已竣工物業

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 年／期初賬面值 | 555,294 | 1,029,833 | 2,564,430 | 9,526,678 |
| 轉撥自開發中物業(附註21) . | 2,586,735 | 5,437,362 | 18,844,811 | 7,783,861 |
| 轉撥至投資物業(附註14) | — | (711,546) | (185,813) | — |
| 轉撥至銷售成本(附註6) | (2,120,780) | (3,196,019) | (11,669,971) | (6,360,485) |
| 減值虧損撇銷(附註6) | 18,758 | 4,800 | 269,403 | 6,082 |
| 轉撥自開發中物業的 減值虧損(附註21) | (10,174) | — | (296,182) | (32,814) |
| 年／期末賬面值 | <u>1,029,833</u> | <u>2,564,430</u> | <u>9,526,678</u> | <u>10,923,322</u> |

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，本集團總賬面值分別約人民幣381,936,000元、人民幣788,815,000元、人民幣4,247,233,000元及人民幣4,442,124,000元的若干持作出售已竣工物業已質押，為本集團獲授的銀行及其他貸款作抵押(附註29)。

附錄一

會計師報告

於二零一五年十二月三十一日，本集團總賬面值約人民幣1,695,000元的若干持作出售已竣工物業已質押，為授予關聯方正榮物業服務有限公司（「江西物業管理」）的銀行貸款作抵押（附註38）。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，本集團總賬面值分別約人民幣48,633,000元及人民幣36,324,000元的若干持作出售已竣工物業已質押，為授予第三方的銀行貸款作抵押（附註35）。

持作出售已竣工物業的減值撥備變動如下：

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 年／期初 | 56,243 | 47,659 | 42,859 | 69,638 |
| 減值虧損撇銷（附註6） | (18,758) | (4,800) | (269,403) | (6,082) |
| 轉撥自開發中物業的 減值虧損（附註21） | 10,174 | — | 296,182 | 32,814 |
| 年／期末 | <u>47,659</u> | <u>42,859</u> | <u>69,638</u> | <u>96,370</u> |

持作出售已竣工物業的價值於各有關期間末評估。倘賬面值超逾其可收回金額（即其公平值減出售成本與使用價值的較高者），則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。

23. 貿易應收款項

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易應收款項 | 13,985 | 4,038 | 10,205 | 21,188 |
| 減值 | — | — | — | — |
| | <u>13,985</u> | <u>4,038</u> | <u>10,205</u> | <u>21,188</u> |

貿易應收款項主要指應收租戶租金。本集團尋求對其未收回應收款項維持嚴格控制。管理層會定期審閱逾期結餘。鑒於以上所述及本集團的貿易應收款項涉及大量分散客戶的事實，並無重大信用風險集中狀況。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

貿易應收款項無抵押且不計息。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。於各有關期間末基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 一年內 | 2,764 | 4,038 | 10,205 | 16,872 |
| 一年以上 | 11,221 | — | — | 4,316 |
| | <u>13,985</u> | <u>4,038</u> | <u>10,205</u> | <u>21,188</u> |

既未逾期亦未減值的應收款項涉及大量無近期違約記錄的多元化客戶。

已逾期但未減值的應收款項涉及大量擁有良好往績記錄的獨立客戶。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸質素並無發生顯著變化及結餘仍被視為可全數收回，故並無必要就該等結餘計提減值撥備。

24. 預付款項、按金及其他應收款項

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收購土地使用權的 | | | | |
| 預付款項 | 1,482,214 | 138,500 | 305,786 | 1,587,827 |
| 建築成本預付款項 | 38,822 | 44,669 | 49,283 | 84,439 |
| 於合營企業的 | | | | |
| 投資預付款項 | — | — | 116,141 | — |
| 其他可收回稅 | 359,460 | 901,518 | 1,280,497 | 1,371,136 |
| 按金 | 134,562 | 387,831 | 696,731 | 3,594,633 |
| 應收第三方款項 | 117,036 | 128,753 | — | — |
| 與第三方的土地使用權 | | | | |
| 有關的預付款項 | — | — | — | 1,311,392 |
| 應收附屬公司 | | | | |
| 非控股股東款項 | 229,240 | 436,240 | 571,270 | 643,970 |
| 其他應收款項 | 62,161 | 53,158 | 72,166 | 96,762 |
| | <u>2,423,495</u> | <u>2,090,669</u> | <u>3,091,874</u> | <u>8,690,159</u> |

其他應收款項無抵押、不計息且無固定還款期限。於有關期間概無就其他應收款項減值計提任何撥備。

25. 現金及現金等價物、受限制現金及已質押存款

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|---------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 現金及銀行結餘..... | 1,637,286 | 4,775,849 | 18,506,779 | 11,938,543 |
| 減：受限制現金..... | 275,949 | 1,726,115 | 2,984,436 | 3,819,566 |
| 已抵押存款..... | 335,545 | 519,007 | 832,654 | 758,334 |
| 現金及現金等價物..... | <u>1,025,792</u> | <u>2,530,727</u> | <u>14,689,689</u> | <u>7,360,643</u> |

根據有關中國法規，本集團的若干房地產開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，該等受限制現金分別為人民幣275,949,000元、人民幣1,726,115,000元、人民幣2,984,436,000元及人民幣2,319,566,000元。於二零一七年六月三十日，受限制現金包括定期存款人民幣1,500,000,000元，乃於本集團獲得時於三個月後到期及按定期存款利率賺取利息。

於二零一五年十二月三十一日，為數人民幣123,500,000元的銀行存款已質押，作為銀行及其他借款的抵押品。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，為數人民幣335,545,000元、人民幣395,507,000元、人民幣832,654,000元及人民幣758,334,000元的銀行存款已質押，作為買方按揭貸款、項目建設的抵押品，或質押予銀行作為發行銀行承兌票據的抵押品。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，本集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於無近期違約歷史的信譽可靠的銀行。現金及銀行結餘的賬面值與其公平值相若。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

26. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 一年內 | 2,175,039 | 4,440,598 | 5,428,244 | 4,881,811 |
| 一年以上 | 56,122 | 76,532 | 78,197 | 83,216 |
| | <u>2,231,161</u> | <u>4,517,130</u> | <u>5,506,441</u> | <u>4,965,027</u> |

