

以下第I-1至I-65頁所載為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本文件。

Deloitte.

德勤

致灝輝國際控股有限公司列位董事及東興證券(香港)有限公司有關過往財務資料的會計師報告

緒言

吾等就第I-4至I-65頁所載的灝輝國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的過往財務資料出具報告，有關財務資料包括 貴集團於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日的合併財務狀況表、貴集團截至2022年12月31日止三個年度各年及截至2023年6月30日止六個月(「往績記錄期間」)的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及重大會計政策資料及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。第I-4至I-65頁所載的過往財務資料構成本報告的組成部分，乃為載入 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[日期]的文件(「文件」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而公允的過往財務資料，亦負責落實 貴公司董事認為屬必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤導致)。

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。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布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」開展工作。該準則要求吾等遵從道德規範並規劃及執行吾等的工作，以合理確認過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與過往財務資料所載金額及披露事項有關的證據。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤導致)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所載的編製及呈列基準，考慮與實體編製真實而公允的過往財務資料相關的內部控制，以設計適合有關情況的程序，但目的並非就實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估 貴公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估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證據，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準真實且公允地反映 貴集團於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日的財務狀況和 貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

審閱匯報期末段比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的匯報期末段比較財務資料，其中包括截至2022年6月30日止六個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他解釋資料(「匯報期末段比較財務資料」)。 貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製及呈列匯報期末段比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱就匯報期末段比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒布的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人士查詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審計準則所進行的審核，故吾等無法保證將會知悉審核中可能發現的所有重大事宜。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等的審閱，就會計師報告而言，吾等並無注意到任何事項致使吾等相信匯報期末段比較財務資料在各重大方面未有按照過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須報告的事項

調整

於編製過往財務資料時，並無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註13，當中述明 貴公司自其註冊成立以來概無宣派或派付任何股息。

貴公司概無過往財務報表

自註冊成立日期以來， 貴公司概無編製財務報表。

[德勤•關黃陳方會計師行]

執業會計師

香港

[日期]

貴集團的過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載為構成本會計師報告組成部分的過往財務資料。

過往財務資料所依據的新建業投資有限公司(「**新建業**」)於往績記錄期間的綜合財務報表根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製，並由吾等根據香港會計師公會頒布的香港審計準則進行審核(「**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，所有數值均約整至最接近的千位數(「**人民幣千元**」)。

附錄一

會計師報告

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
收益	6	114,947	182,307	285,773	85,087	310,395
銷售及服務成本		<u>(63,475)</u>	<u>(105,519)</u>	<u>(177,686)</u>	<u>(64,234)</u>	<u>(222,547)</u>
毛利		51,472	76,788	108,087	20,853	87,848
其他收入	8	316	363	1,004	152	306
其他收益及虧損	9	4,964	20,931	27,038	19,344	5,106
銷售開支		(2,552)	(6,159)	(8,593)	(4,306)	(5,380)
行政開支		(11,363)	(11,210)	(15,168)	(6,336)	(9,781)
融資成本	10	(844)	(4,047)	(5,697)	(3,010)	(2,288)
其他開支	8	(5,708)	(871)	(2,944)	(2,118)	(44)
[編纂]		<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
除稅前溢利		36,285	75,795	103,714	24,579	70,433
所得稅開支	11	<u>(11,962)</u>	<u>(30,301)</u>	<u>(38,004)</u>	<u>(9,970)</u>	<u>(24,225)</u>
年/期內溢利及 全面收益總額	12	<u>24,323</u>	<u>45,494</u>	<u>65,710</u>	<u>14,609</u>	<u>46,208</u>
以下人士應佔年/ 期內溢利(虧損)及 全面收益(開支)總額：						
貴公司擁有人		25,357	44,882	66,270	15,722	47,250
非控股權益		<u>(1,034)</u>	<u>612</u>	<u>(560)</u>	<u>(1,113)</u>	<u>(1,042)</u>
		<u>24,323</u>	<u>45,494</u>	<u>65,710</u>	<u>14,609</u>	<u>46,208</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	於12月31日			於2023年
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
非流動資產					
物業、機器及設備	16	17,591	16,848	18,958	20,619
使用權資產	17	1,606	1,147	688	459
投資物業	18	478,472	559,603	589,066	595,600
土地開發成本	19	50,782	50,782	50,782	50,782
遞延稅項資產	20	28,387	31,021	25,489	23,237
		<u>576,838</u>	<u>659,401</u>	<u>684,983</u>	<u>690,697</u>
流動資產					
物業庫存	21	660,554	640,292	643,752	501,696
合同成本	22	1,289	9,039	11,368	5,523
貿易及其他應收款項	23	13,193	32,036	35,069	52,202
可收回稅項		4,962	2,890	–	246
應收股東款項	31(a)	–	–	39,241	9,134
受限制銀行存款	24	8,072	28,020	19,860	15,297
銀行結餘及現金	24	4,917	9,000	12,370	7,900
		<u>692,987</u>	<u>721,277</u>	<u>761,660</u>	<u>591,998</u>
資產總值		<u>1,269,825</u>	<u>1,380,678</u>	<u>1,446,643</u>	<u>1,282,695</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	25	189,119	179,120	187,417	184,245
合同負債	26	67,991	289,663	289,391	66,447
應付一名股東款項	31(a)	162,773	8,674	458	2,500
應付所得稅		80,772	81,028	85,835	100,853
一年內到期的租賃負債	27	836	971	1,385	3,105
一年內到期的銀行借款	28	15,500	17,500	32,000	5,000
一年內到期的來自 一名股東的貸款	29	–	–	–	8,281
		<u>516,991</u>	<u>576,956</u>	<u>596,486</u>	<u>370,431</u>
流動資產淨值		<u>175,996</u>	<u>144,321</u>	<u>165,174</u>	<u>221,567</u>
總資產減流動負債		<u>752,834</u>	<u>803,722</u>	<u>850,157</u>	<u>912,264</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日			於2023年
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
非流動負債					
遞延稅項負債	20	30,400	35,265	40,241	40,735
一年後到期的租賃負債	27	57,500	56,529	55,144	54,330
一年後到期的銀行借款	28	35,500	37,000	5,000	2,500
一年後到期的來自 一名股東的貸款	29	—	—	—	18,719
		<u>123,400</u>	<u>128,794</u>	<u>100,385</u>	<u>116,284</u>
資產淨值		<u>629,434</u>	<u>674,928</u>	<u>749,772</u>	<u>795,980</u>
資本及儲備					
股本	30	12	12	9,146	9,146
儲備		<u>638,990</u>	<u>683,872</u>	<u>750,142</u>	<u>797,392</u>
貴公司擁有人應佔權益		639,002	683,884	759,288	806,538
非控股權益		<u>(9,568)</u>	<u>(8,956)</u>	<u>(9,516)</u>	<u>(10,558)</u>
權益總額		<u>629,434</u>	<u>674,928</u>	<u>749,772</u>	<u>795,980</u>

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	貴公司擁有人應佔					總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於2020年1月1日	12	56,918	556,715	613,645	(8,534)	605,111
年內溢利(虧損)及 全面收益(開支)總額	-	-	25,357	25,357	(1,034)	24,323
轉撥至儲備	-	1,521	(1,521)	-	-	-
於2020年12月31日	12	58,439	580,551	639,002	(9,568)	629,434
年內溢利及全面收益總額	-	-	44,882	44,882	612	45,494
轉撥至儲備	-	2,218	(2,218)	-	-	-
於2021年12月31日	12	60,657	623,215	683,884	(8,956)	674,928
年內溢利(虧損)及 全面收益(開支)總額	-	-	66,270	66,270	(560)	65,710
發行股份	9,134	-	-	9,134	-	9,134
轉撥至儲備	-	5,979	(5,979)	-	-	-
於2022年12月31日	9,146	66,636	683,506	759,288	(9,516)	749,772
期內溢利(虧損)及 全面收益(開支)總額	-	-	47,250	47,250	(1,042)	46,208
於2023年6月30日	<u>9,146</u>	<u>66,636</u>	<u>730,756</u>	<u>806,538</u>	<u>(10,558)</u>	<u>795,980</u>
於2022年1月1日	12	60,657	623,215	683,884	(8,956)	674,928
期內溢利(虧損)及 全面收益(開支)總額	-	-	15,722	15,722	(1,113)	14,609
於2022年6月30日(未經審核)	<u>12</u>	<u>60,657</u>	<u>638,937</u>	<u>699,606</u>	<u>(10,069)</u>	<u>689,537</u>

附註：

法定儲備指根據中華人民共和國(「中國」)有關法律自於中國成立的附屬公司的年內純利轉撥的金額(基於該等附屬公司根據中國企業會計準則編製的財務報表)，直至法定盈餘儲備達至各附屬公司註冊資本的50%。除用於抵銷累計虧損或增加資本外，不可減少法定盈餘儲備。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
經營活動					
除稅前溢利	36,285	75,795	103,714	24,579	70,433
就以下各項作出調整：					
投資物業公平值變動淨額及 持有待售物業轉撥至 投資物業時的公平值收益	(4,964)	(20,931)	(28,142)	(20,448)	(5,106)
物業、機器及設備折舊	1,052	801	2,023	405	969
使用權資產折舊	459	459	459	229	229
物業、機器及設備減值虧損	-	-	1,104	1,104	-
利息收入	(117)	(128)	(439)	(72)	(202)
融資成本	844	4,047	5,697	3,010	2,288
扣除營運資金變動前的經營現金流量	33,559	60,043	84,416	8,807	68,611
物業庫存(增加)減少	(88,643)	(16,030)	(3,460)	(45,121)	142,056
合同成本(增加)減少	(1,289)	(7,750)	(2,329)	(567)	5,845
貿易及其他應收款項增加	(5,323)	(18,843)	(3,033)	(14,864)	(15,351)
貿易及其他應付款項增加(減少)	100,595	(9,999)	8,297	40,596	(3,848)
合同負債(減少)增加	(19,268)	168,401	(892)	82,398	(222,944)
經營所得(所用)現金	19,631	175,822	82,999	71,249	(25,631)
已付所得稅	(24,956)	(25,742)	(19,799)	(13,944)	(6,707)
經營活動(所用)所得現金淨額	(5,325)	150,080	63,200	57,305	(32,338)

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	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
				(未經審核)	
投資活動					
存放受限制銀行存款	(11,583)	(24,701)	(2,983)	(1,988)	(663)
提取受限制銀行存款	4,288	4,753	11,143	5,998	5,226
購置物業、機器及設備	(336)	(58)	(6,113)	(4,094)	(2,973)
出售物業、機器及設備所得款項	-	-	876	876	343
添置投資物業	(43,944)	(21,061)	(1,321)	(1,321)	(1,428)
已收利息	117	128	439	72	202
向一名股東墊款	-	(135,258)	(98,654)	(72,076)	-
一名股東還款	-	135,258	68,547	-	30,107
投資活動(所用)所得現金淨額	(51,458)	(40,939)	(28,066)	(72,533)	30,814
融資活動					
新增銀行借款	41,000	19,000	-	-	-
償還借款	-	(15,500)	(17,500)	(11,500)	(29,500)
已付利息	(5,107)	(6,894)	(5,697)	(1,957)	(1,258)
償還租賃負債	(638)	(836)	(971)	(374)	(124)
來自一名股東的貸款	-	-	-	-	27,000
[編纂]	-	-	-	-	(1,106)
來自一名股東的墊款	13,320	-	34,673	33,697	2,042
向一名股東還款	-	(100,828)	(42,269)	-	-
融資活動所得(所用)現金淨額	48,575	(105,058)	(31,764)	19,866	(2,946)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(8,208)	4,083	3,370	4,638	(4,470)
年/期初現金及現金等價物	13,125	4,917	9,000	9,000	12,370
年/期末現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	4,917	9,000	12,370	13,638	7,900

過往財務資料附註

1. 一般資料

貴公司於2023年8月2日在開曼群島註冊成立為有限公司。貴公司的註冊辦事處地址及貴公司的主要營業地點於本文件「公司資料」披露。

重組(定義見下文附註2)完成後，貴公司的直接控股公司為宏景置業有限公司(「宏景置業」)、宏耀置業有限公司(「宏耀置業」)、宏尚置業有限公司(「宏尚置業」)、宏科置業有限公司(「宏科置業」)及宏實投資控股有限公司(「宏實」)，該等公司為在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的投資控股公司，由鄧錫華先生、沈柱邦先生、沈康華先生、鄧智灝先生及黃健雄先生全資擁有，並分別擁有貴公司43.65%、43.65%、6.13%、6.13%及0.44%的權益。於整個往績記錄期間，鄧錫華先生、沈柱邦先生、沈康華先生、鄧智灝先生及黃健雄先生(「控股股東」)為一致行動人士及共同控制貴集團。

貴公司為投資控股公司。貴集團於重組完成後的旗下附屬公司主要在中國從事物業開發及物業投資(「該業務」)，有關貴公司附屬公司的詳情載於附註38。

過往財務資料以人民幣列示，其亦為貴公司及其附屬公司的功能貨幣。

2. 集團重組及過往財務資料的編製及呈列基準

過往財務資料已根據符合香港會計師公會所頒布的香港財務報告準則及集團重組適用慣例的會計政策編製(詳情載於下文)。

於籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板[編纂](「[編纂]」)時，貴集團旗下公司已進行下述集團重組(「重組」)，詳情載列於本文件「歷史、重組及公司架構」一節：

