

敬啟者：

吾等就第I-4至I-129頁所載領地控股集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的過往財務資料作出報告，該等過往財務資料包括 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止各年度與截至2020年5月31日止五個月（「有關期間」）的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月31日的綜合財務狀況表、 貴公司於2019年12月31日及2020年5月31日的財務狀況表和重大會計政策概要及其他說明資料（統稱「過往財務資料」）。第I-4至I-129頁所載過往財務資料為本報告不可或缺的一部分，編製以供載入 貴公司於2020年7月[•]日就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次[編纂]而刊發的文件（「文件」）。

董事就過往財務資料承擔的責任

貴公司董事負責分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製真實而中肯的過往財務資料，並負責落實董事認為必需的內部控制，確保過往財務資料的編製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

吾等的責任是對過往財務資料發表意見，並將吾等的意見向 閣下報告。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號*投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告*執行工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以合理保證過往財務資料不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。評估該等風險時，申報會計師考慮與實體分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製真實而中肯的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當

的程序，但目的並非對該實體內部控制是否有效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策是否恰當及所作出會計估計是否合理，以及評價過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信所獲取的證據充分適當，可作為吾等意見的基礎。

意見

吾等認為，就本會計師報告而言，過往財務資料已分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準，真實而中肯地反映 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日與 貴公司於2019年12月31日及2020年5月31日的財務狀況以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等審閱 貴集團中期比較財務資料，該等中期比較財務資料包括截至2019年5月31日止五個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他說明資料(統稱「中期比較財務資料」)。 貴公司董事負責分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號*由實體的獨立核數師審閱中期財務資料*進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事宜的人員作出查詢，及應用分析和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。就會計師報告而言，按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期比較財務資料在各重大方面未有分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

就聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例所規定事項出具的報告

調整

編製過往財務資料時，未對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等參考過往財務資料附註12，當中載列 貴公司並無就有關期間派付股息。

貴公司並無過往財務報表

截至本報告日期， 貴公司自註冊成立日期起並無編製法定財務報表。

此 致

領地控股集團有限公司

列位董事

建銀國際金融有限公司 台照

執業會計師

香港

謹啟

[日期]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

I 過往財務資料

下文所載過往財務資料為本會計師報告不可或缺的一部分。

貴集團於有關期間的財務報表是過往財務資料的基礎，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進行審核（「相關財務報表」）。

除另有說明外，過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，所有數值均約整至最接近千位（人民幣千元）。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元	
持續經營						
收益	5	5,338,629	4,513,903	7,568,164	1,077,456	3,027,834
銷售成本	6	(4,266,146)	(2,903,916)	(5,465,778)	(741,459)	(2,052,713)
毛利		1,072,483	1,609,987	2,102,386	335,997	975,121
其他收入及收益	5	11,397	59,693	44,826	7,255	17,737
銷售及推廣開支		(224,001)	(409,132)	(400,004)	(107,432)	(148,328)
行政開支		(158,894)	(349,598)	(532,747)	(152,702)	(213,542)
其他開支		(24,980)	(68,322)	(13,667)	(14,354)	(13,192)
投資物業公平值收益/(虧損)	17	490,798	295,121	160,840	91,100	(38,138)
融資成本	7	(83,831)	(127,269)	(230,381)	(62,656)	(115,148)
以下公司分佔損益：						
合營企業		(5,185)	(32,696)	3,758	(34,948)	(39,411)
聯營公司		(5,000)	(12,549)	(7,046)	(10,596)	(8,190)
持續經營產生的稅前利潤	6	1,072,787	965,235	1,127,965	51,664	416,909
所得稅開支	10	(399,898)	(464,277)	(469,688)	(55,330)	(250,782)
持續經營產生的年/期內利潤/ (虧損)		<u>672,889</u>	<u>500,958</u>	<u>658,277</u>	<u>(3,666)</u>	<u>166,127</u>
已終止業務的年/期內利潤/(虧損)		(23,936)	16,733	14,036	(5,585)	—
年/期內利潤/(虧損)		<u>648,953</u>	<u>517,691</u>	<u>672,313</u>	<u>(9,251)</u>	<u>166,127</u>
年/期內其他全面收益/(虧損)		—	—	—	—	—
年/期內全面收益/(虧損)總額		<u>648,953</u>	<u>517,691</u>	<u>672,313</u>	<u>(9,251)</u>	<u>166,127</u>
以下人士應佔：						
母公司擁有人		613,860	420,886	544,825	(51,772)	184,582
非控股權益	45	35,093	96,805	127,488	42,521	(18,455)
		<u>648,953</u>	<u>517,691</u>	<u>672,313</u>	<u>(9,251)</u>	<u>166,127</u>
母公司普通權益持有人應佔每股 盈利/(虧損)						
基本及攤薄	13	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	截至12月31日止年度			2020年
		2017年	2018年	2019年	5月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	175,737	254,588	236,063	230,552
投資物業	17	4,072,100	4,463,800	4,580,800	4,574,000
無形資產	15	8,330	11,041	12,688	16,344
於合營企業的投資	18	338,238	362,569	595,871	555,535
於聯營公司的投資	19	—	85,451	78,405	45,715
遞延稅項資產	20	90,229	363,174	676,137	896,383
使用權資產	16	59,261	53,103	56,656	54,069
其他非流動資產	27	401,300	464,256	129,557	437,939
非流動資產總值		5,145,195	6,057,982	6,366,177	6,810,537
流動資產					
開發中物業	22	6,315,573	16,985,467	27,983,573	30,847,738
已竣工待售物業	23	2,497,505	1,657,437	1,296,666	1,215,995
貿易應收款項	24	5,154	113,040	60,788	56,838
應收關聯公司款項	41	247,894	603,421	730,271	1,814,572
預付款項、按金及其他應收款項	25	800,357	1,195,382	1,935,102	3,249,274
可收回稅項		161,555	212,727	387,441	480,083
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	21	—	3,100	2,000	11,560
其他流動資產	26	10,173	9,884	110,551	192,711
受限制現金	28	210,686	519,822	1,637,442	2,039,356
已抵押存款	28	91,954	153,712	158,473	132,122
現金及現金等價物	28	693,459	789,801	1,381,642	3,411,387
		11,034,310	22,243,793	35,683,949	43,451,636
列為持有待售的出售組別資產	11	186,401	186,577	—	—
流動資產總值		11,220,711	22,430,370	35,683,949	43,451,636
流動負債					
貿易應付款項及應付票據	29	2,001,782	2,404,558	4,058,372	4,586,498
其他應付款項、已收按金及應計費用	30	1,101,634	1,252,326	2,665,500	3,367,230
應付關聯公司款項	41	307,723	412,532	727,263	619,389
計息銀行及其他借款	32	676,909	3,181,199	5,763,159	5,084,101
應付稅項	10	165,242	455,757	662,390	939,966
合同負債	31	4,268,378	9,522,307	15,398,334	18,585,313
財務擔保合同	33	—	7,487	1,176	197
租賃負債	16	6,021	3,921	4,512	4,526
		8,527,689	17,240,087	29,280,706	33,187,220
列為持有待售的出售組別負債	11	119,762	103,205	—	—
流動負債總額		8,647,451	17,343,292	29,280,706	33,187,220

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度			2020年
		2017年	2018年	2019年	5月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產淨值		<u>2,573,260</u>	<u>5,087,078</u>	<u>6,403,243</u>	<u>10,264,416</u>
資產總值減流動負債		<u>7,718,455</u>	<u>11,145,060</u>	<u>12,769,420</u>	<u>10,074,953</u>
非流動負債					
計息銀行及其他借款	32	2,908,984	4,672,629	5,992,020	10,092,159
遞延稅項負債	20	440,501	575,428	707,876	708,339
財務擔保合同	33	—	511	—	—
租賃負債	16	<u>7,649</u>	<u>5,183</u>	<u>9,777</u>	<u>7,862</u>
非流動負債總額		<u>3,357,134</u>	<u>5,253,751</u>	<u>6,709,673</u>	<u>10,808,360</u>
資產淨值		<u><u>4,361,321</u></u>	<u><u>5,891,309</u></u>	<u><u>6,059,747</u></u>	<u><u>6,266,593</u></u>
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	34	—	—	1	1
儲備	35	<u>3,775,073</u>	<u>5,231,884</u>	<u>5,227,219</u>	<u>5,411,801</u>
		<u>3,775,073</u>	<u>5,231,884</u>	<u>5,227,220</u>	<u>5,411,802</u>
非控股權益	45	<u>586,248</u>	<u>659,425</u>	<u>832,527</u>	<u>854,791</u>
權益總額		<u><u>4,361,321</u></u>	<u><u>5,891,309</u></u>	<u><u>6,059,747</u></u>	<u><u>6,266,593</u></u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔							非控股權益	權益總額
	股本	合併及其他儲備*	資本儲備*	法定盈餘儲備*		總額	權益總額		
	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			
	附註34	附註35		附註35					
於2016年12月31日及2017年1月1日	—	878,431	—	191,942	680,155	1,750,528	284,604	2,035,132	
當時母公司注資	—	1,410,000	—	—	—	1,410,000	—	1,410,000	
股東收購非控股權益	—	(395)	—	—	—	(395)	(26,826)	(27,221)	
收購非業務性質之附屬公司	—	—	—	—	—	—	248,362	248,362	
年內全面收益總額	—	—	—	—	613,860	613,860	35,093	648,953	
撥至法定盈餘儲備	—	—	—	70,423	(70,423)	—	—	—	
非控股股東注資	—	1,080	—	—	—	1,080	61,170	62,250	
向非控股股東派息	—	—	—	—	—	—	(16,155)	(16,155)	
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	2,289,116	—	262,365	1,223,592	3,775,073	586,248	4,361,321	
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	2,289,116	—	262,365	1,223,592	3,775,073	586,248	4,361,321	
當時母公司注資	—	1,000,000	—	—	—	1,000,000	—	1,000,000	
股東收購非控股權益	—	35,925	—	—	—	35,925	(35,925)	—	
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	21,950	21,950	
收購非業務性質之附屬公司	—	—	—	—	—	—	52,147	52,147	
年內全面收益總額	—	—	—	—	420,886	420,886	96,805	517,691	
撥至法定盈餘儲備	—	—	—	62,458	(62,458)	—	—	—	
向非控股股東派息	—	—	—	—	—	—	(61,800)	(61,800)	
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	3,325,041	—	324,823	1,582,020	5,231,884	659,425	5,891,309	
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	3,325,041	—	324,823	1,582,020	5,231,884	659,425	5,891,309	
發行新股	1	—	35,511	—	—	35,512	—	35,512	
轉撥自保留盈利	—	87,184	—	—	(87,184)	—	—	—	
當時母公司注資	—	114,999	—	—	—	114,999	—	114,999	
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	60,576	60,576	
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	(14,962)	(14,962)	
年內全面收益總額	—	—	—	—	544,825	544,825	127,488	672,313	
撥至法定盈餘儲備	—	—	—	88,921	(88,921)	—	—	—	
向當時母公司派息	—	—	—	—	(700,000)	(700,000)	—	(700,000)	
於2019年12月31日	1	3,527,224	35,511	413,744	1,250,740	5,227,220	832,527	6,059,747	
於2019年12月31日及2020年1月1日	1	3,527,224	35,511	413,744	1,250,740	5,227,220	832,527	6,059,747	
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	40,719	40,719	
期內全面收益總額	—	—	—	—	184,582	184,582	(18,455)	166,127	
於2020年5月31日	1	3,527,224	35,511	413,744	1,435,322	5,411,802	854,791	6,266,593	

* 該等儲備賬指於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日綜合財務狀況表內的綜合儲備總額分別為人民幣3,775,073,000元、人民幣5,231,884,000元、人民幣5,227,219,000元及人民幣5,411,801,000元。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	母公司擁有人應佔							權益總額
	股本	合併及其他 儲備*	資本儲備*	法定盈餘 儲備*	保留盈利*	總額	非控股權益	
	人民幣千元 附註34	人民幣千元 附註35	人民幣千元	人民幣千元 附註35	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2018年12月31日及								
2019年1月1日	—	3,325,041	—	324,823	1,582,020	5,231,884	659,425	5,891,309
轉撥自保留盈利	—	87,184	—	—	(87,184)	—	—	—
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	9,900	9,900
期內全面虧損總額	—	—	—	—	(51,772)	(51,772)	42,521	(9,251)
於2019年5月31日(未經審核)	—	3,412,225	—	324,823	1,443,064	5,180,112	711,846	5,891,958

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動所得現金流量					
稅前利潤					
來自持續經營	1,072,787	965,235	1,127,965	51,664	416,909
來自已終止業務 11	(20,617)	21,265	(9,840)	(5,585)	—
經調整：					
物業、廠房及設備項目折舊 6、14	7,497	14,933	41,839	11,542	12,580
土地使用權攤銷 6、16	1,515	1,515	1,515	631	631
租賃物業折舊 6、16	4,412	6,469	5,127	2,247	1,956
無形資產攤銷 6、15	1,081	1,361	1,823	713	882
融資成本 7、11	84,159	128,697	230,821	63,076	115,148
出售物業、廠房及設備項目					
(收益)/虧損 6	(17)	(4,307)	(374)	12	—
分佔合營企業及聯營公司利潤及					
虧損	10,185	45,245	3,288	45,544	47,601
出售附屬公司收益 11	—	—	32,092	—	—
就發展中物業確認減值虧損	7,253	3,717	—	—	—
就已竣工待售物業撤銷減值虧損 23	(128,660)	(33,996)	(15,699)	(761)	(4,192)
投資物業的公平值變動 17	(490,798)	(295,121)	(160,840)	(91,100)	38,138
利息收入 5	(6,372)	(30,802)	(12,546)	(3,882)	(4,550)
開發中及已竣工待售物業增加	(24,799)	(9,054,404)	(8,805,429)	(4,659,935)	(1,207,816)
其他流動資產(增加)/減少	(3,667)	289	(100,667)	(1,677)	(82,160)
應收關聯公司款項(增加)/減少	90	(357)	(1,567)	(820)	613
受限制現金增加	(9,962)	(309,136)	(1,117,620)	(174,090)	(401,915)
已抵押存款減少/(增加) 28	10,830	(21,565)	(44,954)	(104,914)	26,351
貿易應收款項減少/(增加)	31,990	(153,401)	44,978	(591)	3,950
預付款項、按金及其他應收款項					
減少/(增加)	(319,550)	261,126	296,724	(339,016)	(1,090,547)
貿易應付款項及應付票據					
增加/(減少)	247,858	404,507	1,692,799	(669,013)	528,125
其他應付款項、已收按金及應計					
費用(減少)/增加	(349,628)	(55,977)	(352,753)	1,642,623	(41,285)
合同負債增加	269,015	5,235,902	5,824,055	4,009,303	3,186,980
應付關聯公司款項增加/(減少)	10,557	28,600	64,084	15,138	(13,509)
經營所得/(所用)現金	405,159	(2,840,205)	(1,255,179)	(208,891)	1,533,890

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)
已收利息	5	6,421	17,297	26,151	17,453	4,550
已付利息		(419,559)	(722,025)	(813,455)	(442,822)	(703,330)
融資租賃租金的利息部分		412	589	593	177	276
已付稅項		(179,009)	(743,401)	(1,070,314)	(522,147)	(462,244)
經營活動所得／(所用)						
現金流量淨額		(186,576)	(4,287,745)	(3,112,204)	(1,156,230)	373,142
投資活動所得現金流量						
為收購非業務性質之附屬公司						
預付款項	27	(400,300)	(5,000)	(50,000)	(50,000)	(344,164)
出售附屬公司		—	—	52,161	—	—
出售物業、廠房及設備項目所得款 項	14	372	5,110	681	309	3
出售無形資產	15	7	—	—	—	—
購買物業、廠房及設備項目	14	(52,144)	(94,587)	(23,188)	(4,477)	(4,914)
購買無形資產	15	(1,765)	(4,072)	(3,470)	(957)	(4,538)
購置投資物業	17	(548,202)	(96,579)	—	—	—
收購非業務性質之附屬公司		(685,653)	(266,219)	(269,700)	(4,914)	(136,240)
收購合營企業及聯營公司		(333,245)	(163,213)	(220,259)	—	—
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產減少／(增加)		(10,800)	(3,100)	1,100	3,100	(9,560)
向關聯公司墊款		(1,602,592)	(984,192)	(1,254,998)	(25,764)	(1,438,870)
關聯公司償還墊款		1,560,529	950,021	1,250,472	449	1,283,287
向合營企業及聯營公司貸款 (增加)／減少		(227,245)	(289,366)	(56,071)	163,440	(570,758)
向第三方墊款		(56,804)	(575,049)	(352,819)	(167,738)	(578,377)
第三方償還墊款		47,701	326,640	199,778	102,744	522,210
投資活動所得／(所用)現金流量 淨額						
		(2,310,141)	(1,199,606)	(726,313)	16,192	(1,281,921)

附錄一

會計師報告

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動所得現金流量					
當時母公司注資	1,410,000	1,000,000	104,000	—	—
租賃付款本金部分	(4,769)	(6,980)	(5,603)	(2,417)	(2,178)
非控股股東注資	62,250	21,950	60,576	9,900	40,719
重組時注資	—	—	35,511	—	—
收購附屬公司其他權益	(18,221)	(4,500)	—	—	—
關聯公司墊款	2,335,546	2,681,456	3,211,006	1,950,537	14,797
償還關聯公司墊款	(3,389,513)	(2,636,882)	(3,029,943)	(770,163)	(467,736)
第三方墊款	276,336	1,071,763	1,659,434	103,212	319,280
償還第三方墊款	(202,801)	(742,884)	(888,494)	(243,087)	(366,047)
已抵押存款(增加)/減少	—	(40,193)	40,193	40,193	—
計息銀行及其他借款所得款項	3,740,055	6,326,300	8,593,841	1,588,520	5,529,029
償還計息銀行及其他借款	(1,313,000)	(2,011,900)	(4,677,565)	(1,301,955)	(2,129,340)
向當時母公司支付分派	—	—	(700,000)	—	—
向非控股股東支付分派	(32,222)	(64,395)	—	—	—
融資活動所得現金流量淨額	<u>2,863,661</u>	<u>5,593,735</u>	<u>4,402,956</u>	<u>1,374,740</u>	<u>2,938,524</u>
現金及現金等價物淨增加	<u>366,944</u>	<u>106,384</u>	<u>564,439</u>	<u>234,702</u>	<u>2,029,745</u>
年/期初現金及現金等價物	343,875	710,819	817,203	817,203	1,381,642
年/期末現金及現金等價物	<u>710,819</u>	<u>817,203</u>	<u>1,381,642</u>	<u>1,051,905</u>	<u>3,411,387</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(未經審核)						
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘	28	996,099	1,463,335	3,177,557	1,945,232	5,582,865
減：受限制現金	28	210,686	519,822	1,637,442	693,912	2,039,356
已抵押存款	28	<u>91,954</u>	<u>153,712</u>	<u>158,473</u>	<u>218,434</u>	<u>132,122</u>
財務狀況表所列現金及現金等價物		693,459	789,801	1,381,642	1,032,886	3,411,387
已終止業務所佔現金及現金等價物		<u>17,360</u>	<u>27,402</u>	<u>—</u>	<u>19,019</u>	<u>—</u>
現金流量表所列現金及現金等價物		<u>710,819</u>	<u>817,203</u>	<u>1,381,642</u>	<u>1,051,905</u>	<u>3,411,387</u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	<u>附註</u>	<u>2019年 12月31日</u> 人民幣千元	<u>2020年 5月31日</u> 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	1	<u>35,512</u>	<u>35,512</u>
非流動資產總值		<u>35,512</u>	<u>35,512</u>
流動資產			
應收股東款項		<u>1</u>	<u>1</u>
流動資產總值		<u>1</u>	<u>1</u>
流動負債			
應付附屬公司款項		<u>1</u>	<u>1</u>
流動資產總值		<u>1</u>	<u>1</u>
流動資產淨值		<u>—</u>	<u>—</u>
資產總值減流動負債		<u>35,512</u>	<u>35,512</u>
資產淨值		<u>35,512</u>	<u>35,512</u>
權益			
股本	34	1	1
儲備		<u>35,511</u>	<u>35,511</u>
權益總額		<u>35,512</u>	<u>35,512</u>

