

下文為 貴公司申報會計師●(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入該文件。

敬啟者：

吾等謹此就第●至●頁所載的滙景控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月(「有關期間」) 貴集團綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司於2019年6月30日的財務狀況表，及主要會計政策概要與其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第●至●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 貴公司就在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板進行 貴公司首次股份[編纂]而刊發日期為2019年●的文件(「文件」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列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

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製反映真實公平意見的歷史財務資料的內部監控，以設計於該情況下適當的程序，惟並非旨在就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準真實公平反映 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日及 貴公司於2019年6月30日的財務狀況，以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

## 審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期比較財務資料，該等財務資料包括截至2018年6月30日止六個月的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料(「中期比較財務資料」)。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱範圍包括主要向財務與會計事務的負責人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，因此吾等無法保證可知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等認為就本會計師報告而言中期比較財務資料在各重大方面未根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準而編製。

就《聯交所證券[編纂]規則》及《公司(清盤及雜項條文)條例》項下事項所出具的報告

調整

於擬備歷史財務資料時，概無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註11，以了解 貴集團於有關期間派付股息之詳情。

貴公司概無編製歷史財務報表

於本報告日期，貴公司自其註冊成立日期起概無編製任何法定財務報表。

此 致

滙景控股有限公司

列位董事

中國銀河國際證券(香港)有限公司 台照

●  
執業會計師  
香港  
謹啟

## I. 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之一部分。

貴集團於有關期間之財務報表(歷史財務資料據此編製)乃經●根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有指明外，所有數值均湊整至最接近千位數(人民幣千元)。

附錄一

會計師報告

綜合損益表

	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	2019年 人民幣千元
					(未經審核)	
收益	5(a)	2,092,663	1,197,774	2,238,462	1,375,253	1,316,210
銷售成本		<u>(1,461,542)</u>	<u>(547,674)</u>	<u>(1,045,469)</u>	<u>(697,236)</u>	<u>(633,427)</u>
毛利		631,121	650,100	1,192,993	678,017	682,783
其他收入及收益	5(b)	16,502	14,527	16,109	6,275	15,177
銷售及分銷開支		(89,891)	(72,927)	(71,332)	(40,347)	(31,410)
行政開支		(74,693)	(136,207)	(180,629)	(93,537)	(109,010)
其他開支		(4,509)	(11,584)	(12,694)	(1,341)	(3,083)
[編纂]開支		—	—	[編纂]	—	[編纂]
投資物業公平值收益	15	153,799	61,105	90,830	21,245	8,387
分佔一家合資企業 虧損		(9,776)	(9,622)	(10,311)	(4,994)	(6,012)
財務成本	6	<u>(34,177)</u>	<u>(50,647)</u>	<u>(77,539)</u>	<u>(27,075)</u>	<u>(34,287)</u>
除稅前溢利	7	588,376	444,745	937,350	538,243	508,642
所得稅開支	10	<u>(249,986)</u>	<u>(286,813)</u>	<u>(536,382)</u>	<u>(297,952)</u>	<u>(295,341)</u>
年／期內溢利		<u>338,390</u>	<u>157,932</u>	<u>400,968</u>	<u>240,291</u>	<u>213,301</u>
以下應佔：						
母公司擁有人		338,509	158,070	403,188	242,630	213,925
非控股權益		<u>(119)</u>	<u>(138)</u>	<u>(2,220)</u>	<u>(2,339)</u>	<u>(624)</u>
		<u>338,390</u>	<u>157,932</u>	<u>400,968</u>	<u>240,291</u>	<u>213,301</u>

附錄一

會計師報告

綜合全面收入表

	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／期內溢利	338,390	157,932	400,968	240,291	213,301
其他全面(虧損)／收入					
其後期間可能重新分類至 損益表的其他全面 (虧損)／收入：					
換算海外業務的匯兌差額	(781)	1,081	(1,524)	(605)	478
年／期內其他全面 (虧損)／收入	(781)	1,081	(1,524)	(605)	478
年／期內全面收入總額	<u>337,609</u>	<u>159,013</u>	<u>399,444</u>	<u>239,686</u>	<u>213,799</u>
以下應佔：					
母公司擁有人	337,728	159,151	401,664	242,025	214,403
非控股權益	(119)	(138)	(2,220)	(2,339)	(624)
	<u>337,609</u>	<u>159,013</u>	<u>399,444</u>	<u>239,686</u>	<u>213,799</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	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
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	13	14,691	11,262	20,026	18,551
使用權資產	14	8,798	8,968	4,897	6,543
投資物業	15	566,700	732,100	932,300	956,300
無形資產	16	3,160	3,747	4,544	5,589
於一家合資企業的投資	17	94,968	80,630	56,479	44,106
持作開發以供出售的土地	18	23,701	23,701	23,701	261,238
應收一家合資企業款項	22	128,273	277,897	458,841	471,823
遞延稅項資產	31	34,532	94,339	111,425	148,877
非流動資產總值		<u>874,823</u>	<u>1,232,644</u>	<u>1,612,213</u>	<u>1,913,027</u>
<b>流動資產</b>					
持作開發以供出售的土地	18	406,174	1,002,265	1,385,367	1,386,633
在建物業	19	1,483,957	1,516,400	2,312,033	2,040,320
持作出售的已竣工物業	20	509,133	980,753	805,669	1,242,580
貿易應收賬款	21	950	2,560	3,368	2,393
預付款項、其他應收款項及其他資產	22	413,599	1,051,626	944,854	1,461,183
應收董事款項	28	21,895	33,654	157,989	824,879
應收關聯方款項	28	1,235,922	1,546,289	2,303,327	—
預付企業所得稅		6,797	680	—	8,252
預付土地增值稅		18,907	16,240	3,577	16,378
受限制現金	23	154,546	223,593	285,769	511,733
現金及現金等價物	23	175,351	97,936	158,662	214,660
流動資產總值		<u>4,427,231</u>	<u>6,471,996</u>	<u>8,360,615</u>	<u>7,709,011</u>
<b>流動負債</b>					
貿易應付賬款	24	779,701	939,292	917,714	1,081,536
其他應付款項、已收按金及應計費用	25	189,324	348,829	692,075	428,751
租賃負債	26	2,832	4,723	3,645	4,123
合約負債	27	1,423,879	1,986,516	1,618,240	1,873,375
應付董事款項	28	184,106	185,078	383,935	—
應付關聯方款項	28	253,879	654,486	1,427,197	—
來自關聯方的貸款	28	743,700	657,600	601,700	890,550
計息銀行及其他借款	29	579,210	796,298	897,095	1,109,270
企業所得稅撥備		94,558	131,739	317,516	452,483
土地增值稅撥備	30	80,397	237,826	361,522	507,249
流動負債總值		<u>4,331,586</u>	<u>5,942,387</u>	<u>7,220,639</u>	<u>6,347,337</u>
流動資產淨值		<u>95,645</u>	<u>529,609</u>	<u>1,139,976</u>	<u>1,361,674</u>
資產總值減流動負債		<u>970,468</u>	<u>1,762,253</u>	<u>2,752,189</u>	<u>3,274,701</u>

附錄一

會計師報告

	附註	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
<b>非流動負債</b>					
計息銀行及其他借款	29	520,000	952,035	1,586,265	1,880,078
租賃負債	26	6,141	4,398	1,148	1,662
遞延稅項負債	31	41,462	54,098	76,806	78,903
		<u>567,603</u>	<u>1,010,531</u>	<u>1,664,219</u>	<u>1,960,643</u>
非流動負債總值					
資產淨值		<u>402,865</u>	<u>751,722</u>	<u>1,087,970</u>	<u>1,314,058</u>
<b>權益</b>					
<b>母公司擁有人應佔權益</b>					
已發行股本	32	—	—	—	—*
儲備	34	397,361	556,512	958,176	1,184,888
		<u>397,361</u>	<u>556,512</u>	<u>958,176</u>	<u>1,184,888</u>
非控股權益		<u>5,504</u>	<u>195,210</u>	<u>129,794</u>	<u>129,170</u>
總權益		<u>402,865</u>	<u>751,722</u>	<u>1,087,970</u>	<u>1,314,058</u>

\* 少於人民幣500元。



附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔								
	已發行股本 人民幣千元 (附註32)	購股權儲備 人民幣千元 (附註33)	綜合儲備 人民幣千元 (附註34(b))	法定盈餘 儲備 人民幣千元 (附註34(a))	匯兌儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2016年1月1日	—	—	500	13,385	—	48,766	62,651	5,623	68,274
年度溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	338,509	338,509	(119)	338,390
年度其他全面虧損：									
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	(781)	—	(781)	—	(781)
年度全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	(781)	338,509	337,728	(119)	337,609
已付股息(附註11)	—	—	—	—	—	(7,018)	(7,018)	—	(7,018)
收購附屬公司(附註36)	—	—	4,000	—	—	—	4,000	—	4,000
轉撥自保留溢利	—	—	—	26,407	—	(26,407)	—	—	—
於2016年12月31日及 2017年1月1日	—	—	4,500*	39,792*	(781)*	353,850*	397,361	5,504	402,865
年度溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	158,070	158,070	(138)	157,932
年度其他全面收入：									
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	1,081	—	1,081	—	1,081
年度全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	1,081	158,070	159,151	(138)	159,013
收購附屬公司(附註36)	—	—	—	—	—	—	—	189,844	189,844
轉撥自保留溢利	—	—	—	18,308	—	(18,308)	—	—	—
於2017年12月31日及 2018年1月1日	—	—	4,500*	58,100*	300*	493,612*	556,512	195,210	751,722
年度溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	403,188	403,188	(2,220)	400,968
年度其他全面虧損：									
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	(1,524)	—	(1,524)	—	(1,524)
年度全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	(1,524)	403,188	401,664	(2,220)	399,444
收購非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	(179,427)	(179,427)
收購附屬公司(附註36)	—	—	—	—	—	—	—	116,231	116,231
轉撥自保留溢利	—	—	—	31,730	—	(31,730)	—	—	—
於2018年12月31日 及2019年1月1日	—	—	4,500*	89,830*	(1,224)*	865,070*	958,176	129,794	1,087,970
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	213,925	213,925	(624)	213,301
期內其他全面收入：									
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	478	—	478	—	478
期內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	478	213,925	214,403	(624)	213,779
發行新股份	— <sup>#</sup>	—	—	—	—	—	— <sup>#</sup>	—	— <sup>#</sup>
向附屬公司當時權益 擁有人分派(附註34(c))	—	—	(4,001)	—	—	—	(4,001)	—	(4,001)
以股權結算的購股權安排 (附註33)	—	16,310	—	—	—	—	16,310	—	16,310
轉撥自保留溢利	—	—	—	18,871	—	(18,871)	—	—	—
於2019年6月30日	— <sup>#</sup>	16,310*	499*	108,701*	(746)*	1,060,124*	1,184,888	129,170	1,314,058

附錄一

會計師報告

	母公司擁有人應佔							總權益 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元 (附註32)	綜合儲備 人民幣千元 (附註34(b))	法定盈餘 儲備 人民幣千元 (附註34(a))	匯兌儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
<b>截至2018年6月30日止六個月</b>								
<i>(未經審核)</i>								
於2018年1月1日	—	4,500	58,100	300	493,612	556,512	195,210	751,722
期間溢利/(虧損)	—	—	—	—	242,630	242,630	(2,339)	240,291
期間其他全面虧損：								
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	(605)	—	(605)	—	(605)
期間全面收入/(虧損)總額	—	—	—	(605)	242,630	242,025	(2,339)	239,686
收購一間附屬公司(附註36)	—	—	—	—	—	—	116,231	116,231
轉撥自保留溢利	—	—	23,813	—	(23,813)	—	—	—
於2018年6月30日	—	4,500	81,913	(305)	712,429	798,537	309,102	1,107,639

\* 該等儲備賬包括於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日綜合財務狀況表內分別為人民幣397,361,000元、人民幣556,512,000元、人民幣958,176,000元及人民幣1,184,888,000元的綜合儲備。

# 少於人民幣500元。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			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
<b>經營活動所得現金流量</b>						
除稅前溢利		588,376	444,745	937,350	538,243	508,642
調整：						
利息收入	5(b)	(6,725)	(2,293)	(874)	(512)	(1,421)
向一家合資企業貸款的 利息收入	5(b)	(1,593)	(4,908)	(14,405)	(4,933)	(6,621)
物業、廠房及設備折舊	7	4,081	5,266	5,420	2,238	2,513
資產使用權折舊	14	3,215	3,434	4,518	2,650	2,870
無形資產攤銷		382	660	870	273	392
購股權開支		—	—	—	—	16,310
投資物業公平值收益		(153,799)	(61,105)	(90,830)	(21,245)	(8,387)
出售物業、廠房及 設備項目虧損	7	87	—	—	—	—
分佔一家合資企業虧損		9,776	9,622	10,311	4,994	6,012
財務成本	6	34,177	50,647	77,539	27,075	34,287
		477,977	446,068	929,899	548,783	554,597
收購持作開發以供出售的土地		(116,501)	—	—	—	(219,155)
出售持作開發以供 出售的土地所得款項		—	10,399	—	—	—
在建物業減少/(增加)		147,285	128,387	(8,242)	244,725	359,901
持作出售的已竣工物業 減少/(增加)		301,808	(471,620)	175,084	186,135	(436,911)
貿易應收賬款減少/(增加)		1,955	(1,610)	(808)	—	975
預付款項、其他應收款項及 其他資產減少/(增加)		159,281	(533,421)	329,831	276,505	(516,329)
貿易應付賬款增加/(減少)		90,430	159,591	(21,578)	114,843	163,822
合約負債(減少)/增加		(453,839)	562,637	(368,276)	(466,481)	255,135
其他應付款項、已收按金及 應計費用增加/(減少)		23,966	(114,749)	(192,203)	(354,971)	(286,973)
經營產生/(所用)現金		632,362	185,682	843,707	549,539	(124,938)
已收利息		6,725	2,293	874	512	1,421
已付利息		(136,554)	(151,976)	(207,761)	(89,096)	(122,475)
已付中國企業所得稅		(55,391)	(92,059)	(15,893)	(9,471)	(25,610)
已付中國土地增值稅		(27,378)	(38,531)	(192,051)	(82,996)	(45,445)
經營活動所得/(所用) 現金流量淨額		419,764	(94,591)	428,876	368,488	(317,047)

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
(未經審核)						
<b>投資活動所得現金流量</b>						
向一家合資企業墊款		(125,150)	(140,000)	(152,699)	—	—
應收關聯方款項增加		(297,554)	(310,367)	(757,038)	(595,454)	(93,800)
應收董事款項(增加)/減少		(19,899)	(11,759)	(124,335)	(5,080)	45,938
購買物業、廠房及設備項目	13	(9,316)	(1,837)	(8,824)	(1,061)	(1,038)
添置無形資產	16	(1,760)	(1,247)	(1,667)	(118)	(1,437)
添置投資物業	15	(85,401)	(104,295)	(109,370)	—	(15,613)
收購附屬公司	36	(161,135)	(254,961)	(557,805)	(262,652)	—
出售物業、廠房及設備項目的 所得款項		637	—	—	—	—
受限制現金(增加)/減少		(29,462)	(69,047)	(62,176)	37,782	(225,964)
投資活動所用現金流量淨額		<u>(729,040)</u>	<u>(893,513)</u>	<u>(1,773,914)</u>	<u>(826,583)</u>	<u>(291,914)</u>
<b>融資活動所得現金流量</b>						
收購非控股權益		—	—	(179,427)	—	—
應付董事款項增加/(減少)		184,106	972	198,857	(38,416)	(30,709)
應付關聯方款項(減少)/增加		(125,781)	400,607	772,711	254,532	(96,124)
新銀行及其他借款		930,547	1,243,024	1,076,133	537,597	1,103,320
償還銀行及其他借款		(468,000)	(644,000)	(401,930)	(304,470)	(596,854)
來自關聯方的貸款		483,650	686,700	483,050	294,750	390,850
償還來自關聯方的貸款		(626,317)	(772,800)	(538,950)	(188,450)	(102,000)
租賃付款的本金部分		(3,028)	(3,814)	(4,680)	(2,650)	(3,524)
已付股息	11	(7,018)	—	—	—	—
融資活動所得現金流量淨額		<u>368,159</u>	<u>910,689</u>	<u>1,405,764</u>	<u>552,893</u>	<u>664,959</u>
<b>現金及現金等價物增加/ (減少)淨額</b>						
年/期內初現金及 現金等價物		<u>116,468</u>	<u>175,351</u>	<u>97,936</u>	<u>97,936</u>	<u>158,662</u>
年/期內末現金及 現金等價物	23	<u>175,351</u>	<u>97,936</u>	<u>158,662</u>	<u>192,734</u>	<u>214,660</u>

