

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

[草擬稿]

[羅兵咸永道會計師事務所信箋]

致景業名邦集團控股有限公司列位董事及星展亞洲融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就景業名邦集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-122頁)，此等歷史財務資料包括於2016年、2017年及2018年12月31日和2019年6月30日的綜合財務狀況報表、貴公司於2018年12月31日和2019年6月30日的財務狀況報表，以及截至該等日期止各期間(「往績記錄期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-122頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於[●]就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行[編纂]股份[編纂]而刊發的文件(「文件」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

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

申報會計師的責任

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

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

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映貴公司於2018年12月31日以及2019年6月30日的財務狀況和貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的綜合財務狀況，以及貴集團於往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱貴集團於追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2018年6月30日止六個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號，由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

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

調整

在擬備歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股利

我們參考歷史財務資料附註14，該附註說明景業名邦集團控股有限公司並無就往績記錄期間支付任何股利。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

[日期]

I. 貴集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於往績記錄期間的歷史財務資料基於經羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計的財務報表（「相關財務報表」）。

除另有說明外，歷史財務資料按人民幣（「人民幣」）呈列，且所有估值四捨五入至最接近千位（人民幣千元）。

附錄一

會計師報告

(a) 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
收益	5	640,675	838,259	1,328,887	124,953	762,404
銷售成本	6	(476,230)	(568,089)	(816,297)	(84,509)	(366,046)
毛利		164,445	270,170	512,590	40,444	396,358
銷售及營銷開支	6	(39,180)	(44,499)	(74,225)	(19,530)	(40,787)
行政開支	6	(41,509)	(66,386)	(124,768)	(54,866)	(71,912)
其他收入	7	670	721	1,276	491	638
其他開支	8	(2,746)	(2,858)	(2,759)	(1,211)	(1,204)
其他收益淨額	9	60,379	36,618	230,570	22,926	61,865
經營溢利／(虧損)		142,059	193,766	542,684	(11,746)	344,958
財務成本	11	—	(10,537)	—	—	—
財務收入	11	672	971	649	388	452
財務收入／(成本)淨額	11	672	(9,566)	649	388	452
應佔合營企業業績	16	—	—	(2,781)	—	(158)
應佔聯營公司業績	17	(228)	(792)	(1,282)	(559)	(650)
除所得稅前溢利／(虧損)		142,503	183,408	539,270	(11,917)	344,602
所得稅開支	12	(57,996)	(97,330)	(157,511)	(7,211)	(163,427)
年內／期內溢利／(虧損)		84,507	86,078	381,759	(19,128)	181,175
溢利／(虧損)歸屬於：						
貴公司擁有人		84,507	89,789	386,486	(18,113)	185,003
非控股權益		—	(3,711)	(4,727)	(1,015)	(3,828)
		84,507	86,078	381,759	(19,128)	181,175
年內／期內其他全面(虧損)／收益 可重新分類至損益的項目						
—貨幣換算差額		(29,123)	35,356	(24,550)	(7,168)	(6,574)
年內／期內其他全面(虧損)／收益， 扣除稅項		(29,123)	35,356	(24,550)	(7,168)	(6,574)
年內／期內全面收益／(虧損)總額		55,384	121,434	357,209	(26,296)	174,601
全面收益／(虧損)總額歸屬於：						
貴公司擁有人		55,384	125,145	361,936	(25,281)	178,429
非控股權益		—	(3,711)	(4,727)	(1,015)	(3,828)
		55,384	121,434	357,209	(26,296)	174,601
每股盈利(以每股人民幣列示)						
—每股基本及攤薄盈利	13	28,169	29,930	128,829	(6,038)	61,668

附註：以上呈列的每股盈利並無計及根據於2019年11月13日通過的決議案(附註42(i))進行的建議[編纂]，原因是建議[編纂]截至本報告日期並未生效。

附錄一

會計師報告

(b) 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		於6月30日	
		2016年	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	18	342,165	339,133	330,837	326,206
使用權資產	19	28,214	266,247	262,703	258,215
投資物業	20	140,043	173,178	184,275	185,573
無形資產	21	1,439	1,249	1,854	2,374
其他應收款項及預付款項	24	1,050	13,155	12,969	12,998
遞延所得稅資產	15	18,901	78,260	128,899	157,188
於一家合營企業的投資	16	—	—	20,559	—
於聯營公司的投資	17	37,400	36,608	35,326	31,090
		<u>569,212</u>	<u>907,830</u>	<u>977,422</u>	<u>973,644</u>
流動資產					
存貨		372	1,713	1,816	1,745
合約成本	5	29,158	36,620	47,745	55,301
在建物業	22	783,868	2,150,046	3,221,273	3,814,974
已竣工待售物業	23	392,225	221,038	535,301	1,444,581
貿易及其他應收款項以及 預付款項	24	128,265	381,016	218,283	259,696
預付稅項	24	30,085	137,579	147,602	145,735
按公允價值列入損益的 金融資產	25	14,000	50,800	600	—
受限制現金	26	54,694	112,868	264,546	499,468
現金及現金等價物	27	255,950	297,662	218,881	497,358
應收關聯方款項	37	89,900	162,696	980,702	67,951
		<u>1,778,517</u>	<u>3,552,038</u>	<u>5,636,749</u>	<u>6,786,809</u>
總資產		<u><u>2,347,729</u></u>	<u><u>4,459,868</u></u>	<u><u>6,614,171</u></u>	<u><u>7,760,453</u></u>
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
股本	28	—	—	—	—
其他儲備	29	26,025	74,857	62,643	56,069
保留盈利	29	42,688	119,001	486,661	671,664
		<u>68,713</u>	<u>193,858</u>	<u>549,304</u>	<u>727,733</u>
非控股權益		<u>—</u>	<u>172,393</u>	<u>103,975</u>	<u>103,227</u>
總權益		<u><u>68,713</u></u>	<u><u>366,251</u></u>	<u><u>653,279</u></u>	<u><u>830,960</u></u>

附錄一

會計師報告

		於12月31日		於6月30日	
	附註	2016年	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債					
非流動負債					
遞延所得稅負債	15	20,639	30,166	37,082	177,199
銀行及其他借款	30	611,879	684,131	318,656	891,395
租賃負債	35	10,418	60,942	57,853	56,745
		<u>642,936</u>	<u>775,239</u>	<u>413,591</u>	<u>1,125,339</u>
流動負債					
銀行及其他借款	30	120,909	437,414	439,436	776,607
貿易及其他應付款項	31	958,211	2,189,698	3,900,146	3,570,488
租賃負債	35	4,055	3,431	2,120	2,039
即期所得稅負債		14,496	58,542	85,466	91,682
應付關聯方款項	37	538,409	629,293	1,120,133	1,363,338
		<u>1,636,080</u>	<u>3,318,378</u>	<u>5,547,301</u>	<u>5,804,154</u>
總負債		<u><u>2,279,016</u></u>	<u><u>4,093,617</u></u>	<u><u>5,960,892</u></u>	<u><u>6,929,493</u></u>
總權益及負債		<u><u>2,347,729</u></u>	<u><u>4,459,868</u></u>	<u><u>6,614,171</u></u>	<u><u>7,760,453</u></u>

附錄一

會計師報告

(c) 貴公司財務狀況表

	附註	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		549,382	549,382
流動資產			
應收股息		—	192,736
總資產		549,382	742,118
權益			
股本	28	—	—
其他儲備	29	549,382	549,382
(累計虧損)／保留盈利	29	(78)	192,736
總權益		549,304	742,118
負債			
流動負債			
其他應付款項		78	—
總負債		78	—
總權益及負債		549,382	742,118

附錄一

會計師報告

(d) 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔					總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	(累計虧損)／ 保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於2016年1月1日的結餘	—	(5,136)	(31,635)	(36,771)	—	(36,771)
全面收益						
— 年內溢利	—	—	84,507	84,507	—	84,507
— 其他全面虧損	—	(29,123)	—	(29,123)	—	(29,123)
全面收益／(虧損)總額	—	(29,123)	84,507	55,384	—	55,384
與 貴公司股東的交易：						
轉撥至法定儲備	—	10,184	(10,184)	—	—	—
最終控股股東的注資 (附註29(a))	—	50,100	—	50,100	—	50,100
與 貴公司股東交易總額	—	60,284	(10,184)	50,100	—	50,100
於2016年12月31日的結餘	—	26,025	42,688	68,713	—	68,713
於2017年1月1日的結餘	—	26,025	42,688	68,713	—	68,713
全面收益						
— 年內溢利／(虧損)	—	—	89,789	89,789	(3,711)	86,078
— 其他全面收益	—	35,356	—	35,356	—	35,356
全面收益／(虧損)總額	—	35,356	89,789	125,145	(3,711)	121,434
與 貴公司股東的交易：						
轉撥至法定儲備	—	13,476	(13,476)	—	—	—
非控股權益的注資 (附註36(a))	—	—	—	—	175,710	175,710
收購一家附屬公司	—	—	—	—	394	394
與 貴公司股東交易總額	—	13,476	(13,476)	—	176,104	176,104
於2017年12月31日的結餘	—	74,857	119,001	193,858	172,393	366,251

附錄一

會計師報告

	貴公司擁有人應佔					
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	(累計虧損)／ 保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的結餘	—	74,857	119,001	193,858	172,393	366,251
全面收益						
— 年內溢利／(虧損)	—	—	386,486	386,486	(4,727)	381,759
— 其他全面虧損	—	(24,550)	—	(24,550)	—	(24,550)
全面收益／(虧損)總額	—	(24,550)	386,486	361,936	(4,727)	357,209
與 貴公司股東的交易：						
轉撥至法定儲備	—	18,826	(18,826)	—	—	—
出售附屬公司	—	—	—	—	(69,096)	(69,096)
非控股權益的注資 (附註36(b))	—	—	—	—	4,405	4,405
最終控股股東的注資 (附註29(b))	—	9,800	—	9,800	—	9,800
視為分派予最終控股股東 (附註29(b))	—	(60,100)	—	(60,100)	—	(60,100)
應付最終控股股東 貸款資本化(附註29(c))	—	43,810	—	43,810	—	43,810
收購一家附屬公司	—	—	—	—	1,000	1,000
與 貴公司股東交易總額	—	12,336	(18,826)	(6,490)	(63,691)	(70,181)
於2018年12月31日的結餘	—	62,643	486,661	549,304	103,975	653,279
於2019年1月1日的結餘	—	62,643	486,661	549,304	103,975	653,279
全面收益						
— 期內溢利／(虧損)	—	—	185,003	185,003	(3,828)	181,175
— 其他全面虧損	—	(6,574)	—	(6,574)	—	(6,574)
全面收益／(虧損)總額	—	(6,574)	185,003	178,429	(3,828)	174,601
與 貴公司股東的交易：						
出售一家附屬公司	—	—	—	—	54	54
非控股權益的注資 (附註36(c))	—	—	—	—	3,026	3,026
與 貴公司股東交易總額	—	—	—	—	3,080	3,080
於2019年6月30日的結餘	—	56,069	671,664	727,733	103,227	830,960

附錄一

會計師報告

	貴公司擁有人應佔			小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	(累計虧損)／ 保留盈利 人民幣千元			
(未經審核)						
於2018年1月1日的結餘	—	74,857	119,001	193,858	172,393	366,251
全面虧損						
— 期內虧損	—	—	(18,113)	(18,113)	(1,015)	(19,128)
— 其他全面虧損	—	(7,168)	—	(7,168)	—	(7,168)
全面虧損總額	—	(7,168)	(18,113)	(25,281)	(1,015)	(26,296)
與 貴公司股東的交易：						
出售附屬公司	—	—	—	—	(69,096)	(69,096)
非控股權益的注資 (附註36(b))	—	—	—	—	4,405	4,405
最終控股股東的注資 (附註29(b))	—	9,800	—	9,800	—	9,800
視為分派予最終控股股東 (附註29(b))	—	(50,100)	—	(50,100)	—	(50,100)
與 貴公司股東交易總額	—	(40,300)	—	(40,300)	(64,691)	(104,991)
於2018年6月30日的結餘	—	27,389	100,888	128,277	106,687	234,964

附錄一

會計師報告

(e) 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
經營活動現金流量						
經營活動所得／(所用) 現金	32	333,126	(85,241)	42,848	432,310	(148,279)
已付所得稅		(59,633)	(128,390)	(189,660)	(155,756)	(158,616)
已付利息		(40,771)	(56,940)	(63,003)	(35,588)	(56,124)
經營活動所得／(所用) 現金淨額		<u>232,722</u>	<u>(270,571)</u>	<u>(209,815)</u>	<u>240,966</u>	<u>(363,019)</u>
投資活動現金流量						
收購附屬公司的款項，扣除 所得現金		(5,564)	(152,939)	(86,583)	—	(157,594)
出售附屬公司所得款項，扣除 所出售現金	39	—	—	635,200	103,928	77,853
購置物業、廠房及設備		(176,896)	(12,976)	(8,947)	(2,869)	(4,618)
出售物業、廠房及設備所得款項	32(b)	—	165	243	52	—
購置投資物業		(81,071)	—	—	—	—
購置無形資產		(1,482)	(207)	(1,096)	(45)	(806)
按公允價值列入損益的金融資產 的現金(流出)／流入淨額		(14,000)	(36,800)	37,200	(24,300)	600
於一家聯營公司的投資		(37,628)	—	(24,500)	(24,500)	—
於一家合營企業的投資		—	—	(23,340)	—	—
向關聯方現金墊款		(13,200)	(75,796)	(287,241)	(8,688)	—
關聯方的現金還款		—	—	—	—	891,000
向收購的一家附屬公司的原股東 及非控股權益支付的款項	31(b)	—	—	—	—	(715,152)
就按公允價值列入損益的金融 資產收到的利息		1,409	3,593	9,123	6,760	870
已收利息		672	971	649	388	452
投資活動(所用)／所得現金淨額		<u>(327,760)</u>	<u>(273,989)</u>	<u>250,708</u>	<u>50,726</u>	<u>92,605</u>

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資活動所得現金流量						
借款所得款項	32(c)	384,950	510,649	262,502	25,312	905,968
償還借款	32(c)	(93,850)	(168,192)	(690,735)	(245,379)	(406,998)
關聯方墊款		—	93,784	566,077	143,092	271,097
關聯方還款		(28,346)	—	—	—	—
視為分派予最終控股股東		—	—	(60,100)	(50,100)	—
非控股權益的注資		—	175,710	4,405	4,405	3,026
最終控股股東的注資		50,100	—	9,800	9,800	—
償付[編纂]相關費用		—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]
為取得銀行借款之 受限制現金增加		—	—	(208,561)	—	(221,451)
租金付款	32(c)	(2,078)	(21,232)	(9,327)	(6,725)	(1,352)
融資活動所得／(所用) 現金淨額		<u>310,776</u>	<u>590,719</u>	<u>(127,871)</u>	<u>(120,651)</u>	<u>548,817</u>
現金及現金等價物增加／(減少)						
淨額		215,738	46,159	(86,978)	171,041	278,403
現金及現金等價物匯兌收益／ (虧損)		8,803	(4,447)	8,197	811	74
年初／期初現金及現金等價物		<u>31,409</u>	<u>255,950</u>	<u>297,662</u>	<u>297,662</u>	<u>218,881</u>
年末／期末現金及現金等價物	27	<u><u>255,950</u></u>	<u><u>297,662</u></u>	<u><u>218,881</u></u>	<u><u>469,514</u></u>	<u><u>497,358</u></u>

II. 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

貴公司於2018年11月2日根據開曼群島公司法（1961年第三號法律第22章，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司之註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2618, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。貴公司及其附屬公司（「貴集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業開發、物業管理、酒店營運及商業物業投資業務（「**編纂**」業務）。貴公司的最終控股公司為思銘有限公司（「思銘」）。貴公司的最終控股股東為陳思銘先生（「陳思銘先生」）。

1.2 重組

於重組（「重組」）完成前，**編纂**業務由景業控股有限公司（「景業控股」）及其附屬公司、景業健康產業控股有限公司（「景業健康產業控股」）及其附屬公司、舜邦投資管理控股有限公司（「舜邦控股」）及其附屬公司、廣州市舜安健康產業管理有限公司（「廣州舜安」）及其附屬公司、廣州卓思道酒店管理有限公司（「廣州卓思道」）及廣州市舜邦投資管理有限公司（「廣州舜邦」）（統稱為「該等經營實體」）進行。該等經營實體（構成**編纂**業務）於重組前由陳思銘先生直接或透過譚玉杏女士及蘇麗芬女士（「代名人」）間接全資擁有。廣州舜安、廣州卓思道及廣州舜邦由代名人代表陳思銘先生持有。

為籌備 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板**編纂**（「**編纂**」），貴集團進行重組如下：

- (i) 於2017年12月7日，景業控股向陳思銘先生收購景業健康產業控股的全部股權。因此，景業健康產業控股成為景業控股的全資附屬公司。

於2018年5月30日，景業健康產業控股的全資附屬公司廣東景業健康產業發展有限公司（「景業健康」），向代名人收購廣州舜安的全部股權。因此，廣州舜安成為景業控股的全資附屬公司。

- (ii) 於2018年4月23日，舜邦商務管理（廣州）有限公司（「舜邦商務管理」）由舜邦投資管理（香港）有限公司（「舜邦（香港）」，舜邦控股的全資附屬公司）於中國註冊成立。

於2018年4月25日，舜邦商務管理通過注資人民幣40百萬元收購廣州舜邦的80%股權。

於2018年5月28日，景業控股向陳思銘先生收購舜邦控股的全部股權。因此，舜邦控股成為景業控股的全資附屬公司。

於2018年7月27日，舜邦商務管理（透過代名人）通過代價人民幣10百萬元向最終控股股東收購廣州舜邦的餘下20%股權。於收購後，廣州舜邦成為舜邦控股的全資附屬公司。

- (iii) 於2018年3月27日，卓思道酒店管理控股有限公司（「卓思道酒店管理控股」）於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立。於2018年4月20日，其向景業控股發行及配發一股股份。

於2018年4月30日，景業酒店管理（香港）有限公司（「景業酒店管理（香港）」）於香港註冊成立。同日，其向卓思道酒店管理控股發行及配發十股景業酒店管理（香港）股份。

於2018年6月15日，景業酒店管理（香港）向代名人收購廣州卓思道的全部股權。因此，廣州卓思道成為景業控股的間接全資附屬公司。

- (iv) 於2018年9月4日，Chan S. M. Michael Family Trust由陳思銘先生（為財產授予人及保護人）於英屬處女群島設立，而IQ EQ (BVI) Limited擔任受託人。
- (v) 於2018年9月14日，思銘有限公司（「思銘」）於英屬處女群島註冊成立。同日，思銘向IQ EQ (BVI) Limited（作為Chan S. M. Michael Family Trust的受託人）發行及配發1,000股股份。
- (vi) 於2018年11月2日，貴公司於開曼群島註冊成立。同日，經已向一名第三方初步認購人配發及發行一股面值0.01港元（「港元」）的股份並轉讓予思銘。
- (vii) 於2018年12月28日，鑒於 貴公司向思銘配發及發行兩股股份，陳思銘先生與 貴公司就買賣全部已發行股本及轉讓應收景業控股的股東貸款50百萬港元（人民幣43.8百萬元）訂立協議。同日，景業控股與 貴公司訂立貸款資本化契據，據此，景業控股透過向 貴公司配發及發行100股景業控股股份償還景業控股結欠 貴公司的貸款50百萬港元（人民幣43.8百萬元）。協議及契據完成後，景業控股成為 貴公司的全資附屬公司。

(viii) 於2019年11月12日，按照陳思銘先生的指示，貴公司透過向思銘配發及發行一股股份償還貴公司結欠陳思銘先生的貸款約515.7百萬港元。

重組完成後，貴公司成為該等經營實體之控股公司。

貴公司於重組完成後及於本報告日期擁有直接或間接權益的附屬公司載於附註38。

1.3 呈列基準

緊接及緊隨重組前後，主要透過該等經營實體進行的[編纂]業務乃由陳思銘先生控制。根據重組，該等經營實體已轉讓予貴公司並由貴公司持有。由於貴公司於重組前並無從事任何其他業務，且並不符合業務的定義，故重組被視為受共同控制下的業務合併，且[編纂]業務的最終控股股東保持不變。

因此，重組產生的貴集團被視為該等經營實體項下[編纂]業務的延續，而就本報告而言，歷史財務資料經已編製及呈列為該等經營實體的綜合財務報表的延續，並將貴集團的資產及負債確認及計量為該等經營實體於所示年度的綜合財務報表項下[編纂]業務的賬面值。

公司間交易、餘額及集團公司之間的未變現交易收益／虧損均於合併賬目時抵銷。

2 主要會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策與所有呈列年度所應用者一致。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，並按公允價值列入損益的金融資產重估及投資物業（按公允價值列賬）作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干重大會計估計。管理層亦須於應用 貴集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對綜合財務報表而言屬重要的方面於附註4披露。

