

敬啟者：

吾等就第I-3至●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日止年度各年及截至2019年4月30日止四個月(「有關期間」)的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日的綜合財務狀況表及 貴公司於2018年12月31日及2019年4月30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-●頁的歷史財務資料構成本報告的組成部分，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●年●月●日的文件(「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有關內部控制，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，並向閣下匯報吾等的意見。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控制，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部控

制的成效發表意見。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真實公平反映 貴集團於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日的財務狀況、 貴公司於2018年12月31日及2019年4月30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。

## 審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期比較財務資料，當中包括截至2018年4月30日止四個月的綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事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及呈列中期比較財務資料。吾等的責任為根據我們的審閱對中期比較財務資料發表結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱聘用準則第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及會計事項的人士作出查詢，以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，故不能令吾等保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。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，中期比較財務資料在所有重大方面未有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。

## [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組成部分。

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) 綜合損益表

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
持續經營業務					
收益	5	800,192	1,202,278	1,601,739	660,534
銷售成本		(737,351)	(1,008,691)	(1,411,815)	(524,471)
毛利		62,841	193,587	189,924	136,063
其他收入及收益	5	9,343	4,796	16,920	1,262
銷售及分銷開支		(4,354)	(7,586)	(5,629)	(1,980)
行政開支		(23,205)	(28,222)	(42,522)	(10,262)
金融及合同 資產(減值虧損)/ 減值虧損撥回淨額		(729)	(26,781)	10,625	(5,798)
投資物業的公平值收益	15	28,743	2,600	19,400	7,000
其他開支		(229)	(3,015)	(1,998)	(1,527)
融資成本	7	(6,129)	(4,484)	(5,050)	(1,437)
分佔一間聯營公司虧損		—	(15)	—	—
持續經營業務所得 除稅前溢利	6	66,281	130,880	181,670	123,321
所得稅開支	10	(28,314)	(70,649)	(72,036)	(47,998)
持續經營業務所得 年/期內溢利		<u>37,967</u>	<u>60,231</u>	<u>109,634</u>	<u>75,323</u>
已終止經營業務 已終止經營業務 所得年/期內虧損	11	(787)	(893)	(1,427)	(775)
年/期內溢利		<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>108,207</u>	<u>74,548</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人		37,133	59,460	108,207	74,548
非控股權益		47	(122)	—	—
		<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>108,207</u>	<u>74,548</u>
母公司普通權益 持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	13	不適用	不適用	不適用	不適用

(B) 綜合全面收益表

	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
年/期內溢利	<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>108,207</u>	<u>74,548</u>	<u>53,397</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	1,820	4,000
所得稅影響	—	—	(641)	(455)	(1,000)
年/期內其他全面收入， 扣除稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,923</u>	<u>1,365</u>	<u>3,000</u>
年/期內全面收入總額	<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>110,130</u>	<u>75,913</u>	<u>56,397</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人	37,133	59,460	110,130	75,913	56,397
非控股權益	<u>47</u>	<u>(122)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>110,130</u>	<u>75,913</u>	<u>56,397</u>

(C) 綜合財務狀況表

	附註	12月31日			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					
物業、廠房及設備	14	120,214	144,402	164,314	178,700
投資物業	15	114,400	117,000	136,400	140,100
預付土地租賃款項	16	36,123	34,860	33,597	10,923
無形資產		20	22	814	790
於一間聯營公司的投資	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	140,000
可供出售投資	21	128,100	128,100	—	—
遞延稅項資產	23	—	1,512	15,601	33,840
		<u>398,857</u>	<u>426,041</u>	<u>487,117</u>	<u>504,353</u>
非流動資產總值					
流動資產					
存貨	18	492	1,014	719	—
貿易應收款項	25	236,092	235,419	321,440	141,712
合同資產	19	613,184	914,037	785,045	955,498
在建物業	22	536,771	1,415,599	2,594,931	2,641,928
已竣工持作出售物業	24	167,633	293,231	54,120	170,122
預付款項、其他應收款項					
及其他資產	26	995,990	1,070,296	1,805,275	350,037
可收回稅項	10	29,011	72,286	82,841	91,366
已質押存款	27	42,152	133,861	120,598	146,854
現金及現金等價物	27	42,438	68,963	98,833	79,615
		<u>2,663,763</u>	<u>4,204,706</u>	<u>5,863,802</u>	<u>4,577,132</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>	<u>4,577,132</u>
流動資產總值					

附錄一

會計師報告

	附註	12月31日			2019年
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
流動負債					
貿易應付款項	28	951,188	1,348,904	1,098,162	1,087,004
其他應付款項及應計費用	29	1,051,450	1,999,709	2,512,649	2,597,414
計息銀行借款	30	—	—	469,000	714,000
應付稅項	10	55,699	81,649	128,170	172,472
		<u>2,058,337</u>	<u>3,430,262</u>	<u>4,207,981</u>	<u>4,570,890</u>
分類為持作出售的出售組別負債	11	—	—	6,303	—
流動負債總值		<u>2,058,337</u>	<u>3,430,262</u>	<u>4,214,284</u>	<u>4,570,890</u>
流動資產淨值		<u>605,426</u>	<u>774,444</u>	<u>1,657,462</u>	<u>6,242</u>
總資產減流動負債		<u>1,004,283</u>	<u>1,200,485</u>	<u>2,144,579</u>	<u>510,595</u>
非流動負債					
計息銀行借款	30	90,000	220,000	445,000	100,000
遞延稅項負債	23	9,313	16,177	20,658	17,685
非流動負債總值		<u>99,313</u>	<u>236,177</u>	<u>465,658</u>	<u>117,685</u>
資產淨值		<u>904,970</u>	<u>964,308</u>	<u>1,678,921</u>	<u>392,910</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	392,910
		<u>904,586</u>	<u>964,046</u>	<u>1,678,921</u>	<u>392,910</u>
非控股權益		<u>384</u>	<u>262</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總權益		<u>904,970</u>	<u>964,308</u>	<u>1,678,921</u>	<u>392,910</u>



(D) 綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔									
	股本	資本儲備*	合併儲備*	特別儲備*	法定盈餘儲備*	權益工具重估儲備*	保留溢利*	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元 附註31	人民幣千元 附註32(a)	人民幣千元 附註32(b)	人民幣千元 附註32(c)	人民幣千元 附註32(d)	人民幣千元 附註32(e)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	—	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)	—	—	—
轉至特別儲備	—	—	—	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)	—	—	—
轉至特別儲備	—	—	—	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	資本儲備*	合併儲備*	特別儲備*	法定盈餘儲備*	權益工具重估儲備*	保留溢利*	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元 附註31	人民幣千元 附註32(a)	人民幣千元 附註32(b)	人民幣千元 附註32(c)	人民幣千元 附註32(d)	人民幣千元 附註32(e)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	人民幣千元 附註31	人民幣千元 附註32(a)	人民幣千元 附註32(b)	人民幣千元 附註32(c)	人民幣千元 附註32(d)	人民幣千元 附註32(e)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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
指定為按公平值計入 其他全面收入之 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
股東注資	—	—	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)	—	—	—
轉至特別儲備	—	—	—	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

附錄一

會計師報告

母公司擁有人應佔

	股本	資本儲備*	合併儲備*	特別儲備*	法定盈餘 儲備*	權益工具 重估儲備*	保留溢利*	總計	非控股權益	總權益
	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	人民幣千元	人民幣千元
	附註31	附註32(a)	附註32(b)	附註32(c)	附註32(d)	附註32(e)				
於2017年12月31日	—	2,701	755,000	—	29,495	—	176,850	964,046	262	964,308
採納國際財務報告準則 第9號的影響	—	—	—	—	—	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
期內溢利(未經審核)	—	—	—	—	—	—	74,548	74,548	—	74,548
指定為按公平值計入其他 全面收入之股權投資之 公平值變動(扣除稅項) (未經審核)	—	—	—	—	—	1,365	—	1,365	—	1,365
全面收入總額(未經審核)	—	—	—	—	1,365	74,548	75,913	—	75,913	
股東注資(未經審核)	—	—	400,000	—	—	—	—	400,000	—	400,000
轉至特別儲備(未經審核)	—	—	—	6,754	—	—	(6,754)	—	—	—
動用特別儲備(未經審核)	—	—	—	(6,754)	—	—	6,754	—	—	—
於2018年4月30日(未經審核)	—	2,701	1,155,000	—	29,495	6,110	251,398	1,444,704	262	1,444,966

附錄一

會計師報告

母公司擁有人應佔

	股本	資本儲備*	合併儲備*	特別儲備*	法定盈餘 儲備*	權益工具 重估儲備*	保留溢利*	總計	非控股權益	總權益
	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	人民幣千元	人民幣千元
	附註31	附註32(a)	附註32(b)	附註32(c)	附註32(d)	附註32(e)				
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	2,701	1,355,000	—	43,643	6,668	270,909	1,678,921	—	1,678,921
期內溢利	—	—	—	—	—	—	53,397	53,397	—	53,397
按公平值計入其他 全面收入之股權投資 之公平值變動(扣除稅項)	—	—	—	—	—	3,000	—	3,000	—	3,000
全面收入總額	—	—	—	—	—	3,000	53,397	56,397	—	56,397
出售指定為按公平值計入其他 全面收入之股權投資 (扣除稅項)	—	—	—	—	—	457	—	457	—	457
重組後視作分派	—	12,135	(1,355,000)	—	—	—	—	(1,342,865)	—	(1,342,865)
轉至特別儲備	—	—	—	8,511	—	—	(8,511)	—	—	—
動用特別儲備	—	—	—	(8,511)	—	—	8,511	—	—	—
於2019年4月30日	—	14,836	—	—	43,643	10,125	324,306	392,910	—	392,910

