

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文(載於第I-1至I-84頁)，以供載入本文件。



就過往財務資料出具的會計師報告 致萬城控股有限公司董事及中國光大融資有限公司

緒言

本所(以下簡稱「我們」)就第I-4頁至I-84頁所載的萬城控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的過往財務資料出具報告，該等財務資料包括於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日 貴集團的綜合財務狀況表及 貴公司於二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的財務狀況表，以及截至於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止各年度及截至二零一八年六月三十日止六個月期間(「有關期間」)的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第I-4頁至I-84頁所載的過往財務資料構成本報告的一部分，乃供載入 貴公司於二零一八年十二月十日就 貴公司[編纂]於香港聯合交易所有限公司主板首次上市而擬備的文件(「文件」)內。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據過往財務資料附註1所載的擬備及呈列基準擬備真實而中肯的過往財務資料，並對其認為為使過往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需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任為就過往財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否存在重大錯誤陳述作出合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。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導致過往財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據過往財務資料附註1所載擬備及呈列基準擬備真實而中肯的過往財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對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的會計政策的恰當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列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註1所載擬備及呈列基準真實而中肯地反映 貴集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的財務狀況， 貴公司於二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日以及 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

非完整財務期間相應財務資料之審閱

我們已審閱 貴集團非完整財務期間相應財務資料，該等財務資料包括 貴集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（統稱為「非完整財務期間相應財務資料」）。 貴公司的董事須負責根據過往財務資料附註1所載的擬備及呈列基準擬備真實而中肯的非完整財務期間相應財務資料。我們的責任為基於我們的審閱對非完整財務期間相應財務資料發表結論。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。審閱工作包括主要向負責財務及會計事項的人員查詢，並應用分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於根據《香港審計準則》進行的審計範圍，故不能保證我們會注意到審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們不發

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

表任何審計意見。根據我們的審閱工作，我們並未發現任何事項令我們相信，就本報告而言，非完整財務期間相應財務資料在所有重大方面未根據過往財務資料附註1所載的擬備及呈列基準擬備。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及《公司(清盤及雜項條文)條例》須呈報事項

調整

於擬備過往財務資料時，概無對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述過往財務資料附註26(d)，當中載有 貴公司及其附屬公司於有關期間派付股息的資料。

貴公司並無擬備法定財務報表

貴公司自註冊成立以來一直未有擬備法定財務報表。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零一八年十二月十日

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

A 過往財務資料

以下載列組成本會計師報告一部分的過往財務資料。

貴集團於有關期間的綜合財務報表(過往財務資料以之為依據)由畢馬威會計師事務所按 貴公司獨立委聘條款根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

附錄一

會計師報告

綜合損益表

(以人民幣列示)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	4	58,482	894,784	973,093	52,478	263,009
銷售成本		<u>(42,881)</u>	<u>(668,116)</u>	<u>(767,680)</u>	<u>(34,600)</u>	<u>(139,898)</u>
毛利		15,601	226,668	205,413	17,878	123,111
投資物業估值收益	14(a)	100	2,000	1,670	—	1,420
其他收入淨額	6	33,516	2,711	1,842	858	621
銷售開支		(12,652)	(16,244)	(21,379)	(2,448)	(3,930)
行政開支		(28,291)	(27,398)	(38,904)	(18,501)	(29,153)
其他開支	7	<u>(38)</u>	<u>(697)</u>	<u>(6,702)</u>	<u>(3,428)</u>	<u>(236)</u>
經營溢利／(虧損)		8,236	187,040	141,940	(5,641)	91,833
融資成本	8(a)	(1,868)	(397)	(219)	(134)	(40)
應佔聯營公司溢利減虧損		—	—	(252)	(5)	(786)
應佔合營公司溢利減虧損		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(82)</u>	<u>17</u>	<u>(181)</u>
除稅前溢利／(虧損)		6,368	186,643	141,387	(5,763)	90,826
所得稅	9	<u>(13,028)</u>	<u>(55,676)</u>	<u>(64,610)</u>	<u>(2,043)</u>	<u>(51,206)</u>
年度／期間(虧損)／溢利		<u>(6,660)</u>	<u>130,967</u>	<u>76,777</u>	<u>(7,806)</u>	<u>39,620</u>
以下人士應佔：						
貴公司權益股東		418	68,007	38,592	(7,905)	16,800
非控股權益		<u>(7,078)</u>	<u>62,960</u>	<u>38,185</u>	<u>99</u>	<u>22,820</u>
年度／期間(虧損)／溢利		<u>(6,660)</u>	<u>130,967</u>	<u>76,777</u>	<u>(7,806)</u>	<u>39,620</u>
每股基本及攤薄 (虧損)／盈利 (人民幣元)	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

隨附附註為過往財務資料的一部分。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年度／期間(虧損)／溢利	(6,660)	130,967	76,777	(7,806)	39,620
年度／期間其他全面收益 (扣除重新分類調整後)					
其後可重新分類至損益的項目： 換算香港及海外附屬公司財務報 表的匯兌差額	<u>(34,776)</u>	<u>(42,222)</u>	<u>47,009</u>	<u>21,067</u>	<u>(6,483)</u>
年度／期間其他全面收益， 扣除零稅項	<u>(34,776)</u>	<u>(42,222)</u>	<u>47,009</u>	<u>21,067</u>	<u>(6,483)</u>
年度／期間全面收益總額	<u>(41,436)</u>	<u>88,745</u>	<u>123,786</u>	<u>13,261</u>	<u>33,137</u>
以下人士應佔：					
貴公司權益股東	(22,460)	40,228	70,668	6,364	12,158
非控股權益	<u>(18,976)</u>	<u>48,517</u>	<u>53,118</u>	<u>6,897</u>	<u>20,979</u>
年度／期間全面收益總額	<u>(41,436)</u>	<u>88,745</u>	<u>123,786</u>	<u>13,261</u>	<u>33,137</u>

隨附附註為過往財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	14,805	29,492	61,582	59,825
投資物業	14	26,210	28,210	29,880	31,300
於聯營公司的權益	16	—	—	87,078	106,220
於合營公司的權益	17	—	—	43,956	55,775
遞延稅項資產	25(b)(i)	10,274	5,338	1,352	2,363
		<u>51,289</u>	<u>63,040</u>	<u>223,848</u>	<u>255,483</u>
流動資產					
存貨及其他合約成本	18	1,527,591	1,396,490	1,267,255	1,442,405
貿易及其他應收款項	19	126,175	271,927	231,596	227,158
其他金融資產	20	32,333	35,000	40,000	—
已抵押及受限制存款	21	59,365	155,575	27,519	149,952
現金及現金等價物	22	54,945	105,372	94,172	474,492
		<u>1,800,409</u>	<u>1,964,364</u>	<u>1,660,542</u>	<u>2,294,007</u>
流動負債					
銀行貸款	23	62,369	—	299,317	364,504
合約負債	4(b)	389,118	730,339	71,281	652,691
貿易及其他應付款項	24	1,316,504	1,101,448	1,183,671	1,193,274
應付稅項	25(a)	23,990	46,518	56,029	47,311
		<u>1,791,981</u>	<u>1,878,305</u>	<u>1,610,298</u>	<u>2,257,780</u>
流動資產淨值		<u>8,428</u>	<u>86,059</u>	<u>50,244</u>	<u>36,227</u>
資產總值減流動負債		<u>59,717</u>	<u>149,099</u>	<u>274,092</u>	<u>291,710</u>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

附註	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
非流動負債					
遞延稅項負債	25(b)(i)	4,322	4,950	6,157	13,023
應付關聯方款項	24	—	—	—	65,443
		<u>4,322</u>	<u>4,950</u>	<u>6,157</u>	<u>78,466</u>
資產淨值					
		<u>55,395</u>	<u>144,149</u>	<u>267,935</u>	<u>213,244</u>
資本及儲備					
股本	26	22,385	22,385	22,385	—
儲備		<u>44,505</u>	<u>84,712</u>	<u>155,380</u>	<u>133,507</u>
貴公司權益股東應佔權益總額					
		66,890	107,097	177,765	133,507
非控股權益					
		<u>(11,495)</u>	<u>37,052</u>	<u>90,170</u>	<u>79,737</u>
權益總額					
		<u>55,395</u>	<u>144,149</u>	<u>267,935</u>	<u>213,244</u>

隨附附註為過往財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

貴公司的財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	於十二月三十一日		於六月三十日
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產				
於附屬公司的投資	15	—	—	22,385
流動資產				
預付款項		—	—	2,700
流動負債				
其他應付款項		—	708	6,218
應付關聯方款項		20	19	28,893
		<u>20</u>	<u>727</u>	<u>35,111</u>
流動負債淨額		<u>(20)</u>	<u>(727)</u>	<u>(32,411)</u>
負債淨額		<u>(20)</u>	<u>(727)</u>	<u>(10,026)</u>
資本及儲備				
股本	26(a)	—	—	—
累計虧損		<u>(20)</u>	<u>(727)</u>	<u>(10,026)</u>
虧絀總額		<u>(20)</u>	<u>(727)</u>	<u>(10,026)</u>

隨附附註為過往財務資料的一部分。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	貴公司權益股東應佔					非控股權益	總權益
	股本	法定儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計		
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年一月一日的結餘	22,385	5,893	40,160	20,912	89,350	7,481	96,831
二零一五年的權益變動							
年內溢利／(虧損)	—	—	—	418	418	(7,078)	(6,660)
其他全面收益	—	—	(22,878)	—	(22,878)	(11,898)	(34,776)
全面收益總額	—	—	(22,878)	418	(22,460)	(18,976)	(41,436)
調撥至法定儲備	26	1,673	—	(1,673)	—	—	—
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日的結餘	22,385	7,566	17,282	19,657	66,890	(11,495)	55,395
二零一六年的權益變動							
年內溢利	—	—	—	68,007	68,007	62,960	130,967
其他全面收益	—	—	(27,779)	—	(27,779)	(14,443)	(42,222)
全面收益總額	—	—	(27,779)	68,007	40,228	48,517	88,745
收購額外附屬公司權益	—	—	—	(21)	(21)	21	—
出售附屬公司	—	—	—	—	—	9	9
調撥至法定儲備	26	6,060	—	(6,060)	—	—	—
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的結餘	22,385	13,626	(10,497)	81,583	107,097	37,052	144,149
二零一七年的權益變動							
年內溢利	—	—	—	38,592	38,592	38,185	76,777
其他全面收益	—	—	32,076	—	32,076	14,933	47,009
全面收益總額	—	—	32,076	38,592	70,668	53,118	123,786
調撥至法定儲備	26	4,327	—	(4,327)	—	—	—
於二零一七年十二月三十一日的結餘	22,385	17,953	21,579	115,848	177,765	90,170	267,935

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

附註	貴公司權益股東應佔						
	股本	法定儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日的結餘	22,385	17,953	21,579	115,848	177,765	90,170	267,935
截至二零一八年六月三十日止六個月的權益變動							
期內溢利	—	—	—	16,800	16,800	22,820	39,620
其他全面收益	—	—	(4,642)	—	(4,642)	(1,841)	(6,483)
全面收益總額	—	—	(4,642)	16,800	12,158	20,979	33,137
視作向股東分派	24(c)	—	—	(34,031)	(34,031)	(31,412)	(65,443)
產生自重組	15	(22,385)	—	—	(22,385)	—	(22,385)
於二零一八年六月三十日的結餘	—	17,953	16,937	98,617	133,507	79,737	213,244
(未經審核)							
於二零一七年一月一日的結餘	22,385	13,626	(10,497)	81,583	107,097	37,052	144,149
截至二零一七年六月三十日止六個月的權益變動							
期內(虧損)/溢利	—	—	—	(7,905)	(7,905)	99	(7,806)
其他全面收益	—	—	14,269	—	14,269	6,798	21,067
全面收益總額	—	—	14,269	(7,905)	6,364	6,897	13,261
於二零一七年六月三十日的結餘	22,385	13,626	3,772	73,678	113,461	43,949	157,410

隨附附註為過往財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

(以人民幣列示)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
		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)
經營活動現金流量						
經營活動(所用)／所得現金	22(b)	(293,848)	343,691	(207,200)	(112,201)	427,789
已付所得稅		<u>(9,158)</u>	<u>(66,743)</u>	<u>(17,805)</u>	<u>(11,342)</u>	<u>(78,122)</u>
經營活動現金(流出)／流入淨額		<u><u>(303,006)</u></u>	<u><u>276,948</u></u>	<u><u>(225,005)</u></u>	<u><u>(123,543)</u></u>	<u><u>349,667</u></u>
投資活動現金流量						
投資聯營公司及合營公司		—	—	(128,635)	(41,400)	(12,000)
收購物業、廠房及設備		(304)	(1,892)	(203)	(118)	(184)
出售附屬公司的現金流出淨額		—	(97)	(99)	—	—
出售物業、廠房及設備所得款項		—	134	31	—	—
出售投資物業所得款項		59,101	—	—	—	—
已收利息		251	2,203	1,343	822	625
出售其他金融資產所得款項	20	23,674	226,350	82,678	62,512	40,026
購買其他金融資產付款	20	<u>(56,000)</u>	<u>(228,750)</u>	<u>(87,500)</u>	<u>(47,500)</u>	—
投資活動現金流入／(流出)淨額		<u><u>26,722</u></u>	<u><u>(2,052)</u></u>	<u><u>(132,385)</u></u>	<u><u>(25,684)</u></u>	<u><u>28,467</u></u>

隨附附註為過往財務資料的一部分。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動現金流量						
銀行貸款所得款項	22(c)	—	—	299,317	90,000	105,537
償還銀行貸款	22(c)	(59,927)	(63,805)	—	—	(40,350)
已付銀行貸款利息	22(c)	(3,457)	(682)	(5,128)	(732)	(7,876)
關聯方所得款項	22(c)	446,254	245,813	215,620	100,191	12,510
償還關聯方款項	22(c)	(101,769)	(405,794)	(163,528)	(75,011)	(62,367)
支付[編纂]		—	—	—	—	(5,236)
融資活動現金流入／(流出)淨額		<u>281,101</u>	<u>(224,468)</u>	<u>346,281</u>	<u>114,448</u>	<u>2,218</u>
現金及現金等價物增加／(減少)		4,817	50,428	(11,109)	(34,779)	380,352
於一月一日的現金及現金等價物		50,128	54,945	105,372	105,372	94,172
匯率變動的影響		—	(1)	(91)	—	(32)
於十二月三十一日／六月三十日的 現金及現金等價物	22(a)	<u>54,945</u>	<u>105,372</u>	<u>94,172</u>	<u>70,593</u>	<u>474,492</u>

隨附附註為過往財務資料的一部分。

B 過往財務資料附註

(除另有訂明外，以人民幣列示)

1 過往財務資料的編製及呈列基準

萬城控股有限公司(「貴公司」)於二零一六年十一月十五日根據開曼群島第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

貴公司為投資控股公司及自其註冊成立日期以來概無經營任何業務(下述集團重組除外)。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)的核心業務活動包括物業銷售及發展(「編纂」業務)。

於有關期間，[編纂]業務乃透過多間於中國成立的國內公司(「中國營運實體」)經營，其全部皆受王庭聰、王庭交、王庭真、王惠榮、王惠玲、樓家強及王槐裕(統稱「王庭聰及其家族」)控制。為理順公司架構以籌備 貴公司[編纂]於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市， 貴集團進行重組(「重組」)，詳情載於本文件「歷史及重組」一節。於二零一八年六月二十八日完成重組後， 貴公司成為 貴集團的控股公司。由於重組主要涉及於王庭聰及其家族和中國營運實體之間加入無實質業務的新成立實體以作新控股公司，最終控制權概無變動及 貴集團目前旗下公司的業務及營運並無重大變化。由於控制權並非過渡性質，故王庭聰及其家族持續承擔風險及享有利益，而過往財務資料已按合併會計法編製及呈列，猶如 貴集團一直存在。參與重組的公司的資產淨值按王庭聰及其家族認為的賬面值綜合入賬。

