

以下為從本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)接獲的報告文本，載於第I-1頁至I-[●]頁，以供載入本[編纂]。



致長沙遠大住宅工業集團股份有限公司列位董事、中國國際金融股份有限公司及中信建投(國際)融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

吾等謹此就長沙遠大住宅工業集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料(載於第I-4頁至I-[●]頁)作出報告，其包括於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日 貴集團的綜合財務狀況表及 貴公司的財務狀況表，以及截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年4月30日止四個月(「相關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-4頁至I-[●]頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，且已編製以供載入 貴公司日期為[●]就[編纂]而編製之[編纂](「[編纂]」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據載於歷史財務資料附註1的編製及呈列基準編製真實且公平的歷史財務資料，並就 貴公司董事認為使編製歷史財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並將吾等的意見向 閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行吾等工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大

錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據載於歷史財務資料附註1的編製及呈列基準編製真實且公平的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，惟其目的並非對該實體內部監控的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充分且恰當的證據，為發表意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據載於歷史財務資料附註1的編製及呈列基準真實且公平地編製 貴公司及 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日的財務狀況及 貴集團於相關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的相關財務資料

吾等已審閱 貴集團於追加期間的相關財務資料，此等財務資料包括截至2018年4月30日止四個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間的相關財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製及呈列追加期間的相關財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間的相關財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能識別的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信就會計師報告而言追加期間的相關資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製。

根據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)條例下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，未對第I-4頁已界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

謹此提述歷史財務資料附註31(c)，當中載有 貴公司於相關期間已付股息的資料。

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

[日期]

歷史財務資料

以下載列之歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

貴集團於相關期間的綜合財務報表(乃基於歷史財務資料)由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

附錄一

會計師報告

A 財務資料

1. 綜合全面收益表

附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元	
收入.....	4	1,671,495	1,935,689	2,269,129	355,308	646,009
銷售成本.....		(1,069,012)	(1,230,759)	(1,544,582)	(251,288)	(483,173)
毛利.....		602,483	704,930	724,547	104,020	162,836
投資物業估值收益.....	11	—	13,966	53,871	40,468	—
其他收入.....	5	50,825	53,069	32,044	15,504	11,624
銷售及分銷開支.....		(80,309)	(110,611)	(111,746)	(30,771)	(61,741)
一般及行政開支.....		(161,226)	(174,037)	(229,182)	(58,034)	(68,449)
研發開支.....		(96,383)	(115,063)	(125,971)	(39,690)	(38,039)
營運利潤.....		315,390	372,254	343,563	31,497	6,231
財務費用.....	6(a)	(55,322)	(77,382)	(72,412)	(24,858)	(34,098)
分佔聯營公司利潤						
減虧損.....	17	(17,120)	(69,731)	(98,321)	(38,451)	(26,305)
出售附屬公司所得收益..		—	13,509	108,439	—	—
失去於聯營公司重大						
影響力有關的收益....	17	—	—	261,494	70,557	87,343
出售於聯營公司的部分						
權益所得收益.....		—	—	—	—	7,580
出售聯營公司所得收益..		—	—	11,506	11,506	1
稅前利潤.....	6	242,948	238,650	554,269	50,251	40,752
所得稅.....	7	(45,302)	(70,259)	(87,965)	(12,790)	(5,535)
年度／期間利潤.....		197,646	168,391	466,304	37,461	35,217
年／期內其他全面收益						
(除稅後)						
隨後可能重新分類至						
損益之項目：						
重新分類至投資物業之						
物業、廠房及設備..		4,961	—	—	—	—
出售投資物業.....		—	—	247	—	—
年／期內全面收益總額..		202,607	168,391	466,551	37,461	35,217
每股盈利(人民幣元)						
基本(人民幣元).....	10	0.58	0.49	1.28	0.10	0.10
攤薄(人民幣元).....	10	0.58	0.49	1.28	0.10	0.10

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

A 財務資料 — 續

2. 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於2019年
		2016年	2017年	2018年	4月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
投資物業.....	11	259,608	273,574	324,033	324,033
物業、廠房及設備.....	12	784,321	943,740	1,173,956	1,298,356
預付租賃款項.....	13	396,305	385,003	280,325	—
無形資產.....	14	64,017	84,619	161,616	186,042
使用權資產.....	15	—	—	—	391,998
於聯營公司之權益.....	17	436,042	1,005,065	663,808	547,080
按公允值計入損益的金融資產.....	18	—	—	833,357	1,060,292
遞延稅項資產.....	30	29,059	32,728	36,291	27,044
非流動資產總值		1,969,352	2,724,729	3,473,386	3,834,845
流動資產					
存貨.....	19	420,096	571,555	375,689	408,537
合約資產.....	20(a)	1,646,736	1,113,960	929,992	821,089
貿易及其他應收款項.....	21	1,315,119	1,757,503	2,062,994	2,036,411
按公允值計入損益的金融資產.....	18	—	28,000	—	—
受限制及已抵押銀行存款.....	22	166,039	99,702	187,349	210,689
現金及現金等價物.....	23	279,789	675,942	296,475	294,926
流動資產總值		3,827,779	4,246,662	3,852,499	3,771,652
資產總值		5,797,131	6,971,391	7,325,885	7,606,497
流動負債					
短期借款.....	24(a)	1,252,100	1,352,389	1,543,894	1,744,417
貿易及其他應付款項.....	25	1,689,656	1,713,389	1,933,213	1,922,382
合約負債.....	20(b)	503,089	727,988	497,102	475,473
融資租賃承擔.....	26	67,183	—	—	—
租賃負債.....	27	—	—	—	28,122
遞延收入.....	28	12,265	5,502	4,538	4,839
即期稅項.....	30	8,646	23,671	9,532	9,335
流動負債總額		3,532,939	3,822,939	3,988,279	4,184,568
流動資產／(負債)淨額		294,840	423,723	(135,780)	(412,916)
資產總值減流動負債		2,264,192	3,148,452	3,337,606	3,421,929
非流動負債					
長期借款.....	24(b)	366,477	401,137	397,888	403,358
租賃負債.....	27	—	—	—	50,673
遞延收入.....	28	33,624	37,371	44,475	42,556
遞延稅項負債.....	30	876	2,970	12,520	1,001
非流動負債總額		400,977	441,478	454,883	497,588
資產淨值		1,863,215	2,706,974	2,882,723	2,924,341
資本及儲備					
股本.....	31(a)	285,770	304,670	304,670	365,604
儲備.....	31(b)	1,577,445	2,402,304	2,578,053	2,558,737
貴公司權益股東應佔權益總額		1,863,215	2,706,974	2,882,723	2,924,341
權益總額		1,863,215	2,706,974	2,882,723	2,924,341

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

A 財務資料 — 續

3. 貴公司之財務狀況表

	附註	於12月31日			於4月30日
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
投資物業.....		259,608	273,574	324,033	324,033
物業、廠房及設備.....		227,068	218,338	224,848	216,286
預付租賃款項.....		117,426	114,638	111,659	—
無形資產.....		51,006	59,330	89,067	99,403
使用權資產.....		—	—	—	110,664
於附屬公司之投資.....	16	945,398	944,190	847,269	893,402
於聯營公司之權益.....	17	436,042	1,005,065	663,808	547,080
遞延稅項資產.....		439	383	6,750	1,361
按公允值計入損益的金融資產.....		—	—	833,357	1,060,292
非流動資產總值.....		2,036,987	2,615,518	3,100,791	3,252,521
流動資產					
存貨.....		320,483	326,996	69,684	78,369
貿易及其他應收款項.....		967,896	1,335,311	2,133,508	2,855,894
應收股息.....		147,000	392,000	392,000	98,000
按公允值計入損益的金融資產.....		—	28,000	—	—
受限制及已抵押銀行存款.....	22	184,621	30,933	144,932	176,953
現金及現金等價物.....	23	33,057	605,289	259,713	252,811
流動資產總值.....		1,653,057	2,718,529	2,999,837	3,462,027
資產總值.....		3,690,044	5,334,047	6,100,628	6,714,548
流動負債					
短期借款.....	24(a)	683,010	688,139	1,161,955	1,364,453
貿易及其他應付款項.....		958,457	1,416,974	1,566,657	1,966,608
合約負債.....		493,226	694,797	342,113	267,979
遞延收入.....		12,265	5,502	1,759	1,727
即期稅項.....		(4,446)	17,568	17,399	23,777
流動負債總額.....		2,142,512	2,822,980	3,089,883	3,624,544
流動負債淨額.....		(489,455)	(104,451)	(90,046)	(162,517)
資產總值減流動負債.....		1,547,532	2,511,067	3,010,745	3,090,004
非流動負債					
長期借款.....	24(b)	266,477	304,137	276,600	316,400
遞延收入.....		25,768	21,729	21,495	21,162
遞延稅項負債.....		876	2,970	12,520	—
非流動負債總額.....		293,121	328,836	310,615	337,562
資產淨值.....		1,254,411	2,182,231	2,700,130	2,752,442
資本及儲備					
股本.....		285,770	304,670	304,670	365,604
儲備.....		968,641	1,877,561	2,395,460	2,386,838
權益總額.....		1,254,411	2,182,231	2,700,130	2,752,442

A 財務資料 — 續

4. 綜合權益變動表

		貴公司權益股東應佔						
附註	股本 (附註31(a)) 人民幣千元	資本儲備 (附註31(b)(i)) 人民幣千元	法定盈餘儲備 (附註31(b)(ii)) 人民幣千元	公允儲備 (可動轉) (附註31(b)(iii)) 人民幣千元	特別儲備 (附註31(b)(v)) 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
	285,770	831,365	—	—	—	529,605	1,646,740	
於2016年1月1日的結餘.....	—	—	—	—	—	197,646	197,646	
2016年的權益變動	—	—	—	4,961	—	—	4,961	
年度利潤.....	—	—	—	—	—	—	—	
其他全面收益.....	—	—	—	4,961	—	—	4,961	
全面收益總額.....	—	—	—	4,961	—	—	4,961	
盈餘儲備分配.....	—	—	13,504	—	—	197,646	202,607	
以權益結算以股份為基礎的交易.....	—	13,868	—	—	—	(13,504)	—	
於2016年12月31日的結餘.....	285,770	845,233	13,504	4,961	—	713,747	1,863,215	
於2017年1月1日的結餘.....	285,770	845,233	13,504	4,961	—	713,747	1,863,215	
2017年的權益變動	—	—	—	—	—	168,391	168,391	
年度利潤.....	—	—	—	—	—	—	—	
其他全面收益.....	—	—	—	—	—	—	—	
全面收益總額.....	—	—	—	—	—	—	—	
注資.....	18,900	642,600	—	—	—	168,391	168,391	
盈餘儲備分配.....	—	—	24,019	—	—	—	661,500	
以權益結算以股份為基礎的交易.....	—	13,868	—	—	—	(24,019)	—	
於2017年12月31日的結餘.....	304,670	1,501,701	37,523	4,961	—	858,119	2,706,974	

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

A 財務資料 — 續

4. 綜合權益變動表 — 續

附註	貴公司權益股東應佔						
	股本 (附註31(a)) 人民幣千元	資本儲備 (附註31(b)(i)) 人民幣千元	法定盈餘儲備 (附註31(b)(ii)) 人民幣千元	公允儲備 (可動轉) (附註31(b)(iii)) 人民幣千元	特別儲備 (附註31(b)(v)) 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2018年1月1日的結餘.....	304,670	1,501,701	37,523	4,961	—	858,119	2,706,974
2018年的權益變動							
年度利潤.....	—	—	—	—	—	466,304	466,304
其他全面收益.....	—	—	—	247	—	—	247
全面收益總額.....	—	—	—	247	—	466,304	466,551
盈餘儲備分配.....	—	—	77,978	—	—	(77,978)	—
以權益結算以股份為基礎的交易.....	—	13,868	—	—	—	—	13,868
利潤分配.....	—	—	—	—	—	(304,670)	(304,670)
於2018年12月31日的結餘.....	304,670	1,515,569	115,501	5,208	—	941,775	2,882,723

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

A 財務資料 — 續

4. 綜合權益變動表 — 續

附註	貴公司權益股東應佔						
	股本 (附註31(a)) 人民幣千元	資本儲備 (附註31(b)(i)) 人民幣千元	法定盈餘儲備 (附註31(b)(ii)) 人民幣千元	公允價值儲備 (可動轉) (附註31(b)(iii)) 人民幣千元	特別儲備 (附註31(b)(v)) 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘.....	304,670	1,515,569	115,501	5,208	—	941,775	2,882,723
2019年的權益變動							
期間利潤.....	—	—	—	—	—	35,217	35,217
其他全面收益.....	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額.....	—	—	—	—	—	35,217	35,217
資本儲備轉增股本.....	60,934	(60,934)	—	—	—	—	—
盈餘儲備分配.....	—	—	4,834	—	—	(4,834)	—
以權益結算以股份為基礎的交易.....	—	6,401	—	—	—	—	6,401
於2019年4月30日的結餘.....	365,604	1,461,036	120,335	5,208	—	972,158	2,924,341
於2018年1月1日的結餘.....	304,670	1,501,701	37,523	4,961	—	858,119	2,706,974
2018年的權益變動							
期間利潤.....	—	—	—	—	—	37,461	37,461
其他全面收益.....	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額.....	—	—	—	—	—	37,461	37,461
盈餘儲備分配.....	—	—	2,848	—	—	(2,848)	—
以權益結算以股份為基礎的交易.....	—	4,623	—	—	—	—	4,623
於2018年4月30日的結餘.....	304,670	1,506,324	40,371	4,961	—	892,732	2,749,058

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

A 財務資料 — 續

5. 綜合現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
營運活動					
稅前利潤	242,948	238,650	554,269	50,251	40,752
經下列調整：					
折舊及攤銷	6(c) 80,312	93,786	108,493	37,614	44,929
出售物業、廠房及設備虧損	5 5,417	2,577	1,514	(49)	885
以權益結算以股份為基礎付款開支	6(b) 13,868	13,868	13,868	4,623	6,401
減值虧損	6(c) 1,501	23,073	78,120	8,093	14,944
政府補助金攤銷	28 (39,448)	(13,170)	(6,709)	(1,709)	(1,618)
財務費用	98,436	107,084	91,246	25,688	34,820
出售附屬公司的收益	—	(13,509)	(108,439)	—	—
分佔聯營公司利潤減虧損	17,120	69,731	98,321	38,451	26,305
出售聯營公司的收益	—	—	(11,506)	(11,506)	(1)
出售於聯營公司的部分權益所得收益	—	—	—	—	(7,580)
失去於聯營公司重大影響力有關的收益	—	—	(261,494)	(70,557)	(87,343)
投資物業估值收益淨額	—	(13,966)	(53,871)	(40,468)	—
出售投資物業所產生的收益	—	—	(369)	—	—
營運資金變動：					
存貨(增加)/減少	(207,539)	(151,459)	203,811	(17,903)	(32,848)
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(306,060)	(360,882)	(182,317)	56,483	(4,265)
貿易及其他應付款項增加/(減少)	135,615	191,181	219,395	(182,889)	(29,750)
合約資產減少	134,788	515,484	187,116	172,028	104,590
合約負債增加/(減少)	373,350	224,899	(230,884)	154,310	18,371
遞延收入增加	10,000	14,007	12,849	2,950	—
營運活動所得現金	560,308	941,354	713,413	225,410	128,592
已付所得稅	(62,824)	(57,866)	(95,117)	(7,401)	(8,003)
營運活動所得現金淨額	497,484	883,488	618,296	218,009	120,589
投資活動					
購買物業、廠房及設備付款、預付租賃款項及無形資產	(207,987)	(343,390)	(524,934)	(202,081)	(247,388)
購買投資物業付款	(16,645)	—	—	—	—
購買按公允值計入損益的金融資產付款	—	(28,000)	(91,049)	(152,721)	(63,185)
於聯營公司權益付款	(361,346)	(748,967)	(359,007)	(172,973)	(39,133)
出售按公允值計入損益的金融資產所得款項	—	—	28,000	—	—
出售物業、廠房及設備所得款項	5,086	11,421	1,905	—	—
出售於聯營公司權益所得款項	—	—	5,004	5,004	15,000
出售於附屬公司投資所得款項	—	—	144,892	—	46,600
其他投資活動所得款項	4,391	3,685	9,629	1,697	1,177
投資活動所用現金淨額	(576,501)	(1,105,251)	(785,560)	(521,074)	(286,929)
融資活動					
貸款及借款所得款項	23(b) 1,938,677	2,081,250	1,622,275	547,000	622,053
償還貸款及借款	23(b) (1,500,098)	(1,946,301)	(1,434,019)	(612,779)	(416,059)
已付利息	23(b) (98,233)	(109,938)	(95,789)	(24,602)	(32,538)
融資租賃安排付款	23(b) (122,533)	(68,595)	—	—	—
股息付款	—	—	(304,670)	—	—
注資	—	661,500	—	—	—
已付租賃租金之資本部分	—	—	—	—	(8,628)
已付租賃租金之利息部分	—	—	—	—	(37)
融資活動所得/(所用)現金淨額	217,813	617,916	(212,203)	(90,381)	164,791
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	138,796	396,153	(379,467)	(393,446)	(1,549)
年/期初現金及現金等價物	140,993	279,789	675,942	675,942	296,475
年/期末現金及現金等價物	23 279,789	675,942	296,475	282,496	294,926

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

B 歷史財務資料附註

1 歷史財務資料的編製及呈列基準

長沙遠大住宅工業集團有限公司(「貴公司」)由張劍先生及柳慧女士於2006年4月30日在中華人民共和國(「中國」)湖南省長沙市成立為一間有限責任公司，其註冊資本為人民幣255,000,000元。於2013年7月12日，由於引入新投資者，故貴公司的註冊資本增加至人民幣285,770,000元。於2015年12月10日，其改制為股份有限公司，而貴公司名稱更改為長沙遠大住宅工業集團有限公司。於2017年12月27日，貴公司的註冊資本因新投資者進一步增加至人民幣304,670,000元。於2019年3月31日，貴公司的註冊資本因儲備轉增股本進一步增至人民幣365,604,000元。

貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要於中國從事建築業工業化，包括製造裝配式混凝土構件(「PC構件製造」)及製造裝配式混凝土生產設備(「PC生產設備製造」)。貴集團亦從事建築合約。

貴集團附屬公司法定規定的財務報表乃根據適用於其註冊成立及／或成立的國家的實體的相關會計規則及規例編製。

B 歷史財務資料附註——續

1 歷史財務資料的編製及呈列基準——續

於本報告日期，貴公司於下列主要附屬公司(均為私人公司)擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本詳情	所有權益比例		主要業務	法定核數師名稱		
			貴公司持有	附屬公司持有		2016年	2017年	2018年
湖南遠大工程設計有限公司(i)(iii)(vi).....	1994年9月21日 中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣3,000,000元	100%	—	工程設計及諮詢服務	(ii)	(ii)	(vi)
湖南遠大建工股份有限公司(i)(iii).....	1999年10月13日 中國	人民幣200,000,000元/ 人民幣200,000,000元	98%	2%	建築合約	(ii)	(ii)	(ii)
寧鄉遠大住宅工業有限公司(i)(iii).....	2010年2月4日 中國	人民幣60,000,000元/ 人民幣60,000,000元	100%	—	PC構件製造	(ii)	(ii)	(ii)
湘潭遠大住宅工業有限公司(i)(iii).....	2010年6月11日 中國	人民幣60,000,000元/ 人民幣60,000,000元	100%	—	PC構件製造	(ii)	(ii)	(ii)
岳陽遠大住宅工業有限公司(i)(iii).....	2012年2月21日 中國	人民幣30,000,000元/ 人民幣30,000,000元	100%	—	PC構件製造	(ii)	(ii)	(ii)
長沙遠大住宅工業安徽有限公司(i)(iii).....	2012年11月5日 中國	人民幣30,000,000元/ 人民幣30,000,000元	100%	—	PC構件製造	(ii)	(ii)	(ii)
長沙遠大住宅工業(江蘇)有限公司(i)(iii)...	2012年11月29日 中國	人民幣30,000,000元/ 人民幣30,000,000元	100%	—	PC構件製造	(ii)	(ii)	(ii)
遠大住宅工業(天津)有限公司(i)(iii).....	2013年10月28日 中國	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	100%	—	PC構件製造	(ii)	(ii)	(ii)

