

以下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）發出的報告全文，以供收錄於本文件。按照香港會計師公會發佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具的會計師報告」的規定，此報告為本公司董事及保薦人而編製並以彼等為收件人。

〔草擬本〕

〔待插入羅兵咸永道信頭〕

## 致恒達集團（控股）有限公司及中國光大融資有限公司董事的過往財務資料會計師報告

### 緒言

我們就恒達集團（控股）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的過往財務資料作出報告（載於第[I-4]至[I-87]頁），該報告包括於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的綜合財務狀況表、於2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的 貴公司財務狀況表及截至該日期止各期間（「往績記錄期間」）的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及重大會計政策概要及其他解釋性資料（統稱為「過往財務資料」）。載於第[I-4]至[I-87]頁的過往財務資料構成本報告的一部分，本報告乃為收錄於有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板[編纂]的 貴公司日期為〔本文件日期〕的本文件（「本文件」）而編製。

### 董事對過往財務資料的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2及3.1所載的呈列及編製基準編製過往財務資料，以令過往財務資料作出真實而公平地反映，並負責確定其認為編製過往財務資料所必要的相關內部控制，以使過往財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對過往財務資料作出意見並將意見向閣下報告。我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函過往財務資料的會計師報告」進行工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核工作，以合理確定過往財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述。

我們的工作涉及執行情序以獲取過往財務資料所載金額及披露資料的憑證。選取的該等程序須視乎申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料的重大錯誤陳述（不論其由欺詐或錯誤引起）的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師會根據過往財務資料附註2及3.1所載呈列及編製基準考慮與貴集團編製過往財務資料以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以便設計適當的程序，但並非旨在對貴集團的內部控制是否有效表達意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

### 意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2及3.1所載呈列及編製基準，過往財務資料真實及公平地反映了貴公司於2016年12月31日及2017年12月31日以及2018年4月30日的財務狀況及貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的綜合財務狀況以及於往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

### 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，其中包括截至2017年4月30日止四個月的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，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過往財務資料附註2及3.1所載的呈列及編製基準編製及呈列貴集團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。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資

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，我們不會發表審核意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2及3.1所載的呈列及編製基準編製。

有關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）條例下的事項報告

### **調整**

於編製過往財務資料時，概無對第[I-4]頁所界定的相關財務報表作出任何調整。

### **股息**

我們謹此提述過往財務資料附註34，其中載述 貴公司就往績記錄期間並無派付股息。

### **並無有關 貴公司的法定財務報表**

自 貴公司註冊成立日期以來，並無編製法定財務報表。

〔羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港〕

〔日期〕

## I 貴集團的過往財務資料

### 過往財務資料的編製

下文載列的過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於往績記錄期間的財務報表乃基於過往財務資料而編製，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核數準則審核（「相關財務報表」）。

除另有註明外，過往財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有金額均經四捨五入至最接近的千元（人民幣千元）。

附錄一

會計師報告

(a) 綜合財務狀況表

	附註	2015年 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元	2017年 人民幣千元	於2018年 4月30日 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	7	6,887	10,072	34,947	35,723
投資物業	8	28,500	31,300	73,840	73,840
土地使用權	9	—	—	—	—
遞延稅項資產	24	15,930	30,214	46,031	59,727
		<u>51,317</u>	<u>71,586</u>	<u>154,818</u>	<u>169,290</u>
<b>流動資產</b>					
租賃土地預付款項	11	182,924	290,140	237,295	211,447
持作出售或開發中待售物業	12	3,022,500	3,077,854	3,675,992	3,819,472
貿易及其他應收款項和預付款項	13	963,364	636,400	368,950	346,294
預付所得稅		22,289	18,492	28,229	32,229
合同資產		6	7	3,221	4,121
按公平值透過損益入賬的金融資產	14	665	395	222	297
按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產	10	1,000	—	—	—
受限制現金	15	38,713	74,562	55,500	71,943
現金及現金等價物	15	46,427	96,114	165,034	137,891
		<u>4,277,888</u>	<u>4,193,964</u>	<u>4,534,443</u>	<u>4,623,694</u>
<b>總資產</b>		<u><u>4,329,205</u></u>	<u><u>4,265,550</u></u>	<u><u>4,689,261</u></u>	<u><u>4,792,984</u></u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>					
股本	16	—	1	1	1
保留盈利	17	135,261	199,774	338,807	360,412
其他儲備	18	92,106	95,733	104,544	104,544
		<u>227,367</u>	<u>295,508</u>	<u>443,352</u>	<u>464,957</u>
<b>非控股權益</b>	42	<u>83,427</u>	<u>8,149</u>	<u>14,470</u>	<u>14,649</u>
<b>總權益</b>		<u>310,794</u>	<u>303,657</u>	<u>457,822</u>	<u>479,606</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
銀行借款及委託貸款	19	313,520	220,000	168,000	89,000
其他長期借款	20	1,153,364	1,042,548	983,760	899,760
遞延稅項負債	24	6,507	4,442	7,982	15,780
		<u>1,473,391</u>	<u>1,266,990</u>	<u>1,159,742</u>	<u>1,004,540</u>
<b>流動負債</b>					
銀行借款及委託貸款	19	478,630	535,520	402,000	306,000
其他流動借款	21	94,590	94,506	66,902	66,840
其他長期借款的即期部分	20	63,905	423,316	240,810	271,113
合同負債	22	869,011	835,683	1,362,350	1,966,312
貿易及其他應付款項	23	945,826	683,840	837,614	515,337
即期所得稅負債		93,058	122,038	162,021	183,236
		<u>2,545,020</u>	<u>2,694,903</u>	<u>3,071,697</u>	<u>3,308,838</u>
<b>總負債</b>		<u>4,018,411</u>	<u>3,961,893</u>	<u>4,231,439</u>	<u>4,313,378</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>4,329,205</u></u>	<u><u>4,265,550</u></u>	<u><u>4,689,261</u></u>	<u><u>4,792,984</u></u>

附錄一

會計師報告

(b) 貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日		於2018年
		2016年	2017年	4月30日
		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>				
附屬公司的權益		—	—	—
<b>流動資產</b>				
其他應收款項	13	1,774	4,305	5,485
現金及現金等價物	15	—	690	36
<b>總資產</b>		<b>1,774</b>	<b>4,995</b>	<b>5,521</b>
<b>權益</b>				
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>				
股本	16	1	1	1
累積虧絀		(5,319)	(13,636)	(18,277)
<b>總虧絀</b>		<b>(5,318)</b>	<b>(13,635)</b>	<b>(18,276)</b>
<b>負債</b>				
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	23	7,092	18,630	23,797
<b>總負債</b>		<b>7,092</b>	<b>18,630</b>	<b>23,797</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>1,774</b>	<b>4,995</b>	<b>5,521</b>

附錄一

會計師報告

(c) 綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		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
收入	25	1,038,296	930,859	1,549,878	225,447	282,224
銷售成本	28	<u>(792,194)</u>	<u>(653,907)</u>	<u>(1,144,954)</u>	<u>(152,089)</u>	<u>(181,993)</u>
毛利		246,102	276,952	404,924	73,358	100,231
投資物業的公平值收益	8	1,800	2,800	1,534	-	-
銷售及市場推廣成本	28	(20,736)	(25,622)	(28,600)	(7,842)	(10,203)
行政開支	28	(57,014)	(59,482)	(75,055)	(21,618)	(24,383)
其他收入	26	9,503	545	-	-	-
其他收益／(虧損)－淨額	27	<u>51</u>	<u>(5,349)</u>	<u>(1,367)</u>	<u>253</u>	<u>91</u>
經營利潤		<u>179,706</u>	<u>189,844</u>	<u>301,436</u>	<u>44,151</u>	<u>65,736</u>
財務收入	29	368	840	785	107	221
財務成本	29	<u>(36,003)</u>	<u>(33,376)</u>	<u>(28,225)</u>	<u>(15,267)</u>	<u>(8,963)</u>
財務成本－淨額		<u>(35,635)</u>	<u>(32,536)</u>	<u>(27,440)</u>	<u>(15,160)</u>	<u>(8,742)</u>
除所得稅前利潤		144,071	157,308	273,996	28,991	56,994
所得稅開支	32	<u>(71,587)</u>	<u>(80,542)</u>	<u>(124,587)</u>	<u>(19,461)</u>	<u>(35,210)</u>
年／期內利潤		<u>72,484</u>	<u>76,766</u>	<u>149,409</u>	<u>9,530</u>	<u>21,784</u>
下列各方應佔：						
貴公司擁有人		67,010	74,108	147,794	9,906	21,605
非控股權益		<u>5,474</u>	<u>2,658</u>	<u>1,615</u>	<u>(376)</u>	<u>179</u>
		<u>72,484</u>	<u>76,766</u>	<u>149,409</u>	<u>9,530</u>	<u>21,784</u>
貴公司擁有人應佔利潤的 [編纂]						
－基本及攤薄（人民幣元）	33	<u>670</u>	<u>741</u>	<u>1,478</u>	<u>99</u>	<u>216</u>

附錄一

會計師報告

(d) 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		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		72,484	76,766	149,409	9,530	21,784
其他全面收入						
其後可重新分類至損益的 項目						
— 轉撥至投資物業後的 物業重估收益 (扣除稅項)	7	4,027	—	—	—	—
其後可重新分類至損益的 項目						
— 按公平值透過其他全面 收入入賬的金融資產 公平值收益	10	100	300	—	—	—
— 出售按公平值透過其他 全面收入入賬的金融 資產收益		611	200	—	—	—
年／期內其他全面收入		4,738	500	—	—	—
年／期內全面收入總額 (扣除稅項)		<u>77,222</u>	<u>77,266</u>	<u>149,409</u>	<u>9,530</u>	<u>21,784</u>
下列各方應佔：						
貴公司擁有人		71,748	74,608	147,794	9,906	21,605
非控股權益		5,474	2,658	1,615	(376)	179
		<u>77,222</u>	<u>77,266</u>	<u>149,409</u>	<u>9,530</u>	<u>21,784</u>



附錄一

會計師報告

(e) 綜合權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
		股本 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於2015年1月1日		-	78,167	77,452	155,619	77,953	233,572
全面收入							
年內利潤		-	67,010	-	67,010	5,474	72,484
其他全面收入：							
— 將物業、廠房及設備轉撥至 投資物業（扣除稅項）	7(a)	-	-	4,027	4,027	-	4,027
— 按公平值透過其他全面 收入入賬的金融資產 公平值收益	10	-	-	100	100	-	100
— 出售按公平值透過其他 全面收入入賬的金融 資產收益		-	711	(100)	611	-	611
年內全面收入總額		-	67,721	4,027	71,748	5,474	77,222
與擁有人的交易							
轉撥至法定盈餘儲備	18(c)	-	(10,627)	10,627	-	-	-
於2015年12月31日		-	135,261	92,106	227,367	83,427	310,794
於2016年1月1日		-	135,261	92,106	227,367	83,427	310,794
全面收入							
年內利潤		-	74,108	-	74,108	2,658	76,766
其他全面收入：							
按公平值透過其他全面 收入入賬的金融資產 公平值收益	10	-	-	300	300	-	300
出售按公平值透過其他 全面收入入賬的金 融資產收益		-	500	(300)	200	-	200
年內全面收入總額		-	74,608	-	74,608	2,658	77,266
與擁有人的交易							
發行普通股	16	1	-	-	1	-	1
轉撥至法定盈餘儲備	18(c)	-	(10,095)	10,095	-	-	-
注資		-	-	-	-	144	144
與非控股權益的交易	38(a)、39	-	-	(6,468)	(6,468)	(11,949)	(18,417)
向非控股權益派發股息	13(e)	-	-	-	-	(66,131)	(66,131)
與擁有人的交易總額		1	(10,095)	3,627	(6,467)	(77,936)	(84,403)
於2016年12月31日		1	199,774	95,733	295,508	8,149	303,657

附錄一

會計師報告

	附註	貴公司擁有人應佔					總權益 人民幣千元
		股本 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於2017年1月1日		1	199,774	95,733	295,508	8,149	303,657
全面收入							
年內利潤		-	147,794	-	147,794	1,615	149,409
與擁有人的交易							
轉撥至法定盈餘儲備	18(c)	-	(8,761)	8,761	-	-	-
來自附屬公司非控股權益的 注資		-	-	-	-	3,856	3,856
與非控股權益的交易	38(b)	-	-	50	50	850	900
與擁有人的交易總額		-	(8,761)	8,811	50	4,706	4,756
於2017年12月31日		<u>1</u>	<u>338,807</u>	<u>104,544</u>	<u>443,352</u>	<u>14,470</u>	<u>457,822</u>
於2018年1月1日		1	338,807	104,544	443,352	14,470	457,822
全面收入							
期內利潤		-	21,605	-	21,605	179	21,784
於2018年4月30日		<u>1</u>	<u>360,412</u>	<u>104,544</u>	<u>464,957</u>	<u>14,649</u>	<u>479,606</u>
(未經審核)							
於2017年1月1日		1	199,774	95,733	295,508	8,149	303,657
全面收入							
期內利潤/(虧損)		-	9,906	-	9,906	(376)	9,530
與擁有人的交易							
來自附屬公司非控股 權益的注資		-	-	-	-	3,856	3,856
與非控股權益的交易	38(b)	-	-	50	50	850	900
與擁有人的交易總額		-	-	50	50	4,706	4,756
於2017年4月30日		<u>1</u>	<u>209,680</u>	<u>95,783</u>	<u>305,464</u>	<u>12,479</u>	<u>317,943</u>

附錄一

會計師報告

(f) 綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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
<b>經營活動所得現金流量</b>					
營運(所用)/產生現金淨額					
(附註35(a))	(256,673)	(112,961)	604,492	(379,656)	290,067
已付利息	(113,987)	(114,443)	(121,042)	(27,619)	(42,830)
已付中國所得稅	(36,726)	(41,250)	(61,013)	(6,091)	(1,927)
已付中國土地增值稅	(16,373)	(22,864)	(45,605)	(7,345)	(21,968)
<b>經營活動(所用)/產生現金淨額</b>	<b>(423,759)</b>	<b>(291,518)</b>	<b>376,832</b>	<b>(420,711)</b>	<b>223,342</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>					
購置物業、廠房及設備	(3,575)	(5,816)	(10,086)	(526)	(1,932)
出售物業、廠房及設備所得款項					
(附註35(c))	19	1	24	-	-
出售土地使用權所得款項	43,176	-	-	-	-
提供予關聯方的臨時資金(附註40(b))	(257,691)	(145,114)	(41,176)	(22,607)	-
自關聯方收取的還款(附註40(b))	170,544	224,804	44,555	2,000	-
提供予第三方的臨時資金	(114,451)	(17,752)	(72,500)	(2,500)	-
自第三方收取的還款	65,669	161,243	117,677	40,185	4
出售按公平值透過其他全面收入					
入賬的金融資產所得款項	-	1,500	-	-	-
出售附屬公司的現金(流出)/流入					
(附註39)	-	(1,054)	4,500	4,500	-
已收利息	368	840	785	107	221
已收股息	100	300	-	-	-
受限制現金存款	(28,807)	(35,849)	19,062	(34,622)	(16,443)
<b>投資活動(所用)/產生現金淨額</b>	<b>(124,648)</b>	<b>183,103</b>	<b>62,841</b>	<b>(13,463)</b>	<b>(18,150)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>					
銀行借款及委託貸款所得款項	643,000	277,000	894,160	595,060	50,000
償還銀行借款及委託貸款	(198,200)	(315,380)	(1,079,680)	(58,693)	(225,000)
來自非金融機構借款的所得款項	319,320	312,500	199,730	100,000	-
償還非金融機構借款	(32,564)	(70,140)	(334,660)	(176,800)	(56,862)
自關聯方收取的臨時資金(附註40(b))	83,485	15,279	39,697	38,566	-
向關聯方還款(附註40(b))	(353,008)	(96,365)	(44,264)	(40,566)	-
來自第三方的臨時資金	43,933	102,438	12,507	4,380	-
向第三方還款	(128,938)	(54,430)	(62,999)	(22,416)	(473)
收購附屬公司額外權益(附註38(a))	-	(12,800)	-	-	-
出售附屬公司部分權益(附註38(b))	-	-	900	900	-
來自附屬公司非控股權益的注資	-	-	3,856	3,856	-
<b>融資活動產生/(所用)現金淨額</b>	<b>377,028</b>	<b>158,102</b>	<b>(370,753)</b>	<b>444,287</b>	<b>(232,335)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>	<b>(171,379)</b>	<b>49,687</b>	<b>68,920</b>	<b>10,113</b>	<b>(27,143)</b>
年/期初現金及現金等價物	217,806	46,427	96,114	96,114	165,034
<b>年/期末現金及現金等價物(附註15)</b>	<b>46,427</b>	<b>96,114</b>	<b>165,034</b>	<b>106,227</b>	<b>137,891</b>

## II 過往財務資料附註

### 1 一般資料及集團重組

#### (a) 一般資料

恒達集團(控股)有限公司(開曼群島公司編號：313570，「貴公司」)於2016年7月22日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司。貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從物業開發業務(「**編纂**業務」)。董事認為 貴公司最終擁有人為李小冰先生(「李先生」)。

#### (b) 重組

於 貴公司註冊成立及完成下文所述重組(「重組」)前，**編纂**業務透過大地發展有限公司(「大地BVI」)及其附屬公司在中國營運。大地BVI為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的投資控股公司，乃由李先生全資擁有。

為籌備 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板**編纂**(「**編纂**」)， 貴集團採取下列步驟：

- (a) 於2016年7月22日， 貴公司於開曼群島註冊成立。於註冊成立時， 貴公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元的股份，其中1股已繳足股份已發行及配發予初始認購人，並隨後將該股份轉讓予李先生。於2016年7月22日，另外9,999股股份亦配發予李先生。
- (b) 於2016年7月22日，恒潤企業有限公司(「恒潤BVI」)於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股1.00美元的股份。於2016年7月30日，恒潤BVI按面值向李先生發行1股股份。
- (c) 於2016年7月22日，恒升企業有限公司(「恒升BVI」)於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股1.00美元的股份。於2016年7月30日，恒升BVI按面值向李先生發行1股股份。
- (d) 根據日期均為2016年8月18日的兩份轉讓文件，李先生按面值分別向恒升BVI及恒潤BVI轉讓其於 貴公司95%及5%的股權。鑑於該轉讓，恒升BVI及恒潤BVI的189股及9股股份分別按面值發行予李先生。
- (e) 於2016年10月31日，李先生轉讓大地BVI的全部已發行股本予 貴公司。鑑於上述轉讓，於同日， 貴公司分別向恒升BVI及恒潤BVI發行85,500股及4,500股新股份。因此，恒升BVI及恒潤BVI分別擁有 貴公司95%及5%的股權。