於重組前，該業務由廣東瑞安房地產開發有限公司(「廣東瑞安」)及其附屬公司經營，該等附屬公司由新建業擁有並於整個往績記錄期間一直受控股股東共同控制。

新建業為一家於1990年4月27日在香港註冊成立的投資控股有限公司。直至2022年10月，新建業已發行15,000股普通股，其中75%及25%分別由Classic Dream Properties Limited(「Classic Dream」)及Talon Sky Capital Limited(「Talon Sky」)持有，該等公司均為投資控股公司，由鄧錫華先生、沈柱邦先生、沈康華先生、鄧智灝先生及黃健雄先生最終持有，分別持有實際股權43.625%、43.625%、6.15%、6.15%及0.45%。

於2022年10月，新建業向鄧智灝先生發行5,000,000股新股份並向沈康華先生發行另外5,000,000股新股份。發行該等新股份後，Classic Dream及Talon Sky所持有的新建業股權分別攤薄至0.112%及0.037%。

於2023年4月5日，Talon Sky向沈康華先生轉讓其於新建業的全部股份。

於2023年8月2日，貴公司於開曼群島註冊成立並向認購人發行1股股份。

於2023年8月11日，宏景置業、宏耀置業、宏尚置業及宏科置業於英屬處女群島註冊成立並分別由鄧錫華先生、沈柱邦先生、沈康華先生及鄧智灝先生全資擁有。

於2023年8月14日，認購人向宏科置業轉讓1股 貴公司股份。同日， 貴公司分別向宏景置業、宏耀置業、宏尚置業及宏科置業發行4,385股、4,385股、615股及614股新股份，故宏景置業、宏耀置業、宏尚置業及宏科置業分別持有 貴公司43.85%、43.85%、6.15%及6.15%股權。

於2023年8月15日，瑞景置業投資有限公司（「瑞景置業投資」）於英屬處女群島註冊成立， 貴公司獲發行1股股份。

於2023年10月31日，新建業向瑞景置業投資發行989,985,000股股份，代價為989,985,000港元。

於2023年11月8日，沈康華先生及鄧智灝先生分別於新建業持有的5,003,750股及5,000,000股股份轉讓予瑞景置業投資，代價為 貴公司分別向宏景置業、宏耀置業、宏尚置業、宏科置業及宏實發行432,082股、432,082股、60,718股、60,718股及4,400股新股份。此後，瑞景置業投資持有新建業約100%股權。

重組僅涉及將 貴公司及瑞景置業投資散布於股東及新建業之間並已於2023年11月8日完成。其後， 貴公司成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。

貴集團（包括 貴公司及其因重組產生的附屬公司）一直受控股股東共同控制，而不論彼等合法組成 貴集團一部分的實際日期，故被視為持續經營實體。因此， 貴集團於往績記錄期間的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括 貴集團現時旗下公司的業績、權益變動及現金流量，猶如 貴公司於整個往績記錄期間一直為新建業的控股公司。於2020年、2021年、2022年12月31日及2023年6月30日的合併財務狀況表已予編製，以呈列 貴集團旗下公司資產及負債的賬面值，猶如 貴公司於該等日期一直為新建業的控股公司。

過往財務資料乃基於新建業就往績記錄期間的綜合財務報表。新建業已編製公司層面的財務報表，作為其截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的法定財務報表。因此，本文件所載截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的過往財務資料並不構成新建業於截至2020年、2021年及2022年12月31日止任何財政年度的法定財務報表。根據公司條例第436條，須作披露的新建業法定財務報表相關資料如下：

由於新建業屬私人公司，故毋須將其財務報表送呈公司註冊處處長，亦未如此行事。

新建業的核數師已就截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的公司層面財務報表作出報告。核數師報告因未按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」及香港公司條例編製綜合財務報表而存有保留意見；以強調方式載入核數師提請垂注有關新建業持續經營的重大不確定性的提述；亦無載列根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

貴公司自其註冊成立日期起概無編製法定財務報表。

3. 應用香港財務報告準則

為編製及呈列往績記錄期間的過往財務資料，貴集團於整個往績記錄期間一直應用符合香港會計師公會所頒布香港財務報告準則的會計政策，其於2023年1月1日開始的會計期間生效。

已頒布但尚未生效的香港財務報告準則修訂本

貴集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效的香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28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 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及 香港詮釋第5號(2020年)的相關修訂 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ³

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

貴公司董事預期，應用上述香港財務報告準則修訂本於可預見未來將不會對貴集團財務表現及狀況產生重大影響。

4. 重大會計政策資料

過往財務資料根據符合香港會計師公會所頒布香港財務報告準則的會計政策編製。就編製過往財務資料而言，若合理預期有關資料會影響主要使用者作出決定，則該資料即屬重大。此外，過往財務資料包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定的適用披露。

如下文會計政策所解釋，除各報告期末按公平值計量的投資物業外，過往財務資料乃按歷史成本法編製。

歷史成本一般根據交換商品及服務所付出代價的公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將收取或轉讓負債將支付的價格，而不論該價格是否直接觀察可得或使用其他估值技術估計。於估計資產或負債的公平值時，倘市場參與者於計量日期對資產或負債定價時考慮資產或負債的特點，則貴集團將計及該等特點。

於本過往財務資料作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟根據香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)入賬的租賃交易及與公平值相似但並非公平值的計量(如香港會計準則第2號存貨的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

對非金融資產的公平值計量，考慮市場參與者以最高效方式及最佳用途使用該資產或者將該資產出售給能夠以最高效及最佳用途使用的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

就按公平值交易的投資物業及於隨後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值技術而言，估值技術予以校準，以使估值技術於初步確認時的結果與交易價格相等。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據可觀察程度及公平值計量輸入數據整體的重要性，分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據為於計量日期實體可獲得的相同資產或負債於活躍市場上的報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為除計入第一級內的報價外就資產或負債可直接或間接觀察的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

合併基準

過往財務資料將 貴公司以及 貴公司及其附屬公司控制的實體的財務報表合併。取得控制權是指 貴公司：

- 有權控制投資對象；
- 因參與投資對象的活動而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報；及
- 能夠運用其權力影響其回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中一項或以上出現變動， 貴集團重新評估其是否控制投資對象。

附屬公司於 貴集團取得該附屬公司的控制權時合併入賬，並於 貴集團喪失該附屬公司的控制權時終止合併入賬。具體而言，自 貴集團取得控制權當日起直至 貴集團不再控制附屬公司當日止，於年/期內收購或出售的附屬公司的收支均計入合併損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益的各項目歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有必要，將對附屬公司的財務報表作出調整，以令其會計政策與 貴集團的會計政策一致。

與 貴集團成員公司之間的交易有關的所有集團內公司間的資產及負債、股權、收入、開支及現金流量於合併入賬時悉數對銷。

附屬公司的非控股權益與 貴集團的權益分開呈列，其指現時的所有權權益，有關權益賦予持有人權利，可於清盤時按比例分佔相關附屬公司的資產淨值。

物業、機器及設備

物業、機器及設備為用於提供商品或行政用途而持有的有形資產，按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於合併財務狀況表內列賬。

物業、機器及設備項目於其估計可使用年期以直線法確認折舊以撇銷成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、機器及設備項目於出售或預期繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。處置或報廢一項物業、機器及設備所產生的收益或虧損，按銷售所得款項與該資產賬面值之間的差額釐定，並於損益中確認。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及/或持作資本增值的物業(包括就此目的的在建物業)。

投資物業亦包括 貴集團確認為使用權資產並根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔的開支)計量。初步確認後，投資物業按公平值計量，並作出調整以撇除任何已預付或應計的經營租賃收入。

投資物業公平值變動產生的收益或虧損於其產生期間計入損益。

在建投資物業所產生的建設成本作為在建投資物業的部分賬面值予以資本化。

出售投資物業後或當永久棄用投資物業且預期其出售再無未來經濟利益時終止確認該投資物業。倘 貴集團作為中介出租人將分租分類為融資租賃，則確認為使用權資產的租賃物業將終止確認。終止確認該物業產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)於終止確認該物業期間計入損益。

客戶合同收益

貴集團當(或於)履行履約責任時(即當特定履約責任相關的商品的「控制權」轉移予客戶時)確認收益。

履約責任指明確的一件商品(或一批商品)或一系列大致相同的明確商品。

倘符合以下準則之一，則控制權隨時間轉移，且收益經參考完全履行相關履約責任的進度隨時間確認：

- 隨著 貴集團履約，客戶同時收取並耗費 貴集團履約所提供的利益；
- 隨著 貴集團履約， 貴集團的履約創造或提升一項由客戶控制的資產；或
- 貴集團的履約並不創造對 貴集團有替代用途的資產，而 貴集團對於迄今已完成履約的付款具有可強制執行權利。

否則，收益會於客戶取得明確商品控制權的時間點確認。

應收款項指 貴集團收取代價的無條件權利，即代價付款到期前僅需等待時間流逝。

合同負債指 貴集團就已向客戶收取的代價(或代價款項到期應付)而向客戶轉讓商品的義務。

貴集團主要通過銷售物業產生收益，收益確認政策的進一步詳情載於附註6。

合同成本

取得合同的增量成本

取得合同的增量成本指 貴集團取得客戶合同所產生的成本，倘並無取得該合同，則不會產生有關成本。

倘預期可收回有關成本(銷售佣金)，則 貴集團確認該等成本為一項資產。所確認資產隨後按與向客戶轉讓有關該資產的商品一致的系統基準攤銷至損益。

物業、機器及設備、使用權資產以及合同成本減值

於各報告期末，貴集團審閱其物業、機器及設備、使用權資產以及合同成本的賬面值，以釐定該等資產有否出現任何減值虧損跡象。如存在任何該等跡象，則估計有關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。物業、機器及設備以及使用權資產的可收回金額會個別估計。倘無法個別地估計可收回金額，則 貴集團會估計該資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額。對現金產生單位進行減值測試時，倘可建立一個合理一致的分配基準，公司資產會被分配至相關現金產生單位，否則將會被分配至可建立一個有合理一致分配基準的最小現金產生單位組別。可收回金額根據公司資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值作比較。

於 貴集團根據香港財務報告準則第15號來自客戶合同的收益(「香港財務報告準則第15號」)就資本化為合同成本的資產確認減值虧損前，貴集團按適用準則評估及確認任何與相關合同有關的其他資產的減值虧損。屆時，倘賬面值超過 貴集團預期收取以換取相關商品的代價餘額減與提供該等商品直接相關的成本(尚未確認為開支)，則就資本化為合同成本的資產確認減值虧損(如有)。為評估相關現金產生單位的減值，資本化為合同成本的資產屆時將計入其所屬的現金產生單位的賬面值。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，該稅前貼現率反映當前市場對貨幣時間價值的評估及估計未來現金流量未經調整的資產(或現金產生單位)的特有風險。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額將少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值將調減至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產而言，貴集團會將現金產生單位組別的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的公司資產或部分公司資產的賬面值)與該現金產生單位組別的可收回金額作比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商

譽的賬面值(如適用)，其後根據該單位或現金產生單位組別內各資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零(三者中的最高者)。已另行分配至資產的減值虧損數額按比例分配至該單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損會即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)的賬面值將上調至經修訂的估計可收回金額，惟增加的賬面值不得超過倘有關資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)於過往年度並無確認減值虧損而本應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

物業庫存

擬於開發完成後出售的開發中物業及待售物業分類為流動資產。除租賃土地部分根據使用權資產的會計政策按成本模式計量外，開發中／持有待售物業按成本與可變現淨值(「可變現淨值」)兩者中的較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生的相關開發開支及(如適用)資本化的借款成本。可變現淨值指物業估計售價減估計完工成本及進行銷售所需的成本。進行銷售所需的成本包括直接歸屬於銷售的增量成本以及 貴集團進行銷售所必須產生的非增量成本。

開發中物業於竣工時轉撥至持有待售物業。

當持有物業的用途變為賺取租金或／及作資本升值而非於日常業務過程中出售(以向另一方的經營租賃開始為憑證)，則 貴集團將物業從持有待售物業轉撥至投資物業。有關物業於轉撥當日的公平值與其過往賬面值之間的任何差額於損益確認。

租賃

租賃的定義

倘合同為換取代價而給予於一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合同屬租賃或包含租賃。

貴集團於開始日期根據香港財務報告準則第16號的定義評估合同是否屬租賃或包含租賃。除非合同條款及條件其後有所變更，否則 貴集團不會重新評估有關合同。

短期租賃

貴集團對租期自開始日期起計為12個月或以下且不含購買選擇權的員工宿舍租賃應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

貴集團作為承租人

使用權資產

使用權資產成本包括租賃負債的初始計量金額。

除分類為投資物業及以公平值模式計量的資產外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債重新計量作出調整。

使用權資產於租期內按直線法折舊。

貴集團將不符合投資物業或庫存定義的使用權資產於合併財務狀況表呈列為單獨項目。符合投資物業及庫存定義的使用權資產分別於「投資物業」及「物業庫存」內呈列。

租賃負債

於租賃開始日期，貴集團按當日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。計算租賃付款的現值時，倘無法即時釐定租賃的隱含利率，則貴集團使用租賃開始日期的增量借貸利率。

租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債按應計利息及租賃付款予以調整。

倘租期變動，貴集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)，在此情況下，藉於重新評估日期使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，對相關租賃負債重新計量。

貴集團將租賃負債於合併財務狀況表以單獨項目列示。

貴集團作為出租人

租賃的分類及計量

貴集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。倘租賃條款中將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移予承租人，則合同分類為融資租賃。其餘租賃一概分類為經營租賃。

