

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師[羅兵咸永道會計師事務所](香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及聯合保薦人為收件人。

[草稿]

**[羅兵咸永道會計師事務所信箋]**

**致美的置業控股有限公司列位董事及法國巴黎證券(亞洲)有限公司和中信里昂證券資本市場有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告**

**序言**

本所(以下簡稱「我們」)謹此就美的置業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-82頁)，此等歷史財務資料包括於2015年、2016年及2017年12月31日和2018年3月31日的合併資產負債表、於2017年12月31日和2018年3月31日的公司資產負債表以及截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年3月31日止三個月(「業績紀錄期」)的合併綜合收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-82頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於 貴公司於●就 貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份[編纂]而刊發的文件(「文件」)內。

**董事就歷史財務資料須承擔的責任**

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

**申報會計師的責任**

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，投資通函

內就歷史財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映 貴公司於2017年12月31日及2018年3月31日的財務狀況和 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日的合併財務狀況，以及 貴集團於業績紀錄期的合併財務表現及合併現金流量。

## 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2017年3月31日止三個月的合併綜合收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據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中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股利

我們參考歷史財務資料附註14，該附註說明 貴公司並無就業績紀錄期支付任何股利。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

[日期]

附錄一

會計師報告

I 貴集團之歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

貴集團業績紀錄期的財務報表是歷史財務資料的基礎，由[羅兵咸永道會計師事務所]根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計(「相關財務報表」)。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，所有數值均約整至最接近千位(人民幣千元)。

(a) 合併綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
		2015年	2016年	2017年	2017年	2018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	5	8,312,707	11,992,340	17,716,924	2,200,923	4,845,449
銷售成本	6	(6,524,565)	(9,263,426)	(12,819,864)	(1,460,107)	(3,221,173)
毛利		1,788,142	2,728,914	4,897,060	740,816	1,624,276
其他收入及收益—淨額	9	76,060	235,224	334,702	24,935	169,371
投資物業及轉撥至投資物業的 公平值變動產生的收益	18	10,424	33,039	18,801	4,092	455
銷售及營銷開支	7	(376,245)	(586,257)	(807,877)	(108,686)	(223,707)
行政開支	8	(409,240)	(459,895)	(805,352)	(135,474)	(321,167)
經營利潤		1,089,141	1,951,025	3,637,334	525,683	1,249,228
融資收入	11	26,818	29,610	231,211	43,447	45,294
融資成本	11	(291,455)	(251,113)	(262,540)	—	(59,782)
融資(成本)/收入—淨額	11	(264,637)	(221,503)	(31,329)	43,447	(14,488)
分佔合營企業及聯營公司業績	16	(321)	(4,492)	2,118	(2,477)	(8,613)
所得稅前利潤		824,183	1,725,030	3,608,123	566,653	1,226,127
所得稅開支	12	(440,679)	(731,719)	(1,714,554)	(186,713)	(546,852)
年/期內利潤		383,504	993,311	1,893,569	379,940	679,275
以下人士應佔利潤：						
貴公司擁有人		391,076	1,007,387	1,912,442	379,177	668,369
非控制性權益		(7,572)	(14,076)	(18,873)	763	10,906
年/期內綜合收益總額		383,504	993,311	1,893,569	379,940	679,275
以下人士應佔：						
貴公司擁有人		391,076	1,007,387	1,912,442	379,177	668,369
非控制性權益		(7,572)	(14,076)	(18,873)	763	10,906
		383,504	993,311	1,893,569	379,940	679,275
每股盈利(以每股人民幣元列示)						
每股基本及攤薄盈利	13	0.52	1.34	2.54	0.51	0.67

附錄一

會計師報告

(b) 合併資產負債表

	附註	於12月31日			於3月31日
		2015年	2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備.....	17	1,190,082	755,655	435,882	593,638
投資物業.....	18	95,730	645,306	709,844	687,809
土地使用權.....	19	139,457	104,849	368,601	367,691
無形資產.....	20	7,754	10,177	16,046	16,094
在建物業.....	21	274,761	2,087,653	3,500,677	3,243,119
於合營企業的投資.....	16(a)	—	552,551	743,704	987,337
於聯營公司的投資.....	16(b)	4,323	4,994	239,739	357,146
遞延所得稅資產.....	15	225,701	313,277	567,329	613,384
其他非流動資產.....	23	140,000	158,142	—	—
		<u>2,077,808</u>	<u>4,632,604</u>	<u>6,581,822</u>	<u>6,866,218</u>
<b>流動資產</b>					
存貨.....		1,857	3,329	5,350	15,419
合約資產.....	5	461,464	702,921	1,065,834	1,595,238
在建物業.....	21	21,865,910	30,430,316	59,272,059	67,502,053
已竣工待售物業.....	22	2,474,581	3,015,050	2,618,605	3,536,815
貿易及其他應收款項.....	24	2,162,647	6,748,766	15,491,821	16,507,052
預付稅項.....		714,190	1,185,331	3,753,948	4,981,726
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產.....	25	2,303,650	6,142,365	398,439	2,093,579
受限制現金.....	26	522,656	1,486,874	3,752,716	3,429,625
原定到期日為三個月以上的定期存款.....	27	176,720	256,520	120,922	89,290
現金及現金等價物.....	27	1,983,689	3,284,335	19,917,383	15,707,191
		<u>32,667,364</u>	<u>53,255,807</u>	<u>106,397,077</u>	<u>115,457,988</u>
<b>總資產</b> .....		<u><u>34,745,172</u></u>	<u><u>57,888,411</u></u>	<u><u>112,978,899</u></u>	<u><u>122,324,206</u></u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>					
股本及溢價.....	28	—	—	6,000,209	6,000,209
其他儲備.....	29	564,697	724,431	868,870	868,870
保留盈利.....	29	712,563	1,546,792	3,314,600	3,982,969
		<u>1,277,260</u>	<u>2,271,223</u>	<u>10,183,679</u>	<u>10,852,048</u>
非控制性權益.....		132,537	823,196	1,981,101	2,571,775
<b>權益總額</b> .....		<u><u>1,409,797</u></u>	<u><u>3,094,419</u></u>	<u><u>12,164,780</u></u>	<u><u>13,423,823</u></u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
公司債券.....	30	—	3,491,819	3,495,481	1,998,409
銀行及其他借款.....	31	6,048,383	14,446,932	25,688,820	29,383,218
遞延所得稅負債.....	15	222,693	391,350	944,193	1,228,623
		<u>6,271,076</u>	<u>18,330,101</u>	<u>30,128,494</u>	<u>32,610,250</u>
<b>流動負債</b>					
合約負債.....	5	10,810,263	17,948,011	36,362,728	41,146,946
公司債券.....	30	—	—	—	1,498,031
銀行及其他借款.....	31	5,405,212	6,420,302	9,070,647	10,699,054
貿易及其他應付款項.....	32	10,149,915	11,391,136	23,686,875	21,492,757
即期所得稅負債.....		698,909	704,442	1,565,375	1,453,345
		<u>27,064,299</u>	<u>36,463,891</u>	<u>70,685,625</u>	<u>76,290,133</u>
<b>負債總額</b> .....		<u><u>33,335,375</u></u>	<u><u>54,793,992</u></u>	<u><u>100,814,119</u></u>	<u><u>108,900,383</u></u>
<b>權益及負債總額</b> .....		<u><u>34,745,172</u></u>	<u><u>57,888,411</u></u>	<u><u>112,978,899</u></u>	<u><u>122,324,206</u></u>

附錄一

會計師報告

(c) 公司資產負債表

	附註	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2018年 3月31日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資 .....		4,183,660	4,183,660
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項 .....	43	3,891,691	5,741,811
預付款項 .....		—	2,888
現金及現金等價物 .....	43	2,098,134	1
		5,989,825	5,744,700
<b>總資產</b> .....		<u>10,173,485</u>	<u>9,928,360</u>
<b>權益</b>			
股本及溢價 .....	28	6,000,209	6,000,209
其他儲備 .....	43	4,183,465	4,183,465
累計虧損 .....	43	(11,249)	(266,964)
<b>權益總額</b> .....		<u>10,172,425</u>	<u>9,916,710</u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項 .....		—	97
應付附屬公司款項 .....		1,060	11,553
<b>負債總額</b> .....		<u>1,060</u>	<u>11,650</u>
<b>權益及負債總額</b> .....		<u>10,173,485</u>	<u>9,928,360</u>

(d) 合併權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				非控制性 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本及溢價 人民幣千元 (附註28)	其他儲備 人民幣千元 (附註29)	保留盈利 人民幣千元 (附註29)	總計 人民幣千元		
於2015年1月1日的結餘 .....		—	415,161	733,789	1,148,950	133,079	1,282,029
綜合收益							
年內利潤 .....		—	—	391,076	391,076	(7,572)	383,504
年內綜合收益總額 .....		—	—	391,076	391,076	(7,572)	383,504
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：							
轉撥至法定儲備 .....		—	149,852	(149,852)	—	—	—
支付當時股東的股息 .....	14	—	—	(262,450)	(262,450)	—	(262,450)
非控制性權益注資 .....		—	—	—	—	7,030	7,030
共同控制下的業務合併 .....		—	(316)	—	(316)	—	(316)
與擁有人進行的交易總額 .....		—	149,536	(412,302)	(262,766)	7,030	(255,736)
於2015年12月31日的結餘 .....		—	564,697	712,563	1,277,260	132,537	1,409,797
於2016年1月1日的結餘 .....		—	564,697	712,563	1,277,260	132,537	1,409,797
綜合收益							
年內利潤 .....		—	—	1,007,387	1,007,387	(14,076)	993,311
年內綜合收益總額 .....		—	—	1,007,387	1,007,387	(14,076)	993,311
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：							
轉撥至法定儲備 .....		—	161,519	(161,519)	—	—	—
業務合併產生的非控制性權益 .....	40	—	—	—	—	120,089	120,089
非控制性權益注資 .....		—	—	—	—	581,812	581,812
附屬公司改制為股份制公司時 保留盈利資本化 .....		—	11,639	(11,639)	—	—	—
對附屬公司的追加投資 .....	36	—	(12,817)	—	(12,817)	427	(12,390)
不改變控制權的情況下出售 附屬公司的擁有權權益 .....	36	—	(607)	—	(607)	2,407	1,800
與擁有人進行的交易總額 .....		—	159,734	(173,158)	(13,424)	704,735	691,311
於2016年12月31日的結餘 .....		—	724,431	1,546,792	2,271,223	823,196	3,094,419

附錄一

會計師報告

		貴公司擁有人應佔				非控制性	權益總額
		股本及溢價	其他儲備	保留盈利	總計	權益	
附註		人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註29)	人民幣千元 (附註29)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	於2017年1月1日的結餘	—	724,431	1,546,792	2,271,223	823,196	3,094,419
	綜合收益						
	年內利潤	—	—	1,912,442	1,912,442	(18,873)	1,893,569
	年內綜合收益總額	—	—	1,912,442	1,912,442	(18,873)	1,893,569
	與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
	轉撥至法定儲備	—	144,634	(144,634)	—	—	—
	支付非控制性權益的股息	—	—	—	—	(1,390)	(1,390)
40	業務合併產生的非控制性權益	—	—	—	—	542,230	542,230
	非控制性權益注資	—	—	—	—	635,938	635,938
	共同控制下的業務合併	—	(195)	—	(195)	—	(195)
28	發行新股份	6,000,209	—	—	6,000,209	—	6,000,209
	與擁有人進行的交易總額	6,000,209	144,439	(144,634)	6,000,014	1,176,778	7,176,792
	於2017年12月31日的結餘	6,000,209	868,870	3,314,600	10,183,679	1,981,101	12,164,780
	於2017年1月1日的結餘	—	724,431	1,546,792	2,271,223	823,196	3,094,419
	綜合收益						
	期內利潤(未經審核)	—	—	379,177	379,177	763	379,940
	期內綜合收益總額(未經審核)	—	—	379,177	379,177	763	379,940
	與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
	業務合併產生的非控制性權益(未經審核)	40	—	—	—	475,395	475,395
	非控制性權益注資(未經審核)	—	—	—	—	155,164	155,164
	與擁有人進行的交易總額(未經審核)	—	—	—	—	630,559	630,559
	於2017年3月31日的結餘(未經審核)	—	724,431	1,925,969	2,650,400	1,454,518	4,104,918
	於2018年1月1日的結餘	6,000,209	868,870	3,314,600	10,183,679	1,981,101	12,164,780
	綜合收益						
	期內利潤	—	—	668,369	668,369	10,906	679,275
	期內綜合收益總額	—	—	668,369	668,369	10,906	679,275
	與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
	業務合併產生的非控制性權益	40	—	—	—	336,662	336,662
	非控制性權益注資	—	—	—	—	243,106	243,106
	與擁有人進行的交易總額	—	—	—	—	579,768	579,768
	於2018年3月31日的結餘	6,000,209	868,870	3,982,969	10,852,048	2,571,775	13,423,823

附錄一

會計師報告

(e) 合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
		2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>						
經營所得/(所用)現金	33	2,542,948	(4,020,273)	(3,968,299)	(4,724,363)	(6,127,446)
已付所得稅		(613,719)	(853,613)	(1,732,340)	(752,115)	(876,125)
已付利息		(685,433)	(680,070)	(1,656,527)	(297,086)	(553,619)
<b>經營活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>1,243,796</b>	<b>(5,553,956)</b>	<b>(7,357,166)</b>	<b>(5,773,564)</b>	<b>(7,557,190)</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>						
收購附屬公司所付款項，						
扣除所收購現金	40	—	(272,027)	(1,600,308)	(541,276)	241,654
出售附屬公司所得款項，						
扣除所出售現金	39	154,149	259,106	539,415	—	(9,074)
購買物業、廠房及設備		(593,960)	(117,636)	(53,886)	(19,499)	(24,721)
購買自用土地使用權		(140,000)	(93,630)	(20,250)	—	—
採購無形資產		(4,735)	(5,255)	(9,191)	—	(1,401)
於合營企業的投資		—	(491,000)	(178,900)	—	(240,020)
於聯營公司的投資		—	(669)	(243,280)	(66,900)	(119,633)
來自/(償還)合營企業及						
聯營公司墊款		67,273	(21,670)	—	—	—
向合營企業及聯營公司墊款/						
(償還墊款)		—	—	(3,919,572)	(1,076,745)	1,340,411
來自聯營公司的股息收入		25,144	—	—	—	—
出售聯營公司所得款項		836	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備、投資物業						
及無形資產所得款項	33	125,815	501,789	25,691	1,119	6,563
原定到期日為三個月以上的						
定期存款減少/(增加)		61,879	(79,800)	135,598	33,417	31,632
購買以公平值計量且其變動計入						
損益的金融資產的付款		(12,401,350)	(28,144,590)	(29,167,070)	(2,469,028)	(5,744,237)
出售以公平值計量且其變動						
計入損益的金融資產所得款項		10,597,014	24,463,528	35,128,922	2,045,705	4,095,713
已收利息		26,818	29,610	75,862	18,999	45,294
<b>投資活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(2,081,117)</b>	<b>(3,972,244)</b>	<b>713,031</b>	<b>(2,074,208)</b>	<b>(377,819)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>						
非控制性權益注資		7,030	581,812	635,938	155,164	243,106
貴公司擁有人注資		—	—	6,000,209	—	—
收購附屬公司額外權益的付款		—	(9,998)	—	—	—
不失去控制權的情況下出售附屬						
公司權益的所得款項	36	—	1,800	—	—	—
銀行及其他借款的所得款項		9,194,491	16,978,921	25,675,313	5,297,091	9,410,781
償還銀行及其他借款		(8,078,970)	(7,410,309)	(11,461,823)	(331,643)	(4,043,028)
支付上市相關開支		—	—	—	—	(1,561)
公司債券所得款項	30	—	3,489,000	—	—	—
支付當時股東的股息		(262,450)	—	—	—	—
來自/(償還)最終控制方控制的						
關聯方墊款		145,182	(2,916,374)	2,702,190	404,273	(1,670,150)
支付非控制性權益的股息		—	—	(1,390)	—	—
共同控制下的業務合併付款		(316)	—	(195)	—	—
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>1,004,967</b>	<b>10,714,852</b>	<b>23,550,242</b>	<b>5,524,885</b>	<b>3,939,148</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)</b>						
淨額		167,646	1,188,652	16,906,107	(2,322,887)	(3,995,861)
年/期初的現金及現金等價物		1,786,474	1,983,689	3,284,335	3,284,335	19,917,383
現金及現金等價物匯兌之						
收益/(虧損)		29,569	111,994	(273,059)	(15,628)	(214,331)
<b>年/期末的現金及現金等價物</b>	27	<b>1,983,689</b>	<b>3,284,335</b>	<b>19,917,383</b>	<b>945,820</b>	<b>15,707,191</b>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料、重組及呈列基準

#### 1.1 一般資料

貴公司於2017年11月29日根據開曼群島公司法(1961年第三號法例第22章，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，註冊辦事處地址為Governors Square, 23 Lime Tree Bay Avenue, PO Box 32311, Grand Cayman KY1-1209, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。貴公司及其附屬公司(「貴集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及銷售、物業管理服務及商業物業投資及營運(「編纂」業務)。

貴集團的歷史可追溯至2004年7月何享健先生(「何先生」)收購美的置業集團有限公司(「美的置業集團公司」)，當時稱佛山市順德區威靈房地產有限公司)大部分股權。2013年9月，為籌備獨立發展 貴集團房地產業務，美的發展(香港)有限公司(美的建業(英屬維京群島)有限公司(「美的建業(英屬維京群島)」)當時唯一股東，由何先生及盧德燕女士(「盧女士」)分別間接持有94.55%及5.45%權益)向盧女士轉讓所持美的建業(英屬維京群島)的全部股權。基於美的建業(英屬維京群島)持有美的建業(香港)有限公司(「美的建業(香港)」)及美的置業集團有限公司，股權轉讓完成後，盧女士直接或間接擁有美的建業(英屬維京群島)、美的建業(香港)及美的置業集團有限公司的全部權益。

2018年5月14日，盧女士與何先生訂立一致行動契據，據此，盧女士及何先生同意在盧女士依然直接或間接控制 貴集團期間相互協商，就任何將根據適用章程文件、上市規則或其他企業管治文件通過的股東決議案主題事項達成全體一致意見。盧女士及何先生亦已確認過往自 貴公司註冊成立之日或盧女士擁有 貴集團任何成員公司權益之日(以較早者為準)起已按相同方式就該等決議案投票。

貴公司的最終控股公司為美的發展控股(英屬維京群島)有限公司(「美的發展(BVI)」)，貴公司的最終控制方為何先生及盧女士(「最終控制方」)。

#### 1.2 重組

貴公司註冊成立及下文所述重組(「重組」)完成前，業績紀錄期[編纂]業務由美的建業(英屬維京群島)及其附屬公司在中國運營。美的建業(英屬維京群島)於2009年10月21日在英屬維京群島(「英屬維京群島」)註冊成立為投資控股公司。

為籌備 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板首次[編纂]已進行重組，據此美的建業(英屬維京群島)及其附屬公司轉讓予 貴公司。重組涉及以下步驟：

##### (1) 成立投資控股公司

美的發展(BVI)於2017年11月24日在英屬維京群島註冊成立，當時的法定資本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。同日，美的發展(BVI)向盧女士配發及發行10,000股每股面值1.00港元的股份。美的發展(BVI)由盧女士全資擁有。

