

敬啟者：

吾等就第I-3至I-70頁所載中國天保集團發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料出具報告，有關資料包括 貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年(「有關期間」)的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表及 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日的的合併財務狀況表及 貴公司於2018年12月31日的財務狀況表以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第I-3至I-70頁的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃就 貴公司[編纂]於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]而編製，以供載入 貴公司日期為[編纂]的文件(「文件」)。

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2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並落實董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。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2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監

控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準而編製，真實公平反映 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日的財務狀況及 貴公司於2018年12月31日的財務狀況以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

[編纂]證券[編纂]規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下的報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第I-3頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

茲提述歷史財務資料附註12，該附註聲明 貴公司概無就有關期間支付任何股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來並無編製法定財務報表。

此 致

中國天保集團發展有限公司

列位董事

農銀國際融資有限公司

國泰君安融資有限公司 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2019年 ●

I 歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

構成歷史財務資料基準的 貴集團於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)乃經安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除文義另有所指外，所有金額均約整至最接近千位數(人民幣千元)。

附錄一

會計師報告

(A) 合併損益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
持續經營業務				
收益	5	800,192	1,202,278	1,601,739
銷售成本		<u>(737,351)</u>	<u>(1,008,691)</u>	<u>(1,411,815)</u>
毛利		62,841	193,587	189,924
其他收入及收益	5	9,343	4,796	16,920
銷售及分銷開支		(4,354)	(7,586)	(5,629)
行政開支		(23,205)	(28,222)	(42,522)
金融資產及合同資產(減值虧損)/ 減值虧損撥回淨額		(729)	(26,781)	10,625
投資物業的公平值收益	15	28,743	2,600	19,400
其他開支		(229)	(3,015)	(1,998)
融資成本	7	(6,129)	(4,484)	(5,050)
分佔一間聯營公司虧損	17	<u>—</u>	<u>(15)</u>	<u>—</u>
持續經營業務所得除稅前溢利	6	66,281	130,880	181,670
所得稅開支	10	<u>(28,314)</u>	<u>(70,649)</u>	<u>(72,036)</u>
持續經營業務所得年內溢利		37,967	60,231	109,634
已終止經營業務				
已終止經營業務所得年內虧損	11	<u>(787)</u>	<u>(893)</u>	<u>(1,427)</u>
年內溢利		<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>108,207</u>
以下人士應佔：				
母公司擁有人		37,133	59,460	108,207
非控股權益		<u>47</u>	<u>(122)</u>	<u>—</u>
		<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>108,207</u>
母公司普通權益持有人 應佔每股盈利				
基本及攤薄	13	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利	<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>108,207</u>
其他全面收入			
於其後期間將不會重新分類至 損益之其他全面收入：			
指定為按公平值計入其他 全面收入的股權投資：			
公平值變動	—	—	2,564
所得稅影響	—	—	(641)
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,923</u>
年內全面收入總額	<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>110,130</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人	37,133	59,460	110,130
非控股權益	<u>47</u>	<u>(122)</u>	<u>—</u>
	<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>110,130</u>

附錄一

會計師報告

(B) 合併財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	120,214	144,402	164,314
投資物業	15	114,400	117,000	136,400
預付土地租賃款項	16	36,123	34,860	33,597
無形資產		20	22	814
於聯營公司的投資	17	—	145	—
指定為按公平值計入				
其他全面收入的股權投資	21	—	—	136,391
可供銷售投資	21	128,100	128,100	—
遞延稅項資產	23	—	1,512	15,601
		<u>398,857</u>	<u>426,041</u>	<u>487,117</u>
流動資產				
存貨	18	492	1,014	719
貿易應收款項	25	236,092	235,419	321,440
合同資產	19	613,184	914,037	785,045
在建物業	22	536,771	1,415,599	2,594,931
已竣工持作銷售物業	24	167,633	293,231	54,120
預付款項、其他應收款項及				
其他資產	26	995,990	1,070,296	1,805,275
可收回稅項		29,011	72,286	82,841
已質押存款	27	42,152	133,861	120,598
現金及現金等價物	27	42,438	68,963	98,833
		<u>2,663,763</u>	<u>4,204,706</u>	<u>5,863,802</u>
分類為持作出售的出售組別資產	11	—	—	7,944
		<u>2,663,763</u>	<u>4,204,706</u>	<u>5,871,746</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動負債				
貿易應付款項	28	951,188	1,348,904	1,098,162
其他應收款項及應計費用	29	1,051,450	1,999,709	2,512,649
計息銀行借款	30	—	—	469,000
應付稅項		55,699	81,649	128,170
		<u>2,058,337</u>	<u>3,430,262</u>	<u>4,207,981</u>
分類為持作出售的出售組別負債	11	—	—	6,303
總流動負債		<u>2,058,337</u>	<u>3,430,262</u>	<u>4,214,284</u>
淨流動資產		<u>605,426</u>	<u>774,444</u>	<u>1,657,462</u>
總資產減流動負債		<u>1,004,283</u>	<u>1,200,485</u>	<u>2,144,579</u>
非流動負債				
計息銀行借款	30	90,000	220,000	445,000
遞延稅項負債	23	9,313	16,177	20,658
總非流動負債		<u>99,313</u>	<u>236,177</u>	<u>465,658</u>
資產淨值		<u>904,970</u>	<u>964,308</u>	<u>1,678,921</u>
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	31	—	—	—
儲備	32	904,586	964,046	1,678,921
		<u>904,586</u>	<u>964,046</u>	<u>1,678,921</u>
非控股權益		<u>384</u>	<u>262</u>	<u>—</u>
總權益		<u>904,970</u>	<u>964,308</u>	<u>1,678,921</u>

附錄一

會計師報告

(C) 合併權益變動表

	母公司擁有人應佔								
	股本 人民幣千元 附註31	資本儲備* 人民幣千元 附註32(a)	合併儲備* 人民幣千元 附註32(b)	特別儲備* 人民幣千元 附註32(c)	法定盈餘		總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
					儲備*	保留溢利*			
於2016年1月1日	—	2,701	755,000	—	15,853	93,899	867,453	337	867,790
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	—	37,133	37,133	47	37,180
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	—	5,623	(5,623)	—	—	—
轉入特別儲備	—	—	—	12,630	—	(12,630)	—	—	—
動用特別儲備	—	—	—	(12,630)	—	12,630	—	—	—
於2016年12月31日 及2017年1月1日	—	2,701	755,000	—	21,476	125,409	904,586	384	904,970
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	—	59,460	59,460	(122)	59,338
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	—	8,019	(8,019)	—	—	—
轉入特別儲備	—	—	—	16,559	—	(16,559)	—	—	—
動用特別儲備	—	—	—	(16,559)	—	16,559	—	—	—
於2017年12月31日	—	2,701	755,000	—	29,495	176,850	964,046	262	964,308

	母公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元 附註31	資本儲備* 人民幣千元 附註32(a)	合併儲備* 人民幣千元 附註32(b)	特別儲備* 人民幣千元 附註32(c)	法定盈餘		保留溢利* 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
					儲備*	重估儲備*				
於2017年12月31日 採納國際財務報告準則 第9號的影響	—	2,701	755,000	—	29,495	—	176,850	964,046	262	964,308
	—	—	—	—	—	4,745	—	4,745	—	4,745
於2018年1月1日(經重列)	—	2,701	755,000	—	29,495	4,745	176,850	968,791	262	969,053
年內溢利	—	—	—	—	—	—	108,207	108,207	—	108,207
透過其他全面收入 指定為按公平值計量 之股權投資之公平值 變動(扣除稅項)	—	—	—	—	—	1,923	—	1,923	—	1,923
全面收入總額	—	—	—	—	—	1,923	108,207	110,130	—	110,130
股東出資	—	—	600,000	—	—	—	—	600,000	—	600,000
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(262)	(262)
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	—	14,148	—	(14,148)	—	—	—
轉入特別儲備	—	—	—	21,639	—	—	(21,639)	—	—	—
動用特別儲備	—	—	—	(21,639)	—	—	21,639	—	—	—
於2018年12月31日	—	2,701	1,355,000	—	43,643	6,668	270,909	1,678,921	—	1,678,921

* 於2016年、2017年及2018年12月31日，該等儲備賬目分別包括合併財務狀況表中人民幣904,586,000元、人民幣964,046,000元及人民幣1,678,921,000元的合併儲備。

附錄一

會計師報告

(D) 合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量				
來自以下項目之				
除稅前溢利／(虧損)：				
持續經營業務		66,281	130,880	181,670
已終止經營業務	11	(784)	(841)	(1,322)
經以下各項調整：				
融資成本	7	6,129	4,484	5,050
分佔於一間聯營公司投資虧損	17	—	15	—
利息收入	5	(882)	(2,519)	(2,798)
可供出售投資／指定為按公平值 計入其他全面收入的權益工具 之股息收入	5	(8,425)	(2,226)	(13,270)
出售附屬公司的收益	36	—	—	(490)
折舊	14	2,576	3,858	3,372
投資物業公平值變動		(28,743)	(2,600)	(19,400)
攤銷預付土地租賃款項及 其他無形資產		1,263	1,265	1,289
貿易應收款項減值虧損／ (減值虧損撥回)		1,124	17,828	(10,648)
合同資產減值虧損		—	—	647
預付款項、其他應收款項及 其他資產減值虧損／ (減值虧損撥回)		116	8,465	(639)
出售物業、廠房及設備項目虧損		—	—	430
		<u>38,655</u>	<u>158,609</u>	<u>143,891</u>
存貨(增加)／減少		(459)	(522)	295
貿易應收款項增加		(132,517)	(17,155)	(76,657)
合同資產減少／(增加)		44,963	(300,853)	128,205
在建物業增加		(194,505)	(878,828)	(1,179,332)
已竣工持作銷售物業減少／(增加)		41,317	(125,598)	239,111
預付款項、其他應收款項 及其他資產增加		(351)	(247,373)	(81,409)
已質押存款(增加)／減少		(11,385)	(91,709)	13,263
貿易應付款項(減少)／增加		(25,258)	397,716	(250,849)
其他應付款項及應計費用增加		431,094	947,842	432,381
		<u>191,554</u>	<u>(157,871)</u>	<u>(631,101)</u>
經營所得／(所用)現金				
已付所得稅		(27,416)	(39,399)	(37,366)
已收利息		882	2,519	2,798
		<u>165,020</u>	<u>(194,751)</u>	<u>(665,669)</u>
經營活動所得／(所用)淨現金流量				

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資活動產生的現金流量				
已收可供出售投資股息／指定 為按公平值計入之權益投資		300	8,726	2,525
購買物業、廠房及設備項目		(1,999)	(28,042)	(23,870)
出售物業、廠房及設備項目 所得款項		318	—	100
購買無形資產項目		(8)	(5)	(1,045)
添置投資物業		(29,317)	—	—
添置於一間聯營公司的投資		—	(160)	—
出售附屬公司，扣除現金		—	—	(18)
購買可供出售投資		(120,000)	—	—
向關聯方墊款	39	(424,880)	(108,304)	(995,458)
償還向關聯方作出之墊款	39	420,354	223,127	342,411
投資活動(所用)／所得淨現金流量		(155,232)	95,342	(675,355)
融資活動產生的現金流量				
添置計息銀行借款	43	90,000	130,000	700,000
償還計息銀行借款	43	(93,000)	—	(6,000)
關聯方墊款	39	738	418	84,559
償還來自關聯方的墊款	39	—	—	(171)
股東出資		—	—	600,000
已付利息		(6,129)	(4,484)	(5,050)
融資活動(所用)／所得淨現金流量		(8,391)	125,934	1,373,338
現金及現金等價物淨增加		1,397	26,525	32,314
年初現金及現金等價物		41,041	42,438	68,963
年末現金及現金等價物		42,438	68,963	101,277
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘	27	84,590	202,824	219,431
減：已質押存款	27	(42,152)	(133,861)	(120,598)
合併財務狀況表所列現金及 現金等價物		42,438	68,963	98,833
已終止經營業務應佔現金 及現金等價物	11	—	—	2,444
現金流量表所列現金 及現金等價物		42,438	68,963	101,277

(E) 貴公司財務狀況表

		於2018年 12月31日
	附註	人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司之投資		—*
流動資產		
應收直接控股公司款項		—*
流動負債		
應付一間附屬公司款項		—*
資產淨值		—*
權益		
已發行股本	31	—*
總權益		—*

* 金額小於人民幣1,000元。

II 歷史財務資料附註

1. 公司及集團資料

貴公司為一間於2018年11月16日根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KYI-1108, Cayman Islands。

貴公司是一家投資控股公司。於有關期間，現時組成貴集團的附屬公司從事建築承包、房地產開發及其他。貴公司的直接控股公司為吉祥國際實業有限公司。貴集團的控股股東為李保田先生(簡稱「控股股東」)。

誠如本文件「歷史及重組」一節「重組」一段所載，現時組成貴集團的貴公司及其附屬公司曾進行一項重組(已於2019年4月16日完成)。除重組外，貴公司自其註冊成立以來並無開展任何業務或運營。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，所有該等附屬公司均為私有有限責任公司，或倘在香港外註冊成立，則擁有與在香港註冊成立的私有公司大致類似的特徵。主要附屬公司之詳情載列如下：