來自經營租賃的租金收入於相關租期內按直線法於損益確認。並不取決於某一指數或比率的可變租賃款項於產生時確認為收入。於貴集團一般業務過程中產生的租金收入呈列為收益。

分租

當貴集團為中介出租人時，貴集團會將主租賃與分租賃入賬列為兩項獨立合同。貴集團參照主租賃所產生的使用權資產(而非相關資產)，將分租賃分類為融資或經營租賃。

借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指需要經相當長時間方可作其擬定用途或出售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上可供其擬定用途或出售為止。

於相關資產可作擬定用途或出售後仍未償還的任何特定借款計入一般借款組合，以計算一般借款的資本化率。特定借款在用作合資格資產開支前的暫時投資所賺取的投資收入會從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間在損益確認。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時以預期支付的未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，惟另一項香港財務報告準則要求或允許將福利計入資產成本則除外。

僱員應計福利扣除任何已支付金額後確認為負債。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按年／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於除稅前溢利，乃由於其他年度的應課稅或可扣稅收入或開支及毋須課稅或不可扣稅項目。貴集團的即期稅項負債按各報告期末已頒布或實質上已頒布的稅率計算。

遞延稅項按過往財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常於可能有應課稅溢利可抵銷所有可扣稅暫時差額時就該等可扣稅暫時差額確認。倘因初始確認一項交易(業務合併情況下除外)的資產及負債而引致的暫時差額不影響應課稅溢利及會計溢利，且於交易時不會產生同等的應課稅及可扣稅暫時差額，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就有關附屬公司的投資的應課稅暫時差額確認，惟倘貴集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。有關該投資可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產，僅以可能有足夠應課稅溢利可抵銷暫時差額利益為限，且預期暫時差額於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討並予以扣減，以不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產為限。

遞延稅項資產及負債基於各報告期末已頒布或實質上已頒布的稅率(及稅法)按清償負債或變現資產期間的預期適用稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照貴集團預期的方式於各報告期末收回或結清其資產及負債賬面值的稅務後果。

就計量採用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，除非假設不成立，否則假設該等物業的賬面值可透過銷售全部收回。當投資物業可予折舊及以旨在隨著時間推移而非透過銷售消耗投資物業包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有時，有關假設不成立。倘有關假設不成立，則該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據上述香港會計準則第12號*所得稅*(「香港會計準則第12號」)所載上述一般原則(即基於該等物業的預期收回方式)計量。

就計量貴集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，貴集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸因於租賃負債的租賃交易而言，貴集團將香港會計準則第12號規定分別應用於租賃負債及相關資產。貴集團就所有應課稅暫時差額確認一項與租賃負債有關的遞延稅項資產(以應課稅溢利很可能被用作抵銷可扣稅暫時差額為限)及一項遞延稅項負債。

當有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相抵銷，而遞延稅項資產及負債與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收的所得稅有關，則遞延稅項資產與負債抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘即期及遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關時，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

或然負債

或然負債指因過往事件而產生的現時責任，但由於不大可能需要流出包含經濟利益的資源以履行責任或責任金額未能充分可靠計量而未予確認。

貴集團持續評估以釐定包含經濟利益的資源流出是否已成為可能。倘可能需要就一項先前作為或然負債處理的項目流出未來經濟利益，則除非在極少數情況下無法作出可靠估計，否則於可能性出現變動的報告期的過往財務資料內確認撥備。

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為有關工具的合同條文訂約方時確認。所有常規金融資產買賣均按結算日基準確認及終止確認。常規買賣指須在市場規例或慣例訂定的時限內交付資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟自客戶合同產生的貿易應收款項則初步按香港財務報告準則第15號計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產及金融負債除外)直接應佔的交易成本於初始確認時計入或扣除自金融資產或金融負債(如適用)的公平值。收購或發行按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益內確認。

實際利率法乃用以計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及在相關期間內分配利息收入的方法。實際利率為按金融資產或金融負債的預計年期或(如適用)較短期間將估計未來現金收入及付款(包括組成實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初始確認時的賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及後續計量

滿足以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產於目的為收取合同現金流量的業務模式內持有；及
- 合同條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金金額的利息。

攤銷成本及利息收入

對其後按攤銷成本計量的金融資產，採用實際利率法確認利息收入。利息收入通過對金融資產賬面總值採用實際利率計算，除非金融資產其後出現信貸減值。就其後出現信貸減值的金融資產而言，通過自下一個報告期起對該金融資產的攤銷成本採用實際利率確認利息收入。如出現信貸減值的金融工具信貸風險改善，使金融資產不再存在信貸減值，則通過自釐定該資產不再存在信貸減值後的報告期初起，對該金融資產賬面總值採用實際利率確認利息收入。

須根據香港財務報告準則第9號金融工具（「香港財務報告準則第9號」）進行減值評估的金融資產及財務擔保合同減值

貴集團根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模型對金融資產（包括貿易及其他應收款項、應收股東款項、受限制銀行存款及銀行結餘）及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目（指財務擔保合同）進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預期年期內所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據貴集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人的特有因素、整體經濟狀況以及對報告日期當前狀況及對未來狀況預測的評估作出調整。

貴集團始終就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損就有重大結餘的債務人個別評估及／或使用整體基準按恰當組別綜合評估。

就所有其他工具而言，貴集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認以來信貸風險大幅增加，則貴集團確認全期預期信貸虧損。評估應否確認全期預期信貸虧損，乃基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險是否大幅增加。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初始確認以來有否大幅增加時，貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，貴集團會考慮合理並有理據支持的定量及定性資料，包括過往經驗及無須花費不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險有否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外部市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動，預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

不論上述評估結果，貴集團均假定，倘合同付款逾期超過30日，則信貸風險自初始確認以來已大幅增加，惟貴集團有合理並有理據支持的資料顯示屬其他情況，則作別論。

就財務擔保合同而言，貴集團成為不可撤銷承諾一方的日期視為用以評估減值的初始確認日期。在評估自初始確認財務擔保合同以來信貸風險有否大幅增加時，貴集團考慮特定債務人違反合同的風險變化。

貴集團定期監察用於識別信貸風險是否大幅增加的標準的成效，並於適當時候作出修訂，以確保有關標準能夠於款項逾期前識別到信貸風險大幅增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，於內部產生或自外部來源取得的資料顯示債務人不大可能向其債權人(包括貴集團)悉數付款(不計及貴集團持有的任何抵押品)時，貴集團認為發生違約事件。

無論上述情形如何，貴集團認為，倘金融資產逾期超過90日則出現違約，惟貴集團有合理並有理據支持的資料證明更寬鬆的違約標準更為合適則除外。

(iii) 信貸減值金融資產

當一項或多項對金融資產估計未來現金流造成負面影響的違約事件發生時，該金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括涉及以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財務困難；

- (b) 違約，例如不履行責任或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合同原因而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方出現嚴重財務困難且並無實際收回預期時，例如當對手方被清盤或已進入破產程序時，貴集團撤銷金融資產。經考慮法律意見(如適用)，已撤銷的金融資產仍可根據貴集團收回程序實施強制執行。撤銷構成終止確認事件。任何隨後收回於損益內確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量取決於違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險承擔。違約概率及違約損失率乃按歷史數據進行評估，並按前瞻性資料調整。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權數額，其乃根據作為權重的相應違約風險而釐定。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合同應付貴集團的所有合同現金流量與貴集團預期收取的現金流量之間的差額，按初始確認時釐定的實際利率貼現。

就財務擔保合同而言，貴集團僅須在債務人違反有擔保工具條款的情況下付款。因此，預期信貸虧損乃補償持有人所招致的信貸虧損的預期款項的現值，減貴集團預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取的任何金額。

就財務擔保合同的預期信貸虧損而言，貴集團將應用可反映貨幣時間價值及現金流量特有風險的目前市場評估的貼現率，惟僅在透過調整貼現率而非調整被貼現的現金差額的方式計及風險的情況下，方應用有關貼現率。

貴集團就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損進行個別評估。

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入乃根據金融資產的攤銷成本計算。

除財務擔保合同外，貴集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟貿易及其他應收款項則透過虧損撥備賬確認相應調整。

終止確認金融資產

貴集團僅在資產所產生現金流量的合同權利屆滿時終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額於損益中確認。

金融負債及股本工具

分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合同安排的實質內容及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具為顯示 貴集團資產經扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合同。集團實體發行的股本工具按已收所得款項扣除直接[編纂]確認。

按攤銷成本計量的金融負債

貴集團的金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付一名股東款項、來自一名股東的貸款及銀行借款)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合同

財務擔保合同指因特定債務人未能按照債務工具的條款如期付款時，發行人須支付指定金額予持有人以補償其所招致的損失的合同。財務擔保合同負債初始按其公平值計量。財務擔保合同負債其後按下列較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 初始確認金額減(如適用)於擔保期間確認的累計攤銷。

終止確認金融負債

貴集團當且僅當其責任獲解除、註銷或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額於損益內確認。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用附註4所述 貴集團的會計政策時，貴公司董事須就不能透過其他來源輕易得出的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂僅影響修訂估計期間，則會在該期間確認有關修訂；若修訂影響現行修訂期間及未來期間，則在當期及未來期間確認有關修訂。

應用會計政策的關鍵判斷

投資物業的遞延稅項

就計量使用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項而言，貴公司董事已審閱貴集團的投資物業組合，並斷定貴集團的投資物業乃以旨在隨著時間推移而非透過銷售消耗該等投資物業包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，在釐定貴集團投資物業的遞延稅項時，貴公司董事認為，以公平值模式計量的投資物業可因出售而全部收回的假設並不成立。因此，貴集團已就中國企業所得稅（「企業所得稅」）確認投資物業公平值變動的遞延稅項。

估計不明朗因素的主要來源

投資物業估值

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，貴集團的投資物業分別為人民幣478,472,000元、人民幣559,603,000元、人民幣589,066,000元及人民幣595,600,000元，乃就財務申報目的按公平值計量得出。貴公司董事會就公平值計量釐定適當的估值技術及輸入數據。

於估計投資物業的公平值時，貴集團盡可能使用可觀察市場數據。貴集團委聘第三方合資格估值師進行估值。貴公司董事會與合資格外聘估值師緊密合作，以為模型建立合適的估值技術及輸入數據。貴集團採用包括並非基於可觀察市場數據的輸入數據在內的估值技巧估計若干類型投資物業的公平值。附註18載列有關釐定貴集團投資物業公平值所採用的估值技術、輸入數據及主要假設的詳盡資料。

物業庫存項下開發中待售物業（「開發中待售物業」）及持有待售物業（「持有待售物業」）（統稱為「該等物業」）

誠如附註4所解釋，該等物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。貴公司董事於釐定該等物業的估計售價及完成開發中待售物業的估計未來成本（如適用）時作出重大判斷。

基於貴公司董事的經驗及標的物業的性質，貴公司董事參考該等物業的估計市場價格（計及若干因素，包括相同項目內相似物業類型或相似物業的近期價格以及中國的現行及預測房地產市況）以釐定該等物業的可變現淨值。貴公司董事參考貴集團已完成項目的實際開發成本並就若干現時市場數據調整後估計完成開發中待售物業的未來成本（如適用）。

倘完工成本上升或售價下跌，將可能導致對該等物業進行撇減。有關撇減須運用貴公司董事的判斷及估計。於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，開發中待售物業及持有待售物業的賬面值分別為人民幣401,062,000元及人民幣259,492,000元、人民幣451,891,000元及人民幣188,401,000元、人民幣339,677,000元及人民幣304,075,000元以及人民幣366,078,000元及人民幣135,618,000元。

於往績記錄期間，並無必要對該等物業進行撇減。

土地增值稅（「土地增值稅」）

貴集團於中國開發作銷售的物業就土地增值（即銷售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地成本、借款成本及所有相關物業開發開支）），按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。

附錄一

會計師報告

貴集團在中國須繳納土地增值稅。由於整個項目的物業銷售所得款項及可扣稅開支存在不確定因素，估計土地增值金額及適用土地增值稅稅率需要 貴公司董事作出重大判斷。

貴集團向買方交付物業後於合併損益及其他全面收益表確認土地增值稅。然而，與中國地方稅務機關落實年內土地增值稅的計算及付款須待與地方稅務機關確認整個物業項目的增值額後方可確定。最終稅務結果可能有別於初始入賬金額，而該等差額將影響與地方稅務機關落實有關稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

遞延稅項資產

誠如附註20所載，於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，經抵銷若干遞延稅項負債後，於 貴集團合併財務狀況表確認主要與土地增值稅撥備、稅項虧損及租賃負債相關的遞延稅項資產分別為人民幣28,387,000元、人民幣31,021,000元、人民幣25,489,000元及人民幣23,237,000元。遞延稅項資產能否變現主要視乎未來有無足夠可供動用的未來溢利或應課稅暫時差額。 貴公司董事基於 貴集團預期動用遞延稅項資產的未來數年的最佳溢利預測釐定遞延稅項資產。 貴公司董事於各報告期末前審閱假設及溢利預測。倘所產生的實際未來溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於確認或撥回期間於損益內確認。

6. 收益

(i) 收益分拆

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
商品及服務類別					
物業銷售	112,189	172,031	270,506	78,079	300,502
租金收入	2,758	10,276	15,267	7,008	9,893
	<u>114,947</u>	<u>182,307</u>	<u>285,773</u>	<u>85,087</u>	<u>310,395</u>
收益分拆					
來自客戶合同的收益					
— 於某一時間點確認	112,189	172,031	270,506	78,079	300,502
租金收入	2,758	10,276	15,267	7,008	9,893
分部資料披露的收益 (附註7)	<u>114,947</u>	<u>182,307</u>	<u>285,773</u>	<u>85,087</u>	<u>310,395</u>

