

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就三巽控股集團有限公司編製的報告全文，以供載入本文件。

敬啟者：

吾等就第I-4至I-86頁所載三巽控股集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的過往財務資料作出報告，該等財務資料包括 貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年(「**有關期間**」)的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的綜合財務狀況表及 貴公司於2018年、2019年及2020年12月31日的財務狀況表，連同主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「**過往財務資料**」)。第I-4至I-86頁所載過往財務資料構成本報告的組成部分，以供載入 貴公司就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板首次**[編纂]**而刊發日期為2021年6月30日的文件(「**文件**」)。

董事對過往財務資料的責任

貴公司董事負責根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及編製基準，編製反映真實公平意見的過往財務資料，並負責董事認為就編製過往財務資料而言屬必要的內部監控，以確保其不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任乃就過往財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告執行工作。該準則要求吾等遵從道德規範，並規劃及執行吾等的工作，以合理確定過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執行情序以獲取過往財務資料所載金額及披露資料的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。評估該等風險時，申報會計師根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載呈列及編製基準，考慮與實體編製反映真實公平意見的過往財務資料相關的內部監控，以按情況設計適當的程序，但並非就實體內部監控的效能發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充足及適當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及編製基準編製，真實而公平地反映貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的財務狀況及貴公司於2018年、2019年及2020年12月31日的財務狀況，以及貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

根據聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

編製過往財務資料時，概無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等謹此提述過往財務資料附註11，當中載述 貴公司概無就有關期間派付股息。

貴公司概無過往財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來概無編製任何法定財務報表。

此致

三異控股集團有限公司
建銀國際金融有限公司
列位董事 台照

執業會計師

香港

謹啟

2021年6月30日

I 過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告的組成部分。

過往財務資料依據的 貴集團於有關期間的財務報表由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「**相關財務報表**」）。

過往財務資料以人民幣（「**人民幣**」）呈列，除另有指明外，所有價值均約整至最接近千位（人民幣千元）。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	723,914	3,108,726	3,946,091
銷售成本		(517,076)	(2,130,109)	(2,881,130)
毛利		206,838	978,617	1,064,961
其他收入及收益	5	6,781	9,652	12,449
銷售及分銷開支		(69,288)	(143,803)	(200,203)
行政開支		(42,602)	(104,161)	(188,662)
其他開支		(5,279)	(9,224)	(16,549)
融資成本	7	(8,646)	(44,313)	(22,087)
分佔聯營公司損益	15	—	(4,124)	(6,620)
除稅前溢利	6	87,804	682,644	643,289
所得稅開支	10	(42,812)	(287,323)	(275,593)
年內溢利		44,992	395,321	367,696
以下人士應佔：				
母公司擁有人		57,623	442,121	367,253
非控股權益		(12,631)	(46,800)	443
		44,992	395,321	367,696
年內全面收益總額		44,992	395,321	367,696
以下人士應佔：				
母公司擁有人		57,623	442,121	367,253
非控股權益		(12,631)	(46,800)	443
		44,992	395,321	367,696
母公司普通權益持有人應佔 每股盈利				
基本及攤薄	12	不適用	不適用	不適用

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	12月31日		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	23,002	37,479	28,499
使用權資產	14(a)	–	5,986	51,549
於聯營公司的投資	15	–	53,816	25,562
遞延稅項資產	16	166,708	291,208	380,531
非流動資產總值		189,710	388,489	486,141
流動資產				
發展中物業	17	4,739,851	9,536,877	11,656,637
持作出售已竣工物業	18	213,225	204,263	540,891
應收關聯方款項	34	174,714	51,429	40,392
應收股東款項	34	4,055	–	–
預付款項、其他應收款項及其他資產	19	1,468,259	1,412,642	1,723,663
按公平值計入損益的金融資產	21	2,102	22,631	–
可收回稅項		83,148	130,306	209,805
受限制現金	22	646,805	1,129,495	1,477,174
已抵押存款	22	102,558	179,669	307,232
現金及現金等價物	22	81,649	285,515	457,430
合約成本資產	20	30,496	35,115	64,114
流動資產總值		7,546,862	12,987,942	16,477,338
流動負債				
貿易應付款項及應付票據	23	652,841	1,201,600	1,429,801
其他應付款項及應計費用	24	660,884	1,718,590	1,902,844
合約負債	25	5,106,005	7,483,042	9,458,949
應付關聯方款項	34	4,443	–	3,709
計息銀行及其他借款	26	709,659	870,743	1,065,298
租賃負債	14(b)	–	3,670	12,823
應繳稅項	10	97,752	289,837	468,530
流動負債總額		7,231,584	11,567,482	14,341,954
流動資產淨值		315,278	1,420,460	2,135,384
資產總值減流動負債		504,988	1,808,949	2,621,525

附錄一

會計師報告

	附註	12月31日		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債				
計息銀行及其他借款	26	–	886,317	1,031,154
租賃負債	14(b)	–	2,429	39,025
關聯方貸款	34	–	39,256	–
遞延稅項負債	16	–	240	8,791
非流動負債總額		–	928,242	1,078,970
資產淨值		504,988	880,707	1,542,555
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	27	–	–	–
儲備	28	342,659	580,506	947,759
		342,659	580,506	947,759
非控股權益		162,329	300,201	594,796
權益總額		504,988	880,707	1,542,555

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔						權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 附註27	合併儲備 人民幣千元 附註28(a)	法定盈餘		總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
			儲備 人民幣千元 附註28(b)	保留溢利 人民幣千元			
於2018年1月1日	-	242,000	11,844	61,192	315,036	72,860	387,896
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	57,623	57,623	(12,631)	44,992
向當時受共同控制的權益							
股東支付資本	-	(30,000)	-	-	(30,000)	-	(30,000)
貴集團就收購一項非控股權益							
而支付的代價	-	-	-	-	-	(8,000)	(8,000)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	110,100	110,100
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	11,252	(11,252)	-	-	-
於2018年12月31日及2019年1月1日	-	212,000*	23,096*	107,563*	342,659	162,329	504,988
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	442,121	442,121	(46,800)	395,321
向當時受共同控制的權益							
股東支付資本	-	(199,954)	-	-	(199,954)	-	(199,954)
貴集團就收購一項非控股權益							
而支付的代價	-	(4,320)	-	-	(4,320)	(7,780)	(12,100)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	192,452	192,452
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	52,748	(52,748)	-	-	-
於2019年12月31日	-	7,726*	75,844*	496,936*	580,506	300,201	880,707

	母公司擁有人應佔						權益總額
	股本	合併儲備	法定盈餘		總計	非控股權益	
			儲備	保留溢利			
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	
	附註27	附註28(a)	附註28(b)				
於2019年12月31日及2020年1月1日	-	7,726	75,844	496,936	580,506	300,201	880,707
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	367,253	367,253	443	367,696
出售附屬公司部分權益而並無失去控制權	-	-	-	-	-	23,652	23,652
非控股股東出資	-	-	-	-	-	263,200	263,200
收購一間附屬公司(附註30)	-	-	-	-	-	7,300	7,300
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	47,685	(47,685)	-	-	-
於2020年12月31日	-	7,726*	123,529*	816,504*	947,759	594,796	1,542,555

* 該等儲備賬目分別包括於2018年、2019年及2020年12月31日的綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣342,659,000元、人民幣580,506,000元及人民幣947,759,000元。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量				
除稅前溢利		87,804	682,644	643,289
就下列項目作出調整：				
物業、廠房及設備項目折舊	6, 13	6,217	12,936	16,731
使用權資產折舊	6, 14(a)	-	982	3,819
融資成本	7	8,646	44,313	22,087
出售物業、廠房及設備項目收益淨額		-	-	(112)
分佔聯營公司損益	15	-	4,124	6,620
按公平值計入損益的金融資產 的公平值收益	5	(2)	(61)	-
出售附屬公司的收益	5, 31	-	(111)	(2)
出售聯營公司的收益	5	-	-	(2,366)
利息收入	5	(2,416)	(6,345)	(7,626)
融資租賃租金付款		-	99	-
		100,249	738,581	682,440
發展中及持作出售已竣工物業增加		(2,303,069)	(4,451,410)	(1,740,111)
受限制現金增加		(440,048)	(482,690)	(347,679)
已抵押存款增加		(69,666)	(77,111)	(127,563)
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)/減少		(168,588)	407,174	30,823
合約成本資產增加		(20,195)	(4,619)	(28,999)
貿易應付款項及應付票據增加		293,525	548,759	222,535
其他應付款項及應計費用(減少)/增加		(6,926)	91,778	(65,754)
合約負債增加		2,745,240	2,125,485	1,578,590
應付關聯方款項(減少)/增加		(7,714)	(2,472)	3,709
經營所得/(所用)現金		122,808	(1,106,525)	207,991
已收利息		2,416	6,345	7,626
已付利息		(61,222)	(123,058)	(239,727)
已繳稅項		(490,325)	(675,254)	(334,338)
經營活動所用現金流量淨額		(426,323)	(1,898,492)	(358,448)

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資活動所得現金流量				
購買物業、廠房及設備項目	13	(18,688)	(27,418)	(8,439)
出售附屬公司	31	-	(377)	(47)
收購附屬公司	30	-	-	(2,582)
收購聯營公司		-	(57,940)	-
出售聯營公司		-	-	24,000
出售物業、廠房及設備項目所得款項		-	5	1,509
按公平值計入損益的				
金融資產(增加)/減少		(2,100)	(20,468)	22,631
利息收入		-	-	354
貸款及應收款項(減少)/增加		(45,100)	45,100	-
向聯營公司墊款		-	(86,109)	(88,321)
聯營公司償還墊款		-	34,680	99,358
投資活動(所用)/所得現金流量淨額		(65,888)	(112,527)	48,463

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			
	附註	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資活動所得現金流量				
向當時受共同控制的權益股東支付資本		(30,000)	(199,954)	-
貴集團就收購一項非控股權益而支付的代價		(8,000)	(12,100)	-
出售附屬公司部分權益而並無失去控制權		-	-	23,652
非控股股東出資		84,600	192,452	263,200
附屬公司非控股股東的墊款／(償還附屬公司非控股股東的墊款)		364,635	972,000	(102,785)
向控股股東墊款		(455,776)	-	-
控股股東償還墊款		485,983	4,055	-
向其他關聯方墊款		(132,287)	(30)	(10,000)
其他關聯方償還墊款		-	174,744	10,000
關聯方墊款		45	-	-
償還關聯方墊款		(3,924)	(1,971)	-
控股股東控制的公司貸款		-	50,000	-
償還控股股東控制的公司貸款		-	(10,744)	(39,256)
租賃付款的本金部分		-	(968)	(2,303)
計息銀行及其他借款所得款項		811,743	2,516,400	1,370,476
償還計息銀行及其他借款		(590,886)	(1,468,999)	(1,031,084)
融資活動所得現金流量淨額		526,133	2,214,885	481,900

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及現金等價物增加淨額		33,922	203,866	171,915
年初現金及現金等價物		47,727	81,649	285,515
年末現金及現金等價物		81,649	285,515	457,430
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘	22	831,012	1,594,679	2,241,836
減：受限制現金	22	646,805	1,129,495	1,477,174
已抵押存款	22	102,558	179,669	307,232
綜合財務狀況表及現金流量表所列現金及 現金等價物		<u>81,649</u>	<u>285,515</u>	<u>457,430</u>

