

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

[羅兵咸永道會計師事務所信箋]

[草稿]

致德信中國控股有限公司列位董事及建銀國際金融有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所 (以下簡稱「我們») 謹此就德信中國控股有限公司 (「貴公司») 及其附屬公司 (統稱為「貴集團») 的歷史財務資料作出報告 (載於第I-4至I-96頁)，此等歷史財務資料包括於2015年、2016年及2017年12月31日和2018年6月30日的匯總資產負債表、貴公司於2018年6月30日的資產負債表以及截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月 (「業績紀錄期») 的匯總收益表、匯總全面收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料 (統稱為「歷史財務資料»)。第I-4至I-96頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於[編纂]就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份[編纂]而刊發的文件 (「文件») 內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

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

### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會 (「香港會計師公會») 頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

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

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

### 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映貴公司於2018年6月30日的財務狀況和貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日的匯總財務狀況，以及貴集團於業績紀錄期的匯總財務表現及匯總現金流量。

### 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2017年6月30日止六個月的匯總收益表、全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號，由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

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

**調整**

在擬備歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

**股利**

德信中國控股有限公司並無就業績紀錄期支付任何股利。

**貴公司並無法定財務報表**

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

{日期}

## I. 財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告不可或缺的一部分。

貴集團於往績記錄期間的財務報表（歷史財務資料據此編製）已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒布的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣呈列，除另有說明者外，所有數值均約整至最接近的千位（人民幣千元）。

### (a) 匯總收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		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	6	5,695,479	6,979,701	6,553,989	2,764,614	2,470,905
銷售成本	7	(5,103,417)	(6,071,390)	(5,021,308)	(2,266,870)	(1,646,311)
毛利		592,062	908,311	1,532,681	497,744	824,594
其他收入	9	24,088	69,504	62,540	22,166	15,583
其他收益淨額	10	8,520	6,907	20,834	6,893	37,836
銷售及營銷開支	7	(117,892)	(124,059)	(200,734)	(61,079)	(89,678)
行政開支	7	(110,378)	(126,571)	(262,202)	(78,915)	(162,077)
投資物業公允價值收益／(虧損)	16	(2,310)	346,444	226,107	43,452	126,141
經營利潤		394,090	1,080,536	1,379,226	430,261	752,399
融資收入	11	20,080	49,240	106,482	49,148	59,178
融資成本	11	(277,939)	(266,274)	(427,931)	(221,983)	(165,744)
融資成本淨額		(257,859)	(217,034)	(321,449)	(172,835)	(106,566)
分佔合營企業及聯營公司業績	19	(20,876)	(65,110)	160,284	118,458	94,641
所得稅前利潤		115,355	798,392	1,218,061	375,884	740,474
所得稅開支	12	(50,696)	(284,981)	(378,692)	(115,069)	(277,762)
年內／期內利潤		64,659	513,411	839,369	260,815	462,712
以下各方應佔利潤：						
貴公司擁有人		30,950	330,809	737,543	256,214	432,871
非控股權益		33,709	182,602	101,826	4,601	29,841
		64,659	513,411	839,369	260,815	462,712
貴公司擁有人應佔利潤的每股盈利						
— 基本及攤薄	29	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

(b) 匯總全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年內／期內利潤 .....	64,659	513,411	839,369	260,815	462,712
其他全面收益 .....	-	-	-	-	-
年內／期內全面收益總額 .....	<u>64,659</u>	<u>513,411</u>	<u>839,369</u>	<u>260,815</u>	<u>462,712</u>
以下各方應佔：					
貴公司擁有人 .....	30,950	330,809	737,543	256,214	432,871
非控股權益 .....	33,709	182,602	101,826	4,601	29,841
	<u>64,659</u>	<u>513,411</u>	<u>839,369</u>	<u>260,815</u>	<u>462,712</u>

附錄一

會計師報告

(c) 匯總資產負債表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	113,292	110,350	106,343	115,536
土地使用權	15	4,032	29,045	28,199	116,890
投資物業	16	241,210	774,000	1,254,600	1,591,300
無形資產		1,131	842	1,090	1,235
使用權益法列賬的投資	19	376,872	474,665	970,214	1,180,375
應收關聯方款項	36	–	79,000	49,000	41,000
預付款項	23	36,750	–	169,668	–
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	21	1,831	7,132	184,056	347,045
遞延所得稅資產	17	234,161	264,337	245,332	453,247
		<u>1,009,279</u>	<u>1,739,371</u>	<u>3,008,502</u>	<u>3,846,628</u>
<b>流動資產</b>					
開發中物業	22	9,393,438	10,238,975	17,044,187	20,592,502
持作出售的竣工物業	22	840,708	571,492	638,293	324,862
貿易及其他應收款項以及預付款項	23	1,501,585	2,286,254	4,044,727	7,450,839
應收關聯方款項	36	998,134	4,356,827	5,943,108	4,505,899
合約資產	6	265,962	5,571	15,810	18,852
預付所得稅		212,501	272,119	446,896	664,615
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	21	425,900	285,432	160,481	94,600
受限制現金	24	10,643	33,618	164,363	349,670
現金及現金等價物	25	1,224,512	1,389,018	3,950,854	4,989,797
		<u>14,873,383</u>	<u>19,439,306</u>	<u>32,408,719</u>	<u>38,991,636</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>15,882,662</u></u>	<u><u>21,178,677</u></u>	<u><u>35,417,221</u></u>	<u><u>42,838,264</u></u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司擁有人應佔資本及儲備</b>					
匯總資本	26	–	–	–	–
其他儲備	27、28	838,790	1,084,436	1,514,799	1,441,813
		838,790	1,084,436	1,514,799	1,441,813
非控股權益		355,544	454,966	668,950	1,606,162
<b>權益總額</b>		<u>1,194,334</u>	<u>1,539,402</u>	<u>2,183,749</u>	<u>3,047,975</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款	30	967,000	3,604,403	5,882,601	5,783,409
遞延所得稅負債	17	2,405	90,084	158,132	196,491
		<u>969,405</u>	<u>3,694,487</u>	<u>6,040,733</u>	<u>5,979,900</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	31	1,451,427	2,117,634	4,293,782	4,712,334
應付關聯方款項	36	301,072	1,244,479	2,908,471	3,024,074
合約負債	6	8,273,539	7,825,528	15,322,347	20,001,413
即期所得稅負債		96,638	238,909	415,066	644,623
借款	30	3,596,247	4,518,238	4,253,073	5,427,945
		<u>13,718,923</u>	<u>15,944,788</u>	<u>27,192,739</u>	<u>33,810,389</u>
<b>負債總額</b>		<u>14,688,328</u>	<u>19,639,275</u>	<u>33,233,472</u>	<u>39,790,289</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>15,882,662</u></u>	<u><u>21,178,677</u></u>	<u><u>35,417,221</u></u>	<u><u>42,838,264</u></u>

(d) 本公司資產負債表

		於6月30日
	附註	2018年
		人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資.....	37	—
<b>流動資產</b>		
應收股東款項.....		322
預付款項.....	23	3,686
		4,008
<b>資產總值</b>		<b>4,008</b>
<b>權益</b>		
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>		
股本.....	26	322
累計虧損.....		(9,296)
		(8,974)
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
其他應付款項.....	31	7,339
應付關聯方款項.....		5,643
		12,982
<b>負債總額</b> .....		<b>12,982</b>
<b>權益及負債總額</b> .....		<b>4,008</b>

(e) 匯總權益變動表

	貴公司擁有人應佔						
	匯總資本	資本儲備	法定儲備	(累計虧損)/	總計	非控股權益	權益總額
				保留收益			
人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2015年1月1日的結餘	-	992,520	33,897	(218,577)	807,840	357,025	1,164,865
全面收益							
一年內利潤	-	-	-	30,950	30,950	33,709	64,659
—其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	-	30,950	30,950	33,709	64,659
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易							
非控股權益注資	-	-	-	-	-	41,600	41,600
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(24,850)	(24,850)
對非控股權益的分派	-	-	-	-	-	(51,940)	(51,940)
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易總額	-	-	-	-	-	(35,190)	(35,190)
劃撥至法定儲備	-	-	6,129	(6,129)	-	-	-
於2015年12月31日的結餘	-	992,520	40,026	(193,756)	838,790	355,544	1,194,334
於2016年1月1日的結餘	-	992,520	40,026	(193,756)	838,790	355,544	1,194,334
全面收益							
一年內利潤	-	-	-	330,809	330,809	182,602	513,411
—其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	-	330,809	330,809	182,602	513,411
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易							
收購附屬公司的額外權益(附註35)	-	(43,642)	-	-	(43,642)	(15,337)	(58,979)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	230,140	230,140
貴集團當時股東作出的供款	-	14,800	-	-	14,800	-	14,800
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(909)	(909)
視作向貴集團當時股東作出的分派(附註27)	-	(56,321)	-	-	(56,321)	-	(56,321)
對非控股權益的分派	-	-	-	-	-	(297,074)	(297,074)
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易總額	-	(85,163)	-	-	(85,163)	(83,180)	(168,343)
劃撥至法定儲備	-	-	11,508	(11,508)	-	-	-
於2016年12月31日的結餘	-	907,357	51,534	125,545	1,084,436	454,966	1,539,402

附錄一

會計師報告

	貴公司擁有人應佔						
	匯總資本	資本儲備	法定儲備	(累計虧損)/ 保留收益	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的結餘.....	-	907,357	51,534	125,545	1,084,436	454,966	1,539,402
全面收益							
一年內利潤.....	-	-	-	737,543	737,543	101,826	839,369
—其他全面收益.....	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額.....	-	-	-	737,543	737,543	101,826	839,369
與擁有人(以其作為擁有人 身份)的交易							
收購附屬公司的額外權益(附註35)...	-	(30,896)	-	-	(30,896)	(8,862)	(39,758)
非控股權益注資.....	-	-	-	-	-	357,420	357,420
對非控股權益的分派.....	-	-	-	-	-	(236,400)	(236,400)
向 貴集團當時股東宣派 的股息(附註13).....	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
視作向 貴集團當時股東作出的 分派(附註27).....	-	(76,284)	-	-	(76,284)	-	(76,284)
與擁有人(以其作為擁有人 身份)的交易總額.....	-	(107,180)	-	(200,000)	(307,180)	112,158	(195,022)
劃撥至法定儲備.....	-	-	39,618	(39,618)	-	-	-
於2017年12月31日的結餘.....	-	800,177	91,152	623,470	1,514,799	668,950	2,183,749
於2018年1月1日的結餘.....	-	800,177	91,152	623,470	1,514,799	668,950	2,183,749
全面收益							
一期內利潤.....	-	-	-	432,871	432,871	29,841	462,712
—其他全面收益.....	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額.....	-	-	-	432,871	432,871	29,841	462,712
與擁有人(以其作為擁有人 身份)的交易							
收購附屬公司的額外權益(附註35)...	-	(37,149)	-	-	(37,149)	(10,618)	(47,767)
非控股權益注資.....	-	-	-	-	-	995,621	995,621
出售附屬公司.....	-	-	-	-	-	(4,550)	(4,550)
對非控股權益的分派.....	-	-	-	-	-	(106,500)	(106,500)
在未發生控制權改變的情況下 出售附屬公司.....	-	(1,263)	-	-	(1,263)	33,418	32,155
向 貴集團當時股東宣派的 股息(附註13).....	-	-	-	(300,000)	(300,000)	-	(300,000)
視作向 貴集團當時股東作出的 分派(附註27).....	-	(167,445)	-	-	(167,445)	-	(167,445)
與擁有人(以其作為擁有人 身份)的交易總額.....	-	(205,857)	-	(300,000)	(505,857)	907,371	401,514
劃撥至法定儲備.....	-	-	84,148	(84,148)	-	-	-
於2018年6月30日的結餘.....	-	594,320	175,300	672,193	1,441,813	1,606,162	3,047,975

	貴公司擁有人應佔						權益總額 人民幣千元
	匯總資本	資本儲備	法定儲備	(累計虧損)/ 保留收益	總計	非控股權益	
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
未經審核：							
於2017年1月1日的結餘.....	-	907,357	51,534	125,545	1,084,436	454,966	1,539,402
全面收益							
－期內利潤.....	-	-	-	256,214	256,214	4,601	260,815
－其他全面收益.....	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額.....	-	-	-	256,214	256,214	4,601	260,815
與擁有人(以其作為擁有人的 身份)的交易							
非控股權益注資.....	-	-	-	-	-	9,901	9,901
對非控股權益的分派.....	-	-	-	-	-	(89,400)	(89,400)
視作向 貴集團當時股東作出的 分派(附註27).....	-	(22,133)	-	-	(22,133)	-	(22,133)
與擁有人(以其作為擁有人的 身份)的交易總額.....	-	(22,133)	-	-	(22,133)	(79,499)	(101,632)
劃撥至法定儲備.....	-	-	20,836	(20,836)	-	-	-
於2017年6月30日的結餘.....	-	885,224	72,370	360,923	1,318,517	380,068	1,698,585

附錄一

會計師報告

(f) 匯總現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>						
營運所得現金	32	3,435,026	684,319	1,285,424	1,227,733	705,553
已付所得稅		(135,567)	(144,825)	(290,259)	(137,228)	(442,357)
已付利息		(517,482)	(682,411)	(830,180)	(386,399)	(430,900)
已收利息		16,911	21,572	91,445	41,806	79,231
經營活動所得／(所用) 現金淨額		2,798,888	(121,345)	256,430	745,912	(88,473)
<b>投資活動的現金流量</b>						
就購買物業、廠房及設備付款項		(13,235)	(13,222)	(13,873)	(5,336)	(16,772)
就購買無形資產付款項		(1,103)	(463)	(1,182)	(294)	(563)
就購買投資物業付款項		(12,530)	(194,720)	(343,879)	(114,335)	(193,027)
就購買自用物業的土地使用權						
付款項		-	(25,698)	-	-	(89,725)
出售物業、廠房及設備所得款項		92	3,904	5,580	5,143	2,057
對合營企業投資		-	(18,171)	(312,723)	(112,634)	(214,490)
對聯營公司投資		(156,750)	(133,947)	(146,232)	(25,443)	(158,180)
購買以公允價值計量且其變動						
計入損益的金融資產		(425,900)	(290,733)	(285,320)	(285,320)	(99,099)
出售以公允價值計量且其變動						
計入損益的金融資產所得款項		2,076	431,406	414,867	291,168	56,207
出售聯營公司所得款項		-	13,473	-	-	2,518
第三方借款		(40,370)	(196,997)	(150,514)	(58,666)	-
第三方償還借款		-	18,271	98,398	-	118,308
向聯營公司及合營企業墊款		-	(1,269,200)	(2,257,007)	(1,757,602)	(857,496)
聯營公司及合營企業償還墊款		-	287,806	745,164	249,415	976,536
出售附屬公司所得款項，扣除現金		2,000	-	-	-	(53,349)
向其他關聯方墊款		(913,149)	(2,647,802)	(552,298)	(370,273)	(57)
其他關聯方償還墊款		-	204,574	350,350	27,103	1,412,273
已收合營企業股息		-	-	135,200	-	34,095
投資活動(所用)／所得現金淨額		(1,558,869)	(3,831,519)	(2,313,469)	(2,157,074)	919,236
<b>融資活動的現金流量</b>						
借款所得款項		4,585,775	8,825,089	9,393,651	3,812,663	6,268,998
償還借款		(4,459,348)	(5,265,695)	(7,380,618)	(2,178,974)	(5,193,318)
來自聯營及合營公司的墊款		15,200	1,099,479	1,786,739	1,275,292	507,405
償還聯營及合營公司的墊款		(96,000)	-	(155,200)	(25,509)	(351,490)
來自其他關聯方的墊款		113,129	17,677	61,559	63,155	24,074
向其他關聯方償還墊款		(335,072)	(173,749)	(29,106)	(22,289)	(64,386)
來自非控股權益的注資		41,600	230,140	357,420	9,901	995,621
向非控股權益作出的分派		(51,940)	(297,074)	(236,400)	(89,400)	(106,500)
收購非控股權益付款		-	(58,979)	(39,758)	-	(47,767)
支付[編纂]開支付款		-	-	[編纂]	-	[編纂]
來自非控股股東的墊款		95,078	346,113	2,487,717	1,336,535	2,136,656
償還非控股股東墊款		(824,704)	(526,335)	(1,219,775)	(637,913)	(3,339,281)
向當時的股東支付款項及股息		-	(56,321)	(276,284)	(27,333)	(467,445)
出售附屬公司權益						
而控制權不變所得款項	35	-	-	-	-	32,155
為借款抵押的受限制現金		(10,643)	(33,040)	(133,075)	(86,047)	(335,446)
被釋放受限制現金		-	10,065	2,330	1,530	150,139
融資活動所得／(所用) 現金淨額		(926,925)	4,117,370	4,618,875	3,431,611	208,180
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額		313,094	164,506	2,561,836	2,020,449	1,038,943
年初／期初現金及現金等價物		911,418	1,224,512	1,389,018	1,389,018	3,950,854
年末／期末現金及現金等價物	32	1,224,512	1,389,018	3,950,854	3,409,467	4,989,797

### III. 財務資料附註

#### 1. 一般資料、重組及呈列基準

##### 1.1 一般資料

德信中國控股有限公司（「貴公司」）根據開曼群島公司法於2018年1月16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4th Floor, Harhour Place, 103 South Church Street, P. O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。貴公司及貴集團（「貴集團」）現時旗下附屬公司主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發及建設服務、物業投資及酒店運營（「**編纂**業務」）。

除非另有說明，否則財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。

##### 1.2 重組

在下文所述重組（「重組」）完成前，**編纂**業務主要由德信地產集團有限公司（「德信集團公司」）及其附屬公司所經營。於往績記錄期間，**編纂**業務一直由胡一平先生（「胡先生」或「控股股東」）最終控制。

在重組完成前，德信集團公司還持有若干從事物業管理（「非**編纂**業務」）的附屬公司。**編纂**業務和非**編纂**業務由不同的管理團隊獨立運營和管理。就本報告而言，僅載列**編纂**業務於往績記錄期間的財務資料。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司**編纂**（「**編纂**」），已進行重組，據此，從事**編纂**業務並由德信集團公司控制的集團公司被轉讓予貴公司。重組涉及以下主要步驟：

#### **(a) 控股股東註冊成立 貴公司及投資控股公司**

貴公司根據開曼群島公司法於2018年1月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其所有已發行普通股均由德欣國際有限公司持有，該公司由胡先生和胡先生之子胡詩豪先生分別擁有92%和8%。

貴公司於2018年2月7日在英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立德益國際有限公司為有限公司。

德益國際有限公司於2018年3月22日在香港註冊成立Dexin Hong Kong Limited（「Dexin HK」）為有限公司。

於2018年1月31日，德信集團公司的直接控股公司德信控股集團有限公司（「德信控股」）在中國成立浙江德信投資管理有限公司（「德信投資」）。

**(b) 獨立第三方註冊成立投資控股公司**

獨立第三方陳躍先生於2018年1月25日在英屬維爾京群島註冊成立創智國際有限公司為有限公司。

創智國際有限公司於2018年1月25日在英屬維爾京群島註冊成立達信國際有限公司為有限公司。

達信國際有限公司於2018年3月22日在香港註冊成立銀鑫控股有限公司（「銀鑫控股」）為有限公司。

**(c) 將德信集團公司的全部股權轉讓予德信投資**

於2018年3月14日，德信控股以人民幣1,127,749,800元的代價將其於德信集團公司的全部股權轉讓予德信投資。股權轉讓完成後，德信集團公司成為德信投資的全資附屬公司。

