

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

**[羅兵咸永道會計師事務所信箋]**

**[草稿]**

## 致大唐集團控股有限公司列位董事及工銀國際融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所(以下簡稱「我們」)就大唐集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-92頁)，此等歷史財務資料包括 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的綜合資產負債表、 貴集團於2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的資產負債表以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月(「往績記錄期」)的綜合全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-92頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於 貴公司於[●]就 貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份[編纂]而刊發的文件(「文件」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2及3.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向 閣下報告。我們已按

照香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2及3.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2及3.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映 貴公司於2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的財務狀況和其於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的綜合財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

## 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年6月30日止六個月的綜合全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2及3.1所載的呈列及擬備基準，呈列及擬備追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2及3.1所載的呈列及擬備基準擬備。

---

## 附錄一

## 會計師報告

---

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及《公司(清盤及雜項條文)條例》下事項出具的報告

### 調整

在擬備歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

### 股利

我們參考歷史財務資料附註44，該附註說明 貴公司並無就往績記錄期支付任何股利。

### 貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未擬備任何法定財務報表。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

[編纂]

## 附錄一

## 會計師報告

### I. 貴集團歷史財務資料

#### 編製歷史財務資料

下文載列的歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

貴集團於往績記錄期的財務報表(歷史財務資料的基礎)由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審計(「相關財務報表」)。

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

#### 綜合全面收入表

|                             | 附註    | 截至12月31日止年度 |             |             | 截至6月30日止六個月 |             |
|-----------------------------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                             |       | 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)      |             |
| 收益.....                     | 7     | 4,019,267   | 5,495,610   | 8,108,026   | 2,526,095   | 1,785,418   |
| 銷售成本.....                   | 8     | (3,052,884) | (3,970,317) | (5,922,653) | (1,580,002) | (1,368,970) |
| 毛利.....                     |       | 966,383     | 1,525,293   | 2,185,373   | 946,093     | 416,448     |
| 銷售及營銷成本.....                | 8     | (170,051)   | (263,814)   | (444,185)   | (93,200)    | (80,827)    |
| 行政開支.....                   | 8     | (212,247)   | (354,099)   | (454,868)   | (140,286)   | (179,225)   |
| 投資物業公允值收益.....              | 19    | 99,894      | 101,272     | 42,205      | 27,808      | 31,780      |
| 金融及合約資產減值<br>撥回/(虧損)淨額..... | 4.1.2 | 9,571       | (16,129)    | 2,858       | (311)       | 5,239       |
| 其他收入.....                   | 10    | 27,865      | 33,276      | 39,152      | 12,490      | 24,102      |
| 其他開支.....                   | 11    | (6,151)     | (28,313)    | (35,575)    | (22,339)    | (2,341)     |
| 其他收益—淨額.....                | 12    | 16,212      | 122,715     | 86,971      | 15,744      | 4,769       |
| 經營溢利.....                   |       | 731,476     | 1,120,201   | 1,421,931   | 745,999     | 219,945     |
| 融資收入.....                   | 13    | 12,788      | 19,504      | 25,539      | 10,684      | 15,116      |
| 融資成本.....                   | 13    | (35,667)    | (38,811)    | (48,466)    | (16,879)    | (21,808)    |
| 融資成本—淨額.....                |       | (22,879)    | (19,307)    | (22,927)    | (6,195)     | (6,692)     |
| 分佔聯營公司及合營企業業績.....          | 15    | 45,137      | (17,292)    | 8,860       | (17,773)    | (31,834)    |
| 所得稅前溢利.....                 |       | 753,734     | 1,083,602   | 1,407,864   | 722,031     | 181,419     |
| 所得稅開支.....                  | 16    | (340,573)   | (495,439)   | (780,451)   | (352,623)   | (91,448)    |
| 年內/期內溢利及全面總收益.....          |       | 413,161     | 588,163     | 627,413     | 369,408     | 89,971      |
| 以下人士應佔溢利及全面總收益：             |       |             |             |             |             |             |
| — 貴公司擁有人.....               |       | 424,056     | 683,632     | 710,256     | 399,068     | 72,987      |
| — 非控股權益.....                |       | (10,895)    | (95,469)    | (82,843)    | (29,660)    | 16,984      |
|                             |       | 413,161     | 588,163     | 627,413     | 369,408     | 89,971      |
| 每股盈利(以每股人民幣元列示)             |       |             |             |             |             |             |
| — 基本.....                   | 17    | 566         | 912         | 901         | 533         | 73          |
| — 攤薄.....                   | 17    | 566         | 882         | 836         | 503         | 68          |

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合資產負債表

|                     | 附註    | 於12月31日           |                   |                   | 於2020年            |
|---------------------|-------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                     |       | 2017年             | 2018年             | 2019年             | 6月30日             |
|                     |       | 人民幣千元             | 人民幣千元             | 人民幣千元             | 人民幣千元             |
| <b>資產</b>           |       |                   |                   |                   |                   |
| <b>非流動資產</b>        |       |                   |                   |                   |                   |
| 物業、廠房及設備.....       | 18    | 528,615           | 718,661           | 745,701           | 735,981           |
| 投資物業.....           | 19    | 1,463,580         | 1,413,010         | 1,550,540         | 1,626,300         |
| 無形資產.....           | 20    | 4,445             | 10,067            | 17,320            | 16,720            |
| 使用權資產.....          | 21    | 37,200            | 34,747            | 33,941            | 32,824            |
| 開發中物業.....          | 24    | 59,329            | 14,140            | 14,140            | 14,140            |
| 於合營企業投資.....        | 15(a) | 209,396           | 347,896           | 625,118           | 1,066,115         |
| 於聯營公司投資.....        | 15(b) | 35,595            | 137,469           | 881,880           | 1,249,152         |
| 按公允值計入損益的金融資產.....  | 23    | 153,209           | 176,589           | 200,806           | 207,947           |
| 遞延所得稅資產.....        | 36    | 484,922           | 513,348           | 656,905           | 668,625           |
| 收購按金.....           |       | 581,698           | —                 | —                 | 81,492            |
|                     |       | <u>3,557,989</u>  | <u>3,365,927</u>  | <u>4,726,351</u>  | <u>5,699,296</u>  |
| <b>流動資產</b>         |       |                   |                   |                   |                   |
| 存貨.....             |       | 915               | 2,833             | 2,599             | 3,352             |
| 開發中物業.....          | 24    | 15,515,005        | 20,091,719        | 21,343,530        | 23,769,331        |
| 持作出售的已竣工物業.....     | 25    | 2,254,465         | 1,661,985         | 1,926,651         | 1,857,206         |
| 合約資產及合約成本.....      | 26    | 259,682           | 373,598           | 278,334           | 353,376           |
| 貿易及其他應收款項.....      | 28    | 2,273,038         | 2,537,731         | 3,949,303         | 4,985,877         |
| 預付所得稅.....          | 29    | 462,194           | 407,775           | 717,022           | 730,400           |
| 現金及銀行存款.....        | 30    | 2,102,786         | 2,714,659         | 4,095,171         | 3,229,544         |
|                     |       | <u>22,868,085</u> | <u>27,790,300</u> | <u>32,312,610</u> | <u>34,929,086</u> |
| <b>資產總值.....</b>    |       | <u>26,426,074</u> | <u>31,156,227</u> | <u>37,038,961</u> | <u>40,628,382</u> |
| <b>權益</b>           |       |                   |                   |                   |                   |
| <b>貴公司擁有人應佔權益</b>   |       |                   |                   |                   |                   |
| 股本.....             | 31    | —                 | —                 | 70                | 70                |
| 股份溢價.....           | 31    | —                 | —                 | 508,442           | 508,442           |
| 其他儲備.....           | 32    | 206,511           | 384,765           | 758,445           | 795,253           |
| 保留盈利.....           |       | 437,471           | 1,009,241         | 1,610,225         | 1,683,212         |
|                     |       | <u>643,982</u>    | <u>1,394,006</u>  | <u>2,877,182</u>  | <u>2,986,977</u>  |
| <b>非控股權益.....</b>   |       | <u>3,333</u>      | <u>11,485</u>     | <u>207,111</u>    | <u>875,082</u>    |
| <b>權益總額.....</b>    |       | <u>647,315</u>    | <u>1,405,491</u>  | <u>3,084,293</u>  | <u>3,862,059</u>  |
| <b>負債</b>           |       |                   |                   |                   |                   |
| <b>非流動負債</b>        |       |                   |                   |                   |                   |
| 借款.....             | 34    | 7,497,060         | 4,661,214         | 5,468,682         | 5,774,823         |
| 租賃負債.....           | 35    | 3,167             | 1,562             | 1,372             | 1,052             |
| 遞延所得稅負債.....        | 36    | 686,007           | 1,139,999         | 1,203,899         | 1,249,045         |
|                     |       | <u>8,186,234</u>  | <u>5,802,775</u>  | <u>6,673,953</u>  | <u>7,024,920</u>  |
| <b>流動負債</b>         |       |                   |                   |                   |                   |
| 貿易及其他應付款項.....      | 33    | 7,731,185         | 8,312,876         | 10,709,986        | 11,122,099        |
| 合約負債.....           | 27    | 7,908,027         | 11,478,394        | 13,273,377        | 15,425,112        |
| 借款.....             | 34    | 1,647,622         | 3,799,240         | 2,301,763         | 2,416,363         |
| 租賃負債.....           | 35    | 1,709             | 1,605             | 1,749             | 1,194             |
| 即期所得稅負債.....        |       | 303,982           | 355,846           | 993,840           | 776,635           |
|                     |       | <u>17,592,525</u> | <u>23,947,961</u> | <u>27,280,715</u> | <u>29,741,403</u> |
| <b>負債總額.....</b>    |       | <u>25,778,759</u> | <u>29,750,736</u> | <u>33,954,668</u> | <u>36,766,323</u> |
| <b>權益及負債總額.....</b> |       | <u>26,426,074</u> | <u>31,156,227</u> | <u>37,038,961</u> | <u>40,628,382</u> |

## 附錄一

## 會計師報告

### 資產負債表

|                      | 附註    | 於12月31日  |                  | 於2020年           |
|----------------------|-------|----------|------------------|------------------|
|                      |       | 2018年    | 2019年            | 6月30日            |
|                      |       | 人民幣千元    | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| <b>資產</b>            |       |          |                  |                  |
| <b>非流動資產</b>         |       |          |                  |                  |
| 於附屬公司投資 .....        | 46(a) | —        | 2,546,277        | 2,560,479        |
| <b>流動資產</b>          |       |          |                  |                  |
| 現金及銀行存款 .....        |       | —        | —                | 6,253            |
| 預付款項 .....           | 46(b) | —        | 7,217            | 9,160            |
|                      |       | —        | 7,217            | 15,413           |
| <b>資產總值 .....</b>    |       | <b>—</b> | <b>2,553,494</b> | <b>2,575,892</b> |
| <b>權益</b>            |       |          |                  |                  |
| <b>貴公司擁有人應佔權益</b>    |       |          |                  |                  |
| 股本 .....             | 31    | —        | 70               | 70               |
| 股份溢價 .....           | 31    | —        | 508,442          | 508,442          |
| 其他儲備 .....           | 46(c) | —        | 2,037,765        | 2,051,967        |
| 累計虧損 .....           | 46(c) | —        | (28,660)         | (37,548)         |
| <b>權益總額 .....</b>    |       | <b>—</b> | <b>2,517,617</b> | <b>2,522,931</b> |
| <b>負債</b>            |       |          |                  |                  |
| <b>流動負債</b>          |       |          |                  |                  |
| 應付一間附屬公司款項 .....     | 46(d) | —        | 17,433           | 31,386           |
| 其他應付款項 .....         | 46(e) | —        | 18,444           | 21,575           |
| <b>負債總額 .....</b>    |       | <b>—</b> | <b>35,877</b>    | <b>52,961</b>    |
| <b>權益及負債總額 .....</b> |       | <b>—</b> | <b>2,553,494</b> | <b>2,575,892</b> |

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合權益變動表

|                        | 附註    | 貴公司擁有人應佔        |                 |                 |           |           | 非控股權益<br>人民幣千元 | 權益總額<br>人民幣千元 |
|------------------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------|----------------|---------------|
|                        |       | 股本              | 股份溢價            | 其他儲備            | 保留盈利      | 總額        |                |               |
|                        |       | 人民幣千元<br>(附註31) | 人民幣千元<br>(附註31) | 人民幣千元<br>(附註32) | 人民幣千元     | 人民幣千元     |                |               |
| 於2017年1月1日之結餘.....     |       | —               | —               | 120,071         | 101,403   | 221,474   | 165,735        | 387,209       |
| 全面收入                   |       |                 |                 |                 |           |           |                |               |
| 年內溢利.....              |       | —               | —               | —               | 424,056   | 424,056   | (10,895)       | 413,161       |
| 與擁有人的交易                |       |                 |                 |                 |           |           |                |               |
| 收購附屬公司的額外權益..          | 40(a) | —               | —               | (1,548)         | —         | (1,548)   | (161,996)      | (163,544)     |
| 出售附屬公司.....            | 42    | —               | —               | —               | —         | —         | 589            | 589           |
| 非控股權益注資.....           |       | —               | —               | —               | —         | —         | 9,900          | 9,900         |
| 撥充法定儲備.....            |       | —               | —               | 87,988          | (87,988)  | —         | —              | —             |
|                        |       | —               | —               | 86,440          | (87,988)  | (1,548)   | (151,507)      | (153,055)     |
| 於2017年12月31日之結餘...     |       | —               | —               | 206,511         | 437,471   | 643,982   | 3,333          | 647,315       |
| 於2018年1月1日之結餘.....     |       | —               | —               | 206,511         | 437,471   | 643,982   | 3,333          | 647,315       |
| 全面收入                   |       |                 |                 |                 |           |           |                |               |
| 年內溢利.....              |       | —               | —               | —               | 683,632   | 683,632   | (95,469)       | 588,163       |
| 與擁有人的交易                |       |                 |                 |                 |           |           |                |               |
| 貴公司股東注資.....           | 32(a) | —               | —               | 32,307          | —         | 32,307    | —              | 32,307        |
| 僱員股份計劃—僱員服務<br>價值..... | 32(c) | —               | —               | 34,085          | —         | 34,085    | —              | 34,085        |
| 出售附屬公司.....            | 42    | —               | —               | —               | —         | —         | (10,479)       | (10,479)      |
| 非控股權益注資.....           |       | —               | —               | —               | —         | —         | 114,100        | 114,100       |
| 撥充法定儲備.....            |       | —               | —               | 111,862         | (111,862) | —         | —              | —             |
|                        |       | —               | —               | 178,254         | (111,862) | 66,392    | 103,621        | 170,013       |
| 於2018年12月31日之結餘...     |       | —               | —               | 384,765         | 1,009,241 | 1,394,006 | 11,485         | 1,405,491     |

附錄一

會計師報告

| 附註                          | 貴公司擁有人應佔        |                 |                 |           |           |          | 非控股權益     | 權益總額 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------|----------|-----------|------|
|                             | 股本              | 股份溢價            | 其他儲備            | 保留盈利      | 總計        |          |           |      |
|                             | 人民幣千元<br>(附註31) | 人民幣千元<br>(附註31) | 人民幣千元<br>(附註32) | 人民幣千元     | 人民幣千元     |          |           |      |
| 於2019年1月1日之結餘.....          | —               | —               | 384,765         | 1,009,241 | 1,394,006 | 11,485   | 1,405,491 |      |
| 全面收入                        |                 |                 |                 |           |           |          |           |      |
| 年內溢利.....                   | —               | —               | —               | 710,256   | 710,256   | (82,843) | 627,413   |      |
| 與擁有人的交易                     |                 |                 |                 |           |           |          |           |      |
| 發行股份.....                   | 31              | 70              | 508,442         | —         | 508,512   | —        | 508,512   |      |
| 貴公司股東注資.....                | 32(a)           | —               | —               | 265,548   | —         | —        | 265,548   |      |
| 僱員股份計劃—僱員服務<br>價值.....      | 32(c)           | —               | —               | 22,724    | —         | —        | 22,724    |      |
| 非控股權益注資.....                |                 | —               | —               | —         | —         | 308,104  | 308,104   |      |
| 出售附屬公司.....                 | 42              | —               | —               | —         | —         | (28,245) | (28,245)  |      |
| 出售一間附屬公司權益<br>而並無失去控制權..... | 40(b)           | —               | —               | 645       | —         | 1,101    | 1,746     |      |
| 收購附屬公司額外權益.....             | 40(a)           | —               | —               | (24,509)  | —         | (2,491)  | (27,000)  |      |
| 撥充法定儲備.....                 |                 | —               | —               | 109,272   | (109,272) | —        | —         |      |
|                             |                 | 70              | 508,442         | 373,680   | (109,272) | 278,469  | 1,051,389 |      |
| 於2019年12月31日之結餘...          |                 | 70              | 508,442         | 758,445   | 1,610,225 | 207,111  | 3,084,293 |      |

附錄一

會計師報告

| 附註                 | 貴公司擁有人應佔        |                 |                 |           |           |           | 非控股權益<br>人民幣千元 | 權益總額<br>人民幣千元 |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|----------------|---------------|
|                    | 股本              | 股份溢價            | 其他儲備            | 保留盈利      | 總計        |           |                |               |
|                    | 人民幣千元<br>(附註31) | 人民幣千元<br>(附註31) | 人民幣千元<br>(附註32) | 人民幣千元     | 人民幣千元     |           |                |               |
| 於2020年1月1日之結餘..... | 70              | 508,442         | 758,445         | 1,610,225 | 2,877,182 | 207,111   | 3,084,293      |               |
| 全面收入               |                 |                 |                 |           |           |           |                |               |
| 期內溢利.....          | —               | —               | —               | 72,987    | 72,987    | 16,984    | 89,971         |               |
| 與擁有人的交易            |                 |                 |                 |           |           |           |                |               |
| 僱員股份計劃—僱員服務        |                 |                 |                 |           |           |           |                |               |
| 價值.....            | 32(c)           | —               | 14,202          | —         | 14,202    | —         | 14,202         |               |
| 非控股權益注資.....       |                 | —               | —               | —         | —         | 577,487   | 577,487        |               |
| 同系附屬公司注資.....      | 32(d)           | —               | 22,606          | —         | 22,606    | —         | 22,606         |               |
| 出售附屬公司權益           |                 |                 |                 |           |           |           |                |               |
| 而並無失去控制權.....      | 40(b)           | —               | —               | —         | —         | 73,500    | 73,500         |               |
|                    |                 | —               | 36,808          | —         | 36,808    | 650,987   | 687,795        |               |
| 於2020年6月30日之結餘.... |                 | 70              | 508,442         | 795,253   | 1,683,212 | 2,986,977 | 3,862,059      |               |
| (未經審核)             |                 |                 |                 |           |           |           |                |               |
| 於2019年1月1日之結餘..... |                 | —               | —               | 384,765   | 1,009,241 | 1,394,006 | 11,485         | 1,405,491     |
| 全面收入               |                 |                 |                 |           |           |           |                |               |
| 期內溢利.....          |                 | —               | —               | —         | 399,068   | 399,068   | (29,660)       | 369,408       |
| 與擁有人的交易            |                 |                 |                 |           |           |           |                |               |
| 重組發行股份.....        | 31              | —               | —               | —         | —         | —         | —              |               |
| 貴公司股東注資.....       |                 | —               | —               | 265,548   | —         | 265,548   | —              | 265,548       |
| 僱員股份計劃—僱員服務        |                 |                 |                 |           |           |           |                |               |
| 價值.....            | 32(c)           | —               | —               | 8,521     | —         | 8,521     | —              | 8,521         |
| 非控股權益注資.....       |                 | —               | —               | —         | —         | 242,000   | 242,000        |               |
|                    |                 | —               | —               | 274,069   | —         | 274,069   | 242,000        | 516,069       |
| 於2019年6月30日之結餘     |                 |                 |                 |           |           |           |                |               |
| (未經審核).....        |                 | —               | —               | 658,834   | 1,408,309 | 2,067,143 | 223,825        | 2,290,968     |

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

| 附註                           | 截至12月31日止年度 |                    |                  | 截至6月30日止六個月        |                    |                    |
|------------------------------|-------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                              | 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<br>(未經審核)    | 人民幣千元              |                    |
| <b>經營活動現金流量</b>              |             |                    |                  |                    |                    |                    |
| 經營(所用)／所得現金                  | 37          | (7,795)            | 3,378,181        | 4,591,283          | 3,630,874          | 1,085,277          |
| 已付所得稅                        |             | (407,172)          | (446,239)        | (542,032)          | (299,577)          | (288,605)          |
| 已付利息                         |             | (826,158)          | (879,098)        | (729,154)          | (381,365)          | (359,392)          |
| <b>經營活動(所用)／所得現金淨額</b>       |             | <b>(1,241,125)</b> | <b>2,052,844</b> | <b>3,320,097</b>   | <b>2,949,932</b>   | <b>437,280</b>     |
| <b>投資活動現金流量</b>              |             |                    |                  |                    |                    |                    |
| 購買物業、廠房及設備                   | 18          | (48,324)           | (277,319)        | (128,676)          | (65,716)           | (29,603)           |
| 購買無形資產                       | 20          | (3,841)            | (8,578)          | (11,934)           | (4,205)            | (2,679)            |
| 投資物業建築款項                     | 19          | (240,252)          | (314,986)        | (95,325)           | (29,342)           | (482)              |
| 按公允值計入損益的金融資產付款              | 23          | —                  | —                | —                  | —                  | (110,741)          |
| 出售物業、廠房及設備所得款項               | 37(d)       | 687                | 4,641            | 31,468             | 1,436              | 494                |
| 出售無形資產所得款項                   |             | —                  | 291              | —                  | —                  | —                  |
| 出售投資物業所得款項                   |             | 20,375             | —                | —                  | —                  | —                  |
| 出售按公允值計入損益的金融資產所得款項          | 23          | —                  | —                | —                  | —                  | 110,741            |
| 於合營企業的投資                     |             | (52,000)           | (66,500)         | (346,812)          | (183,339)          | (461,647)          |
| 於聯營公司的投資                     |             | —                  | (111,800)        | (806,000)          | (624,000)          | (406,237)          |
| 向關聯方、非控股權益及第三方墊款             |             | (3,220,649)        | (1,955,449)      | (3,429,128)        | (2,433,379)        | (3,764,549)        |
| 關聯方、非控股權益及第三方還款              |             | 3,494,083          | 1,997,714        | 2,795,573          | 1,411,308          | 2,203,609          |
| 出售附屬公司所得款項<br>(扣除出售現金及現金等價物) | 42          | 53,340             | 92,796           | 145,810            | 46,003             | 5,100              |
| 收購附屬公司<br>(扣除收購現金及現金等價物)     | 41          | (581,698)          | (140,378)        | (119,914)          | (119,914)          | —                  |
| 收購若干股權權益的預付款                 |             | —                  | —                | —                  | —                  | (81,492)           |
| 聯營公司註銷所得款項                   |             | —                  | —                | —                  | —                  | 8,882              |
| 原到期日為三個月以上的<br>定期存款減少／(增加)   |             | 19,958             | (1,577)          | (95)               | (87)               | 2,192              |
| 已收利息                         |             | 12,788             | 19,504           | 25,539             | 10,684             | 15,116             |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>            |             | <b>(545,533)</b>   | <b>(761,641)</b> | <b>(1,939,494)</b> | <b>(1,990,551)</b> | <b>(2,511,296)</b> |
| <b>融資活動現金流量</b>              |             |                    |                  |                    |                    |                    |
| 股份發行                         | 31          | —                  | —                | 508,512            | —                  | —                  |
| 貴公司股東注資                      | 32          | —                  | 32,307           | 265,548            | 265,548            | —                  |
| 同系附屬公司注資                     | 32          | —                  | —                | —                  | —                  | 9,987              |
| 借款所得款項                       |             | 6,601,542          | 8,066,050        | 6,761,556          | 4,615,110          | 2,224,200          |
| 償還借款                         |             | (2,909,802)        | (8,619,079)      | (7,451,565)        | (5,477,163)        | (1,803,459)        |
| 應付關聯方貸款所得款項                  |             | 6,918,825          | 6,828,020        | 6,375,495          | 3,454,965          | 1,416,043          |
| 向關聯方還款                       |             | (7,723,958)        | (7,322,209)      | (7,662,708)        | (3,951,115)        | (1,506,475)        |
| 收購附屬公司的額外股份                  | 40(a)       | (163,544)          | —                | (27,000)           | —                  | —                  |
| 已付[編纂]開支                     |             | [編纂]               | [編纂]             | [編纂]               | [編纂]               | [編纂]               |
| 為借款設置的按金抵押(增加)／減少            |             | (44,470)           | 11,625           | (101,908)          | (31,167)           | 2,492              |
| 出售附屬公司而並無失去控制權<br>所得款項       |             | —                  | —                | —                  | —                  | 73,500             |
| 非控股權益注資                      |             | 9,900              | 114,100          | 308,104            | 242,000            | 577,487            |
| 租賃付款的本金部分                    |             | (1,215)            | (2,148)          | (2,281)            | (945)              | (1,111)            |
| 已付非控股權益之股息                   | 44          | (54,000)           | —                | —                  | —                  | —                  |
| <b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>       |             | <b>2,633,020</b>   | <b>(893,767)</b> | <b>(1,032,523)</b> | <b>(883,331)</b>   | <b>989,627</b>     |
| <b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>     |             | <b>846,362</b>     | <b>397,436</b>   | <b>348,080</b>     | <b>76,050</b>      | <b>(1,084,389)</b> |
| 年初／期初現金及現金等價物                |             | 622,241            | 1,468,603        | 1,866,042          | 1,866,042          | 2,214,161          |
| 現金及現金等價物的匯兌收益／(虧損)           |             | —                  | 3                | 39                 | (18)               | 35                 |
| <b>年末／期末現金及現金等價物</b>         |             | <b>1,468,603</b>   | <b>1,866,042</b> | <b>2,214,161</b>   | <b>1,942,074</b>   | <b>1,129,807</b>   |

## II. 歷史財務資料附註

### 1 一般資料及重組

#### 1.1 一般資料

貴公司於2018年12月14日於開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司之註冊辦事處地址為PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。貴公司及其附屬公司(以下統稱(「貴集團」))主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發業務。貴公司之最終控股公司為Good First Holding Limited(「Good First BVI」)，Good First BVI於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立並由最終控股股東(「最終控股股東」)黃晞女士所控制。

於下文附註1.2所述的重組及附註31所述的額外股份發行完成後，黃晞女士實際持有貴公司77.79%股權。

#### 1.2 重組

貴公司註冊成立及完成下述重組(「重組」)前，貴集團業務於往績記錄期透過廈門大唐房地產集團有限公司(「廈門大唐」)及其中國附屬公司經營。1997年8月29日，廈門大唐於中國廈門註冊成立為有限公司，為大唐國際有限公司(「Dynasty Cook」)的一間全資附屬公司。Dynasty Cook於庫克群島註冊成立並由黃晞女士間接持有70%。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次[編纂](「[編纂]」)，貴公司已進行重組，據此，廈門大唐及其附屬公司轉讓予貴公司。重組涉及以下步驟：

