

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就新力控股（集團）有限公司的財務資料發出之報告全文，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：

我們就新力控股（集團）有限公司（「貴公司」）及第[I-4]至[I-94]頁所載其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年（「有關期間」）的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日的合併財務狀況表及 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解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第[I-4]至[I-94]頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，為供載入 貴公司日期為[編纂]有關 貴公司的股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次[編纂]的文件（「文件」）內而編製。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製歷史財務資料所必要的有關內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函報告聘用準則第200號就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

我們的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效提出意見。我們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出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準，歷史財務資料真實公平反映了貴集團於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[編纂]規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表（定義見第I-4頁）作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註11，當中載述 貴公司概無就有關期間派付股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期並無編製任何法定財務報表。

此致

新力控股（集團）有限公司

[編纂]

列位董事 台照

執業會計師

香港

謹啟

[編纂]

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

按歷史財務資料編製的 貴集團在有關期間的財務報表（「有關財務報表」）已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明者外，否則所有金額均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄一

會計師報告

合併損益及其他全面收益表

	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)
收益	5	2,223,000	5,241,086	8,415,653
銷售成本		(1,673,246)	(3,473,875)	(5,272,657)
毛利		549,754	1,767,211	3,142,996
財務收入		2,518	27,417	105,680
其他收入及收益	5	374	7,014	5,945
銷售及分銷開支		(214,628)	(458,382)	(657,597)
行政開支		(83,044)	(225,341)	(430,192)
其他開支		(7,210)	(47,447)	(46,219)
投資物業的公平值收益	14	77,980	86,038	110,159
按公平值計入損益的金融資產的 收益或虧損淨值		—	—	18,861
按公平值計入損益的金融負債的 收益或虧損淨值		(82)	74	242
財務成本	7	(99,179)	(317,165)	(425,774)
應佔下列公司利潤及虧損：				
合營公司		(3,083)	(18,255)	(9,466)
聯營公司		(6,587)	21,239	48,854
除稅前溢利	6	216,813	842,403	1,863,489
所得稅開支	10	(85,936)	(564,198)	(1,308,536)
年內溢利		<u>130,877</u>	<u>278,205</u>	<u>554,953</u>
以下各項應佔溢利：				
母公司擁有人		62,437	95,021	413,538
非控股權益		68,440	183,184	141,415
		<u>130,877</u>	<u>278,205</u>	<u>554,953</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	12	不適用	不適用	不適用
年內溢利		<u>130,877</u>	<u>278,205</u>	<u>554,953</u>
其他全面收入				
匯兌差額：				
換算海外業務產生的匯兌差額		—	48,258	(93,916)
年內其他全面收入，扣除稅項		—	48,258	(93,916)
年內全面收入總額		<u>130,877</u>	<u>326,463</u>	<u>461,037</u>
以下各項應佔收入：				
母公司擁有人		62,437	143,279	319,622
非控股權益		68,440	183,184	141,415
		<u>130,877</u>	<u>326,463</u>	<u>461,037</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	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)
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	77,872	109,053	114,340
投資物業	14	769,280	893,500	1,153,030
無形資產	15	1,483	6,272	5,911
於合資企業的投資	16	202,832	3,389,618	3,866,086
於聯營公司的投資	17	152,413	184,451	708,072
長期債權投資	18	—	617,669	564,062
遞延稅項資產	19	430,262	1,065,296	1,652,258
其他非流動資產	23	1,276,445	2,214,272	1,656,548
非流動資產總值		<u>2,910,587</u>	<u>8,480,131</u>	<u>9,720,307</u>
流動資產				
開發中物業	20	9,201,729	28,340,270	43,560,301
持作出售已竣工物業	21	2,313,265	1,811,813	4,094,399
應收關聯公司款項	40	4,127,587	4,515,427	5,112,386
預付款項及其他應收款項	22	424,481	1,205,662	4,558,824
按公平值計入損益的金融資產	24	—	—	64,867
一年內之長期債權投資	18	—	121,930	314,942
可收回稅項		8,931	42,298	116,116
受限制現金	25	266,726	1,172,860	2,623,147
已抵押存款	25	67,052	233,302	358,899
現金及現金等價物	25	699,941	2,876,901	7,083,520
流動資產總值		<u>17,109,712</u>	<u>40,320,463</u>	<u>67,887,401</u>
流動負債				
貿易應付款項及應付票據	26	(1,571,875)	(2,465,463)	(3,142,262)
其他應付款項及應計費用	27	(1,753,417)	(1,793,657)	(3,898,578)
合約負債	28	(7,118,885)	(20,063,821)	(40,196,400)
應付關聯公司款項	40	(193,661)	(2,294,506)	(1,400,187)
計息銀行及其他借款	29	(2,996,600)	(9,249,127)	(9,224,964)
應付稅項	10	(122,769)	(760,298)	(1,686,313)
按公平值計入損益的金融負債	30	(935)	(861)	(619)
流動負債總額		<u>(13,758,142)</u>	<u>(36,627,733)</u>	<u>(59,549,323)</u>
流動資產淨值		<u>3,351,570</u>	<u>3,692,730</u>	<u>8,338,078</u>
資產總值減流動負債		<u>6,262,157</u>	<u>12,172,861</u>	<u>18,058,385</u>
非流動負債				
計息銀行及其他借款	29	(3,440,900)	(7,426,520)	(12,285,740)
企業債券	31	—	—	(592,070)
遞延稅項負債	19	(20,539)	(151,516)	(120,307)
非流動負債總額		<u>(3,461,439)</u>	<u>(7,578,036)</u>	<u>(12,998,117)</u>
資產淨值		<u>2,800,718</u>	<u>4,594,825</u>	<u>5,060,268</u>
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	32	—	—	—
儲備	33	(2,574,123)	(3,924,002)	(4,243,624)
		<u>(2,574,123)</u>	<u>(3,924,002)</u>	<u>(4,243,624)</u>
非控股權益		(226,595)	(670,823)	(816,644)
權益總額		<u>(2,800,718)</u>	<u>(4,594,825)</u>	<u>(5,060,268)</u>

合併權益變動表

	母公司擁有人應佔							總計	非控股 權益	權益總額
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定 盈餘儲備	匯兌 波動儲備	保留溢利			
	(人民幣千元) 附註32	(人民幣千元) 附註33(a)	(人民幣千元) 附註33(b)	(人民幣千元) 附註33(c)	(人民幣千元) 附註33(d)	(人民幣千元) 附註33(e)	(人民幣千元)			
於2016年1月1日	—	—	110,000	—	—	—	1,686	111,686	32,215	143,901
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	62,437	62,437	68,440	130,877
附屬公司當時權益持有人出資	—	—	2,400,000	—	—	—	—	2,400,000	—	2,400,000
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	125,940	125,940
計提法定盈餘儲備	—	—	—	—	10,450	—	(10,450)	—	—	—
於2016年12月31日及2017年1月1日	—	—*	2,510,000*	—*	10,450*	—*	53,673*	2,574,123	226,595	2,800,718
年內溢利	—	—	—	—	—	—	95,021	95,021	183,184	278,205
年內其他全面收入：										
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	—	48,258	—	48,258	—	48,258
年內全面收入總額	—	—	—	—	—	48,258	95,021	143,279	183,184	326,463
附屬公司當時權益持有人出資	—	—	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000	—	3,000,000
貴集團自附屬公司當時權益持有人 收購附屬公司	—	—	(1,793,400)	—	—	—	—	(1,793,400)	—	(1,793,400)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	261,044	261,044
計提法定盈餘儲備	—	—	—	—	56,660	—	(56,660)	—	—	—
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	—*	3,716,600*	—*	67,110*	48,258*	92,034*	3,924,002	670,823	4,594,825
於2018年1月1日	—	—	3,716,600	—	67,110	48,258	92,034	3,924,002	670,823	4,594,825
年內溢利	—	—	—	—	—	—	413,538	413,538	141,415	554,953
年內其他全面收入：										
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	—	(93,916)	—	(93,916)	—	(93,916)
年內全面收入總額	—	—	—	—	—	(93,916)	413,538	319,622	141,415	461,037
附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	4,405	4,405
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1
計提法定盈餘儲備	—	—	—	—	128,558	—	(128,558)	—	—	—
於2018年12月31日	—	—*	3,716,600*	—*	195,668*	(45,658)*	377,014*	4,243,624	816,644	5,060,268

* 該等儲備賬指分別於2016年、2017年及2018年12月31日的合併財務狀況表中的合併儲備總額人民幣2,574,123,000元、人民幣3,924,002,000元及人民幣4,243,624,000元。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	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)
經營活動所得現金流量				
除稅前溢利		216,813	842,403	1,863,489
調整：				
物業、廠房及設備項目折舊	6,13	4,831	8,872	19,435
其他無形資產攤銷	6,15	60	581	820
議價收購收益	35	—	(6,180)	—
出售附屬公司的收益		—	—	(1,187)
分佔合營企業溢利及虧損		3,083	18,255	9,466
分佔聯營公司溢利及虧損		6,587	(21,239)	(48,854)
投資物業的公平值收益	14	(77,980)	(86,038)	(110,159)
出售物業、廠房及設備項目的虧損		—	—	(474)
按公平值計入損益的金融資產的 收益或虧損淨值		—	—	(18,861)
按公平值計入損益的金融負債的 收益或虧損淨值		82	(74)	(242)
財務成本	7	99,179	317,165	425,774
利息收入		(2,518)	(27,417)	(105,680)
		250,137	1,046,328	2,033,527
開發中物業及持作出售已竣工 物業增加		(7,595,376)	(16,532,346)	(15,063,889)
預付款項及其他應收款項 減少／(增加)		429,911	(620,745)	(3,275,158)
其他非流動資產增加		(15,301)	(154,807)	(285,355)
受限制現金增加		(33,401)	(906,134)	(1,450,287)
已抵押存款減少／(增加)		22,728	(166,250)	(125,597)
貿易應付款項及應付票據增加		207,197	680,613	676,799
其他應付款項及應計費用 增加／(減少)		1,457,593	(765,341)	1,828,039
合約負債增加		3,763,738	12,599,733	19,329,198
應收關聯方款項(增加)／減少		(5,833)	(40,751)	8,379
應付關聯方款項(減少)／增加		(291)	10,798	30,428
經營所用／(所得) 現金		(1,518,898)	(4,848,902)	3,706,084
已收利息		2,518	21,787	27,676
已付利息		(274,292)	(1,080,385)	(934,323)
已付稅項		(246,822)	(640,278)	(1,074,510)
經營活動所用／(所得) 現金流量 淨額		(2,037,494)	(6,547,778)	1,724,927

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			
	附註	2016年	2017年	2018年
		(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
投資活動所得現金流量				
購買物業、廠房及設備項目		(29,290)	(40,215)	(26,607)
購買無形資產		(1,530)	(5,378)	(459)
投資物業增加		(389,055)	(38,182)	(149,371)
收購附屬公司		—	(472,181)	—
收購按公平值計入損益的金融資產		—	—	(46,006)
於合營企業的投資		(205,915)	(3,205,041)	(485,934)
於聯營公司的投資		(159,000)	(10,799)	(474,767)
向第三方墊款		—	(739,599)	(139,405)
出售無形資產		—	8	—
出售物業、廠房及設備項目		21	162	2,359
投資活動所用現金流量淨額		(784,769)	(4,511,225)	(1,320,190)
融資活動所得現金流量				
附屬公司當時股權持有人出資		2,400,000	3,000,000	—
發行企業債券所得款項		—	—	586,421
附屬公司非控股股東出資		—	—	4,405
貴集團自附屬公司當時權益持有人 收購附屬公司		—	(1,793,400)	—
向關聯公司墊款		(4,729,414)	(15,737,754)	(10,691,453)
償還向關聯公司墊款		1,666,099	15,390,665	10,086,115
關聯公司墊款		2,091,781	11,781,903	15,790,185
償還關聯公司墊款		(2,659,055)	(9,691,856)	(16,714,932)
計息銀行及其他借款所得款項		6,336,000	14,277,747	16,367,769
償還計息銀行及其他借款		(1,619,500)	(4,039,600)	(11,603,038)
融資活動所用現金流量淨額		3,485,911	13,187,705	3,825,472
現金及現金等價物增加淨額		663,648	2,128,702	4,230,209
年初現金及現金等價物		36,293	699,941	2,876,901
匯率變動的影響，淨額		—	48,258	(23,590)
年末現金及現金等價物		699,941	2,876,901	7,083,520
現金及現金等價物結餘的分析				
現金及銀行結餘	25	1,033,719	4,283,063	10,065,566
減：受限制現金	25	266,726	1,172,860	2,623,147
已抵押存款	25	67,052	233,302	358,899
合併財務狀況表及現金流量表所列 現金及現金等價物		699,941	2,876,901	7,083,520

貴公司的財務狀況表

	2018年12月31日
	<i>附註</i> (人民幣千元)
非流動資產	
於附屬公司的投資	—
流動資產	
現金及現金等價物	—
流動資產淨值	—
資產總值減流動負債	—
資產淨值	—
權益	
股本	32
儲備	—
權益總額	—

附註：除發行股份外，貴公司於有關期間並無任何交易。

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。貴公司的註冊辦事處地址為Conyers Trust Company (Cayman) Limited, Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴集團現時旗下附屬公司參與物業開發及物業租賃。貴集團的控股股東為張園林先生、Sinic Holdings Group Company Limited、新力集團有限公司、新鴻有限公司及新恒有限公司（「控股股東」）。

貴公司及貴集團現時旗下附屬公司進行重組，該重組於2019年5月17日完成，載於本文件「歷史及重組」一節「重組」一段。除重組外，貴公司自註冊成立以來並未開展任何業務或經營。

於報告日期，貴公司於超過200家附屬公司直接或間接擁有權益，該等附屬公司均為私人有限公司，主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
<u>直接持有</u>					
力悅有限公司 (「Li Yue BVI」)	(24)	英屬處女群島／ 2018年9月21日	1美元	100%	投資控股
森源發展有限公司 (「Forest Resources BVI」)	(24)	英屬處女群島／ 2019年2月21日	1美元	100%	投資控股
力誠有限公司 (「Li Cheng BVI」)	(24)	英屬處女群島／ 2018年9月21日	1美元	100%	投資控股
力合控股有限公司 (「Li He BVI」)	(24)	英屬處女群島／ 2018年9月21日	1美元	100%	投資控股
力銳控股有限公司 (「Li Rui BVI」)	(24)	英屬處女群島／ 2018年9月21日	1美元	100%	投資控股
<u>間接持有：</u>					
力悅(香港)控股有限公司 (「力悅香港」)	(24)	香港／ 2018年10月25日	100港元	100%	投資控股
新星電子有限公司 (「Icons Electronics HK」)	(24)	香港／ 2019年2月1日	1港元	100%	投資控股