貴公司財務狀況表

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產			
現金及現金等價物	—	—	1
流動資產總值	—	—	1
流動負債	—	—	3
流動資產淨值	—	—	(2)
資產總值減流動負債	—	—	(2)
資產淨值	—	—	(2)
權益			
股本*	—	—	—
儲備	—	—	(2)
權益總額	—	—	(2)

* 貴公司於2018年11月23日在開曼群島註冊成立。詳情於附註27披露。

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間，貴集團現時旗下的附屬公司從事物業開發。貴公司的直接控股公司為 Q Kun Ltd。貴集團的控股股東為錢堃先生（「**控股股東**」）。

如文件「歷史、重組及集團架構」一節中「重組」一段所述，貴公司及貴集團現時旗下的附屬公司進行的重組已於2019年8月6日完成（「**重組**」）。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，該等附屬公司均為私人有限公司（或倘於香港境外註冊成立，則與於香港註冊成立的私人公司擁有大致相似的特徵），其詳細資料載列如下：

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期及 經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
<u>直接持有：</u>					
Sanxun Ltd.**	(1)	英屬處女群島 2018年12月7日	50,000美元	100%	投資控股
Tongxun Limited**	(1)	英屬處女群島 2019年5月7日	50,000美元	100%	投資控股
<u>間接持有：</u>					
三巽香港有限公司**	(1)	中國香港／ 2018年12月18日	1港元	100%	投資控股
眾贏香港有限公司**	(1)	中國香港 2019年5月21日	1港元	100%	投資控股
三巽(安徽)企業管理有限公司*	(1)	中華人民共和國 (「中國」)／中國內地／ 2019年3月28日	人民幣 10,000,000元	100%	投資控股
滁州嘉瑞投資發展有限公司***	(1)	中國／中國內地 2012年8月23日	人民幣 50,000,000元	60%	物業開發
滁州三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2010年3月31日	人民幣 500,000,000元	100%	物業開發
明光三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2015年11月2日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期及 經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
間接持有：(續)					
明光三巽壹號院置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2017年5月15日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
明光三巽明中置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2017年7月3日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
亳州三巽城南置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2016年12月15日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
鳳陽三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2017年5月9日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
滁州三巽蘇滁置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2016年11月14日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
滁州三巽城南置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2016年11月29日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
利辛縣三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2016年5月26日	人民幣 30,000,000元	100%	物業開發
利辛縣三巽中通置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2018年7月31日	人民幣 30,000,000元	60%	物業開發
利辛縣三巽建投置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2017年5月18日	人民幣 20,000,000元	70%	物業開發
利辛縣三巽邦泰置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2018年3月9日	人民幣 50,000,000元	51%	物業開發
亳州三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2016年7月13日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
亳州三巽公館置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2017年9月11日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
亳州三巽金芙蓉置業有限公司*** (「三巽金芙蓉」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2017年8月15日	人民幣 50,000,000元	48%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期及 經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
間接持有：(續)					
亳州建投三巽置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2018年1月3日	人民幣 50,000,000元	70%	物業開發
淮北三巽置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2018年4月4日	人民幣 32,500,000元	60%	物業開發
寧陽三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2018年6月11日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
徐州巽盛置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2018年7月3日	人民幣 50,000,000元	51%	物業開發
合肥三巽置業有限公司*** (「合肥三巽」)	(1)	中國／中國內地 2018年12月19日	人民幣 83,340,000元	60%	物業開發
壽縣京橋置業有限公司*** (「壽縣京橋」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2018年12月27日	人民幣 47,076,923元	35%	物業開發
阜陽上郡房地產有限公司*** (「阜陽上郡」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2018年11月8日	人民幣 50,000,000元	34%	物業開發
淮南三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年1月3日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
南京久巽置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2019年1月5日	人民幣 50,000,000元	51%	物業開發
南京三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年1月5日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
太湖三巽置業有限公司*** (「太湖三巽」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2019年3月7日	人民幣 20,000,000元	30%	物業開發
合肥同巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年3月15日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
合肥久巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年3月15日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期及 經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
間接持有：(續)					
宿州三巽國建置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年3月20日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
宿州三巽置業有限公司*** (「宿州三巽」) (附註(a))	(1)	中國／中國內地 2019年3月21日	人民幣 50,000,000元	30%	物業開發
合肥澤巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年3月27日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
合肥加澤置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年3月27日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
利辛縣三巽中通南城置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2019年2月20日	人民幣 70,000,000元	55%	物業開發
合肥錦巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年3月26日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
南京加澤置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年5月17日	人民幣 95,000,000元	100%	物業開發
上海同巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年4月15日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
亳州久巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年4月16日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
亳州乾巽置業有限公司** (「亳州乾巽」)	(1)	中國／中國內地 2019年4月16日	人民幣 98,039,200元	100%	物業開發
滁州巽澤置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年4月9日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
滁州錦巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年4月9日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
南京騰巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年6月17日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期及 經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
間接持有：(續)					
南京弘巽房地產開發有限公司*** (「南京弘巽」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2019年5月21日	人民幣 20,000,000元	30%	物業開發
安徽弘巽置業有限公司*** (「安徽弘巽」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2019年5月14日	人民幣 35,000,000元	47%	投資控股
合肥玖叁置業有限公司*** (「合肥玖叁」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2019年4月12日	人民幣 50,000,000元	30%	物業開發
滁州加澤置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年4月9日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
合肥億巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年5月27日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
亳州合巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年5月20日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
亳州榮巽置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2019年5月30日	人民幣 71,430,000元	70%	物業開發
亳州恒巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年5月30日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
渦陽縣泰巽置業有限公司*** (「渦陽縣泰巽」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2019年5月14日	人民幣 80,000,000元	30%	物業開發
利辛縣泰巽置業有限公司*** (「利辛縣泰巽」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2019年8月10日	人民幣 20,000,000元	34%	物業開發
合肥誠巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年7月30日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
巢湖市世巽置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2019年7月24日	人民幣 20,000,000元	60%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期及 經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
間接持有：(續)					
滁州騰巽置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2019年7月25日	人民幣 22,222,200元	90%	物業開發
滁州恒巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年7月25日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
滁州久巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年7月25日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
滁州榮巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年7月25日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
南京淳巽置業有限公司** (附註(b))	(1)	中國／中國內地 2019年8月16日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
南京溪巽置業有限公司** (附註(b))	(1)	中國／中國內地 2019年8月16日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
濟南三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年7月10日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
濟南久巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年7月24日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
濟南合巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年7月24日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
濟南乾巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年7月24日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
上海久巽企業管理諮詢有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年8月8日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
鄒城中鈺房地產有限公司***	(1)	中國／中國內地 2019年9月6日	人民幣 40,816,326元	51%	物業開發
亳州巽晟置業有限公司*** (「亳州巽晟」) (附註(a))	(1)	中國／中國內地 2020年7月14日	人民幣 50,000,000元	35%	物業開發

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期及 經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
間接持有：(續)					
靈璧三巽置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2020年6月4日	人民幣 50,000,000元	80%	物業開發
廣德晟發房地產有限公司*** (「廣德晟發」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2019年6月28日	人民幣 10,000,000元	27%	物業開發
懷遠縣同巽置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2020年6月24日	人民幣 20,000,000元	87%	物業開發
懷遠巽森置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2020年7月13日	人民幣 20,000,000元	87%	物業開發
懷遠巽桂置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2020年7月13日	人民幣 20,000,000元	87%	物業開發
懷遠巽茂置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2020年7月13日	人民幣 20,000,000元	87%	物業開發
滁州久巽企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地 2020年10月12日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
江陰市澄潤置業有限公司*** (「江陰市澄潤」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2020年8月12日	人民幣 100,000,000元	31%	物業開發
江陰市旭潤置業有限公司*** (「江陰市旭潤」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2020年8月12日	人民幣 100,000,000元	31%	物業開發
江陰梁晟置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2020年11月9日	人民幣 81,630,000元	51%	物業開發
上海三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2020年7月13日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
上海溪巽建材貿易有限公司**	(1)	中國／中國內地 2020年7月20日	人民幣 5,000,000元	100%	貿易
上海震盛營銷策劃有限公司**	(1)	中國／中國內地 2020年7月20日	人民幣 1,000,000元	100%	貿易

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期及 經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
間接持有：(續)					
上海榮巽建材貿易有限公司**	(1)	中國／中國內地 2020年12月22日	人民幣 20,000,000元	100%	貿易
上海威巽建材貿易有限公司**	(1)	中國／中國內地 2021年1月28日	人民幣 10,000,000元	100%	貿易
亳州堯巽企業管理諮詢有限公司**	(1)	中國／中國內地 2021年2月2日	人民幣 5,000,000元	100%	投資控股
錦巽(上海)企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地 2021年2月2日	人民幣 10,000,000元	100%	投資控股
無錫巽億置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2021年2月10日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
滁州鑫興置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2021年3月15日	人民幣 50,000,000元	34%	物業開發

下文稱中華人民共和國為「中國」。

下文稱人民幣元為「人民幣」。

下文稱港元為「港元」。

下文稱美元為「美元」。

* 三巽(安徽)企業管理有限公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

** 該等公司為 貴公司的全資附屬公司。

*** 該等公司為 貴公司的非全資附屬公司的附屬公司，因此，因 貴公司擁有該等公司的控制權而入賬列為附屬公司。

(1) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，該等實體概無編製及發佈經審核財務報表，原因為當地政府要求該等公司編製法定賬目。

附註(a)： 根據與股權持有人的合約安排及組織章程細則， 貴集團於股東大會上獲授超過多數投票權，使得 貴集團現時有能力主導該等實體的相關活動，因此，該等實體入賬列為 貴集團的附屬公司。

	<u>佔 貴集團 所持投票權 的比例</u>
三巽金芙蓉	100%
壽縣京僑	51%
阜陽上郡	51%
太湖三巽	51%
宿州三巽	51%
南京弘巽	70%
合肥玖叁	51%
安徽弘巽	51%
渦陽縣泰巽	51%
利辛縣泰巽	51%
亳州巽晟	51%
廣德晟發	51%
江陰市旭潤	67%
江陰市澄潤	67%

附註(b)： 所呈列的應佔股權百分比為 貴集團持有的受益人權益。由於存在獲確認為借款的信託融資安排， 貴集團合法持有的該等實體的股權較受益人權益少。

於2020年12月31日， 貴集團將以下附屬公司的股權合法轉讓予信託融資公司，作為抵押物：

	<u>於2020年12月31日 轉讓的股權百分比</u>
南京溪巽	80%
南京淳巽	80%

貴集團因其參與而享有可變回報，並有能力通過其在日常業務過程中對該等實體相關活動的權力來影響該等回報。信託公司從其投資中賺取固定回報，及其對該等實體的權利被認為屬於保護性質。就此而言，來自信託公司的投資被視為 貴集團的負債，而該等實體則被視為附屬公司。

2.1 呈列基準

根據文件「歷史、重組及集團架構」一節中「重組」一段詳述的公司重組及重組，貴公司於2019年8月6日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。於重組之前及之後，貴集團現時旗下公司受控股股東共同控制。因此，就本報告而言，過往財務資料乃採用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組於有關期間初已完成。

貴集團於有關期間的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括貴集團現時旗下所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司首次受控股股東共同控制日期以來(以較短期間為準)的業績及現金流量。貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的綜合財務狀況表已編製，以從控股股東角度採用現有賬面值呈列有關附屬公司的資產及負債。概無作出任何調整以反映公平值，亦無因重組確認任何新資產或負債。