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。香港財務報告準則第16號「租賃」於2019年1月1日或之後開始的年度／期間生效，且獲 貴集團提早應用。於整個往績記錄期間， 貴集團貫徹應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。

以下新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋已頒佈但於往績記錄期間尚未生效及尚未提早採納。

		於以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司及合營企業之間的資產出售或注資	有效日期待定
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義	2020年1月1日
財務報告概念框架(2018年)	經修訂財務報告概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日

貴集團對該等新訂準則的評估並無對 貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併賬目

附屬公司指 貴集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當 貴集團因參與該實體的營運而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，則 貴集團控制該實體。附屬公司乃於控制權轉移至 貴集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日起取消綜合入賬。

(a) 業務合併

非同一控制下的業務合併

貴集團利用購買法將非同一控制下的業務合併入賬。購買附屬公司所轉讓的代價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及貴集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中所購買可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，初始以其於購買日期的公允價值計量。

貴集團按個別收購基準確認被收購方的任何非控股權益。於被收購方屬於現時擁有權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值之非控股權益乃按公允價值或現時擁有權益應佔被收購方可識別資產淨值中已確認款項之比例初步計量。所有其他非控股權益應按其在購買日期的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求另一個計量基準。購買相關成本在產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

貴集團將轉讓的任何或然代價按收購日期的公允價值確認。被視為資產或負債的或然代價公允價值的期後變動，在損益中確認。分類為權益的或然代價不再重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方之任何非控股權益金額及任何先於被收購方之股權於收購日期之公允價值超逾所收購可識別淨資產公允價值之差額，乃入賬列作商譽。倘所轉讓總代價，確認的非控股權益，以及之前所計量的持有權益低於在議價收購情況下所收購附屬公司淨資產之公允價值，則該差額直接在損益中確認。

集團成員公司的集團內公司間交易、結餘及交易未變現收益會予以對銷。除非交易提供已轉讓資產出現減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司列報的金額已於需要時作出調整，以符合貴集團的會計政策。

共同控制下的業務合併

當共同控制合併發生時，歷史財務資料包括合併實體或業務的財務報表項目，猶如合併實體或業務在首次處於控制方的控制下之日起已經綜合。

從控制方的角度，合併實體或業務的淨資產以現有賬面值綜合。在控制方的權益持續的情況下，則不會就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額的權益超逾成本的差額確認任何金額。

綜合收益表及綜合全面收益表包括所呈列的最早日期或合併實體或業務首次受共同控制日期以來（以較短期間為準）各合併實體或業務的業績，而不論共同控制綜合的日期。

該等實體採納一套統一的會計政策。所有集團內交易、合併實體或業務間的交易、結餘及未變現收益均於綜合賬目全數抵銷。

(b) 不改變控制權的附屬公司擁有權權益變動

不導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易 — 即以彼等為擁有人的身份與附屬公司的擁有人進行交易。任何已付代價的公允價值與所購買相關應佔附屬公司淨資產賬面值的差額列作權益。向非控股權益出售的收益或虧損亦列作權益。

(c) 出售附屬公司

當 貴集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營公司、合營企業或金融資產。此外，之前在其他全面收益中確認該實體的任何金額，猶如 貴集團已直接處置相關資產和負債入賬。這意味著之前在其他全面收益中確認的金額根據適用香港財務報告準則所指定／允許之方式重新分類至損益或轉撥至另一權益類別。

2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

倘股息超過宣派股息期內附屬公司的全面收益總額，或倘在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產（包括商譽）的賬面值，則必須在收到此等投資股息時對附屬公司投資作減值測試。

2.3 聯營公司

聯營公司指 貴集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資乃採用權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值增加及減少以確認投資者於收購日期後於被投資公司損益的份額。 貴集團於聯營公司的投資包括於收購時已識別的商譽。在收購聯營公司的所有權權益時，聯營公司成本與 貴集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公允價值淨額間的任何差額入賬為商譽。

倘於聯營公司的所有權權益減少惟仍保留重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益（如適用）。

貴集團應佔收購後損益於損益內確認，而應佔收購後其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。倘 貴集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其於該聯營公司的權益（包括任何其他無擔保應收款項），則 貴集團不會確認進一步虧損，除非 貴集團已產生法律或推定責任或已代聯營公司付款。

貴集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營公司投資已減值。倘投資已減值， 貴集團計算減值，金額為聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並在全面收益表中確認接近於「應佔聯營公司業績」的金額。

貴集團與其聯營公司之間的上下游交易的盈虧，在 貴集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司權益的金額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與 貴集團採用的政策符合一致。聯營公司股權稀釋所產生的盈虧於損益確認。

2.4 共同安排

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

根據權益會計法，於合營企業的權益初步按成本確認，並隨後作出調整以確認 貴集團分佔的收購後損益及其他全面收益的變動。 貴集團於合營企業的投資包括收購時識別的商譽。收購合營企業的所有權時，合營企業的成本與 貴集團分佔合營企業可識別資產及負債的淨公允價值之間的任何差額入賬列作商譽。當 貴集團分佔合營企業的虧損等於或

超過其於合營企業的權益（包括實質上構成 貴集團於合營企業的淨投資一部分的任何長期權益），則除非 貴集團已產生責任或已代表合營企業付款，否則 貴集團不會進一步確認虧損。

貴集團於各報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於合營企業的投資已減值。倘已減值， 貴集團按合營企業可收回金額與其賬面值之間的差額計算減值金額，並於損益中確認接近於「分佔一家合營企業業績」的金額。

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

2.5 分部報告

經營分部乃按與提供予負責分配資源及評估經營分部表現的主要營運決策者（「主要營運決策者」，識別為作出策略決定的執行董事）的內部報告一致的方式呈報。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目以實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以 貴公司的功能貨幣及 貴集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易乃按交易日或估值當日（倘項目重新計量）之適用匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及以外幣計值之貨幣資產及負債按匯率換算產生之匯兌盈虧於損益中確認。

與借款有關的匯兌盈虧在「財務成本淨額」中計入損益。所有其他匯兌盈虧在「其他收益淨額」內按淨額於損益中呈列。

以外幣計值被分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動與該證券賬面值的其他變動所產生換算差額進行分析。與攤銷成本變動有關的換算差額於損益確認，賬面值的其他變動則於其他全面收益中確認。

非貨幣金融資產及負債（例如按公允價值計量且其變動計入損益持有的權益）的換算差額在損益中確認為公允價值收益或虧損的一部分。非貨幣金融資產（例如分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益）的換算差額計入在其他全面收益內。

(c) 集團實體

功能貨幣與呈列貨幣不同之部分集團實體（其中並無任何實體持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣）之業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- 每份集團實體的財務狀況表所列資產及負債按該財務狀況日期之收市匯率換算；
- 每份全面收益表內之收入及開支按平均匯率換算（除非此平均匯率並非交易日期匯率之累計影響的合理約數，收支項目則按交易日期之匯率換算）；及
- 所有由此產生之匯兌差額均於其他全面收益中確認。

收購境外實體時所產生之商譽及公允價值調整，乃視為該境外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。產生之匯兌差額於其他全面收益確認。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括直接來自項目收購的支出。

後續成本僅在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入貴集團，而該項目的成本能可靠計量時，方計入資產之賬面值或確認為獨立資產（如適用）。取代部份的賬面值予以取消確認。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間於損益支銷。

折舊以直線法計算，以於估計可使用年期分配其成本至其剩餘價值，如下所示：

樓宇	20至70年
汽車及機器	3至5年
其他	3至10年

貴集團於各報告期末均檢討資產的剩餘價值及可使用年期，並作出適當的調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

出售盈虧乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益中「其他收益淨額」內確認。

在建資產以歷史成本減任何減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、土地攤銷、合資格資產借款成本及開發期間的專業費用。於竣工時，有關資產會被結轉至物業、廠房及設備項下的樓宇。

在建資產不作折舊。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額（附註2.10）。

2.8 無形資產

無形資產主要包括電腦軟件，其按指定軟件購入及達至使用狀態產生的成本予以資本化。該等成本按估計可使用年期2至5年攤銷。維護電腦軟件程序的相關成本於產生時確認為開支。

2.9 投資物業

投資物業（主要包括零售物業）為持有為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備，同時並非由 貴集團佔用物業。其亦包括已在建設或開發供未來用作投資物業之物業。根據租賃持有的土地如符合投資物業其他定義則計入投資物業。投資物業初始按成本計量，包括相關的交易成本及借款成本（如適用）。

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬，即外聘估值師於各財務狀況表結算日釐定的公開市值。在建或開發作未來用途的投資物業的物業會被分類為在建投資物業。倘公允價值不可被可靠地釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公允價值可被釐定。公允價值是根據活躍市價並經（如有需要）就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整。倘並無有關資料， 貴集團則使用例如較淡靜市場的最近價格或折現現金流預測等其他估值方法。重新發展並繼續用作投資物業或所屬市場交投較為淡靜之投資物業，繼續以公允價值計量。

在建投資物業的公允價值有時或會難於可靠釐定。為評估在建投資物業的公允價值是否可靠釐定，管理層將考慮(其中包括)以下因素：

- 建築合約條款。
- 已竣工階段。
- 項目／物業是否屬標準(對市場而言屬普遍)或非標準。
- 竣工後現金流入之可靠程度。
- 物業獨有之發展風險。
- 類似建築工程之過往經驗。
- 建築許可證之狀況。

投資物業之公允價值反映(其中包括)現時租賃之租金收入，並在現時市況下對日後租賃的租金收入作出假設。

公允價值亦反映(按類似基準)預期物業可產生的任何現金流出。該等流出額部分會確認為負債，包括分類為投資物業的土地的融資租賃負債(如有)，而其他部分(包括或然租金付款)則不會於財務報表內確認。

其後的支出只會於貴集團有可能獲得與項目有關的未來經濟利益以及項目成本能夠可靠計量的情況下方從資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本乃於其產生的財務期間於損益內列作開支處理。當部分投資物業被替代時，已替代部分的賬面值會被終止確認。

投資物業的公允價值變動，在綜合全面收益表內確認為「其他收益淨額」。

持作銷售竣工物業於用途變動可作為佐證時轉讓至投資物業。物業於轉讓日期的公允價值與其過往賬面值間的差額於損益確認。

倘投資物業成為業主自用，其會重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類當日之公允價值就會計而言會成為其成本。

倘業主自用物業項目因用途變動而成為投資物業，則該項目於轉讓日期當日之賬面值與公允價值之任何差額，將根據香港會計準則第16號重估的相同方式處理。該物業產生的任何賬面值增長於損益內確認，惟須撥回此前的減值虧損，而任何剩餘增長於其他全面收益確認，及直接撥入權益項下的重估儲備。該物業產生的任何賬面值減少於損益扣除。

2.10 非金融資產減值

至於須作攤銷之資產，則當發生若干事件或情況有變而顯示賬面值未必可收回時，就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出可收回金額之差額確認。可收回金額為資產之公允價值減出售成本及使用價值兩者之較高者。為作減值評估，資產按可分開識別之現金流量（即現金產生單位）之最低水平分類。已減值之除商譽外之非金融資產於每個報告日期就撥回減值之可能性作審閱。

2.11 存貨

存貨主要包括酒店商品，按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本採用加權平均成本法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減去進行銷售所需的估計成本。

2.12 在建物業及已竣工待售物業

2.12.1 在建物業

在建物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值乃參考於日常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支及預期竣工成本或根據現行營銷條件按管理層估計釐定。

物業開發成本主要包括土地使用權成本、建築成本、合資格資產資本化借款成本及開發期間產生的專業費用。於完成後，物業將轉移至已竣工待售物業。

除非相關物業開發項目的建造期預期超出正常營運週期，否則在開發相關物業時，在建物業將分類為流動資產。一般營運週期通常為兩至三年。

2.12.2 已竣工待售物業

於報告期末仍未出售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用，或管理層根據現行市況作出的估計釐定。

2.13 金融資產

2.13.1 分類

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 其後以公允價值計量（包括透過其他全面收益或透過損益）的金融資產；及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

對於以公允價值計量的資產，盈虧將計入損益或其他全面收益。債務工具的投資，將取決於 貴集團持有該筆投資的業務模式。權益工具的投資，將取決於 貴集團在進行初始確認時是否作出了按公允價值列入其他全面收益的不可撤銷之選擇。

貴集團僅在管理資產的業務模式變動時方會對債務投資進行重新分類。

2.13.2 確認和計量

買賣按規例或慣例規定於市場上在指定時限內交付資產（常規買賣）的金融資產，乃於交易日期確認，即 貴集團承諾買賣資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利屆滿或已經轉讓且 貴集團已轉讓擁有權絕大部分風險及回報時，則終止確認金融資產。

在初始確認時， 貴集團以公允價值對金融資產進行計量。當某項金融資產的公允價值變動不計入損益時，還應加上以直接歸屬於購買該金融資產的交易成本。按公允價值列入損益的金融資產的交易成本，在綜合全面收益表中作為費用列示。

債務工具

債務工具的後續計量取決於 貴集團管理該項資產時業務模式及該項資產的現金流量特徵。 貴集團按照以下兩種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合約現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類為以攤銷成本計量的金融資產。後續以攤銷成本計量，且不處於

對沖關係的債務投資的盈虧，在資產被終止確認或減值時在綜合全面收益表中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收入。

- 按公允價值列入損益：不符合以攤銷成本計量標準的資產，按公允價值列入損益計量。隨後按公允價值列入損益計量，且不處於對沖關係的債務投資盈虧，需在損益中確認，並在其產生的期間於綜合全面收益表中以淨額列示於「其他收益淨額」。

權益工具

貴集團所有權益投資其後以公允價值計量。倘 貴集團管理層選擇將權益投資的公允價值盈虧計入其他全面收益，則之後不可再將公允價值盈虧重分類至綜合全面收益表。倘 貴集團取得權益投資的收益權時，該類投資的股息將繼續在綜合全面收益表中作為其他收入予以確認。

按公允價值列入損益的金融資產的公允價值變動在綜合全面收益表的「其他收益淨額」內確認(如適用)。按公允價值列入其他全面收益的權益投資的減值損失(及減值損失轉回)與其他公允價值變動未分開列示。

2.14 金融資產減值

貴集團以預期為基礎，評估其以攤銷成本計量的資產的預期信貸虧損。

預期信貸虧損為金融資產預期年期內信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺的現值)。

就貿易應收款項及合約資產而言，貴集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法規定自初始確認資產時予以確認的預計使用年期虧損。撥備矩陣依據合約資產及貿易應收款項的預計全期內的歷史觀察違約率與類似信貸風險特徵而確定，並就前瞻性估計進行調整。歷史觀察違約率於每個報告日期進行更新，並對前瞻性估算的變動進行分析。

來自第三方及關聯方的其他應收款項的減值按12個月預期信貸損失或全期預期信貸虧損計量，視乎自初始確認後信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認後應收款項信貸風險大幅增加，則減值計入全期預期信貸虧損計量。

2.15 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權力可抵銷已確認金額，並有意按其淨額基準結清或同時變現資產和結清負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合資產負債表報告其淨額。法定可強制執行權利不得依賴未來事件而定，而必須在一般業務過程中以及倘 貴公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時強制執行。

2.16 在建物業及已竣工待售物業的土地使用權

收購並持有待開發待售的土地使用權為存貨，按成本與可變現淨值兩者的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權計入在建物業或已竣工待售物業。

2.17 貿易及其他應收款項

貿易應收款項指於日常業務過程中就銷售物業或提供服務而應收客戶的款項。倘預期於一年或以內（或倘在正常經營週期內，如更長）可收回貿易及其他應收款項以及預付款項，貿易及其他應收款項會分類為流動資產；否則，貿易及其他應收款項會呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認並隨後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。有關 貴集團減值政策的描述，請參閱附註3.1。

2.18 合約資產及負債以及取得合約成本

在與客戶簽訂合約時， 貴集團有權獲得來自客戶支付的合約價款，與此同時承擔將貨物或服務轉移予客戶的履約義務。該等權利及履行義務的結合導致了淨資產或淨負債的產生，這取決於剩餘權利及履行義務之間的關係。倘合約計量的剩餘收款權超過了履約義務，則該合約是一項資產，並確認為合約資產。反之，倘剩餘履約義務的計量超過剩餘收款權，則該合約是一項負債，並確認為合約負債。

貴集團預計為獲得合約而產生的增量成本若可收回，則將其確認為合約成本。

2.19 現金及現金等價物以及受限制現金

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金、銀行活期存款，以及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

受限制的銀行存款乃計入「受限制現金」。受限制現金不計入綜合現金流量表的現金及現金等價物。

2.20 股本

普通股被分類為權益。

發行新股份直接產生的增量成本於權益列示為自所得款項扣減（扣除稅項）。

2.21 貿易及其他應付款項

貿易應付款項乃於日常業務過程中取得供應商提供的商品或服務的付款責任。倘付款期為一年或少於一年（或（如屬較長時間）於業務的正常營運週期），則貿易及其他應付款項分類為流動負債。否則，將呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款初步以公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.22 借款

借款初始按公允價值並扣除產生的交易費用確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內於損益確認。

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

當合約中規定的責任解除、取消或屆滿時，借款自財務狀況表中剔除。已消除或轉讓予另一方的金融負債的賬面值與已付代價（包括已轉讓的非現金資產或所承擔的負債）之間的差額，在損益中確認為其他收入或融資成本。

除非 貴集團可無條件將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

2.23 借款成本

因收購、建設或生產合資格資產（指需耗費大量時間使之實現擬定用途或用作出售的資產）而直接產生的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本中，直至有關資產基本實現擬定用途或可用作出售。

就專項借款，因延遲合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自能進行資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在其發生期間確認為損益。

借款成本包括利息費用、融資租賃的融資成本及由於外幣借款所導致的被確認為是對利息費用進行調整的匯兌差額。對利息費用進行調整的匯兌盈虧是指，以實體的功能貨幣進行計算的借款成本，與實際以外幣進行借款的借款成本之間的利率差異。該金額根據借款成立時的遠期匯率進行估計。

當構建符合資格的資產的時間超過一個會計期間時，可予資本化的匯兌差額乃根據如實體以其功能貨幣借入資金而可能已產生的利息開支的累計金額按累計基準釐定。以資本化的總匯兌差額不能超過報告期末按累計基準產生的總匯兌差額淨額的金額。

2.24 即期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於全面收益表內確認，但若其與於其他全面收益中確認或直接於權益中確認的項目有關則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益中確認或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃根據 貴集團實體經營所在及產生應課稅收入的國家於綜合財務狀況表日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就有待詮釋的適用稅務法例的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳付的稅款建立撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差額

對於資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值之間的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，若遞延所得稅負債來自初步確認商譽時，則不予確認；若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅乃以於財務狀況表日期已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅於可能出現未來應課稅溢利，使暫時性差額得以使用，則確認遞延所得稅資產。

外部基準差額

遞延所得稅負債就附屬公司、聯營公司及合營安排投資產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟 貴集團可控制暫時性差額的轉回時間，而暫時性差額在可預見將來可能不會轉回的遞延所得稅負債除外。一般而言， 貴集團無法控制聯營公司及合營企業暫時性差額的轉回。僅當訂有協議讓 貴集團於可預見未來可控制暫時性差額的轉回，則不會就合營企業或聯營公司未分配溢利引致的應課稅暫時差額確認遞延所得稅負債。

就於附屬公司之投資產生的可扣減暫時性差額確認之遞延所得稅資產，僅限於暫時性差額很可能於未來轉回，並有充足的應課稅溢利抵銷可用的暫時性差額。

(c) 抵銷

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

2.25 僱員福利

(a) 退休金責任

貴集團僅實行界定供款退休金計劃，根據中國的法規及規則， 貴集團的中國僱員參與由中國相關省及市級政府組織的多項界定供款退休金計劃，據此， 貴集團及中國僱員需按僱員工資的計算比例按月向該等計劃供款。省及市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國員工的退休福利責任。除每月供款外， 貴集團概無任何向其僱員作出退休及其他退休後福利支付的其他責任。該等計劃的資產與 貴集團的資產分開，並由中國政府管理的獨立管理基金持有。

貴集團於界定供款退休金計劃的供款於產生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權加入多項政府規定的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團根據該等僱員薪金的一定比例按月向該等基金繳存供款。貴集團對該等基金的負債以其各期間應付的供款為限。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款在發生時作為費用支銷。

(c) 僱員休假權益

僱員的年假權益於僱員領取時確認。貴公司會就僱員直至財務狀況表日期所提供的服務而出現的估計年假責任作出撥備。

僱員的病假及產假權益直至放假時確認。

(d) 強制性公積金計劃

貴集團安排其香港僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃屬於定額供款計劃，由獨立授託人管理。根據強積金計劃，香港集團公司（僱主）及其僱員每月均按僱員收入的若干百分比（定義見強制性公積金法例）向該計劃供款。