##### a) 註冊成立 貴公司

於2018年12月14日，貴公司於開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股。於註冊成立後，一股繳足股份已按面值發行予初步認購人(為獨立第三方)並已於同日按面值轉讓予Dynasty Cook。

##### b) 註冊成立境外附屬公司

- i) 大唐投資(香港)有限公司(「大唐投資」)於2019年1月30日在香港註冊。同日，一股股份獲發行予貴公司。於股份配發及發行完成後，大唐投資成為貴公司全資附屬公司。

## 附錄一

## 會計師報告

- ii) 大唐管理國際有限公司(「大唐管理」)於2019年6月19日在英屬處女群島註冊成立。同日，100股股份獲發行予 貴公司。於股份配發及發行完成後，大唐管理成為 貴公司全資附屬公司。
- iii) 大唐發展國際有限公司(「大唐發展」)於2019年6月27日在香港註冊成立。同日，100股股份獲發行予大唐管理。於股份配發及發行完成後，大唐發展由大唐管理全資擁有。

### c) 轉讓廈門大唐及註冊成立廈門唐嘉企業管理有限公司(「廈門唐嘉」)

於2019年4月24日， 貴公司自Dynasty Cook收購廈門大唐全部股權，代價為 貴公司配發及發行一股股份予Dynasty Cook。於2019年4月30日股權轉讓完成後，廈門大唐成為 貴公司全資附屬公司。

於2019年5月13日，大唐投資自 貴公司收購廈門大唐全部股權，代價為大唐投資向 貴公司配發及發行10股股份。於2019年6月11日股權轉讓完成後，廈門大唐成為大唐投資全資附屬公司。

於2019年5月9日，廈門唐嘉在中國成立為外商獨資企業，註冊資本為1.0百萬美元，由大唐投資全資擁有。於2019年7月31日，大唐投資轉讓其於廈門唐嘉的全部股權予大唐發展，代價為零。於股權轉讓完成後，廈門唐嘉成為大唐發展的全資附屬公司。

由於重組， 貴公司成為 貴集團旗下現有附屬公司的控股公司。

## 2 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後， 貴集團一直透過廈門大唐及其附屬公司(「廈門大唐集團」)開展業務。根據重組，廈門大唐集團已轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。 貴公司於重組前並無從事任何其他業務且並不符合業務的定義。重組純粹為廈門大唐集團的重組，而管理並無變動，且最終控股人士維持不變。

因此，因重組而產生的 貴集團被視為廈門大唐集團的延續， 貴集團的資產及負債按廈門大唐集團於所有呈列期間的財務報表內的賬面值確認及計量。

## 3 主要會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策載於下文。除非另有指明，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度及期間。

## 附錄一

## 會計師報告

### 3.1 編製基準

歷史財務資料是根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料已使用歷史成本法編製，並因重估按公允值計入損益的金融資產及投資物業（兩者均按公允值列賬）而修改。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。其亦需要管理層在應用 貴集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對歷史財務報表作出重大假設和估算的範疇於附註5中披露。

#### 3.1.1 已採納的新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」與 貴集團有關並分別於2018年1月1日、2018年1月1日及2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，可提前採納。 貴集團已於往績記錄期貫徹採用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。

#### 3.1.2 於往績記錄期已頒佈但尚未生效且無提前採納的新訂及經修訂準則、修訂本及現有準則詮釋

截至本報告刊發之日，香港會計師公會已頒佈下列尚未生效且並無被 貴集團提早採納的新訂準則及現有準則之修訂：

|                                  |                                  | 於下列日期或之後開始的年度期間生效 |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| 香港財務報告準則第16號(修訂本)                | COVID-19相關租金寬減                   | 2020年6月1日         |
| 香港財務報告準則第3號(修訂本)                 | 概念框架引用                           | 2022年1月1日         |
| 香港會計準則第16號(修訂本)                  | 擬定用途前之所得款項                       | 2022年1月1日         |
| 香港會計準則第37號(修訂本)                  | 履行合約之成本                          | 2022年1月1日         |
| 年度改進項目                           | 2018年-2020年週期之年度改進               | 2022年1月1日         |
| 香港財務報告準則第17號                     | 保險合約                             | 2023年1月1日         |
| 香港會計準則第1號(修訂本)                   | 流動或非流動負債分類                       | 2023年1月1日         |
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號(修訂本) | 投資者與其聯營公司或<br>合營企業之間的資產出售或<br>注資 | 待定                |

貴集團已評估該等新訂或經修訂準則、註釋及修訂之影響，而其中部分與 貴集團的運營有關。根據 貴公司董事作出的初步評估，預計該等新訂或經修訂準則、註釋及修訂生效時不會對 貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

## 附錄一

## 會計師報告

### 3.2 附屬公司

#### 3.2.1 綜合

附屬公司指 貴集團擁有控制權之實體(包括結構性實體)。倘 貴集團就其參與實體所得可變回報承擔風險或擁有權利並能透過其指導有關實體活動的權力影響上述回報，則 貴集團對有關實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至 貴集團之日起全面綜合入賬，自控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予撇銷。未變現虧損亦予撇銷。附屬公司呈報金額於必要時調整，以符合 貴集團會計政策。

於附屬公司業績及權益的非控股權益會在綜合全面收入表、權益變動表及資產負債表分別獨立入賬。

#### (a) 非共同控制下的業務合併

貴集團採用收購會計法將業務合併入賬。收購附屬公司的轉讓代價包括所轉讓資產、欠被收購業務前擁有人的負債、 貴集團所發行股權的公允值、因或然代價安排而產生的任何資產及負債的公允值以及於附屬公司的任何先前存在股權的公允值。除少數例外情況外，於業務合併中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債初步按收購日期的公允值計量。 貴集團根據逐項收購基準按公允值或非控股權益應佔被收購實體可識別淨資產的比例確認所持被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、被收購實體非控股權益金額及原先所持被收購實體股本權益於收購日期的公允值超出所收購可識別淨資產的公允值的差額列賬為商譽。倘有關金額低於所收購業務可識別淨資產的公允值，差額直接於損益確認為議價購買。

倘任何部分的現金代價延後結算，日後應付金額會貼現至換算日期的現值。貼現率為實體的增量借款利率，即可自獨立融資方按相若條款及條件取得類似借貸的利率。或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後按公允值重新計量，而公允值的變動會於損益確認。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股本權益的收購日期賬面值按收購日期的公允值重新計量。該重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 共同控制下的業務合併

歷史財務資料包括共同控制合併的實體或業務的財務報表項目，猶如其自該等實體或業務首次受控制方控制當日起已綜合入賬。

綜合合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值綜合入賬。在控制方持續擁有權益的情況下，共同控制合併時並無就商譽的代價或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允值淨值之權益超出成本的部分確認任何金額。

綜合全面收入表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起(以較短期間為準)(不考慮共同控制合併日期)的業績。

該等實體採用一套統一的會計政策。所有的集團內公司間交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均於綜合入賬時予以撇銷。

### (c) 附屬公司擁有權權益變動(控制權不變)

如與非控股權益的交易不會導致失去控制權，則入賬列作為權益交易，即作為與附屬公司擁有人以其作為擁有人的身份交易。任何已付代價的公允值與附屬公司資產淨值相關已收購股份的賬面值的差額已計入權益。向非控股權益出售的收益或虧損亦計入權益。

### (d) 出售附屬公司

當貴集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益重新計量至失去控制權當日的公允值，賬面值的變動在損益中確認。公允值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營公司、合營企業或金融資產。此外，之前就該實體在其他全面收入中確認的任何數額猶如貴集團已直接處置相關資產或負債。即意味著之前在其他全面收入確認的數額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則指定／許可的另一權益類別。

### 3.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。貴公司將附屬公司業績按已收及應收股息入賬。

當收到於附屬公司投資的股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收入總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值時，則須對附屬公司投資進行減值測試。

### 3.3 聯營公司

聯營公司指 貴集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的實體， 貴集團通常持有20%至50%投票權。聯營公司投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初始以成本確認，其後會調整，於損益確認 貴集團應佔被投資者收購後的溢利或虧損以及於其他全面收入確認 貴集團應佔被投資者的其他全面收入變動。自聯營公司的已收或應收股息確認為投資賬面值減項。 貴集團於聯營公司的投資包括收購時已確認的商譽。收購聯營公司的所有權權益時，收購成本與 貴集團享有的對聯營公司可識別資產及負債的公允值淨額的差額確認為商譽。

貴集團於每個報告日期釐定有否客觀證據顯示於聯營公司的投資已減值。如有， 貴集團會計算減值金額，即聯營公司的可收回金額與其賬面值之差額，並於損益確認為「應佔聯營公司業績」的分項。

貴集團與聯營公司的上下游交易所產生的損益，僅按於聯營公司的無關連投資者權益比例在 貴集團的財務報表確認。未變現虧損會撤銷，除非交易顯示所轉讓資產已減值。

聯營公司的會計政策已作出必要的更改，以確保與 貴集團所採納的政策一致。

於聯營公司股權攤薄的收益或虧損於損益確認。

### 3.4 合營安排

於合營安排的投資分類為共同經營或合營，視各投資者的合約權利與責任釐定，而非基於合營安排的法定結構。 貴集團已評估其合營安排的性質，釐定屬合營。

根據權益會計法，合營企業權益初步以成本確認，其後經調整以確認 貴集團分佔收購後溢利或虧損以及其他全面收入變動。 貴集團於合營企業的投資包括收購時已確認的商譽。自合營企業已收或應收的股息確認為投資賬面值的減項。收購合營企業的所有者權益時，合營企業成本與 貴集團分佔合營企業可識別資產及負債的公允值淨值的差額入賬列為商譽。當 貴集團應佔一間合營企業的虧損超過或相等於在該合營企業的權益(包括任何其他無抵押的應收款項)，則 貴集團不確認進一步虧損，除非 貴集團已產生義務或已代合營企業付款。

貴集團於每個報告日期釐定有否客觀證據顯示於合營企業的投資已減值。如有， 貴

## 附錄一

## 會計師報告

集團會計算減值金額，即合營企業的可收回金額與其賬面值之差額，並於損益確認為「應佔合營企業業績」的分項。

貴集團與其合營企業之間的未變現交易收益按 貴集團於該等合營企業的權益予以撇銷。未變現虧損亦予以撇銷，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。合營企業的會計政策已作出必要的改變以符合 貴集團已採納的政策。

### 3.5 分部呈報

經營分部按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致的方式呈報。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者（「主要經營決策者」），已被確認為作出策略性決策的董事會。

### 3.6 外幣換算

#### (i) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目均以該實體經營所處的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。貴公司的功能貨幣為人民幣。貴公司的主要附屬公司於中國註冊成立，以人民幣為功能貨幣。由於 貴集團在往績記錄期的主要業務均位於中國境內，因此 貴集團決定歷史財務資料以人民幣呈列。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日期的匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的匯兌收益及虧損一般於損益確認。倘與合資格現金流對沖及合資格淨投資對沖或歸屬於在海外業務淨投資的一部分，則於權益遞延。

與借款有關的匯兌收益及虧損於全面收入表的融資成本內呈列。所有其他匯兌收益及虧損於全面收入表的其他收入或其他開支內按淨額基準呈列。

#### (iii) 集團公司

功能貨幣非呈列貨幣之海外業務（概無高度通貨膨脹經濟之貨幣）的業績及財務狀況已按如下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表的資產及負債已按資產負債表結算日的收市匯率換算；
- 各全面收入表的收入與開支已按平均匯率換算（除非各相關交易日期的匯率累計

影響無合理近似值，在該情況下則按交易日期的匯率換算)；及

- 所有換算差額於其他全面收入確認。

綜合入賬時，任何海外實體投資淨額以及借貸和指定作為該等投資對沖的其他金融工具換算所產生的匯兌差額於其他全面收入確認。倘海外業務出售或屬投資淨額一部分的借貸已償還，相關匯兌差額會重新分類至損益，計入出售收益或虧損。

收購海外業務產生的商譽及公允值調整視作海外業務的資產及負債，按收市匯率換算。

### 3.7 租賃

#### 貴集團作為承租方

租賃於所租用資產可供貴集團使用當日確認為使用權資產及相關負債。租賃產生的資產及負債初始按現值確認。租賃負債包括以下租金付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收租金優惠；
- 按一項指數或比率釐定的不定額租金付款，初始按租賃開始日期的相關指數或比率計量；
- 根據餘值保證預期貴集團應付的金額；
- 倘貴集團合理確定會行使購買權，則購買權的行使價；及
- 倘租賃條款顯示貴集團會行使終止權，則終止租賃的罰款。

計算負債時，亦包括將合理根據若干延期選擇權作出的租金付款。

租金付款按租約內含利率貼現。倘無法確定該利率(貴集團的租賃普遍如此)，則使用承租方的增量借貸利率，即個別承租方在相若經濟環境按相若條款、抵押及條件為取得價值與使用權資產相若的資產所需借款的利率。

貴集團的使用權資產包括多項物業租賃及取得用地長期權益的預付款項。

來自物業租賃的使用權資產按成本計量，包括租賃負債初始計量金額、租約開始日期或之前作出的任何租金付款減已收租金優惠、任何初始直接成本及復原成本。折舊按直線基準在相關租期內計算，於綜合全面收入表的損益扣除。

## 附錄一

## 會計師報告

來自預付土地租金的使用權資產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。成本包括就使用土地權利支付的代價以及自獲授相關權利當日起的其他直接相關成本。預付土地租金折舊在授權 貴集團在中國使用的相關土地證書所列租期按直線基準計算，於綜合全面收入表的損益扣除。

### 貴集團作為出租方

出租方會將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報已轉移，相關租賃會分類為融資租賃。倘相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報並無轉移，相關租賃會分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入按直線基準於相關租期在損益確認。相當大額的初始直接成本於產生時資本化，並按與租金收入的相同基準在租期內於損益確認。金額不大的其他初始成本於產生的期間在損益扣除。

租賃安排項下的應收租金於綜合資產負債表確認為「貿易應收款項」。

### 3.8 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能歸於 貴集團，且能可靠計量該項目成本的情況下，方計入有關資產的賬面值或確認為單獨資產(倘適合)。被取代部分的賬面值予以終止確認。所有其他維修及維護成本於其產生的財政期間自損益扣除。

折舊乃於估計可使用年期內按直線法將其成本或重估金額(扣除剩餘價值)分攤計算，或倘為租賃裝修以及若干租賃廠房及設備，則以下列租期之較短者為準：

|           |        |
|-----------|--------|
| — 樓宇      | 20至40年 |
| — 樓宇裝修    | 5年     |
| — 運輸設備    | 5年     |
| — 辦公及機械設備 | 3至5年   |

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行檢討並適時調整。

倘資產賬面值高於估計可收回金額，則立即將資產賬面值撇減至可收回金額。

在建工程指物業、廠房及設備的直接建設成本減任何減值虧損。在建工程不會計提

折舊撥備，直至相關資產建成並投入使用為止。在建工程完工並可供使用時，會重新分類為物業、廠房及設備的適當分類。

出售收益及虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益內確認。

### 3.9 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)持作長期出租或資本增值或以上兩個目的，而非貴集團佔用。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及適用的借貸成本，其後按公允值列賬。公允值變動於損益呈列。

倘持作出售的已竣工物業或開發中物業項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉讓日期的賬面值與公允值之間的差額應於損益確認。

### 3.10 無形資產

#### 計算機軟件

購入的計算機軟件許可證根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。該等成本於其估計可使用年期(2至5年)內攤銷。

### 3.11 非金融資產減值

具有無限使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷，每年須進行減值測試，倘有事件發生或情況有變顯示可能減值，則須更頻密測試。於事件發生或情況有變而顯示賬面值未必能夠收回時，須對其他資產進行減值測試。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額予以確認。可收回金額為資產的公允值減銷售成本或使用價值(以較高者為準)。為進行減值評估，資產按可大致獨立於其他資產或資產組合現金流入的可單獨識別現金流入的最小單位(現金產生單位)分類。出現減值的非金融資產(商譽除外)於各報告期末檢討是否可能進行減值撥回。

### 3.12 金融資產

#### (i) 分類

貴集團的金融資產分為以下類別：

- 其後按公允值計量(變動於其他全面收入或損益入賬)；及
- 按攤銷成本計量。

## 附錄一

## 會計師報告

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流的合約條款。

以公允值計量的資產的收入和虧損計入損益或其他全面收入。對於並非持作買賣的權益工具投資而言，將取決於 貴集團是否於最初確認時不可撤銷地選擇將權益投資按公允值計入其他全面收入列賬。

貴集團當且僅當管理該等資產的業務模式改變時重新分類債務投資。

### (ii) 確認及終止確認

以常規方式買賣金融資產於交易日（ 貴集團承諾購買或出售該資產之日）確認。當自金融資產收取現金流量之權利已屆滿或已轉讓且 貴集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，則終止確認金融資產。

### (iii) 計量

初始確認時， 貴集團按公允值加（就並非按公允值計入損益的金融資產而言）收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公允值計入損益的金融資產的交易成本於損益內支銷。

釐定現金流量是否純粹為支付本金及利息時，附帶嵌入衍生工具的金融資產作為整體考慮。

### 債務工具

債務工具的后續計量視 貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。 貴集團按以下兩種方式計量債務工具：

- 攤銷成本：對於持作收回合約現金流量的資產，若現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。因終止確認產生之任何收入或虧損直接於損益內確認並與外匯收入及虧損一起列入其他收益／（虧損）。減值虧損於全面收入表呈列為單獨項目。
- 按公允值計入損益：不符合攤銷成本計量標準的資產或按公允值計入其他全面收入的資產按公允值計入損益計量。後續按公允值計入損益計量的債務投資的損益於損益確認，並於產生期間在其他收益／（虧損）呈列淨額。

### 權益工具

貴集團後續按公允值計量所有權益投資。倘 貴集團管理層選擇於其他全面收入列

報權益投資的公允值損益，則終止確認投資後不會將公允值損益重新分類至損益。當貴集團有權收取股息時，該等投資的股息繼續於損益確認為其他收入。

按公允值計入損益的金融資產的公允值變動在適用情況下於全面收入表內其他收益／(虧損)確認。按公允值計入其他全面收入的金融資產的權益投資減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公允值變動分開呈報。

(iv) 減值

貴集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬並按公允值計入其他全面收入的債務工具及應收租賃款項有關的預期信貸虧損。應用的減值方法視信用風險有否大幅增加而定。對於貿易應收款項，貴集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法要求初步確認應收款項時確認預期存續期虧損。詳情請參閱附註4.1.2。

**3.13 金融工具對銷**

當貴集團有法定可執行權利對銷已確認金額，並有意按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並於資產負債表列報淨額。貴集團亦有不符合對銷條件的安排，惟相關金額可於破產或終止合約等若干情況下撤銷。

**3.14 存貨**

存貨主要包括酒店業務的備件及消耗品，按成本或可變現淨值的較低者列賬。成本使用加權平均法釐定。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價減適用可變銷售開支。

**3.15 開發中物業**

開發中物業按成本與可變現淨值之間的較低者列賬。可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支及預期竣工成本，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

開發中物業動工興建時，相關物業會分類為流動資產，除非有關物業發展項目的建築期預期將超出一般運營週期。一般運營週期通常約為三年。

**3.16 持作出售的已竣工物業**

於報告期末仍未出售的已竣工物業按成本或可變現淨值的較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

### 3.17 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就日常業務過程中所售物業或所提供服務而應收客戶的款項。倘預期於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常運營週期內)收回貿易及其他應收款項，則將其分類為流動資產，反之則列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公允值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。

### 3.18 合約資產及負債和取得合約的成本

與客戶訂立合約後，貴集團有權向客戶收取代價，並承擔將貨品轉讓予客戶或為客戶提供服務的履約責任。該等權利與履約責任相互對銷後形成淨資產或淨負債(取決於剩餘權利與履約責任的關係)。倘剩餘權利金額超過剩餘履約責任金額，則合約為資產，確認為合約資產。相反，倘剩餘履約責任金額超過剩餘權利金額，則合約為負債，確認為合約負債。

倘貴集團預期能收回與客戶訂立合約的增量成本，則於合約成本確認有關成本。

### 3.19 現金及現金等價物以及受限制現金

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款及原有效期不超過三個月的其他短期高流動性投資。限制使用的銀行存款計入綜合資產負債表的「受限制現金」。受限制現金不計入現金及現金等價物。

### 3.20 股本

普通股分類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔成本增加於權益內列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

### 3.21 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為就支付建築成本或於日常業務過程中向供應商購買服務作出付款的責任。倘付款於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常運營週期內)到期，則貿易及其他應付款項分類為流動負債，反之則列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公允值確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 3.22 借款

借款初步按公允值扣除已產生的交易成本確認。借款隨後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額採用實際利率法於借款期間於損益表內確認。

設立貸款融資時支付的費用於有可能提取部分或全部融資時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘並無證據顯示有可能提取部分或全部融資，則有關費用將撥充資本作流動資金服務的預付款項，並於融資相關期間攤銷。

當合約規定的責任得以履行、撤銷或屆滿時，借款從資產負債表移除。已償清或轉移至另一方的金融負債賬面值與已付代價(包括任何已轉讓非現金資產或所承擔負債)之間的差額於損益確認為其他收入或融資成本。

除非 貴集團有無條件權利將負債的結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

### 3.23 借貸成本

直接歸屬於收購、建築或產生合資格資產的一般及特定借貸成本於完成及準備資產作擬定用途或銷售所需的期間內撥充資本。合資格資產指須較長時間準備以作預定用途或銷售的資產。

特定用於合資格資產的借貸於其尚未支銷時用作暫時投資所賺取的投資收入於合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

其他借貸成本於產生期間支銷。

### 3.24 即期及遞延所得稅

即期所得稅開支或抵免為按各司法權區適用所得稅率計算的當期應課稅收入的應付稅項，並根據暫時差額及未動用稅項虧損而導致的遞延所得稅資產及負債的變動作出調整。

#### *即期所得稅*

即期所得稅開支根據 貴集團及聯營公司與合營企業運營及產生應課稅收入所在國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就受適用稅務規則詮釋所規限之情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款作出撥備。

## 附錄一

## 會計師報告

### 遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與於綜合財務報表的賬面值之間的暫時差額，使用負債法悉數計提遞延所得稅。然而，倘於初始確認商譽時產生遞延稅項負債，則不予以確認。倘遞延所得稅來自交易（不包括業務合併）時初步確認資產或負債，而在交易時既不影響會計亦不影響可課稅損益，則同樣不予以入賬。遞延所得稅基於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法）釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或結算遞延所得稅負債時應用。

與以公允值計量的投資物業相關的遞延稅項負債乃假設該物業可透過出售而悉數收回予以釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅款項可動用暫時差額及虧損時予以確認。

倘 貴集團可控制暫時差額的撥回時間，且該差額可能不會於可預見未來撥回時，則不會就海外業務投資之賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘有可依法行使的權利以抵銷即期稅項資產與負債，且遞延稅項結餘與同一稅務機構相關，則遞延稅項資產與負債可予以抵銷。倘實體有可依法行使的權利以抵銷且有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，則即期稅項資產與稅項負債可予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟與於其他全面收入確認或直接於權益確認之項目有關則除外。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

### 3.25 僱員福利

#### (i) 退休金責任

貴集團僅運營界定供款退休金計劃。根據中國的法規及條例，貴集團的中國僱員參與由中國相關省市級政府組織的多項界定供款退休金計劃，據此，貴集團及中國僱員需按僱員工資的比例計算按月向該等計劃供款。省市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團概無任何向其僱員作出退休及其他退休後福利付款的進一步責任。該等計劃的資產與貴集團的資產分開持有，並有中國政府獨立管理的基金保管。

貴集團於界定供款退休金計劃的供款於產生時列作開支。

(ii) 住房公積金、醫療保險和其他社會保險

貴集團於中國的僱員有權參與多項政府監管的住房公積金、醫療保險和其他社會保險計劃。貴集團根據僱員薪資的一定比例(不超過上限)按月向該等基金繳存供款。貴集團對該等基金的負債以其各年應付的供款為限。向住房公積金、醫療保險和其他社會保險作出的供款在發生時作為費用支銷。

倘實體並無遞延結算至報告期後至少十二個月之無條件權利(不論是否預期會發生實際結算)，則該等責任於資產負債表內呈列為流動負債。

**3.26 以股份為基礎的付款**

以股份為基礎的薪酬福利通過僱員股份激勵計劃提供予僱員。

*股份激勵計劃*

貴集團設有以權益結算、以股份為基礎的薪酬計劃，根據該等計劃，實體獲取僱員的服務以作為貴集團的權益工具的代價。僱員為換取獲授予受限制股權而提供服務的公允值確認為開支。

將予支銷的總額乃參考所授權益工具的公允值釐定：

- 包括任何市場表現條件(如實體股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標及實體之員工於規定期間內留任)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(如有關僱員於規定期間保留或持有股份的規定)的影響。

計算預期歸屬受限制股權數目時會計及非市場表現及服務條件。開支總額於歸屬期間確認，歸屬期指將達成所有指定歸屬條件的期間。

倘條款及條件出現會增加已授出權益工具的公允值之任何修訂時，則在就於餘下歸屬期所得服務而確認的款項的計量中，貴集團計入已授出的增量公允值。增量公允值乃經修訂權益工具的公允值與原權益工具公允值之間的差額，兩個公允值均於修訂日期估計。按增量公允值計算的開支於修訂日期至經修訂權益工具歸屬日期的期間內確認，而有關原有工具的任何金額應繼續於原有歸屬期的餘下期間確認。此外，倘有關實體按減少以股份

為基礎的支付安排的公允值總額的方式或以其他未令僱員受惠的方式，修訂已授出權益工具的條款或條件，則該實體仍繼續就所得服務按已授出權益工具的代價入賬，猶如該修訂並無發生（惟不包括對部分或全部已授出權益工具的註銷）。

於各報告期間末，實體根據非市場歸屬及服務條件修訂其對預期歸屬的權益工具數目所作的估計。修訂原來估計數目的影響（如有）會於損益確認，權益亦會相應調整。

### 3.27 撥備

倘 貴集團因過往事件須承擔現時法定或推定責任、承擔該責任可能須動用資源及該責任所涉及的金額能可靠地估計時，則須確認環境修復、重建成本及法律索償撥備。惟並無為未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，而承擔該等責任是否須動用資源於考慮該等責任的整體類別後釐定。即使同類責任中任何一項或須動用資源的機會不大，仍會確認撥備。

撥備採用稅前利率按預期須償付有關責任之開支的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值與有關責任特定風險的評估。隨時間而增加之撥備確認為利息支出。

### 3.28 收益確認

收益按 貴集團日常業務過程中銷售物業及提供服務所收取或應收取代價的公允值計量。收益於扣除折扣及撇銷 貴集團旗下公司間銷售後列示。

#### (a) 銷售物業

資產的控制權轉移至客戶時確認收益。資產的控制權可於一段時間內或一個時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律。 貴集團於履約過程中，倘並無創造可供 貴集團替代使用的資產，且 貴集團有權就至今已完成的履約部分收取款項，則資產的控制權於一段時間內轉移。

