

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文(載於第I-1至I-60頁)，以供載入本文件內。



## 就歷史財務資料致溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司董事及信達國際融資有限公司的會計師報告

### 緒言

我們就第I-4至I-60頁所載的溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日 貴集團的綜合財務狀況表及 貴公司的財務狀況表以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年6月30日止六個月(「相關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明性資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-60頁所載的歷史財務資料構成本報告之組成部分，乃就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板進行首次[編纂]而編製，以供收錄於 貴公司日期為[編纂]的文件(「文件」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並負責 貴公司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

我們的責任為就該等歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報我們的意見。我們根據香港會計師公會(「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。該準則規定我們須遵守道德準則，計劃並執行我們的工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述而獲得合理保證。

我們的工作涉及執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1所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，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提出意見。我們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。

我們相信，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準真實公平反映 貴公司及 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的財務狀況以及 貴集團於相關期間的財務表現及現金流量。

## 審閱追加期間的相關財務資料

吾等已審閱 貴集團追加期間之相關財務資料，包括截至2019年6月30日止六個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及其他解釋資料(「追加期間相關財務資料」)。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製及呈列追加期間相關財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間相關財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會發佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能使我們保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。根據我們的審閱，就會計師報告而言，我們並無發現任何事項，令我們相信追加期間相關財務資料在所有重大方面並未根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

*調整*

於編製歷史財務資料時，概無對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

*股息*

我們提述歷史財務資料附註28(b)，當中載有 貴公司於相關期間所派付股息的資料。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

[編纂]

## 附錄一

## 會計師報告

### 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組成部分。

歷史財務資料所依據的 貴集團於相關期間的綜合財務報表乃由畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計（「相關財務報表」）。

### 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收益	5	43,487	46,994	50,150	24,884	20,011
銷售成本		(6,727)	(8,185)	(9,263)	(4,138)	(4,440)
<b>毛利</b>		<b>36,760</b>	<b>38,809</b>	<b>40,887</b>	<b>20,746</b>	<b>15,571</b>
投資物業估值收益	12	27,000	17,000	10,787	2,921	1,037
其他淨收入	6	808	866	616	81	66
銷售及營銷開支		—	—	(139)	—	(6)
行政開支		(4,616)	(7,244)	(7,224)	(2,571)	(2,280)
<b>經營溢利</b>		<b>59,952</b>	<b>49,431</b>	<b>44,927</b>	<b>21,177</b>	<b>14,388</b>
融資成本	7(a)	—	—	(1,653)	(1,653)	—
分佔聯營公司虧損		(62)	(86)	—	—	—
<b>除稅前溢利</b>		<b>59,890</b>	<b>49,345</b>	<b>43,274</b>	<b>19,524</b>	<b>14,388</b>
所得稅	8	(14,998)	(12,384)	(10,827)	(4,887)	(3,597)
<b>年／期內溢利</b>		<b>44,892</b>	<b>36,961</b>	<b>32,447</b>	<b>14,637</b>	<b>10,791</b>
<b>年／期內其他全面收益</b>		<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>年／期內全面收益總額</b>		<b>44,892</b>	<b>36,961</b>	<b>32,447</b>	<b>14,637</b>	<b>10,791</b>
<b>每股盈利</b>	11					
基本及攤薄(人民幣元)		0.75	0.62	0.54	0.24	0.18