2.26 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當貴集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任；履行責任有可能需要流出資源；及金額已可靠地作出估算。未來經營虧損不會被確認為撥備。

倘有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

該撥備按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率，以履行責任預計所需支出的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

或然負債乃產生自過去事件的可能責任，而其存在將僅因不在貴集團完全控制以內的一件或多件不明朗未來事件出現或不出現而確認。或然負債亦可為由過去事件產生而未獲確認的現有責任，因為可能不需要經濟資源流出或責任的金額不可被可靠地計量。

或然負債並不予以確認，惟於財務報表附註內披露。當出現流出的可能性有所變動而流出變得有可能時，則將會確認為撥備。

2.27 收益確認

收益乃根據 貴集團日常經營活動中出售中國物業及服務的已收及應收代價的公允價值計量。收益以扣除折扣以及與集團公司銷售抵銷後呈列。誠如下文所述， 貴集團於 貴集團的各項業務活動符合特定標準時確認收益。

(a) 出售物業

收益在資產的控制權轉移予客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內或某一時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。倘 貴集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 貴集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由 貴集團履約所帶來的經濟利益；或
- 貴集團創建和增強由客戶控制的資產；或
- 貴集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且 貴集團有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

倘資產的控制權隨著時間的推移而轉移，則在合約期間參考完全滿足該履約義務的進度確認收益。否則，收益在客戶獲得資產控制權時立即確認。

已完成履約義務的進度按 貴集團為完成履約義務而發生的支出或投入（最能說明 貴集團在履行履約義務方面的表現）來衡量。

在確定交易價格時，若融資成份重大， 貴集團將根據合約的融資成份來調整合約承諾代價。對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，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 貴集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回代價時確認。

(b) 酒店經營

酒店經營收益於提供服務的會計期間確認。

(c) 租金收入

根據經營租賃出租物業的租金收入於租期內按直線法確認。

(d) 物業管理

提供物業管理服務的收益於提供相關服務的會計期間確認。

(e) 融資部分

貴集團預期並無任何自所承諾貨品或服務轉移予客戶至客戶付款期限超過一年的合約。因此，貴集團並無就貨幣時間價值調整任何交易價格。

2.28 股息收入

股息於收取款項的權利確立時確認為收益。

2.29 租賃

貴集團租賃若干土地、樓宇及設備。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的抵押品。

租賃於租賃資產可供貴集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。每項租金均分攤為負債及融資成本。融資成本於租約期內在損益扣除，使每個期間的負債餘額為常數定期利率。使用權資產乃按資產可使用年期與租期（以較短者為準）以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項；及
- 採購權的行使價格（倘承租人合理地確定行使該項選擇權）。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於租期內於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃。低價值資產包括低於5,000美元的辦公室設備。

(a) 可變租賃付款

基於指數或利率的可變租賃付款初步使用開始日期的指數或利率計量。貴集團並無預測指數／利率的日後變動；有關變動於租賃付款變動時考慮在內。並非基於指數或利率的可變租賃付款不屬於租賃負債的一部分，惟彼等於觸發有關付款的事件或條件發生時於綜合全面收益表內確認。

(b) 延期及終止權

貴集團的若干物業及設備租賃包括延期及終止選擇權。該等條款乃用於就管理合約令經營靈活性最大化。所持有的大部分延期及終止權可於符合若干通知期後行使。於釐定租期時，管理層考慮導致行使該選擇權的經濟動機的所有事實及情況。倘若發生影響評估的重大事件或情況的重大變化，則會對評估進行檢討。

(c) 剩餘價值擔保

為於合約期內優化租賃成本，貴集團不時提供有關設備租賃的剩餘價值擔保。貴集團初步估計及確認剩餘價值擔保項下預期應付的款項，作為租賃負債的一部分。有關款項於各報告期末進行檢討及調整（如適合）。

2.30 股息分派

給予 貴公司擁有人的股息分派在股息獲 貴公司擁有人或董事（如適用）批准的期間，於 貴集團的財務報表中確認為一項負債。

2.31 財務擔保合約

財務擔保合約在擔保發行時確認為金融負債。負債初步按公允價值計量，其後則按下列較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」的預期信貸虧損模式釐定的金額；及
- 初步確認的金額減去（如適用）根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」的原則確認的累計收入金額。

財務擔保的公允價值釐定乃基於債務工具項下規定的合約付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的現金流量差額之現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

當以無償方式就聯營公司的貸款或其他應付款項提供擔保，公允價值入賬列作出資並確認為投資成本的一部分。

2.32 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃透過除以下列計算：

貴公司擁有人應佔溢利除以財政年度已發行普通股加權平均數計算，並就年內已發行普通股（不包括庫存股份）的紅利調整。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整計算每股基本盈利所用的數字以計入：

與潛在攤薄普通股相關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響，以及在所有潛在攤薄普通股獲轉換的情況下發行的額外普通股的加權平均數。

3 財務風險管理

貴集團的經營活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量及公允價值的利率風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對貴集團財務表現的潛在不利影響。

3.1 財務風險因素

3.1.1 外匯風險

貴集團的業務主要以人民幣經營。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，主要的非人民幣資產及負債為以港元或美元（「美元」）計值的現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項及預付款項、應收關聯方款項、貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及借款。人民幣兌港元或美元匯率的波動可影響 貴集團經營業績。 貴集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖其外匯風險。

貴集團於各綜合財務狀況表日期以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

金融資產	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元	4,895	7,033	97,656	68,375
美元	—	—	211,209	452,271
	<u>4,895</u>	<u>7,033</u>	<u>308,865</u>	<u>520,646</u>
金融負債	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元	<u>631,950</u>	<u>792,799</u>	<u>1,151,984</u>	<u>1,745,529</u>

附錄一

會計師報告

下表顯示人民幣兌有關外幣的匯率變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣升值／貶值5%，則期內全面收益總額的影響如下：

	全面收益總額增加／(減少)的變動			
	於12月31日		於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣兌港元：				
升值5%	23,515	29,466	39,537	62,893
貶值5%	<u>(23,515)</u>	<u>(29,466)</u>	<u>(39,537)</u>	<u>(62,893)</u>

	全面收益總額(減少)／增加的變動			
	於12月31日		於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣兌美元：				
升值5%	—	—	(7,920)	(16,960)
貶值5%	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,920</u>	<u>16,960</u>

3.1.2 現金流量及公允價值的利率風險

貴集團的利率風險是由長期借款引起的。按固定利率取得的借款令 貴集團面對公允價值利率風險。按浮動利率取得的借款令 貴集團面對部分被按浮動利率持有現金抵銷的現金流量利率風險。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日， 貴集團以浮動利率計息的銀行及其他借款分別為約人民幣732,788,000元、人民幣1,121,545,000元、人民幣558,092,000元及人民幣1,268,002,000元。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，倘按浮動利率計息的借款利率上調／下調50個基點，所有其他變數保持不變，則截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月的利息費用將分別增加／減少約人民幣3,664,000元、人民幣5,608,000元、人民幣2,790,000元及人民幣6,340,000元，其中大部分已於合資格資產內資本化。

3.1.3 信貸風險

貴集團無集中信貸風險。貴集團有關金融資產的最大信貸風險相當於綜合資產負債表所示現金及現金等價物（不包括手頭現金）、受限制現金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項及按公允價值列入損益的金融資產的賬面值。

現金交易只限於信譽良好的機構。存款僅存放於聲譽良好的銀行。

就物業銷售產生之貿易應收款項而言，貴集團根據可執行合約所載條款，密切監察客戶之還款進度。貴集團已制定政策，確保作出跟進行動以收回逾期債項。貴集團一般就客戶借款以撥支購買物業之按揭貸款向銀行提供擔保，金額達物業總購買價最多50%至70%。倘買方未能於擔保期內支付其按揭付款，持有該按揭之銀行或會要求貴集團償還該貸款下未償還金額加任何就此應計利息。在此情況下，貴集團能夠保留自客戶獲取之物業銷售所得款項，並出售物業以收回貴集團向銀行支付之任何金額。就此，貴公司董事認為，貴集團之信貸風險甚微。此等擔保之詳細披露載於附註33，除非顧客能建立良好的信貸紀錄，否則貴集團透過在交付物業前收取全額現金或妥當安排買家的按揭貸款融資程序來管理信貸風險。貴集團根據與客戶協定的付款時間表密切監察收回客戶付款的進度。貴集團已實行政策確保以適當的首期比例向具有適當財務實力的買家作出銷售。

就酒店經營及商業物業產生之貿易應收款項而言，由於應收款項的賬齡總共低於90天，及於過往未出現壞賬，貴集團認為信貸風險並不重大。

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

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

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級

- 實際發生的或者預期的業務、財務或經濟狀況中的重大不利變化預期導致借款人履行其責任的能力產生重大變化
- 借款人的經營業績實際發生或者預期發生重大變化
- 有關同一借款人其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現及行為發生重大變化，包括 貴集團借款人付款情況的變化及借款人經營業績的變化。

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

(i) 貿易應收款項

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

為計量貿易應收款項的預期信貸虧損，貿易應收款項已按共享信貸風險特色及初步確認日子而劃分。

管理層已緊密監控貿易應收款項的信貸質素及可收回程度，並認為預期信貸虧損屬不重大且預期信貸虧損率接近於零。故並無就往績記錄期間的貿易應收款項作出虧損撥備。

(ii) 其他應收款項及應收關聯方款項

以攤銷成本計量的其他金融資產包括來自第三方的其他應收款項及應收關聯方的款項。

就按要求時收取的應收關聯方款項，預期信貸虧損乃假設貸款於報告日期應要求償還而計算。由於借款人有充裕的可得高流通資產以於報告日期應要求時償還貸款，故預期信貸虧損很可能並不重大。就違約風險低的其他應收款項且對手方具備實力應付其近期的合約現金流負債的其他分類，貴集團認為該等分類的信貸風險低，故虧損撥備亦不重大。

附 錄 一

會 計 師 報 告

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，應收第三方的其他應收款項的虧損撥備與有關撥備的期初虧損撥備的對賬如下：

	其他應收款項 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度	
於2016年1月1日	107
於損益確認所計提的虧損撥備	<u>34</u>
於2016年12月31日	<u><u>141</u></u>
截至2017年12月31日止年度	
於2017年1月1日	141
於損益確認所計提的虧損撥備	<u>336</u>
於2017年12月31日	<u><u>477</u></u>
截至2018年12月31日止年度	
於2018年1月1日	477
於損益確認所計提的虧損撥備	<u>170</u>
於2018年12月31日	<u><u>647</u></u>
截至2019年6月30日止期間	
於2019年1月1日	647
於損益確認所計提的虧損撥備	<u>(78)</u>
於2019年6月30日	<u><u>569</u></u>

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，虧損撥備準備於損益中與減值的其他應收款項有關的行政開支中確認。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，其他應收款項（不包括收購土地使用權及物業開發項目的保證金）賬面總額的平均預期虧損率分別為1%、3%、2%及1%。於往績記錄期間，由於近期並無違約歷史，且管理層認為信貸風險低，因此收購土地使用權及物業開發項目的保證金的預期虧損並不重大。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，其他應收第三方及關聯方款項虧損的最高風險為賬面值。

3.1.4 流動資金風險

貴集團管理層旨在維持充足的現金及現金等價物或通過合約負債及足夠的可用融資（包括短期及長期借款）及從股東及關聯方獲取額外資金而獲得可用資金。由於相關業務屬於活躍多變，貴集團通過維持足夠數量的現金及現金等價物以及提供融資來維持資金靈活性。

倘經濟環境有重大不利變化，貴集團有多個可選擇方案減低預期現金流量可能遭受的影響。該等措施包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、促進已完工物業的銷售、以更靈活的價格加速銷售、並尋求合資企業夥伴開發項目。貴集團將根據其對相關未來成本及收益的評估作出適當的選擇。董事認為，貴集團將能夠維持足夠的財務資源以滿足其營運需要。

下表載列 貴集團於各財務狀況表日期相關到期組別的金額負債。表中披露的金額為合約未貼現現金流量：

	少於一年 人民幣千元	一年至二年 人民幣千元	二年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年12月31日					
銀行及其他借款	159,026	176,849	235,653	313,165	884,693
貿易及其他應付款項，不包括 應付薪金、其他應付稅項及 合約負債	502,878	—	—	—	502,878
應付關聯方款項	538,409	—	—	—	538,409
租賃負債	4,668	3,203	6,333	2,005	16,209
提供予若干買家的按揭融資擔保	331,417	—	—	—	331,417
	<u>1,536,398</u>	<u>180,052</u>	<u>241,986</u>	<u>315,170</u>	<u>2,273,606</u>

附錄一

會計師報告

	少於一年 人民幣千元	一年至二年 人民幣千元	二年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日					
銀行及其他借款	493,828	303,081	255,638	219,913	1,272,460
貿易及其他應付款項，不包括 應付薪金、其他應付稅項及 合約負債	753,446	—	—	—	753,446
應付關聯方款項	629,293	—	—	—	629,293
租賃負債	6,479	6,029	10,849	142,472	165,829
提供予若干買家的按揭融資擔保	638,253	—	—	—	638,253
	<u>2,521,299</u>	<u>309,110</u>	<u>266,487</u>	<u>362,385</u>	<u>3,459,281</u>
於2018年12月31日					
銀行及其他借款	481,533	68,148	162,199	160,931	872,811
貿易及其他應付款項，不包括 應付薪金、其他應付稅項 及合約負債	1,611,300	—	—	—	1,611,300
應付關聯方款項	1,120,133	—	—	—	1,120,133
租賃負債	5,029	4,166	9,975	139,217	158,387
提供予若干買家的按揭融資擔保	894,058	—	—	—	894,058
	<u>4,112,053</u>	<u>72,314</u>	<u>172,174</u>	<u>300,148</u>	<u>4,656,689</u>
於2019年6月30日					
銀行及其他借款	848,230	289,638	235,821	542,186	1,915,875
貿易及其他應付款項，不包括應付 薪金、其他應付稅項及合約負債	1,334,117	—	—	—	1,334,117
應付關聯方款項	1,363,338	—	—	—	1,363,338
租賃負債	4,871	3,327	9,976	137,548	155,722
提供予若干買家的按揭融資擔保	994,507	—	—	—	994,507
	<u>4,545,063</u>	<u>292,965</u>	<u>245,797</u>	<u>679,734</u>	<u>5,763,559</u>

3.2 資本管理

貴集團管理資本旨在保障貴集團持續經營的能力，藉以回報股東及為其他利益關係者提供利益，同時維持最佳資本構架以減少資本成本。

為維持或調整資本架構，貴集團可調整派付予股東的股息款額、或出售資產以降低債務。

貴集團根據資產負債比率監控資本。該比率按借款淨額除以總資本計算。借款淨額按借款總額（不包括不計息項目）減現金及現金等價物及受限制現金總額計算。總資本按綜合財務狀況表所示的「權益」加借款淨額計算。

	於12月31日		於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款	732,788	1,121,545	758,092	1,668,002
租賃負債	14,473	64,373	59,973	58,784
減：現金及現金等價物	(255,950)	(297,662)	(218,881)	(497,358)
受限制現金	(54,694)	(112,868)	(264,546)	(499,468)
借款淨額	436,617	775,388	334,638	729,960
總權益	68,713	366,251	653,279	830,960
總資本	505,330	1,141,639	987,917	1,560,920
資產負債比率	86%	68%	34%	47%

自2016年12月31日至2018年12月31日，資產負債比率減少主要由於注資及保留盈利淨增加所致。於2018年12月31日至2019年6月30日，資產負債比率增加主要由於借款增加所致。

3.3 公允價值估計

下表按計量公允價值的估值技術所用輸入數據的層級，分析 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日按公允價值列賬的金融工具。有關輸入數據乃按下文所述而分類歸入公允價值架構內的三個層級：

第一層：相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）。

第二層：除了第一層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察輸入數據，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）。

第三層：資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據（即非可觀察輸入數據）。

有關按公允價值計量的投資物業的披露資料，請參閱附註20。

下表按計量公允價值的估值技術所用輸入數據的層級，呈列 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日按公允價值計量的金融資產：

	第一層	第二層	第三層	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年12月31日				
按公允價值列入損益的金融資產	—	—	14,000	14,000
於2017年12月31日				
按公允價值列入損益的金融資產	—	—	50,800	50,800
於2018年12月31日				
按公允價值列入損益的金融資產	—	—	600	600
於2019年6月30日				
按公允價值列入損益的金融資產	—	—	—	—

(i) 第三層金融工具

第三層內按公允價值列入損益的金融資產的公允價值乃按反映管理層對預期風險水平的最佳估計的利率通過貼現現金流量進行估計。估值技術的重大不可觀察輸入值包括預期日後現金流量、預期收回日期及符合預期風險水平的貼現率。

計入第三層的金融工具的公允價值於附註25內披露。

金融資產	公允價值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
按公允價值列入損益的金融資產	第三層	貼現現金流量，基於預期日後現金流量估計並按反映管理層對預期風險水平的最佳估計的利率貼現。	預期日後現金流量。符合預期風險水平的貼現率。	日後現金流量越高，公允價值越高。貼現率越低，公允價值越高。

倘 貴集團持有的按公允價值列入損益的金融資產的公允價值增加／降低10%，則截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的除所得稅前溢利將分別增加／降低約人民幣1,400,000元、增加／降低約人民幣5,080,000元及增加／降低人民幣60,000元。於2019年6月30日，概無 貴集團持有的按公允價值列入損益的金融資產。

附錄一

會計師報告

3.4 金融工具類別

	於2016年12月31日		
	按公允價值		總計
	列入損益的	按攤銷成本	
	資產	計量的資產	人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
根據綜合財務狀況表的資產			
貿易及其他應收款項（不包括預付款項）	—	72,020	72,020
應收關聯方款項	—	89,900	89,900
受限制現金	—	54,694	54,694
現金及現金等價物	—	255,950	255,950
按公允價值列入損益的金融資產	14,000	—	14,000
	<u>14,000</u>	<u>—</u>	<u>14,000</u>
總計	<u>14,000</u>	<u>472,564</u>	<u>486,564</u>

	於2017年12月31日		
	按公允價值		總計
	列入損益的	按攤銷成本	
	資產	計量的資產	人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
根據綜合財務狀況表的資產			
貿易及其他應收款項（不包括預付款項）	—	181,675	181,675
應收關聯方款項	—	162,696	162,696
受限制現金	—	112,868	112,868
現金及現金等價物	—	297,662	297,662
按公允價值列入損益的金融資產	50,800	—	50,800
	<u>50,800</u>	<u>—</u>	<u>50,800</u>
總計	<u>50,800</u>	<u>754,901</u>	<u>805,701</u>

附錄一

會計師報告

於2018年12月31日

	按公允價值		總計
	列入損益的 資產	按攤銷成本 計量的資產	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
根據綜合財務狀況表的資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	—	99,245	99,245
應收關聯方款項	—	980,702	980,702
受限制現金	—	264,546	264,546
現金及現金等價物	—	218,881	218,881
按公允價值列入損益的金融資產	600	—	600
	<u>600</u>	<u>—</u>	<u>600</u>
總計	<u>600</u>	<u>1,563,374</u>	<u>1,563,974</u>

於2019年6月30日

	按公允價值		總計
	列入損益的 資產	按攤銷成本 計量的資產	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
根據綜合財務狀況表的資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	—	100,454	100,454
應收關聯方款項	—	67,951	67,951
受限制現金	—	499,468	499,468
現金及現金等價物	—	497,358	497,358
	<u>—</u>	<u>497,358</u>	<u>497,358</u>
總計	<u>—</u>	<u>1,165,231</u>	<u>1,165,231</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

	於2016年12月31日	
	按攤銷成本 計量的負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
根據綜合財務狀況表的負債		
銀行及其他借款	732,788	732,788
應付關聯方款項	538,409	538,409
租賃負債	14,473	14,473
貿易及其他應付款項（不包括應付薪金、其他應付稅項及 合約負債）	502,878	502,878
總計	<u>1,788,548</u>	<u>1,788,548</u>

	於2017年12月31日	
	按攤銷成本 計量的負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
根據綜合財務狀況表的負債		
銀行及其他借款	1,121,545	1,121,545
應付關聯方款項	629,293	629,293
租賃負債	64,373	64,373
貿易及其他應付款項（不包括應付薪金、其他應付稅項及 合約負債）	753,446	753,446
總計	<u>2,568,657</u>	<u>2,568,657</u>

	於2018年12月31日	
	按攤銷成本 計量的負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
根據綜合財務狀況表的負債		
銀行及其他借款	758,092	758,092
應付關聯方款項	1,120,133	1,120,133
租賃負債	59,973	59,973
貿易及其他應付款項（不包括應付薪金、其他應付稅項及 合約負債）	1,611,300	1,611,300
總計	<u>3,549,498</u>	<u>3,549,498</u>

