

以下為從申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)接獲的有關中梁控股集團有限公司的報告文本，以供載入本文件。

香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈  
22樓

敬啟者，

吾等就第I-4頁至I-135頁所載的中梁控股集團有限公司(「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，當中包括 貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日的綜合財務狀況表，以及 貴公司於2018年12月31日的財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他附註說明(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4頁至I-135頁所載的歷史財務資料構成本報告不可或缺的部分，其編製乃為載入 貴公司日期為[●]的文件(「文件」)，以實現 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次[編纂]。

#### 董事就歷史財務資料承擔之責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，落實其認為編製歷史財務資料所必要的內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

#### 申報會計師之責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並向 閣下報告。吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的投資通函報告聘用協定準則200*投資通函中歷史財務資料的會計師報告*執行工作。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審計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。

吾等的審計涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露資料之審計憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計在各類情況下適當之程序，但並非對公司內部監控之成效表達意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日的財務狀況及 貴公司於2018年12月31日的財務狀況以及根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製的 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

根據聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例報告相關事宜

## 調整

於編製歷史財務資料時，並無調整第I-4頁所界定之相關財務報表。

## 股息

吾等謹此提述歷史財務資料附註11，當中載列 貴公司並無於有關期間支付股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期，貴公司自成立日期以來並無編製法定財務報表。

此致

中梁控股集團有限公司  
列位董事  
建銀國際金融有限公司

台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟  
[●]

## 附錄一

## 會計師報告

### I. 歷史財務資料

#### 編製歷史財務資料

下文載列之歷史財務資料構成本會計師報告之完整構成部分。

歷史財務資料所依據之 貴集團於有關期間的財務報表由安永會計師事務所根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

除非另外說明，歷史財務資料以人民幣列報，所有金額以湊整至最接近人民幣千元呈列。

#### 綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入.....	5	2,925,411	14,026,299	30,214,688
銷售成本.....		(2,308,844)	(11,166,324)	(23,303,847)
毛利.....		616,567	2,859,975	6,910,841
融資收入.....		63,797	150,805	353,711
其他收入及收益.....	5	163,475	24,517	95,045
銷售及分銷開支.....		(405,186)	(823,698)	(1,333,901)
行政開支.....		377,001	701,224	(1,648,265)
金融資產減值虧損.....		(473)	(2,162)	(10,964)
其他開支.....		(30,059)	(20,333)	(197,760)
投資物業公平值收益.....	14	8,725	261,898	71,971
按公平值計入損益的金融資產				
公平值收益／(虧損).....		17,919	(5,378)	(4,039)
融資成本.....	7	(269,018)	(356,320)	(433,466)
應佔溢利及虧損：				
合營企業.....		(29,053)	(134,844)	(82,242)
聯營公司.....		(33,648)	14,649	717,545
稅前(虧損)／溢利.....	6	(273,955)	1,267,885	4,438,476
所得稅抵免／(開支).....	10	4,186	(769,311)	(1,912,189)

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內(虧損)/溢利 .....		<u>(269,769)</u>	<u>498,574</u>	<u>2,526,287</u>
以下人士應佔：				
母公司所有人 .....		(168,627)	502,667	1,931,336
非控股權益 .....		<u>(101,142)</u>	<u>(4,093)</u>	<u>594,951</u>
		<u>(269,769)</u>	<u>498,574</u>	<u>2,526,287</u>
<b>母公司普通權益</b>				
<b>持有人應佔每股(虧損)/盈利</b>				
基本及攤薄 .....	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	12月31日		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備 .....	13	31,265	49,999	105,269
投資物業 .....	14	324,500	791,000	928,900
無形資產 .....	15	574	570	455
於合營企業的投資 .....	16	27,639	415,602	2,584,059
於聯營公司的投資 .....	17	209,039	437,704	2,113,159
遞延稅項資產 .....	18	253,117	980,902	1,852,380
預付款項及其他應收款項 .....	23	—	46,202	96,202
非流動資產總額 .....		<u>846,134</u>	<u>2,721,979</u>	<u>7,680,424</u>
<b>流動資產</b>				
按公平值計入損益的金融資產 .....	19	596,189	297,171	228,757
開發中物業 .....	20	29,236,145	61,379,980	99,481,406
持作出售的竣工物業 .....	21	1,128,074	2,302,650	3,596,396
貿易應收款項 .....	22	—	—	4,354
應收關聯公司款項 .....	37	2,916,928	7,294,042	9,841,443
預付款項及其他應收款項 .....	23	2,916,072	7,713,749	22,209,895
可收回稅項 .....		184,515	1,016,518	1,951,577
受限制現金 .....	24	3,383,921	5,030,343	7,892,069
抵押存款 .....	24	269,646	705,958	636,777
現金及現金等值物 .....	24	4,847,470	10,748,022	14,551,518
流動資產總額 .....		<u>45,478,960</u>	<u>96,488,433</u>	<u>160,394,192</u>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項及應付票據 .....	25	1,986,681	4,839,542	8,498,295
其他應付款項及應計款項 .....	26	1,904,344	4,316,682	20,476,168
合約負債 .....	27	16,882,989	51,891,569	95,482,250
應付關聯公司款項 .....	37	4,411,521	9,849,122	7,419,138
計息銀行及其他借款 .....	28	9,792,133	7,561,064	14,468,672
應繳稅項 .....	10	135,541	1,182,504	1,960,281
財務擔保合約撥備 .....	38	—	—	84,869
其他金融負債 .....		22,217	40,991	59,284
流動負債總額 .....		<u>35,135,426</u>	<u>79,681,474</u>	<u>148,448,957</u>
流動資產淨額 .....		<u>10,343,534</u>	<u>16,806,959</u>	<u>11,945,235</u>
資產總額減流動負債 .....		<u>11,189,668</u>	<u>19,528,938</u>	<u>19,625,659</u>

附錄一

會計師報告

	附註	12月31日		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>				
計息銀行及其他借款 .....	28	10,434,493	16,915,281	12,536,245
遞延稅項負債 .....	18	100,187	259,906	335,182
非流動負債總額 .....		10,534,680	17,175,187	12,871,427
淨資產 .....		<b>654,988</b>	<b>2,353,751</b>	<b>6,754,232</b>
<b>權益</b>				
<b>母公司擁有人應佔權益</b>				
股本 .....	29	—	—	85
儲備 .....	30	(267,754)	234,717	2,578,591
		<b>(267,754)</b>	<b>234,717</b>	<b>2,578,676</b>
非控股權益 .....		<b>922,742</b>	<b>2,119,034</b>	<b>4,175,556</b>
總權益 .....		<b>654,988</b>	<b>2,353,751</b>	<b>6,754,232</b>

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

母公司擁有人應佔

	股本 人民幣千元 附註29	股份溢價 人民幣千元 附註30(a)	合併儲備 人民幣千元 附註30(b)	資本儲備 人民幣千元 附註30(d)	法定盈餘 儲備 人民幣千元 附註30(c)	資產重估 儲備 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2016年1月1日.....	—	—*	600,000*	—*	6,585*	—*	—*	(505,712)*	100,873	53,683	154,556
年度溢利或虧損.....	—	—	—	—	—	—	—	(168,627)	(168,627)	(101,142)	(269,769)
附屬公司非控股股東資本供款.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	970,201	970,201
貴集團自附屬公司當時權益持有人收購附屬公司.....	—	—	(200,000)	—	—	—	—	—	(200,000)	—	(200,000)
法定盈餘儲備撥款.....	—	—	—	—	18,504	—	—	(18,504)	—	—	—
於2016年12月31日.....	—	—*	400,000*	—*	25,089*	—	—	(692,843)*	(267,754)	922,742	654,988
於2016年12月31日及2017年1月1日.....	—	—*	400,000*	—*	25,089*	—*	—*	(692,843)*	(267,754)	922,742	654,988
年度溢利或虧損.....	—	—	—	—	—	—	—	502,667	502,667	(4,093)	498,574
收購附屬公司.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	113,307	113,307
附屬公司非控股股東的資本供款.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,086,882	1,086,882
法定盈餘儲備撥款.....	—	—	—	—	128,072	—	—	(128,268)	(196)	196	—
於2017年12月31日.....	—	—*	400,000*	—*	153,161*	—*	—*	(318,444)*	234,717	2,119,034	2,353,751

附錄一

會計師報告

母公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	資產重估儲備	匯兌波動儲備	保留溢利／(累計虧損)	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	—*	400,000*	—*	153,161*	—*	—*	(318,444)*	234,717	2,119,034	2,353,751
期間溢利或虧損	—	—	—	—	—	—	—	1,931,336	1,931,336	594,951	2,526,287
發行新股份	85	954,732	—	—	—	—	—	—	954,817	—	954,817
附屬公司非控股股東的資本供款	—	—	—	21,755	—	—	—	—	21,755	1,222,547	1,244,302
收購非控股權益	—	—	—	(167,087)	—	—	—	—	(167,087)	167,087	—
真集團向附屬公司當時權益持有人收購附屬公司...	—	—	(396,862)	—	—	—	—	—	(396,862)	—	(396,862)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	71,937	71,937
法定盈餘儲備撥款	—	—	—	—	453,358	—	—	(453,358)	—	—	—
於2018年12月31日	85	954,732*	3,138*	(145,332)*	606,519*	—*	—*	1,159,534*	2,578,676	4,175,556	6,754,232

\* 該等儲備賬目分別指於2017年及2018年12月31日的綜合財務狀況表內的綜合儲備總額人民幣234,717,000元及人民幣2,578,591,000元。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>				
除稅前(虧損)/溢利 .....		(273,955)	1,267,885	4,438,476
就以下各項調整：				
物業、廠房及設備項目折舊 .....	6,13	12,981	17,969	42,922
無形資產攤銷 .....	6,15	72	198	259
就開發中物業確認的減值虧損 .....	6,20	22,173	5,988	54,800
就金融資產確認的減值虧損 .....	23	473	2,162	10,964
出售附屬公司(收益)/虧損 .....		—	(14,389)	23,215
出售聯營公司收益 .....	5	(5,732)	—	(6,802)
議價購買收益 .....	5	(153,223)	—	—
應佔合營企業溢利及虧損 .....		29,053	134,844	82,242
應佔聯營公司溢利及虧損 .....		33,648	(14,649)	(717,545)
投資物業公平值收益 .....	14	(8,725)	(261,898)	(71,971)
按公平值計入損益的金融資產				
公平值(收益)/虧損 .....		(17,919)	5,378	4,039
融資成本 .....	7	269,018	356,320	433,466
融資收入 .....		(63,797)	(150,805)	(353,711)
		(155,933)	1,349,003	3,940,354
開發中物業及持作出售竣工物業				
增加 .....		(22,288,337)	(43,331,897)	(39,480,692)
預付款項及其他應收款項增加 .....		(2,958,221)	(1,983,138)	(11,242,826)
受限制現金增加 .....		(2,476,184)	(1,646,422)	(2,861,726)
抵押存款(增加)/減少 .....		(86,367)	(52,060)	26,332
貿易應收款項增加 .....		—	—	(4,354)
貿易應付款項及應付票據增加 .....		1,565,867	2,931,872	3,878,183
其他應付款項及應計款項增加 .....		182,345	4,026,339	15,181,510
合約負債增加 .....		10,166,033	35,008,580	43,589,952
<b>營運(所用)/所得現金 .....</b>		<b>(16,050,797)</b>	<b>(3,697,723)</b>	<b>13,026,733</b>
已收利息 .....		64,531	147,552	285,047
已付利息 .....		(1,481,669)	(2,204,769)	(2,395,482)
已繳稅項 .....		(160,267)	(1,082,847)	(2,879,352)
<b>經營活動(所用)/所得現金流量淨額 ..</b>		<b>(17,628,202)</b>	<b>(6,837,787)</b>	<b>8,036,946</b>

## 附錄一

## 會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>投資活動現金流量</b>				
購買物業、廠房及設備項目 .....	13	(25,926)	(37,539)	(48,227)
購買無形資產 .....	15	(520)	(194)	(144)
收購按公平值計入損益的金融資產 .....	19	(578,270)	(20,753)	(2,500)
收購附屬公司 .....		(572,695)	(1,726,463)	(405,681)
出售按公平值計入損益的金融資產 .....	19	12,000	314,393	66,875
於合營企業及聯營公司的投資 .....		(269,785)	(757,228)	(3,467,757)
出售於合營企業及聯營公司的投資 .....		—	3,850	101,318
購買投資物業 .....	14	(143,775)	(204,602)	(65,929)
向關聯公司的墊款 .....	37	(746,499)	(23,739,203)	(37,936,060)
償還向關聯公司的墊款 .....	37	3,663,427	28,116,317	30,251,462
<b>投資活動所得／(所用)現金流量淨額 ..</b>		<b>1,337,957</b>	<b>1,948,578</b>	<b>11,506,643</b>
<b>融資活動現金流量</b>				
發行新股份 .....		—	—	954,817
附屬公司非控股股東資本供款 .....		623,585	1,486,693	1,244,302
貴集團向附屬公司當時權益 持有人收購附屬公司 .....		(200,000)	—	(396,862)
來自關聯公司的墊款 .....	37	6,176,047	22,018,610	18,675,887
償還來自關聯公司的墊款 .....	37	(2,534,131)	(16,581,009)	15,958,018)
抵押存款(增加)／減少 .....		(146,665)	(384,252)	42,849
計息銀行及其他借款所得款項 .....		19,190,719	15,867,596	31,287,963
償還計息銀行及其他借款 .....		(4,090,490)	(11,617,877)	(28,577,745)
<b>融資活動所得現金流量淨額 .....</b>		<b>19,019,065</b>	<b>10,789,761</b>	<b>7,273,193</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額 .....</b>		<b>2,728,820</b>	<b>5,900,552</b>	<b>3,803,496</b>
年初現金及現金等價物 .....		2,118,650	4,847,470	10,748,022
<b>年末現金及現金等價物 .....</b>		<b>4,847,470</b>	<b>10,748,022</b>	<b>14,551,518</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>				
現金及銀行結餘 .....	24	8,501,037	16,484,323	23,080,364
減：受限制現金 .....	24	3,383,921	5,030,343	7,892,069
抵押存款 .....	24	269,646	705,958	636,777
<b>綜合財務狀況表及現金流量表內 所列現金及現金等價物 .....</b>		<b>4,847,470</b>	<b>10,748,022</b>	<b>14,551,518</b>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	12月31日 2018年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資 .....		—
非流動資產總額 .....		—
<b>流動資產</b>		
現金及現金等價物 .....	24	1,144
應收附屬公司款項 .....	42	963,005
流動資產總額 .....		964,149
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計款項 .....		4,918
流動負債總額 .....		4,918
流動資產淨額 .....		<b>959,231</b>
資產總額減流動負債 .....		<b>959,231</b>
淨資產 .....		<b>959,231</b>
<b>權益</b>		
股本 .....	29	85
儲備 .....	30	959,146
總權益 .....		<b>959,231</b>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

貴公司乃一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。貴公司註冊辦事處地址為Walkers Corporate Limited, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

貴公司乃一家投資控股公司。於有關期間，貴集團現時旗下的附屬公司參與物業開發、物業租賃以及提供物業管理服務及管理諮詢服務。貴公司的直接控股公司是梁中國際有限公司。貴集團的控股股東為楊劍先生、徐曉群女士、梁中國際有限公司、梁益國際有限公司及梁泰國際有限公司(統稱為「控股股東」)。

貴集團現時旗下的貴公司及其附屬公司曾進行重組，其已於2018年9月21日完成，如文件中「歷史及重組」一節「重組」一段所載列。除重組以外，貴公司自其成立以來並未開始任何業務或營運。

截至報告期日期，貴公司在超過800家附屬公司擁有直接或間接權益，而所有附屬公司均為私人有限責任公司(或如在香港以外地方成立，則與在香港註冊成立的私營公司具有大致相似的特徵)，主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
<b>直接持有：</b>					
中梁國際發展有限公司.....	(1)	英屬處女群島／ 2018年3月27日	美元50	100.00%	投資控股
華溢投資有限公司.....	(1)	英屬處女群島／ 2018年7月3日	美元50	100.00%	投資控股
<b>間接持有：</b>					
中梁香港地產投資集團 有限公司.....	(1)	香港／ 2018年3月29日	港元50	100.00%	投資控股
恒融國際有限公司.....	(1)	香港／ 2018年5月18日	港元10	100.00%	投資控股

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
上海梁卓商務資訊諮詢 有限公司.....	(1)	中華人民共和國 (「中國」)／中國內地／ 2018年7月9日	人民幣 10,000	100.00%	投資控股
上海中梁企業發展 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年8月26日	人民幣 3,330,000	100.00%	投資控股
溫州市中梁華成置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2011年6月9日	人民幣 100,000	100.00%	物業開發
浙江梁城置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年6月23日	人民幣 50,000	100.00%	投資控股
玉溪中梁城置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年10月25日	人民幣 20,000	65.80%	物業開發
溫州市中梁盛置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2014年1月20日	人民幣 200,000	100.00%	物業開發
溫州市梁軒置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年1月27日	人民幣 20,000	93.19%	物業開發
樂清市中梁城置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年1月24日	人民幣 20,000	51.74%	物業開發
永嘉縣中梁城置業 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年7月25日	人民幣 50,000	45.12%	物業開發
麗水市梁軒置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年7月18日	人民幣 50,000	60.00%	物業開發
松陽縣中梁華董置業 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年9月27日	人民幣 20,000	33.40%	物業開發
雲和縣中梁城置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年5月24日	人民幣 20,000	59.17%	物業開發
福建中梁翼房地產開發 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年1月20日	人民幣 50,000	60.00%	物業開發
霞浦中梁府房地產開發 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年6月9日	人民幣 100,000	60.00%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
新昌縣中梁城置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年6月15日	人民幣 20,000	92.34%	物業開發
蒙城縣中梁銘築置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年4月7日	人民幣 50,000	74.00%	物業開發
濰溪縣梁築置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年6月13日	人民幣 71,420	65.80%	物業開發
濰溪縣梁隆置業 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年7月24日	人民幣 50,000	48.02%	物業開發
北京中梁房地產開發 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年9月4日	人民幣 30,000	100.00%	投資控股
南通市通州區梁宏置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年11月29日	人民幣 50,000	62.01%	物業開發
連雲港市聖承房地產開發 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2008年1月10日	人民幣 70,000	59.13%	物業開發
鹽城市中梁禦置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年8月29日	人民幣 50,000	88.33%	物業開發
重慶匯庭房地產開發 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年8月21日	人民幣 28,570	56.00%	物業開發
蘇州市宏邁置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年5月2日	人民幣 50,000	94.00%	投資控股
蘇州市宏雅置業 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年4月5日	人民幣 10,000	39.90%	投資控股
蘇州梁軒置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年8月22日	人民幣 10,000	100.00%	投資控股

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
蘇州市梁雨源置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年7月15日	人民幣 10,000	53.17%	投資控股
蘇州瑞都置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年8月22日	人民幣 10,000	94.00%	投資控股
蘇州恒融置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年8月22日	人民幣 10,000	94.00%	投資控股
揚州錦鴻置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年9月29日	人民幣 50,000	84.90%	物業開發
泰安志錦置業 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年7月26日	人民幣 10,000	45.85%	物業開發
江蘇銀梧房地產開發 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2014年8月1日	人民幣 80,000	49.82%	物業開發
安徽梁軒置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年11月15日	人民幣 350,000	65.80%	投資控股
安徽梁實置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年11月15日	人民幣 50,000	64.69%	投資控股
河南倍福利置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年7月10日	人民幣 60,000	64.00%	物業開發
信陽梁鴻置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年5月23日	人民幣 60,000	56.40%	物業開發
焦作梁盛置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年9月14日	人民幣 20,000	65.80%	物業開發
許昌梁豫置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年9月28日	人民幣 20,000	65.80%	物業開發
池州梁宏置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年10月31日	人民幣 50,000	65.80%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
銅陵市梁冠置業有限 責任公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年3月17日	人民幣 50,000	61.05%	物業開發
宣城梁生置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年7月26日	人民幣 10,000	54.71%	物業開發
宣城梁春置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年11月7日	人民幣 20,000	65.80%	物業開發
成都中梁置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年8月3日	人民幣 50,000	100.00%	投資控股
達州梁實置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年5月5日	人民幣 50,000	56.40%	物業開發 及 物業租賃
安寧中梁城置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年7月27日	人民幣 20,000	95.80%	物業開發
安寧安梁置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年9月30日	人民幣 20,000	65.80%	物業開發
昆明中梁達成房地產開發 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年10月18日	人民幣 10,000	33.57%	物業開發
湖北中梁地產 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年6月26日	人民幣 30,000	100.00%	投資控股
重慶宛亦房地產開發 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年10月25日	人民幣 10,000	100.00%	投資控股
襄陽錦潤祥房地產開發 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2015年4月3日	人民幣 50,000	66.56%	物業開發
杭州中梁恒置業有限公司...	(1)	中國／中國內地／ 2017年6月28日	人民幣 50,000	100.00%	投資控股
嘉興市梁楹置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年9月5日	人民幣 500,000	61.74%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
嘉興市中梁通置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年6月3日	人民幣 100,000	91.74%	物業開發
桐鄉市中梁盛置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年8月9日	人民幣 50,000	91.48%	物業開發
桐鄉市梁達置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年9月2日	人民幣 50,000	91.33%	物業開發
景德鎮梁泰置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年5月16日	人民幣 50,000	91.00%	物業開發
興國縣中梁城置業 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年6月28日	人民幣 10,000	47.01%	物業開發
安福縣梁潤置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年8月18日	人民幣 50,000	70.00%	物業開發
吉安市鑫瑞源房地產開發 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年4月6日	人民幣 10,000	51.00%	物業開發
杭州中梁匯置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年6月30日	人民幣 50,000	100.00%	投資控股
淄博中梁龍置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年8月18日	人民幣 10,000	54.54%	物業開發
溫州市梁泰置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年4月19日	人民幣 50,000	89.30%	物業開發
溫州市中梁龍置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2013年12月20日	人民幣 200,000	100.00%	物業開發
樂清市中梁恒置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年7月17日	人民幣 50,000	64.00%	物業開發
樂清市中梁慶置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年10月23日	人民幣 50,000	70.00%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
台州市中梁龍置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年7月6日	人民幣 50,000	97.00%	物業開發
台州市中梁皓置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年10月24日	人民幣 10,000	75.80%	物業開發
台州市中梁慶置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年12月22日	人民幣 10,000	76.20%	物業開發
台州市中梁軒置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年1月11日	人民幣 10,000	62.14%	物業開發
九江市中梁和置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年2月14日	人民幣 20,000	52.34%	物業開發
上饒市梁和置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年8月24日	人民幣 20,000	63.00%	物業開發
永修縣中梁和置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年9月15日	人民幣 20,000	65.80%	物業開發
上海中梁銘置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2015年6月8日	人民幣 100,000	100.00%	投資控股
<b>間接持有：</b>					
上海中勛置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年7月29日	人民幣 10,000	87.24%	投資控股
寧波拓城置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年5月9日	人民幣 10,000	90.41%	投資控股
浙江中悅梁商置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年5月11日	人民幣 100,000	100.00%	投資控股
杭州正悅實業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年3月23日	人民幣 10,000	94.00%	投資控股