\* 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，該等儲備賬目分別包括綜合財務狀況表中人民幣904,586,000元、人民幣964,046,000元、人民幣1,678,921,000元及人民幣392,910,000元的綜合儲備。

附錄一

會計師報告

(E) 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 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
<b>經營活動產生的現金流量</b>						
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	123,321	93,705
已終止經營業務	11	(784)	(841)	(1,322)	(669)	(62)
經以下各項調整：						
融資成本	7	6,129	4,484	5,050	1,437	6,875
分佔於一間聯營公司投資虧損	17	—	15	—	—	—
利息收入		(882)	(2,519)	(2,798)	(249)	(219)
指定為按公平值計入其他						
全面收入之可供出售投資／						
股權投資之股息收入	5	(8,425)	(2,226)	(13,270)	(900)	(420)
出售附屬公司的收益	36	—	—	(490)	—	(1,534)
折舊	14	2,576	3,858	5,213	1,386	1,945
投資物業公平值變動		(28,743)	(2,600)	(19,400)	(7,000)	(3,700)
攤銷預付土地租賃款項及						
其他無形資產		1,263	1,265	1,289	422	291
貿易應收款項減值虧損／						
(減值虧損撥回)		1,124	17,828	(10,648)	4,354	8,581
合同資產減值虧損		—	—	647	1,503	1,173
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)	(81)	538
出售物業、廠房及						
設備項目虧損	6	—	—	430	26	—
		<u>38,655</u>	<u>158,609</u>	<u>145,732</u>	<u>123,550</u>	<u>107,173</u>
存貨(增加)／減少		(459)	(522)	295	922	719
貿易應收款項(增加)／減少		(132,517)	(17,155)	(76,657)	7,815	172,531
合同資產減少／(增加)		44,963	(300,853)	128,205	10,796	(171,486)
在建物業增加		(194,505)	(878,828)	(1,179,332)	(241,072)	(46,997)
已竣工持作出售物業						
減少／(增加)		41,317	(125,598)	239,111	231,903	(116,002)
預付款項、其他應收款項						
及其他資產增加／(減少)		24,918	(204,930)	(75,339)	(346,132)	(35,609)
已質押存款(增加)／減少		(11,385)	(91,709)	13,263	10,779	(26,256)
貿易應付款項(減少)／增加		(25,258)	397,716	(250,849)	(100,968)	(13,547)
其他應付款項及應計						
費用增加／(減少)		431,094	947,842	432,381	(44,646)	68,604
<b>經營所得／(所用)現金</b>		<u>216,823</u>	<u>(115,428)</u>	<u>(623,190)</u>	<u>(347,053)</u>	<u>(60,870)</u>
已付所得稅		(52,685)	(81,842)	(45,277)	(16,331)	(25,513)
已收利息		882	2,519	2,798	249	219
<b>經營活動所得／(所用)</b>		<u>165,020</u>	<u>(194,751)</u>	<u>(665,669)</u>	<u>(363,135)</u>	<u>(86,164)</u>
淨現金流量						

附錄一

會計師報告

	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
<b>投資活動產生的現金流量</b>						
自指定為按公平值計入其他 全面收入之可供出售投資/ 股權投資收取之股息		300	8,726	2,525	2,525	12,790
購買物業、廠房及設備項目		(1,999)	(28,042)	(23,870)	(9,346)	(16,379)
出售物業、廠房及設備項目 所得款項		318	—	100	49	104
購買無形資產項目		(8)	(5)	(1,045)	(3)	—
添置投資物業	15	(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	36	—	—	(18)	—	48,339
出售預付土地租賃款項		—	—	—	—	23,331
購買可供出售投資		(120,000)	—	—	—	—
向關聯方墊款	39	(424,880)	(108,304)	(995,458)	(466,324)	(100,228)
償還向關聯方作出之墊款	39	420,354	223,127	342,411	105,527	1,529,568
<b>投資活動(所用)/所得 淨現金流量</b>		<u>(155,232)</u>	<u>95,342</u>	<u>(675,355)</u>	<u>(367,572)</u>	<u>1,497,525</u>
<b>融資活動產生的現金流量</b>						
重組後視作分派		—	—	—	—	(1,338,480)
添置計息銀行借款		90,000	130,000	700,000	300,000	—
償還計息銀行借款		(93,000)	—	(6,000)	—	(100,000)
關聯方墊款	39	738	418	84,559	26,068	109,065
償還來自關聯方的墊款	39	—	—	(171)	—	(96,733)
股東注資		—	—	600,000	400,000	—
已付利息		(6,129)	(4,484)	(5,050)	(1,437)	(6,875)
<b>融資活動(所用)/所得 淨現金流量</b>		<u>(8,391)</u>	<u>125,934</u>	<u>1,373,338</u>	<u>724,631</u>	<u>(1,433,023)</u>
<b>現金及現金等價物淨增加</b>		<u>1,397</u>	<u>26,525</u>	<u>32,314</u>	<u>(6,076)</u>	<u>(21,662)</u>
<b>年/期初現金及現金等價物</b>		<u>41,041</u>	<u>42,438</u>	<u>68,963</u>	<u>68,963</u>	<u>101,277</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月		
	附註	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
年/期末現金及現金等價物		<u>42,438</u>	<u>68,963</u>	<u>101,277</u>	<u>62,887</u>	<u>79,615</u>
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘		84,590	202,824	219,431	185,969	226,469
減：已質押存款		<u>(42,152)</u>	<u>(133,861)</u>	<u>(120,598)</u>	<u>(123,082)</u>	<u>(146,854)</u>
綜合財務狀況表所列現金及現金等價物		42,438	68,963	98,833	62,887	79,615
已終止經營業務應佔現金及現金等價物		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,444</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		<u>42,438</u>	<u>68,963</u>	<u>101,277</u>	<u>62,887</u>	<u>79,615</u>

(F) 貴公司財務狀況表

		2018年 12月31日 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
非流動資產			
於一間附屬公司之投資	44	—*	1,352,000
非流動資產總值		—*	1,352,000
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		—*	1,352,000
權益			
已發行資本	31	—*	—*
儲備	32	—*	1,352,000
總權益		—*	1,352,000

\* 金額少於人民幣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重組(已於2019年4月29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。

於有關期間末，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，或倘在香港境外註冊成立，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(「中國公認會計準則」)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(如本文件「歷史及重組」一節「重組」一段所詳述)，貴公司於2019年4月29日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，歷史財務資料乃按綜合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。

貴集團於有關期間及截至2018年4月30日止四個月的綜合損益表、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。貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日已編製的綜合財務狀況表，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2019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及中期比較財務資料所涵蓋的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年及截至2019年4月30日止四個月呈列的資料比較。

此外，貴公司於編製整個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。提早採納國際財務報告準則第15號對貴集團的綜合財務報表並無重大影響。

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。貴集團選擇使用租賃合同的確認豁免，該等租賃合同於開始日期的租期為12個月或以下，並不包含購買選擇權(「短期租賃」)，以及相關資產價值較低的租賃合同(「低價資產」)。於有關期間末，貴集團訂立的租賃合同主要為短期租賃，且概無確認使用權資產及租賃負債，採納國際財務報告準則第16號對貴集團的綜合財務報表並無重大影響。

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及指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資除外。

### 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結合實體管理資產及該工具的合同現金流量特徵的業務模式而評估。

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、可供出售投資(「可供出售投資」)、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收益或虧損除外。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	重新分類	金額	
			人民幣千元	人民幣千元	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
可供出售投資	(i)	可供出售投資	128,100	(128,100)	—	

附註(i)：貴集團已選擇不可撤銷地指定先前可供出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 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合同 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 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整合活動及資產而言，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，重點在於已收購輸入及已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企業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企業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聯的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂將按前瞻性基準應用。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，而新的強制效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂本現時可供採納。

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，倘資料遭忽略、錯誤陳述或隱瞞時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。該修訂闡明重大性將取決於資料的性質或重要性。倘可合理預期影響主要使用者所作之決策，則資料錯誤陳述屬重大。 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。

### 2.4 重大會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當 貴集團對參與投資對象業務的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。

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 貴公司的財務報表於同一報告年度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綜合入賬，並一直綜合入賬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綜合財務狀況表列賬。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」）分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入表。此外，倘直接於聯營公司的權益確認一項變動，則 貴集團會於綜合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出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。

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、已竣工持作出售物業、投資物業及分類為持作出售的出售組別資產除外)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。僅當用以釐定資產可收回金額的估計有變時，方會撥回該資產(商譽除外)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。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售或屬於分類為持作出售的出售組別一部分，則不會計提折舊，並按國際財務報告準則第5號入賬，詳情載於「非流動資產及持作出售的出售組別」的會計政策。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，其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。

### 投資物業

投資物業即於土地及樓宇的權益(包括一項物業經營租賃項下之租賃權益，該物業在其他方面符合投資物業之涵義)，該等土地及樓宇乃持作賺取租金收入及／或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。

### 非流動資產及持作出售的出售組別

倘非流動資產及出售組別之賬面值將主要透過一項出售交易而非持續使用撥回時分類為持作出售。在此情況下，資產或出售組別須於現時狀況下即時可供出售，惟須遵守出售該等資產或出售組別之一般及慣用條款及出售須極有可能達成。分類為出售組別之附屬公司所有資產及負債均被重新分類為持作出售，無論 貴集團於出售該前附屬公司後是否保留對其非控股權益，

分類為持作出售之非流動資產及出售組別(除投資物業及金融資產)按賬面價值及公平值減銷售成本中較低者計量。分類為持作出售之物業、廠房及設備及無形資產不計提折舊或攤銷。

### 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出售物業。

### 已竣工持作出售物業

已竣工持作出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，並於估計可使用年期1至5年內按直線法攤銷。