**(2) 註冊成立 貴公司**

貴公司於2017年11月29日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊成立時的法定資本為10億港元，分為1,000,000,000股每股面值1.00港元的股份。於2017年11月29日註冊成立時，貴公司按面值向獨立第三方Osiris International Cayman Limited配發及發行一股股份，向美的發展(BVI)配發及發行9,999股股份。其後Osiris International Cayman Limited於同日將持有的一股股份轉讓予美的發展(BVI)。該轉讓完成後，美的發展(BVI)持有10,000股每股面值1.00港元的股份，貴公司由美的發展(BVI)全資擁有。

**(3) 轉讓美的建業(英屬維京群島)全部權益**

2017年12月18日，盧女士將所持美的建業(英屬維京群島)的全部權益轉讓予貴公司，對價為234,000港元，參考美的建業(英屬維京群島)的已發行股本釐定。同日，貴公司向美的發展(BVI)配發及發行290,000股每股面值1.00港元的股份，其中234,000股股份為上述權益轉讓的對價，而其餘56,000股股份以每股面值1.00港元發行。美的建業(英屬維京群島)因股權轉讓成為貴公司直接全資附屬公司。

上述轉讓完成後，貴公司成為貴集團的控股公司。

**(4) 向 貴公司額外注資**

為預備日後可能採納管理層股份獎勵計劃，2017年12月28日，貴公司分別向美的發展(BVI)、美恒有限公司(「美恒」)及美域有限公司(「美域」)(均由盧女士全資擁有)配發及發行76,000股、12,000股及12,000股每股面值1.00港元的股份。同日，貴公司再分別向美的發展(BVI)、美恒及美域配發及發行939,624,000股、29,988,000股及29,988,000股每股面值1.00港元的股份。

貴公司上述股份配發及發行的總對價分別為人民幣45.6億元、人民幣7.2億元及人民幣7.2億元，已由美的發展(BVI)於2017年12月29日、美恒於2017年12月28日及美域於2017年12月28日繳足。以上向貴公司額外注資完成後，美的發展(BVI)、美恒及美域分別持有貴公司940,000,000股、30,000,000股及30,000,000股每股面值1.00港元的股份。

2018年●，為籌備貴公司股份[編纂]，貴公司法定股本增至2,000,000,000港元，分為2,000,000,000股每股1.00港元的股份。

重組完成後及於本報告日期，貴公司直接或間接持有附屬公司的權益載於附註38。

**1.3 呈列基準**

緊隨重組前後，[編纂]業務由美的建業(英屬維京群島)持有。[編纂]業務曾由並會繼續由美的建業(英屬維京群島)經營。根據重組，[編纂]業務已轉讓予貴公司並由貴公司持有。重組僅涉及將貴公司加入股權架構，作為美的建業(英屬維京群島)的控股公司。重組前貴公司並無參與其他業務且並無符合任何業務界定。重組僅為[編纂]業務的重組，有關業務的管理層並無變動，同時[編纂]業務的最終控制方維持不變。

因此，因重組產生的貴集團被視為美的建業(英屬維京群島)從事[編纂]業務之延續。在本報告內，歷史財務資料按美的建業(英屬維京群島)於所有呈列期間的合併財務報表的收入、開支、資產及負債賬面值編製及呈列。

## 2. 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策載列於下。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度／期間內貫徹採納。

### 2.1 編製基準

編製歷史財務資料符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。歷史財務資料乃按歷史成本法編製，並經重估以公平值計量且其變動計入損益的金融資產及投資物業（均按公平值列賬）作出調整。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干重大會計估計。管理層亦須於應用貴集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對合併財務報表屬重要的方面於附註4披露。

#### 2.1.1 所採納之新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」自2018年1月1日或之後開始之年度生效，並獲准提前採納。貴集團在整個業績紀錄期貫徹採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。

#### 2.1.2 已頒佈但於業績紀錄期並未生效之新訂及經修訂準則、現有準則之修訂本及詮釋並無獲提前採納

截至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效且貴集團亦無提前採納的新訂準則、現有準則之修訂本及詮釋：

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港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	2019年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營或合營企業的資產 出售或投入	待定

貴集團已開始評估新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本之影響，其中若干與貴集團運營有關。根據貴公司董事作出的初步評估，預計上述新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本生效不會對貴集團的財務表現及狀況造成重大影響。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 合併入賬

附屬公司為 貴集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。 貴集團須承擔參與實體營運所得之可變回報的風險，或有權獲得可變回報，且能透過對實體的權力影響該等回報時對實體擁有控制權。附屬公司於控制權轉移至 貴集團當日起合併入賬，於失去控制權當日終止合併入賬。

#### (a) 業務合併

##### 共同控制下的業務合併

歷史財務資料包括共同控制合併的實體或業務的財務報表項目，猶如實體或業務首次受控制方控制當日起已合併。

合併的實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行合併。控制方持續擁有權益的情況下，共同控制合併時並未就商譽的對價或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值之權益超出成本的部分確認金額。

合併綜合收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受共同控制日期起(以較短時間為準)(不論共同控制合併日期)的業績。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均於合併入賬時予以對銷。

##### 非共同控制下的業務合併

貴集團採用收購法將非共同控制下的業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓對價根據所轉讓的資產、對被收購方先前擁有人所產生的負債及 貴集團所發行股權的公平值計算。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以收購日期的公平值計量。

貴集團按逐項收購基準確認於被收購方的任何非控制性權益。於被收購方的非控制性權益為現有所有權權益，授權持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值，可按公平值或現有所有權權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額計量。除非香港財務報告準則規定其他計量方法，否則所有其他非控制性權益的部分按其收購日期公平值計量。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段完成，收購方先前所持被收購方的權益賬面值按收購日的公平值重新計量；由此產生的任何盈虧於損益確認。

貴集團所轉讓的任何或有對價於收購日按公平值確認。被視為資產或負債的或有對價公平值的期後變動於損益確認。歸類為權益的或有對價毋須重新計量，其後續結算於權益列賬。

轉讓對價、被收購方任何非控制性權益及被收購方任何先前股權在收購日期的公平值超過所收購可識別資產淨值公平值的金額列為商譽。就議價購買而言，倘轉讓對價、已確認非控制性權益及先前持有權益計量總額低於所收購附屬公司資產淨值公平值，則差額直接在損益中確認。

集團內公司間交易、集團公司間交易的結餘及未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供轉讓資產的減值憑證。附屬公司之申報金額已作必要調整，以符合貴集團的會計政策。

*(b) 不改變控制權的情況下出售附屬公司的擁有權權益*

不改變控制權的情況下與非控制性權益的交易按權益交易入賬，即作為以所有人身份與附屬公司所有人的交易。任何已付對價公平值與附屬公司淨資產賬面值的已購有關應佔部分之間的差額於權益入賬。出售非控制性權益時的收益或虧損亦於權益內入賬。

*(c) 出售附屬公司*

倘貴集團失去控制權，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產的保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益確認該實體的金額按猶如貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬，可能意味著先前在其他綜合收益確認的金額按適用之香港財務報告準則具體規定／准許，重新分類至損益或轉移至其他股本類別。

*(d) 獨立財務報表*

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本，即現金對價金額或重組下以股份結算交易及共同控制下業務合併的附屬公司資產淨值金額。附屬公司業績由貴公司按已收及應收股息列賬。

倘自附屬公司投資中收取之股息超出宣派股息期間附屬公司綜合收益總額，或貴公司單獨財務報表之投資賬面值超出合併財務報表所示被投資公司資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對附屬公司之投資進行減值測試。

## 2.3 聯營公司

聯營公司指貴集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般附帶擁有20%至50%投票權。於聯營公司的投資以權益會計法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認貴集團應佔被投資者的收購後損益，及於其他綜合收益確認貴集團應佔被投資

者的其他綜合收益變動。已收或應收聯營公司股息確認為投資賬面值扣減。貴集團對聯營公司的投資包括收購時已辨認的商譽。收購聯營公司的所有權權益後，收購成本與貴集團應佔聯營公司可辨認資產和負債的公平值淨額的差額確認為商譽。

貴集團於各報告日期釐定有否客觀證據證明聯營公司投資減值。如有，貴集團計算減值，數額為聯營公司可收回金額與賬面值的差額，並於損益中「應佔聯營公司業績」旁確認金額。

貴集團與聯營公司之間的上下游交易損益於貴集團的財務報表確認，但僅限於無關連投資者於聯營公司權益的數額。除非交易提供轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保符合貴集團採用的政策。

聯營公司股權攤薄所產生的收益或虧損於損益確認。

#### 2.4 合營安排

合營安排投資視乎各投資者的合約權利和職責而非合營安排的法律形式，分為共同經營或合營企業。貴集團已評估合營安排性質，將其界定為合營企業。

根據權益法，合營企業權益初步按成本確認，其後經調整以確認貴集團應佔收購後損益及其他綜合收益變動。貴集團對合營企業的投資包括收購時已識別的商譽。已收或應收合營企業股息確認為投資賬面值扣減。收購合營企業的所有權權益後，合營企業成本與貴集團應佔合營企業可識別資產及負債的公平淨值的差額入賬列為商譽。如貴集團應佔合營企業虧損等於或超過應佔合營企業權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則貴集團不會再確認虧損，除非貴集團代合營企業承擔責任或付款。

貴集團於各報告日期釐定有否客觀證據證明合營企業投資減值。如有，貴集團計算減值，數額為合營企業可收回金額與賬面值的差額，並於損益中「分佔合營企業及聯營公司業績」旁確認金額。

貴集團與合營企業交易的未變現收益按貴集團所佔合營企業權益進行對銷。除非交易提供轉讓資產的減值憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業的會計政策已按需要作出改變，以確保符合貴集團採用的政策。

#### 2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者被認為執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

## 2.6 外幣換算

### (a) 功能貨幣及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目均以實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。合併財務報表以 貴公司的功能貨幣及 貴公司的呈列貨幣人民幣呈列。

### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。交易結算產生的匯兌損益及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌損益通常於損益中確認。

借款相關的匯兌損益於損益中的融資成本呈列。所有其他匯兌損益按淨額基準於合併綜合收益表內「其他收入及收益—淨額」呈列。

以公平值計量並以外幣為單位之非貨幣性項目採用公平值確定日期的匯率換算。按公平值列賬之資產及負債換算差額呈報為公平值損益之一部分。例如，持作以公平值計量且其變動計入損益之權益等非貨幣性資產及負債之換算差額於損益內確認為公平值損益之一部分。

### (c) 集團成員公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體（其中並無任何實體持有通脹嚴重之經濟體之貨幣）業績及合併資產負債表按如下方法換算為呈列貨幣：

- 每份呈報之資產負債表所列資產與負債按該資產負債表日期之收市匯率換算；
- 每份綜合收益表內之收入及開支按平均匯率換算（除非此匯率並非交易日期匯率之累計影響的合理約數，收支項目則按交易日期之匯率換算）；及
- 所有由此產生之匯兌差額均於其他綜合收益表中確認。

## 2.7 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備均以歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括與購買項目直接相關之支出。

後續成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入 貴集團且該項目的成本能可靠計量時，方計入資產之賬面值或確認為獨立資產（如適用）。取代部份的賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間於損益支銷。

折舊於估計可使用年期(或倘有租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備，則按較短租期)使用直線法將成本或重估金額(扣除剩餘價值)分攤如下：

樓宇	20至35年
傢俬及設備	5年
車輛、機器及其他	3至10年

貴集團於各報告期末審核資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當調整。

倘資產賬面值高於估計可收回金額，則資產賬面值即時撇減至可收回金額。

在建工程按興建物業、廠房及設備的直接成本減去減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程竣工並準備投入使用时，會重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

出售收益及虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益內「其他收入及收益—淨額」確認。

## 2.8 無形資產

### 電腦軟件

購入的電腦軟件牌照按購入及使特定軟件達到可使用時所產生的成本資本化。該等成本按估計可使用年期5年攤銷。維護電腦軟件程序的成本於產生時確認為開支。

## 2.9 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)乃持作長期租金收入或作資本增值或兩者兼備的物業，並非由貴集團佔用。投資物業初始按成本(包括相關交易成本及(如適用)借款成本)計量，隨後按公平值列賬。公平值變動於損益呈列。

倘擁有人佔用物業項目因用途改變而成為投資物業，則項目於轉讓日期的賬面值與公平值的差額按與根據香港會計準則第16號進行重估的相同方式處理。由此產生之物業賬面值增加於撥回過往減值虧損時於損益確認，而剩餘增加則於其他綜合收益確認及與權益直接相關之增加則於權益內重估盈餘確認。由此產生之物業賬面值減少初始於之前確認的重估盈餘於其他綜合收益扣除，而任何剩餘減少則於損益扣除。任何將按照公平值從已竣工待售物業或在建物業轉為投資物業的轉讓，物業在該日的公平值與原賬面值之間的差額應當於損益確認。

## 2.10 非金融資產減值

無確定可使用年期或尚未能使用的無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。須攤銷之資產須於發生事件或情況有變顯示賬面值可能無法收回時進行減值審閱。減值虧損按資產賬面值超出可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公平值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。於各報告日期審閱已減值的非金融資產(商譽除外)是否可能撥回減值。

## 2.11 在建物業

在建物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項，減適用的變動銷售開支及預期竣工成本，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

物業開發成本包括開發期間產生的土地使用權成本、建設成本、機器及設備折舊、就合資格資產資本化之借款成本及專業費用。物業竣工時會轉列為已竣工待售物業。

除非在建物業項目的建築期預期於正常營運周期後完成，否則相關在建物業動工後即分類為流動資產。正常營運周期通常為2至3年。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的開發成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。倘履行合約的成本預計可收回，則計入在建物業。履行合約的成本按系統性基準攤銷，符合該資產相關合約收入確認模式。

## 2.12 已竣工待售物業

於報告期末仍未出售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項，減適用的變動銷售開支，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

## 2.13 金融資產

### 2.13.1 分類

貴集團將金融資產按以下計量類別分類：

- 隨後按公平值(計入其他綜合收益或計入損益)計量的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流的合約條款。

以公平值計量的金融資產的收益和虧損計入損益或其他綜合收益。對於債務工具投資而言，則取決於所持投資之業務模式。對於權益工具投資而言，將取決於貴集團是否於最初確認時行使不可撤銷選擇權將權益投資按公平值計入其他綜合收益列賬。

貴集團當且僅當管理該等資產的業務模式改變時重新分類債務投資。

### 2.13.2 確認及計量

首次確認時，貴集團按金融資產的公平值加(倘並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產)收購金融資產的直接應佔交易成本計量金融資產。以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於合併綜合收益表支銷。

#### 債務工具

債務工具的後續計量視乎貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。貴集團按以下兩種方式計量債務工具：

- 攤銷成本：對於持作收回合約現金流量的資產，若現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且不屬對沖關係的債務投資的損益於資產終止確認或減值時於合併綜合收益表確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。
- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本計量標準的資產或按公平值計入其他綜合收益表的金融資產按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益計量且不屬對沖關係的債務投資的損益於損益確認，並於產生期間在合併綜合收益表內「其他收入及收益—淨額」項下列報淨額。該等金融資產的利息收入計入「融資收入」。

#### 權益工具

貴集團後續按公平值計量所有權益投資。倘貴集團管理層選擇於其他全面收益表列報權益投資的公平值損益，後續不會將公平值損益重新分類至合併綜合收益表。當貴集團有權收取股息付款時，該等投資的股息繼續於合併綜合收益表確認為其他收入。

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的公平值變動在適用情況下於合併綜合收益表內「其他收入及收益—淨額」確認。按公平值計入其他綜合收益表的金融資產的權益投資減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變動分開列報。

### 2.14 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並於合併資產負債表列報淨額。法定可執行權利不依賴未來事件而定，可於一般業務過程中以及貴公司或對手方出現違約、無力償債或破產時強制執行。

### 2.15 金融資產減值

貴集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本計量的資產及按公平值計入其他綜合收益的債務投資有關的預期信貸虧損。應用的減值方法視乎信貸風險有否大幅增加而定。附註3詳述貴集團如何確定信貸風險有否大幅增加。

預期信貸虧損為於金融資產預期存續期內對信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺額的現值)。

對於貿易應收款項及合約資產，貴集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法要求初步確認資產時確認預期存續期虧損。撥備矩陣根據信貸風險特徵相若的貿易應收款項及合約資產預期存續期內的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。貴集團於各報告日期更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

來自第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認後有否顯著增加。倘應收款項的信貸風險自初步確認後顯著增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

#### 2.16 存貨

存貨主要包括物業管理的零件及工具，按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本使用加權平均法釐定。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價減適用變動銷售開支。

#### 2.17 土地使用權

已購入及持作開發待售的土地使用權為存貨，按成本與可變現淨值的較低者計量，其中正常經營週期內的土地使用權分類為流動資產，計入在建或已竣工待售物業，超出正常經營週期的土地使用權則分類為非流動資產。用作開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權為非流動資產，按成本列賬，其後於經營租賃期內以直線基準於損益攤銷。

#### 2.18 貿易及其他應收款項

貿易應收款項指於日常業務過程中就銷售物業或提供服務而應收客戶的款項。倘預期可於一年以內(或超過一年但在正常經營週期內)收回貿易及其他應收款項，則貿易及其他應收款項分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

#### 2.19 合約資產與負債及取得合約的成本

與客戶簽訂合約時，貴集團有權向客戶收取對價，並承擔向客戶提供貨物或服務的履約責任。該等權利與履約責任的結合會產生淨資產或淨負債，取決於剩餘權利與履約責任的關係。倘收取對價的剩餘有條件權利的計量超過所履行的履約責任，則合約為資產並確認為合約資產。反之，倘餘下履約責任的計量超過餘下權利，則合約為負債並確認為合約負債。

貴集團在預期能收回自客戶取得合約所增加成本的情況下於合約資產內確認有關成本。

#### 2.20 現金及現金等價物以及受限制現金

就於合併現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款及原到期時間不超過三個月的短期高流動性投資。限制使用的銀行存款計入合併資產負債表「受限制現金」。受限制現金不計入現金及現金等價物。

#### 2.21 股本

普通股分類為權益。

發行新股份直接產生的新增成本於權益列示為自所得款項扣減(扣除稅項)。

## 2.22 政府補貼

政府補貼在能夠合理保證將會收到補貼且 貴集團符合所有附帶條件時按公平值確認。

與成本相關的政府補貼會遞延至須與擬補貼的成本相應入賬的期間於損益確認。

與購買資產相關的政府補貼作為遞延收入計入非流動負債，並於有關資產的預計年限按直線基準計入損益。

## 2.23 貿易及其他應付款項

該等款項指有關財政年度結束前 貴集團就收取貨品及服務應付而未付的款項，無抵押。貿易及其他應付款項呈列為流動負債，惟並非於報告期後12個月內到期者除外。貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

## 2.24 借款

借款初步按公平值扣除交易成本確認，其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益確認。

在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，設立貸款融資所支付的費用確認為貸款交易成本，遞延至提取貸款為止。如無法證明該貸款很有可能部分或全部提取，則有關費用作為流動資金服務的預付款項撥充資本，並於有關融資期間攤銷。

當合約規定的責任得以履行、註銷或屆滿時，借款從資產負債表移除。已償清或轉移至另一方的金融負債賬面值與已付對價(包括已轉讓非現金資產或所承擔負債)之間的差額於損益確認為其他收入或融資成本。