在採用合併會計原則時，控股股東以外各方於重組前在附屬公司持有的股權及其變動在權益中呈列為非控股權益。

損益及其他全面收益的各部分歸屬於母公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益的結餘出現虧絀。

所有集團內公司間交易及結餘均於合併時悉數對銷。

2.2 編製基準

過往財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋)編製。於編製整個有關期間的過往財務資料時，貴集團已提早採納自2020年1月1日起開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則連同相關過渡條文。

過往財務資料乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產除外。

貴集團已於截至2020年12月31日止年度首次採納國際財務報告準則第16號(修訂本)*Covid-19*相關租金減免(提早採納)，此修訂本為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就*Covid-19*大流行直接引致的租金減免應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用*Covid-19*大流行直接引致的租金減免，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃代價與緊接該變動前的租賃代價大致相同或低於有關代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及(iii)其他租賃條款及條件並無實質變動。該修訂本於2020年6月1日或之後開始的年度期間追溯生效，並允許提早應用。貴集團已於2020年1月1日提早採納該修訂本，並選擇就截至2020年12月31日止年度出租人因*Covid-19*大流行給予的所有租金減免不應用租賃修訂會計處理，原因為租賃付款的減免微乎其微。該等修訂本對貴集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

除國際財務報告準則第16號(修訂本)外，貴集團尚未於本過往財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴集團擬於該等新訂及經修訂國際財務報告準則生效時採納該等準則(倘適用)。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架提述 ³
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備： 達到預定用途前所得款項 ³
國際會計準則第28號及國際財務報告準則第10號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ⁴
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 ³
國際財務報告準則2018年至2020年週期年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號及國際會計準則第41號的修訂本以及國際財務報告準則第16號隨附的說明示例 ³
國際財務報告準則第4號(修訂本)	延長應用國際財務報告準則第9號的暫時豁免 ⁴
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ¹
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ⁴

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 未釐定強制生效日期，惟可供採納

³ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

貴集團正在就初步應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響進行評估。迄今，貴集團認為該等新訂及經修訂國際財務報告準則可能會導致會計政策產生變動，惟不大可能對貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

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

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

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

附屬公司的財務報表乃就與 貴公司相同的報告期間採用一致的會計政策編製。

倘事實及情況顯示下文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化，貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司之擁有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

共同控制合併以外的業務合併及商譽

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

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

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量及所產生的任何損益於損益確認。

收購方將轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。倘或然代價分類為權益，則不會重新計量，且其後結算於權益入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認的數額及貴集團先前持有的被收購方股權的任何公平值的總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債淨額的差額。如有關代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，則於重新評估後其差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本扣減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，如發生事件或情況轉變顯示賬面值或有減值，則會更頻密地進行測試。就減值測試而言，於業務合併所收購商譽乃自收購日期起分配至貴集團各現金產生單位或現金產生單位組別，預計自合併協同效應獲益，不論是否貴集團其他資產或負債乃分配至該等單位或單位組別。

減值藉評估與商譽關聯的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)可收回金額少於其賬面值，則確認減值虧損。商譽確認的減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，且該單位內業務的一部分被出售，與出售業務關聯的商譽會於釐定出售收益或虧損時計入業務賬面值。該等情況下的出售商譽根據出售業務相對價值及保留現金產生單位部分計量。

於聯營公司的投資

聯營公司為 貴集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益且可對其發揮重大影響力的實體。重大影響力指參與投資對象的財務及經營政策決策的權力，惟並非控制或共同控制該等政策的權力。

貴集團於聯營公司的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘會計政策存在任何不一致，將會作出相應調整。 貴集團應佔聯營公司收購後業績及其他全面收益計入綜合損益及其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認變動，則 貴集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。 貴集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以 貴集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購一間聯營公司產生的商譽計為 貴集團於一間聯營公司的投資的一部分。

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

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

公平值計量

貴集團於各有關期間末按公平值計量其按公平值計入損益的金融資產。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，於資產或負債的最有利市場進行的假設。主要或最有利市場須位於 貴集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

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

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

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

就於財務報表按經常性基準確認之資產及負債而言，貴集團於各報告期末根據對於公平值計量整體有重大影響之最低輸入數據通過重新評估分類以確定各層級之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試(遞延稅項資產、金融資產、發展中物業及持作出售已竣工物業除外)，則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值與公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

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

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

關聯方

於下列情況下，一方被視為與 貴集團有關連：

- (a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士
 - (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

- (b) 有關方為實體而符合下列任何一項條件：
 - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
 - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關的實體就僱員利益設立離職福利計劃；
 - (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)所述人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的其中一名成員；及
 - (viii) 向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務的實體或為其一部分的任何集團成員公司。

物業、廠房及設備與折舊

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

於物業、廠房及設備項目投入運作後所產生的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間計入損益。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置的資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，貴集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期的資產及相應作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備項目的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年折舊率如下：

汽車	20%-25%
辦公及電子設備	20%-33%
臨時設施改進	20%-33%

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

物業、廠房及設備項目（包括最初經確認的任何重大部分）於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售淨所得與賬面值的差額。

發展中物業

發展中物業擬於竣工後持作出售。

發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非發展中物業不能於正常營運週期內落成，否則相關發展中物業分類為流動資產。物業於竣工時轉至持作出售已竣工物業。

持作出售已竣工物業

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

租賃

貴集團作為承租人

貴集團就所有租賃採用單一確認及計量法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴集團確認租賃負債以令租賃付款及使用權資產代表使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

貴集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非貴集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。使用權資產須予以減值。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期，貴集團確認按租期內作出的租賃付款現值的租賃負債。租賃付款包括定額付款(包括實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及倘租賃條款反映貴集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款付款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內隱含的利率不易釐定，則貴集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於租賃開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增長，並就所作出的租賃付款而減少。此外，倘租期修改以及出現租期、實質定額租賃付款或購買相關資產的評估的變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團對辦公設備的短期租賃(即自租賃開始日期起租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免，亦對其認為屬低價值(即低於人民幣30,000元)的辦公設備租賃應用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款以直線法按租期確認為開支。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本及按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及貴集團管理該等資產的業務模式。除並不包含重大融資成分或貴集團已就此應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的貿易應收款項外，貴集團初始按公平值加上（倘金融資產並非按公平值計入損益）交易成本計量金融資產。

為使金融資產按攤銷成本分類及計量，需就未償還本金產生「純粹支付本金及利息」的現金流量。現金流量不是純粹支付本金及利息之金融資產按公平價值計入損益進行分類及計量，而不論其業務模式。

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

購買或出售須於市場規例或慣例確立的時間框架內交付資產的金融資產（常規交易）按交易日期（即貴集團承諾購買或出售該資產的日期）確認。

其後計量

金融資產的其後計量取決於以下分類：

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

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

所有已確認的金融資產其後視乎金融資產的類別整體按攤銷成本或公平值計量。

按公平值計入損益的金融資產

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

該類別包括 貴集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。在支付權確立，與股息相關的經濟利益很可能流入 貴集團，且股息的金額能夠可靠計量時，分類為按公平值計入損益的金融資產的股本投資的股息亦於損益表內確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包含金融負債或非金融主體)的衍生工具的經濟特徵及風險與主體不緊密相關；與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定义；及混合合約並非以按公平值計入損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且其公平值變動於損益表確認。僅當合約條款出現變動，大幅改變其他情況下所需現金流量時，或當原分類至按公平值計入損益的金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不得單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益的金融資產。

終止確認金融資產

金融資產(倘適用，則一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)主要在下列情況將終止確認(即從 貴集團綜合財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或根據「轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取之現金流量之責任；及(a) 貴集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

倘 貴集團已轉讓其收取資產現金流量之權利或已訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權之風險及回報以及保留程度。倘並無轉讓或保留資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，則 貴集團繼續按 貴集團持續涉及之程度確認已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映 貴集團保留的相關權利及責任的基礎進行計量。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與，按資產原賬面值與 貴集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

金融資產之減值

貴集團就所有並非按公平值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付的合約現金流量與貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額為基準，按原有實際利率相近的利率貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或其他信用增強項目（為合約條款不可或缺的部分）的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損於兩個階段進行確認。對於自首次確認後並無顯著增加的信貸風險，預期信貸虧損就可能於未來12個月內出現的違約事件計提信貸虧損撥備（12個月預期信貸虧損）。對於自首次確認後顯著增加的信貸風險，須在信貸虧損風險預期的剩餘年期計提虧損撥備，不論違約事件於何時發生（全期預期信貸虧損）。

於各報告日期，貴集團於評估自首次確認後金融工具的信貸風險是否顯著增加時，貴集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與首次確認日期起金融工具發生之違約風險進行比較，並考慮無需付出不必要的成本或努力而可得之合理且獲支持的資料，包括過往及前瞻性資料。

簡化方法

就貿易應收款項而言，貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。因此，貴集團並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人之特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

對於含有重大融資成分的貿易應收款項以及租賃應收款項，貴集團根據其會計政策按照上文所載的政策選擇採納簡化法計算預期信貸虧損。

金融負債

首次確認及計量

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

所有金融負債初始按公平值確認，而貸款及借貸以及應付款項則扣除直接應佔交易成本確認。

貴集團之金融負債包括貿易及其他應付款項、租賃負債、關聯方貸款、應付關聯方款項以及計息銀行及其他借款。

其後計量

於初始確認後，並非以公平值計量且其變動計入損益的金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。當負債終止確認時，收益及虧損透過攤銷程序於損益內確認。

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

於初始確認後，貸款及借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損在損益內確認。

財務擔保合約

貴集團發出的財務擔保合約為需要支付款項予持有人的合約，以補償持有人因指定債務人未能於到期日按照一項債務工具的條款付款而產生的損失。一份財務擔保合約初步按公平值確認為負債，並對發出該擔保直接應佔之交易成本進行調整。於初步確認後，貴集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i) 根據「金融資產減值」所載政策釐訂之預期信貸虧損撥備；及(ii) 初步確認之金額減(倘適用)已確認收入的累計金額。

計算攤銷成本時會考慮收購所產生的任何折讓或溢價及構成實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入於損益內的融資成本。

終止確認金融負債

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款重大不同的金融負債所取代，或當現時負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而相關賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘有現行可予執行的法律權利抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況表內呈報淨金額。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金(並無重大價值變動風險)並於購入後一般在三個月內到期的短期高度流通投資(扣除須按要求償還及構成貴集團現金管理方面不可或缺的銀行透支後)。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括並無限制用途的手頭及銀行現金。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任（法定或推定責任），且日後將須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當折現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於各有關期間末的現值。因時間流逝而增加的折現值金額會計入損益中的融資成本。

所得稅

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

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

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額確認，惟下列情況除外：

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

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅溢利以動用可扣稅暫時差額及未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各有關期間末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各有關期間末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

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

當且僅當 貴集團具法定執行權抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債有關被同一稅務機關對同一應課稅企業或不同應課稅企業徵收所得稅，而該等企業於各預期將有龐大遞延稅項負債或資產償還或收回之未來期間按淨額基準償還即期稅項負債及資產，或同時變現資產及清償負債，遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷。

政府補助

倘能合理確定將會收取有關補助且符合補助附帶的所有條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於所擬補償的成本的支銷期間內系統地確認為收入。

收入確認

客戶合約收入

收入按於 貴集團日常業務過程中所提供之銷售物業及服務已收或應收代價之公平值計量。收入在扣除稅項後列賬。

銷售物業

於資產控制權轉移至買方時確認收入。資產控制權可於某一時點轉移，取決於合約之條款與適用於合約之法律。

於釐定交易價格時，倘融資部分屬重大，則 貴集團就融資部分的影響而調整已承諾之代價金額。

對於在某時點轉移物業控制權的銷售合約，於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且 貴集團現時已有權收取付款並很可能收回代價時確認收入。