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

27. 其他應付款項、已收按金及應計費用

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 建築相關留置按金 | 345,904 | 479,694 | 511,420 | 401,355 |
| 物業銷售相關按金 | 19,235 | 24,363 | 37,329 | 48,906 |
| 附屬公司非控股股東墊款 | 85,600 | 30,500 | 68,600 | 1,215,804 |
| 維修基金 | 61,214 | 59,043 | 78,520 | 80,937 |
| 應付利息 | 105,426 | 103,845 | 102,067 | 107,767 |
| 應付工資及福利 | 38,871 | 56,368 | 74,463 | 59,258 |
| 僱員墊款 | 1,586 | 2,120 | 697 | 810 |
| 營業稅及附加 | 8,276 | 21,748 | 43,390 | 38,780 |
| 第三方墊款 | 25,680 | — | — | — |
| 與土地使用權有關的按金 | — | — | — | 885,532 |
| 其他 | 44,304 | 33,063 | 50,547 | 57,297 |
| | <u>736,096</u> | <u>810,745</u> | <u>968,033</u> | <u>2,896,446</u> |

來自附屬公司非控股股東的其他應付款項及墊款無抵押、不計息並應按要求償還。其他應付款項於各有關期間末的公平值與其相應的賬面值相若。

28. 客戶墊款

客戶墊款指就本集團於各有關期間末預售物業而自買家收取的銷售所得款項。

附錄一

會計師報告

29. 計息銀行及其他借款

| | 二零一四年十二月三十一日 | | 二零一五年十二月三十一日 | | 二零一六年十二月三十一日 | | 二零一七年六月三十日 | |
|-----------------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|------------|------------|
| | 實際利率(%) | 人民幣千元 | 實際利率(%) | 人民幣千元 | 實際利率(%) | 人民幣千元 | 實際利率(%) | 人民幣千元 |
| 到期 | 到期日 | 到期日 | 到期日 | 到期日 | 到期日 | 到期日 | 到期日 | 到期日 |
| 即期 | | | | | | | | |
| 銀行貸款—無抵押 | | — | 8.50 | — | — | 120,000 | — | — |
| 其他貸款—有抵押 | 6.00至18.90 | 989,401 | 5.00至15.62 | 1,175,295 | 6.30至15.62 | 3,474,624 | 7.70至11.80 | 1,967,657 |
| 其他貸款—無抵押 | 7.20 | 150,000 | 7.20至12.00 | 450,000 | 6.00至9.50 | 850,000 | — | — |
| 長期銀行貸款的即期部分—有抵押 | 6.46至8.92 | 2,622,789 | 5.43至10.46 | 3,922,014 | 5.77至7.35 | 1,346,701 | 4.75至7.35 | 5,945,044 |
| 長期銀行貸款的即期部分—無抵押 | — | — | — | — | 7.13 | 148,437 | — | — |
| 長期其他貸款的即期部分—有抵押 | 8.80至15.50 | 9,986,034 | 8.61至13.37 | 3,684,158 | 5.64至10.23 | 4,044,393 | 5.50至15.05 | 6,101,677 |
| 長期其他貸款的即期部分—無抵押 | 14.50 | 45,000 | 10.88至14.50 | 180,000 | 7.49至13.80 | 335,000 | 13.80 | 250,000 |
| | | 13,793,224 | | 9,411,467 | | 10,319,155 | | 14,264,378 |
| 非即期 | | | | | | | | |
| 銀行貸款—有抵押 | 6.46至8.61 | 3,310,332 | 5.43至10.46 | 4,995,355 | 6.00至7.15 | 6,310,945 | 4.75至7.35 | 5,175,280 |
| 其他貸款—有抵押 | 8.61至15.87 | 12,756,932 | 9.50至14.50 | 10,951,533 | 5.55至15.05 | 17,862,161 | 5.50至15.05 | 15,094,506 |
| 其他貸款—無抵押 | 10.88至11.38 | 320,000 | — | — | 4.75至7.49 | 541,800 | 6.50至7.30 | 1,879,693 |
| | | 16,387,264 | | 15,946,888 | | 24,714,906 | | 22,149,479 |
| | | 30,180,488 | | 25,358,355 | | 35,034,061 | | 36,413,857 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

銀行及其他借款

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 分析為： | | | | |
| 應於一年內償還 | 13,793,224 | 9,411,467 | 10,319,155 | 14,264,378 |
| 應於第二年償還 | 13,126,563 | 10,774,848 | 17,427,532 | 16,981,467 |
| 應於二至五年內償還 | 2,970,701 | 4,897,040 | 7,287,374 | 5,168,012 |
| 應於五年後償還 | 290,000 | 275,000 | — | — |
| 小計 | 16,387,264 | 15,996,888 | 24,714,906 | 22,149,479 |
| | <u>30,180,488</u> | <u>25,358,355</u> | <u>35,083,061</u> | <u>36,413,857</u> |

本集團的借款均以人民幣計值。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，本集團的借款最高分別為人民幣5,862,949,000元、人民幣3,623,012,000元、人民幣3,477,075,000元及人民幣3,367,364,000元，均為浮息借款。

本集團的若干銀行及其他借款由質押以下於各有關期間末賬面值如下的資產作抵押：

| | 附註 | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|-----------------|----|------------|------------|------------|------------|
| | | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 投資物業 | 14 | 959,101 | 1,401,275 | 4,059,220 | 4,256,141 |
| 預付土地租賃付款 | 15 | 6,890,077 | 681,221 | 4,442,747 | 1,237,475 |
| 開發中物業 | 21 | 19,314,896 | 27,494,809 | 14,015,451 | 18,774,915 |
| 持作出售已竣工物業 | 22 | 381,936 | 788,815 | 4,247,233 | 4,442,124 |
| 受限制現金 | 25 | — | 123,500 | — | — |

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，控股股東已分別以正榮集團公司的108,100,800股、180,168,000股、162,151,200股及270,252,000股股份質押本集團若干不超過人民幣57,699,000元、人民幣453,770,000元、人民幣346,153,000元及人民幣1,044,155,000元的其他借款。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，正榮集團有限公司已分別就本集團若干不超過人民幣5,968,570,000元、人民幣5,040,043,000元、人民幣15,600,789,000元及人民幣15,414,773,000元的銀行及其他借款作出擔保。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，控股股東已分別就若干不超過人民幣4,674,232,000元、人民幣4,052,299,000元、人民幣3,380,328,000元及人民幣3,096,905,000元的銀行及其他借款作出擔保。

