

附 錄 一

會 計 師 報 告

以下第I-1至I-47頁所載為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本文件。



致光大永年有限公司列位董事、中國光大融資有限公司及農銀國際融資有限公司有關歷史財務資料的會計師報告

簡 介

我們就第I-3至I-47頁所載光大永年有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日的 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表，以及截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年以及截至2017年6月30日止六個月(「有關期間」)的綜合損益表及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-3至I-47頁所載的歷史財務資料構成本報告的主要部分，乃就載入 貴公司於[●]為 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次[編纂]而刊發的文件而編製。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並落實 貴公司董事認為必要的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤引致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報我們的意見。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函中歷史財務資料的會計師報告」進行我們的工作。此等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行我們的工作，以合理確定歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露事項有關的憑證。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導致歷史財務資料存在的重大錯誤陳述。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於相關情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及所作會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得憑證能夠充分及適當地為我們的意見提供依據。

附 錄 一

會 計 師 報 告

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映 貴公司及 貴集團於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日的財務狀況以及根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製的 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

審核末段期間相應財務資料

我們已審核 貴集團末段期間相應財務資料，該等財務資料包括截至2016年6月30日止六個月的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「末段期間相應財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製及呈列末段期間相應財務資料。我們負責根據我們的審核結果，就末段期間相應財務資料作出結論。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱主要包括向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及進行分析性及其他審閱程序。由於審閱的範圍較根據香港審計準則所進行審核的範圍小，故概不保證我們可知悉所有在審核中可能發現的重大事宜。因此，我們不會發表審核意見。根據我們的審閱結果，我們並無發現任何事宜而令我們相信，末段期間相應財務資料於任何重大方面並未根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準而編製。

呈報《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》項下的事項

調整

在編製歷史財務資料時，並無作出第I-3頁所定義的有關財務報表的相關調整。

股息

貴公司於有關期間並無派付任何股息。

貴公司並無歷史財務報表

貴公司自註冊成立日期起並無編製財務報表。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

[●]

附 錄 一

會 計 師 報 告

歷史財務資料

下文所載乃構成本會計師報告一部分的歷史財務資料。

歷史財務資料所依據的 貴集團於有關期間的綜合財務報表由畢馬威華振會計師事務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」）。

貴集團綜合財務資料

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	5	57,119	59,386	55,936	27,508	32,701
銷售成本		(12,607)	(13,277)	(13,909)	(7,525)	(8,553)
毛利		44,512	46,109	42,027	19,983	24,148
投資物業估值收益 ..	13	35,898	18,801	22,673	13,989	6,718
其他淨收入	6(a)	1,275	1,184	289	606	9
分銷成本		(571)	(639)	(523)	(419)	(384)
行政開支		(11,080)	(10,542)	(15,305)	(6,242)	(14,487)
其他經營開支	6(b)	(6,154)	(11)	(80)	(72)	(13)
經營利潤		63,880	54,902	49,081	27,845	15,991
融資成本	7(a)	(9,127)	(7,103)	(3,123)	(1,699)	(1,186)
稅前利潤	7	54,753	47,799	45,958	26,146	14,805
所得稅	8(a)	(15,082)	(13,494)	(14,444)	(7,781)	(5,639)
年內／期內利潤		<u>39,671</u>	<u>34,305</u>	<u>31,514</u>	<u>18,365</u>	<u>9,166</u>
以下各項應佔：						
貴公司權益股東		31,427	34,305	31,514	18,365	9,166
非控股權益		<u>8,244</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內／期內利潤		<u>39,671</u>	<u>34,305</u>	<u>31,514</u>	<u>18,365</u>	<u>9,166</u>
每股盈利*	11					
基本及攤薄						
(人民幣元)		0.95	1.04	0.95	0.55	0.28

* 計算每股盈利時並無計及於 貴公司股份【編纂】前將予完成的建議拆分股份。有關詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構」一節。

附 錄 一

會 計 師 報 告

綜合損益及其他全面收益表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年內／期內利潤	39,671	34,305	31,514	18,365	9,166
年內／期內其他 全面收益					
日後可能被重新分類 至損益的項目：					
— 換算中華人民 共和國(「中國」) 境外公司 財務報表的 匯兌差額	65	413	436	(98)	(188)
年內／期內全面收益 總額	<u>39,736</u>	<u>34,718</u>	<u>31,950</u>	<u>18,267</u>	<u>8,978</u>
以下各項應佔：					
貴公司權益股東	31,492	34,718	31,950	18,267	8,978
非控股權益	<u>8,244</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內／期內全面收益 總額	<u>39,736</u>	<u>34,718</u>	<u>31,950</u>	<u>18,267</u>	<u>8,978</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

綜合財務狀況表

		於12月31日			於6月30日
		2014年	2015年	2016年	2017年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
投資物業.....	13	815,290	834,211	857,113	864,300
物業、廠房及設備	12	3,802	3,697	3,813	3,604
遞延稅項資產	20(b)(ii)	2,966	1,876	1,254	1,528
		<u>822,058</u>	<u>839,784</u>	<u>862,180</u>	<u>869,432</u>
流動資產					
持作出售物業		5,536	5,536	5,536	4,364
貿易及其他應收款項	15	4,991	3,944	3,342	9,519
應收關聯方款項	24(d)	54,116	84,889	2,065	—
現金及現金等價物	16(a)	54,465	36,640	42,693	40,432
		<u>119,108</u>	<u>131,009</u>	<u>53,636</u>	<u>54,315</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	17	7,431	6,354	6,357	10,385
預收款項.....	18	5,347	8,084	8,364	10,525
應付關聯方款項	24(d)	92,177	92,559	—	—
銀行貸款.....	19	14,271	14,816	15,313	10,720
即期稅項.....	20(a)	6,114	4,388	4,404	1,026
		<u>125,340</u>	<u>126,201</u>	<u>34,438</u>	<u>32,656</u>
流動(負債)／資產淨額		<u>(6,232)</u>	<u>4,808</u>	<u>19,198</u>	<u>21,659</u>
資產總值減流動負債		815,826	844,592	881,378	891,091
非流動負債					
銀行貸款.....	19	62,629	47,813	32,500	29,500
遞延稅項負債	20(b)(ii)	134,289	143,153	152,991	156,726
		<u>196,918</u>	<u>190,966</u>	<u>185,491</u>	<u>186,226</u>
資產淨值.....		<u>618,908</u>	<u>653,626</u>	<u>695,887</u>	<u>704,865</u>
股本及儲備					
股本	21(b)	273,975	273,975	273,975	273,975
儲備	21(c)	344,933	379,651	421,912	430,890
權益總額.....		<u>618,908</u>	<u>653,626</u>	<u>695,887</u>	<u>704,865</u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

		於12月31日			於6月30日
		2014年	2015年	2016年	2017年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
於附屬公司的權益	14	104,659	109,058	117,574	117,020
流動資產					
應收關聯方款項	24(d)	186	183	2,065	—
應收附屬公司款項	24(d)	107,500	108,418	193,625	194,671
現金及現金等價物		—	—	6,909	7,109
其他應收款項	15	—	—	—	2,255
		107,686	108,601	202,599	204,035
流動負債					
應付關聯方款項	24(d)	4,303	7,706	—	—
應付附屬公司款項	24(d)	265	277	91,920	92,134
其他應付款項		—	—	—	2,514
		4,568	7,983	91,920	94,648
流動資產淨值		103,118	100,618	110,679	109,387
資產總值減流動負債及					
資產淨額		207,777	209,676	228,253	226,407
股本及儲備					
股本	21(b)	273,975	273,975	273,975	273,975
儲備		(66,198)	(64,299)	(45,722)	(47,568)
權益總額		207,777	209,676	228,253	226,407

附 錄 一

會 計 師 報 告

綜合權益變動表

		貴公司權益股東應佔								
		股本	資本儲備	中國 法定儲備	外匯儲備	保留利潤	合計	非控股權益	權益總額	
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2014年1月1日的結餘：...		273,975	26,800	131	(41,002)	282,827	542,731	148,821	691,552	
2014年權益變動：										
年內利潤.....		—	—	—	—	31,427	31,427	8,244	39,671	
其他全面收益.....		—	—	—	65	—	65	—	65	
全面收益總額.....		—	—	—	65	31,427	31,492	8,244	39,736	
轉撥至儲備.....	21(c)(iii)	—	—	634	—	(634)	—	—	—	
股份回購.....	22	—	44,685	—	—	—	44,685	(157,065)	(112,380)	
於2014年12月31日及 2015年1月1日的結餘：		273,975	71,485	765	(40,937)	313,620	618,908	—	618,908	
2015年權益變動：										
年內利潤.....		—	—	—	—	34,305	34,305	—	34,305	
其他全面收益.....		—	—	—	413	—	413	—	413	
全面收益總額.....		—	—	—	413	34,305	34,718	—	34,718	
轉撥至儲備.....	21(c)(iii)	—	—	749	—	(749)	—	—	—	
於2015年12月31日及 2016年1月1日的結餘：...		273,975	71,485	1,514	(40,524)	347,176	653,626	—	653,626	
2016年權益變動：										
年內利潤.....		—	—	—	—	31,514	31,514	—	31,514	
其他全面收益.....		—	—	—	436	—	436	—	436	
全面收益總額.....		—	—	—	436	31,514	31,950	—	31,950	
豁免應付關聯方款項.....	21(c)(i)	—	10,311	—	—	—	10,311	—	10,311	
轉撥至儲備.....	21(c)(iii)	—	—	723	—	(723)	—	—	—	
於2016年12月31日的結餘：		273,975	81,796	2,237	(40,088)	377,967	695,887	—	695,887	

附 錄 一

會 計 師 報 告

綜合權益變動表(續)

		貴公司權益股東應佔						非控股權益	權益總額
		股本	資本儲備	中國 法定儲備	外匯儲備	保留利潤	合計		
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的結餘：.....		273,975	81,796	2,237	(40,088)	377,967	695,887	—	695,887
截至2017年6月30日止六個月的 權益變動：									
期內利潤.....		—	—	—	—	9,166	9,166	—	9,166
其他全面收益.....		—	—	—	(188)	—	(188)	—	(188)
全面收益總額.....		—	—	—	(188)	9,166	8,978	—	8,978
於2017年6月30日的結餘：.....		<u>273,975</u>	<u>81,796</u>	<u>2,237</u>	<u>(40,276)</u>	<u>387,133</u>	<u>704,865</u>	<u>—</u>	<u>704,865</u>
		貴公司權益股東應佔						非控股權益	權益總額
		股本	資本儲備	中國 法定儲備	外匯儲備	保留利潤	合計		
(未經審核)		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
附註									
於2016年1月1日的結餘：.....		273,975	71,485	1,514	(40,524)	347,176	653,626	—	653,626
截至2016年6月30日止六個月的 權益變動：									
期內利潤.....		—	—	—	—	18,365	18,365	—	18,365
其他全面收入.....		—	—	—	(98)	—	(98)	—	(98)
全面收入總額.....		—	—	—	(98)	18,365	18,267	—	18,267
於2016年6月30日的結餘：.....		<u>273,975</u>	<u>71,485</u>	<u>1,514</u>	<u>(40,622)</u>	<u>365,541</u>	<u>671,893</u>	<u>—</u>	<u>671,893</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