來自其他來源的收入

利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法透過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計年內貼現至金融資產賬面淨值的折現率計算。

股息收入

股息收入於股東收取付款的權利獲確認時確認。

合約負債

倘客戶在 貴集團向客戶轉移貨品或服務前支付代價，則合約負債在作出付款或付款到期(以較早者為準)時確認。合約負債在 貴集團履行合約時(即轉移相關貨品或服務的控制權予客戶)確認為收入。

合約成本資產

除資本化為發展中物業、持作出售已竣工物業以及物業、廠房及設備外，倘符合所有下列條件，則將履行客戶合約產生的成本資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

資本化合約成本資產乃按與資產有關並轉移至客戶的貨品或服務相一致的系統基準攤銷並自損益表扣除。其他合約成本於產生時支銷。

僱員退休福利

退休福利計劃

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

借款成本

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

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於 貴公司的組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，故中期股息同時提出及宣派。因此，中期股息於提出及宣派時隨即確認為負債。

外幣

過往財務資料以人民幣呈列，而貴公司的功能貨幣為人民幣，乃因貴集團主要業務在中國內地進行。貴集團旗下實體錄得的外幣交易首次記錄時按其各自交易日的功能貨幣適用匯率換算後入賬。

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

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理（即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認）。

3. 重大會計判斷及估計

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

判斷

於應用貴集團之會計政策時，除涉及估計之判斷外，管理層已作出以下對過往財務資料內確認之金額有最大影響之判斷：

附屬公司、合營企業及聯營公司的分類

投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司乃以貴集團是否對被投資公司擁有控制權、共同控制權或重大影響為依據，涉及通過分析貴集團對被投資公司主要決策機構（董事會會議及股東大會）的代表以及其他事實及情況等各種因素作出判斷。誠如過往財務資料附註1(a)所披露，貴集團與若干實體的股權持有人訂立投票權委託協議或組織章程細則，據此，股權持有人同意將其於該等實體的若干股權所附的投票權委託給貴集團。因此，貴集團認為其控制著該等實體，儘管其並未持有大部分股權。因此，於有關期間該等實體已入賬列為附屬公司。誠如過往財務資料附註1(b)所披露，貴集團根據融資安排依法將若干實體的部分權益作為抵押品轉讓予獨立信託公司，據此，貴集團須於償還借款後以固定金額購回信託公司持有的股權。貴集團透過參與該等實體而取得其可變回報且有能力於一段業務過程中通過其對該等實體的有關活動的權力影響該等回報。信託公司自其投資賺取固定回報且其於該等實體的權利被認為屬受保護性質。就此而言，信託公司的投資被視作貴集團的負債且該等實體被視為附屬公司。

遞延稅項資產

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產，惟以可能具有應課稅溢利抵銷可扣減暫時性差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及稅務虧損為限。這需要管理層運用大量判斷估計未來應課稅溢利發生的時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認的遞延稅項資產的金額。進一步詳情載於過往財務資料附註16。

與客戶的合約的重大融資部分

於釐定合約是否包含融資部分及該融資部分對合約是否屬重大時，貴集團須評估：(a)承諾代價的金額與承諾貨品或服務的現金售價之間的差額(如有)；及(b)以下兩項的合併影響：(i)實體將承諾貨品或服務轉讓予客戶的時間點與客戶就該等貨品或服務付款的時間點之間的預期時差；及(ii)於有關市場的現行利率。該等釐定須作出重大判斷。貴集團已審閱有關合約的條款並知曉當客戶付款與轉讓承諾物業之間的期間超過一年時，承諾代價的金額與承諾財產的現金售價之間存在差額。因此，代價金額乃就重大融資部分的影響作出調整。

估計不確定因素

下文披露可能引致資產負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整且有關未來的主要假設，以及於各有關期間末存在的估計不確定因素的其他主要來源：

發展中物業及持作出售已竣工物業的撥備

貴集團的發展中物業及持作出售已竣工物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。貴集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計發展中物業的售價與竣工成本，以及根據當前市況估計銷售物業將產生的費用。

倘竣工成本增加而銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就發展中物業及持作出售已竣工物業作出撥備。作出相關撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

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

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

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

非金融資產減值（商譽除外）

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產是否存在任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。資產或現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額（即其公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者）時，則存在減值跡象。公平值減出售成本乃根據類似資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市場利率減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

租賃－估計增量借款利率

貴集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為貴集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品與類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了貴集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件（例如，當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立）時，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，貴集團使用可觀察輸入數據（如市場利率）估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計（如附屬公司的獨立信用評級）。

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控貴集團業務（包括物業開發）的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策。因所有位置具備類似經濟特徵，加上物業開發的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型及類別以及分配財產所用方法類似，因而所有位置乃歸總為一個可報告經營分部。

地區資料

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

有關主要客戶的資料

於各有關期間，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售並無佔貴集團收入的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入指於有關期間銷售物業的收入。

收入分析如下：

收入：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業	723,914	3,108,726	3,946,091

收入確認時間：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業收入：			
於某個時間點確認	723,914	3,108,726	3,946,091

其他收入及收益分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	2,416	6,345	7,626
出售聯營公司的收益	-	-	2,366
沒收保證金	878	410	1,061
外匯收益	-	697	513
投資收入	3,464	1,382	354
政府補助	-	83	65
出售一間附屬公司的收益 (附註31)	-	111	2
按公平值計入損益的 金融資產公平值收益	2	61	-
其他	21	563	462
	<u>6,781</u>	<u>9,652</u>	<u>12,449</u>

6. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利乃自以下各項扣除後達致：

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售存貨成本	18	517,076	2,130,109	2,881,130
物業、廠房及 設備折舊	13	6,217	12,936	16,731
使用權資產折舊	14(a)	–	982	3,819
於計量租賃負債時 並未計入的租賃 付款	14(c)	1,093	3,077	4,925
[編纂]		[編纂]	[編纂]	[編纂]
核數師薪酬		77	113	158
僱員福利開支 (包括董事及 最高行政人員 薪酬)：				
薪金及工資 (包括花紅)		34,862	78,716	159,219
退休金計劃供款 及社會福利		10,526	7,610	11,359

7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款的利息	83,258	160,553	205,255
租賃負債利息	–	99	612
收入合約產生的利息開支	154,159	251,552	397,317
並非按公平值計入損益的 金融負債的利息開支總額	237,417	412,204	603,184
減：資本化利息	228,771	367,891	581,097
	8,646	44,313	22,087

8. 董事及最高行政人員薪酬

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
袍金	-	-	-
其他酬金：			
工資、津貼及實物福利	1,499	1,542	2,432
表現掛鈎花紅*	10	226	150
退休金計劃供款及 社會福利**	495	261	167
	<u>2,004</u>	<u>2,029</u>	<u>2,749</u>

* 貴公司若干執行董事有權獲得花紅，花紅按 貴集團除稅後溢利的比例釐定。

** 於2020年，退休金計劃供款及社會福利減少，主要由於受2019冠狀病毒病（「COVID-19」）的影響，根據人力資源和社會保障部及地方市政部門發佈的社保減免政策，2020年2月至12月的社會保險獲減免。

(a) 獨立非執行董事

陳毅奮先生、陳晟先生及周澤將先生於2019年9月5日、2019年9月5日及2019年10月2日分別獲委任為 貴公司的獨立非執行董事。於有關期間概無應付予獨立非執行董事的酬金。

(b) 執行董事

截至2018年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	工資、津貼 及實物福利 人民幣千元	表現 掛鈎花紅 人民幣千元	退休金	薪酬總計 人民幣千元
				計劃供款及 社會福利 人民幣千元	
執行董事：					
— 錢堃先生	-	120	-	38	158
— 安娟女士	-	120	-	38	158
— 章曉輝先生	-	727	10	243	980
— 王子忠先生	-	532	-	176	708
	<u>-</u>	<u>1,499</u>	<u>10</u>	<u>495</u>	<u>2,004</u>

截至2019年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	表現 掛鈎花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	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
執行董事：					
— 錢堃先生	—	224	—	55	279
— 安娟女士	—	224	—	86	310
— 章曉輝先生	—	611	90	57	758
— 王子忠先生	—	483	136	63	682
	—	1,542	226	261	2,029

截至2020年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	表現 掛鈎花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	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
執行董事：					
— 錢堃先生	—	577	—	47	624
— 安娟女士	—	577	—	61	638
— 章曉輝先生	—	765	54	25	844
— 王子忠先生	—	513	96	34	643
	—	2,432	150	167	2,749

9. 五名最高薪酬僱員

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的五名最高薪酬僱員包括兩名、兩名及一名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，並非 貴公司董事或最高行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、津貼及實物福利	1,364	1,867	8,793
表現掛鈎花紅	212	–	490
退休金計劃供款及社會福利	496	597	172
	<u>2,072</u>	<u>2,464</u>	<u>9,455</u>

薪酬屬於以下範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
零至500,000港元	–	–	–
500,001港元至1,000,000港元	3	3	–
1,000,001港元至1,500,000港元	–	–	–
1,500,001港元至2,000,000港元	–	–	1
2,000,001港元至2,500,000港元	–	–	2
2,500,001港元至3,000,000港元	–	–	–
3,000,001港元至3,500,000港元	–	–	1
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>4</u>

10. 所得稅

貴集團須就於 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自當地的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規， 貴集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司於有關期間毋須繳納所得稅，因為該等公司並無現時於香港產生任何應課稅溢利。

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

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

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：			
中國企業所得稅	109,337	265,951	227,603
中國土地增值稅	26,604	145,641	129,663
遞延稅項	(93,129)	(124,269)	(81,673)
年內稅項支出總額	<u>42,812</u>	<u>287,323</u>	<u>275,593</u>

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴集團繳納的中國企業所得稅及中國土地增值稅分別為人民幣152,688,000元、人民幣266,698,000元及人民幣258,072,000元。

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

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	<u>87,804</u>	<u>682,644</u>	<u>643,289</u>
按法定稅率計算的稅項	21,951	170,661	160,822
地方機構徵收不同稅費的影響	–	173	135
聯營公司應佔溢利及虧損	–	1,031	1,655
不可扣稅開支	907	4,873	6,139
未確認的稅項虧損	1	1,354	9,595
土地增值稅撥備	26,604	145,641	129,663
土地增值稅的稅務影響	(6,651)	(36,410)	(32,416)
按貴集團實際稅率計算的稅項費用	<u>42,812</u>	<u>287,323</u>	<u>275,593</u>

綜合財務狀況表內的應繳稅項指：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應繳稅項			
中國企業所得稅	85,449	174,137	239,771
中國土地增值稅	12,303	115,700	228,759
	<u>97,752</u>	<u>289,837</u>	<u>468,530</u>