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為於2019年7月15日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。有關期間，貴集團現時旗下附屬公司從事物業開發及物業投資。重組前，貴集團當時母公司為融量集團有限公司（「當時母公司」）。

於本報告日期，貴公司於超過100間附屬公司擁有直接及間接權益。該等公司全部為私營有限責任公司（如在香港以外地區註冊成立，則基本上與在香港註冊成立的私營公司有類似特徵），主要附屬公司詳情如下：

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
直接持有：					
Leading Group Investment Limited	(4)	英屬維爾京群島 2019年8月12日	50,000美元	100%	投資控股
DU Neng Investment Limited	(4)	英屬維爾京群島 2019年6月4日	50,000美元	100%	投資控股
間接持有：					
領地香港有限公司	(4)	香港 2019年8月28日	10,000港元	100%	投資控股
DU Neng Capital Limited	(4)	香港 2019年7月8日	10,000港元	100%	投資控股
成都璽達企業管理有限公司 （「成都璽達」）	(1)	中華人民共和國 （「中國」）／中國內地 2019年11月12日	50,000,000美元	100%	投資控股
成都恒禧企業管理諮詢有限公司 （「成都恒禧」）	(1)	中國／中國內地 2019年10月16日	人民幣101,011,000元	100%	投資控股
領地集團有限公司	(2)	中國／中國內地 1999年4月19日	人民幣3,390,000,000元	100%	物業開發
成都漢景實業有限公司	(2)	中國／中國內地 2005年3月31日	人民幣535,000,000元	100%	物業開發
成都領地泛太房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2013年12月27日	人民幣66,670,000元	100%	物業開發

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
成都領跑房地產開發有限公司 . . .	(3)	中國／中國內地 2018年1月12日	人民幣50,000,000元	70%	物業開發
成都領悅房地產開發有限公司 . . .	(2)	中國／中國內地 2012年5月8日	人民幣200,000,000元	100%	物業開發
成都新隆置業有限公司	(2)	中國／中國內地 2008年11月19日	人民幣50,000,000元	95%	物業開發
承德市君越房地產開發有限公司 (附註(a)) (「承德君越」)	(1)	中國／中國內地 2017年7月18日	人民幣10,000,000元	40%	物業開發
佛山市禪城區領悅房地產開發 有限公司	(1)	中國／中國內地 2014年1月29日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
佛山市南海領地房地產開發 有限公司	(1)	中國／中國內地 2009年7月24日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
廣東領地房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2006年11月4日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
廣東領悅房地產開發有限公司 . . .	(2)	中國／中國內地 2014年1月28日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
惠州領地房地產開發有限公司 . . .	(2)	中國／中國內地 2017年11月21日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
汕尾市領地房地產開發有限公司 . .	(3)	中國／中國內地 2018年5月8日	人民幣20,408,200元	100%	物業開發
吉林省領地房地產開發有限公司 (「吉林領地」)	(2)	中國／中國內地 2010年6月24日	人民幣200,000,000元	55%	物業開發
大連領地房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2014年6月5日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
廣西領地房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2010年1月7日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
西昌嘉悅蜀韻酒店管理有限公司 . .	(2)	中國／中國內地 2014年11月28日	人民幣800,000元	82.5%	酒店營運

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
四川宏晟悅華房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2017年8月8日	人民幣5,000,000元	100%	物業開發
四川禦成瑞海房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2017年8月8日	人民幣5,000,000元	100%	物業開發
四川領域企業管理諮詢有限公司	(1)	中國／中國內地 2016年9月27日	人民幣5,000,000元	100%	投資管理
樂山華匯達房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2017年12月4日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
樂山華瑞房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2017年12月4日	人民幣243,000,000元	70%	物業開發
樂山領地房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2008年3月28日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
樂山領悅房地產開發有限公司 (「樂山領悅」)	(2)	中國／中國內地 2017年5月23日	人民幣8,000,000元	60%	物業開發
眉山泛亞房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2018年6月7日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
眉山海納房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2018年4月16日	人民幣20,000,000元	55%	物業開發
眉山領地房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2002年11月15日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
眉山唯創房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2011年2月18日	人民幣20,000,000元	60%	物業開發
仁壽領創房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地 2018年4月19日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
四川源地房地產開發有限公司 (「四川源地」)	(2)	中國／中國內地 2007年5月22日	人民幣8,000,000元	57%	物業開發
四川長壽坊房地產開發 有限責任公司	(1)	中國／中國內地 2015年1月6日	人民幣10,800,000元	80%	物業開發

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
眉山華瑞宏大置業有限公司	(1)	中國／中國內地 2019年1月23日	人民幣50,000,000元	55%	物業開發
武漢領地房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2018年12月13日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
綿陽嘉瑞誠房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2018年1月3日	人民幣50,000,000元	62.1%	物業開發
綿陽市三和實業有限公司 (「綿陽三和」)	(1)	中國／中國內地 2012年12月6日	人民幣125,000,000元	65%	物業開發
攀枝花領悅房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地 2018年5月9日	人民幣250,000,000元	100%	物業開發
商丘川達房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地 2018年5月24日	人民幣50,000,000元	51%	物業開發
西昌領創房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2017年4月11日	人民幣8,000,000元	95%	物業開發
西昌領悅房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2018年4月20日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
西昌市海誠旅遊開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2017年8月10日	人民幣20,000,000元	52.25%	物業開發
西昌唯創房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2017年1月4日	人民幣100,000,000元	95%	物業開發
烏魯木齊領地凱悅房地產開發 有限公司	(1)	中國／中國內地 2017年3月20日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
新疆領地房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2010年2月2日	人民幣60,000,000元	85%	物業開發
新疆兆龍誠祥房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2013年12月27日	人民幣50,000,000元	95.25%	物業開發
雅安泛亞房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地 2018年4月13日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
雅安領悅房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2017年3月22日	人民幣20,000,000元	95%	物業開發

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
雅安源地房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2017年5月2日	人民幣8,000,000元	95%	物業開發
雅安領地房地產開發有限公司 (「雅安領地」)	(1)	中國／中國內地 2009年11月11日	人民幣8,000,000元	51%	物業開發
駐馬店盛世匯通房地產開發 有限公司	(1)	中國／中國內地 2018年7月12日	人民幣40,000,000元	70%	物業開發
駐馬店偉昇房地產開發有限公司 . .	(1)	中國／中國內地 2018年7月12日	人民幣8,000,000元	70%	物業開發
駐馬店偉順房地產開發有限公司 . .	(1)	中國／中國內地 2018年6月19日	人民幣8,000,000元	70%	物業開發
南充領創房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2019年1月4日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
鄆縣升達置業有限責任公司 (「鄆縣升達」)	(1)	中國／中國內地 2014年7月11日	人民幣100,000,000元	55%	物業開發
成都悅航房地產開發有限公司 . . .	(3)	中國／中國內地 2018年4月2日	人民幣44,387,500元	100%	物業開發
駐馬店皇家驛站文化旅遊開發 有限公司	(1)	中國／中國內地 2018年6月11日	人民幣100,000,000元	70%	物業開發
荊州領創房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2019年1月10日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
西昌源地房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2018年4月24日	人民幣50,000,000元	95%	物業開發
雅安唯創房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2018年9月20日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
綿陽泛太亞房地產開發有限公司 (附註b)(「綿陽泛太亞」)	(1)	中國／中國內地 2019年3月25日	人民幣40,000,000元	50%	物業開發
貴州川達房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2019年4月29日	人民幣20,000,000元	55%	物業開發

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
重慶泛太房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2019年4月25日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司 (附註b)(「綿陽鴻遠」)	(1)	中國／中國內地 2019年6月10日	人民幣20,000,000元	50%	物業開發
新疆民佰房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 1998年10月12日	人民幣224,960,000元	100%	物業開發
四川凱旋房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2006年8月28日	人民幣8,000,000元	100%	物業開發
庫爾勒領創房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2018年4月11日	人民幣60,000,000元	100%	物業開發
烏魯木齊領地瑞華房地產開發 有限公司	(1)	中國／中國內地 2020年3月13日	人民幣12,000,000元	60%	物業開發
烏魯木齊領地恒達房地產開發 有限公司	(1)	中國／中國內地 2020年5月8日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
綿陽金泰實業有限公司	(1)	中國／中國內地 2009年11月16日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
雅安新領域房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2019年7月16日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
南充領悅房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2019年8月13日	人民幣50,000,000元	82%	物業開發
西昌恒量房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2019年7月15日	人民幣25,000,000元	80%	物業開發
荊州領悅房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2019年7月18日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
成都睿威房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2020年3月9日	人民幣5,000,000元	100%	物業開發
成都領尚房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2020年3月9日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
成都新昱企業管理有限公司	(1)	中國／中國內地 2020年3月24日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
成都航悅企業管理有限公司	(1)	中國／中國內地 2020年3月18日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
成都高新源地川達企業管理有限 公司	(1)	中國／中國內地 2020年3月13日	人民幣10,200,000元	51%	物業開發
成都港基房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2002年10月17日	人民幣42,577,514元	100%	物業開發
西昌泛太房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2020年1月7日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發

附註：

- (1) 該等實體並無就截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度編製及刊發經審核財務報表，原因為該等公司不受有關規則及法規的法定審核規定規限。
- (2) 按照中國會計準則及法規編製的截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所中匯會計師事務所(特殊普通合夥)審核。
- (3) 按照中國會計準則及法規編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所中匯會計師事務所(特殊普通合夥)審核。
- (4) 該等實體自註冊成立後並無編製經審核財務報表，原因為該等實體不受其註冊成立所在司法權區有關規則及法規的法定審核規定規限。

附註(a)：於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團持有承德君越40%的股權。根據2017年7月18日與其中一名股東訂立的投票安排補充協議，貴集團另外擁有11%的投票權，因此貴集團擁有對該實體的控制權，該實體亦因此入賬列為貴集團的附屬公司。

附註(b)：於2019年12月31日及2020年5月31日，貴集團持有綿陽泛太亞及其全資附屬公司綿陽鴻遠的50%股權。根據綿陽泛太亞的組織章程細則，貴集團擁有51%投票權，因此可通過大多數投票控制該等實體，故該等實體視為貴集團附屬公司入賬。

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2019年12月9日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。重組僅涉及在原有公司之上加入貴公司為新控股實體及進行一系列股權轉讓，並無導致任何經濟實質變更。有關期間的過往財務資料乃採用權益結合法按現有公司存續基準呈列。

因此，綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表按猶如現有集團架構於整個有關期間已存在為基準編製。貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日的綜合財務狀況表呈列現時旗下公司的資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期已存在。

所有集團內公司間交易及結餘已於合併賬目時悉數對銷。

2.2 編製基準

過往財務資料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。貴集團編製整個有關期間的過往財務資料時，已提早採納自2018年1月1日、2019年1月1日及2020年1月1日開始的會計期間生效的國際財務報告準則連同相關過渡性條文。

貴公司於編製整個有關期間的過往財務資料時提早應用自2018年1月1日或之後開始的年度生效的國際財務報告準則第9號*金融工具*。貴公司已獲准提前採納國際財務報告準則第9號及其修訂本。

貴公司於編製整個有關期間的過往財務資料時，已提早採納國際財務報告準則第15號*客戶合同收益*及國際財務報告準則第15號修訂本*澄清國際財務報告準則第15號客戶合同收益*，該準則及其修訂本自2018年1月1日或之後開始的年度生效。國際財務報告準則第15號建立新五步模式入賬客戶合同收益。根據國際財務報告準則第15號，收益以反映實體預期有權就向客戶轉讓貨品或服務而收取代價的金額確認。國際財務報告準則第15號的準則就計量及確認收益提供更加結構化的方法。貴公司已獲准提前採納國際財務報告準則第15號及其修訂本。

貴公司於編製整個有關期間的過往財務資料時，已提早採納國際財務報告準則第16號*租賃*，該準則自2019年1月1日或之後開始的年度生效。國際財務報告準則第16號載列確認、計量、呈報及披露租賃的原則，並規定承租人就多數租賃確認資產及負債。國際財務報告準則第16號包括給予承租人的兩項可選擇確認豁免項目——低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人需確認用於支付租賃付款的負債（即租賃負債），而資產指於租期內使用相關資產的權利（即使用權資產）。貴公司已獲准提前採納國際財務報告準則第16號及其修訂本。

過往財務資料根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的投資物業及以公平值計量且其變動計入損益的金融資產除外。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

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

國際財務報告準則第17號	保險合同 ⁴
國際會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動 ⁴
國際財務報告準則第3號修訂本	概念框架指引 ²
國際會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定使用前的所得款項 ²
國際會計準則第37號修訂本	有償合同 — 履行合同的成本 ²
國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號及國際會計準則第41號修訂本 ²
國際財務報告準則第16號修訂本	COVID-19相關的租金寬減 ³
國際財務報告準則第4號修訂本	延長採用國際財務報告準則第9號的臨時豁免 ⁴
國際財務報告準則第17號修訂本	保險合同 ⁴
國際會計準則第28號及國際財務報告準則第10號修訂本	投資者及其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 ⁵

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度生效

³ 於2020年6月1日或之後開始的年度生效

⁴ 於2023年1月1日或之後開始的年度生效

⁵ 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

貴集團現正評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於首次應用時的影響。迄今得出的結論為採納該等準則對貴集團的財務狀況及財務表現不會有重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司為貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

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

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

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

倘事實及情況顯示上文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化，貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。附屬公司的業

績根據已收及應收股息計入 貴公司損益及其他全面收益表。根據國際財務報告準則第5號持作出售及已終止經營業務的非流動資產， 貴公司於附屬公司的投資未分類為持作出售，則按成本減任何減值虧損列賬。

共同控制合併以外的業務合併

共同控制合併以外的業務合併以收購法入賬。轉讓的代價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以及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於每個業務合併中， 貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

貴集團收購業務時，會根據合同條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定，其中包括分離被收購方主合同中的嵌入式衍生工具。

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

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。倘將或然代價分類為權益，則毋須重新計量，其後結算於權益中入賬。

於聯營公司及合營企業的投資

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

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合同協議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綜合財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。 貴集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益計入綜合損益及其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認變動，則 貴集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。 貴集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以 貴集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後， 貴集團

按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益確認。

當聯營公司的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售及已終止經營業務的非流動資產入賬。

公平值計量

貴集團於各有關期間末計量其投資物業及以公平值計量且其變動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位於貴集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

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

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

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

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

就按經常基準於過往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重新評估分類(根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定各層級之間有否發生轉移。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測(金融資產、開發中物業、已竣工待售物業、遞延稅項資產、投資物業及列為持有待售的出售組別除外)，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貨幣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跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產（商譽除外）可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回會計入產生期間的損益，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士：

- (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團產生重大的影響力；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：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體提供一個僱傭後福利計劃予 貴集團僱員或與 貴集團相關的實體作為福利；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人對實體有重大影響或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或為其一部分的任何集團成員。

附錄一

會計師報告

物業、廠房及設備與折舊

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

物業、廠房及設備類項目投入運作後產生的維修及保養費等支出通常於產生期間自損益及其他全面收益表扣除。倘符合確認條件，則主要檢查費用可按撥充資本計入資產的賬面值作為重置成本。倘物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則 貴集團將該等部分確認為具有特定可使用年期的個別資產並相應計提折舊。

折舊以直線法計算，按各項物業、廠房及設備的估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用的主要年率如下：

樓宇	4.75%
酒店	4.75%
汽車	19.00%
辦公設備及電子設備	19.00%–31.67%
租賃物業裝修	按租期及31.67% 的兩者中較短者

倘物業、廠房及設備項目的各部分有不同可使用年期，則該項目的成本須在各部分之間合理分配，而各部分須單獨計提折舊。 貴公司至少於各財政年度末檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何主要部分)於出售或預期其使用或出售不會產生任何未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產年度在損益及其他全面收益表確認的任何出售或報廢收益或虧損為有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指在建的樓宇，按成本減任何減值虧損列賬且不予折舊。成本包括建設期內的直接建築成本及相關借入資金的資本化借款成本。在建工程於竣工並可供使用時重新分類至適當類別的物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而非作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途而持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的持作使用權資產的租賃物業)；或於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按反映各有關期間末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的盈虧計入產生年度的損益。

報廢或出售投資物業產生的任何盈虧於報廢或出售年度在損益確認。

附錄一

會計師報告

對於投資物業轉撥至自用物業或存貨，該物業其後會計處理的認定成本為用途變更當日的公平值。如 貴集團佔用的自用物業轉為投資物業， 貴集團會根據國際會計準則第16號物業、廠房及設備將該物業入賬，直至用途變更當日為止，而物業的賬面值與公平值於該日的任何差額入賬列作重估並計入權益的資產重估儲備。對於存貨轉撥至投資物業，該物業於該日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益確認。

轉至或轉出投資物業

當且僅當有以下證據顯示用途變更，方可轉至或轉出投資物業：

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

開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。

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、專業費用及開發期內與有關物業直接相關的其他成本。

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。物業於竣工時轉至已竣工待售物業。

已竣工待售物業

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

分配物業開發成本

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

待售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透過銷售交易而非持續使用而收回，則會分類為待售。就此而言，資產或出售組別必須可按現況即時出售，且僅按出售該等資產或出售組別的一般及慣常條款進行及出售必

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

須具有高度可行性。分類為出售組別的附屬公司全部資產及負債均重新分類為待售，不論 貴集團於出售後是否擁有該原附屬公司的非控制權益。

分類為待售的非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)按賬面值或公平值(以較低者為準)減銷售成本計量。分類為待售的物業、廠房及設備以及無形資產均不計提折舊或攤銷。

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

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於5年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

租賃

貴集團作為承租人

貴集團於合同簽立時評估合同是否屬於或包含租賃。倘合同含有以代價交換在特定時段使用已識別資產的控制權，則屬於或包含租賃的合同。

貴集團對所有租賃採用單一確認及計量方式，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。 貴集團就租賃付款確認租賃負債，而使用權資產則代表使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

貴集團於租賃開始日(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，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。已確認的使用權資產在其估計可使用年期及租期的較短者內按直線法計提折舊，而資產的估計可使用年期如下：

土地使用權	40年
租賃物業	1至5年

(b) 租賃負債

貴集團於租賃開始日期按將於租期內作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質性固定付款)減任何應收租賃獎勵、取決於指數或利率的可變租賃付款及根據剩餘價值擔保預期將支付的款項。租賃付款亦包括合理確定 貴集團可行使購買權的行使價及終止租賃的罰金付款(倘租賃條款反映 貴集團行使終止權)。並無取決於指數或利率的可變租賃付款於導致支付發生的事件或狀況發生期間確認為開支。

附錄一

會計師報告

計算租賃付款的現值時，倘租約隱含利率不可輕易釐定，則 貴集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。開始日期後，租賃負債的款項隨利率增加而增加，因所作租賃付款而減少。此外，倘租賃條款發生修改或變更、實質性固定租賃付款發生變動或購買相關資產的評估有所變更，則會重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團對機器及設備的短期租賃(即租期為自開始日期起計12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)採用短期租賃確認豁免，亦對視為低價值的辦公室設備和筆記型電腦租賃採用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