綜合現金流量表

		截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動						
經營活動所得現金	16(b)	35,142	41,689	34,361	12,180	17,588
已付中國企業所得稅 ..	20(a)	(3,046)	(5,266)	(3,968)	(2,680)	(2,913)
已付中國土地增值稅 ..	20(a)	—	—	—	—	(2,643)
經營活動所得						
現金淨額.....		32,096	36,423	30,393	9,500	12,032
投資活動						
出售投資物業的營業稅 及附加費.....		(6,087)	—	—	—	—
購買物業、廠房、設備及 投資物業的支付款項..		(203)	(531)	(801)	(256)	(469)
出售物業、廠房及設備 的所得款項		—	21	—	—	—
已收利息.....	6	1,278	1,170	330	99	173
投資活動(所用)／所得						
現金淨額.....		(5,012)	660	(471)	(157)	(296)
融資活動						
償還銀行貸款		(13,101)	(14,271)	(14,816)	(7,348)	(7,593)
關聯方借款所得款項 ..		2,016	33	338	6	—
償還關聯方借款		(4,455)	(5,348)	(86,033)	(3,794)	—
向關聯方提供貸款		(3,000)	(31,243)	(23,171)	(18,870)	—
關聯方還款.....		958	470	105,995	8,234	2,065
已付利息.....		(6,023)	(4,551)	(3,148)	(1,668)	(1,205)
支付[編纂]開支.....		—	—	(3,040)	—	(6,736)
融資活動所用現金淨額		(23,605)	(54,910)	(23,875)	(23,440)	(13,469)
現金及現金等價物						
增加／(減少)淨額 ..		3,479	(17,827)	6,047	(14,097)	(1,733)
於年初／期初的現金及 現金等價物		50,985	54,465	36,640	36,640	42,693
匯率變動影響		1	2	6	4	(528)
於年初／期初的現金 及現金等價物		54,465	36,640	42,693	22,547	40,432
重大非現金交易載列						
如下：						
豁免應付關聯方款項 (附註21(c)(i))		—	—	10,311	—	—

附 錄 一

會 計 師 報 告

歷史財務資料附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元計值)

1 歷史財務資料編製及呈列基準

光大永年有限公司(「貴公司」)於2000年8月2日根據《國際商業公司法》(第291章)於英屬維爾京群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。2016年9月15日，貴公司根據開曼群島《公司法》(2011年修訂版)(經合併及修訂)於開曼群島以存續方式註冊為獲豁免有限公司。

貴公司為一家投資控股公司，自其註冊成立之日起尚未開展任何業務。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業租賃及提供物業管理服務。

於本報告日期，貴公司及美達力富有限公司、Growing China Limited、誠業有限公司及宜萬有限公司未編製任何經審核財務報表，原因是該等公司自註冊成立之日起尚未開展任何業務或屬投資控股公司，根據其註冊成立所在司法權區的相關規則及規例，該等公司無須遵守法定審核要求。法律要求提供的貴集團附屬公司的財務報表乃根據該等公司註冊成立及／或成立所在國家適用於實體的有關會計規則及規定而編製。

附錄一

會計師報告

於本報告日期，貴公司於以下附屬公司中擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行及已 繳足股本詳情	擁有權益百分比		主要活動	法定核數師名稱
			貴公司持有	附屬公司持有		
美達力富有限公司 (「美達力富」)	1997年4月29日 英屬維爾京群島	1美元／1美元	—	100%	投資控股	不適用
Growing China Limited (「Growing China」)(f)	2000年7月28日 英屬維爾京群島	50,000美元／ 50,000美元	100%	—	投資控股	不適用
誠業有限公司(「誠業」)	2010年8月10日 英屬維爾京群島	50,000美元／ 50,000美元	—	100%	投資控股	不適用
光永有限公司(c)(「光永」)	1997年7月16日 香港	10,000港元／ 10,000港元	—	100%	物業租賃	畢馬威會計師 事務所
首先有限公司(「首先」)(c)	2010年10月8日 香港	10,000港元／ 10,000港元	—	100%	投資控股	正誠會計師事務所
成都新港城置業有限公司 (「新港城」)(a)(b)	1993年1月3日 中國成都	人民幣30,000,000元／ 人民幣30,000,000元	—	100%	物業開發及 物業租賃	致同會計師事務所 (特殊普通合夥) 成都分所
成都光大國際大廈有限公司 (「國際大廈」)(a)(b)(c)	1993年12月29日 中國成都	人民幣75,310,900元／ 人民幣75,310,900元	—	100%	物業租賃及 物業管理	致同會計師事務所 (特殊普通合夥) 成都分所
成都光大金融中心項目開發 有限公司(「金融中心」)(a)(b)	1997年11月28日 中國成都	39,250,000港元／ 39,250,000港元	—	100%	物業租賃	致同會計師事務所 (特殊普通合夥) 成都分所
成都光大物業管理有限公司 (「光大物業管理」)(a)(b)	2006年11月28日 中國成都	人民幣1,023,972元／ 人民幣1,023,972元	—	100%	物業管理	致同會計師事務所 (特殊普通合夥) 成都分所
宜萬有限公司(「宜萬」)	2016年11月4日 香港	10,000港元／ 10,000港元	—	100%	投資控股	不適用

附 錄 一

會 計 師 報 告

附註：

- (a) 該等公司的正式名稱為中文，而其英文譯名則僅供識別。該等公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- (b) 該等公司截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度的法定財務報表乃依據適用的中國企業會計準則編製。
- (c) 該等公司截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度的法定財務報表乃依據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》編製。
- (d) 截至2017年6月30日止六個月，並無發佈法定審核報告。
- (e) 於2014年8月20日，貴集團收購國際大廈之非控股權益（請參閱附註22）。
- (f) 貴公司於Growing China的投資50,000美元指 貴公司財務狀況表中所載之於附屬公司的投資。

貴集團現時旗下所有公司均將12月31日採納為其財政年度的結算日。

歷史財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋）編製。所採納之重要會計政策之進一步詳情載於附註2。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂的《香港財務報告準則》。就編製歷史財務資料而言，貴集團已採納所有於有關期間適用的新訂及經修訂《香港財務報告準則》，惟截至2017年6月30日止會計期間尚未生效之任何新訂準則或釋義除外。截至2017年6月30日止會計期間已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及釋義載於附註26。

歷史財務資料亦遵守《香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則》之適用披露條文。

下列會計政策已貫徹應用於歷史財務資料中呈列之所有期間。

2 重大會計政策

(a) 計量基準以及功能及呈報貨幣

除投資物業（請參閱附註2(d)）採用公允價值計價外，歷史財務資料均按歷史成本基準編製。除另有指明者外，所有數值均捨入至最接近的千位人民幣金額呈列。

貴公司及旗下之中國內地境外附屬公司之功能貨幣為港元，但光永除外。光永及 貴公司於中國內地成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣。

(b) 運用估計及判斷

編製符合《香港財務報告準則》的財務報表需要管理層作出判斷、估計和假設，而該等判斷、估計和假設會影響會計政策的應用以及資產、負債、收入與支出的匯報數額。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及多項在該等情況下被認為屬合理的其他因素作出，其結果構成了對無法從其他途徑即時得知的資產與負債賬面值作出判斷的基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計和相關假設會持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響作出有關修訂的會計期間，則會在該期間內確認；但如對當期和未來的會計期間均有影響，則會在作出有關修訂的期間和未來期間確認。

附 錄 一

會 計 師 報 告

管理層採用《香港財務報告準則》時所作出的對財務報表有重大影響的判斷，以及估計不確定性的主要來源詳載於附註3。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是指 貴集團控制的實體。倘 貴集團可以或有權從參與實體之業務分享非固定回報，且有能力行使對實體之權力而影響該等回報時， 貴集團即被視為對該實體擁有控制權。評估 貴集團是否擁有權力時，僅考慮(貴集團及其他方持有的)實質權利。

於附屬公司的投資，自控制權開始當日併入綜合財務資料，直至控制權終止當日期為止。集團內公司間的結餘、交易及現金流以及因集團內公司間交易而產生之任何未變現利潤於編製財務資料時悉數抵銷。倘並無出現減值跡象，集團內公司間之交易所產生之未變現虧損則按照未變現收益之相同方式抵銷。

非控股權益指並非由 貴公司直接或間接擁有之附屬公司權益，而 貴集團未有就此與該等權益股東達成任何附加協議，致令 貴集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義之推定責任。就各項業務合併而言，在計量非控股權益時， 貴集團可選擇按公允價值計算或按非控股權益分佔附屬公司之可辨別資產淨值之比例計量。

非控股權益乃於綜合財務狀況表之權益項中，與 貴公司權益股東應佔權益分開呈報。 貴集團業績中的非控股權益，乃於綜合損益表以及綜合損益及其他全面收益表中，列報為 貴公司非控股權益與 貴公司權益股東之間的年內損益總額及全面收益總額之分配。非控股權益持有人之貸款及其他有關該等持有人之合約責任，於綜合財政狀況表內根據附註2(j)或(k)(視乎負債性質而定)列報為金融負債。

貴集團之附屬公司權益變動(不會導致失去控制權)計作股權交易，而控股及非控股權益之金額將於綜合權益內作出調整，以反映相關權益之變動，惟不會對商譽作出調整，亦不會確認任何損益。

在 貴集團失去對附屬公司控制權的情況下，有關交易將會當作出售該附屬公司之全部權益入賬，而所得盈虧將於損益中確認。任何在喪失控制權當日仍保留該前附屬公司之權益按公允價值確認，而此金額被視為初步確認一項金融資產的公允價值或(如適用)初步確認於聯營公司或合營公司投資的成本。

貴公司的財務狀況表內，於附屬公司的投資乃按成本值減減值虧損列賬(請參閱附註2(g))，除非該投資被分類為持作待售(或包括在被列為持作待售的出售組別)。

(d) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或資本增值而擁有或在租賃權益下持有(請參閱附註2(f))的土地和建築物。這包括當前尚未確定未來用途之持有土地，以及尚在興建或開發以日後用作投資物業之物業。

附 錄 一

會 計 師 報 告

除非投資物業於各報告期末仍在興建或開發，且其公允價值在當時無法可靠確定，否則投資物業將以公允價值列報。公允價值變動或投資物業報廢或出售產生的盈虧於損益中確認。投資物業之租金收入按附註2(p)(ii)所述方式入賬。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減累計折舊及減值虧損列示(請參閱附註2(g)(ii))。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接人工、對拆卸與搬運有關項目的成本和項目所在場地的還原修復費用的初步估計金額(如有關)，以及適當比例的間接生產費用和借款費用(請參閱附註2(r))。