11. 股息

貴公司自註冊成立日期起未曾宣派或派付任何股息。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

鑒於重組及過往財務資料附註2.1所披露 貴集團於有關期間的業績的呈列基準，就本報告而言，每股盈利資料被認為並無意義，因而並無加載有關資料。

13. 物業、廠房及設備

	汽車	辦公及 電子設備	短期設施 維修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2018年12月31日				
於2018年1月1日：				
成本	4,151	2,685	9,561	16,397
累計折舊	<u>(3,241)</u>	<u>(1,457)</u>	<u>(1,168)</u>	<u>(5,866)</u>
賬面淨值	<u>910</u>	<u>1,228</u>	<u>8,393</u>	<u>10,531</u>
於2018年1月1日，				
扣除累計折舊	910	1,228	8,393	10,531
添置	1,438	1,233	16,017	18,688
年度折舊撥備 (附註6)	<u>(582)</u>	<u>(554)</u>	<u>(5,081)</u>	<u>(6,217)</u>
於2018年12月31日，				
扣除累計折舊	<u>1,766</u>	<u>1,907</u>	<u>19,329</u>	<u>23,002</u>
於2018年12月31日：				
成本	5,589	3,918	25,578	35,085
累計折舊	<u>(3,823)</u>	<u>(2,011)</u>	<u>(6,249)</u>	<u>(12,083)</u>
賬面淨值	<u>1,766</u>	<u>1,907</u>	<u>19,329</u>	<u>23,002</u>

附錄一

會計師報告

2019年12月31日

	汽車	辦公及 電子設備	短期設施 維修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日：				
成本	5,589	3,918	25,578	35,085
累計折舊	(3,823)	(2,011)	(6,249)	(12,083)
賬面淨值	<u>1,766</u>	<u>1,907</u>	<u>19,329</u>	<u>23,002</u>
於2019年1月1日，				
扣除累計折舊	1,766	1,907	19,329	23,002
添置	1,656	1,916	23,846	27,418
出售	(5)	-	-	(5)
年內折舊撥備 (附註6)	(576)	(1,059)	(11,301)	(12,936)
於2019年12月31日，				
扣除累計折舊	<u>2,841</u>	<u>2,764</u>	<u>31,874</u>	<u>37,479</u>
於2019年12月31日：				
成本	7,240	5,834	49,424	62,498
累計折舊	(4,399)	(3,070)	(17,550)	(25,019)
賬面淨值	<u>2,841</u>	<u>2,764</u>	<u>31,874</u>	<u>37,479</u>
2020年12月31日				
於2020年1月1日：				
成本	7,240	5,834	49,424	62,498
累計折舊	(4,399)	(3,070)	(17,550)	(25,019)
賬面淨值	<u>2,841</u>	<u>2,764</u>	<u>31,874</u>	<u>37,479</u>
於2020年1月1日，				
扣除累計折舊	2,841	2,764	31,874	37,479
添置	148	2,029	6,262	8,439
收購附屬公司 (附註30)	709	-	-	709
出售	(360)	(95)	(942)	(1,397)
年內折舊撥備 (附註6)	(910)	(1,309)	(14,512)	(16,731)
於2020年12月31日，				
扣除累計折舊	<u>2,428</u>	<u>3,389</u>	<u>22,682</u>	<u>28,499</u>
於2020年12月31日：				
成本	7,737	7,768	54,744	70,249
累計折舊	(5,309)	(4,379)	(32,062)	(41,750)
賬面淨值	<u>2,428</u>	<u>3,389</u>	<u>22,682</u>	<u>28,499</u>

14. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團擁有其營運所用辦公室租賃合約。辦公室租賃一般擁有兩至五年租期。

(a) 使用權資產

年內 貴集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	辦公樓		
	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值	-	-	5,986
添置	-	6,968	52,141
年內折舊開支(附註6)	-	(982)	(3,819)
因租期屆滿而減少	-	-	(2,759)
年末賬面值	<u>-</u>	<u>5,986</u>	<u>51,549</u>

(b) 租賃負債

於有關期間內租賃負債的賬面值及變動如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值	-	-	6,099
新租賃	-	6,968	52,141
年內確認的利息增幅	-	99	612
因租期屆滿而減少	-	-	(2,915)
付款	-	(968)	(4,089)
年末賬面值	<u>-</u>	<u>6,099</u>	<u>51,848</u>
分析為：			
即期部分	-	3,670	12,823
非即期部分	<u>-</u>	<u>2,429</u>	<u>39,025</u>

租賃負債的到期情況分析於過往財務資料附註37披露。

(c) 與租賃有關的於損益確認的金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債利息	-	99	612
使用權資產折舊開支	-	982	3,819
與短期租賃及低價值資產租賃有關的開支，計入銷售及行政開支	1,093	3,077	4,925
於損益確認的總金額	<u>1,093</u>	<u>4,158</u>	<u>9,356</u>

(d) 租賃的現金流出總額披露於過往財務資料附註29。

15. 於聯營公司的投資

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔資產淨值	<u>-</u>	<u>53,816</u>	<u>25,562</u>

貴集團與其聯營公司的貿易應收款項及應付結餘披露於過往財務資料附註34。

(a) 貴集團之聯營公司詳情如下：

於2019年12月31日

名稱	實收資本 人民幣千元	註冊及 經營地點	百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	溢利分配	
荷澤三巽大瑞置業有限公司 (「荷澤三巽大瑞」)(附註1)	60,000	中國/ 中國荷澤	40%	40%	40%	物業開發
合肥梁錦企業管理諮詢有限公司 (「合肥梁錦」)(附註2)	200,000	中國/ 中國合肥	17.34%	51%	17.34%	物業開發

於2020年12月31日

名稱	實收資本 人民幣千元	註冊及 經營地點	百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	溢利分配	
合肥梁錦企業管理諮詢有限 公司(「合肥梁錦」)(附註2)	200,000	中國/ 中國合肥	17.34%	51%	17.34%	物業開發

附註1： 荷澤三巽大瑞於2020年11月出售。

附註2： 根據合肥梁錦的組織章程細則，貴集團憑藉持有51%投票權擁有重大影響力，而其他三名股東分佔17%、17%及15%投票權。然而，其須取得總投票權的三分之二以控制及營運該實體。因此，於有關期間，合肥梁錦入賬列為貴集團的聯營公司。

(b) 下表闡述對 貴集團並不個別重大的聯營公司的合併財務資料：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔聯營公司的年內虧損	-	(4,124)	(6,620)
分佔聯營公司的全面虧損總額	-	(4,124)	(6,620)
貴集團於聯營公司的投資的賬面總值	-	53,816	25,562

於過往財務資料中，聯營公司採用權益法入賬。

董事於各有關期間末評估於聯營公司的投資是否存在任何減值跡象。由於於聯營公司的投資虧損在起步階段為計劃的虧損，故董事認為，於聯營公司的投資並無存在任何減值跡象。

16. 遞延稅項資產及負債

於各有關期間，遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	可供抵銷 未來應課稅 溢利之虧損		預收未變現 收入	未支付的 [編纂]	未支付的 土地增值稅	租賃負債	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元						
於2018年1月1日	2,778	-	71,382	[編纂]	-	-	1,995	76,155
年內計入損益的遞延稅項	1,152	3,722	87,839	[編纂]	3,076	-	1,884	98,176
於2018年12月31日 及2019年1月1日	3,930	3,722	159,221	[編纂]	3,076	-	3,879	174,331
出售附屬公司(附註31)	(9)	-	-	[編纂]	-	-	-	(9)
年內計入損益/(於損益扣除)的 遞延稅項	15,759	5,083	83,787	[編纂]	19,034	-	2,108	125,423
於2019年12月31日及 2020年1月1日	19,680	8,805	243,008	[編纂]	22,110	-	5,987	299,745
年內計入損益/(於損益扣除)的 遞延稅項	2,223	(643)	51,325	[編纂]	35,080	12,962	1,019	101,811
於2020年12月31日	21,903	8,162	294,333	[編纂]	57,190	12,962	7,006	401,556

遞延稅項負債

	業務導致的公平			資產合併 人民幣千元
	使用權 人民幣千元	值調整 人民幣千元	銷售 人民幣千元	
於2018年1月1日	-	-	2,576	2,576
年內於損益扣除的遞延稅項	-	-	5,047	5,047
於2018年12月31日及2019年1月1日	-	-	7,623	7,623
年內於損益扣除的遞延稅項	-	-	1,154	1,154
於2019年12月31日及2020年1月1日	-	-	8,777	8,777
年內於損益扣除的遞延稅項	12,887	-	7,251	20,138
收購一間附屬公司(附註30)	-	901	-	901
於2020年12月31日	12,887	901	16,028	29,816

出於呈列目的，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內對銷。為作財務呈報之用，貴集團的遞延稅項結餘分析如下：

	12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	166,708	291,208	380,531
綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	-	(240)	(8,791)
	166,708	290,968	371,740

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外資企業須就向境外投資者宣派的股息被徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與境外投資者所屬司法權區有稅務協定，境外投資者可應用較低預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，貴集團須就該等於中國內地成立的附屬公司就2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2018年、2019年及2020年12月31日，概無就 貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利者應付的預扣稅確認遞延稅項。 貴公司董事認為， 貴集團的資金將保留在中國內地以擴展 貴集團業務，故該等附屬公司於可見將來不會分派有關盈利。

於2018年、2019年及2020年12月31日，與投資於中國內地附屬公司有關而未確認遞延稅項負債之暫時性差額總額分別合共約人民幣255,611,000元、人民幣777,958,000元及人民幣1,215,530,000元。

未確認稅項虧損的到期情況如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2021年	—	—	—
2022年	138	138	138
2023年	3	3	3
2024年	—	5,417	5,417
2025年	—	—	38,379
	<u>141</u>	<u>5,558</u>	<u>43,937</u>

並未就該等虧損確認遞延稅項資產，原因是不大可能有應課稅溢利動用以抵銷稅項虧損。

於2018年、2019年及2020年12月31日， 貴公司並未分別就約人民幣1,000元、人民幣1,354,000元及人民幣9,595,000元之應課稅暫時性差額確認遞延稅項資產，因為該等虧損由一段時間持續虧損的附屬公司產生，且認為不大可能產生抵銷可動用之可扣減暫時差額之未來應課稅溢利。

17. 發展中物業

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	2,361,727	4,739,851	9,536,877
添置	3,048,915	6,918,173	5,202,338
收購一間附屬公司 (附註30)	—	—	135,180
轉撥至持作出售已 竣工物業(附註18)	<u>(670,791)</u>	<u>(2,121,147)</u>	<u>(3,217,758)</u>
於年末	<u>4,739,851</u>	<u>9,536,877</u>	<u>11,656,637</u>

貴集團的發展中物業位於中國內地的租賃土地上。

於2018年、2019年及2020年12月31日， 貴集團若干賬面總值分別約人民幣428,000,000元、人民幣3,288,024,000元及人民幣4,060,480,000元的發展中物業已抵押，作為 貴集團獲授的銀行及其他借款的抵押(附註26)。

18. 持作出售已竣工物業

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初的賬面值	59,510	213,225	204,263
由發展中物業轉出 (附註17)	670,791	2,121,147	3,217,758
轉撥至銷售成本 (附註6)	(517,076)	(2,130,109)	(2,881,130)
於年末的賬面值	<u>213,225</u>	<u>204,263</u>	<u>540,891</u>

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團概無抵押持作出售已竣工物業作為貴集團獲授的銀行及其他借款的抵押。

19. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購土地使用權			
預付款項	406,760	183,000	150,800
建築成本預付款項	19,511	26,533	8,781
土地使用權保證金	307,492	40,000	–
其他保證金	36,709	83,170	105,561
其他可收回稅項	574,753	986,978	1,078,890
應收附屬公司的			
非控股股東款項	–	73,768	355,089
應收第三方款項	59,690	–	–
應收利息	258	–	–
貸款及應收款項	45,100	–	–
其他應收款項	15,773	7,967	6,566
其他預付款項	2,213	11,226	17,976
	<u>1,468,259</u>	<u>1,412,642</u>	<u>1,723,663</u>