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註——續

1 歷史財務資料的編製及呈列基準——續

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本詳情	所有權權益比例		主要業務	法定核數師名稱		
			貴公司持有	附屬公司持有		2016年	2017年	2018年
遠大住宅工業(杭州)有限公司(i)(iii).....	2013年11月4日 中國	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	100%	—	PC構件製造	(ii)	(ii)	(ii)
遠大住宅工業(上海)有限公司(i)(iii).....	2013年12月13日 中國	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	100%	—	PC構件製造	(ii)	(ii)	(ii)
湖南遠大建工技術服務有限公司(i)(iii)(v)(vi)	2014年2月17日 中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	—	100%	外判建築服務	(ii)	(v)	(vi)
郴州遠大住宅工業有限公司(i)(iii).....	2014年7月2日 中國	人民幣30,000,000元/ 人民幣30,000,000元	100%	—	PC構件製造	(ii)	(ii)	(ii)
長沙遠大整體浴室有限公司(i)(iii)(vi).....	2014年7月17日 中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	100%	—	浴室定製	(ii)	(ii)	(vi)
廣州遠大住宅工業有限公司(i)(iii).....	2016年2月17日 中國	人民幣30,000,000元/ 人民幣30,000,000元	100%	—	水泥製品、PC構件及 其他建築材料製造	(ii)	(ii)	(ii)
長沙遠大住宅工業阜陽有限公司(i)(iii)....	2016年5月6日 中國	人民幣30,000,000元/ 人民幣30,000,000元	100%	—	PC構件製造	(ii)	(ii)	(ii)
六安遠大住宅工業有限公司(i)(iii)(iv).....	2016年12月26日 中國	人民幣30,000,000元/ 人民幣30,000,000元	100%	—	PC構件製造	(iv)	(ii)	(ii)

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註——續

1 歷史財務資料的編製及呈列基準——續

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本詳情	所有權權益比例		主要業務	法定核數師名稱		
			貴公司持有	附屬公司持有		2016年	2017年	2018年
長沙遠大住工智能科技有限公司(i)(iii).....	2018年7月16日 中國	人民幣30,000,000元/ 人民幣7,000,000元	100%	—	研究、開發及轉讓 智能科技	不適用	不適用	(ii)
平行系統(北京)信息技術有限公司(i).....	2018年8月8日 中國	人民幣30,000,000元/ 人民幣4,370,000元	100%	—	技術推廣服務	不適用	不適用	(ii)
遠大住宅工業(南京)有限公司(i)(vi).....	2018年9月25日 中國	人民幣50,000,000元/ —	100%	—	PC構件製造	不適用	不適用	(vi)
合肥遠大住宅工業有限公司(i)(vi).....	2018年9月28日 中國	人民幣30,000,000元/ —	100%	—	PC構件製造	不適用	不適用	(vi)
馬鞍山遠大住宅工業有限公司(i)(vi).....	2018年9月29日 中國	人民幣30,000,000元/ —	—	100%	PC構件製造	不適用	不適用	(vi)
武漢遠大住宅工業有限公司(i).....	2019年1月11日 中國	人民幣100,000,000元/ 人民幣33,890,597元	100%	—	PC構件製造	不適用	不適用	不適用
深圳遠大住宅工業有限公司(i).....	2019年3月4日 中國	人民幣30,000,000元/ 人民幣2,160,000元	100%	—	PC構件製造	不適用	不適用	不適用
惠州遠大住宅工業有限公司(i).....	2019年4月16日 中國	人民幣30,000,000元/ 人民幣2,300,000元	—	100%	PC構件製造	不適用	不適用	不適用
長沙遠大模塊科技有限公司(i).....	2019年1月25日 中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣5,000,000元	100%	—	技術推廣服務	不適用	不適用	不適用

B 歷史財務資料附註——續

1 歷史財務資料的編製及呈列基準——續

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本詳情	所有權益比例		主要業務	法定核數師名稱		
			貴公司持有	附屬公司持有		2016年	2017年	2018年
湖南遠大住工智能裝備有限公司(i).....	2019年5月5日 中國	人民幣30,000,000元/—	100%	—	製造及銷售智能設備	不適用	不適用	不適用
長沙平行數字科技有限公司(i).....	2019年6月14日 中國	人民幣100,000,000元/—	100%	—	數字服務及 信息技術諮詢服務	不適用	不適用	不適用

附註：

- (i) 公司的英文譯名僅供參考用途。該等公司的官方名稱為中文名稱。該等公司均為中國法例項下的有限責任公司。
- (ii) 法定核數師名稱為：天健會計師事務所(特殊普通合伙)。
- (iii) 該等公司於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國財政部頒佈的企業會計準則編製。
- (iv) 由於該公司自註冊成立日期起並無進行任何業務，故並無編製截至2016年12月31日止年度的法定財務報表。
- (v) 由於該公司於2017年並無進行任何業務，故並無編製截至2017年12月31日止年度的法定財務報表。
- (vi) 由於該公司於2018年並無進行任何業務，故並無編製截至2018年12月31日止年度的法定財務報表。
- (vii) 於2017年及2018年，由於向第三方出售其投資或其他投資者注資導致權益攤薄，貴公司分別失去對一家及三家附屬公司的控制權。由於該出售，於2017年及2018年確認收益人民幣0.13509億元及人民幣1.08439億元。

貴集團旗下所有公司均採納12月31日為財務年度結算日。

B 歷史財務資料附註 — 續

1 歷史財務資料的編製及呈列基準 — 續

歷史財務資料乃按照所有適用的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」），此統稱包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋）編製。所採納重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，貴集團已採納有關期間所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則，惟於2019年1月1日開始的會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。於2019年1月1日開始的會計期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註35。

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

歷史財務資料乃按持續經營基準編製。於2019年4月30日，貴集團的流動負債比流動資產超出人民幣419,246,000元，而貴公司的流動負債比其流動資產超出人民幣149,036,000元。儘管如此，歷史財務資料已按持續經營基準編製，乃由於董事認為，根據對貴集團截至2020年4月30日止十二個月的營運資金預測的詳細審閱，貴集團及貴公司將擁有充足的營運資金以維持貴集團及貴公司至少持續經營直至2020年4月30日為止。因此，以持續經營基準編製歷史財務資料屬恰當。

就編製及呈報於有關期間的歷史財務資料而言，貴公司已於整個有關期間貫徹應用於2019年1月1日起會計年度生效的國際財務報告準則，惟貴公司於2019年1月1日採納的國際財務報告準則第16號「租賃」除外。國際財務報告準則第16號項下租賃資產的會計政策載於下文附註2(j)。

追加期間相關財務資料已根據歷史財務資料所採納之相同編製及呈列基準編製。

2 重大會計政策

(a) 計量基準

歷史財務資料按歷史成本基準編製，惟按公允值計入損益的金融資產按公允值計量除外（見附註2(f)）。

除另有指明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，並約整至最接近的千位數。貴集團各實體所釐定的功能貨幣將為其經營所在主要經濟環境的貨幣。貴公司及貴公司附屬公司的功能貨幣為人民幣。

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(b) 估計及判斷的應用

按照國際財務報告準則編製歷史財務資料要求管理層須作出判斷、估計和假設，該等判斷、估計和假設會影響政策的應用和所呈報資產、負債、收入及開支金額。此等估計與相關假設乃基於過往經驗及在當時情況下認為合理的各項其他因素而作出，而所得結果乃用作判斷目前顯然無法直接通過其他來源獲得的資產與負債賬面值的依據。實際結果或會有別於此等估計。

此等估計及相關假設會持續被審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；倘會計估計的修訂對目前期間及未來期間均產生影響，則會在作出目前期間及未來期間內確認。

管理層應用國際財務報告準則時所作對歷史財務資料有重大影響的判斷及估計不確定性的主要來源於附註3論述。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指 貴集團控制的實體。當 貴集團因參與某實體而對可變回報承擔風險或享有權利，並且有能力運用對該實體的權力影響該等回報， 貴集團即控制該實體。 貴集團在評估是否擁有權力時，僅考慮(貴集團以及其他方所持有的)實質性權利。

於一間附屬公司之投資由開始控制當日起至終止控制日期止綜合入賬至歷史財務資料。集團內公司間之結餘、交易及現金流量以及集團內交易所產生之未變現利潤，均於編製歷史財務資料時全數對銷。倘無減值跡象，則集團內交易所產生之未變現虧損亦僅在此情況下以處理未變現收益之同一方法對銷。

非控股權益是指並非由 貴公司直接或間接應佔之附屬公司權益，及 貴集團並未與該等權益持有人達成任何額外條款，從而令 貴集團在總體上對該等權益產生合約責任，使其符合財務負債之定義。就每次業務合併而言， 貴集團可選擇按公允值或非控股權益應佔附屬公司可識別資產淨值之比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表內列為權益，與 貴公司權益股東應佔權益分開呈列。 貴集團業績內之非控股權益於綜合損益表以及綜合損益及其他全面收益表內分開呈列為非控股權益與 貴公司權益股東之間年內損益總額及全面收入總額之分配。根據附註

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(c) 附屬公司及非控股權益 — 續

2(r)或(s)，視乎負債性質，來自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務狀況表列為財務負債。

貴集團於附屬公司之權益變動如不會導致喪失控制權，則入賬列作股本交易，據此會對綜合權益內控股權益及非控股權益金額作出調整，以反映相對權益變動，但不會就商譽作出調整，亦不會確認任何收益或虧損。

倘 貴集團失去對附屬公司之控制權，則入賬列作出售於該附屬公司之全部權益，因此而產生之收益或虧損會在損益中確認。失去控制權當日於該前附屬公司保留之任何權益會按公允值確認，而此金額會被視為初步確認金融資產之公允值，或(倘適用)初步確認於一間聯營公司或合營公司之投資成本(見附註2(e))。

於 貴公司之財務狀況表內，於一間附屬公司之投資乃按成本減減值虧損(見附註2(m)(ii))列賬，除非投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組合)。

(d) 會計政策變動

國際會計準則委員會已頒佈新國際財務報告準則，國際財務報告準則第16號租賃，以及自2019年1月1日開始的會計期間首次生效的若干國際財務報告準則的修訂本。

除國際財務報告準則第16號租賃外，該等發展概無對 貴集團於本期或過往期間編製或呈列業績及財務狀況的方式構成重大影響。 貴集團並無採納於當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃，以及相關詮釋，國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確定一項安排是否包含租賃、準則詮釋委員會詮釋第15號經營租賃—優惠以及準則詮釋委員會詮釋第27號評估涉及租賃法律形式的交易實質。該準則就承租人引入單一會計模式，規定承租人對所有租賃均確認使用權資產和租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產的租賃除外。有關出租人的會計要求轉自國際會計準則第17號，基本無變動。

國際財務報告準則第16號亦引入額外的定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者了解租賃對實體財務狀況、財務業績和現金流量的影響。

貴集團自2019年1月1日起首次應用國際財務報告準則第16號。 貴集團選用部分追溯法，因此將首次應用的累計影響確認為於2019年1月1日期初股權結餘調整。比較資料未經重列，繼續根據國際會計準則第17號呈報。

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(d) 會計政策變動 — 續

有關過往會計政策變動的性質及影響以及所應用的過渡方式的進一步詳情載列如下：

a. 租賃的新定義

租賃定義之變動主要與控制權之概念有關。國際財務報告準則第16號界定租賃時乃基於客戶是否於一段時間控制已識別資產的使用，而是否控制使用則由使用的特定數量釐定。倘客戶有權指示已識別資產的使用及取得使用已識別資產的幾乎全部經濟利益，則控制權轉讓。

貴集團僅就於2019年1月1日或之後訂立或修訂的合約應用國際財務報告準則第16號中的租賃的新定義。就於2019年1月1日之前訂立的合約而言，貴集團已使用過渡可行權宜方法融入先前對現有安排為(或包含)租賃的評估。因此，先前根據國際會計準則第17號評估為租賃的合約繼續根據國際財務報告準則第16號入賬列作租賃以及先前評估為非租賃服務安排的合約繼續入賬列作可執行合約。

b. 承租人會計及過渡影響

國際財務報告準則第16號刪除國際會計準則第17號先前對承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定。相反，倘貴集團為承租人，貴集團須資本化所有租賃，包括過往根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟獲豁免的短期租賃及低價值資產的租賃除外。就貴集團而言，該等新資本化的租賃主要與物業、廠房及設備以及土地使用權有關。有關貴集團如何應用承租人會計的解釋，請參閱附註2(j)(i)。

於過渡至國際財務報告準則第16號當日(即2019年1月1日)，貴集團就先前分類為經營租賃的租賃根據剩餘租賃付款的現值(使用於2019年1月1日的相關遞增借款利率折現)釐定剩餘租賃期限及計量租賃負債。釐定剩餘租賃付款現值所使用的加權平均遞增借款利率為5.0%至5.5%。

為幫助緩解過渡至國際財務報告準則第16號，於首次應用國際財務報告準則第16號日期，貴集團採用以下確認豁免及可行權宜方法：

- (i) 貴集團選擇就確認租賃負債及使用權資產至租賃(其剩餘租賃期限於首次應用國際財務報告準則第16號日期起計12個月內結束，即租賃期於2019年12月31日或之前結束)不應用國際財務報告準則第16號的規定；
- (ii) 於計量首次應用國際財務報告準則第16號日期的租賃負債時，貴集團對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率；及

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(d) 會計政策變動 — 續

b. 承租人會計及過渡影響 — 續

(iii) 於計量首次應用國際財務報告準則第16號日期的使用權資產時，貴集團依賴先前對於2018年12月31日的有償契約撥備評估，以代替進行減值審閱。

下表載列附註33(b)所披露的於2018年12月31日的經營租賃承擔與於2019年1月1日確認的租賃負債期初結餘的對賬。

	<u>2019年1月1日</u>
	人民幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	69,029
減：豁免資本化的租賃的相關承擔：	
— 短期租賃及剩餘租賃期於2019年12月31日或之前結束的	
其他租賃	(13,459)
減：未來利息開支總額	<u>(3,795)</u>
使用於2019年1月1日的遞增借款利率折現的剩餘租賃付款現值 ..	<u>51,775</u>
於2019年1月1日確認的租賃負債總額	<u><u>51,775</u></u>

與先前分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產按就剩餘租賃負債確認的等值金額確認，並使用與於2018年12月31日於財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

就採納國際財務報告準則第16號對先前分類為融資租賃的租賃的影響而言，於首次應用國際財務報告準則第16號當日，貴集團無須作出任何調整，惟須更改結餘的標題。因此，該等款項計入「租賃負債」而非「融資租賃承擔」，以及相應租賃資產的折舊賬面值確定為使用權資產。概無對期初股權結餘產生影響。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(d) 會計政策變動 — 續

b. 承租人會計及過渡影響 — 續

下表概述採納國際財務報告準則第16號對 貴集團綜合財務狀況表的影響：

	於2018年 12月31日 的賬面值	經營租賃 資本化	重新分類 預付 租賃款項	於2019年 1月1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
受採納國際財務報告準則第16號 影響的綜合財務狀況表的 會計賬目：				
使用權資產.....	—	53,763	280,325	334,088
租賃預付款項.....	280,325	—	(280,325)	—
非流動資產總額.....	3,473,386	53,763	—	3,527,149
貿易及其他應收款項.....	2,062,994	(1,988)	—	2,061,006
流動資產總額.....	3,852,499	(1,988)	—	3,850,511
租賃負債(流動).....	—	20,965	—	20,965
流動負債.....	3,988,279	20,965	—	4,009,244
流動負債淨額.....	(135,780)	(22,953)	—	(158,733)
總資產減流動負債.....	3,337,606	30,810	—	3,368,416
租賃負債(非流動).....	—	30,810	—	30,810
非流動負債總額.....	454,883	30,810	—	485,693
資產淨值.....	2,882,723	—	—	2,882,723

c. 對 貴集團財務業績、分部業績及現金流量的影響

於2019年1月1日首次確認使用權資產及租賃負債後， 貴集團作為承租人須確認租賃負債結餘所產生之利息開支及使用權資產折舊，而非根據之前的政策於租期內按直線基準確認根據經營租賃所產生的租賃開支。與年內應用國際會計準則第17號錄得的業績比較，這導致對 貴集團綜合全面收益表內的呈報經營溢利產生正面影響。

於現金流量表中， 貴集團作為承租人須將根據資本化租賃已付的租賃分拆為資本部分及利息部分(見附註23(b))。該等部分分類為融資現金流出而非經營現金流出，與先前根據國際會計準則第17號將租賃分類為融資租賃的處理相似，根據國際會計準則第17號就經營租賃的處理亦屬此情況。儘管總現金流量未受影響，惟採納國際財務報告第16號導致現金流量表內的現金流量呈列出現重大變動(見附註23(c))。

以下表格列示採納國際財務報告準則第16號對 貴集團截至2019年4月30日止四個月的財務業績、分部業績及現金流量的估計影響，通過調整該等綜合財務報表內根據國際財務報告準則第16號報告的金額以計算在此被取代準則繼續適用於2019年的情況下根據國際

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(d) 會計政策變動 — 續

c. 對 貴集團財務業績、分部業績及現金流量的影響 — 續

會計準則第17號而非國際財務報告準則第16號原應確認的假設金額，以及比較該等2019年的假設金額與根據國際會計準則第17號編製的2018年相應的實際金額。

	截至2019年4月30日止四個月			截至2018年4月30日止四個月	
	根據國際財務報告準則第16號呈報的金額 (A)	加回：國際財務報告準則第16號折舊及利息開支 (B)	減：經營租賃相關估計金額，猶如根據國際會計準則第17號呈報 (附註1) (C)	截至2019年4月30日止四個月的假設金額，猶如根據國際會計準則第17號呈報 (D = A+B-C)	與截至2018年4月30日止四個月呈報的金額比較，猶如根據國際會計準則第17號呈報
	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
受採納國際財務報告準則第16號影響的截至2019年4月30日止四個月的財務業績：					
經營溢利.....	6,231	7,959	(8,247)	5,943	31,497
財務費用.....	(34,098)	656	—	(33,442)	(24,858)
除稅前溢利.....	40,752	8,615	(8,247)	41,120	50,251
年內溢利.....	35,217	8,615	(8,247)	35,585	37,461
受採納國際財務報告準則第16號影響的截至2019年4月30日止四個月的可報告分部溢利 (附註3(b))：					
— PC構件製造.....	(36,113)	8,615	(8,247)	(35,745)	3,277
— 總計.....	13,582	8,615	(8,247)	13,950	37,247

	截至2019年4月30日止四個月			截至2018年4月30日止四個月	
	根據國際財務報告準則第16號呈報的金額 (A)	經營租賃相關估計金額，猶如根據國際會計準則第17號呈報 (附註1及2) (B)	截至2019年4月30日止四個月的假設金額，猶如根據國際會計準則第17號呈報 (C = A+B)	與截至2018年4月30日止四個月呈報的金額比較，猶如根據國際會計準則第17號呈報	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
受採納國際財務報告準則第16號影響的截至2019年4月30日止四個月的綜合現金流量表項目：					
營運所得現金.....	128,592	(8,665)	119,927	225,536	
營運活動所得現金淨額.....	120,589	(8,665)	111,924	218,135	
已付租賃租金之資本部分.....	(8,628)	8,628	—	—	
租賃租金之利息部分.....	(37)	37	—	—	
融資活動所得/(所用)現金淨額.....	133,951	8,665	142,616	(90,381)	

附註1：「經營租賃相關估計金額」為國際會計準則第17號於2019年仍獲應用的情況下原應分類為經營租賃的租賃於2019年的現金流量估計金額。該估計假設租金與現金流量並無差別，以及於2019年

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(d) 會計政策變動 — 續

c. 對 貴集團財務業績、分部業績及現金流量的影響 — 續

訂立的所有新租約在國際會計準則第17號於2019年仍獲應用的情況下根據國際會計準則第17號原應分類為經營租賃。忽略任何潛在扣稅影響。

附註2：於該影響表格中該等現金流出由融資重新分類至經營，以計算營運活動所得現金淨額及融資活動所用現金淨額的假設金額，猶如國際會計準則第17號仍獲應用。

d. 租賃投資物業

根據國際財務報告準則第16號，倘該等物業持作賺取租金收入及／或資本升值（「租賃投資物業」），貴集團須將所有租賃物業入賬列作投資物業。採納國際財務報告準則第16號並未對 貴集團財務報表產生重大影響，原因為 貴集團先前選擇應用國際會計準則第40號投資物業入賬於2018年12月31日持作投資目的的所有租賃物業。因此，該等租賃投資繼續按公允值列賬。

e. 出租人會計

除上文d.段所述租出投資物業外，貴集團作為經營租賃的出租人並未租出任何其他資產。

根據國際財務報告準則第16號，倘 貴集團於分租安排中擔任中介出租人，則 貴集團須參照因主租賃產生的使用權資產而非參照相關資產將分租分類為融資租賃或經營租賃。就此而言，採納國際財務報告準則第16號並未對 貴集團財務報表產生重大影響。

(e) 聯營公司及合營公司

聯營公司為 貴集團或 貴公司可對其管理（包括參與財務及經營政策決定）行使重大影響力，但並非可控制或與他人共同控制其管理之實體。

合營公司為一項安排，據此，貴集團或 貴公司與其他方訂約協定攤佔此安排的控制權，並有權擁有此安排的資產淨值。

於一間聯營公司或於一間合營公司之投資乃按權益法計入歷史財務資料，除非投資分類為持作出售（或計入分類為持作出售之出售組合）。根據權益法，投資最初先以成本記錄，並就 貴集團攤佔投資對象可識別資產淨值於收購日期之公允值超出投資成本（如有）之部分作出調整。投資成本包括購買價、直接歸屬於收購投資的其他成本，以及對構成 貴