物業、廠房及設備項目報廢或出售所產生的損益以出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售之日在損益中確認。

物業、廠房及設備項目之折舊按下列估計可使用年期，在扣除其估計剩餘價值(如有)後，以直線法撇銷其成本計算：

- 持有自用之建築物若位於租賃土地之上，則其折舊期限將取租約未屆滿期限與該等建築物估計可使用年期中的較短者，但不超過完工日期後50年。
- 設備及其他 2–20年，剩餘價值為3%–10%

倘物業、廠房及設備項目之各部分的可使用年期不同，則該項目之成本將按多部分之間的合理基準進行分配，且各部分將作單獨折舊。資產的可使用年期及剩餘價值(如有)於每年檢討。

(f) 租賃資產

倘 貴集團釐定一項安排賦予於一段協定期間內使用一項或多項指定資產的權利，並以付款或一系列付款作為交換，則該項安排(包括交易或一系列交易)為或包含一項租賃。該釐定乃根據該項安排的實質評估作出，而不論該項安排是否採用租賃的法定形式。

(i) 貴集團租賃資產之分類

貴集團以租賃持有且其所有權的絕大部分風險及回報均轉移至 貴集團的資產歸類為以融資租賃方式持有。未將所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團的租賃則歸類為經營租賃。

(ii) 經營租賃費用

當 貴集團擁有以經營租賃方式持有之資產的使用權，則租賃下作出之付款於租賃期所涵蓋的會計期間內按等額分期的方式於損益中扣除；但有替代基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所獲租賃優惠作為總租賃付款淨額的主要部分在損益中確認。或有租金在其產生的會計期間內於損益中扣除。

附 錄 一

會 計 師 報 告

以經營租賃持有土地之購置成本，按直線法於租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業（請參閱附註2(d)）或持有作待售發展中物業者除外。

(g) 資產減值

(i) 應收款項減值

按成本或攤銷成本列賬的流動及非流動應收款項於各報告期末審核，以確定是否存在客觀減值憑證。客觀的減值憑證包括顯著數據引起 貴集團對以下一項或多項虧損事件的關注：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 債務人很可能將破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境的重大改變為債務人帶來不利影響；

若存在任何該等憑證，則任何減值虧損乃作為資產的賬面值與估計未來現金流量的現值（如貼現的影響重大，以金融資產的原實際利率貼現，即初始確認該等資產時計算的實際利率）之間的差額釐定及確認。倘該等金融資產具有類似的風險特質（如以往類似的到期狀況）及未有被個別評估為已減值，則會共同進行評估。共同進行減值評估之金融資產的未來現金流量根據與該等資產總體擁有類似信貸風險特質的資產的歷史虧損經驗作出。

假若減值虧損在往後期間減少，而該減少客觀上與減值虧損確認後發生的事項相關連，則減值虧損將透過損益轉回。轉回減值虧損不得導致資產賬面值超出其在以往年度未確認減值虧損之情況下所確定之金額。

呆賬之減值虧損於撥備賬中計提。當 貴集團信納收回款項的可能性極低，被視為不能收回的金額會直接從交易及其他應收款項中撇銷，並轉回於有關該項債務的撥備賬中所持有的任何金額。其後收回已計入撥備賬的金額，會於撥備賬中轉回。撥備賬中的其他變動和其後收回過往已直接撇銷的金額會於損益確認。

(ii) 其他資產減值

於各報告期末審閱內部和外來資訊來源，以確定下列資產是否出現減值跡象，或以往確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 在 貴公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

如存在任何該減值跡象，則估計該資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

一項資產的可收回金額為其公允價值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映當時市場對貨幣時間值及該資產特定

附 錄 一

會 計 師 報 告

風險評估的稅前折算率折算至其現值。如果資產所產生的現金流量基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流量，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）來確定可收回金額。

— 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位的賬面值高於其可收回金額時，便會在損益中確認減值虧損。為現金產生單位而確認之減值虧損，將首先用以撇減該現金產生單位（或一組單位）之任何商譽之賬面值，然後按比例減少單位（或一組單位）內其他資產之賬面值，但資產的賬面值不可減至低於其扣除出售成本後的公允價值（如可計算）或使用價值（如可確定）。

— 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，倘用作釐定可收回金額的估算出現正面的變動，則會撥回有關的減值虧損。商譽之減值虧損則不會被撥回。轉回的減值虧損僅限於在以往年度沒有確認減值虧損時已確定的資產賬面值。所撥回的減值虧損於確認撥回的年度計入損益。

(h) 持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。持作出售之已落成物業成本及可變現淨值按下述方式釐定：

就 貴集團發展的已落成物業而言，成本乃按未售出物業所佔該發展項目的總發展成本分攤釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業將予產生的成本。

持有待售已落成物業的成本包括所有購買成本、加工成本以及將持作出售物業運往現址及達成現狀所產生的其他成本。

(i) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收賬款最初按公允價值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本值減呆賬減值撥備（請參閱附註2(g)）列賬，除非該應收賬款是給予有關連人士及並無固定還款期的免息貸款，或貼現不會帶來重大的影響。在此情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備呈列。

(j) 計息借款

計息借款按公允價值減去應佔交易成本進行初始確認。初始確認後，計息借款以攤銷成本呈列，而初始確認的金額與贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用，按實際利率法在借款期間於損益確認。

(k) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項最初按公允價值確認，隨後按攤銷成本列賬，除非貼現影響不大，於該情況下則按成本列賬。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、於銀行及其他金融機構之活期存款及可隨時兌換為已知金額現金之短期及高流通性投資，其價值變動風險並不重大，並在購入起計三個月內到期。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(m) 僱員福利

短期僱員福利及就定額供款退休計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪年假、就定額供款退休計劃之供款及非金錢福利之成本於僱員提供相關服務之年度內累積。倘因付款或結算遞延而造成重大影響，有關數額則按現值列賬。

依據中國相關勞動法律法規就中國當地退休計劃之供款，在產生時於損益內確認為開支。

(n) 所得稅

各報告期內的所得稅包括即期稅項和遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均於損益內確認，但倘其與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目相關則除外，在此情況下，相關的稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項乃就各報告期內應課稅收入根據已執行或於各報告期末實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣減和應課稅暫時性差異產生，即資產及負債就財務申報而言的賬面值與其稅基之間的差異。遞延稅項資產亦會來自尚未動用稅項虧損及稅務抵免。

除了某些少數例外情況，所有遞延稅項負債和所有遞延稅項資產（僅限於很可能獲得未來應課稅利潤以使資產得以使用的情況）均會被確認。用以支持確認源自可扣稅暫時性差異的遞延稅項資產的未來應課稅盈利包括因撥回現有應課稅暫時性差異時所產生者，惟該等差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期會在預期撥回可扣稅暫時性差異的同一期間或引至遞延稅項資產的稅務虧損可向後期或前期結轉的期間撥回。在確定現有的應課稅暫時差異是否足以支持確認由未使用稅務虧損和抵免所產生的遞延稅項資產時，會採用同一準則，即若有關差異涉及同一稅務機關和同一課稅實體，並預期在可使用稅務虧損或抵免的期間內轉回，則計及有關差額。

確認遞延稅項資產及負債之少數例外情況為源自不可扣稅之商譽暫時差額、初步確認不影響會計或應課稅溢利（惟並非業務合併之其中部分）之資產或負債，以及有關投資於附屬公司之暫時差額，而倘屬應課稅差額，則以貴集團可控制撥回時間，且於可見將來不會撥回差額為限，或倘屬可扣稅差額，則除非有關差額將於日後撥回為限。

當投資物業按附註2(d)所載會計政策以其公允價值入賬時，遞延稅項金額之確認按該等資產於報告日以其賬面值出售時所適用之稅率計量，但若相關物業可予以折舊，且以目的是使物業絕大部分的經濟利益隨時間（而非透過出售）而消耗的商業模式持有則作別論。在所有其他情況下，遞延稅項金額之確認按資產及負債賬面值的預期變現或償還方式，根據於各報告期末已執行或實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

附錄一

會計師報告

遞延稅項資產的賬面值會在各報告期末檢討，倘不再可能獲得足夠的應課稅利潤以動用相關稅務權益，該遞延稅項資產的賬面值便會作出削減。倘很可能獲得足夠的應課稅利潤，有關扣減金額便會轉回。

派發股息產生的額外所得稅於在確認支付相關股息的負債時確認。

即期稅項結餘和遞延稅項結餘及其變動會分開呈列，且不予相互抵銷。倘 貴公司或 貴集團具備可依法強制執行之權力將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且符合以下額外條件，則即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言， 貴公司或 貴集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和償還該負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，如其涉及同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，但該等實體計劃在日後每個預期有大額遞延稅項負債需要償還或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準實現即期稅項資產和償還即期稅項負債，或同時變現該資產和償還該負債。

(o) 撥備及或有負債

倘 貴集團或 貴公司因過往事件產生法定或推定責任，並可能須為清償該責任而導致需要流出經濟利益，而且能夠作出可靠估計時，應就未能確定時間或金額的其他負債確認撥備。倘貨幣時間價值重大，則按預計償付責任所需支出的現值計入撥備。

倘須付出經濟利益的可能性較低，或無法對有關金額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或有負債，但付出經濟利益的可能性極低的情況則除外。倘 貴集團的責任須視乎某項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但付出經濟利益的可能性極低的情況則除外。

(p) 收入確認

收入按已收或應收對價的公允價值計量。僅當經濟利益可能會流入 貴集團，而收入及成本(如適用)又能夠可靠地計量時，收入才會根據下列基準於損益確認：

(i) 物業銷售

出售物業所得收入於物業的風險及回報轉移予買家之時，即相關物業落成之時及物業交付予買家，相關應收款項為合理確定。於收入確認當日之前就已售物業所收的按金及分期付款以「預收款項」計入財務狀況表。

(ii) 來自經營租賃的租金收入

根據經營租賃應收的租金收入於租期所涵蓋的期間內以等額分期在損益中確認，惟有

附 錄 一

會 計 師 報 告

另一基準更能反映從使用租賃資產所獲利益的模式則除外。所授予的租賃優惠作為應收總租賃款項淨額的主要部分在損益中確認。或然租金於賺取的會計期間內確認為收入。

(iii) 物業管理服務費

該等費用於提供服務時確認。

(iv) 利息收入

利息收入於計提時按實際利率法予以確認。

(q) 外幣換算

本年度的外幣交易按交易日之匯率換算。以外匯匯率計值的貨幣資產及負債按各報告期末通行的有關匯率換算。匯兌盈虧於損益中確認，但用於對沖海外業務中之淨投資之外幣借款除外，其將在其他全面收益中確認。