其他應收款項為無抵押、不計息且須按要求償還。

應收附屬公司的非控股股東款項及其他應收款項的內部信貸評級被視為履約等級。貴集團已評估該等應收款項的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。貴集團已評估預期虧損率及根據12個月預期信貸虧損計量減值的賬面總值，並評估於2018年、2019年及2020年12月31日的預期信貸虧損並不重大。

20. 合約成本資產

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業所產生的合約成本	<u>30,496</u>	<u>35,115</u>	<u>64,114</u>

管理層預期，合約收購成本（主要指獲得物業銷售合約的銷售佣金）可予收回。貴集團已遞延已付金額，並將在確認相關收入時於損益中扣除。於2018年、2019年及2020年12月31日，於損益中扣除的金額分別為人民幣2,079,000元、人民幣25,323,000元及人民幣28,809,000元，且並無減值虧損。

21. 按公平值計入損益的金融資產

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他非上市投資， 按公平值	<u>2,102</u>	<u>22,631</u>	<u>-</u>

上述於2018年及2019年12月31日之非上市投資為銀行於中國內地發行的理財產品。

22. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	831,012	1,594,679	2,241,836
減：受限制現金 已抵押存款	<u>646,805</u> <u>102,558</u>	<u>1,129,495</u> <u>179,669</u>	<u>1,477,174</u> <u>307,232</u>
現金及現金等價物	<u>81,649</u>	<u>285,515</u>	<u>457,430</u>

根據相關政府規定，貴集團的若干物業開發附屬公司須就有關物業工程項目向指定銀行開設若干預售資金賬戶。受限制現金僅可於取得有關政府機關的批准時用於支付相關物業的建築成本。該等受限制現金將於完成建設有關物業後發放。於2018年、2019年及2020年12月31日，受限制現金金額分別為人民幣646,805,000元、人民幣1,129,495,000元及人民幣1,475,817,000元。於2020年12月31日，受限制現金包括因訴訟被人民法院凍結的人民幣1,357,000元。

於2018年、2019年及2020年12月31日，人民幣95,919,000元、人民幣171,051,000元及人民幣287,665,000元之銀行存款分別抵押作買家按揭貸款的抵押物。於2018年、2019年及2020年12月31日，人民幣6,639,000元、人民幣8,618,000元及人民幣19,567,000元之銀行存款分別存作建設項目的抵押物。

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物			
以人民幣計值	81,649	285,499	456,950
以港元計值	–	15	478
以美元計值	–	1	2
	<u>81,649</u>	<u>285,515</u>	<u>457,430</u>

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例與結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團可透過獲批准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且近期無拖欠紀錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物的內部信貸評級被視為履約等級。貴集團已評估受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加及根據12個月的預期信貸虧損計量減值，並已評估預期信貸虧損並不重大。

23. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末，貿易應付款項及應付票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年	637,085	1,183,151	1,408,779
超過一年	15,756	18,449	21,022
	<u>652,841</u>	<u>1,201,600</u>	<u>1,429,801</u>

貿易應付款項無抵押及免息及一般按建築進度結算。

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

24. 其他應付款項及應計費用

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築相關留置保證金	45,221	43,509	57,080
物業銷售相關保證金	7,768	7,404	16,602
附屬公司非控股股東墊款	490,705	1,487,736	1,701,914
第三方墊款	46,595	35,642	–
維修資金	3,366	8,804	3,334
應付利息	39,847	77,442	43,582
應付工資及福利	18,889	31,724	39,911
其他稅項及附加費	5,609	9,278	24,924
應計負債	–	7,400	10,988
應付[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他	871	2,015	1,938
	<u>660,884</u>	<u>1,718,590</u>	<u>1,902,844</u>

其他應付款項及應計費用(不包括應付工資及福利、其他稅項及附加費)為無抵押且免息。其他應付款項於各有關期間末的公平值與其相應賬面值相若。

25. 合約負債

貴集團已確認下列與收入有關的合約負債：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	<u>5,106,005</u>	<u>7,483,042</u>	<u>9,458,949</u>

貴集團根據物業銷售合約內已確立的計費標準自客戶收取的付款。通常於履行合約前預收的款項主要來自物業發展及銷售。於有關期間合約負債結餘大幅變動主要由於銷售物業及交付物業。根據貴集團的業務模式，就確認自物業銷售的收入，所有相關收入於有關期間自合約負債結轉。

於各有關期間末，預期確認收入時間列載如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,264,286	3,751,735	4,401,873
超過一年	2,841,719	3,731,307	5,057,076
合約負債	<u>5,106,005</u>	<u>7,483,042</u>	<u>9,458,949</u>

下表列示於有關期間確認的與結轉合約負債有關的收入：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合約負債			
結餘的已確認收入			
物業銷售	<u>521,212</u>	<u>2,611,747</u>	<u>3,784,501</u>

貴集團借款均以人民幣計值。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團人民幣709,659,000元、人民幣870,743,000元及人民幣951,298,000元的即期借款為定息借款。於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團零、人民幣401,327,000元及人民幣236,934,000元的非即期借款為定息借款。於2018年、2019年及2020年12月31日，金額分別為零、人民幣484,990,000元及人民幣908,220,000元的餘下借款按浮動利率計息，其於2019年及2020年12月31日的年利率分別介乎6.17%至8.50%及5.2%至8.5%。

計息銀行及其他借款之公平值乃基於貼現現金流量折現法採用貴集團於各有關期間末就大致相同條款及特徵的金融工具可供採用的現行市場利率計算。該等借款之公平值列示於附註36。

貴集團之若干銀行及其他借款以抵押下列資產作擔保，相關資產於各有關期間末的賬面值如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中 物業	428,000	3,288,024	4,060,480

貴集團於各有關期間末抵押的股權比例如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
亳州三巽公館置業有限公司	80%	—	—
利辛縣三巽中通置業有限公司	—	100%	100%
寧陽三巽置業有限公司	—	100%	100%
合肥三巽置業有限公司	—	18%	—
南京弘巽房地產開發有限公司	—	30%	30%
亳州乾巽置業有限公司	—	51%	—
亳州合巽置業有限公司	—	100%	—
合肥玖叁置業有限公司	—	30%	30%
利辛縣三巽中通南城置業 有限公司	—	55%	—
南京久巽置業有限公司	—	51%	—
靈璧三巽置業有限公司	—	—	100%
南京淳巽置業有限公司	—	—	20%
南京溪巽置業有限公司	—	—	20%
巢湖市世巽置業有限公司	—	—	60%

於2018年、2019年及2020年12月31日，控股股東錢堃先生及其配偶安娟女士分別對最多人民幣358,416,000元、人民幣685,327,000元及人民幣182,244,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2018年、2019年及2020年12月31日，安徽三巽投資集團有限公司分別對最多人民幣358,416,000元、人民幣611,327,000元及人民幣803,244,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

貴公司董事會確認，關聯方提供的所有擔保將在[編纂]前全部解除。

27. 股本

	2019年 12月31日	2020年 12月31日
法定：		
500,000,000股每股面值0.0001美元的普通股	500,000美元	500,000美元
38,000,000,000股每股面值0.00001港元的普通股	380,000港元	380,000港元
	2019年 12月31日	2020年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足：		
100股面值0.0001美元的普通股	—	—
7,800股面值0.00001港元的普通股	—	—

貴公司於2018年11月23日在開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。於註冊成立日期，一股0.0001美元的普通股獲配發予一名股東。於同日，99股股份獲發行及配發予若干股東。

於2019年6月5日，貴公司的法定股本由50,000美元（分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份）增加至(i)50,000美元（分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份）；及(ii)380,000港元（分為38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份）之和（「增加」）。於法定股本增加後，Q Kun、Bing L及Juan L分別獲貴公司配發及發行6,552股股份、624股股份及624股股份。於配發及發行股份後，貴公司分別自Q Kun、Bing L及Juan L購回84股、八股及八股每股面值0.0001美元的股份。於購回股份後，貴公司通過註銷貴公司股本中全部未發行的每股面值0.0001美元的股份削減貴公司法定但未發行的股份（「法定股本削減」）。於增加及法定股本削減後，貴公司的法定股本變為380,000港元，分為38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份。

於2019年8月6日，貴公司進一步向Q Kun、Bing L、Juan L及Jiuxun分別配發1,428股、136股、136股及500股股份。

28. 儲備

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

(a) 合併儲備

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

(b) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，貴集團須按根據中國會計準則釐訂稅後純利提取10%至法定盈餘儲備，直至儲備累計額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，惟轉換後儲備餘額不得少於貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

29. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	計息銀行及 其他借款	應付 關聯方款項	應付 第三方款項	應付 股東款項	來自融資活動 的負債總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	514,302	16,036	177,800	-	708,138
融資活動所得現金流量	220,857	(3,879)	359,500	-	576,478
非融資活動所得現金流量	(25,500)	(7,714)	-	-	(33,214)
於2018年12月31日	709,659	4,443	537,300	-	1,251,402
融資活動所得現金流量	1,047,401	37,285	986,078	4,055	2,074,819
非融資活動所得現金流量	-	(41,728)	-	(4,055)	(45,783)
於2019年12月31日	1,757,060	-	1,523,378	-	3,280,438
融資活動所得現金流量	339,392	-	178,536	-	517,928
非融資活動所得現金流量	-	3,709	-	-	3,709
於2020年12月31日	2,096,452	3,709	1,701,914	-	3,802,075

30. 業務合併

於2020年7月2日，貴集團與廣德晟發的擁有人廣東發能房地產有限公司簽署股份轉讓協議，以按代價人民幣2,700,000收購廣德晟發27%股權。收購於2020年7月17日完成。因此，廣德晟發自此成為貴集團的附屬公司，原因為貴集團根據轉讓協議持有股東大會51%投票權，並有權提名董事會五名董事中的三名，兩項權利均讓貴集團現時有能力主導廣德晟發的相關活動。

自收購以來，廣德晟發為截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表貢獻淨虧損人民幣2,609,000元。倘合併於2020年1月1日進行，截至2020年12月31日止年度，貴集團的收入及溢利會分別為人民幣3,946,091,000元及人民幣363,369,000元。

於收購日期所收購附屬公司的可識別資產及負債的公平值如下：

	就收購確認的 公平值
	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	709
發展中物業(附註17)	135,180
預付款項、其他應收款項及其他資產	335
現金及現金等價物	118
貿易應付款項及應付票據	(5,666)
其他應付款項及應計費用	(119,775)
遞延稅項負債	(901)
	<u>10,000</u>
按公平值列賬的可識別資產淨值總額	
	<u>10,000</u>
非控股權益	(7,300)
所收購資產淨值	<u>2,700</u>
以現金支付	<u>2,700</u>

收購附屬公司有關的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(2,700)
所收購現金及現金等價物	<u>118</u>
計入投資活動所用現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u>(2,582)</u>

31. 出售附屬公司

2019年12月31日

於2019年6月30日，貴集團出售於利辛縣三巽福曜置業有限公司（「利辛縣福曜」）的全部股權予第三方，代價為零。

	<u>2019年</u>
	人民幣千元
出售的資產淨值：	
現金及現金等價物	377
預付款項、其他應收款項及其他資產	29,646
發展中物業	31,237
遞延稅項資產	9
其他應付款項、已收按金及應計費用	<u>(61,380)</u>
	(111)
出售附屬公司的收益 (附註5)	<u>111</u>
以現金結付	<u><u>—</u></u>

出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	<u>2019年</u>
	人民幣千元
現金代價	—
出售的現金及現金等價物	<u>(377)</u>
出售利辛縣福曜的現金及現金等價物流出淨額	<u><u>(377)</u></u>