除非 貴集團可無條件將負債延長至報告期末後最少12個月清償，否則借款分類為流動負債。

## 2.25 借款成本

收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接產生的一般和特殊借款成本計入有關資產的成本，直至有關資產大致可作擬定用途或出售為止。

以待用作合資格資產開支的特定借款進行暫時性投資所賺取的投資收入從可撥作資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間於損益確認。

借款成本包括利息開支、有關融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的視為利息成本調整的匯兌差額。利息成本調整的匯兌收益及虧損包括以實體功能貨幣借入資金的估計借款成本與外幣借款實際借款成本之間的差額。有關金額按以實體功能貨幣進行類似借款的利率估算。

## 2.26 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指基於各司法權區的適用所得稅稅率按即期應課稅收入計算的應付稅項，所得稅稅率因應暫時差額及未動用稅項虧損所致遞延稅項資產及負債變動調整。

### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支根據 貴集團旗下實體經營所在及賺取應課稅收入的國家於合併資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層在適用稅務法規有待詮釋的情況下定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下基於預期須向稅務機關繳付的稅款計提撥備。

### (b) 遞延所得稅

#### 內部基準差額

對於資產及負債的稅基與其合併財務報表賬面值之間的暫時差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽時，則不予確認。若遞延所得稅來自交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，且交易時既不影響會計損益亦不影響應課稅損益，則不入賬處理。遞延所得稅按截至資產負債表日期已頒佈或實質頒佈且預期於變現相關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅利潤抵銷暫時差額時方會確認。

#### 外部基準差額

投資附屬公司、聯營公司和合營安排所產生應課稅暫時差額會計提遞延所得稅負債撥備，但不包括 貴集團控制暫時差額撥回時間且暫時差額在可預見未來很可能不會撥回的遞延所得稅負債。 貴集團通常無法控制聯營公司的暫時差額撥回。僅在 貴集團因既有協議能在可預見未來控制暫時差額撥回的情況下，方不會就合營企業或聯營公司未分派利潤產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

僅在暫時差額很可能於未來撥回且有充足應課稅利潤抵銷暫時差額的情況下，方會就投資附屬公司產生的可扣減暫時差額確認遞延所得稅資產。

### (c) 抵銷

當有法定可執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對有意以淨額基準結算結餘的同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅時，遞延所得稅資產與負債可互相抵銷。

## 2.27 僱員福利

### (a) 退休金責任

貴集團僅向定額供款退休金計劃供款。根據中國法規及規則，貴集團的中國僱員參與中國相關省及市級政府組織的多項定額供款退休福利計劃，貴集團及中國僱員每月須按僱員工資的比例向該等計劃作出供款。省及市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團概無任何向僱員支付退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由政府管理的獨立行政基金持有，與貴集團資產彼此獨立。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

### (b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團按僱員工資的一定比例(不超過上限)按月向該等基金繳存供款。貴集團對該等基金的負債以各年度應付供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

### (c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被貴集團解僱或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。貴集團於下列日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)貴集團不能取消該等福利時；或(b)實體確認重組(屬於香港會計準則第37號的範疇並涉及離職福利支付)成本時。在提出要約鼓勵自願離職的情況下，離職福利根據預期接受要約的僱員人數計算。於報告期末後超過12個月到期的福利貼現為現值。

### (d) 僱員休假權利

僱員的年假權利於僱員獲得假期時確認。對於僱員截至資產負債表日期所提供服務應得年假的估計責任，已計提撥備。

僱員的病假及產假權利於休假時確認。

## 2.28 撥備

當貴集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任，而解除責任很可能導致資源流出，且金額能可靠估算時，會確認法律申索、服務保證及妥善履責撥備，但不會就未來經營虧損確認任何撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能流出的資源。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能極低，仍須確認撥備。

撥備按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率，以履行責任預計所需支出的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

## 2.29 收入確認

收入按 貴集團日常業務活動中於中國銷售物業及提供服務所收取或應收取對價的公平值計量。收入於扣除折扣及撇銷 貴集團旗下公司間銷售後列示。

### (a) 物業銷售

收入於資產控制權轉移至買家時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可隨時間逐步轉讓或於某一時間點轉讓。倘 貴集團在履約過程中滿足下列各項，則資產控制權隨時間轉移：

- 貴集團履約所帶來的所有利益同時由買家接收及消耗；或
- 貴集團履約時創建及強化由買家控制的資產；或
- 並無產生對 貴集團有替代用途的資產，且 貴集團可行使權利收回迄今已履約部分的款項。

倘資產控制權隨時間逐步轉讓，收益參考完成履約責任的進度於合約期內確認。否則，收入於買家取得資產控制權的時間點確認。

完成履約責任的進度基於最能體現 貴集團為完成履約責任所付出或投入的資源計量。

釐定交易價時， 貴集團因應融資部分的影響(如屬重大)調整承諾對價金額。

就於某一時間點轉讓物業控制權的物業發展及銷售合約而言，收入於買家取得竣工物業的實質擁有權或合法業權且 貴集團有權收取對價並很有可能收回對價時確認。

### (b) 物業管理

提供物業管理服務所得收入於提供相關服務的會計期間確認並有權開具發票。

### (c) 商業物業投資及營運

商業物業投資及營運收入主要包括物業租賃收入、酒店營運收入與文化旅遊項目收入。

#### 物業租賃收入

根據經營租賃出租物業的物業租賃收入於租期內按直線基準確認。

#### 酒店營運

酒店營運收入於提供相關服務的會計期間確認。

#### 文化旅遊項目

文化旅遊項目收入主要指提供文化旅遊服務所得收入，於提供相關服務的會計期間確認。

### 2.30 管理及諮詢服務收入

管理及諮詢服務收入於提供相關服務的會計期間確認。

### 2.31 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

### 2.32 股息收入

股息於收款權利確立時確認為收入。

### 2.33 租賃

擁有權的絕大部分風險及回報並無轉移至 貴集團(作為承租人)的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃(扣除出租人給予的任何優惠)作出的付款，按直線基準於租期內自損益扣除。

### 2.34 股息分派

分派予 貴公司股東的股息在獲 貴公司股東或董事(視情況而定)批准的期間，於 貴集團財務報表確認為負債。

### 2.35 財務擔保合約

財務擔保合約於發出擔保時確認為金融負債。負債初步按公平值計量，其後按根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產所釐定的金額或初步確認的金額減累計攤銷(如適用)(以較高者為準)計量。

財務擔保的公平值釐定為債務工具合約付款與無擔保情況下所須付款的現金流量淨額差額或第三方承擔責任而應付第三方的估計金額的現值。

貴集團將為若干物業買家的按揭融資作出的財務擔保合約以及為 貴集團的合營企業及聯營公司提供的借款擔保視為財務擔保合約。

## 3. 財務風險管理

貴集團的活動有各種財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量及公平值利率風險)、信用風險及流動資金風險。 貴集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預測性並力圖降低對 貴集團財務表現的潛在不利影響。房地產行業對中國經濟環境高度敏感，中國經濟環境會影響物業交易量及售價。 貴集團主要依靠銷售物業及借款滿足營運資金。

### 3.1 財務風險因素

#### 3.1.1 外匯風險

貴集團業務主要以人民幣進行，大部分資產以人民幣計值。非人民幣資產及負債主要為以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的銀行存款及借款。 貴集團面對未來商業交易及以港元及美元計值的已確認資產及負債的外匯風險。貴集團密切監察外匯匯率變動以管理外匯風險。從中國回流現金須遵守中國政府頒佈的外匯管制條例及規例。 貴集團大部分附屬公司於中國經營業務，大多數交易以人民幣計值。 貴集團並無其他重大外匯風險。

附錄一

會計師報告

貴集團於各合併資產負債表日期以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

資產	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元	833,474	859,106	5,486,983	4,989,668
美元	367,104	713,841	44,737	127,839
	<u>1,200,578</u>	<u>1,572,947</u>	<u>5,531,720</u>	<u>5,117,507</u>
負債	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元	3,765,807	3,700,530	1,347,247	1,543,263
美元	1,159,764	1,625,130	1,608,901	1,545,028
	<u>4,925,571</u>	<u>5,325,660</u>	<u>2,956,148</u>	<u>3,088,291</u>

下表列示人民幣兌相關外幣變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，因應匯率變動5%調整其年末的換算值。倘人民幣兌相關貨幣升值/貶值5%，則對有關年度稅後利潤的影響如下：

	稅後利潤增加/(減少)			
	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣兌港元：				
升值5%	109,962	106,553	(155,240)	(129,240)
貶值5%	<u>(109,962)</u>	<u>(106,553)</u>	<u>155,240</u>	<u>129,240</u>
人民幣兌美元：				
升值5%	29,725	34,173	58,656	53,145
貶值5%	<u>(29,725)</u>	<u>(34,173)</u>	<u>(58,656)</u>	<u>(53,145)</u>

3.1.2 現金流及公平值利率風險

貴集團的利率風險來自計息銀行存款、公司債券、銀行及其他借款。按浮動利率計息之銀行存款、銀行及其他借款令貴集團面臨現金流利率風險。按固定利率發行之公司債券、銀行及其他借款令貴集團面臨公平值利率風險。

按浮動利率獲得之借款令貴集團面臨現金流利率風險，惟部分被浮動利率持有的現金所抵銷。貴集團密切監察利率走勢及其對貴集團所面臨利率風險的影響。目前，貴集團並無使用任何利率掉期安排。

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，貴集團按浮動利率計息的銀行及其他借款金額分別約為人民幣7,703,594,000元、人民幣17,867,210,000元、人民幣31,253,143,000元及人民幣36,048,772,000元。截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，倘所有其他變量維持不變且不考慮利息資本化，浮動利率借款的利率上升或下降50個基點，則我們截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月的利息費用將分別增加／減少約人民幣38,518,000元、人民幣89,336,000元、人民幣156,266,000元及人民幣45,061,000元。

### 3.1.3 信用風險

貴集團承受與其貿易及其他應收款項、合約資產以及銀行現金存款有關的信用風險。

貿易及其他應收款項、合約資產、受限制現金、原定到期日為三個月以上的定期存款、現金及現金等價物的賬面值即為貴集團面臨與金融資產有關的最大信用風險額。

為控制該風險，銀行存款主要存入國有金融機構及有良好信譽銀行（均為高信貸質量金融機構）。貴集團制定政策以確保銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。貴集團已為若干物業單位買家安排銀行融資並提供擔保以保證買家履行還款責任。倘買家在擔保期內出現按揭貸款的違約，則持有擔保的銀行可要求貴集團償還貸款的未償還本金及任何相關應計利息。在此情況下，貴集團可沒收客戶的押金並將物業重新出售以收回貴集團支付予銀行的任何款項。因此，董事認為，貴集團的信用風險已大幅減低。

貴集團亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，貴集團定期審核每項個別貿易應收款項及合約資產的可收回金額，以確保就不可收回款項計提充分減值損失。由於風險分散至多個對手及客戶，貴集團並無重大集中信用風險。

就其他應收款項而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算紀錄及過往經驗，對其他應收款項的可收回程度作個別評估。董事認為，貴集團其他應收款項未收結餘並無重大固有信用風險。

貴集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，亦評估資產於各報告期間有否信用風險的持續顯著增加。評估有否信用風險顯著增加時，貴集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較，同時考慮公開且合理的前瞻資訊。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 營業狀況、財務狀況和經濟環境中的實際或預期重大不利變化預期導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 個人業主或借款人的經營業績實際或預期發生重大變化
- 個人業主或同一借款人的其他金融工具信用風險顯著增加
- 借款人預期表現或行為發生重大變化，包括貴集團內借款人付款情況的變化和借款人經營業績的變化。

集團按反映信用風險及釐定各類別損失撥備的方式將該等應收款項分為四類。內部信用評級與外部信用評級保持一致。

貴集團預計信用損失模型所基於的假設概述如下：

類別	貴集團對各類別的定義	確認預計信用損失撥備的基礎
正常.....	客戶違約風險低且有較強能力產生合同要求的現金流	未來12個月的預計損失。倘資產的預計週期少於12個月，則預計損失基於整個週期計量。
關注.....	應收款項的信用風險顯著增加；倘利息和／或本金逾期超過90天，則假定信用風險顯著增加	整個週期內預計的損失
不良.....	利息和／或本金逾期超過365天	整個週期內預計的損失
撤銷.....	利息和／或本金逾期超過3年且預計不能收回	撤銷資產

貴集團通過及時就預計信用損失計提適當撥備將信用風險入賬。計算預計信用風險率時，貴集團以各類應收款項的歷史損失率為基礎，並就宏觀經濟前瞻數據調整。

(i) 貿易應收款項及合約資產

貴集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該方法允許按整個存續期的預期虧損就應收第三方及關聯方所有貿易應收款項以及合約資產計提撥備。

當前合約資產及應收關聯方貿易應收款項的預計損失率為0.1%。業績紀錄期，該等結餘的損失撥備金額並不重大。

附錄一

會計師報告

為計量應收第三方貿易應收款項的預期信貸虧損，貿易應收賬款已按共享信貸風險特徵及逾期日數而分組。截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的損失撥備金額釐定如下，以下預期信貸虧損亦考慮了前瞻資訊。

	90天以內	超過90至 180天	超過180至 365天	超過365天	總計
<b>貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)</b>					
於2015年12月31日					
預計損失率.....	0.10%	2.00%	5.00%	10.00%	
賬面總值(人民幣千元).....	29,296	536	5,453	4,952	40,237
損失撥備金額(人民幣千元).....	29	11	273	495	808
	<u>90天以內</u>	<u>超過90至 180天</u>	<u>超過180至 365天</u>	<u>超過365天</u>	<u>總計</u>
<b>貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)</b>					
於2016年12月31日					
預計損失率.....	0.10%	2.00%	5.00%	10.00%	
賬面總值(人民幣千元).....	45,710	2,990	21,311	16,333	86,344
損失撥備金額(人民幣千元).....	46	60	1,066	1,633	2,805
	<u>90天以內</u>	<u>超過90至 180天</u>	<u>超過180至 365天</u>	<u>超過365天</u>	<u>總計</u>
<b>貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)</b>					
於2017年12月31日					
預計損失率.....	0.10%	2.00%	5.00%	10.00%	
賬面總值(人民幣千元).....	220,324	67,520	48,386	40,492	376,722
損失撥備金額(人民幣千元).....	220	1,350	2,419	4,049	8,038
	<u>90天以內</u>	<u>超過90至 180天</u>	<u>超過180至 365天</u>	<u>超過365天</u>	<u>總計</u>
<b>貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)</b>					
於2018年3月31日					
預計損失率.....	0.10%	2.00%	5.00%	10.00%	
賬面總值(人民幣千元).....	140,237	133,805	71,586	90,542	436,170
損失撥備金額(人民幣千元).....	140	2,676	3,579	9,054	15,449
	<u>90天以內</u>	<u>超過90至 180天</u>	<u>超過180至 365天</u>	<u>超過365天</u>	<u>總計</u>

附錄一

會計師報告

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，第三方貿易應收款項的損失撥備金額與年初的損失撥備金額對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括應收關 聯方款項)
	人民幣千元
於2015年1月1日 .....	1,002
於損益確認撥回損失撥備金額.....	(194)
於2015年12月31日.....	<u>808</u>
於2016年1月1日 .....	808
於損益確認計提損失撥備金額.....	1,997
於2016年12月31日.....	<u>2,805</u>
於2017年1月1日 .....	2,805
於損益確認計提損失撥備金額.....	5,233
於2017年12月31日.....	<u>8,038</u>
於2018年1月1日 .....	8,038
於損益確認計提損失撥備金額.....	7,411
於2018年3月31日.....	<u>15,449</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，撥回／計提損失撥備於損益確認為與減值貿易應收款項相關的行政開支。

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)的賬面總值為人民幣40,237,000元、人民幣86,344,000元、人民幣376,722,000元及人民幣436,170,000元，因此最大損失風險額為人民幣39,429,000元、人民幣83,539,000元、人民幣368,684,000元及人民幣420,721,000元。

(ii) 其他應收款項

按攤銷成本計量的其他金融資產包括來自第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項。

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，來自關聯方及非控制性權益的其他應收款項的內部信用評級為正常。以12個月預計損失法計算，貴集團評估該等應收款項的預計信用損失不重大。因此，業績紀錄期並無確認任何損失撥備金額。

附錄一

會計師報告

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，來自第三方的其他應收款項的損失撥備金額與年初的損失撥備金額對賬如下：

	其他應收款項 (不包括預付款項、 押金、應收非 控制性權益款項及 應收關聯方款項)
	人民幣千元
於2015年1月1日 .....	15,291
於損益確認計提損失撥備金額.....	3,708
於2015年12月31日.....	<u>18,999</u>
於2016年1月1日 .....	18,999
於損益確認計提損失撥備金額.....	13,623
於2016年12月31日.....	<u>32,622</u>
於2017年1月1日 .....	32,622
於損益確認計提損失撥備金額.....	23,857
於2017年12月31日.....	<u>56,479</u>
於2018年1月1日 .....	56,479
於損益確認計提損失撥備金額.....	2,244
於2018年3月31日.....	<u>58,723</u>

管理層認為所有該等金融資產的信貸風險低，故業績紀錄期僅按12個月預期虧損確認減值撥備。鑑於來自第三方的其他應收款項的違約風險低，且發行人近期履行合約現金流量責任的能力強，故管理層認為該等應收款項的信貸風險低。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，撥回／計提損失撥備於損益確認為與其他減值應收款項相關的行政開支。

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，應收第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項的最大損失風險額如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項 .....	1,113,021	1,863,211	5,916,991	5,456,598
應收非控制性權益款項.....	7,030	35,207	670,056	1,347,178
應收第三方款項(包括押金及其他).....	634,752	1,620,637	2,875,841	6,430,242
	<u>1,754,803</u>	<u>3,519,055</u>	<u>9,462,888</u>	<u>13,234,018</u>

於業績紀錄期，貴集團並無撤銷任何貿易及其他應收款項。

附錄一

會計師報告

3.1.4 流動資金風險

貴集團的管理層旨在維持充足的現金及現金等價物或通過預售物業所得款項及充足的可用融資(包括短期及長期借款以及來自股東的額外融資)擁有可用資金。由於相關業務的動態特性，貴集團通過保持充足的現金及現金等價物及擁有可用的融資來源以維持融資的靈活性。

貴集團有多個替代計劃減輕可能的經濟環境重大逆轉對預測現金流的潛在影響。該等計劃包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應當地房地產市場環境的改變、實施成本控制措施、促銷已竣工物業、制定更靈活的定價加快銷售及物色合資企業合作夥伴共同開發項目。貴集團會在評估相關未來成本和收益的基礎上作出適當的選擇。董事認為貴集團有能力保持充足的財務資源滿足經營需要。