於重組完成後， 貴公司成為 貴集團的控股公司。於本報告日期， 貴公司於附註40所載列的附屬公司擁有直接或間接權益。

### 2 呈列基準

緊接重組前，**編纂**業務由李先生擁有及控制。 貴公司乃於重組期間註冊成立，並無於重組前參與任何其他業務，且並不符合業務的定義。重組僅為**編纂**業務的重組，有關業務的管理層及最終擁有人並無變動。 貴集團的綜合財務資料採用於所呈列所有期間的**編纂**業務的賬面值呈列，猶如現有集團架構於整個往績記錄期間一直存在。

公司間交易、結餘及因 貴集團的集團公司間交易而產生的未變現收益／(虧損)乃於綜合入賬時予以對銷。

### 3 重大會計政策概要

#### 3.1 編製基準

貴集團的綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟就重估按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產、按公平值透過損益入賬的金融資產以及投資物業作出修訂，該等項目乃以公平值列賬。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用 貴集團會計政策的過程中作出判斷。涉及作出較高水平判斷或較為複雜的範疇或有關假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的範疇，乃於附註5披露。

截至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列尚未生效且 貴集團尚未提早採納的新訂準則及修訂：

準則／修訂		於下列日期或之後 開始的年度期間生效	附註
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待定	
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日	(1)
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅不確定性處理	2019年1月1日	(2)
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前付款特性的金融工具	2019年1月1日	
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司的投資－於聯營公司 及合營企業的長期權益	2019年1月1日	
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利－計劃修訂、縮減或結算	2019年1月1日	
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2016至2017年 週期的年度改進	2019年1月1日	
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日	

貴集團已開始評估該等新訂準則或修訂的影響，若干該等準則或修訂與 貴集團的營運有關。根據董事作出的初步評估，於該等準則、詮釋及修訂(香港財務報告準則第16號除外)生效時，預期將不會對 貴集團的財務業績及狀況構成重大影響。

- (1) 香港財務報告準則第16號「租賃」。 貴集團為兩幢樓宇的承租人，該樓宇現分類為經營租賃。 貴集團目前有關該等租賃的會計政策載於附註3.26，而 貴集團的未來經營租賃承擔(並無反映在綜合財務狀況表)載於附註36。香港財務報告準則第16號規定有關租賃會計處理的新條文，日後將不再允許承租人在資產負債表外確認若干租賃。相反，所有非即期租賃必須以資產(就使用權而言)及金融負債(就付款責任而言)形式確認。因此，各項租賃將在 貴集團綜合財務狀況表中有所體現。期限短於12個月的短期租賃及低價值資產租賃獲豁免履行申報責任。於2018年4月30日， 貴集團在不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額約為人民幣20,950,000元(附註36)。因此，新訂準則將導致綜合財務狀況表中的使用權資產增加及金融負債增加。因此，在損益表中，其他相同情況下的經營開支將減少，而折舊及攤銷以及利息開支將增加。

董事認為採納新訂準則會對 貴集團的財務狀況造成一定影響，因為於2019年1月1日採納新訂準則後將確認相關使用權資產及租賃負債。然而，對 貴集團的財務表現構成的影響將並不重大，因為使用權資產攤銷及相關應付款項貼現解除的影響與原應根據當前準則確認的經營租賃費用並無重大差異。

- (2) 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號「所得稅不確定性處理」澄清當進行所得稅不確定性處理時如何應用香港會計準則第12號的確認及計量規定。

貴集團並不擬在各自生效日期前採納上述準則。

### 3.2 附屬公司

#### 3.2.1 綜合賬目

一間附屬公司為 貴集團擁有控制權的實體（包括結構實體）。當 貴集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則 貴集團控制該實體。附屬公司在控制權轉移至 貴集團之日綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團公司之間的集團內交易、結餘、收入及交易開支已對銷。於資產內確認的公司間交易產生的損益亦會對銷。附屬公司的會計政策已作必要更改，確保與 貴集團採納的政策一致。

#### (a) 業務合併

貴集團於業務合併時以收購法入賬。收購附屬公司所轉讓代價根據所轉讓的資產、對被收購方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。所轉讓的代價包括因或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。在商業合併過程中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，均於收購日期按其公平值作初步計量。

貴集團按個別收購基準確認被收購方的任何非控股權益。被收購方的非控股權益為現時的擁有權權益，並賦予其持有人一旦清盤時按比例分佔實體的淨資產，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方之前持有的被收購方權益的收購日期賬面值於收購日期按公平值重新計量，該重新計量產生的收益或虧損於損益確認。

貴集團將予轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。被視作資產或負債的或然代價公平值的其後變動於損益確認。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股權收購日期公平值超逾所收購可識別資產淨值公平值的差額，乃入賬列作商譽。倘在議價收購中經計量所轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有權益總額低於所收購附屬公司資產淨值，則差額直接於損益表中確認。

集團內公司間交易、結餘以及集團公司間的交易所產生的未變現收益均予以對銷。未變現的虧損亦作對銷，除非交易提供所轉讓資產出現減值證據。倘必要，附屬公司申報的金額已調整以符合貴集團的會計政策。

**(b) 控制權不變的情況下於附屬公司的擁有權權益變動**

與非控股權益進行的不會導致失去控制權的交易入賬列作權益交易 — 即入賬列作以擁有人身份與附屬公司擁有人之間的交易。任何已付代價公平值與分佔所購入附屬公司資產淨值賬面值之間的差額計入權益。因向非控股權益進行出售所產生的收益或虧損亦計入權益。

**(c) 出售附屬公司**

貴集團失去控制權時，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、合營企業或金融資產的保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收入確認與該實體有關的任何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。此舉意味著先前於其他全面收入確認的金額按適用香港財務報告準則明確許可重新分類至損益或轉讓至另一權益類別。

**3.3 外幣換算**

**(a) 功能及呈列貨幣**

貴集團各實體的財務報表所包括的項目，乃按該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。由於貴集團大部分資產及業務均位於中國，財務資料以人民幣（「人民幣」）（貴公司的功能貨幣及貴集團的呈列貨幣）呈列。

**(b) 交易及結餘**

外幣交易乃按交易日或項目重新計量估值日的適用匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按結算日匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損，均於損益表確認。

與借款以及現金及現金等價物有關的匯兌收益及虧損於綜合損益表內的「財務收入或開支」呈列。所有其他匯兌收益及虧損於綜合損益表內的「其他收益／（虧損）— 淨額」呈列。

**(c) 集團公司**

倘貴集團旗下所有實體（均無涉及嚴重通脹經濟的貨幣）的功能貨幣與呈列貨幣不同，則業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- (i) 每份財務狀況表的資產及負債按收市匯率換算；
- (ii) 各損益表及全面收入表的收入及開支按平均匯率換算；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額於其他全面收入中確認並作為單獨權益部分進行累計。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整，均作為該海外實體的資產及負債處理，並按年終匯率換算。所產生的匯兌差額於其他全面收入確認。

### 3.4 分部報告

經營分部按照與向主要經營決策者（「主要經營決策者」）提供內部報告一致的方式報告。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者已識別為作出戰略決策的執行董事。

### 3.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

只有當項目相關的未來經濟利益很可能流入 貴集團，以及該項目的成本能可靠地計量，後續成本方計入資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用）。被替換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修保養費用於產生的財務期間於損益表中扣除。

物業、廠房及設備折舊使用直線法計算，按其估計可使用年期將其成本分配至其剩餘價值，有關估計可使用年期如下：

— 汽車	4年
— 傢俬、裝置及設備	5年
— 電子設備	3至5年
— 樓宇	20年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討及調整（如適用）。

倘一項資產的賬面值高於其估計可收回金額，則該項資產的賬面值會即時調減至其可收回金額。

出售的損益乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於損益表中確認為「其他收益／（虧損）－淨額」。

### 3.6 持作出售或開發中待售物業

持作出售或開發中待售物業按成本與可變現淨值之較低者入賬。物業開發成本包括土地使用權成本（包括土地拍賣價、收購土地的其他拆遷費用及扣除相關政府補助後的安置房建築成本）、建築期間產生的建築成本及借款成本。於竣工後，開發中物業會結轉為持作出售的物業。

可變現淨值計及預期最終變現的價格，減適用變動銷售開支及預期完工成本。

持作出售或開發中待售物業分類為流動資產，惟相關物業發展項目之建築工期預計超出正常經營週期者除外。

### 3.7 投資物業

投資物業（主要包括租賃土地及樓宇）就長期租賃收益或資本增值或上述兩個因素而持有，並非由 貴集團佔用。投資物業亦包括日後用作投資物業的在建或開發中物業。根據經營租賃持有的土地如符合投資物業其他定義則入賬列作投資物業。在該等情況下，相關經營租賃入賬（猶如其為融資租賃）。投資物業最初按成本（包括相關交易成本及借款成本（倘適用））計量。於初始確認後，投資物業按公平值（相當於 貴集團管理層經考慮任何可獲得的由外部估值師得出的估值結果後於各報告日期釐定的公開市價）計值。公平值乃按活躍市場價格計算，並就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異性作出調整（若必要）。若未能獲得資料， 貴集團採用較不活躍市場的近期價格或折現現金流量預測等其他替代估值方法。公平值變動按單獨項獨立計入損益表。



### 3.8 非金融資產減值

具無限可使用年期的無形資產或不可供使用的無形資產毋須進行攤銷，惟須每年進行減值測試。須予攤銷的資產，當任何事件發生或環境變化顯示其賬面值不可收回時，會檢討該等資產的減值情況。當資產賬面值超逾其可收回金額，則超出的數額將確認為減值虧損。可收回金額指資產公平值減銷售成本與使用價值的較高者。就評估減值而言，資產將分別按可識別現金流量（現金產生單位）的最低層次組合。已減值的非金融資產（商譽除外）於各報告日期檢討是否可能撥回減值。

### 3.9 土地使用權

中國大陸的土地均為國有，故不存在個人土地所有權。貴集團收購若干土地權利並就有關權利支付的出讓金按土地使用權入賬。土地使用權根據土地上所建相關物業的擬訂用途分類及入賬。

對於持作自用的物業，相應的土地使用權分別在財務狀況表列賬，且採用直線法按成本列賬並按使用年期40至70年進行攤銷。

對於開發中物業及持作出售物業，相應的土地使用權按部分開發成本列賬並根據附註3.6所載政策入賬。

對持作投資物業的物業而言，相應的土地使用權作為成本的一部分，按照附註3.7所載政策入賬。

### 3.10 金融資產

#### 3.10.1 分類

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 其後按公平值計量（包括透過其他全面收入或透過損益）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商業模式以及現金流量的合同條款。

對於按公平值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他全面收入。對於債務工具的投資，其變動計入何處取決於持有該筆投資的商業模式。對於權益工具的投資，其變動計入何處取決於貴集團在進行初始確認時是否作出了權益工具按公平值透過其他全面收入入賬的不可撤銷之選擇。

貴集團只有在改變管理該等資產變動的商業模式時方會對債務投資進行重新分類。

#### 3.10.2 確認和計量

於初始確認時，貴集團按金融資產的公平值加（倘並非按公平值透過損益入賬的金融資產）直接歸屬於金融資產收購的交易成本計量金融資產。按公平值透過損益入賬的金融資產的交易成本於綜合損益表支銷。

##### 債務工具

債務工具其後計量取決於貴集團管理資產的業務模式及該等資產的現金流量特徵。貴集團將其債務工具分為以下計量類別：

- 攤銷成本：持作收合同現金流量的資產，倘該等資產現金流量僅指支付的本金及利息，則按攤銷成本計量。其後按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於資產取消確認或減值時在綜合損益表中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。

#### 權益工具

貴集團其後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入列報權益投資的公平值收益及虧損，概無其後重新分類公平值收益及虧損至綜合損益表。當 貴集團有權收取股息付款時，該等投資的股息繼續於綜合損益表確認為其他收入。

按公平值透過損益入賬的金融資產公平值變動於綜合損益表確認為其他收益／(虧損)－淨額(如適用)。按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產計量的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公平值其他變動而分開列報。

#### 3.10.3 金融資產的減值

貴集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本計值的資產及按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產有關的預期信貸虧損。應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。附註4.1(b)詳述 貴集團釐定信貸風險是否大幅增加的方法。

預期信貸虧損是在金融資產的預計年內按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同資產， 貴集團應用香港財務報告準則第9號容許使用的簡化方法，即於初始確認資產時確認預計年期虧損。撥備矩陣依據具有相似信貸風險特徵的合同資產及貿易應收款項的預計年期內的過往觀察違約率而確定，並就前瞻性估計進行調整。過往觀察違約率於每個報告日期進行更新，並對前瞻性估算的變動進行分析。

其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或就整個年期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認後是否顯著增加。倘應收款項的信貸風險自初始確認後顯著增加，則減值按整個年期的預期信貸虧損計量。

#### 3.11 抵銷金融資產及負債

當存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認金額，且有意以淨額基準結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及負債均可予抵銷，並將淨額列報於財務狀況表。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘相關公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦必須可強制執行。

#### 3.12 貿易及其他應收款項

貿易應收款項是在日常業務過程中向客戶出售物業、租賃物業或提供服務而應收客戶的款項。倘貿易及其他應收款項預期在一年或之內(或如屬較長時間，則以一般營運週期為準)收回，則分類為流動資產。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，其後則以實際利息法按已攤銷成本減去減值撥備計量。

### 3.13 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、其他原到期日為三個月或以內的短期高流動性投資，以及銀行透支。銀行透支在綜合及貴公司財務狀況表的流動負債中借款內列示。

### 3.14 股本

普通股歸類為權益。發行新股份或購股權直接有關的增量成本於權益列示為自所得款項扣除稅項的扣減。

### 3.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商購入貨品或服務的應付承擔。倘有關賬款乃於一年或以內（或如屬較長時間，則以一般營運週期為準）到期，貿易應付款項分類為流動負債，否則會按非流動負債呈列。

貿易應付款項初步按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

### 3.16 借款

借款最初乃按公平值（扣除已產生的交易成本）確認。借款其後按攤銷成本列賬。所得款項（扣除交易成本）與贖回價值兩者間的差額乃採用實際利息法於借款期間在損益表予以確認。

於貸款將很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款融資將很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非貴集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後最少十二個月，否則借款分類為流動負債。

### 3.17 借款成本

因收購、興建或生產合資格資產（即須相當長時間方可作擬定用途或出售的資產）而直接產生的一般及特定借款成本歸入該等資產的成本，直至當資產基本上可作擬定用途或出售為止。

特定借款有待用作合資格資產的開支前用作暫時投資所賺得的投資收入會自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於產生時於期內的損益確認。

### 3.18 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合損益表確認，惟與於其他全面收入或直接於權益確認的項目相關除外。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據貴公司及其附屬公司經營業務及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或基本上已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例有待詮釋的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

**(b) 遞延所得稅**

*內在差異*

遞延所得稅利用負債法確認資產及負債的稅基與資產及負債在綜合財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延稅項負債來自對商譽的初始確認，則不予確認，及若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或虧損，則不作記賬。遞延所得稅採用結算日前已頒佈或基本上已頒佈並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用的稅率（及稅法）釐定。

遞延所得稅資產僅在日後可能產生應課稅利潤供暫時性差額用作抵銷時予以確認。

*外在差異*

貴集團須就附屬公司及聯營公司投資所產生的應課稅暫時性差異計提遞延所得稅負債，惟 貴集團控制暫時性差異撥回之時間，而且在可預見未來該暫時性差異很可能不會撥回者則除外。一般而言， 貴集團無法控制聯營公司的暫時性差異撥回。僅在訂有協議賦予 貴集團權力於可預見未來控制暫時性差額撥回時，方不會就聯營公司的未分派利潤所產生的應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債。

僅在暫時性差異可能將於日後撥回，且有充足的應課稅利潤而動用暫時性差異予以抵銷時，方會就因投資附屬公司而產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產。

**(c) 抵銷**

倘有可依法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機構就一個或多個應課稅實體徵收的所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準償付結餘時，遞延所得稅資產與負債將予互相抵銷。

**3.19 僱員福利**

根據中國的規則及法規， 貴集團的中國僱員參與由中國有關省市政府組織的各項定額供款退休福利計劃，據此， 貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金的一定百分比向該等計劃作出供款，惟設有若干上限。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除按月供款外， 貴集團並無責任為其僱員支付額外的退休費用及其他退休後福利。該等計劃的資產與 貴集團資產分開，並由中國政府管理的獨立管理基金持有。

供款於應付時確認為僱員福利開支。

**3.20 撥備**

當 貴集團因過往事件而須承擔現有法律或推定責任，履行責任時很可能引致資源流出及有關金額已作可靠估算時，確認法律申索撥備。

如出現多項類似責任，履行責任時須流出資源的可能性乃經考慮整體責任類別後確定。即使就同一責任類別所包含的任何一個項目而言流出資源的可能性甚微，仍須確認撥備。

撥備乃採用稅前利率按預期履行責任所需開支的現值計量，該稅前利率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的特定風險。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

### 3.21 財務擔保負債

財務擔保負債乃就 貴集團向物業買家的銀行提供的財務擔保而確認。

財務擔保負債初步按公平值加發出財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於初始確認後，該等合同乃按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額及初始確認金額（以較高者為準）減去根據香港財務報告準則第15號確認的收入累計攤銷計量。財務擔保的公平值乃釐定為根據債務工具作出的合同付款及在沒有擔保下將須作出的付款兩者之間的淨現金流量差額的現值，或就承擔責任而可能須向第三方支付估計金額。

財務擔保負債當且僅當合同列明的責任已解除或註銷或屆滿時方於綜合財務狀況表中終止確認。

### 3.22 收入確認

收入按在 貴集團日常業務過程中就銷售物業及服務已收或應收代價的公平值計量。收入按扣除折扣及撇減與 貴集團公司銷售後列賬。當收入的數額能夠可靠計量、未來經濟利益很有可能流入有關實體，而 貴集團各項業務均符合特定標準時（如下文所述）， 貴集團即確認收入。

#### (a) 物業銷售

收入乃於資產的控制權轉移至客戶時確認。視乎合同條款及適用於該合同的法律規定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘 貴集團在履約過程中滿足下列條件，資產的控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收取並消耗有關利益；或
- 隨著 貴集團履約，創建及提升由客戶控制的資產；或
- 並無創建對 貴集團而言有其他用途的資產，而 貴集團可強制執行其權利收回至今已完履約部分的款項。