**(d) 銀鑫控股向德信投資注資**

於2018年5月7日，銀鑫控股通過注資人民幣67,661,634元的方式收購德信投資6%的股權。注資完成後，德信投資轉變為中外合營企業，並分別由德信控股及銀鑫控股擁有94%及6%。

**(e) 將德信投資94%的股權轉讓予Dexin HK**

於2018年7月17日，德信控股以人民幣200,000,000的代價將其於德信投資的94%股權轉讓予Dexin HK。上述代價乃以胡先生及胡詩豪先生的股東貸款（「股東貸款」）撥付。股權轉讓完成後，德信投資成為 貴公司的間接附屬公司，並分別由Dexin HK及銀鑫控股擁有94%及6%。

**(f) 將德信投資6%的股權轉讓予 貴公司**

於2018年8月17日，創智國際有限公司將其於達信國際有限公司的全部股權轉讓予 貴公司，以換取 貴公司6,000,000股股份。於2018年8月17日，股東貸款通過 貴公司向胡先生及胡詩豪先生分別所持的德欣國際有限公司及德源國際有限公司配發及發行89,000,000及9,500,000股股份的方式悉數資本化。股權轉讓及貸款資本化完成後， 貴公司隨後由德欣國際有限公司、德源國際有限公司及創智國際有限公司分別擁有84%、10%及6%。

上述重組步驟完成後， 貴公司成為 貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。

### 1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，[編纂]業務乃主要通過德欣集團公司及其附屬公司進行，並由胡先生最終控制。根據重組，[編纂]業務被轉讓予 貴公司並由其持有。 貴公司於重組前並無涉及任何其他業務，且不符合企業的定義。重組僅為[編纂]業務的重組，而不涉及管理層變動，且[編纂]業務的最終擁有人維持不變。因此， 貴集團的財務資料乃使用於所有呈列期間的[編纂]業務賬面值而呈列。

## 2. 重大會計政策概要

編製歷史財務資料時所用的主要會計政策載列如下。除非另有說明，否則該等政策已貫徹應用於所呈列的所有年份及期間。

### 2.1 編製基準

歷史財務資料乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）發布的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。

歷史財務資料乃根據歷史成本法而編製，並經重估以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及投資物業（以公允價值列賬）的價值而作修訂。

依照香港財務報告準則編製歷史財務資料需要使用若干重大會計估計，亦需要管理層在應用 貴集團會計政策的過程中作出判斷。涉及高度判斷或較為複雜的地方以及假設及估計對於合併財務報表而言屬重大的地方披露於附註4。

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「來自客戶合約的收入」於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。 貴集團已於整個往績記錄期間貫徹應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。

***往績記錄期間內已發布但未生效且未獲提早採納的新訂及經修訂準則以及現有準則的修訂本及詮釋。***

直至本報告簽發日期為止，香港會計師公會已發布以下尚未生效且未獲 貴集團提早採納的新訂準則以及現有準則的修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的預付特性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號的修訂	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號（2011年） 的修訂	於聯營公司及合營企業的投資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號（修訂本）	對聯營企業或合營企業的長期投資 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 生效日期待定。

貴集團對預期適用於 貴集團的下列新準則的相關影響評估如下：

#### 香港財務報告準則第16號租賃

##### 變動性質

香港財務報告準則第16號於2016年1月頒布，其將導致幾乎所有租賃於資產負債表內確認，此乃由於經營與融資租賃的劃分已被刪除。根據新準則，資產（租賃項目的使用權）與支付租金的金融負債被確認，惟短期及低價值租賃除外。

出租人的會計處理將不會發生重大改變。

##### 影響、強制應用日期／ 貴集團的採納日期

該準則將主要影響 貴集團經營租賃的會計處理。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月， 貴集團分別有不可撤銷的經營租賃承擔人民幣50,983,000元、人民幣42,431,000元、人民幣32,493,000元及人民幣28,312,000元分別佔 貴集團流動負債的0.4%、0.3%、0.1%及0.1%。

香港財務報告準則第16號於2019年1月1日或之後開始的財政年度強制生效。於此階段， 貴集團不擬於其生效日期之前採納該準則，且預期於開始生效時，其不會對 貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

根據 貴公司董事作出的初步評估，概無其他尚未生效的新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本預期將於生效時對 貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 綜合入賬

附屬公司指 貴集團擁有控制權的所有實體（包括結構性實體）。當 貴集團從參與實體業務而承擔取得其可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對實體活動的主導權影響該等回報時，則 貴集團控制該實體。

附屬公司自控制權轉移至 貴集團或德信集團公司（就重組完成前而言）當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日起終止綜合入賬。

#### (a) 業務合併

##### 共同控制下的業務合併

歷史財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如其自該等合併實體或業務首次受控制方控制當日起已經綜合入賬。

合併實體或業務的資產淨值採用控制方所認為的現有賬面值綜合入賬。在控制方權益持續的情況下，概不就商譽或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨值的權益超出共同控制合併時成本的部分確認任何款項。

合併收益表及合併全面收益表包括各合併實體或業務自所成立的最早日期起或自合併實體或業務首次受共同控制之日以來（以較短期間為準）的業績，而不考慮共同控制綜合入賬的日期。

該等實體已採納一系列統一的會計政策。合併實體或業務之間的所有集團內公司間交易、結餘及未變現交易收益均已於綜合入賬時對消。

##### 非共同控制下的業務合併

貴集團運用收購法列賬業務合併。就收購附屬公司而轉讓的代價為所轉讓資產的公允價值、被收購方前任擁有人所招致的負債以及 貴集團所發行的股權。所轉讓的代價包括因豁然代價安排而產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併過程中所獲得的可識別資產以及所承擔的負債及豁然負債初始按收購日期當日的公允價值計量。 貴集團按個別收購基準確認其於被收購方的任何非控股權益。被收購方內屬於現時所有權並賦予持有人權利在

發生清算時按比例分佔實體淨資產的非控股權益按公允價值或現時所有權按比例分佔的已確認被收購方可識別淨資產金額計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求應用其他計量基準。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值按收購日期的公允價值重新計量；該重新計量產生的任何收入或虧損乃於損益確認。

貴集團所轉讓的任何或然代價於收購日期按公允價值確認。被視為一項資產或負債的或然代價的公允價值後續變動於損益確認。分類為權益的或然代價並無重新計量，其後結算於權益入賬。

所轉讓對價、於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於收購日期的公允價值超逾所收購可識別淨資產公允價值的差額乃入賬列作商譽。倘所轉讓代價、已確認非控股權益及所計量的先前持有的權益總額低於在議價收購中收購的附屬公司淨資產的公允價值，則該差額會直接於損益確認。

集團公司之間的集團內公司間交易、結餘及未變現交易收益已對消。未變現虧損亦已對消。如有必要，附屬公司所呈報的金額已作調整以與貴集團的會計政策相一致。

#### *(b) 控制權並無變動的附屬公司所有權變動*

如與非控股權益的交易不會導致失去控制權，則入賬列作為權益交易，即作為與附屬公司擁有人以其作為擁有人的身份交易。任何已付代價的公允價值與附屬公司資產淨值相關已收購部分的賬面值的差額已計入權益。向非控股權益出售的收入或虧損亦計入權益。

#### *(c) 出售附屬公司*

當貴集團不再擁有控制權，在實體的任何保留權益重新計量至於失去控制權之日的公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營公司、合營企業或金融資產。此外，之前在其他全面收益中確認的任何數額猶如貴集團已直接處置相關資產和負債。這可能意味著之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益或劃撥至適用香港財務報告準則所指定／允許的其他權益類別。

(d) 結構性實體

就結構性實體而言，貴集團根據合約條款就貴集團是否因對實體的參與而面臨可變回報或擁有獲取可變回報的權利，以及是否能夠透過其權力指導實體的活動而影響該等回報來評估是否合併。發行有限壽命或可回售工具的合併結構性實體中第三方受益人權益分類為貴集團合併資產負債表中的債務，而歸屬於第三方受益人的淨損益就合併信託融資計劃而言記錄於匯總損益表為「財務成本」。

(e) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本，其金額為重組時所進行以股份結算的交易或共同控制下的業務合併中有關附屬公司的現金代價或資產淨值。貴公司將附屬公司的業績按已收及應收股息入賬。

倘自對附屬公司的投資收取的股息超出該附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該項投資於獨立財務報表的賬面值超出綜合財務報表所示被投資方的淨資產（包括商譽）的賬面值，則須於收取該股息時對於附屬公司的該等投資進行減值測試。

## 2.3 聯營公司

聯營公司乃貴集團於其中擁有重大影響力而非控制權或共同控制權的所有實體。一般而言，貴集團於其中擁有20%至50%的投票權。於聯營公司的投資按權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初步按成本確認，並隨後調高或調低賬面值以確認收購日期後投資者分佔被投資方的損益。已收或應收聯營公司股息確認為投資賬面值減少。貴集團於聯營公司的投資包括收購時識別的商譽。收購聯營公司的所有權時，聯營公司的成本與貴集團分佔聯營公司可識別資產及負債的淨公允價值之間的任何差額入賬列作商譽。

若於聯營公司的所有權被減少，而重大影響被保留，則僅一部分之前在其他全面收益中確認的金額將被重新歸類為損益（如適用）。

貴集團分佔的收購後損益於收益表內確認，而其分佔其他全面收益內的收購後變動於其他全面收益內確認，並對投資的賬面值作相應調整。當貴集團分佔聯營公司的虧損等於或超過其於聯營公司的權益（包括任何其他無抵押應收款項），則除非貴集團已產生法定或推定責任或已代表其他實體付款，否則貴集團不會進一步確認虧損。

貴集團於各報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，貴集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於損益內與「分佔聯營公司的業績」並列確認有關金額。

貴集團與其聯營公司進行上游及下游交易所產生的利潤及虧損，僅按無關聯投資者於聯營公司的權益於貴集團的財務資料內確認。除非該項交易提供證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損將予以對銷。聯營公司的會計政策已於有需要時修訂，以確保與貴集團所採納的政策一致。

於聯營公司的股權因攤薄而產生的收益或虧損於損益內確認。

## 2.4 共同安排

於共同安排的投資分類為共同經營或合營企業。上述分類取決於各位投資者的合約權利及責任，而非共同安排的法律架構。貴集團已評估其共同安排的性質並確定其為合營企業。合營企業使用權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業的權益初步按成本確認，並隨後作出調整以確認貴集團分佔的收購後損益及其他全面收益的變動。貴集團於合營企業的投資包括收購時識別的商譽。已收或應收合營企業的股息確認為投資賬面值減少。收購合營企業的所有權時，合營企業的成本與貴集團分佔合營企業可識別資產及負債的淨公允價值之間的任何差額入賬列作商譽。當貴集團分佔合營企業的虧損等於或超過其於合營企業的權益（包括實質上構成貴集團於合營企業的淨投資一部分的任何長期權益），則除非貴集團已產生責任或已代表合營企業付款，否則貴集團不會進一步確認虧損。

貴集團於各報告日期釐定於合營企業的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，貴集團會按合營企業可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於損益內與「分佔合營企業的業績」並列確認有關金額。

貴集團與其合營企業之間交易所產生的未變現收益，按貴集團於合營企業的權益對銷。除非該項交易提供證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損也予以對合營企業的會計政策已於有需要時修訂，以確保與貴集團所採納的政策一致。

## 2.5 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者（「主要經營決策者」）提供的內部報告一致。制定策略性決定的執行董事為主要經營決策者，負責分配資源及評估經營分部表現。

## 2.6 外幣換算

### (a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體財務報表內所包括項目，均利用該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣為貴公司的功能貨幣以及貴集團的呈列貨幣。

### (b) 換算及結餘

外幣交易按交易日或評估時（就重新計量的項目而言）的現行匯率換算為功能貨幣。該等交易結算及以外幣計值的貨幣性資產及負債按年終日的匯率換算所產生的匯兌盈虧一般於損益內確認。

### (c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體（均無採用高通脹經濟體系的貨幣）的業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所呈列的資產及負債按該資產負債表日期的收市匯率換算
- 各損益表及全面收益表的收入及開支按平均匯率換算（除非此數值並非該等交易日期現行匯率累計影響的合理約數，否則收入及開支將於交易日期換算），及
- 所有因此產生的匯兌差額均於其他全面收益內確認。

## 2.7 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備均按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

後續成本僅於 貴集團很可能獲得與該項目有關的未來經濟利益及該項目的成本能被可靠計量時，方可計入資產賬面值或確認為獨立資產（視情況而定）。被替換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養在產生的往績記錄期間內自損益扣除。物業及設備折舊使用直線法計算以於其以下估計可使用年期內將其成本分攤至剩餘價值：

樓宇及租賃物業裝修	20年
辦公設備	3至5年
汽車	4年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整（如適用）。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售產生的損益通過比較所得款項與賬面值而確定，並於損益下的「其他收益淨額」內確認。

在建工程指就物業、廠房及設備產生的直接建設成本減任何減值虧損。在建工程僅在相關資產竣工及投入使用時才會計提減值撥備。在建工程在竣工及可投入使用時重新分類為物業、廠房及設備的適當類別。

倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額。

## 2.8 無形資產

### 計算機軟件

購買的計算機軟件按購買特定軟件並將其達致可用狀態而產生的成本予以資本化。該等成本於其估計可使用年期（2至5年）內攤銷。與維護計算機軟件有關的成本於產生時確認為開支。

## 2.9 投資物業

投資物業為並非由 貴集團所佔用並持作賺取長期租金收益或資本增值或兩者皆是。投資物業亦包括在建或發展以供未來用作投資物業的物業。當已符合投資物業的其餘定義時，以經營租賃持有的土地則作為投資物業入賬。於此等情況下，有關經營租賃則當作融資租賃入賬。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借貸成本（如適用）。初始確認後，投資物業按公允價值列賬，相當於外聘估值師在各報告日期釐定的公開市場價值。公允價值乃根據活躍市場價格釐定，並按特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整（如有需要）。倘未能取得有關資料， 貴集團會使用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允價值變動作為估值收益或虧損的一部分於損益內呈列。

## 2.10 非金融資產減值

沒有確定可使用年期的無形資產或無法即時可用的無形資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量（「現金產生單位」）的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日均就減值是否可以撥回進行檢討。

## 2.11 開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值二者的較低者列賬。可變現淨值參考於一般業務過程中已售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期竣工成本釐定，或由管理層根據當時市場狀況估計釐定。

物業的開發成本包括土地使用權成本、建築成本、就合資格資產資本化的借款成本及在開發期間產生的專業費用。物業於竣工時轉撥至持作出售的竣工物業。

除非預期有關物業開發項目的建築期長於一般營運周期，否則開發中物業於有關物業的建築工程開始時分類為流動資產。一般營運周期通常為2至3年。

履行合約的成本包括與將用於履行未來履約責任的現有合約直接相關的開發成本和土地使用權成本。如果預計能夠收回，則履行合約的成本將計入開發中物業。該金額按系統基準攤銷，與資產所關乎的合約的收入確認模式一致。

## 2.12 持作出售的竣工物業

於報告期末已竣工但仍未出售的物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。

成本包括未售物業應佔的開發成本。

可變現淨值參考於一般業務過程中已售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支釐定，或由管理層根據當時市場狀況估計釐定。

## 2.13 金融資產

### 2.13.1 分類

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 後續按公允價值計量（計入其他全面收益或計入損益）的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

具體分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

對於按公允價值計量的資產，損益將於損益或其他全面收益入賬。對於債務工具投資，將視乎持有投資的業務模式而定。對於並非持作買賣的權益工具投資，則取決於貴集團於初始確認時能否不可撤回地選擇將權益投資按公允價值計入其他全面收益。

貴集團僅於管理有關資產的業務模式變更時，方會重新分類債務投資。

### 2.13.2 確認及計量

初始確認時，貴集團按公允價值另加（當金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益時）收購金融資產的直接交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於合併全面收益表支銷。

#### 債務工具

其後計量債務工具視乎貴集團處理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。貴集團將其債務工具分為兩種計量類別：

- 攤銷成本：持有目的為收回合約現金流量的資產，倘其現金流量僅為本金及利息的支付，則按攤銷成本計量。對於後續按攤銷成本計量且不屬於對沖關係的債務投資，其收益或虧損於該資產終止確認或減值時於合併全面收益表內確認。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入融資收入。
- 按公允價值計量且其變動計入損益：未達攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益的金融資產標準的資產乃按公允價值計入損益。按公允價值後續計量計入損益且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在合併全面收益表中以淨額計入「其他收益淨額」。該等金融資產的利息收入計入「融資收入」。

#### 權益工具

貴集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘貴集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資的公允價值收益及虧損，概無後續重新分類公允價值收益及虧損至合併全面收益表。當貴集團有權收取股息付款時，該等投資的股息繼續於合併收益表內確認為其他收入。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動於合併收益表確認為「其他收益淨額」（如適用）。歸類為按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的權益工具的減值虧損（及減值虧損撥回）不與其他公允價值變動分開呈報。

## 2.14 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在合併資產負債表報告其淨值。法定可強制執行權利不得以發生未來事件為條件，且必須可在正常業務過程中及 貴公司或對手方違約、無力償債或破產時強制執行。

## 2.15 金融資產減值

貴集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬的資產及以公允價值計入其他全面收益的債務投資有關的與其信貸虧損。所運用的減值方法取決於信貸風險是否大幅升高。附註3詳述 貴集團如何確定信貸風險是否大幅升高。

預期信貸虧損為對金融資產的預期壽命內對信貸虧損的可能性加權估計（即所有現金短缺的現值）。

就合約資產及所有貿易應收款項而言， 貴集團採用香港財務報告準則9准許的簡化方式，該方式要求預期存續期虧損於初步確認資產時確認。撥備模型根據有類似信貸風險特徵的合約資產及貿易應收款項於預期年期內的過往可觀察違約率釐定，並按未來估計調整。於各報告日期更新過往可觀察違約率及分析未來估計的變動。

其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅升高而定。倘應收款項信貸風險於初始確認後大幅升高，則其減值按預期存續期信貸虧損計量。

## 2.16 租賃

租賃在租賃條款將與所有權有關的幾乎全部風險及回報轉移至承租人時歸類為融資租賃。所有其他租賃則歸類為經營租賃。

經營租賃付款於相關租期內按直線基準確認為開支。作為訂立經營租賃的激勵而已收及應收利益於租期內按直線基準確認為租金開支扣減。

## 2.17 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體所有，並不存在個人所有權。 貴集團為開發物業而取得土地使用權。持作開發出售的土地使用權為存貨，並按成本與可變現淨值中的較低者計量，其中，在一般營運周期內的歸類為流動資產，並計入開發中物業或持作出售的竣工物業，而不在一般營運周期內的則分類為非流動資產。待開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權為非流動資產，按成本列賬，隨後按直線基準於損益攤銷。