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
江西新力商務諮詢有限公司 (「新力商務諮詢」)	(24)	中華人民共和國 (「中國」)／ 中國內地 2019年2月28日	人民幣 100,000,000元	100%	投資控股
江西新力企業管理有限公司 (「新力企業管理」)	(24)	中國／中國內地 2019年1月22日	人民幣 101,010,000元	100%	投資控股
新力地產集團有限公司 (「新力地產」)	(1)	中國／中國內地 2017年3月14日	人民幣 3,000,000,000元	100%	投資控股
江西新力置地投資有限公司 (「江西新力置地投資」)	(3)	中國／中國內地 2010年3月25日	人民幣 2,500,000,000元	100%	物業開發
豐城贛鐵置業有限公司 (「豐城贛鐵置業」)	(22,25)	中國／中國內地 2011年12月28日	人民幣 6,000,000元	90%	物業開發
南昌天華置業有限公司 (「南昌天華置業」)	(21)	中國／中國內地 2015年7月22日	人民幣 200,000,000元	100%	物業開發
惠州市均榮實業有限公司 (「惠州均榮實業」)	(24)	中國／中國內地 2011年3月15日	人民幣 210,000,000元	100%	物業開發
江西恒望置業有限公司 (「江西恒望置業」)	(6,25)	中國／中國內地 2012年7月12日	人民幣 102,040,000元	51%	物業開發
江西澳斯屯實業有限公司 (「江西澳斯屯實業」)	(4)	中國／中國內地 2002年7月27日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
江西駿宇實業有限公司 (「江西駿宇實業」)	(10)	中國／中國內地 2007年5月24日	人民幣 30,000,000元	100%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
惠州市朗鉅實業有限公司 (「惠州朗鉅實業」)	(24)	中國／中國內地 2010年11月23日	人民幣 300,000,000元	100%	物業開發
南昌源融房地產開發 有限公司 (「南昌源融房地產開發」)	(24,25)	中國／中國內地 2016年8月18日	人民幣 10,000,000元	75%	物業開發
南昌寶葫蘆農莊有限公司 (「南昌寶葫蘆農莊」)	(11)	中國／中國內地 2007年5月10日	人民幣 179,620,000元	100%	物業開發
武漢保和優誠置業有限公司 (「武漢保和優誠置業」)	(24,25)	中國／中國內地 2015年12月4日	人民幣 57,300,000元	70%	物業開發
武漢新力力創置業有限公司 (「武漢新力力創置業」)	(24)	中國／中國內地 2016年8月25日	人民幣 30,000,000元	100%	物業開發
贛州新力力合置業有限公司 (「贛州新力力合置業」)	(20)	中國／中國內地 2017年4月10日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
贛州新力未來置業有限公司 (「贛州新力未來置業」)	(20)	中國／中國內地 2017年5月18日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
贛州市匯鑫置業有限公司 (「贛州市匯鑫置業」)	(20,25)	中國／中國內地 2011年8月17日	人民幣 10,000,000元	60%	物業開發
綠色奔跑置業(北京) 有限公司 (「綠色奔跑置業(北京)」)	(9)	中國／中國內地 2016年4月13日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
惠州新力弘發房地產 開發有限公司 (「惠州新力弘發房地產 開發」)	(24)	中國／中國內地 2017年4月27日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
惠州新力無限房地產 開發有限公司 (「惠州新力無限房地產 開發」)	(24)	中國／中國內地 2016年11月1日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
南昌天巨實業有限公司 (「南昌天巨實業」)	(24,25,26)	中國／中國內地 2010年11月17日	人民幣 5,000,000元	45%	物業開發
惠州新力美學房地產 開發有限公司 (「惠州新力美學房地產 開發」)	(24)	中國／中國內地 2016年11月1日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
惠州市均林實業有限公司 (「惠州均林實業」)	(24,27)	中國／中國內地 2013年9月13日	人民幣 5,000,000元	100%	物業開發
湖南新淼房地產開發 有限公司 (「湖南新淼房地產開發」)	(24,25)	中國／中國內地 2017年3月29日	人民幣 50,000,000元	99%	物業開發
湖南新川房地產開發 有限公司 (「湖南新川房地產開發」)	(24,25)	中國／中國內地 2017年3月29日	人民幣 50,000,000元	99%	物業開發
湖南新林房地產開發 有限公司 (「湖南新林房地產開發」)	(24,25)	中國／中國內地 2017年3月30日	人民幣 50,000,000元	99%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
惠州大亞灣新際房地產 開發有限公司 (「惠州大亞灣新際 房地產開發」)	(24)	中國／中國內地 2006年5月11日	人民幣 164,000,000元	100%	物業開發
北京里士滿信息諮詢 有限公司 (「北京里士滿信息諮詢」)	(24)	中國／中國內地 2016年8月10日	人民幣 50,000,000元	100%	管理諮詢
南昌順泰置業有限公司 (「南昌順泰置業」)	(23,25)	中國／中國內地 2014年4月21日	人民幣 100,000,000元	70%	物業開發
惠州新力泓逸房地產 開發有限公司 (「惠州新力泓逸房地產 開發」)	(24)	中國／中國內地 2017年4月21日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
昆山萊克斯投資有限公司 (「昆山萊克斯投資」)	(5)	中國／中國內地 2012年1月5日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
上海新悅力和房地產 開發有限公司 (「上海新悅力和房地產 開發」)	(24)	中國／中國內地 2017年1月13日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
江西億創置業投資有限公司 (「江西億創置業投資」)	(24)	中國／中國內地 2016年4月7日	人民幣 10,000,000元	100%	投資發展
贛州新悅力創房地產開發 有限公司 (「贛州新悅力創房地產 開發」)	(24)	中國／中國內地 2017年3月10日	人民幣 200,000,000元	100%	投資發展

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
惠州力新美學房地產開發有限公司 (「惠州力新美學房地產開發」)	(24,27)	中國／中國內地 2017年1月16日	人民幣 100,000,000元	100%	投資發展
惠州市旺友實業有限公司 (「惠州旺友實業」)	(24)	中國／中國內地 2011年1月26日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
惠州市天華宇實業有限公司 (「惠州天華宇實業」)	(24)	中國／中國內地 2012年5月25日	人民幣 1,000,000元	100%	物業開發
長沙新力鴻房地產開發有限公司 (「長沙新力鴻房地產開發」)	(24)	中國／中國內地 2017年10月13日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
清遠市萬力源投資置業有限公司 (「清遠市萬力源投資置業」)	(24,27)	中國／中國內地 2010年2月1日	人民幣 25,000,000元	100%	物業開發
新悅力創房地產開發有限公司 (「新悅力創房地產開發」)	(5)	中國／中國內地 2016年12月8日	人民幣 1,000,000,000元	100%	物業開發
江西力睿置業投資有限公司 (「江西力睿置業投資」)	(24)	中國／中國內地 2016年4月7日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
江西淳華房地產開發有限公司 (「江西淳華房地產開發」)	(21)	中國／中國內地 2016年9月8日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
江西新沃房地產開發 有限公司 (「江西新沃房地產開發」)	(24)	中國／中國內地 2017年5月3日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
湖南新力在悅房地產 開發有限公司 (「湖南新力在悅房地產 開發」)	(24)	中國／中國內地 2017年3月13日	人民幣 200,000,000元	100%	物業開發
無錫富安金邸房地產 有限公司 (「無錫富安」)	(24)	中國／中國內地 2013年7月17日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
惠州新力力創房地產 集團有限公司 (「惠州新力力創房地產 集團」)	(24)	中國／中國內地 2016年9月26日	人民幣 2,000,000,000元	100%	物業開發
惠州市湯普實業有限公司 (「惠州市湯普實業」)	(17)	中國／中國內地 2002年5月15日	109,600,000美元	100%	物業開發
江西傲宇房地產開發 有限公司 (「江西傲宇房地產開發」)	(24)	中國／中國內地 2016年8月19日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
江西弘揚貿易有限公司 (「江西弘揚貿易」)	(24)	中國／中國內地 2017年7月25日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
香港澳銘企業管理有限公司 (「澳銘企業」)	(2)	香港 2016年9月12日	1港元	100%	投資控股

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
深圳市新力天下實業 有限公司 (「深圳新力天下實業」)	(24)	中國／中國內地 2017年3月20日	人民幣 60,000,000元	100%	物業開發
武漢新力在和房地產 集團有限公司 (「武漢新力在和 房地產集團」)	(24)	中國／中國內地 2017年3月10日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
江西鴻禎房地產開發 有限公司 (「江西鴻禎房地產開發」)	(24)	中國／中國內地 2016年9月28日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
湖南新卓房地產開發 有限公司 (「湖南新卓房地產開發」)	(24)	中國／中國內地 2017年3月30日	人民幣 285,710,000元	100%	物業開發
江西贛越房地產開發 有限公司 (「江西贛越房地產開發」)	(21)	中國／中國內地 2017年11月21日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
惠州新力未來房地產 開發有限公司 (「惠州新力未來房地產 開發」)	(24)	中國／中國內地 2016年11月1日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
惠州力新無限房地產 開發有限公司 (「惠州力新無限 房地產開發」)	(24)	中國／中國內地 2017年1月16日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
江西新瀚置業有限公司 (「江西新瀚置業」)	(9, 27)	中國／中國內地 2015年12月10日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
武漢新力聖宇房地產 開發有限公司 (「武漢新力聖宇 房地產開發」)	(24)	中國／中國內地 2017年3月23日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
武漢新力中成房地產 開發有限公司 (「武漢新力中成 房地產開發」)	(24, 25)	中國／中國內地 2017年3月24日	人民幣 50,000,000元	70%	物業開發
成都力聯房地產開發 有限公司 (「成都力聯房地產開發」)	(24)	中國／中國內地 2017年8月31日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
江西中河置業有限公司 (「江西中河置業」)	(24)	中國／中國內地 2014年3月25日	人民幣 200,000,000元	100%	物業開發
江西溢豐貿易有限公司 (「江西溢豐貿易」)	(24)	中國／中國內地 2017年7月25日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
江西名門世家置業有限公司 (「江西名門世家置業」)	(13)	中國／中國內地 2003年6月20日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
湖北華中盤龍收藏品交易 市場開發有限公司 (「湖北華中盤龍收藏品 交易市場開發」)	(24)	中國／中國內地 2011年5月27日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
江西璽瑞實業有限公司 (「江西璽瑞實業」)	(9,25)	中國／中國內地 2013年11月20日	人民幣 20,400,000元	51%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
南昌市森川實業發展 有限公司 (「南昌市森川實業發展」)	(24)	中國／中國內地 2012年3月12日	人民幣 10,000,000元	100%	零售
贛州新力順泰置業有限公司 (「贛州新力順泰置業」)	(24)	中國／中國內地 2017年4月10日	人民幣 4,000,000元	100%	物業開發
惠州大亞灣楓峰實業 有限公司 (「惠州大亞灣楓峰實業」)	(24)	中國／中國內地 2004年3月2日	人民幣 1,000,000元	100%	物業開發
惠州市美麗置業有限公司 (「惠州市美麗置業」)	(24)	中國／中國內地 2010年4月14日	人民幣 40,000,000元	100%	物業開發
惠州市錦繡灣實業有限公司 (「惠州市錦繡灣實業」)	(24)	中國／中國內地 2011年1月18日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
長沙旺國置業有限公司 (「長沙旺國置業」)	(24,25)	中國／中國內地 2015年12月7日	人民幣 100,000,000元	95%	物業開發
長沙新力湘房地產 開發有限公司 (「長沙新力湘 房地產開發」)	(15)	中國／中國內地 2017年7月13日	人民幣 226,421,000元	100%	物業開發
江蘇中原置業有限公司 (「江蘇中原置業」)	(5)	中國／中國內地 2005年6月30日	人民幣 77,200,000元	100%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
江西和之信投資有限公司 (「江西和之信投資」)	(4)	中國／中國內地 2011年4月6日	人民幣 150,000,000元	100%	物業開發
江西新爵置業投資有限公司 (「江西新爵置業投資」)	(24)	中國／中國內地 2016年2月26日	人民幣 10,000,000元	100%	投資控股
江西凱笛思房地產開發 有限公司 (「江西凱笛思房地產 開發」)	(24)	中國／中國內地 2016年9月28日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
江西金麒麟置業有限公司 (「江西金麒麟置業」)	(9)	中國／中國內地 2007年3月28日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
惠州市均城投資有限公司 (「惠州市均城投資」)	(24)	中國／中國內地 2009年6月5日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
江西運發實業有限公司 (「江西運發實業」)	(8,27)	中國／中國內地 2013年6月28日	人民幣 61,230,000元	100%	物業開發
山東新力力創房地產 開發集團有限公司 (「山東新力力創 房地產開發集團」)	(24)	中國／中國內地 2018年4月13日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
成都力新森房地產 開發有限公司 (「成都力新森 房地產開發」)	(24)	中國／中國內地 2017年12月11日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
諸暨力睿房地產開發 有限公司 (「諸暨力睿房地產開發」)	(24)	中國／中國內地 2018年8月6日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
成都新力錦業房地產 開發有限公司 (「成都新力錦業 房地產開發」)	(24)	中國／中國內地 2018年4月27日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
廣州新力展裕投資有限公司 (「廣州新力展裕投資」)	(24)	中國／中國內地 2018年3月16日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
惠州市萬基實業有限公司 (「惠州市萬基實業」)	(24)	中國／中國內地 2010年1月25日	人民幣 12,000,000元	100%	物業開發
湖南悅禧置業有限公司 (「湖南悅禧置業」)	(24)	中國／中國內地 2006年12月5日	人民幣 30,000,000元	100%	物業開發
惠陽區威宇實業發展 有限公司 (「惠陽區威宇實業發展」)	(24)	中國／中國內地 2002年3月29日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
江西匯濤實業有限公司 (「江西匯濤實業」)	(14)	中國／中國內地 2016年9月2日	人民幣 600,000,000元	100%	物業開發
武漢升陽置業發展有限公司 (「武漢升陽置業發展」)	(16)	中國／中國內地 2002年1月30日	人民幣 88,800,000元	100%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
吉安新悅力創房地產 開發有限公司 (「吉安新悅力創 房地產開發」)	(24)	中國／中國內地 2018年7月26日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
江西海越房地產開發 有限公司 (「江西海越房地產開發」)	(24)	中國／中國內地 2018年10月23日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
南昌新博房地產開發 有限公司 (「南昌新博房地產開發」)	(24)	中國／中國內地 2018年5月24日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
南昌市貿良實業發展 有限公司 (「南昌市貿良實業發展」)	(24)	中國／中國內地 2012年4月28日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
廣州新力力創房地產 開發集團有限公司 (「廣州新力力創 房地產開發集團」)	(24)	中國／中國內地 2017年4月17日	人民幣 200,000,000元	100%	物業開發
湖南新恒房地產開發 有限公司 (「湖南新恒房地產開發」)	(24)	中國／中國內地 2017年3月29日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
江西新騰房地產開發 有限公司 (「江西新騰房地產開發」)	(7,27)	中國／中國內地 2018年1月19日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
江西新潯房地產開發 有限公司 (「江西新潯房地產 開發有限公司」)	(7,27)	中國／中國內地 2018年1月19日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
江西陽焱房地產開發 有限公司 (「江西陽焱房地產開發」)	(24,27)	中國／中國內地 2016年9月30日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
惠州新力南山房地產 開發有限公司 (「惠州新力南山 房地產開發」)	(24)	中國／中國內地 2017年5月2日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
惠州市勝源投資有限公司 (「惠州市勝源」)	(24)	中國／中國內地 2011年6月16日	人民幣 5,000,000元	100%	物業開發
蘇州新力在悅房地產 有限公司 (「蘇州新力在悅房地產」)	(24)	中國／中國內地 2017年2月13日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
蘇州新力力創房地產 有限公司 (「蘇州新力力創房地產」)	(5)	中國／中國內地 2016年12月8日	人民幣 2,000,000,000元	100%	物業開發
南昌新銘房地產開發 有限公司 (「南昌新銘房地產開發」)	(8)	中國／中國內地 2017年12月18日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
南昌梓棟房地產開發 有限公司 (「南昌梓棟房地產開發」)	(8)	中國／中國內地 2018年1月31日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／ 成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
南昌泰新房地產開發 有限公司 (「南昌泰新房地產開發」)	(8)	中國／中國內地 2018年5月10日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
南昌新穎房地產開發 有限公司 (「南昌新穎房地產開發」)	(12)	中國／中國內地 2018年1月24日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
廣州坤旺房地產開發 有限公司 (「廣州坤旺房地產開發」)	(18)	中國／中國內地 2016年9月29日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
中山新慧房地產開發 有限公司 (「中山新慧房地產開發」)	(19)	中國／中國內地 2017年1月22日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
中山新力力創房地產 開發集團有限公司 (「中山新力力創 房地產開發集團」)	(19)	中國／中國內地 2017年1月13日	人民幣 200,000,000元	100%	物業開發

附註：

- (1) 該實體根據中國公認會計準則（「中國公認會計準則」）及規定編製的截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所（特殊普通合伙）審核。
- (2) 該實體根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由在香港註冊的註冊會計師事務所Alan Cheng & Co審核。

- (3) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (4) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌龍熙聯合會計師事務所（普通合夥）審核。
- (5) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所中磊會計師事務所有限責任公司審核。
- (6) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所江西華夏會計師事務所有限公司、南昌龍熙聯合會計師事務所（普通合夥）及南昌中誠會計師事務所（普通合夥）審核。
- (7) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌雙永聯合會計師事務所審核。
- (8) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌中誠會計師事務所（普通合夥）審核。
- (9) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌左衛聯合會計師事務所審核。
- (10) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所江西華夏會計師事務所有限公司、江西華夏會計師事務所有限公司及南昌中誠會計師事務所（普通合夥）審核。
- (11) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所江西華夏會計師事務所有限公司、江西華夏會計師事務所有限公司及南昌中誠會計師事務所（普通合夥）審核。
- (12) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所九江毅信會計師事務所審核。
- (13) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌龍熙聯合會計師事務所（普通合夥）及南昌左衛聯合會計師事務所審核。

- (14) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所贛州弘富至誠會計師事務所審核。
- (15) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所湖南恒基會計師事務所有限責任公司所審核。
- (16) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所湖北公信會計師事務所有限公司審核。
- (17) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所惠州市恒正會計師事務所（普通合夥）審核。
- (18) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州悅禾會計師事務所審核。
- (19) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所廣東維德會計師事務所（普通合夥）審核。
- (20) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所贛州弘富至誠會計師事務所審核。
- (21) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌龍熙聯合會計師事務所（普通合夥）審核。
- (22) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2016年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所江西惠普會計師事務所有限責任公司審核。
- (23) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2016年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌龍熙聯合會計師事務所（普通合夥）審核。
- (24) 由於該等實體無須遵守其註冊成立司法權區相關法規及規定下任何法定審核規定，故自註冊成立起並無就該等實體編製經審核財務報表。
- (25) 該等實體為 貴公司一家非全資附屬公司的附屬公司，因此，因 貴公司對其擁有控制權而列作附屬公司入賬。
- (26) 因 貴集團透過其他股權持有人授予25%的股權持有人權利而於股東大會上擁有70%的表決權，從而控制及經營南昌天巨實業，故南昌天巨實業被入賬列作 貴集團持有45%股權的附屬公司。

