

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)就弘陽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-11頁所載弘陽地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料出具報告，有關數據包括 貴集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年(「有關期間」)的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的合併財務狀況表及 貴公司於2017年12月31日的財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他解釋數據(統稱「歷史財務資料」)。載於第I-12至I-109頁的歷史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，以供加載 貴公司日期為2018年6月29日的文件(「文件」)。

#### 董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註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歷史財務資料，並落實董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史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

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，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*投資通函內就歷史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，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史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，包括評估歷史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歷史財務資料附註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歷史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，以及評估歷史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，歷史財務資料真實公平反映 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的財務狀況及 貴公司於2017年12月31日的財務狀況以及根據歷史財務資料附註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。

《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 貴公司概無就有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

弘陽地產集團有限公司  
列位董事  
建銀國際金融有限公司  
華泰金融控股(香港)有限公司  
農銀國際融資有限公司

台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟  
2018年6月29日

## 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不可或缺的一部分。

貴集團於有關期間基於歷史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)。

## 附錄一

## 會計師報告

### 合併損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入 .....	5	5,376,799	8,775,465	6,139,672
銷售成本 .....		(3,125,008)	(6,219,879)	(3,648,023)
毛利 .....		2,251,791	2,555,586	2,491,649
其他收入及收益 .....	5	98,096	94,597	282,946
銷售及分銷開支 .....		(159,503)	(222,844)	(240,256)
行政開支 .....		(186,481)	(228,085)	(305,204)
其他開支 .....		(26,479)	(41,234)	(17,478)
投資物業的公允價值盈利(虧損) .....	14	614,065	(109,822)	(287,414)
融資成本 .....	7	(358,084)	(354,428)	(441,537)
應佔以下單位(虧損)/盈利：				
聯營公司 .....	6	(4,978)	(14,810)	(68,485)
合資企業 .....	6	(10,200)	(17,106)	486,563
稅前利潤 .....	6	2,218,227	1,661,854	1,900,784
所得稅開支 .....	10	(889,573)	(730,774)	(705,301)
年內利潤及全面總收入 .....		<u>1,328,654</u>	<u>931,080</u>	<u>1,195,483</u>
以下各方應佔：				
母公司擁有人 .....		1,328,654	931,080	1,220,728
非控股權益 .....		—	—	(25,245)
		<u>1,328,654</u>	<u>931,080</u>	<u>1,195,483</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利				
基本及攤薄 .....		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 合併財務狀況表

	附註	12月31日		
		2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	13	604,682	634,137	746,991
投資物業	14	8,288,700	8,319,900	8,722,859
預付土地租賃款項	15	10,928	11,792	29,696
無形資產	16	5,767	7,402	14,224
於聯營公司的投資	17	518	59,088	805,871
於合資企業的投資	18	—	152,894	639,458
遞延稅項資產	19	52,629	103,530	185,813
其他長期資產		—	—	14,800
非流動資產總值		<u>8,963,224</u>	<u>9,288,743</u>	<u>11,159,712</u>
<b>流動資產</b>				
開發中物業	21	9,586,255	10,260,818	16,957,888
持作出售的已完工物業	22	1,853,176	1,845,045	1,842,510
貿易應收款項及應收票據	23	5,072	2,889	1,514
應收關聯公司款項	38	1,231,087	2,938,809	2,321,358
應收股東款項	38	430,678	—	—
預付款項、按金及其他應收款項	24	1,157,151	1,157,729	2,546,849
可收回稅項		83,577	209,290	244,358
可供出售投資	20	547,894	1,620,174	2,006,659
其他流動資產		—	—	32,027
存貨		1,733	1,479	1,594
受限制現金	25	122,118	223,639	741,573
已抵押存款	25	710,926	140,039	991,238
現金及現金等價物	25	<u>1,146,749</u>	<u>2,398,674</u>	<u>2,478,063</u>
流動資產總值		<u>16,876,416</u>	<u>20,798,585</u>	<u>30,165,631</u>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項及應付票據	26	2,790,164	1,866,493	2,080,717
其他應付款項、已收按金及應計費用	27	293,130	202,867	3,127,388
預收客戶款項	28	8,514,365	9,713,510	10,290,051
應付關聯公司款項	38	1,275,614	2,108,699	2,835,539
計息銀行貸款及其他借款	29	2,397,782	2,496,016	4,636,517
應繳稅項	10	661,268	989,450	981,573
財務擔保合同	30	831	1,429	1,614
流動負債總額		<u>15,933,154</u>	<u>17,378,464</u>	<u>23,953,399</u>
流動資產淨值		<u><b>943,262</b></u>	<u><b>3,420,121</b></u>	<u><b>6,212,232</b></u>
資產總值減流動負債		<u><b>9,906,486</b></u>	<u><b>12,708,864</b></u>	<u><b>17,371,944</b></u>
<b>非流動負債</b>				
計息銀行貸款及其他借款	29	3,265,942	5,194,821	6,992,982
遞延稅項負債	19	1,873,674	1,816,977	1,911,027
財務擔保合同	30	22,258	40,874	11,069
非流動負債總額		<u>5,161,874</u>	<u>7,052,672</u>	<u>8,915,078</u>
資產淨值		<u><b>4,744,612</b></u>	<u><b>5,656,192</b></u>	<u><b>8,456,866</b></u>
<b>權益</b>				
<b>母公司擁有人應佔權益</b>				
股本	31	—	—	—
儲備	32	<u>4,744,612</u>	<u>5,656,192</u>	<u>8,298,147</u>
		<u><b>4,744,612</b></u>	<u><b>5,656,192</b></u>	<u><b>8,298,147</b></u>
非控股權益		—	—	158,719
權益總額	12	<u><b>4,744,612</b></u>	<u><b>5,656,192</b></u>	<u><b>8,456,866</b></u>

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	母公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	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(b)	法定 盈餘儲備 人民幣千元 附註32(a)	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元		
於2015年1月1日	—	165,378	106,258	3,059,572	3,331,208	—	3,331,208
年度全面總收入	—	—	—	1,328,654	1,328,654	—	1,328,654
重組後分派對價(附註a)	—	(175,250)	—	—	(175,250)	—	(175,250)
重組後出資(附註b)	—	260,000	—	—	260,000	—	260,000
於2015年12月31日及2016年1月1日	—	250,128*	106,258*	4,388,226*	4,744,612	—	4,744,612
年度全面總收入	—	—	—	931,080	931,080	—	931,080
向當時權益持有人分派	—	139,500	—	(155,000)	(15,500)	—	(15,500)
重組後分派(附註c)	—	(4,000)	—	—	(4,000)	—	(4,000)
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	69,750	(69,750)	—	—	—
於2016年12月31日及2017年1月1日	—	385,628*	176,008*	5,094,556*	5,656,192	—	5,656,192
年度全面總收入	—	—	—	1,220,728	1,220,728	(25,245)	1,195,483
控股股東出資	—	2,059,910	—	—	2,059,910	—	2,059,910
非控股股東出資	—	—	—	—	—	63,964	63,964
收購附屬公司(附註33)	—	(338,683)	—	—	(338,683)	120,000	120,000
重組後分派	—	—	543,594	(543,594)	—	—	(338,683)
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	(300,000)	(300,000)	—	(300,000)
向當時權益持有人分派	—	—	—	—	—	—	—
於2017年12月31日	—	2,106,855*	719,602*	5,471,690*	8,298,147	158,719	8,456,866

\* 該等儲備賬目包括於合併財務狀況表中的綜合儲備人民幣4,744,612,000元、人民幣5,656,192,000元及人民幣8,298,147,000元。

附註：

如以下附註2.1所詳述，貴集團合併損益及其他全面收益表、合併財務狀況表、合併權益變動表及合併現金流量表已編製，猶如重組於有關期間之初已完成。貴公司：a) 以現金對價人民幣175,250,000元向控股股東收購南京國港置業發展有限公司51.27%的權益，b) 以現金對價人民幣260,000,000元向控股股東出售無錫蘇源檀溪灣置業有限公司100%權益，並以淨現金對價人民幣338,683,000元回購無錫蘇源檀溪灣置業有限公司100%權益，c) 分別以現金對價人民幣2,000,000元及人民幣2,000,000元收購南京容摩貿易有限公司及南京英莎瑞貿易有限公司(均受控股股東共同控制) 100%權益。



## 附錄一

## 會計師報告

### 合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>				
稅前利潤		2,218,227	1,661,854	1,900,784
調整項目：				
物業、廠房及設備項目折舊	13	73,511	68,565	58,469
預付土地租賃款項攤銷	15	410	409	499
無形資產攤銷	16	979	2,028	4,388
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	82	6,086	312
應佔合資企業及聯營公司虧損／(收益)	6	15,178	31,916	(418,078)
投資物業公允價值收益	6/14	(614,065)	109,822	287,414
金融擔保負債公允價值變動	6	21,769	19,214	(29,620)
已確認的減值虧損	6/21/22	41,254	4,230	163,674
已收回的減值虧損	6/21/22	(57,407)	(43,471)	—
減值虧損撇銷	6/22	(42,646)	(193,374)	(48,505)
融資成本	7	358,084	354,428	441,537
利息收入	5	(93,782)	(89,789)	(237,983)
待開發及待售物業(增加)／減少		(2,183,407)	52,532	(4,883,951)
存貨增加		61	254	(115)
受限制現金減少／(增加)		54,062	(101,521)	(517,934)
已抵押存款(增加)／減少		(70,261)	25,704	11,801
貿易應收款項減少		363	2,183	1,375
預付款項、按金及 其他應收賬款增加		(144,340)	(9,094)	(1,328,777)
貿易應付款項及 應付票據增加／(減少)		1,760,068	(923,671)	(234,640)
其他應付款項、已收按金及 應計費用增加／(減少)		73,491	(94,884)	2,895,065
預收客戶款項增加／(減少)		2,003,359	1,199,145	(55,926)
應付關聯公司款項增加		12,439	7,337	7,458
<b>經營所得／(所用)現金</b>		<b>3,427,429</b>	<b>2,089,903</b>	<b>(1,982,753)</b>
已收利息		95,372	98,305	228,495
已付利息		(809,735)	(619,474)	(831,124)
已繳稅項		(323,086)	(677,503)	(912,570)
<b>經營活動所得／(所用)現金流量 淨額</b>		<b>2,389,980</b>	<b>891,231</b>	<b>(3,497,952)</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>				
出售物業、廠房及 設備項目所得款項		132	607	750
添置預付土地租賃款項	15	—	—	(12,085)
購買物業、廠房及設備項目	13	(16,155)	(20,986)	(96,337)
購置無形資產	16	(4,541)	(3,663)	(11,210)
購置其他長期資產		—	—	(14,800)

續/...

## 附錄一

## 會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購置投資物業 .....	14	(32,035)	(226,022)	(302,014)
收購附屬公司 .....		—	(156,078)	(276,433)
收購合資企業及聯營公司 .....		(15,696)	(243,379)	(815,267)
可供出售投資增加 .....		(119,468)	(1,072,280)	(386,485)
其他流動資產增加 .....		—	—	(32,027)
向股東作出的墊款 .....		(616,081)	(657,300)	—
向股東償還墊款 .....		477,781	1,087,978	—
向關聯公司作出的墊款 .....		(2,034,918)	(894,010)	(1,341,908)
向關聯公司償還墊款 .....		2,641,120	1,529,923	2,654,268
向合資企業及聯營公司 貸款減少／(增加) .....		(407,505)	(924,484)	1,812,135
<b>投資活動(所用)／所得現金 流量淨額 .....</b>		<b>(127,366)</b>	<b>(1,579,694)</b>	<b>1,178,587</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>				
重組後出資 .....		260,000	—	—
重組後分派款項 .....		(175,250)	—	(338,683)
重組後分派 .....		—	(4,000)	—
控股股東出資 .....		—	—	2,059,910
向當時權益持有人分派 .....		—	(15,500)	(300,000)
非控股股東出資 .....		—	—	63,964
關聯公司墊款 .....		8,367,732	13,125,160	12,504,106
償還關聯公司墊款 .....		(9,317,282)	(13,718,563)	(14,291,772)
已抵押存款減少／(增加) .....		559,959	545,183	(863,000)
計息銀行借款所得款項 .....		3,034,282	9,657,490	7,483,149
償還計息銀行借款及其他借款 .....		(4,573,850)	(7,649,382)	(3,918,920)
<b>融資活動(所用)所得現金流量淨額 ..</b>		<b>(1,844,409)</b>	<b>1,940,388</b>	<b>2,398,754</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額 .....</b>		<b>418,205</b>	<b>1,251,925</b>	<b>79,389</b>
年初現金及現金等價物 .....		728,544	1,146,749	2,398,674
年末現金及現金等價物 .....		<b>1,146,749</b>	<b>2,398,674</b>	<b>2,478,063</b>

續/...

## 附錄一

## 會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘 .....		1,979,793	2,762,352	4,210,874
減：受限制現金 .....		122,118	223,639	741,573
已抵押存款 .....		710,926	140,039	991,238
合併財務狀況表和現金流量表內 所列的現金及現金等價物 .....		<u>1,146,749</u>	<u>2,398,674</u>	<u>2,478,063</u>

財務狀況表

	<u>2017年12月31日</u>
	人民幣千元
<b>流動資產</b>	
現金及現金等價物 .....	—
流動資產總值 .....	—
流動資產淨值 .....	—
資產總值減流動負債 .....	—
資產淨值 .....	—
	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>	
母公司擁有人應佔權益 .....	
股本* .....	—
儲備 .....	—
權益總額 .....	—
	<hr/> <hr/>

\* 貴公司於2017年12月21日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，貴公司配發了1股0.01港元的普通股（附註31）。

## II 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

貴公司是於開曼群島註冊成立的有限責任公司。貴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。

貴公司是一家投資控股公司。於有關期間，貴集團現時旗下附屬公司從事房地產開發、物業租賃、商業物業投資與經營及酒店業務。董事認為，貴公司的直接控股公司為弘陽地產集團(控股)有限公司。貴集團的控股股東為曾煥沙先生(「控股股東」)。

貴集團現時旗下的貴公司及其附屬公司曾進行一項重組，其完成情況如本文件「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一段所述(「重組」)。

在重組完成後，貴集團於2018年2月27日完成重事項。貴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/ 成立地點及日期 以及營業地點	註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主營業務
<b>直接持有：</b>					
弘陽地產投資(控股)有限公司*	(1)	英屬維爾京群島 2017年12月22日	1美元	100%	投資控股
<b>間接持有：</b>					
弘陽地產投資有限公司**	(1)	香港 2018年1月22日	1港元	100%	投資控股
南京紅太陽房地產開發 有限公司(「南京紅太陽」)**	(2)	中國／內地 1999年12月30日	人民幣 1,990,446,211元	100%	物業開發及 物業租賃
南京國港置業發展有限公司 (「南京國港置業」)**	(1)	中國／內地 2004年6月24日	人民幣 66,214,329元	100%	物業開發及 物業租賃
南京弘陽房地產開發有限公司 (「南京弘陽房地產」)**	(2)	中國／內地 2009年9月27日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發

續/...

## 附錄一

## 會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營業地點	註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主營業務
南京弘洋置業有限公司 (「南京弘洋置業」)**	(2)	中國／內地 2009年9月28日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
南京弘陽瑞尚房地產開發 有限公司 (「南京弘陽瑞尚房地產」)**	(4)	中國／內地 2015年1月12日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
南京弘陽商業管理有限公司 (「南京弘陽商業管理」)**	(2)	中國／內地 2008年3月17日	人民幣 5,000,000元	100%	商業物業 管理
南京弘陽酒店有限公司 (「南京弘陽酒店」)**	(1)	中國／內地 2012年9月29日	人民幣 10,000,000元	100%	酒店業務
南京弘陽業茂房地產開發 有限公司 (「南京弘陽業茂房地產」)**	(3)(4)	中國／內地 2013年12月6日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
常熟弘陽房地產開發 有限公司 (「常熟弘陽房地產」)**	(1)	中國／內地 2010年8月17日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
蘇州弘陽房地產開發 有限公司 (「蘇州弘陽房地產」) (附註(b))**	(1)	中國／內地 2013年7月12日	人民幣 850,000,000元	100%	物業開發
無錫蘇源檀溪灣置業 有限公司 (「無錫蘇源檀溪灣置業」)**	(2)	中國／內地 2003年3月19日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
無錫弘陽洛克菲花園酒店 管理有限公司(「無錫 洛克菲花園酒店」)**	(2)	中國／內地 2014年4月17日	人民幣 10,000,000元	100%	酒店業務

續/...