以歷史成本計算之外匯非貨幣性資產及負債乃按交易日之匯率換算。按公允價值列賬並以外幣計值之非貨幣資產及負債，使用釐定其公允價值當日之匯率換算。

海外業務業績按與交易日之外幣匯率近似之匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按各報告期末之收市外匯匯率換算為人民幣。由此產生之匯兌差額於其他全面收益中確認，並於匯兌儲備中的權益下單獨累計。

於出售海外業務時，與海外業務有關的匯兌差額的累計金額於確認出售損益時從權益重新分類至損益中。

(r) 借貸成本

與收購、建築或生產需要一段長時間方可投入擬定用途或出售的資產直接應佔的借貸成本乃資本化，作為該等資產的成本。其他借貸成本則在產生期間支銷。

借貸成本乃於資產之開支產生、借貸成本產生及有關籌備資產作其擬定用途或出售所需之活動進行時，即資本化作為合格資產之部分成本。當所有有關籌備合資格資產作其擬定用途或出售所需之活動大致上終斷或完成時，即暫時終止或停止資本化借貸成本。

(s) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親家庭成員與 貴集團有關聯：

(i) 控制或共同控制 貴集團；

(ii) 對 貴集團有重大影響；或

(iii) 為 貴集團或 貴集團母公司之主要管理層成員。

附錄一

會計師報告

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與 貴集團有關聯：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）。
- (ii) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營公司（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為 貴集團或與 貴集團有關聯之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理層成員。
- (viii) 該實體或任何 貴集團一部分的股東，向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

某人士之近親家庭成員指預期可影響該人士與該實體交易之家庭成員，或受該人士與該實體交易影響之家庭成員。

(t) 分部報告

營運分部及財務資料中所呈報之各分部項目的金額，乃根據就分配資源予 貴集團各個地區分部及評估其表現而定期提供予 貴集團最高層行政管理人員之財務資料而確定。

就財務報告而言，個別重要營運分部不會綜合呈報，除非有關分部具有類似經濟特徵以及在產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用之方式及監管環境性質方面類似。個別而言並非屬重大的經營分部倘符合大部分該等標準，則可進行綜合呈報。

3 會計判斷及估計

編製符合《香港財務報告準則》的歷史財務資料需要使用某些關鍵會計估計。其還需要管理層就 貴集團會計政策（該政策乃根據過往經驗及其他因素持續進行評估）的應用作出判斷，並包括被認為對當前情況屬合理的未來事件之預測。

下列關鍵會計政策涉及到歷史財務資料之編製所用到的最重要判斷和估計。附註23載有關於金融工具之假設及其風險因素的資料。估計不確定性的其他主要來源如下：

(a) 投資物業估值

除非投資物業於各報告期之期末仍在建設或開發，且其價值在當時無法可靠確定，否則投資物業乃以市值載入到綜合財務狀況表中。投資物業的市值由獨立合資格估值師在考慮到淨收入後每年評估，從而顧及到物業之復歸潛力與再開發潛力。

附 錄 一

會 計 師 報 告

物業估值中採納的假設乃根據各報告期末的市場狀況，並參考適當的資本化率。

(b) 貿易及其他應收款項的減值

貴集團估計，客戶無法作出要求的付款將導致貿易及其他應收款項的減值虧損。貴集團根據貿易及其他應收款項結餘之賬齡、客戶信用可靠程度以及歷史撇銷經驗作出估計。如客戶的財務狀況惡化，則實際撇銷可能比預計的要高。

(c) 所得稅

貴集團須在多個司法權區繳納所得稅。由於所得稅的計算取決於最終的稅務釐定且具有不確定性，因此確定所得稅之撥備時要行使重大判斷。若該等事宜的最終稅務結果與之前記錄的金額不一致，則相關差異將影響作出釐定之期間的所得稅。

(d) 遞延稅項資產的確認

與稅項虧損結轉及可扣減暫時性差異有關的遞延稅項資產乃根據預期變現或結算相關資產和負債之賬面值的方式，使用於各報告期末頒佈或大致頒佈的稅率確認及計量。釐定遞延稅項資產的賬面值時對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及有關貴集團經營環境的多項假設，並須董事行使重大判斷。該等假設及判斷的任何變動，將可能影響將予確認之遞延稅項資產的賬面值，繼而影響日後年度的純利。

4 分部報告

貴公司董事已被確認為貴集團最高行政管理人員。經營分部乃根據貴集團最高行政管理人員定期審核分配予分部資源的內部報告及於評估其業績時確認。

貴集團的最高行政管理人員根據內部管理職能作出資源配置決策，並將貴集團的業務表現作為綜合業務（而非透過單個業務線或地理區域）進行評估。因此，貴集團僅擁有一個經營分部，且因此並無提供任何分部資料。

貴集團主要於中國內地運營，因此並無提供任何地理資料。

5 收入

貴集團的主要活動為物業租賃及提供物業管理服務。

各主要收入類別金額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017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)	
物業租賃.....	39,661	40,849	36,935	18,218	18,604
提供物業管理服務.....	17,458	18,537	19,001	9,290	10,247
持作出售的銷售物業....	—	—	—	—	3,850
合計.....	57,119	59,386	55,936	27,508	32,701

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴集團的客戶群體多樣化，截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，分別有兩名、三名、三名、三名及兩名客戶的雙方交易規模佔 貴集團收入的10%以上。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，自該等客戶所得收入分別約為人民幣15,575千元、人民幣21,813千元及人民幣22,503千元、人民幣11,135千元及人民幣9,525千元。有關該等客戶信貸風險集中的詳情載於附註23(a)。

6 其他淨收入及其他經營開支

(a) 其他淨收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銀行存款的利息收入	1,278	1,170	330	99	173
出售物業、廠房及設備 的收益淨額	—	7	—	—	—
淨匯兌(虧損)/收益	(21)	(152)	(135)	501	(340)
(已確認)/已撥回 減值虧損撥備	—	—	—	—	—
一貿易及其他應收款項..	(25)	25	—	—	—
其他	43	134	94	6	176
	<u>1,275</u>	<u>1,184</u>	<u>289</u>	<u>606</u>	<u>9</u>

(b) 其他經營開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
出售投資物業的營業稅 及附加費	6,087	—	—	—	—
其他	67	11	80	72	13
	<u>6,154</u>	<u>11</u>	<u>80</u>	<u>72</u>	<u>13</u>

7 稅前利潤

稅前利潤已扣除/(計入)以下項目：

(a) 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銀行貸款利息開支	5,997	4,504	3,123	1,699	1,186
因欠付相關方的金額 而產生的利息開支	3,130	2,599	—	—	—
	<u>9,127</u>	<u>7,103</u>	<u>3,123</u>	<u>1,699</u>	<u>1,186</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、工資及其他福利 ..	10,196	11,795	13,501	6,552	8,225
界定供款計劃之供款	959	986	1,204	572	729
	<u>11,155</u>	<u>12,781</u>	<u>14,705</u>	<u>7,124</u>	<u>8,954</u>
計入下列各項：					
銷售成本	4,842	5,619	6,148	2,831	3,750
行政開支	6,048	6,863	8,267	4,062	5,047
分銷成本	265	299	290	231	157
	<u>11,155</u>	<u>12,781</u>	<u>14,705</u>	<u>7,124</u>	<u>8,954</u>

貴集團中國附屬公司的員工需要參與由當地市政府管理和運作的界定供款計劃。 貴集團中國附屬公司需要向計劃供款(供款金額乃以當地市政府同意的員工工資之特定百分比計算)，從而為員工退休福利提供資金。

除了上述每年供款以外， 貴集團並無就這些計劃支付退休福利的其他重大責任。

(c) 其他項目

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
折舊	12	<u>547</u>	<u>502</u>	<u>456</u>	<u>242</u>	<u>209</u>
持作已出售物業 的銷售成本 ..		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,172</u>
核數師薪酬 —核數服務		<u>1,246</u>	<u>883</u>	<u>875</u>	<u>343</u>	<u>355</u>
[編纂]開支		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,040</u>	<u>—</u>	<u>7,208</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

8 綜合損益表中的所得稅

(a) 綜合損益表中稅項指：

截至12月31日止年度				截至6月30日止六個月		
		2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期稅項						
中國企業所得稅 (附註(i)(ii)) ..	20(a)	4,910	2,770	3,173	1,154	1,568
中國土地增值稅 (附註(iii)) . . .	20(a)	—	—	—	—	271
預扣稅 (附註(iv))		851	770	811	147	339
		<u>5,761</u>	<u>3,540</u>	<u>3,984</u>	<u>1,301</u>	<u>2,178</u>
遞延稅項						
暫時性差額的 產生及撥回 ..	20(b)(i)	9,321	9,954	10,460	6,480	3,461
		<u>15,082</u>	<u>13,494</u>	<u>14,444</u>	<u>7,781</u>	<u>5,639</u>

(b) 稅項開支及按適用稅率的會計溢利的對賬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
稅前利潤.....	54,753	47,799	45,958	26,146	14,805
稅前利潤名義稅項， 按有關稅項司法權區 適用的溢利稅率計算 (附註(i)(ii))	13,855	12,421	13,457	7,108	5,092
不可扣稅開支的稅務影響	26	6	21	18	3
未確認可扣減臨時差異 的稅務影響	330	280	42	21	123
未確認未動用稅項虧損 的稅務影響	129	17	113	487	113
動用過往未確認稅項虧損 分配收益預扣稅 (附註(iv))	(109)	—	—	—	(234)
中國附屬公司與非中國 附屬公司之間的利息 費用預扣稅(附註(iv)) ..	851	770	147	147	339
土地增值稅(附註(iii)) ...	—	—	—	—	271
土地增值稅的稅務影響..	—	—	—	—	(68)
所得稅開支.....	15,082	13,494	14,444	7,781	5,639

- (i) 根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，貴集團不受開曼群島及英屬維爾京群島的任何所得稅規限。
對於在香港成立的貴集團實體於有關期間內須繳納之香港利得稅收入，其適用所得稅稅率為16.5%。
由於貴集團在有關期間內並無賺取須繳納香港利得稅的任何收入，因此沒有作出香港利得稅撥備。