## 2.18 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就日常業務過程中出售的物業或提供的服務而應向客戶收取的款項。倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內收回（或在一般業務營運周期（如較長）內），則被分類為流動資產。若否，則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，後續使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

## 2.19 合約資產及負債以及取得合約的成本

在與客戶訂立合約時，貴集團有權獲得客戶支付的代價，並承擔向客戶轉讓貨物或服務的履約責任。該等權利及履約責任共同導致淨資產或淨負債，視乎剩餘權利與履約責任之間的關係而定。倘收取代價的剩餘有條件權利超過已履行的履約責任，則該合約為一項資產，並確認為合約資產。反之，倘剩餘履約責任超過剩餘權利，則該合約為一項負債，並確認為合約負債。

倘貴集團預期將可收回為取得客戶合約而產生的增量成本，則會將有關成本確認為合約資產。

## 2.20 現金及現金等價物以及受限制現金

就合併現金流量表內的呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期銀行存款及原到期日為三個月或以內的其他短期、高流通性投資。受限制使用的銀行存款計入合併資產負債表內的「受限制現金」。受限制現金不包括在現金及現金等價物內。

## 2.21 股本

普通股分類為權益。

與發行新股直接有關的增量成本於權益內列示為所得款項扣減（扣除稅項）。

## 2.22 貿易及其他應付款項

該等款項指財政年度結束前就已提供予貴集團的貨品及服務的未償付負債，且為無抵押。該等貿易及其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。其最初按其公允價值確認及其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

## 2.23 借款及借款成本

借款初步按公允價值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益內確認。

在融資將很有可能部分或全部提取的情況，所設立貸款融資支付的費用應確認為貸款的交易成本。在此情況，該費用將遞延至提取貸款時為止。在並無跡象顯示該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。

當合約內訂明的責任解除、取消或到期時，借款自資產負債表內移除。已經解除或轉移至其他方的金融負債的賬面值與所付代價（包括所轉讓的任何非現金資產或所承擔的負債）之間的差額於損益內確認為融資收入或融資成本。

除非 貴集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款被分類為流動負債。

收購、建造或生產一項需較長時間方可用於其擬定用途或出售的合資格資產（例如開發中物業、在建資產及在建投資物業）直接應佔的一般及特別借款成本會添加至該等資產的成本，直至該等資產可大致用作擬定用途或出售。

等待將特定借款用於撥付合資格開支時將其臨時投資所產生的投資收入自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益中確認。

## 2.24 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為本期間應課稅收入按各司法權區適用所得稅率的應付稅項，經臨時差異及未使用稅項虧損所導致的遞延稅項資產及負債的變動調整。

### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支乃根據 貴集團實體營運及產生應課稅收入的國家於資產負債表日期已頒布或實質頒布的稅法計算。管理層定期就適用稅務法規須作詮釋的情況評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的款項計提撥備。

**(b) 遞延所得稅**

*內部基準差額*

對於資產及負債的稅基與其在財務資料的賬面值之間的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，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步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅乃以於資產負債表日期已頒布或實質頒布的稅率（及稅法）釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅於可能出現未來應課稅利潤使暫時性差額得以使用時確認遞延所得稅資產。

*外部基準差額*

對於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資產生的應課稅暫時性差額，計提遞延所得稅負債撥備，惟 貴集團控制暫時性差額撥回時間，以及暫時性差額在可見將來很可能不會撥回的遞延所得稅負債，則作別論。一般而言， 貴集團無法控制聯營公司相關暫時性差額的撥回。僅當有協議令 貴集團能夠控制暫時性差額在可見將來的撥回時，不會就因合營企業或聯營公司的未分派利潤而產生的應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資產生的可扣減暫時差額確認的遞延所得稅資產，僅限於暫時差額很可能於未來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差額。

**(c) 抵銷**

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

**2.25 僱員福利**

**(a) 退休金責任**

在中國註冊成立的集團公司每月按僱員薪金的一定比例向相關政府機構組織的定額供款退休福利計劃進行供款。政府機構承擔根據該等計劃應付予所有現有及未來退休僱員的退休福利責任，而除所作供款外， 貴集團並無就退休後福利承擔其他責任。

對該等定額供款計劃的供款在發生時支銷。

**(b) 住房福利、醫療保險及其他社會保險**

貴集團的中國僱員有權加入政府監督的各種住房公積金、醫療保險和其他社會保險計劃。貴集團根據員工工資的一定比例按月向該等基金繳存供款。貴集團對該等基金的負債以其各期間應付的供款為限。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款在發生時支銷。

**(c) 離職福利**

離職福利於貴集團在正常退休日期前終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。貴集團於以下日期之較早者確認離職福利：(a) 貴集團無法撤回該等福利時；及(b)實體就介乎香港會計準則第37號範圍且涉及支付離職福利之重組確認成本時。在提出一項要約鼓勵自願遣散的情況下，離職福利乃根據預期接納該要約的僱員數目計量。於報告期末後超過十二個月到期支付的福利乃貼現至現值。

**(d) 僱員假期權利**

僱員的年假權利在僱員享有該等權利時確認。貴集團為截至報告期末止僱員已提供服務產生年假的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假直至正式休假時方予確認。

**2.26 撥備**

當貴集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要有資源的流出以結算債務；及金額已被可靠估計時，當就此作出撥備。但不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似債務，則可根據債務的類別整體考慮，釐定在結算中需要資源流出的可能性。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

## 2.27 收入確認

收入按就於中國銷售物業以及於 貴集團日常業務過程中提供服務而已收或應收代價的公允價值計量。列示收入時扣除折扣並對銷與 貴集團成員公司的銷售。 貴集團在收入金額能夠可靠計量；未來經濟利益很有可能流入實體；及符合 貴集團的各項業務活動的特定標準時確認收入，具體如下。

### (i) 銷售物業及建築服務

收入在資產的控制權轉移給買家時確認。根據合約的條款和適用於合約的法律，資產的控制權可能會在某一時段或某一時點轉移。如果 貴集團的履約情況符合以下情況，資產的控制權於某一時段內轉移：

- 客戶同時收到且消耗由 貴集團履約所帶來的利益；或
- 貴集團履約時創建並強化買家所控制的資產；或
- 沒有產生對 貴集團有替代用途的資產，且 貴集團可強制執行其權利以收回累計至今已完成履約部分的款項。

如果資產的控制權在某一時段轉移，收入會按履約責任完成進度於合約期間進行確認。否則，收入會在買家獲得資產控制權的時點確認。

履約責任完成進度按 貴集團完成履約的精力或投入並參考截至報告期末已產生的合約成本佔各合約總估計成本的比例而計量。

就物業控制權於某一時點轉移的物業開發及銷售合約而言，收入在買家實際擁有或取得已竣工物業的合法業權且 貴集團當前有權接受付款並可能能夠收回代價時確認。

在確定交易價格時， 貴集團會就融資組成部分（如屬重大）而調整承諾代價金額。

就建築服務而言， 貴集團的履約會隨著有關資產的創建或增強而創建或強化客戶控制的資產或在建工程，因此， 貴集團會於某一時段內履行履約責任並參考特定交易的完成情況（基於截至報告期末已產生的實際成本佔各合約總估計成本的比例評估）而確認收入。

有關建築服務的收入按成本比例法隨時間確認。其乃參照截至報告期末已產生的合同成本佔各合同總估計成本的百分比計算。年內／期內就合同的未來活動所產生的成本在釐定完成階段時不計入合同成本內。據香港財務報告準則第15號，董事認為此成本投入法是計量該等履約義務完成進度的合適方法。在達成一系列與績效相關的里程碑後，貴集團有權向客戶開具發票。貴集團就任何已履行工作確認合約資產，之前已確認為合約資產的金額在向客戶開具發票時重新分類為的貿易應收款項。倘若里程碑付款超過截至當時根據成本比例法已確認的收入，則貴集團會就差額確認合約責任。與客戶之間的建築合同中並無重大融資成分，因為根據成本比例法確認收入與里程碑付款之間的期間通常少於一年。

**(ii) 酒店營運**

酒店營運收入於提供相關服務所在會計期間內確認。

**(iii) 租金收入**

經營租賃下的物業租賃所產生的租金收入按直線基準在租期內確認。

**2.28 管理及諮詢服務收入**

提供管理及諮詢服務產生的收入於提供相關服務所在會計期間內確認。

**2.29 利息收入**

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

**2.30 股息收入**

股息於收取付款的權利確立時確認為收入。

**2.31 財務擔保合約**

財務擔保合約在發出擔保時確認為金融負債。該負債初步按公允價值計量，隨後按以下較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」預期信貸虧損模式釐定的金額，及
- 初步確認的金額減去根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」確認的累計收入金額（如適用）。

財務擔保的公允價值為債務工具下的合約付款與無需擔保的付款之間的現金流量差額的現值，或就承擔相關責任而將應支付予第三方的估計金額。

倘就合營企業及聯營公司貸款或其他應付款項提供的擔保並無補償，則公允價值入賬列作供款並確認為投資成本的一部分。

## 2.32 股息分派

對 貴公司股東的股息分派於股息獲 貴公司股東批准的期間內在 貴集團及 貴公司的財務報表內確認為負債。重組完成前期間內對集團公司當時股東的股息分派於股息獲相應集團公司股東批准的期間內在 貴集團的財務報表內確認為負債。

## 3. 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

貴集團的業務活動令其面臨各種財務風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。 貴集團的主要業務以人民幣進行。董事認為， 貴集團的業務不會使其面臨任何重大外匯風險。 貴集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

#### 3.1.1 利率風險

貴集團的利率風險來自長期借款。按浮動利率計息的借款使 貴集團面臨現金流量利率風險，該風險部分由按浮動利率持有的現金所抵銷。按固定利率計息的借款使 貴集團面臨公允價值利率風險。 貴集團密切監察利率趨勢及其對 貴集團利率風險的影響。 貴集團目前並未使用任何利率掉期安排，但於需要時考慮對沖利率風險。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日， 貴集團以浮動利率計息的銀行及其他借款分別約為人民幣320,000,000元、人民幣1,364,000,000元、人民幣1,467,850,000元及人民幣3,295,890,000元。倘浮動利率的借款利率上升或下降50個基點且所有其他變量保持不變，同時不考慮利息資本化，則截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月的利息費用將分別增加／減少人民幣1,600,000元、人民幣6,820,000元、人民幣7,339,000元及人民幣8,239,000元。

#### 3.1.2 信貸風險

貴集團並無集中信貸風險。現金交易僅限於信貸質素良好的機構。 貴集團面臨的金融資產相關的最大信貸風險敞口為合併資產負債表內列示的現金及現金等價物（手頭現金除外）、受限制現金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項以及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面金額。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，為管理此風險， 貴集團的銀行存款主要存放於聲譽卓越的銀行，該等銀行均為在中國註冊成立且信貸質素良好的金融機構。

就銷售物業產生的貿易應收款項而言，除非客戶能證明其具有良好的信貸記錄，否則貴集團透過在交付物業前全額收取現金或妥善安排買家的按揭貸款融資程序來管理信貸風險。貴集團根據與客戶協定的付款時間表密切監控客戶的進度付款。貴集團實施了相關政策，以確保向具有適當財務實力及可支付適當百分比首期款項的買家進行銷售。

同時，當客戶逾期付款時，貴集團有權取消合約。貴集團亦已制定監控程序，以確保採取跟進行動以收回逾期結餘。此外，貴集團會定期審閱各個別貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充分減值撥備。貴集團的信貸風險分散於眾多對手方及客戶中，因此並無高度集中的信貸風險。

貴集團已為貴集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並已提供擔保以作為該等買家履行還款責任的抵押。該等擔保的詳細披露載於附註32。倘買家於擔保期內拖欠按揭貸款付款，持有擔保的銀行可要求貴集團償還結欠貸款本金額及其任何應計利息。在該等情況下，貴集團能夠沒收客戶的按金，並將物業轉售以彌補貴集團向銀行支付的任何款額。就此，貴公司董事認為，貴集團的信貸風險得到大幅降低。

就其他應收款項及應收關聯方款項而言，貴集團考慮對手方的財務狀況、信貸記錄及其他因素以評估彼等的信貸質素。管理團隊亦定期審查該等應收款項的可收回性，並跟進爭議或逾期的金額（如有）。董事認為對手方違約風險較低。

貴集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，也評估在各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，貴集團將報告日時資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。特別是結合了以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 營業、財務和經濟環境中實際或者預期發生的預期導致借款人履行責任的能力產生重大變化的重大不利變化
- 個別業主或借款人經營業績的實際或預期重大變化
- 借款人預期表現及行為的重大變化，包括借款人於貴集團內的付款狀況變化及借款人的經營業績變化。

貴集團採用該等應收款項的四個類別，反映其信貸風險及釐定各類別的虧損撥備的方式。該等內部信貸風險評級與外部信用評級一致。

貴集團預期信貸虧損模型基於的假設總結如下：

類別	集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險很低且有能產生合約要求的現金流量	未來12個月的預期虧損。對於預期存續期在12個月之內的資產，預期虧損基於預期存續期計量
關注	信用風險顯著增加的應收款項；倘利息及／或本金還款逾期90日以上，則推定信用風險將顯著增加	存續期預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期365日以上	存續期預期虧損
核銷	利息及／或本金還款逾期3年以上，且合理預計不能收回	撇銷資產

貴集團通過及時適當地為預期信貸虧損作出撥備來計算信貸風險。計算預期信貸虧損率時，貴集團考慮各類應收賬款的歷史虧損率，並對前瞻性宏觀經濟數據進行調整。於往績記錄期間，貴集團金融資產的虧損撥備並不重大。

(i) 貿易應收款項及合約資產

貴集團應用簡化方法，就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就所有來自第三方及關聯方的貿易應收款項及合約資產利用壽命預期虧損撥備。

由於近期概無違約記錄，即期合約資產及來自關聯方及政府部門的貿易應收款項的預期虧損率估算為0.1%。於往績記錄期間，該等結餘的虧損撥備並不重大。

為計量來自第三方的貿易應收款項的預期信貸虧損，已基於分估信貸風險特徵及逾期天數對貿易應收款項分組。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日的虧損撥備釐定如下，以下的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

附錄一

會計師報告

	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至3年</u>	<u>3年以上</u>	<u>總計</u>
<b>於2015年12月31日</b>					
貿易應收款項 (人民幣千元) . . . . .	59,786	3,083	802	1,983	65,654
減：應收關聯方款項 (人民幣千元) . . . . .	(33,206)	(2,566)	–	(672)	(36,444)
應收政府機構款項 (人民幣千元) . . . . .	(22,698)	–	–	–	(22,698)
賬面總額 (人民幣千元) . . . . .	3,882	517	802	1,311	6,512
預期損失率 . . . . .	1%	5%	20%	50%-100%	
虧損撥備 (人民幣千元) . . . . .	<u>39</u>	<u>26</u>	<u>160</u>	<u>1,130</u>	<u>1,355</u>
	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至3年</u>	<u>3年以上</u>	<u>總計</u>
<b>於2016年12月31日</b>					
貿易應收款項 (人民幣千元) . . . . .	363,220	11,489	817	1,720	377,246
減：應收關聯方款項 (人民幣千元) . . . . .	(56,678)	(8,034)	–	(672)	(65,384)
應收政府機構款項 (人民幣千元) . . . . .	(270,169)	–	–	–	(270,169)
賬面總額 (人民幣千元) . . . . .	36,373	3,455	817	1,048	41,693
預期損失率 . . . . .	1%	5%	20%	50%-100%	
虧損撥備 (人民幣千元) . . . . .	<u>364</u>	<u>173</u>	<u>163</u>	<u>911</u>	<u>1,611</u>
	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至3年</u>	<u>3年以上</u>	<u>總計</u>
<b>於2017年12月31日</b>					
貿易應收款項 (人民幣千元) . . . . .	67,267	235,617	13	2,046	304,943
減：應收關聯方款項 (人民幣千元) . . . . .	(67,103)	(14,919)	–	(672)	(82,694)
應收政府機構款項 (人民幣千元) . . . . .	–	(211,169)	–	–	(211,169)
賬面總額 (人民幣千元) . . . . .	164	9,529	13	1,374	11,080
預期損失率 . . . . .	1%	5%	20%	50%-100%	
虧損撥備 (人民幣千元) . . . . .	<u>2</u>	<u>476</u>	<u>3</u>	<u>1,370</u>	<u>1,851</u>
	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至3年</u>	<u>3年以上</u>	<u>總計</u>
<b>於2018年6月30日</b>					
貿易應收款項 (人民幣千元) . . . . .	7,112	22,088	174,175	1,918	205,293
減：應收關聯方款項 (人民幣千元) . . . . .	(5,724)	(21,476)	–	(672)	(27,872)
應收政府機構款項 (人民幣千元) . . . . .	–	–	(173,126)	–	(173,126)
賬面總額 (人民幣千元) . . . . .	1,388	612	1,049	1,246	4,295
預期損失率 . . . . .	1%	5%	20%	50%-100%	
虧損撥備 (人民幣千元) . . . . .	<u>14</u>	<u>31</u>	<u>210</u>	<u>1,246</u>	<u>1,501</u>

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日的來自第三方的貿易應收款項之虧損撥備與期初的該虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括應收 關聯方及政府 當局的款項)
	人民幣千元
於2015年1月1日 .....	1,351
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	4
於2015年12月31日 .....	<u>1,355</u>
於2016年1月1日 .....	
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	256
於2016年12月31日 .....	<u>1,611</u>
於2017年1月1日 .....	
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	240
於2017年12月31日 .....	<u>1,851</u>
於2018年1月1日 .....	
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	(350)
於2018年6月30日 .....	<u>1,501</u>

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月，與減值貿易應收款項有關的虧損撥備於損益中確認於行政開支中。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日，貿易應收款項(不包括應收關聯方及政府部門的款項)的總賬面值分別為人民幣6,512,000元、人民幣41,693,000元、人民幣11,080,000元及人民幣4,295,000元，因此最大的虧損敞口分別為人民幣5,157,000元、人民幣40,082,000元、人民幣9,229,000元及人民幣2,794,000元。

(i) 其他應收款項

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

為計量來自第三方的其他應收款項的預期信貸虧損，已基於分估信貸風險特徵及逾期天數對其他應收款項分組。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日的虧損撥備釐定如下，以下的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日的來自第三方的其他應收款項之虧損撥備與期初的該虧損撥備對賬如下：

	其他應收款項 (不包括預付款項、按金、 應收非控制權益 賬款及應收 關聯方款項)
	人民幣千元
於2015年1月1日 .....	12,713
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	1,182
於2015年12月31日 .....	<u>13,895</u>
於2016年1月1日 .....	
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	491
撤銷 .....	(3,893)
於2016年12月31日 .....	<u>10,493</u>
於2017年1月1日 .....	
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	5,347
於2017年12月31日 .....	<u>15,840</u>
於2018年1月1日 .....	
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	3,635
於2018年6月30日 .....	<u>19,475</u>

