

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就祥生控股（集團）有限公司的財務資料發出之報告全文，以供載入本文件。

香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

我們就第I-4至I-114頁所載祥生控股（集團）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年（「有關期間」）的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及 貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的合併財務狀況表及 貴公司於二零一九年十二月三十一日的財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-114頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入 貴公司日期為[●]有關 貴公司的股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板[編纂]的文件（「文件」）而編製。

### 董事對歷史財務資料的責任

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

## 申報會計師的責任

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

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

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準，歷史財務資料真實公平反映了貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的財務狀況及貴公司於二零一九年十二月三十一日的財務狀況以及貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

## 根據聯交所證券[編纂]規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

### 調整

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表（定義見第I-4頁）作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註11，當中載述 貴公司概無就有關期間派付股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

此致

祥生控股（集團）有限公司  
建銀國際金融有限公司  
農銀國際融資有限公司

列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

[編纂]

## I 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

以下所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

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

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

### 合併損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	5	6,293,295	14,215,302	35,519,538
銷售成本		(5,459,461)	(11,216,121)	(27,039,427)
毛利		833,834	2,999,181	8,480,111
財務收入		16,892	71,376	151,883
其他收入及收益	5	131,031	36,789	95,375
銷售及分銷開支		(502,524)	(752,994)	(1,073,899)
行政開支		(521,753)	(1,119,107)	(1,125,445)
其他開支		(46,152)	(69,630)	(199,371)
投資物業的公平值收益	15	17,285	13,978	22,406
財務成本	7	(220,316)	(432,110)	(777,570)
應佔下列公司溢利及虧損：				
合營企業		1,208	(30,492)	(54,644)
聯營公司		(1,349)	(30,929)	11,502
除稅前（虧損）／溢利	6	(291,844)	686,062	5,530,348
所得稅抵免／（開支）	10	5,895	(258,122)	(2,321,393)
年內除稅後（虧損）／溢利及 其他全面（虧損）／收入		<u>(285,949)</u>	<u>427,940</u>	<u>3,208,955</u>
以下各項應佔：				
母公司擁有人		(300,123)	325,047	2,312,283
非控股權益		14,174	102,893	896,672
		<u>(285,949)</u>	<u>427,940</u>	<u>3,208,955</u>
母公司普通權益持有人 應佔每股盈利				
基本及攤薄	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	十二月三十一日		
		二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	13	622,093	593,613	539,236
使用權資產	14	13,551	56,625	113,221
投資物業	15	568,069	1,102,558	1,492,630
無形資產	16	6,575	9,868	11,672
於合營企業的投資	17	359,334	341,201	712,680
於聯營公司的投資	18	83,086	370,813	742,052
遞延稅項資產	19	921,582	1,702,789	1,960,579
非流動資產總值		<u>2,574,290</u>	<u>4,177,467</u>	<u>5,572,070</u>
<b>流動資產</b>				
開發中物業	20	51,665,579	88,598,436	92,688,528
持作出售的已竣工物業	21	3,872,130	3,114,046	5,393,412
存貨		5,645	8,008	8,315
貿易應收款項	22	35,429	226,136	195,012
合約資產	23	117,085	277,380	278,260
應收關聯方款項	40	2,504,108	4,161,637	5,560,849
預付款項、按金及其他應收款項	24	8,641,243	12,051,553	11,388,198
可收回稅項		619,622	1,541,883	1,968,017
按公平值計入損益的金融資產	25	330,293	52,433	20,567
受限制現金	26	2,375,494	4,074,584	4,207,533
已抵押存款	26	195,133	670,560	342,651
現金及現金等價物	26	3,229,359	3,113,634	2,412,297
		<u>73,591,120</u>	<u>117,890,290</u>	<u>124,463,639</u>
分類為持作出售的一家 附屬公司資產	39	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>591,983</u>
流動資產總值		<u>73,591,120</u>	<u>117,890,290</u>	<u>125,055,622</u>

附錄一

會計師報告

	附註	十二月三十一日		
		二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項及應付票據	27	1,756,047	5,063,976	5,102,436
其他應付款項及應計費用	28	4,975,785	3,759,979	4,898,470
合約負債	29	36,934,913	74,573,736	77,901,721
應付關聯方款項	40	4,491,843	5,909,143	5,956,321
計息銀行及其他借款	30	10,325,155	12,523,827	10,288,997
優先票據	31	–	644,958	1,016,301
資產抵押證券	32	1,710,080	2,416,926	205,551
應付稅項	10	467,512	566,218	1,923,178
租賃負債	14	7,078	30,812	50,744
		<u>60,668,413</u>	<u>105,489,575</u>	<u>107,343,719</u>
與分類為持作出售資產				
直接相關的負債	39	–	–	41,638
		<u>60,668,413</u>	<u>105,489,575</u>	<u>107,385,357</u>
流動負債總額				
		<u>60,668,413</u>	<u>105,489,575</u>	<u>107,385,357</u>
流動資產淨值				
		<u>12,922,707</u>	<u>12,400,715</u>	<u>17,670,265</u>
資產總值減流動負債				
		<u>15,496,997</u>	<u>16,578,182</u>	<u>23,242,335</u>

附錄一

會計師報告

	附註	十二月三十一日		
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>				
計息銀行及其他借款	30	13,839,170	13,479,396	17,016,525
租賃負債	14	7,751	27,931	74,846
遞延稅項負債	19	190,844	189,996	175,848
非流動負債總額		<u>14,037,765</u>	<u>13,697,323</u>	<u>17,267,219</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,459,232</u>	<u>2,880,859</u>	<u>5,975,116</u>
<b>權益</b>				
母公司擁有人應佔權益				
股本	33	—	—	—
儲備	34	<u>681,545</u>	<u>1,957,796</u>	<u>4,617,425</u>
		<u>681,545</u>	<u>1,957,796</u>	<u>4,617,425</u>
非控股權益		<u>777,687</u>	<u>923,063</u>	<u>1,357,691</u>
<b>權益總額</b>		<u>1,459,232</u>	<u>2,880,859</u>	<u>5,975,116</u>

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	母公司擁有人應佔						權益總額 人民幣千元
	股本	資本儲備	法定 盈餘儲備	(累計虧損)/ 保留溢利	總計	非控股權益	
	人民幣千元 附註33	人民幣千元 附註34(a)	人民幣千元 附註34(b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年一月一日	-	2,104,512	97,734	(1,023,268)	1,178,978	734,380	1,913,358
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	(300,123)	(300,123)	14,174	(285,949)
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	169,014	169,014
收購非控股權益	-	(186,589)	-	-	(186,589)	24,451	(162,138)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	(17,199)	(17,199)
自一間附屬公司當時權益持有人 收購該附屬公司	-	(3,000)	-	-	(3,000)	-	(3,000)
已付予非控股股東的股息	-	-	-	-	-	(147,133)	(147,133)
已付予一間附屬公司當時 權益持有人的股息	-	-	-	(7,721)	(7,721)	-	(7,721)
撥至法定盈餘儲備	-	-	57,423	(57,423)	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	-	1,914,923*	155,157*	(1,388,535)*	681,545	777,687	1,459,232
年內溢利及其他全面收入	-	-	-	325,047	325,047	102,893	427,940
一間附屬公司當時權益 持有人出資	-	400,000	-	-	400,000	-	400,000
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	104,000	104,000
收購非控股權益	-	(54,120)	-	-	(54,120)	6,062	(48,058)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	4,140	4,140
自附屬公司當時權益持有人 收購該等附屬公司	-	583,895	-	-	583,895	1,875	585,770
已付予非控股股東的股息	-	-	-	-	-	(19,600)	(19,600)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	4,543	4,543
撥至法定盈餘儲備	-	-	95,285	(95,285)	-	-	-
附屬公司非控股股東減資	-	-	-	-	-	(129,748)	(129,748)
出售於附屬公司的部分權益 (未失去控制權)	-	21,429	-	-	21,429	71,211	92,640
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	-	2,866,127*	250,442*	(1,158,773)*	1,957,796	923,063	2,880,859



附錄一

會計師報告

	母公司擁有人應佔						權益總額 人民幣千元
	股本	資本儲備	法定盈餘儲備	(累計虧損)/ 保留溢利	總計	非控股權益	
	人民幣千元 附註33	人民幣千元 附註34(a)	人民幣千元 附註34(b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	-	2,866,127	250,442	(1,158,773)	1,957,796	923,063	2,880,859
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	2,312,283	2,312,283	896,672	3,208,955
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	24,875	24,875
收購非控股權益	-	93,508	-	-	93,508	(105,508)	(12,000)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	6,007	6,007
自附屬公司當時權益持有人 收購該等附屬公司	-	242,175	-	-	242,175	-	242,175
已付予非控股股東的股息	-	-	-	-	-	(206,637)	(206,637)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(192,918)	(192,918)
撥至法定盈餘儲備	-	-	256,115	(256,115)	-	-	-
附屬公司非控股股東減資	-	-	-	-	-	(6,000)	(6,000)
出售於附屬公司的部分權益 (未失去控制權)	-	11,663	-	-	11,663	18,137	29,800
於二零一九年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>3,213,473*</u>	<u>506,557*</u>	<u>897,395*</u>	<u>4,617,425</u>	<u>1,357,691</u>	<u>5,975,116</u>

\* 該等儲備賬指分別於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的合併財務狀況表中的合併儲備總額人民幣681,545,000元、人民幣1,957,796,000元及人民幣4,617,425,000元。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利		(291,844)	686,062	5,530,348
調整：				
物業、廠房及設備項目折舊	6、13	47,548	51,788	57,622
使用權資產折舊	6、14	3,525	13,633	44,767
無形資產攤銷	6、16	723	937	3,649
議價購買收益	5、36	(22,437)	-	-
出售附屬公司收益	5、37	-	(9,969)	(4,032)
重新計量先前於合營企業及 聯營公司所持股權的收益		(60,824)	(1,558)	-
分佔合營企業溢利及虧損		(1,208)	30,492	54,644
分佔聯營公司溢利及虧損		1,349	30,929	(11,502)
投資物業的公平值變動	15	(17,285)	(13,978)	(22,406)
出售物業、廠房及設備項目的 (收益)/虧損		(189)	928	(157)
出售聯營公司收益	6	(15,130)	-	-
按公平值計入損益的 金融資產的投資收入		(2,279)	(11,547)	(1,938)
於一間合營企業的投資減值		-	-	53,000
金融資產減值	6	4,671	487	13,574
按公平值計入損益的金融資產 公平值收益		(492)	(521)	(72)
財務成本		220,316	432,110	777,570
利息收入		(16,400)	(70,855)	(151,811)
		(149,956)	1,138,938	6,343,256
開發中及持作出售物業增加		(29,093,311)	(31,707,886)	(1,822,213)
存貨增加		(455)	(2,363)	(307)
待售土地開發增加		-	-	(20,902)
應收關聯方款項減少/(增加)		296,481	508,733	(275,081)
合約成本資產增加		(74,026)	(160,295)	(880)
受限制現金增加		(2,338,376)	(1,699,090)	(134,159)
已抵押存款(增加)/減少		(176,117)	(406,530)	327,909
貿易應收款項減少/(增加)		16,342	(203,288)	17,115
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)/減少		(5,538,787)	(3,440,717)	1,104,621
貿易應付款項及應付票據增加		44,675	3,339,019	63,497
其他應付款項及應計費用 減少/(增加)		(1,168,778)	(1,877,560)	158,714
合約負債增加		26,497,224	37,866,779	3,604,704
應付關聯方款項增加		1,421,434	1,568,344	309,368
經營活動(所用)/所得現金		<u>(10,263,650)</u>	<u>4,924,084</u>	<u>9,675,642</u>
已收利息		16,400	96,145	157,339
已付利息		(1,284,774)	(3,666,087)	(4,707,333)
已付稅項		(800,372)	(1,863,527)	(1,608,878)
經營活動(所用)/所得現金流量淨額		<u>(12,332,396)</u>	<u>(509,385)</u>	<u>3,516,770</u>

附錄一

會計師報告

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>				
出售附屬公司	37	–	(1,376)	(33,096)
出售一間合營企業		–	25,000	–
出售按公平值計入損益的金融資產		121,279	341,840	48,824
出售物業、廠房及設備		16,398	21,244	10,879
已收一間合營企業之股息		17,227	–	–
購買物業、廠房及設備項目		(83,668)	(45,148)	(14,602)
購買無形資產		(2,878)	(4,230)	(5,453)
投資物業增加		–	(520,511)	(367,666)
收購附屬公司	36	623,722	(211,481)	(558,845)
增加合營企業		(254,529)	(52,650)	(484,650)
增加聯營公司		(12,000)	(341,400)	(401,888)
向關聯方墊款	40	(4,663,254)	(6,578,991)	(5,996,142)
向關聯方墊款的還款	40	2,212,205	4,412,729	4,811,583
收購按公平值計入損益的金融資產		(392,911)	(51,912)	(14,950)
貴集團自附屬公司當時權益持有人 收購附屬公司		(3,000)	–	(3,125)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(2,421,409)</b>	<b>(3,006,886)</b>	<b>(3,009,131)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>				
視作股東注資		–	580,770	245,300
附屬公司當時權益持有人出資		–	400,000	–
非控股股份持有人出資		169,014	104,000	24,875
非控股股份持有人減資		–	(129,748)	(6,000)
已付予非控股股東的股息		(62,720)	(19,600)	(31,727)
收購非控股權益		–	(39,058)	(5,000)
部分出售附屬公司(未失去控制權) 所得款項		–	92,640	29,800
關聯方墊款	40	12,488,344	14,446,939	8,728,616
償還關聯方墊款	40	(9,577,421)	(15,149,293)	(9,610,921)
已抵押存款付款		(4,152)	(73,049)	–
已抵押存款收款		–	4,152	–
發行優先票據所得款項		–	602,162	994,918
優先票據匯率影響	31	–	42,444	3,754
償還優先票據	31	–	–	(648,360)
計息銀行借款所得款項		20,519,692	17,892,313	17,488,881
償還計息銀行借款		(8,096,683)	(16,053,415)	(16,186,582)
發行資產抵押證券所得款項		1,710,080	3,783,610	1,059,550
償還資產抵押證券		–	(3,076,764)	(3,270,925)
租賃負債付款		(1,000)	(7,557)	(21,996)
<b>融資活動所得／(所用) 現金流量淨額</b>		<b>17,145,154</b>	<b>3,400,546</b>	<b>(1,205,817)</b>

附錄一

會計師報告

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額		2,391,349	(115,725)	(698,178)
年初現金及現金等價物		838,010	3,229,359	3,113,634
年末現金及現金等價物		<u>3,229,359</u>	<u>3,113,634</u>	<u>2,415,456</u>
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘	26	5,799,986	7,858,778	6,962,481
減：受限制現金	26	2,375,494	4,074,584	4,207,533
已抵押存款	26	195,133	670,560	342,651
合併財務狀況表 所列現金及現金等價物		<u>3,229,359</u>	<u>3,113,634</u>	<u>2,412,297</u>
附屬公司應佔持作出售的 現金及現金等價物	39	—	—	3,159
現金流量表所列現金及現金等價物		<u>3,229,359</u>	<u>3,113,634</u>	<u>2,415,456</u>

貴公司財務狀況表

		二零一九年 十二月三十一日
		人民幣千元
流動資產		
現金及現金等價物		—
資產淨值		—
權益		
股本	34	—
儲備		—
權益總額		—

附註：除發行股份外，貴公司於有關期間概無交易。

## II 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

祥生控股(集團)有限公司(「貴公司」)為一家於二零一九年十二月十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。貴公司的註冊辦事處地址為Suite 102, Cannon Place, P.O. Box 712, North Sound Road, Grand Cayman, KY1-9006 Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴集團現時旗下附屬公司參與物業開發、物業租賃及提供物業管理服務(「編纂業務」)。貴集團的控股股東為陳國祥先生(「控股股東」)。

貴公司及其附屬公司(現共同組成貴集團)進行重組，該重組於二零二零年五月二十日完成，載於文件「歷史及重組」一節「重組」一段。除重組外，貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或經營活動。

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

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
直接持有：					
Silver Rock Group Holdings Limited	(3)	英屬處女群島／ 二零二零年二月六日	50美元	100%	投資控股
Shinsun International Holdings Limited	(3)	英屬處女群島／ 二零二零年一月二日	50美元	100%	投資控股
間接持有：					
Golden Stone Hong Kong Limited	(3)	香港／二零二零年二月二十七日	10港元	100%	投資控股
Shinsun Hong Kong Limited	(3)	香港／二零二零年二月二十四日	10港元	100%	投資控股
浙江祥紳商務諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零二零年三月十八日	人民幣10,000元	100%	投資控股
諸暨卓傑企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一九年十二月二十七日	人民幣9,700元	100%	投資控股
祥生地產集團有限公司	(10)	中國／中國內地／ 一九九五年一月四日	人民幣1,580,000元	100%	房地產開發
香港祥生發展有限公司	(3)	香港／二零一八年一月二日	1,000港元	100%	投資控股
祥生控股有限公司	(3)	英屬處女群島／ 二零一八年二月二十八日	50美元	100%	投資控股
浙江祥生宜悅企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一五年十二月二十四日	人民幣50,000元	100%	投資控股
諸暨祥生祥合置業有限公司	(4)	中國／中國內地／ 二零一七年二月九日	人民幣70,000元	51%	房地產開發
諸暨祥生新合置業有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一三年七月二十四日	人民幣130,000元	100%	房地產開發
諸暨祥生祥安置業有限公司	(6)	中國／中國內地／ 二零一六年十二月十五日	人民幣39,000元	100%	房地產開發
諸暨祥生宜景置業有限公司	(6)	中國／中國內地／ 二零一七年二月六日	人民幣98,039元	100%	房地產開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊／已發行股本面值 (千元)	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
杭州祥生弘景房地產開發有限公司	(6)	中國／中國內地／二零一六年七月十一日	人民幣100,000元	100%	房地產開發
海寧祥生房地產開發有限公司	(7)	中國／中國內地／二零一六年四月十八日	人民幣50,000元	60%	房地產開發
杭州祥生弘盛房地產開發有限公司	(8)	中國／中國內地／二零一六年十月十二日	人民幣100,000元	100%	房地產開發
諸暨祥生祥瑞置業有限公司	(6)	中國／中國內地／二零一六年十二月十五日	人民幣80,000元	100%	房地產開發
湖州祥生置業有限公司	(2, 4)	中國／中國內地／二零一五年十月二十八日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
湖州祥生宜越房地產開發有限公司	(6)	中國／中國內地／二零一七年一月二十日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
嘉興祥生房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／二零一六年七月十九日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
嘉興祥生弘景房地產開發有限公司	(4)	中國／中國內地／二零一六年八月二十九日	人民幣43,000元	100%	房地產開發
紹興祥生弘景房地產開發有限公司	(10)	中國／中國內地／二零一七年二月十四日	人民幣50,000元	80%	房地產開發
紹興祥生弘遠房地產開發有限公司	(10)	中國／中國內地／二零一七年二月十四日	人民幣50,000元	80%	房地產開發
舟山祥生置業有限公司	(10)	中國／中國內地／二零一五年十二月十日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
舟山祥生弘遠房地產開發有限公司	(11)	中國／中國內地／二零一七年一月十三日	人民幣100,000元	100%	房地產開發
上海聚博房地產開發有限公司	(2, 4)	中國／中國內地／二零零四年八月五日	人民幣100,000元	80%	房地產開發
泰興市祥瑞置業有限公司	(9)	中國／中國內地／二零一五年一月二十二日	人民幣200,000元	70%	房地產開發
連雲港祥生連報房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一六年五月六日	人民幣50,000元	90%	房地產開發
滁州長城祥生置業有限公司	(6)	中國／中國內地／二零一四年三月七日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
滁州祥生房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／二零一六年四月十四日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
明光祥生置業有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一五年十月十五日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
定遠縣祥生置業有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一六年九月二十日	人民幣30,000元	100%	房地產開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
宣城民生新城鎮發展有限公司	(2、5)	中國／中國內地／ 二零一三年十一月二十七日	人民幣100,000元	100%	房地產開發
諸暨祥生祥潤置業有限公司	(6)	中國／中國內地／ 二零一六年十二月十五日	人民幣56,000元	100%	房地產開發
南平祥生房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一二年八月十七日	人民幣100,000元	100%	房地產開發
紹興祥生暨越置業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一四年十月十五日	人民幣20,000元	70%	房地產開發
舟山祥生投資發展有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一零年二月三日	人民幣20,000元	100%	房地產開發
上海元宇置業有限公司	(12)	中國／中國內地／ 二零零四年十二月三十日	人民幣20,000元	67.8%	房地產開發
上海祥丹置業有限公司	(13)	中國／中國內地／ 二零零九年十二月二十三日	人民幣10,000元	67.8%	房地產開發
泰興祥雲置業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零零九年三月十一日	人民幣50,000元	55%	房地產開發
泰州祥生置業有限公司	(6)	中國／中國內地／ 二零零四年七月二十九日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
武漢祥生房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零零二年八月二十七日	人民幣100,000	100%	房地產開發
仙桃祥榮房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一一年一月二十一日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
洪湖市祥生置業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零零四年八月十一日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
濟南祥順置業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一三年一月二十三日	人民幣100,000元	60%	房地產開發
遼寧祥生越都置業有限公司	(14)	中國／中國內地／ 二零零八年八月二十一日	人民幣20,000元	51%	房地產開發
岫岩祥越房地產開發有限公司	(15)	中國／中國內地／ 二零一一年七月十五日	人民幣20,000元	51%	房地產開發
浙江祥偉旅遊開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年一月二十三日	人民幣50,000元	65%	房地產開發及 文化旅遊
諸暨市祥生弘源置業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一二年七月三十一日	人民幣104,000元	51%	房地產開發
諸暨市祥生百越置業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一三年五月二十二日	人民幣20,000元	70%	房地產開發
杭州祥迪投資管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一六年三月三十日	人民幣1,100元	100%	投資控股
寧波祥生房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一七年三月十日	人民幣50,000元	100%	房地產開發