貴集團為出租人

倘 貴集團為出租人，則於租賃開始時(或租賃修訂時)確認各份租賃為經營租賃或融資租賃。

貴集團並無轉讓與資產擁有權相關的絕大部分風險和回報的租賃列為經營租賃。倘租賃包含租賃與非租賃項目， 貴集團會按相對獨立售價基準將合同代價分配至各項目。租金收入於租期內按直線法入賬，且基於經營性質，計入損益的收益。商討及安排經營租賃所產生的初始直接成本計入租賃資產賬面值，於租期內按與租金收入的相關方式確認。或然租金於賺取的期間確認為收益。

將相關資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移予租戶的租賃入賬列為財務租賃。

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計量及以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。

初始確認時金融資產的分類取決於金融資產的合同現金流量特徵及 貴集團管理該等資產的業務模式。除並無包含重大融資部分或 貴集團已就此採用不調整重大融資項目影響的實際權宜方法的貿易應收款項外， 貴集團初始以公平值加(倘屬並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產)交易成本計量金融資產。不含重大融資項目或 貴集團已採用實際權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

金融資產須就未償還本金產生僅用作支付本金及利息的現金流量，方可按攤銷成本或以公平值計量且其變動計入其他全面收益的方式分類及計量。該評估被稱為僅支付本金及利息測試並於工具層面進行。所產生現金流量並非僅用作支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式，均以公平值計量且其變動計入損益的方式分類及計量。

貴集團管理其金融資產的業務模式指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式決定了現金流量的產生方式，即收取合同現金流量還是出售金融資產，或兩者皆有。按攤銷成本分類及計量的金融資產按目標為持有金融資產以收取合同現金流的業務模式持有，而以公平值計量且其變動計入其他全面收益方式分類及計量的

附錄一

會計師報告

金融資產則按目標為持有以收取合同現金流及出售的業務模式持有。並非按上述業務模式持有的金融資產以公平值計量且其變動計入損益的方式分類及計量。

需要在一般按規定或市場常規設立的期間交付資產的金融資產買賣(常規買賣)於交易日(即 貴集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

後續計量

金融資產後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

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

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益表確認。

本分類包括 貴集團無不可撤回地選擇以公平值計量且其變動計入其他全面收益方式分類的衍生工具及權益工具。倘以公平值計量且其變動計入其他全面收益方式分類的股權投資股息的付款權利已確立，與股息相關的經濟利益很大機會流向 貴集團，且股息金額能夠可靠計量，則股息亦在損益表確認為其他收入。

當嵌入於混合合同(包含金融負債或非金融主合同)的衍生工具具備與主合同不緊密相關的經濟特徵及風險，擁有與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義，且混合合同並非按以公平值計量且其變動計入損益的方式計量，則該衍生工具與主合同分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值的變動於損益表確認。僅在合同條款變動大幅改變其他情況下所需現金流量或金融資產不再為以公平值計量且其變動計入損益的類別而重新分類時方會進行重新評估。

嵌入於混合合同(包含金融資產主合同)的衍生工具不會單獨入賬。金融資產主合同連同嵌入式衍生工具須全部分類為以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。

金融資產終止確認

倘發生下列情況，金融資產(或視情況而定)金融資產一部分或一組同類金融資產的一部分基本上會終止確認(即自 貴集團的綜合財務狀況表移除)：

- 自資產收取現金流的權利屆滿；或

附錄一

會計師報告

- 貴集團已轉讓自資產收取現金流的權利，或有責任根據「轉手」安排在無重大延誤的情況下將已收取的現金流量全部支付予第三方；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團既無轉讓亦無保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓收取資產現金流的權利或已訂立轉手安排， 貴集團會評估有否保留該資產擁有權的風險及回報以及相關程度。倘 貴集團既無轉讓亦無保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則繼續按 貴集團之持續參與確認所轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以 貴集團保留之相關權利及責任為基準計量。

金融資產減值

貴集團就並非以公平值計量且其變動計入損益的所有債務工具的預期信用虧損（「預期信用虧損」）確認撥備。預期信用虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信用增級措施。

一般方法

預期信用虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信用風險而言，預期信用虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信用虧損（12個月預期信用虧損）。就自初始確認起已經顯著增加的信用風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信用虧損均須計提虧損撥備（整個存續期的預期信用虧損）。

於各報告日期， 貴集團評估金融工具的信用風險自初始確認以來有否顯著增加。於評估時， 貴集團會對比報告日期有關金融工具的違約風險與初始確認日期有關金融工具的違約風險，並考慮在無需付出過多成本或努力下即可獲得合理及可充當證明作用的資料，包括過往經驗及前瞻性資料。

貴集團認為，倘合同已逾期還款90天，則金融資產屬違約。然而，在若干情況下，倘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回未償還合同款項，則 貴集團亦可認為金融資產已違約。倘無法合理預期收回合同現金流量，則撤銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產，在一般方法下可能會發生減值，並於計量預期信用虧損時按以下階段分類，惟應用簡化方法的貿易應收款項除外，詳情如下。

- 第一階段 — 金融工具的信用風險自初始確認以來未有大幅上升，其虧損撥備按12個月預期信用虧損計量
- 第二階段 — 金融工具的信用風險自初始確認後大幅上升，但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備按整個存續期的預期信用虧損計量

附錄一

會計師報告

第三階段 — 於報告日期信貸減值的金融資產(但非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按整個存續期的預期信用虧損計量

簡化方法

就並無包含重大融資部分或 貴集團已採用實際權宜方法(並不會對重大融資部分的影響作出調整)的貿易應收款項而言， 貴集團計算預期信用虧損時採用簡化方法。根據簡化方法， 貴集團並無追蹤信用風險的變化，反而於各報告日期根據整個存續期的預期信用虧損確認減值撥備。 貴集團已根據其過往信用虧損經驗，評估預期虧損率，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資部分的貿易應收款項及合同資產而言， 貴集團於計算上文政策所述的預期信用虧損時選擇採用簡化方法的會計政策。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為以公平值計量且其變動計入損益的金融負債、貸款及借款或指定為有效對沖的對沖工具之衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初始均按公平值確認，如為貸款及借款與應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項、租賃負債及應付關聯方款項與計息銀行及其他借款。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其以下分類：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

於初始確認後，計息貸款及其他借款隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現影響並不重大者則按成本計量。當負債終止確認以及按實際利率進行攤銷程序時，收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的財務成本。

財務擔保合同

貴集團所發出之財務擔保合同為由於特定債務人未能按債務工具之條款於到期時付款，而須支付款項以補償擔保持有人所承擔損失之合同。財務擔保合同初步按其公平值確認為負債，並就發出擔保直接應佔之交易成

附錄一

會計師報告

本作出調整。於初步確認後，貴集團按以下兩者之較高者計量財務擔保合同：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信用虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計已確認收入金額。

終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除、撤銷或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益內確認。

抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及可隨時轉換為已知金額現金、價值變動風險不大、通常於購買後三個月內到期之短期高流動性投資，減去應要求還款及構成貴集團現金管理之不可或缺部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括沒有限制用途的手頭現金及存放銀行的現金。

撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於各有關期間末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額，列作財務費用計入損益內。

所得稅

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

現時及過往期間的即期稅項資產及負債，按預期稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於各有關期間末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，考慮貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產之確認以有應課稅利潤可動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉進行對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額於可見將來很有可能撥回以及將有應課稅利潤可動用暫時差額進行對銷的情況下，方予確認。

於各有關期間末檢討遞延稅項資產的賬面值，並相應扣減至不再可能有足夠應課稅利潤可動用全部或部分遞延稅項資產時。未確認遞延稅項資產會於各有關期間末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於各有關期間末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計量。

僅當貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局對同一課稅實體或不同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收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債所徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補貼

倘可合理保證將獲得政府補貼及符合所有附帶條件，則按公平值確認政府補貼。倘該補貼與一項開支項目有關，則於擬補償成本產生期間系統地確認為收入。

倘補貼與資產有關，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。

附錄一

會計師報告

收益確認

客戶合同收益

客戶合同收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映 貴集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

倘合同中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益(撥付轉讓貨品或服務至客戶)的融資部分，則收益按應收金額的現值計量，並使用 貴集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合同中包含為 貴集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合同確認的收益包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。對於客戶付款與轉讓承諾貨品或服務的時間差不超過一年的合同，交易價不會就重大融資部分的影響使用國際財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合同條款及適用於合同的法律，資產控制權可隨時間逐步轉讓或於某一時間點轉讓。倘 貴集團在履約過程中滿足下列各項，則資產控制權隨時間轉讓：

- 貴集團履約所帶來的所有利益同時由客戶接收及消耗；
- 貴集團履約時創建及優化由客戶控制的資產；或
- 並無產生對 貴集團有替代用途的資產，且 貴集團可行使權利收回迄今已履約部分的款項。

倘資產控制權隨時間逐步轉讓，收益參考完成履約責任的進度於合同期內確認。否則，收益於買家取得資產控制權的時間點確認。

物業銷售

在履約過程中所產出的資產具有不可替代用途，且有就至今已完成的履約部分的可執行的付款請求權的情況下， 貴集團按在一段時間內確認出售物業所得收益；否則， 貴集團在某一時點確認收益。

完成履約責任的進度基於 貴集團為完成履約責任所付出或投入的資源，參考截至各報告期末產生的合同成本佔各合同估計成本總額的百分比計量。

就於某一時間點轉讓物業控制權的物業發展及銷售合同而言，收益於客戶取得竣工物業的實質擁有權或合法業權且 貴集團現時有權收取代價並很有可能收回代價時確認。

釐定交易價時， 貴集團因應融資部分的影響(如屬重大)調整承諾代價金額。

附錄一

會計師報告

項目管理

貴集團按固定或可變金額向客戶提供管理服務。如屬可變代價，則收益僅於大有可能不會出現重大逆轉時確認。倘客戶同時收益並耗用 貴集團所提供的利益或 貴集團對截至當日已完成服務的付款擁有可執行權利且該服務並不構成可作其他用途的資產，則 貴集團按上述時段確認管理服務的收益。

酒店業務

酒店房租收益按酒店賓客留宿的時段確認。餐飲銷售及其他配套服務的收益一般於提供服務當時確認。

其他來源收益

利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法，採用於金融工具預計年期將估計未來現金收入貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

租金收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。

合同負債

合同負債於 貴集團轉讓相關商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。當 貴集團履約時（即向客戶轉讓相關商品或服務的控制權），合同負債確認為收益。

僱員福利

養老金計劃

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

借款成本

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

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

因 貴公司組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故同時建議及宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時隨即確認為負債。

外幣

計入 貴集團各實體財務資料的項目按各實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。過往財務資料以人民幣呈列，而人民幣是 貴公司的功能貨幣，乃因 貴集團主要業務在中國進行。 貴集團旗下實體錄得的外幣交易初步使用交易日各自的功能貨幣匯率入賬。

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

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而以公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算以公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理（即公平值收益或虧損於其他全面收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）。

為釐定初步確認有關資產的匯率、終止確認非貨幣資產或與預收代價相關的非貨幣負債時的開支或收入，首次交易日指 貴集團初步確認非貨幣資產或預收代價產生的非貨幣負債的日期。如有多個預付或預收款項，則 貴集團釐定各支付預付款項或收到預收代價的交易日期。

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

3. 重大會計判斷與估計

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

判斷

在應用 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出對過往財務資料的已確認金額影響至為重大的下列判斷：

物業租賃分類 — 貴集團作為出租人

貴集團已就投資物業組合訂立商業物業租約。 貴集團按該等安排的條款及條件(例如不屬於商業物業經濟周期主要部分的租期，以及金額不接近商業物業公平值總額的最低租賃付款現值)作出評估，決定保留已出租且相關合同而入賬列作經營租賃的該等物業擁有權的相關絕大部分重大風險及回報。

投資物業與自用物業的分類

貴集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者兼有的物業。因此， 貴集團會考慮物業是否可在很大程度上獨立於 貴集團所持有的其他資產而產生現金流量。若干物業中有一部分持作賺取租金或資本增值，而另一部分持作生產或供應商品或服務或行政用途。若該等部分能夠單獨出售或根據融資租約單獨出租， 貴集團會將該等部分單獨入賬。若該等部分不能夠單獨出售，則僅當極小部分持作生產或供應商品或服務或行政用途時，該物業方為投資物業。要釐定附屬服務是否過於重大以致物業不符合資格列作投資物業，須逐項對物業進行判斷。

估計不明朗因素

於各有關期間末，可能引致資產與負債的眼面值於下個財政年度或須予以重大調整的有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源披露如下：

收益確認

在履約過程中所產出的資產具有不可替代用途，且有就至今已完成的履約部分的可執行的付款請求權的情況下， 貴集團按在一段時間內確認出售物業所得收益；否則， 貴集團在買方取得竣工物業控制權的某一時點確認收益。由於與客戶的合同限制， 貴集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此 貴集團並不能將該物業單元用於其他用途。然而， 貴集團是否有可執行的付款請求權取決於銷售合同條款與該合同適用的法律解釋，此釐定需要重大判斷。 貴集團已就其對銷售合同是否可行使付款請求權徵詢法律顧問意見。管理層根據法律顧問的意見作出判斷，將銷售合同分類為對付款有請求權及無請求權的合同。

貴集團在報告日期根據已完成履約義務的進度在一段時間內確認物業開發收益。進度按 貴集團為完成履約義務而作出的努力或投入衡量，及基於合同中各物業單元截至各報告期末已產生的合同成本佔總估計成本比例計算。 貴集團根據物業類型、總建築面積和可售面積計算成本分攤。釐定估計總成本的完整度和在報告日期已完成履約義務的進度的準確度須作出重大判斷及估計。 貴集團有標準的月度成本預算及估算竣工進度，管

附錄一

會計師報告

理層會檢討開發進度及履行責任的情況。在該過程中，管理層審閱的資料包括但不限於完成計劃的成本。未來期間成本估算變動可能對 貴集團已確認的收益產生影響。作出上述估計時， 貴集團依賴過往經驗和承包商及監理方(如適用)的工作成果。

開發中物業及已竣工待售物業的撥備

貴集團的開發中物業及已竣工待售物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。 貴集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計開發中物業的售價與完工成本，以及根據當時市況估計銷售物業將產生的費用。

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

重大融資部分

釐定交易價時，倘合同訂約方協定的付款時間為 貴集團帶來重大融資利益，則 貴集團就貨幣時間值的影響調整已承諾的代價金額。

自客戶收取的預付款項為 貴集團帶來重大融資利益。儘管 貴集團須將自竣工前銷售收取的所有按金及定期存款存放於持份者賬戶，但由於 貴集團可從該賬戶提取資金支付所耗費的項目建築成本，因而能夠從該等預付款項中獲益。已收的預付款項實際上減少了 貴集團對依賴其他融資來源的需求。

融資部分的金額於訂約時估算。訂約後，貼現率不隨利率變動或其他情況(例如信用風險變動)而更新。融資期自收取款項起，直至向客戶轉讓商品為止。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

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

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層基於對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後由稅務機關釐定。 貴集團尚未就其若干物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，任何差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

附錄一

會計師報告

非金融資產減值

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

投資物業的公平值估計

以公平值列賬的投資物業於各報告日期根據獨立專業估值師給出的評估市值重新估值。該等估值乃根據若干假設作出，存在不確定性，可能與實際結果存在較大差異。於進行估計時，貴集團所考慮來自多個來源的資料包括：

- (a) 性質、狀況或位置不同的物業在活躍市場的現時價格(已就該等差異作出調整)；
- (b) 同類物業在活躍程度較低的市場的近期價格(已就按該等價格進行交易的日期以來的經濟狀況變化作出調整)及貼現現金流量預測(基於未來現金流量的可靠估計，並輔以任何現有租約及其他合同的條款及(當可行時)外部證據(如相同位置的同類物業在相同狀況下的現時市值租金))，並採用貼現率以反映當時市場對現金流量金額及時間不確定因素的評估，以及利用主要根據各有關期間末的市況作出的假設。

於2017年、2018年及2019年12月31日與截至2020年5月31日，投資物業的賬面值分別為人民幣4,072,100,000元、人民幣4,463,800,000元、人民幣4,580,800,000元及人民幣4,574,000,000元。有關詳情(包括公平值計量及敏感度分析所用的主要假設)載於過往財務資料附註17。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以將有應課稅利潤可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅利潤的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。詳情載於過往財務資料附註20。

租賃 — 估計增量借款利率

貴集團無法即時釐定租賃的內在利率，因此使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴集團為了在相若經濟環境取得收購與使用權資產價值相近的資產所需資金（具有同類抵押擔保）而須於相若時段支付的利率。因此，增量借款利率反映 貴集團「應付」的利率，倘無可觀察利率（例如無訂立融資交易的附屬公司），或需要調整以反映租賃條款及條件（例如租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立）時，則須作出估計。 貴集團使用可觀察輸入數據（如有，例如市場利率）估計增量借款利率，並須作出若干有關特定實體的估計，例如相關附屬公司本身的信貸評級。

4. 經營分部資料

就管理而言， 貴集團根據所提供的產品及服務分為業務單位，三個可報告經營分部如下：

- 物業開發： 物業開發及銷售與項目管理
- 商業物業投資與經營： 物業租賃
- 酒店業務： 酒店經營

管理層獨立監察 貴集團經營分部業績，藉此決定資源分配及評核表現。分部表現基於可報告分部利潤／虧損（為經調整稅前利潤／虧損之計量方式）評定。經調整稅前利潤／虧損之計量方式與 貴集團稅前利潤／虧損之計量方式一致，惟計量前者時不包括利息收入、融資成本以及總部及企業開支。

分部資產淨額不包括其他未分配的總部及企業資產及負債，原因是該等資產與負債按集團基準管理。

分部間的銷售及轉讓根據相關各方共同商定的條款及條件進行。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

貴集團業務主要在中國內地進行。管理層認為並無可報告地域分部，原因是來自外部客戶的所有收益均來自中國內地，且 貴集團的主要非流動資產位於中國內地。

截至2017年12月31日止年度	商業物業			總計
	物業開發	投資與經營	酒店經營	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益：				
銷售予外部客戶	5,304,782	28,519	5,328	5,338,629
分部業績	679,027	510,091	(151)	1,188,967
對賬：				
利息收入				6,372
融資成本				(83,831)
企業及其他未分配開支				(38,721)
持續經營產生的稅前利潤				<u>1,072,787</u>
分部資產	10,517,061	5,437,356	110,437	16,064,854
對賬：				
企業及其他未分配資產				114,651
已終止業務的相關資產				<u>186,401</u>
總資產				<u>16,365,906</u>
分部負債	7,638,565	4,124,305	112,583	11,875,453
對賬：				
企業及其他未分配負債				9,370
已終止業務的相關負債				<u>119,762</u>
總負債				<u>12,004,585</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

截至2018年12月31日止年度	商業物業			總計
	物業開發	投資與經營	酒店經營	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益：				
銷售予外部客戶	4,456,246	51,418	6,239	4,513,903
分部業績	879,394	323,543	1,022	1,203,959
對賬：				
利息收入				8,000
融資成本				(127,269)
企業及其他未分配開支				<u>(119,455)</u>
持續經營產生的稅前利潤				<u>965,235</u>
分部資產	22,004,005	5,974,197	200,073	28,178,275
對賬：				
企業及其他未分配資產				123,500
已終止業務的相關資產				<u>186,577</u>
總資產				<u>28,488,352</u>
分部負債	17,721,858	4,539,103	210,390	22,471,351
對賬：				
企業及其他未分配負債				22,487
已終止業務的相關負債				<u>103,205</u>
總負債				<u>22,597,043</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度	商業物業			總計
	物業開發	投資與經營	酒店經營	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益：				
銷售予外部客戶	7,460,186	70,876	37,102	7,568,164
分部業績	1,319,937	201,386	1,170	1,522,493
對賬：				
利息收入				8,694
融資成本				(230,381)
企業及其他未分配開支				<u>(172,841)</u>
持續經營產生的稅前利潤				<u>1,127,965</u>
分部資產	35,367,241	6,072,237	255,156	41,694,634
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>355,492</u>
總資產				<u>42,050,126</u>
分部負債	30,995,749	4,685,273	287,626	35,968,648
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>21,731</u>
總負債				<u>35,990,379</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