	於2019年6月30日	
	按攤銷成本	
	計量的負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
根據綜合財務狀況表的負債		
銀行及其他借款	1,668,002	1,668,002
應付關聯方款項	1,363,338	1,363,338
租賃負債	58,784	58,784
貿易及其他應付款項（不包括應付薪金、其他應付稅項及合約負債）	1,334,117	1,334,117
總計	<u>4,424,241</u>	<u>4,424,241</u>

4 重要會計估計及判斷

(a) 在建物業及已竣工待售物業可變現淨值的估計

貴集團基於在建物業及已竣工待售物業的變現能力按該等物業的可變現淨值評估該等物業的賬面值。在建物業的可變現淨值乃參照管理層基於現行市況估計的售價，減去適用可變銷售開支及預計竣工成本（包括土地成本）釐定。已竣工待售物業的可變現淨值乃參照管理層基於現行市況估計的售價減去適當的可變銷售費用而釐定。根據管理層的最佳估計，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，在建物業及已竣工待售物業概無重大減值。

(b) 投資物業的公允價值

貴集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其已竣工投資物業的公允價值。

已竣工投資物業的公允價值的最佳憑證是類似租約及其他合約下物業在活躍市場的現時價格。若無此等資料，貴集團在合理公允價值估計範圍內釐定金額。作出判斷時，貴集團考慮多個資料來源，包括：

- (i) 不同性質、狀況或區位（或已訂立不同租約或其他合約）的物業在活躍市場的現時價格，並經調整以反映該等差異；
- (ii) 較不活躍市場類似物業的最近價格，並經調整以反映自交易按該等價格進行日期以來的任何經濟狀況變動；及

- (iii) 依據對日後現金流量的可靠估計，作出折現現金流預測，此乃從任何現有租約及其他合約的條款及（倘可能）外部憑證（例如類似物業在相同區位及狀況下的現時市值租金）產生，並使用能夠反映現時市場就現金流量金額及時間性的不確定性作出評估的折現率予以釐定。

投資物業的公允價值收益於附註20披露。

(c) **所得稅及遞延稅項**

貴集團在中國須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。多項交易及計算的最終稅額無法於日常業務過程中釐定。倘若該等事宜之最終稅務結果與初始記錄金額不同，則有關差額將會影響作出決定年度之所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為未來應課稅溢利很可能抵扣已使用的若干暫時性差異或稅項虧損，則確認與暫時性差異及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。彼等實際使用的結果或會不同。

(d) **中國土地增值稅（「土地增值稅」）**

貴集團在中國須繳納土地增值稅。然而，中國各城市不同稅務司法權區對土地增值稅的執行及結算不盡相同，而貴集團尚未與中國地方稅務當局落實其大部分物業項目土地增值稅的計算及付款方法。因此，釐定土地增值稅金額須作出判斷。貴集團基於管理層根據對稅務規則的了解作出的最佳估計，確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於初步記錄的金額，而該等差額將會影響與地方稅務當局落實該等稅項的期間的所得稅開支及稅項撥備。

5 **收益及分部資料**

(a) **分部及主要業務描述**

執行董事（作為貴集團主要營運決策者）審閱貴集團的內部報告以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。

貴集團分類為四個業務分部：物業開發及銷售、商業物業投資、酒店營運及物業管理。

由於主要營運決策者認為貴集團的大部分綜合收益及業績均來自中國市場，且僅貴集團資產的極小部分（少於10%）源自中國境外，故概無呈列地域資料。

附錄一

會計師報告

(b) 分部表現

就截至2016年12月31日止年度的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發及銷售		商業物業投資		酒店營運		物業管理		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	人民幣千元	人民幣千元	
分部收益	624,669	—	—	13,623	316	638,608			
於某一時點確認	624,669	—	—	—	—	624,669			
隨時間確認	—	—	—	13,623	316	13,939			
其他來源收益：租金收入	—	2,875	—	—	—	2,875			
分部間收益		(808)	—	—	—	(808)			
來自外部客戶的收益	624,669	2,067	—	13,623	316	640,675			
毛利	162,187	1,477	—	1,524	(743)	164,445			
銷售及營銷開支						(39,180)			
行政開支						(41,509)			
其他收入						670			
其他開支						(2,746)			
其他收益淨額						60,379			
財務收入淨額						672			
應佔聯營公司業績 (附註17)	(228)	—	—	—	—	(228)			
除所得稅前溢利						142,503			
所得稅開支						(57,996)			
年內溢利						84,507			
折舊及攤銷	3,654	—	—	3,458	4	7,116			
投資物業的公允價值收益淨額 (附註20)	—	58,972	—	—	—	58,972			
分部資產	1,797,685	159,959	—	350,202	6,982	2,314,828			
分部資產包括：									
於聯營公司的權益 (附註17)	37,400	—	—	—	—	37,400			
添置非流動資產 (金融工具及遞延所得稅資產除外)	35,160	81,071	—	183,423	56	299,710			
分部負債	1,475,408	5,930	—	8,264	21,491	1,511,093			

附錄一

會計師報告

就截至2017年12月31日止年度的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發 及銷售 人民幣千元	商業 物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	783,406	—	46,400	3,143	832,949
於某一時點確認 隨時間確認	783,406	—	—	—	783,406
其他來源收益：租金收入	—	8,412	—	—	8,412
分部間收益	—	(2,786)	(316)	—	(3,102)
來自外部客戶的收益	783,406	5,626	46,084	3,143	838,259
毛利	285,486	4,442	(18,892)	(866)	270,170
銷售及營銷開支					(44,499)
行政開支					(66,386)
其他收入					721
其他開支					(2,858)
其他收益淨額					36,618
財務成本淨額					(9,566)
應佔聯營公司業績 (附註17)	(792)	—	—	—	(792)
除所得稅前溢利					183,408
所得稅開支					(97,330)
年內溢利					86,078
折舊及攤銷	7,720	—	16,180	15	23,915
投資物業的公允價值收益淨額 (附註20)	—	33,135	—	—	33,135
分部資產	3,803,135	180,274	346,058	1,341	4,330,808
分部資產包括：					
於聯營公司的權益 (附註17)	36,608	—	—	—	36,608
添置非流動資產 (金融工具及遞延所得稅資產除外)	248,880	—	10,542	—	259,422
分部負債	2,846,237	3,375	17,446	16,306	2,883,364

附錄一

會計師報告

就截至2018年12月31日止年度的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發 及銷售 人民幣千元	商業 物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	1,245,754	—	66,903	7,942	1,320,599
於某一時點確認 隨時間確認	1,245,754	—	—	—	1,245,754
其他來源收益：租金收入	—	15,434	66,903	7,942	74,845
分部間收益	—	(5,413)	(314)	(1,419)	(7,146)
來自外部客戶的收益	1,245,754	10,021	66,589	6,523	1,328,887
毛利	503,733	8,953	421	(517)	512,590
銷售及營銷開支	—	—	—	—	(74,225)
行政開支	—	—	—	—	(124,768)
其他收入	—	—	—	—	1,276
其他開支	—	—	—	—	(2,759)
其他收益淨額	—	—	—	—	230,570
財務收入淨額	—	—	—	—	649
應佔合營企業業績 (附註16)	(2,781)	—	—	—	(2,781)
應佔聯營公司業績 (附註17)	(1,282)	—	—	—	(1,282)
除所得稅前溢利	9,477	—	16,071	38	539,270
所得稅開支	—	11,097	—	—	(157,511)
年內溢利	5,742,952	396,045	334,903	10,772	381,759
折舊及攤銷	—	—	—	—	25,586
投資物業的公允價值收益淨額 (附註20)	—	—	—	—	11,097
分部資產	5,742,952	396,045	334,903	10,772	6,484,672
分部資產包括：					
於合營企業的權益 (附註16)	20,559	—	—	—	20,559
於聯營公司的權益 (附註17)	35,326	—	—	—	35,326
添置非流動資產 (金融工具及遞延所得稅資產除外)	10,847	—	3,839	132	14,818
分部負債	5,050,188	1,816	20,318	7,930	5,080,252

附錄一

會計師報告

就截至2019年6月30日止六個月的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發 及銷售 人民幣千元	商業 物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	712,535	—	37,077	5,592	755,204
於某一時點確認 隨時間確認	712,535	—	—	—	712,535
其他來源收益：租金收入	—	11,789	37,077	5,592	42,669
分部間收益	—	(4,071)	(518)	—	(4,589)
來自外部客戶的收益	712,535	7,718	36,559	5,592	762,404
毛利	390,252	7,262	200	(1,356)	396,358
銷售及營銷開支					(40,787)
行政開支					(71,912)
其他收入					638
其他開支					(1,204)
其他收益淨額					61,865
財務收入淨額					452
應佔合營業績(附註16)	(158)	—	—	—	(158)
應佔聯營公司業績(附註17)	(650)	—	—	—	(650)
除所得稅前溢利					344,602
所得稅開支					(163,427)
年內溢利					181,175
折舊及攤銷	6,176	—	7,881	19	14,076
投資物業的公允價值收益淨額(附註20)	—	1,298	—	—	1,298
分部資產	7,084,233	188,030	325,446	5,556	7,603,265
分部資產包括：					
於聯營公司的權益(附註17)	31,090	—	—	—	31,090
添置非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)	5,127	—	389	103	5,619
分部負債	4,967,760	1,386	15,935	7,529	4,992,610

分部間銷售按公平基準進行。呈報予主要營運決策者的來自外部各方的收益按與全面收益表一致的方式計量。

附錄一

會計師報告

就截至2018年6月30日止六個月的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發 及銷售 人民幣千元	商業 物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)					
分部收益	84,576	—	33,806	2,006	120,388
於某一時點確認 隨時間確認	84,576	—	—	—	84,576
其他來源收益：租金收入	—	6,452	33,806	2,006	35,812
	—	—	—	—	6,452
分部間收益	—	(1,657)	(230)	—	(1,887)
來自外部客戶的收益	84,576	4,795	33,576	2,006	124,953
毛利	36,359	4,249	293	(457)	40,444
銷售及營銷開支					(19,530)
行政開支					(54,866)
其他收入					491
其他開支					(1,211)
其他收益淨額					22,926
財務收入淨額					388
應佔聯營公司業績 (附註17)	(559)	—	—	—	(559)
除所得稅前溢利	5,377	—	7,510	19	12,906
所得稅開支	—	8,842	—	—	8,842
年內溢利	4,737,031	208,341	331,520	3,459	5,280,351
折舊及攤銷					
投資物業的公允價值收益淨額 (附註20)					
分部資產	36,049	—	—	—	36,049
分部資產包括：	6,734	—	628	—	7,362
於聯營公司的權益	4,331,090	5,461	65,175	2,301	4,404,027
添置非流動資產 (金融工具及遞延所得稅資產除外)					
分部負債					

附錄一

會計師報告

分部資產與總資產對賬如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	2,314,828	4,330,808	6,484,672	7,603,265
未分配：				
— 遞延所得稅資產	18,901	78,260	128,899	157,188
— 按公允價值列入損益的金融資產	14,000	50,800	600	—
總資產	<u>2,347,729</u>	<u>4,459,868</u>	<u>6,614,171</u>	<u>7,760,453</u>

分部負債與總負債對賬如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部負債	1,511,093	2,883,364	5,080,252	4,992,610
未分配：				
— 即期所得稅負債	14,496	58,542	85,466	91,682
— 遞延所得稅負債	20,639	30,166	37,082	177,199
— 短期借款及長期借款的即期部分	120,909	437,414	439,436	776,607
— 長期借款	611,879	684,131	318,656	891,395
總負債	<u>2,279,016</u>	<u>4,093,617</u>	<u>5,960,892</u>	<u>6,929,493</u>

(c) 與客戶合約有關的資產及負債

(i) 貴集團已確認以下與客戶合約有關的資產：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售佣金	<u>29,158</u>	<u>36,620</u>	<u>47,745</u>	<u>55,301</u>

管理層預計，獲得物業銷售合約後的增量成本（僅包括銷售佣金）屬可收回。貴集團已將金額資本化並在確認相關收益時攤銷。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，攤銷金額分別為人民幣18,933,000元、人民幣25,727,000元、人民幣35,900,000元、人民幣3,482,000元及人民幣18,265,000元。資本化成本並無減值虧損。

(ii) 貴集團已確認以下與客戶合約有關的負債：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有關物業銷售的合約負債	423,715	1,283,515	2,046,730	2,008,856
有關其他的合約負債	<u>1,312</u>	<u>5,420</u>	<u>6,865</u>	<u>4,205</u>
	<u>425,027</u>	<u>1,288,935</u>	<u>2,053,595</u>	<u>2,013,061</u>

貴集團按照合約約定的付款安排向客戶收取款項。合約款項通常在合約的履約義務完成之前收取，該等合約主要來自於物業銷售。

附 錄 一

會 計 師 報 告

下表列示於往績記錄期間確認的收益中與結轉合約負債有關的金額。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入年初／期初合約負債					
結餘的已確認收益					
物業銷售	179,928	332,556	1,104,522	45,432	607,110
其他	—	1,312	5,420	5,420	6,865
	<u>179,928</u>	<u>333,868</u>	<u>1,109,942</u>	<u>50,852</u>	<u>613,975</u>

(iii) 有關物業開發及銷售的未償付合約：

	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預期於一年內確認	396,518	1,190,473	1,790,239	2,157,817
預期於一年後確認	<u>113,328</u>	<u>358,988</u>	<u>369,390</u>	<u>201,554</u>
	<u>509,846</u>	<u>1,549,461</u>	<u>2,159,629</u>	<u>2,359,371</u>

附錄一

會計師報告

6 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
出售物業成本 — 包括建築成本、 土地成本及利息成本	426,486	467,088	708,998	45,692	304,957
僱員福利開支 (包括董事酬金) (附註10)	35,269	69,542	111,531	38,390	67,665
僱員福利支出 — 包括董事酬金	46,397	89,313	136,027	59,292	77,863
減：在建物業資本化	(11,128)	(19,771)	(24,496)	(20,902)	(10,198)
佣金費用	18,933	25,727	35,900	3,482	18,265
酒店營運開支	4,496	29,623	28,785	15,144	15,702
營業稅及其他徵稅 (附註(i))	29,551	21,113	26,050	4,914	9,098
廣告成本	14,405	11,348	25,523	11,635	15,754
招持開支	10,704	15,227	20,232	9,656	7,523
無形資產及使用權資產折舊及 攤銷	7,116	23,915	25,586	12,906	14,076
[編纂]	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]
辦公室及差旅開支	3,203	7,398	8,086	3,825	4,691
核數師酬金	229	593	934	450	195
資產減值虧損／(撥回)	34	336	170	253	(78)
其他	6,493	7,064	12,655	6,335	10,295
總計	<u>556,919</u>	<u>678,974</u>	<u>1,015,290</u>	<u>158,905</u>	<u>478,745</u>

- (i) 根據財政部及國家稅務總局聯合頒佈的「關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知」(「財稅2016年第36號」)，貴集團的中國附屬公司自2016年5月1日起須就其收益繳納增值稅(「增值稅」)而非營業稅，而在此之前的營業稅為5%。

根據財稅2016年第36號通知，倘於2016年5月1日前開始建設物業或已收購投資物業，則物業銷售及物業投資所得收入按簡易方法以5%的稅率計算增值稅。否則，增值稅按10%或11%的稅率計算。

根據財稅2016年第36號通知，物業管理服務、酒店管理的一般增值稅納稅人及小規模增值稅納稅人的增值稅稅率分別為6%或3%。

根據2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部、國家稅務總局及海關總署2019年第39號公告)，增值稅受進一步調整，就適用現有增值稅稅率16%或10%的一般增值稅納稅人之銷售活動或進口，適用增值稅稅率分別調整為13%或9%。

附錄一

會計師報告

7 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
沒收客戶按金	412	506	800	370	350
其他	258	215	476	121	288
	<u>670</u>	<u>721</u>	<u>1,276</u>	<u>491</u>	<u>638</u>

8 其他開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
捐贈	2,020	2,000	2,443	1,203	41
其他	726	858	316	8	1,163
	<u>2,746</u>	<u>2,858</u>	<u>2,759</u>	<u>1,211</u>	<u>1,204</u>

9 其他收益淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
按公允價值列入損益的					
金融資產利息	1,409	3,593	9,123	6,760	870
出售物業、廠房及設備的虧損	(2)	(110)	(8)	(2)	(9)
投資物業的公允價值收益					
(附註20)	58,972	33,135	11,097	8,842	1,298
出售附屬公司的收益(附註39)	—	—	210,358	7,326	59,706
	<u>60,379</u>	<u>36,618</u>	<u>230,570</u>	<u>22,926</u>	<u>61,865</u>

附錄一

會計師報告

10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利	43,592	84,553	128,028	55,858	72,649
退休金成本－法定退休金	2,805	4,760	7,999	3,434	5,214
	46,397	89,313	136,027	59,292	77,863
減：在建物業資本化	(11,128)	(19,771)	(24,496)	(20,902)	(10,198)
	<u>35,269</u>	<u>69,542</u>	<u>111,531</u>	<u>38,390</u>	<u>67,665</u>

(a) 退休金計劃－界定供款計劃

貴集團的中國附屬公司僱員須參加地方市政府管理及運作的界定供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司乃按若干僱員薪金百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

貴集團已為其香港僱員安排參與由獨立信託人管理的界定供款計劃強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。根據強積金計劃，香港集團成員公司（僱主）及其僱員須根據強制性公積金條例的規定按僱員收入的若干比例每月向該計劃供款。

(b) 五名最高薪酬人士

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，貴集團五名最高薪酬人士分別包括一名、兩名、三名、三名及四名董事，彼等的薪酬在附註41的分析中反映。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，應付餘下四名、三名、兩名、兩名及一名人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利	3,992	4,289	3,619	1,742	886
退休金成本－法定退休金	46	30	20	10	5
	<u>4,038</u>	<u>4,319</u>	<u>3,639</u>	<u>1,752</u>	<u>891</u>

附錄一

會計師報告

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，應付該等人士的薪酬屬以下範圍：

	人數 截至12月31日 止年度			人數 截至6月30日 止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年 (未經審核)	2019年
零－1,000,000港元	2	—	—	—	—
1,000,000港元－1,500,000港元	1	—	—	2	1
1,500,000港元－2,000,000港元	1	3	—	—	—
2,000,000港元－2,500,000港元	—	—	2	—	—
	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，貴集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入貴集團或於加入貴集團時的獎勵或作為離職補償。

11 融資(收入)/成本淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資成本					
— 銀行及其他借款利息支出	40,799	57,768	62,546	33,908	56,489
— 租賃利息開支	482	603	444	235	1,473
減：					
— 資本化利息	<u>(41,281)</u>	<u>(47,834)</u>	<u>(62,990)</u>	<u>(34,143)</u>	<u>(57,962)</u>
	<u>—</u>	<u>10,537</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
財務收入					
— 銀行存款的利息收入	<u>(672)</u>	<u>(971)</u>	<u>(649)</u>	<u>(388)</u>	<u>(452)</u>
融資(收入)/成本淨額	<u><u>(672)</u></u>	<u><u>9,566</u></u>	<u><u>(649)</u></u>	<u><u>(388)</u></u>	<u><u>(452)</u></u>

附錄一

會計師報告

12 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
即期所得稅：					
– 企業所得稅	28,894	89,439	119,717	3,825	90,859
– 土地增值稅	19,867	56,887	85,637	7,821	93,102
	<u>48,761</u>	<u>146,326</u>	<u>205,354</u>	<u>11,646</u>	<u>183,961</u>
遞延所得稅					
– 企業所得稅	9,235	(48,996)	(47,843)	(4,435)	(19,752)
– 土地增值稅	–	–	–	–	(782)
	<u>9,235</u>	<u>(48,996)</u>	<u>(47,843)</u>	<u>(4,435)</u>	<u>(20,534)</u>
	<u>57,996</u>	<u>97,330</u>	<u>157,511</u>	<u>7,211</u>	<u>163,427</u>

貴集團除稅前溢利的稅項有別於採用適用於集團實體溢利／虧損的加權平均稅率計算的理論金額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)	142,503	183,408	539,270	(11,917)	344,602
按25%的稅率計算	35,626	45,852	134,818	(2,979)	86,151
下列各項的影響：					
– 貴集團不同附屬公司可得的不同稅率	946	1,131	(16,035)	1,050	1,689
– 可抵扣中國企業所得稅的土地增值稅	(4,967)	(14,222)	(21,409)	(1,955)	(23,080)
– 不可扣稅開支及開發成本	4,688	5,484	5,624	1,387	2,487
– 未確認遞延稅項資產的稅務虧損	1,836	2,198	3,356	1,887	3,860
– 土地增值稅	19,867	56,887	85,637	7,821	92,320
– 毋須納稅收入	–	–	(34,480)	–	–
所得稅開支	<u>57,996</u>	<u>97,330</u>	<u>157,511</u>	<u>7,211</u>	<u>163,427</u>