	註冊成立／成立地點 及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有：				
天保建設集團有限公司 (「天保建設集團」) (附註(1))	中華人民共和國 (「中國」)／中國內地／ 1998年3月18日	人民幣 1,050,000,000元	100%	建築承包
天保房地產開發有限公司 (「天保房地產開發」) (附註(2))	中國／中國內地／ 2001年5月10日	人民幣 300,000,000元	100%	房地產開發及其他

附註(1)：按照中國企業會計準則編製的該實體截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師保定博友會計師事務所審核。

附註(2)：由於並無法定規定該實體須編製經審核財務報表，故於有關期間並無為該附屬公司編製法定經審核財務報告。

上表列出貴公司之附屬公司，董事認為該等附屬公司主要影響本年度業績或構成貴集團資產淨值的主要部分。董事認為，提供其他附屬公司的詳情會導致內容冗長。

2.1 呈列基準

根據重組(如文件「歷史及重組」一節「重組」一段所詳述)，貴公司於2019年4月16日各有關期間結束後成為現時組成貴集團的公司的控股公司。現時組成貴集團的公司於重組前後均由控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃按合併基準應用合併會計原則編製，猶如重組於有關期間開始時已完成。

貴集團於有關期間的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表包括現時組成貴集團的所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司首次受控股股東共同控制當日(以較短期間為準)起的業績及現金流量。貴集團已編製於2016年、2017年及2018年12月31日的合併財務狀況表，以從控股股東角度按現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。概無因重組而作出任何調整以反映公平值或確認任何新增資產或負債。

重組前由除控股股東以外的各方所持有的附屬公司股權及其變動乃作為非控股權益應用合併會計原則於權益呈列。

即使導致非控股權益出現虧絀結餘，損益及其他全面收入各組成部分仍歸屬於母公司擁有人及非控股權益。

集團內的所有交易及結餘已於合併時悉數對銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋)編製。除國際財務報告準則第9號金融工具外，於2018年1月1日起計會計期間生效的所有國際財務報告準則連同相關過渡條文已於整個有關期間編製歷史財務資料時獲貴集團提早採納。

貴集團已採納於2018年1月1日或之後開始的期間生效的國際財務報告準則第9號。貴集團並未就國際財務報告準則第9號範圍內的金融工具對2016年1月1日至2017年12月31日的財務資料予以重列。2016年1月1日至2017年12月31日的財務資料乃根據國際會計準則第39號(「國際會計準則第39號」)呈報，且不可與2018年呈列的資料比較。

此外，貴公司於編製有關期間的歷史財務資料時已提前採納國際財務報告準則第15號客戶合同收益及國際財務報告準則第15號的修訂對國際財務報告準則第15號客戶合同收益的澄清(自2018年1月1日或之後開始的年度期間生效)。提前採納國際財務報告準則第15號及其修訂乃獲允許。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的投資物業、財務擔保及指定為按公平值計入其他全面收入的權益投資除外。

分類及計量的變動

為釐定其分類及計量類別，國際財務報告準則第9號要求除股權投資及衍生工具外的所有金融資產基於企業管理資產的業務模式及該工具的合約現金流量特徵而評估。

國際會計準則第39號中金融資產的計量類別(包括按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產、可供銷售投資(「可供銷售投資」)、持有至到期日投資及貸款及應收款項)已由以下各項取代：

- 按攤銷成本計量的債務工具；
- 按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的債務工具，於終止確認時收益或虧損結轉至損益；
- 按公平值計入其他全面收入的股權投資，於終止確認時概無收益或虧損結轉至損益；及
- 按公平值計入損益的金融資產。

金融負債的會計法與其於國際會計準則第39號項下的會計法大致相同，惟對待與指定為按公平值計入損益的負債有關的實體自身信貸風險產生的盈利或虧損除外。該等變動呈列於其他全面收入且隨後並無重新分類至損益。

於2018年1月1日根據國際會計準則第39號計算的賬面值與根據國際財務報告準則第9號呈報的結餘之間對賬如下：

附註	國際會計準則第39號計量		國際財務報告準則第9號計量		類別
	類別	金額 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	金額 人民幣千元	
指定為按公平值計入 其他全面收入的股權 投資	—	—	128,100	128,100	按公平值 計入其他 全面收入
可供銷售投資 (i)	可供銷售投資	128,100	(128,100)	—	

附註(i)：貴集團已選擇不可撤銷地指定若干先前可供銷售投資為按公平值計入其他全面收入的股權投資。由於採用國際財務報告準則第9號，於2018年1月1日股權投資重估儲備增加人民幣4,745,000元。

減值

於2018年1月1日首次確認國際財務報告準則第9號後，由於涉及金額極小，故貴集團並無確認額外減值虧損撥備。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

貴集團尚未於本歷史財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 ²
國際財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的提早還款特性 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(2011版)的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
國際財務報告準則第16號	租賃 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合同 ³
國際會計準則第1號及國際會計準則 第8號的修訂	重大的定義 ²
國際會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或清償 ¹
國際會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號 年度改進(2015年至2017年週期)	所得稅處理的不確定性 ¹ 國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、 國際會計準則第12號及國際會計準則第23號的修訂 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於 貴集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

國際財務報告準則第3號的修訂釐清業務的定義並就此提供額外指引。該等修訂釐清，就將被視為業務的一組活動及資產而言，其須至少包括共同對創造輸出的能力作出重大貢獻的一項輸入及一個實質過程。一項業務的存在要素無須包括創造輸出所需的所有輸入及過程。該等修訂移除對市場參與者是否有能力收購業務及繼續生產輸出的評估。相反，重點在於所收購輸入及所收購實質過程是否共同對創造輸出的能力作出重大貢獻。該等修訂亦將輸出的定義縮窄為專注於向客戶提供的貨品或服務、投資收入或來自日常活動的其他收入。再者，該等修訂為評估一項已收購過程是否屬實質提供指引，並引入可選用的公平值集中程度測試，以允許對一組已收購的活動及資產是否並非業務進行簡化評估。 貴集團預期按前瞻性基準自2020年1月1日起採用該等修訂。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入的規定的不一致性。該等修訂要求於投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入構成一項業務時，確認全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂將按前瞻性基準採用。於2015年12月，國際會計準則理事會取消了之前國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂的強制生效日期，並將在完成對聯營公司及合營公司投資的會計準則的覆核後決定新的強制生效日期。然而，該修訂可於現時應用。

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、常設詮釋委員會第15號經營租賃—優惠及常設詮釋委員會第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露的原則，並要求承租人確認絕大部分租賃資產及負債。該準則包括承租人可選擇的兩項確認豁免—低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非有使用權資產符合於國際會計準則第40號投資物業中投資物業的定義或涉及重估模型適用的一類物業、廠房及設備。租賃負債其後就反映租賃負債的利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須單獨確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人亦將須於發生若干事件(即租期變動、用於釐定未來租賃付款的指數或利率變動導

致的該等付款變動)時重新計量租賃負債。承租人一般將租賃負債的重新計量金額確認為對有使用權資產的調整。國際財務報告準則第16號項下的出租人會計處理與國際會計準則第17號項下的會計處理相比並無大幅改變。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類及區分經營租賃及融資租賃。國際財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出比國際會計準則第17號更廣泛的披露。承租人可選擇採用全面追溯或修訂追溯方法來應用該標準。貴集團預期將自2019年1月1日起採納國際財務報告準則第16號。貴集團計劃採納國際財務報告準則第16號之過渡條文確認初始採納之累計影響，作為於2019年1月1日期初保留盈利結餘的調整並且比較數據將不予重列。此外，貴集團計劃對過往已應用國際會計準則第17號而識別為租賃的合約應用新規定，並按剩餘租賃付款採用貴集團於初步應用日期的增量借款利率折現的現值計量租賃負債。有使用權資產將按租賃負債金額計量，並按緊接初步應用日期前於財務狀況表中確認的任何關於租賃的預付或應計租賃付款金額進行調整。貴集團計劃使用該準則針對租賃合約(截至初步應用日期，其租期於12個月內結束)所允許的豁免。於2018年，貴集團對採納國際財務報告準則第16號之影響進行了詳細的評估。

貴集團已評估採納國際財務報告準則第16號後的影響及與現有會計政策比較，董事並不預期採納國際財務報告準則第16號有將對貴集團的業績造成重大影響，惟其預期該等租賃承擔的若干部分將須在合併財務狀況報表中確認為使用權資產及租賃負債。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂為重大性提供新釋義。新釋義列明，倘省略、錯述或模糊資料可合理預期影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作之決策，則資料屬重大。該修訂闡明重大性取決於資料的性質及重要性。倘可合理預期影響主要使用者所作之決策，則資料誤述屬重大。貴集團預期自2020年1月1日起前瞻性地採納該等修訂。該等修訂預期對貴集團財務報表無任何重大影響。

國際會計準則第28號的修訂澄清國際財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括應用權益法的聯營公司或合營企業之權益，且不包括實質上構成聯營公司或合營企業投資淨額一部分的長期權益(其中尚未應用權益法)。因此，計算此類長期權益時，實體應用國際財務報告準則第9號(包括國際財務報告準則第9號下的減值要求)而非國際會計準則第28號。只有在確認聯營公司或合營企業的虧損及聯營公司或合營企業淨投資減值的情況下，國際會計準則第28號方才應用於淨投資(包括長期權益)。貴集團預期於2019年1月1日採納該等修訂，並使用修訂的過渡性規定，根據2019年1月1日所存在的事實及情況評估其業務模式以符合該等長期權益。貴集團亦有意於採納該等修訂後，應用前期重列比較資料的寬免。

2.4 重大會計政策概要

國際財務報告詮釋委員會—詮釋第23號在稅項處理涉及影響採納國際會計準則第12號的不確定性因素(一般指「不確定稅項狀況」)時，處理該情況下的所得稅(即期及遞延)會計。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，亦尤其不包括與權益及有關不確定稅項處理的處罰相關的規定。該詮釋具體處理以下事項：(i)實體是否單獨考慮不確定稅項；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未用稅項虧損、未用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋須追溯應用(倘毋須採用事後確認，則可全面追溯應用；或追溯應用，則應用的累計影響作為於首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料)。貴集團預期將自2019年1月1日起採納該詮釋。該詮釋預期不會對貴集團的財務報表產生任何重大影響。

附屬公司

附屬公司為貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當貴集團對參與投資對象業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即授予貴集團現有有能力以主導投資對象有關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

附錄一

會計師報告

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

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

附屬公司的財務報表與 貴公司的財務報表按同一報告年度並使用一致的會計政策編製。附屬公司的業績由 貴集團取得控制權當日起納入合併賬目，直至失去控制權當日為止。

損益及其他全面收入的各組成部分歸屬於 貴集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會引致非控股權益出現虧絀結餘。

倘事實及情況顯示下文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。附屬公司的業績已計入 貴公司的損益表內，並以已收及應收股息為限。 貴公司並無根據國際財務報告準則第5號持作銷售的非流動資產及已終止經營業務分類為持作銷售的於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

於一間聯營公司的投資

聯營公司為 貴集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務和經營政策決策的權力，但不是控制或共同控制該等政策的權力。

貴集團於一間聯營公司的投資乃按 貴集團根據權益會計法分佔淨資產減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。

貴集團分佔一間聯營公司收購後業績及其他全面收入（「其他全面收入」）分別計入合併損益表及合併其他全面收入表。此外，倘直接於聯營公司的權益確認一項變動，則 貴集團會於合併權益變動表確認其分佔任何變動（倘適用）。 貴集團與其聯營公司間交易所產生的未變現收益及虧損以 貴集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司所產生的商譽計入作 貴集團於聯營公司的投資的一部分。

公平值計量

貴集團於各有關期間結束時按公平值計量其投資物業及分類為可供銷售投資的非上市基金投資。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或（於未有主要市場的情況下）於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為 貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量（假設市場參與者依照其最佳經濟利益行事）。

非金融資產公平值的計量計及市場參與者最大限度使用該資產達致最佳用途或將該資產出售予可最大限度使用該資產達致最佳用途的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

附錄一

會計師報告

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

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

第一級	—	基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
第二級	—	基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術
第三級	—	基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常性基準於歷史財務資料確認的資產及負債而言，貴集團通過於各有關期間結束時重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)，釐定層級內級別之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或當須每年就資產(金融資產、在建物業、已竣工持作銷售物業及投資物業除外)進行減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者的較高者，並就個別資產而釐定，除非資產並不產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額就資產所屬現金產生單位而釐定。

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

各有關期間結束時會評估是否有跡象顯示先前所確認的減值虧損已不存在或可能減少。倘出現有關跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回該資產先前確認的減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生年度的損益表。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

- (a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士
 - (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的一名成員；

或

- (b) 有關方為實體且符合下列任何一項條件：
- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體提供一項僱傭後福利計劃予 貴集團或 貴集團關聯實體的僱員作為福利；
 - (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所述人士對實體具有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的一名成員；及
 - (viii) 向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或為其一部分的任何集團成員公司。