- (27) 貴集團於相關期間將該等附屬公司的部分股權轉移予信託融資公司作為抵押品。根據該等信託融資安排，貴集團於償還信託融資公司借款後有責任於未來某一日期按固定的金額購買。

此外，經法定權益持有人確認，貴集團保留在日常業務過程中控制該等公司的權力。就此而言，考慮到該安排的實質是為項目開發借款提供該等公司的部分股權作為抵押物及貴集團保留實際能力管理該等項目公司的財務及經營政策以自該等項目公司的經營活動獲取利益，貴公司董事認為該等公司的財務狀況及經營業績應併入貴集團財務報表。

2.1 呈列基準

根據文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所詳述的重組，貴公司於有關期間結束後在2019年5月17日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。貴集團現時旗下公司在重組前後均由控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料採用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組已於有關期間開始時完成。

貴集團於有關期間的綜合損益及其他全面收益表、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呈報的最早日期或自附屬公司首次受控股股東共同控制的日期起（以較短者為準）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編製，以從控股股東的角度以現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。並無因重組而作出調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。

重組前控股股東以外人士持有的附屬公司股本權益以及有關變動已採用合併會計原則於權益中呈列為非控股權益。

損益歸屬於母公司擁有人或非控股權益，即使這會導致非控股權益出現虧絀結餘。

所有集團內公司間交易及結餘已於合併時悉數對銷。

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」）批准的所有準則及詮釋）編製。貴集團於編製整個有關期間的歷史財務資料時已提早採納於2018年1月1日開始的會計期間生效的國際財務報告準則及有關過渡條文。

除投資物業、按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產及按公平值計入損益的金融負債按公平值計量外，歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製。

2.3 已頒佈但尚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 ²
國際財務報告準則第9號（修訂本）	有負補償的預付款特性 ¹
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資企業之間的資產出售或注入 ⁴
國際財務報告準則第16號	租賃 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號（修訂本）	重要性的定義 ²
國際會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算 ¹
國際會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合資企業的長期投資 ¹
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅待遇的不確定性 ¹
國際財務報告準則2015年至 2017年週期的年度改進	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號及國際會計準則第23號的修訂 ¹

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 未有強制生效日期但可以採用

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說明如下。

國際財務報告準則第3號的修訂本釐清並提供有關業務定義的額外指引。該等修訂本釐清，一組整合的活動及資產若要構成業務，必須至少包括一項投入及一項實質性過程，二者可以共同顯著促進創造產出的能力。不包括創造產出所需的所有投入及過程亦可構成業務。該等修訂本取消對市場參與者是否有能力獲得業務並繼續創造產出的評估，而是重點關注所獲得的投入及取得的實質性過程是否可以共同顯著促進創造產出的能力。該等修訂本亦縮小投入的定義，重點關注向客戶提供的貨品或服務、投資收入或一般業務活動產生的其他收入。此外，該等修訂本提供指引以評估所取得的過程是否為實質性過程，並引入選擇性的公平值集中度測試，允許就所獲得的一組活動及資產是否並非一項業務執行簡化評估。貴集團預期將自2020年1月1日起以未來適用法採納該等修訂本。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂本解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入的規定的不一致性。該等修訂本要求於投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入構成一項業務時，確認全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂本只對未來適用。於2015年12月，國際會計準則理事會取消了之前國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂本的強制生效日期，並將在完成對聯營公司及合營企業的會計處理的大致覆核後決定新的強制生效日期。然而，該等修訂本可於現時應用。

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第4號釐定安排是否包括租賃、常務詮釋委員會第15號經營租賃－優惠及常務詮釋委員會第27號評估涉及租賃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，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人的兩項可選擇確認豁免項目－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認用於支付租賃費用（即租賃負債）的負債，而資產指於租期內使用相關資產的權利（即使用權資產）。除非使用權資產符合國際會計準則第40號投資物業有關投資物業的定義，否則使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須個別確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支。承租人亦須於若干事件發生（例如租期變更或因用於釐定租賃付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更）時重新計量租賃負債。

承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為使用權資產的調整。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號內出租人的會計處理。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號相同的分類原則將所有租賃分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。貴公司董事認為，採納國際財務報告準則第16號將主要影響貴集團作為租賃（目前分類為經營租賃）承租人的會計處理。預期應用新會計模型將導致資產及負債增加及影響於租期內合併損益及其他全面收益表中確認開支的時間。

新準則預計於2019年1月1日或之後開始的財政年度後應用。貴集團計劃採納國際財務報告準則第16號的過渡性條文確認初步採納的累計效應，作為對2019年1月1日保留盈利的期初結餘的調整，且將不會重列比較資料。此外，貴集團計劃將新規定應用於先前已應用國際會計準則第17號而識別為租賃的合約，並使用貴集團於初始應用日期的增量借貸利率折現按剩餘租賃付款的現值計量租賃負債。使用權資產將按租賃負債金額計量，並按緊接初始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。貴集團計劃使用於初始應用日期租賃期於12個月內終止的租賃合約標準所准許的豁免。於2018年12月31日，貴集團於不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃款項總額為人民幣67,964,000元，其中於一年內到期的最低租賃款項為人民幣28,364,000元及於超過一年但不超過五年到期的最低租賃款項為人民幣39,600,000元。鑒於貴集團於2018年12月31日擁有資產總值人民幣77,607,708,000元及負債總額人民幣72,547,440,000元，貴公司董事認為首次採用國際財務報告準則第16號將不會對貴集團的財務表現及狀況造成重大影響。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂本提供重要性的新定義。新定義訂明，倘資料遺漏、失實或模糊不清，而可能合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者按該等財務報表作出的決定，則資料屬重大。該等修訂本釐清，重要性將視乎資料的性質或量級而定。資料失實如可能合理預期影響主要使用者作出的決定，則屬重大。貴集團預期即將自2020年1月1日起採用該等修訂本。該等修訂本預期不會對貴集團的財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第28號的修訂本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公司或合營企業的權益，且不包括實質上構成聯營公司或合營企業投資淨額一部分的長期權益（其中尚未應用權益法）。因此，計算該長期權益時，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號下的減值要求）而非國際會計準則第28號。僅在確認聯營公司或合營企業的虧損及聯營公司或合營企業淨投資減值的情況下，國際會計準則第28號乃應用於淨投資（包括長期權益）。貴集團預期於2019年1月1日採納該等修訂本，並使用該等修訂本中的過渡規定按於2019年1月1日存在的事實及情況評估該等長期權益的業務模式。貴集團亦擬於採納該等修訂本後採用重列前期比較資料的寬免。

於2017年6月發佈的國際財務報告詮釋委員會第23號處理於稅項處理方法涉及影響應用國際會計準則第12號的不確定性（普遍稱為「不確定稅務狀況」）時，所得稅（即期及遞延）的入賬方法。該項詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，亦無具體包括與不確定稅項處理方法相關的權益及處罰的規定。該項詮釋具體處理(i)實體是否單獨考慮不確定稅項處理方法；(ii)實體對稅務機關審視稅項處理方法時作出的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該項詮釋將須追溯應用，方式為全面追溯而無須採用事後確認，又或追溯但附帶累計應用影響作為對初始應用日期的期初權益的調整，而不重列比較資料。貴集團預期由2019年1月1日起採用該項詮釋。該項詮釋預期不會對貴集團的財務報表造成任何重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司指 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。

當 貴集團參與投資對象業務而承擔可變回報風險或享有可變回報權利以及能透過對投資對象行使權力（即現有的可讓 貴集團有能力主導投資對象相關活動的權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有投資對象半數以下的投票權或類似權利，則 貴集團於評估其是否可對投資對象行使權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人訂立的合同安排；
- (b) 根據其他合同安排享有的權利；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， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司的擁有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。附屬公司業績計入 貴公司損益及其他全面收益表內，惟以已收及應收股息為限。 貴公司於附屬公司的投資若並無根據國際財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售，則按成本減任何減值虧損列賬。

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。轉讓的代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，計量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。這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，先前持有的股權按於收購日期的公平值重新計量，而任何相應收益或虧損則於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。或然代價若分類為權益，則無須重新計量，其後結算於權益中入賬。

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。重大影響力指參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等決策的權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

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合併財務狀況表列賬。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收購後業績及其他全面收益計入合併損益及其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認變動，則 貴集團會於合併權益變動表確認其應佔任何變動（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保留投資。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保留投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

當聯營公司或合營企業的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務入賬。

公平值計量

貴集團於各有關期間末按公平值計量其投資物業、按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入損益的金融負債。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位於 貴集團能到達的地方。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從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，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。

於財務報表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方法
- 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方法

就按經常基準於歷史財務資料中確認的資產及負債而言，貴集團於各有關期間末會重新評估分類方法（根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據），以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。

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、持作出售的完工物業及投資物業除外），則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或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，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。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（商譽除外）可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數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）。減值虧損撥回會計入產生期間的損益，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家庭的密切家庭成員，而該人士：
 - (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團產生重大的影響力；或
 - (iii) 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) 該人士為實體且符合下列任何一項條件，而：
 - (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) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；

- (v) 該實體提供一個僱用後福利計劃予 貴集團或 貴集團相關實體的僱員作為福利；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士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) 該實體或由其構成一部分的任何集團的成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

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佔成本。

所有於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出期間計入損益及其他全面收益表。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可作為重置於資產賬面值內予以資本化。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置， 貴集團確認該部分物業、廠房及設備為具有特定使用年期的個別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：

樓宇	5%
汽車	25%
辦公設備及電子裝置	20%-33%
租賃物業裝修	33%

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，而各部分乃個別地折舊。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）。

包括最初經確認的任何重大部分在內，物業、廠房及設備的項目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在損益及其他全面收益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（包括物業經營租賃下的租賃權益，而此項物業另行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於產生年度歸入損益賬。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度在損益賬確認。

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改變用途當日的公平值。如 貴集團的自用物業轉為投資物業， 貴集團直至改變用途當日前會根據國際會計準則第16號物業、廠房及設備把該物業入賬，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) 開始發展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、借款成本、專業費用及於開發期內有關物業直接應佔的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內變現，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完工物業。

持作出售的完工物業

持作出售的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。

分配房地產開發成本

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。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。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年的估計可使用年內按直線法攤銷。

終止確認無形資產而產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計量並於終止確認資產的期間在損益內確認。

租賃

融資租賃乃指資產所有權回報與風險（法定業權除外）幾乎全部轉移至 貴集團的租賃。於融資租賃開始時，租賃資產的成本值乃按最低租賃款項的現值撥充資本及與債務一同入賬（利息除外），以反映是項購置及融資。資本化融資租賃下的資產（包括融資租賃下預付土地租賃款項）乃計入物業、廠房及設備，按租賃期與資產估計可使用年期兩者的較短者折舊。該等租賃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。

以融資性質租購合約購入的資產乃列作融資租賃，惟會就其估計可使用年期折舊。

經營租賃乃指資產所有權回報與風險幾乎全部歸由出租人承擔的租賃。如 貴集團為出租人， 貴集團按經營租賃出租的資產包括在非流動資產中，而經營租賃項下的應收租金於租賃期內以直線法計入損益。如 貴集團為承租人，經營租賃項下的應付租金經扣除從出租人收取的優惠後乃於租賃期內以直線法自損益內扣除。

經營租賃下的預付土地租金首次乃成本列賬，而隨後則按租期以直線法確認。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益，以及按公平值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法（即不調整重大融資成分的影響）的貿易應收款項外， 貴集團初步按公平值（倘金融資產並非按公平值計入損益）另加交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載的政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

所有一般買賣之金融資產於交易日期（即 貴集團承諾購買或出售資產之日期）予以確認。一般買賣指按照市場規例或慣例須於一般指定之時限內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產隨後視乎其分類按以下方式計量：

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

倘符合以下條件， 貴集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有。

- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產被終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益確認。

貴集團按攤銷成本列賬的金融資產包括現金及現金等價物、貿易應收款項、長期債務投資以及計入預付款項、按金及其他應收款項的其他金融資產。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類，但於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額則於損益確認。

該類別包括 貴集團並無不可撤回地選擇分類為按公平值計入其他全面收益的股權投資。股權投資的股息分類為按公平值計入損益的金融資產，在支付權確立，與股息相關的經濟利益很可能流入 貴集團且股息能夠被可靠計量時，亦於損益及其他全面收益表中確認為其他收入。

終止確認金融資產

金融資產（或（如適用）金融資產的部分或同類金融資產組別的部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴集團的綜合財務狀況表中剔除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或須根據「轉移」安排向第三方在無嚴重延遲的情況下全數支付所獲得的現金流量；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報但已轉讓資產的控制權。

倘若 貴集團已轉讓自一項資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排，則會評估是否保留該資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘若概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則 貴集團按 貴集團持續參與資產的程度繼續確認有關已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按可反映 貴集團保留的權利及責任的基準計量。

貴集團以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與 貴集團可能需要支付的最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

貴集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並按接近原有實際利率的比率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款的其他信貸提升措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸風險而言，會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸風險而言，須就預期於風險餘下存續期內產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（整個存續期預期信貸虧損）。

於各有關期間末，貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。作此評估時，貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險，並考慮無須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括過往及前瞻性資料。

於若干情況下，倘若內部或外部資料顯示，在計及貴集團持有的任何信貸提升措施前，貴集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則貴集團亦可認為金融資產違約。倘若無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按公平值計入其他全面收益的債務工具及按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值，並分類至以下階段以計量預期信貸虧損，惟下文所述應用簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外。

- 第一階段 — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備等於12個月預期信貸虧損的金融工具
- 第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融工具
- 第三階段 — 於報告日期出現信貸減值（但並非購入或原已出現信貸減值），且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融資產

簡化方法

並無重大融資成分或貴集團應用可行權宜方法（即不調整重大融資成分的影響）的貿易應收款項及合約資產，貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。簡化方法下，貴集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款或應付款項（如適用）。

所有金融負債均按公平值進行初始確認，對於貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括計息銀行及其他借款、企業債券、貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項。

後續計量

金融負債隨後視乎其分類按以下方式計量：

貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款其後使用實際利率法按攤銷成本計量，但於貼現影響不大的情況下則按成本列賬。收益及虧損在終止確認負債時及於攤銷過程中以實際利率法在損益表確認。

計算攤銷成本時，計及購買時的任何折讓或溢價，以及視為實際利率一部分的費用或成本。按實際利率法計算的攤銷計入損益的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債責任獲解除、取消或到期時終止確認。

倘若現有金融負債由同一貸款方授予條款差異重大的其他債項取代，或現有負債的條款經重大修訂，則此類變更或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債，各自賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

僅當現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並於財務狀況表呈報淨額。淨額抵銷總協議一般不適用該情況，除非該協議的一方違約及相關資產及負債於財務狀況表中列為總額。

現金及現金等價物

編製合併現金流量表時，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金及所涉價值變動風險不高，且一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，但須扣減應要求即時償還及構成 貴集團現金管理組成部分的銀行透支。

編製合併財務狀況表時，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金（包括定期存款），以及與現金性質類似的用途不受限制的資產。

撥備

倘若 貴集團因過往事件須承擔現時責任（法定或推定），而履行該責任可能導致未來資源流出，且該責任涉及金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘若貼現影響重大，則確認為撥備的金額將為報告期末預期須用作履行責任的未來開支的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額計入損益及其他全面收益表。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益確認的項目有關的所得稅於損益之外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額計量，乃按報告期末已實施或實質已實施的稅率（及稅法）計算，並已考慮到 貴集團營運所在國家的現行詮釋及慣例。

按負債法就報告期末資產和負債的稅基與其財務申報賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認遞延稅項負債，惟下述情況除外：

- 倘遞延稅項負債是由於在一項非業務合併交易中初步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
- 對於有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資的應課稅暫時性差異而言，倘可控制撥回暫時性差異的時間且暫時性差異不大可能於可見將來撥回。

所有可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產的確認以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟下述情況除外：

- 倘有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產是由於在一項非業務合併交易中初步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
- 對於有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資的可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，且應課稅溢利可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各有關期間末予以審閱；若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分遞延稅項資產，遞延稅項資產賬面值將予扣減。未確認遞延稅項資產於各有關期間末予以重估，並於可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產可被收回時確認。

遞延稅項資產及負債按資產變現或負債清償期間預期適用的稅率計量，並以各有關期間末已實施或實際已實施的稅率（及稅法）為基準。

僅當 貴集團擁有可依法執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體（於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產並結算負債）徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產與遞延稅項負債方可予抵銷。

收益確認

收益按 貴集團日常活動過程中銷售物業及服務的已收或應收代價的公平值計量。確認收益時抵銷集團間銷售收入及成本。

物業銷售

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及合約適用的法律，資產控制權可於一段時間內或於某一時間點轉移。倘 貴集團的表現符合下述者，則資產控制權於一段時間內轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 貴集團履約時創建及優化由客戶控制的資產；或
- 並無產生對 貴集團有替代用途的資產，且 貴集團可強制執行其權利以收取累計至今已完成履約部分的款項。