(i) 中國企業所得稅

貴集團中國內地業務經營的所得稅撥備，乃根據現行法例、詮釋及慣例，對各年度的估計應課稅溢利按適用稅率計算。貴集團位於中國內地的實體適用的企業所得稅率為25%。

根據於2007年12月6日頒佈的企業所得稅法實施細則，於2008年1月1日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，5%的較低預扣稅稅率可能適用於在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定的中國附屬公司直接控股公司。由於 貴集團並無計劃於可預見將來分派中國附屬公司的未分派溢利，故 貴集團並未就來自中國內地的該等盈利應計任何預扣所得稅。

(ii) 中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

根據於1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行條例及於1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，在中國出售或出讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得的全部收入須按增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟出售增值不超過其總可扣減項目20%的普通住宅物業的情況除外。

貴集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅，惟根據稅務機關批准的稅務方法按照視同稅率計算土地增值稅的若干集團公司除外。

(iii) 海外所得稅

貴公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。 貴公司於英屬處女群島之附屬公司乃根據英屬處女群島英屬處女群島商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

(iv) 香港利得稅

於往績記錄期間，集團實體在香港並無應課稅溢利，故並無於該等綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。

13 每股盈利

	於12月31日			於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
貴公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	84,507	89,789	386,486	(18,113)	185,003
已發行普通股的加權平均數	3	3	3	3	3
每股盈利 – 基本 (每股人民幣千元)	<u>28,169</u>	<u>29,930</u>	<u>128,829</u>	<u>(6,038)</u>	<u>61,668</u>
每股盈利 – 攤薄 (每股人民幣千元)	<u>28,169</u>	<u>29,930</u>	<u>128,829</u>	<u>(6,038)</u>	<u>61,668</u>

附錄一

會計師報告

貴公司並無已發行潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

以上呈列的每股盈利並無計及根據於2019年11月13日通過的決議案（附註42(i)）進行的建議[編纂]，原因是建議[編纂]截至本報告日期並未生效。

14 股息

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，貴公司或現時組成貴集團的公司並無派付或宣派任何股息。

15 遞延所得稅

遞延所得稅資產與負債的分析如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產				
— 將於12個月內變現	12,300	52,942	91,601	114,850
— 將於超過12個月後變現	6,601	25,318	37,298	42,338
	<u>18,901</u>	<u>78,260</u>	<u>128,899</u>	<u>157,188</u>
遞延所得稅負債				
— 將於12個月內變現	—	—	—	—
— 將於超過12個月後變現	20,639	30,166	37,082	177,199
	<u>(1,738)</u>	<u>48,094</u>	<u>91,817</u>	<u>(20,011)</u>
(i) 遞延所得稅資產				
		於12月31日		於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初	10,449	19,448	80,315	132,350
於損益確認	8,999	60,031	56,155	28,792
收購附屬公司	—	836	—	—
出售附屬公司	—	—	(4,120)	(50)
	<u>19,448</u>	<u>80,315</u>	<u>132,350</u>	<u>161,092</u>
抵銷遞延所得稅負債	(547)	(2,055)	(3,451)	(3,904)
遞延所得稅資產淨值	<u>18,901</u>	<u>78,260</u>	<u>128,899</u>	<u>157,188</u>

附錄一

會計師報告

遞延所得稅資產的變動（未經計及同一稅務司法權區內的結餘抵銷）如下：

	稅項虧損 人民幣千元	開支及銷售 成本的可扣 減暫時差額 人民幣千元	銷售額確認 及有關 銷售成本 的暫時差額 人民幣千元	未變現 溢利的對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	6,511	154	3,784	—	10,449
於損益確認	(2,449)	2,172	9,276	—	8,999
於2016年12月31日	4,062	2,326	13,060	—	19,448
於損益確認	13,645	414	45,972	—	60,031
收購附屬公司	836	—	—	—	836
於2017年12月31日	18,543	2,740	59,032	—	80,315
於損益確認	15,492	712	27,539	12,412	56,155
出售附屬公司	(4,120)	—	—	—	(4,120)
於2018年12月31日	<u>29,915</u>	<u>3,452</u>	<u>86,571</u>	<u>12,412</u>	<u>132,350</u>
於損益確認	20,579	11,770	(1,885)	(1,672)	28,792
出售一家附屬公司	(50)	—	—	—	(50)
於2019年6月30日	<u>50,444</u>	<u>15,222</u>	<u>84,686</u>	<u>10,740</u>	<u>161,092</u>

倘可能透過未來應課稅溢利變現相關稅項收益，則會就結轉的稅項虧損確認遞延稅項資產。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團並未就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣11,129,000元、人民幣13,324,000元、人民幣20,337,000元及人民幣23,393,000元確認遞延所得稅資產人民幣1,836,000元、人民幣2,198,000元、人民幣3,356,000元及人民幣3,860,000元。

(ii) 遞延所得稅負債

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於6月30日 2019年 人民幣千元
年初／期初	2,952	21,186	32,221	40,533
收購附屬公司	—	—	—	132,312
於損益確認	18,234	11,035	8,312	8,258
年末／期末	<u>21,186</u>	<u>32,221</u>	<u>40,533</u>	<u>181,103</u>
抵銷遞延所得稅資產	(547)	(2,055)	(3,451)	(3,904)
遞延所得稅負債淨額	<u>20,639</u>	<u>30,166</u>	<u>37,082</u>	<u>177,199</u>

附錄一

會計師報告

遞延所得稅負債的變動（未經計及同一稅務司法權區內的結餘抵銷）如下：

	投資物業 的公允 價值收益 人民幣千元	已竣工待售 物業超出 之賬面值 超過稅基 人民幣千元	利息資本化 人民幣千元	業務 合併產生 的重估盈餘 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	-	-	2,952	-	2,952
於損益確認	14,742	-	3,492	-	18,234
於2016年12月31日	<u>14,742</u>	<u>-</u>	<u>6,444</u>	<u>-</u>	<u>21,186</u>
於損益確認	8,284	-	2,751	-	11,035
於2017年12月31日	<u>23,026</u>	<u>-</u>	<u>9,195</u>	<u>-</u>	<u>32,221</u>
於損益確認	2,775	-	5,537	-	8,312
於2018年12月31日	<u>25,801</u>	<u>-</u>	<u>14,732</u>	<u>-</u>	<u>40,533</u>
收購一家附屬公司	-	6,715	-	125,597	132,312
於損益確認	325	-	8,715	(782)	8,258
於2019年6月30日	<u>26,126</u>	<u>6,715</u>	<u>23,447</u>	<u>124,815</u>	<u>181,103</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，尚未就若干於中國註冊成立的附屬公司之未匯出盈利而應付之預扣稅及其他稅項確認的遞延所得稅負債為人民幣12,686,000元、人民幣22,143,000元、人民幣52,082,000元及人民幣73,222,000元。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，未匯出盈利合計分別為人民幣126,862,000元、人民幣221,432,000元、人民幣520,817,000元及人民幣732,220,000元，此乃由於 貴集團並無計劃於可見未來向中國境外分派此等盈利。

附錄一

會計師報告

16 於一家合營企業的投資

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘	—	—	—	20,559
添置	—	—	23,340	—
應佔業績	—	—	(2,781)	(158)
出售	—	—	—	(20,401)
年末結餘	—	—	20,559	—

(a) 於2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團於合營企業的權益採用權益法入賬。貴集團應佔截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月的合營企業虧損總額分別為人民幣2,781,000元及人民幣158,000元。

(b) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，於一家合營企業的投資性質：

實體名稱	業務地點/ 註冊成立國家	主要業務	擁有權益百分比				計量方法
			於12月31日		於6月30日		
			2016年	2017年	2018年	2019年	
廣州市萬景房地產 有限公司(「萬景」)	中國	物業發展	不適用	不適用	77.8%	不適用	權益

(c) 於2018年12月31日以及2019年6月30日，概無與貴集團於合營企業的權益有關的重大或然事項。

(d) 貴集團於2019年6月11日出售其附屬公司廣州景弘投資有限公司(萬景之控股公司)予一名第三方，代價為人民幣74,893,000元。合營企業因此已予出售。

(e) 一家合營企業的財務資料概要。

下表載列萬景的財務資料概要：

資產負債表概要

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
非流動資產	3,057	—
流動資產		
現金及現金等價物	46	—
貿易及其他應收款項	2,434,092	—
總資產	<u>2,437,195</u>	<u>—</u>
非流動負債		
銀行借款	1,300,000	—
流動負債	1,110,770	—
總負債	<u>2,410,770</u>	<u>—</u>
淨資產	26,425	—
貴集團應佔百分比	<u>77.8%</u>	<u>—</u>
賬面值	<u>20,559</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

全面收益表概要

	截至 2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元
行政開支	(3,440)	(270)
財務成本	(135)	(1)
所得稅開支	—	68
	<u> </u>	<u> </u>
年內／期內虧損	<u>(3,575)</u>	<u>(203)</u>
年內／期內全面虧損總額	<u>(3,575)</u>	<u>(203)</u>

17 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資變動如下：

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於6月30日 2019年 人民幣千元
年初結餘	—	37,400	36,608	35,326
添置	37,628	—	24,500	—
應佔業績	(228)	(792)	(1,282)	(650)
出售	—	—	(24,500)	—
未變現溢利的對銷	—	—	—	(3,586)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年末結餘	<u>37,400</u>	<u>36,608</u>	<u>35,326</u>	<u>31,090</u>

(a) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，於一家聯營公司的投資性質：

實體名稱	業務地點／ 註冊成立國家	主要業務	擁有權益百分比				計量方法
			於12月31日		於6月30日		
			2016年	2017年	2018年	2019年	
廣州市南沙東湖洲 房地產有限公司 (「東湖洲」)	中國	物業發展	30%	30%	30%	30%	權益

(b) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，概無與 貴集團於聯營公司的權益有關的重大或然事項。

附錄一

會計師報告

(c) 一家聯營公司的財務資料概要

下表載列東湖洲的財務資料概要：

資產負債表概要

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產	283	492	3,337	16,150
在建物業	136,844	186,397	360,510	405,940
現金及現金等價物	958	14,841	36,013	106,141
其他流動資產	591	10,639	33,448	51,256
流動資產	<u>138,393</u>	<u>211,877</u>	<u>429,971</u>	<u>563,337</u>
總資產	<u>138,676</u>	<u>212,369</u>	<u>433,308</u>	<u>579,487</u>
流動負債	14,009	90,344	315,556	475,854
總負債	<u>14,009</u>	<u>90,344</u>	<u>315,556</u>	<u>475,854</u>
淨資產	124,667	122,025	117,752	103,633
貴集團應佔百分比	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>
賬面值	<u>37,400</u>	<u>36,608</u>	<u>35,326</u>	<u>31,090</u>

全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
行政開支	(764)	(2,439)	(1,585)	(1,028)	(514)
銷售成本	—	(1)	(2,727)	(881)	(817)
財務收入／(成本)	4	55	89	48	(934)
其他收入	—	30	21	—	97
其他開支	—	(285)	(72)	(1)	—
年內／期內虧損	<u>(760)</u>	<u>(2,640)</u>	<u>(4,274)</u>	<u>(1,862)</u>	<u>(2,168)</u>
年內／期內全面虧損總額	<u>(760)</u>	<u>(2,640)</u>	<u>(4,274)</u>	<u>(1,862)</u>	<u>(2,168)</u>

附錄一

會計師報告

18 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車及機器 人民幣千元	建造中資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日					
成本	—	423	136,348	1,710	138,481
累計折舊	—	(111)	—	(384)	(495)
賬面淨值	—	312	136,348	1,326	137,986
截至2016年12月31日止年度					
年初賬面淨值	—	312	136,348	1,326	137,986
收購附屬公司	30,485	1,207	—	—	31,692
添置	89,711	652	83,437	3,096	176,896
出售	—	(2)	—	—	(2)
折舊	(3,061)	(300)	—	(1,073)	(4,434)
匯兌差額	—	25	—	2	27
年末賬面淨值	117,135	1,894	219,785	3,351	342,165
於2016年12月31日					
成本	120,196	2,305	219,785	4,808	347,094
累計折舊	(3,061)	(411)	—	(1,457)	(4,929)
賬面淨值	117,135	1,894	219,785	3,351	342,165
截至2017年12月31日止年度					
年初賬面淨值	117,135	1,894	219,785	3,351	342,165
收購附屬公司	—	24	—	150	174
添置	5,912	3,407	88	3,569	12,976
轉撥至樓宇的建造中資產	219,873	—	(219,873)	—	—
出售	—	—	—	(275)	(275)
折舊	(13,004)	(812)	—	(2,093)	(15,909)
匯兌差額	—	1	—	1	2
年末賬面淨值	329,916	4,514	—	4,703	339,133
於2017年12月31日					
成本	345,981	5,737	—	8,253	359,971
累計折舊	(16,065)	(1,223)	—	(3,550)	(20,838)
賬面淨值	329,916	4,514	—	4,703	339,133

附錄一

會計師報告

	樓宇 人民幣千元	汽車及機器 人民幣千元	建造中資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度					
年初賬面淨值	329,916	4,514	—	4,703	339,133
添置	1,681	4,901	—	2,365	8,947
出售附屬公司	—	—	—	(224)	(224)
出售	—	(73)	—	(178)	(251)
折舊	(13,022)	(1,849)	—	(1,933)	(16,804)
匯兌差額	—	52	—	(16)	36
年末賬面淨值	318,575	7,545	—	4,717	330,837
於2018年12月31日					
成本	347,662	10,617	—	10,200	368,479
累計折舊	(29,087)	(3,072)	—	(5,483)	(37,642)
賬面淨值	318,575	7,545	—	4,717	330,837
截至2019年6月30日止六個月					
期初賬面淨值	318,575	7,545	—	4,717	330,837
添置	—	3,336	—	1,282	4,618
出售	—	—	—	(9)	(9)
折舊	(6,511)	(1,072)	—	(1,667)	(9,250)
匯兌差額	—	9	—	1	10
期末賬面淨值	312,064	9,818	—	4,324	326,206
於2019年6月30日					
成本	347,662	13,962	—	11,474	373,098
累計折舊	(35,598)	(4,144)	—	(7,150)	(46,892)
賬面淨值	312,064	9,818	—	4,324	326,206
截至2018年6月30日止六個月 (未經審核)					
期初賬面淨值	329,916	4,514	—	4,703	339,133
添置	—	1,631	—	1,238	2,869
出售附屬公司	—	—	—	(224)	(224)
出售	—	(50)	—	(4)	(54)
折舊	(6,502)	(785)	—	(1,125)	(8,412)
期末賬面淨值	323,414	5,310	—	4,588	333,312
於2018年6月30日					
成本	345,981	7,318	—	9,263	362,562
累計折舊	(22,567)	(2,008)	—	(4,675)	(29,250)
賬面淨值	323,414	5,310	—	4,588	333,312

附錄一

會計師報告

自損益扣除或於在建物業資本化的物業、廠房及設備折舊如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
銷售及營銷開支	46	162	166	81	113
行政開支	1,133	1,631	2,700	1,156	1,614
銷售成本	3,235	14,032	13,791	7,146	7,410
	4,414	15,825	16,657	8,383	9,137
在建物業	20	84	147	29	113
	<u>4,434</u>	<u>15,909</u>	<u>16,804</u>	<u>8,412</u>	<u>9,250</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，以下樓宇及在建資產的賬面淨值被質押為 貴集團的銀行及其他借款的抵押品：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
樓宇	—	212,075	284,728	278,739
在建資產	219,785	—	—	—
	<u>219,785</u>	<u>212,075</u>	<u>284,728</u>	<u>278,739</u>

於2016年及2017年12月31日，賬面淨值分別為人民幣11,056,000元及人民幣10,635,000元的樓宇業權證仍在辦理過程中。

於2018年12月31日及2019年6月30日，概無樓宇業權證在辦理過程中。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，樓宇及在建資產主要包括位於中國的分別為人民幣307,595,000元、人民幣296,494,000元、人民幣285,440,000元及人民幣278,739,000元的酒店。

附錄一

會計師報告

19 使用權資產

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
土地 (附註(a))	14,325	256,835	255,778	252,978
樓宇	13,889	9,412	6,925	5,237
	<u>28,214</u>	<u>266,247</u>	<u>262,703</u>	<u>258,215</u>

- (a) 該等款項主要包括有關農業用地及森林用地的土地承包費的預付租賃，根據承包條款予以攤銷。
- (b) 於往績記錄期間，使用權資產的變動如下表所示：

	土地 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年1月1日			
成本	14,998	7,535	22,533
累計攤銷	(181)	—	(181)
賬面淨值	<u>14,817</u>	<u>7,535</u>	<u>22,352</u>
截至2016年12月31日止年度			
年初賬面淨值	14,817	7,535	22,352
添置	140	8,429	8,569
攤銷	(632)	(2,510)	(3,142)
匯兌差額	—	435	435
年末賬面淨值	<u>14,325</u>	<u>13,889</u>	<u>28,214</u>
於2016年12月31日			
成本	15,138	16,399	31,537
累計攤銷	(813)	(2,510)	(3,323)
賬面淨值	<u>14,325</u>	<u>13,889</u>	<u>28,214</u>
截至2017年12月31日止年度			
年初賬面淨值	14,325	13,889	28,214
收購附屬公司	174,562	—	174,562
添置	71,502	—	71,502
攤銷	(3,554)	(4,130)	(7,684)
匯兌差額	—	(347)	(347)
年末賬面淨值	<u>256,835</u>	<u>9,412</u>	<u>266,247</u>

附錄一

會計師報告

	土地 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年12月31日			
成本	261,202	16,052	277,254
累計攤銷	(4,367)	(6,640)	(11,007)
賬面淨值	256,835	9,412	266,247
截至2018年12月31日止年度			
年初賬面淨值	256,835	9,412	266,247
添置	3,667	1,110	4,777
攤銷	(4,724)	(3,735)	(8,459)
匯兌差額	—	138	138
年末賬面淨值	255,778	6,925	262,703
於2018年12月31日			
成本	264,869	17,300	282,169
累計攤銷	(9,091)	(10,375)	(19,466)
賬面淨值	255,778	6,925	262,703
截至2019年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	255,778	6,925	262,703
添置	195	—	195
攤銷	(2,995)	(1,658)	(4,653)
匯兌差額	—	(30)	(30)
期末賬面淨值	252,978	5,237	258,215
於2019年6月30日			
成本	265,064	17,270	282,334
累計攤銷	(12,086)	(12,033)	(24,119)
賬面淨值	252,978	5,237	258,215
截至2018年6月30日止六個月(未經審核)			
期初賬面淨值	256,835	9,412	266,247
添置	3,338	1,110	4,448
攤銷	(2,297)	(1,998)	(4,295)
匯兌差額	—	6	6
期末賬面淨值	257,876	8,530	266,406
於2018年6月30日			
成本	264,540	17,168	281,708
累計攤銷	(6,664)	(8,638)	(15,302)
賬面淨值	257,876	8,530	266,406

附錄一

會計師報告

- (c) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，賬面淨值分別為人民幣14,194,000元、人民幣15,040,000元、人民幣14,409,000元及人民幣14,137,000元的土地被質押為 貴集團的銀行及其他借款的抵押品（附註30）。
- (d) 自損益扣除或於建造中資產資本化的使用權資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
行政開支	2,360	6,767	7,663	3,853	4,299
銷售成本	239	917	796	442	354
	<u>2,599</u>	<u>7,684</u>	<u>8,459</u>	<u>4,295</u>	<u>4,653</u>
建造中資產	543	—	—	—	—
	<u>3,142</u>	<u>7,684</u>	<u>8,459</u>	<u>4,295</u>	<u>4,653</u>

20 投資物業

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
期初賬面淨值	—	140,043	173,178	173,178	184,275
添置	81,071	—	—	—	—
公允價值變動	<u>58,972</u>	<u>33,135</u>	<u>11,097</u>	<u>8,842</u>	<u>1,298</u>
期末賬面淨值	<u>140,043</u>	<u>173,178</u>	<u>184,275</u>	<u>182,020</u>	<u>185,573</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，投資物業主要包括三項零售物業。

於2016年及2017年12月31日，分別為人民幣78,343,000元及人民幣92,978,000元的一項零售物業的證書尚未取得。該證書已於2018年取得。

於2016年及2017年12月31日，概無零售物業被質押為 貴集團的銀行及其他借款的抵押品。

於2018年12月31日及2019年6月30日，人民幣184,275,000元及人民幣185,573,000元的三項零售物業被質押為 貴集團的銀行及其他借款的抵押品（附註30）。

於損益確認的投資物業款項

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
租金收入	1,302	4,805	8,542	4,094	4,899
直接經營開支	(175)	(601)	(848)	(235)	(679)
	<u>1,127</u>	<u>4,204</u>	<u>7,694</u>	<u>3,859</u>	<u>4,220</u>