此外，於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，正榮集團公司及控股股東已共同就本集團若干分別不超過人民幣17,612,205,000元、人民幣10,120,651,000元、人民幣7,411,408,000元及人民幣10,554,192,000元的銀行貸款作出擔保。

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，本集團已質押為數人民幣926,190,000元及人民幣873,720,000元的有關已售物業的未來所得款項，作為取得分別為數人民幣484,350,000元及人民幣600,000,000元的銀行及其他借款的抵押品。

本公司管理層已評估，計息銀行借款及其他借款的公平值與其賬面值相若，在很大程度上是由於該等借款乃基於現行市場利率於本集團與獨立第三方金融機構間作出。

30. 公司債券

| 債券名稱 | 二零一六年 一月一日 | 二零一六年 | | | 二零一六年 十二月 三十一日 |
|------------|---------------|-----------|--------|-------|----------------------|
| | 期初結餘 | 發行者 | 利息開支 | 付款 | 期末結餘 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 正榮債券I..... | — | 1,957,790 | 30,987 | — | 1,988,777 |
| | 二零一七年 一月一日 | 二零一七年 | | | 二零一七年 六月三十日 |
| | 期初結餘 | 發行者 | 利息開支 | 付款 | 期末結餘 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 正榮債券I..... | 1,988,777 | — | 70,108 | — | 2,058,885 |

於各有關期間末，本集團應償還的公司債券如下：

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|-----------------|---------|-------|-----------|-----------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應於二至五年內償還 | — | — | 1,988,777 | 2,058,885 |

於二零一六年十月十日，本集團的全資附屬公司江西房地產發行本金額為人民幣2,000,000,000元的三年期公司債券（「正榮債券I」），債券於上海證券交易所上市。正榮債券I以人民幣計值並按年利率6.4%計息，應自二零一七年十月十日起於每年的十月十日或最接近十月十日的營業日按年支付。經扣除保險成本後，本集團因發行收取所得款項淨額人民幣1,957,790,000元。截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月的實際年利率為7.22%。

根據正榮債券I的條款，江西房地產可選擇於第二年末調整利率（剩餘期間將固定），且債券持有人可選擇按相等於債券本金額100%另加截至購股權行使日期應計及未付利息的價格將債券全部或部分售回予江西房地產。

於初步確認後，公司債券其後採用實際利率法按攤銷成本計量。收益及虧損於終止確認負債時通過實際利率攤銷過程於損益內確認。

攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率組成部分的各項費用或成本。實際利率攤銷計入損益的財務成本內。

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，公司債券的公平值分別為人民幣1,996,770,000元及人民幣2,068,062,000元。公平值按債券於該等日期的市價計算。江西房地產發行的正榮債券I的公平值計量分類為公平值層級的第一級，原因是其於上海證券交易所上市。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

31. 股本

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 美元 | 美元 | 美元 | 美元 |
| 法定： | | | | |
| 5,000,000股每股 | | | | |
| 面值0.01美元的普通股 .. | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 |
| | <u>50,000</u> | <u>50,000</u> | <u>50,000</u> | <u>50,000</u> |
| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 美元 | 美元 | 美元 | 美元 |
| 已發行及悉數繳足： | | | | |
| 1股面值0.01美元 | | | | |
| 的普通股 | — | — | — | — |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

本公司於二零一四年七月二十一日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為人民幣50,000元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。於其註冊成立日期，本公司已將1股0.01美元的普通股配發予認購人，並於同日轉讓予Warm Shine Limited (由歐國偉先生控制的公司)。

除發行股份外，本公司於往績記錄期內並無交易。因此，本公司並無呈列於各有關期間的財務狀況表。

於二零一七年七月十三日，本公司已將3,618股、37,876股、3,630股及2,375股0.01美元的普通股分別配發予Warm Shine Limited、RoYue Limited、RoSheng Limited及RoJing Limited，以換取現金。Warm Shine Limited、RoYue Limited、RoSheng Limited及RoJing Limited乃由控股股東控制。緊隨配發後，本公司的已發行在外普通股為47,500股。

32. 儲備

截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止的各年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的儲備金額及其變動呈列於合併權益變動表。

(a) 資本儲備

資本儲備指非控股權益獲調整的金額與就收購附屬公司的非控股權益已付代價公平值之間的任何差額自資本儲備扣除。資本儲備的變動詳情載於合併權益變動表。

(b) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須按稅後溢利淨額的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備累計額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及本集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於本集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

(c) 合併儲備

本集團的合併儲備指公司重組及重組完成前本集團現時旗下公司的當時控股公司的已發行股本及本集團現時旗下公司的若干附屬公司權益持有人的注資。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

33. 合併現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

| | 計息銀行及 其他借款 | 公司債券 | 應付 股東款項 | 應付關聯 公司款項 | 來自融資活動 的負債總額 |
|---------------------|---------------|-----------|------------|--------------|-----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二零一四年一月一日 | 14,906,474 | — | 89,428 | 2,259,705 | 17,255,607 |
| 融資活動所得現金流量 | 15,274,014 | — | 3,764 | (1,081,247) | 14,196,531 |
| 非融資活動所得現金流量 | — | — | — | (824) | (824) |
| 非現金變動 | — | — | — | — | — |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 30,180,488 | — | 93,192 | 1,177,634 | 31,451,314 |
| 融資活動所得現金流量 | (4,822,133) | — | 1,000 | (407,247) | (5,228,380) |
| 非融資活動所得現金流量 | — | — | — | 4,204 | 4,204 |
| 非現金變動： | | | | | |
| 出售附屬公司(附註34) | — | — | — | (351) | (351) |
| 債轉股(附註38(vi)) | — | — | — | (630,000) | (630,000) |
| 於二零一五年十二月三十一日 | 25,358,355 | — | 94,192 | 144,240 | 25,596,787 |
| 融資活動所得現金流量 | 9,675,706 | 1,957,790 | (14,336) | (134,778) | 11,484,382 |
| 非融資活動所得現金流量 | — | — | — | (1,814) | (1,814) |
| 非現金變動： | | | | | |
| 應計利息(附註30) | — | 30,987 | — | — | 30,987 |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 35,034,061 | 1,988,777 | 79,856 | 7,648 | 37,110,342 |
| 融資活動所得現金流量 | 1,379,796 | — | — | 262,359 | 1,642,155 |
| 非融資活動所得現金流量 | — | — | — | 11,972 | 11,972 |
| 非現金變動： | | | | | |
| 應計利息(附註30) | — | 70,108 | — | — | 70,108 |
| 於二零一七年六月三十日 | 36,413,857 | 2,058,885 | 79,856 | 281,979 | 38,834,577 |