於有關期間， 貴集團旗下附屬公司於多間實體擁有控股權益，其從事與[編纂]業務有所區分的業務，主要包括無業務活動或從事股本投資的公司(「撇除在外實體」)。撇除在外實體保有獨立管理人員及會計記錄。重組的其中一環是 貴集團於該等撇除在外實體的股權轉讓予王庭聰於有關期間控制的實體。過往財務資料不包括撇除在外實體的資產、負債及經營業績，其業務被 貴公司董事視為與 貴集團的[編纂]業務有明顯區分，以及其資產、負債、收入及開支可明確識別。

第A節所載 貴集團於有關期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括 貴集團現有旗下公司於有關期間(或倘有關公司於二零一五年一月一日後的日期註冊成立，則自註冊成立日期起至二零一八年六月三十日止期間)的財務表現及現金流量，猶如現行集團架構乃於整個有關期間存續不變。本報告第A節所載 貴集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的綜合財務狀況表乃為呈列 貴集團現有旗下公司於各日期之財務狀況而編製，猶如現行集團架構已於各日期存續。集團內公司間之結餘及交易已於編製過往財務資料時悉數抵銷。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

於有關期間，貴集團的業務透過下列附屬公司經營。該等附屬公司的詳情列載如下：

公司名稱	註冊成立／成立日期及地點	已發行及繳足股本詳情	擁有權益比例		主要活動
			貴公司持有	附屬公司持有	
萬城發展有限公司	二零一六年八月四日 英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」)	10美元	—	100%	投資控股
萬城(國際)有限公司	二零零七年五月二十九日 香港	100港元	—	100%	投資控股
恒威控股有限公司	二零零六年三月二十二日 英屬維爾京群島	10美元	—	100%	投資控股
惠港投資有限公司 [#]	二零一六年十月二十四日 英屬維爾京群島	2美元	—	50%	投資控股
惠港(香港)有限公司 [#]	二零一一年三月二十二日 香港	10,000港元	—	50%	投資控股
漢基投資有限公司	二零零三年一月十七日 香港	100港元	—	100%	投資控股
怡展(香港)有限公司	二零零五年四月二十二日 香港	100港元	—	100%	投資控股
中國大地投資有限公司	二零一一年二月七日 香港	10,000港元	—	55%	投資控股
津港(香港)有限公司	二零一零年六月二十三日 香港	10,000港元	—	55%	投資控股
萬城建設(中國)有限公司*	二零一六年十二月十五日 中國	人民幣50,000,000元	—	100%	投資控股
惠州萬城企業管理策劃有限公司*	二零一八年五月三十一日 中國	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股
惠州市悅富房地產有限公司*	二零零六年四月二十九日 中國	人民幣38,000,000元	4.99%	90.4%	物業發展
惠州漢基房地產開發有限公司*	二零零三年四月八日 中國	68,000,000港元	—	100%	物業發展
惠州怡展房地產開發有限公司*	二零零六年四月六日 中國	12,000,000美元	—	100%	物業發展
惠州市萬城房地產開發有限公司*	二零零一年五月十日 中國	人民幣10,714,300元	5%	49.5%	物業發展
萬城建基置業(天津)有限公司*	二零一零年八月十八日 中國	70,000,000美元	—	55%	物業發展

* 該等實體為中國有限責任公司。

[#] 該等公司的擁有權益比例於二零一七年二月二十二日由100%攤薄至50%及該等公司已成為貴集團的合營公司(見附註17)。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

貴集團旗下所有公司均採納十二月三十一日為其財政年結日。

於本報告日期，由於 貴公司、萬城發展有限公司及恒威控股有限公司為投資控股公司或毋須遵守註冊成立司法權區的相關規則及法規項下的法定審核要求，故並無就該等公司編製經審核財務報表。

於有關期間，以下附屬公司已出售或解散，因為董事認為其在策略上不配合 貴集團的主要活動，或屬重組過程的一部分：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	出售/解散日期	已發行及繳足股本詳情	擁有權益比例		主要活動
				貴公司持有	附屬公司持有	
惠州萬和達實業有限公司*	二零一零年九月三十日 中國	二零一七年八月一日	人民幣5,000,000元	—	100%	物業發展
力維有限公司	二零零五年五月三十日 香港	二零一六年七月二十二日	10,000港元	—	100%	投資控股

* 該等實體為中國有限責任公司。

於本報告日期，概無為惠州萬和達實業有限公司及力維有限公司編製經審核財務報表。

過往財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其為包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋的統稱）編製。所採納的重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本過往財務資料而言， 貴集團已於有關期間採納所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於二零一九年一月一日開始的會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。已頒佈但於二零一九年一月一日開始的會計期間之前尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註31。

貴集團已於整個有關期間貫徹採納於二零一八年一月一日開始的會計期間生效的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號客戶合約收入。

過往財務資料亦符合聯交所證券上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於過往財務資料所示的所有期間貫徹應用。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，並四捨五入至最接近千位數，惟每股數據除外。

於編製財務報表時所使用之計量基準為歷史成本基準，惟按公平值列賬的其他金融資產及投資物業除外，請見附註2(f)及附註2(g)闡述。

(b) 使用估計和判斷

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及資產、負債、收入及支出之呈報數額。該等估計及相關假設乃根據以往經驗及在有關情況下視為合理的其他多種因素作出，而有關結果構成不可基於其他資料來源而輕易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。會計估計的修訂將在估計之修訂期間（若修訂僅影響該期間）或者修訂期間及未來期間（若修訂影響現時及未來期間）予以確認。

管理層在應用香港財務報告準則過程中所作出對財務報表具有重大影響的判斷及估計不明朗因素的主要來源於附註3內討論。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是指受 貴集團控制的實體。當 貴集團因參與實體業務而對所得可變回報承擔風險或擁有權利以及可運用其對實體的權力影響該等回報金額時，則 貴集團控制該實體。於評估 貴集團是否擁有權力時，僅計及 貴集團及其他人士持有的實質權利。

於附屬公司的投資自控制開始當日起至控制終止當日止載入綜合財務報表。集團內公司間結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利會在編製過往財務資料時悉數抵銷。集團內公司間交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，惟僅以無證據顯示出現減值的情況為限。

非控股權益指並非直接或間接歸屬於 貴公司的附屬公司權益，且 貴集團並無就此與該等權益持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體須就該等符合金融負債定義的權益承擔合約責任。就各業務合併而言， 貴集團可選擇按公平值或按非控股權益分佔附屬公司可識別淨資產的比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內呈列，與 貴公司權益股東應佔權益獨立呈列。 貴集團業績的非控股權益乃於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表列作 貴公司非控股權益及權益股東之間年

內損益總額及全面收益總額之分配。非控股權益持有人提供的貸款及對該等持有人承擔的其他合約責任根據附註2(o)視乎責任性質於綜合財務狀況表中列作金融負債。

倘 貴集團於附屬公司的權益變動不會導致失去控制權，則作為股權交易入賬，據此，綜合權益內的控股及非控股權益金額會作出調整，反映相關權益變動，惟不會調整商譽亦不會確認損益。

當 貴集團失去附屬公司的控制權，則按出售該附屬公司的全部權益入賬，而所產生的收益或虧損則於損益確認。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司的任何權益按公平值確認，而該金額將被視為一項金融資產初步確認的公平值(見附註2(f))，或(如適用)初始確認於聯營公司或合營公司的投資成本(見附註2(d))。

於 貴公司財務狀況表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(j))。

(d) 聯營公司及合營公司

聯營公司為 貴集團或 貴公司對其管理擁有重大影響力而並非控制或共同控制之實體，重大影響力包括參與其財務及經營政策決定。

合營公司為一種安排，據此，集團或公司及其他訂約方訂約同意攤分安排的控制權，並對安排的資產淨值享有權利。

於聯營公司或合營公司之投資乃按權益法於綜合財務報表入賬。根據權益法，投資最初按成本入賬，並就 貴集團分佔被投資公司於收購日期可識別資產淨值之公平值超出投資成本的部分(如有)作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本及任何構成 貴集團權益投資一部分的聯營公司或合營公司直接投資。其後，該投資因應 貴集團分佔被投資公司資產淨值之收購後變動及有關該投資之任何減值虧損而作出調整。收購當日超出成本的任何部分、 貴集團收購後分佔款項、被投資公司之除稅後業績及年內任何減值虧損均於綜合損益表確認，而 貴集團分佔被投資公司之其他全面收益之收購後除稅後項目於綜合損益及其他全面收益表確認。

當 貴集團分佔聯營公司或合營公司的虧損超出應佔其權益時， 貴集團的權益將調減至零，並且不再確認其他虧損，惟倘 貴集團須承擔法定或推定責任，或代表被投資公司付款則除外。就此而言， 貴集團的權益是按權益法計算的投資賬面值加上實質上屬於 貴集團對聯營公司或合營公司投資淨額一部分的 貴集團長期權益。

貴集團與聯營公司及合營公司之間的交易所產生的未變現損益均按 貴集團於被投資方所佔的權益比率撇銷，惟倘未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損即時在損益表內確認。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資或後者變為前者，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。

於所有其他情況，當 貴集團不再對聯營公司擁有重大影響力或對合營公司擁有共同控制時，該交易將列作出售於該被投資公司的全部權益，所產生之收益或虧損則於損益內確認。任何在失去重大影響力之日仍於該前被投資公司保留之權益按公平值確認，而此金額被視為初步確認金融資產之公平值。

(e) 共同經營

倘 貴集團對安排的個別資產享有權利且對個別負債承擔責任，則將合營安排劃為共同經營。

貴集團就共同經營權益確認：

- (i) 資產，以及按其份額共同持有的資產；
- (ii) 負債，以及按其份額共同承擔的負債；
- (iii) 出售其享有的共同經營產出份額所產生的收入；
- (iv) 按其份額享有的共同經營因出售產出所產生的收入；及
- (v) 費用，以及按其份額共同承擔的費用。

貴集團按照適用於特定資產、負債、收入和費用的香港財務報告準則對與共同經營權益相關的資產、負債、收入和費用進行會計處理。

(f) 其他債務及股本證券投資

貴集團對債務及股本證券投資(附屬公司、聯營公司及合營公司投資以外)的政策列載如下。

債務及股本證券投資於 貴集團承諾購買／出售投資的日期確認／取消確認。投資初步按公平值加直接應佔交易成本列賬，惟以按公平值計入損益計量的投資除外，其交易成本乃直接於損益確認。有關 貴集團如何釐定金融工具公平值的闡述，請參閱附註27(e)。其後，該等投資視乎分類按下文所述入賬。

股本投資以外的投資

貴集團持有的非股本投資分類為下列其中一個計量類別：

- 攤銷成本，倘持有投資旨在收取合約現金流，而其僅代表本金及利息付款。投資的利息收入使用實際利息法計算(見附註2(t)(iii))。
- 按公平值計入其他全面收益 — 回收，倘投資的合約現金流僅包括本金及利息付款，且投資乃根據透過收取合約現金流及出售兩者達成目標的業務模式持有。公平值變動於其

他全面收益確認，惟於損益確認預期信用損失、利息收入(使用實際利息法計算)及匯兌收益和虧損除外。當投資取消確認，於其他全面收益累計的金額從權益重新計入至損益。

- 按公平值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(回收)計量的準則。投資(包括利息)的公平值變動於損益確認。

股本投資

股本證券投資分類為按公平值計入損益，除非股本投資並非持作買賣用途及初始確認投資時 貴集團選擇指定投資為按公平值計入其他全面收益(不回收)，以致公平值的後續變動於其他全面收益確認。該等選擇乃按個別工具逐次作出，惟僅於從發行人角度看，該投資符合股本定義時方可選擇。倘作出該選擇，於其他全面收益累計的金額保留於公平值儲備(不回收)，直至售出投資為止。於出售時，於公平值儲備累計的金額(不回收)轉移至保留盈利。其不會重新計入至損益。股本證券投資的股息(不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益)於損益確認為其他收入。

(g) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益(參閱附註2(t))擁有或持有的土地及／或樓宇，包括現正興建或發展供未來作投資物業的物業。

投資物業按公平值列賬，除非於報告期末仍在建造或開發及於當時不能可靠地計算公平值。投資物業公平值之變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入按附註2(t)(ii)所述入賬。

倘若 貴集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益會按個別物業基準分類及入賬為投資物業。分類為投資物業之任何有關物業權益之入賬方式與以融資租賃持有之權益一致(見附註2(i))，而其適用之會計政策亦與以融資租賃出租之其他投資物業相同。租約付款按附註2(i)所述方式入賬。

(h) 物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及累計減值虧損(見附註2(j))計量；

- 位於租賃土地上持作自用且歸類為根據經營租賃持有的樓宇(見附註2(i))；及
- 其他廠房及設備項目。

物業、廠房及設備自建項目的成本包括材料成本、直接勞工、清拆及移除物品及將其所在位置恢復原狀的成本初步估計(如相關)及適當比例的生產間接費用及借款成本(見附註2(v))。

附錄一

會計師報告

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的損益以該項目的出售[編纂]與其賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益內予以確認。

物業、廠房及設備折舊按下列估計可使用年期，在扣除其估計剩餘價值(如有)後，以直線法撇銷其成本計算：

	可使用年期	餘值%
土地	50年	0%
樓宇	20年	5%-10%
辦公室設備	3-12年	0%-10%
汽車	4-5年	3%-10%
電子及其他設備	3-10年	0%-10%

(i) 租賃資產

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本會合理分配至各部分，而每部分須分開折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)須每年檢討。

倘 貴集團釐定由一項交易或一系列交易組成的安排涵蓋個別資產或多項資產於協定期限內的使用權，以換取付款或一系列付款，則該項安排乃屬或包含一項租賃。有關釐定工作乃以評估該項安排的實質內容為基準，而不論該項安排是否擁有租賃的法律形式。

(i) 貴集團租賃資產之分類

對於 貴集團以租賃持有的資產，倘將所有權之絕大部分風險及回報轉移至 貴集團，則有關資產分類為以融資租賃持有。倘並無將所有權之絕大部分風險及回報轉移至 貴集團，則分類為經營租賃，惟設有以下例外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業會逐項劃歸為投資物業，倘分類為投資物業，其入賬方式與以融資租賃(參見附註2(g))持有一致；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平值與建於其上之建築物之公平值分開計量之土地，是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有之建築物除外。就此而言，租賃之開始時間是指 貴集團首次訂立租約時，或自前承租人接收建築物時。

(ii) 以融資租賃方式收購的資產

如 貴集團以融資租賃獲得資產的使用權，會將相當於租賃資產公平值或最低租賃付款額的現值(如為較低的數額)的金額確認為物業、廠房及設備，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限(如 貴集團可能取得資產的所有權)內撇銷資產

成本或估值的比率計提；有關資產的年期載列於附註2(h)。減值虧損按照附註2(j)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用於租賃期內的損益賬內扣除，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或然租金在其產生的會計期間於損益內扣除。

(iii) 經營租賃費用

如 貴集團擁有根據經營租賃持有的資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋會計期間內，以等額方式於損益扣除，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生得益模式則除外。所獲取租賃優惠在損益內確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於產生的會計期間內於損益扣除。

收購根據經營租賃所持土地的成本按直線法在租期內攤銷，惟歸類為投資物業(見附註2(g))或持作開發以供出售的物業(見附註2(k)(i))除外。

(j) 信用損失及資產減值

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃的信用損失

貴集團就以下項目確認預期信用損失的損失撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及對聯營公司的貸款)；
- 香港財務報告準則第15號界定的合約資產(見附註2(l))；及
- 應收租賃。