倘資產的控制權經過一段時間轉移，收入確認將按整個合同期間已完成履約責任的進度進行。否則，收入於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

完成履約責任的進度根據 貴集團完成履約責任的付出或投入參考報告期末所產生的合同成本佔各項合同的估計總成本之百分比計量。

對於在某個時間點轉移物業控制權的物業開發和銷售合同，當客戶獲得已竣工物業的實際佔有權或合法業權且 貴集團有現有支付權及可能收回代價時確認收入。

於釐定交易價時， 貴集團已就融資部分（倘屬重大）的影響調整已承諾的代價金額。

**(b) 租金收入**

根據經營租賃出租物業所得租金收入於租賃期限內按直線基準確認。

**3.23 利息收入**

利息收入按時間比例基準以實際利息法確認。

**3.24 股息收入**

股息收入於確立收取款項的權利時確認。

**3.25 政府補助**

如有合理保證將獲得政府補助，且 貴集團將遵從所有附帶條件，則政府補助可按公平值確認。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並按擬補償的成本配合所需期間在損益表中確認。

與持有或開發中待售物業有關的政府補助乃於計算資產賬面值時透過扣減該補助於財務狀況表中列示，並在物業銷售時記入損益表。

**3.26 租賃**

所有權的絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃乃列作經營租賃。根據經營租賃作出的付款（經扣除自出租人收取的任何獎勵後）於租賃期內以直線法在損益表中支銷。

**3.27 股息分派**

向 貴公司股東作出的股息分派於 貴公司股東或董事（若適合）批准派息的期間內在 貴集團及 貴公司的財務狀況表中確認為負債。

**3.28 獨立財務報表**

於附屬公司的投資按成本減去減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。 貴公司按已收及應收股息基準將附屬公司的業績入賬。

倘自附屬公司投資收取的股息超出宣派股息期間該附屬公司的全面收入總額，或倘個別財務報表的投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司的資產淨值（包括商譽）的賬面值，則須對附屬公司投資進行減值測試。

**3.29 合同資產及負債以及獲得合同的成本**

在與客戶簽訂合同後， 貴集團獲得向客戶收取代價的權利，並承擔向客戶轉移貨品或服務的履約責任。該等權利和履約責任的組合產生淨資產或淨負債，這取決於剩餘權利與履約責任之間的關係。倘剩餘有條件收取代價權利的計量超過達致的履約責任，則合同為資產且確認為合同資產。反之，倘剩餘履約責任超過剩餘權利的計量，則合同為負債且確認為合同負債。直接歸屬於獲得合同產生的印花稅和銷售佣金等成本，倘可收回，則予以資本化並計入合同資產。

對於客戶支付款項與承諾的物業所有權轉移之間期間不同的合同，合同的交易價格因包含融資成份的影響（如重大）而進行調整。

## 4 金融風險管理

### 4.1 金融風險因素

貴集團活動涉及多類金融風險，包括市場風險（包括貨幣風險、公平值利率風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃針對金融市場的不可預計因素，並致力將對貴集團財務表現的潛在負面影響減至最低。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

貴集團僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣（集團實體的功能貨幣）計值。此外，貴集團絕大多數資產及負債均以人民幣計值。因此，貴集團並無面臨重大外幣風險。

##### (ii) 現金流量及公平值利率風險

貴集團的收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動影響。除具有穩定利率的銀行存款外，貴集團並無其他重大計息資產。

貴集團所承擔的利率變動風險主要涉及其自銀行及非銀行第三方貸款人獲得的借貸。以浮動利率計息的借貸使貴集團承受現金流量利率風險。以固定利率計息的借貸使貴集團承受公平值利率風險。貴集團並無對沖其現金流量或公平值利率風險。借貸的利率及還款條款披露於附註19、20及21。

由於預計銀行存款的利率不會出現重大變化，因此管理層預期利率變動不會對計息資產造成重大影響。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年4月30日，倘浮息借款的利率上調／下調100個基點，且所有其他可變因素維持不變，則截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月的稅後業績及資本化利息變動如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	2018年 人民幣千元
				(未經審核)	
稅後業績增加／ (減少)					
－ 上升100個基點	(270)	(250)	(212)	(115)	(67)
－ 下降100個基點	270	250	212	115	67
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
資本化利息增加／ (減少)					
－ 上升100個基點	810	683	616	697	547
－ 下降100個基點	(810)	(683)	(616)	(697)	(547)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

(b) 信貸風險

貴集團並無重大信貸集中風險。銀行存款、貿易及其他應收款項、合同資產及財務擔保合同於綜合財務狀況表的賬面值為 貴集團有關其金融資產的最高信貸風險。

(i) 銀行存款

現金交易僅限於高信譽、高質素金融機構。下表顯示於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的銀行存款結餘：

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
對手方				
－ 於中國四大國有銀行的存款	66,313	41,690	117,020	76,224
－ 於中國其他上市銀行的存款	17,973	128,639	103,056	132,432
－ 於其他銀行的存款	654	76	166	469
	<u>84,940</u>	<u>170,405</u>	<u>220,242</u>	<u>209,125</u>

管理層預期不會出現因該等對手方未履約而產生任何損失的情況。

(ii) 財務擔保

貴集團已制訂有關政策，以確保向具備適當財務實力並按合適百分比支付首期的買家作出銷售。貴集團已為 貴集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以確保該等買家履行還款責任。倘買家於擔保期內未能支付按揭貸款，持有擔保的銀行可要求 貴集團償還未償還的貸款本金及其任何應計利息。在此情況下， 貴集團可以沒收客戶的按金並轉售有關物業，以收回 貴集團向銀行支付的任何款項。就此而言，董事認為， 貴集團的信貸風險得以大幅降低。

(iii) 貿易應收款項及合同資產

貴集團採用簡化方法就香港財務報告準則第9號所規定的預期虧損計提撥備，該準則容許就有關所有貿易應收款項及合同資產使用整個年期的預期虧損撥備。

貴集團會定期檢討每筆個別貿易應收款項及合同資產的可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損撥備。信貸僅授予具有足夠財務實力的租戶。 貴集團亦設有其他監察程序，以確保採取後續行動以收回逾期債務。因此， 貴集團出售物業及出租物業的信貸風險有限。

於往績記錄期間，該等結餘的虧損撥備並不重大。

(iv) 其他應收款項 (不包括遞延[編纂]費用、預付稅項及附加費以及可收回的增值稅)

其他應收款項 (不包括遞延[編纂]費用、預付稅項及附加費以及可收回的增值稅) 主要包括可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本、建設合同項目應收款項、應收關聯方款項、已付物業開發按金及臨時資金應收款項。

貴集團密切監察該等其他應收款項，以確保在出現違約風險時可採取措施收回該等結餘。



於往績記錄期間，貴集團考慮初始確認資產時的違約概率以及信貸風險是否持續大幅增加。為評估信貸風險是否顯著增加，貴集團將資產在報告日期發生的違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較。貴集團已進行歷史分析，並確定影響信貸風險及預期虧損的主要經濟變數。貴集團考慮了可獲得的合理且具有支持性的前瞻性資料。特別是已包含下列指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 預期會導致債務人履行其責任的能力發生重大變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個人財產擁有人或借款人的經營業績的實際或預期重大變化
- 個人財產擁有人或同一債務人的其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 債務人的預期表現和行為發生重大變化，包括貴集團債務人付款狀況的變化以及債務人經營業績的變化。

金融資產的違約是指對手方未能在到期後365天內支付合同款項。

貴集團將其他應收款項（不包括遞延[編纂]費用、預付稅項及附加費以及可收回的增值稅）分為四類，此乃反映其信貸風險以及確定各類別虧損撥備的方法。該等內部信用風險評級與外部信用評級一致。

支持 貴集團預期信貸虧損模型的假設摘要如下：

類別	類別的組別界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低，並且具有滿足合同現金流量的實力	預計12個月的虧損。倘資產的預期年期少於12個月，則預期虧損按其預期年期計量。
關注	應收款項涉及的信貸風險顯著增加；同時倘利息及／或本金還款逾期超過30天則預測信貸風險大幅增加	整個年期內的預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期超過365天	整個年期內的預期虧損
撤銷	利息及／或本金還款逾期超過3年，並且合理預期無法收回	撤銷資產

貴公司通過及時適當地就預期虧損計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期信貸虧損比率時，貴集團考慮各類應收款項的過往虧損比率，並根據前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

貴集團在竭盡全力進行實際收回且最終認為無合理預計收回的可能時撤銷全部或部分該等應收款項。合理預期無法收回的指標包括停止執行活動。於往績記錄期間，貴集團就該等應收款項的撤銷並不重大。

對於可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本以及建設合同項目應收款項，因為該等款項是日常業務過程中政府部門所欠付的款項，而該等政府部門具有強大的實力可在短期內履行其合同現金流量責任，以及該等應收款項的過往虧損比率為零，貴集團認為與該等應收款項有關的信貸風險並不重大，而於往績記錄期間確認該等應收款項的減值撥備並不重大。

對於應收關聯方款項，已付物業開發按金、臨時資金應收款項及其他，該等應收款項的過往虧損比率亦較低。

因此，於往績記錄期間，就該等應收款項確認的減值撥備並不重大。

(c) 流動資金風險

貴集團管理層旨在透過內部銷售所得款項及充足的承諾信貸融資額維持足夠現金以滿足其物業項目的營運需求和承諾。

下表乃根據於結算日至合同到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析貴集團金融負債。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

	1年內	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2015年12月31日</b>					
銀行借款及委託貸款，不包括遞延費用	480,380	313,520	-	-	793,900
銀行借款及委託貸款的利息付款	53,341	12,728	-	-	66,069
貿易及其他應付款項	920,367	-	-	-	920,367
其他長期借款，不包括遞延費用	70,140	425,764	697,084	32,964	1,225,952
其他長期借款的利息付款	60,252	60,252	60,252	7,485	188,241
其他流動借款	94,590	-	-	-	94,590
其他流動借款的利息付款	38,551	-	-	-	38,551
	<u>1,717,621</u>	<u>812,264</u>	<u>757,336</u>	<u>40,449</u>	<u>3,327,670</u>

附錄一

會計師報告

	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2016年12月31日</b>					
銀行借款及委託貸款，不包括遞延費用	535,520	100,000	120,000	–	755,520
銀行借款及委託貸款的利息付款	44,712	12,026	5,283	–	62,021
貿易及其他應付款項	648,899	–	–	–	648,899
其他長期借款，不包括遞延費用	425,764	364,788	434,924	242,836	1,468,312
其他長期借款的利息付款	52,348	52,348	52,348	28,136	185,180
其他流動借款	94,506	–	–	–	94,506
其他流動借款的利息付款	47,508	–	–	–	47,508
	<u>1,849,257</u>	<u>529,162</u>	<u>612,555</u>	<u>270,972</u>	<u>3,261,946</u>
<b>於2017年12月31日</b>					
銀行借款及委託貸款，不包括遞延費用	402,000	139,000	29,000	–	570,000
銀行借款及委託貸款的利息付款	21,979	6,970	504	–	29,453
貿易及其他應付款項	780,035	–	–	–	780,035
其他長期借款，不包括遞延費用	243,916	212,668	539,092	232,000	1,227,676
其他長期借款的利息付款	57,260	52,130	93,517	38,063	240,970
其他流動借款	66,902	–	–	–	66,902
其他流動借款的利息付款	24,793	–	–	–	24,793
	<u>1,596,885</u>	<u>410,768</u>	<u>662,113</u>	<u>270,063</u>	<u>2,939,829</u>
<b>於2018年4月30日</b>					
銀行借款及委託貸款，不包括遞延費用	306,000	89,000	–	–	395,000
銀行借款及委託貸款的利息付款	9,147	4,769	–	–	13,916
貿易及其他應付款項	492,339	–	–	–	492,339
其他長期借款，不包括遞延費用	271,116	218,168	510,092	171,500	1,170,876
其他長期借款的利息付款	54,514	49,615	88,842	35,276	228,247
其他流動借款	66,840	–	–	–	66,840
其他流動借款的利息付款	22,993	–	–	–	22,993
	<u>1,222,949</u>	<u>361,552</u>	<u>598,934</u>	<u>206,776</u>	<u>2,390,211</u>

附註：銀行借款及委託貸款、長期借款及其他流動借款的利息乃根據於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日分別持有的借款計算。浮動利息乃使用於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的現行利率估算。

#### 4.2 資本風險管理

貴集團資本管理的目標是確保 貴集團能持續經營，以為股東帶來回報，並維持最優資本架構以減少資金成本。

為維持或調整資本架構， 貴集團可調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

貴集團以資產負債比率為基準監察其資本。該比率按債務淨額除以資本總額計算，而債務淨額按借款總額（包括來自關聯方及第三方的計息借款）扣減現金及現金等價物計算，資本總額則按綜合財務狀況表列賬的權益總額加上債務淨額計算。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的資產負債比率如下：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款及委託貸款 (附註19)	792,150	755,520	570,000	395,000
其他長期借款 (附註20)	1,217,269	1,465,864	1,224,570	1,170,873
其他流動借款 (附註21)	94,590	94,506	66,902	66,840
借款總額	2,104,009	2,315,890	1,861,472	1,632,713
減：現金及現金等價物 (附註15)	(46,427)	(96,114)	(165,034)	(137,891)
債務淨額	2,057,582	2,219,776	1,696,438	1,494,822
權益總額	310,794	303,657	457,822	479,606
資本總額	<u>2,368,376</u>	<u>2,523,433</u>	<u>2,154,260</u>	<u>1,974,428</u>
資產負債比率	<u>86.88%</u>	<u>87.97%</u>	<u>78.75%</u>	<u>75.71%</u>

#### 4.3 公平值估計

下表按公平值計量的估值技術所用輸入數據的層級分析 貴集團按公平值入賬的金融工具。有關輸入數據乃按下文所述而分類歸入公平值架構內的三個層級：

- 同類資產或負債於活躍市場上的報價（未經調整）（第1層）。
- 計入第1層內報價以外的資產或負債的可觀察輸入數據，不論直接（即價格）或間接（即衍生自價格）（第2層）。
- 非基於可觀察市場數據的資產或負債輸入數據（即不可觀察輸入數據）（第3層）。

按公平值計值的投資物業的披露請參閱附註8。

按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產的披露請參閱附註10。

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
<b>按公平值透過損益入賬的金融資產</b>				
於2015年12月31日	<u>665</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>665</u>
於2016年12月31日	<u>395</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>395</u>
於2017年12月31日	<u>222</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>222</u>
於2018年4月30日	<u>297</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>297</u>
<b>投資物業</b>				
於2015年12月31日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>28,500</u>	<u>28,500</u>
於2016年12月31日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>31,300</u>	<u>31,300</u>
於2017年12月31日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>73,840</u>	<u>73,840</u>
於2018年4月30日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>73,840</u>	<u>73,840</u>
<b>按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產</b>				
於2015年12月31日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>

於往績記錄期間，第1層與第2層之間並無轉撥。

在活躍市場買賣的金融工具的公平值乃根據報告日期的市場報價計算。倘該報價可容易或定期取自交易所、經銷商、經紀、行業集團、股價服務或監管機構，而該等報價反映實際及定期按公平原則進行的市場交易，該市場則視為活躍。

並非於活躍市場買賣的金融工具（例如場外衍生工具）的公平值乃使用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據（如有），儘量少依賴主體的特定估計。如計算一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。

如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。

由於 貴集團持有的按公平值透過損益入賬的金融資產為在活躍市場買賣的證券資產，其公平值乃根據於報告日期的市場報價計算。因此，其計入第1層。

貴集團持有的按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產並非在活躍市場買賣或通過最大程度使用可觀察市場數據的估值技術釐定公平值。因此，其計入第3層。

## 5 重要會計估計及判斷

估計及判斷會被持續評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎，包括在目前情況下相信對未來事件的合理預期。

管理層對未來作出估計及假設。所得的會計估計理論上難以與相關的實際結果相同。會導致下個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險的估計及假設現討論如下。

### 5.1 收入確認

當 貴集團的履約並無創造一項對 貴集團具有替代用途的資產，並且 貴集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款的可執行權利，則隨時間確認物業銷售收入；否則當買方取得竣工物業的控制權時於某個時間點確認收入。由於與客戶存在合同限制， 貴集團不得更改或替換物業單位或將物業單位重定向為另一用途，因此物業單位對 貴集團並無替代用途。然而，是否存在可強制執行的支付權取決於銷售合同的條款以及適用於合同的適用法律的詮釋。相關決定需要作出重大判斷。管理層使用判斷將銷售合同分類為有權付款合同及無權付款合同。

貴集團通過參考於報告日期完全履行履約義務的進度，隨時間確認物業開發收入。該進度乃根據 貴集團為履行履約義務而作出的努力或投入，通過參考截至報告期末所產生的合同成本佔於合同中各物業單位總估計成本的百分比進行計量。 貴集團根據物業類型、總建築面積及可售面積計算成本分配。於釐定在報告日期完全履行履約義務所取得估計總成本的完整性及進度的準確性時，需要作出重大判斷及估計。 貴集團擁有標準的月度成本預算及估計完成流程，管理層審閱績效義務的發展進度及執行情況。作為該過程的一部分，管理層審閱（包括但不限於）完成履行履約義務時間表產生成本的資料。未來期間成本估計的變動可能會對 貴集團所確認的收入產生影響。在作出上述估計時， 貴集團依賴過往經驗及承包商以及（如適用）監理方的工作。

### 5.2 物業開發活動直接應佔的開發成本

貴集團於確認各自銷售成本後估計物業建築成本。有關估計由管理層制定的詳細預算信息證實，並將隨建設進度進行定期評估。若該等估計與其實際最終成本有差異，則有關差異將影響已確認銷售成本的準確性。

### 5.3 持作出售或開發中待售物業減值撥備

管理層根據持作出售或開發中待售物業的估計可變現淨值就其計提減值撥備。鑑於中國物業市場的波動，實際可變現淨值可能高於或低於報告期末的估計。撥備的任何增加或減少將對 貴集團未來數年的經營表現產生影響。

### 5.4 中國土地增值稅

貴集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，於釐定土地增值稅金額時須作出重大判斷。管理層按其對 貴集團項目所在城市地方稅務機構的稅務規則及最新常規的詮釋的理解作出最佳估計， 貴集團據此確認該等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機構確定該等稅項期間的當期所得稅及遞延所得稅撥備。