投資物業位於中國，並以40至50年的租約持有。

(i) 公允價值等級

貴集團已竣工投資物業的獨立估值乃由獨立及專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行，以釐定投資物業截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的公允價值。重估收益或虧損計入全面收益表中的「其他收益淨額」。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，由於釐定投資物業公允價值所使用的若干重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據而釐定，故 貴集團所有投資物業的公允價值列入公允價值計量層級的第3級（附註2.9）。

貴集團的政策是在事件發生之日或導致轉移的情況發生變化時確認轉入及轉出公允價值層級。於往績記錄期間，公允價值層級並無轉入或轉出。

(ii) 貴集團的估值程序

貴集團的投資物業乃由獨立專業合資格估值師（持有經認可的相關專業資格，並對所估值投資物業的所在地點及分部具備近期經驗）於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日進行估值。就所有投資物業而言，其當前使用符合其最高及最佳用途。

貴集團的財務部設有一隻團隊，專責就財務報告目的而對獨立估值師進行的估值進行檢討。此團隊向 貴集團的高級管理層匯報。於往績記錄期間，管理層與估值師每六個月至少討論估值流程和相關結果一次。

於各財政年度末，財務部門會：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估物業估值較上年度估值報告的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

(iii) 估值技術

已竣工投資物業包括零售物業。零售物業的公允價值一般透過年期及租賃到期續租法產生。此方法乃基於相關估值日已有的租賃合約而作出估計。租賃合約內的出租收入和租賃合約出租期以外的潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率和合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃根據該等物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

貴集團亦採用銷售比較法，參考市場上可得的可資比較物業的銷售交易或詢價憑證，以交叉核實估值結果。

於往績記錄期間內估值技術概無變動。

		於2016年 12月31日 的公允價值	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍 (可能性)	不可觀察輸入 數據與公允 價值的關係
已竣工投資物業	零售物業	140,043,000	年期和租賃 到期續租法	市場價格 (人民幣元/ 平方米)	92-184	市場價格越高， 公允價值越高 租賃期回報率 越高，公允價 值越低
				租賃期回報率	5.50%-6.00%	
		於2017年 12月31日 的公允價值	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍 (可能性)	不可觀察輸入 數據與公允 價值的關係
已竣工投資物業	零售物業	173,178,000	年期和租賃 到期續租法	市場價格 (人民幣元/ 平方米)	105-210	市場價格越高， 公允價值越高 租賃期回報率 越高，公允價 值越低
				租賃期回報率	4.25%-4.75%	

附錄一

會計師報告

	物業類別	於2018年 12月31日 的公允價值	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍 (可能性)	不可觀察輸入 數據與公允 價值的關係
已竣工投資物業	零售物業	184,275,000	年期和租賃 到期續租法	市場價格 (人民幣元/ 平方米)	110-221	市場價格越高， 公允價值越高 租賃期回報率 越高，公允價 值越低
				租賃期回報率	4.00%-4.50%	
	物業類別	於2019年 6月30日的 公允價值	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍 (可能性)	不可觀察輸入 數據與公允 價值的關係
已竣工投資物業	零售物業	185,573,000	年期和租賃 到期續租法	市場價格 (人民幣元/ 平方米)	112-223	市場價格越高， 公允價值越高 租賃期回報率 越高，公允價 值越低
				租賃期回報率	4.00%-4.50%	

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團出租其於中國持有的投資物業的租期介乎二至八年。

21 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度	
年初賬面淨值	60
添置	1,482
攤銷	(103)
年末賬面淨值	<u>1,439</u>
於2016年12月31日	
成本	1,570
累計攤銷	(131)
賬面淨值	<u>1,439</u>
截至2017年12月31日止年度	
年初賬面淨值	1,439
收購附屬公司	9
添置	207
攤銷	(406)
年末賬面淨值	<u>1,249</u>

附錄一

會計師報告

電腦軟件
人民幣千元

於2017年12月31日

成本	1,786
累計攤銷	(537)

賬面淨值	<u>1,249</u>
------	--------------

截至2018年12月31日止年度

年初賬面淨值	1,249
添置	1,096
出售	(21)
攤銷	(470)

年末賬面淨值	<u>1,854</u>
--------	--------------

於2018年12月31日

成本	2,861
累計攤銷	(1,007)

賬面淨值	<u>1,854</u>
------	--------------

截至2019年6月30日止六個月

期初賬面淨值	1,854
添置	806
攤銷	(286)

期末賬面淨值	<u>2,374</u>
--------	--------------

於2019年6月30日

成本	3,667
累計攤銷	(1,293)

賬面淨值	<u>2,374</u>
------	--------------

截至2018年6月30日止六個月

(未經審核)

期初賬面淨值	1,249
添置	45
攤銷	(228)

期末賬面淨值	<u>1,066</u>
--------	--------------

於2018年6月30日

成本	1,831
累計攤銷	(765)

賬面淨值	<u>1,066</u>
------	--------------

附錄一

會計師報告

22 在建物業

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
在建物業預期落成時間：				
－ 土地使用權	400,289	1,154,255	2,153,042	2,440,129
－ 土地承包權 (附註(a))	—	190,560	236,999	241,622
－ 建築成本	337,544	722,729	759,376	1,022,797
－ 資本化利息	46,035	82,502	71,856	110,426
	<u>783,868</u>	<u>2,150,046</u>	<u>3,221,273</u>	<u>3,814,974</u>

- (a) 土地承包權主要指於2017年向集體經濟組織收購的農業用地及森林用地，其用途將於近期轉讓予土地使用權。
- (b) 在建物業均位於中國及香港，預期將於正常營運週期內落成並可供出售。
- (c) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，借款的資本化率分別為7.95%、6.25%、5.74%及7.45%。
- (d) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，賬面淨值分別為人民幣284,145,000元、人民幣844,237,000元、人民幣221,985,000元及人民幣216,649,000元的在建物業被抵押作 貴集團銀行及其他借款的抵押品 (附註30)。

23 已竣工待售物業

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
由本集團發展的已竣工待售物業：				
土地使用權	133,689	57,715	128,006	93,498
建築成本	230,413	148,348	374,447	428,548
資本化利息	28,123	14,975	32,848	36,767
	<u>392,225</u>	<u>221,038</u>	<u>535,301</u>	<u>558,813</u>
收購的已竣工待售物業	—	—	—	885,768
	<u>392,225</u>	<u>221,038</u>	<u>535,301</u>	<u>1,444,581</u>

已竣工待售物業均位於中國。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，賬面淨值分別為人民幣106,098,000元、人民幣65,465,000元、人民幣288,832,000元及人民幣837,711,000元的已竣工待售物業被抵押作 貴集團銀行及其他借款的抵押品 (附註30)。

附錄一

會計師報告

24 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入流動資產：				
貿易應收款項－第三方(附註(a))	11,932	6,917	6,645	6,658
其他應收款項－第三方(附註(b))	60,229	175,235	93,247	94,365
取得土地使用權預付款項(附註(c))	—	—	100,330	124,534
其他預付款項(附註(d))	57,295	212,496	31,677	47,706
	<u>129,456</u>	<u>394,648</u>	<u>231,899</u>	<u>273,263</u>
減：非即期部分	(1,050)	(13,155)	(12,969)	(12,998)
減：減值	(141)	(477)	(647)	(569)
	<u><u>128,265</u></u>	<u><u>381,016</u></u>	<u><u>218,283</u></u>	<u><u>259,696</u></u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，賬面淨值分別為人民幣5,829,000元、人民幣6,122,000元及人民幣4,156,000元的貿易應收款項被抵押作 貴集團銀行及其他借款的抵押品(附註30)。

(a) 貿易應收款項的詳情如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項－第三方	11,932	6,917	6,645	6,658
減：減值撥備	—	—	—	—
貿易應收款項淨額	<u><u>11,932</u></u>	<u><u>6,917</u></u>	<u><u>6,645</u></u>	<u><u>6,658</u></u>

基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90天內	<u><u>11,932</u></u>	<u><u>6,917</u></u>	<u><u>6,645</u></u>	<u><u>6,658</u></u>

附錄一

會計師報告

貿易應收款項主要來自銷售物業及酒店營運。銷售物業所得款項通常根據買賣協議訂明的條款收取。通常不會向物業買家授出信貸期。

貴集團的貿易應收款項乃以人民幣計值。

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收購土地使用權按金	—	132,955	42,969	42,998
給予第三方之墊付現金	33,807	24,537	16,150	11,583
出售一家附屬公司的應收款項	—	—	3,000	—
其他	26,422	17,743	31,128	39,784
	<u>60,229</u>	<u>175,235</u>	<u>93,247</u>	<u>94,365</u>
減：減值撥備	(141)	(477)	(647)	(569)
其他應收款項淨額	<u>60,088</u>	<u>174,758</u>	<u>92,600</u>	<u>93,796</u>

(c) 該等款項指就物業發展獲得土地使用權的提前付款。該等款項將於貴集團取得有關土地的承包使用權時於資產負債表內轉撥至發展中物業。

(d) 其他預付款項的詳情如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業發展項目的預付款項	25,442	175,185	14,080	22,316
預付營業稅及其他稅項	15,471	7,951	1,974	7,570
其他	16,382	29,360	15,623	17,820
其他預付款項	<u>57,295</u>	<u>212,496</u>	<u>31,677</u>	<u>47,706</u>

(e) 預付稅項的詳情如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
企業所得稅	339	339	1,981	10,042
土地增值稅	29,080	55,189	64,778	37,588
增值稅	666	82,051	80,843	98,105
	<u>30,085</u>	<u>137,579</u>	<u>147,602</u>	<u>145,735</u>

附錄一

會計師報告

25 按公允價值列入損益的金融資產

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
理財產品(附註(a))	14,000	50,800	600	—

(a) 理財產品主要為對銀行發行的金融工具的投資，該等金融工具概無保證回報。該等工具的初始年期介乎4天至121天。

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，該等產品的平均退貨率分別為2.58%、2.64%、3.06%及3.43%。

(b) 按公允價值列入損益的金融資產的公允價值變動計入綜合全面收益表的「其他收益淨額」。

(c) 有關釐定公允價值所使用的方法及假設的資料，請參閱附註3.3。

26 受限制現金

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建設預售物業的擔保按金(附註(a))	54,694	112,868	55,985	68,967
借款的擔保按金(附註(b))	—	—	208,561	430,012
其他	—	—	—	489
	<u>54,694</u>	<u>112,868</u>	<u>264,546</u>	<u>499,468</u>
以下列貨幣計值：				
— 人民幣	54,694	112,868	55,985	69,456
— 美元	—	—	208,561	430,012
	<u>54,694</u>	<u>112,868</u>	<u>264,546</u>	<u>499,468</u>

(a) 根據有關文件，貴集團的若干物業開發公司須向指定銀行賬戶存入已收的物業預售所得款項作為建設有關物業的擔保按金。該等按金僅可於本地國土資源局審批後用於支付有關物業項目的建設成本。該等擔保按金將根據有關物業的完成階段予以解除。

(b) 根據若干銀行貸款協議，貴集團須存入若干現金存款作為借款保證。該等保證金僅將於悉數償還有關借款後解除。

於2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團已向指定銀行存入現金存款約人民幣208,561,000元及人民幣430,012,000元作為銀行借款擔保(附註30)。

附錄一

會計師報告

27 現金及現金等價物

	於12月31日		於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金	310,644	410,530	483,427	996,826
減：受限制現金	(54,694)	(112,868)	(264,546)	(499,468)
現金及現金等價物	<u>255,950</u>	<u>297,662</u>	<u>218,881</u>	<u>497,358</u>

現金及現金等價物乃以下列貨幣計值：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以人民幣計值	252,303	292,980	120,667	411,208
以港元計值	3,647	4,682	95,566	63,891
以美元計值	—	—	2,648	22,259
	<u>255,950</u>	<u>297,662</u>	<u>218,881</u>	<u>497,358</u>

以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將以該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及規例所規限。

28 股本

	普通股數目	普通股面值	普通股 等價面值	總計
法定				
註冊成立後每股普通股 0.01港元	38,000,000	380,000港元	人民幣 336,000元	人民幣 336,000元
已發行及繳足				
於2018年11月2日(註冊成立日期) 發行每股0.01港元的股份	1 2	0.01港元 0.02港元	人民幣0.01元 人民幣0.02元	人民幣0.01元 人民幣0.02元
於2018年12月31日	<u>3</u>	<u>0.03港元</u>	<u>人民幣0.03元</u>	<u>人民幣0.03元</u>
發行每股0.01港元的股份	—	—	—	—
於2019年6月30日	<u>3</u>	<u>0.03港元</u>	<u>人民幣0.03元</u>	<u>人民幣0.03元</u>

附錄一

會計師報告

29 其他儲備及保留盈利

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌差額 人民幣千元	總儲備 人民幣千元	(累計虧損)／	
					保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日的結餘	200	8,531	(13,867)	(5,136)	(31,635)	(36,771)
年度溢利	—	—	—	—	84,507	84,507
轉撥至法定儲備	—	10,184	—	10,184	(10,184)	—
控股股東注資(附註(a))	50,100	—	—	50,100	—	50,100
其他全面收益	—	—	(29,123)	(29,123)	—	(29,123)
於2016年12月31日的結餘	<u>50,300</u>	<u>18,715</u>	<u>(42,990)</u>	<u>26,025</u>	<u>42,688</u>	<u>68,713</u>
於2017年1月1日的結餘	50,300	18,715	(42,990)	26,025	42,688	68,713
年度溢利	—	—	—	—	89,789	89,789
轉撥至法定儲備	—	13,476	—	13,476	(13,476)	—
其他全面收益	—	—	35,356	35,356	—	35,356
於2017年12月31日的結餘	<u>50,300</u>	<u>32,191</u>	<u>(7,634)</u>	<u>74,857</u>	<u>119,001</u>	<u>193,858</u>
於2018年1月1日的結餘	50,300	32,191	(7,634)	74,857	119,001	193,858
年度溢利	—	—	—	—	386,486	386,486
轉撥至法定儲備	—	18,826	—	18,826	(18,826)	—
控股股東注資(附註(b))	9,800	—	—	9,800	—	9,800
視為分派予控股股東(附註(b))	(60,100)	—	—	(60,100)	—	(60,100)
資本化股東貸款(附註(c))	43,810	—	—	43,810	—	43,810
其他全面收益	—	—	(24,550)	(24,550)	—	(24,550)
於2018年12月31日的結餘	<u>43,810</u>	<u>51,017</u>	<u>(32,184)</u>	<u>62,643</u>	<u>486,661</u>	<u>549,304</u>

附錄一

會計師報告

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌差額 人民幣千元	總儲備 人民幣千元	(累計虧損)/	
					保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	43,810	51,017	(32,184)	62,643	486,661	549,304
期內溢利	—	—	—	—	185,003	185,003
其他全面收益	—	—	(6,574)	(6,574)	—	(6,574)
於2019年6月30日的結餘	<u>43,810</u>	<u>51,017</u>	<u>(38,758)</u>	<u>56,069</u>	<u>671,664</u>	<u>727,733</u>
於2018年1月1日的結餘 (未經審核)	50,300	32,191	(7,634)	74,857	119,001	193,858
期內虧損	—	—	—	—	(18,113)	(18,113)
控股股東注資(附註(b))	9,800	—	—	9,800	—	9,800
視為分派予控股股東(附註(b))	(50,100)	—	—	(50,100)	—	(50,100)
其他全面收益	—	—	(7,168)	(7,168)	—	(7,168)
於2018年6月30日的結餘	<u>10,000</u>	<u>32,191</u>	<u>(14,802)</u>	<u>27,389</u>	<u>100,888</u>	<u>128,277</u>

(a) 於2016年，人民幣50,000,000元及人民幣100,000元分別注入廣州卓思道及廣州舜安，作為最終控股股東根據代名人協議透過代名人的繳足資本。

(b) 於2018年4月，人民幣9,800,000元注入廣州舜邦，作為最終控股股東根據代名人協議透過代名人的繳足資本。於注資後，廣州舜邦的繳足資本增至人民幣10,000,000元。

於2018年7月，景業控股的一家附屬公司舜邦商務管理自最終控股股東收購廣州舜邦的全部股權，總金額為人民幣10,000,000元。因此，廣州舜邦成為景業控股的間接附屬公司。

於2018年6月，景業控股的一家附屬公司景業酒店管理(香港)自最終控股股東收購廣州卓思道的全部股權，總金額為人民幣50,000,000元。因此，廣州舜邦成為景業控股的間接附屬公司。

於2018年5月，景業控股的一家附屬公司景業健康自最終控股股東收購廣州舜安的全部股權，總金額為人民幣100,000元。因此，廣州舜安成為景業控股的間接附屬公司。

(c) 於2018年12月28日，陳思銘先生與 貴公司就買賣景業控股全部已發行股本及轉讓部分應收景業控股的股東貸款50,000,000港元(人民幣43,810,000元)訂立協議，作為代價， 貴公司配發及發行兩股股份予陳思銘先生。

附錄一

會計師報告

(d) 貴公司其他儲備的變動如下：

	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元
於2018年11月2日(註冊成立日期)	—	—
視作出資(附註)	549,382	—
期內虧損	—	(78)
於2018年12月31日	<u>549,382</u>	<u>(78)</u>
期內溢利	—	192,814
於2019年6月30日	<u>549,382</u>	<u>192,736</u>

附註：

視作出資主要指[編纂]業務的資產淨值總額超出 貴公司根據重組作為交換而發行股份的面值的部分。

30 銀行及其他借款

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於6月30日 2019年 人民幣千元
銀行借款	485,288	904,045	758,092	1,668,002
來自第三方貸款(附註(a))	247,500	217,500	—	—
	<u>732,788</u>	<u>1,121,545</u>	<u>758,092</u>	<u>1,668,002</u>
計入非流動負債：				
— 有抵押(附註(c)及(d))	405,288	835,473	500,949	1,124,934
— 無抵押(附註(d))	327,500	286,072	57,143	—
減：非流動負債的即期部分	<u>(120,909)</u>	<u>(437,414)</u>	<u>(239,436)</u>	<u>(233,539)</u>
	<u>611,879</u>	<u>684,131</u>	<u>318,656</u>	<u>891,395</u>
計入流動負債：				
— 有抵押(附註(c)及(d))	—	—	200,000	200,000
— 無抵押(附註(d))	—	—	—	343,068
加：非流動負債的即期部分	<u>120,909</u>	<u>437,414</u>	<u>239,436</u>	<u>233,539</u>
	<u>120,909</u>	<u>437,414</u>	<u>439,436</u>	<u>776,607</u>
總借款	<u>732,788</u>	<u>1,121,545</u>	<u>758,092</u>	<u>1,668,002</u>

(a) 於2015年3月31日，一名第三方中山雅居樂長江酒店有限公司向 貴集團提供融資人民幣300,000,000元。 貴集團已提取本金人民幣292,500,000元，年利率為5.88%。 貴集團已於2018年提前償還該貸款。

附錄一

會計師報告

- (b) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣	657,650	972,755	758,092	1,324,934
港元	75,138	148,790	—	343,068
	<u>732,788</u>	<u>1,121,545</u>	<u>758,092</u>	<u>1,668,002</u>

- (c) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團的銀行及其他借款合同共為人民幣405,288,000元、人民幣835,473,000元、人民幣700,949,000元及人民幣1,324,934,000元乃以下列資產及貴集團應佔若干附屬公司的資產作為抵押：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
土地	14,194	15,040	14,409	14,137
物業、廠房及設備	—	212,075	284,728	278,739
建造中資產	219,785	—	—	—
投資物業	—	—	184,275	185,573
在建物業	284,145	844,237	221,985	216,649
已竣工待售物業	106,098	65,465	288,832	837,711
應收貿易款項	—	5,829	6,122	4,156
受限制現金	—	—	208,561	430,012
	<u>624,222</u>	<u>1,142,646</u>	<u>1,208,912</u>	<u>1,966,977</u>

- (d) 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的無抵押銀行借款人民幣80,000,000元、人民幣68,571,000元、人民幣57,143,000元及人民幣343,068,000元，乃以貴公司、貴集團若干附屬公司、最終控股股東及最終控股股東的親屬的公司擔保。

貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的有抵押銀行借款人民幣340,138,000元、人民幣399,460,000元、人民幣483,468,000元及人民幣1,187,004,000元，乃以若干附屬公司、最終控股股東、蘇麗芬女士、譚玉杏女士及最終控股股東的親屬擔保。

由最終控股股東、蘇麗芬女士、譚玉杏女士、最終控股股東的親屬及最終控股股東的親屬的公司就貴集團銀行借款提供的所有擔保將於[編纂]後悉數解除。

- (e) 借款相對於利率變化的風險以及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
六個月或以下	161,002	54,745	59,458	718,937
六至12個月	35,044	382,669	379,978	57,670
一至兩年	70,089	265,272	51,256	236,640
兩年以上	466,653	418,859	267,400	654,755
	<u>732,788</u>	<u>1,121,545</u>	<u>758,092</u>	<u>1,668,002</u>

