

香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第I-3至I-85頁所載的台州市水務集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，包括 貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度(「有關期間」)各年的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，及於2016年、2017年及2018年12月31日的 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司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」)。第I-3至I-85頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃供載入 貴公司就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次[編纂]而編製的日期為●年●月●日的文件(「文件」)。

#### 董事就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所載的呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並落實 貴公司董事認為必要的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(無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保證。

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方式。

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所載的呈列基準真實公平反映了 貴集團及 貴公司於2016年、2017年及2018年12月31日的財務狀況及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第I-3頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註12，當中表明 貴公司並無就有關期間派付任何股息。

此 致

台州市水務集團股份有限公司列位董事  
國金證券(香港)有限公司 台照

●  
執業會計師  
香港  
謹啟

●

## I. 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的貴集團於有關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審計準則進行審計（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。除非特別說明，所有金額均約整至最接近的人民幣千元。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>				
收入	5	410,053	462,901	504,263
銷售成本		(270,846)	(277,805)	(306,986)
毛利		139,207	185,096	197,277
其他收入及收益	5	17,174	21,274	27,370
行政費用		(30,235)	(34,979)	(34,672)
其他開支		(588)	(548)	(2,560)
財務成本	7	(38,258)	(32,484)	(26,628)
來自持續經營業務的 稅前溢利	6	87,300	138,359	160,787
所得稅開支	10	(25,270)	(36,690)	(40,537)
來自持續經營業務的 年內溢利		62,030	101,669	120,250
<b>已終止經營業務</b>				
來自已終止經營業務的 年內溢利	11	42,457	123,747	3,248
年內溢利及年內 其他全面收益		<u>104,487</u>	<u>225,416</u>	<u>123,498</u>
以下人士應佔：				
母公司擁有人		82,461	179,997	110,450
非控股權益		22,026	45,419	13,048
		<u>104,487</u>	<u>225,416</u>	<u>123,498</u>
母公司普通權益持有人應 佔每股盈利	13			
基本及攤薄(人民幣元)				
一年內溢利		0.55	0.95	0.74
—來自持續經營 業務的溢利		<u>0.34</u>	<u>0.47</u>	<u>0.72</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	14	649,236	748,992	1,037,070
投資物業	15	47,494	–	–
物業、廠房及設備預付款		–	14,554	46,780
土地使用權預付款		51,486	60,528	62,664
於聯營公司的投資	16	25,000	50,000	59,600
按公平值計入損益的 金融資產		10	–	–
遞延稅項資產	29	59,262	19,864	21,358
使用權資產	18	64,461	221,750	264,045
預付款項、其他應收 款項及其他資產	23	13,000	13,000	–
<b>非流動資產總值</b>		<b>909,949</b>	<b>1,128,688</b>	<b>1,491,517</b>
<b>流動資產</b>				
發展中物業	19	827,230	–	–
持作出售的已竣工物業	20	269,234	–	–
存貨	21	3,966	4,167	4,213
貿易應收款項	22	125,447	164,979	109,190
預付款項、其他應收款項 及其他資產	23	34,280	324,996	18,982
抵押存款	24	–	10,829	14,877
現金及現金等價物	24	830,163	485,785	314,398
<b>流動資產總值</b>		<b>2,090,320</b>	<b>990,756</b>	<b>461,660</b>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	25	286,338	85,444	68,471
其他應付款項及應計費用	26	498,962	151,947	160,680
計息銀行及其他借款	27	340,801	374,171	22,786
遞延政府補助	28	329	1,902	2,725
租賃負債	18	617	1,760	19,291
應付稅項		86,496	52,113	17,003
<b>流動負債總額</b>		<b>1,213,543</b>	<b>667,337</b>	<b>290,956</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>876,777</b>	<b>323,419</b>	<b>170,704</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,786,726</b>	<b>1,452,107</b>	<b>1,662,221</b>

附錄一

會計師報告

	附註	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
資產總值減流動負債		1,786,726	1,452,107	1,662,221
非流動負債				
計息銀行及其他借款	27	1,327,496	942,156	982,000
遞延政府補助	28	5,739	26,962	33,758
其他負債		508	1,110	1,086
非流動負債總額		1,333,743	970,228	1,016,844
淨資產		452,983	481,879	645,377
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	30	149,130	150,000	150,000
其他儲備	31	198,329	259,239	369,689
非控股權益		347,459	409,239	519,689
		105,524	72,640	125,688
總權益		452,983	481,879	645,377

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔						非控股 權益	總權益 總權益
	股本	資本儲備*	法定盈餘		總額			
	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註31)	儲備*	保留溢利*	人民幣千元	人民幣千元		
於2016年1月1日	149,130	16,913	34,879	64,076	264,998	83,498	348,496	
年內溢利及年內 全面收益總額	-	-	-	82,461	82,461	22,026	104,487	
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	2,559	(2,559)	-	-	-	
於2016年12月31日及 2017年1月1日	149,130	16,913	37,438	143,978	347,459	105,524	452,983	
年內溢利及年內 全面收益總額	-	-	-	179,997	179,997	45,419	225,416	
轉撥至股本(附註30(a))	68,600	-	-	(68,600)	-	-	-	
終止確認附屬公司 (附註32(b))	(67,730)	-	-	(50,487)	(118,217)	(78,303)	(196,520)	
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	3,975	(3,975)	-	-	-	
於2017年12月31日及 2018年1月1日	150,000	16,913	41,413	200,913	409,239	72,640	481,879	
年內溢利及年內 全面收益總額	-	-	-	110,450	110,450	13,048	123,498	
非控股股東注資	-	-	-	-	-	40,000	40,000	
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	4,605	(4,605)	-	-	-	
於2018年12月31日	<u>150,000</u>	<u>16,913</u>	<u>46,018</u>	<u>306,758</u>	<u>519,689</u>	<u>125,688</u>	<u>645,377</u>	

\* 該等儲備賬戶包括分別於2016年、2017年及2018年12月31日的綜合財務狀況表內的綜合其他儲備人民幣198,329,000元、人民幣259,239,000元及人民幣369,689,000元。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
經營活動所得現金流量				
稅前溢利：				
來自持續經營業務		87,300	138,359	160,787
來自已終止經營業務	11	94,443	186,855	4,086
就以下項目作出調整：				
來自關連方貸款的				
利息收入	5	–	(6,629)	(6,384)
出售物業、廠房及				
設備項目的收益		(239)	(250)	(902)
出售附屬公司的收益	32	–	–	(4,955)
出售按公平值計入損益				
的金融資產的收益	5	–	(143)	–
財務成本	7、11	64,552	46,266	26,628
物業、廠房及設備折舊		73,670	67,009	67,062
投資物業折舊	15	3,423	1,492	–
使用權資產折舊		2,201	4,309	4,648
投資物業減值撥備	15	719	–	–
政府補助攤銷	28	(328)	(1,213)	(2,705)
持作出售的已竣工				
物業撤減	20	(321)	–	–
貿易應收款項減值	22	461	736	120
其他應收款項減值	23	351	27	266
		326,232	436,818	248,651
發展中物業減少		141,991	754,709	–
持作出售的已竣工物業				
增加		(271,672)	(364,855)	–
存貨增加		(1,022)	(201)	(46)
貿易應收款項減少／(增加)		(91,754)	(41,516)	49,217
預付款項、其他				
應收款項及其他資產				
減少／(增加)		39	(7,427)	(3,515)
投資物業減少		40,960	21,456	–
貿易應付款項增加／(減少)		236,650	(42,412)	(12,567)
其他應付款項及應計費用				
增加／(減少)		115,217	(247,918)	(19,466)
遞延政府補助增加		–	24,009	10,324
其他負債增加／(減少)		508	602	(24)
經營業務所得現金		497,149	533,265	272,574
已付所得稅		(42,290)	(63,898)	(78,448)
經營活動所得淨現金流量		454,859	469,367	194,126



附錄一

會計師報告

		截至2016年 12月31日 止年度	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資活動所得現金流量				
購買物業、廠房及設備項目		(17,604)	(152,943)	(329,691)
土地使用權預付款項增加		–	(9,042)	(2,136)
添置投資物業	15	–	(273)	–
使用權資產預付款項		(587)	(165,794)	(42,022)
購買於聯營公司的股權		–	(25,000)	(9,600)
出售物業、廠房及設備項目 所得款項		828	593	1,455
出售按公平值計入損益的 金融資產所得款項		–	153	–
出售附屬公司所得款項	32	–	–	7,857
抵押存款增加		–	(10,829)	(4,048)
自關聯方貸款收取的利息		–	6,629	7,131
償還關聯方貸款		–	96,000	320,000
終止確認附屬公司產生的 現金流出	32	–	(168,617)	–
投資活動所用淨現金流量		(17,363)	(429,123)	(51,054)
融資活動所得現金流量				
非控股權益注資		–	–	40,000
新借款		660,000	95,000	62,000
償還銀行及其他借款		(413,644)	(416,970)	(373,541)
已付利息	33	(73,139)	(62,652)	(42,918)
融資活動所得／(所用) 淨現金流量		173,217	(384,622)	(314,459)
現金及現金等價物 增加／(減少)淨額		610,713	(344,378)	(171,387)

附錄一

會計師報告

	截至2016年 12月31日 止年度	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物			
增加／(減少)淨額	610,713	(344,378)	(171,387)
年初現金及現金等價物	<u>219,450</u>	<u>830,163</u>	<u>485,785</u>
年末現金及現金等價物	<u><u>830,163</u></u>	<u><u>485,785</u></u>	<u><u>314,398</u></u>
現金及現金等價物結餘 分析			
綜合財務狀況表及綜合 現金流量表呈列的現金 及現金等價物	24 <u><u>830,163</u></u>	<u><u>485,785</u></u>	<u><u>314,398</u></u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	268,175	258,630	243,905
物業、廠房及設備預付款		–	–	216
於附屬公司的投資	17	349,516	285,652	334,240
於聯營公司的投資	16	25,000	50,000	59,600
遞延稅項資產	29	1,061	4,232	5,560
使用權資產	18	7,820	8,218	7,849
預付款項、其他 應收款項及其他資產	23	13,000	13,000	–
非流動資產總值		664,572	619,732	651,370
流動資產				
存貨	21	627	586	312
貿易應收款項	22	56,993	75,066	51,321
預付款項、其他應收款項 及其他資產	23	189,948	609,950	578,774
現金及現金等價物	24	600,923	48,474	42,497
流動資產總值		848,491	734,076	672,904
流動負債				
貿易應付款項	25	101,427	81,309	67,804
其他應付款項及應計費用	26	360,732	325,256	310,803
計息銀行及其他借款	27	96,801	44,171	22,786
遞延政府補助	28	–	990	1,813
應付稅項		8,393	14,443	1,882
流動負債總額		567,353	466,169	405,088
流動資產淨值		281,138	267,907	267,816
資產總值減流動負債		945,710	887,639	919,186

附錄一

會計師報告

		於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總值減流動負債		945,710	887,639	919,186
非流動負債				
計息銀行及其他借款	27	629,496	587,156	565,000
遞延政府補助	28	–	11,718	19,426
其他負債		508	1,038	984
非流動負債總額		630,004	599,912	585,410
淨資產		315,706	287,727	333,776
權益				
股本	30	149,130	150,000	150,000
其他儲備	31	166,576	137,727	183,776
總權益		315,706	287,727	333,776

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

貴公司為於中華人民共和國（「中國」）成立的股份有限公司。貴公司的註冊辦公室位於中國浙江省台州市黃岩區西城街道引泉路308號。

於有關期間內，貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）主要從事向終端用戶供應原水、市政供水及自來水、從事向終端用戶配送自來水所用輸水管網的安裝、物業開發及租賃業務以及園林景觀及建築業務。誠如附註11進一步闡述，貴集團的物業開發及租賃業務，以及園林景觀及建築業務已分別自2017年10月11日及2018年11月15日起終止經營。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司（全部均為私人有限公司，或，倘在香港以外地方註冊成立，則與在香港註冊成立的私人公司具有大致相似的特徵）擁有直接或間接權益，詳情載列如下：

名稱	註冊成立/註冊 地點及日期 以及營運地點	註冊 股本面值	貴公司應佔 股權百分比		主要業務活動
			直接	間接	
台州城市水務有限公司 （「台州城市水務」）(a)、(c)	中國/中國內地 2003年9月30日	人民幣220,000,000元	82	-	集中式自來水生產 及供應
溫嶺市澤國自來水有限公司 （「溫嶺澤國自來水」）(a)、(c)	中國/中國內地 2006年11月9日	人民幣30,000,000元	100	-	自來水的集中供應； 管道安裝服務
台州市環境發展有限公司 （「台州環境發展」）(b)、(c)	中國/中國內地 2018年9月5日	人民幣10,000,000元	100	-	暫無營業
台州市南部灣區水務 有限公司 （「台州南部灣區水務」）(b)、(c)	中國/中國內地 2018年3月13日	人民幣100,000,000元	60	-	自來水的集中生產 及供應
台州市濱海水務有限公司 （「濱海水務」）(a)、(c)	中國/中國內地 2016年6月7日	人民幣100,000,000元	51	49	自來水的集中生產 及供應

## 附錄一

## 會計師報告

下列附屬公司已於相關期間終止確認或出售，並計入已終止經營業務(附註11)：

名稱	註冊成立/註冊 地點及日期 以及營運地點	已發行股份/註冊 股本面值	貴公司應佔 股權百分比		主要業務活動
			直接	間接	
浙江銘基置業有限公司 (「浙江銘基」)	中國/中國內地 2000年6月5日	人民幣118百萬元	62.8	-	房地產開發及管理
溫嶺銘誠置業有限公司 (「溫嶺銘誠」)	中國/中國內地 2013年9月10日	人民幣50百萬元	-	100	房地產開發及管理
鎮江騰龍置業有限公司 (「鎮江騰龍」)	中國/中國內地 2002年5月28日	人民幣14.25百萬元	-	100	房地產開發及管理
浙江銘基置業有限公司 (「浙江銘基」)	中國/中國內地 2005年1月17日	人民幣50百萬元	-	100	房地產開發及管理
供水大廈酒店有限公司 (「供水大廈酒店」)	中國/中國內地 2002年12月15日	人民幣40百萬元	100	-	住宿服務
台州現代工程建設有限公司 (「台州現代工程建設」)	中國/中國內地 2000年9月5日	人民幣5.18百萬元	100	-	建設及安裝
浙江省台州市園林綠化工程 有限公司 (「浙江台州園林綠化」)	中國/中國內地 1993年6月28日	人民幣10百萬元	100	-	園林景觀工程的設 計、建設及維護

附註：

- (a) 該等實體截至2016年12月31日止年度或期間，以及截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則(「中國會計準則」)編製，並由於中國註冊的執業會計師天健會計師事務所(特殊普通合伙)審核。
- (b) 該等實體根據中國公認會計原則編製的截至2018年12月31日止期間的法定財務報表經中國註冊的執業會計師天健會計師事務所(特殊普通合伙)審核。
- (c) 該等實體於中國註冊，由於彼等並無任何正式英文名稱，其英文名稱乃由貴公司管理層盡力自其中文名稱直接翻譯而來。

## 附錄一

## 會計師報告

於2017年8月25日前，貴集團透過中國附屬公司，即浙江銘基置業有限公司（「浙江銘基」）、溫嶺市銘城置業有限公司（「溫嶺銘城」）、鎮江騰龍置業有限公司（「鎮江騰龍」）、鎮江銘基置業有限公司（「鎮江銘基」）及合州供水大廈酒店有限公司（「供水大廈酒店」）從物業開發及租賃業務。該等中國附屬公司將歸入一個新實體，即為進行終止確認而由貴公司股東成立的台州市發展投資有限公司（「台州發展」）。該交易已於2017年10月11日完成，有關詳情於附註11進一步闡述。