2020年12月31日

於2020年12月29日，貴集團以零代價出售其於南京錦巽置業有限公司（「南京錦巽」）的100%股權予第三方。

附錄一

會計師報告

	<u>2020年</u>
	人民幣千元
出售的資產淨值：	
現金及現金等價物	47
預付款項、其他應收款項及其他資產	30,040
其他應付款項、已收按金及應計費用	<u>(30,089)</u>
	(2)
出售附屬公司的收益(附註5)	<u>2</u>
以現金支付	<u><u>-</u></u>

出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	<u>2020年</u>
	人民幣千元
現金代價	-
出售的現金及現金等價物	<u>(47)</u>
出售南京錦巽的現金及現金等價物流出淨額	<u><u>(47)</u></u>

32. 或然負債

於各有關期間末，未於綜合財務報表內撥備的或然負債如下：

		<u>12月31日</u>		
		<u>2018年</u>	<u>2019年</u>	<u>2020年</u>
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予 貴集團物業買家的融資向銀行作出的擔保	(1)	<u>2,454,844</u>	<u>5,090,210</u>	<u>7,084,443</u>

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

根據上述安排，相關物業已抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品。該等買家拖欠償還按揭貸款時，銀行有權接管合法所有權及將透過公開拍賣變現抵押物業。

貴集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關擔保期一般為買家接管相關物業後一至兩年。

貴集團於有關期間並無就其持作出售已竣工物業的買家獲授按揭融資而提供的擔保產生任何重大虧損。 貴公司董事認為，即使買家拖欠還款，相關物業的可變現淨值足以支付未償還的按揭貸款與任何應計利息及罰款，因此並無就擔保作出撥備。

33. 承擔

貴集團於各有關期間末擁有下列承擔：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未撥備：			
物業發展活動	3,526,591	4,084,407	3,818,851
收購土地使用權	863,002	793,876	327,200
	<u>4,389,593</u>	<u>4,878,283</u>	<u>4,146,051</u>

34. 關聯方交易

(1) 姓名／名稱及關係

關聯方的姓名／名稱	與 貴集團的關係
錢堃先生	控股股東
錢冰先生	控股股東的父親
安娟女士	控股股東的配偶
王子忠先生	主要管理人員
章曉輝先生	主要管理人員
朱浩先生(附註1)	主要管理人員
安徽三巽投資集團有限公司	控股股東控制的公司
安徽喬藝園林景觀建設有限公司	控股股東控制的公司
安徽三巽物業管理有限公司	控股股東控制的公司
滁州市嘉信置業有限公司	控股股東控制的公司
亳州市嘉信置業有限公司	控股股東控制的公司
亳州家園房地產開發有限公司	控股股東控制的公司
安徽久棟建設有限公司	控股股東控制的公司
上海三巽投資有限公司	控股股東控制的公司
合肥震隆建材商貿有限公司	控股股東控制的公司
合肥巽創企業管理合夥企業 (有限合夥)	控股股東控制的公司

關聯方的姓名／名稱	與 貴集團的關係
合肥巽合項目管理有限公司	控股股東控制的公司
萍鄉正澤房地產信息諮詢合夥企業 (有限合夥)	控股股東控制的公司
萍鄉華澤房地產信息諮詢合夥企業 (有限合夥)	控股股東控制的公司
重慶埃阿商貿有限公司	控股股東控制的公司
上海星錦投資有限公司	控股股東控制的公司
共青城震通投資管理有限公司	控股股東控制的公司
上海三茂實業發展有限公司	控股股東控制的公司
上海三巽酒店管理有限公司	控股股東控制的公司
亳州三巽酒店管理有限公司	控股股東控制的公司
合肥梁錦企業管理諮詢有限公司	聯營公司
荷澤三巽大瑞置有 業有限公司(附註2)	聯營公司

附註：

1. 朱浩先生於2020年12月底辭任。
2. 荷澤三巽大瑞置業有限公司於2020年11月被出售。

(2) 重大關聯方交易

以下交易於有關期間內與關聯方進行：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
關聯公司墊款			
亳州市嘉信置業有限公司	40	-	-
萍鄉正澤房地產信息諮詢 合夥企業有限合夥	5	-	-
	45	-	-
償還關聯公司墊款			
亳州家園房地產開發有限公司	924	2	-
合肥巽創企業管理合夥企業 (有限合夥)	3,000	1,900	-
亳州市嘉信置業有限公司	-	64	-
萍鄉正澤房地產信息諮詢 合夥企業(有限合夥)	-	5	-
	3,924	1,971	-
給予股東的墊款			
錢堃先生	455,776	-	-
股東償還墊款			
錢堃先生	485,983	4,055	-
給予主要管理人員的墊款			
王子忠先生	83	-	-
朱浩先生	-	-	10,000
	83	-	10,000
主要管理人員償還墊款			
王子忠先生	-	893	-
朱浩先生	-	-	10,000
	-	893	10,000
控股股東控制的公司貸款			
安徽三巽投資集團有限公司	-	39,256	-
償還控股股東控制的公司貸款			
安徽三巽投資集團有限公司	-	-	39,256

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
給予關聯公司的墊款			
安徽三巽投資集團有限公司	86,278	–	–
安徽喬藝園林景觀建設有限公司	45,618	–	–
荷澤三巽大瑞置業有限公司	–	30	–
滁州市嘉信置業有限公司	308	–	–
	<u>132,204</u>	<u>30</u>	<u>–</u>
向聯營公司墊款			
合肥梁錦企業管理諮詢有限公司	–	86,109	88,321
	<u>–</u>	<u>86,109</u>	<u>88,321</u>
關聯公司償還墊款			
安徽三巽投資集團有限公司	–	86,335	–
安徽喬藝園林景觀建設有限公司	–	45,618	–
安徽久棟建設有限公司	–	30,012	–
滁州市嘉信置業有限公司	–	11,856	–
荷澤三巽大瑞置業有限公司	–	30	–
	<u>–</u>	<u>173,851</u>	<u>–</u>
聯營公司償還墊款			
合肥梁錦企業管理諮詢有限公司	–	34,680	99,358
	<u>–</u>	<u>34,680</u>	<u>99,358</u>
向關聯方支付的項目管理費 (附註)			
安徽三巽投資集團有限公司	27,603	35,019	–
向關聯方支付的物業管理費 (附註)			
安徽三巽物業管理有限公司	1,282	4,168	6,240
向關聯方支付的建造開支 (附註)			
安徽喬藝園林景觀建設有限公司	21,318	74,901	78,727

附註： 該等交易根據公佈的價格及與提供予 貴集團主要客戶／供應商的條件類似的條件按照有關各方彼此協定的條款及條件進行。

(3) 與關聯方進行的其他交易

關聯方已為 貴集團的若干借款提供擔保。有關進一步詳情，請參閱附註 26。 貴公司董事會確認，關聯方提供的所有擔保將在[編纂]前全部解除。

(4) 與關聯方尚未結清的結餘

	12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收控股股東款項			
與非貿易相關的結餘：			
錢堃先生	4,055	-	-
應收主要管理人員款項			
與非貿易相關的結餘：			
王子忠先生	893	-	-
應收控股股東控制的 公司款項			
與非貿易相關的結餘：			
安徽三巽投資集團有限公司	86,335	-	-
安徽久棟建設有限公司	30,012	-	-
安徽喬藝園林景觀建設 有限公司	45,618	-	-
滁州市嘉信置業有限公司	11,856	-	-
	173,821	-	-
應收聯營公司款項			
與非貿易相關的結餘：			
合肥梁錦企業管理諮詢 有限公司	-	51,429	40,392
應付控股股東控制的 公司款項			
與非貿易相關的結餘：			
亳州家園房地產開發 有限公司	2	-	-
亳州市嘉信置業有限公司	64	-	-
萍鄉正澤房地產信息 諮詢合夥企業 (有限合夥)	5	-	-
合肥巽創企業管理合夥企業 (有限合夥)	1,900	-	-
	1,971	-	-

附錄一

會計師報告

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
與貿易相關的結餘：			
安徽三巽物業管理有限公司	377	-	-
安徽喬藝園林景觀建設有限公司	-	-	3,709
安徽三巽投資集團有限公司	2,095	-	-
	2,472	-	3,709
	4,443	-	3,709

除應收合肥梁錦企業管理諮詢有限公司款項外，與股東、主要管理人員、聯營公司及關聯公司的非貿易結餘須按要求償還且不計息。根據與合肥梁錦企業管理諮詢有限公司股東之間的項目開發協議，合肥梁錦企業管理諮詢有限公司應在相關項目或借款最終結算並經股東批准後償還非貿易結餘。

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
控股股東控制的公司貸款			
與非貿易相關的結餘：			
安徽三巽投資集團有限公司	-	39,256	-

(5) 貴集團主要管理人員的補償：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	1,509	1,768	2,582
退休金計劃供款及社會福利	495	261	167
	2,004	2,029	2,749

董事酬金的進一步詳情載於過往財務資料附註8。

35. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各有關期間末的賬面值如下：

2018年12月31日

金融資產

	按攤銷成本計 量的金融資產	按公平值 計入損益 的金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	120,821	–	120,821
應收關聯方款項	174,714	–	174,714
應收股東款項	4,055	–	4,055
按公平值計入損益的金融資產	–	2,102	2,102
受限制現金	646,805	–	646,805
已抵押存款	102,558	–	102,558
現金及現金等價物	81,649	–	81,649
	<u>1,130,602</u>	<u>2,102</u>	<u>1,132,704</u>

金融負債

	按攤銷成本計 量的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	652,841
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	636,386
計息銀行及其他借款	709,659
應付關聯方款項	4,443
	<u>2,003,329</u>

2019年12月31日

金融資產

	按攤銷 成本計量的 金融資產	按公平值 計入損益 的金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	81,735	-	81,735
按公平值計入損益的金融資產	-	22,631	22,631
受限制現金	1,129,495	-	1,129,495
已抵押存款	179,669	-	179,669
現金及現金等價物	285,515	-	285,515
	<u>1,676,414</u>	<u>22,631</u>	<u>1,699,045</u>

金融負債

	按攤銷成本計 量的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	1,201,600
租賃負債	6,099
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,677,588
關聯方貸款	39,256
計息銀行及其他借款	1,757,060
	<u>4,681,603</u>

附錄一

會計師報告

2020年12月31日

金融資產

	按攤銷成本計 量的金融資產	按公平值計入 損益的金融資 產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	361,655	–	361,655
應收關聯方款項	40,392	–	40,392
受限制現金	1,477,174	–	1,477,174
已抵押存款	307,232	–	307,232
現金及現金等價物	457,430	–	457,430
	<u>2,643,883</u>	<u>–</u>	<u>2,643,883</u>

金融負債

	按攤銷成本計 量的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	1,429,801
租賃負債	51,848
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,838,009
計息銀行及其他借款	<u>2,096,452</u>
	<u>5,416,110</u>

36. 金融工具的公平值及公平值層級

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

	賬面值			公平值		
	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產						
按公平值計入損益的 金融資產	2,102	22,631	-	2,102	22,631	-
金融負債						
計息銀行及其他借款	709,659	1,757,060	2,096,452	711,824	1,766,527	2,119,024

管理層評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、應收關聯方款項、應收股東款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、應付股東款項及應付關聯方款項的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具的期限較短。