所有該等金融資產均被視為擁有低信貸風險（截至2016年12月31日止年度撤銷的除外），因此於往績記錄期間確認的減值撥備限於12個月預期虧損。管理層認為來自第三方的其他應收款項信貸風險低，因為該等款項的違約風險低且發行人擁有雄厚實力滿足其近期的合約現金流義務。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月，與減值其他應收款項有關的虧損撥備於損益中確認於行政開支中。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日，來自第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項的最大虧損敞口分別如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方賬款 .....	998,134	4,435,827	5,992,108	4,546,899
應收非控股權益賬款 .....	493,657	832,717	1,578,376	2,761,506
應收第三方賬款（包括存款及其他） .....	272,492	672,451	752,689	2,026,273
	<u>1,764,283</u>	<u>5,940,995</u>	<u>8,323,173</u>	<u>9,334,678</u>

### 3.1.3 流動資金風險

貴集團管理層旨在維持充足的現金及現金等價物或通過預售物業的所得款項獲得可用資金，並擁有足夠的可動用融資（包括短期及長期借款），以及自股東獲得額外資金。由於相關業務的動態特性，貴集團透過維持足夠的現金及現金等價物以及通過可動用的融資資源以保持資金的靈活性。

倘若經濟環境出現重大不利變動，貴集團擁有眾多其他可選計劃來降低其對預期現金流的潛在影響。這包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應不斷變化的本地房地產市場環境、實施成本控制措施、促銷已完工物業、通過更靈活的定價加快銷售及尋求合營公司合作夥伴開發項目。貴集團將基於其對相關未來成本及利益的評估從中作出選擇。董事認為貴集團將能夠維持充足的財務資源來滿足其營運需求。

下表載列於各資產負債表日貴集團按相關到期組別劃分的金融負債。表中披露的金額為合約未貼現現金流量。

	1年以內	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
於2015年12月31日					
借款	3,916,294	1,028,677	-	-	4,944,971
貿易及其他應付款項（不包括應計員工 成本及津貼、其他應付稅項）	1,396,628	-	-	-	1,396,628
應付關聯方款項	301,072	-	-	-	301,072
財務擔保	4,685,958	-	-	-	4,685,958
	<u>10,299,952</u>	<u>1,028,677</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,328,629</u>
於2016年12月31日					
借款	5,076,172	2,639,701	1,167,861	-	8,883,734
貿易及其他應付款項（不包括應計員工 成本及津貼、其他應付稅項）	2,053,011	-	-	-	2,053,011
應付關聯方款項	1,244,479	-	-	-	1,244,479
財務擔保	5,627,409	-	-	-	5,627,409
	<u>14,001,071</u>	<u>2,639,701</u>	<u>1,167,861</u>	<u>-</u>	<u>17,808,633</u>
於2017年12月31日					
借款	5,124,121	4,545,761	1,247,023	159,645	11,076,550
貿易及其他應付款項（不包括應計員工 成本及津貼、其他應付稅項）	4,083,828	-	-	-	4,083,828
應付關聯方款項	2,908,471	-	-	-	2,908,471
財務擔保	7,495,623	-	-	-	7,495,623
	<u>19,612,043</u>	<u>4,545,761</u>	<u>1,247,023</u>	<u>159,645</u>	<u>25,564,472</u>
於2018年6月30日					
借款	6,147,127	4,320,946	1,652,659	147,122	12,267,854
貿易及其他應付款項（不包括應計員工 成本及津貼、其他應付稅項）	4,558,087	-	-	-	4,558,087
應付關聯方款項	3,024,074	-	-	-	3,024,074
財務擔保	9,792,868	-	-	-	9,792,868
	<u>23,522,156</u>	<u>4,320,946</u>	<u>1,652,659</u>	<u>147,122</u>	<u>29,642,883</u>

### 3.2 資本管理

貴集團資本管理之目的為保障貴集團持續經營的能力，以為股東提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構，貴集團可能會調整支付予擁有人的股息金額、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作為監控資本的基準。資產負債比率按借款淨額除以資本總額計算。借款淨額按借款總額（包括合併資產負債表內列示的即期及非即期借款）減去現金及現金等價物與受限制現金之和計算。

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款總額 (附註30) .....	4,563,247	8,122,641	10,135,674	11,211,354
減：現金及現金等價物 (附註25) .....	(1,224,512)	(1,389,018)	(3,950,854)	(4,989,797)
受限制現金 (附註24) .....	(10,643)	(33,618)	(164,363)	(349,670)
借款淨額 .....	3,328,092	6,700,005	6,020,457	5,871,887
權益總額 .....	1,194,334	1,539,402	2,183,749	3,047,975
資本總額 .....	4,522,426	8,239,407	8,204,206	8,919,862
資產負債比率 .....	74%	81%	73%	66%

資產負債比率於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日維持在相對較高水平，因為貴集團的業務於往績記錄期間內快速擴張，而擴張所需資金主要以外部借款撥付。

### 3.3 公允價值估計

#### (a) 按公允價值計量的金融資產

貴集團按公允價值計量的金融資產包括按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。使用估值法按公平值列賬的財務工具不同層級界定如下：

第一層級：在活躍市場上交易的金融工具（例如公開交易的衍生工具以及交易性及可供出售的證券）的公允價值基於報告期末的市場報價。就貴集團所持金融資產而使用的市場報價為當前競標價格。該等工具計入第一層級。

第二層級：不在活躍市場上交易的金融工具的公允價值使用最大化應用可觀察市場數據的估值技術確定，並盡可能少地依賴特定實體所適用的估計。倘評估工具公允價值所需的所有重大輸入數據均可觀察，則該工具計入第二層級。

第三層級：倘有一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該工具計入第三層級。非上市股本證券即屬此種情況。

下表按公平值計量的估值技術所用輸入數據的層級，分析 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日按公平值入賬的財務工具：

	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年12月31日				
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 .....	-	-	427,731	427,731
於2016年12月31日				
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 .....	-	-	292,564	292,564
於2017年12月31日				
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 .....	-	-	344,537	344,537
於2018年6月30日				
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 .....	-	-	441,645	441,645

不在活躍市場交易的金融工具的公允價值使用估值技術確定。這些估值技術可最大限度地利用可觀察市場數據，並盡可能少地依賴特定實體所適用的估計。倘評估工具公允價值所需的所有重大輸入數據均可觀察，則該工具計入第二層級。倘有一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該工具計入第三層級。

貴集團的政策是在報告期末確認公允價值層級的轉入及轉出。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，經常性公允價值計量並無於第一層級與第二層級之間轉移，且第三層級工具並無任何變動。

**(b) 投資物業**

貴集團的投資物業按公允價值計量。

**(i) 公允價值層級**

本附註闡述釐定於合并財務報表內按公允價值確認及計量的投資物業的公允價值時所作判斷及估計。為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標， 貴集團根據會計準則將其非金融資產分為三個層級。

貴集團的政策是在報告期末確認公允價值層級的轉入及轉出。

年內經常性公允價值計量並無在第一、第二及第三層級之間轉移。

(ii) 釐定第三層級公允價值所用估值技術

董事於合理的公允價值估計範圍內釐定物業價值。貴集團已竣工投資物業的公允價值使用收益資本化法獲得。該估值方法計及物業以現有租賃所得及／或在現時市場上可收取的租金收入淨額，且已就該等租賃的復歸收入潛力作適當撥備，再將該等租賃予以資本化以按某一適當資本化比率釐定公允價值。

貴集團在建投資物業的公允價值乃基於其將根據貴集團向我們提供的最新開發建議書開發及完成而得出。其假設在並無繁瑣條件或延遲情況下，已就開發建議書獲得相關政府部門的所有同意、批文及許可證。在計算公允價值時，會採納直接比較法，參照市場可獲得的可資比較銷售交易及亦考慮完成開發將花費的成本，來反映已完工開發項目的質量。「猶如已完工的市價」指假設物業於估值日期已完工情況下而對物業總銷售價的意見。

一切由此產生的投資物業公允價值估計均列入第三層級。

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據 (第三層級) 進行公允價值計量

有關截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日經常性公允價值計量的第三層級項目變動的披露詳情披露於下文。

(iv) 估值輸入數據及與公允價值的關係

下表概述經常性第三層級公允價值計量所用重大不可觀察數據的量化資料。有關所採用之估值技術請參閱上文(ii)。

物業狀態	於12月31日的公允價值			於6月30日的 公允價值
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已竣工 .....	159,200	170,400	926,500	969,400
開發中 .....	82,010	603,600	328,100	621,900
	<u>241,210</u>	<u>774,000</u>	<u>1,254,600</u>	<u>1,591,300</u>

物業狀態	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍			
		於12月31日			於6月30日
		2015年	2016年	2017年	2018年
已竣工	回報率／資本化率	4%-5%	4%-5%	4%-5%	4%-5%
	月租金(人民幣／平方米／月)	18-62	18-62	19-142	19-144
	閒置率	70%-80%	80%	80%-90%	80%-90%
開發中 . . . . .	單位費率(人民幣／平方米)	14,400	15,000	11,500-17,000	6,500-38,000
	樓面價(人民幣／平方米)	870	873	330-3,800	355

不可觀察輸入數據與公允價值的關係：

- 1 回報率／資本化率越高，公允價值越低；
- 2 月租金越高，公允價值越高；
- 3 閒置率越高，公允價值越高；
- 4 單位費率越高，公允價值越高；
- 5 樓面價越高，公允價值越高；

(v) 估值程序

貴集團的投資物業已由獨立專業合資格估值師於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日進行估值，該估值師持有經認可的相關專業資格，近期亦有估值相同位置及分部的投資物業的經驗。就所有投資物業而言，其現時的用途即為其最高及最佳用途。

貴集團的財務部門包括一個團隊，專門審閱由獨立估值師對財務報告目的而進行之估值。該團隊直接向執行董事匯報。根據貴集團的中期及年度報告程序，執行董事、估值團隊及估值師至少每六個月討論一次估值程序及結果。

在各報告期末，財務部門：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入；
- 評估物業估值相較往期估值報告的變動；及
- 與獨立估值師展開討論。

作為討論的一部分，估值團隊會作出報告，解釋公允價值變動的原因。

#### 4. 重大會計估計及判斷

編製本歷史財務資料時所採用的估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素（包括於有關情況下被視為合理的預期日後事件）進行評估。貴集團對未來作出估計及假設。顧名思義，會計估計很少等同相關實際結果。下文論述可能會導致於下個財政年度內對資產及負債的賬面值產生重大影響的估計及假設。

##### (a) 收入確認

當貴集團在履約過程中所產生的資產具有不可替代用途，且貴集團對累計至今已完成的履約行為存在可強制執行的獲得付款的權利時，銷售物業所得收入在一段時間內確認；否則，該收入於買家獲得已竣工物業的控制權的時點確認。由於與客戶的合約限制，貴集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此貴集團並不能將該物業單元用於其他用途。然而，貴集團是否有可強制執行的獲得付款的權利取決於銷售合約條款及該合約適用的適用法律的詮釋。有關釐定需要重大判斷。

評估貴集團是否就銷售合同擁有獲得付款之可強制執行權利時，貴集團已取得法律顧問有關獲得付款之權利的可強制執行性的意見，包括評估合同條款以及任何可補充或凌駕於該等合同條款之法例，並評估是否存在因特別表現限制貴集團強制執行獲得付款之權利的情況。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合同分類為有付款請求權的合同及無付款請求權的合同。管理層將定期重新評估彼等之判斷，以識別及評估是否存在可影響貴集團獲得付款之可執行權利的情況及其對銷售合同的會計處理之影響。

貴集團參考報告日期已完成履約責任的進度在一段時間內確認物業開發收入。該履約進度按貴集團為完成履約責任而作出的努力或投入計量，並參考合約中每項物業單位截至報告期末已產生的合約成本在估計成本總額中的佔比。貴集團根據物業類型、總建築面積和可售面積計算成本分攤。釐定估計成本總額的完成度和報告日期已完成履約責任的進度的準確性時需要作出重大判斷及估計。倘未來期間成本估計發生變動，可能對確認貴集團的收入產生影響。在作出上述估計時，貴集團依靠過去的經驗和承包商和監理方（如適用）的工作。

**(b) 所得稅及遞延稅項**

貴集團在中國須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時需要作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易和計算的最終釐定均不明朗。倘該等事項的最終稅務結果有別於最初記錄者，則有關差額將影響作出該等釐定的年度的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為未來應課稅利潤可用作對銷暫時性差額或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差額有關之遞延所得稅資產及稅項虧損。其實際動用結果可能有所不同。

**(c) 中國土地增值稅**

貴集團在中國須繳納土地增值稅。貴集團尚未與中國當地稅務機構落實其中國土地增值稅的計算方法及支付事項。因此，釐定土地增值金額及相關土地增值稅金額時須作出重大判斷。貴集團根據管理層根據稅務條例的詮釋作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果有別於最初記錄者，且該等差額將影響與當地稅務機構落實稅項的年度的稅項及稅項撥備。

**(d) 附屬公司、合營企業及聯營公司的分類**

將投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司的依據為釐定貴集團對被投資對象是否擁有控制權、聯合控制權或重大影響力，此涉及透過分析貴集團對被投資對象主要決策機構（如董事會會議及股東大會）的陳述等各種因素以及其他事實及情況作出判斷。

附屬公司乃合併入賬，即指其各資產、負債及交易均納入貴集團綜合財務報表，而於合營企業及聯營公司的權益則在綜合資產負債表中按權益入賬列作投資。

因此，因確認或終止確認投資導致的不適當的分類，可能對綜合財務報表產生重大且廣泛的影響。

**(e) 投資物業公允價值**

投資物業包括已竣工投資物業及建設中投資物業，且投資物業按其公允價值列賬。投資物業公允價值乃參考獨立專業物業估值師採用物業估值方法對該等物業進行的估值釐定，而有關估值涉及對現行市況的若干假設。

## 5. 分部資料

執行董事被確認為最高經營決策者。管理層已根據經執行董事審閱的報告確定經營分部，以用於分配資源及評估表現。貴集團分為三個業務分部：物業開發及建設、物業投資及其他業務。其他業務主要包括酒店業務。由於 貴集團的主要經營決策者認為 貴集團大多數收入及業績均於中國市場產生，位於中國境外的僅為 貴集團資產中不重大的部分（少於10%），故概無呈列地區分部資料。 貴集團擁有大量買家，但並無任何買家佔 貴集團收入的10%或以上。

貴公司董事根據分部業績的計量評估經營分部的表現，有關計量為計量各經營分部的收入及毛利。

向執行董事提供的有關呈報分部截至2015年12月31日止年度的分部資料如下：

	物業開發及				總計
	建設	物業投資	其他業務	未獲分配	
	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
與客戶的合約產生的收入.....	5,676,502	-	14,937	-	5,691,439
於時間點確認.....	5,224,945	-	-	-	5,224,945
於一段時間確認.....	451,557	-	14,937	-	466,494
其他來源收入：租金收入.....	-	4,040	-	-	4,040
分部收入.....	5,676,502	4,040	14,937	-	5,695,479
分部間收入.....	-	-	-	-	-
自外部客戶獲得的收入.....	5,676,502	4,040	14,937	-	5,695,479
毛利.....	580,628	4,040	7,394	-	592,062
其他收入.....					24,088
其他收益淨額.....					8,520
銷售及營銷開支.....					(117,892)
行政開支.....					(110,378)
投資物業公允價值收益／(虧損).....	-	(2,310)	-	-	(2,310)
財務成本淨額.....					(257,859)
分佔合營企業及聯營公司業績.....	(20,876)	-	-	-	(20,876)
所得稅前利潤.....					115,355
所得稅開支.....					(50,696)
年內利潤.....					64,659
折舊及攤銷.....	9,745	-	1,846	-	11,591
分部資產.....	14,836,842	275,174	108,754	661,892	15,882,662
分部負債.....	9,680,836	231,359	113,843	4,662,290	14,688,328
添置非流動資產（金融工具及 遞延所得稅資產除外）.....	132,022	12,530	38,167	-	182,719

附錄一

會計師報告

向執行董事提供的有關呈報分部截至2016年12月31日止年度的分部資料如下：

	物業開發及		其他業務	未獲分配	總計
	建設	物業投資			
	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
與客戶的合約產生的收入.....	6,955,274	-	15,909	-	6,971,183
於時間點確認.....	6,716,253	-	-	-	6,716,253
於一段時間確認.....	239,021	-	15,909	-	254,930
其他來源收入：租金收入.....	-	8,518	-	-	8,518
分部收入.....	6,955,274	8,518	15,909	-	6,979,701
分部間收入.....	-	-	-	-	-
自外部客戶獲得的收入.....	6,955,274	8,518	15,909	-	6,979,701
毛利.....	890,958	8,518	8,835	-	908,311
其他收入.....					69,504
其他收益淨額.....					6,907
銷售及營銷開支.....					(124,059)
行政開支.....					(126,571)
投資物業公允價值收益／(虧損).....	-	346,444	-	-	346,444
財務成本淨額.....					(217,034)
分佔合營企業及聯營公司業績.....	(65,110)	-	-	-	(65,110)
所得稅前利潤.....					798,392
所得稅開支.....					(284,981)
年內利潤.....					513,411
折舊及攤銷.....	10,459	-	1,860	-	12,319
分部資產.....	19,999,667	513,637	108,472	556,901	21,178,677
分部負債.....	10,637,851	434,316	115,474	8,451,634	19,639,275
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外).....	199,955	186,346	28,518	-	414,819

附錄一

會計師報告

向執行董事提供的有關呈報分部截至2017年12月31日止年度的分部資料如下：

	物業開發及	物業投資	其他業務	未獲分配	總計
	建設				
	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
與客戶的合約產生的收入.....	6,531,042	-	16,128	-	6,547,170
於時間點確認.....	6,065,800	-	-	-	6,065,800
於一段時間確認.....	465,242	-	16,128	-	481,370
其他來源收入：租金收入.....	-	6,819	-	-	6,819
分部收入.....	6,531,042	6,819	16,128	-	6,553,989
分部間收入.....	-	-	-	-	-
自外部客戶獲得的收入.....	6,531,042	6,819	16,128	-	6,553,989
毛利.....	1,516,792	6,819	9,070	-	1,532,681
其他收入.....					62,540
其他收益淨額.....					20,834
銷售及營銷開支.....					(200,734)
行政開支.....					(262,202)
投資物業公允價值收益／(虧損).....	-	226,107	-	-	226,107
財務成本淨額.....					(321,449)
分佔合營企業及聯營公司業績.....	160,284	-	-	-	160,284
所得稅前利潤.....					1,218,061
所得稅開支.....					(378,692)
年內利潤.....					839,369
折舊及攤銷.....	11,461	-	1,632	-	13,093
分部資產.....	33,166,958	1,566,401	93,993	589,869	35,417,221
分部負債.....	21,741,131	681,518	101,951	10,708,872	33,233,472
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外).....	473,653	424,161	21	-	897,835