根據日期為2018年11月7日的股權轉讓協議，貴公司同意將浙江省台州市園林綠化工程有限公司（「浙江台州園林綠化」）及台州市現代工程建設有限公司（「台州現代工程建設」）的100%股權轉讓予台州發展。該交易已於2018年11月15日完成。

### 2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計準則而編製。貴集團已於編製整個有關期間的歷史財務資料時採納於2018年1月1日起會計期間生效的所有香港財務報告準則，包括香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益及香港財務報告準則第15號之修訂澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益連同相關過渡性條文。

此外，貴集團已選擇於自2016年1月1日開始的整個有關期間內貫徹提早應用香港財務報告準則第16號租賃（僅須由年度會計期間為2019年1月1日或之後的實體採納）。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟按公平值計入損益之金融資產除外，該等項目乃按公平值計量。

### 合併基準

歷史財務資料包括貴公司及其附屬公司於有關期間的財務資料。附屬公司指貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。倘貴集團透過參與被投資方業務而享有或有權享有被投資方的可變回報，且能透過在被投資公司的權力影響該等回報時，貴集團即屬擁有該實體的控制權（即現時給予貴集團主導被投資公司相關活動的權利）影響該等回報時，貴集團即屬擁有該實體的控制權。

倘貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，則貴集團在評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權益持有人之間的合約安排；
- (b) 因其他合約安排產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績按已收及應收股息計入貴公司的損益。貴公司於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

附屬公司財務資料乃按與貴公司相同的報告期間，並採用一致的會計政策編製。附屬公司的業績自貴集團獲得控制權之日起予以合併，並持續納入合併範圍直至不再被控制為止。

損益及其他全面收益各部分乃由貴公司母公司擁有人及非控制性權益應佔，即使這導致非控制性權益結餘為負數。有關貴集團成員公司之間交易的集團內部資產及負債、權益、收入、開支以及現金流量均於合併時悉數對銷。

## 附錄一

## 會計師報告

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制權要素其中一項或多項出現變動，貴集團會重新評估其是否控制投資對象。在不失去控制權的情況下，附屬公司的所有權權益變動按股權交易列賬。

倘貴集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計匯兌差額；及確認(i)已收代價的公平價值；(ii)所保留任何投資的公平價值及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認的貴集團應佔部分，按照與貴集團直接出售有關資產或負債相同的基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

### 2.2 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

貴集團尚未對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香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號的修訂	具負補償的預付款項特點 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂 (2011年)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售 或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號的修訂	重大的定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或結算 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營公司的長期權益 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第23號詮釋	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則2015年至 2017年週期的年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11 號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

預期適用於貴集團的該等香港財務報告準則的進一步資料陳述如下。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)提供重大性的新定義。新定義列明，倘資料遭忽略、錯誤陳述或隱瞞時可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則資料屬重大。該等修訂本澄清重大與否視乎資料的性質或規模。倘可合理預期會影響主要使用者的決定，則資料錯誤陳述屬重大。貴集團預期於2020年1月1日起追溯採納該等修訂本。該等修訂本預期不會對貴集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第28號修訂釐清香港財務報告準則第9號之豁免範圍僅包括應用權益法的聯營公司或合營公司之權益，而不包括實質上構成該聯營公司或合營公司淨投資之長期權益(並無就此應用權益法)。因此，實體應用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號(包括香港財務報告準則第9號下之減值規定)將長期權益入賬。僅就確認聯營公司或合營公司之虧損及於聯營公司或合營公司之淨投資減值而言，香港會計準則第28號繼而應用於淨投資(包括長期權益)。本集團預期於2019年1月1日採納該等修訂，並將使用該等修訂的過渡性規定，根據於2019年1月1日存在的事實及情況評估有關長期權益的業務模式。本集團亦擬於採納該等修訂後申請豁免重列過往期間的比較資料。

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)詮釋第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用之不確定性(通常稱為「不確定稅項狀況」)時，處理該情況下之所得稅會計(即期及遞延)。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍外之稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關之權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮分開處理不確定稅項；(ii)實體對稅務機關之稅項處理檢查所作之假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、



未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋將按追溯方式應用，以毋須按事後之資料進行全面追溯，或以應用之累計影響進行追溯，並將初次應用日期之期初權益予以調整，而毋須重列比較資料。本集團預期自2019年1月1日起採納該詮釋。預期該詮釋不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

### 2.3 主要會計政策概要

#### 於聯營公司的投資

聯營公司指 貴集團一般長期持有其股本投票權益不少於20%，並可對其行使重大影響力的實體。重大影響指參與投資對象財務及經營政策決策的權力，但並非對該等政策享有控制權或聯合控制權。

貴集團於聯營公司的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

倘會計政策存在任何不一致，將會作出相應調整。貴集團所佔聯營公司的收購後業績及其他全面收益，分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益。此外，倘於聯營公司的權益中直接確認一項變動，則 貴集團於綜合權益變動表中確認其應佔的任何變動(倘適用)。 貴集團與聯營公司進行交易所產生的未變現盈虧乃按其於 貴集團於聯營公司投資的相關部分作抵銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值情況則除外。收購聯營公司所產生的商譽按 貴集團於聯營公司的部分投資列賬。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資或於合營公司的投資變為於聯營公司的投資，則不重新計量保留權益。該投資繼續按權益法列賬。在所有其他情況下，在對聯營公司喪失重大影響力或對合營公司喪失聯合控制權後，貴集團按其公平價值計量及確認任何保留投資。喪失重大影響力或聯合控制權後聯營公司或合營公司的賬面值與保留投資的公平價值及出售所得款項兩者之間的差額在損益內確認。

聯營公司及合營公司的業績按已收及應收股息計入本公司的損益表。本公司於聯營公司及合營公司的投資被視為非流動資產，並按成本減任何減值虧損列賬。

當對聯營公司的投資被劃分為持有待售時，則依據香港財務報告準則第5號持有待售及待處置非流動資產對其進行會計處理。

### 公平值計量

貴集團按於各報告期末的公平值計量投資物業及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

貴集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以盡量使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。

所有在財務報表中以公平值計量或披露的資產和負債均按公平值層級歸類(載述於下文)。計量公平值歸屬於何層級取決於對整體計量公平值有重大影響的最低層級輸入值：

第一層級—根據相同資產或負債在活躍市場上的報價(未經調整)

第二層級—根據直接或間接可觀察到對公平值計量屬重大的最低層級輸入值的估值技巧

第三層級—根據不可觀察到對公平值計量屬重大的最低層級輸入值的估值技巧

對於按經常性基準在財務報表確認的資產和負債，貴集團在各報告期末通過重新評估分類(基於對整體計量公平值有重大影響的最低層級輸入值)，判斷各層級之間是否存在轉換。

### 非金融資產減值(包括使用權資產)

倘存在減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測(不包括存貨及金融資產)，則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃資產或現金產生單位的使用價值或公平價值減銷售成本兩者的較高者，而個別資產須分開計算，除非資產並無產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。估計日後現金流量按可反映貨幣時間價值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於其產生期間自損益中與減值資產功能一致的開支類別扣除。

## 附錄一

## 會計師報告

在各有關期間末均會評估是否有跡象表明之前確認的減值虧損可能不復存在或有所減少。若存在該跡象，則可收回金額需進行評估。僅當評估該資產的可收回金額的估計有所改變時，先前就資產確認的減值虧損(商譽除外)才可轉回，但轉回後的數額不能高於以往年度沒有確認資產減值虧損而予以釐定的賬面值(扣除任何折舊)。該減值虧損的轉回於其產生期間計入損益。

### 關聯方

與 貴集團有關聯之人士乃指：

- (a) 該方為一名人士或該名人士之家族近親且該名人士
  - (i) 有權控制或共同控制 貴集團；
  - (ii) 對 貴集團有重大影響；或
  - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司之主要管理層成員；

或

- (b) 該方為適用以下條件之實體：
  - (i) 該實體及 貴集團為同一集團成員；
  - (ii) 一間實體為其他實體(或該其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
  - (iii) 該實體與 貴集團均為同一第三方的合營公司；
  - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體則為該第三方實體之聯營公司；
  - (v) 該實體為就 貴集團或與 貴集團有關連的實體的僱員福利設立的退休後福利計劃；
  - (vi) 該實體由(a)項所界定人士控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)項所界定人士對該實體有重大影響或為該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員；及
  - (viii) 該實體或其屬成員公司的集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理層服務。

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。倘物業、廠房及設備項目歸類為持作出售或屬於歸類為持作出售的出售組合，則不予折舊而根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括購買價及任何使資產達致作擬定用途的營運狀況及地點直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投產後產生的維修及保養等開支，一般於產生期間計入損益。於符合確認標準的情況下，大型檢測開支計入資產賬面值，作為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須定期更換，則 貴集團確認該等部分為具特定使用年期的個別資產並相應計提折舊。

## 附錄一

## 會計師報告

折舊乃以直線法計算，於各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內將成本撇減至其剩餘價值。物業、廠房及設備的估計使用年期如下所示：

樓宇	20至30年
管道	15至20年
機器及設備	8至11年
計算機及辦公設備	4至9年
汽車	6年
租賃物業裝修	3年

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期有所不同，有關項目之成本會於各部分間作合理分配，各部分會分開折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方式會作出檢討，並在各財政年度結束時進行適合之調整。

物業、廠房及設備項目，包括初步確認之任何重要部分會在出售後，或倘預期使用或出售有關資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢所得收益或虧損相等於相關資產之出售所得款項淨額與賬面值兩者間之差額，在終止確認有關資產之年度內於損益確認。

在建工程指興建中之一棟樓宇，乃按成本值減任何減值虧損列賬，且不予折舊。成本包括於動工期間直接建造成本，以及相關借款之資本化借貸成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類為適當類別之物業、廠房及設備。

### 投資物業

投資物業乃於土地及樓宇持有的權益(包括根據某一物業的經營租賃以其他方式符合投資物業定義的租賃權益)，用以賺取租金收益及／或資本升值，而非用於產品或服務的生產或供應或行政用途；或於日常業務營運中銷售。該等物業最初按成本計量，包括交易成本。初始確認後，投資物業按成本減累計折舊及任何減值虧損呈列。

折舊乃以直線法，在各投資物業項目之估計可使用年期內撇銷其成本至剩餘價值而計算。就此而言，所採用之主要年率如下：

租賃土地	租賃期與其使用年限50年兩者中較短的期間
樓宇	20至30年

### 租賃

#### 使用權資產

貴集團於租賃開始日(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預計使用年限及租賃期介乎二至五年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(包括實物固定付款)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，及如果租賃期限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支出。

## 附錄一

## 會計師報告

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使用累計的借貸利率。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、租賃期限發生變化、固定租賃付款的實質變化或購買基礎資產的評估的變更，租賃負債的賬面價值將重新計量。

### 短期租賃

貴集團將短期租賃確認豁免適用於其辦公樓宇的短期租賃，即自生效日期起計之租期為12個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。短期租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為費用。

### 投資及其他金融資產

#### 初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或貴集團已應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的貿易應收款項外，貴集團初步按公平值加(倘金融資產並非按公平值計入損益列賬)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載政策按香港財務報告準則第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益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息(「僅為支付本金及利息」)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。業務模型確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

所有一般買賣的金融資產概於交易日(即貴集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣指購買或出售金融資產，並要求於市場上按規例或慣例通常設定的期間內交付資產。

#### 後續計量

金融資產後續計量取決於其如下分類：

#### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

倘符合以下兩個條件，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約現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金利息。

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

### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產、於初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產或強制規定須按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類，倘債務工具於初始確認時能夠消除或顯著減少會計錯配，則其可指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於損益表中確認。

此類別包括 貴集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。就分類為按公平值計入損益的金融資產的股本投資的股息而言，倘股息派付權獲確立，且與股息相關的經濟利益將很可能流入 貴集團，以及股息金額能可靠計量，則亦於損益中確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包含金融負債及非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非按公平值計入損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且其公平值變動於損益確認。僅當合約條款出現將會大幅改變其他情況下所需現金流量的變動時，或屬按公平值計入損益類別的金融資產獲重新分類，有關工具方會進行重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不得單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益的金融資產。

### 終止確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產其中一部分或一組類近金融資產其中部分)主要在下列情況下終止確認(即自 貴集團的綜合財務狀況表移除)：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三者承擔責任全數支付款項，且無重大延誤，並且(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排，貴集團會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則 貴集團繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言，貴集團亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映 貴集團保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴集團或須償還的最高代價的較低者計量。

### 金融資產減值

貴集團就所有並非按公平值計入損益列賬的債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金

## 附錄一

## 會計師報告

流量之間的差額計算，以原定實際利率近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

### 一般方法

預期信貸虧損以兩階段確認。對自初步確認起信貸風險並無顯著增加的信貸風險敞口，需為於未來12個月內可能發生的違約事件導致的信貸虧損計提預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)信貸虧損。對自初步確認起信貸風險顯著增加的信用風險敞口，需為於敞口剩餘期間內預計的信貸虧損作出虧損撥備(不論違約時間)(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，貴集團評估金融工具自初步確認起信貸風險是否大幅增加。於進行評估時，貴集團對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進行比較，並考慮於並無繁重成本或工作下可得的合理及可支持資料，包括過往及前瞻性資料。

貴集團認為金融資產於合約付款逾期90天時屬違約。然而，於若干情況下，當經計及貴集團所持的信貸提升措施前，內部或外部資料顯示貴集團不太可能收回全數尚未償還合約金額時，貴集團亦可能認為金融資產違約。當無法合理預期收回收約現金流量，金融資產予以撤銷。

按公平值計入其他全面收益的債券投資及按攤銷成本計量的金融資產於一般方法下或會出現減值，其按以下計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用下文所述簡化方法的貿易應收款項除外。

- |      |   |
|------|---|
| 第一階段 | — 自初步確認起信貸風險並未顯著增加及其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量的金融工具          |
| 第二階段 | — 自初步確認起信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產及虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量的金融工具    |
| 第三階段 | — 於報告日期已作信貸減值(但並非購買或源生已發生信貸減值)及虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量的金融資產 |

### 簡化方法

就並無重大融資成分或貴集團已應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的貿易應收款項，貴集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，貴集團並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

### 金融負債

#### 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的金融負債、借貸、應付款項或在有效對沖中指定為對沖工具的衍生產品(如適用)。

所有金融負債初始按公平值確認，如屬貸款及借貸以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項以及計息銀行及其他借款。

## 附錄一

## 會計師報告

### 後續計量

金融負債後續計量取決於如下分類：

#### 貸款及借款

經初始確認後，計息銀行貸款及借款其後以攤銷成本計量，除非折現影響並不重大，否則採用實際利率法，反之，則按成本入賬。負債終止確認時，或通過實際利率攤銷時，收益及虧損於損益中確認。

攤銷成本將任何收購折價或溢價和構成實際利率不可或缺的費用或成本計算在內。實際利率攤銷計入損益的財務成本。

#### 終止確認金融負債

當金融負債項下的義務被解除、取消或期滿，則終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益中確認。

#### 抵銷金融工具

當現有可強制執行的合法權利可抵銷已確認的金額，且有意願以淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產可與金融負債抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