## 附錄一

## 會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營業地點	註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主營業務
常州弘陽廣場置業有限公司 (「常州弘陽廣場置業」)**	(3)	中國／內地 2012年9月14日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發及 物業租賃
常州弘陽商業管理有限公司 (「常州弘陽商業管理」)**	(1)	中國／內地 2017年8月15日	人民幣 5,000,000元	100%	商業物業 管理
安徽弘嵐房地產開發有限公司 (「安徽弘嵐房地產」)(附註(b))**	(8)	中國／內地 2016年11月9日	人民幣 406,000,000元	100%	物業開發
安徽弘鵬置業有限公司 (「安徽弘鵬置業」)**	(1)	中國／內地 2016年12月14日	人民幣 10,000,000元	80%	物業開發
江蘇茂弘企業管理有限公司 (「江蘇茂弘」)**	(1)	中國／內地 2017年6月16日	人民幣 400,000,000元	100%	商業物業 管理
來安金弘新房地產有限公司 (「來安金弘新房地產」) (附註(a))**	(1)	中國／內地 2017年6月7日	人民幣 10,000,000元	33%	物業開發
南京弘陽恒瑞房地產開發有限 公司 (「南京弘陽恒瑞房地產」)**	(4)	中國／內地 2015年4月28日	人民幣 25,000,000元	100%	物業開發
句容紫金房地產開發有限公司 (「句容紫金房地產」)**	(4)(7)	中國／內地 2010年3月18日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
來安弘嘉房地產開發有限公司 (「來安弘嘉房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年6月8日	人民幣 1,740,000元	100%	物業開發

續/...

## 附錄一

## 會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營業地點	註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主營業務
滁州弘陽房地產開發有限公司 (「滁州弘陽房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年8月1日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
南京容摩貿易有限公司 (「南京容摩貿易」)**	(2)	中國／內地 2012年1月4日	人民幣 2,000,000元	100%	銷售建築 材料
南京英莎瑞貿易有限公司 (「南京英莎瑞貿易」)**	(2)	中國／內地 2012年1月4日	人民幣 2,000,000元	100%	銷售建築 材料
南京弘陽中瑞房地產開發 有限公司 (「南京弘陽中瑞」)**	(3)(4)	中國／內地 2015年9月23日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
南京泓澈房地產有限公司 (「南京泓澈房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年2月6日	人民幣 1,000,000元	100%	物業開發
蘇州弘陽置業有限公司 (「蘇州弘陽置業」)	(1)	中國／內地 2015年12月18日	人民幣 300,000,000元	100%	物業開發
蘇州弘陽投資有限公司 (「蘇州弘陽投資」)**	(1)	中國／內地 2016年10月8日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
蘇州弘陽置地有限公司 (「蘇州弘陽置地」)**	(1)	中國／內地 2016年4月21日	人民幣 120,000,000元	100%	物業開發
弘陽集團南通房地產有限公司 (「弘陽集團南通房地產」)**	(1)	中國／內地 2010年10月9日	人民幣 301,000,000元	100%	物業開發
南京弘寓生活服務有限責任公司 (「南京弘寓生活服務」)**	(1)	中國／內地 2017年5月27日	人民幣 50,000,000元	100%	家政、租賃 及酒店管理

續/...



## 附錄一

## 會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營業地點	註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主營業務
南京銳晟房地產開發有限公司 (「南京銳晟房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年11月8日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
南京德軒置業有限公司 (「南京德軒置業」)**	(1)	中國／內地 2017年7月21日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
南京麟瑞置業有限公司 (「南京麟瑞置業」)**	(1)	中國／內地 2017年3月9日	人民幣 500,000元	100%	物業開發
江蘇潤弘智慧生態產業研究院 有限公司(「江蘇潤弘」)**	(1)	中國／內地 2017年10月30日	人民幣 10,000,000元	51%	尚未開始營業
常州桑麻文化博覽園有限公司 (「常州桑麻文化博覽園」)**	(5)	中國／內地 2012年3月12日	人民幣 400,000,000元	70%	物業租賃
常州桑麻置業有限公司 (「常州桑麻置業」)**	(5)	中國／內地 2012年6月18日	人民幣 150,000,000元	70%	物業開發及 物業租賃
江陰嘉鴻房地產開發有限公司 (「江陰嘉鴻房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年11月7日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
無錫煦陽房地產開發有限公司 (「無錫煦陽房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年11月21日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
武漢弘陽金黃置業有限公司 (「武漢弘陽金黃置業」)**	(1)	中國／內地 2017年11月17日	人民幣 20,000,000元	70%	物業開發

續/...

## 附錄一

## 會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營業地點	註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主營業務
武漢弘陽漢都房地產開發有限公司 (「武漢弘陽漢都房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年9月22日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
張家港弘晨置業有限公司 (「張家港弘晨」)**	(1)	中國／內地 2017年10月20日	人民幣 20,000,000元	70%	物業開發
中山市弘鼎房地產開發有限公司 (「中山市弘鼎房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年11月10日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
中山市弘隆房地產開發有限公司 (「中山市弘隆房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年12月21日	人民幣 8,980,000元	80%	物業開發
西藏思德瑞工程管理有限公司 (「西藏思德瑞工程管理」)**	(1)	中國／內地 2017年10月20日	人民幣 10,000,000元	100%	工程諮詢與 管理服務
江蘇拓思樂建材有限公司 (「江蘇拓思樂建材」)**	(1)	中國／內地 2017年9月29日	人民幣 10,000,000元	100%	銷售建築 材料
江蘇君科工程科技有限公司 (「江蘇君科工程科技」)**	(1)	中國／內地 2017年2月28日	人民幣 100,000,000元	100%	工程服務及 工程開發
常州旭景置業有限公司 (「常州旭景置業」)(附註(a))**	(1)	中國／內地 2017年2月21日	人民幣 40,000,000元	50%	物業開發
常州市金壇旭潤置業有限公司 (「常州金壇旭潤置業」) (附註(a)及(b))**	(1)	中國／內地 2017年6月9日	人民幣 20,000,000元	50%	物業開發

續/...

## 附錄一

## 會計師報告

續/...

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營業地點	註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主營業務
蘇州全卓置業有限公司 (「蘇州全卓置業」)(附註(a))**	(1)	中國／內地 2017年2月16日	人民幣 50,000,000元	50%	物業開發
張家港銳誠置業有限公司 (「張家港銳誠置業」) (附註(a))**	(1)	中國／內地 2017年9月22日	人民幣 50,000,000元	50%	物業開發
泰興市瑞尚房地產開發有限公司 (「泰興市瑞尚房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年10月17日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
蘇州金涵澤投資諮詢有限公司 (「蘇州金涵澤」)(附註(a))**	(6)	中國／內地 2016年3月22日	人民幣 10,000,000元	33%	諮詢
南通錦力置業有限公司 (「南通錦力置業」)(附註(a))**	(1)	中國／內地 2017年6月5日	人民幣 8,000,000元	33%	物業開發

中華人民共和國以下簡稱(「中國」)

人民幣元以下簡稱(「人民幣」)

港元以下簡稱(「港元」)

美元以下簡稱(「美元」)

\* 該等公司為 貴公司的全資附屬公司。

\*\* 該等公司為 貴公司的非全資附屬公司的附屬公司，因 貴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2015年及2016年12月31日止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) 按照中國會計準則編製的截至2015年及2016年12月31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致同會計師事務所(特殊普通合伙)審核。
- (3) 按照中國會計準則編製的截至2015年及2016年12月31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江蘇淮海會計師事務所有限公司審核。

## 附錄一

## 會計師報告

- (4) 按照中國會計準則編製的截至2015年及2016年12月31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江蘇海天會計師事務所有限公司審核。
- (5) 按照中國會計準則編製的截至2015年及2016年12月31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常州永誠聯合會計師事務所審核。
- (6) 按照中國會計準則編製的截至2016年12月31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東瑞會計師事務所有限公司審核。
- (7) 按照中國會計準則編製的截至2015年12月31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江陰暨陽會計師事務所有限公司審核。
- (8) 按照中國會計準則編製的截至2017年12月31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上會會計師事務所(特殊普通合夥)江蘇分所審核。

附註(a)：蘇州金涵澤入賬列為 貴集團的附屬公司，主要原因是 貴集團根據組織章程細則擁有52%的投票權，據此， 貴集團對參與該實體業務的浮動回報享有權利，並能通過其對該實體的權力影響該等回報。

來安金弘新房地產為蘇州金涵澤的全資附屬公司。

常州旭景置業、蘇州全卓置業及南通錦力置業均入賬列為 貴集團的附屬公司，主要原因是 貴集團根據該等實體的組織章程細則擁有51%的投票權，據此， 貴集團對參與該等實體業務的浮動回報享有權利，並能通過其對該等實體的權力影響該等回報。

常州金壇旭潤置業為常州旭景置業的全資附屬公司。

張家港銳誠置業為蘇州全卓置業的全資附屬公司。

附註(b)：所呈列應佔股權百分比為 貴集團持有的實益權益。 貴集團於該等實體合法持有的股權因II類信託融資安排存續而低於實益權益。II類安排的主要條款載於本文件第261至265頁。

### 2.1 呈列基準

根據本文件「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一段所詳述的公司重組及重組， 貴公司於2018年2月27日成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。於重組前後， 貴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，猶如重組於有關期間之初已完成。

貴集團於有關期間的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括 貴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。貴集團於2015年、2016年及2017年12月31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附屬公司的資產及負債。概無作出任何調整以反映公允價值，亦無因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撤銷。

## 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的歷史財務資料，貴集團已提早採納自2017年1月1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。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟已按公允價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》

貴集團尚未於本歷史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》。貴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 <sup>1</sup>
《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號保險合同時一併採用《國際財務報告準則》第9號金融工具 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則》第9號	金融工具 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則》第9號的修訂	具有負補償的預付特性 <sup>2</sup>
《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資企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
《國際財務報告準則》第15號	客戶合同收益 <sup>1</sup>
《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號客戶合同收益 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則》第16號	租賃 <sup>2</sup>
《國際財務報告準則》第17號	保險合約 <sup>3</sup>

《國際會計準則》第19號的修訂	計劃修訂、削減或結算 <sup>2</sup>	
《國際會計準則》第28號的修訂	於聯營公司及合資企業的長期權益 <sup>2</sup>	
《國際會計準則》第40號的修訂	轉讓投資物業 <sup>1</sup>	
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外匯交易及墊付對價 <sup>1</sup>	
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 <sup>2</sup>	
《國際財務報告準則》2014–2016年週期的年度改進	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》 <sup>1</sup>
	—《國際會計準則》第28號	於聯營公司及合資企業的投資 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則》2015–2017年週期的年度改進	對以下準則的修訂：	
	—《國際財務報告準則》第3號	企業合併 <sup>2</sup>
	—《國際財務報告準則》第11號	聯合安排 <sup>2</sup>
	—《國際會計準則》第12號	所得稅 <sup>2</sup>
	—《國際會計準則》第23號	借款成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

預期將適用於 貴集團的該等《國際財務報告準則》的進一步資料如下：

2014年7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。 貴集團已就採納《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 貴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。 貴集團將根據修訂追溯法採納《國際財務報告準則》第9號。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

貴集團預期採納《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。預期將繼續以公允價值計量現時以公允價值持有的所有金融資產。

(b) 減值

就 貴集團的合併財務報表而言，《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號按公允價值計入損益的項目以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收



益的債務工具、應收租賃款項、貸款承諾及財務擔保合同須作減值，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。貴集團採納簡化方式，並將根據於其所有屬貿易性質的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。

於2017年12月31日，應收關聯方及一名股東款項主要為貴集團借予該等關聯方以為其提供營運資金的貸款，而該等款項的結餘並無抵押、無固定還款期限且計息。貴集團於過往及有關期間內未出現與該等應收關聯方款項產生的利息有關的任何違約事件，主要由於該等應收款項的信貸風險較低，採納《國際財務報告準則》第9號不會對貴集團的財務表現及財務狀況(包括金融資產的計量和披露)產生重大影響。

於2014年5月頒佈的《國際財務報告準則》第15號為處理客戶合約所產生的收入確立了一個包含五個步驟的模式。根據《國際財務報告準則》第15號，收入按可反映實體因向客戶轉移商品或服務而有權獲得的對價之金額確認。《國際財務報告準則》第15號的原則為計量及確認收入提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括細分總收入、有關履行義務的資料、合約資產及負債賬目結餘在不同期間的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》的所有現行收入確認規定。首次應用該準則時須採用全面追溯法或修正追溯法。於2016年4月，國際會計準則理事會頒佈《國際財務報告準則》第15號之修訂，以處理識別履約義務以及有關主要負責人和代理人、知識產權許可證及過渡方法之應用指引的實施事宜。該修訂亦旨在確保《國際財務報告準則》第15號在實體採用時得到更為一致的應用以及降低遵循該準則的複雜度及成本。貴集團計劃採用《國際財務報告準則》第15號的過渡條文，以確認首次採納產生的累計影響，即對2018年1月1日的保留盈利期初結餘的調整。此外，貴集團計劃僅將新要求應用於2018年1月1日之前尚未完成的合約。於2017年，貴集團已就採納《國際財務報告準則》第15號的影響作出評估，包括評估(i)收入確認時間；(ii)銷售佣金；及(iii)銷售已竣工物業的財務組成部分。在首次採納《國際財務報告準則》第15號後，貴集團預期將於2018年1月1日作出的過渡調整將不會重大。

#### 收入確認的時間

於有關期間，物業銷售於物業所有權的重大風險及回報轉移至買方(前提是貴集團對物業不再保留一般與所有權有關的程度的管理參與權，亦無實際控制權)，即相關物業的建設完工且已根據銷售協議將物業交付予買方及相關應收款項的可收回性得到合理保證時確認。

採納《國際財務報告準則》第15號後，物業銷售所得收入於物業控制權轉移至買方時確認。需要作出判斷評估控制權是否隨著時間或於某一時刻轉讓。由於合同限制，貴集團

的物業並無替代用途，且當 貴集團有權就目前已履約部分獲得客戶付款時， 貴集團將根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約責任進度確認收入。

貴集團已評估， 貴集團目前所用銷售協議在很大程度上為標準化的，根據《國際財務報告準則》第15號， 貴集團無權就目前已履約部分獲得付款，因此，大部分物業銷售收入不符合隨著時間確認收入的標準。 貴集團預計直至 貴集團向買方交付物業之時方會確認大部分物業銷售所得收入。 貴集團預計應用《國際財務報告準則》第15號不會對相關期間內的收入確認時間產生重大影響。

### 銷售佣金

與物業買方簽訂買賣協議後， 貴集團會向銷售代理支付佣金。於採納《國際財務報告準則》第15號後，對獲取合同增加的成本(包括銷售佣金)如可收回，將會資本化為資產，並按系統基準予以攤銷，有關基準與向客戶轉讓相關物業一致。現時， 貴集團將與獲取物業買方的買賣協議相關的銷售佣金列作開支處理。因此，於採納《國際財務報告準則》第15號後， 貴集團將銷售佣金確認為資產，且該會計處理方法不會對相關期間的銷售佣金產生重大影響。

### 重大融資部分

當合約載有重大融資部分時(不論是否重大提前或逾期收到客戶付款)，《國際財務報告準則》第15號規定實體就貨幣的時間價值調整交易價格。

當 貴集團推銷物業而該物業仍在建設中時，預付款項於 貴集團與其客戶的安排中乃屬常見。

倘提前付款計劃包括重大融資部分，將須對交易價進行調整以就該部分進行單獨列賬。該調整將會引致確認利息開支，以反映付款日期與法定轉讓完成日期期間獲得客戶融資收益的影響，而已確認的物業銷售收入相應增加。該項新會計政策的實際影響程度亦將視乎該利息開支是否可根據《國際會計準則》第23號借款成本資本化為物業成本的一部分以及可資本化為物業成本一部分的該利息開支的金額而定。