附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
連雲港祥生連報弘景房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年三月六日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
宣城祥生房地產開發有限公司	(11)	中國／中國內地／ 二零一七年三月二十四日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
海鹽祥生弘景房地產開發有限公司	(4)	中國／中國內地／ 二零一七年三月七日	人民幣20,000元	100%	房地產開發
滁州祥生弘順置業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年三月三日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
衢州祥生房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年五月五日	人民幣50,000元	80%	房地產開發
浙江祥生廣場商貿有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零零六年五月二十六日	人民幣50,000元	100%	酒店管理
諸暨祥生祥祺置業有限公司	(6)	中國／中國內地／ 二零一七年三月十三日	人民幣75,000元	53%	房地產開發
諸暨祥生祥躍置業有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年四月二十日	人民幣62,500元	100%	房地產開發
溫嶺祥生房地產開發有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年四月二十四日	人民幣56,000元	100%	房地產開發
浙江祥景旅遊產業發展有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年五月四日	人民幣50,000元	100%	房地產開發及 文化旅遊
蕪湖祥生房地產開發有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年五月十八日	人民幣50,000元	51%	房地產開發
衢州祥生弘景房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年五月十二日	人民幣50,000元	80%	房地產開發
諸暨祥生祥鵬置業有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年五月二十三日	人民幣62,500元	100%	房地產開發
杭州春園健康產業投資有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一六年十月十二日	人民幣60,000元	55%	投資控股
安吉祥生置業有限公司	(2、20)	中國／中國內地／ 二零一七年五月四日	人民幣125,000元	100%	房地產開發
浙江台州祥生房地產開發有限公司	(19)	中國／中國內地／ 二零一七年三月八日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
湖州祥生弘景房地產開發有限公司	(4)	中國／中國內地／ 二零一七年四月五日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
南通祥生弘景房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一七年六月九日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
衢州祥生弘遠房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年六月二十六日	人民幣50,000元	80%	房地產開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊／已發行股本面值 (千元)	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
宣城祥生弘景房地產開發有限公司	(18)	中國／中國內地／二零一七年六月十六日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
鄒城市祥生房地產開發有限公司	(4)	中國／中國內地／二零一七年六月十四日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
鄒城市祥弘房地產開發有限公司	(4)	中國／中國內地／二零一七年六月十四日	人民幣20,000元	100%	房地產開發
浙江景越置業有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一七年一月六日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
南通祥生弘遠房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／二零一七年六月三十日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
龍游祥生弘盛房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一七年七月十二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
杭州暨元企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一七年五月五日	人民幣1,000元	100%	投資控股
諸暨市祥雲企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一三年六月二十日	人民幣30,000元	100%	投資控股
諸暨市祥生企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一五年一月十三日	人民幣70,000元	100%	投資控股
諸暨市祥鵬企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一五年十一月十日	人民幣5,000元	100%	投資控股
諸暨市祥潤企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一五年十月十五日	人民幣5,000元	100%	投資控股
溫州祥生地產集團有限公司	(10)	中國／中國內地／二零一七年八月十一日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
宿遷祥生連報房地產開發有限公司	(4)	中國／中國內地／二零一七年八月七日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
廣德祥遠房地產開發有限公司	(16)	中國／中國內地／二零一七年八月十八日	人民幣98,039元	51%	房地產開發
天台祥生房地產開發有限公司	(4)	中國／中國內地／二零一七年八月十五日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
杭州兆朗投資管理有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一六年六月十二日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州弈翔企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一六年四月二十八日	人民幣5,000元	100%	投資控股
諸暨祥生祥泰置業有限公司	(4)	中國／中國內地／二零一七年八月二十九日	人民幣37,500元	100%	房地產開發
杭州元博企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一七年二月二十四日	人民幣17,500元	100%	投資控股
杭州暨成企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一七年二月二十四日	人民幣1,000元	100%	投資控股

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
杭州暨東企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年五月五日	人民幣10,000元	100%	投資控股
杭州暨聯企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年五月五日	人民幣1,000元	100%	投資控股
慈溪祥生弘景房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年九月五日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
紹興祥生弘盛房地產開發有限公司	(4)	中國／中國內地／ 二零一七年九月十五日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
安吉三特田野牧歌旅遊開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一四年十一月二十一日	人民幣50,000元	100%	房地產開發及 文化旅遊
台州市路橋祥生房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年九月十八日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
宿州祥生房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一七年九月三十日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
紹興祥生弘瑞房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一七年十月二十六日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
安吉祥生弘景房地產開發有限公司	(20)	中國／中國內地／ 二零一七年十月二十三日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
岳陽雄城置業有限公司	(2、5)	中國／中國內地／ 二零一七年八月二十二日	人民幣48,235元	100%	房地產開發
臨海祥生房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十月二十日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
常德祥生曙光房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十一月二日	人民幣30,000元	70%	房地產開發
浙江樓雲體育產業發展有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十一月三日	人民幣100,000元	65%	投資控股
宣城祥生弘盛房地產開發有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年十一月十三日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
杭州暨山企業管理有限公司	(2、3)	中國／中國內地／ 二零一七年九月二十七日	人民幣1,961元	100%	投資控股
杭州吉景企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十月九日	人民幣1,000元	100%	投資控股
浙江風升旅遊開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一六年十二月十六日	人民幣200,000元	70%	房地產租賃及 文化旅遊
張家港祥生弘遠房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一七年十二月四日	人民幣20,000元	100%	房地產開發
溫州多弗祥生置業有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一七年十一月二十八日	人民幣50,000元	100%	房地產開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
浙江祥景資產管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年九月二十六日	人民幣500,000元	100%	投資控股
龍游祥生弘瑞房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一七年十二月七日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
桐鄉祥生房地產開發有限公司	(2、9)	中國／中國內地／ 二零一七年十二月十九日	人民幣300,000元	100%	房地產開發
杭州祥生弘達房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一七年十二月十五日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
定遠縣祥生弘景房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十二月二十日	人民幣20,000元	51%	房地產開發
包頭祥生房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一七年十二月二十日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
杭州暨發企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十一月二十八日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州勢通企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十一月二十八日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州朗仕企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十一月二十七日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州宇坤企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十一月二十七日	人民幣35,000元	100%	投資控股
江西中城祥生地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一七年十二月二十日	人民幣50,000元	60%	房地產開發
杭州祥生弘程房地產開發有限公司	(2、9)	中國／中國內地／ 二零一八年一月三十一日	人民幣1,076,923元	100%	房地產開發
泰興市泰瑞置業有限公司	(2、9)	中國／中國內地／ 二零一八年一月二十二日	人民幣592,875元	100%	房地產開發
撫州祥生房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一八年三月十二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
揚州祥生弘景房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年二月二十七日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
杭州奧朗企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年一月五日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州朗亞企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十二月二十七日	人民幣2,000元	100%	投資控股
諸暨祥生祥韻置業有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一八年三月七日	人民幣50,505元	100%	房地產開發
諸暨祥生祥坤置業有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一八年三月七日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
杭州暨達企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年二月二十四日	人民幣1,000元	100%	投資控股
諸暨祥生景輝置業有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一八年三月十九日	人民幣50,000元	70%	房地產開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
諸暨祥生未來城置業有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年四月二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
東台市祥生弘景房地產開發有限公司	(2、17)	中國／中國內地／ 二零一八年三月二十六日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
天台祥生弘景房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年三月二十七日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
天長市祥生房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年三月三十日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
蘇州祥生弘景房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一八年四月二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
衢州祥生樓雲體育產業發展有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年一月十六日	人民幣50,000元	65%	投資控股
聊城市祥生房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一八年四月二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
紹興祥生弘越房地產開發有限公司	(2、3)	中國／中國內地／ 二零一八年四月二十日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
濟南祥弘房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一八年五月十八日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
廣德祥盛房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年五月二十四日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
衢州祥生弘瑞房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一八年五月二十四日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
杭州伊磊企業管理有限公司	(2、3)	中國／中國內地／ 二零一八年五月二十三日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州正全企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年五月二十三日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州正然企業管理有限公司	(2、3)	中國／中國內地／ 二零一八年五月二十三日	人民幣10,000元	100%	投資控股
杭州祥生弘越房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一八年七月二十六日	人民幣1,180,000元	100%	房地產開發
天長市祥瑞房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年五月十五日	人民幣50,000元	51%	房地產開發
郎溪祥盛房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年六月八日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
安吉祥生弘遠房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一八年七月二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
諸暨祥生弘坤置業有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一八年七月五日	人民幣20,000元	100%	房地產開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際控股 權益百分比	主要業務
麗水祥生房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年六月二十二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
麗水祥生弘景房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年六月二十一日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
麗水祥生弘遠房地產開發有限公司	(2,17)	中國／中國內地／ 二零一八年七月十日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
呼和浩特祥生房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年七月十八日	人民幣10,000元	100%	房地產開發
諸暨祥生弘達置業有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年七月二十日	人民幣20,000元	100%	房地產開發
舟山祥生弘盛房地產開發有限公司	(2,17)	中國／中國內地／ 二零一八年八月十五日	人民幣58,824元	100%	房地產開發
南京祥生世紀房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年八月七日	人民幣92,000元	100%	房地產開發
上海立黎達企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年五月二十八日	人民幣2,000元	100%	投資控股
蕪湖祥駿房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年八月三十一日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
南京暨越企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年九月四日	人民幣50,000元	100%	投資控股
杭州暨杭企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年六月十九日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州暨濱企業管理有限公司	(2,3)	中國／中國內地／ 二零一八年六月十五日	人民幣30,000元	100%	投資控股
杭州暨富企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年七月二十六日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州暨潤企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年六月十九日	人民幣1,000元	100%	投資控股
浙江諸暨祥生旅遊文化發展有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年七月十三日	人民幣100,000元	100%	物業管理及文化旅遊
浙江諸暨祥生智慧農業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年九月四日	人民幣5,000元	100%	投資控股
臨海祥生弘景房地產開發有限公司	(2,17)	中國／中國內地／ 二零一八年十月十九日	人民幣35,000元	100%	房地產開發
馬鞍山祥生房地產開發有限公司	(1,5)	中國／中國內地／ 二零一八年十一月十五日	人民幣50,000元	26.01%	房地產開發
杭州暨通企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年九月二十七日	人民幣10,000元	100%	投資控股
天臺祥生商業管理有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一八年五月十六日	人民幣1,000元	100%	投資控股

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊／已發行股本面值 (千元)	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
杭州勝安企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一八年十月十二日	人民幣1,000元	100%	投資控股
諸暨市萬裕房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一七年五月十八日	人民幣35,000元	70%	房地產開發
杭州騫翔企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一五年十月三十日	人民幣5,000元	100%	投資控股
諸暨祥生弘潤置業有限公司	(2,3)	中國／中國內地／二零一三年七月三日	人民幣422,000元	100%	房地產開發
德清祥生置業有限公司	(2,17)	中國／中國內地／二零一八年七月二十七日	人民幣70,000元	60%	房地產開發
上海祥生聚朗企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一九年四月十六日	人民幣20,000元	100%	投資控股
杭州暨涵企業管理有限公司	(2,3)	中國／中國內地／二零一九年四月三日	人民幣50,000元	100%	投資控股
諸暨祥生宜瑞置業有限公司	(5)	中國／中國內地／二零一九年四月二十八日	人民幣20,000元	100%	房地產開發
衢州市柯城區九龍谷房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一八年九月十三日	人民幣5,000元	100%	房地產開發
北京聯祥科技發展有限公司	(2,3)	中國／中國內地／二零一九年四月二十二日	人民幣10,000元	100%	投資控股
杭州博盟企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一九年五月二十一日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州暨傑企業管理有限公司	(2,3)	中國／中國內地／二零一九年四月三日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州網軒企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一九年五月二十一日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州至煊企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一九年五月二十一日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州潤仕企業管理諮詢有限公司	(2,3)	中國／中國內地／二零一九年五月二十一日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州翰仕企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一九年五月二十一日	人民幣1,000元	100%	投資控股
廣德祥弘房地產開發有限公司	(2,5)	中國／中國內地／二零一九年六月二十八日	人民幣70,000元	100%	房地產開發
濟南祥越置業有限公司	(5)	中國／中國內地／二零一九年七月二日	人民幣20,000元	51%	房地產開發
宣城祥生雲境房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／二零一九年七月十八日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
諸暨祥生弘澤置業有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一九年七月十二日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
杭州尚盛實業有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一九年四月二十九日	人民幣2,000元	90%	批發及零售



附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊／已發行股本面值 (千元)	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
廣德祥越房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一九年八月二十日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
杭州祥生宜信房地產開發有限公司	(2,3)	中國／中國內地／二零一九年十月九日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
湖北凱祥房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一八年一月十八日	人民幣30,000元	80%	房地產開發
杭州祥生弘遠房地產開發有限公司	(6)	中國／中國內地／二零一五年十月二十一日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
杭州濱旺企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一九年七月十六日	人民幣1,000元	100%	投資控股
撫州祥生建設發展有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一八年十一月十二日	人民幣50,000元	62.5%	房地產開發及文化旅遊
仙居祥生房地產開發有限公司	(2,5)	中國／中國內地／二零一九年五月八日	人民幣20,000元	100%	房地產開發
紹興祥生弘豐房地產開發有限公司	(2,3)	中國／中國內地／二零一九年六月十二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
合肥市祥生置業有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一九年三月十四日	人民幣20,000元	100%	房地產開發
杭州祥生弘騰房地產開發有限公司	(2,3)	中國／中國內地／二零一九年六月二十一日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
寧波聯祥科技發展有限公司	(2,3)	中國／中國內地／二零一九年六月五日	人民幣100,000元	100%	投資控股
杭州濱宏企業管理有限公司	(2,3)	中國／中國內地／二零一九年七月十二日	人民幣1,000元	100%	投資控股
鄒城市祥宜房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一九年六月二十五日	人民幣887,000元	100%	房地產開發
溫州祥生廣和置業有限公司	(2,5)	中國／中國內地／二零一九年十月二十五日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
遂昌祥生房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／二零一九年九月二十五日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
衡陽杉杉奧特萊斯置業有限公司	(5)	中國／中國內地／二零一九年三月五日	人民幣60,000元	90%	房地產開發
諸暨市東和旅遊管理有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一九年三月十二日	人民幣5,000元	60%	房地產開發及文化旅遊
呼和浩特祥遠房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／二零一九年五月二十二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發



附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊／已發行股本面值 (千元)	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
呼和浩特祥信房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／二零一九年五月二十二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
呼和浩特祥安房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／二零一九年五月二十二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
呼和浩特祥博房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／二零一九年五月二十二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
杭州恒朔企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／二零一九年五月七日	人民幣1,000元	100%	投資控股

附註：

\* 中華人民共和國（「中國」）。

- (1) 該實體為 貴公司非全資附屬公司的附屬公司，因此，該實體因 貴公司對其擁有控制權入賬列為附屬公司。
- (2) 貴集團合法持有的該等實體的股權少於與第三方融資機構進行的信託融資安排所佔的實益權益。 貴集團於本報告日期將該等附屬公司的部分股權合法轉讓予信託融資機構作為抵押品。根據有關信託融資安排， 貴集團有義務於償還信託融資公司的借款後於未來某一日按固定金額購買股權。  
  
同時， 貴集團保留其在日常業務過程中運營及管理該等實體的權力。就此而言，考慮到該等安排的實質是為項目開發借款提供該等實體的部分股權作為抵押物及 貴集團保留實際能力管理該等項目實體的財務及經營政策以自該等項目實體的經營活動獲取利益， 貴公司董事認為該等實體的財務狀況及經營業績應併入 貴集團財務報表，不論從法律角度而言是否為股權轉讓。
- (3) 該等實體自其各自註冊成立日期起概無編製任何經審核財務報表，原因是根據其註冊成立的司法權區的相關法規及規例，其毋須遵守任何法定審核規定。
- (4) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (5) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (6) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (7) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所浙江恒惠會計師事務所有限公司及天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。

## 附錄一

## 會計師報告

- (8) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所浙江恒惠會計師事務所有限公司及浙江新中天會計師事務所有限公司審核。
- (9) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (10) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (11) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年及二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (12) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所諸暨天陽會計師事務所有限公司審核。
- (13) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所上海知源會計師事務所有限公司審核。
- (14) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所遼寧永信達會計師事務所有限公司審核。
- (15) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所岫岩玉城會計師事務所有限責任公司審核。
- (16) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所安徽中輝會計師事務所有限公司及天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (17) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (18) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年及二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所安徽中輝會計師事務所有限公司及天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (19) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年及二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所台州天一會計師事務所有限公司及天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (20) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所湖州中天和會計師事務所（普通合夥）審核。

由於未註冊或並無英文名稱，本附註上文所述於中國內地註冊的該等公司之英文名稱乃管理層盡力翻譯該等公司中文名稱之結果。

## 2.1 呈列基準

根據文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司於二零二零年五月二十日成為貴集團現時旗下各公司的控股公司。於重組前後，現時組成貴集團之公司受控股股東所共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料已按權益結合法原則以合併基準編製，猶如重組於有關期初已完成。

貴集團於有關期間的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括貴集團現時旗下所有公司自呈報的最早日期或自附屬公司及／或公司首次受控股股東共同控制的日期起（以較短者為準）的業績及現金流量。貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的合併財務狀況表已編製，以從控股股東的角度以現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。並無因重組而作出調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。

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

損益歸屬於母公司擁有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益出現虧絀結餘。

所有集團內公司間交易及結餘已於合併時悉數對銷。

## 2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」，包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋）編製。貴集團於編製整個有關期間的歷史財務資料時，已提早採納於二零一九年一月一日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則及有關過渡條文。

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

## 2.3 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則

貴集團尚未於該歷史財務資料中採用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴集團有意在該等準則生效時採用該等準則（倘適用）。

國際財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業間資產出售或注資 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第17號 國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號之修訂	保險合約 <sup>2</sup> 重大之定義 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號之修訂 國際會計準則第16號之修訂 國際會計準則第37號之修訂 二零一八年至二零二零年 國際財務報告準則之年度改進	負債分類為即期或非即期 <sup>3</sup> 物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 <sup>3</sup> 虧損性合約－履約成本 <sup>3</sup> 對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則 第9號之細微修訂、國際財務報告準則第16號及 國際會計準則第41號隨附的說明性示例
國際財務報告準則第16號之修訂	新冠肺炎－相關租金優惠 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

<sup>5</sup> 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

預期將適用於 貴集團之該等國際財務報告準則之進一步資料於下文載述。

於二零一八年十月頒佈之國際財務報告準則第3號之修訂對業務定義作出澄清，並提供更多指引。該等修訂說明，就被視為業務之一系列綜合活動及資產而言，其須包括最少一項對共同創造產出能力有顯著貢獻之投入及實質程序。