物業、廠房及設備及折舊

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

於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於產生年度於損益表扣除。倘符合確認標準，主要檢查支出會作為重置，於資產賬面值中資本化。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，則 貴集團確認該等部分為個別具有特定可使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

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

樓宇	2%–5%
廠房及機械	10%–19%
汽車	6%–19%
辦公設備及其他	11%–33%

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

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益表確認的任何收益或虧損乃有關資產淨銷售所得款項與賬面值的差額。

在建工程乃建築中的樓宇按成本減任何減值虧損列賬而不作折舊。成本包括建築工程於建築年度之直接成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類至物業、廠房及設備之適當類別。

附錄一

會計師報告

投資物業

投資物業即於土地及樓宇的權益(包括經營租約下一項物業之租賃權益，並在其他方面符合投資物業之涵義者)，該等土地及樓宇乃持作賺取租金收入及資本增值而非用以生產或提供貨品或服務或作行政用途；或用以於日常業務過程中出售。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映各有關期間結束時市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於產生年度計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損於報廢或出售年度在損益表確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為改變用途日期的公平值。如貴集團的自用物業轉為投資物業，貴集團直至改變用途日期前會根據國際會計準則第16號物業、廠房及設備將該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值的任何差額則列作重估並計入權益的資產重估儲備內。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益表確認。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售。

在建物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，而成本包括土地成本、建設成本、借款成本、專業費用及於開發年內與有關物業直接相關的其他成本。

除非在建物業不能於正常營運週期內落成，否則相關在建物業分類為流動資產。物業於竣工時轉撥至已竣工持作銷售物業。

已竣工持作銷售物業

已竣工持作銷售物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未出售物業應佔土地及樓宇總成本的分攤比例釐定。可變現淨值經計及預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

房地產開發成本分配

土地成本根據各單位的可銷售建築面積(「建築面積」)佔可銷售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建設成本按特定情況識別及分配。一般建設成本按與土地成本相若的方式根據可銷售建築面積分配。

無形資產(商譽除外)

單獨購入的無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併購入的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期被評估為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後於可使用經濟年內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。具備有限可使用年期的無形資產的攤銷年度及攤銷方法至少於各財政年末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於估計可使用年內按直線法攤銷。

租賃

將資產所有權(法定業權除外)的絕大部分回報與風險轉移至 貴集團的租賃乃入賬列作融資租賃。於融資租賃開始時，租賃資產的成本乃按最低租賃款項的現值資本化及與債務(利息除外)一同記錄，以反映是項購置及融資。根據資本化融資租賃持有的資產(包括融資租賃下預付土地租賃款項)乃計入物業、廠房及設備，並按資產的租期及估計可使用年期(以較短者為準)折舊。該等租賃的融資成本乃自損益表扣除，以便在租期內反映平均的年度費率。

以融資性質租購合同購入的資產乃入賬列作融資租賃，惟會於其估計可使用年期內折舊。

凡資產所有權的絕大部分回報與風險歸由出租人承擔的租賃均入賬列作經營租賃。如 貴集團為出租人， 貴集團按經營租賃出租的資產乃計入非流動資產，而經營租賃項下的應收租金於租期內以直線法計入損益表。如 貴集團為承租人，經營租賃項下的應付租金經扣除從出租人收取的任何優惠後乃於租賃期內以直線法自損益表扣除。

經營租賃項下預付土地租賃款項初步按成本列賬並隨後於租期以直線法確認。

投資及其他金融資產(於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號項下政策)

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供銷售金融投資。金融資產初始確認時，以公平值加收購該等金融資產時應佔的交易成本計量，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

金融資產的所有常規買賣於交易日(即 貴集團承諾買賣該資產之日)確認。常規買賣指需在一般市場規定或慣例規定的期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

不同類別金融資產的後續計量如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定還款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。初步計量後，該等資產隨後採用實際利率法以攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，計及收購產生的任何折讓或溢價，且包括實際利率中不可或缺的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中的其他收入及收益。貸款的減值虧損於損益表確認為融資成本，而應收款項的減值虧損於損益表確認為其他開支。

可供銷售金融投資

可供銷售金融投資指上市及非上市股權投資及債務證券中的非衍生金融資產。既非分類為持作買賣，亦非指定為按公平值計入損益的股權投資分類為可供銷售。該類別債務證券擬無限期持有且可因流動性需求或市況改變而予出售。

初始確認後，可供銷售金融投資其後以公平值計量，而未變現收益或虧損於可供銷售投資重估儲備確認為其他全面收入，直至終止確認投資(屆時累計收益或虧損於損益表中的其他收入確認)或投資被釐定為已減值(屆時累計收益或虧損自可供銷售投資重估儲備重新分類至損益表中的其他收益或虧損)為止。持有可供銷售金融投資所賺取的利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，根據下文「收益確認(於2018年1月1日前適用)」所載政策於損益表中確認為其他收入。

當非上市股權投資的公平值由於(a)公平值合理估計範圍的變化對該投資而言屬重大或(b)上述範圍內各種估計的機率難以合理評估及用於估計公平值而無法可靠計量時，該等投資以成本減任何減值虧損列賬。

貴集團價評估於短期內銷售可供銷售金融資產的能力及意圖是否仍適宜。在極少情況下，當貴集團因缺乏活躍市場而無法對該等金融資產進行交易時，倘管理層有能力及意向在可預見將來持有該等資產或持有至到期日，則貴集團可選擇對該等金融資產進行重新分類。

終止確認金融資產(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號項下政策及於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號項下政策)

金融資產(或(倘適用)金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)主要於出現以下情況時終止確認(即從貴集團合併財務狀況表中剔除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 貴集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的義務；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或已訂立轉手安排，其會評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則貴集團繼續以貴集團持續參與程度為限確認已轉讓資產。在此情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以反映貴集團所保留權利及義務為基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與乃按資產原賬面值與貴集團可能須償還的最高對價兩者的較低者計量。

貴集團於各有關期間結束時評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。當資產初始確認後發生一項或多項事件，且該損失事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠估計時，即表示存在減值。減值跡象可包括一名或一組債務人正面臨重大財務困難，拖欠或欠付利息或本金，其有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目或與拖欠相關的經濟狀況發生變動。

附錄一

會計師報告

投資及其他金融資產(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號項下政策)

初始確認及計量

金融資產於初始確認時被分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收入及按公平值計入損益。

金融資產於初始確認時的分類視乎金融資產合約現金流量的特徵及貴集團管理該等資產的業務模式。除並無重大融資成分或貴集團已就此應用不調整重大融資成分影響的實際權宜方法的貿易應收款項外，貴集團初步按其公平值加(倘並非按公平值計入損益的金融資產)交易成本計量金融資產。如下文「收益確認(自2018年1月1日起適用)」所載政策，並無重大融資成分或貴集團已就此應用實際權宜方法的貿易應收款項按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息(「SPPI」)的現金流量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量會否來自收取合約現金流量，出售金融資產或以上兩者。

金融資產的所有常規買賣於交易日(即貴集團承諾買賣該資產之日)確認。常規買賣指需在一般市場規定或慣例規定的期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

不同類別金融資產的後續計量如下：

金融負債(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號及於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號項下政策)

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款和借款、應付款項。

初始確認時，所有金融負債均按公平值確認，而貸款及借款以及應付款項則扣除直接應佔交易成本確認。

貴集團金融負債包括貿易及其他應付款項以及計息銀行借款。

後續計量

不同類別金融負債的後續計量如下：

貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

財務擔保合同(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號項下政策)

貴集團作出的財務擔保合同為由於特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項，而須 貴集團作出付款以就產生的損失賠償持有人的合同。財務擔保合同初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。於初始確認後，貴集團按(i)根據載於「金融資產減值(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號項下政策)」的政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認的金額減(如適用)累計已確認收入(以較高者為準)計量財務擔保合同。

財務擔保合同(於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號項下政策)

貴集團作出的財務擔保合同為由於特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項，而須 貴集團作出付款以就產生的損失賠償持有人的合同。財務擔保合同初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按(i)報告期末清償現有責任所須開支的最佳估計金額；及(ii)初始確認的金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量財務擔保合同。

終止確認金融負債(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號及於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號項下政策)

當負債項下責任被解除或取消、或到期時，金融負債予以終止確認。

如現有金融負債由同一放債人以幾乎完全不同條款的負債所取代，或現有負債的條款實質上幾乎已完全修訂，此類取代或修訂將被視為終止確認原負債及確認新負債處理，而有關賬面值的差額會於損益表確認。

抵銷金融工具(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號及於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號項下政策)

倘存在現有可強制執行法例下以抵銷已確認的數額，且有意按淨額基準支付或同時變現資產及結算負債，金融資產及金融負債方可抵銷，而其淨額須於財務狀況表內呈報。

存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本按先進先出基準釐定。可變現淨值按估計售價減完成及售出將產生的任何估計成本計算。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可即時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自收購起計三個月內到期的短期高流動性投資，扣減須按要求償還並構成 貴集團現金管理不可或缺的部分的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行現金。

撥備

倘因過往事件導致產生現時責任(法定或推定責任)，且日後可能須撥出資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則會確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期清償責任所需的未來開支於各有關期間結束時的現值。因時間流逝而增加的貼現現值金額會記入損益表的融資成本項下。

所得稅

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

當期及過往年度的即期稅項資產及負債乃按預期自稅務機關收回或支付予其的金額，根據於各有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，經考慮 貴集團經營所在國家通行的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於各有關年度結束時資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

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

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以可能有應課稅溢利用作對銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限予以確認，惟下列情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利用作對銷暫時差額的情況下，方予確認。

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

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債年度的稅率，根據於各有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計量。

附錄一

會計師報告

當且僅當 貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來年度預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

倘能合理確定將會收取政府補助且符合所有附帶條件，則有關補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於擬補償成本的支銷年度內系統地確認為收入。

倘補助與資產有關，公平值將計入遞延收入賬戶，並於有關資產的預期可使用年期內，以等額年金調撥至損益表或從資產賬面值中扣減並以經扣減折舊開支調撥至損益表。

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收益於商品或服務的控制權已轉移予客戶，而轉移金額反映 貴集團預期有權自交換有關商品或服務收取的代價時予以確認。

當合約代價包括可變金額時，代價金額估計為 貴集團將有權就向客戶轉移商品或服務而收取的數額。可變代價乃於合約開始時估計及受約束，直至與可變代價有關的不確定性其後被解除時，極有可能收回大額收益(數額為已確認累計收益)將不會發生為止。

當合約包含向客戶提供重大利益(即為向客戶轉移商品或服務提供超過一年的融資)的融資部分時，收益按應收款項現值計量，並使用貼現率(可於合約開始時 貴集團與客戶的單獨融資交易中反映)貼現。當合約包含向 貴集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分時，於合約下確認收益包括實際利率法下合同負債附帶的利息開支。就客戶付款和轉移承諾商品或服務的期間為一年或更短的合約而言，交易價格不使用國際財務報告準則第15號中的實際權宜方法就重大融資部分的影響作出調整。

(a) 建築服務

提供建築服務收益隨時間確認，其中使用輸入法計量完成服務履約的進度，原因為 貴集團履約創建或提升一項於創建或提升時由客戶控制的資產。輸入法根據與履行建築服務的估計總成本有關的已產生實際成本比例確認收益。

向客戶申索為 貴集團尋求自客戶收取作為未包括於原有建築合同內工程範圍的成本及差額的補償的數額。申索入賬列為可變代價，及受約束直至與可變代價有關的不確定性其後被解除時，極有可能收回大額收益(數額為已確認累計收益)將不會發生為止。 貴集團使用預期值法估計申索數額，原因為該方法能最佳預測 貴集團將有權收取的可變代價數額。

(b) 銷售物業

銷售物業收益於資產控制權轉移至客戶的時間點(通常為交付物業時)確認。

附錄一

會計師報告

(c) 提供管理服務

來自提供管理服務的收益隨時間表期間按直線法確認，原因為客戶同時收取及消耗 貴集團提供的利益。

其他來源收益

租金收入隨租賃期按時間比例基準確認。

其他收入

利息收入以實際利率法，運用透過在金融工具的預計使用期或較短期間(如適用)實際貼現估計未來現金收益以計算金融資產賬面淨值的利率累積計算確認。

股息收入於股東收取該收入的權利獲確定時確認，其與股息相關之經濟利益將可能流入 貴集團，且能夠可靠計量股息金額。

僱員福利

社會退休金計劃

貴集團就其僱員參加由當地政府勞動和社會保障部門實施的社會退休金計劃。 貴集團每月向該等社會退休金計劃作出供款。根據社會退休金計劃的規則，供款於應付時自損益扣除。根據該等計劃， 貴集團除作出供款以外並無額外責任。

住房公積金及其他社會保險

貴集團已根據中國有關法律法規為其僱員參與定額社會保障供款計劃，包括住房公積金、基本醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險。 貴集團每月就住房公積金及其他社會保險作出供款，並按照應計基準自損益扣除。 貴集團除作出供款外並無其他責任。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需待相當年份方可達致其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本資本化作為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，則停止將該等借款成本資本化。特定借款於用作合資格資產支出前的暫時性投資所賺取的投資收入，於已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本均於產生年度支銷。借款成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於 貴公司的組織章程大綱及細則授予董事權力以宣派中期股息，故中期股息同時獲建議及宣派。因此，中期股息於獲建議及宣派時隨即確認為負債。