34. 出售附屬公司

福建昭誠貿易有限公司（「昭誠貿易」）

根據日期為二零一五年十一月二十八日的股份轉讓協議，本集團以人民幣22,500,000元的現金代價向正榮集團公司出售其於昭誠貿易的75%股權。代價乃經參考於二零一五年十一月二十八日出售昭誠貿易股權的相應價值釐定。

| | 二零一五年 人民幣千元 |
|------------------------|----------------|
| 出售的淨資產： | |
| 現金及銀行結餘 | 49 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 87,155 |
| 物業、廠房及設備 | 10 |
| 其他應付款項、已收按金及應計費用 | (57,442) |
| 應付股東款項 | (351) |
| | <u>29,421</u> |
| 非控股權益 | (7,355) |
| 出售附屬公司的收益 | 434 |
| | <u>22,500</u> |
| 以現金償付 | <u>22,500</u> |

有關出售附屬公司的現金及銀行結餘流入淨額的分析如下：

| | 人民幣千元 |
|----------------------------|---------------|
| 現金代價 | 22,500 |
| 出售的現金及銀行結餘 | (49) |
| | <u>22,451</u> |
| 有關出售昭誠貿易的現金及銀行結餘流入淨額 | <u>22,451</u> |

35. 或然負債

於各有關期間末，未於合併財務報表內撥備的或然負債如下：

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 向銀行作出的 | | | | |
| 有關授予本集團 | | | | |
| 物業買家 | | | | |
| 融資的擔保..... (1) | 4,851,674 | 11,775,835 | 18,129,489 | 21,486,407 |
| 向銀行及其他機構作出的 | | | | |
| 有關授予關聯公司及 | | | | |
| 第三方融資的擔保..... (2) | 758,900 | 1,075,800 | — | — |
| | <u>5,610,574</u> | <u>12,851,635</u> | <u>18,129,489</u> | <u>21,486,407</u> |

- (1) 本集團就若干銀行向本集團持作出售的竣工物業買家授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為抵押貸款的抵押品；倘該等買家拖欠抵押還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並透過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的一至兩年內取得。

於有關期間，本集團並未就向本集團持作出售的竣工物業買家授出的抵押融資提供擔保產生任何重大損失。本公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值可足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

- (2) 本集團就授予關聯公司及第三方的財務融資向銀行及其他機構提供擔保。本公司董事認為毋須就擔保計提撥備。進一步詳情載於財務資料附註21、附註22及附註38。

36. 經營租賃安排

作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，協定租賃租期介乎1至21年。租賃條款一般要求承租人支付保證金，並規定根據當時市況定期調整租金。

於各有關期間末，本集團根據與承租人訂立的不可撤銷經營租賃應收的到期未來最低租賃收款額如下：

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|--------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 一年內 | 10,309 | 44,960 | 54,353 | 103,229 |
| 第二至第五年 (包括首尾兩年) | 31,482 | 186,430 | 189,651 | 317,377 |
| 五年後 | 27,783 | 189,320 | 210,949 | 306,447 |
| | <u>69,574</u> | <u>420,710</u> | <u>454,953</u> | <u>727,053</u> |

作為承租人

本集團根據經營租賃安排承租若干辦公物業，協定租期介乎1至5年，租賃期滿後可選擇續約，但所有條款需重新商定。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

於各有關期間末，本集團根據不可撤銷經營租賃的到期未來最低租賃付款額如下：

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 一年內 | 36,776 | 43,062 | 39,005 | 37,993 |
| 第二至第五年 (包括首尾兩年) | 49,474 | 53,178 | 19,264 | 26,778 |
| | <u>86,250</u> | <u>96,240</u> | <u>58,269</u> | <u>64,771</u> |

37. 承擔

除上文附註36所詳述的經營租賃承擔外，本集團於有關期間末擁有以下資本承擔：

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|---------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 已訂約但尚未撥備： | | | | |
| 房地產開發活動 | 10,108,847 | 10,437,436 | 6,982,580 | 7,207,405 |
| 收購土地使用權 | 171,330 | 146,634 | 163,621 | 1,180,606 |
| | <u>10,280,177</u> | <u>10,584,070</u> | <u>7,146,201</u> | <u>8,388,011</u> |

38. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

| 關聯方名稱 | 與本集團的關係 |
|--------------------------------------|-----------------------|
| 歐宗榮先生 | 控股股東 |
| 歐國強先生 | 控股股東 |
| 正榮集團公司 | 由母公司控制的公司 |
| 馬尾投資 | 由母公司控制的公司 |
| 福州正榮物業管理有限公司(「福州物業管理」) | 由母公司控制的公司 |
| 江西物業管理 | 由母公司控制的公司 |
| 正榮集團(上海)置業有限公司 (「正榮集團(上海)置業有限公司」) | 由母公司控制的公司 |
| 上海正榮實業投資合夥企業(有限合夥) (「正榮有限合夥」) | 由控股股東控制的實體 |
| 長沙正榮正泰置業有限公司(「長沙正榮正泰」) | 合營企業 |
| 武漢正榮正升置業有限公司(「武漢正升」) | 合營公司 |
| 蘇州融輝置業有限公司(「蘇州融輝」) | 合營公司 |
| 南昌建美房地產有限公司(「南昌建美」) | 合營公司 |
| 合肥碧榮房地產有限公司(「合肥碧榮」) | 合營公司 |
| 合肥和桂房地產有限公司(「合肥和桂」) | 合營公司 |
| 鄭州盛清房地產開發有限公司(「鄭州盛清」) | 聯營公司 |
| 正榮公益基金會(「正榮基金」) | 控股股東的緊密家族成員為 本公司董事 |