附錄一

會計師報告

- (ii) 《中華人民共和國企業所得稅法》規定中國的法定所得稅稅率是25%（自2008年1月1日起生效）。除非另有說明，否則 貴集團中國附屬公司及分公司須以25%的稅率繳納中國所得稅。
根據「國家稅務總局關於執行《西部地區鼓勵類產業目錄》有關企業所得稅問題的公告」，光大物業管理屬合資格的產業類別，因此有資格在有關期間享受15%的所得稅優惠稅率。
- (iii) 貴集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權租賃支出、借貸成本及相關物業發展開支）計算。
截至2017年6月30日止六個月， 貴集團持作出售物業乃基於不同類型物業以不同稅率（根據成都市地方稅務局頒佈的地方稅務條例介乎5%至8%的稅率）按物業收入合約計費。
- (iv) 根據中國企業所得稅法律及其實施規則，對於自2008年1月1日起賺取的利潤，非中國企業居民向中國企業應收的股息須以10%的稅率徵收預扣稅（除非獲得稅務條約或安排的減除）。此外，根據內地與香港的雙重徵稅安排及其相關規例，若香港稅務居民乃為中國企業的「實益擁有人」，並持有其25%或以上的股權，則符合資格的香港稅務居民須就來自中國的股息收入及利息收入繳納預扣稅，稅率為5%。由於 貴集團可以控制 貴集團的中國附屬公司之利潤分配的金額與時間，因此遞延稅項負債僅在預計相關利潤於可見的未來分配時予以載列。

9 董事薪酬

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
董事袍金.....	(i)	—	—	—	—	—
薪金、津貼及 非現金利益 ...		894	873	1,080	470	504
酌情花紅.....	(ii)	451	611	827	—	—
退休計劃供款 ...		25	27	30	15	16
		<u>1,370</u>	<u>1,511</u>	<u>1,937</u>	<u>485</u>	<u>520</u>

董事薪酬詳情載列如下：

截至2014年12月31日止年度	薪金、津貼 及非現金 利益			退休計劃 供款	
	董事袍金	薪金、津貼 及非現金 利益	酌情花紅	退休計劃 供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事					
劉嘉(iii).....	—	470	—	13	483
林資敏(iv).....	—	164	397	—	561
李蔚剛(v).....	—	260	54	12	326
	<u>—</u>	<u>894</u>	<u>451</u>	<u>25</u>	<u>1,370</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

截至2015年12月31日止年度	董事袍金	薪金、津貼 及非現金 利益	酌情花紅	退休計劃 供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事					
劉嘉(iii).....	—	459	—	15	474
林資敏(iv).....	—	134	550	—	684
李蔚剛(v).....	—	280	61	12	353
	—	873	611	27	1,511
截至2016年12月31日止年度	董事袍金	薪金、津貼 及非現金 利益	酌情花紅	退休計劃 供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事					
劉嘉(iii).....	—	558	—	15	573
林資敏(iv).....	—	208	746	—	954
李蔚剛(v).....	—	314	81	15	410
	—	1,080	827	30	1,937
截至2017年6月30日止六個月	董事袍金	薪金、津貼 及非現金 利益	酌情花紅	退休計劃 供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事					
劉嘉(iii).....	—	258	—	8	266
林資敏(iv).....	—	89	—	—	89
李蔚剛(v).....	—	157	—	8	165
謝杏梅(vi).....	—	—	—	—	—
李銀中(vi).....	—	—	—	—	—
	—	504	—	16	520
截至2016年6月30日止六個月 (未經審核)	董事袍金	薪金、津貼 及非現金 利益	酌情花紅	退休計劃 供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事					
劉嘉(iii).....	—	244	—	8	252
林資敏(iv).....	—	85	—	—	85
李蔚剛(v).....	—	141	—	7	148
	—	470	—	15	485

- (i) 於有關期間，貴集團並未向董事或下文附註10中所載的五名最高薪酬人士支付酬金，以作為加入貴集團或加入貴集團後的利誘，或作為離職補償。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。於有關期間，並無向獨立非執行董事支付薪酬。

附錄一

會計師報告

- (ii) 酌情花紅乃參照個人與 貴集團的表現確定。
- (iii) 劉嘉先生於2000年9月1日獲委任為 貴公司董事，並於2017年6月7日獲重新委任為 貴公司執行董事兼董事長。
- (iv) 林資敏先生於2010年11月25日獲委任為 貴公司執行董事，並於2017年6月7日獲重新委任為 貴公司執行董事。
- (v) 李蔚剛先生於2017年6月7日辭任 貴公司董事。
- (vi) 謝杏梅女士及李銀中先生均於2017年6月7日獲委任為非執行董事。

10 最高薪酬人士

於有關期間，在五名最高薪酬人士中，三名為董事，其酬金披露於上文附註9。其餘人士於有關期間的酬金總額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、津貼及非現金利益	1,200	1,278	1,504	688	719
酌情花紅.....	687	859	1,075	302	302
退休計劃供款	40	54	62	45	45
	<u>1,927</u>	<u>2,191</u>	<u>2,641</u>	<u>1,035</u>	<u>1,066</u>

上述最高薪酬人士的酬金範圍如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人數	人數	人數	人數 (未經審核)	人數
零至人民幣1,000,000元...	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

11 每股盈利

有關期間的基本每股盈利乃基於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年以及截至2016年及2017年6月30日止六個月 貴公司權益股東應佔利潤以及截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月的已發行股份33,100,000股。計算每股盈利時並無計及於 貴公司股份[編纂]前將予完成的建議拆分股份。有關詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構」一節。

因於有關期間並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

附 錄 一

會 計 師 報 告

12 物業、廠房及設備

	樓宇	設備與其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
於2014年1月1日	3,161	3,172	6,333
添置	—	203	203
於2014年12月31日	3,161	3,375	6,536
添置	—	411	411
處置	—	(138)	(138)
於2015年12月31日	3,161	3,648	6,809
添置	—	572	572
於2016年12月31日及2017年6月30日	3,161	4,220	7,381
累計折舊：			
於2014年1月1日	(582)	(1,605)	(2,187)
年內支出	(126)	(421)	(547)
於2014年12月31日	(708)	(2,026)	(2,734)
年內支出	(126)	(376)	(502)
處置撥回	—	124	124
於2015年12月31日	(834)	(2,278)	(3,112)
年內支出	(126)	(330)	(456)
於2016年12月31日	(960)	(2,608)	(3,568)
年內支出	(63)	(146)	(209)
於2017年6月30日	(1,023)	(2,754)	(3,777)
賬面淨值：			
於2014年12月31日	2,453	1,349	3,802
於2015年12月31日	2,327	1,370	3,697
於2016年12月31日	2,201	1,612	3,813
於2017年6月30日	2,138	1,466	3,604

貴集團的所有樓宇均位於中國。

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，樓宇的賬面值分別為人民幣2,453千元、人民幣2,327千元、人民幣2,201千元及人民幣2,138千元，並被抵押作為貴集團銀行貸款的抵押品（請參閱附註19）。

附錄一

會計師報告

13 投資物業

	人民幣千元
於2014年1月1日	918,772
公允價值調整	35,898
出售股份回購(附註22)	(139,380)
於2014年12月31日	815,290
添置	120
公允價值調整	18,801
於2015年12月31日	834,211
添置	229
公允價值調整	22,673
於2016年12月31日	857,113
添置	469
公允價值調整	6,718
於2017年6月30日	864,300

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，投資物業的公允價值分別為人民幣622,725千元、人民幣636,523千元、人民幣653,873千元及人民幣660,605千元，並被抵押作為 貴集團銀行貸款的抵押品(請參閱附註19)。

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，投資物業的公允價值分別為人民幣13,866千元、人民幣14,585千元、人民幣15,359千元及人民幣15,600千元，均被抵押予成都市幹道建設指揮部。

(a) 投資物業公允價值的計量

(i) 公允價值層級

下表呈列於各報告期的期末定期計量之 貴集團物業的公允價值，該值根據《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」分為三個公允價值層級。根據估值技術所使用輸入值是否可觀察及其重要性，公允價值計量被分為下列等級：

- 第一級估值：僅以第一級輸入值計量的公允價值，即以相同資產或負債於計量日在活躍市場中的未經調整報價計量
- 第二級估值：以第二級輸入值計量的公允價值，即其可觀察輸入值未能符合第一級輸入值要求，且未使用重大不可觀察輸入值。不可觀察的輸入值為並無市場數據可作參考的輸入值
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入值計量的公允價值

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日， 貴集團投資物業的公允價值全部屬第三級。於有關期間，概無一級與二級之間的轉移，或三級的轉入或轉出。 貴集團的政策要求在發生轉移的各報告期末確認公允價值層級之間不同級別的轉移。

貴集團的所有投資物業均在各報告期末重新評估。估值由香港的一家獨立測量師事務所負責，該事務所的部分職員為香港測量師學會會員，且在所估價物業的地理區域及類別具有近期從業經驗。於各報告期末開展估值之時， 貴集團的董事和財務經理已就估值假設及估值結果與測量師進行討論。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(ii) 第三級公允價值計量的資料：

估值技術	不可觀察輸入值	範圍	加權平均
採用直接比較法的市場方法	標的物業的交易時間 與實體屬性之差異的 對比值調整	-50% 至60%	不適用
年期及復歸法	資本化率和折現係數	6.5%	不適用

投資物業全部位於中國內地，於估值日期，其部分為業主佔用，部分還在現有租約的規限下。為此，對於空置管有的物業權益，其公允價值確定時假設空置管有權於估值日期可立即取得。對於租賃物業權益，公允價值乃以當前租約產生之淨收益的資本化為基礎確定，並考慮到各物業的復歸收入潛力，以及(如適當)參考類似市場交易。

(b) 營業租賃下租出的投資物業

貴集團在營業租賃下租出投資物業。租約的初始期限一般為1至2年，並可以在該日期後續簽，以及重新商談所有條款。租賃付款一般會定期調整以反映市場租金，其中亦包括以租客營業額的固定百分率計算的或有租金。

符合投資物業之定義的營業租賃下的所有物業均歸為投資物業一類。

租賃處所之不可取消營業租賃下到期應付的未來最低租賃應收款項總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	35,669	26,868	28,888	29,747
1至5年	66,973	61,565	55,951	60,977
5年後	21,962	14,631	9,366	9,732
	<u>124,604</u>	<u>103,064</u>	<u>94,205</u>	<u>100,456</u>

14 附屬公司權益

貴公司		於12月31日			於6月30日
		2014年	2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股份，成本值	附註 1(e)	306	319	344	341
應收附屬公司款項					
— 光永		104,353	108,739	117,230	116,679
		<u>104,659</u>	<u>109,058</u>	<u>117,574</u>	<u>117,020</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

應收附屬公司款項無擔保、不計息且無固定償還期限。董事將應收附屬公司款項視為非流動資產以及「附屬公司權益」，原因是彼等並無計劃要求附屬公司於各報告期末的12個月內償還該等款項。

15 貿易及其他應收款項

貴集團	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(i).....	4,956	3,844	2,974	6,799
減：貿易應收款項減值撥備.....	(166)	(141)	(141)	(141)
	4,790	3,703	2,833	6,658
預付款項(ii)	—	—	—	2,042
其他應收款項	201	241	509	819
	4,991	3,944	3,342	9,519

貴公司	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項.....	—	—	—	2,042
其他應收款項	—	—	—	213
	—	—	—	2,255