外幣

貴集團各實體的財務資料所載項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以貴公司的功能貨幣人民幣呈列，原因是貴集團的主要業務營運乃於中國進行。貴集團實體錄得的外幣交易初步使用交易日期其各自的功能貨幣當前利率入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間結束時功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額在損益表確認。

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

因此而產生的匯兌差額於其他全面收入確認並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，與該項海外業務有關的其他全面收入的組成部分會在損益表確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製貴集團的歷史財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須就受影響的資產或負債賬面值作出重大調整的結果。

判斷

在應用貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層已作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

經營租賃承擔 — 貴集團作為出租人

貴集團就其投資物業組合訂有商業物業租約。貴集團基於對有關安排的條款及條件作出的評估，決定保留其以經營租賃租出的物業所有權的所有重大風險及回報。

投資物業及業主自用物業的分類

貴集團會釐定物業是否合資格作為投資物業，並已制訂作出該判斷的標準。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者兼有的物業。因此，貴集團會考慮物業是否可主要地獨立於貴集團所持有的其他資產而產生現金流量。某些物業部分為賺取租金或資本增值而持有，而另一部分為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有。倘若此等部分可以分開出售（或根據融資租賃分開出租），貴集團會將有關部分分開入賬。倘若該等部分無法分開出售，則只會在於用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部分並不重要時，有關物業才會列作投資物業。貴集團對各項物業個別作出判斷，以決定配套服務是否重要到使物業不符合投資物業的資格。

估計不確定性

下文披露對導致就下個財政年度內資產及負債賬面值作出大幅調整構成重大風險的有關未來的主要假設以及於各有關期間結束時存在的估計不確定因素的其他主要來源：

在建物業及已竣工持作銷售物業撥備

貴集團的在建物業及已竣工持作銷售物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。貴集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計在建物業的售價與竣工成本，以及根據當前市況估計銷售物業將產生的費用。

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

建築及設計服務工程的完工進度

項目收益確認取決於管理層對建造合約總體結果所作估計，經參考截至目前產生的成本佔相關合約估計總成本的比例計量。根據合約工程進度，貴集團審查及修訂每一份建造合約之總合約成之估計。建築成本預算由管理層基於主要分包商、供貨商或賣方不時提供之報價單及管理層之經驗而釐定。為確保預算準確及為最新，管理層通過比較預算金額及實際金額之差別對管理層預算進行定期審查。建築承包和建築設計服務的預算總成本包括(i)直接材料費用和直接人工費用，(ii)分包費用，及(iii)可變和固定建築和服務間接費用支出。在估算建築承包和建築設計服務的預算總成本時，管理層參考以下資料：(i)分包商和供應商的當前報價，(ii)與分包商和供應商商定的最近報價，及(iii)參考以往經驗對材料成本、人工成本和其他成本的估算。

中國企業所得稅 (「企業所得稅」)

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

中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅責任須待房地產開發項目竣工後由稅務機關釐定。貴集團尚未就其若干房地產開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，且任何差額將會影響差額變現年度的土地增值稅開支及相關撥備。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各有關期間結束時評估所有非金融資產有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

投資物業公平值估計

以公平值列賬的投資物業於各報告日期基於獨立專業估值師所提供的經評估市值進行重新估值。該等估值乃基於若干假設，其存在不確定因素並可能與實際業績相差甚遠。在進行估計時，貴集團考慮有關類似物業於活躍市場的當前價格的資料，並採用主要基於各有關期間結束時已存在市況的假設。

對貴集團公平值估計的主要假設包括該等與經參考相同地區及條件下類似物業的現時市場租金後釐定的估計租金價值、適當資本化率及預期利潤率有關的假設。

遞延稅項資產

倘可能具有應課稅溢利抵銷可扣減暫時性差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會就所有可扣減暫時性差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉確認遞延稅項資產。管理層在釐定可予以確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅溢利可能出現的時間及水平連同未來稅務計劃策略作出重大判斷。

貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式(即按地理區域、產品類型、客戶類型及評級，以及信用證或其他形式的信用保險的提供的保障劃分)的不同客戶分部組合逾期日數釐定。

撥備矩陣最初基於貴集團過往觀察所得違約率而釐定。貴集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境(即國內生產總值)預期將於未來一年惡化，導致製造業違約事件增加，則會調整過往違約率。於各報告日期，過往觀察所得違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

對過往觀察所得違約率、預測經濟環境及預期信貸虧損之間關連性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對情況變化及預測經濟環境相當敏感。貴集團過往信貸虧損經驗及預測經濟環境亦未必能代表客戶日後的實際違約情況。有關貴集團貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損的資料分別於財務報表附註25及附註19披露。

附錄一

會計師報告

4. 經營分部資料

就管理目的而言，貴集團根據其產品及服務劃分各業務單位並擁有如下兩個可呈報經營分部：

- (a) 建築承包 — 該分部從事作為樓宇建築項目、基礎設施建築項目及物業投資的總承建商提供有關建築工程的服務；及
- (b) 房地產開發及其他 — 該分部從事房地產銷售並提供與房地產有關的服務。

管理層會分別監察貴集團各經營分部的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現乃按可呈報分部溢利／虧損(以持續經營之除稅前溢利／虧損計量)評估。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方銷售所用的售價進行交易。

截至2016年12月31日止年度	建築承包 人民幣千元	房地產開發 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益(附註5)：			
銷售予外部客戶	722,734	77,458	800,192
分部間銷售	70,152	—	70,152
總收益	792,886	77,458	870,344
對賬：			
對銷分部間銷售 — 持續			(70,152)
來自持續經營業務的收益			800,192
分部業績	21,682	38,905	60,587
對賬：			
對銷分部間業績 — 持續			5,694
來自持續經營業務的除稅前溢利			66,281
分部資產	1,971,066	2,151,963	4,123,029
對賬：			
對銷分部間應收款項			(1,060,409)
總資產			3,062,620
分部負債	1,396,086	1,704,416	3,100,502
對賬：			
對銷分部間應付款項			(942,852)
總負債			2,157,650
其他分部資料：			
折舊	319	2,233	2,552
攤銷	6	1,257	1,263
於合併損益表確認之減值虧損	2,405	41	2,446
於合併損益表撥回之減值虧損	(1,119)	(598)	(1,717)
資本開支*	83	31,249	31,332

附錄一

會計師報告

截至2017年12月31日止年度	建築承包 人民幣千元	房地產開發 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益(附註5)：			
銷售予外部客戶	928,175	274,103	1,202,278
分部間銷售	330,261	—	330,261
總收益	1,258,436	274,103	1,532,539
對賬：			
對銷分部間銷售—持續			(330,261)
來自持續經營業務的收益			1,202,278
分部業績	28,750	108,221	136,971
對賬：			
對銷分部間業績—持續			(6,091)
來自持續經營業務的除稅前溢利			130,880
分部資產	2,621,357	4,182,700	6,804,057
對賬：			
對銷分部間應收款項			(2,173,310)
總資產			4,630,747
分部負債	2,043,033	3,674,624	5,717,657
對賬：			
對銷分部間應付款項			(2,051,218)
總負債			3,666,439
其他分部資料：			
折舊	340	3,491	3,831
攤銷	8	1,257	1,265
於合併損益表確認之減值虧損	19,292	7,728	27,020
於合併損益表撥回之減值虧損	(235)	(4)	(239)
於一間聯營公司的投資	160	—	160
分佔於一間聯營公司的投資虧損	15	—	15
資本開支*	470	27,562	28,032

附錄一

會計師報告

截至2018年12月31日止年度	建築承包 人民幣千元	房地產開發 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益(附註5)：			
銷售予外部客戶	1,201,480	400,259	1,601,739
分部間銷售—持續	450,364	—	450,364
總收益	1,651,844	400,259	2,052,103
對賬：			
對銷分部間銷售—持續			(450,364)
來自持續經營業務的收益			<u>1,601,739</u>
分部業績	77,479	132,544	210,023
對賬：			
對銷分部間業績—持續			(28,353)
來自持續經營業務的除稅前溢利			<u>181,670</u>
分部資產	3,594,542	6,335,463	9,930,005
對賬：			
對銷分部間應收款項			(3,579,086)
分類為持作出售的出售組別資產			<u>7,944</u>
總資產			<u>6,358,863</u>
分部負債	2,415,399	5,650,791	8,066,190
對賬：			
對銷分部間應付款項			(3,392,551)
分類為持作出售的出售組別負債			<u>6,303</u>
總負債			<u>4,679,942</u>
其他分部資料：			
折舊	460	4,178	5,178
攤銷	32	1,257	1,289
於合併損益表確認之減值虧損	5,970	1,288	7,258
於合併損益表撥回之減值虧損	(17,878)	(5)	(17,883)
資本開支*	1,819	24,434	26,253

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及無形資產。

地區資料

貴集團的絕大部分收益來自中國及其所有非流動資產位於中國，因此地區分部資料被視為非必需。

附錄一

會計師報告

有關主要客戶的資料

貴集團擁有大量客戶，且概無單一客戶佔貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的總收益的10%以上。

5. 收益、其他收入及收益

收益、其他收入及收益之分析如下：

	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
客戶合同收益			
建築承包	722,734	928,175	1,201,480
房地產開發	75,811	268,933	391,709
其他來源的收益			
租金收入總額	1,647	5,170	8,550
	<u>800,192</u>	<u>1,202,278</u>	<u>1,601,739</u>
客戶合同收益			
(i) 分類收益資料			
分部			
商品或服務類型			
建築承包	722,734	928,175	1,201,480
房地產開發	75,811	268,933	391,709
客戶合同收益總額	<u>798,545</u>	<u>1,197,108</u>	<u>1,593,189</u>
地區市場			
中國內地	<u>798,545</u>	<u>1,197,108</u>	<u>1,593,189</u>
收益確認時間			
於時間點轉移商品	75,811	268,933	391,709
隨時間轉移服務	722,734	928,175	1,201,480
客戶合同收益總額	<u>798,545</u>	<u>1,197,108</u>	<u>1,593,189</u>

附錄一

會計師報告

下表載列來自客戶合同收益與分部資料所披露金額的對賬：

截至2016年12月31日止年度

分部	建築承包 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合同收益			
外部客戶	722,734	75,811	798,545
分部間銷售	<u>70,152</u>	<u>—</u>	<u>70,152</u>
	792,886	75,811	868,697
分部間對銷	<u>(70,152)</u>	<u>—</u>	<u>(70,152)</u>
客戶合同收益總額	<u><u>722,734</u></u>	<u><u>75,811</u></u>	<u><u>798,545</u></u>

截至2017年12月31日止年度

分部	建築承包 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合同收益			
外部客戶	928,175	268,933	1,197,108
分部間銷售	<u>330,261</u>	<u>—</u>	<u>330,261</u>
	1,258,436	268,933	1,527,369
分部間對銷	<u>(330,261)</u>	<u>—</u>	<u>(330,261)</u>
客戶合同收益總額	<u><u>928,175</u></u>	<u><u>268,933</u></u>	<u><u>1,197,108</u></u>

截至2018年12月31日止年度

分部	建築承包 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合同收益			
外部客戶	1,201,480	391,709	1,593,189
分部間銷售	<u>450,364</u>	<u>—</u>	<u>450,364</u>
	1,651,844	391,709	2,043,553
分部間對銷	<u>(450,364)</u>	<u>—</u>	<u>(450,364)</u>
客戶合同收益總額	<u><u>1,201,480</u></u>	<u><u>391,709</u></u>	<u><u>1,593,189</u></u>

附錄一

會計師報告

下表載列於有關期間所確認的於各有關期初計入合同負債的收益金額：

	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
有關期初計入合同負債的已確認收益：			
建築承包	38,521	47,213	50,141
房地產開發	38,524	225,125	354,487
	<u>77,045</u>	<u>272,338</u>	<u>404,628</u>

(ii) 履約責任

有關 貴集團履約責任的資料概述如下：

建築承包

履約責任於提供服務時隨時間達成，而付款一般於發票日期起計90日內到期。客戶會保留若干百分比之付款直至保留期結束為止，因 貴集團收取尾期付款之權利乃取決於客戶在合約訂明之一定時間內滿意服務質素。

房地產開發

當客戶取得已竣工物業的實際擁有權或法定所有權並且 貴集團有收取付款的現有權利且可能收取代價時，則履約責任獲達成。

於2016年、2017年及2018年12月31日，分配予剩餘履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格如下：

	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	738,755	1,172,613	2,150,371
超過一年	1,088,832	1,311,928	1,211,787
	<u>1,827,587</u>	<u>2,484,541</u>	<u>3,362,158</u>

附錄一

會計師報告

	附註	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收入				
銀行利息收入		882	2,519	2,798
指定為按公平值計入其他全面收入 的股本投資之股息收入		—	—	13,270
可供出售投資之股息收入		8,425	2,226	—
		<u>9,307</u>	<u>4,745</u>	<u>16,068</u>
收益				
出售附屬公司所得收益	36	—	—	490
其他		36	51	362
		<u>36</u>	<u>51</u>	<u>852</u>
		<u>9,343</u>	<u>4,796</u>	<u>16,920</u>