倘資產控制權於一段時間內轉移，則收益乃於合約期內經參考完成履行履約責任的進度確認。否則，收益於買方取得資產控制權的時間點確認。

完成履行履約責任的進度按 貴集團為履行履約責任而作出的努力或投入計量，經參考截至各報告期末產生的合約成本所佔各項合約估計總成本的百分比。

釐定交易價格時， 貴集團就重大融資成分的影響調整承諾的代價金額。

對於物業控制權於某一時間點轉移的物業開發及銷售合約，收益於客戶取得竣工物業的實際管有權或合法業權且 貴集團已有現時收款權並可能收到代價時確認。

諮詢服務

就物業項目開發提供支持服務產生的諮詢服務收入於提供相關服務且客戶於實體履約時同時收到並消耗實體履約提供的利益時予以確認。

租金收入

租金收入於租期內按時間比例確認。

利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法確認，所採用利率於金融工具的預計年內將估計未來現金收入貼現至金融資產的賬面淨值。

僱員退休福利

退休金計劃

貴公司及其於中國內地運營附屬公司的僱員須參加由地方市政府運營的中央退休金計劃。該等附屬公司須按工資成本的一定比例向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益表扣除。

借貸成本

收購、建築或生產未完成資產（即需要經過相當長的一段時間方可作擬定用途或出售的資產）直接應佔的借貸成本乃撥作資產成本的一部分。當資產基本可作擬定用途或出售時，該等借貸成本終止資本化。尚未用於未完成資產開支的特定借貸的短期投資收入乃自資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體因借入資金而產生的利息及其他成本。

財務擔保合約

財務擔保合約於提供擔保時確認為金融負債。負債最初按公平值計量，隨後按以下較高者計量：

- 按國際財務報告準則第9號金融工具項下的預期信貸虧損模式釐定的金額；及
- 初始確認金額減去（如適用）按國際財務報告準則第15號客戶合約收益原則確認的累計收入金額。

財務擔保的公平值基於債務工具下規定的合約付款與在無擔保情況下所須付款之間的現金流量差額，或為承擔義務應付第三方的估計金額現值釐定。

當與合營企業及聯營公司的貸款或其他應付款項有關的擔保不提供補償時，公平值作為出資列賬並確認為投資成本的一部分。

股息

末期股息於經股東在股東大會上批准時確認為負債。

由於 貴公司的組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息的權力，因此中期股息的建議及宣派同時進行。因而，中期股息於提出建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

貴集團各實體的財務資料所列項目均以該實體運營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。由於 貴集團的主要業務於中國境內進行，歷史財務資料以 貴公司的功能貨幣人民幣呈列。 貴集團實體入賬的外幣交易初始使用其各自功能貨幣於交易日期的適用匯率入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間末適用的功能貨幣匯率換算。貨幣項目的結算或換算產生的差額於損益確認。

按外幣歷史成本計量的非貨幣項目使用初始交易日期的匯率換算。以外幣計值按公平值計量的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率換算。按公平值計量的非貨幣項目換算產生的收益或虧損按與該項目的公平值變動收益或虧損的確認一致的方式處理（即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按有關期間末的適用匯率換算為人民幣，其損益及其他全面收益表按年內加權平均匯率換算為人民幣。

所產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌儲備累計。出售海外業務時，其他全面收益中與該特定海外業務相關的部分於損益確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團的歷史財務資料時，管理層須作出影響收益、開支、資產與負債呈報金額及相關披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能引致日後須對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

管理層在應用 貴集團會計政策的過程中，除有關估計外，亦作出下列對財務報表中確認的數額有最重大影響的判斷：

經營租賃承擔－貴集團作為出租人

貴集團已就其物業投資組合訂立商業物業租約。基於對安排條款及條件的評估，貴集團決定保留該等已根據經營租約租出的物業擁有權的所有重大風險及回報。

投資物業與自用物業的分類

貴集團釐定一項物業是否符合資格列作投資物業，並於作出判斷時制定標準。投資物業指持有以賺取租金或資本增值或兩者兼備的物業。因此，貴集團考慮一項物業所產生的現金流量是否大部分獨立於貴集團持有的其他資產。若干物業包括部分持作賺取租金或資本增值，而其他部分則持有作生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部分物業可以獨立出售或根據融資租賃獨立出租，貴集團會就各部分獨立入賬。倘該等部分物業不可獨立出售，則僅當持有作生產或供應貨品或服務或作行政用途的部分微不足道時，該物業方為投資物業。判斷按獨立物業基準釐定配套服務是否非常重要，以致該物業不符合資格列作投資物業。

附屬公司、合營企業及聯營公司的分類

將投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司乃以貴集團是否於被投資公司擁有控制權、共同控制權或重大影響為依據，當中涉及通過分析各種因素（包括貴集團對被投資公司主要決策權的陳述），如董事會會議及股東大會以及其他事實及情況作出的判斷。

附屬公司會綜合入賬，即該公司的各項資產、負債及交易逐項納入貴集團的合併財務報表，而合營企業及聯營公司的權益則在合併資產負債表中入賬列作投資。

收益確認

當貴集團履約並無產生對貴集團有替代用途的資產，且貴集團可強制執行其權利以收取累計至今已完履約部分的款項時，物業銷售的收益於一段時間內確認；否則，收益於買方取得已竣工物業的控制權時於某一時間點確認。由於與客戶的合約限制，貴集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此貴集團並不能將該物業單元用作其他用途。然而，貴集團是否可強制執行其權利以收取付款取決於銷售合約條款及合約適用的法律詮釋。有關判定需要作出重大判斷。

評估貴集團是否可強制執行其權利以收取銷售合約付款時，貴集團已取得法律顧問有關獲得付款的可強制執行權利的意見，包括評估合約條款以及任何可補充或凌駕於該等合約條款的法律，並評估是否存在因特別表現限制貴集團強制執行獲得付款之權利的情況。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合約分類為有付款請求權及無付款請求權的合約。管理層將定期重新評估其判斷，以識別及評估是否存在可影響貴集團獲得付款的可強制執行權利的任何情況以及對銷售合約會計處理的影響。

遞延稅項資產

所有可扣減暫時性差異，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產，以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限。管理層釐定可確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅溢利的可能時間及水平，以及未來稅務規劃策略，作出重大判斷。進一步詳情載於歷史財務資料附註19。

重大融資成分

於釐定交易價格時，倘訂約方所商定的付款時間為 貴集團提供重大融資利益，則 貴集團會根據金錢時間值影響調整承諾的代價金額。

自客戶收取的若干預付款項為 貴集團提供重大融資利益。雖然政府規定 貴集團須將預售所得所有按金及分期付款存放在利益相關者賬戶中，但 貴集團能自該等預付款項中獲益，此乃由於其能自該賬戶中提取款項用於支付該項目的建築成本。實際收取的預付款項可減少 貴集團對其他融資來源的倚賴。

融資成分金額於訂立合約時進行估計。合約訂立後，不會就利率變動或其他情況（如信貸風險變動）更新貼現率。融資期間自收取付款之時起計直至向客戶轉移貨品時結束。

估計不明朗因素

有關於各有關期間末估計不明朗因素的未來及其他主要來源的主要假設，存在會導致下一個財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險，載列如下：

收益確認

貴集團於報告日期根據完成履行履約責任的進度於一段時間內確認物業開發收益。該履約進度按 貴集團為履行履約責任而作出的努力或投入計量，經參考截至各報告期末產生的合約成本所佔合約中各物業單元估計總成本的百分比。 貴集團根據物業類型、總建築面積及可售建築面積計算成本分攤。於釐定估計總成本的完整性及於報告日期完成履行履約責任的進度的準確性時，須作出重大判斷及估計。 貴集團已制定月度成本預算及估計完工進度的標準，其中管理層審查開發進度及履約責任的履行情況。作為該程序的一部分，管理層審查的資料包括但不限於完成履約責任時間表產生的成本。未來期間成本估計的變動可能會對 貴集團所確認的收益產生影響。在作出上述估計時， 貴集團依賴過往經驗及承包商以及（如適用）監理方的工作。

開發中物業及持作出售已竣工物業撥備

貴集團開發中物業及持作出售已竣工物業按成本與可變現淨值之間的較低者列賬。 貴集團根據其過往經驗及有關物業的性質，基於現行市況估計售價、開發中物業竣工成本及銷售物業產生的成本。

倘若竣工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就開發中物業及持作出售已竣工物業計提撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計發生變動的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

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。由於有關所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定所作出的所得稅撥備時須以目前有效的稅法、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷依據。倘該等事宜的最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差額會在所發生的期間對所得稅及稅項撥備產生影響。

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。土地增值稅撥備乃根據管理層按照中國相關稅法及法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計計提。實際的土地增值稅負債，須待物業開發項目完成後由稅務當局釐定。貴集團尚未就其若干物業開發項目與稅務當局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有所不同，而任何差額會在所發生的期間對土地增值稅開支及相關撥備產生影響。

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是否存在任何減值跡象。在有跡象表明非金融資產的賬面值不可收回時測試其他非金融資產是否減值。若資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額（為其公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者），則存在減值。依據按公平原則交易類似資產的約束性銷售交易中可得的資料或可觀察到的市價減出售資產的增量成本計算公平值減出售成本。在計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇適當的貼現率來計算該等現金流量的現值。

投資物業的公平值估計

按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提供的評估市值重新估值。該等估值乃基於若干假設作出，存在不確定性，可能與實際結果存在重大差異。貴集團考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息，並使用主要基於各有關期間末的市況作出的假設進行估計。

貴集團對公平值進行估計的主要假設包括參考同一地點及狀況的類似物業現行市場租金、適當的資本化比率及預期溢利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769,280,000元、人民幣893,500,000元及人民幣1,153,030,000元。

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，但單一位置的收益、純利或資產總值均未超過 貴集團合併收益、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、租賃及管理的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分銷物業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。

附錄一

會計師報告

地區資料

由於 貴集團來自外部客戶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

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

5. 收益、其他收入及收益

收益指於有關期間自物業銷售所得收入及租金收入。

收益、其他收入及收益的分析如下：

	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)
收益			
物業銷售	2,207,757	5,230,494	8,389,269
其他	15,243	10,592	26,384
	<u>2,223,000</u>	<u>5,241,086</u>	<u>8,415,653</u>

指：

	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)
物業銷售的收益：			
於某一時間點確認	2,143,164	4,579,525	6,657,526
於一段時間內確認	64,593	650,969	1,731,743
	<u>2,207,757</u>	<u>5,230,494</u>	<u>8,389,269</u>
其他	15,243	10,592	26,384
	<u>2,223,000</u>	<u>5,241,086</u>	<u>8,415,653</u>
其他收入及收益			
議價購買收益 (附註35)	—	6,180	—
出售附屬公司的收益	—	—	1,187
補貼收入	—	—	2,190
沒收按金	340	550	1,564
出售物業、廠房及設備項目的收益	—	—	482
其他	34	284	522
	<u>374</u>	<u>7,014</u>	<u>5,945</u>

附錄一

會計師報告

6. 除稅前溢利

	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)
已售存貨成本 (附註20、21)	1,669,435	3,471,227	5,266,765
已提供服務成本	3,811	2,648	5,892
減值虧損 (附註18、22)	77	1,036	693
租金開支	4,640	25,848	37,522
折舊 (附註13)	4,831	8,872	19,435
其他無形資產攤銷 (附註15)	60	581	820
核數師薪酬	265	1,205	6,164
僱員福利開支 (包括附註8所載董事及最高行政人員薪酬)：			
工資及薪金	64,087	126,318	213,379
退休金計劃供款及社會福利	11,856	23,723	39,056

7. 財務成本

財務成本的分析如下：

	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)
銀行及其他借款的利息	292,587	1,109,377	1,218,042
合約負債重大融資成分的利息	293,865	337,623	803,381
減：資本化利息	(487,273)	(1,129,835)	(1,595,649)
	<u>99,179</u>	<u>317,165</u>	<u>425,774</u>

8. 董事及最高行政人員薪酬

於 貴公司於2018年9月18日註冊成立前， 貴公司於有關期間任何時候並無任何最高行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。張園林先生於2018年9月18日獲委任為 貴公司的最高行政人員及行政總裁。

於有關期間末後，王哲先生、余潤廷先生及涂菁女士於2019年5月14日獲委任為 貴公司執行董事。

若干董事因其獲委任為 貴集團現時旗下附屬公司的董事而自該等附屬公司獲得薪酬。載於該等附屬公司財務報表的該等董事各自的薪酬載列如下：

	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)
薪金、津貼及實物福利	324	2,150	3,489
退休金計劃供款及社會福利	106	270	324
總計	<u>430</u>	<u>2,420</u>	<u>3,813</u>

附錄一

會計師報告

(a) 獨立非執行董事

譚志才先生、歐陽寶豐先生及喬永遠先生於〔●〕獲委任為 貴公司的獨立非執行董事。於有關期間，並無應付獨立非執行董事酬金。

(b) 執行董事及非執行董事

	薪金、津貼及 實物福利 (人民幣千元)	退休金 計劃供款 及社會福利 (人民幣千元)	薪酬總額 (人民幣千元)
截至2016年12月31日止年度			
執行董事：			
— 張園林先生	100	53	153
— 王哲先生	—	—	—
— 余潤廷先生	—	—	—
— 涂菁女士	224	53	277
	<u>324</u>	<u>106</u>	<u>430</u>
截至2017年12月31日止年度			
執行董事：			
— 張園林先生	1,200	95	1,295
— 王哲先生	—	—	—
— 余潤廷先生	420	80	500
— 涂菁女士	530	95	625
	<u>2,150</u>	<u>270</u>	<u>2,420</u>
截至2018年12月31日止年度			
執行董事：			
— 張園林先生	1,200	108	1,308
— 王哲先生	—	—	—
— 余潤廷先生	1,680	108	1,788
— 涂菁女士	609	108	717
	<u>3,489</u>	<u>324</u>	<u>3,813</u>

9. 五名最高薪僱員

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，五名最高薪僱員分別包括零、一及一名董事，有關彼等薪酬的詳情載於上文附註8。有關餘下五名、四名及四名既非 貴公司董事亦非最高行政人員的最高薪僱員截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度薪酬的詳情載列如下：

	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)
薪金、津貼及實物福利	3,622	4,373	5,945
退休金計劃供款及社會福利	266	381	431
總計	<u>3,888</u>	<u>4,754</u>	<u>6,376</u>

附錄一

會計師報告

薪酬介乎下列區間的非董事亦非最高行政人員的人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
零至1,000,000港元	4	—	—
1,000,001港元至2,000,000港元	1	4	3
2,000,001港元至3,000,000港元	—	—	1
總計	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>4</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利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島的規則及規例，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，因為該公司於有關期間並無於香港產生的任何應課稅利潤。

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。

土地增值稅乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售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開發開支）。貴集團根據有關中國內地稅務法律及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 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
即期稅項：			
中國企業所得稅	292,276	879,694	1,169,488
中國土地增值稅	28,644	366,068	757,219
遞延稅項 (附註19)	<u>(234,984)</u>	<u>(681,564)</u>	<u>(618,171)</u>
年內稅項支出總額	<u>85,936</u>	<u>564,198</u>	<u>1,308,536</u>

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費用與按實際所得稅率計算的所得稅費用對賬如下：

	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)
除稅前溢利	<u>216,813</u>	<u>842,403</u>	<u>1,863,489</u>
按法定所得稅率(25%)計算	54,203	210,601	465,872
不可扣稅開支	4,257	15,464	19,706
無須扣稅成本	2,196	29,228	137,554
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	2,418	(746)	(9,847)

附錄一

會計師報告

	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)
議價購買收益	—	(1,545)	—
過往年度利用的稅項虧損	(6,513)	(38,363)	(8,938)
未確認稅項虧損	7,892	75,008	136,275
土地增值稅撥備	28,644	366,068	757,219
土地增值稅的稅務影響	(7,161)	(91,517)	(189,305)
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出	<u>85,936</u>	<u>564,198</u>	<u>1,308,536</u>

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，分佔合營企業及聯營公司應佔稅項支出分別為零、人民幣9,055,000元及人民幣28,691,000元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，分佔合營企業及聯營公司應佔稅項抵免分別為人民幣3,224,000元、人民幣8,060,000元及人民幣15,561,000元。以上均計入合併損益及其他全面收益表內「分佔合營企業及聯營公司溢利及虧損」項下。

合併財務狀況表內的應付稅項指：

	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)
應付稅項：			
企業所得稅	114,105	505,230	1,058,917
土地增值稅	8,664	255,068	627,396
	<u>122,769</u>	<u>760,298</u>	<u>1,686,313</u>

11. 股息

貴公司自其註冊成立日期起概無支付或宣派股息。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

鑒於重組及已按歷史財務資料附註2.1所披露的基準呈列 貴集團於有關期間的業績，載入每股盈利的資料就本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