按公平值計量的金融資產毋須接受預期信用損失評估。

預期信用損失的計量

預期信用損失是以概率加權估計的信用損失。信用損失按所有預期現金缺額的現值(即根據合約應付 貴集團的現金流和 貴集團預計會收取的現金流之間的差額)計量。

倘貼現影響屬重大，則預期現金缺額使用以下貼現率貼現：

- 固定比率金融資產、貿易及其他應收款項及合約資產：於初始確認時釐定的實際利率或其概約；
- 浮動比率金融資產：當前實際利率；及
- 應收租賃：計量應收租賃使用的貼現率。

估計預期信用損失時考慮的最長期間為 貴集團承受信用風險的最長合約期間。

計量預期信用損失時，貴集團計及毋須付出不相稱的成本或努力而可取得的合理及有根據資料，包括有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信用損失按下列其中一個基礎計量：

- 12個月預期信用損失：此乃報告日期後12個月內潛在違約事件所預期產生的損失；及
- 全期預期信用損失：此乃預期信用損失模式適用的項目的預計全期內所有潛在違約事件所預期產生的損失。

貿易應收款項、應收租賃及合約資產的損失撥備常時按等同全期預期信用損失的金額計量。該等金融資產的預期信用損失乃使用撥備矩陣估計，此乃基於貴集團的過往信用損失經驗，並按債務人獨有的因素及於報告日期的當前及預測整體經濟狀況評估予以調整。

至於所有其他金融工具，貴集團確認等同12個月預期信用損失的損失撥備，除非自初始確認以來金融工具的信用風險大幅增加，於此情況下，損失撥備按等同全期預期信用損失的金額計量。

信用風險大幅增加

評估金融工具信用風險是否自初始確認以來大幅增加時，貴集團比較於報告日期所評估金融工具產生的違約風險與於初始確認日期所評估者。進行該評估時，倘(i)於貴集團不借助套現抵押品(倘持有任何抵押品)等行動下，借方不大可能向貴集團悉數支付信用責任；或(ii)金融資產已逾期90日，則貴集團視為發生違約事件。貴集團考慮屬合理及有根據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不相稱的成本或努力而可取得的前瞻性資料。

具體而言，評估信用風險是否自初始確認以來大幅增加時會計及以下資料：

- 於合約到期日未能支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如可取得)實際或預期顯著轉差；
- 債務人的營運業績實際或預期顯著轉差；及
- 技術、市場、經濟或法律環境當前或預期變動，並對債務人向貴集團履行責任的能力造成嚴重不利影響。

視乎金融工具的性質，信用風險大幅增加的評估乃按個別或集體基準進行。倘按集體基準進行評估，金融工具乃按共有信用風險特點分組，例如逾期情況及信用風險評級。

預期信用損失於各報告日期重新計量，以反映金融工具信用風險自初始確認以來的變動。預期信用損失金額的任何變動於損益確認為減值收益或虧損。貴集團對所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過損失撥備賬對其賬面值予以相應調整，惟按公平值計入其他全面收益(回收)計量的債務證券投資除外，其損失撥備於其他全面收益確認及於公平值儲備(回收)累計。

利息收入計算基礎

按照附註2(t)(iii)確認的利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信用減值，於此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減損失撥備)計算。

於各報告日期，貴集團評估金融資產是否出現信用減值。倘發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的事件，則金融資產出現信用減值。金融資產出現信用減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 借方可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變化對債務人造成不利影響；或
- 發行人的財務困難令證券失去交易活躍的市場。

撇減政策

金融資產、應收租金或合約資產賬面總值的其中一部分或全部會被撇減，但以實際上預期不會收回的金額為限。當貴集團釐定債權人並無資產或收入來源，以產生足夠的現金流來償還須予撇減的金額時，便會出現這種常見情況。

其後收回先前已撇減的資產於收回發生的期間在損益確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產減值

內部及外界資料來源於各報告期末予以檢討，以識別有否跡象顯示以下資產出現減值或(商譽除外)先前已確認的減值虧損已不存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備；及
- 於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資。

若有任何此等跡象，貴集團將估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，採用反映當時市場對金錢時間值及有關資產特有風險評估的稅前貼現率，貼現估計未來現金流量至其現值。倘資產產生的現金流入大致上不能獨立於其他資產，則可收回金額按可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。

— 確認減值虧損

倘某項資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益內確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損，會按比例分配以減少該單位(或一組單位)內資產的賬面值，惟資產賬面值不會減至低於其本身的公平值減去出售成本(倘可計量)或使用價值(如能釐定)。

— 撥回減值虧損

就商譽以外的資產而言，倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。

撥回減值虧損僅限於過往年度未確認減值虧損而釐定的資產賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回的年度計入損益。

(k) 存貨及其他合約成本

(i) 物業開發

物業開發活動存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本與可變現淨值釐定方法如下：

- 持作發展物業及在建物業

持作發展物業及在建物業之成本包含已明確確定之成本，包括土地收購成本、發展、物

料和供應品總成本、工資及其他直接開支，適當比例之間接費用及撥充資本之借款成本（見附註2(v)）。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及為售出物業而產生之成本。

— 持作待售已完工物業

持作待售已完工物業的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達到現狀所產生的其他成本。

倘已完工物業由 貴集團發展及包括多個單獨出售的單位，則每個單位的成本按該發展項目的發展總成本根據每平方呎基準分配至每個單位而釐定，除非另有基準較能反映指定單位的成本。可變現淨值為估計售價減為售出物業而產生之成本。

存貨一經出售，其賬面值在相應收入的確認期間內確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值及存貨所有損失的金額在撇減或損失發生的期間確認為開支。任何存貨撇減或撥回的金額，在作出撥回期間確認為減少已確認為開支的存貨金額。

(ii) 其他合約成本

其他合約成本為向客戶取得合約的增量成本或向客戶履行合約的成本，其不獲資本化為存貨（見附註2(k)(i)）或物業、廠房及設備（見附註2(h)）。

取得合約的增量成本為 貴集團為向客戶取得合約而產生的成本，倘未有取得該合約，則該等成本不會產生，即增量銷售佣金。倘成本與將於未來報告期間確認的收入有關及成本預期可收回，則取得合約的增量成本於產生時資本化。取得合約的其他成本於產生時支銷。

倘成本與現有合約或特定可識別預計合約直接有關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源及預期可收回，則履行合約的成本予以資本化。

與現有合約或特定可識別預計合約直接有關的成本可包括直接勞工、直接物料、成本分配、明確可向客戶收取的成本及僅因 貴集團訂立合約而產生的其他成本（例如向分包商支付款項）。履行合約的其他成本（不會資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產）於產生時支銷。

資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合約成本資產的賬面值超出(i) 貴集團預期收取的代價餘額以換取資產所涉及的貨品或服務，減(ii)與提供該等貨品或服務直接有關且尚未確認為開支的任何成本，則會確認減值虧損。

倘確認資產涉及的收入，則資本化合約成本的攤銷於損益扣除。收入確認的會計政策載於附註2(t)。

(l) 合約資產及合約負債

當 貴集團於根據合約所載付款條款無條件享有代價前確認收入(見附註2(t))，則確認合約資產。合約資產按附註2(j)(i)所載政策接受預期信用損失評估，並於獲得代價權利成為無條件時重新分類為應收款項(見附註2(m))。

當客戶於 貴集團確認相關收入(見附註2(t))前支付代價，則確認合約負債。倘 貴集團於確認相關收入前擁有收取代價的無條件權利，亦會確認合約負債。於該等情況，相關應收款項亦獲確認(見附註2(m))。

就與客戶的單一合約，合約資產淨值或合約負債淨額獲呈列。至於多份合約，非相關合約的合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列。

當合約包括重大融資組成部分，合約餘額包括根據實際利息法累計的利息(見附註2(t))。

(m) 貿易及其他應收款項

應收款項於 貴集團有無條件權利收取代價時確認。倘於到期支付代價前僅需時間推移，則收取代價的權利為無條件。倘 貴集團擁有收取代價的無條件權利前確認收入，則金額呈列為合約資產(見附註2(l))。

應收款項按攤銷成本使用實際利息法減信用損失撥備列賬(見附註2(j)(i))。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期高流通性投資。此等投資可隨時轉換為已知數額的現金，所承受的價值變動風險不大，並於購入後三個月內到期。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初始按公平值確認。除根據附註2(s)(i)計量的金融擔保負債，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響不重大，於此情況下，其按成本列賬。

(p) 計息借款

計息借款初始按公平值減交易成本計量。初始確認後，計息借款按攤銷成本使用實際利息法列賬。利息開支根據 貴集團就借款成本的會計政策確認(見附註2(v))。

(q) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

貴集團在僱員提供服務時，將實際產生或按適用基準及費用率計提的薪金、僱員工資、獎金、醫療保險費、工傷保險費和生育保險費等社會保險費和住房公積金確認為負債，並於當期損益扣除或計入相關資產成本(如適用)。

(ii) 定額供款計劃

根據中國有關法律及法規，貴集團參與定額供款基本退休金保險，其屬於由政府機構設立管理的社會保障體系。根據政府訂明的適用基準及費用率，貴集團向基本退休金保險計劃供款。當僱員提供相關服務，基本退休金保險供款確認為資產成本的一部分或於損益扣除。

貴集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則及規例為所有香港僱員參與退休金計劃，此乃定額供款退休計劃。強積金計劃供款乃根據最低法定供款規定，即合資格僱員相關總收入的5%。該退休金計劃的資產與貴集團的資產有所區分，由獨立管理基金持有。

(r) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動於損益內確認，惟與於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目有關者除外，於此情況下，有關稅項款項分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項乃年度應課稅收入的預期應繳稅項(按於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算)以及以往年度應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣稅及應課稅暫時差額，即作財務申報之用的資產及負債賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦源自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干為數不多的例外情況外，將確認所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產，惟限於可能有可動用資產抵扣的未來應課稅溢利的情況。可支持確認由可扣稅暫時差額所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回現有應課稅暫時差額將產生的數額；惟該等差額須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉期間內撥回。倘應課稅暫時差額與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期於可動用稅項虧損或稅項抵免期間撥回，則釐定現有應課稅暫時差額是否足以支持確認未動用稅項虧損及稅項抵免產生的遞延稅項資產時，亦採納同一準則。

附錄一

會計師報告

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括來自不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認的暫時差額(如屬業務合併則除外)，以及與於附屬公司投資有關之暫時差額，如為應課稅差額，僅以 貴集團控制撥回時間而不大可能在可預見將來撥回之差額為限，如屬可扣稅差額，則僅以將來可撥回的差額為限。

當投資物業根據附註2(g)所載會計政策按公平值列賬，除非該物業屬折舊及以商業模式持有，而其目的為隨時間過去使用而非透過出售該物業以獲取隱含於該物業之絕大部分經濟利益，則已確認的遞延稅項金額按該等資產於報告日期以賬面值出售的稅率計算。在其他情況下，已確認之遞延稅項金額按照資產及負債賬面值之預期變現或清償方式，採用在報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢視，並扣減直至不再可能取得足夠的應課稅溢利以動用有關稅務利益為止。任何扣減會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨列示，不予抵銷。倘 貴集團可合法以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並符合下列附帶條件，即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債方可相互抵銷：

- 即期稅項資產及負債方面， 貴集團計劃按淨額基準結算，或同時變現有關資產及清償有關負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，資產及負債須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，其計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

(s) 撥備及或然負債

其他撥備及或然負債

當 貴集團因過往事件而須承擔法律或推定責任，而履行該責任可能會導致經濟利益須外流，並可作出可靠估計時，則須確認撥備。倘貨幣時間值重大，則有關撥備按履行責任預期所需開支的現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或相關金額不能可靠地估計，則須披露有關責任為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低則除外。倘可能承擔的責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方會確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低則除外。

(t) 收入及其他收入

倘於 貴集團一般業務過程中，收入源於物業銷售或他人根據租賃使用 貴集團的資產，則收入由 貴集團分類為收入。

倘對產品的控制轉讓予客戶，或承租人有權使用資產，則收入按 貴集團預期享有的承諾代價金額確認，不包括代表第三方收取的金額。收入不包括增值稅（「增值稅」）或其他銷售稅及已扣除任何買賣折扣。

倘合約載有融資部分，為客戶提供超過12個月的重大融資利益，則收入按應收款項現值計量，並使用於客戶的獨立融資交易中反映的貼現率貼現，而利息收入根據實際利息法另行累計。倘合約載有融資部分，為 貴集團提供重大融資利益，根據該合約確認的收入包括根據實際利息法附帶於合約負債的利息開支。 貴集團利用香港財務報告準則第15號第63段的可行權宜方法，於融資期間為12個月或以下時並無就重大融資部分的任何影響調整代價。

貴集團收入及其他收入確認政策的其他詳情列載如下：

(i) 物業銷售

於一般業務過程中源於物業銷售的收入於以下時間確認：

- 客戶有能力控制物業使用及取得物業的絕大部分餘下利益的時點。於收入確認日期前就所售物業收取的按金及分期付款於財務狀況表計入合約負債（見附註4）；或
- 履約責任隨時間按照進度達成，倘對 貴集團而言所售物業因合約安排並無其他用途，且 貴集團擁有可強制執行權利可就迄今完成的履約部分向客戶收取付款。 貴集團擁有無條件權利向客戶收取的代價超出於損益確認的收入的部分於財務狀況表計入合約負債（見附註4）。

當 貴集團於物業仍然在建時營銷住宅物業， 貴集團可能提供低於所列售價的折扣價，前提為客戶同意提早支付代價餘額。於此情況下，倘墊款被視為提供重大融資利益予 貴集團，於付款日期至法定轉讓完成日期之期間， 貴集團將累計源於貨幣時間值調整的利息開支。該累計數額增加建築期間的合約負債餘額，因而增加於已竣工物業控制權轉讓予客戶時確認的收入金額。利息於累計時計入損益，除非根據附註2(v)所載政策，其合資格根據香港會計準則第23號借款成本予以資本化。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下應收的租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。或然租金於賺取的會計期間確認為收入。

(iii) 利息收入

利息收入按實際利率法於應計時確認。就按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(復歸)計量的非信用減值金融資產，實際利率應用於資產的賬面總值。至於信用減值金融資產，實際利率應用於資產的攤銷成本(即賬面總值減損失撥備)(見附註2(j)(i))。

(u) 外幣換算

年內進行的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益內確認。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣資產及負債，使用交易日當時的匯率換算。以外幣計值按公平值列賬的非貨幣資產及負債於計量公平值日期通用的匯率換算。

香港及海外業務之業績按與交易日之外幣匯率相若之匯率換算為人民幣。財務狀況表項目乃以報告期末之收市匯率換算為人民幣。所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認並於匯兌儲備中單獨於權益累計。

於出售香港或海外業務時，與該香港或海外業務有關的累計匯兌差額，將於出售項目的損益獲確認時由權益重新分類至損益。

(v) 借貸成本

直接涉及收購、建造或生產資產(即須於較長時期後方能投入作擬定用途或出售者)的借貸成本均會資本化作為該資產的部分成本。其他借貸成本於其產生期間列作開支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必需的活動進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(w) 關聯方

- (1) 倘一名人士符合下列條件，則該名人士或其家庭近親成員與 貴集團有關聯：
- (i) 控制或共同控制 貴集團；
 - (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員。
- (2) 倘一個實體符合下列任何條件，則該實體與 貴集團有關聯：
- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關聯)。
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司)。
 - (iii) 兩個實體均為同一第三方的合營公司。
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員福利設立的離職後福利計劃。
 - (vi) 實體受(1)所述人士控制或共同控制。
 - (vii) (1)(i)所述人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
 - (viii) 實體或實體作為集團任何成員公司其中一部分向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親家庭成員指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(x) 分部報告