附錄一

會計師報告

(ii) 客戶合同的履約責任

貴集團就銷售在建物業或已竣工物業與客戶訂立買賣協議。收益於客戶獲得已竣工物業的控制權，且 貴集團擁有收取款項的現有權利並有可能收取代價的時間點確認。

簽訂買賣協議時，貴集團向客戶收取不少於總代價30%的按金。達成上述收益確認標準前，自該等合同收取的按金確認為合同負債。

(iii) 分配至客戶合同餘下履約責任的交易價

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日分配至餘下未完成履約責任的銷售物業交易價及預期收益確認時間如下：

	於12月31日		於2023年	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
一年內	25,071	172,175	298,506	35,951
一年以上	76,446	205,827	25,309	58,755
	<u>101,517</u>	<u>378,002</u>	<u>323,815</u>	<u>94,706</u>

(iv) 租賃

貴集團為出租人的經營租賃與 貴集團擁有的分租投資物業有關，不可撤銷租期介乎1個月至8年。倘承租人行使選擇權重續，則若干經營租賃合同包含市場租金檢討條款。

經營租賃付款的到期日分析：

	於12月31日			於2023年
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
一年內	5,625	5,871	5,871	7,069
第二年	5,871	5,871	7,069	7,162
第三年	5,871	7,069	7,162	7,170
第四年	6,049	7,162	6,076	4,806
第五年	6,049	6,076	4,525	4,525
五年以上	20,204	21,725	17,201	14,248
	<u>49,669</u>	<u>53,774</u>	<u>47,904</u>	<u>44,980</u>

下表載列於損益呈報的經營租賃金額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營租賃：				(未經審核)	
固定租賃付款 (包括分租項下的 租賃付款)	2,498	10,040	14,636	6,555	8,422
並不取決於某一指數 或比率的可變 租賃付款	260	236	631	453	1,471
租賃產生的收益總額	<u>2,758</u>	<u>10,276</u>	<u>15,267</u>	<u>7,008</u>	<u>9,893</u>

7. 分部資料

貴集團根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)(即 貴公司執行董事)為向分部配置資源及評估其表現而定期檢討的有關 貴集團組成部分的內部報告，釐定其經營分部。

貴集團按活動類別組成業務單位，並就此編製資料及向 貴集團主要經營決策者呈報以配置資源及評估表現。 貴集團根據香港財務報告準則第8號經營分部釐定的經營及可報告分部可分為以下兩項主要業務：

- 物業開發：該分部指開發及銷售商業物業及住宅物業。 貴集團在此分部的業務乃於中國開展。
- 物業投資：該分部指租賃 貴集團自主開發或分租的投資物業，以賺取租金收入並長期從物業增值中獲取收益。 貴集團目前的投資物業組合主要包括商業物業及商業公寓，全部位於中國。

分部業績及資產

就評估分部表現及在各分部之間配置資源而言，主要經營決策者按以下基準監督各經營分部應佔的收益、業績、資產：

分部資產包括各分部直接應佔的所有資產，惟受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應收股東款項、遞延稅項資產、物業、機器及設備以及使用權資產除外。

由於主要經營決策者不會定期審閱 貴集團的分部負債，因此並未呈列各經營分部的負債。

收益及開支根據經營分部產生的銷售額及產生的開支分配至該等分部。

附錄一

會計師報告

分部溢利指未分配以下項目的除稅前溢利：其他收入、其他開支、融資成本、[編纂]以及並無明確歸屬於個別分部的其他未分配開支及虧損，例如董事酬金、核數師薪酬、物業、機器及設備以及使用權資產折舊、就物業、機器及設備確認的減值虧損以及其他總部或公司行政成本。

有關 貴集團經營及可報告分部的資料載列如下。

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度			
分部收益	112,189	2,758	114,947
分部業績	38,496	7,434	45,930
分部資產	730,715	478,537	1,209,252
計量分部業績或分部資產 所計入的款項：			
添置非流動資產(附註)	–	43,944	43,944
投資物業公平值變動淨額	–	4,964	4,964
截至2021年12月31日止年度			
分部收益	172,031	10,276	182,307
分部業績	54,597	29,116	83,713
分部資產	734,899	559,743	1,294,642
計量分部業績或分部資產 所計入的款項：			
添置非流動資產(附註)	–	21,061	21,061
投資物業公平值變動淨額	–	19,354	19,354
持有待售物業轉撥至投資物業時 的公平值收益	1,577	–	1,577

附錄一

會計師報告

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2022年12月31日止年度			
分部收益	270,506	15,267	285,773
分部業績	74,372	42,646	117,018
分部資產	740,820	589,217	1,330,037
計量分部業績或分部資產 所計入的款項：			
添置非流動資產(附註)	–	1,321	1,321
投資物業公平值變動淨額	–	28,142	28,142
截至2022年6月30日 止六個月(未經審核)			
分部收益	78,079	7,008	85,087
分部業績	5,454	27,106	32,560
計量分部業績或分部資產 所計入的款項：			
添置非流動資產(附註)	–	1,321	1,321
投資物業公平值變動淨額	–	20,448	20,448
截至2023年6月30日止六個月			
分部收益	300,502	9,893	310,395
分部業績	66,223	14,504	80,727
分部資產	609,391	596,658	1,206,049
計量分部業績或分部資產 所計入的款項：			
添置非流動資產(附註)	–	1,428	1,428
投資物業公平值變動淨額	–	5,106	5,106

附註：非流動資產包括投資物業。

附 錄 一

會 計 師 報 告

分部收益及業績的對賬

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
收益：					
貴集團的分部收益總額及 收益總額	<u>114,947</u>	<u>182,307</u>	<u>285,773</u>	<u>85,087</u>	<u>310,395</u>
分部業績總額	45,930	83,713	117,018	32,560	80,727
未分配金額：					
其他收入	316	363	1,004	152	306
其他開支	(5,708)	(871)	(2,944)	(2,118)	(44)
融資成本	(844)	(4,047)	(5,697)	(3,010)	(2,288)
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他未分配開支及虧損	<u>(3,409)</u>	<u>(3,363)</u>	<u>(5,654)</u>	<u>(3,005)</u>	<u>(2,934)</u>
除稅前溢利	<u>36,285</u>	<u>75,795</u>	<u>103,714</u>	<u>24,579</u>	<u>70,433</u>

分部資產的對賬

	於12月31日			於2023年
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
資產：				
分部資產總值	1,209,252	1,294,642	1,330,037	1,206,049
未分配資產：				
應收股東款項	-	-	39,241	9,134
受限制銀行存款	8,072	28,020	19,860	15,297
銀行結餘及現金	4,917	9,000	12,370	7,900
遞延稅項資產	28,387	31,021	25,489	23,237
物業、機器及設備	17,591	16,848	18,958	20,619
使用權資產	<u>1,606</u>	<u>1,147</u>	<u>688</u>	<u>459</u>
貴集團資產總值	<u>1,269,825</u>	<u>1,380,678</u>	<u>1,446,643</u>	<u>1,282,695</u>

附錄一

會計師報告

地區資料

下表載列基於資產所在位置，按中國地區劃分的 貴集團外部客戶收益資料。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
佛山市	40,598	66,563	143,797	40,474	40,103
陽春市	-	-	77,462	-	268,770
大慶市	74,349	115,744	64,514	44,613	1,522
	<u>114,947</u>	<u>182,307</u>	<u>285,773</u>	<u>85,087</u>	<u>310,395</u>

貴集團逾95%的可識別非流動資產(不包括遞延稅項資產，包括物業、機器及設備、使用權資產、投資物業以及土地開發成本)位於中國內地，而餘下可識別非流動資產位於香港。

有關主要客戶的資料

於往績記錄期間，概無與單一外部客戶的交易收益佔 貴集團收益的10%或以上。

8. 其他收入及開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
其他收入					
利息收入	117	128	439	72	202
雜項收入	199	235	565	80	104
	<u>316</u>	<u>363</u>	<u>1,004</u>	<u>152</u>	<u>306</u>
其他開支					
稅收附加費	(5,670)	(476)	(970)	(846)	(13)
給予分包商的補償	(38)	(58)	(1,481)	(881)	-
其他	-	(337)	(493)	(391)	(31)
	<u>(5,708)</u>	<u>(871)</u>	<u>(2,944)</u>	<u>(2,118)</u>	<u>(44)</u>

附錄一

會計師報告

9. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
投資物業公平值變動淨額	4,964	19,354	28,142	20,448	5,106
持有待售物業轉撥至投資物業時的公平值收益	-	1,577	-	-	-
就物業、機器及設備確認的減值虧損(附註)	-	-	(1,104)	(1,104)	-
	<u>4,964</u>	<u>20,931</u>	<u>27,038</u>	<u>19,344</u>	<u>5,106</u>

附註：截至2022年6月30日止六個月及截至2022年12月31日止年度，貴集團的一輛汽車在一宗交通事故中受損，已參考受損汽車的二手報價確認減值虧損人民幣1,104,000元。誠如附註31所詳述者，該汽車隨後售予貴集團的一名高級管理層。

10. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
借款利息	2,216	4,047	2,904	1,606	915
租賃負債利息	<u>2,891</u>	<u>2,847</u>	<u>2,793</u>	<u>1,404</u>	<u>1,373</u>
	5,107	6,894	5,697	3,010	2,288
開發中投資物業的資本化金額	<u>(4,263)</u>	<u>(2,847)</u>	-	-	-
	<u>844</u>	<u>4,047</u>	<u>5,697</u>	<u>3,010</u>	<u>2,288</u>

截至2020年及2021年12月31日止年度，資本化借款成本源於貴集團的特定借款。

附錄一

會計師報告

11. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
於中國的即期稅項					
企業所得稅	10,376	14,271	15,458	1,783	16,445
土地增值稅	1,892	13,799	12,038	2,018	5,034
	<u>12,268</u>	<u>28,070</u>	<u>27,496</u>	<u>3,801</u>	<u>21,479</u>
遞延稅項(附註20)	(306)	2,231	10,508	6,169	2,746
	<u>11,962</u>	<u>30,301</u>	<u>38,004</u>	<u>9,970</u>	<u>24,225</u>

由於 貴集團並無產生自或來自香港的收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於往績記錄期間，中國附屬公司的稅率均為25%。

土地增值稅就土地增值(即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支))按30%至60%的累進稅率徵收。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度以及截至2022年及2023年6月30日止六個月的所得稅開支與合併損益及其他全面收益表所列除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>36,285</u>	<u>75,795</u>	<u>103,714</u>	<u>24,579</u>	<u>70,433</u>
按企業所得稅稅率25%納稅 就稅務而言毋須課稅收入 的稅務影響	9,071	18,949	25,929	6,145	17,608
就稅務而言不可扣稅開支 的稅務影響(附註)	(29)	(32)	(110)	(18)	(51)
未確認稅項虧損的稅務影響	2,077	1,010	2,357	654	1,544
動用先前未確認的稅項虧損	-	29	710	1,695	1,291
土地增值稅	(1,040)	-	-	-	-
土地增值稅的稅務影響	1,892	13,799	12,038	2,018	5,034
其他	(473)	(3,450)	(3,010)	(505)	(1,259)
	<u>464</u>	<u>(4)</u>	<u>90</u>	<u>(19)</u>	<u>58</u>
年/期內所得稅開支	<u>11,962</u>	<u>30,301</u>	<u>38,004</u>	<u>9,970</u>	<u>24,225</u>

附註：截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，就稅務而言不可扣稅開支主要包括[編纂]、稅收附加費、廣告開支及招待費用，該等開支超出企業所得稅法規定的稅項扣減限額。

附錄一

會計師報告

12. 年／期內溢利

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (未經審核)
年／期內溢利已扣除(計入) 下列各項：					
核數師酬金	15	15	15	-	-
董事薪酬	860	938	940	470	468
其他員工薪金及其他福利	6,491	6,395	6,287	2,988	3,255
其他員工退休福利供款	228	816	885	440	494
	<u>7,579</u>	<u>8,149</u>	<u>8,112</u>	<u>3,898</u>	<u>4,217</u>
物業、機器及設備折舊	1,052	801	2,023	405	969
使用權資產折舊	459	459	459	229	229
	<u>1,511</u>	<u>1,260</u>	<u>2,482</u>	<u>634</u>	<u>1,198</u>
已售物業成本確認為開支	63,286	105,361	177,060	63,921	222,080
投資物業的租金收入	(2,758)	(10,276)	(15,267)	(7,008)	(9,893)
減：相關開支	189	158	626	313	467
	<u>(2,569)</u>	<u>(10,118)</u>	<u>(14,641)</u>	<u>(6,695)</u>	<u>(9,426)</u>

13. 股息

貴集團旗下集團實體就往績記錄期間或 貴公司自其註冊成立以來概無宣派或派付股息。

14. 每股盈利

由於載入每股盈利資料對 貴集團重組及 貴集團於往績記錄期間的業績(按附註2所載的合併基準編製)而言被視為意義不大，故本報告並無呈列每股盈利資料。

附錄一

會計師報告

15. 董事、主要行政人員及僱員薪酬

於往績記錄期間，貴集團旗下實體已付／應付 貴公司董事的薪酬(包括於成為 貴公司董事前作為集團實體董事／僱員所提供服務的薪酬)詳情如下：

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效相關 花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度					
執行董事：					
鄧錫華先生	-	216	-	18	234
沈康華先生	-	216	-	11	227
沈柱邦先生	-	216	-	13	229
鄧智灝先生	-	156	-	14	170
	<u>-</u>	<u>804</u>	<u>-</u>	<u>56</u>	<u>860</u>
截至2021年12月31日止年度					
執行董事：					
鄧錫華先生	-	216	-	45	261
沈康華先生	-	216	-	11	227
沈柱邦先生	-	216	-	45	261
鄧智灝先生	-	156	-	33	189
	<u>-</u>	<u>804</u>	<u>-</u>	<u>134</u>	<u>938</u>
截至2022年12月31日止年度					
執行董事：					
鄧錫華先生	-	216	-	47	263
沈康華先生	-	216	-	8	224
沈柱邦先生	-	216	-	47	263
鄧智灝先生	-	156	-	34	190
	<u>-</u>	<u>804</u>	<u>-</u>	<u>136</u>	<u>940</u>
截至2022年6月30日 止六個月(未經審核)					
執行董事：					
鄧錫華先生	-	108	-	23	131
沈康華先生	-	108	-	5	113
沈柱邦先生	-	108	-	23	131
鄧智灝先生	-	78	-	17	95
	<u>-</u>	<u>402</u>	<u>-</u>	<u>68</u>	<u>470</u>