(2) 重大關聯方交易

於有關期間與關聯方進行以下交易：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|--------------|------------|------------|-------------|---------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 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 |
| 股東墊款： | | | | | |
| 歐國強先生 | 5,000 | 1,000 | — | — | — |
| 關聯公司墊款： | | | | | |
| 正榮集團公司 | 16,905,699 | 28,823,148 | 25,523,232 | 6,479,962 | — |
| 馬尾投資 | 75,763 | 1,245,684 | 600,000 | — | — |
| 正榮集團(上海)置業有限公司 | — | 45,000 | — | — | — |
| 長沙正榮正泰 | — | — | 640,610 | 30,120 | 60,000 |
| 蘇州融輝 | — | — | — | — | 202,359 |
| 償還股東墊款： | | | | | |
| 歐國強先生 | 1,236 | — | 14,336 | — | — |
| 償還關聯公司墊款： | | | | | |
| 正榮集團公司 | 18,056,408 | 29,295,711 | 25,523,232 | 6,339,311 | — |
| 馬尾投資 | 6,301 | 1,225,368 | 689,778 | 89,778 | — |
| 正榮集團(上海)置業有限公司 | — | — | 45,000 | 45,000 | — |
| 長沙正榮正泰 | — | — | 640,610 | — | — |
| 蘇州融輝 | — | — | — | — | — |
| 給予股東的墊款： | | | | | |
| 歐國強先生 | — | — | 8,210 | 6,526 | 2,763 |
| 給予關聯公司的墊款： | | | | | |
| 正榮集團公司 | — | 5,455,353 | 954,286 | 388,948 | — |
| 長沙正榮正泰 | — | — | 1,842,994 | 530,944 | 650,980 |
| 武漢正升 | — | — | 8,209,927 | — | 148,000 |
| 鄭州盛清 | — | — | — | — | 318,149 |
| 合肥碧榮 | — | — | — | — | 555,378 |
| 南昌建美 | — | — | — | — | 147,079 |
| 合肥和桂 | — | — | — | — | 601,920 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------|--------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 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 |
| 償還給予關聯公司的墊款： | | | | | |
| 正榮集團公司 | — | 3,345,299 | 3,009,465 | 2,353,478 | 53,900 |
| 長沙正榮正泰 | — | — | 1,452,994 | — | 622,080 |
| 武漢正升 | — | — | 7,202,751 | — | 1,095,176 |
| 鄭州盛清 | — | — | — | — | 70,683 |
| 合肥碧榮 | — | — | — | — | 334,714 |
| 關聯公司提供的 | | | | | |
| 物業管理服務：(附註) | | | | | |
| 福州物業管理 | 5,967 | 14,009 | 8,073 | 3,988 | 2,538 |
| 江西物業管理 | 30,993 | 75,480 | 114,678 | 46,518 | 42,746 |
| 提供予合營企業的 | | | | | |
| 設計諮詢服務：(附註) | | | | | |
| 長沙正榮正泰 | — | — | 586 | — | — |
| 武漢正升 | — | — | 275 | — | — |

附註：該等交易乃根據參與各方共同協定的條款及條件進行。

(3) 與關聯方的其他交易

- (i) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，控股股東分別以正榮集團公司的108,100,800股、180,168,000股、162,151,200股及270,252,000股股份作為本集團最高為人民幣57,699,000元、人民幣453,770,000元、人民幣346,153,000元及人民幣1,044,155,000元若干其他借款的抵押。
- (ii) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，正榮集團公司已分別對本集團最高為人民幣5,968,570,000元、人民幣5,040,043,000元、人民幣15,600,789,000元及人民幣15,414,773,000元若干銀行及其他借款作出擔保。
- (iii) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，控股股東已分別對最高為人民幣4,674,232,000元、人民幣4,052,299,000元、人民幣3,380,328,000元及人民幣3,096,905,000元若干銀行及其他借款作出擔保。
- (iv) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，正榮集團公司及控股股東已分別對本集團最高為人民幣17,612,205,000元、人民幣10,120,651,000元、人民幣7,411,408,000元及人民幣10,554,192,000元若干銀行貸款作出聯合擔保。

- (v) 根據日期為二零一五年十一月二十八日的股份轉讓協議，本集團以人民幣22,500,000元的代價向正榮集團公司出售其於昭誠貿易的75%股權。代價乃經參考出售股權的相應價值釐定。
- (vi) 根據日期為二零一五年十二月二十八日的債轉股協議，本集團的附屬公司正榮地產控股的350,000,000股普通股按每股人民幣1元獲發行予正榮集團公司，以交換應付正榮集團公司人民幣630,000,000元的債務，致使產生合併儲備人民幣630,000,000元。
- (vii) 根據日期為二零一五年七月三十日的投資協議，正榮基金成立正榮有限合夥，作為融資載體，以向本集團提供貸款作房地產開發。實際年利率介於每年11.80%至15.62%，期限為3個月至1年。本集團向正榮有限合夥授出若干物業未來銷售的收益權作為抵押品。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，來自正榮有限合夥的借款餘額分別為人民幣507,446,000元、人民幣643,455,000元及人民幣121,687,000元。該等貸款已載入本集團合併財務狀況表，列作計息銀行及其他借款。
- (viii) 於二零一五年十二月三十一日，本集團已分別對馬尾投資最高為人民幣400,000,000元的若干銀行及其他借款作出擔保。上述貸款亦分別以本集團二零一五年十二月三十一日賬面值為人民幣258,015,000元的開發中物業作抵押。進一步詳情載於歷史財務資料附註21。
- (ix) 於二零一五年十二月三十一日，本集團已擔保江西物業管理的若干銀行貸款，上限為人民幣20,000,000元。上述貸款亦由本集團於二零一五年十二月三十一日賬面值為人民幣1,695,000元的資產質押抵押。進一步詳情載於財務資料附註22。
- (x) 截至十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團分別向正榮基金會捐贈多達人民幣2,555,000元及人民幣2,912,000元。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