### 租賃

- 使用權資產

貴集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。除非貴集團合理確定在租賃期屆滿時取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產在其估計可使用年期及租賃期的較短者內按直線法計提折舊。

使用權資產可能出現減值。

- 租賃負債

於租賃開始日期，貴集團確認以租賃期內的租賃付款之現值計量租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理地肯定行使的購買選擇權之行使價，及如果租賃期反映了貴集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則貴集團在租賃開始日期使用增量的借貸利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期發生變化、固定租賃付款的實質變化或購買相關資產的評估的變更，租賃負債的賬面價值將重新計量。

- 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團將短期租賃確認豁免適用於其機械及設備的短期租賃，即自開始日期起計之租期為12個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。低價值資產的租賃確認豁免亦適用於被認為低價值(即5,000美元以下)的辦公設備之租賃。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃在租賃期內按直線法確認為開支。



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中的融資成本及應收款項其他開支中確認。

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出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出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」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。

貴集團評估於短期內銷售可供出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。

**金融資產減值(於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號項下政策)**

貴集團於各報告期末評估是否有客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產已出現減值。倘於初步確認資產後發生的一項或多項事件對該項或該組金融資產能可靠估計的估計未來現金流量造成影響，則存在減值。減值跡象可包括一名債務人或一組債務人正面臨重大財政困難、違約或拖欠利息或本金、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跌幅，例如與違約相關的欠款或經濟狀況出現變動。

**按攤銷成本列賬的金融資產**

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，貴集團首先會個別評估個別重大的金融資產有否減值，或共同評估非個別重大的金融資產有否減值。倘貴集團釐定個別已評估金融資產並無客觀減值跡象，則有關資產(不論是否重大)會計入一組與信貸風險特點相若的金融資產，共同作減值評估。對於個別作減值評估的資產，倘其減值虧損會確認或繼續確認，則不計入共同減值評估。

任何已識別的減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的原實際利率(即初步確認時計算的實際利率)貼現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而調減，而虧損乃於損益表中確認。利息收入按調減後的賬面值持續累計，採用計量減值虧損時用作貼現未來現金流量的利率累計。若日後收回款項的機會渺茫及所有抵押品已變現或已轉讓予貴集團，則撤銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘在其後期間估計減值虧損金額因確認減值後發生的事件而增加或減少，則通過調整備抵賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撤銷款項，收回的款項則計入損益表的其他開支內。

**可供銷售金融投資**

就可供銷售金融投資而言，貴集團會於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

倘可供出售資產出現減值，包括其成本(扣除任何本金及攤銷)和其現有公平值，扣減之前於損益表內確認之任何減值虧損之差額之金額，將自其他全面收入移除，並在損益表中確認。

倘股權投資被分類為可供出售，則客觀證據將包括該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本。「大幅」是相對於投資之原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於其原始成本之期間而評估。倘出現減值證據，則累計虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在損益表內確認的任何減值虧損計量)將從其他全面收入中移除，並於損益表內確認。分類為可供出售的權益工具的減值虧損不可通過損益表撥回。其公平值於減值後的增加部分會直接於其他全面收入中確認。

確定是否屬「大幅」或「長期」時須作出判斷。在作出該判斷時，貴集團會評估(其中包括)一項投資的公平值少於其成本的持續時間或程度。

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 貴集團綜合財務狀況表中剔除)：

- 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代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金融資產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債務人或一組債務人正面臨重大財政困難、違約或拖欠利息或本金、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，例如與違約相關的欠款或經濟狀況發生變動。

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同現金流量的特徵及 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。根據下文「收益確認」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同現金流量，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

金融資產的後續計量取決於以下分類：

##### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

倘滿足以下兩個條件， 貴集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合同現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合同條款於特定日期產生的現金流量純粹為未償還本金支付本金及利息。

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

##### 指定為按公平值計入其他全面收入的金融資產(股權投資)

於初步確認時， 貴集團可選擇於股權投資符合國際會計準則第32號金融工具：呈報項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股權投資不可撤回地分類為指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益表。當確立支付權時，股息於損益表中確認為其他收入，與股息有關的經濟利益可能將流入 貴集團及股息金額可以可靠計量，惟當 貴集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此等情況下，該等收益於其他全面收入入賬。指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資不受減值評估影響。

##### 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)

貴集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初步確認起信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會就未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損。就自初步確認起信貸風險大幅增加的該等信貸敞口而言，不論何時發生違約，於敞口的餘下年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期， 貴集團評估金融工具信貸風險是否自初步確認起大幅增加。 貴集團於進行評估時比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初步確認日期發生違約的風險，並考慮合理及有理據而無需付出不必要之成本或努力即可獲得之資料(包括過往及前瞻性資料)。

倘合同付款已逾期90天，則貴集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及貴集團持有的任何信貸提升措施前，貴集團不大可能悉數收到未償還合同款項，則貴集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合同現金流量，則撤銷金融資產。

按公平值計入其他全面收入的債務工具及按攤銷成本計量的金融資產須根據一般法減值，且按以下階段分類，以計量預期信貸虧損，而應用下文所述簡化方法的貿易應收款項及合同資產除外。

- |      |   |                                                       |
|------|---|-------------------------------------------------------|
| 第一階段 | — | 自初步確認起信貸風險並無大幅增加且虧損撥備按等於12個月預期信貸虧損的數額計量的金融工具。         |
| 第二階段 | — | 自初步確認起信貸風險大幅增加但並非屬信貸減值金融資產且虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的數額計量的金融工具。 |
| 第三階段 | — | 於報告日期信貸減值(並非購入或源生信貸減值)且虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的數額計量的金融資產。     |

#### 簡化方法

就並不包含重大融資成分或貴集團已就此應用不調整重大融資成分影響的實際權宜方法之貿易應收款項及合同資產而言，貴集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，貴集團並無追溯信貸風險的變化，反而於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

**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，所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

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

金融負債的後續計量取決於以下分類：

#### 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。當負債終止確認時，其收益及虧損通過實際利率攤銷程序於損益表內確認。

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，貴集團按(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)**

倘存在現有強制法定權利以抵銷已確認的數額，且有意按淨額基準結算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**

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及可即時兌換為已知金額現金、承受的價值變動風險並不重大且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。

就綜合財務狀況表而言，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)，且日後可能須以資源流出清償該責任，並能可靠估計責任的金額，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期間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。

於各有關期間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期間結束時重新評估，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。

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補助且符合所有附帶條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於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

### 客戶合同收益

客戶合同收益於商品或服務的控制權轉移至客戶時確認，有關金額反映 貴集團預期有權自交換該等商品或服務獲得的代價。

當合同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換取的數額。可變代價乃於合同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。

當合同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(可於合同開始時 貴集團與客戶的單獨融資交易中反映)貼現。當合同包含向 貴集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分時，於合同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同而言，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利潤的補償的數額。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。

#### (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

利息收入按應付基準及以實際利率法，通過採用將金融工具的預期年期或較短期間(如適用)的估計未來現金收入準確貼現至金融資產淨賬面值的利率予以確認。

股息收入於股東收取款項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。

#### 合同資產

合同資產乃就換取已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利。倘 貴集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合同資產。

#### 合同負債

合同負債乃向客戶轉讓貨品或服務的責任， 貴集團就此向客戶收取代價(或到期代價金額)。倘客戶於 貴集團向客戶轉讓貨品或服務前支付代價，則於作出付款或付款到期(以較早者為準)時確認合同負債。合同負債於 貴集團履行合同時確認為收益。

#### 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。該供款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(即需經過大量時間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。合資格資產支出前的特定借款之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全面收入或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收入或損益中確認）。

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，與該特定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極為重大：

##### 投資物業及自用物業的分類

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，貴集團會考慮物業能否於很大程度上獨立於 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。倘若該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。判斷乃按照各別物業基準作出，以釐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

下文披露對導致下個財政年度內資產及負債賬面值作出重大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估計不確定因素的其他主要來源：

#### 在建物業及已竣工持作出售物業撥備

貴集團的在建物業及已竣工持作出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、竣工成本以及根據當前市況估計銷售物業將產生的成本。

倘竣工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值將會減少，其可能導致須就在建物業及已竣工持作出售物業作出撥備。該等撥備須運用判斷及估計。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築合同總體結果所作估計，經參考截至目前產生的成本佔相關合同估計總成本的比例計量。根據合同進度，貴集團審查及修訂每一份建築合同之總合同成本之估計。建設成本預算由管理層基於主要分包商、供應商或賣方不時提供之報價單及管理層之經驗而編製。為確保預算準確及為最新，管理層通過比較預算金額及所產生的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)直接材料成本及直接勞工，(ii)分包成本，及(iii)一定比例的可變及固定建築及服務間接費用。在估算建築承包及建築設計服務的預算總成本時，管理層參考以下資料，如(i)分包商及供應商的當前報價，(ii)與分包商及供應商商定的最近報價，及(iii)參考以往經驗對材料成本、勞工成本及其他成本的估算。

#### 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項結果有別於原已記錄的數額，則差額將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。實際的土地增值稅負債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其土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步記錄的金額不同，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，並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及其他形式的信用保險提供的保障範圍劃分)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。貴集團將校准矩陣，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、預測經濟狀況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環境變化及預測經濟狀況相當敏感。貴集團過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況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。