業務可以不包括創造產出所需之所有投入及過程而存在。該等修訂取消對市場參與者是否有能力收購業務並繼續創造產出之評估。相反，重點在於獲得之投入及實質性過程是否共同對創造產出能力有顯著貢獻。該等修訂還縮窄產出之定義，重點關注向客戶提供之貨品或服務、投資收入或源自普通活動之其他收入。此外，修訂提供指引，以評估所收購之流程是否具重要性，並引入可選之公平值集中測試，以便簡化評估所獲得之一系列活動及資產是否並非業務。 貴集團預期自二零二零年一月一日起前瞻性採納該等修訂。由於該等修訂前瞻性適用於首次應用日期或之後發生之交易或其他事件，故 貴集團於過渡日期將不受該等修訂影響。

於二零二零年五月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第3號之修訂，以二零一八年三月頒佈的財務報告概念框架之提述代替一九八九年頒佈的財務報表編製及呈列框架之提述，而對其要求並無作出重大改變。此外，該修訂對國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號範圍內的負債確認原則增加豁免。該修訂亦闡明或然資產的現有指引。 貴集團預計自二零二零年一月一日起前瞻性採納該修訂並預期於初步採納該修訂後不會有任何財務影響。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號之修訂旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂於自二零二零年一月一日或之後開始的年度期間內生效，允許提早應用。預期該等修訂將不會對 貴集團財務報表造成任何重大影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間有關處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂已前瞻性應用。國際會計準則理事會已於二零一五年十二月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂為重大一詞提供新定義。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別資料將可影響使用財務報表作一般目的之主要使用者基於相關財務報表作出之決定，則該資料為重大。修訂指明，重大性取決於資料之性質及牽涉範圍。倘可合理預期資料錯報會影響主要使用者之決定，則有關錯誤為重大。 貴集團預期自二零二零年一月一日起前瞻性採納該等修訂。該等修訂預期不會對 貴集團之財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第1號之修訂澄清釐定是否將負債分類為即期或非即期的標準。該等修訂指明，報告期末存在的條件包括將用於釐定是否存在遞延結算負債的權利之條件。該等修訂闡明被視為結算負債的情況。新指引將於自二零二零年一月一日或之後開始的年度期間內生效，並可提早應用。預期該等修訂將不會對 貴集團的財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第16號之修訂禁止公司自物業、廠房及設備成本中扣除自己產生出售項目收取的金額，當該公司正將該資產用於其擬定用途，公司將於損益中確認有關銷售所得款項及相關成本。該修訂須



追溯應用，初步應用該修訂的累計影響作為對最早呈列期間保留盈利的期初結餘的調整。該修訂預計不會對 貴集團的財務報表產生任何重大影響。

## 2.4 重大會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司指 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。

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

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

- (a) 與投資對象其他投票持有人訂立的合同安排；
- (b) 根據其他合同安排享有的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

倘事實及情況顯示上文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司的擁有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。附屬公司業績計入 貴公司損益及其他全面收益表內，惟以已收及應收股息為限。 貴公司於附屬公司的投資若並無根據國際財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售，則按成本減任何減值虧損列賬。

### 業務合併及商譽

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

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

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按於收購日期的公平值重新計量，而任何相應收益或虧損則於損益確認。

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

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控股權益及 貴集團先前持有的被收購方股權的公平值總額，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收入。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行減值測試。貴集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的貴集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論貴集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額釐定。當現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於其後期間撥回。

倘商譽已被分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）而該單位的部分業務已出售，則在釐定出售收益或虧損時，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。

#### 於聯營公司及合營企業的投資

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

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

貴集團於聯營公司及合營企業的投資乃按貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。貴集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益分別計入合併損益及合併其他全面收益表。此外，倘分別於聯營公司或合營企業的權益直接確認變動，則貴集團會於合併權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。貴集團與其聯營公司或合營企業間交易的未變現收益及虧損將以貴集團於聯營公司及合營企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。

收購聯營公司或合營企業所產生之商譽計入貴集團於聯營公司或合營企業之投資。

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

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

#### 公平值計量

貴集團於各有關期間末按公平值計量其投資物業及按公平值計入損益的金融資產。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利

市場進行。主要或最有利市場須為 貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

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

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

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

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

#### 非金融資產減值

倘存在減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測（金融資產、合約資產、遞延稅項資產、開發中物業、持作出售的完工物業、投資物業及分類為持作出售的一家附屬公司除外），則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

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

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

- (a) 有關方為一名人士或該人士家庭的密切家庭成員，而該人士：
- (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
  - (ii) 對 貴集團產生重大的影響力；或
  - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；
- 或
- (b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件，而：
- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
  - (ii) 一實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
  - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
  - (iv) 一實體為一名第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
  - (v) 該實體提供一個僱用後福利計劃予 貴集團或 貴集團相關實體的僱員作為福利；
  - (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
  - (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的其中一名成員；及
  - (viii) 該實體或由其構成一部分的任何集團的成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。如會計政策「持作出售之非流動資產及出售組別」進一步闡釋，當物業、廠房及設備項目被分類為持作出售或當其屬於分類為持作出售的出售組別的一部分時，該項目不會計提折舊並根據國際財務報告準則第5號進行會計處理。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

所有於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間自損益扣除。而大修支出在符合確認條件時，計入資產的賬面值作為更換成本。當物業、廠房及設備的重要部件須定期更換， 貴集團將該等部件確認為具有特定使用壽命的獨立的資產，並對其相應地計提折舊。

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

樓宇	3.33-5.00%
汽車	25.00-33.33%
辦公設備及電子裝置	20.00-33.33%
租賃裝修	租期及可使用年期的較短者



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

包括最初經確認的任何重大部分在內，物業、廠房及設備的項目於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度內，在損益內確認的任何出售或廢棄損益，為銷售所得款項淨額與相關資產賬面值的差額。

在建工程主要指按成本減任何減值虧損且並無折舊的安裝中設備及建設中汽車損耗。成本包括直接建築成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類至物業、廠房及設備的適當類別。

### 投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務過程中作出售的土地及樓宇權益（包括就持有作為使用權資產的物業權益的經營租賃下的租賃權益，而此項物業另行符合投資物業的定義）。該等物業初始按成本（包括交易成本）計量。於初始確認後，投資物業按反映各有關期間末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的損益於產生年度歸入損益賬。

報廢或出售投資物業的任何損益於報廢或出售年度在損益賬確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計之認定成本為改變用途當日之公平值。如貴集團之自用物業轉為投資物業，貴集團直至改變用途當日前會根據「物業、廠房及設備與折舊」所述有關自有物業之政策將該物業入賬及／或根據「使用權資產」所述有關持作使用權資產物業的政策將該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值之任何差額則根據上述「物業、廠房及設備與折舊」所述之政策列作重估。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的賬面值與先前的公平值之任何差額於損益表中確認。

### 持作出售之非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別的賬面值將主要通過銷售交易而非持續使用收回，則其將分類為持作出售。要達至此情況，該資產或出售組別須可於現況下即時出售而僅受出售有關資產或出售組別的常規性及習慣性條款制約，且其很可能售出。分類為出售組別的附屬公司所有資產及負債均被重新分類為持作出售，不論貴集團於出售後是否保留其於前附屬公司的非控股權益。

分類為持作出售的非流動資產及出售組別（投資物業及金融資產除外）按其賬面值及公平值減出售成本兩者間的較低者計量。分類為持作出售的物業、廠房及設備及無形資產不計提折舊或攤銷。

### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本使用先進先出法釐定。製成品之成本包括所有採購成本、轉換成本及將存貨運送至其當前地點及達致目前狀況所引致之其他成本。可變現淨值為在正常業務過程中的估計銷售價，減適用的可變銷售費用和相關稅費。

### 開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及於開發期內有關物業直接應佔的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內變現，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於竣工時轉至持作出售的竣工物業。

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

### 物業開發成本之分配

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

### 待售土地開發

待售土地開發的開發成本包括開發、物料及供應物的成本總額、就建築期間有關借貸資金的資本化借貸成本及有關待售土地開發直接應佔的其他成本。

待售土地開發乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值計及按當前市場狀況估計 貴集團應佔源自政府部門出售待售土地開發的所得款項，減去完工成本及變現源自出售待售土地開發產生的收入產生的成本。

個別待售土地開發項目的成本超出可變現淨值的任何餘額乃確認為撥備。

### 無形資產（商譽除外）

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

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於2至10年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

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

### 租賃

貴集團於合約開始日期評估合約是否為或包含租賃。倘合約賦予權利在一段時間內控制使用可識別資產以換取代價，則合約為或包含一項租賃。

**貴集團作為承租人**

貴集團就所有租賃採用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴集團確認用於作出租賃付款的租賃負債及代表使用相關資產權利的使用權資產。

**(a) 使用權資產**

使用權資產於租賃開始日期（即相關資產可供使用之日）確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。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，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產在資產的租賃期及估計可使用年期（以較短者為準）按直線法計提折舊如下：

辦公室樓宇	2至6年
汽車	5年

**(b) 租賃負債**

於租賃開始日期，貴集團確認以租賃期內所作租賃付款的現值計量的租賃負債。租賃付款包括固定付款（包括實物固定付款）減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及如果租賃期限反映了貴集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為支出。

在計算租賃付款的現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則貴集團在租賃開始日期使用累計的借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期限發生變化、固定租賃付款的實質變化或購買相關資產的評估的變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

**(c) 短期租賃及低價值資產租賃**

貴集團將短期租賃確認豁免適用於其辦公室及汽車的短期租賃，即自開始日期起計之租期為十二個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。低價值資產的租賃確認豁免亦適用於被認為低價值的辦公設備的租賃。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃在租賃期內按直線法確認為支出。

**貴集團作為出租人**

當貴集團作為出租人，其於租賃開始（或租賃發生變動）時將其各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴集團未轉移資產所有權附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，貴集團按相關單獨售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內以直線法入賬並因其經營性質而計入損益。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本加於租賃資產的賬面值上，並在租期內按相同基準確認為租金收入。或然租金於賺取期間確認為收益。

已轉移相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報的租賃入賬為融資租賃。

於開始日期，租賃資產的成本資本化為租賃付款及有關付款（包括初步直接成本）的現值並呈列為應收款項，金額等於租賃中的淨投資。有關租賃的融資收入於損益確認，以於租期內維持定期穩定的支出率。

## 投資及其他金融資產

### 初始確認及計量

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

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

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。涉及現金流量且並非純粹為支付本金及利息之金融資產乃透過損益按公平值分類及計量（不論其業務模式）。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的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，而按公平值計入其他全面收益的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有的金融資產以按公平值計入損益分類及計量。

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

### 後續計量

金融資產隨後視乎其分類按以下方式計量：

#### 按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

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

#### 按公平值計入損益的金融資產

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

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

### 終止確認金融資產

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

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

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

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

### 金融資產減值

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

#### 一般方法

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

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

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

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值，並分類至以下階段以計量預期信貸虧損，惟下文所述應用簡化方法的貿易應收款項除外。

- 第一階段 — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備等於12個月預期信貸虧損的金融工具



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

#### 簡化方法

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

就包含重大融資成分的貿易應收款項及合約資產以及租賃應收款項而言，貴集團於計算預期信貸虧損時，根據上文所述政策採納簡化法作為其會計政策。

#### 金融負債

##### 初始確認及計量

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

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

貴集團的金融負債包括租賃負債、計息銀行及其他借款、優先票據、資產抵押證券、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應付關聯方款項。

##### 後續計量

金融負債隨後視乎其分類按以下方式計量：

##### *按攤銷成本計量的金融負債（貸款及借款）*

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

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

##### *財務擔保合約*

財務擔保公平值按債務工具下的合約付款與在無擔保下須作出的付款之間的現金流量差額的現值，或就承擔責任而須向第三方支付估計金額釐定。

倘按無償方式就合營企業及聯營公司的貸款或其他應付款項作出擔保，則公平值按出資入賬，並確認為部分投資成本。

### 貸款及借款

於初始確認後，計息銀行及其他借款其後使用實際利率法按攤銷成本計量，但於貼現影響不大的情況下則按成本列賬。收益及虧損在終止確認負債時及於攤銷過程中以實際利率法在損益確認。計算攤銷成本時，計及購買時的任何折讓或溢價，以及視為實際利率一部分的費用或成本。按實際利率法計算的攤銷計入損益的財務成本。

### 終止確認金融負債

金融負債於負債責任獲解除、取消或到期時終止確認。

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

### 抵銷金融工具

僅當現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並於財務狀況表呈報淨額。

### 現金及現金等價物

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

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

### 撥備

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

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

### 所得稅

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

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

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

所有應課稅暫時性差異均會確認遞延稅項負債，惟下述情況除外：

- 倘遞延稅項負債是由於在一項非業務合併交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資的應課稅暫時性差異而言，倘可控制撥回暫時性差異的時間且暫時性差異不大可能於可見將來撥回。

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

- 倘有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產是由於在一項非業務合併交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資的可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，且應課稅溢利可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

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

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

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

#### 政府補助

政府補助於可合理保證實體將會收到補助及將遵守所有附帶條件時按公平值確認。倘補助與開支項目有關，則會於擬補貼的成本支銷期間按系統基準確認為收入。

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

#### 收入確認

##### 來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映 貴集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。



當合約中之代價包括可變金額，則會按 貴集團將貨品或服務轉讓予客戶而有權換取之代價金額進行估計。可變代價於合約開始時進行估計，並受限制直至隨後解決與可變代價相關的不確定性時，所確認的累計收益金額中高度可能不會出現重大收益撥回。

倘合約中包含一項融資部分，其為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益，則收益按應收金額的現值計量，並使用合約開始時 貴集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含一項融資部分，其為 貴集團提供超過一年的重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務之間相隔一年或以下的合約，交易價格並無為重大融資部分的影響運用國際財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

a. 物業銷售

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。

於確定交易價格時，如交易屬重大， 貴集團會就融資部分的影響調整已承諾的對價金額。

就物業的控制權於某一時間點轉移的物業開發及銷售合約而言，收入於客戶取得已竣工物業的實物擁有權或法定業權，且 貴集團獲得現時收款權且很可能收取代價時確認。

b. 物業管理服務

來自提供物業保養及管理服務的物業管理服務收入於相關服務獲提供及客戶於 貴集團履約時同時接受及消耗 貴集團履約所提供的利益時確認。

c. 管理諮詢服務

就開發物業項目提供支援服務產生的諮詢服務收入於相關服務獲提供及客戶於實體履約時同時接受及消耗實體履約所提供的利益時確認。

d. 酒店服務

酒店收入於服務獲提供時確認。

來自其他來源的收入

租金收入

租金收入以時間比例基準按租期確認。無需視乎指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準採用實際利息法確認，所採用的利率為將金融工具於預期年內收取之估計未來現金折現至金融資產賬面淨額之利率。

股息收入於確定股東收取款項之權利時確認，屆時與該股息有關的經濟利益可能流入 貴集團，且股息金額能夠可靠地計量。

### 合約負債

合約負債於 貴集團轉讓有關貨品或服務前，收到客戶付款或付款到期時（以較早者為準）確認。合約負債於 貴集團履行合約（即轉讓相關貨品或服務的控制權予客戶）時確認為收入。

### 合約成本資產

除資本化為存貨，物業、廠房及設備以及無形資產外，當符合以下所有條件時，為向客戶履行合約而產生的成本將會資本化：

- (a) 成本與合約或實體可具體識別的預期合約直接相關。
- (b) 成本產生或增加實體將用於日後滿足（或持續滿足）履約責任的資源。
- (c) 預期成本可以收回。

資本化的合約成本按符合就相關資產確認收入的模式有系統地攤銷及自損益扣除。其他合約成本於產生時支銷。

### 僱員退休福利

#### 退休金計劃

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

### 借貸成本

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

### 股息

末期股息於經股東在股東大會上批准時確認為負債。建議末期股息披露於財務報表附註中。

中期股息於提出建議及宣派時即時確認為負債。

### 外幣

貴集團旗下各實體的財務資料所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以 貴公司的功能貨幣人民幣呈列，因為 貴集團的主要營運在中國進行。 貴集團實體入賬的外幣交易初始使用其各自功能貨幣於交易日期的適用匯率入賬。

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

按外幣歷史成本計量的非貨幣項目使用初始交易日期的匯率換算。以外幣計值按公平值計量的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率換算。按公平值計量的非貨幣項目換算產生的收益或虧損按與確認該項目的公平值變動收益或虧損一致的方式處理（即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

在釐定有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時初始確認相關資產、開支或收入使用的匯率時，初始交易日期即 貴集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。若支付或收取多筆預付款，則 貴集團對支付或收取的每一筆預付代價釐定交易日期。

### 3. 重大會計判斷及估計

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

#### 判斷

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

#### *投資物業與持作出售的已竣工物業的分類*

貴集團釐定一項物業是否符合資格列作投資物業，並於作出判斷時制定標準。投資物業指持有以賺取租金或資本增值或兩者兼備的物業。因此， 貴集團考慮一項物業所產生的現金流量是否大部分獨立於 貴集團持有的其他資產。

#### *附屬公司、合營企業及聯營公司的分類*

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

附屬公司會合併入賬，即該等公司的各項資產、負債及交易逐項納入 貴集團的合併財務報表，而合營企業及聯營公司的權益則在合併財務狀況表中入賬列作投資。

#### *重大融資成分*

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

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

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

#### 附屬公司、合營企業及聯營公司的分類

將投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司乃以 貴集團是否於被投資公司擁有控制權、共同控制權或重大影響為依據，當中涉及通過分析各種因素（包括 貴集團對被投資公司主要決策權的陳述），如董事會會議及股東大會以及其他事實及情況作出的判斷。 貴集團與若干實體的權益持有人訂立投票權信託協議或章程細則。據此，權益持有人同意將其於該等實體的若干股權附帶的投票權委託予 貴集團。因此，儘管 貴集團其並無持有該等實體過半數的權益， 貴集團認為其對該等實體擁有控制權。故該等實體於有關期間作為附屬公司入帳。 貴集團根據融資安排向獨立信託融資機構合法轉讓若干實體的部分權益作為抵押品，據此， 貴集團於償還借款後有義務按固定金額購回信託公司所持有的股權。 貴集團於一般業務過程中可獲得來自其參與該等實體的可變回報，且有能力透過其於該等實體相關業務的權力影響該等回報。信託融資機構從彼等的投資賺取固定回報且彼等於該等實體的權利在性質上受保護。就此而言，來自信託融資機構的投資被視為 貴集團的負債且該等實體被視為附屬公司。

#### 估計不明朗因素

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

#### 發展中物業及持作出售的已竣工物業撥備

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

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

#### 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

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

#### 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃根據管理層按照中國相關稅法及法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計。實際的土地增值稅負債，須待物業開發項目完成後由稅務當局釐定。 貴集團尚未就其若干物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額有所不同，而任何差額會在所發生的期間對土地增值稅開支及相關撥備產生影響。

### 非金融資產減值

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

### 投資物業的公平值估計

按公平值列賬的投資物業於各報告日期根據獨立專業估值師提供的評估市值重新估值。該等估值乃基於若干假設作出，存在不確定性，可能與實際結果存在重大差異。進行估計時，貴集團考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息，並使用主要基於各有關期間末的市況作出的假設。

### 遞延稅項資產

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

## 4. 經營分部資料

出於管理目的，貴集團有四個可報告經營分部，即物業開發、物業租賃、酒店營運及提供物業管理服務。物業租賃分部、酒店營運分部及提供物業管理服務分部對收益及資產淨值並無重大貢獻。就進行資源分配及表現評估而言，貴集團主要經營決策者以貴集團之整體經營業績為主，因此，並無呈列其詳細經營分部分析。

### 地區資料

由於貴集團來自外部客戶的收益僅來自其於中國內地的經營且貴集團並無非流動資產位於中國內地境外，故並無呈列地區資料。

### 有關主要客戶的資料

於各有關期間，對單一客戶或共同控制下的一組客戶銷售所得收益並無佔貴集團收益的10%或以上。

## 附錄一

## 會計師報告

### 5. 收益、其他收入及收益

收益以及其他收入及收益的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
客戶合約收益	6,279,253	14,200,739	35,506,919
其他來源收益 物業租賃收入	14,042	14,563	12,619
	<u>6,293,295</u>	<u>14,215,302</u>	<u>35,519,538</u>