《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詮釋第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。如財務報表附註36所披露者，於2017年12月31日，貴集團於不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃款項合共約為人民幣6,721,000元，貴集團認為，採納《國際財務報告準則》第16號不會對貴集團2019年的財務表現造成重大影響。

於2016年12月頒佈的《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。貴集團將於2018年1月1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 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。

當 貴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通過對投資對象的權力（即 貴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 貴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 貴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同安排；

- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表使用與 貴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， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司的所有權權益變動，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。轉讓的對價乃以收購日期的公允價值計算，該公允價值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、 貴集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債，及 貴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， 貴集團選擇是否以公允價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允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購一項業務時，其會根據合同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同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允價值應按收購日期的公允價值通過損益重新計量。

收購方將予轉讓的任何或然對價將於收購日期按公允價值確認。分類為一項資產或負債的或然對價按公允價值計量，公允價值的任何變動於損益確認。倘將或然對價分類為權益，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，即已轉讓總對價、已確認非控股權益及 貴集團先前持有的被收購方股權的公允價值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘總對價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，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貴集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論貴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。

### 於聯營公司及合資企業的投資

聯營公司為貴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。

合資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資企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合同協議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。

貴集團於聯營公司的投資乃按貴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。貴集團應佔聯營公司及合資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，倘於聯營公司或合資企業的權益直接確認變動，則貴集團會於合併權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。貴集團與其聯營公司或合資企業間交易的未變現收益及虧損將以貴集團於聯營公司或合資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。收購聯營公司或合資企業所產生的商譽計入作貴集團於聯營公司或合資企業投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合資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

力或對合資企業的共同控制權後，貴集團按其公允價值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合資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允價值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

當聯營公司或合資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。

### 公允價值計量

貴集團於各有關期間末按公允價值計量其投資物業及可供出售投資。公允價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。公允價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貴集團能到達的地方。資產或負債的公允價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）。

非金融資產公允價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。

貴集團使用適用於不同情況的估值技術，而其有足夠數據計量公允價值，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允價值的所有資產及負債，均根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公允價值層級內進行分類：

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 — 基於對公允價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技術

第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

### 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、持作出售的已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允價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。

貴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 貴集團的關聯方，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 貴集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團產生重大的影響力；或
- (iii) 該人士為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與 貴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)的聯營公司或合資企業；



- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合資企業；
- (iv) 一實體為一第三方的合資企業，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 貴集團僱員或與 貴集團相關的實體作為福利；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別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；
- (viii) 向 貴集團或 貴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、廠房及設備類項目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。

於物業、廠房及設備類項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間計入損益。倘確認條件達標，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， 貴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的資產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：

樓宇 .....	2%–5%
酒店物業 .....	5%
廠房及機械 .....	10%–19%
汽車 .....	24%
傢俱及裝置 .....	19%–32%
租賃物業裝修 .....	5%–43%

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允價值入賬。

投資物業公允價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允價值。如貴集團的自用物業轉為投資物業，貴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允價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允價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已完工物業。

### 持作出售的已完工物業

持作出售的已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允價值。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末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於3年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

### 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 貴集團的租約。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(包括融資租約下的預付土地租賃款項)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。

以融資性質租購合同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 貴集團為出租人，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 貴集團為承租人，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。

根據經營租約的預付土地租賃款項乃首次按成本列賬，而隨後則按租期以直線法確認。

### 預付土地租賃款項

預付土地租賃款項指於日常業務過程中租賃土地以開發用作未來銷售的預付款項，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允價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，以公允價值加收購該金融資產時產生的交易成本計量，惟按公允價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 貴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：

#### 按公允價值計入損益的金融資產

按公允價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允價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。

按公允價值計入損益的金融資產在財務狀況表以公允價值列示，公允價值淨增加於損益內列為其他收入及收益，而公允價值淨減少列為融資成本。該等公允價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允價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。

嵌入主合同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同的經濟特徵及風險並無密切聯繫且主合同並非持作買賣或指定按公允價值計入損益，則按公允價值計量。該等嵌入式衍生工具按公允價值計量，公允價值的變動於損益中確認。僅在合同條款變動大幅改變現金流量或在金融資產按公允價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，又非指定為按公允價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允價值計量，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允價值由於(a)公允價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允價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。

貴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，當貴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，則貴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允價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(即從貴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
- 貴集團已根據「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) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴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。

倘貴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。倘貴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，則貴集團將就貴集團持續參與有關資產的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於貴集團所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面價值與 貴集團可能須償還最高對價兩者的較低者計量。

### 金融資產減值

貴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，方會存在減值。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， 貴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減值。倘 貴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。

資產賬面值直接或通過使用撥備賬調減，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 貴集團的情況下撇銷。

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通過調整撥備賬調高或調減。倘其後收回撇銷，則收回金額計入損益中的其他開支。

#### 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言， 貴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)和其現有公允價值(扣減之前於損益中確認的任何減值虧損)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允價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」則相對於公允價值低於原始成本的時期而評估。倘出現減值跡象，則累計虧損(按收購成本與現時公允價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通過損益撥回，而其公允價值於減值後的增加部分會直接於其他全面收益中確認。

確定是否屬「大幅」或「長期」時須作出判斷。在作出判斷時，貴集團會評估(其中包括)一項投資的公允價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允價值的差額，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貼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分。倘債務工具的公允價值後續增加客觀上與在損益確認減值虧損後發生的事件相關，則其減值虧損通過全面收益表撥回。

#### **按成本列賬的資產**

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公允價值而未按公允價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允價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允價值確認及倘為貸款及借貸，則應減去直接應佔交易成本。

貴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。

#### 財務擔保合同

貴集團發行的財務擔保合同指因指定債務人未能按債務工具的條款如期付款時，發行者須向持有人付款以補償其遭受損失之合同。財務擔保合同最初以公允價值確認為負債，並就該擔保發行直接應佔交易成本作出調整。初始確認後，貴集團以下列較高者計量財務擔保合同：(i)報告期末結算現有責任所需開支的最佳估計金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)累計攤銷。

#### 金融負債終止確認

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值。

## 現金及現金等價物

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，以及可實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 貴集團現金管理主要部分。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行存款。

## 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。

當貼現影響屬重大時，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貼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，根據於有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，以及考慮 貴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性差異計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異而確認，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，且於交易時對會計利潤及應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時性差異而言，暫時性差異的撥回時間為可控制，且該等暫時性差異於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及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可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉為限，惟下列情況除外：

- 與可抵扣暫時性差異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，且於交易時對會計利潤及應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可抵扣暫時性差異而言，遞延稅項資產僅於暫時性差異於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤可用以抵銷暫時性差異的情況下，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，根據於有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（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，則政府補助將按公允價值予以確認。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，公允價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。

### 收益確認

日常業務過程中的物業銷售所得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 貴集團；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 貴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，即符合上述物業銷售的標準。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通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值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 貴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

貴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。

## 外幣

歷史財務資料以人民幣呈列，而貴公司的功能貨幣為人民幣，乃因貴集團主要業務在中國內地進行。貴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允價值計量的非貨幣項目按計量公允價值當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公允價值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公允價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。

### 3. 重大會計判斷與估計

編製 貴集團的歷史財務資料時，管理層須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有負債披露的判斷、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 貴集團的會計政策時，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 — 貴集團作為出租人*

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

#### *投資物業及持作出售的已完工物業的分類*

貴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， 貴集團會考慮物業是否可主要地獨立於 貴集團所持有的其他資產而產生現金流量。若干物業中有一部分持作賺取租金或資本增值，而另一部分持作生產或供應商品或服務或行政用途。若該等部分能夠單獨出售或根據融資租約單獨出租， 貴集團會將該等部分單獨入賬。若該等部分不能夠單獨出售，則僅當極小部分持作生產或供應商品或服務或行政用途時，該物業方為投資物業。要釐定附屬設施是否過於重大以致物業不符合資格列作投資物業，須逐項物業進行判斷。

#### 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：

#### *開發中物業及持作出售的已完工物業的撥備*

貴集團的開發中物業及持作出售的已完工物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。 貴集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計開發中物業的售價與完工成本，以及根據當前市況估計銷售物業將產生的費用。

倘完工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就開發中物業及持作出售已完工物業作出撥備。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」)**

貴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」)**

貴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開發項目完工後由稅務機關釐定。貴集團尚未就其若干物業開發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**

貴集團於各有關期間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(即公允價值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公允價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。

#### **投資物業的公允價值估計**

以公允價值列賬的在建投資物業於各報告日期根據獨立專業估值師給出的評估市值重新估值。該等估值乃根據若干假設作出，存在不確定性，可能與實際結果存在較大差異。貴集團經考慮類似物業活躍市場現行價格信息並利用主要根據各有關期間末的市場條件作出的假設作出估計。

貴集團對已完工投資物業公允價值估計的主要假設包括參考同一地點及狀況之類似物業現行市場租金、有關資本轉化比率及預期利潤率所得估計租值的有關假設。於2015年、2016年及2017年12月31日，投資物業的賬面值分別為人民幣8,288,700,000元、人民幣8,319,900,000元及人民幣8,722,859,000元。

#### 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以將有應課稅利潤可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅利潤的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。

#### 4. 經營分部數據

管理層按項目位置監控 貴集團業務(包括物業開發、商業物業投資與經營及酒店業務)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策，且單一位置的收入、純利或資產總值概無超過 貴集團合併收入、純利或資產總值的10%。因所有位置具備類似經濟特徵，且物業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或級別以及分配財產或提供服務所用方法均類似，故將所有位置歸總為一個可報告經營分部。

#### 地區資料

由於 貴集團來自外部顧客的收益僅自其於中國內地的經營所得且 貴集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，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概無佔 貴集團收益的10%或以上。

#### 5. 收入、其他收入及收益

收入指於有關期間自物業銷售、商業物業投資與經營及酒店業務所得收入。

## 附錄一

## 會計師報告

對收入以及其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>收入</b>			
物業銷售.....	5,124,160	8,549,007	5,938,391
商業物業投資與經營.....	226,727	193,070	166,420
酒店業務.....	25,912	33,388	34,861
	<u>5,376,799</u>	<u>8,775,465</u>	<u>6,139,672</u>

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他收入及收益</b>			
利息收入.....	93,782	89,789	237,983
沒收按金.....	1,744	880	792
政府補助.....	1,208	1,499	1,190
財務擔保合同收益.....	0	0	29,620
其他.....	1,362	2,429	13,361
	<u>98,096</u>	<u>94,597</u>	<u>282,946</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 6. 稅前利潤

貴集團稅前利潤已扣除／(計入)以下各項：

	附註	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售存貨成本 .....		3,045,168	6,317,071	3,425,780
持作出售的已完工物業的減值虧損撇銷 .....	22	(42,646)	(193,374)	(48,505)
就開發中物業及持作出售的已完工物業 確認的減值虧損 .....	21&22	41,254	4,230	163,674
就開發中物業及持作出售的已完工物業 已收回的減值虧損 .....	21&22	(57,407)	(43,471)	—
財務擔保合同虧損／(收益)淨額 .....	30	21,769	19,214	(29,620)
物業、廠房及設備折舊 .....	13	73,511	68,565	58,469
其他無形資產攤銷 .....	16	979	2,028	4,388
出售物業、廠房及設備項目的虧損 .....		82	6,086	312
應佔以下各方虧損／(收益)：				
聯營公司 .....		4,978	14,810	68,485
合資企業 .....		10,200	17,106	(486,563)
核數師薪酬 .....		2,663	3,264	3,216
僱員福利開支(包括董事 及最高行政人員薪酬(附註8))：				
工資及薪金(包括花紅) .....		115,921	158,635	183,612
養老金計劃供款及社會福利 .....		13,987	14,391	17,174
投資物業公允價值虧損(收益)淨額 .....	14	(614,065)	109,822	287,414

### 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款的利息 .....	782,935	632,232	830,858
減：資本化利息 .....	(424,851)	(277,804)	(389,321)
	<u>358,084</u>	<u>354,428</u>	<u>441,537</u>

### 8. 董事及最高行政人員薪酬

曾煥沙先生於2017年12月21日獲委任為 貴公司執行董事兼主席。其後於有關期間末，



## 附錄一

## 會計師報告

何捷先生於2018年3月15日獲委任為 貴公司執行董事。張良先生、蔣達強先生及張宏武先生分別於2018年3月獲委任為 貴公司非執行董事。

若干董事就擔任現時組成 貴集團的附屬公司之董事而自該等附屬公司收取薪酬。該等附屬公司財務報表所載有關董事各自的薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金.....	—	—	—
其他酬金：			
工資、津貼及實物福利.....	2,766	2,766	3,367
績效獎金.....	454	131	375
養老金計劃供款及社會福利.....	183	180	221
合計.....	<u>3,403</u>	<u>3,077</u>	<u>3,963</u>

### (a) 獨立非執行董事

於有關期間，概無委任任何獨立非執行董事，且概無應付獨立非執行董事的任何袍金及其他酬金。

### (b) 執行董事及非執行董事

#### 截至2015年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	績效獎金	養老金	薪酬合計
				計劃供款 及社會福利	
	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：					
— 曾煥沙先生.....	—	156	—	61	217
— 何捷先生.....	—	2,100	—	61	2,161
	—	2,256	—	122	2,378
非執行董事：					
— 張良先生.....	—	—	—	—	—
— 蔣達強先生.....	—	—	—	—	—
— 張宏武先生.....	—	510	454	61	1,025
	—	2,766	454	183	3,403

附錄一

會計師報告

截至2016年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	績效獎金	養老金 計劃供款 及社會福利	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 曾煥沙先生 .....	—	156	—	60	216
— 何捷先生 .....	—	2,100	—	60	2160
	—	2,256	—	120	2376
非執行董事：					
— 張良先生 .....	—	—	—	—	—
— 蔣達強先生 .....	—	—	—	—	—
— 張宏武先生 .....	—	510	131	60	701
	—	2,766	131	180	3077

截至2017年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	績效獎金	養老金 計劃供款 及社會福利	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 曾煥沙先生 .....	—	156	—	65	221
— 何捷先生 .....	—	2,100	—	65	2,165
	—	2,256	—	130	2,386
非執行董事：					
— 張良先生 .....	—	397	—	27	424
— 蔣達強先生 .....	—	—	—	—	—
— 張宏武先生 .....	—	714	375	64	1,153
	—	3,367	375	221	3,963

## 9. 五名最高薪酬僱員

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的五名最高薪酬僱員均包括兩名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，並非 貴公司董事或最高行政人員的餘下三名、三名及三名最高薪酬僱員的薪酬詳情分別如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、津貼及實物福利 .....	1,920	2,460	2,616
績效獎金 .....	327	513	662
養老金計劃供款及社會福利 .....	184	181	194
合計 .....	<u>2,431</u>	<u>3,154</u>	<u>3,472</u>

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12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
零至500,000港元 .....	—	—	—
500,001港元至1,000,000港元 .....	2	1	0
1,000,001港元至2,000,000港元 .....	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>
合計 .....	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

## 10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法管轄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維爾京群島的規則及法規， 貴集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。 貴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利潤。

貴集團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、借款成本及其他物業發展開支)。 貴集團根據有關

## 附錄一

## 會計師報告

中國稅務法律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12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：			
中國企業所得稅 .....	254,666	506,187	465,350
中國土地增值稅 .....	388,249	373,784	401,082
遞延稅項(附註19) .....	246,658	(149,197)	(161,131)
年內稅項支出總額 .....	<u>889,573</u>	<u>730,774</u>	<u>705,301</u>