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(e) 聯營公司及合營公司 — 續

集團股權投資部分的聯營公司或合營公司的任何直接投資。其後，投資就收購後 貴集團所攤佔投資對象之資產淨值及任何與該投資有關之減值虧損(附註2(m)(ii))作出調整。就於收購日期超出成本的金額而言， 貴集團於年內攤佔投資對象之收購後之除稅後業績及任何減值虧損均於綜合損益表中確認，而 貴集團攤佔投資對象之其他全面收益中之收購後之除稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表中確認。

倘 貴集團攤佔之虧損超過其於聯營公司或合營公司之權益，則 貴集團之權益會撇減至零而不再確認進一步虧損，除非 貴集團已代表投資對象產生法律或推定責任或作出付款。就此而言， 貴集團之權益乃根據權益法計算的投資賬面值連同實質上構成 貴集團於該聯營公司或於合營公司之淨投資之任何其他長期權益部份(在預期信貸虧損模式應用於該等其他長期權益(如適用)後(參閱附註2(m)(i)))。

貴集團與其聯營公司及合營公司進行交易所產生之未變現利潤及虧損，按 貴集團於投資對象之權益而對銷，除所轉讓資產有減值跡象之未變現虧損則即時在損益中確認。

倘若於一間聯營公司之投資變為於一間合營公司之投資(反之亦然)，則不會重新計量保留權益。取而代之，該項投資會繼續根據權益法入賬。

於所有其他情況下，倘 貴集團不再對一間聯營公司擁有重大影響力或不再對一間合營公司擁有共同控制，則入賬列作出售於該投資對象之全部權益，因此而產生之收益或虧損於損益中確認。於失去重大影響力或共同控制當日在該前投資對象保留之任何權益按公允值確認，而此金額會被視為初步確認金融資產之公允值(見附註2(f))。

在 貴公司的財務狀況表中，於聯營公司及合營公司的投資按權益法入賬，除非歸類為持作出售(或包括於分類為持作出售的出售組別)則除外。

(f) 其他債務及股本證券投資

貴集團就債務及股本證券(附屬公司、聯營公司及合營公司的投資除外)的政策載列於下文。

貴集團在承諾購入／出售投資當日確認／終止確認債務及股本證券投資。投資初步按公允值加直接應佔交易成本列報，惟按公允值計入損益的投資除外，該等投資的交易成

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(f) 其他債務及股本證券投資 — 續

本直接於損益內確認。有關 貴集團釐定金融工具公允值的方法解釋，請參閱附註33(e)。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

股本投資以外的投資

貴集團持有的非股本投資分類為以下其中一種計量類別：

- 攤銷成本，倘所持投資用作收合同約現金流量(僅代表本金及利息付款)。投資利息收入按實際利息法計算(見附註2(w)(v))。
- 按公允值計入其他全面收益(可劃轉)，倘投資的合約現金流僅包括本金及利息付款，並且投資以目的為同時收合同約現金流及出售的業務模式持有。公允值變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入(按實際利息法計算)及匯兌收益及虧損於損益內確認則除外。當終止確認該投資時，於其他全面收益內累計的金額由權益轉入損益。
- 按公允值計入損益，倘該投資不符合按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益(可劃轉)計量的標準。該投資的公允值變動(包括利息)於損益內確認。

股本投資

於股本證券的投資被分類為按公允值計入損益，除非該等股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時， 貴集團選擇指定投資按公允值計入其他全面收益(不可劃轉)，由此，隨後公允值的變動於其他全面收益內確認。該等選擇以工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本的定義的情況下作出。作出該選擇後，於其他全面收益內累計的金額仍將保留在公允值儲備(不可劃轉)，直至投資出售為止。於出售時，於公允值儲備(不可劃轉)內累計的金額轉入保留盈利，且不會轉入損益。根據附註2(w)(iv)所載的政策，股本證券投資產生的股息(不論分類為按公允值計入損益或按公允值計入其他全面收益)於損益確認為其他收入。

(g) 衍生金融工具

衍生金融工具按公允值確認。公允值於各報告期末重新計量。重新計量公允值的收益或虧損即時於損益中確認，但若衍生工具符合現金流量對沖會計法或用於對沖於國外業務的投資淨額，其產生的收益或虧損則視乎被對沖項目的性質進行確認。

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(h) 投資物業

投資物業為租賃權益(見附註2(l))下擁有或持有之土地及／或樓宇，以賺取租金收入及／或用於資本增值目的。投資物業包括所持有但現時尚未確定未來用途之土地及將興建或開發日後用作投資物業之物業。

投資物業按公允值列賬，除非有關投資物業於報告期末仍在興建或開發中及其公允值未能於當時可靠地計量。因公允值變動或廢棄或出售投資物業而產生之任何收益或虧損於損益中確認。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，貴集團根據經營租賃持有物業權益並使用該物業賺取租金收入及／或用於資本增值時，貴集團可選擇按逐項物業基準分類並將有關權益入賬列作投資物業。任何被歸類為投資物業之該等物業權益乃猶如其根據融資租賃持有(見附註2(l))列賬，而該權益採用與根據融資租賃所租賃之其他投資物業相同之會計政策。租賃付款按附註2(l)所述入賬。

(i) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本扣除累計折舊及減值虧損(見附註2(m))列賬。物業、廠房及設備的成本包括採購價及任何將資產變成現狀及運往現址作擬定用途的直接應佔成本。當未來經濟效益(超出現有資產最初評估的業績標準)很可能流入貴集團時，已確認的與物業、廠房及設備有關的其後支出才會計入資產的賬面值。所有其他其後支出於產生時於損益確認為開支。

在建工程是指興建中及待安裝的建築物及各種機器、廠房及設備，並按成本減減值虧損(見附註2(m))列示。成本包括直接建築成本及在建期間的利息費用。

在建工程於資產大致上可作擬定用途時轉入物業、廠房及設備。在建工程不計提折舊。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損乃以項目的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額釐定，並在報廢或出售日期於損益確認。

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(i) 物業、廠房及設備 — 續

物業、廠房及設備項目的折舊乃按照其下列估計可用年期以直線法撇銷其成本或估值，再減去其估計餘值(若有)：

廠房及樓宇	20至25年
機器設備	10至12年
電子設備	3至5年
汽車	4至8年
辦公室傢俬	3至5年

若物業、廠房及設備項目中的部件的可用年期各有不同，項目成本將合理地分配予不同部件，而各部件將分開計提折舊。貴集團每年均會審閱資產的可用年期及其剩餘價值(如有)。

(j) 租賃資產

貴集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。倘客戶同時有權管理可識別資產的使用及取得因使用可識別資產而帶來的絕大部分經濟利益，即擁有控制權。

(i) 作為承租人

自2019年1月1日起適用的政策

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，則貴集團已選擇不將各租賃部分的非租賃部分及賬目以及任何相關非租賃部分單獨作為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，貴集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下者的短期租賃及低價值資產的租賃則除外。當貴集團訂立低價值資產的租賃時，貴集團決定是否按租賃基準資本化租賃。與未資本化的租賃相關的租賃付款於租期內按系統化基準確認為開支。

倘租賃已資本化，則租賃負債初步按租期內應付租賃付款之現值確認，按租約隱含的利率貼現，或倘該利率不能即時釐定，則按相關增量借款利率貼現。初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，利息開支按實際利息法計算。無需視乎指數或利率的可變租賃付款不計入租賃負債的計量，因此於其產生的會計期間計入損益。

當租賃已資本化時，已確認使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初步金額加任何於生效日期或之前作出的租賃付款及所產生的任何初步直接成本。倘適用，使用權

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(j) 租賃資產 — 續

(i) 作為承租人 — 續

自2019年1月1日起適用的政策 — 續

資產的成本亦包括於資產所在地拆除及移除相關資產或恢復相關資產的估計成本，貼現至其現值，減任何所收的租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬（見附註2(m)(ii)），惟以下類型的使用權資產則除外：

- 符合投資物業定義的使用權資產根據附註2(h)按公允值列賬。

租賃負債於以下情況重新計量：指數或利率變動產生未來租賃付款變動，或 貴集團估計將根據剩餘價值擔保應付的預期金額發生變動，或重新評估 貴集團是否確定將行使購買、延長或終止權而產生變動。倘租賃負債按此重新計量，則對使用權資產的賬面值進行相應調整，或倘使用權資產的賬面值減至零，則計入損益。

貴集團於財務狀況表中分別呈列不符合投資物業及租賃負債定義的使用權資產。

於2019年1月1日前適用的政策

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，作為承租人，倘租賃轉移所有權之絕大部份風險及回報至 貴集團，則 貴集團分類有關租賃為融資租賃。倘租賃並無將所有權之絕大部份風險及回報轉移至 貴集團，則分類為經營租賃，惟下列情況除外：

- 若以經營租賃持有的物業符合作為一項投資物業的界定則按個別物業的基準分類為投資物業，若已被分類為投資物業，則以持作融資租賃列賬（見附註2(j)）；及
- 若自用經營租賃土地在租約開始時其公允值不可與在其上的建築物的公允值分開計量，則以持作融資租賃列賬，除非該建築物亦明確地以經營租賃持有。就此情況，租約自 貴集團首次訂立租約時或自前承租人接收時開始。

倘 貴集團以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公允值或該資產的最低租賃付款現值（以較低者為準）的金額確認為物業、廠房及設備，而扣除融資費用後的相應負債則記錄為融資租賃承擔。如附註2(i)所述，折舊乃在相關租賃期（或倘 貴集團

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(j) 租賃資產 — 續

(i) 作為承租人 — 續

於2019年1月1日前適用的政策 — 續

有可能取得資產的所有權，則按資產的可使用年期)內，按撇銷資產成本或估值的比率作出撥備。減值虧損根據附註2(m)所載會計政策列賬。租賃付款內含的融資費用於租賃期內在損益扣除，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或然租金在產生的會計期間在損益扣除。

倘 貴集團擁有根據經營租賃持有的資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額分期在損益扣除，惟倘有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所收取的租賃優惠於損益確認為租賃淨付款總額的不可或缺部分。或然租金在其產生的會計期間在損益扣除。

(ii) 作為出租人

倘 貴集團作為出租人，其於租賃開始時釐定各租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產所有權附帶之絕大部份風險及回報至承租人，則租賃分類為融資租賃。否則，租賃分類為經營租賃。

倘合約包含租賃及非租賃部分， 貴集團按相關單獨售價基準將合約代價分配至各部分。經營租賃所得租金收入根據附註2(w)(iii)確認。

倘 貴集團為中介出租人，分租賃乃參考主租賃產生的使用權資產，分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃乃短期租賃而 貴集團應用附註2(j)(i)所述豁免，則 貴集團分類分租賃為經營租賃。

倘 貴集團為中介出租人，其於主租賃及分租賃的權益乃分別入賬。分類為分租賃的租賃乃參考主租賃產生的使用權資產進行評估，而非參考相關資產。倘主租賃乃短期租賃而 貴集團應用上述豁免，則其分類分租賃為經營租賃。

倘安排包含租賃及非租賃部分， 貴集團會應用國際財務報告準則第15號分配合約代價。

作為「其他收入」的一部分， 貴集團按直線法基準於租賃期內確認根據經營租賃收取的租賃付款為收入。

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(j) 租賃資產 — 續

(ii) 作為出租人 — 續

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，適用於作為出租人的 貴集團之會計政策與國際財務報告準則第16號並無任何不同。然而，倘 貴集團為中介出租人，分租賃乃參考相關資產分類。

(k) 無形資產

研究活動支出乃於其產生期間內確認為開支。開發活動的開支於產品或工序在技術上及商業上屬可行，而 貴集團有充足資源且有意完成開發的情況下撥充資本。資本化支出包括物料成本、直接勞工、經常性開支的適當部分及借款成本(如適用)(見附註2(y))。資本化開發成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬(見附註2(m))。其他開發支出於其產生期間確認為開支。

由 貴集團購買的其他無形資產按成本減去累計攤銷(倘估計可使用年期為有限)及減值虧損(見附註2(m))入賬。內部產生商譽及品牌所產生的開支於其產生期間確認為支出。

具有限可使用年期的無形資產攤銷乃按直線法就該等資產的估計可使用年期自損益內扣除。以下具有有限可使用年期的無形資產由可供使用當日起攤銷，其估計可使用年期如下：

軟件	5年
資本化開發成本	10年

攤銷期間及方法均每年作出檢討。

可使用年期評估為無限的無形資產不作攤銷。就使用年期為無限的任何結論將於每年作出檢討，以釐定是否有事件及情況繼續支援此等無形資產的使用年期為無限的評估。若使用年期為無限的評估被否決，可使用年期評估由無限期轉變為有限期將由變更日期起按上文所載對有限期無形資產的攤銷政策入賬。

(l) 預付租賃款項

預付租賃款項是指就土地使用權向相關政府機關支付的成本。土地使用權按成本減去計入開支的累計金額及減值虧損(見附註2(m))列示。預付租賃款項之成本在土地使用權期限內按直線法計入損益，租賃期介乎40至50年。

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(m) 信貸虧損及資產減值

(i) 按攤銷成本計量的金融資產及合約資產的信貸虧損

貴集團就按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及受限制及已抵押存款)及國際財務報告準則第15號界定的合約資產(見附註2(o))的預期信貸虧損確認虧損撥備。

按公允值計量的其他金融資產(包括債券基金單位、按公允值計入損益的權益及債務證券、指定為按公允值計入其他全面收益的權益證券(不可劃轉)及衍生金融資產)無須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損為信貸虧損之概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金虧絀金額(即根據合約應付 貴集團之現金流量與 貴集團預計收到之現金流量之間之差額)之現值計量。

當貼現之影響屬重大時，預期現金差額乃按以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產、貿易及其他應收款項及合約資產：於初始確認時確定之實際利率或其近似利率；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率。
- 估計預期信貸虧損時考慮之最長期限是 貴集團承受信貸風險之最長合約期限。

在計量預期信貸虧損時， 貴集團會考慮可用之合理且可支援之資料，而無須付出不必要之成本或努力，包括關於過去事件，當前狀況及未來經濟狀況預測之資料。

預期信貸虧損之計量根據以下任何一項為基礎：

- 12個月之預期信貸虧損：此乃預期在報告日期後12個月內可能發生之違約事件所產生之虧損；及
- 整個存續期之預期信貸虧損：此乃預期信貸虧損模式應用於項目預期年期內所有可能發生之違約事件所產生之虧損。

貿易應收款項及合約資產之虧損撥備一般按等同於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據 貴集團歷史信貸虧損經驗使用撥備矩陣估計，並經對債務人屬特別的因素以及對目前及預測一般經濟狀況的評估予以調整。

對於所有其他金融工具， 貴集團確認相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非金融工具的信貸風險自初始確認以來顯著上升，在此情況下，虧損撥備按相等於整個存續期預期信貸虧損的數額計量。

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(m) 信貸虧損及資產減值 — 續

(i) 按攤銷成本計量的金融資產及合約資產的信貸虧損 — 續

信貸風險顯著上升

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時，貴集團會比較金融工具於報告日期與於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，貴集團認為(i)在貴集團並無採取追索行動(如變現抵押品(倘持有))之情況下，借款人不大有可能向貴集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產逾期90天，則出現違約事件。貴集團會考慮合理及具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及可以合理成本或精力獲取的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 未能於合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如適用)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動，對債務人向貴集團償還債項的能力受到重大不利影響。

視乎金融工具的性质，評估信貸風險顯著上升按單獨基準或集體基準進行。當按集體基準評估時，金融工具基於共用信貸風險特徵分組，例如逾期狀態及信貸風險評級。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，以反映自初始確認以來金融工具的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。貴集團確認所有金融工具的減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬相應調整其賬面值，惟按公允值計入其他全面收益(可劃轉)計量的債務證券投資除外，其虧損撥備於其他全面收益中確認並於公允值儲備(可劃轉)中累計。

利息收入計量基準

根據附註2(w)(v)確認的利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(m) 信貸虧損及資產減值 — 續

(i) 按攤銷成本計量的金融資產及合約資產的信貸虧損 — 續

利息收入計量基準 — 續

於各個報告日期，貴集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產估計未來現金流量有不利影響之一個或多個事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產信貸減值之證據包括以下可觀察事項：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或逾期事件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境發生對債務人有不利影響的重大變動；或
- 因發行人之財政困難而導致抵押失去活躍市場。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，貴集團則會撤銷(部分或全部)金融資產或合約資產的總賬面金額。該情況通常出現在貴集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應撤銷的金額。

之前撤銷之資產隨後之收回作為減值撥回在作出收回的期間於損益內確認。

(ii) 其他非流動資產減值

貴集團於每個報告期末需審閱內部及外來資料來源，以辨識下列資產是否有可能減值的跡象：

- 投資物業；
- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 預付租賃款項；
- 使用權資產；及
- 貴公司財務狀況表中於附屬公司及聯營公司的投資。

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(m) 信貸虧損及資產減值 — 續

(ii) 其他非流動資產減值 — 續

若有任何跡象顯示上述情況，資產的可收回金額將會作出估計。

— 可收回金額的計算方法

資產的可收回金額為其公允值減出售成本及使用價值之間的較高者。在評估使用價值時，預計未來現金流量將按除稅前貼現率貼現至現值，以反映市場目前對貨幣的時間值和該資產的特定風險的評估。倘某項資產所產生的現金流入並非大致上獨立於其他資產的現金流入，則按獨立產生現金流入的最小一組資產組合（即一個現金產生單位）釐定可收回金額。

— 減值虧損的確認

若資產或其所屬現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額，則於損益中確認其減值虧損。為現金產生單位而確認的減值虧損，將首先用以撇減分配予該現金產生單位（或一組單位）的任何商譽的賬面值，然後按比例減少單位（或一組單位）內其他資產的賬面值，但資產的賬面值不可減至低於其扣除出售成本後的公允值（如能計量）或使用價值（如能確定）。

— 減值虧損的撥回

有關商譽以外的資產，倘據以釐定可收回金額的估計基準出現有利的變化，則減值虧損將會撥回。商譽的減值虧損則不會被撥回。

減值虧損的撥回額不會超過假設該資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定的賬面值。

減值虧損的撥回將於確認撥回的年度內計入損益內。

(n) 存貨

存貨為持作於正常業務過程出售、在有關銷售的生產過程中或以材料或供應品的形式在生產過程中或提供服務時消耗的資產。

存貨乃按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本乃採用加權平均成本公式計算，並包括所有購買成本、轉換成本及將存貨運送至現址及使其達至現時狀況所產生的其他成本。

可變現淨值為於日常業務過程中的估計售價，減去估計完工成本及進行銷售所需的估計成本。

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(n) 存貨 — 續

當出售存貨時，該等存貨的賬面值會在有關收益確認的期間確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值的任何金額及存貨的所有虧損，於撇減或出現虧損的期間確認為開支。撥回任何存貨撇減的金額乃於作出撥回期間確認為為開支的存貨金額減少。

(o) 合約資產及合約負債

當 貴集團於根據合約所載之付款條款符合資格無條件收取代價前確認收益（見附註2(w)），則確認合約資產。合約資產根據載於附註2(m)(i)之政策評估預期信貸虧損，並於收取代價之權利成為無條件時被重新分類至應收款項（見附註2(p)）。

合約負債於客戶在 貴集團確認相關收益前支付代價時確認（見附註2(w)）。倘 貴集團於 貴集團確認相關收益前擁有無條件收取代價之權利，則確認合約負債。在此等情況下，亦將確認相應的應收賬款（見附註2(p)）。

就與客戶的單份合約而言，呈列為合約資產淨值或合約負債淨額。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列。

倘合約包含重大融資部分時，合約餘額包括按實際利息法應計的利息（見附註2(w)(v)）。

(p) 貿易及其他應收款項

應收款項於 貴集團有無條件權利收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。倘收入於 貴集團有無條件權利收取代價前已確認，則數額按合約資產呈列（見附註2(o)）。

應收款項以實際利息法減信貸虧損撥備按攤銷成本列賬（見附註2(m)(i)）。

(q) 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、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及流動性極高的短期投資，而這些投資可即時轉換為已知數額的現金並無需承受重大的價值變動風險，及在購入後三個月內到期。現金及現金等價物根據附註2(m)(i)所載之政策評估預期信貸虧損。

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(r) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項最初按公允值確認。貿易及其他應付款項其後則按攤銷成本列賬，但若貼現影響輕微，則按成本列賬。