貴公司財務狀況表

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於一間附屬公司的投資	1	<u>19</u>
<b>權益</b>		
已發行股本	32	—*
股份溢價	32	<u>19</u>
<b>權益總額</b>		<u>19</u>

\* 少於人民幣500元。

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

貴公司為一間於2019年1月9日根據開曼群島公司法(第22章)在開曼群島註冊成立的有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。主要營業地點位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心24樓2403-2408室。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，現時組成貴集團的貴公司的附屬公司於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及投資。董事認為，貴公司的最終及直接控股公司為匯盈控股有限公司(「匯盈」)，而貴公司控股股東為倫瑞祥先生(「倫瑞祥先生」、匯盈及陳巧云女士(「陳女士」，(倫瑞祥先生的配偶)(統稱「控股股東」))。

現時組成貴集團的貴公司及其附屬公司已進行文件「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一段所述的重組(「重組」)。除重組外，貴公司自註冊成立以來未開展任何業務或運營。

於本報告日期，貴公司於附屬公司、一家合資企業及一間聯營公司擁有直接及間接權益，該等公司均為私人有限責任公司(若在香港境外註冊成立，均具備與在香港註冊成立的私人公司大致相似的特徵)，詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期以及運營地點	已發行普通/ 註冊股本面值	貴公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
附屬公司：					
海豐國際控股有限公司(附註(b))	英屬處女群島 2015年5月19日	1美元	100%	—	投資控股
偉業貿易有限公司(附註(b))	英屬處女群島 1997年5月8日	50,000美元	—	100%	投資控股
匯景集團(國際)有限公司(附註(b))	英屬處女群島 2018年8月28日	1美元	—	100%	投資控股
海豐控股有限公司(附註(i))	香港 2011年6月7日	1,000,000港元	—	100%	投資控股
東莞寶瑞貿易有限公司(附註(a)) <sup>1**</sup>	中國/中國內地 2012年1月18日	20,000,000港元	—	100%	投資控股
東莞市滙景凱倫灣房地產開發有限公司 (附註(a)) <sup>1**</sup>	中國/中國內地 2006年5月30日	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發
東莞市百匯房地產開發有限公司 (附註(a)) <sup>1**</sup>	中國/中國內地 2010年11月5日	人民幣1,000,000元	—	100%	物業開發
滙景集團有限公司(附註(a)) <sup>1**</sup>	中國/中國內地 2004年4月14日	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發及投資 以及投資控股

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期以及運營地點	已發行普通/ 註冊股本面值	貴公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
東莞市大喜房地產開發有限公司 (附註(a)) <sup>1*</sup>	中國/中國內地 2006年12月31日	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發
衡陽滙景房地產開發有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>	中國/中國內地 2010年10月25日	人民幣10,000,000元	—	100%	物業開發
東莞市滙景嘉倫置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>	中國/中國內地 2017年3月13日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉信置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>	中國/中國內地 2016年10月17日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉昇置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>	中國/中國內地 2017年4月25日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉超置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>	中國/中國內地 2017年6月5日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉迪置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>	中國/中國內地 2017年6月5日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉孚置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>	中國/中國內地 2017年6月5日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉銘置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>	中國/中國內地 2017年6月5日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉維置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>	中國/中國內地 2017年6月5日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉萬置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>	中國/中國內地 2017年6月20日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉優置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>	中國/中國內地 2017年3月31日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景房地產發展有限公司 (附註(a)) <sup>1*</sup>	中國/中國內地 2016年4月19日	人民幣1,000,000元	—	100%	物業開發
東莞市滙景東部汽車產業發展有限公司 (附註(a, g)) <sup>1*</sup>	中國/中國內地 2013年9月3日	人民幣30,000,000元	—	80%	物業開發
東莞市滙景嘉力置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>	中國/中國內地 2017年6月20日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉企置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>	中國/中國內地 2017年6月20日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉英置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>	中國/中國內地 2017年6月20日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期以及運營地點	已發行普通/ 註冊股本面值	貴公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
東莞市滙景朔而房地產開發有限公司 (附註(a)) <sup>1*</sup> #	中國/中國內地 2017年9月19日	人民幣10,000,000元	—	70%	物業開發
長沙瑞盈房地產有限公司(附註(a、c)) <sup>1*</sup> #	中國/中國內地 2017年12月13日	人民幣50,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市翡翠半島房地產開發有限公司 (附註(a)) <sup>1*</sup> #	中國/中國內地 2009年9月16日	人民幣1,000,000元	—	100%	物業開發
河源市滙景房地產發展有限公司 (附註(a)) <sup>1*</sup> #	中國/中國內地 2015年11月27日	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發
恒富兆業控股有限公司(「恒富控股」) (附註(b))	英屬處女群島 2016年3月18日	50,000美元	—	100%	投資控股
恒富兆業發展有限公司(附註(b))	英屬處女群島 2012年6月5日	50,000美元	—	100%	投資控股
合泰地產控股有限公司(附註(h))	香港 2012年6月18日	10,000,000港元	—	100%	投資控股
合肥富華置業有限公司(「合肥富華」) (附註(a)) <sup>1#</sup> #	中國/中國內地 2013年1月4日	人民幣150,000,000元	—	100%	物業開發 及投資控股
惠州富紳投資管理有限公司(「富紳投資」) (附註(a)) <sup>1*</sup> #	中國/中國內地 2012年10月19日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市正韻實業投資有限公司 (「東莞正韻」)(附註(a)) <sup>1*</sup> #	中國/中國內地 2013年1月23日	人民幣4,000,000元	—	100%	投資控股
河源市滙景嘉超置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup> #	中國/中國內地 2017年10月12日	人民幣10,000,000元	—	100%	暫停營業
河源市滙景嘉企置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup> #	中國/中國內地 2017年10月12日	人民幣10,000,000元	—	100%	暫停營業
河源市滙景嘉昇置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup> #	中國/中國內地 2017年10月12日	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股
河源市滙景嘉英置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup> #	中國/中國內地 2017年10月12日	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股
河源市滙景嘉維置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup> #	中國/中國內地 2017年10月12日	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股



附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期以及運營地點	已發行普通/ 註冊股本面值	貴公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
東源縣東江水鄉隆和投資發展有限公司 (「東江水鄉隆和」)(附註(a)) <sup>1</sup> *#	中國/中國內地 2015年2月3日	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發
東源縣雅園實業投資有限公司(附註(a)) <sup>1</sup> *#	中國/中國內地 2011年11月10日	人民幣1,000,000元	—	80%	物業開發
東莞市海亞貿易有限公司(附註(a)) <sup>1</sup> *#	中國/中國內地 2003年2月17日	人民幣500,000元	—	100%	物業開發
長沙潤豐湘和房地產有限公司 (附註(a·c)) <sup>1</sup> *#	中國/中國內地 2018年3月2日	人民幣30,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市厚順貿易有限公司(附註(a)) <sup>1</sup> *#	中國/中國內地 2016年6月7日	人民幣30,000元	—	100%	暫停營業
東莞市虎門萬方實業有限公司(「東莞萬方」) (附註(a)) <sup>1</sup> *#	中國/中國內地 2000年6月7日	人民幣100,000,000元	—	98%	物業開發
東莞市萬升房地產開發有限公司 (附註(a)) <sup>1</sup> *#	中國/中國內地 2017年11月28日	人民幣10,000,000元	—	98%	物業開發
合肥昌恒房地產開發有限公司 (附註(a)) <sup>1</sup> *#	中國/中國內地 2018年1月12日	人民幣200,000,000元	—	100%	物業開發
東源縣東江水鄉實業有限公司 (「東江水鄉實業」)(附註(a)) <sup>1</sup> *#	中國/中國內地 2006年5月18日	人民幣5,000,000元	—	80%	物業開發
衡陽雁湖生態旅遊有限公司 (附註(a)) <sup>1</sup> *#	中國/中國內地 2018年6月8日	人民幣5,000,000元	—	100%	物業開發
松森家俱(東莞)有限公司(「松森家俱」) (附註(a)) <sup>1</sup> ^#	中國/中國內地 2001年12月5日	11,000,000港元	—	100%	物業開發
東莞市莞鋒實業投資有限公司 (附註(a)) <sup>1</sup> *#	中國/中國內地 2017年2月16日	人民幣2,000,000元	—	100%	暫停營業
東莞市濕豐人工智能投資有限公司 (附註(a)) <sup>1</sup> *#	中國/中國內地 2018年8月2日	人民幣100,000,000元	—	100%	暫停營業
東莞市濕潤實業投資有限公司 (附註(a)) <sup>1</sup> *#	中國/中國內地 2018年4月3日	人民幣100,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市濕華實業投資有限公司 (附註(a)) <sup>1</sup> *#	中國/中國內地 2018年4月3日	人民幣100,000,000元	—	100%	暫停營業
東莞市滙景嘉諾置業有限公司 (附註(e)) <sup>1</sup> *#	中國/中國內地 2019年2月1日	人民幣100,000,000元	—	100%	暫停營業

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期以及運營地點	已發行普通/ 註冊股本面值	貴公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
東莞市嘉益仕實業投資有限公司 (附註(e))/*#	中國/中國內地 2019年3月19日	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發
郴州滙景房地產開發有限公司 (附註(e))/*#	中國/中國內地 2019年5月17日	人民幣10,000,000元	—	100%	暫停營業
襄陽滙宇建築工程有限公司 (附註(d·e))/*#	中國/中國內地 2019年5月20日	人民幣10,000,000元	—	100%	暫停營業
滙景集團(湖南)置業有限公司 (附註(e))/*#	中國/中國內地 2019年6月5日	人民幣10,000,000元	—	100%	暫停營業
郴州滙景和舜地產有限公司 (附註(e))/*#	中國/中國內地 2019年7月19日	人民幣10,000,000元	—	90%	暫停營業
郴州滙景和舜文化旅遊發展 有限公司(附註(e))/*#	中國/中國內地 2019年7月19日	人民幣10,000,000元	—	70%	暫停營業
武漢匯盈置業有限公司(附註(e))/*#	中國/中國內地 2019年8月28日	人民幣10,000,000元	—	100%	暫停營業
東莞市湛誠實業投資有限公司(附註(e))/*#	中國/中國內地 2019年9月6日	人民幣50,000,000元	—	100%	暫停營業
東莞市湛嘉實業投資有限公司(附註(e))/*#	中國/中國內地 2019年9月30日	人民幣50,000,000元	—	100%	暫停營業
合資企業：					
湖南發展高新置業有限公司(附註(a))*#	中國/中國內地 2011年1月17日	人民幣196,078,400元	—	49%	物業開發
聯營公司：					
東莞市鋒尚公寓房地產開發有限公司 (附註(a·f))*#	中國/中國內地 2005年3月14日	人民幣3,000,000元	—	40%	暫停營業

附註：

- (a) 由於該等實體毋須遵守中國相關規則及規定下任何法定審核規定，故並無編製該等實體於截至2016年、2017年及/或2018年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (b) 由於該等於有關期間內在英屬處女群島註冊成立的公司毋須遵守英屬處女群島相關規則及規定下任何法定審核規定，故並無編製該等公司的經審核財務報表。
- (c) 該等公司已於2019年5月31日撤銷註冊。
- (d) 該公司已於2019年9月9日撤銷註冊。

- (e) 概無編製該等實體的法定財務報表，因為彼等乃於2019年註冊成立。
  - (f) 該實體於有關期間暫停營業，且於各有關期間結束時，聯營公司的投資成本已悉數減值。
  - (g) 於2017年6月21日，根據債務融資安排，貴集團將80%股權中的40%股權轉讓予金融機構。根據債務融資安排，貴集團於本實體的利潤分佔比率為80%，而貴集團就轉讓於本實體40%股權自金融機構收取的代價乃入賬列作金融負債。於2019年7月，貴集團已全數清償未償還金融機構的本金及利息，而金融機構已於2019年8月將於實體的40%股權撥回至貴集團。
  - (h) 於本報告日期，尚未刊發截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度該實體的法定財務報表。
  - (i) 根據《香港私人公司財務報告準則》編製的該實體截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表，乃由於香港註冊的註冊會計師天正會計師事務所有限公司審核。
- \* 根據中國法律登記為內資有限公司。
- ^ 根據中國法律登記為外商獨資企業。
- @ 根據中國法律登記為中外合資權益實體。
- # 由於該等公司並無註冊任何正式的英文名稱，故其英文名稱乃由貴公司管理層盡力直接翻譯其中文名稱而得來。

## 2.1 呈列基準

### 綜合基準

根據文件「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司於2019年3月25日成為現時組成貴集團各公司的控股公司。現時組成貴集團的各公司於重組前後均受控股股東的共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃應用兼併會計原則按綜合基準呈列，猶如重組於有關期間開始時已完成。

貴集團於有關期間的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括現時組成貴集團的所有公司自最早呈報日期或自附屬公司首次受控股股東共同控制之日起(以較短期間為準)的業績及現金流量。貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的綜合財務狀況表旨在從控股股東的角度採用現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債而編製。並無因重組而作出任何調整以反映公平值，或確認任何新資產或負債。

於重組前，由控股股東以外其他方持有的於附屬公司的股本權益以及其變動乃採用兼併會計原則入賬呈列為非控股權益。

所有集團內公司間交易及結餘已於綜合入賬時抵銷。

## 2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。貴集團編製有關期間的歷史財務資料時已提早採納於2019年1月1日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則，連同相關的過渡性條文。

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製，但投資物業則按公平值計量。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團並無於此歷史財務資料內應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	對「業務」的定義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間出售或注入資產 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	對「重大」的定義 <sup>1</sup>

1 於2020年1月1日起或之後開始的年度期間生效

2 於2021年1月1日起或之後開始的年度期間生效

3 尚未規定強制生效日期，但可予採納

預期適用於 貴集團的香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清及提供有關業務定義的額外指引。該修訂本澄清，一組綜合活動及資產須至少包括一項參數與一個重要過程共同對創造收益的能力作出重大貢獻，方能被視為一項業務。在並未包含所有創造收益的參數及過程的情況下，業務亦可存續。該修訂本取消對市場參與者是否具備能力收購業務及持續產生收益進行的評估，相反，重點放在已取得參數及已取得重要過程能否共同對創造收益的能力作出重大貢獻。該修訂本亦收窄收益的定義，聚焦向客戶提供的貨品或服務、投資收入或來自日常活動的其他收入。此外，該修訂本提供有關評估已取得過程是否屬重大的指引，並引入選擇性公平值集中度測試，允許對一組已收購活動及資產是否屬一項業務進行簡單評估。貴集團預期將於2020年1月1日起提前採納修訂本。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)對重大提供新定義。新定義指出，倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋資料可合理地預期會對一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策造成影響，則有關資料屬於重大。倘錯誤陳述資料可合理地預期會對主要使用者作出的決策造成影響，則有關資料屬於重大。貴集團預期自2020年1月1日起採納有關修訂。預期有關修訂不會對 貴集團的的業績及財務狀況造成重大影響。

## 2.4 重大會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司指 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當 貴集團通過參與投資對象的相關活動而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，並且有能力運用對投資對象的權力(即令 貴集團目前有能力主導投資對象的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

當 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，在評估其是否擁有對投資對象的權力時， 貴集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有者的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司財務報表乃按與 貴公司相同的報告期間，使用一致的會計政策編製。除歷史財務資料附註2.1共同控制綜合外，附屬公司的業績由收購日期(即 貴集團取得控制權之日)起計綜合列賬，並繼續綜合列賬至該等控制權終止之時為止。集團內公司間的結餘、交易、集團內公司間交易所引致的未變現盈虧及股息均於綜合列賬時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上文所述的三項控制因素有一項或多項出現變動， 貴集團會重新評估其是否控制被投資方。附屬公司的所有權權益變動(並無失去控制權)按權益交易入賬。