#### 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
<b>總收益</b>	<b>792,886</b>	<b>77,458</b>	<b>870,344</b>
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
於綜合損益表確認之減值虧損	2,405	41	2,446
於綜合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
<b>總收益</b>	<b>1,258,436</b>	<b>274,103</b>	<b>1,532,539</b>
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
<b>分部業績</b>	<b>28,750</b>	<b>108,221</b>	<b>136,971</b>
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
<b>分部資產</b>	<b>2,621,357</b>	<b>4,182,700</b>	<b>6,804,057</b>
對賬：			
對銷分部間應收款項			(2,173,310)
<b>總資產</b>			<b>4,630,747</b>
<b>分部負債</b>	<b>2,043,033</b>	<b>3,674,624</b>	<b>5,717,657</b>
對賬：			
對銷分部間應付款項			(2,051,218)
<b>總負債</b>			<b>3,666,439</b>
<b>其他分部資料：</b>			
折舊	340	3,491	3,831
攤銷	8	1,257	1,265
於綜合損益表確認之減值虧損	19,292	7,728	27,020
於綜合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
<b>總收益</b>	<b>1,651,844</b>	<b>400,259</b>	<b>2,052,103</b>
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	4,718	5,178
攤銷	32	1,257	1,289
於綜合損益表確認之減值虧損	5,970	1,288	7,258
於綜合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

附錄一

會計師報告

截至2018年4月30日止四個月(未經審核)	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	271,488	389,046	660,534
分部間銷售	87,219	—	87,219
總收益	358,707	389,046	747,753
對賬：			
對銷分部間銷售—持續			(87,219)
來自持續經營業務的收益			660,534
分部業績	6,208	116,631	122,839
對賬：			
對銷分部間業績—持續			482
來自持續經營業務的除稅前溢利			123,321
其他分部資料：			
折舊	143	1,237	1,380
攤銷	—	419	419
於綜合損益表確認之減值虧損	10,717	1,216	11,933
於綜合損益表撥回之減值虧損	(6,135)	—	(6,135)
資本開支*	829	8,520	9,349



附錄一

會計師報告

截至2019年4月30日止四個月	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	269,939	274,487	544,426
分部間銷售	170,829	—	170,829
總收益	440,768	274,487	715,255
對賬：			
對銷分部間銷售—持續			(170,829)
來自持續經營業務的收益			544,426
分部業績	985	93,014	93,999
對賬：			
對銷分部間業績—持續			(294)
來自持續經營業務的除稅前溢利			93,705
分部資產	3,603,487	8,557,863	12,161,350
對賬：			
對銷分部間應收款項			(7,079,865)
總資產			5,081,485
分部負債	2,424,925	6,454,298	8,879,223
對賬：			
對銷分部間應付款項			(4,190,648)
總負債			4,688,575
其他分部資料：			
折舊	159	1,786	1,945
攤銷	26	265	291
於綜合損益表確認之減值虧損	11,521	405	11,926
於綜合損益表撥回之減值虧損	(1,404)	(224)	(1,628)
資本開支*	839	15,540	16,379

\* 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。

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日止年度以及截至2019年4月30日止四個月的總收益的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：

	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
客戶合同收益					
建築承包	722,734	928,175	1,201,480	271,488	269,939
房地產開發	75,811	268,933	391,709	387,727	270,507
其他來源的收益					
租金收入總額	1,647	5,170	8,550	1,319	3,980
	<u>800,192</u>	<u>1,202,278</u>	<u>1,601,739</u>	<u>660,534</u>	<u>544,426</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	271,488	269,939
房地產開發	75,811	268,933	391,709	387,727	270,507
客戶合同總收益	<u>798,545</u>	<u>1,197,108</u>	<u>1,593,189</u>	<u>659,215</u>	<u>540,446</u>
地區市場					
中國內地	<u>798,545</u>	<u>1,197,108</u>	<u>1,593,189</u>	<u>659,215</u>	<u>540,446</u>
收益確認時間					
於時間點轉移商品	75,811	268,933	391,709	387,727	270,507
隨時間轉移服務	722,734	928,175	1,201,480	271,488	269,939
客戶合同總收益	<u>798,545</u>	<u>1,197,108</u>	<u>1,593,189</u>	<u>659,215</u>	<u>540,446</u>

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>
客戶合同總收益	<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>
客戶合同總收益	<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>
客戶合同總收益	<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

截至2018年4月30日止期間(未經審核)

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	271,488	387,727	659,215
分部間銷售	<u>87,219</u>	<u>—</u>	<u>87,219</u>
	358,707	387,727	746,434
分部間對銷	<u>(87,219)</u>	<u>—</u>	<u>(87,219)</u>
客戶合同總收益	<u><u>271,488</u></u>	<u><u>387,727</u></u>	<u><u>659,215</u></u>

截至2019年4月30日止期間

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	269,939	270,507	540,446
分部間銷售	<u>170,829</u>	<u>—</u>	<u>170,829</u>
	440,768	270,507	711,275
分部間對銷	<u>(170,829)</u>	<u>—</u>	<u>(170,829)</u>
客戶合同總收益	<u><u>269,939</u></u>	<u><u>270,507</u></u>	<u><u>540,446</u></u>

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：

	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	2019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	47,857	41,607
房地產開發	<u>38,524</u>	<u>225,125</u>	<u>354,487</u>	<u>348,947</u>	<u>250,280</u>
	<u><u>77,045</u></u>	<u><u>272,338</u></u>	<u><u>404,628</u></u>	<u><u>396,804</u></u>	<u><u>291,887</u></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，而客戶會保留付款之若干百分比直至保留期結束為止，因 貴集團獲得最終付款之權利乃取決於客戶在合同訂明之一定期間內對服務質素表示滿意後方可作實。

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日及2019年4月30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：

	12月31日			4月30日	
附註	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
一年內	738,755	1,172,613	2,150,371	1,282,076	2,886,570
超過一年	<u>1,088,832</u>	<u>1,311,928</u>	<u>1,211,787</u>	<u>1,136,961</u>	<u>838,869</u>
	<u>1,827,587</u>	<u>2,484,541</u>	<u>3,362,158</u>	<u>2,419,037</u>	<u>3,725,439</u>

預計將於一年以上確認的剩餘履約責任與建築服務有關，且將於三年內履行，而該等與物業服務相關者將於兩年內履行。所有其他剩餘履約責任預計將於一年內確認。上述所披露的金額並不包括受約束的可變代價。

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月		
	附註	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
<b>其他收入</b>						
銀行利息收入		882	2,519	2,798	246	219
指定為按公平值 計入其他全面收入 的股權投資之 股息收入		—	—	13,270	900	420
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>	<u>1,146</u>	<u>639</u>
<b>收益</b>						
出售附屬公司 所得收益	36	—	—	490	—	1,534
其他		36	51	362	116	285
		<u>36</u>	<u>51</u>	<u>852</u>	<u>116</u>	<u>1,819</u>
		<u>9,343</u>	<u>4,796</u>	<u>16,920</u>	<u>1,262</u>	<u>2,458</u>

6. 持續經營業務之除稅前溢利

	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
建築承包成本	693,252	873,871	1,132,758	257,141	255,463
房地產開發及其他成本	44,099	134,820	279,057	267,330	165,259
	<u>737,351</u>	<u>1,008,691</u>	<u>1,411,815</u>	<u>524,471</u>	<u>420,722</u>
經營租賃項下最低租賃付款 預付土地租賃款項 及其他無形資產攤銷	—	100	209	40	10
折舊	1,263	1,265	1,289	419	291
核數師酬金	2,552	3,831	5,178	1,380	1,945
僱員福利開支(不包括董事及 最高行政人員酬金)：	10	10	996	10	916
— 工資、薪金及津貼	9,136	10,914	13,766	4,348	4,763
— 社會保險	2,070	2,527	3,491	625	1,525
— 福利及其他開支	1,086	1,103	2,337	698	281
	<u>12,292</u>	<u>14,544</u>	<u>19,594</u>	<u>5,671</u>	<u>6,569</u>
分佔於一間聯營公司的投資虧損 貿易應收款項減值虧損/ (減值虧損撥回)淨額	—	15	—	—	—
合同資產減值虧損淨額	1,124	17,828	(10,648)	4,354	8,581
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	—	—	647	1,503	1,173
	<u>(395)</u>	<u>8,953</u>	<u>(624)</u>	<u>(59)</u>	<u>544</u>
	<u>729</u>	<u>26,781</u>	<u>(10,625)</u>	<u>5,798</u>	<u>10,298</u>
投資物業公平值變動	(28,743)	(2,600)	(19,400)	(7,000)	(3,700)
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)	(900)	(420)
銀行利息收入	(882)	(2,519)	(2,798)	(246)	(219)
出售物業、廠房及設備項目虧損	—	—	430	26	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>430</u>	<u>26</u>	<u>—</u>

## 7. 財務成本

持續經營業務財務成本的分析如下：

	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
銀行貸款利息	7,279	7,297	29,794	4,312	17,669
減：資本化利息	(1,150)	(2,813)	(24,744)	(2,875)	(10,794)
	<u>6,129</u>	<u>4,484</u>	<u>5,050</u>	<u>1,437</u>	<u>6,875</u>

## 8. 董事及最高行政人員薪酬

於2018年11月16日（貴公司註冊成立日期）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。計入貴集團綜合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			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
袍金	—	—	—	—	—
其他酬金：					
薪金、津貼及實物福利	465	563	731	221	204
退休金計劃供款及社會福利	126	133	159	52	45
	<u>591</u>	<u>696</u>	<u>890</u>	<u>273</u>	<u>249</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。



附錄一

會計師報告

(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 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	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>

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>

附錄一

會計師報告

截至2018年4月30日止四個月(未經審核)

	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	61	19	80
李亞睿鑫先生	50	15	65
臧凜先生	56	18	74
王慧杰女士	54	—	54
	<u>221</u>	<u>52</u>	<u>273</u>

截至2019年4月30日止四個月

	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	60	—	60
申麗鳳女士	—	—	—
王新玲女士	40	17	57
李亞睿鑫先生	40	14	54
臧凜先生	32	14	46
王慧杰女士	32	—	32
	<u>204</u>	<u>45</u>	<u>249</u>