倘資產的控制權於一段時間內轉移，則參考履約責任的完成進度於整個合約期間內確認收益。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

在釐定交易價格時，如融資成份重大， 貴集團將會根據融資成份來調整承諾代價。

就於一個時間點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約而言，於客戶獲得實物所有

## 附錄一

## 會計師報告

權或已完工物業的法定所有權且 貴集團當前有權支付及可能收取代價時確認收益。

### (b) 建築合約

就提供建築服務而言，倘 貴集團的履約行為製造或改良一項資產被製造或改良時受客戶控制的資產或在建工程，故 貴集團可參考某項交易的完成情況，隨時間履行履約責任及確認收益，而交易的完成情況乃根據截至報告期末所產生的實際成本佔各合約估計成本總額的百分比的基準進行評估。

### (c) 酒店運營收入

提供酒店服務所得收益於提供相關服務的會計期間確認。

### 3.29 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

### 3.30 佣金收入

買賣建築材料的佣金收入於提供相關服務時按淨額基準於損益確認。

### 3.31 股息收入

當有權收到付款時，股息確認為收入。

### 3.32 政府補助

倘能合理保證獲得補貼，且 貴集團將能遵守所有附帶條件，則政府補助會按公允值確認。

與成本相關的政府補助會遞延至須與擬補貼成本相應入賬的期間之損益確認。與購買資產相關的政府補助作為遞延收入計入非流動負債，並於有關資產的預計有效期內按直線基準計入損益。

### 3.33 股息分派

向 貴公司股東分派的股息於 貴公司股東或董事(視情況而定)批准股息之期間於 貴集團及 貴公司財務報表中確認為負債。

### 3.34 金融擔保合約

金融擔保合約於擔保發行時確認為金融負債。負債初步按公允值計量，其後按以下之較高者計量

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」之預期信貸虧損模型釐定的金額；及

- 初步確認金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號「與客戶的合約收益」所確認的累計收入金額。

金融擔保的公允值按債務工具下所要求的合約付款與無擔保時須支付的款項，或就承擔義務而應付第三方的估計款項之間現金流量之差額的現值釐定。倘就聯營公司貸款或其他應付款項提供不作賠償的擔保，則公允值作為供款入賬並確認為投資成本的一部分。

### 3.35 每股盈利

#### 每股基本盈利

每股基本盈利按 貴公司擁有人應佔溢利除以財政年度及期間內尚未發行普通股加權平均數計算。

#### 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計及所有具攤薄性潛在普通股獲轉換後將予發行在外的額外普通股加權平均數。

## 4 金融風險管理

### 4.1 金融風險因素

貴集團的業務面臨多種金融風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。 貴集團的整體風險管理方案注重金融市場的不可預測性，務求盡量減少對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

#### 4.1.1 利率風險

貴集團的利率風險主要來自長期借貸。按浮動利率取得的借貸使 貴集團面臨現金流量利率風險，部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。按固定利率取得的借貸使 貴集團面臨公允值利率風險。 貴集團密切監控利率趨勢及其對 貴集團所面臨利率風險的影響。 貴集團現時並未採用任何利率掉期安排，但會於需要時考慮對沖利率風險。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，倘浮息借貸的利率上調或下調100個基點，而所有其他變量保持不變且不計及資本化利息，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的利息支出將分別上升／下降人民幣11,313,000元、人民幣22,355,000元、人民幣41,965,000元及人民幣23,338,000元。

#### 4.1.2 信貸風險

貴集團面臨與貿易及其他應收款項、合約資產、銀行現金存款以及按公允值計入損益的金融資產有關的信貸風險。該等資產之賬面值為 貴集團面臨的與金融資產有關的最大信貸風險。

就出售物業產生的貿易應收款項而言，除非能確立良好的客戶信用狀況，否則 貴集團透過在交付物業前全數收取現金或恰當安排買家的按揭貸款融資程序管理信貸風險。 貴集團根據經客戶同意的還款計劃密切監察客戶按期還款的進度。 貴集團設有政策以確保以適當的首付比例向具有適當財務實力的買家作出銷售。

同時，客戶如拖欠還款， 貴集團即有權取消合同；其亦設有其他監督程序以確保採取跟進措施收回逾期結欠。此外， 貴集團定期檢討各項貿易應收款項的可收回金額，確保對無法收回的金額作出充分減值撥備。 貴集團並無重大信貸風險集中的情況，風險分佈於多名對手方及客戶。

貴集團已為 貴集團物業的若干買家安排銀行融資，並為保證該等買家履行還款責任提供擔保。有關擔保的詳盡披露載於附註38。倘若一名買家於擔保期間拖欠支付其按揭貸款，持有擔保的銀行可要求 貴集團償還尚未償還的貸款本金及由此產生的任何利息。在此情況下， 貴集團可沒收客戶的按金及轉售物業，以收回 貴集團向銀行支付的任何款項。就此而言， 貴公司董事認為 貴集團的信貸風險大大降低。

貴集團亦為若干關聯方借款(主要為物業開發項目撥資而籌集)提供財務擔保。有關擔保之詳細披露載於附註38。 貴集團於各報告期末檢討關聯方之財務表現及相關物業開發項目，並認為其信貸風險並不重大。

就其他應收款項及按公允值計入損益的金融資產而言， 貴集團管理層具有監督程序，確保採取跟進措施，收回逾期款項。此外， 貴集團於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，確保對無法收回的金額作出充分減值虧損。

貴集團於債務人未能作出合約付款時將貿易及其他應收款項以及按公允值計入損益的金融資產分類為違約。在債務人未能作出合約付款的情況下， 貴集團會繼續執行強制執行活動，以嘗試收回到期應收款項。貿易及其他應收款項以及按公允值計入損益的金融資產在無合理預期可收回的情況下予以撇銷。

## 附錄一

## 會計師報告

為管理存放於銀行的現金存款的信貸風險，存款主要存放於持牌銀行，該等銀行均為具有高信貸質素的金融機構。

貴集團就該等應收款項採用四個類別，反映各類別的信貸風險及如何釐定虧損撥備的方式。

貴集團預期信貸虧損模型基於的假設概述如下：

| <u>類別</u> | <u>貴集團對類別的定義</u>                            | <u>確認預期信貸虧損撥備的基準</u>                     |
|-----------|---|--|
| 正常        | 客戶違約風險低且有強大能力能力滿足合約現金流量需求                   | 12個月預期虧損。倘資產的預期存續期在12個月之內，則預期虧損按其預期存續期計量 |
| 不佳        | 應收款項的信用風險顯著增加；若利息及／或本金還款逾期超過90天則推定為信用風險顯著增加 | 存續期預期虧損                                  |
| 不良        | 利息及／或本金還款逾期超過365天                           | 存續期預期虧損                                  |
| 撇銷        | 利息及／或本金還款逾期超過三年且並無合理可收回預期                   | 撇銷資產                                     |

貴集團通過及時地就預期信貸虧損適當計提撥備來將信貸風險入賬。在計算預期的信貸虧損率時，貴集團會考慮各類應收款項的過往虧損率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

### (i) 貿易應收款項及合約資產

貴集團採用香港財務報告準則第9號「金融工具」規定的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該法允許按整個存續期的預期虧損就應收第三方及關聯方所有貿易應收款項以及合約資產計提撥備。

## 附錄一

## 會計師報告

於計算貿易應收款項的預期信貸虧損率時，貴集團已考慮過往的信貸虧損情況，以整合各類貿易應收款項當前及更富前瞻性的相關資料，而貿易應收款項的類別乃根據其所具有的的信貸風險特徵及逾期天數劃分。由於於往績記錄期的客戶基礎、過往客戶信貸虧損率及前瞻性資料特徵並無重大變動，因此，貴集團於整個往績記錄期採用相同的預期信貸虧損率。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的虧損撥備釐定如下：

|                    | <u>90天以內</u> | <u>90天以上<br/>180天以內</u> | <u>180天以上<br/>365天以內</u> | <u>365天以上</u> | <u>總計</u> |
|--------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|---------------|-----------|
| <b>貿易應收款項</b>      |              |                         |                          |               |           |
| 於2017年12月31日       |              |                         |                          |               |           |
| 預計虧損率(%).....      | 0.10%        | 2.00%                   | 5.00%                    | 10.00%        |           |
| 賬面總值(人民幣千元).....   | 88,900       | 55                      | 17                       | 29,156        | 118,128   |
| 虧損準備撥備(人民幣千元)..... | 89           | 1                       | 1                        | 2,915         | 3,006     |
| <b>貿易應收款項</b>      |              |                         |                          |               |           |
| 於2018年12月31日       |              |                         |                          |               |           |
| 預計虧損率(%).....      | 0.10%        | 2.00%                   | 5.00%                    | 10.00%        |           |
| 賬面總值(人民幣千元).....   | 22,299       | 924                     | 15,158                   | 20,871        | 59,252    |
| 虧損準備撥備(人民幣千元)..... | 22           | 18                      | 758                      | 2,088         | 2,886     |
| <b>貿易應收款項</b>      |              |                         |                          |               |           |
| 於2019年12月31日       |              |                         |                          |               |           |
| 預計虧損率(%).....      | 0.10%        | 2.00%                   | 5.00%                    | 10.00%        |           |
| 賬面總值(人民幣千元).....   | 16,674       | 9,627                   | 1,223                    | 18,043        | 45,567    |
| 虧損準備撥備(人民幣千元)..... | 17           | 193                     | 61                       | 1,804         | 2,075     |
| <b>貿易應收款項</b>      |              |                         |                          |               |           |
| 於2020年6月30日        |              |                         |                          |               |           |
| 預計虧損率(%).....      | 0.10%        | 2.00%                   | 5.00%                    | 10.00%        |           |
| 賬面總值(人民幣千元).....   | 17,989       | 71                      | 1,300                    | 11,337        | 30,697    |
| 虧損準備撥備(人民幣千元)..... | 18           | 1                       | 65                       | 1,134         | 1,218     |

與建築服務有關的合約資產與同一類型合約的貿易應收款項具備類似的風險特徵。因此，貴集團得出結論，貿易應收款項的預期虧損率與合約資產的虧損率合理相若。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，合約資產的預期虧損率分別評估為2.29%、4.69%、4.55%及3.97%。

## 附錄一

## 會計師報告

虧損準備撥回／撥備屬行政性質並於損益確認為與已減值貿易應收款項及合約資產相關。於往績記錄期，貴集團並無撤銷貿易應收款項及合約資產。

貿易應收款項及合約資產的減值虧損乃呈列為經營溢利項下的金融及合約資產減值撥回／(虧損)淨額。其後收回之前撤銷的款項於同一項目下入賬。

### (ii) 其他應收款項

按攤銷成本計量的其他金融資產包括來自第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項。為計量其他應收款項的預期信貸虧損，其他應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期天數予以分類。於各個報告期末日期，來自關聯方及非控股權益的其他應收款項的內部信用評級為正常，且債務人有強大能力滿足近期的合約現金流義務。以12個月預期虧損法計算，貴集團評估該等應收款項的預期信貸虧損不重大。因此，往績記錄期並無就該等結餘確認任何虧損準備撥備。

鑒於來自第三方的其他應收款項的違約風險低，管理層認為該等應收款項的信用風險低，故於往績記錄期確認的減值撥備以12個月之預期虧損為限。虧損準備撥回／撥備於損益確認為與其他減值應收款項相關。

於往績記錄期，貴集團並無撤銷任何其他應收款項。

### (iii) 按公允值計入損益的金融資產

實體亦面臨與按公允值計入損益計量的債務投資有關的信貸風險。於報告期末面臨的最高風險為該等投資的賬面值。

## 附錄一

## 會計師報告

(iv) 金融資產及合約資產的虧損準備撥備變動概述如下：

|                     | 貿易           |              | 其他            |               |
|---------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                     | 應收款項         | 合約資產         | 應收款項          | 總計            |
|                     | 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 .....    | 401          | 182          | 68,776        | 69,359        |
| (撥回)／確認虧損準備撥備 ..... | 2,605        | 2,755        | (14,931)      | (9,571)       |
| 於2017年12月31日 .....  | <u>3,006</u> | <u>2,937</u> | <u>53,845</u> | <u>59,788</u> |
| 於2018年1月1日 .....    | 3,006        | 2,937        | 53,845        | 59,788        |
| (撥回)／確認虧損準備撥備 ..... | (120)        | 5,510        | 10,739        | 16,129        |
| 出售附屬公司 .....        | —            | —            | (2,605)       | (2,605)       |
| 於2018年12月31日 .....  | <u>2,886</u> | <u>8,447</u> | <u>61,979</u> | <u>73,312</u> |
| 於2019年1月1日 .....    | 2,886        | 8,447        | 61,979        | 73,312        |
| (撥回)／確認虧損準備撥備 ..... | (811)        | (5,841)      | 3,794         | (2,858)       |
| 出售附屬公司 .....        | —            | —            | (30,517)      | (30,517)      |
| 於2019年12月31日 .....  | <u>2,075</u> | <u>2,606</u> | <u>35,256</u> | <u>39,937</u> |
| 於2020年1月1日 .....    | 2,075        | 2,606        | 35,256        | 39,937        |
| (撥回)／確認虧損準備撥備 ..... | (857)        | 2,401        | (6,783)       | (5,239)       |
| 於2020年6月30日 .....   | <u>1,218</u> | <u>5,007</u> | <u>28,473</u> | <u>34,698</u> |

### 4.1.3 流動資金風險

管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過維持充足的可用融資(包括預售物業所得款項、短期及長期借貸)以及自股東獲取的資金維持充足的資金，滿足其收購及建設承擔。

倘經濟環境出現重大不利變動，貴集團訂有多項其他計劃以減輕對預期現金流量的潛在影響。該等計劃包括調整項目開發時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、促銷已竣工物業、以更靈活的定價加快銷售、尋求合營企業合作夥伴共同開發項目等。貴集團將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。

## 附錄一

## 會計師報告

下表載列 貴集團於結算日的金融負債到期情況。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。因貼現影響並不明顯，自結算日起於12個月內到期的結餘等於其於資產負債表內的賬面值。

|   | 1年內               | 1至2年             | 2至5年             | 5年以上           | 總計                |
|---|-------------------|------------------|------------------|----------------|-------------------|
|   | 人民幣千元             | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元          | 人民幣千元             |
| 於2017年12月31日                            |                   |                  |                  |                |                   |
| 租賃負債.....                               | 2,148             | 1,889            | 1,735            | —              | 5,772             |
| 借款.....                                 | 2,400,576         | 5,119,286        | 3,003,982        | 81,623         | 10,605,467        |
| 貿易及其他應付款項，<br>不包括應計未付薪酬及<br>其他應付稅項..... | 6,718,255         | —                | —                | —              | 6,718,255         |
|   | <u>9,120,979</u>  | <u>5,121,175</u> | <u>3,005,717</u> | <u>81,623</u>  | <u>17,329,494</u> |
| 金融擔保.....                               | <u>1,423,115</u>  | <u>—</u>         | <u>—</u>         | <u>—</u>       | <u>1,423,115</u>  |
| 於2018年12月31日                            |                   |                  |                  |                |                   |
| 租賃負債.....                               | 1,889             | 1,351            | 384              | —              | 3,624             |
| 借款.....                                 | 4,540,790         | 2,289,061        | 2,831,793        | —              | 9,661,644         |
| 貿易及其他應付款項，<br>不包括應計未付薪酬及<br>其他應付稅項..... | 7,204,877         | —                | —                | —              | 7,204,877         |
|   | <u>11,747,556</u> | <u>2,290,412</u> | <u>2,832,177</u> | <u>—</u>       | <u>16,870,145</u> |
| 金融擔保.....                               | <u>3,845,036</u>  | <u>—</u>         | <u>—</u>         | <u>—</u>       | <u>3,845,036</u>  |
| 於2019年12月31日                            |                   |                  |                  |                |                   |
| 租賃負債.....                               | 2,221             | 954              | 884              | 241            | 4,300             |
| 借款.....                                 | 2,867,227         | 2,828,205        | 2,977,135        | 126,809        | 8,799,376         |
| 貿易及其他應付款項，<br>不包括應計未付薪酬及<br>其他應付稅項..... | 9,090,493         | —                | —                | —              | 9,090,493         |
|   | <u>11,959,941</u> | <u>2,829,159</u> | <u>2,978,019</u> | <u>127,050</u> | <u>17,894,169</u> |
| 金融擔保.....                               | <u>14,086,462</u> | <u>—</u>         | <u>—</u>         | <u>—</u>       | <u>14,086,462</u> |
| 於2020年6月30日                             |                   |                  |                  |                |                   |
| 租賃負債.....                               | 1,587             | 698              | 784              | 120            | 3,189             |
| 借款.....                                 | 2,965,224         | 4,401,813        | 1,669,683        | 61,779         | 9,098,499         |
| 貿易及其他應付款項，<br>不包括應計未付薪酬及<br>其他應付稅項..... | 9,525,555         | —                | —                | —              | 9,525,555         |
|   | <u>12,492,366</u> | <u>4,402,511</u> | <u>1,670,467</u> | <u>61,899</u>  | <u>18,627,243</u> |
| 金融擔保.....                               | <u>17,126,596</u> | <u>—</u>         | <u>—</u>         | <u>—</u>       | <u>17,126,596</u> |

### 4.2 資本管理

貴集團管理資本的目標為保障 貴集團持續經營的能力，為擁有人提供回報及為其他股東提供利益，並保持最佳資本結構，降低資本成本。

為保持或調整資本結構， 貴集團或會調整任何股東回報金額、返還股東資本、發行新股或出售資產，以降低債務。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團基於淨負債比率監督其資本結構。該比率按綜合資產負債表所示借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括綜合資產負債表所示流動及非流動借款)減現金及銀行存款總額計算。

|                      | 於12月31日          |                  |                  | 於2020年           |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                      | 2017年            | 2018年            | 2019年            | 6月30日            |
|                      | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 借款總額(附註34) . . . . . | 9,144,682        | 8,460,454        | 7,770,445        | 8,191,186        |
| 減：現金及銀行存款 . . . . .  | (2,102,786)      | (2,714,659)      | (4,095,171)      | (3,229,544)      |
| 債務淨額 . . . . .       | <u>7,041,896</u> | <u>5,745,795</u> | <u>3,675,274</u> | <u>4,961,642</u> |
| 權益總額 . . . . .       | <u>647,315</u>   | <u>1,405,491</u> | <u>3,084,293</u> | <u>3,862,059</u> |
| 淨負債比率(%) . . . . .   | 1,088%           | 409%             | 119%             | 128%             |

### 4.3 公允值預測

#### (a) 按公允值列賬的金融資產

貴集團的按公允值列賬的金融資產包括按公允值計入損益的金融資產。按公允值列賬的金融工具的不同層級按估值法界定如下：

第1級：在活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣的衍生工具及買賣與可供出售證券)的公允值按報告期末的市場報價釐定。貴集團所持金融資產所用的市場報價指當時買入價。該等金融工具均列入第1級。

第2級：沒有在活躍市場買賣的金融工具的公允值根據估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據，盡量少依賴公司的具體估計。倘計算一項金融工具的公允值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2級。

第3級：倘一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3級。非上市股本證券屬於此類。

對金融工具估值時所用的特定估值方法包括：

- 同類工具的市場報價或交易商報價；及
- 貼現現金流量模型及非可觀察輸入數據，主要包括有關預期未來現金流量及預期回報率的假設。

所有按公允值計入損益的金融資產因此產生的公允值估計撥入第3級。

於往績記錄期進行公允值計量時，第1、2及3級之間並無任何轉移。

貴集團至少每六個月進行一次估值或必要的更新。貴集團使用各種方法釐定第3級工具的公允值，有需要時亦可能聘請外部估值專家。

## 附錄一

## 會計師報告

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，第3級工具的組成部分乃投資於非上市公司，該等投資並無於任何活躍市場買賣。

對非上市公司的投資的公允值以適用的估值方法釐定，主要包括貼現現金流量法。估值時所用的主要假設包括過往業績以及權益成本的估計。下表概述有關第3級公允值計量時所用的重大不可觀察輸入數據的定量資料。

### 重大不可觀察輸入數據

|                   | 公允值變動       |         |         |                 |
|-------------------|-------------|---------|---------|-----------------|
|                   | 截至12月31日止年度 |         |         | 截至6月30日<br>止六個月 |
|                   | 2017年       | 2018年   | 2019年   | 2020年           |
| 權益成本(%) .....     | 13.17%      | 13.23%  | 12.55%  | 12.46%          |
| 變動對除所得稅後溢利的影響     |             |         |         |                 |
| 增加5個百分點(人民幣千元)... | (13,686)    | (8,665) | (2,873) | (1,531)         |
| 減少5個百分點(人民幣千元)... | 15,742      | 9,534   | 3,048   | 1,612           |

### (b) 投資物業

貴集團的投資物業按公允值計量。

於往績記錄期進行公允值計量時，第1、2及3級之間並無任何轉移。

董事會在合理的公允值估計範圍內釐定物業的價值。貴集團已竣工投資物業的公允值採用收益資本化法計算。該估值方法計及從現有租賃中獲得及／或在現有市場中可實現的物業淨租金收入，並適當計及租賃的復歸收入潛力(其後按合適的資本化比率將其資本化以釐定其公允值)。

貴集團的開發中投資物業的公允值根據貴集團提供的最新發展方案發展及完成而釐定。假設在並無繁重條件或延遲的情況下獲得相關政府部門對發展方案的所有同意、批准及許可。在計算公允值時，採用直接比較法，參考市場上可獲得的可比銷售交易，並考慮將用於完成發展項目以反映已完成發展項目質量的成本。「猶如完成時的市場價值」指假設已於估值日期完成的物業的合共銷售價格估計。

投資物業產生的的所有公允值估計均計入第3級。

## 附錄一

## 會計師報告

下表概述計量第3級公允值時所用的重大不可觀察輸入數據定量資料。

| 物業狀況     | 於12月31日的公允值      |                  |                  | 於6月30日的公允值       |
|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|          | 2017年            | 2018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            |
| 已竣工..... | 1,259,780        | 815,510          | 1,403,070        | 1,474,380        |
| 開發中..... | 203,800          | 597,500          | 147,470          | 151,920          |
|          | <u>1,463,580</u> | <u>1,413,010</u> | <u>1,550,540</u> | <u>1,626,300</u> |

| 物業狀況     | 不可觀察輸入數據      | 不可觀察輸入數據範圍  |             |             | 於6月30日      |
|----------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|          |               | 於12月31日     |             |             | 2020年       |
|          |               | 2017年       | 2018年       | 2019年       | 2020年       |
| 已竣工..... | 資本化率(%)       | 3%~6%       | 3.5%~6%     | 3.5%~6%     | 3.5%~6%     |
|          | 月租(人民幣/平方米/月) | 28~320      | 17~328      | 18~337      | 18~337      |
| 開發中..... | 預期利潤率(%)      | 15%         | 15%         | 15%         | 15%         |
|          | 樓面地價(人民幣/平方米) | 3,897~4,284 | 3,939~4,336 | 3,981~4,379 | 4,105~4,517 |

不可觀察輸入數據與公允值的關係：

- 資本化率越高，公允值越低
- 月租越高，公允值越高
- 預期利潤率越高，公允值越低
- 樓面地價越高，公允值越高

貴集團的投資物業於各報告期間結算日及各轉讓日的價值由獨立專業合資格估值師估值，該估值師持有被認可的相關專業資質，並於近期對所估值投資物業所在地點及分部進行估值。對於所有投資物業，其當前用途等同其最高及最佳用途。

貴集團的財務部門包括負責審閱獨立估值師為財務報告目的而進行的估值的團隊。該團隊直接向執行董事匯報。於財務匯報過程中，執行董事、估值團隊及獨立估值師會對估值程序及結果進行討論。

於各報告期末，財務部門會：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入數據；
- 與上一期間的估值報告進行比較，評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

### 5 重大會計估計及判斷

編製財務報表要求使用會計估計，顧名思義，其不等於實際結果。管理層在應用貴集團會計政策過程中亦須行使判斷。

估計及判斷獲持續評估。其基於過往經驗及其他因素，包括可能對實體有財務影響及於有關情況下被認為合理的未來事件的展望。

*(a) 建築服務合約的收益確認*

就 貴集團自若干當地政府收購土地而言， 貴集團與當地政府訂立土地收購及回遷房開發合約（「開發合約」），據此，作為 貴集團收購土地的部分條件， 貴集團須於土地上建造回遷房單位。

鑒於地價及開發合約中規定的 貴集團建造服務的代價並不總是按市場水平設定， 貴集團估計各建造服務的代價的公允值將為估計建造成本加合理利潤率的總和。建造服務的代價的公允值與開發合約中規定的代價數額間的差額計入收購土地的成本。

貴集團根據完全履行個別合約工程履約責任的進度確認建築服務收益。進度取決於 貴集團為滿足履約責任所作的投入（如所產生的成本），相對於滿足履約責任的總預期投入。管理層對迄今為止所產生的成本和預算成本的估計主要基於內部數量測量師編製的建築服務預算及實際成本報告（如適用）而作出。管理層亦根據進度及預算收益估算合約工程的相應收益。隨著合約的進行， 貴集團定期檢討及修訂為每項建築服務合約編製的預算的建築服務收益及成本的估計。

*(b) 投資物業公允值*

投資物業公允值乃參考獨立物業估值師使用物業估值技術（涉及在現行市況下的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設變動或會導致投資物業的公允值變動，從而將導致年內溢利變動。

*(c) 開發中物業及持作出售的已竣工物業可變現淨值估計*

貴集團根據基於開發中物業和持作出售的已竣工物業的可變現能力計算的可變現淨值評估賬面值。有關物業的可變現淨值根據管理層基於現行市況的估計售價，減去適用的變動銷售費用及開發中物業的預期完工成本確定。

*(d) 即期及遞延所得稅*

貴集團須繳納中國企業所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出判斷。在一般業務過程中，有眾多交易及計算均難以明確作出最終的稅務釐定。倘該等事

## 附錄一

## 會計師報告

項的最終稅額與最初記錄的金額不同，則該差額將影響釐定最終稅額期間的所得稅及遞延稅項撥備。

若干暫時差額相關的遞延稅項資產及稅項虧損於管理層認為日後應課稅溢利將可用以抵銷暫時差額或可動用稅務虧損時確認。實際動用結果或會不同。

### (e) 中國土地增值稅

貴集團須繳納中國土地增值稅。貴集團尚未與中國的地方稅務機關完全確定若干開發項目的中國土地增值稅的計算及款項。因此，釐定土地增值及相關稅項的金額時，須作出重大判斷。貴集團乃基於管理層根據稅務法規的詮釋作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果或會與最初所記錄的金額有所不同，而該等差額將會影響與地方稅務機關確定有關稅項之期內的相關稅項開支及遞延稅項撥備。