(s) 計息借款

計息借款最初按公允值減交易成本計量。初步確認後則以實際利息法按攤銷成本列賬。利息開支根據 貴集團借款成本的會計政策確認(見附註2(y))。

(t) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款

薪酬、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃的供款及非貨幣利益的成本，將於僱員提供相關服務的年度內計提。倘付款或結算出現遞延並造成重大影響，則有關數額將按現值列賬。

(ii) 以股份為基礎的付款

接受選定現任僱員服務換取授出受限制股份的公允值確認為開支。將予支銷的總額乃參考所授予股份於授予日期計量的公允值釐定，並於各解鎖日期於資本儲備記錄及記錄作 貴公司權益股東應佔儲備。從僱員收取的所得款項首先記錄為其他應付款項。

於歸屬期間， 貴集團會審閱預期將會歸屬的受限制股份數目，由此對以往年度確認的累計公允值所作的任何調整，將於檢討年度內扣除／計入損益並對資本儲備作出相應調整，除非原來的僱員開支符合資格確認為資產，則當別論。於歸屬當日，除受限制股份只因未能達致與 貴公司股份市價相關的歸屬條件時被沒收外， 貴集團將調整已確認為開支的金額，以反映歸屬的實際受限制股份數目(並對資本儲備作出相應調整)。權益金額於資本儲備中確認，直至受限制股份獲解除(屆時就已發行股份的金額在股本確認)或受限制股份被沒收或取消(屆時該金額將直接撥入保留盈利內)為止。

(iii) 離職福利

離職福利在 貴集團無法再撤回有關福利之時，以及 貴集團確認涉及支付離職福利的重組成本之時予以確認，以較早者為準。

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(u) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項和遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項和遞延稅項資產及負債的變動於損益中確認，但倘與在其他全面收益或直接在權益賬中確認的項目有關，則有關的稅項分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項是根據年內應課稅收入，按報告期末已實施或實質實施的稅率計算的預期應付稅項，及就以往年度的應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債乃分別源自資產及負債作財務報告的賬面值及其稅項基礎值所產生的可扣稅和應課稅的暫時性差異。遞延稅項資產亦會來自尚未使用的稅務虧損及尚未使用的稅務抵免。

除若干有限例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於日後可能有應課稅盈利用以抵銷可動用資產時確認。可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溢利包括因撥回現有應課稅暫時性差異時所產生者，惟這些差異必須與同一稅務機關及同一稅務實體有關，並預期會在預期撥回可扣稅暫時性差異的同一期間或產生自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。在釐定現有應課稅暫時性差異是否支援確認未使用的稅務虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，會採用上述同一標準，即倘該等暫時性差異與同一稅務機關及同一稅務實體有關，並預期會在可使用上述稅務虧損或抵免的期間內撥回，則會計及該等暫時性差異。

有關確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況，是指由不可作扣稅用途的商譽所產生的暫時性差異，對不會影響會計或應課稅盈利的資產或負債所作的初步確認（但有關的資產或負債必需不屬於業務合併的一部分），以及有關投資附屬公司所產生的暫時差異，而就此而言（如屬應課稅差異），僅指貴集團能控制撥回的時間的情況，且該差異有可能不會於可見未來撥回，或（如屬可扣減差異）除非有可能於未來撥回。

所確認的遞延稅項金額，乃按照資產及負債的賬面值的預期變現或結算方式，以於報告期末已實施或實質實施的稅率計算。遞延稅項資產及負債並無計算貼現值。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行審閱，並在不大有充足應課稅利潤可允許動用相關稅項利益時予以扣減。任何此類扣減在可能有充足應課稅利潤時予以轉回。

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(u) 所得稅 — 續

分派股息產生的額外所得稅於確認支付相關股息的責任時確認。

即期稅項餘額及遞延稅項餘額以及當中變動均相互分開呈列，並不予以抵銷。倘 貴公司或 貴集團具有即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷的法定強制執行權並符合下列額外條件，即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 就即期稅項資產及負債而言， 貴公司或 貴集團擬按淨額基準結算或變現資產並同時結清負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘其涉及同一稅務機關在以下兩者中徵收的所得稅：
 - 同一稅務實體；或
 - 不同稅務實體，該實體於各未來期間內預計將清償或收回大額遞延稅項負債或資產、擬變現即期稅項資產及按淨額基準結算即期稅項負債或變現並同時結清負債。

(v) 撥備及或有負債

(i) 撥備及或有負債

貴集團若因過往事件而有法定或推定責任，並可能須流出經濟利益以履行有關責任，而且能可靠估計有關金額，則會確認撥備。倘貨幣時間價值屬重大，則撥備按預計用於履行有關責任的開支現值列賬。

倘須流出經濟利益或無法可靠估計有關金額，則有關責任披露為或有負債，除非流出經濟利益的可能性極微。僅當出現或未出現一項或多項未來事件時確認存在潛在責任，該潛在責任亦披露為或有負債，除非流出經濟利益的可能性極微。

(ii) 有償合約

當 貴集團為達成合約責任所產生的不可避免成本超逾預期自該合約收取的經濟利益，即視為存在有償合約。有償合約撥備按終止合約的預期成本及繼續合約的成本淨額兩者之較低者之現值計量。

(w) 收益及其他收入

當 貴集團於銷售貨品或提供服務產生收益時， 貴集團將收入分類為收益。

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(w) 收益及其他收入 — 續

當產品或服務的控制權轉移至客戶時，按 貴集團預期將有權收取的承諾代價金額確認收益，不包括代表第三方收取的款項。收益不包括增值稅或其他銷售稅，乃經扣除任何貿易折扣。

有關 貴集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 銷售PC構件及PC生產設備

倘客戶管有並接納產品時確認收益。倘該等產品為部分履行涵蓋其他貨品及／或服務的合約，則確認收益的金額為合約項下交易總額的合適比例，按照相對獨立售價基準根據合約協定的所有貨品及服務之間分配。

(ii) 建築合約

當與客戶的合約與受客戶控制的房地產資產的工程有關，則 貴集團將該合約分類為建築合約，因而 貴集團創立或提升資產的建築活動受客戶控制。

當建築合約的結果能夠可靠計量時，來自合約的收益採用輸出法於一段時間累進確認，即根據完成合約工作的實際比例。

貴集團就提早完成而賺取的合約獎勵或因延遲完工而遭受合約罰款的可能性於作出該等估計時考慮，因此，僅在已確認累計收益金額大幅撥回很可能不會發生時方會確認收益。

當合約的結果不能可靠計量時，僅在所產生的合約成本預期將會收回時方會確認收益。

倘於任何時間估計完成合約成本超過合約代價其餘金額，則根據附註2(v)(ii)所載政策確認撥備。

(iii) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下應收租金收入乃於租期按等額分期於損益確認，惟倘有更能代表使用租賃資產帶來的收入模式的其他基準除外。已授出的租賃獎勵乃於損益確認為應收淨租賃付款總額的一部分。無需視乎指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(w) 收益及其他收入 — 續

(iv) 股息

- 非上市投資的股息收入在股東收取付款的權利獲確立時確認。
- 上市投資的股息收入於投資項目的股價除息時確認。

(v) 利息收入

利息收入採用實際利率法於應計時予以確認。就按攤銷成本計量或按公允值計入其他全面收入(可劃轉)且並無出現信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的總賬面值。就出現信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的總賬面值)(見附註2(m)(i))。

(vi) 政府補助

倘可合理確保能夠收取政府補助，而貴集團將遵守當中所附帶條件，則政府補助將初步於綜合財務狀況表內確認。補償貴集團所產生開支的補貼會於產生開支的同一期間，有系統地於損益內確認為收入。補償貴集團資產成本的補貼初步確認為遞延收入，並透過於其他收入確認的方式根據資產的可使用年期按直線法於損益攤銷。

(x) 外幣換算

年內外幣交易按交易日期的外匯匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。外匯收益及虧損於損益內確認。

按歷史成本計量並以外幣計值的非貨幣資產及負債按交易日期的外匯匯率換算。交易日為貴公司初始確認該非貨幣資產或負債之日。按公允值列賬以外幣計值的非貨幣資產及負債使用公允值計量當日的通行外匯匯率換算。

海外業務經營業績按與交易日期的外匯匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末的收市匯率換算為人民幣。產生的外匯差額於其他全面收益內確認並於外匯儲備內的權益內單獨累計。

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(x) 外幣換算 — 續

於出售海外業務時，於有關海外業務的匯兌差額之累計金額於確認出售損益時自權益重新分類為損益。

(y) 借款成本

因收購、建造或生產資產(即須耗用一段頗長時間方可作擬定用途或銷售之資產)而直接應佔之借款成本均撥作該等資產之部分成本。其他借款成本均在彼等產生期間列作開支。

作為合資格資產成本的一部分的借款成本須在有關資產產生開支及借款成本時，及使有關資產達至其擬定用途或可供出售所需的活動進行期間開始資本化。為使合資格資產達至其擬定用途或出售所需的絕大部分活動中斷或完成後，借款成本會暫停或停止資本化。

(z) 關聯方

(a) 倘適用於下列情況，則該名人士或該名人士的近親家屬成員與 貴集團有關聯：

- (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司主要管理人員之成員。

(b) 倘適用於下列情況，則該實體與 貴集團有關聯：

- (i) 該實體及 貴集團屬同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關聯)。
- (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或為某一集團成員公司的聯營公司或合營公司，而該另一實體為成員公司)。
- (iii) 兩個實體均為同一第三方實體的合營公司。
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為就 貴集團或與 貴集團有關聯實體的僱員福利而設的離職後僱員福利計劃。
- (vi) 該實體受第(a)項所識別的人士所控制或共同控制。
- (vii) 第(a)(i)項所識別的人士對該實體有重大影響力，或為該實體(或該實體之母公司)的主要管理人員成員。

B 歷史財務資料附註 — 續

2 重大會計政策 — 續

(z) 關聯方 — 續

- (viii) 向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團旗下任何成員公司。

某一人士的親近家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家屬成員。

(aa) 分部報告

經營分部及歷史財務資料中呈報的各分部項目金額均源自為 貴集團各業務部門之間的資源分配及評估 貴集團各業務部門的表現而定期向 貴集團大部分高級行政管理層提供的財務資料。

個別重大經營分部並未就財務申報用途而進行匯總，除非該等分部具有類似經濟特性，且在產品及服務性質、生產流程性質、客戶的類型或類別、分配產品或提供服務所用的方式及監管環境的性質方面均類似。個別不屬重大的經營分部如符合大部分標準，則或會進行匯總。

3 會計判斷及估計

(a) 應用 貴集團會計政策時的重要會計判斷

於應用 貴集團會計政策過程中，管理層已作出以下會計判斷：

(i) 物業、廠房及設備的可使用年期

管理層負責釐定物業、廠房及設備的估計可使用年期及相關折舊開支。該估計乃根據性質及功能相近的資產實際使用年期而作出，並會因重大技術發展及競爭對手因應行業週期所作行動而有重大變化。倘可使用年期較之前的估計為短，則管理層會提高折舊開支，或將已報廢或出售的技術過時或非策略資產撇銷或撇減。

(ii) 確認遞延稅項資產

有關已結轉未被使用的稅項虧損和稅款減免以及可抵扣暫時性差異的遞延稅項資產，會運用於各報告期末已實行或實質上已實行的稅率，按照資產賬面金額的預期變現或結算方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產的賬面值時，會對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及多項有關 貴集團經營環境的假設，並要求董事作出大量判斷。倘有關假設及判斷出現任何變動，將會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，從而影響未來年度的淨利潤。

B 歷史財務資料附註 — 續

3 會計判斷及估計 — 續

(b) 估計不明朗因素的來源

附註11、29及33載有關於投資物業估值及以權益結算以股份為基礎付款公允值的假設及風險因素資料。估計不確定因素的其他主要來源如下：

(i) 收益確認

誠如附註2(w)的政策所述，建築合約收益隨時間確認。有關未竣工項目的相關收益及利潤確認取決於合約的估計總收入及迄今已完成的工程部分。根據貴集團的近期經驗及貴集團所從事建築業務的性質，貴集團已於其認為工程的進度已達致一定水準，令合約結果可合理計量之時作出估計。於達成該進度前附註20披露的相關合約資產不包括貴集團最終可能由迄今已完成部分變現的利潤。此外，關於總成本或總收益的實際結果可能高於或低於在報告期末所估計，從而將作為對迄今已錄得金額的調整影響於未來年度確認的收益及利潤。

(ii) 存貨的可變現淨值

誠如附註2(n)所述，存貨的可變現淨值為於日常業務過程中的估計售價，減去估計完工成本及進行銷售所需的估計成本。該等估算乃基於現時市況及過往銷售性質類近產品的經驗作出。有關估算可能會因競爭對手就市況變動所作出的行動而出現重大變動。

管理層在各報告期間結束時重新評估有關估算，確保存貨按成本及可變現淨值的較低者列示。

4 收益及分部報告

(a) 收益

貴集團的主要業務為PC構件及PC生產設備的設計、製造及銷售，並為他人進行建築活動。貴集團主要業務的進一步詳情於附註4(b)披露。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

4 收益及分部報告 — 續

(a) 收益 — 續

(i) 收益分類

源自客戶合約的收益按主要產品或服務線劃分如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
國際財務報告準則第15號範圍內源自客戶合約的收益					
以主要產品或服務線分類					
— 銷售PC構件	433,289	875,031	830,257	127,849	345,234
— 銷售PC生產設備	330,411	836,196	1,226,268	196,818	218,429
— 建築合約收益	899,197	208,334	188,527	25,973	76,929
— 其他	8,598	16,128	24,077	4,668	5,417
	<u>1,671,495</u>	<u>1,935,689</u>	<u>2,269,129</u>	<u>355,308</u>	<u>646,009</u>

貴集團擁有多元化的客戶基礎，包括截至2016年12月31日止年度、截至2018年4月30日止四個月及截至2019年4月30日止四個月與貴集團之交易佔貴集團收益10%以上的一名、三名及兩名客戶。於截至2016年12月31日止年度，來自該客戶的建築工程收益約為人民幣1.67680億元。截至2018年4月30日止四個月，向該等客戶銷售PC生產設備的收益為約人民幣1.70337億元。截至2019年4月30日止四個月，向該等客戶銷售PC生產設備的收益為約人民幣1.78125億元。截至2017年及2018年12月31日止年度，並無任何客戶與貴集團的交易佔貴集團收入超過10%。有關該等客戶的信貸集中風險詳情載於附註33(a)。

(ii) 分配至未完成履約責任的交易價格總額

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，分配至貴集團現有合約項下剩餘未完成履約責任的交易價格總額分別為人民幣4.29087億元、人民幣2.60218億元、人民幣0.81732億元及人民幣1.05728億元。該金額指預期於日後確認來自客戶與貴集團訂立的建築合約的收益。

貴集團將於日後完工時確認預期收益(預期將於今後12至24個月內完工)。

上述金額亦不包括貴集團於日後因達致貴集團與客戶訂立的建築合約所載的條件可能賺取的任何完工紅利金額，除非於報告日期貴集團極有可能符合條件賺取該等紅利。

B 歷史財務資料附註 — 續

4 收益及分部報告 — 續

(b) 分部報告

貴集團按分部管理業務，而分部按業務範圍設立。貴集團採取與向貴集團最高行政管理人員進行內部匯報一致的方式進行資源分配及表現評估，並已呈列下列三個可申報分部。貴集團並無合併營運分部以形成下列可申報分部。

- PC構件製造：此分部主要就設計、製造及銷售PC構件產生收益。
- PC生產設備製造：此分部主要就製造及銷售生產PC構件的PC生產設備及使用貴集團專利及品牌許可產生收益。
- 建築合約：此分部主要就建築活動產生收益。

(i) 分部業績、資產及負債

就評估分部間的分部表現及分配資源而言，貴集團最高行政管理人員按以下基準監察各可報告分部的應佔業績：

報告分部利潤所使用的計量為「EBIT」，即扣除利息及稅項前盈利。

分部資產及負債之計量並無定期提供予貴集團之最高行政管理人員，因此，分部資產或負債資料並無呈列。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

4 收益及分部報告 — 續

(b) 分部報告 — 續

(i) 分部業績、資產及負債 — 續

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年4月30日止四個月，有關提供予 貴集團最高管理人員作資源分配及分部表現評估的 貴集團可報告分部的資料載列如下：

	截至2016年12月31日止年度			
	PC構件製造 人民幣千元	PC生產 設備製造 人民幣千元	建築合約 人民幣千元	總計 人民幣千元
按收益確認時間劃分的分類				
於某一時點.....	441,887	330,411	—	772,298
於一段時間.....	—	—	899,197	899,197
來自外部客戶的收益.....	441,887	330,411	899,197	1,671,495
分部間收益.....	—	—	292,238	292,238
可報告分部收益.....	441,887	330,411	1,191,435	1,963,733
可報告分部利潤.....	82,975	119,520	148,244	350,739
利息收入.....	2,365	—	2,027	4,392
財務費用.....	(43,205)	—	(16,509)	(59,714)
年度折舊及攤銷.....	(52,701)	(305)	(27,305)	(80,311)
可報告分部資產.....	1,909,896	641,859	2,963,743	5,515,498
資本支出.....	198,443	9,809	16,380	224,632
可報告分部負債.....	126,262	771,675	1,774,911	2,672,848
	截至2017年12月31日止年度			
	PC構件製造 人民幣千元	PC生產 設備製造 人民幣千元	建築合約 人民幣千元	總計 人民幣千元
按收益確認時間劃分的分類				
於某一時點.....	891,159	836,196	—	1,727,355
於一段時間.....	—	—	208,334	208,334
來自外部客戶的收益.....	891,159	836,196	208,334	1,935,689
分部間收益.....	—	—	297,058	297,058
可報告分部收益.....	891,159	836,196	505,392	2,232,747
可報告分部利潤.....	103,918	292,707	2,899	399,524
利息收入.....	1,861	—	1,823	3,684
財務費用.....	(74,574)	—	(6,492)	(81,066)
年度折舊及攤銷.....	(87,717)	(1,874)	(4,197)	(93,788)
可報告分部資產.....	3,019,918	861,920	2,456,841	6,338,679
資本支出.....	318,443	11,034	13,913	343,390
可報告分部負債.....	435,124	1,548,460	1,158,360	3,141,944

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

4 收益及分部報告 — 續

(b) 分部報告 — 續

(i) 分部業績、資產及負債 — 續

	截至2019年4月30日止四個月			
	PC構件製造	PC生產 設備製造	建築合約	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按收益確認時間劃分的分類				
於某一時點.....	350,651	218,429	—	569,080
於一段時間.....	—	—	76,929	76,929
來自外部客戶的收益.....	350,651	218,429	76,929	646,009
分部間收益.....	—	—	76,279	76,279
可報告分部收益	350,651	218,429	153,208	722,288
可報告分部利潤	(36,113)	20,234	29,461	13,582
利息收入.....	224	—	953	1,177
財務費用.....	(30,794)	—	(4,481)	(35,275)
期內折舊及攤銷.....	(43,113)	(993)	(823)	(44,929)
可報告分部資產	3,682,678	730,351	2,133,641	6,546,670
資本支出.....	200,740	15,789	19	216,548
可報告分部負債	1,554,048	1,046,794	547,048	3,147,890

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
收益					
可報告分部收益.....	1,963,733	2,232,747	2,447,756	450,169	722,288
分部間收益對銷.....	(292,238)	(297,058)	(178,627)	(94,861)	(76,279)
綜合收益	1,671,495	1,935,689	2,269,129	355,308	646,009
利潤					
可報告分部利潤.....	350,739	399,524	485,535	37,247	13,582
分部間利潤對銷.....	—	—	—	—	—
利息收入.....	4,392	3,684	5,267	1,697	1,177
財務費用.....	(59,714)	(81,066)	(77,679)	(26,555)	(35,275)
未分配總辦事處及 公司開支.....	(35,349)	(27,270)	(33,533)	(5,750)	(7,351)
分佔聯營公司利潤 減去虧損.....	(17,120)	(69,731)	(98,321)	(38,451)	(26,305)
出售聯營公司的收益..	—	13,509	11,506	11,506	1
失去對聯營公司 重大影響力的收益..	—	—	261,494	70,557	87,343
出售於聯營公司的部分 權益所得收益.....	—	—	—	—	7,580
綜合稅前利潤	242,948	238,650	554,269	50,251	40,752

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

4 收益及分部報告 — 續

(b) 分部報告 — 續

(i) 分部業績、資產及負債 — 續

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
可報告分部資產	5,515,498	6,338,679	6,352,589	6,546,670
分部間資產對銷	(154,409)	(400,353)	(523,869)	(547,545)
於聯營公司的權益	436,042	1,005,065	663,808	547,080
按公允值計入損益的金融資產....	—	28,000	833,357	1,060,292
綜合資產總值	<u>5,797,131</u>	<u>6,971,391</u>	<u>7,325,885</u>	<u>7,606,497</u>
負債				
可報告分部負債	2,672,848	3,141,944	3,139,743	3,147,890
分部間負債對銷	(154,409)	(400,353)	(523,869)	(547,545)
即期貸款.....	1,049,000	1,121,689	1,429,400	1,678,453
非即期貸款.....	366,477	401,137	397,888	403,358
綜合負債總額	<u>3,933,916</u>	<u>4,264,417</u>	<u>4,443,162</u>	<u>4,682,156</u>