下表載列於各資產負債表日期 貴集團按相關到期日分組的金融負債。下表披露的金額為合約非折現現金流量。

	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	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
於2015年12月31日					
銀行及其他借款	5,781,850	4,627,935	1,659,791	—	12,069,576
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他應付稅項)	9,868,066	—	—	—	9,868,066
財務擔保	7,211,162	—	—	—	7,211,162
	<u>22,861,078</u>	<u>4,627,935</u>	<u>1,659,791</u>	<u>—</u>	<u>29,148,804</u>
於2016年12月31日					
公司債券	165,400	165,400	3,551,654	—	3,882,454
銀行及其他借款	6,982,788	9,193,270	5,981,846	—	22,157,904
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他應付稅項)	10,428,309	—	—	—	10,428,309
財務擔保	13,901,910	—	—	—	13,901,910
	<u>31,478,407</u>	<u>9,358,670</u>	<u>9,533,500</u>	<u>—</u>	<u>50,370,577</u>
於2017年12月31日					
公司債券	165,400	3,551,654	—	—	3,717,054
銀行及其他借款	10,749,813	10,311,801	17,473,954	—	38,535,568
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他應付稅項)	21,469,702	—	—	—	21,469,702
財務擔保	24,670,415	—	—	—	24,670,415
	<u>57,055,330</u>	<u>13,863,455</u>	<u>17,473,954</u>	<u>—</u>	<u>88,392,739</u>
於2018年3月31日					
公司債券	1,660,226	2,016,044	—	—	3,676,270
銀行及其他借款	12,719,327	11,948,470	19,014,657	1,262,352	44,944,806
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他應付稅項)	20,070,386	—	—	—	20,070,386
財務擔保	28,254,735	—	—	—	28,254,735
	<u>62,704,674</u>	<u>13,964,514</u>	<u>19,014,657</u>	<u>1,262,352</u>	<u>96,946,197</u>

### 3.2 資本管理

貴集團管理資本旨在保障貴集團持續經營的能力，藉以回報擁有人及使其他利益關係者受益，同時維持最佳資本構架以減少資本成本。

為維持或調整資本結構，貴集團可調整派付予擁有人的股息款額、發行新股份或出售資產以降低債務。

貴集團根據淨債務與權益比率監控資本。該比率按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表所示的公司債券和即期及非即期銀行及其他借款)減現金及現金等價物、受限制現金及原定到期日為三個月以上的定期存款總額計算。

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款總額(附註30及31) .....	11,453,595	24,359,053	38,254,948	43,578,712
減：現金及現金等價物(附註27) .....	(1,983,689)	(3,284,335)	(19,917,383)	(15,707,191)
原定到期日為三個月以上的定期存款 (附註27) .....	(176,720)	(256,520)	(120,922)	(89,290)
受限制現金(附註26) .....	(522,656)	(1,486,874)	(3,752,716)	(3,429,625)
借款淨額 .....	8,770,530	19,331,324	14,463,927	24,352,606
權益總額 .....	1,409,797	3,094,419	12,164,780	13,423,823
淨債務與權益比率 .....	622%	625%	119%	181%

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，由於業績紀錄期貴集團快速擴展業務，主要以外界借款撥付所需資金，故淨債務與權益比率一直保持相對較高水平。2017年12月31日，淨債務與權益比率下降主要是由於貴公司擁有人注資。

### 3.3 公平值估計

下表根據在評估公平值的估值技術中所運用的輸入數據分級，分析貴集團截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日按公平值入賬的金融工具。有關輸入數據按公平值等級分為如下三個等級：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1級)。
- 除第1級所包括的報價外，資產或負債可直接(即價格)或間接(即從價格得出)可觀察的輸入數據(第2級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據(即非可觀察輸入數據)(第3級)。

附錄一

會計師報告

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年12月31日				
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	—	2,303,650	—	2,303,650
於2016年12月31日				
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	—	6,142,365	—	6,142,365
於2017年12月31日				
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	—	398,439	—	398,439
於2018年3月31日				
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	—	2,093,579	—	2,093,579

(i) 第二層級金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公平值利用估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，盡量少依賴公司的具體估計。倘計算一項金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。倘一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

(ii) 投資物業的公平值估計

貴集團根據獨立專業合資格的估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)釐定的估值評估投資物業的公平值。評估投資物業的公平值需要作出重大判斷及假設。該判斷及假設詳情披露於附註18。

3.4 按類別劃分的金融工具

	截至2015年12月31日		
	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產	按攤銷成本 計量的資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合併資產負債表所示資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	—	1,794,232	1,794,232
受限制現金	—	522,656	522,656
現金及現金等價物	—	1,983,689	1,983,689
原定到期日為三個月以上的定期存款	—	176,720	176,720
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	2,303,650	—	2,303,650
總計	2,303,650	4,477,297	6,780,947

	截至2016年12月31日		
	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產	按攤銷成本 計量的資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合併資產負債表所示資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	—	3,603,716	3,603,716
受限制現金	—	1,486,874	1,486,874
現金及現金等價物	—	3,284,335	3,284,335
原定到期日為三個月以上的定期存款	—	256,520	256,520
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	6,142,365	—	6,142,365
總計	6,142,365	8,631,445	14,773,810

附錄一

會計師報告

截至2017年12月31日

	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產	按攤銷成本 計量的資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>合併資產負債表所示資產</b>			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項) .....	—	9,842,210	9,842,210
受限制現金 .....	—	3,752,716	3,752,716
現金及現金等價物 .....	—	19,917,383	19,917,383
原定到期日為三個月以上的定期存款 .....	—	120,922	120,922
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產 .....	398,439	—	398,439
總計 .....	<u>398,439</u>	<u>33,633,231</u>	<u>34,031,670</u>

截至2018年3月31日

	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產	按攤銷成本 計量的資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>合併資產負債表所示資產</b>			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項) .....	—	13,659,967	13,659,967
受限制現金 .....	—	3,429,625	3,429,625
現金及現金等價物 .....	—	15,707,191	15,707,191
原定到期日為三個月以上的定期存款 .....	—	89,290	89,290
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產 .....	2,093,579	—	2,093,579
總計 .....	<u>2,093,579</u>	<u>32,886,073</u>	<u>34,979,652</u>

截至2015年12月31日

	按攤銷成本 計量的負債	以公平值計量 且其變動計入 損益的負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>合併資產負債表所示負債</b>			
銀行及其他借款 .....	11,453,595	—	11,453,595
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項及 應付薪金) .....	9,868,066	—	9,868,066
總計 .....	<u>21,321,661</u>	<u>—</u>	<u>21,321,661</u>

截至2016年12月31日

	按攤銷成本 計量的負債	以公平值計量 且其變動計入 損益的負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>合併資產負債表所示負債</b>			
公司債券 .....	3,491,819	—	3,491,819
銀行及其他借款 .....	20,867,234	—	20,867,234
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項及 應付薪金) .....	10,428,309	—	10,428,309
總計 .....	<u>34,787,362</u>	<u>—</u>	<u>34,787,362</u>

附錄一

會計師報告

	截至2017年12月31日		
	按攤銷成本計量的負債	以公平值計量且其變動計入損益的負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>合併資產負債表所示負債</b>			
公司債券.....	3,495,481	—	3,495,481
銀行及其他借款.....	34,759,467	—	34,759,467
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項及應付薪金).....	21,469,702	—	21,469,702
總計.....	<u>59,724,650</u>	<u>—</u>	<u>59,724,650</u>

	截至2018年3月31日		
	按攤銷成本計量的負債	以公平值計量且其變動計入損益的負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>合併資產負債表所示負債</b>			
公司債券.....	3,496,440	—	3,496,440
銀行及其他借款.....	40,082,272	—	40,082,272
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項及應付薪金).....	20,070,386	—	20,070,386
總計.....	<u>63,649,098</u>	<u>—</u>	<u>63,649,098</u>

4. 重要會計估計及判斷

(a) 收入確認

在履約過程中所產出的資產具有不可替代用途，且有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權的情況下，貴集團按在一段時間內確認出售中國物業所得收入；此外，貴集團在買方取得竣工物業控制權的某一時點確認收入。由於與客戶的合約限制，貴集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此貴集團並不能將該物業單元用於其他用途。但是，貴集團是否有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權並採用在一段時間內的方法確認收入取決於銷售合約條款和該合約適用的法律解釋，以及需要重大判斷。關於銷售合約可強制執行的付款請求權，貴集團已獲得法律顧問的意見。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合約分類為有付款請求權的合約和無付款請求權的合約。

貴集團在報告日期根據已完成履約義務的進度在一段時間內確認物業開發收入。進度按貴集團為完成履約義務而作出的努力或投入衡量，及基於合約中各物業單元截至報告期末已產生的合約成本佔總估計成本比例計算。貴集團根據物業類型、總建築面積和可售面積分攤共同成本。釐定估計總成本的完整度和在報告日期已完成履約義務的進度的準確度須作出重大判斷及估計。未來期間成本估算變動可能對確認貴集團的收入產生影響。作出上述估計時，貴集團依靠了過往經驗和承包商及監理方(如適用)的工作成果。

**(b) 開發中物業及已竣工待售物業可變現淨值估計**

貴集團根據開發中物業和已竣工待售物業的可變現淨值評估賬面值。開發中物業的可變現淨值根據管理層基於現行市況的估計售價，減去適用的變動銷售費用及預期完工成本(包括土地成本)確定。已竣工待售物業的可變現淨值根據管理層基於現行市況的估計售價，減去適用的變動銷售費用確定。根據管理層的最佳估計，於2015年、2016年及2017年12月31日和2018年3月31日，開發中物業及已竣工待售物業並無重大減值。

**(c) 投資物業公平值估計**

貴集團根據獨立專業合資格估值師仲量聯行釐定的估值評估其投資物業的公平值。評估投資物業的公平值須使用重大判斷及假設，有關詳情披露於附註18。

**(d) 所得稅及遞延稅項**

貴集團須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備須作出重要判斷。在一般業務過程中，許多交易及計算的最終釐定尚不明朗。若最終稅款結果與最初記賬金額不同，有關差額將影響釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅溢利可抵銷暫時差額或可使用稅項虧損時，確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

**(e) 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。但中國各個城市的不同徵稅區的土地增值稅徵收及支付有所差異，而貴集團大部分物業項目尚未與中國地方稅務部門最終確定土地增值稅之計算及支付。因此，釐定土地增值稅金額時須作出判斷。貴集團根據管理層基於對稅收制度的詮釋作出之最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會有別於初始列賬之金額，而該等差異將影響與地方稅務部門確定該等稅項期間的所得稅開支及稅項撥備。

**5. 收入及分部資料**

執行董事審閱 貴集團內部報告以評估表現及分配資源。執行董事已根據該等報告釐定經營分部。

執行董事從以下三個業務分部評估 貴集團的業績：

- 物業開發及銷售；
- 物業管理服務；及
- 商業物業投資及營運

業績紀錄期，業務分部(物業開發及銷售除外)的總收入、利潤或虧損或總資產佔 貴集團總收入、利潤或資產不足5%，因此，貴公司董事認為毋須報告該等業務分部，且執行董事會評估 貴集團的整體表現，故未呈列經營分部資料。

附錄一

會計師報告

截至2015年、2016年及2017年12月31日止各年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，貴集團的收入分析如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
物業開發及銷售 .....	8,114,160	11,710,073	17,330,213	2,123,866	4,724,039
物業管理服務 .....	98,120	143,302	232,803	48,534	80,481
商業物業投資及營運					
— 物業租賃收入 .....	7,767	9,980	39,126	5,732	9,914
— 酒店營運 .....	92,002	118,194	67,331	16,120	2,463
— 文化旅遊項目 .....	658	10,791	47,451	6,671	28,552
	<u>8,312,707</u>	<u>11,992,340</u>	<u>17,716,924</u>	<u>2,200,923</u>	<u>4,845,449</u>

呈列為：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銷售物業及服務所得收入：					
於某一時點確認 .....	5,143,732	8,239,500	11,154,053	1,160,939	2,570,135
於一段時間內確認 .....	3,161,208	3,742,860	6,523,745	1,034,252	2,265,400
	<u>8,304,940</u>	<u>11,982,360</u>	<u>17,677,798</u>	<u>2,195,191</u>	<u>4,835,535</u>
其他來源所得收入：					
物業租賃收入 .....	7,767	9,980	39,126	5,732	9,914
	<u>8,312,707</u>	<u>11,992,340</u>	<u>17,716,924</u>	<u>2,200,923</u>	<u>4,845,449</u>

貴集團收入主要來自中國市場，且 貴集團90%以上的非流動資產位於中國。因此未呈列任何地域資料。

貴集團客戶眾多，概無任何買家貢獻 貴集團收入的10%或以上。

(a) 合約資產詳情：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
與物業開發及銷售相關的合約資產(i) .....	405,249	592,506	788,719	1,319,659
取得合約的成本(ii) .....	<u>56,215</u>	<u>110,415</u>	<u>277,115</u>	<u>275,579</u>
總合約資產 .....	<u>461,464</u>	<u>702,921</u>	<u>1,065,834</u>	<u>1,595,238</u>

(i) 當於一段時間內確認的收入超過向物業買方開具的發票金額時，與物業開發及銷售相關的合約資產包含銷售物業的未開票金額。業績紀錄期合約資產有所增長，主要是由於 貴集團合約銷售額增加。

附錄一

會計師報告

- (ii) 管理層預計可收回因獲得物業銷售合約而產生的增量成本(主要包括銷售佣金及已付／應付印花稅)，因此 貴集團將該等增量成本進行資本化並於確認相關收入時進行攤銷。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，攤銷金額分別為人民幣38,878,000元、人民幣70,304,000元、人民幣145,065,000元、人民幣11,412,000元及人民幣43,252,000元。並無錄得資本化成本減值損失。

(b) 合約負債

貴集團已確認以下收入相關合約負債：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債.....	10,810,263	17,948,011	36,362,728	41,146,946

貴集團按物業銷售合約確定的付款安排自客戶收取款項。款項通常在合約的履約義務完成前收到，該等合約主要來自物業開發及銷售。業績紀錄期合約負債有所增長，主要是由於 貴集團合約銷售額增加。

下表列示業績紀錄期確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
計入年／期初合約負債餘額的 已確認收入					
物業開發及銷售.....	4,449,899	6,191,295	9,455,362	1,183,491	2,750,076

(c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預計於一年內確認.....	7,107,769	10,268,964	19,576,725	20,999,011
預計於一年後確認.....	4,877,360	9,285,811	20,563,962	23,869,506
	11,985,129	19,554,775	40,140,687	44,868,517

- (d) 物業管理服務合約方面，在有權開票金額與 貴集團迄今表現對於客戶的價值直接對應時， 貴集團按月確認相等於有權開票金額的收入。 貴集團已選擇以不披露該等類型合約的其餘履約責任作為實際操作適當安排。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

附錄一

會計師報告

6. 銷售成本

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
物業開發及銷售成本—包括建設成本、土地成本、資本化利息開支.....	5,810,756	8,439,344	11,938,910	1,311,962	3,018,069
物業開發及銷售相關營業稅及其他徵費.....	460,754	479,397	422,286	61,945	69,593
僱員福利開支.....	111,187	160,771	246,615	41,678	73,816
折舊(附註17).....	35,436	41,231	28,745	8,126	2,652
攤銷土地使用權.....	3,847	3,765	1,140	211	892
其他.....	102,585	138,918	182,168	36,185	56,151
總計.....	<u>6,524,565</u>	<u>9,263,426</u>	<u>12,819,864</u>	<u>1,460,107</u>	<u>3,221,173</u>

根據財政部及國家稅務總局聯合頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(「財稅[2016]36號」)，自2016年5月1日起，貴集團中國附屬公司須就彼等所得收益繳納增值稅(「增值稅」)，而非營業稅，此前營業稅稅率為5%。

- (i) 根據財稅[2016]36號通知，2016年5月1日之前開始建設的物業或於該日之前收購的投資物業的物業開發及銷售收入及物業租賃收入按簡易辦法以5%的稅率徵收增值稅。否則，增值稅按11%的稅率計算。
- (ii) 根據財稅[2016]36號通知，向增值稅一般納稅人及增值稅小規模納稅人徵收物業管理服務、酒店管理及諮詢服務的增值稅稅率分別為6%及3%。

7. 銷售及營銷開支

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
僱員福利開支.....	98,145	157,958	218,086	33,904	58,500
營銷及廣告開支.....	174,219	287,654	343,511	47,422	102,286
取得合約的成本攤銷.....	38,878	70,304	145,065	11,412	43,252
辦公室開支.....	39,078	43,883	68,037	9,531	10,754
差旅及招待開支.....	6,098	5,448	11,533	1,117	3,336
租金開支.....	1,272	1,743	5,774	954	1,126
折舊(附註17).....	2,451	2,513	2,586	762	723
其他.....	16,104	16,754	13,285	3,584	3,730
總計.....	<u>376,245</u>	<u>586,257</u>	<u>807,877</u>	<u>108,686</u>	<u>223,707</u>

附錄一

會計師報告

8. 行政開支

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
僱員福利開支 .....	178,036	193,493	364,044	80,906	163,250
稅項及附加費 .....	64,687	55,911	97,868	15,856	36,332
折舊(附註17) .....	4,903	7,730	12,537	1,421	3,180
土地使用權及無形資產攤銷 .....	1,935	3,008	6,329	1,525	1,362
物業管理費 .....	9,913	3,962	3,341	980	552
專業服務費用 .....	4,318	16,882	23,924	3,127	14,356
— [編纂]相關費用 .....	—	—	1,060	—	7,605
— 其他 .....	4,318	16,882	22,864	3,127	6,751
核數師酬金					
— 核數服務 .....	2,254	3,288	3,824	1,246	3,374
貿易及其他應收款項減值撥備 .....	3,514	15,620	29,090	971	9,655
銀行手續費 .....	26,274	36,288	85,086	5,752	24,246
差旅及招待開支 .....	30,126	40,882	69,385	10,101	16,906
辦公室開支 .....	10,893	17,521	30,793	4,637	9,488
租金開支 .....	4,394	4,498	14,805	1,884	5,145
其他 .....	67,993	60,812	64,326	7,068	33,321
總計 .....	<u>409,240</u>	<u>459,895</u>	<u>805,352</u>	<u>135,474</u>	<u>321,167</u>

9. 其他收入及收益—淨額

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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					
管理及諮詢服務收入 .....	4,338	30,829	45,872	2,456	6,370
政府補貼收入 .....	1,209	3,213	8,637	1,014	1,717
賠償收入(附註(a)) .....	—	—	—	—	110,174
	<u>5,547</u>	<u>34,042</u>	<u>54,509</u>	<u>3,470</u>	<u>118,261</u>
其他收益—淨額					
按公平值計入損益的金融					
資產之已變現及未變現收益 .....	76,907	157,653	217,926	19,527	46,616
出售附屬公司收益(附註39) .....	3,438	22,011	26,640	—	3,657
出售聯營公司收益 .....	724	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備、 投資物業及無形資產 (虧損)/收益 .....	(20)	233	—	(2)	(149)
其他 .....	(10,536)	21,285	35,627	1,940	986
	<u>70,513</u>	<u>201,182</u>	<u>280,193</u>	<u>21,465</u>	<u>51,110</u>
其他收入及收益—淨額 .....	<u>76,060</u>	<u>235,224</u>	<u>334,702</u>	<u>24,935</u>	<u>169,371</u>

(a) 指未能按與 貴集團就共同開發一塊土地而訂立的合作協議履行責任的第三方賠償收入。

附錄一

會計師報告

10. 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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、薪金、獎金及其他福利....	433,039	561,615	1,040,528	160,483	319,552
退休金成本—法定退休金.....	40,730	56,252	94,803	15,796	32,456
	473,769	617,867	1,135,331	176,279	352,008
減：於開發中物業撥作 資本的款項.....	(86,401)	(105,645)	(306,586)	(19,791)	(56,442)
	<u>387,368</u>	<u>512,222</u>	<u>828,745</u>	<u>156,488</u>	<u>295,566</u>

(a) 退休金計劃—定額供款計劃

貴集團中國附屬公司的僱員須參加地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。貴集團中國附屬公司按根據僱員薪金若干比例計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利計劃提供資金。