## 6 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。

貴集團主要在中國從事物業開發。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。

於往績記錄期，貴集團的全部收益均來自中國及貴集團的非流動資產均位於中國，故並無呈列地區資料。

## 7 收益

貴集團的收益分析如下：

|             | 截至12月31日止年度      |                  |                  | 截至6月30日止六個月      |                  |
|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|             | 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            |
| 銷售物業.....   | 3,403,180        | 5,230,625        | 7,772,380        | 2,424,910        | 1,583,861        |
| 提供建築服務..... | 534,765          | 204,008          | 218,621          | 64,812           | 127,500          |
| 租金收入.....   | 42,036           | 35,277           | 40,622           | 9,013            | 21,764           |
| 提供酒店服務..... | 19,205           | —                | 34,782           | 6,430            | 11,636           |
| 其他.....     | 20,081           | 25,700           | 41,621           | 20,930           | 40,657           |
|             | <u>4,019,267</u> | <u>5,495,610</u> | <u>8,108,026</u> | <u>2,526,095</u> | <u>1,785,418</u> |

## 附錄一

## 會計師報告

呈列為：

|                      | 截至12月31日止年度      |                  |                  | 截至6月30日止六個月              |                  |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|                      | 2017年<br>人民幣千元   | 2018年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元   |
| <b>與客戶之間的合約產生的收入</b> |                  |                  |                  |                          |                  |
| 銷售物業                 |                  |                  |                  |                          |                  |
| — 於某一時點確認.....       | 3,403,180        | 5,230,625        | 7,772,380        | 2,424,910                | 1,583,861        |
| 提供建築、酒店及其他服務         |                  |                  |                  |                          |                  |
| — 於某一時點確認.....       | 3,630            | 9,249            | 19,588           | 8,908                    | 18,072           |
| — 於一段時間內確認.....      | 570,421          | 220,459          | 275,436          | 83,264                   | 161,721          |
| <b>其他來源收益</b>        |                  |                  |                  |                          |                  |
| — 租金收入.....          | 42,036           | 35,277           | 40,622           | 9,013                    | 21,764           |
|                      | <u>4,019,267</u> | <u>5,495,610</u> | <u>8,108,026</u> | <u>2,526,095</u>         | <u>1,785,418</u> |

除截至2017年12月31日止年度 貴集團就向地方政府提供建築服務所得收益人民幣491,350,000元外，於往績記錄期，概無任何來自單一外部客戶的收益佔 貴集團收益的10%或以上。

### 8 按性質劃分的開支

|                                     | 截至12月31日止年度    |                |                | 截至6月30日止六個月              |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                                     | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元 |
| 已售物業成本 — 包括建築成本、<br>土地成本及資本化利息開支... | 2,357,456      | 3,541,757      | 5,500,833      | 1,446,714                | 1,226,189      |
| 建築服務成本.....                         | 508,027        | 193,808        | 207,690        | 61,571                   | 121,429        |
| 營業稅及其他徵費.....                       | 146,007        | 77,740         | 75,174         | 27,643                   | 20,024         |
| 廣告成本.....                           | 65,988         | 93,602         | 164,033        | 21,456                   | 16,838         |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)<br>(附註9).....        | 112,050        | 222,089        | 323,349        | 78,045                   | 123,083        |
| 招待費.....                            | 22,381         | 28,057         | 33,206         | 11,833                   | 12,461         |
| 獲取合約的成本攤銷.....                      | 26,294         | 56,444         | 102,014        | 13,282                   | 11,031         |
| 辦公及差旅開支.....                        | 25,334         | 22,165         | 35,325         | 15,067                   | 11,064         |
| 物業、廠房及設備折舊.....                     | 56,059         | 61,875         | 82,842         | 33,845                   | 38,603         |
| 物業管理開支.....                         | 27,450         | 43,139         | 63,297         | 20,549                   | 17,855         |
| 維護成本.....                           | 8,707          | 9,433          | 9,339          | 2,135                    | 3,665          |
| 專業服務費.....                          | 30,588         | 50,091         | 59,532         | 25,410                   | 9,515          |
| 開發中物業及持作出售的<br>已竣工物業減記撥備.....       | 40,693         | 155,962        | 131,120        | 43,284                   | —              |
| 使用權資產折舊.....                        | 1,847          | 2,453          | 2,418          | 1,052                    | 1,117          |
| 無形資產攤銷.....                         | 964            | 2,665          | 4,681          | 1,922                    | 3,279          |
| [編纂]開支.....                         | [編纂]           | [編纂]           | [編纂]           | [編纂]                     | [編纂]           |
| 短期租賃付款.....                         | 1,089          | 4,453          | 1,695          | 1,600                    | 1,936          |
| 其他開支.....                           | 3,292          | 11,025         | 8,926          | 2,344                    | 2,045          |
| 銷售成本、銷售及營銷成本以及<br>行政開支總額.....       | [編纂]           | [編纂]           | [編纂]           | [編纂]                     | [編纂]           |

## 附錄一

## 會計師報告

### 9 僱員福利開支

|                          | 截至12月31日止年度 |           |           | 截至6月30日止六個月     |          |
|--------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------------|----------|
|                          | 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<br>(未經審核) | 人民幣千元    |
| 工資及薪金.....               | 141,602     | 245,768   | 369,398   | 103,601         | 143,560  |
| 社保開支(附註(a)).....         | 9,604       | 17,321    | 22,859    | 11,045          | 4,792    |
| 住房福利.....                | 5,950       | 9,866     | 14,990    | 6,347           | 6,922    |
| 以股份為基礎的薪酬(附註32(c))       | —           | 34,085    | 22,724    | 8,521           | 14,202   |
| 其他僱員福利.....              | 15,226      | 21,447    | 29,135    | 10,610          | 6,714    |
|                          | 172,382     | 328,487   | 459,106   | 140,124         | 176,190  |
| 減：資本化開發中物業及<br>投資物業..... | (60,332)    | (106,398) | (135,757) | (62,079)        | (53,107) |
|                          | 112,050     | 222,089   | 323,349   | 78,045          | 123,083  |

(a) 貴集團中國附屬公司之僱員須參與地方市政府管理及運作的界定供款退休計劃。貴集團中國附屬公司向計劃作出供款，金額按僱員工資的一定百分比計算，撥付僱員退休福利。

(b) 五名最高薪酬人士

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6月30日止六個月，貴集團薪酬最高的五名個人分別包括3名、3名、3名、3名及3名董事，其薪酬分析列示於附註47。於往績記錄期應付其餘2名、2名、2名、2名及2名個人的薪酬如下：

|                              | 截至12月31日止年度 |       |       | 截至6月30日止六個月     |       |
|------------------------------|-------------|-------|-------|-----------------|-------|
|                              | 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<br>(未經審核) | 人民幣千元 |
| 基本薪金、住房津貼、<br>其他津貼及實物利益..... | 1,311       | 1,373 | 1,637 | 818             | 818   |
| 以股份為基礎的薪酬.....               | —           | 190   | 127   | 47              | 79    |
|                              | 1,311       | 1,563 | 1,764 | 865             | 897   |

薪酬位於以下範圍內：

| 薪酬範圍               | 人數          |       |       |             |       |
|--------------------|-------------|-------|-------|-------------|-------|
|                    | 截至12月31日止年度 |       |       | 截至6月30日止六個月 |       |
|                    | 2017年       | 2018年 | 2019年 | 2019年       | 2020年 |
| 零至1,000,000港元..... | 2           | 2     | 2     | 2           | 2     |

## 附錄一

## 會計師報告

### 10 其他收入

|                  | 截至12月31日止年度   |               |               | 截至6月30日止六個月     |               |
|------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
|                  | 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<br>(未經審核) | 人民幣千元         |
| 買賣建築材料的佣金收入..... | 12,229        | 17,079        | 27,444        | 7,318           | 15,793        |
| 政府補助.....        | 10,437        | 10,293        | 767           | 111             | 590           |
| 其他.....          | 5,199         | 5,904         | 10,941        | 5,061           | 7,719         |
|                  | <u>27,865</u> | <u>33,276</u> | <u>39,152</u> | <u>12,490</u>   | <u>24,102</u> |

### 11 其他開支

|         | 截至12月31日止年度  |               |               | 截至6月30日止六個月     |              |
|---------|--------------|---------------|---------------|-----------------|--------------|
|         | 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<br>(未經審核) | 人民幣千元        |
| 捐款..... | 662          | 22,395        | 26,665        | 15,117          | 778          |
| 罰款..... | 1,900        | 2,128         | 3,444         | 3,343           | 613          |
| 其他..... | 3,589        | 3,790         | 5,466         | 3,879           | 950          |
|         | <u>6,151</u> | <u>28,313</u> | <u>35,575</u> | <u>22,339</u>   | <u>2,341</u> |

### 12 其他收益 — 淨額

|                                   | 截至12月31日止年度   |                |               | 截至6月30日止六個月     |              |
|-----------------------------------|---------------|----------------|---------------|-----------------|--------------|
|                                   | 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<br>(未經審核) | 人民幣千元        |
| 出售附屬公司的收益(附註42)...                | 1,759         | 99,077         | 59,286        | 19              | —            |
| 按公允值計入損益的金融資產<br>公允值收益(附註23)..... | 14,582        | 23,380         | 24,217        | 15,665          | 7,141        |
| 收購附屬公司的議價購買收益<br>(附註41).....      | —             | 169            | —             | —               | —            |
| 聯營公司註銷虧損.....                     | —             | —              | —             | —               | (2,099)      |
| 出售物業、廠房及設備的<br>(虧損)/收益淨額.....     | (129)         | 66             | 2,642         | 21              | (226)        |
| 其他.....                           | —             | 23             | 826           | 39              | (47)         |
|                                   | <u>16,212</u> | <u>122,715</u> | <u>86,971</u> | <u>15,744</u>   | <u>4,769</u> |

## 附錄一

## 會計師報告

### 13 融資成本 — 淨額

|                    | 截至12月31日止年度 |           |           | 截至6月30日止六個月     |           |
|--------------------|-------------|-----------|-----------|-----------------|-----------|
|                    | 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<br>(未經審核) | 人民幣千元     |
| 融資成本：              |             |           |           |                 |           |
| — 租賃負債利息開支.....    | 503         | 439       | 622       | 143             | 236       |
| — 銀行及其他借款利息開支 .... | 831,445     | 866,950   | 737,414   | 350,013         | 367,557   |
| — 其他 .....         | —           | —         | 1,545     | 772             | —         |
|                    | 831,948     | 867,389   | 739,581   | 350,928         | 367,793   |
| — 減：資本化利息.....     | (796,281)   | (828,578) | (691,115) | (334,049)       | (345,985) |
|                    | 35,667      | 38,811    | 48,466    | 16,879          | 21,808    |
| 融資收入：              |             |           |           |                 |           |
| — 銀行存款利息收入.....    | (12,788)    | (12,105)  | (25,539)  | (10,684)        | (15,116)  |
| — 應收聯營公司款項利息收入 ..  | —           | (7,399)   | —         | —               | —         |
|                    | (12,788)    | (19,504)  | (25,539)  | (10,684)        | (15,116)  |
| 融資成本 — 淨額.....     | 22,879      | 19,307    | 22,927    | 6,195           | 6,692     |

## 14 附屬公司

(a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，本集團主要附屬公司詳情如下：

| 公司名稱                          | 註冊成立地點及日期             | 註冊／已發行及繳足資本     | 於       |        |         |        | 主要業務       | 附註                        |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------|---------|--------|---------|--------|------------|---------------------------|
|                               |                       |                 | 2017年   |        | 2020年   |        |            |                           |
|                               |                       |                 | 於12月31日 | 於6月30日 | 於12月31日 | 於6月30日 |            |                           |
| <b>貴公司直接持有：</b><br>大唐管理國際有限公司 | 英屬處女群島，<br>2019年6月19日 | 100美元           | —       | 100%   | 100%    | 100%   | 投資控股       | i, xiii                   |
| 大唐投資(香港)有限公司                  | 香港，<br>2019年1月30日     | 11港元            | —       | 100%   | 100%    | 100%   | 投資控股       | i, xiii                   |
| <b>貴公司間接持有：</b><br>大唐發展國際有限公司 | 香港，<br>2019年6月27日     | 100港元           | —       | 100%   | 100%    | 100%   | 投資控股       | i, xiii                   |
| 廈門唐嘉企業管理有限公司                  | 中國，<br>2019年5月9日      | 30,000,000美元    | —       | 100%   | 100%    | 100%   | 投資控股       | i, ii, xviii              |
| 廈門大唐房地產集團有限公司                 | 中國，<br>1997年8月29日     | 187,503,000美元   | 100%    | 100%   | 100%    | 100%   | 物業開發       | i, ii, v, ix, xvii, xviii |
| 南寧華都房地產有限公司                   | 中國，<br>1995年4月24日     | 人民幣30,000,000元  | 100%    | 100%   | 100%    | 100%   | 物業開發       | i, ii, xiv, xvi, xix      |
| 西安唐美房地產有限公司                   | 中國，<br>2000年7月17日     | 人民幣12,000,000元  | 100%    | 100%   | 100%    | 100%   | 物業開發       | i, ii, vi, xii, xx        |
| 西安唐門房地產有限公司                   | 中國，<br>2000年7月27日     | 人民幣10,000,000元  | 100%    | 100%   | 100%    | 100%   | 物業開發       | i, ii, vi, xii, xx        |
| 廣西大唐房地產有限公司                   | 中國，<br>2000年9月3日      | 人民幣50,000,000元  | 100%    | 100%   | 100%    | 100%   | 物業開發       | i, ii, xiv, xvi, xix      |
| 貴陽天房地產開發有限公司                  | 中國，<br>2001年5月30日     | 人民幣30,000,000元  | 100%    | 100%   | 100%    | 100%   | 物業開發       | i, ii, xiv                |
| 陝西大唐房地產有限公司                   | 中國，<br>2002年4月2日      | 人民幣40,000,000元  | 70%     | —      | —       | —      | 物業開發       | i, ii, vi, xii, xv        |
| 廈門京鼎體育文化發展有限公司                | 中國，<br>2004年4月26日     | 人民幣311,998,081元 | 100%    | 100%   | 100%    | 100%   | 運動設施<br>運營 | i, ii, xiv, xvi, xviii    |

附錄一

會計師報告

| 公司名稱           | 註冊成立地點及日期          | 註冊／已發行及繳足資本       | 貴集團應佔股權 |       |       | 於本報告日期     | 主要業務             | 附註 |
|----------------|--------------------|-------------------|---------|-------|-------|------------|------------------|----|
|                |                    |                   | 於       |       |       |            |                  |    |
|                |                    |                   | 2017年   | 2018年 | 2019年 |            |                  |    |
| 漳州信地房地產有限公司    | 中國，<br>2005年12月16日 | 人民幣10,000,000元    | 100%    | 100%  | 100%  | 物業開發       | i,ii,xiv         |    |
| 廣西信地投資有限公司     | 中國，<br>2009年10月28日 | 人民幣50,000,000元    | 100%    | 100%  | 100%  | 物業開發       | i,ii,xiv,xvi,xix |    |
| 天津海匯房地產開發有限公司  | 中國，<br>2010年1月18日  | 人民幣110,000,000元   | 100%    | 100%  | 100%  | 物業開發       | i,ii,x,xxiii     |    |
| 天津星華府置業有限公司    | 中國，<br>2010年8月24日  | 人民幣1,200,000,000元 | 100%    | 100%  | 100%  | 物業開發       | i,ii,x,xxiii     |    |
| 天津星華商置業有限公司    | 中國，<br>2010年8月24日  | 人民幣270,000,000元   | 100%    | 100%  | 100%  | 物業開發       | i,ii,x,xxiii     |    |
| 中翎體育產業(長泰)有限公司 | 中國，<br>2011年1月21日  | 人民幣20,000,000元    | 90%     | 90%   | 90%   | 運動設施<br>運營 | i,ii,v,ix,xv     |    |
| 漳州大唐房地產有限公司    | 中國，<br>2012年2月17日  | 人民幣50,000,000元    | 100%    | 100%  | 100%  | 物業開發       | i,ii,v,ix,xv     |    |
| 南昌大唐房地產有限公司    | 中國，<br>2012年7月19日  | 人民幣20,000,000元    | 70%     | —     | —     | 物業開發       | i,ii,xiii        |    |
| 廈門市大族房地產開發有限公司 | 中國，<br>2012年9月6日   | 人民幣10,000,000元    | 100%    | 100%  | 100%  | 物業開發       | i,ii,xiii,xviii  |    |
| 南昌唐門房地產有限公司    | 中國，<br>2013年2月6日   | 人民幣35,000,000元    | 70%     | —     | —     | 物業開發       | i,ii,xiii        |    |
| 漳州唐門房地產有限公司    | 中國，<br>2013年7月31日  | 人民幣10,000,000元    | 100%    | 100%  | 100%  | 物業開發       | i,ii,v,ix,xviii  |    |

附錄一

會計師報告

| 公司名稱            | 註冊成立地點及日期          | 註冊／已發行及繳足資本     | 貴集團應佔股權 |       |       | 於本報告日期     | 主要業務                    | 附註 |
|-----------------|--------------------|-----------------|---------|-------|-------|------------|-------------------------|----|
|                 |                    |                 | 於       |       |       |            |                         |    |
|                 |                    |                 | 2017年   | 2018年 | 2019年 |            |                         |    |
| 鷹潭大唐房地產有限公司     | 中國，<br>2013年11月15日 | 人民幣20,000,000元  | 56%     | —     | —     | 物業開發       | i,ii,xiv                |    |
| 廣西大唐世家投資有限公司    | 中國，<br>2013年12月4日  | 人民幣50,000,000元  | 100%    | 100%  | 100%  | 物業開發       | i,ii,xiv,xvi,xix        |    |
| 廣西福信投資有限公司      | 中國，<br>2014年1月6日   | 人民幣100,000,000元 | 100%    | —     | —     | 物業開發       | i,ii,viii,xv,xvi        |    |
| 漳州唐莊房地產有限公司     | 中國，<br>2014年1月29日  | 人民幣10,000,000元  | 100%    | 100%  | 100%  | 物業開發       | i,ii,v,ix,xv,xviii      |    |
| 江西浙大中福科技園發展有限公司 | 中國，<br>2014年12月31日 | 人民幣50,000,000元  | 55%     | —     | —     | 物業開發       | i,ii,xiv                |    |
| 廣西唐莊投資有限公司      | 中國，<br>2014年11月19日 | 人民幣100,000,000元 | 100%    | 100%  | 100%  | 物業開發       | i,ii,viii,xi,xix        |    |
| 天津大唐房地產開發有限公司   | 中國，<br>2015年4月3日   | 人民幣30,000,000元  | 100%    | 100%  | 100%  | 物業開發       | i,ii,x,xiv,xv,xix,xxiii |    |
| 廣西歌福斯特商業管理有限公司  | 中國，<br>2015年5月8日   | 人民幣2,000,000元   | 100%    | 100%  | 100%  | 商業物業<br>運營 | i,ii,viii,xi,xix        |    |
| 南寧市三街兩巷投資有限公司   | 中國，<br>2015年6月30日  | 人民幣1,000,000元   | 51%     | 51%   | —     | 物業開發       | i,ii,xiv,xvi            |    |
| 廣西唐美投資有限公司      | 中國，<br>2015年7月30日  | 人民幣34,000,000元  | 100%    | 100%  | 100%  | 物業開發       | i,ii,viii,xi,xix        |    |
| 長泰大唐房地產有限公司     | 中國，<br>2015年11月25日 | 人民幣2,000,000元   | 100%    | 70%   | 70%   | 物業開發       | i,ii,v,ix,xv            |    |

附錄一

會計師報告

貴集團應佔股權

| 公司名稱         | 註冊成立地點及日期         | 註冊／已發行及繳足資本     | 於     |       |       | 於本報告日期 | 主要業務   | 附註                   |
|--------------|-------------------|-----------------|-------|-------|-------|--------|--------|----------------------|
|              |                   |                 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |        |        |                      |
| 廈門市唐翎貿易有限公司  | 中國，<br>2016年1月5日  | 人民幣31,580,000元  | 100%  | 95%   | 100%  | 100%   | 建築材料批發 | i,ii,v,ix,xviii      |
| 廈門唐門房地產有限公司  | 中國，<br>2016年1月13日 | 人民幣20,000,000元  | 100%  | 100%  | 100%  | 100%   | 物業開發   | i,ii,v,ix,xviii      |
| 漳州唐盛房地產有限公司  | 中國，<br>2016年6月21日 | 人民幣30,000,000元  | 100%  | 100%  | 100%  | 100%   | 物業開發   | i,ii,v,ix,xv         |
| 廣西唐聚投資有限公司   | 中國，<br>2016年7月25日 | 人民幣50,000,000元  | 70%   | 70%   | 70%   | 70%    | 物業開發   | i,ii,viii,xi,xix     |
| 廣西唐桂投資有限公司   | 中國，<br>2016年10月9日 | 人民幣647,050,000元 | 100%  | 85%   | 85%   | 85%    | 物業開發   | i,ii,viii,xi,xix     |
| 廈門市唐劭貿易有限公司  | 中國，<br>2016年11月3日 | 人民幣30,000,000元  | 100%  | 100%  | —     | —      | 建築材料批發 | i,ii,xiv,xvi         |
| 廈門大唐酒店有限公司   | 中國，<br>2017年1月17日 | 人民幣3,000,000元   | 100%  | 100%  | 100%  | 100%   | 酒店運營   | i,ii,v,ix,xviii      |
| 漳州唐華房地產有限公司  | 中國，<br>2017年3月3日  | 人民幣30,000,000元  | 100%  | 100%  | 100%  | 100%   | 物業開發   | i,ii,v,ix,xv         |
| 廣西唐寧投資有限公司   | 中國，<br>2017年3月15日 | 人民幣65,000,000元  | 100%  | 85%   | 77%   | 77%    | 物業開發   | i,ii,viii,xi,xxii    |
| 廈門大唐商業管理有限公司 | 中國，<br>2017年3月30日 | 人民幣1,000,000元   | 100%  | 100%  | 100%  | 100%   | 商業物業運營 | i,ii,v,ix,xviii      |
| 廣西唐宇投資有限公司   | 中國，<br>2017年4月10日 | 人民幣50,000,000元  | 100%  | 100%  | 100%  | 100%   | 物業開發   | i,ii,viii,xi,xv,xxii |
| 漳州唐成房地產有限公司  | 中國，<br>2017年6月12日 | 人民幣50,000,000元  | 67%   | 67%   | 67%   | 67%    | 物業開發   | i,ii,v,ix,xv         |

附錄一

會計師報告

貴集團應佔股權

| 公司名稱          | 註冊成立地點及日期          | 註冊／已發行及繳足資本     | 於     |      |       |      | 於本報告日期 | 主要業務                            | 附註 |       |       |
|---------------|--------------------|-----------------|-------|------|-------|------|--------|---------------------------------|----|-------|-------|
|               |                    |                 | 2017年 |      | 2018年 |      |        |                                 |    | 2019年 | 2020年 |
|               |                    |                 | 100%  | 100% | 60%   | 70%  |        |                                 |    | 100%  | 100%  |
| 廣西唐潤投資有限公司    | 中國，<br>2017年12月31日 | 人民幣800,000,000元 | 100%  | 100% | 100%  | 100% | 100%   | 物業開發<br>i,ii,viii,xi,xix        |    |       |       |
| 廣西唐昇投資有限公司    | 中國，<br>2017年11月13日 | 人民幣100,000,000元 | 100%  | 40%  | 40%   | 40%  | 40%    | 物業開發<br>i,ii,iii<br>viii,xi,xix |    |       |       |
| 漳州唐興房地產開發有限公司 | 中國，<br>2017年11月20日 | 人民幣30,000,000元  | 100%  | 80%  | 80%   | 80%  | 80%    | 物業開發<br>i,ii,v,ix,xv            |    |       |       |
| 漳州唐毅房地產開發有限公司 | 中國，<br>2018年4月8日   | 人民幣30,000,000元  | —     | 70%  | 64%   | 64%  | 64%    | 物業開發<br>i,ii,ix,xv              |    |       |       |
| 廣西唐助投資有限公司    | 中國，<br>2018年7月6日   | 人民幣51,610,200元  | —     | 100% | 97%   | 97%  | 97%    | 物業開發<br>i,ii,xi,xix             |    |       |       |
| 廣西唐瑞投資有限公司    | 中國，<br>2018年6月14日  | 人民幣2,000,000元   | —     | 100% | 100%  | 100% | 100%   | 物業開發<br>i,ii,xi,xv              |    |       |       |
| 廣西唐通投資有限公司    | 中國，<br>2018年8月24日  | 人民幣87,720,000元  | —     | 56%  | 56%   | 56%  | 56%    | 物業開發<br>i,ii,xi,xix             |    |       |       |
| 廣西唐昇裝飾工程有限公司  | 中國，<br>2018年5月8日   | 人民幣3,000,000元   | —     | 40%  | 40%   | 40%  | 40%    | 建築裝修<br>i,ii,iii,xi,xix         |    |       |       |
| 泉州唐城房地產有限公司   | 中國，<br>2017年12月28日 | 人民幣10,000,000元  | 50%   | 50%  | 50%   | 50%  | 50%    | 物業開發<br>i,ii,iii,ix,xv          |    |       |       |
| 泉州唐美房地產有限公司   | 中國，<br>2018年1月24日  | 人民幣10,000,000元  | —     | 25%  | 25%   | 25%  | 25%    | 物業開發<br>i,ii,iii,ix,xviii       |    |       |       |
| 南安源昌置業有限公司    | 中國，<br>2018年1月16日  | 人民幣10,000,000元  | —     | 25%  | 25%   | 25%  | 25%    | 物業開發<br>i,ii,iii,ix,xviii       |    |       |       |

附錄一

會計師報告

| 公司名稱            | 註冊成立地點及日期         | 註冊／已發行及繳足資本     | 貴集團應佔股權 |       |       |            | 於本報告日期 | 主要業務        | 附註 |
|-----------------|-------------------|-----------------|---------|-------|-------|------------|--------|-------------|----|
|                 |                   |                 | 於       |       |       |            |        |             |    |
|                 |                   |                 | 2017年   | 2018年 | 2019年 | 6月30日2020年 |        |             |    |
| 南寧大唐叢悅酒店有限公司    | 中國，<br>2018年6月4日  | 人民幣500,000元     | 100%    | 100%  | 100%  | 100%       | 酒店運營   | i,ii,xi,xix |    |
| 湖南興榮投資有限公司      | 中國，<br>2004年7月22日 | 人民幣50,000,000元  | 100%    | 100%  | 100%  | 100%       | 物業開發   | i,ii,vii,xv |    |
| 廣西福信置業有限公司      | 中國，<br>2018年8月27日 | 人民幣10,000,000元  | 100%    | 100%  | 100%  | 100%       | 物業開發   | i,ii,xi,xix |    |
| 廈門唐鵬企業管理服務有限公司  | 中國，<br>2019年4月19日 | 人民幣600,000,000元 | —       | 51%   | 51%   | 51%        | 管理諮詢   | i,ii,xviii  |    |
| 廣西路飾達建築裝飾工程有限公司 | 中國，<br>2019年4月16日 | 人民幣20,000,000元  | —       | 100%  | 100%  | 100%       | 建築裝修   | i,ii,xiii   |    |
| 廣西唐銘投資有限公司      | 中國，<br>2019年6月20日 | 人民幣207,993,500元 | —       | 98%   | 78%   | 78%        | 物業開發   | i,ii,xxiv   |    |
| 福州唐美房地產有限公司     | 中國，<br>2019年5月30日 | 人民幣50,000,000元  | —       | 100%  | 100%  | 100%       | 物業開發   | i,ii,xviii  |    |
| 廈門唐毅房地產有限公司     | 中國，<br>2019年6月28日 | 人民幣100,000,000元 | —       | 100%  | 100%  | 100%       | 物業開發   | i,ii,xviii  |    |
| 廣西唐暉投資有限公司      | 中國，<br>2019年7月3日  | 人民幣100,000,000元 | —       | 100%  | 100%  | 100%       | 物業開發   | i,ii,xxiv   |    |
| 柳州唐美房地產開發有限公司   | 中國，<br>2019年7月17日 | 人民幣204,000,000元 | —       | 100%  | 100%  | 100%       | 物業開發   | i,ii,xxiv   |    |
| 漳州唐潤房地產開發有限公司   | 中國，<br>2019年7月19日 | 人民幣100,000,000元 | —       | 100%  | 100%  | 100%       | 物業開發   | i,ii,xiii   |    |