於各有關期間，貴公司及其附屬公司註冊所在司法管轄區按法定稅率計算的稅前利潤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12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅前利潤 .....	2,218,227	1,661,854	1,900,784
按法定所得稅率計算 .....	554,557	415,464	475,196
共同控制實體及			
聯營公司應佔溢利及虧損 .....	3,794	7,979	(104,520)
不可扣稅開支 .....	3,876	4,732	5,284
過往年度利用的可抵扣暫時性差異 ..	(815)	(45,674)	(12,089)
過往年度利用的稅務虧損 .....	(3,057)	(1,958)	(20,044)
未確認的可抵扣暫時性差異 .....	817	1,058	31,574
未確認的稅務虧損 .....	39,214	68,835	29,089
土地增值稅撥備 .....	388,249	373,784	401,082
土地增值稅的稅務影響 .....	(97,062)	(93,446)	(100,271)
按 貴集團實際稅率計算的			
稅項費用 .....	<u>889,573</u>	<u>730,774</u>	<u>705,301</u>

合併財務狀況表內的應繳稅項指：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應繳稅項			
中國企業所得稅 .....	332,695	500,842	399,062
中國土地增值稅 .....	328,573	488,608	582,511
	<u>661,268</u>	<u>989,450</u>	<u>981,573</u>

## 附錄一

## 會計師報告

土地增值稅撥備：

	人民幣千元
於2015年1月1日 .....	61,824
年內計入損益表 .....	388,249
年內支付 .....	(147,142)
轉撥自預付稅項 .....	25,642
於2015年12月31日及2016年1月1日 .....	<u>328,573</u>
年內計入損益表 .....	373,784
年內支付 .....	(331,921)
轉撥自預付稅項 .....	118,172
於2016年12月31日及2017年1月1日 .....	<u>488,608</u>
年內計入損益表 .....	401,082
年內支付 .....	(349,203)
轉撥自預付稅項 .....	42,024
於2017年12月31日 .....	<u>582,511</u>

根據自1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，以及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施產生的所有收入須繳納土地增值稅，累進稅率為增值部分30%至60%，惟出售普通標準住宅可豁免，前提是彼等的增值額不超過扣除項目金額之和的20%。

自1995年起，地方稅務局要求就物業開發項目的預售和銷售所得預繳土地增值稅。根據地方稅務機關頒發的相關稅務通知，貴集團必須按其物業預售和銷售所得款項的2%至5%預繳土地增值稅。

貴集團已根據相關中國稅務法律法規估計、計提並在稅項下計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待稅務機關於物業開發項目完工後評定。稅務機關可能不認同計算土地增值稅撥備所用的基準。

### 11. 股息

貴公司並無派付或宣派任何股息，乃由於貴公司於2017年12月21日註冊成立及重組於有關期間尚未完成。

## 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2018年2月27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，故並無呈列有關期間的有關資料。

13. 物業、廠房及設備

2015年12月31日

於2014年12月31日及2015年1月1日：

	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	廠房與機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱及裝置 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本.....	231,170	296,229	165,061	32,247	41,953	74,453	—	841,113
累計折舊.....	(41,468)	(9,594)	(64,331)	(21,943)	(28,146)	(13,379)	—	(178,861)
賬面淨值.....	189,702	286,635	100,730	10,304	13,807	61,074	—	662,252
於2015年1月1日，扣除累計折舊.....	189,702	286,635	100,730	10,304	13,807	61,074	—	662,252
添置.....	995	—	1,440	1,473	5,624	6,623	—	16,155
出售.....	—	—	(175)	—	(39)	—	—	(214)
年度折舊撥備(附註6).....	(13,276)	(14,944)	(16,239)	(5,611)	(6,549)	(16,892)	—	(73,511)
於2015年12月31日，扣除累計折舊.....	177,421	271,691	85,756	6,166	12,843	50,805	—	604,682
於2015年12月31日：								
成本.....	232,165	296,229	164,638	33,720	47,495	81,076	—	855,323
累計折舊.....	(54,744)	(24,538)	(78,882)	(27,554)	(34,652)	(30,271)	—	(250,641)
賬面淨值.....	177,421	271,691	85,756	6,166	12,843	50,805	—	604,682



附錄一

會計師報告

	樓宇	酒店物業	廠房與機械	汽車	傢俱及裝置	租賃裝修	在建工程	權益合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2016年12月31日</b>								
於2015年12月31日及2016年1月1日：								
成本.....	232,165	296,229	164,638	33,720	47,495	81,076	—	855,323
累計折舊.....	(54,744)	(24,538)	(78,882)	(27,554)	(34,652)	(30,271)	—	(250,641)
賬面淨值.....	177,421	271,691	85,756	6,166	12,843	50,805	—	604,682
於2016年1月1日，扣除累計折舊.....	177,421	271,691	85,756	6,166	12,843	50,805	—	604,682
添置.....	698	—	2,150	834	9,357	—	7,947	20,986
轉撥自投資物業(附註14).....	83,727	—	—	—	—	—	—	83,727
轉撥至在建工程.....	(140,760)	—	—	—	—	—	140,760	—
出售.....	—	—	(5,650)	(27)	(1,016)	—	—	(6,693)
年內提供的折舊(附註6).....	(13,462)	(14,933)	(18,028)	(2,513)	(8,222)	(11,407)	—	(68,565)
於2016年12月31日，扣除累計折舊.....	107,624	256,758	64,228	4,460	12,962	39,398	148,707	634,137
於2016年12月31日：								
成本.....	175,830	296,229	153,519	34,023	41,904	81,076	148,707	931,288
累計折舊.....	(68,206)	(39,471)	(89,291)	(29,563)	(28,942)	(41,678)	—	(297,151)
賬面淨值.....	107,624	256,758	64,228	4,460	12,962	39,398	148,707	634,137

附錄一

會計師報告

	樓宇	酒店物業	廠房與機械	汽車	傢俱及裝置	租賃裝修	在建工程	權益合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日								
於2016年12月31日及2017年1月1日：								
成本.....	175,830	296,229	153,519	34,023	41,904	81,076	148,707	931,288
累計折舊.....	(68,206)	(39,471)	(89,291)	(29,563)	(28,942)	(41,678)	—	(297,151)
賬面淨值.....	107,624	256,758	64,228	4,460	12,962	39,398	148,707	634,137
於2017年1月1日，扣除累計折舊...	107,624	256,758	64,228	4,460	12,962	39,398	148,707	634,137
添置.....	16,855	—	3,022	5,399	12,406	960	57,695	96,337
收購附屬公司(附註33).....	—	—	—	84	383	—	—	467
轉撥自持作出售物業(附註22).....	—	75,582	—	—	—	—	—	75,582
出售.....	—	—	(242)	(136)	(685)	—	—	(1,063)
年內提供的折舊(附註6).....	(7,701)	(19,371)	(14,365)	(2,096)	(6,394)	(8,542)	—	(58,469)
於2017年12月31日，扣除累計折舊...	116,778	312,969	52,643	7,711	18,672	31,816	206,402	746,991
於2017年12月31日：								
成本.....	192,685	371,811	154,255	36,896	50,800	82,036	206,402	1,094,885
累計折舊.....	(75,907)	(58,842)	(101,612)	(29,185)	(32,128)	(50,220)	—	(347,894)
賬面淨值.....	116,778	312,969	52,643	7,711	18,672	31,816	206,402	746,991

## 附錄一

## 會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣202,114,000元、人民幣200,505,000元及人民幣344,752,000元的若干物業、廠房及設備已質押，僅為關聯方獲授的銀行及其他借款作抵押(附註38)。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣238,550,000元、人民幣306,574,000元及人民幣176,224,000元的若干物業、廠房及設備已質押，僅為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註29)。

於2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣78,313,000元的若干物業、廠房及設備已質押，為關聯方(附註38)及貴集團(附註29)獲授的銀行及其他借款作抵押。

### 14. 投資物業

	在建	已完工	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日的賬面值	414,100	7,228,500	7,642,600
添置	30,971	1,064	32,035
公允價值調整所得收益淨額(附註6)	61,929	552,136	614,065
於2015年12月31日及2016年1月1日的賬面值	507,000	7,781,700	8,288,700
添置	107,390	118,632	226,022
轉撥至已完工投資物業的在建投資物業	(379,954)	379,954	—
轉撥至物業、廠房及設備(附註13)	—	(83,727)	(83,727)
轉撥至預付土地租賃款項	—	(1,273)	(1,273)
公允價值調整所得收益(虧損)淨額(附註6)	8,764	(118,586)	(109,822)
於2016年12月31日及2017年1月1日的賬面值	243,200	8,076,700	8,319,900
收購附屬公司(附註33)	388,359	—	388,359
添置	141,611	160,403	302,014
公允價值調整所得收益(虧損)淨額(附註6)	63,289	(350,703)	(287,414)
於2017年12月31日的賬面值	836,459	7,886,400	8,722,859

貴集團的投資物業位於中國內地。貴集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師北京第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司所進行的評估於2015年、2016年及2017年12月31日分別重估為人民幣8,288,700,000元、人民幣8,319,900,000元及人民幣8,722,859,000元。貴集團的高級財務經理及財務總監決定委任外部估值師負責貴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。貴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。

## 附錄一

## 會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣6,530,976,000元、人民幣3,768,246,000元及人民幣6,647,989,000元的若干投資物業已質押，僅為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註29)。

於2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣183,941,000元及人民幣184,512,000元的若干投資物業已質押，僅為關聯方獲授的銀行及其他借款作抵押(附註38)。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣878,569,000元、人民幣3,273,232,000元及人民幣1,271,501,000元的若干投資物業已質押，為關聯方(附註38)及貴集團(附註29)獲授的銀行及其他借款作抵押。

### 公允價值層級

下表說明貴集團投資物業的公允價值計量層級：

	於2015年12月31日			
	使用以下層級的公允價值計量			
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	合計
	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允價值計量				
商業物業				
開發中.....	—	—	507,000	507,000
已完工.....	—	—	7,781,700	7,781,700
	—	—	8,288,700	8,288,700

	於2016年12月31日			
	使用以下層級的公允價值計量			
	於活躍市場的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	合計
	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允價值計量				
商業物業				
開發中.....	—	—	243,200	243,200
已完工.....	—	—	8,076,700	8,076,700
	—	—	8,319,900	8,319,900

附 錄 一

會 計 師 報 告

於2017年12月31日  
使用以下層級的公允價值計量

於活躍市場 的報價 (第1級)	重大 可觀察 輸入數據 (第2級)	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	

就以下項目進行的經常性公允價值計量

商業物業

開發中.....	—	—	836,459	836,459
已完工.....	—	—	7,886,400	7,886,400
	—	—	8,722,859	8,722,859

於有關期間，第1級與第2級之間並無公允價值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級。

以下為投資物業估值所用的估值技術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 12月31日		
			2015年	2016年	2017年
已完工商業物業	收入 資本化法	估計租值 (每平方米及每月) 資本化率	人民幣	人民幣	人民幣
			115–182元	54–191元	55–178元
			4%–6.5%	4%–6.5%	4%–6.5%
在建商業物業	比較法	預期利潤率	15%	15%	10%

已完工商業物業的公允價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允價值。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。

估計租值大幅增加(減少)將導致投資物業的公允價值大幅增加(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允價值大幅減少(增加)。

在建商業物業的公允價值使用比較法釐定，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允價值(假設其已完工)：

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

估計建築成本越高，在建投資物業公允價值越低。

## 15. 預付土地租賃款項

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值.....	11,338	10,928	11,792
添置.....	—	—	12,085
轉撥自投資物業(附註14).....	—	1,273	—
轉撥自持作出售的已完工物業 (附註22).....	—	—	6,318
年內攤銷.....	(410)	(409)	(499)
年末賬面值.....	<u>10,928</u>	<u>11,792</u>	<u>29,696</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣5,600,000元、人民幣6,702,000元及人民幣4,514,000元的若干預付土地租賃款項已質押，僅為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註29)。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣5,311,000元、人民幣5,074,000元及人民幣23,853,000元的若干預付土地租賃款項已質押，僅為關聯方獲授的銀行及其他借款作抵押(詳情載於財務報表附註38)。

於2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣1,184,000元的若干預付土地租賃款項已質押，為關聯方(附註38)及貴集團(附註29)獲授的銀行及其他借款作抵押。

## 附錄一

## 會計師報告

### 16. 無形資產

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
軟件			
年初：			
成本.....	7,688	12,229	15,892
累計攤銷.....	(5,483)	(6,462)	(8,490)
賬面淨值.....	<u>2,205</u>	<u>5,767</u>	<u>7,402</u>
年初賬面值.....	2,205	5,767	7,402
添置.....	4,541	3,663	11,210
年內已撥備攤銷.....	(979)	(2,028)	(4,388)
年末賬面值.....	<u>5,767</u>	<u>7,402</u>	<u>14,224</u>
年末：			
成本.....	12,229	15,892	27,102
累計攤銷.....	(6,462)	(8,490)	(12,878)
賬面淨值.....	<u>5,767</u>	<u>7,402</u>	<u>14,224</u>

### 17. 於聯營公司的投資

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值.....	<u>518</u>	<u>59,088</u>	<u>805,871</u>

貴集團與聯營公司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) 貴集團聯營公司詳情

公司名稱	註冊地點及年份	貴集團 應佔所有權		主要活動
		實繳資本	權益百分比	
人民幣千元				
南京平弘房地產開發有限公司 （「南京平弘房地產」）	中國南京 2016年10月13日	20,000	49%	物業開發
南京明弘新房地產開發有限公司 （「南京明弘新房地產」）	中國南京 2016年10月20日	20,000	30%	物業開發



## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊地點及年份	實繳資本	貴集團	主要活動
			應佔所有權 權益百分比	
		人民幣千元		
南京新保弘房地產有限公司 (「南京新保弘房地產」)	中國南京 2016年10月10日	20,000	33%	物業開發
南京招陽房地產開發有限公司 (「南京招陽房地產」)	中國蘇州 2015年9月24日	20,000	27%	物業開發
蘇州輝耀弘陽置業有限公司 (「蘇州輝耀弘陽置業」)	中國蘇州 2016年4月27日	100,000	49%	物業開發
安徽乾泰房地產開發有限公司 (「安徽乾泰房地產」)	中國蘇州 2017年3月10日	200,000	25%	物業開發
常熟市新碧房地產開發有限公司 (「常熟市新碧房地產」)	中國常熟 2016年10月21日	100,000	33%	物業開發
丹陽市弘陽置業有限公司 (「丹陽市弘陽置業」)	中國丹陽 2017年8月8日	20,000	20%	物業開發
南京泰麒置業發展有限公司 (「南京泰麒置業」)	中國南京 2017年7月27日	100,000	20%	物業開發
南通市華昌房地產有限公司 (「南通市華昌房地產」)*	中國南通 2017年7月17日	200,000	17%	物業開發
南京弘威盛房地產開發有限公司 (「南京弘威盛房地產」)	中國南通 2017年1月11日	765,000	33%	物業開發
南京名寓置業有限公司 (「南京名寓置業」)	中國南京 2016年10月8日	730,000	33%	物業開發
南京銳灝房地產開發有限公司 (「南京銳灝房地產」)	中國常熟 2017年7月24日	780,000	20%	物業開發
南京銳昱房地產開發有限公司 (「南京銳昱房地產」)	中國蘇州 2017年10月9日	200,000	25%	物業開發

續/...

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊地點及年份	實繳資本	貴集團	主要活動
			應佔所有權 權益百分比	
		人民幣千元		
南京禹陽東房地產開發有限公司 (「南京禹陽東房地產」)	中國南京 2016年11月30日	20,000	49%	物業開發
南京裕寧置業有限公司 (「南京裕寧置業」)*	中國南京 2016年12月5日	60,000	15%	物業開發
南通弘創置業有限公司 (「南通弘創置業」)	中國南通 2017年7月16日	8,000	33%	物業開發
南通弘晏房地產有限公司 (「南通弘晏房地產」)	中國南京 2016年12月9日	30,000	33%	物業開發
和縣孔雀城房地產開發有限公司 (「和縣孔雀城房地產」)	中國安徽 2016年9月19日	100,000	20%	物業開發
揚州啓輝置業有限公司 (「揚州啓輝置業」)**	中國揚州 2017年8月30日	100,000	19%	物業開發
滁州正宏置業發展有限公司 (「滁州正宏」)	中國滁州 2017年8月10日	50,000	30%	物業開發
亳州碧盛房地產開發有限公司 (「亳州碧盛房地產」)	中國亳州 2017年12月22日	50,000	30%	物業開發
常熟建瀚置地有限公司 (「常熟建瀚置地」)*	中國常熟 2017年9月25日	100,000	18%	物業開發
蘇州正信置業發展有限公司 (「蘇州正信」)*	中國張家港 2017年7月1日	17,000	16%	物業開發
張家港保稅區耀輝房地產開發 有限公司 (「張家港耀輝房地產」)*	中國張家港 2017年8月10日	65,000	13%	物業開發

續/...