(i) 貿易應收款項主要與確認提供物業租賃及管理服務所得收入相關。

(ii) 於2017年6月30日，預付款項主要指 貴公司預付的[編纂]開支。

(a) 賬齡分析

於各報告期末，基於相關貿易應收款項及應收票據獲確認日期的貿易應收款項(減呆賬撥備)之賬齡均不超過一年，但於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，金額分別為人民幣3,647千元、人民幣3,288千元、人民幣2,065千元及人民幣1,885千元的三筆款項預計將在一年之後收回。

根據協議條款，貿易應收賬款須到期償還。 貴集團的信貸政策詳情載於附註23(a)。

(b) 貿易應收款項的減值

貿易應收賬款相關的減值虧損採用撥備賬戶進行記錄，除非 貴集團信納款項收回時間比較久遠，則減值虧損直接從貿易應收款項中撇銷(請參閱附註2(g)(i))。

附 錄 一

會 計 師 報 告

於有關期間，貿易應收款項之減值虧損的撥備變動如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	141	166	141	141
已確認減值虧損的撥備／(轉回)....	25	(25)	—	—
於12月31日	166	141	141	141

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，金額分別達人民幣166千元、人民幣141千元、人民幣141千元及人民幣141千元的 貴集團貿易應收款項均各自被確定為已減值。對於涉及財務困難之客戶的個別已減值應收款項，管理層在評估後認為此等應收款項預計無法收回。因此，金額分別為人民幣166千元、人民幣141千元、人民幣141千元及人民幣141千元的貿易應收款項的減值虧損的特定撥備獲得確認。

(c) 未有減值的貿易應收款項

並無個別或共同視作已減值的貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
既未逾期亦未減值	4,199	3,703	2,661	2,998
逾期少於一年	591	—	172	3,660
	4,790	3,703	2,833	6,658

16 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

貴集團	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
手頭現金	125	91	72	68
銀行存款	54,340	36,549	42,621	40,364
	54,465	36,640	42,693	40,432

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日， 貴集團旗下各中國附屬公司的現金及銀行結餘不得自由換算為其他貨幣，並受中國內地外匯管制規例及結匯、售匯及付匯管理規定所限制。

附錄一

會計師報告

(b) 稅前利潤與營運所產生現金的對賬

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動						
稅前利潤.....		54,753	47,799	45,958	26,146	14,805
調整項目：						
投資物業估值						
收益.....	13	(35,898)	(18,801)	(22,673)	(13,989)	(6,718)
折舊.....	12	547	502	456	242	209
融資成本.....	7(a)	9,127	7,103	3,123	1,699	1,186
利息收入.....	6(a)	(1,278)	(1,170)	(330)	(99)	(173)
出售物業、廠房及設備的淨收益.....	6(a)	—	(7)	—	—	—
貿易應收款項的呆賬撥備.....	15	25	(25)	—	—	—
淨匯兌虧損／(收益).....	6(a)	21	152	135	(501)	340
[編纂]開支.....	7(c)	—	—	3,040	—	7,208
出售投資物業的營業稅及附加費.....	6(b)	6,087	—	—	—	—
營運資金變動：						
持作出售物業減少.....		—	—	—	—	1,172
貿易及其他應收款項減少／(增加).....		554	1,072	602	(1,339)	(6,177)
貿易及其他應付款項及預收款項(減少)／增加..		(2,008)	1,707	308	(1,497)	5,736
應付關聯方款項增加.....		3,212	3,357	3,742	1,518	—
經營活動所得現金.....		35,142	41,689	34,361	12,180	17,588

17 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	282	382	328	376
應付利息.....	146	99	74	55
其他稅項及應付費用	904	776	597	884
按金(i)	4,759	4,340	4,321	4,839
應計薪金及其他福利	36	54	53	579
應計[編纂]開支.....	—	—	—	2,514
其他應付款項	1,304	703	984	1,138
	7,431	6,354	6,357	10,385

(i) 按金指租賃期內向租戶收取的租金按金。

附 錄 一

會 計 師 報 告

18 預收款項

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，預收款項主要指租戶預付的物業租賃費及管理費。

19 銀行貸款

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	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				
— 1年內或按要求償還.....	14,271	14,816	15,313	10,720
— 1年以上2年以內.....	14,816	15,313	6,000	6,000
— 2年以上5年以內.....	27,313	18,500	19,500	23,500
— 5年以上.....	20,500	14,000	7,000	—
	62,629	47,813	32,500	29,500
	76,900	62,629	47,813	40,220

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，貴集團銀行貸款的實際年利率分別介乎6.77%至7.21%、5.39%至6.88%、5.15%至5.67%及5.15%至5.39%。

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，賬面值分別為人民幣76,900千元、人民幣62,629千元、人民幣47,813千元及人民幣40,220千元的有抵押銀行貸款，均以貴集團擁有的投資物業（賬面值分別為人民幣622,725千元、人民幣636,523千元、人民幣653,873千元及人民幣660,605千元）以及樓宇（賬面值分別為人民幣2,453千元、人民幣2,327千元、人民幣2,201千元及人民幣2,138千元），以及由金融中心擁有的投資物業之所有收款和應收款項的浮動擔保作為擔保。

20 綜合財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中的即期稅項表示：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅				
年初／期初.....	1,027	3,742	2,016	2,032
年內／期內即期稅項撥備.....	5,761	3,540	3,984	1,907
年內／期內付款.....	(3,046)	(5,266)	(3,968)	(2,913)
年末／期末.....	3,742	2,016	2,032	1,026
中國土地增值稅				
年初／期初.....	2,372	2,372	2,372	2,372
年內／期內土地增值稅撥備.....	—	—	—	271
年內／期內付款.....	—	—	—	(2,643)
年末／期末.....	2,372	2,372	2,372	—
年末／期末即期稅項撥備.....	6,114	4,388	4,404	1,026

附錄一

會計師報告

(b) 已確認遞延稅項資產／(負債)

(i) 遞延稅項資產和負債各組成部分的變動

有關期間內於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產／(負債)組成部分及變動如下：

	附註	未支付利息	折舊撥備	投資物業 重新估值	合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日		3,618	(45,244)	(80,376)	(122,002)
自損益扣除	8(a)	(652)	(406)	(8,263)	(9,321)
於2014年12月31日		2,966	(45,650)	(88,639)	(131,323)
自損益扣除	8(a)	(1,090)	(4,163)	(4,701)	(9,954)
於2015年12月31日		1,876	(49,813)	(93,340)	(141,277)
自損益扣除	8(a)	(622)	(4,170)	(5,668)	(10,460)
於2016年12月31日		1,254	(53,983)	(99,008)	(151,737)
自損益扣除	8(a)	274	(2,056)	(1,679)	(3,461)
於2017年6月30日		1,528	(56,039)	(100,687)	(155,198)

(ii) 綜合財務狀況表的對賬：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在綜合財務狀況表中確認的 淨遞延稅項資產	2,966	1,876	1,254	1,528
在綜合財務狀況表中確認的 淨遞延稅項負債	(134,289)	(143,153)	(152,991)	(156,726)
	<u>(131,323)</u>	<u>(141,277)</u>	<u>(151,737)</u>	<u>(155,198)</u>

(c) 未確認遞延稅項資產

下列項目未確認遞延稅項資產：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未確認的可扣減暫時性差異	19,657	20,777	20,945	21,435
未動用中國稅項虧損	517	585	1,037	553
	<u>20,174</u>	<u>21,362</u>	<u>21,982</u>	<u>21,988</u>

根據附註2(n)所載會計政策，於2014年、2015年及2016年以及截至2017年6月30日止六個月，貴集團並未就若干附屬公司的未動用稅項虧損而為金額分別達人民幣129千元、人民幣17千元、人民幣113千元及人民幣113千元的遞延稅項資產作出確認。董事認為，在相關稅務管轄區以及實體內，能夠動用虧損來抵銷的未來應課稅溢利可能無法取得。

附錄一

會計師報告

根據中國相關法律法規，於各報告期末的未確認稅項虧損將於下列年度屆滿：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2019年	517	517	517	—
2020年	—	68	68	—
2021年	—	—	452	101
2022年	—	—	—	452
	<u>517</u>	<u>585</u>	<u>1,037</u>	<u>553</u>

21 資本及儲備

(a) 權益組成部分的變動

貴集團綜合權益各組成部分的期初與期末結餘的對賬載列於綜合權益變動表。 貴公司年初至年末期間權益各組成部分的變動詳情如下。

貴公司	股本	資本儲備	外匯儲備	保留利潤／ 累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日的結餘：	273,975	—	(73,263)	9,379	210,091
2014年權益變動：					
年內虧損	—	—	—	(3,845)	(3,845)
其他全面收益	—	—	1,531	—	1,531
全面收益總額	—	—	1,531	(3,845)	(2,314)
於2014年12月31日及 2015年1月1日的結餘：	273,975	—	(71,732)	5,534	207,777
2015年權益變動：					
年內虧損	—	—	—	(6,960)	(6,960)
其他全面收益	—	—	8,859	—	8,859
全面收益總額	—	—	8,859	(6,960)	1,899
於2015年12月31日及 2016年1月1日的結餘：	273,975	—	(62,873)	(1,426)	209,676
2016年權益變動：					
年內虧損	—	—	—	(8,165)	(8,165)
其他全面收益	—	—	16,431	—	16,431
全面收益總額	—	—	16,431	(8,165)	8,266
豁免應付關聯方款項	—	10,311	—	—	10,311
於2016年12月31日及 2017年1月1日的 結餘：	273,975	10,311	(46,442)	(9,591)	228,253
截至2017年6月30日 止六個月的權益變動：					
期內利潤	—	—	—	198	198
其他全面收益	—	—	(2,044)	—	(2,044)
全面收益總額	—	—	(2,044)	198	(1,846)
於2017年6月30日的結餘：	273,975	10,311	(48,486)	(9,393)	226,407

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司(未經審核)	股本	資本儲備	外匯儲備	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日的結餘：	273,975	—	(62,873)	(1,426)	209,676
截至2016年6月30日					
止六個月的權益變動：					
期內虧損.....	—	—	—	(2,306)	(2,306)
其他全面收益	—	—	5,373	—	5,373
全面收益總額	—	—	5,373	(2,306)	3,067
於2016年6月30日的結餘：	273,975	—	(57,500)	(3,732)	212,743

(b) 股本

	於12月31日						於6月30日	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
已發行的全數繳足普通股：								
於1月1日及12月31日.....	33,100,000	273,975	33,100,000	273,975	33,100,000	273,975	33,100,000	273,975