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年	2018年	2019年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	12	823,000	840,000	937,000	970,000
物業、廠房及設備	13	8,120	8,541	8,597	8,027
租賃預付款項	14	650	627	604	593
無形資產	15	390	284	178	125
其他非流動資產	16	4,520	4,238	10,306	3,815
其他長期資產預付款項	17	–	13,000	–	–
於聯營公司之權益	19	239	–	–	–
遞延稅項資產	27(b)	5	–	–	–
		<u>836,924</u>	<u>866,690</u>	<u>956,685</u>	<u>982,560</u>
<b>流動資產</b>					
貿易應收款項	20	–	–	–	108
其他應收款項及預付款項	21	333	16,369	23,893	27,972
現金及現金等價物	22	48,203	28,290	35,371	13,102
		<u>48,536</u>	<u>44,659</u>	<u>59,264</u>	<u>41,182</u>
<b>流動負債</b>					
短期貸款	23	–	–	57,020	28,462
其他應付款項及應計費用	24	5,818	4,286	17,122	17,372
預收款項，即期	26	43,375	46,377	46,254	25,614
應付一名關聯方款項	31(d)	77	–	–	–
即期稅項	27(a)	4,219	3,559	6,308	6,306
應付股息	22(c)	12,690	–	–	–
		<u>66,179</u>	<u>54,222</u>	<u>126,704</u>	<u>77,754</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(17,643)</u>	<u>(9,563)</u>	<u>(67,440)</u>	<u>(36,572)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>819,281</u>	<u>857,127</u>	<u>889,245</u>	<u>945,988</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>					
長期貸款	25	–	–	–	50,000
預收款項，非即期	26	93,172	88,380	83,482	80,960
遞延稅項負債	27(b)	157,953	163,630	168,199	169,673
		<u>251,125</u>	<u>252,010</u>	<u>251,681</u>	<u>300,633</u>
<b>資產淨額</b>					
		<u>568,156</u>	<u>605,117</u>	<u>637,564</u>	<u>645,355</u>
<b>資本及儲備</b>					
實繳資本／股本	28(c)	18,000	60,000	60,000	60,000
儲備	28(d)	550,156	545,117	577,564	585,355
<b>權益總額</b>					
		<u>568,156</u>	<u>605,117</u>	<u>637,564</u>	<u>645,355</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年	2018年	2019年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	12	823,000	840,000	852,000	850,000
物業、廠房及設備	13	8,120	8,541	8,597	8,027
租賃預付款項	14	650	627	604	593
無形資產	15	390	284	178	125
其他非流動資產	16	4,520	4,238	3,956	3,815
應收一間附屬公司款項	31(d)	–	13,000	87,559	107,759
於附屬公司之權益	18	100	100	10,100	10,100
於聯營公司之權益	19	239	–	–	–
遞延稅項資產	27(b)	5	–	–	–
		<u>837,024</u>	<u>866,790</u>	<u>962,994</u>	<u>980,419</u>
<b>流動資產</b>					
貿易應收款項	20	–	–	–	108
其他應收款項及預付款項	21	333	16,369	23,834	25,396
現金及現金等價物	22	47,995	28,083	21,447	5,144
		<u>48,328</u>	<u>44,452</u>	<u>45,281</u>	<u>30,648</u>
<b>流動負債</b>					
短期貸款	23	–	–	57,020	28,462
其他應付款項及應計費用	24	5,818	4,286	11,858	12,319
預收款項，即期	26	43,375	46,377	46,254	25,614
應付關聯方款項	31(d)	126	49	49	49
即期稅項	27(a)	4,219	3,559	6,308	6,306
應付股息	22(c)	12,690	–	–	–
		<u>66,228</u>	<u>54,271</u>	<u>121,489</u>	<u>72,750</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(17,900)</u>	<u>(9,819)</u>	<u>(76,208)</u>	<u>(42,102)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>819,124</u>	<u>856,971</u>	<u>886,786</u>	<u>938,317</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>					
長期貸款	25	–	–	–	50,000
預收款項，非即期	26	93,172	88,380	83,482	80,960
遞延稅項負債	27(b)	<u>157,953</u>	<u>163,630</u>	<u>167,623</u>	<u>167,793</u>
		<u>251,125</u>	<u>252,010</u>	<u>251,105</u>	<u>298,753</u>
<b>資產淨額</b>					
		<u>567,999</u>	<u>604,961</u>	<u>635,681</u>	<u>639,564</u>
<b>資本及儲備</b>					
實繳資本／股本	28(c)	18,000	60,000	60,000	60,000
儲備	28(d)	<u>549,999</u>	<u>544,961</u>	<u>575,681</u>	<u>579,564</u>
<b>權益總額</b>					
		<u>567,999</u>	<u>604,961</u>	<u>635,681</u>	<u>639,564</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	附註	實繳資本／ 股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	中國 法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2017年1月1日結餘		18,000	68,652	2,734	463,878	553,264
年內溢利		-	-	-	44,892	44,892
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	44,892	44,892
轉撥至儲備	28(d)(ii)	-	-	2,036	(2,036)	-
溢利分配	28(b)	-	-	-	(30,000)	(30,000)
於2017年12月31日 及2018年1月1日結餘		<u>18,000</u>	<u>68,652</u>	<u>4,770</u>	<u>476,734</u>	<u>568,156</u>
年內溢利		-	-	-	36,961	36,961
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	36,961	36,961
改制為股份有限公司	28(c)	42,000	(33,145)	(4,749)	(4,106)	-
轉撥至儲備	28(d)(ii)	-	-	1,993	(1,993)	-
於2018年12月31日及 2019年1月1日結餘		<u>60,000</u>	<u>35,507</u>	<u>2,014</u>	<u>507,596</u>	<u>605,117</u>