截至2019年5月31日止五個月(未經審核)	物業開發 人民幣千元	商業物業投 資與經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：				
銷售予外部客戶	1,036,342	30,287	10,827	1,077,456
分部業績	123,534	108,901	(287)	232,148
對賬：				
利息收入				1,627
融資成本				(62,656)
企業及其他未分配開支				<u>(119,455)</u>
持續經營產生的稅前利潤				<u>51,664</u>
分部資產	28,329,706	6,026,155	200,746	34,556,607
對賬：				
企業及其他未分配資產				345,884
已終止業務的相關資產				<u>177,814</u>
總資產				<u>35,080,305</u>
分部負債	24,277,587	4,572,199	224,061	29,073,847
對賬：				
企業及其他未分配負債				14,473
已終止業務的相關負債				<u>96,820</u>
總負債				<u>29,185,140</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

截至2020年5月31日止五個月	商業物業投			總計
	物業開發	資與經營	酒店經營	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益：				
銷售予外部客戶	2,989,619	29,157	9,058	3,027,834
分部業績	637,722	(21,784)	(642)	615,296
對賬：				
利息收入				3,494
融資成本				(115,148)
企業及其他未分配開支				<u>(86,733)</u>
持續經營產生的稅前利潤				<u>416,909</u>
分部資產	41,854,574	7,986,291	253,639	50,094,504
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>167,669</u>
總資產				<u>50,262,173</u>
分部負債	37,146,755	6,534,286	294,929	43,975,970
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>19,610</u>
總負債				<u>43,995,580</u>

一名主要客戶的信息

截至2017年及2018年12月31日止年度，自一名客戶所得收益分別為人民幣597,420,000元及人民幣682,680,000元，收益來自物業開發分部的銷售。截至2019年12月31日止年度及截至2020年5月31日止五個月，貴集團並無任何客戶貢獻 貴集團總收益超過10%。

附錄一

會計師報告

5. 收益、其他收入及收益

	截至12月31日止年度			截至 5月31日止五個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益					
物業銷售	5,304,782	4,454,504	7,452,435	1,030,587	2,984,811
酒店業務	5,328	6,239	37,102	10,827	9,058
項目管理	—	1,743	7,751	5,755	4,808
其他來源收益					
商業物業經營	28,519	51,417	70,876	30,287	29,157
	<u>5,338,629</u>	<u>4,513,903</u>	<u>7,568,164</u>	<u>1,077,456</u>	<u>3,027,834</u>

客戶合同收益

截至2017年12月31日止年度

	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	合計 人民幣千元
於某一時間點確認	4,915,337	79	—	4,915,416
於一段時間內確認	389,445	5,249	—	394,694
客戶合同收益總額	<u>5,304,782</u>	<u>5,328</u>	<u>—</u>	<u>5,310,110</u>

截至2018年12月31日止年度

	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	合計 人民幣千元
於某一時間點確認	3,182,541	127	—	3,182,668
於一段時間內確認	1,271,963	6,112	1,743	1,279,818
客戶合同收益總額	<u>4,454,504</u>	<u>6,239</u>	<u>1,743</u>	<u>4,462,486</u>

截至2019年12月31日止年度

	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	合計 人民幣千元
於某一時間點確認	5,212,313	6,962	—	5,219,275
於一段時間內確認	2,240,122	30,140	7,751	2,278,013
客戶合同收益總額	<u>7,452,435</u>	<u>37,102</u>	<u>7,751</u>	<u>7,497,288</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

截至2019年5月31日止五個月(未經審核)

	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	合計 人民幣千元
於某一時間點確認	370,873	1,814	—	372,687
於一段時間內確認	659,714	9,013	5,755	67,482
客戶合同收益總額	<u>1,030,587</u>	<u>10,827</u>	<u>5,755</u>	<u>1,047,169</u>

截至2020年5月31日止五個月

	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	合計 人民幣千元
於某一時間點確認	1,897,751	1,489	—	1,899,240
於一段時間內確認	1,087,060	7,569	4,808	1,099,437
客戶合同收益總額	<u>2,984,811</u>	<u>9,058</u>	<u>4,808</u>	<u>2,998,677</u>

其他收入及收益

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行利息收入	6,372	8,000	8,694	1,627	3,494
自合營企業及聯營公司的利息收入 (附註41)	—	9,230	3,852	2,255	1,056
自聯營公司股東的利息收入	—	13,572	—	—	—
收取合營企業及聯營公司的管理諮詢 服務費(附註41)	—	—	9,336	—	3,307
政府補貼	524	5,709	2,276	1,173	4,602
補償金	3,879	17,351	17,273	1,299	4,212
出售物業、廠房及設備項目所得	17	4,351	614	228	—
其他	605	1,480	2,781	673	1,066
合計	<u>11,397</u>	<u>59,693</u>	<u>44,826</u>	<u>7,255</u>	<u>17,737</u>

附錄一

會計師報告

6. 稅前利潤

貴集團稅前利潤已扣除／(計入)以下各項：

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月		
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
				(未經審核)		
已售物業成本	17、23	4,372,848	2,904,776	5,411,502	716,513	2,033,141
酒店業務成本		5,479	5,217	35,932	11,114	9,701
已竣工待售物業的減值虧損撇銷	23	(128,660)	(33,996)	(15,699)	(761)	(4,192)
就開發中物業及已竣工待售物業 確認的減值虧損		7,253	3,717	—	—	—
物業、廠房及設備項目折舊	14	7,497	14,933	41,839	11,542	12,580
無形資產攤銷	15	1,081	1,361	1,823	713	882
使用權資產攤銷	16	5,927	7,984	6,642	2,878	2,587
出售物業、廠房及設備項目的 (收益)／虧損		(17)	(4,307)	(374)	12	—
僱員福利開支(包括董事及最高 行政人員薪酬)：						
工資及薪金		102,188	238,584	272,860	124,039	108,437
養老金計劃供款及社會福利		15,460	34,277	36,929	18,167	17,583
投資物業公平值收益／(虧損)	17	490,798	295,121	160,840	91,100	(38,138)

附錄一

會計師報告

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
銀行及其他借款利息	388,665	668,637	1,445,048	438,890	708,735
收益合同產生的利息	38,687	40,987	75,255	17,223	46,002
減：資本化利息	(343,521)	(582,355)	(1,289,922)	(393,457)	(639,589)
	<u>83,831</u>	<u>127,269</u>	<u>230,381</u>	<u>62,656</u>	<u>115,148</u>

8. 董事及最高行政人員薪酬

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
袍金	—	—	—	—	—
其他酬金：					
工資、津貼及實物福利	1,291	1,446	1,883	705	892
績效獎金*	1,322	1,279	1,251	183	395
養老金計劃供款及社會福利	280	316	276	116	64
合計	<u>2,893</u>	<u>3,041</u>	<u>3,410</u>	<u>1,004</u>	<u>1,351</u>

* 貴公司的若干執行董事有權獲得獎金，獎金按 貴集團稅後利潤的百分比釐定。

(a) 獨立非執行董事

於2020年[•]，方敏先生、金旭女士及梁運星女士獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間，概無應付獨立非執行董事任何酬金。

附錄一

會計師報告

(b) 執行董事及最高行政人員

截至2017年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	工資、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	養老金計劃	薪酬合計 人民幣千元
				供款及 社會福利 人民幣千元	
執行董事：					
— 劉玉輝先生	—	456	—	70	526
— 羅昌林先生	—	278	445	70	793
— 曾旭蓉女士	—	278	363	70	711
— 侯小萍女士	—	279	514	70	863
	—	1,291	1,322	280	2,893

截至2018年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	工資、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	養老金計劃	薪酬合計 人民幣千元
				供款及 社會福利 人民幣千元	
執行董事：					
— 劉玉輝先生	—	456	—	79	535
— 羅昌林先生	—	329	405	79	813
— 曾旭蓉女士	—	329	171	79	579
— 侯小萍女士	—	332	703	79	1,114
	—	1,446	1,279	316	3,041

截至2019年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	工資、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	養老金計劃	薪酬合計 人民幣千元
				供款及 社會福利 人民幣千元	
執行董事：					
— 劉玉輝先生	—	456	—	69	525
— 羅昌林先生	—	492	521	69	1,082
— 曾旭蓉女士	—	440	208	69	717
— 侯小萍女士	—	495	522	69	1,086
	—	1,883	1,251	276	3,410

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

截至2019年5月31日止五個月(未經審核)

	袍金	工資、津貼及 實物福利	績效獎金	養老金計劃供款 及社會福利	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 劉玉輝先生	—	190	—	29	219
— 羅昌林先生	—	171	81	29	281
— 曾旭蓉女士	—	172	21	29	222
— 侯小萍女士	—	172	81	29	282
	—	705	183	116	1,004

截至2020年5月31日止五個月

	袍金	工資、津貼及 實物福利	績效獎金	養老金計劃供款 及社會福利	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 劉玉輝先生	—	190	—	16	206
— 羅昌林先生	—	251	140	16	407
— 曾旭蓉女士	—	218	58	16	292
— 侯小萍女士	—	233	197	16	446
	—	892	395	64	1,351

劉玉輝先生是 貴公司首席執行官兼執行董事。於有關期間，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

附錄一

會計師報告

9. 五名最高薪酬僱員

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月的五名最高薪酬僱員分別包括兩名董事、兩名董事、兩名董事、兩名董事及零名董事。該等董事的薪酬詳情載於上文附註8。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，並非 貴公司董事或最高行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情載列如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
工資、津貼及實物福利	1,384	1,598	2,651	436	2,633
績效獎金	3,106	2,955	3,104	581	949
養老金計劃供款及社會福利	350	395	346	86	78
合計	<u>4,840</u>	<u>4,948</u>	<u>6,101</u>	<u>1,103</u>	<u>3,660</u>

薪酬位於以下範圍且既非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
				(未經審核)	
零至1,000,000港元	2	2	1	3	4
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1	1	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—	1	—	1
合計	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>5</u>

附錄一

會計師報告

10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規， 貴集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅。由於 貴集團於香港註冊成立的附屬公司，於有關期間並無於香港產生任何應課稅利潤亦毋須繳納所得稅，因此該公司亦毋須繳納所得稅。

貴集團於中國內地經營的附屬公司(西藏億美新實業有限公司(「西藏億美新」)及西藏恒量實業有限公司(「西藏恒量」)除外)於有關期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。西藏億美新及西藏恒量於截至2017年12月31日止年度享受優惠企業所得稅率9%，而截至2018年及2019年12月止兩年度與截至2020年5月止五個月則為15%。

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

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：				(未經審核)	
中國企業所得稅	64,795	355,709	440,121	148,343	319,740
中國土地增值稅	169,939	251,118	218,298	14,406	153,464
遞延稅項 (附註20)	168,483	(138,018)	(180,515)	(107,419)	(222,422)
年內稅項支出總額	<u>403,217</u>	<u>468,809</u>	<u>477,904</u>	<u>55,330</u>	<u>250,782</u>
持續經營業務的年內稅項支出總額	<u>399,898</u>	<u>464,277</u>	<u>469,688</u>	<u>55,330</u>	<u>250,782</u>
已終止業務產生的年內稅項支出總額	<u>3,319</u>	<u>4,532</u>	<u>8,216</u>	—	—

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
持續經營業務的稅前利潤	1,072,787	965,235	1,127,965	51,664	416,909
已終止業務產生的稅前利潤	(20,617)	21,265	(9,840)	(5,585)	—
稅前利潤	<u>1,052,170</u>	<u>986,500</u>	<u>1,118,125</u>	<u>46,079</u>	<u>416,909</u>
按法定所得稅率計算	263,043	246,625	279,532	11,520	104,227
按特定省份或地方部門實施的較低稅率計算	(3,739)	629	922	(84)	(835)
合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損	2,546	11,311	822	11,386	11,900
不可扣稅開支／成本	1,262	6,125	5,811	3,611	12,834
過往年度利用的可扣稅暫時差額	(15,022)	(6,847)	(7,260)	(297)	(6,392)
未確認的可扣稅暫時差額	16,892	3,684	11,446	698	196
未確認的稅務虧損	10,781	18,944	22,908	17,692	13,754
土地增值稅撥備	169,939	251,118	218,298	14,406	153,464
土地增值稅的稅務影響	<u>(42,485)</u>	<u>(62,780)</u>	<u>(54,575)</u>	<u>(3,602)</u>	<u>(38,366)</u>
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出	<u>403,217</u>	<u>468,809</u>	<u>477,904</u>	<u>55,330</u>	<u>250,782</u>
按實際稅率計算持續經營業務的稅項					
支出	<u>399,898</u>	<u>464,277</u>	<u>469,688</u>	<u>55,330</u>	<u>250,782</u>
按實際稅率計算已終止業務的稅項					
支出／(減免)	<u>3,319</u>	<u>4,532</u>	<u>8,216</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

綜合財務狀況表內的應繳稅項指：

	截至12月31日止年度			2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
應繳稅項				
中國企業所得稅	26,077	197,813	279,292	458,847
中國土地增值稅	<u>139,165</u>	<u>257,944</u>	<u>383,098</u>	<u>481,119</u>
	<u>165,242</u>	<u>455,757</u>	<u>662,390</u>	<u>939,966</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2019年及2020年5月31日，聯營公司及合營企業應佔稅額人民幣10,185,000元、人民幣45,245,000元、人民幣3,288,000元、人民幣45,544,000元及人民幣47,601,000元計入損益的「合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損」。

11. 已終止業務

2017年12月，根據董事會決議案，貴集團決定出售若干附屬公司，所有該等附屬公司的成立目的均與貴集團的核心業務無關，因此不符合長期戰略發展。相關出售的詳情載列如下：

2019年6月14日，貴集團與融量集團訂立股權轉讓協議，貴集團向融量集團出售所持領悅物業服務集團有限公司（「領悅物業」）的全部股權，代價約為人民幣5.7百萬元。

由於物業管理相關服務與貴集團的核心業務無關連，因此貴集團決定出售該業務。領悅物業分類為已終止業務，物業管理相關服務不再納入經營分部資料的附註。

2019年6月30日，貴集團分別與四川領匯企業管理有限公司（「四川領匯」）及獨立第三方諾睿德投資控股股份有限公司（「諾睿德國際」）訂立股權轉讓協議，分別向四川領匯及諾睿德國際轉讓吉林省君逸物業服務有限公司（「吉林君逸」）55%及45%股權，代價分別為約人民幣0.43百萬元及約人民幣0.35百萬元。由於物業管理相關服務與貴集團的核心業務無關連，因此貴集團決定出售該業務。吉林君逸分類為已終止業務，物業管理相關服務不再納入經營分部資料的附註。

2019年6月19日，貴集團與獨立第三方四川華易通商貿有限公司訂立股權轉讓協議，轉讓所持眉山市東坡區泛美企業管理有限責任公司（「眉山東坡」）的69%股權，代價為人民幣69百萬元。由於業務管理服務相關服務與貴集團的核心業務無關連，因此貴集團決定出售該業務。

於2019年5月6日，貴集團與融量集團的直接全資附屬公司四川領慈健康產業有限公司（「四川領慈健康」）訂立股權轉讓協議，轉讓所持四川領慈健康的全部股權，由於根據眉山高康的組織章程細則，註冊資本於有關出售時尚未到期，因此代價為零。由於提供醫療服務與貴集團核心業務無關，故貴集團決定出售該業務。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年5月31日止五個月已終止業務的業績呈列如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	120,247	174,347	108,570	67,198	—
融資成本	(327)	(1,428)	(440)	(420)	—
開支	(140,537)	(151,654)	(85,878)	(72,363)	—
已終止業務的稅前利潤／(虧損)	(20,617)	21,265	(9,840)	(5,585)	—
所得稅	(3,319)	(4,532)	—	—	—
出售已終止業務的收益			32,092		
出售收益產生的稅項			(8,216)		
已終止業務產生的年／期內利潤／(虧損)	(23,936)	16,733	14,036	(5,585)	—

於2017年、2018年及2019年12月31日分類為持有待售的已終止業務主要資產及負債類別如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產			
貿易應收款項及收票據	2,645	48,160	—
預付款項、其他應收款項及其他資產	166,396	111,011	—
現金及現金等價物	17,360	27,402	—
分類為持有待售的資產	186,401	186,577	—
負債			
貿易應付款項及應付票據	2,522	4,253	—
其他應付款項及應計費用	85,526	43,834	—
計息銀行貸款及其他借款	—	12,600	—
應付稅項	2,953	4,621	—
合同負債	28,761	37,897	—
與分類為持有待售資產直接相關的負債	119,762	103,205	—
與出售組別直接相關的資產淨額	66,639	83,372	—

附錄一

會計師報告

已終止業務產生的現金流淨額如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已終止業務所得／(所用)現金流量			
經營活動	30,418	4,833	(5,412)
投資活動	(13,219)	(7,392)	(38,784)
融資活動	(15,053)	12,600	16,794
現金流入淨額	<u>2,146</u>	<u>10,041</u>	<u>(27,402)</u>

12. 股息

貴公司自註冊成立之日起並無派付或宣派任何股息。

貴集團在完成重組前，先後於2017年、2018年及2019年及截至2020年5月31日止五個月向非控股股東分派作出人民幣16,200,000元、人民幣61,800,000元及零。貴集團在完成重組前，先後於2017年、2018年及2019年及截至2020年5月31日止五個月向當時母公司分派零、零、人民幣700,000,000元及零。