附錄一

會計師報告

(f) 借款的還款期如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	120,909	437,414	439,436	776,607
一至兩年內	145,226	265,271	51,256	236,640
二至五年內	210,266	232,573	148,066	196,327
五年以上	256,387	186,287	119,334	458,428
	<u>732,788</u>	<u>1,121,545</u>	<u>758,092</u>	<u>1,668,002</u>

(g) 加權平均實際年利率如下：

	2016年	2017年	2018年	2019年
銀行及其他借款	<u>7.95%</u>	<u>6.26%</u>	<u>5.74%</u>	<u>7.45%</u>

(h) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，借款的賬面值與彼等的公允價值相若，因定息借款的折讓影響並不重大或借款為浮息借款。

(i) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，未使用的未承擔銀行融資金額為人民幣493,000,000元、人民幣268,002,000元、人民幣322,502,000元及人民幣39,500,000元。

31 貿易及其他應付款項

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	228,831	305,617	489,454	888,792
應付票據	—	—	135,505	158,183
應付所收購附屬公司非控股權益 款項(附註(b))	—	19,027	303,172	55,273
應付所收購附屬公司原股東款項 (附註(b))	—	—	449,410	—
尚未支付的應付收購事項代價 (附註(c))	14,000	163,120	96,760	75,672
合約負債(附註(5))	425,027	1,288,935	2,053,595	2,013,061
應付按金(附註(d))	163,633	164,354	61,622	54,203
應計費用	9,513	12,865	40,613	43,435
應付薪金	15,796	25,796	45,985	34,676
其他應付稅項	14,510	121,521	189,266	188,634
應付利息	862	2,293	2,280	4,118
其他應付款項(附註(e))	86,039	86,170	32,484	54,441
	<u>958,211</u>	<u>2,189,698</u>	<u>3,900,146</u>	<u>3,570,488</u>

附錄一

會計師報告

(a) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90天以內	155,813	176,697	223,831	601,937
90天以上但於365天以內	25,947	45,108	181,705	207,583
365天以上	47,071	83,812	83,918	79,272
	<u>228,831</u>	<u>305,617</u>	<u>489,454</u>	<u>888,792</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團的貿易應付款項乃以人民幣及港元計值。

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣	211,351	291,661	489,454	888,792
港元	17,480	13,956	—	—
	<u>228,831</u>	<u>305,617</u>	<u>489,454</u>	<u>888,792</u>

(b) 於截至2018年12月31日止年度，貴集團的其中一家附屬公司廣州意濃實業有限公司（「廣州意濃」）自廣州景恒悅投資有限公司（「廣州景恒悅」）收購廣州景弘投資有限公司（「廣州景弘」）的50.1%股權。於收購前，廣州景恒悅及非控股權益已分別向廣州景弘墊付合共人民幣449,410,000元及人民幣265,742,000元，而該等款項乃進一步墊付予一家合營企業，供其收購土地使用權。應付原股東款項及非控股權益已於2019年悉數支付。餘額指貴集團若干附屬公司非控股權益於日常業務過程的墊款，乃為免息、無抵押及須按要求償還。

(c) 該款項主要包括就收購事項應付的代價，彼等應按照與原有股東協定的條款及條件支付。

(d) 應付按金主要包括：(i)向貴集團物業買家收取的按金；及(ii)來自承建商的質量保證及競投按金。按金為無抵押、免息及應根據與對手方雙互同意的條款及條件償還。

(e) 其他應付款項主要指應付第三方款項及維護基金，乃為無抵押、免息及須按要求償還。

附錄一

會計師報告

32 現金流量資料

(a) 經營活動所得／(所用) 現金

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度／期間溢利／(虧損)	84,507	86,078	381,759	(19,128)	181,175
經調整下列各項：					
所得稅開支	57,996	97,330	157,511	7,211	163,427
融資收入	(672)	(971)	(649)	(388)	(452)
融資成本	—	10,537	—	—	—
無形資產及使用權資產折舊及攤銷(附註6)	7,116	23,915	25,586	12,906	14,076
分佔一家聯營公司業績	228	792	1,282	559	650
分佔一家合營企業業績	—	—	2,781	—	158
投資物業之公允價值收益	(58,972)	(33,135)	(11,097)	(8,842)	(1,298)
按公允價值列入損益的金融資產的權益(附註9)	(1,409)	(3,593)	(9,123)	(6,760)	(870)
出售附屬公司收益	—	—	(210,358)	(7,326)	(59,706)
其他應收款項之減值撥備	34	336	170	253	(78)
出售物業、廠房及設備之虧損	2	110	8	2	9
未變現溢利的對銷	—	—	—	—	3,586
	<u>88,830</u>	<u>181,399</u>	<u>337,870</u>	<u>(21,513)</u>	<u>300,677</u>
營運資金變動：					
在建物業及已竣工待售物業	(181,683)	(728,751)	(1,485,739)	(131,051)	(551,556)
受限制現金	(26,296)	(58,174)	56,883	(34,860)	(13,471)
貿易及其他應收款項 以及預付款項	257,958	(242,810)	(771,272)	(543,134)	(188,955)
預付稅項(預付所得稅除外)	(5,682)	(70,302)	2,771	(64,963)	(17,262)
合約成本	(23,004)	(7,462)	(11,125)	(18,529)	(7,556)
貿易及其他應付款項	223,003	840,859	1,913,460	1,246,360	329,844
	<u>244,296</u>	<u>(266,640)</u>	<u>(295,022)</u>	<u>453,823</u>	<u>(448,956)</u>
經營活動所得／(所用) 現金	<u><u>333,126</u></u>	<u><u>(85,241)</u></u>	<u><u>42,848</u></u>	<u><u>432,310</u></u>	<u><u>(148,279)</u></u>

附錄一

會計師報告

(b) 綜合現金流量表中出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備 賬面淨值(附註18)	2	275	251	54	9
出售虧損(附註9)	(2)	(110)	(8)	(2)	(9)
所得款項	<u>—</u>	<u>165</u>	<u>243</u>	<u>52</u>	<u>—</u>

(c) 融資活動產生的負債對賬

	一年內 到期借貸 人民幣千元	一年後 到期借貸 人民幣千元	應付 關聯方款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日的結餘	101,350	340,338	490,205	7,535	939,428
現金流量－經營活動	—	—	(150)	(482)	(632)
現金流量－融資活動	(101,350)	392,450	48,354	(2,078)	337,376
重新分類	120,909	(120,909)	—	—	—
貨幣匯兌差額	—	—	—	447	447
其他非現金變動(附註(i))	—	—	—	9,051	9,051
於2016年12月31日的結餘	<u>120,909</u>	<u>611,879</u>	<u>538,409</u>	<u>14,473</u>	<u>1,285,670</u>
於2017年1月1日的結餘	120,909	611,879	538,409	14,473	1,285,670
現金流量－經營活動	—	—	100	(603)	(503)
現金流量－融資活動	(120,909)	463,366	90,784	(21,232)	412,009
重新分類	437,414	(437,414)	—	—	—
貨幣匯兌差額	—	—	—	(370)	(370)
其他非現金變動(附註(i))	—	46,300	—	72,105	118,405
於2017年12月31日的結餘	<u>437,414</u>	<u>684,131</u>	<u>629,293</u>	<u>64,373</u>	<u>1,815,211</u>
於2018年1月1日的結餘	437,414	684,131	629,293	64,373	1,815,211
現金流量－經營活動	—	—	4,773	(444)	4,329
現金流量－融資活動	(237,414)	(190,819)	529,877	(9,327)	92,317
重新分類	239,436	(239,436)	—	—	—
貨幣匯兌差額	—	—	—	150	150
其他非現金變動(附註(i))	—	64,780	(43,810)	5,221	26,191
於2018年12月31日的結餘	<u>439,436</u>	<u>318,656</u>	<u>1,120,133</u>	<u>59,973</u>	<u>1,938,198</u>

附錄一

會計師報告

	一年內 到期借貸 人民幣千元	一年後 到期借貸 人民幣千元	應付 關聯方款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	439,436	318,656	1,120,133	59,973	1,938,198
現金流量－經營活動	—	—	—	(1,473)	(1,473)
現金流量－融資活動	103,632	395,338	248,108	(1,352)	745,726
重新分類	233,539	(233,539)	—	—	—
貨幣匯兌差額	—	—	—	(32)	(32)
其他非現金變動(附註(i))	—	410,940	(4,903)	1,668	407,705
於2019年6月30日的結餘	<u>776,607</u>	<u>891,395</u>	<u>1,363,338</u>	<u>58,784</u>	<u>3,090,124</u>
於2018年1月1日的結餘(未經審核)	437,414	684,131	629,293	64,373	1,815,211
現金流量－經營活動	—	—	(30)	(235)	(265)
現金流量－融資活動	(220,067)	—	143,684	(6,725)	(83,108)
重新分類	139,350	(139,350)	—	—	—
貨幣匯兌差額	—	—	—	8	8
其他非現金變動(附註(i))	—	(174,100)	(286,531)	4,683	(455,948)
於2018年6月30日的結餘	<u>356,697</u>	<u>370,681</u>	<u>486,416</u>	<u>62,104</u>	<u>1,275,898</u>

(i) 其他非現金流變動主要包括：(i)收購附屬公司連同貸款、(ii)應計利息開支及租賃負債、(iii)應付控股股東的資本化金額、(iv)應付關聯方的貸款及金額已就出售附屬公司轉讓為待售負債及(v)應付關聯方的金額已利用對應的提供管理諮詢服務所產生的應收款項結算。

(d) 於截至2018年12月31日止年度，應收關聯方款項的投資活動的非現金變動人民幣566,632,000元主要包括自第三方收購廣州景弘之前，應收合營企業萬景的款項。

33 擔保

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於6月30日 2019年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資 擔保(附註(a))	<u>331,417</u>	<u>638,253</u>	<u>894,058</u>	<u>994,507</u>

(a) 貴集團已為 貴集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就該等買家的償還責任提供擔保。該等擔保於(i)發出房地產所有權證(一般於擔保登記完成後平均兩至三年內發出)；或(ii)物業買家付清按揭貸款時終止，以較早者為準。

根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，貴集團須負責向銀行償還買家欠款按揭本金額連同應計利息及罰款，而 貴集團有權接收有關物業的法定業權及管有權。貴集團的擔保期從授予按揭之日開始計算。董事認為買方付款違約的可能性微乎其微，因此以公允價值計量的財務擔保並不重大。

附錄一

會計師報告

34 承擔

資本及物業開發開支承擔：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但未撥備：				
物業開發活動	<u>683,260</u>	<u>776,898</u>	<u>2,170,163</u>	<u>1,662,827</u>

35 租賃負債

(a) 於綜合財務狀況表中確認的金額

綜合財務狀況表顯示與租賃負債有關的金額如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產	<u>28,214</u>	<u>266,247</u>	<u>262,703</u>	<u>258,215</u>

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債	4,055	3,431	2,120	2,039
流動	<u>10,418</u>	<u>60,942</u>	<u>57,853</u>	<u>56,745</u>
非流動	<u>14,473</u>	<u>64,373</u>	<u>59,973</u>	<u>58,784</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

(b) 於綜合全面收益表確認的金額

綜合全面收益表顯示與租賃有關的金額如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產攤銷開支	3,142	7,684	8,459	4,653
利息開支(計入財務開支)	482	603	444	1,473

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月的租賃現金流出總額分別為人民幣2,560,000元、人民幣21,835,000元、人民幣9,771,000元以及人民幣2,825,000元。

(c) 於往績記錄期間，租賃負債承擔及現值如下表所示：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付租賃負債承擔如下：				
一年內	4,668	6,479	5,029	4,871
一至兩年	3,203	6,029	4,166	3,327
二至五年	6,333	10,849	9,975	9,976
超過五年	2,005	142,472	139,217	137,548
最低租賃付款	16,209	165,829	158,387	155,722
未來財務開支	(1,736)	(101,456)	(98,414)	(96,938)
總租賃負債	14,473	64,373	59,973	58,784

附錄一

會計師報告

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債的現值如下：				
一年內	4,055	3,431	2,120	2,039
一至兩年	2,748	3,125	1,383	568
二至五年	5,778	2,602	1,823	1,867
超過五年	1,892	55,215	54,647	54,310
	<u>14,473</u>	<u>64,373</u>	<u>59,973</u>	<u>58,784</u>

(d) 於往績記錄期間，租賃負債的發展如下表所示：

	租賃負債－ 流動 人民幣千元	租賃負債－ 非流動 人民幣千元
於2016年1月1日	1,417	6,118
租賃付款	(2,560)	—
應計利息	482	—
使用權資產增加	788	7,781
匯兌差額	105	342
於流動及非流動間重新分類	3,823	(3,823)
於2016年12月31日	<u>4,055</u>	<u>10,418</u>

	租賃負債－ 流動 人民幣千元	租賃負債－ 非流動 人民幣千元
於2017年1月1日	4,055	10,418
租賃付款	(21,835)	—
應計利息	603	—
使用權資產增加	18,345	53,157
匯兌差額	(120)	(250)
於流動及非流動間重新分類	2,383	(2,383)
於2017年12月31日	<u>3,431</u>	<u>60,942</u>

附錄一

會計師報告

	租賃負債－ 流動 人民幣千元	租賃負債－ 非流動 人民幣千元
於2018年1月1日	3,431	60,942
租賃付款	(9,771)	—
應計利息	444	—
使用權資產增加	4,777	—
匯兌差額	90	60
於流動及非流動間重新分類	3,149	(3,149)
於2018年12月31日	<u>2,120</u>	<u>57,853</u>
	租賃負債－ 流動 人民幣千元	租賃負債－ 非流動 人民幣千元
於2019年1月1日	2,120	57,853
租賃付款	(2,825)	—
應計利息	1,473	—
使用權資產增加	195	—
匯兌差額	(3)	(29)
於流動及非流動間重新分類	1,079	(1,079)
於2019年6月30日	<u>2,039</u>	<u>56,745</u>
	租賃負債－ 流動 人民幣千元	租賃負債－ 非流動 人民幣千元
於2018年1月1日(未經審核)	3,431	60,942
租賃付款	(6,960)	—
應計利息	235	—
使用權資產增加	4,448	—
匯兌差額	4	4
於流動及非流動間重新分類	1,609	(1,609)
於2018年6月30日	<u>2,767</u>	<u>59,337</u>

36 非控股權益的注資

- (a) 於截至2017年12月31日止年度，廣東恒悅投資有限公司（「廣東恒悅」）及廣州頤坤投資有限公司（「廣州頤坤」，即廣州崇譽投資有限公司（「廣州崇譽」，即 貴集團非全資附屬公司之一）的非控股權益）分別出資人民幣40,490,000元及人民幣63,760,000元，而 貴集團亦按其股權比例出資人民幣240,000,000元。

於截至2017年12月31日止年度，廣東恒悅投資有限公司（「廣東恒悅」，即廣州景恒悅投資有限公司（「廣州景恒悅」，即 貴集團非全資附屬公司之一）的非控股權益）出資人民幣71,460,000元，而 貴集團亦按其股權比例出資人民幣110,000,000元。

- (b) 於截至2018年12月31日止年度，廣東恒悅及廣州頤坤分別向廣州崇譽及廣州景恒悅出資人民幣1,660,000元及人民幣2,745,000元。
- (c) 於截至2019年6月30日止六個月，廣東恒悅及中山市悅來房地產投資集團有限公司分別向廣州崇譽及中山市景悅投資有限公司出資人民幣526,000元及人民幣2,500,000元。

37 關聯方交易

貴公司的最終控股公司為思銘，而 貴公司的最終控股股東為陳思銘先生。

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

姓名／名稱	關係
陳思銘先生	最終控股股東
廣東卓思道教育投資管理有限公司（「卓思道教育」）	由最終控股股東控制
世基發展有限公司（「世基」）	由最終控股股東控制
嘉源發展有限公司（「嘉源」）	由最終控股股東控制
廣州市南沙東湖洲房地產有限公司（「東湖洲」）	貴集團聯繫人
廣州市萬景房地產有限公司（「萬景」）	貴集團合資企業
思銘有限公司	貴公司最終控股公司

(b) 與關聯方的交易

貴集團於往績記錄期間與關聯方存在下列交易：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
(i) 銷售物業					
— 最終控股股東	—	—	496	—	—
總計	—	—	496	—	—
(ii) 就未償還借款提供擔保					
— 最終控股股東	265,000	250,670	222,010	236,340	543,067
總計	265,000	250,670	222,010	236,340	543,067
(iii) 提供物業管理服務					
— 東湖洲	—	—	707	60	324
總計	—	—	707	60	324
(iv) 提供管理諮詢服務					
— 東湖洲	—	—	—	—	11,950
總計	—	—	—	—	11,950

上述交易的價格乃根據相關協議的條款釐定。

附錄一

會計師報告

(c) 與關聯方的結餘

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收一家聯營公司及一家合營 企業款項				
貿易結餘				
— 東湖洲	—	—	333	1,571
	—	—	333	1,571
非貿易結餘				
— 東湖洲	—	35,143	51,857	51,869
— 萬景	—	—	851,186	—
	—	35,143	903,043	51,869
應收最終控股股東及最終控股股東 控制實體款項				
非貿易結餘				
— 嘉源	—	125	—	—
— 卓思道教育	13,200	53,728	39,826	—
— 思銘	—	—	—	11
— 最終控股股東 (附註(i))	76,700	73,700	37,500	14,500
	89,900	127,553	77,326	14,511
應付一家聯營公司款項				
預付款項				
貿易結餘				
— 東湖洲	—	—	4,903	—
	—	—	4,903	—

附註(i)：

應收最終控股股東款項變動於綜合現金流量表內入賬列為融資活動所得現金流量。

附錄一

會計師報告

	於12月31日			於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付最終控股股東及一家					
最終控股股東控制實體款項					
貿易結餘					
– 最終控股股東	30	130	–	–	
	<u>30</u>	<u>130</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	
非貿易結餘					
– 世基	216,901	291,966	–	–	
– 最終控股股東	321,478	337,197	1,115,230	1,363,338	
	<u>538,379</u>	<u>629,163</u>	<u>1,115,230</u>	<u>1,363,338</u>	

應收／應付關聯方款項主要為無抵押、免息及須按要求償還的現金墊款。

在結欠最終控股股東的款項中，為數515.7百萬港元(人民幣453.8百萬港元)的金額已於2019年11月12日透過發行一股股份予以資本化(附註42(ii))。應收及應付最終控股股東的剩餘款項將於[編纂]前以現金結清。

(d) 主要管理人員薪酬

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，主要管理人員的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
主要管理人員薪酬					
– 薪金及其他僱員福利	4,454	8,814	19,145	8,167	10,397
– 退休金成本	57	76	101	51	50
	<u>4,511</u>	<u>8,890</u>	<u>19,246</u>	<u>8,218</u>	<u>10,447</u>

38 附屬公司的詳情

(a) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/發行資本	總足股款股本	所有權百分比			重組完成後及 於本報告日期	附註
							於12月31日	2018年	2019年		
景業控股有限公司	2013年12月13日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	101美元	101美元	100%	100%	100%	100%	ix
間接權益：											
廣州意濃實業有限公司 (「廣州意濃」)	2002年7月1日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 500,000,000元	人民幣 500,000,000元	100%	100%	100%	100%	i、ii、iii
廣州市景業房地產開發有限公司	2008年6月18日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 301,000,000元	人民幣 301,000,000元	100%	100%	100%	100%	i、v、vi
海南景業房地產開發有限公司	2013年12月25日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 100,000,000元	人民幣 100,000,000元	100%	100%	100%	100%	i、ii、iii
廣州卓都物業管理有限公司 (「廣州卓都」)	2014年7月30日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	i、ii、iii

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/發行資本	繳足股款股本	所有權百分比				重組完成後及 於本報告日期	附註
							2016年	2017年	2018年	於6月30日 2019年		
海南卓都物業服務有限公司	2014年10月31日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	xi
中山市景雅裝飾工程有限公司	2005年3月25日	有限責任公司	中國內地	樓宇裝飾	人民幣 500,000元	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	i、ii、iii
廣州廣澤房地產開發有限公司 (「廣州廣澤」)	2010年11月5日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	i、ii、iii
廣州市江河水泥製品有限公司	2001年3月14日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 10,500,000元	人民幣 10,500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	i、ii、iii
景業控股(香港)有限公司 (「景業控股(香港)」)	2014年1月2日	有限責任公司	香港	投資控股	1港元	1港元	100%	100%	100%	100%	100%	vii、viii、 xiv
景業健康產業控股有限公司	2015年11月19日	有限責任公司	英屬處女群島	健康管理	1美元	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	ix
景業健康產業有限公司	2015年11月30日	有限責任公司	香港	健康管理	1港元	1港元	100%	100%	100%	100%	100%	vii、viii、xiv