#### 客戶合約收益

##### (a) 細分收益資料

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
商品或服務類型：			
物業銷售	6,165,676	14,077,218	35,372,157
物業管理服務	3,502	2,696	3,781
酒店營運	110,075	111,853	107,088
管理諮詢服務	–	8,972	23,893
客戶合約總收益	<u>6,279,253</u>	<u>14,200,739</u>	<u>35,506,919</u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益確認時間：			
於某一時間點轉讓物業	6,165,676	14,077,218	35,372,157
隨時間轉讓服務	113,577	123,521	134,762
客戶合約總收益	<u>6,279,253</u>	<u>14,200,739</u>	<u>35,506,919</u>

有關於各有關期間確認並計入各有關期間初的合約負債的收益金額的資料載於歷史財務資料附註 29。

##### (b) 履約責任

有關 貴集團的履約責任的資料概述如下：

#### 物業銷售

履約責任乃於交付物業時獲履行，而 貴集團已收取付款或有權收取適當付款。



物業管理服務

就物業管理服務而言，貴集團乃當服務按月基準提供及貴集團有權開出與已完成表現價值直接相應的發票時確認收益。貴集團已選擇切實可行的權宜方法而不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定年期。交付前及物業管理服務合約年期通常設定為於對手方知會貴集團不再需要有關服務時屆滿。

管理諮詢服務

就管理諮詢服務而言，貴集團按相等於發票額權利的金額確認收益，而發票額權利與貴集團迄今為止履約對客戶的價值直接對應。貴集團已選擇切實可行的權宜方法而不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分管理諮詢服務合約並無固定年期。交付前及諮詢服務合約年期通常設定為於對手方知會貴集團不再需要有關服務時屆滿。

酒店營運

就酒店服務而言，貴集團按相等於發票額權利的金額確認收益，而發票額權利與貴集團迄今為止履約對客戶的價值直接對應。貴集團已選擇切實可行的權宜方法而不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分酒店服務合約並無固定年期。交付前及酒店服務合約年期通常設定為於對手方知會貴集團不再需要有關服務時屆滿。

其他收入及收益的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他收入及收益</b>			
議價購買收益 (附註36)	22,437	–	–
出售聯營公司收益	15,130	–	–
出售附屬公司收益 (附註37)	–	9,969	4,032
補貼收入	22,725	4,019	70,756
沒收按金	1,445	2,168	2,593
按公平值計入損益的金融資產的			
投資收入	2,279	11,547	1,938
出售物業、廠房及設備項目的收益	388	485	1,438
重新計量過往於合營企業及聯營公司			
持有股權的收益	60,824	1,558	–
其他	5,803	7,043	14,618
	<b>131,031</b>	<b>36,789</b>	<b>95,375</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 6. 除稅前（虧損）／溢利

貴集團之除稅前（虧損）／溢利已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已售存貨成本 (附註21)	5,399,693	11,154,733	26,975,106
已提供服務成本	59,768	61,388	64,321
金融資產減值 (附註22、24)	4,671	487	13,574
物業、廠房及設備折舊 (附註13)	47,548	51,788	57,622
使用權資產折舊 (附註14)	3,525	13,633	44,767
無形資產攤銷 (附註16)	723	937	3,649
未計入租賃負債計量的租賃付款 (附註14/d)	4,267	18,360	16,288
核數師薪酬	959	2,680	3,200
僱員福利開支 (包括附註8所載董事及最高行政人員薪酬)：			
工資及薪金	235,191	604,813	777,907
退休金計劃供款	41,115	103,492	125,086

### 7. 財務成本

財務成本的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	1,374,575	2,559,191	3,223,183
優先票據的利息 (附註31)	–	34,942	62,359
資產抵押證券的利息	22,099	203,549	255,634
租賃負債的利息 (附註14)	1,358	1,561	7,340
收益合約產生的利息開支	481,717	672,109	928,918
	1,879,749	3,471,352	4,477,434
減：資本化利息	(1,659,433)	(3,039,242)	(3,699,864)
	220,316	432,110	777,570

### 8. 董事及最高行政人員薪酬

於 貴公司註冊成立日期二零一九年十二月十八日前， 貴公司並無任何最高行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。

陳國祥先生、陳弘倪先生、姚筱珍女士及趙磊義先生於二零二零年五月二十一日獲委任為 貴公司執行董事。王幹文先生、馬紅漫女士及丁建剛先生於二零二零年[●]獲委任為 貴公司獨立非執行董事。



附錄一

會計師報告

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

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,390	16,490	12,871
退休金計劃供款	183	312	378
總計	<u>1,573</u>	<u>16,802</u>	<u>13,249</u>
<b>(a) 獨立非執行董事</b>			
	薪金、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度			
獨立非執行董事：			
— 王幹文先生	—	—	—
— 馬紅漫女士	—	—	—
— 丁建剛先生	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
獨立非執行董事：			
— 王幹文先生	—	—	—
— 馬紅漫女士	—	—	—
— 丁建剛先生	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
獨立非執行董事：			
— 王幹文先生	—	—	—
— 馬紅漫女士	—	—	—
— 丁建剛先生	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

(b) 執行董事

	薪金、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度			
執行董事：			
— 陳國祥先生	400	7	407
— 陳弘倪先生	—	—	—
— 姚筱珍女士	542	88	630
— 趙磊義先生	448	88	536
	<u>1,390</u>	<u>183</u>	<u>1,573</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
執行董事：			
— 陳國祥先生	1,350	—	1,350
— 陳弘倪先生	4,342	108	4,450
— 姚筱珍女士	6,103	124	6,227
— 趙磊義先生	4,695	80	4,775
	<u>16,490</u>	<u>312</u>	<u>16,802</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
執行董事：			
— 陳國祥先生	1,350	—	1,350
— 陳弘倪先生	4,683	87	4,770
— 姚筱珍女士	3,771	142	3,913
— 趙磊義先生	3,067	149	3,216
	<u>12,871</u>	<u>378</u>	<u>13,249</u>

陳國祥先生為 貴公司的最高行政人員兼執行董事。於有關期間，概無任何董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

## 附錄一

## 會計師報告

### 9. 五名最高薪酬僱員

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬僱員分別包括三名、三名及兩名董事，有關彼等薪酬的詳情載於上文附註8。有關餘下兩名、兩名及三名既非 貴公司董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員分別於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度薪酬的詳情載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,095	5,715	11,667
退休金計劃供款	168	107	398
總計	<u>1,263</u>	<u>5,822</u>	<u>12,065</u>

薪酬介乎下列區間的非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
500,001港元至1,000,000港元	2	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	—	—
3,000,001港元至3,500,000港元	—	2	—
3,500,001港元至4,000,000港元	—	—	—
4,000,001港元至4,500,000港元	—	—	1
4,500,001港元至5,000,000港元	—	—	2
總計	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>

### 10. 所得稅

貴集團須就於 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例， 貴公司及 貴集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該公司於有關期間並無於香港產生的任何應課稅溢利。

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

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

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：			
中國企業所得稅	500,293	901,296	1,596,364
中國土地增值稅	118,397	138,881	995,483
遞延稅項 (附註19)	(624,585)	(782,055)	(270,454)
年內稅項 (抵免) / 支出總額	<u>(5,895)</u>	<u>258,122</u>	<u>2,321,393</u>

## 附錄一

## 會計師報告

於各有關期間，按 貴公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區法定稅率計算的除稅前（虧損）／溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前（虧損）／溢利	(291,844)	686,062	5,530,348
按法定所得稅率(25%)計算	(72,961)	171,516	1,382,587
不可扣稅開支	13,517	37,243	89,166
無須扣稅收入	(18,808)	(60,351)	(247)
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	35	15,355	10,786
可扣減暫時差額及過往年度動用的稅項虧損	(40,148)	(38,116)	(28,979)
未確認稅項虧損	20,518	14,120	78,046
未確認可扣減暫時差額	3,154	14,194	43,422
土地增值稅撥備	118,397	138,881	995,483
土地增值稅的稅務影響	(29,599)	(34,720)	(248,871)
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出	(5,895)	258,122	2,321,393

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，分佔合營企業及聯營公司應佔稅項支出分別為人民幣1,454,000元、人民幣913,000元及人民幣13,785,000元。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，分佔合營企業及聯營公司應佔稅項抵免分別為人民幣1,501,000元、人民幣21,387,000元及人民幣28,166,000元。該等金額均計入合併損益及其他全面收益表內「分佔合營企業及聯營公司溢利及虧損」項下。

合併財務狀況表內的應付稅項指以下：

	十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付稅項：			
中國企業所得稅	365,010	540,148	1,435,996
中國土地增值稅	102,502	26,070	487,182
	467,512	566,218	1,923,178

### 11. 股息

貴公司自其註冊成立日期起概無派付或宣派股息。

### 12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

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

附錄一

會計師報告

13. 物業、廠房及設備

	樓宇	汽車	辦公設備及 電子裝置	在建工程	租賃裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一七年十二月三十一日						
於二零一七年一月一日：						
成本	276,898	58,296	58,940	–	91,962	486,096
累計折舊	(40,799)	(42,751)	(35,647)	–	(42,085)	(161,282)
賬面淨值	<u>236,099</u>	<u>15,545</u>	<u>23,293</u>	<u>–</u>	<u>49,877</u>	<u>324,814</u>
於二零一七年一月一日，						
扣除累計折舊	236,099	15,545	23,293	–	49,877	324,814
添置	22,906	23,137	11,631	136	25,858	83,668
收購附屬公司 (附註36)	249,700	1,446	25,474	–	748	277,368
出售	(3,995)	(449)	(85)	–	(11,680)	(16,209)
年內折舊撥備 (附註6)	(16,359)	(9,968)	(12,134)	–	(9,087)	(47,548)
於二零一七年十二月三十一日，	<u>488,351</u>	<u>29,711</u>	<u>48,179</u>	<u>136</u>	<u>55,716</u>	<u>622,093</u>
於二零一七年十二月三十一日：						
成本	544,950	81,399	103,128	136	89,568	819,181
累計折舊	(56,599)	(51,688)	(54,949)	–	(33,852)	(197,088)
賬面淨值	<u>488,351</u>	<u>29,711</u>	<u>48,179</u>	<u>136</u>	<u>55,716</u>	<u>622,093</u>
二零一八年十二月三十一日						
於二零一八年一月一日：						
成本	544,950	81,399	103,128	136	89,568	819,181
累計折舊	(56,599)	(51,688)	(54,949)	–	(33,852)	(197,088)
賬面淨值	<u>488,351</u>	<u>29,711</u>	<u>48,179</u>	<u>136</u>	<u>55,716</u>	<u>622,093</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇	汽車	辦公設備及 電子裝置	在建工程	租賃裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日，						
扣除累計折舊	488,351	29,711	48,179	136	55,716	622,093
添置	49	20,288	15,937	417	8,457	45,148
收購附屬公司 (附註36)	-	-	335	-	-	335
轉撥	-	-	136	(136)	-	-
出售	(6,020)	(624)	(3,392)	-	(12,136)	(22,172)
出售附屬公司 (附註37)	-	-	(3)	-	-	(3)
年內折舊撥備 (附註6)	(18,162)	(11,987)	(16,608)	-	(5,031)	(51,788)
於二零一八年十二月三十一日，						
扣除累計折舊	<u>464,218</u>	<u>37,388</u>	<u>44,584</u>	<u>417</u>	<u>47,006</u>	<u>593,613</u>
於二零一八年十二月三十一日：						
成本	535,980	83,780	112,671	417	80,893	813,741
累計折舊	<u>(71,762)</u>	<u>(46,392)</u>	<u>(68,087)</u>	<u>-</u>	<u>(33,887)</u>	<u>(220,128)</u>
賬面淨值	<u>464,218</u>	<u>37,388</u>	<u>44,584</u>	<u>417</u>	<u>47,006</u>	<u>593,613</u>
二零一九年十二月三十一日						
於二零一九年一月一日：						
成本	535,980	83,780	112,671	417	80,893	813,741
累計折舊	<u>(71,762)</u>	<u>(46,392)</u>	<u>(68,087)</u>	<u>-</u>	<u>(33,887)</u>	<u>(220,128)</u>
賬面淨值	<u>464,218</u>	<u>37,388</u>	<u>44,584</u>	<u>417</u>	<u>47,006</u>	<u>593,613</u>



附錄一

會計師報告

	辦公設備及					總計
	樓宇	汽車	電子裝置	在建工程	租賃裝修	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日，						
扣除累計折舊	464,218	37,388	44,584	417	47,006	593,613
添置	734	2,596	3,998	2,748	4,526	14,602
收購附屬公司 (附註36)	-	60	345	-	-	405
轉撥	-	-	417	(417)	-	-
出售	-	(2,078)	(1,391)	-	(7,253)	(10,722)
出售附屬公司 (附註37)	-	(521)	(80)	-	(395)	(996)
轉撥至持作出售之附屬公司	-	(44)	-	-	-	(44)
年內折舊撥備 (附註6)	(17,867)	(11,892)	(13,401)	-	(14,462)	(57,622)
於二零一九年十二月三十一日，						
扣除累計折舊	<u>447,085</u>	<u>25,509</u>	<u>34,472</u>	<u>2,748</u>	<u>29,422</u>	<u>539,236</u>
於二零一九年十二月三十一日：						
成本	536,714	75,113	113,220	2,748	77,431	805,226
累計折舊	(89,629)	(49,604)	(78,748)	-	(48,009)	(265,990)
賬面淨值	<u>447,085</u>	<u>25,509</u>	<u>34,472</u>	<u>2,748</u>	<u>29,422</u>	<u>539,236</u>

貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日分別約為人民幣286,922,000元、人民幣249,442,000元及人民幣250,130,000元的若干物業、廠房及設備已質押，為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押 (附註30)。

14. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團就寫字樓及汽車訂有租賃合同。寫字樓租賃的租期通常為2至6年，以及汽車租賃的租期一般為5年。辦公設備的租期通常為12個月或以內及／或個別設備的價值較低。一般而言，貴集團不可向貴集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 使用權資產－寫字樓

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初賬面值	4,920	13,131	56,300
添置	10,948	56,707	101,363
收購一家附屬公司 (附註36)	733	-	-
年內計提攤銷撥備 (附註6)	(3,470)	(13,538)	(44,672)
年末賬面值	<u>13,131</u>	<u>56,300</u>	<u>112,991</u>

(b) 其他使用權資產

貴集團其他使用權資產的賬面值及於有關期間的變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
汽車			
年初賬面值	-	420	325
添置	475	-	-
年內計提攤銷撥備 (附註6)	(55)	(95)	(95)
年末賬面值	<u>420</u>	<u>325</u>	<u>230</u>

(c) 租賃負債

租賃負債的賬面值及於有關期間的變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初賬面值	5,272	14,829	58,743
新租賃	9,824	51,471	88,843
收購一家附屬公司 (附註36)	733	-	-
年內已確認利息增幅	1,358	1,561	7,340
付款	(2,358)	(9,118)	(29,336)
年末賬面值	14,829	58,743	125,590
分析為：			
流動部分	7,078	30,812	50,744
非流動部分	<u>7,751</u>	<u>27,931</u>	<u>74,846</u>

附錄一

會計師報告

(d) 於損益確認的有關租賃的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債利息	1,358	1,561	7,340
使用權資產折舊費用	3,525	13,633	44,767
短期租賃的租賃開支	4,201	18,093	15,936
低價值資產租賃的租賃開支	66	267	352
於損益確認的總金額	<u>9,150</u>	<u>33,554</u>	<u>68,395</u>

(e) 租賃的現金流出總額披露於歷史財務資料附註35。

貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業（附註15）。租約條款通常要求租戶支付抵押按金並根據當時現時市場狀況對租金進行定期調整。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團於有關期間確認的租金收入分別為人民幣14,042,000元、人民幣14,563,000元及人民幣12,619,000元，有關詳情載於歷史財務資料附註5。

於有關期間末，貴集團於未來期間根據不可撤銷經營租賃應自租戶收取的未折現租賃付款如下：

	於十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	14,400	15,397	16,462
一年以上但於兩年內	13,886	14,751	12,502
兩年以上但於三年內	13,717	11,335	10,908
三年以上但於四年內	10,356	9,789	10,908
四年以上但於五年內	9,789	9,789	9,825
五年以上	51,707	41,918	32,092
	<u>113,855</u>	<u>102,979</u>	<u>92,697</u>

附錄一

會計師報告

15. 投資物業

	已竣工	在建	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日的賬面值	502,114	-	502,114
收購附屬公司 (附註36)	48,670	-	48,670
公平值調整所得收益淨額	17,285	-	17,285
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日的賬面值	568,069	-	568,069
添置	-	520,511	520,511
公平值調整所得收益淨額	13,489	489	13,978
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日的賬面值	581,558	521,000	1,102,558
添置	-	367,666	367,666
轉撥自在建投資物業	888,666	(888,666)	-
公平值調整所得收益淨額	22,406	-	22,406
於二零一九年十二月三十一日的賬面值	<u>1,492,630</u>	<u>-</u>	<u>1,492,630</u>

貴集團之投資物業位於中國內地。根據獨立專業合資格估值師仲量聯行所進行之估值，貴集團之投資物業於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日分別重新估值為人民幣568,069,000元、人民幣1,102,558,000元及人民幣1,492,630,000元。貴集團委聘外部估值師負責貴集團物業的外部估值。甄選準則包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業標準。貴集團的高級財務經理於就財務申報進行估值時與估值師討論估值假設及估值結果。

貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日金額分別為約人民幣196,040,000元、人民幣200,818,000元及人民幣203,081,000元的若干投資物業已質押，為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押 (附註30)。

公平值層級

下表列示 貴集團投資物業的公平值測量層級：

於二零一七年十二月三十一日使用以下方式進行的公平值測量

	重大 可觀察 輸入數據 (第二級)	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
	於活躍市場 的報價 (第一級)		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

就以下項目進行的  
經常性公平值計量：

商業物業

已竣工

-	-	568,069	568,069
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>568,069</u>	<u>568,069</u>

附錄一

會計師報告

於二零一八年十二月三十一日使用以下方式進行的公平值測量

	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下項目進行的 經常性公平值計量：				
商業物業				
在建	–	–	521,000	521,000
已竣工	–	–	581,558	581,558
	–	–	1,102,558	1,102,558

於二零一九年十二月三十一日使用以下方式進行的公平值測量

	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下項目進行的 經常性公平值計量：				
商業物業				
已竣工	–	–	1,492,630	1,492,630
	–	–	1,492,630	1,492,630

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

附錄一

會計師報告

以下為投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍或加權平均十二月三十一日		
			二零一七年	二零一八年	二零一九年
已竣工商業物業	收益法	預期租金價值 (每平方米及每月)	人民幣 14-132元	人民幣 15-134元	人民幣 15-138元
		資本化率	3.0%-6.0%	3.0%-6.0%	3.0%-6.0%
在建商業物業	比較法	預期租金價值 (每平方米及每月)	-	人民幣60-138元	-
		資本化率	-	3.0%-5.0%	-
		預期利潤率	-	4%	-

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

估計租金價值大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅增加（減少）。資本化率大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅減少（增加）。

絕大多數在建商業物業的公平值使用比較法釐定，經參考有關市場上可資比較的銷售個案並（如適用）經扣除以下項目後得出物業的公平值（假設其已竣工）：

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

預期利潤率越高，將導致在建投資物業的公平值越低。



附錄一

會計師報告

16. 無形資產

	於十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
軟件			
年初賬面值			
成本	4,504	7,631	11,861
累計攤銷	(333)	(1,056)	(1,993)
賬面淨值	<u>4,171</u>	<u>6,575</u>	<u>9,868</u>
年初賬面值	4,171	6,575	9,868
添置	2,878	4,230	5,453
收購附屬公司 (附註36)	249	-	-
年內計提攤銷撥備 (附註6)	(723)	(937)	(3,649)
年末賬面值	<u>6,575</u>	<u>9,868</u>	<u>11,672</u>
年末：			
成本	7,631	11,861	17,306
累計攤銷	(1,056)	(1,993)	(5,634)
賬面淨值	<u>6,575</u>	<u>9,868</u>	<u>11,672</u>

17. 於合營企業的投資

	於十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	123,470	105,337	529,816
收購時商譽	235,864	235,864	235,864
減值	-	-	(53,000)
投資之賬面值	<u>359,334</u>	<u>341,201</u>	<u>712,680</u>