(ii) 地區資料

收益的地理位置基於銷售地點。貴集團的所有來自外部客戶的收益均來自中國。非流動資產的地理位置基於資產的實際位置。貴集團常用的所有非流動資產均位於中國。

5 其他收入

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
政府補助(附註)	56,723	56,094	34,184	15,685	11,036
出售物業、廠房及 設備的虧損	(5,417)	(2,577)	(1,514)	(77)	(1,006)
其他	(481)	(448)	(626)	(104)	1,594
	<u>50,825</u>	<u>53,069</u>	<u>32,044</u>	<u>15,504</u>	<u>11,624</u>

附註：政府補助主要指發展及建設物業、廠房及設備的經營補貼及政府補助的攤銷(附註28)。該等補助並無附加未達成條件及其他或然事件。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

6 稅前利潤

稅前利潤已扣除／(計入)下列各項後達致：

(a) 財務費用：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
銀行貸款及其他借款的					
利息(附註24(b))	43,990	66,077	72,030	26,064	34,317
貼現票據的利息	8,700	13,578	5,649	491	302
融資租賃承擔的					
財務費用	7,023	1,412	—	—	—
租賃負債的利息	—	—	—	—	656
利息收入	(4,391)	(3,685)	(5,267)	(1,697)	(1,177)
	<u>55,322</u>	<u>77,382</u>	<u>72,412</u>	<u>24,858</u>	<u>34,098</u>

(b) 員工成本：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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)	
薪金、工資、花紅及					
其他福利	220,758	326,501	409,068	107,159	144,494
以權益結算以股份為					
基礎的付款開支					
(附註29)	13,868	13,868	13,868	4,623	6,401
界定供款退休計劃供款	13,875	17,583	20,673	7,040	8,024
	<u>248,501</u>	<u>357,952</u>	<u>443,609</u>	<u>118,822</u>	<u>158,919</u>

員工成本包括董事及高級管理人員的酬金(附註8及附註9)。

根據中國的相關勞動規則及規例，貴公司及其於中國的附屬公司參與由地方政府機關組織的界定供款退休福利計劃(「計劃」)，據此，貴公司及其於中國的附屬公司須按照合資格僱員薪金的某百分比向計劃作出供款。地方政府機關承擔向退休僱員支付全部退休金的責任。

除上述供款外，貴集團並無其他責任支付僱員的退休及其他退休後福利。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

6 稅前利潤 — 續

(c) 其他項目：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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)	
攤銷					
— 預付租賃款項 (附註13)	8,808	8,812	8,491	2,863	—
— 無形資產(附註14) ..	5,089	11,939	12,429	5,280	3,480
折舊					
— 物業、廠房及設備 (附註12)	66,415	73,035	94,136	30,577	37,663
— 使用權資產*	—	—	—	—	7,959
減值虧損					
— 貿易及其他應收 款項及合約資產 (附註33(a))	1,501	23,073	78,120	8,093	14,944
先前根據國際會計準則 第17號分類為經營 租賃的租賃最低租賃 付款總額*	29,093	32,600	33,816	8,946	—
核數師酬金					
— 審計服務	900	1,100	1,085	—	180
存貨成本	445,705	770,731	995,813	146,137	297,223

* 貴集團已採用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號，並於2019年1月1日調整期初結餘以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。於2019年1月1日初步確認使用權資產後，貴集團作為承租人須確認使用權資產的折舊，而非以先前根據經營租賃按直線基準確認租賃期內產生的租金開支。根據該方法，比較資料不予重列。請參閱附註2(d)。

7 於綜合損益表的所得稅

(a) 於綜合損益表的稅項指：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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)	
即期稅項 — 中國所得稅	45,924	71,834	82,022	6,779	7,807
遞延稅項	(622)	(1,575)	5,943	6,011	(2,272)
	<u>45,302</u>	<u>70,259</u>	<u>87,965</u>	<u>12,790</u>	<u>5,535</u>

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

7 於綜合損益表的所得稅 — 續

(b) 按適用稅率計算的稅項開支與會計利潤的對賬：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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.....	242,948	238,650	554,269	50,251	40,752
稅前利潤的名義稅項， 按適用於有關稅項 司法權區利潤的 稅率計算(附註(i)) ..	60,737	59,663	138,567	12,563	10,188
不可扣稅開支的稅務 影響.....	20,886	10,422	19,208	714	1,380
分佔聯營公司利潤減去 虧損.....	4,280	17,432	24,580	9,613	6,576
失去對聯營公司重大 影響力的影響.....	—	—	(30,890)	(9,416)	(11,929)
並無確認遞延稅項 資產的暫時性差異 ..	11,375	55,284	19,283	17,204	12,980
無需課稅收入的稅務 影響.....	(18,805)	(15,015)	(8,877)	(3,130)	(7,424)
稅務優惠的稅務影響 (附註(ii))	(25,985)	(48,266)	(46,813)	(6,828)	1,849
合資格研發開支的額外 扣減(附註(iii)).....	(7,186)	(9,261)	(27,093)	(7,930)	(8,085)
實際所得稅開支	45,302	70,259	87,965	12,790	5,535

附註：

- (i) 自2008年1月1日起，根據中國公司所得稅法，中國的法定所得稅率為25%。除另有指定者外，貴集團於中國的附屬公司須按25%繳納中國所得稅。
- (ii) 根據所得稅法及其相關規定，根據稅法合資格為高科技企業均有權享有優惠所得稅率15%。於2014年至2018年，貴公司及其若干附屬公司取得或重續其作為高科技企業的地位，因此於2016年至2021年可享有所得稅率15%。
適用於高科技企業的15%優惠稅率須於3年優惠期屆滿時根據當時的所得稅規例獲相關機構共同進行覆核。貴公司及其若干附屬公司已開始覆核程序。該等公司很可能符合高科技企業的資格。因此，管理層相信，15%稅率為該等實體於截至2019年12月31日止年度的年度稅率的最佳估計。
- (iii) 根據所得稅法及其相關規例，2018年1月1日至2020年12月31日期間，符合相關規定的研發開支可於稅前加計扣除75%(2016年及2017年：50%)。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

8 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露有關董事福利之資料)條例第二部之規定而披露之董事薪酬如下：

	董事袍金	薪金、津貼 及其他福利	酌情花紅	退休 計劃供款	股份 獎勵計劃 (附註29)	2016年總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事長						
張劍	—	360	—	11	—	371
董事						
唐芬	—	245	300	13	2,632	3,190
石東紅	—	247	250	16	2,632	3,145
張克祥	—	240	100	9	526	875
譚新明	—	187	100	16	1,053	1,356
黃玉敏	—	—	—	—	—	—
	—	1,279	750	65	6,843	8,937
	董事袍金	薪金、津貼 及其他福利	酌情花紅	退休 計劃供款	股份 獎勵計劃 (附註29)	2017年總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事長						
張劍	—	600	—	11	—	611
董事						
唐芬	—	247	350	13	2,632	3,242
石東紅	—	247	300	16	2,632	3,195
張克祥	—	240	105	9	526	880
譚新明	—	187	105	17	1,053	1,362
黃玉敏	—	—	—	—	—	—
李正農	—	—	—	—	—	—
陳共榮	—	—	—	—	—	—
袁愛萍	—	—	—	—	—	—
	—	1,521	860	66	6,843	9,290
	董事袍金	薪金、津貼 及其他福利	酌情花紅	退休 計劃供款	股份 獎勵計劃 (附註29)	2018年 總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事長						
張劍	—	650	—	14	—	664
董事						
唐芬	30	263	500	17	2,632	3,442
石東紅	30	264	400	17	2,632	3,343
張克祥	30	257	350	12	526	1,175
譚新明	30	197	350	39	1,053	1,669
黃玉敏	30	—	—	—	—	30
李正農	80	—	—	—	—	80
陳共榮	80	—	—	—	—	80
袁愛萍	80	—	—	—	—	80
	390	1,631	1,600	99	6,843	10,563

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

9 最高薪酬人士

截至2016、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年4月30日止四個月，五名最高薪酬人士當中，分別有3名、3名、3名、4名及4名董事的酬金披露於附註8。餘下個人的酬金總額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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、津貼及其他					
福利.....	344	348	348	60	72
酌情花紅.....	100	190	439	200	200
退休計劃供款.....	28	30	56	6	6
股份獎勵計劃.....	2,105	2,105	2,105	439	607
	<u>2,577</u>	<u>2,673</u>	<u>2,948</u>	<u>705</u>	<u>885</u>

五名最高薪酬人士中的非董事僱員的酬金屬於以下範圍：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
零至人民幣1,000,000元	—	—	—	1	1
人民幣1,000,001元至					
人民幣1,500,000元...	1	1	1	—	—
人民幣1,500,001元至					
人民幣3,000,000元...	1	1	1	—	—
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

10 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據截至2016年、2017年及2018年止年度以及截至2018年及2019年4月30日止四個月的貴公司權益股東應佔利潤分別人民幣1.97646億元、人民幣1.68391億元、人民幣4.66304億元、人民幣0.37461億元及人民幣0.35217億元，及截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年4月30日止四個月已發行股份加權平均數分別342,924,000股、343,172,548股、365,604,000股、365,604,000股及365,604,000股（於2019年，作出資本儲備轉增股本的調整後）計算，載列如下：

普通股加權平均數

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年 (未經審核)	2019年
於1月1日的已發行普通股...	285,770,000	285,770,000	304,670,000	304,670,000	304,670,000
股份發行的影響(附註31(a))	—	207,123	—	—	—
因資本儲備轉增股本而增加 的股份數目	57,154,000	57,195,425	60,934,000	60,934,000	60,934,000
普通股加權平均數	<u>342,924,000</u>	<u>343,172,548</u>	<u>365,604,000</u>	<u>365,604,000</u>	<u>365,604,000</u>

11 投資物業

	商用房地產 人民幣千元
於2016年1月1日的結餘.....	—
轉撥自廠房及樓宇	253,771
公允值調整.....	5,837
於2016年12月31日的結餘.....	<u>259,608</u>
於2017年1月1日的結餘.....	259,608
公允值調整.....	13,966
於2017年12月31日的結餘.....	<u>273,574</u>
於2018年1月1日的結餘.....	273,574
公允值調整.....	53,871
出售	(3,412)
於2018年12月31日的結餘.....	<u>324,033</u>
於2019年1月1日的結餘.....	324,033
公允值調整.....	—
出售	—
於2019年4月30日的結餘.....	<u>324,033</u>

B 歷史財務資料附註 — 續

11 投資物業 — 續

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，貴集團正就賬面值分別為人民幣2.59608億元、人民幣2.73574億元、人民幣3.24033億元及人民幣3.24033億元的若干物業申請所有權證。貴集團董事認為，使用上述物業及於上述物業進行的經營活動並不受貴集團尚未取得相關物業的所有權證的影響。

貴集團出租其投資物業，並將該等租賃分類為經營租賃，原因為彼等並未轉讓資產所有權所附帶的大部分風險及回報。租金收入計入「其他收入」(附註5)。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註——續

12 物業、廠房及設備

	廠房及樓宇	機器設備	電子設備	汽車	辦公室傢俱	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：							
於2016年1月1日的結餘	585,951	496,477	15,852	16,172	11,127	12,803	1,138,382
添置	15,889	19,182	1,771	2,025	1,315	131,333	171,515
轉撥自在建工程	24,437	—	—	—	—	(24,437)	—
出售	—	(15,225)	(486)	—	—	—	(15,711)
轉撥至投資物業	(253,771)	—	—	—	—	—	(253,771)
於2016年12月31日的結餘	372,506	500,434	17,137	18,197	12,442	119,699	1,040,415
於2017年1月1日的結餘	372,506	500,434	17,137	18,197	12,442	119,699	1,040,415
添置	391	103,758	5,012	8,376	7,114	128,398	253,049
轉撥自在建工程	13,318	156,134	—	—	—	(169,452)	—
出售	(11,143)	(26,735)	(352)	(1,361)	(277)	—	(39,868)
於2017年12月31日的結餘	375,072	733,591	21,797	25,212	19,279	78,645	1,253,596
於2018年1月1日的結餘	375,072	733,591	21,797	25,212	19,279	78,645	1,253,596
添置	3,512	113,122	3,169	1,435	2,495	223,845	347,578
轉撥自在建工程	38,149	41,019	—	—	—	(79,168)	—
出售	—	(13,347)	(596)	(892)	(2,203)	(11,045)	(28,083)
於2018年12月31日的結餘	416,733	874,385	24,370	25,755	19,571	212,277	1,573,091
於2019年1月1日的結餘	416,733	874,385	24,370	25,755	19,571	212,277	1,573,091
添置	1,868	14,354	586	895	150	145,096	162,949
轉撥自在建工程	4,026	14,892	—	—	—	(18,918)	—
出售	—	(2,115)	(443)	(233)	(849)	—	(3,640)
於2019年4月30日的結餘	422,627	901,516	24,513	26,417	18,872	338,455	1,732,400

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註——續

12 物業、廠房及設備——續

	廠房及樓宇	機器設備	電子設備	汽車	辦公室傢俱	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
累計折舊：							
於2016年1月1日的結餘.....	(24,506)	(152,437)	(8,110)	(7,948)	(1,885)	—	(194,886)
年內折舊費用.....	(15,309)	(41,980)	(1,965)	(2,901)	(4,260)	—	(66,415)
出售時撥回.....	—	4,429	254	—	524	—	5,207
於2016年12月31日的結餘.....	(39,815)	(189,988)	(9,821)	(10,849)	(5,621)	—	(256,094)
於2017年1月1日的結餘.....	(39,815)	(189,988)	(9,821)	(10,849)	(5,621)	—	(256,094)
年內折舊費用.....	(17,975)	(49,305)	(2,441)	(937)	(2,377)	—	(73,035)
出售時撥回.....	5,979	11,941	235	1,007	111	—	19,273
於2017年12月31日的結餘.....	(51,811)	(227,352)	(12,027)	(10,779)	(7,887)	—	(309,856)
於2018年1月1日的結餘.....	(51,811)	(227,352)	(12,027)	(10,779)	(7,887)	—	(309,856)
年內折舊費用.....	(13,481)	(70,991)	(2,944)	(1,484)	(5,236)	—	(94,136)
出售時撥回.....	—	3,155	531	438	733	—	4,857
於2018年12月31日的結餘.....	(65,292)	(295,188)	(14,440)	(11,825)	(12,390)	—	(399,135)
於2019年1月1日的結餘.....	(65,292)	(295,188)	(14,440)	(11,825)	(12,390)	—	(399,135)
期內折舊費用.....	(5,889)	(29,925)	(970)	(568)	(311)	—	(37,663)
出售時撥回.....	—	1,832	439	197	286	—	2,754
於2019年4月30日的結餘.....	(71,181)	(323,281)	(14,971)	(12,196)	(12,415)	—	(434,044)
賬面淨值：							
於2016年12月31日的結餘.....	332,691	310,446	7,316	7,348	6,821	119,699	784,321
於2017年12月31日的結餘.....	323,261	506,239	9,770	14,433	11,392	78,645	943,740
於2018年12月31日的結餘.....	351,441	579,197	9,930	13,930	7,181	212,277	1,173,956
於2019年4月30日的結餘.....	351,446	578,235	9,542	14,221	6,457	338,455	1,298,356

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

12 物業、廠房及設備 — 續

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，若干物業、廠房及設備已抵押作為若干銀行貸款及其他借款的抵押品（見附註24）。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，貴集團正就賬面值分別為人民幣2.09198億元、人民幣2.01976億元、人民幣0.46839億元及人民幣4.55099億元的若干物業申請所有權證。貴集團董事認為，使用上述物業及於上述物業進行的經營活動並不受貴集團尚未取得相關物業的所有權證的影響。

13 預付租賃款項

	於12月31日			於4月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
成本：				
於1月1日	429,768	429,768	425,491	318,363
購買	—	7,905	16,731	—
出售附屬公司	—	(12,182)	(123,859)	—
重新分類至使用權資產（附註15）	—	—	—	(318,363)
於12月31日／4月30日	<u>429,768</u>	<u>425,491</u>	<u>318,363</u>	<u>—</u>
累計攤銷：				
於1月1日	(24,655)	(33,463)	(40,488)	(38,038)
年度／期間費用	(8,808)	(8,812)	(8,491)	—
出售附屬公司	—	1,787	10,941	—
重新分類至使用權資產（附註15）	—	—	—	38,038
於12月31日／4月30日	<u>(33,463)</u>	<u>(40,488)</u>	<u>(38,038)</u>	<u>—</u>
賬面淨值：				
於12月31日／4月30日	<u>396,305</u>	<u>385,003</u>	<u>280,325</u>	<u>—</u>

預付租賃款項指位於中國土地的土地使用權付款。土地使用權的期限不超過50年。

於2016年、2017年及2018年12月31日，若干預付租賃款項已抵押作為若干銀行貸款及其他借款的抵押品（見附註24）。

於2019年4月30日，所有預付租賃款項根據國際財務報告準則第16號入賬並重新分類至使用權資產。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

14 無形資產

	軟件 人民幣千元	資本化發展成本 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2016年1月1日的結餘.....	8,366	45,313	53,679
添置.....	1,921	20,184	22,105
於2016年12月31日的結餘.....	10,287	65,497	75,784
於2017年1月1日的結餘.....	10,287	65,497	75,784
添置.....	4,345	28,196	32,541
出售.....	(41)	—	(41)
於2017年12月31日的結餘.....	14,591	93,693	108,284
於2018年1月1日的結餘.....	14,591	93,693	108,284
添置.....	9,163	81,752	90,915
出售.....	(85)	(1,408)	(1,493)
於2018年12月31日的結餘.....	23,669	174,037	197,706
於2019年1月1日的結餘.....	23,669	174,037	197,706
添置.....	2,900	25,006	27,906
於2019年4月30日的結餘.....	26,569	199,043	225,612
累計攤銷：			
於2016年1月1日的結餘.....	(4,201)	(2,477)	(6,678)
年度攤銷.....	(1,713)	(3,376)	(5,089)
於2016年12月31日的結餘.....	(5,914)	(5,853)	(11,767)
於2017年1月1日的結餘.....	(5,914)	(5,853)	(11,767)
年度攤銷.....	(2,177)	(9,762)	(11,939)
出售時撥回.....	41	—	41
於2017年12月31日的結餘.....	(8,050)	(15,615)	(23,665)
於2018年1月1日的結餘.....	(8,050)	(15,615)	(23,665)
年度攤銷.....	(2,537)	(9,892)	(12,429)
出售時撥回.....	4	—	4
於2018年12月31日的結餘.....	(10,583)	(25,507)	(36,090)
於2019年1月1日的結餘.....	(10,583)	(25,507)	(36,090)
期間攤銷.....	(1,137)	(2,343)	(3,480)
於2019年4月30日的結餘.....	(11,720)	(27,850)	(39,570)
賬面淨值：			
於2016年12月31日的結餘.....	4,373	59,644	64,017
於2017年12月31日的結餘.....	6,541	78,078	84,619
於2018年12月31日的結餘.....	13,086	148,530	161,616
於2019年4月30日的結餘.....	14,849	171,193	186,042

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

15 使用權資產

貴集團的租賃資產包括廠房、樓宇及土地。有關 貴集團作為承租人的租賃的資料呈列如下。

	物業、廠房及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日的結餘.....	—	—	—
首次應用國際財務報告準則 第16號的影響.....	53,763	280,325	334,088
於2019年1月1日的結餘.....	53,763	280,325	334,088
添置.....	35,029	30,840	65,869
期內折舊.....	(5,667)	(2,292)	(7,959)
於2019年4月30日的結餘.....	83,125	308,873	391,998