附錄一

會計師報告

	附註	實繳資本／ 股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	中國 法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
年內溢利		-	-	-	32,447	32,447
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	32,447	32,447
轉撥至儲備	28(d)(ii)	-	-	1,875	(1,875)	-
<b>於2019年12月31日及 2020年1月1日結餘</b>		<u>60,000</u>	<u>35,507</u>	<u>3,889</u>	<u>538,168</u>	<u>637,564</u>
期內溢利		-	-	-	10,791	10,791
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	10,791	10,791
溢利分配	28(b)	-	-	-	(3,000)	(3,000)
<b>於2020年6月30日結餘</b>		<u>60,000</u>	<u>35,507</u>	<u>3,889</u>	<u>545,959</u>	<u>645,355</u>
<b>未經審核</b>						
		實繳資本／ 股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	中國 法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
<b>於2019年1月1日結餘</b>		<u>60,000</u>	<u>35,507</u>	<u>2,014</u>	<u>507,596</u>	<u>605,117</u>
期內溢利		-	-	-	14,637	14,637
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	14,637	14,637
<b>於2019年6月30日結餘</b>		<u>60,000</u>	<u>35,507</u>	<u>2,014</u>	<u>522,233</u>	<u>619,754</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			於6月30日	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
					(未經審核)	
<b>經營活動：</b>						
經營所得／(所用)現金	22(b)	25,907	29,987	32,873	(4,658)	(8,200)
已付中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	27(a)	(2,006)	(7,362)	(3,509)	(1,321)	(2,125)
<b>經營活動所得／(所用)</b>						
現金淨額		23,901	22,625	29,364	(5,979)	(10,325)
<b>投資活動：</b>						
就購買物業、廠房及設備付款		(1,604)	(1,517)	(1,223)	(1,223)	—
支付履約保證金按金		—	—	(6,350)	(6,350)	—
收取履約保證金按金		—	—	—	—	6,350
出售物業、廠房及設備所得 款項		34	—	—	—	—
就購買投資物業付款		(3,351)	—	(64,908)	(52,496)	(30,975)
購買其他長期資產付款		—	(13,000)	—	—	—
已收利息		53	160	113	80	34
自關聯方收取貸款還款	31(c)	2,280	—	—	—	—
出售一間聯營公司所得款項	31(c)	—	279	—	—	—
存入三個月以上到期之 銀行存款		—	—	(10,000)	(10,000)	—
提取三個月以上到期之 銀行存款		—	—	10,000	—	—
<b>投資活動所用現金淨額</b>		(2,588)	(14,078)	(72,368)	(69,989)	(24,591)

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度			於6月30日	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(未經審核)						
<b>融資活動：</b>						
借款所得款項	22(c)	-	-	97,020	97,020	128,462
注資所得款項		500	-	-	-	-
償還銀行貸款	22(c)	-	-	(40,000)	(40,000)	(107,020)
貸款利息付款	22(c)	(3,192)	-	(860)	(860)	(4,320)
股息付款	22(c)	(11,520)	(12,690)	-	-	(3,000)
為獲得借款支付限制性現金		-	-	(30,000)	(30,000)	-
撤回限制性現金		-	-	30,000	30,000	-
[編纂]開支付款		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
<b>融資活動(所用)／所得</b>						
現金淨額		<u>(14,212)</u>	<u>(28,460)</u>	<u>50,085</u>	<u>55,163</u>	<u>12,647</u>
<b>現金及現金等價物增加／</b>						
<b>(減少)淨額</b>		<u>7,101</u>	<u>(19,913)</u>	<u>7,081</u>	<u>(20,805)</u>	<u>(22,269)</u>
<b>年／期初現金及現金等價物</b>						
		<u>41,102</u>	<u>48,203</u>	<u>28,290</u>	<u>28,290</u>	<u>35,371</u>
<b>年／期末現金及現金等價物</b>						
	22(a)	<u><u>48,203</u></u>	<u><u>28,290</u></u>	<u><u>35,371</u></u>	<u><u>7,485</u></u>	<u><u>13,102</u></u>
<b>主要非現金交易載列如下：</b>						
以應付股息抵銷向關聯方						
提供之貸款	31(c)	<u>5,790</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 歷史財務資料附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