貴集團為分配資源予 貴集團各業務及地區及評估其表現，會定期向 貴集團最高級行政管理人員提供財務資料，從中可找出過往財務資料所呈報經營分部及各分部項目的金額。

貴集團按整體管理其業務，因為物業發展是唯一報告分部。過往財務資料的呈列方式與向 貴集團高級執行管理層內部報告資料以供分配資源及評估表現的方式一致。

3 會計判斷及估計

(a) 於應用 貴集團會計政策時的主要會計判斷

於應用 貴集團會計政策時，管理層已作出以下會計判斷：

劃分投資物業與持作出售的物業

貴集團開發及購買持作出售的物業及為獲得租金及／或資本增值而持有的物業。管理層作出判斷釐定物業是否指定為投資物業或持作出售的物業。

就已開發物業而言， 貴集團於相關物業的早期開發階段考慮有關物業的持有目的。施工期內，完工後擬作出售的在建物業作為在建物業於流動資產入賬，而擬於完工後為獲取租金及／或資本增值而持有的在建物業作為投資物業入賬。

就已購買物業而言， 貴集團於取得有關物業控制權初期考慮持有物業之目的。倘有關物業擬用作出售，則有關物業將於流動資產入賬列作存貨；倘有關物業擬為賺取租金及／或資本增值而持有，則該物業將入賬列作投資物業。

(b) 估計不確定因素來源

附註27載有其他金融資產公平值之相關假設與風險因素。估計不確定因素的其他主要來源如下：

(i) 待售物業

按附註2(k)所解釋， 貴集團的待售物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。 貴集團基於近期經驗及所涉物業的性質根據當前市況估計售價、擬發展物業與在建物業的完工成本以及物業銷售成本。

倘完工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，可能導致須就待售物業計提撥備。釐定該等撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會相應調整該估計變動期間物業的賬面價值及撥備。

此外，鑑於物業市場波動無常以及個別物業的特性，實際成本與收入或會高於或低於報告期末的估計。有關撥備的增減會影響未來年度的損益賬。

(ii) 收入確認

誠如附註2(t)(i)闡釋，當 貴集團的履約並無創建對 貴集團而言有其他用途之資產及 貴集團可強制執行其權利收回迄今為止已完成履約部份之款項，銷售物業收入可於一段時間內確認。

釐定 貴集團是否就於中國銷售的付款擁有強制執行權利取決於實際付款模式、銷售合約之條款及適用法律的詮釋。有關釐定視乎判決而定。經參考從法律顧問取得的法律意見後， 貴集團認為其根據與客戶的協議條款擁有就收回迄今為止已完成履約部份付款之強制執行權利。上述法律顧問的詮釋可能有別於中國有關當局作出詮釋或判決，相關詮釋或判決將影響日後確認的收入及溢利。

此外，有關未完成項目隨時間確認的收入及溢利取決於合約估計總成果以及目前的工作進度百分比。根據 貴集團近期的經驗及建築活動的性質， 貴集團於其認為工作進度足以可靠地計量合約成果時作出估計。總成本或收入的實際結果可能較報告期間末所估計者為高或低，從而影響未來年度確認的收入及溢利(作為對目前所記錄金額的調整)。

(iii) 土地增值稅(「土地增值稅」)

如附註9(a)(ii)所解釋， 貴集團所開發的待售物業須就土地增值按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。根據有關法規，土地增值按物業的銷售收入減可扣減開支(包括土地使用權租賃費用、借款成本及相關物業發展開支)計算。由於地方稅務機關採用的土地增值稅計算依據並不確定，實際土地增值額可能有別於最初估計，故實際結果或會高於或低於報告期末的估計。估計金額的增減會影響未來年度的損益賬。

(iv) 貿易及其他應收款項減值

貴集團根據對違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。 貴集團於各報告期末根據其過往歷史、現時市況及前瞻估計在作出該等假設及選擇減值計算的輸入值時使用判斷。

(v) 確認遞延稅項資產

有關已結轉稅項虧損及其他可扣稅暫時差額的遞延稅項資產基於預期變現或結算資產賬面價值的方式採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率確認及計量。釐定遞延稅項資產的賬面價值時，預期應課稅利潤的估計涉及有關 貴集團經營環境的多項假設，並須董事作出重要判斷。該等假設及判斷的任何變化均會影響確認的遞延稅項資產的賬面價值，因此影響未來年度的純利。

附錄一

會計師報告

4 收入

貴集團的主要活動為中國的物業銷售及發展。

(a) 收入細分

收入主要指有關期間賺取的物業銷售收入及物業租金總額，並扣除銷售相關稅項及所給予折扣，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
					(未經審核)
香港財務報告準則第15號範圍內的					
客戶合約收入					
物業銷售					
— 於某個時間點確認	14,967	853,266	938,134	39,001	135,654
— 隨著時間確認	<u>38,177</u>	<u>37,961</u>	<u>30,922</u>	<u>11,324</u>	<u>125,256</u>
	53,144	891,227	969,056	50,325	260,910
其他來源的收入					
經營租賃租金總額	<u>5,338</u>	<u>3,557</u>	<u>4,037</u>	<u>2,153</u>	<u>2,099</u>
	<u><u>58,482</u></u>	<u><u>894,784</u></u>	<u><u>973,093</u></u>	<u><u>52,478</u></u>	<u><u>263,009</u></u>

按地區市場劃分的客戶合約收入細分於附註5披露。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，貴集團的客戶基礎分散及概無與其交易佔貴集團收入超過10%的客戶。

(b) 合約結餘

下表列載有關客戶合約應收款項及合約負債的資料：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約應收款項，計入「貿易及其他應收款項」(附註19)	1,259	1,366	5,969	6,405
合約負債 — 遠期銷售訂金及已收分期付款 (附註)	<u>389,118</u>	<u>730,339</u>	<u>71,281</u>	<u>652,691</u>

附錄一

會計師報告

附註：影響所確認合約負債金額的一般付款條款如下：

- (i) 貴集團於簽署買賣協議時向客戶收取若干金額按金。該等按金確認為合約負債，直至相關物業落成及準備轉交客戶為止。

視乎市場情況而定，貴集團可在建築工程仍然進行（而非相關物業竣工）時要求客戶在協定時限內清付代價餘額。該預付款計劃導致合約負債就全數合約價於整個餘下物業建築期內確認。此外，合約負債將按貴集團累計利息開支數額增加，以反映在付款及轉手日期期間自客戶獲得任何重大融資利益的影響。由於該累計款項增加建築期內合約負債的金額，故在竣工物業控制權轉讓予客戶時增加確認的收入金額。

- (ii) 貴集團於簽署買賣協議時向客戶收取全數代價付款。已收代價較根據附註2(t)(i)所載會計政策於損益確認的收入超出的部分確認為合約負債。

合約負債變動

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日的結餘	8,135	389,118	730,339	71,281
合約負債因年內確認期初計入合約負債的收入而減少	(1,399)	(321,193)	(704,580)	(53,074)
合約負債因年內收取於十二月三十一日／六月三十日仍然在建的物業的遠期銷售按金及分期付款而增加	379,840	649,416	45,522	629,588
合約負債因預付款的累計利息開支而增加	2,542	12,998	—	4,896
於十二月三十一日／六月三十日的結餘	<u>389,118</u>	<u>730,339</u>	<u>71,281</u>	<u>652,691</u>

附錄一

會計師報告

(c) 預期在未來確認源於報告日期生效的客戶合約的收入

下表載有預期在未來確認有關二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日未履行(或部分未履行)績效責任的收入。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<i>預期於以下年度履行餘下績效責任：</i>				
於截至二零一六年十二月三十一日止 年度內	405,849	—	—	—
於截至二零一七年十二月三十一日止 年度內	128,653	870,375	—	—
於截至二零一八年十二月三十一日止 年度內	414	25,320	168,531	150,706
於截至二零一九年十二月三十一日止 年度內	—	—	—	887,525
	<u>534,916</u>	<u>895,695</u>	<u>168,531</u>	<u>1,038,231</u>

該等金額指預期未來來自客戶與 貴集團訂立的發展中物業竣工前銷售合約確認的收入。

(d) 貴集團的應收未來最低租賃付款總額

根據不可撤銷經營租賃的應收未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	2,192	2,636	3,670	3,140
一年後但五年內	375	3,813	8,216	6,809
五年後	—	5,980	5,434	5,230
	<u>2,567</u>	<u>12,429</u>	<u>17,320</u>	<u>15,179</u>

5 經營分部

就資源分配及分部表現評估向 貴集團主要營運決策人匯報的資料較集中於 貴集團整體，因為 貴集團所有活動被視為主要依賴物業發展表現。資源按如何有利 貴集團提升整體物業發展活動而非任何特定服務而予以分配。表現評估乃根據 貴集團整體業績作出。因此，管理層認為根據香港財務報告準則第8號經營分部的規定，只得一個經營分部。

地區資料

下表載列有關(i) 貴集團來自外部客戶的收入，及(ii) 貴集團物業、廠房及設備、投資物業及於聯營公司及合營公司權益(「指定非流動資產」)所處地理位置的資料。客戶地理位置乃基於發展物業的位置。

附錄一

會計師報告

指定非流動資產的地理位置乃基於資產的實際位置(如屬物業、廠房及設備及投資物業)及業務位置(如屬於聯營公司及合營公司權益)。

	來自外部客戶的收入					指定非流動資產			
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	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
				(未經審核)					
惠州市	57,566	873,936	96,141	40,628	243,230	39,241	56,565	100,319	112,742
天津市	916	20,848	876,952	11,850	19,779	462	296	34,671	33,878
駐馬店市	—	—	—	—	—	—	—	86,754	106,220
其他	—	—	—	—	—	1,312	841	752	280
	<u>58,482</u>	<u>894,784</u>	<u>973,093</u>	<u>52,478</u>	<u>263,009</u>	<u>41,015</u>	<u>57,702</u>	<u>222,496</u>	<u>253,120</u>

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，上述分析包括來自中國外部客戶的物業租賃收入分別人民幣5,338,000元、人民幣3,557,000元、人民幣4,037,000元、人民幣2,153,000元及人民幣2,099,000元。

6 其他收入淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	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
利息收入	251	2,203	1,343	822	625
出售其他金融資產的收益淨額(附註20)	7	267	178	12	26
出售投資物業的收益淨額	31,401	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)					
淨額	—	23	(59)	—	(9)
匯兌收益/(虧損)淨額	1,728	(1)	(91)	—	(32)
其他	<u>129</u>	<u>219</u>	<u>471</u>	<u>24</u>	<u>11</u>
	<u>33,516</u>	<u>2,711</u>	<u>1,842</u>	<u>858</u>	<u>621</u>

7 其他開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	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
捐贈	38	560	6,561	3,311	113
其他雜項開支	—	<u>137</u>	<u>141</u>	<u>117</u>	<u>123</u>
	<u>38</u>	<u>697</u>	<u>6,702</u>	<u>3,428</u>	<u>236</u>

附錄一

會計師報告

8 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

(a) 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行借貸利息	3,457	682	5,128	732	8,464
合約負債的重大融資部分的應計利息	2,542	16,774	20,148	12,092	4,432
減：撥充資本至存貨的利息開支*	(4,131)	(17,059)	(25,057)	(12,690)	(12,856)
	<u>1,868</u>	<u>397</u>	<u>219</u>	<u>134</u>	<u>40</u>

* 借貸成本已按截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月年利率分別3.14%至5.23%、3.14%至5.23%、5.23%至5.70%、5.23%至5.70%及5.23%至6.18%撥充資本。

(b) 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	16,063	18,222	25,212	12,599	14,926
向界定供款退休計劃供款	1,373	1,547	1,631	992	1,031
減：撥充資本至存貨的員工成本	(4,398)	(4,419)	(4,851)	(2,517)	(2,642)
	<u>13,038</u>	<u>15,350</u>	<u>21,992</u>	<u>11,074</u>	<u>13,315</u>

中國營運實體參與由中國市級及省級政府機關組織的界定供款退休福利計劃(「計劃」)，據此中國營運實體須按照不同地方政府機關要求的支付比例作出供款。地方政府機關負責向參與計劃的退休員工支付退休金。

貴集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為根據香港僱傭條例的司法管轄權聘用的僱員運作一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項由獨立受託人管理的界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入的5%向計劃供款，最高每月相關收入為30,000港元。向計劃作出之供款即時生效。

附錄一

會計師報告

除上述供款以外，貴集團並無其他重大的支付退休金福利義務。

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
				(未經審核)	
折舊及攤銷 (附註13)	1,909	2,194	2,497	1,091	1,930
核數師酬金	183	178	745	124	1,228
[編纂] (附註)	—	—	960	—	8,753
存貨成本 (附註18(a))	<u>41,900</u>	<u>666,556</u>	<u>765,987</u>	<u>33,774</u>	<u>138,594</u>
投資物業及存貨應收租金	(5,338)	(3,557)	(4,037)	(2,153)	(2,099)
減：直接支出	<u>981</u>	<u>1,558</u>	<u>1,693</u>	<u>826</u>	<u>1,304</u>
	<u>(4,357)</u>	<u>(1,999)</u>	<u>(2,344)</u>	<u>(1,327)</u>	<u>(795)</u>

附註：截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，[編纂]分別包括人民幣500,000元及人民幣1,125,000元，有關款項亦計入核數師酬金。

9 綜合損益表內的所得稅

(a) 綜合損益表內稅項指：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
				(未經審核)	
即期稅項					
企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	9,611	42,705	26,487	1,845	12,800
土地增值稅撥備	<u>9,703</u>	<u>7,407</u>	<u>32,930</u>	<u>2,047</u>	<u>32,551</u>
	19,314	50,112	59,417	3,892	45,351
遞延稅項					
產生及撥回暫時差額					
(附註25(b)(i))	<u>(6,286)</u>	<u>5,564</u>	<u>5,193</u>	<u>(1,849)</u>	<u>5,855</u>
	<u>13,028</u>	<u>55,676</u>	<u>64,610</u>	<u>2,043</u>	<u>51,206</u>

附錄一

會計師報告

(i) 企業所得稅及香港利得稅

企業所得稅撥備基於估計應課稅收益按 貴集團各附屬公司適用的稅率計算。中國主要附屬公司於有關期間適用的所得稅率為25%。

於有關期間概無香港利得稅撥備，因為香港附屬公司於有關期間概無任何應課稅利潤。

(ii) 土地增值稅

土地增值稅按30%至60%的累進稅率就 貴集團已開發待售物業的土地增值額徵收。根據相關法規，土地增值額按銷售物業所得款項減可抵扣開支(包括土地使用權租賃費、借款成本及相關物業開發支出)計算。

(iii) 根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例， 貴集團毋須繳納開曼群島及英屬維爾京群島任何所得稅。

(b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利／(虧損)的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	6,368	186,643	141,387	(5,763)	90,826
減：土地增值稅	(9,703)	(7,407)	(32,930)	(2,047)	(32,551)
除企業所得稅前(虧損)／溢利	<u>(3,335)</u>	<u>179,236</u>	<u>108,457</u>	<u>(7,810)</u>	<u>58,275</u>
按相關集團公司適用所得稅率計算的名義稅	(546)	45,163	28,752	(1,597)	17,136
不可扣減開支的稅務影響	<u>3,871</u>	<u>3,106</u>	<u>2,928</u>	<u>1,593</u>	<u>1,519</u>
企業所得稅	3,325	48,269	31,680	(4)	18,655
土地增值稅	<u>9,703</u>	<u>7,407</u>	<u>32,930</u>	<u>2,047</u>	<u>32,551</u>
所得稅開支	<u>13,028</u>	<u>55,676</u>	<u>64,610</u>	<u>2,043</u>	<u>51,206</u>

附錄一

會計師報告

10 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部規定所披露之董事酬金如下：

		截至二零一五年十二月三十一日止年度					
		基薪、補貼及					
附註		董事袍金	其他利益	酌情花紅	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	人民幣千元	
主席兼非執行董事							
	王庭聰先生	(a)	—	—	—	—	
執行董事							
	樓家強先生(行政總裁)	(b)	—	1,436	—	14	1,450
	林國賢先生	(b)	—	290	—	—	290
			—	1,726	—	14	1,740
		截至二零一六年十二月三十一日止年度					
		基薪、補貼及					
附註		董事袍金	其他利益	酌情花紅	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	人民幣千元	
主席兼非執行董事							
	王庭聰先生	(a)	—	—	—	—	
執行董事							
	樓家強先生(行政總裁)	(b)	—	1,517	—	15	1,532
	林國賢先生	(b)	—	408	—	2	410
非執行董事							
	王槐裕先生	(d)	—	—	—	—	
			—	1,925	—	17	1,942