#### 開發中物業

開發中物業按成本列賬，當中包括所有開發支出(包括土地成本，利息費用及其他可直接歸屬該等物業的成本)。

開發中物業分類為流動資產，惟倘相關物業開發項目的建設期預期在正常的運營週期內完成，則另作別論。

開發中物業以其有關期間末的成本與可變現淨值的較低者計量，開發中物業個別項目的成本超出其可變現淨值的金額將列作撥備。可變現淨值是以管理層於一般業務過程中釐定的估計售價為基礎，並參考現行市況，減去完工預計產生的進一步成本以及銷售及營銷成本計算。

#### 持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業於財務狀況表內按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本按未售物業應佔的土地及樓宇成本總額的比例釐定。可變現淨值考慮最終預計可變現價格，減去銷售物業將予產生的估計成本。

#### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。成本乃採用加權平均法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減去所有完成的估計成本及達成銷售所需的成本。

#### 現金及現金等價物

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物指庫存現金及活期存款，以及可隨時兌換成已知數額之現金，所承受之價值變化風險不大，且在購入時一般為三個月內到期之短期高度流通之投資，減去須應要求而償還之銀行透支。現金及現金等價物為貴集團整體現金管理之主要部分。



## 附錄一

## 會計師報告

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括不限用途的庫存現金及銀行現金(包括定期存款)以及性質類似現金的資產。

### 撥備

倘現有責任(法律或推定)因過往事件產生，且未來可能須撥付資源以履行該責任，並可就有關責任金額作出可靠估計時，則確認撥備。

倘貼現具有重大影響，確認的撥備金額應為預期日後履行責任須支付的開支於報告期末的現值。倘貼現現值金額隨時間推移而增加，則增加金額計入損益中的財務成本內。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。非損益類事項之相關所得稅確認為非損益所得稅，或確認為其他全面收益或直接計入權益。

即期稅項資產及負債乃經考慮貴集團經營所處國家之解釋及常用準則，以各有關期間結束時已實行或大體上實行之稅率(及稅例)為基礎，根據預期可自稅務機關收回或向其支付之數額計算。

遞延稅項乃採用負債法，對於各有關期間結束時資產及負債之計稅基準及該等項目之賬面值之一切暫時性差額就財務申報而作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時差額予以確認，惟以下情形除外：

- (a) 並非屬業務合併的交易中首次確認且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的商譽或資產或負債所產生之遞延稅項負債；及
- (b) 就與於附屬公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額的時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回時方確認。

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損確認為遞延稅項資產。於可能獲得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損之情況下，均確認為遞延稅項資產，除非：

- (a) 並非屬業務合併的交易中首次確認且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的資產或負債所產生的可予扣減暫時差額之遞延稅項資產；及
- (b) 就與於附屬公司的投資有關的可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額之情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各有關期間結束時進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為止。先前未確認之遞延稅項資產乃於可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產之情況下於各有關期間結束時重估及予以確認。

遞延稅項資產及負債根據報告期末前已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，按預期將適用於資產變現或負債清償期間的稅率計量。

當且僅當貴集團擁有法定行使權可將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，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期間預期有大額遞延

## 附錄一

## 會計師報告

稅項負債或資產需要清償或收回時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體所徵收之所得稅有關，遞延稅項資產方可與遞延稅項負債互相抵銷。

### 政府補助

倘可合理保證將獲得政府補助及符合所有附帶條件，則按公平值確認政府補助。倘該補助與一項開支項目有關，則於擬用作補償的成本產生期間系統地確認為收入。

倘有關補助涉及一項資產，則其公平值會計入遞延收入賬目，並於有關資產的預計可使用年期內按年等額分期計入損益，或自有關資產的賬面值中扣除並以減少折舊費用方式計入損益。

### 收入確認

#### 來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認，金額反映貴集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的對價。

當合約中的代價包含可變金額時，貴集團會估計就交換向客戶轉讓貨品或服務將有權獲得的代價金額。可變代價於開始時估計並受到約束，直至當與可變代價相關之不明朗因素在其後解除時已確認的累計收入金額很大可能將不會出現重大收入撥回為止。

當合約中包含為客戶提供超過一年的貨品或服務轉讓融資的重大利益的融資成分時，收入按應收款項的現值計量，並使用貴集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。當合約中包含為在貴集團提供一年以上的重大財務利益的融資成分時，合約項下確認的收入包括按實際利息法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾貨品或者服務的期限為一年或者更短的合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號中實際權宜之計，不會對重大融資部分的影響作出調整。

#### (a) 銷售水

銷售水的收入在水控制權轉移至客戶時，通常於水交付時確認。

#### (b) 安裝服務

貴集團的安裝服務按獨立基準提供予每位客戶。安裝服務可由其他服務提供商提供，不涉及工業產品的特別定制或調整。

安裝服務所得收入按時間段確認，採用投入法計量直至完成服務的過程，原因在於客戶在接受提供的服務時即刻使用該服務。投入法根據相對於完成服務預期總成本的實際產生成本確認收入。

#### (c) 銷售物業

銷售物業的收入在物業控制權轉移至客戶時，通常於物業交付時確認。

#### (d) 建設服務

提供建設服務所得收入按時間段確認，採用投入法計量直至完成服務的過程，原因在

## 附錄一

## 會計師報告

於貴集團的履約產生或加強一項資產，客戶在資產產生或加強之時便擁有對於該資產的控制權。投入法根據實際產生成本相對於完成服務估計成本總額的比例確認收益。

向客戶索償為貴集團就原建設合約未包含的工作範圍而產生的成本及利潤向客戶尋求索償的金額。索償按可變代價入賬並受到限制，直至與可變代價相關的不確定因素其後獲得解決，已確認的累計收入金額很可能不會出現重大收入轉回為止。鑒於該方法為估計貴集團有權獲得的可變代價金額的最佳方法，因此貴集團使用預期價值法估計索償金額。

### 來自其他來源的收入

租金收入按時間比例於租約年期確認入賬。

### 其他收入

利息收入採用實際利率法按累計基準確認，並採用將金融工具於其預計年期或適當的較短期間估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率。

### 合約資產

合約資產乃就換取已向客戶轉移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移予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。

### 合約負債

合約負債指貴集團因已向客戶收取代價(或代價款項已到期)，而須向客戶轉移貨品或服務的責任。倘客戶於貴集團將貨品或服務轉移予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於貴集團履行合約時確認為收入。

### 合約成本

除撥作資本並以存貨、物業、廠房及設備列賬的成本外，因履行客戶合約產生的成本在符合以下全部標準後撥充資本以資產列賬：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期訂立之合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

已撥充資本的合約成本按資產相關收入確認模式一致之方式有系統地攤銷及從損益表中扣除。其他合約成本於產生時支銷。

取得合約的增量成本為貴集團就取得客戶合約而產生，倘未能取得合約則不會產生的成本(例如銷售代理佣金)。倘有關收益的成本將在未來報告期內確認，而成本預期可收回，取得合約的增量成本於產生時會撥充資本。取得合約的其他成本在產生時支出。

### 僱員福利

#### 退休金計劃

貴集團參加其經營所在國家的法律所界定的中央退休金計劃。

## 附錄一

## 會計師報告

根據中國現行法規，於中國內地成立及經營的附屬公司須向其僱員提供若干員工退休金福利。退休金計劃供款按中國法規規定的比率計提，並撥入負責管理附屬公司僱員供款的政府機關管理的退休基金。

根據界定供款退休計劃向政府退休福利基金作出的供款於根據中央退休金計劃規則成為應付時自損益扣除。

### 借款成本

直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間準備方可作其擬定用途或出售的資產)的借款成本撥充該等資產的部分成本。當資產已大致可作擬定用途或出售時，不會再將該等借款成本撥充資本。在特定借款用作合資格資產支出前暫作投資所賺取的投資收益須自撥充資本的借款成本扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體借款時產生的利息及其他成本。

倘資金屬一般借貸並用於取得合資格資產，則個別資產之開支將按介乎2.55%至2.70%的比率撥作資本。

### 股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。

## 3. 重要會計判斷及估計

編製 貴集團歷史財務資料時，管理層須作出重要判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響所呈報收入、開支、資產及負債金額與有關披露，及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須大幅調整受影響資產或負債的賬面值。

### 估計的不確定性

關於未来的主要假設及於各有關期間末估計不確定因素的其他主要來源，導致下一財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險，茲論述如下。

### 非金融資產減值(商譽除外)

貴集團於各有關期間末評估全部非金融資產是否存在任何減值跡象。其他非金融資產將於有跡象顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。當一項資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時即存在減值，可收回金額為其公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者。公平值減出售成本乃根據來自類似資產公平交易的受約束銷售交易的可取得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的未來預計現金流量，並選擇適當的折現率，以計算該等現金流量的現值。

### 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。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關中國稅務法例及法規所載的要求的理解，作出的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。貴集團尚未與稅務局就其全部物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及款項。最終結果可能有別於初次記錄的款額，任何差異將在所實現的期間影響土地增值稅開支及相關撥備。

### 貿易應收款項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的預期信貸虧損。撥備比率基於具有類似虧損模式(即按地理位置、產品類型、客戶類型及評級)的各分部客戶群的逾期天數計算。

## 附錄一

## 會計師報告

撥備矩陣初始基於 貴集團過往觀察到的違約率計算。 貴集團將校準矩陣以根據前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預測的經濟狀況預計將在未來一年內惡化，從而可能導致違約數量增加，則過往違約率將被調整。於每個報告日，過往觀察到的違約率會更新，並分析前瞻性估計的變動。

對過往觀察到的違約率、預測的經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性的評估是一項重要估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測的經濟狀況的變化較為敏感。 貴集團的過往信貸虧損經驗及預測的經濟狀況亦可能無法代表客戶未來的實際違約情況。有關於2016年、2017年及2018年12月31日的貿易應收款項的預期信貸虧損撥備詳情載於歷史財務資料附註22。

### 遞延稅項資產

倘可能有應課稅溢利可用以抵銷稅項虧損及可扣稅暫時差額，則可扣稅暫時差額確認為遞延稅項資產。管理層須根據未來應課稅溢利的大致時間及數額以及未來稅務計劃策略作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。進一步詳情載於歷史財務報表附註29。

### 4. 經營分部資料

就管理目的而言， 貴集團僅有一個須呈報經營分部，即供水及安裝供水管道。管理層監察 貴集團整體經營分部的經營業績，以就資源分配及表現評估作出決策。

#### 地區資料

##### (a) 來自外部客戶的收入

於有關期間， 貴集團於一個地理區域內經營業務，是由於 貴集團的全部收入均產生於位於中國大陸的客戶。

##### (b) 非流動資產

貴集團的所有非流動資產均位於中國大陸。

#### 有關主要客戶的資料

於有關期間來自佔 貴集團收入10%或以上的各主要客戶的收入載列如下：

	截至2016年 12月31日 止年度	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
客戶1	123,253	129,383	136,825
客戶2	92,969	111,088	123,417
客戶3	79,593	87,995	97,118
客戶4	不適用*	51,082	56,125

\* 由於該客戶的個別收入並未佔各自年度 貴集團收入的10%或以上，因此，其相關收入並未披露。

## 附錄一

## 會計師報告

### 5. 收入、其他收入及收益

來自持續經營業務的收入分析如下：

	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
來自客戶合約的收入	410,053	462,901	504,263

來自客戶合約的收入

#### (a) 分拆收入資料

	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
貨品或服務類型			
水銷售	403,968	456,465	497,333
安裝服務	6,085	6,436	6,930
來自客戶合約的總收入	410,053	462,901	504,263

收入確認時間  
於某一時間點轉移的貨品  
隨時間轉移的服務

來自客戶合約的總收入

	403,968	456,465	497,333
	6,085	6,436	6,930
來自客戶合約的總收入	410,053	462,901	504,263

#### (b) 合約負債

貴集團確認下列收入相關合約負債：

	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
即期	402,837	16,982	4,110

合約負債指向 貴集團已收到代價的客戶轉移貨品的責任。有關金額計入綜合財務狀況表「其他應付款項及應計費用」項下。

#### (i) 合約負債的重大變動

合約負債的變動主要由於收取短期墊款向客戶轉移貨品及履行履約責任所致。

#### (ii) 就合約負債確認的收入

下表列示於有關期間確認的收入，該收入計入於有關期間初的合約負債。

附錄一

會計師報告

	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
年初計入合約負債結餘的已確認收入	103,293	402,837	16,982

(c) 履約責任

有關 貴集團履約責任的資料概述如下：

水銷售

履約責任於交付水時履行，且付款一般於兩個月內到期。

安裝服務

履約責任於期內提供服務時履行，通常於安裝及客戶驗受完成後付款。

下表列示於2016年、2017年及2018年12月31日未履行的履約責任。

	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
一年內	6,534	5,838	479

上文所披露的金額並未計及受到限制的變量考慮因素。未履行的履約責任預計將於一年內履行。

	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
<b>其他收入</b>			
銀行利息收入	924	532	1,574
關聯方貸款的利息收入	-	6,629	6,384
政府補助	-	3,000	5,584
增值稅退稅	14,119	8,727	11,550
其他	1,893	2,023	1,452
	16,936	20,911	26,544
<b>收益</b>			
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	-	143	-
出售物業、廠房及設備項目的收益	238	220	826
	238	363	826
	17,174	21,274	27,370

## 附錄一

## 會計師報告

### 6. 稅前溢利

貴集團來自持續經營業務的稅前溢利乃扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至2016年 12月31日 止年度	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售存貨成本*	267,419	273,354	302,530
所提供服務的成本	3,427	4,451	4,456
物業、廠房及設備折舊	71,901	65,643	66,884
使用權資產折舊	2,037	4,181	4,630
貿易應收款項減值淨額	318	488	45
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產的減值撥回	-	(1)	-
政府補助**	-	(3,000)	(5,584)
核數師酬金	231	745	850
僱員福利開支(不包括董事、主要行政人員 及監事薪酬(附註8))：			
工資及薪金	45,581	46,233	40,410
退休金計劃供款	7,560	7,745	7,374
僱員福利開支	6,047	5,918	5,382
	<u>59,188</u>	<u>59,896</u>	<u>53,166</u>
出售物業、廠房及設備項目的收益	(238)	(220)	(826)
出售按公平值計入損益的 金融資產的收益	-	(143)	-
	<u><u>-</u></u>	<u><u>(143)</u></u>	<u><u>-</u></u>

\* 出售存貨成本包括與截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的員工成本、物業、廠房及設備折舊及使用權資產折舊有關的金額分別為人民幣110,684,000元、人民幣104,848,000元及人民幣102,319,000元，其亦已計入上文就各類開支披露的相關總額。

\*\* 政府補助主要指地方政府補償，以支持貴集團於中國台州市的業務。該等政府補助並無附帶未履行條件或或然事項。

### 7. 財務成本

來自持續經營業務的財務成本分析如下：

	截至2016年 12月31日 止年度	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款利息	30,903	26,443	24,307
其他借款利息	7,355	20,533	18,179
減：資本化利息	-	(14,492)	(15,858)
	<u>38,258</u>	<u>32,484</u>	<u>26,628</u>



## 附錄一

## 會計師報告

### 8. 董事、主要行政人員及監事薪酬

根據上市規則，香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露董事、主要行政人員及監事年度酬金詳情如下：

	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
袍金	184	202	205
其他酬金：			
薪金、津貼及實物利益	1,723	1,787	1,748
退休金計劃供款	40	56	99
	1,763	1,843	1,847
	1,947	2,045	2,052