普通股持有人有權取得不時宣派的股息，以及在 貴公司會議上就每股投一票。所有普通股與 貴公司剩餘資產享有同等權益。

(c) 儲備的性質及用途

(i) 資本儲備

貴集團的資本儲備包括下列各項：

- 人民幣26,800千元的合併儲備，有關儲備乃於2010年自涉及共同控制下實體的業務合併產生；
- 附註22所載因股份回購而作出的人民幣44,685千元的儲備；
- 根據於2016年12月31日訂立的免除債務協議，國際永年有限公司同意免除 貴公司人民幣10,311千元的款項。有關債務免除被視為股權交易報酬並錄入綜合權益表中。

(ii) 外匯儲備

外匯儲備包含因外國業務財務報表的換算所引起的所有外匯差額。該儲備乃根據附註2(q)載列的會計政策處理。

(iii) 中國法定儲備

根據中國《公司法》， 貴集團的中國附屬公司須將其稅後利潤的10% (由中國會計法規釐定) 轉入法定盈餘儲備，直至該儲備結餘達至其註冊資本的50%。

附錄一

會計師報告

對該儲備的轉入必須於向股東分派股息之前進行。

法定公積金可用作彌補過往年度的虧損(如有)，並可透過按股東現有的持股比例向其發行新股或增加其現時持有之股份面值的方式轉化為股本，惟上述發行後的結餘不低於註冊資本的25%。

(d) 資本管理

貴集團管理資本的主要目的是維護貴集團持續經營的能力，以便透過與風險水平相稱的租金與管理費用之定價，以及以合理的成本取得融資，從而繼續為權益股東提供回報及為其他持份者帶來利益。貴集團的整體策略於有關期間保持不變。

貴集團的資本結構包括銀行貸款減現金及現金等價物，而貴集團的權益包括已發行股本、保留利潤和其他儲備。

貴公司董事定期審核資本結構。董事根據經營預算考慮資本成本以及與每類資本相關的風險，並透過支付股息、發行新股及發行新債務或贖回現有債務，以平衡整體資本結構。

於有關期間，貴集團無須遵守外部施加的資本要求。

22 股份回購

於2012年8月23日，貴公司的附屬公司國際大廈與成都天府新城會議中心有限責任公司(「成都天府」，前稱成都御河實業發展有限責任公司)及美達力富訂立股份回購協議，據此，國際大廈同意回購成都天府所持49%的股份，回購完成後，國際大廈的註冊資本將會減少。同日，成都市機關事務管理局(成都天府的控股股東)、成都天府與國際大廈訂立股權及產權交易協議，據此，成都市機關事務管理局同意支付人民幣27,000千元及出售成都天府於國際大廈所持49%的股份，以換取國際大廈所持有的部分投資物業。於2014年8月，該回購完成，且貴集團對國際大廈的實際所有權從51%增至100%。隨後，回購股份於2014年12月31日取消。

國際大廈購回自有股份的財務影響如下：

	附註	人民幣千元
已收現金對價		27,000
已購回非控股權益的賬面值		157,065
已轉讓投資物業的賬面值	13	(139,380)
計入資本儲備的已購回非控股權益賬面值與 已付對價之間的差額		44,685

附 錄 一

會 計 師 報 告

23 財務風險管理及公允價值

貴集團正常業務過程中面臨信貸、流動資金、利率及貨幣風險。該等風險對 貴集團業務造成的影響以及 貴集團採用以管理該等風險的財務風險管理政策及措施在下文載述。

(a) 信貸風險

貴集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項。管理層設有明確的信貸政策，並持續監察該等信貸風險。此外，管理層於各報告期末檢討各債務人的可收回金額，確保就不可收回金額作出充分的減值虧損。一般而言， 貴集團並不向客戶取得抵押品。

貴集團的信貸風險主要受到客戶之各自特點的影響，而非客戶營運所在行業或國家的影響，因此重大信貸風險集中主要發生於當 貴集團就單獨客戶承擔重大風險之時。於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日， 貴集團最大的兩名、三名、三名及兩名客戶分別應付貿易及其他應收款項的75%、84%、78%及29%。

貴集團並未提供會令 貴集團承擔任何信貸風險的其他擔保。

貴集團因貿易及其他應收款項產生的信貸風險之其他量化披露載於附註15。

(b) 流動資金風險

貴集團管理層持續審核 貴集團的流動資金情況，包括審核預期的現金流入流出，以及貸款及借款的到期，以確保其持有充分的現金儲備及獲主要金融機構和／或其他 貴集團公司提供足夠資金，以應付短期及長遠的流動性需求。

下表列示 貴集團的金融負債於各報告期末的剩餘合約到期情況（基於合約未貼現現金流量，並包括使用合約利率的利息付款計算，或若為浮動利率，則為基於各報告期末之即期利率進行的利率付款計算），以及 貴集團被要求支付的最早日期。

於2014年12月31日 合約未貼現現金流量						
	1年以內或 按要求償還	超過1年 但不到2年	超過2年 但不到5年	超過5年	合計	於12月31日 的賬面值
	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
貿易及其他應付款項	3,685	1,033	962	1,751	7,431	7,431
應付關聯方款項	95,577	—	—	—	95,577	92,177
即期銀行貸款	19,171	—	—	—	19,171	14,271
非即期銀行貸款	—	18,726	34,050	22,881	75,657	62,629
	118,433	19,759	35,012	24,632	197,836	176,508

附 錄 一

會 計 師 報 告

於2015年12月31日
合約未貼現現金流量

	1年以內或 按要求償還	超過1年 但不到2年	超過2年 但不到5年	超過5年	合計	於12月31日 的賬面值
	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
貿易及其他應付款項	3,166	191	1,246	1,751	6,354	6,354
應付關聯方款項	95,573	—	—	—	95,573	92,559
即期銀行貸款	18,013	—	—	—	18,013	14,816
非即期銀行貸款	—	17,683	22,745	14,893	55,321	47,813
	<u>116,752</u>	<u>17,874</u>	<u>23,991</u>	<u>16,644</u>	<u>175,261</u>	<u>161,542</u>

於2016年12月31日
合約未貼現現金流量

	1年以內或 按要求償還	超過1年 但不到2年	超過2年 但不到5年	超過5年	合計	於12月31日 的賬面值
	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
貿易及其他應付款項	2,980	468	1,068	1,841	6,357	6,357
即期銀行貸款	17,683	—	—	—	17,683	15,313
非即期銀行貸款	—	7,758	22,682	7,198	37,638	32,500
	<u>20,663</u>	<u>8,226</u>	<u>23,750</u>	<u>9,039</u>	<u>61,678</u>	<u>54,170</u>

於2017年6月30日
合約未貼現現金流量

	1年以內或 按要求償還	超過1年 但不到2年	超過2年 但不到5年	超過5年	合計	於6月30日的 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
貿易及其他應付款項	6,844	486	982	2,073	10,385	10,385
即期銀行貸款	12,719	—	—	—	12,719	10,720
非即期銀行貸款	—	7,588	26,073	—	33,661	29,500
	<u>19,563</u>	<u>8,074</u>	<u>27,055</u>	<u>2,073</u>	<u>56,765</u>	<u>50,605</u>

(c) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自現金和現金等價物，以及計息借款。

由於銀行現金的利率預計不會有大幅變動，因此 貴集團不會遭受有關現金和現金等價物的重大利率風險。

附錄一

會計師報告

(i) 利率狀況

下表載有於各報告期末，貴集團借款總額的利率狀況的詳情。

	於12月31日						於6月30日	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	實際利率		實際利率		實際利率		實際利率	
	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元
浮息借款：								
銀行貸款.....	6.77%~7.21%	76,900	5.39%~6.88%	62,629	5.15%~5.67%	47,813	5.15%~5.39%	40,220
應付關聯方款項.....	6.15%~6.55%	49,000	4.90%~6.15%	49,000	—	—	—	—
借款總額.....		<u>125,900</u>		<u>111,629</u>		<u>47,813</u>		<u>40,220</u>

(ii) 敏感度分析

下表載有若利率上漲／下降100個基點，則會對有關期間內貴集團每個年度稅後利潤產生的影響，以及對各報告期期末保留利潤產生的影響的詳情。

	於12月31日						於6月30日	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	利率上漲 100個基點	利率下降 100個基點	利率上漲 100個基點	利率下降 100個基點	利率上漲 100個基點	利率下降 100個基點	利率上漲 100個基點	利率下降 100個基點
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
對下列各項之影響：								
稅後利潤.....	(944)	944	(837)	837	(359)	359	(302)	302
保留利潤.....	(944)	944	(837)	837	(359)	359	(302)	302

上述敏感度分析表示在假設於各有關期間結束時發生利率變動，而造成的貴集團的稅後利潤及保留利潤的即期變化。

(d) 貨幣風險

貴集團的幾乎全部經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。貴集團的若干現金及現金等價物乃以港元計值，故貴集團面臨貨幣匯率風險。貴集團並無使用衍生金融工具對沖外幣風險。但貴集團定期審查外幣風險，且並不認為會面臨重大外匯風險。

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物.....	<u>45</u>	<u>46</u>	<u>49</u>	<u>13,672</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

(i) 敏感度分析

外幣敏感度分析乃根據 貴集團於各報告期末的主要淨外幣風險計算(假設人民幣兌港元存在5%的偏移)得出。

人民幣兌港元上升5%，將導致於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日的除稅後利潤減少／稅後虧損增加及保留利潤減少人民幣2千元、人民幣2千元、人民幣2千元及人民幣684千元。倘同日人民幣兌港元下降5%，將產生同等但相反的結果。此分析假設所有其他可變因素(尤其是利率)維持不變。

24 主要關聯方交易

除本財務資料其他地方披露的關聯方資料外， 貴集團於有關期間內訂立下列主要關聯方交易。

(a) 關聯方的名稱及與關聯方的關係

於有關期間，與下列各方訂立的交易被視為關聯方交易：

關聯方的名稱	與 貴集團的關係
國際永年有限公司(「國際永年」)	中介控股公司(附註25)
光大證券股份有限公司	中國光大集團股份公司控制的公司
中國光大銀行股份有限公司昆明分行 (「中國光大銀行昆明分行」)	中國光大集團股份公司控制的公司
劉嘉先生	貴公司前董事、 現任執行董事兼主席
林資敏先生	貴公司前董事、現任執行董事
李蔚剛先生	貴公司前董事、 現任執行董事兼助理總經理

(b) 主要管理人員薪酬

主要管理人員是指有權力及責任直接或間接地計劃、指導和控制 貴集團活動的人士，包括 貴公司董事。

主要管理人員的薪酬(包括向 貴公司董事(於附註9披露)及若干最高薪酬僱員(於附註10披露)支付的款項)載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
董事袍金.....	—	—	—	—	—
薪酬、津貼及實物福利..	894	873	1,080	470	504
酌情花紅.....	451	611	827	—	—
退休計劃供款	25	27	30	15	16
	<u>1,370</u>	<u>1,511</u>	<u>1,937</u>	<u>485</u>	<u>520</u>