向執行董事提供的有關呈報分部截至2018年6月30日止年度的分部資料如下：

	物業開發及 建設		物業投資	其他業務	未獲分配	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
與客戶的合約產生的收入.....	2,459,052	-	6,428	-	2,465,480	
於時間點確認.....	2,339,903	-	-	-	2,339,903	
於一段時間確認.....	119,149	-	6,428	-	125,577	
其他來源收入：租金收入.....	-	5,425	-	-	5,425	
分部收入.....	2,459,052	5,425	6,428	-	2,470,905	
分部間收入.....	-	-	-	-	-	
自外部客戶獲得的收入.....	2,459,052	5,425	6,428	-	2,470,905	
毛利.....	816,251	5,425	2,918	-	824,594	
其他收入.....					15,583	
其他收益淨額.....					37,836	
銷售及營銷開支.....					(89,678)	
行政開支.....					(162,077)	
投資物業公允價值收益／(虧損).....	-	126,141	-	-	126,141	
財務成本淨額.....					(106,566)	
分佔合營企業及聯營公司業績.....	94,641	-	-	-	94,641	
所得稅前利潤.....					740,474	
所得稅開支.....					(277,762)	
年內利潤.....					462,712	
折舊及攤銷.....	4,671	-	844	-	5,515	
分部資產.....	39,868,777	1,982,465	92,130	894,892	42,838,264	
分部負債.....	26,752,665	883,115	102,041	12,052,468	39,790,289	
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外).....	475,552	303,659	5,666	-	784,877	

附錄一

會計師報告

向執行董事提供的有關呈報分部截至2017年6月30日止年度的分部資料如下：

	物業開發及	物業投資	其他業務	未獲分配	總計
	建設				
	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
與客戶的合約產生的收入.....	2,753,748	-	7,346	-	2,761,094
於時間點確認.....	2,605,812	-	-	-	2,605,812
於一段時間確認.....	147,936	-	7,346	-	155,282
其他來源收入：租金收入.....	-	3,520	-	-	3,520
分部收入.....	2,753,748	3,520	7,346	-	2,764,614
分部間收入.....	-	-	-	-	-
自外部客戶獲得的收入.....	2,753,748	3,520	7,346	-	2,764,614
毛利.....	490,374	3,520	3,850	-	497,744
其他收入.....					22,166
其他收益淨額.....					6,893
銷售及營銷開支.....					(61,079)
行政開支.....					(78,915)
投資物業公允價值收益／(虧損).....	-	43,452	-	-	43,452
財務成本淨額.....					(172,835)
分佔合營企業及聯營公司業績.....	118,458	-	-	-	118,458
所得稅前利潤.....					375,884
所得稅開支.....					(115,069)
年內利潤.....					260,815
折舊及攤銷.....	4,758	-	812	-	5,570
分部資產.....	25,803,170	1,230,602	99,089	542,892	27,675,753
分部負債.....	14,905,861	841,245	107,055	10,123,007	25,977,168
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外).....	143,821	116,727	17	-	260,565

附錄一

會計師報告

呈報分部的資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	15,220,770	20,621,776	34,827,352	41,943,372
未獲分配：				
按公允價值計量且其變動計入當期損益的				
金融資產	427,731	292,564	344,537	441,645
遞延所得稅資產	234,161	264,337	245,332	453,247
合併資產負債表中的總資產	<u>15,882,662</u>	<u>21,178,677</u>	<u>35,417,221</u>	<u>42,838,264</u>

呈報分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
分部負債	10,026,038	11,187,641	22,524,600	27,737,821
未獲分配：				
遞延所得稅負債	2,405	90,084	158,132	196,491
即期所得稅負債	96,638	238,909	415,066	644,623
借款	4,563,247	8,122,641	10,135,674	11,211,354
合併資產負債表中的總負債	<u>14,688,328</u>	<u>19,639,275</u>	<u>33,233,472</u>	<u>39,790,289</u>

6. 收入

貴集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2017年及2018年6月30日止六個月的收入如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銷售物業所得收入	5,241,083	6,722,492	6,501,385	2,738,920	2,448,240
建築服務所得收入	435,419	232,782	29,657	14,828	10,812
酒店收入	14,937	15,909	16,128	7,346	6,428
租金收入	4,040	8,518	6,819	3,520	5,425
	<u>5,695,479</u>	<u>6,979,701</u>	<u>6,553,989</u>	<u>2,764,614</u>	<u>2,470,905</u>

具體為：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銷售物業、建築服務及酒店營運所得收入：					
於某一時點確認 .....	5,224,945	6,716,253	6,065,800	2,605,812	2,339,903
於某一時段確認 .....	466,494	254,930	481,370	155,282	125,577
	<u>5,691,439</u>	<u>6,971,183</u>	<u>6,547,170</u>	<u>2,761,094</u>	<u>2,465,480</u>
來自其他來源的收入：					
租金收入 .....	4,040	8,518	6,819	3,520	5,425
	<u>5,695,479</u>	<u>6,979,701</u>	<u>6,553,989</u>	<u>2,764,614</u>	<u>2,470,905</u>

(a) 合約資產詳情：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
與建築服務有關的合約資產 (附註a) .....	263,491	–	–	–
取得合約的成本 (附註b) .....	<u>2,471</u>	<u>5,571</u>	<u>15,810</u>	<u>18,852</u>
	<u>265,962</u>	<u>5,571</u>	<u>15,810</u>	<u>18,852</u>

(a) 合約資產包括建築服務的未開賬單金額（倘於某一時段確認的收入超過已向該客戶開具賬單的金額）。

(b) 管理層預期取得物業銷售合約所產生的增加成本（主要為銷售佣金及印花稅）能夠收回。貴集團已資本化該等增量成本並在有關收入獲確認時將其攤銷。已資本化的成本並不涉及減值虧損。

附錄一

會計師報告

(b) 合約負債詳情：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
與銷售物業有關的合約負債 .....	8,273,539	7,742,034	15,270,289	19,958,432
與建築服務有關的合約負債 .....	–	83,494	52,058	42,981
	<u>8,273,539</u>	<u>7,825,528</u>	<u>15,322,347</u>	<u>20,001,413</u>

貴集團按物業銷售合約內訂明的賬單時間表向客戶收取款項。該等款項通常在履約（主要與物業開發及銷售有關）前收取。

下表列示往績記錄期間內就結轉合約負債確認的收入。

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已確認並計入年初／期初合約負債結餘的收入				
物業開發及銷售 .....	3,791,911	5,403,502	5,213,830	2,242,297
建築服務 .....	–	–	29,657	10,812
	<u>3,791,911</u>	<u>5,403,502</u>	<u>5,243,487</u>	<u>2,253,109</u>

(c) 與銷售物業有關的未完成合約

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業				
預期將於一年內確認 .....	5,315,245	5,592,819	6,800,397	11,715,882
預期將於一年後確認 .....	4,721,114	4,793,961	10,979,304	10,900,806
	<u>10,036,359</u>	<u>10,386,780</u>	<u>17,779,701</u>	<u>22,616,688</u>

(d) 與建築服務有關的未完成合約

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期將於一年內確認 .....	232,782	29,657	53,980	43,168
預期將於一年後確認 .....	83,637	53,980	–	–
	<u>316,419</u>	<u>83,637</u>	<u>53,980</u>	<u>43,168</u>

附錄一

會計師報告

7. 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
已售物業成本(包括建築成本、土地成本、 資本化利息開支).....	4,365,300	5,513,198	4,748,960	2,127,568	1,613,156
建築服務成本及其他.....	413,789	204,600	7,172	3,553	3,566
營業稅及其他稅項.....	328,488	358,951	286,323	138,594	44,468
員工成本(包括董事酬金)(附註8).....	73,128	83,916	196,547	49,034	91,661
營銷及廣告成本.....	62,993	75,151	111,598	35,250	39,058
物業管理費用.....	19,542	12,063	16,033	3,805	6,845
辦公租賃付款.....	10,454	11,827	15,510	8,924	6,124
招待費.....	4,704	6,767	12,884	5,063	9,139
辦公及差旅開支.....	13,256	15,054	23,369	8,120	11,206
折舊(附註14).....	10,917	11,567	11,159	5,370	5,097
無形資產攤銷.....	674	752	934	200	418
審計師報酬.....	705	791	779	396	409
— 審計服務.....	617	737	741	369	377
— 非審計服務.....	88	54	38	27	32
[編纂]開支.....	—	—	[編纂]	—	[編纂]
貿易及其他應收款項減值撥備.....	1,185	626	5,862	3,100	3,742

8. 員工成本 — 包括董事酬金

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利.....	72,163	81,964	213,155	51,283	100,018
退休金成本 — 法定退休金.....	17,328	17,146	24,259	15,123	20,254
其他.....	7,284	8,111	9,496	3,600	7,718
僱員福利開支總額.....	<u>96,775</u>	<u>107,221</u>	<u>246,910</u>	<u>70,006</u>	<u>127,990</u>
減：開發中物業、在建投資物業及 在建工程資本化.....	(23,647)	(23,305)	(50,363)	(20,972)	(36,329)
	<u>73,128</u>	<u>83,916</u>	<u>196,547</u>	<u>49,034</u>	<u>91,661</u>

(a) 董事酬金

貴集團現時旗下附屬公司於往績記錄期間內已付／應付的董事酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
袍金、薪金及花紅以及其他福利 .....	208	208	1,409	504	877
退休金成本 .....	62	69	76	37	76
	<u>270</u>	<u>277</u>	<u>1,485</u>	<u>541</u>	<u>953</u>

各董事所收取的酬金呈列如下：

(i) 截至2015年12月31日止年度

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休金 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
胡一平先生 .....	-	-	-	-
朱紅女士 .....	-	-	-	-
費忠敏先生 .....	-	208	62	270
	<u>-</u>	<u>208</u>	<u>62</u>	<u>270</u>

(ii) 截至2016年12月31日止年度

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休金 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
胡一平先生 .....	-	-	-	-
朱紅女士 .....	-	-	-	-
費忠敏先生 .....	-	208	69	277
	<u>-</u>	<u>208</u>	<u>69</u>	<u>277</u>

(iii) 截至2017年12月31日止年度

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休金 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
胡一平先生	-	-	-	-
朱紅女士 (於2018年1月8日辭任)	-	-	-	-
費忠敏先生	-	1,409	76	1,485
	-	1,409	76	1,485

(iv) 截至2018年6月30日止六個月

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休金 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
胡一平先生	-	-	-	-
費忠敏先生	-	504	38	542
馮霞女士 (於2018年1月8日獲委任)	-	373	38	411
	-	877	76	953

(v) 截至2017年6月30日止六個月 (未經審核)

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休金 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
胡一平先生	-	-	-	-
朱紅女士	-	-	-	-
費忠敏先生	-	504	37	541
	-	504	37	541

(b) 董事退休福利及離職福利

於往績記錄期間，貴集團並無就董事擔任貴公司及其附屬公司董事或提供與貴公司或其附屬公司事務管理有關的其他服務而向貴公司董事支付任何退休福利。

(c) 董事離職福利

於往績記錄期間，概無董事收到任何離職福利。

(d) 就提供董事服務而向第三方支付代價

於往績記錄期間，貴集團並無並無就提供董事服務而向任何第三方支付任何代價。

(e) 以董事、受董事控制的法團及與董事有關的實體為受益人的貸款、類貸款及其他交易的相關資料

除附註36所披露者外，於往績記錄期間，概無以董事、受董事控制的法團及與董事有關的實體為受益人的貸款、類貸款及其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約內的重大權益

除附註36所披露者外，貴公司概無參與與貴集團業務有關且貴公司董事於當中直接或間接擁有重大權益並於年末／期末或於往績記錄期間內的任何時間存續的重大交易、安排及合約。

(g) 五名最高薪酬人士

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6月30日止六個月，貴集團的五名最高薪酬人士中分別包括1名、零名、1名、1名及零名董事（董事酬金已於上文呈列的分析內列示）。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6月30日止六個月應付予餘下4名、5名、4名、4名及5名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利 .....	833	2,658	4,739	1,960	4,457
退休金成本－法定退休金 .....	245	212	294	149	168
	<u>1,078</u>	<u>2,870</u>	<u>5,033</u>	<u>2,109</u>	<u>4,625</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月應付餘下4名、5名、4名、4名及5名人士的酬金範圍如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年度酬金範圍					
零至人民幣843,100元（相當於零至1,000,000港元） .....	4	5	-	4	3
人民幣843,100元至人民幣1,264,650元（相當於1,000,000港元至1,500,000港元） .....	-	-	4	-	2
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>2</u>

於往績記錄期間，貴集團並無向任何上述董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引加入或加入貴集團時的獎勵或作為離職補償。

(h) 退休金計劃 – 定額供款計劃

貴集團中國附屬公司的僱員須參與地方市政府組織及運作的定額供款退休金計劃。貴集團的中國附屬公司按僱員薪金的特定比例向計劃供款以為僱員提供退休福利。

9. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
管理及諮詢服務收入 (附註a) .....	20,881	66,618	60,328	22,004	14,138
其他 .....	3,207	2,886	2,212	162	1,445
	<u>24,088</u>	<u>69,504</u>	<u>62,540</u>	<u>22,166</u>	<u>15,583</u>

(a) 該款項指就物業開發項目而提供予貴集團合營企業及聯營公司的管理及諮詢服務。

10. 其他收益淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
以公允價值計量且其變動計入損益的					
金融資產所得收益 .....	2,076	5,506	20,520	5,736	3,835
出售附屬公司所得收益 (附註a) .....	6,159	-	-	-	30,018
其他 .....	285	1,401	314	1,157	3,983
	<u>8,520</u>	<u>6,907</u>	<u>20,834</u>	<u>6,893</u>	<u>37,836</u>

(a) 截至2018年6月30日止六個月，貴集團以人民幣90,000,000元的現金代價將其於附屬公司的權益出售予一名第三方，並確認出售收益人民幣30,018,000元 (附註38)。

## 11. 融資成本／(收入)淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
融資成本					
－銀行及其他借款.....	564,642	678,729	912,652	454,704	485,183
－減：資本化利息.....	(286,703)	(412,455)	(484,721)	(232,721)	(319,439)
	<u>277,939</u>	<u>266,274</u>	<u>427,931</u>	<u>221,983</u>	<u>165,744</u>
融資收入					
利息收入					
－銀行存款.....	(8,823)	(14,026)	(18,346)	(8,013)	(15,186)
－其他應收款項.....	(859)	(3,433)	(47,407)	(14,421)	(12,888)
－應收關聯方款項.....	(10,398)	(31,781)	(40,729)	(26,714)	(31,104)
	<u>(20,080)</u>	<u>(49,240)</u>	<u>(106,482)</u>	<u>(49,148)</u>	<u>(59,178)</u>
融資成本淨額.....	<u>257,859</u>	<u>217,034</u>	<u>321,449</u>	<u>172,835</u>	<u>106,566</u>

## 12. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期所得稅：					
－中國企業所得稅.....	97,522	205,964	262,084	80,121	365,894
－中國土地增值稅.....	9,907	21,514	29,555	11,042	87,450
	<u>107,429</u>	<u>227,478</u>	<u>291,639</u>	<u>91,163</u>	<u>453,344</u>
遞延所得稅(附註17)：					
－中國企業所得稅.....	(56,733)	56,027	57,544	16,546	(181,034)
－中國土地增值稅.....	-	1,476	29,509	7,360	5,452
	<u>(56,733)</u>	<u>57,503</u>	<u>87,053</u>	<u>23,906</u>	<u>(175,582)</u>
	<u>50,696</u>	<u>284,981</u>	<u>378,692</u>	<u>115,069</u>	<u>277,762</u>

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

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
所得稅前利潤	115,355	798,392	1,218,061	375,884	740,474
減：所呈報分佔合營企業及聯營公司業績 (扣除稅項)	20,876	65,110	(160,284)	(118,458)	(94,641)
	<u>136,231</u>	<u>863,502</u>	<u>1,057,777</u>	<u>257,426</u>	<u>645,833</u>
按適用企業所得稅稅率計算的稅項	34,058	215,876	264,444	64,357	161,458
不可扣所得稅開支的影響	1,496	45,958	58,596	34,261	41,192
未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損的影響	7,712	5,905	11,354	2,649	5,436
可扣所得稅的中國土地增值稅	(2,477)	(5,748)	(14,766)	(4,600)	(23,226)
企業所得稅	40,789	261,991	319,628	96,667	184,860
中國土地增值稅	9,907	22,990	59,064	18,402	92,902
	<u>50,696</u>	<u>284,981</u>	<u>378,692</u>	<u>115,069</u>	<u>277,762</u>

## 中國企業所得稅

貴集團就中國內地業務經營計提的所得稅撥備乃根據現有相關立法、詮釋及慣例對截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年6月30日止六個月的估計應課稅利潤按適用稅率而計算。

根據2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，位於中國內地的集團實體所適用的企業所得稅稅率為25%。

## 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據自1994年1月1日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》的規定，以及自1995年1月27日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額的20%，則可予豁免。

貴集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

### 海外所得稅

貴公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴公司於英屬維爾京群島的直接附屬公司根據英屬維爾京群島商業公司法註冊成立，並獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。貴集團於香港的附屬公司須按16.5%的稅率繳納企業所得稅。

### 中國股息預扣所得稅

根據於2007年12月6日頒布的企業所得稅法實施條例，於2008年1月1日後，以中國公司產生的利潤向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定，則適用5%的較低預扣稅率。由於貴集團並無計劃在中國內地以外地區分派來自中國附屬公司的該等盈利，故貴集團並未就中國附屬公司的未分派盈利應計任何預扣所得稅。

## 13. 股息

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
向貴集團當時股東宣派的股息 .....	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>200,000</u>	<u>-</u>	<u>300,000</u>