6. 持續經營業務之除稅前溢利

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
建築承包成本	693,252	873,871	1,132,758
房地產開發及其他成本	44,099	134,820	279,057
	<u>737,351</u>	<u>1,008,691</u>	<u>1,411,815</u>
融資租賃項下最低租賃付款 預付土地租賃款項 及無形資產攤銷	—	100	209
折舊	1,263	1,265	1,289
核數師酬金	2,552	3,831	5,178
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員酬金)：	10	10	996
— 工資、薪金及津貼	9,136	10,914	13,766
— 社會保險	2,070	2,527	3,491
— 福利及其他開支	1,086	1,103	2,337
	<u>12,292</u>	<u>14,544</u>	<u>19,594</u>
分佔於一間聯營公司的投資虧損			
金融資產及合同資產減值虧損/(減值虧損撥回)淨額：	—	15	—
— 貿易應收款項減值虧損/(減值虧損撥回)淨額	1,124	17,828	(10,648)
— 合同資產減值虧損	—	—	647
計入預付款項、其他應收款項及其他資產 的金融資產(減值虧損撥回)/減值虧損淨額	(395)	8,953	(624)
	<u>729</u>	<u>26,781</u>	<u>(10,625)</u>
投資物業公平值收益	(28,743)	(2,600)	(19,400)
指定為按公平值計入其他全面收入的 可供出售投資/股權投資之股息收入	(8,425)	(2,226)	(13,270)
銀行利息收入	(882)	(2,519)	(2,798)
出售物業、廠房及設備項目虧損	—	—	430
	<u>(38,050)</u>	<u>(7,345)</u>	<u>(35,068)</u>

附錄一

會計師報告

7. 融資成本

持續經營業務融資成本的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行貸款利息	7,279	7,297	29,794
減：資本化利息	(1,150)	(2,813)	(24,744)
	<u>6,129</u>	<u>4,484</u>	<u>5,050</u>

8. 董事及最高行政人員薪酬

於 貴公司註冊成立日期即2018年11月16日前， 貴公司並無任何最高行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。

若干董事向現時組成 貴集團的附屬公司就其獲委任為該等附屬公司的董事而收取酬金。計入貴集團合併財務報表的各該等董事的酬金載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
袍金	—	—	—
其他酬金：			
薪金、津貼及實物福利	465	563	731
退休金計劃供款及社會福利	126	133	159
	<u>591</u>	<u>696</u>	<u>890</u>

(a) 獨立非執行董事

李煦先生、劉凱湘先生及李清旭先生於2019年●獲委任為 貴公司之獨立非執行董事。於有關期間，概無應付獨立非執行董事之袍金及其他薪酬。

(b) 執行董事

截至2016年12月31日止年度

	薪金、津貼 及實物福利	退休金 計劃供款 及社會福利	總薪酬
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事			
李保田先生	—	—	—
申麗鳳女士	—	—	—
王新玲女士	132	47	179
李亞睿鑫先生	100	35	135
臧凜先生	123	44	167
王慧杰女士	110	—	110
	<u>465</u>	<u>126</u>	<u>591</u>

附錄一

會計師報告

截至2017年12月31日止年度

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
執行董事			
李保田先生	—	—	—
申麗鳳女士	—	—	—
王新玲女士	159	49	208
李亞睿鑫先生	121	38	159
臧凜先生	149	46	195
王慧杰女士	134	—	134
	<u>563</u>	<u>133</u>	<u>696</u>

截至2018年12月31日止年度

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
執行董事			
李保田先生	—	—	—
申麗鳳女士	—	—	—
王新玲女士	203	59	262
李亞睿鑫先生	167	45	212
臧凜先生	186	55	241
王慧杰女士	175	—	175
	<u>731</u>	<u>159</u>	<u>890</u>

李保田先生為 貴公司之行政總裁兼執行董事。李保田先生已同意放棄有關期間之薪酬。

9. 五名最高薪酬僱員

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的五名最高薪酬僱員分別包括兩名、兩名及三名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，並非 貴公司董事或最高行政人員的餘下三名、三名及兩名最高薪酬僱員的薪酬詳情分別如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	329	384	322
退休金計劃供款及社會福利	<u>117</u>	<u>123</u>	<u>87</u>
	<u>446</u>	<u>507</u>	<u>409</u>

附錄一

會計師報告

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

10. 所得稅開支

貴集團須就貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法管轄區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，貴公司及貴集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。貴集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該公司於有關期間並無現時於香港產生的任何應課稅溢利。

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

根據有關期間中國適用稅務規例，貴集團若干附屬公司須按核定徵收，以地方稅局批准的核定徵收(即建築承包分部收益的8%以及房地產開發分部收益的10%)繳納稅率為25%的中國企業所得稅。自2017年1月1日及2019年1月1日起，該等若干附屬公司不再適用核定徵收，且因此執行25%的所得稅率。

土地增值稅乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他房地產開發開支)。貴集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

若干已售出物業的附屬公司須繳納土地增值稅，其乃根據有關地方稅局批准的核定徵收按物業收益的5%計算。

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項：			
即期所得稅	19,329	49,755	68,618
遞延所得稅	6,426	5,352	(11,831)
中國土地增值稅	<u>2,559</u>	<u>15,542</u>	<u>15,249</u>
持續經營業務之年度稅項開支	28,314	70,649	72,036
已終止經營業務之年度稅項開支	<u>3</u>	<u>52</u>	<u>105</u>
	<u>28,317</u>	<u>70,701</u>	<u>72,141</u>

附錄一

會計師報告

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

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
來自持續經營業務的除稅前溢利	66,281	130,880	181,670
來自已終止經營業務的除稅前虧損	(784)	(841)	(1,322)
	<u>65,497</u>	<u>130,039</u>	<u>180,348</u>
按法定所得稅稅率計算的所得稅開支	16,374	32,510	45,087
毋須繳稅收入	—	(557)	(3,317)
不可扣稅開支	—	7,198	4,675
暫時差額	—	2,100	556
土地增值稅撥備	2,559	15,542	15,249
土地增值稅的稅務影響	(640)	(3,886)	(3,812)
其他	10,024	17,794	13,703
	<u>28,317</u>	<u>70,701</u>	<u>72,141</u>
按 貴集團實際稅率計算的年度稅項支出			

11. 已終止經營業務

於2018年，貴集團決定出售若干附屬公司之全部權益(統稱「出售組合」)。出售旨在將 貴集團經營的其他業務與其主營業務加以區分。出售組合被分類為持作出售的出售組合及已終止經營業務。隨著出售組合被分類為已終止經營業務，相關業務不再計入經營分部資料附註。

附錄一

會計師報告

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，按已終止經營業務呈列的出售組合的業績如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	6,293	6,365	4,383
銷售成本	(5,901)	(5,245)	(3,187)
毛利	392	1,120	1,196
其他收入及收益	3	9	13
行政開支	(669)	(2,391)	(2,547)
金融資產及合同資產(減值虧損)/ 減值虧損撥回淨額	(510)	488	16
其他開支	—	(67)	—
除稅前虧損	(784)	(841)	(1,322)
所得稅開支	(3)	(52)	(105)
年內虧損	(787)	(893)	(1,427)
以下人士應佔：			
母公司擁有人	(834)	(771)	(1,427)
非控股權益	47	(122)	—
	(787)	(893)	(1,427)

於2018年12月31日，出售組合之主要類別資產及負債分類為持作出售，如下所示：

	附註	2018年12月31日 人民幣千元
資產		
物業、廠房及設備	14	56
其他無形資產		7
貿易應收款項		1,384
合同資產		140
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,913
現金及現金等價物		2,444
分類為持作出售之出售組合資產		7,944
負債		
貿易應付款項		(2,389)
其他應付款項及應計費用		(3,829)
應付稅項		(85)
分類為持作出售之出售組合負債		(6,303)
出售組合直接有關之資產淨值		1,641

附錄一

會計師報告

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，出售組別所產生淨現金流量如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動	461	4,643	(3,791)
投資活動	(7)	(19)	(24)
融資活動	20	450	70
淨現金流入／(流出)	<u>474</u>	<u>5,074</u>	<u>(3,745)</u>

12. 股息

自註冊成立以來，貴公司並無派付或宣派任何股息。

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

由於重組及歷史財務資料附註2.1所披露的，貴集團於有關期間業績的呈列，就本報告而言，載列每股盈利資料意義不大，故並無呈列有關資料。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇	廠房及機械	汽車	辦公設備 及其他	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
2016年12月31日						
於2016年1月1日：						
成本	13,862	6,358	7,829	1,062	103,302	132,413
累計折舊	(3,792)	(3,463)	(3,811)	(570)	—	(11,636)
淨賬面值	<u>10,070</u>	<u>2,895</u>	<u>4,018</u>	<u>492</u>	<u>103,302</u>	<u>120,777</u>
於2016年1月1日，						
扣除累計折舊	10,070	2,895	4,018	492	103,302	120,777
添置	24	41	71	30	1,847	2,013
轉撥	50,242	—	—	—	(50,242)	—
年內折舊撥備	(1,291)	(512)	(664)	(109)	—	(2,576)
於2016年12月31日	<u>59,045</u>	<u>2,424</u>	<u>3,425</u>	<u>413</u>	<u>54,907</u>	<u>120,214</u>
於2016年12月31日：						
成本	64,128	6,399	7,900	1,092	54,907	134,426
累計折舊	(5,083)	(3,975)	(4,475)	(679)	—	(14,212)
淨賬面值	<u>59,045</u>	<u>2,424</u>	<u>3,425</u>	<u>413</u>	<u>54,907</u>	<u>120,214</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2017年12月31日						
於2017年1月1日：						
成本	64,128	6,399	7,900	1,092	54,907	134,426
累計折舊	(5,083)	(3,975)	(4,475)	(679)	—	(14,212)
淨賬面值	<u>59,045</u>	<u>2,424</u>	<u>3,425</u>	<u>413</u>	<u>54,907</u>	<u>120,214</u>
於2017年1月1日，						
扣除累計折舊	59,045	2,424	3,425	413	54,907	120,214
添置	—	84	1,130	228	26,604	28,046
轉讓	19,995	—	—	—	(19,995)	—
年內折舊撥備	(2,388)	(518)	(808)	(144)	—	(3,858)
於2017年12月31日，						
扣除累計折舊	<u>76,652</u>	<u>1,990</u>	<u>3,747</u>	<u>497</u>	<u>61,516</u>	<u>144,402</u>
於2017年12月31日：						
成本	84,123	6,483	9,030	1,320	61,516	162,472
累計折舊	(7,471)	(4,493)	(5,283)	(823)	—	(18,070)
淨賬面值	<u>76,652</u>	<u>1,990</u>	<u>3,747</u>	<u>497</u>	<u>61,516</u>	<u>144,402</u>
2018年12月31日						
於2018年1月1日：						
成本	84,123	6,483	9,030	1,320	61,516	162,472
累計折舊	(7,471)	(4,493)	(5,283)	(823)	—	(18,070)
淨賬面值	<u>76,652</u>	<u>1,990</u>	<u>3,747</u>	<u>497</u>	<u>61,516</u>	<u>144,402</u>
於2018年1月1日，						
扣除累計折舊	76,652	1,990	3,747	497	61,516	144,402
添置	—	132	902	745	23,678	25,457
出售	—	(20)	(152)	(104)	—	(276)
計入已終止經營業務 的資產(附註11)	—	—	(10)	(46)	—	(56)
年內折舊撥備	(3,528)	(517)	(972)	(196)	—	(5,213)
於2018年12月31日，						
扣除累計折舊	<u>73,124</u>	<u>1,585</u>	<u>3,515</u>	<u>896</u>	<u>85,194</u>	<u>164,314</u>
於2018年12月31日：						
成本	84,123	6,595	7,929	1,915	85,194	185,756
累計折舊	(10,999)	(5,010)	(4,414)	(1,019)	—	(21,442)
淨賬面值	<u>73,124</u>	<u>1,585</u>	<u>3,515</u>	<u>896</u>	<u>85,194</u>	<u>164,314</u>

附錄一

會計師報告

於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團淨賬面值約為人民幣8,576,000元、人民幣7,973,000元及人民幣7,370,000元的若干物業、廠房及設備已質押以擔保授予一名關聯方的銀行借款。

於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團淨賬面值約為人民幣19,995,000元、人民幣19,537,000元及人民幣66,038,000元的若干物業、廠房及設備已質押以擔保授予貴集團的銀行借款(附註30)。

15. 投資物業

	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	56,340	114,400	117,000
添置建設成本	29,317	—	—
公平值調整所得淨收益	28,743	2,600	19,400
	<u>114,400</u>	<u>117,000</u>	<u>136,400</u>
於12月31日的賬面值	114,400	117,000	136,400

貴集團的投資物業位於中國內地河北省保定市。貴集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司的評估，於2016年、2017年及2018年12月31日分別重估為人民幣114,400,000元、人民幣117,000,000元及人民幣136,400,000元。