李保田先生為 貴公司之行政總裁兼執行董事。自2016年1月1日至2018年12月31日，李保田先生已同意放棄薪酬。

9. 五名最高薪酬僱員

截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月的五名最高薪酬僱員分別包括兩名、兩名、三名、兩名及四名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，並非 貴公司董事或最高行政人員的餘下三名、三名、兩名、三名及一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			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	2019年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、津貼及實物福利	329	384	322	150	32
退休金計劃供款及社會福利	<u>117</u>	<u>123</u>	<u>87</u>	<u>47</u>	<u>13</u>
	<u>446</u>	<u>507</u>	<u>409</u>	<u>197</u>	<u>45</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：

	僱員人數			截至4月30日止四個月	
	截至12月31日止年度			2018年	2019年
	2016年	2017年	2018年	(未經審核)	
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>1</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權區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，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，因為該等公司於有關期間現時並無於香港產生任何應課稅溢利。

貴集團於中國內地經營的附屬公司於有關期間須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，以地方稅務局批准的核定徵收(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%的中國內地企業所得稅。自2017年1月1日及2019年1月1日起，若干該等附屬公司分別不再適用核定徵收，且因此根據應課稅溢利繳納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地方稅務局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務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			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：					
即期所得稅	19,329	49,755	68,618	43,678	45,832
遞延所得稅	6,426	5,352	(11,831)	(8,157)	(22,364)
中國土地增值稅	<u>2,559</u>	<u>15,542</u>	<u>15,249</u>	<u>12,477</u>	<u>16,778</u>
持續經營業務之年／期內					
稅項開支	28,314	70,649	72,036	47,998	40,246
已終止經營業務之年／期內					
稅項開支(附註11)	<u>3</u>	<u>52</u>	<u>105</u>	<u>106</u>	<u>—</u>
	<u>28,317</u>	<u>70,701</u>	<u>72,141</u>	<u>48,104</u>	<u>40,246</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權區按法定稅率計算的除稅前溢利／(虧損)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			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
來自持續經營業務的除稅前溢利	66,281	130,880	181,670	123,321	93,705
來自已終止經營業務的除稅前虧損	(784)	(841)	(1,322)	(669)	(62)
	<u>65,497</u>	<u>130,039</u>	<u>180,348</u>	<u>122,652</u>	<u>93,643</u>
按法定所得稅稅率25%計算的					
所得稅開支	16,374	32,510	45,087	30,663	23,411
毋須課稅收入	—	(557)	(3,317)	(381)	(105)
不可扣稅開支	—	7,198	4,675	2,235	4,357
未確認可扣減暫時差額	—	2,100	556	743	—
土地增值稅撥備	2,559	15,542	15,249	12,477	16,778
土地增值稅的稅務影響	(640)	(3,886)	(3,812)	(3,119)	(4,195)
視為溢利基準的影響	10,024	17,794	13,703	5,486	—
	<u>28,317</u>	<u>70,701</u>	<u>72,141</u>	<u>48,104</u>	<u>40,246</u>
按 貴集團實際稅率計算的 年內／期內稅項支出					

綜合財務狀況表中的應付稅項指：

	12月31日		2019年	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
應付稅項				
企業所得稅	35,961	74,889	101,316	135,921
土地增值稅	19,738	6,760	26,854	36,551
	<u>55,699</u>	<u>81,649</u>	<u>128,170</u>	<u>172,472</u>

可收回稅項主要包括與房地產開發項目預售所得款項(尚未交付予買家)有關的預付土地增值稅及企業所得稅。根據中國相關規則及規例，已預售房地產須繳納土地增值稅及企業所得稅。於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，可收回稅項分別達約人民幣29.0百萬元、人民幣72.3百萬元、人民幣82.8百萬元及人民幣91.4百萬元。

## 11. 已終止經營業務

於2018年，貴集團決定向關聯方及第三方出售若干附屬公司之全部權益(統稱「出售組別」)，以將 貴集團經營的其他業務與其主營業務加以區分。於2018年12月31日，出售組別被分類為持作出售的出售組別及已終止經營業務。隨著出售組別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。誠如附註36所詳述，出售出售組別於有關期間完成。

附錄一

會計師報告

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，按已終止經營業務呈列的出售組別的業績如下：

	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
收益	6,293	6,365	4,383	334	339
銷售成本	(5,901)	(5,245)	(3,187)	—	(321)
毛利	392	1,120	1,196	334	18
其他收入及收益	3	9	13	3	—
行政開支	(669)	(2,391)	(2,547)	(1,029)	(87)
金融資產及合同資產 (減值虧損)/減值虧損					
撥回淨額	(510)	488	16	23	7
其他開支	—	(67)	—	—	—
除稅前虧損	(784)	(841)	(1,322)	(669)	(62)
所得稅開支	(3)	(52)	(105)	(106)	—
年/期內虧損	(787)	(893)	(1,427)	(775)	(62)
以下人士應佔：					
母公司擁有人	(834)	(771)	(1,427)	(728)	(62)
非控股權益	47	(122)	—	(47)	—
	(787)	(893)	(1,427)	(775)	(62)

於2018年12月31日，分類為持作出售的出售組別之主要類別資產及負債如下所示：

	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別資產		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別負債		(6,303)
出售組別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日止年度以及截至2018年及2019年4月30日止四個月，出售組別所產生淨現金流量如下：

	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	2019年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動	461	4,643	(3,791)	(854)	(778)
投資活動	(7)	(19)	(24)	(150)	—
融資活動	20	450	70	(470)	(1,666)
淨現金流入／(流出)	<u>474</u>	<u>5,074</u>	<u>(3,745)</u>	<u>(1,474)</u>	<u>(2,444)</u>

12. 股息

自其註冊成立日期以來 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 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
<b>2016年12月31日</b>						
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	<u>(3,792)</u>	<u>(3,463)</u>	<u>(3,811)</u>	<u>(570)</u>	—	<u>(11,636)</u>
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
轉讓	50,242	—	—	—	(50,242)	—
年內折舊撥備	<u>(1,291)</u>	<u>(512)</u>	<u>(664)</u>	<u>(109)</u>	—	<u>(2,576)</u>
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	<u>(5,083)</u>	<u>(3,975)</u>	<u>(4,475)</u>	<u>(679)</u>	—	<u>(14,212)</u>
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
<b>2017年12月31日</b>						
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>
	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
<b>2018年12月31日</b>						
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

	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
<b>2019年4月30日</b>						
於2019年1月1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>
於2019年1月1日，						
扣除累計折舊	73,124	1,585	3,515	896	85,194	164,314
添置	—	631	230	389	15,129	16,379
出售	—	—	(2)	(46)	—	(48)
期內折舊撥備	(1,389)	(189)	(216)	(151)	—	(1,945)
於2019年4月30日，						
扣除累計折舊	<u>71,735</u>	<u>2,027</u>	<u>3,527</u>	<u>1,088</u>	<u>100,323</u>	<u>178,700</u>
於2019年4月30日：						
成本	84,123	7,226	8,157	2,258	100,323	202,087
累計折舊	(12,388)	(5,199)	(4,630)	(1,170)	—	(23,387)
淨賬面值	<u>71,735</u>	<u>2,027</u>	<u>3,527</u>	<u>1,088</u>	<u>100,323</u>	<u>178,700</u>

於2016年、2017年、2018年12月31日以及2019年4月30日，貴集團淨賬面值分別約人民幣8,576,000元、人民幣7,973,000元、人民幣7,370,000元及人民幣7,169,000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、2018年12月31日以及2019年4月30日，貴集團淨賬面值分別約人民幣19,995,000元、人民幣19,537,000元、人民幣66,038,000元及人民幣64,381,000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	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
於年/期初的賬面值	56,340	114,400	117,000	136,400
添置建設成本	29,317	—	—	—
公平值調整所得淨收益	<u>28,743</u>	<u>2,600</u>	<u>19,400</u>	<u>3,700</u>
於年/期末的賬面值	<u>114,400</u>	<u>117,000</u>	<u>136,400</u>	<u>140,100</u>

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、2018年12月31日以及2019年4月30日分別重估為人民幣114,400,000元、人民幣117,000,000元、人民幣136,400,000元及人民幣140,100,000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日及2019年4月30日，貴集團賬面總值分別約人民幣134,029,000元及人民幣137,665,000元的投資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、2018年12月31日以及2019年4月30日，貴集團賬面總值約人民幣1,989,000元、人民幣2,034,000元、人民幣2,371,000元及人民幣2,435,000元的投資物業已質押以擔保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
就以下項目進行的 經常性公平值計量	於2017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	—	—	117,000	117,000
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 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	—	—	136,400	136,400
就以下項目進行的 經常性公平值計量：	於2019年4月30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	—	—	140,100	140,100

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			2019年 4月30日
		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	人民幣33-48元
	資本化率	6%	6%	6%	6%
	長期空置率	60%	39%	24%	24%

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			2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
使用權資產—物業	36,123	34,860	33,597	10,923

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，淨賬面值分別約人民幣10,622,000元、人民幣10,289,000元、人民幣9,957,000元的及人民幣9,846,000元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。

#### 17. 於聯營公司的投資

	12月31日			2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
分佔資產淨值	—	145	—	—

附錄一

會計師報告

(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 人民幣千元	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

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	2019年 4月30 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	2019年 4月30 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	957,318
減值	—	—	(647)	(1,820)
	<u>613,184</u>	<u>914,037</u>	<u>785,045</u>	<u>955,498</u>

合同資產初始確認為來自建築承包服務所賺取的收益，因代價須待建設成功完成後方可收取。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日及2019年4月30日，人民幣647,000元及人民幣1,820,000元分別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綜合財務報表附註25中披露。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，合同資產的預計收回或結算時間如下：