附錄一

會計師報告

| 公司名稱              | 註冊成立地點及日期          | 註冊／已發行及繳足資本     | 貴集團應佔股權 |       |       |            | 於本報告日期 | 主要業務         | 附註 |
|-------------------|--------------------|-----------------|---------|-------|-------|------------|--------|--------------|----|
|                   |                    |                 | 於       |       |       |            |        |              |    |
|                   |                    |                 | 2017年   | 2018年 | 2019年 | 6月30日2020年 |        |              |    |
| 廈門唐和房地產有限公司       | 中國，<br>2019年7月22日  | 人民幣10,000,000元  | —       | —     | 100%  | 100%       | 物業開發   | i,ii,xviii   |    |
| 岳陽唐韻房地產開發有限公司     | 中國，<br>2019年8月9日   | 人民幣50,000,000元  | —       | 100%  | 100%  | 100%       | 物業開發   | i,ii,xiii    |    |
| 岳陽唐盛房地產開發有限公司     | 中國，<br>2019年8月23日  | 人民幣50,000,000元  | —       | 100%  | 100%  | 100%       | 物業開發   | i,ii,xiii    |    |
| 長泰唐創房地產開發有限公司     | 中國，<br>2019年9月17日  | 人民幣100,000,000元 | —       | 70%   | 70%   | 70%        | 物業開發   | i,ii,xiii    |    |
| 漳州唐峰房地產開發有限公司     | 中國，<br>2019年10月8日  | 人民幣100,000,000元 | —       | 100%  | 51%   | 51%        | 物業開發   | i,ii,xiii    |    |
| 重慶唐美房地產開發有限公司     | 中國，<br>2019年10月9日  | 人民幣30,000,000元  | —       | 100%  | 100%  | 100%       | 物業開發   | i,ii,xxv     |    |
| 廣西唐鵬投資有限公司        | 中國，<br>2019年10月24日 | 人民幣200,000,000元 | —       | 25%   | 25%   | 25%        | 物業開發   | i,ii,iii,xxi |    |
| 漳州唐順房地產開發有限公司     | 中國，<br>2019年11月21日 | 人民幣50,000,000元  | —       | 100%  | 70%   | 70%        | 物業開發   | i,ii,xiii    |    |
| 廣西唐春投資有限公司        | 中國，<br>2019年12月11日 | 人民幣20,000,000元  | —       | 100%  | 100%  | 100%       | 物業開發   | i,ii,xiii    |    |
| 河北唐寧房地產開發有限公司     | 中國，<br>2020年4月15日  | 人民幣50,000,000元  | —       | —     | 95%   | 95%        | 物業開發   | i,ii         |    |
| 廣西北海唐潤礦產房地產開發有限公司 | 中國，<br>2020年2月28日  | 人民幣80,000,000元  | —       | —     | 90%   | 90%        | 物業開發   | i,ii         |    |

附錄一

會計師報告

| 公司名稱            | 註冊成立地點及日期          | 註冊／已發行及繳足資本     | 貴集團應佔股權 |       |       |            | 於本報告日期 | 主要業務     | 附註 |
|-----------------|--------------------|-----------------|---------|-------|-------|------------|--------|----------|----|
|                 |                    |                 | 於       |       |       |            |        |          |    |
|                 |                    |                 | 2017年   | 2018年 | 2019年 | 6月30日2020年 |        |          |    |
| 柳州大唐房地產開發有限公司   | 中國，<br>2020年5月19日  | 人民幣50,000,000元  | —       | —     | 100%  | 100%       | 物業開發   | i,ii     |    |
| 江蘇唐盛房地產有限公司     | 中國，<br>2020年2月19日  | 人民幣10,000,000元  | —       | —     | 100%  | 100%       | 物業開發   | i,ii     |    |
| 江蘇唐美房地產有限公司     | 中國，<br>2020年3月31日  | 人民幣20,000,000元  | —       | —     | 100%  | 100%       | 物業開發   | i,ii     |    |
| 南通唐盛房地產有限公司     | 中國，<br>2020年4月7日   | 人民幣20,000,000元  | —       | —     | 55%   | 55%        | 物業開發   | i,ii     |    |
| 杭州唐順企業管理有限公司    | 中國，<br>2020年4月1日   | 人民幣5,000,000元   | —       | —     | 100%  | 100%       | 管理諮詢   | i,ii     |    |
| 浙江唐盛房地產有限公司     | 中國，<br>2019年12月20日 | 人民幣50,000,000元  | —       | 100%  | 100%  | 100%       | 物業開發   | i,ii     |    |
| 廈門天之大地產營銷策劃有限公司 | 中國，<br>2020年6月16日  | 人民幣5,000,000元   | —       | —     | 100%  | 100%       | 營銷服務   | i,ii     |    |
| 上海唐林企業管理有限公司    | 中國，<br>2020年6月28日  | 人民幣1,000,000元   | —       | —     | 100%  | 100%       | 管理諮詢   | i,ii     |    |
| 漳州龍文唐光房地產開發有限公司 | 中國，<br>2020年4月16日  | 人民幣800,000,000元 | —       | —     | 50%   | 50%        | 物業開發   | i,ii,iii |    |
| 福建唐盛企業管理有限公司    | 中國，<br>2020年6月24日  | 人民幣200,000,000元 | —       | —     | 51%   | 51%        | 管理諮詢   | i,ii     |    |

附錄一

會計師報告

| 公司名稱        | 註冊成立地點及日期         | 註冊／已發行及繳足資本    | 貴集團應佔股權 |       |        |       | 於本報告日期 | 主要業務 | 附註 |
|-------------|-------------------|----------------|---------|-------|--------|-------|--------|------|----|
|             |                   |                | 於12月31日 |       | 於6月30日 |       |        |      |    |
|             |                   |                | 2017年   | 2018年 | 2019年  | 2020年 |        |      |    |
| 余姚華川置業有限公司  | 中國，<br>2020年3月2日  | 人民幣10,000,000元 | —       | —     | —      | 51%   | 物業開發   | i,ii |    |
| 四川唐美房地產有限公司 | 中國，<br>2020年6月19日 | 人民幣50,000,000元 | —       | —     | —      | 100%  | 物業開發   | i,ii |    |

## 附錄一

## 會計師報告

- (i) 所有附屬公司均為有限公司且於註冊成立地點運營。
- (ii) 該等附屬公司並無正式英文名稱，其英文名稱乃 貴集團管理層根據中文名稱盡力翻譯得出。
- (iii) 由於 貴集團能通過其多數投票權影響上述回報以及通過現有權利直接干涉相關活動，包括(但不限於)該等公司的預算、定價及推廣策略， 貴集團對該等公司擁有控制權，故該等公司列作 貴集團的附屬公司。
- (iv) 該等公司截至2017年12月31日止年度的財務報表乃經天津市瑞泰有限責任會計師事務所審核。
- (v) 該等公司截至2017年12月31日止年度的財務報表乃經廈門永和會計師事務所有限公司審核。
- (vi) 該等公司截至2017年12月31日止年度的財務報表乃經陝西咏昌會計師事務所有限責任公司審核。
- (vii) 該公司截至2018年12月31日止年度的財務報表乃經湖南華盛永信會計師事務所審核。
- (viii) 該等公司截至2017年12月31日止年度的財務報表乃經廣西楓楊會計師事務所審核。
- (ix) 該等公司截至2018年12月31日止年度的財務報表乃經廈門永和會計師事務所有限公司審核。
- (x) 該等公司截至2018年12月31日止年度的財務報表乃經天津濱海火炬會計師事務所有限公司審核。
- (xi) 該等公司截至2018年12月31日止年度的財務報表乃經廣西楓楊會計師事務所審核。
- (xii) 該公司截至2018年12月31日止年度的財務報表乃經陝西咏昌會計師事務所有限責任公司審核。
- (xiii) 該等公司並無編製經審核財務報表。
- (xiv) 該公司並無編製截至2017年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (xv) 所有附屬公司並無編製截至2019年12月31日止年度的經審核財務報表。

---

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

---

- (xvi) 所有附屬公司並無編製截至2018年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (xvii) 該公司截至2019年12月31日止年度之財務報表由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所審核。
- (xviii) 該等公司截至2019年12月31日止年度之財務報表由廈門銀皓會計師事務所有限公司審核。
- (xix) 該等公司截至2019年12月31日止年度之財務報表由廣西楓楊會計師事務所審核。
- (xx) 該等公司截至2019年12月31日止年度之財務報表由陝西詠昌會計師事務所有限責任公司審核。
- (xxi) 該公司截至2019年12月31日止年度之財務報表由廣西永達會計師事務所審核。
- (xxii) 該等公司截至2019年12月31日止年度之經審核財務報表由廣西祥龍會計師事務所審核。
- (xxiii) 該等公司截至2019年12月31日止年度之經審核財務報表由天津濱海火炬火會計事務所審核。
- (xxiv) 該等公司截至2019年12月31日止年度之財務報表由廣西方中會計師事務所有限公司審核。
- (xxv) 該等公司截至2019年12月31日止年度之財務報表由永拓會計師事務所(特殊普通合夥)重慶分所審核。

附錄一

會計師報告

(b) 於以下附屬公司的若干股權已用作 貴集團融資安排的質押：

|                           | 於12月31日 |       |       | 於6月30日 |
|---------------------------|---------|-------|-------|--------|
|                           | 2017年   | 2018年 | 2019年 | 2020年  |
| 廣西大唐房地產有限公司.....          | 36%     | 36%   | 36%   | —      |
| 廣西大唐世家投資有限公司.....         | —       | 100%  | 100%  | 100%   |
| 廣西唐桂投資有限公司.....           | 100%    | 100%  | 85%   | 85%    |
| 廣西唐美投資有限公司.....           | 53%     | 53%   | 100%  | 100%   |
| 廣西唐寧投資有限公司.....           | 77%     | 77%   | 77%   | —      |
| 廣西唐昇投資有限公司.....           | —       | 30%   | —     | —      |
| 廣西唐莊投資有限公司.....           | 100%    | 100%  | 100%  | 100%   |
| 廣西信地投資有限公司.....           | 100%    | 100%  | 100%  | 100%   |
| 湖南興榮投資有限公司.....           | —       | 95%   | 100%  | 100%   |
| 南安源昌置業有限公司.....           | —       | 100%  | —     | —      |
| 南寧華都房地產有限公司.....          | —       | —     | 100%  | —      |
| 泉州唐城房地產有限公司.....          | —       | 80%   | —     | —      |
| 漳州唐峰房地產開發有限公司....         | —       | —     | —     | 100%   |
| 漳州唐順房地產開發有限公司....         | —       | —     | —     | 100%   |
| 漳州龍文唐光房地產開發<br>有限公司.....  | —       | —     | —     | 100%   |
| 南通唐盛房地產有限公司.....          | —       | —     | —     | 100%   |
| 泉州唐美房地產有限公司.....          | —       | 100%  | —     | —      |
| 廈門京鼎體育文化發展有限公司..          | 100%    | 100%  | 100%  | 100%   |
| 廈門市大族房地產開發<br>有限責任公司..... | 100%    | 100%  | 100%  | 100%   |
| 廈門唐門房地產有限公司.....          | —       | 100%  | 100%  | 100%   |
| 天津大唐房地產開發有限公司....         | 60%     | 60%   | —     | —      |
| 天津海匯房地產開發有限公司....         | 100%    | 100%  | 100%  | 100%   |
| 天津星華府置業有限公司.....          | 100%    | 100%  | —     | —      |
| 天津星華商置業有限公司.....          | 100%    | 100%  | —     | —      |
| 漳州大唐房地產有限公司.....          | 100%    | 100%  | —     | —      |
| 漳州唐成房地產有限公司.....          | 100%    | 100%  | 100%  | 100%   |
| 漳州唐華房地產有限公司.....          | —       | —     | 10%   | 10%    |
| 漳州唐門房地產有限公司.....          | —       | 100%  | —     | —      |
| 漳州唐盛房地產有限公司.....          | 81%     | 81%   | 41%   | 41%    |
| 漳州唐莊房地產有限公司.....          | 100%    | 100%  | 100%  | 100%   |
| 漳州信地房地產有限公司.....          | 100%    | 100%  | 100%  | —      |
| 廣西唐暉投資有限公司.....           | —       | —     | 100%  | 100%   |

## 附錄一

## 會計師報告

- (c) 下列 貴集團若干附屬公司之若干股權以金融機構的名義合法持有，作為向 貴集團提供資金的抵押品，其中 貴集團有責任於若干期間內按預定價格購回。

|                           | 於12月31日 |       |       | 於6月30日 |
|---------------------------|---------|-------|-------|--------|
|                           | 2017年   | 2018年 | 2019年 | 2020年  |
| 天津大唐房地產開發有限公司....         | 40%     | 40%   | —     | —      |
| 廣西唐美投資有限公司.....           | 47%     | 47%   | —     | —      |
| 廈門市大族房地產開發有限<br>責任公司..... | 49%     | —     | —     | —      |
| 漳州唐盛房地產有限公司.....          | 49%     | —     | —     | —      |
| 湖南興榮投資有限公司.....           | 5%      | 5%    | —     | —      |
| 泉州唐城房地產有限公司.....          | —       | 20%   | —     | —      |
| 廣西唐聚投資有限公司.....           | —       | —     | 15%   | 15%    |
| 漳州唐華房地產有限公司.....          | —       | —     | 90%   | 90%    |

### 15 以權益法入賬的投資

- (a) 於合營企業的投資

- (i) 於合營企業的投資變動如下：

|                  | 截至12月31日止年度    |                |                | 截至<br>6月30日止<br>六個月 |
|------------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|
|                  | 2017年          | 2018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               |
| 年初結餘.....        | 35,193         | 209,396        | 347,896        | 625,118             |
| 轉撥自於聯營公司的投資..... | 79,800         | —              | —              | —                   |
| 其他添置.....        | 52,000         | 223,339        | 206,773        | 444,847             |
| 出售.....          | —              | (77,473)       | —              | —                   |
| 分佔業績.....        | 42,403         | (7,366)        | 70,449         | (3,850)             |
| 年末結餘.....        | <u>209,396</u> | <u>347,896</u> | <u>625,118</u> | <u>1,066,115</u>    |

- (ii) 並無有關 貴集團所持合營企業權益的重大承擔。

- (iii) 貴公司董事認為概無對 貴集團而言屬重大的合營企業，因此合營企業的個別財務資料未予披露。

- (iv) 個別並不重大的合營企業基於合併基準的財務資料概要如下：

|                    | 截至12月31日止年度   |                |               | 截至<br>6月30日止<br>六個月 |
|--------------------|---------------|----------------|---------------|---------------------|
|                    | 2017年         | 2018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               |
| 綜合資產負債表內賬面值.....   | 209,396       | 347,896        | 625,118       | 1,066,115           |
| 分佔業績.....          | 42,403        | (7,366)        | 70,449        | (3,850)             |
| 分佔綜合收入／(虧損)總額..... | <u>42,403</u> | <u>(7,366)</u> | <u>70,449</u> | <u>(3,850)</u>      |

- (v) 貴集團之合營企業主要從事物業開發業務。於往績記錄期，若干合營企業的項目正在建設中，產生虧損淨額而 貴集團已確認應佔合營企業虧損。 貴集團

## 附錄一

## 會計師報告

已對於合營企業的投資作出減值評估，當中已考慮合營企業的預售情況、物業銷售目前及未來市況及開發成本及開支預算，並認為無須對合營企業的投資作出減值。

(b) 於聯營公司的投資

(i) 於聯營公司的投資變動如下：

|                  | 截至12月31日止年度   |                |                | 截至<br>6月30日止<br>六個月 |
|------------------|---------------|----------------|----------------|---------------------|
|                  | 2017年         | 2018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               |
| 期初結餘.....        | 112,661       | 35,595         | 137,469        | 881,880             |
| 添置.....          | —             | 111,800        | 806,000        | 406,237             |
| 轉撥至於合營企業的投資..... | (79,800)      | —              | —              | —                   |
| 註銷.....          | —             | —              | —              | (10,981)            |
| 分佔業績.....        | 2,734         | (9,926)        | (61,589)       | (27,984)            |
| 期末結餘.....        | <u>35,595</u> | <u>137,469</u> | <u>881,880</u> | <u>1,249,152</u>    |

(ii) 概無有關 貴集團所持聯營公司權益的重大承擔。

(iii) 貴公司董事認為概無對 貴集團而言屬重大的聯營公司，因此聯營公司的個別財務資料未予披露。

(iv) 個別並不重大的聯營公司基於合併基準的財務資料概要如下：

|                    | 截至12月31日止年度  |                |                 | 截至<br>6月30日止<br>六個月 |
|--------------------|--------------|----------------|-----------------|---------------------|
|                    | 2017年        | 2018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               |
| 綜合資產負債表內賬面值.....   | 35,595       | 137,469        | 881,880         | 1,249,152           |
| 分佔業績.....          | 2,734        | (9,926)        | (61,589)        | (27,984)            |
| 分佔綜合收入／(虧損)總額..... | <u>2,734</u> | <u>(9,926)</u> | <u>(61,589)</u> | <u>(27,984)</u>     |

(v) 貴集團之聯營公司主要從事物業開發業務。於往績記錄期，若干聯營公司的項目正在建設中，產生虧損淨額而 貴集團已確認應佔聯營公司虧損。 貴集團已對於聯營公司的投資作出減值評估，當中已考慮聯營公司的預售情況、物業銷售目前及未來市況及開發成本及開支預算，並認為無須對聯營公司的投資作出減值。

## 附錄一

## 會計師報告

### 16 所得稅開支

|                                | 截至12月31日止年度    |                |                | 截至6月30日止六個月              |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                                | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元 |
| 即期所得稅                          |                |                |                |                          |                |
| — 中國企業所得稅 . . . .              | 204,389        | 293,642        | 320,465        | 189,307                  | 16,112         |
| — 中國土地增值稅<br>（「土地增值稅」） . . . . | 199,303        | 258,880        | 550,314        | 215,370                  | 41,910         |
| 遞延所得稅（附註36）                    |                |                |                |                          |                |
| — 中國企業所得稅 . . . .              | (63,119)       | (57,083)       | (90,328)       | (52,054)                 | 33,426         |
|                                | <u>340,573</u> | <u>495,439</u> | <u>780,451</u> | <u>352,623</u>           | <u>91,448</u>  |

如下表所示，貴集團稅前溢利的稅項不同於按適用於貴集團實體溢利的稅率計算得出的理論金額：

|   | 截至12月31日止年度    |                  |                  | 截至6月30日止六個月              |                |
|---|----------------|------------------|------------------|--------------------------|----------------|
|   | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元 |
| 所得稅前溢利 . . . . .                          | 753,734        | 1,083,602        | 1,407,864        | 722,031                  | 181,419        |
| 調整：已呈報分佔合營<br>企業及聯營公司<br>業績（扣除稅項） . . . . | (45,137)       | 17,292           | (8,860)          | 17,773                   | 31,834         |
|   | <u>708,597</u> | <u>1,100,894</u> | <u>1,399,004</u> | <u>739,804</u>           | <u>213,253</u> |
| 按貴集團各實體溢利<br>適用之稅率計算的<br>稅項 . . . . .     | 177,149        | 275,224          | 349,751          | 184,951                  | 53,313         |
| 以下各項的稅務影響：                                |                |                  |                  |                          |                |
| — 不可扣稅開支 . . . . .                        | 13,254         | 25,625           | 17,547           | 5,194                    | 5,894          |
| — 可抵扣所得稅的土地<br>增值稅 . . . . .              | (49,826)       | (64,720)         | (137,578)        | (53,843)                 | (10,478)       |
| — 未確認遞延所得稅資<br>產的稅項虧損 . . . . .           | 693            | 430              | 417              | 951                      | 809            |
| 企業所得稅 . . . . .                           | 141,270        | 236,559          | 230,137          | 137,253                  | 49,538         |
| 土地增值稅 . . . . .                           | 199,303        | 258,880          | 550,314          | 215,370                  | 41,910         |
|   | <u>340,573</u> | <u>495,439</u>   | <u>780,451</u>   | <u>352,623</u>           | <u>91,448</u>  |

#### (a) 中國企業所得稅

貴集團就中國內地業務所作所得稅撥備根據現行有關法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅溢利的適用稅率計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」），適用於中國內地貴集團各實體的企業所得稅稅率為25%。

#### (b) 土地增值稅

出售或轉讓中國土地、建築及其附帶設施的所有收入須按增值部分的30%至60%的累

## 附錄一

## 會計師報告

進稅率繳納土地增值稅，惟倘普通住宅物業的銷售增值率不超過可扣稅項目總額20%，則會獲豁免。

### (c) 海外及香港所得稅

貴公司於開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴集團香港附屬公司須按16.5%的稅率繳納企業所得稅。

### (d) 中國股息預扣所得稅

根據於2007年12月6日頒佈的企業所得稅法實施條例，2008年1月1日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。由於貴集團並無計劃於可預見未來分派中國附屬公司的未分派盈利，故貴集團並未就該等盈利計提任何預扣所得稅。

## 17 每股盈利

### (a) 基本

|                             | 截至12月31日止年度 |         |         | 截至6月30日止六個月 |           |
|-----------------------------|-------------|---------|---------|-------------|-----------|
|                             | 2017年       | 2018年   | 2019年   | 2019年       | 2020年     |
| 貴公司擁有人應佔溢利<br>(人民幣千元) ..... | 424,056     | 683,632 | 710,256 | 399,068     | 72,987    |
| 已發行普通股的加權平均數..              | 749,244     | 749,244 | 788,403 | 749,244     | 1,000,000 |
| 每股盈利—基本(人民幣元) .             | 566         | 912     | 901     | 533         | 73        |

就計算已發行普通股加權平均數而言：

- (i) 貴公司股本拆細(附註31(c))及隨後於重組過程中已發行的下列股份被視作猶如於2017年1月1日已生效及發行：
  - 於2018年12月14日(貴公司註冊成立日期)發行100股股份(分拆股份)；
  - 於2019年4月30日向Dynasty Cook發行100股股份(分拆股份)作為收購廈門大唐全部股權的代價；及
  - 於2019年11月5日向Dynasty Cook發行727,073股股份。
- (ii) 於2019年11月5日就進一步股份激勵計劃(附註31(d))向最終控股股東所控制公司發行貴公司50,606股普通股，其中28,635股股份被視作於2019年11月5日按公允價值發行，而21,971股股份被視作猶如於2017年1月1日已作為紅股發行。
- (iii) 其他普通股於發行日期計入。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃假設轉換所有具潛在攤薄的普通股後，調整已發行普通股的加權平均數計算得出。根據貴集團的股份激勵計劃(附註32(c))向僱員授出的受限制股份被視為具潛在攤薄的普通股。就受限制股份而言，已根據已發行受限制股份所付認購權的貨幣價值，計算可按公允值(按貴公司股份的年度平均市價釐定)取得的股份數目。按上述方式計算的股份數目已與假設行使受限制股份而發行的股份數目作比較。

|                             | 截至12月31日止年度 |         |         | 截至6月30日止六個月 |           |
|-----------------------------|-------------|---------|---------|-------------|-----------|
|                             | 2017年       | 2018年   | 2019年   | 2019年       | 2020年     |
|                             |             |         |         | (未經審核)      |           |
| 貴公司擁有人應佔溢利<br>(人民幣千元) ..... | 424,056     | 683,632 | 710,256 | 399,068     | 72,987    |
| 已發行普通股的<br>加權平均數 .....      | 749,244     | 749,244 | 788,403 | 749,244     | 1,000,000 |
| 就受限制股份<br>作出調整 .....        | —           | 25,977  | 61,299  | 44,088      | 65,610    |
| 每股攤薄盈利的普通股<br>加權平均數 .....   | 749,244     | 775,221 | 849,702 | 793,332     | 1,065,610 |
| 每股攤薄盈利<br>(人民幣元) .....      | 566         | 882     | 836     | 503         | 68        |

### 18 物業、廠房及設備

|                         | 樓宇及       | 運輸設備     | 辦公及     | 在建工程     | 總計        |
|-------------------------|-----------|----------|---------|----------|-----------|
|                         | 樓宇裝修      |          | 機器設備    |          |           |
|                         | 人民幣千元     | 人民幣千元    | 人民幣千元   | 人民幣千元    | 人民幣千元     |
| <b>截至2017年12月31日止年度</b> |           |          |         |          |           |
| 年初賬面淨值 .....            | 518,259   | 10,812   | 5,269   | —        | 534,340   |
| 添置 .....                | 9,849     | 3,434    | 3,072   | 31,969   | 48,324    |
| 轉自持作出售的已竣工物業 .....      | 10,814    | —        | —       | —        | 10,814    |
| 出售 .....                | (180)     | (623)    | (13)    | —        | (816)     |
| 出售附屬公司 .....            | (3,249)   | (4,408)  | (331)   | —        | (7,988)   |
| 折舊費用 .....              | (51,207)  | (2,938)  | (1,914) | —        | (56,059)  |
| 年末賬面淨值 .....            | 484,286   | 6,277    | 6,083   | 31,969   | 528,615   |
| <b>於2017年12月31日</b>     |           |          |         |          |           |
| 成本 .....                | 588,875   | 20,903   | 13,587  | 31,969   | 655,334   |
| 累計折舊 .....              | (104,589) | (14,626) | (7,504) | —        | (126,719) |
| 賬面淨值 .....              | 484,286   | 6,277    | 6,083   | 31,969   | 528,615   |
| <b>截至2018年12月31日止年度</b> |           |          |         |          |           |
| 年初賬面淨值 .....            | 484,286   | 6,277    | 6,083   | 31,969   | 528,615   |
| 添置 .....                | 172,541   | 1,806    | 9,775   | 93,197   | 277,319   |
| 出售 .....                | (3,393)   | (71)     | (1,111) | —        | (4,575)   |
| 收購附屬公司(附註41) .....      | —         | —        | 606     | —        | 606       |
| 出售附屬公司 .....            | (20,529)  | (857)    | (43)    | —        | (21,429)  |
| 轉讓 .....                | 29,735    | —        | —       | (29,735) | —         |
| 折舊費用 .....              | (56,810)  | (2,768)  | (2,297) | —        | (61,875)  |
| 年末賬面淨值 .....            | 605,830   | 4,387    | 13,013  | 95,431   | 718,661   |