於2019年4月30日，若干土地使用權已抵押，作為若干銀行貸款及其他借款的擔保（見附註24）。

16 於附屬公司的投資

於附屬公司的投資的賬面值載列如下：

	於12月31日			於4月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遠大住宅工業(天津)有限公司.....	100,000	100,000	100,000	100,000
遠大住宅工業(杭州)有限公司.....	100,000	100,000	100,000	100,000
湖南遠大建工股份有限公司.....	193,819	194,608	195,398	195,763
遠大住宅工業(上海)有限公司.....	100,000	100,000	100,000	100,000
長沙遠大住宅工業安徽 有限公司.....	30,000	30,000	30,000	30,000
長沙遠大住宅工業(江蘇) 有限公司.....	30,000	30,000	30,000	30,000
寧鄉遠大住宅工業有限公司.....	60,000	60,000	60,000	60,000
六安遠大住宅工業有限公司.....	—	3,500	30,000	30,000
長沙遠大住宅工業阜陽有限公司....	30,000	30,000	30,000	30,000
湘潭遠大住宅工業有限公司.....	60,000	60,000	60,000	60,000
郴州遠大住宅工業有限公司.....	30,000	30,000	30,000	30,000
廣州遠大住宅工業有限公司.....	30,000	30,000	30,000	30,000
岳陽遠大住宅工業有限公司.....	—	27,340	27,340	27,340
長沙遠大整體浴室有限公司.....	10,000	10,000	10,000	10,000
湖南遠大工程設計有限公司.....	—	8,742	9,531	9,894
北京遠大住宅工業有限公司.....	100,000	100,000	—	—
遼寧遠大住宅工業有限公司.....	31,579	30,000	—	—
長沙遠大住工智能科技有限公司....	—	—	5,000	7,000
張家界遠大住宅工業有限公司.....	40,000	—	—	—
武漢遠大住宅工業有限公司.....	—	—	—	33,891
深圳遠大住宅工業有限公司.....	—	—	—	2,160
長沙遠大模塊科技有限公司.....	—	—	—	5,000
平行系統(北京)信息技術有限公司.	—	—	—	2,354
	945,398	944,190	847,269	893,402

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

17 於聯營公司的權益

貴集團的主要聯營公司包括重慶渝隆遠大住宅工業有限公司、成都城投遠大建築科技有限公司、蘇州毅遠住宅科技有限公司及其他製造PC構件的聯營公司。於往績記錄期間，並無該等聯營公司個別對貴集團的財務狀況或經營業績造成重大影響。所有上述聯營公司均使用權益法於歷史財務資料入賬。投資於聯營公司的目的是有助貴集團於中國各地拓展PC構件業務。

*聯營公司名稱的英文翻譯僅供參考。該等公司的官方名稱為中文名稱。

個別並非屬重大聯營公司的總匯資料：

貴集團

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務報表個別並非屬重大 聯營公司的總賬面金額.....	436,042	1,005,065	663,808	547,080
集團分佔該等聯營公司的總額				
經營虧損.....	(17,120)	(69,731)	(98,321)	(26,305)
其他全面收益.....	—	—	—	—
全面收益總額.....	(17,120)	(69,731)	(98,321)	(26,305)

貴公司

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務報表個別並非屬重大 聯營公司的總賬面金額.....	436,042	1,005,065	663,808	547,080
集團分佔該等聯營公司的總額				
經營虧損.....	(17,120)	(69,731)	(98,321)	(26,305)
其他全面收益.....	—	—	—	—
全面收益總額.....	(17,120)	(69,731)	(98,321)	(26,305)

該等聯營公司各自均處於初期建設階段且尚未開始營運。具體而言，截至2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，分別總共有43間、30間及27間聯營公司，其中25間、23間及21間聯營公司分別於2017年及2018年及截至2019年4月30日止四個月開始營運。於2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，其他聯營公司仍處於建設階段。董事認為，處於各自初期建設階段且尚未開始營運的聯營公司產生的累計虧損不應被視為減值跡象。然

B 歷史財務資料附註 — 續

17 於聯營公司的權益 — 續

而，貴集團於各報告期末估計 貴集團於聯營公司的投資的可收回金額(為其公允值減出售成本及使用價值之間的較高者)。於2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，各聯營公司的可收回金額超出其賬面值。經考慮上述因素及估計，概無就 貴集團於相關期間在聯營公司的投資確認減值虧損。

誠如[編纂]「遠大聯合計劃」一段所披露，自2018年初起， 貴公司開始就聯合工廠實施「雙級管理策略」。為重新分配有限的管理資源及激勵聯合工廠的主要股東，經磋商及取得聯合工廠夥伴的同意後， 貴公司不再於董事會或股東大會擁有聯合工廠主要管理決策的決策權，且不再委任董事及不再有權提名董事。反而， 貴公司透過出席聯合工廠的定期會議、每季提供的財務數據以及在聯合工廠安裝PC-CPS(一種管理運營和生產的智能系統)的情況下由運行PC-CPS產生的數據，獲得有關二級聯合工廠營運及財務表現的資料。

由於失去於該等聯合工廠的重大影響力，截至2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，該等於聯營公司的權益的投資獲重新計量為按公允值計入損益的金融資產，因而確認收益人民幣261百萬元及人民幣87百萬元。

18 按公允值計入損益的金融資產

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公允值計入損益的金融資產				
— 投資於銀行發行的				
理財產品(附註(a))	—	28,000	—	—
— 權益投資(附註(b))	—	—	833,357	1,060,292
	—	28,000	833,357	1,060,292

附註：

- (a) 理財產品由銀行發行，以可變投資收入提供擔保，並可按要求時或短期內贖回。
- (b) 權益投資為 貴集團於二級聯合工廠的投資(如附註17所披露)。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

19 存貨

(a) 綜合財務狀況表的存貨包括：

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
原材料	69,425	84,120	102,423	127,267
在製品	121,328	197,779	179,259	180,671
製成品	229,343	287,584	92,456	99,310
寄賣存貨	—	2,072	1,551	1,289
	<u>420,096</u>	<u>571,555</u>	<u>375,689</u>	<u>408,537</u>

(b) 確認為開支並於損益入賬的存貨的金額分析於附註6(c)呈列。

20 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築合約履約所產生	1,646,736	1,131,252	944,135	839,546
減：虧損撥備	—	(17,292)	(14,143)	(18,457)
	<u>1,646,736</u>	<u>1,113,960</u>	<u>929,992</u>	<u>821,089</u>

貴集團的建築合約包括付款時間表，當中規定於達到里程碑時，則需要於施工期間分期付款。該等付款時間表可防止累積重大合約資產。貴集團亦通常就合約價值的5%協定五年保留期。由於貴集團有權獲得此最終付款的權利取決於貴集團的工作是否令人滿意地通過檢查，因此該金額計入合約資產，直至保留期結束為止。

(b) 合約負債

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
履約表現預付賬單	503,089	727,988	497,102	475,473

當貴集團於生產活動開始前收取按金，將會於合約開始時增加合約負債，直至項目確認的收益超過按金金額。貴集團通常於製造PC構件及PC生產設備前收取10%至50%按金。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

21 貿易及其他應收款項

	於12月31日			於1月1日	於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019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
應收賬款.....	1,080,260	1,535,114	1,807,123	1,807,123	1,805,276
應收票據.....	3,753	1,379	6,900	6,900	5,927
減：呆賬撥備.....	(3,117)	(8,290)	(81,438)	(81,438)	(98,726)
	1,080,896	1,528,203	1,732,585	1,732,585	1,712,477
其他應收款項.....	157,654	168,092	228,163	228,163	188,086
減：呆賬撥備.....	(20,134)	(20,336)	(25,342)	(25,342)	(17,715)
	137,520	147,756	202,821	202,821	170,371
預付款項.....	54,139	32,791	81,887	81,887	88,752
預付開支(附註).....	15,847	14,487	14,251	12,263	31,931
可收回增值稅.....	14,591	22,140	19,501	19,501	20,471
其他.....	12,126	12,126	11,949	11,949	12,409
	1,315,119	1,757,503	2,062,994	2,061,006	2,036,411

附註：於轉為採用國際財務報告準則第16號之日，先前計入「預付開支」的預付租賃付款人民幣1,988千元於2019年1月1日調整至已確認使用權資產。見附註2(d)。

所有應收賬款、應收票據及其他應收款項預期於一年內將予收回或確認為開支。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，應收票據人民幣0百萬元、人民幣45.5百萬元、人民幣0百萬元及人民幣12.1百萬元已抵押作為若干銀行貸款及其他借款的抵押品(見附註24)。

賬齡分析

於報告期末，應收賬款及應收票據(計入貿易及其他應收款項)根據發票日期及減虧損撥備的賬齡分析如下：

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1個月內.....	560,957	695,601	260,812	145,670
超過1個月但少於1年.....	168,800	406,087	722,569	773,203
1至2年.....	119,838	247,498	589,471	645,489
2至3年.....	217,341	79,928	121,680	102,338
3至4年.....	9,768	95,953	34,031	30,484
4至5年.....	4,192	3,136	4,022	10,623
超過5年.....	—	—	—	4,670
	1,080,896	1,528,203	1,732,585	1,712,477

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

21 貿易及其他應收款項 — 續

於2019年4月22日，貴集團與其中一名施工總承包客戶湖南城陵磯房地產股份有限公司就一個項目的和解金額人民幣6百萬元達成調解協議。取得此有利結果後，客戶的預期信貸虧損率於2019年4月30日有所下降。因此，於2019年4月30日「超過5年」的應收賬款及應收票據減虧損撥備較2018年12月31日「4至5年」的應收賬款及應收票據減虧損撥備有所增加。

應收賬款及應收票據自發票日期起計30日內到期。有關貴集團信貸政策以及應收賬款及應收票據所產生的信貸風險的進一步詳情載於附註32(a)。

22 受限制及已抵押銀行存款

已抵押銀行存款主要為存放於銀行之現金，用作為擔保向貴集團若干賣方開具應付票據相關付款、銀行存款及向銀行保理的應收款項提供的抵押品。於應付票據到期日、銀行存款到期日或於悉數償還應收款項時，銀行存款的限制將會獲解除。

23 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4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019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.....	24	1	—	—
銀行現金.....	279,765	675,941	296,475	294,926
	<u>279,789</u>	<u>675,942</u>	<u>296,475</u>	<u>294,926</u>

(b) 融資活動產生的負債之對賬

貴公司

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019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.....	13	—	—	—
銀行現金.....	33,044	605,289	259,713	252,811
	<u>33,057</u>	<u>605,289</u>	<u>259,713</u>	<u>252,811</u>

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

23 現金及現金等價物 — 續

(b) 融資活動產生的負債之對賬 — 續

附註	銀行貸款及 其他借款	融資租賃	總計
	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元
於2016年1月1日	1,179,999	185,191	1,365,190
融資現金流量變動：			
貸款及借款所得款項	1,938,677	—	1,938,677
償還貸款及借款	(1,500,098)	—	(1,500,098)
已付融資租賃租金	—	(122,533)	(122,533)
已付利息	(98,233)	—	(98,233)
融資現金流量變動總額	340,346	(122,533)	217,813
其他變動：			
貸款及借款利息及融資租賃 安排	98,232	4,525	102,757
其他變動總額	98,232	4,525	102,757
於2016年12月31日	1,618,577	67,183	1,685,760
附註	銀行貸款及 其他借款	融資租賃	總計
	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元
於2017年1月1日	1,618,577	67,183	1,685,760
融資現金流量變動：			
貸款及借款所得款項	2,081,250	—	2,081,250
償還貸款及借款	(1,946,301)	—	(1,946,301)
已付融資租賃租金	—	(68,595)	(68,595)
已付利息	(109,938)	—	(109,938)
融資現金流量變動總額	25,011	(68,595)	(43,584)
其他變動：			
貸款及借款利息及融資租賃 安排	109,938	1,412	111,350
其他變動總額	109,938	1,412	111,350
於2017年12月31日	1,753,526	—	1,753,526

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

23 現金及現金等價物 — 續

(b) 融資活動產生的負債之對賬 — 續

	附註	銀行貸款及 其他借款	融資租賃	總計
		人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元
於2018年1月1日		1,753,526	—	1,753,526
融資現金流量變動：				
貸款及借款所得款項		1,622,275	—	1,622,275
償還貸款及借款		(1,434,019)	—	(1,434,019)
已付利息		(95,789)	—	(95,789)
融資現金流量變動總額		92,467	—	92,467
其他變動：				
貸款及借款利息及融資租賃 安排		95,789	—	95,789
其他變動總額		95,789	—	95,789
於2018年12月31日		1,941,782	—	1,941,782
	附註	銀行貸款及 其他借款	融資租賃	總計
		人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元
於2018年12月31日		1,941,782	—	1,941,782
首次應用國際財務報告準則 第16號的影響		—	51,775	51,775
於2019年1月1日		1,941,782	51,775	1,993,557
融資現金流量變動：				
貸款及借款所得款項		622,053	—	622,053
償還貸款及借款		(416,059)	—	(416,059)
已付利息		(32,538)	—	(32,538)
已付租賃租金之資本部分		—	(39,468)	(39,468)
已付租賃租金之利息部分		—	(37)	(37)
融資現金流量變動總額		173,456	(39,505)	133,951
其他變動：				
貸款、借款及租賃負債的利息 期內訂立新租約的租賃 負債增加		32,537	656	33,193
其他變動總額		32,537	66,525	99,062
於2019年4月30日		2,147,775	78,795	2,226,570

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

23 現金及現金等價物 — 續

(c) 租賃現金流出總額

租賃現金流量表中包含的金額包括如下：

	截至2019年 4月30日止 四個月	截至2018年 4月30日止 四個月	2018年	2017年	2016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
經營現金流量	7,917	10,757	35,268	33,772	29,821
投資現金流量	30,840	16,731	16,731	7,905	—
融資現金流量	8,665	—	—	—	—
	<u>47,422</u>	<u>27,488</u>	<u>51,999</u>	<u>41,677</u>	<u>29,821</u>

附註：採用國際財務報告準則第16號引入就租賃支付若干租金的現金流量分類的變動。比較金額尚未重述。

該等金額與以下各項有關

	截至2019年 4月30日止 四個月	截至2018年 4月30日止 四個月	2018年	2017年	2016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
已付租賃租金	16,582	10,757	35,268	33,772	29,821
預付租賃款付款	30,840	16,731	16,731	7,905	—
	<u>47,422</u>	<u>27,488</u>	<u>51,999</u>	<u>41,677</u>	<u>29,821</u>

24 貸款及借款

(a) 短期貸款及借款

貴集團

	附註	於12月31日			於4月30日
		2016年	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有擔保銀行貸款	(i)	795,000	475,500	645,000	675,000
有抵押銀行貸款	(ii)	234,000	487,000	150,000	462,053
有質押銀行貸款	(iii)	—	139,250	—	—
無抵押銀行貸款	(iv)	—	—	280,000	130,000
加：非即期貸款及借款的 即期部分		<u>223,100</u>	<u>250,639</u>	<u>468,894</u>	<u>477,364</u>
		<u>1,252,100</u>	<u>1,352,389</u>	<u>1,543,894</u>	<u>1,744,417</u>

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

23 現金及現金等價物 — 續

(a) 短期貸款及借款 — 續

貴公司

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有擔保銀行貸款	400,000	190,500	420,000	450,000
有抵押銀行貸款	59,910	252,000	150,000	462,053
無抵押銀行貸款	—	—	280,000	130,000
加：非即期貸款及借款的 即期部份.....	223,100	245,639	311,955	322,400
	<u>683,010</u>	<u>688,139</u>	<u>1,161,955</u>	<u>1,364,453</u>

(i) 有擔保銀行貸款

於2016年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣350百萬元由湖南遠大建工股份有限公司及張劍先生提供擔保。

於2016年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣50百萬元由張劍先生提供擔保。

於2016年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣100百萬元由貴公司、張劍先生及柳慧女士提供擔保。

於2016年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣250百萬元由貴公司及張劍先生提供擔保。

於2016年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣45百萬元由貴公司提供擔保。

於2017年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣10百萬元由長沙遠大住宅工業安徽有限公司提供擔保。

於2017年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣45百萬元由張劍先生提供擔保。

於2017年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣170.5百萬元由湖南遠大建工股份有限公司及張劍先生提供擔保。

於2017年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣20百萬元由湖南遠大建工股份有限公司、張劍先生和柳慧女士提供擔保。

於2017年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣100百萬元由貴公司、張劍先生及柳慧女士提供擔保。

於2017年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣130百萬元由貴公司及張劍先生提供擔保。

於2018年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣320百萬元由湖南遠大建工股份有限公司、張劍先生及柳慧女士提供擔保。

B 歷史財務資料附註 — 續

24 貸款及借款 — 續

(a) 短期貸款及借款 — 續

(i) 有擔保銀行貸款 — 續

於2018年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣100百萬元由湖南遠大建工股份有限公司提供擔保。

於2018年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣225百萬元由貴公司提供擔保。

於2019年4月30日，貴集團的即期銀行貸款人民幣225百萬元由貴公司提供擔保。

於2019年4月30日，貴集團的即期銀行貸款人民幣450百萬元由湖南遠大建工股份有限公司提供擔保。

(ii) 有抵押銀行貸款

於2016年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣160百萬元以賬面值人民幣160百萬元的應收票據作為抵押。

於2016年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣58百萬元以賬面值人民幣58百萬元的貿易及其他應收款項作為抵押及由張劍先生及柳慧女士提供擔保。

於2016年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣16百萬元以賬面值人民幣0.24646億元的貿易及其他應收款項作為抵押及由貴公司及張劍先生提供擔保。

於2017年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣100百萬元以賬面值人民幣0.22295億元的廠房及樓宇(見附註12)及賬面值人民幣0.25368億元的土地使用權(見附註13)作為抵押及由湖南遠大建工股份有限公司、張劍先生及柳慧女士提供擔保。

於2017年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣70百萬元以賬面值人民幣0.14059億元的廠房及樓宇(見附註12)、賬面值人民幣0.07929億元的土地使用權(見附註13)作為抵押及由張劍先生提供擔保。

於2017年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣202百萬元以賬面值人民幣202百萬元的應收票據作為抵押。

於2017年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣50百萬元以賬面值人民幣78.11百萬元的貿易及其他應收款項作為抵押及由貴公司及張劍先生提供擔保。

於2017年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣50百萬元由以賬面值人民幣0.77882億元的貿易及其他應收款項作為抵押及由湖南遠大建工股份有限公司及張劍先生提供擔保。

於2017年12月31日，貴集團的即期借款人民幣15百萬元以賬面值人民幣46.86百萬元的貿易及其他應收款項作為抵押。

B 歷史財務資料附註 — 續

24 貸款及借款 — 續

(a) 短期貸款及借款 — 續

(ii) 有抵押銀行貸款 — 續

於2018年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣150百萬元以賬面值人民幣0.21258億元的廠房及樓宇(見附註12)及賬面值人民幣0.24801億元的土地使用權(見附註13)作為抵押及由湖南遠大建工股份有限公司、張劍先生及柳慧女士提供擔保。

於2019年4月30日，貴集團的即期銀行貸款人民幣50百萬元以賬面值人民幣0.09937億元的廠房及樓宇(見附註12)及賬面值人民幣0.17778億元的土地使用權(見附註13)作為抵押及由湖南遠大建工股份有限公司提供擔保。

於2019年4月30日，貴集團的即期銀行貸款人民幣100百萬元以賬面值人民幣0.20903億元的廠房及樓宇(見附註12)及賬面值人民幣0.24181億元的土地使用權(見附註13)作為抵押及由湖南遠大建工股份有限公司提供擔保。

於2019年4月30日，貴集團的即期銀行貸款人民幣250百萬元以賬面值人民幣0.54041億元的廠房及樓宇(見附註12)及賬面值人民幣0.38729億元的土地使用權(見附註13)作為抵押及由湖南遠大建工股份有限公司提供擔保。

於2019年4月30日，貴集團的即期銀行貸款人民幣50百萬元以賬面值人民幣0.13958億元的廠房及樓宇(見附註12)及賬面值人民幣0.07668億元的土地使用權(見附註13)作為抵押及由湖南遠大建工股份有限公司提供擔保。

於2019年4月30日，貴集團的即期銀行貸款人民幣0.12053億元以賬面值人民幣0.12053億元的貿易及其他應收款項作為抵押。

(iii) 有質押銀行貸款

於2017年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣50百萬元以賬面值人民幣50百萬元的商業票據作為質押及由貴公司及張劍先生提供擔保。

於2017年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣41.75百萬元以賬面值人民幣45.5百萬元的商業票據作為質押。

於2017年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣47.5百萬元以賬面值人民幣50百萬元的銀行存款作為質押。

(iv) 無抵押銀行貸款

於2018年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣270百萬元早前由張劍先生及柳慧女士提供擔保，惟銀行於2018年解除擔保。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

24 貸款及借款 — 續

(a) 短期貸款及借款 — 續

(iv) 無抵押銀行貸款 — 續

於2018年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣10百萬元早前由張劍先生提供擔保，惟銀行於2018年解除擔保。

於2019年4月30日，貴集團的即期銀行貸款人民幣120百萬元早前由張劍先生及柳慧女士提供擔保，惟銀行於2018年解除擔保。

於2019年4月30日，貴集團的即期銀行貸款人民幣10百萬元早前由張劍先生提供擔保，惟銀行於2018年解除擔保。

(b) 長期貸款及借款

貴集團

	附註	於12月31日			於4月30日
		2016年	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有擔保銀行貸款	(i)	200,000	385,800	389,000	285,900
有抵押銀行貸款及其他借款	(ii)	389,577	265,976	327,782	344,822
無抵押銀行貸款	(iii)	—	—	150,000	250,000
減：非即期貸款及借款的即期部份		(223,100)	(250,639)	(468,894)	(477,364)
		<u>366,477</u>	<u>401,137</u>	<u>397,888</u>	<u>403,358</u>