(4) 與關聯方的未付結余

| | 十二月三十日 | | | 六月三十日 |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
| 應收股東款項： | | | | |
| 歐國強先生 | — | — | 8,210 | 10,973 |
| 應收關聯公司款項： | | | | |
| 合肥和桂 | — | — | — | 601,920 |
| 長沙正榮正泰 | — | — | 390,000 | 418,900 |
| 鄭州盛清 | — | — | — | 247,466 |
| 合肥碧榮 | — | — | — | 220,664 |
| 南昌建美 | — | — | — | 147,079 |
| 武漢正升 | — | — | 1,007,176 | 60,000 |
| 江西物業管理 | 15,217 | 11,993 | 10,828 | 12,198 |
| 正榮集團公司 | — | 2,110,054 | 54,875 | 975 |
| | <u>15,217</u> | <u>2,122,047</u> | <u>1,462,879</u> | <u>1,709,202</u> |
| 應付股東款項： | | | | |
| 歐國強先生 | 72,474 | 73,474 | 59,138 | 59,138 |
| 歐宗榮先生 | 20,718 | 20,718 | 20,718 | 20,718 |
| | <u>93,192</u> | <u>94,192</u> | <u>79,856</u> | <u>79,856</u> |
| 應付關聯公司款項： | | | | |
| 蘇州融輝 | — | — | — | 202,359 |
| 長沙正榮正泰 | — | — | — | 60,000 |
| 正榮集團公司 | 1,102,913 | — | — | — |
| 江西物業管理 | 4,924 | 8,654 | 7,235 | 19,157 |
| 福州物業管理 | 335 | 808 | 413 | 463 |
| 馬尾投資 | 69,462 | 89,778 | — | — |
| 正榮集團(上海)置業 有限公司 | — | 45,000 | — | — |
| | <u>1,177,634</u> | <u>144,240</u> | <u>7,648</u> | <u>281,979</u> |

與上述關聯方的結餘為無抵押、無計息且無固定還款期。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

(5) 本集團主要管理人員薪酬：

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|--------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 短期僱員福利 | 6,533 | 9,326 | 11,385 | 6,656 |
| 退休計劃供款 | 611 | 748 | 1,160 | 656 |
| 支付予主要管理人員的 薪酬總額 | <u>7,144</u> | <u>10,074</u> | <u>12,545</u> | <u>7,312</u> |

董事酬金的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

39. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末各類金融工具的賬面值如下：

二零一七年六月三十日

金融資產

| | 貸款及 應收款項 | 可供出售 金融資產 | 總計 |
|---------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產(附註24) | 740,732 | — | 740,732 |
| 可供出售投資 | — | 508,578 | 508,578 |
| 貿易應收款項 | 21,188 | — | 21,188 |
| 應收關聯公司款項 | 1,709,202 | — | 1,709,202 |
| 應收股東款項 | 10,973 | — | 10,973 |
| 受限制現金 | 3,819,566 | — | 3,819,566 |
| 已抵押存款 | 758,334 | — | 758,334 |
| 現金及現金等價物 | 7,360,643 | — | 7,360,643 |
| | <u>14,420,638</u> | <u>508,578</u> | <u>14,929,216</u> |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

金融負債

| | 按攤銷 成本列賬的 金融負債 | 總計 |
|---|----------------------|-------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易應付款項及應付票據..... | 4,965,027 | 4,965,027 |
| 計入其他應付款項、已收按金及應計費用的 金融負債(附註27) | 1,405,318 | 1,405,318 |
| 計息銀行及其他借款(附註29) | 36,413,857 | 36,413,857 |
| 公司債券 | 2,058,885 | 2,058,885 |
| 應付股東款項 | 79,856 | 79,856 |
| 應付關聯公司款項 | 281,979 | 281,979 |
| | <u>45,204,922</u> | <u>45,204,922</u> |

二零一六年十二月三十一日

金融資產

| | 貸款及 應收款項 |
|-----------------------------------|-------------------|
| | 人民幣千元 |
| 計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註24) | 643,436 |
| 貿易應收款項 | 10,205 |
| 應收關聯公司款項 | 1,462,879 |
| 應收股東款項 | 8,210 |
| 受限制現金 | 2,984,436 |
| 已抵押存款 | 832,654 |
| 現金及銀行結餘 | 14,689,689 |
| | <u>20,631,509</u> |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

金融負債

| | 按攤銷 成本列賬 的金融負債 | 總計 |
|---|----------------------|------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易應付款項及應付票據 | 5,506,441 | 5,506,441 |
| 計入其他應付款項、已收按金及應計費用的 金融負債(附註27) | 249,884 | 249,884 |
| 計息銀行及其他借款(附註29) | 35,034,061 | 35,034,061 |
| 公司債券 | 1,988,777 | 1,988,777 |
| 應付股東款項 | 79,856 | 79,856 |
| 應付關聯公司款項 | 7,648 | 7,648 |
| | 42,866,667 | 42,866,667 |
| | 42,866,667 | 42,866,667 |

二零一五年十二月三十一日

金融資產

| | 貸款及 應收款項 | 可供出售 金融資產 | 總計 |
|---------------------------------------|-------------|--------------|-----------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產(附註24) | 618,151 | — | 618,151 |
| 可供出售投資 | — | 1,438,020 | 1,438,020 |
| 貿易應收款項 | 4,038 | — | 4,038 |
| 應收關聯公司款項 | 2,122,047 | — | 2,122,047 |
| 受限制現金 | 1,726,115 | — | 1,726,115 |
| 已抵押存款 | 519,007 | — | 519,007 |
| 現金及現金等價物 | 2,530,727 | — | 2,530,727 |
| | 7,520,085 | 1,438,020 | 8,958,105 |
| | 7,520,085 | 1,438,020 | 8,958,105 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

金融負債

| | 按攤銷 成本列賬 的金融負債 | 總計 |
|---|----------------------|-------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易應付款項及應付票據 | 4,517,130 | 4,517,130 |
| 計入其他應付款項、已收按金及應計費用的 金融負債(附註27) | 195,508 | 195,508 |
| 計息銀行及其他借款(附註29) | 25,358,355 | 25,358,355 |
| 應付股東款項 | 94,192 | 94,192 |
| 應付關聯公司款項 | 144,240 | 144,240 |
| | <u>30,309,425</u> | <u>30,309,425</u> |

二零一四年十二月三十一日

金融資產

| | 貸款及 應收款項 | 可供出售 金融資產 | 總計 |
|---------------------------------------|------------------|--------------|------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產(附註24) | 408,437 | — | 408,437 |
| 可供出售投資 | — | 1,530 | 1,530 |
| 貿易應收款項 | 13,985 | — | 13,985 |
| 應收關聯公司款項 | 15,217 | — | 15,217 |
| 受限制現金 | 275,949 | — | 275,949 |
| 已抵押存款 | 335,545 | — | 335,545 |
| 現金及現金等價物 | 1,025,792 | — | 1,025,792 |
| | <u>2,074,925</u> | <u>1,530</u> | <u>2,076,455</u> |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