貴集團與合營企業的應收及應付款項結餘披露於歷史財務資料附註40。

附錄一

會計師報告

(a) 貴集團主要合營企業（全部主要於中國內地經營）的詳情：

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本 的面值 (千)	貴集團應佔 所有權權益 的百分比	主要活動
洪湖市祥生置業有限公司* (「洪湖祥生置業」)	中國湖北 二零零四年	30,000	50%	物業開發
溫州祥生多弗置業有限公司 (附註7) (「溫州祥生多弗」)	中國浙江 二零一七年	50,000	50%	物業開發
仙桃祥榮房地產開發有限公司* (「仙桃祥榮」)	中國湖北 二零一一年	50,000	45%	物業開發
湖北祥生仙苑國際大酒店管理有限 公司* (「祥生仙苑酒店管理」)	中國湖北 二零一二年	40,000	45%	物業開發
湖州交投祥生房地產開發有限公司 (「湖州交投祥生」)	中國浙江 二零一七年	50,000	50%	物業開發
湖州吳興交投祥生置業有限公司 (「湖州吳興交投」)	中國浙江 二零一七年	50,000	50%	物業開發
浙江發現島文化旅游有限公司 (附註1) (「浙江發現島文化旅游」)	中國浙江 二零一四年	100,000	60%	文旅
杭州祥生宜景房地產開發有限公司 (「杭州祥生宜景」)	中國浙江 二零一七年	50,000	40%	物業開發
揚州祥生可宇置業有限公司 (附註1) (「揚州祥生可宇」)	中國江蘇 二零零七年	50,000	61%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本 的面值 (千)	貴集團應佔 所有權權益 的百分比	主要活動
杭州仁遠房地產開發有限公司 (附註2) (「杭州仁遠」)	中國浙江 二零一八年	50,000	29%	物業開發
南京市頤輝置業有限公司 (附註4) (「南京頤輝」)	中國江蘇 二零一八年	500,000	30%	物業開發
寧波祥生弘盛房地產開發有限公司 (「寧波祥生弘盛」)	中國浙江 二零一九年	100,000	50%	物業開發
宿遷祥宿房地產開發有限公司 (「宿遷祥宿」)	中國江蘇 二零一九年	20,000	50%	物業開發
諸暨祥生弘瑞置業有限公司 (附註1) (「諸暨祥生弘瑞」)	中國浙江 二零一八年	20,000	51%	物業開發
諸暨祥生祥駿置業有限公司 (附註3) (「諸暨祥生祥駿」)	中國浙江 二零一九年	400,000	31%	物業開發
諸暨市萬祥房地產開發有限公司 (附註5) (「諸暨萬祥」)	中國浙江 二零一八年	20,000	35%	物業開發
江西福田益壽投資開發有限公司 (「江西福田益壽投資開發」)	中國江西 二零一五年	50,000	50%	物業開發
安慶金世祥房地產開發有限公司 (附註6) (「安慶金世祥房地產」)	中國安徽 二零一九年	100,000	33%	物業開發
諸暨祥生弘鵬置業有限公司 (附註1) (「諸暨祥生弘鵬置業」)	中國浙江 二零一九年	300,000	50.1%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本 的面值 (千)	貴集團應佔	
			所有權權益 的百分比	主要活動
杭州鴻煊企業管理諮詢有限公司 (附註8) (「杭州鴻煊」)	中國浙江 二零一七年	65,000	33%	投資控股
寧波融輝置業有限公司 (附註8) (「寧波融輝置業」)	中國浙江 二零一九年	20,000	33%	物業開發

\* 自二零一七年五月起，洪湖祥生置業、仙桃祥榮及祥生仙苑酒店管理曾為 貴集團的合營企業並成為 貴集團的附屬公司。有關詳情請參閱附註36。

附註1：根據投資框架協議及該等公司的組織章程細則，該等公司的所有股東決議案需經全體股東一致決定。因此，該等公司於有關期間入賬列為 貴集團的合營企業。

附註2：於有關期間，杭州仁遠有四名股東，分別持有29%、50%、20%及1%的權益。根據杭州仁遠的組織章程細則，杭州仁遠的所有股東決議案須經三名股東一致決定。因此，儘管 貴集團於有關期間僅持有29%股權，杭州仁遠入賬列為 貴集團的合營企業。

附註3：於有關期間，諸暨祥生祥駿有四名股東，分別持有31%、49%、10.5%及9.5%的股權。根據諸暨祥生祥駿的組織章程細則，諸暨祥生祥駿的所有股東決議案需經四名股東一致決定。因此，儘管 貴集團於有關期間僅持有31%股權，諸暨祥生祥駿入賬列為 貴集團的合營企業。

附註4：於有關期間，南京頤輝有三名股東，分別持有30%、35%及35%的股權。根據南京頤輝的組織章程細則，南京頤輝的所有股東決議案需經三名股東一致決定。因此，儘管 貴集團於有關期間僅持有30%股權，南京頤輝入賬列為 貴集團的合營企業。

附註5：於有關期間，諸暨萬祥有兩名股東，分別持有35%及65%的股權。根據諸暨萬祥的組織章程細則，諸暨萬祥的所有股東決議案需經兩名股東一致決定。因此，儘管 貴集團於有關期間僅持有35%股權，諸暨萬祥入賬列為 貴集團的合營企業。

附註6：於有關期間，安慶金世祥房地產有三名股東，分別持有33%、33%及34%的權益。根據安慶金世祥房地產的組織章程細則，安慶金世祥房地產的所有股東決議案需經三名股東一致決定。因此，儘管 貴集團於有關期間僅持有33%股權，安慶金世祥房地產入賬列為 貴集團的合營企業。

附錄一

會計師報告

附註7：於二零一七年，溫州祥生多弗一直為 貴集團的合營企業。根據日期為二零一八年六月十八日的股份轉讓協議， 貴集團將其於溫州祥生多弗的50%股權轉讓予溫州多弗地產集團有限公司（「溫州多弗地產集團有限公司」）。

附註8：於有關期間，杭州鴻煊有三名股東，分別持有33%、33%及34%的股權。根據杭州鴻煊的組織章程細則，杭州鴻煊的所有股東決議案需經三名股東一致決定。寧波融輝置業為杭州鴻煊的全資附屬公司。因此，儘管 貴集團於有關期間僅持有33%股權，杭州鴻煊及寧波融輝置業入賬列為 貴集團的合營企業。

- (b) 於有關期間，浙江發現島文化旅遊有限公司被視為 貴集團的重大合營企業，與中國大陸的其他合營企業共同開發物業開發項目且合營企業採用權益法入賬。

下表列示浙江發現島文化旅遊有限公司的財務資料概要：

	十二月三十一日		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金及現金等價物	675	510	447
其他流動資產	496,911	403,249	424,423
流動資產	497,586	403,759	424,870
非流動資產	20,256	15,660	15,758
流動負債	(404,861)	(308,712)	(336,648)
非流動負債	(13,256)	(8,823)	(4,293)
資產淨值	99,725	101,884	99,687
資產淨值（不包括商譽）	99,725	101,884	99,687
對 貴集團於合營企業權益之對賬：			
貴集團擁有權比例	60%	60%	60%
貴集團應佔合營企業資產淨值（不包括商譽）	59,835	61,130	59,812
收購商譽（減累計減值）	235,864	235,864	182,864
投資賬面值	295,699	296,994	242,676
收益	17,635	5,841	—
開支	(10,687)	(3,682)	(2,197)
稅項	—	—	—
年內溢利／（虧損）	6,948	2,159	(2,197)
年內全面收益／（虧損）總額	6,948	2,159	(2,197)

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團與浙江博地旅游有限公司於二零一七年五月訂立協議以共同開發太湖邊上的旅遊綜合體。於二零一九年，由於當地政府的土地規劃發生變動，開發暫停。貴公司董事已根據毗鄰地區的地價評估於二零一九年十二月三十一日的可收回金額，並計提減值撥備人民幣53,000,000元。

(c) 下表列示 貴集團並非個別屬重大的合營企業的合併財務資料：

	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔合營企業年內溢利及虧損	(2,961)	(31,787)	(53,326)
分佔合營企業年內全面虧損總額	(2,961)	(31,787)	(53,326)
於十二月三十一日 貴集團 於合營企業投資的總賬面值	<u>63,635</u>	<u>44,207</u>	<u>470,004</u>

合營企業於本歷史財務資料內以權益法入賬。

除上文附註17(b)所披露的於浙江發現島文化旅遊有限公司的投資減值外，貴公司董事認為，於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日無需計提於合營企業的其他投資減值撥備。

### 18. 於聯營公司的投資

	十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	<u>83,086</u>	<u>370,813</u>	<u>742,052</u>

貴集團與聯營公司的應收及應付款項結餘披露於歷史財務資料附註40。

(a) 貴集團主要聯營公司（全部均於中國內地營運）的詳情：

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本的 面值	貴集團應佔 所有權權益 的實際百分比	主要活動
		(千)		
溫州多弗祥生置業有限公司*	中國浙江 二零一七年	50,000	49%	物業開發



附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本的 面值 (千)	貴集團應佔 所有權權益 的實際百分比	主要活動
杭州祥生弘瑞房地產開發有限公司	中國浙江 二零一七年	50,000	49%	物業開發
諸暨鴻迪祥生房地產開發有限公司**	中國浙江 二零一零年	100,000	20%	物業開發
寧波中城聯合物產有限公司	中國浙江 二零一六年	125,000	20%	批發／零售
泰興祥生置業有限公司	中國江蘇 二零零七年	20,000	20%	物業開發
諸暨溪園文旅小鎮投資有限公司	中國浙江 二零一七年	100,000	30%	文旅
定遠縣遠碧房地產開發有限公司	中國安徽 二零一七年	200,000	49%	物業開發
如東新碧房地產開發有限公司	中國江蘇 二零一七年	20,000	49%	物業開發
天長市新碧房地產開發有限公司	中國安徽 二零一七年	120,000	49%	物業開發
寧波祥生弘遠房地產開發有限公司	中國浙江 二零一八年	400,000	49%	物業開發
寧波圓盛企業管理諮詢有限公司	中國浙江 二零一九年	612,000	49%	投資控股

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本的 面值 (千)	貴集團應佔 所有權權益 的實際百分比	主要活動
鎮江科生房地產開發有限公司	中國江蘇 二零一九年	255,018	40%	物業開發

\* 於二零一八年六月十九日，貴集團向溫州多弗地產集團有限公司收購溫州多弗祥生置業有限公司的51%股權，而此後溫州多弗祥生置業有限公司入賬列為全資附屬公司。詳情請參閱附註36。

\*\* 於有關期間內，浙江諸暨祥生宏宇房地產開發有限公司（「諸暨宏宇」）持有諸暨鴻迪祥生房地產開發有限公司的20%股權。根據日期為二零一九年十二月的股份轉讓協議，貴集團向諸暨國躍企業管理諮詢有限公司出售其於諸暨宏宇的51%股權。

(b) 下表列示 貴集團並非個別屬重大的聯營公司的合併財務資料：

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分佔聯營公司年內（虧損）／收益	(1,349)	(30,929)	11,502
分佔聯營公司年內全面（虧損）／收益總額	(1,349)	(30,929)	11,502
於十二月三十一日貴集團 於聯營公司投資的總賬面值	<u>83,086</u>	<u>370,813</u>	<u>742,052</u>

聯營公司於本歷史財務資料內以權益法入賬。

19. 遞延稅項資產及負債

於有關期間遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	可供抵銷未來 應課稅 溢利的虧損	抵銷 未來應課稅 溢利的開支	資產 減值	合約負債的 未變現 收益	應計 土地增值稅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	77,912	550	978	188,969	-	268,409
收購附屬公司 (附註36)	3,212	-	1,048	46,368	271	50,899
年內計入／(扣除自)						
損益的遞延稅項 (附註10)	19,396	9,879	(1,541)	596,784	1,332	625,850
於二零一七年 十二月三十一日及 二零一八年一月一日	100,520	10,429	485	832,121	1,603	945,158
年內計入損益的 遞延稅項 (附註10)	8,192	50,151	1,498	712,011	4,321	776,173
於二零一八年 十二月三十一日及 二零一九年一月一日	108,712	60,580	1,983	1,544,132	5,924	1,721,331
收購附屬公司 (附註36)	-	-	-	4,154	-	4,154
年內計入損益的 遞延稅項 (附註10)	62,707	17,497	603	93,422	94,251	268,480
於二零一九年 十二月三十一日	171,419	78,077	2,586	1,641,708	100,175	1,993,965

附錄一

會計師報告

遞延稅項負債

	按公平值計入			總計 人民幣千元
	損益的金融 資產產生的 公平值調整	投資物業 產生的 公平值調整	業務合併 產生的 公平值調整	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年一月一日	-	77,929	-	77,929
年內扣除自／(計入)				
損益的遞延稅項 (附註10)	123	7,698	(6,556)	1,265
收購附屬公司 (附註36)	-	-	135,226	135,226
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	123	85,627	128,670	214,420
年內扣除自／(計入) 損益的 遞延稅項 (附註10)	7	6,118	(12,007)	(5,882)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	130	91,745	116,663	208,538
收購附屬公司 (附註36)	-	-	2,670	2,670
年內 (扣除自)／計入損益的 遞延稅項 (附註10)	(112)	11,426	(13,288)	(1,974)
於二零一九年十二月三十一日	18	103,171	106,045	209,234

並無若干遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的進行的遞延稅項結餘分析：

	十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	921,582	1,702,789	1,960,579
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	(190,844)	(189,996)	(175,848)
	730,738	1,512,793	1,784,731

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效並適用於二零零七年十二月三十一日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法權區訂有稅收協定，可採用較低預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，貴集團須就該等在中國內地成立附屬公司就自二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，並無就貴公司及貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項。貴公司董事認為，貴

## 附錄一

## 會計師報告

集團的資金將就拓展 貴集團的經營而於中國內地保留，故該等附屬公司於可預見未來不可能分派有關盈利。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，與並無確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關的暫時差異總額合共約人民幣69,885,000元、人民幣157,619,000元及人民幣413,833,000元。

並未就下列項目確認遞延稅項資產：

	十二月三十一日		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
稅項虧損	206,040	150,840	458,723
可抵扣暫時差額	686,995	702,986	765,455
	<u>893,035</u>	<u>853,826</u>	<u>1,224,178</u>

結轉的稅項虧損可被確認為遞延稅項資產，此相關稅項優惠的變現須視乎未來應課稅溢利可否落實而作計算。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日， 貴集團並無就約人民幣206,040,000元、人民幣150,840,000元及人民幣458,723,000元的可結轉抵銷未來應課稅收入之虧損確認遞延稅項資產約人民幣51,510,000元、人民幣37,710,000元及人民幣114,681,000元。該等稅項虧損將於截至二零二零年、二零二一年、二零二二年、二零二三年及二零二四年（包含有關年份）屆滿。

### 20. 開發中物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	18,663,658	51,665,579	88,598,436
添置	36,218,777	45,901,768	33,470,993
收購附屬公司 (附註36)	2,177,550	1,427,738	2,060,470
出售附屬公司 (附註37)	—	—	(214,298)
已歸還政府	—	—	(786,385)
銷售開發中物業	—	—	(187,425)
轉撥至持作出售			
已竣工物業 (附註21)	(5,640,999)	(10,437,372)	(30,343,921)
轉撥至持作出售			
已竣工物業的減值虧損 (附註21)	246,593	40,723	90,658
於十二月三十一日的賬面值	<u>51,665,579</u>	<u>88,598,436</u>	<u>92,688,528</u>

開發中物業的減值撥備變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初	647,995	401,402	360,679
轉撥至持作出售已竣工物業的 減值虧損 (附註21)	(246,593)	(40,723)	(90,658)
於年末	<u>401,402</u>	<u>360,679</u>	<u>270,021</u>

貴集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地上。

## 附錄一

## 會計師報告

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，貴集團總賬面值分別約人民幣32,493,650,000元、人民幣36,365,857,000元及人民幣52,312,465,000元的若干開發中物業已質押，為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押（附註30）。

### 21. 持作出售的已竣工物業

	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日的賬面值	3,700,937	3,872,130	3,114,046
收購附屬公司 (附註36)	176,480	-	-
轉撥自開發中物業 (附註20)	5,394,406	10,396,649	30,253,263
出售附屬公司 (附註37)	-	-	(998,791)
轉撥至已售存貨成本 (附註6)	(5,399,693)	(11,154,733)	(26,975,106)
	<u>3,872,130</u>	<u>3,114,046</u>	<u>5,393,412</u>

持作出售的已竣工物業的減值撥備變動如下：

	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	96,646	191,214	168,772
轉撥自開發中物業的減值虧損 (附註20)	246,593	40,723	90,658
轉撥至銷售成本的減值虧損	(152,025)	(63,165)	(100,079)
	<u>191,214</u>	<u>168,772</u>	<u>159,351</u>

持作出售的已竣工物業的價值於各有關期間末評估。倘賬面值超逾其可變現淨值，則存在減值。可變現淨值參考基於現行市價的售價減適用銷售開支釐定。

### 22. 貿易應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	36,611	227,469	196,410
減值	(1,182)	(1,333)	(1,398)
	<u>35,429</u>	<u>226,136</u>	<u>195,012</u>

貴集團的貿易應收款項主要包括向客戶提供的物業管理服務、管理諮詢服務、物業租賃及銷售物業的應收款項。

附錄一

會計師報告

於報告期末基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析（扣除虧損撥備）如下：

	十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	35,129	226,136	177,618
一至三年	-	-	17,394
超過三年	300	-	-
	<u>35,429</u>	<u>226,136</u>	<u>195,012</u>

下表載列截至二零一七年十二月三十一日有關 貴集團貿易應收款項採用撥備矩陣的信貸風險敞口的資料：

	一年以內	一至三年	超過三年	總計
預期信貸虧損率	0.5%	0.0%	76.9%	3.2%
賬面總值（人民幣千元）	35,311	-	1,300	36,611
預期信貸虧損（人民幣千元）	182	-	1,000	1,182

下表載列截至二零一八年十二月三十一日有關 貴集團貿易應收款項採用撥備矩陣的信貸風險敞口的資料：

	一年以內	一至三年	超過三年	總計
預期信貸虧損率	0.0%	0.0%	100.0%	0.6%
賬面總值（人民幣千元）	226,169	-	1,300	227,469
預期信貸虧損（人民幣千元）	33	-	1,300	1,333

下表載列截至二零一九年十二月三十一日有關 貴集團貿易應收款項採用撥備矩陣的信貸風險敞口的資料：

	一年以內	一至三年	超過三年	總計
預期信貸虧損率	0.1%	0.0%	100.0%	0.7%
賬面總值（人民幣千元）	177,716	17,394	1,300	196,410
預期信貸虧損（人民幣千元）	98	-	1,300	1,398

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。預期信貸虧損乃基於遷移率計算，而遷移率乃基於貿易應收款項付款的過往數據及管理層對壞賬的預期得出。



## 附錄一

## 會計師報告

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初	214	1,182	1,333
減值虧損 (附註6)	968	151	65
因無法收回而撇銷的金額	-	-	-
於年末	<u>1,182</u>	<u>1,333</u>	<u>1,398</u>

### 23. 合約資產

	十二月三十一日		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銷售物業產生的合約成本	<u>117,085</u>	<u>277,380</u>	<u>278,260</u>

管理層預計合約成本（主要指獲取物業銷售合約的銷售佣金）可收回。貴集團已延期支付款項，及將於有關收益確認時將其於損益扣除。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，已攤銷並於損益扣除的款項分別為人民幣28,734,000元、人民幣107,039,000元及人民幣230,666,000元，且概無有關剩餘結餘的減值虧損。

### 24. 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
預付稅項及其他可收回稅項	1,350,378	3,546,459	4,177,935
應收附屬公司的非控股股東及前股東款項	1,148,766	2,299,142	1,631,657
收購用作開發的土地使用權的進度預付款	2,612,383	4,077,956	2,479,557
其他按金	2,346,342	1,406,972	1,176,898
土地拍賣按金	347,600	106,824	1,051,830
建築成本預付款項	239,298	128,697	173,017
銷售股權產生的未償還應收款項	-	-	202,450
與土地拍賣相關的向第三方墊款	215,199	140,427	73,489
其他應收款項	396,007	360,142	449,940
	<u>8,655,973</u>	<u>12,066,619</u>	<u>11,416,773</u>
減：減值	<u>(14,730)</u>	<u>(15,066)</u>	<u>(28,575)</u>
	<u>8,641,243</u>	<u>12,051,553</u>	<u>11,388,198</u>