倘 貴集團失去一間附屬公司的控制權，則其取消確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計換算差額；及確認(i)所收代價的公平值、(ii)所保留任何投資的公平值及(iii)損益表中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收入內確認的 貴集團應佔部分按猶如 貴集團已直接出售相關資產或負債的同一基準重新分類至損益表或保留溢利(如適用)。

一間附屬公司的業績以已收及應收股息為限計入 貴公司損益表。 貴公司於一間附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

### 共同控制綜合以外的業務綜合及商譽

受共同控制之業務以外的業務綜合採用收購法入賬。所轉讓的代價以收購日期的公平值計量，為 貴集團所轉讓資產、 貴集團對被收購方前擁有人所承擔的負債及為換取被收購方控制權所發行股本權益於收購日期的公平值的總和。就每項業務綜合而言，就現時所擁有且賦予持有人權力可於清盤時獲按比例分派資產淨值的非控股權益而言， 貴集團可選擇以公平值或於被收購方可識別資產淨值所佔比例計算。所有其他非控股權益部分均以公平值計量。與收購相關的成本於產生時支銷。

貴集團收購一項業務時，會根據合約條款、收購日期的經濟環境及相關情況對金融資產及所承擔的負債進行評估，以將其指定至合適的分類。有關行動包括將嵌入式衍生工具自被收購方的主合約中分離。

倘業務綜合分階段進行，先前持有的股本權益將重新計量至其於收購當日的公平值，所產生的收益或虧損於損益表中確認。

收購方所轉讓的任何或然代價按收購當日的公平值確認。被分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，而公平值的變動於損益表中確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算會於權益內入賬處理。

商譽起初按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認金額及 貴集團任何之前於被收購方持有股權的公平值超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如該代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，其差額(經重估後)將於損益確認為議價收購收益。

經初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年或(在事件或情況變化顯示賬面值可能減值的情況下)更為頻繁地進行減值測試。 貴集團在每年12月31日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，於業務綜合中收購的商譽自收購日起分配至預期可受惠於綜合的 貴集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論 貴集團的其他資產或負債有否分配至該等單位或單位組別。

減值根據評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認為減值虧損。就商譽確認的減值虧損於其後期間不予撥回。

倘商譽已分配予現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的部份業務已出售，則在釐定出售業務收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

#### 聯營公司及一家合資企業投資

於中國境外營運的若干附屬公司、合資企業及聯營公司的功能貨幣為人民幣以外貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債以報告期末的匯率兌換為人民幣，其損益表及其他全面收入以有關年度的加權平均兌換率兌換為人民幣。

合資企業是一種共同安排，共同控制安排的各方有權分享合資企業的資產淨值。共同控制是指按照合約協定對某項安排所共有的控制，僅在相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意的決定時存在。

貴集團之合資企業投資，按權益會計法計算。 貴集團應佔資產淨值，減任何減值虧損，於綜合財務狀況表內列賬。已對可能存在之任何不同會計準則作出調整以使其一致。 貴集團所佔聯營公司及合資企業購入後之業績及其他全面收入已計入綜合損益表內。此外，倘於聯營公司或合資企業的權益直接確認出現變動，則 貴集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。 貴集團與其聯營公司或合資企業間交易的未變現收益及虧損將以 貴集團於聯營公司或合資企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證則除外。收購聯營公司或合資企業所產生的商譽已計入作 貴集團於聯營公司或合資企業投資的一部份。

倘於聯營公司的投資變成於一家合資企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合資企業的共同控制， 貴集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合資企業於失去重大影響力或共同控制時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益內確認。

## 公平值計量

貴集團於各有關期間結束時按公平值計量其投資物業。公平值為在市場參與者之間的有序交易中，於計量日期就銷售一項資產所收取或就轉讓一項負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場，或在未有主要市場的情況下，於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃使用市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公平值計量乃計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

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

所有於歷史財務資料中計量或披露公平值的資產及負債，乃按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據分類至下述的公平值等級：

- |     |   |                                   |
|-----|---|-----------------------------------|
| 第一級 | — | 按相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）計量          |
|     |   | 按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據直接或間接根據可觀察市場 |
| 第二級 | — | 數據得出的估值方法計量                       |
|     |   | 按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據並非根據可觀察市場數據得 |
| 第三級 | — | 出的估值方法計量                          |

就於歷史財務資料按經常基準確認的資產及負債而言，貴集團於各有關期間結束時按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據重新評估分類，以釐定各層之間有否出現轉移。

## 非金融資產的減值

如有跡象表明出現減值或須對資產進行年度減值測試（存貨及金融資產除外），則對該資產的可收回金額進行估計。資產的可收回金額乃該資產或現金產生單位的使用價值及其公平值（以較高者為準）減出售成本計算，並就個別資產而確定，除非有關資產沒有產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而確定。

減值虧損僅在資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折算為現值。減值虧損於產生期間從損益表中在該等與已減值資產功能一致的支出類別中扣除。

於各有關期間結束時均會評估是否有跡象表明先前已確認的減值虧損不再存在或減少。如出現該等跡象，則估計可收回金額。以前確認的資產（商譽除外）減值虧損僅在用以確定資產可收回金額的估計改變時撥回，但撥回後的金額不得高於假設以往年度並未對資產確認減值虧損的情況下的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損的撥回於產生期間計入損益表。

### 關聯方

倘任何一方符合以下條件，則被視為與 貴集團有關連：

(a) 倘該方屬某人士或該人士的近親，而該人士：

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司主要管理層成員；

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員；
- (ii) 為另一實體的聯營公司或合資企業(或其他實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的一間實體；
- (iii) 該實體與 貴集團同為相同第三方的合資企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方的聯營公司；
- (v) 該實體是為 貴集團或與 貴集團相關實體的僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)項所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團中任何成員向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及任何將資產達致其現有運作狀況及地點作擬定用途的直接成本。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於支出期間計入損益表。倘符合確認標準，主要檢查支出會作為重置，於資產賬面值中資本化。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，貴集團確認該等部分為個別具有特定可使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備項目成本至其剩餘價值。就此而言所採用的主要年率如下：

租賃物業裝修	租賃期
家俱、固定裝置及辦公設備	20–33.33%
汽車	25%

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



一項物業、廠房及設備(包括初始確認的任何重大部分)在出售時或預期不會從其使用或出售獲得未來經濟利益時終止確認。任何出售或報廢損益會於資產終止確認年度按相當於有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額在損益表中確認。

#### 投資物業

投資物業為於持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非作通常業務運作過程中出售的土地及樓宇權益(包括貴集團持作使用權資產的租賃權益)。該等物業初始按成本(包括交易費用)計量。於初始確認後，投資物業按反映各報告期間結束時市場狀況的公平值列值。

投資物業公平值變動所產生的損益表包括在出現年度的損益表中。

報廢或出售投資物業的任何損益於報廢或出售年度的損益表中確認。

#### 在建物業

在建物業以成本較低者列賬，包括土地成本、建築成本、合資格資產的借款成本、專業費用及該等物業於開發期間直接產生的其他成本，以及可變現淨值。

除非在建物業未能於一般運營週期內變現，否則在建物業須分類為流動資產。物業於竣工時轉撥至持作出售的已竣工物業。

#### 持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值二者的較低者於綜合財務狀況表列賬。成本按未出售物業應佔土地及樓宇總成本的分配釐定。可變現淨值已計及最終預期將予變現的價格，並減去銷售物業所產生的估計成本。

#### 無形資產(商譽除外)

單獨取得的無形資產在首次確認時按成本計量。業務綜合中取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示該無形資產可能減值時估計減值金額。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。

軟件按成本減去任何減值虧損列賬，並於5至10年的估計使用年期内按直線基準攤銷。

### 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額，已發生的初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。

除非 貴集團合理確定在租期屆滿時取得租賃資產的所有權，否則已確認的使用權資產在估計使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。就此所使用的主要年率如下：

辦公場所	租期內
------	-----

### 租賃負債

租賃負債在租賃開始日期以租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付款項。租賃付款亦包括合理確定將由 貴集團行使的購買權的行使價和為終止租賃而支付的罰款(倘租賃期反映 貴集團正行使終止權)。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在導致付款的事件或條件所發生期間確認為支出。

### 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團已選擇就租賃合約使用確認豁免，於開始日期，有關租賃合約的租賃期限為12個月或以下且並無載有購買權(「短期租賃」)或相關資產為低價值資產的租賃合約。於該等情況下，與其相關的租賃付款確認為開支，且並無確認使用權資產及租賃負債。

多項租賃(尤其是房地產方面)存在續期及終止選擇權。該等合約條款可能令 貴集團的營運存在最大靈活性。於釐定租期時，須考慮為行使續期選擇權或不行使終止選擇權提供經濟激勵的所有事實及情況。 貴集團於影響其行使(或不行使)重續選擇權的可控制範圍內重大事件或情況變動(如業務策略的變更)時，會重新評估租賃期限。

### 持作開發以供出售的土地

持作未來開發以供出售的土地指 貴集團為開發可供出售物業而擁有的地塊。該土地初步按成本減任何減值虧損列賬且不予攤銷。於相關物業開發項目中的建設工程動工時，其將被轉撥至開發中物業。

### 金融資產

#### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時全部分類為其後按攤銷成本計量。

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

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。

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

金融資產的所有一般買賣乃於交易日（即 貴集團承諾買賣該資產之日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

#### 後續計量

倘滿足以下兩個條件，貴集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

#### 金融負債

##### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時全部分類為貸款及借款及應付款項。

所有金融負債初步按公平值確認，而倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付賬款、租賃負債、應付董事及關聯方款項、應收有關連人士貸款及計息銀行及其他借款。

##### 後續計量

於初步確認後，租賃負債、計息銀行及其他借款其後以實際利率法按已攤銷成本計量，倘貼現之影響微不足道，在此情況下則按成本列賬。終止確認負債及透過實際利率攤銷過程中產生之盈虧於損益表中確認。

計算已攤銷成本時會考慮收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分的費用或成本。以實際利率計算之攤銷計入損益表的融資成本。

#### 財務擔保合約

貴集團作出的財務擔保合約即要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初始按其公平價值確認為負債（就發出該合約直接應佔的交易成本進行調整）。於初步確認後，貴集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸損失（「預期信貸損失」）準備；及(ii)初步確認的金額減（倘適用）已確認收入的累計金額。

### 終止確認金融資產及金融負債

金融資產(或，如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)在下列情況下將從根本上終止確認(即從 貴集團的綜合財務狀況表中移除)：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將所收取的現金流量金額全數付予第三方；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

當 貴集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或已訂立一項過手安排時， 貴集團評估其是否保留資產所有權的風險與回報及保留程度。倘 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權， 貴集團將以 貴集團持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。於該情況下， 貴集團亦確認一項關連負債。轉讓資產及關連負債乃以反映 貴集團保留權利及責任的基準計量。

貴集團以擔保形式持續涉及轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及 貴集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

金融負債在該負債項下之義務已獲履行、被取消或到期時被終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方而大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及及確認一項新負債處理，各賬面值間之差額於損益表內確認。

### 金融工具之抵銷

倘現時有可依法強制執行權利將已確認金額抵銷，且有意按淨額基準結算有關金額或同時將資產變現及負債結清時，金融資產與金融負債互相抵銷。

### 金融資產減值

貴集團確認對並非按公允值計入損益的所有債務工具預期信貸損失的撥備。預期信貸損失乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

#### 一般方法

預期信貸損失分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸損失提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸損失)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸損失均須計提損失準備(全期預期信貸損失)。

貴集團於各報告日期評估相關金融工具的信貸風險自初步確認後是否已顯著增加。進行評估時， 貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初步確認日期出現違約的風險，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約已逾期還款90天，則貴集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及貴集團持有的任何信貸提升措施前，貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則貴集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撤銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產可根據一般方法進行減值，該等款項於以下階段進行分類以計量預期信貸損失，但下文詳述應用簡化方法的貿易應收賬款及合約資產除外。

- 第1階段 — 該金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加且按照相當於12個月內預期信貸損失的金額計量其損失準備
- 第2階段 — 該金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，但其並非信貸減值的金融資產且按照相當於全期預期信貸損失的金額計量其損失準備
- 第3階段 — 該金融資產於報告日期發生信貸減值(但並非購入或源生的信貸減值)且按照相當於全期預期信貸損失的金額計量其損失準備

#### 簡化方法

對於並不含重大融資成分或貴集團應用可行權宜方法未調整重大融資成本影響的貿易應收款項而言，貴集團採用簡化方法計算預期信貸損失。按照簡化方法，貴集團並無追蹤信貸風險的變化，反而於各報告日期根據全期預期信貸損失確認損失準備。貴集團已根據其以往信貸損失經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

對於含有重大融資成分的貿易應收賬款及合約資產，貴集團在計算預期信貸損失時，按照上文所述的政策選擇採納簡化方法作為其會計政策。

#### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物是指手頭現金及活期存款，以及購入後通常於三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金的短期高變現能力但價值改變風險不大的投資，減按要求償還且組成貴集團現金管理不可或缺部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款)以及與現金性質相若的資產，其用途不受限制。

#### 撥備

如因過往事項而產生現時責任(法定或推定)，且將來極可能需要流出資源以解除有關責任時，則確認撥備，惟責任所涉及的金額必須能可靠地估計。

如折現影響重大，則就撥備而確認的金額為預期清償債務所需之未來開支於各有關期間結束時之現值。因時間流逝而引致的折現現值的增加計入損益表內的財務成本。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與損益外確認的項目有關的所得稅在損益外確認，即在其他全面收入中確認或直接在權益中確認。

當前及以往期間的即期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或支付予稅務機關的金額計量，其依據乃各有關期間末適用或主要的各有關期間末適用的稅率(及稅法)(已考慮 貴集團業務所在國現行釋義及慣例)。

遞延稅項乃採用負債法就各有關期間末資產及負債的稅基與其用作財務呈報的賬面值之間各項暫時差額作出撥備。

就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟以下各項除外：

- 在交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的非企業綜合交易中，初步確認商譽或資產或負債時產生的遞延稅項負債；及
- 就於附屬公司投資相關的應課稅暫時差額而言，則為撥回暫時差額的時間可以控制，並且暫時差額於可見將來可能不會被撥回。

遞延稅項資產根據所有可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認，直至再無可能有應課稅溢利可用作抵銷可扣除暫時差額以及可利用結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為止，惟以下各項除外：

- 在交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的非企業綜合交易中，初步確認資產或負債時產生與可扣除暫時差額有關的遞延稅項資產；及
- 就於附屬公司投資的相關可扣除暫時差額而言，遞延稅項資產僅可在暫時差額將於可預見未來撥回，並且應課稅溢利將可用以抵銷暫時差額的情況下確認。

遞延稅項資產的賬面值於各有關期間末審閱，並於不再有足夠應課稅溢利可供所有或部分遞延稅項資產動用時減少。未確認的遞延稅項資產於各有關期間末重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利可供所有或部分遞延稅項資產收回的情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於變現資產或清償負債期間的稅率計量，並以各報告期間末前已制定或已實質上制定的稅率(及稅務法例)為基準。

僅當 貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

## 收益確認

### 來自客戶合約的收益

#### 物業銷售

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內或在某一時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。資產的控制權會在一段時間內轉移，前提是 貴集團的履約行為：

- 提供客戶同時取得及消耗的利益；或

- 創造及提升買方在 貴集團履約時控制的資產；或
- 並無創造對 貴集團有替代用途的資產，且 貴集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，會按在合約期間已完成該履約責任的進度確認收益。否則，收益會於客戶獲得資產控制權的時點確認。

完全達成履約責任的進度乃根據 貴集團對履行責任所作付出或投入計量，其必須為描述 貴集團完成履約責任表現的最佳指標。

於釐定交易價格時，如交易屬重大， 貴集團會就融資部分的影響調整已承諾的代價金額。

就於某一時點轉讓物業控制權的銷售合約而言，收益於客戶獲得實物所有權且 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。

#### 其他收入

##### 租金收入

租金收入乃於租期按時間比例基準確認。

##### 利息收入

利息收入按累計基準使用實際利率法以將預計有效期內的估計未來現金收入折現至金融資產賬面淨值的利率確認。

#### 合約負債

合約負債指 貴集團因已向客戶收取代價(或代價款項已到期)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於 貴集團將貨品或服務轉讓予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於 貴集團履行合約時確認為收益。