(b) 五名最高薪酬人士

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，貴集團五名最高薪酬人士分別包括一名、一名、兩名、一名及一名董事，彼等的薪酬在下文附註41的分析中反映。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，應付其餘四名、四名、三名、四名及四名人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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、薪金、獎金及其他福利....	5,132	4,061	10,609	630	1,529
退休金成本—法定退休金.....	116	119	91	30	35
	<u>5,248</u>	<u>4,180</u>	<u>10,700</u>	<u>660</u>	<u>1,564</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，應付該等人士的薪酬範圍如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人數				
	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(未經審核)				
薪酬範圍					
零至1,000,000港元.....	2	4	—	4	4
1,000,000港元至1,500,000港元....	1	—	—	—	—
1,500,000港元至2,000,000港元....	1	—	—	—	—
2,500,000港元至3,000,000港元....	—	—	1	—	—
3,000,000港元至3,500,000港元....	—	—	2	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，貴集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入貴集團的獎勵或離職補償。

11. 融資成本／(收入)一淨額

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
融資成本					
— 利息開支					
— 銀行及其他借款 .....	730,013	707,322	1,518,276	255,736	569,854
— 公司債券 .....	—	116,171	169,062	42,265	42,309
	<u>730,013</u>	<u>823,493</u>	<u>1,687,338</u>	<u>298,001</u>	<u>612,163</u>
減：					
— 資本化利息 .....	(633,974)	(823,493)	(1,424,798)	(298,001)	(612,163)
	<u>96,039</u>	<u>—</u>	<u>262,540</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
— 融資活動匯兌虧損淨額 .....	195,416	251,113	—	—	59,782
	<u>291,455</u>	<u>251,113</u>	<u>262,540</u>	<u>—</u>	<u>59,782</u>
融資收入					
— 利息收入 .....	(26,818)	(29,610)	(75,862)	(18,999)	(45,294)
— 融資活動匯兌收益淨額 .....	—	—	(155,349)	(24,448)	—
	<u>(26,818)</u>	<u>(29,610)</u>	<u>(231,211)</u>	<u>(43,447)</u>	<u>(45,294)</u>
融資成本／(收入)一淨額 .....	<u>264,637</u>	<u>221,503</u>	<u>31,329</u>	<u>(43,447)</u>	<u>14,488</u>

12. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
即期所得稅：					
— 企業所得稅 .....	356,584	383,117	1,026,284	140,822	162,507
— 已分派利潤預提所得稅 .....	12,514	12,232	5,000	—	—
— 土地增值稅 .....	162,924	353,796	979,364	62,533	234,386
	<u>532,022</u>	<u>749,145</u>	<u>2,010,648</u>	<u>203,355</u>	<u>396,893</u>
遞延所得稅(附註15)					
— 企業所得稅 .....	(91,061)	(10,194)	(291,094)	(16,642)	149,959
— 未來將分派利潤預提所得稅 (附註(d)) .....	(282)	(7,232)	(5,000)	—	—
	<u>(91,343)</u>	<u>(17,426)</u>	<u>(296,094)</u>	<u>(16,642)</u>	<u>149,959</u>
	<u>440,679</u>	<u>731,719</u>	<u>1,714,554</u>	<u>186,713</u>	<u>546,852</u>

附錄一

會計師報告

貴集團稅前利潤的稅項有別於使用集團實體利潤／虧損所適用的加權平均稅率所得出的理論金額，情況如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
所得稅前利潤	824,183	1,725,030	3,608,123	566,653	1,226,127
按中國企業所得稅稅率25% 計算的稅項	206,046	431,258	902,031	141,663	306,532
分估合營企業及聯營公司 稅後業績的影響	80	1,123	(530)	619	2,153
貴集團若干附屬公司適用的 不同稅率	51,489	61,709	(29,559)	(5,076)	34,237
不可抵稅費用	45,617	20,210	108,831	1,573	29,515
不徵稅收入	—	(58,641)	(742)	(3,624)	(1,374)
可扣減所得稅的土地增值稅	(40,731)	(88,449)	(244,841)	(15,633)	(58,597)
未確認遞延所得稅資產的 稅項虧損	3,661	5,713	—	4,658	—
使用未確認為遞延所得稅 資產的稅項虧損	(639)	—	—	—	—
未來將分派股利預提所得稅	12,232	5,000	—	—	—
土地增值稅	162,924	353,796	979,364	62,533	234,386
所得稅開支	440,679	731,719	1,714,554	186,713	546,852

附註：

- 香港利得稅按照 貴集團香港附屬公司預計利潤的16.5%繳納(2014年：16.5%)。
- 中國企業所得稅按稅率25%繳納。
- 中國土地增值稅按土地增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為物業開發及銷售所得款項減土地使用權成本及所有物業開發費用等可扣減開支。
- 預提所得稅根據 貴集團中國附屬公司將分派股利撥備。相關海外控股公司已成功取得若干國內稅局認可，自 貴集團中國附屬公司收取股息享有5%的協定預扣所得稅優惠稅率。因此，預提所得稅按照 貴集團中國附屬公司將分派股利的5%撥備。

於2015年、2016年、2017年12月31日與2018年3月31日，貴集團中國附屬公司的保留盈利分別為約人民幣486,966,000元、人民幣1,539,826,000元、人民幣3,382,548,000元及人民幣4,457,274,000元，該等保留盈利尚未轉入於中國境外註冊成立的控股公司，且並無就此撥備遞延所得稅負債。該等盈利預期將由中國附屬公司為再投資目的保留，且根據管理層對海外資金需求的估計，將不會於可見未來轉至彼等境外控股公司。

附錄一

會計師報告

13. 每股盈利

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
				(未經審核)	
貴公司擁有人應佔利潤 (人民幣千元).....	391,076	1,007,387	1,912,442	379,177	668,369
已發行普通股加權 平均數量(千股).....	—	—	10,968	—	1,000,000
就現金對價及資本結構調整 所進行股份發行相關的 紅股發行調整(千股).....	749,990	749,990	741,763	749,990	—
	<u>749,990</u>	<u>749,990</u>	<u>752,731</u>	<u>749,990</u>	<u>1,000,000</u>
每股基本盈利(每股人民幣元)...	<u>0.52</u>	<u>1.34</u>	<u>2.54</u>	<u>0.51</u>	<u>0.67</u>

貴公司並無已發行具潛在攤薄效應之股份，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

14. 股息

以下為現時組成 貴集團的公司於業績紀錄期向彼等當時的股權擁有人宣派及支付的股息。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
股息.....	<u>262,450</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

鑑於股息率及有權收取股息的股份數目就本報告而言並無意義，因此並無呈列該等資料。

業績紀錄期，貴公司並無宣派或支付任何股息。

15. 遞延所得稅

遞延稅項資產及負債分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產				
— 將於12個月內變現.....	129,561	102,631	313,537	329,320
— 將於12個月後變現.....	<u>217,339</u>	<u>324,337</u>	<u>586,211</u>	<u>652,110</u>
	<u>346,900</u>	<u>426,968</u>	<u>899,748</u>	<u>981,430</u>
遞延稅項負債				
— 將於12個月內變現.....	175,385	199,244	286,869	404,136
— 將於12個月後變現.....	<u>168,507</u>	<u>305,797</u>	<u>989,743</u>	<u>1,192,533</u>
	<u>343,892</u>	<u>505,041</u>	<u>1,276,612</u>	<u>1,596,669</u>
	<u>3,008</u>	<u>(78,073)</u>	<u>(376,864)</u>	<u>(615,239)</u>

附錄一

會計師報告

(i) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產變動如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年
				人民幣千元
年／期初	142,206	346,900	426,968	899,748
於損益確認	204,694	80,068	472,780	81,682
年／期末	346,900	426,968	899,748	981,430
抵銷遞延稅項負債	(121,199)	(113,691)	(332,419)	(368,046)
遞延稅項資產淨額	225,701	313,277	567,329	613,384

不計及同一徵稅地區之抵銷結餘的遞延稅項資產變動如下：

	開支及 銷售成本之 可扣稅		資產減值	抵銷未		應計土地		總計
	稅項虧損	暫時差額		變現利潤	遞延收入	增值稅		
	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	
2015年1月1日	11,906	18,573	4,073	118	15,155	92,381	142,206	
於損益確認	148,236	714	879	627	38,539	15,699	204,694	
2015年12月31日	160,142	19,287	4,952	745	53,694	108,080	346,900	
於損益確認	24,292	18,208	3,905	915	31,982	766	80,068	
2016年12月31日	184,434	37,495	8,857	1,660	85,676	108,846	426,968	
於損益確認	322,564	(5,891)	7,272	20,386	(15,276)	143,725	472,780	
2017年12月31日	506,998	31,604	16,129	22,046	70,400	252,571	899,748	
於損益確認	36,161	11,063	2,414	9,759	(779)	23,064	81,682	
2018年3月31日	543,159	42,667	18,543	31,805	69,621	275,635	981,430	

遞延所得稅資產於很可能通過未來應課稅溢利變現相關稅項利益時就已結轉稅項虧損確認。於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，貴集團並無分別就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣14,644,000元、人民幣22,852,000元、零及零確認遞延所得稅資產人民幣3,661,000元、人民幣5,713,000元、零及零。該等稅項虧損將分別至2020年、2021年及2022年(包括相關年度)屆滿。

附錄一

會計師報告

(ii) 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債變動如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年
				人民幣千元
年／期初	230,541	343,892	505,041	1,276,612
收購附屬公司(附註40)	—	98,507	594,885	88,416
於損益確認	113,351	62,642	176,686	231,641
年／期末	343,892	505,041	1,276,612	1,596,669
抵銷遞延稅項資產	(121,199)	(113,691)	(332,419)	(368,046)
遞延稅項負債淨額	222,693	391,350	944,193	1,228,623

不計及同一徵稅地區之抵銷結餘的遞延稅項負債變動如下：

變動	在建物業	投資物業的	隨時間	將於	總計
	估值盈餘	公平值收益	逐漸確認	未來分派	
	人民幣千元	人民幣千元	合約收入及	的利潤的	人民幣千元
			合約成本	預扣所得稅	
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2015年1月1日	—	(2,748)	(215,279)	(12,514)	(230,541)
於損益確認	—	(2,606)	(111,027)	282	(113,351)
2015年12月31日	—	(5,354)	(326,306)	(12,232)	(343,892)
收購附屬公司(附註40)	(98,507)	—	—	—	(98,507)
於損益確認	568	(8,260)	(62,182)	7,232	(62,642)
2016年12月31日	(97,939)	(13,614)	(388,488)	(5,000)	(505,041)
收購附屬公司(附註40)	(594,885)	—	—	—	(594,885)
於損益確認	6,146	(2,582)	(185,250)	5,000	(176,686)
2017年12月31日	(686,678)	(16,196)	(573,738)	—	(1,276,612)
收購附屬公司(附註40)	(88,416)	—	—	—	(88,416)
於損益確認	—	2,894	(234,535)	—	(231,641)
2018年3月31日	(775,094)	(13,302)	(808,273)	—	(1,596,669)

附錄一

會計師報告

16(a). 於合營企業的投資

於合營企業的投資變動如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	—	—	552,551	743,704
自投資附屬公司轉撥	—	66,045	—	10,000
其他添置	—	491,000	180,500	240,020
分佔業績	—	(4,494)	10,653	(6,387)
年／期末	—	552,551	743,704	987,337

下表載列於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日對 貴集團而言屬重大之合營企業詳情：

	註冊 成立及 營運地點	主要業務	於12月31日			於3月31日
			2015年	2016年	2017年	2018年
無錫藍光置地有限公司 （「無錫藍光」）	中國無錫	物業開發	—	49%	49%	49%

附錄一

會計師報告

下表載列對 貴集團而言屬重大的無錫藍光的財務資料概要。

資產負債表概要

	於12月31日／截至該日止年度			於3月31日／ 截至該日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>流動資產</b>				
現金及現金等價物 .....	—	706	575,302	266,162
貿易及其他應收款項 .....	—	502,318	1,248,302	1,580,739
在建物業 .....	—	889,963	1,389,947	1,270,305
	—	1,392,987	3,213,551	3,117,206
<b>非流動資產</b> .....	—	265	13,103	13,089
<b>資產總額</b> .....	—	1,393,252	3,226,654	3,130,295
<b>負債</b>				
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項 .....	—	493,307	1,787,171	1,717,823
其他負債 .....	—	27	2,399	—
	—	493,334	1,789,570	1,717,823
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借款 .....	—	—	549,000	529,000
<b>負債總額</b> .....	—	493,334	2,338,570	2,246,823
<b>資產淨值</b> .....	—	899,918	888,084	883,472
<b>賬面值對賬：</b>				
期初資產淨值 .....	—	—	899,918	888,084
添置 .....	—	900,807	—	—
年／期內虧損 .....	—	(889)	(11,834)	(4,612)
<b>期末資產淨值</b> .....	—	899,918	888,084	883,472
貴集團分佔百分比 .....	—	49%	49%	49%
貴集團分佔賬面值 .....	—	440,960	435,161	432,901

綜合收益表概要

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入 .....	—	—	—	307
利息開支 .....	—	—	(603)	—
其他開支—淨額 .....	—	(889)	(11,231)	(4,919)
所得稅開支 .....	—	—	—	—
<b>年／期內虧損及綜合虧損總額</b> .....	—	(889)	(11,834)	(4,612)

附錄一

會計師報告

個別不重大的合營企業基於合併基準的財務資料概要如下：

	於12月31日／截至該日止年度			於3月31日／ 截至該日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合併資產負債表內賬面值.....	—	111,591	308,543	554,436
分佔年／期內業績.....	—	(4,058)	16,452	(4,127)
分佔年／期內綜合(虧損)／收入總額.....	—	(4,058)	16,452	(4,127)

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，並無有關 貴集團所持合營企業權益的重大承諾，而合營企業的部分借款由 貴集團擔保(附註34)。

16(b). 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資變動如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘.....	29,900	4,323	4,994	239,739
添置.....	—	669	243,280	119,633
已收股息.....	(25,144)	—	—	—
出售.....	(112)	—	—	—
分佔業績.....	(321)	2	(8,535)	(2,226)
期末結餘.....	4,323	4,994	239,739	357,146

貴公司董事認為於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，並無對 貴集團而言屬重大的聯營公司，因此不予披露聯營公司的個別財務資料。

個別不重大的聯營公司基於合併基準的財務資料概要如下：

	於12月31日／截至該日止年度			於3月31日／ 截至該日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合併資產負債表內賬面值.....	4,323	4,994	239,739	357,146
分佔年／期內業績.....	(321)	2	(8,535)	(2,226)
分佔年／期內綜合(虧損)／收入總額.....	(321)	2	(8,535)	(2,226)

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，聯營公司的部分借款由 貴集團擔保(附註34)。

附錄一

會計師報告

17. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬及設備 人民幣千元	汽車及機器 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2015年1月1日</b>						
成本	200,183	19,347	14,632	571,202	3,651	809,015
累計折舊	(23,193)	(11,876)	(9,633)	—	(885)	(45,587)
賬面淨值	176,990	7,471	4,999	571,202	2,766	763,428
<b>2015年12月31日</b>						
期初賬面淨值	176,990	7,471	4,999	571,202	2,766	763,428
添置	—	6,615	1,649	588,220	1,735	598,219
出售附屬公司(附註39)	—	(293)	(246)	—	—	(539)
其他出售	(125,835)	—	—	—	—	(125,835)
內部轉撥	1,121,277	31,639	—	(1,152,916)	—	—
折舊	(34,428)	(8,151)	(1,504)	—	(1,108)	(45,191)
期末賬面淨值	1,138,004	37,281	4,898	6,506	3,393	1,190,082
<b>2016年1月1日</b>						
成本	1,181,707	55,915	15,834	6,506	5,386	1,265,348
累計折舊	(43,703)	(18,634)	(10,936)	—	(1,993)	(75,266)
賬面淨值	1,138,004	37,281	4,898	6,506	3,393	1,190,082
<b>截至2016年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	1,138,004	37,281	4,898	6,506	3,393	1,190,082
添置	16,715	15,066	2,599	79,562	10,924	124,866
出售附屬公司(附註39)	—	(142)	(44)	—	—	(186)
其他出售	(501,536)	(20)	—	—	—	(501,556)
內部轉撥	14,716	—	—	(14,716)	—	—
折舊	(45,945)	(6,975)	(1,351)	—	(3,280)	(57,551)
年末賬面淨值	621,954	45,210	6,102	71,352	11,037	755,655
<b>2017年1月1日</b>						
成本	672,838	70,023	18,294	71,352	16,310	848,817
累計折舊	(50,884)	(24,813)	(12,192)	—	(5,273)	(93,162)
賬面淨值	621,954	45,210	6,102	71,352	11,037	755,655
<b>截至2017年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	621,954	45,210	6,102	71,352	11,037	755,655
收購附屬公司(附註40)	170,261	131	106	—	—	170,498
其他添置	—	17,375	4,764	31,380	11,593	65,112
自在建物業轉撥	13,302	—	—	26,450	—	39,752
出售附屬公司(附註39)	(520,878)	(25,553)	(178)	—	—	(546,609)
其他出售	—	(837)	(284)	—	—	(1,121)
內部轉撥	64,417	—	—	(64,417)	—	—
折舊	(30,372)	(7,198)	(2,864)	—	(6,971)	(47,405)
年末賬面淨值	318,684	29,128	7,646	64,765	15,659	435,882
<b>2017年12月31日</b>						
成本	344,638	53,775	21,907	64,765	27,903	512,988
累計折舊	(25,954)	(24,647)	(14,261)	—	(12,244)	(77,106)
賬面淨值	318,684	29,128	7,646	64,765	15,659	435,882
<b>截至2018年3月31日止三個月</b>						
期初賬面淨值	318,684	29,128	7,646	64,765	15,659	435,882
收購附屬公司(附註40)	36,007	314	1,029	—	—	37,350
其他添置	3,228	4,072	433	9,064	8,066	24,863
自在建物業轉撥	87,891	—	—	—	—	87,891
自投資物業轉撥	22,490	—	—	—	—	22,490
出售附屬公司(附註39)	—	(676)	—	—	—	(676)
其他出售	(6,454)	(47)	(202)	—	—	(6,703)
折舊	(3,942)	(1,603)	(516)	—	(1,398)	(7,459)
期末賬面淨值	457,904	31,188	8,390	73,829	22,327	593,638
<b>2018年3月31日</b>						
成本	487,800	57,437	23,166	73,829	35,969	678,201
累計折舊	(29,896)	(26,249)	(14,776)	—	(13,642)	(84,563)
賬面淨值	457,904	31,188	8,390	73,829	22,327	593,638

附錄一

會計師報告

自損益扣除或撥作在建物業資本的物業、廠房及設備折舊如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銷售及營銷開支 .....	2,451	2,513	2,586	762	723
行政開支 .....	4,903	7,730	12,537	1,421	3,180
銷售成本 .....	35,436	41,231	28,745	8,126	2,652
在建物業 .....	2,401	6,077	3,537	853	904
	<u>45,191</u>	<u>57,551</u>	<u>47,405</u>	<u>11,162</u>	<u>7,459</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，賬面淨值分別為人民幣618,807,000元、人民幣625,814,000元、零及人民幣116,734,000元的樓宇已質押作為 貴集團銀行及其他借款的抵押品。

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，將分別獲得賬面淨值為零、人民幣13,980,000元、人民幣91,020,000元及人民幣77,718,000元的若干樓宇產權證書。