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
台州市黃岩梁泰置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年1月17日	人民幣 20,000	87.24%	物業開發
玉環市梁信置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年10月9日	人民幣 10,000	65.80%	物業開發
臨海市梁泰置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年10月26日	人民幣 10,000	60.00%	物業開發
舟山市拓城置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年10月26日	人民幣 50,000	57.08%	物業開發
德州梁宏置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年11月8日	人民幣 50,000	95.80%	物業開發
濟源中梁宏耀置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年9月6日	人民幣 50,000	56.19%	物業開發
許昌宏乾置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年11月1日	人民幣 50,000	65.80%	物業開發
浙江梁辰房地產開發 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年9月6日	人民幣 50,000	100.00%	投資控股
平陽縣中梁府置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2015年8月12日	人民幣 100,000	100.00%	物業開發 及 物業租賃
平陽縣梁傑置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年8月25日	人民幣 10,000	94.00%	物業開發
蒼南縣中梁和置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年4月19日	人民幣 10,000	94.86%	物業開發
蒼南縣中梁城置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年1月5日	人民幣 50,000	100.00%	物業開發
蒼南縣中梁宏置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2015年5月14日	人民幣 50,000	55.00%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
蒼南縣中梁郡置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2015年5月12日	人民幣 50,000	100.00%	物業開發
蒼南縣中梁悅置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年11月23日	人民幣 30,000	56.40%	物業開發
蒼南縣梁源置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年10月18日	人民幣 10,000	94.00%	物業開發
瑞安市梁榮置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年4月1日	人民幣 10,000	91.05%	物業開發
瑞安市梁潤置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年6月6日	人民幣 10,000	94.00%	物業開發
湖州市中梁禦置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年10月12日	人民幣 10,000	79.00%	物業開發
麗水市梁瑞置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年8月15日	人民幣 20,000	70.00%	物業開發
溫州市中梁慶置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2014年9月18日	人民幣 200,000	100.00%	物業開發
舟山市中梁宏置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2016年7月1日	人民幣 50,000	100.00%	物業開發
商丘宏地置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年10月20日	人民幣 50,000	80.00%	物業開發
煙台偉成房地產開發 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2008年5月23日	人民幣 35,000	70.00%	物業開發
南充市中梁軒置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年12月6日	人民幣 50,000	65.80%	物業開發
舟山市灃澤置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年12月27日	人民幣 50,000	65.80%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
泰州市中梁盛置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年12月19日	人民幣 50,000	74.00%	物業開發
福建家景置業 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2009年3月9日	人民幣 110,000	35.70%	物業開發
福建中梁房地產開發 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年12月18日	人民幣 50,000	100.00%	投資控股
濮陽梁泰置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年10月9日	人民幣 20,000	65.80%	物業開發
上饒市梁宸置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月10日	人民幣 20,000	94.00%	物業開發
銀川市梁潤置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月2日	人民幣 50,000	100.00%	物業開發
榆林梁潤置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月17日	人民幣 50,000	97.42%	物業開發
宿州梁榮置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月5日	人民幣 10,000	100.00%	物業開發
常德市中梁順房地產開發 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月12日	人民幣 50,000	65.80%	物業開發
安吉梁安置業 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年3月9日	人民幣 10,000	47.94%	物業開發
安吉中梁置業 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年2月6日	人民幣 10,000	36.66%	物業開發
臨汾市中梁城房地產開發 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年3月1日	人民幣 90,000	70.00%	物業開發
鹽城凱信置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年2月8日	人民幣 26,667	52.00%	物業開發

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
鹽城市中梁信置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年3月15日	人民幣 50,000	94.00%	物業開發
濱州市順安置業 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年10月19日	人民幣 10,000	35.70%	物業開發
新沂市祥都置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月4日	人民幣 20,000	60.00%	物業開發
蕪湖縣梁碩置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年4月28日	人民幣 20,000	76.00%	物業開發
禹州梁信置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年4月11日	人民幣 20,000	94.00%	物業開發
安康康梁置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年2月11日	人民幣 50,000	94.00%	物業開發
眉山市中恒置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年10月24日	人民幣 8,000	51.20%	物業開發
綿陽仲梁置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月9日	人民幣 50,000	65.80%	物業開發
平涼梁城置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年3月27日	人民幣 50,000	65.80%	物業開發
四川富茂置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2014年3月20日	人民幣 50,000	67.00%	物業開發
昭通市中頌梁居置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月24日	人民幣 10,000	100.00%	物業開發
包頭梁泉合業房地產開發 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年4月27日	人民幣 50,000	42.30%	物業開發
宜城市禦融置業 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年2月5日	人民幣 62,340	45.12%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
株洲中梁房地產開發 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年3月26日	人民幣 50,000	35.80%	物業開發
保山中梁置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月31日	人民幣 50,000	70.00%	物業開發
大理中梁置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年4月28日	人民幣 50,000	90.00%	物業開發
湖州市梁盛置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年3月2日	人民幣 10,000	94.00%	物業開發
永康市華董中梁置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月22日	人民幣 50,000	70.00%	物業開發
岳陽市中梁廣福置業 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年3月29日	人民幣 100,000	31.44%	物業開發
佛山高明梁盛置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年4月2日	人民幣 10,000	94.00%	物業開發
溫州市嘉源置業 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年12月28日	人民幣 10,000	35.00%	物業開發
翁源梁盛置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年4月25日	人民幣 10,000	62.04%	物業開發
聊城梁宏置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月4日	人民幣 50,000	85.00%	物業開發
許昌中梁宏盛置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月8日	人民幣 50,000	60.00%	物業開發
江門市中梁置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年4月23日	人民幣 50,000	56.40%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
漳州中梁夢置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月26日	人民幣 50,000	65.80%	物業開發
台州市中梁宸置業 有限公司	(1)	中國／中國內地／ 2016年11月9日	人民幣50,000	65.80%	物業開發
樂清市中梁昊置業 有限公司	(1)	中國／中國內地／ 2014年11月7日	人民幣50,000	100.0%	物業開發
金華市中梁豪置業 有限公司.....	(2)	中國／中國內地／ 2015年9月28日	人民幣 50,000	65.80%	物業開發
臨海市中梁源置業 有限公司.....	(3)	中國／中國內地／ 2015年9月16日	人民幣 50,000	94.00%	物業開發
杭州元茂置業 有限公司.....	(4)	中國／中國內地／ 2016年6月30日	人民幣 250,000	77.95%	物業開發
東台顧家置業 有限公司.....	(5)	中國／中國內地／ 2014年6月24日	人民幣 50,000	81.96%	物業開發 及 物業租賃
張家港市中梁軒置業 有限公司.....	(6)	中國／中國內地／ 2016年5月9日	人民幣 50,000	64.24%	物業開發
無錫錦華置業 有限公司.....	(7)	中國／中國內地／ 2016年8月17日	人民幣 50,000	70.73%	物業開發
徐州旭潤置業 有限公司.....	(8)	中國／中國內地／ 2016年12月6日	人民幣 20,000	94.00%	物業開發
徐州旭鑫置業 有限公司.....	(9)	中國／中國內地／ 2016年11月30日	人民幣 20,000	94.00%	物業開發
蘇州瑞展置業開發 有限公司*.....	(10)	中國／中國內地／ 2016年6月13日	人民幣 50,000	30.00%	物業開發
蘇州鼎欣吳地房地產 有限責任公司.....	(10)	中國／中國內地／ 2007年8月1日	人民幣 500,000	67.00%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
江陰華賢置業 有限公司.....	(11)	中國／中國內地／ 2015年5月15日	人民幣 50,000	70.00%	物業開發
蕪湖梁宏置業 有限公司.....	(12)	中國／中國內地／ 2016年8月31日	人民幣 10,000	52.55%	物業開發
平湖市中梁瑞置業 有限公司.....	(13)	中國／中國內地／ 2016年9月5日	人民幣 50,000	69.54%	物業開發
開化縣中梁泰置業 有限公司.....	(14)	中國／中國內地／ 2016年7月11日	人民幣 50,000	58.85%	物業開發
海寧市御鴻置業 有限公司*.....	(15)	中國／中國內地／ 2016年11月4日	人民幣 50,000	48.67%	物業開發
海寧市中梁御置業 有限公司.....	(16)	中國／中國內地／ 2016年6月13日	人民幣 50,000	95.10%	物業開發
三門縣中梁恒置業 有限公司.....	(17)	中國／中國內地／ 2016年3月30日	人民幣 30,000	70.60%	物業開發 及 物業租賃
衢州市中梁創置業 有限公司.....	(18)	中國／中國內地／ 2016年4月29日	人民幣 50,000	100.00%	物業開發
樂清市中梁信置業 有限公司.....	(19)	中國／中國內地／ 2015年12月30日	人民幣 50,000	65.00%	物業開發
樂清市中梁志置業 有限公司.....	(19)	中國／中國內地／ 2016年7月6日	人民幣 50,000	59.60%	物業開發
樂清市中梁軒置業 有限公司.....	(20)	中國／中國內地／ 2016年7月14日	人民幣 50,000	74.79%	物業開發
台州市中梁源置業 有限公司.....	(20)	中國／中國內地／ 2016年5月10日	人民幣 50,000	93.61%	物業開發
寧波市中梁宏置業 有限公司.....	(21)	中國／中國內地／ 2016年2月22日	人民幣 50,000	92.68%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
余姚市中梁拓城置業 有限公司.....	(22)	中國／中國內地／ 2016年12月7日	人民幣 10,000	52.55%	物業開發
余姚市中梁宏置業 有限公司.....	(22)	中國／中國內地／ 2016年1月5日	人民幣 50,000	97.90%	物業開發
寧波中梁華城置業 有限公司.....	(23)	中國／中國內地／ 2016年8月9日	人民幣 10,000	90.41%	物業開發
諸暨市中梁置業 有限公司.....	(24)	中國／中國內地／ 2016年4月12日	人民幣 150,000	92.94%	物業開發
諸暨市梁浩置業 有限公司.....	(24)	中國／中國內地／ 2016年5月31日	人民幣 30,000	92.88%	物業開發
上海中梁地產集團 有限公司.....	(25)	中國／中國內地／ 2009年7月14日	人民幣 300,000	100.00%	投資控股
蘭溪蘭悅置業 有限公司.....	(26)	中國／中國內地／ 2017年2月10日	人民幣 40,000	51.75%	物業開發 及 物業租賃
青田梁悅置業 有限公司.....	(27)	中國／中國內地／ 2017年2月9日	人民幣 10,000	100.00%	物業開發
靖江中梁紅置業 有限公司.....	(28)	中國／中國內地／ 2017年2月13日	人民幣 50,000	61.04%	物業開發
江陰宏揚置業 有限公司.....	(29)	中國／中國內地／ 2017年3月2日	人民幣 50,000	100.00%	物業開發
宜興市澄希置業 有限公司.....	(30)	中國／中國內地／ 2017年5月27日	人民幣 50,000	100.00%	物業開發
泰州市華達置業 有限公司.....	(31)	中國／中國內地／ 2016年4月15日	人民幣 20,000	70.00%	物業開發
徐州中梁禦置業 有限公司.....	(32)	中國／中國內地／ 2017年4月17日	人民幣 750,000	90.40%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
邳州寶德置業 有限公司*.....	(32)	中國／中國內地／ 2017年3月30日	人民幣 50,000	46.09%	物業開發
常州市瑞威置業 有限公司*.....	(33)	中國／中國內地／ 2010年12月7日	人民幣 495,535	39.90%	物業開發
南京梁鼎企業管理諮詢 有限公司.....	(34)	中國／中國內地／ 2017年6月29日	人民幣 30,000	100.00%	投資控股
臨沂中梁龍置業 有限公司	(35)	中國／中國內地／ 2017年10月10日	人民幣275,000	70.00%	物業開發
貴港中梁房地產開發 有限公司*	(35)	中國／中國內地／ 2017年10月31日	人民幣10,000	49.00%	物業開發
贛州梁寧置業 有限公司.....	(36)	中國／中國內地／ 2017年9月4日	人民幣 15,000	55.80%	物業開發
贛州梁隆置業 有限公司.....	(36)	中國／中國內地／ 2017年8月8日	人民幣 10,000	86.93%	物業開發
宣城梁鴻置業 有限公司.....	(36)	中國／中國內地／ 2017年2月16日	人民幣 20,000	65.80%	物業開發
蕪湖梁盛置業 有限公司*.....	(37)	中國／中國內地／ 2017年8月31日	人民幣 50,000	47.06%	物業開發
蕪湖嵐宇置業 有限公司.....	(38)	中國／中國內地／ 2016年12月15日	人民幣 50,000	94.00%	物業開發
蕪湖梁冠置業 有限公司.....	(38)	中國／中國內地／ 2017年1月6日	人民幣 50,000	64.69%	物業開發
恩施市康城房地產開發 有限公司.....	(38)	中國／中國內地／ 2016年2月1日	人民幣 10,000	65.80%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
長沙禦融房地產開發 有限公司.....	(39)	中國／中國內地／ 2017年6月9日	人民幣 50,000	51.00%	物業開發 及 物業租賃
衡陽梁宏房地產開發 有限公司.....	(41)	中國／中國內地／ 2017年9月21日	人民幣 50,000	70.00%	物業開發
撫州市中梁軒置業 有限公司.....	(42)	中國／中國內地／ 2017年4月1日	人民幣 50,000	51.73%	物業開發
青田金梁置業 有限公司.....	(43)	中國／中國內地／ 2016年6月23日	人民幣 10,000	80.00%	物業開發
臨海市中梁信置業 有限公司.....	(44)	中國／中國內地／ 2017年1月16日	人民幣 10,000	77.24%	物業開發
寧波石成置業 有限公司.....	(45)	中國／中國內地／ 2016年12月6日	人民幣 10,000	56.40%	物業開發
象山思成置業 有限公司.....	(45)	中國／中國內地／ 2017年6月9日	人民幣 10,000	80.00%	物業開發
浙江黃氏房地產開發 有限公司.....	(46)	中國／中國內地／ 2010年10月27日	人民幣 50,000	56.40%	物業開發
溫嶺市中梁豪置業 有限公司.....	(47)	中國／中國內地／ 2017年2月3日	人民幣 10,000	67.00%	物業開發
連雲港梁益房地產開發 有限公司.....	(48)	中國／中國內地／ 2018年7月26日	人民幣50,000	100.00%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
贛州梁都置業 有限公司.....	(49)	中國／中國內地／ 2018年3月16日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
贛州梁盛置業 有限公司.....	(50)	中國／中國內地／ 2017年2月7日	人民幣15,000	61.44%	物業開發
贛州梁宏置業 有限公司.....	(50)	中國／中國內地／ 2016年12月30日	人民幣15,000	65.80%	物業開發 及物業租 賃

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
贛州瑞禦置業 有限公司.....	(51)	中國／中國內地／ 2017年7月19日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
寧國梁生置業 有限公司*.....	(52)	中國／中國內地／ 2017年12月18日	人民幣20,000	38.51%	物業開發
隨州梁泰地產 有限公司.....	(53)	中國／中國內地／ 2018年5月7日	人民幣30,000	50.80%	物業開發
興國縣梁鵬置業 有限公司.....	(54)	中國／中國內地／ 2017年11月14日	人民幣50,000	100.00%	物業開發
東陽市中梁泰和置業 有限公司.....	(55)	中國／中國內地／ 2018年1月25日	人民幣200,000	75.00%	物業開發
東陽市中梁軒置業 有限公司.....	(55)	中國／中國內地／ 2017年10月26日	人民幣50,000	55.00%	物業開發
上饒市天成置業 有限公司*.....	(56)	中國／中國內地／ 2017年10月20日	人民幣10,000	30.80%	物業開發
溫州市梁安置業 有限公司.....	(57)	中國／中國內地／ 2015年6月8日	人民幣100,000	100.00%	物業開發 及物業租賃
樅陽梁宏置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月27日	人民幣50,000	100.00%	物業開發
溫嶺市中梁泰置業 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年12月20日	人民幣50,000	48.00%	物業開發
上饒市林和置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年2月27日	人民幣20,000	94.00%	物業開發
肇慶市梁浩置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月1日	人民幣50,000	100.00%	物業開發
漳州中梁房地產開發 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月8日	人民幣50,000	70.00%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
慶元縣中梁城置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年7月3日	人民幣50,000	64.64%	物業開發
普洱中梁瑞置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月26日	人民幣20,000	100.00%	物業開發
徐州祥寧置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月14日	人民幣20,000	94.00%	物業開發
棗莊中梁置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月13日	人民幣50,000	65.80%	物業開發
德清中梁宏置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月6日	人民幣50,000	95.00%	物業開發
鄂州梁泰地產 有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月22日	人民幣30,000	65.00%	物業開發
平陽縣梁博置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月22日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
武平縣中梁隆置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月22日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
萊蕪中梁置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月15日	人民幣10,000	70.50%	物業開發
銅川中梁宏業置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月27日	人民幣200,000	65.80%	物業開發
唐山梁鼎房地產開發 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月19日	人民幣10,000	64.75%	物業開發
榆林泰興房地產開發 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2017年12月14日	人民幣50,000	67.62%	物業開發
高州梁盛置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月15日	人民幣10,000	100.00%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
樂清市梁智置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年7月17日	人民幣50,000	100.00%	物業開發
平陽縣梁坤置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年7月26日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
海門市源豐置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年7月3日	人民幣20,000	56.40%	物業開發
瀏陽梁盛房地產開發 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年7月23日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
淄博梁軒置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年7月25日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
南陽中梁宏城置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月21日	人民幣50,000	50.00%	物業開發
玉山縣梁輝置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年7月13日	人民幣20,000	100.00%	物業開發
蒼南縣梁澤置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年7月31日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
平陽縣梁江置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月21日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
潮州梁盛置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月17日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
廣西梁貴置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月14日	人民幣50,000	61.44%	物業開發
武義縣中梁創置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月20日	人民幣200,000	100.00%	物業開發
欽州梁淇置業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月13日	人民幣10,000	100.00%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／ 設立地點及日期 以及營運地點	註冊股本面值 (千元)	貴公司 應佔 實際股權 百分比	主營業務
上海待岳實業 有限公司.....	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月14日	人民幣1,000	100.00%	投資控股
溫州市梁彤置業 有限公司	(1)	中國／中國內地／ 2018年11月21日	人民幣10,000	51.00%	物業開發
南陽中梁漢承置業 有限公司*	(1)	中國／中國內地／ 2018年10月17日	人民幣50,000	30.00%	物業開發
瀋陽梁泰房地產開發 有限公司	(1)	中國／中國內地／ 2018年11月15日	人民幣100,000	100.00%	物業開發
宿遷市梁錫旺置業 有限公司	(1)	中國／中國內地／ 2018年11月19日	人民幣20,000	100.00%	物業開發
邳州鑫德房地產開發 有限公司*	(1)	中國／中國內地／ 2018年11月16日	人民幣20,000	46.09%	物業開發
揚州梁瑞置業 有限公司	(1)	中國／中國內地／ 2018年10月9日	人民幣20,000	95.80%	物業開發
常州梁盛置業 有限公司	(1)	中國／中國內地／ 2018年10月10日	人民幣20,000	70.00%	物業開發
桃江縣梁瑞房地產開發 有限公司	(1)	中國／中國內地／ 2018年11月14日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
甘肅恒梁房地產開發 有限公司	(1)	中國／中國內地／ 2018年10月9日	人民幣50,000	100.00%	物業開發
湖北明昌梁置業 有限公司	(1)	中國／中國內地／ 2018年12月6日	人民幣30,000	100.00%	物業開發
溫嶺市中梁源置業 有限公司	(1)	中國／中國內地／ 2015年6月25日	人民幣50,000	70.80%	物業開發
贛州梁隆置業 有限公司	(36)	中國／中國內地／ 2017年8月8日	人民幣10,000	86.93%	物業開發

附註：

- \* 由於 貴集團可以或有權從參與該等公司中分享其可變回報，並且有能力通過其多數投票立場影響該等回報，並有權指導有關活動，包括但不限於該等公司的預算、定價和促銷策略， 貴集團對該等公司擁有控制權，因此該等公司作為 貴集團的附屬公司入賬。

附註中上述於中國內地註冊的公司的英文名稱乃管理層在翻譯中文名稱時所做的最大努力，因為並無註冊或可用的英文名稱。

- (1) 自成立以來，並未為該等實體編製經審核的財務報表，乃由於該等實體不受其註冊成立地區的相關規則和條例的任何法定審計要求的約束。
- (2) 該實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所金華金正大聯合會計師事務所審核。
- (3) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表分別由中國執業會計師事務所台州中衡會計師事務所有限公司及溫州中源立德會計師事務所審核。
- (4) 該等實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所浙江中瑞唯斯達會計師事務所審核，以及截至2017年12月31日止年度的法定財務報表由中國執業會計師事務所杭州永信會計師事務所有限公司審核。
- (5) 該實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所鹽城中博華聯合會計師事務所審核。
- (6) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所江陰大橋會計師事務所有限公司審核。
- (7) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所無錫華夏中誠會計師事務所(普通合夥)審核。
- (8) 該實體截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表分別由中國執業會計師事務所徐州迅達會計師事務所、上海天行會計事務所(普通合夥)及上海天行會計師事務所(普通合夥)審核。
- (9) 該實體截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表分別由中國執業會計師事務所徐州一鳴會計師事務所(普通合夥)、上海天行會計事務所(普通合夥)及上海天行會計師事務所(普通合夥)審核。

- (10) 該等實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所蘇州興遠聯合會計師事務所(普通合夥)審核。
- (11) 該實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所江陰大橋會計師事務所有限公司審核。
- (12) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所安徽新平泰會計師事務所有限公司審核。
- (13) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所嘉興市嘉誠聯合會計師事務所審核。
- (14) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所紹興天和聯合會計師事務所(普通合夥)審核。
- (15) 該實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所浙江正健會計師事務所有限公司審核。
- (16) 該實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所溫州中源立德會計師事務所審核。
- (17) 該實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所台州市浙東會計師事務所(普通合夥)審核。
- (18) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所紹興天和聯合會計師事務所審核。
- (19) 該實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所溫州中源立德會計事務所審核。
- (20) 該等實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所溫州誠達會計師事務所審核。
- (21) 該實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所寧波誠聯會計師事務所審核。

## 附錄一

## 會計師報告

- (22) 該等實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所余姚永信會計師事務所審核。
- (23) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表分別由中國執業會計師事務所寧波天元會計師事務所有限公司及寧波市鄞州鄞匯浩會計師事務所審核。
- (24) 該等實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所諸暨天陽會計師事務所有限公司審核。
- (25) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所中興財光華會計事務所(特殊普通合夥)上海分所審核。
- (26) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表及由中國執業會計師事務所蘭溪開泰會計師事務所有限責任公司審核。
- (27) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所青田天威會計師事務所有限公司審核。
- (28) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所揚州誠瑞會計師事務所審核。
- (29) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所江陰大橋會計師事務所有限公司審核。
- (30) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所無錫大方會計師事務所(普通合夥)審核。
- (31) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所泰州市明瑞會計師事務所有限公司審核。
- (32) 該等實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所上海天行會計師事務所(普通合夥)審核。
- (33) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所常州市新華瑞聯合會計師事務所審核。

## 附錄一

## 會計師報告

- (34) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所江蘇天行稅務師事務所有限公司審核。
- (35) 該等實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所利安達會計師事務所(特殊普通合夥)江西分所審核。
- (36) 該等實體截至2017年及2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所江西華泰會計師事務所有限公司審核。
- (37) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所安徽宣寧會計師事務所(普通合夥)審核。
- (38) 該等實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所安徽新平泰會計師事務所有限公司審核。
- (39) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所恩施德泓會計師事務所審核。
- (40) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所湖南瑞諾會計師事務所有限責任公司審核。
- (41) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所湖南良才聯合會計師事務所審核。
- (42) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所撫州宏普泰聯合會計師事務所審核。
- (43) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所青田天威會計師事務所有限公司審核。
- (44) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所溫州中源立德會計師事務所審核。
- (45) 該等實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所寧波國穗會計師事務所有限公司審核。