貴公司

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有擔保銀行貸款	100,000	288,800	297,000	196,900
有抵押銀行貸款及其他借款	389,577	260,976	141,555	191,900
無抵押銀行貸款	—	—	150,000	250,000
減：非即期貸款及借款的即期部份	(223,100)	(245,639)	(311,955)	(322,400)
	<u>266,477</u>	<u>304,137</u>	<u>276,600</u>	<u>316,400</u>

(i) 有擔保銀行貸款

於2016年12月31日，貴集團的非即期銀行貸款人民幣100百萬元由湖南遠大建工股份有限公司及張劍先生提供擔保，當中人民幣0.002億元已於一年內到期。

於2016年12月31日，貴集團的非即期銀行貸款人民幣100百萬元由貴公司及張劍先生提供擔保，當中人民幣3百萬元已於一年內到期。

B 歷史財務資料附註 — 續

24 貸款及借款 — 續

(b) 長期貸款及借款 — 續

(i) 有擔保銀行貸款 — 續

於2017年12月31日，貴集團的非即期銀行貸款人民幣198.8百萬元由湖南遠大建工股份有限公司及張劍先生提供擔保，當中人民幣101.8百萬元已於一年內到期。

於2017年12月31日，貴集團的非即期銀行貸款人民幣90百萬元由張劍先生及柳慧女士提供擔保，當中人民幣20百萬元已於一年內到期。

於2017年12月31日，貴集團的非即期銀行貸款人民幣97百萬元由貴公司、張劍先生及柳慧女士提供擔保，當中人民幣5百萬元已於一年內到期。

於2018年12月31日，貴集團的非即期銀行貸款人民幣297百萬元由湖南遠大建工股份有限公司提供擔保，當中人民幣97.4百萬元已於一年內到期。

於2018年12月31日，貴集團的非即期銀行貸款人民幣92百萬元由貴公司提供擔保，當中人民幣92百萬元已於一年內到期。

於2019年4月30日，貴集團的非即期銀行貸款人民幣89百萬元由貴公司提供擔保，當中人民幣89百萬元已於一年內到期。

於2019年4月30日，貴集團的非即期銀行貸款人民幣196.9百萬元由湖南遠大建工股份有限公司提供擔保，當中人民幣97.2百萬元已於一年內到期。

(ii) 有抵押銀行貸款

於2016年12月31日，貴集團的非即期銀行貸款人民幣299.9百萬元以賬面值人民幣0.23451億元的廠房及樓宇及賬面值人民幣0.25936億元的土地使用權作為抵押以及由湖南遠大建工股份有限公司、張劍先生及柳慧女士提供擔保，當中人民幣199.9百萬元已於一年內到期。

於2016年12月31日，貴集團的非即期借款人民幣89.7百萬元以賬面值人民幣0.38243億元的機器設備作為抵押及由張劍先生提供擔保，當中人民幣20百萬元已於一年內到期。

於2017年12月31日，貴集團的非即期銀行貸款人民幣96百萬元以賬面值人民幣0.09236億元的廠房及樓宇及賬面值人民幣0.08149億元的土地使用權作為抵押以及由湖南遠大建工股份有限公司及張劍先生提供擔保，當中人民幣4百萬元已於一年內到期。

於2017年12月31日，貴集團的非即期銀行貸款人民幣99.9百萬元以賬面值人民幣0.22295億元的廠房及樓宇及賬面值人民幣0.25368億元的土地使用權作為

B 歷史財務資料附註 — 續

24 貸款及借款 — 續

(b) 長期貸款及借款 — 續

(ii) 有抵押銀行貸款 — 續

抵押以及由湖南遠大建工股份有限公司、張劍先生及柳慧女士提供擔保，當中人民幣99.9百萬元已於一年內到期。

於2017年12月31日，貴集團的非即期借款人民幣70百萬元以賬面值人民幣0.28225億元的機器設備作為抵押及由張劍先生提供擔保，當中人民幣19.9百萬元已於一年內到期。

於2018年12月31日，貴集團的非即期銀行貸款人民幣92百萬元以賬面值人民幣0.09922億元的廠房及樓宇及賬面值人民幣0.07963億元的土地使用權作為抵押以及由湖南遠大建工股份有限公司及張劍先生提供擔保，當中人民幣92百萬元已於一年內到期。

於2018年12月31日，貴集團的非即期借款人民幣49.6百萬元以賬面值人民幣0.19391億元的機器設備作為抵押，當中人民幣49.6百萬元已於一年內到期。

於2018年12月31日，貴集團的非即期借款人民幣186.2百萬元以賬面值人民幣2.22421億元的機器設備作為抵押及由貴公司及張劍先生提供擔保，當中人民幣64.9百萬元已於一年內到期。

於2019年4月30日，貴集團的非即期銀行貸款人民幣92百萬元以賬面值人民幣0.09752億元的廠房及樓宇及賬面值人民幣0.07379億元的土地使用權作為抵押以及由湖南遠大建工股份有限公司提供擔保，當中人民幣92百萬元已於一年內到期。

於2019年4月30日，貴集團的非即期銀行貸款人民幣99.9百萬元以賬面值人民幣0.61155億元的廠房及樓宇及賬面值人民幣0.46355億元的土地使用權作為抵押以及由湖南遠大建工股份有限公司提供擔保，當中人民幣0.002億元已於一年內到期。

於2019年4月30日，貴集團的非即期借款人民幣152.9百萬元以賬面值人民幣2.14772億元的機器設備、賬面值人民幣0.80517億元的廠房及樓宇及賬面值人民幣0.64525億元的土地使用權作為抵押以及由貴公司提供擔保，當中人民幣66百萬元已於一年內到期。

(iii) 無抵押銀行貸款

於2018年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣30百萬元為無抵押。

於2018年12月31日，貴集團的即期銀行貸款人民幣120百萬元早前由張劍先生及柳慧女士提供擔保，惟銀行於2018年解除擔保。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

24 貸款及借款 — 續

(b) 長期貸款及借款 — 續

(iii) 無抵押銀行貸款 — 續

於2019年4月30日，貴集團的即期銀行貸款人民幣120百萬元早前由張劍先生及柳慧女士提供擔保，惟銀行於2018年解除擔保。

於2019年4月30日，貴集團的即期銀行貸款人民幣130百萬元為無抵押。

25 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019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	928,171	1,038,817	1,130,019	1,045,738
應付票據	559,748	491,599	711,195	747,912
貿易應付款項及應付票據	1,487,919	1,530,416	1,841,214	1,793,650
應計員工成本	5,704	5,814	13,557	14,036
應付增值稅	88,074	92,860	30,437	48,930
應付其他稅項	46,867	29,945	12,177	12,181
抵押按金	19,049	12,376	15,882	19,671
應付利息	2,385	1,803	2,527	5,330
預扣稅	24,802	21,497	3,005	1,721
其他應計開支及應付款項	14,856	18,678	14,414	26,863
	<u>1,689,656</u>	<u>1,713,389</u>	<u>1,933,213</u>	<u>1,922,382</u>

所有貿易及其他應付款項一般於一年內結付或按要求償還。

於報告期末，貴集團的貿易應付款項及應付票據(計入貿易及其他應付款項內)按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	1,365,381	1,350,461	1,619,563	1,609,162
1至2年	67,834	120,652	102,046	68,141
2至3年	40,538	26,821	72,816	57,621
超過3年	14,166	32,482	46,789	58,726
	<u>1,487,919</u>	<u>1,530,416</u>	<u>1,841,214</u>	<u>1,793,650</u>

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

26 融資租賃承擔

於報告期末，貴集團有應償還融資租賃承擔如下：

	於12月31日						於4月30日	
	2016年		2017年		2018年		2019年	
	最低租賃 付款的現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款的現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款的現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款的現值	最低租賃 付款總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	67,183	68,595	—	—	—	—	—	—
減：未來利息開支總額		(1,412)		—		—		—
租賃義務的現值.....		67,183		—		—		—

27 租賃負債

下表列示 貴集團於本及前報告期末及過渡至國際財務報告準則第16號當日的租賃負債的餘下合約期限：

	於2019年4月30日		於2019年1月1日		於2018年12月31日	
	最低租賃 付款的現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款的現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款的現值	最低租賃 付款總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	28,122	28,530	20,966	21,381	—	—
超過1年但少於2年.....	22,541	24,685	16,318	17,569	—	—
超過2年但少於3年.....	14,462	16,648	11,980	13,588	—	—
超過3年.....	13,670	16,999	2,511	3,032	—	—
	50,673	58,332	30,809	34,189	—	—
	78,795	86,862	51,775	55,570	—	—
減：未來利息開支總額.....	—	(8,067)	—	(3,795)	—	—
租賃負債現值.....	—	78,795	—	51,775	—	—

28 遞延收入

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初.....	75,337	45,889	42,873	49,013
添置.....	10,000	14,007	12,849	—
攤銷至其他收入.....	(39,448)	(13,170)	(6,709)	(1,618)
出售附屬公司.....	—	(3,853)	—	—
於年／期末.....	45,889	42,873	49,013	47,395
代表				
即期部份.....	12,265	5,502	4,538	4,839
非即期部份.....	33,624	37,371	44,475	42,556

B 歷史財務資料附註 — 續

28 遞延收入 — 續

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，貴集團遞延收入主要為已收的各項政府補助。政府補助主要用於發展建設物業、廠房及設備。政府補助於預計使用年限內按直線法確認為其他收入。

29 以權益結算以股份為基礎的交易

湖南大正投資股份有限公司（「湖南大正」）及長沙高新開發區大鑫投資管理合夥企業（有限合夥）（「長沙大鑫」）乃為貴集團的股份獎勵計劃而成立的特殊目的公司，分別持有貴公司10,000,000及15,500,000股股份。

於2014年12月29日，貴公司透過特殊目的公司與14名貴集團員工（「參與者」）簽訂間接持股協議，彼等獲發貴公司8,150,000股股份。於2008年4月16日及2012年12月26日透過湖南大正授出2,880,000股股份，並於2013年4月22日及2014年12月29日透過長沙大鑫授出5,270,000股股份。根據間接持股協議，股份獎勵計劃受如自協議日期起三年內有進行首次公開發售而該員工已服務達三年，否則服務年期需達五年之條件約束。就該等於協議日期前發行的股份而言，由於當時並無特定服務期，相關開支已即時於股份發行時按其公允值確認。就於2014年12月29日授出的5,260,000股股份而言，由於歸屬期因非市場表現條件獲達成而有所不同，貴公司根據表現條件最可能出現的結果於授出日期（2014年12月29日）估計預期歸屬期為五年。

於授出日期授出的股份公允值乃根據授出日期起最近期股份轉讓價格估計。

管理層估計將於禁售期末離開貴集團的參與者的預期年度百分比，以釐定將於綜合損益表確認的股份獎勵計劃開支金額。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，估計參與者的預期離職率將分別為7%、7%、7%及0%。

於2016年、2017年及2018年12月31日止年度及2019年4月30日止四個月，於綜合全面收益表確認的股份獎勵計劃開支分別為人民幣0.13868億元、人民幣0.13868億元、人民幣0.13868億元及人民幣0.06401億元。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

30 綜合財務狀況表的所得稅

(a) 綜合財務狀況表的應付所得稅指：

	於12月31日			於4月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中國所得稅撥備	8,646	23,671	9,532	9,335
	<u>8,646</u>	<u>23,671</u>	<u>9,532</u>	<u>9,335</u>

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 各遞延稅項資產及負債組成部份的變動

年內於綜合財務狀況表已確認的遞延稅項資產／(負債)組成部份及變動呈列如下：

於2016年12月31日

	於2016年 1月1日的 結餘	於損益 計入／ (扣除)	於儲備 計入／ (扣除)	於2016年 12月31日的 結餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自下列各項的遞延稅項：				
應收款項.....	5,683	130	—	5,813
遞延收入.....	562	(63)	—	499
未變現利潤.....	22,192	555	—	22,747
投資物業.....	—	—	(876)	(876)
總計	<u>28,437</u>	<u>622</u>	<u>(876)</u>	<u>28,183</u>

於2017年12月31日

	於2017年 1月1日的 結餘	於損益 計入／ (扣除)	於儲備 計入／ (扣除)	於2017年 12月31日的 結餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自下列各項的遞延稅項：				
應收款項.....	5,813	5,666	—	11,479
遞延收入.....	499	2,325	—	2,824
未變現利潤.....	22,747	(4,322)	—	18,425
投資物業.....	(876)	(2,094)	—	(2,970)
總計	<u>28,183</u>	<u>1,575</u>	<u>—</u>	<u>29,758</u>

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

30 綜合財務狀況表的所得稅 — 續

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：— 續

(i) 各遞延稅項資產及負債組成部份的變動 — 續

於2018年12月31日

	於2018年 1月1日的 結餘	於損益 計入/ (扣除)	於儲備 計入/ (扣除)	於2018年 12月31日的 結餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自下列各項的遞延稅項：				
應收款項.....	11,479	6,834	—	18,313
遞延收入.....	2,824	(815)	—	2,009
未變現利潤.....	18,425	(2,456)	—	15,969
投資物業.....	(2,970)	(9,506)	(44)	(12,520)
總計.....	29,758	(5,943)	(44)	23,771

於2019年4月30日

	於2019年 1月1日的 結餘	於損益 計入/ (扣除)	於儲備 計入/ (扣除)	於2019年 4月30日的結 餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自下列各項的遞延稅項：				
應收款項.....	18,313	2,139	—	20,452
遞延收入.....	2,009	2,308	—	4,317
未變現利潤.....	15,969	(818)	—	15,151
投資物業.....	(12,520)	(356)	—	(12,876)
使用權資產.....	—	(18,801)	—	(18,801)
租賃負債.....	—	17,800	—	17,800
總計.....	23,771	2,272	—	26,043

(ii) 綜合財務狀況表對賬

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值.....	29,059	32,728	36,291	27,044
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額.....	(876)	(2,970)	(12,520)	(1,001)
	28,183	29,758	23,771	26,043

(c) 未確認的遞延稅項資產

根據附註2(u)所載的會計政策，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年4月30日止四個月，貴集團未就累計稅項虧損分別人民幣0.55521億元、人民幣0.52430億元、人民幣1.11292億元、人民幣1.16822億元及人民幣1.84030億元確認遞延稅項資產，乃由於在相關稅務司法權區及實體可能無法獲得可以利用虧損對銷的未來應課稅利潤。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

30 綜合財務狀況表的所得稅 — 續

(c) 未確認的遞延稅項資產 — 續

根據中國相關法例及規例，有關期間末的未確認稅項虧損將於下列年度屆滿：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
2017年	1,653	—	—	—	—
2018年	5,116	5,116	—	—	—
2019年	12,107	12,107	4,870	12,107	—
2020年	31,224	4,332	4,062	4,332	4,062
2021年	5,421	2,336	2,169	2,336	2,169
2022年	—	28,539	16,653	28,539	16,653
2023年	—	—	83,538	69,508	82,596
2024年	—	—	—	—	78,550
	<u>55,521</u>	<u>52,430</u>	<u>111,292</u>	<u>116,822</u>	<u>184,030</u>

31 資本及儲備

(a) 股本

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足普通股：				
於1月1日	285,770	285,770	304,670	304,670
已發行本身股份	—	18,900	—	—
資本儲備轉增股本	—	—	—	60,934
於12月31日 / 4月30日	<u>285,770</u>	<u>304,670</u>	<u>304,670</u>	<u>365,604</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，已發行股本包括285,770,000股、304,670,000股、304,670,000股及365,604,000股每股面值人民幣1元的普通股。

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並有權於 貴公司會議上就每股股份投一票。所有普通股與 貴公司的剩餘資產享有同等地位。

貴公司於2017年12月向六名機構投資者及三名個人投資者以每股人民幣35元發行額外18,900,000股普通股。

貴公司透過每10股轉增2股紅利股的方式將資本儲備轉為股本，且合共發行60,934,000股普通股。於2019年3月31日完成轉換後，股本總額由304,670,000股股份增加至365,604,000股股份。

B 歷史財務資料附註 — 續

31 資本及儲備 — 續

(b) 儲備

(i) 資本儲備

根據中國法例及規例，除非於清算時，否則資本儲備不得分派，並可用作業務擴展或透過根據股東現時持股比例向股東發行新股份或透過增加股東現時所持股份面值轉換為普通股。

(ii) 法定盈餘儲備

根據中國法例及規例，貴公司及其中國附屬公司須從按中國會計規則及規例釐定淨收入中提取10%作為法定盈餘儲備，直至該儲備結餘達到註冊資本的50%為止。儲備須於向股東分派任何股息前作出。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年4月30日止四個月，貴公司分別轉撥人民幣0.13504億元、人民幣0.24019億元、人民幣0.77978億元、人民幣0.02848億元及人民幣0.04834億元至此儲備，即根據中國會計規則及規例釐定本年度淨利潤的10%。

除非公司清算，法定盈餘儲備不得分派，並可用作彌補過往年度虧損(如有)，及可用作業務擴展或透過根據股東的現有持股比例向股東發行新股份或透過增加股東現時所持股份面值轉換為普通股，惟有關發行後之結餘不得低於註冊資本的25%。貴集團於中國內地境外的附屬公司並無有關法定盈餘儲備的規定。

(iii) 公允值儲備(可劃轉)

公允值儲備(可劃轉)包括於報告期末所持有根據國際財務報告準則第9號以按公允值計入其他全面收益計量的債務證券的公允值累計淨變動(見附註2(f))。

(iv) 公允值儲備(不可劃轉)

公允值儲備(不可劃轉)包括根據於報告期末所持有根據國際財務報告準則第9號指定以按公允值計入其他全面收益的股權投資的公允值累計淨變動(見附註2(f))。

(v) 特別儲備

根據中國對建築業的相關規例，貴集團須計提維護、生產及其他類似基金。該基金可用作維護生產及改善安全條件，及不得向股東分派。

(c) 股息

根據股東於2018年5月30日舉行的股東週年大會上的批准，已宣派截至2017年12月31

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

31 資本及儲備 — 續

(c) 股息 — 續

日止年度的末期現金股息每股人民幣1元，根據3.0467億股普通股計算合共為人民幣3.0467億元，並已於2018年6月25日派付。

(d) 資本管理

貴集團管理資本的首要目標是通過對產品及服務進行相應風險水準之定價及確保以合理的成本獲取資金而保障 貴集團持續經營的能力，以便繼續為股東提供回報並為其他利益相關者帶來利益。

貴集團積極地定期檢討及管理其資本架構，以在較高股東回報情況下可能伴隨的較高借款水平與良好的資本狀況所帶來的好處及保障之間維持平衡，並因應經濟狀況變動對資本結構作出調整。

貴集團根據負債權益比率監督資本架構。基於此目的， 貴集團將債務定義為貸款及借款總額以及租賃負債及將權益定義為 貴公司權益股東應佔權益的所有組成部份。

貴集團已採用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。根據該方法， 貴集團自2019年1月1日起確認先前入賬列作經營租賃的幾乎所有租賃的使用權資產及相應的租賃負債。這導致 貴集團的總債務增加，因此，與2018年12月31日的狀況相比， 貴集團於2019年1月1日的負債權益比率由67%上升至69%。

於2016年、2017年及2018年12月31日、2019年1月1日及2019年4月30日， 貴集團負債權益比率如下：

	於12月31日			於1月1日	於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019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
流動負債：					
短期貸款及借款	1,252,100	1,352,389	1,543,894	1,543,894	1,744,417
租賃負債.....	—	—	—	20,966	28,122
	<u>1,252,100</u>	<u>1,352,389</u>	<u>1,543,894</u>	<u>1,564,860</u>	<u>1,772,539</u>
非流動負債：					
長期貸款及借款	366,477	401,137	397,888	397,888	403,358
租賃負債.....	—	—	—	30,809	50,673
債務總額.....	<u>1,618,577</u>	<u>1,753,526</u>	<u>1,941,782</u>	<u>1,993,557</u>	<u>2,226,570</u>
權益股東應佔權益總額	<u>1,863,215</u>	<u>2,706,974</u>	<u>2,882,723</u>	<u>2,882,723</u>	<u>2,924,341</u>
負債權益比率	<u>87%</u>	<u>65%</u>	<u>67%</u>	<u>69%</u>	<u>76%</u>

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

32 金融風險管理及金融工具的公允值

貴集團於日常業務過程中面臨信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

下文釋述 貴集團所面臨的該等風險以及 貴集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例。

(a) 信貸風險

信貸風險指因對手方日後不履行其合約責任而導致 貴集團承受財務虧損的風險。 貴集團的信貸風險主要由貿易應收款項、應收票據及合約資產引起。 貴集團面對的信貸風險(由現金及現金等價物、受限制及已抵押存款及理財產品引起)有限，乃因對手方為銀行，故 貴集團認為彼等具有低信貸風險。