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊地點及年份	實繳資本	貴集團	主要活動
			應佔所有權 權益百分比	
		人民幣千元		
湖州碧福房地產開發有限公司 (「湖州碧福房地產」)	中國湖州 2017年10月17日	8,000	35%	物業開發
江陰市合誠房地產開發有限公司 (「江陰市合誠房地產」)	中國江陰 2017年6月30日	20,000	20%	物業開發
南通暄璽房地產有限公司 (「南通暄璽房地產」)	中國南通 2017年9月1日	20,000	25%	物業開發
南通卓蘇房地產開發有限公司 (「南通卓蘇房地產」)*	中國南通 2017年11月20日	12,500	13%	物業開發
南通錦隆置業有限公司 (「南通錦隆置業」)	中國南通 2017年11月15日	5,000	24%	物業開發
常州市沛凌房地產開發有限公司 (「常州市沛凌房地產」)	中國南通 2017年11月8日	750,000	40%	物業開發

\* 於有關期間，各實體均擁有五至八名股東，每名股東於該等實體持有少於35%的股權。根據該等實體的組織章程細則，貴集團有權委任該等實體董事會(合共五至八名董事)中的一名或兩名董事。根據其組織章程細則，貴集團有權參與該等實體的財務及經營決策。

\*\* 於有關期間，揚州啓輝置業擁有六名股東，分別持有19%、19%、12%、12%、12%及26%的股本權益。根據該實體的組織章程細則，一名股東有權委任三名董事且其餘各位股東(包括貴集團)有權委任兩名董事，共同組成該實體董事會的13名董事。根據組織章程細則，貴集團有權參與該實體的財務及經營決策。

(b) 常熟市新碧房地產(被視為貴集團的重要聯營公司)為貴集團的戰略合作夥伴，從事房地產開發業務，採用權益法入賬。常熟市新碧房地產於截至2017年止年度開始建設業務。

附錄一

會計師報告

下表列示有關常熟市新碧房地產的財務資料摘要，已就會計政策差異作出調整並與合併財務報表內的賬面值對賬：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	—	571,363	2,215,677
非流動資產.....	—	—	20,824
流動負債.....	—	(551,680)	(2,096,764)
非流動負債.....	—	—	(100,000)
資產淨值.....	—	19,683	39,737
與 貴集團於聯營公司的權益對賬：			
貴集團所佔擁有權比例.....	—	33%	33%
貴集團應佔聯營公司資產淨值.....	—	6,495	13,113
就待繳資本作出調整.....	—	(6,495)	—
投資的賬面值.....	—	—	13,113
收益.....	—	—	—
開支.....	—	(319)	(59,945)
稅項.....	—	—	—
年內虧損淨額及全面虧損總額.....	—	(319)	(59,945)

- (c) 南通弘晏房地產(被視為 貴集團的重要聯營公司)為與 貴集團的戰略合作夥伴，從事房地產開發業務，採用權益法入賬。南通弘晏房地產於截至2017年止年度開始建設業務。

## 附錄一

## 會計師報告

下表列示有關南通弘晏房地產的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與合併財務報表內的賬面值對賬：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	—	—	4,156,914
非流動資產.....	—	—	45,450
流動負債.....	—	—	(3,784,002)
非流動負債.....	—	—	(466,950)
負債淨額.....	—	—	(48,588)
與 貴集團於聯營公司的權益對賬：			
貴集團所佔擁有權比例.....			33.4%
貴集團應佔聯營公司資產淨值.....			(16,228)
就未確認應佔虧損作出調整.....			16,228
投資的賬面值.....	—	—	—
收入.....			—
開支.....			(104,987)
稅項.....	—	—	26,192
年內虧損淨額及全面虧損總額.....	—	—	(78,588)

(d) 下表列示 貴集團個別非重大的聯營公司的合計財務資料：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內應佔聯營公司虧損.....	(4,978)	(14,705)	(38,683)
貴集團於聯營公司投資的 賬面總值.....	518	59,088	792,758

### 18. 於合資企業的投資

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔資產淨值.....	—	152,894	639,458

貴集團應收合資企業的貿易應收款項結餘披露於財務報表附註38。

## 附錄一

## 會計師報告

### (a) 貴集團合資企業詳情

公司名稱	註冊及營業地點 及年份	實繳資本	貴公司應佔 所有權權益 百分比	主要活動
		人民幣千元		
蘇州城弘房地產開發有限公司 (「蘇州城弘房地產」)	中國蘇州 2015年11月26日	40,000	50%	物業開發
南京綠弘房地產開發有限公司 (「南京綠弘房地產」)	中國南京 2015年2月6日	20,400	50%	物業開發
南京弘灝房地產開發有限公司 (「南京弘灝房地產」)	中國南京 2016年2月2日	150,000	50%	物業開發
南京舜鴻房地產開發有限公司 (「南京舜鴻房地產」)	中國南京 2016年2月3日	150,000	50%	物業開發

(b) 蘇州城弘房地產(截至2017年止年度被視為 貴集團的重要合資企業)與 貴集團的其他聯營合作夥伴於中國共同開發物業開發項目，採用權益法入賬。

附錄一

會計師報告

下表列示有關蘇州城弘房地產的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與合併財務報表內的賬面值對賬：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	—	164,593	33,581
其他流動資產 .....	—	1,260,622	2,390,526
流動資產 .....	—	1,425,215	2,424,107
非流動資產 .....	—	8,971	4,210
流動負債 .....	—	(1,314,900)	(2,066,363)
非流動負債 .....	—	(100,000)	—
資產淨值 .....	—	19,286	361,954
與 貴集團於合資企業的權益對賬：			
貴集團所佔擁有權比例 .....	—	50%	50%
貴集團應佔合資企業資產淨值 .....	—	9,643	180,977
投資的賬面值 .....	—	9,643	180,977
收入 .....	—	—	949,335
開支 .....	—	(24,047)	(48,274)
稅項 .....	—	6,800	(114,349)
年內(虧損)/利潤淨額及			
全面(虧損)/收入總額 .....	—	(20,714)	342,668

(c) 南京綠弘房地產(截至2017年止年度被視為 貴集團的重要合資企業)與 貴集團的其他聯營合作夥伴在中國內地共同開發物業開發項目，採用權益法入賬。



## 附錄一

## 會計師報告

下表列示有關南京綠弘房地產的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與合併財務報表內的賬面值對賬：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	285,463	310,866	78,079
其他流動資產 .....	2,800,346	4,785,041	1,822,625
流動資產 .....	3,085,809	5,095,907	1,900,704
非流動資產 .....	5,418	27,903	31,059
金融負債 .....	(40,000)	(260,000)	—
其他流動負債 .....	(2,088,941)	(4,265,604)	(1,316,055)
流動負債 .....	(2,128,941)	(4,525,604)	(1,316,055)
非流動金融負債 .....	(960,000)	(610,000)	—
其他非流動負債 .....	(17)	(87)	—
非流動負債 .....	(960,017)	(610,087)	—
資產淨值 .....	2,269	(11,881)	615,708
與 貴集團於聯營公司的權益對賬：			
貴集團所佔擁有權比例 .....	50%	50%	50%
貴集團應佔合資企業資產淨值 .....	1,135	(5,941)	307,854
就未確認的應佔虧損作出調整 .....	(1,135)	5,941	22,464
投資的賬面值 .....	—	—	330,318
收入 .....	—	—	3,188,026
開支 .....	(20,392)	(26,419)	(67,152)
稅項 .....	2,949	4,372	(286,675)
年內(虧損)/利潤淨額及			
全面(虧損)/收入總額 .....	(18,131)	(14,150)	627,590

(d) 下表列示 貴集團並非個別屬重大的合資企業的合併財務資料：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內應佔合資企業虧損 .....	—	(6,749)	(15,088)
貴集團於合資企業投資的			
賬面值總額 .....	—	143,251	128,163

## 19. 遞延稅項資產及負債

於各有關期間的遞延稅項資產及負債的變動如下：

### 遞延稅項資產

	未變現 預收收益	應計 土地增值稅	應計 建築成本	減值虧損	稅項虧損	金融 擔保合同		其他	合計
						人民幣千元	人民幣千元		
於2015年1月1日 .....	43,295	13,987	2,801	208,031	20,029	330	—	—	288,473
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項 .....	(2,535)	68,156	13,602	(161,310)	14,375	5,442	—	—	(62,270)
於2015年12月31日及2016年1月1日 .....	40,760	82,143	16,403	46,721	34,404	5,772	—	—	226,203
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項 .....	72,924	40,009	38,659	(10,885)	(13,634)	4,804	661	—	132,538
於2016年12月31日及2017年1月1日 .....	113,684	122,152	55,062	35,836	20,770	10,576	661	—	358,741
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項 .....	55,786	23,039	4,231	11,854	10,510	(7,404)	391	—	98,407
於2017年12月31日 .....	169,470	145,191	59,293	47,690	31,280	3,172	1,052	—	457,148

遞延稅項負債

	投資物業導致公允價值調整		收購附屬公司導致公允價值調整		預扣稅	其他		合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	
於2015年1月1日	(1,614,478)	(78,213)	(170,000)	(169)	(1,862,860)			
年內計入／(扣除自) 損益的遞延稅項	(169,702)	2,651	—	(17,337)	(184,388)			
於2015年12月31日及2016年1月1日	(1,784,180)	(75,562)	(170,000)	(17,506)	(2,047,248)			
收購附屬公司(附註33)	—	(41,599)	—	—	(41,599)			
年內計入／(扣除自) 損益的遞延稅項	13,670	3,230	—	(241)	16,659			
於2016年12月31日及2017年1月1日	(1,770,510)	(113,931)	(170,000)	(17,747)	(2,072,188)			
收購附屬公司(附註33)	—	(190,334)	—	—	(190,334)			
年內計入／(扣除自) 損益的遞延稅項	60,461	2,803	—	(540)	62,724			
年內計入／(扣除自) 合併儲備的遞延稅項	—	—	—	17,436	17,436			
於2017年12月31日	(1,710,049)	(301,462)	(170,000)	(851)	(2,182,362)			

## 附錄一

## 會計師報告

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

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的			
遞延稅項資產淨值 .....	52,629	103,530	185,813
於合併財務狀況表內確認的			
遞延稅項負債淨值 .....	<u>(1,873,674)</u>	<u>(1,816,977)</u>	<u>(1,911,027)</u>
	<u>(1,821,045)</u>	<u>(1,713,447)</u>	<u>(1,725,214)</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2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法管轄區存在稅收安排，可採用較低預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，貴集團須就該等在中國內地成立附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2015年、2016年及2017年12月31日，已就貴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人民幣170,000,000元。貴公司董事認為，貴集團的資金人民幣1,700,000,000元將於可預見未來分派。

於2015年、2016年及2017年12月31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性差異總額合共分別約為人民幣4,008,582,000元、人民幣4,860,057,000元及人民幣5,854,286,000元。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團產生自中國的未動用稅項虧損分別約為人民幣547,299,000元、人民幣814,811,000元及人民幣850,991,000元，將在一至五年內到期，可供用於抵扣產生虧損的實體未來的應課稅利潤。於2015年、2016年及2017年12月31日，並無就金額分別約為人民幣292,208,000元、人民幣113,742,000元及人民幣191,682,000元的可扣減臨時差額確認遞延稅項資產，乃由於該等差額產生自己虧損一段時間的附屬公司，而貴集團認為未來不大可能有應課稅利潤可供動用有關可扣減臨時差額。

## 附錄一

## 會計師報告

### 20. 可供出售投資

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資.....	547,894	1,620,174	2,006,659
減：即期.....	547,894	1,620,174	2,006,659
非即期.....	—	—	—

上述投資包括於2015年、2016年及2017年12月31日的信託及基金投資，指定為可供出售投資。

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，概無就可供出售金融資產作出減值撥備。

### 21. 開發中物業

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初.....	7,165,262	9,586,255	10,260,818
添置.....	5,653,423	6,542,415	8,699,053
收購附屬公司(附註33).....	—	208,473	813,331
轉撥至持作出售的已完工物業(附註22)	(3,326,513)	(6,329,523)	(2,651,790)
已確認的減值虧損(附註6).....	(8,663)	—	(163,674)
已收回的減值虧損(附註6).....	24,956	43,471	—
轉撥至持作出售的已完工物業的 減值虧損(附註6).....	77,790	209,727	150
年末.....	9,586,255	10,260,818	16,957,888

附註：貴集團的開發中物業位於在中國內地的租賃土地。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣3,824,667,000元、人民幣4,827,030,000元及人民幣7,517,355,000元的若干開發中物業已質押，僅為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註29)。

於2015年及2016年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣47,414,000元及人民幣47,414,000元的若干開發中物業已質押，僅為關聯方獲授的銀行貸款作抵押。詳情載於歷史財務資料附註37。

於2015年12月31日，貴集團總賬面值約人民幣147,916,000元的若干開發中物業已質押，為關聯方(附註38)及貴集團(附註29)獲授的銀行貸款作抵押。

## 附錄一

## 會計師報告

開發中物業的減值撥備變動如下：

	12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初.....	(347,431)	(253,348)	(150)
已確認的減值虧損(附註6).....	(8,663)	—	(163,674)
已收回的減值虧損(附註6).....	24,956	43,471	—
轉撥至持作出售的已完工物業的 減值虧損(附註6).....	77,790	209,727	150
年末.....	<u>(253,348)</u>	<u>(150)</u>	<u>(163,674)</u>

開發中物業的價值於各有關期間末評估。倘賬面值超逾其可變現值，則視為已減值。

### 22. 持作出售的已完工物業

	12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初賬面值.....	1,607,115	1,853,176	1,845,045
收購附屬公司(附註33).....	—	—	805,000
轉撥自開發中物業(附註21).....	3,326,513	6,329,523	2,651,790
轉撥至銷售成本(附註6).....	(3,045,168)	(6,317,071)	(3,425,780)
轉撥至物業、廠房及設備(附註13)...	—	—	(75,582)
轉撥至預付租賃款項(附註15).....	—	—	(6,318)
確認的減值虧損(附註6).....	(32,591)	(4,230)	—
已收回的減值虧損(附註6).....	32,451	—	—
減值虧損撇銷(附註6).....	42,646	193,374	48,505
轉撥自開發中物業的減值虧損 (附註21).....	(77,790)	(209,727)	(150)
年末賬面值.....	<u>1,853,176</u>	<u>1,845,045</u>	<u>1,842,510</u>

於2015年及2016年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣68,351,000元及人民幣410,089,000元的若干持作出售的已完工物業已質押，僅為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註29)。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣391,568,000元、人民幣264,276,000元及人民幣360,476,000元的若干持作出售的已完工物業已質押，僅為關聯方獲授的銀行貸款作抵押(附註38)。

## 附錄一

## 會計師報告

持作出售的已完工物業的減值撥備變動如下：

	12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初 .....	(74,286)	(109,570)	(130,153)
已確認的減值虧損(附註6) .....	(32,591)	(4,230)	—
已收回的減值虧損(附註6) .....	32,451	—	—
減值虧損撇銷(附註6) .....	42,646	193,374	48,505
轉撥自開發中物業的減值虧損 (附註22) .....	(77,790)	(209,727)	(150)
年末 .....	<u>(109,570)</u>	<u>(130,153)</u>	<u>(81,798)</u>

持作出售的已完工物業的價值於各有關期間末評估。倘賬面值超逾其可變現值，則視為已減值。

### 23. 貿易應收款項

	12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款項 .....	<u>5,072</u>	<u>2,889</u>	<u>1,514</u>

貿易應收款項主要指應收租戶租金及物業銷售應收款項。貴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。鑒於以上所述及貴集團的貿易應收款項涉及大量分散客戶的事實，並無重大信貸風險集中狀況。