#### 合約成本

##### 履行合約的成本

除資本化為在建物業、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，履行客戶合約所招致成本如符合以下所有條件，則資本化為資產：

- 有關成本與有關實體可明確識別的合約或預期訂立的合約有直接關係。
- 有關成本令有關實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任的資源得以產生或有所增加。
- 有關成本預期可收回。

資本化合約成本按與所確認相關資產收益模式一致的系統基準，於損益表內攤銷及扣除。其他合約成本於產生時列為開支。

#### 取得合約的遞增成本

取得合約的遞增成本是 貴集團為取得客戶合約而產生的該等成本，倘並無取得合約則不會產生該等成本。倘成本與未來報告期間確認的收入相關，且成本將被回收，則在獲得合約時而產生的增量成本予以資本化。取得合約的遞增成本按與所確認相關資產收益模式一致的系統基準，於損益表內扣除。其他獲得合約的成本則在產生時計入費用。

#### 以股份為基礎的付款

貴公司為獎勵及報答曾對 貴集團業務作出貢獻的合資格參與者而設立購股權計劃。 貴集團僱員(包括董事)以股份為基礎支付的方式收取報酬，而僱員則提供服務以權益工具作為代價(「權益結算交易」)。

僱員的權益結算交易成本以權益工具授予當日的公平值計算。公平值由外部估值師按二項模式釐定，進一步詳情載於歷史財務資料附註33。

權益結算交易的成本在表現及／或服務條件得到履行的期間內於僱員福利開支中確認，並相應記錄權益的增加。在歸屬日之前的各有關期間末對於權益結算交易所確認的累計費用，反映了歸屬期屆滿的程度及 貴集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳的估計。當期損益表借記或貸記的金額代表了當期期初及期末所確認的累計費用的變動。

釐定獎勵的授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件的可能性則被評定為將最終歸屬為權益工具數目的 貴集團最佳估計的一部分。市場表現條件將反映在授出日的公平值。附帶於獎勵中但並無相關服務要求的其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵公平值當中，除非同時包含服務及／或表現條件，否則獎勵即時支銷。

因未能達成非市場表現及／或服務條件而導致最終並無歸屬的獎勵並不會確認開支。若所有其他表現或服務條件已達成，當獎勵包括一項市場條件或非歸屬條件，而無論市場條件或非歸屬條件是否達成，交易均會被視為已歸屬。

倘權益結算獎勵的條款被修訂，將確認最低限額開支，猶如條款未經修訂(如已符合獎勵的原有條款)。此外，任何增加以股份為基礎付款的公平值總額或按修訂日期計量時對僱員有利的修訂，均會就此確認開支。

#### 其他僱員福利

##### 退休金計劃

貴集團根據強制性公積金計劃條例，於香港為合資格參加強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員設立定額供款強積金計劃。供款按照僱員基本薪金的百分比支付，並須根據強積金計劃規定於應付供款時自損益表中扣除。強積金計劃的資產由一個獨立管理基金持有，並與 貴集團的資產分開。向強積金計劃作出供款時， 貴集團僱主供款部分將全數歸屬僱員所有。



貴集團於中國內地營運的附屬公司所聘僱員均須參加由地方市政府管理的中央退休計劃。該等附屬公司須按其薪酬成本的若干比例向中央退休計劃供款。有關供款根據中央退休計劃規則於應付時自損益表中扣除。

#### 借款成本

借款成本包括實體就借貸所招致的利息及其他成本。收購、興建或生產合資格資產(即須經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產)應佔直接借款成本均撥作該等資產之部分成本。倘該等資產基本上達至其擬定用途或可供出售時，則借款成本不再撥充。個別借貸(尚待用於合資格資產)之臨時投資所得投資收入自己撥充之借款成本扣除。所有其他借款成本在產生之期間支銷。

#### 股息

末期股息於組成 貴集團的相關實體之股權持有人於股東大會上批准時確認為負債。

中期股息於建議時宣派，原因為組成 貴集團的相關實體之大綱及組織章程細則授予董事宣派中期股息的權力。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

#### 外幣

貴集團旗下各實體的財務資料所列項目均以該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(即功能貨幣)計量。歷史財務資料以人民幣呈列，而 貴公司的功能貨幣為港元。董事認為，由於 貴集團主要於中國經營業務，使用人民幣作為呈列貨幣更適合呈列 貴集團業績及財務狀況。 貴集團實體錄得的外幣交易按交易日期適用的各自功能貨幣匯率初步入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各財務期末現有的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目所產生的差額於損益內表確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用計量公平值當日的匯率換算。因換算按公平值計量的非貨幣項目而產生的損益，亦按該項目公平值變動的損益確認(即於其他全面收入或損益表中確認其公平值損益的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益表中確認)。

在釐定非貨幣資產或負債終止確認時產生的開支或收入或於同時產生相關資產的初步確認時，關於預付或預收對價的匯率，初步交易日期為 貴集團初步確認由預付或預收代價產生的非貨幣資產或負債的日期。倘存在多個預付或預收款項，則 貴集團釐定每次支付或收到預付對價的交易日期。

貴公司及於中國境外營運的若干附屬公司的功能貨幣為人民幣以外貨幣。於各有關期間末，該等實體的資產及負債以報告期末的匯率兌換為人民幣，其損益表及其他全面收入以有關年度的加權平均兌換率兌換為人民幣。因此而產生的匯兌差額於其他全面收入內確認並累計至匯兌儲備。出售海外業務時，與該項海外業務有關的其他全面收入部分於損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，香港附屬公司的現金流量按現金流量日期的匯率換算為人民幣。年內產生的香港附屬公司經常性現金流量按年內加權平均匯率換算為人民幣。

### 3. 主要會計判斷及估計

編製歷史財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設將影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及相關披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致須於日後對受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

#### 判斷

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

#### 投資物業與持作出售的已竣工物業的分類

貴集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售的已竣工物業。 貴集團於某項物業發展初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關在建物業乃入賬列作在建物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入非流動資產。於物業竣工後，開發作出售用途的物業乃轉撥至持作出售的已竣工物業項下，並按成本列值，而開發作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至投資物業項下，並須於各報告日期重新估值。

#### 投資物業的遞延稅項

就計量以公平值模型計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱 貴集團的投資物業組合，並認為 貴集團的投資物業乃以透過時間的推移而非透過銷售消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益為目標的商業模式持有。因此，於釐定 貴集團有關投資物業的遞延稅項時，董事確認，香港會計準則第12號所得稅所載使用公平值模型計量的投資物業透過銷售收回的假設已被推翻。

#### 遞延稅項資產

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損予以確認，並於可能出現應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損時予以確認。未確認的遞延稅項資產於各有關期間結束時重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分遞延稅項資產的情況下予以確認。進一步詳情載於歷史財務資料附註31。

#### 估計的不確定因素

下文披露於各有關期間末關於未來的主要假設及其他主要估計的不確定因素來源，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險：

#### 在建物業、持作出售的已竣工物業及持作開發以供出售的土地減值評估

作出售用途的在建物業及持作出售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支及估計竣工成本(如有)。持作開發以供出售的土地初始按成本減任何減值虧損列賬，且不作折舊。

貴集團已聘請一名外部估值師對 貴集團於各有關期間末的在建物業、持作出售的已竣工物業及持作開發以供出售的土地進行估值，以評估該等資產的可變現淨值是否低於其賬面值。

#### 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團須於中國繳納企業所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定將作出的所得稅撥備時，必須根據現時已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如該等事宜的最終稅務結果與原本記錄的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務撥備造成影響。

#### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

貴集團須於中國繳納土地增值稅。土地增值稅撥備基於管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載規定的理解作出的最佳估計計提。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。貴集團尚未與稅務機關就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的金額，且任何差額將對出現差額期間的土地增值稅開支及相關撥備造成影響。

#### 對投資物業公平值的估計

投資物業(包括已竣工投資物業及在建投資物業)於各有關期間結束時根據獨立專業估值師提供的市值估值重新估值。該等估值基於若干假設，而該等假設存在不確定因素，可能與實際結果有重大差異。貴集團作出估計時，考慮類似物業活躍市場的當時價格等資料，並使用主要根據各報告日期的市場狀況作出的假設。

貴集團估計公平值的主要假設包括參考地處相同位置及狀況的類似物業當前市場租金、適用資本化率及預期利潤率估計的租金的相關假設。

## 4. 經營分部資料

貴集團主要從事單一經營分部，即物業開發及投資業務，故並無呈列經營分部資料。

#### 地區資料

由於 貴集團自外部客戶所得收益完全來自其中國內地的業務，及 貴集團逾90%的非流動資產位於中國內地，因此並無呈列關於 貴集團經營分部的地區資料。

#### 有關主要客戶的資料

處於共同控制下的單個客戶或一群客戶的貢獻不超過 貴集團於各有關期間及截至2018年6月30日止六個月收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及收益

(a) 貴集團收益的分析載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 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
客戶合約收益					
中國物業銷售	2,092,663	1,197,774	2,238,462	1,375,253	1,314,733
來自其他來源之收益					
租金收入總額	—	—	—	—	1,477
	<u>2,092,663</u>	<u>1,197,774</u>	<u>2,238,462</u>	<u>1,375,253</u>	<u>1,316,210</u>

所有來自客戶合約收益在某一時間點確認。

於向客戶轉讓物業時，與客戶所訂立的合約項下的履約責任已獲履行。

下表顯示於有關期間及截至2018年6月30日止六個月所確認計入年/期初合約負債的收益金額：

	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 (未經審核)	2019年 人民幣千元
銷售物業	<u>1,057,017</u>	<u>1,096,665</u>	<u>1,951,354</u>	<u>1,191,497</u>	<u>1,158,011</u>

於各有關期間末分配至餘下履約責任的合約銷售金額如下：

	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
1年內	1,103,885	1,920,528	1,182,635	919,089
超過1年	<u>809,862</u>	<u>672,057</u>	<u>813,816</u>	<u>2,150,065</u>
	<u>1,913,747</u>	<u>2,592,585</u>	<u>1,996,451</u>	<u>3,069,154</u>

附錄一

會計師報告

(b) 其他收入及收益

貴集團其他收入及收益的分析載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 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
銀行利息收入	6,725	2,293	874	512	1,421
向一家合資企業貸款 的利息收入	1,593	4,908	14,405	4,933	6,621
沒收按金	4,618	5,287	415	415	624
匯兌差額淨額	2,391	—	—	—	144
其他	1,175	2,039	415	415	6,367
	<u>16,502</u>	<u>14,527</u>	<u>16,109</u>	<u>6,275</u>	<u>15,177</u>

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	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
租賃負債的利息部分	413	473	445	267	236
銀行及其他借款利息	135,732	150,909	206,872	88,829	122,239
收益合約產生之利息開支	18,246	53,140	34,645	5,783	2,556
減：資本化利息	(120,214)	(153,875)	(164,423)	(67,804)	(90,744)
	<u>34,177</u>	<u>50,647</u>	<u>77,539</u>	<u>27,075</u>	<u>34,287</u>

7. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	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
已售物業成本		1,461,542	547,674	1,045,469	697,236	632,227
因賺取租金投資物業產生 之直接經營開支 (包括維修及保養費)		—	—	—	—	1,200
物業、廠房及設備折舊	13	4,081	5,266	5,420	2,238	2,513
使用權資產折舊	14	3,215	3,434	4,518	2,650	2,870
無形資產攤銷	16	382 <sup>#</sup>	660 <sup>#</sup>	870 <sup>#</sup>	273 <sup>#</sup>	392 <sup>#</sup>
出售物業、廠房及 設備項目的虧損		87	—	—	—	—
短期租賃的租金開支		1,017	2,073	1,104	992	207
僱員福利開支(包括董事 薪酬(附註8))：						
薪金、工資、花紅及實 物福利		47,171	70,933	100,364	49,715	50,475
以股權結算的購股權 開支		—	—	—	—	16,310
退休金計劃供款		1,575	5,409	4,376	2,531	3,979
		<u>48,746</u>	<u>76,342</u>	<u>104,740</u>	<u>52,246</u>	<u>70,764</u>
匯兌差額淨額		<u>(2,391)<sup>*</sup></u>	<u>3,480<sup>#</sup></u>	<u>6,917<sup>#</sup></u>	<u>3,452<sup>#</sup></u>	<u>(144)<sup>*</sup></u>

\* 計入綜合損益表的「其他收入及收益」。

# 計入綜合損益表的「行政開支」。

## 8. 董事薪酬

倫照明先生、劉金國先生及盧沛軍先生於2019年3月25日獲委任為 貴公司董事，並調任為 貴公司執行董事。倫瑞祥先生於2019年1月9日獲委任為 貴公司董事，並於2019年3月25日獲委任為主席，並調任為 貴公司非執行董事。倫照明先生於2019年3月25日獲委任為 貴公司行政總裁。

若干董事就彼等於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的身份為 貴集團現時旗下附屬公司的董事及／或僱員而從該等附屬公司獲得薪酬。該等董事於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 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
袍金	—	—	—	—	—
其他報酬：					
薪金、津貼及實物福利	2,419	2,909	4,097	1,881	2,137
酌情花紅	22	265	11	—	42
以股權結算的購股權開支	—	—	—	—	5,823
退休金計劃供款	39	43	43	21	62
	<u>2,480</u>	<u>3,217</u>	<u>4,151</u>	<u>1,902</u>	<u>8,064</u>

按姓名分析的該等董事於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的身份薪酬如下：

	薪金、津貼及 袍金 實物福利		酌情花紅	退休金計劃 供款	總薪酬
	人民幣千元	人民幣千元			
<b>截至2016年12月31日止年度</b>					
執行董事：					
倫照明先生	—	310	—	—	310
劉金國先生	—	1,095	—	14	1,109
盧沛軍先生	—	249	11	5	265
	—	<u>1,654</u>	<u>11</u>	<u>19</u>	<u>1,684</u>
非執行董事：					
倫瑞祥先生	—	765	11	20	796
	—	<u>2,419</u>	<u>22</u>	<u>39</u>	<u>2,480</u>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
執行董事：					
倫照明先生	—	554	—	—	554
劉金國先生	—	1,193	—	16	1,209
盧沛軍先生	—	252	230	5	487
	—	<u>1,999</u>	<u>230</u>	<u>21</u>	<u>2,250</u>
非執行董事：					
倫瑞祥先生	—	910	35	22	967
	—	<u>2,909</u>	<u>265</u>	<u>43</u>	<u>3,217</u>

附錄一

會計師報告

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	以股權 結算的 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>						
執行董事：						
倫照明先生	—	1,207	—	—	—	1,207
劉金國先生	—	1,215	—	—	15	1,230
盧沛軍先生	—	550	11	—	6	567
	—	2,972	11	—	21	3,004
非執行董事：						
倫瑞祥先生	—	1,125	—	—	22	1,147
	—	4,097	11	—	43	4,151
<b>截至2019年6月30日止六個月</b>						
執行董事：						
倫照明先生	—	854	—	1,575	6	2,435
劉金國先生	—	654	—	416	6	1,076
盧沛軍先生	—	401	42	1,575	25	2,043
	—	1,909	42	3,566	37	5,554
非執行董事：						
倫瑞祥先生	—	228	—	2,257	25	2,510
	—	2,137	42	5,823	62	8,064
<b>截至2018年6月30日止六個月 (未經審核)</b>						
執行董事：						
倫照明先生	—	598	—	—	5	603
劉金國先生	—	506	—	—	5	511
盧沛軍先生	—	220	—	—	3	223
	—	1,324	—	—	13	1,337
非執行董事：						
倫瑞祥先生	—	557	—	—	8	565
	—	1,881	—	—	21	1,902

於有關期間及截至2018年6月30日止六個月，概無董事訂立安排放棄或同意放棄任何薪酬。



附錄一

會計師報告

9. 五名最高薪酬僱員

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月的五名最高薪酬僱員分別包括兩名董事、兩名董事、三名董事、兩名董事及三名董事，其薪酬詳情載於歷史財務資料附註8。餘下非董事最高薪酬僱員於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的薪酬詳情如下：