### 5.5 當期及遞延所得稅

貴集團須繳納中國企業所得稅。在釐定企業所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘該等事項的最終稅款與最初錄得的款額有所差異，有關差額將會影響釐定稅項期間的當期所得稅及遞延稅項撥備。

與若干臨時差額及稅項虧損有關的遞延稅項資產，可在管理層認為日後將有應課稅利潤可供抵銷臨時差額或稅項虧損的情況下確認。其實際利用結果可能不同。

### 5.6 投資物業的公平值

公平值的最佳憑證為類似租約及其他合同於當時活躍市場上的價格。在缺乏該等資料的情況下，管理層在合理公平值估計的範圍內釐定金額。在作出估計時，管理層考慮不同來源的資料，包括：

1. 性質、狀況或地點不同（或受不同租約或其他合同規限）的物業當時於活躍市場上的價格（須就各項差異作出調整）；
2. 較不活躍市場所提供類似物業的近期價格（該價格會作出調整，以反映自按該等價格進行交易的日期起經濟狀況的任何轉變）；及
3. 根據對未來現金流量進行的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合同的條款及（如在可能情況下）外在憑證（如地點及狀況相同的類似物業當時市值租金），並採用足以反映當時市場對無法肯定的有關現金流量金額及時間進行評估的貼現率計算。

貴集團根據獨立專業合資格估值師根據收入法參考活躍市場的可比較價格釐定的估值評估其投資物業的公平值。

於報告期末，估值師於釐定公平值時使用的主要假設如下：

	2015年	於12月31日 2016年	2017年	於2018年 4月30日
年期回報率	4%-7.25%	4%-7.25%	4%-7.25%	4%-7.25%
復歸回報率	4%-7.75%	4%-7.75%	4%-7.75%	4%-7.75%

## 6 分部資料

執行董事已被確認為主要經營決策者。管理層已根據執行董事所審核用於分配資源及評估表現的報告釐定經營分部。

貴集團主要在中國從事物業開發。主要經營決策者按一個分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。向執行董事呈報以用作資源分配及表現評估的指標為收益及除所得稅後利潤。

貴集團的主要營運實體位於中國。於往績記錄期間，貴集團的全部收益均源自中國。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團的全部非流動資產均位於中國。

於往績記錄期間，來自單一外部客戶的收益並無佔貴集團收益的10%或以上。

附錄一

會計師報告

7 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2015年1月1日</b>						
成本	5,125	22,245	4,085	1,298	–	32,753
累計折舊	(3,195)	(17,211)	(2,897)	(763)	–	(24,066)
賬面淨值	<u>1,930</u>	<u>5,034</u>	<u>1,188</u>	<u>535</u>	<u>–</u>	<u>8,687</u>
<b>截至2015年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	1,930	5,034	1,188	535	–	8,687
添置	–	2,003	579	993	–	3,575
出售	–	–	(8)	–	–	(8)
轉撥至投資物業 (a)	(1,031)	–	–	–	–	(1,031)
折舊費用 (附註28)	(86)	(3,345)	(626)	(279)	–	(4,336)
年末賬面淨值	<u>813</u>	<u>3,692</u>	<u>1,133</u>	<u>1,249</u>	<u>–</u>	<u>6,887</u>
<b>於2015年12月31日</b>						
成本	4,094	24,248	4,505	2,290	–	35,137
累計折舊	(3,281)	(20,556)	(3,372)	(1,041)	–	(28,250)
賬面淨值	<u>813</u>	<u>3,692</u>	<u>1,133</u>	<u>1,249</u>	<u>–</u>	<u>6,887</u>
<b>截至2016年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	813	3,692	1,133	1,249	–	6,887
添置	–	4,199	1,406	211	–	5,816
出售	–	–	(13)	(5)	–	(18)
出售附屬公司 (附註39(ii))	–	(178)	(15)	–	–	(193)
折舊費用 (附註28)	(51)	(1,182)	(721)	(466)	–	(2,420)
年末賬面淨值	<u>762</u>	<u>6,531</u>	<u>1,790</u>	<u>989</u>	<u>–</u>	<u>10,072</u>
<b>於2016年12月31日</b>						
成本	4,094	28,023	5,267	2,493	–	39,877
累計折舊	(3,332)	(21,492)	(3,477)	(1,504)	–	(29,805)
賬面淨值	<u>762</u>	<u>6,531</u>	<u>1,790</u>	<u>989</u>	<u>–</u>	<u>10,072</u>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	762	6,531	1,790	989	–	10,072
添置	–	403	860	223	8,600	10,086
轉撥自持作出售或開發中待售物業(b)	17,850	–	–	–	–	17,850
出售	–	–	(26)	(1)	–	(27)
折舊費用 (附註28)	(245)	(1,566)	(811)	(412)	–	(3,034)
年末賬面淨值	<u>18,367</u>	<u>5,368</u>	<u>1,813</u>	<u>799</u>	<u>8,600</u>	<u>34,947</u>



附錄一

會計師報告

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2017年12月31日</b>						
成本	21,945	28,426	6,100	2,715	8,600	67,786
累計折舊	(3,578)	(23,058)	(4,287)	(1,916)	-	(32,839)
賬面淨值	<u>18,367</u>	<u>5,368</u>	<u>1,813</u>	<u>799</u>	<u>8,600</u>	<u>34,947</u>
<b>截至2018年4月30日止四個月</b>						
期初賬面淨值	18,367	5,368	1,813	799	8,600	34,947
添置	-	13	165	169	1,585	1,932
折舊開支 (附註28)	(298)	(489)	(278)	(91)	-	(1,156)
期末賬面淨值	<u>18,069</u>	<u>4,892</u>	<u>1,700</u>	<u>877</u>	<u>10,185</u>	<u>35,723</u>
<b>於2018年4月30日</b>						
成本	21,945	28,439	6,261	2,884	10,185	69,714
累計折舊	(3,876)	(23,547)	(4,561)	(2,007)	-	(33,991)
賬面淨值	<u>18,069</u>	<u>4,892</u>	<u>1,700</u>	<u>877</u>	<u>10,185</u>	<u>35,723</u>
<b>(未經審核)</b>						
<b>截至2017年4月30日止四個月</b>						
期初賬面淨值	762	6,531	1,790	989	-	10,072
添置	-	73	230	223	-	526
折舊開支 (附註28)	(13)	(528)	(348)	(103)	-	(992)
期末賬面淨值	<u>749</u>	<u>6,076</u>	<u>1,672</u>	<u>1,109</u>	<u>-</u>	<u>9,606</u>
<b>於2017年4月30日</b>						
成本	4,094	28,097	5,493	2,715	-	40,399
累計折舊	(3,345)	(22,021)	(3,821)	(1,606)	-	(30,793)
賬面淨值	<u>749</u>	<u>6,076</u>	<u>1,672</u>	<u>1,109</u>	<u>-</u>	<u>9,606</u>

附註：

- (a) 於2015年1月1日，一項物業由物業、廠房及設備轉撥至投資物業。於轉撥日期，該物業的賬面淨值約為人民幣1,031,000元及公平值為人民幣6,400,000元。差額約人民幣4,027,000元（經扣除遞延所得稅負債約人民幣1,342,000元）由 貴集團於截至2015年12月31日止年度確認為其他儲備。
- (b) 於2017年9月30日，一項物業由持作出售或開發中待售物業轉撥至物業、廠房及設備。於轉撥日期，該物業的賬面淨值約為人民幣17,850,000元。

於往績記錄期間， 貴集團的折舊費用已計入行政開支。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，賬面值分別約為人民幣158,000元、人民幣157,000元、人民幣156,000元及人民幣156,000元的樓宇已作為抵押品予以抵押以取得 貴集團的借款（附註19）。

## 附錄一

## 會計師報告

### 8 投資物業

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	2018年 人民幣千元
年初結餘	20,300	28,500	31,300	31,300	73,840
轉撥自物業、廠房及 設備 (附註7)	6,400	—	—	—	—
轉撥自持作出售或開發中 待售物業(a)	—	—	42,000	—	—
公平值調整的收益淨額	1,800	2,800	540	—	—
年末結餘	<u>28,500</u>	<u>31,300</u>	<u>73,840</u>	<u>31,300</u>	<u>73,840</u>

附註：

- (a) 於2017年9月30日，一項物業由持作出售或開發中待售物業轉撥至投資物業。於轉撥日期，該物業的賬面淨值約為人民幣41,006,000元及公平值為人民幣42,000,000元。差額約人民幣994,000元由 貴集團於截至2017年12月31日止年度確認為投資物業的公平值收益。

#### 就投資物業於損益確認的金額

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	2018年 人民幣千元
公平值調整的收益淨額 由持作出售或開發中待售 物業轉撥至投資物業產生 的公平值收益	1,800	2,800	540	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>994</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
投資物業的公平值收益總額	1,800	2,800	1,534	—	—
租金收入	<u>1,721</u>	<u>1,161</u>	<u>1,736</u>	<u>606</u>	<u>589</u>
	<u>3,521</u>	<u>3,961</u>	<u>3,270</u>	<u>606</u>	<u>589</u>

#### 公平值層級

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日採用重大不可觀察輸入數據（第3層）對位於中國的投資物業進行的公平值計量分別為人民幣28,500,000元、人民幣31,300,000元、人民幣73,840,000元及人民幣73,840,000元。

貴集團政策為於導致轉撥的事件或情況變動日期確認公平值層級轉入及轉出。

於往績記錄期間，第1、2、3層之間並無進行轉撥。

### 貴集團的估值程序

貴集團的投資物業於2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年4月30日由獨立專業合資格估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行估值，該估值師持有獲認可的相關專業資質。所有投資物業乃就其目前最有效及最佳方式使用。

於各財政期末，財務部門：

- 核實獨立估值報告內所有主要輸入數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告的變動；及
- 與獨立估值師展開討論。

### 估值技術

貴集團於截至2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年4月30日止四個月擁有三處投資物業，於截至2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月擁有四處投資物業，全部位於中國河南省。

投資物業的估值乃採用收入法(年期及復歸法)根據將現有租約所得租金收入淨額資本化及考慮租約期滿後物業的復歸收入潛力釐定。

於往績記錄期間，估值技術並無變動。

有關於2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年4月30日使用重大不可觀察輸入數據(第3級)公平值計量的資料：

說明	於下列日期 的公平值	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
物業一	2015年12月31日： 人民幣3,000,000元 2016年12月31日： 人民幣3,200,000元 2017年12月31日： 人民幣3,240,000元 2017年4月30日 (未經審核)： 人民幣3,200,000元 2018年4月30日： 人民幣3,240,000元	收入法 (年期及復歸法)	年期回報率       復歸回報率	年期回報率7.25%，經計及 可比較物業產生的回報率及 就反映可靠及將收取年期收 入的確定性作出調整。   復歸回報率7.75%，經計及 可比較物業的年度單位市場 租金收入及單位市值。	年期回報率越高， 則公平值越低      復歸回報率越高， 則公平值越低   市場單位租金每月每平方米 人民幣7元，使用直接市場 比較並計及位置及其他個別 因素，例如臨街、物業規模 及設施。

附錄一

會計師報告

說明	於下列日期 的公平值	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
物業二	2015年12月31日： 人民幣18,700,000元	收入法 (年期及復歸法)	年期回報率	年期回報率6.5%，經計及可 比較物業產生的回報率及就 反映可靠及將收取年期收入 的確定性作出調整。	年期回報率越高， 則公平值越低
	2016年12月31日： 人民幣20,200,000元		復歸回報率	復歸回報率7%，經計及可 比較物業的年度單位市場租 金收入及單位市值。	復歸回報率越高， 則公平值越低
	2017年12月31日： 人民幣20,500,000元 2017年4月30日 (未經審核)： 人民幣20,200,000元 2018年4月30日： 人民幣20,500,000元		個別單位的 市場單位租金	市場單位租金每月每平方米 人民幣28至38元，使用直接 市場比較及經計及位置及其 其他個別因素，例如臨街、物 業規模及設施。	市場單位租金越高， 則公平值越高
物業三	2015年12月31日： 人民幣6,800,000元	收入法 (年期及復歸法)	年期回報率	年期回報率4%，經計及可 比較物業產生的回報率及就 反映可靠及將收取年期收入 的確定性作出調整。	年期回報率越高， 則公平值越低
	2016年12月31日： 人民幣7,900,000元		復歸回報率	復歸回報率4%，經計及可 比較物業的年度單位市場租 金收入及單位市值。	復歸回報率越高， 則公平值越低
	2017年12月31日： 人民幣8,100,000元 2017年4月30日 (未經審核)： 人民幣7,900,000元 2018年4月30日： 人民幣8,100,000元		個別單位的 市場單位租金	市場單位租金每月每平方米 人民幣61元，使用直接市場 比較及經計及位置及其他個 別因素，例如臨街、物業規 模及設施。	市場單位租金越高， 則公平值越高
物業四	2017年12月31日： 人民幣42,000,000元	收入法 (年期及復歸法)	年期回報率	年期回報率4.75%，經計及 可比較物業產生的回報率及 就反映可靠及將收取年期收 入的確定性作出調整。	年期回報率越高， 則公平值越低
	2018年4月30日： 人民幣42,000,000元		復歸回報率	復歸回報率5.25%，經計及 可比較物業的年度單位市場 租金收入及單位市值。	復歸回報率越高， 則公平值越低
			個別單位的 市場單位租金	市場單位租金每月每平方米 人民幣16元，使用直接市場 比較及經計及位置及其他個 別因素，例如臨街、物業規 模及設施。	市場單位租金越 高，則公平值越高

附錄一

會計師報告

倘復歸回報率按合資格估值師採用的參數計算增加或減少10%，於2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年4月30日的投資物業公平值如下所示：

	於12月31日			於4月30日	
	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	2018年 人民幣千元
投資物業增加／(減少)					
－復歸回報率增加10%	(2,200)	(2,400)	(3,370)	(2,400)	(3,370)
－復歸回報率減少10%	2,400	2,700	4,790	2,700	4,790
	<u>2,400</u>	<u>2,700</u>	<u>4,790</u>	<u>2,700</u>	<u>4,790</u>

倘年期回報率按合資格估值師採用的參數計算增加或減少10%，於2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年4月30日的投資物業公平值並無重大變動。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年4月30日，貴集團並無有關未來維修及維護的未撥備合同責任。有關單位投資物業的經營開支對貴集團而言並不重大。

貴集團通過採用符合預計收回該等投資物業方式的稅率及稅基計量有關該等投資物業的臨時差額的遞延稅項（附註24）。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，賬面值總額分別為人民幣21,700,000元、人民幣23,400,000元、人民幣23,740,000元及人民幣23,740,000元的投資物業已作為抵押品被抵押以取得貴集團的借款（附註19）。

9 土地使用權

	人民幣千元
於2015年1月1日	
成本	35,000
累計攤銷	—
賬面淨值	<u>35,000</u>
截至2015年12月31日止年度	
年初賬面淨值	35,000
出售（附註27(a)）	<u>(35,000)</u>
年末賬面淨值	<u>—</u>
於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日	
成本	—
累計攤銷	—
賬面淨值	<u>—</u>

10 按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	2018年 人民幣千元
年／期初	5,800	1,000	-	-	-
公平值變動	100	300	-	-	-
出售	(4,900)	(1,300)	-	-	-
年／期末	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產指 貴集團於中國成立的兩家私人實體的投資，該兩家私人實體分別於2015年及2016年出售。

公平值層級

於2015年12月31日採用重大不可觀察輸入數據（第3層）計量的公平值數額人民幣1,000,000元涉及在中國成立的非上市實體，其已於2016年出售。

貴集團的政策為於導致轉撥的事項或情況改變當日，確認公平值層級之間的撥入或撥出。

用於評估第3層金融工具的具體估值法包括貼現現金流量分析等方法。於往績記錄期間內，估值法並無發生任何變動。

使用現金流量貼現法時，估計未來現金流量乃基於管理層的最佳估計得出，及貼現率為報告日期類似工具的市場相關利率。

於往績記錄期間，第1層、第2層及第3層之間並無發生任何轉撥。

於2015年12月31日使用重大不可觀察輸入數據（第3層）的公平值計量資料：

概述	於2015年12月31日 的公平值	估值法	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據與公平值 的關係
非上市實體	人民幣1,000,000元	貼現現金流量分析	貼現率 - 10%	貼現率愈高， 公平價愈低

倘貼現率增加或減少10%，於2015年12月31日的非上市權益投資的公平值將如下：

於2015年12月31日  
人民幣千元

按公平值透過其他全面收入入賬的的金融資產增加／(減少)	
－ 貼現率上升10%	(91)
－ 貼現率下跌10%	111

於2015年12月31日，非上市權益投資金融資產乃以人民幣計值。

## 11 租賃土地預付款項

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團就貴集團計劃於其上開發物業的若干租賃土地的拆遷及安置安排產生的成本分別合共約為人民幣182,924,000元、人民幣290,140,000元、人民幣237,295,000元及人民幣211,447,000元。該等成本將於收到該土地使用權的所有權證後轉撥至開發中待售物業。

於2015年12月31日，賬面值約為人民幣12,174,000元的租賃土地預付款項已作為抵押品被抵押以取得貴集團的借款（附註19）及第三方借款（附註37(b)）。

## 12 持作出售或開發中待售物業

持作出售或開發中待售物業結餘如下：

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中待售物業	2,688,551	2,340,461	2,720,521	2,859,278
持作出售物業	383,944	784,193	961,157	965,531
	<u>3,072,495</u>	<u>3,124,654</u>	<u>3,681,678</u>	<u>3,824,809</u>
減：減值虧損撥備	(49,995)	(46,800)	(5,686)	(5,337)
	<u>3,022,500</u>	<u>3,077,854</u>	<u>3,675,992</u>	<u>3,819,472</u>

持作出售或開發中待售物業包括：

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於扣除相關政府補助後的土地使用權及拆遷和安置費用	1,522,135	1,398,521	1,620,018	1,678,711
建築成本及資本化開支	1,335,285	1,491,784	1,818,669	1,886,011
資本化利息(a)	215,075	234,349	242,991	260,087
	<u>3,072,495</u>	<u>3,124,654</u>	<u>3,681,678</u>	<u>3,824,809</u>
減：減值虧損撥備	(49,995)	(46,800)	(5,686)	(5,337)
	<u>3,022,500</u>	<u>3,077,854</u>	<u>3,675,992</u>	<u>3,819,472</u>

附註：

- (a) 於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，資本化借款年利率分別為6.63%、6.02%、6.55%及5.89%。