並無呈列股息比率以及合資格接收股息的股份數目，因為有關資料就本報告而言並無意義。

貴公司於往績記錄期間並無宣派或支付任何股息。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2015年1月1日</b>					
成本	110,511	5,776	7,432	-	123,719
累計折舊	(5,041)	(2,665)	(5,111)	-	(12,817)
賬面淨值	105,470	3,111	2,321	-	110,902
<b>截至2015年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	105,470	3,111	2,321	-	110,902
添置	12,413	426	600	-	13,439
出售	(48)	-	(48)	-	(96)
折舊	(8,785)	(1,216)	(952)	-	(10,953)
期末賬面淨值	109,050	2,321	1,921	-	113,292
<b>於2015年12月31日</b>					
成本	122,858	6,202	7,840	-	136,900
累計折舊	(13,808)	(3,881)	(5,919)	-	(23,608)
賬面淨值	109,050	2,321	1,921	-	113,292
<b>截至2016年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	109,050	2,321	1,921	-	113,292
添置	9,185	893	3,347	482	13,907
出售	(3,526)	(23)	(659)	-	(4,208)
折舊	(10,015)	(1,373)	(1,253)	-	(12,641)
期末賬面淨值	104,694	1,818	3,356	482	110,350
<b>於2016年12月31日</b>					
成本	126,559	6,683	8,427	482	142,151
累計折舊	(21,865)	(4,865)	(5,071)	-	(31,801)
賬面淨值	104,694	1,818	3,356	482	110,350
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	104,694	1,818	3,356	482	110,350
添置	10,811	941	2,250	717	14,719
出售	(5,459)	(10)	(56)	-	(5,525)
折舊	(11,202)	(609)	(1,390)	-	(13,201)
期末賬面淨值	98,844	2,140	4,160	1,199	106,343
<b>於2017年12月31日</b>					
成本	128,415	7,428	9,621	1,199	146,663
累計折舊	(29,571)	(5,288)	(5,461)	-	(40,320)
賬面淨值	98,844	2,140	4,160	1,199	106,343
<b>截至2018年6月30日止六個月</b>					
期初賬面淨值	98,844	2,140	4,160	1,199	106,343
添置	4,644	742	2,667	10,770	18,823
出售	(2,065)	(25)	(62)	-	(2,152)
折舊	(6,195)	(408)	(875)	-	(7,478)
期末賬面淨值	95,228	2,449	5,890	11,969	115,536
<b>於2018年6月30日</b>					
成本	129,904	7,960	11,813	11,969	161,646
累計折舊	(34,676)	(5,511)	(5,923)	-	(46,110)
賬面淨值	95,228	2,449	5,890	11,969	115,536
<b>(未經審核)</b>					
<b>截至2017年6月30日止六個月</b>					
期初賬面淨值	104,694	1,818	3,356	482	110,350
添置	4,429	286	651	395	5,761
出售	(5,076)	-	(12)	-	(5,088)
折舊	(5,754)	(392)	(653)	-	(6,799)
期末賬面淨值	98,293	1,712	3,342	877	104,224
<b>於2017年6月30日</b>					
成本	123,163	6,937	12,716	877	143,693
累計折舊	(24,870)	(5,225)	(9,374)	-	(39,469)
賬面淨值	98,293	1,712	3,342	877	104,224

於往績記錄期間，物業、廠房及設備折舊已自合併收益表扣除，具體如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
銷售成本 .....	5,817	6,168	5,256	3,128	3,128
銷售及營銷開支 .....	459	288	920	100	83
行政開支 .....	4,641	5,111	4,983	2,142	1,886
開發中物業 .....	36	1,074	2,042	1,429	2,381
	<u>10,953</u>	<u>12,641</u>	<u>13,201</u>	<u>6,799</u>	<u>7,478</u>

於往績記錄期間，所有樓宇均位於中國。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日的總賬面值分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣44,980,000元及人民幣46,517,000元的物業、廠房及設備，乃作為 貴集團借款的抵押物作出質押（附註30）。

## 15. 土地使用權

	人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>	
期初賬面淨值 .....	4,236
攤銷 .....	(204)
期末賬面淨值 .....	<u>4,032</u>
<b>截至2016年12月31日止年度</b>	
期初賬面淨值 .....	4,032
添置 .....	25,698
攤銷 .....	(685)
期末賬面淨值 .....	<u>29,045</u>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>	
期初賬面淨值 .....	29,045
攤銷 .....	(846)
期末賬面淨值 .....	<u>28,199</u>
<b>截至2018年6月30日止六個月</b>	
期初賬面淨值 .....	28,199
添置 .....	89,725
攤銷 .....	(1,034)
期末賬面淨值 .....	<u>116,890</u>
<b>(未經審核)</b>	
<b>截至2017年6月30日止六個月</b>	
期初賬面淨值 .....	29,045
攤銷 .....	(425)
期末賬面淨值 .....	<u>28,620</u>

該等款項指在建酒店的土地使用權。相關土地使用權的租賃期限為40年，相關土地位於中國。

於2018年6月30日，總賬面值為人民幣88,683,000元的土地使用權被抵押作 貴集團借款的抵押品（附註30）。

## 16. 投資物業

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
期初賬面淨值	230,990	241,210	774,000	774,000	1,254,600
添置	12,530	186,346	254,493	66,926	303,659
公允價值變動	(2,310)	346,444	226,107	43,452	126,141
出售	-	-	-	-	(93,100)
期末賬面淨值	<u>241,210</u>	<u>774,000</u>	<u>1,254,600</u>	<u>884,378</u>	<u>1,591,300</u>
租金收入	4,040	8,518	6,819	3,520	5,425
投資物業公允價值收益／(虧損)	<u>(2,310)</u>	<u>346,444</u>	<u>226,107</u>	<u>43,452</u>	<u>126,141</u>
	<u>1,730</u>	<u>354,962</u>	<u>232,926</u>	<u>46,972</u>	<u>131,566</u>

於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年6月30日，貴集團並無修理、維護或改善的合約責任。

於2015年，2016年，2017年12月31日以及2018年6月30日，投資物業總賬面值分別為人民幣122,400,000元、人民幣78,200,000元、人民幣250,100,000元及人民幣594,500,000元，且該等投資物業已質押作為貴集團借款的抵押品（附註30）。

## 17. 遞延所得稅

### (a) 遞延所得稅資產

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
結餘包括以下各項引致的暫時性差額：				
稅項虧損	194,377	226,378	209,650	244,146
就持作出售的竣工物業計提的撥備	21,216	9,867	8,657	8,930
於附屬公司的投資的可扣減暫時性差額	-	-	43,692	215,708
其他	<u>18,843</u>	<u>31,163</u>	<u>38,635</u>	<u>38,101</u>
遞延所得稅資產總值	234,436	267,408	300,634	506,885
抵銷遞延所得稅負債	<u>(275)</u>	<u>(3,071)</u>	<u>(55,302)</u>	<u>(53,638)</u>
遞延所得稅資產淨額	<u>234,161</u>	<u>264,337</u>	<u>245,332</u>	<u>453,247</u>

附錄一

會計師報告

遞延所得稅資產在可能通過未來應課稅利潤變現相關稅收利益時就稅項虧損結轉確認。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，貴集團並無分別就人民幣11,787,000元、人民幣17,692,000元、人民幣29,046,000元及人民幣34,482,000元的可就未來應課稅收入結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產人民幣47,150,000元、人民幣70,769,000元、人民幣116,183,000元及人民幣137,928,000元。該等稅項虧損將分別於2020年、2021年、2022年及2023年前（包括該等年份）屆滿。

遞延所得稅資產的變動（不考慮抵銷相同稅務司法權區內的結餘）如下：

變動	稅項虧損	存貨撥備	於附屬公司的 投資的可扣 減暫時性差額	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日 .....	66,925	99,273	–	10,055	176,253
於損益(扣除)/計入 .....	127,452	(78,057)	–	8,788	58,183
於2015年12月31日 .....	194,377	21,216	–	18,843	234,436
於損益(扣除)/計入 .....	32,001	(11,349)	–	12,320	32,972
於2016年12月31日 .....	226,378	9,867	–	31,163	267,408
於損益(扣除)/計入 .....	(16,728)	(1,210)	43,692	7,472	33,226
於2017年12月31日 .....	209,650	8,657	43,692	38,635	300,634
於損益(扣除)/計入 .....	49,065	273	172,016	(534)	220,820
出售附屬公司 .....	(14,569)	–	–	–	(14,569)
於2018年6月30日 .....	<u>244,146</u>	<u>8,930</u>	<u>215,708</u>	<u>38,101</u>	<u>506,885</u>

(b) 遞延所得稅負債

	於12月31日			於6月30日
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
結餘包括以下各項引致的暫時性差額：				
投資物業的重估收益 .....	2,395	90,271	146,798	169,795
於某一時段確認的合約收入及合約成本 .....	285	1,408	35,651	43,896
遞延土地增值稅 .....	–	1,476	30,985	36,438
遞延所得稅負債總額 .....	2,680	93,155	213,434	250,129
抵銷遞延所得稅資產 .....	(275)	(3,071)	(55,302)	(53,638)
遞延所得稅負債淨額 .....	<u>2,405</u>	<u>90,084</u>	<u>158,132</u>	<u>196,491</u>

遞延所得稅負債的變動（不考慮抵銷相同稅務司法權區內的結餘）如下：

變動	投資物業的	於某一時段	遞延土地增值稅	總計
	重估收益	確認的合約 收入及 合約成本		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	1,230	-	-	1,230
於損益扣除／(計入)	1,165	285	-	1,450
於2015年12月31日	2,395	285	-	2,680
於損益扣除／(計入)	87,876	1,123	1,476	90,475
於2016年12月31日	90,271	1,408	1,476	93,155
於損益扣除／(計入)	56,527	34,243	29,509	120,279
於2017年12月31日	146,798	35,651	30,985	213,434
於損益扣除／(計入)	31,540	8,245	5,453	45,238
出售投資物業	(8,543)	-	-	(8,543)
於2018年6月30日	169,795	43,896	36,438	250,129

## 18. 附屬公司

### (a) 重大非控股權益

下文載列擁有對 貴集團而言屬重大的非控股權益的各附屬公司的財務資料概要。就各附屬公司所披露的金額未作出公司間對銷。

#### (i) 浙江德信東杭置業有限公司

### 資產負債表概要

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動				
－ 資產	174,373	111,359	98,673	92,298
－ 負債	(124,746)	(51,958)	(37,300)	(30,513)
總流動資產淨值	49,627	59,401	61,373	61,785
非流動				
－ 資產	374	290	49	148
總非流動資產淨值	374	290	49	148
資產淨值	50,001	59,691	61,422	61,933
按比例分佔非控股權益應佔的資產淨值	22,500	26,861	27,640	27,870

附錄一

會計師報告

收益表及全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入.....	3,183,757	56,668	28,883	13,217	3,371
所得稅前利潤.....	408,597	17,901	2,649	2,442	713
所得稅開支.....	(116,642)	(8,211)	(918)	(613)	(201)
年內／期內利潤.....	291,955	9,690	1,731	1,829	512
年內／期內全面收益總額.....	291,955	9,690	1,731	1,829	512
分配予非控股權益的年內／期內利潤及 全面收益總額.....	131,380	4,361	779	823	230

現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得／(所用) 現金淨額.....	53,252	(98,357)	(2,999)	(11,525)	(128,985)
投資活動所得／(所用) 現金淨額.....	116,526	120,024	(7)	(7)	37,171
融資活動(所用)／所得現金淨額.....	(305,175)	(3,208)	-	-	79,325
現金及現金等價物(減少)／增加淨額.....	(135,397)	18,459	(3,006)	(11,532)	(12,489)
年／期初現金及現金等價物.....	139,529	4,132	22,591	22,591	19,585
年／期末現金及現金等價物.....	4,132	22,591	19,585	11,059	7,096

(ii) 杭州潤豐鴻業房地產開發有限公司

資產負債表概要

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動				
— 資產.....	2,766,291	196,795	112,131	100,984
— 負債.....	(2,616,979)	(91,846)	(8,908)	(1,935)
總流動資產淨值.....	149,312	104,949	103,223	99,049
非流動				
— 資產.....	12,899	363	775	1,819
總非流動資產淨值.....	12,899	363	775	1,819
資產淨值.....	162,211	105,312	103,998	100,868
按比例分佔非控股權益應佔的資產淨值.....	118,365	76,846	75,887	73,602

附錄一

會計師報告

收益表及全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入.....	-	2,816,108	-	-	-
所得稅前利潤／(虧損).....	(14,995)	472,266	(1,749)	(50)	(4,174)
所得稅(開支)／抵免.....	3,605	(128,562)	435	11	1,043
年內／期內利潤／(虧損).....	(11,390)	343,704	(1,314)	(39)	(3,131)
年內／期內全面收益／(虧損)總額.....	(11,390)	343,704	(1,314)	(39)	(3,131)
分配予非控股權益的年內／期內利潤／(虧損)及 全面收益／(虧損)總額.....	(8,311)	250,801	(959)	(28)	(2,285)

現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
經營活動所得／(所用)現金淨額.....	387,458	(8,469)	(30,057)	29,859	(100,590)
投資活動所得／(所用)現金淨額.....	(47,666)	225,042	(19,975)	(19,999)	87,210
融資活動(所用)／所得現金淨額.....	(467,067)	(200,000)	-	-	-
現金及現金等價物(減少)／增加淨額.....	(127,275)	16,573	(50,032)	9,860	(13,380)
年／期初現金及現金等價物.....	185,653	58,378	74,951	74,951	24,919
年／期末現金及現金等價物.....	58,378	74,951	24,919	84,811	11,539

(iii) 浙江德信中順置業有限公司

資產負債表概要

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動				
－ 資產.....	2,565,950	3,002,235	836,260	230,586
－ 負債.....	(2,493,871)	(3,029,332)	(609,704)	(103,703)
總流動資產淨值.....	72,079	(27,097)	226,556	126,883
非流動				
－ 資產.....	31,423	54,607	3,757	3,767
總非流動資產淨值.....	31,423	54,607	3,757	3,767
資產淨值.....	103,502	27,510	230,313	130,650
按比例分佔非控股權益應佔的資產淨值.....	41,401	11,004	92,126	52,261

收益表及全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
收入	-	-	2,532,088	-	411,412
所得稅前利潤／(虧損)	(112,964)	(99,294)	722,351	(2,820)	148,411
所得稅(開支)／抵免	27,582	23,302	(194,547)	689	(38,073)
年內／期內利潤／(虧損)	(85,382)	(75,992)	527,804	(2,131)	110,338
年內／期內全面收益／(虧損)總額	(85,382)	(75,992)	527,804	(2,131)	110,338
分配予非控股權益的年內／期內利潤／(虧損)及全面收益／(虧損)總額	(34,153)	(30,397)	211,122	(852)	44,135

現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
經營活動所得／(所用)現金淨額	(1,010,953)	1,581,701	(270,619)	(210,089)	(618,688)
投資活動所得／(所用)現金淨額	202,050	(509,882)	345,114	344,999	485,040
融資活動(所用)／所得現金淨額	1,091,301	(1,258,823)	(150,000)	(150,000)	112,776
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	282,398	(187,004)	(75,505)	(15,090)	(20,872)
年／期初現金及現金等價物	12,522	294,920	107,916	107,916	32,411
年／期末現金及現金等價物	294,920	107,916	32,411	92,826	11,539

19. 使用權益法列賬的投資

(a) 使用權益法列賬的投資

(i) 於合併資產負債表內確認為「使用權益法列賬的投資」的款項如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合營企業	103,622	117,971	416,185	410,185
聯營公司	273,250	356,694	554,029	770,190
	<u>376,872</u>	<u>474,665</u>	<u>970,214</u>	<u>1,180,375</u>

(ii) 於合併收益表內確認為「分佔合營企業及聯營公司業績」的款項如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
合營企業 .....	3,863	(2,331)	(8,163)	184	(2,467)
聯營公司 .....	(24,739)	(62,779)	168,447	118,274	97,108
	<u>(20,876)</u>	<u>(65,110)</u>	<u>160,284</u>	<u>118,458</u>	<u>94,641</u>

(b) 下文載列 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日的主要合營企業及聯營公司。相關註冊成立或註冊地點亦為其主要營業地點。

(i) 合營企業：

實體名稱	營業地點/ 註冊成立及 營業地點	佔所有權百分比				計量方法	主營業務
		於12月31日		於6月30日			
		2015年	2016年	2017年	2018年		
杭州華宇業瑞房地產開發有限公司	中國內地	-	-	-	25%	權益法	物業開發
杭州華威德信投資有限公司	中國內地	-	35%	35%	35%	權益法	物業開發
樂清凱譽置業有限公司	中國內地	-	28%	25%	25%	權益法	物業開發
舟山合隆置業有限公司	中國內地	-	-	25%	20%	權益法	物業開發
浙江德信濱湖置業有限公司	中國內地	40%	40%	40%	40%	權益法	物業開發
浙江錦傑投資管理有限公司	中國內地	-	-	22%	22%	權益法	物業開發
德清德寧置業有限公司	中國內地	-	-	31%	不適用	權益法	物業開發

附錄一

會計師報告

(ii) 聯營公司：

實體名稱	營業地點/ 註冊成立及 營業地點	佔所有權百分比				計量方法	主營業務
		於12月31日			於6月30日		
		2015年	2016年	2017年	2018年		
德清德錦置業有限公司	中國內地	-	-	42%	42%	權益法	物業開發
杭州德順置業有限公司	中國內地	-	25%	22%	22%	權益法	物業開發
浙江德信東城置業有限公司（「德信東城」）	中國內地	40%	40%	40%	40%	權益法	物業開發
浙江鴻寧置業有限公司	中國內地	49%	25%	25%	25%	權益法	物業開發
浙江金澳置業有限公司	中國內地	-	16%	16%	16%	權益法	物業開發
杭州京平置業有限公司	中國內地	-	34%	34%	34%	權益法	物業開發
杭州浙旅萍水房地產開發有限公司	中國內地	-	36%	36%	36%	權益法	物業開發
九江市跨貿小鎮建設有限公司	中國內地	-	-	20%	20%	權益法	物業開發
溫州新都置業有限公司	中國內地	-	25%	25%	25%	權益法	物業開發
杭州楓瑾實業有限公司	中國內地	-	-	49%	46%	權益法	物業開發
德清德瑞置業有限公司	中國內地	-	-	28%	28%	權益法	物業開發
溫州德信龍瑞置業有限公司	中國內地	-	-	36%	36%	權益法	物業開發
金華德信置業有限公司	中國內地	-	-	25%	24%	權益法	物業開發
義烏濱信房地產開發有限公司	中國內地	-	33%	33%	33%	權益法	物業開發
廣州雲佳房地產開發有限公司	中國內地	-	-	25%	25%	權益法	物業開發
杭州杭派資產管理有限公司	中國內地	-	-	35%	34%	權益法	物業開發
溫州德信南湖置業有限公司	中國內地	-	-	25%	24%	權益法	物業開發
杭州濱潤房地產開發有限公司（「杭州濱潤」）	中國內地	20%	20%	20%	20%	權益法	物業開發
德信地產（衢州）有限公司	中國內地	-	50%	50%	50%	權益法	物業開發
溫州碧桂園房地產開發有限公司	中國內地	-	30%	30%	30%	權益法	物業開發
瑞安市中梁瑞置業有限公司	中國內地	-	20%	20%	20%	權益法	物業開發
德清星辰房地產開發有限公司	中國內地	-	20%	20%	20%	權益法	物業開發
杭州新城松郡房地產開發有限公司	中國內地	-	30%	30%	30%	權益法	物業開發

實體名稱	營業地點/ 註冊成立及 營業地點	佔所有權百分比				計量方法	主營業務
		於12月31日		於6月30日			
		2015年	2016年	2017年	2018年		
溫州萬瑞置業有限公司	中國內地	-	-	35%	35%	權益法	物業開發
溫州萬賢置業有限公司	中國內地	-	-	-	20%	權益法	物業開發
溫州德信泓宸置業有限公司	中國內地	-	-	-	28%	權益法	物業開發

(c) 聯營公司及合營企業的財務資料概要。

(i) 下文載列對 貴集團而言屬重大的聯營公司德信東城的財務資料概要。

### 資產負債表概要

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	18,782	81,877	6,391	5,365
流動資產				
現金及現金等價物	244,132	202,660	61,785	131,369
其他流動資產	2,412,246	3,202,015	155,437	-
	2,656,378	3,404,675	217,222	131,369
資產總值	<u>2,675,160</u>	<u>3,486,552</u>	<u>223,613</u>	<u>136,734</u>
負債				
非流動負債				
金融負債(不包括貿易應付款項)	939,000	-	-	-
流動負債				
其他非流動資產	1,424,000	3,212,951	113,129	21,821
	1,424,000	3,212,951	113,129	21,821
負債總額	<u>2,363,000</u>	<u>3,212,951</u>	<u>113,129</u>	<u>21,821</u>
資產淨值	<u>312,160</u>	<u>273,601</u>	<u>110,484</u>	<u>114,913</u>
貴集團股份佔比	40%	40%	40%	40%
賬面值	<u>124,864</u>	<u>109,440</u>	<u>44,194</u>	<u>45,965</u>