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

由於已編製有關期間的過往財務資料(編製基準披露於附註2.2)，故將每股盈利資料納入本報告並無任何意義，因此並無呈列有關資料。

14. 物業、廠房及設備

	汽車	辦公設備 及電子設備	樓宇	租賃 物業裝修	在建工程	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2017年12月31日						
於2016年12月31日及2017年1月1日：						
成本	38,607	16,670	12,584	3,473	109,781	181,115
累計折舊	(29,410)	(12,653)	(4,251)	(3,473)	—	(49,787)
賬面淨值	<u>9,197</u>	<u>4,017</u>	<u>8,333</u>	<u>—</u>	<u>109,781</u>	<u>131,328</u>
於2017年1月1日，扣除累計折舊	9,197	4,017	8,333	—	109,781	131,328
添置	6,633	2,840	471	6,281	35,919	52,144
收購附屬公司	60	57	—	—	—	117
轉撥自在建工程	—	—	49,408	7,276	(56,684)	—
出售	(133)	(99)	(123)	—	—	(355)
年內折舊撥備	(3,276)	(2,019)	(605)	(1,597)	—	(7,497)
於2017年12月31日，扣除累計折舊	<u>12,481</u>	<u>4,796</u>	<u>57,484</u>	<u>11,960</u>	<u>89,016</u>	<u>175,737</u>
於2017年12月31日：						
成本	45,167	19,468	62,340	17,030	89,016	233,021
累計折舊	(32,686)	(14,672)	(4,856)	(5,070)	—	(57,284)
賬面淨值	<u>12,481</u>	<u>4,796</u>	<u>57,484</u>	<u>11,960</u>	<u>89,016</u>	<u>175,737</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	汽車	辦公設備及 電子設備	樓宇	酒店物業	租賃物業裝修	在建工程	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2018年12月31日							
於2017年12月31日及2018年1月1日：							
成本	45,167	19,468	62,340	—	17,030	89,016	233,021
累計折舊	(32,686)	(14,672)	(4,856)	—	(5,070)	—	(57,284)
賬面淨值	12,481	4,796	57,484	—	11,960	89,016	175,737
於2018年1月1日，扣除累計折舊	12,481	4,796	57,484	—	11,960	89,016	175,737
添置	1,477	8,532	—	—	760	83,818	94,587
出售	(42)	(4)	(757)	—	—	—	(803)
轉撥自在建工程	—	—	—	111,600	—	(111,600)	—
年內折舊撥備	(4,452)	(3,604)	(2,914)	—	(3,963)	—	(14,933)
於2018年12月31日，扣除累計折舊	9,464	9,720	53,813	111,600	8,757	61,234	254,588
於2018年12月31日：							
成本	46,602	27,996	61,583	111,600	17,790	61,234	326,805
累計折舊	(37,138)	(18,276)	(7,770)	—	(9,033)	—	(72,217)
賬面淨值	9,464	9,720	53,813	111,600	8,757	61,234	254,588
2019年12月31日							
於2018年12月31日及2019年1月1日：							
成本	46,602	27,996	61,583	111,600	17,790	61,234	326,805
累計折舊	(37,138)	(18,276)	(7,770)	—	(9,033)	—	(72,217)
賬面淨值	9,464	9,720	53,813	111,600	8,757	61,234	254,588
於2019年1月1日，扣除累計折舊	9,464	9,720	53,813	111,600	8,757	61,234	254,588
添置	1,674	11,198	—	—	8,704	1,612	23,188
收購附屬公司	—	—	—	—	—	435	435
出售	(305)	(4)	—	—	—	—	(309)
轉撥自在建工程	—	8,432	—	—	54,414	(62,846)	—
年內折舊撥備	(4,644)	(14,218)	(3,175)	(5,301)	(14,501)	—	(41,839)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	6,189	15,128	50,638	106,299	57,374	435	236,063
於2019年12月31日							
成本	47,971	47,622	61,583	111,600	80,908	435	350,119
累計折舊	(41,782)	(32,494)	(10,945)	(5,301)	(23,534)	—	(114,056)
賬面淨值	6,189	15,128	50,638	106,299	57,374	435	236,063

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	汽車	辦公設備及 電子設備	樓宇	酒店物業	租賃物業裝修	在建工程	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2020年5月31日							
於2019年12月31日及2020年1月1日：							
成本	47,971	47,622	61,583	111,600	80,908	435	350,119
累計折舊	(41,782)	(32,494)	(10,945)	(5,301)	(23,534)	—	(114,056)
賬面淨值	6,189	15,128	50,638	106,299	57,374	435	236,063
於2020年1月1日，扣除累計折舊	6,189	15,128	50,638	106,299	57,374	435	236,063
添置	1,461	1,631	—	—	1,822	—	4,914
收購附屬公司	155	30	1,973	—	—	—	2,158
出售	—	(3)	—	—	—	—	(3)
期內折舊撥備	(551)	(1,852)	(1,196)	(2,209)	(6,772)	—	(12,580)
於2020年5月31日，扣除累計折舊	7,254	14,934	51,415	104,090	52,424	435	230,552
於2020年5月31日：							
成本	49,587	49,280	63,556	111,600	82,730	435	357,188
累計折舊	(42,333)	(34,346)	(12,141)	(7,510)	(30,306)	—	(126,636)
賬面淨值	7,254	14,934	51,415	104,090	52,424	435	230,552

貴集團若干物業、廠房及設備(於2020年5月31日的總賬面值約為人民幣104,090,000元)已質押為貴集團獲授銀行及其他借款的抵押品(附註32)。

15. 無形資產

	截至12月31日止年度			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初：				
成本	10,941	12,699	16,771	20,241
累積攤銷	(3,288)	(4,369)	(5,730)	(7,553)
賬面淨值	7,653	8,330	11,041	12,688
年／期初賬面值				
添置	1,765	4,072	3,470	4,538
出售	(7)	—	—	—
年／期內攤銷	(1,081)	(1,361)	(1,823)	(882)
年／期末賬面值	8,330	11,041	12,688	16,344
年／期末：				
成本	12,699	16,771	20,241	24,779
累積攤銷	(4,369)	(5,730)	(7,553)	(8,435)
賬面淨值	8,330	11,041	12,688	16,344

附錄一

會計師報告

16. 使用權資產及租賃負債

已確認使用權資產與以下資產類別有關：

	截至12月31日止年度			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權	45,786	44,271	42,756	42,125
租賃物業	13,475	8,832	13,900	11,944
使用權資產總值	<u>59,261</u>	<u>53,103</u>	<u>56,656</u>	<u>54,069</u>

土地使用權乃持作自用。貴集團訂有辦公樓及酒店物業租賃合同，租期為兩年至五年。攤銷費用已計入行政開支及銷售成本。

	截至12月31日止年度			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權				
年／期初賬面值	47,301	45,786	44,271	42,756
年／期內折舊	(1,515)	(1,515)	(1,515)	(631)
年／期末賬面值	<u>45,786</u>	<u>44,271</u>	<u>42,756</u>	<u>42,125</u>

貴集團若干土地使用權（於2020年5月31日的總賬面值約為人民幣19,429,000元）已質押為貴集團獲授銀行及其他借款的抵押品（附註32）。

各有關期間的租賃物業及租賃負債變動如下：

	截至12月31日止年度			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃物業				
年／期初賬面值	4,058	13,475	8,832	13,900
添置	13,829	1,826	10,195	—
年／期內折舊	(4,412)	(6,469)	(5,127)	(1,956)
年／期末賬面值	<u>13,475</u>	<u>8,832</u>	<u>13,900</u>	<u>11,944</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債				
年／期初賬面值	4,198	13,670	9,104	14,289
添置	13,829	1,825	10,195	—
年／期內利息	412	589	593	277
年／期內付款	(4,769)	(6,980)	(5,603)	(2,178)
年／期末賬面值	<u>13,670</u>	<u>9,104</u>	<u>14,289</u>	<u>12,388</u>
分析為：				
即期部分	6,021	3,921	4,512	4,526
非即期部分	<u>7,649</u>	<u>5,183</u>	<u>9,777</u>	<u>7,862</u>

有關租賃在損益確認的數額如下：

	截至12月31日止年度			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債利息	412	589	593	277
土地使用權攤銷	1,515	1,515	1,515	631
租賃物業折舊開支	4,412	6,469	5,127	1,956
短期租賃開支	<u>1,058</u>	<u>1,316</u>	<u>3,096</u>	<u>1,359</u>
在損益確認的總額	<u>7,397</u>	<u>9,889</u>	<u>10,331</u>	<u>4,223</u>

附錄一

會計師報告

17. 投資物業

	在建 人民幣千元	已竣工 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年12月31日及2017年1月1日的賬面值	2,776,600	256,500	3,033,100
添置	548,202	—	548,202
在建投資物業轉移至已竣工投資物業	(2,716,633)	2,716,633	—
公平值調整所得收益淨額 (附註6)	113,931	376,867	490,798
於2017年12月31日及2018年1月1日的賬面值	722,100	3,350,000	4,072,100
添置	96,579	—	96,579
在建投資物業轉移至已竣工投資物業	(818,679)	818,679	—
公平值調整所得收益淨額 (附註6)	—	295,121	295,121
於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值	—	4,463,800	4,463,800
投資物業轉移至已竣工待售物業	—	(1,098)	(1,098)
轉移至銷售成本	—	(42,742)	(42,742)
公平值調整所得收益淨額 (附註6)	—	160,840	160,840
於2019年12月31日及2020年1月1日的賬面值	—	4,580,800	4,580,800
收購附屬公司	—	34,200	34,200
轉移至銷售成本	—	(2,862)	(2,862)
公平值調整所得虧損淨額 (附註6)	—	(38,138)	(38,138)
於2020年5月31日的賬面值	—	4,574,000	4,574,000

貴集團的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企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)的評估，貴集團的投資物業於2017年、2018年及2019年12月31日分別重估為人民幣4,072,100,000元、人民幣4,463,800,000元、人民幣4,580,800,000元及人民幣4,574,000,000元。貴集團的高級財務經理及財務總監經貴公司董事會批准後決定委任外部估值師負責貴集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。貴集團的高級財務經理及財務總監已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣414,234,000元、人民幣721,283,000元、人民幣274,377,000元及人民幣1,432,533,000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的抵押品(附註32)。

附錄一

會計師報告

公平值等級

下表說明 貴集團投資物業的公平值計量等級：

就以下項目進行的經常性公平值計量	於2017年12月31日使用以下等級 的公平值計量			合計
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
投資物業				
在建	—	—	722,100	722,100
已竣工	—	—	3,350,000	3,350,000
	—	—	4,072,100	4,072,100
就以下項目進行的經常性公平值計量	於2018年12月31日使用以下等級 的公平值計量			合計
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
投資物業				
已竣工	—	—	4,463,800	4,463,800
	—	—	4,463,800	4,463,800
就以下項目進行的經常性公平值計量	於2019年12月31日使用以下等級 的公平值計量			合計
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
投資物業				
已竣工	—	—	4,580,800	4,580,800
	—	—	4,580,800	4,580,800

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

就以下項目進行的經常性公平值計量	於2020年5月31日使用以下等級 的公平值計量			合計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀 察輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
投資物業				
已竣工	—	—	4,574,000	4,574,000
	—	—	4,574,000	4,574,000

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

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	截至12月31日止年度的範圍			2020年
			2017年	2018年	2019年	5月31日
已竣工投資物業 . . .	收入資本化法	估計租值(每平方米及每月)	人民幣59至410元	人民幣61至430元	人民幣63至450元	人民幣59至452元
		資本化率	5.0%-5.50%	5.0%-5.50%	5.0%-5.50%	5.0%-5.50%
在建投資物業 . . .	比較法	預期利潤率	10%	不適用	不適用	不適用

已竣工投資物業的公平值採用收入資本化法計算，計及來自現有租約及／或在現有市場可收取的物業租金收入(已對租賃的復歸收入潛力作適當撥備)，然後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，我們亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

預計租賃價值大幅增加(減少)會導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。單純資本化率大幅增加(減少)亦會導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

在建投資物業的公平值使用比較法釐定，經參考相關市場可資比較交易個案並(如適用)經扣除以下項目後得出物業的公平值(假設其已竣工)：

- 市場參與者完成物業將產生的預期建築成本；及

附錄一

會計師報告

- 市場參與者將物業開發至竣工所要求持有的預期利潤率。

預期利潤率越高，在建投資物業公平值越低。

18. 於合營企業的投資

	截至12月31日止年度			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	338,238	362,569	595,871	555,535

貴集團與合營企業的貿易應收款項及其他應收款項與貿易應付款項及其他應付款項結餘披露於過往財務資料附註41。

(a) 貴集團合營企業詳情

公司名稱	註冊地點及日期	實繳資本 人民幣千元	貴集團	主要業務
			應佔所有權權益 百分比	
徐州唯創房地產開發有限公司 (「徐州唯創」)	中國徐州 2018年4月9日	50,000	47% (附註i) (附註(b))	物業開發
張家口原綠房地產開發有限公司 (「張家口原綠」)	中國張家口 2017年3月31日	50,000	45% (附註ii) (附註(c))	物業開發
徐州方錦置業有限公司 (「徐州方錦」)	中國徐州 2017年6月14日	37,736	47% (附註iii) (附註(d))	物業開發
四川省瑞與祥房地產開發有限公司 (「四川瑞與祥」)	中國峨眉山 2014年1月14日	30,000	61.2% (附註iv) (附註(e))	物業開發
深圳豐盛實力鋼管有限公司 (「深圳豐盛」)	中國深圳 1994年1月25日	10,000	50% (附註v) (附註(f))	物業開發
樂山恒邦置業發展有限公司 (「樂山恒邦」)	中國樂山 2010年1月4日	50,000	48% (附註vi)	物業開發
樂山川達房地產開發有限公司 (「樂山川達」)	中國樂山 2017年12月4日	50,000	40% (附註vii) (附註(g))	物業開發
徐州輝創房地產開發有限公司 (「徐州輝創」)	中國徐州 2018年2月6日	50,000	47%	物業開發
眉山市東坡區金蘋果領地花嶼 幼稚園	中國眉山 2017年8月31日	909	45%	幼兒園
北京清大怡豪投資有限公司	中國北京 2010年3月9日	10,006	55%	投資控股
四川利保清大投資有限公司	中國四川 2010年4月7日	24,600	55%	投資控股

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊地點及日期	實繳資本 人民幣千元	貴集團 應佔所有權權益		主要業務
			百分比		
雅安城投領地房地產開發有限公司 (「雅安城投」)	中國雅安 2017年7月12日	30,000	51%	(附註viii)	物業開發
承德領地房地產開發有限公司 (「承德領地」)	中國承德 2010年3月24日	25,000	60%	(附註ix)	物業開發
成都京領英赫置業有限公司 (「成都京領」)	中國成都 2019年8月19日	100,000	45%		物業開發
雅安海納房地產開發有限公司 (「雅安海納」)	中國雅安 2018年10月26日	20,000	34%		物業開發
江油碧智房地產開發有限公司 (「江油碧智」)	中國江油 2019年5月10日	20,000	35%		物業開發
西昌市盛碧房地產開發有限公司 (「西昌盛碧」)	中國西昌 2019年4月24日	20,000	40%		物業開發
樂山市碧盛房地產開發有限公司 (「樂山碧盛」)	中國樂山 2019年5月27日	18,182	35%		物業開發
瀛凱眾成文化投資有限公司	中國眉山 2019年11月6日	100,000	40%		物業開發

附註i：有關期間，徐州唯創房地產開發有限公司有兩名股東，分別持有53%及47%股權。根據徐州唯創的組織章程細則，徐州唯創的所有股東決議案須經兩名股東一致決議。鑑於該規定，徐州唯創入賬列為貴公司的合營企業(儘管貴公司於有關期間持有其47%股權)。

附註ii：有關期間，張家口原綠有三名股東，分別持有20%、35%及45%股權。根據張家口原綠的組織章程細則，張家口原綠的所有股東決議案須經全體股東一致決議。鑑於該規定，張家口原綠入賬列為貴公司的合營企業(儘管貴公司於有關期間持有其45%股權)。

附註iii：有關期間，徐州方錦有兩名股東，分別持有53%及47%股權。根據徐州方錦的組織章程細則，徐州方錦的所有股東決議案須經兩名股東一致決議。鑑於該規定，徐州方錦入賬列為貴公司的合營企業(儘管貴公司於有關期間持有其47%股權)。

附錄一

會計師報告

附註iv：有關期間，四川瑞與祥有兩名股東，分別持有61.2%及38.8%股權。根據四川瑞與祥的組織章程細則，四川瑞與祥的所有股東決議案須經兩名股東一致決議。鑑於該規定，四川瑞與祥入賬列為 貴公司的合營企業(儘管 貴公司於有關期間持有其61.2%股權)。

附註v：有關期間，深圳豐盛實力鋼管有五名股東，分別持有15%、12.5%、5%、17.5%及50%股權。根據深圳豐盛的組織章程細則，深圳豐盛的所有股東決議案須經五名股東一致決議。鑑於該規定，深圳豐盛入賬列為 貴公司的合營企業(儘管 貴公司於有關期間持有其50%股權)。

附註vi：有關期間，樂山恒邦有三名股東，分別持有48%、43.33%及8.67%股權。根據樂山恒邦的組織章程細則，樂山恒邦的所有股東決議案須經三名股東一致決議。鑑於該規定，樂山恒邦入賬列為 貴公司的合營企業(儘管 貴公司於有關期間持有其48%股權)。

附註vii：有關期間，樂山川達有三名股東，分別持有40%、30%及30%股權。根據樂山川達的組織章程細則，樂山川達的所有股東決議案須經三名股東一致決議。鑑於該規定，樂山川達入賬列為 貴公司的合營企業(儘管 貴公司於有關期間持有其40%股權)。

附註viii：有關期間，雅安城投有兩名股東，分別持有51%及49%股權。根據雅安城投的組織章程細則，雅安城投的所有股東決議案須經兩名股東一致決議。鑑於該規定，雅安城投入賬列為 貴公司的合營企業(儘管 貴公司於有關期間持有其51%股權)。

附註ix：有關期間，承德領地有兩名股東，分別持有60%及40%股權。根據承德領地的組織章程細則，承德領地的所有股東決議案須經兩名股東一致決議。鑑於該規定，承德領地入賬列為 貴公司的合營企業(儘管 貴公司於有關期間持有其60%股權)。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

- (b) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，徐州唯創被視為 貴集團的重要合營企業，與中國內地另一名合營企業合夥人共同開發物業開發項目，使用權益法入賬。

下表列示有關徐州唯創的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與過往財務資料內的賬面值對賬：

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	329,044	741,715	727,414
非流動資產	—	—	—
流動負債	(288,096)	(671,957)	(709,011)
非流動負債	—	(50,000)	—
資產淨值	<u>40,948</u>	<u>19,758</u>	<u>18,403</u>
與 貴集團於合營企業的權益對賬：			
貴集團所佔所有權比例	47%	47%	47%
貴集團分佔合營企業資產淨值	<u>19,246</u>	<u>9,286</u>	<u>8,649</u>
收益	—	—	—
開支	(9,052)	(21,191)	(1,355)
稅項	—	—	—
年／期內虧損淨額及全面虧損總額	<u>(9,052)</u>	<u>(21,191)</u>	<u>(1,355)</u>

附錄一

會計師報告

- (c) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，張家口原綠被視為 貴集團的重要合營企業，與中國內地另一名合營企業合夥人共同開發物業開發項目，使用權益法入賬。

下表列示有關張家口原綠的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與過往財務資料內的賬面值對賬：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	394,897	987,744	804,794	762,800
非流動資產	1,831	14,089	15,903	3,312
流動負債	(352,300)	(792,387)	(445,138)	(582,420)
非流動負債	—	(182,600)	(267,400)	(90,800)
資產淨值	<u>44,428</u>	<u>26,846</u>	<u>108,159</u>	<u>92,892</u>
與 貴集團於合營企業的				
權益對賬：				
貴集團所佔所有權比例	45%	45%	45%	45%
貴集團分佔合營企業資產淨值	19,993	12,081	48,672	41,801
收益	—	—	470,737	—
開支	(7,391)	(22,963)	(371,161)	(15,268)
稅項	<u>1,819</u>	<u>5,381</u>	<u>(18,263)</u>	<u>—</u>
年／期內利潤／(虧損)淨額及				
全面收入／(虧損)總額	<u>(5,572)</u>	<u>(17,582)</u>	<u>81,313</u>	<u>(15,268)</u>

附錄一

會計師報告

- (d) 截至2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，徐州方錦被視為 貴集團的重要合營企業，與中國內地另一名合營企業合夥人共同開發物業開發項目，使用權益法入賬。

下表列示有關徐州方錦的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與過往財務資料內的賬面值對賬：

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	832,867	564,419	606,939
非流動資產	225	151	121
流動負債	(792,256)	(489,492)	(535,856)
非流動負債	(10,779)	—	—
資產淨值	<u>30,057</u>	<u>75,078</u>	<u>71,204</u>
與 貴集團於合營企業的權益對賬：			
貴集團所佔所有權比例	47%	47%	47%
貴集團分佔合營企業資產淨值	<u>14,127</u>	<u>35,287</u>	<u>33,466</u>
收益	—	908,963	—
開支	(7,679)	(842,104)	(3,874)
稅項	—	(21,838)	—
年／期內利潤／(虧損)淨額及全面收入／(虧損)總額	<u>(7,679)</u>	<u>45,021</u>	<u>(3,874)</u>