附錄一

會計師報告

截至二零一七年十二月三十一日止年度					
附註	基薪、補貼及				總計
	董事袍金	其他利益	酌情花紅	退休計劃供款	
	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
主席兼非執行董事					
王庭聰先生 (a)	—	—	—	—	—
執行董事					
樓家強先生 (行政總裁) (b)	—	1,789	—	18	1,807
林國賢先生 (b)	—	447	—	2	449
劉佩君女士 (c)	—	340	—	8	348
非執行董事					
王槐裕先生 (d)	—	—	—	—	—
	—	2,576	—	28	2,604
截至二零一八年六月三十日止六個月					
附註	基薪、補貼及				總計
	董事袍金	其他利益	酌情花紅	退休計劃供款	
	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
主席兼非執行董事					
王庭聰先生 (a)	—	—	—	—	—
執行董事					
樓家強先生 (行政總裁) (b)	—	948	—	7	955
林國賢先生 (b)	—	233	—	3	236
劉佩君女士 (c)	—	429	48	7	484
黃家倫先生 (c)	—	448	—	6	454
非執行董事					
王槐裕先生 (d)	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
葉澍堃先生 (e)	—	—	—	—	—
李引泉先生 (e)	—	—	—	—	—
胡永權先生 (e)	—	—	—	—	—
	—	2,058	48	23	2,129

附錄一

會計師報告

		截至二零一七年六月三十日止六個月(未經審核)				
		基薪、補貼及				
附註	董事袍金	其他利益	酌情花紅	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	人民幣千元	
主席兼非執行董事						
王庭聰先生	(a)	—	—	—	—	
執行董事						
樓家強先生(行政總裁)	(b)	—	847	—	8	855
林國賢先生	(b)	—	224	—	1	225
非執行董事						
王槐裕先生	(d)	—	—	—	—	—
		—	1,071	—	9	1,080

- (a) 王庭聰先生分別於二零一六年十一月十五日及二零一八年六月十九日獲委任為 貴公司非執行董事及主席。其於有關期間亦為 貴公司若干附屬公司的董事。
- (b) 樓家強先生及林國賢先生分別於二零一六年十一月十五日及二零一八年六月十九日獲委任為 貴公司執行董事。彼等於有關期間亦為 貴公司若干附屬公司的董事及／或 貴集團僱員，而 貴集團於彼等獲委任為 貴公司執行董事前就其擔任該等附屬公司董事及／或 貴集團僱員向彼等支付酬金。
- (c) 劉佩君女士及黃家倫先生於二零一八年六月十九日獲委任為 貴公司執行董事。彼等分別自二零一七年七月及二零一八年二月亦為 貴集團僱員，而 貴集團於彼等獲委任為 貴公司執行董事前就其擔任 貴集團僱員向彼等支付酬金。
- (d) 王槐裕先生於二零一六年十一月十五日獲委任為 貴公司非執行董事，並於二零一八年四月一日辭任。
- (e) 葉澍堃先生、李引泉先生及胡永權先生於二零一八年六月十九日獲委任為獨立非執行董事。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

11 最高薪酬人士

於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，五位最高薪酬人士中董事及非董事人數載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
董事	1	1	1	1	3
非董事	4	4	4	4	2

五位最高薪酬人士中非董事的酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他酬金	2,056	2,336	3,368	2,251	1,366
退休福利計劃供款	58	60	56	32	12
	<u>2,114</u>	<u>2,396</u>	<u>3,424</u>	<u>2,283</u>	<u>1,378</u>

該等最高薪酬人士的酬金屬於下列範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
零港元至1,000,000港元	4	4	4	4	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—	—	—	1
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>2</u>

12 每股(虧損)/盈利

並無呈列每股(虧損)/盈利資料，由於重組及根據附註1所披露基準編製 貴集團於有關期間的業績，故就本報告而言，載入有關資料的意義不大。

附錄一

會計師報告

13 物業、廠房及設備

(a) 賬面值對賬

	土地及樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電子及 其他設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：					
於二零一五年一月一日	14,814	1,205	4,903	1,442	22,364
添置	—	180	—	124	304
匯兌調整	—	—	153	—	153
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	14,814	1,385	5,056	1,566	22,821
添置	—	82	1,808	2	1,892
轉撥自存貨	15,036	—	—	—	15,036
出售	—	—	(432)	(313)	(745)
匯兌調整	—	—	178	—	178
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	29,850	1,467	6,610	1,255	39,182
添置	—	194	—	9	203
轉撥自存貨	34,517	—	—	—	34,517
出售	—	(112)	(125)	(674)	(911)
匯兌調整	—	—	(185)	—	(185)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	64,367	1,549	6,300	590	72,806
添置	—	167	—	17	184
出售	—	—	—	(93)	(93)
匯兌調整	—	—	22	—	22
於二零一八年六月三十日	64,367	1,716	6,322	514	72,919
累計折舊：					
於二零一五年一月一日	(2,111)	(884)	(2,063)	(981)	(6,039)
年內支出	(704)	(115)	(854)	(236)	(1,909)
匯兌調整	—	—	(68)	—	(68)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	(2,815)	(999)	(2,985)	(1,217)	(8,016)
年內支出	(986)	(138)	(990)	(80)	(2,194)
因出售撥回	—	—	352	282	634
匯兌調整	—	—	(114)	—	(114)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	(3,801)	(1,137)	(3,737)	(1,015)	(9,690)
年內支出	(1,380)	(148)	(913)	(56)	(2,497)
因出售撥回	—	101	113	607	821
匯兌調整	—	—	142	—	142
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	(5,181)	(1,184)	(4,395)	(464)	(11,224)
期內支出	(1,467)	(68)	(372)	(23)	(1,930)
因出售撥回	—	—	—	83	83
匯兌調整	—	—	(23)	—	(23)
於二零一八年六月三十日	(6,648)	(1,252)	(4,790)	(404)	(13,094)
賬面淨值：					
於二零一五年十二月三十一日	11,999	386	2,071	349	14,805
於二零一六年十二月三十一日	26,049	330	2,873	240	29,492
於二零一七年十二月三十一日	59,186	365	1,905	126	61,582
於二零一八年六月三十日	57,719	464	1,532	110	59,825

附錄一

會計師報告

於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，貴公司董事決定將若干自身發展的物業用於貴集團營運而非持作出售。因此，賬面值人民幣15,036,000元及人民幣34,517,000元的該等物業分別於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度由存貨轉撥至物業、廠房及設備。於二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，貴集團正在申請該等物業的所有權證，該等物業的賬面值分別為人民幣15,036,000元及人民幣49,553,000元及人民幣34,517,000元。截至本報告日期，貴集團尚未就賬面值人民幣34,517,000元的物業取得擁有權證。貴公司董事認為使用上述物業或於有關物業進行營運活動並不會因貴集團尚未取得相關物業所有權證的情況而受到影響。

(b) 土地及樓宇賬面淨值分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國				
— 50年或以上(長期租約)	11,999	26,049	59,186	57,719

14 投資物業

(a) 賬面值對賬

	人民幣千元
估值：	
於二零一五年一月一日	53,810
公平值調整	100
出售	<u>(27,700)</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	26,210
公平值調整	<u>2,000</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	28,210
公平值調整	<u>1,670</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	29,880
公平值調整	<u>1,420</u>
於二零一八年六月三十日	<u><u>31,300</u></u>

附錄一

會計師報告

(b) 物業之公平值計量

(i) 公平值層級

下表所列為 貴集團於報告期末按經常基準計量之物業公平值，按照香港財務報告準則第13號公平值計量之定義將公平值劃分為三個層級。公平值計量層級乃參照下列估值技術所使用輸入數據之可觀察程度及重要程度劃分：

- 第一層級評估：僅使用第一層級輸入數據，即於計量日期在活躍市場上有報價(未調整)之相同資產或負債計量公平值
- 第二層級評估：使用第二層級輸入數據，即能夠觀察到的與第一層級不符之輸入數據，而非使用不可觀察之重要輸入數據計量公平值。不可觀察數據為並無市場數據之輸入數據
- 第三層級評估：基於不可觀察之重要輸入數據計量公平值

	於二零一五年	於二零一五年十二月三十一日		
	十二月三十一日	分類為以下類別的公平值計量		
	的公平值	第一層	第二層	第三層
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國的投資物業：				
— 商業	25,100	—	—	25,100
— 住宅	1,110	—	—	1,110
	<u>26,210</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26,210</u>

	於二零一六年	於二零一六年十二月三十一日		
	十二月三十一日	分類為以下類別的公平值計量		
	的公平值	第一層	第二層	第三層
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國的投資物業：				
— 商業	27,000	—	—	27,000
— 住宅	1,210	—	—	1,210
	<u>28,210</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>28,210</u>

附錄一

會計師報告

	於二零一七年	於二零一七年十二月三十一日		
	十二月三十一日	分類為以下類別的公平值計量		
	的公平值	第一層	第二層	第三層
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國的投資物業：				
— 商業	28,600	—	—	28,600
— 住宅	1,280	—	—	1,280
	<u>29,880</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29,880</u>
	於二零一八年	於二零一八年六月三十日		
	六月三十日的	分類為以下類別的公平值計量		
	公平值	第一層	第二層	第三層
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國的投資物業：				
— 商業	30,000	—	—	30,000
— 住宅	1,300	—	—	1,300
	<u>31,300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>31,300</u>

於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，概無於第一層級與第二層級之間的轉撥，亦無轉入或轉出第三層級。貴集團之政策為在公平值於發生層級間轉撥的報告期末對其進行確認。

貴集團之所有投資物業於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日再次評估。此次評估經由獨立測量師行高力國際物業顧問(香港)有限公司進行，其僱員為香港測量師學會資深會員，且具備近期對相同地段類似物業估值之經驗。為財務報告進行估值時，貴集團管理層與測量師討論估值假設及估值結果。

(ii) 有關第三層級公平值計量的資料

	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍			
			十二月三十一日			六月三十日
			二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
投資物業：						
— 商業	直接市場比較法	經調整市價	7,172-7,307	7,673-8,438	8,038-9,282	8,403-9,844
— 中國		(每平方米人民幣)				
— 住宅	直接市場比較法	經調整市價	5,139	5,602	5,926	6,019
— 中國		(每平方米人民幣)				

位於中國的投資物業公平值乃使用直接市場比較法參考可資比較物業的近期銷售價格(按每平方米價格計算)釐定，並已對比近期銷售就貴集團物業的位置、物業大小及樓齡特點作出溢價或折讓調整。經調整市價越高，公平值計量越高。

附錄一

會計師報告

該等第三層級公平值計量結餘的有關期間變動列載如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國的投資物業 — 商業				
於一月一日	52,700	25,100	27,000	28,600
出售	(27,700)	—	—	—
公平值調整	100	1,900	1,600	1,400
於十二月三十一日/六月三十日	<u>25,100</u>	<u>27,000</u>	<u>28,600</u>	<u>30,000</u>

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國的投資物業 — 住宅				
於一月一日	1,110	1,110	1,210	1,280
公平值調整	—	100	70	20
於十二月三十一日/六月三十日	<u>1,110</u>	<u>1,210</u>	<u>1,280</u>	<u>1,300</u>

(c) 物業賬面淨值分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國				
— 50年或以上(長期租約)	21,110	22,210	23,280	24,300
— 10至50年之間(中期租約)	5,100	6,000	6,600	7,000
	<u>26,210</u>	<u>28,210</u>	<u>29,880</u>	<u>31,300</u>

(d) 貴集團根據經營租約出租投資物業。租約一般初步為期一至十年，可選擇經重新協定所有條款後續期。為反映市場租金水平，租約付款通常按年增加。概無租約包括或有租金。

以經營租約持有而符合投資物業定義的物業已分類為投資物業。

附錄一

會計師報告

15 於附屬公司的投資

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股份，按成本	—	—	—	22,385

於附註1所載的重組前，惠州市悅富房地產有限公司（「惠州悅富」）及惠州市萬城房地產開發有限公司（「惠州萬城」）為 貴集團間接非全資附屬公司。

根據於二零一八年六月二十八日的重組， 貴公司從王庭聰分別收購惠州悅富及惠州萬城4.99%及5%股權，代價分別為人民幣19,760,000元及人民幣2,625,000元，而 貴集團於惠州悅富及惠州萬城的實際股權分別增至95.39%及54.5%。

貴公司於惠州悅富及惠州萬城直接持有的投資按成本列賬，而於本報告日期的附屬公司詳情載於B節附註1。

下表列出有關擁有重大非控股權益（「非控股權益」）之 貴集團附屬公司：(1)中國大地投資有限公司及其附屬公司（「中國大地附屬集團」）；(2)惠州市悅富房地產有限公司；及(3)惠州市萬城房地產開發有限公司之資料。以下呈列之財務資料概要為任何公司間對銷前之金額。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國大地附屬集團				
非控股權益之百分比	45%	45%	45%	45%
流動資產	594,024	1,149,113	534,297	588,002
非流動資產	4,836	5,254	33,946	33,150
流動負債	648,816	1,240,348	538,561	594,584
(負債)／資產淨額	(49,956)	(85,981)	29,682	26,568
非控股權益之賬面值	(22,480)	(38,691)	13,357	11,956
收入	916	20,848	876,952	19,779
年／期內(虧損)／溢利	(8,389)	(3,944)	82,478	964
其他全面收益	(26,311)	(32,089)	33,185	(4,071)
全面收益總額	(34,700)	(36,033)	115,663	(3,107)
分配至非控股權益之(虧損)／溢利	(3,775)	(1,775)	37,115	434
經營業務所得現金(流出)／流入	(183,478)	43,424	28,552	(54,903)
投資活動所得現金(流出)／流入	(12,252)	12,006	(11)	(12)
融資活動所得現金流入／(流出)	162,179	(45,254)	(33,247)	77,395

附錄一

會計師報告

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
惠州市悅富房地產有限公司				
非控股權益之百分比	48%	48%	48%	4.61%
流動資產	336,121	248,468	152,123	149,338
非流動資產	3,470	193	181	1,636
流動負債	316,078	175,640	73,264	44,281
非流動負債	—	—	1,077	65,443
資產淨值	23,513	73,021	77,963	41,250
非控股權益之賬面值	11,286	35,050	37,422	19,879
收入	6,760	317,432	43,287	108,795
年／期內(虧損)／溢利	(5,335)	49,509	4,941	28,730
全面收益總額	(5,335)	49,509	4,941	28,730
分配至非控股權益之(虧損)／溢利	(2,561)	23,764	2,372	13,790
經營業務所得現金(流出)／流入	(63,303)	164,337	7,089	21,771
投資活動所得現金(流出)／流入	(49)	132	(4)	—
融資活動所得現金流入／(流出)	81,030	(88,169)	(82,838)	—
惠州市萬城房地產開發有限公司				
非控股權益之百分比	45.5%	45.5%	45.5%	45.5%
流動資產	520,365	294,178	640,407	1,147,604
非流動資產	1,900	15,280	15,028	14,466
流動負債	522,926	220,023	568,862	1,050,220
非流動負債	—	—	—	6,399
(負債)／資產淨額	(661)	89,435	86,573	105,451
非控股權益之賬面值	(301)	40,693	39,391	47,980
收入	33,543	541,079	22,533	98,770
年／期內(虧損)／溢利	(1,630)	90,096	(2,862)	18,878
全面收益總額	(1,630)	90,096	(2,862)	18,878
分配至非控股權益之(虧損)／溢利	(742)	40,994	(1,302)	8,590
經營業務所得現金(流出)／流入	(40,269)	(16,515)	(235,609)	329,728
投資活動所得現金(流出)／流入	(996)	(34,837)	(5,089)	39,997
融資活動所得現金流入／(流出)	62,339	10,000	257,712	(82,538)