18. 投資物業

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初賬面淨值 .....	69,210	95,730	645,306	709,844
自己竣工待售物業轉撥 .....	16,096	516,537	70,307	—
自己竣工待售物業轉撥時的 重估收益/(虧損) .....	7,514	28,769	(25,566)	—
公平值變動 .....	2,910	4,270	44,367	455
轉撥至物業、廠房及設備 .....	—	—	—	(22,490)
出售 .....	—	—	(24,570)	—
期末賬面淨值 .....	<u>95,730</u>	<u>645,306</u>	<u>709,844</u>	<u>687,809</u>
投資物業及轉撥至投資物業的公平值 變動產生的收益：				
— 自己竣工待售物業轉撥時的 重估收益/(虧損) .....	7,514	28,769	(25,566)	—
— 公平值變動 .....	2,910	4,270	44,367	455
	<u>10,424</u>	<u>33,039</u>	<u>18,801</u>	<u>455</u>

貴集團的政策為於引致轉撥的事件或情況變動當日確認公平值層級之間的轉入及轉出。於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日， 貴集團僅有第三級投資物業。

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，仍待獲得賬面淨值分別為人民幣9,000,000元、人民幣9,120,000元、人民幣9,500,000元及人民幣9,540,000元的樓宇產權證書。

### 貴集團的估值程序

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的投資物業由持有相關獲認可專業資格的獨立及專業合資格估值師仲量聯行進行估值，有關估值師近期有估值投資物業位置及性質的經驗。就所有投資物業而言，彼等現有用途即最高及最佳用途。

管理層及估值師定期討論 貴集團業績紀錄期的估值程序及結果。

於各財政年度／期末，管理層將：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入數據；
- 評估物業估值與上年度估值報告相比的變動；及
- 與獨立估值師討論。

### 估值方法

估值乃按以下方法進行：

使用收入法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市值。

業績紀錄期的估值方法並無變動。

使用重大不可觀察輸入數據(第3級)的公平值計量資料

	於12月31日的公平值				於3月31日 的公平值	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據範圍					
								於12月31日		於3月31日			
	2015年	2016年	2017年	2018年				2015年	2016年	2017年	2018年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元									
							回報率／ 資本化比率	3%-5%	3%-6%	3.5%-6%	3.5%-6%		
							月租 (人民幣元／ 平方米／月)	6-115	2.75-115	5-182	5-182		
已竣工投資物業 ...	<u>95,730</u>	<u>645,306</u>	<u>709,844</u>	<u>687,809</u>	收入資本化	空置率		<u>2%-9%</u>	<u>2%-60%</u>	<u>2%-70%</u>	<u>2%-70%</u>		

不可觀察輸入數據與公平值的關係如下：

- 回報率／資本化比率越高，公平值越低；
- 預期空置率越高，公平值越低；
- 月租越高，公平值越高。

附錄一

會計師報告

投資物業於損益確認的金額

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金收入.....	7,102	8,278	14,966	4,441
直接經營開支.....	(15,677)	(13,382)	(18,460)	(3,044)
	<u>(8,575)</u>	<u>(5,104)</u>	<u>(3,494)</u>	<u>1,397</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，公平值分別為零、零、零及人民幣147,278,000元的投資物業質押作為 貴集團銀行及其他借款的抵押品。

19. 土地使用權

	人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值.....	172,785
出售附屬公司(附註39).....	(29,406)
攤銷.....	(3,922)
年末賬面淨值.....	<u>139,457</u>
<b>截至2016年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值.....	139,457
添置.....	75,488
出售附屬公司(附註39).....	(106,155)
攤銷.....	(3,941)
年末賬面淨值.....	<u>104,849</u>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值.....	104,849
添置.....	178,392
收購附屬公司(附註40).....	116,734
出售附屬公司(附註39).....	(27,391)
攤銷.....	(3,983)
年末賬面淨值.....	<u>368,601</u>
<b>截至2018年3月31日止三個月</b>	
期初賬面淨值.....	368,601
攤銷.....	(910)
期末賬面淨值.....	<u>367,691</u>

土地使用權位於中國且租約為40至70年。於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，賬面淨值分別為零、零、零及人民幣166,310,000元的土地使用權質押作為 貴集團銀行及其他借款的抵押品。

土地使用權攤銷已自銷售成本及行政開支扣除。

附錄一

會計師報告

20. 無形資產

	電腦軟件
	人民幣千元
<b>2015年1月1日</b>	
成本 .....	8,962
累計攤銷 .....	(4,069)
賬面淨值 .....	<u>4,893</u>
<b>截至2015年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值 .....	4,893
添置 .....	4,735
出售附屬公司(附註39) .....	(14)
攤銷 .....	(1,860)
年末賬面淨值 .....	<u>7,754</u>
<b>2015年12月31日</b>	
成本 .....	13,682
累計攤銷 .....	(5,928)
賬面淨值 .....	<u>7,754</u>
<b>截至2016年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值 .....	7,754
添置 .....	5,255
攤銷 .....	(2,832)
年末賬面淨值 .....	<u>10,177</u>
<b>2016年12月31日</b>	
成本 .....	18,937
累計攤銷 .....	(8,760)
賬面淨值 .....	<u>10,177</u>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值 .....	10,177
收購附屬公司(附註40) .....	164
其他添置 .....	9,191
攤銷 .....	(3,486)
年末賬面淨值 .....	<u>16,046</u>
<b>2017年12月31日</b>	
成本 .....	26,561
累計攤銷 .....	(10,515)
賬面淨值 .....	<u>16,046</u>
<b>截至2018年3月31日止三個月</b>	
期初賬面淨值 .....	16,046
添置 .....	1,401
出售 .....	(9)
攤銷 .....	(1,344)
期末賬面淨值 .....	<u>16,094</u>
<b>2018年3月31日</b>	
成本 .....	27,952
累計攤銷 .....	(11,858)
賬面淨值 .....	<u>16,094</u>

無形資產攤銷已自行政開支扣除。

附錄一

會計師報告

21. 在建物業

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期將竣工的在建物業：				
— 在正常營運週期內列作流動資產 . . . . .	21,865,910	30,430,316	59,272,059	67,502,053
— 超過正常營運週期後列作 非流動資產 . . . . .	274,761	2,087,653	3,500,677	3,243,119
	<u>22,140,671</u>	<u>32,517,969</u>	<u>62,772,736</u>	<u>70,745,172</u>
在建物業包括：				
— 建設成本 . . . . .	8,032,415	8,037,538	11,198,028	14,324,949
— 土地使用權 . . . . .	12,831,331	23,066,648	49,359,818	53,854,268
— 資本化利息開支 . . . . .	1,276,925	1,413,783	2,214,890	2,565,955
	<u>22,140,671</u>	<u>32,517,969</u>	<u>62,772,736</u>	<u>70,745,172</u>

在建物業均位於中國。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，從去年結轉的履約成本人民幣1,900,276,000元、人民幣3,935,870,000元、人民幣5,769,867,000元及人民幣1,298,536,000元分別於銷售成本確認。

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，在建物業中分別有人民幣6,199,700,000元、人民幣8,952,547,000元、人民幣15,890,418,000元及人民幣19,895,973,000元計入履約成本。

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，人民幣8,350,207,000元、人民幣11,983,934,000元、人民幣40,191,667,000元及人民幣48,818,254,000元在正常營運週期內分類為流動資產預期將在一年後竣工出售。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月的借款資本化率分別為6.18%、6.27%、6.09%及5.47%。

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，賬面淨值分別為人民幣3,692,236,000元、人民幣4,491,133,000元、人民幣15,520,477,000元及人民幣19,839,155,000元的在建物業質押作為 貴集團銀行及其他借款的抵押品。

22. 已竣工待售物業

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已竣工待售物業 . . . . .	<u>2,474,581</u>	<u>3,015,050</u>	<u>2,618,605</u>	<u>3,536,815</u>

已竣工待售物業均位於中國。

23. 其他非流動資產

其他非流動資產主要指收購自用土地使用權的預付款項。

附錄一

會計師報告

24. 貿易及其他應收款項

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入流動資產：				
貿易應收款項—淨值(附註(a))	39,429	84,661	379,322	425,949
其他應收款項—淨值(附註(b))	1,754,803	3,519,055	9,462,888	13,234,018
土地使用權預付款項(附註(c))	344,628	3,128,464	5,265,493	2,097,130
預付[編纂]相關開支	—	—	—	2,888
其他預付款項	23,787	16,586	384,118	747,067
	<u>2,162,647</u>	<u>6,748,766</u>	<u>15,491,821</u>	<u>16,507,052</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018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—關聯方(附註37(b))	—	1,122	10,638	5,228
貿易應收款項—第三方	40,237	86,344	376,722	436,170
減：減值撥備	(808)	(2,805)	(8,038)	(15,449)
貿易應收款項—淨值	<u>39,429</u>	<u>84,661</u>	<u>379,322</u>	<u>425,949</u>

貿易應收款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內	29,296	46,832	230,962	145,453
超過90日但在180日內	536	2,990	67,520	133,817
超過180日但在365日內	5,453	21,311	48,386	71,586
超過365日	4,952	16,333	40,492	90,542
	<u>40,237</u>	<u>87,466</u>	<u>387,360</u>	<u>441,398</u>

貴集團的貿易應收款項以人民幣計值。

貿易應收款項主要來於物業開發及銷售。物業開發及銷售所得款項通常按買賣協議訂立的條款收取。一般情況下未授予購房者信用期。

貴集團應用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損作出撥備。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，就貿易應收款項總額分別作出人民幣194,000元的撥備撥回和人民幣1,997,000元、人民幣5,233,000元及人民幣7,411,000元的其他撥備。

附錄一

會計師報告

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項(附註37(b))	1,113,021	1,863,211	5,916,991	5,456,598
應收非控制性權益款項(附註(i))	7,030	35,207	670,056	1,347,178
來自第三方的押金及其他(附註(ii))	653,751	1,653,259	2,932,320	6,488,965
	1,773,802	3,551,677	9,519,367	13,292,741
減：減值撥備	(18,999)	(32,622)	(56,479)	(58,723)
其他應收款項—淨值	1,754,803	3,519,055	9,462,888	13,234,018

(i) 應收非控制性權益款項主要指於一般業務過程中與其產生的往來款項，該等款項不計息、無抵押及須按要求償還。

(ii) 來自第三方的其他應收款項主要指押金及代建築及設計供應商支付的各種款項及向建築及設計供應商墊支的款項。

(c) 土地使用權預付款項主要與收購將於取得土地證時重新歸類至在建物業的土地使用權有關。

25. 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
理財產品(附註(a))	2,303,650	6,142,365	398,439	2,093,579

(a) 理財產品主要指投資銀行發行的無收益保證的金融工具，初始期限介乎1日至365日。該等投資的公平值根據交易方提供的報表釐定，由於期限短，因此與2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的賬面值相若。

(b) 該等產品於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的回報率分別介乎0.80%至5.80%、1.65%至4.50%、0.35%至4.70%及0.3%至4.51%。

26. 受限制現金

受限制現金指建設預售物業的保證金，以人民幣計值並存放於指定賬戶。

相關政府規定，貴集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為相關物業建築的保證金。該存款僅可於獲得相關政府機構批准後用於支付相關物業的建築費用。該類保證金將於相關物業竣工後解除。

附錄一

會計師報告

27. 現金及現金等價物

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
庫存現金.....	2,506,345	4,723,959	23,170,099	19,136,816
銀行存款.....	176,720	303,770	620,922	89,290
	<u>2,683,065</u>	<u>5,027,729</u>	<u>23,791,021</u>	<u>19,226,106</u>
減：受限制現金.....	(522,656)	(1,486,874)	(3,752,716)	(3,429,625)
原定到期日為三個月以上的定期存款				
(附註(a)).....	<u>(176,720)</u>	<u>(256,520)</u>	<u>(120,922)</u>	<u>(89,290)</u>
	<u>1,983,689</u>	<u>3,284,335</u>	<u>19,917,383</u>	<u>15,707,191</u>

(a) 該等銀行存款以人民幣計值且原有效期限超過三個月。該等存款於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的實際年利率分別為3.11%、2.54%、2.07%及2.08%。

現金及存款以下述貨幣計值：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以人民幣計值.....	2,539,510	4,598,561	18,160,442	14,125,119
以美元計值.....	83,896	411,351	143,600	124,582
以港元計值.....	59,659	17,817	5,486,979	4,976,405
	<u>2,683,065</u>	<u>5,027,729</u>	<u>23,791,021</u>	<u>19,226,106</u>

以人民幣計值的結餘轉換為其他貨幣及銀行結餘及現金匯出中國時須受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及法規規限。

28. 股本及溢價

	附註	普通股數目	普通股面值	普通股	股份溢價	總計
			千港元	等價面值 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>法定</b>						
於註冊成立日期每股1.00港元的						
普通股.....	附註1.2	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>已發行及繳足</b>						
於2017年11月29日(註冊成立日期)						
發行每股1.00港元的股份.....	附註1.2	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>837,342</u>	<u>5,162,867</u>	<u>6,000,209</u>
於2017年12月31日／						
2018年3月31日.....		<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>837,342</u>	<u>5,162,867</u>	<u>6,000,209</u>

29. 其他儲備及保留盈利

	合併儲備	法定儲備	其他	總計	保留盈利	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2015年1月1日的結餘.....	197,198	186,531	31,432	415,161	733,789	1,148,950
共同控制下的業務合併.....	(316)	—	—	(316)	—	(316)
年內利潤.....	—	—	—	—	391,076	391,076
轉撥至法定儲備.....	—	149,852	—	149,852	(149,852)	—
支付當時股東的股息.....	—	—	—	—	(262,450)	(262,450)
於2015年12月31日的結餘.....	<u>196,882</u>	<u>336,383</u>	<u>31,432</u>	<u>564,697</u>	<u>712,563</u>	<u>1,277,260</u>
於2016年1月1日的結餘.....	196,882	336,383	31,432	564,697	712,563	1,277,260
年內利潤.....	—	—	—	—	1,007,387	1,007,387
轉撥至法定儲備.....	—	161,519	—	161,519	(161,519)	—
不改變控制權的情況下 出售附屬公司的擁有權 權益(附註36).....	—	—	(607)	(607)	—	(607)
附屬公司改制為股份制公司時 保留盈利資本化(附註(a))..	—	—	11,639	11,639	(11,639)	—
對附屬公司的追加投資 (附註36).....	—	—	(12,817)	(12,817)	—	(12,817)
於2016年12月31日的結餘.....	<u>196,882</u>	<u>497,902</u>	<u>29,647</u>	<u>724,431</u>	<u>1,546,792</u>	<u>2,271,223</u>
於2017年1月1日的結餘.....	196,882	497,902	29,647	724,431	1,546,792	2,271,223
年內利潤.....	—	—	—	—	1,912,442	1,912,442
轉撥至法定儲備.....	—	144,634	—	144,634	(144,634)	—
共同控制下的業務合併.....	(195)	—	—	(195)	—	(195)
於2017年12月31日的結餘.....	<u>196,687</u>	<u>642,536</u>	<u>29,647</u>	<u>868,870</u>	<u>3,314,600</u>	<u>4,183,470</u>
於2017年1月1日的結餘.....	196,882	497,902	29,647	724,431	1,546,792	2,271,223
期內利潤(未經審核).....	—	—	—	—	379,177	379,177
於2017年3月31日的結餘 (未經審核).....	<u>196,882</u>	<u>497,902</u>	<u>29,647</u>	<u>724,431</u>	<u>1,925,969</u>	<u>2,650,400</u>
於2018年1月1日的結餘.....	196,687	642,536	29,647	868,870	3,314,600	4,183,470
期內利潤.....	—	—	—	—	668,369	668,369
於2018年3月31日的結餘.....	<u>196,687</u>	<u>642,536</u>	<u>29,647</u>	<u>868,870</u>	<u>3,982,969</u>	<u>4,851,839</u>

(a) 於2016年6月28日，貴集團附屬公司廣東美的物業管理股份有限公司(「美的物業管理」)由有限公司改制為股份有限公司。美的物業管理於2016年6月30日的保留盈利結餘人民幣11,639,000元已資本化為資本並轉撥至合併資產負債表內的其他儲備。

(b) 根據規管中國境內外商投資企業的相關法規和條例及貴集團部分中國附屬公司的組織章程細則，附屬公司須將稅後利潤的部分金額撥作法定儲備基金，直至該基金累計總額達彼等各自註冊資本50%為止。

附錄一

會計師報告

30. 公司債券

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的公司債券如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年
				人民幣千元
期初結餘.....	—	—	3,491,819	3,495,481
添置.....	—	3,489,000	—	—
利息開支.....	—	116,171	169,062	42,309
已付利息.....	—	(113,352)	(165,400)	(41,350)
期末結餘.....	—	3,491,819	3,495,481	3,496,440
分析為				
— 流動部分.....	—	—	—	1,498,031
— 非流動部分.....	—	3,491,819	3,495,481	1,998,409
	—	3,491,819	3,495,481	3,496,440

貴集團應按如下時間償還公司債券：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	—	—	—	1,498,031
一年至兩年.....	—	—	3,495,481	1,998,409
兩年至五年.....	—	3,491,819	—	—
	—	3,491,819	3,495,481	3,496,440

貴集團公司債券包括下列各項：

發行日期	面值	利率	債券期限	扣除發行成本後的 所得款項淨額	實際年利率
	人民幣千元			人民幣千元	
05/01/2016	500,000	4.28%	3年	495,000	4.65%
30/03/2016	1,000,000	4.80%	3年	998,000	4.87%
01/06/2016	2,000,000	4.80%	3年	1,996,000	4.87%

上述公司債券由關聯方擔保(附註37(a))。

附錄一

會計師報告

31. 銀行及其他借款

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款.....	5,691,335	6,216,940	17,255,467	22,007,062
來自關聯方的貸款(附註37(c)).....	2,012,260	1,650,294	2,855,600	3,018,860
其他貸款.....	3,750,000	13,000,000	14,648,400	15,056,350
	<u>11,453,595</u>	<u>20,867,234</u>	<u>34,759,467</u>	<u>40,082,272</u>
計入非流動負債：				
— 有抵押／擔保.....	8,000,042	16,422,237	21,421,014	23,868,113
— 無抵押.....	1,467,360	2,196,005	9,807,419	11,330,058
減：非流動負債的即期部分.....	(3,419,019)	(4,171,310)	(5,539,613)	(5,814,953)
	<u>6,048,383</u>	<u>14,446,932</u>	<u>25,688,820</u>	<u>29,383,218</u>
計入流動負債：				
— 有抵押／擔保.....	836,193	2,209,992	2,523,833	3,832,901
— 無抵押.....	1,150,000	39,000	1,007,201	1,051,200
— 非流動負債的即期部分.....	3,419,019	4,171,310	5,539,613	5,814,953
	<u>5,405,212</u>	<u>6,420,302</u>	<u>9,070,647</u>	<u>10,699,054</u>
總額.....	<u>11,453,595</u>	<u>20,867,234</u>	<u>34,759,467</u>	<u>40,082,272</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，貴集團所有借款均以下列貨幣計值：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣.....	8,094,291	17,213,301	31,811,115	37,041,352
港元.....	1,946,621	1,760,826	1,343,583	1,495,934
美元.....	1,412,683	1,893,107	1,604,769	1,544,986
	<u>11,453,595</u>	<u>20,867,234</u>	<u>34,759,467</u>	<u>40,082,272</u>