其他應收款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

附錄一

會計師報告

應收款項減值撥備的變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初	6,835	14,730	15,066
收購附屬公司 (附註36)	4,192	-	-
已確認減值虧損 (附註6)	3,703	336	13,509
於年末	<u>14,730</u>	<u>15,066</u>	<u>28,575</u>

應收附屬公司之非控股股東及前股東的款項及其他應收款項的內部信用評級被視為表現等級。貴集團已評估該等應收款項之信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。該等應收款項的預期虧損率預估為0.1%。貴集團已評估預期虧損率及總賬面值，並按12個月預期信貸虧損計量減值，以及評估概無預期信貸虧損。

25. 按公平值計入損益的金融資產

	十二月三十一日		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非上市股權投資 (按公平值)	-	3,036	3,038
其他非上市投資 (按公平值)	330,293	49,397	17,529
於年末	<u>330,293</u>	<u>52,433</u>	<u>20,567</u>

截至各有關期間末，上述非上市股權投資被分類為按公平值計入損益的金融資產，原因為該等非上市股權投資持作交易。

上述其他非上市投資為中國內地金融機構發行的理財產品。該等投資被強制分類為按公平值計入損益的金融資產，原因為其合約現金流量不為純粹支付本金及利息。

26. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	十二月三十一日		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金及銀行結餘	5,799,986	7,858,778	6,962,481
減：受限制現金	2,375,494	4,074,584	4,207,533
已抵押存款	195,133	670,560	342,651
現金及現金等價物	<u>3,229,359</u>	<u>3,113,634</u>	<u>2,412,297</u>

根據有關中國法規，貴集團的若干房地產開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，該等受限制現金分別為人民幣2,110,264,000元、人民幣3,588,741,000元及人民幣4,047,572,000元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，受限制現金包括金額分別為人民幣113,545,000元、人民幣292,353,000元及人民

## 附錄一

## 會計師報告

幣21,695,000元的建築貸款按揭。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，定期存款分別為零、人民幣100,100,000元及人民幣122,053,000元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，人民幣60,000,000元、零及零的銀行存款已抵押作為發行銀行承兌票據的抵押品。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，人民幣91,685,000元、人民幣93,390,000元及人民幣16,213,000元的銀行存款因法律訴訟被凍結。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，分別為人民幣4,152,000元、人民幣73,049,000元及人民幣73,049,000元的銀行存款已質押，作為銀行及其他借款的抵押品（附註30）。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，分別為人民幣190,981,000元、人民幣597,511,000元及人民幣269,602,000元的銀行存款已質押，作為買方按揭貸款、項目建設及應付票據的抵押品。

	於十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物			
以人民幣計值	3,229,359	3,075,980	2,384,887
以美元計值	—	37,654	27,410
	<u>3,229,359</u>	<u>3,113,634</u>	<u>2,412,297</u>

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

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

對受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物進行內部信用評級被視為良好等級。貴集團已評估受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，並按12個月的預期信貸虧損計量減值，且已評估預期信貸虧損並不重大。

### 27. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末，基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	1,629,415	4,791,302	4,741,903
一年以上	126,632	272,674	360,533
	<u>1,756,047</u>	<u>5,063,976</u>	<u>5,102,436</u>

貿易應付款項及應付票據為無抵押、免息，通常按照施工進度結算。

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

28. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付附屬公司的非控股股東及前股東款項	1,965,541	1,382,358	1,133,698
與銷售物業有關的按金	356,344	298,535	179,222
收購股權產生的未償還應付款項	298,644	219,644	1,251,623
與建設有關的保留金	316,013	370,041	566,398
應付利息	158,724	188,209	316,752
應付工資及福利	111,523	357,622	338,136
與土地拍賣相關的來自第三方墊款	1,274,075	195,150	332,321
其他稅項及附加	78,380	322,182	470,039
其他	416,541	426,238	310,281
	<u>4,975,785</u>	<u>3,759,979</u>	<u>4,898,470</u>

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

29. 合約負債

貴集團確認下列收益相關合約負債：

	於十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	<u>36,934,913</u>	<u>74,573,736</u>	<u>77,901,721</u>

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

附錄一

會計師報告

下表載列於有關期間確認與已結轉合約負債有關的收益。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已確認並計入年初合約負債結餘的收益			
銷售物業	4,569,393	12,860,021	34,305,603

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

	於十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期履約			
一年內	13,170,100	34,773,988	47,454,009
一年後	28,780,775	44,381,426	34,037,979
	41,950,875	79,155,414	81,491,988

附錄一

會計師報告

30. 計息銀行及其他借款

	於二零一七年十二月三十一日		於二零一八年十二月三十一日		於二零一九年十二月三十一日	
	實際利率 (%)	屆滿 人民幣千元	實際利率 (%)	屆滿 人民幣千元	實際利率 (%)	屆滿 人民幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款－有抵押	9.32	126,500	－	－	4.57-5.87	二零二零年 37,250
銀行貸款－無抵押	5.22	20,000	5.44	二零一九年 20,000	－	－
其他貸款－有抵押	8.00-11.50	1,993,105	8.00-15.22	二零一九年 3,578,450	8.00-19.60	二零二零年 5,886,700
其他貸款－無抵押	－	－	9.50	二零一九年 425,900	9.00-15.00	二零二零年 144,800
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	5.46	199,000	8.00	二零一九年 268,000	5.39-9.20	二零二零年 619,133
長期銀行貸款的即期部分－無抵押	12.00	27,000	－	－	－	－
其他貸款的即期部分－有抵押	7.32-15.00	7,839,550	7.00-15.00	二零一九年 7,924,977	10.50-14.00	二零二零年 2,801,114
其他貸款的即期部分－無抵押	12.00+20.00	120,000	9.60-20.00	二零一九年 306,500	16.54	二零二零年 800,000
		10,325,155		12,523,827		10,288,997
<b>非即期</b>						
銀行貸款－有抵押	4.41-12.00	6,547,733	4.41-9.20	二零二零年至 二零二三年 8,482,914	5.15-9.50	二零二一年至 二零二四年 8,345,655
其他貸款－有抵押	7.00-15.00	6,454,000	8.00-13.00	二零二零年至 二零二六年 3,804,982	8.00-14.50	二零二一年至 二零二六年 8,319,370
其他貸款－無抵押	9.00-16.54	837,437	8.50-16.54	二零二零年至 二零二二年 1,191,500	8.50-13.00	二零二一年至 二零二二年 351,500
		13,839,170		13,479,396		17,016,525
		24,164,325		26,003,223		27,305,522

附錄一

會計師報告

銀行及其他借款

	十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：			
須於以下期限償還的銀行貸款：			
一年內	372,500	288,000	656,383
第二年	1,220,000	1,275,000	1,899,500
第三至第五年（首尾兩年包括在內）	5,327,734	7,207,914	6,446,155
	<u>6,920,234</u>	<u>8,770,914</u>	<u>9,002,038</u>
須於以下期限償還的其他借款：			
一年內	9,952,655	12,235,827	9,632,614
第二年	5,501,500	2,441,100	7,413,670
第三至第五年	1,004,936	1,410,382	462,200
第五年（包括該年）	785,000	1,145,000	795,000
	<u>17,244,091</u>	<u>17,232,309</u>	<u>18,303,484</u>
	<u>24,164,325</u>	<u>26,003,223</u>	<u>27,305,522</u>

貴集團的借款以人民幣計值。

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

	附註	十二月三十一日		
		二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	13	<u>286,922</u>	<u>249,442</u>	<u>250,130</u>
投資物業	15	<u>196,040</u>	<u>200,818</u>	<u>203,081</u>
開發中物業	20	<u>32,493,650</u>	<u>36,365,857</u>	<u>52,312,465</u>
已抵押存款	26	<u>4,152</u>	<u>73,049</u>	<u>73,049</u>

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

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，控股股東陳國祥先生分別為最多為人民幣15,062,339,000元、人民幣15,175,340,000元及人民幣16,797,859,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。



## 附錄一

## 會計師報告

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，控股股東的家族成員朱國玲女士分別為最多為人民幣12,670,739,000元、人民幣13,968,687,000元及人民幣11,447,515,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

截至二零一七年十二月三十一日，控股股東的家族成員陳弘倪先生為最多為人民幣280,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，祥生實業集團有限公司分別為最多為人民幣3,080,005,000元、人民幣1,613,100,000元及人民幣349,740,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日，諸暨祥紳實業有限公司（前稱上海祥紳實業有限公司）為最多為人民幣333,982,000元及人民幣1,099,700,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日，上海聚聯投資有限公司分別為最多為人民幣785,000,000元及人民幣795,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

### 31. 優先票據

票據名稱	於二零一八年	二零一八年			於二零一八年	
	一月一日的 期初結餘	發行	匯兌虧損	利息開支	付款	十二月三十一日 的期末結餘
	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
二零一八年票據	-	602,162	42,444	34,942	(34,590)	644,958
票據名稱	於二零一九年	二零一九年			於二零一九年	
	一月一日的 期初結餘	發行	匯兌虧損	利息開支	付款	十二月三十一日 的期末結餘
	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
二零一八年票據	644,958	-	3,754	40,976	(689,688)	-
二零一九年票據	-	994,918	-	21,383	-	1,016,301

於二零一八年六月十一日，祥生控股有限公司（貴集團附屬公司及為融資用途設立的特殊目的實體）已完成發行二零一九年五月二十三日到期之優先票據（「二零一八年票據」）。二零一八年票據以美元計值，為95,000,000美元及按倫敦銀行同業拆息加每年9厘及每年11厘的較高利率計息，須於發行日期（二零一八年六月十一日）（包括該日）起每三個月支付。

於二零一九年五月二十三日，祥生控股有限公司私募發行本金額為人民幣700,000,000元的優先票據（「二零一九年票據」）。二零一九年票據以人民幣計值且按年利率9.5%計息，須於二零二零年五月二十一日償還。於二零一九年十二月二十日，祥生控股有限公司達成協議，根據經修訂合約條件發行本金額為人民幣294,918,000元及年利率為9.5%的額外優先票據，並須於二零二零年二月十二日償還。

附錄一

會計師報告

32. 資產抵押證券（「資產抵押證券」）

資產抵押證券名稱	本金	合約年利率	屆滿	於二零一七年 十二月 三十一日的 期末結餘
	人民幣千元	(%)		人民幣千元
Shinsun Group Housing Residual Payment 01	1,710,080	8.00-9.00	二零一八年	<u>1,710,080</u>

資產抵押證券名稱	本金	合約年利率	屆滿	於二零一八年 十二月 三十一日的 期末結餘
	人民幣千元	(%)		人民幣千元
Shinsun Group Housing Residual Payment 01	1,268,250	8.00-10.00	二零一八年至 二零一九年	402,026
Shinsun Group Housing Residual Payment 02	977,250	8.00-10.30	二零一八年至 二零一九年	650,839
Shinsun Group Housing Residual Payment 03	988,180	8.00-12.00	二零一八年至 二零一九年	814,141
Shinsun Group Housing Residual Payment 04	549,930	8.30-9.70	二零一八年至 二零一九年	<u>549,920</u>
				<u>2,416,926</u>

資產抵押證券名稱	本金	合約年利率	屆滿	於二零一九年 十二月 三十一日的 期末結餘
	人民幣千元	(%)		人民幣千元
Shinsun Group Housing Residual Payment 03	59,900	8.00-10.30	二零一九年至 二零二零年	5,481
Shinsun Group Housing Residual Payment 04	949,650	8.30-9.70	二零一九年至 二零二零年	150,070
Shinsun Group Housing Residual Payment 05	50,000	8.89	二零二零年	<u>50,000</u>
				<u>205,551</u>

結餘指由發行資產抵押證券收取的所得款項，而 貴集團已就此抵押銷售物業餘下收益的若干未來貿易應收款項。根據 貴集團與發行資產抵押證券機構的分配協議， 貴集團自客戶收取銷售所得款項時， 貴集團將向該等機構匯出收取的任何現金流量。

### 33. 股本

於二零一九年  
十二月三十一日  
人民幣元

已發行及悉數繳足：

1股每股面值1美元的普通股

—

貴公司於二零一九年十二月十三日在開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於註冊成立日期，1股面值1美元的普通股由貴公司配發予一名認購人及轉讓予Shinlight Limited（一間由陳國祥控制的公司）。於二零二零年五月十一日，每股面值為1.00美元的已發行及未發行股份均已拆細分為100股每股面值0.01美元的股份。於二零二零年五月二十日，Golden Stone Development Limited（「Golden Stone」，一家在英屬處女群島註冊成立的公司並由[編纂]投資者全資擁有）轉讓一股Silver Rock Group Holdings Limited（貴公司全資附屬公司）股份，代價為向Golden Stone發行及配發10股每股面值0.01美元的股份。於同日，貴公司向Shinlight Limited發行及配發890股每股面值0.01美元的股份。

### 34. 儲備

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團儲備金額及其變動於合併權益變動表列示。

#### (a) 資本儲備

資本儲備指非控股權益獲調整的金額與收購附屬公司的非控股權益所付代價的公平值之間的任何差額，以及於公司重整及重組完成前現時組成貴集團的各公司當時控股公司的已發行股本及來自現時組成貴集團的若干附屬公司的權益持有人的出資。資本儲備的變動詳情載於合併權益變動表。

#### (b) 法定盈餘儲備

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

### 35. 合併現金流量表附註

#### (a) 重大非現金交易

於有關期間，貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度就辦公樓宇的租賃安排之使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣11,423,000元、人民幣56,707,000元及人民幣101,363,000元。

附錄一

會計師報告

(b) 融資活動產生的負債變動

	資產抵押 證券	計息銀行 及其他借款	優先票據	應付關聯方 款項	租賃負債	融資活動 產生的 負債總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	-	11,384,316	-	235,193	5,272	11,624,781
融資活動(所用)/						
所得現金流量	1,710,080	12,423,009	-	2,910,922	(1,000)	17,043,011
新租約	-	-	-	-	9,824	9,824
應計利息	-	-	-	-	1,358	1,358
非融資活動所得現金流量	-	357,000	-	1,345,728	(625)	1,702,103
於二零一七年 十二月三十一日	1,710,080	24,164,325	-	4,491,843	14,829	30,381,077
融資活動(所用)/						
所得現金流量	706,846	1,838,898	644,606	(702,354)	(7,557)	2,480,439
新租約	-	-	-	-	51,471	51,471
應計利息	-	-	34,942	-	1,561	36,503
非融資活動所得現金流量	-	-	(34,590)	2,119,654	(1,561)	2,083,503
於二零一八年十二月三十一日	2,416,926	26,003,223	644,958	5,909,143	58,743	35,032,993
融資活動(所用)/						
所得現金流量	(2,211,375)	1,302,299	350,312	(882,305)	(21,996)	(1,463,065)
新租約	-	-	-	-	88,843	88,843
應計利息	-	-	62,359	-	7,340	69,699
非融資活動所得現金流量	-	-	(41,328)	929,483	(7,340)	880,815
於二零一九年十二月三十一日	<u>205,551</u>	<u>27,305,522</u>	<u>1,016,301</u>	<u>5,956,321</u>	<u>125,590</u>	<u>34,609,285</u>

(c) 有關租賃的現金流出總額

計入現金流量表的有關租賃的現金流出總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於經營活動內	4,267	18,360	16,288
於融資活動內	2,358	9,158	29,376
	<u>6,625</u>	<u>27,518</u>	<u>45,664</u>

36. 收購附屬公司

(A) 業務合併

(a) 收購仙桃祥榮房地產開發有限公司（「仙桃祥榮」）、洪湖市祥生置業有限公司（「洪湖祥生置業」）及湖北祥生仙苑國際大酒店管理有限公司（「湖北仙苑」）

貴集團持有仙桃祥榮、洪湖祥生置業及湖北仙苑（「該等三家公司」）股權總額的45%、50%及45%，該等三家公司均從物業開發及酒店服務且先入賬列作 貴集團的合營企業。於二零一七年五月九日， 貴集團與榮懷集團有限公司（「榮懷集團」）訂立一份股份轉讓協議，該公司先前為該等三家公司之另一股東。根據股份轉讓協議，榮懷集團將其於仙桃祥榮的任何股東大會上的全部投票權轉讓予 貴集團，代價為每份投票權人民幣1元（合計人民幣3元），以便 貴集團分別行使仙桃祥榮、洪湖祥生置業及湖北仙苑的90%、100%及90%權益。因此， 貴集團自該協議日期起對該等三家公司擁有控制權。此外，榮懷集團向浙江祥生廣場商貿有限公司（ 貴集團附屬公司）轉讓應收仙桃祥榮款項人民幣144,067,000元。榮懷集團訂立股份轉讓協議以就自有資本結構融資去槓桿化並調整自有的發展策略。自收購以來，該等三家公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度的合併損益及其他全面收益表內為 貴集團貢獻收益人民幣94,080,000元及虧損人民幣738,000元。倘合併已於二零一七年一月一日進行， 貴集團的收益及虧損將分別為人民幣110,169,000元及人民幣3,960,000元。

所收購三家公司於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購確認的公平值
	人民幣千元
物業、廠房及設備 (附註13)	275,326
投資物業 (附註15)	48,670
無形資產 (附註16)	151
遞延稅項資產 (附註19)	1,623
開發中物業 (附註20)	169,900
持作出售的已竣工物業 (附註21)	134,510
存貨	1,828
貿易應收款項及應收票據	1,792
預付款項及其他應收款項	333,991
可收回稅項	7,349
受限制現金	17,176
已抵押存款	4,381
現金及現金等價物	12,789
貿易應付款項及應付票據	(154,699)
其他應付款項及應計費用	(437,320)
應付當時股東款項	(144,067)
合約負債	(50,497)
計息銀行貸款及其他借款	(355,000)
遞延稅項負債 (附註19)	(8,337)
	<hr/>
按公平值計量的可識別資產淨值總值	(140,434)
減：非控股權益	(18,804)
	<hr/>
已收購負債淨額	<u>(121,630)</u>

收購確認的公平值

人民幣千元

加：當時股東轉讓予 貴集團的應收已收購公司款項	144,067
以收購前持有的合營企業投資公平值支付	-
以現金支付	-
於截至二零一七年十二月三十一日止年度的其他收入 及收益中確認的議價購買收益	22,437

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

人民幣千元

現金代價	-
加：獲得的現金及現金等價物	12,789
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	12,789

(b) 收購杭州弈翔企業管理諮詢有限公司（「杭州弈翔」）及其附屬公司宣城民生新城鎮發展有限公司（「宣城民生」）

於二零一七年十月二十三日，貴集團與杭州工商信託股份有限公司（貴集團的獨立第三方）訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購杭州弈翔及其附屬公司宣城民生100%股權，總代價為人民幣3,000,000元。杭州弈翔於中國從事業務服務。自收購以來，杭州弈翔於截至二零一七年十二月三十一日止年度的合併損益及其他全面收益表內為貴集團貢獻收益人民幣217,226,000元及虧損人民幣7,506,000元。倘合併已於二零一七年一月一日發生，則貴集團收益及虧損將分別為人民幣221,095,000元及人民幣3,960,000元。

所收購公司於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購確認的公平值
	人民幣千元
物業、廠房及設備 (附註13)	1,548
使用權資產 (附註14)	733
開發中物業 (附註20)	1,531,398
持作出售的已竣工物業 (附註21)	41,970
預付款項、按金及其他應收款項	234,062
可收回稅項	25,865
現金及現金等價物	718,369
遞延稅項資產 (附註19)	44,231
貿易應付款項及應付票據	(34,268)
其他應付款項及應計費用	(1,018,600)
合約負債	(1,488,545)
計息銀行貸款及其他借款	(2,000)
於一年內到期的租賃負債 (附註14)	(377)
租賃負債 (附註14)	(356)
遞延稅項負債 (附註19)	(51,030)
	<u>3,000</u>
按公平值計量的可識別資產淨值總值	<u>3,000</u>
已收購資產淨值	<u><u>3,000</u></u>
以現金支付	<u><u>3,000</u></u>

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(3,000)
加：獲得的現金及現金等價物	718,369
	<u>715,369</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	<u><u>715,369</u></u>

(c) 收購岳陽雄城置業有限公司 (「岳陽雄城」)