全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	-	-	3,485,447	3,273,596	20,316
折舊及攤銷	(205)	(205)	(181)	(101)	(30)
利息(開支)/收益	(645)	3,875	1,248	712	90
所得稅開支	7,895	(51,412)	631,865	(134,763)	(1,476)
持續經營所得利潤					
年內/期內(虧損)/利潤	(23,686)	(38,559)	474,883	404,288	4,429
其他全面收益	-	-	-	-	-
全面收益總額	<u>(23,686)</u>	<u>(38,559)</u>	<u>474,883</u>	<u>404,288</u>	<u>4,429</u>
從聯營公司及合營企業收取的股息	-	-	135,200	-	-

(ii) 下文載列所呈列財務資料概要與 貴集團於德信東城的權益的賬面值之間的對賬。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
期初資產淨值	335,846	312,160	273,601	273,601	110,484
資本削減	-	-	(300,000)	(300,000)	-
年內/期內(虧損)/利潤	(23,686)	(38,559)	474,883	404,288	4,429
其他全面收益	-	-	-	-	-
股息	-	-	(338,000)	-	-
期末資產淨值	<u>312,160</u>	<u>273,601</u>	<u>110,484</u>	<u>377,889</u>	<u>114,913</u>
於聯營公司的權益	<u>124,864</u>	<u>109,442</u>	<u>44,194</u>	<u>151,156</u>	<u>45,966</u>
賬面值	<u>124,864</u>	<u>109,442</u>	<u>44,194</u>	<u>151,156</u>	<u>45,966</u>

(iii) 下文載列對 貴集團而言屬重大的聯營公司杭州濱潤的財務資料概要。

資產負債表概要

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
非流動資產	3,289	14,456	17,460	—
<b>流動</b>				
現金及現金等價物	65,230	912,395	735,955	72,313
其他非流動資產	1,324,314	2,794,428	3,202,025	2,501,776
	<u>1,389,544</u>	<u>3,706,823</u>	<u>3,937,980</u>	<u>2,574,089</u>
<b>非流動負債</b>				
金融負債（不包括貿易應付款項）	—	700,000	—	—
<b>流動負債</b>				
其他非流動負債	802,701	2,464,648	3,997,820	2,148,871
	<u>802,701</u>	<u>2,464,648</u>	<u>3,997,820</u>	<u>2,148,871</u>
<b>資產淨值</b>	<u>590,132</u>	<u>556,631</u>	<u>(42,380)</u>	<u>425,218</u>
貴集團股份佔比	20%	20%	20%	20%
賬面值	<u>118,026</u>	<u>111,326</u>	<u>—</u>	<u>85,044</u>

全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	—	—	—	—	2,025,086
利息（開支）／收益	(12,134)	(2,458)	6,517	2,530	573
所得稅抵免／（開支）	3,289	11,167	3,004	—	(155,552)
<b>持續經營所得利潤</b>					
年內／期內（虧損）／利潤	(9,868)	(33,501)	(9,011)	(6,925)	467,598
其他全面收益	—	—	—	—	—
<b>全面收益總額</b>	<u>(9,868)</u>	<u>(33,501)</u>	<u>(9,011)</u>	<u>(6,925)</u>	<u>467,598</u>
從聯營公司及合營企業收取的股息	—	—	—	—	—

附錄一

會計師報告

(iv) 下文載列所呈列財務資料概要與 貴集團於杭州濱潤的權益的賬面值之間的對賬。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
期初資產淨值	-	590,132	556,631	556,631	(42,380)
資本注入／(削減)	600,000	-	(590,000)	-	-
年內／期內(虧損)／利潤	(9,868)	(33,501)	(9,011)	(6,925)	467,598
其他全面收益	-	-	-	-	-
期末資產淨值	590,132	556,631	(42,380)	549,706	425,218
於聯營公司的權益	118,026	111,326	(8,476)	109,941	85,044
賬面值	118,026	111,326	-	109,941	85,044

(v) 下文載列個別而言對 貴集團屬重大的合營企業的財務資料概要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
年內／期內虧損	(4,985)	(6,628)	(31,808)	(3,064)	(25,896)
其他全面收益	-	-	-	-	-
全面收益總額	(4,985)	(6,628)	(31,808)	(3,064)	(25,896)

(vi) 下表載列聯營公司的財務資料概要，其個別而言對 貴集團並不重要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
年內／期內(虧損)／利潤	(3,588)	(122,582)	(46,784)	(133,926)	21,499
其他全面收益	-	-	-	-	-
全面收益總額	(3,588)	(122,582)	(46,784)	(133,926)	21,499

20. 按類別劃分的金融工具- 貴集團及 貴公司

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產：</b>				
按攤銷成本計量的金融資產				
－ 貿易及其他應收款項 .....	833,448	1,882,763	2,635,336	4,991,571
－ 應收關聯方款項 .....	998,134	4,435,827	5,992,108	4,546,899
－ 受限制現金 .....	10,643	33,618	164,363	349,670
－ 現金及現金等價物 .....	1,224,512	1,389,018	3,950,854	4,989,797
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產...	427,731	292,564	344,537	441,645
	<u>3,494,468</u>	<u>8,033,790</u>	<u>13,087,198</u>	<u>15,319,582</u>
<b>金融負債：</b>				
按攤銷成本計量的金融負債				
－ 貿易及其他應付款項（不包括應計 員工成本及津貼以及其他應付稅項） .....	1,396,628	2,053,011	4,083,828	4,558,087
－ 應付關聯方款項 .....	301,072	1,244,479	2,908,471	3,024,074
－ 借款 .....	4,563,247	8,122,641	10,135,674	11,211,354
	<u>6,260,947</u>	<u>11,420,131</u>	<u>17,127,973</u>	<u>18,793,515</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融負債：</b>				
按攤銷成本計量的負債				
－ 其他應付款項 .....	-	-	-	7,339
－ 應付關聯方款項 .....	-	-	-	5,643
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,982</u>

21. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
理財產品 .....	425,900	285,486	321,487	395,890
其他 .....	1,831	7,078	23,050	45,755
	427,731	292,564	344,537	441,645
減：非即期部分 .....	(1,831)	(7,132)	(184,056)	(347,045)
即期部分 .....	<u>425,900</u>	<u>285,432</u>	<u>160,481</u>	<u>94,600</u>

理財產品主要為對銀行或其他金融機構所發行金融工具的投資，並無擔保收益，初始期限為1至3年。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，該等投資的公允價值與其賬面值相若。

## 22. 開發中物業及持作出售的竣工物業

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業.....	9,393,438	10,238,975	17,044,187	20,592,502
持作出售的竣工物業.....	840,708	571,492	638,293	324,862
	<u>10,234,146</u>	<u>10,810,467</u>	<u>17,682,480</u>	<u>20,917,364</u>
開發中物業包括：				
－ 建築成本.....	2,126,856	2,044,548	2,331,792	3,782,128
－ 土地使用權.....	6,643,771	7,694,040	14,022,560	16,048,191
－ 資本化利息.....	622,811	500,387	689,835	762,183
	<u>9,393,438</u>	<u>10,238,975</u>	<u>17,044,187</u>	<u>20,592,502</u>

貴集團的開發中物業及持作出售的竣工物業均位於中國，並與其將於正常營運週期內竣工及可供出售。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，借款的資本化率分別為11.3%、9.4%、8.6%及7.9%。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，貴集團已抵押的持作出售物業及開發中物業載列如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作出售物業及開發中物業的賬面值：				
－ 抵押為 貴集團借款的抵押品.....	<u>10,212,661</u>	<u>7,995,471</u>	<u>11,820,923</u>	<u>13,661,727</u>

23. 貿易及其他應收款項以及預付款項- 貴集團及 貴公司

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 (附註a)				
— 第三方	29,210	311,862	222,249	177,421
— 關聯方	36,444	65,384	82,694	27,872
減：減值撥備	(1,355)	(1,611)	(1,851)	(1,501)
	64,299	375,635	303,092	203,792
應收票據	—	1,960	1,179	—
其他應收款項				
— 應收非控股權益款項 (附註b)	493,657	832,717	1,578,376	2,761,506
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金	82,000	289,250	256,410	1,096,193
— 物業開發及建設項目的按金	134,388	97,590	138,581	278,443
— 借款按金	11,000	26,783	20,895	41,421
— 出售一間附屬公司的應收款項	—	—	—	243,300
— 預付第三方現金	40,370	219,096	271,212	152,904
— 應收利息	3,312	30,980	46,017	25,964
— 出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的應收款項	—	—	—	84,110
— 其他	18,317	19,245	35,414	123,413
減：減值撥備	(13,895)	(10,493)	(15,840)	(19,473)
	769,149	1,505,168	2,331,065	4,787,779
預付款項				
— 收購土地使用權的預付款項 (附註c)	251,100	—	951,847	1,522,558
— 合作物業開發項目的預付款項	50,000	—	—	15,787
— 預付增值稅、營業稅及其他稅項	365,210	360,315	581,049	854,648
— 其他	38,577	43,176	46,163	66,275
	704,887	403,491	1,579,059	2,459,268
貿易及其他應收款項以及預付款項	1,538,335	2,286,254	4,214,395	7,450,839
減：預付款項的非即期部分	(36,750)	—	(169,668)	—
貿易及其他應收款項以及預付款項的即期部分	1,501,585	2,286,254	4,044,727	7,450,839

(a) 各報告期末貿易應收款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90天內	44,319	356,750	67,183	6,241
90天至365天	15,467	6,470	84	871
超過365天	5,868	14,026	237,676	198,181
	65,654	377,246	304,943	205,293

貿易應收款項主要來自物業開發及銷售。物業開發及銷售以及建設服務所得款項主要依照買賣協議內訂明的條款而收取。一般不會向物業買家授出信貸期。

- (b) 於2015年、2016年及2017年12月31日以及截至2018年6月30日止六個月，應收非控股權益的款項分別為零、零、人民幣70,000,000元及人民幣478,430,000元，該等款項按介乎4.4%至12%的年利率計息。所有應收非控股權益款項均為無抵押並須按要求償還。
- (c) 收購土地使用權的預付款項將在取得土地證書後重新分類至開發中物業。

#### 貴公司

貴公司的預付款項為預付[編纂]開支。

#### 24. 受限制現金

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以人民幣計值.....	10,643	33,618	164,363	349,670

貴集團已向指定銀行存入若干現金存款以主要為借款及發行商業票據作抵押。

#### 25. 現金及現金等價物

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以人民幣計值				
— 銀行存款.....	1,224,407	1,388,675	3,950,517	4,989,419
— 手頭現金.....	105	343	337	378
	<u>1,224,512</u>	<u>1,389,018</u>	<u>3,950,854</u>	<u>4,989,797</u>

將以人民幣計值的結餘轉換為外幣以及將該等外幣匯出中國須遵守中國政府所頒布的相關外匯管制規則及法規。

## 26. 合併資本

### 貴公司

	已發行股本	
	股份數目	美元
於2018年1月16日（註冊成立日期）及2018年6月30日.....	50,000	50,000

於註冊成立日期，貴公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。

於2018年6月30日，貴公司的已發行股本尚未繳足。

## 27. 資本儲備

資本儲備主要指集團公司當時股東的累計注資。

視作向貴集團當時股東作出的分派主要指於往績記錄期間貴集團根據與凱銀投資管理有限公司（「凱銀投資」）的融資安排贖回凱銀投資持有的貴集團若干項目公司股份所支付的溢價。

## 28. 法定儲備

根據中國有關規則及法規，在宣派股息時，貴集團的中國附屬公司須將根據中國會計準則及法規計算的稅後利潤的10%以上劃撥至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總額達到各公司註冊資本的50%為止。法定儲備金只能在相關機構批准後用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司的實收資本。

## 29. 每股盈利

並無呈列每股盈利資料，原因是載入有關資料就本報告而言被認為意義不大，此乃歸因於集團重組及附註1.3披露的按合併基準編製截至2015年、2016年、2017年12月31日止各年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月的業績。

## 30. 借款

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
銀行借款				
— 有抵押 .....	667,000	1,694,390	2,077,502	1,752,300
— 無抵押 .....	-	-	91,463	-
其他借款				
— 有抵押 .....	2,028,484	3,431,710	4,206,042	4,116,792
— 無抵押 .....	1,093,393	1,937,041	2,262,508	2,688,937
減：非即期借款的即期部分.....	(2,821,877)	(3,458,738)	(2,754,914)	(2,774,620)
	<u>967,000</u>	<u>3,604,403</u>	<u>5,882,601</u>	<u>5,783,409</u>

附錄一

會計師報告

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入流動負債的借款：				
銀行借款				
— 有抵押	85,000	170,000	100,000	770,000
— 無抵押	—	—	27,252	—
其他借款				
— 有抵押	436,500	655,000	526,000	1,166,400
— 無抵押	252,870	234,500	844,907	716,925
非即期借款的即期部分	2,821,877	3,458,738	2,754,914	2,774,620
	<u>3,596,247</u>	<u>4,518,238</u>	<u>4,253,073</u>	<u>5,427,945</u>
借款總額	<u>4,563,247</u>	<u>8,122,641</u>	<u>10,135,674</u>	<u>11,211,354</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，貴集團的所有借款均以人民幣計值。

貴集團於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日的銀行及其他借款人民幣321,698,400元、人民幣5,951,100,000元、人民幣6,909,544,000元及人民幣7,805,492,000元，乃由總賬面值人民幣11,241,561,000元、人民幣9,110,778,000元、人民幣12,844,842,000元及人民幣15,781,916,000元的貴集團若干樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業及持作銷售已完工物業作出擔保。

除抵押資產外，於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日亦分別有人民幣1,200,000,000元、人民幣3,388,000,000元、人民幣3,306,500,000元及人民幣3,597,300,000元的銀行及其他借款由胡先生作擔保（附註36）。

- (a) 銀行及其他借款相對於利率變化的風險以及合約重新定價日期或到期日（以較早者外准）如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
6個月或以下	1,725,154	1,730,430	9,433,674	4,286,495
6至12個月	2,021,093	3,503,808	702,000	3,302,900
1至2年	817,000	2,888,403	—	2,910,159
2至5年	—	—	—	574,800
5年以上	—	—	—	137,000
總計	<u>4,563,247</u>	<u>8,122,641</u>	<u>10,135,674</u>	<u>11,211,354</u>

- (b) 借款的還款期限如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	3,596,247	4,518,238	4,253,072	5,427,945
1至2年	967,000	2,486,612	4,537,102	4,056,609
2至5年	—	1,117,791	1,196,500	1,589,800
5年以上	—	—	149,000	137,000
總計	<u>4,563,247</u>	<u>8,122,641</u>	<u>10,135,674</u>	<u>11,211,354</u>

附錄一

會計師報告

(c) 於12月31日，貴集團借款的償還期限如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須在下列時間內悉數償還的借款：				
5年內	4,563,247	8,122,641	9,986,674	11,074,354
5年以上	–	–	149,000	137,000
總計	<u>4,563,247</u>	<u>8,122,641</u>	<u>10,135,674</u>	<u>11,211,354</u>

(d) 2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
銀行借款	6.30%	5.59%	6.08%	6.02%
其他借款	12.32%	10.87%	9.18%	8.11%
加權平均實際利率	<u>11.00%</u>	<u>9.86%</u>	<u>8.33%</u>	<u>7.63%</u>

(e) 由於借款以固定利率貼現對浮息借款的影響不大，因此借款於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日的賬面值與其公允價值相若。

### 31. 貿易及其他應付款項

#### 貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 (附註a)	1,039,025	891,828	883,039	1,200,136
其他應付款項：				
應付非控股權益款項 (附註b)	160,319	319,156	2,332,758	2,313,263
其他應付稅項	47,721	51,052	111,180	144,705
應付工資	7,078	13,571	98,774	9,542
應付利息	76,633	72,951	155,423	206,521
就銷售物業收取的按金	4,933	8,555	52,438	67,667
自承包商及供應商收取的按金	42,103	40,509	117,191	215,385
就合作物業開發項目而自第三方收取的按金	–	–	–	92,052
代表施工人員收取的工程費用	–	596,145	457,569	381,966
其他	73,615	123,867	85,410	81,097
	<u>1,451,427</u>	<u>2,117,634</u>	<u>4,293,782</u>	<u>4,712,334</u>

附錄一

會計師報告

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90天內 .....	606,451	462,869	577,445	630,339
90天至365天 .....	131,176	147,447	108,079	343,530
365天以上 .....	301,398	281,512	197,515	226,267
	<u>1,039,025</u>	<u>891,828</u>	<u>883,039</u>	<u>1,200,136</u>

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日的貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

(b) 應付非控股權益款項主要為日常業務過程中與 貴集團若干附屬公司的非控股權益產生的往來賬款，該等款項為免息、無抵押並須按要求償還。

貴公司

貴公司的其他應付款項主要為就[編纂]而產生的應付專業費用。

32. 營運(所用)／所得現金

(a) 年內／期內利潤與營運所得現金淨額的對賬。

	於12月31日			於6月30日	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年內／期內所得稅前利潤 .....	115,355	798,392	1,218,061	375,884	740,474
就下列各項作出調整：					
— 物業、廠房及設備折舊 .....	10,917	11,567	11,159	5,370	5,097
— 利息開支 .....	277,939	266,274	427,931	221,983	165,744
— 利息收入 .....	(20,080)	(49,240)	(106,482)	(49,148)	(59,178)
— 以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產所得收益 .....	(2,076)	(5,506)	(20,520)	(5,736)	(3,835)
— 出售物業、廠房及設備所得(收益)／虧損 .....	4	(304)	(55)	(55)	29
— 無形資產攤銷 .....	674	752	934	200	418
— 出售物業、廠房及設備所得(收益)／虧損 .....	4	304	(55)	(55)	29
— 應佔合營企業及聯營公司業績 .....	20,876	65,110	(160,284)	(118,458)	(94,641)
— 出售聯營公司所得收益 .....	—	(1,488)	—	—	—
— 投資物業的公允價值(收益)／虧損 .....	2,310	(346,444)	(226,107)	(43,452)	(126,141)
— [編纂]開支 .....	—	—	[編纂]	—	[編纂]
營運資金變動：					
— 開發中物業及持作出售的竣工物業 .....	1,531,172	(301,616)	(6,474,321)	(915,153)	(2,732,552)
— 合約資產 .....	(265,962)	260,391	(10,239)	(3,737)	(3,042)
— 合約負債 .....	1,176,810	(448,011)	7,496,819	2,239,760	4,775,991
— 貿易及其他應收款項 .....	816,758	(442,410)	188,921	(570,933)	(1,358,752)
— 預付款項 .....	411,081	255,995	(1,187,581)	(89,027)	(838,595)
— 貿易及其他應付款項 .....	(634,593)	620,249	126,863	180,235	263,319
營運所得現金 .....	<u>3,435,026</u>	<u>684,319</u>	<u>1,285,424</u>	<u>1,227,733</u>	<u>705,553</u>