13. 物業、廠房及設備

	樓宇	汽車	辦公設備及		租賃裝修	總計
			電子裝置	在建工程		
	(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)
2016年12月31日						
於2015年12月31日及						
2016年1月1日：						
成本	—	6,034	6,512	46,127	361	59,034
累計折舊	—	(3,172)	(2,331)	—	(97)	(5,600)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>2,862</u>	<u>4,181</u>	<u>46,127</u>	<u>264</u>	<u>53,434</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇	汽車	辦公設備及 電子裝置	在建工程	租賃裝修	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，						
扣除累計折舊	—	2,862	4,181	46,127	264	53,434
添置	—	1,946	9,163	16,305	1,520	28,934
收購附屬公司	—	309	47	—	—	356
轉撥自在建工程	—	—	405	(405)	—	—
出售	—	(21)	—	—	—	(21)
年內已撥備折舊 (附註6)	—	(1,679)	(2,703)	—	(449)	(4,831)
於2016年12月31日，						
扣除累計折舊	—	3,417	11,093	62,027	1,335	77,872
於2016年12月31日：						
成本	—	9,403	16,557	62,027	1,881	89,868
累計折舊	—	(5,986)	(5,464)	—	(546)	(11,996)
賬面淨值	—	3,417	11,093	62,027	1,335	77,872
2017年12月31日						
於2016年12月31日及 2017年1月1日：						
成本	—	9,403	16,557	62,027	1,881	89,868
累計折舊	—	(5,986)	(5,464)	—	(546)	(11,996)
賬面淨值	—	3,417	11,093	62,027	1,335	77,872
於2017年1月1日，						
扣除累計折舊	—	3,417	11,093	62,027	1,335	77,872
添置	—	1,825	19,737	9,417	6,793	37,772
收購一家附屬公司	—	2,263	180	—	—	2,443
轉撥自在建工程	40,474	—	112	(40,586)	—	—
出售	—	—	(162)	—	—	(162)
年內已撥備折舊 (附註6)	—	(1,971)	(6,132)	—	(769)	(8,872)
於2017年12月31日，						
扣除累計折舊	40,474	5,534	24,828	30,858	7,359	109,053
於2017年12月31日：						
成本	40,474	13,491	36,585	30,858	8,677	130,085
累計折舊	—	(7,957)	(11,757)	—	(1,318)	(21,032)
賬面淨值	40,474	5,534	24,828	30,858	7,359	109,053

附錄一

會計師報告

	樓宇	汽車	辦公設備及 電子裝置	在建工程	租賃裝修	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)
2018年12月31日						
於2017年12月31日及 2018年1月1日：						
成本	40,474	13,491	36,585	30,858	8,677	130,085
累計折舊	—	(7,957)	(11,757)	—	(1,318)	(21,032)
賬面淨值	<u>40,474</u>	<u>5,534</u>	<u>24,828</u>	<u>30,858</u>	<u>7,359</u>	<u>109,053</u>
於2018年1月1日，						
扣除累計折舊	40,474	5,534	24,828	30,858	7,359	109,053
添置	—	2,098	11,894	1,351	11,264	26,607
轉撥自在建工程	29,809	—	2,400	(32,209)	—	—
出售	—	(540)	(1,345)	—	—	(1,885)
年內已撥備折舊 (附註6)	(2,111)	(2,175)	(10,626)	—	(4,523)	(19,435)
於2018年12月31日，	<u>68,172</u>	<u>4,917</u>	<u>27,151</u>	<u>—</u>	<u>14,100</u>	<u>114,340</u>
於2018年12月31日：						
成本	70,283	15,589	50,879	—	19,941	156,692
累計折舊	(2,111)	(10,672)	(23,728)	—	(5,841)	(42,352)
賬面淨值	<u>68,172</u>	<u>4,917</u>	<u>27,151</u>	<u>—</u>	<u>14,100</u>	<u>114,340</u>

貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日約人民幣62,027,000元、人民幣71,332,000元及人民幣68,172,000元的若干物業、廠房及設備已質押，為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押（附註29）。

14. 投資物業

	已竣工	在建	總計
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
於2016年1月1日的賬面值	<u>3,000</u>	<u>299,245</u>	<u>302,245</u>
添置	—	389,055	389,055
轉撥自在建投資物業	439,473	(439,473)	—
公平值調整所得淨收益	<u>727</u>	<u>77,253</u>	<u>77,980</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日的賬面值	<u>443,200</u>	<u>326,080</u>	<u>769,280</u>
添置	—	38,182	38,182
轉撥自在建投資物業	1,061	(1,061)	—
公平值調整所得淨收益	<u>5,239</u>	<u>80,799</u>	<u>86,038</u>

附錄一

會計師報告

	已竣工 (人民幣千元)	在建 (人民幣千元)	總計 (人民幣千元)
於2017年12月31日及2018年1月1日的賬面值	449,500	444,000	893,500
添置	—	149,371	149,371
轉撥自在建投資物業	9,642	(9,642)	—
公平值調整所得淨收益	6,888	103,271	110,159
於2018年12月31日的賬面值	<u>466,030</u>	<u>687,000</u>	<u>1,153,030</u>

貴集團的投資物業位於中國內地。貴集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師Cushman & Wakefield (「CWK」) 的評估於2016年、2017年及2018年12月31日分別重估為人民幣769,280,000元、人民幣893,500,000元及人民幣1,153,030,000元。貴集團的高級財務經理及首席財務官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首席財務官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。

貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日公平值約零、人民幣411,450,000元及人民幣416,067,000元的若干投資物業已質押，為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註29)。

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日使用以下級別的公平值計量			總計 (人民幣千元)
	於活躍 市場的報價 (第一級) (人民幣千元)	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (人民幣千元)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (人民幣千元)	
就以下項目進行的 經常性公平值計量：				
商業物業				
在建	—	—	326,080	326,080
已竣工	—	—	443,200	443,200
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>769,280</u>	<u>769,280</u>

附錄一

會計師報告

於2017年12月31日使用以下級別的公平值計量

	於活躍 市場的報價 (第一級) (人民幣千元)	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (人民幣千元)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (人民幣千元)	總計 (人民幣千元)
就以下項目進行的 經常性公平值計量：				
商業物業				
在建	—	—	444,000	444,000
已竣工	—	—	449,500	449,500
	—	—	893,500	893,500

於2018年12月31日使用以下級別的公平值計量

	於活躍 市場的報價 (第一級) (人民幣千元)	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (人民幣千元)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (人民幣千元)	總計 (人民幣千元)
就以下項目進行的 經常性公平值計量：				
商業物業				
在建	—	—	687,000	687,000
已竣工	—	—	466,030	466,030
	—	—	1,153,030	1,153,030

於有關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。

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12月31日		
			2016年	2017年	2018年
已竣工商業物業	收益法	估計租金價值 (每平方米及每月)	人民幣 120-123元	人民幣 57-126元	人民幣 57-129元
		資本化率	4%	4%	4%
在建商業物業	剩餘價值法	預期租金價值 (每平方米及每月)	人民幣 54-60元	人民幣 60元	不適用
		資本化率	4%	4%	不適用
		預期利潤率	6%	6%	不適用
	直接比較法	住宿單價	1,434-1,440	1,707-1,768	2,087-2,189

已竣工商業物業的公平值乃通過收益法釐定，方法是通過計入以現有租賃所得及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已就租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。在適當情況下，吾等亦曾考慮參考相關市場可資比較的销售交易。

估計租金價值大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅增加（減少）。資本化率大幅增加（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，經參考有關市場上可資比較的销售個案並（如適用）經扣除以下項目後得出物業的公平值（假設其已竣工）：

- 市場參與者令物業竣工將產生的估計建設成本、營銷成本、管理費用、融資成本及及專業費用；
- 市場參與者持有及開發物業至竣工所需的估計利潤率。

預期利潤率越高，將導致在建投資物業的公平值越低。

15. 無形資產

	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)
軟件			
年初：			
成本	21	1,551	7,013
累計攤銷	(8)	(68)	(741)
賬面淨值	<u>13</u>	<u>1,483</u>	<u>6,272</u>
年初賬面值	13	1,483	6,272
添置	1,530	5,351	459
透過收購添置	—	27	—
出售	—	(8)	—
年內已撥備攤銷 (附註6)	<u>(60)</u>	<u>(581)</u>	<u>(820)</u>
年末賬面值	<u>1,483</u>	<u>6,272</u>	<u>5,911</u>
年末：			
成本	1,551	7,013	7,472
累計攤銷	<u>(68)</u>	<u>(741)</u>	<u>(1,561)</u>
賬面淨值	<u>1,483</u>	<u>6,272</u>	<u>5,911</u>

16. 於合營企業的投資

	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	202,832	3,389,618	3,866,086

貴集團於合營企業的貿易應收及應付款項結餘披露於歷史財務資料附註40。

(a) 貴集團合營企業的詳情

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本的面值 千	貴集團應佔 所有權權益 的百分比	主要活動
南昌建美房地產有限公司 (附註)	中國南昌 2017年	人民幣10,000元	19.00%	物業開發
深圳瀚域投資發展有限公司	中國深圳 2017年	人民幣50,000元	50.00%	商業服務
江西百興房地產投資 有限公司 (附註)	中國南昌 2002年	人民幣50,000元	60.00%	物業開發
武漢福瑞德成房地產開發 有限公司 (附註)	中國武漢 2016年	人民幣550,000元	51.00%	物業開發
鄂州市嘉裕房地產發展 有限公司 (附註)	中國鄂州 2013年	人民幣50,000元	70.00%	物業開發
德安眾邦置業有限公司	中國德安 2018年	人民幣20,000元	50.00%	物業開發
江西金越房地產開發 有限公司 (附註)	中國福州 2018年	人民幣50,000元	66.00%	物業開發
南昌江越房地產開發有限公司	中國南昌 2018年	人民幣10,000元	50.00%	物業開發
廣州新力坤山投資發展有限公司	中國廣州 2018年	人民幣100,000元	50.00%	商業服務

附註：根據組織章程細則，有關相關活動的決策需要全體股東一致同意。

附錄一

會計師報告

- (b) 江西百興房地產投資有限公司（「江西百興」）、武漢福瑞德成房地產開發有限公司（「武漢福瑞德成」）及鄂州市嘉裕房地產發展有限公司（「鄂州市嘉裕」）於有關期間均被視為 貴集團的重要合營企業，與中國內地其他合營企業夥伴共同開發一個物業開發項目，以權益法入賬。

儘管 貴集團持有江西百興51%的股權，但 貴集團將其於該實體的投資入賬列為合營企業。根據組織章程細則及 貴集團與江西百興其他股權持有人的合約（「合約」）， 貴集團對江西百興並無控制權。

根據合約所列的利潤分成安排， 貴集團對江西百興的部分特定資產擁有控制權，有權自該等特定資產中獲得收益。該等特定資產為合約規定的特定負債的唯一支付來源。然而，合約內上述特定資產、負債及股權沒有從法律上與全部被投資方隔離。特定資產可能會用於抵銷被投資方的餘下負債。因此，董事認為，相關安排不符合國際財務報告準則第10號所列的「被視為單獨實體」概念。

下表列示根據合約內的利潤分成條款， 貴集團應佔江西百興財務資料的概要：

	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)
現金及現金等價物	5,086	8,995	41,723
其他流動資產	551,115	4,987,118	4,774,420
流動資產	556,201	4,996,113	4,816,143
非流動資產	2,950	42,625	33,447
流動負債	(356,319)	(4,548,428)	(4,453,115)
非流動金融負債，不包括貿易及 其他應付款項及撥備	—	(300,000)	(170,000)
投資的賬面值	202,832	190,310	226,475
收益	5	218	457,178
開支	(3,944)	(16,901)	(367,910)
稅項	856	4,161	(65,103)
年內（虧損）／收入	(3,083)	(12,522)	24,165
年內全面收入總額	(3,083)	(12,522)	24,165

儘管 貴集團持有武漢福瑞德成51%的股權，但 貴集團將其於該實體的投資入賬列為合營企業。根據組織章程細則及 貴集團與武漢福瑞德成其他股權持有人的合約（「合約」）， 貴集團對武漢福瑞德成並無控制權。

附錄一

會計師報告

根據合約所列的利潤分成安排，貴集團對武漢福瑞德成的部分特定資產擁有控制權，有權自該等特定資產中獲得收益。該等特定資產為合約規定的特定負債的唯一支付來源。然而，合約內上述特定資產、負債及股權沒有從法律上與全部被投資方隔離。特定資產可能會用於抵銷被投資方的餘下負債。因此，董事認為，相關安排不符合國際財務報告準則第10號所列的「被視為單獨實體」概念。

下表列示根據合約內的利潤分成條款，貴集團應佔武漢福瑞德成財務資料的概要：

	12月31日	
	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
現金及現金等價物	1,264	111,619
其他流動資產	6,094,232	6,526,264
流動資產	6,095,496	6,637,883
非流動資產	57	335
流動負債	(2,597,536)	(3,455,444)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備	(300,000)	(10,000)
投資的賬面值	3,198,017	3,172,774
收益	—	163
開支	(1,982)	(25,406)
年內虧損	(1,982)	(25,243)
年內全面收入總額	(1,982)	(25,243)

儘管貴集團持有鄂州市嘉裕70%的股權，但貴集團將其於該實體的投資入賬列為合營企業。根據組織章程細則及貴集團與鄂州市嘉裕其他股權持有人的合約（「合約」），貴集團對鄂州市嘉裕並無控制權。

根據合約所列的利潤分成安排，貴集團對鄂州市嘉裕的部分特定資產擁有控制權，有權自該等特定資產中獲得收益。該等特定資產為合約規定的特定負債的唯一支付來源。然而，合約內上述特定資產、負債及股權沒有從法律上與全部被投資方隔離。特定資產可能會用於抵銷被投資方的餘下負債。因此，董事認為，相關安排不符合國際財務報告準則第10號所列的「被視為單獨實體」概念。

附錄一

會計師報告

下表列示根據合約內的利潤分成條款，貴集團應佔鄂州市嘉裕財務資料的概要：

	2018年12月31日
	(人民幣千元)
現金及現金等價物	20,905
其他流動資產	358,973
流動資產	379,878
非流動資產	—
流動負債	(20,028)
投資的賬面值	359,850
收益	—
開支	(150)
稅項	—
年內虧損	(150)
年內全面收入總額	(150)

(c) 下表列示 貴集團合營企業的非個別重大總財務資料：

	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)
分佔合營企業年內溢利及虧損	—	(3,751)	(8,238)
分佔合營企業全面虧損總額	—	(3,751)	(8,238)
貴集團於合營企業的投資的總賬面值	—	1,291	106,987

合營企業於本財務資料內以權益法入賬。

貴公司董事認為於2016年、2017年及2018年12月31日無須就減值作出撥備。

17. 於聯營公司的投資

	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	152,413	184,451	708,072

貴集團與聯營公司的貿易應收及應付款項結餘披露於歷史財務資料附註40。

(a) 貴集團聯營公司的詳情

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本的面值 千	貴集團應佔 所有權權益 的百分比	主要活動
南昌市威汀置業有限公司 (附註)	中國南昌 2013年	人民幣10,000元	50.00%	物業開發
南昌正潤置業有限公司	中國南昌 2017年	人民幣40,000元	27.00%	物業開發
南昌力洲置業有限公司	中國南昌 2014年	人民幣30,000元	20.00%	物業開發
武漢長信力合置業有限公司	中國武漢 2015年	人民幣30,000元	30.00%	物業開發
上饒市美越房地產開發有限公司	中國上饒 2018年	人民幣50,000元	33.00%	物業開發
南昌駿越房地產開發有限公司	中國南昌 2018年	100,000港元	25.00%	物業開發
南昌盛都置業有限公司	中國南昌 2017年	人民幣300,000元	18.00%	物業開發
中山市昇盈房地產開發有限公司	中國中山 2014年	人民幣10,000元	30.00%	物業開發
清遠天河房地產有限公司	中國清遠 2005年	人民幣12,032元	31.50%	物業開發

附註：儘管 貴集團持有南昌市威汀置業有限公司50%的股權，但 貴集團將其於該實體的投資入賬列為聯營公司。根據組織章程細則及 貴集團與南昌市威汀置業有限公司其他股權持有人的合約， 貴集團於股東大會僅擁有18.75%的投票權。

附錄一

會計師報告

- (b) 南昌力洲置業有限公司（「南昌力洲」）、南昌市威汀置業有限公司（「南昌威汀」）及清遠天河房地產有限公司（「清遠天河」）截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度均被視為 貴集團的重要聯營公司，與中國內地其他聯營夥伴共同開發一個物業開發項目，以權益法入賬。