金融負債

| | 按攤銷 成本列賬 的金融負債 | | 總計 |
|---|----------------------|--|-------------------|
| | 人民幣千元 | | 人民幣千元 |
| 貿易應付款項及應付票據 | 2,231,161 | | 2,231,161 |
| 計入其他應付款項、已收按金及應計費用的 金融負債(附註27) | 279,506 | | 279,506 |
| 計息銀行及其他借款(附註29) | 30,180,488 | | 30,180,488 |
| 應付股東款項 | 93,192 | | 93,192 |
| 應付關聯公司款項 | 1,177,634 | | 1,177,634 |
| | <u>33,961,981</u> | | <u>33,961,981</u> |

40. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，於各有關期間末時，本集團金融工具的賬面值及公平值如下：

| | 賬面值 | | | | 公平值 | | | |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 十二月三十一日 | | 六月三十日 | | 十二月三十一日 | | 六月三十日 | |
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 金融資產 | | | | | | | | |
| 可供出售投資 | | | | | | | | |
| (附註20) | 1,530 | 1,438,020 | — | 508,578 | 1,530 | 1,438,020 | — | 508,578 |
| | <u>1,530</u> | <u>1,438,020</u> | <u>—</u> | <u>508,578</u> | <u>1,530</u> | <u>1,438,020</u> | <u>—</u> | <u>508,578</u> |
| 金融負債 | | | | | | | | |
| 計息銀行及其他 | | | | | | | | |
| 借款(附註29) | 30,180,488 | 25,358,355 | 35,034,061 | 36,413,857 | 30,160,156 | 25,494,584 | 35,088,130 | 36,425,468 |
| | <u>30,180,488</u> | <u>25,358,355</u> | <u>35,034,061</u> | <u>36,413,857</u> | <u>30,160,156</u> | <u>25,494,584</u> | <u>35,088,130</u> | <u>36,425,468</u> |

管理層已評估現金及銀行結餘、已抵押存款、受限制現金、應收關聯公司款項、應收股東款項、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債、應付股東款項及應付關聯公司款項的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

就可供出售投資的公平值而言，管理層通過貼現預計未來現金流量作出估計，採用現時可用於具類似條款、信用風險及剩餘期限的工具的貼現率。

本集團的公司融資部門由財務總監帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司融資團隊直接向財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司融資團隊分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審核及批准。每年就年度財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

於有關期間，金融資產及負債第一層與第二層之間並無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第三層。

以下為於各有關期間末金融工具估值所用的重大不可觀察輸入值概要連同定量敏感度分析：

| | 估值方法 | 重大不可觀察輸入值 | 範圍 | 公平值對輸入值的敏感度 |
|-----------------|---------|-----------|------------|--|
| 可供出售信託 及基金投資 | 貼現現金流量法 | 貼現率 | 2.08%至6.4% | 倘貼現率上升(下降)1%，則將導致二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的公平值減少(增加)人民幣300元、人民幣2,991,000元、零及人民幣325,000元 |

41. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、受限制現金、已抵押存款、貿易及其他應收款項、貿易應付款項及其他應付票據及其他應付款項，該等金融工具因其經營而直接產生。本集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款、應付股東款項、應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。

本集團金融工具產生的主要風險為利息風險、信用風險及流動資金風險。一般而言，本集團對其風險管理採取保守策略。為將本集團所面臨的該等風險保持最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與附註29所載的本集團計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。本集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

倘在所有其他變量維持不變情況下銀行借款及其他借款的利率上升／下降1%，則本集團截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止各年度及截至二零一七年六月三十日止六個月的除稅前溢利(透過對浮息借款的影響)將分別減少／增加約人民幣58,629,000元、人民幣36,230,000元、人民幣34,771,000元及人民幣33,673,000元。

(b) 信用風險

信用風險指因交易對手方無法或不願履行其合約責任而帶來的損失風險。

鑒於本集團擁有大量的客戶，本集團並無信用風險集中。於有關期間本集團並無錄得任何重大壞賬損失。

本集團其他金融資產(主要包括受限制現金及已抵押存款、其他應收款項及應收關聯公司款項)的信用風險產生自交易對手的違約，所面臨的最大風險等於該等工具的賬面值。

(c) 流動資金風險

本集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性及靈活性之間的平衡。本集團持續密切監控現金流量。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

本集團於各有關期間末按合約未折現付款計算的金融負債的到期情況如下：

| | 按要求 | 3個月以內 | 3至12個月 | 1年以上 | 總計 |
|---------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 二零一七年六月三十日 | | | | | |
| 計息銀行及其他借款 | — | 2,764,274 | 13,776,786 | 23,403,675 | 39,944,735 |
| 公司債券 | — | — | 128,000 | 2,256,000 | 2,384,000 |
| 貿易應付款項及應付票據 | 4,965,027 | — | — | — | 4,965,027 |
| 其他應付款項 | 2,896,446 | — | — | — | 2,896,446 |
| 應付股東款項 | 79,856 | — | — | — | 79,856 |
| 應付關聯公司款項 | 281,979 | — | — | — | 281,979 |
| | <u>8,223,308</u> | <u>2,764,274</u> | <u>13,904,786</u> | <u>25,659,675</u> | <u>50,552,043</u> |
| 二零一六年十二月三十一日 | | | | | |
| 計息銀行及其他借款 | — | 2,114,986 | 10,653,312 | 26,635,452 | 39,403,750 |
| 公司債券 | — | — | 128,000 | 2,256,000 | 2,384,000 |
| 貿易應付款項及應付票據 | 5,506,441 | — | — | — | 5,506,441 |
| 其他應付款項 | 968,033 | — | — | — | 968,033 |
| 應付股東款項 | 79,856 | — | — | — | 79,856 |
| 應付關聯公司款項 | 7,648 | — | — | — | 7,648 |
| | <u>6,561,978</u> | <u>2,114,986</u> | <u>10,781,312</u> | <u>28,891,452</u> | <u>48,349,728</u> |
| 二零一五年十二月三十一日 | | | | | |
| 計息銀行及其他借款 | — | 1,944,200 | 8,788,314 | 19,508,831 | 30,241,345 |
| 貿易應付款項及應付票據 | 4,517,130 | — | — | — | 4,517,130 |
| 其他應付款項 | 810,745 | — | — | — | 810,745 |
| 應付股東款項 | 94,192 | — | — | — | 94,192 |
| 應付關聯公司款項 | 144,240 | — | — | — | 144,240 |
| | <u>5,566,307</u> | <u>1,944,200</u> | <u>8,788,314</u> | <u>19,508,831</u> | <u>35,807,652</u> |
| 二零一四年十二月三十一日 | | | | | |
| 計息銀行及其他借款 | — | 1,654,482 | 14,663,876 | 18,393,872 | 34,712,230 |
| 貿易應付款項及應付票據 | 2,231,161 | — | — | — | 2,231,161 |
| 其他應付款項 | 736,096 | — | — | — | 736,096 |
| 應付股東款項 | 93,192 | — | — | — | 93,192 |
| 應付關聯公司款項 | 1,177,634 | — | — | — | 1,177,634 |
| | <u>4,238,083</u> | <u>1,654,482</u> | <u>14,663,876</u> | <u>18,393,872</u> | <u>38,950,313</u> |