	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
薪金、津貼及實物福利	1,593	1,976	1,968	1,392	861
酌情花紅	115	980	271	58	42
以股權結算的購股權開支	—	—	—	—	2,625
退休金計劃供款	36	15	6	8	50
	<u>1,744</u>	<u>2,971</u>	<u>2,245</u>	<u>1,458</u>	<u>3,578</u>

薪酬介乎以下範圍的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	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 (未經審核)	2019年
零至1,000,000港元	3	2	—	3	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1	2	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—	—	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—	—	—	1
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

10. 所得稅開支

貴集團須就貴集團成員公司居籍及營運所在稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳付所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，貴集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體無須繳納任何所得稅。於有關期間及截至2018年6月30日止六個月，貴集團並無作出香港利得稅撥備，原因是貴集團於該等年度/期間並無在香港產生任何應課稅利潤。

貴集團於中國內地營運的附屬公司於有關期間及截至2018年6月30日止六個月須按25%的稅率繳納企業所得稅。

土地增值稅按土地價值的增值以累進稅率30%至60%徵收，土地價值的增值為銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支。貴集團已根據中國有關稅務法律法規，估計、作出及於稅項內計入土地增值稅撥備。土地增值稅撥備須由地方稅務當局最終審議及批准。

	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
即期稅項：					
中國企業所得稅	125,521	135,357	202,350	139,854	152,325
中國土地增值稅	129,502	198,627	328,410	183,021	178,371
遞延稅項(附註31)	(5,037)	(47,171)	5,622	(24,923)	(35,355)
	<u>249,986</u>	<u>286,813</u>	<u>536,382</u>	<u>297,952</u>	<u>295,341</u>

附錄一

會計師報告

於各有關期間及截至2018年6月30日止六個月，使用 貴公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的除稅前溢利的適用所得稅開支，與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度						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 (未經審核)	%	人民幣千元	%		
除稅前溢利	<u>588,376</u>		<u>444,745</u>		<u>937,350</u>		<u>538,243</u>		<u>508,642</u>			
按中國法定所得稅率												
計算的稅項	147,094	25.0	111,186	25.0	234,338	25.0	134,561	25.0	127,161	25.0		
合資企業應佔虧損	2,444	0.4	2,405	0.6	2,578	0.3	549	0.1	1,503	0.3		
毋須課稅收入	(384)	(0.1)	(576)	(0.1)	(218)	(0.1)	(78)	(0.1)	(355)	(0.1)		
不可用作扣稅開支	499	0.1	635	0.1	3,018	0.3	728	0.2	1,301	0.3		
未確認稅項虧損	3,207	0.6	24,193	5.4	50,359	5.4	24,926	4.7	31,953	6.3		
土地增值稅撥備	129,502	22.0	198,627	44.7	328,410	35.0	183,021	34.0	178,371	35.1		
土地增值稅的稅務影響	<u>(32,376)</u>	(5.5)	<u>(49,657)</u>	(11.2)	<u>(82,103)</u>	(8.7)	<u>(45,755)</u>	(8.5)	<u>(44,593)</u>	(8.8)		
按 貴集團實際稅率												
計算的稅項	<u>249,986</u>	42.5	<u>286,813</u>	64.5	<u>536,382</u>	57.2	<u>297,952</u>	55.4	<u>295,341</u>	58.1		

11. 股息

自 貴公司於2019年1月9日註冊成立日期起，其並無支付或宣派股息。

貴公司一間附屬公司於有關期間及截至2018年6月30日止六個月向其時任股東派付的股息如下：

	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 (未經審核)	人民幣千元
股息	<u>7,018</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

經考慮本報告之目的，由於派付或建議股息率並無意義，因此並無呈列此等資料。

12. 貴公司普通股股東應佔每股盈利

鑒於重組及歷史財務資料附註2.1所披露按合併會計原則呈列 貴集團於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的業績，每股盈利資料就本報告而言並無意義，故並無呈列有關資料。

附錄一

會計師報告

13. 物業、廠房及設備

貴集團

	租賃物業 裝修 人民幣千元	傢具、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2016年12月31日</b>				
於2016年1月1日：				
成本	875	7,276	18,714	26,865
累計折舊	(267)	(5,252)	(11,332)	(16,851)
賬面淨值	<u>608</u>	<u>2,024</u>	<u>7,382</u>	<u>10,014</u>
於2016年1月1日，				
經扣除累計折舊	608	2,024	7,382	10,014
收購附屬公司(附註36)	—	166	—	166
添置	1,542	1,177	6,597	9,316
出售	—	—	(724)	(724)
年內折舊撥備	(581)	(910)	(2,590)	(4,081)
於2016年12月31日，				
經扣除累計折舊	<u>1,569</u>	<u>2,457</u>	<u>10,665</u>	<u>14,691</u>
於2016年12月31日：				
成本	2,417	8,619	24,587	35,623
累計折舊	(848)	(6,162)	(13,922)	(20,932)
賬面淨值	<u>1,569</u>	<u>2,457</u>	<u>10,665</u>	<u>14,691</u>
<b>2017年12月31日</b>				
於2017年1月1日：				
成本	2,417	8,619	24,587	35,623
累計折舊	(848)	(6,162)	(13,922)	(20,932)
賬面淨值	<u>1,569</u>	<u>2,457</u>	<u>10,665</u>	<u>14,691</u>
於2017年1月1日，				
經扣除累計折舊	1,569	2,457	10,665	14,691
添置	256	780	801	1,837
年內折舊撥備	(865)	(949)	(3,452)	(5,266)
於2017年12月31日，				
經扣除累計折舊	<u>960</u>	<u>2,288</u>	<u>8,014</u>	<u>11,262</u>
於2017年12月31日：				
成本	2,673	9,399	25,388	37,460
累計折舊	(1,713)	(7,111)	(17,374)	(26,198)
賬面淨值	<u>960</u>	<u>2,288</u>	<u>8,014</u>	<u>11,262</u>

附錄一

會計師報告

	租賃物業 裝修 人民幣千元	傢具、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2018年12月31日</b>				
於2018年1月1日：				
成本	2,673	9,399	25,388	37,460
累計折舊	(1,713)	(7,111)	(17,374)	(26,198)
賬面淨值	960	2,288	8,014	11,262
於2018年1月1日， 經扣除累計折舊	960	2,288	8,014	11,262
收購附屬公司(附註36)	—	5,360	—	5,360
添置	5,899	686	2,239	8,824
年內折舊撥備	(146)	(1,443)	(3,831)	(5,420)
於2018年12月31日， 經扣除累計折舊	6,713	6,891	6,422	20,026
於2018年12月31日：				
成本	8,572	15,445	27,627	51,644
累計折舊	(1,859)	(8,554)	(21,205)	(31,618)
賬面淨值	6,713	6,891	6,422	20,026
<b>2019年6月30日</b>				
於2019年1月1日：				
成本	8,572	15,445	27,627	51,644
累計折舊	(1,859)	(8,554)	(21,205)	(31,618)
賬面淨值	6,713	6,891	6,422	20,026
於2019年1月1日， 經扣除累計折舊	6,713	6,891	6,422	20,026
添置	316	615	107	1,038
期內折舊撥備	(200)	(906)	(1,407)	(2,513)
於2019年6月30日， 經扣除累計折舊	6,829	6,600	5,122	18,551
於2019年6月30日：				
成本	8,888	16,060	27,734	52,682
累計折舊	(2,059)	(9,460)	(22,612)	(34,131)
賬面淨值	6,829	6,600	5,122	18,551

附錄一

會計師報告

14. 使用權資產

貴集團

	辦公場所			截至6月30日 止六個月 2019年 人民幣千元
	截至12月31日止年度			
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
於年/期初，經扣除累計折舊	1,083	8,798	8,968	4,897
添置	10,930	3,604	447	4,516
年/期內折舊撥備	(3,215)	(3,434)	(4,518)	(2,870)
於年/期末，經扣除累計折舊	<u>8,798</u>	<u>8,968</u>	<u>4,897</u>	<u>6,543</u>

於有關期間，貴集團就物業租賃訂立了若干長期租賃合約。

於各有關期間的租賃現金流出披露於歷史財務資料附註37。

於有關期間，貴集團亦根據短期(即12個月內)租賃安排租賃了若干辦公場所。貴集團亦選擇不對該等短期租賃合約確認使用權資產。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，貴集團分別確認短期租賃租金開支人民幣1,017,000元、人民幣2,073,000元、人民幣1,104,000元、人民幣992,000元及人民幣207,000元。貴集團並無銷售及回租交易。

15. 投資物業

貴集團

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日的賬面值	—	234,700	234,700
添置	—	85,401	85,401
收購附屬公司(附註36)	—	92,800	92,800
公平值調整收益	—	153,799	153,799
於2016年12月31日及2017年1月1日 的賬面值	—	566,700	566,700
添置	—	104,295	104,295
公平值調整收益	—	61,105	61,105
於2017年12月31日及2018年1月1日 的賬面值	—	732,100	732,100
添置	—	109,370	109,370
自在建投資物業轉撥至已竣工 投資物業	309,080	(309,080)	—
公平值調整收益	30,520	60,310	90,830
於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值	339,600	592,700	932,300
添置	—	15,613	15,613
公平值調整收益	—	8,387	8,387
於2019年6月30日的賬面值	<u>339,600</u>	<u>616,700</u>	<u>956,300</u>

貴集團的投資物業位於中國內地，並於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日根據獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行的估值重估，分別約為人民幣566,700,000元、人民幣732,100,000元、人民幣932,300,000元及人民幣956,300,000元(2018年6月30日：人民幣815,200,000元)。

#### 公平值層級

貴集團投資物業乃使用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公平值計量。

於有關期間及截至2018年6月30日止六個月，第一級與第二級之間並無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第三級公平值計量。

以下為所使用估值技術的概要及投資物業估值的主要輸入數據：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	加權平均數 於12月31日		於6月30日	
			2016年	2017年	2018年	2019年
<b>在建物業</b>						
零售	貼現現金流量法	於完工後第一年 估計租金價值 (每平方米及每月)	人民幣 109元	人民幣 109元	不適用	不適用
		穩定租金增長率(%)	3	3	不適用	不適用
		貼現率(%)	8	8	不適用	不適用
	收入法	估計租金價值 (每平方米及每月)	人民幣 104元	人民幣 104元	人民幣 104元	人民幣 104元
		長期空置率(%)	5	5	5	5
		資本佔率(%)	5.5	5.5	5.5	5.5
酒店	貼現現金流量法	於完工後第一年 平均每月房租	人民幣 950元	人民幣 950元	人民幣 950元	人民幣 950元
		穩定租金增長率(%)	3	3	3	3
		穩定入住率(%)	70	70	70	70
		貼現率(%)	8	8	8	8
<b>已竣工物業</b>						
零售	貼現現金流量法	估計租金價值 (每平方米及每月)	不適用	不適用	人民幣 109元	人民幣 109元
		穩定租金增長率(%)	不適用	不適用	3	3
		貼現率(%)	不適用	不適用	8	8

根據貼現現金流量法，公平值乃採用假設有所有權的利益及負債超過資產的壽命(包括轉售或最終價值)進行估計。該方法涉及對物業權益的一連串現金流量預測。市場衍生貼現率適用於預測現金流量，以便確立資產相關收入來源的現值。轉售收益率一般單獨釐定且有別於貼現率。

現金流量的持續時間及流入和流出的具體時間乃由租金檢討、續租及相關轉租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量按總收入扣除空置、不可收回開支、收取虧損、租金獎勵、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支估計。該一系列定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時的最終價值估計金額，貼現至現值。

根據收入法，估值乃根據對現有租約所得租金收入淨額予以資本化進行，當中就物業應享有收入潛力適度增加，或參考市場可資比較交易進行，當中考慮到作出調整以反映交易時間、地點及使用權的差異。

估計租賃價值及租金年增長率單獨大幅增加/減少會導致投資物業公平值大幅增加/減少。長期空置率、貼現率及資本化率單獨大幅增加/減少會導致投資物業公平值大幅減少/增加。

## 16. 無形資產

### 貴集團

	軟件			截至6月30日 止六個月 2019年 人民幣千元
	截至12月31日止年度			
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
於年/期初：				
成本	3,150	4,910	6,157	7,824
累計攤銷	(1,368)	(1,750)	(2,410)	(3,280)
賬面淨值	<u>1,782</u>	<u>3,160</u>	<u>3,747</u>	<u>4,544</u>
於年/期初，經扣除累計攤銷	1,782	3,160	3,747	4,544
添置	1,760	1,247	1,667	1,437
年/期內攤銷撥備	(382)	(660)	(870)	(392)
於年/期末，經扣除累計攤銷	<u>3,160</u>	<u>3,747</u>	<u>4,544</u>	<u>5,589</u>
於年/期末：				
成本	4,910	6,157	7,824	9,261
累計攤銷	(1,750)	(2,410)	(3,280)	(3,672)
賬面淨值	<u>3,160</u>	<u>3,747</u>	<u>4,544</u>	<u>5,589</u>

## 17. 於合資企業的投資

### 貴集團

	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
應佔資產淨值	<u>94,968</u>	<u>80,630</u>	<u>56,479</u>	<u>44,106</u>

貴集團應收合資企業結餘於歷史財務資料附註22中披露。

合資企業詳情於歷史財務資料附註1披露。

附錄一

會計師報告

下表闡述 貴集團不屬重大之合資企業之財務資料：

貴集團

	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
分佔合資企業的年度／期間虧損及 全面收入總額	(9,776)	(9,622)	(10,311)	(6,012)
貴集團於一家合資企業投資的 賬面值	<u>94,968</u>	<u>80,630</u>	<u>56,479</u>	<u>44,106</u>

18. 持作開發以供出售的土地

貴集團

	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
年／期初賬面值	348,154	429,875	1,025,966	1,409,068
收購附屬公司(附註36)	204,959	770,590	1,040,715	—
添置	116,501	—	—	238,803
出售	—	(10,399)	—	—
轉撥至在建物業	<u>(239,739)</u>	<u>(164,100)</u>	<u>(657,613)</u>	<u>—</u>
年／期末賬面值	429,875	1,025,966	1,409,068	1,647,871
預期將於一年後正常營運週 期內收回的即期部分	<u>(406,174)</u>	<u>(1,002,265)</u>	<u>(1,385,367)</u>	<u>(1,386,633)</u>
非即期部分	<u>23,701</u>	<u>23,701</u>	<u>23,701</u>	<u>261,238</u>

貴集團若干於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日總賬面值分別約為人民幣322,290,000元、人民幣161,638,000元、人民幣1,008,029,000元及人民幣1,088,852,000元的待售持作發展土地已予質押，作為 貴集團所獲授銀行及其他借款的抵押品(附註29)。

19. 在建物業

貴集團

	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
預期於正常經營週期收回的在建物業：				
一年內	765,787	965,705	1,149,502	1,016,967
一年後	<u>718,170</u>	<u>550,695</u>	<u>1,162,531</u>	<u>1,023,353</u>
	<u>1,483,957</u>	<u>1,516,400</u>	<u>2,312,033</u>	<u>2,040,320</u>

貴集團若干在建物業(於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的賬面總值分別約為人民幣1,342,278,000元、人民幣1,273,555,000元、人民幣871,469,000元及人民幣465,099,000元)已作抵押，以獲取授予 貴集團的銀行及其他借款(附註29)。



## 附錄一

## 會計師報告

### 20. 持作出售的已竣工物業

貴集團若干持作出售的已竣工物業(於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的賬面總值分別約為人民幣379,915,000元、人民幣510,216,000元、人民幣145,087,000元及人民幣539,323,000元)已作抵押，以獲取授予 貴集團的銀行及其他借款(附註29)。

### 21. 貿易應收賬款

#### 貴集團

	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
貿易應收賬款	<u>950</u>	<u>2,560</u>	<u>3,368</u>	<u>2,393</u>

貿易應收賬款指物業銷售的應收賬款。貿易應收賬款的信貸期一般為12個月。 貴集團力求對其未收應收賬款保持嚴格控制，而逾期結餘由管理層定期審核。鑒於以上所述及 貴集團的貿易應收賬款與多個多元化客戶有關，故並無重大信貸風險集中。 貴集團並無就其貿易應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信用增級。貿易應收賬款為不計息。