下表列示有關南昌力洲的財務資料概要、已就會計政策的任何差異作出調整並與合併財務報表內的眼面值進行對賬：

	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)
現金及現金等價物	21,326	497	1,839
其他流動資產	761,045	715,225	606,109
流動資產	782,371	715,722	607,948
非流動資產	36,389	28,732	14,388
流動負債	(820,263)	(607,367)	(356,463)
非流動金融負債，不包括貿易及 其他應付款項及撥備	(2,617)	(1,266)	—
資產淨值	(4,120)	135,821	265,873
與 貴集團於聯營公司的權益對賬：			
佔 貴集團所有權的比例	20%	20%	20%
貴集團分佔聯營公司資產淨值	(824)	27,164	53,175
投資的眼面值	—	27,164	53,175
收益	43,238	662,884	559,752
開支	(48,563)	(441,647)	(346,878)
稅項	1,298	(81,296)	(82,822)
年內（虧損）／溢利	(4,027)	139,941	130,052
年內全面收入總額	(4,027)	139,941	130,052

附錄一

會計師報告

下表列示有關南昌威汀的財務資料摘要，已就會計政策差異作出調整並與合併財務報表內的賬面金額對賬：

	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)
現金及現金等價物	63,384	14,802	4,878
其他流動資產	783,754	887,566	947,586
流動資產	847,138	902,368	952,464
非流動資產	9,481	17,207	49,909
流動負債	(559,085)	(608,061)	(396,582)
非流動金融負債，不包括貿易及 其他應付款項及撥備	—	(20,000)	(242,480)
資產淨值	297,534	291,514	363,311
與 貴集團於聯營公司的權益對賬：			
貴集團所佔擁有權比例	50%	50%	50%
貴集團應佔聯營公司資產淨值	148,767	145,757	181,656
投資的賬面值	148,767	145,757	181,656
收益	—	—	483,556
開支	(11,324)	(13,854)	(402,141)
稅項	8,859	7,834	(9,618)
年內(虧損)/溢利	(2,465)	(6,020)	71,797
年內全面收入總額	(2,465)	(6,020)	71,797

下表列示有關清遠天河的財務資料摘要，已就會計政策差異作出調整並與合併財務報表內的賬面金額對賬：

	2018年12月31日 (人民幣千元)
現金及現金等價物	23,565
其他流動資產	987,786
流動資產	1,011,351
非流動資產	68
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備	(230,000)

附錄一

會計師報告

	2018年12月31日
	(人民幣千元)
資產淨值	781,419
與 貴集團於聯營公司的權益對賬：	
貴集團所佔擁有權比例	31.50%
貴集團應佔聯營公司資產淨值	246,147
投資的賬面值	<u>246,147</u>
收益	—
開支	(2,643)
稅項	—
年內虧損	<u>(2,643)</u>
年內全面收益總額	<u>(2,643)</u>

(c) 下表說明 貴集團並非個別屬重大的聯營公司的概要財務資料：

	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)
年內分佔聯營公司損益	(4,549)	(3,739)	(12,222)
分佔聯營公司全面虧損總額	(4,549)	(3,739)	(12,222)
貴集團於聯營公司投資的賬面值總額	<u>3,646</u>	<u>11,530</u>	<u>227,094</u>

聯營公司採用權益法於本財務資料中入賬。

貴公司董事認為，於2016年、2017年及2018年12月31日無需計提減值撥備。

18. 長期債務投資

	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)
債務投資	—	740,340	879,884
減：減值	—	(741)	(880)
	<u>—</u>	<u>739,599</u>	<u>879,004</u>
減：分類為流動資產的部分	—	(121,930)	(314,942)
非流動部分	<u>—</u>	<u>617,669</u>	<u>564,062</u>

附錄一

會計師報告

長期債務投資主要指應收第三方利率為12%的貸款。根據 貴集團與第三方之間訂立的協議，第三方應於四年內向 貴集團償還該貸款。有關金額按攤銷成本減減值撥備列賬。

長期債務投資的撥備變動如下：

	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)
於年初	—	—	741
已確認減值虧損 (附註6)	—	741	139
於年末	—	741	880

19. 遞延稅項資產及負債

於各有關期間遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	按公平值	可供抵銷未來 應課稅 溢利的 虧損	抵銷 未來應課稅 溢利的 開支	合約負債的 未變現 收益	應計 土地增值稅	總計	
	計入損益的 金融負債產生 的公平值 調整						資產 減值
	(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	—	—	62,198	37	113,764	—	175,999
年內計入損益的遞延稅項 (附註10)	21	1,241	40,531	19	214,817	2,166	258,795
於2016年12月31日及2017年1月1日 年內計入/(扣除自) 損益的 遞延稅項 (附註10)	21	1,241	102,729	56	328,581	2,166	434,794
	(19)	89,440	(20,311)	6,029	615,534	61,601	752,274
於2017年12月31日及2018年1月1日 年內(扣除自)/計入損益的 遞延稅項 (附註10)	2	90,681	82,418	6,085	944,115	63,767	1,187,068
	(2)	2,559	(20,333)	(298)	688,944	93,082	763,952
於2018年12月31日	—	93,240	62,085	5,787	1,633,059	156,849	1,951,020

附錄一

會計師報告

遞延稅項負債

	按公平值計入 損益的金融 資產產生的 公平值調整 (人民幣千元)	按公平值計入 損益的金融 負債產生的 公平值調整 (人民幣千元)	投資物業 產生的 公平值調整 (人民幣千元)	業務合併 產生的 公平值調整 (人民幣千元)	按期間 確認收益 (人民幣千元)	總計 (人民幣千元)
於2016年1月1日	—	—	697	—	563	1,260
年內自損益扣除的 遞延稅項 (附註10)	—	—	19,495	—	4,316	23,811
於2016年12月31日及2017年1月1日	—	—	20,192	—	4,879	25,071
收購附屬公司 (附註35)	—	—	—	177,507	—	177,507
年內扣除自/(計入) 損益的 遞延稅項 (附註10)	—	—	21,510	(5,285)	43,915	70,710
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	—	41,702	182,792	48,794	273,288
年內扣除自/(計入) 損益的 遞延稅項 (附註10)	4,715	58	27,540	(10,551)	124,019	145,781
於2018年12月31日	<u>4,715</u>	<u>58</u>	<u>69,242</u>	<u>172,241</u>	<u>172,813</u>	<u>419,069</u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表內抵銷。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)
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	430,262	1,065,296	1,652,258
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	(20,539)	(151,516)	(120,307)
	<u>409,723</u>	<u>913,780</u>	<u>1,531,951</u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，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所處司法權區訂有稅收協定，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附屬公司就自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，並無就 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任何遞延稅項負債。 貴公司董事認為， 貴集團的資金將就拓展 貴集團的經營而於中國內地保留，故該等附屬公司於可預見未來不可能分派有關盈利。於2018年12月31日，與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差異總額合共約人民幣182,794,000元。

並未就下列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	9,076	45,721	173,057

未確認稅項虧損於下列年份到期：

	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)
2021年	36,304	—	—
2022年	—	182,884	—
2023年	—	—	692,228
	36,304	182,884	692,228

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)
於年初	4,140,486	9,201,729	28,340,270
添置	8,617,733	20,611,432	22,769,382
收購附屬公司 (附註35)	—	1,144,356	—
轉撥至已售存貨成本 (附註6)	(35,119)	(429,961)	(966,978)
轉撥至持作出售已竣工物業 (附註21)	(3,521,371)	(2,187,286)	(6,582,373)
於年末	9,201,729	28,340,270	43,560,301

貴集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地上。

於2016年、2017年及2018年12月31日， 貴集團總賬面值分別約人民幣4,193,046,000元、人民幣13,918,738,000元及人民幣17,316,129,000元的若干開發中物業已質押，為 貴集團獲授的銀行及其他貸款作抵押 (附註29)。

開發中物業的價值於各有關期間末評估。倘賬面值超逾其可收回金額 (即其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。

附錄一

會計師報告

21. 持作出售已竣工物業

	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)
年初賬面值	426,210	2,313,265	1,811,813
收購附屬公司 (附註35(b))	—	352,528	—
轉撥自開發中物業 (附註20)	3,521,371	2,187,286	6,582,373
轉撥至已售存貨成本 (附註6)	(1,634,316)	(3,041,266)	(4,299,787)
於年末	<u>2,313,265</u>	<u>1,811,813</u>	<u>4,094,399</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣38,109,000元、人民幣617,025,000元及人民幣1,538,211,000元的若干持作出售已竣工物業已質押，為貴集團獲授的銀行及其他貸款作抵押（附註29）。

持作出售已竣工物業的價值於各有關期間末評估。倘賬面值超逾其可收回金額（即其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。

22. 預付款項及其他應收款項

	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)
購置土地使用權的預付款項	—	57,191	1,713,863
預付稅項及其他可收回稅項	169,551	471,029	1,277,833
建設成本預付款項	24,192	101,703	128,758
土地拍賣按金	—	44,710	285,125
其他按金 (附註)	172,946	411,608	896,467
應收附屬公司非控股股東款項	6,517	15,177	18,977
應收利息	16,260	21,890	99,894
其他應收款項	35,239	82,873	138,980
	<u>424,705</u>	<u>1,206,181</u>	<u>4,559,897</u>
減：減值	(224)	(519)	(1,073)
	<u>424,481</u>	<u>1,205,662</u>	<u>4,558,824</u>

附註：其他按金包括牆體材料按金、農民工按金及根據建築協議向總承建商作出的按金等。

其他應收款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

附錄一

會計師報告

應收款項減值撥備的變動如下：

	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)
於年初	147	224	519
已確認減值虧損 (附註6)	77	295	554
於年末	<u>224</u>	<u>519</u>	<u>1,073</u>

23. 其他非流動資產

	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)
股權投資預付款項	1,261,144	2,044,164	1,201,085
外部代理的遞延佣金	15,301	170,108	455,463
	<u>1,276,445</u>	<u>2,214,272</u>	<u>1,656,548</u>

24. 按公平值計入損益的金融資產

	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)
已上市股權投資，按公平值計	—	—	64,867

上文於2018年12月31日的股權投資被分類為按公平值計入損益的金融資產，因為彼等乃持作出售。

25. 現金及現金等價物、受限制現金及已質押存款

	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)
現金及銀行結餘	1,033,719	4,283,063	10,065,566
減：受限制現金	266,726	1,172,860	2,623,147
已質押存款	67,052	233,302	358,899
現金及現金等價物	<u>699,941</u>	<u>2,876,901</u>	<u>7,083,520</u>

根據有關中國法規，貴集團的若干房地產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266,723,000元、人民幣1,172,856,000元及人民幣2,623,126,000元。於2016年、2017年及2018年12月31日，受限制現金包括金額分別為人民幣3,000元、人民幣4,000元及人民幣14,000元的建築貸款按揭。於2018年12月31日，金額為人民幣7,000元的受限制現金因訴訟而被人民法院凍結。

附錄一

會計師報告

於2016年、2017年及2018年12月31日，人民幣5,266,000元、人民幣30,433,000元及人民幣31,615,000元的銀行存款已質押，作為銀行及其他借款的抵押品。於2016年、2017年及2018年12月31日，人民幣61,786,000元、人民幣202,869,000元及人民幣327,284,000元的銀行存款已質押，作為買方按揭貸款、項目建設的抵押品。

	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)
現金及現金等價物			
以人民幣計值	699,941	2,858,735	7,042,201
以港元計值	—	18,166	41,319
	<u>699,941</u>	<u>2,876,901</u>	<u>7,083,520</u>

人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於無近期違約記錄的信譽可靠的銀行。現金及銀行結餘的賬面值與其公平值相若。

正對受限制現金、已質押存款及現金及現金等價物進行內部信用評級。貴集團已評估受限制現金、已質押存款及現金及現金等價物的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，並按十二個月的預期信貸虧損計量減值，且已評估預期信貸虧損並不重大。

26. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末，基於發票日期劃分的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	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)
一年以內	1,571,692	2,458,229	3,095,914
一年以上	183	7,234	46,348
	<u>1,571,875</u>	<u>2,465,463</u>	<u>3,142,262</u>

貿易應付款項及應付票據為無抵押、免息，通常按照施工進度結算。

於各有關期間末，由於貿易應付款項及應付票據的屆滿期限相對較短，其公平值與其相應賬面值相若。

附錄一

會計師報告

27. 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)
資產收購尚未支付的代價	1,633,602	1,390,124	3,051,198
應付利息	21,903	50,895	328,965
銷售物業相關的按金	30,051	50,265	155,116
其他稅項及附加	18,526	84,489	99,137
維修基金	17,502	39,212	75,244
應付工資及福利	13,086	36,083	48,468
與施工有關的保留金	1,973	54,701	39,632
應付佣金	6,639	25,141	23,815
附屬公司非控股股東墊款	2,852	13,452	4,598
其他	7,283	49,295	72,405
	<u>1,753,417</u>	<u>1,793,657</u>	<u>3,898,578</u>

其他應付款項及附屬公司非控股股東墊款為無抵押、免息及須按要求償還。於各有關期間末，其他應付款項的公平值與其相應賬面值相若。

28. 合約負債

貴集團確認下列收益相關合約負債：

	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>7,118,885</u>	<u>20,063,821</u>	<u>40,196,400</u>

貴集團根據物業銷售合約所載開票時間表向客戶收取付款。貴集團通常於根據合約（主要來自物業開發及銷售）履約前提前收取付款。

下表載列於有關期間確認與結轉合約負債有關的收益。

	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)
已確認並計入年初合約負債結餘的收益			
銷售物業	<u>2,078,441</u>	<u>4,526,775</u>	<u>8,197,060</u>

下表載列於各有關期間末分配至銷售物業相關餘下履約責任（未履約或部分未履約）的交易價。

附錄一

會計師報告

	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)
預期履約			
一年內	4,575,856	7,171,449	21,136,377
一年後	3,562,413	19,157,386	26,581,826
	<u>8,138,269</u>	<u>26,328,835</u>	<u>47,718,203</u>

29. 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 (%)	屆滿 (人民幣千元)	實際利率 (%)	屆滿 (人民幣千元)	實際利率 (%)	屆滿 (人民幣千元)
即期						
銀行貸款－有抵押	7.83	2017 20,000	—	8.00	2019 50,000	
其他貸款－有抵押	10.20	2017 98,000	8.10-10.51	2018 596,400	8.00-16.00	2019 2,713,907
長期銀行貸款的即期						
部分－有抵押	5.70-6.98	2017 675,000	4.75-9.00	2018 2,424,627	6.30-10.00	2019 3,107,694
其他貸款的即期						
部分－有抵押	7.00-15.00	2017 <u>2,203,600</u>	8.50-11.50	2018 <u>6,228,100</u>	9.50-15.10	2019 <u>3,353,363</u>
		<u>2,996,600</u>		<u>9,249,127</u>		<u>9,224,964</u>
非即期						
銀行貸款－有抵押	6.98	2019 750,000	6.30-9.00	2019-20 3,648,961	5.23-9.50	2020-21 5,914,494
其他貸款－有抵押	9.45-10.10	2018-19 <u>2,690,900</u>	8.62-13.62	2019-20 <u>3,777,559</u>	9.20-15.46	2020 <u>6,371,246</u>
		<u>3,440,900</u>		<u>7,426,520</u>		<u>12,285,740</u>
		<u>6,437,500</u>		<u>16,675,647</u>		<u>21,510,704</u>

銀行及其他借款

	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)
分析為：			
應還銀行貸款：			
一年內	695,000	2,424,627	3,157,694
第二年	—	930,000	4,516,794
第三至第五年（包括首尾兩年）	<u>750,000</u>	<u>2,718,961</u>	<u>1,397,700</u>
	<u>1,445,000</u>	<u>6,073,588</u>	<u>9,072,188</u>

附錄一

會計師報告

	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)
應還其他借款：			
一年內	2,301,600	6,824,500	6,067,270
第二年	2,089,900	3,597,559	6,371,246
第三至第五年（包括首尾兩年）	601,000	180,000	—
	4,992,500	10,602,059	12,438,516
	6,437,500	16,675,647	21,510,704

貴集團借款主要以人民幣計值，惟來自LUSO International Banking Limited金額為1,745,500,000港元的一筆銀行貸款除外。

貴集團若干銀行及其他借款以下列資產作抵押，該等資產於各有關期間末的賬面值如下：

	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)
物業、廠房及設備	13	62,027	71,332	68,172
投資物業	14	—	411,450	416,067
開發中物業	20	4,193,046	13,918,738	17,316,129
持作出售的已竣工物業	21	38,109	617,025	1,538,211
已抵押存款	25	5,266	30,433	31,615

貴公司管理層經評估認為，計息銀行及其他借款的公平值與其賬面值相若，很大程度上是由於該等借款乃由 貴集團與獨立第三方金融機構按通行市場利率進行。

於2017年及2018年12月31日，新力科技集團有限公司分別就 貴集團最多為人民幣1,493,688,000元及人民幣1,529,407,000元的若干銀行借款抵押人民幣1,620,000,000元及人民幣1,620,000,000元的存款。

於2017年及2018年12月31日，新力科技集團有限公司分別為最多為人民幣2,293,771,000元及人民幣2,419,407,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2016年、2017年及2018年12月31日，控股股東分別為最多為人民幣6,517,500,000元、人民幣8,605,300,000元及人民幣10,557,196,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2017年及2018年12月31日，新力科技集團有限公司及控股股東為 貴集團分別最多為人民幣6,576,659,000元及人民幣3,686,493,000元的若干銀行及其他借款提供共同擔保。