就按公平值計入損益的金融資產的公平值而言，管理層採用條款、信貸風險及剩餘期限相若的工具的當前可用利率貼現預期未來現金流量作出估計。按公平值計入損益的金融資產的公平值計量於公平值層級第二層級及第三層級內分類。於2020年12月31日，貴集團並無持有任何按公平值計入損益的金融資產。

計息銀行及其他借款以及租賃負債的公平值乃通過採用條款、信貸風險及剩餘期限相若的工具的當前可用利率貼現預期未來現金流量計算所得。於2018年、2019年及2020年12月31日公平值因貴集團的計息銀行及其他借款的自身未履約風險而產生的公平值變動的風險已評估為不重大。

貴集團由財務總監領導的企業融資團隊負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向財務總監及董事會匯報。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定應用於估值的重大輸入數據。財務總監會審閱及批核有關估值。董事會每年兩次討論估值程序及結果，以供財務報告。

於有關期間，概無第一層級與第二層級之間的公平值計量轉移且概無金融資產及負債轉入或轉出第三層級。

於各有關期間期末評估金融工具的重大不可觀察輸入數據連同敏感度量化分析的概述如下：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據的公平值敏感度
按公平值計入 損益的金融資產	貼現率現金流量法	2018年： 2.09%至8.50%	1%增加(減少)	於2018年12月31日貼現率增加 (減少)會導致公平值減少 (增加)人民幣39,255元

公平值層級

下表闡述 貴集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

按公平值計入損益的金融資產

	採用以下數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 所報價格 (第一層級)	重大可觀察 輸入數據 (第二層級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2018年12月31日	-	-	2,102	2,102
於2019年12月31日	-	22,631	-	22,631
於2020年12月31日	-	-	-	-

已披露公平值的負債：

計息銀行及其他借款

	採用以下數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 所報價格 (第一層級)	重大可觀察 輸入數據 (第二層級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2018年12月31日	-	711,824	-	711,824
於2019年12月31日	-	1,766,527	-	1,766,527
於2020年12月31日	-	2,119,024	-	2,119,024

年內第三層級的公平值計量變動如下：

	理財產品
	人民幣千元
於2018年1月1日的賬面值	—
添置	2,100
公平值調整收益淨額	2
於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值	2,102
出售	(2,102)
於2019年12月31日的賬面值	—

37. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、受限制現金、已抵押存款、計入損益的公平值、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項及應付票據及計入其他應付款項及應計費用的金融負債，該等金融工具直接來自業務經營。貴集團有其金融資產及負債，例如計息銀行及其他借款、應付股東款項、應付關聯方款項、應收股東款項及應收關聯方款項。該等金融工具的主要目的為籌集資金供貴集團經營之用。

貴集團來自金融工具的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，貴集團就風險管理採取保守的策略。為盡量降低貴集團承擔的該等風險，貴集團並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖用途。貴集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。董事會檢討並同意分別管理該等風險的政策，有關政策概述如下：

(a) 利率風險

貴集團承擔的市場利率變動風險主要與附註26所載貴集團計息銀行及其他借款有關。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。

倘銀行及其他借款的利率上升／下降100個基點而所有其他變量維持不變，則貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的除稅前溢利（通過借款的影響）將分別減少／增加約人民幣270,196元、人民幣75,049元及人民幣115,664元。

(b) 信貸風險

計入財務狀況表的受限制現金、已抵押存款、現金及現金等價物、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項的賬面值指貴集團於各有關期間末就其金融資產承擔的最大信貸風險。

於各有關期間末，受限制現金、已抵押存款和現金及現金等價物全部存放於信貸質量優良的金融機構，並無重大信貸風險。

貴集團根據共同的信貸風險特性（例如工具種類及信貸風險評級）將金融工具分類，以釐定信貸風險有否大幅增加及計算減值。

倘發生一件或更多對金融資產估計未來現金流量造成損害影響的事件，則該金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的跡象包括以下事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違約或逾期事件等違反合約的行為；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組。

貴集團已於有關期間制訂政策，透過考慮金融工具尚餘年期發生違約風險的變化，評估該金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅增加。貴集團將計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項分為第一階段、第二階段及第三階段，詳述如下：

第一階段	首次確認計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項時，貴集團根據12個月預期信貸虧損確認撥備。
第二階段	計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項顯示信貸風險自產生以來大幅增加時，貴集團就全期預期信貸虧損將撥備入賬。
第三階段	計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項被視為出現信貸減值時，貴集團就全期預期信貸虧損將撥備入賬。

管理層定期集體評估計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項，並根據過往結算記錄及以往經驗，個別評估收回計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項的可能性。貴集團將計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項分類為第一階段，並持續監察其信貸風險。貴公司考慮違約可能性及收回可能性後，採用0.01%至0.17%的預期信貸虧損率估設計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項的減值。貴公司董事相信，貴集團計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項的尚未清付結餘並無重大內在信貸風險，因此並無確認撥備。

(c) 流動性風險

貴集團的目標為利用計息銀行及其他借款，在資金的持續性與靈活性之間取得平衡。貴集團持續密切監察現金流量。

貴集團金融負債於各有關期間末根據已訂約但未貼現付款的到期概況如下：

	少於三個月 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年12月31日				
計息銀行及其他借款	219,011	517,244	-	736,255
貿易應付款項及應付票據	158,431	494,410	-	652,841
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	76,166	560,220	-	636,386
應付關聯方款項	-	4,443	-	4,443
	<u>453,608</u>	<u>1,576,317</u>	<u>-</u>	<u>2,029,925</u>
2019年12月31日				
計息銀行及其他借款	179,392	712,012	1,110,979	2,002,383
貿易應付款項及應付票據	302,050	899,550	-	1,201,600
租賃負債	683	2,987	2,429	6,099
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	482,334	1,195,254	-	1,677,588
關聯方貸款	-	-	39,256	39,256
	<u>964,459</u>	<u>2,809,803</u>	<u>1,152,664</u>	<u>4,926,926</u>
2020年12月31日				
計息銀行及其他借款	230,719	978,193	1,080,667	2,289,579
貿易應付款項及應付票據	346,957	1,082,844	-	1,429,801
租賃負債	3,899	8,924	39,025	51,848
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	505,201	1,332,808	-	1,838,009
	<u>1,086,776</u>	<u>3,402,769</u>	<u>1,119,692</u>	<u>5,609,237</u>

(d) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障貴集團的持續經營能力，並保持穩健的資本比例，以支持業務及盡量提高股東價值。

貴集團根據經濟狀況變動管理資本架構及作出調整。為保持或調整資本架構，貴集團可能調整向股東派付的股息、向股東返還資本或發行新股。

貴集團採用資產負債比率(按債項淨額除以總資本加債項淨額的總和計算)監察資本。貴集團的債項淨額包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、計息銀行及其他借款、應付關聯方款項、關聯方貸款及租賃負債，再扣減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。各有關期間末的資產負債比率如下：

	12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項及 應付票據	652,841	1,201,600	1,429,801
其他應付款項及 應計費用	660,884	1,718,590	1,902,844
計息銀行及其他借款	709,659	1,757,060	2,096,452
應付關聯方款項	4,443	–	3,709
關聯方貸款	–	39,256	–
租賃負債	–	6,099	51,848
減：現金及現金等價物	81,649	285,515	457,430
債項淨額	1,946,178	4,437,090	5,027,224
母公司擁有人應佔權益	342,659	580,506	947,759
資本及債項淨額	2,288,837	5,017,596	5,974,983
資產負債比率	85%	88%	84%

38. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司

2018年12月31日

	非控股權益持 有的股權 百分比	分配予非控 股權益的 年內溢利	非控股權益的 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
滁州嘉瑞	40	2,715	52,650

下表說明上述附屬公司的財務資料概要，所披露的金額並未計及公司間對銷：

	滁州嘉瑞
	人民幣千元
收入	91,649
開支總額	(83,571)
所得稅開支	(1,291)
年內溢利及全面收益總額	6,787
流動資產	293,560
非流動資產	3,212
流動負債	(163,098)
非流動負債	(2,049)
經營活動所得現金流量淨額	1,398
投資活動所用現金流量淨額	(400)
融資活動所用現金流量淨額	—
現金及現金等價物增加淨額	998

2019年12月31日

	非控股權益 持有的股權 百分比	分配予非控 股權益的 年內溢利/ (虧損)	非控股權益的 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
合肥三巽	40	(2,930)	30,410
合肥玖叁	70	(8,897)	26,103
滁州嘉瑞	40	4,692	57,341

附錄一

會計師報告

下表說明上述附屬公司的財務資料概要，所披露的金額並未計及公司間對銷：

	合肥三巽 人民幣千元	合肥玖叁 人民幣千元	滁州嘉瑞 人民幣千元
收入	-	-	117,704
開支總額	(9,707)	(16,915)	(100,572)
所得稅開支	2,382	4,206	(5,403)
年內(虧損)/溢利及 全面(開支)/收益總額	<u>(7,325)</u>	<u>(12,709)</u>	<u>11,729</u>
流動資產	605,870	1,231,975	199,882
非流動資產	17,484	5,976	368
流動負債	(546,537)	(900,482)	(56,230)
非流動負債	<u>(803)</u>	<u>(300,179)</u>	<u>(597)</u>
經營活動所用 現金流量淨額	(30,504)	(252,414)	(10,224)
投資活動(所用)/所得 現金流量淨額	(215)	(12)	50
融資活動所得 現金流量淨額	<u>155,532</u>	<u>330,363</u>	<u>-</u>
現金及現金等價物 增加/(減少)淨額	<u>124,813</u>	<u>77,937</u>	<u>(10,174)</u>

2020年12月31日

	非控股權益 持有的股權 百分比	分配予 非控股權益的 年內溢利/ (虧損)	非控股權益的 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
滁州嘉瑞	40	20	57,361
利辛縣中通	40	10,017	19,044
利辛縣建投	30	29,491	38,154
利辛邦泰	49	13,156	32,282
亳州金芙蓉	52	18,280	24,300
江陰市澄潤	69	(893)	68,507
江陰市旭潤	69	(354)	69,046

下表說明上述附屬公司的財務資料概要，所披露的金額並未計及公司間對銷：

	滁州嘉瑞	利辛縣中通	利辛縣建投	利辛邦泰	亳州金芙蓉	江陰市澄潤	江陰市旭潤
	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
收入	1,303	237,123	536,124	201,677	183,572	-	-
開支總額	(1,485)	(201,214)	(404,944)	(165,863)	(124,343)	(1,716)	(680)
所得稅開支	230	(10,865)	(32,878)	(8,965)	(24,076)	429	170
年內(虧損)/溢利及全面 (開支)/收益總額	48	25,044	98,302	26,849	35,153	(1,287)	(510)
流動資產	197,446	613,314	245,583	525,234	338,824	795,023	554,790
非流動資產	542	8,959	1,031	27,770	5,226	458	170
流動負債	(54,044)	(522,451)	(119,333)	(486,312)	(297,222)	(696,767)	(455,470)
非流動負債	(541)	(52,211)	(100)	(811)	(97)	-	-
經營活動(所用)/ 所得現金流量淨額	(4,729)	(44,634)	90,769	(41,501)	39,305	(309,956)	(189,040)
投資活動(所用)/ 所得現金流量淨額	-	(36)	-	32	(2)	(32)	-
融資活動所得/ (所用)現金流量淨額	4,036	50,799	(89,035)	41,712	(42,724)	315,432	193,272
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額	(693)	6,129	1,734	243	(3,421)	5,444	4,232

39. 其後財務報表

貴公司、貴集團或貴集團現時旗下的任何公司並未就2020年12月31日後之任何期間編製經審核財務報表。