於各有關期間末貿易應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

#### 貴集團

	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
一年內	450	2,560	975	—
超過一年	<u>500</u>	<u>—</u>	<u>2,393</u>	<u>2,393</u>
	<u>950</u>	<u>2,560</u>	<u>3,368</u>	<u>2,393</u>

貴集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定允許對所有貿易應收賬款採用全期的預期虧損撥備。 貴集團上述所有範圍的貿易應收賬款於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的預期信貸虧損甚微。

附錄一

會計師報告

22. 預付款項、其他應收款項及其他資產

貴集團

	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
預付款項	356,071	912,173	859,088	700,613
應收一家合資企業款項	128,273	277,897	458,841	471,823
獲取合約的成本	7,832	34,183	17,448	16,333
其他應收款項及按金	49,696	105,270	68,318	744,237
合計賬面值	541,872	1,329,523	1,403,695	1,933,006
即期部分	(413,599)	(1,051,626)	(944,854)	(1,461,183)
非即期部分	128,273	277,897	458,841	471,823

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團其他應收款項及按金包括分別為人民幣128,273,000元、人民幣277,897,000元、人民幣458,841,000元及人民幣471,823,000元的應收一家合資企業款項，該等款項無抵押，按年利率4.35%–6.18%計息，並須於啟動項目時(預期為各有關期間結束起超過12個月)償還。

除上述應收合資企業款項外，其他應收款項及按金主要指租賃按金及承包商按金，且為無抵押、免息及於要求時償還。預期信貸虧損參考貴集團歷史虧損記錄及貴集團物業開發項目應付相關承包商款項，採用虧損率法估計。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟狀況。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團的其他應收款項既未逾期亦無減值，且於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的預期信貸虧損甚微。

23. 受限制現金以及現金及現金等價物

貴集團

	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
現金及銀行結餘	329,897	321,529	444,431	726,393
減：受限制現金(附註(a)、(b)及(c))	(154,546)	(223,593)	(285,769)	(511,733)
現金及現金等價物	175,351	97,936	158,662	214,660

附註：

- (a) 根據貴集團若干附屬公司與銀行簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將彼等物業的預售款項存入指定銀行賬戶。該等存款僅可用於支付附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，該等受限制存款分別為人民幣151,591,000元、人民幣76,922,000元、人民幣151,112,000元及人民幣186,179,000元。
- (b) 根據貴集團若干附屬公司所簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將向指定銀行賬戶存入款項作為擔保。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，該等受限制存款分別為人民幣2,955,000元、人民幣146,671,000元、人民幣24,657,000元及人民幣215,554,000元。

## 附錄一

## 會計師報告

- (c) 於2018年12月31日，作為 貴集團收購東莞萬方的成本的一部分(誠如歷史財務資料附註36進一步詳述)， 貴集團將按金人民幣110,000,000元存入指定銀行賬戶作為東莞萬方前股東(作為被告)與獨立第三方(作為原告)之間的訴訟的保證金。
- (d) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日， 貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值，分別為人民幣328,421,000元、人民幣317,821,000元、人民幣437,941,000元及人民幣726,221,000元。人民幣不可與其他貨幣自由兌換，但根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定， 貴集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存於銀行的現金根據每日的銀行存款利率賺取浮動利息。銀行結餘乃存於擁有良好信譽且近期並無違約記錄的銀行。現金及銀行結餘賬面值與其公平值相若。

### 24. 貿易應付賬款

#### 貴集團

	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
應付第三方的貿易賬款	725,985	891,040	868,093	1,040,391
應付倫瑞祥先生所控制關聯公司的 貿易賬款	52,642	48,052	49,120	41,125
應付倫瑞祥先生近親屬所控制關聯公司 的貿易賬款	1,074	200	501	20
	<u>779,701</u>	<u>939,292</u>	<u>917,714</u>	<u>1,081,536</u>

於各有關期間末貿易應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

#### 貴集團

	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
一年內	725,483	729,149	727,260	977,817
一至兩年	46,662	190,898	158,786	90,530
三至五年	7,556	19,245	31,668	13,189
	<u>779,701</u>	<u>939,292</u>	<u>917,714</u>	<u>1,081,536</u>

貿易應付賬款無抵押且不計息，一般根據 貴集團在建物業的建設進度結算。

附錄一

會計師報告

25. 其他應付款項、應收按金及應計費用

貴集團

	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
其他應付款項	121,777	279,053	628,382	347,457
應收按金	5,186	10,350	13,923	20,106
應計費用	62,361	59,426	49,770	61,188
	<u>189,324</u>	<u>348,829</u>	<u>692,075</u>	<u>428,751</u>

其他應付款項、應收按金及應計費用無抵押、不計息及於一年內償還。

26. 租賃負債

下表顯示於有關期間末 貴集團租賃負債的剩餘合約年期：

貴集團

	於12月31日				於6月30日			
	2016年		2017年		2018年		2019年	
	最低租賃 付款的現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款的現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款的現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款的現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
分類為流動 負債的部分：								
一年內	<u>2,832</u>	<u>3,185</u>	<u>4,723</u>	<u>5,160</u>	<u>3,645</u>	<u>3,810</u>	<u>4,123</u>	<u>4,375</u>
非流動部分：								
第二年	2,946	3,168	3,721	3,835	1,148	1,182	1,662	1,697
三至五年 (包括首尾兩年)	<u>3,195</u>	<u>3,294</u>	<u>677</u>	<u>707</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>6,141</u>	<u>6,462</u>	<u>4,398</u>	<u>4,542</u>	<u>1,148</u>	<u>1,182</u>	<u>1,662</u>	<u>1,697</u>
	<u>8,973</u>	<u>9,647</u>	<u>9,121</u>	<u>9,702</u>	<u>4,793</u>	<u>4,992</u>	<u>5,785</u>	<u>6,072</u>
減：未來利息開支總額		<u>(674)</u>		<u>(581)</u>		<u>(199)</u>		<u>(287)</u>
租賃付款的現值		<u>8,973</u>		<u>9,121</u>		<u>4,793</u>		<u>5,785</u>

附錄一

會計師報告

27. 合約負債

貴集團已確認以下與收益有關的合約負債：

貴集團

	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
物業銷售預收款項	1,423,879	1,986,516	1,618,240	1,873,375

貴集團根據物業銷售合約所訂收款時間表向客戶收取款項。付款通常在物業銷售合約履行之前收取。

28. 董事及關聯方結餘

董事及關聯方結餘分析如下：

貴集團

	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
<b>應收董事款項</b>				
倫瑞祥先生	21,895	32,969	151,989	824,879
盧沛軍先生	—	685	6,000	—
	<u>21,895</u>	<u>33,654</u>	<u>157,989</u>	<u>824,879</u>
<b>應收關聯方款項</b>				
陳女士	33,840	10,926	96,223	—
倫瑞祥先生控制的關聯公司	1,184,046	1,422,498	1,992,537	—
倫瑞祥先生近親屬控制的關聯公司	849	95,834	198,834	—
身為倫瑞祥先生近親屬的相關個人	17,187	17,031	15,733	—
	<u>1,235,922</u>	<u>1,546,289</u>	<u>2,303,327</u>	<u>—</u>
<b>應付董事款項</b>				
倫瑞祥先生	184,106	185,078	382,935	—
盧沛軍先生	—	—	1,000	—
	<u>184,106</u>	<u>185,078</u>	<u>383,935</u>	<u>—</u>
<b>應付關聯方款項</b>				
陳女士	6,580	40,370	64,680	—
倫瑞祥先生控制的關聯公司	247,223	600,771	1,322,605	—
身為倫瑞祥先生近親屬的相關個人	76	9,745	16,312	—
貴集團高級管理層	—	3,600	23,600	—
	<u>253,879</u>	<u>654,486</u>	<u>1,427,197</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

		於12月31日		於6月30日	
	附註	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
<b>來自關聯方的貸款</b>					
陳女士	(b)	10,000	10,000	10,000	10,000
倫瑞祥先生控制的關聯公司	(c)	733,700	647,600	591,700	880,550
		<u>743,700</u>	<u>657,600</u>	<u>601,700</u>	<u>890,550</u>

附註：

- (a) 上述各款項概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與近期並無違約記錄的應收款項有關。應收董事及關聯方款項無抵押、不計息及按要求償還。
- (b) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的向董事貸款均為無抵押，年利率分別7.2%、7.2%、7.2%及7.2%，期限為12個月。
- (c) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的該等貸款均為無抵押，年利率為3.7%至7.7%、3.7%至7.7%、4.4%至7.0%及4.8%至8.1%，期限為12個月。
- (d) 上述結餘為非交易性質。
- (e) 預期信貸虧損乃經參考貴集團的過往虧損記錄及有關關聯方的應付款項後採用虧損率法估計得出。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時狀況及預測未來經濟狀況。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的預期信貸虧損甚微。

29. 計息銀行及其他借款

貴集團

	2016年		於12月31日 2017年		2018年		於6月30日 2019年					
	實際利率	到期日	人民幣 千元	實際利率	到期日	人民幣 千元	實際利率	到期日	人民幣 千元	實際利率	到期日	
<b>即期</b>												
銀行貸款—有抵押	3.14%–6.41%	2017	429,210	2.75%–5.7%	2018	374,148	2.75%–9%	2019	422,545	4.75%–8.98%	2019–2020	717,990
銀行貸款—無抵押	—	—	—	6.41%–8.48%	2018	120,570	6.53%	2019	24,000	—	—	—
其他貸款—有抵押	10%	2017	150,000	10%–15%	2018	284,280	7.6%–15%	2019	433,650	9%–15%	2019	391,280
其他貸款—無抵押	—	—	—	9.07%	2018	17,300	9.07%	2019	16,900	—	—	—
			<u>579,210</u>			<u>796,298</u>			<u>897,095</u>			<u>1,109,270</u>
<b>非即期</b>												
銀行貸款—有抵押	4.99%–10%	2018–2019	520,000	4.99%–10%	2019–2022	792,035	6.17%–10%	2020–2022	966,265	4.75%–8.55%	2020–2022	1,780,078
銀行貸款—無抵押	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他貸款—有抵押	—	—	—	10%	2022	160,000	10.0%	2022	620,000	9%	2022	100,000
			<u>520,000</u>			<u>952,035</u>			<u>1,586,265</u>			<u>1,880,078</u>
			<u>1,099,210</u>			<u>1,748,333</u>			<u>2,483,360</u>			<u>2,989,348</u>

附錄一

會計師報告

於各有關期間結束時，根據貸款協議所載計劃償還日期，計息銀行及其他借款到期情況如下：

貴集團

	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
分析如下：				
償還銀行貸款				
一年內	429,210	494,718	446,545	717,990
第二年	87,000	115,000	706,658	1,114,159
第三至五年(包括首尾兩年)	433,000	677,035	259,607	665,919
	<u>949,210</u>	<u>1,286,753</u>	<u>1,412,810</u>	<u>2,498,068</u>
償還其他貸款				
一年內	150,000	301,580	450,550	391,280
第三至五年(包括首尾兩年)	—	160,000	620,000	100,000
	<u>150,000</u>	<u>461,580</u>	<u>1,070,550</u>	<u>491,280</u>
	<u>1,099,210</u>	<u>1,748,333</u>	<u>2,483,360</u>	<u>2,989,348</u>

附註：

(a) 貴集團有抵押銀行及其他貸款由以下各項作抵押取得：

- (i) 抵押於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日賬面值分別為人民幣322,290,000元、人民幣161,638,000元、人民幣1,008,029,000元及人民幣1,088,852,000元的 貴集團待售持作發展土地(附註18)；
  - (ii) 按揭於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日賬面值分別為人民幣1,342,278,000元、人民幣1,273,555,000元、人民幣871,469,000元及人民幣465,099,000元的 貴集團在建物業(附註19)；
  - (iii) 抵押於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日賬面值分別為人民幣379,915,000元、人民幣510,216,000元、人民幣145,087,000元及人民幣539,323,000元的 貴集團持作出售的已竣工物業(附註20)；
  - (iv) 抵押 貴集團於若干附屬公司的股本權益；
  - (v) 抵押控股股東及關聯公司擁有的若干物業；及
  - (vi) 控股股東提供的個人擔保。
- (b) 除於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日賬面值分別為人民幣19,710,000元、人民幣36,648,000元、人民幣82,545,000元及人民幣80,162,000元的若干銀行借款以港元計值外，所有銀行及其他借款於各有關期間結束時均以人民幣計值。

### 30. 土地增值稅撥備

#### 貴集團

	人民幣千元
於2016年1月1日	1,716
於年內損益扣除(附註10)	129,502
年內付款	<u>(50,821)</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	80,397
於年內損益扣除(附註10)	198,627
年內付款	<u>(41,198)</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	237,826
於年內損益扣除(附註10)	328,410
年內付款	<u>(204,714)</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	361,522
於期內損益扣除(附註10)	178,371
於期內付款	<u>(32,644)</u>
於2019年6月30日	<u><u>507,249</u></u>

根據於1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行條例規定及於1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則，於中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施產生的所有收益均須按增值額的30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，出售普通住宅物業，倘其增值額不超過可扣減項目總額20%，則除外。

貴集團已根據中國有關稅務法律法規，估計及作出土地增值稅撥備。實際土地增值稅負債須由稅務當局待物業開發項目竣工後確定，稅務當局可對計算土地增值稅撥備的基準提出異議。



附錄一

會計師報告

31. 遞延稅項

有關期間內遞延稅項資產及負債變動如下：

貴集團

遞延稅項負債

	因重估投資 物業而產生 人民幣千元	因土地增值稅 預付款而產生 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	11,539	2,640	14,179
於年內損益扣除(附註10)	27,283	—	27,283
於2016年12月31日及2017年1月1日	38,822	2,640	41,462
於年內損益扣除／(計入)(附註10)	15,276	(2,640)	12,636
於2017年12月31日及2018年1月1日	54,098	—	54,098
於年內損益扣除(附註10)	22,708	—	22,708
於2018年12月31日及2019年1月1日	76,806	—	76,806
於期內損益扣除(附註10)	2,097	—	2,097
於2019年6月30日	78,903	—	78,903

貴集團

遞延稅項資產

	因可用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 而產生 人民幣千元	因土地增值稅 撥備而產生 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	1,362	850	2,212
於年內損益計入(附註10)	12,959	19,361	32,320
於2016年12月31日及2017年1月1日	14,321	20,211	34,532
於年內損益計入(附註10)	17,319	42,488	59,807
於2017年12月31日及2018年1月1日	31,640	62,699	94,339
於年內損益(扣除)／計入(附註10)	(8,517)	25,603	17,086
於2018年12月31日及2019年1月1日	23,123	88,302	111,425
於期內損益計入(附註10)	947	36,505	37,452
於2019年6月30日	24,070	124,807	148,877

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團在中國內地產生的未使用稅項虧損分別為人民幣3,200,000元、人民幣19,122,000元、人民幣190,666,000元及人民幣121,446,000元，其可從虧損產生的年度起結轉五年，用於抵銷虧損產生公司的未來應課稅溢利。並無就該等虧損確認遞延稅項資產，因為應課稅溢利被視為不太可能用於抵銷可能被動用的稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派股息須按10%的稅率繳付預扣稅。此規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區訂有稅務協議，則可應用較低的稅率繳付預扣稅。就貴集團而言，適用稅率為5%。因此，貴集團有責任就於中國內地成立的該等附屬公司自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團並無就在中國內地成立的附屬公司須繳付預扣稅的未匯出盈利所應付的預扣稅確認遞延稅項。貴公司董事認為，該等附屬公司於可見將來不大可能分派該等盈利。於2016、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，與於中國內地附屬公司的投資有關而並無就此確認遞延稅項負債的暫時差額總值分別合共約為人民幣441,000,000元、人民幣584,000,000元、人民幣1,114,706,000元及人民幣1,428,000,000元。

## 32. 股本

### 貴公司

於2019年  
6月30日  
人民幣千元

法定：

38,000,000股每股面值0.01港元之普通股 327

已發行及繳足：

100股每股面值0.01港元之普通股 —\*

\* 少於人民幣500元。

貴公司股本及股份溢價於2019年1月9日（註冊成立日期）至2019年6月30日期間的變動如下：

### 貴公司

	每股面值 0.01港元的 普通股數量	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月9日（註冊成立日期）	—	—	—	—
就註冊成立時發行的股份	1	—*	—	—*
於2019年3月27日發行的股份	99	—*	19	19
於2019年6月30日	<u>100</u>	<u>—*</u>	<u>19</u>	<u>19</u>