投資物業乃根據經營租賃出租予第三方，其進一步概要詳情載於歷史財務資料附註37。

於2018年12月31日，貴集團賬面總值約人民幣134,029,000元的投資物業已予以質押，以獲得授予貴集團的銀行借款(附註30)。

於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團總賬面值約為人民幣1,989,000元、人民幣2,034,000元及人民幣2,371,000元的投資物業已予以質押，以獲得授予一名關聯方的銀行借款。

公平值層級

下表說明 貴集團投資物業的公平值計量層級：

就以下項目進行的 經常性公平值計量	於2016年12月31日使用以下級別的公平值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
商業物業	—	—	114,400	114,400
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>114,400</u>	<u>114,400</u>
	於2017年12月31日使用以下級別的公平值計量			
就以下項目進行的 經常性公平值計量	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
	商業物業	—	—	117,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>117,000</u>	<u>117,000</u>

附錄一

會計師報告

就以下項目進行的 經常性公平值計量	於2018年12月31日使用以下級別的公平值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	的報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
商業物業	—	—	136,400	136,400

於有關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍		
		2016年	12月31日 2017年	2018年
商業物業	收入法 估計租金價值 (每平方米及 每月人民幣元)	人民幣30–48元	人民幣30–48元	人民幣33–48元

商業物業的公平值乃通過收入法釐定，方法是通過計入以現有租賃所得及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已就租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。在適當情況下，吾等亦曾考慮參考相關市場可資比較的销售交易。

估計租金價值大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。長期空置率及資本化率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

16. 預付土地租賃款項

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	38,649	37,386	36,123
年內攤銷	(1,263)	(1,263)	(1,263)
於12月31日的賬面值	37,386	36,123	34,860
計入預付款項、其他應收款項及其他資產 的流動部分	(1,263)	(1,263)	(1,263)
非流動部分	36,123	34,860	33,597

於2016年、2017年及2018年12月31日，淨賬面值約為人民幣10,622,000元、人民幣10,289,000元及人民幣9,957,000元的若干預付土地租賃款項已質押以擔保授予關聯方的銀行借款。

附錄一

會計師報告

17. 於聯營公司的投資

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分佔資產淨值	—	145	—

(a) 貴集團聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊地點及年份	實繳資本	貴集團應佔 所有權權益 百分比	主要活動
涿州欣德工程管理服務有限公司	中國涿州，2017年	800	40%	建築管理服務

(b) 下表列示 貴集團聯營公司的非個別重大總財務資料：

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分佔聯營公司年內持續經營虧損	—	(15)	—
分佔聯營公司全面收入總額	—	(15)	—
貴集團於聯營公司的投資的賬面總值	—	145	—

貴集團於聯營公司的投資已於2018年出售。

18. 存貨

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
原材料	492	1,014	719

19. 合同資產

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
產生自以下各項的合同資產：			
建築承包	613,184	914,037	785,692
減值	—	—	(647)
總計	613,184	914,037	785,045

合同資產初始確認為來自建築承包服務的收益，因收取代價的權利須待建設成功完成。建築服務的合同資產包括應收質保金。一旦服務完成及獲客戶接受，則確認為合同資產的金額將重新分類為貿易應收款項。於2018年12月31日，人民幣647,000元獲確認為合同資產預期信貸虧損撥備。 貴集團與客戶的交易條款及信貸政策於合併財務報表附註25中披露。

附錄一

會計師報告

於2016年、2017年及2018年12月31日，合同資產的預計收回或結算時間如下：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內逾期	250,719	410,197	236,491
一年後逾期	362,465	503,840	548,554
	<u>613,184</u>	<u>914,037</u>	<u>785,045</u>

合同資產減值虧損撥備變動如下：

	2018年 人民幣千元
於年初	—
年內確認的減值虧損	647
於年末	<u>647</u>

各報告日期會使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。採納國際財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損模式之影響並不重大，及因此，截至2018年1月1日，貴集團並無就減值變動對儲備作出任何調整。計量合同資產的預期信貸虧損的撥備比率乃基於貿易應收款項的撥備比率，乃由於合同資產及貿易應收款項來自同一客戶基礎。

下文載列有關貴集團使用撥備矩陣的合同資產面臨的信貸風險資料：

於2018年12月31日

預期信貸虧損率	0.082%
	人民幣千元
賬面總值	785,692
預期信貸虧損	647

20. 向董事墊款

名稱	於2016年	年內	於2016年	年內	於2017年	年內	於2018年
	1月1日	最高尚未	12月31日及	最高尚未	12月31日及	最高尚未	12月31日
	人民幣千元	償還金額	2017年1月1日	償還金額	2018年1月1日	償還金額	人民幣千元
李保田先生	481,709	481,709	467,372	509,086	509,086	1,052,130	1,052,130
李亞睿鑫先生	274,847	274,847	205,364	205,364	158,858	175,234	175,234
臧凜先生	11,749	57,838	57,838	57,838	2,948	2,948	770
王慧杰女士	—	—	—	—	—	43	43
王新玲女士	—	—	—	—	—	50	50
張北天保投資有限公司 (由李亞睿鑫先生控制)	60,219	80,445	80,445	80,445	33,630	33,630	—
總計	<u>828,524</u>		<u>811,019</u>		<u>704,522</u>		<u>1,228,227</u>

向董事墊款乃無抵押、不計息且須按要求償還。

附錄一

會計師報告

21. 可供出售投資／指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
可供出售投資			
按成本計量的非上市股權投資			
河北涿州農村商業銀行股份有限公司	126,500	126,500	—
涿州天保建築體系有限公司	1,000	1,000	—
天保集團涿州建材供應公司	600	600	—
	<u>128,100</u>	<u>128,100</u>	<u>—</u>
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資			
按公平值計量的非上市股權投資			
河北涿州農村商業銀行股份有限公司	—	—	136,000
涿州天保建築體系有限公司	—	—	391
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>136,391</u>

於2016年及2017年12月31日，按成本計量的非上市股權投資指於河北涿州農村商業銀行股份有限公司、涿州天保建築體系有限公司及天保集團涿州建材供應公司(註冊資本分別為人民幣852,734,000元、人民幣10,000,000元及人民幣6,000,000元的非上市公司)的股權投資，其被指定為可供銷售金融資產。

於2018年12月31日，按公平值計量的非上市股權投資指於河北涿州農村商業銀行股份有限公司及涿州天保建築體系有限公司的股權投資，其為指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資。天保集團涿州建材供應公司於2018年撤銷登記。

於2018年12月31日，貴集團若干指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資(賬面總值為人民幣136,000,000元)已質押以擔保授予關聯方的銀行借款。

22. 在建物業

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於年初賬面值	342,266	536,771	1,415,599
添置	196,806	1,138,297	1,218,117
轉撥至已竣工持作銷售物業	(2,301)	(259,469)	(38,785)
	<u>536,771</u>	<u>1,415,599</u>	<u>2,594,931</u>

貴集團的在建物業位於中國內地的租賃土地上。

於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團賬面總值分別約為人民幣71,295,000元、人民幣145,613,000元及人民幣600,410,000元的若干在建物業已質押以擔保授予貴集團的銀行借款(附註30)。

於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團賬面總值分別約為人民幣106,387,000元、人民幣106,387,000元及人民幣106,387,000元的若干在建物業已質押以擔保授予關聯方的銀行借款。

23. 遞延稅項

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外商投資者宣派的股息，須按10%的稅率徵收預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者所在司法權區已簽訂稅務協議，則可採用較低的預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，自2016年1月1日起，貴集團須就在中國內地成立的附屬公司所產生的盈利而分配的股息履行徵收預扣稅的義務。

於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團並無就於中國內地成立的貴集團的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利產生的應付預扣稅確認遞延稅項。貴公司董事認為，該等附屬公司的未匯出盈利將留在中國內地用於擴充貴集團營運，因此該等附屬公司於可見將來分派有關盈利的機會不大。

於有關期間，遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	未變現公司 間交易溢利 人民幣千元	應收款項 減值 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 的股權投資 產生的 公平值調整 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年12月31日及 2017年1月1日	—	—	—	—	—
於年內損益扣除的遞延稅項	1,512	217	—	989	2,718
於2017年12月31日及 2018年1月1日	1,512	217	—	989	2,718
計入年內損益的遞延稅項	6,380	7,411	—	3,654	17,445
於年內其他全面收入扣除 的遞延稅項	—	—	152	—	152
於2018年12月31日	7,892	7,628	152	4,643	20,315

附錄一

會計師報告

遞延稅項負債

	投資物業 產生的 公平值調整 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收入的 股權投資 產生的 公平值調整 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	2,887	—	—	2,887
於年內損益扣除的遞延稅項	6,426	—	—	6,426
於2016年12月31日及2017年1月1日	9,313	—	—	9,313
於年內損益扣除的遞延稅項	650	—	7,420	8,070
於2017年12月31日及2018年1月1日	9,963	—	7,420	17,383
年內自損益扣除的遞延稅項	4,850	—	764	5,614
年內自其他全面收入扣除的遞延稅項	—	2,375	—	2,375
於2018年12月31日	14,813	2,375	8,184	25,372

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的之遞延稅項結餘分析：

	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的淨遞延稅項資產	—	1,512	15,601
於合併財務狀況表內確認的淨遞延稅項負債	(9,313)	(16,177)	(20,658)
	(9,313)	(14,665)	(5,057)

24. 已竣工持作銷售物業

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初賬面值	208,950	167,633	293,231
轉撥自在建物業	2,301	259,469	38,785
轉撥至銷售成本	(43,618)	(133,871)	(277,896)
年末賬面值	167,633	293,231	54,120

附錄一

會計師報告

25. 貿易應收款項

貿易應收款項主要指建築承包的應收款項。合同工程應收款項的付款條款於有關合同中訂明。貴集團與其客戶的貿易條款主要為信貸付款。貴集團給予的信貸期為三至六個月，惟下文詳述的應收質保金除外。貴集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增值產品。貿易應收款項為免息。

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項	239,457	256,612	331,985
減值撥備	(3,365)	(21,193)	(10,545)
貿易應收款項淨額	<u>236,092</u>	<u>235,419</u>	<u>321,440</u>

於各有關期間末，應收組合質保金之結算到期日如下：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入貿易應收款項的質保金	14,093	7,960	5,325
減值撥備	(638)	(796)	(282)
計入貿易應收款項的質保金淨額	<u>13,455</u>	<u>7,164</u>	<u>5,043</u>

貴集團於各有關期間末按發票日期計算並扣除貿易應收款項減值撥備後的貿易應收款項(質保金除外)的賬齡分析如下：

貿易應收款項(不包含應收質保金)

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內	203,577	85,021	285,284
1至2年	16,294	150,384	12,211
2至3年	5,493	7,754	28,878
超過3年	—	5,493	287
	<u>225,364</u>	<u>248,652</u>	<u>326,660</u>

計入貿易應收款項的應收質保金指於1至5年保證期屆滿後，貴集團無條件收取的款項。

附錄一

會計師報告

於各有關期間末，按發票日期及扣除虧損撥備之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內	214,904	89,757	287,792
1至2年	17,202	151,684	15,028
2至3年	5,598	8,670	28,878
超過3年	1,753	6,501	287
	<u>239,457</u>	<u>256,612</u>	<u>331,985</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於年初	2,241	3,365	21,193
已確認減值虧損	2,243	18,067	5,135
減值虧損撥回	(1,119)	(239)	(15,783)
於年末	<u>3,365</u>	<u>21,193</u>	<u>10,545</u>

截至2018年12月31日止年度根據國際財務報告準則第9號減值

於2018年12月31日，採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定（即地區）。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的合理及可靠資料。

下表載列 貴集團使用撥備矩陣計算的貿易應收款項的信貸風險資料：

賬齡	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值 人民幣千元
目前及於1年內	0.37%	287,792	1,051
超過1年但於2年內	10.99%	12,868	1,414
超過2年但於3年內	20.00%	28,878	5,776
超過3年但於4年內	50.17%	287	144
超過4年	100.00%	—	—
明顯減值項目	100.00%	2,160	2,160
		<u>331,985</u>	<u>10,545</u>

截至2016年及2017年12月31日止年度根據國際會計準則第39號減值

逾期但並無減值的應收款項與若干與 貴集團擁有良好往績記錄的獨立客戶有關。基於過往經驗，貴公司董事認為，由於信貸質素並無重大變動且結餘仍被視為可悉數收回，故毋須根據國際會計準則第39號就該等結餘作出任何減值撥備。

附錄一

會計師報告

於2016年及2017年12月31日，計入上述根據國際會計準則第39號按信貸虧損計量的貿易應收款項減值撥備為就減值貿易應收款項人民幣3,365,000元及人民幣21,193,000元作出撥備，於2016年及2017年12月31日，撥備前賬面總值分別為人民幣239,457,000元及人民幣256,612,000元。