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的銀行及其他借款為人民幣2,664,823,000元、人民幣5,871,197,000元、人民幣11,280,181,000元及人民幣14,631,997,000元，以貴集團部分樓宇、土地使用權、在建物業及已竣工待售物業(賬面總值分別為人民幣4,311,043,000元、人民幣5,116,947,000元、人民幣15,520,477,000元及人民幣20,269,477,000元)為擔保。

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的銀行及其他借款人民幣6,850,935,000元、人民幣13,531,733,000元、人民幣13,242,811,000元及人民幣13,799,642,000元由關聯方擔保(附註37(a))。

附錄一

會計師報告

(a) 銀行及其他借款的利率變動風險及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月或以內 .....	5,167,944	5,074,750	6,572,716	6,719,780
六至十二個月 .....	396,000	494,710	2,527,150	2,767,792
一年至兩年 .....	2,139,650	12,297,750	22,153,277	26,561,200
	<u>7,703,594</u>	<u>17,867,210</u>	<u>31,253,143</u>	<u>36,048,772</u>

(b) 銀行及其他借款的還款期限如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	5,405,212	6,420,302	9,070,647	10,699,054
一年至兩年 .....	4,459,333	8,703,886	9,042,408	10,557,961
兩年至五年 .....	1,589,050	5,743,046	16,646,412	18,050,257
五年以上 .....	—	—	—	775,000
	<u>11,453,595</u>	<u>20,867,234</u>	<u>34,759,467</u>	<u>40,082,272</u>

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
五年內須全部償還的借款 .....	11,453,595	20,867,234	34,759,467	39,307,272
五年後須全部償還的借款 .....	—	—	—	775,000
	<u>11,453,595</u>	<u>20,867,234</u>	<u>34,759,467</u>	<u>40,082,272</u>

(c) 加權平均實際年利率如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
銀行及其他借款 .....	<u>5.81%</u>	<u>5.42%</u>	<u>5.28%</u>	<u>5.66%</u>

由於固定利率借款的貼現影響不重大或借款以浮動利率計息，故借款的賬面值與其於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的公平值相若。

32. 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018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(附註(a))	3,827,975	5,832,606	8,085,929	6,620,889
應付關聯方款項(附註37(b))	5,152,124	2,965,392	5,811,306	5,015,764
應付非控制性權益款項(附註(b))	276,901	494,647	4,600,708	4,639,988
未結算收購對價	20	20,673	872,532	472,964
應付押金	176,318	213,083	1,176,935	1,799,013
應計費用	73,499	181,796	265,267	378,648
應付工資	140,628	205,095	386,195	253,083
應付利息	62,842	206,265	237,076	294,661
其他應付稅項	141,221	757,732	1,830,978	1,169,288
其他應付款項(附註(c))	298,387	513,847	419,949	848,459
	<u>10,149,915</u>	<u>11,391,136</u>	<u>23,686,875</u>	<u>21,492,757</u>

(a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內	3,134,492	5,514,280	7,521,301	5,617,504
超過90日但在365日內	451,326	141,591	217,617	669,927
超過365日	242,157	176,735	347,011	333,458
	<u>3,827,975</u>	<u>5,832,606</u>	<u>8,085,929</u>	<u>6,620,889</u>

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

(b) 應付非控制性權益款項主要指於一般業務過程中與其產生的往來款項，該等款項不計息、無抵押及須按要求償還。

(c) 其他應付款項主要指各種向物業買家收取的雜項支出，如獲取政府機構批准／證書的相關支出等。

附錄一

會計師報告

33. 現金流量資料

(a) 經營所得／(所用)現金

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
年／期內利潤	383,504	993,311	1,893,569	379,940	679,275
經調整：					
所得稅開支(附註12)	440,679	731,719	1,714,554	186,713	546,852
利息收入(附註11)	(26,818)	(29,610)	(75,862)	(18,999)	(45,294)
利息開支(附註11)	96,039	—	262,540	—	—
外匯虧損／(收益)淨額	195,416	251,113	(155,349)	(24,448)	59,782
折舊(附註17)	42,790	51,474	43,868	10,309	6,555
土地使用權攤銷(附註19)	3,922	3,941	3,983	864	910
無形資產攤銷(附註20)	1,860	2,832	3,486	872	1,344
出售物業、廠房及設備、投資物業 及無形資產虧損／(收益)(附註9)	20	(233)	—	2	149
貿易及其他應收款項減值撥備 (附註8)	3,514	15,620	29,090	971	9,655
分佔合營企業及聯營公司業績	321	4,492	(2,118)	2,477	8,613
投資物業及轉撥至投資物業的 公平值變動產生的收益(附註18)	(10,424)	(33,039)	(18,801)	(4,092)	(455)
出售附屬公司收益(附註39)	(3,438)	(22,011)	(26,640)	—	(3,657)
出售聯營公司收益(附註9)	(724)	—	—	—	—
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產之已變現及未變現收益 (附註9)	(76,907)	(157,653)	(217,926)	(19,527)	(46,616)
	<u>1,049,754</u>	<u>1,811,956</u>	<u>3,454,394</u>	<u>515,082</u>	<u>1,217,113</u>
營運資金變動：					
在建物業及已竣工待售物業	(1,803,641)	(10,004,745)	(24,858,936)	(7,178,090)	(8,042,322)
存貨	13,982	(1,472)	(2,021)	(12,481)	(10,069)
受限制現金	(275,558)	(964,218)	(2,265,842)	(222,075)	323,091
貿易及其他應收款項	1,037,640	(3,847,477)	(4,140,391)	(6,490,436)	(1,700,265)
預付稅項(不包括預付所得稅)	(260,545)	(361,140)	(1,974,669)	(352,324)	(871,897)
合約資產	(426,438)	(241,457)	(362,913)	702,921	(529,404)
合約負債	3,117,874	7,137,748	18,414,717	5,266,238	4,784,218
貿易及其他應付款項	89,880	2,450,532	7,767,362	3,046,802	(1,297,911)
	<u>1,493,194</u>	<u>(5,832,229)</u>	<u>(7,422,693)</u>	<u>(5,239,445)</u>	<u>(7,344,559)</u>
經營所得／(所用)現金	<u>2,542,948</u>	<u>(4,020,273)</u>	<u>(3,968,299)</u>	<u>(4,724,363)</u>	<u>(6,127,446)</u>

(b) 合併現金流量表中，出售物業、廠房及設備、投資物業及無形資產所得款項包括：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
物業、廠房及設備、 投資物業及無形資產					
賬面淨值(附註17、18及20)	125,835	501,556	25,691	1,121	6,712
出售(虧損)／收益(附註9)	(20)	233	—	(2)	(149)
所得款項	<u>125,815</u>	<u>501,789</u>	<u>25,691</u>	<u>1,119</u>	<u>6,563</u>

附錄一

會計師報告

(c) 融資活動產生的負債對賬

	銀行及 其他借款	公司債券	應付最終 控制方 控制的關聯方 墊款淨額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日的結餘	10,142,973	—	3,798,538
現金流量			
— 增加	9,194,491	—	145,182
— 減少	(8,078,970)	—	—
— 匯兌差額	195,101	—	—
於2015年12月31日／2016年1月1日的結餘	11,453,595	—	3,943,720
現金流量			
— 增加	16,978,921	3,489,000	—
— 減少	(7,410,309)	—	(2,916,374)
— 已付利息	—	(113,352)	—
— 利息開支	—	116,171	—
— 匯兌差額	(154,973)	—	—
於2016年12月31日／2017年1月1日的結餘	20,867,234	3,491,819	1,027,346
現金流量			
— 增加	5,297,091	—	—
— 減少	(331,643)	—	404,273
— 已付利息	—	(38,603)	—
— 利息開支	—	42,265	—
— 匯兌差額	(161,733)	—	—
於2017年3月31日的結餘	25,670,949	3,495,481	1,431,619
於2017年1月1日的結餘	20,867,234	3,491,819	1,027,346
現金流量			
— 增加	25,675,313	—	—
— 減少	(11,461,823)	—	2,702,190
— 已付利息	—	(165,400)	—
— 利息開支	—	169,062	—
— 匯兌差額	(321,257)	—	—
於2017年12月31日／2018年1月1日的結餘	34,759,467	3,495,481	3,729,536
現金流量			
— 增加	9,410,781	—	—
— 減少	(4,043,028)	—	(1,670,150)
— 已付利息	—	(41,350)	—
— 利息開支	—	42,309	—
— 匯兌差額	(44,948)	—	—
於2018年3月31日的結餘	40,082,272	3,496,440	2,059,386

附錄一

會計師報告

34. 擔保

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就若干買家的按揭融資作出的擔保 (附註(a)).....	7,211,162	13,901,910	22,956,879	26,043,975
就合資企業及聯營公司借款作出的 擔保(附註(b)).....	—	—	1,713,536	2,210,760
	<u>7,211,162</u>	<u>13,901,910</u>	<u>24,670,415</u>	<u>28,254,735</u>

(a) 指 貴集團就若干銀行授出的按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為 貴集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款， 貴集團有責任償還未償還按揭本金連同拖欠買家欠付銀行的應計利息及罰款，且 貴集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。上述擔保於下列較早者解除：(i)發出房地產所有權證(通常於購房者佔有相關物業後三個月內發出)；及(ii)購房者結清按揭貸款。

(b) 主要指為合營企業及聯營公司借款提供擔保的最大風險額。

35. 承諾

(a) 資本及物業開發支出承諾

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未實施：				
物業、廠房及設備.....	102,286	73,591	134,820	64,214
物業開發支出.....	3,354,658	2,126,739	6,591,941	10,301,485
	<u>3,456,944</u>	<u>2,200,330</u>	<u>6,726,761</u>	<u>10,365,699</u>

(b) 經營租賃承諾

租期為一至十年，大部分租賃協議可於租期結束時按市價續期。根據不可撤銷經營租賃，未來最低租金支出總額如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 不超過一年	5,181	4,668	17,732	19,807
— 一年以上但不超過五年	11,375	6,868	39,211	39,270
— 五年以上	681	520	37,795	36,239
	<u>17,237</u>	<u>12,056</u>	<u>94,738</u>	<u>95,316</u>

附錄一

會計師報告

(c) 應收經營租金

租期為一至十年，大部分租賃協議可於租期結束時按市價續期。根據樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 不超過一年 .....	10,482	11,351	51,578	58,254
— 一年以上但不超過五年.....	51,724	47,531	209,933	217,484
— 五年以上 .....	53,716	46,557	69,513	65,397
	<u>115,922</u>	<u>105,439</u>	<u>331,024</u>	<u>341,135</u>

36. 與非控制性權益進行的交易

(a) 收購附屬公司額外權益

截至2016年12月31日止年度，美的置業集團公司自非控制性權益收購株洲市美的高科房地產發展有限公司額外10%股權，現金對價為人民幣12,390,000元。收購的非控制性權益賬面值與已付對價的差額載列如下：

	截至12月31日 止年度
	2016年
	人民幣千元
收購的非控制性權益賬面總值.....	(427)
減：已付及應付非控制性權益的總對價.....	(12,390)
權益內確認的總差額.....	<u>(12,817)</u>

(b) 不改變控制權的情況下出售附屬公司的擁有權權益

截至2016年12月31日止年度，貴集團出售附屬公司若干股權，總現金對價為人民幣1,800,000元。於出售日期，所持附屬公司的股權賬面值為人民幣2,407,000元。貴集團確認非控制性權益增加人民幣2,407,000元及確認 貴公司擁有人應佔權益減少人民幣607,000元。

	截至12月31日 止年度
	2016年
	人民幣千元
已收非控制性權益的對價.....	1,800
減：已出售股權的賬面值 .....	(2,407)
權益內確認的總差額.....	<u>(607)</u>

附錄一

會計師報告

(c) 上述與非控制性權益進行的交易對 貴公司擁有人應佔權益的影響如下：

	截至12月31日 止年度
	2016年
	人民幣千元
貴公司擁有人應佔權益的變動來自：	
— 收購附屬公司額外權益 . . . . .	(12,817)
— 不改變控制權的情況下出售附屬公司的擁有權權益 . . . . .	(607)
與非控制性權益進行的交易對 貴公司擁有人應佔權益的淨影響 . . . . .	<u>(13,424)</u>

37. 關聯方交易

貴公司的最終控股公司為美的發展(BVI)，最終控制方為何先生及盧女士。

(a) 關聯方交易

除本報告另行披露的關聯方交易外，業績紀錄期，貴集團與關聯方進行以下重大交易：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
(i)最終控制方					
獲得借款擔保 . . . . .	1,533,625	1,869,783	1,592,469	1,844,057	1,998,982
(ii)最終控制方控制的權益					
提供物業管理服務 . . . . .	—	—	895	224	1,136
購買家電及智慧家居科技產品 . . . . .	1,071	—	1,576	—	106
購買資訊科技支援服務 . . . . .	1,311	1,226	1,800	450	450
利息開支 . . . . .	139,115	86,969	121,846	20,442	42,544
獲得借款擔保 . . . . .	5,317,310	15,153,769	15,145,823	16,601,915	15,297,100
出售附屬公司所得款項(附註39) . . . . .	158,773	206,600	589,775	—	—
許可費 . . . . .	—	—	6,838	—	2,120
租金開支 . . . . .	—	257	337	67	158
(iii)若干董事控制的權益					
租金開支 . . . . .	—	821	2,061	274	738
(iv)合營企業					
提供品牌管理服務 . . . . .	—	902	—	—	—
提供借款擔保 . . . . .	—	—	1,713,536	441,000	1,957,160
(v)聯營公司					
購買原材料及其他服務 . . . . .	19,464	—	—	—	—
提供借款擔保 . . . . .	—	—	—	—	253,600
(vi)董事及/或其近親成員					
物業銷售 . . . . .	678	4,668	1,563	210	1,201
(vii)最終控制方的近親成員					
物業銷售 . . . . .	50,361	—	—	—	—

附錄一

會計師報告

上述交易的價格根據相關訂約方協定的條款釐定。

(b) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(i) 合營企業				
應收關聯方款項 .....	1,500	74,604	3,725,820	3,820,623
應付關聯方款項 .....	63,471	148,147	753,592	1,341,371
(ii) 聯營公司				
應收關聯方款項 .....	—	—	1,058,117	771,928
應付關聯方款項 .....	33,412	170	184,486	745,732
(iii) 最終控制方控制的權益				
應收關聯方款項 .....	1,111,521	1,789,200	1,143,692	869,275
應付關聯方款項 .....	5,055,241	2,817,075	4,873,228	2,928,661
來自關聯方的貸款 .....	2,012,260	1,650,294	2,855,600	3,018,860
(iv) 若干董事及／或其近親成員控制的權益				
應收關聯方款項 .....	—	529	—	—

應收／付關聯方款項主要指無抵押、免息及須於要求時償還的現金墊款。

(c) 來自關聯方的貸款

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年
				人民幣千元
年／期初 .....	5,046,370	2,012,260	1,650,294	2,855,600
墊付貸款 .....	1,145,681	1,399,823	1,809,900	363,260
償還貸款 .....	(4,179,791)	(1,761,789)	(604,594)	(200,000)
年／期末 .....	2,012,260	1,650,294	2,855,600	3,018,860

來自關聯方的貸款的浮動年利率為6%至6.15%，期限為2個月至21個月。

(d) 主要管理人員薪酬

截至2015年、2016年及2017年12月31日止各年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月的主要管理人員薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
主要管理人員薪酬					
— 薪金及其他僱員福利 .....	3,146	3,687	16,540	432	783
— 退休金成本 .....	88	100	111	24	28
— 袍金 .....	—	—	294	54	96
	3,234	3,787	16,945	510	907

38. 附屬公司詳情

(a) 截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，貴集團的主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 地位類別	營運/ 成立地點	主營業務	註冊/已發行及繳足股本 人民幣千元/千港元	擁有權益比例				重組完成 後及截至 本報告日期	附註
						於12月31日		於3月31日			
						2015年	2016年	2017年	2018年		
美的建業(英屬維京群島)有限公司,.....	2009年10月21日	有限公司	英屬維京群島	物業開發	註冊/已發行234港元及繳足股本234港元	100%	100%	100%	100%	100%	i
美的建業(香港)有限公司,.....	2009年11月3日	有限公司	香港	物業開發	註冊/已發行2,144,100港元及繳足股本2,144,100港元	100%	100%	100%	100%	100%	v
徐州美的置業有限公司,.....	2010年11月2日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行20,000美元及繳足股本20,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	ii、vii
徐州美的時代房地產有限公司,.....	2014年1月10日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行44,500美元及繳足股本44,500美元	100%	100%	100%	100%	100%	ii、vii
Platinum Years Limited,.....	2013年10月8日	有限公司	英屬維京群島	物業開發	註冊/已發行50美元及繳足股本50美元	100%	100%	100%	100%	100%	i
澳門比華利房地產有限公司,.....	2006年7月7日	有限公司	澳門	物業開發	註冊/已發行500澳門元及繳足股本500澳門元	100%	100%	100%	100%	100%	i
佛山市皇朝房地產發展有限公司,.....	2003年11月6日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及繳足股本人民幣50,000元	90%	90%	90%	90%	90%	ii、viii
科納投資控股股份有限公司,.....	2012年5月18日	有限公司	英屬維京群島	物業開發	註冊/已發行50港元及繳足股本50港元	100%	100%	100%	100%	100%	i
科納投資控股(香港)有限公司	2012年5月31日	有限公司	香港	物業開發	註冊/已發行100港元及繳足股本100港元	100%	100%	100%	100%	100%	[v]
徐州躍輝置業有限公司,.....	2016年9月7日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣135,950元及繳足股本人民幣135,950元	—	98%	98%	98%	98%	iv、vii

附錄一

會計師報告

擁有權權益比例

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 地位類別	營運/ 成立地點	主營業務	註冊/已發行及繳足股本 人民幣千元/千港元	於12月31日			重組完成 後及截至 本報告日期	附註
						2015年	2017年	於3月31日 2018年		
廣東美的物業管理 股份有限公司.....	2000年1月31日	有限公司	中國內地	物業管理	註冊/已發行人民幣25,600元及 繳足股本人民幣25,600元	100%	85%	82%	82%	ii、vi
美的置業集團有限公司.....	1995年1月13日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣2,895,423元 及繳足股本人民幣2,279,424元	100%	100%	100%	100%	ii、vi
佛山市美的房地產 發展有限公司.....	1998年8月10日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣200,000元及 繳足股本人民幣200,000元	100%	100%	100%	100%	ii、viii
佛山市順德區捷高房產 有限公司.....	2004年9月16日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣200,000元及 繳足股本人民幣170,000元	100%	100%	100%	100%	ii、viii
佛山市名勝投資有限公司...	2005年6月16日	有限公司	中國內地	物業開發	繳足股本人民幣170,000元	100%	100%	100%	100%	ii、viii
貴陽市美的房地產發展 有限公司.....	2010年3月26日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣500,000元及 繳足股本人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	ii、viii
株洲市美的高科房地產 發展有限公司.....	2010年6月10日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣45,000元及 繳足股本人民幣45,000元	90%	100%	100%	100%	ii、viii
株洲市美的房地產發展 有限公司.....	2010年6月10日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣402,820元及 繳足股本人民幣402,820元	100%	100%	99%	99%	ii、viii
佛山市高明區美的房地產 發展有限公司.....	2011年1月14日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣400,000元及 繳足股本人民幣400,000元	100%	100%	100%	100%	ii、viii
佛山市順德區美的房地產 有限公司.....	2011年1月13日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣75,000元及 繳足股本人民幣75,000元	100%	100%	100%	100%	ii、viii
邯鄲市美的房地產開發 有限公司.....	2011年9月6日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣353,540元及 繳足股本人民幣353,540元	100%	99%	99%	99%	ii、viii