附錄一

會計師報告

主要管理人員的上述薪酬被納入「員工成本」(請參閱附註7(b))。

(c) 重大關聯方交易

貴集團與上述關聯方於有關期間訂立的重大交易詳情列示如下：

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
利息開支						
國際永年.....	7(a)	3,130	2,599	—	—	—
自關聯方借款所得款項						
國際永年.....		2,016	33	338	6	—
償還關聯方借款						
國際永年.....		4,455	5,348	86,033	3,794	1,388
向關聯方提供貸款						
國際永年.....		3,000	31,243	23,171	18,870	—
關聯方還款						
國際永年.....		958	470	105,995	8,234	2,065
關聯方代 貴公司支付開支						
國際永年.....		3,212	3,357	3,742	1,518	1,388
豁免應付關聯方款項						
國際永年.....		—	—	10,311	—	—
自下列公司所得物業租賃收入						
中國光大銀行昆明分行.....		5,289	6,084	5,569	3,013	2,647
光大證券.....		730	729	785	390	418
		6,019	6,813	6,354	3,403	3,065

(d) 關聯方的結餘

貴集團	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項				
國際永年.....	54,116	84,889	2,065	—
應付關聯方款項				
國際永年.....	92,177	92,559	—	—
預收款項				
中國光大銀行昆明分行.....	—	3,103	2,794	2,856
光大證券.....	193	193	441	441
	193	3,296	3,235	3,297

附 錄 一

會 計 師 報 告

應收國際永年款項無抵押、免息且須按要求償還。

應付國際永年有限公司款項無抵押且須按要求償還。於2014年及2015年12月31日，人民幣49,000千元及人民幣49,000千元分別為計息款項，利率按中國人民銀行的基準利率計算。應付國際永年有限公司的剩餘結餘為免息款項。

貴公司	於12月31日			於6月30日
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收關聯方款項				
國際永年.....	186	183	2,065	—
應收附屬公司款項				
美達力富.....	107,500	108,418	114,112	113,854
誠業.....	—	—	38	38
首先.....	—	—	3,207	3,289
金融中心.....	—	—	28,345	29,010
國際大廈.....	—	—	2,648	2,714
新港城.....	—	—	45,275	45,766
	107,500	108,418	193,625	194,671
應付關聯方款項				
國際永年.....	(4,303)	(7,706)	—	—
應付附屬公司款項				
Growing China.....	(265)	(277)	(270)	(267)
光永.....	—	—	(91,650)	(91,867)
	(265)	(277)	(91,920)	(92,134)

所有結餘均無抵押、免息且須按要求償還。

25 直接控股公司及最終控股公司

於2017年1月3日，貴公司的唯一股東國際永年以轉讓文書的形式向其於英屬維爾京群島註冊成立的兩家全資附屬公司彩連投資有限公司（「彩連」）及領美投資有限公司（「領美」）分別轉讓29,790,000股及3,310,000股股份（其於貴公司的全部股份）。之後，彩連及領美分別直接擁有貴公司90%及10%的股權。

於2017年6月30日，董事認為，貴集團的直接控股公司及最終控股方為彩連及國務院（分別於英屬維爾京群島及中國註冊成立）。該等實體尚未提交供公眾查閱的財務報表。

附錄一

會計師報告

26 於截至2017年6月30日止期間已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

截至本財務資料發佈日期，香港會計師公會頒佈多項截至2017年6月30日止期間尚未生效且尚未於財務資料採用的修訂本及新訂準則，其中包括以下與貴集團可能相關的下列準則。

	於以下日期 或之後開始的 會計期間生效
《香港財務報告準則》第9號， <i>金融工具</i>	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第15號， <i>來自客戶合約的收益</i>	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第16號， <i>租賃</i>	2019年1月1日

貴集團目前正評估該等修訂及新訂準則預期將於初步應用期間產生的影響。迄今為止，貴集團尚未發現新訂準則存在任何可能會對綜合財務報表產生重大影響的方面。預期影響的相關詳情於下文載述。由於貴集團尚未完成評估，故或會及時發現其他影響，且我們將於釐定是否於生效日期前採納任何該等新規定及採用何種過渡方法（倘新訂準則項下允許採用替代方法）時考慮該等影響。

《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號將取代有關金融工具會計處理的現有準則《香港會計準則》第39號*金融工具：確認及計量*。《香港財務報告準則》第9號引入分類及計量金融資產、計算金融資產減值及對沖會計法的新規定。另一方面，《香港財務報告準則》第9號納入《香港會計準則》第39號有關確認及終止確認金融工具及有關金融負債分類的規定，且並無作出重大改動。新規定對貴集團財務報表的預期影響如下：

(a) 分類及計量

《香港財務報告準則》第9號載有三個主要金融資產類別：(1)以攤銷成本計量、(2)以公允價值計量並計入損益及(3)以公允價值計量並計入其他全面收益，詳情如下：

- 債務工具的分類乃根據實體管理金融資產及的業務模式及資產的合約現金流量特性釐定。倘債務工具分類為以公允價值計量並計入其他全面收益，則實際利息、減值及出售產生的收益／虧損將於損益確認。
- 對股本證券而言，無論實體的業務模式如何，均分類為以公允價值計量並計入損益。惟倘股本證券並非持作買賣且實體不可撤銷地指定該證券為以公允價值計量並計入其他全面收益則除外。倘股本證券被指定為以公允價值計量並計入其他全面收益，則僅有該證券的股息收入將於損益確認。該證券的收益、虧損及減值將於其他全面收益確認且不可循環。

根據初步評估，貴集團預計其目前按攤銷成本計量及以公允價值計量並計入損益的金融資產將於採用《香港財務報告準則》第9號後繼續保持其各自的分類及計量。貴集團目前並無任何分類為以公允價值計量並計入損益或以公允價值計量並計入其他全面收益的金融負債。

附錄一

會計師報告

《香港財務報告準則》第9號項下金融負債分類及計量的規定大致繼承《香港會計準則》第39號，並無重大變動，惟《香港財務報告準則》第9號規定，指定為以公允價值計量並計入損益的金融負債因其自身信貸風險變動所引起的公允價值變動須於其他全面收益中確認（不得重新分類至損益）。貴集團目前並無任何指定為以公允價值計量並計入損益的金融負債，因此，該新規定可能對貴集團採納《香港財務報告準則》第9號並無影響。

(b) 減值

《香港財務報告準則》第9號項下的新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代《香港會計準則》第39號項下的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，減值虧損無須在導致虧損的事件發生後方可確認。相反，實體須將預期信貸虧損確認及計量為十二個月的預期信貸虧損或整個使用期內的預期信貸虧損，視乎該資產及事實與情況而定。該新減值模式可能導致貴集團提早於貿易應收款項及其他金融資產確認信貸虧損。根據貴集團的初步評估，該新規定可能對貴集團採納《香港財務報告準則》第9號並無重大影響。

《香港財務報告準則》第15號來自客戶合約的收入

《香港財務報告準則》第15號確立了確認來自客戶合約的收入全面框架。《香港財務報告準則》第15號將取代現有收入準則《香港會計準則》第18號收入（包括銷售貨物及提供服務所產生的收入）及《香港會計準則》第11號建設合約（訂明有關建設合約產生的收入的會計處理）。貴集團目前正在評估採納《香港財務報告準則》第15號對其財務報表的影響。根據初步評估，貴集團確定以下方面可能會受影響：

(a) 收入確認時間

貴集團的收入確認政策披露於附註2(p)。於相關期間，貴集團的收入主要包括物業租賃及提供物業管理服務產生的收入。物業租賃產生的收入根據《香港財務報告準則》第16號租賃予以確認。貴集團提供物業管理服務產生的收入隨時間的推移予以確認。貴集團目前關於採納《香港財務報告準則》第15號確認提供物業管理服務產生的收入的影響的評估如下：

根據《香港財務報告準則》第15號，收入於客戶收到合約約定的貨物或服務的控制權時確認。《香港財務報告準則》第15號確定，於以下3種情況，約定貨物及服務的控制權視作隨時間推移而轉讓：

- (a) 客戶於實體履約時同時接受及使用實體履約所提供的效益；
- (b) 實體履約而製造或改善一項資產（如在建工程），而客戶對該製造及改善的資產有控制權；
- (c) 實體履約並無製造對實體具替代用途的資產，且該實體對至今已完成的履約付款具有可執行權利。

倘合約條款及實體的活動並不屬於任何該等三種情況，則根據《香港財務報告準則》第15號，實體於某一指定時間點（即控制權轉讓時）確認就銷售貨物或服務所產生的收入。所有權風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移發生時間時將考慮的其中一項指標。

貴集團目前正在評估採納《香港財務報告準則》第15號的影響。根據初步評估，貴集團於提供服務時確認提供物業管理服務產生的收入（大致與《香港財務報告準則》第15號

附 錄 一

會 計 師 報 告

的規定一致)，因此 貴集團認為初步應用《香港財務報告準則》第15號將不會對 貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

(b) 重大融資部分

《香港財務報告準則》第15號規定，無論客戶付款將大部分提前收取或延後收取，實體須於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格。

目前， 貴集團與其客戶間的安排中並不常見付款嚴重延遲的情況，而 貴集團若干客戶通常提前一個月至六個月向 貴集團預付款項。

貴集團正在評估 貴集團預付款計劃項下該部分對合約而言是否屬重大及倘採取《香港財務報告準則》第15號，是否須因此就確認提供物業管理服務產生的收入而調整交易價格。根據初步評估， 貴集團認為初步應用《香港財務報告準則》第15號將不會對 貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

《香港財務報告準則》第16號租賃

根據附註2(f)所披露者， 貴集團現時將租賃分類為融資租賃及經營租賃，並根據租賃的分類以不同的方式入賬租賃安排。 貴集團(作為出租人)與他人(作為承租人)訂立若干租約。

預期《香港財務報告準則》第16號不會對出租人入賬租約項下權利及義務的方式有重大影響。然而，一旦採納《香港財務報告準則》第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受實際操作的規限，承租人將按與現有融資租賃會計方法類似的方式入賬所有租約，即於租約開始日期，承租人將按日後最低租賃付款的現值確認及計量租賃負債，並將確認相應的「使用權」資產。初始確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債未償還結餘所產生的利息支出及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租賃期內系統化地確認經營租賃項下所產生的租金開支。作為一項可實際操作的方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為十二個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內系統化地確認。

《香港財務報告準則》第16號將主要影響 貴集團作為承租人租賃的物業、廠房及設備(現時分類為經營租賃)的會計方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，並影響在租約期間於損益表內確認開支的時間。然而，因 貴集團於有關期間並無任何重大經營租賃承擔，預期應用新會計模式對 貴集團的財務報表並無重大影響。

期後財務報表

貴公司及其附屬公司並無編製2017年6月30日後任何期間的經審核財務報表。