\* 少於人民幣500元。

貴公司於2019年1月9日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元股份。於註冊成立日期，一股普通股按面值0.01港元配發及發行。於2019年3月27日，因重組配發及發行99股。

### 33. 購股權計劃

於2019年4月6日，貴公司採納一項購股權計劃（「**[編纂]**」），以為貴集團營運取得成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵。**[編纂]**於2019年4月6日生效，並將於緊接(i)2019年4月6日後滿十年之日；或(ii)貴公司透過股東決議案或董事會可隨時終止**[編纂]**運作（以較短者為準）的前一日屆滿，於該期間後不得進一步授出**[編纂]**，惟**[編纂]**的條文將繼續有效，但其效力以行使於**[編纂]**期間內授出的任何**[編纂]**或另行根據**[編纂]**條文所規定者為限。

**[編纂]**項下共有十八批**[編纂]**。根據**[編纂]**授出的每份購股權之行使價為最終**[編纂]**的**[編纂]**%至**[編纂]**%。

待承授人支付名義代價合共人民幣1元後，授出購股權的要約可從要約日期起10天內接納。

購股權並無賦予持有人權利收取股息或於股東會議上投票。

下表披露於**[編纂]**項下授出及接納的購股權詳情：

	相關歸屬日期	購股權數目	授出日期 每份購股權 的公平值 人民幣
第1批購股權	貴公司股份首次於聯交所 <b>[編纂]</b> 日期 (「 <b>[編纂]</b> 日期」)	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
第2批購股權	<b>[編纂]</b> 日期	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
第3批購股權	<b>[編纂]</b> 日期	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
第4批購股權	2020年5月13日	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
第5批購股權	2020年6月19日	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
第6批購股權	2020年7月10日	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
第7批購股權	2020年7月15日	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
第8批購股權	2020年7月16日	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
第9批購股權	2020年7月17日	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
第10批購股權	2020年8月26日	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
第11批購股權	2020年10月31日	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
第12批購股權	2020年11月18日	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
第13批購股權	2021年1月9日	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
第14批購股權	2021年2月12日	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
第15批購股權	2021年2月17日	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
第16批購股權	2021年3月4日	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
第17批購股權	2021年3月4日	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
第18批購股權	2021年3月11日	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
		<b>[編纂]</b>	

購股權歸屬方式為：

購股權可能歸屬  
的相關股份之  
最高百分比

歸屬日期(須待 貴公司股份於聯交所[編纂])

於相關歸屬日期(「相關歸屬日期」)當日或之後的 任何時間至緊接相關歸屬日期首個週年日前之日期	20%
於相關歸屬日期首個週年日當日或之後的任何時間至 緊接相關歸屬日期第二個週年日前之日期	20%
於相關歸屬日期第二個週年日當日或之後的任何時間至 緊接相關歸屬日期第三個週年日前之日期	20%
於相關歸屬日期第三個週年日當日或之後的任何時間至 緊接相關歸屬日期第四個週年日前之日期	20%
於相關歸屬日期第四個週年日當日或之後的任何時間至 緊接相關歸屬日期第五個週年日前之日期	20%

截至2019年6月30日止六個月，[編纂]項下的[編纂]份購股權被沒收。於2019年6月30日，貴公司於[編纂]項下有[編纂]份尚未行使的購股權。

於有關期間後，合共有[編纂]份及[編纂]份購股權分別被沒收及授出。

於2019年4月6日，於[編纂]項下授出的購股權公平值為人民幣[編纂]元(每份購股權從人民幣[編纂]元至人民幣[編纂]元)，其中 貴集團於截至2019年6月30日止六個月確認購股權開支人民幣[編纂]元。

於截至2019年6月30日止六個月，所授出的以股權結算的購股權之公平值，於授出日期使用二項模式進行估計，並計入購股權獲授時的條款及條件。下表列出所使用模式的輸入值：

股息率(%)	3.59
預期波幅(%)	38.90
無風險利率(%)	1.57
沒收率(%)	5

購股權的預計年期基於過去三年的歷史數據，不一定代表可能發生的行使模式。預期波幅反映假設歷史波幅能夠代表未來趨勢，而實際情況未必如此。

計量公平值時概無列入其他已授出購股權的特質。

### 34. 儲備

貴集團有關期間及截至2018年6月30日止六個月的儲備金額及變動於綜合權益變動表呈列。

#### (a) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司組織章程細則，各相關附屬公司須按中國會計準則，將10%的除稅後淨溢利撥至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到其50%註冊資本。根據相關中國法規及相關附屬公司組織章程細則所載若干限制，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉撥增加股本(惟轉撥後結餘不得少於25%註冊資本)。儲備不可用於其設立目的以外的用途，且不作为現金股息分派。

#### (b) 合併儲備

貴集團的合併儲備指歷史財務資料附註1所詳述的重組完成前 貴集團現時旗下的若干附屬公司之已發行股本。

#### (c) 於重組後向附屬公司當時的權益擁有人分派

就本報告而言，向附屬公司當時的權益擁有人分派指 貴集團就根據重組收購附屬公司向股權擁有人支付的代價。

### 35. 具有重大非控股權益的部分擁有之附屬公司

貴集團具有非重大非控股權益的附屬公司之詳情載列如下：

#### 貴集團

	2016年	於12月31日 2017年	2018年	於6月30日 2019年
非控股權益持有的股權百分比：				
東江水鄉隆和	—	30%	—	—
東江水鄉實業	—	—	20%	20%
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>20%</u>	<u>20%</u>
				截至6月30日
		截至12月31日止年度		止六個月
	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
分配予非控股權益年/期內虧損：				
東江水鄉隆和	—	(41)	—	—
東江水鄉實業	—	—	(64)	(325)
	<u>—</u>	<u>(41)</u>	<u>(64)</u>	<u>(325)</u>

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
於報告日期的非控股權益累計結餘：				
東江水鄉隆和	—	181,289	—	—
東江水鄉實業	—	—	108,616	108,291
	<u>—</u>	<u>181,289</u>	<u>108,616</u>	<u>108,291</u>

下表載列上述附屬公司的概述財務資料。所披露的金額為任何公司間對銷之前：

東江水鄉隆和

	截至2017年 12月31日 止年度/ 於2017年 12月31日 人民幣千元
收益	—
總開支	(138)
年內虧損	(138)
年內全面虧損總額	<u>(138)</u>
流動資產	679,180
流動負債	<u>(74,887)</u>
經營活動所得現金流量淨額	621
投資活動所用現金流量淨額	—
融資活動所用現金流量淨額	—
現金及現金等價物增加淨額	<u>621</u>

東江水鄉實業

	截至2018年 12月31日 止年度/ 於2018年 12月31日 人民幣千元	截至2018年 6月30日 止六個月/ 於2018年 6月30日 人民幣千元	截至2019年 6月30日 止六個月/ 於2018年 6月30日 人民幣千元
收益	—	—	—
總開支	(322)	(1,513)	(1,623)
年/期內虧損	(322)	(1,513)	(1,623)
年/期內全面虧損總額	<u>(322)</u>	<u>(1,513)</u>	<u>(1,623)</u>
流動資產	632,670	608,779	629,156
流動負債	<u>(89,592)</u>	<u>(67,158)</u>	<u>(87,701)</u>
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	85	9	(9)
投資活動所用現金流量淨額	—	—	—
融資活動所用現金流量淨額	—	—	—
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	<u>85</u>	<u>9</u>	<u>(9)</u>

36. 不構成業務的附屬公司收購

截至2016年12月31日止年度

貴集團收購的資產淨值如下：

貴集團

	附註	恆富控股及 富紳投資 人民幣千元 (附註a)	東莞正韻 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	166	—	166
投資物業	15	92,800	—	92,800
持作開發以供銷售的土地	18	124,791	80,168	204,959
其他應收款項		5,579	—	5,579
現金及現金等價物		4,885	5	4,890
其他應付款項		(48,221)	—	(48,221)
已收購資產淨值		<u>180,000</u>	<u>80,173</u>	<u>260,173</u>
通過現金方式支付		<u>180,000</u>	<u>80,173</u>	<u>260,173</u>

		恆富控股及 富紳投資 人民幣千元 (附註a)	東莞正韻 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
現金代價		(180,000)	(80,173)	(260,173)
於2016年12月31日尚未支付現金代價		72,000	22,148	94,148
所獲得現金及現金等價物		<u>4,885</u>	<u>5</u>	<u>4,890</u>
計入投資活動現金流的現金及現金等價物流出淨額		<u>(103,115)</u>	<u>(58,020)</u>	<u>(161,135)</u>

附註：

- (a) 於2016年4月26日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購恆富控股及富紳投資各全部股權，總代價為人民幣180,000,000元。恆富控股及富紳投資合計持有合肥富華(於中國從事物業開發)全部股權。該收購於2016年6月30日完成。於收購日期，除於中國持有地塊外，合肥富華並無開展任何重大業務交易。因此，貴集團將該收購入賬列作收購資產。
- (b) 於2016年12月5日，陳淦林先生(「陳淦林先生」，貴集團高級管理層成員)與林金蘭女士(「林金蘭女士」，陳淦林先生的配偶)完成向第三方收購東莞正韻的全部股權，總代價為人民幣80,173,000元。於收購日期，東莞正韻的股本為人民幣4,000,000元。根據陳淦林先生、林金蘭女士及倫瑞祥先生訂立的信託協議，自收購完成起，以陳淦林先生及林金蘭女士名義登記的於東莞正韻的股權乃代表倫瑞祥先生持有。根據重組，於東莞正韻的股權已轉讓予貴集團。

於收購日期，除於中國持有地塊外，東莞正韻並無開展任何業務交易。因此，貴集團將該收購入賬列作收購資產。

附錄一

會計師報告

截至2017年12月31日止年度

貴集團收購的資產淨值如下：

貴集團

	附註	東江水鄉隆和 人民幣千元 (附註a)	雅園實業 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
持作開發銷售的土地	18	677,157	93,433	770,590
現金及現金等價物		20	14	34
其他應付款項		(72,747)	—	(72,747)
銀行及其他借款		—	(50,870)	(50,870)
		<u>604,430</u>	<u>42,577</u>	<u>647,007</u>
非控股權益		(181,329)	(8,515)	(189,844)
已收購資產淨值		<u>423,101</u>	<u>34,062</u>	<u>457,163</u>
通過現金支付		<u>423,101</u>	<u>34,062</u>	<u>457,163</u>
		<u>東江水鄉隆和 人民幣千元 (附註a)</u>	<u>雅園實業 人民幣千元 (附註b)</u>	<u>總計 人民幣千元</u>

有關收購的現金流量分析如下：

現金代價	(423,101)	(34,062)	(457,163)
於2017年12月31日尚未支付現金代價	177,870	24,298	202,168
所獲得現金及現金等價物	20	14	34
計入投資活動現金流的現金及現金等價物流出淨額	<u>(245,211)</u>	<u>(9,750)</u>	<u>(254,961)</u>

附註：

- (a) 於2017年7月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購東江水鄉隆和的70%股權，總代價為人民幣423,101,000元。東江水鄉隆和於中國從事物業開發。該收購於2017年7月31日完成。於收購日期，除就收購位於中國的若干地塊的預付款項外，東江水鄉隆和並無開展任何業務交易。因此，貴集團將該收購入賬列作收購資產。
- (b) 於2017年7月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購雅園實業的80%股權，總代價為人民幣34,062,000元。該收購於2017年11月14日完成。於收購日期，除就收購位於中國的若干地塊的預付款項外，雅園實業並無開展任何業務交易。因此，貴集團將該收購入賬列作收購資產。



附錄一

會計師報告

截至2018年12月31日止年度

貴集團收購的資產淨值如下：

貴集團

	附註	東江水鄉實業 人民幣千元 (附註a)	東莞萬方 人民幣千元 (附註b)	松森家俱 人民幣千元 (附註c)	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	—	—	5,360	5,360
持作開發以供銷售的土地	18	480,347	373,401	186,967	1,040,715
預付款項及其他應收款項		219,045	4,014	—	223,059
現金及現金等價物		5	140	—	145
其他應付款項		(96,697)	(4)	(6,027)	(102,728)
銀行及其他借款		(59,300)	—	—	(59,300)
		<u>543,400</u>	<u>377,551</u>	<u>186,300</u>	<u>1,107,251</u>
非控股權益		(108,680)	(7,551)	—	(116,231)
所收購資產淨值		<u>434,720</u>	<u>370,000</u>	<u>186,300</u>	<u>991,020</u>
通過現金支付		<u>434,720</u>	<u>370,000</u>	<u>186,300</u>	<u>991,020</u>
		<u>東江水鄉實業 人民幣千元 (附註a)</u>	<u>東莞萬方 人民幣千元 (附註b)</u>	<u>松森家俱 人民幣千元 (附註c)</u>	<u>總計 人民幣千元</u>
有關收購的現金流量分析 如下：					
現金代價		(434,720)	(370,000)	(186,300)	(991,020)
於2018年12月31日尚未 支付現金代價		234,720	191,750	6,600	433,070
所獲得現金及現金等價物		5	140	—	145
計入投資活動現金流的 現金及現金等價物流出 淨額		<u>(199,995)</u>	<u>(178,110)</u>	<u>(179,700)</u>	<u>(557,805)</u>

附註：

- (a) 於2017年7月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購東江水鄉實業80%的股權，總代價為人民幣434,720,000元。東江水鄉實業於中國從事物業開發。該收購於2018年1月31日完成。於收購日期，除持有若干地塊及就位於中國的若干地塊預付人民幣219,045,000元外，東江水鄉實業並無開展任何重大業務交易。因此，貴集團將該收購入賬列作收購資產。
- (b) 於2018年1月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購東莞萬方98%的股權，總代價為人民幣370,000,000元。該收購於2018年5月31日完成。於收購日期，除於中國持有若干地塊外，東莞萬方並無開展任何業務交易。因此，貴集團將該收購入賬列作收購資產。
- (c) 於2018年4月14日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購松森家俱的全部股權，總代價為人民幣186,300,000元。該收購於2018年12月28日完成。於收購日期，除於中國持有若干地塊外，松森家俱並無開展任何業務交易。因此，貴集團將該收購入賬列作收購資產。

附錄一

會計師報告

截至2018年6月30日止六個月(未經審核)

貴集團收購的資產淨值如下：

貴集團

	東江水鄉實業 人民幣千元 (未經審核) (附註a)	東莞萬方 人民幣千元 (未經審核) (附註b)	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	—	—	—
持作開發以供銷售的土地	480,347	373,401	853,748
預付款項及其他應收款項	219,045	4,014	223,059
現金及現金等價物	5	140	145
其他應付款項	(96,697)	(4)	(96,701)
銀行及其他借款	(59,300)	—	(59,300)
	543,400	377,551	920,951
非控股權益	(108,680)	(7,551)	(116,231)
所收購資產淨值	434,720	370,000	804,720
通過現金支付	434,720	370,000	804,720
	東江水鄉實業 人民幣千元 (未經審核) (附註a)	東莞萬方 人民幣千元 (未經審核) (附註b)	總計 人民幣千元
有關收購的現金流量分析如下：			
現金代價	(434,720)	(370,000)	(804,720)
於2018年6月30日尚未支付現金代價	350,172	191,750	541,922
所獲得現金及現金等價物	5	141	146
計入投資活動現金流的現金及現金等價物流出淨額	(84,543)	(178,109)	(262,652)

附註：

- (a) 於2017年7月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購東江水鄉實業80%的股權，總代價為人民幣434,720,000元。東江水鄉實業於中國從事物業開發。該收購於2018年1月31日完成。於收購日期，除持有若干地塊及就位於中國的若干地塊預付人民幣219,045,000元外，東江水鄉實業並無開展任何重大業務交易。因此，貴集團將該收購入賬列作收購資產。
- (b) 於2018年1月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，收購東莞萬方的98%股權，總代價為人民幣370,000,000元。收購事項於2018年5月31日完成。於收購日期，東莞萬方並無開展任何業務交易，惟持有中國的若干地塊除外。因此，收購事項已由貴集團入賬作為購置資產。