## 附錄一

## 會計師報告

- (46) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所建德信安會計師事務所審核。
- (47) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所台州天一會計師事務所有限公司核。
- (48) 該實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所連雲港龍翔會計事務所審核。
- (49) 該實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所江西華泰會計師事務所有限公司審核。
- (50) 該實體截至2017年及2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表分別由中國執業會計師事務所利安達會計師事務所(特殊普通合夥)江西分所)及江西華泰會計師事務所有限公司審核。
- (51) 該實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所江西華泰會計師事務所有限公司審核。
- (52) 該實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所安徽新南方會計師事務所有限公司審核。
- (53) 該實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所隨州方正有限責任會計師事務所審核。
- (54) 該實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所江西聯信會計師事務所有限公司審核。
- (55) 該實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所紹興天和聯合會計師事務所審核。
- (56) 該實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所江西天翔會計師事務所有限公司審核。
- (57) 該實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所溫州睿立會計師事務所有限公司審核。

## 2.1 呈列基準

根據本文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所詳述的重組，貴公司於2018年9月21日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。於重組前後，貴集團現時旗下各公司受控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃採用合併會計原則按綜合基準編製，猶如重組於有關期間之初已完成。

貴集團於有關期間的綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表包括貴集團現時旗下所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司首次受控股股東共同控制日期以來(以較短期間為準)的業績及現金流量。貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日的綜合財務狀況表已予編製，以從控股股東角度採用現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。概無作出任何調整以反映公平值，亦無因重組確認任何新資產或負債。

在採用合併會計原則時，有關人士(控股股東除外)於重組前在附屬公司持有的股權及其變動在權益中呈列為非控股權益。

損益歸屬於母公司擁有人及非控股權益(即使這將導致非控股權益的結餘出現虧絀)。

所有集團內公司間交易及結餘均於合併時悉數撇銷。

## 2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有標準及詮釋)編製。為編製整個有關期間的歷史財務資料，貴集團已提早採納自2018年1月1日起開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則連同相關過渡條文。貴集團於整個有關期間一致採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟按公平值計量的投資物業、按公平值計入損益的金融資產(「按公平值計入損益」)及其他金融負債除外。

### 2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

貴集團尚未於本歷史財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴集團擬於該等新訂及經修訂國際財務報告準則生效時採納該等準則（倘適用）。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付特性 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第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>4</sup>
國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算 <sup>1</sup>
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號及第8號(修訂本)	材料的定義 <sup>2</sup>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號 國際財務報告準則 2015年至-2017年週期的年度改進	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup> 對以下準則的修訂：  — 國際財務報告準則第3號 — 國際財務報告準則第11號 — 國際會計準則第12號 — 國際會計準則第23號
	企業合併 <sup>1</sup> 聯合安排 <sup>1</sup> 所得稅 <sup>1</sup> 借款成本 <sup>1</sup>

1 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於 貴集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

國際財務報告準則第3號的修訂闡明業務的定義，並就其提供額外指引。該修訂本闡明，就視為一項業務的一套整合的活動及資產而言，其至少必須包括一項投入及一項實質性程序，共同對創造產出的能力有重大貢獻。業務毋須包括創造產出所需的所有投入及程序。該修訂版移除有關市場參與者能否收購業務及繼續生產產出的評估。相反，其主要圍繞獲得的投入及獲得的實質性程序有無共同極大促成創造產出的能力。該修訂亦縮小產出的定義，以注重向客戶提供的貨物或服務、投資收入或來自日常活動的其他收入。並且，該修訂提供指引以評估獲得的程序是否屬實質性，並引進可選的公平值集中測試以簡化對獲得的一系列活動及資產是否並非一項業務進行的評估。貴集團預期自2020年1月1日起採納該修訂本。

國際會計準則第28號的修訂澄清國際財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括應用權益法的聯營企業或合營企業之權益，且不包括實質上構成聯營企業或合營企業(其中尚未實施權益法)投資淨額一部分的長期權益。因此，計算此類長期權益時，實體應用國際財務報告準則第9號(包括國際財務報告準則第9號項下的減值要求)而非國際會計準則第28號。只有在確認聯營企業或合營企業的虧損及聯營企業或合營企業淨投資減值的情況下，國際會計準則第28號才適用於淨投資(包括長期權益)。本集團預期於2019年1月1日採納該等修訂，並使用修訂本的過渡性規定，根據2019年1月1日所存在的事實及情況評估其業務模式以符合該等長期權益。貴集團亦有意於採納該等修訂後，採用前期重列比較資料的寬免。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂本提供有關重要性的新定義。該新定義規定，倘能夠合理預期遺漏、誤述或掩蓋資料會影響通用財務報表的主要使用者就該等財務報表作出決策，則該資料屬重要。該修訂闡明，重要性視乎資料的性質或影響程度而定。倘能夠合理預期誤述資料會影響主要使用者作出的決策，則其屬重要。貴集團預期自2020年1月1日起採納該修訂。預期該修訂不會對貴集團的財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、常設詮釋委員會第15號經營租賃—優惠及常設詮釋委員會第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露的原則，並要求承租人須確認絕大部分租賃資產及負債。該準則包括承租人免於確認的兩項事項：租賃低價值資產及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認一項負債以作出租賃付款(即租賃負債)，而資產指於租期使用相關資產的權利(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合於國際會計準則第40號中投資物業的定義，或涉及應用重估模型的一類物業、廠房及設備。租賃負債將於其後增加以反映有關租賃負債利息並因支付租賃付款而減少。承租人將須單獨確認有關租賃負債的利息開支及有關使用權資產的折舊費。承租人亦將須於發生若干事件(即租期變動、用於釐定未來租賃付款的指數或利率變動導致的該等付款變動)時重新計量租賃負債。承租人將一般確認重新計量租賃負債金額，作為對使用權資產的調整。國際財務報告準則第16號項下的出租人會計與國際會計準則第17號項下的會計相比並無大幅改變。出租人將繼續使用國際會計準則第17號項下的相同劃分原則劃分所有租賃及區分經營租賃及融資租賃。國際財務報告準則第16號要求承租人和出租人作出比國際會計準則第17號項下規定的更詳盡的披露。承租人可選擇採用全面追溯法或經修訂追溯法應用該準則。貴集團將自2019年1月1日起採納國際財務報告準則第16號。

貴集團計劃採用國際財務報告準則第16號的過渡性條文，將初期採納的累積影響確認為對2019年1月1日保留溢利期初結餘的調整且不會重列比較數字。此外，貴集團計劃將新

規定應用於先前已應用香港會計準則第17號而識別為租賃的合約，並按剩餘租賃付款的現值計量租賃負債，以及使用 貴集團於首次應用日期的增量借貸利率貼現。使用權資產將按租賃負債金額計量，並按緊接首次應用日期前在財務狀況表中確認與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。 貴集團計劃於租賃合約中使用該準則所允許的豁免，該等合約租賃期限自截至首次申請日期12個月內終止。於2018年， 貴集團已就採用國際財務報告準則第16號的影響進行詳細評估。 貴集團估計使用權資產人民幣108,485,000元及租賃負債人民幣108,485,000元將於2019年1月1日確認。

貴集團正在評估初始應用後該等新訂國際財務報告準則的影響。直至本報告日期，除上文所披露的影響外，得出結論：該等新訂國際財務報告準則未必會對 貴集團的營運業績及財務狀況產生重大影響。

## 2.4 重大會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即 貴集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則 貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

倘事實及情況顯示上文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化，則 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。附屬公司的業績計入 貴公司的損益及其他全面收入表中，惟以已收及應收股息為限。根據國際財務報告準則第5號待出售非流動資產及停業單位， 貴公司對分類為持作出售的附屬公司投資按成本減減值虧損列賬。

### 共同控制合併以外的業務合併

共同控制合併以外的業務合併乃以收購法入賬。轉讓的對價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、 貴集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債，及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於每個業務合併中， 貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，而產生的任何盈虧於損益中確認。

收購方將予轉讓的任何或然對價於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然對價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。倘將或然對價分類為權益，則毋須重新計量，隨後結算於權益中列賬。

### 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為 貴集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指的是參與投資對象的財務和經營決策的權力，但非控制或共同控制該等決策的權力。

合營企業為一類合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排共享控制權，僅在決定相關活動需要獲得共享控制權之訂約方一致同意方存在。

貴集團於聯營公司及合營企業的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。 貴集團應佔聯營公司及合營企業的收購後業績及其他全面收入計入綜合損益及其他全面收入表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認一項變動，則 貴集團會於綜合權益變

動表確認其應佔的任何變動金額(倘適用)。貴集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以貴集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，貴集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益中確認。

當於聯營公司的投資分類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號待出售非流動資產及停業單位入賬。

### 公平值計量

貴集團於各有關期間末計量其投資物業及按公平值計入損益的金融資產。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可透過以其最高及最佳效用使用該資產，或把該資產售予另一可以其最高及最佳效用使用該資產的市場參與者產生經濟效益的能力。

貴集團使用適用於不同情況的估值技術，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於歷史財務資料中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)

第二層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術

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

就於歷史財務資料中確認的經常性資產及負債，貴集團於各有關期間末透過重新評估分類確定各層級之間是否發生轉移(根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)。

### 非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測(金融資產、開發中物業、持作出售的已完工物業及投資物業除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值及公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額按資產所屬現金產生單位計算。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映貨幣時間價值及資產特定風險的現時市場評估的稅前折現率折現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各有關期間末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產可收回金額的估計有變時，方會撥回資產(商譽除外)先前確認的減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回計入其產生期間的損益，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

- (a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士：
  - (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
  - (ii) 對 貴集團具有重大的影響力；或
  - (iii) 該人士為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

- (b) 有關方為實體且符合下列任何一項條件：
  - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
  - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
  - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
  - (iv) 一實體為一第三方實體的合營企業，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司；
  - (v) 該實體乃為有利於 貴集團或與 貴集團相關的實體的僱員的僱用後福利計劃；
  - (vi) 該實體為(a)所識別人土控制或共同控制；
  - (vii) 於(a)(i)所識別人土對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
  - (viii) 向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員的服務的實體或為其一部分的任何集團成員。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備類項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應計費用。

於物業、廠房及設備類項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間自全面收入表中扣除。倘確認條件達標，則主要檢查費用會於資產賬面值

中撥作重置成本。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，則貴集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年利率如下：

土地及樓宇.....	5.00%
汽車.....	20.00%
辦公設備及電子裝置.....	20.00%
租賃物業裝修.....	按租賃期與 20%之較短者

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分須分別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備類項目及最初經確認的任何重大部分於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的全面收入表內確認的任何盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

### 投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益(包括物業經營租約下的租賃權益，而有關物業如非根據經營租約租出，則符合投資物業的定義)。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映各有關期間末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的盈虧計入其產生年度的損益。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度的損益中確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為於改變用途當日的公平值。倘貴集團作為自用物業佔用的物業變為投資物業，則貴集團根據國際會計準則第16號物業、廠房及設備將該物業入賬，直至改變用途當日，而物業於當日的賬面值與

公平值的任何差額則列作重估並計入權益的資產重估儲備內。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益中確認。

#### 轉至或轉出投資物業

當且僅當有以下證據顯示用途變更，方可轉至或轉出投資物業：

- (a) 業主開始自用時即自投資物業轉至自用物業；
- (b) 開始開發作銷售用途時即自投資物業轉至存貨；
- (c) 業主結束自用時即自自用物業轉至投資物業；或
- (d) 開始租予另一方的經營租約時即自存貨轉至投資物業。

#### 開發中物業

開發中物業擬於完工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於開發期間直接歸於有關物業的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內落成，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於完工時轉至持作出售的已完工物業。

#### 持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

#### 分配物業開發成本

土地成本根據各單位的可售建築面積（「建築面積」）佔可售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

### 無形資產(商譽除外)

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中取得的無形資產的成本為於收購日期的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於5年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

### 租約

將絕大部分資產所有權回報與風險(法定業權除外)轉移至 貴集團的租約乃列作融資租約。於融資租約開始時，租賃資產的成本乃按最低租賃款項的現值撥充資本及與債務(利息除外)一併列賬，以反映是項購置及融資。資本化融資租約下的資產(包括融資租約下的預付土地租賃款項)乃計入物業、廠房及設備，就租賃期及資產估計可使用年期兩者的較短者折舊。該等租約的融資成本乃就租期長短自損益內扣除，以得出不變的週期收費率。

以融資性質租購合同購入的資產乃列作融資租約，惟會就其估計可使用年期折舊。

絕大部分資產所有權回報與風險歸由出租人承擔的租約乃列作經營租約。倘 貴集團為出租人，則經營租約項下 貴集團出租的資產計入非流動資產，而經營租約項下的應收租金於租賃期內以直線法計入損益。倘 貴集團為承租人，則經營租約項下的應付租金經扣除從出租人收取的優惠後於租賃期內以直線法自損益內扣除。

### 金融資產

#### 分類

貴集團通過以下計量分類劃分其金融資產：

- 按公平值計入損益後計量，及
- 按攤薄成本計量。

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。

按公平值計量的資產，收益及虧損將錄入損益。

### 初始確認及計量

當且僅當 貴集團成為金融工具合約條款的一方時，金融資產予以確認。於初始確認時， 貴集團按公平值計量金融資產並加上(倘為非按公平值計入損益的金融資產)直接歸於金融資產收購的交易成本。按公平值計入損益的金融資產交易成本於全面收入表中列為開支。

### 隨後計量

#### (i) 債務工具

債務工具的隨後計量倚賴於 貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流特徵。 貴集團將其債務工具分為三個計量類別：

攤銷成本：持作收取合約現金流量(該等現金流量僅相當於本金及利息付款)的金融資產按攤銷成本計量。金融資產以實際利率法按攤銷成本減減值計量。當金融資產終止確認或減值及進行攤銷程序時，盈虧於損益中確認。

按公平值計入其他全面收入：持作收取合約現金流量及出售金融資產(該等金融資產的現金流量僅相當於本金及利息付款)的金融資產按公平值計入其他全面收入計量。按公平值計入其他全面收入計量的金融資產隨後按公平值計量。因金融資產公平值變動產生的任何盈虧於其他全面收入中確認，惟以實際利率法計算的減值虧損、外匯盈虧及利息於損益中確認。當金融資產終止確認時，先前於其他全面收入中確認的累計盈虧作為重分類調整項從權益中重新分類為損益。

按公平值計入損益：倘資產不符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收入的金融資產的標準，則按公平值計入損益計量。隨後按公平值計入損益且不屬對沖關係一部分的債務工具的盈虧於其產生期間的全面收入表中確認。該等金融資產產生的利息收入計入融資收入。

#### (ii) 權益工具

貴集團其後按公平值計量所有股權投資。在初始確認並非持作買賣的權益工具時， 貴集團可不可撤回地選擇在其他全面收入中呈列公平值的後續變動。當 貴集團收取付款的權利確立時，該等投資的股息將於全面收入表確認。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動，在全面收入表中的「其他收入和收益」中確認(如適用)。

按公平值計入其他全面收入的金融資產的公平值變動於其他全面收入內確認。

### 金融資產減值

貴集團擁有符合國際財務報告準則第9號新預期信貸虧損模型的金融資產類型：計入預付款項及其他應收款項中的金融資產、應收關聯公司款項、應收一名股東款項、限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物。

就貿易應收款項而言，貴集團採用國際財務報告準則第9號所允許的簡化方法，貴集團並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

貴集團以前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬的債務工具(包括其他應收款項)以及與財務擔保合約產生的風險相關的預期信貸虧損。適用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。貴集團如何釐定自初步確認後信貸風險是否顯著增加的詳情載於附註41。

其他應收款項減值計為12個月預期信貸虧損或終身預期信貸虧損，具體取決於自初始確認以來信貸風險是否顯著增加。倘應收款項信貸風險自初始確認以來大幅增加，則減值計為終身預期信貸虧損。

貴集團認為，當金融資產逾期超過90天時，違約已發生，除非貴集團有合理且可支持的信息證明更為滯後的違約標準更為合適。

按攤銷成本計的金融資產須按照一般方法進行減值。彼等於以下計量預期信貸虧損的階段進行分類，惟應用如下詳述的簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外。

- 第1階段 — 自初始確認起信貸風險並無大幅增加及虧損撥備按照等於12個月的預期信貸虧損的金額計量的金融工具
- 第2階段 — 自初始確認起信貸風險大幅增加但金融資產並無出現信貸減值及虧損撥備按照等於整個存續期的預期信貸虧損的金額計量的金融工具
- 第3階段 — 於報告日期出現信貸減值(但並非已購入或產生的信貸減值)及虧損撥備按照等於整個存續期的預期信貸虧損的金額計量的金融資產

### 撇銷

倘日後實際上不可收回款項，貴集團則會撇銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在貴集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撇銷的金額。然而，撇銷的金融資產仍可能受到強制執行活動的約束，以符合貴集團收回到期款項的程序。

### 終止確認金融資產

倘出現以下情況，則金融資產(或(如適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)終止確認(即從貴集團財務狀況表中剔除)：

- 從金融資產收取現金流量的權利已到期；或
- 貴集團已根據「轉手」安排轉讓從金融資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則貴集團將就貴集團持續參與有關資產的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於貴集團所保留權利及責任的基準計量。

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

### 金融負債

#### 初始確認與計量

金融負債於且僅於貴集團成為金融工具合約條文一方時方獲確認。貴集團於初始確認時確定其金融負債的分類。於初始確認時金融負債分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款以及應付款項(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認並倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

### 隨後計量

於初始確認後，非按公平值計入損益的金融負債隨後以實際利率法按攤銷成本計量。當負債終止確認以及進行攤銷程序時，盈虧於損益中確認。金融負債的隨後計量視乎如下分類而定：

#### (i) 貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，盈虧於損益中確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折現或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

#### (ii) 按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括於初始確認時指定為按公平值計入損益的金融負債。

於初始確認時指定為按公平值計入損益的金融負債於初始確認日期指定，及僅於符合國際財務報告準則第9號所規定的標準情況下方會進行。指定按公平值計入損益的負債收益或虧損於損益表中確認，但 貴集團自有信貸風險產生的收益或虧損（於其他全面收入中呈列，且後續不會重新分類至損益表中）除外。於損益表確認的公平值收益或虧損淨額不包括就該等金融負債收取的任何利息。

#### (iii) 財務擔保合約

貴集團出具的財務擔保合約乃要求作出付款以補償持有者所產生的損失的合約，因為特定債務人債務到期時未能根據債務工具的條款作出付款。財務擔保合約按其公平值初始確認為負債，就出具擔保直接應佔交易成本進行調整。於初始確認後， 貴集團按以下較高者計量財務擔保合約：(i) 根據「金融資產減值」載列的政策所確定的預期信貸虧損撥備；及(ii) 初始確認的金額減（如適用）經確認的累積收入金額。

### 金融負債終止確認

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同的金融負債所取代，或當現時負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而各賬面值的差額於損益中確認。

#### 抵銷金融工具

倘有現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況表內呈報淨值。

#### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可實時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還並構成 貴集團現金管理主要部分的銀行透支。

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

#### 撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任(法定或推定責任)，且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於各有關期間末的現值。因時間流逝而增加的貼現值金額會記入損益財務成本項下。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收入或直接於權益確認。

當期及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於各有關期間末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，以及考慮 貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於各有關期間末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司、聯營公司以及合營企業的投資有關的應課稅暫時性差異而言，暫時性差異的撥回時間為可控制，且該等暫時性差異於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉為限，惟下列情況除外：

- 與可抵扣暫時性差異有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的可抵扣暫時性差異而言，遞延稅項資產僅於暫時性差異於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利可用以抵銷暫時性差異的情況下，方予確認。

於各有關期間末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各有關期間末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於各有關期間末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）計算。

當及僅當 貴集團擁有法定行使權可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關向同一應課稅實體或向不同應課稅實體按淨額基準結算即期稅項負債及資產徵收之所得稅有關，或預期於各未來期間有重大金額之遞延稅項負債需清償或遞延稅項資產可收回時，同時變現該等資產及清償該等負債，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷。

## 政府補助

倘能合理確定將會收取有關補助且符合補助附帶的所有條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於所擬補償的成本的支銷期間內系統地確認為收入。

倘補助與資產有關，公平值將計入遞延收入賬戶，並於有關資產的預期可使用年期內，以等額年金調撥至損益或從資產賬面值中扣減並以經扣減折舊開支調撥至損益。

## 收入確認

### 來自客戶合約的收入

當貨物或服務的控制權以反映 貴集團預期就換取該等貨物或服務有權獲得的對價的金額轉讓予客戶，確認來自客戶合約的收入。

當合約包含為客戶提供一年以上貨物或服務轉移融資的重大好處的融資部分時，收入按應收款項金額的現值計量，並使用折扣率折現，該折扣率將反映在 貴集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中。當合約包含融資部分，為 貴集團提供一年以上重大經濟利益時，根據合約確認的收入包括按實際利率法計算合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款至承諾貨物或服務轉讓之間的期間為一年或一年以下的合約，交易價格採用國際財務報告準則第15號的實際權宜之計，不會對重大融資部分的影響進行調整。

## 物業銷售

收益於資產控制權轉讓予客戶時確認。根據合約條款及適用於合約的法律，資產的控制權可以隨時間或在某個時間點進行轉移。倘 貴集團履行合約時出現以下情況，資產的控制權將隨時間轉移：

- 履行合約可向客戶提供其同時接受及使用之所有利益；
- 貴集團可就履行之合約創建及增加客戶控制之資產；或
- 履行合約並不會創建對 貴集團具有替代用途之資產，而 貴集團就累計至今已完成履約部分之付款擁有可強制執行權。

倘資產控制權隨時間轉移，經參考完全達成履約責任之進度，收益將於合約期內確認。否則，收益將於買家取得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任之進度乃根據 貴集團為達成履約責任所付出努力或投入，參照截至各報告期末產生的合約成本佔每份合約估計成本總額的百分比計量。

在釐定交易價格時，如果融資成分重大，則 貴集團會調整承諾的對價金額。

對於在某個時間點轉移物業控制權的物業開發和銷售合約，收益於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且 貴集團現時有權收取付款並很可能收回對價時確認。

#### **物業管理服務**

來自提供物業維護及管理服務的物業管理服務收入於提供相關服務及客戶同時取得及消耗實體履約所提供之利益時確認。

#### **管理諮詢服務**

來自提供與物業項目開發相關的支援服務的管理諮詢服務收入於提供相關服務及客戶同時取得及消耗實體履約所提供之利益時確認。

#### **來自其他來源的收益**

##### **利息收入**

利息收入按應計基準以實際利率法通過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計可使用年期內貼現至金融資產賬面值淨值的利率予以確認。

##### **租賃收入**

租賃收入於租期內按時間比例確認。

##### **合約負債**

合約負債乃就 貴集團因已自客戶收取對價(或對價款項已到期)而須移轉貨品或服務

予客戶之義務。倘客戶於 貴集團向其移轉貨品或服務前支付對價，則於付款時或付款到期時(兩者中之較早者)確認合約負債。合約負債於 貴集團根據合約履約時確認為收入。

### 僱員退休福利

#### 養老金計劃

貴集團於中國／中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須就其薪金按若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