附錄一

會計師報告

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效相關 花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2023年6月30日止六個月					
執行董事：					
鄧錫華先生	-	108	-	24	132
沈康華先生	-	108	-	-	108
沈柱邦先生	-	108	-	24	132
鄧智灝先生	-	78	-	18	96
	<u>-</u>	<u>402</u>	<u>-</u>	<u>66</u>	<u>468</u>

上述執行董事的酬金乃就彼等管理 貴集團事務所提供服務的薪酬。

附註：

- (a) 往績記錄期間結束後，於2023年8月14日，鄧錫華先生、沈康華先生、沈柱邦先生及鄧智灝先生獲委任為執行董事並於2023年10月25日調任執行董事。於2023年10月25日，鄧錫華先生獲委任為 貴公司首席執行官。於往績記錄期間，鄧錫華先生、沈康華先生及沈柱邦先生為新建業的董事。
- (b) 往績記錄期間結束後，於●，吳宇軒先生、李海青女士及張慶華女士獲委任為 貴公司獨立非執行董事。

貴集團五名最高薪酬人士中，四名為 貴公司董事，其酬金載於上文的披露資料內。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，餘下一名人士的酬金載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
薪金及津貼	224	228	228	114	114
退休福利計劃供款	13	33	34	17	18
	<u>237</u>	<u>261</u>	<u>262</u>	<u>131</u>	<u>132</u>

附錄一

會計師報告

酬金範圍如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 僱員人數	2021年 僱員人數	2022年 僱員人數	2022年 僱員人數 (未經審核)	2023年 僱員人數
零至500,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

於往績記錄期間，貴集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付酬金，作為加入貴集團或於加入後的獎勵或作為離職補償。此外，於往績記錄期間，董事概無訂立安排放棄或同意放棄任何酬金。

16. 物業、機器及設備

	樓宇 人民幣千元	設備及傢俬 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於2020年1月1日	16,327	1,731	6,241	24,299
添置	<u>—</u>	<u>156</u>	<u>180</u>	<u>336</u>
於2020年12月31日	16,327	1,887	6,421	24,635
添置	<u>—</u>	<u>58</u>	<u>—</u>	<u>58</u>
於2021年12月31日	16,327	1,945	6,421	24,693
添置	<u>—</u>	<u>3,690</u>	<u>2,423</u>	<u>6,113</u>
出售	<u>—</u>	<u>(26)</u>	<u>(2,020)</u>	<u>(2,046)</u>
於2022年12月31日	16,327	5,609	6,824	28,760
添置	<u>—</u>	<u>1,405</u>	<u>1,568</u>	<u>2,973</u>
出售	<u>—</u>	<u>(251)</u>	<u>(403)</u>	<u>(654)</u>
於2023年6月30日	<u>16,327</u>	<u>6,763</u>	<u>7,989</u>	<u>31,079</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇 人民幣千元	設備及傢俬 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
折舊及減值				
於2020年1月1日	327	982	4,683	5,992
年內撥備	<u>327</u>	<u>115</u>	<u>610</u>	<u>1,052</u>
於2020年12月31日	654	1,097	5,293	7,044
年內撥備	<u>327</u>	<u>136</u>	<u>338</u>	<u>801</u>
於2021年12月31日	981	1,233	5,631	7,845
年內撥備	327	1,492	204	2,023
於損益確認的減值虧損	-	-	1,104	1,104
於出售時抵銷	<u>-</u>	<u>(24)</u>	<u>(1,146)</u>	<u>(1,170)</u>
於2022年12月31日	1,308	2,701	5,793	9,802
期內撥備	163	682	124	969
於出售時抵銷	<u>-</u>	<u>(189)</u>	<u>(122)</u>	<u>(311)</u>
於2023年6月30日	<u>1,471</u>	<u>3,194</u>	<u>5,795</u>	<u>10,460</u>
賬面值				
於2020年12月31日	<u>15,673</u>	<u>790</u>	<u>1,128</u>	<u>17,591</u>
於2021年12月31日	<u>15,346</u>	<u>712</u>	<u>790</u>	<u>16,848</u>
於2022年12月31日	<u>15,019</u>	<u>2,908</u>	<u>1,031</u>	<u>18,958</u>
於2023年6月30日	<u>14,856</u>	<u>3,569</u>	<u>2,194</u>	<u>20,619</u>

經計及剩餘價值後，上述物業、機器及設備項目按直線法以下列年率折舊：

樓宇	2%
設備及傢俬	20%至33%
汽車	20%

附錄一

會計師報告

17. 使用權資產

	辦公室物業 人民幣千元				
賬面值					
於2020年12月31日	<u>1,606</u>				
於2021年12月31日	<u>1,147</u>				
於2022年12月31日	<u>688</u>				
於2023年6月30日	<u>459</u>				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2022年	2023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)				
折舊開支	<u>459</u>	<u>459</u>	<u>459</u>	<u>229</u>	<u>229</u>
與短期租賃有關的開支	<u>122</u>	<u>4</u>	<u>7</u>	<u>5</u>	<u>79</u>
租賃現金流出總額(包括分類為投資物業分租項下的租賃物業)	<u>3,651</u>	<u>3,687</u>	<u>3,771</u>	<u>730</u>	<u>546</u>

於往績記錄期間，貴集團於中國租賃辦公室以用於營運。租賃合同按15年的固定租期訂立。租賃合同均無延期選擇權。於釐定租期及評估不可撤銷期限的時長時，貴集團應用合同的定義，並確定合同可強制執行的期限。

貴集團定期訂立短期租賃以租用員工宿舍。於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，短期租賃組合與上文所披露短期租賃開支的短期租賃組合相似。

租賃限制或契諾

此外，於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，已分別就相關使用權資產人民幣1,606,000元、人民幣1,147,000元、人民幣688,000元及人民幣459,000元確認有關租賃辦公室物業的租賃負債人民幣2,870,000元、人民幣2,216,000元、人民幣1,435,000元及人民幣1,004,000元。除出租人所持租賃資產的擔保權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借款擔保。

就按固定租期20年租賃一幅位於廣東省佛山市的地塊而言，貴集團管理層釐定該租賃土地持有開發商業物業以供出租，故該租賃土地被分類為投資物業，詳情載於附註18。

租賃負債的租賃到期分析詳情載於附註27。

18. 投資物業

貴集團根據經營租賃租出多間商業物業及商業公寓，租金按月支付。該等租賃的初始不可撤銷租期通常為1個月至8年。商業物業租賃包含基於銷售額1%至10%的可變租賃付款或根據租期訂定的最低年度租賃付款。

由於所有租賃按集團實體的功能貨幣計值，故貴集團並無因租賃安排而面臨外匯風險。租賃合同並無載有剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	5,935	419,366	425,301
添置	–	43,944	43,944
資本化利息	–	4,263	4,263
於損益中確認的公平值變動淨額	2,119	2,845	4,964
於建設工程竣工時轉撥	164,768	(164,768)	–
於2020年12月31日	172,822	305,650	478,472
添置	–	21,061	21,061
資本化利息	–	2,847	2,847
於損益中確認的公平值變動淨額	641	18,713	19,354
自持有待售物業轉撥至投資物業 (包括轉撥時公平值收益 人民幣1,577,000元)	37,869	–	37,869
於2021年12月31日	211,332	348,271	559,603
添置	–	1,321	1,321
於損益中確認的公平值變動淨額	28,142	–	28,142
於建設工程竣工時轉撥	349,592	(349,592)	–
於2022年12月31日	589,066	–	589,066
添置	1,428	–	1,428
於損益中確認的公平值變動淨額	5,106	–	5,106
於2023年6月30日	595,600	–	595,600

附錄一

會計師報告

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至以下日期止年度／期間計入損益 (計入其他收益及虧損)的物業 重估未變現收益：			
2020年12月31日	2,119	2,845	4,964
2021年12月31日	2,218	18,713	20,931
2022年12月31日	28,142	-	28,142
2023年6月30日	5,106	-	5,106

投資物業均位於中國。按公平值列賬的已竣工投資物業包括 貴集團開發的物業及自第三方租賃供分租的物業。

於各報告日期， 貴集團的已竣工投資物業及開發中投資物業的公平值乃基於戴德梁行有限公司進行的估值得出。該公司為與 貴集團概無關連的獨立合資格專業估值師行，具備合適資格，且擁有近期於評估相關地點的類似物業方面的經驗。戴德梁行有限公司的地址為香港鰂魚涌華蘭路18號太古坊港島東中心27樓。

於各報告日期，已竣工投資物業的估值採用收入資本化法釐定。在建投資物業的估值採用剩餘價值法及收入資本化法得出。收入資本化法透過將現有租約產生的租金收入淨額資本化，並適當考慮相關物業的潛在復歸收入後得出。剩餘價值法根據收入資本化法將已竣工物業的市場可觀察交易產生的租金收入淨額資本化後得出，其基於該等物業將根據最新開發方案開發及竣工的基準進行估值，並計及完成開發項目將耗用的建設成本，以反映已竣工開發項目的質素及開發商的利潤。

於估計物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。若干投資物業的公平值已予調整，以排除應計經營租賃收入以避免重複計算。

貴集團以賺取租金或作資本增值的所有租賃土地及樓宇的物業權益採用公平值模式計量並分類及入賬列作投資物業。

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，有關租賃土地的租賃負債人民幣55,466,000元、人民幣55,284,000元、人民幣55,094,000元及人民幣56,431,000元已分別與分租項下公平值為人民幣167,069,000元、人民幣167,393,000元、人民幣165,359,000元及人民幣163,890,000元的相關已竣工投資物業同步確認。除出租人所持租賃資產的擔保權益外，租賃協議並無施加任何契諾且相關租賃資產不得用作借款抵押。

附錄一

會計師報告

貴集團的投資物業根據第三級公平值層級劃分且於往績記錄期間概無轉入或轉出第三級。下表載列有關該等投資物業公平值釐定方式的資料(特別是所使用的估值技術及輸入數據)。

合併財務狀況表

所載 貴集團

持有的投資物業

公平值	公平值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	輸入數據	敏感度
於2020年12月31日： 人民幣172,822,000元 於2021年12月31日： 人民幣211,332,000元 於2022年12月31日： 人民幣589,066,000元 於2023年6月30日： 人民幣595,600,000元	第三級	收入資本化法 主要輸入數據為 (1)定期收益率 (2)復歸收益率 (3)每月定期租金 (4)復歸租金	定期收益率，當中已考慮可資 比較物業的市場平均售價及市 場平均租金產生的收益率並作 出調整以反映商業物業及商業 公寓定期價值的較低市場風險。 復歸收益率，當中已考慮可資 比較物業的市場平均售價及市 場平均租金產生的收益率並作 出調整以反映商業物業及商業 公寓狀況。 各單位的每月定期租金來自商 業物業及商業公寓現有租賃協 議所列租金。(每月每平方米 人民幣元) 復歸租金來自商業物業及商業 公寓可資比較物業的市場租金。 (每月每平方米人民幣元)	就商業物業而言： 於2020年12月31日：4.5%至7.5% 於2021年12月31日：4.5%至7.5% 於2022年12月31日：4.25%至7.5% 於2023年6月30日：4.25%至7.5% 就商業公寓而言： 於2020年12月31日：7.5% 於2021年12月31日：2.0%至7.5% 於2022年12月31日：2.0%至7.5% 於2023年6月30日：2.0%至7.5% 就商業物業而言： 於2020年12月31日：5.0%至8.0% 於2021年12月31日：5.0%至8.0% 於2022年12月31日：4.75%至8.0% 於2023年6月30日：4.75%至8.0% 就商業公寓而言： 於2020年12月31日：2.5%至8.0% 於2021年12月31日：2.5%至8.0% 於2022年12月31日：2.5%至8.0% 於2023年6月30日：2.5%至8.0% 就商業物業而言： 於2020年12月31日：45至67 於2021年12月31日：45至98 於2022年12月31日：30至283 於2023年6月30日：22至283 就商業公寓而言： 於2020年12月31日：13至35 於2021年12月31日：13至35 於2022年12月31日：13至35 於2023年6月30日：13至35 就商業物業而言： 於2020年12月31日：55至65 於2021年12月31日：58至65 於2022年12月31日：42至215 於2023年6月30日：43至216 就商業公寓而言： 於2020年12月31日：29 於2021年12月31日：30至37 於2022年12月31日：30至42 於2023年6月30日：30至42	定期收益率越高， 公平值越低。 復歸收益率越高， 公平值越低。 每月定期租金 越高，公平值 越高。 復歸租金越高， 公平值越高。