於二零一七年九月五日，貴集團與浙江雄城商貿股份有限公司及諸暨雄城物資配送有限公司 (為貴集團的兩名獨立第三方) 訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購岳陽雄城100% 股權，總代價為人民幣244,644,000元。岳陽雄城於中國從事物業投資。自收購以來，岳陽雄城於截至二零一七年十二月三十一日止年度的合併損益及其他全面收益表內為貴集團貢獻收益金額為零及虧損人民幣633,000元。倘合併已於二零一七年一月一日發生，則貴集團收益及虧損將分別為零及人民幣3,208,000元。



所收購公司於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購時確認 的公平值
	人民幣千元
物業、廠房及設備 (附註13)	67
遞延稅項資產 (附註19)	5,045
開發中物業 (附註20)	476,252
預付款項、按金及其他應收款項	43,507
現金及現金等價物	5,925
貿易應付款項及應付票據	(4,724)
其他應付款項及應計費用	(143,164)
合約負債	(62,405)
遞延稅項負債 (附註19)	(75,859)
	<hr/>
按公平值計量的可識別資產淨值總額	244,644
	<hr/>
已收購資產淨值	244,644
	<hr/> <hr/>
以現金支付	244,644
	<hr/> <hr/>

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(244,644)
減：其他應付款項及應計費用	(194,644)
加：獲得的現金及現金等價物	5,925
	<hr/>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(44,075)
	<hr/> <hr/>

**d) 收購湖北凱祥房地產開發有限公司 (「湖北凱祥」)**

於二零一九年九月二十日，貴集團與貴集團的兩名獨立人士邊偉松及邊凱隆訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購湖北凱祥80%股權，總代價為人民幣24,000,000元。湖北凱祥於中國從事物業投資。自收購以來，湖北凱祥於截至二零一九年十二月三十一日止年度的合併損益及其他全面收益表內為貴集團貢獻收益金額為零及虧損人民幣1,340,000元。倘合併已於二零一九年一月一日發生，則貴集團收益及虧損將分別為零及人民幣11,949,000元。

附錄一

會計師報告

所收購公司於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購時確認 的公平值
	人民幣千元
物業、廠房及設備 (附註13)	345
遞延稅項資產 (附註19)	4,154
開發中物業 (附註20)	269,971
預付款項、按金及其他應收款項	22,524
可收回稅項	659
現金及現金等價物	23,416
其他應付款項及應計費用	(133,554)
合約負債	(154,838)
遞延稅項負債 (附註19)	(2,670)
	<hr/>
按公平值計量的可識別資產淨值總額	30,007
減：非控股權益	6,007
	<hr/>
已收購資產淨值	<u>24,000</u>
	<hr/>
以現金支付	<u>24,000</u>

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(24,000)
加：獲得的現金及現金等價物	23,416
	<hr/>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u>(584)</u>

**(B) 透過收購附屬公司收購資產及負債**

**(a) 收購杭州春園健康產業投資有限公司 (「春園健康」)**

於二零一七年三月二十二日，貴集團與貴集團一名獨立第三方杭州合著健康管理有限公司訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購春園健康55%股權，總代價為人民幣1,650,000元。

**(b) 收購浙江風升旅遊開發有限公司 (「浙江風升旅遊」)**

於二零一七年五月十日，貴集團與貴集團一名獨立第三方德清華瀚資產管理有限公司訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購浙江風升旅遊70%股權，總代價為人民幣4,459,000元。

**(c) 收購安吉三特田野牧歌旅遊開發有限公司 (「安吉三特」)**

於二零一七年九月十八日，貴集團與貴集團的獨立第三方武漢三特田野牧歌旅遊開發有限公司及武漢三特索道集團股份有限公司訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購安吉三特100%股權，總代價為人民幣63,750,000元。

**(d) 收購諸暨祥生中翔置業有限公司 (「諸暨祥生中翔」)，前稱諸暨市中翔豐球置業有限公司**

於二零一八年三月十六日，貴集團與貴集團的獨立第三方浙江豐球光伏科技股份有限公司及浙江豐球泵業股份有限公司訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購諸暨祥生中翔70%股權，總代價為人民幣100,912,000元。

**(e) 收購溫州多弗祥生置業有限公司 (「溫州多弗祥生」)**

貴集團持有溫州多弗祥生全部股權的49%，溫州多弗祥生從物業開發且先前作為貴集團的聯營公司入賬。餘下股權由溫州多弗地產集團有限公司 (「溫州多弗地產集團」) 持有。於二零一八年六月十九日，貴集團與溫州多弗地產集團訂立一份股份轉讓協議，據此，溫州多弗地產集團將於溫州多弗祥生任何股東大會上的全部表決權歸屬於貴集團，總代價為人民幣25,500,000元，故貴集團行使溫州多弗祥生的全部表決權。

**(f) 收購諸暨祥生弘潤置業有限公司 (「諸暨祥生弘潤」)，前稱浙江晟高房地產開發有限公司**

於二零一九年一月十七日，貴集團與貴集團一名獨立第三方浙江晟高控股有限公司訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購諸暨祥生弘潤100%股權，總代價為人民幣878,800,000元。

**(g) 收購衢州市柯城區九龍谷房地產開發有限公司 (「衢州九龍谷」)**

於二零一九年五月十八日，貴集團與貴集團一名獨立第三方衢州市柯城區國有資產經營有限責任公司訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購衢州九龍谷100%股權，總代價為人民幣8,416,000元。

**(h) 收購杭州尚盛實業有限公司 (「杭州尚盛」) 及其附屬公司衡陽杉杉奧特萊斯置業有限公司 (「杉杉奧特萊斯」)**

於二零一九年七月二日，貴集團與貴集團獨立第三方湖州杏博企業管理諮詢合夥企業 (有限合夥) 及湖州創閣企業管理諮詢合夥企業 (有限合夥) 訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購杭州尚盛及其附屬公司杉杉奧特萊斯90%股權，總代價為人民幣250,000,000元。

**(i) 收購臨海紫元銀通置業有限公司 (「臨海紫元」)**

於二零一九年九月三十日，貴集團與貴集團獨立第三方杭州紫元置業有限公司及浙江銀通房地產集團有限公司訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購臨海紫元100%股權，總代價為人民幣464,178,000元。臨海紫元於中國從物業投資。

附錄一

會計師報告

董事認為，收購該等公司並不構成一項業務。因此，該等交易由 貴集團董事釐定為透過收購附屬公司收購資產及負債，而非國際財務報告準則第3號（經修訂）業務合併所界定的業務合併。

所收購公司於收購日期可識別資產及負債如下：

	二零一七年 收購確認 的金額 人民幣千元	二零一八年 收購確認 的金額 人民幣千元	二零一九年 收購確認 的金額 人民幣千元
物業、廠房及設備 (附註13)	427	335	60
無形資產 (附註16)	98	-	-
待售土地開發	-	-	552,703
開發中物業 (附註20)	66,342	1,427,738	1,790,499
預付款項、按金及其他應收款項	10,790	11,599	85,399
現金及現金等價物	7,498	2,931	6,154
貿易應付款項及應付票據	-	(739)	-
其他應付款項及應計費用	(13,691)	(1,287,009)	(833,421)
可識別資產淨值總額	71,464	154,855	1,601,394
減：非控股權益	1,605	4,140	-
已收購資產淨值	<u>68,859</u>	<u>150,715</u>	<u>1,601,394</u>
已轉讓代價以下列方式償付：			
現金代價	69,859	126,412	1,601,394
以收購前所持於聯營公司 投資的公平值償付	-	24,303	-
	<u>69,859</u>	<u>150,715</u>	<u>1,601,394</u>
有關收購附屬公司的現金流量分析如下：			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金代價	(69,859)	(126,412)	(1,601,394)
減：其他應付款項及應計費用	(2,000)	-	(1,101,979)
加：獲得的現金及現金等價物	7,498	2,931	6,154
	<u>(60,361)</u>	<u>(123,481)</u>	<u>(493,261)</u>

**37. 出售附屬公司**

**(a) 浙江祥磊澤義貿易有限公司（「浙江祥磊澤義」）**

根據日期為二零一八年十二月的股份轉讓協議，貴集團將其於祥磊澤義貿易的100%股權出售予王泓臻，代價為零。

**(b) 諸暨市祥生宏宇置業有限公司（「祥生宏宇」）**

根據日期為二零一九年十二月的股份轉讓協議，貴集團將其於諸暨祥生宏宇的51%股權出售予諸暨國躍企業管理諮詢有限公司，代價為人民幣81,600,000元。

**(c) 浙江諸暨祥生宏宇房地產開發有限公司（「諸暨宏宇」）**

根據日期為二零一九年十二月的股份轉讓協議，貴集團將其於諸暨宏宇的51%股權出售予諸暨國躍企業管理諮詢有限公司，代價為人民幣68,850,000.00元。

**(d) 浙江諸暨祥生宏紳置業有限公司（「諸暨祥生宏紳」）**

根據日期為二零一九年十二月的股份轉讓協議，貴集團將其於諸暨祥生宏紳的51%股權出售予諸暨國躍企業管理諮詢有限公司，代價為人民幣51,000,000.00元。

**(e) 杭州駿輝企業管理有限公司（「杭州駿輝」）**

根據日期為二零一九年五月的股份轉讓協議，貴集團將其於杭州駿輝的100%股權出售予溫州市中梁祥置業有限公司及紹興科榮企業管理有限責任公司，代價為零。

**(f) 湖州漢樾房地產開發有限公司（「湖州漢樾」）**

根據日期為二零一九年十二月的股份轉讓協議，貴集團將其於湖州漢樾的75%股權出售予諸暨市中碩建設有限公司，代價為零。

**(g) 根據股東決議案，貴集團於二零一八年註銷慈溪祥生置業有限公司及諸暨祥生房地產銷售代理有限公司。**

**(h) 根據股東決議案，貴集團於二零一九年註銷杭州祥生安廈實業有限公司、香河祥生房地產開發有限公司、諸暨祥生中翔置業有限公司、杭州澄壑投資發展有限公司及陝西祥生旅遊文化發展有限公司。**

附錄一

會計師報告

於出售日期的資產及負債賬面值如下：

	十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已出售資產淨值：		
物業、廠房及設備 (附註13)	3	996
於一家聯營公司的投資	–	20,000
開發中物業 (附註20)	–	214,298
持作出售的已竣工物業 (附註21)	–	998,791
貿易應收款項及應收票據	12,430	500
應收關聯公司款項	–	60,428
預付款項、按金及其他應收款項	36,446	450,655
可收回稅項	–	838
按公平值計入損益的金融資產	–	2
受限制現金	–	1,210
現金及現金等價物	1,376	33,096
貿易應付款項及應付票據	(31,829)	(25,037)
其他應付款項、已收按金及應計費用	(29,492)	(1,094,785)
合約負債	(3,384)	(52,084)
應付關聯方款項	–	(10,652)
應付稅項	(62)	(52,322)
	(14,512)	545,934
減：非控股權益	(4,543)	348,516
貴集團應佔賬面值	(9,969)	197,418
出售附屬公司收益	9,969	4,032
以現金支付	–	201,450

有關出售附屬公司現金及現金等價物的現金流量分析如下：

	十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金代價	–	202,450
減：預付款項、按金及其他應收款項 (未結算代價)	–	202,450
減：已出售現金及現金等價物	1,376	33,096
出售附屬公司現金及現金等價物流出淨額	(1,376)	(33,096)

38. 或然負債

於各有關期間末，於歷史財務資料未計提撥備的或然負債如下：

		於十二月三十一日		
		二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予 貴集團物業買方融資				
向銀行提供的擔保	(1)	<u>13,642,478</u>	<u>17,930,409</u>	<u>37,028,811</u>
就授予關聯方及一名第三方融資				
向銀行提供的擔保	(2)	<u>27,450</u>	<u>736,744</u>	<u>4,137,450</u>

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

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

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

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

- (2) 貴集團就關聯方作出的借款向銀行及其他機構提供擔保。 貴公司董事認為，無須就截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日向關聯方提供的擔保作出撥備，因為公平值並不重大。



39. 一間持作出售的附屬公司

於二零一九年，貴集團一直在與杭州二建建設有限公司及臨海市中晟房地產開發有限公司磋商有關出售臨海紫元銀通置業有限公司（「臨海紫元」）的股權。於二零二零年四月九日，貴集團與杭州二建建設有限公司及臨海市中晟房地產開發有限公司訂立兩份股份轉讓協議，據此，貴集團分別出售於臨海紫元的10%及31.5%股權，且貴集團保留於臨海紫元的58.5%股權。根據臨海紫元的經更新組織章程細則，所有股東決議案應由代表三分之二表決權的股東通過。因此，臨海紫元於股份轉讓後入賬為於合營企業的投資。於二零一九年十二月三十一日，臨海紫元分類為一間持作出售的附屬公司。

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>	
物業、廠房及設備	44
待售土地開發	573,605
預付款項、按金及其他應收款項	15,175
現金及現金等價物	3,159
<b>分類為持作出售的一組出售組別的資產</b>	<b>591,983</b>
<b>負債</b>	
其他應付款項及應計費用	(41,638)
<b>與分類為持作出售的資產直接相關的負債</b>	<b>(41,638)</b>
<b>與分類為持作出售的附屬公司直接相關的資產淨值</b>	<b>550,345</b>

40. 關聯方交易

(1) 姓名／名稱及關係

關聯方姓名／名稱	與 貴集團的關係
陳國祥	控股股東
朱國玲	控股股東家族成員
陳冠群	控股股東家族成員
陳國清	控股股東家族成員
陳弘倪	控股股東家族成員
陳雪宜	控股股東家族成員
陳芝華	控股股東家族成員
陳芝萍	控股股東家族成員
毛偉麗	控股股東家族成員

關聯方姓名／名稱	與 貴集團的關係
王泓臻	控股股東家族成員
陳建熙	主要管理人員
顧建軍	主要管理人員
韓波	主要管理人員
姚筱珍	主要管理人員
鍾超	主要管理人員
浙江祥磊澤義貿易有限公司	受控股股東家庭成員控制的公司
諸暨市祥生園林綠化工程有限公司	受控股股東家庭成員控制的公司
江蘇潛龍投資管理有限公司	受控股股東控制的公司
洪湖市祥生物業管理有限公司	受控股股東控制的公司
諸暨祥紳實業有限公司	受控股股東控制的公司
祥生實業集團有限公司	受控股股東控制的公司
岳陽祥生物業服務有限公司	受控股股東控制的公司
杭州德抱投資有限公司	受控股股東控制的公司
浙江聚屋霸信息技術有限公司	受控股股東控制的公司
浙江祥生房地產銷售代理有限公司	受控股股東控制的公司
浙江祥生建設工程有限公司	受控股股東控制的公司
浙江祥生酒店管理有限公司	受控股股東控制的公司
浙江祥生物業服務有限公司	受控股股東控制的公司
諸暨市祥生花園酒店有限公司	受控股股東控制的公司
諸暨市祥生物業管理有限公司	受控股股東控制的公司
諸暨市祥生新世紀綜合市場有限公司	受控股股東控制的公司
諸暨市祥生物資有限公司	受控股股東控制的公司
安慶金世祥房地產開發有限公司	合營企業
杭州鴻煊企業管理諮詢有限公司	合營企業
寧波融輝置業有限公司	合營企業
杭州仁遠房地產開發有限公司	合營企業
杭州祥生宜景房地產開發有限公司	合營企業

關聯方姓名／名稱	與 貴集團的關係
湖州交投祥生房地產開發有限公司 (「湖州交投祥生」)	合營企業
湖州吳興交投祥生置業有限公司	合營企業
江西福田益壽投資開發有限公司	合營企業
南京市頤輝置業有限公司	合營企業
Hangzhou Hongxuan Enterprise Management Consulting Co., Ltd.	合營企業
浙江發現島文化旅遊有限公司	合營企業
寧波祥生弘盛房地產開發有限公司	合營企業
溫州祥生多弗置業有限公司	合營企業
宿遷祥宿房地產開發有限公司	合營企業
揚州祥生可宇置業有限公司	合營企業
諸暨市萬祥房地產開發有限公司	合營企業
諸暨祥生弘鵬置業有限公司	合營企業
諸暨祥生弘瑞置業有限公司	合營企業
諸暨祥生祥駿置業有限公司	合營企業
定遠縣遠碧房地產開發有限公司	聯營公司
杭州祥生弘瑞房地產開發有限公司	聯營公司
寧波祥生弘遠房地產開發有限公司	聯營公司
寧波圓盛企業管理諮詢有限公司	聯營公司
寧波中城聯合物產有限公司	聯營公司
泰興祥生置業有限公司	聯營公司
鎮江科生房地產開發有限公司	聯營公司
諸暨鴻迪祥生房地產開發有限公司	聯營公司
如東新碧房地產開發有限公司	聯營公司
諸暨溪園文旅小鎮投資有限公司	聯營公司
天長市新碧房地產開發有限公司	聯營公司

附錄一

會計師報告

(2) 重大關聯方交易

以下為於有關期間與關聯方進行的交易：

	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
關聯方墊款：			
合營企業	-	163,077	502,434
聯營公司	18,250	862,078	539,489
受控股股東控制的公司	12,309,201	13,337,404	7,512,798
受主要管理人員控制的公司	-	-	139,200
控股股東	6,006	-	-
控股股東家族成員	154,887	84,380	34,695
	<u>154,887</u>	<u>84,380</u>	<u>34,695</u>
償還關聯方墊款：			
合營企業	-	-	305,018
聯營公司	-	687,352	383,840
受控股股東控制的公司	9,475,678	14,239,933	8,919,696
控股股東	1,632	6,000	-
控股股東家族成員	100,111	216,008	2,367
	<u>100,111</u>	<u>216,008</u>	<u>2,367</u>
由以下各方提供的管理諮詢服務：			
受控股股東控制的公司	5,992	4,998	5,897
	<u>5,992</u>	<u>4,998</u>	<u>5,897</u>
由下列公司提供物業管理服務：			
受控股股東控制的公司	34,838	99,809	156,292
	<u>34,838</u>	<u>99,809</u>	<u>156,292</u>
由以下各方提供的建設服務：			
受控股股東控制的公司	4,386,254	9,610,131	9,832,415
受控股股東家族成員控制的公司	77,500	209,800	699,432
控股股東家族成員	-	3,620	-
	<u>4,386,254</u>	<u>9,610,131</u>	<u>9,832,415</u>
來自合營企業的利息收入	-	36,472	65,195
	<u>-</u>	<u>36,472</u>	<u>65,195</u>
向下列公司提供管理諮詢服務：			
合營企業	-	5,889	3,260
聯營公司	-	3,083	16,083
	<u>-</u>	<u>3,083</u>	<u>16,083</u>

附錄一

會計師報告

	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向關聯方墊款：			
合營企業	2,137,756	3,399,645	3,541,490
聯營公司	278,810	2,314,566	784,394
受控股股東控制的公司	2,220,556	182,943	1,472,599
受控股股東家族成員控制的公司	-	579,759	197,659
控股股東家族成員	16,132	92,078	-
主要管理人員	10,000	10,000	-
	<u>2,462,254</u>	<u>6,578,391</u>	<u>6,986,142</u>
向關聯方收取的墊款：			
合營企業	102,300	2,440,561	3,935,883
聯營公司	-	1,875,215	649,011
受控股股東控制的公司	2,107,128	69,500	193,962
控股股東家族成員	2,227	17,453	22,727
主要管理人員	-	10,000	10,000
	<u>2,211,655</u>	<u>4,412,739</u>	<u>5,811,583</u>

該等交易乃根據參與各方相互協定的條款及條件進行。

(3) 與關聯方的其他交易

	十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向關聯方提供之擔保：			
受控股股東控制的公司	27,450	27,450	152,450
合營企業	-	709,294	3,604,000
	<u>27,450</u>	<u>736,744</u>	<u>3,756,450</u>
由關聯方提供的擔保：			
控股股東	15,062,339	15,175,340	16,797,859
控股股東家族成員	12,950,739	13,968,687	11,447,515
受控股股東控制的公司	3,080,005	1,947,082	1,449,440
	<u>31,093,083</u>	<u>31,091,109</u>	<u>29,694,814</u>