### 借款成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。特定借款於用作合資格資產開支前的臨時投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣減。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

### 股息

股東於股東大會上批准後，末期股息確認為負債。

中期股息同時提出及宣派，因為 貴公司的組織章程大綱及章程賦予董事申報中期股息的權利。因此，中期股息在提出及宣派時即被確認為負債。

### 外幣

貴集團各實體的財務資料所包括的項目乃使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呈列，而 貴公司的功能貨幣為人民幣，乃因 貴集團主要業務在中國進行。 貴集團旗下實體錄得的外幣交易首次記錄時按其各自交易日的功能貨幣適用匯率換算後入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間末功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的匯兌差額於損益確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收入或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

就釐定終止確認有關預付對價的非貨幣資產或非貨幣負債時有關資產、開支或收入初始確認時的匯率，初始交易的日期為 貴集團初始確認產生自預付對價的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘提前出現多筆付款或收款， 貴集團確定每筆付款或收取預付對價的交易日期。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收入確認並於匯兌波動儲備累計。出售外國業務時，與該項外國業務有關的其他全面收入的組成部分於損益確認。

### 3. 重大會計判斷與估計

編製 貴集團的歷史財務資料時，管理層須作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

#### 判斷

在應用 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對歷史財務資料的已確認金額影響至為重大：

#### *經營租賃承擔 — 貴集團作為出租人*

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

#### *投資物業及自用物業的分類*

貴集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此， 貴集團會考慮物業是否可基本獨立於 貴集團

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

### 估計不明朗因素

下文披露可能引致資產及負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整，且有關未來的主要假設，以及於各有關期間末存在的估計不明朗因素的其他主要來源：

### 收入確認

物業銷售收入於貴集團的履約過程不會產生對貴集團有替代用途的資產並且貴集團就迄今為止已履行的履約部分具有可執行之支付權利時按一段時間確認；否則，收入在買方獲得對已完工物業的控制權時確認。由於與客戶的合約限制，貴集團不得更改或替換物業單位或將物業單位重新定向為另一用途，因此物業單位對本集團並無其他用途。但是，是否存在可強制執行的支付權取決於銷售合約的條款以及適用於合約的適用法律的解釋。這種決定需要作出重大判斷。貴集團已就銷售合約付款權的可執行性獲得法律顧問意見。管理層根據法律顧問的意見使用判斷將銷售合約分為有權付款的合約和無權的合約。

貴集團參考於報告日期完全履行履約責任的進度，按一段時間確認物業開發收入。該進度乃根據貴集團為履行履約責任而作出的努力或投入而計量，並參考截至各報告期末所產生的合約成本佔合約各物業單位估計總成本的百分比。貴集團根據物業類型，總樓面面積及可售樓面面積計算成本分配。在確定估計總成本的完整性以及在報告日完全履行履約義務所取得進展的準確性時，需要作出重大判斷和估計。貴集團擁有標準月度成本預算並估計完工進度，在此過程中管理層審閱完工進度及完成履約責任。作為此過程的一部分，管理層進行信息(包括但不限於完成進度的成本)審閱。未來期間成本估計的變動可能會對貴集團確認的收入產生影響。在作出上述估計時，貴集團依賴過往經驗及承辦商的工作，以及(如適用)測量師。

### 開發中物業及持作出售的已完工物業的撥備

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

倘完工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就開發中物業及持作出售已完工物業作出撥備。作出相關撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

### 重大融資部分

在釐定交易價格時，如果合約各方同意的付款時間為 貴集團帶來重大融資利益，則 貴集團就貨幣時間價值影響調整承諾的對價金額。

從客戶收到的預付款為 貴集團帶來重大融資利益。雖然 貴集團要求將完成前銷售收到的所有存款和定期付款存入利益相關者賬戶，但 貴集團能夠從該等預付款中受益，乃由於其可從該賬戶中提取資金以支付項目的建築成本。收到的預付款實際上減少了 貴集團倚賴其他融資來源的需要。

融資部分的金額在合同開始時估算。合同開始後，貼現率不會因利率變化或其他情況（如信用風險變化）而更新。融資期限從收到付款直至將貨物轉移予客戶。

### 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

### 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後由

稅務機關釐定。貴集團尚未就其若干物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

### **非金融資產減值**

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

### **投資物業的公平值估計**

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

貴集團對公平值估計的主要假設包括參考同一地點及狀況之類似物業現行市場租金、有關資本轉化比率及預期利潤率所得估計租值的有關假設。於2016年、2017年及2018年12月31日，投資物業的賬面值分別為人民幣324,500,000元、人民幣791,000,000元及人民幣928,900,000元。

### **遞延稅項資產**

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅溢利的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。進一步詳情見歷史財務資料附註18。

### **貿易應收款項及預付款項及其他應收款項之預期信貸虧損撥備**

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及預付款項及其他應收款項之預期信貸虧損。

撥備率乃基於就虧損模式類似的多個客戶分部組別(即按地理位置、產品類型、客戶類型及評級，以及以信用證及其他形式的信貸保險的覆蓋範圍劃分)的逾期天數。

預期虧損率初始按 貴集團的歷史觀察違約率計算。 貴集團利用前瞻性資料校準矩陣以調整歷史信貸虧損經驗。例如，倘預期下一年經濟狀況(如國內生產總值)惡化，可能導致房地產行業違約數目增加，則調整歷史違約率。於各報告日期，歷史觀察違約率得到更新及前瞻性估計的變化受到分析。

對歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係的評估為一項重大估計。預期信貸虧損的金額易受環境變化以及預測經濟狀況變動的影響。 貴集團歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測可能亦無法代表客戶未來的實際違約情況。有關 貴集團貿易應收款項及預付款項及其他應收款項之預期信貸虧損的資料分別披露於歷史財務資料附註22及附註23。

#### 4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控 貴集團業務(包括物業開發)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策，且單一位置的收入、純利或資產總值概無分別超過 貴集團綜合收入、純利或資產總值的10%。因所有位置具備類似經濟特徵，且物業開發及租賃與管理的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配財產或提供服務所用方法均類似，故將所有位置歸總為一個可報告經營分部。

##### 地區資料

由於 貴集團來自外部顧客的收益僅自其於中國內地的經營所得且 貴集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

##### 有關主要客戶的資料

於各有關期間，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售收益概無佔 貴集團收益的10%或以上。

## 附錄一

## 會計師報告

### 5. 收入、其他收入及收益

對收入的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
來自客戶合約的收入			
物業銷售 .....	2,903,820	13,913,179	29,992,092
物業管理服務 .....	—	7,190	6,321
管理諮詢服務 .....	21,591	105,930	211,845
來自其他來源的收入			
物業租賃收入 .....	—	—	4,430
	<u>2,925,411</u>	<u>14,026,299</u>	<u>30,214,688</u>
代表：			
物業銷售收入：			
於某個時間點確認 .....	1,723,112	9,440,108	24,389,691
隨時間確認 .....	1,180,708	4,473,071	5,602,401
物業管理服務收入：			
隨時間確認 .....	—	7,190	6,321
管理諮詢服務收入：			
隨時間確認 .....	21,591	105,930	211,845
其他來源收入：			
物業租賃收入 .....	—	—	4,430
	<u>2,925,411</u>	<u>14,026,299</u>	<u>30,214,688</u>
其他收入及收益			
出售附屬公司收益 .....	—	14,389	47,684
出售聯營公司收益 .....	5,732	—	6,802
議價收購收益(附註32) .....	153,223	—	—
沒收定金 .....	4,078	8,508	14,814
政府補助 .....	—	888	7,299
匯兌差額，淨額 .....	—	—	10,630
其他 .....	442	732	7,816
	<u>163,475</u>	<u>24,517</u>	<u>95,045</u>

## 6. 除稅前(虧損)/溢利

貴集團除稅前(虧損)/溢利已扣除以下各項：

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本	21	2,294,518	11,181,321	23,204,462
就開發中物業確認之				
減值虧損	20	22,173	5,988	54,800
就開發中物業撤銷之減值虧損	21	(17,819)	(71,598)	(53,029)
物業、廠房及設備折舊	13	12,981	17,969	42,922
無形資產攤銷	15	72	198	259
租金費用		21,175	31,874	65,368
核數師薪酬		688	2,342	12,825
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬(附註8))：				
工資及薪金		195,126	360,137	877,633
養老金計劃供款及				
社會福利		34,591	66,045	141,577

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款的利息	1,570,156	2,221,915	2,438,571
收益合約產生的利息開支	131,939	477,199	588,965
並非按公平值計入損益的			
金融負債利息開支總額	1,702,095	2,699,114	3,027,536
減：資本化利息	(1,433,077)	(2,342,794)	(2,594,070)
	<u>269,018</u>	<u>356,320</u>	<u>433,466</u>

## 8. 董事及最高行政人員薪酬

貴公司於2018年3月22日(即貴公司註冊成立日期)之前概無委任任何最高行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。

## 附錄一

## 會計師報告

楊劍先生、黃春雷先生、徐亮瓊先生及凌新宇先生分別於2018年3月29日、2018年3月29日、2018年3月29日及2018年9月28日獲委任為 貴公司執行董事。歐陽寶豐先生、王開國先生及吳曉波先生分別於[●]、[●]及[●]獲委任為 貴公司獨立非執行董事。黃春雷先生於2018年3月29日獲委任為 貴公司首席執行官。

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

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金.....	—	—	—
其他酬金：			
工資、津貼及實物福利.....	2,142	6,570	19,966
績效獎金*.....	1,558	4,376	8,774
養老金計劃供款及 社會福利.....	241	298	326
	<u>3,941</u>	<u>11,244</u>	<u>29,066</u>

\* 貴公司若干執行董事有權獲得獎金，該獎金乃基於 貴集團除稅後溢利的一定百分比釐定。

### (a) 獨立非執行董事

歐陽寶豐先生、王開國先生及吳曉波先生於[●]獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間，概無應付獨立非執行董事的任何薪酬。

附錄一

會計師報告

(b) 執行董事

截至2016年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	績效獎金	養老金 計劃供款及 社會福利	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 楊劍先生 .....	—	1,178	792	73	2,043
— 黃春雷先生 .....	—	382	567	58	1,007
— 徐亮瓊先生 .....	—	361	199	58	618
— 凌新宇先生 .....	—	221	—	52	273
	—	2,142	1,558	241	3,941

截至2017年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	績效獎金	養老金 計劃供款及 社會福利	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 楊劍先生 .....	—	2,287	1,329	88	3,704
— 黃春雷先生 .....	—	1,924	1,279	61	3,264
— 徐亮瓊先生 .....	—	1,924	1,279	88	3,291
— 凌新宇先生 .....	—	435	489	61	985
	—	6,570	4,376	298	11,244

## 附錄一

## 會計師報告

截至2018年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	績效獎金	養老金 計劃供款及 社會福利	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 楊劍先生 .....	—	7,307	3,248	96	10,651
— 黃春雷先生 .....	—	8,200	3,525	67	11,792
— 徐亮瓊先生 .....	—	3,581	1,666	96	5,343
— 凌新宇先生 .....	—	878	335	67	1,280
	—	19,966	8,774	326	29,066

黃春雷先生為 貴公司首席執行官兼執行董事。於有關期間，概無任何董事或首席執行官放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

### 9. 五名最高薪酬僱員

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的五名最高薪酬僱員分別包括三名、三名及三名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，並非 貴公司董事或最高行政人員的餘下兩名、兩名及兩名最高薪酬僱員的薪酬詳情分別如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、津貼及實物福利 .....	2,639	7,799	22,984
績效獎金 .....	1,859	4,798	10,084
養老金計劃供款及社會福利 .....	346	387	420
	4,844	12,984	33,488

## 附錄一

## 會計師報告

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員、最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
零至1,000,000港元.....	2	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元.....	—	2	—
1,500,001港元至2,000,000港元.....	—	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元.....	—	—	—
2,500,001港元至3,000,000港元.....	—	—	—
3,000,001港元至3,500,000港元.....	—	—	2
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

### 10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法管轄區產生及源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島的規則及法規， 貴公司及 貴集團於開曼群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司於有關期間並無於香港產生任何應課稅溢利。

貴集團於中國內地經營的附屬公司於有關期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業發展開支)。 貴集團根據有關中國內地稅務法律法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：			
中國企業所得稅.....	101,810	1,044,178	1,625,595
中國土地增值稅.....	41,349	452,918	1,183,637
遞延稅項(附註18).....	(147,345)	(727,785)	(897,043)
年內稅項(抵免)／扣除總額.....	<u>(4,186)</u>	<u>769,311</u>	<u>1,912,189</u>

## 附錄一

## 會計師報告

於各有關期間，貴公司及其大部分附屬公司註冊所在司法管轄區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利 .....	(273,955)	1,267,885	4,438,476
按法定所得稅率計算 .....	(68,489)	316,971	1,109,620
合營企業及聯營公司			
應佔損益 .....	15,675	30,049	(158,826)
不可抵扣稅的費用 .....	13,843	27,055	45,182
不課稅收入 .....	(38,306)	—	—
過往年度使用的稅務虧損 .....	(3,727)	(8,648)	(58,217)
未確認稅項虧損 .....	34,889	48,772	72,231
未確認可抵扣暫時性差異 .....	10,917	15,424	14,471
土地增值稅撥備 .....	41,349	452,918	1,183,637
土地增值稅的稅務影響 .....	(10,337)	(113,230)	(295,909)
按 貴集團實際稅率			
(抵免)/扣除的稅項 .....	(4,186)	769,311	1,912,189

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，合營企業及聯營公司應佔稅項扣除分別為零、人民幣28,914,000元及人民幣330,461,000元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，合營企業及聯營公司應佔稅項抵免分別為人民幣20,900,000元、人民幣68,979,000元及人民幣118,693,000元。二者均計入各綜合損益及其他全面收入表的「合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損」。

綜合財務狀況表內的應繳稅項指：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<u>應繳稅項</u>			
企業所得稅 .....	94,303	807,154	996,045
土地增值稅 .....	41,238	375,350	964,236
	135,541	1,182,504	1,960,281

### 11. 股息

貴公司自註冊成立日期以來並無派付或宣派任何股息。

## 12. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

就本報告而言，由於公司重組及於歷史財務資料附註2.1作進一步說明的貴集團於有關期間的業績的呈列基準，載列每股(虧損)/盈利資料意義不大，故並無呈列有關期間的有關資料。

## 13. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇	汽車	辦公設備 及電子設備	租賃裝修	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2016年12月31日</b>					
於2016年1月1日：					
成本.....	—	10,953	3,688	12,894	27,535
累計折舊.....	—	(6,050)	(1,397)	(7,587)	(15,034)
賬面淨值.....	—	4,903	2,291	5,307	12,501
於2016年1月1日，扣除累計折舊....	—	4,903	2,291	5,307	12,501
添置.....	—	12,162	7,768	5,996	25,926
收購附屬公司(附註32).....	—	755	318	4,746	5,819
年度折舊撥備(附註6).....	—	(4,110)	(1,656)	(7,215)	(12,981)
於2016年12月31日，扣除累計折舊..	—	13,710	8,721	8,834	31,265
於2016年12月31日：					
成本.....	—	24,115	11,936	27,194	63,245
累計折舊.....	—	(10,405)	(3,215)	(18,360)	(31,980)
賬面淨值.....	—	13,710	8,721	8,834	31,265
<b>2017年12月31日</b>					
於2017年1月1日：					
成本.....	—	24,115	11,936	27,194	63,245
累計折舊.....	—	(10,405)	(3,215)	(18,360)	(31,980)
賬面淨值.....	—	13,710	8,721	8,834	31,265

附錄一

會計師報告

	土地及樓宇	汽車	辦公設備 及電子設備	租賃裝修	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日，扣除累計折舊....	—	13,710	8,721	8,834	31,265
添置.....	—	11,011	17,537	8,991	37,539
收購附屬公司(附註32).....	—	—	36	—	36
出售附屬公司(附註33).....	—	—	(64)	(808)	(872)
年度折舊撥備(附註6).....	—	(6,188)	(4,214)	(7,567)	(17,969)
於2017年12月31日，扣除累計折舊..	—	18,533	22,016	9,450	49,999
於2017年12月31日：					
成本.....	—	35,126	29,228	33,729	98,083
累計折舊.....	—	(16,593)	(7,212)	(24,279)	(48,084)
賬面淨值.....	—	18,533	22,016	9,450	49,999
<b>2018年12月31日</b>					
於2018年1月1日：					
成本.....	—	35,126	29,228	33,729	98,083
累計折舊.....	—	(16,593)	(7,212)	(24,279)	(48,084)
賬面淨值.....	—	18,533	22,016	9,450	49,999
於2018年1月1日，扣除累計折舊....	—	18,533	22,016	9,450	49,999
添置.....	163	10,243	20,893	16,928	48,227
收購附屬公司(附註32).....	37,794	250	1,466	12,875	52,385
出售附屬公司(附註33).....	—	(1,335)	(1,085)	—	(2,420)
年度折舊撥備(附註6).....	(4,099)	(9,709)	(5,493)	(23,621)	(42,922)
於2018年12月31日，扣除累計折舊..	33,858	17,982	37,797	15,632	105,269
於2018年12月31日：					
成本.....	37,989	31,198	54,602	34,845	158,634
累計折舊.....	(4,131)	(13,216)	(16,805)	(19,213)	(53,365)
賬面淨值.....	33,858	17,982	37,797	15,632	105,269

於2018年12月31日，貴集團依照慣例就總賬面淨值約人民幣19,797,000元的若干樓宇取得相關房屋所有權證。

14. 投資物業

	已完工 人民幣千元	在建 人民幣千元	合計 人民幣千元
2016年1月1日的賬面值 .....	—	172,000	172,000
添置.....	—	143,775	143,775
公平值調整所得收益淨額.....	—	8,725	8,725
於2016年12月31日及2017年1月1日的賬面值 ...	—	324,500	324,500
添置.....	—	204,602	204,602
公平值調整所得收益淨額.....	—	(364,681)	(364,681)
轉移至已完工投資物業.....	364,681	—	364,681
轉移自在建投資物業 .....	85,319	176,579	261,898
於2017年12月31日及2018年1月1日的賬面值 ...	450,000	341,000	791,000
添置.....	—	65,929	65,929
轉移至已完工投資物業.....	—	(15,600)	(15,600)
轉移自在建投資物業 .....	15,600	—	15,600
公平值調整所得收益淨額.....	3,400	68,571	71,971
於2018年12月31日的賬面值 .....	469,000	459,900	928,900

於2018年12月31日，貴集團賬面總值約人民幣349,000,000元的若干投資物業已質押，用於獲得授予貴集團的銀行及其他借款(附註28)。

貴集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)所進行的評估於2016年、2017年及2018年12月31日分別重估為人民幣324,500,000元、人民幣791,000,000元及人民幣928,900,000元。於各有關期間，貴集團的高級財務經理及財務總監經貴公司董事會批准後決定委任外部估值師負責貴集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。貴集團的高級財務經理及財務總監已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

## 附錄一

## 會計師報告

### 公平值層級

下表說明 貴集團投資物業的公平值計量層級：

	於2016年12月31日			
	使用以下層級的公平值計量			
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大 可觀察 輸入數據 (第2級)	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商業物業				
在建.....	—	—	324,500	324,500

就以下項目進行的經常性公平值計量：

商業物業

在建.....	—	—	324,500	324,500
---------	---	---	---------	---------

	於2017年12月31日			
	使用以下層級的公平值計量			
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大 可觀察 輸入數據 (第2級)	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商業物業				
已完工.....	—	—	450,000	450,000
在建.....	—	—	341,000	341,000
	—	—	791,000	791,000

就以下項目進行的經常性公平值計量：

商業物業

已完工.....	—	—	450,000	450,000
在建.....	—	—	341,000	341,000
	—	—	791,000	791,000

	於2018年12月31日			
	使用以下層級的公平值計量			
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大 可觀察 輸入數據 (第2級)	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商業物業				
已完工.....	—	—	469,000	469,000
在建.....	—	—	459,900	459,900
	—	—	928,900	928,900

就以下項目進行的經常性公平值計量：

商業物業

已完工.....	—	—	469,000	469,000
在建.....	—	—	459,900	459,900
	—	—	928,900	928,900

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

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍或加權平均值		
			12月31日		9月30日
			2016年	2017年	2018年
已完工商業物業	收入法	估計租值 (每平方米及每月)	不適用	人民幣 37.5-92元	人民幣 33.5-130.8元
		資本化率	不適用	4.5%-5%	4.5%-5.5%
		長期空置率	不適用	5%	5%-8%
在建商業物業	比較法	預期利潤率	12%-20%	12%-15%	12%-15%

已完工商業物業的公平值乃通過收入法釐定，方法是通過計及有關物業因現有租約而產生及／或在現行市況下可能取得的租金收入(就租約的潛在續租收入作出充分撥備)，然後加以資本化，以按適當的資本化率釐定公平值。亦會在適當情況下考慮參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。

估計租值大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。長期空置率及資本化率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

在建商業物業的公平值使用比較法釐定，經參考相關市場上可獲得的可資比較交易個案並(如適用)經扣除以下項目後得出物業的公平值(假設其已完工)：

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

預期利潤率越高，在建投資物業公平值越低。

## 附錄一

## 會計師報告

### 15. 無形資產

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
軟件			
年初：			
成本.....	126	646	840
累計攤銷.....	—	(72)	(270)
賬面淨值.....	<u>126</u>	<u>574</u>	<u>570</u>
年初賬面值.....	126	574	570
添置.....	520	194	144
年內攤銷(附註6).....	(72)	(198)	(259)
年末賬面值.....	<u>574</u>	<u>570</u>	<u>455</u>
年末：			
成本.....	646	840	984
累計攤銷.....	(72)	(270)	(529)
賬面淨值.....	<u>574</u>	<u>570</u>	<u>455</u>

### 16. 於合營企業之投資

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值.....	27,639	415,602	2,530,184
提供予合營企業的財務擔保.....	—	—	53,875
	<u>27,639</u>	<u>415,602</u>	<u>2,584,059</u>

貴集團已向其合營企業提供若干銀行及其他借款擔保。詳情載列於歷史財務資料附註38。董事認為，財務擔保服務於可預見未來不太可能得到補償，故其作為貴集團於合營企業的部分淨投資。