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表 所載 貴集團 持有的投資物業	公平值	公平值 層級	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	輸入數據	敏感度
在建投資物業	於2020年12月31日： 人民幣305,650,000元	第三級	剩餘價值法 主要輸入數據為 (1)總開發價值 (2)開發商的利潤 (3)完工所需的 建設成本	按竣工基準計算的總開發價值 (人民幣千元)，當中已考慮位置 以及可資比較物業與物業之間 的座向及大小等個別因素。	361,989	總開發價值越高， 公平值越高。
	開發商的利潤，當中已考慮可資 比較位置及物業的進展。				5%	開發商的利潤 越高，公平值 越低。
	於2021年12月31日： 人民幣348,271,000元	第三級	收入資本化法 主要輸入數據為 (1)復歸收益率 (2)復歸租金 (3)調整	復歸收益率，當中已考慮可資 比較物業的市場平均售價及市 場平均租金產生的收益率並作 出調整以反映商業公寓的狀況。	22,382	完工成本越高， 公平值越低。
	復歸租金來自商業物業可資 比較物業的市場租金。(每月 每平方米人民幣元)				41至207	復歸租金越高， 公平值越高。
	根據完工情況作出調整				5.0%	調整率越高， 公平值越低。

附註：由於投資物業的建設已於2021年12月31日大致竣工，因此於2021年12月31日，在建投資物業的估值採用收入資本化法，而於2020年12月31日則採用剩餘價值法。

19. 土地開發成本

於2018年3月，貴集團與其僱員關潤民先生（「關先生」）訂立協議（「該協議」），據此，關先生作為貴集團代理人收購違約債務工具，該債務工具以位於中國黑龍江的若干幅工業用地（「該土地」）及建於該土地之上的若干幢建築物作抵押。於2019年，關先生根據法院判令取得該土地的合法業權以結算違約債務工具。總代價（包括就該土地業權轉讓支付的各種稅費）為人民幣50,782,000元，由貴集團透過關先生支付予相關對手方。根據貴集團的發展計劃，建於該土地之上的建築物將被拆除。

附錄一

會計師報告

根據該協議的條款，該土地的合法業權在相關地方機關以關先生的名義登記，而該土地的所有實益權益歸 貴集團所有。 貴集團取得該土地的全部控制權，而關先生未經 貴集團書面同意不得處置該土地。關先生須於 貴集團要求時將該土地的合法業權無償轉讓予 貴集團。

於整個往績記錄期間， 貴集團一直與黑龍江省齊齊哈爾市龍沙區人民政府（「黑龍江政府」）進行磋商，將該土地的用途由工業用地變更為住宅／商業用地。根據黑龍江政府於2023年3月發出的書面通知，當地政府將先行收回該土地，並向 貴集團支付不少於人民幣93,000,000元的補償作為代價。隨後，該土地將作為商業用地進行公開拍賣，拍賣底價不低於人民幣120,000,000元。 貴集團管理層將參與公開拍賣。倘 貴集團未能通過公開拍賣獲得該土地， 貴集團仍有權獲得補償人民幣93,000,000元，另加視乎該土地最終拍賣價而定的可變回報。倘 貴集團於公開拍賣中成功競得該土地，則 貴集團須支付的該土地拍賣價中會扣減補償人民幣93,000,000元。

20. 遞延稅項

以下為於往績記錄期間已確認的遞延稅項資產(負債)及其變動：

	稅項虧損 人民幣千元	租賃負債的 暫時差額 人民幣千元	投資物業 公平值變動 人民幣千元	可扣減開支 的暫時差額 (附註) 人民幣千元	使用權資產 的暫時差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	-	14,744	(20,055)	12,612	(9,620)	(2,319)
計入損益(自損益扣除)	2,593	(160)	(1,241)	(1,428)	542	306
於2020年12月31日	2,593	14,584	(21,296)	11,184	(9,078)	(2,013)
計入損益(自損益扣除)	696	(209)	(5,233)	1,974	541	(2,231)
於2021年12月31日	3,289	14,375	(26,529)	13,158	(8,537)	(4,244)
(自損益扣除)計入損益	(2,478)	(243)	(7,036)	(1,292)	541	(10,508)
於2022年12月31日	811	14,132	(33,565)	11,866	(7,996)	(14,752)
(自損益扣除)計入損益	(137)	(148)	(1,277)	(1,455)	271	(2,746)
於2023年6月30日	674	13,984	(34,842)	10,411	(7,725)	(17,498)

附註：可扣減開支的暫時差額主要指土地增值稅撥備、廣告開支扣減及投資物業折舊產生的稅務影響。

附錄一

會計師報告

就呈列合併財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已予對銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022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
遞延稅項資產	28,387	31,021	25,489	23,237
遞延稅項負債	<u>(30,400)</u>	<u>(35,265)</u>	<u>(40,241)</u>	<u>(40,735)</u>
	<u>(2,013)</u>	<u>(4,244)</u>	<u>(14,752)</u>	<u>(17,498)</u>

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，與附屬公司未分配盈利有關的暫時差額總額分別為人民幣587,030,000元、人民幣630,490,000元、人民幣691,570,000元及人民幣739,193,000元。於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，由於貴集團可控制撥回暫時差額的時間，而有關差額於可見未來可能不會撥回，因此並無就附屬公司未分配盈利確認遞延稅項負債。

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，貴集團可用於抵扣未來溢利的未動用稅項虧損分別為人民幣12,975,000元、人民幣15,875,000元、人民幣8,803,000元及人民幣13,419,000元。於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，已就有關虧損人民幣10,372,000元、人民幣13,156,000元、人民幣3,244,000元及人民幣2,696,000元確認遞延稅項資產。於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，由於可能不會有足夠的應課稅溢利可用於抵扣稅項虧損，因此並無就剩餘人民幣2,603,000元、人民幣2,719,000元、人民幣5,559,000元、人民幣10,723,000元確認遞延稅項資產。

未確認稅項虧損將於下列年度屆滿：

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022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
2023年	2,603	2,603	2,603	2,603
2026年	–	116	116	116
2027年	–	–	2,840	2,840
2028年	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>5,164</u>
	<u>2,603</u>	<u>2,719</u>	<u>5,559</u>	<u>10,723</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

21. 物業庫存

	於 12 月 31 日			於 2023 年
	2020 年	2021 年	2022 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
開發中待售物業	401,062	451,891	339,677	366,078
持有待售物業	259,492	188,401	304,075	135,618
	<u>660,554</u>	<u>640,292</u>	<u>643,752</u>	<u>501,696</u>

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，租賃土地添置及計入物業庫存的租賃土地現金流出分別為人民幣13,535,000元、人民幣18,875,000元、零、零(未經審核)及零。

22. 合同成本

	於 12 月 31 日			於 2023 年
	2020 年	2021 年	2022 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
獲得合同的增量成本				
— 銷售佣金	1,289	9,039	11,368	5,523
	<u>1,289</u>	<u>9,039</u>	<u>11,368</u>	<u>5,523</u>

資本化合同成本與支付予物業代理的增量銷售佣金相關，而該等物業代理的銷售活動促成客戶就 貴集團於各報告期末仍在建的物業訂立買賣協議。合同成本於確認相關物業銷售收益期間在合併損益及其他全面收益表中確認為銷售成本的一部分。截至2020年、2021年、2022年及2023年12月31日止年度以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，於損益確認的資本化成本金額分別為人民幣2,368,000元、人民幣9,693,000元、人民幣15,347,000元、人民幣7,702,000元(未經審核)及人民幣12,419,000元。於各報告期末，概無有關合同成本的減值。

附錄一

會計師報告

23. 貿易及其他應收款項

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022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
貿易應收款項(附註a)				
— 客戶合同	4,041	15,203	4,650	8,839
— 租賃	65	140	151	119
	<u>4,106</u>	<u>15,343</u>	<u>4,801</u>	<u>8,958</u>
建設工程預付款項及 其他按金(附註b)	5,472	8,648	16,692	25,121
結算建設成本 及開支的預付款項	1,221	1,233	5,317	6,027
其他預付稅項	1,544	1,848	2,035	2,050
其他應收款項	850	4,964	6,220	7,325
遞延[編纂]	—	—	4	1,782
遞延租金(附註c)	—	—	—	939
	<u>13,193</u>	<u>32,036</u>	<u>35,069</u>	<u>52,202</u>

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售及投資物業租賃。客戶根據相關買賣協議的條款支付物業銷售代價。就若干物業銷售而言，客戶會分期結算代價，付款期介乎3個月至2年。就投資物業租賃而言，租金收入由租戶根據租賃協議條款於發票日期起計一個月內支付。

於2020年1月1日，客戶合同的貿易應收款項為人民幣32,000元。

以下為基於向客戶交付物業的日期(就物業銷售而言)或發票日期(就投資物業租賃而言)的貿易應收款項賬齡分析：

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022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
0至90日	2,164	12,425	373	5,785
91日至1年	1,942	1,596	1,764	459
1年以上	—	1,322	2,664	2,714
	<u>4,106</u>	<u>15,343</u>	<u>4,801</u>	<u>8,958</u>

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，計入貴集團的貿易應收款項結餘為於報告日期逾期的應收賬款，其賬面總值分別為人民幣1,702,000元、人民幣130,000元、人民幣140,000元及人民幣108,000元。該等逾期結餘中，於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日的人民幣1,680,000元、人民幣108,000元、人民幣119,000元及人民幣86,000元已逾期超過90日，惟未被視為違約，原因為該等結餘主要來自信貸素質良好的銀行且待完成按揭手續。

- (b) 於2023年6月30日，計入預付款項及其他按金的款項人民幣9,834,000元為用於廣東省恩平市若干地塊土地使用權司法拍賣的按金。於往績記錄期間後，司法拍賣已成功進行，餘下代價約人民幣9,979,000元已於2023年9月30日前償付。上述土地使用權則將於完成行政手續後轉讓予 貴集團。
- (c) 貴集團的租賃收入經計及免租期後按直線法計提及確認。於2023年6月30日的結餘人民幣939,000元為未開票租賃應收款項，指按直線法確認的應計租金收入。租賃應收款項於免租期後按月向租戶開具發票，並應於開具發票後按直線法到期結算。

24. 受限制銀行存款以及銀行結餘及現金

- (a) 於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，受限制銀行結餘中根據適用政府規章存放於受限制銀行賬戶的款項分別為人民幣6,853,000元、人民幣24,486,000元、人民幣11,633,000元及人民幣6,970,000元。該等結餘僅可用於指定物業開發項目。於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，受限制銀行結餘中，就若干銀行在購房者取得個人房屋所有權證前向其授出的按揭融資而受到限制的款項分別為人民幣790,000元、人民幣3,261,000元、人民幣6,355,000元及人民幣6,385,000元。於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，根據有關與分包商及購房者的貿易糾紛之未決法律訴訟的法院通知，餘下結餘人民幣429,000元、人民幣273,000元、人民幣1,872,000元及人民幣1,942,000元分別受到限制。於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，概無有關未決法律訴訟的重大或然負債。

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，該等結餘分別按浮動年利率0.30%、0.30%、0.25%及0.20%計息。

- (b) 銀行結餘及現金包括 貴集團持有的現金及活期存款。於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，存放於銀行的現金年利率分別介乎0.3%至1%、0.3%至1%、0.25%至1.61%及0.2%至1.61%。

以各實體功能貨幣以外的貨幣計值的銀行結餘及現金載列如下：

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022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
港元	431	1,331	341	2,119
美元	-	200	402	-
	<u>431</u>	<u>1,531</u>	<u>743</u>	<u>2,119</u>

附錄一

會計師報告

25. 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022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
貿易應付款項(附註a)	65,321	55,999	45,239	52,471
應計建設成本(附註b)	52,618	49,089	76,212	60,864
投資物業承租人的 可退還付款(附註c)	29,594	31,721	28,497	25,785
代表購房者收款	1,353	2,337	5,794	4,466
其他應付款項	34,094	22,586	10,710	9,717
其他應付稅項	1,792	11,373	16,276	24,645
應計員工成本	3,758	3,655	3,624	3,386
應計開支	589	2,360	1,048	206
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	<u>189,119</u>	<u>179,120</u>	<u>187,417</u>	<u>184,245</u>

附註：

- (a) 截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年以及截至2023年6月30日止六個月，供應商向貴集團授出的信貸期為90日內。下文載列於各報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022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
1年內	36,322	31,937	24,175	33,131
1至2年	19,454	2,320	1,378	149
2至3年	–	12,197	764	1,328
3年以上	9,545	9,545	18,922	17,863
	<u>65,321</u>	<u>55,999</u>	<u>45,239</u>	<u>52,471</u>

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，賬齡3年以上的貿易應付款項中，人民幣9,545,000元為應付政府的未支付基礎設施費用。貴集團與政府展開法律訴訟，而根據法院判決，於2023年6月30日賬面值為人民幣3,888,000元的若干持有待售物業已抵押用於結算基礎設施費用，欠付基礎設施費用則須於2024年1月31日前結算。賬齡3年以上的餘下貿易應付款項主要為保留金。

- (b) 建設成本按貴集團與供應商協定的項目進度計提。
- (c) 該等金額指自承租人收取的有關貴集團投資物業經營租賃的預付租賃付款，可應承租人要求退還。

26. 合同負債

合同負債主要指物業銷售預收款項。貴集團於客戶簽訂買賣協議時一般向其收取合同金額的30%至100%作為按金。

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022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
來自客戶的墊款：				
銷售竣工物業	67,991	289,663	289,391	66,447

於2020年1月1日，合同負債為人民幣72,714,000元。

2021年12月31日的合同負債較2020年12月31日有所增加，主要由於預售位於陽春市的物業項目。

下表載列於各報告期初計入合同負債結餘的已確認各報告期收益：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2022年	2023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
銷售竣工物業	72,714	37,513	225,655	104,787	176,497