個別減值貿易應收款項與拖欠本金付款或有財務困難的客戶有關，且預期概無應收款項可收回。

26. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
供應商預付款項	31,571	69,627	75,335
預付土地租賃款項	1,263	1,263	1,263
向關聯方墊款(附註39)	891,116	776,293	1,429,340
按金	12,989	121,167	128,624
其他應收款項	37,898	51,016	82,104
其他流動資產	22,809	61,051	98,091
	997,646	1,080,417	1,814,757
減值撥備	(1,656)	(10,121)	(9,482)
總計	995,990	1,070,296	1,805,275

預付款項、其他應收款項及其他資產為無擔保、不計息且須按要求償還。

預付款項、按金及其他應收款項減值撥備變動如下：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於年初	1,540	1,656	10,121
已確認減值虧損	714	8,965	1,484
已撥回減值虧損	(598)	(500)	(2,123)
於年末	1,656	10,121	9,482

計入上述減值撥備內為就個別減值其他應收款項人民幣106,000元、人民幣8,605,000元及人民幣6,454,000元作出的撥備，於2016年、2017年及2018年12月31日，撥備前的賬面總值分別為人民幣484,000元、人民幣8,862,000元及人民幣6,652,000元。

個別減值其他應收款項乃與有財務困難或拖欠利息及／或本金付款的客戶有關，且預期僅有部分應收款項可收回。

附錄一

會計師報告

自2018年1月1日，貴集團採用國際財務報告準則第9號規定的一般方法，對第一階段的存款及其他應收款項按相當於12個月預期信貸虧損和第二階段及第三階段的全期預期信貸虧損計量減值準備。為衡量預期信貸虧損，按金及其他應收款項根據共同的信貸風險特徵進行分組，預期信貸虧損根據歷史信貸虧損經驗進行估計，並根據債務人的具體因素和一般經濟條件進行調整。

	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值 人民幣千元
一般項目：			
未逾期亦未減值	—	1,566,779	—
1年內	0.03%	51,247	16
超過1年但於2年內	10.29%	8,383	863
超過2年	29.84%	7,206	2,150
		<u>1,633,615</u>	<u>3,029</u>
明顯減值項目	100%	6,453	6,453
總計	0.58%	<u>1,640,068</u>	<u>9,482</u>

並無個別或共同被視為減值的其他貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元
未逾期亦未減值	<u>1,566,779</u>

概無結餘(上文所披露的按金及其他應收款項除外)出現逾期或減值，乃由於該等結餘與近期並無違約歷史的結餘有關。

27. 現金及現金等價物以及已質押存款

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及銀行結餘	84,590	202,824	219,431
減：銀行貸款抵押	(32,129)	(47,137)	(51,083)
其他抵押	(10,023)	(86,724)	(69,515)
已質押存款	<u>(42,152)</u>	<u>(133,861)</u>	<u>(120,598)</u>
現金及現金等價物	<u>42,438</u>	<u>68,963</u>	<u>98,833</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日，分別為人民幣32,129,000元、人民幣47,137,000元及人民幣51,083,000元的銀行存款已質押作買方抵押貸款。

根據中國相關法規規定，貴集團的若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存入一定金額的現金作特定用途。於2016年、2017年及2018年12月31日，該受限制現金分別為人民幣10,023,000元、人民幣86,724,000元及人民幣69,515,000元。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於近期無違約歷史及信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與彼等公平值相若。

附錄一

會計師報告

人民幣不得自由兌換作外幣，然而，根據中國外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲批准透過授權銀行將人民幣兌換作外幣以進行外匯業務。

28. 貿易應付款項

於各有關期間末基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
6個月內	421,473	815,356	568,677
6個月至1年	123,463	70,149	166,327
1至2年	260,817	283,660	259,868
2至3年	128,072	152,242	43,417
超過3年	17,363	27,497	59,873
	<u>951,188</u>	<u>1,348,904</u>	<u>1,098,162</u>

貿易應付款項為不計息，一般根據工程進度結算。

29. 其他應付款項及應計費用

	附註	12月31日		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合同負債	(a)	934,111	1,715,337	2,072,263
應付關聯方款項(附註39)		1,989	2,407	86,795
其他應付款項	(b)	73,674	176,876	207,675
應計薪金、工資及福利		4,291	6,617	5,235
其他應付稅項		37,385	98,472	140,681
總計		<u>1,051,450</u>	<u>1,999,709</u>	<u>2,512,649</u>

附註：

(a) 於2016年、2017年及2018年12月31日，合同負債的詳情如下：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收取客戶墊款			
建築承包	80,904	87,733	121,631
銷售物業	853,207	1,627,604	1,950,632
總合同負債	<u>934,111</u>	<u>1,715,337</u>	<u>2,072,263</u>

(b) 其他應付款項為不計息且須按要求償還。

附錄一

會計師報告

30. 計息銀行借款

	2016年12月31日			2017年12月31日			2018年12月31日		
	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
流動									
銀行貸款一有抵押			—			—	5.66	2019	350,000
長期銀行貸款 之即期部分 一有抵押			—			—	4.75	2019	119,000
			<u>—</u>			<u>—</u>			<u>469,000</u>
非流動									
銀行貸款一有抵押	4.75	2019	<u>90,000</u>	4.75	2019	<u>220,000</u>	4.75-8.00	2021	<u>445,000</u>

分析為以下各項：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應償還銀行借款：			
一年內或按要求	—	—	469,000
第二年	—	90,000	395,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	90,000	130,000	50,000
	<u>90,000</u>	<u>220,000</u>	<u>914,000</u>

- (a) 於2018年12月31日，貴集團賬面總值約人民幣134,029,000元的投資物業已質押以擔保授予貴集團的銀行借款。
- (b) 於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團賬面總值分別約為人民幣71,295,000元、人民幣145,613,000元及人民幣600,410,000元的若干在建物業已質押以擔保授予貴集團的銀行借款。
- (c) 於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團賬面值分別約為人民幣19,995,000元、人民幣19,537,000元及人民幣66,038,000元的若干物業、廠房及設備已質押以擔保授予貴集團的銀行借款。

31. 股本

股份

	12月31日		
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元
法定：			
39,000,000股每股面值0.01港元的普通股	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>390</u>

附錄一

會計師報告

貴公司股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 人民幣千元
於2018年11月16日(註冊成立日期)	—	—
發行新股份	100	—
於2018年12月31日	100	—

貴公司於2018年11月16日在開曼群島註冊成立，法定股本為390,000港元，分為每股面值0.01港元的39,000,000股股份。於其註冊成立日期，貴公司向認購人配發1股0.01港元的普通股，並於2018年11月16日轉讓予李保田先生。

於2018年11月16日，貴公司發行99股0.99港元的普通股予李保田先生，以獲取現金。

32. 儲備

貴集團的儲備於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的金額及變動呈列於合併權益變動表。

(a) 資本儲備

資本儲備指由權益持有人支付的資本超過貴集團附屬公司之註冊資本的金額。

(b) 合併儲備

貴集團的合併儲備指重組完成前貴集團現時旗下公司的若干附屬公司的已發行股本及其權益持有人的注資。

(c) 特別儲備

於編製財務資料時，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，貴集團已將部分保留溢利轉撥至特別儲備，用於有關中國政府當局所頒佈的指令規定的安全生產開支。貴集團於安全生產開支產生時將其計入損益表，並同時動用相等金額的特別儲備，撥回至保留盈利，直至該特別儲備獲悉數動用為止。

(d) 法定盈餘儲備

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

(e) 股權投資重估儲備

股權投資重估儲備指按公平值計入其他全面收入計量的股權投資的未變現公平值收益或虧損。

33. 財務擔保合同

於各有關期間末，於歷史財務資料中撥備的財務擔保載列如下：

	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
就授予關聯方的融資向銀行作出的擔保：			
由李保田先生及其各自的緊密聯繫人控制的公司	124,000	124,000	159,000

於2016年、2017年及2018年12月31日，受限於 貴集團向銀行作出擔保的授予關聯方的融資分別動用約人民幣124,000,000元、人民幣113,000,000元及人民幣148,000,000元。

其他關聯方交易於附註39披露。

34. 或然負債

於2016年、2017年及2018年12月31日， 貴集團已就 貴集團物業的若干買方的按揭融資分別約人民幣458,290,000元、人民幣893,443,000元及人民幣870,896,000元提供擔保。

貴集團的擔保期從相關抵押貸款授出日期開始，直至向買方發放房地產所有權證時為止，一般於買方取得相關物業後一至兩年內有效。

貴集團董事認為，擔保的公平值並不重大，倘付款違約，則相關物業的可變現淨值可涵蓋未清償按揭款項本金連同應計利息及罰金的還款。因此，於有關期間末，並未於歷史財務資料中就擔保作出撥備。

此外，於2016年3月，一名人士向 貴集團提出索償，要求支付產生自 貴集團外包建築工程的付款人民幣14.1百萬元。該索償乃由於原告訴稱 貴集團未及時全額付款。該案件被涿州市人民法院撤銷，並於本報告日期移交河北省保定市中級人民法院重審。根據辯護律師就本訴訟的法律意見，董事相信原告的索償並無法律依據。因此，根據董事的估計及評估，並無就此計提撥備。

35. 資產抵押

有關 貴集團由 貴集團資產抵押或擔保的銀行借款之詳情載於歷史財務資料附註30。

附錄一

會計師報告

36. 出售附屬公司

貴集團於2018年出售若干附屬公司(作為重組的一部分)。

	2018年12月31日 人民幣千元
以下各項已出售資產淨值：	
現金及結餘	18
貿易應收款項	100
預付款項、其他應收款項及其他資產	2,959
貿易應付款項	(2,496)
非控股權益	(271)
	<hr/>
	310
出售附屬公司收益	490
	<hr/>
	800
	<hr/> <hr/>
支付方式：	
其他應收款項	800
現金	—
	<hr/>
	800
	<hr/> <hr/>

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額的分析如下所示：

	2018年12月31日 人民幣千元
現金代價	—
已出售現金及現金等價物	(18)
	<hr/>
有關出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(18)
	<hr/> <hr/>

37. 經營租賃安排

作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，租期經磋商介乎一至十年。

租賃條款一般會要求租戶支付保證金，且會定期按當時市況調整租金。

於各有關期間末，貴集團根據與其租戶的不可撤銷經營租賃而須於下列限期支付之未來最低應收租賃款項總額如下：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	3,996	6,402	7,510
第二至第五年(包括首尾兩年)	5,586	5,338	5,303
五年後	1,145	1,145	1,370
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	10,727	12,885	14,183
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附錄一

會計師報告

作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室，協商為期一至十年，可選擇租賃期滿後續期，而所有條款均可重新協商。

於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷經營租賃而須於下列限期支付之未來最低租金總額如下：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	—	100	238

38. 承擔

除上文附註37詳述的經營租賃承擔外，貴集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 建築承包	18,942	49,599	133,310

39. 關聯方交易

於往績記錄期，貴集團主要與以下關聯方有交易或結餘：

(1) 名稱及關係

關聯方名稱	與 貴集團之關係
李保田先生	董事及控股股東
李亞睿鑫先生	董事及高級管理層
臧凜先生	董事及高級管理層
王慧杰女士	董事及高級管理層
王新玲女士	董事及高級管理層
李國棟先生	高級管理層
涿州市天駿園林綠化有限公司	由李國棟先生控制之公司
保鑫實業有限公司	由控股股東的配偶控制之公司
河北龍盾金屬結構工程有限公司	由股東的相關緊密聯繫人之一控制之公司
張北天保投資管理有限公司	由李亞睿鑫先生控制之公司
涿州天保建築體系有限公司	李保田先生控制之公司

附錄一

會計師報告

(2) 重大關聯方交易

除該等財務報表其他章節所詳述之交易外，貴集團與關聯方於年內有下列重大交易：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
向關聯方墊款	424,880	108,304	995,458
償還向關聯方作出之墊款	420,354	223,127	342,411
關聯方墊款	738	418	84,559
償還來自關聯方的墊款	—	—	171
自一名關聯方購買原材料	1,545	8,200	2,500

(3) 其他關聯方交易

於2016年、2017年及2018年12月31日，控股股東及其相關緊密聯繫人分別向貴集團計息銀行借款人民幣90,000,000元、人民幣220,000,000元及人民幣914,000,000元提供擔保。

於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團分別向若干關聯方的計息銀行借款人民幣124,000,000元、人民幣124,000,000元及人民幣159,000,000元提供擔保。

(4) 與關聯方的未償付結餘

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預付款項、其他應收款項及其他資產(附註26)：			
向董事墊款(附註20)	811,019	704,522	1,228,227
由控股股東的配偶或相關緊密聯繫人控制之公司	34,510	34,671	198,253
李國棟先生及由李國棟先生控制之公司	36,647	35,080	70
其他	8,940	2,020	2,790
總計	891,116	776,293	1,429,340
其他應收款項及應計費用(附註29)：			
由控股股東控制之公司	1,989	2,407	4,231
由李國棟先生控制之公司	—	—	25,000
由李亞睿鑫先生控制之公司	—	—	52,692
其他	—	—	4,872
總計	1,989	2,407	86,795

與上述關聯方的結餘為無抵押、不計息及須按要求償還。

(5) 高級管理人員的薪酬：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
短期僱員福利	575	691	893
退休金計劃供款	165	174	206
向高級管理人員支付的薪酬總額	740	865	1,099