#### (a) 獨立非執行董事

有關期間向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
鄭健壯	34	41	41
鄭金都(i)	41	31	—
辛金國(ii)	27	41	14
蔡寧(ii)	41	41	14
管曉永(ii)	41	41	14
侯美文	—	7	41
林素燕	—	—	27
郭斌(iii)	—	—	27
王永躍	—	—	27
	184	202	205

附註：

- (i) 鄭金都於2017年10月退任
- (ii) 辛金國、蔡寧及管曉永於2018年5月退任
- (iii) 郭斌於2019年6月退任

李偉忠於2019年6月獲委任為獨立非執行董事。

於有關期間，概無任何應付獨立非執行董事的其他酬金。

附錄一

會計師報告

(b) 執行董事、非執行董事及監事

	薪金、津貼及 實物利益	退休金計劃 供款	酬金總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>			
<b>執行董事：</b>			
顏傳華	488	10	498
章君周*	488	10	498
	<u>976</u>	<u>20</u>	<u>996</u>
<b>非執行董事：</b>			
楊義德	19	—	19
朱平	19	—	19
王海平	—	—	—
鄭然涵	—	—	—
方亞	—	—	—
陳忠法	—	—	—
葉建華	—	—	—
Ye Yayuan <sup>(v)</sup>	—	—	—
	<u>38</u>	<u>—</u>	<u>38</u>
<b>監事：</b>			
陳國軍	381	10	391
管莉萍 <sup>(iii)</sup>	328	10	338
林根滿 <sup>(ii)</sup>	—	—	—
曹英姬 <sup>(i)</sup>	—	—	—
章璐剛 <sup>(ii)</sup>	—	—	—
	<u>709</u>	<u>20</u>	<u>729</u>
	<u>1,723</u>	<u>40</u>	<u>1,763</u>

附錄一

會計師報告

	薪金、津貼及 實物利益	退休金計劃 供款	酬金總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2017年12月31日止年度</b>			
執行董事：			
顏傳華	513	14	527
章君周*	513	14	527
	<u>1,026</u>	<u>28</u>	<u>1,054</u>
非執行董事：			
楊義德	19	–	19
朱平	19	–	19
王海平	–	–	–
鄭然涵	–	–	–
方亞	–	–	–
陳忠法	–	–	–
葉建華	–	–	–
Ye Yayuan <sup>(v)</sup>	–	–	–
	<u>38</u>	<u>–</u>	<u>38</u>
監事：			
陳國軍	391	14	405
管莉萍 <sup>(iii)</sup>	332	14	346
曹英姬 <sup>(i)</sup>	–	–	–
盧華平	–	–	–
於倡鉞	–	–	–
林根滿 <sup>(ii)</sup>	–	–	–
高惠倩 <sup>(iv)</sup>	–	–	–
章璐剛 <sup>(ii)</sup>	–	–	–
	<u>723</u>	<u>28</u>	<u>751</u>
	<u>1,787</u>	<u>56</u>	<u>1,843</u>

附錄一

會計師報告

	薪金、津貼及 實物利益	退休金計劃 供款	酬金總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>			
<b>執行董事：</b>			
顏傳華	420	23	443
章君周*	418	23	441
	<u>838</u>	<u>46</u>	<u>884</u>
<b>非執行董事：</b>			
楊義德	19	—	19
朱平	14	—	14
郭定文 <sup>(vi)</sup>	3	—	3
王海平	—	—	—
鄭然涵	—	—	—
方亞	—	—	—
陳忠法	—	—	—
葉建華	—	—	—
黃玉燕 <sup>(v)</sup>	—	—	—
	<u>36</u>	<u>—</u>	<u>36</u>
<b>監事：</b>			
陳國軍	381	23	404
管莉萍 <sup>(iii)</sup>	115	7	122
鄭晶 <sup>(vii)</sup>	378	23	401
盧華平	—	—	—
於倡鍼	—	—	—
高惠倩 <sup>(iv)</sup>	—	—	—
林穎 <sup>(vii)</sup>	—	—	—
	<u>874</u>	<u>53</u>	<u>927</u>
	<u>1,748</u>	<u>99</u>	<u>1,847</u>

\* 章君周先生於有關期間為 貴公司的主要行政人員。

(i) 曹英姬於2017年3月退任

(ii) 林根滿及章璐剛於2017年7月退任

(iii) 管莉萍於2018年3月退任

(iv) 高惠倩於2017年3月獲委任為監事，並於2018年10月退任

(v) Ye Yayuan退任非執行董事，黃玉燕於2017年3月獲委任為非執行董事。

(vi) 郭定文於2018年10月獲委任。

(vii) 鄭晶及林穎分別於2018年3月及2018年10月獲委任為監事。

余陽斌及王海波分別於2019年1月及2019年6月獲委任為非執行董事。

於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

## 附錄一

## 會計師報告

### 9. 五名最高薪僱員

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，五名最高薪僱員分別包括兩名董事，有關酬金詳情載於上文附註8。於有關期間，餘下三名並非 貴公司董事或主要行政人員的最高薪僱員之酬金詳情如下：

	截至2016年 12月31日 止年度	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,763	1,413	1,103
退休金計劃供款	18	42	68
	<u>1,781</u>	<u>1,455</u>	<u>1,171</u>

酬金介乎以下範圍之最高薪僱員(非董事或高級行政人員)的人數如下：

	僱員人數		
	截至2016年 12月31日 止年度	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

### 10. 所得稅開支

貴集團須就 貴集團成員公司所在地及營運所在司法權區產生或取得的溢利按實體基準繳納所得稅。

於有關期間，除享有10%的小微企業優惠所得稅稅率的台州環境發展外，中國內地即期所得稅乃根據 貴集團若干中國附屬公司的應課稅溢利按法定稅率25%計提撥備，而該稅率乃根據於2008年1月1日批准並生效的中國企業所得稅法釐定。

根據自1994年1月1日起生效的中國土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例及自1995年1月27日起生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，在中國內地出售或轉讓國有土地租賃權益、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值價值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，若增值價值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可豁免繳納土地增值稅。

貴集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際土地增值稅負債須待物業開發項目完工後由稅務機關釐定，而稅務機關可能不同意 貴集團計算土地增值稅撥備的基準。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團所得稅開支分析如下：

	截至2016年 12月31日 止年度	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項—中國內地			
年內支出	41,536	64,366	42,869
遞延稅項(附註29)	(5,399)	13,607	(1,494)
土地增值稅開支	41,119	21,825	—
持續經營業務年內稅項支出總額	25,270	36,690	40,537
已終止業務年內稅項支出總額	51,986	63,108	838
	<u>77,256</u>	<u>99,798</u>	<u>41,375</u>

採用中國內地法定稅率計算的適用於稅前溢利的稅項開支與採用實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	截至2016年 12月31日止年度		截至2017年 12月31日止年度		截至2018年 12月31日止年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
來自持續經營業務的稅前溢利	87,300		138,359		160,787	
來自已終止經營業務的稅前溢利	94,443		186,855		4,086	
	<u>181,743</u>		<u>325,214</u>		<u>164,873</u>	
於中國內地按法定稅率25% 計算的稅項	45,436	25.0	81,304	25.0	41,218	25.0
土地增值稅開支撥備	41,119	22.6	21,825	6.7	—	—
土地增值稅撥備的稅務影響	(10,280)	(5.7)	(5,456)	(1.7)	—	—
無須納稅的收入	—	—	—	—	(419)	(0.3)
不可扣稅開支的影響	1,487	0.8	2,089	0.6	1,124	0.7
尚未確認的稅項虧損	3,360	1.9	2,316	0.8	659	0.4
尚未確認的暫時性差額	(4,974)	(2.7)	(2,305)	(0.7)	(1,218)	(0.7)
過往期間已動用的暫時性差額	1,108	0.6	25	—	11	—
按 貴集團實際稅率計算的 稅項支出	<u>77,256</u>	<u>42.5</u>	<u>99,798</u>	<u>30.7</u>	<u>41,375</u>	<u>25.1</u>
按實際稅率計算的持續 經營業務的稅項支出	<u>25,270</u>	<u>28.9</u>	<u>36,690</u>	<u>26.5</u>	<u>40,537</u>	<u>25.2</u>
按實際稅率計算的已終止 經營業務的稅項支出	<u>51,986</u>	<u>55.0</u>	<u>63,108</u>	<u>33.8</u>	<u>838</u>	<u>—</u>

11. 已終止經營業務

- (i) 根據2017年8月25日發佈的更換營業執照，貴公司通過向貴公司股東成立的新公司轉讓五家中國附屬公司浙江銘基及供水大廈酒店終止確認物業開發及租賃業務（「物業開發及租賃業務」）（「終止確認」）。由於終止確認，貴公司的註冊資本由人民幣217,730,000元減少至人民幣150,000,000元。因此，台州發展成為由貴公司股東於2017年8月28日成立的該等五家中國附屬公司的直接控股公司，註冊資本為人民幣67,730,000元。終止確認於2017年10月11日完成。
- (ii) 於2018年11月7日，貴公司分別以代價人民幣7,020,000元及人民幣12,670,000元將其於浙江台州園林綠化及台州現代工程建設，主要從事公共工程建設及園林景觀業務（「景觀及建築」）的全部權益轉讓予台州發展。浙江台州園林綠化及台州現代工程建設出售於2018年11月15日完成。

有關期間已終止經營業務的業績載列如下：

	園林景觀及 建築業務	物業開發及 租賃業務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>			
收入	18,896	212,651	231,547
銷售成本	(17,131)	(178,130)	(195,261)
毛利	1,765	34,521	36,286
其他收入及收益	80	124,822	124,902
銷售及分銷開支	—	(15,356)	(15,356)
行政費用	(2,380)	(17,825)	(20,205)
其他開支	(26)	(4,864)	(4,890)
財務成本	—	(26,294)	(26,294)
來自己終止經營業務的稅前溢利	(561)	95,004	94,443
所得稅開支(附註10)	(19)	(51,967)	(51,986)
來自己終止經營業務的年內溢利	(580)	43,037	42,457
以下人士應佔：			
母公司擁有人	(580)	31,280	30,700
非控股權益	—	11,757	11,757
	(580)	43,037	42,457

附錄一

會計師報告

	園林景觀及 建築業務	物業開發及 租賃業務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2017年12月31日止年度</b>			
收入	13,030	640,383	653,413
銷售成本	(11,203)	(476,309)	(487,512)
毛利	1,827	164,074	165,901
其他收入及收益	93	63,890	63,983
銷售及分銷開支	-	(11,305)	(11,305)
行政費用	(2,785)	(12,489)	(15,274)
其他開支	(5)	(2,663)	(2,668)
財務成本	-	(13,782)	(13,782)
來自己終止經營業務的稅前溢利	(870)	187,725	186,855
所得稅開支(附註10)	374	(63,482)	(63,108)
來自己終止經營業務的年內溢利	(496)	124,243	123,747
以下人士應佔：			
母公司擁有人	(496)	92,200	91,704
非控股權益	-	32,043	32,043
	(496)	124,243	123,747



附錄一

會計師報告

園林景觀及  
建築業務  
人民幣千元

截至2018年12月31日止年度

收入	13,872
銷售成本	(12,369)
毛利	1,503
其他收入及收益	5,116
銷售及分銷開支	–
行政費用	(2,531)
其他開支	(2)
來自己終止經營業務的稅前溢利	4,086
所得稅開支(附註10)	(838)
來自己終止經營業務的年內溢利	3,248
以下人士應佔：	
母公司擁有人	3,248
非控股權益	–
	3,248

已終止經營業務產生的淨現金流如下：

	園林景觀及 建築業務 人民幣千元	物業開發及 租賃業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度			
經營活動	(2,463)	226,669	224,206
投資活動	(329)	73	(256)
融資活動	–	(194,497)	(194,497)
淨現金(流出)／流入	(2,792)	32,245	29,453

附錄一

會計師報告

	園林景觀及 建築業務	物業開發及 租賃業務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2017年12月31日止年度</b>			
經營活動	11,020	284,917	295,937
投資活動	(439)	(967)	(1,406)
融資活動	-	(209,331)	(209,331)
淨現金流入	<u>10,581</u>	<u>74,619</u>	<u>85,200</u>
			園林景觀及 建築業務
			人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>			
經營活動			(4,224)
投資活動			47
融資活動			-
淨現金流出			<u>(4,177)</u>

來自已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	截至2016年 12月31日 止年度	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
每股盈利：			
—基本及攤薄，來自已終止經營業務	<u>0.21</u>	<u>0.48</u>	<u>0.02</u>
母公司普通權益持有人應佔來自 已終止業務的溢利	人民幣 30,700,000元	人民幣 91,704,000元	人民幣 3,248,000元
有關期內已發行普通股的加權平均數	149,130,000	189,292,000	150,000,000

## 附錄一

## 會計師報告

本集團已終止經營業務的除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
已售物業成本	178,130	476,309	–
所提供服務的成本	17,131	11,203	12,369
物業、廠房及設備折舊	1,769	1,366	198
使用權資產折舊	164	128	18
貿易應收款項減值淨額	143	248	75
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產減值	351	28	266
核數師酬金	126	167	61
僱員福利開支(不包括董事、 行政總裁及監事薪酬(附註8))：			
工資及薪金	10,328	7,788	1,372
退休金計劃供款	1,311	919	186
僱員福利開支	1,532	1,605	267
	<u>13,171</u>	<u>10,312</u>	<u>1,825</u>
出售物業、廠房及設備項目的收益	(1)	(38)	(76)
出售投資物業的收益	(110,712)	(56,122)	–
出售附屬公司的收益	–	–	(4,955)
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(4,955)</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 12. 股息

貴公司於有關期間並無宣派及派發股息。

### 13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額的計算乃根據母公司普通權益持有人應佔有關期間的溢利及有關期間已發行普通股的加權平均數計算。

於有關期間並無發行潛在攤薄普通股，因此並無就攤薄呈列的每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	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
<b>盈利</b>			
用於每股基本盈利計算的母公司			
普通權益持有人應佔溢利：			
來自持續經營業務	51,761	88,293	107,202
來自已終止經營業務(附註11)	30,700	91,704	3,248
	<u>82,461</u>	<u>179,997</u>	<u>110,450</u>
<b>股份數目</b>			
	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
用於每股基本及攤薄盈利計算的			
有關期間已發行普通股的			
加權平均數	<u>149,130,000</u>	<u>189,292,000</u>	<u>150,000,000</u>

附錄一

會計師報告

14. 物業、廠房及設備

貴集團

	樓宇 人民幣千元	管道 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	電腦及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃裝修 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	418,343	614,304	253,802	53,959	20,011	-	2,026	1,362,445
累計折舊	(137,514)	(322,926)	(165,221)	(41,845)	(17,389)	-	-	(684,895)
賬面淨值	280,829	291,378	88,581	12,114	2,622	-	2,026	677,550
於2016年1月1日，								
扣除累計折舊	280,829	291,378	88,581	12,114	2,622	-	2,026	677,550
添置	248	-	973	1,261	1,339	501	27,497	31,819
轉撥自持作出售的 已竣工物業(附註20)	14,166	-	-	-	-	-	-	14,166
出售	(391)	-	(26)	(30)	(142)	-	-	(589)
年內折舊撥備	(22,555)	(25,981)	(20,774)	(3,459)	(816)	(125)	-	(73,710)
於2016年12月31日，								
扣除累計折舊	272,297	265,397	68,754	9,886	3,003	376	29,523	649,236
於2016年12月31日：								
成本	431,583	614,304	253,898	54,234	20,456	501	29,523	1,404,499
累計折舊	(159,286)	(348,907)	(185,144)	(44,348)	(17,453)	(125)	-	(755,263)
賬面淨值	272,297	265,397	68,754	9,886	3,003	376	29,523	649,236