	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	2019年 4月30日 人民幣千元
一年內逾期	250,719	410,197	236,491	433,750
一年後逾期	362,465	503,840	548,554	521,748
	<u>613,184</u>	<u>914,037</u>	<u>785,045</u>	<u>955,498</u>

附錄一

會計師報告

合同資產減值虧損撥備變動如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
於年／期初	—	647
年／期內確認的減值虧損	647	1,316
期內撥回的減值虧損	—	(143)
於年／期末	<u>647</u>	<u>1,820</u>

於各有關期間末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，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。

下表載列有關 貴集團使用撥備矩陣的合同資產面臨的信貸風險資料：

	2018年 12月31日	2019年 4月30日
預期信貸虧損率	0.082%	0.190%
	人民幣千元	人民幣千元
賬面總值	785,692	957,318
預期信貸虧損	647	1,820

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	期內最高尚 未償還金額	於2019年
	1月1日	最高尚未 償還金額	12月31日及 2017年1月1日	最高尚未 償還金額	12月31日及 2018年1月1日	最高尚未 償還金額	12月31日及 2019年1月1日		4月30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	人民幣千元	人民幣千元	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	1,052,130	—
李亞睿先生	274,847	274,847	205,364	205,364	158,858	175,234	175,234	175,234	—
臧灝先生	11,749	57,838	57,838	57,838	2,948	2,948	770	770	—
王慧杰女士	—	—	—	—	—	43	43	43	—
王新玲女士	—	—	—	—	—	50	50	50	—
張北天保投資管理有限公司 (由李亞睿先生控制)	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>		<u>—</u>

向董事墊款乃無抵押、不計息且須按要求償還。

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		2019年	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
<b>可供出售投資</b>				
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>	<u>—</u>
<b>指定為按公平值計入其他 全面收入的股權投資</b>				
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	140,000
涿州天保建築體系有限公司	—	—	391	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>136,391</u>	<u>140,000</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，其被指定為可供出售金融資產。

自2018年1月1日起，上述股權投資不可撤銷地指定為按公平值計入其他全面收入計量，因為 貴集團認為該等投資屬戰略性質。

於2018年12月31日及2019年4月30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，且涿州天保建築體系有限公司於2019年出售。

於2018年12月31日及2019年4月30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(賬面總值分別為人民幣136,000,000元及人民幣140,000,000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		2019年	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
於年／期初賬面值	342,266	536,771	1,415,599	2,594,931
添置	196,806	1,138,297	1,218,117	327,677
轉撥至已竣工持作出售物業	(2,301)	(259,469)	(38,785)	(280,680)
	<u>536,771</u>	<u>1,415,599</u>	<u>2,594,931</u>	<u>2,641,928</u>

在建物業預計於以下時間完成及收回：

	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	2019年 4月30日 人民幣千元
一年內	221,538	—	1,216,865	1,062,384
一年後	315,233	1,415,599	1,378,066	1,579,544
於年／期末	536,771	1,415,599	2,594,931	2,641,928

貴集團的在建物業位於中國內地的租賃土地。

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30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、人民幣600,410,000元及人民幣514,388,000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、2018年12月31日及2019年4月30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、人民幣106,387,000元及人民幣67,804,000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

於2016、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，貴集團於中國內地產生的未確認稅項虧損分別約為零、人民幣2,100,000元、人民幣556,000元及零，其將於五年內到期以抵銷產生虧損的公司的未來應課稅溢利。董事認為，由於該等稅項虧損來自於一段時間以來一直處於虧損狀態的附屬公司，並且不能確信應課稅溢利可以利用以抵銷稅項虧損，因此並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

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收協定，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、2018年12月31日及2019年4月30日，貴集團擁有保留盈利約人民幣174,709,000元、人民幣240,315,000元、人民幣364,668,000元及人民幣417,587,000元。並無就貴公司及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，貴集團的資金將保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。

附錄一

會計師報告

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

	不可扣減 虧損 人民幣千元	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日及 2019年1月1日	—	7,892	7,628	152	4,643	20,315
計入期內損益的 遞延稅項	2,350	(1,375)	2,575	—	20,537	24,087
於期內其他全面收入 扣除的遞延稅項	—	—	—	(152)	—	(152)
於2019年4月30日	<u>2,350</u>	<u>6,517</u>	<u>10,203</u>	<u>—</u>	<u>25,180</u>	<u>44,250</u>

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
於年內損益扣除的遞延稅項	4,850	—	764	5,614
於年內其他全面收入扣除的遞延稅項	—	2,375	—	2,375
於2018年12月31日及2019年1月1日	14,813	2,375	8,184	25,372
於期內損益扣除的遞延稅項	925	—	798	1,723
於期內其他全面收入扣除的遞延稅項	—	1,000	—	1,000
於2019年4月30日	15,738	3,375	8,982	28,095

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。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	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的 淨遞延稅項資產	—	1,512	15,601	33,840
於綜合財務狀況表內確認的 淨遞延稅項負債	(9,313)	(16,177)	(20,658)	(17,685)
	(9,313)	(14,665)	(5,057)	16,155

24. 已竣工持作出售物業

	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	2019年 4月30日 人民幣千元
年/期初賬面值	208,950	167,633	293,231	54,120
轉撥自在建物業	2,301	259,469	38,785	280,680
轉撥至銷售成本	(43,618)	(133,871)	(277,896)	(164,678)
年/期末賬面值	167,633	293,231	54,120	170,122



## 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。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。貴集團對其尚未清償應收款項維持嚴格控制，並設有信貸監控部門以儘量減低信貸風險。高級管理層定期審閱逾期結餘。考慮到上述各項及貴集團之貿易應收款項乃與大量多元化客戶有關，故並無重大信貸風險集中之情況。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。貿易應收款項為免息。

	2016年	12月31日	2018年	2019年
	人民幣千元	2017年	人民幣千元	4月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	239,457	256,612	331,985	160,838
減值撥備	(3,365)	(21,193)	(10,545)	(19,126)
貿易應收款項淨額	<u>236,092</u>	<u>235,419</u>	<u>321,440</u>	<u>141,712</u>

於各有關期間末，貴集團到期應結算的應收質保金如下：

	2016年	12月31日	2018年	2019年
	人民幣千元	2017年	人民幣千元	4月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入貿易應收款項的質保金	14,093	7,960	5,325	6,443
減值撥備	(638)	(796)	(282)	(558)
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>	<u>5,885</u>

貴集團於各有關期間末按發票日期並於貿易應收款項減值撥備前計算的貿易應收款項(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)

	2016年	12月31日	2018年	2019年
	人民幣千元	2017年	人民幣千元	4月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	203,577	85,021	285,284	119,503
1年至2年	16,294	150,384	12,211	9,086
2年至3年	5,493	7,754	28,878	20,171
超過3年	—	5,493	287	5,635
	<u>225,364</u>	<u>248,652</u>	<u>326,660</u>	<u>154,395</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權利。

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前之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	12月31日		2019年	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
1年內	214,904	89,757	287,792	122,867
1年至2年	17,202	151,684	15,028	10,786
2年至3年	5,598	8,670	28,878	8,986
超過3年	1,753	6,501	287	18,199
	<u>239,457</u>	<u>256,612</u>	<u>331,985</u>	<u>160,838</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	12月31日		2019年	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
於年／期初	2,241	3,365	21,193	10,545
已確認減值虧損	2,243	18,067	5,135	9,444
減值虧損撥回	(1,119)	(239)	(15,783)	(863)
於年／期末	<u>3,365</u>	<u>21,193</u>	<u>10,545</u>	<u>19,126</u>

截至2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月根據國際財務報告準則第9號減值

於2018年12月31日及2019年4月30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。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：

於2018年12月31日

賬齡	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值 人民幣千元
當期及於1年內	0.37%	287,792	1,051
超過一年但於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>

附錄一

會計師報告

於2019年4月30日 賬齡	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值 人民幣千元
當期及於1年內	1.62%	122,867	1,988
超過一年但於2年內	12.33%	8,626	1,064
超過2年但於3年內	37.27%	8,986	3,349
超過3年但於4年內	57.38%	17,912	10,278
超過4年	100.00%	287	287
明顯減值項目	100.00%	2,160	2,160
		<u>160,838</u>	<u>19,126</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

於2016年及2017年12月31日，計入上述根據國際會計準則第39號按所產生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。

於2017年12月31日根據國際會計準則第39號並未個別或集體被視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

2016年12月31日	減值			總計 人民幣千元
	未減值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	撥備 人民幣千元	
逾期少於1年	214,903	—	—	214,903
逾期超過1年	—	24,554	(3,365)	21,189
	<u>214,903</u>	<u>24,554</u>	<u>(3,365)</u>	<u>236,092</u>

  

2017年12月31日	減值			總計 人民幣千元
	未減值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	撥備 人民幣千元	
逾期少於1年	87,597	2,160	(2,160)	87,597
逾期超過1年	—	166,855	(19,033)	147,822
	<u>87,597</u>	<u>169,015</u>	<u>(21,193)</u>	<u>235,419</u>

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，計入上述貿易應收款項減值撥備乃為就個別減值貿易應收款項零、人民幣2,160,000元、人民幣2,160,000元及人民幣2,160,000元作出撥備，撥備前的賬面總值分別為零、人民幣2,160,000元、人民幣2,160,000元及人民幣2,160,000元。

已逾期但尚未減值的應收款項與多名於貴集團擁有良好往績記錄的客戶有關。根據過往經驗，貴公司董事認為無需就該等結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無發生重大變化及結餘仍被視為可悉數收回。

26. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	12月31日			2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
預付供應商款項	31,571	69,627	75,335	84,837
向關聯方墊款(附註39)	891,116	776,293	1,429,340	—
按金	12,989	121,167	128,624	132,081
其他應收款項	37,898	51,016	82,104	12,393
其他	1,263	1,263	1,263	339
其他可收回稅項	22,809	61,051	98,091	130,407
	997,646	1,080,417	1,814,757	360,057
減值撥備	(1,656)	(10,121)	(9,482)	(10,020)
總計	995,990	1,070,296	1,805,275	350,037