附錄一

會計師報告

(b) 融資活動所產生負債的對賬

	銀行及 其他借款	應付合營 企業及聯營 公司款項	欠非控股 權益款項 結餘淨額	應付其他 關聯方款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日的結餘	4,436,820	181,524	396,288	422,291
現金流量				
— 增加	4,585,775	15,200	95,078	113,129
— 減少	(4,459,348)	(96,000)	(824,704)	(335,072)
於2015年12月31日 / 2016年1月1日的結餘	<u>4,563,247</u>	<u>100,724</u>	<u>(333,338)</u>	<u>200,348</u>
現金流量				
— 增加	8,825,089	1,099,479	346,113	17,677
— 減少	(5,265,695)	—	(526,335)	(173,749)
於2016年12月31日 / 2017年1月1日的結餘	<u>8,122,641</u>	<u>1,200,203</u>	<u>(513,560)</u>	<u>44,276</u>
現金流量				
— 增加	9,393,651	1,786,739	2,487,717	61,559
— 減少	(7,380,618)	(155,200)	(1,219,775)	(29,106)
於2017年12月31日 / 2018年1月1日的結餘	<u>10,135,674</u>	<u>2,831,742</u>	<u>754,382</u>	<u>76,729</u>
現金流量				
— 增加	6,268,998	507,405	2,136,656	24,074
— 減少	(5,193,318)	(351,490)	(3,339,281)	(64,386)
於2018年6月30日的結餘	<u>11,211,354</u>	<u>2,987,657</u>	<u>(448,243)</u>	<u>36,417</u>
未經審核：				
於2016年12月31日 / 2017年1月1日的結餘	8,122,641	1,200,203	(513,560)	44,276
現金流量				
— 增加	3,812,663	1,275,292	1,336,535	63,155
— 減少	(2,178,974)	(25,509)	(637,913)	(22,289)
於2017年6月30日的結餘	<u>9,756,330</u>	<u>2,449,986</u>	<u>185,062</u>	<u>85,142</u>

33. 財務擔保

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就若干買家的按揭融資提供的擔保 (附注a)	3,567,418	3,130,999	5,453,485	8,233,945
就合營企業及聯營公司借款提供的擔保 (附注b及附注35)	714,600	1,932,900	1,392,900	712,500
就胡先生控制的實體借款提供的擔保 (附注b及附注35)	314,500	418,100	574,738	310,913
就獨立第三方借款提供的擔保 (附注b)	89,440	145,410	74,500	535,510
	<u>4,685,958</u>	<u>5,627,409</u>	<u>7,495,623</u>	<u>9,792,868</u>

- (a) 貴集團已為 貴集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並已提供擔保以為該等買家履行還款責任作抵押。該等擔保將在下列時間中的較早者終止：(i)簽發房地產所有權證，一般在擔保登記完成後平均耗時兩至三年；或(ii)物業買家償付抵押貸款。

根據擔保條款，倘買家拖欠按揭付款， 貴集團有責任償還未償還的抵押貸款本金以及違約買家欠銀行的應計利息和罰款，且 貴集團有權接管相關物業單位的合法業權和擁有權。 貴集團的擔保期自授出抵押貸款之日起計。董事認為，買家拖欠款項的可能性很小，因此以公允價值計量的財務擔保並不重大。

- (b) 該等金額為各資產負債表日期就關聯方及獨立第三方借款而提供的擔保所面臨的最高風險。就胡先生控制的實體借款提供的擔保已於2018年6月30日之後解除。董事認為，關聯方及獨立第三方拖欠款項的可能性很小，因此以公允價值計量的財務擔保並不重大。

### 34. 承擔

- (a) 已訂約但未撥備之承擔

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 物業開發活動	1,198,131	1,315,863	1,999,451	4,071,205
— 物業、廠房及設備	—	—	—	43,897
— 對合營企業及聯營公司的投資	—	32,671	132,602	220,440
— 投資物業	315,363	187,090	162,155	370,130
	<u>1,513,494</u>	<u>1,535,624</u>	<u>2,294,208</u>	<u>4,705,672</u>

- (b) 經營租賃承擔

不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 第一年內	8,552	9,938	7,374	6,805
— 第二年至第五年內	31,864	29,963	25,119	21,507
— 超過五年	10,567	2,530	—	—
	<u>50,983</u>	<u>42,431</u>	<u>32,493</u>	<u>28,312</u>

### 35. 與非控股權益的交易

#### (a) 收購附屬公司的額外權益

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，貴集團收購若干附屬公司的額外股權，並確認非控股權益減少及貴公司擁有人應佔股權減少。所收購非控股權益的賬面值與已付對價之間的差額載列如下。

	截至12月31日			截至6月30日
	2015年	2016年	2017年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年
所收購非控股權益的總賬面值	-	15,337	8,862	10,618
減：已付及應付非控股權益代價總額	-	(58,979)	(39,758)	(47,767)
於權益內確認的總差額	-	(43,642)	(30,896)	(37,149)

#### (b) 在未發生控制權改變的情況下出售附屬公司的所有權

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，貴集團在未發生控制權改變的情況下出售附屬公司的若干股權。貴集團已確認非控股權益增加及貴公司擁有人應佔權益減少，具體載列如下。

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收到非控股權益的代價	-	-	-	32,155
減：已出售股權的賬面值	-	-	-	(33,418)
於權益內確認的總差額	-	-	-	(1,263)

#### (c) 上述與非控股權益的交易對貴公司擁有人應佔股權的共同影響如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴公司擁有人應佔股權因以下原因而發生的變動：				
－收購附屬公司的額外權益	-	(43,642)	(30,896)	(37,149)
－在未發生控制權改變的情況下出售附屬公司的所有權	-	-	-	(1,263)
	-	(43,642)	(30,896)	(38,412)

### 36. 關聯方交易

(a) 貴公司的最終控股公司為Dexin International Limited (英屬維爾京群島)，貴公司的最終控股股東為胡先生。

#### (b) 主要管理人員薪酬

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6月30日止六個月的管理人員薪酬載列如下。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
主要管理人員薪酬					
— 薪金及其他僱員福利	833	833	7,225	2,317	2,518
— 退休金成本	247	277	446	208	228
	<u>1,080</u>	<u>1,110</u>	<u>7,671</u>	<u>2,525</u>	<u>2,746</u>

#### (c) 與關聯方的結餘

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，貴集團與關聯方擁有以下重大結餘：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(i) 合營企業				
來自關聯方的貿易應收款項	—	—	9,674	5,366
對關聯方貿易應付款項	—	48	—	—
應收關聯方款項	—	113,052	510,999	509,096
— 貿易	—	—	—	—
— 非貿易	—	113,052	510,999	509,096
應付關聯方款項	98,882	98,882	148,882	137,632
— 貿易	—	—	—	—
— 非貿易	98,882	98,882	148,882	137,632
(ii) 聯營公司				
來自關聯方的貿易應收款項	35,735	65,212	71,905	21,402
應收關聯方款項	287,834	1,170,156	2,272,542	2,375,942
— 貿易	—	—	15,000	15,000
— 非貿易	287,834	1,170,156	2,257,542	2,360,942
應付關聯方款項	1,842	1,101,321	2,682,860	2,850,025
— 貿易	—	—	—	—
— 非貿易	1,842	1,101,321	2,682,860	2,850,025

附錄一

會計師報告

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(iii) 胡先生控制的實體				
來自關聯方的貿易應收款項.....	709	172	1,115	1,104
對關聯方的貿易應付款項.....	55,091	45,351	24,324	14,445
應收關聯方款項.....	710,300	3,152,619	3,208,567	1,661,861
－ 貿易.....	1,108	108	155	127
－ 非貿易.....	709,192	3,152,511	3,208,412	1,661,734
應付關聯方款項.....	200,348	44,276	76,729	36,417
－ 貿易.....	122,930	25,555	11,449	5,754
－ 非貿易.....	77,418	18,721	65,280	30,663
來自關聯方的借款.....	178,093	149,500	488,349	–

應收／應付關聯方款項主要為無抵押且須按要求償還的現金墊款。

(d) 與關聯方的交易

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年6月30日止年度，貴集團與關聯方擁有以下重大交易。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
(i) 胡先生控制的實體					
收取物業管理服務.....	27,210	18,220	24,212	6,995	10,752
收取建築及裝飾服務.....	61,656	68,500	31,116	13,864	35,685
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產.....	–	–	161,006	–	301,290
收取融資及管理服務.....	4,067	19,098	39,417	19,553	16,155
利息收入.....	–	–	–	–	9,817
利息開支.....	43,142	15,162	5,206	247	23,006
(ii) 合營企業					
提供管理及諮詢服務.....	10,657	28,659	12,524	1,695	1,362
利息收入.....	2,460	–	25,276	14,944	2,827
利息開支.....	592	–	–	–	6,925
(iii) 聯營公司					
提供管理及諮詢服務.....	10,224	37,959	47,733	20,310	12,776
利息收入.....	7,938	31,781	15,453	11,770	18,460
利息開支.....	–	27,360	5,386	4,309	–
(iv) 胡先生的密切家庭成員					
銷售物業.....	–	45,892	8,533	–	–

上述交易的價格乃依照相關訂約方所協定的條款而釐定。

(e) 與關聯方的擔保

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就關聯方借款提供擔保	314,500	418,100	574,738	310,913
胡先生控制的實體	–	210,000	630,000	212,500
合營企業	714,600	1,722,900	762,900	500,000
聯營公司	1,029,100	2,351,000	1,967,638	1,023,413
就 貴集團借款自胡先生收取的擔保	1,200,000	3,388,000	3,306,500	3,597,300

(f) 來自關聯方的借款

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	230,860	178,093	149,500	488,349
增加	191,852	897,365	762,025	3,000
償還	(244,619)	(925,958)	(423,176)	(491,349)
年／期末	178,093	149,500	488,349	–

來自關聯方的借款按4.35%至15.9%的可變年利率計息，貸款期限為1個月至12個月。

### 37. 附屬公司詳情

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日的主要附屬公司詳情載列如下。

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	營運/成立 所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本	總足資本	所有權比例				重組完成後及 本報告日期當日 附註	
							2015年	2016年	2017年	6月30日 2018年		
							人民幣元					
德信地產集團有限公司 .....	01/09/1995	有限公司	中國內地	物業開發	1,007,000,000	1,007,000,000	100%	100%	100%	100%	[100%]	i
浙江德潤置業有限公司 .....	06/08/2009	有限公司	中國內地	物業開發	5,000,000	5,000,000	51%	51%	51%	51%	[51%]	i
德清德藍置業有限公司 .....	11/12/2006	有限公司	中國內地	物業開發	30,000,000	30,000,000	100%	100%	100%	100%	[100%]	i
溫州德信置業有限公司 .....	29/03/2013	有限公司	中國內地	物業開發	10,000,000	10,000,000	51%	51%	51%	51%	[51%]	i
溫州德信生態園置業有限公司 .....	02/07/2013	有限公司	中國內地	物業開發	100,000,000	100,000,000	90%	90%	100%	100%	[100%]	i
溫州德信廣景置業有限公司 .....	28/10/2013	有限公司	中國內地	物業開發	138,000,000	138,000,000	55%	75%	75%	75%	[75%]	i

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	營運/成立 所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本	總足資本	所有權比例				重組完成後及 本報告日期當日 附註				
							2015年		2016年			2017年		6月30日 2018年	
溫州德信梧田置業有限公司.....	16/07/2013	有限公司	中國內地	物業開發	10,000,000 人民幣元	10,000,000	65%	65%	65%	65%	[65%]	i			
溫州德信明成置業有限公司.....	10/12/2013	有限公司	中國內地	物業開發	150,000,000 人民幣元	150,000,000	55%	55%	55%	55%	[55%]	i			
徐州德信置業有限公司.....	09/03/2010	有限公司	中國內地	物業開發	20,000,000 人民幣元	20,000,000	100%	100%	100%	100%	[100%]	i			
浙江德信東杭置業有限公司.....	29/10/2010	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000 人民幣元	50,000,000	55%	55%	55%	55%	[55%]	i			
杭州德冠投資有限公司.....	06/12/2013	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000 人民幣元	50,000,000	100%	100%	100%	100%	[100%]	i			
長興德信置業有限公司.....	21/01/2011	有限公司	中國內地	物業開發	5,000,000 人民幣元	5,000,000	80%	80%	80%	100%	[100%]	i			
溫州德信金田置業有限公司.....	28/09/2015	有限公司	中國內地	物業開發	70,000,000 人民幣元	70,000,000	65%	65%	65%	65%	[65%]	i			

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	營運/成立 所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本	總足資本	所有權比例				重組完成後及 本報告日期當日	附註				
							2015年		2016年				2017年		2018年	
							2015年	2016年	2016年	2017年			2017年	2018年	2018年	2018年
浙江德信匯運置業有限公司.....	16/10/2009	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000 人民幣元	50,000,000	55%	75%	75%	75%	[75%]	i				
浙江德信中順置業有限公司.....	28/09/2014	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	60%	60%	60%	60%	[60%]	i				
瑞安市德信置業有限公司.....	18/02/2016	有限公司	中國內地	物業開發	20,000,000	20,000,000	不適用	75%	75%	75%	[75%]	ii				
德信地產(麗水)有限公司 (附註a).....	13/10/2016	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	不適用	45%	45%	45%	[45%]	ii				
德清德宇置業有限公司.....	24/10/2016	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	不適用	63%	63%	70%	[70%]	ii				
浙江德廣置業有限公司(附註a)...	23/08/2016	有限公司	中國內地	物業開發	100,000,000	100,000,000	不適用	51%	51%	51%	[51%]	ii				
德信地產(舟山)有限公司.....	29/12/2016	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	不適用	90%	86%	86%	[86%]	iii				

附錄一

會計師報告

所有權比例

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	營運/成立 所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本 人民幣元	總足資本 人民幣元	所有權比例				重組完成後及 本報告日期當日 附註	
							2015年	2016年	2017年	6月30日 2018年		
德信地產(寧波)有限公司 (附註a)	24/02/2016	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	不適用	30%	30%	30%	[30%]	iii
衢州前東路碧桂園房地產開發 有限公司(附註a)	29/06/2017	有限公司	中國內地	物業開發	10,000,000	-	不適用	不適用	26%	26%	[25%]	iii
浙江德鴻置業有限公司	29/08/2017	有限公司	中國內地	物業開發	200,000,000	200,000,000	不適用	不適用	60%	60%	[54%]	iii
溫州德信凱城置業有限公司 (附註a)	30/05/2016	有限公司	中國內地	物業開發	20,000,000	20,000,000	不適用	47%	47%	50%	[50%]	ii
溫州德信時代置業有限公司	23/01/2017	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	不適用	不適用	27%	27%	[27%]	iii
溫州德信濱海置業有限公司	23/10/2017	有限公司	中國內地	物業開發	200,000,000	200,000,000	不適用	不適用	100%	47%	[47%]	iii

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	營運/成立 所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本 人民幣元	總足資本 人民幣元	所有權比例				重組完成後及 本報告日期當日 附註	
							12月31日		6月30日			
							2015年	2016年	2017年	2018年		
慈溪市梁建置業有限責任公司 (附註a)	04/07/2017	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	不適用	不適用	34%	34%	[34%]	iii
溫州德信甌潤置業有限公司 (附註a)	21/02/2017	有限公司	中國內地	物業開發	100,000,000	100,000,000	不適用	不適用	31%	31%	[31%]	iii
德清錦鴻置業有限公司	09/10/2017	有限公司	中國內地	物業開發	200,000,000	200,000,000	不適用	不適用	34%	32%	[32%]	iii
衢州德信置業有限公司 (附註a)	26/06/2017	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	-	不適用	不適用	26%	26%	[26%]	iii
杭州潤豐鴻業房地產開發有限公司 (附註a)	13/03/2012	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	27%	27%	27%	27%	[27%]	i

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	營運/成立 所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本	總足資本	所有權比例				重組完成後及 本報告日期當日	附註
							2015年	2016年	2017年	2018年		
							2015年	2016年	2017年	2018年		
台州德新置業有限公司 (附註a)	09/01/2017	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000 人民幣元	50,000,000	不適用	不適用	27%	27%	[27%]	iii
浙江德農置業有限公司	16/10/2017	有限公司	中國內地	物業開發	200,000,000 人民幣元	200,000,000	不適用	不適用	65%	63%	[63%]	iii
德清德寧置業有限公司	16/05/2017	有限公司	中國內地	物業開發	700,000,000 人民幣元	700,000,000	不適用	不適用	不適用	32%	[32%]	iv
德清縣安居建設有限公司	09/09/2013	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000 人民幣元	50,000,000	100%	100%	100%	100%	[100%]	i
德清縣康居建設有限公司	09/10/2013	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000 人民幣元	50,000,000	100%	100%	100%	100%	[100%]	i
杭州海衍科技有限公司	13/03/2000	有限公司	中國內地	物業開發	80,000,000 人民幣元	80,000,000	不適用	100%	100%	100%	[100%]	iv

(a) 貴集團已通過與若干少數股東訂立的協議而控制該等公司，根據該等協議，相關少數股東確認在業務營運及融資決策方面與貴集團一致行動。貴集團因其對該等公司的參與而面臨可變回報敞口或有權獲得可變回報，及有能力透過其多數投票權地位及現有權利指導相關活動（包括但不限於該等公司的預算、定價及促銷策略）影響該等回報，因此該等公司入賬為貴集團的附屬公司。

- (i) 該等公司截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃經中匯會計師事務所（特殊普通合伙）審計。
- (ii) 該等公司截至2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃經中匯會計師事務所（特殊普通合伙）審計。
- (iii) 該等公司截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃經中匯會計師事務所（特殊普通合伙）審計。
- (iv) 該等公司並無編製法定財務報表。

### 38. 出售附屬公司

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>出售代價</b>				
收到的現金.....	20,000	-	-	-
應付第三方款項.....	9,300	-	-	90,000
	<u>29,300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>90,000</u>
出售總資產淨值.....	23,141	-	-	59,982
出售收益.....	<u>6,159</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,018</u>
<b>出售所得現金，扣除出售的現金</b>				
— 來自第三方.....	20,000	-	-	-
— 出售附屬公司的現金及現金等價物.....	(18,000)	-	-	(53,349)
與出售有關的淨現金流入／(流出).....	<u>2,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(53,349)</u>

### 39. 或然負債

除會計師報告其他部分所披露者外，本集團於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日並無任何重大或然負債。

### 40. 期後事項

重組於2018年8月17日完成，摘要詳情載於附註1.2

### III. 期後財務報表

貴公司或現時為 貴集團之任何成員公司並無就2018年6月30日之後的任何期間編製經審核財務報表。 貴公司或現時為 貴集團之任何成員公司，並無就2018年6月30日之後任何期間宣派或作出任何股息或分派。