附錄一

會計師報告

	樓宇	管道	機器及設備	辦公室設備	汽車	租賃裝修	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2017年12月31日</b>								
於2017年1月1日：								
成本	431,583	614,304	253,898	54,234	20,456	501	29,523	1,404,499
累計折舊	(159,286)	(348,907)	(185,144)	(44,348)	(17,453)	(125)	-	(755,263)
賬面淨值	272,297	265,397	68,754	9,886	3,003	376	29,523	649,236
於2017年1月1日，								
扣除累計折舊	272,297	265,397	68,754	9,886	3,003	376	29,523	649,236
添置	-	-	1,157	1,406	1,753	699	179,742	188,142
使用權資產資本化	-	-	-	-	-	-	1,927	1,927
轉撥自持作出售的	4,347	-	-	-	-	-	-	4,347
已竣工物業(附註20)	(4)	(275)	(4)	(22)	(38)	-	-	(343)
出售	(21,325)	-	(61)	(434)	(1,250)	(699)	-	(23,769)
終止確認附屬公司(附註32)	(21,750)	(21,601)	(19,126)	(3,591)	(811)	(284)	-	(67,163)
年內折舊撥備	1,550	21,949	9,790	-	-	-	(33,289)	-
轉撥								
於2017年12月31日，								
扣除累計折舊	235,115	265,470	60,510	7,245	2,657	92	177,903	748,992
於2017年12月31日：								
成本	413,784	632,719	264,034	53,157	11,973	138	177,903	1,553,708
累計折舊	(178,669)	(367,249)	(203,524)	(45,912)	(9,316)	(46)	-	(804,716)
賬面淨值	235,115	265,470	60,510	7,245	2,657	92	177,903	748,992

附錄一

會計師報告

	樓宇	管道	機器及設備	辦公室設備	汽車	租賃裝修	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2018年12月31日</b>								
於2018年1月1日：								
成本	413,784	632,719	264,034	53,157	11,973	138	177,903	1,553,708
累計折舊	(178,669)	(367,249)	(203,524)	(45,912)	(9,316)	(46)	-	(804,716)
賬面淨值	235,115	265,470	60,510	7,245	2,657	92	177,903	748,992
於2018年1月1日，								
扣除累計折舊	235,115	265,470	60,510	7,245	2,657	92	177,903	748,992
添置	783	-	2,566	3,311	6,935	264	330,896	344,627
使用權資產資本化	-	-	-	-	-	-	12,610	12,610
出售	(26)	(14)	(100)	(55)	(358)	-	-	(553)
出售附屬公司(附註32)	(522)	-	(2)	(41)	(447)	(37)	-	(1,049)
年內折舊撥備	(20,906)	(22,362)	(19,648)	(3,468)	(1,105)	(68)	-	(67,557)
轉撥	3,063	2,125	-	734	-	-	(5,922)	-
於2018年12月31日，								
扣除累計折舊	217,507	245,219	43,326	7,726	7,682	251	515,359	1,037,070
於2018年12月31日：								
成本	416,207	634,373	263,249	55,185	10,545	266	515,359	1,895,184
累計折舊	(198,700)	(389,154)	(219,923)	(47,459)	(2,863)	(15)	-	(858,114)
賬面淨值	217,507	245,219	43,326	7,726	7,682	251	515,359	1,037,070

附錄一

會計師報告

貴公司

2016年12月31日

於2016年1月1日：  
成本  
累計折舊

賬面淨值

於2016年1月1日，  
扣除累計折舊  
添置  
出售  
轉撥至附屬公司  
年內折舊撥備

於2016年12月31日，  
扣除累計折舊

於2016年12月31日：  
成本  
累計折舊

賬面淨值

	樓宇 人民幣千元	管道 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日：	79,641 (30,313)	528,198 (296,929)	72,536 (58,796)	15,509 (12,796)	6,397 (5,474)	2,026 -	704,307 (404,308)
賬面淨值	49,328	231,269	13,740	2,713	923	2,026	299,999
於2016年1月1日，	49,328 247 (391)	231,269 -	13,740 206 (26)	2,713 421 (23)	923 266 -	2,026 3,635 -	299,999 4,775 (440)
扣除累計折舊	(4,242)	(21,846)	(5,133)	(867)	(372)	(3,699)	(3,699)
添置							(32,460)
出售							
轉撥至附屬公司							
年內折舊撥備							
於2016年12月31日，	44,942	209,423	8,787	2,244	817	1,962	268,175
扣除累計折舊							
於2016年12月31日：	78,714 (33,772)	528,198 (318,775)	71,865 (63,078)	15,172 (12,928)	6,663 (5,846)	1,962 -	702,574 (434,399)
賬面淨值	44,942	209,423	8,787	2,244	817	1,962	268,175



附錄一

會計師報告

	樓宇 人民幣千元	管道 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 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	78,714	528,198	71,865	15,172	6,663	1,962	702,574
累計折舊	(33,772)	(318,775)	(63,078)	(12,928)	(5,846)	—	(434,399)
賬面淨值	44,942	209,423	8,787	2,244	817	1,962	268,175
於2017年1月1日，							
扣除累計折舊	44,942	209,423	8,787	2,244	817	1,962	268,175
添置	—	—	595	595	485	15,080	16,755
出售	—	(96)	(4)	(8)	(5)	—	(113)
年內折舊撥備	(4,149)	(17,553)	(3,425)	(830)	(230)	—	(26,187)
轉撥	—	14,992	—	—	—	(14,992)	—
於2017年12月31日，							
扣除累計折舊	40,793	206,766	5,953	2,001	1,067	2,050	258,630
於2017年12月31日：							
成本	78,714	539,974	72,330	15,486	7,002	2,050	715,556
累計折舊	(37,921)	(333,208)	(66,377)	(13,485)	(5,935)	—	(456,926)
賬面淨值	40,793	206,766	5,953	2,001	1,067	2,050	258,630

附錄一

會計師報告

	樓宇 人民幣千元	管道 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	電腦及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃裝修 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	78,714	539,974	72,330	15,486	7,002	-	2,050	715,556
累計折舊	(37,921)	(333,208)	(66,377)	(13,485)	(5,935)	-	-	(456,926)
賬面淨值	<u>40,793</u>	<u>206,766</u>	<u>5,953</u>	<u>2,001</u>	<u>1,067</u>	<u>-</u>	<u>2,050</u>	<u>258,630</u>
於2018年1月1日，								
扣除累計折舊	40,793	206,766	5,953	2,001	1,067	-	2,050	258,630
添置	436	-	855	1,492	2,674	264	6,388	12,109
出售	-	(14)	(98)	(48)	(274)	-	-	(434)
年內折舊撥備	(4,203)	(18,018)	(2,926)	(915)	(323)	(15)	-	(26,400)
轉撥	-	2,125	-	552	-	-	(2,677)	-
於2018年12月31日，								
扣除累計折舊	<u>37,026</u>	<u>190,859</u>	<u>3,784</u>	<u>3,082</u>	<u>3,144</u>	<u>249</u>	<u>5,761</u>	<u>243,905</u>
於2018年12月31日：								
成本	79,150	541,628	69,894	15,933	4,560	264	5,761	717,190
累計折舊	(42,124)	(350,769)	(66,110)	(12,851)	(1,416)	(15)	-	(473,285)
賬面淨值	<u>37,026</u>	<u>190,859</u>	<u>3,784</u>	<u>3,082</u>	<u>3,144</u>	<u>249</u>	<u>5,761</u>	<u>243,905</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 15. 投資物業

#### 貴集團

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初			
成本	142,118	92,663	–
累計折舊及減值	(50,538)	(45,169)	–
賬面淨值	<u>91,580</u>	<u>47,494</u>	<u>–</u>
年初，扣除累計折舊	91,580	47,494	–
添置	–	234	–
出售	(40,960)	(21,456)	–
終止確認附屬公司(附註32)	–	(25,746)	–
年內折舊撥備	(3,423)	(1,492)	–
減值	(719)	–	–
轉撥自持作出售的 已竣工物業(附註20)	1,016	966	–
年末，扣除累計折舊	<u>47,494</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
年末			
成本	92,663	–	–
累計折舊及減值	(45,169)	–	–
賬面淨值	<u>47,494</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

貴集團的投資物業位於中國內地，並以中期租約持有。

貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日若干賬面值分別為人民幣8,506,000元、零及零的投資物業已抵押以擔保貴集團的銀行貸款(附註27)。

貴集團的投資物業包括中國內地的工業物業。貴集團的投資物業已於2016年12月31日及2017年9月30日根據獨立專業合資格估值師AVISTA Valuation Advisory Limited(「AVISTA」)的估值進行重估。該等投資物業已出租予第三方。

#### 公平值層級

下表列示貴集團投資物業的公平值計量層級：

於2016年12月31日

	使用下列各項進行的公平值計量			總計
	活躍 市場報價 (第一級)	主要可觀察 輸入數據 (第二級)	主要不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量：				
工業物業	–	–	116,160	116,160

## 附錄一

## 會計師報告

於2017年9月30日

	使用下列各項進行的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍 市場報價 (第一級)	主要可觀察 輸入數據 (第二級)	主要不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
經常性公平值計量：				
工業物業	-	-	87,960	87,960

於相關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量轉移，且並無轉入第三級或自第三級轉出。

下表為投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據概要：

於2016年12月31日：

投資物業	估值技術	主要不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍
工業物業	收入法	現行市場租金	每月每平方米人民幣8.4元至人民幣26.9元
		期限收益率	4.0%
		復歸收益率	4.5%

於2017年9月30日：

投資物業	估值技術	主要不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍
工業物業	收入法	現行市場租金	每月每平方米人民幣5.4元至人民幣32.0元
		期限收益率	4.0%
		復歸收益率	4.5%

物業價值乃使用收入法經計及來自現有租賃的租金收入計量，並就租賃的復歸收入潛力作出適當撥備，隨後將按適當比率資本化為價值。

估計租賃價值大幅增加(減少)或會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)或會導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

### 16. 於聯營公司的投資

貴集團及 貴公司

	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
應佔淨資產	25,000	50,000	59,600

## 附錄一

## 會計師報告

聯營公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 登記及 營業地點	已發行/ 註冊股本 的面值	貴集團 應佔所有者 權益之百分比	主要業務
台州市朱溪水庫開發 有限公司(「朱溪水庫」)	中國/ 中國內地	人民幣800,000,000元	15.625	朱溪水庫項目建設 及運營、水資源 開發利用及保護

董事認為，聯營公司對 貴集團而言並不重大。

貴集團於該聯營公司之持股量全部由 貴公司持有之權益股份組成。

### 17. 於附屬公司的投資

貴公司

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資，按成本	349,516	285,652	334,240

### 18. 使用權資產及租賃負債

貴集團

	使用權資產			租賃負債
	樓宇	土地	總計	
	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	1,204	65,458	66,662	1,204
年內折舊撥備	(587)	(1,614)	(2,201)	-
年內付款	-	-	-	(587)
於2016年12月31日及 2017年1月1日	617	63,844	64,461	617
添置	-	166,937	166,937	166,937
終止確認附屬公司(附註32)	-	(3,412)	(3,412)	-
年內折舊撥備	(617)	(5,619)	(6,236)	-
年內付款	-	-	-	(165,794)
於2017年12月31日及 2018年1月1日	-	221,750	221,750	1,760
添置	-	59,553	59,553	59,553
年內折舊撥備	-	(17,258)	(17,258)	-
年內付款	-	-	-	(42,022)
於2018年12月31日	-	264,045	264,045	19,291

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團的使用權資產乃按租期介乎兩至五年的就建造管道及辦公空間訂立的樓宇及土地租約持有。所有付款需於租賃開始日期支付且所有租賃負債需按需償還。

### 貴公司

	使用權資產	
	土地	租賃負債
	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	8,035	—
年內折舊撥備	(215)	—
於2016年12月31日及2017年1月1日	7,820	—
添置	767	767
年內折舊撥備	(369)	—
年內付款	—	(767)
於2017年12月31日及2018年1月1日	8,218	—
年內折舊撥備	(369)	—
年內付款	—	—
於2018年12月31日	<u>7,849</u>	<u>—</u>

### 19. 發展中物業

#### 貴集團

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	961,075	827,230	—
添置	315,956	93,373	—
終止確認附屬公司(附註32)	—	(75,053)	—
轉撥至持作出售的已竣工物業(附註20)	(449,801)	(845,550)	—
於12月31日的賬面值	<u>827,230</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 20. 持作出售的已竣工物業

#### 貴集團

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	12,424	269,234	-
轉撥自發展中物業(附註19)	449,801	845,550	-
轉撥至投資物業(附註15)	(1,016)	(966)	-
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(14,166)	(4,347)	-
終止確認附屬公司(附註32)	-	(633,162)	-
轉撥至已售物業成本	(178,130)	(476,309)	-
年內撇銷	321	-	-
	<u>269,234</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於12月31日的賬面值	<u>269,234</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團若干賬面值分別為人民幣9,622,000元、零及零的持作出售的已竣工物業已抵押以為貴集團的銀行貸款作擔保。

### 21. 存貨

#### 貴集團

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
原材料	<u>3,966</u>	<u>4,167</u>	<u>4,213</u>

#### 貴公司

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
原材料	<u>627</u>	<u>586</u>	<u>312</u>

附錄一

會計師報告

22. 貿易應收款項

貴集團

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	82,781	107,782	63,019
應收關聯方款項(附註38(b))	92,503	107,641	96,157
	175,284	215,423	159,176
減值	(49,837)	(50,444)	(49,986)
	125,447	164,979	109,190

貴集團與其客戶的貿易條款乃以信貸為主。信貸期一般為兩個月。貴集團致力嚴格監控其未收回的應收款項，而高級管理層定期檢討逾期結餘。貿易應收款項為不計息。

於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團若干賬面值分別為人民幣61,165,000元、人民幣139,585,000元及人民幣93,648,000元的貿易應收款項已抵押以為貴集團的銀行貸款作擔保(附註27)。

貿易應收款項於各有關期間末根據發票日期並扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3個月以內	115,124	147,983	89,817
3個月至6個月	5,663	13,765	10,893
6個月至12個月	2,803	2,201	8,057
1年至2年	837	819	121
2年至3年	1,020	211	302
	125,447	164,979	109,190

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	49,376	49,837	50,444
已確認減值虧損	461	736	120
終止確認附屬公司	-	(129)	-
出售附屬公司	-	-	(578)
年末	49,837	50,444	49,986



## 附錄一

## 會計師報告

貴集團已採用簡化方法按香港財務報告準則第9號規定就預期信貸虧損作出撥備，該準則允許就所有貿易應收款項使用存續期預計損失撥備。貴集團整體考慮各組貿易應收款項的信貸風險特徵及逾期天數，以計量預期信貸虧損。貴集團在計算預期信貸虧損率時考慮歷史損失率及就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。於2016年、2017年及2018年12月31日，預期信貸虧損乃根據撥備矩陣釐定如下：