### 1 歷史財務資料的編製及呈列基準

貴公司前稱為溫嶺市溫西工量刀具交易中心有限公司(「貴公司」)，於2003年5月14日於中華人民共和國(「中國」)浙江省溫嶺市註冊成立為有限公司。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之主要業務活動為物業租賃。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司[編纂]，於2018年5月3日，貴公司轉換為股份有限公司，註冊資本為人民幣60,000,000元。待本次轉換完成後，貴公司將其名稱更改為溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司。

貴集團之綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括貴公司及其附屬公司。所有重大集團內公司間交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

於本報告日期，貴公司於以下附屬公司擁有直接權益：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行 及繳足 股本詳情 人民幣千元	貴公司所持 所有權 權益百分比	主要業務活動	法定 核數師 名稱
溫嶺工量刀具網有限公司 (「溫嶺工量刀具網」) <sup>(a)</sup>	2011年7月27日 中國溫嶺	100	100%	電子商務技術開發服務	不適用 <sup>(b)</sup>
溫嶺市旭日投資有限公司 (「溫嶺旭日」) <sup>(a)</sup>	2018年6月12日 中國溫嶺	10,000	100%	投資、房地產開發及管理、會議及展覽會以及相關服務	不適用 <sup>(b)</sup>

附註：

(a) 該等公司之官方名稱為中文。英文名稱僅供識別。

(b) 溫嶺工量刀具網及溫嶺旭日於相關期間概無編製財務報表，原因為彼等毋須遵守註冊成立司法權區相關規則及法規的法定審核規定。

溫嶺工量刀具網於相關期間概無任何重大經營。

現時組成 貴集團之所有公司均採納12月31日為其財政年結日。

歷史財務資料乃按照所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製，該統稱包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。有關採納的重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，除於2020年1月1日開始之會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋外， 貴集團已於相關期間採納所有適用的新訂及經修訂香港財務報告準則並提早採納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16號*租賃*。於2020年1月1日開始之會計期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註32。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於歷史財務資料所示的所有期間一致應用。

追加期間相關財務資料乃根據就歷史財務資料採納的相同編製及呈列基準編製。

## 2 重大會計政策

### (a) 計量基準以及功能性及呈列貨幣

除投資物業（見附註2(f)）按其公平值列值外，歷史財務資料乃按歷史成本基準編製。歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除非另有指明外，約整至最接近千位數。

貴公司及其附屬公司之功能性貨幣為人民幣。

### (b) 持續經營

歷史財務資料乃假設儘管 貴集團於2020年6月30日擁有流動負債淨額人民幣36,572,000元，但 貴集團將能夠持續經營予以編製。於2020年6月30日， 貴集團從第三方銀行獲得人民幣333,000,000元的銀行融資，其中未動用金額為人民幣253,000,000元。提取信貸融資須受各協議條款及條件的規限。董事認為，根據對 貴集團自2020年7月1日至2021年6月30日十二個月期間的營運資金預測的詳細審閱， 貴集團將採取必要措施（包括從現有可用銀行融資中提取額外貸款）以確保 貴集團將擁有必要流動資金償還到期債務及撥付其營運資金及資本開支要求。

### (c) 運用估計及判斷

編製符合香港財務報告準則的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及資產、負債、收入及費用的列報。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及多項在當時被認為合理的其他因素，所得結果構成未能從其他來源確定的資產及負債的賬面值時作出的判斷基準。實際結果可能與該等估計不同。