附錄一

會計師報告

持作出售或開發中待售物業變動如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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／期初	2,816,033	3,072,495	3,124,654	3,124,654	3,681,678
添置	993,544	671,379	1,762,067	275,096	323,746
在損益中確認的物業成本	(737,082)	(619,220)	(1,146,187)	(151,894)	(180,615)
轉撥至投資物業 (附註8)	-	-	(41,006)	-	-
轉撥至物業、廠房及 設備 (附註7)	-	-	(17,850)	-	-
年／期末	<u>3,072,495</u>	<u>3,124,654</u>	<u>3,681,678</u>	<u>3,247,856</u>	<u>3,824,809</u>

該等持作出售或開發中待售物業減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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／期初	51,887	49,995	46,800	46,800	5,686
出售後撥備變現	(1,892)	(3,195)	(41,114)	(4,645)	(349)
年／期末	<u>49,995</u>	<u>46,800</u>	<u>5,686</u>	<u>42,155</u>	<u>5,337</u>

	於12月31日		於2018年	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
預期將收回金額：				
12個月以內		394,262	474,766	893,438
超過12個月		2,678,233	2,649,888	2,788,240
		<u>3,072,495</u>	<u>3,124,654</u>	<u>3,681,678</u>
				<u>3,824,809</u>

持作出售或開發中待售物業均位於中國。



附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團若干持作出售或開發中待售物業已作為抵押品被抵押以取得貴集團的借款（附註19）及關聯方借款（附註40(b)(1)(x)）。

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已抵押賬面值：				
持作出售或開發中待售物業	<u>761,605</u>	<u>1,137,449</u>	<u>761,517</u>	<u>566,226</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，賬面值分別約人民幣70,696,000元、人民幣158,282,000元、人民幣2,358,000元及人民幣1,765,000元的持作出售或開發中待售物業將由客戶佔用，並無確認銷售額，因為並無簽署正式的銷售合同及向政府備案。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，收取該等客戶的預付款項金額及按金分別約為人民幣82,648,000元、人民幣167,178,000元、人民幣3,384,000元及人民幣1,904,000元。

13 貿易及其他應收款項和預付款項

貴集團

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	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	<u>257</u>	<u>564</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
建築成本預付款項(a)	<u>24,987</u>	<u>1,928</u>	<u>31,220</u>	<u>5,995</u>
可自政府收回的與拆遷和安置活動 有關的成本(b)	220,104	396,172	231,476	231,476
臨時資金應收款項(c)	189,183	33,205	29	25
已付物業開發按金	147,476	31,011	7,599	8,458
建設合同項目應收款項(d)	138,440	89,440	55,440	55,440
應收關聯方款項 (附註40(c)(i))	91,624	11,942	6,948	6,871
應收非控股權益款項(e)	78,000	11,869	4,764	4,764
預付稅項及附加費(f)	63,544	36,886	11,900	9,654
招標按金(g)	6,408	9,881	7,459	8,001
遞延[編纂]費用	405	1,773	4,267	5,448
出售附屬公司應收款項 (附註39(ii))	-	4,500	-	-
可收回增值稅	-	554	6,911	8,229
其他	<u>4,739</u>	<u>7,871</u>	<u>1,630</u>	<u>2,580</u>
	<u>939,923</u>	<u>635,104</u>	<u>338,423</u>	<u>340,946</u>
貿易及其他應收款項和預付款項總額	965,167	637,596	369,643	346,941
減：減值撥備	<u>(1,803)</u>	<u>(1,196)</u>	<u>(693)</u>	<u>(647)</u>
	<u>963,364</u>	<u>636,400</u>	<u>368,950</u>	<u>346,294</u>

附註：

- (a) 建築成本預付款項指預付建築成本，該等款項將轉撥至開發中待售物業。
- (b) 該結餘指代表政府支付的拆遷和安置費用以及可自政府收回的款項。
- (c) 臨時資金應收款項為應收第三方的不計息應收款項。
- (d) 建設合同項目應收款項指就產生的建築成本及項目管理費用可自客戶收回的尚未收回結餘。貴集團代表若干客戶管理建設項目並賺取預先釐定的所提供服務的服務費。
- (e) 應收非控股權益款項為免息、無抵押、非交易性質及須按要求償還。截至2016年12月31日止年度，股息人民幣66,131,000元已根據日期為2016年12月31日的董事會決議案宣派予非控股權益，有關金額已與該結餘對銷。
- (f) 預付稅項及附加費乃於貴集團向客戶收取墊款時徵收，而預付稅項於相關收入獲確認前記錄為預付款項。
- (g) 該結餘指投標土地使用權的招標按金，該等款項隨後將於中標後退回或轉撥至租賃土地預付款項。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，基於貿易日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	257	307	-	-
1年以上	-	257	-	-
	<u>257</u>	<u>564</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貿易應收款項及其他應收款項的虧損準備並不重大。

## 附錄一

## 會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，其他應收款項的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	其他應收款項 人民幣千元
於2015年1月1日	1,453
於損益中確認的虧損準備撥備 (附註28)	2,096
撇銷不可收回的應收款項	<u>(1,746)</u>
於2015年12月31日	<u>1,803</u>
於2016年1月1日	1,803
於損益中確認的虧損準備撥備撥回 (附註28)	(519)
撇銷不可收回的應收款項	<u>(88)</u>
於2016年12月31日	<u>1,196</u>
於2017年1月1日	1,196
於損益中確認的虧損準備撥備撥回 (附註28)	2,061
撇銷不可收回的應收款項	<u>(2,564)</u>
於2017年12月31日	<u>693</u>
於2018年1月1日	693
於損益中確認的虧損準備撥備撥回 (附註28)	<u>(46)</u>
於2018年4月30日	<u>647</u>

於各報告日期結束時承受的最大信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。貴集團並無持有任何抵押品。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貿易及其他應收款項和預付款項的公平值與其賬面值相若。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貿易及其他應收款項和預付款項的賬面值全部以人民幣計值。

### 貴公司

	於12月31日	於2018年
	2016年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元
應收李先生款項	1	1
應收恒潤BVI款項	–	19
應收恒升BVI款項	–	17
遞延[編纂]成本	<u>1,773</u>	<u>5,448</u>
	<u>1,774</u>	<u>5,485</u>

附錄一

會計師報告

14 按公平值透過損益入賬的金融資產

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
上市證券－持作買賣				
股本證券－中國	665	395	222	297

按公平值透過損益入賬的金融資產指在中國上市的作交易目的的股份。

15 現金及銀行結餘

貴集團

(a) 現金及現金等價物

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款	46,227	95,843	164,742	137,182
手頭現金	200	271	292	709
現金及現金等價物	46,427	96,114	165,034	137,891

  

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金				
－以人民幣計值	45,773	96,037	164,327	137,874
－以港元計值	22	8	707	17
－以美元計值	632	69	－	－
現金及現金等價物	46,427	96,114	165,034	137,891

貴集團銀行結餘包括按基於每日銀行存款利率的浮動利率計息的銀行存款。

附錄一

會計師報告

(b) 受限制現金

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
客戶按揭貸款保證金(a)	19,713	52,562	52,500	71,943
發行應付票據保證金(b)	19,000	22,000	3,000	—
	<u>38,713</u>	<u>74,562</u>	<u>55,500</u>	<u>71,943</u>

附註：

- (a) 該等銀行存款限於確保 貴集團若干客戶根據若干城市的地方法規而提取的銀行貸款。該等存款將於發出物業所有權證時予以解除。
- (b) 該等銀行存款為於銀行持有的受限制存款作為發行應付票據的保證金（附註23）。

貴公司

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款	—	689	28
手頭現金	—	1	8
現金及現金等價物	<u>—</u>	<u>690</u>	<u>36</u>

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金			
— 以港元計值	—	690	36
現金及現金等價物	<u>—</u>	<u>690</u>	<u>36</u>

附錄一

會計師報告

16 股本

普通股，已發行及繳足：

	股份數目	股本 人民幣千元
於2016年7月22日（註冊成立日期）	10,000	–
發行普通股	<u>90,000</u>	<u>1</u>
於2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日	<u>100,000</u>	<u>1</u>

17 保留盈利

	人民幣千元
於2015年1月1日	78,167
年內利潤	67,010
出售按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產 撥入法定盈餘儲備（附註18(c)）	<u>711</u> <u>(10,627)</u>
於2015年12月31日	<u>135,261</u>
於2016年1月1日	135,261
年內利潤	74,108
出售按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產 撥入法定盈餘儲備（附註18(c)）	<u>500</u> <u>(10,095)</u>
於2016年12月31日	<u>199,774</u>
於2017年1月1日	199,774
期內利潤	147,794
撥入法定盈餘儲備（附註18(c)）	<u>(8,761)</u>
於2017年12月31日	<u>338,807</u>
於2018年1月1日	338,807
期內利潤	<u>21,605</u>
於2018年4月30日	<u>360,412</u>
（未經審核）	
於2017年1月1日	199,774
期內利潤	<u>9,906</u>
於2017年4月30日	<u>209,680</u>

附錄一

會計師報告

18 其他儲備

	資本儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	資產 重估儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	22,642	4,774	50,036	–	77,452
將物業、廠房及設備轉撥至 投資物業(扣除稅項) (附註7)	–	–	–	4,027	4,027
撥入法定盈餘儲備(c)	–	–	10,627	–	10,627
按公平值透過其他 全面收入入賬的 金融資產的公平值收益	–	–	–	100	100
於出售按公平值透過其他 全面收入入賬的金融資產 後將公平值收益重新 分類至保留盈利	–	–	–	(100)	(100)
於2015年12月31日	<u>22,642</u>	<u>4,774</u>	<u>60,663</u>	<u>4,027</u>	<u>92,106</u>
	資本儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	資產 重估儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	22,642	4,774	60,663	4,027	92,106
與非控股權益進行的交易 (附註38(a))	(6,468)	–	–	–	(6,468)
撥入法定盈餘儲備(c)	–	–	10,095	–	10,095
按公平值透過其他 全面收入入賬的 金融資產的公平值收益	–	–	–	300	300
於出售按公平值透過其他 全面收入入賬的金融資產 後將公平值收益重新 分類至保留盈利	–	–	–	(300)	(300)
於2016年12月31日	<u>16,174</u>	<u>4,774</u>	<u>70,758</u>	<u>4,027</u>	<u>95,733</u>

附錄一

會計師報告

	資本儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	資產 重估儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	16,174	4,774	70,758	4,027	95,733
與非控股權益進行的 交易 (附註38(b))	50	—	—	—	50
撥入法定盈餘儲備(c)	—	—	8,761	—	8,761
於2017年12月31日	<u>16,224</u>	<u>4,774</u>	<u>79,519</u>	<u>4,027</u>	<u>104,544</u>
	資本儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	資產 重估儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日及 2018年4月30日	<u>16,224</u>	<u>4,774</u>	<u>79,519</u>	<u>4,027</u>	<u>104,544</u>
(未經審核)	資本儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	資產 重估儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	16,174	4,774	70,758	4,027	95,733
與非控股權益的交易 (附註38(b))	50	—	—	—	50
2017年4月30日	<u>16,224</u>	<u>4,774</u>	<u>70,758</u>	<u>4,027</u>	<u>95,783</u>

- (a) 於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的資本儲備指 貴集團就收購現有附屬公司非控股權益支付的總代價與該等非控股權益賬面總值經抵銷於附屬公司的投資後的差額。
- (b) 於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的合併儲備指於往績記錄期間前 貴集團就收購附屬公司所支付的總代價與所收購附屬公司資本總額的差額。
- (c) 根據中國公司法及中國附屬公司組織章程細則，該等在中國註冊的附屬公司每年須將其法定利潤（經抵銷任何過往年度虧損後）的約10%撥入法定盈餘儲備（「法定盈餘儲備」）賬戶。當法定盈餘儲備結餘達到該等附屬公司註冊資本／股本的50%後，則可選擇是否進一步轉撥。法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度虧損或增加實繳股本。然而，在作該等用途後，有關法定盈餘儲備須不少於註冊資本／股本的25%。

除清盤外，法定盈餘儲備不可用於分派現金股息，並受到若干相關中國法規所限制。



附錄一

會計師報告

19 銀行借款及委託貸款

	於12月31日		於2018年	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
<b>長期借款</b>				
— 銀行，有抵押(a)	206,900	413,520	308,000	153,000
— 銀行，無抵押	130,000	—	—	—
— 來自第三方的委託貸款，無抵押	150,000	150,000	—	—
— 有關貸款融資的遞延費用	(1,750)	—	—	—
	<u>485,150</u>	<u>563,520</u>	<u>308,000</u>	<u>153,000</u>
減：長期借款的即期部分				
— 銀行，有抵押(a)	(43,380)	(193,520)	(140,000)	(64,000)
— 銀行，無抵押	(130,000)	—	—	—
— 來自第三方的委託貸款，無抵押	—	(150,000)	—	—
— 有關貸款融資的遞延費用	1,750	—	—	—
	<u>(171,630)</u>	<u>(343,520)</u>	<u>(140,000)</u>	<u>(64,000)</u>
小計	<u>313,520</u>	<u>220,000</u>	<u>168,000</u>	<u>89,000</u>
<b>流動借款</b>				
— 銀行，有抵押(a)	57,000	42,000	162,000	192,000
— 來自第三方的委託貸款，有抵押(a)	250,000	150,000	100,000	50,000
	<u>307,000</u>	<u>192,000</u>	<u>262,000</u>	<u>242,000</u>
加：長期借款的即期部分				
— 銀行，有抵押(a)	43,380	193,520	140,000	64,000
— 銀行，無抵押	130,000	—	—	—
— 來自第三方的委託貸款，無抵押	—	150,000	—	—
— 有關貸款融資的遞延費用	(1,750)	—	—	—
	<u>171,630</u>	<u>343,520</u>	<u>140,000</u>	<u>64,000</u>
小計	<u>478,630</u>	<u>535,520</u>	<u>402,000</u>	<u>306,000</u>

附註：

- (a) 貴集團銀行借款及來自第三方的委託貸款以 貴集團的物業、廠房及設備（附註7）、投資物業（附註8）、持作出售或開發中待售物業（附註12）及租賃土地預付款項（附註11）作為抵押或由關聯方（附註40(b)(1)(viii)）或第三方提供擔保。

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團的長期銀行借款及委託貸款應於下列時間償還：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1至2年	313,520	100,000	139,000	89,000
2至5年	—	120,000	29,000	—
	<u>313,520</u>	<u>220,000</u>	<u>168,000</u>	<u>89,000</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款及委託貸款	<u>7.95%</u>	<u>7.58%</u>	<u>8.01%</u>	<u>7.75%</u>

貴集團長期銀行借款及委託貸款的利率變動風險及合同重新[編纂]或到期日（以較早者為準）如下：

	6個月	6至12個月	1至5年	總計
	或以內			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的款項：				
於2015年12月31日	163,520	—	150,000	313,520
於2016年12月31日	—	55,000	165,000	220,000
於2017年12月31日	—	—	168,000	168,000
於2018年4月30日	—	—	89,000	89,000
	<u>163,520</u>	<u>55,000</u>	<u>327,000</u>	<u>545,520</u>
計入流動負債的款項：				
於2015年12月31日	58,380	420,250	—	478,630
於2016年12月31日	193,520	342,000	—	535,520
於2017年12月31日	346,000	56,000	—	402,000
於2018年4月30日	221,000	85,000	—	306,000
	<u>718,900</u>	<u>803,250</u>	<u>—</u>	<u>1,522,150</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，銀行借款及委託貸款的公平值與其賬面值相若。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，所有銀行借款及委託貸款均以人民幣計值。

附錄一

會計師報告

20 其他長期借款

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他長期借款				
— 非金融機構，有抵押 (a)	150,000	225,000	275,000	275,000
— 非金融機構，無抵押	1,075,952	1,243,312	952,676	895,876
— 有關貸款融資的遞延費用	(8,683)	(2,448)	(3,106)	(3)
	<u>1,217,269</u>	<u>1,465,864</u>	<u>1,224,570</u>	<u>1,170,873</u>
減：其他長期借款的即期部分				
— 非金融機構，有抵押 (a)	(15,000)	(80,000)	(243,916)	(271,116)
— 非金融機構，無抵押	(55,140)	(345,764)	—	—
— 有關貸款融資的遞延費用	6,235	2,448	3,106	3
	<u>(63,905)</u>	<u>(423,316)</u>	<u>(240,810)</u>	<u>(271,113)</u>
	<u><u>1,153,364</u></u>	<u><u>1,042,548</u></u>	<u><u>983,760</u></u>	<u><u>899,760</u></u>

附註：

其他長期借款主要指與多項棚戶區改造項下的項目相關的借款。非金融機構由地方政府指定，其直接從銀行獲得資金，然後用該資金為有關計劃的項目開發商提供資金。

(a) 該等其他長期借款由關聯方提供的擔保作抵押（附註40(b)(1)(viii)）。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團的其他長期借款應於下列時間償還：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1至2年	423,316	364,788	212,668	218,168
2至5年	697,084	434,924	539,092	510,092
5年以上	32,964	242,836	232,000	171,500
	<u>1,153,364</u>	<u>1,042,548</u>	<u>983,760</u>	<u>899,760</u>

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的加權平均實際利率如下：

	2015年	於12月31日 2016年	2017年	於2018年 4月30日
其他長期借款	6.38%	4.97%	5.17%	5.17%

貴集團其他長期借款的利率變動風險及合同重新定價日或到期日（以較早日期為準）如下：

	6個月或以內 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入非流動負債的款項：				
於2015年12月31日	844,836	122,552	185,976	1,153,364
於2016年12月31日	897,548	75,000	70,000	1,042,548
於2017年12月31日	756,430	–	227,330	983,760
於2018年4月30日	717,760	–	182,000	899,760
計入流動負債的款項：				
於2015年12月31日	45,140	18,765	–	63,905
於2016年12月31日	189,788	233,528	–	423,316
於2017年12月31日	146,246	94,564	–	240,810
於2018年4月30日	165,549	105,564	–	271,113

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，其他長期借款的公平值與其賬面值相若。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，所有其他長期借款均以人民幣計值。

21 其他流動借款

	2015年	於12月31日 2016年	2017年	於2018年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第三方計息借款	40,202	34,506	6,902	6,840
關聯方計息借款 (附註40(c)(v))	54,388	–	–	–
非金融機構計息借款	–	60,000	60,000	60,000
	94,590	94,506	66,902	66,840