	金額	預期信貸虧損率	預期信貸虧損
	人民幣千元		人民幣千元
2016年12月31日			
少於1年	123,832	0.19%	235
1至2年	1,067	21.56%	230
超過2年	1,705	40.59%	692
違約應收款項	48,680	100.00%	48,680
	<u>175,284</u>		<u>49,837</u>
2017年12月31日			
少於1年	164,265	0.19%	312
1至2年	1,042	21.40%	223
超過2年	1,436	85.58%	1,229
違約應收款項	48,680	100.00%	48,680
	<u>215,423</u>		<u>50,444</u>
2018年12月31日			
少於1年	108,978	0.19%	207
1至2年	156	22.44%	35
超過2年	1,362	78.12%	1,064
違約應收款項	48,680	100.00%	48,680
	<u>159,176</u>		<u>49,986</u>
貴公司			
	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	14,111	21,410	15,131
應收附屬公司款項(附註38(b))	18,940	28,274	15,898
應收關聯方款項(附註38(b))	24,083	25,473	20,363
	57,134	75,157	51,392
減值	(141)	(91)	(71)
	<u>56,993</u>	<u>75,066</u>	<u>51,321</u>

貴公司與其客戶、附屬公司及關連方的貿易條款乃以信貸為主。信貸期一般為兩個月。貴公司致力嚴格監控其未收回的應收款項，而高級管理層定期檢討逾期結餘。貴公司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級。貿易應收款項為不計息。

## 附錄一

## 會計師報告

貿易應收款項於各有關期間末根據發票日期並扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3個月以內	51,935	67,273	45,861
3個月至6個月	3,452	6,266	2,675
6個月至12個月	1,365	1,527	2,785
1年至2年	241	—	—
	<u>56,993</u>	<u>75,066</u>	<u>51,321</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	67	141	91
已確認／(撥回)減值虧損	<u>74</u>	<u>(50)</u>	<u>(20)</u>
年末	<u>141</u>	<u>91</u>	<u>71</u>

貴公司已採用簡化方法按香港財務報告準則第9號規定就預期信貸虧損作出撥備，該準則允許就所有貿易應收款項使用存續期預計損失撥備。貴公司整體考慮各組貿易應收款項的信貸風險特徵及逾期天數，以計量預期信貸虧損。貴公司在計算預期信貸虧損率時考慮歷史損失率及就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。於2016年、2017年及2018年12月31日，預期信貸虧損乃根據撥備矩陣釐定如下：

	金額	預期信貸 虧損率	預期信貸虧損
	人民幣千元		人民幣千元
2016年12月31日			
少於1年	56,827	0.13%	74
1至2年	<u>307</u>	<u>21.82%</u>	<u>67</u>
	<u>57,134</u>		<u>141</u>
2017年12月31日			
少於1年	<u>75,157</u>	<u>0.12%</u>	<u>91</u>
2018年12月31日			
少於1年	<u>51,392</u>	<u>0.14%</u>	<u>71</u>

附錄一

會計師報告

23. 預付款項、其他應收款項及其他資產

貴集團

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	634	1,600	4,395
按金及其他應收款項	103,754	14,128	13,728
應收關聯方款項(附註38(b))	—	320,747	—
獲取合約的成本*	679	—	—
預付所得稅	1,746	861	861
預付土地增值稅	5,904	—	—
預付其他稅項	15,464	664	—
	<u>128,181</u>	<u>338,000</u>	<u>18,984</u>
計入預付款項、其他 應收款項及其他資產的非即期部分**	(13,000)	(13,000)	—
即期部分	<u>115,181</u>	<u>325,000</u>	<u>18,984</u>
減值撥備	<u>(80,901)</u>	<u>(4)</u>	<u>(2)</u>
即期部分減減值	<u><u>34,280</u></u>	<u><u>324,996</u></u>	<u><u>18,982</u></u>

\* 獲取合同成本初始確認為已竣工物業銷售所得收入。銷售佣金計入已竣工物業獲取合同成本。獲取合同成本已確認數額於確認相關物業銷售所得收入時計入銷售及分銷費用。

\*\* 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的非即期部分指 貴公司於2016年及2017年12月31日賬面值分別為人民幣13,000,000元及人民幣13,000,000元且已就其他借款進行抵押的按金，並因其他借款於2019年到期而於2018年12月31日錄為賬面值為人民幣13,000,000元計入按金及其他應收款項的即期部分(附註27)。

按金及其他應收款項減值虧損撥備變動如下：

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	80,761	80,901	4
已確認減值虧損	351	27	266
撤銷	(211)	—	—
終止確認附屬公司	—	(80,924)	—
出售附屬公司	—	—	(268)
年末	<u><u>80,901</u></u>	<u><u>4</u></u>	<u><u>2</u></u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	44	35	49
按金及其他應收款項	91,993	55,458	13,243
應收附屬公司款項(附註38(b))	110,912	566,851	565,483
預付其他稅項	—	607	—
	<u>202,949</u>	<u>622,951</u>	<u>578,775</u>
計入預付款項、其他			
應收款項及其他資產的非即期部分	(13,000)	(13,000)	—
即期部分	<u>189,949</u>	<u>609,951</u>	<u>578,775</u>
減值撥備	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
	<u>189,948</u>	<u>609,950</u>	<u>578,774</u>

管理層根據歷史結算記錄及過往經驗，對按金及其他應收款項及應收關聯方款項的可收回性進行定期整體評估及個別評估。於2016年、2017年及2018年12月31日，已對按金及其他應收款項及應收關連方款項的信貸評級進行評估。除違約應收款項人民幣80,694,000元外，貴集團根據12個月預期信貸虧損法評估認為該等應收款項及應收關連方款項的預期信貸虧損並不重大。鑑於與債務人合作的歷史及良好的按金及其他應收款項及應收關連方款項收回記錄，管理層認為貴集團的未償還按金及其他應收款項及應收關連方款項結餘所固有的信貸風險並不重大。

### 24. 現金及現金等價物及抵押銀行存款

#### 貴集團

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	830,163	485,785	314,398
抵押存款	—	10,829	14,877
	<u>830,163</u>	<u>496,614</u>	<u>329,275</u>
減：有關土地複墾費的抵押存款	—	(10,829)	(14,877)
現金及現金等價物	<u>830,163</u>	<u>485,785</u>	<u>314,398</u>

人民幣不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。將資金匯出中國內地須受中國政府實施的外匯限制規管。

## 附錄一

## 會計師報告

銀行現金按根據每日銀行存款利率計算的浮動利率計息。視乎 貴集團之即時現金需求，定期存款的期限介於一天到十二個月不等，並根據各短期定期存款利率計息。銀行結餘及抵押定期存款存放於信譽良好且近期並無違約記錄的銀行。

### 貴公司

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘及現金及現金等價物	600,923	48,474	42,497

### 25. 貿易應付款項

#### 貴集團

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	286,338	85,444	68,471

於各有關期間結束時貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期)如下：

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3個月以內	153,837	41,421	42,764
3個月至6個月	34,258	28,459	21,607
6個月至12個月	80,506	10,788	597
超過12個月	17,737	4,776	3,503
	286,338	85,444	68,471

貿易應付款項為免息且一般須按一至兩個月期限結付。

#### 貴公司

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	101,427	81,309	67,804

## 附錄一

## 會計師報告

於各有關期間結束時貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期)如下：

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3個月以內	26,743	39,367	42,315
3個月至6個月	33,846	28,443	21,507
6個月至12個月	29,687	10,127	574
超過12個月	11,151	3,372	3,408
	<u>101,427</u>	<u>81,309</u>	<u>67,804</u>

貿易應付款項為免息且一般須按一至兩個月期限結付。

### 26. 其他應付款項及應計費用

#### 貴集團

	附註	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	(a)	43,396	80,524	122,356
應付關聯方款項	38(b)	–	1,403	–
應計薪金		34,959	34,142	26,564
應付利息		1,931	1,531	1,099
預收租金收入		1,136	–	–
合約負債	(b)	402,837	16,982	4,110
應付其他稅項		14,703	17,365	6,551
		<u>498,962</u>	<u>151,947</u>	<u>160,680</u>

附註：

(a) 其他應付款項為不計息及於要求時償還。

(b) 於2016年、2017年及2018年12月31日的合約負債詳情如下：

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期已收客戶墊款			
銷售原水	524	1,280	750
安裝服務	9,108	13,326	3,360
建設服務	194	2,376	–
銷售物業	393,011	–	–
	<u>402,837</u>	<u>16,982</u>	<u>4,110</u>

## 附錄一

## 會計師報告

合約負債包括就交付水及物業以及安裝服務的短期已收墊款。合約負債於2017年減少的原因為有關交付物業的短期已收客戶墊款於該年度減少。合約負債於2018年減少的原因為有關已提供服務的短期已收客戶墊款於該年度減少。

### 貴公司

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	12,382	2,904	2,884
應付附屬公司款項(附註38(b))	320,032	290,541	290,000
應計薪金	18,959	19,283	15,503
應付利息	292	483	483
應付其他稅項	9,067	12,045	1,933
	<u>360,732</u>	<u>352,256</u>	<u>310,803</u>

其他應付款項為不計息並按要求償還。

### 27. 計息銀行及其他借款

#### 貴集團

	實際利率 (%)	到期日	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期					
長期銀行貸款的即期部分					
銀行貸款-有抵押	4.41	2017年	54,000	-	-
銀行貸款-有抵押	6.90	2017年	115,000	-	-
銀行貸款-有抵押	7.07	2017年	50,000	-	-
銀行貸款-有抵押	5.15	2017年	49,000	-	-
銀行貸款-有抵押	5.40	2017年	30,000	-	-
銀行貸款-有抵押	5.15	2018年	-	105,000	-
銀行貸款-有抵押	4.90	2018年	-	225,000	-
其他借款的即期部分					
其他借款-有抵押	3.09	2017年	42,801	-	-
其他借款-有抵押	3.09	2018年	-	44,171	-
其他借款-有抵押	3.09	2019年	-	-	22,786
			<u>340,801</u>	<u>374,171</u>	<u>22,786</u>

附錄一

會計師報告

	實際利率 (%)	到期日	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
<b>非即期</b>					
<b>銀行貸款</b>					
銀行貸款-有抵押	5.40	2025年 2023年至	310,000	-	-
銀行貸款-有抵押	5.15	2028年 2025年至	358,000	253,000	253,000
銀行貸款-有抵押	4.90	2047年	-	102,000	164,000
<b>其他借款</b>					
其他借款-無抵押	9.60	2018年	15,000	-	-
其他借款-無抵押	9.60	2019年	15,000	-	-
其他借款-有抵押	2.80	2041年	565,000	565,000	565,000
其他借款-有抵押	3.09	2019年	64,496	22,156	-
			<u>1,327,496</u>	<u>942,156</u>	<u>982,000</u>
			於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元

分析為：

應償還銀行貸款：

於一年內	298,000	330,000	-
於第二年	-	-	-
於第三至第五年(包括首尾兩年)	-	-	36,000
五年以上	668,000	355,000	381,000
	<u>966,000</u>	<u>685,000</u>	<u>417,000</u>

其他應償還借款：

於一年內	42,801	44,171	22,786
於第二年	57,340	22,156	-
於第三至第五年(包括首尾兩年)	37,156	-	-
五年以上	565,000	565,000	565,000
	<u>702,297</u>	<u>631,327</u>	<u>587,786</u>

附註：

(a) 貴集團銀行及其他借款由下列各項作擔保：

- (i) 浙江銘基的存貨抵押，於2016年、2017年及2018年12月31日的賬面值分別為人民幣9,622,000元、人民幣9,622,000元及零；
- (ii) 貴公司的貿易應收款項(於2016年、2017年及2018年12月31日的賬面值分別為人民幣61,165,000元、人民幣139,585,000元及人民幣93,648,000元)(附註22)及其享有收取台州市供水系統(一期及二期)未來收入的權利的抵押；
- (iii) 濱海水務享有台州市供水系統(三期)未來收入的權利的抵押；



## 附錄一

## 會計師報告

- (iv) 貴公司於2016年、2017年及2018年12月31日賬面值分別為人民幣13,000,000元、人民幣13,000,000元及人民幣13,000,000元的預付款項、其他應收款項及其他資產的抵押(附註23)；及
- (v) 供水大廈酒店於2016年、2017年及2018年12月31日賬面值分別為人民幣8,506,000元、零及零的投資物業的抵押(附註15)。
- (b) 於2016年、2017年及2018年12月31日，貴公司附屬公司台州城市水務分別為貴集團若干銀行貸款人民幣500,000,000元、人民幣3,007,000,000元及人民幣3,007,000,000元提供擔保。
- (c) 於2016年、2017年及2018年12月31日，台州市城市建設投資發展集團有限公司(貴公司股東之一)(「台州城市建設」)分別為貴集團若干銀行貸款人民幣565,000,000元、人民幣565,000,000元及人民幣565,000,000元提供擔保。
- (d) 於2016年、2017年及2018年12月31日，浙江銘基分別為貴集團若干銀行貸款高達人民幣1,202,000,000元、人民幣452,000,000元及人民幣452,000,000元提供擔保。
- (e) 於2016年、2017年及2018年12月31日，供水大廈酒店分別為貴集團若干銀行貸款高達人民幣500,000,000元、零及零提供擔保。
- (f) 於2016年、2017年及2018年12月31日，貴公司分別為貴集團若干銀行貸款人民幣1,142,000,000元、人民幣3,899,000,000元及人民幣4,899,000,000元提供擔保。

### 貴公司

	實際利率 (%)	到期日	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
<b>即期</b>					
長期銀行貸款的即期部分					
銀行貸款-有抵押	4.41	2017年	54,000	-	-
其他借款的即期部分					
其他借款-有抵押	3.09	2017年	42,801	-	-
其他借款-有抵押	3.09	2018年	-	44,171	-
其他借款-有抵押	3.09	2019年	-	-	22,786
			<u>96,801</u>	<u>44,171</u>	<u>22,786</u>
<b>非即期</b>					
其他借款					
其他借款-有抵押	2.80	2041年	565,000	565,000	565,000
其他借款-有抵押	3.09	2019年	64,496	22,156	-
			<u>629,496</u>	<u>587,156</u>	<u>565,000</u>

附錄一

會計師報告

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：			
應償還銀行貸款			
於一年內	54,000	-	-
其他應償還借款			
於一年內	42,801	44,171	22,786
於第二年	42,340	22,156	-
於第三至第五年(包括首尾兩年)	22,156	-	-
五年以上	565,000	565,000	565,000
	672,297	631,327	587,786

附註：

- (a) 貴公司的銀行借款由質押浙江銘基於2016年、2017年及2018年12月31日總賬面淨值分別為人民幣9,622,000元、人民幣9,622,000元及零的存貨抵押。
- (b) 貴公司的銀行借款由供水大廈酒店於2016年、2017年及2018年12月31日賬面值分別為人民幣8,506,000元、零及零的投資物業的抵押作擔保(附註15)。
- (c) 貴公司的其他借款由貴公司於2016年、2017年及2018年12月31日賬面值分別為人民幣13,000,000元、人民幣13,000,000元及人民幣13,000,000元的預付款項、其他應收款項及其他資產的抵押作擔保(附註23)。
- (d) 台州城市建設於2016年、2017年及2018年12月31日為貴公司擔保最高分別為人民幣565,000,000元、人民幣565,000,000元及人民幣565,000,000元的若干其他借款。
- (e) 供水大廈酒店於2016年、2017年及2018年12月31日為貴公司擔保最高分別為人民幣500,000,000元、零及零的若干銀行貸款。
- (f) 浙江銘基於2016年、2017年及2018年12月31日為貴公司擔保最高分別為人民幣500,000,000元、零及零的若干銀行貸款。
- (g) 台州城市水務於2016年、2017年及2018年12月31日為貴公司擔保最高分別為人民幣500,000,000元、零及零的若干銀行貸款。