附錄一

會計師報告

|                         | 樓宇及<br>樓宇裝修    | 運輸設備         | 辦公及<br>機器設備   | 在建工程          | 總計             |
|-------------------------|----------------|--------------|---------------|---------------|----------------|
|                         | 人民幣千元          | 人民幣千元        | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元          |
| <b>於2018年12月31日</b>     |                |              |               |               |                |
| 成本.....                 | 767,229        | 21,781       | 22,814        | 95,431        | 907,255        |
| 累計折舊.....               | (161,399)      | (17,394)     | (9,801)       | —             | (188,594)      |
| 賬面淨值.....               | <u>605,830</u> | <u>4,387</u> | <u>13,013</u> | <u>95,431</u> | <u>718,661</u> |
| <b>截至2019年12月31日止年度</b> |                |              |               |               |                |
| 年初賬面淨值.....             | 605,830        | 4,387        | 13,013        | 95,431        | 718,661        |
| 添置.....                 | 45,813         | 1,424        | 5,305         | 76,134        | 128,676        |
| 轉自持作出售的已竣工物業.....       | 10,147         | —            | —             | —             | 10,147         |
| 轉讓.....                 | 120,792        | —            | 20,587        | (141,379)     | —              |
| 出售附屬公司.....             | —              | (79)         | (36)          | —             | (115)          |
| 其他出售.....               | (13,418)       | —            | (245)         | (15,163)      | (28,826)       |
| 折舊費用.....               | (76,371)       | (1,541)      | (4,930)       | —             | (82,842)       |
| 年末賬面淨值.....             | <u>692,793</u> | <u>4,191</u> | <u>33,694</u> | <u>15,023</u> | <u>745,701</u> |
| <b>於2019年12月31日</b>     |                |              |               |               |                |
| 成本.....                 | 849,101        | 13,512       | 58,494        | 15,023        | 936,130        |
| 累計折舊.....               | (156,308)      | (9,321)      | (24,800)      | —             | (190,429)      |
| 賬面淨值.....               | <u>692,793</u> | <u>4,191</u> | <u>33,694</u> | <u>15,023</u> | <u>745,701</u> |
| <b>截至2020年6月30日止六個月</b> |                |              |               |               |                |
| 期初賬面淨值.....             | 692,793        | 4,191        | 33,694        | 15,023        | 745,701        |
| 添置.....                 | 5,392          | 443          | 4,682         | 19,086        | 29,603         |
| 出售.....                 | (461)          | (48)         | (211)         | —             | (720)          |
| 折舊費用.....               | (34,600)       | (711)        | (3,292)       | —             | (38,603)       |
| 期末賬面淨值.....             | <u>663,124</u> | <u>3,875</u> | <u>34,873</u> | <u>34,109</u> | <u>735,981</u> |
| <b>於2020年6月30日</b>      |                |              |               |               |                |
| 成本.....                 | 854,032        | 13,907       | 62,965        | 34,109        | 965,013        |
| 累計折舊.....               | (190,908)      | (10,032)     | (28,092)      | —             | (229,032)      |
| 賬面淨值.....               | <u>663,124</u> | <u>3,875</u> | <u>34,873</u> | <u>34,109</u> | <u>735,981</u> |

折舊開支自綜合全面收入表的下列類別扣除：

|              | 截至12月31日止年度   |               |               | 截至6月30日止六個月   |               |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|              | 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         |
| 銷售成本.....    | 456           | 718           | 7,133         | 545           | 1,097         |
| 銷售及營銷成本..... | 27,776        | 33,296        | 37,123        | 19,971        | 17,053        |
| 行政開支.....    | 27,827        | 27,861        | 38,586        | 13,329        | 20,453        |
|              | <u>56,059</u> | <u>61,875</u> | <u>82,842</u> | <u>33,845</u> | <u>38,603</u> |

為 貴集團借款而質押的物業、廠房及設備披露於附註34。

## 附錄一

## 會計師報告

### 19 投資物業

|                        | 截至12月31日止年度      |                  |                  | 截至<br>6月30日止<br>六個月 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|
|                        | 2017年            | 2018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               |
| <b>按公允值計</b>           |                  |                  |                  |                     |
| 年初賬面淨值 .....           | 1,135,594        | 1,463,580        | 1,413,010        | 1,550,540           |
| 轉自開發中物業及持作出售的<br>已竣工物業 |                  |                  |                  |                     |
| — 成本 .....             | 8,215            | 35,572           | —                | 43,498              |
| — 重估收益 .....           | 2,234            | 16,524           | —                | 27,402              |
| 其他添置 .....             | 240,252          | 314,986          | 95,325           | 482                 |
| 公允值變動 .....            | 97,660           | 84,748           | 42,205           | 4,378               |
| 出售附屬公司 .....           | —                | (502,400)        | —                | —                   |
| 其他出售 .....             | (20,375)         | —                | —                | —                   |
| 年末金額 .....             | <u>1,463,580</u> | <u>1,413,010</u> | <u>1,550,540</u> | <u>1,626,300</u>    |

(i) 於損益確認的投資物業金額

|                             | 截至12月31日止年度    |                |               | 截至<br>6月30日止<br>六個月 |
|-----------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------------|
|                             | 2017年          | 2018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               |
| 租金收入 .....                  | 42,036         | 35,277         | 40,622        | 21,764              |
| 來自產生租金收入物業的<br>直接運營開支 ..... | (12,254)       | (11,381)       | (12,189)      | (13,373)            |
| 公允值總收益 .....                | <u>99,894</u>  | <u>101,272</u> | <u>42,205</u> | <u>31,780</u>       |
|                             | <u>129,676</u> | <u>125,168</u> | <u>70,638</u> | <u>40,171</u>       |

(ii) 為 貴集團借款而質押的投資物業披露於附註34。

## 附錄一

## 會計師報告

### 20 無形資產

|                         | 計算機軟件         |
|-------------------------|---------------|
|                         | 人民幣千元         |
| <b>截至2017年12月31日止年度</b> |               |
| 年初賬面淨值 .....            | 1,592         |
| 添置 .....                | 3,841         |
| 出售附屬公司 .....            | (24)          |
| 攤銷 .....                | (964)         |
| 年末賬面淨值 .....            | <u>4,445</u>  |
| <b>於2017年12月31日</b>     |               |
| 成本 .....                | 6,884         |
| 累計攤銷 .....              | (2,439)       |
| 賬面淨值 .....              | <u>4,445</u>  |
| <b>截至2018年12月31日止年度</b> |               |
| 年初賬面淨值 .....            | 4,445         |
| 添置 .....                | 8,578         |
| 出售 .....                | (291)         |
| 攤銷 .....                | (2,665)       |
| 年末賬面淨值 .....            | <u>10,067</u> |
| <b>於2018年12月31日</b>     |               |
| 成本 .....                | 15,171        |
| 累計攤銷 .....              | (5,104)       |
| 賬面淨值 .....              | <u>10,067</u> |
| <b>截至2019年12月31日止年度</b> |               |
| 年初賬面淨值 .....            | 10,067        |
| 添置 .....                | 11,934        |
| 攤銷 .....                | (4,681)       |
| 年末賬面淨值 .....            | <u>17,320</u> |
| <b>於2019年12月31日</b>     |               |
| 成本 .....                | 27,105        |
| 累計攤銷 .....              | (9,785)       |
| 賬面淨值 .....              | <u>17,320</u> |
| <b>截至2020年6月30日止六個月</b> |               |
| 期初賬面淨值 .....            | 17,320        |
| 添置 .....                | 2,679         |
| 攤銷 .....                | (3,279)       |
| 期末賬面淨值 .....            | <u>16,720</u> |
| <b>於2020年6月30日</b>      |               |
| 成本 .....                | 29,784        |
| 累計攤銷 .....              | (13,064)      |
| 賬面淨值 .....              | <u>16,720</u> |

## 附錄一

## 會計師報告

如下表所示，無形資產攤銷已自損益扣除：

|              | 截至12月31日止年度    |                |                | 截至6月30日止六個月              |                |
|--------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|              | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元 |
| 銷售成本.....    | 59             | 87             | 462            | 141                      | 119            |
| 銷售及營銷成本..... | 72             | 599            | 503            | 271                      | 197            |
| 行政開支.....    | 833            | 1,979          | 3,716          | 1,510                    | 2,963          |
|              | <u>964</u>     | <u>2,665</u>   | <u>4,681</u>   | <u>1,922</u>             | <u>3,279</u>   |

### 21 使用權資產

|                         | 物業           | 土地            | 總計            |
|-------------------------|--------------|---------------|---------------|
|                         | 人民幣千元        | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| <b>截至2017年12月31日止年度</b> |              |               |               |
| 年初賬面淨值.....             | 4,703        | 34,344        | 39,047        |
| 折舊.....                 | (937)        | (910)         | (1,847)       |
| 年末賬面淨值.....             | <u>3,766</u> | <u>33,434</u> | <u>37,200</u> |
| <b>截至2018年12月31日止年度</b> |              |               |               |
| 年初賬面淨值.....             | 3,766        | 33,434        | 37,200        |
| 折舊.....                 | (1,522)      | (931)         | (2,453)       |
| 年末賬面淨值.....             | <u>2,244</u> | <u>32,503</u> | <u>34,747</u> |
| <b>截至2019年12月31日止年度</b> |              |               |               |
| 年初賬面淨值.....             | 2,244        | 32,503        | 34,747        |
| 添置.....                 | 1,612        | —             | 1,612         |
| 折舊.....                 | (1,482)      | (936)         | (2,418)       |
| 年末賬面淨值.....             | <u>2,374</u> | <u>31,567</u> | <u>33,941</u> |
| <b>截至2020年6月30日止六個月</b> |              |               |               |
| 期初賬面淨值.....             | 2,374        | 31,567        | 33,941        |
| 折舊.....                 | (662)        | (455)         | (1,117)       |
| 期末賬面淨值.....             | <u>1,712</u> | <u>31,112</u> | <u>32,824</u> |

為 貴集團借款而質押的土地披露於附註34。

如下表所示，使用權資產折舊已自損益扣除：

|              | 截至12月31日止年度    |                |               | 截至6月30日止六個月              |                |
|--------------|----------------|----------------|---------------|--------------------------|----------------|
|              | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元 |
| 銷售成本.....    | 185            | 245            | 242           | 105                      | 112            |
| 銷售及營銷成本..... | 469            | 761            | 716           | 307                      | 331            |
| 行政開支.....    | 1,193          | 1,447          | 1,460         | 640                      | 674            |
|              | <u>1,847</u>   | <u>2,453</u>   | <u>2,418</u>  | <u>1,052</u>             | <u>1,117</u>   |

## 附錄一

## 會計師報告

### 22 按類別劃分之金融工具

|                      | 於12月31日           |                   |                   | 於6月30日            |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                      | 2017年             | 2018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             |
| <b>按攤銷成本計量的金融資產：</b> |                   |                   |                   |                   |
| 貿易及其他應收款項，不包括        |                   |                   |                   |                   |
| 預付款項.....            | 2,002,500         | 1,844,648         | 2,983,926         | 3,931,251         |
| 現金及銀行存款.....         | 2,102,786         | 2,714,659         | 4,095,171         | 3,229,544         |
|                      | <u>4,105,286</u>  | <u>4,559,307</u>  | <u>7,079,097</u>  | <u>7,160,795</u>  |
| <b>按公允值計量的金融資產：</b>  |                   |                   |                   |                   |
| 按公允值計入損益的金融資產....    | 153,209           | 176,589           | 200,806           | 207,947           |
| <b>按攤銷成本計量的金融負債</b>  |                   |                   |                   |                   |
| 借款.....              | 9,144,682         | 8,460,454         | 7,770,445         | 8,191,186         |
| 貿易及其他應付款項，不包括        |                   |                   |                   |                   |
| 應計薪酬及及其他應付稅項....     | 6,718,255         | 7,204,877         | 9,090,493         | 9,525,555         |
| 租賃負債.....            | 4,876             | 3,167             | 3,121             | 2,246             |
|                      | <u>15,867,813</u> | <u>15,668,498</u> | <u>16,864,059</u> | <u>17,718,987</u> |

### 23 按公允值計入損益的金融資產

|                 | 截至12月31日止年度    |                |                | 截至6月30日止六個月    |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                 | 2017年          | 2018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          |
| 於年初／期初.....     | 145,964        | 153,209        | 176,589        | 200,806        |
| 添置(i).....      | —              | —              | —              | 110,741        |
| 公允值變動.....      | 14,582         | 23,380         | 24,217         | 7,141          |
| 出售一間附屬公司.....   | (7,337)        | —              | —              | —              |
| 出售(ii).....     | —              | —              | —              | (110,741)      |
| 於年末／期末(ii)..... | <u>153,209</u> | <u>176,589</u> | <u>200,806</u> | <u>207,947</u> |

(i) 於截至2020年6月30日止六個月期間，貴集團購買及出售的理財產品為人民幣110,741,000元，概無錄得公允值損益。

(ii) 有關金融資產指於中國的非上市債務證券，其為對物業開發公司的投資，具有與該被投資方財務表現掛鈎的可變回報。

## 附錄一

## 會計師報告

### 24 開發中物業

|                  | 於12月31日           |                   |                   | 於6月30日            |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                  | 2017年             | 2018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             |
| 預計按下列方式竣工的開發中物業： |                   |                   |                   |                   |
| — 於正常運營週期內       |                   |                   |                   |                   |
| 計入流動資產 .....     | 15,515,005        | 20,091,719        | 21,343,530        | 23,769,331        |
| — 超出正常運營週期       |                   |                   |                   |                   |
| 計入非流動資產 .....    | 59,329            | 14,140            | 14,140            | 14,140            |
|                  | <u>15,574,334</u> | <u>20,105,859</u> | <u>21,357,670</u> | <u>23,783,471</u> |
| 開發中物業包括：         |                   |                   |                   |                   |
| — 建設成本 .....     | 3,624,282         | 7,361,302         | 8,656,659         | 9,678,390         |
| — 資本化利息 .....    | 876,767           | 1,456,014         | 1,497,288         | 1,726,466         |
| — 土地 .....       | 11,096,816        | 11,443,321        | 11,482,441        | 12,657,333        |
| 減：減記撥備 .....     | (23,531)          | (154,778)         | (278,718)         | (278,718)         |
|                  | <u>15,574,334</u> | <u>20,105,859</u> | <u>21,357,670</u> | <u>23,783,471</u> |
| 按以下項表示           |                   |                   |                   |                   |
| — 按成本 .....      | 13,930,055        | 18,240,726        | 19,629,842        | 22,031,922        |
| — 按可變現淨值 .....   | 1,644,279         | 1,865,133         | 1,727,828         | 1,751,549         |
|                  | <u>15,574,334</u> | <u>20,105,859</u> | <u>21,357,670</u> | <u>23,783,471</u> |

貴集團開發中物業均位於中國。有關土地租期為40至70年。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，價值人民幣14,154,935,000元、人民幣17,055,847,000元、人民幣19,963,875,000元及人民幣21,353,641,000元的開發中物業分別預期於一年後完工及交付。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，借款的資本化比率分別為8.76%、8.99%、8.22%及8.27%。

為 貴集團借款而質押的開發中物業披露於附註34。

### 25 持作出售的已竣工物業

|                  | 於12月31日          |                  |                  | 於6月30日           |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                  | 2017年            | 2018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            |
| 持作出售的已竣工物業 ..... | 2,325,992        | 1,714,852        | 1,983,311        | 1,913,866        |
| 減：減記撥備 .....     | (71,527)         | (52,867)         | (56,660)         | (56,660)         |
|                  | <u>2,254,465</u> | <u>1,661,985</u> | <u>1,926,651</u> | <u>1,857,206</u> |
| 按以下項表示           |                  |                  |                  |                  |
| — 按成本 .....      | 1,747,506        | 1,378,948        | 1,634,978        | 1,546,270        |
| — 按可變現淨值 .....   | 506,959          | 283,037          | 291,673          | 310,936          |
|                  | <u>2,254,465</u> | <u>1,661,985</u> | <u>1,926,651</u> | <u>1,857,206</u> |

持作出售的已竣工物業均位於中國。

## 附錄一

## 會計師報告

為 貴集團借款而質押的持作出售已竣工物業披露於附註34。

### 26 合約資產及合約成本

(a) 合約資產及合約成本明細列示如下：

|                     | 於12月31日        |                |                | 於6月30日         |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                     | 2017年          | 2018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          |
| 有關建築服務的合約資產(i)..... | 128,148        | 179,947        | 57,228         | 126,190        |
| 合約獲取成本(ii).....     | 134,471        | 202,098        | 223,712        | 232,193        |
| 合約資產及合約成本總計.....    | 262,619        | 382,045        | 280,940        | 358,383        |
| 減：減值撥備.....         | (2,937)        | (8,447)        | (2,606)        | (5,007)        |
|                     | <u>259,682</u> | <u>373,598</u> | <u>278,334</u> | <u>353,376</u> |

- (i) 當確認的收益超過向客戶發出的開票金額時，合約資產包含建築服務的未開票金額。合約資產變動主要與未開票金額有關。該款項按扣除虧損準備撥備列賬(附註4.1.2(i))。
- (ii) 獲得銷售物業合約而產生的增量成本主要指已付／應付銷售佣金和印花稅，管理層預計可收回，因此 貴集團將該增量成本進行資本化並於確認相關收益時於損益攤銷。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，增量成本的攤銷金額分別為人民幣26,294,000元、人民幣56,444,000元、人民幣102,014,000元及人民幣11,031,000元，並且資本化的成本並無確認減值虧損。

### 27 合約負債

(a) 貴集團已確認以下與客戶合約有關的負債：

|                  | 於12月31日          |                   |                   | 於6月30日            |
|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                  | 2017年            | 2018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             |
| 有關銷售物業的合約負債..... | 7,724,191        | 11,463,478        | 13,187,888        | 15,337,609        |
| 有關建築的合約負債.....   | 183,836          | 14,916            | 85,489            | 87,503            |
| 合約負債.....        | <u>7,908,027</u> | <u>11,478,394</u> | <u>13,273,377</u> | <u>15,425,112</u> |

貴集團按照銷售合約約定的付款安排向客戶收取款項。合約款項通常在合約的履約責任完成之前收到，該等合約主要有銷售物業。於往績記錄期，合約負債增加，主要由於 貴集團的合約銷售增加所致。

## 附錄一

## 會計師報告

(b) 下表列示本報告期所確認與結轉合約負債有關的收益。

|           | 截至12月31日止年度      |                  |                  | 截至6月30日止六個月      |                  |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|           | 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<br>(未經審核)  | 人民幣千元            |
| 銷售物業..... | 3,070,060        | 4,545,387        | 6,994,994        | 2,276,800        | 1,249,524        |
| 建築服務..... | 62,228           | 183,836          | 14,916           | 14,916           | 85,489           |
|           | <u>3,132,288</u> | <u>4,729,223</u> | <u>7,009,910</u> | <u>2,291,716</u> | <u>1,335,013</u> |

(c) 未履行合約

與銷售物業有關：

|               | 於12月31日           |                   |                   | 於6月30日            |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|               | 2017年             | 2018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             |
| 預計於一年內確認..... | 5,045,834         | 6,864,403         | 8,329,486         | 9,172,620         |
| 預計於一年後確認..... | 5,589,867         | 8,295,914         | 12,463,210        | 14,033,916        |
|               | <u>10,635,701</u> | <u>15,160,317</u> | <u>20,792,696</u> | <u>23,206,536</u> |

與建築服務有關：

|               | 於12月31日        |                |                | 於6月30日         |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|               | 2017年          | 2018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          |
| 預計於一年內確認..... | 213,413        | 210,627        | 174,357        | 67,018         |
| 預計於一年後確認..... | 276,472        | 75,250         | 87,178         | 75,948         |
|               | <u>489,885</u> | <u>285,877</u> | <u>261,536</u> | <u>142,966</u> |

## 附錄一

## 會計師報告

### 28 貿易及其他應收款項

|                    | 於12月31日   |           |           | 於6月30日    |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                    | 2017年     | 2018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     |
| 貿易應收款項(a)          |           |           |           |           |
| — 關聯方(附註43(b))     | 55        | 60        | 487       | 11,345    |
| — 第三方              | 118,073   | 59,192    | 45,080    | 19,352    |
|                    | 118,128   | 59,252    | 45,567    | 30,697    |
| 減：減值撥備             | (3,006)   | (2,886)   | (2,075)   | (1,218)   |
|                    | 115,122   | 56,366    | 43,492    | 29,479    |
| 其他應收款項             |           |           |           |           |
| — 應收關聯方款項(附註43(b)) | 1,188,000 | 908,715   | 1,819,170 | 1,752,262 |
| — 應收非控股權益          | 127,101   | 127,919   | 702,225   | 1,071,020 |
| — 應收第三方款項          | 14,514    | 7,756     | 8,010     | 65,924    |
| — 土地拍賣按金           | 435,641   | 380,280   | 210,210   | 640,975   |
| — 建築按金             | 38,463    | 52,422    | 73,121    | 215,174   |
| — 應收代政府支付的款項       | 54,798    | 136,798   | 100,628   | 129,828   |
| — 出售附屬公司產生的應收款項    | 5,300     | 113,331   | 5,100     | —         |
| — 其他               | 77,406    | 123,040   | 57,226    | 55,062    |
|                    | 1,941,223 | 1,850,261 | 2,975,690 | 3,930,245 |
| 減：減值撥備             | (53,845)  | (61,979)  | (35,256)  | (28,473)  |
|                    | 1,887,378 | 1,788,282 | 2,940,434 | 3,901,772 |
| 預付款項               |           |           |           |           |
| — 向關聯方(附註43(b))    | 393       | 286       | —         | —         |
| — 就收購土地            | 47,478    | 47,478    | 47,478    | 47,478    |
| — 就建築成本及原材料        | 16,766    | 46,483    | 23,920    | 64,999    |
| — 就營業及其他稅項         | 205,627   | 595,269   | 886,742   | 932,989   |
| — 就其他              | 274       | 3,567     | 7,237     | 9,160     |
|                    | 270,538   | 693,083   | 965,377   | 1,054,626 |
|                    | 2,273,038 | 2,537,731 | 3,949,303 | 4,985,877 |

(a) 貿易應收款項主要來自銷售物業及提供建築服務。有關銷售物業及提供建築服務的貿易應收款項乃根據銷售合約訂立的條款結算。

貿易應收款項按發票日期之賬齡分析如下：

|               | 於12月31日 |        |        | 於6月30日 |
|---------------|---------|--------|--------|--------|
|               | 2017年   | 2018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  |
| 90天內          | 88,900  | 22,299 | 16,674 | 17,989 |
| 超過90天但在180天內  | 55      | 924    | 9,627  | 71     |
| 超過180天但在365天內 | 17      | 15,158 | 1,223  | 1,300  |
| 超過365天        | 29,156  | 20,871 | 18,043 | 11,337 |
|               | 118,128 | 59,252 | 45,567 | 30,697 |

貴集團按香港財務報告準則第9號採用簡化法計提預期信貸虧損撥備。減值虧損於損益賬下金融及合約資產減值虧損內確認。其後收回之前撇銷的款項於同一項目下入賬。有關減值虧損的資料，請參閱附註4.1.2。

## 附錄一

## 會計師報告

- (b) 貴集團的貿易應收款項均以人民幣計值，無抵押且須根據銷售合約規定的條款償還及免息。

貴集團應收關聯方的其他應收款項、應收非控股權益、應收第三方款項、應收代政府支付的款項、出售附屬公司產生的應收款項及其他應收款項均以人民幣計值，無抵押且須按要求償還及免息，惟應收關聯方的其他應收款項中於2018年提供予一間聯營公司的貸款人民幣182,059,000元(附註43(b))除外。提供予該聯營公司的該等貸款於一年內償還，按年利率12%計息。

- (c) 由於即期應收款項的短期性質，其賬面值視作與彼等的公允值相近。

### 29 預付所得稅

預付所得稅指預售物業而向稅務局預付的企業所得稅及土地增值稅的金額。

### 30 現金及銀行存款

|                  | 於12月31日          |                  |                  | 於6月30日           |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                  | 2017年            | 2018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            |
| 現金及銀行存款(a) ..... | 2,102,786        | 2,714,659        | 4,095,171        | 3,229,544        |
| 減：受限制現金(b) ..... | (633,105)        | (845,962)        | (1,878,260)      | (2,099,179)      |
| 定期存款(c) .....    | (1,078)          | (2,655)          | (2,750)          | (558)            |
| 現金及現金等價物 .....   | <u>1,468,603</u> | <u>1,866,042</u> | <u>2,214,161</u> | <u>1,129,807</u> |

- (a) 現金及銀行存款主要以人民幣計值並存置於中國。將人民幣計值的結餘兌換為外幣及將該等外幣匯出中國須遵守中國政府頒佈的相關外匯管制規則及條例。

- (b) 貴集團的受限制現金由以下各項組成：

|                    | 於12月31日        |                |                  | 於6月30日           |
|--------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                    | 2017年          | 2018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            |
| 為借款而質押的按金 .....    | 65,113         | 53,488         | 155,396          | 152,904          |
| 為建設預售物業設置的監管賬戶.... | 546,508        | 699,262        | 1,277,868        | 1,828,842        |
| 施工保證金.....         | 9,838          | 58,724         | 253,043          | 84,959           |
| 為按揭擔保設置的監管賬戶 ..... | 11,646         | 34,488         | 191,953          | 32,474           |
|                    | <u>633,105</u> | <u>845,962</u> | <u>1,878,260</u> | <u>2,099,179</u> |

- (c) 該等銀行存款原到期日超過三個月。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，該等存款的實際年利率分別為2.13%、2.07%、1.60%及1.50%。

## 附錄一

## 會計師報告

### 31 股本及股份溢價

|                         | 每股面值0.01美元的 | 普通股的相應面值 | 股份溢價    |
|-------------------------|-------------|----------|---------|
|                         | 普通股數目       | 人民幣千元    | 人民幣千元   |
| 已發行：                    |             |          |         |
| 於2017年1月1日、2017年        |             |          |         |
| 12月31日及2018年1月1日之結餘 ..  | —           | —        | —       |
| 於註冊成立後發行及配發的普通股 ..      | 1           | —        | —       |
| 於2018年12月31日之結餘.....    | 1           | —        | —       |
| 於2019年1月1日之結餘.....      | 1           | —        | —       |
| 發行的新普通股 (b).....        | 1           | —        | —       |
| 自拆細後生效(c) .....         | 198         | —        | —       |
| 於拆細完成後發行的新普通股(c) ...    | 727,073     | 51       | —       |
| 根據股份獎勵計劃發行新普通股(d) .     | 272,727     | 19       | 508,442 |
| 於2019年12月31日、2020年1月1日及 |             |          |         |
| 2020年6月30日的結餘.....      | 1,000,000   | 70       | 508,442 |