貴集團與合營企業的應收款項及應付款項於歷史財務資料附註37披露。

## 附錄一

## 會計師報告

### (a) 貴集團重要合營企業詳情

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本 面值 人民幣千元	貴集團應佔 所有權權益 百分比	主要活動
保山碧永房地產開發有限公司.....	中國保山 2018年	20,000	50.00%	物業開發
重慶正江房地產開發 有限公司 <sup>(附註1)</sup> .....	中國重慶 2017年	40,816	51.00%	物業開發
福安中梁翼房地產開發 有限公司 <sup>(附註1)</sup> .....	中國福安 2017年	50,000	60.00%	物業開發
焦作梁順置業有限公司 .....	中國焦作 2018年	50,000	50.00%	物業開發
江蘇東亭置業有限公司 <sup>(附註1)</sup> .....	中國鹽城 2012年	100,000	60.00%	物業開發
開化同益房地產開發有限公司.....	中國開化 2017年	50,000	37.60%	投資控股
寧波御安置業有限公司 .....	中國寧波 2016年	40,000	32.97%	投資控股
寧波御德置業有限公司 .....	中國寧波 2016年	10,000	49.00%	投資控股
衢州融晟置業有限公司 .....	中國衢州 2017年	847,500	35.00%	物業開發
瑞安市梁辰置業有限公司 .....	中國瑞安 2017年	10,000	50.00%	物業開發
上海佳贏置業有限公司 .....	中國上海 2016年	50,000	37.38%	投資控股
上海祥譽置業有限公司 .....	中國上海 2016年	10,000	30.47%	投資控股
上海驍意投資有限公司 .....	中國上海 2014年	100	35.00%	投資控股
溫州市嘉地置業有限公司 .....	中國溫州 2015年	10,000	50.00%	物業開發
溫州泰多投資管理有限公司 .....	中國溫州 2016年	10,000	50.00%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本 面值	貴集團應佔 所有權權益 百分比	主要活動
		人民幣千元		
煙台大昌房地產開發有限公司.....	中國煙台 2014年	30,769	35.00%	物業開發
揚州鳴翔置業有限公司 <sup>(附註2)</sup> .....	中國揚州 2017年	10,000	23.00%	物業開發
益陽梁鴻房地產開發有限公司.....	中國益陽 2018年	50,000	31.15%	物業開發
舟山梁弘港置業有限公司 <sup>(附註1)</sup> .....	中國舟山 2018年	50,000	55.00%	物業開發
浙江錦禾投資開發有限公司 <sup>(附註1)</sup> ....	中國衢州 2017年	50,000	51.00%	物業開發
蒼南新鴻國悅房地產開發有限公司..	中國蒼南 2017年	10,000	45.00%	物業開發
常州旭景置業有限公司.....	中國常州 2017年	40,000	47.00%	投資控股
福建聯梁盛房地產開發有限公司.....	中國福建 2016年	20,000	49.00%	物業開發
邵陽梁泰房地產開發有限公司.....	中國邵陽 2018年	50,000	41.40%	物業開發
杭州碧盛置業有限公司.....	中國杭州 2018年	20,000	49.00%	物業開發
上海瑞晨置業有限公司.....	中國上海 2018年	10,000	32.00%	投資控股
上海紹軒置業有限公司.....	中國上海 2017年	10,000	49.00%	投資控股
上海旭城置業有限公司.....	中國上海 2016年	10,000	47.29%	投資控股
宿遷市瑞嘉置業有限公司.....	中國宿遷 2014年	100,000	40.00%	物業開發
溫州市梁旭置業有限公司 <sup>(附註1)</sup> .....	中國溫州 2016年	200,000	60.00%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本 面值	貴集團應佔 所有權權益 百分比	主要活動
		人民幣千元		
揚州駿安置業有限公司 .....	中國揚州 2017年	50,000	49.00%	物業開發
繁昌縣碧盛房地產開發有限公司.....	中國繁昌 2018年	100,000	49.00%	物業開發
瀋陽梁宏房地產開發有限公司 <sup>(附註1)</sup> ..	中國瀋陽 2017年	56,863	50.50%	物業開發
瑞安市悅塘置業有限公司 <sup>(附註1)</sup> .....	中國瑞安 2018年	50,000	51.00%	物業開發
吉安中梁泰置業有限公司 <sup>(附註1)</sup> .....	中國吉安 2018年	71,430	70.00%	物業開發
宜興市梁輝置業有限公司 <sup>(附註3)</sup> .....	中國宜興 2018年	50,000	26.00%	物業開發
樂清市梁榮置業有限公司 <sup>(附註4)</sup> .....	中國樂清 2018年	210,000	49.00%	物業開發
宜昌隆泰陽光城房地產開發 有限公司.....	中國宜昌 2018年	19,608	49.00%	物業開發
溫州華陳置業有限責任公司.....	中國溫州 2017年	20,000	45.00%	物業開發
泉州廣茂房地產開發有限公司.....	中國泉州 2018年	10,000	40.00%	物業開發
閩清縣梅圓房地產開發 有限公司 <sup>(附註5)</sup> .....	中國閩清 2018年	37,500	20.00%	物業開發
杭州名宸置業有限公司 <sup>(附註6)</sup> .....	中國杭州 2018年	328,148	30.00%	物業開發
泰順誠盛置業有限公司 .....	中國泰順 2018年	10,000	50.00%	物業開發
沅陽新碧房地產開發有限公司.....	中國沅陽 2017年	20,000	50.00%	物業開發
寧波市鄞州金丁企業管理諮詢有限公司	中國寧波 2017年	20,000	26.60%	物業開發

## 附錄一

## 會計師報告

### 附註：

- 1 根據投資框架協議及該等公司組織章程細則，其所有股東決議應經所有股東一致同意決定。因此，該等公司於有關期間作為本集團合營公司列賬。
  - 2 於有關期間，揚州鳴翔置業有限公司（「揚州鳴翔」）由四名股東分別持有其31%、23%、23%及23%股權。根據揚州鳴翔之組織章程細則，其所有股東決議應經此四名股東一致同意決定。因此，於有關期間，即使本集團僅持有其23%股權，揚州鳴翔仍作為本集團的合營企業列賬。
  - 3 於有關期間，宜興市梁輝置業有限公司（「宜興梁輝」）由四名股東分別持有其26%、15%、39%及20%股權。根據宜興梁輝之組織章程細則，宜興梁輝的所有股東決議應經此四名股東一致同意決定。因此，於有關期間，即使 貴集團僅持有其26%股權，宜興梁輝仍作為 貴集團的合營企業列賬。
  - 4 於有關期間，樂清市梁榮置業有限公司（「樂清梁榮」）由四名股東分別持有其24%、25%、25%及26%股權。根據樂清梁榮之組織章程細則，樂清梁榮的所有股東決議應經此四名股東一致同意決定。因此，於有關期間，即使 貴集團持有其24%股權，樂清梁榮作為 貴集團的合營企業列賬。
  - 5 於有關期間，閩清縣梅園房地產開發有限公司（「閩清梅園」）由四名股東分別持有其20%、40%、20%及20%股權。根據閩清梅園之組織章程細則，閩清梅園的所有股東決議應經此四名股東一致同意決定。因此，於有關期間，即使 貴集團持有其20%股權，閩清梅園作為 貴集團的合營企業列賬。
  - 6 於有關期間，杭州名宸置業有限公司（「杭州名宸」）由兩名股東分別持有其30%及70%股權。根據杭州名宸之組織章程細則，杭州名宸的所有股東決議應經此三名股東一致同意決定。因此，於有關期間，即使 貴集團持有其30%股權，杭州名宸作為 貴集團的合營企業列賬。
- (b) 衢州融晟置業有限公司（「衢州融晟」）、上海佳贏置業有限公司（「上海佳贏」）及義烏吾悅房地產發展有限公司（「義烏吾悅」）於有關期間被視作 貴集團的重要合營公司，同中國內地的其他合營夥伴聯合開發物業開發項目，並按權益法列賬。

下表展示有關衢州融晟的財務資料概要，其中已計及任何會計政策差異調整並已同歷史財務資料中的賬面值對賬：

	2017年12月31日	2018年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	119,608	501,530
其他流動資產 .....	1,833,597	3,897,575
流動資產 .....	1,953,205	4,399,105
非流動資產 .....	498	535
其他流動負債 .....	(532,240)	(2,938,648)
流動負債 .....	(532,240)	(2,938,648)

附錄一

會計師報告

	2017年12月31日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
非流動金融負債(不包含貿易及其他應付款項及撥備).....	(600,000)	(700,000)
資產淨值.....	821,463	760,992
同 貴集團於合營企業的權益之對賬：		
貴集團所有權佔比.....	35%	35%
貴集團應佔合營企業資產淨值.....	287,512	266,348
關聯方交易未實現損益調整.....	(84)	(1,155)
投資賬面值.....	287,428	265,193
收益.....	—	1,005
開支.....	(24,596)	(61,475)
稅項.....	(1,441)	—
年度虧損.....	(26,037)	(60,470)
年度合計全面虧損.....	(26,037)	(60,470)

- (b) 下表展示有關上海佳贏的財務資料概要，其中已計及任何會計政策差異調整並已同歷史財務資料中的賬面值對賬：

	12月31日 2017年 人民幣千元	12月31日 2018年 人民幣千元
現金及現金等價物.....	194,060	9,688
其他流動資產.....	822,374	340,709
流動資產.....	1,016,434	350,397
非流動資產.....	729	372
其他流動負債.....	(797,001)	(153,647)
流動負債.....	(797,001)	(153,647)
其他非流動負債.....	(248,000)	—
資產淨值.....	(27,838)	197,122
同 貴集團於合營企業的權益之對賬：		
貴集團所有權佔比.....	37.38%	37.38%
貴集團應佔合營企業資產淨值.....	(10,407)	73,692
關聯方交易未實現損益調整.....	(1,155)	(1,187)
投資賬面值.....	(11,562)	72,505
收益.....	90	962,021
開支.....	(12,181)	(648,711)
稅項.....	(11,380)	(82,301)
年度(虧損)/溢利.....	(23,471)	231,009
年度合計全面(虧損)/收益.....	(23,471)	231,009

附錄一

會計師報告

(b) 下表展示有關義烏吾悅房地產發展有限公司(「義烏吾悅」)的財務資料概要，其中已就任何會計政策差異調整並已同歷史財務資料中的賬面值對賬：

	12月31日
	2017年
	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	135,671
其他流動資產 .....	3,286,127
流動資產 .....	3,421,798
非流動資產 .....	738,533
金融負債(不包含貿易及其他應付款項) .....	—
其他流動負債 .....	(2,934,434)
流動負債 .....	(2,934,434)
非流動金融負債(不包含貿易及其他應付款項以及撥備) .....	(1,100,000)
其他非流動負債 .....	(57,221)
資產淨值 .....	68,676
同 貴集團於合營企業的權益之對賬：	
貴集團所有權佔比 .....	49%
貴集團應佔合營企業資產淨值 .....	33,651
關聯方交易未實現損益調整 .....	(3,607)
投資賬面值 .....	30,044
收益 .....	3,992
開支 .....	(98,983)
投資物業公平值收益 .....	218,122
稅項 .....	(32,806)
年度溢利 .....	90,325
年度合計全面收益 .....	90,325

(c) 下表列示 貴集團個別非重大的合營企業的合計財務資料：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度應佔合營企業溢利及虧損...	(29,053)	(169,990)	(159,341)
應佔合營企業合計全面收入.....	(29,053)	(169,990)	(159,341)
關聯方交易未變現損益調整.....	(350)	(8,131)	(24,240)
貴集團於合營企業投資的賬面總值 .....	<u>27,639</u>	<u>98,130</u>	<u>2,246,361</u>

於歷史財務資料中合營企業已採用權益法入賬。

貴公司董事認為，於2016年、2017年及2018年12月31日概無需作出減值撥備。

## 17. 於聯營公司之投資

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔資產淨值 .....	209,039	437,704	2,082,165
提供予聯營公司的財務擔保.....	—	—	30,994
	<u>209,039</u>	<u>437,704</u>	<u>2,113,159</u>

貴集團已向其聯營公司提供若干銀行及其他借款擔保。詳情載列於歷史財務資料附註38。董事認為，財務擔保服務於可預見未來不太可能得到補償，故其作為 貴集團於合營企業的部分淨投資。

貴集團與聯營公司的應收款項及應付款項於歷史財務資料附註37披露。

## 附錄一

## 會計師報告

### (a) 貴集團重要聯營公司詳情

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本 面值	貴集團應佔 所有權權益 百分比	主要活動
		人民幣千元		
安寧中南雲璟房地產開發有限公司 . . . . .	中國安寧 2018年	30,303	34.00%	物業開發
蒼南縣梁匯置業有限公司 . . . . .	中國蒼南 2018年	10,000	50.00%	投資控股
重慶華宇業翔實業有限公司 . . . . .	中國重慶 2018年	200,000	25.00%	投資控股
重慶市天悅房地產開發有限公司 . . . . .	中國重慶 2017年	60,000	49.00%	物業開發
重慶中梁坤維房地產開發有限公司 . . . . .	中國重慶 2018年	100,000	20.00%	物業開發
慈溪合翔置業有限公司 . . . . .	中國慈溪 2017年	200,000	33.30%	物業開發
慈溪金奕房地產開發有限公司 . . . . .	中國慈溪 2018年	195,000	33.33%	物業開發
慈溪市新桂置業有限公司 . . . . .	中國慈溪 2016年	10,000	29.00%	物業開發
東陽市東銘房地產開發有限公司 . . . . .	中國東陽 2017年	200,000	27.00%	物業開發
福建誠心合一置業發展有限公司 . . . . .	中國福建 2018年	50,000	20.00%	物業開發
杭州濱通房地產開發有限公司 . . . . .	中國杭州 2016年	5,000	25.00%	物業開發
杭州富陽萬朝置業有限公司 . . . . .	中國杭州 2016年	170,000	33.00%	物業開發
杭州鈞德房地產開發有限公司* . . . . .	中國杭州 2017年	130,000	15.38%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本 面值 人民幣千元	貴集團應佔 所有權權益 百分比	主要活動
杭州榮悅置業有限公司 .....	中國杭州 2017年	11,000	32.90%	物業開發
杭州鑫鈞達房地產開發有限公司 .....	中國杭州 2017年	50,000	30.00%	投資控股
靖江市新碧房地產開發有限公司 .....	中國靖江 2016年	20,000	38.00%	物業開發
晉江中梁榮譽置業發展有限公司 .....	中國晉江 2018年	50,000	20.00%	物業開發
九江碧桂園物業發展有限公司 .....	中國九江 2017年	5,000	35.21%	物業開發
平度市中南錦宸房地產有限公司 .....	中國平度 2017年	10,000	30.00%	物業開發
青島中梁宏置業有限公司 .....	中國青島 2017年	50,000	30.00%	物業開發
瑞安市鴻發置業有限公司 .....	中國瑞安 2016年	5,000	30.00%	物業開發
三明市濱江置業有限公司 .....	中國三明 2017年	10,000	33.00%	物業開發
上海紹毅置業有限公司 .....	中國上海 2017年	50,000	23.12%	投資控股
義烏吾悅房地產發展有限公司**** .....	中國義烏 2015年	19,608	49.00%	物業開發 及物業 租賃
石獅中梁榮譽置業發展有限公司 .....	中國石獅 2017年	50,000	35.00%	物業開發
太倉市港城碧桂園房地產開發有限公司 ..	中國太倉 2016年	150,000	49.00%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本 面值 人民幣千元	貴集團應佔 所有權權益 百分比	主要活動
台州市中梁宇置業有限公司.....	中國台州 2017年	50,000	30.00%	物業開發
溫州德信南湖置業有限公司.....	中國溫州 2017年	100,000	25.00%	物業開發
溫州萬昱置業有限公司.....	中國溫州 2015年	300,000	30.00%	物業開發
溫州新都置業有限公司.....	中國溫州 2015年	150,000	24.50%	物業開發
溫州伊頓投資管理有限公司.....	中國溫州 2017年	2,000	30.00%	投資控股
無錫市晨業房地產有限公司.....	中國無錫 2017年	20,000	24.50%	物業開發
揚州綠峰房地產開發有限公司.....	中國揚州 2017年	100,000	30.00%	物業開發
樂清凱譽置業有限公司**.....	中國樂清 2017年	50,000	18.00%	物業開發
正謙(上海)置業有限公司.....	中國上海 2018年	1,000	28.79%	投資控股
舟山合隆置業有限公司.....	中國舟山 2017年	100,000	25.00%	物業開發
株洲郡堂房地產開發有限公司.....	中國株洲 2017年	50,000	30.00%	物業開發
遵義宸梁房地產有限公司.....	中國遵義 2018年	120,000	20.00%	物業開發
杭州浙同投資有限公司***.....	中國杭州 2018年	2,400,000	15.00%	投資控股

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本 面值 人民幣千元	貴集團應佔 所有權權益 百分比	主要活動
揭陽市粵森置業有限公司.....	中國揭陽 2017年	1,429	30.00%	物業開發
萊蕪贏和中梁置業有限公司.....	中國萊蕪 2018年	10,000	32.00%	物業開發
浙江錦臻投資管理有限公司.....	中國浙江 2017年	10,000	34.00%	物業開發
舒城文築地產有限公司.....	中國舒城 2018年	60,610	34.00%	物業開發
溫州鑫來投資管理有限公司.....	中國溫州 2018年	250,000	48.00%	投資控股
山東明耀置業有限公司.....	中國山東 2017年	18,000	30.60%	物業開發
連雲港市連碧房地產開發有限公司.....	中國 連雲港 2017年	46,136	49.00%	物業開發
安徽皖輝置業有限公司.....	中國安徽 2018年	10,000	30.00%	投資控股
重慶浩方房地產開發有限公司.....	中國重慶 2015年	20,000	35.00%	物業開發
合肥金駿梁合房地產開發有限公司	中國合肥 2018年	1,000,000	45.00%	物業開發

\* 於有關期間，杭州鈞德房地產開發有限公司（「杭州鈞德」）有五名董事，其中一名由 貴集團委任。根據杭州鈞德之組織章程細則， 貴集團對其有重大影響。因此，杭州鈞德於2017年12月31日及2018年12月31日視為 貴集團之聯營公司列賬。

\*\* 於有關期間，樂清凱譽置業有限公司（「樂清凱譽」）有七名董事，其中一名由 貴集團委任。根據樂清凱譽之組織章程細則， 貴集團對其有重大影響。因此，樂清凱譽於2017年12月31日及2018年12月31日視為 貴集團之聯營公司列賬。

## 附錄一

## 會計師報告

\*\*\* 於有關期間，杭州浙同投資有限公司（「杭州浙同」）有七名董事，其中一名由 貴集團委任。根據杭州浙同之組織章程細則， 貴集團對杭州浙同有重大影響。因此，杭州浙同於2018年12月31日視為 貴集團之聯營公司列賬。

\*\*\*\* 義烏吾悅於2017年12月31日視為 貴集團之合營企業列賬。義烏吾悅於2018年12月31日視為 貴集團之聯營公司列賬。

(b) 義烏吾悅房地產發展有限公司（「義烏吾悅」）、溫州萬昱置業有限公司（「溫州萬昱」）及溫州新都置業有限公司（「溫州新都」）於有關期間均被視作 貴集團的重要聯營公司，同中國內地的其他聯營夥伴聯合開發物業開發項目，並按權益法列賬。

下表展示有關義烏吾悅的財務資料概要，其中已就任何會計政策差異調整並已同歷史財務資料中的賬面值對賬：

	2018年12月31日
	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	133,031
其他流動資產 .....	2,460,563
流動資產 .....	<u>2,593,594</u>
非流動資產 .....	<u>1,140,365</u>
其他流動負債 .....	<u>(1,386,751)</u>
流動負債 .....	<u>(1,386,751)</u>
其他非流動負債 .....	<u>(71,699)</u>
資產淨值 .....	<u>2,275,509</u>
同 貴集團於合營企業的權益之對賬：	
貴集團所有權佔比 .....	49%
貴集團應佔合營企業資產淨值 .....	1,114,999
關聯方交易未實現損益調整 .....	<u>(6,101)</u>
投資賬面值 .....	<u>1,108,898</u>
收益 .....	3,674,615
開支 .....	(2,014,995)
投資物業公平值收益 .....	57,912
稅項 .....	<u>(491,091)</u>
年度溢利 .....	<u>1,226,441</u>
年度合計全面收益 .....	<u>1,226,441</u>

附註：義烏吾悅於2017年12月31日視為 貴集團之合營企業列賬。義烏吾悅於2018年12月31日視為 貴集團之聯營公司列賬。

附錄一

會計師報告

(b)下表展示有關溫州萬昱的財務資料概要，其中已計及任何會計政策差異調整並已同歷史財務資料中的賬面值對賬：

	2017年12月31日	2018年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	455,102	241,252
其他流動資產 .....	2,505,881	662,708
流動資產 .....	2,960,983	903,960
非流動資產 .....	11,157	260
其他流動負債 .....	(2,704,900)	(193,998)
流動負債 .....	(2,704,900)	(193,998)
資產淨值 .....	267,240	710,222
同 貴集團於合營公司的權益之對賬：		
貴集團所有權佔比 .....	30%	30%
貴集團應佔合營公司資產淨值 .....	80,172	213,067
關聯方交易未實現損益調整 .....	(1,603)	(1,921)
投資賬面值 .....	78,569	211,146
收益 .....	—	2,556,401
開支 .....	(3,136)	(1,965,534)
稅項 .....	410	(147,885)
年度(虧損)/溢利 .....	(2,726)	442,982
年度合計全面(虧損)/收入 .....	(2,726)	442,982

## 附錄一

## 會計師報告

(b) 下表展示有關溫州新都的財務資料概要，其中已計及任何會計政策差異調整並已同歷史財務資料中的賬面值對賬：

	2017年12月31日	2018年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	84,783	57,895
其他流動資產 .....	738,915	254,467
流動資產 .....	823,698	312,362
非流動資產 .....	3,961	45
其他流動負債 .....	(690,807)	(46,692)
流動負債 .....	(690,807)	(46,692)
資產淨值 .....	136,852	265,715
同 貴集團於合營公司的權益之對賬：		
貴集團所有權佔比 .....	24.5%	24.5%
貴集團應佔合營公司資產淨值 .....	33,529	65,100
投資賬面值 .....	33,529	65,100
收益 .....	—	676,651
開支 .....	(1,000)	(505,803)
稅項 .....	(178)	(41,984)
年度(虧損)／溢利 .....	(1,178)	128,864
年度合計全面(虧損)／收入 .....	(1,178)	128,864

(c) 下表列示 貴集團個別非重大的聯營公司的合計財務資料：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內／期內應佔聯營公司			
溢利及虧損 .....	(33,648)	15,756	(35,974)
應佔聯營公司合計全面收入 .....	(33,648)	15,756	(35,974)
關聯方交易未變現溢利及虧損調整 ..	(678)	(4,733)	(6,938)
貴集團於合營企業投資的賬面總值 ..	209,039	325,606	728,015

於該等財務資料中聯營公司已採用權益法入賬。

貴公司董事認為，於2016年、2017年及2018年12月31日概無需作出減值撥備。

18. 遞延稅項資產及負債

於各有關期間的遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來 應課稅溢利 可動用的 虧損	用於 抵銷未來 應課稅溢利 的費用	資產減值	合約負債中 未變現收益	應計 土地增值稅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	32,688	25,173	20,636	39,044	2,619	120,700
收購附屬公司(附註32)	5,308	—	—	—	—	5,308
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項 (附註10)	26,162	(2,752)	(1,271)	193,990	7,690	223,819
於2016年12月31日及2017年1月1日	64,158	22,961	19,365	233,034	10,309	349,827
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項 (附註10)	31,688	42,399	(10,716)	962,893	83,529	1,109,793
於2017年12月31日及2018年1月1日	95,846	65,360	8,649	1,195,927	93,838	1,459,620
年內(扣除自)／計入損益的遞延稅項 (附註10)	436,837	(22,340)	8,504	562,580	125,426	1,111,007
於2018年12月31日	532,683	43,020	17,153	1,758,507	219,264	2,570,627