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

16 於聯營公司的權益

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔負債淨額	—	—	(173)	(1,268)
應收聯營公司款項(非流動)(附註)	—	—	87,251	107,488
	—	—	87,078	106,220

附註：於二零一七年，貴集團分別向河南聚龍居置業有限公司(「河南聚龍居」)及怡美(香港)有限公司(「怡美」)提供股東貸款人民幣87,000,000元及300,000港元。截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團關聯方恒威管理有限公司代表貴集團向金系發展有限公司(「金系」)提供額外股東貸款24,000,000港元。有關結餘無抵押、免息及並無固定還款期，預期將於一年後收回。

下表列出均為非上市公司實體且並無市場報價之所有聯營公司的資料：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及 經營地點	已發行及 繳足股本詳情	擁有權益比例		主要 業務活動
				由貴公司持有	由附屬公司持有	
金系	已註冊成立	香港	100美元	—	30%	投資控股
怡美*	已註冊成立	香港	1港元	—	30%	投資控股
河南聚龍居**	已註冊成立	中國	20,000,000港元	—	30%	物業發展
河南聚龍灣物業管理有限公司**	已註冊成立	中國	人民幣20,000元	—	30%	物業管理

* 該等公司由金系全資擁有。

該實體為中國有限責任公司。

貴集團對上文所列的公司有重大影響力，包括參與其財務及營運政策的決策，但並非控制或共同控制其公司管理層。

所有聯營公司以權益法於綜合財務報表入賬。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

管理層認為金系連同其附屬公司（「金系附屬集團」）將分別對 貴集團的財務狀況及表現產生重大影響。該等聯營公司綜合財務資料概要（就會計政策的任何差異作出調整並與於有關期間綜合財務報表的賬面值對賬）載列如下：

	金系附屬集團	
	於十二月三十一日	於六月三十日
	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
聯營公司之總額		
流動資產	313,321	358,393
非流動資產	711	745
流動負債	314,607	363,366
權益	(575)	(4,228)
收入	—	—
持續經營業務虧損	(840)	(2,620)
其他全面收入	265	(1,032)
全面收入總額	(575)	(3,652)
與 貴集團於聯營公司的權益對賬		
聯營公司負債淨額總額	(575)	(4,228)
貴集團所佔實際權益	<u>30%</u>	<u>30%</u>
貴集團應佔聯營公司負債淨額	(173)	(1,268)
應收聯營公司款項 — 非流動部分	<u>87,251</u>	<u>107,488</u>
貴集團權益的賬面值	<u>87,078</u>	<u>106,220</u>

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，由於金系附屬集團處於發展初期階段，故其屬負債淨額狀況。

附錄一

會計師報告

17 於合營公司的權益

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	—	—	2,572	2,035
應合營公司款項(非流動)(附註)	—	—	41,384	53,740
	—	—	43,956	55,775

附註：結餘為無抵押、免息及並無固定還款期，預期於一年後收回。

於本報告日期，貴集團於合營公司的權益(以權益法於綜合財務報表入賬)詳情如下：

合營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及營業地點	已發行及繳足股本詳情	擁有權益比例		主要活動
				貴公司所持有	附屬公司所持有	
惠港投資有限公司	註冊成立	英屬維爾京群島	2美元	—	50%	投資控股
惠港(香港)有限公司*	註冊成立	香港	10,000港元	—	50%	投資控股
惠州惠港置業有限公司**	註冊成立	中國	人民幣 88,000,000元	—	50%	物業發展

* 該等公司由惠港投資有限公司全資擁有。

實體為中國有限責任公司。

根據日期為二零一七年二月二十二日的協議，貴集團向獨立第三方出售惠港投資有限公司的50%股權。惠港投資有限公司及其附屬公司(「惠港附屬集團」)自此成為貴集團的50%合營公司。

貴集團參與的所有合營公司為並無市場報價的非上市法團實體。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

惠港附屬集團的概述財務資料及與綜合財務報表的賬面值對賬披露如下，已就會計政策的任何差異作出調整：

	惠港附屬集團	
	於二零一七年 十二月三十一日	於二零一八年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元
合營公司的總額		
流動資產	870,018	893,663
流動負債 (附註)	864,874	889,594
權益	5,144	4,069
上述資產及負債包括：		
現金及現金等價物	8,962	3,575
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	—	—
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	—	—
收入	—	—
持續經營業務的虧損	(163)	(362)
其他全面收益	5,351	(713)
全面收益總額	5,188	(1,075)
上述虧損包括：		
折舊及攤銷	—	—
利息收入	194	30
利息開支	—	—
所得稅開支	—	—
與 貴集團於合營公司的權益之對賬		
惠港附屬集團淨資產總額	5,144	4,069
貴集團的實際利率	50%	50%
貴集團分佔惠港附屬集團淨資產	2,572	2,035
應收合營公司款項 — 非流動部分	41,384	53,740
綜合財務報表內的賬面值	43,956	55,775

附註：結餘主要指應付關聯方款項，其為免息、無抵押及須按要求償還。

附錄一

會計師報告

18 存貨及其他合約成本

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
存貨					
持作發展物業		246,628	284,161	169,221	151,369
發展中物業		1,064,539	668,907	572,225	829,269
待售已竣工物業		212,367	430,952	525,809	459,988
		1,523,534	1,384,020	1,267,255	1,440,626
其他合約成本	(c)	4,057	12,470	—	1,779
		<u>1,527,591</u>	<u>1,396,490</u>	<u>1,267,255</u>	<u>1,442,405</u>

(a) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
存貨成本 (附註8(c))	<u>41,900</u>	<u>666,556</u>	<u>765,987</u>	<u>33,774</u>	<u>138,594</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，預期於超過一年後收回的存貨金額分別為人民幣1,025,174,000元、人民幣841,048,000元、人民幣1,061,783,000元及人民幣966,179,000元。所有其他存貨預期於一年內收回。

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，貴集團若干存貨已就銀行貸款作出抵押(見附註23)。

(b) 存貨的賬面價值分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於中國				
— 50年或以上(長期租約)	1,461,058	1,319,620	1,202,784	1,376,136
— 10至50年之間(中期租約)	62,476	64,400	64,471	64,490
	<u>1,523,534</u>	<u>1,384,020</u>	<u>1,267,255</u>	<u>1,440,626</u>

附錄一

會計師報告

(c) 合約成本

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，就向物業代理支付的增量銷售佣金將合約成本資本化，有關物業代理的銷售活動使客戶就於報告日期在建中的 貴集團物業訂立買賣協議。因此，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日， 貴集團將有關支出分別資本化為人民幣4,057,000元、人民幣12,470,000元、零及人民幣1,779,000元的合約成本。合約成本於確認相關物業銷售收益期間於綜合損益表確認為「銷售開支」的一部分。於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月於損益確認的資本化成本分別為零、人民幣832,000元、人民幣12,470,000元、人民幣227,000元及零。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，概無就資本化成本的年初結餘或資本化成本的減值。

貴集團應用香港財務報告準則第15號第94段的可行權宜方法，倘於 貴集團可能另行確認的資產的攤銷期間於訂立有關合約當日與有關報告期一致，將於產生時確認取得有關銷售已落成物業及服務合約的增量成本為開支。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，預期於超過一年後收回的資本化合約成本分別為人民幣3,225,000元、零、零及零。

19 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收賬款 (附註(a))				
— 物業銷售	1,259	1,366	5,969	6,405
— 經營租賃租金總額	—	314	333	314
	1,259	1,680	6,302	6,719
其他應收款項 (附註(b))	11,474	6,040	10,437	19,867
應收關聯方款項 (附註(c))	69,343	106,103	111,684	41,321
預付企業所得稅及土地增值稅	9,861	49,020	16,919	40,972
預付款項 (附註(d))	34,238	109,084	86,254	118,279
	<u>126,175</u>	<u>271,927</u>	<u>231,596</u>	<u>227,158</u>

所有貿易及其他應收款項預期於一年內收回或確認為費用。

附錄一

會計師報告

(a) 賬齡分析

報告期末，計入貿易及其他應收款項之應收賬款(扣除呆賬撥備)基於應收賬款確認日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1個月內	319	308	5,887	6,354
1至3個月	—	950	90	90
3至6個月	—	135	135	135
6個月以上	940	287	190	140
	<u>1,259</u>	<u>1,680</u>	<u>6,302</u>	<u>6,719</u>

貴集團的信貸政策載於附註27(a)。

管理層認為已逾期但未減值的應收賬款並非重大。基於經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大改變且該等結餘仍被視為可悉數收回，故毋須計提減值撥備。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(b) 有關結餘主要包括就建築及發展物業已付的按金。

(c) 應收關聯方款項為免息、無抵押及須於要求時償還。

(d) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，物業發展的預付款項主要為人民幣12,550,000元、人民幣90,859,000元、人民幣56,756,000元及人民幣103,594,000元，而增值稅、營業稅及附加費的預付款項分別為合共人民幣21,518,000元、人民幣17,987,000元、人民幣29,219,000元及人民幣10,757,000元。

根據財政部及國家稅務總局共同頒佈的《財政部國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(「財稅二零一六年36號文」)，貴集團的中國附屬公司自二零一六年五月一日起須就其收入繳納增值稅，而非營業稅。根據財稅二零一六年36號文，就二零一六年五月一日前開始的物業建築工程，銷售物業的增值稅按簡化法以5%稅率計算，而根據財稅二零一六年36號文，二零一八年五月一日前之增值稅按11%稅率計算，而根據財政及國家稅務總局頒佈的《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(「財稅二零一八年32號文」)，二零一八年五月一日起稅率為10%。預付增值稅(為物業售價的3%)於預售物業時繳付。

附錄一

會計師報告

20 其他金融資產

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	—	32,333	35,000	40,000
添置	56,000	228,750	87,500	—
出售	(23,674)	(226,350)	(82,678)	(40,026)
公平值變動 (附註6)	7	267	178	26
於十二月三十一日／六月三十日	<u>32,333</u>	<u>35,000</u>	<u>40,000</u>	<u>—</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，其他金融資產指投資銀行發行的理財產品。其他金融資產按公平值計入損益計量。

21 已抵押及受限制存款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就物業買家按揭安排作抵押 (附註(a))	5,653	21,130	20,977	27,204
建築合約的受限制存款 (附註(b))	<u>53,712</u>	<u>134,445</u>	<u>6,542</u>	<u>122,748</u>
	<u>59,365</u>	<u>155,575</u>	<u>27,519</u>	<u>149,952</u>

附註：

- (a) 根據相關合約，貴集團的若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存入若干現金按金，作為向物業買家墊付按揭貸款的抵押品。該等擔保按金將於相關物業的房屋所有權證轉交銀行後解除。
- (b) 根據相關政府規定，貴集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存入若干數額的預售所得款項，確保相關物業發展項目建築項目的進一步付款。該等存款僅可於獲得相關政府當局批准時用於支付有關物業發展項目的建築成本。該等受限制存款將於支付相關物業發展項目建築成本後解除。

附錄一

會計師報告

22 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
手頭現金	795	1,100	335	723
銀行現金	<u>54,150</u>	<u>104,272</u>	<u>93,837</u>	<u>473,769</u>
	<u>54,945</u>	<u>105,372</u>	<u>94,172</u>	<u>474,492</u>

(b) 除稅前溢利與經營所得現金的對賬：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年	
	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	
除稅前溢利／(虧損)	6,368	186,643	141,387	(5,763)	90,826	
作出調整以將淨收入與經營活動所得現金淨額對賬：						
折舊及攤銷	8(c)	1,909	2,194	2,497	1,091	1,930
出售附屬公司的收益淨額		—	—	(22)	(22)	—
出售物業、廠房及設備的(收益)／虧損淨額	6	—	(23)	59	—	9
出售投資物業的收益淨額	6	(31,401)	—	—	—	—
出售其他金融資產的收益淨額	6	(7)	(267)	(178)	(12)	(26)
融資成本	8(a)	1,868	397	219	134	40
利息收入	6	(251)	(2,203)	(1,343)	(822)	(625)
投資物業的估值收益淨額	14(a)	(100)	(2,000)	(1,670)	—	(1,420)
分佔聯營公司溢利減虧損		—	—	252	5	786
分佔合營公司溢利減虧損		—	—	82	17	181
[編纂]	8(c)	—	—	—	—	8,753
未變現匯兌虧損淨額		—	1	91	—	32
營運資金變動：						
存貨及其他合約成本(增加)／減少		(573,598)	116,605	99,846	(285,991)	(166,686)
貿易及其他合約成本(增加)／減少		(77,365)	(106,596)	8,230	57,412	10,958
已抵押及受限制現金(增加)／減少		(57,999)	(96,210)	128,056	20,712	(122,433)
合約負債增加／(減少)		380,983	341,221	(659,058)	129,367	581,370
貿易及其他應付款項增加／(減少)		<u>55,745</u>	<u>(96,071)</u>	<u>74,352</u>	<u>(28,329)</u>	<u>24,094</u>
經營(所用)／所得現金		<u>(293,848)</u>	<u>343,691</u>	<u>(207,200)</u>	<u>(112,201)</u>	<u>427,789</u>

附錄一

會計師報告

(c) 融資活動所產生負債的對賬

下表詳列 貴集團融資活動所產負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量或未來現金流量的負債，並將作為融資活動所得現金流量計入 貴集團的綜合現金流量表。

	銀行貸款 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	117,457	710,196	827,653
融資現金流量變動：			
償還銀行貸款	(59,927)	—	(59,927)
關聯方所得款項	—	446,254	446,254
償還關聯方款項	—	(101,769)	(101,769)
已付利息	(3,457)	—	(3,457)
融資現金流量變動總額	<u>(63,384)</u>	<u>344,485</u>	<u>281,101</u>
匯兌調整	4,839	30,505	35,344
其他變動：			
銀行貸款利息 (附註8(a))	3,457	—	3,457
其他非現金影響	—	109	109
其他變動總額	<u>3,457</u>	<u>109</u>	<u>3,566</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>62,369</u>	<u>1,085,295</u>	<u>1,147,664</u>
	銀行貸款 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	62,369	1,085,295	1,147,664
融資現金流量變動：			
償還銀行貸款	(63,805)	—	(63,805)
關聯方所得款項	—	245,813	245,813
償還關聯方款項	—	(405,794)	(405,794)
已付利息	(682)	—	(682)
融資現金流量變動總額	<u>(64,487)</u>	<u>(159,981)</u>	<u>(224,468)</u>
匯兌調整	1,436	41,919	43,355
其他變動：			
銀行貸款利息 (附註8(a))	682	—	682
其他非現金影響	—	743	743
其他變動總額	<u>682</u>	<u>743</u>	<u>1,425</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>967,976</u>	<u>967,976</u>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	銀行貸款 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	—	967,976	967,976
融資現金流量變動：			
銀行貸款所得款項	299,317	—	299,317
關聯方所得款項	—	215,620	215,620
償還關聯方款項	—	(163,528)	(163,528)
已付利息	(5,128)	—	(5,128)
融資現金流量變動總額	<u>294,189</u>	<u>52,092</u>	<u>346,281</u>
匯兌調整	—	(47,240)	(47,240)
其他變動：			
銀行貸款利息 (附註8(a))	5,128	—	5,128
其他非現金影響*	—	(14,698)	(14,698)
其他變動總額	<u>5,128</u>	<u>(14,698)</u>	<u>(9,570)</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>299,317</u>	<u>958,130</u>	<u>1,257,447</u>