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允價值相若。於各有關期間末基於發票日期且扣除撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內 .....	4,335	2,889	1,514
一年以上 .....	737	—	—
	<u>5,072</u>	<u>2,889</u>	<u>1,514</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。



## 附錄一

## 會計師報告

已逾期但未減值的應收款項涉及大量擁有良好業績記錄的獨立客戶。根據過往經驗，貴公司董事認為，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

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	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.....	334,980	—	519,232
建築成本預付款項.....	43,546	41,609	110,887
就收購土地使用權而向對手方作出的 貸款(附註39).....	138,300	272,868	1,011,041
土地使用權按金.....		149,112	11,471
其他可收回稅項.....	416,208	397,659	366,634
按金.....	63,495	109,064	163,106
應收第三方款項(附註39).....	186,196	67,421	67,421
應收非控股股東款項(附註39).....	—	150,000	298,018
應收利息(附註39).....	10,287	1,771	11,259
其他應收款項(附註39).....	43,991	48,077	67,632
減值撥備.....	(79,852)	(79,852)	(79,852)
	<u>1,157,151</u>	<u>1,157,729</u>	<u>2,546,849</u>

其他應收款項的減值撥備變動如下：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初.....	(79,852)	(79,852)	(79,852)
年內已確認的減值虧損淨額.....	—	—	—
已收回的減值虧損.....	—	—	—
	<u>(79,852)</u>	<u>(79,852)</u>	<u>(79,852)</u>

### 25. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘.....	1,979,793	2,762,352	4,210,874
減：受限制現金.....	122,118	223,639	741,573
已抵押存款.....	710,926	140,039	991,238
現金及現金等價物.....	<u>1,146,749</u>	<u>2,398,674</u>	<u>2,478,063</u>

## 附錄一

## 會計師報告

根據有關中國法規，貴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2015年、2016年及2017年12月31日，該等受限制現金分別為人民幣122,118,000元、人民幣223,639,000元及人民幣741,573,000元。

於2015年、2016年及2017年12月31日，為數人民幣615,183,000元、人民幣108,570,000元及人民幣963,041,000元的銀行存款已質押，作為銀行及其他借款的抵押品。於2015年、2016年及2017年12月31日，為數人民幣95,743,000元、人民幣31,469,000元及人民幣28,197,000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2015年、2016年及2017年12月31日，貴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》，貴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。銀行結餘存於近期無違約歷史的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公允價值相若。

### 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：

	12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年以內.....	2,787,914	1,864,620	2,021,539
一年以上.....	2,250	1,873	59,178
	<u>2,790,164</u>	<u>1,866,493</u>	<u>2,080,717</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

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築相關留置按金 .....	31,728	54,284	160,590
物業銷售相關按金 .....	7,450	10,296	5,755
附屬公司非控股股東墊款(附註39)... 土地使用權相關的第三方墊款 (附註39) .....	—	—	2,298,038
第三方墊款(附註39) .....	170,000	—	—
維修基金(附註39) .....	5,271	19,707	8,781
應付利息(附註39) .....	24,021	17,774	42,433
應付工資及福利 .....	44,685	64,458	87,592
其他稅項及附加費 .....	4,015	22,926	34,187
其他 .....	5,960	13,422	17,598
	<u>293,130</u>	<u>202,867</u>	<u>3,127,388</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允價值與其相應的賬面值相若。

## 28. 預收客戶款項

預收客戶款項指就 貴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

附註	2015年12月31日			2016年12月31日			2017年12月31日		
	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
<b>即期</b>									
銀行貸款—有質押.....									
其他貸款—有抵押.....									
其他貸款—無抵押.....									
長期銀行貸款的即期部分—有質押.....									
長期銀行貸款的即期部分—有擔保.....									
長期銀行貸款的即期部分—有質押及擔保.....									
長期其他貸款的即期部分—有抵押.....									
長期其他貸款的即期部分—無抵押.....									
			2,397,782			2,496,016			4,636,517
<b>非即期</b>									
銀行貸款—有質押.....									
銀行貸款—有擔保.....									
銀行貸款—有質押及擔保.....									
其他貸款—有抵押.....									
			910,302			2,298,874			2,222,533
			—			320,000			305,000
			1,102,582			2,047,922			3,126,477
			1,253,058			528,025			1,338,972
			3,265,942			5,194,821			6,992,982
			5,663,724			7,690,837			11,629,499

銀行及其他借款

- (i) 質押銀行貸款分別以若干廠房及設備(附註13)、投資物業(附註14)、預付土地租賃款項(附註15)、開發中物業(附註21)、持有待售的已完工物業(附註22)及已抵押存款(附註25)作抵押。
- (ii) 擔保銀行貸款由關聯方江蘇紅太陽原料城有限公司(紅太陽工業原料城)擔保。
- (iii) 質押及擔保銀行貸款由關聯方(包括曾煥沙先生及其配偶陳思紅女士、弘陽集團有限公司(弘陽集團)、南京紅太陽商業大世界有限公司(南京紅太陽商業大世界)、紅太陽工業原料城)及第三方(包括滁州市金鵬置業有限公司、蘇州工業園區華成房地產開發有限公司(蘇州工業園區華成房地產)、楊劍先生、許曉群先生、南京新城萬嘉房地產有限公司、金地集團上海房地產發展有限公司)擔保。有關借款亦分別以若干廠房及設備(附註13)、投資物業(附註14)、預付土地租賃款項(附註15)、開發中物業(附註21)、持有待售的已完工物業(附註22)及已抵押存款(附註25)作抵押。

於2016年及2017年12月31日賬面值為人民幣700,000,000元及人民幣298,353,000元的若干質押及擔保銀行貸款分別以 貴公司附屬公司120,000,000股及8,000,000股股份作抵押。

- (iv) 其他抵押貸款詳情如下：

向南方資本管理有限公司(南方資本管理)借入的借款，於2015年12月31日的賬面值為人民幣150,000,000元，乃以開發中物業(附註21)及附屬公司南京弘陽恒瑞房地產20,000,000股股份作抵押，並由關聯方曾煥沙先生、陳思紅女士及弘陽集團擔保。

向長安國際信託股份有限公司(長安國際信託)借入的借款，於2015年12月31日的賬面值為人民幣520,941,000元，乃以開發中物業(附註21)作抵押，並由關聯方曾煥沙先生及其配偶陳思紅女士擔保，且質押附屬公司蘇州弘陽房地產50,000,000股股份。

向長安國際信託借入的借款，於2017年12月31日的賬面值為人民幣246,007,000元，乃以開發中物業(附註21)作抵押，並由關聯方曾煥沙先生及其配偶陳思紅女士擔保，且質押附屬公司安徽弘嵐房地產10,000,000股股份。

## 附錄一

## 會計師報告

向華能貴誠信託有限公司借入的借款，於2015年12月31日的賬面值為人民幣1,226,976,000元，乃以投資物業(附註14)作抵押，並由關聯方紅太陽工業原料城擔保。

向中國華融資產管理股份有限公司借入的借款，於2016年12月31日及2017年12月31日的賬面值分別為人民幣745,884,000元及人民幣1,807,758,000元，乃以廠房及設備(附註13)、投資物業(附註14)及已抵押存款(附註25)作抵押，並由關聯方曾煥沙先生及其配偶陳思紅女士、弘陽集團、無錫弘陽商業管理有限公司(無錫弘陽商業管理)以及紅太陽工業原料城擔保。

向中信信託有限責任公司借入的借款，於2017年12月31日的賬面值為人民幣700,000,000元，乃以附屬公司常州金壇旭潤置業10,200,000股股份質押，並由第三方上海中梁地產集團有限公司(上海中梁地產)、蘇州工業園區華成房地產及楊劍先生擔保。

向交銀金融租賃有限責任公司借入的借款，於2017年12月31日的賬面值為人民幣393,427,000元，乃以投資物業(附註14)作抵押，並由關聯方曾煥沙先生、陳思紅女士、南京紅太陽商業大世界、弘陽集團及紅太陽工業原料城擔保。

向德基廣場有限公司借入的借款，於2017年12月31日的賬面值為人民幣150,000,000元，由第三方南京新城市商業置業有限公司(南京新城市商業置業)及朱獻國先生擔保。

- (v) 其他未抵押借款為向常州名力紡織有限公司(常州名力紡織)及南京新城市商業置業借入的借款，於2017年12月31日的賬面值分別為人民幣249,950,000元及人民幣47,720,000元。

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	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 .....	2,397,782	2,496,016	4,636,517
應於第二年償還 .....	2,374,725	1,928,343	2,344,621
應於二至五年內償還 .....	785,505	2,333,350	3,924,984
應於五年後償還 .....	105,712	933,128	723,377
小計 .....	3,265,942	5,194,821	6,992,982
	5,663,724	7,690,837	11,629,499

貴集團的借款均以人民幣計值。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團的借款最高分別為人民幣2,276,725,000元、人民幣5,007,650,000元及人民幣6,681,860,000元，均為浮息借款。

計息銀行及其他借款的公允價值乃使用貴集團於各結算日就條款特徵大致相同的金融工具可獲得的現行市場利率按貼現現金流量法貼現處理。該等借款的公允價值載於附註40。

### 30. 財務擔保合同

於各有關期間末，合併財務報表中計提撥備的財務擔保合同如下：

		12月31日		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第三方貸款及借款擔保責任...	(1)	—	128	—
關聯方貸款及借款擔保責任...	(2)	23,089	42,175	12,683
		23,089	42,303	12,683
減：即期.....		831	1,429	1,614
非即期.....		22,258	40,874	11,069

(1) 於2016年12月31日，貴集團為第三方陳琦瑩女士和許志文先生的借款提供擔保，金額分別為人民幣14,250,000元及人民幣14,250,000元。該等擔保已於截至2017年12月31日止年度到期。

(2) 於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團為關聯方提供的擔保總額分別為人民幣3,786,010,000元、人民幣9,579,910,000元及人民幣7,448,050,000元。詳情請參閱附註37。

該等財務擔保初步於合併財務報表中按提供擔保當日的公允價值確認。該等擔保項下的責任後續按初始金額減攤銷及履行擔保所需金額的最佳估計值(以較高者為準)計量。財務擔保合同的公允價值乃根據在相若商業環境下按類似條款及風險所提供擔保的市值估計。



## 附錄一

## 會計師報告

### 31. 股本

	<u>2017年</u>
法定：	
38,000,000股每股面值0.01港元 的普通股 .....	<u>38,000,000</u>
	<u>2017年</u>
	人民幣元
已發行及繳足：	
1股面值0.01港元的普通股.....	<u>—</u>

貴公司於2017年12月21日在開曼群島註冊成立，法定股本為38,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立日期，貴公司已將1股0.01港元的普通股配發予認購人，並轉讓予曾煥沙先生。曾煥沙先生隨後於2018年1月4日將該股份轉讓予弘陽地產集團(控股)有限公司。

### 32. 儲備

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，貴集團的儲備金額及其變動呈列於合併權益變動表。

#### (a) 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，貴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，直至儲備餘額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及貴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貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的用途，亦不得作為現金股息分派。

#### (b) 合併儲備

貴集團的合併儲備指重組完成前貴集團現時旗下公司的當時控股公司的已發行股本及貴集團現時旗下的若干附屬公司權益持有人的注資。

### 33. 業務合併

2016年11月16日，貴集團以現金對價人民幣156,150,000元向江蘇陽光集團有限公司(獨立第三方)收購其於句容紫金房地產100%權益。此次收購是貴集團擴大其房地產開發業務戰略的一部分。購買對價在收購日已支付。

於收購日期，句容紫金房地產的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	於收購時已確認 的公允價值
	人民幣千元
開發中物業(附註21) .....	208,473
現金及現金等價物 .....	72
其他應付款項、已收按金及應計費用 .....	(10,796)
遞延稅項負債(附註19) .....	(41,599)
按公允價值計量的可識別資產淨值總額 .....	156,150
已轉撥購買對價 .....	156,150
於收購時的現金流量分析 .....	
從附屬公司獲得的現金 .....	72
已付現金 .....	156,150
於收購時的現金流量淨額(計入投資活動產生的現金流量) .....	156,078
收購的交易成本(計入經營活動產生的現金流量) .....	30
	156,048

貴集團從該收購產生交易成本人民幣30,000元。該等交易成本已經支出，並計入合併損益表的其他支出。

2017年11月20日，貴集團以現金對價人民幣280,000,000元向揚子江國際企業(南京)有限公司、大成拓展集團有限公司及常州名力紡織(獨立第三方)收購彼等於常州桑麻文化博覽園及其附屬公司的70%權益。此次收購是貴集團擴大其房地產開發業務戰略的一部分。收購的購買對價是現金形式，於2017年11月13日支付人民幣100,000,000元，餘額人民幣180,000,000元於2017年11月27日支付。

## 附錄一

## 會計師報告

於收購日期，常州桑麻文化博覽園及其附屬公司的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	於收購時已確認 的公允價值
	人民幣千元
投資物業(附註14) .....	388,359
物業、廠房及設備(附註13) .....	467
開發中物業(附註21) .....	813,331
持作出售的物業(附註22) .....	805,000
預付款項、按金及其他應收款項.....	50,854
可退回所得稅 .....	14,240
現金及現金等價物 .....	3,567
貿易應付款項及應付票據.....	(288,193)
其他應付款項、已收按金及應計費用 .....	(165,466)
客戶墊款.....	(632,467)
計息銀行貸款及其他借款.....	(399,358)
遞延稅項負債(附註19) .....	(190,334)
按公允價值計量的可識別資產淨值總額 .....	400,000
非控制權益.....	120,000
以現金支付.....	280,000
於收購時的現金流量分析	
從附屬公司獲得的現金 .....	3,567
已付現金.....	280,000
於收購時的現金流量淨額(計入投資活動產生的現金流量) .....	276,433
收購的交易成本(計入經營活動產生的現金流量).....	100
	276,333

貴集團從該收購產生交易成本人民幣100,000元。該等交易成本已經支出，並計入合併損益表的其他支出。

## 附錄一

## 會計師報告

### 34. 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	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
於2015年1月1日	7,234,142	1,839,294	9,073,436
融資活動所得現金流量	(1,539,568)	(949,550)	(2,489,118)
利息開支	782,935	—	782,935
分類為運營現金流量的已付利息	(809,735)	—	(809,735)
應付利息增加	(4,050)	—	(4,050)
非融資活動增加	—	385,870	385,870
於2015年12月31日	5,663,724	1,275,614	6,939,338
融資活動所得現金流量	2,008,108	(593,403)	1,414,705
利息開支	632,232	—	632,232
分類為運營現金流量的已付利息	(619,474)	—	(619,474)
應付利息減少	6,247	—	6,247
非融資活動增加	—	1,426,488	1,426,488
於2016年12月31日	7,690,837	2,108,699	9,799,536
融資活動所得現金流量	3,564,229	(1,787,666)	1,776,563
利息開支	830,858	—	830,858
分類為運營現金流量的已付利息	(831,124)	—	(831,124)
應付利息減少	(24,659)	—	(24,659)
收購附屬公司增加	399,358	—	399,358
非融資活動增加	—	2,514,506	2,514,506
於2017年12月31日	11,629,499	2,835,539	14,465,038

### 35. 或有負債

於各有關期間末，未於合併財務報表內撥備的或有負債如下：

		12月31日		
		2015年	2016年	2017年
		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 貴集團物業買家融資的擔保	(1)	2,454,625	6,333,146	5,046,916
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)	3,786,010	9,608,410	7,448,050
		6,240,635	15,941,556	12,494,966

## 附錄一

## 會計師報告

- (1) 貴集團就若干銀行向 貴集團持作出售的已完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， 貴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，並通過公開拍賣將抵押物業變現。

貴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， 貴集團並未就向 貴集團持作出售的已完工物業買家授出的抵押融資提供擔保產生任何重大損失。 貴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) 貴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。詳情載於歷史財務資料附註21、附註22、附註30及附註38。

### 36. 經營租賃安排

#### 作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，協議租賃租期介乎1至15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， 貴集團根據與承租人訂立的不可撤銷經營租賃應收的未來到期後最低租賃收款額如下：