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			2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
於年／期初	1,540	1,656	10,121	9,482
已確認減值虧損	714	8,965	1,484	1,165
已撥回減值虧損	(598)	(500)	(2,123)	(627)
於年／期末	1,656	10,121	9,482	10,020

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，對第一階段的按金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虧損撥備。為計量預期信貸虧損，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。

於2018年12月31日	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：			
當期	—	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
明顯減值項目	0.19%	1,633,615	3,029
	100%	6,453	6,453
總計	0.58%	1,640,068	9,482
於2019年4月30日	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：			
當期	—	71,141	—
1年內	0.00%	53,067	1
超過1年但於2年內	10.98%	7,279	799
超過2年	31.35%	5,487	1,720
明顯減值項目	1.84%	136,974	2,520
	100%	7,500	7,500
總計	6.94%	144,474	10,020

附錄一

會計師報告

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。

2016年12月31日	減值			總計 人民幣千元
	無減值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	撥備 人民幣千元	
未逾期亦未減值	746,657	—	—	746,657
逾期少於1年	157,112	—	—	157,112
逾期超過1年	22,358	15,876	(1,656)	36,578
	<u>926,127</u>	<u>15,876</u>	<u>(1,656)</u>	<u>940,347</u>

  

2017年12月31日	減值			總計 人民幣千元
	無減值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	撥備 人民幣千元	
未逾期亦未減值	779,447	—	—	779,447
逾期少於1年	123,852	—	—	123,852
逾期超過1年	27,876	17,301	(10,121)	35,056
	<u>931,175</u>	<u>17,301</u>	<u>(10,121)</u>	<u>938,355</u>

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元及人民幣8,605,000元作出的撥備，於2016年及2017年12月31日，撥備前的賬面總值分別為人民幣484,000元及人民幣8,862,000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。

27. 現金及現金等價物以及已質押存款

	12月31日			2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
現金及銀行結餘	84,590	202,824	219,431	226,469
減：銀行貸款抵押	(32,129)	(47,137)	(51,083)	(48,910)
其他抵押	(10,023)	(86,724)	(69,515)	(97,944)
已質押存款	(42,152)	(133,861)	(120,598)	(146,854)
現金及現金等價物	<u>42,438</u>	<u>68,963</u>	<u>98,833</u>	<u>79,615</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，分別為人民幣32,129,000元、人民幣47,137,000元、人民幣51,083,000元及人民幣48,910,000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日及2019年4月30日，該受限制現金分別為人民幣10,023,000元、人民幣86,724,000元、人民幣69,515,000元及人民幣97,944,000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且信譽良好的銀行。現金及現金等價物的賬面值與彼等公平值相若。

貴集團的結餘皆以人民幣計值。人民幣不得自由兌換作其他貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、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其他貨幣以進行外匯業務。

## 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：

	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	2019年 4月30日 人民幣千元
6個月內	421,473	815,356	568,677	466,560
6個月至1年	123,463	70,149	166,327	268,880
1至2年	260,817	283,660	259,868	230,629
2至3年	128,072	152,242	43,417	62,143
超過3年	17,363	27,497	59,873	58,792
	<u>951,188</u>	<u>1,348,904</u>	<u>1,098,162</u>	<u>1,087,004</u>

貿易應付款項為不計息且一般根據工程進度結算。

## 29. 其他應付款項及應計費用

	附註	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	2019年 4月30日 人民幣千元
合同負債	(a)	934,111	1,715,337	2,072,263	2,128,006
應付關聯方款項(附註39)		1,989	2,407	86,795	99,127
其他應付款項	(b)	73,674	176,876	207,675	225,256
應計薪金、工資及福利		4,291	6,617	5,235	6,608
其他應付稅項		37,385	98,472	140,681	138,417
總計		<u>1,051,450</u>	<u>1,999,709</u>	<u>2,512,649</u>	<u>2,597,414</u>

附註：

(a) 於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日之合同負債的詳情如下：

	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	2019年 4月30日 人民幣千元
收取客戶墊款				
建築承包	80,904	87,733	121,631	155,846
銷售物業	853,207	1,627,604	1,950,632	1,972,160
總合同負債	<u>934,111</u>	<u>1,715,337</u>	<u>2,072,263</u>	<u>2,128,006</u>

合同負債指(i)於進度款項速度超過相關建築項目速度時就建築合同自客戶收取的墊款，於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日分別為人民幣80.9百萬元、人民幣87.7百萬元、人民幣121.6百萬元及人民幣155.8百萬元；及(ii)有關物業銷售合同的預售所得款項，於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日分別為人民幣853.2百萬元、人民幣1,627.6百萬元、人民幣1,950.6百萬元及人民幣1,972.2百萬元。

(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			2019年4月30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	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
<b>流動</b>												
銀行貸款— 有抵押			—			—	5.66	2019年	350,000	5.66	2019年	350,000
長期銀行貸款 之即期部分 —有抵押			—			—	4.75	2019年	119,000	4.75–8.00	2019年 至2020年	364,000
			—			—			469,000			714,000
<b>非流動</b>												
銀行貸款— 有抵押	4.75	2019年	90,000	4.75	2019年	220,000	4.75–8.00	2021年	445,000	4.75	2020年 至2021年	100,000
			90,000			220,000			914,000			814,000

分析為以下各項：

	2016年		12月31日		2018年		2019年	
	2016年	12月31日	2017年	12月31日	2018年	2019年	2019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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應償還銀行借款：								
一年內或按要求	—	—	—	—	469,000	469,000	714,000	714,000
第二年	—	—	90,000	90,000	395,000	395,000	100,000	100,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	90,000	90,000	130,000	130,000	50,000	50,000	—	—
	90,000	90,000	220,000	220,000	914,000	914,000	814,000	814,000

貴集團的借款皆以人民幣計值。

- (a) 於2018年12月31日及2019年4月30日，貴集團賬面總值約人民幣134,029,000元及人民幣137,665,000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、2018年12月31日及2019年4月30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、人民幣600,410,000元及人民幣514,388,000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、2018年12月31日及2019年4月30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、人民幣66,038,000元及人民幣64,381,000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

	2016年		12月31日		2018年		2019年	
	2016年	12月31日	2017年	12月31日	2018年	2019年	2019年	4月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
法定：								
39,000,000股每股面值0.01港元的普通股	—	—	—	—	390	390	390	390



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	—
發行新股份	900	—
於2019年4月30日	1,000	—

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。

李保田先生轉讓其於天保中國控股有限責任公司的全部權益予貴公司，作為代價，貴公司於2019年1月7日以面值按入賬列為繳足的方式配發及發行1股普通股予李保田先生先生。於同日，李保田先生轉讓其於貴公司的101股普通股至吉祥國際實業有限公司。

於2019年4月28日，貴公司向吉祥國際實業有限公司(一間由控股股東控制之公司)配發及發行889股普通股，其已按代價8.89港元悉數繳足。

於2019年4月29日，貴公司向吳夢夏女士(Excel Thrive Development Company Limited所有已發行股份之[編纂])配發及發行10股0.10港元的普通股以獲取現金。

### 32. 儲備

貴集團的儲備於截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月的金額及變動呈列於綜合權益變動表。

#### (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理財組成貴集團的若干附屬公司的已發行股本及其權益持有人的注資。

於2019年4月29日，貴集團透過其附屬公司涿州天保實業及誠基嘉和投資自天保企業管理的控股股東李保田先生收購天保企業管理100%的股權，現金代價為人民幣1,338.5百萬元，其被視為向控股股東作出分派。

(c) 特別儲備

於編製財務資料時，截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，貴集團已將部分保留溢利分別轉撥至特別儲備金，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金，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，直至儲備結餘達到其註冊資本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，但轉換後該結餘不得少於貴集團註冊資本的25%。該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。

(f) 股份溢價

股份溢價指已發行股份的面值與已收代價之差額。

貴公司	股份溢價 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2018年11月16日(註冊成立日期)	—	—
於2018年12月31日及2019年1月1日發行新股份	1,352,000	1,352,000
於2019年4月30日	<u>1,352,000</u>	<u>1,352,000</u>

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：

	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	2019年 4月30日 人民幣千元
就授予關聯方的融資向銀行作出的擔保：				
由李保田先生及其緊密聯繫人控制的公司	<u>124,000</u>	<u>124,000</u>	<u>159,000</u>	<u>128,000</u>

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30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、人民幣148,000,000元及人民幣128,000,000元。初始確認的財務擔保合同公平值被視為微不足道。

其他關聯方交易披露於附註39。

### 34. 或然負債

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，貴集團已就貴集團物業的若干買方分別約人民幣458,290,000元、人民幣893,443,000元、人民幣870,896,000元及人民幣855,833,000元的按揭融資提供擔保。

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，且倘付款違約，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，要求其支付產生自貴集團外包建築工程的人民幣14.1百萬元。該索償產生乃由於原告訴稱貴集團未及時全額付款。該案件由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程序的法律意見，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。

### 36. 出售附屬公司

貴集團截至2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月出售若干附屬公司(作為重組的一部分)。

	2018年 12月31日 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
以下各項已出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	—	56
無形資產	—	7
現金及銀行結餘	18	1,675
貿易應收款項	100	2,163
合同資產	—	36
預付款項、按金及其他應收款項	2,959	67,807
貿易應付款項	(2,496)	(2,465)
其他應付款項及應計費用	—	(10,990)
應付稅項	—	(82)
非控股權益	(271)	—
	<u>310</u>	<u>58,207</u>
出售附屬公司收益	<u>490</u>	<u>1,534</u>
	<u>800</u>	<u>59,741</u>
支付方式：		
其他應收款項	800	9,727
現金	—	50,014
	<u>800</u>	<u>59,741</u>