該等估計及相關假設會持續予以審閱。會計估計的修訂如只影響該修訂期，則於該修訂期內確認，或修訂如影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

有關管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷，以及主要不明朗估計來源的討論載於附註3。

**(d) 附屬公司**

附屬公司乃由 貴集團所控制的實體。當 貴集團能透過其於該實體的參與而獲取或有權利獲取可變回報，及有能力透過其對該實體的權力影響該等回報，則 貴集團控制該實體。當評估 貴集團是否有權力時，僅考慮實質權利(由 貴集團及其他各方持有)。

於一家附屬公司的投資自控制開始日直至控制終止日於綜合財務資料中綜合計算。集團內公司間結餘、交易及現金流量及由集團內公司間交易產生的未變現溢利，均在編製財務資料時全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有減值證據的情況下。

貴集團將不導致喪失控股權的於附屬公司之權益的變動按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益表內的控制性及非控制性權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽亦不確認收益或虧損。

當 貴集團喪失對一間附屬公司的控股權，將按出售該附屬公司的所有權益入賬，而所產生的收益或虧損於損益中確認。任何在喪失控股權日仍保留於該前附屬公司的權益按公平值確認，而此金額被視為金融資產於初始確認時的公平值，或(如適用)於一家聯營公司或合營企業的投資於初始確認時的成本。

於 貴公司財務狀況報表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(j)(ii))。

**(e) 聯營公司**

聯營公司是指 貴集團或 貴公司對其管理層有重大影響的實體，但對其管理層(包括參與其財務及經營決策)無控制權或共同控制權。

於聯營公司投資是按權益法記入綜合財務報表。根據權益法，投資初始以成本記錄，並就 貴集團應佔被投資方的可識別資產淨額份額於收購日期的公平值超過投資成本的任何部分(如有)作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本，以及構成 貴集團權益投資的一部分的於聯營公司的任何直接投資。其後，投資會就 貴集團應佔該被投資方資產淨額份額的收購後變動及有關投資的任何減值虧損(見附註2(j)(ii))作出調整。收購日期超過成本的任何部分、 貴集團應佔被投資方於期內的收購後、除稅後業績及任何減值虧損份額在綜合損益表內確認，而 貴集團應佔被投資方於收購後及除稅後份額的其他全面收益項目則在綜合損益及其他全面收益表內確認。

當 貴集團應佔聯營公司虧損份額超過其於當中的權益時， 貴集團的權益會減少至零，並且不再確認額外虧損，惟 貴集團須履行法定或推定義務，或已經代表被投資方作出付款則除外。就此而言， 貴集團的權益是按照權益法計算的投資賬面值，以及實質上構成 貴集團對聯營公司投資淨額一部分的任何其他長期權益。

於 貴公司財務狀況表中， 貴公司選擇按香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資所述之權益法對於聯營公司之投資入賬。

## 附錄一

## 會計師報告

### (f) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或資本增值而擁有或以租賃權益持有的土地及／或樓宇。其包括目前持有而未決定未來用途的土地以及正在建造或發展以供未來用作投資物業的物業。

投資物業按公平值列賬，除非於各報告期末，其仍然在建造或發展過程中以及當時未能可靠地計量其公平值，則作別論。

就持作發展為投資物業之租賃土地指位於中國之租賃土地，供發展為投資物業，並初步按成本列賬及隨後於各報告期末重新估值。

開發中投資物業及持作開發為投資物業之租賃土地所產生的建造成本乃資本化作為開發中投資物業賬面值的一部分。

投資物業公平值變動或報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損在損益中確認。來自投資物業的租金收入按附註2(r)(i)內所述入賬。

### (g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損（見附註2(j)(ii)）列值。

自行建造物業、廠房及設備項目的成本，包括材料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的初步估計成本（如相關），以及適當比例的生產成本及借貸成本（見附註2(s)）。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的收益或虧損，按出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額予以確定，並在報廢或出售當日在損益中確認。