* 貴集團於二零一七年與若干關聯方簽署和解協議，並抵銷相關應收款項及應付款項。

	應付銀行貸款及 利息 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	299,317	958,130	1,257,447
融資現金流量變動：			
銀行貸款所得款項	105,537	—	105,537
償還銀行貸款	(40,350)	—	(40,350)
關聯方所得款項	—	12,510	12,510
償還關聯方款項	—	(62,367)	(62,367)
已付利息	(7,876)	—	(7,876)
融資現金流量變動總額	<u>57,311</u>	<u>(49,857)</u>	<u>7,454</u>
匯兌調整	—	7,340	7,340
其他變動：			
銀行貸款利息 (附註8(a))	8,464	—	8,464
視作股東分派 (附註24(c))	—	65,443	65,443
於附屬公司的投資 (附註15)	—	22,385	22,385
其他非現金影響*	—	16,975	16,975
其他變動總額	<u>8,464</u>	<u>104,803</u>	<u>113,267</u>
於二零一八年六月三十日	<u>365,092</u>	<u>1,020,416</u>	<u>1,385,508</u>

* 截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團關聯方代表貴集團向貴集團聯營公司提供股東貸款(見附註16)。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

(未經審核)

	銀行貸款 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	—	967,976	967,976
融資現金流量變動：			
銀行貸款所得款項	90,000	—	90,000
關聯方所得款項	—	100,191	100,191
償還關聯方款項	—	(75,011)	(75,011)
已付利息	(732)	—	(732)
融資現金流量變動總額	<u>89,268</u>	<u>25,180</u>	<u>114,448</u>
匯兌調整	—	(17,072)	(17,072)
其他變動：			
銀行貸款利息 (附註8(a))	732	—	732
其他非現金影響	—	393	393
其他變動總額	<u>732</u>	<u>393</u>	<u>1,125</u>
於二零一七年六月三十日	<u>90,000</u>	<u>976,477</u>	<u>1,066,477</u>

23 銀行貸款

此附註提供 貴集團銀行貸款的合約條款的相關資料。有關 貴集團利率風險的更多資料，請參閱附註27(c)。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
— 有抵押	—	—	299,317	364,504
— 無抵押	62,369	—	—	—
	<u>62,369</u>	<u>—</u>	<u>299,317</u>	<u>364,504</u>

有抵押銀行貸款以下列資產作抵押：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
存貨	—	—	163,078	286,050

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加3.5%計息。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款按中國人民銀行公佈的基準貸款利率(「人民幣貸款基準利率」)110%計息。

附錄一

會計師報告

於二零一八年六月三十日，銀行貸款乃按人民幣貸款基準利率110%或130%計息。

所有銀行貸款由關聯方擔保(見附註30(e))。

貴集團的銀行融資須達成若干契諾方可作實，有關契諾於與金融機構的借貸安排中常見。倘 貴集團違反契諾，已提取融資將須按要求償還。更多有關 貴集團流動資金風險管理的詳情載於附註27(b)。於二零一七年十二月三十一日， 貴集團違反以下涉及合共人民幣269,000,000元銀行貸款的契諾：

- 1) 預售若干物業的規定開始日期；及
- 2) 對與關聯方交易施加的限制。

於二零一八年四月三十日， 貴集團與銀行重新磋商修訂條款並就於二零一七年十二月三十一日違反貸款契諾取得銀行的豁免函。

於二零一八年六月三十日， 貴集團違反以下涉及合共人民幣287,109,000元銀行貸款的契約：

- 1) 相關項目總投資之限制；及
- 2) 對提供予其他方之財務支援及擔保施加的限制。

於二零一八年十月三十一日， 貴集團與銀行重新磋商修訂條款並就於二零一八年六月三十日違反貸款契諾取得銀行豁免函。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，根據貸款協議所載還款時間表銀行貸款須按以下時間償還：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	62,369	—	80,700	121,824
一年後但兩年內	—	—	188,300	181,538
兩年後但五年內	—	—	30,317	61,142
	<u>62,369</u>	<u>—</u>	<u>299,317</u>	<u>364,504</u>

然而，根據各貸款協議，銀行有權酌情要求提前還款。就此而言，所有該等銀行貸款於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日分類為流動負債。

附錄一

會計師報告

24 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動部分：				
應付賬款	114,357	57,153	74,552	71,502
其他應付款項及應計費用	116,852	76,319	150,989	166,799
應付關聯方款項 (附註(b))	1,085,295	967,976	958,130	954,973
	<u>1,316,504</u>	<u>1,101,448</u>	<u>1,183,671</u>	<u>1,193,274</u>
非流動部分：				
應付關聯方款項 (附註(c))	—	—	—	65,443
	<u>1,316,504</u>	<u>1,101,448</u>	<u>1,183,671</u>	<u>1,258,717</u>

附註：

(a) 於報告期末按已確認貿易應付款項日期之應付賬款 (計入貿易及其他應付款項) 的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
3個月內	43,689	56,784	70,572	44,854
3至6個月	70,411	110	307	1
6至12個月	4	2	901	23,457
12個月以上	253	257	2,772	3,190
	<u>114,357</u>	<u>57,153</u>	<u>74,552</u>	<u>71,502</u>

(b) 應付關聯方款項的流動部分為免息、無抵押及須按要求償還。

(c) 根據惠州市悅富房地產有限公司與其股東於二零一八年六月二十五日簽訂的注資協議(「該協議」)，二零一八年五月三十一日之保留溢利及二零一八年五月三十一日的未售存貨所產生的估計未變現收益應根據注資前之股份比例分派予原先股東。總結餘初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬。結餘為無抵押且預期將於相關存貨售出後結清。

附錄一

會計師報告

25 於綜合財務狀況表的所得稅

(a) 於綜合財務狀況表的即期稅項指：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付企業所得稅	12,966	35,281	38,060	17,111
應付土地增值稅	11,024	11,237	17,969	30,200
	<u>23,990</u>	<u>46,518</u>	<u>56,029</u>	<u>47,311</u>

(b) 已確認遞延稅項資產：

(i) 遞延稅項資產／(負債)各組成部分的變動

年內／期內於綜合財務狀況表內已確認遞延稅項資產／(負債)的組成部分及其變動如下：

	未動用稅項 虧損	收入確認的 暫時差異	重估投資物業	土地增值稅 撥備	其他暫時差異	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
遞延稅項源於：						
於二零一五年一月一日	5,163	(13)	(5,484)	—	—	(334)
計入／(扣除自)損益 (附註9(a))	<u>7,387</u>	<u>(2,263)</u>	<u>1,162</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,286</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>12,550</u>	<u>(2,276)</u>	<u>(4,322)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,952</u>
於二零一六年一月一日	12,550	(2,276)	(4,322)	—	—	5,952
扣除自損益 (附註9(a))	<u>(2,387)</u>	<u>(2,305)</u>	<u>(872)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(5,564)</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>10,163</u>	<u>(4,581)</u>	<u>(5,194)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>388</u>
於二零一七年一月一日	10,163	(4,581)	(5,194)	—	—	388
(扣除自)／計入損益 (附註9(a))	<u>(8,966)</u>	<u>1,287</u>	<u>839</u>	<u>—</u>	<u>1,647</u>	<u>(5,193)</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>1,197</u>	<u>(3,294)</u>	<u>(4,355)</u>	<u>—</u>	<u>1,647</u>	<u>(4,805)</u>
於二零一八年一月一日	1,197	(3,294)	(4,355)	—	1,647	(4,805)
計入／(扣除自)損益 (附註9(a))	<u>2,028</u>	<u>(8,054)</u>	<u>(485)</u>	<u>1,790</u>	<u>(1,134)</u>	<u>(5,855)</u>
於二零一八年六月三十日	<u>3,225</u>	<u>(11,348)</u>	<u>(4,840)</u>	<u>1,790</u>	<u>513</u>	<u>(10,660)</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表對賬：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
代表：				
遞延稅項資產	10,274	5,338	1,352	2,363
遞延稅項負債	<u>(4,322)</u>	<u>(4,950)</u>	<u>(6,157)</u>	<u>(13,023)</u>
	<u>5,952</u>	<u>388</u>	<u>(4,805)</u>	<u>(10,660)</u>

(ii) 尚未確認的遞延稅項負債

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，有關貴公司附屬公司可供分派溢利的股息預扣稅的遞延稅項負債並未予以確認，因為貴公司控制該等附屬公司的股息政策。根據管理層於各報告期末作出的評估，貴公司附屬公司的可供分派溢利釐定為不會於可見將來向香港及海外控股公司分派。貴公司附屬公司的可供分派溢利金額載列如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國附屬公司於二零零八年 一月一日或之後賺取的可供 分派溢利	<u>64,410</u>	<u>167,146</u>	<u>230,778</u>	<u>219,486</u>

26 資本、儲備及股息

(a) 股本

就本報告而言，於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日的資本指現時組成貴集團的公司之實繳股本總額(已撇除於附屬公司的投資)。重組後，二零一八年六月三十日之股本代表貴公司之股本。

貴公司法定股份	股份數目	金額 港元
每股0.01港元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>10,000</u>

附錄一

會計師報告

已發行及繳足股本	股份數目	金額 港元	金額 人民幣
於二零一六年十一月十五日(註冊成立日期)	—	—	—
於期內發行	<u>1</u>	<u>0.01</u>	<u>0.01</u>
於二零一六年及二零一七年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>0.01</u>	<u>0.01</u>
於期內發行	<u>1</u>	<u>0.01</u>	<u>0.01</u>
於二零一八年六月三十日	<u><u>2</u></u>	<u><u>0.02</u></u>	<u><u>0.02</u></u>

(b) 儲備性質及目的

(i) 法定儲備

根據中國公司法，貴公司的中國附屬公司須將根據中國會計規例釐定的除稅後溢利10%轉撥至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達至註冊資本50%。轉撥至該儲備後方可派付股息予股東。

法定盈餘儲備可用於減少往年虧損(如有)，亦可按當時投資者的股權比例轉為實繳股本。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團將根據中國會計規則及規例所釐定之貴集團當年純利分別人民幣1,673,000元、人民幣6,060,000元、人民幣4,327,000元及零轉撥至該儲備。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算香港及海外業務財務報表為人民幣所產生的全部外匯差額。該儲備按附註2(u)所載會計政策處理。

(c) 資本管理

貴集團資本管理之首要目標乃保障貴集團能根據持續經營基準繼續經營，透過對產品及服務作出與風險水平相稱之定價及透過以合理成本取得融資，繼續為股東提供回報及為其他持份者帶來利益。

貴集團積極及定期對其資本結構開展檢討及管理，以在較高股東回報情況下可能伴隨之較高借貸水平與良好資本狀況帶來之好處及保障之間取得平衡，並根據經濟狀況變化對資本結構作出調整。

貴集團以經調整淨負債資本比率為基準監控其資本結構。就此而言，經調整淨負債界定為計息貸款及借貸減現金及現金等價物。經調整資本包括所有權益部分及應付關聯方款項(流動部分)。

附錄一

會計師報告

貴集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的經調整淨負債資本比率列載如下：

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行貸款	23	62,369	—	299,317	364,504
減：現金及現金等價物	22	(54,945)	(105,372)	(94,172)	(474,492)
經調整淨負債／(現金)		7,424	(105,372)	205,145	(109,988)
總權益		55,395	144,149	267,935	213,244
加：應付關聯方款項(流動部分)		1,085,295	967,976	958,130	954,973
經調整資本		1,140,690	1,112,125	1,226,065	1,168,217
經調整淨負債資本比率		0.7%	不適用	16.7%	不適用

(d) 股息

於有關期間，貴公司及其附屬公司並無宣派或派付股息。有關貴集團附屬公司視作向股東作出的分派，請參閱附註24(c)。

27 金融風險管理及公平值

貴集團於正常業務過程中承受信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

貴集團承受該等風險及貴集團管理該等風險所採用的金融風險管理政策及常規載於下文。

(a) 信貸風險

信貸風險指對手方違反其合約責任而令貴集團蒙受財務損失的風險。貴集團的信貸風險主要源自貿易及其他應收款項。貴集團面臨來自現金及現金等價物以及其他金融資產的信貸風險有限，原因是貴集團所持有的該等金融資產主要存置於商業銀行等金融機構，該等金融機構信譽良好且財務狀況穩健，貴集團認為信貸風險屬於低。

就應收賬款而言，貴集團面臨的信貸風險主要受各客戶的個別特點所影響，而非客戶所經營的行業或所在的國家，因此當貴集團承受個別客戶的重大風險時，將產生高度集中的信貸風險。然而，於有關期間，貴集團概無高度集中的信貸風險。

貴集團對所有要求超過一定信貸金額的客戶進行個別信貸評估。該等評估集中於客戶過往於賬款到期時的還款記錄及目前的還款能力，並考慮客戶的特定資料以及客戶營運所處的經濟環境。一般而言，貴集團不要求客戶提供抵押品。

附錄一

會計師報告

貴集團按照等於全期預期信用損失的金額為應收賬款計量虧損撥備，預期信用損失使用撥備矩陣計算。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日，並無應收賬款逾期。貴集團一般於移交物業前向買方收取全數付款。就尚未悉數結付銷售款項的按揭銷售而言，貴集團將不會移交物業予客戶，除非收到來自提供按揭之銀行的確認書，確認有關按揭已獲批准。此外，除非結付銷售款項的全數金額，否則貴集團不會為客戶申請物業證書。由此，貴集團已評定應收賬款的預期虧損率為不重大。因此於有關期間並無為應收賬款確認壞賬撥備。

就其他應收賬款及應收關聯方款項而言，貴集團已根據十二個月預期虧損法評定預期信用損失為非屬重大，因此於有關期間並無確認壞賬撥備。

除附註29所載貴集團作出的財務擔保外，貴集團並無給予任何其他擔保致使貴集團將面臨信貸風險。

(b) 流動資金風險

貴集團的政策是定期監察流動資金需求以及是否符合借款契約規定，確保維持充裕的現金儲備，同時獲得主要金融機構承諾提供足夠的備用資金，以應付長短期流動資金需求。

下表詳載報告期末貴集團金融負債的剩餘合約到期日，乃基於合約未貼現現金流量(包括按照合約利率計算的利息付款，若為浮動利率，則根據報告期末的現行利率計算)和貴集團的最早償還日計算：

	合約未貼現現金流出		
	賬面值 人民幣千元	合約未貼現現金 流出總額 人民幣千元	一年內或 須按要求償還 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日			
銀行貸款	62,369	63,034	63,034
貿易及其他應付款項	1,316,504	1,316,504	1,316,504
總計	<u>1,378,873</u>	<u>1,379,538</u>	<u>1,379,538</u>
合約未貼現現金流出			
	賬面值 人民幣千元	合約未貼現現金 流出總額 人民幣千元	一年內或 須按要求償還 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日			
貿易及其他應付款項	<u>1,101,448</u>	<u>1,101,448</u>	<u>1,101,448</u>

附錄一

會計師報告

	合約未貼現現金流出		
	賬面值	合約未貼現現金 流出總額	一年內或 須按要求償還
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日			
銀行貸款	299,317	313,474	313,474
貿易及其他應付款項	<u>1,183,671</u>	<u>1,183,671</u>	<u>1,183,671</u>
總計	<u>1,482,988</u>	<u>1,497,145</u>	<u>1,497,145</u>

	合約未貼現現金流出				
	賬面值	合約未貼現 現金流量	一年內或須	一年以上	兩年以上
		總額	按要求償還	但兩年以內	但五年以內
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一八年六月三十日					
銀行貸款	364,504	389,789	389,789	—	—
貿易及其他應付款項	<u>1,258,717</u>	<u>1,269,521</u>	<u>1,193,274</u>	—	<u>76,247</u>
總計	<u>1,623,221</u>	<u>1,659,310</u>	<u>1,583,063</u>	—	<u>76,247</u>

(c) 利率風險

貴集團的利率風險主要源於按浮動利率授出的銀行貸款及銀行現金，使貴集團承受現金流利率風險。貴集團並無使用金融衍生工具對沖利率風險。貴集團定義「淨借貸」為計息金融負債減計息投資。管理層監控的貴集團利率情況載於下文(i)。