	12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內.....	62,495	50,307	42,858
第二至第五年(包括首尾兩年).....	169,207	150,833	134,853
五年後.....	268,087	236,153	209,276
	<u>499,789</u>	<u>437,293</u>	<u>386,987</u>

#### 作為承租人

貴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。

## 附錄一

## 會計師報告

於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷經營租賃的未來到期後最低租賃付款額如下：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	614	1,134	2,267
第二至第五年(包括首尾兩年).....	2,114	4,950	4,204
五年後.....	750	250	250
	<u>3,478</u>	<u>6,334</u>	<u>6,721</u>

### 37. 承擔

除上文附註36所詳述的經營租賃承擔外，貴集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未撥備：			
物業開發活動.....	2,150,058	1,376,453	3,337,595
收購土地使用權.....	709,020	—	657,500
物業、廠房及設備.....	3,872	2,888	68,891
投資物業.....	86,954	957	14,752
收購附屬公司注資.....	—	—	1,130,127
向聯營公司及合資企業注資.....	20,000	250,840	503,368
	<u>2,969,904</u>	<u>1,631,138</u>	<u>5,712,233</u>

### 38. 關聯方交易

#### (1) 名稱和關係

關聯方名稱	與 貴集團的關係
曾煥沙先生	控股股東
陳思紅女士	控股股東配偶
弘陽集團有限公司(「弘陽集團」)	由控股股東控制的公司
紅太陽工業原料城	由控股股東控制的公司

## 附錄一

## 會計師報告

關聯方名稱	與 貴集團的關係
南京弘陽物業管理有限公司(「南京弘陽物業管理」)	由控股股東控制的公司
弘生活物業服務管理有限公司(「弘生活物業服務管理」)	由控股股東控制的公司
江蘇弘陽家居有限公司(「江蘇弘陽家居」)	由控股股東控制的公司
南京弘生活信息科技有限公司(「南京弘生活信息科技」)	由控股股東控制的公司
南京弘陽電子商務有限公司(「南京弘陽電子商務」)	由控股股東控制的公司
南京弘生活投資管理有限公司(「南京弘生活投資管理」)	由控股股東控制的公司
南京弘陽家居有限公司(「南京弘陽家居」)	由控股股東控制的公司
無錫弘陽商業管理	由控股股東控制的公司
弘陽集團有限公司(「弘陽集團」)	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘陽貨運代理有限公司(「南京弘陽貨運代理」)	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘陽碼頭有限公司(「南京弘陽碼頭」)	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘陽生態農業科技有限公司(「南京弘陽生態農業科技」)	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘陽文化傳播有限公司(「南京弘陽文化傳播」)	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京紅太陽商業大世界	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘生活機電有限公司(「南京弘生活機電」)	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘生活家政服務有限公司(「南京弘生活家政服務」)	由控股股東及其家庭成員控制的公司



## 附錄一

## 會計師報告

關聯方名稱	與 貴集團的關係
南京弘生活教育諮詢有限公司（「南京弘生活教育諮詢」）	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘生活綠化管理有限公司（「南京弘生活綠化管理」）	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘生活裝飾工程有限公司（「南京弘生活裝飾工程」）	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘灝房地產	合資企業
南京舜鴻房地產	合資企業
蘇州城弘房地產	合資企業
南京綠弘房地產	合資企業
南京名寓置業	聯營公司
南京新保弘房地產	聯營公司
南京禹陽東房地產	聯營公司
南京招陽房地產	聯營公司
南通弘晏房地產	聯營公司
蘇州輝耀弘陽置業	聯營公司
南京平弘房地產	聯營公司
丹陽弘陽置業	聯營公司
安徽乾泰房地產	聯營公司
滁州正宏置業	聯營公司
和縣孔雀城房地產	聯營公司
南京弘威盛房地產	聯營公司
南京明弘新房地產	聯營公司
南京銳灝房地產	聯營公司
南京銳昱房地產	聯營公司
南京泰麒置業	聯營公司
南京裕寧置業	聯營公司
南通弘創置業	聯營公司
南通市華昌房地產	聯營公司
揚州啓輝置業	聯營公司
常熟市新碧房地產	聯營公司
蘇州正信置業	聯營公司
常熟建瀚置地	聯營公司
江陰市合誠房地產	聯營公司
湖州碧福房地產	聯營公司
南通暄璽房地產	聯營公司
南通卓蘇房地產	聯營公司
海口關愛家衛浴貿易有限公司（「海口關愛家衛浴貿易」）	控股股東的密切家庭成員為公司董事
南京博唐投資有限公司（「南京博唐投資」）	控股股東的密切家庭成員為公司董事

## 附錄一

## 會計師報告

關聯方名稱	與 貴集團的關係
南京東唐網絡科技有限公司(「南京東唐」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南京廣德建築工程有限公司(「南京廣德」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南京和億建材裝飾有限公司(「南京和億」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南京厚德裝飾材料有限公司(「南京厚德」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南京江韻廣告有限公司(「南京江韻」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南京冉東貿易有限公司(「南京冉東貿易」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南京市浦口區冉東建材銷售中心(「南京市浦口區冉東建材」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南京寶弘建材有限公司(「南京寶弘」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南京厚寧建築材料有限公司(「南京厚寧」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
佛山市南海區永虹玻化磚有限公司(「佛山市南海區永虹」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
佛山市賽恩德維建材有限公司(「佛山市賽恩德維」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南安市南港石業有限責任公司(「南安市南港」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事

(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12月31日止年度		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>自關聯方所收墊款</b>			
<b>(合資企業及聯營公司除外)：</b>			
弘陽集團.....	—	9,210,378	9,148,773
紅太陽工業原料城.....	4,806,957	5,837,227	8,783,694
南京弘陽電子商務.....	615	1,008	8,035
南京紅太陽商業大世界.....	3,469,528	2,061,247	4,336,050
江蘇弘陽家居.....	2,369,990	5,595,054	2,012,753
南京和億.....	107,222	—	—
南京厚德.....	108,194	—	—
南京冉東貿易.....	71,555	—	—
<b>償還自關聯方所收墊款</b>			
<b>(合資企業及聯營公司除外)：</b>			
弘陽集團.....	—	8,908,365	9,444,086
紅太陽工業原料城.....	5,380,824	5,464,955	9,611,720
南京紅太陽商業大世界.....	3,514,387	2,490,519	4,336,050
南京弘陽電子商務.....	500	115	6,723
江蘇弘陽家居.....	2,330,170	5,877,159	2,012,753
南京弘陽貨運代理.....	115	275	—
南京和億.....	110,945	24,157	—
南京厚德.....	112,412	23,552	—
南京冉東貿易.....	74,243	25,598	—

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>向股東作出的墊款</b>			
曾煥沙先生 .....	616,081	657,300	—
<b>向關聯方作出的墊款</b> (合資企業及聯營公司除外)：			
陳思紅女士 .....	2,359	1	80,138
弘陽集團 .....	2,631,494	—	—
無錫弘陽商業管理 .....	375,766	308,573	1,449,988
南京弘陽生態農業科技 .....	564,773	229,900	1,250,400
南京弘生活信息科技 .....	800	132,200	90,480
南京弘陽碼頭 .....	110,040	269,621	118,433
弘生活物業服務管理 .....	1,300	44,726	—
南京弘陽文化傳播 .....	—	30,000	—
南京博唐投資 .....	10	—	—
南京東唐 .....	—	1,350	8
南京江韻 .....	1,612,116	92,200	562,512
南京和億 .....	—	49,353	16,200
南京厚德 .....	—	204,608	16,100
南京弘生活機電 .....	—	4,000	—
南京弘生活家政服務 .....	—	4,000	—
南京弘生活教育諮詢 .....	—	4,000	—
南京弘生活綠化管理 .....	—	4,000	—
南京弘生活投資管理 .....	—	4,000	—
南京弘生活裝飾工程 .....	—	4,000	—
南京冉東貿易 .....	—	65,124	27,434
<b>向股東償還墊款</b>			
曾煥沙先生 .....	477,781	1,087,978	—
<b>向關聯方償還墊款</b> (合資企業及聯營公司除外)：			
陳思紅女士 .....	5,543	23,266	80,003
弘陽集團 .....	2,641,530	67,663	—
弘生活物業服務管理 .....	—	46,026	—
南京弘生活信息科技 .....	—	132,800	90,680
南京弘陽碼頭 .....	102,195	428,173	117,983
南京弘陽生態農業科技 .....	554,403	248,986	1,250,400
南京弘陽文化傳播 .....	—	30,012	—
南京弘陽電子商務 .....	505	—	—
無錫弘陽商業管理 .....	605,446	169,301	2,092,149
南京東唐 .....	—	620	738
南京江韻 .....	1,612,496	93,067	562,512
南京和億 .....	—	43,000	18,384
南京厚德 .....	—	198,000	18,464
南京弘生活機電 .....	—	4,000	—
南京弘生活家政服務 .....	—	4,000	—
南京弘生活教育諮詢 .....	—	4,000	—
南京弘生活綠化管理 .....	—	4,000	—
南京弘生活投資管理 .....	—	4,000	—
南京弘生活裝飾工程 .....	—	4,000	—
南京冉東貿易 .....	—	63,133	28,773

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>向合資企業及聯營公司作出的墊款淨額</b>			
南京弘灝房地產	—	108,951	—
南京舜鴻房地產	—	75,154	—
南京綠弘房地產	—	—	118,031
南京名寓置業	—	108,899	—
南京新保弘房地產	—	403,302	—
南京禹陽東房地產	—	431,200	—
南京招陽房地產	408,665	—	—
南通弘晏房地產	—	208,378	—
蘇州輝耀弘陽	—	498,340	—
南京平弘房地產	—	446,375	—
丹陽市弘陽置業	—	—	113,036
安徽乾泰房地產	—	—	57,474
滁州正宏	—	—	131,413
和縣孔雀城房地產	—	—	42,596
南京弘威盛房地產	—	—	136,867
南京明弘新房地產	—	—	75,944
南京銳灝房地產	—	—	352,071
南京銳昱房地產	—	—	26,831
南京泰麒置業	—	—	341,903
南京裕寧置業	—	—	252,688
南通弘創置業	—	—	86,249
南通市華昌房地產	—	—	115,269
揚州啓輝置業	—	—	107,260
蘇州正信置業	—	—	346
常熟建瀚置地	—	—	5,900
江陰市合誠房地產	—	—	43,282
湖州碧福房地產	—	—	94,344
南通暄璽房地產	—	—	131,629
南通卓蘇房地產	—	—	125
<b>自合資企業及聯營公司所收墊款淨額</b>			
南京弘灝房地產	—	—	372,471
蘇州城弘房地產	—	259,996	604,989
南京舜鴻房地產	—	—	177,484
南京綠弘房地產	13,531	675,083	—
南京名寓置業	—	—	224,400
南京新保弘房地產	—	—	319,391
南京禹陽東房地產	—	—	323,293
南京招陽房地產	—	408,664	200,498
南通弘晏房地產	—	—	705,146
蘇州輝耀弘陽	—	—	498,340
南京平弘房地產	—	—	447,127
常熟市新碧房地產	—	—	174,921
<b>關聯方產生的租賃收入</b>			
南京弘陽家居	—	—	13,584
<b>關聯方產生的服務費</b>			
蘇州輝耀弘陽	—	—	1,045
常熟市新碧房地產	—	—	6,207

## 附錄一

## 會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>從關聯方購買的原材料</b>			
南京廣德.....	42,093	46,404	18,909
南京厚寧.....	—	—	7,036
南京冉東貿易.....	19,985	34,313	2,115
南京市浦口區冉東建材.....	1,109	—	—
南京寶弘.....	—	951	1,451
南安市南港.....	22,607	15,887	5,582
佛山市賽恩德維.....	9,142	7,462	3,011
佛山市南海區永虹.....	620	610	277
<b>支付給關聯方的物業管理費</b>			
南京弘陽物業管理.....	29,429	45,026	60,805
<b>支付給關聯方的廣告和業務開發開支</b>			
南京弘陽電子商務.....	1,590	3,408	3,412
南京弘生活信息科技.....	—	20	255
<b>關聯方產生的利息收入.....</b>	<b>42,271</b>	<b>43,145</b>	<b>149,674</b>
<b>支付給關聯方的利息支出.....</b>	<b>99,250</b>	<b>92,755</b>	<b>124,581</b>

附註：該等交易乃根據參與各方共同協議的條款及條件進行。

### (3) 與關聯方的其他交易

- (i) 於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團為紅太陽工業原料城所獲授若干銀行及其他貸款提供擔保，金額最高分別為人民幣1,340,000,000元、人民幣2,380,000,000元及人民幣3,454,000,000元。於2015年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押預付土地租賃款項、開發中物業、持作出售的已完工物業、投資物業及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣4,254,000元、人民幣47,414,000元、人民幣177,819,000元、人民幣78,000,000元及人民幣177,701,000元。於2016年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押預付土地租賃款項、開發中物業、投資物業及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣3,489,000元、人民幣47,414,000元、人民幣1,242,908,000元及人民幣148,708,000元。於2017年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押預付土地租賃款項、投資物業、持作出售的已完工物業及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣17,371,000元、人民幣1,271,501,000元、人民幣106,925,000元及人民幣302,100,000元。詳情載於歷史財務資料附註13、14、15、21及22。
- (ii) 於2017年12月31日，貴集團為南京禹陽東房地產開發有限公司所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣860,000,000元。於2017年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押南京禹陽東房地產開發有限公司49%股權(9,800,000股股份)作擔保。

- (iii) 於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團為南京紅太陽商業大世界所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高分別為人民幣850,000,000元、人民幣1,040,000,000元及人民幣1,032,250,000元。於2015年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押預付土地租賃款項、開發中物業、持作出售的已完工物業、投資物業及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣1,057,000元、人民幣147,916,000元、人民幣15,432,000元、人民幣800,569,000元及人民幣24,413,000元。於2016年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押預付土地租賃款項、持作出售的已完工物業、投資物業及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣1,585,000元、人民幣74,393,000元、人民幣968,527,000元及人民幣51,797,000元。於2017年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押預付土地租賃款項、持作出售的已完工物業、投資物業及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣3,383,000元、人民幣184,512,000元、人民幣229,963,000元及人民幣62,584,000元。詳情載於歷史財務資料附註13、14、15、21及22。
- (iv) 於2017年12月31日，貴集團為南通弘晏房地產所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣233,800,000元。
- (v) 於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團為江蘇弘陽家居(Jiangsu Hong Yang Household)所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高分別為人民幣194,000,000元、人民幣147,500,000元及人民幣141,000,000元。於2015年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押持有待售的已完工物業作擔保，其賬面值為人民幣346,728,000元。於2016年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押持作出售及投資的已完工物業作擔保，其賬面值為人民幣149,823,000元及人民幣1,245,737,000元。於2017年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押預付土地租賃款項、持有待售的已完工物業及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣4,284,000元、人民幣110,660,000元及人民幣58,381,000元。詳情載於歷史財務資料附註13、14、15、21及22。
- (vi) 於2016年及2017年12月31日，貴集團為Nanjing Jiangsu Redsun Life Information Technology所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高分別為人民幣20,000,000元及人民幣15,000,000元。於2016年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押持有待售的已完工物業作擔保，其賬面值為人民幣3,704,000元。於2017年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押預付土地租賃款項及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣743,000元及人民幣36,045,000元。詳情載於歷史財務資料附註13、14、15、21及22。
- (vii) 於2016年及2017年12月31日，貴集團為南京弘陽生態農業科技所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高分別為人民幣20,000,000元及人民幣15,000,000元。於2016年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押持有待售的已完工物業作擔保，其賬