於往績記錄期間，其他流動借款按介乎5%至12%不等的年利率計息。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，除非金融機構計息借款外，貴集團的其他流動借款應於要求時支付。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，所有其他流動借款均以人民幣計值。

附錄一

會計師報告

22 合同負債

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債	<u>869,011</u>	<u>835,683</u>	<u>1,362,350</u>	<u>1,966,312</u>

貴集團按合同所訂定的付款安排向客戶收取付款。有關付款通常於根據合同履約前收取，而該等付款主要來自物業銷售。於往績記錄期間合同負債有所變動主要是由於自貴集團合同銷售收取的所得款項有所增長所致。

下表列示於往績記錄期間就結轉合同負債而確認的收入金額。

	截至12月31日止年度			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止四個月 人民幣千元
計入年初合同負債結餘的已確認收入	<u>725,132</u>	<u>456,244</u>	<u>695,253</u>	<u>89,240</u>

管理層預期，於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日分配至未達成表現責任的合同金額將於下列期間確認為物業銷售所得收入：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期於一年內確認	523,002	929,249	1,046,668	1,281,696
預期於一年後確認	<u>363,677</u>	<u>823,910</u>	<u>722,342</u>	<u>1,006,105</u>
	<u>886,679</u>	<u>1,753,159</u>	<u>1,769,010</u>	<u>2,287,801</u>

附錄一

會計師報告

23 貿易及其他應付款項

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	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	502,296	278,522	566,818	307,800
應付票據 (附註15)	19,000	22,000	3,000	–
貿易應付款項及應付票據 – 小計	521,296	300,522	569,818	307,800
臨時資金應付款項(a)	135,858	36,318	14,889	14,827
已收客戶按金	104,625	174,974	59,347	29,135
應付關聯方款項 (附註40(c)(ii))	46,999	18,955	12,486	12,309
應付利息	45,378	45,097	53,946	58,222
供應商建築按金	32,344	32,315	41,848	38,655
應付工資	14,972	16,665	15,522	7,135
關聯方建築按金 (附註40(c)(iii))	14,938	18,287	17,915	20,642
代收保養費	10,647	16,319	2,495	813
營業稅、增值稅及其他應付稅項	10,487	18,276	42,057	15,863
其他	8,282	6,112	7,291	9,936
	<u>945,826</u>	<u>683,840</u>	<u>837,614</u>	<u>515,337</u>

附註：

(a) 臨時資金應付款項指應付第三方不計息款項。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	451,836	225,436	537,639	243,576
1至2年	68,465	58,097	19,679	59,892
2至3年	380	16,376	9,807	810
3年以上	615	613	2,693	3,522
	<u>521,296</u>	<u>300,522</u>	<u>569,818</u>	<u>307,800</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貿易及其他應付款項的公平值與其賬面值相若。

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貿易及其他應付款項的賬面值以下列貨幣計值：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	933,113	670,259	823,540	501,680
美元	12,688	13,554	12,793	12,309
港元	25	27	1,281	1,348
	<u>945,826</u>	<u>683,840</u>	<u>837,614</u>	<u>515,337</u>

貴公司

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付附屬公司款項	<u>7,092</u>	<u>18,630</u>	<u>23,797</u>

24 遞延所得稅

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：				
— 將於逾12個月後收回	10,398	16,388	16,441	26,753
— 將於12個月內收回	<u>5,532</u>	<u>13,826</u>	<u>29,590</u>	<u>32,974</u>
	<u>15,930</u>	<u>30,214</u>	<u>46,031</u>	<u>59,727</u>
遞延稅項負債：				
— 將於逾12個月後償付	(1,237)	(1,770)	(1,327)	(560)
— 將於12個月內償付	<u>(5,270)</u>	<u>(2,672)</u>	<u>(6,655)</u>	<u>(15,220)</u>
	<u>(6,507)</u>	<u>(4,442)</u>	<u>(7,982)</u>	<u>(15,780)</u>
遞延稅項資產淨額	<u>9,423</u>	<u>25,772</u>	<u>38,049</u>	<u>43,947</u>

附錄一

會計師報告

遞延所得稅賬目的總體變動情況載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	2018年 人民幣千元 (未經審核)
年／期初	(1,160)	9,423	25,772	25,772	38,049
計入／(扣自) 綜合損益表 (附註32)	11,925	16,349	12,277	(3,320)	5,898
扣自其他全面收入 (附註7)	(1,342)	—	—	—	—
年／期末	<u>9,423</u>	<u>25,772</u>	<u>38,049</u>	<u>22,452</u>	<u>43,947</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年4月30日，為數約人民幣14,800,000元、人民幣17,552,000元、人民幣11,323,000元、人民幣20,659,000元及人民幣10,974,000元的遞延稅項資產及遞延稅項負債分別予以抵銷。

於往績記錄期間內遞延稅項資產及負債的變動（並未計及在同一稅務司法權區內的結餘抵銷）如下：

遞延稅項資產

	稅項虧損 人民幣千元	持作出售物業 減值撥備 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	確認收入及銷售 成本的			總計 人民幣千元
				暫時性差異 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2015年1月1日	3,449	12,972	6,123	4,721	1,911	393	29,569
計入／(扣自) 綜合損益表	<u>73</u>	<u>(473)</u>	<u>(704)</u>	<u>1,631</u>	<u>213</u>	<u>421</u>	<u>1,161</u>
於2015年12月31日	<u>3,522</u>	<u>12,499</u>	<u>5,419</u>	<u>6,352</u>	<u>2,124</u>	<u>814</u>	<u>30,730</u>
於2016年1月1日	3,522	12,499	5,419	6,352	2,124	814	30,730
(扣自)／計入綜合損益表	<u>(980)</u>	<u>(799)</u>	<u>4,602</u>	<u>16,236</u>	<u>(2,000)</u>	<u>(23)</u>	<u>17,036</u>
於2016年12月31日	<u>2,542</u>	<u>11,700</u>	<u>10,021</u>	<u>22,588</u>	<u>124</u>	<u>791</u>	<u>47,766</u>
於2017年1月1日	2,542	11,700	10,021	22,588	124	791	47,766
(扣自)／計入綜合損益表	<u>(2,291)</u>	<u>(10,279)</u>	<u>1,274</u>	<u>17,344</u>	<u>3,480</u>	<u>60</u>	<u>9,588</u>
於2017年12月31日	<u>251</u>	<u>1,421</u>	<u>11,295</u>	<u>39,932</u>	<u>3,604</u>	<u>851</u>	<u>57,354</u>



附錄一

會計師報告

	稅項虧損 人民幣千元	持作 出售物業 減值撥備 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	確認收入 及銷售 成本的			總計 人民幣千元
				暫時性差異 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2018年1月1日	251	1,421	11,295	39,932	3,604	851	57,354
計入／(扣自) 綜合損益表	697	(87)	151	12,007	450	129	13,347
於2018年4月30日	948	1,334	11,446	51,939	4,054	980	70,701
(未經審核)							
於2017年1月1日	2,542	11,700	10,021	22,588	124	791	47,766
計入／(扣自) 綜合損益表	103	(402)	736	2,631	–	143	3,211
於2017年4月30日	2,645	11,298	10,757	25,219	124	934	50,977

遞延稅項負債

	確認收入及 銷售成本的 暫時性差異 人民幣千元		土地增值稅 人民幣千元	確認投資 物業公平值 收益的 暫時性差異 人民幣千元	總計 人民幣千元
	於2015年1月1日		27,172	–	3,557
(計入)／扣自綜合損益表		(11,765)	551	450	(10,764)
扣自其他全面收入 (附註7)		–	–	1,342	1,342
於2015年12月31日		15,407	551	5,349	21,307
於2016年1月1日		15,407	551	5,349	21,307
(計入)／扣自綜合損益表		(1,677)	1,664	700	687
於2016年12月31日		13,730	2,215	6,049	21,994
於2017年1月1日		13,730	2,215	6,049	21,994
(計入)／扣自綜合損益表		(2,886)	(187)	384	(2,689)
於2017年12月31日		10,844	2,028	6,433	19,305

附錄一

會計師報告

	確認收入及 銷售成本的 暫時性差異 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	確認投資 物業公平值 收益的 暫時性差異 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	10,844	2,028	6,433	19,305
扣自／(計入) 綜合損益表	8,890	(1,441)	—	7,449
於2018年4月30日	<u>19,734</u>	<u>587</u>	<u>6,433</u>	<u>26,754</u>
(未經審核)				
於2017年1月1日	13,730	2,215	6,049	21,994
扣自／(計入) 綜合損益表	6,531	—	—	6,531
於2017年4月30日	<u>20,261</u>	<u>2,215</u>	<u>6,049</u>	<u>28,525</u>

根據中國法律法規，可於五年期間結轉稅項虧損以用於抵銷其未來應課稅利潤。與未動用稅項虧損有關的遞延稅項乃於可能有足夠應課稅利潤可供動用該遞延稅項資產時確認。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團並無就稅項虧損約人民幣47,892,000元、人民幣30,188,000元、人民幣28,420,000元及人民幣26,502,000元確認遞延所得稅資產人民幣11,973,000元、人民幣7,547,000元、人民幣7,105,000元及人民幣6,526,000元。所有該等稅項虧損將自各申報日期起五年內到期。

25 收入

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	2018年 人民幣千元
物業銷售	1,036,086	929,070	1,547,123	224,403	281,492
— 於某一時間點確認	665,884	781,660	1,280,883	185,786	151,139
— 於一段時間內確認	370,202	147,410	266,240	38,617	130,353
租金收入	2,178	1,776	2,755	1,044	732
其他	32	13	—	—	—
	<u>1,038,296</u>	<u>930,859</u>	<u>1,549,878</u>	<u>225,447</u>	<u>282,224</u>

附錄一

會計師報告

26 其他收入

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	2018年 人民幣千元
項目管理服務收入	5,266	245	-	-	-
按公平值透過其他全面收入入賬的 金融資產的股息收入	100	300	-	-	-
政府補助	4,137	-	-	-	-
	<u>9,503</u>	<u>545</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

27 其他收益／(虧損)－淨額

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	2018年 人民幣千元
撥回應付款項的收益	-	1,795	2	-	-
出售附屬公司的(虧損)／收益(附註39)	(600)	163	-	-	-
捐贈	(894)	(3,047)	(625)	(2)	(22)
延後交付物業的處罰、罰款及補償	(6,333)	(2,081)	(1,270)	(49)	-
匯兌(虧損)／收益	(696)	(843)	762	86	17
按公平值透過損益入賬的金融資產的 公平值收益／(虧損)	502	(270)	(172)	(79)	74
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)	11	(17)	(3)	-	-
出售土地使用權的收益(a)	8,176	-	-	-	-
其他	(115)	(1,049)	(61)	297	22
	<u>51</u>	<u>(5,349)</u>	<u>(1,367)</u>	<u>253</u>	<u>91</u>

附註：

- (a) 根據 貴集團與第三方於2015年12月7日簽訂的土地轉讓協議， 貴集團向第三方出售若干土地使用權，代價約為人民幣43,176,000元。該出售已於2015年12月完成。

附錄一

會計師報告

出售土地使用權的影響概述如下：

	截至2015年 12月31日止年度 人民幣千元
代價	43,176
已出售土地使用權的賬面淨值 (附註9)	<u>(35,000)</u>
其他收益	<u>8,176</u>

28 按性質劃分的費用

計入銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支的費用分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	2018年 人民幣千元
於損益確認的物業成本					
— 經扣除相關政府補助後的					
土地使用權及拆遷和安置費用	188,911	169,126	277,768	35,528	45,427
— 建築成本及資本化開支	427,469	331,614	686,950	95,310	103,682
— 資本化利息	114,057	110,708	134,631	15,651	30,247
稅項及附加費(a)	57,004	37,882	39,881	4,840	1,727
員工成本 (附註30)	37,435	43,309	47,835	13,356	13,231
廣告及宣傳成本	10,964	12,493	12,117	4,312	5,446
辦公室及會議費用	7,348	8,016	11,415	3,417	3,667
招待費	7,325	7,378	8,852	2,730	3,087
印花稅及其他稅項	5,785	6,492	7,771	1,932	2,051
物業、廠房及設備折舊 (附註7)	4,336	2,420	3,034	992	1,156
專業費用	3,032	2,845	3,138	887	352
應收款項減值撥備／(回撥) (附註13)	2,096	(519)	2,061	—	(46)
<b>[編纂]</b>	749	4,103	7,581	2,003	4,283
差旅費	662	717	1,170	169	326
租金費用	616	616	1,950	205	1,072
銀行支出	196	168	103	12	42
其他費用	1,959	1,643	2,352	205	829
銷售成本、銷售及市場推廣開支以及 行政費用總額	<u>869,944</u>	<u>739,011</u>	<u>1,248,609</u>	<u>181,549</u>	<u>216,579</u>

(a) 於2016年5月1日之前，貴集團的中國公司須繳納營業稅及附加費。營業稅按物業銷售收入及租金收入的5%徵收，而附加費則按營業稅的2%至7%徵收。

自2016年5月1日起，貴集團中國公司的物業銷售收入及租金收入須繳納增值稅（「增值稅」）。其標準稅率為11%。貴集團的若干物業銷售額及租金收入適合採用5%的簡化稅率，但進項增值稅不可扣減。

附錄一

會計師報告

29 財務收入／(成本)

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	2018年 人民幣千元
財務收入					
— 銀行存款利息收入	368	840	785	107	221
財務收入總額	368	840	785	107	221
財務成本					
— 銀行借款及委託貸款、其他長期 借款及其他流動借款的利息	(119,774)	(129,462)	(139,503)	(38,167)	(41,658)
— 已收預售按金的利息	(36,800)	(33,896)	(31,995)	(17,306)	(14,648)
— 減：資本化利息	120,571	129,982	143,273	40,206	47,343
財務成本總額	(36,003)	(33,376)	(28,225)	(15,267)	(8,963)
財務成本－淨額	<u>(35,635)</u>	<u>(32,536)</u>	<u>(27,440)</u>	<u>(15,160)</u>	<u>(8,742)</u>

30 員工成本（包括董事酬金）

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	2018年 人民幣千元
工資及薪金	30,230	35,728	40,234	11,161	10,954
退休金	4,510	4,631	3,837	1,230	1,670
其他福利費用	2,695	2,950	3,764	965	607
	<u>37,435</u>	<u>43,309</u>	<u>47,835</u>	<u>13,356</u>	<u>13,231</u>

31 董事、五名最高薪酬人士的福利及權益及高級管理層酬金

(a) 董事及最高行政人員的酬金

貴集團旗下各公司已付／應付 貴公司董事的酬金載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	其他 社會福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2015年12月31日止年度：						
<i>執行董事</i>						
李先生(i)	-	156	160	31	26	373
齊春風女士	-	156	300	31	26	513
王權先生	-	156	150	31	26	363
王振峰先生	-	216	300	43	36	595
	-	684	910	136	114	1,844
截至2016年12月31日止年度：						
<i>執行董事</i>						
李先生(i)	-	180	160	36	30	406
齊春風女士	-	180	300	36	30	546
王權先生	-	180	150	36	30	396
王振峰先生	-	240	300	48	40	628
	-	780	910	156	130	1,976
截至2017年12月31日止年度						
<i>執行董事</i>						
李先生(i)	-	300	160	62	18	540
齊春風女士	-	300	300	89	18	707
王權先生	-	264	150	60	18	492
王振峰先生	-	360	300	100	18	778
	-	1,224	910	311	72	2,517
截至2018年4月30日止四個月						
<i>執行董事</i>						
李先生(i)	-	100	67	22	6	195
齊春風女士	-	100	100	30	6	236
王權先生	-	88	50	21	6	165
王振峰先生	-	120	100	34	6	260
	-	408	317	107	24	856
(未經審核)						
截至2017年4月30日止四個月						
<i>執行董事</i>						
李先生(i)	-	100	53	22	6	181
齊春風女士	-	100	100	30	6	236
王權先生	-	88	50	21	6	165
王振峰先生	-	120	100	34	6	260
	-	408	303	107	24	842

(i) 李先生於2016年7月獲委任為 貴公司主席兼執行董事。

於往績記錄期間，並無向任何董事支付加盟費、僱主養老金計劃供款或離任董事補償。

於往績記錄期間，董事並無根據任何安排放棄或同意放棄酬金。

於往績記錄期間，概無最高行政人員亦非董事。

有關以董事及董事控制的實體為受益人的準貸款的資料及年內最高未償還餘額披露於附註40。

**(b) 五名最高薪酬人士**

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月， 貴集團的五名最高薪酬人士包括三名董事，彼等的酬金已於上列分析中反映。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，應付餘下兩名人士的酬金分別載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	2018年 人民幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及 實物利益	1,261	1,411	1,226	449	449
	<u>1,261</u>	<u>1,411</u>	<u>1,226</u>	<u>449</u>	<u>449</u>

介乎下列區間的年度酬金：

年度酬金區間	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
0港元至1,000,000港元	2	2	2	2	2
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

(c) 於往績記錄期間，並無董事或任何五名最高薪酬人士自 貴集團收取任何酬金作為加入或加入 貴集團時的獎金或作為離職補償。

附錄一

會計師報告

(d) 高級管理層酬金

高級管理層年度酬金（不包括董事）的區間如下：

年度酬金區間	人數				
	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
0港元至1,000,000港元	1	2	2	2	2

32 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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
當期所得稅					
— 中國土地增值稅	26,246	38,522	66,456	11,449	26,786
— 中國企業所得稅	57,266	58,369	70,408	4,692	14,322
	83,512	96,891	136,864	16,141	41,108
遞延所得稅 (附註24)	(11,925)	(16,349)	(12,277)	3,320	(5,898)
本年度／期間所得稅支出總額	71,587	80,542	124,587	19,461	35,210



## 附錄一

## 會計師報告

與 貴集團的除所得稅前利潤有關的所得稅不同於採用 貴集團旗下各公司所在國的已頒佈稅率計得的理論金額，有關詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	2018年 人民幣千元
除所得稅前利潤	144,071	157,308	273,996	28,991	56,994
中國土地增值稅	(26,246)	(38,522)	(66,456)	(11,449)	(26,786)
	117,825	118,786	207,540	17,542	30,208
按法定稅率25%計算的所得稅	29,456	29,697	51,883	4,386	7,553
不可用於扣除所得稅的開支的 影響 (附註)	11,554	11,763	5,111	3,456	659
毋須課稅的股息收入	(25)	(75)	–	–	–
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	4,178	696	1,137	170	212
動用過往未確認的稅項虧損	–	(186)	–	–	–
其他	178	125	–	–	–
中國土地增值稅	26,246	38,522	66,456	11,449	26,786
所得稅開支總額	<u>71,587</u>	<u>80,542</u>	<u>124,587</u>	<u>19,461</u>	<u>35,210</u>