貴集團認為，有關客戶就銷售物業所付墊款的融資成分對貴集團而言並不重大。

附錄一

會計師報告

27. 租賃負債

	於12月31日		於2023年	
	2020年	2021年	2022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
應付租賃負債：				
一年內	836	971	1,385	3,105
超過一年但不超過兩年	971	1,385	1,125	630
超過兩年但不超過五年	3,155	2,746	2,799	3,090
超過五年	53,374	52,398	51,220	50,610
	<u>58,336</u>	<u>57,500</u>	<u>56,529</u>	<u>57,435</u>
減：列作流動負債的於一年內 到期結算的款項	<u>(836)</u>	<u>(971)</u>	<u>(1,385)</u>	<u>(3,105)</u>
列作非流動負債的於一年後 到期結算的款項	<u>57,500</u>	<u>56,529</u>	<u>55,144</u>	<u>54,330</u>

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，租賃負債適用的加權平均增量借貸年利率分別為5.08%、5.06%、5.04%及5.03%。

貴集團的租賃負債以人民幣計值。

28. 銀行借款

	於12月31日		於2023年	
	2020年	2021年	2022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
有抵押銀行貸款(附註a)	<u>51,000</u>	<u>54,500</u>	<u>37,000</u>	<u>7,500</u>
償還賬面值(附註b)：				
一年內	15,500	17,500	32,000	5,000
超過一年但不超過兩年	17,500	32,000	5,000	2,500
超過兩年但不超過五年	18,000	5,000	-	-
	<u>51,000</u>	<u>54,500</u>	<u>37,000</u>	<u>7,500</u>
減：列作流動負債的於一年內 到期的款項	<u>(15,500)</u>	<u>(17,500)</u>	<u>(32,000)</u>	<u>(5,000)</u>
列作非流動負債的於一年後 到期的款項	<u>35,500</u>	<u>37,000</u>	<u>5,000</u>	<u>2,500</u>

附錄一

會計師報告

貴集團所有銀行借款均以人民幣計值。貴集團的銀行借款利率風險敞口如下：

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022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
固定利率借款	31,000	39,500	27,000	-
浮動利率借款	20,000	15,000	10,000	7,500
	<u>51,000</u>	<u>54,500</u>	<u>37,000</u>	<u>7,500</u>

貴集團銀行借款的實際利率如下：

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022年	6月30日
實際利率(每年)：				
固定利率借款	6.30%	6.30%	6.30%	-
浮動利率借款	6.60%	6.30%	6.15%	6.15%
	<u>6.60%</u>	<u>6.30%</u>	<u>6.15%</u>	<u>6.15%</u>

附註：

- (a) 於各報告期末，貴集團借入的銀行貸款由物業庫存、投資物業及貴公司若干附屬公司的股權(詳情載於附註34)以及投資物業的未來租賃收入作抵押。此外，計入銀行借款的一項銀行貸款由貴公司一名股東的一筆銀行存款作抵押，詳情載於附註31(b)。
- (b) 應付款項根據貸款協議所載計劃還款日期釐定。

29. 來自一名股東的貸款

截至2023年6月30日止六個月，貴公司董事兼股東鄧錫華先生將貸款人民幣27,000,000元墊付予貴集團，用作附註23(b)所述於2023年6月收購土地使用權支付的按金。來自該股東的貸款按年利率4.00%計息。於2023年6月30日，根據貸款協議所載計劃還款日期，人民幣8,281,000元應於一年內償還並分類為流動負債，餘下金額人民幣18,719,000元應於2031年5月前分期償還並分類為非流動負債，其中人民幣2,469,000元須於一年後但不超過兩年的期間內償還、人民幣8,500,000元須於兩年後但不超過五年的期間內償還以及人民幣7,750,000元須於不超過五年的期間償還。來自一名股東的貸款為無抵押。

30. 股本

貴公司的股本指新建業的股本。新建業的法定及已發行股本變動詳情如下：

	股份數目	股本 港元
法定：		
於2020年1月1日以及2020年及2021年12月31日	15,000	15,000
於2022年10月增加	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
於2022年12月31日及2023年6月30日	<u><u>10,015,000</u></u>	<u><u>10,015,000</u></u>
已發行：		
於2020年1月1日以及2020年及2021年12月31日	15,000	15,000
發行普通股(附註)	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
於2022年12月31日及2023年6月30日	<u><u>10,015,000</u></u>	<u><u>10,015,000</u></u>
於合併財務報表列示		
於2020年1月1日以及2020年及2021年12月31日	人民幣千元等值	<u><u>12</u></u>
於2022年12月31日及2023年6月30日	人民幣千元等值	<u><u>9,146</u></u>

附註：於2022年10月，新建業向鄧智灝先生及沈康華先生分別發行5,000,000股及5,000,000股普通股，總代價為10,000,000港元(相當於人民幣9,134,000元)。

於2023年6月30日後，根據附註2所詳述的重組發行989,985,000股普通股完成後，新建業的法定及已發行股本由10,015,000港元增加至1,000,000,000港元。

附錄一

會計師報告

31. 關聯方披露

(a) 關聯方結餘

	年/期內最高未償還金額							
	於12月31日		於2023年		截至12月31日止年度			截至2023年
	2020年	2021年	2022年	6月30日	2020年	2021年	2022年	6月30日
人民幣千元								
應收股東款項：								
非貿易性質								
鄧錫華先生	-	-	30,107	-	-	135,258	98,654	30,107
沈康華先生	-	-	4,567	4,567	-	-	4,567	4,567
鄧智灝先生(附註)	-	-	4,567	4,567	-	-	4,567	4,567
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,241</u>	<u>9,134</u>				

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022年	6月30日
人民幣千元				
應付一名股東款項：				
非貿易性質				
鄧錫華先生	<u>162,773</u>	<u>8,674</u>	<u>458</u>	<u>2,500</u>
來自一名股東的貸款				
鄧錫華先生	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,000</u>

附註：鄧智灝先生為鄧錫華先生的兒子。

除附註29所披露來自一名股東的貸款外，上述款項為非貿易性質及以人民幣計值，屬無抵押、免息及須按要求償還。[貴公司董事表示，應付 貴公司股東的非貿易結餘及來自一名股東的貸款將於[編纂]前結清]。

(b) 關聯方交易

- (i) 於2023年6月30日，貴集團抵押若干賬面值分別為人民幣405,722,000元及人民幣3,825,000元的若干投資物業及物業庫存，作為鄧錫華先生所控制實體借入貸款人民幣26,900,000元的擔保。
- (ii) 於2022年12月31日及2023年6月30日，貴集團就鄧智峰先生（貴集團的高級管理層及鄧錫華先生的兒子）所控制實體獲授的一筆為數人民幣53,000,000元的貸款向一家銀行提供財務擔保。

貴公司董事認為，擔保合同的公平值於開始時並不重大，且由於貸款以鄧智峰先生所控制實體提供的資產作抵押，於各報告期末的信貸風險亦不重大。[貴公司董事表示，貴集團提供的有關財務擔保將於[編纂]前解除。]

- (iii) 於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，貴公司一名股東抵押銀行存款人民幣2,000,000元，以分別擔保授予貴集團的銀行融資人民幣20,000,000元、人民幣15,000,000元、人民幣10,000,000元及人民幣7,500,000元。[貴公司董事表示，有關銀行存款抵押將於[編纂]前解除。]
- (iv) 於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，貴公司一家附屬公司的非控股股東及貴集團就該附屬公司分別獲授的銀行融資人民幣20,000,000元、人民幣15,000,000元、人民幣10,000,000元及人民幣7,500,000元向其提供共同擔保。
- (v) 截至2022年12月31日止年度，貴集團向鄧智峰先生（貴集團的高級管理層及鄧錫華先生的兒子）出售一輛汽車，代價為人民幣900,000元。

(c) 主要管理人員薪酬

於往績記錄期間，已付及應付貴集團主要管理人員（包括貴公司董事）的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
短期福利	1,028	1,032	1,032	516	516
離職後福利	69	167	170	85	84
	<u>1,097</u>	<u>1,199</u>	<u>1,202</u>	<u>601</u>	<u>600</u>

主要管理人員的薪酬經參考個人表現及市場趨勢後釐定。

附錄一

會計師報告

32. 融資活動產生的負債對賬

下表詳列 貴集團融資活動產生的負債變動(包括現金及非現金變動)。融資活動產生的負債為其現金流量或未來現金流量曾經或將會於 貴集團過往財務資料中分類為來自融資活動的現金流量的負債。

	應付一名 股東款項 人民幣千元 (附註31)	銀行借款 人民幣千元 (附註28)	租賃負債 人民幣千元 (附註27)	應計 [編纂] 人民幣千元	來自一名 股東的貸款 人民幣千元 (附註29)	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	163,998	10,000	58,974	-	-	232,972
融資現金流量	13,320	38,784	(3,529)	-	-	48,575
利息開支	-	2,216	2,891	-	-	5,107
非現金交易(附註33)	(14,545)	-	-	-	-	(14,545)
於2020年12月31日	162,773	51,000	58,336	-	-	272,109
融資現金流量	(100,828)	(547)	(3,683)	-	-	(105,058)
利息開支	-	4,047	2,847	-	-	6,894
非現金交易(附註33)	(53,271)	-	-	-	-	(53,271)
於2021年12月31日	8,674	54,500	57,500	-	-	120,674
融資現金流量	(7,596)	(20,404)	(3,764)	-	-	(31,764)
利息開支	-	2,904	2,793	-	-	5,697
應計[編纂]	-	-	-	4	-	4
非現金交易(附註33)	(620)	-	-	-	-	(620)
於2022年12月31日	458	37,000	56,529	4	-	93,991
融資現金流量	2,042	(30,415)	(467)	(1,106)	27,000	(2,946)
利息開支	-	915	1,373	-	-	2,288
應計[編纂]	-	-	-	1,778	-	1,778
於2023年6月30日	<u>2,500</u>	<u>7,500</u>	<u>57,435</u>	<u>676</u>	<u>27,000</u>	<u>95,111</u>
於2022年1月1日	8,674	54,500	57,500	-	-	120,674
融資現金流量	33,697	(13,106)	(725)	-	-	19,866
利息開支	-	1,606	1,404	-	-	3,010
於2022年6月30日(未經審核)	<u>42,371</u>	<u>43,000</u>	<u>58,179</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>143,550</u>

33. 主要非現金交易

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，根據貴集團與貴公司股東訂立的協議，貴集團同意出售其若干物業庫存，而有關來自客戶的銷售所得款項(金額分別為人民幣14,545,000元、人民幣53,271,000元、人民幣620,000元、零(未經審核)及零)則用於結算應付貴公司股東的款項。

34. 資產抵押

於各報告期末，以下資產已抵押用於擔保授予貴集團的若干銀行融資及授予鄧錫華先生所控制實體的銀行借款(詳情載於附註31(b))以及結算與未決法律訴訟有關的負債。

	於12月31日			於2023年
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
投資物業	-	23,396	23,615	405,722
物業庫存	20,719	686	686	7,713
	<u>20,719</u>	<u>24,082</u>	<u>24,301</u>	<u>413,435</u>

貴集團於若干附屬公司的股權已抵押用於擔保授予貴集團的若干銀行融資。

35. 資本風險管理

貴集團對其資本進行管理，以確保貴集團實體能夠持續經營，同時通過優化債務及股權平衡，為股東帶來最大回報。貴集團的整體策略於整個往績記錄期間保持不變。

貴集團的資本架構包括債務淨額，其中包括(如適用)應付一名股東款項、來自一名股東的貸款、租賃負債及銀行借款(扣除現金及現金等價物)，以及貴公司擁有人應佔權益，包括股本及儲備。

貴公司董事定期審閱資本架構。作為該審閱的一環，貴公司董事會考慮資本成本及與各類資本有關的風險，並採取適當措施以平衡其整體資本架構。

36. 財務擔保合同

除附註31(b)所詳述向關聯方提供的財務擔保外，於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，貴集團已就若干銀行所授出與貴集團購房者所訂立按揭貸款有關的按揭融資，分別提供擔保人民幣121,700,000元、人民幣263,183,000元、人民幣282,866,000元及人民幣269,241,000元。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，則貴集團有責任償還未償還按揭貸款連同相關應計利息以及違約買家欠付銀行的任何罰款。貴集團屆時將有權接管相關物業的法定業權。擔保期限自有關按揭貸款授出日期起至買家取得個人房屋所有權證後止。

董事認為，訂約方違約造成損失的可能性甚微，擔保合同的公平值於開始時並不重大以及於各報告期末的信貸風險敞口並不重大。

附錄一

會計師報告

37. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022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
金融資產				
按攤銷成本計	17,945	57,327	82,492	49,553
金融負債				
按攤銷成本計	317,797	162,058	127,715	132,144

(b) 財務風險管理目標及政策

貴集團的金融工具包括貿易及其他應收款項、應收股東款項、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付一名股東款項、來自一名股東的貸款及銀行借款。有關該等金融工具的詳情於相應附註中披露。

貴公司董事透過內部風險評估監察及管理與貴集團營運有關的金融風險，有關評估是按風險程度及大小分析風險。該等風險包括市場風險(即利率風險及貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列降低該等風險的政策，且於往績記錄期間維持不變。管理層管理及監察該等風險，以確保及時且有效地採取適當的措施。

市場風險

貨幣風險

貴集團的銀行結餘以相關實體的外幣計值，故面臨匯率波動風險。

貴集團於各報告期以外幣計值的貨幣資產賬面值如下：

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022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
資產				
港元	431	1,331	341	2,119
美元	-	200	402	-