附錄一

會計師報告

- (e) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，四川瑞與祥被視為 貴集團的重要合營企業，與中國內地另一名合營企業合夥人共同開發物業開發項目，使用權益法入賬。

下表列示有關四川瑞與祥的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與過往財務資料內的賬面值對賬：

	12月31日			2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
流動資產	267,575	270,427	237,135	299,994
非流動資產	—	—	—	—
流動負債	(103,478)	(114,267)	(130,172)	(198,727)
非流動負債	(33,573)	(33,573)	—	—
資產淨值	<u>130,524</u>	<u>122,587</u>	<u>106,963</u>	<u>101,267</u>
與 貴集團於合營企業的權益				
對賬：				
貴集團所佔所有權比例	61.2%	61.2%	61.2%	61.2%
貴集團分佔合營企業資產淨值 . . .	<u>79,881</u>	<u>75,023</u>	<u>65,461</u>	<u>61,975</u>
收益	—	—	—	—
開支	(195)	(7,937)	(15,624)	(5,696)
稅項	—	—	—	—
年／期內虧損淨額及全面虧損總額	<u>(195)</u>	<u>(7,937)</u>	<u>(15,624)</u>	<u>(5,696)</u>

附錄一

會計師報告

- (f) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，深圳豐盛被視為 貴集團的重要合營企業，與中國內地其他合營企業合夥人共同開發物業開發項目，使用權益法入賬。

下表列示有關深圳豐盛的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與過往財務資料內的賬面值對賬：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	659,752	684,856	555,968	566,781
非流動資產	33	33	28	26
流動負債	(130,862)	(154,216)	(159,158)	(170,837)
非流動負債	<u>(130,948)</u>	<u>(130,948)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
資產淨值	<u>397,975</u>	<u>399,725</u>	<u>396,838</u>	<u>395,970</u>
與 貴集團於合營企業的權益				
對賬：				
貴集團所佔所有權比例	50%	50%	50%	50%
貴集團分佔合營企業資產淨值 . . .	<u>198,988</u>	<u>199,862</u>	<u>198,419</u>	<u>197,985</u>
收益	160	6,095	—	—
開支	(2,185)	(4,351)	(2,880)	(868)
稅項	<u>—</u>	<u>5</u>	<u>(6)</u>	<u>—</u>
年／期內利潤／(虧損)淨額及全面 收入／(虧損)總額	<u>(2,025)</u>	<u>1,749</u>	<u>(2,886)</u>	<u>(868)</u>

附錄一

會計師報告

- (g) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，樂山川達被視為 貴集團的重要合營企業，與中國內地另一名合營企業合夥人共同開發物業開發項目，使用權益法入賬。

下表列示有關樂山川達的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與過往財務資料內的賬面值對賬：

	12月31日			2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
流動資產	200,083	711,482	826,130	901,528
非流動資產	6	13,864	78	27,596
流動負債	(150,125)	(690,090)	(813,534)	(967,891)
非流動負債	—	—	—	—
資產淨值	<u>49,964</u>	<u>35,256</u>	<u>12,674</u>	<u>(38,767)</u>
與 貴集團於合營企業的權益				
對賬：				
貴集團所佔所有權比例	40%	40%	40%	40%
貴集團分佔合營企業資產淨值 . . .	<u>19,986</u>	<u>14,102</u>	<u>5,070</u>	<u>—</u>
收益	—	—	5	—
開支	(42)	(19,568)	(30,113)	(51,441)
稅項	<u>6</u>	<u>4,860</u>	<u>7,527</u>	<u>—</u>
年／期內虧損淨額及全面虧損總額	<u>(36)</u>	<u>(14,708)</u>	<u>(22,581)</u>	<u>(51,441)</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

(h) 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：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內分佔合營企業利潤／(虧損)	(1,532)	(7,056)	18,926	(24,223)
分佔合營企業全面收入／(虧損)總額	(1,532)	(7,056)	18,926	(24,223)
貴集團於合營企業的投資賬面值總額	19,390	31,693	238,152	218,289

19. 於聯營公司的投資

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	—	85,451	78,405	45,715

貴集團與聯營公司的貿易應收款項及其他應收款項及應付款項結餘披露於過往財務資料附註41。

(a) 貴集團聯營公司詳情

公司名稱	註冊地點及日期	實繳資本 人民幣千元	貴集團	主要業務
			應佔所有權權益 百分比	
成都金凱盛瑞房地產開發有限公司 (「成都金凱盛瑞」) (附註b)	中國成都 2018年1月9日	200,000	49.00%	物業開發
海城市景地基業有限公司 (「海城景地」)	中國海城 2010年3月24日	50,000	12.58% (附註i)	物業開發

附註i： 根據該實體的組織章程細則， 貴集團有權向海城景地委任一名董事，組成該實體的董事會(合共有五名董事)。管理層確認其有重大影響力，並將海城景地視為聯營公司。

附錄一

會計師報告

- (b) 截至2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，成都金凱盛瑞（被視為 貴集團的重要聯營公司）為 貴集團的戰略合作夥伴，從事物業開發業務，採用權益法入賬。

下表列示有關成都金凱盛瑞的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與過往財務資料內的賬面值對賬：

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	1,106,658	1,503,275	1,425,580
非流動資產	15,852	130	15,152
流動負債	(547,211)	(1,342,386)	(1,347,383)
非流動負債	(400,909)	(1,009)	(52)
資產淨值	174,390	160,010	93,297
與 貴集團於合營企業的權益對賬：			
貴集團所佔擁有權比例	49%	49%	49%
貴集團分佔合營企業資產淨值	85,451	78,405	45,715
收益	—	10	—
開支	(34,074)	(19,118)	(16,714)
稅項	8,465	4,728	—
年／期內虧損淨額及全面虧損總額	(25,609)	(14,380)	(16,714)

- (c) 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：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內分佔聯營公司虧損	(5,000)	—	—	—
分佔聯營公司全面虧損總額	(5,000)	—	—	—
貴集團於聯營公司的投資賬面值				
總額	—	—	—	—

附錄一

會計師報告

20. 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：

	抵銷未來應課稅 利潤可動用的虧損	已竣工待售/ 開發中物業減值	應計 開發成本	用於抵銷未來 應課稅利潤 的廣告費	預收未 變現收益	財務 擔保合同	未付 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	人民幣千元	人民幣千元
2016年12月31日								
及2017年1月1日 . . .	44,131	16,792	—	7,139	70,383	—	18,279	156,724
年內計入/(扣除自)損益的 遞延稅項	(22,132)	(4,632)	—	1,394	8,196	—	13,543	(3,631)
2017年12月31日								
及2018年1月1日 . . .	21,999	12,160	—	8,533	78,579	—	31,822	153,093
年內計入/(扣除自)損益的 遞延稅項	28,110	(2,371)	—	9,685	269,573	2,000	25,537	332,534
2018年12月31日								
及2019年1月1日 . . .	50,109	9,789	—	18,218	348,152	2,000	57,359	485,627
年內計入/(扣除自)損益的 遞延稅項	46,053	(18)	61,721	18,454	184,117	(1,706)	21,954	330,575
2019年12月31日及 2020年1月1日 . . .	96,162	9,771	61,721	36,672	532,269	294	79,313	816,202
年內計入/(扣除自)損益的 遞延稅項	38,484	—	93,539	(33,814)	99,849	(245)	39,642	237,455
2020年5月31日	<u>134,646</u>	<u>9,771</u>	<u>155,260</u>	<u>2,858</u>	<u>632,118</u>	<u>49</u>	<u>118,955</u>	<u>1,053,657</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

遞延稅項負債

	投資物業導致 公平值調整 人民幣千元	隨著時間的 推移確認收益 人民幣千元	總計 人民幣千元
2017年1月1日	326,731	11,782	338,513
年內扣除自損益的遞延稅項	<u>138,301</u>	<u>26,551</u>	<u>164,852</u>
2017年12月31日	465,032	38,333	503,365
年內扣除自損益的遞延稅項	<u>92,982</u>	<u>101,534</u>	<u>194,516</u>
2018年12月31日	558,014	139,867	697,881
年內扣除自損益的遞延稅項	<u>43,967</u>	<u>106,093</u>	<u>150,060</u>
2019年12月31日	601,981	245,960	847,941
收購附屬公司	2,639	—	2,639
年內扣除自損益的遞延稅項	<u>1,101</u>	<u>13,932</u>	<u>15,033</u>
2020年5月31日	<u>605,721</u>	<u>259,892</u>	<u>865,613</u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的所作的遞延稅項結餘分析：

	12月31日			2020年 5月31日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項 資產淨值	90,229	363,174	676,137	896,383
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項 負債淨值	<u>(440,501)</u>	<u>(575,428)</u>	<u>(707,876)</u>	<u>(708,339)</u>
	<u>(350,272)</u>	<u>(212,254)</u>	<u>(31,739)</u>	<u>188,044</u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定於2008年1月1日生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與外國投資者所處司法權區存在稅收條約，可採用較低預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，貴集團須就在中國內地所成立附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2017年、2018年及2019年12月31日，概無就貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。貴公司董事認為，貴集團的資金將留在中國內地以擴展貴集團的營運，因此該等附屬公司不大可能於可見將來分派該等盈利。

附錄一

會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，與並無確認遞延稅項負債的對中國內地附屬公司的投資相關的暫時差額合共分別約為人民幣1,989,160,000元、人民幣2,403,750,000元、人民幣2,544,035,000元及人民幣2,887,169,000元。

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團產生自中國的未動用稅項虧損分別約為人民幣43,124,000元、人民幣87,876,000元、人民幣93,585,000元及人民幣97,477,000元，將在一至五年內到期，可用於抵銷產生虧損實體的未來應課稅利潤。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，並無就金額分別約為人民幣26,412,000元、人民幣23,124,000元、人民幣30,997,000元及人民幣29,677,000元的可扣減暫時差額確認遞延稅項資產，乃由於該等差額產生自己虧損一段時間的附屬公司，而貴集團認為未來不大可能有應課稅利潤可用於扣減暫時差額。

21. 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公平值計量的非上市基金投資	—	3,100	2,000	11,560

非上市投資為理財產品。

22. 開發中物業

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	3,922,314	6,315,573	16,985,467	27,983,573
添置	4,741,166	12,541,535	14,836,982	3,910,548
收購非業務性質之附屬公司	1,736,977	162,788	1,152,316	893,592
轉撥至已竣工待售物業 (附註23)	(4,105,142)	(2,043,959)	(4,991,192)	(1,939,975)
已確認減值虧損	(7,253)	(3,717)	—	—
轉撥至已竣工待售物業的減值虧損 (附註23)	27,511	13,247	—	—
年／期末	6,315,573	16,985,467	27,983,573	30,847,738

貴集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地。

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團總賬面值分別約為人民幣1,004,757,000元、人民幣7,419,492,000元、人民幣10,272,573,000元及人民幣10,312,008,000元的若干開發中物業已質押，作為貴集團獲授銀行及其他借款的擔保(附註32)。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

開發中物業的減值撥備變動如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	(29,788)	(9,530)	—	—
已確認減值虧損	(7,253)	(3,717)	—	—
轉撥至已竣工待售物業的減值虧損 (附註23)	27,511	13,247	—	—
年／期末	<u>(9,530)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

開發中物業的價值在各有關期間末評估。當賬面值超過其可變現淨值時，存在減值。可變現淨值由貴集團參考各報告期末的現行市況和當時價格並減去適用的可變銷售費用及預期完工成本釐定。

23. 已竣工待售物業

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面值	2,664,062	2,497,505	1,657,437	1,296,666
收購非業務性質之附屬公司	—	—	—	5,442
轉撥自開發中物業 (附註22)	4,105,142	2,043,959	4,991,192	1,939,975
轉撥至投資物業 (附註17)	—	—	1,098	—
轉撥至銷售成本 (附註6)	(4,372,848)	(2,904,776)	(5,368,760)	(2,030,280)
轉撥自開發中物業的減值虧損 (附註22)	(27,511)	(13,247)	—	—
已撤銷減值虧損 (附註6)	128,660	33,996	15,699	4,192
年／期末賬面值	<u>2,497,505</u>	<u>1,657,437</u>	<u>1,296,666</u>	<u>1,215,995</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣162,835,000元、人民幣57,074,000元、人民幣60,105,000元及人民幣50,000,000元的若干已竣工待售物業已質押，作為貴集團獲授的銀行及其他借款的擔保(附註32)。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

已竣工待售物業的減值撥備變動如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	(196,376)	(95,227)	(74,478)	(58,779)
轉撥至開發中物業的減值虧損 (附註22)	(27,511)	(13,247)	—	—
已撤銷減值虧損 (附註6)	128,660	33,996	15,699	4,192
年／期末	(95,227)	(74,478)	(58,779)	(54,587)

已竣工待售物業的價值在各有關期間末進行評估。當賬面值超過其可變現淨值(即公平值減出售成本的較高者)時，存在減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。

24. 貿易應收款項

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	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	5,154	113,040	60,788	56,838

貿易應收款項主要指物業銷售應收款項。貴集團力求嚴格控制尚未收回的應收款項。逾期結餘由管理層定期檢討。鑒於上述及貴集團貿易應收款項與大量多元化客戶相關，因此並不存在信用風險高度集中的情況。

物業買家一般獲授一個月至一年的信用期。貿易應收款項為無抵押及不計息。貿易應收款項的賬面值與公平值相若。於各有關期間末貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年	5,154	113,040	60,788	56,838
一年以上	—	—	—	—
	5,154	113,040	60,788	56,838

既未逾期亦未減值的應收款項與大量無近期違約紀錄的多元化客戶相關。

附錄一

會計師報告

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

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築成本預付款項	33,490	56,947	118,526	165,621
收購土地使用權的預付款	—	—	50,105	1,152,640
土地拍賣按金	370,430	40,400	40,000	—
其他按金	144,248	212,445	318,992	304,416
其他可收回稅項	148,192	517,611	967,474	1,122,215
員工墊款	872	2,101	1,443	3,798
應收附屬公司非控股股東款項	93,610	378,881	439,916	520,919
應收第三方款項	60,000	—	27,129	2,297
其他預付款項	5,433	18,197	16,637	29,735
應收利息	—	13,572	—	—
其他應收款項	15,691	32,334	32,307	25,443
減值	(71,609)	(77,106)	(77,427)	(77,810)
	<u>800,357</u>	<u>1,195,382</u>	<u>1,935,102</u>	<u>3,249,274</u>

其他應收款項無抵押、不計息且無固定還款期限。應收附屬公司非控股股東及第三方款項的內部信用評級被視為正常。該等應收款項的預期虧損率評估為0.1%。有關信用風險的資料披露於過往財務資料附註44。

26. 其他流動資產

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延代理佣金	<u>10,173</u>	<u>9,884</u>	<u>110,551</u>	<u>192,711</u>

附錄一

會計師報告

27. 其他非流動資產

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業開發按金	1,000	58,956	79,557	93,775
股權投資預付款項	<u>400,300</u>	<u>405,300</u>	<u>50,000</u>	<u>344,164</u>
總計	<u>401,300</u>	<u>464,256</u>	<u>129,557</u>	<u>437,939</u>

28. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	996,099	1,463,335	3,177,557	5,582,865
減：受限制現金	210,686	519,822	1,637,442	2,039,356
已抵押存款	<u>91,954</u>	<u>153,712</u>	<u>158,473</u>	<u>132,122</u>
現金及現金等價物	<u>693,459</u>	<u>789,801</u>	<u>1,381,642</u>	<u>3,411,387</u>

根據相關政府規定，貴集團的若干物業開發公司須將預售所得款項若干金額存置於指定銀行賬戶作建設相關物業的擔保存款。受限制現金僅可於取得相關政府機關批准時用作支付相關物業的建築成本。上述受限制現金會於相關物業竣工後解除。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，該等受限制現金分別為人民幣138,122,000元、人民幣483,788,000元、人民幣998,703,000元及人民幣1,801,116,000元。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，受限制現金亦計及建設貸款抵押分別人民幣72,564,000元、人民幣36,034,000元、人民幣638,739,000元及人民幣238,240,000元。

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，為數人民幣91,954,000元、人民幣153,712,000元、人民幣158,473,000元及人民幣132,122,000元的銀行存款已質押，作為買方按揭貸款、項目建設的抵押品，或質押予銀行作為發行銀行承兌票據的抵押品。

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。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。銀行結餘存於近期無違約歷史的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與公平值相若。

附錄一

會計師報告

29. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年	1,835,484	2,275,637	3,752,977	4,290,034
一年以上	166,298	128,921	305,395	296,464
	<u>2,001,782</u>	<u>2,404,558</u>	<u>4,058,372</u>	<u>4,586,498</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

30. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築相關按金	194,519	204,580	275,314	355,904
附屬公司非控股股東墊款	329,900	646,704	948,292	921,527
維修基金	62,686	44,629	45,157	41,310
第三方墊款	9,067	21,142	21,217	1,218
應付工資及福利	49,582	87,397	90,955	44,831
稅項及附加費	21,128	21,158	30,907	19,592
物業銷售相關按金	48,609	21,033	38,677	28,573
應付分派	2,595	—	—	—
應付利息	6,493	29,384	33,739	114,207
應付股份代價	328,760	101,315	269,740	971,558
應計負債	2,805	22,805	49,922	29,650
土地收購應付款項	—	—	805,845	805,845
其他	45,490	52,179	55,735	33,015
	<u>1,101,634</u>	<u>1,252,326</u>	<u>2,665,500</u>	<u>3,367,230</u>

其他應付款項及應付附屬公司非控股股東款項為無抵押、不計息及須於要求時償還。其他應付款項於各有關期間末的公平值與相應的賬面值相若。

附錄一

會計師報告

31. 合同負債

貴集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債	<u>4,268,378</u>	<u>9,522,307</u>	<u>15,398,334</u>	<u>18,585,313</u>

貴集團按合同確定的付款安排自客戶收取款項。款項通常在合同的履約義務完成前收取，該等合同主要來自物業銷售。

(a) 與合同負債有關已確認的收入

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年／期初合同負債餘額已確認收入	<u>3,097,924</u>	<u>2,530,513</u>	<u>4,657,052</u>	<u>2,038,946</u>

(b) 與物業銷售有關的未履行合同

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,810,093	5,879,435	11,191,991	14,119,334
一年後	<u>2,725,407</u>	<u>5,974,938</u>	<u>8,352,189</u>	<u>8,822,261</u>
總計	<u>5,535,500</u>	<u>11,854,373</u>	<u>19,544,180</u>	<u>22,941,595</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