附註：不可用於扣除所得稅的開支主要指超過規定上限的招待費、不可扣減的捐贈及無適當發票的利息開支等。

### 中國企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，於2008年1月1日起適用於 貴集團位於中國的附屬公司的企業所得稅稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定，中國居民企業就自2008年1月1日起產生的盈利向其於中國境外的直接控股公司派發股息，須按10%的稅率繳付預扣稅。根據中國與香港簽訂的稅收協定安排，若直接控股公司於香港成立，可適用較低的5%預扣稅稅率。 貴公司董事已確認 貴集團的中國附屬公司截至2015年、2016年及2017年12月31日的保留盈利將不會於可見未來分派。於往績記錄期間概無應計中國預扣所得稅。 貴集團控制該等附屬公司的股息政策，決定餘下盈利將不會於可見未來分派。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日， 貴集團並無分別就中國境外投資者應佔其中國附屬公司產生的仍未匯寄的可供分派利潤人民幣253,589,000元、人民幣362,883,000元、人民幣498,401,000元及人民幣507,867,000元的中國預扣所得稅人民幣25,359,000元、人民幣36,288,000元、人民幣49,840,000元及人民幣50,787,000元確認遞延所得稅，此乃由於 貴公司董事已確認截至2017年12月31日的保留盈利將不會於可見未來分派。

### 土地增值稅

中國土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收。土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地使用權租賃支出及所有物業發展開支)，並於綜合損益表內列作所得稅開支。

## 附錄一

## 會計師報告

### 香港利得稅

適用的香港利得稅稅率為16.5%。於往績記錄期間，由於 貴集團於香港的相關附屬公司並無擁有須繳納香港利得稅的應課稅收入，故概無作出香港利得稅撥備。

### 海外企業所得稅

於往績記錄期間，由於在開曼群島及英屬處女群島註冊成立的該等公司無須繳納任何稅項，故並無就該等公司確認稅項撥備。

### 33 [編纂]

關於[編纂]的計算基準，假設2015年1月1日已發行及配發100,000股普通股，猶如 貴公司當時已經成立。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
				(未經審核)	
貴公司擁有人應佔 貴集團 利潤 (人民幣千元)	<u>67,010</u>	<u>74,108</u>	<u>147,794</u>	<u>9,906</u>	<u>21,605</u>
已發行股份的加權平均數	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
[編纂] (人民幣元)	<u>670</u>	<u>741</u>	<u>1,478</u>	<u>99</u>	<u>216</u>

於往績記錄期間，由於概無尚未行使的潛在攤薄股份，故[編纂]相等於[編纂]。

由於建議[編纂]於截至本報告日期尚未生效，故上列[編纂]並無考慮根據股東於2018年〔●〕通過的書面決議案所述的建議[編纂]。

### 34 股息

貴公司自註冊成立以來並無支付或宣派任何股息。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月的股息指現時 貴集團旗下公司向截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月的當時公司權益持有人宣派的股息（經對銷集團內公司間的股息後）。由於有關資料對本報告而言並無意義，故概無呈列股息率及可享有股息的股份數目。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
				(未經審核)	
股息	<u>-</u>	<u>66,131</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附錄一

會計師報告

35 綜合現金流量表附註

(a) 經營活動(所用)/產生現金淨額

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	2018年 人民幣千元
除所得稅前利潤	144,071	157,308	273,996	28,991	56,994
就下列各項作出調整：					
— 物業、廠房及設備折舊 (附註28)	4,336	2,420	3,034	992	1,156
— 利息開支	36,003	33,376	28,225	15,267	8,963
— 出售物業、廠房及設備 (收益)/虧損 (附註27)	(11)	17	3	—	—
— 出售附屬公司的 虧損/(收益) (附註27)	600	(163)	—	—	—
— 出售土地使用權的收益 (附註27)	(8,176)	—	—	—	—
— 計提應收款項減值 撥備/(回撥) (附註28)	2,096	(519)	2,061	—	(46)
— 按公平值透過其他全面收入入賬的 金融資產的股息收入 (附註26)	(100)	(300)	—	—	—
— 利息收入 (附註29)	(368)	(840)	(785)	(107)	(221)
— 投資物業公平值收益 (附註8)	(1,800)	(2,800)	(1,534)	—	—
— 按公平值透過損益入賬的金融資產 的公平值(收益)/虧損 (附註27)	(502)	270	172	79	(74)
營運資金變動					
— 租賃土地預付款項	133,345	(145,364)	52,845	93,432	25,848
— 持作出售或開發中待售物業	(154,452)	(148,128)	(517,494)	(89,679)	(101,828)
— 貿易及其他應收款項和預付款項	(27,149)	189,755	96,356	(606,447)	22,702
— 合同資產	4	(1)	(3,213)	(80)	(900)
— 合同負債	(437,710)	(66,702)	498,446	192,645	595,002
— 貿易及其他應付款項	53,140	(131,290)	172,380	(14,749)	(317,529)
經營活動(所用)/產生現金淨額	<u>(256,673)</u>	<u>(112,961)</u>	<u>604,492</u>	<u>(379,656)</u>	<u>290,067</u>

(b) 主要非現金交易

- (i) 於2015年，貴集團的供應商許昌市第二建設(集團)有限公司(「許昌二建」)通過直接向貴集團的第三方支付人民幣34,000,000元，以抵銷貴集團從該第三方獲得的借款，藉此退回超額支付的建設費用。

- (ii) 於2015年7月13日，貴集團以總代價人民幣16,566,000元向三名第三方人士出售一間附屬公司的100%股權。

根據貴集團與河南恒達投資有限公司（「恒達投資」，一家由李先生家族成員持有的公司）於2015年12月2日簽訂的授權書，貴集團將上述代價權利轉讓予恒達投資，以抵銷貴集團應付恒達投資的款項及恒達投資應付上述三名第三方人士的款項。

- (iii) 根據貴集團、恒達投資及一名個人於2016年5月27日簽訂的協議，貴集團通過抵銷其對恒達投資的債權人權利，償付自該個人獲得的借款人民幣15,800,000元。
- (iv) 於2015年11月16日，貴集團向恒達投資出售其賬面淨值為人民幣4,800,000元的按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產，代價為人民幣5,511,000元。該代價已用於抵銷貴集團應付恒達投資的餘款。
- (v) 於2016年12月31日，貴集團的一間附屬公司宣派若干股息，其中人民幣66,131,000元已支付予其非控股權益許昌亨源通房地產開發有限公司（「亨源通」）。所宣派股息被來自亨源通的應收非控股權益款項所抵銷。
- (vi) 於2017年7月13日及2017年12月13日，貴集團與非金融機構及當地政府簽訂一系列和解協議，據此，當方政府代表貴集團償還貴集團應付非金融機構借款人民幣115,976,000元，用於結算貴集團應收當地政府相同金額的應收款項。

(c) 出售物業、廠房及設備所得款項

在綜合現金流量表中，出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	2018年 人民幣千元
賬面淨值 (附註7)	8	18	27	-	-
出售物業、廠房及設備 收益/(虧損) (附註27)	<u>11</u>	<u>(17)</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
出售物業、廠房及設備所得款項	<u><u>19</u></u>	<u><u>1</u></u>	<u><u>24</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

附錄一

會計師報告

(d) 融資活動所產生的負債對賬

下表詳列融資活動所產生的貴集團負債的變動情況，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債為於貴集團綜合現金流量表中被分類為融資活動所產生的現金流量的過往或未來現金流量。

	銀行借款及 委託貸款 人民幣千元	其他 長期借款 人民幣千元	其他 流動借款 人民幣千元	臨時資金 應付款項 (計入貿易 及其他 應付款項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	345,017	924,863	182,557	497,205	1,949,642
融資所得現金流量	444,800	286,756	(87,967)	(266,561)	377,028
非現金變動	2,333	5,650	—	(47,787)	(39,804)
於2015年12月31日	<u>792,150</u>	<u>1,217,269</u>	<u>94,590</u>	<u>182,857</u>	<u>2,286,866</u>
於2016年1月1日	792,150	1,217,269	94,590	182,857	2,286,866
融資所得現金流量	(38,380)	242,360	(84)	(32,994)	170,902
非現金變動	1,750	6,235	—	(30,334)	(22,349)
出售一間附屬公司 (附註39(ii))	—	—	—	(64,256)	(64,256)
於2016年12月31日	<u>755,520</u>	<u>1,465,864</u>	<u>94,506</u>	<u>55,273</u>	<u>2,371,163</u>
於2017年1月1日	755,520	1,465,864	94,506	55,273	2,371,163
融資所得現金流量	(185,520)	(134,930)	(27,604)	(27,455)	(375,509)
非現金變動	—	(106,364)	—	(443)	(106,807)
於2017年12月31日	<u>570,000</u>	<u>1,224,570</u>	<u>66,902</u>	<u>27,375</u>	<u>1,888,847</u>
於2018年1月1日	570,000	1,224,570	66,902	27,375	1,888,847
融資所得現金流量	(175,000)	(56,800)	(62)	(473)	(232,335)
非現金變動	—	3,103	—	234	3,337
於2018年4月30日	<u>395,000</u>	<u>1,170,873</u>	<u>66,840</u>	<u>27,136</u>	<u>1,659,849</u>
(未經審核)					
於2017年1月1日	755,520	1,465,864	94,506	55,273	2,371,163
融資所得現金流量	536,367	(76,800)	—	(20,036)	439,531
非現金變動	—	1,698	—	—	1,698
於2017年4月30日	<u>1,291,887</u>	<u>1,390,762</u>	<u>94,506</u>	<u>35,237</u>	<u>2,812,392</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 36 承擔

#### (a) 物業發展開支承擔

於各報告期末已承擔惟尚未產生的物業發展開支如下：

	於12月31日		於2018年
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備	692,250	422,975	551,323
	<u>692,250</u>	<u>422,975</u>	<u>551,323</u>

#### (b) 經營租賃承擔

貴集團根據不可撤銷經營租賃協議租用一棟樓宇。根據不可撤銷經營租賃項下的未來最低租金付款總額載列如下：

	於12月31日		於2018年
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	616	616	2,816
1至5年	1,848	1,232	9,416
5年以上	—	—	9,790
	<u>2,464</u>	<u>1,848</u>	<u>22,022</u>
	<u>2,464</u>	<u>1,848</u>	<u>20,950</u>

### 37 財務擔保及或然負債

	於12月31日		於2018年
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就 貴集團的若干購房者的按揭融資 作出的擔保(a)	784,654	798,816	1,446,708
就若干第三方借款提供的擔保(b)	178,125	54,750	—
就若干第三方借款提供的抵押(b)	248,000	362,000	—
貴集團就關聯方的銀行借款提供的擔保 (附註40(b)(1)(ix))	73,000	25,000	—
貴集團就關聯方的銀行借款提供的抵押 (附註40(b)(1)(x))	160,000	216,400	—
	<u>1,443,779</u>	<u>1,456,966</u>	<u>1,446,708</u>
	<u>1,443,779</u>	<u>1,456,966</u>	<u>1,446,708</u>

附註：

- (a) 貴集團已為 貴集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於(i)房地產權屬證書轉讓予買家；或(ii)物業買家償付按揭貸款（以較早者為準）時終止。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，貴集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的按揭本金連同應計利息，而貴集團有權接管相關物業的合法業權及所有權。貴集團的擔保期自授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極小，因此，按公平值計量的財務擔保並不重大。

- (b) 該等金額指就第三方借款提供的擔保及抵押於各自申報日期的最大風險承擔，全部已於截至2017年12月31日止年度內獲解除。

### 38 與非控股權益的交易

#### (a) 收購附屬公司額外權益

- (i) 於2016年4月27日，貴集團收購非全資附屬公司許昌假日寶呈置業有限公司（「假日寶呈」）額外6%股權，代價為人民幣3,000,000元。於收購日期，當時於假日寶呈6%非控股權益的賬面值約為人民幣2,037,000元。貴集團確認非控股權益減少約人民幣2,037,000元及貴公司擁有人應佔權益減少約人民幣963,000元。
- (ii) 於2016年10月8日，貴集團收購非全資附屬公司長葛市恒達房地產有限公司（「長葛恒達」）額外49%股權，代價為人民幣9,800,000元。於收購日期，當時於長葛恒達49%非控股權益的賬面值約為人民幣4,295,000元。貴集團確認非控股權益減少約人民幣4,295,000元及貴公司擁有人應佔權益減少約人民幣5,505,000元。

貴集團擁有權權益的變動對貴公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	人民幣千元
所收購非控股權益的賬面值	6,332
支付予非控股權益的代價	<u>(12,800)</u>
於權益確認的已付代價超出差額	<u><u>(6,468)</u></u>

#### (b) 出售並無失去控制權的附屬公司的權益

- (i) 於2017年2月，貴集團將非全資附屬公司許昌市建安區恒木房地產開發有限公司（原名：許昌縣恒木房地產開發有限公司）（「許昌恒木」）的9%權益出售予一名第三方，代價為人民幣900,000元。於出售日期，許昌恒木9%權益的賬面值為人民幣850,000元。貴集團確認非控股權益增加約人民幣850,000元及其他儲備增加約人民幣50,000元。貴集團擁有權權益的變動對貴公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	人民幣千元
出售非控股權益的賬面值	(850)
自非控股權益收取的代價	<u>900</u>
於權益確認的已收代價超出差額	<u><u>50</u></u>

### 39 出售附屬公司

於往績記錄期間，出售主要附屬公司概述如下：

- (i) 於2015年7月13日，貴集團與三名第三方人士簽訂協議，以出售其於禹州恒地置業有限公司（為貴集團當時的附屬公司）100%股權，代價為人民幣16,566,000元。該交易於2015年7月14日完成。

	人民幣千元
代價 (附註35(b)(ii))	16,566
出售的資產淨額	<u>(17,166)</u>
出售的虧損	<u><u>(600)</u></u>

出售的資產及負債及來自出售的現金流出淨額載列如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	-
貿易及其他應收款項和預付款項	<u>17,166</u>
出售的資產淨值	<u><u>17,166</u></u>
已收現金 (附註35(b)(ii))	-
減：已出售附屬公司的現金及現金等價物	<u>-</u>
來自出售的現金流出淨額	<u><u>-</u></u>



附錄一

會計師報告

- (ii) 於2016年12月30日，貴集團與第三方簽訂協議，以出售其於許昌人和房地產有限公司（為貴集團當時的非全資附屬公司）全部51%股權，代價為人民幣4,500,000元。該交易於2016年12月30日完成。代價於2017年3月28日收訖。

	人民幣千元
應收代價	4,500
出售資產淨額的51%權益	<u>(4,337)</u>
出售的收益	<u>163</u>

出售的資產及負債及來自出售的現金流出淨額載列如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	1,054
貿易及其他應收款項和預付款項	38,968
物業、廠房及設備 (附註7)	193
開發中物業	34,747
貿易及其他應付款項及還款(a)	<u>(66,458)</u>
出售的資產淨額	8,504
減：非控股權益	<u>(4,167)</u>
	<u>4,337</u>
已收現金	—
減：出售附屬公司的現金及現金等價物	<u>(1,054)</u>
來自出售的現金流出淨額	<u>(1,054)</u>

- (a) 於該等款項中，約人民幣64,256,000元為臨時資金應付款項。

#### 40 關聯方交易

##### (a) 名稱及與關聯方的關係

若一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及經營決策時能對另一方行使重大影響力，即被視為關聯方。倘若各方受共同控制，則亦被視為相互關聯。貴集團主要管理層成員及彼等近親亦被視作關聯方。

姓名／名稱	與 貴集團的關係
李先生	貴公司的最終擁有人
李東法	李先生的家族成員
林培清	李先生的家族成員
劉玉蓮	李先生的家族成員
林斌	李先生的家族成員
王振峰	貴公司董事
王權	貴公司董事
齊春風	貴公司董事
張俊峰	齊春風的家族成員
李世勳	貴公司主要管理人員
恒潤企業有限公司（「恒潤BVI」）	貴公司股東
恒升企業有限公司（「恒升BVI」）	貴公司股東
恒達投資（附註）	由李先生控制
許昌恒達物業管理有限公司（「恒達物業管理」）（附註）	由李先生控制
許昌二建	由李東法控制
許昌恒久實業發展有限公司（「恒久實業」）	由齊春風控制
許昌恒達塑鋼有限公司（「恒達塑鋼」）	由張俊峰控制

附註：李東法於2018年6月向李先生出售彼於恒達投資及恒達物業管理的直接／間接股權。

附錄一

會計師報告

(b) 與關聯方的交易

貴集團與其關聯方於往績記錄期間進行的重大交易概要如下：

(1) 與關聯方的已終止交易

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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
(i) 向關聯方提供臨時資金					
– 許昌二建	98,600	18,343	2,070	2,070	–
– 恒達投資	76,997	–	–	–	–
– 恒達塑鋼	50,000	1,400	36,000	20,000	–
– 恒久實業	20,800	119,400	2,000	–	–
– 李東法	8,000	–	–	–	–
– 李先生	2,025	–	–	–	–
– 齊春風	800	4,700	–	–	–
– 張俊峰	300	–	–	–	–
– 恒達物業管理	169	1,271	1,089	520	–
– 恒潤BVI	–	–	10	10	–
– 恒升BVI	–	–	7	7	–
	<u>257,691</u>	<u>145,114</u>	<u>41,176</u>	<u>22,607</u>	<u>–</u>