- (a) 於2018年12月14日（註冊成立日期），貴公司法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股，其中一股繳足股份已按面值發行予初步認購人（為一名獨立第三方）且該股份已於同日按面值轉讓予廈門大唐的母公司Dynasty Cook。
- (b) 於2019年4月15日，Dynasty Cook將其於廈門大唐的全部股權轉讓予貴公司，由貴公司以發行1股股份予Dynasty Cook的方式結清。
- (c) 根據貴公司唯一股東於2019年11月5日通過的書面決議案，貴公司法定股本被拆細為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。於有關拆細完成後，200股股份獲配發予Dynasty Cook且貴公司仍由Dynasty Cook直接全資擁有。於2019年11月5日，貴公司進一步按面值向Dynasty Cook發行727,073股股份。
- (d) 根據貴集團的股份激勵計劃（附註32(c)），於2019年11月5日，貴公司向最終控股股東以及貴公司若干董事及高級管理層所控制的公司分別發行50,606股及222,121股貴公司股份，代價分別相等於人民幣94,348,000元（13,405,000美元）及人民幣414,113,000元（58,835,000美元）。代價超出已發行股份等值面值的部分約為人民幣508,442,000元，已計入股份溢價賬。
- (e) 於本報告日期，貴公司已發行股份為約人民幣70,000元（10,000美元），相當於1,000,000股每股面值0.01美元的股份。

## 附錄一

## 會計師報告

### 32 其他儲備

|                                  | 資本儲備    | 法定儲備    | 以股份為<br>基礎的<br>薪酬儲備 | 其他       | 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    |
| 於2017年1月1日                       | 77,942  | 49,540  | —                   | (7,411)  | 120,071  |
| 收購附屬公司額外權益(附註40(a))              | —       | —       | —                   | (1,548)  | (1,548)  |
| 撥充法定儲備                           | —       | 87,988  | —                   | —        | 87,988   |
| 於2017年12月31日                     | 77,942  | 137,528 | —                   | (8,959)  | 206,511  |
| 於2018年1月1日                       | 77,942  | 137,528 | —                   | (8,959)  | 206,511  |
| 僱員股份計劃—僱員服務價值(c)                 | —       | —       | 34,085              | —        | 34,085   |
| 貴公司股東注資(a)                       | 32,307  | —       | —                   | —        | 32,307   |
| 撥充法定儲備                           | —       | 111,862 | —                   | —        | 111,862  |
| 於2018年12月31日                     | 110,249 | 249,390 | 34,085              | (8,959)  | 384,765  |
| 於2019年1月1日                       | 110,249 | 249,390 | 34,085              | (8,959)  | 384,765  |
| 僱員股份計劃—僱員服務價值(c)                 | —       | —       | 22,724              | —        | 22,724   |
| 貴公司股東注資(a)                       | 265,548 | —       | —                   | —        | 265,548  |
| 在不失去控制權的情況下出售<br>附屬公司權益(附註40(b)) | —       | —       | —                   | 645      | 645      |
| 收購附屬公司額外權益(附註40(a))              | —       | —       | —                   | (24,509) | (24,509) |
| 撥充法定儲備                           | —       | 109,272 | —                   | —        | 109,272  |
| 於2019年12月31日                     | 375,797 | 358,662 | 56,809              | (32,823) | 758,445  |
| 於2020年1月1日                       | 375,797 | 358,662 | 56,809              | (32,823) | 758,445  |
| 僱員股份計劃—僱員服務價值(c)                 | —       | —       | 14,202              | —        | 14,202   |
| 同系附屬公司注資(d)                      | —       | —       | —                   | 22,606   | 22,606   |
| 於2020年6月30日                      | 375,797 | 358,662 | 71,011              | (10,217) | 795,253  |
| (未經審核)                           |         |         |                     |          |          |
| 於2019年1月1日                       | 110,249 | 249,390 | 34,085              | (8,959)  | 384,765  |
| 發行股份以進行重組(附註31)                  | —       | —       | —                   | —        | —        |
| 貴公司股東注資                          | 265,548 | —       | —                   | —        | 265,548  |
| 僱員股份計劃—僱員服務價值(c)                 | —       | —       | 8,521               | —        | 8,521    |
| 於2019年6月30日(未經審核)                | 375,797 | 249,390 | 42,606              | (8,959)  | 658,834  |

#### (a) 資本儲備

於2017年1月1日的資本儲備為人民幣77,942,000元，指廈門大唐的實繳股本。截至2018年12月31日止年度，Dynasty Cook向貴集團作出現金注資，總額為人民幣32,307,000元。截至2019年12月31日止年度，Dynasty Cook向貴集團作出進一步現金注資，總額為人民幣265,548,000元。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 法定儲備

貴集團中國實體均須將按中國會計準則及法規計算的稅後溢利的10%轉撥至法定儲備基金，直至累計的基金總額達致其註冊資本的50%為止。法定儲備基金僅可在相關部門批准後方可用以抵銷過往年度結轉的虧損或增加有關公司的資本。

### (c) 以股份為基礎的薪酬計劃

於2018年1月，貴集團設立一項股份激勵計劃，藉以挽留人才、促進貴集團的長期可持續發展。根據股份激勵計劃，若干董事及高級管理層（「承授人」）有權按預先釐定的認購價認購貴公司母公司Dynasty Cook或貴公司的股權（「受限制股份」）。該等受限制股份於認購受限制股份當日起計4年內（「受限期」）須受轉讓或質押限制。倘承授人於受限期內不再受僱於貴集團，則承授人須按最初認購價將受限制股份出售予指定人士。

根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」，該股份激勵計劃入賬列作股權結算以股份為基礎的薪酬計劃。

受限制股份於授出日期的公允值乃主要參考貴集團運營附屬公司的主要控股公司廈門大唐股權的公允值釐定。

根據股份激勵計劃（於2018年修訂及補充），貴公司將發行予承授人的受限制股份總數佔貴公司股本的27.27%。於2019年11月5日，根據該計劃，承授人認購及貴公司發行222,121股股份，總代價為58,835,000美元（相等於人民幣414,113,000元）。

於2018年及2019年12月31日以及2019年及2020年6月30日，貴集團估計全部承授人將於釐定以股份為基礎的薪酬開支的整個受限期留任貴集團。

截至2018年及2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年6月30日止六個月，以股份為基礎付款交易產生的開支分別為人民幣34,085,000元、人民幣22,724,000元、人民幣8,521,000元及人民幣14,202,000元。

### (d) 來自同系附屬公司的注資

於2020年6月30日，同系附屬公司Dynasty Cook（亦為廈門大唐的前母公司）與廈門大唐訂立協議，據此，廈門大唐於2015年宣派的應付Dynasty Cook的股息人民幣12,619,000元獲豁免，因此在其他儲備中確認。

於2020年6月30日，貴集團的聯營公司廈門萬聯房地產有限公司被清算，廈門大唐及同系附屬公司Dynasty Cook擁有其40%和60%的股權。同日，Dynasty Cook與廈門大唐簽訂協定，據此，Dynasty Cook向廈門大唐出資其所持有的萬聯房地產有限公司剩餘現金人民幣13,316,000元，因此稅後金額人民幣9,987,000元在其他儲備金中確認。

## 附錄一

## 會計師報告

### 33 貿易及其他應付款項

|                      | 於12月31日          |                  |                   | 於6月30日            |
|----------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                      | 2017年            | 2018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             |
| 貿易應付款項(附註(a))        |                  |                  |                   |                   |
| — 關聯方(附註43(b))       | 14,118           | 14,249           | 24,903            | 20,795            |
| — 第三方                | 2,552,959        | 2,750,602        | 2,950,751         | 2,563,622         |
|                      | <u>2,567,077</u> | <u>2,764,851</u> | <u>2,975,654</u>  | <u>2,584,417</u>  |
| 應付關聯方款項(附註43(b))     | 2,569,668        | 1,920,391        | 2,976,205         | 4,144,826         |
| 應付非控股權益款項(附註(b))     | 1,183,961        | 1,491,551        | 2,266,778         | 1,951,352         |
| 應付第三方款項(附註(b))       | 51,000           | 186,000          | 185,985           | 185,985           |
| 應付股息                 | 12,619           | 12,619           | 12,619            | —                 |
| 已收施工保證金              | 119,677          | 191,636          | 196,737           | 270,139           |
| 應付票據                 | 45,644           | 107,360          | 73,048            | 40,233            |
| 應計工資                 | 51,676           | 84,420           | 132,231           | 20,709            |
| 其他應付稅項               | 961,254          | 1,023,579        | 1,487,262         | 1,575,835         |
| 應付利息                 | 31,561           | 19,413           | 41,366            | 49,531            |
| 收購附屬公司應付代價<br>(附註41) | —                | 119,914          | —                 | —                 |
| 收購合營企業應付代價           | —                | 156,839          | 16,800            | —                 |
| 其他                   | 137,048          | 234,303          | 345,301           | 299,072           |
|                      | <u>7,731,185</u> | <u>8,312,876</u> | <u>10,709,986</u> | <u>11,122,099</u> |

(a) 貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

|               | 於12月31日          |                  |                  | 於6月30日           |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|               | 2017年            | 2018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            |
| 90天內          | 2,302,458        | 1,030,403        | 2,404,619        | 992,540          |
| 超過90天但在180天內  | 41,048           | 745,772          | 51,036           | 912,493          |
| 超過180天但在365天內 | 50,009           | 25,871           | 191,134          | 206,491          |
| 超過365天        | 173,562          | 962,805          | 328,865          | 472,893          |
|               | <u>2,567,077</u> | <u>2,764,851</u> | <u>2,975,654</u> | <u>2,584,417</u> |

(b) 應付非控股權益及第三方款項為無抵押且須按要求償還，以人民幣計值及免息。

## 附錄一

## 會計師報告

### 34 借款

|                             | 於12月31日            |                    |                    | 於2020年             |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                             | 2017年              | 2018年              | 2019年              | 6月30日              |
|                             | 人民幣千元              | 人民幣千元              | 人民幣千元              | 人民幣千元              |
| <b>非即期</b>                  |                    |                    |                    |                    |
| 銀行借款—有抵押／擔保.....            | 1,311,264          | 2,575,500          | 4,381,845          | 4,852,086          |
| 其他借款—有抵押／擔保<br>(附註(a))..... | <u>7,211,030</u>   | <u>5,445,214</u>   | <u>2,417,550</u>   | <u>2,369,550</u>   |
|                             | 8,522,294          | 8,020,714          | 6,799,395          | 7,221,636          |
| 減：非即期借款的即期部分.....           | <u>(1,025,234)</u> | <u>(3,359,500)</u> | <u>(1,330,713)</u> | <u>(1,446,813)</u> |
|                             | <u>7,497,060</u>   | <u>4,661,214</u>   | <u>5,468,682</u>   | <u>5,774,823</u>   |
| <b>即期</b>                   |                    |                    |                    |                    |
| 銀行借款—有抵押／擔保.....            | 40,000             | 119,700            | 19,000             | 100,000            |
| 其他借款—有抵押／擔保<br>(附註(a))..... | <u>582,388</u>     | <u>320,040</u>     | <u>952,050</u>     | <u>869,550</u>     |
| 非即期借款的即期部分.....             | <u>1,025,234</u>   | <u>3,359,500</u>   | <u>1,330,713</u>   | <u>1,446,813</u>   |
|                             | <u>1,647,622</u>   | <u>3,799,240</u>   | <u>2,301,763</u>   | <u>2,416,363</u>   |
| 借款總額.....                   | <u>9,144,682</u>   | <u>8,460,454</u>   | <u>7,770,445</u>   | <u>8,191,186</u>   |

(a) 中國的若干附屬公司已與信託公司、證券公司及資產管理公司訂立資金安排，據此，該等金融機構直接或透過委託銀行籌資並將所得款項注入 貴集團。該等附屬公司的若干股權以該等金融機構的名義持有，作為 貴集團有責任按預定價格購回的抵押物(附註14(c))。該等借款按固定或浮動利率計息，具有固定還款年期。

(b) 銀行借款由下列賬面值為以下金額的資產作擔保：

|                                  | 於12月31日          |                  |                   | 於2020年            |
|----------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                  | 2017年            | 2018年            | 2019年             | 6月30日             |
|                                  | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元             | 人民幣千元             |
| 土地成本(包括在建物業及<br>持作出售的已竣工物業)..... | 6,765,518        | 7,487,208        | 10,316,160        | 13,792,225        |
| 投資物業.....                        | 337,930          | 341,270          | 1,009,610         | 976,280           |
| 物業、廠房及設備.....                    | 89,342           | 135,778          | 135,778           | 128,264           |
| 受限制現金.....                       | 65,113           | 53,488           | 155,396           | 152,904           |
| 使用權資產.....                       | <u>11,854</u>    | <u>11,227</u>    | <u>11,227</u>     | <u>10,757</u>     |
|                                  | <u>7,269,757</u> | <u>8,028,971</u> | <u>11,628,171</u> | <u>15,060,430</u> |

(c) 於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日， 貴集團分別為人民幣8,110,964,000元、人民幣6,204,484,000元、人民幣3,437,945,000元及人民幣2,785,250,000元的銀行及其他借款由福信集團有限公司或 貴公司董事吳迪先生提供擔保或由福信集團有限公司及吳迪先生共同提供擔保。於2020年6月30日，由吳迪先生單獨及共同提供的擔保人民幣2,376,250,000元於[編纂]後仍將持續，而 貴公司董事預計，由福信集團有限公司單獨及共同提供的擔保人民幣2,385,250,000元將於上市前獲解除。

## 附錄一

## 會計師報告

(d) 貴集團借款須於以下期間償還：

|           | 於12月31日          |                  |                  | 於6月30日           |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|           | 2017年            | 2018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            |
| 1年以內..... | 1,647,622        | 3,799,240        | 2,301,763        | 2,416,363        |
| 1至2年..... | 4,683,300        | 2,001,338        | 2,820,932        | 4,152,948        |
| 2至5年..... | 2,743,760        | 2,659,876        | 2,527,750        | 1,561,875        |
| 5年以上..... | 70,000           | —                | 120,000          | 60,000           |
|           | <u>9,144,682</u> | <u>8,460,454</u> | <u>7,770,445</u> | <u>8,191,186</u> |

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

|             | 於12月31日          |                  |                  | 於6月30日           |
|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|             | 2017年            | 2018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            |
| 可變利率借款..... | 1,131,264        | 2,235,500        | 4,196,544        | 4,667,585        |
| 重新定價日期：     |                  |                  |                  |                  |
| 6個月以內.....  | 953,188          | 1,783,440        | 641,500          | 1,335,500        |
| 6至12個月..... | 474,500          | 1,805,800        | 1,550,263        | 718,863          |
| 1至5年.....   | <u>6,585,730</u> | <u>2,635,714</u> | <u>1,382,138</u> | <u>1,469,238</u> |
|             | <u>9,144,682</u> | <u>8,460,454</u> | <u>7,770,445</u> | <u>8,191,186</u> |

(f) 加權平均實際利率如下：

|              | 於12月31日 |       |       | 於6月30日 |
|--------------|---------|-------|-------|--------|
|              | 2017年   | 2018年 | 2019年 | 2020年  |
| 銀行借款(%)..... | 5.78%   | 6.76% | 6.82% | 6.36%  |
| 其他借款(%)..... | 9.50%   | 9.53% | 9.83% | 11.05% |
| 所有借款(%)..... | 8.76%   | 8.99% | 8.22% | 8.27%  |

(g) 由於貼現影響並不重大，故借款的公允值與其賬面值相若。

(h) 貴集團所有借款均以人民幣計值。

### 35 租賃負債

(a) 於綜合資產負債表中確認的金額

|            | 於12月31日      |              |              | 於6月30日       |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|            | 2017年        | 2018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        |
| 租賃辦公物業以供運營 |              |              |              |              |
| — 流動.....  | 1,709        | 1,605        | 1,749        | 1,194        |
| — 非流動..... | <u>3,167</u> | <u>1,562</u> | <u>1,372</u> | <u>1,052</u> |
|            | <u>4,876</u> | <u>3,167</u> | <u>3,121</u> | <u>2,246</u> |

## 附錄一

## 會計師報告

(b) 綜合現金流量表內呈列的金額

|                  | 截至12月31日止年度    |                |                | 截至6月30日止六個月              |                |
|------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                  | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元 |
| 租賃付款現金流出 . . . . | 1,215          | 2,148          | 2,281          | 945                      | 1,111          |

(c) 租賃負債到期日分析如下表所示：

|                       | 於12月31日        |                |                | 於6月30日         |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                       | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 | 2020年<br>人民幣千元 |
| <b>於下列期間到期的最低租賃付款</b> |                |                |                |                |
| — 1年以內 . . . . .      | 2,148          | 1,889          | 2,221          | 1,587          |
| — 1至2年 . . . . .      | 1,889          | 1,351          | 954            | 698            |
| — 2至5年 . . . . .      | 1,735          | 384            | 884            | 784            |
| — 5年後 . . . . .       | —              | —              | 241            | 120            |
|                       | 5,772          | 3,624          | 4,300          | 3,189          |
| 減：未來融資費用 . . . . .    | (896)          | (457)          | (1,179)        | (943)          |
| 租賃負債現值 . . . . .      | 4,876          | 3,167          | 3,121          | 2,246          |

貴集團租賃各類物業經營業務，該等租賃負債按租期內的未來租賃付款淨現值計量。租賃合約並無包含重續權或終止權，且 貴集團層面的有關物業租賃並無載入延期權。

### 36 遞延所得稅資產及負債

遞延稅項資產及遞延稅項負債分析如下：

|                                  | 於12月31日        |                |                | 於6月30日         |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                  | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 | 2020年<br>人民幣千元 |
| <b>遞延稅項資產：</b>                   |                |                |                |                |
| — 將於12個月後收回的<br>遞延稅項資產 . . . . . | 467,206        | 492,298        | 562,279        | 591,467        |
| — 將於12個月內收回的<br>遞延稅項資產 . . . . . | 17,716         | 21,050         | 94,626         | 77,158         |
|                                  | 484,922        | 513,348        | 656,905        | 668,625        |
| <b>遞延稅項負債：</b>                   |                |                |                |                |
| — 將於12個月後收回的<br>遞延稅項負債 . . . . . | (683,071)      | (1,117,655)    | (1,122,209)    | (1,164,255)    |
| — 將於12個月內收回的<br>遞延稅項負債 . . . . . | (2,936)        | (22,344)       | (81,690)       | (84,790)       |
|                                  | (686,007)      | (1,139,999)    | (1,203,899)    | (1,249,045)    |

## 附錄一

## 會計師報告

遞延所得稅資產：

於往績記錄期，遞延所得稅資產及負債變動（未計及同一稅務司法權區內的結餘抵銷）如下：

|                   | 金融資產及<br>合約資產減值 | 開發中物業及<br>持作出售的<br>已竣工物業<br>減記 | 稅項虧損     | 應計<br>土地增值稅 | 隨時間確認<br>的建築收益 | 使用權資產<br>攤銷 | 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    |
| 於2017年1月1日.....   | 19,747          | 43,410                         | 194,737  | 15,260      | 15,557         | 221         | 288,932  |
| (扣除自)/計入損益.....   | (2,294)         | (22,044)                       | 164,784  | 33,186      | 30,402         | 57          | 204,091  |
| 出售附屬公司.....       | (15)            | —                              | (6,705)  | (1,381)     | —              | —           | (8,101)  |
| 於2017年12月31日/     |                 |                                |          |             |                |             |          |
| 2018年1月1日.....    | 17,438          | 21,366                         | 352,816  | 47,065      | 45,959         | 278         | 484,922  |
| 計入/(扣除自)損益.....   | 4,395           | 28,147                         | 30,119   | 35,166      | (42,230)       | (47)        | 55,550   |
| 收購附屬公司(附註41)..... | —               | —                              | 6,067    | —           | —              | —           | 6,067    |
| 出售附屬公司.....       | (1,014)         | —                              | (11,568) | (20,609)    | —              | —           | (33,191) |
| 於2018年12月31日/     |                 |                                |          |             |                |             |          |
| 2019年1月1日.....    | 20,819          | 49,513                         | 377,434  | 61,622      | 3,729          | 231         | 513,348  |
| 計入/(扣除自)損益.....   | (692)           | 31,933                         | 10,610   | 116,150     | (3,729)        | (44)        | 154,228  |
| 出售附屬公司.....       | (7,652)         | —                              | (2,883)  | (136)       | —              | —           | (10,671) |
| 於2019年12月31日/     |                 |                                |          |             |                |             |          |
| 2020年1月1日.....    | 12,475          | 81,446                         | 385,161  | 177,636     | —              | 187         | 656,905  |
| (扣除自)/計入損益.....   | (1,310)         | —                              | 65,027   | (51,944)    | —              | (53)        | 11,720   |
| 於2020年6月30日.....  | 11,165          | 81,446                         | 450,188  | 125,692     | —              | 134         | 668,625  |

## 附錄一

## 會計師報告

遞延所得稅負債：

|                   | 隨時間確認<br>的建築收益   | 業務合併<br>導致的重估    | 投資物業重估           | 利息開支<br>資本化     | 獲得合約的<br>成本資本化  | 按公允價值<br>計入損益的<br>金融資產重估 | 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              |
| 於2017年1月1日.....   | —                | (435,057)        | (80,533)         | (13,405)        | (18,375)        | (2,442)                  | (549,812)          |
| (扣除自)/計入損益.....   | (73,953)         | 1,767            | (27,648)         | (22,249)        | (15,243)        | (3,646)                  | (140,972)          |
| 出售附屬公司.....       | —                | —                | 4,777            | —               | —               | —                        | 4,777              |
| 於2017年12月31日/     |                  |                  |                  |                 |                 |                          |                    |
| 2018年1月1日.....    | <u>(73,953)</u>  | <u>(433,290)</u> | <u>(103,404)</u> | <u>(35,654)</u> | <u>(33,618)</u> | <u>(6,088)</u>           | <u>(686,007)</u>   |
| (扣除自)/計入損益.....   | (5,302)          | 19,408           | 23,758           | (13,580)        | (16,906)        | (5,845)                  | 1,533              |
| 收購附屬公司(附註41)..... | —                | (457,067)        | —                | —               | —               | —                        | (457,067)          |
| 出售附屬公司.....       | —                | —                | —                | 1,542           | —               | —                        | 1,542              |
| 於2018年12月31日/     |                  |                  |                  |                 |                 |                          |                    |
| 2019年1月1日.....    | <u>(79,255)</u>  | <u>(870,949)</u> | <u>(79,646)</u>  | <u>(47,692)</u> | <u>(50,524)</u> | <u>(11,933)</u>          | <u>(1,139,999)</u> |
| (扣除自)/計入損益.....   | (74,073)         | 59,344           | (16,010)         | (21,703)        | (5,404)         | (6,054)                  | (63,900)           |
| 於2019年12月31日/     |                  |                  |                  |                 |                 |                          |                    |
| 2020年1月1日.....    | <u>(153,328)</u> | <u>(811,605)</u> | <u>(95,656)</u>  | <u>(69,395)</u> | <u>(55,928)</u> | <u>(17,987)</u>          | <u>(1,203,899)</u> |
| (扣除自)/計入損益.....   | (2,074)          | 3,101            | (13,788)         | (21,445)        | (9,155)         | (1,785)                  | (45,146)           |
| 於2020年6月30日.....  | <u>(155,402)</u> | <u>(808,504)</u> | <u>(109,444)</u> | <u>(90,840)</u> | <u>(65,083)</u> | <u>(19,772)</u>          | <u>(1,249,045)</u> |

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，貴集團並無就分別為人民幣2,772,000元、人民幣1,720,000元、人民幣1,668,000元及人民幣3,236,000元的稅項虧損確認遞延所得稅資產人民幣693,000元、人民幣430,000元、人民幣417,000元及人民幣809,000元。於中國運營的貴集團公司的稅項虧損最長可結轉五年。

附錄一

會計師報告

37 經營所得／(所用)現金

(a) 除所得稅前溢利與運營所得／(所用)現金的對賬

|                                      | 截至12月31日止年度    |                  |                  | 截至6月30日止六個月              |                  |
|--------------------------------------|----------------|------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|                                      | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元   |
| 所得稅前溢利 .....                         | 753,734        | 1,083,602        | 1,407,864        | 722,031                  | 181,419          |
| 下列各項之調整：                             |                |                  |                  |                          |                  |
| — 物業、廠房及設備折舊<br>(附註18) .....         | 56,059         | 61,875           | 82,842           | 33,845                   | 38,603           |
| — 無形資產攤銷(附註20) .....                 | 964            | 2,665            | 4,681            | 1,922                    | 3,279            |
| — 使用權資產折舊(附註21) .....                | 1,847          | 2,453            | 2,418            | 1,052                    | 1,117            |
| — 金融及合約資產減值虧損<br>(撥回)／撥備淨額 .....     | (9,571)        | 16,129           | (2,858)          | 311                      | (5,239)          |
| — 以股份為基礎的薪酬 .....                    | —              | 34,085           | 22,724           | 8,521                    | 14,202           |
| — 開發中物業及持作出售的<br>已竣工物業減記撥備 .....     | 40,693         | 155,962          | 131,120          | 43,284                   | —                |
| — 出售物業、廠房及設備的<br>虧損／(收益) .....       | 129            | (66)             | (2,642)          | (21)                     | 226              |
| — 投資物業公允值收益(附註19) ..                 | (99,894)       | (101,272)        | (42,205)         | (27,808)                 | (31,780)         |
| — 收購非共同控制下的<br>附屬公司收益(附註41) .....    | —              | (169)            | —                | —                        | —                |
| — 按公允值計入損益的金融資產<br>公允值收益(附註23) ..... | (14,582)       | (23,380)         | (24,217)         | (15,665)                 | (7,141)          |
| — 分佔於合營企業及聯營公司的<br>投資之業績(附註15) ..... | (45,137)       | 17,292           | (8,860)          | 17,773                   | 31,834           |
| — 聯營公司註銷虧損 .....                     | —              | —                | —                | —                        | 2,099            |
| — 融資成本淨額(附註13) .....                 | 22,879         | 19,307           | 22,927           | 6,195                    | 6,692            |
| — 出售附屬公司的收益(附註42) ..                 | (1,759)        | (99,077)         | (59,286)         | (19)                     | —                |
| 營運資金變動：                              |                |                  |                  |                          |                  |
| — 開發中物業及持作出售的<br>已竣工物業 .....         | (6,351,367)    | (831,819)        | (966,395)        | 281,017                  | (2,054,622)      |
| — 貿易及其他應收款項 .....                    | 1,711,226      | (716,953)        | (892,976)        | (634,800)                | (726,446)        |
| — 貿易及其他應付款項 .....                    | 1,637,918      | 542,990          | 3,956,289        | 500,850                  | 1,777,752        |
| — 合約資產及合約成本 .....                    | (157,591)      | (113,916)        | 95,264           | 39,051                   | (75,042)         |
| — 合約負債 .....                         | 2,428,047      | 3,552,955        | 1,794,983        | 3,178,355                | 2,151,735        |
| — 受限制現金 .....                        | 18,610         | (224,482)        | (930,390)        | (525,020)                | (223,411)        |
|                                      | <u>(7,795)</u> | <u>3,378,181</u> | <u>4,591,283</u> | <u>3,630,874</u>         | <u>1,085,277</u> |