32. 計息銀行及其他借款

附註	2017年12月31日			2018年12月31日			2019年12月31日			2020年5月31日			
	實際利率(%)	到期	人民幣千元	實際利率(%)	到期	人民幣千元	實際利率(%)	到期	人民幣千元	實際利率(%)	到期	人民幣千元	
即期													
銀行貸款 — 有抵押	(i)	5.45	2018年	500	5.45	2019年	500						
銀行貸款 — 無抵押	(ii)	8.64	2018年	4,900	8.64	2019年	4,900						
其他貸款 — 有抵押	(iii)	10.33	2018年	88,000	11.38-12.50	2019年	507,300	9.18-13.53	2020年	1,484,800	12.74-13.00	2021年	1,446,000
其他貸款 — 無抵押	(iv)	—	2018年	—	12	2019年	400,000						
長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	(v)	5.32	2018年	250,059	5.32-5.49	2019年	1,307,251	5.31-14.06	2020年	3,158,230	5.32-10.40	2021年	2,628,357
長期其他貸款的即期部分 — 有抵押	(vi)	5.23-10.74	2018年	333,450	6.33-13.21	2019年	961,248	6.87-14.06	2020年	1,120,129	8.43-14.26	2021年	1,009,744
				<u>676,909</u>			<u>3,181,199</u>			<u>5,763,159</u>			<u>5,084,101</u>
非即期													
銀行貸款 — 有抵押		5.32-6.01	2019年	2,639,338	5.23-11.80	2020年-2023年	3,159,842	5.29-14.06	2020年-2023年	2,608,097	5.20-10.40	2021年-2035年	6,302,116
其他貸款 — 有抵押		6.46	2019年-2020年	269,646	5.23-14.37	2020年-2023年	1,512,787	6.12-14.06	2020年-2022年	3,209,311	8.35-13.86	2023年	3,790,043
其他貸款 — 無抵押		—		—	—		—	8.63-11.48	2022年	174,612			—
				<u>2,908,984</u>			<u>4,672,629</u>			<u>5,992,020</u>			<u>10,092,159</u>
				<u>3,585,893</u>			<u>7,853,828</u>			<u>11,755,179</u>			<u>15,176,260</u>

銀行及其他借款

	12月31日			2020年 5月31日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
分析為：				
應於一年內償還	676,909	3,181,199	5,763,159	5,084,101
應於第二年償還	497,141	3,855,212	4,132,477	2,792,456
應於二至五年內償還	2,411,843	817,417	1,859,543	4,874,873
應於五年後償還	—	—	—	2,424,830
小計	<u>3,585,893</u>	<u>7,853,828</u>	<u>11,755,179</u>	<u>15,176,260</u>

貴集團的借款均以人民幣計值。

截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團的借款分別為人民幣706,984,000元、人民幣2,869,475,000元、人民幣2,493,411,000元及人民幣5,720,528,000元，以浮動利率計息。

附錄一

會計師報告

貴集團若干銀行及其他借款由以下資產的質押作抵押，相關資產於各有關期間末的賬面值如下：

	附註	12月31日			2020年
		2017年	2018年	2019年	5月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	14	—	—	—	104,090
土地使用權	16	—	—	—	19,429
投資物業	17	414,234	721,283	274,377	1,432,533
開發中物業	22	1,004,757	7,419,492	10,272,573	10,312,008
已竣工待售物業	23	162,835	57,074	60,105	50,000

質押銀行貸款分別以物業、廠房及設備(附註14)、土地使用權(附註16)、投資物業(附註17)、開發中物業(附註22)及已竣工待售物業(附註23)作抵押。

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團部分銀行及其他借款合共人民幣2,268,669,000元、人民幣4,674,253,000元、人民幣5,423,337,000元及人民幣6,932,053,000元乃以貴集團若干附屬公司之權益的股份押記作為抵押。

於2018年及2019年12月31日，當時母公司分別擔保貴集團若干銀行貸款人民幣570,000,000元。於2020年5月31日，當時母公司擔保貴集團若干銀行貸款人民幣1,020,000,000元。

33. 財務擔保合同

於各有關期間末，綜合財務報表中計提撥備的財務擔保合同如下：

	附註	12月31日			2020年
		2017年	2018年	2019年	5月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方及第三方貸款及借款 擔保責任	(1)	—	7,998	1,176	197
減：即期		—	7,487	1,176	197
非即期		—	511	—	—

(1) 於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團為關聯方及第三方提供的擔保總額分別為人民幣330,000,000元、人民幣809,000,000元、人民幣1,765,900,000元及人民幣1,662,800,000元。

如 貴公司董事所述，向關聯方提供的相關財務擔保將於[編纂]後解除。

34. 股本

2019年7月15日， 貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期， 貴公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。註冊成立後，一股股份發行及配發予屬獨立第三方的初始認購人，同日，該股份轉讓予Yue Lai Investment Limited。2019年9月25日，9,999股額外股份發行及配發予數位股東。

2019年12月31日， 貴公司進一步發行及配發49,400股每股面值0.01港元的股份予相關股東並以600股股份換取Du Neng Investment Limited的股份(代價為人民幣35,511,000元)。

35. 儲備

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月， 貴集團的儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動表。

(a) 合併儲備

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

(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， 貴集團須按根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額的10%提取法定盈餘儲備，直至儲備餘額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及 貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於 貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的用途，亦不得作為現金股息分派。

附錄一

會計師報告

36. 綜合現金流量表附註

融資活動產生負債變動：

	計息銀行及 其他借款	應付關聯 公司款項	租賃付款之 本金部分	融資活動產生 負債總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	1,140,700	1,338,554	4,198	2,483,452
融資活動所得／(所用)現金流量 . . .	2,441,300	(1,053,967)	(4,769)	1,382,564
非融資活動所得現金流量	—	23,136	412	23,548
新租賃	—	—	13,829	13,829
非現金變動 — 應計利息	3,893	—	—	3,893
於2017年12月31日	3,585,893	307,723	13,670	3,907,286
融資活動所得／(所用)現金流量 . . .	4,301,800	44,543	(6,980)	4,339,363
非融資活動所得現金流量	—	60,266	589	60,855
新租賃	—	—	1,825	1,825
非現金變動 — 應計利息	(33,865)	—	—	(33,865)
於2018年12月31日	7,853,828	412,532	9,104	8,275,464
融資活動所得／(所用)現金流量 . . .	3,928,877	186,583	(5,603)	4,109,857
非融資活動所得現金流量	—	128,148	593	128,741
新租賃	—	—	10,195	10,195
非現金變動 — 應計利息	(27,526)	—	—	(27,526)
於2019年12月31日	11,755,179	727,263	14,289	12,496,731
融資活動所得／(所用)現金流量 . . .	3,399,690	(452,939)	(2,178)	2,944,573
非融資活動所得／(所用)現金流量 . .	—	345,065	277	345,342
非現金變動應計利息	21,391	—	—	21,391
於2020年5月31日	15,176,260	619,389	12,388	15,808,037

附錄一

會計師報告

37. 收購非業務性質之附屬公司

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，貴集團分別收購六家、一家、四家及一家不構成業務性質的公司。貴集團為取得該等目標公司擁有的土地使用權以進行物業開發業務而完成該等收購。

有關期間收購非業務性質附屬公司概述如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	117	—	435	2,159
開發中物業	1,736,977	162,788	1,152,316	893,592
預付款項、按金及其他應收款項	76,818	221	463,122	2,430
投資物業	—	—	—	34,200
已竣工待售物業	—	—	—	5,442
現金及現金等價物	1,672	1	124	5,389
貿易應付款項及應付票據	(4,295)	—	—	—
其他應付款項、已收按金及應計費用	(551,597)	(72,088)	(772,447)	(39,206)
計息銀行及其他借款	(14,245)	—	—	—
遞延稅項負債	—	—	—	(10,557)
非控股權益	(248,362)	(52,147)	—	—
已收購資產淨值	<u>997,085</u>	<u>38,755</u>	<u>843,550</u>	<u>893,449</u>
以下列方式結算：				
現金	687,325	38,775	673,207	170,131
應付現金代價	309,760	—	170,343	723,318
收購現金流分析：				
所得現金及銀行結餘	<u>1,672</u>	<u>1</u>	<u>124</u>	<u>5,389</u>
計入投資活動所得現金流的現金及現金 等價物流出淨額	<u>(685,653)</u>	<u>(38,774)</u>	<u>(267,783)</u>	<u>(164,742)</u>

附錄一

會計師報告

38. 財務擔保

於各有關期間末，未於綜合財務報表內撥備的財務擔保如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予 貴集團物業買家的 貸款向銀行作出的擔保 . . . (1)	2,992,713	5,443,194	8,882,032	10,459,321
就授予關聯方及第三方的貸 款向銀行及其他 機構作出的擔保	<u>330,000</u>	<u>809,000</u>	<u>1,765,900</u>	<u>1,662,800</u>
	<u><u>3,322,713</u></u>	<u><u>6,252,194</u></u>	<u><u>10,647,932</u></u>	<u><u>12,122,121</u></u>

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

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

貴集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的一至兩年內取得。

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

39. 經營租賃安排

作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註17)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並規定根據當時市況定期調整租金。 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月確認的商業物業營運收益分別為人民幣28,519,000元、人民幣51,417,000元、人民幣70,876,000元及人民幣29,157,000元，詳情載於過往財務資料附註5。

附錄一

會計師報告

於各有關期間末，根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃，貴集團的未貼現未來期間最低應收租金總額之到期情況如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	37,839	91,508	154,720	138,995
第二至第五年(包括首尾兩年)	146,956	274,461	523,196	425,763
五年後	94,330	147,878	308,671	286,998
	<u>279,125</u>	<u>513,847</u>	<u>986,587</u>	<u>851,756</u>

40. 承擔

貴集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未撥備：				
物業開發活動	2,129,378	12,088,299	12,227,258	12,871,148
收購土地使用權	1,682,660	192,600	77,947	2,180,896
物業、廠房及設備	48,198	59,991	—	—
投資物業	597,292	—	—	—
收購附屬公司注資	678,000	678,800	1,016,570	764,623
向附屬公司注資	240,550	910,750	927,750	1,233,250
向合營企業注資	40,860	64,360	44,600	35,000
	<u>5,416,938</u>	<u>13,994,800</u>	<u>14,294,125</u>	<u>17,084,917</u>

41. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

劉玉輝先生	貴公司董事
融量集團有限公司	當時母公司
四川省瑞與祥房地產開發有限公司	合營企業
徐州輝創房地產開發有限公司	合營企業
徐州唯創房地產開發有限公司	合營企業
張家口原綠房地產開發有限公司	合營企業
徐州方錦置業有限公司	合營企業
雅安城投領地房地產開發有限公司	合營企業
北京清大怡豪投資有限公司	合營企業
四川利保清大投資有限公司	合營企業
深圳豐盛實力鋼管有限公司	合營企業
眉山市東坡區金蘋果領地花嶼幼稚園	合營企業
樂山恒邦置業發展有限公司	合營企業
成都潤德英赫置業有限公司	合營企業
成都京領英赫置業有限公司	合營企業
瀛凱翠成文化投資有限公司	合營企業
成都金凱盛瑞房地產開發有限公司	聯營公司
量源資產管理有限公司	貴公司董事控制的公司
四川領匯企業管理有限公司	當時母公司控制的公司
領悅物業服務集團有限公司	當時母公司控制的公司
烏魯木齊領匯都能物業服務有限公司	當時母公司控制的公司

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

吉林省君逸物業服務有限公司	當時母公司控制的公司
成都寶瑞商業管理有限公司	當時母公司控制的公司
西昌寶瑞商業管理有限公司	當時母公司控制的公司
巴州寶瑞企業管理有限公司	當時母公司控制的公司
長春寶瑞企業管理有限公司	當時母公司控制的公司
眉山領慈醫院有限公司	當時母公司控制的公司
四川領慈健康產業有限公司	當時母公司控制的公司
北京世紀融邦投資管理有限公司	若干董事及／或其近親成員控制的公司
四川量源投資有限公司	貴公司董事控制的公司
成都青羊至誠和愛門診部有限公司	股東控制的公司
廣東融量財富資產管理有限公司	若干董事及／或其近親成員控制的公司
眉山市華典建築裝飾工程有限公司	若干董事及／或其近親成員控制的公司
巴州宏典建築裝飾工程有限公司	若干董事及／或其近親成員控制的公司
眉山市明典門窗有限公司	若干董事及／或其近親成員控制的公司
劉玉奇先生	股東的近親
劉山先生	股東的近親
王濤女士	股東
侯三利女士	股東
龍一勤女士	股東

附錄一

會計師報告

(2) 重大關聯方交易

於有關期間與關聯方進行的交易如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關連公司墊款：					
合營企業	200,505	206,068	671,168	2,806	391,840
聯營公司	—	—	369	—	—
當時母公司	2,374,961	2,538,549	3,061,913	1,840,575	—
當時母公司控制的公司	4,835	70,555	106,987	4,296	14,797
貴公司董事控制的公司	743,255	379,049	34,449	99,400	—
若干董事及／或彼等親屬控制的公司	2,884	31,526	7,658	6,265	—
償還關連公司墊款：					
合營企業	187,927	141,465	606,483	8,016	33,267
聯營公司	—	—	369	—	—
當時母公司	3,480,332	2,515,682	2,752,100	670,448	447,185
當時母公司控制的公司	20,868	48,884	165,113	23,865	14,797
股東控制的公司	—	5,754	—	—	5,754
貴公司董事控制的公司	713,381	379,045	99,552	75,850	—
若干董事及／或彼等親屬控制的公司	2,884	31,526	7,658	—	—
向關連公司墊款：					
合營企業	239,823	1,531,930	1,784,866	450,981	1,319,358
聯營公司	—	43	—	97,631	—
當時母公司	—	644,254	1,254,998	—	1,438,870
當時母公司控制的公司	3,130	1,851	—	25,764	—
關連公司償還墊款：					
合營企業	—	1,177,979	1,664,109	715,662	390,027
聯營公司	—	43	—	1,592	—
當時母公司	—	611,286	1,248,221	—	1,283,287
當時母公司控制的公司	3,563	10	1,631	449	—

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
來自當時母公司所控制公司的租金收入	—	422	2,943	1,164	1,300
來自當時母公司所控制公司的物業銷售	—	—	47,379	—	1,977
向當時母公司所控制公司支付的物業 管理費	34,792	54,707	70,131	17,612	36,863
來自合營企業及聯營公司的管理諮詢 服務收入	—	—	9,336	—	3,307
向當時母公司所控制公司支付的項目 管理費	6,939	24,170	33,975	15,056	13,423
向若干董事及／或彼等親屬所控制公司 購買原材料	4,041	3,105	41,996	4,452	23,226
來自合營企業及聯營公司的利息收入	—	9,230	3,852	2,255	1,056
相關公司為銀行及其他借款提供擔保：					
劉玉奇先生	—	250,000	—	—	—
劉玉奇先生、劉玉輝先生及劉山先生 共同擔保	2,000,000	4,062,222	4,717,500	5,244,444	4,747,500
劉山先生及融量集團有限公司共同擔保	—	570,000	570,000	570,000	1,020,000
劉玉奇先生及侯三利女士共同擔保	1,934,000	1,810,000	1,546,000	1,376,000	300,000
劉玉奇先生、劉玉輝先生、劉山先生及 侯三利女士共同擔保	—	670,000	450,000	450,000	—
劉玉奇先生、劉玉輝先生、劉山先生、 侯三利女士、王濤女士及龍一勤女士 共同擔保	850,000	1,820,000	1,295,000	1,465,000	2,970,000

附註：該等交易根據所涉各方共同協定的條款及條件進行。

如 貴公司董事所述，關聯方於2020年5月31日提供的擔保將於[編纂]或之前解除。

(3) 與關聯方的其他交易

- (i) 於2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，當時母公司分別擔保 貴集團若干銀行貸款上限人民幣570,000,000元及人民幣1,020,000,000元。
- (ii) 於2017年12月31日， 貴集團擔保四川省瑞與祥房地產若干銀行及其他借款上限人民幣70,000,000元。上述貸款亦由四川省瑞與祥房地產擔保。
- (iii) 於2017年及2018年12月31日， 貴集團擔保雅安城投領地房地產若干銀行及其他借款上限分別人民幣60,000,000元及人民幣35,000,000元。上述貸款亦由雅安城投領地房地產擔保。
- (iv) 於2019年12月31日與2020年5月31日， 貴集團分別擔保徐州輝創房地產若干銀行及其他借款上限人民幣220,000,000元及人民幣70,000,000元。
- (v) 於2019年12月31日， 貴集團擔保徐州唯創房地產若干銀行及其他借款上限人民幣50,000,000元。
- (vi) 於2019年12月31日與2020年5月31日， 貴集團擔保西昌盛碧房地產若干銀行及其他借款上限人民幣418,000,000元。上述貸款亦由西昌盛碧房地產擔保。
- (vii) 於2019年12月31日與2020年5月31日， 貴集團擔保樂山碧盛房地產若干銀行及其他借款上限人民幣290,000,000元。上述貸款亦由樂山碧盛房地產擔保。
- (viii) 於2019年12月31日與2020年5月31日， 貴集團擔保江油碧智房地產若干銀行及其他借款上限人民幣80,000,000元。上述貸款亦由江油碧智房地產擔保。
- (ix) 於2019年12月31日與2020年5月31日， 貴集團分別擔保張家口原綠房地產若干銀行及其他借款上限人民幣267,400,000元及人民幣90,800,000元。上述貸款亦由張家口原綠房地產擔保。
- (x) 於2020年5月31日， 貴集團擔保成都潤德英赫置業若干銀行及其他借款上限人民幣600,000,000元。上述貸款亦由成都潤德英赫置業擔保。
- (xi) 於2019年6月14日， 貴集團向當時母公司出售附屬公司領悅物業服務集團有限公司，代價為人民幣5,699,000元。交易其他詳情載於過往財務資料附註11。
- (xii) 於2019年7月2日， 貴集團向當時母公司出售附屬公司吉林省君逸物業服務有限公司，代價為人民幣434,000元。交易其他詳情載於過往財務資料附註11。

附錄一

會計師報告

(4) 與關聯方的未償還結餘

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有關非經營活動的結餘				
應收關聯方款項：				
應收股東款項	—	—	1	1
應收合營企業款項	247,894	601,844	722,617	1,651,950
應收當時母公司款項	—	—	—	155,582
應收當時母公司所控制公司款項	—	1,577	—	—
	<u>247,894</u>	<u>603,421</u>	<u>722,618</u>	<u>1,807,533</u>
應付關聯方款項：				
應付當時母公司款項	150,003	139,812	442,939	—
應付合營企業款項	22,623	87,225	151,905	510,485
應付當時母公司所控制公司款項	32,930	54,639	—	—
應付 貴公司董事所控制公司款項	75,100	75,104	10,000	—
	<u>280,656</u>	<u>356,780</u>	<u>604,844</u>	<u>510,485</u>
有關經營活動的結餘				
應收關聯方款項：				
應收合營企業款項	—	—	4,630	5,785
應收聯營公司款項	—	—	1,641	—
應收當時母公司所控制公司款項	—	—	1,382	1,254
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,653</u>	<u>7,039</u>
應付關聯方款項：				
應付當時母公司所控制公司款項	26,044	54,721	105,713	96,911
應付若干董事及／或其親屬所控制公司 款項	1,023	1,031	16,706	11,993
	<u>27,067</u>	<u>55,752</u>	<u>122,419</u>	<u>108,904</u>

與上述關聯方的結餘(與兩間合營企業及一間聯營公司的結餘除外)為無抵押、不計息及須於要求時償還。

如 貴公司董事所述，於2020年5月31日應收／應付關聯方(與合營企業的結餘除外)的非貿易款項將於[編纂]或之前結算。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

(5) 向董事貸款

名稱	2020年	年內最高	2019年	所持抵押
	5月31日	未償還金額	12月31日及	
	人民幣千元	人民幣千元	2020年1月1日	人民幣千元
量源資產管理有限公司 (受劉玉輝先生控制)	—		—	無

名稱	2019年	年內最高	2018年	所持抵押
	12月31日	未償還金額	12月31日及	
	人民幣千元	人民幣千元	2019年1月1日	人民幣千元
量源資產管理有限公司 (受劉玉輝先生控制)	—	194,281	—	無

名稱	2018年	年內最高	2017年	所持抵押
	12月31日	未償還金額	12月31日及	
	人民幣千元	人民幣千元	2018年1月1日	人民幣千元
四川量源投資有限公司 (受劉玉輝先生控制)	—	10	—	無
量源資產管理有限公司 (受劉玉輝先生控制)	—	1,674	—	無