## 附錄一

## 會計師報告

### 遞延稅項負債

	按公平值 計入損益之				總計
	金融資產 導致公平值 調整	投資物業 導致公平值 調整	業務合併 導致公平值 調整	隨著時間 的推移 確認收入	
	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2016年1月1日 .....	—	741	—	19,495	20,236
收購附屬公司(附註32) .....	—	—	100,187	—	100,187
年內扣除自損益的遞延稅項(附註10) ..	4,480	2,181	—	69,813	76,474
於2016年12月31日及2017年1月1日.....	4,480	2,922	100,187	89,308	196,897
收購附屬公司(附註32) .....	—	—	159,719	—	159,719
年內(計入)/扣除自損益的遞延稅項 (附註10) .....	(1,343)	65,475	—	317,876	382,008
於2017年12月31日 .....	3,137	68,397	259,906	407,184	738,624
收購附屬公司(附註32) .....	—	—	100,841	—	100,841
年內(計入)/扣除自損益的遞延稅項 (附註10) .....	(1,010)	17,993	(88,373)	285,354	213,964
於2018年12月31日 .....	2,127	86,390	272,374	692,538	1,053,429

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

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值 .....	253,117	980,902	1,852,380
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值 .....	(100,187)	(259,906)	(335,182)
	152,930	720,996	1,517,198

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者的司法權區訂立了稅務條約，可採用較低預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，貴集團須就該等在中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

## 附錄一

## 會計師報告

於2016年、2017年及2018年12月31日，概無就 貴公司及 貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。 貴公司董事認為， 貴集團的資金將留在中國內地以擴展 貴集團的營運，因此該等附屬公司不大可能於可見將來分派該等盈利。於2018年，與於並無確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關的暫時性差異總額合共約為人民幣177,817,000元。

概無就以下項目確認遞延稅項資產：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅項虧損.....	130,637	170,761	184,775
可扣減暫時性差異.....	10,917	26,339	40,810
	<u>141,554</u>	<u>197,100</u>	<u>225,585</u>

當相關稅項利益可能透過未來應課稅溢利變現時，方會就結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產。於2016年、2017年及2018年12月31日， 貴集團並無分別就約人民幣522,548,000元、人民幣683,044,000元及人民幣739,100,000元的虧損確認約人民幣130,637,000元、人民幣170,761,000元及人民幣184,775,000元的遞延所得稅資產，該等虧損可用結轉抵銷未來應課稅收入。該等稅項虧損將分別於截至(包括)2019年、2020年、2021年及2022年到期。

### 19. 按公平值計入損益的金融資產

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計量的理財產品：			
年初	12,000	596,189	297,171
收購按公平值計量的金融資產	578,270	20,753	2,500
出售按公平值計量的金融資產	(12,000)	(314,393)	(66,875)
公平值變動	17,919	(5,378)	(4,039)
年末	<u>596,189</u>	<u>297,171</u>	<u>228,757</u>

20. 開發中物業

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初.....	7,194,049	29,236,145	61,379,980
添置.....	22,288,337	43,331,897	64,690,259
收購附屬公司(附註32).....	1,371,558	2,002,701	1,026,716
出售附屬公司(附註33).....	—	(900,476)	(3,115,570)
轉撥至持作出售的已完工物業 (附註21).....	(1,615,929)	(12,385,525)	(24,469,168)
已確認的減值虧損(附註6).....	(22,173)	(5,988)	(54,800)
轉撥至持作出售的已完工物業的 減值虧損(附註21).....	20,303	101,226	23,989
年末.....	<u>29,236,145</u>	<u>61,379,980</u>	<u>99,481,406</u>

貴集團的開發中物業位於在中國內地的租賃土地。

於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團總賬面值分別為約人民幣16,518,063,000元、人民幣36,877,693,000元及人民幣43,299,210,000元的若干開發中物業已質押，用於抵押以獲得授予貴集團的銀行及其他借款(附註28)。

開發中物業的減值撥備變動如下：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初.....	(117,357)	(119,227)	(23,989)
已確認減值虧損(附註6).....	(22,173)	(5,988)	(54,800)
轉撥至持作出售的已完工物業的 減值虧損(附註21).....	20,303	101,226	23,989
年末.....	<u>(119,227)</u>	<u>(23,989)</u>	<u>(54,800)</u>

開發中物業的價值在各有關期間末進行評估。當賬面價值超過其可變現淨值時，存在減值。(可變現淨值由貴集團參考各報告期末的現行市況和已有價格並減去適用的可變銷售費用和預期完工成本予以釐定。)

## 附錄一

## 會計師報告

### 21. 持作出售已完工物業

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值	1,809,147	1,128,074	2,302,650
轉撥自開發中物業(附註20)	1,615,929	12,385,525	24,469,168
轉撥至已售物業成本(附註6)	(2,294,518)	(11,181,321)	(23,204,462)
撇銷的減值虧損(附註6)	17,819	71,598	53,029
轉撥自開發中物業的減值虧損(附註20)	(20,303)	(101,226)	(23,989)
年末賬面值	1,128,074	2,302,650	3,596,396

持作出售已竣工物業的減值撥備變動如下：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	—	(2,484)	(32,112)
撇銷的減值虧損	17,819	71,598	53,029
轉撥自開發中物業的減值虧損(附註20)	(20,303)	(101,226)	(23,989)
年末	(2,484)	(32,112)	(3,072)

持作出售的已完工物業的價值在各有關期間末進行評估。當賬面值超過其可變現淨值時，存在減值。可變現淨值乃參考根據現行市價減去適用銷售費用計算的售價後予以釐定。

### 22. 應收款項

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 .....	—	—	4,354
減值 .....	—	—	—
	—	—	4,354

貿易應收款項主要指來自承租人的應收租金。貴集團意圖維持嚴格控制其尚未收回

的應收款項。逾期結餘由管理層定期檢討。鑒於上述及貴集團貿易應收款項與大量不同客戶相關，因此並不存在信貸風險高度集中的情況。

貿易應收款項為無抵押及不計息。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。於報告期末貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年.....	—	—	4,354
一年以上.....	—	—	—
	—	—	4,354

未逾期的應收款項與近期並無違約記錄的大量不同客戶有關。

貴集團採用簡化方法就國際財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該方法允許就所有貿易應收款項使用存續期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按相同信貸風險特徵及逾期天數分組。貿易應收款項的預期信貸虧損率評估為0.1%。基於對預期虧損率及總賬面值的評估，貴公司認為有關該等結餘的預期信貸虧損屬不重大，因此並無計提虧損撥備。

23. 預付款項及其他應收款項

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付稅款及其他可收回稅項.....	861,579	2,474,097	4,831,011
與第三方土地使用權有關的按金.....	171,413	570,729	1,061,478
土地拍賣準備金.....	1,111,600	264,804	1,310,696
其他按金.....	115,981	355,225	3,110,325
收購土地使用權的進度預付款項.....	137,800	1,334,026	370,952
建築成本預付款項.....	3,448	135,362	214,589
投資合營企業與聯營公司的			
預付款項.....	—	46,202	96,202
出售附屬公司、合營企業與聯營公司			
應收款項.....	381,110	2,303,945	10,511,110
應收附屬公司非控股股東款項.....	133,638	193,220	728,357
其他應收款項.....	2,916,569	7,762,610	22,319,720
減：減值.....	497	2,659	13,623
減：分類為流動資產的部分.....	2,916,072	7,713,749	22,209,895
非流動部分.....	—	46,202	96,202

其他應收款項無抵押、不計息且無固定還款期限。

應收款項減值撥備的變動如下所示：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初.....	24	497	2,659
已確認減值虧損.....	473	2,162	10,964
年末.....	497	2,659	13,623

應收附屬公司非控股股東款項及其他按金的內部信用評級被視為良好等級。貴集團已評估該等應收款項的信用風險自初始確認起並無大幅增加。評估該等應收款項的預期虧損率為0.1%。貴集團已評估預期虧損率和賬面總值，已基於12個月預期信貸虧損計量減值，並評估得出於2016年、2017年及2018年12月31日的預期信貸虧損分別為人民幣497,000元、人民幣2,659,000元及人民幣13,623,000元。

24. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

貴集團

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘 .....	8,501,037	16,484,323	23,080,364
減：受限制現金 .....	3,383,921	5,030,343	7,892,069
已抵押存款 .....	269,646	705,958	636,777
現金及現金等價物 .....	<u>4,847,470</u>	<u>10,748,022</u>	<u>14,551,518</u>
以人民幣計值 .....	4,847,470	10,748,022	14,551,510
以港元計值 .....	—	—	8
	<u>4,847,470</u>	<u>10,748,072</u>	<u>14,551,518</u>

根據有關中國法規，貴集團的若干物業開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於2016年、2017年及2018年12月31日，該等受限制現金分別為人民幣3,383,921,000元、人民幣5,030,343,000元及人民幣7,892,069,000元。

於2018年12月31日，貴集團總賬面值約為人民幣21,500,000元的若干已質押按金已質押，用於獲得授予貴集團的銀行及其他借款(附註28)。

於2016年、2017年及2018年12月31日，人民幣269,646,000元、人民幣705,958,000元及人民幣615,277,000元的銀行存款已質押作為買家按揭貸款或項目建設的抵押或質押予銀行作為發行銀行承兌票據的抵押品。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於近期無違約歷史且信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物的內部信貸評級被視為良好等級。貴集團已評估得出受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物的信貸風險自初步確認後並未大幅增加，並已根據12個月預期信貸虧損計量減值，且已評估得出預期信貸虧損並不重大。

附錄一

會計師報告

貴公司

	2018年 12月31日
	人民幣千元
現金及銀行結餘	1,144
減：受限制現金	—
已抵押存款	—
現金及現金等值物	1,144
以人民幣計值	1,144
	<u>1,144</u>
	<u>1,144</u>

25. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	1,976,554	4,809,384	8,421,930
一年以上.....	10,127	30,158	76,365
	<u>1,986,681</u>	<u>4,839,542</u>	<u>8,498,295</u>

貿易應付款項及應付票據為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

於各有關期間末貿易應付款項及應付票據的公平值與其相應賬面值相若，原因是其到期日相對較短。

26. 其他應付款項及應計費用

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付附屬公司非控股股東.....	967,692	1,744,072	14,711,981
收取自第三方之土地拍賣相關墊款.....	219,843	812,206	2,384,679
建築相關留置按金.....	419,684	726,450	1,006,885
物業銷售相關按金.....	33,301	237,287	576,755
營業稅及附加費.....	22,826	222,111	369,625
應付工資及福利.....	51,118	219,518	675,027
應付利息.....	102,732	119,878	160,719
其他.....	87,148	235,160	590,497
	<u>1,904,344</u>	<u>4,316,682</u>	<u>20,476,168</u>

應付附屬公司非控股股東的其他應付款項及金額無抵押並應按要求償還。其他應付款項於各有關期間末的公平值與其相應的賬面值相若。

27. 合約負債

貴集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債.....	<u>16,882,989</u>	<u>51,891,569</u>	<u>95,482,250</u>

貴集團根據物業銷售合約所載的計費時間表向客戶收款。付款通常在根據合約履責之前收到，款項主要來自物業開發及銷售。

附 錄 一

會 計 師 報 告

下表顯示於有關期間確認的結轉合約負債有關的收入。

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
納入年初合約負債結餘的已確認收益			
物業銷售.....	<u>1,810,832</u>	<u>9,332,420</u>	<u>25,266,984</u>

下表載列於各有關期間末分配至與物業銷售有關的剩餘履約責任(未滿足或部分未滿足)的交易價格。

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預計於一年內滿足.....	9,434,035	25,956,532	57,390,581
預計於一年以上滿足.....	<u>13,369,437</u>	<u>36,154,078</u>	<u>56,248,173</u>
	<u>22,803,472</u>	<u>62,110,610</u>	<u>113,638,754</u>

附錄一

會計師報告

28. 計息銀行及其他借款

	2016年12月31日		2017年12月31日		2018年12月31日	
	實際利率 (%)	到期	實際利率 (%)	到期	實際利率 (%)	到期
<b>即期</b>						
銀行貸款—有抵押.....	8.40	2017	6.32-10.20	2018	4.57-14.40	2019
銀行貸款—無抵押.....	10.00	2017	—	—	9.00-12.50	2019
其他貸款—有抵押.....	6.18-19.06	2017	5.70-13.00	2018	9.00-14.00	2019
其他貸款—無抵押.....	9.80-12.50	2017	12.00	2018	6.53-18.00	2019
長期銀行貸款的即期部分—有抵押.....	5.23-8.00	2017	5.00-7.41	2018	5.25-9.80	2019
長期其他貸款的即期部分—有抵押.....	9.00-10.00	2017	6.85-13.91	2018	6.15-12.50	2019
			<b>9,792,133</b>	<b>7,561,064</b>	<b>14,468,672</b>	<b>14,468,672</b>
<b>非即期</b>						
銀行貸款—有抵押.....	5.23-8.08	2018-19	4.75-10.85	2019-20	4.51-9.80	2020-21
銀行貸款—無抵押.....	—	—	—	—	9.45	2021
其他貸款—有抵押.....	6.18-11.78	2018-19	6.00-10.50	2019-20	6.89-14.00	2020-21
其他貸款—無抵押.....	6.18-9.00	2018	7.50-12.44	2019-20	13.50-14.50	2020
			<b>10,434,493</b>	<b>16,915,281</b>	<b>12,536,245</b>	<b>12,536,245</b>
			<b>20,226,626</b>	<b>24,476,345</b>	<b>27,004,917</b>	<b>27,004,917</b>

## 附錄一

## 會計師報告

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析：			
應償還銀行貸款：			
一年內或按要求 .....	2,047,038	2,262,822	5,315,900
第二年 .....	2,292,100	7,744,978	3,979,318
第三年至第五年(包括首尾兩年) .....	3,207,000	2,118,900	2,052,000
	<u>7,546,138</u>	<u>12,126,700</u>	<u>11,347,218</u>
應償還其他借款：			
一年內或按要求 .....	7,745,095	5,298,242	9,152,772
第二年 .....	4,056,924	6,822,963	6,104,927
第三年至第五年(包括首尾兩年) .....	878,469	228,440	400,000
	<u>12,680,488</u>	<u>12,349,645</u>	<u>15,657,699</u>
	<u>20,226,626</u>	<u>24,476,345</u>	<u>27,004,917</u>

貴集團借款均以人民幣計值。

貴集團若干銀行及其他借款通過質押下列資產作抵押，其於各有關期間末的賬面值如下：

	附註	12月31日		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業 .....	20	<u>16,518,063</u>	<u>36,877,693</u>	<u>43,299,210</u>
投資物業 .....	14	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>349,000</u>
已抵押存款 .....	24	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21,500</u>

貴公司管理層已評估得出計息銀行借款及其他借款的公平值與其賬面值相若，主要原因為該等借款乃 貴集團與獨立第三方金融機構根據現行市場利率作出。

- i. 貴集團的銀行及其他借款由其關聯方擔保(附註37(4))。
- ii. 於2016年12月31日，三門華順投資投資有限公司已為最多人民幣90,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。
- iii. 於2017年12月31日，樂清迅弘貿易有限公司已為最多人民幣79,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

## 附錄一

## 會計師報告

- iv. 於2018年12月31日，臨泉縣梁安置業有限公司已為最多人民幣355,900,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。
- v. 於2018年12月31日，漣水瑞發置業有限公司已為最多人民幣140,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

### 29. 股本

#### 股份

	2018年12月31日
	港元
法定：	
38,000,000股每股面值0.01港元的普通股.....	380,000

以下為 貴公司股本變動摘要：

	已發行股份數目	股本
		人民幣千元
於2018年3月22日(註冊成立日期).....	—	—
發行新股.....	9,694,675	85
於2018年12月31日.....	9,694,675	85

貴公司於2018年3月22日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立日期，貴公司向一名認購人配發1股0.01港元的普通股，並於2018年3月29日轉讓予梁中國際有限公司(一間由楊劍先生控制的公司)。

於2018年3月29日，貴公司分別配發及發行1股0.01港元的普通股予梁益國際有限公司及梁泰國際有限公司。

於2018年6月22日，貴公司分別配發及發行94股普通股、2股普通股及1股普通股予梁中國際有限公司、梁益國際有限公司及梁泰國際有限公司。

於2018年8月15日，分別向梁中國際有限公司、梁益國際有限公司及梁泰國際有限公司配發及發行按總對價140,265,600美元悉數繳足的9,119,905股股份、287,997股股份及191,998股股份。

於2018年8月29日，向Abundant Talent Global Co., Ltd.配發及發行94,675股股份，而 貴公司的已發行股本為96,946.75港元。

### 30. 儲備

#### 貴集團

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度， 貴集團的儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動表。

#### (a) 股份溢價

股份溢價代表已發行股份面值與收到對價之間的差額。

#### (b) 合併儲備

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

#### (c) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則， 貴集團須按稅後溢利淨額的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國公認會計準則釐定，直至儲備累計額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及 貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於 貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

#### (d) 資本儲備

該資本儲備即經調整非控股權益金額與就收購附屬公司非控股權益所支付對價的公平值間的任何差額。資本儲備變動詳情載於綜合權益變動表中。

貴公司

	股份溢價	保留溢利	儲備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	—	—
年內溢利	—	4,414	4,414
發行新股份	954,732	—	954,732
於2018年12月31日	954,732	4,414	959,146

31. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	計息銀行及其他借款	應付關聯 公司款項	來自融資 活動的 負債總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	5,126,397	769,605	5,896,002
融資活動所得現金流量	15,100,229	3,641,916	18,742,145
於2016年12月31日	20,226,626	4,411,521	24,638,147
融資活動所得現金流量	4,249,719	5,437,601	9,687,320
於2017年12月31日	24,476,345	9,849,122	34,325,467
融資活動所得現金流量	2,528,572	2,717,869	5,246,441
非融資活動使用的現金流量	—	(5,147,853)	(5,147,853)
於2018年12月31日	27,004,917	7,419,138	34,424,055

32. 業務合併

(a) 收購杭州元茂置業有限公司(「杭州元茂」)

於2016年7月11日，貴集團自浙江元茂實業發展有限公司和浙江安吉滄畔居建設有限公司收購一家非上市公司杭州元茂的100%股權，該公司註冊資本為人民幣250,000,000元。杭州元茂主要從事房地產開發及營運。此收購是貴集團擴大其物業開發及營運市場份額戰略的一部分。於收購日期，此收購以人民幣32,000,000元現金償付。

自收購以來，截至2016年12月31日止年度，杭州元茂對貴集團的收益貢獻為人民幣192,076,000元，且佔綜合損益及其他全面收入表中的溢利為人民幣10,000,000元。倘合

## 附錄一

## 會計師報告

併於2016年1月1日發生，貴集團的收益及虧損將分別為人民幣3,140,700,000元及人民幣336,582,000元。

於收購日期當日，杭州元茂置業有限公司的可識別資產及負債的公平值如下所示：

	2016年 於收購時確認 的公平值
	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13) .....	5
開發中物業(附註20) .....	405,780
現金及現金等價物 .....	54,093
預付款項及其他應收款項 .....	12,467
貿易應付款項及應付票據 .....	(115)
其他應付款項及應計款項 .....	(168,086)
合同負債 .....	(13,912)
計息銀行及其他借款 .....	(100,000)
遞延稅項負債(附註18) .....	(5,009)
可識別資產淨值(以公平值計)總額 .....	<u>185,223</u>
於損益中確認作其他收入及收益的廉價收購收益 .....	<u>(153,223)</u>
以現金償付 .....	<u>32,000</u>

有關收購一家附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金對價 .....	(32,000)
獲得的現金及現金等價物 .....	54,093
來自投資活動的計入現金流量的現金及現金等價物流入淨額 .....	<u>22,093</u>

### (b) 收購蘇州鼎欣吳地房地產開發有限公司(「蘇州鼎欣」)

於2016年5月1日，貴集團收購一家非上市公司蘇州鼎欣的100%股權，該公司註冊資本為人民幣500,000,000元。蘇州鼎欣主要從事物業開發。此收購是貴集團擴大物業開發市場份額戰略的一部分。收購的購買對價為現金形式，於收購日期為人民幣500,000,000元。

自收購以來，截至2016年12月31日止年度，蘇州鼎欣對貴集團的收益貢獻為零，且

佔綜合損益及其他全面收入表中的虧損為人民幣19,349,000元。倘合併於2016年1月1日發生，貴集團的收益及虧損分別為人民幣3,113,303,000元及人民幣304,891,000元。

(c) 收購無錫市聯豐置業發展有限公司(「無錫聯豐」)

於2017年10月11日，貴集團收購一家非上市公司無錫聯豐的100%股權，該公司註冊資本為人民幣100,000,000元。無錫聯豐主要從事物業開發。此收購是貴集團擴大其物業開發市場份額戰略的一部分。收購的購買對價為現金形式，於收購日期為人民幣238,000,000元。

自收購以來，截至2017年12月31日止年度，無錫聯豐對貴集團的收益貢獻為零，且佔綜合損益及其他全面收入表中的虧損為人民幣925,000元。倘合併於2017年1月1日發生，貴集團的收益及溢利分別為人民幣14,026,299,000元及人民幣487,599,000元。

(d) 收購常州市瑞威置業有限公司(「常州瑞威」)

於2017年8月22日，貴集團收購一家非上市公司常州瑞威的100%股權，該公司註冊資本為人民幣495,530,000元。常州瑞威主要從事物業開發及營運。此收購是貴集團擴大其物業開發市場份額戰略的一部分。收購的購買對價為現金形式，於收購日期為人民幣633,832,000元。

自收購以來，截至2017年12月31日止年度，常州瑞威對貴集團的收益貢獻為人民幣28,557,000元，且佔綜合損益及其他全面收入表中的虧損為人民幣2,356,000元。倘合併於2017年1月1日發生，貴集團的收益及溢利分別為人民幣14,107,032,000元及人民幣487,513,000元。

(e) 收購江蘇銀梧房地產開發有限公司(「江蘇銀梧」)

貴集團於2017年1月5日收購江蘇銀梧(一家註冊資本為人民幣80,000,000元的非上市公司)100%的股權。江蘇銀梧主要從事物業開發及營運。該收購屬於貴集團擴張其物業開發市場份額戰略的一部分。收購的購買對價為現金形式，於收購日期為零。

自收購以來，截至2017年12月31日止年度，江蘇銀梧對貴集團的收益貢獻為零，且佔綜合損益及其他全面收入表中的虧損為人民幣12,068,000元。倘合併於2017年1月1日發生，貴集團的收益及溢利將分別為人民幣14,026,299,000元及人民幣498,574,000元。

(f) 收購江陰宏揚置業有限公司(「江陰宏揚」)

於2017年6月14日，貴集團收購一家非上市公司江陰宏揚的100%股權，該公司註冊資

本為人民幣50,000,000元。江陰宏揚主要從事物業開發及營運。此收購是 貴集團擴大其物業開發市場份額戰略的一部分。收購的購買對價為現金形式，於收購日期為零。

自收購以來，截至2017年12月31日止年度，江陰宏揚對 貴集團的收益貢獻為零，且佔綜合損益及其他全面收入表中的虧損為人民幣10,009,000元。倘合併於2017年1月1日發生， 貴集團的收益及溢利將分別為人民幣14,026,299,000元及人民幣498,574,000元。

**(g) 收購泰州市華達置業有限公司(「泰州華達」)**

貴集團於2017年6月26日收購泰州華達(一家註冊資本為人民幣8,000,000元的非上市公司)70%的股權。泰州華達主要從事物業開發。該收購屬於 貴集團擴張其物業開發市場份額的戰略的一部分。於收購日期當日，收購對價以人民幣46,226,000元的現金形式支付。

自收購以來，截至2017年12月31日止年度，泰州華達對 貴集團的收益貢獻為零，且佔綜合損益及其他全面收入表中的虧損為人民幣5,470,000元。倘合併於2017年1月1日發生， 貴集團的收益及溢利將分別為人民幣14,026,299,000元及人民幣497,607,000元。