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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
(ii) 來自關聯方償還的臨時資金					
– 許昌二建	97,940	12,457	5,218	2,000	–
– 恒達塑鋼	50,000	1,400	36,000	–	–
– 恒久實業	20,800	119,400	2,000	–	–
– 齊春風	800	1,000	1,337	–	–
– 李先生	400	1,625	–	–	–
– 恒達物業管理	304	1,024	–	–	–
– 張俊峰	300	–	–	–	–
– 恒達投資	–	76,998	–	–	–
– 李東法	–	10,900	–	–	–
	<u>170,544</u>	<u>224,804</u>	<u>44,555</u>	<u>2,000</u>	<u>–</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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
(iii) 向關聯方收取的臨時資金					
– 林培清	20,222	5,650	–	–	–
– 許昌二建	20,000	–	–	–	–
– 恒達投資	15,050	–	23,566	23,566	–
– 恒達塑鋼	14,000	–	–	–	–
– 李先生	12,800	3,000	–	–	–
– 恒達物業管理	1,413	4,329	1,131	–	–
– 李東法	–	1,600	–	–	–
– 齊春風	–	700	–	–	–
– 恒久實業	–	–	15,000	15,000	–
	<u>83,485</u>	<u>15,279</u>	<u>39,697</u>	<u>38,566</u>	<u>–</u>
	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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
(iv) 償付予關聯方的臨時資金					
– 恒達投資	281,234	15,050	23,566	23,566	–
– 林培清	20,997	60,988	–	–	–
– 許昌二建	20,240	–	–	–	–
– 恒達塑鋼	18,500	–	–	–	–
– 恒達物業管理	8,637	4,337	5,698	2,000	–
– 李先生	2,800	11,750	–	–	–
– 李東法	600	4,240	–	–	–
– 恒久實業	–	–	15,000	15,000	–
	<u>353,008</u>	<u>96,365</u>	<u>44,264</u>	<u>40,566</u>	<u>–</u>
	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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
(v) 其他流動借款及向關聯方收取的臨時資金的利息成本					
– 林培清	5,944	425	–	–	–
– 恒達投資	527	1,580	–	–	–
	<u>6,471</u>	<u>2,005</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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
(vi) 關聯方提供的建築服務					
– 恒久實業	6,559	7,790	4,218	–	–
	<u>6,559</u>	<u>7,790</u>	<u>4,218</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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
(vii) 向關聯方作出的物業銷售					
– 王振峰	–	2,410	–	–	–
– 劉玉蓮	–	15,000	–	–	–
– 齊春風	–	3,922	–	–	–
– 林斌	–	1,657	12,621	177	5
– 王權	–	968	427	–	–
– 李世勳	–	–	1,700	1,700	–
– 張俊峰	–	–	2,953	2,950	65
	<u>–</u>	<u>23,957</u>	<u>17,701</u>	<u>4,827</u>	<u>70</u>

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(viii) 關聯方就 貴集團的銀行借款、委託貸款及其他長期借款提供的擔保				
– 李東法	150,000	250,000	150,000	150,000
– 許昌二建	20,000	20,000	–	–
– 恒達塑鋼	9,000	9,000	–	–
– 李先生	–	–	200,000	200,000
	<u>179,000</u>	<u>279,000</u>	<u>350,000</u>	<u>350,000</u>

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(ix) 貴集團就關聯方的銀行借款提供的擔保				
– 恒達塑鋼	43,000	25,000	–	–
– 許昌二建	30,000	–	–	–
	<u>73,000</u>	<u>25,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

附錄一

會計師報告

貴集團向關聯方提供的財務擔保的公平值並不重大。

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(x) 貴集團就關聯方的銀行借款提供的抵押				
– 許昌二建	100,000	146,400	–	–
– 恒達塑鋼	60,000	30,000	–	–
– 恒久實業	–	40,000	–	–
	<u>160,000</u>	<u>216,400</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

該等關聯方的銀行借款由 貴集團持作出售或開發中待售物業抵押。於2015年及2016年12月31日，該等資產的賬面值分別約為人民幣206,580,000元及人民幣221,250,000元。就關聯方的銀行借款提供的抵押已於截至2017年12月31日止年度解除。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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
(xi) 向關聯方出售按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產					
– 恒達投資	5,511	–	–	–	–
	<u>5,511</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

(2) 與關聯方的持續交易

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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
(i) 關聯方提供的服務					
– 許昌二建	295,188	256,945	348,271	31,892	8,359
– 恒達物業管理	1,579	798	4,437	1,586	2,004
	<u>296,767</u>	<u>257,743</u>	<u>352,708</u>	<u>33,478</u>	<u>10,363</u>

附錄一

會計師報告

(ii) 主要管理人員酬金

主要管理人員包括董事及高級管理人員。就僱員服務而已付或應付主要管理人員的酬金列示如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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
薪金及其他短期僱員福利	2,259	2,443	3,407	1,136	1,147
退休福利	180	204	338	113	116
	<u>2,439</u>	<u>2,647</u>	<u>3,745</u>	<u>1,249</u>	<u>1,263</u>

(c) 關聯方結餘

貴集團擁有以下關聯方結餘：

	於12月31日		於2018年	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
(i) 應收關聯方款項				
— 恒達投資	76,997	—	—	—
— 李東法	10,900	—	—	—
— 許昌二建	1,948	11,540	6,910	6,834
— 李先生	1,625	1	1	1
— 恒達物業管理	154	401	—	—
— 恒潤BVI	—	—	19	19
— 恒升BVI	—	—	18	17
	<u>91,624</u>	<u>11,942</u>	<u>6,948</u>	<u>6,871</u>

應收關聯方款項來自授予關聯方的臨時資金，且須到期即付。於該等款項中，以董事為受益人的最高尚未償還結餘於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日分別為人民幣1,625,000元、人民幣1,000元、人民幣38,000元及人民幣37,000元。該等應收款項為無抵押、非交易性質且不計息。

	於12月31日		於2018年	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
(ii) 應付關聯方的款項				
— 李先生	22,714	13,581	12,486	12,309
— 恒達投資	15,050	—	—	—
— 齊春風	3,000	—	—	—
— 李東法	2,640	—	—	—
— 恒達物業管理	2,179	4,989	—	—
— 恒久實業	1,416	385	—	—
	<u>46,999</u>	<u>18,955</u>	<u>12,486</u>	<u>12,309</u>

附錄一

會計師報告

應付關聯方款項來自向關聯方借取的臨時資金，且須到期即付。除截至2015年12月31日應付恒達投資的結餘按年利率14%計息外，該等應付款項概不計息。該等應付款項屬於非交易性質。

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(iii) 來自關聯方的建築按金				
– 許昌二建	14,913	18,229	16,262	18,916
– 恒達物業管理	25	58	73	73
– 恒久實業	–	–	1,497	1,515
– 恒達塑鋼	–	–	83	138
	<u>14,938</u>	<u>18,287</u>	<u>17,915</u>	<u>20,642</u>

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(iv) 應付關聯方的貿易應付款項				
– 許昌二建	149,581	144,386	56,440	11,129
– 恒久實業	407	1,324	–	–
	<u>149,988</u>	<u>145,710</u>	<u>56,440</u>	<u>11,129</u>

應付關聯方貿易應付款項來自購買交易。該等應付款項不計息。

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(v) 應付關聯方的其他流動借款				
– 林培清	54,388	–	–	–
	<u>54,388</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

應付關聯方其他流動借款來自向關聯方借取的臨時資金，且須到期即付。該等應付款項實質上無抵押，年利率介乎5%至10%之間。

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(vi) 應付關聯方的應付利息				
– 林培清	19,703	20,128	20,128	20,128
– 恒達投資	527	2,107	–	–
	<u>20,230</u>	<u>22,235</u>	<u>20,128</u>	<u>20,128</u>

應付關聯方的應付利息來自關聯方的臨時資金及其他流動借款。該等結餘須到期即付。



## 附錄一

## 會計師報告

### 41 附屬公司詳情

於本報告日期及於往績記錄期間 貴集團附屬公司的詳情載列如下：

#### 於英屬處女群島註冊成立的附屬公司

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定／ 繳足資本	應佔股權百分比			於2018年 4月30日	主要業務
			於12月31日 2015年	2016年	2017年		
大地發展有限公司 (「大地BVI」)	2013年6月10日	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股

#### 於香港註冊成立的附屬公司

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定／ 繳足資本	應佔股權的百分比			於2018年 4月30日	主要業務
			於12月31日 2015年	2016年	2017年		
大地(香港)企業有限公司 (「大地香港」)	2012年3月14日	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股

#### 於中國註冊成立的附屬公司

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定／ 繳足資本 千元	應佔股權的百分比			於2018年 4月30日	主要業務
			於12月31日 2015年	2016年	2017年		
河南大地房地產開發 有限公司(「河南大地」)	1992年7月29日	2,500美元	100%	100%	100%	100%	於中國大陸的投資 控股
許昌恒達房地產集團有限 公司(「許昌恒達」)	1998年6月3日	人民幣60,000元	100%	100%	100%	100%	於中國的房地產 開發及房屋租賃
信陽恒達房地產開發 有限公司(「信陽恒達」)	2008年3月5日	人民幣30,000元	88.88%	88.88%	88.88%	88.88%	於中國的房地產 開發及房屋租賃
許昌魏都賓館有限公司 (「魏都賓館」)(a)	2002年12月31日	人民幣15,000元	100%	-	-	-	於中國經營酒店
禹州市恒達房地產有限 責任公司 (「禹州恒達」)	2009年9月4日	人民幣100,000元	100%	100%	100%	100%	於中國的房地產 開發及房屋租賃
長葛市恒達房地產有限 公司(「長葛恒達」)	2011年5月15日	人民幣20,000元	51%	100%	100%	100%	於中國的房地產 開發及房屋租賃

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 繳足資本 千元	應佔股權的百分比			於2018年 4月30日	主要業務
			2015年	於12月31日 2016年	2017年		
許昌市人和房地產開發有限公司 (「許昌人和」)	2010年11月25日	人民幣16,000元	51%	-	-	-	於中國的房地產開發及房屋租賃
許昌市人民電影院有限公司 (「人民電影院」)(a)	1998年11月26日	人民幣3,690元	99.13%	-	-	-	於中國經營電影院
許昌假日寶呈置業有限公司 (「假日寶呈」)	2011年6月2日	人民幣50,000元	94%	100%	100%	100%	於中國的房地產開發及房屋租賃
許昌市建安區恒木房地產開發有限公司 (原名：許昌縣恒木房地產開發有限公司) (「許昌恒木」)	2016年1月25日	人民幣10,000元	不適用	60%	51%	51%	於中國的房地產開發及房屋租賃
許昌宋基大地置業有限公司 (「宋基大地」)(b)	2007年11月7日	人民幣50,000元	100%	100%	100%	100%	於中國的房地產開發及房屋租賃

(a) 於2016年，貴集團將其於該等暫無業務附屬公司的權益出售予恒達投資。

(b) 宋基大地擁有一個項目 (「宋基大地 — 名門尚居」)，該項目乃與一名第三方投資者共同開發。根據日期分別為2010年1月30日及2010年2月9日的合作開發協議及其補充協議，該第三方投資者於該項目中擁有49%權益，因此被視為 貴集團的一項非控股權益。

法定核數師

貴集團附屬公司於往績記錄期間的法定核數師載列如下：

公司名稱	法定核數師名稱		
	2015年	2016年	2017年
大地BVI (附註(i))	不適用	不適用	不適用
大地香港	陳毅奮 (執業會計師)	陳毅奮 (執業會計師)	陳毅奮 (執業會計師)
河南大地	河南金鼎會計師事務所有限公司	北京興華會計師事務所河南分所	北京興華會計師事務所河南分所
信陽恒達	信陽萬象會計師事務所	信陽萬象會計師事務所	信陽萬象會計師事務所
許昌恒達	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司

公司名稱	法定核數師名稱		
	2015年	2016年	2017年
宋基大地	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司
禹州恒達	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司
長葛恒達	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司
假日寶呈	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司
許昌恒木 (附註(ii))	不適用	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司
魏都賓館 (附註(iii))	河南博達會計師事務所有限公司	不適用	不適用
人民電影院 (附註(iii))	河南百正會計師事務所有限責任公司	不適用	不適用
許昌人和 (附註(iii))	不適用	不適用	不適用

附註：

- (i) 由於在其註冊成立地並無法定審核規定，因此並無大地BVI的經審核財務報表。
- (ii) 由於許昌恒木於2016年註冊成立，因此並無該公司截至2015年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (iii) 該等附屬公司已於往績記錄期間由 貴集團出售。

#### 42 擁有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的非控股權益總額分別約為人民幣83,427,000元、人民幣8,149,000元、人民幣14,470,000元及人民幣14,649,000元，其中約人民幣77,192,000元、人民幣5,740,000元、人民幣8,230,000元及人民幣9,098,000元歸屬如下。人民電影院、假日寶呈及許昌恒木的非控股權益並不重大。有關與非控股權益的交易請參閱附註38。

## 附錄一

## 會計師報告

### 財務狀況表概要

	信陽恒達				宋基大地－名門尚居			
	於12月31日		於2018年		於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動：								
資產	120,080	84,490	83,611	87,554	281,652	252,939	238,213	234,082
負債	(63,077)	(20,598)	(10,552)	(12,310)	(157,960)	(121,014)	(102,990)	(99,230)
流動資產淨值總額	<u>57,003</u>	<u>63,892</u>	<u>73,059</u>	<u>75,244</u>	<u>123,692</u>	<u>131,925</u>	<u>135,223</u>	<u>134,852</u>
非流動：								
資產	1,410	1,184	685	1,410	219	8	16	1,305
負債	(933)	(112)	(957)	(103)	-	-	-	-
非流動資產／(負債) 淨值總額	<u>477</u>	<u>1,072</u>	<u>(272)</u>	<u>1,307</u>	<u>219</u>	<u>8</u>	<u>16</u>	<u>1,305</u>
資產淨值	<u><u>57,480</u></u>	<u><u>64,964</u></u>	<u><u>72,787</u></u>	<u><u>76,551</u></u>	<u><u>123,911</u></u>	<u><u>131,933</u></u>	<u><u>135,239</u></u>	<u><u>136,157</u></u>

### 全面收益表概要

	信陽恒達					宋基大地－名門尚居				
	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月		截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	301,231	34,290	33,086	7,665	6,961	38,504	35,798	15,764	5,555	3,098
除所得稅前利潤	47,467	9,992	10,470	3,112	8,379	15,858	16,330	4,363	2,540	1,257
所得稅開支	(11,892)	(2,508)	(2,647)	(1,106)	(4,615)	(8,995)	(8,307)	(1,058)	(698)	(339)
稅後利潤	35,575	7,484	7,823	2,006	3,764	6,863	8,023	3,305	1,842	918
全面收入總額	<u>35,575</u>	<u>7,484</u>	<u>7,823</u>	<u>2,006</u>	<u>3,764</u>	<u>6,863</u>	<u>8,023</u>	<u>3,305</u>	<u>1,842</u>	<u>918</u>
非控股權益應佔										
全面收入總額	<u><u>3,956</u></u>	<u><u>832</u></u>	<u><u>870</u></u>	<u><u>223</u></u>	<u><u>419</u></u>	<u><u>3,363</u></u>	<u><u>3,931</u></u>	<u><u>1,619</u></u>	<u><u>902</u></u>	<u><u>450</u></u>
已付／應付非控股權益										
的股息	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>66,131</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

附錄一

會計師報告

現金流量概要

	信陽恒達					宋基大地－名門尚居				
	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月		截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	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
經營活動所得現金流量：										
經營活動(所用)/										
產生現金	(23)	45,764	21,209	(298)	8,170	23,985	44,164	17,635	5,867	61
已付利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已付所得稅	(7,221)	(2,443)	(8,413)	(2,006)	(1,513)	(18,429)	(3,212)	(500)	(129)	(8)
經營活動(所用)/										
產生現金淨額	(7,244)	43,321	12,796	(2,304)	6,657	5,556	40,952	17,135	5,738	53
投資活動(所用)/										
產生現金淨額	(13,999)	(36,060)	(18,000)	(18)	(5)	-	(23,956)	23,078	-	1,870
融資活動產生/										
(所用)現金淨額	19,458	(4,939)	-	-	-	(11,343)	(19,290)	(41,517)	(4,357)	-
現金及現金等價物										
(減少)/增加淨額	(1,785)	2,322	(5,204)	(2,322)	6,652	(5,787)	(2,294)	(1,304)	1,381	1,923
年/期初的現金及										
現金等價物	5,098	3,313	5,635	5,635	431	9,816	4,029	1,735	1,735	431
年/期末的現金及										
現金等價物	3,313	5,635	431	3,313	7,083	4,029	1,735	431	3,116	2,354

附錄一

會計師報告

財務狀況表概要

	長葛恒達		許昌人和	
	於12月31日		於12月31日	
	2015年	2016年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動：				
資產	430,813	–	73,760	–
負債	(7,055)	–	(65,442)	–
流動資產淨值總額	<u>423,758</u>	<u>–</u>	<u>8,318</u>	<u>–</u>
非流動：				
資產	2,247	–	257	–
負債	(414,000)	–	–	–
非流動(負債)／資產淨值總額	<u>(411,753)</u>	<u>–</u>	<u>257</u>	<u>–</u>
資產淨值	<u><u>12,005</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>8,575</u></u>	<u><u>–</u></u>

全面收益表概要

	長葛恒達		許昌人和	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2015年	2016年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	–	–	–	–
除所得稅前虧損	(2,324)	(4,412)	(1,058)	(71)
所得稅抵免	426	1,172	–	–
稅後虧損	(1,898)	(3,240)	(1,058)	(71)
全面收入總額	<u>(1,898)</u>	<u>(3,240)</u>	<u>(1,058)</u>	<u>(71)</u>
非控股權益應佔全面收入總額	<u><u>(930)</u></u>	<u><u>(1,588)</u></u>	<u><u>(518)</u></u>	<u><u>(35)</u></u>
已付／應付非控股權益的股息	<u><u>–</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>–</u></u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 現金流量概要

	長葛恒達		許昌人和	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2015年	2016年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得金流量：				
經營活動（所用）／產生現金	(91,680)	87,897	(99)	(43)
已付利息	(2,706)	(20,388)	—	—
已付所得稅	—	(500)	—	—
經營活動（所用）／產生現金淨額	(94,386)	67,009	(99)	(43)
投資活動所用現金淨額	(260)	(58,512)	—	—
融資活動所用現金淨額	—	(300)	—	—
現金及現金等價物 （減少）／增加淨額	(94,646)	8,197	(99)	(43)
年／期初的現金及現金等價物	96,756	2,110	142	43
年／期末的現金及現金等價物	2,110	10,307	43	—

### 43 報告期後事項

除上文所載過往財務資料附註另行披露者外，貴集團於2018年4月30日後概無進行任何其他重大報告期後事項。

〔通過日期為〔●〕的一項股東決議案，貴公司有條件採納購股權計劃，據此，董事會可向貴集團僱員、董事或其他經選定的參與人士授出購股權，以收購貴公司股份。截至本報告日期，概無購股權已授出。〕

### III 結算日後的財務報表

貴公司或貴集團任何現時旗下公司概無就2018年4月30日後直至本報告日期止任何期間編製經審核財務報表。貴公司或貴集團任何旗下公司概無就2018年4月30日後的任何期間宣派股息或作出分派。