(i) 利率概況

下表詳列貴集團於報告期末產生利息的金融資產及計息金融負債的利率概況：

	合約未貼現現金流出							
	於十二月三十一日				於六月三十日			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一八年	
實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	
銀行現金	0.35%	54,150	0.35%	104,272	0.35%	93,837	0.35%	473,769
已抵押及受限制現金	0.35%	59,365	0.35%	155,575	0.35%	27,519	0.35%	149,952
減：銀行貸款	香港銀行同業 拆息加3.5%	(62,369)	—	—	人民幣貸款基 準利率的 110%	(299,317)	人民幣貸款 基準利率的 110%至130%	(364,504)
總額		<u>51,146</u>		<u>259,847</u>		<u>(177,961)</u>		<u>259,217</u>

(ii) 敏感度分析

於二零一五年十二月三十一日，估計利率整體上升／下降30個基點，而所有其他變數維持不變，貴集團除稅後虧損將減少／增加及保留溢利將增加／減少約人民幣68,000元。

於二零一六年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，估計利率整體上升／下降30個基點，而所有其他變數維持不變，貴集團除稅後溢利及保留溢利將分別增加／減少約人民幣584,000元及人民幣584,000元。

於二零一七年十二月三十一日，估計利率整體上升／下降30個基點，而所有其他變數維持不變，貴集團除稅後溢利及保留溢利將減少／增加約人民幣400,000元。

就貴集團於報告期末所持有浮息銀行現金及銀行貸款產生的現金流利率風險之淨風險水平，貴集團除稅後溢利及總權益受到的影響估計為上述利率變動對利息開支或收入的年化影響。分析基準與有關期間所採用者相同。

上述敏感度分析假定利率在報告期末變動，且已應用於所有的浮息銀行貸款及銀行現金，並無計及利率資本化的影響。

(d) 貨幣風險

貴集團並無承受重大外匯風險，乃由於以貴公司及其附屬公司功能貨幣以外貨幣計值的金融資產及負債並不重大。

(e) 公平值

(i) 按公平值計量的金融工具

公平值層級

下表按香港財務報告準則第13號公平值計量所界定的三個公平值層級，列示貴集團金融工具於報告期末經常計量的公平值。公平值計量所歸入的層級參照估值技術所用輸入參數的可觀察性及重要性釐定，具體如下：

- 第1層級估值：僅使用第1級輸入參數，即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)計量的公平值
- 第2層級估值：使用第2級輸入參數，即不符合第1級標準的可觀察輸入參數，而且不使用重要不可觀察參數計量的公平值。不可觀察輸入參數指缺乏市場數據的輸入參數
- 第3層級估值：使用重要不可觀察輸入參數計量的公平值

附錄一

會計師報告

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，貴集團按公平值列賬的金融工具指金額分別為人民幣32,333,000元、人民幣35,000,000元及人民幣40,000,000元的其他金融資產。該等工具乃按其到期時預期收取金額的現值計量，並已考慮當時的利率水平。該等工具的公平值計量屬於上述公平值層級第2級。貴集團於截至二零一八年六月三十日止期間贖回所有金融資產。

於有關期間，第1級、第2級及第3級之間並無轉移。

(ii) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，貴集團按攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異，惟應收／應付關聯方款項為免息、無抵押及須按要求收取／償還。鑑於該等條款，其公平值之量化並無意義，因此該等款項以成本列賬。

28 承擔

未於財務報表撥備的二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日尚未支付承擔如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約：				
建築及發展合約	<u>281,571</u>	<u>109,380</u>	<u>780,090</u>	<u>516,266</u>

承擔主要與貴集團發展中物業的發展成本有關。

29 或然負債

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，貴集團就若干買家按揭貸款購置物業向銀行提供擔保。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，未到期銀行擔保分別為人民幣138,454,000元、人民幣551,302,000元、人民幣376,279,000元及人民幣107,677,000元，有關擔保將於物業買家辦妥物業法定業權轉讓手續後終止。

董事認為，貴集團不會因該等擔保蒙受損失，原因是倘置業者拖欠款項，銀行有權出售物業，以出售所得款項收回未償還貸款結餘。董事認為該等擔保的公平值微不足道，因此貴集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

30 重大關聯方交易

除其他章節所披露之關聯方資料外，貴集團訂立以下重大關聯方交易：

(a) 關聯方名稱及與其關係

關聯方名稱	與 貴集團的關係
王庭聰	貴集團之共同控股股東
王庭交	貴集團之共同控股股東
王庭真	貴集團之共同控股股東
王惠玲	貴集團之共同控股股東
王槐裕	貴集團之共同控股股東
樓家強	貴集團之共同控股股東
林國賢	王庭聰之近親家族成員
黃敏利	敏華投資有限公司控股股東
曾文省	黃敏利之近親家族成員
劉偉韜	貴集團若干實體的少數股東
范元新	劉偉韜之近親家族成員
王小霞	貴集團若干實體的少數股東
敏華投資有限公司(「敏華」)(附註1)	貴集團若干實體的少數股東
恒威管理有限公司(「恒威管理」)	受王庭聰及其家族控制的實體
Main Galaxy Development Limited (「Main Galaxy」)	受王庭聰及其家族控制的實體
金系發展有限公司(「金系」)	貴集團聯營公司

附錄一

會計師報告

關聯方名稱	與 貴集團的關係
怡美(香港)有限公司(「怡美」)	貴集團聯營公司
金富達投資有限公司(「金富達」)	受林國賢控制的實體
河南聚龍居置業有限公司*(「河南聚龍居」)	貴集團聯營公司
惠港投資有限公司(「惠港投資」)	貴集團合營公司
惠港(香港)有限公司(「惠港香港」)	貴集團合營公司
惠州惠港置業有限公司*(「惠州惠港」)	貴集團合營公司
高美添(香港)有限公司(「高美添」)	受王庭聰及其家族控制的實體
庫匯(香港)有限公司(「庫匯」) (前稱萬城控股有限公司)	受王庭聰及其家族控制的實體
惠州市康城物業管理有限公司*(「惠州康城」) (附註2)	受林國賢控制的實體
天津市康城物業管理有限公司* (「天津康城」)	受高級管理層控制的實體
蕪湖德信置業有限公司*(「蕪湖德信」)	王庭聰及其家族擁有重大影響力的實體
勁家莊(惠州)健康食品有限公司* (「勁家莊健康食品」)	王庭聰及其家族擁有重大影響力的實體

附錄一

會計師報告

關聯方名稱	與 貴集團的關係
惠州長龍生物技術有限公司* (「惠州長龍」)	王庭聰及其家族擁有重大影響力的實體
惠州立信科技有限公司* (「惠州立信」)	受王庭聰及其家族控制的實體
惠州永利添置業有限公司* (「惠州永利添」)	受王庭聰及其家族控制的實體
惠州港升置業有限公司* (「惠州港升」)	受王庭聰及其家族控制的實體
惠州得榮置業有限公司* (「惠州得榮」)	受王庭聰及其家族控制的實體
惠州偉榮置業有限公司* (「惠州偉榮」)	受王庭聰及其家族控制的實體
惠州市創匯電子科技有限公司* (「惠州創匯」)	受王庭聰及其家族控制的實體
惠州南旋毛織廠有限公司* (「惠州南旋」)	受王庭聰及其家族控制的實體

* 該等實體為中國有限責任公司。

附註1 敏華於二零一七年十二月十五日將其於中國大地投資有限公司的股權轉讓予顯駿管理有限公司，該公司亦由敏華全資控制。

附註2 林國賢及劉偉韜分別於二零一八年五月七日及二零一八年六月二十九日出售彼等於惠州康城的股權，其後惠州康城於二零一八年六月三十日不再為 貴集團之關聯方。

附錄一

會計師報告

(b) 與主要管理層人員的交易

貴集團主要管理層人員的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
短期僱員福利	1,726	1,925	2,576	1,071	2,106
退休計劃供款	14	17	28	9	23
	<u>1,740</u>	<u>1,942</u>	<u>2,604</u>	<u>1,080</u>	<u>2,129</u>

(c) 與關聯方的交易

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業銷售 (附註(i))	—	2,774	—	—	—
物業租賃 (附註(ii))	916	1,164	336	287	50
已接受住宿服務 (附註(iii))	(1,037)	(375)	(777)	(322)	(546)
已接受物業管理服務 (附註(iv))	(792)	(1,894)	(1,602)	(778)	(1,261)
購買貨品 (附註(v))	(30)	(163)	(152)	(76)	(87)

(i) 物業銷售

於有關期間，貴集團向以下關聯方出售物業：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
范元新	—	2,774	—	—	—

附錄一

會計師報告

(ii) 物業租賃

於有關期間，貴集團向關聯方租賃若干物業賺取租金收入如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
惠州港升	916	1,164	235	235	—
惠州南旋	—	—	101	52	50
	<u>916</u>	<u>1,164</u>	<u>336</u>	<u>287</u>	<u>50</u>

(iii) 已接受住宿服務

於有關期間，貴集團已就以下關聯方提供住宿服務支付以下費用：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
惠州港升	1,037	375	763	322	546
蕪湖德信	—	—	14	—	—
	<u>1,037</u>	<u>375</u>	<u>777</u>	<u>322</u>	<u>546</u>

(iv) 已接受物業管理服務

於有關期間，貴集團已就以下關聯方提供物業管理服務支付以下費用：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
惠州康城	792	1,894	1,602	778	1,261

附錄一

會計師報告

(v) 購買貨品

於有關期間， 貴集團向以下關聯方購買貨品：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
惠州勁家莊	30	163	152	76	87

(d) 與關聯方的結餘

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日與關聯方的結餘詳列如下：

記錄於其他應收款項及於聯營公司及合營公司之權益的應收關聯方款項：

非貿易性質	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
河南聚龍居	—	—	87,000	87,000
黃敏利	—	—	61,740	—
樓家強	—	—	37,863	37,863
高美添	42,228	—	—	13
曾文省	—	34,696	—	—
王庭聰	20,000	62,407	1,570	2,225
惠州康城	5,775	5,942	6,183	—
天津康城	500	2,100	3,100	—
惠州港升	96	86	—	—
惠州立信	730	860	860	860
惠港投資	—	—	41,384	41,740
惠州惠港	—	—	260	12,260
怡美	—	—	251	253
Main Galaxy	—	—	92	93
惠州長龍	3	—	—	—
金系	—	—	1	20,235
惠州永利添	—	—	2	2
庫匯	11	12	13	—
金富達	—	—	—	5
	<u>69,343</u>	<u>106,103</u>	<u>240,319</u>	<u>202,549</u>

附錄一

會計師報告

記錄於其他應付款項的應付關聯方款項：

非貿易性質	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
王庭聰	431,900	467,728	512,075	552,782
王小霞	279,185	131,678	20,000	31,413
敏華	185,598	228,348	213,389	215,227
劉偉韜	15,060	63,945	114,364	109,201
王庭交	9,807	9,807	9,807	5,307
王惠玲	4,000	4,000	4,000	3,307
王槐裕	11,500	11,500	11,500	11,500
樓家強	47,208	258	157	157
惠州康城	109	1,481	2,234	—
黃敏利	31,290	—	—	—
曾文省	3,510	—	—	—
惠州港升	13,422	13,422	8,000	8,279
惠州德榮	8,450	—	—	—
惠州偉榮	8,656	—	—	—
范元新	15,600	15,600	15,600	15,600
惠州創匯	20,000	19,980	—	—
恒威管理	—	229	47,004	67,643
	<u>1,085,295</u>	<u>967,976</u>	<u>958,130</u>	<u>1,020,416</u>

(e) 關聯方擔保的銀行貸款

於二零一五年十二月三十一日，人民幣62,369,000元的銀行貸款由王庭聰、王庭交、王庭真及黃敏利共同擔保。

於二零一七年十二月三十一日，人民幣299,317,000元的銀行貸款由王庭聰及樓家強共同擔保。

於二零一八年六月三十日，王庭聰與樓家強共同就人民幣287,109,000元之銀行貸款作出擔保，而銀行貸款人民幣42,567,000元及人民幣34,828,000元則分別由王庭聰及黃敏利作出擔保。

附錄一

會計師報告

31 二零一九年一月一日開始期間之前已頒佈但未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的可能影響

截至過往財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新訂準則及詮釋，惟於二零一九年一月一日開始期間尚未生效，亦無於過往財務資料採用。該等修訂、新訂準則及詮釋包括以下各項。

	於以下日期或之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第16號，租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號的修訂，提早還款特性及負補償	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第19號的修訂，計劃修訂、削減或結算	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號，所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號的修訂，於聯營公司及合營公司的長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂，投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入	附註1
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號，保險合約	二零二一年一月一日

附註1： 實際日期將為香港會計師公會釐定的未來日期。

貴集團正評估該等修訂、新訂準則及詮釋預期於首次應用期間的影響。至目前為止，其結論為採納該等修訂、新訂準則及詮釋對綜合財務報表產生重大影響的機會不大。具體而言，預期採納香港財務報告準則第16號的影響詳述如下：

香港財務報告準則第16號，租賃

如附註2(i)所披露，貴集團目前將租賃分類為融資租賃及經營租賃，並根據租賃分類以不同的租賃安排入賬。貴集團作為出租人與其他承租人訂立若干租約。

預期香港財務報告準則第16號將不會大幅影響出租人根據租賃將彼等權利及義務入賬的方式。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受實際權宜方法的規限，承租人將以類似於現有融資租賃入賬的方式將所有租賃入賬，即於該租賃開始日期，承租人按未來最低租賃付款的現值確認及計量租賃負債，並會確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債未償還結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非按現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租賃所產生的租賃開支。作為實際的權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響貴集團作為租賃承租人就物業(現時分類為經營租賃)的入賬。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租賃期間於損益表確認開支的時間。

附錄一

會計師報告

香港財務報告準則第16號將於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。貴集團計劃選擇採用經修訂的追溯方法採納香港財務報告準則第16號，並將於二零一九年一月一日確認首次應用的累計影響作為對權益期初餘額之調整，且不會重列比較資料。於二零一八年六月三十日，貴集團不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款為人民幣376,000元，須於呈報日期起計兩年內支付。貴集團預期採納香港財務報告準則第16號，時經營租賃承擔所產生之新資產及負債的金額並不重大。

32 非調整報告期後事件

於二零一八年六月三十日應付控股股東款項淨額約人民幣130.9百萬元及人民幣443.0百萬元將分別於[編纂]前結付及資本化為股本。除上述者外，二零一八年六月三十日後，概無發生重大期後事項。

33 附屬公司法定財務報表資料

下列現組成貴集團的公司於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年及截至二零一八年六月三十日止六個月，或自其各自的收購／成立日期以來(以期間較短者為準)的法定財務報表，已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則或中國企業適用的相關會計規則及法規編製，並已於有關期間經下表所示各法定核數師審核：

公司名稱	財政期間	法定核數師
萬城(國際)有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	李家宏會計師事務所
惠港(香港)有限公司	截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度	莊錫乾會計師事務所
漢基投資有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	李家宏會計師事務所
怡展(香港)有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	李家宏會計師事務所
中國大地投資有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	莊錫乾會計師事務所
津港(香港)有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	莊錫乾會計師事務所
萬城建設(中國)有限公司*	截至二零一七年十二月三十一日止年度	惠州方正會計師事務所
惠州市悅富房地產有限公司*	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	惠州榮德會計師事務所
惠州漢基房地產發展有限公司*	截至二零一五年十二月三十一日止年度	惠州市安信會計師事務所有限公司
	截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	惠州榮德會計師事務所

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	法定核數師
惠州怡展房地產開發有限公司*	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	惠州榮德會計師事務所
惠州市萬城房地產開發有限公司*	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	惠州榮德會計師事務所
萬城建基置業(天津)有限公司*	截至二零一五年十二月三十一日止年度	天津市津祥有限責任會計師事務所
	截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	天津誠泰有限責任會計師事務所

* 該等實體均為中國有限責任公司。

其後財務報表

組成 貴集團之 貴公司及其附屬公司並無就二零一八年六月三十日後任何期間編製經審核財務報表。