此外，於2018年12月31日，武漢正和置業有限公司為 貴集團最多為人民幣27,800,000元的若干其他借款提供擔保。

附錄一

會計師報告

30. 按公平值計入損益的金融負債

	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
或然代價	935	861	619

31. 公司債券

債券名稱	於2018年			於2018年	
	1月1日的 期初結餘 (人民幣千元)	2018年 發行 (人民幣千元)	利息開支 (人民幣千元)	付款 (人民幣千元)	12月31日的 期末結餘 (人民幣千元)
新力債券I	—	312,005	5,070	—	317,075
新力債券II	—	274,416	579	—	274,995
	-	586,421	5,649	—	592,070

於各年末，貴集團公司債券的償還期限如下：

	2018年12月31日 (人民幣千元)
須於一年內償還	—
須於二至五年內償還	592,070
	592,070

2018年10月18日，新力地產發行本金額為人民幣313,000,000元的三年期公司債券（「新力債券I」），該債券於上海證券交易所非公開發行。新力債券I以人民幣計值，並按年利率7.9%計息，須自2018年10月19日起，於每年的10月19日或最接近10月19日的營業日按年支付。經扣除發行成本後，貴集團自該發行收到所得款項淨額為人民幣312,004,660元。截至2018年12月31日止年度的實際年利率為8.02%。

根據新力債券I的條款，新力地產可選擇於第二年末調整利率，且債券持有人可選擇於第二年末按相等於債券本金額100%另加截至購股權行使日期應計及未付利息的價格將債券全部或部分售回予新力地產。

2018年12月21日，新力地產發行本金額為人民幣276,000,000元的三年期公司債券（「新力債券II」），該債券於上海證券交易所非公開上市。新力債券II以人民幣計值，並按年利率7.5%計息，須自2018年12月24日起，於每年的12月24日或最接近12月24日的營業日按年支付。經扣除發行成本後，貴集團自該發行收到所得款項淨額為人民幣274,416,360元。截至2018年12月31日止年度的實際年利率為7.70%。

根據新力債券II的條款，新力地產可選擇於第二年末調整利率，且債券持有人可選擇於第二年末按相等於債券本金額100%另加截至購股權行使日期應計及未付利息的價格將債券全部或部分售回予新力地產。

於初步確認後，公司債券隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。收益及虧損於終止確認負債時通過實際利率攤銷過程於損益內確認。

攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率組成部分的各項費用或成本。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

於2018年12月31日，新力債券I的公平值為人民幣314,211,000元，及新力債券II的公平值為人民幣276,281,000元（附註42）。

32. 股本

股份

	<u>2018年12月31日</u>
	港元
法定：	
38,000,000股每股面值0.01港元的普通股	—

貴公司股本變動的概要如下：

	<u>已發行股份數目</u>	<u>股本</u>
		(人民幣千元)
於2018年10月1日（註冊成立日期）	—	—
發行新股份	100	—
於2018年12月31日	<u>100</u>	<u>—</u>

貴公司於2018年9月18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2018年9月18日，貴公司分別向新鴻有限公司及新恒有限公司分配95股及5股每股0.001港元的普通股以換取現金。

於2019年5月13日，新鴻有限公司將其95股普通股轉讓予新力控股集團有限公司。

33. 儲備

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於合併權益變動表呈列。

(a) 股份溢價

股份溢價指已發行股份面值與所收代價之間的差額。

(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已發行股本及貴集團現時旗下若干附屬公司權益持有人的出資。

(c) 資本儲備

資本儲備指非控股權益獲調整的金額與收購附屬公司的非控股權益所付代價的公平值之間的任何差額。資本儲備的變動詳情載於合併權益變動表。

(d) 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，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。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，惟轉換後儲備餘額不得少於貴集團註冊資本的25%。儲備不得用於其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

(e) 匯兌波動儲備

匯兌波動儲備包括換算貴集團實體財務報表而產生的所有匯兌差額。該儲備乃按附註2.4所載列的會計政策處理。

34. 合併現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	計息銀行 及其他借款	公司債券	應付關聯 公司款項	融資活動 負債總額
	(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	1,721,000	—	759,151	2,480,151
融資活動所得現金流量	4,716,500	—	(567,274)	4,149,226
於2016年12月31日	6,437,500	—	191,877	6,629,377
融資活動所得現金流量	10,238,147	—	2,090,047	12,328,194
於2017年12月31日	16,675,647	—	2,281,924	18,957,571
融資活動所得現金流量	4,764,731	586,421	(924,747)	4,426,405
應計利息	—	5,649	—	5,649
外匯匯率變動的影響	70,326	—	—	70,326
於2018年12月31日	21,510,704	592,070	1,357,177	23,459,951

35. 業務合併

(a) 收購惠州市勝源投資有限公司（「惠州勝源」）

2017年2月8日，貴集團自惠州大亞灣麗嘉房地產開發有限公司(Huizhou Dayawan Lijia Property Development Co., Ltd)及Shenzhen Chufeng Industrial Co., Ltd.收購非上市公司惠州勝源100%的股權，該公司註冊資本為人民幣5,000,000元。該等公司主要從事房地產開發及經營。該收購為貴集團擴大其房地產開發及經營市場份額策略的一部分。該收購於收購日期以現金人民幣379,630,000元支付。

附錄一

會計師報告

自收購以來，截至2017年12月31日止年度，惠州勝源向貴集團貢獻人民幣40,867,000元的收益及合併損益及其他全面收益表內人民幣12,856,000元的虧損。倘合併於2017年1月1日發生，貴集團收益及溢利分別為人民幣5,241,086,000元及人民幣278,021,000元。

惠州市勝源投資有限公司於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購確認的公平值 (人民幣千元)
開發中物業	558,488
現金及現金等價物	44
遞延稅項負債 (附註19)	(109,596)
其他應付款項及應計費用	(66,500)
	<hr/>
按公平值計量的可識別資產淨值總額	382,436
	<hr/>
於損益的其他收入及收益中確認的議價購買收益	(2,806)
	<hr/>
以現金支付	379,630
	<hr/>

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	(人民幣千元)
現金代價	(379,630)
收購的現金及現金等價物	44
	<hr/>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(379,586)
	<hr/>

(b) 收購無錫富安金邸房地產有限公司 (「無錫富安」)

2017年4月30日，貴集團自江蘇富安投資集團有限公司收購非上市公司無錫富安100%的股權，該公司註冊資本為人民幣100,000,000元。無錫富安主要從事房地產開發及經營。該收購為貴集團擴大其房地產開發及經營市場份額策略的一部分。該收購於收購日期以現金人民幣95,000,000元支付。

自收購以來，截至2017年12月31日止年度，無錫富安向貴集團貢獻零元的收益及合併損益及其他全面收益表內人民幣42,690,000元的虧損。倘合併於2017年1月1日發生，貴集團收益及溢利分別為零元及人民幣260,192,000元。

無錫富安金邸房地產有限公司於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購確認的公平值 (人民幣千元)
持作出售已竣工物業	352,528
開發中物業	585,868
應收稅項	1,442
現金及現金等價物	2,405
預付款項及其他應收款項	154,806
貿易應付款項	(212,975)
應付稅項	(120)

附錄一

會計師報告

	收購確認的公平值 (人民幣千元)
遞延稅項負債 (附註19)	(67,911)
合約負債	(7,580)
其他應付款項及應計費用	(710,089)
	<hr/>
按公平值計量的可識別資產淨值總額	98,374
	<hr/>
於損益的其他收入及收益中確認的議價購買收益	(3,374)
	<hr/>
以現金支付	95,000
	<hr/>
有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：	
	(人民幣千元)
現金代價	(95,000)
收購的現金及現金等價物	2,405
	<hr/>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(92,595)
	<hr/>

36. 出售附屬公司

(a) 惠州新力力鴻房地產開發有限公司

根據日期為2018年11月20日的股份轉讓協議，貴集團將其於惠州新力力鴻房地產開發有限公司的70%股權出售予上海鴻碁新材料有限公司，代價為人民幣1元。有關代價乃參考於2018年11月21日出售股權的相應價值釐定。

(b) 江西夢龍房地產開發有限公司

根據日期為2018年11月16日的股份轉讓協議，貴集團將其於江西夢龍房地產開發有限公司的100%股權無償出售予新力力創實業有限公司。有關代價乃參考於2018年11月20日出售股權的相應價值釐定。

(c) 江西綠洋建築工程有限公司

根據日期為2018年4月25日的股份轉讓協議，貴集團將其於江西綠洋建築工程有限公司的100%股權無償出售予南昌市頂豐投資諮詢有限公司。有關代價乃參考於2018年4月27日出售股權的相應價值釐定。

(d) 惠州新力泓悅房地產開發有限公司

根據日期為2018年11月2日的股份轉讓協議，貴集團將其於惠州新力泓悅房地產開發有限公司的100%股權出售予上海鴻碁新材料有限公司，代價為人民幣1元。有關代價乃參考於2018年11月2日出售股權的相應價值釐定。

(e) 惠州新力泓軒房地產開發有限公司

根據日期為2018年11月2日的股份轉讓協議，貴集團將其於惠州新力泓軒房地產開發有限公司的100%股權出售予上海鴻碁新材料有限公司，代價為人民幣1元。有關代價乃參考於2018年11月2日出售股權的相應價值釐定。

(f) 惠州新力泓豐房地產開發有限公司

根據日期為2018年11月2日的股份轉讓協議，貴集團將其於惠州新力泓豐房地產開發有限公司的100%股權出售予上海鴻碁新材料有限公司，代價為人民幣1元。有關代價乃參考於2018年11月2日出售股權的相應價值釐定。

(g) 惠州力新在悅房地產開發有限公司

根據日期為2018年11月7日的股份轉讓協議，貴集團將其於惠州力新在悅房地產開發有限公司的100%股權出售予上海鴻碁新材料有限公司，代價為人民幣2元。有關代價乃參考於2018年11月12日出售股權的相應價值釐定。

(h) 惠州新悅力和房地產開發有限公司

根據日期為2018年11月7日的股份轉讓協議，貴集團將其於惠州新悅力和房地產開發有限公司的100%股權出售予上海鴻碁新材料有限公司，代價為人民幣2元。有關代價乃參考於2018年11月12日出售股權的相應價值釐定。

(i) 惠州新力品質房地產開發有限公司

根據日期為2018年11月7日的股份轉讓協議，貴集團將其於惠州新力品質房地產開發有限公司的75%股權出售予上海鴻碁新材料有限公司，代價為人民幣1元。有關代價乃參考於2018年11月13日出售股權的相應價值釐定。

上述所有附屬公司自成立日期起均處於停業狀態，且在其被出售前概無開始任何業務。

37. 或然負債

於各有關期間末，於合併財務報表未計提撥備的或然負債如下：

	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)
向銀行作出的有關授予 貴集團物業買方 融資的擔保	(1)	3,560,606	9,059,100	27,465,861
向銀行作出的有關授予 關聯方及第三方 融資的擔保	(2)	280,000	2,607,400	4,854,792

(1) 貴集團就若干銀行向貴集團持作出售的竣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，並透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一至兩年內取得。

於有關期間，貴集團並未就向貴集團持作出售的竣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) 貴集團就關聯公司及第三方獲授財務融資向銀行及其他機構提供擔保。貴公司董事認為，無須就擔保作出撥備，因為公平值並不重大。進一步詳情載於歷史財務資料附註40。
- (3) 於2018年6月，貴集團一家附屬公司新力地產與浙江博康置業有限公司及安吉興尚投資合夥企業（有限合夥）（統稱「博康安吉」）訂立一份協議，以收購浙江省安吉縣項目公司（「安吉項目公司」）的若干股權，總金額為人民幣475,000,000元。於2018年11月，新力地產向博康安吉發函解除協議，原因在於博康安吉未能達成合同條款讓新力地產開發安吉項目公司所持有的有關地塊。於2018年11月，博康安吉針對新力地產向安吉縣人民法院提起訴訟，總額約人民幣24,700,000元，指稱新力地產終止協議導致博康安吉遭受損失。於2018年12月，新力地產針對博康安吉提起反訴，總額約人民幣47,500,000元。截至有關期間末，該項案件有待地方法院判決。由於董事基於外聘中國法律顧問有關該項訴訟的意見認為，地方法院判定貴集團支付損失的可能性極低，故貴集團並無就該項訴訟計提任何撥備。因此，董事認為，該項訴訟不會對貴集團的財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

除上文披露者外，於往績記錄期及直至有關期間末，貴集團及貴公司並無牽涉任何對貴集團的財務狀況或經營業績有重大不利影響的訴訟、仲裁或行政程序、申索或糾紛。

38. 經營租賃安排

作為出租人

貴集團根據與經營租賃安排出租其投資物業（附註14），經磋商的租期介乎十五年至二十年。租賃條款一般要求租戶支付抵押按金並根據當時現時市場狀況對租金進行定期調整。

於各有關期間末，貴集團於不可撤銷經營租賃下未來最低租賃應收款項總額的到期情況如下：

	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)
一年內	—	—	358
第二至第五年（首尾兩年包括在內）	—	—	507
	—	—	865

作為承租人

貴集團根據經營租賃承擔租賃其若干辦公物業，經磋商租期為一至六年，可於租期結束後選擇續期，屆時將重新磋商所有條款。

於各有關期間末，貴集團於不可撤銷經營租賃下未來最低租賃付款總額的到期情況如下：

	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)
一年內	2,669	19,204	28,364
第二至第五年（首尾兩年包括在內）	2,801	32,356	39,600
	<u>5,470</u>	<u>51,560</u>	<u>67,964</u>

39. 承擔

除上文附註38所詳述的經營租賃承擔外，貴集團於各有關期間末有以下資本承擔：

	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)
已訂約但未撥備：			
物業開發活動	8,090,821	9,035,011	14,421,385
收購土地使用權	—	262,809	—
收購附屬公司的出資	2,316,475	1,770,108	2,324,914
	<u>10,407,296</u>	<u>11,067,928</u>	<u>16,746,299</u>

40. 關聯方交易

(1) 姓名／名稱及關係

關聯方姓名／名稱	與 貴集團的關係
新力物業集團有限公司	受控股股東控制的公司
惠州新力置地物業服務有限公司	受控股股東控制的公司
江西有家實業有限公司	受控股股東控制的公司
新力力創實業有限公司	受控股股東控制的公司

關聯方姓名／名稱	與 貴集團的關係
江西夢龍房地產開發有限公司	受控股股東控制的公司
惠州新力泓悅房地產開發有限公司	受控股股東控制的公司
惠州新力力鴻房地產開發有限公司	受控股股東控制的公司
惠州新力泓豐房地產開發有限公司	受控股股東控制的公司
惠州新力新在悅房地產開發有限公司	受控股股東控制的公司
惠州新力品質房地產開發有限公司	受控股股東控制的公司
惠州新悅力和房地產開發有限公司	受控股股東控制的公司
惠州新力泓軒房地產開發有限公司	受控股股東控制的公司
南昌建美房地產有限公司	合營企業
深圳瀚域投資發展有限公司	合營企業
江西百興房地產投資有限公司	合營企業
鄂州市嘉裕房地產發展有限公司	合營企業
德安眾邦置業有限公司	合營企業
江西金越房地產開發有限公司	合營企業
南昌江越房地產開發有限公司	合營企業

關聯方姓名／名稱	與 貴集團的關係
廣州新力坤山投資發展有限公司	合營企業
武漢福瑞德成房地產開發有限公司	合營企業
南昌正潤置業有限公司	聯營公司
南昌力洲置業有限公司	聯營公司
南昌市威汀置業有限公司	聯營公司
武漢長信力合置業有限公司	聯營公司
上饒市美越房地產開發有限公司	聯營公司
南昌駿越房地產開發有限公司	聯營公司
南昌盛都置業有限公司	聯營公司
中山市昇盈房地產開發有限公司	聯營公司
清遠天河房地產有限公司	聯營公司
江西新力慈善基金會	控股股東為該慈善基金會主席
江西省昌景實業發展有限公司	控股股東對該公司有重大影響
江西省第五建設集團有限公司	受控股股東近親控制的公司
廣西路港建設集團有限公司	受控股股東近親控制的公司
江西省豐城市希爾頓置地有限公司	受控股股東近親控制的公司