附錄一

會計師報告

(4) 與關聯方的未清償結餘

	十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項：			
貿易關聯：			
合營企業	5,726	52,740	41,578
聯營公司	5,576	–	–
受控股股東控制的公司	13,289	14,437	253,889
控股股東家族成員	10	10	9,373
主要管理人員	10	–	–
	<u>34,910</u>	<u>67,187</u>	<u>304,840</u>
應收關聯方款項：			
非貿易關聯：			
合營企業	2,035,456	2,994,541	2,600,148
聯營公司	301,810	189,851	302,234
受控股股東控制的公司	113,428	226,872	1,505,508
受控股股東家族成員控制的公司	–	579,759	777,418
控股股東家族成員	18,803	93,427	70,701
主要管理人員	10,000	10,000	–
	<u>2,579,507</u>	<u>4,094,450</u>	<u>5,256,009</u>
應付關聯方款項：			
貿易關聯：			
聯營公司	–	–	9,805
受控股股東控制的公司	1,271,677	3,329,741	4,458,991
受控股股東家族成員控制的公司	30,247	95,467	495,830
控股股東家族成員	4,070	440	–
主要管理人員	–	–	812
	<u>1,305,994</u>	<u>3,425,648</u>	<u>5,054,838</u>
應付關聯方款項：			
非貿易關聯：			
合營企業	11,000	174,077	371,493
聯營公司	41,120	215,846	371,495
受控股股東控制的公司	2,988,004	2,085,475	68,270
受控股股東家族成員控制的公司	–	–	139,200
控股股東	12,183	6,183	6,183
控股股東家族成員	133,542	1,914	34,242
	<u>3,285,849</u>	<u>2,483,395</u>	<u>927,883</u>

與上述關聯方的結餘均為無抵押、不計息及按要求償還。

附錄一

會計師報告

(5) 貴集團主要管理層人員薪酬

	十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	2,484	27,999	30,472
退休金計劃供款	350	690	1,127
向主要管理層人員支付的薪酬總額	<u>2,834</u>	<u>28,689</u>	<u>31,599</u>

董事薪酬的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

41. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

二零一七年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產	按公平值 計入損益的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 (附註22)	35,429	–	35,429
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產 (附註24)	3,891,115	–	3,891,115
按公平值計入損益的金融資產 (附註25)	–	330,293	330,293
應收關聯方款項 (附註40)	2,504,108	–	2,504,108
受限制現金 (附註26)	2,375,494	–	2,375,494
已抵押存款 (附註26)	195,133	–	195,133
現金及現金等價物 (附註26)	3,229,359	–	3,229,359
	<u>12,230,638</u>	<u>330,293</u>	<u>12,560,931</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據 (附註27)	1,756,047
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註28)	4,429,538
應付關聯方款項 (附註40)	4,491,843
計息銀行及其他借款 (附註30)	24,164,325
資產抵押證券 (附註32)	1,710,080
租賃負債 (附註14)	14,829
	<u>36,566,662</u>

二零一八年十二月三十一日

### 金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產	按公平值 計入損益的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 (附註22)	226,136	-	226,136
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產 (附註24)	4,066,256	-	4,066,256
按公平值計入損益的金融資產 (附註25)	-	52,433	52,433
應收關聯方款項 (附註40)	4,161,637	-	4,161,637
受限制現金 (附註26)	4,074,584	-	4,074,584
已抵押存款 (附註26)	670,560	-	670,560
現金及現金等價物 (附註26)	3,113,634	-	3,113,634
	<u>16,312,807</u>	<u>52,433</u>	<u>16,365,240</u>

### 金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據 (附註27)	5,063,976
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註28)	2,781,640
應付關聯方款項 (附註40)	5,909,143
計息銀行及其他借款 (附註30)	26,003,223
優先票據 (附註31)	644,958
資產抵押證券 (附註32)	2,416,926
租賃負債 (附註14)	58,743
	<u>42,878,609</u>



附錄一

會計師報告

二零一九年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產	按公平值 計入損益的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 (附註22)	195,012	–	195,012
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產 (附註24)	3,460,945	–	3,460,945
按公平值計入損益的金融資產 (附註25)	–	20,567	20,567
應收關聯方款項 (附註40)	5,560,849	–	5,560,849
受限制現金 (附註26)	4,207,533	–	4,207,533
已抵押存款 (附註26)	342,651	–	342,651
現金及現金等價物 (附註26)	2,412,297	–	2,412,297
	<u>16,179,287</u>	<u>20,567</u>	<u>16,199,854</u>

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據 (附註27)	5,102,436
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註28)	3,911,073
應付關聯方款項 (附註40)	5,956,321
計息銀行及其他借款 (附註30)	27,305,522
資產抵押證券 (附註32)	205,551
租賃負債 (附註14)	125,590
優先票據 (附註31)	1,016,301
	<u>43,622,794</u>

#### 42. 金融工具的公平值及公平值層級

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

	賬面值			公平值		
	二零一七年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>						
按公平值計入損益的 金融資產 (附註25)	330,293	52,433	20,567	330,293	52,433	20,567
<b>金融負債</b>						
計息銀行及其他借款 (附註30)	24,164,325	26,003,223	27,305,522	23,999,363	26,111,572	27,522,347

管理層已進行評估，現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、貿易應收款項、應收關聯方款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計費用金融負債、應付關聯方款項、租賃負債優先票據及資產抵押證券的公平值與其賬面值相若，很大程度乃由於該等工具期限較短。

管理層透過使用現時可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率貼現預期未來現金流量估計按公平值計入損益的金融資產之公平值。按公平值計入損益的金融資產之公平值計量於公平值層級內分類為第二級及第三級。

計息銀行及其他借款的公平值使用現時可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率貼現預期未來現金流量計算。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，經評估，貴集團自身的計息銀行及其他借款的不履約風險並不重大。

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

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

於有關期間，第一級及第二級公平值計量之間並無轉移，第三級亦並無轉入或轉出金融資產及金融負債。

附錄一

會計師報告

公平值層級

下表列示 貴集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

按公平值計入損益的金融資產

	使用以下各項所作的公平值計量			總計
	活躍市場 上的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日	–	330,293	–	330,293
於二零一八年十二月三十一日	–	49,397	3,036	52,433
於二零一九年十二月三十一日	–	17,529	3,038	20,567

涉及披露公平值的負債：

計息銀行及其他借款

	使用以下各項所作的公平值計量			總計
	活躍市場 上的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日	–	23,999,363	–	23,999,363
於二零一八年十二月三十一日	–	26,111,572	–	26,111,572
於二零一九年十二月三十一日	–	27,522,347	–	27,522,347

#### 43. 財務風險管理目標及政策

貴集團主要金融工具主要包括經營活動直接產生的現金及銀行等價物、受限制現金、已抵押存款、貿易應收款項、其他應收款項、貿易應付款項及應付票據及其他應付款項。貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款、按公平值計入損益的金融資產、其他金融負債、應付關聯方款項及應收關聯方款項。該等金融工具的主要目的乃為貴集團的經營籌集資金。

來自貴集團金融工具的主要風險為利率風險、信貸風險、外幣風險及流動資金風險。通常，貴集團在風險管理方面引入保守的策略。為將貴集團所面臨的該等風險保持最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。董事會審閱並同意管理各類風險的政策，有關政策概述於下：

##### (a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註30所載貴集團計息銀行及其他借款有關。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。貴集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

倘在所有其他變量維持不變情況下銀行及其他借款的利率上升／下降1%，則貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的除稅前溢利（透過對浮息借款的影響）將分別減少／增加約人民幣3,189,000元、人民幣5,328,000元及人民幣5,221,000元。

##### (b) 信貸風險

貴集團基於共同信貸風險特徵（如工具類型及信貸風險等級）對金融工具進行分類，以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險，貴集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期，且管理層將對貴集團對手方持續進行信貸評估。客戶通常獲授六個月的信貸期，且我們考慮該等客戶的財務狀況、過往經驗及其他因素對其信貸質素進行評估。貴集團亦已擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外，貴集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。貴集團並無高度集中的信貸風險，且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

管理層定期對計入預付款項及其他應收款項的金融資產以及應收關聯方款項作集體評估，並根據以往結算記錄及過往經驗對其他應收款項及應收關聯方款項的可收回性進行單獨評估。貴集團已在第一階段對計入預付款項及其他應收款項的金融資產以及應收關聯方款項進行分類，並持續監測其信貸風險。貴公司董事認為，貴集團計入預付款項及其他應收款項的金融資產以及應收關聯方款項之未結清結餘本質上並無存在重大信貸風險。

##### **最高風險及於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日之年末階段**

下表載列基於貴集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險（主要基於逾期資料，除非其他資料可無需花費不必要成本或精力即可獲取，則另作別論）以及於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日之年末階段分類。所呈列的金額指金融資產的總賬面值及金融擔保合約的信貸風險。

附錄一

會計師報告

於二零一七年十二月三十一日

	12個月的預期 信貸虧損				
	整個存續期預期信貸虧損				總計
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化 方法	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	35,429	35,429
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	3,891,115	-	-	-	3,891,115
按公平值計入損益的 金融資產	330,293	-	-	-	330,293
應收關聯方款項	2,504,108	-	-	-	2,504,108
受限制現金					
— 尚未逾期	2,375,494	-	-	-	2,375,494
已抵押存款					
— 尚未逾期	195,133	-	-	-	195,133
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	3,229,359	-	-	-	3,229,359
	<u>12,525,502</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,429</u>	<u>12,560,931</u>

於二零一八年十二月三十一日

	12個月的預期 信貸虧損				
	整個存續期預期信貸虧損				總計
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化 方法	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	226,136	226,136
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	4,066,256	-	-	-	4,066,256
按公平值計入損益的金融資產	52,433	-	-	-	52,433
應收關聯方款項	4,161,637	-	-	-	4,161,637
受限制現金					
— 尚未逾期	4,074,584	-	-	-	4,074,584
已抵押存款					
— 尚未逾期	670,560	-	-	-	670,560
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	3,113,634	-	-	-	3,113,634
	<u>16,139,104</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>226,136</u>	<u>16,365,240</u>

附錄一

會計師報告

於二零一九年十二月三十一日

	12個月的預期 信貸虧損				
	整個存續期預期信貸虧損				總計
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	195,012	195,012
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	3,460,945	-	-	-	3,460,945
按公平值計入損益的金融資產	20,567	-	-	-	20,567
應收關聯方款項	5,560,849	-	-	-	5,560,849
受限制現金					
— 尚未逾期	4,207,533	-	-	-	4,207,533
已抵押存款					
— 尚未逾期	342,651	-	-	-	342,651
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	2,412,297	-	-	-	2,412,297
	<u>16,004,842</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>195,012</u>	<u>16,199,854</u>

\* 就 貴集團應用簡化減值方法的貿易應收款項而言，基於預期信貸虧損的資料於歷史財務資料附註22披露。並無高度集中的信貸風險。

\*\* 倘應收關聯方款項及計入預付款項及其他應收款項、按金的金融資產並無逾期亦無資料顯示自初始確認起金融資產的信貸風險大幅增加，則其信貸質素被視為「正常」。

(c) 流動資金風險

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

貴集團於各有關期間結束時按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求	三個月 以內	三至 十二個月	一年 以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一七年十二月三十一日					
貿易應付款項及應付票據	1,756,047	-	-	-	1,756,047
其他應付款項	4,975,785	-	-	-	4,975,785
應付關聯方款項	4,491,843	-	-	-	4,491,843
租賃負債	-	1,732	5,560	10,336	17,628
資產抵押證券	-	431,299	1,413,344	-	1,844,643
計息銀行及其他借款	-	2,733,107	8,083,401	16,754,471	27,570,979
	<u>11,223,675</u>	<u>3,166,138</u>	<u>9,502,305</u>	<u>16,764,807</u>	<u>40,656,925</u>

附錄一

會計師報告

	按要 求	三個月 以內	三至 十二個月	一年 以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>二零一八年十二月三十一日</b>					
貿易應付款項及應付票據	5,063,976	–	–	–	5,063,976
其他應付款項	3,759,979	–	–	–	3,759,979
應付關聯方款項	5,909,143	–	–	–	5,909,143
租賃負債	–	7,630	22,889	41,666	72,185
資產抵押證券	–	2,492,443	1,471,452	–	3,963,895
計息銀行及其他借款	–	4,108,184	10,411,217	17,318,793	31,838,194
優先票據	–	–	685,934	–	685,934
	<u>14,733,098</u>	<u>6,608,257</u>	<u>12,591,492</u>	<u>17,360,459</u>	<u>51,293,306</u>
<b>二零一九年十二月三十一日</b>					
貿易應付款項及應付票據	5,102,436	–	–	–	5,102,436
其他應付款項	4,898,470	–	–	–	4,898,470
應付關聯方款項	5,956,321	–	–	–	5,956,321
租賃負債	–	12,592	37,775	94,742	145,109
資產抵押證券	–	216,286	–	–	216,286
計息銀行及其他借款	–	2,707,854	8,199,509	20,147,122	31,054,485
優先票據	–	307,771	758,413	–	1,066,184
	<u>15,957,227</u>	<u>3,244,503</u>	<u>8,995,697</u>	<u>20,241,864</u>	<u>48,439,291</u>

(d) 資本管理

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

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

附錄一

會計師報告

貴集團採用資產負債比率（即債務淨額除以資本總額與債務淨額之和）來監控資本。貴集團於債務淨額計入貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、應付關聯方款項、計息銀行及其他借款以及其他金融負債，減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間結束時的資產負債比率如下：

	十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	1,756,047	5,063,976	5,102,436
其他應付款項及應計費用	4,975,785	3,759,979	4,898,470
應付關聯方款項	4,491,843	5,909,143	5,956,321
優先票據	–	644,958	1,016,301
計息銀行及其他借款	24,164,325	26,003,223	27,305,522
資產抵押證券	1,710,080	2,416,926	205,551
減：現金及現金等價物	(3,229,359)	(3,113,634)	(2,412,297)
已抵押存款	(195,133)	(670,560)	(342,651)
受限制現金	(2,375,494)	(4,074,584)	(4,207,533)
債務淨額	31,298,094	35,939,427	37,522,120
母公司擁有人應佔權益	681,545	1,957,796	4,617,425
資本及債務淨額	31,979,639	37,897,223	42,139,545
資產負債比率	98%	95%	89%

44. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

貴集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
非控股權益所持股權百分比			
泰興市祥瑞置業有限公司（「泰興祥瑞置業」）	30%	30%	30%
諸暨市祥生弘源置業有限公司（「諸暨祥生弘源」）	49%	49%	49%
諸暨祥生祥祺置業有限公司（「諸暨祥生祥祺」）	47%	47%	47%
分配予非控股權益的年內溢利：			
泰興祥瑞置業	(5,585)	30,689	68,959
諸暨祥生弘源	5,401	1,724	(2,190)
諸暨祥生祥祺	357	(6,053)	141,892



附錄一

會計師報告

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非控股權益的累計結餘：			
泰興祥瑞置業	33,596	64,285	133,244
諸暨祥生弘源	83,047	84,770	82,580
諸暨祥生祥祺	35,607	29,554	171,446
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

下表列示上述附屬公司的財務資料概述。有關款項乃於任何公司間抵銷前披露：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	泰興祥瑞置業	諸暨祥生弘源	諸暨祥生祥祺
收益	1,293,067	190,317	–
開支總額	(1,311,683)	(179,295)	759
年內(虧損)/溢利	(18,616)	11,022	759
年內全面(虧損)/收入總額	<u>(18,616)</u>	<u>11,022</u>	<u>759</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人	(13,031)	5,621	402
非控股權益	<u>(5,585)</u>	<u>5,401</u>	<u>357</u>
	<u>(18,616)</u>	<u>11,022</u>	<u>759</u>
流動資產	3,976,925	199,065	315,215
非流動資產	49,502	1,378	4,600
流動負債	(3,647,940)	(30,945)	(243,945)
非流動負債	<u>(266,500)</u>	<u>(16)</u>	<u>(111)</u>
	<u>111,987</u>	<u>169,482</u>	<u>75,759</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人	78,391	86,436	40,152
非控股權益	<u>33,596</u>	<u>83,046</u>	<u>35,607</u>
	<u>111,987</u>	<u>169,482</u>	<u>75,759</u>
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	375,019	136,254	(17,394)
投資活動所用現金流量淨額	(338,120)	(83,793)	(92)
融資活動(所用)/所得現金流量淨額	<u>(3,959)</u>	<u>(40,200)</u>	<u>89,900</u>
現金及現金等價物增加淨額	<u>32,940</u>	<u>12,261</u>	<u>72,414</u>

附錄一

會計師報告

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	泰興祥瑞置業	諸暨祥生弘源	諸暨祥生祥祺
收益	843,989	15,921	–
開支總額	(741,693)	(12,403)	(12,879)
年內溢利／(虧損)	102,296	3,518	(12,879)
年內全面收入／(虧損) 總額	<u>102,296</u>	<u>3,518</u>	<u>(12,879)</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人	71,607	1,794	(6,826)
非控股權益	<u>30,689</u>	<u>1,724</u>	<u>(6,053)</u>
	<u>102,296</u>	<u>3,518</u>	<u>(12,879)</u>
流動資產	5,186,903	185,296	1,218,037
非流動資產	67,895	733	19,264
流動負債	(4,506,376)	(13,022)	(1,174,024)
非流動負債	<u>(534,140)</u>	<u>(7)</u>	<u>(397)</u>
	<u>214,282</u>	<u>173,000</u>	<u>62,880</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人	149,997	88,230	33,326
非控股權益	<u>64,285</u>	<u>84,770</u>	<u>29,554</u>
	<u>214,282</u>	<u>173,000</u>	<u>62,880</u>
經營活動所得現金流量淨額	423,696	37,947	680,604
投資活動所用現金流量淨額	(886,305)	(39,000)	(795,282)
融資活動所得現金流量淨額	<u>557,046</u>	<u>–</u>	<u>59,100</u>
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	<u>94,437</u>	<u>(1,053)</u>	<u>(55,578)</u>

附錄一

會計師報告

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	泰興祥瑞置業	諸暨祥生弘源	諸暨祥生祥祺
收益	1,971,262	34,417	1,104,816
開支總額	(1,741,397)	(38,886)	(802,918)
年內溢利／(虧損)	229,865	(4,469)	301,898
年內全面收入／(虧損) 總額	<u>229,865</u>	<u>(4,469)</u>	<u>301,898</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人	160,906	(2,279)	160,006
非控股權益	<u>68,959</u>	<u>(2,190)</u>	<u>141,892</u>
	<u>229,865</u>	<u>(4,469)</u>	<u>301,898</u>
流動資產	4,343,867	174,187	695,200
非流動資產	53,286	1,108	21
流動負債	(3,693,193)	(6,764)	(330,443)
非流動負債	<u>(259,813)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>444,147</u>	<u>168,531</u>	<u>364,778</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人	310,903	85,951	193,332
非控股權益	<u>133,244</u>	<u>82,580</u>	<u>171,446</u>
	<u>444,147</u>	<u>168,531</u>	<u>364,778</u>
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	226,300	(7,726)	(100,479)
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(148,170)	-	163,038
融資活動所用現金流量淨額	<u>(198,038)</u>	<u>-</u>	<u>(74,000)</u>
現金及現金等價物減少淨額	<u>(119,908)</u>	<u>(7,726)</u>	<u>(11,441)</u>

45. 承擔

貴集團於各有關期間末有以下資本承擔：

	十二月三十一日		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已訂約但未計提撥備：			
物業開發活動	27,209,976	31,974,383	24,806,046
收購土地使用權	<u>5,416,306</u>	<u>531,558</u>	<u>2,388,549</u>
	<u>32,626,282</u>	<u>32,505,941</u>	<u>27,194,595</u>

#### 46. 有關期間後事項

於二零二零年一月二十三日、二零二零年三月十六日及二零二零年五月二十日，祥生控股有限公司發行了總本金額為300.0百萬美元於二零二二年到期的12.5%優先票據（「票據」）。票據按每年12.5%的利率計息並由祥生地產集團有限公司及控股股東陳國祥先生擔保。

於二零二零年一月初爆發的新型冠狀病毒（新冠肺炎）繼續在中國大陸及其他地區蔓延。貴集團預期湖北省仙桃的兩項物業的物業交付將延遲約一至三個月，以及湖北省以外11個項目的物業交付亦將延遲約一至兩個月。貴集團亦於營運暫停期間對部分商業物業實施豁免租金措施。董事認為，新冠肺炎大流行總體上不會產生重大不利影響。由於新冠肺炎大流行已基本得到遏制，因此物業建設及銷售活動已逐漸恢復。

於歷史財務資料批准日期，除本報告其他章節所詳述之事項外，貴集團於二零一九年十二月三十一日後概無發生任何其他重大事項。

#### 47. 期後財務報表

貴公司或任何貴集團現時旗下公司概無就二零一九年十二月三十一日後的任何期間編製任何經審核財務報表。