名稱	2017年	年內最高	2016年	所持抵押
	12月31日	未償還金額	12月31日及	
	人民幣千元	人民幣千元	2017年1月1日	人民幣千元
量源資產管理有限公司 (受劉玉輝先生控制)	—	61	—	無

附錄一

會計師報告

(6) 貴集團主要管理層人員薪酬

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
短期僱員福利	5,587	5,510	7,883	2,249	5,249
養老金計劃供款	490	553	623	259	171
已付主要管理層人員的 薪酬總額	<u>6,077</u>	<u>6,063</u>	<u>8,506</u>	<u>2,508</u>	<u>5,420</u>

有關董事酬金的詳情載於過往財務資料附註8。

42. 按類別劃分的金融工具

2020年5月31日

金融資產

	按攤銷成本列 賬的金融資產 人民幣千元	以公平值計量 且其變動計入 損益的 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	548,659	—	548,659
其他非流動資產	437,939	—	437,939
貿易應收款項	56,838	—	56,838
應收關聯公司款項	1,814,572	—	1,814,572
受限制現金	2,039,356	—	2,039,356
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	—	11,560	11,560
已抵押存款	132,122	—	132,122
現金及現金等價物	<u>3,411,387</u>	<u>—</u>	<u>3,411,387</u>
	<u>8,440,873</u>	<u>11,560</u>	<u>8,452,433</u>

金融負債

	按攤銷成本列 賬的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	4,586,498
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債	1,078,262
計息銀行及其他借款	15,176,260
租賃負債	12,388
應付關聯公司款項	<u>619,389</u>
	<u>21,472,797</u>

附錄一

會計師報告

2019年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 列賬的 金融資產 人民幣千元	以公平值計量 且其變動計入 損益的 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	499,352	—	499,352
其他非流動資產	129,557	—	129,557
貿易應收款項	60,788	—	60,788
應收關聯公司款項	730,271	—	730,271
受限制現金	1,637,442	—	1,637,442
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	—	2,000	2,000
已抵押存款	158,473	—	158,473
現金及現金等價物	1,381,642	—	1,381,642
	<u>4,597,525</u>	<u>2,000</u>	<u>4,599,525</u>

金融負債

	按攤銷成本 列賬的 金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	4,058,372
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債	1,048,405
計息銀行及其他借款	11,755,179
租賃負債	14,289
應付關聯公司款項	727,263
	<u>17,603,508</u>

附錄一

會計師報告

2018年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 列賬的 金融資產	以公平值計量 且其變動計入 損益的 金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	411,215	—	411,215
其他非流動資產	464,256	—	464,256
貿易應收款項	113,040	—	113,040
應收關聯公司款項	603,421	—	603,421
受限制現金	519,822	—	519,822
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	—	3,100	3,100
已抵押存款	153,712	—	153,712
現金及現金等價物	789,801	—	789,801
	<u>3,055,267</u>	<u>3,100</u>	<u>3,058,367</u>

金融負債

	按攤銷成本 列賬的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	2,404,558
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債	741,859
計息銀行及其他借款	7,853,828
租賃負債	9,104
應付關聯公司款項	412,532
	<u>11,421,881</u>

附錄一

會計師報告

2017年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 列賬的 金融資產	以公平值計量 且其變動計入 損益的 金融負債	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	169,301	—	169,301
其他非流動資產	401,300	—	401,300
貿易應收款項	5,154	—	5,154
應收關聯公司款項	247,894	—	247,894
受限制現金	210,686	—	210,686
已抵押存款	91,954	—	91,954
現金及現金等價物	693,459	—	693,459
	<u>1,819,748</u>	<u>—</u>	<u>1,819,748</u>

金融負債

	按攤銷成本 列賬的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	2,001,782
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債	408,146
計息銀行及其他借款	3,585,893
租賃負債	13,670
應付關聯公司款項	<u>307,723</u>
	<u>6,317,214</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

43. 金融工具的公平值及公平值層級

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

	賬面值				公平值			
	2017年	2018年	2019年	2020年	2017年	2018年	2019年	2020年
	12月31日	12月31日	12月31日	5月31日	12月31日	12月31日	12月31日	5月31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	人民幣千元	人民幣千元
金融負債								
計息銀行及其他借款								
(附註32)	<u>3,585,893</u>	<u>7,853,828</u>	<u>11,755,179</u>	<u>15,176,260</u>	<u>3,367,515</u>	<u>8,233,287</u>	<u>11,591,660</u>	<u>14,240,441</u>
財務擔保合同撥備								
(附註33)	<u>—</u>	<u>7,998</u>	<u>1,176</u>	<u>197</u>	<u>—</u>	<u>6,958</u>	<u>1,276</u>	<u>213</u>

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

就以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的公平值而言，管理層通過採用現時可用於具類似條款、信用風險及剩餘期限的工具的貼現率貼現預計未來現金流量作出估計。

貴集團的公司融資部門由財務總監帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司融資團隊直接向財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司融資團隊分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審核及批准。每年就年度財務報告與董事會對估值程序及結果討論兩次。

貴集團投資於中國內地金融機構發行的理財產品。貴集團使用貼現現金流量模式，按有相若年期及風險的工具的市場利率估計公平值，並分類為第二層之金融工具。

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

44. 財務風險管理目標及政策

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

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

(a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註32所載的貴集團計息銀行及其他借款有關。貴集團並未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利息成本。

倘在所有其他變量維持不變的情況下銀行及其他借款的利率上升／下降1%，貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日的稅前利潤（通過對浮息借款的影響）將分別減少／增加約人民幣7,070,000元、人民幣28,684,000元、人民幣24,934,000元及人民幣57,205,000元。

(b) 信用風險

貴集團按共享信用風險特徵（如工具類型及信用風險等級）對金融工具進行分類，以計算信用風險的顯著增加及減值。為管理貿易應收款項的風險，貴集團制定政策確保僅向具適當信貸紀錄的對手授出信貸期，且管理層對貴集團的對手持續進行信用評估。授予客戶的信貸期通常為期1至12個月，客戶的信貸質素基於客戶的財務狀況、過往經驗及其他因素評估。貴集團亦制定其他監控程序確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，貴集團定期審核貿易應收款項可收回金額，確保就不可收回款項計提充分減值損失。由於風險分散至多個對手及客戶，貴集團並無重大信貸集中風險。

附錄一

會計師報告

貴集團根據國際財務報告準則第9號的規定應用12個月預期虧損法為以預期信用虧損計提撥備，且貴集團通過及時地就預期信用虧損適當計提撥備來說明其信用風險。在計算預期信用虧損率時，貴集團會考慮其他應收款項的歷史虧損率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。貴集團對於報告日期屬信用減值性質（惟並非購入或源生信用減值）的金融資產應用整個存續期預期虧損法。該等應收款項的預期虧損率被評估為100%。

最大風險及年終階段

下表載列於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日之信用政策（主要基於過往到期資料，除非其他資料在毋須付出過多成本或努力下即可獲得則當別論）的信用質素及最大信用風險以及年終階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總值及財務擔保合同的信用風險。

2020年5月31日

	12個月預期	整個存續期預期信用虧損			合計
	信用虧損				
	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*	—	—	—	56,838	56,838
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	548,659	—	—	—	548,659
— 可疑**	—	—	76,382	—	76,382
應收關聯公司款項					
— 正常**	1,814,572	—	—	—	1,814,572
受限制現金					
— 未逾期	2,039,356	—	—	—	2,039,356
已抵押存款					
— 未逾期	132,122	—	—	—	132,122
現金及現金等價物					
— 未逾期	3,411,387	—	—	—	3,411,387
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行及其他機構作出的擔保					
— 未逾期	1,662,800	—	—	—	1,662,800
	<u>9,608,896</u>	<u>—</u>	<u>76,382</u>	<u>56,838</u>	<u>9,742,116</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

2019年12月31日

	12個月預期				
	信用虧損	整個存續期預期信用虧損			合計
	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*	—	—	—	60,788	60,788
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	499,352	—	—	—	499,352
— 可疑**	—	—	76,382	—	76,382
應收關聯公司款項					
— 正常**	730,271	—	—	—	730,271
受限制現金					
— 未逾期	1,637,442	—	—	—	1,637,442
已抵押存款					
— 未逾期	158,473	—	—	—	158,473
現金及現金等價物					
— 未逾期	1,381,642	—	—	—	1,381,642
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行及其他機構作出的擔保					
— 未逾期	1,765,900	—	—	—	1,765,900
	<u>6,173,080</u>	<u>—</u>	<u>76,382</u>	<u>60,788</u>	<u>6,310,250</u>

2018年12月31日

	12個月預期				
	信用虧損	整個存續期預期信用虧損			合計
	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*	—	—	—	113,040	113,040
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	411,215	—	—	—	411,215
— 可疑**	—	—	76,382	—	76,382
應收關聯公司款項					
— 正常**	603,421	—	—	—	603,421
受限制現金					
— 未逾期	519,822	—	—	—	519,822
已抵押存款					
— 未逾期	153,712	—	—	—	153,712
現金及現金等價物					
— 未逾期	789,801	—	—	—	789,801
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行及其他機構作出的擔保					
— 未逾期	809,000	—	—	—	809,000
	<u>3,286,971</u>	<u>—</u>	<u>76,382</u>	<u>113,040</u>	<u>3,476,393</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

2017年12月31日

	12個月預期				
	信用虧損	整個存續期預期信用虧損			合計
	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*	—	—	—	5,154	5,154
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	169,301	—	—	—	169,301
— 可疑**	—	—	71,322	—	71,322
應收關聯公司款項					
— 正常**	247,894	—	—	—	247,894
受限制現金					
— 未逾期	210,686	—	—	—	210,686
已抵押存款					
— 未逾期	91,954	—	—	—	91,954
現金及現金等價物					
— 未逾期	693,459	—	—	—	693,459
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行及其他機構作出的擔保					
— 未逾期	330,000	—	—	—	330,000
	<u>1,743,294</u>	<u>—</u>	<u>71,322</u>	<u>5,154</u>	<u>1,819,770</u>

* 就 貴集團應用簡化減值方法的貿易應收款項而言，基於預期信用虧損的資料於過往財務資料附註24披露。 貴集團並無重大信用集中風險。

** 當應收關聯公司款項及計入預付款項及其他應收款項的金融資產並無逾期，且概無資料顯示金融資產自初步確認起信用風險顯著增加，其信用質量被視為「正常」。否則，金融資產的信用質量被視為「可疑」。

附錄一

會計師報告

(c) 流動資金風險

貴集團的目標是通過使用計息銀行及其他借款維持資金持續性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末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 人民幣千元	3個月以內 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
2020年5月31日					
計息銀行及其他借款	—	865,950	2,733,911	13,585,202	17,225,063
貿易應付款項及應付票據	4,586,498	—	—	—	4,586,498
計入其他應付款項的金融負債	—	340,066	276,824	461,372	1,078,262
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行作出的擔保	—	155,000	—	1,507,800	1,662,800
租賃負債	—	1,254	3,828	8,698	13,780
應付關聯公司款項	—	619,389	—	—	619,389
	<u>4,586,498</u>	<u>1,981,659</u>	<u>3,054,563</u>	<u>15,563,072</u>	<u>25,185,792</u>
	按要求 人民幣千元	3個月以內 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
2019年12月31日					
計息銀行及其他借款	—	1,692,342	3,350,097	8,794,548	13,836,987
貿易應付款項及應付票據	4,058,372	—	—	—	4,058,372
計入其他應付款項的金融負債	—	272,798	290,853	484,754	1,048,405
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行作出的擔保	—	212,500	—	1,553,400	1,765,900
租賃負債	—	978	3,534	9,777	14,289
應付關聯公司款項	—	727,263	—	—	727,263
	<u>4,058,372</u>	<u>2,905,881</u>	<u>3,644,484</u>	<u>10,842,479</u>	<u>21,451,216</u>
	按要求 人民幣千元	3個月以內 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
2018年12月31日					
計息銀行及其他借款	—	617,565	2,520,893	5,528,730	8,667,188
貿易應付款項及應付票據	2,404,558	—	—	—	2,404,558
計入其他應付款項的金融負債	—	207,582	200,354	333,923	741,859
財務擔保合同	—	—	—	—	—
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行作出的擔保	—	—	111,000	698,000	809,000
租賃負債	—	157	3,764	5,183	9,104
應付關聯公司款項	—	412,532	—	—	412,532
	<u>2,404,558</u>	<u>1,237,836</u>	<u>2,836,011</u>	<u>6,565,836</u>	<u>13,044,241</u>

附錄一

會計師報告

	按要求 人民幣千元	3個月以內 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
2017年12月31日					
計息銀行及其他借款	—	139,404	646,291	3,381,531	4,167,226
貿易應付款項及應付票據	2,001,782	—	—	—	2,001,782
計入其他應付款項的金融負債	—	136,972	101,690	169,484	408,146
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行作出的擔保	—	—	295,000	35,000	330,000
租賃負債	—	2,319	3,702	7,649	13,670
應付關聯公司款項	—	307,723	—	—	307,723
	<u>2,001,782</u>	<u>586,418</u>	<u>1,046,683</u>	<u>3,593,664</u>	<u>7,228,547</u>

(d) 資本管理

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

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構， 貴公司或會對派付予股東的股息、股東資本回報或發行新股作出調整。

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

	12月31日			2020年 5月31日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	2,001,782	2,404,558	4,058,372	4,586,498
其他應付款項、已收按金及應計費用	1,101,634	1,252,326	2,665,500	3,367,230
計息銀行及其他借款	3,585,893	7,853,828	11,755,179	15,176,260
應付關聯公司款項	307,723	412,532	727,263	619,389
租賃負債	13,670	9,104	14,289	12,388
減：現金及現金等價物	<u>693,459</u>	<u>789,801</u>	<u>1,381,642</u>	<u>3,411,387</u>
債務淨額	<u>6,317,243</u>	<u>11,142,547</u>	<u>17,838,961</u>	<u>20,350,378</u>
母公司擁有人應佔權益	<u>3,775,073</u>	<u>5,231,884</u>	<u>5,227,220</u>	<u>5,411,802</u>
資本及債務淨額	<u>10,092,316</u>	<u>16,374,431</u>	<u>23,066,181</u>	<u>25,762,180</u>
資本負債比率	<u>63%</u>	<u>68%</u>	<u>77%</u>	<u>79%</u>

附錄一

會計師報告

45. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

擁有重大非控股權益的 貴集團附屬公司詳情載列如下：

2017年12月31日

	通過非控股權益 持有的股權 百分比	分配至非控股 權益的年內 利潤／(虧損)	非控股權益 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
吉林領地	45	36,604	173,763
樂山領悅	40	(1,514)	112,748
郫縣升達	45	(7,751)	31,064
雅安領地	49	(245)	21,599

下表列示上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	吉林領地	樂山領悅	郫縣升達	雅安領地
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	837,935	—	3,226	6,565
開支總額	(719,347)	(3,784)	(26,181)	(7,066)
所得稅開支	(37,245)	—	5,730	—
年內利潤／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	81,343	(3,784)	(17,225)	(501)
流動資產	608,973	331,190	1,838,268	64,257
非流動資產	718,192	14	120,583	—
流動負債	(916,299)	(49,334)	(1,601,962)	(20,177)
非流動負債	(25,227)	—	(287,858)	—
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	4,870	(831)	22,032	5,330
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	(236)	2,617	15	849
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	37,666	—	—	(3,651)
現金及現金等價物增加淨額	42,300	1,786	22,047	2,528

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

2018年12月31日

	通過非控股權益 持有的股權 百分比	分配至非控股 權益的年內 利潤／(虧損)	非控股權益 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
吉林領地	45	16,667	140,929
樂山領悅	40	(10,554)	102,194
鄆縣升達	45	66,716	97,781
綿陽三和	35	(4,852)	48,330

下表列示上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	吉林領地	樂山領悅	鄆縣升達	綿陽三和
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	159,169	—	677,190	—
開支總額	(98,621)	(36,293)	(407,780)	(26,531)
所得稅開支	(23,511)	9,907	(121,151)	12,667
年內利潤／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	<u>37,037</u>	<u>(26,386)</u>	<u>148,259</u>	<u>(13,864)</u>
流動資產	762,144	1,587,537	1,933,419	613,406
非流動資產	776,606	33,098	152,547	18,291
流動負債	(1,088,796)	(1,188,498)	(1,868,675)	(493,612)
非流動負債	(136,177)	(176,654)	—	—
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	187,346	183,673	423,887	(180,329)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	(234,513)	3,176	(117,420)	201,165
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	479	(177,593)	(287,858)	(3,596)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	<u>(46,688)</u>	<u>9,256</u>	<u>18,609</u>	<u>17,240</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

2019年12月31日

	通過非控股權益 持有的股權 百分比	分配至非控股 權益的年內 利潤／(虧損)	非控股權益 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
吉林領地	45	122,011	262,941
鄆縣升達	45	51,003	148,784
綿陽三和	35	(8,381)	39,949
四川源地	43	61,673	49,763

下表列示上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	吉林領地	鄆縣升達	綿陽三和	四川源地
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	904,516	784,932	—	538,269
開支總額	(544,764)	(583,821)	(31,913)	(302,887)
所得稅抵免／(開支)	(88,616)	(87,771)	7,968	(91,957)
年內利潤／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	<u>271,136</u>	<u>113,340</u>	<u>(23,945)</u>	<u>143,425</u>
流動資產	159,983	1,371,265	897,746	321,635
非流動資產	746,830	136,484	26,019	9,910
流動負債	(278,772)	(1,177,118)	(809,624)	(215,818)
非流動負債	(43,727)	—	—	—
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	(95,553)	(42,646)	126,194	(54,340)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	97,022	—	(144,823)	37,316
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(2,282)	40	2,190	16,976
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	<u>(813)</u>	<u>(42,606)</u>	<u>(16,439)</u>	<u>(48)</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

2020年5月31日

	通過非控股權益 持有的 股權百分比	分配至 非控股權益的 期內利潤／ (虧損)	非控股權益累計 結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
吉林領地	45	(7,154)	255,787
鄆縣升達	45	57,281	206,065
綿陽三和	35	(2,312)	37,637
四川源地	43	230	49,992

下表列示上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	吉林領地	鄆縣升達	綿陽三和	四川源地
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	2,885	285,938	—	2,789
開支總額	(24,071)	(135,013)	(8,777)	(2,051)
所得稅(開支)／抵免	5,288	(23,633)	2,172	(204)
期內利潤／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	(15,898)	127,292	(6,605)	534
流動資產	152,338	1,071,895	938,320	196,700
非流動資產	728,983	62,549	28,163	9,834
流動負債	(273,653)	(676,521)	(858,949)	(90,273)
非流動負債	(39,252)	—	—	—
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	(21,731)	(72,809)	(33,629)	(129,264)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	15,718	110,838	(4,116)	128,383
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	9,553	(40,198)	37,592	(424)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	3,540	(2,169)	(153)	(1,305)

46. 有關期間後事項

2019年12月，中國武漢首次呈報新型冠狀病毒爆發。為防止或控制傳染病疫情，中國政府已在全國實行一連串政策，包括限制企業復工、交通管制及旅遊禁令。截至本報告日期，COVID-19對 貴集團並無重大影響。然而，基於疫情仍在演變及發展，目前無法合理估計對業務干擾的程度(包括持續的時間及對後續期間的相關財務影響)， 貴集團將繼續關注COVID-19的情況，評估並積極應對其造成的影響。

47. 期後財務報表

貴公司、 貴集團或 貴集團現時旗下任何公司概無編製有關2020年5月31日之後任何期間的經審核財務報表。