**(h) 收購福建家景置業有限公司(「福建家景」)**

貴集團於2018年1月3日收購福建家景(一家註冊資本為人民幣110,000,000元的非上市公司)100%的股權。福建家景主要從事物業開發。該收購屬於 貴集團擴張其物業開發市場份額戰略的一部分。於收購日期當日，收購對價以人民幣110,000,000元的現金形式支付。

自收購以來，截至2018年9月30日止九個月，福建家景對 貴集團的收益貢獻為人民幣110,651,000元，且佔綜合損益及其他全面收入表中的虧損為人民幣82,433,000元。倘合併於2018年1月1日發生， 貴集團的收益及溢利分別為人民幣30,214,688元及人民幣2,577,309,000元。

**(i) 收購河源市金基房地產開發有限公司(「河源金基」)**

於2018年11月11日， 貴集團收購一家非上市公司河源金基的100%股權，該公司註冊資本為人民幣10,000,000元。河源金基主要從事房地產開發。此收購是 貴集團擴大其物業開發的市場份額戰略的一部分。於收購日期，此收購的購買對價為以人民幣134,894,588元的現金形式結清。

自收購以來，截至2018年12月31日止年度，河源金基對 貴集團的收益貢獻為零，且佔綜合損益及其他全面收入表中的虧損為人民幣1,052,237元。倘合併於2018年1月1日發生， 貴集團的收益及溢利分別為人民幣30,214,688,000元及人民幣2,576,519,000元。

## 附錄一

## 會計師報告

於收購日期，所收購附屬公司(b~h)可識別資產及負債的公平值如下：

	2016年 於收購時確認 的公平值	2017年 於收購時確認 的公平值	2018年 於收購時確認 的公平值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13) .....	5,819	36	52,385
開發中物業(附註20) .....	965,778	2,002,701	1,026,716
現金及現金等價物 .....	24,589	36,476	15,065
預付款項及其他應收款項 .....	66,744	229,918	15,605
遞延稅項資產(附註18) .....	5,308	—	—
貿易應付款項及應付票據 .....	(72,429)	(492,127)	(16,739)
其他應付款項及應計款項 .....	(364,941)	(554,387)	(684,717)
合同負債 .....	—	(18,388)	(1,063)
應付稅項 .....	—	(936)	(12,116)
計息銀行及其他借款 .....	—	(101,000)	(49,400)
遞延稅項負債(附註18) .....	(95,178)	(159,719)	(100,841)
可識別資產淨值(以公平值計)總額 ..	<u>535,685</u>	<u>942,574</u>	<u>244,895</u>
非控股權益(以非控股權益佔 資產淨值相應份額計) .....	—	(19,515)	—
收購所得資產淨值 .....	<u>535,685</u>	<u>923,059</u>	<u>244,895</u>
以現金償付 .....	<u>535,685</u>	<u>923,059</u>	<u>244,895</u>

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	2016年 於收購時確認 的公平值	2017年 於收購時確認 的公平值	2018年 於收購時確認 的公平值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金對價 .....	(535,685)	(923,059)	(244,895)
獲得的現金及現金等價物 .....	<u>24,589</u>	<u>36,476</u>	<u>15,065</u>
來自投資活動的計入現金流量的現金 及現金等價物流出淨額 .....	<u>(511,096)</u>	<u>(886,583)</u>	<u>(229,830)</u>

### 33. 出售附屬公司

#### (a) 上海中梁毅置業有限公司

根據日期為2017年5月11日的股份轉讓協議，貴集團以人民幣85,000,000元的對價向上海希盟資產經營管理有限公司出售其於上海中梁毅置業有限公司持有的50%股權。該對價乃參考於2017年6月30日出售的股權對應價值釐定。

(b) 上海新中梁房地產開發集團有限公司

根據日期為2018年3月12日的股份轉讓協議，貴集團出售其於上海新中梁房地產開發集團有限公司的100%股權予蘇州工業園區華成房地產開發有限公司(一家關聯方)，對價為人民幣100,000,000元。對價乃經參考2018年3月31日出售的股權相應價值釐定。

(c) 上海華成中梁置業有限公司

根據日期為2018年3月12日的股份轉讓協議，貴集團出售其於上海華成中梁置業有限公司的100%股權予蘇州工業園區華成房地產開發有限公司(一家關聯方)，對價為人民幣60,000,000元。對價乃經參考2018年3月31日出售的股權相應價值釐定。

(d) 上海金華成置業有限公司

根據日期為2018年3月31日的股份轉讓協議，貴集團出售其於上海金華成置業有限公司的100%股權予蘇州工業園區華成房地產開發有限公司(一家關聯方)，對價為人民幣50,000,000元。對價乃經參考2018年4月30日出售的股權相應價值釐定。

(e) 安徽皓環企業管理諮詢有限公司

根據日期為2018年5月2日的股份轉讓協議，貴集團以零代價向浙江天劍置業有限公司(一家關聯方)出售其於安徽皓環企業管理諮詢有限公司持有的100%股權。該對價乃參考於2018年5月31日出售的股權對應價值釐定。

(f) 濱州市梁基置業有限公司

根據日期為2018年4月16日的股份轉讓協議，貴集團出售其於濱州市梁基置業有限公司的100%股權予浙江天劍置業有限公司(一家關聯方)，對價為人民幣50,000,000元。對價乃經參考2018年4月30日出售的股權相應價值釐定。

(g) 上海中梁物業發展有限公司

根據日期為2018年3月20日的股份轉讓協議，貴集團以人民幣5,000,000元的對價向上海良中管理諮詢有限公司(一家關聯方)出售其於上海中梁物業發展有限公司持有的100%股權。該對價乃參考於2018年3月31日出售的股權相應價值釐定。

**(h) 梁嶽管理諮詢(上海)有限公司**

根據日期為2018年5月3日的股份轉讓協議，貴集團以人民幣8,000,000元的對價向創弘棠(上海)管理諮詢有限公司(一家關聯方)出售其於梁嶽管理諮詢(上海)有限公司持有的100%股權。該對價乃參考於2018年5月31日出售的股權相應價值釐定。

**(i) 廈門梁博置業有限公司**

根據日期為2018年1月22日的股份轉讓協議，貴集團以零對價向浙江天劍置業有限公司(一家關聯方)出售其於廈門梁博置業有限公司持有的100%股權。該對價乃參照於2018年1月31日出售的股權相應價值釐定。

**(j) 長沙梁軒置業有限公司**

根據日期為2018年8月28日的股份轉讓協議，貴集團以零對價向利得股權投資管理有限公司出售其於長沙梁軒置業有限公司持有的99%股權。該對價乃參考於2018年8月31日出售的股權相應價值釐定。

**(k) 萊蕪贏和中梁置業有限公司**

根據日期為2018年7月19日的股份轉讓協議，貴集團以零對價向萊蕪贏和置業有限公司出售其於萊蕪贏和中梁置業有限公司持有的66%股權。該對價乃參考於2018年7月31日出售的股權相應價值釐定。

**(l) 邵陽梁泰房地產開發有限公司**

根據日期為2018年7月31日的股份轉讓協議，貴集團以人民幣7,500,000元的對價向武漢長興輝業管理合夥企業(有限合夥)出售其於邵陽梁泰房地產開發有限公司持有的15%股權。該對價乃參考於2018年7月31日出售的股權相應價值釐定。

**(m) 金華市福橋置業有限公司**

根據日期為2018年8月30日的股份轉讓協議，貴集團以人民幣10,000,000元的對價向杭州金地自在城房地產發展有限公司出售其於金華市福橋置業有限公司持有的50%股權。該對價乃參考於2018年8月31日出售的股權相應價值釐定。

**(n) 吉安中梁泰置業有限公司**

根據日期為2018年8月15日的股份轉讓協議，貴集團以人民幣21,430,000元的對價向五礦國際信託有限公司出售其於吉安中梁泰置業有限公司持有的30%股權。該對價乃參考於2018年8月31日出售的股權相應價值釐定。

**(o) 梁寶(杭州)互聯網科技服務有限公司**

根據日期為2018年12月19日的股份轉讓協議，貴集團以零對價向Shang Zhen先生出售其於梁寶(杭州)互聯網科技服務有限公司持有的50%股權。該對價乃參考於2018年11月30日出售的股權相應價值釐定。

根據日期為2018年12月19日的股份轉讓協議，貴集團以零對價向Wen Bing女士出售其於梁寶(杭州)互聯網科技服務有限公司持有的50%股權。該對價乃參考於2018年11月30日出售的股權相應價值釐定。

**(p) 上海興滄置業有限公司**

根據日期為2018年12月11日的股份轉讓協議，貴集團以零對價向Shang Zhen先生出售其於上海興滄置業有限公司50%股權。該對價乃參考於2018年11月30日出售的股權相應價值釐定。

根據日期為2018年12月11日的股份轉讓協議，貴集團以零對價向Wen Bing女士出售其於上海興滄置業有限公司50%股權。該對價乃參考於2018年11月30日出售的股權相應價值釐定。

**(q) 杭州梁晟置業有限公司**

根據日期為2018年11月1日的股份轉讓協議，貴集團以零對價向鴻翔房地產開發有限公司出售其於杭州梁晟置業有限公司100%股權。該對價乃參考於2018年10月31日出售的股權相應價值釐定。

**(r) 南京梁碩置業有限公司**

根據日期為2018年10月15日的股份轉讓協議，貴集團以零對價向嘉興盛世神州包利

## 附錄一

## 會計師報告

股權投資合夥企業(有限合夥)出售其於南京梁碩置業有限公司99%股權。該對價乃參考於2018年10月31日出售的股權相應價值釐定。

於出售日期的資產及負債的賬面值如下：

	截至12月31日 止年度 2017年	截至12月31日 止年度 2018年
	人民幣千元	人民幣千元
出售下列各項的資產淨值：		
物業、廠房及設備(附註13) .....	872	2,420
開發中物業(附註20) .....	900,476	3,115,570
應收稅項 .....	29,510	1,563
現金及現金等價物 .....	370,368	75,456
於聯營公司的投資 .....	—	214,343
預付款項及其他應收款項 .....	468,216	2,639,274
貿易應付款項及應付票據 .....	(47,380)	(236,169)
合約負債 .....	(1,120,816)	(334)
計息銀行及其他借款 .....	(449,000)	(215,000)
其他應付款項及應計費用 .....	(11,024)	(5,242,187)
非控股權益 .....	(70,611)	(8,724)
	<u>70,611</u>	<u>346,212</u>
出售附屬公司收益/(虧損) .....	<u>14,389</u>	<u>(23,215)</u>
	<u>85,000</u>	<u>322,997</u>
以現金償付 .....	<u>—</u>	<u>—</u>

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	截至 2017年12月31日 止年度	截至 2018年12月31日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元
現金對價 .....	—	—
出售之現金及現金等價物 .....	<u>(370,368)</u>	<u>(75,456)</u>
就出售附屬公司現金及現金等價物流出淨額 .....	<u>(370,368)</u>	<u>(75,456)</u>

附註：貴公司董事認為並非所有出售的附屬公司對貴集團而言均屬重大，因此部分附屬公司的個別財務資料並未披露。

### 34. 或然負債

於各有關期間末，未於歷史財務資料內撥備的或然負債如下：

	附註	12月31日		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予 貴集團物業買家的 融資向銀行提供的擔保.....	(1)	<u>6,601,326</u>	<u>20,816,265</u>	<u>28,897,294</u>
就授予關聯公司的 融資向銀行提供的擔保.....	(2)	<u>97,750</u>	<u>435,000</u>	<u>6,594,169</u>

- (1) 貴集團就若干銀行向 貴集團持作出售的已完工物業買家授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款， 貴集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為抵押貸款的抵押品；倘該等買家拖欠抵押還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並通過公開拍賣將抵押物業變現。

貴集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的半年至兩年內取得。

於有關期間， 貴集團並未就向 貴集團持作出售的已完工物業買家授出的抵押融資提供擔保產生任何重大損失。 貴公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值可足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

- (2) 貴集團就向關聯公司作出借款向銀行及其他機構提供擔保。 貴公司董事認為，截至2016年及2017年12月31日，無須就提供予關聯方的擔保計提撥備。截至2018年12月31日，因提供關聯公司擔保，計提撥備人民幣84,869,000元。有關撥備的更多詳情載於歷史財務資料附註38。

### 35. 經營租賃安排

#### 作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，協定租期為十五至二十年。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據當時的市場情況定期調整租金。

## 附錄一

## 會計師報告

於各有關期間末，貴集團根據其租戶之不可撤銷經營租賃的未來到期後最低租賃應收款項總額如下：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	—	1,407	9,760
第二年.....	—	2,260	10,457
第三年.....	—	2,957	10,993
第三年後.....	—	48,493	198,894
	—	55,117	230,104

### 作為承租人

貴集團根據經營租賃安排承租若干辦公物業，協定租期介乎三個月至六年，租賃期滿後可選擇續約，但所有條款需重新商定。

於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷經營租賃的未來到期後最低租賃付款總額如下：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	11,607	33,495	67,934
第二至第五年(包括首尾兩年).....	7,640	33,535	72,635
五年後.....	—	—	3,723
	19,247	67,030	144,292

### 36. 承擔

除上文附註35所詳述的經營租賃承擔外，貴集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未撥備：			
物業開發活動 .....	11,587,726	16,258,723	40,652,123
收購土地使用權 .....	1,220,634	757,211	1,930,992
向合營企業及聯營公司注資.....	306,329	616,278	1,464,253
	<u>13,114,689</u>	<u>17,632,212</u>	<u>44,047,368</u>

### 37. 關聯方交易

#### (1) 名稱和關係

關聯方名稱	與 貴集團的關係
保山碧永房地產開發有限公司	合營企業
重慶正江房地產開發有限公司	合營企業
福安中梁翼房地產開發有限公司	合營企業
焦作梁順置業有限公司	合營企業
江蘇東亭置業有限公司	合營企業
開化同益房地產開發有限公司	合營企業
寧波禦安置業有限公司	合營企業
寧波禦德置業有限公司	合營企業
衢州融晟置業有限公司	合營企業
瑞安市梁辰置業有限公司	合營企業
上海佳贏置業有限公司	合營企業
上海祥譽置業有限公司	合營企業
上海驍意投資有限公司	合營企業
上海中梁毅置業有限公司	合營企業
溫州市嘉地置業有限公司	合營企業
溫州泰多投資管理有限公司	合營企業
煙台大昌房地產開發有限公司	合營企業
揚州鳴翔置業有限公司	合營企業
益陽梁鴻房地產開發有限公司	合營企業
浙江錦禾投資開發有限公司	合營企業
舟山梁弘港置業有限公司	合營企業

## 附錄一

## 會計師報告

關聯方名稱	與 貴集團的關係
蒼南新鴻國悅房地產開發有限公司	合營公司
常州旭景置業有限公司	合營公司
福建聯梁盛房地產開發有限公司	合營公司
杭州碧盛置業有限公司	合營公司
上海瑞晨置業有限公司	合營公司
上海紹軒置業有限公司	合營公司
上海旭城置業有限公司	合營公司
宿遷市瑞嘉置業有限公司	合營公司
溫州市梁旭置業有限公司	合營公司
揚州駿安置業有限公司	合營公司
義烏吾悅房地產發展有限公司	合營公司
繁昌縣碧盛房地產開發有限公司	合營企業
瀋陽梁宏房地產開發有限公司	合營企業
瑞安市悅塘置業有限公司	合營企業
吉安中梁泰置業有限公司	合營企業
宜興市梁輝置業有限公司	合營企業
邵陽梁泰房地產開發有限公司	合營企業
泉州廣茂房地產開發有限公司	合營企業
寧波市鄞州金丁企業管理諮詢有限公司	合營企業
杭州名宸置業有限公司	合營企業
泰順誠盛置業有限公司	合營企業
宜昌隆泰陽光城房地產開發有限公司	合營企業
閩清縣梅圓房地產開發有限公司	合營企業
樂清市梁榮置業有限公司	合營企業
溫州華陳置業有限責任公司	合營企業
沭陽新碧房地產開發有限公司	合營企業
合肥金駿梁合房地產開發有限公司	聯營公司
重慶浩方房地產開發有限公司	聯營公司
安寧中南雲璟房地產開發有限公司	聯營公司
蒼南縣梁匯置業有限公司	聯營公司
重慶華宇業翔實業有限公司	聯營公司
重慶市天悅房地產開發有限公司	聯營公司
重慶中梁坤維房地產開發有限公司	聯營公司
慈溪合翔置業有限公司	聯營公司
慈溪金奕房地產開發有限公司	聯營公司
慈溪市新桂置業有限公司	聯營公司
東陽市東銘房地產開發有限公司	聯營公司

## 附錄一

## 會計師報告

### 關聯方名稱

### 與 貴集團的關係

福建誠心合一置業發展有限公司	聯營公司
杭州濱通房地產開發有限公司	聯營公司
杭州富陽萬朝置業有限公司	聯營公司
杭州鈞德房地產開發有限公司	聯營公司
杭州榮悅置業有限公司	聯營公司
杭州鑫鈞達房地產開發有限公司	聯營公司
靖江市新碧房地產開發有限公司	聯營公司
晉江中梁榮譽置業發展有限公司	聯營公司
連雲港市連碧房地產開發有限公司	聯營公司
安徽皖輝置業有限公司	聯營公司
九江碧桂園物業發展有限公司	聯營公司
龍泉市中梁豐置業有限公司 <sup>(附註3)</sup>	聯營公司
平度市中南錦宸房地產有限公司	聯營公司
青島中梁宏置業有限公司	聯營公司
瑞安市鴻發置業有限公司	聯營公司
三明市濱江置業有限公司	聯營公司
上海融蘊置業有限公司 <sup>(附註6)</sup>	聯營公司
上海紹毅置業有限公司	聯營公司
石獅中梁榮譽置業發展有限公司	聯營公司
太倉市港城碧桂園房地產開發有限公司	聯營公司
台州市中梁宇置業有限公司	聯營公司
溫州德信南湖置業有限公司	聯營公司
溫州萬昱置業有限公司	聯營公司
溫州新都置業有限公司	聯營公司
溫州伊頓投資管理有限公司	聯營公司
無錫市農業房地產有限公司	聯營公司
揚州綠峰房地產開發有限公司	聯營公司
樂清凱譽置業有限公司	聯營公司
正謙(上海)置業有限公司	聯營公司
舟山合隆置業有限公司	聯營公司
株洲郡堂房地產開發有限公司	聯營公司
遵義宸梁房地產有限公司	聯營公司
杭州浙同投資有限公司	聯營公司
揭陽市粵森置業有限公司	聯營公司
萊蕪贏和中梁置業有限公司	聯營公司
浙江錦臻投資管理有限公司	聯營公司
舒城文築地產有限公司	聯營公司

## 附錄一

## 會計師報告

關聯方名稱	與 貴集團的關係
溫州鑫來投資管理有限公司	聯營公司
山東明耀置業有限公司	聯營公司
德清錦皓置業有限公司	聯營公司
杭州景同投資管理合夥企業(有限合夥) <sup>(附註2)</sup>	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
杭州銀晨投資管理合夥企業(有限合夥) <sup>(附註2)</sup>	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
蘇州道銘物業管理合夥企業(有限合夥)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
杭州鴻享投資管理合夥企業(有限合夥) <sup>(附註2)</sup>	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
杭州鴻策投資管理合夥企業(有限合夥) <sup>(附註2)</sup>	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
杭州宏致投資管理合夥企業(有限合夥) <sup>(附註2)</sup>	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
杭州景致投資管理合夥企業(有限合夥) <sup>(附註2)</sup>	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
溫州景匯投資管理合夥企業(有限合夥) <sup>(附註2)</sup>	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
杭州小梁投資管理合夥企業(有限合夥) <sup>(附註2)</sup>	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
杭州甌昌投資管理合夥企業(有限合夥) <sup>(附註2)</sup>	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
杭州皖商投資管理合夥企業(有限合夥) <sup>(附註2)</sup>	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
杭州梁景投資管理合夥企業(有限合夥) <sup>(附註2)</sup>	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
杭州金梁合投資管理合夥企業(有限合夥) <sup>(附註2)</sup>	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
寧波梁皓投資管理合夥企業(有限合夥) <sup>(附註2)</sup>	受若干董事及／或彼等親密家庭成員

## 附錄一

## 會計師報告

關聯方名稱	與 貴集團的關係
寧波梁瑞乙期投資管理合夥企業(有限合夥) <sup>(附註2)</sup>	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
杭州忠義投資管理合夥企業(有限合夥) <sup>(附註2)</sup>	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
梁商資產管理(上海)有限責任公司 <sup>(附註2)</sup>	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
寧波中梁物業服務有限公司	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
蘇州觀瀾物業管理有限公司 <sup>(附註5)</sup>	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
溫州市仕途投資管理合夥企業(有限合夥)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
江蘇中權和建設有限公司	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
蘇州工業園區金劍創業投資有限公司 <sup>(附註4)</sup> (原名蘇州工業園區金劍投資管理有限公司)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
蘇州億城宏商貿有限公司	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
溫州啟策廣告有限公司	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
蘇州工業園區華成房地產開發有限公司	受若干董事及／或彼等親密家庭成員 控制的公司
上海金華成置業有限公司	受最終控股股東控制
蘇州華成投資有限公司	受最終控股股東控制
蘇州市相城區華成房地產開發有限公司	受最終控股股東控制
蘇州新中梁置業有限公司	受最終控股股東控制
上海華成中梁置業有限公司	受最終控股股東控制
上海梁地置業有限公司	受最終控股股東控制
(原名上海盛雅置業有限公司)	受最終控股股東控制

## 附錄一

## 會計師報告

### 關聯方名稱

### 與 貴集團的關係

蘇州毅冠璽商貿有限公司	受最終控股股東控制
上海匡贊實業有限公司	受最終控股股東控制
上海良中管理諮詢有限公司	受最終控股股東控制
創弘棠(上海)管理諮詢有限公司	受最終控股股東控制
溫州市萬梁城置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
溫州市中梁夢置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
麗水市中梁城置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
臨泉縣梁安置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
蘇州浩梁置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
溫州市大中梁置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
溫州市中梁和置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
溫州市中梁紅置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
金華市柏格置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
蘇州金梁置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
溫州市金中梁置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
安徽鵝環企業管理諮詢有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
濱州市梁閣置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
濱州市梁基置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
南京中梁城置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
象山石成置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
蕪湖縣梁生置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制

## 附錄一

## 會計師報告

### 關聯方名稱

### 與 貴集團的關係

寧波思牧置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
六安中梁萬築置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
舒城中梁萬築置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
安徽中梁萬築置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
蚌埠中梁築信置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
鳳陽中梁萬築置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
合肥中梁築城置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
金華市曠世置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
漣水瑞發置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
衢州市梁拓置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
沭陽銘源置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
溫州市中梁投資有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
蕪湖縣梁春置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
新幹縣中梁宏置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
蚌埠悅鵬置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
合肥中梁築信置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
廈門創諾置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
廈門梁博置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
上海中梁達置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
漳州市中梁萬順置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
安徽梁珠置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
溫州中梁通置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制