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	2019年 4月30日 人民幣千元
現金代價	—	50,014
已出售現金及現金等價物	(18)	(1,675)
有關出售附屬公司的現金及現金等價物(流出)／流入淨額	<u>(18)</u>	<u>48,339</u>

### 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。

附錄一

會計師報告

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以下期間到期之未來最低應收租賃款項總額如下：

	2016年	12月31日	2018年	2019年
	人民幣千元	2017年	人民幣千元	4月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	3,996	6,402	7,510	7,768
1至2年	3,439	3,797	3,861	3,972
2至3年	1,689	1,083	894	958
3至4年	229	229	274	344
4至5年	229	229	274	344
5年後	1,145	1,145	1,370	804
	<u>10,727</u>	<u>12,885</u>	<u>14,183</u>	<u>14,190</u>

38. 承擔

貴集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

	2016年	12月31日	2018年	2019年
	人民幣千元	2017年	人民幣千元	4月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：				
建築承包	<u>18,942</u>	<u>49,599</u>	<u>133,310</u>	<u>163,815</u>

39. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

關聯方名稱	與 貴集團之關係
李保田(「李保田先生」)	董事及控股股東
李亞睿鑫(「李亞睿鑫先生」)	董事及高級管理層
臧凜(「臧凜先生」)	董事及高級管理層
王慧杰(「王慧杰女士」)	董事及高級管理層
王新玲(「王新玲女士」)	董事及高級管理層
李國棟(「李國棟先生」)	高級管理層
涿州市天駿園林綠化有限公司 (「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(「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 (「河北龍盾金屬結構工程有限公司」)	由一名股東的相關緊密聯繫人控制之公司
張北天保投資管理有限公司 (「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 (「涿州天保建築體系有限公司」)	由李保田先生控制之公司
涿州天保物業服務有限公司 (「涿州天保物業服務有限公司」)	由股東的配偶控制之公司

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，貴集團與關聯方於有關期間有下列交易：

	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
向關聯方墊款	424,880	108,304	995,458	466,324	100,228
償還向關聯方作出之墊款	420,354	223,127	342,411	105,527	1,529,568
關聯方墊款	738	418	84,559	26,068	109,065
償還來自關聯方的墊款	—	—	171	—	96,733
自一名關聯方購買材料	1,545	8,200	2,500	—	1,684
自一名關聯方的物業 管理費	—	—	—	—	840

(3) 其他關聯方交易

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，控股股東及其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、人民幣914,000,000元及人民幣529,000,000元提供擔保。

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30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、人民幣159,000,000元及人民幣128,000,000元提供擔保。

截至2019年4月30日止四個月，貴集團分別以現金代價人民幣1,588,000元及人民幣8,138,000元出售兩間附屬公司涿州天保物業服務有限公司及張北天保新型建材有限公司予保鑫實業有限公司。

(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	2019年 4月30日 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	<u>891,116</u>	<u>776,293</u>	<u>1,429,340</u>	<u>—</u>
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	—
李保田先生	—	—	—	99,127
由李國棟先生控制之公司	—	—	25,000	—
由李亞睿先生控制之公司	—	—	52,692	—
其他	—	—	4,872	—
總計	<u>1,989</u>	<u>2,407</u>	<u>86,795</u>	<u>99,127</u>

與上述關聯方的結餘為無抵押、不計息、須按要求償還及非貿易。

附錄一

會計師報告

(5) 高級管理人員的薪酬：

	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
短期僱員福利	575	691	893	271	236
退休金計劃供款	165	174	206	67	58
向高級管理人員支付的 薪酬總額	<u>740</u>	<u>865</u>	<u>1,099</u>	<u>338</u>	<u>294</u>

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	<u>90,000</u>
	<u>1,116,851</u>

附錄一

會計師報告

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>

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

	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	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>



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	1,098,162
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>

2019年4月30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	144,474	—	144,474
可供出售投資	—	140,000	140,000
貿易應收款項	141,712	—	141,712
已質押存款	146,854	—	146,854
現金及現金等價物	79,615	—	79,615
	<u>512,655</u>	<u>140,000</u>	<u>652,655</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	1,087,004
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	324,383
計息銀行借款	814,000
	<u>2,225,387</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			
	2016年12月31日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元	2019年4月30日 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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>136,391</u>	<u>140,000</u>
	公平值			
	2016年12月31日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元	2019年4月30日 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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>136,391</u>	<u>140,000</u>

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」)及市賬率(「市賬率」)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市場流動性折讓。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、信貸風險及餘下期限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、2018年12月31日及2019年4月30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。

下表概述分別於2018年12月31日及2019年4月30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	2018年12月31日	範圍	2019年4月30日
				公平值對輸入數據的敏感度		公平值對輸入數據的敏感度
投資A	估值倍數	同行中位數市盈率倍數	6.68	使用最低5.4及最高10.8的市盈率倍數將導致公平值差異人民幣109,000,000元	6.65	使用最低6.1及最高12.2的市盈率倍數將導致公平值差異人民幣129,000,000元
		缺乏市場流動性貼現	20%	倍數增加/減少5%將導致公平值減少/增加人民幣1,500,000元	20%	倍數增加/減少5%將導致公平值減少/增加人民幣2,000,000元
投資B	估值倍數	同行中位數市賬率倍數	1.15	使用最低0.8及最高的市賬率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%將導致公平值減少/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付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作對沖目的的衍生及其他工具。貴集團未持有或發行作交易目的的衍生金融工具。董事會審核並同意管理該等風險之政策，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。吾等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，則截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，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、人民幣505,000元及人民幣688,000元。

(b) 信貸風險

根據國際會計準則第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同責任而導致出現虧損的風險。

貴集團並無重大信貸風險集中情況。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賬面值指 貴集團有關其於2018年12月31日及2019年4月30日的金融資產的最大信貸風險敞口。

於2018年12月31日及2019年4月30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，且並無重大信貸風險。該等金融資產並未逾期且彼等之信貸風險獲分類為第一階段。

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歷史的對手方授出信貸期，而管理層對 貴集團對手方進行持續信貸評估。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， 貴集團定期審核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對手方及客戶。

就貿易應收款項及合同資產而言，貴集團應用國際財務報告準則第9號規定的簡化方法，以作出預期信貸虧損，該方法允許為所有貿易應收款項及合同資產使用全期預期虧損撥備。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。

對計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、已質押存款及現金及現金等價物應用一般方法。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日及2019年4月30日，貴集團對計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產歸類為第一階段，並持續監控其信貸風險(明顯減值項目除外)，由於知悉信貸風險顯著增加，因此被歸類為第三階段。於2018年12月31日及2019年4月30日，分別為人民幣1,640,068,000元及人民幣144,474,000元的賬面總值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結餘並無固有的重大信貸風險。

### (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			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	—	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>

附錄一

會計師報告

2017年12月31日

	按要求或	一年內	一年以上	總計
	無固定			
	期限償還	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
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>

2018年12月31日

	按要求或	一年內	一年以上	總計
	無固定			
	期限償還	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
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>

2019年4月30日

	按要求或	一年內	一年以上	總計
	無固定			
	期限償還	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
就授予關聯方的融資向銀行作出的擔保	—	128,000	—	128,000
按揭融資擔保	855,833	—	—	855,833
貿易應付款項	—	1,087,004	—	1,087,004
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	324,383	—	—	324,383
計息銀行借款	—	754,915	102,553	857,468
	<u>1,180,216</u>	<u>1,969,919</u>	<u>102,553</u>	<u>3,252,688</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提供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綜合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，將可用銀行融資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			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
貿易應付款項	951,188	1,348,904	1,098,162	1,087,004
其他應付款項及應計費用	1,051,450	1,999,709	2,512,649	2,597,414
計息銀行借款	90,000	220,000	914,000	814,000
減：現金及現金等價物	42,438	68,963	98,833	79,615
淨債務	<u>2,050,200</u>	<u>3,499,650</u>	<u>4,425,978</u>	<u>4,418,803</u>
母公司擁有人應佔權益	<u>904,586</u>	<u>964,046</u>	<u>1,678,921</u>	<u>392,910</u>
資本及淨債務	<u>2,954,786</u>	<u>4,463,696</u>	<u>6,104,899</u>	<u>4,811,713</u>
資產負債比率	<u>69%</u>	<u>78%</u>	<u>72%</u>	<u>92%</u>

43. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	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
分類為投資現金流量的資本化利息 付款	—	(93,000)	1,150
			(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
分類為投資現金流量的資本化利息 付款	—	—	2,813
			(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
分類為投資現金流量的資本化利息 付款	—	—	24,744
	(171)	(6,000)	(29,794)
於2018年12月31日及2019年1月1日	86,795	914,000	—
於2017年12月31日及2018年1月1日	2,407	220,000	—
添置	26,068	300,000	—
利息開支	—	—	1,437
分類為投資現金流量的資本化利息 付款	—	—	2,875
			(4,312)
於2018年4月30日	28,475	520,000	—
於2018年12月31日及2019年1月1日	86,795	914,000	—
添置	109,065	—	—
利息開支	—	—	6,875
分類為投資現金流量的資本化利息 付款	—	—	10,794
	(96,733)	(100,000)	(17,669)
於2019年4月30日	99,127	814,000	—

44. 於一間附屬公司之投資

貴公司	人民幣千元
於2019年1月1日	—
於期間添置	1,352,000
於2019年4月30日	1,352,000

主要附屬公司之詳情於歷史財務資料附註1中披露。



#### 45. 期後財務報表

貴公司、貴集團或現時組成貴集團的任何公司概無就2019年4月30日後的任何期間編製經審核財務報表。