28. 遞延政府補助

貴集團

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	6,396	6,068	28,864
年內已收補助	-	24,009	10,324
撥入金額	(328)	(1,213)	(2,705)
於12月31日	6,068	28,864	36,483
即期部分	(329)	(1,902)	(2,725)
非即期部分	5,739	26,962	33,758

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	–	–	12,708
年內已收補助 撥入金額	–	13,203	10,324
	–	(495)	(1,793)
於12月31日	–	12,708	21,239
即期部分	–	(990)	(1,813)
非即期部分	–	11,718	19,426

政府補助涉及用於補償與貴集團若干項目的原供水管道改線及改造的補助——於有關項目完成並成功通過相關政府部門的最終評估後。與資產有關的補助會在相關資產的預計可使用年期內撥入損益。

### 29. 遞延稅項

有關期間遞延稅項負債及資產變動如下：

#### 遞延稅項負債

#### 貴集團

	獲取合約 的成本
	人民幣千元
於2016年1月1日的遞延稅項負債	419
年內計入損益的遞延稅項(附註10)	(249)
於2016年12月31日及2017年1月1日的遞延稅項負債	170
年內自損益的扣除遞延稅項(附註10)	209
終止確認附屬公司(附註32)	(379)
2017年12月31日、2018年1月1日及2018年12月31日的遞延稅項負債	–

## 附錄一

## 會計師報告

### 遞延稅項資產

#### 貴集團

	貿易及 其他應收 款項減值	應計薪金	遞延 政府補助	應計 土地增值稅	集團內 公司間交易 應佔的 未變現溢利	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
於2016年1月1日的遞延稅項資產	12,285	1,186	1,932	-	38,879	54,282
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項 (附註10)	120	699	(1,161)	7,597	(2,105)	5,150
於2016年12月31日及2017年1月1日的 遞延稅項資產	12,405	1,885	771	7,597	36,774	59,432
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項 (附註10)	74	(18)	4,741	(6,483)	(11,712)	(13,398)
終止確認附屬公司(附註32)	6	-	-	(1,114)	(25,062)	(26,170)
於2017年12月31日及2018年1月1日的 遞延稅項	12,485	1,867	5,512	-	-	19,864
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項 (附註10)	12	(462)	1,944	-	-	1,494
於2018年12月31日的遞延稅項資產	12,497	1,405	7,456	-	-	21,358

#### 貴公司

	貿易及 其他應收 款項減值	應計薪金	遞延 政府補助	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日的遞延稅項資產	17	515	-	532
年內計入損益的遞延稅項	18	511	-	529
於2016年12月31日及2017年1月1日的 遞延稅項資產	35	1,026	-	1,061
年內計入／(扣除自)損益的 遞延稅項	(13)	7	3,177	3,171
於2017年12月31日及2018年1月1日的 遞延稅項	22	1,033	3,177	4,232
年內計入／(扣除自)損益的 遞延稅項	(5)	(800)	2,133	1,328
於2018年12月31日的遞延稅項資產	17	233	5,310	5,560

## 附錄一

## 會計師報告

若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表中抵銷，以作呈報之用。下文載列 貴集團就財務報告目的的遞延稅項結餘分析：

	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於綜合財務狀況表中確認的 遞延稅項資產淨值	59,262	19,864	21,358
尚未就以下項目確認遞延稅項資產：			
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
持續經營業務的稅項虧損	12,822	15,691	13,166
已終止經營業務的稅項虧損	12,899	-	-
	25,721	15,691	13,166

上述於中國內地產生的稅項虧損將於一至五年內到期，用以抵銷應課稅溢利。由於考慮到未必有應課稅溢利需動用稅項虧損予以抵銷，故並無就有關虧損確認遞延稅項資產。

### 30. 股本

	貴集團及 貴公司		
	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
每股面值人民幣1元的普通股	149,130	150,000	150,000

貴公司於有關期間的股本變動如下：

	普通股 人民幣千元
於2016年1月1日、2016年12月31日及2017年1月1日	149,130
轉撥自保留溢利(附註(a))	68,600
終止確認附屬公司(附註(b))	(67,730)
於2017年12月31日、2018年1月1日及2018年12月31日	150,000

附註：

- (a) 根據2017年3月12日的股東大會的決議案，股東同意轉撥保留溢利人民幣68,600,000元至股本。
- (b) 因於2017年10月11日完成的終止確認而導致。誠如附註11(i)進一步解釋，貴公司註冊資本被削減人民幣67,730,000元。

## 附錄一

## 會計師報告

### 31. 其他儲備

#### 貴集團

於各有關期間，貴集團的儲備金額及其變動於綜合權益變動表呈報。

於2016年1月1日的資本儲備主要代表以下各項：

- (1) 於1998年11月，本公司創始人同意將台州市供水有限公司（「前身公司」），一家有限責任公司，按本公司於2018年11月30日的淨資產評估價值人民幣115,444,000元（其中人民幣109,130,000元被視為本公司的註冊資本，餘下人民幣6,314,000元則記作資本儲備），改制為一家股份有限責任公司，並更名為浙江台州供水股份有限公司。
- (2) 於將前身公司改制為股份有限責任公司期間，兩名新股東台州市信託投資公司及溫嶺市之江房地產開發有限公司合共向本公司注入現金人民幣59,200,000元。其中，人民幣40,000,000元被視為本公司的註冊資本，而餘下人民幣19,200,000元則記作資本儲備。
- (3) 於1998年12月，台州市財務開發公司以其於澤國自來水廠的股權（乃基於澤國自來水廠的資產淨值進行估值）對本公司進行投資。協議中規定的澤國自來水廠的協定資產淨值與澤國自來水廠於1998年12月31日的資產淨值人民幣960,000元之間的差額計入資本儲備。

#### 法定盈餘儲備

根據中國公司法及各實體的組織章程細則，貴公司及其於中國成立的附屬公司須撥出其年度法定純利的10%（根據中國會計原則及法規釐定並經抵銷任何過往年度虧損後）至法定盈餘儲備，直至該儲備基金達到該等實體股本的50%。法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度虧損或增資。然而，除抵銷過往年度虧損外，須確保該儲備在使用後不低於股本的25%。

#### 貴公司

	法定			總計
	資本儲備	盈餘儲備	保留溢利	
	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	26,502	45,970	68,515	140,987
年內溢利及全面收益總額	-	-	25,589	25,589
轉撥至法定盈餘儲備	-	2,559	(2,559)	-
於2016年12月31日及2017年1月1日	26,502	48,529	91,545	166,576
年內溢利及全面收益總額	-	-	39,751	39,751
轉撥至法定盈餘儲備	-	3,975	(3,975)	-
轉撥至股本	-	-	(68,600)	(68,600)
於2017年12月31日及2018年1月1日	26,502	52,504	58,721	137,727
年內溢利及全面收益總額	-	-	46,049	46,049
轉撥至法定盈餘儲備	-	4,605	(4,605)	-
於2018年12月31日	<u>26,502</u>	<u>57,109</u>	<u>100,165</u>	<u>183,776</u>

32. 終止確認／出售附屬公司

終止確認附屬公司

於2017年10月11日，貴公司透過兩家中國附屬公司(即浙江銘基集團及供水大廈酒店)終止確認物業開發及租賃業務。由於終止確認，貴公司註冊資本由人民幣217,730,000元減少至人民幣150,000,000元，而台州發展由貴公司於2017年8月28日成立，註冊資本為人民幣67,730,000元。

	台州城市 水務	浙江銘基 集團	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
終止確認淨資產：			
物業、廠房及設備	1,637	22,132	23,769
投資物業	8,232	17,514	25,746
遞延稅項資產	–	25,791	25,791
使用權資產	3,412	–	3,412
發展中物業	–	75,053	75,053
持作出售的已竣工物業	–	633,162	633,162
貿易應收款項	–	1,248	1,248
預付款項、其他應收款項及其他資產	15,036	30,745	45,781
現金及銀行結餘	15,258	153,359	168,617
貿易應付款項	(568)	(157,914)	(158,482)
其他應付款項及應計費用	(2,625)	(564,179)	(566,804)
計息銀行及其他借款	–	(30,000)	(30,000)
應付稅項	(178)	(50,595)	(50,773)
	<u>40,204</u>	<u>156,316</u>	<u>196,520</u>

附錄一

會計師報告

出售附屬公司

於2018年11月7日，貴公司與台州發展訂立股權轉讓協議，據此，貴公司同意向台州發展轉讓浙江台州園林綠化及台州現代工程建設的全部股權，代價分別為人民幣12,670,000元及人民幣7,020,000元。於2018年11月15日完成轉讓後，貴集團不再持有浙江台州園林綠化及台州現代工程建設的控制權，自當時起終止併入該等公司。

	浙江台州 園林綠化	台州現代 工程建設	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售的資產淨值：			
物業、廠房及設備	392	657	1,049
貿易應收款項	5,696	755	6,451
預付款項、其他應收款項及其他資產	861	1,126	1,987
現金及銀行結餘	4,732	7,101	11,833
貿易應付款項	(757)	(3,649)	(4,406)
其他應付款項及應計費用	(67)	(2,112)	(2,179)
	<u>10,857</u>	<u>3,878</u>	<u>14,735</u>
出售附屬公司的收益	<u>1,813</u>	<u>3,142</u>	<u>4,955</u>
償付方式：			
現金	<u>12,670</u>	<u>7,020</u>	<u>19,690</u>

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	2018年
	人民幣千元
現金代價	19,690
出售的現金及銀行結餘	<u>(11,833)</u>
有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	<u>7,857</u>



## 附錄一

## 會計師報告

### 33. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	計息銀行及 其他借款	應付利息
	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	1,421,941	2,372
融資現金流量產生的變動	246,356	(73,139)
計息銀行及其他借款	—	72,698
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,668,297	1,931
融資現金流量產生的變動	(321,970)	(62,652)
計息銀行及其他借款	—	63,291
終止確認附屬公司產生的變動	(30,000)	(1,039)
於2017年12月31日及2018年1月1日	1,316,327	1,531
融資現金流量產生的變動	(311,541)	(42,918)
計息銀行及其他借款	—	42,486
於2018年12月31日	1,004,786	1,099

### 34. 或然負債

於2016年、2017年及2018年12月31日，於歷史財務資料內未計提撥備的或然負債如下：

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就向 貴集團物業買家授出的 按揭融資向銀行作出的擔保	176,440	—	—

貴集團為若干銀行向 貴集團已竣工持作銷售物業的買家授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，一旦買家出現拖欠按揭付款的情況，貴集團負責償還違約買家欠付有關銀行的未付按揭貸款連同任何應計利息及罰款。貴集團屆時將有權接管有關物業的法定業權。貴集團的擔保期自授出相關按揭貸款之日起，直至執行個人買家的抵押品協議結束。

貴集團於有關期間並無因就向 貴集團已竣工持作銷售物業的買家授出的按揭融資提供擔保而招致任何重大損失。董事認為，一旦出現拖欠付款的情況，有關物業的可變現淨值將足夠償還未付按揭貸款連同任何應計利息及罰款，因而並無就擔保計提任何撥備。

### 35. 抵押資產

貴集團就銀行及其他借款抵押的資產詳情分別載於歷史財務資料附註20、22及23。

附錄一

會計師報告

36. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

貴集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

	2016年	2017年	2018年
以下各方持有的非控股權益比例：			
台州城市水務	18.0%	18.0%	18.0%
浙江銘基集團	37.2%	37.2%	-
台州南部灣區水務	-	-	40.0%
	<u>2016年</u>	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分配至非控股權益的年內溢利			
台州城市水務	10,269	13,376	13,048
浙江銘基集團	11,757	32,043	-
台州南部灣區水務	-	-	-
	<u>2016年</u>	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於報告日期非控股權益累計結餘			
台州城市水務	59,264	72,640	85,688
浙江銘基集團	46,260	-	-
台州南部灣區水務	-	-	40,000

下表載列上述附屬公司的財務資料概要。所披露金額為進行任何公司間對銷前的金額：

2016年

	台州 城市水務 人民幣千元	浙江 銘基集團 人民幣千元
收入	289,261	212,591
總開支	(232,213)	(180,987)
年內溢利	57,048	31,604
年內全面收益總額	<u>57,048</u>	<u>31,604</u>
流動資產	801,696	1,320,396
非流動資產	435,217	74,019
流動負債	(239,671)	(1,239,891)
非流動負債	<u>(668,000)</u>	<u>(30,170)</u>
經營活動所得淨現金流量	47,148	225,341
投資活動所用淨現金流量	(43,940)	(824)
融資活動所用淨現金流量	<u>(57,784)</u>	<u>(194,497)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>(54,576)</u>	<u>30,020</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 2017年

	台州 城市水務 人民幣千元	浙江 銘基集團 人民幣千元
收入	332,493	640,559
總開支	(258,181)	(554,422)
年內溢利	74,312	86,137
年內全面收益總額	74,312	86,137
流動資產	841,955	–
非流動資產	405,988	–
流動負債	(500,483)	–
非流動負債	(343,906)	–
經營活動所得淨現金流量	85,924	282,510
投資活動所得／(所用)淨現金流量	69,081	(1,515)
融資活動所用淨現金流量	(116,071)	(209,331)
現金及現金等價物增加淨額	38,934	71,664

### 2018年

	台州 城市水務 人民幣千元	浙江 銘基集團 人民幣千元
收入	359,138	–
總開支	(286,650)	–
年內溢利	72,488	–
年內全面收益總額	72,488	–
流動資產	536,862	19,541
非流動資產	371,777	111,810
流動負債	(89,245)	(31,351)
非流動負債	(343,352)	–
經營活動所得淨現金流量	111,238	65
投資活動所得／(所用)淨現金流量	295,705	(88,002)
融資活動所得／(所用)淨現金流量	(354,918)	100,000
現金及現金等價物增加淨額	52,025	12,063

### 37. 承擔

#### 資本承擔

	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
已訂約但尚未撥備： 管道及樓宇	31,132	983,695	1,521,268

## 附錄一

## 會計師報告

### 經營租賃

貴集團出租其投資物業。貴集團已將該等租賃分類為經營租賃，原因為彼等並不轉讓資產擁有權附帶的幾乎全部風險及回報。

下表載列租賃付款的到期日分析，列明於2016年、2017年及2018年12月31日將予收取的未貼現租賃付款：

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	7,298	-	-
二至五年(包括首尾兩年)	12,099	-	-
未貼現租賃款項總額	<u>19,397</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

### 38. 關聯方交易

貴集團的主要關聯方如下：

名稱	與 貴公司的關係
台州城市建設	貴公司股東
台州發展	貴公司股東控制的實體
浙江銘基	貴公司股東控制的實體
溫嶺銘誠	貴公司股東控制的實體
鎮江銘基	貴公司股東控制的實體
供水大廈酒店	貴公司股東控制的實體
浙江台州園林綠化	貴公司股東控制的實體
台州現代工程建設	貴公司股東控制的實體
台州市路橋自來水有限公司(「台州路橋自來水」)	貴公司股東控制的實體
浙江黃岩自來水有限公司(「浙江黃岩自來水」)	貴公司股東控制的實體
溫嶺市供水有限公司(「溫嶺供水」)	台州城市水務的股東
玉環市水務有限公司(「玉環水務」)	附屬公司非控股股東控制的實體