## 附錄一

## 會計師報告

### 關聯方名稱

### 與 貴集團的關係

溫州恒富中梁置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
浙江新中梁房地產開發有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
溫州新中梁資產管理有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
安徽全珠房地產開發有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
蚌埠中梁置地地產有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
利辛縣中梁運泰置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
蚌埠中梁萬築置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
安徽梁誠企業管理諮詢有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
晉江中梁博房地產開發有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
安徽中梁誠銘置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
浙江天劍置業有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受最終控股股東控制
嘉興秀豐裝飾工程有限公司	受最終控股股東控制
上海達築管理諮詢有限公司	受最終控股股東控制
溫州市新華成置業有限公司	受最終控股股東控制
合肥群盛物業管理服務有限公司	受最終控股股東控制
上海梁智企業發展有限公司	受最終控股股東控制
待梁(上海)貿易有限公司	受最終控股股東控制
上海創奮企業發展有限公司	受最終控股股東控制
平湖嘉豐裝飾工程有限公司	受最終控股股東控制
中梁實業有限公司	受最終控股股東控制
上海富禹房地產諮詢有限公司	受最終控股股東控制

## 附錄一

## 會計師報告

附註：

- 1 自2018年6月27日起，該等公司不再屬於 貴集團關聯公司。
- 2 自2018年4月12日起，該等公司不再屬於 貴集團關聯公司。
- 3 自2018年10月10日起，該公司不再屬於 貴集團關聯公司。
- 4 自2018年11月21日起，該公司不再屬於 貴集團關聯公司。
- 5 自2018年11月20日起，該公司不再屬於 貴集團關聯公司。
- 6 自2018年10月18日起，該公司不再屬於 貴集團關聯公司。

### (2) 重大關聯方交易

於有關期間與關聯方進行以下交易：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
向關聯公司的墊款：			
由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的 公司.....	1,974	1,079,907	879,640
合營企業及聯營公司.....	538,743	4,515,742	16,340,940
受最終控股股東控制的公司.....	205,782	18,143,554	20,715,480
償還向關聯公司的墊款：			
由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的 公司.....	643,330	1,383,650	1,116,338
合營企業及聯營公司.....	1,568,898	6,828,090	10,042,749
受最終控股股東控制的公司.....	1,451,199	19,904,577	19,092,375
來自關聯公司的墊款：			
由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的 公司.....	—	511,758	547,304
合營企業及聯營公司.....	681,305	5,221,476	12,999,594
受最終控股股東控制的公司.....	5,494,742	16,285,376	5,128,989
償還來自關聯公司的墊款：			
由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的 公司.....	—	1,288	616,639
合營企業及聯營公司.....	442,959	2,072,345	9,494,973
受最終控股股東控制的公司.....	2,091,172	14,507,376	5,846,406
向合營企業及聯營公司提供物業管理服務 <sup>(附註)</sup> .....	—	2,414	1,199
向合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務 <sup>(附註)</sup> .....	4,125	56,057	86,338
來自受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制公司 的利息收入 <sup>(附註)</sup> .....	18,007	67,844	133,411
來自受若干董事重大影響 的公司的財務成本 <sup>(附註)</sup> .....	—	849	23,086
最終控股股東控制公司提供之物業管理服務 <sup>(附註)</sup> .....	—	—	98,734

附註：該等交易乃根據訂約雙方議定的條款及條件進行。

(3) 出售附屬公司

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售附屬公司對價(附註33) .....	—	85,000	273,000

(4) 與關聯方的其他交易

- i. 控股股東及蘇州工業園區華成房地產開發有限公司已分別於2016年、2017年及2018年12月31日為最多人民幣8,396,020,000元、人民幣8,879,937,000元及人民幣5,262,550,000元的若干銀行及其他借款提供共同擔保。
- ii. 控股股東已分別於2016年、2017年及2018年12月31日為最多人民幣1,589,900,000元、人民幣1,182,650,000元及人民幣2,320,339,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。
- iii. 蘇州工業園區華成房地產開發有限公司已分別於2016年、2017年及2018年12月31日為最多人民幣703,196,000元、人民幣4,877,923,000元及人民幣2,055,880,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。
- iv. 貴集團及其控股股東已於2017年12月31日為蘇州浩梁置業有限公司的若干銀行及其他借款最多人民幣230,000,000元提供共同擔保。
- v. 江蘇中權和建設有限公司以7.45%至10.00%的年利率向 貴集團提供一至兩年期貸款作房地產開發。於2017年12月31日及2018年12月31日，上述貸款未清償結餘分別為人民幣260,000,000元及人民幣138,600,000元。該等貸款載列於 貴集團綜合財務狀況表「計息銀行借款及其他借款」。
- vi. 瑞安市悅塘置業有限公司已於2018年12月31日為最多人民幣204,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。
- vii. 舒城文築地產有限公司已於2018年12月31日為最多人民幣70,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。
- viii. 德清錦皓置業有限公司已於2018年12月31日為最多人民幣400,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

## 附錄一

## 會計師報告

- ix. 於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團分別為其合營企業及聯營公司的最多人民幣97,750,000元、人民幣205,000,000元及人民幣6,594,169,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。
- x. 貴集團及其控股股東已於2017年12月31日為蘇州浩梁置業有限公司的若干銀行及其他借款最多人民幣230,000,000元提供共同擔保。

### (5) 與關聯方的未清償結餘

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收受若干董事及／或彼等親密家庭成員			
控制的公司 .....	359,099	647,977	57,655
應收合營企業及聯營公司 .....	1,030,155	3,342,503	9,560,897
應收受最終控股股東控制的公司 .....	1,245,417	3,006,440	222,891
授予受若干董事及／或彼等親密家庭成員			
控制的公司的貸款 .....	282,257	297,122	—
應付受若干董事及／或彼等親密家庭成員			
控制的公司 .....	—	510,471	119,458
應付合營企業及聯營公司 .....	238,346	3,387,477	7,228,902
應付受最終控股股東控制的公司 .....	4,173,175	5,951,174	70,778

授予受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的一家公司的貸款除外，與上述關聯方的結餘為無抵押、不計息及按要求償還。

### (6) 貴集團主要管理人員薪酬：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利 .....	5,073	15,651	35,153
養老金計劃供款 .....	491	596	611
向主要管理人員支付的薪酬總額 .....	5,564	16,247	35,764

有關董事酬金的詳情載於歷史財務資料附註8。

### 38. 財務擔保合約撥備

	人民幣千元
於2018年1月1日 .....	—
年內產生 .....	84,869
於2018年12月31日 .....	<u>84,869</u>

財務擔保合約指就 貴集團合營企業及聯營公司借款給予銀行及其他財務機構的擔保。詳情載於歷史財務資料附註37。

除有限情況外， 貴集團並不提供財務擔保。所有擔保均由首席執行官批准。

財務擔保合約按預期信貸虧損撥備與初步確認金額的較高者減去已確認累計收入金額計量。預期信貸虧損撥備按估計現金短缺計量，此乃基於償還持有人(即銀行)產生信貸虧損的預期付款減去 貴集團預期自債權人(即合營企業及聯營公司)收到的任何金額。截至2018年12月31日止年度，因提供予合營企業及聯營公司擔保計提預期信貸虧損撥備人民幣84,869,000元。

### 39. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末各類金融工具的賬面值如下：

2016年12月31日

#### 金融資產

	按攤銷成本列賬 的金融資產	按公平值計入 損益的金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的 金融資產(附註23) .....	497,091	—	497,091
按公平值計入損益的金融資產 (附註19) .....	—	596,189	596,189
應收關聯公司款項(附註37) .....	2,916,928	—	2,916,928
受限制現金(附註24) .....	3,383,921	—	3,383,921
已抵押存款(附註24) .....	269,646	—	269,646
現金及現金等價物(附註24) .....	4,847,470	—	4,847,470
	<u>11,915,056</u>	<u>596,189</u>	<u>12,511,245</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 金融負債

	按攤銷成本列賬 的金融負債	按公平值計入 損益的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註25)...	1,986,681	—	1,986,681
其他金融負債 .....	—	22,217	22,217
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債(附註26).....	1,600,082	—	1,600,082
應付關聯公司款項(附註37) .....	4,411,521	—	4,411,521
計息銀行及其他借款(附註28) .....	20,226,626	—	20,226,626
	<u>28,224,910</u>	<u>22,217</u>	<u>28,247,127</u>

2017年12月31日

### 金融資產

	按攤銷成本列賬 的金融資產	按公平值計入 損益的金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的 金融資產(附註23) .....	2,659,170	—	2,659,170
按公平值計入損益的金融資產 (附註19) .....	—	297,171	297,171
應收關聯公司款項(附註37) .....	7,294,042	—	7,294,042
受限制現金(附註24) .....	5,030,343	—	5,030,343
已抵押存款(附註24) .....	705,958	—	705,958
現金及現金等價物(附註24) .....	10,748,022	—	10,748,022
	<u>26,437,535</u>	<u>297,171</u>	<u>26,734,706</u>

### 金融負債

	按攤銷成本列賬 的金融負債	按公平值計入 損益的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註25)...	4,839,542	—	4,839,542
其他金融負債 .....	—	40,991	40,991
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債(附註26).....	3,047,671	—	3,047,671
應付關聯公司款項(附註37) .....	9,849,122	—	9,849,122
計息銀行及其他借款(附註28) .....	24,476,345	—	24,476,345
	<u>42,212,680</u>	<u>40,991</u>	<u>42,253,671</u>

## 附錄一

## 會計師報告

2018年12月31日

### 金融資產

	按攤銷成本列賬 的金融資產	按公平值計入 損益的金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的			
金融資產(附註23) .....	13,621,435	—	13,621,435
按公平值計入損益的金融資產			
(附註19) .....	—	228,757	228,757
應收關聯公司款項(附註37) .....	9,841,443	—	9,841,443
受限制現金(附註24) .....	7,892,069	—	7,892,069
已抵押存款(附註24) .....	636,777	—	636,777
現金及現金等價物(附註24) .....	14,551,518	—	14,551,518
	<u>46,543,242</u>	<u>228,757</u>	<u>46,771,999</u>

### 金融負債

	按攤銷成本列賬 的金融負債	按公平值計入 損益的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註25)...	8,498,295	—	8,498,295
其他金融負債 .....	—	59,284	59,284
財務擔保合約撥備 .....	—	84,869	84,869
計入其他應付款項及			
應計費用的金融負債(附註26) .....	16,839,706	—	16,839,706
應付關聯公司款項(附註37) .....	7,419,138	—	7,419,138
計息銀行及其他借款(附註28) .....	27,004,917	—	27,004,917
	<u>59,762,056</u>	<u>144,153</u>	<u>59,906,209</u>

#### 40. 金融工具的公平值及公平值層級

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

	賬面值			公平值		
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
	2016年	2017年	2018年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>						
按公平值計入損益的金融資產.....	596,189	297,171	228,757	596,189	297,171	228,757
<b>金融負債</b>						
計息銀行及其他借款(附註28).....	20,226,626	24,476,345	27,004,918	20,148,891	25,269,668	26,991,997
其他金融負債.....	22,217	40,991	59,284	22,217	40,991	59,284
財務擔保合約撥備(附註38).....	—	—	84,869	—	—	84,869

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、應收關聯公司款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計費用的金融負債及應付關聯公司款項的公平值與其賬面值相若，主要乃由於該等工具的到期期限較短所致。

對於按公平值計入損益的金融資產的公平值，管理層已使用目前可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率通過折現預期未來現金流量進行估計。按公平值計入損益的金融資產的公平值計量分類於公平值層級的第三層。

對於其他金融負債的公平值，管理層已使用相關資產的預期回報率折現預期未來現金流量以估計償還負債的現金流出。該等金融負債的公平值計量分類於公平值層級的第三層。

計息銀行及其他借款的公平值乃使用目前可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率通過貼現預期未來現金流量計算。於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團自身的計息銀行及其他借款的未履約風險被評估為並不重大。

貴集團的公司融資團隊由財務總監帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司融資團隊直接向財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司融資團隊分析金融工具

## 附錄一

## 會計師報告

價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審核及批准。每年就年度財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

於有關期間，金融資產及負債第一層與第二層之間並無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第三層。

### 公平值層級

下表說明 貴集團金融工具的公平值計量層級：

#### 按公平值計量的資產：

於2016年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			總計
	於活躍市場的報價 (第一層)	重大可觀察 輸入值 (第二層)	重大不可觀察 輸入值 (第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產.....	—	—	596,189	596,189

於2017年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			總計
	於活躍市場的報價 (第一層)	重大可觀察 輸入值 (第二層)	重大不可觀察 輸入值 (第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產.....	—	—	297,171	297,171

於2018年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			總計
	於活躍市場的報價 (第一層)	重大可觀察 輸入值 (第二層)	重大不可觀察 輸入值 (第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產.....	—	—	228,757	228,757

附錄一

會計師報告

按公平值計量的負債：

於2016年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			總計
	於活躍市場的報價 (第一層)	重大可觀察 輸入值 (第二層)	重大不可觀察 輸入值 (第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他金融負債 .....	—	—	22,217	22,217

於2017年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			總計
	於活躍市場的報價 (第一層)	重大可觀察 輸入值 (第二層)	重大不可觀察 輸入值 (第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他金融負債 .....	—	—	40,991	40,991

於2018年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			總計
	於活躍市場的報價 (第一層)	重大可觀察 輸入值 (第二層)	重大不可觀察 輸入值 (第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他金融負債 .....	—	—	59,284	59,284
財務擔保合約撥備 .....	—	—	84,869	84,869
	—	—	144,153	144,153

附錄一

會計師報告

就公平值披露的負債：

於2016年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			總計
	於活躍市場的報價 (第一層)	重大可觀察輸入值 (第二層)	重大不可觀察輸入值 (第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款 .....	—	20,148,891	—	20,148,891

於2017年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			總計
	於活躍市場的報價 (第一層)	重大可觀察輸入值 (第二層)	重大不可觀察輸入值 (第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款 .....	—	25,269,668	—	25,269,668

於2018年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			總計
	於活躍市場的報價 (第一層)	重大可觀察輸入值 (第二層)	重大不可觀察輸入值 (第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款 .....	—	26,991,997	—	26,991,997

## 附錄一

## 會計師報告

以下為於2016年、2017年及2018年12月31日對金融工具估值之重大不可觀察輸入數據概要連同定量敏感度分析：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	幅度	公平值對
				輸入數據之敏感度
其他金融負債	現金流量貼現法	增加借款成本	2017年：	增加借款成本增加／減少1%將致使公平值減少／增加人民幣48,000元／人民幣48,000元
			7.2%	
			2018年：	增加借款成本增加／減少1%將致使公平值減少／增加人民幣78,000元／人民幣78,000元
			8.2%–12.5%	
		預期年收益率	2016年：	預期年收益率增加／減少1%將致使公平值增加／減少人民幣24,000元／人民幣24,000元
			9.87%–17.82%	
			2017年：	預期年收益率增加／減少1%將致使公平值增加／減少人民幣20,000元／人民幣20,000元
			9.87%–18.32%	
			2018年：	預期年收益率增加／減少1%將致使公平值增加／減少人民幣48,000元／人民幣48,000元
			9.87%–14.96%	
			2016年：	預期年收益率增加／減少1%將致使公平值增加／減少人民幣193,000元／人民幣193,000元
			7.1%–7.3%	
按公平值計入損益的 金融資產	現金流量貼現法	預期年收益率	2017年：	預期年收益率增加／減少1%將致使公平值增加／減少人民幣63,000元／人民幣63,000元
			7.1%–8%	
			2018年：	預期年收益率增加／減少1%將致使公平值增加／減少人民幣2,000元／人民幣2,000元
			8.78%	

估值技術	重大不可觀察 輸入數據	幅度	公平值對		
			輸入數據之敏感度		
財務擔保合約撥備	預期信貸虧損 模型	貼現率	2016年： 3.05%–3.17%	貼現率增加／減少 1%將致使公平值 減少／增加人民幣 89,000元／人民幣 89,000元	
			2017年： 2.95%–3.07%	貼現率增加／減少 1%將致使公平值 減少／增加人民幣 17,000元／人民幣 17,000元	
			2018年： 3.17%	貼現率增加／減少 1%將致使公平值 減少／增加人民幣 1,000元／人民幣 1,000元	
		收回率	2018年： 38.0%–39.5%	收回率增加／減少 1%將致使公平值 減少／增加人民幣 351,003元／人民幣 351,003元	
			違約率	2018年： 2.39%–2.87%	違約率增加／減少 1%將致使公平值 減少／增加人民幣 26,422元／人民幣 26,444元

#### 41. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、受限制現金、已抵押存款、貿易應收款項、其他應收款項、貿易應付款項及應付票據及其他應付款項，該等金融工具自其經營中直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款、按公平值計入損益的金融資產、其他金融負債、應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的在於為貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險、外匯風險及流動資金風險。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。為將貴集團所面臨的該等風險保持最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴集團未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註28所載的貴集團計息銀行及其他借款有關。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。貴集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

倘在所有其他變量維持不變情況下銀行借款及其他借款的利率上升／下降1%，則貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的稅前溢利(通過對浮息借款的影響)將分別減少／增加約人民幣5,699,000元、人民幣7,481,000元及人民幣10,497,000元。

(b) 信貸風險

貴集團根據共同信貸風險特徵(例如工具類型及信貸風險評級)對金融工具進行區分，以釐定信貸風險的顯著增加及減值計算。為管理貿易應收款項產生的風險，貴集團已制定政策以確保信貸條款僅向具有適當信用記錄的交易對手作出，而管理層則對貴集團的交易對手進行持續信用評估。授予客戶的信貸期通常為六個月，並評估該等客戶的信貸質素，這基於考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素。貴集團亦有其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期應收款項。此外，貴集團定期檢討應收貿易款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。貴集團並無重大信貸集中風險，風險分佈於眾多交易對手及客戶。

管理層對計入預付款項及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項進行定期集體評估，並根據歷史結算記錄及過往經驗對其他應收款項及應收關聯公司款項的可收回性進行個別評估。貴集團將第一階段的計入預付款項及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項分類，並持續監控其信貸風險。貴公司董事認為，貴集團計入預付款項及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項的未結清餘額並無重大信貸風險。

## 附錄一

## 會計師報告

於2016年、2017年及2018年12月31日的最大風險及年終分級

下表載列基於 貴集團信用政策列示的貸款信貸質素及最大信貸風險，除非其他資料無需過多成本或精力即可獲得，否則於2016年、2017年及2018年12月31日，其主要基於逾期資料及年終級別分類列示。呈列金額為金融資產的賬面總值及面臨的財務擔保合約信貸風險。

於2016年12月31日

	12個月預期 信貸虧損				人民幣千元
	存續期預期信貸虧損				
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	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
貿易應收款項*	—	—	—	—	—
計入預付款項及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	497,091	—	—	—	497,091
應收關聯公司款項	2,916,928	—	—	—	2,916,928
受限制現金					
— 尚未逾期	3,383,921	—	—	—	3,383,921
已抵押按金					
— 尚未逾期	269,646	—	—	—	269,646
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	4,847,470	—	—	—	4,847,470
	<u>11,915,056</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,915,056</u>

## 附錄一

## 會計師報告

於2017年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	存續期預期信貸虧損			人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	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*	—	—	—	—	—
計入預付款項及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	2,659,170	—	—	—	2,659,170
應收關聯公司款項	7,294,042	—	—	—	7,294,042
受限制現金					
— 尚未逾期	5,030,343	—	—	—	5,030,343
已抵押按金					
— 尚未逾期	705,958	—	—	—	705,958
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	10,748,022	—	—	—	10,748,022
	<u>26,437,535</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26,437,535</u>

於2018年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	存續期預期信貸虧損			人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	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*	—	—	—	4,354	4,354
計入預付款項及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	13,621,435	—	—	—	13,621,435
應收關聯公司款項	9,841,443	—	—	—	9,841,443
受限制現金					
— 尚未逾期	7,892,069	—	—	—	7,892,069
已抵押按金					
— 尚未逾期	636,777	—	—	—	636,777
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	14,551,518	—	—	—	14,551,518
提供予合營企業及聯營公司的 財務擔保					
— 尚未逾期	6,594,169	—	—	—	6,594,169
	<u>53,137,411</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,354</u>	<u>53,141,765</u>

\* 貿易應收款項(貴集團基於預期信貸虧損將減值資料中的簡化方法應用於此)披露於歷史財務資料附註22。信貸風險並無出現重大集中。

## 附錄一

## 會計師報告

\*\* 當應收關聯公司款項及計入預付款項及其他應收款項的金融資產並無逾期及並無資料顯示該等金融資產自初始確認時出現大幅增加，其信貸質素視為「正常」。

### (c) 流動資金風險

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

貴集團於各有關期間末按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求	少於3個月	3至12個月	1年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2016年12月31日</b>					
貿易應付款項及應付票據.....	—	1,986,681	—	—	1,986,681
其他應付款項 .....	—	1,600,082	—	—	1,600,082
應付關聯公司款項 .....	4,411,521	—	—	—	4,411,521
其他金融負債 .....	22,217	—	—	—	22,217
計息銀行及其他借款 .....	—	2,983,078	6,751,017	14,474,055	24,208,150
	<u>4,433,738</u>	<u>6,569,841</u>	<u>6,751,017</u>	<u>14,474,055</u>	<u>32,228,651</u>
<b>2017年12月31日</b>					
貿易應付款項及應付票據.....	—	4,839,542	—	—	4,839,542
其他應付款項 .....	—	3,047,671	—	—	3,047,671
應付關聯公司款項 .....	9,849,122	—	—	—	9,849,122
其他金融負債 .....	40,991	—	—	—	40,991
計息銀行及其他借款 .....	—	2,162,860	7,834,526	18,613,882	28,611,268
	<u>9,890,113</u>	<u>10,050,073</u>	<u>7,834,526</u>	<u>18,613,882</u>	<u>46,388,594</u>
<b>2018年12月31日</b>					
貿易應付款項及應付票據.....	—	8,498,295	—	—	8,498,295
其他應付款項 .....	—	16,839,706	—	—	16,839,706
應付關聯公司款項 .....	7,419,138	—	—	—	7,419,138
財務擔保合約撥備 .....	84,869	—	—	—	84,869
其他金融負債 .....	59,284	—	—	—	59,284
計息銀行及其他借款 .....	—	2,581,750	15,069,658	14,964,607	32,616,015
	<u>7,563,291</u>	<u>27,919,751</u>	<u>15,069,658</u>	<u>14,964,607</u>	<u>65,517,307</u>

(d) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標是為保障貴集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，貴集團或會對派付予股東的股息作出調整、返還股東資本或發行新股。

貴集團採用資本負債比率(即債務淨額除以資本總額與債務淨額之和)來監控資本。貴集團於債務淨額計入貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、應付關聯公司款項、計息銀行及其他借款、財務擔保合約撥備及其他金融負債，減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的資本負債比率如下：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	1,986,681	4,839,542	8,498,295
其他應付款項及應計費用	1,904,344	4,316,682	20,476,168
應付關聯公司款項	4,411,521	9,849,122	7,419,138
計息銀行及其他借款	20,226,626	24,476,345	27,004,917
財務擔保合約撥備	—	—	84,869
其他金融負債	22,217	40,991	59,284
減：現金及現金等價物	(4,847,470)	(10,748,022)	(14,551,518)
債務淨額	23,703,919	32,774,660	48,991,153
母公司擁有人應佔權益	(267,754)	234,717	2,578,676
資本及債務淨額	23,436,165	33,009,377	51,569,829
資本負債比率	101.14%	99.29%	95.00%

#### 42. 應收附屬公司款項

貴公司

	12月31日
	2018年
	人民幣千元
年初.....	—
年內添置.....	963,005
年末.....	963,005

附註：附屬公司之詳情披露於歷史財務資料附註1。

#### 43. 期後財務報表

貴集團或其任何附屬公司並無就2018年12月31日後的任何期間編製經審核財務報表。