貴集團面對的信貸風險主要受各名客戶的個別特徵所影響，而非客戶經營所在的行業或國家所影響，因此，重大信貸集中風險主要於 貴集團面臨重大個別客戶風險時產生。

所有超過一定信貸金額的客戶須接受個別信貸評估。該等評估集中於客戶過往繳付到期款項之記錄及現時的付款能力，並考慮客戶之具體資料及客戶營運所在地之經濟環境。貿易應收款項於發票日期起計30日內到期。 貴集團一般不會自客戶獲取抵押物。

貴集團按等同於整個存續期預期信貸虧損(以提列矩陣計算)的金額計量貿易應收款項、應收票據及合約資產的虧損撥備。由於 貴集團的歷史信貸虧損經驗顯示不同客戶分部的重大不同虧損模式，因此基於逾期狀況的虧損撥備在 貴集團不同的客戶群體之間進一步區分。

下表提供 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日的貿易應收款項、應收票據及合約資產的信貸風險及預期信貸虧損的相關資料：

客戶分部 — PC構件製造

	於12月31日									於4月30日		
	2016年			2017年			2018年			2019年		
	預期虧損率	賬面總額	虧損撥備	預期虧損率	賬面總額	虧損撥備	預期虧損率	賬面總額	虧損撥備	預期虧損率	賬面總額	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	0.16%	399,636	(655)	0.15%	723,726	(1,102)	0.11%	502,862	(562)	0.12%	464,246	(567)
1-2年.....	0.64%	59,460	(383)	0.72%	97,648	(705)	0.40%	365,015	(1,459)	0.39%	381,254	(1,482)
2-3年.....	6.06%	5,701	(345)	5.34%	21,870	(1,168)	2.84%	47,421	(1,346)	2.40%	73,809	(1,771)
3-4年.....	37.32%	1,110	(414)	13.19%	144	(19)	8.45%	11,264	(952)	17.11%	12,307	(2,106)
4-5年.....	0.00%	—	—	100.00%	340	(340)	100.00%	144	(144)	100.00%	144	(144)
5-6年.....	100.00%	1,320	(1,320)	100.00%	5	(5)	100.00%	24	(24)	100.00%	29	(29)
個別客戶.....	0.00%	—	—	0.00%	—	—	0.00%	—	—	0.00%	—	—
		467,227	(3,117)		843,733	(3,339)		926,730	(4,487)		931,789	(6,099)

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

32 金融風險管理及金融工具的公允值 — 續

(a) 信貸風險 — 續

客戶分部 — 建築合約

	於12月31日									於4月30日		
	2016年			2017年			2018年			2019年		
	預期虧損率	賬面總額	虧損撥備	預期虧損率	賬面總額	虧損撥備	預期虧損率	賬面總額	虧損撥備	預期虧損率	賬面總額	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	0.00%	900,629	—	0.01%	221,907	(23)	0.10%	175,329	(182)	0.43%	130,995	(568)
1-2年.....	0.00%	699,913	—	0.03%	657,267	(173)	0.19%	163,441	(318)	0.54%	147,701	(800)
2-3年.....	0.00%	438,700	—	0.08%	309,784	(234)	0.46%	443,259	(2,048)	1.05%	297,461	(3,135)
3-4年.....	0.00%	50,622	—	0.29%	229,865	(674)	1.28%	187,599	(2,395)	2.44%	275,896	(6,723)
4-5年.....	0.00%	5,150	—	7.13%	4,219	(301)	6.18%	121,516	(7,504)	8.54%	132,167	(11,291)
5-6年.....	0.00%	—	—	100.00%	506	(506)	100.00%	4,453	(4,453)	0.00%	—	—
個別客戶.....	0.00%	—	—	60.78%	33,453	(20,332)	95.52%	33,448	(31,951)	24.59%	43,955	(10,807)
		2,095,014	—		1,457,001	(22,243)		1,129,045	(48,851)		1,028,175	(33,324)

客戶分部 — PC生產設備製造

	於12月31日									於4月30日		
	2016年			2017年			2018年			2019年		
	預期虧損率	賬面總額	虧損撥備	預期虧損率	賬面總額	虧損撥備	預期虧損率	賬面總額	虧損撥備	預期虧損率	賬面總額	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	0.00%	168,508	—	0.00%	259,031	—	1.77%	440,210	(7,780)	3.53%	361,771	(12,783)
1-2年.....	0.00%	—	—	0.00%	107,980	—	4.75%	213,132	(10,132)	9.22%	277,660	(25,590)
2-3年.....	0.00%	—	—	0.00%	—	—	49.61%	49,041	(24,331)	76.12%	50,104	(38,137)
3-4年.....	0.00%	—	—	0.00%	—	—	0.00%	—	—	100.00%	1,250	(1,250)
4-5年.....	0.00%	—	—	0.00%	—	—	0.00%	—	—	0.00%	—	—
5-6年.....	0.00%	—	—	0.00%	—	—	0.00%	—	—	0.00%	—	—
個別客戶.....	0.00%	—	—	0.00%	—	—	0.00%	—	—	0.00%	—	—
		168,508	—		367,011	—		702,383	(42,243)		690,785	(77,760)

預期虧損率基於過去五年的實際虧損經驗計算，並根據歷史數據收集期間的經濟狀況、當前狀況及於 貴集團對應收款項的預期存續期內的經濟狀況的觀點三者之間的差異進行調整。

(b) 流動資金風險

貴集團內個別營運實體須負責其各自之現金管理，包括現金盈餘之短期投資及籌措貸款以應付預期現金需求，惟借款超過若干預先釐定授權水平，則須獲得母公司董事會批准，方可進行。 貴集團之政策為定期監察其流動資金需求以及遵守信貸契諾的情況，以確保 貴集團能維持充裕的現金儲備及可隨時變現的有價證券及從主要金融機構取得足夠的承諾，以滿足其短期及長期流動資金需要。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

32 金融風險管理及金融工具的公允值 — 續

(b) 流動資金風險 — 續

下表載有 貴集團之非衍生金融負債於報告期末之餘下合約到期情況，有關情況乃根據合約未貼現現金流量(包括使用合約利率計算，或如屬浮動利率，則根據於報告期末之利率計算之利息付款)以及 貴集團可能被要求還款之最早日期得出：

於2016年12月31日						
合約未貼現現金流出						
	1年內或 按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	總計	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
銀行貸款及其他借款	1,312,798	238,987	156,130	—	1,707,915	1,618,577
融資租賃負債	68,595	—	—	—	68,595	67,183
貿易及其他應付款項 (不包括應付利息)	1,687,271	—	—	—	1,687,271	1,687,271
	<u>3,068,664</u>	<u>238,987</u>	<u>156,130</u>	<u>—</u>	<u>3,463,781</u>	<u>3,373,031</u>

於2017年12月31日						
合約未貼現現金流出						
	1年內或 按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	總計	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
銀行貸款及其他借款	1,418,811	426,037	—	—	1,844,848	1,753,526
貿易及其他應付款項 (不包括應付利息)	1,711,586	—	—	—	1,711,586	1,711,586
	<u>3,130,397</u>	<u>426,037</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,556,434</u>	<u>3,465,112</u>

於2018年12月31日						
合約未貼現現金流出						
	1年內或 按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	總計	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
銀行貸款及其他借款	1,612,185	359,526	53,943	—	2,025,654	1,941,782
貿易及其他應付款項 (不包括應付利息)	1,930,686	—	—	—	1,930,686	1,930,686
	<u>3,542,871</u>	<u>359,526</u>	<u>53,943</u>	<u>—</u>	<u>3,956,340</u>	<u>3,872,468</u>

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

32 金融風險管理及金融工具的公允值 — 續

(b) 流動資金風險 — 續

	於2019年4月30日					於4月30日的賬面值
	合約未貼現現金流出					
	1年內或 按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款及其他借款	1,813,289	415,970	—	—	2,229,259	2,147,775
貿易及其他應付款項 (不包括應付利息)	1,917,052	—	—	—	1,917,052	1,917,052
租賃負債	28,122	22,541	28,132	—	78,795	78,795
	<u>3,758,463</u>	<u>438,511</u>	<u>28,132</u>	<u>—</u>	<u>4,225,106</u>	<u>4,143,622</u>

(c) 利率風險

利率風險為金融工具的公允值或未來現金流量因市場利率的變動將會波動的風險。貴集團的利率風險主要來自長期借款。按浮息利率及固定利率授出的借款令貴集團分別承受現金流量利率風險及公允值利率風險。管理層所監控的貴集團利率概況載於下文第(i)項。

(i) 利率概況

下表詳列貴集團於報告期末借款的利率概況。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	實際利率		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	%	人民幣千元
定息借款：										
融資租賃負債	4.75%	67,183	—	—	—	—	—	—	—	—
銀行貸款及其他借款	4.57%~6.50%	1,203,900	4.70%~9.00%	1,332,450	4.70%~6.00%	1,024,000	4.70%~9.00%	1,192,550	4.70%~6.00%	1,024,000
租賃負債	—	—	—	—	—	—	—	—	5.0%~5.5%	78,795
浮息借款：										
銀行貸款及其他借款	4.35%~5.23%	414,677	4.35%~6.00%	421,076	4.57%~5.70%	917,782	4.57%~6.00%	495,197	4.35%~5.70%	1,123,775
借款總額		<u>1,685,760</u>		<u>1,753,526</u>		<u>1,941,782</u>		<u>1,687,747</u>		<u>2,226,570</u>
定息借款佔借款總額百分比		<u>75%</u>		<u>76%</u>		<u>53%</u>		<u>71%</u>		<u>50%</u>

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

32 金融風險管理及金融工具的公允值 — 續

(c) 利率風險 — 續

(ii) 敏感性分析

下表詳述利率增加／減少100個基點對 貴集團於相關期間各年的稅後利潤及於各報告期末的保留利潤的影響詳情。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	利率增加 100個基點	利率減少 100個基點	利率增加 100個基點	利率減少 100個基點	利率增加 100個基點	利率減少 100個基點	利率增加 100個基點	利率減少 100個基點	利率增加 100個基點	利率減少 100個基點
人民幣千元										
對下列的影響：										
稅後利潤.....	(3,110)	3,110	(3,158)	3,158	(6,883)	6,883	(3,714)	3,714	(8,428)	8,428
保留利潤.....	(3,110)	3,110	(3,158)	3,158	(6,883)	6,883	(3,714)	3,714	(8,428)	8,428

敏感性分析顯示假設利率於各報告期末發生變動，且該變動被應用於重新計量各報告期末 貴集團持有令 貴集團承受公允值利率風險的金融工具，對 貴集團稅後利潤及保留利潤引致的即時變化。就 貴集團於各報告期末持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險而言，對 貴集團的稅後利潤及保留利潤所造成的影響，按有關利率變動產生的年化利息開支或收入的影響作出估計。

(d) 貨幣風險

貴集團並無承擔任何貨幣風險。

(e) 公允值計量

(i) 公允值層級

下表呈列於報告期末按經常性基準計量之 貴集團物業及金融工具的公允值，分類為國際財務報告準則第13號公允值計量所界定的三級公允值層級。公允值計量等級乃參考估值技術所用輸入數據的可觀察性及重要性而釐定，詳情如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據計量之公允值，即於計量日期相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量之公允值，即不符合第一級之可觀察輸入數據且未有使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據指無法取得市場資料之輸入數據。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公允值。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

32 金融風險管理及金融工具的公允值 — 續

(e) 公允值計量 — 續

(i) 公允值層級 — 續

	於2016年12月31日			
	第一級	第二級	第三級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允值計量				
投資物業.....	—	—	259,608	259,608
	於2017年12月31日			
	第一級	第二級	第三級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允值計量				
投資物業.....	—	—	273,574	273,574
按公允值計入損益的金融資產				
— 投資於銀行發行的				
理財產品.....	—	—	28,000	28,000
	於2018年12月31日			
	第一級	第二級	第三級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允值計量				
投資物業.....	—	—	324,033	324,033
按公允值計入損益的金融資產				
— 投資於銀行發行的				
理財產品.....	—	—	—	—
— 權益投資.....	—	—	833,357	833,357
	於2019年4月30日			
	第一級	第二級	第三級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允值計量				
投資物業.....	—	—	324,033	324,033
按公允值計入損益的金融資產				
— 投資於銀行發行的				
理財產品.....	—	—	—	—
— 權益投資.....	—	—	1,060,292	1,060,292

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年4月30日止四個月，第一級與第二級之間並無轉移或並無轉入或轉出第三級。貴集團的政策為在公允值層級之間出現轉移的報告期末確認有關變動。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

32 金融風險管理及金融工具的公允值 — 續

(e) 公允值計量 — 續

(ii) 有關第三級公允值計量的資料

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據 與公允值的關係
投資物業	市場比較法	樓宇質量溢價 (折讓)	溢價／折讓 越高， 公允值越高／越低
投資於銀行發行 理財產品	貼現現金流模型	風險調整貼現率	風險調整 貼現率越高， 公允值越低
非上市股本投資	可資比較交易法	價格／ 投入資本率及 市賬率(「價格／ 投入資本率」及 「市賬率」)	價格／ 投入資本率及 市賬率越高， 公允值越高

投資物業之公允值乃經參考可資比較物業按每平方米價格基準計算之近期售價使用市場比較法釐定，且已就 貴集團樓宇質素之特定溢價或折讓(與近期銷售交易比較所得)作出調整。倘樓宇質量較佳以致溢價較高，均會導致計量所得之公允值較高。

銀行所發行理財產品的投資的公允值乃通過使用風險調整貼現率(即產品手冊中的預期回報率)貼現產品相關的現金流量釐定。公允值計量與風險調整貼現率呈反相關。於2017年12月31日，估計倘所有其他可變因素維持不變，因風險調整貼現率下跌／上升1%，將不會對 貴集團理財產品投資的估值收益產生重大影響。

非上市股本投資的公允值採用可資比交易法釐定。計算公允值使用的主要比率及公允值計量使用的重大不可觀察輸入數據將為價格／投入資本率1.00及市賬率1.16。根據可資比較交易法使用價格／投入資本率及市賬率的主要假設為1) 二級聯合工廠均處於各自的初期建設階段或尚未開始營運，與可資比較交易中的聯合工廠一致；2) 彼等由於缺乏規模經濟或尚未開始營運而處於虧蝕狀態；3) 一家公司初期產生的累計虧損根據可資比較交易法不被視為初始投資成本減值。公允值計量與價格／投入資本率及市賬率呈正相關。於2018年12月31日及2019年4月30日，估計在所有其他可變因素維持不變的情況下，倘價格／投入資本率及市賬率上升／下跌1%，則 貴集團股本投資的估值收益將增加／減少人民幣0.08334億元及人民幣0.10603億元。

(iii) 公允值以外列賬金融資產及負債的公允值

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日， 貴集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公允值並無重大差異。

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

33 承擔

(a) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日並未於財務報表作出撥備的未履行資本承擔如下：

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約.....	7,097	1,225	90,587	78,738

(b) 於2016年、2017年及2018年12月31日，根據不可撤銷經營租賃項下應付的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	25,321	22,650	32,303
1年後但2年內.....	22,650	15,616	19,284
2年後但3年內.....	15,616	9,049	13,685
3年後但4年內.....	9,049	6,782	3,119
4年後但5年內.....	6,782	346	638
其後.....	346	—	—
	<u>79,764</u>	<u>54,443</u>	<u>69,029</u>

貴集團為多項物業及先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租約所持廠房及機械及辦公室設備項目的承租人。貴集團已採用經修訂追溯法初步應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，貴集團已調整2019年1月1日的期初結餘以確認與該等租約有關的租賃負債（請參閱附註2(d)）。自2019年1月1日起，未來租賃付款根據附註2(j)所載政策於財務狀況表內確認為租賃負債，且有關貴集團未來租賃付款的詳情披露於附註27。

34 重大關聯方交易

(a) 主要管理人員薪酬

貴集團主要管理人員的薪酬，包括支付予貴公司董事的款項（於附註8披露）及支付予若干最高薪僱員的款項（於附註9披露）如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
短期僱員福利.....	2,984	3,414	5,215	3,113	3,450
以股份為基礎的付款..	9,474	9,474	9,474	3,158	4,373
離職後福利.....	132	136	205	68	74
	<u>12,590</u>	<u>13,024</u>	<u>14,894</u>	<u>6,339</u>	<u>7,897</u>

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

34 重大關聯方交易 — 續

(a) 主要管理人員薪酬 — 續

薪酬載於「員工成本」(見附註6(b))。

(b) 重大關聯方交易

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
銷售產品予聯營公司 ..	538,815	1,369,698	995,810	314,041	62,171
銷售產品予控股股東 所控制的實體	166,049	39,376	10,434	2,352	120
銷售產品予控股股東的 緊密家庭成員所控制的 實體	85	9	6	—	—
向聯營公司購買貨品 ..	962	9,215	43,445	9,498	3,489
向控股股東的緊密家庭 成員所控制的實體 購買貨品	8,431	6,913	322	147	443
向控股股東所控制的 實體購買貨品	—	137	1,103	1	—
向控股股東所控制的 實體購入商用房地產	15,853	—	—	—	—
向控股股東所控制的 實體租用物業	419	797	717	239	279
出售於附屬公司 的投資	—	—	16,840	—	—
	<u>730,614</u>	<u>1,426,145</u>	<u>1,068,677</u>	<u>326,278</u>	<u>66,502</u>

(c) 關聯方餘額

	於12月31日			於4月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收賬款	332,901	482,322	361,498	225,887
應收票據	3,439	—	—	—
預付款項	154	2,634	870	12
其他應收款項	64,101	63,898	53,779	57,952
其他流動資產	12,126	12,126	11,949	9,684
貿易應付款項	(11,910)	(18,247)	(23,707)	(17,338)
應付票據	(777)	(1,970)	(300)	—
合約負債	(484,701)	(661,828)	(129,939)	(108,624)
其他應付款項	(5,928)	(6,751)	(452)	(10)
	<u>(90,595)</u>	<u>(127,816)</u>	<u>273,698</u>	<u>167,563</u>

附錄一

會計師報告

B 歷史財務資料附註 — 續

34 重大關聯方交易 — 續

(d) 關聯方提供擔保

	附註	於12月31日			於4月30日
		2016年	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貸款及借款.....	24				
— 由張劍先生擔保.....		2,355,000	2,395,000	215,775	—
— 由柳慧女士擔保.....		—	200,000	—	—
— 由張劍先生及柳慧女士擔保.....		400,000	1,162,000	900,000	—
		<u>2,755,000</u>	<u>3,757,000</u>	<u>1,115,775</u>	<u>—</u>

(e) 向關聯方提供擔保

	於12月31日			於4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向聯營公司提供擔保				
— 銀行貸款.....	—	—	—	10,000
— 融資租賃.....	—	—	22,750	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,750</u>	<u>10,000</u>

35 於有關期間已頒佈但尚未生效之修訂本、新訂準則及詮釋可能產生之影響

直至本報告刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈若干於有關期間尚未生效且並無於歷史財務資料中採納之修訂本、新訂準則及詮釋。其中包括下列可能與貴集團有關的準則。

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
提述國際財務報告準則概念框架的修訂本.....	2020年1月1日
國際財務報告準則第3號修訂本， 業務的定義.....	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本， 重大的定義.....	2020年1月1日
國際財務報告準則第17號，保險合約.....	2021年1月1日

貴集團正評估該等修訂本、新訂準則及詮釋預期於首次應用期間的影響。迄今之結論為，應用該等修訂本、新訂準則及詮釋不大可能對貴集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

36 其後事件

(a) 分派溢利

根據2019年6月6日舉行的股東週年大會之股東批准，截至2018年12月31日止年度的末

B 歷史財務資料附註 — 續

36 其後事件 — 續

(a) 分派溢利 — 續

期現金股息為每股人民幣1元(按365,604,000股普通股計)，合計人民幣3.65604億元已獲宣派並於2019年6月12日、2019年6月13日及2019年7月1日派發。

(b) 期後收購事項

於2019年7月1日，貴公司與慈澤控股有限公司(「慈澤」)訂立投資合作協議，以承諾及要求自慈澤收購Industrial Park Grójec sp. z o.o(「IPG」)合共35%股權，而IPG將成為波蘭一塊指定土地的擁有人。總代價將為6,475,000波蘭茲羅提(相當於約人民幣11.81百萬元)。期後收購事項須於2019年12月31日前完成。IPG將於該土地興建一間工廠，估計總建築成本為154,500,000波蘭茲羅提(相當於約人民幣281百萬元)，並於波蘭Grójec市經營預製建築業務。

自2019年6月17日註冊成立當日至本報告日期，IPG概無進行任何業務。

於財務報表獲審批日期，貴公司於結算日後並無其他非調整事項須予披露。

C 其後財務報表

貴公司及貴集團旗下的附屬公司並未編製任何[日期]之後期間的經審核財務報表。