## 附錄一

## 會計師報告

(b) 融資活動產生的負債對賬如下：

|                    | 應付               |                  |              |               | 總計                |
|--------------------|------------------|------------------|--------------|---------------|-------------------|
|                    | 借款               | 關聯方及<br>第三方款項    | 租賃負債         | 應付股息          |                   |
|                    | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元        | 人民幣千元         | 人民幣千元             |
| 於2017年1月1日         | 5,452,942        | 3,279,479        | 5,588        | 66,619        | 8,804,628         |
| 現金流量               |                  |                  |              |               |                   |
| — 融資活動現金流入／(流出)    | 3,691,740        | (805,133)        | (1,215)      | (54,000)      | 2,831,392         |
| 非現金變動              |                  |                  |              |               |                   |
| — 出售附屬公司           | —                | (150,000)        | —            | —             | (150,000)         |
| — 利息開支             | —                | —                | 503          | —             | 503               |
| 於2017年12月31日       | <u>9,144,682</u> | <u>2,324,346</u> | <u>4,876</u> | <u>12,619</u> | <u>11,486,523</u> |
| 於2018年1月1日         | 9,144,682        | 2,324,346        | 4,876        | 12,619        | 11,486,523        |
| 現金流量               |                  |                  |              |               |                   |
| — 融資活動現金流出         | (553,029)        | (494,189)        | (2,148)      | —             | (1,049,366)       |
| 非現金變動              |                  |                  |              |               |                   |
| — 收購附屬公司           | 390,000          | —                | —            | —             | 390,000           |
| — 出售附屬公司           | (521,199)        | (453,289)        | —            | —             | (974,488)         |
| — 利息開支             | —                | —                | 439          | —             | 439               |
| 於2018年12月31日       | <u>8,460,454</u> | <u>1,376,868</u> | <u>3,167</u> | <u>12,619</u> | <u>9,853,108</u>  |
| 於2019年1月1日         | 8,460,454        | 1,376,868        | 3,167        | 12,619        | 9,853,108         |
| 現金流量               |                  |                  |              |               |                   |
| — 融資活動現金流出         | (690,009)        | (1,287,213)      | (2,281)      | —             | (1,979,503)       |
| 非現金變動              |                  |                  |              |               |                   |
| — 利息開支             | —                | —                | 2,235        | —             | 2,235             |
| 於2019年12月31日(未經審核) | <u>7,770,445</u> | <u>89,655</u>    | <u>3,121</u> | <u>12,619</u> | <u>7,875,840</u>  |
| 於2019年1月1日         | 8,460,454        | 1,376,868        | 3,167        | 12,619        | 9,853,108         |
| 現金流量               |                  |                  |              |               |                   |
| — 融資活動現金流出         | (862,053)        | (496,150)        | (945)        | —             | (1,359,148)       |
| 非現金變動              |                  |                  |              |               |                   |
| — 利息開支             | —                | —                | 142          | —             | 142               |
| 於2019年6月30日(未經審核)  | <u>7,598,401</u> | <u>880,718</u>   | <u>2,364</u> | <u>12,619</u> | <u>8,494,102</u>  |
| 於2020年1月1日         | 7,770,445        | 89,655           | 3,121        | 12,619        | 7,875,840         |
| 現金流量               |                  |                  |              |               |                   |
| — 融資活動現金流入／(流出)    | 420,741          | (90,432)         | (1,111)      | —             | 329,198           |
| 非現金變動              |                  |                  |              |               |                   |
| — 利息開支             | —                | —                | 236          | —             | 236               |
| — 應付股息豁免           | —                | —                | —            | (12,619)      | (12,619)          |
| 於2020年6月30日        | <u>8,191,186</u> | <u>(777)</u>     | <u>2,246</u> | <u>—</u>      | <u>8,192,655</u>  |

(c) 非現金融資活動：

截至2020年6月30日止六個月期間的主要非現金融資活動披露於附註32(d)。

## 附錄一

## 會計師報告

(d) 於綜合現金流量表中，出售物業、廠房及設備所得款項包括：

|                             | 截至12月31日止年度 |              |               | 截至6月30日止六個月     |            |
|-----------------------------|-------------|--------------|---------------|-----------------|------------|
|                             | 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<br>(未經審核) | 人民幣千元      |
| 出售賬面淨值(附註18) ..             | 816         | 4,575        | 28,826        | 1,415           | 720        |
| 出售所得(虧損)/收益<br>(附註12) ..... | (129)       | 66           | 2,642         | 21              | (226)      |
|                             | <u>687</u>  | <u>4,641</u> | <u>31,468</u> | <u>1,436</u>    | <u>494</u> |

### 38 財務擔保

|                                | 於12月31日          |                  |                   | 於6月30日            |
|--------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                | 2017年            | 2018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             |
| 為買家提供按揭融資的擔保<br>(附註(a)) .....  | 841,115          | 2,018,296        | 10,451,822        | 10,651,006        |
| 就合營企業借款提供的擔保<br>(附註(b)) .....  | —                | 660,000          | 253,000           | 973,000           |
| 就聯營公司借款提供的擔保<br>(附註(b)) .....  | 540,000          | 1,166,740        | 3,156,640         | 5,277,590         |
| 就其他關聯方借款提供<br>的擔保(附註(b)) ..... | 42,000           | —                | 225,000           | 225,000           |
|                                | <u>1,423,115</u> | <u>3,845,036</u> | <u>14,086,462</u> | <u>17,126,596</u> |

- (a) 貴集團已為 貴集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並為有關買家的還款責任提供擔保。有關擔保於(i)發出不動產所有權證(一般於完成擔保登記後兩至三年的平均年期內取得)；或(ii)買家支付按揭貸款的較早者終止。
- (b) 數額指就關聯方借款提供的擔保的最大風險。 貴公司董事預計，向合營企業及聯營公司提供的擔保仍將持續，而截至2020年6月30日向其他關聯方提供的擔保合共人民幣225,000,000元將於[編纂]前獲解除。
- (c) 貴公司董事已對初始確認時及往績記錄期各年/期末向買方、合營企業、聯營公司及其他關聯方提供的擔保的公允值作出評估，並認為其不重大。

### 39 承擔

#### 資本開支承擔

|                  | 於12月31日        |                |               | 於6月30日        |
|------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                  | 2017年          | 2018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         |
| 已訂約但未撥備          |                |                |               |               |
| — 物業、廠房及設備 ..... | 126,516        | 99,613         | 43,829        | 28,614        |
| — 投資物業 .....     | 77,371         | 74,499         | 51,242        | 43,233        |
|                  | <u>203,887</u> | <u>174,112</u> | <u>95,071</u> | <u>71,847</u> |

## 附錄一

## 會計師報告

### 40 非控股權益交易

#### (a) 收購附屬公司的額外權益

截至2017年及2019年12月31日止年度，貴集團分別以現金代價人民幣163,544,000元及人民幣27,000,000元額外收購有關非控股權益的若干附屬公司股權。購入非控股權益的賬面值與已付代價的差額載列如下。

|                     | 截至12月31日止年度 |          |
|---------------------|-------------|----------|
|                     | 2017年       | 2019年    |
|                     | 人民幣千元       | 人民幣千元    |
| 購入非控股權益的賬面總值.....   | 161,996     | 2,491    |
| 減：支付予非控股權益的總代價..... | (163,544)   | (27,000) |
| 於權益確認的總差額.....      | (1,548)     | (24,509) |

#### (b) 不改變控制權的情況下出售附屬公司的權益

截至2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，貴集團出售附屬公司若干股權予第三方，總現金代價分別為人民幣14,600,000元、人民幣1,746,000元及人民幣73,500,000元。已出售股權權益以及已收代價之間賬面值的差異載列如下：

|                    | 截至12月31日止年度 |         | 截至2020年  |
|--------------------|-------------|---------|----------|
|                    | 2018年       | 2019年   | 6月30日    |
|                    | 人民幣千元       | 人民幣千元   | 止六個月     |
|                    |             |         | 人民幣千元    |
| 已出售股權權益賬面總值.....   | (14,600)    | (1,101) | (73,500) |
| 減：收取非控股權益的總代價..... | 14,600      | 1,746   | 73,500   |
| 於權益確認的總差額.....     | —           | 645     | —        |

### 41 業務合併

#### 非共同控制下的業務合併

截至2018年12月31日止年度，貴集團收購一家中國物業開發公司的控股權益以增加土地儲備、優化地域佈局及使業務多元化。

## 附錄一

## 會計師報告

因該收購確認的資產及負債總額如下：

|                                | 截至2018年<br>12月31日止年度<br>人民幣千元 |
|--------------------------------|-------------------------------|
| — 截至2018年12月31日止年度已付現金.....    | 561,784                       |
| — 截至2017年12月31日止年度已付按金.....    | 581,698                       |
| — 截至2019年12月31日止年度已結算現金代價..... | 119,914                       |
| 總代價.....                       | <u>1,263,396</u>              |
| 已收購可識別資產與所承擔負債之確認金額            |                               |
| 現金及銀行存款.....                   | 421,406                       |
| 物業、廠房及設備.....                  | 606                           |
| 遞延所得稅資產.....                   | 6,067                         |
| 開發中物業.....                     | 1,556,000                     |
| 持作出售的已竣工物業.....                | 916,100                       |
| 貿易及其他應收款項.....                 | 25,373                        |
| 借款.....                        | (390,000)                     |
| 貿易及其他應付款項.....                 | (797,508)                     |
| 合約負債.....                      | (17,412)                      |
| 遞延所得稅負債.....                   | (457,067)                     |
| 可識別淨資產總值.....                  | <u>1,263,565</u>              |
| 已收購可識別淨資產.....                 | <u>1,263,565</u>              |
| 議價購買收益.....                    | <u>(169)</u>                  |
| 現金流出，已扣除所取得現金                  |                               |
| — 已付現金代價.....                  | 561,784                       |
| — 已收購附屬公司的現金及現金等價物.....        | (421,406)                     |
| 年內收購淨現金流出.....                 | <u>140,378</u>                |

負商譽產生的收益主要由於賣家因各種運營原因有意從該已收購業務中撤資，以解決流動資金問題或引入行業專業知識。

收購已於2018年1月1日完成。自收購日期起至2018年12月31日期間，已收購業務為貴集團帶來收益人民幣59,076,000元及淨虧損人民幣15,115,000元。

該等金額乃按附屬公司收購日期之前的業績計算並就以下項目調整：

- 貴集團與附屬公司會計政策的差異；
- 假設物業、廠房及設備和無形資產的公允值自2018年1月1日起調整而應扣除的額外折舊及攤銷，連同所產生的稅務影響；及
- 收購相關成本人民幣557,000元已計入截至2018年12月31日止年度的綜合全面收入表的行政開支。

並無就業務合併確認或然負債。

## 附錄一

## 會計師報告

就於 貴集團的非控股權益而言， 貴集團選擇根據非控股權益應佔所收購可識別資產淨值的比例確認非控股權益。有關 貴集團業務合併的會計政策，請參閱附註3.2.1。

### 42 出售附屬公司

貴集團出售所持多家附屬公司的若干權益。出售概要如下：

|                       | 截至12月31日止年度   |                |                | 截至6月30日止六個月     |              |
|-----------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|--------------|
|                       | 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<br>(未經審核) | 人民幣千元        |
| 出售代價                  |               |                |                |                 |              |
| — 已收現金代價 .....        | 56,000        | 252,539        | 66,416         | 30,000          | —            |
| — 遞延現金代價 .....        | —             | 210,831        | —              | —               | —            |
|                       | <u>56,000</u> | <u>463,370</u> | <u>66,416</u>  | <u>30,000</u>   | <u>—</u>     |
| 已收遞延現金代價 ....         | —             | —              | 108,231        | 36,077          | 5,100        |
| 減：                    |               |                |                |                 |              |
| — 出售附屬公司的淨資產總值 .....  | 53,652        | 374,772        | 35,375         | 29,981          | —            |
| — 出售的非控股權益..          | 589           | (10,479)       | (28,245)       | —               | —            |
| 出售收益 .....            | <u>1,759</u>  | <u>99,077</u>  | <u>59,286</u>  | <u>19</u>       | <u>—</u>     |
| 出售所得現金，               |               |                |                |                 |              |
| 減去出售的現金 ....          |               |                |                |                 |              |
| — 已收現金代價 .....        | 56,000        | 252,539        | 66,416         | 30,000          | —            |
| — 已收遞延現金代價..          | —             | —              | 108,231        | 36,077          | 5,100        |
| — 減：出售附屬公司的現金及現金等價物.. | (2,660)       | (159,743)      | (28,837)       | (20,074)        | —            |
| — 出售導致的現金流入淨額 .....   | <u>53,340</u> | <u>92,796</u>  | <u>145,810</u> | <u>46,003</u>   | <u>5,100</u> |

### 43 關聯方交易

除歷史財務資料其他部分所披露的關聯方交易外，以下交易均與關聯方進行。

#### (a) 與關聯方的交易

|                            | 截至12月31日止年度 |        |        | 截至6月30日止六個月     |        |
|----------------------------|-------------|--------|--------|-----------------|--------|
|                            | 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<br>(未經審核) | 人民幣千元  |
| (i) 最終控股股東控制的實體            |             |        |        |                 |        |
| 租金收入 .....                 | 4,177       | 6,469  | 6,851  | 3,455           | 1,652  |
| 購買材料及服務 .....              | 51,385      | 67,250 | 58,977 | 24,297          | 25,438 |
| 聯營公司註銷時的盈餘現金注資(附註32) ..... | —           | —      | —      | —               | 9,987  |
| 應付股息豁免(附註32) .             | —           | —      | —      | —               | 12,619 |

## 附錄一

## 會計師報告

|                               | 截至12月31日止年度 |         |        | 截至6月30日止六個月     |        |
|-------------------------------|-------------|---------|--------|-----------------|--------|
|                               | 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<br>(未經審核) | 人民幣千元  |
| (ii) 貴公司主要管理層<br>轉讓項目公司的股權... | —           | —       | 36,416 | —               | —      |
| 出售物業.....                     | —           | —       | —      | —               | 1,416  |
| (iii) 合營企業                    |             |         |        |                 |        |
| 材料銷售.....                     | 386         | 2,860   | 4,306  | 3,880           | 1,710  |
| 提供項目管理服務.....                 | —           | —       | 1,892  | —               | 535    |
| (iv) 聯營公司                     |             |         |        |                 |        |
| 向聯營公司提供貸款...                  | —           | 182,059 | —      | —               | —      |
| 利息收入.....                     | —           | 7,399   | —      | —               | —      |
| 提供項目管理服務.....                 | —           | —       | 5,582  | 3,796           | 25,589 |

上述交易的價格根據相關協議的條款確定。

### (b) 與關聯方的結餘

|                      | 於12月31日   |           |           | 於6月30日    |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                      | 2017年     | 2018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     |
| (i) 合營企業             |           |           |           |           |
| 貿易應收款項.....          | —         | —         | 326       | 127       |
| 應收關聯方的款項             |           |           |           |           |
| — 非貿易.....           | 214,769   | 67,576    | 510,407   | 161,344   |
| 應付關聯方款項              |           |           |           |           |
| — 非貿易.....           | 111,669   | 271,474   | 545,832   | 868,846   |
| (ii) 聯營公司            |           |           |           |           |
| 貿易應收款項.....          | —         | —         | 119       | 11,160    |
| 應收關聯方的款項             |           |           |           |           |
| — 非貿易.....           | 205,272   | 651,675   | 1,307,307 | 1,590,297 |
| 應付關聯方款項              |           |           |           |           |
| — 非貿易.....           | 118,220   | 272,688   | 2,339,611 | 3,275,650 |
| (iii) 最終控股股東控制的實體    |           |           |           |           |
| 貿易應收款項.....          | 55        | 60        | 42        | 58        |
| 應收關聯方款項              |           |           |           |           |
| — 非貿易.....           | 750,485   | 189,464   | 1,456     | 621       |
| 預付款項.....            | 393       | 286       | —         | —         |
| 貿易應付款項.....          | 14,118    | 14,249    | 24,903    | 20,795    |
| 應付關聯方款項              |           |           |           |           |
| — 非貿易.....           | 2,339,481 | 1,376,039 | 90,592    | 160       |
| (iv) 若干董事及／或其近親控制的實體 |           |           |           |           |
| 應收關聯方款項              |           |           |           |           |
| — 非貿易.....           | 17,474    | —         | —         | —         |
| 應付關聯方款項              |           |           |           |           |
| — 非貿易.....           | 298       | 190       | 170       | 170       |

應收／應付關聯方款項無抵押且須按要求償還，以人民幣計值及免息，惟於2018年提供予一間聯營公司的計息貸款人民幣182,059,000元除外(附註28(b))。貴公司董事預計將在[編纂]前全額結算應收／應付最終控股股東控制的實體及若干董事及／或其近親控制的

## 附錄一

## 會計師報告

實體的非貿易性質的款項。應收／應付合營企業及聯營公司之非貿易相關結餘仍將持續，原因為引致結餘之該等交易與相關實體之業務營運相關，且於貴集團投資業務日常過程中會且將會持續再次產生。與第三方物業開發商共同開發物業項目乃貴集團擴張其開發活動及地理覆蓋範圍的策略之一。因此，董事預計，該等結餘於[編纂]前將不會獲得悉數結清。

### (c) 主要管理人員酬金

附註47所披露主要管理人員(包括董事)酬金載列如下。

|                        | 截至12月31日止年度    |                |                | 截至6月30日止六個月              |                |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                        | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元 |
| 薪金及福利.....             | 6,471          | 6,671          | 8,533          | 4,264                    | 4,053          |
| 住房補貼及退休福利<br>計劃供款..... | 162            | 203            | 215            | 136                      | 126            |
| 以股份為基礎的薪酬..            | —              | 34,085         | 22,724         | 8,521                    | 14,202         |
|                        | <u>6,633</u>   | <u>40,959</u>  | <u>31,472</u>  | <u>12,921</u>            | <u>18,381</u>  |

## 44 股息

貴公司自註冊成立起並無宣派及派付任何股息。

貴集團旗下若干附屬公司之前宣派的股息人民幣66,619,000元於2017年1月1日仍尚未派付。該等附屬公司於截至2017年12月31日止年度向當時股東及非控股權益支付人民幣54,000,000元，剩餘結餘人民幣12,619,000元已獲豁免(附註32(d))。

## 45 資產負債表日後事項

貴公司股東於2020年11月20日通過書面決議案：

- 通過增設每股面值0.01美元的額外4,995,000,000股股份，貴公司法定股本由50,000美元增加至50,000,000美元；及
- 待貴公司的股份溢價賬具有足夠餘額，或因[編纂]而取得進賬後，董事獲授權將貴公司股份溢價賬的進賬額[編纂]美元資本化，方法為將該金額用於按面值繳足按各自持股比例獲配發及發行的[編纂]股股份。

## 附錄一

## 會計師報告

### 46 資產負債表附註

#### (a) 於附屬公司的投資

|                   | 於12月31日 |                  | 於6月30日           |
|-------------------|---------|------------------|------------------|
|                   | 2018年   | 2019年            | 2020年            |
|                   | 人民幣千元   | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 投資，按成本：           |         |                  |                  |
| — 視作注資 .....      | —       | 1,753,281        | 1,753,281        |
| — 向一間附屬公司注資 ..... | —       | 774,060          | 774,060          |
| — 以股份為基礎的薪酬 ..... | —       | 18,936           | 33,138           |
|                   | —       | <u>2,546,277</u> | <u>2,560,479</u> |

附屬公司詳情載於附註1.2。

#### (b) 預付款項指預付[編纂]開支。

#### (c) 其他儲備及累計虧損。

|   | 其他儲備             | 累計虧損            |
|---|------------------|-----------------|
|   | 人民幣千元            | 人民幣千元           |
| 於2018年12月14日(註冊成立日期)、<br>2018年12月31日及於2019年1月1日 ..... | —                | —               |
| 視作出資(附註i) .....                                       | 1,753,281        | —               |
| 來自股東的出資(附註32(a)) .....                                | 265,548          | —               |
| 以股份為基礎的薪酬 .....                                       | 18,936           | —               |
| 年內虧損 .....  | —                | (28,660)        |
| 於2019年12月31日 .....                                    | <u>2,037,765</u> | <u>(28,660)</u> |
| 於2020年1月1日 .....                                      | 2,037,765        | (28,660)        |
| 以股份為基礎的薪酬 .....                                       | 14,202           | —               |
| 期內虧損 .....  | —                | (8,888)         |
| 於2020年6月30日 .....                                     | <u>2,051,967</u> | <u>(37,548)</u> |

i 視作出資指 貴公司所收購廈門大唐集團的資產淨值總額超出根據附註1.2(c)所述重組於2019年4月30日 貴公司作為代價已發行的股份面值的部分。

#### (d) 應付一間附屬公司款項

於2019年12月31日及2020年6月30日，應付一間附屬公司款項均以人民幣計值，其為無抵押、免息及須於要求時償還。於2019年12月31日及2020年6月30日，其賬面值與公允值相若。

#### (e) 其他應付款項

於2019年12月31日及2020年6月30日，其他應付款項均以人民幣計值，其為無抵押、免息及須於要求時償還。於2019年12月31日及2020年6月30日，其賬面值與公允值相若。

## 附錄一

## 會計師報告

### 47 董事福利及權益

#### (a) 董事及行政總裁酬金

截至2017年12月31日止年度，董事從 貴集團獲得的酬金如下：

| 姓名          | 袍金    | 薪金及福利 | 住房津貼          | 以股份為<br>基礎的薪酬 | 總計    |
|-------------|-------|-------|---------------|---------------|-------|
|             |       |       | 及退休福利<br>計劃供款 |               |       |
|             | 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 |
| <i>執行董事</i> |       |       |               |               |       |
| 吳迪.....     | —     | 834   | 22            | —             | 856   |
| 郝勝春.....    | —     | 1,034 | 22            | —             | 1,056 |
| 唐國鐘.....    | —     | 1,034 | 22            | —             | 1,056 |
| 張建華.....    | —     | 628   | —             | —             | 628   |
|             | —     | 3,530 | 66            | —             | 3,596 |

截至2018年12月31日止年度，董事從 貴集團獲得的酬金如下：

| 姓名          | 袍金    | 薪金及福利 | 住房津貼          | 以股份為<br>基礎的薪酬 | 總計     |
|-------------|-------|-------|---------------|---------------|--------|
|             |       |       | 及退休福利<br>計劃供款 |               |        |
|             | 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  |
| <i>執行董事</i> |       |       |               |               |        |
| 吳迪.....     | —     | 851   | 25            | 33,231        | 34,107 |
| 郝勝春.....    | —     | 1,069 | 25            | 95            | 1,189  |
| 唐國鐘.....    | —     | 975   | 25            | 95            | 1,095  |
| 張建華.....    | —     | 664   | —             | 95            | 759    |
|             | —     | 3,559 | 75            | 33,516        | 37,150 |

截至2019年12月31日止年度，董事從 貴集團獲得的酬金如下：

| 姓名          | 袍金    | 薪金及福利 | 住房津貼          | 以股份為<br>基礎的薪酬 | 總計     |
|-------------|-------|-------|---------------|---------------|--------|
|             |       |       | 及退休福利<br>計劃供款 |               |        |
|             | 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  |
| <i>執行董事</i> |       |       |               |               |        |
| 吳迪.....     | —     | 1,021 | 27            | 22,154        | 23,202 |
| 郝勝春.....    | —     | 1,203 | 27            | 63            | 1,293  |
| 唐國鐘.....    | —     | 1,161 | 27            | 63            | 1,251  |
| 張建華.....    | —     | 695   | —             | 63            | 758    |
|             | —     | 4,080 | 81            | 22,343        | 26,504 |

## 附錄一

## 會計師報告

截至2019年6月30日止六個月，董事從 貴集團獲得的酬金如下：

| 姓名          | 袍金              | 薪金及福利           | 住房津貼<br>及退休福利<br>計劃供款 | 以股份為<br>基礎的薪酬   | 總計              |
|-------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
|             | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核)       | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>執行董事</b> |                 |                 |                       |                 |                 |
| 吳迪 .....    | —               | 508             | 15                    | 8,308           | 8,831           |
| 郝勝春 .....   | —               | 599             | 15                    | 24              | 638             |
| 唐國鐘 .....   | —               | 578             | 15                    | 24              | 617             |
| 張建華 .....   | —               | 369             | —                     | 24              | 393             |
|             | —               | 2,054           | 45                    | 8,380           | 10,479          |

截至2020年6月30日止六個月，董事從 貴集團獲得的酬金如下：

| 姓名          | 袍金    | 薪金及福利 | 住房津貼<br>及退休福利<br>計劃供款 | 以股份為<br>基礎的薪酬 | 總計     |
|-------------|-------|-------|-----------------------|---------------|--------|
|             | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元                 | 人民幣千元         | 人民幣千元  |
| <b>執行董事</b> |       |       |                       |               |        |
| 吳迪 .....    | —     | 508   | 15                    | 13,846        | 14,369 |
| 郝勝春 .....   | —     | 599   | 15                    | 40            | 654    |
| 唐國鐘 .....   | —     | 578   | 15                    | 40            | 633    |
| 張建華 .....   | —     | 369   | —                     | 40            | 409    |
|             | —     | 2,054 | 45                    | 13,966        | 16,065 |

於2018年12月14日，吳迪先生獲委任為 貴公司執行董事。

於2019年11月11日，郝勝春先生、唐國鐘先生及張建華先生獲委任為 貴公司執行董事。

屈文洲先生、辛珠女士及譚志才先生於2020年11月20日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於往績記錄期，彼等均無收到任何酬金。

### (b) 董事退休福利

於往績記錄期，除上述附註(a)所披露之退休福利計劃應有者外，董事概無獲得任何其他退休福利。

### (c) 董事離職福利

於往績記錄期，概無向 貴公司董事支付作為提早終止委任的補償的款項。

### (d) 就獲提供董事服務向第三方支付代價

於往績記錄期末或期內任何時間概無就獲提供董事服務而向第三方支付或由第三方應收代價。

---

## 附錄一

## 會計師報告

---

- (e) 有關以董事、董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

除附註43(b)所披露的結餘外，於往績記錄期末或期內任何時間，概無有關以董事、董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

- (f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

除附註43(a)(ii)所披露的交易外，於2017年及2018年12月31日以及2019年12月31日及2020年6月30日末或往績記錄期內任何時間，貴公司董事概無於貴公司訂立與貴集團業務有關之重大交易、安排及合約中擁有任何直接或間接權益。

### III. 期後財務報表

貴公司或貴集團現時旗下任何公司概無就2020年6月30日之後直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。貴公司或貴集團現時旗下任何公司概無就2020年6月30日之後任何期間宣派股息或作出分派。