有關董事薪酬的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

附錄一

會計師報告

40. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各類金融工具的賬面值如下：

2016年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	942,003	—	942,003
可供出售投資	—	128,100	128,100
貿易應收款項	236,092	—	236,092
已質押存款	42,152	—	42,152
現金及現金等價物	42,438	—	42,438
	<u>1,262,685</u>	<u>128,100</u>	<u>1,390,785</u>

金融負債

	按攤銷 成本計量 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	951,188
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	75,663
計息銀行借款	90,000
	<u>1,116,851</u>

2017年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	948,476	—	948,476
可供出售投資	—	128,100	128,100
貿易應收款項	235,419	—	235,419
已質押存款	133,861	—	133,861
現金及現金等價物	68,963	—	68,963
	<u>1,386,719</u>	<u>128,100</u>	<u>1,514,819</u>

附錄一

會計師報告

金融負債

	按攤銷 成本計量 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	1,348,904
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	179,283
計息銀行借款	220,000
	<u>1,748,187</u>

2018年12月31日

金融資產

	按攤銷 成本計量 的金融資產 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	1,640,068	—	1,640,068
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資	—	136,391	136,391
貿易應收款項	321,440	—	321,440
已質押存款	120,598	—	120,598
現金及現金等價物	98,833	—	98,833
	<u>2,180,939</u>	<u>136,391</u>	<u>2,317,330</u>

金融負債

	按攤銷 成本計量 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	1,098,162
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	294,470
計息銀行借款	914,000
	<u>2,306,632</u>

41. 金融工具的公平值及公平值層級

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

	賬面值			公平值		
	2016年	2017年	2018年	2016年	2017年	2018年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產						
按公平值計入其他全面收入 的指定股權投資	—	—	136,391	—	—	136,391

管理層已評估現金及現金等價物、已質押存款、貿易應收款項，計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產，貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與彼等賬面值相若，乃主要由於該等工具於短期內到期。

管理層已於釐定非上市股權投資(按國際財務報告準則第9號分類為按公平值計入其他全面收入的股權投資)的公平值時應用可資比較公司的市值法，透過市盈率(「市盈率」)及市淨率(「市淨率」)倍數(透過使用可資比較公司之財務報表計算)釐定非上市股權投資的公平值並經計及作為適當調整的可銷性折讓。可資比較公司乃基於相似的業務性質及盈利能力。按公平值計入其他全面收入的股權投資的公平值計量於公平值層級內分類為第三級。

計息銀行借款的公平值已通過使用在條款、信貸風險及餘下年期方面類似的工具的現時可得利率貼現預期未來現金流量計算。貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日就計息銀行借款的自身不履約風險被評估為並不重大。

於有關期間，金融資產及負債第一級與第二級之間概無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第三級。

下表概述於2018年12月31日金融工具估值的重大不可觀察輸入數據連同定量敏感度分析：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	公平值對輸入數據的敏感度
投資A	估值倍數	同行中位數市盈倍數	6.68	市盈倍數最低5.4及最高10.8的 市盈倍數將導致公平值差異 人民幣109,000,000元
		缺乏市場流動性貼現	20%	倍數增加/減少5%會導致公平值 減少/增加人民幣1,500,000元
投資B	估值倍數	同行中位數市盈倍數	1.15	市盈倍數最低0.8及最高的 市淨倍數將導致公平值差異 人民幣536,000元
		缺乏市場流動性貼現	30%	倍數增加/減少5%會導致公平值 減少/增加人民幣9,000元

缺乏市場流動性貼現指 貴集團確定的，市場參與者在對投資定價時將考慮的溢價和貼現金額。

42. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及現金等價物、已質押存款、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產，貿易應付款項以及計入其他應收款項及應計費用的金融負債，該等金融工具因其經營而直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行借款、應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的在於為貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。為將貴集團所面臨的該等風險保持最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。董事會審核並同意各項風險政策，彼等概述如下：

(a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與貴集團於本文件附錄一會計師報告附註30所載的計息銀行借款有關。貴集團並未使用衍生金融工具對沖利率風險。貴集團使用浮動利率的銀行借款管理利息成本。

倘銀行借款的利率增加／減少1%而所有其他變量維持不變，則2016年、2017年及2018年，貴集團的除稅前溢利(受浮動利率借款的影響)會分別減少／增加約人民幣613,000元、人民幣448,000元及人民幣505,000元。

(b) 信貸風險

根據國際會計準則39號

信貸風險指因自2016年1月1日至2017年12月31日對手方無力或不願履行其合約責任而導致出現損失的風險。

貴集團並無重大信貸集中風險。貿易應收款項的賬面值相當於貴集團就該等金融資產面臨的最大信貸風險。貴集團已制定政策，以確保銷售乃向具有適當信貸歷史的客戶作出。

貴集團其他金融資產(主要包括已質押存款、現金及現金等價物、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產)的信貸風險產生自對手方違約，最高風險相等於該等工具於2016年及2017年12月31日的賬面值。

根據國際財務報告準則第9號

計入財務狀況表內的已質押存款、現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產指貴集團有關其於2018年12月31日的金融資產的最大信貸風險敞口。

於2018年12月31日，所有已質押存款以及現金及現金等價物均已存入具有高信貸質素的金融機構，並無重大信貸風險。

就釐定信貸風險的大幅增加及計算減值而言，貴集團按共同信貸風險特徵(如工具類型及信貸風險評級)基準分類金融工具。為管理貿易應收款項產生的風險，貴集團設有政策，以確保僅向具有適當信貸記錄的交易對手授出信貸期，而管理層對貴集團交易對手進行持續信貸評估。授予客戶的信貸期一般為三至六個月，而該等客戶的信貸質素乃經考慮其財務狀況、過往經歷及其他因素而評估。貴集團亦設有其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期應收

款項。此外，貴集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足的減值虧損。貴集團並無重大信貸風險集中情況，有關風險分散至大量交易對手及客戶。

貴集團應用國際財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該方法允許為所有貿易應收款項及合同資產計提全期預期虧損撥備。預期信貸虧損亦包括基於主要經濟可變因素(如國內生產值)的前瞻性資料。

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合同，如拖欠或逾期事件；
- 債務人很可能會破產或進行其它財務重組；

於2018年1月1日或之後開始的期間，貴集團通過考慮金融工具剩餘年內發生違約風險的變化來制定政策，以評估自初始確認以來金融工具的信貸風險是否顯著增加。貴集團將其其他應收款項及應收關聯公司款項分為下述第一階段、第二階段及第三階段：

- 第一階段 當其他應收款項首次確認時，貴集團根據12個月的預期信貸虧損確認撥備。
- 第二階段 當其他應收款項自發起以來顯示信貸風險大幅增加時，貴集團計提全期預期信貸虧損撥備。
- 第三階段 其他應收款項被視為信貸減值。貴集團計提全期預期信貸虧損撥備。

管理層根據歷史結算記錄及過往經驗定期就計入預付款項、按金及其他資產的金融資產作出共同評估，並對其他應收款項的可收回性作出個別評估。於2018年12月31日，貴集團在第一階段對計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產進行分類，並持續監控其信貸風險。賬面總值人民幣1,640,068,000元指信貸風險的最大風險敞口。貴公司董事相信，貴集團尚未收回的計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並無固有的重大信貸風險。

附錄一

會計師報告

(c) 流動資金風險

貴集團的流動資金主要依賴其維持足夠經營現金流入以結清到期應付債務的能力，以及獲取外部融資以撥付其已承擔的日後資本開支的能力。

貴集團於各有關期間末按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

2016年12月31日

	按 要 求 或 無 固 定 期 限 償 還 人 民 幣 千 元	一 年 內 人 民 幣 千 元	一 年 以 上 人 民 幣 千 元	總 計 人 民 幣 千 元
就授予關聯方的融資向銀行作出的擔保	—	124,000	—	124,000
按揭融資擔保	458,290	—	—	458,290
貿易應付款項	—	951,188	—	951,188
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	75,663	—	—	75,663
計息銀行借款	—	3,564	94,079	97,643
	<u>533,953</u>	<u>1,078,752</u>	<u>94,079</u>	<u>1,706,784</u>

2017年12月31日

	按 要 求 或 無 固 定 期 限 償 還 人 民 幣 千 元	一 年 內 人 民 幣 千 元	一 年 以 上 人 民 幣 千 元	總 計 人 民 幣 千 元
就授予關聯方的融資向銀行作出的擔保	—	113,000	—	113,000
按揭融資擔保	893,443	—	—	893,443
貿易應付款項	—	1,348,904	—	1,348,904
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	179,283	—	—	179,283
計息銀行借款	—	9,739	228,214	237,953
	<u>1,072,726</u>	<u>1,471,643</u>	<u>228,214</u>	<u>2,772,583</u>

附錄一

會計師報告

2018年12月31日

	按要求或 無固定 期限償還			總計 人民幣千元
	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	人民幣千元	
就授予關聯方的融資向銀行作出的擔保	—	148,000	—	148,000
按揭融資擔保	870,896	—	—	870,896
貿易應付款項	—	1,098,162	—	1,098,162
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	294,470	—	—	294,470
計息銀行借款	—	490,122	455,531	945,653
	<u>1,165,366</u>	<u>1,736,284</u>	<u>455,531</u>	<u>3,357,181</u>

(d) 資本管理

貴集團管理資本的首要目標為保障貴集團持續經營的能力，從而透過與風險水平相對應的定價服務持續為股東創造回報及為其他利益相關者帶來利益。

貴集團按風險比例釐定資本金額。貴集團管理其資本架構，並根據經濟狀況變化及相關資產的風險特徵作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團可能調整向股東支付的股息，向股東退還資本或發行新股份。於有關期間，管理資本的目標、政策或過程概無發生任何變動。

貴集團使用資產負債比率(按淨債務除以總資本加淨債務計算)監控資本。該組合包括淨債務、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用及計息銀行借款減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔合併財務狀況表所列權益。

貴集團的戰略為將資產負債比率維持于健康水平，以為其業務提供支持。貴集團採納的主要戰略包括但不限於審核未來現金流量要求及如期償還到期債務的能力，將可用銀行信貸保持在一個合理的水平並調整投資計劃及融資計劃(倘必要)，以確保貴集團擁有合理的資本水平，以為其業務提供支持。於各有關期間末的資產負債比率如下：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項	951,188	1,348,904	1,098,162
其他應付款項及應計費用	1,051,450	1,999,709	2,512,649
計息銀行借款	90,000	220,000	914,000
減：現金及現金等價物	42,438	68,963	98,833
淨債務	<u>2,050,200</u>	<u>3,499,650</u>	<u>4,425,978</u>
母公司擁有人應佔權益	<u>904,586</u>	<u>964,046</u>	<u>1,678,921</u>
資本及淨債務	<u>2,954,786</u>	<u>4,463,696</u>	<u>6,104,899</u>
資產負債比率	<u>69%</u>	<u>78%</u>	<u>72%</u>

附錄一

會計師報告

43. 合併現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	償還 關聯方墊款 人民幣千元	計息銀行 借款 人民幣千元	計入其他 應付款項及 應計費用的 應付利息 人民幣千元
於2016年1月1日	1,251	93,000	—
添置	738	90,000	—
利息開支	—	—	6,129
計入在建物業的資本化權益	—	—	1,150
付款	—	(93,000)	(7,279)
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,989	90,000	—
添置	418	130,000	—
利息開支	—	—	4,484
計入在建物業的資本化權益	—	—	2,813
付款	—	—	(7,297)
於2017年12月31日及2018年1月1日	2,407	220,000	—
添置	84,559	700,000	—
利息開支	—	—	5,050
計入在建物業的資本化權益	—	—	24,744
付款	(171)	(6,000)	(29,794)
於2018年12月31日	86,795	914,000	—

44. 報告期後事項

於2018年12月31日後，貴集團進行了重組，其已於2019年4月16日完成，載於本文件「歷史及重組」一節「重組」一段。根據重組，貴集團進行的交易如下：

- (a) 於2019年3月13日，天保企業管理有限公司（「天保企業管理」）（由控股股東李保田先生成立的一間實體），收購天保建設集團99%的股權及天保房地產開發99%的股權，代價分別為人民幣1,039,467,000元及人民幣298,400,000元，均已於2019年3月13日完成；
- (b) 於2019年3月18日，控股股東李保田先生向天保企業管理注入人民幣1,352,000,000元作為注資；
- (c) 於2019年3月26日，天保企業管理收購天保房地產開發1%的股權及天保建設集團1%的股權，代價分別為人民幣3,014,000元及人民幣10,500,000元。於完成後，天保企業管理持有天保房地產開發及天保建設集團100%的股權；
- (d) 貴公司透過其附屬公司涿州天保實業有限公司及誠基嘉和投資收購天保企業管理100%股權，代價為人民幣1,338,480,000元，已於2019年4月16日完成。

由於上述交易，貴集團總權益將減少約人民幣1,338,480,000元，其將反映在2019年4月16日後的綜合財務報表中，視作向股東分派。

45. 期後財務報表

貴公司或現時組成貴集團的任何公司概無就2018年12月31日後的任何期間編製經審核財務報表。