附錄一

會計師報告

37. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生的負債變動

貴集團

	租賃負債 人民幣千元	應付董事 款項 人民幣千元	應付關聯方 款項 人民幣千元	關聯方提供 的貸款 人民幣千元	計息銀行及 其他借款 人民幣千元
<b>有關期間</b>					
於2016年1月1日	1,145	—	379,660	886,367	635,000
租賃負債增加	10,930	—	—	—	—
融資現金流量產生的變動	(3,028)	184,106	(125,781)	(142,667)	462,547
匯兌調整	(74)	—	—	—	1,663
於2016年12月31日及 2017年1月1日	8,973	184,106	253,879	743,700	1,099,210
租賃負債增加	3,604	—	—	—	—
融資現金流量產生的變動	(3,814)	972	400,607	(86,100)	598,854
收購附屬公司(附註36)	—	—	—	—	50,870
匯兌調整	358	—	—	—	(601)
於2017年12月31日及 2018年1月1日	9,121	185,078	654,486	657,600	1,748,333
租賃負債增加	447	—	—	—	—
融資現金流量產生的變動	(4,680)	198,857	772,711	(55,900)	674,203
收購附屬公司(附註36)	—	—	—	—	59,300
匯兌調整	(95)	—	—	—	1,524
於2018年12月31日及 2019年1月1日	4,793	383,935	1,427,197	601,700	2,483,360
租賃負債增加	4,516	—	—	—	—
融資現金流量產生的變動	(3,524)	(30,709)	(96,124)	288,850	506,466
向附屬公司當時權益 擁有人分派	—	4,001	—	—	—
將結餘重新分類至應收董事 及關聯方款項	—	(357,227)	(1,331,073)	—	—
匯兌調整	—	—	—	—	(478)
於2019年6月30日	5,785	—	—	890,550	2,989,348
<b>截至2018年6月30日 止六個月(未經審核)</b>					
於2018年1月1日	9,121	185,078	654,486	657,600	1,748,333
融資現金流量產生的變動	(2,650)	(38,416)	254,532	106,300	233,127
收購一間附屬公司(附註36)	—	—	—	—	59,300
匯兌調整	(36)	—	—	—	628
於2018年6月30日	6,435	146,662	909,018	763,900	2,041,388

(b) 主要非現金交易

於2019年6月30日，貴集團結清應付予董事及關聯方的款項合共人民幣1,688,300,000元，方式為根據董事與關聯方訂立的轉讓契據抵銷本集團應收董事及關聯方的款項。

### 38. 或然負債

於各相關期末，並無於過往財務資料計提撥備的或然負債如下：

#### 貴集團

	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
就向貴集團物業客戶授出的融資向銀行擔保(附註(a))	2,691,665	3,033,309	4,085,827	5,254,689
就向倫瑞祥先生控制的關聯公司授出的融資向銀行擔保(附註(b))	1,135,400	1,698,500	1,849,200	1,923,900
	<u>3,827,065</u>	<u>4,731,809</u>	<u>5,935,027</u>	<u>7,178,589</u>

附註：

- (a) 貴集團就若干銀行向貴集團持作銷售的竣工物業客戶授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排條款，倘客戶違約支付按揭款項，則貴集團負責償還違約客戶欠付銀行的按揭本金及任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業質押予銀行作為按揭貸款的抵押品，相關客戶違約支付按揭款項後，銀行有權接管法定業權，並將通過公開拍賣變現所質押物業。

貴集團的擔保期自授出相關按揭貸款起直至向客戶發出及登記物業所有權證止，通常可為買方擁有相關物業後一兩年內。

於相關期間，貴集團並無就為授予貴集團持作銷售竣工物業客戶的按揭融資而提供的相關擔保產生任何重大虧損。貴公司董事認為，倘違約付款，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款及任何應計利息及罰款，因此並無就有關擔保作出金融負債。

- (b) 貴集團就授予倫瑞祥先生控制的若干關聯公司的銀行貸款提供擔保。各銀行貸款亦以倫瑞祥先生或貴集團擁有的若干物業質押，並由倫瑞祥先生擔保。

釐定是否應就相關融資擔保合同確認金融負債時，貴公司董事行使判斷權，評估將須資源流出的可能性，並評估是否能可靠估計責任金額。

董事認為，於初始確認時貴集團的融資擔保的公平值不重大，且董事認為，各方違約的可能性微乎其微，因此，並無於過往財務資料中確認有關價值。

附錄一

會計師報告

39. 資本承擔

貴集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

貴集團

	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：				
在建物業	1,193,038	777,669	1,945,198	1,381,302
在建投資物業	330,198	227,162	131,273	123,628
透過收購附屬公司購買土地	645,926	1,387,060	941,206	1,102,587
	<u>2,169,162</u>	<u>2,391,891</u>	<u>3,017,677</u>	<u>2,607,517</u>

40. 關聯方交易

(a) 除歷史財務資料其他章節所述交易外，貴集團於有關期間有以下重大關聯方交易：

貴集團

	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
向以下人士支付的 建築成本：					
倫瑞祥先生控制的公司	111,595	22,499	31,101	22,261	30,394
倫瑞祥先生親屬控制 的公司	981	204	306	306	323
向倫瑞祥先生控制的公司 支付辦公室的租賃開支	1,743	1,893	1,871	935	1,124
向倫瑞祥先生控制的公司 支付汽車的租賃開支	751	211	132	132	—
向倫瑞祥先生控制的公司 支付的管理費開支	4,320	3,793	3,610	1,950	5,000
自倫瑞祥先生控制的公司 收取的管理費收入	411	415	421	210	210
向倫瑞祥先生控制的公司 支付的利息開支	38,543	37,960	35,206	16,523	21,864
來自合資企業的利息收入	3,124	9,624	28,245	9,673	12,982
向陳女士銷售停車位	—	—	95	95	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>95</u>	<u>95</u>	<u>—</u>

該等交易乃根據相關訂約方互相協定的條款及條件進行。

(b) 貴集團主要管理人員的補償

貴集團

	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
薪金、津貼、花紅及 實物福利	3,186	3,249	5,630	2,222	6,895
酌情花紅	68	1,698	23	—	306
以股權計算的購股權 開支	—	—	—	—	9,634
退休金計劃供款	53	56	62	25	235
支付予主要管理人員 的補償總額	<u>3,307</u>	<u>5,003</u>	<u>5,715</u>	<u>2,247</u>	<u>17,070</u>

關於董事薪酬的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

41. 按類別劃分的金融工具

貴集團於有關期間末的所有金融資產及負債為按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債。

42. 金融工具的公平值及公平值層級

貴集團金融工具的賬面值相當接近其公平值。

管理層評估，基於來自一家合資企業的應收款項、貿易應收賬款、計入預付款項的金融資產、其他應收款項及其他資產、現金及現金等價物、貿易應付賬款、計入其他應付款項的金融負債、已收按金及應計費用、關聯方的貸款、應收／應付關聯方款項、計息銀行及其他借款即期部分以及應收／應付董事款項的到期期限較短，該等工具的公平值與其賬面值相若。

計息銀行及其他借貸之非即期部分的公平值已透過按相似條款、信貸風險及剩餘到期時間以現可就工具提供之貼現率貼現預期未來現金流量計算。於2018年12月31日，貴集團自身有關計息銀行及其他借貸之違約風險被評估為不重大，且計息銀行及其他借貸的非流動部分之公平值與其賬面值相若。

貴集團金融工具公平值計量政策與程序由財務經理帶領的公司財務部門負責釐定。公司財務部門直接向財務總監匯報。於各報告日期，公司財務部門對金融工具的價值變動進行分析，並決定估值採用的主要輸入數據。估值結果由財務總監審批核准。

金融資產及負債的公平值以自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。

貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日概無按公平值計量的金融資產或金融負債。

### 43. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括計息銀行及其他借款、與關聯方及董事的未清償結餘、關聯方的貸款以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為貴集團的經營業務籌集資金。貴集團有多種其他金融資產及負債，如貿易應收賬款及貿易應付賬款，乃直接產生自經營業務。

貴集團金融工具所產生的主要風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討後同意各有關風險的管理政策，有關概要載於下文。

#### 利率風險

貴集團所承受的市場利率變動風險，主要涉及歷史財務資料附註29所載貴集團的計息銀行及其他借款。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。貴集團採用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

如銀行及其他借款利率增加／減少1%，所有其他變量保持不變，則貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月除稅前溢利(假設並無資本化利息開支)透過浮息借款的影響將分別減少／增加約人民幣1,152,000元、人民幣749,000元、人民幣2,900,000元及人民幣1,468,000元。

#### 信貸風險

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期天數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團貿易應收賬款的預期信貸虧損甚微。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團其他應收款項的預期信貸虧損甚微。

當一項或多項對金融資產的估計未來現金流量帶有害影響的事件發生，即金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如欠繳或拖欠付款；
- 債務人很有可能將告破產或進行其他財務重組。

貴集團已制定政策，評估2016年1月1日起或之後的期間，經考慮金融工具剩餘年期發生的違約風險變動，確認金融工具信貸風險自初始確認後是否大幅增加。

附錄一

會計師報告

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的最高風險及年結時的分級

下表載列於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日根據 貴集團信貸政策所釐定的信貸質素及所承受的最高信貸風險(除非有其他毋須過多成本或工作即可取得的資料，否則乃以逾期資料作根據)，以及年結時的分類。所呈列的金額為金融資產的總賬面值。

貴集團

於2016年12月31日	12個月預期 信貸損失		生命週期預期信貸損失		合計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
來自一家合資企業的應收款項	128,273	—	—	—	128,273
貿易應收賬款	—	—	—	950	950
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	32,712	—	—	—	32,712
應收董事款項	21,895	—	—	—	21,895
應收關聯方款項	1,235,922	—	—	—	1,235,922
受限制現金	154,546	—	—	—	154,546
現金及現金等價物	175,351	—	—	—	175,351
	<u>1,748,699</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>950</u>	<u>1,749,649</u>
於2017年12月31日	12個月預期 信貸損失		生命週期預期信貸損失		合計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
來自一家合資企業的應收款項	277,897	—	—	—	277,897
貿易應收賬款	—	—	—	2,560	2,560
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	80,969	—	—	—	80,969
應收董事款項	33,654	—	—	—	33,654
應收關聯方款項	1,546,289	—	—	—	1,546,289
受限制現金	223,593	—	—	—	223,593
現金及現金等價物	97,936	—	—	—	97,936
	<u>2,260,338</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,560</u>	<u>2,262,898</u>



附錄一

會計師報告

於2018年12月31日	12個月預期	生命週期預期信貸損失			合計
	信貸損失				
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自一家合資企業的應收款項	458,841	—	—	—	458,841
貿易應收賬款	—	—	—	3,368	3,368
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	38,547	—	—	—	38,547
應收董事款項	157,989	—	—	—	157,989
應收關聯方款項	2,303,327	—	—	—	2,303,327
受限制現金	285,769	—	—	—	285,769
現金及現金等價物	158,662	—	—	—	158,662
	<u>3,403,135</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,368</u>	<u>3,406,503</u>
於2019年6月30日	12個月預期	生命週期預期信貸損失			合計
	信貸損失				
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自一家合資企業的應收款項	471,823	—	—	—	471,823
貿易應收賬款	—	—	—	2,393	2,393
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	108,869	—	—	—	108,869
應收董事款項	826,377	—	—	—	826,377
受限制現金	511,733	—	—	—	511,733
現金及現金等價物	214,660	—	—	—	214,660
	<u>2,133,462</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,393</u>	<u>2,135,855</u>

管理層定期集體評估計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產，根據歷史結算記錄及過往經驗各別評估其他應收款項的可收回性。貴集團按12個月預期信貸虧損確認計入其他預付款項、應收款項及其他資產的金融資產撥備，並調整前瞻性宏觀經濟數據(如有)。

附錄一

會計師報告

流動資金風險

貴集團的目標是保持穩健的財務政策，藉著風險限額監察流動資金比率，並設立應急資金計劃，確保 貴集團具備足夠現金以應付其流動資金需要。

下表詳述 貴集團金融負債(以合約未貼現現金流量為基準(包括按合約利率或按2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日利率計算的利息付款)於2016年及2017年12月31日及2019年6月30日的剩餘合約期限，及 貴集團可能須還款的最早日期：

貴集團

於2016年12月31日

	一年內或 按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付賬款	725,483	46,662	7,556	779,701
其他應付款項、已收按金及應計費用	176,726	—	—	176,726
租賃負債	3,185	3,168	3,294	9,647
應付董事款項	184,106	—	—	184,106
應付關聯方款項	253,879	—	—	253,879
關聯方貸款	769,353	—	—	769,353
計息銀行及其他借款	592,755	31,954	603,498	1,228,207
	<u>2,705,487</u>	<u>81,784</u>	<u>614,348</u>	<u>3,401,619</u>
已發出財務擔保：				
最大擔保金額(附註38)	<u>3,827,065</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,827,065</u>

於2017年12月31日

	一年內或 按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付賬款	729,149	190,898	19,245	939,292
其他應付款項、已收按金及應計費用	323,936	—	—	323,936
租賃負債	5,160	3,835	707	9,702
應付董事款項	185,078	—	—	185,078
應付關聯方款項	654,486	—	—	654,486
關聯方貸款	680,552	—	—	680,552
計息銀行及其他借款	816,008	295,897	1,005,849	2,117,754
	<u>3,394,369</u>	<u>490,630</u>	<u>1,025,801</u>	<u>4,910,800</u>
已發出財務擔保：				
最大擔保金額(附註38)	<u>4,731,809</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,731,809</u>

附錄一

會計師報告

於2018年12月31日

	一年內或 按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付賬款	727,260	158,786	31,668	917,714
其他應付款項、已收按金及應計費用	655,422	—	—	655,422
租賃負債	3,810	1,182	—	4,992
應付董事款項	383,935	—	—	383,935
應付關聯方款項	1,427,197	—	—	1,427,197
關聯方貸款	625,808	—	—	625,808
計息銀行及其他借款	925,758	742,882	1,222,112	2,890,752
	<u>4,749,190</u>	<u>902,850</u>	<u>1,253,780</u>	<u>6,905,820</u>
已發出財務擔保：				
最大擔保金額(附註38)	<u>5,935,027</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,935,027</u>

於2019年6月30日

	一年內或 按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付賬款	977,817	90,530	13,189	1,081,536
其他應付款項、已收按金及應計費用	393,201	—	—	393,201
租賃負債	4,375	1,697	—	6,072
關聯方貸款	902,031	—	—	902,031
計息銀行及其他借款	1,286,055	1,279,344	785,840	3,351,239
	<u>3,563,479</u>	<u>1,371,571</u>	<u>799,029</u>	<u>5,734,079</u>
已發出財務擔保：				
最大擔保金額(附註38)	<u>7,178,589</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,178,589</u>

資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障貴集團持續經營的能力及保持健康的資本比率，以支持其業務經營。

貴集團管理資本架構，並因應經濟情況的變動對其作出調整。貴集團或會藉調整向股東派付的股息、向股東退資或發行新股以維持或調整資本架構。貴集團的資本管理目標、政策或程序於有關期間並無改變。

附錄一

會計師報告

貴集團淨資產負債比率(即 貴集團的債務淨額除以權益總額)監控資本。債務淨額包括計息銀行及其他借款、關聯方貸款及租賃負債減現金及現金等價物及受限制現金。於各有關期間結束時的資產負債比率如下：

貴集團

	於12月31日			6月30日
	2016年	2017年	2018年	於2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	1,099,210	1,748,333	2,483,360	2,989,348
關聯方貸款	743,700	657,600	601,700	890,550
租賃負債	8,973	9,121	4,793	5,785
減：現金及現金等價物	(175,351)	(97,936)	(158,662)	(214,660)
減：受限制現金	(154,546)	(223,593)	(285,769)	(511,733)
債務淨額	<u>1,521,986</u>	<u>2,093,525</u>	<u>2,645,422</u>	<u>3,159,290</u>
權益總額	<u>402,865</u>	<u>751,722</u>	<u>1,087,970</u>	<u>1,314,058</u>
淨資產負債比率	<u>378%</u>	<u>278%</u>	<u>243%</u>	<u>240%</u>

44. 期後財務報表

貴公司、貴集團或其目前旗下任何公司並無就2019年6月30日以後的任何期間編製經審核財務報表。