附錄一

會計師報告

- (a) 除歷史財務資料其他部分所詳述的交易外，貴集團於有關期間擁有以下關聯方交易：

	附註	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
來自以下各方的利息收入：				
鎮江銘基	(i)	-	4,407	4,579
溫嶺銘誠	(ii)	-	2,222	1,805
		-	6,629	6,384
來自以下各方的 建設服務：				
浙江台州園林綠化	(iii)	-	-	354
向以下各方銷售水：				
台州路橋自來水	(iii)	79,593	87,995	97,118
浙江黃岩自來水	(iii)	31,814	34,562	40,480
玉環水務	(iii)	-	-	45,448
溫嶺供水	(iii)	92,969	111,088	123,417
		204,376	233,645	306,463
向以下各方提供 建設服務：				
台州路橋自來水	(iii)	58	-	-
鎮江銘基	(iii)	-	313	226
溫嶺銘誠	(iii)	-	812	4,282
供水大廈酒店	(iii)	-	-	490
		58	1,125	4,998

附註：

- (i) 借予鎮江銘基的委託貸款乃用於建設其房地產項目。委託貸款均為無抵押，按年利率7.74%計息。截至2018年12月31日止年度，委託貸款已全數償還。
- (ii) 借予溫嶺銘誠的委託貸款乃用於建設其房地產項目。委託貸款均為無抵押，按年利率6.30%至7.74%計息。截至2018年12月31日止年度，委託貸款已全數償還。
- (iii) 關聯方提供的建設服務、向關聯方銷售產品及向關聯方提供建設服務乃分別按貴集團及關聯方向其主要客戶提供的已公佈價格及條件進行。

附錄一

會計師報告

(b) 與關聯方的未結算結餘：

貴集團

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項：			
<b>貿易性質</b>			
台州路橋自來水	39,796	37,679	20,867
溫嶺供水	39,025	51,389	49,458
浙江黃岩自來水	13,682	16,890	17,510
玉環水務	–	–	8,322
浙江銘基	–	1,526	–
供水大廈酒店	–	157	–
	<u>92,503</u>	<u>107,641</u>	<u>96,157</u>
<b>非貿易性質</b>			
溫嶺銘誠	–	100,227	–
浙江銘基	–	220,520	–
	<u>–</u>	<u>320,747</u>	<u>–</u>
計入預付款項、按金及 其他應收款項的結餘	–	320,747	–
	<u>92,503</u>	<u>428,388</u>	<u>96,157</u>
應付關聯方款項：			
<b>非貿易性質</b>			
溫嶺銘誠	–	1,403	–
	<u>–</u>	<u>1,403</u>	<u>–</u>

與關聯方的結餘為無抵押、免息及須於要求時償還，惟應收Wenling Mingcheng及浙江銘基的貸款結餘除外，該等貸款結餘按年利率6.30%至7.74%計息及須於要求時償還。

附錄一

會計師報告

貴公司

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收附屬公司款項：			
<b>貿易性質</b>			
台州城市水務	17,868	25,768	13,833
溫嶺澤國自來水	1,072	2,506	2,065
	<u>18,940</u>	<u>28,274</u>	<u>15,898</u>
計入貿易應收款項的結餘	<u>18,940</u>	<u>28,274</u>	<u>15,898</u>
<b>非貿易性質</b>			
溫嶺銘誠	96,228	-	-
濱海水務	-	565,483	565,483
浙江銘基	14,033	-	-
	<u>110,261</u>	<u>565,483</u>	<u>565,483</u>
計入預付款項、按金及其他應收款項的結餘	<u>110,261</u>	<u>565,483</u>	<u>565,483</u>
應收附屬公司預付款項：			
<b>貿易性質</b>			
台州現代工程建設	651	1,368	-
	<u>129,852</u>	<u>595,125</u>	<u>581,381</u>
應付關聯方款項：			
<b>貿易性質</b>			
浙江黃岩自來水	13,682	16,890	17,510
台州路橋自來水	10,401	8,583	2,853
	<u>24,083</u>	<u>25,473</u>	<u>20,363</u>
應付附屬公司款項：			
<b>貿易性質</b>			
台州現代工程建設	32	541	-
台州城市水務	320,000	290,000	290,000
	<u>320,032</u>	<u>290,541</u>	<u>290,000</u>

與附屬公司及關聯方的結餘為無抵押、免息及須於要求時償還，惟應收溫嶺銘誠、浙江銘基及濱海水務的貸款結餘除外，該等貸款結餘按年利率2.80%至7.74%計息及須於要求時償還。

## 附錄一

## 會計師報告

(c) 貴集團主要管理人員的薪酬：

	截至2016年 12月31日 止年度	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,276	3,279	2,648
退休金計劃供款	66	93	93
支付予主要管理人員的薪酬總額	<u>3,342</u>	<u>3,372</u>	<u>2,741</u>

有關董事、主要行政人員及監事薪酬的進一步詳情，載於歷史財務資料附註8。

### 39. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各有關期間末的賬面值如下：

#### 貴集團

##### 金融資產

2016年

	按公平值 計入損益的 金融資產	按攤銷 成本計量的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產	10	–	10
貿易應收款項	–	125,447	125,447
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	–	22,853	22,853
現金及現金等價物	–	830,163	830,163
	<u>10</u>	<u>978,463</u>	<u>978,473</u>

2017年

	按攤銷 成本計量的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	164,979	164,979
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	334,871	334,871
已抵押存款	10,829	10,829
現金及現金等價物	485,785	485,785
	<u>996,464</u>	<u>996,464</u>



附錄一

會計師報告

2018年

	按攤銷 成本計量的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	109,190	109,190
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	13,726	13,726
已抵押存款	14,877	14,877
現金及現金等價物	314,398	314,398
	<u>452,191</u>	<u>452,191</u>

按攤銷成本計量的金融負債

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	286,338	85,444	68,471
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	45,327	83,458	123,455
計息銀行及其他借款	1,668,297	1,316,327	1,004,786
租賃負債	617	1,760	19,291
	<u>2,000,579</u>	<u>1,486,989</u>	<u>1,216,003</u>

貴公司

金融資產

2016年

	按攤銷 成本計量的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	56,993	56,993
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	202,904	202,904
現金及現金等價物	600,923	600,923
	<u>860,820</u>	<u>860,820</u>

## 附錄一

## 會計師報告

2017年

	按攤銷 成本計量的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	75,066	75,066
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	622,308	622,308
現金及現金等價物	48,474	48,474
	<u>745,848</u>	<u>745,848</u>

2018年

	按攤銷 成本計量的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	51,321	51,321
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	578,725	578,725
現金及現金等價物	42,497	42,497
	<u>672,543</u>	<u>672,543</u>

### 按攤銷成本計量的金融負債

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	101,427	81,309	67,804
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	332,706	293,928	293,367
計息銀行及其他借款	726,297	631,327	587,786
	<u>1,160,430</u>	<u>1,006,564</u>	<u>948,957</u>

#### 40. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估，現金及現金等價物、已抵押存款、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、計息銀行及其他借款的流動部分及租賃負債的公平值與其賬面值相若，乃主要因該等金融工具於短期內到期所致。

金融資產及負債的公平值以該工具於自願交易方(而非強迫或清盤銷售)當前交易下的可交易金額入賬。

管理層已評估，計息銀行及其他借款的非即期部分的公平值與其賬面值相若，乃主要因有關借款乃由貴集團與獨立第三方金融機構根據現行市場利率作出。

於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團並無任何按公平值計量的金融資產及負債。

#### 41. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括計息銀行及其他借款、現金及現金等價物以及已抵押存款。該等金融工具的主要目的乃為貴集團運營籌集資金。貴集團有多項其他金融資產及負債，例如直接來自其運營的貿易應收款項及貿易應付款項。

來自貴集團金融工具的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審核及協定管理各個該等風險的政策，並概述如下。

##### 利率風險

利率風險是金融工具的公平值或未來現金流量將因市場利率變化而浮動所產生的風險。貴集團面臨的市場利率變動風險主要與貴集團以浮動利率計息的計息銀行及其他借款有關。

貴集團的政策是混合使用固定及浮動利率債務管理利息成本。

下表列示在所有其他變量保持不變的情況下，貴集團稅前溢利(通過對浮動利率借款的影響)及貴集團權益的人民幣利率的合理可能變化的敏感度。

	基本點 增加/(減少)	除稅前溢利 增加/(減少) 人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>		
人民幣	50	(1,000)
人民幣	(50)	1,000
<b>截至2017年12月31日止年度</b>		
人民幣	50	(704)
人民幣	(50)	704
<b>截至2018年12月31日止年度</b>		
人民幣	50	(624)
人民幣	(50)	624

##### 信貸風險

貴集團主要與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。貴集團的政策為所有有意願按信貸期進行交易的客戶須經信用審核程序。此外，貴集團將持續監察應收款項結餘。

##### 於2016年、2017年及2018年12月31日的最高風險及年結階段分析

下表載列基於貴集團信貸政策的信貸質素及最高風險(乃主要根據過往逾期資料(除非其他可得資料無需付出額外成本或努力)以及於2016年、2017年及2018年12月31日的年結階段分類)。

## 附錄一

## 會計師報告

於2016年12月31日

	12個月預期	全期預期信貸虧損			人民幣千元
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化法	
	第一階段				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	-	-	-	175,284	175,284
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
- 正常**	23,060	-	-	-	23,060
- 呆賬**	80,694	-	-	-	80,694
現金及現金等價物					
- 未逾期	830,163	-	-	-	830,163
	933,917	-	-	175,284	1,109,201

於2017年12月31日

	12個月預期	全期預期信貸虧損			人民幣千元
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化法	
	第一階段				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	-	-	-	215,423	215,423
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
- 正常**	334,875	-	-	-	334,875
已抵押存款					
- 未逾期	10,829	-	-	-	10,829
現金及現金等價物					
- 未逾期	485,785	-	-	-	485,785
	831,489	-	-	215,423	1,046,912

## 附錄一

## 會計師報告

於2018年12月31日

	12個月預期	全期預期信貸虧損			人民幣千元
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化法	
	第一階段				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	-	-	-	159,176	159,176
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產 - 正常**	13,728	-	-	-	13,728
已抵押存款 - 未逾期	14,877	-	-	-	14,877
現金及現金等價物 - 未逾期	314,398	-	-	-	314,398
	<u>343,003</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>159,176</u>	<u>502,179</u>

\* 就貴集團採用簡化法計量減值的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料披露於歷史財務資料附註22。

\*\* 當計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產未逾期且並無資料表明該等金融資產自其初始確認以來出現信貸風險大幅增加時，其質素被視為「正常」。否則，該等金融資產的質素被視為「呆賬」。

### 流動資金風險

貴集團使用經常性流動資金規劃工具監察資金短缺的風險。此工具會考慮其金融投資與金融資產(如貿易應收款項及其他金融資產)的到期日以及來自經營活動的預計現金流量。

貴集團的目標為透過使用計息銀行借款及其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。

## 附錄一

## 會計師報告

於各有關期間末，貴集團根據合約未貼現付款的金融負債到期情況載列如下：

### 貴集團

	2016年12月31日					總計 人民幣千元
	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
	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	
計息銀行及其他借款	-	129,806	276,847	304,699	1,700,657	2,412,009
貿易應付款項	132,501	153,837	-	-	-	286,338
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	39,683	5,314	330	-	-	45,327
租賃負債	617	-	-	-	-	617
	<u>172,801</u>	<u>288,957</u>	<u>277,177</u>	<u>304,699</u>	<u>1,700,657</u>	<u>2,744,291</u>
已出具財務擔保： 所擔保最高金額(附註34)	<u>176,440</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>176,400</u>
	2017年12月31日					總計 人民幣千元
	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
	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	
計息銀行及其他借款	-	12,568	411,869	158,181	1,311,953	1,894,571
貿易應付款項	44,023	41,421	-	-	-	85,444
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	79,805	3,375	278	-	-	83,458
租賃負債	1,760	-	-	-	-	1,760
	<u>125,588</u>	<u>57,364</u>	<u>412,147</u>	<u>158,181</u>	<u>1,311,953</u>	<u>2,065,233</u>

附錄一

會計師報告

	2018年12月31日					總計 人民幣千元
	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
	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	
計息銀行及其他借款	-	32,007	27,658	183,390	1,376,265	1,619,320
貿易應付款項	25,707	42,764	-	-	-	68,471
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	116,911	6,344	200	-	-	123,455
租賃負債	19,291	-	-	-	-	19,291
	<u>161,909</u>	<u>81,115</u>	<u>27,858</u>	<u>183,390</u>	<u>1,376,265</u>	<u>1,830,537</u>

貴公司

	2016年12月31日					總計 人民幣千元
	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
	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	
計息銀行及其他借款	-	81,392	36,493	131,804	881,270	1,130,959
貿易應付款項	74,684	26,743	-	-	-	101,427
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	332,687	19	-	-	-	332,706
	<u>407,371</u>	<u>108,154</u>	<u>36,493</u>	<u>131,804</u>	<u>881,270</u>	<u>1,565,092</u>

	2017年12月31日					總計 人民幣千元
	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
	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	
計息銀行及其他借款	-	27,119	60,672	86,121	865,450	1,039,362
貿易應付款項	41,942	39,367	-	-	-	81,309
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	293,851	77	-	-	-	293,928
	<u>335,793</u>	<u>66,563</u>	<u>60,672</u>	<u>86,121</u>	<u>865,450</u>	<u>1,414,599</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	2018年12月31日					總計 人民幣千元
	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
	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	
計息銀行及其他借款	-	26,797	11,865	63,280	849,630	951,572
貿易應付款項	25,489	42,315	-	-	-	67,804
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	293,118	79	170	-	-	293,367
	<u>318,607</u>	<u>69,191</u>	<u>12,035</u>	<u>63,280</u>	<u>849,630</u>	<u>1,312,743</u>

### 資本管理

貴集團資本管理的首要目標是保障 貴集團持續經營並維持穩健的資本比率以支持其業務及最大化股東價值的能力。

貴集團根據經濟條件的變化及相關資產的風險特徵管理其資本架構並對其進行調整。為維持或調整資本架構，貴集團可能調整支付予股東的股息、返還資金予股東或發行新的股份。貴集團不受任何外部施加的資本需求的限制。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，已制定的目標、政策或管理資本的程序概無任何變化。

貴集團採用資產負債比率監管資本，即負債淨額除以資本總額加負債淨額計算得出。負債淨額包括計息銀行及其他借款、其他非流動負債、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、租賃負債，減現金及現金等價物加已抵押存款。資本總額指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末，資產負債比率載列如下：

	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
計息銀行及其他借款	1,668,297	1,316,327	1,004,786
其他負債	508	1,110	1,086
貿易應付款項	286,338	85,444	68,471
其他應付款項及應計費用	498,962	151,947	160,680
租賃負債	617	1,760	19,291
減：現金及現金等價物 已抵押存款	(830,163)	(485,785)	(314,398)
	<u>-</u>	<u>(10,829)</u>	<u>(14,877)</u>
負債淨額	<u>1,624,559</u>	<u>1,059,974</u>	<u>925,039</u>
母公司擁有人應佔權益	<u>347,459</u>	<u>409,239</u>	<u>519,689</u>
資本總額及負債淨額	<u>1,972,018</u>	<u>1,469,213</u>	<u>1,444,728</u>
資產負債比率	<u>82%</u>	<u>72%</u>	<u>64%</u>

### 42. 期後財務報表

貴公司、貴集團及當前 貴集團旗下任何成員公司並無編製有關2018年12月31日其後任何期間的經審核財務報表。