管理層認為，有關銀行結餘的貨幣風險並不重大，因此並無呈列敏感度分析。

利率風險

貴集團面臨現金流量利率風險，原因為銀行結餘、受限制銀行存款及浮息銀行借款(按現行市場利率及中國人民銀行所報利率的浮息計息)的利率出現波動。

貴集團亦面臨與定息借款、來自一名股東的貸款及租賃負債有關的公平值利率風險。

貴集團管理層認為，銀行結餘、受限制銀行存款及銀行借款的利率風險並不重大，因此並無呈列敏感度分析。

貴集團根據利率水平及前景通過評估任何利率變動導致的潛在影響管理其利率風險。管理層將檢討借款比例，並確保借款處於合理水平內。

信貸風險及減值評估

於各報告期末，貴集團承受因對手方未能履行責任而導致貴集團產生財務損失及貴集團發行財務擔保的最大信貸風險來自於各報告期末合併財務狀況表所列各項已確認金融資產以及附註31(b)及36所披露的財務擔保合同的賬面值。

	外部信貸 評級	內部信貸 評級	附註	12個月或全期 預期信貸虧損	賬面總值			2023年 6月30日
					2020年 人民幣千元	12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	
貿易應收款項及 遞延租金	不適用	(i)	23	全期預期信 貸虧損 (個別評估)	4,106	15,343	4,801	9,897
其他應收款項及 應收股東款項	不適用	(ii)	23/31(a)	12個月預期 信貸虧損	850	4,964	45,461	16,459
受限制銀行存款及 銀行結餘	AAA	(ii)	24	12個月預期 信貸虧損	12,989	37,020	32,230	23,197
財務擔保合同(附註)	不適用	(iii)	31(b)/36	12個月預期 信貸虧損	121,700	263,183	335,866	322,241

附註：該等金額指貴集團在擔保的對手方申索有關金額時根據全數擔保額的安排須結付的最高金額。

(i) 自客戶合同及租賃產生的貿易應收款項

貿易應收款項(就選擇以銀行按揭方式支付代價的客戶而言，指銀行尚未向貴集團支付的按揭款項；就選擇分期結付代價的客戶而言，指客戶尚未向貴集團悉數結付的代價款項)於物業交付予客戶時產生。貿易應收款項亦來自主要為貴集團投資物業租戶的客戶及承租人。

為將信貸風險降至最低，貴集團將會評估個人客戶的信貸質素並執行監察程序，以確保可採取跟進行動收回該等債務。就此而言，貴公司董事認為，貴集團的信貸風險顯著減少。此外，貴集團於各報告期末定期審閱各個人客戶的可收回款項，以確保對個別貿易結餘按預期信貸虧損模型進行充分減值評估。

就貿易應收款項而言，貴集團已應用香港財務報告準則第9號簡化法，按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。貴集團認為，貿易應收款項的預期信貸虧損並不重大。

(ii) 其他應收款項、應收股東款項、受限制銀行存款及銀行結餘

其他應收款項及應收股東款項的信貸風險透過內部程序管理。於作出墊款前，會對各對手方的信貸質素進行調查。貴集團亦積極監察各債務人結欠的未償還款項，並及時識別任何信貸風險，以降低有關信貸虧損的風險。

流動資金的信貸風險有限，因為對手方為於中國成立且具有高信貸評級及良好聲譽的銀行。

就其他應收款項及應收股東款項而言，貴公司董事根據過往還款記錄及前瞻性資料考慮信譽良好的對手方。貴公司董事認為，該等對手方的違約風險不大，貴集團亦評估得出該等結餘的預期信貸虧損甚微。

(iii) 財務擔保

財務擔保的信貸風險透過內部程序管理。貴集團亦積極監察各債務人結欠的未償還款項，並及時識別任何信貸風險，以降低有關信貸虧損的風險。

就已預售但尚未完成開發的物業而言，貴集團一般會就借取按揭貸款以撥資購買物業的客戶向銀行提供擔保，最高以個人物業購買價的70%為限。倘買家於擔保期內拖欠按揭付款，承按銀行可能要求貴集團償還未償還貸款連同任何相關應計利息。於該等情況下，貴集團可沒收向客戶收取的銷售按金並轉售收回的物業。因此，管理層認為，貴集團很可能收回因其提供擔保而招致的任何虧損。

貴公司董事認為，向客戶提供財務擔保的信貸風險有限，原因是有關融資乃以物業作抵押，而物業的市價較擔保金額為高。就此而言，貴公司董事認為貴集團的信貸風險大幅降低及預期信貸虧損甚微。

就向銀行提供有關鄧智峰先生所控制實體的財務擔保(誠如附註31(b)所披露者)而言，貴集團密切監控該實體的財務表現。就此而言，貴公司董事認為該實體獲提供的財務擔保信貸風險大幅降低及預期信貸虧損甚微。

附錄一

會計師報告

流動資金風險

於流動資金風險管理方面，貴集團管理層監察現金及現金等價物並將其維持於管理層認為充足的水平，以撥付貴集團的營運及減輕現金流量波動的影響。

下表詳列貴集團金融負債的剩餘合同到期情況。該表乃根據貴集團可能須還款的最早日期按金融負債的未貼現現金流量編製。金融負債的到期日乃基於協定還款日期。表格包括利息及本金現金流量。倘若利息流量為浮動利率，未貼現金額乃以各報告期末的現行利率計算。

	加權平均 實際利率	按要求及 於3個月內	3個月至1年	1至5年	超過5年	未貼現現金 流量總額	賬面值
	%	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2020年12月31日							
金融負債							
貿易及其他應付款項	-	104,024	-	-	-	104,024	104,024
應付一名股東款項	-	162,773	-	-	-	162,773	162,773
銀行借款							
— 固定利率	6.30	688	12,697	21,358	-	34,743	31,000
— 浮動利率	6.60	315	5,866	16,614	-	22,795	20,000
租賃負債	5.08	911	2,771	14,905	79,534	98,121	58,336
財務擔保合同	-	121,700	-	-	-	121,700	-
		<u>390,411</u>	<u>21,334</u>	<u>52,877</u>	<u>79,534</u>	<u>544,156</u>	<u>376,133</u>
於2021年12月31日							
金融負債							
貿易及其他應付款項	-	98,884	-	-	-	98,884	98,884
應付一名股東款項	-	8,674	-	-	-	8,674	8,674
銀行借款							
— 固定利率	6.30	5,099	9,415	27,641	-	42,155	39,500
— 浮動利率	6.30	231	5,615	10,769	-	16,615	15,000
租賃負債	5.06	930	2,833	14,693	75,983	94,439	57,500
財務擔保合同	-	263,183	-	-	-	263,183	-
		<u>377,001</u>	<u>17,863</u>	<u>53,103</u>	<u>75,983</u>	<u>523,950</u>	<u>219,558</u>

附錄一

會計師報告

	加權平均 實際利率 %	按要求及 於3個月內 人民幣千元	3個月至1年 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2022年12月31日							
金融負債							
貿易及其他應付款項	-	90,257	-	-	-	90,257	90,257
應付一名股東款項	-	458	-	-	-	458	458
銀行借款							
- 固定利率	6.30	8,341	19,299	-	-	27,640	27,000
- 浮動利率	6.15	154	5,384	5,231	-	10,769	10,000
租賃負債	5.04	951	3,159	14,281	72,285	90,676	56,529
財務擔保合同	-	335,866	-	-	-	335,866	-
		<u>436,027</u>	<u>27,842</u>	<u>19,512</u>	<u>72,285</u>	<u>555,666</u>	<u>184,244</u>
於2023年6月30日							
金融負債							
貿易及其他應付款項	-	95,144	-	-	-	95,144	95,144
應付一名股東款項	-	2,500	-	-	-	2,500	2,500
銀行借款							
- 浮動利率	6.15	115	5,269	2,577	-	7,961	7,500
來自一名股東的貸款	4.00	180	9,004	13,052	8,075	30,311	27,000
租賃負債	5.03	1,072	3,215	13,986	70,436	88,709	57,435
財務擔保合同	-	322,241	-	-	-	322,241	-
		<u>421,252</u>	<u>17,488</u>	<u>29,615</u>	<u>78,511</u>	<u>546,866</u>	<u>189,579</u>

上文所計入的財務擔保合同金額為 貴集團在擔保的對手方申索有關金額時根據全數擔保額的安排須結付的最高金額。根據於各報告期末的預測， 貴集團認為根據安排，其可能無需支付任何款項。然而，視乎對手方因所持已擔保財務應收款項蒙受信貸虧損而根據擔保進行追討的可能性而定，有關估計可能會改變。

(c) 金融工具的公平值計量

貴集團管理層使用貼現現金流量分析估計按攤銷成本計量的金融資產及金融負債公平值。 貴集團管理層認為，於各報告期末，在過往財務資料中確認按攤銷成本計量的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

附錄一

會計師報告

38. 附屬公司詳情

於本報告日期，貴公司於以下附屬公司中擁有直接及間接權益：

公司名稱	註冊成立/成立/ 營運地點及日期	法定股本/ 註冊資本	實繳資本/ 已發行資本	貴集團應佔股權				於本報告 日期	法律形式	主要業務	附註
				於2020年	於2021年	於2022年	於2023年 6月30日				
直接持有：											
瑞景置業投資	英屬處女群島 2023年8月15日	1美元	1美元	-	-	-	-	100%	有限責任公司	投資控股	(a)
間接持有：											
新建業	香港 1990年4月27日	1,000,000,000 港元	1,000,000,000 港元	100%	100%	100%	100%	100%	有限責任公司	投資控股	(b)
廣東瑞安	中國 1992年9月25日	人民幣 84,500,000元	人民幣 84,500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	有限責任公司	物業開發及 物業投資	(c)
陽春市新瑞安房地產 開發有限公司	中國 2016年12月30日	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	有限責任公司	物業開發	(d)
陽春市瑞峰房地產開發 有限公司	中國 2020年12月8日	人民幣 2,000,000元	人民幣 2,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	有限責任公司	投資控股	(d)
陽春市萬瑞房地產開發 有限公司	中國 2021年6月10日	人民幣 2,000,000元	-	-	55%	55%	55%	55%	有限責任公司	物業開發	(d)/(h)
大慶嘉達房地產開發 有限公司	中國 2011年8月3日	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	有限責任公司	物業開發	(d)
佛山市衡隆投資有限公司	中國 2011年4月18日	人民幣 1,280,000元	人民幣 1,280,000元	60%	60%	60%	60%	60%	有限責任公司	物業投資	(d)/(h)
黑龍江省輝祥房地產 開發有限公司 (「黑龍江輝祥」)	中國 2019年11月15日	人民幣 21,000,000元	-	100%	100%	100%	100%	100%	有限責任公司	物業開發	(d)/(e)
佛山市南海區金誠物業 管理有限公司 (「佛山金誠」)	中國 2019年1月24日	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	-	-	-	100%	100%	有限責任公司	物業開發	(d)/(f)
佛山市景匯創置業有限公司	中國 2023年1月11日	人民幣 5,000,000元	人民幣 5,000,000元	-	-	-	95%	95%	有限責任公司	物業開發	(d)/(h)

附註：

- (a) 由於並無相關法定審核規定，故並無擬備自成立日期起經審核財務報表。
- (b) 新建業截至2020年、2021年及2022年12月31日止各年度的法定財務報表(誠如附註2所詳述者)由開元信德會計師事務所有限公司審核，其為於香港註冊的執業會計師。有關法定及繳足股本的變動詳見附註30。
- (c) 廣東瑞安截至2022年12月31日止年度的財務報表根據適用中國企業的相關會計原則及財務規例編製，並由深圳市雷諾會計師事務所(普通合夥)審核，其為於中國註冊的執業會計師。由於並無相關法定審核規定，故並無編製截至2020年及2021年12月31日止年度的經審核財務報表。

- (d) 由於並無相關法律審核規定，故並無擬備往績記錄期間的經審核財務報表。
- (e) 於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，關先生代表廣東瑞安持有黑龍江輝祥49%股權。於2023年6月30日後，上述信託協議已取消，關先生退出黑龍江輝祥。此後，關先生不再為黑龍江輝祥的名義股東。
- (f) 於截至2023年6月30日止六個月，貴集團以代價人民幣3元收購佛山金誠。於收購日期，所收購資產及負債對貴集團而言並不重大。
- (g) 於往績記錄期間，概無附屬公司發行債務證券。
- (h) 於各報告期末，該等非全資境內附屬公司由廣東瑞安持有。

非全資附屬公司詳情

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，附屬公司非控股權益賬面值單獨而言對貴集團並不重大，故並無披露非全資附屬公司的詳細財務資料。

39. 資本承擔

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022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
於過往財務資料已訂約但尚未計提撥備				
— 投資物業相關支出	21,061	-	-	-

40. 報告期後事件

除本報告附註15、23(b)、30及38(d)所披露者外，於2023年6月30日後，已發生如下重大事件：

- (a) 於2023年11月8日，附註2及本文件「歷史、重組及公司架構」所詳述的重組正式完成。
- (b) 根據於●通過的股東書面決議案，待貴公司股份溢價賬因貴公司股份首次[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權將貴公司股份溢價賬內進賬金額[編纂]港元撥充資本，用作按面值繳足合共[編纂]股份，並於貴公司股份於聯交所[編纂]前一日營業時間結束時，以按比例(或按其指示)配發及發行予名列貴公司股東名冊的股份持有人。

41. 其後財務報表

概無就2023年6月30日後任何期間擬備貴集團、貴公司或任何其附屬公司的經審核財務資料。