各項物業、廠房及設備在扣除其預計殘值（如有）後，採用直線法按下列估計使用年內按足以撇銷其項目成本的折舊率計算：

- 位於租賃土地上持作自用的樓宇按未屆滿的租期及估計可使用年期折舊，並以時間較短者為準，且不多於竣工當日後50年。
- 電子設備 3至10年
- 汽車 4年
- 機械及設備 10年
- 辦公設備 3至5年

如果物業、廠房及設備項目的各組成部分具有不同使用年期，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分單獨計提折舊。貴集團每年對資產的使用年期和殘值（如有）進行審閱。

### (h) 租賃

貴集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶擁有直接使用已識別資產及獲得絕大部分來自該用途的經濟利益的權利時，控制權已轉移。

**(i) 作為承租人**

租賃於租賃資產可供 貴集團使用日期確認為使用權資產及相應負債。

使用權資產初始按成本計量，其包括租賃負債的初始金額，並經於開始日期或之前的任何租賃付款調整，另加任何初始直接成本。

使用權資產其後自開始日期至使用權資產可使用年期末或租期末之較早者使用直線法折舊。使用權資產之估計可使用年期乃按與物業及設備相同之基準釐定。此外，使用權資產定期扣減減值虧損(如有)，並就若干租賃負債重新計量調整。

符合投資物業定義的使用權資產根據附註2(f)按公平值列賬。

除下文進一步所述之租賃土地及租賃期為12個月或更短的短期租賃外，於相關期間， 貴集團並無任何其他作為承租人之租賃安排。

租賃中國國有或集體所有土地之已付代價按土地使用權之預付款項進行處理，並包含於租賃預付款項內，按成本減累計攤銷及減值虧損呈列，惟符合附註2(f)所述投資物業定義的土地使用權除外，其乃按公平值計量。按成本計量的土地使用權於租期內使用直線法攤銷。

以下擁有有限可使用年期之土地使用權自可供使用之日起予以攤銷，且其估計可使用年期如下：

- 租賃預付款項 37至50年

**(ii) 作為出租人**

當 貴集團作為出租人時，其於租賃開始時釐定各租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移絕大部分相關資產所有權附帶之風險及回報予承租人，則該租賃被分類為融資租賃。倘並非如此，則租賃被分類為經營租賃。

倘合約包含租賃及非租賃成分，則 貴集團將合約代價按相關單獨售價基準分配至各組成部分。來自經營租賃的租金收入根據附註2(r)(i)確認。

**(i) 無形資產**

由 貴集團購入的無形資產按成本減去累計攤銷(當估計可使用年期有限)及減值虧損(見附註2(j)(ii))列賬。內部產生商譽及品牌之開支於其產生期間確認為開支。

具有有限使用年期之無形資產的攤銷是於資產估計可使用年期內以直線法在損益中扣除。以下具有有限使用年期之無形資產由可供使用當日起攤銷，其估計可使用年期如下：

- 軟件 5年

攤銷的年期及方法均每年進行審閱。

(j) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具之信貸虧損

貴集團就以下項目確認預期信貸虧損(預期信貸虧損)虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易應收款項、其他應收款項及預付款項)。

*預期信貸虧損之計量*

預期信貸虧損乃信貸虧損之概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金短缺金額(即根據合約應付 貴集團之現金流量與 貴集團預期收取的現金流量之差額)之現值計量。

倘貼現影響屬重大，預期現金短缺使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產、貿易應收款項、其他應收款項及預付款項：於初始確認時釐定的實際利率或其近似值。

估計預期信貸虧損所考慮的最長期限為 貴集團承受的信貸風險的最長合約期限。

於計量預期信貸虧損時，貴集團考慮毋須過度成本或努力可獲得的合理及支持性資料。其包括有關過往事件、當前情況及未來經濟條件預測的資料。

預期信貸虧損可按以下其中一種基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：該等虧損為預期於報告日期後12個月內自可能違約事件產生的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：該等虧損為預期於應用預期信貸虧損模式的項目的預期年期內所有可能違約事件產生的虧損。

貿易應收款項的虧損撥備一直按相等於全期預期信貸虧損金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損根據 貴集團的過往信貸虧損經歷使用撥備矩陣估計，並就債務人之特定因素及於報告日期的當前及預測整體經濟狀況評估作出調整。