關聯方姓名／名稱	與 貴集團的關係
南昌市頂豐投資諮詢有限公司	受控股股東近親控制的公司
江西裕仁投資有限公司	受控股股東近親控制的公司

(2) 重大關連方交易

以下為於有關期間與關聯方進行的交易：

	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)
關聯公司墊款：			
合營企業	—	683,333	3,035,701
聯營公司	164,027	1,564,341	402,848
受控股股東控制的公司	739,652	8,482,247	11,251,364
控股股東近親擁有的公司	1,076,900	1,051,468	955,887
控股股東對其有重大影響的公司	111,202	514	144,385
償還關聯公司墊款：			
合營企業	—	—	2,938,152
聯營公司	45,060	72,135	1,682,342
受控股股東控制的公司	1,501,500	8,493,045	11,251,364
控股股東近親擁有的公司	1,001,753	1,051,468	698,689
控股股東對其有重大影響的公司	110,742	75,208	144,385
向關聯公司墊款：			
合營企業	339,138	18,874	1,513,638
聯營公司	296,098	192,405	533,682
受控股股東控制的公司	3,364,696	14,151,572	8,084,491
控股股東近親擁有的公司	729,482	1,263,922	364,303
控股股東對其有重大影響的公司	—	110,981	195,339
向關聯公司墊款的還款：			
合營企業	138,000	201,251	558,242
聯營公司	181,803	51,530	354,514
受控股股東控制的公司	1,272,796	13,276,983	8,482,963
控股股東近親擁有的公司	73,500	1,779,973	566,464
控股股東對其有重大影響的公司	—	80,928	123,932

以下為於有關期間與關聯方進行的交易（續）：

	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)
控股股東近親控制的公司提供的 建設服務 (附註)	385,810	598,060	1,063,711
向受控股股東控制的公司進行雜項採購 (附註)	2,033	9,852	10,402
受控股股東控制的公司提供的 物業管理服務 (附註)	17,943	31,794	123,798
受控股股東控制的公司提供的 管理顧問服務 (附註)	—	84,246	151,960
出售予控股股東近親 (附註)	—	21,024	32,052
應收主席為控股股東的慈善基金會款項	—	—	3,024

附註：該等交易乃根據參與各方相互協定的條款及條件進行。

(3) 與關聯方的其他交易

- i. 於2017年及2018年12月31日，控股股東及新力科技集團有限公司已分別共同對 貴集團高達人民幣6,576,659,000元及人民幣3,686,493,000元的若干銀行及其他借款進行擔保。
- ii. 於2016年、2017年及2018年12月31日，控股股東已分別對高達人民幣6,517,500,000元、人民幣8,605,300,000元及人民幣10,557,196,000元的若干銀行及其他借款進行擔保。
- iii. 於2017年及2018年12月31日，新力科技集團有限公司已分別對高達人民幣2,293,771,000元及人民幣2,419,407,000元的若干銀行及其他借款進行擔保。
- iv. 於2017年及2018年12月31日，新力科技集團有限公司已分別就 貴集團高達人民幣1,493,688,000元及人民幣1,529,407,000元的若干銀行借款抵押存款人民幣1,620,000,000元及人民幣1,620,000,000元。

- v. 於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團及其控股股東已分別共同對合營企業及聯營公司若干銀行及其他借款總額最多人民幣180,000,000元、人民幣320,000,000元及人民幣893,700,000元進行擔保。
- vi. 於2018年12月31日，貴集團及其控股股東已共同對新力物業集團有限公司若干銀行及其他借款總額人民幣140,000,000元進行擔保。
- vii. 於2017年及2018年12月31日，貴集團及其控股股東已分別共同對新力科技集團有限公司若干銀行及其他借款總額人民幣1,650,000,000元及人民幣1,164,500,000元進行擔保。
- viii. 於2017年12月31日，貴集團及其控股股東已對惠州市景恒實業發展有限公司若干銀行及其他借款總額人民幣113,000,000元進行擔保。
- ix. 於2018年12月31日，貴集團及其控股股東已共同對廣西路港建設集團有限公司若干銀行及其他借款總額人民幣700,000,000元進行擔保。
- x. 於2017年及2018年12月31日，貴集團已分別對向其合營企業及聯營公司作出高達人民幣144,400,000元及人民幣671,592,000元的若干銀行及其他借款進行擔保。
- xi. 於2018年12月31日，貴集團已對江西省昌景實業發展有限公司若干銀行及其他借款總額人民幣130,000,000元進行擔保。
- xii. 於2018年12月31日，武漢福瑞德成房地產開發有限公司已對高達人民1,736,000,000元的若干銀行及其他借款進行擔保。

(4) 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)
應收合營企業款項	201,138	18,761	974,157
應收聯營公司款項	119,880	260,755	439,923
應收受控股股東控制的公司款項	3,060,945	3,976,285	3,569,434
應收控股股東近親擁有的公司款項	745,624	229,573	27,412
應收控股股東對其有重大影響的 公司款項	—	30,053	101,460
應付合營企業款項	—	683,333	780,882
應付聯營公司款項	118,967	1,611,173	362,107
應付控股股東近親擁有的公司款項	—	—	257,198
應付控股股東對其有重大影響的 公司款項	74,694	—	—

與上述關聯方的結餘均為無抵押、不計息及按要求償還。

附錄一

會計師報告

(5) 貴集團主要管理層人員薪酬

	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)
短期僱員福利	1,606	5,131	9,095
退休金計劃供款	266	648	755
向主要管理層人員支付的薪酬總額	<u>1,872</u>	<u>5,779</u>	<u>9,850</u>

董事薪酬的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

41. 按類別劃分的金融工具

於有關期間末，各類別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 計量的 金融資產 (人民幣千元)	按公平值 計入損益的 金融資產 (人民幣千元)	總計 (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22)	41,756	—	41,756
應收關聯公司款項 (附註40)	4,127,587	—	4,127,587
受限制現金 (附註25)	266,726	—	266,726
已抵押存款 (附註25)	67,052	—	67,052
現金及現金等價物 (附註25)	699,941	—	699,941
	<u>5,203,062</u>	<u>—</u>	<u>5,203,062</u>

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債 (人民幣千元)	按公平值 計入損益的 金融負債 (人民幣千元)	總計 (人民幣千元)
貿易應付款項及應付票據 (附註26)	1,571,875	—	1,571,875
應付關聯公司款項 (附註40)	193,661	—	193,661
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債 (附註27)	1,656,706	—	1,656,706
按公平值計入損益的金融負債 (附註30)	—	935	935
計息銀行及其他借款 (附註29)	6,437,500	—	6,437,500
	<u>9,859,742</u>	<u>935</u>	<u>9,860,677</u>

附錄一

會計師報告

2017年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 計量的 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22)	576,257	—	576,257
應收關聯公司款項 (附註40)	4,515,427	—	4,515,427
受限制現金 (附註25)	1,172,860	—	1,172,860
已抵押存款 (附註25)	233,302	—	233,302
現金及現金等價物 (附註25)	2,876,901	—	2,876,901
	<u>9,374,747</u>	<u>—</u>	<u>9,374,747</u>

金融負債

	按攤銷成本 計量的 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26)	2,465,463	—	2,465,463
應付關聯公司款項 (附註40)	2,294,506	—	2,294,506
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註27)	1,455,630	—	1,455,630
按公平值計入損益的金融負債 (附註30)	—	861	861
計息銀行及其他借款 (附註29)	16,675,647	—	16,675,647
	<u>22,891,246</u>	<u>861</u>	<u>22,892,107</u>

2018年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 計量的 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22)	1,433,652	—	1,433,652
按公平值計入損益的金融資產 (附註24)	—	64,867	64,867
應收關聯公司款項 (附註40)	5,112,386	—	5,112,386
受限制現金 (附註25)	2,623,147	—	2,623,147
已抵押存款 (附註25)	358,899	—	358,899
現金及現金等價物 (附註25)	7,083,520	—	7,083,520
	<u>16,611,604</u>	<u>64,867</u>	<u>16,676,471</u>

附錄一

會計師報告

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債 (人民幣千元)	按公平值 計入損益的 金融負債 (人民幣千元)	總計 (人民幣千元)
貿易應付款項及應付票據 (附註26)	3,142,262	—	3,142,262
應付關聯公司款項 (附註40)	1,400,187	—	1,400,187
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註27)	3,381,511	—	3,381,511
按公平值計入損益的金融負債 (附註30)	—	619	619
計息銀行及其他借款 (附註29)	21,510,704	—	21,510,704
公司債券 (附註31)	592,070	—	592,070
	<u>30,026,734</u>	<u>619</u>	<u>30,027,353</u>

42. 金融工具的公平值及公平值層級

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

	賬面值			公平值		
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
金融資產						
按公平值計入損益的 金融資產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>64,867</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>64,867</u>
金融負債						
計息銀行及其他借款 (附註29)	6,437,500	16,675,647	21,510,704	6,402,890	16,630,408	21,519,275
公司債券 (附註31)	—	—	592,070	—	—	590,492
按公平值計入損益的 金融負債	<u>935</u>	<u>861</u>	<u>619</u>	<u>935</u>	<u>861</u>	<u>619</u>
	<u>6,438,435</u>	<u>16,676,508</u>	<u>22,103,393</u>	<u>6,403,825</u>	<u>16,631,269</u>	<u>22,110,386</u>

管理層已進行評估，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、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債以及應付關聯方款項的公平值與其賬面值相若，很大程度乃由於該等工具期限較短。

計息銀行及其他借款的公平值使用現時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貼現預期未來現金流量計算。於2016年、2017年及2018年12月31日，經評估，貴集團自身的計息銀行及其他借款的不履約風險並不重大。

就其他金融負債的公平值而言，貴集團已通過使用有關資產的預期回報率貼現預期未來現金流量進行估計，以便估計用於結算負債的現金流出金額。金融負債的公平值計量於公平值層級內分類為第三級。

附錄一

會計師報告

貴集團由財務總監領導的公司財務團隊負責制定金融工具公平值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值的變動情況，並釐定估值所用的主要輸入數據。估值由財務總監審核並批准。估值過程及結果由董事會每年進行兩次討論，以作年度財務申報。

於往績記錄期，第一級及第二級公平值計量之間並無轉移，第三級亦並無轉入或轉出金融資產及金融負債。

公平值層級

下表列示 貴集團金融工具之公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

按公平值計入損益的金融資產

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 (人民幣千元)
	活躍 市場上的報價 (第一級) (人民幣千元)	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (人民幣千元)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (人民幣千元)	
於2016年12月31日	—	—	—	—
於2017年12月31日	—	—	—	—
於2018年12月31日	64,867	—	—	64,867

按公平值計量的負債：

按公平值計入損益的金融負債

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 (人民幣千元)
	活躍 市場上的報價 (第一級) (人民幣千元)	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (人民幣千元)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (人民幣千元)	
於2016年12月31日	—	—	935	935
於2017年12月31日	—	—	861	861
於2018年12月31日	—	—	619	619

予以披露公平值的負債：

計息銀行及其他借款

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 (人民幣千元)
	活躍	重大可觀察	重大不可觀察	
	市場上的報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	
於2016年12月31日	—	6,402,890	—	6,402,890
於2017年12月31日	—	16,630,408	—	16,630,408
於2018年12月31日	—	21,519,275	—	21,519,275

公司債券

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 (人民幣千元)
	活躍	重大可觀察	重大不可觀察	
	市場上的報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	
於2018年12月31日	590,492	—	—	590,492

43. 財務風險管理目標及政策

貴集團主要金融工具主要包括經營活動產生的現金及銀行等價物、受限制現金、已抵押存款、其他應收款項、貿易應付款項及其他應付款項。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、按公平值計入損益的金融負債、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乃為貴集團的經營籌集資金。

來自貴集團金融工具的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險，以及流動性風險。通常，貴集團在風險管理方面引入保守的策略。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作交易用途的衍生金融工具。董事會審閱並同意管理各類風險的政策，有關政策概述於下：

(a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註29所載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。

附錄一

會計師報告

倘在所有其他變量維持不變情況下銀行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日止年度的除稅前溢利（透過對浮息借款的影響）將減少／增加約零、人民幣19,937,000元及人民幣36,654,000元。

(b) 外幣風險

貴集團面臨交易貨幣風險。該等風險主要產生自 貴集團計息銀行借款。該等借款的計值貨幣為港元。外幣風險概無受到重大影響。

	港元匯率上升 ／(下跌) 比率	資產淨值增加 ／(減少)
	%	(人民幣千元)
2018年		
倘人民幣兌港元貶值	-5%	104,601
倘人民幣兌港元升值	+5%	(104,601)
2017年		
倘人民幣兌港元貶值	-5%	95,276
倘人民幣兌港元升值	+5%	(95,276)

(c) 信貸風險

貴集團僅與獲認可及信譽超着的第三方進行買賣。 貴集團的政策為所有有意以信貸期進行買賣的客戶，須接受信貸審核程序。此外，應收款項結餘受持續監管，而 貴集團承受壞賬的風險並不重大。對於並非以有關營運單位功能貨幣計值的交易， 貴集團在未經信用控制部門主管特別批准的情況下不會給予信貸期。

最高風險及年末階段

下表載列基於本集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險（主要基於逾期資料，除非其他資料可無需花費不必要成本或精力即可獲取，則另作別論）以及年末階段分類。所呈列的金額指金融資產的總賬面值。

2018年12月31日

	12個月的 預期 信貸虧損		整個存續期的預期信貸虧損		
	第一階段	第二階段	第三階段	簡易方法	
	(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)
長期債務投資	879,004	—	—	—	879,004
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常*	1,433,652	—	—	—	1,433,652
受限制現金	2,623,147	—	—	—	2,623,147
已抵押存款	358,899	—	—	—	358,899
現金及現金等價物	7,083,520	—	—	—	7,083,520
	<u>12,378,222</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,378,222</u>

附錄一

會計師報告

2017年12月31日

	12個月的 預期 信貸虧損	整個存續期的預期信貸虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡易方法	
	(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)
長期債務投資	739,599	—	—	—	739,599
計入預付款項及其他應收 款項的金融資產					
— 正常*	576,257	—	—	—	576,257
受限制現金	1,172,860	—	—	—	1,172,860
已抵押存款	233,302	—	—	—	233,302
現金及現金等價物	2,876,901	—	—	—	2,876,901
	<u>5,598,919</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,598,919</u>

2016年12月31日

	12個月的 預期 信貸虧損	整個存續期的預期信貸虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡易方法	
	(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)
計入預付款項及其他應收 款項的金融資產					
— 正常*	41,756	—	—	—	41,756
受限制現金	266,726	—	—	—	266,726
已抵押存款	67,052	—	—	—	67,052
現金及現金等價物	699,941	—	—	—	699,941
	<u>1,075,475</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,075,475</u>

* 倘計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並無逾期亦無資料顯示自初步確認起金融資產的信貸風險大幅增加，則其信貸質素被視為「正常」。

附錄一

會計師報告

(d) 流動性風險

貴集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性與靈活性之間的平衡。貴集團持續密切監控現金流量。

貴集團於各有關期間結束時按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求	三個月 以內	三至 十二個月	一年以上	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)
2016年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	1,571,875	—	—	—	1,571,875
其他應付款項	1,753,417	—	—	—	1,753,417
應付關聯公司款項	193,661	—	—	—	193,661
計息銀行及其他借款	-	466,099	3,019,471	3,715,520	7,201,090
	<u>3,518,953</u>	<u>466,099</u>	<u>3,019,471</u>	<u>3,715,520</u>	<u>10,720,043</u>
2017年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	2,465,463	—	—	—	2,465,463
其他應付款項	1,793,657	—	—	—	1,793,657
應付關聯公司款項	2,294,506	—	—	—	2,294,506
計息銀行及其他借款	-	1,319,224	9,304,948	7,834,068	18,458,240
	<u>6,553,626</u>	<u>1,319,224</u>	<u>9,304,948</u>	<u>7,834,068</u>	<u>25,011,866</u>
2018年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	3,142,262	—	—	—	3,142,262
其他應付款項	3,898,578	—	—	—	3,898,578
應付關聯公司款項	1,400,187	—	—	—	1,400,187
計息銀行及其他借款	-	4,216,294	6,903,249	11,037,514	22,157,057
公司債券	—	—	45,427	679,854	725,281
	<u>8,441,027</u>	<u>4,216,294</u>	<u>6,948,676</u>	<u>11,717,368</u>	<u>31,323,365</u>

(e) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標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結構。為維持或調整資本結構，貴集團或會調整派付予股東的股息、返還股東資本或發行新股。

附錄一

會計師報告

本集團採用資產負債比率（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、其他應付款項、已收按金及應計費用、應收關聯公司款項、計息銀行及其他借款以及其他金融負債，減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間結束時的資產負債比率如下：

	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)
貿易應付款項及應付票據	1,571,875	2,465,463	3,142,262
其他應付款項及應計費用	1,753,417	1,793,657	3,898,578
應付關聯公司款項	193,661	2,294,506	1,400,187
計息銀行及其他借款	6,437,500	16,675,647	21,510,704
公司債券	—	—	592,070
減：現金及現金等價物	(699,941)	(2,876,901)	(7,083,520)
債務淨額	9,256,512	20,352,372	23,460,281
母公司擁有人應佔權益	2,574,123	3,924,002	4,243,624
資本及債務淨額	11,830,635	24,276,374	27,703,905
資產負債比率	78%	84%	85%

44. 報告期後事項

於2019年4月19日，貴集團一家附屬公司新力地產在中國發行了一筆非公開的公司債券，共計人民幣417,000,000元。

45. 期後財務報表

貴集團或任何其附屬公司概無就2018年12月31日後的任何期間編製任何經審核財務報表。