附錄一

會計師報告

(d) 資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

本集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，本集團或會對派付予股東的股息，股東資本回報或發行新股作出調整。

本集團採用資產負債率(即負債淨額除以總資本與負債淨額之和)來監控資本。本集團於負債淨值計入計息銀行及其他借款、貿易應付款項及應付票據，其他應付款項、已收按金及應計費用、應付股東款項及應付關聯公司款項減現金及銀行結餘。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的資產負債率如下：

| | 十二月三十一日 | | | 六月三十日 |
|----------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易應付款項及應付票據 | 2,231,161 | 4,517,130 | 5,506,441 | 4,965,027 |
| 其他應付款項、已收按金及 應計費用 | 736,096 | 810,745 | 968,033 | 2,896,446 |
| 計息銀行及其他借款 | 30,180,488 | 25,358,355 | 35,034,061 | 36,413,857 |
| 公司債券 | — | — | 1,988,777 | 2,058,885 |
| 應付股東款項 | 93,192 | 94,192 | 79,856 | 79,856 |
| 應付關聯公司款項 | 1,177,634 | 144,240 | 7,648 | 281,979 |
| 減：現金及銀行結餘 | (1,025,792) | (2,530,727) | (14,689,689) | (7,360,643) |
| 債務淨額 | 33,392,779 | 28,393,935 | 28,895,127 | 39,335,407 |
| 母公司擁有人應佔權益 | 1,560,796 | 6,149,013 | 7,974,754 | 8,375,599 |
| 資本及債務淨額 | 34,953,575 | 34,542,948 | 36,869,881 | 47,711,006 |
| 資產負債率 | 96% | 82% | 78% | 82% |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

42. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

本集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

二零一六年十二月三十一日

| | 透過非控股 權益持有的 股權百分比 | 分配至 非控股權益 的年內溢利 | 非控股權益 累計結餘 |
|-------------|-------------------------|-----------------------|---------------|
| | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 馬尾置業 | 37.5 | — | 70,095 |
| 蘇州置業 | 37.29 | — | 199,391 |
| 蘇州房地產 | 48.09 | — | 227,998 |
| 南京投資 | 49 | — | 297,602 |
| | | | |

下表說明上述附屬公司的概要財務資料。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

| | 馬尾置業 | 蘇州置業 | 蘇州房地產 | 南京投資 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收益 | — | 1,293,355 | 414,323 | — |
| 開支總額 | (41,411) | (1,102,415) | (404,413) | (58,461) |
| 所得稅開支 | — | (47,786) | (2,516) | 14,089 |
| 年內溢利／(虧損) 及 全面收益總額 | (41,411) | 143,154 | 7,394 | (44,372) |
| 流動資產 | 2,272,990 | 1,594,803 | 3,500,194 | 7,022,007 |
| 非流動資產 | 116,759 | 4,380 | 20,476 | 105,245 |
| 流動負債 | (2,115,191) | (715,935) | (2,575,484) | (5,518,721) |
| 非流動負債 | (87,638) | (348,545) | (471,080) | (1,001,179) |
| 經營活動所得現金流量淨額 . | 121,289 | 250,920 | 1,246,685 | 1,266,456 |
| 投資活動所用現金流量淨額 . | (19,118) | (124) | (45) | — |
| 融資活動所得／(所用) 現金流量淨額 | 184,787 | (268,086) | (1,177,951) | (870,035) |
| 現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額 | 286,958 | (17,290) | 68,689 | 396,421 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

二零一七年六月三十日

| | 透過非控股 權益持有的 股權百分比 | 分配至 非控股權益 的期內溢利/ (虧損) | 非控股權益 累計結餘 |
|-------------|-------------------------|--------------------------------|---------------|
| | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 平潭置業 | 49 | 64,373 | 119,498 |
| 馬尾置業 | 37.5 | 19,838 | 173,971 |
| 蘇州置業 | 37.29 | (9,374) | 190,017 |
| 蘇州房地產 | 48.09 | (1,734) | 226,264 |
| 合肥永拓 | 75 | (1,122) | 298,878 |

下表說明上述附屬公司的概要財務資料。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

| | 平潭置業 | 馬尾置業 | 蘇州置業 | 蘇州房地產 | 合肥永拓 |
|-----------------------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收益 | 871,222 | — | 418,805 | 101,377 | — |
| 開支總額 | (641,334) | (4,519) | (390,473) | (103,893) | (1,496) |
| 所得稅開支 | (98,515) | 57,421 | (53,471) | (1,090) | — |
| 期內溢利/(虧損)及全面收益總額 | 131,373 | 52,902 | (25,139) | (3,606) | (1,496) |
| 流動資產 | 1,193,740 | 2,784,474 | 1,580,429 | 3,681,191 | 2,072,878 |
| 非流動資產 | 27,652 | 205,432 | 17,276 | 26,221 | 53 |
| 流動負債 | (977,519) | (2,434,979) | (790,371) | (2,868,308) | (1,674,429) |
| 非流動負債 | — | (91,004) | (297,769) | (368,603) | — |
| 經營活動所得/(所用) 現金流量淨額 | 363,971 | (115,609) | (184,722) | (125,602) | (298,827) |
| 投資活動所得/(所用) 現金流量淨額 | — | — | 445 | 15 | (54) |
| 融資活動所得/(所用) 現金流量淨額 | (295,420) | (155,500) | 200,979 | 6,774 | 300,000 |
| 現金及現金等價物增加/ (減少)淨額 | 68,551 | (271,109) | 16,702 | (118,813) | 1,119 |

43. 結算日後財務報表

本集團或其任何附屬公司概無就二零一七年六月三十日之後的任何期間編製任何經審核財務報表。

正榮地產集團有限公司
列位董事
建銀國際金融有限公司 台照