就所有其他金融工具而言，貴集團確認等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初步確認起金融工具之信貸風險顯著增加，在該情況下，虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量。

*信貸風險顯著增加*

於評估金融工具之信貸風險是否自初始確認以來已顯著增加時，貴集團比較於報告日期評估與於初始確認日期評估的金融工具產生的違約風險。於作出該重新評估時，貴集團認為在借款人不可能向 貴集團悉數支付其信貸責任，而 貴集團並無有關行動(如變現抵押(如持有))的追索權時產生違約事件。貴集團考慮具合理及支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須過度成本或努力可獲得的前瞻性資料。

具體而言，在評估信貸風險是否自初步確認以來顯著增加時會特別考慮以下資料：

- 未能於合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具之外部或內部信貸評級(如可獲得)出現實際或預期顯著惡化；
- 債務人之經營業績出現實際或預期顯著惡化；及
- 對債務人達成其對 貴集團之責任之能力有重大不利影響的技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變動。

評估信貸風險顯著增加可按個別基準或合併基準進行，惟視乎金融工具之性質而定。當按合併基準進行評估時，金融工具按共有信貸風險特徵(如逾期狀態及信貸風險評級)分組。

逾期信貸虧損於各報告日期計量以反映金融工具之信貸風險自初始確認以來的變動。逾期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為收益或虧損減值。 貴集團就所有金融工具確認收益或虧損減值，並透過虧損撥備賬對彼等賬面值作出相應調整，除按公平值其他全面收益計量(回收)之債務證券之投資除外，其虧損撥備於其他全面收益確認並於公平值儲備(回收)累計。

#### 利息收入之計算基準

根據附註2(r)(iii)確認之利息收入乃根據金融資產之賬面值總額計算，除非金融資產出現信貸減值，在該情況下，利息收入按金融資產攤銷成本(即賬面值總額減虧損撥備)計算。

於各報告日期， 貴集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產估計未來現金流量有不利影響的一項或多項事件，則金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或未能償還利息或本金付款；
- 借款人可能面臨破產或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境重大變動而對債務人造成不利影響；或
- 發行人由於財務困難而喪失證券的活躍市場。

### 撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，金融資產賬面值總額的其中一部分或全部會被撤銷。該等情況通常出現在 貴集團釐定債務人並無資產或收入來源，以產生足夠的現金流量來償還須予撤銷的金額時，便會出現這種常見情況。

隨後收回先前撤銷的資產於收回發生期間於損益中確認為減值撥回。

### (ii) 其他資產減值

於各報告期末審閱內部及外部資料來源，以確定下列資產有否出現減值，或先前已經確認的減值虧損不再存在或可能減少的跡象：

- 物業、廠房及設備；
- 租賃預付款項；
- 無形資產；及
- 貴公司財務狀況表中於附屬公司之權益。

如存在任何有關跡象，則估計資產可收回金額。

#### — 可收回金額的計算

資產的可收回金額為其公平值減去出售成本及使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按能反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生現金流入大致上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則就能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

#### — 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位的賬面值高於其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產生單位(或單位組合)的任何商譽的賬面值，其後按比例減少該單位(或單位組合)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不得減少至低於其個別公平值減去出售成本(如可計量)或其使用價值(如能釐定)。

#### — 減值虧損撥回

就商譽以外的資產而言，如果用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，有關的減值虧損便會撥回。而商譽的減值虧損不會撥回。所撥回的減值虧損以在以往期間沒有確認減值虧損而應已釐定的資產賬面值為限。所撥回的減值虧損在確認撥回的期間內計入損益。

**(k) 貿易及其他應收款項**

應收款項於貴集團有無條件權利收取代價時確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

應收款項乃使用實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本呈列(見附註2(j)(i))。

**(l) 計息借款**

計息借款初始按公平值減交易成本計量。初始確認後，計息借款使用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據貴集團借貸成本之會計政策確認(見附註2(s))。

**(m) 其他應付款項及應計費用**

其他應付款項及應計費用按公平值初始確認，其後按攤銷成本入賬，除非折現影響並不重大，則按成本入賬。

**(n) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行與其他金融機構之活期存款及可隨時兌換為已知數額現金之短期高流動性投資，而該等投資之價值變動風險並不重大，且於購入起計三個月內到期。