附錄一

會計師報告

擁有權權益比例

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 地位類別	營運/ 成立地點	主營業務	註冊/已發行及繳足股本 人民幣千元/千港元	於12月31日			重組完成 後及截至 本報告日期	附註
						2015年	2017年	於3月31日 2018年		
徐州市美的新城房地產 發展有限公司	2011年11月24日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣300,000元及 繳足股本人民幣300,000元	100%	100%	100%	100%	ii、viii
寧波市梅山美的房地產 發展有限公司	2011年12月14日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣300,000元及 繳足股本人民幣300,000元	100%	100%	100%	100%	ii、viii
佛山市順德區盈茂房地產 有限公司	2013年1月14日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣200,000元及 繳足股本人民幣200,000元	100%	100%	100%	100%	ii、viii
瀋陽市美的房地產開發 有限公司	2013年7月3日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣416,540元及 繳足股本人民幣416,540元	100%	100%	100%	100%	ii、viii
鎮江美的房地產發展 有限公司	2013年9月27日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣100,000元及 繳足股本人民幣100,000元	100%	100%	100%	100%	ii、viii
遵義市美的房地產發展 有限公司	2014年2月17日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣150,000元及 繳足股本人民幣150,000元	100%	100%	100%	100%	ii、viii
佛山市高明區新江房地產 發展有限公司	2015年10月28日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣100,000元及 繳足股本人民幣100,000元	100%	97%	97%	97%	iv、viii
佛山市順德區甜恒美的房地產 有限公司	2015年10月29日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣100,000元及 繳足股本人民幣100,000元	100%	98%	98%	98%	ii、viii
寧波市瑞奕房地產發展 有限公司	2015年11月25日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣100,000元及 繳足股本人民幣100,000元	100%	99%	99%	99%	iv、viii

附錄一

會計師報告

擁有權權益比例

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 地位類別	營運/ 成立地點	主營業務	註冊/已發行及繳足股本 人民幣千元/千港元	於12月31日		於3月31日		重組完成 後及截至 本報告日期	附註
						2015年	2016年	2017年	2018年		
株洲市鼎輝房地產發展有限公司	2015年12月4日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣100,000元及繳足股本人民幣100,000元	100%	96%	96%	96%	96%	iv, viii
貴陽美的新時代房地產發展有限公司	2016年2月19日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣500,000元及繳足股本人民幣500,000元	—	100%	96%	96%	96%	iv, viii
江西省冶電能源配送有限公司	2007年7月30日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及繳足股本人民幣50,000元	—	64%	64%	64%	64%	iv, viii
邯鄲市順美房地產開發有限公司	2016年6月14日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣100,000元及繳足股本人民幣100,000元	—	100%	97%	97%	97%	iv, viii
佛山市順德區越誠房地產發展有限公司	2016年7月21日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣60,000元及繳足股本人民幣60,000元	—	98%	98%	98%	98%	iv, viii
徐州市鵬輝房地產發展有限公司	2016年8月16日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及繳足股本人民幣50,000元	—	100%	97%	97%	97%	iv, viii
瀋陽嘉美房地產開發有限公司	2016年8月25日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及繳足股本人民幣50,000元	—	99%	99%	99%	99%	iv, viii
佛山市高明區美高房地產開發有限公司(*)	2016年8月12日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及繳足股本人民幣20,000元	—	48%	48%	48%	48%	iv, viii
無錫市悅輝房地產發展有限公司	2016年9月22日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣500,000元及繳足股本人民幣500,000元	—	59%	58%	58%	58%	iv, viii
邯鄲市冀輝房地產開發有限公司	2016年6月24日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣100,000元及繳足股本人民幣100,000元	—	100%	95%	95%	95%	iv, viii

附錄一

會計師報告

擁有權權益比例

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 地位類別	營運/ 成立地點	主營業務	註冊/已發行及繳足股本 人民幣千元/千港元	於12月31日		於3月31日		重組完成 後及截至 本報告日期	附註
						2015年	2016年	2017年	2018年		
邯鄲市華美世紀房地產 開發有限公司	2016年9月13日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣30,000元及 繳足股本人民幣30,000元	—	51%	51%	51%	51%	2016年 適用 iii、viii
南京天輝房地產發展 有限公司	2016年10月11日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	100%	98%	98%	98%	iv、viii
貴陽恒祥房地產開發 有限公司	2010年7月29日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣51,000元及 繳足股本人民幣51,000元	—	100%	95%	95%	95%	iv、viii
岳陽市鼎輝房地產發展 有限公司	2016年12月26日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣350,000元及 繳足股本人民幣350,000元	—	80%	76%	76%	76%	iv、viii
揚州市鑫輝房地產發展 有限公司	2016年11月16日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	100%	97%	97%	97%	iv、viii
寧波市瑞寧房地產發展 有限公司	2016年11月16日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及 繳足股本人民幣50,000元	—	100%	99%	99%	99%	iv、viii
佛山市順德區萬奮人才 服務有限公司	2016年11月18日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣170,000元及 繳足股本人民幣170,000元	—	60%	60%	60%	60%	iv、viii
佛山市順德區迅德置業 投資有限公司	2014年11月11日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣46,353元及 繳足股本人民幣46,353元	—	52%	52%	52%	52%	iv、viii
長沙市鼎輝房地產開發 有限公司	2016年12月12日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	100%	95%	95%	95%	iv、viii
寧波梅山保税港區盈美 投資管理有限公司	2016年9月23日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣3,000,000元 及繳足股本人民幣3,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	iv、viii
徐州市騰輝房地產發展 有限公司	2017年1月23日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	95%	95%	95%	viii

附錄一

會計師報告

擁有權權益比例

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 地位類別	營運/ 成立地點	主營業務	註冊/已發行及繳足股本 人民幣千元/千港元	於12月31日		於3月31日		重組完成 後及截至 本報告日期	附註
						2015年	2016年	2017年	2018年		
昆明城業房地產有限公司...	2012年2月20日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及 繳足股本人民幣50,000元	—	—	80%	80%	80%	viii
雲南藍門子房地產有限公司	1997年1月17日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣150,000元及 繳足股本人民幣150,000元	—	—	67%	67%	67%	viii
湘潭市鼎輝房地產發展 有限公司.....	2017年5月16日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	100%	100%	100%	viii
合肥悅輝房地產發展 有限公司.....	2017年5月18日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及 繳足股本人民幣50,000元	—	—	100%	99%	99%	viii
常州市翔輝房地產發展 有限公司.....	2017年8月11日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	100%	100%	100%	viii
佛山市順德區美畔房產 有限公司.....	2017年7月5日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	49%	49%	49%	viii
貴陽智興房地產開發 有限公司.....	1998年11月13日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,100元及 繳足股本人民幣20,100元	—	—	100%	100%	100%	viii
江西嘉麗房地產有限公司...	2014年9月28日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	63%	63%	63%	viii
佛山市南海區誠美房地產 開發有限公司.....	2017年4月13日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣383,100元及 繳足股本人民幣380,000元	—	—	97%	97%	97%	viii
貴陽國龍置業有限公司.....	2010年9月14日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣300,000元及 繳足股本人民幣300,000元	—	—	90%	90%	90%	viii
江西榮旭房地產開發 有限公司.....	2014年10月16日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	62%	62%	62%	viii
佛山市順德區寶弘物業 管理有限公司.....	2016年12月16日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣295,658元及 繳足股本人民幣295,658元	—	—	100%	100%	100%	viii

附錄一

會計師報告

擁有權權益比例

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 地位類別	營運/ 成立地點	主營業務	註冊/已發行及繳足股本 人民幣千元/千港元	於12月31日		於3月31日		重組完成 後及截至 本報告日期	附註
						2015年	2016年	2017年	2018年		
湖南中寧置業有限公司.....	2011年8月1日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣30,000元及 繳足股本人民幣30,000元	—	—	60%	60%	60%	viii
無錫天輝房地產發展 有限公司.....	2017年11月21日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	100%	100%	100%	viii
重慶美榮房地產開發 有限公司(*).....	2017年9月11日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及 繳足股本人民幣50,000元	—	—	50%	50%	50%	viii
佛山市三水雲東海花園 房地產開發有限公司.....	2014年9月27日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣250,000元及 繳足股本人民幣250,000元	—	—	—	70%	70%	iii
長沙市乾升實業 有限公司(*).....	2016年7月21日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣100,000元及 繳足股本人民幣100,000元	—	—	—	50%	50%	iii
蘇州悅輝房地產發展 有限公司.....	2018年2月26日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	—	100%	100%	iii
佛山市順德區美家智能 科技管理服務有限公司.....	2015年11月20日	有限公司	中國內地	物業管理	註冊/已發行人民幣25,000元及 繳足股本人民幣25,000元	100%	100%	100%	100%	100%	ii、vi
佛山市美的文化旅游 發展有限公司.....	2015年8月28日	有限公司	中國內地	其他	註冊/已發行人民幣50,000元及 繳足股本人民幣50,000元	100%	100%	100%	100%	100%	ii、viii
徐州翠輝房地產有限公司.....	2017年8月24日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	100%	100%	100%	viii
合肥美富房地產發展 有限公司(*).....	2017年8月4日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣25,000元及 繳足股本人民幣25,000元	—	—	100%	50%	50%	viii
成都市美曜房地產開發 有限公司.....	2017年11月17日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及 繳足股本人民幣50,000元	—	—	100%	70%	70%	viii
那臺市美智房地產開發 有限公司(*).....	2017年11月29日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣200,000元及 繳足股本人民幣200,000元	—	—	100%	45%	45%	viii

附錄一

會計師報告

擁有權權益比例

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 地位類別	營運/ 成立地點	主營業務	註冊/已發行及繳足股本 人民幣千元/千港元			於12月31日		於3月31日		重組完成 後及截至 本報告日期	附註
					2015年	2016年	2017年	2018年	2018年	2018年			
徐州市恩輝房地產發展 有限公司	2017年9月13日	有限公司	中國內地	物業開發	—	—	100%	100%	100%	100%	100%	viii	
鎮江美給房地產發展 有限公司	2017年12月19日	有限公司	中國內地	物業開發	—	—	100%	100%	100%	100%	100%	viii	
邢臺市美盛房地產開發 有限公司	2017年12月21日	有限公司	中國內地	物業開發	—	—	100%	100%	60%	60%	60%	viii	

\* 由於貴集團因參與該等公司而享有可變回報，且能通過其於該等公司的多數投票權影響上述回報並有權指導該等公司的相關活動，包括但不限於預算、定價及推廣政策，貴集團對該等公司擁有控制權，故該等公司列作 貴集團的附屬公司。

- i. 由於英屬維京群島及澳門並無法定核數規定，故此項不適用。
- ii. 該等公司截至2015年及2016年12月31日止年度之法定財務報表由中匯會計師事務所(特殊普通合伙)審核。
- iii. 該等公司並無編製法定財務報表。
- iv. 該等公司截至2016年12月31日止年度之法定財務報表由中匯會計師事務所(特殊普通合伙)審核。
- v. 該公司截至2015年及2016年12月31日止年度之法定財務報表由中匯安達會計師事務所有限公司審核，截至2017年12月31日止年度之法定財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。
- vi. 該等公司截至2017年12月31日止年度之法定財務報表由中匯會計師事務所(特殊普通合伙)審核。
- vii. 該等公司截至2017年12月31日止年度之法定財務報表由徐州彭城聯合會計師事務所審核。
- viii. 該等公司截至2017年12月31日止年度之法定財務報表由深圳天地會計師事務所(普通合伙)審核。

39 出售附屬公司

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，貴集團將所持多家附屬公司的權益出售予若干第三方及最終控制方控制的關聯方。出售詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年
				人民幣千元
出售對價				
— 已收現金	158,773	273,868	589,775	—
— 於合營企業的投資之公平值	—	66,045	—	10,000
— 非控制性權益注資	—	—	—	8,623
	158,773	339,913	589,775	18,623
物業、廠房及設備	539	186	546,609	676
土地使用權	29,406	106,155	27,391	—
無形資產	14	—	—	—
已出售其他資產淨值	125,376	211,561	(10,865)	14,290
已出售資產淨值總額	155,335	317,902	563,135	14,966
出售收益	3,438	22,011	26,640	3,657
出售所得現金款項(扣除所出售現金)				
— 來自關聯方	158,773	206,600	589,775	—
— 來自第三方	—	67,268	—	—
	158,773	273,868	589,775	—
— 所出售附屬公司之現金及現金等價物	(4,624)	(14,762)	(50,360)	(9,074)
出售之現金流入淨額	154,149	259,106	539,415	(9,074)

附錄一

會計師報告

40 業務合併

業績紀錄期的業務合併指收購若干房地產開發公司。貴公司董事認為，該等所收購附屬公司對貴集團而言並不重大，因此並無披露該等附屬公司於收購日期的個別財務資料。

所收購公司的主要業務為於中國進行物業開發。該等所收購公司於收購日期的個別財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>業務合併</b>					
— 已付現金.....	—	272,306	2,547,569	1,485,905	469,000
— 未結算並計入其他應付款項的現金對價.....	—	—	60,414	—	—
購買對價.....	—	272,306	2,607,983	1,485,905	469,000
<b>所收購可識別資產與所承擔負債之確認金額</b>					
現金及現金等價物.....	—	279	947,261	944,629	302,068
在建物業及已竣工待售物業.....	—	725,597	3,640,127	2,265,523	654,229
貿易及其他應收款項.....	—	2,950	394,865	75,715	323,797
於合營企業的投資.....	—	—	1,600	1,600	—
土地使用權.....	—	—	116,734	41	—
無形資產.....	—	—	164	—	—
物業、廠房及設備.....	—	—	170,498	2,180	37,350
貿易及其他應付款項.....	—	(237,855)	(1,509,806)	(1,328,388)	(423,366)
即期所得稅負債.....	—	(69)	(16,345)	—	—
遞延所得稅負債.....	—	(98,507)	(594,885)	—	(88,416)
可識別資產淨值總額.....	—	392,395	3,150,213	1,961,300	805,662
非控制性權益.....	—	(120,089)	(542,230)	(475,395)	(336,662)
<b>收購業務的現金流出 (扣除所收購現金)</b>					
— 現金對價.....	—	272,306	2,547,569	1,485,905	469,000
減：向附屬公司額外注資所付現金.....	—	—	—	—	(469,000)
— 所收購附屬公司的現金及現金等價物.....	—	(279)	(947,261)	(944,629)	(302,068)
<b>收購之現金流出.....</b>	<b>—</b>	<b>272,027</b>	<b>1,600,308</b>	<b>541,276</b>	<b>(302,068)</b>

自各收購日期至2016年及2017年12月31日與2018年3月31日止期間，所收購業務分別為貴集團貢獻總收益零、零及零，及淨虧損人民幣1,470,000元、人民幣2,422,000元及人民幣4,270,000元。

倘該等公司自2016年、2017年及2018年1月1日起合併，合併綜合收益表將分別顯示年/期內備考淨利潤人民幣991,841,000元、人民幣1,891,147,000元及人民幣675,005,000元。

41. 董事利益及權益

(a) 董事薪酬

業績紀錄期，貴集團現時旗下公司已付／應付董事薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
薪金及其他福利 .....	3,147	3,688	15,899	432	655
養老金成本 .....	88	100	108	24	28
袍金 .....	—	—	294	54	96
	<u>3,235</u>	<u>3,788</u>	<u>16,301</u>	<u>510</u>	<u>779</u>

(i) 截至2015年12月31日止年度

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
郝恒樂先生 .....	—	1,408	22	1,430
姚嵬先生 .....	—	747	22	769
林戈先生 .....	—	440	22	462
林冬娜女士 .....	—	552	22	574
	<u>—</u>	<u>3,147</u>	<u>88</u>	<u>3,235</u>

(ii) 截至2016年12月31日止年度

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
郝恒樂先生 .....	—	1,574	25	1,599
姚嵬先生 .....	—	860	25	885
林戈先生 .....	—	686	25	711
林冬娜女士 .....	—	568	25	593
	<u>—</u>	<u>3,688</u>	<u>100</u>	<u>3,788</u>

附錄一

會計師報告

(iii) 截至2017年12月31日止年度

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
郝恒樂先生.....	—	7,192	27	7,219
姚崑先生.....	224	3,913	27	4,164
林戈先生.....	70	2,333	27	2,430
林冬娜女士.....	—	2,461	27	2,488
	294	15,899	108	16,301

(iv) 截至2017年3月31日止三個月(未經審核)

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
郝恒樂先生.....	—	150	6	156
姚崑先生.....	54	114	6	174
林戈先生.....	—	77	6	83
林冬娜女士.....	—	91	6	97
	54	432	24	510

(v) 截至2018年3月31日止三個月

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
郝恒樂先生.....	36	286	7	329
姚崑先生.....	30	151	7	188
林戈先生.....	30	96	7	133
林冬娜女士.....	—	122	7	129
	96	655	28	779

(b) 董事退休福利

業績紀錄期，貴集團概無就貴公司及其附屬公司董事提供董事服務或有關貴公司或其附屬公司管理事務的其他服務而向貴公司董事支付退休福利。

(c) 董事離職福利

業績紀錄期，貴公司概無向董事支付任何款項作為提早終止委任的賠償。

(d) 就獲提供董事服務而向第三方支付的对價

業績紀錄期，貴公司概無就獲提供董事服務而向第三方支付款。

- (e) 有關以董事、董事控制的法團及其關連實體為受益人之貸款、類似貸款及其他交易之資料

業績紀錄期，概無以董事、董事控制的法團及其關連實體為受益人之貸款、類似貸款或其他交易。

- (f) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註37所披露者外，貴公司概無訂立 貴公司董事於當中直接或間接擁有重大權益而於年／期末或業績紀錄期任何時間仍然存續的 貴公司業務相關重大交易、安排及合約。

#### 42. 結算日後事件

2018年5月，美的置業集團公司發行本金總額為人民幣1,440,000,000元的公司債券，年票息率為7.8%，將於2021年5月到期。

#### 43. 公司資產負債表附註

- (a) 應收附屬公司款項無抵押、免息及須於要求時償還。

- (b) 現金及現金等價物以港元計值。

- (c) 其他儲備及累計虧損

	其他儲備	累計虧損
	人民幣千元	人民幣千元
於2017年11月29日(註冊成立日期).....	—	—
視作注資(附註).....	4,183,465	—
期內虧損.....	—	(11,249)
於2017年12月31日.....	<u>4,183,465</u>	<u>(11,249)</u>
於2018年1月1日.....	4,183,465	(11,249)
期內虧損.....	—	(255,715)
於2018年3月31日.....	<u>4,183,465</u>	<u>(266,964)</u>

附註：視作注資指 貴公司所收購附屬公司的資產淨值總額超出根據附註1.2所述重組支付的象徵式代價的部分。

### III. 期後財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司並無就2018年3月31日之後及直至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。[除所披露 貴公司附屬公司於2018年5月宣派股利人民幣17,920,000元(其中人民幣14,676,000元將於合併後對銷，人民幣3,244,000元應付予附屬公司非控股股東)外，貴公司或現組成 貴集團的任何公司並未在2018年3月31日後的任何期間宣派或支付其他股利或分派。]