- 面值為人民幣6,893,000元。於2017年12月31日，前述貸款亦以 貴集團質押預付土地租賃款項及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣743,000元及人民幣36,045,000元。詳情載於歷史財務資料附註13、14、15、21及22。
- (viii) 於2016年12月31日， 貴集團為南京弘灝房地產所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣216,000,000元。
- (ix) 於2016年12月31日， 貴集團為南京舜鴻房地產所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣117,600,000元。
- (x) 於2016年12月31日， 貴集團為蘇州城弘房地產所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣200,000,000元。
- (xi) 於2015年及2016年12月31日， 貴集團為南京弘陽碼頭所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高分別為人民幣74,400,000元及人民幣50,200,000元。於2015年及2016年12月31日，前述貸款亦以 貴集團質押持有待售的已完工物業作擔保，其賬面值分別為人民幣29,408,000元及人民幣29,464,000元。
- (xii) 於2015年及2016年12月31日， 貴集團為南京冉東貿易所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高分別為人民幣4,000,000元及人民幣4,000,000元。
- (xiii) 於2016年12月31日， 貴集團為南京招陽房地產所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣480,000,000元。
- (xiv) 於2015年、2016年及2017年12月31日， 貴集團為無錫弘陽商業管理所獲授若干銀行及其他貸款提供擔保，金額最高分別為人民幣740,000,000元、人民幣740,000,000元及人民幣740,000,000元。
- (xv) 於2016年及2017年12月31日， 貴集團為南京新保弘房地產所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣957,000,000元。於2016年及2017年12月31日，前述貸款亦以 貴集團質押南京新保弘房地產33%股權(6,600,000股股份)作擔保。
- (xvi) 於2016年12月31日， 貴集團為蘇州輝耀弘陽所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣2,050,000,000元。於2016年12月31日，前述貸款亦以 貴集團質押蘇州輝耀弘陽49%股權(49,000,000股股份)作擔保。
- (xvii) 於2016年12月31日， 貴集團為南京平弘房地產所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣588,000,000元。於2016年12月31日，前述貸款亦以 貴集團質押南京平弘房地產49%股權(9,800,000股股份)及金額人民幣439,181,000元的應收南京平弘款項作擔保。

(xviii) 於2015年12月31日，貴集團為南京廣德所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣10,000,000元。

(xix) 於2015年及2016年12月31日，貴集團為南京綠弘房地產所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高分別為人民幣569,610,000元及人民幣569,610,000元。於2015年及2016年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押投資物業作擔保，其賬面值分別為人民幣800,569,000元及人民幣784,587,000元。

(xx) 於2015年12月31日，貴集團為南京和億所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣4,000,000元。

(xxi) 有關關聯方所提供擔保的詳情，請參閱附註29。

附錄一

會計師報告

(4) 與關聯方的未付結餘

	12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收股東款項			
非貿易相關			
曾煥沙先生 .....	430,678	—	—
應收關聯方款項			
非貿易相關			
陳思紅女士 .....	23,265	—	135
弘陽集團 .....	67,663	—	—
南京弘陽碼頭 .....	158,551	—	450
南京弘陽生態農業科技 .....	19,086	—	—
南京弘陽物業管理 .....	35,034	—	2,579
弘生活物業服務管理 .....	1,300	—	—
南京弘生活信息科技 .....	800	200	—
弘陽集團 .....	575	157	157
南京弘陽文化傳播 .....	12	—	—
無錫弘陽商業管理 .....	502,888	642,161	—
南京弘灝房地產 .....	—	108,951	—
南京舜鴻房地產 .....	—	75,154	—
蘇州輝耀弘陽 .....	—	498,340	—
南京招陽房地產 .....	421,036	—	—
南京平弘房地產 .....	—	446,375	—
南京禹陽東房地產 .....	—	431,200	109,636
南通弘晏房地產 .....	—	208,378	—
南京新保弘房地產 .....	—	403,302	83,910
南京名寓置業 .....	—	108,899	—
丹陽弘陽置業 .....	—	—	113,036
安徽乾泰房地產 .....	—	—	57,474
滁州正宏置業 .....	—	—	131,599
和縣孔雀城房地產 .....	—	—	42,596
南京弘威盛房地產 .....	—	—	136,868
南京明弘新房地產 .....	—	—	75,944
南京銳灝房地產 .....	—	—	352,071
南京銳昱房地產 .....	—	—	26,831
南京泰麒置業 .....	—	—	341,903
南京裕寧置業 .....	—	—	252,689
南通弘創置業 .....	—	—	86,249
南通市華昌房地產 .....	—	—	115,269
揚州啓輝置業 .....	—	—	107,260
南京厚德 .....	—	6,608	4,245
南京和億 .....	—	6,353	4,169
南京冉東貿易 .....	—	1,991	652
南京江韻 .....	867	—	—
南京東唐 .....	—	730	—
蘇州正信置業 .....	—	—	346
常熟建瀚置地 .....	—	—	5,900
江陰合誠房地產 .....	—	—	43,283
湖州碧福房地產 .....	—	—	94,344
南通暄璽房地產 .....	—	—	131,629
南通卓蘇房地產 .....	—	—	124
南京博唐投資 .....	10	10	10
	1,661,765	2,938,809	2,321,358

## 附錄一

## 會計師報告

與上述關聯方的結餘為無抵押及無固定還款期，附帶利率為3.46%至9.96%。

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應付關聯方款項：</b>			
<b>非貿易相關</b>			
弘陽集團.....	—	302,013	6,700
紅太陽工業原料城.....	455,754	828,026	—
南京紅太陽商業大世界.....	429,272	—	—
江蘇弘陽家居.....	282,105	—	—
南京弘陽貨運代理.....	275	—	—
南京弘陽物業管理.....	—	1,342	—
南京弘灝房地產.....	—	—	263,521
南京舜鴻房地產.....	—	—	102,330
蘇州城弘房地產.....	—	259,996	864,984
南京綠弘房地產.....	13,530	688,614	570,584
南京名寓置業.....	—	—	115,501
常熟市新碧房地產.....	—	—	174,921
南京平弘房地產.....	—	—	753
南京招陽房地產.....	—	—	200,498
南通弘晏房地產.....	—	—	496,769
南京冉東貿易.....	25,598	—	—
南京和億.....	24,157	—	—
南京厚德.....	23,552	—	—
海口關愛家衛浴貿易.....	207	207	207
	<u>1,254,450</u>	<u>2,080,198</u>	<u>2,796,768</u>
<b>貿易相關</b>			
南京寶弘.....	—	—	170
南京厚寧.....	—	—	2,365
佛山南海區永虹.....	—	—	277
佛山市賽恩德維建材.....	1,169	1,449	4,269
南安市南港.....	5,342	8,315	13,520
南京廣德.....	13,312	16,503	14,624
南京浦口區冉東建材.....	1,226	1,226	1,226
南京弘陽電子商務.....	115	1,008	2,320
	<u>21,164</u>	<u>28,501</u>	<u>38,771</u>

與上述關聯方的結餘為無抵押及無固定還款期，附帶利率為3.46%至9.96%。

## 附錄一

## 會計師報告

### (5) 貴集團主要管理人員薪酬：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
費用.....	—	—	—
其他酬金：			
工資、津貼及實物福利.....	780	1,800	2,077
績效獎金.....	146	414	579
養老金計劃供款及社會福利.....	61	121	152
合計.....	<u>987</u>	<u>2,335</u>	<u>2,808</u>

有關董事及主要管理人員酬金的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：

2017年12月31日

#### 金融資產

	貸款及	可供出售	合計
	應收款項	金融資產	
	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).....	1,455,371	—	1,455,371
可供出售投資.....	—	2,006,659	2,006,659
貿易應收款項.....	1,514	—	1,514
應收關聯公司款項.....	2,321,358	—	2,321,358
受限制現金.....	741,573	—	741,573
已抵押存款.....	991,238	—	991,238
現金及現金等價物.....	2,478,063	—	2,478,063
	<u>7,989,117</u>	<u>2,006,659</u>	<u>9,995,776</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 金融負債

	按攤銷成本列賬 的金融負債	合計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據.....	2,080,717	2,080,717
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).....	2,821,666	2,821,666
計息銀行及其他借款(附註29).....	11,629,499	11,629,499
財務擔保合同.....	12,683	12,683
應付關聯公司款項.....	2,835,539	2,835,539
	<u>19,380,104</u>	<u>19,380,104</u>

2016年12月31日

### 金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	合計
	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).....	540,137	—	540,137
可供出售投資.....	—	1,620,174	1,620,174
貿易應收款項.....	2,889	—	2,889
應收關聯公司款項.....	2,938,809	—	2,938,809
受限制現金.....	223,639	—	223,639
已抵押存款.....	140,039	—	140,039
現金及現金等價物.....	2,398,674	—	2,398,674
	<u>6,244,187</u>	<u>1,620,174</u>	<u>7,864,361</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 金融負債

	按攤銷成本列賬 的金融負債	合計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據.....	1,866,493	1,866,493
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).....	37,481	37,481
計息銀行及其他借款(附註29).....	7,690,837	7,690,837
財務擔保合同.....	42,303	42,303
應付關聯公司款項.....	2,108,699	2,108,699
	<u>11,745,813</u>	<u>11,745,813</u>

2015年12月31日

### 金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	合計
	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).....	378,774	—	378,774
可供出售投資.....	—	547,894	547,894
貿易應收款項.....	5,072	—	5,072
應收關聯公司款項.....	1,231,087	—	1,231,087
應收股東款項.....	430,678	—	430,678
受限制現金.....	122,118	—	122,118
已抵押存款.....	710,926	—	710,926
現金及現金等價物.....	1,146,749	—	1,146,749
	<u>4,025,404</u>	<u>547,894</u>	<u>4,573,298</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 金融負債

	按攤銷成本列賬 的金融負債	合計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據 .....	2,790,164	2,790,164
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) .....	199,292	199,292
計息銀行及其他借款(附註29) .....	5,663,724	5,663,724
財務擔保合同 .....	23,089	23,089
應付關聯公司款項 .....	1,275,614	1,275,614
	<u>9,951,883</u>	<u>9,951,883</u>

### 40. 金融工具的公允價值及公允價值層級

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

	賬面值			公允價值		
	2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017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
<b>金融資產</b>						
可供出售投資(附註20) .....	<u>547,894</u>	<u>1,620,174</u>	<u>2,006,659</u>	<u>547,894</u>	<u>1,620,174</u>	<u>2,006,659</u>
<b>金融負債</b>						
計息銀行及其他借款(附註29) .....	<u>5,663,724</u>	<u>7,690,837</u>	<u>11,629,499</u>	<u>5,624,816</u>	<u>7,660,266</u>	<u>11,594,698</u>

管理層已評估現金及現金等價物、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、應付關聯公司款項及財務擔保合同的公允價值與其賬面值相若，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允價值而言，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、信貸風險及剩餘期限的工具的貼現率。可供出售投資公允價值計量於公允價值層級內分類為第三層級。

就計息銀行及其他借款的公允價值而言，乃基於貴集團貼現現金流量法，採用現時



## 附錄一

## 會計師報告

可用於在各個資產負債表日期具有類似條款與特徵的金融工具的市場利率。計息銀行及其他借款的公允價值計量於公允價值層級內分類為第三層級。

貴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允價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允價值計量轉移，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：

	估值技術	重大不可觀察輸入值	範圍	公允價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	3%至5%	貼現率上升(下降)1%將導致導致於2015年、2016年及2017年12月31日的公允價值減少(增加)人民幣5,460,700元、人民幣16,113,590元及人民幣20,020,800元。

### 41. 財務風險管理目標及政策

貴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、貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項，該等金融工具自其經營中直接產生。貴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貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。為將貴集團所面臨的該等風險保持最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴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

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註29所載的貴集團計息銀行及其他借款有

關。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。貴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%，則貴集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的稅前利潤(通過對浮息借款的影響)將分別減少／增加約人民幣22,767,000元、人民幣36,422,000元及人民幣58,448,000元。

**(b) 信貸風險**

信貸風險指因對手方無法或不願履行其合約責任而產生的虧損風險。

鑒於貴集團擁有大量的客戶，故貴集團並無信貸風險集中情況。於有關期間貴集團並無錄得任何重大壞賬虧損。

貴集團其他金融資產(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)的信貸風險因對手方違約而產生，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**

貴集團的目標是通過使用計息銀行及其他借款維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團於有關期間末按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求 人民幣千元	3個月以內 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>2017年12月31日</b>					
計息銀行及其他借款 .....	—	1,316,572	3,944,137	8,378,453	13,639,162
貿易應付款項及應付票據 ....	2,080,717	—	—	—	2,080,717
其他應付款項 .....	2,821,666	—	—	—	2,821,666
財務擔保合同 .....	129,500	—	881,679	5,546,351	6,557,530
應付關聯公司款項 .....	2,835,539	—	—	—	2,835,539
	<u>7,867,422</u>	<u>1,316,572</u>	<u>4,825,816</u>	<u>13,924,804</u>	<u>27,934,614</u>
<b>2016年12月31日</b>					
計息銀行及其他借款 .....	—	262,456	2,612,268	6,465,485	9,340,209
貿易應付款項及應付票據 ....	1,866,493	—	—	—	1,866,493
其他應付款項 .....	37,481	—	—	—	37,481
財務擔保合同 .....	—	50,000	621,400	5,255,624	5,897,024
應付關聯公司款項 .....	2,108,699	—	—	—	2,108,699
	<u>4,012,673</u>	<u>312,456</u>	<u>3,233,668</u>	<u>11,691,109</u>	<u>19,249,906</u>
<b>2015年12月31日</b>					
計息銀行及其他借款 .....	—	431,292	2,249,061	3,632,826	6,313,179
貿易應付款項及應付票據 ....	2,790,164	—	—	—	2,790,164
其他應付款項 .....	199,292	—	—	—	199,292
財務擔保合同 .....	4,000	58,000	201,800	1,489,246	1,753,046
應付關聯公司款項 .....	1,275,614	—	—	—	1,275,614
	<u>4,269,070</u>	<u>489,292</u>	<u>2,450,861</u>	<u>5,122,072</u>	<u>12,331,295</u>

### (d) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標是為保障 貴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。

貴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， 貴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。

貴集團採用資本負債比率(即債務淨額除以資本總額與債務淨額之和)來監控資本。 貴集團於債務淨額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

## 附錄一

## 會計師報告

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現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的資本負債比率如下：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	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 .....	2,790,164	1,866,493	2,080,717
其他應付款項、已收按金及應計費用	199,292	37,481	2,821,666
計息銀行及其他借款 .....	5,663,724	7,690,837	11,629,499
應付關聯公司款項 .....	1,275,614	2,108,699	2,835,539
減：現金及現金等價物 .....	(1,146,749)	(2,398,674)	(2,478,063)
債務淨額 .....	8,782,045	9,304,836	16,889,358
母公司擁有人應佔權益 .....	4,744,612	5,656,192	8,298,147
資本及債務淨額 .....	13,526,657	14,961,028	25,187,505
資本負債比率 .....	65%	62%	67%

### 42. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

貴集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

#### 2017年12月31日

	通過非控股權益 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
常州桑麻文化博覽園 .....	30	(48)	119,952
常州金壇旭潤置業 .....	50	(10,623)	(10,623)
蘇州全卓置業 .....	50	(34)	24,966

## 附錄一

## 會計師報告

下表說明上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	常州桑麻 文化博覽園 人民幣千元	常州金壇 旭景置業 人民幣千元	蘇州全卓置業 人民幣千元
收益.....	107,415	—	—
開支總額.....	(3,856)	(29,476)	(92)
所得稅開支.....	(1,240)	5,126	15
年內虧損淨額及全面虧損總額.....	<u>(160)</u>	<u>(21,246)</u>	<u>(68)</u>
流動資產.....	1,595,300	2,820,693	413,359
非流動資產.....	388,814	9,680	15
流動負債.....	(1,395,511)	(2,450,890)	(363,442)
非流動負債.....	<u>(188,762)</u>	<u>(400,729)</u>	<u>—</u>
經營活動(所用)／所得			
現金流量淨額.....	(33,904)	43,889	(45,753)
投資活動所用現金流量淨額.....	—	(720,052)	(50,000)
融資活動所得現金流量淨額.....	48,000	1,272,894	100,000
現金及現金等價物增加淨額.....	<u>14,096</u>	<u>596,731</u>	<u>4,247</u>

### 43. 期後財務報表

於2018年1月及3月，貴集團簽訂三份股份購買協議，據此貴集團以人民幣835,237,000元的總對價分別向原股東收購徐州威新房地產開發有限公司、徐州祥雲景區管理有限公司及中海宏洋置業(徐州)有限公司33%、80%及33%的權益。