附 錄 一

會 計 師 報 告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	管 理 / 成立地點	主要業務	註冊 / 發 行 資 本	繳足股款股本	所有權百分比				重組完成後及 於本報告日期	附註
							2016年	2017年	2018年	於6月30日 2019年		
廣州卓思道酒店管理有限公司	2015年7月22日	有限責任公司	中國內地	酒店管理	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	iv、v、vi
廣州市舜邦投資管理有限公司	2015年8月21日	有限責任公司	中國內地	物業投資	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	i、ii、iii
廣東景業健康產業發展有限公司	2016年12月5日	有限責任公司	中國內地	業務管理	人民幣 10,000,000元	人民幣 1,016,000元	100%	100%	100%	100%	100%	xi
廣州市舜安健康產業 管理有限公司	2016年1月5日	有限責任公司	中國內地	健康管理	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	i、ii、iii
廣州景譽健康管理發展有限公司	2016年3月10日	有限責任公司	中國內地	健康管理	人民幣 10,000,000元	人民幣 200,000元	100%	100%	100%	100%	100%	i、ii、iii
廣州崇譽投資有限公司	2017年1月18日	有限責任公司	中國內地	業務管理	人民幣 400,000,000元	人民幣 345,910,000元	不適用	60%	60%	60%	60%	i、ii
廣州新芳實業有限公司	2000年6月8日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 399,000,000元	人民幣 344,010,000元	不適用	60%	60%	60%	60%	i、ii

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/發行之資本	繳足股款股本	所有權百分比				附註	
							2016年	於12月31日 2017年	2018年	於6月30日 2019年		重組完成後及 於本報告日期
廣州縣邦投資有限公司	2010年5月31日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	不適用	60%	60%	60%	60%	i、ii
英德景業房地產有限公司	2017年9月12日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	i、ii
廣州創藝裝飾工程有限公司	2017年4月24日	有限責任公司	中國內地	樓宇裝飾	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	i、ii
英德桑綠農業發展有限公司	2014年4月11日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 52,000,000元	人民幣 52,000,000元	不適用	80%	80%	80%	80%	i、ii
英德市山湖居房地產開發有限公司	2011年7月22日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 25,000,000元	人民幣 25,000,000元	不適用	60%	80%	80%	100%	i、ii
英德景創房地產開發有限公司	2017年9月19日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 35,000,000元	不適用	70%	70%	70%	70%	i、ii
英德金維水泥有限公司	1994年5月19日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 24,120,000元	人民幣 24,120,000元	不適用	70%	100%	100%	100%	i、ii

附 錄 一

會 計 師 報 告

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律地位類別	營運／ 成立地點	主要業務	註冊／發行資本	繳足股款股本	所有權百分比				重組完成後及 於本報告日期	附註
							2016年	2017年	2018年	於6月30日 2019年		
廣州市番禺區德誠輝業有限公司	1999年6月8日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 2,000,000元	人民幣 2,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	i、ii
舜邦投資管理(香港)有限公司	2017年11月22日	有限責任公司	香港	投資控股	10港元	10港元	不適用	100%	100%	100%	100%	xiv
舜邦投資管理控股有限公司	2017年11月1日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	10美元	10美元	不適用	100%	100%	100%	100%	ix
舜邦商務管理(廣州)有限公司	2018年4月23日	有限責任公司	中國內地	業務管理	人民幣 100,000,000元	人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	xi
景業名邦控股(廣州)有限公司	2018年3月27日	有限責任公司	中國內地	業務管理	人民幣 10,000,000元	人民幣 零元	不適用	不適用	100%	100%	100%	i
騰冲景業房地產開發有限公司	2018年1月24日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	i

附 錄 一

會 計 師 報 告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/發行資本	繳足股款股本	所有權百分比				附註	
							於12月31日	2018年	於6月30日	重組完成後及 於本報告日期		
卓思迪酒店管理控股有限公司	2018年3月27日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	10美元	10美元	不適用	2017年	100%	2019年	100%	ix
景業酒店管理(香港)有限公司	2018年4月30日	有限責任公司	香港	投資控股	10港元	10港元	不適用	2017年	100%	2019年	100%	xiv
株洲景業房地產開發有限公司	2018年7月25日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 300,000,000元	人民幣 90,000,000元	不適用	2017年	100%	2019年	100%	i
廣州市景悅房地產有限公司	2018年8月20日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 10,000,000元	人民幣零元	不適用	2017年	90%	2019年	90%	xi
肇慶市景悅科技發展有限公司	2018年8月28日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 30,000,000元	不適用	2017年	90%	2019年	90%	i
廣州市普盛房地產開發有限公司	2015年12月22日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 5,000,000元	人民幣 5,000,000元	不適用	2017年	80%	2019年	80%	i
海南炬煜房地產開發有限公司	2017年10月16日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	不適用	2017年	80%	2019年	80%	i

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律地位類別	營運／ 成立地點	主要業務	註冊／發行資本	繳足股款股本	所有權百分比				重組完成後及 於本報告日期	附註
							2016年	於12月31日 2017年	2018年	於6月30日 2019年		
雅安景業健康產業發展有限公司	2018年7月27日	有限責任公司	中國內地	健康管理	人民幣 100,000,000元	人民幣零元	不適用	不適用	100%	100%	100%	xi
英德市錦坤實業投資有限公司	2014年9月11日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	i
英德市卓都物業管理有限公司	2018年8月24日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣零元	不適用	不適用	100%	100%	100%	xi
雲南卓都物業管理有限公司	2018年9月20日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	xi
創藝控股有限公司	2018年7月5日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	10美元	10美元	不適用	不適用	100%	100%	100%	ix
創藝控股(香港)有限公司	2018年8月30日	有限責任公司	香港	投資控股	10港元	10港元	不適用	不適用	100%	100%	100%	xi
廣州景弘投資有限公司	2018年6月5日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 12,195,200元	人民幣零元	不適用	不適用	50.1%	不適用	不適用	xi
泓創控股(廣州)有限公司	2018年10月25日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 5,000,000元	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	xi

附 錄 一

會 計 師 報 告

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律地位類別	營運／ 成立地點	主要業務	註冊／發行資本	繳足股款股本	所有權百分比				重組完成後及 於本報告日期	附註
							2016年	2017年	2018年	於6月30日 2019年		
廣州市泓創建設有限公司	2018年11月7日	有限責任公司	中國內地	建設開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	xi
定佳有限公司(「定佳」)	2014年7月30日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	1美元	1美元	100%	100%	不適用	不適用	不適用	ix
佳力電子有限公司(「佳力」)	2011年5月26日	有限責任公司	香港	物業開發	1港元	1港元	100%	100%	不適用	不適用	不適用	vii、viii
廣州景恒悅投資有限公司 (「廣州景恒悅」)	2016年12月16日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 200,000,000元	人民幣 184,205,000元	55%	55%	不適用	不適用	不適用	xi
廣州聚信股權投資基金 管理有限公司(「廣州聚信」)	2017年3月2日	有限責任公司	中國內地	投資	人民幣 10,000,000元	人民幣 3,000,000元	不適用	100%	不適用	不適用	不適用	xi
廣州天悅城改投資有限公司	2017年6月21日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 100,000,000元	人民幣 16,450,000元	不適用	55%	不適用	不適用	不適用	xi
中山市景悅投資有限公司	2019年4月12日	有限責任公司	中國內地	物業投資	人民幣 50,000,000元	人民幣零元	不適用	不適用	不適用	95%	95%	xiii

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/發行資本	繳足股款股本	所有權百分比				附註
							2016年	2017年	2018年	於6月30日 2019年	
中山市悅恒商業管理有限公司 (「中山悅恒」)	2010年9月20日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 500,000元	人民幣 500,000元	不適用	不適用	95%	95%	xii
湖南卓都物業服務有限公司	2019年1月8日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 3,000,000元	人民幣零元	不適用	不適用	100%	100%	xiii
景業名邦投資(威海)有限公司	2019年6月24日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 350,000,000元	人民幣 130,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	xiii
威海景隆投資發展有限公司	2019年7月4日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 130,000,000元	人民幣零元	不適用	不適用	不適用	100%	xiii
廣州景隆投資發展有限公司	2019年7月15日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 130,000,000元	人民幣零元	不適用	不適用	不適用	100%	xiii
肇慶卓都物業管理有限公司	2019年8月16日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣零元	不適用	不適用	不適用	100%	xiii

- i 該等公司截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由廣東宏建會計師事務所有限公司審核。
- ii 該等公司截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由廣東宏建會計師事務所有限公司審核。
- iii 該等公司截至2016年12月31日止年度的法定財務報表乃由廣東宏建會計師事務所有限公司審核。

- iv 該等公司截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由廣東智合會計師事務所有限公司審核。
- v 該等公司截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由廣東智合會計師事務所有限公司審核。
- vi 該等公司截至2016年12月31日止年度的法定財務報表乃由廣東智合會計師事務所有限公司審核。
- vii 該等公司截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由馮彭會計師有限公司審核。
- viii 該等公司截至2016年12月31日止年度的法定財務報表乃由馮彭會計師有限公司審核。
- ix 不適用，乃因英屬處女群島及開曼群島並無法定核數規定。
- x 該等公司截至2018年12月31日止年度並無編製法定財務報表。
- xi 該等公司並無編製法定財務報表。
- xii 由於收購於2018年12月31日後完成，故截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度並無取得法定財務報表。
- xiii 湖南卓都物業服務有限公司、中山市景悅投資有限公司、景業名邦投資(威海)有限公司、威海景隆投資發展有限公司、廣州景隆投資發展有限公司及肇慶卓都物業管理有限公司乃於2019年註冊成立，故截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度並無編製法定財務報表。
- xiv 該等公司截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由馮彭會計師有限公司審核。

39 出售附屬公司

(i) 說明

- (a) 於2018年5月11日，廣州卓都與聚信商務管理(廣州)有限公司(「聚信商務管理」)訂立股權轉讓協議，據此，聚信商務管理以代價人民幣3百萬元收購廣州聚信的全部股權，代價乃按廣州聚信的股權計算，即與其公允價值相若。出售於2018年5月11日完成。於2019年6月28日，廣州卓都收到出售廣州聚信的代價。
- (b) 於2018年6月15日，廣州廣澤及廣東恒悅與景恒悅控股(香港)有限公司(「景恒悅香港」)訂立股權轉讓協議，據此，景恒悅香港以代價人民幣110百萬元向廣州廣澤收購廣州景恒悅的55%股權。代價乃按廣州景恒悅的股權計算，即與其公允價值相若。轉讓於2018年6月15日完成。
- (c) 於2018年6月30日，景業控股(香港)有限公司與誠邦發展有限公司訂立協議，以代價600百萬港元出售定佳連同其全資附屬公司佳力，代價乃按定佳的公允價值計算。轉讓於2018年10月18日完成。
- (d) 於2019年6月11日，廣州意濃與廣州恒輝投資有限公司(「廣州恒輝」)訂立股權轉讓協議，據此，廣州恒輝以代價人民幣74.9百萬元自廣州意濃收購廣州景弘的50.1%股權，代價乃按廣州景弘的股權計算，即與其公允價值相若。出售於2019年6月11日完成。

附錄一

會計師報告

(ii) 出售附屬公司的詳情

截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，貴集團向第三方出售上述附屬公司的權益。出售詳情如下：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元
出售代價		
— 將收取的現金	3,000	—
— 已收現金	<u>642,620</u>	<u>74,893</u>
物業、廠房及設備	224	—
於一家聯營公司／一家合營企業的投資	24,500	20,401
遞延所得稅資產	4,120	50
在建物業	313,823	—
貿易及其他應收款項以及預付款項	466,845	163,697
按公允價值列入損益的金融資產	13,000	—
現金及現金等價物	7,420	40
貿易及其他應付款項	(325,574)	(169,055)
非控股權益	<u>(69,096)</u>	<u>54</u>
總淨資產	<u>435,262</u>	<u>15,187</u>
所得稅前出售收益	210,358	59,706
所得稅開支	<u>(1,832)</u>	<u>(14,217)</u>
出售收益	208,526	45,489
所得現金	642,620	77,893
— 出售附屬公司的現金及現金等價物	<u>(7,420)</u>	<u>(40)</u>
出售之現金流入淨額	<u><u>635,200</u></u>	<u><u>77,853</u></u>

附錄一

會計師報告

40 業務合併

(a) 收購概述

於往績記錄期間，貴集團收購三家公司，包括一家物業管理公司（於2016年）、一家建築公司（於2017年）及一家物業控股公司（於2019年），其已於業務合併項下入賬。

該等所收購附屬公司於收購日期的財務資料列示如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
購買代價（參閱下文(b)）：					
— 已付現金	864	—	—	—	100,000
— 未支付現金代價並計入 其他應付款項	132	90	—	—	18,482
總購買代價	<u>996</u>	<u>90</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>118,482</u>
可識別已收購資產及所承擔 負債的已確認金額					
現金及現金等價物	136	10,805	—	—	—
貿易應收款項、預付款項及 其他應收款項	860	5,669	—	—	847
已竣工待售物業	—	74	—	—	893,279
銀行及其他借款	—	—	—	—	(410,940)
貿易及其他應付款項	—	(16,458)	—	—	(232,392)
遞延所得稅負債	—	—	—	—	(132,312)
已收購淨資產	<u>996</u>	<u>90</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>118,482</u>

附錄一

會計師報告

(b) 購買代價－現金流出

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收購附屬公司之現金流出， 扣除所得現金					
總現金代價	996	90	—	—	118,482
本年度已付總現金	864	—	—	—	100,000
減：所收購附屬公司現金	(136)	(10,805)	—	—	—
現金流出／(流入)淨額	<u>728</u>	<u>(10,805)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>100,000</u>

(c) 已購得應收款項

於2016年，收購的其他應收款項的公允價值為人民幣860,000元。

於2017年，收購的貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別為人民幣5,553,000元及人民幣116,000元。

於2019年，收購的貿易應收款項的公允價值為人民幣847,000元。

(d) 收益及溢利貢獻

於2016年收購的業務為 貴集團於各自的收購日期至2016年12月31日止期間貢獻收益人民幣315,000元及虧損淨額人民幣253,000元。

倘收購已於2016年1月1日發生，截至2016年12月31日止年度的綜合備考收益及溢利將分別為人民幣640,675,000元及人民幣84,507,000元。

於2017年收購的業務概無為 貴集團於各自的收購日期至2017年12月31日止期間貢獻收益或溢利。

倘收購已於2017年1月1日發生，截至2017年12月31日止年度的綜合備考收益及溢利將分別為人民幣838,259,000元及人民幣86,078,000元。

於2019年收購的業務為 貴集團於各自的收購日期至2019年6月30日止期間貢獻收益人民幣9,326,000元及虧損淨額人民幣4,195,000元。

倘收購已於2019年1月1日發生，截至2019年6月30日止六個月的綜合備考收益及溢利將分別為人民幣785,616,000元及人民幣179,766,000元。

附錄一

會計師報告

(e) 收購相關成本

於截至2016年、2017年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，收購相關成本人民幣20,000元、人民幣23,000元及人民幣255,000元已分別計入綜合全面收益表內的行政開支。

(f) 除上述業務合併外，於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，收購作為 貴集團交易資產之附屬公司的款項（扣除所收購現金）為人民幣4,836,000元、人民幣163,744,000元、人民幣86,583,000元及人民幣57,594,000元。

41 董事福利及權益

(a) 董事酬金

現時組成 貴集團的公司於往績記錄期間已付／應付董事酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
酬金、薪金及其他福利	3,040	5,994	13,385	5,631	7,335
退休金成本	37	50	55	30	25
總計	<u>3,077</u>	<u>6,044</u>	<u>13,440</u>	<u>5,661</u>	<u>7,360</u>

(未經審核)

(i) 截至2016年12月31日止年度

董事姓名	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
陳思銘先生(主席)	752	15	—	767
ZHENG Catherine Wei Hong女士 (總裁)	1,704	13	—	1,717
韋妙嫦女士	584	9	—	593
	<u>3,040</u>	<u>37</u>	<u>—</u>	<u>3,077</u>

附錄一

會計師報告

(ii) 截至2017年12月31日止年度

董事姓名	薪金及其他福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>執行董事</i>				
陳思銘先生(主席)	1,090	16	—	1,106
ZHENG Catherine Wei Hong女士 (總裁)	2,010	15	—	2,025
吳新平先生	1,269	8	—	1,277
薛雙有先生	599	2	—	601
韋妙嫦女士	1,026	9	—	1,035
	<u>5,994</u>	<u>50</u>	<u>—</u>	<u>6,044</u>

(iii) 截至2018年12月31日止年度

董事姓名	薪金及其他福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>執行董事</i>				
陳思銘先生(主席)	1,634	15	—	1,649
ZHENG Catherine Wei Hong女士 (總裁)	3,695	15	—	3,710
薛雙有先生	3,285	10	—	3,295
吳新平先生	3,090	10	—	3,100
韋妙嫦女士	1,681	5	—	1,686
	<u>13,385</u>	<u>55</u>	<u>—</u>	<u>13,440</u>

(iv) 截至2019年6月30日止六個月

董事姓名	薪金及其他福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>執行董事</i>				
陳思銘先生(主席)	881	8	—	889
ZHENG Catherine Wei Hong女士 (總裁)	1,919	5	—	1,924
劉華錫先生	388	2	—	390
薛雙有先生	1,648	5	—	1,653
吳新平先生	1,641	5	—	1,646
韋妙嫦女士	858	—	—	858
	<u>7,335</u>	<u>25</u>	<u>—</u>	<u>7,360</u>

附錄一

會計師報告

(v) 截至2018年6月30日止六個月(未經審核)

董事姓名	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)				
執行董事				
陳思銘先生(主席)	603	7	—	610
ZHENG Catherine Wei Hong女士 (總裁)	1,773	8	—	1,781
薛雙有先生	1,404	5	—	1,409
吳新平先生	1,023	5	—	1,028
韋妙嫦女士	828	5	—	833
	<u>5,631</u>	<u>30</u>	<u>—</u>	<u>5,661</u>

附註：

陳思銘先生、ZHENG女士、吳先生及薛先生於2018年11月2日獲委任為 貴公司執行董事。

劉先生及韋女士於2019年5月24日獲委任為 貴公司執行董事。

馬清楠先生、梁翔先生及胡偉亮先生於2019年11月13日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於往績記錄期間，獨立非執行董事尚未獲委任及未以獨立非執行董事身份收取任何董事酬金。

於往績記錄期間，未就接受董事職務支付或應收任何酬金。

於往績記錄期間，未就與管理 貴公司或其附屬公司事務有關的董事之其他服務承擔支付或應收任何酬金。

於往績記錄期間，概無董事豁免或同意豁免任何酬金。

(b) **董事的退休福利**

於往績記錄期間， 貴集團並無因 貴公司及其附屬公司董事就其提供董事服務或為管理 貴公司或其附屬公司事務而提供的其他服務而向其支付退休福利。

(c) **董事的離職福利**

於往績記錄期間，並無向 貴公司董事支付款項作為提前終止委任的補償。

(d) **就提供董事服務而向第三方支付代價**

於往績記錄期間， 貴公司並無就提供董事服務而向任何第三方支付款。

(e) 有關向董事、受該等董事控制的法人團體及相關董事的關聯實體提供的貸款、準貸款及其他交易的資料

於往績記錄期間，概無向董事、受該等董事控制的法人團體及相關董事的關聯實體提供的貸款、準貸款或其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

除如附註37所披露者外，於年末或於往績記錄期間內任何時間概無存續任何 貴公司所訂立、 貴公司董事於當中直接或間接擁有任何重大權益且與 貴集團業務有關之重大交易、安排及合約。

42 財務狀況表結算日後事項

(i) 資本化應付最終控股股東款項

於2019年11月12日， 貴公司與陳思銘先生訂立一份貸款資本化契據，據此，按照陳思銘先生的指示， 貴公司透過向思銘配發及發行一股股份償還 貴集團結欠陳思銘先生的款項約515.7百萬港元(人民幣453.9百萬元)(即應付最終控股股東款項的一部分)。於該貸款資本化後， 貴集團結欠陳思銘先生的款項相等於應付最終控股股東款項減515.7百萬港元(人民幣453.9百萬元)，而思銘則結欠陳思銘先生515.7百萬港元(人民幣453.9百萬元)，以作為陳思銘先生指示 貴公司向思銘發行一股股份的代價。

(ii) [編纂]

根據於2019年11月13日通過的股東決議案，待 貴公司股份溢價賬因[編纂]而取得進賬後，我們的董事獲授權於[編纂]後通過將 貴公司股份溢價賬之進賬額[編纂]港元資本化，以發行及將會發行合共[編纂]股股份。

III 其後財務報表

貴公司或 貴集團目前旗下任何公司並無就2019年6月30日之後的任何期間編製任何經審核財務報表。 貴公司或 貴集團目前旗下任何公司並無就2019年6月30日之後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。