**(o) 僱員福利**

**短期僱員福利及指定供款退休計劃之供款**

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣性福利成本均於僱員提供相關服務之期間計算。倘付款或結算遭遞延且影響重大，則該等款項均按現值入賬。

根據中國相關勞工規則及法規，中國當地退休計劃供款在產生時於損益中確認為開支。

**(p) 所得稅**

各報告期間的所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均在損益內確認，惟倘與其他全面收益或直接於權益中確認的項目相關的，則相關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為各報告期間應課稅收入的預期應付稅項，採用於各報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算，以及就過往期間應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣減及應課稅暫時差異產生，暫時差異是指資產及負債就財務報告而言的賬面值與其稅基之間的差異。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干受限制的例外情況外，在有可能獲得未來應課稅溢利以使用有關資產的前提下，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產均會予以確認。可支持確認產生自可扣減暫時差異之遞延稅項資產的未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時差異而產生的數額，惟該等差異須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計撥回可予扣減暫時差異的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向前或向後結轉的期間內撥回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在稅項虧損或抵免能動用的期間內撥回。

遞延稅項資產及負債確認的有限例外情況為該等產生自不可扣稅商譽的暫時差異、不影響會計或應課稅溢利(如屬業務合併的一部分則除外)的資產或負債的初次確認，以及於附屬公司的投資有關的暫時差異，如屬應課稅差異，只限於貴集團可以控制撥回的時間，而且在可預見的將來不大可能撥回的差異，或如屬可予扣減的差異，則除非有可能在將來撥回。

當投資物業根據附註2(f)所載會計政策按公平值列賬，除該物業是可折舊的及以一業務模式持有，而其目的為隨時間而並非通過出售消耗該物業所包含的絕大部分經濟利益，已確認遞延稅項的金額於報告日期以按賬面值出售該等資產的適用的稅率計算。在其他情況下，已確認遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期實現或結算的方式，按在各報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

遞延稅項資產的賬面值會在各報告期末審閱，並在不再可能獲得足夠的應課稅溢利以使用相關的稅務利益作出調減。倘可能存在足夠的應課稅利潤供使用，則任何有關扣減將被撥回。

股息派發所產生的額外所得稅在確認支付有關股息的責任時獲確認。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動乃分別列示而不會互相抵銷。倘貴公司或貴集團具法定行使權將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且符合以下附帶條件，則即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言，貴公司或貴集團擬按淨額基準結算，或擬在變現資產的同時清償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘其與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關；或
- 同一應課稅實體；或
- 於各個預期結算或收回重大金額的遞延稅項負債或資產的未來期間，擬按淨額基準變現即期稅項資產及結算即期稅項負債或同時變現即期稅項資產及結算即期稅項負債的不同應課稅實體。

**(q) 撥備及或然負債**

如果 貴集團或 貴公司須就過往事件承擔法定或推定責任，而履行該責任很可能須經濟利益流出及能夠可靠地估計時，為未確的時間或金額的其他負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按履行責任預計所需開支的現值計提準備。

如果經濟利益需要流出的可能性較低，或是無法對有關金額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或然負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。如果責任僅須視乎某項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露該責任為或然負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。

**(r) 收益確認**

貴集團將於其一般業務過程中租賃項下 貴集團的其他資產所產生的收入分類為收益。

貴集團的絕大部分收益來自經營租賃的租金收入。 貴集團亦從提供物業管理服務中獲得一小部分收益。收益在承租人有權使用資產時按 貴集團預期有權將獲得的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的該等款項)確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅項並經扣除任何貿易折扣。

有關 貴集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

**(i) 經營租賃所得租金收入**

租金收入在租賃期所涵蓋的期間以相同等份在損益中予以確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所授予租賃獎勵於損益中確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。

**(ii) 物業管理服務費**

貴集團根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益確認提供物業管理服務的收益。

貴集團於履行履約責任時(即當特定履約責任所依據的服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收益。

控制權在一段時間內轉移，而由於客戶於 貴集團履約時同時收到 貴集團履約所提供的利益，收益會按一段時間內完全滿足相關履約責任的進度確認。

物業管理服務的收益隨著 貴集團向客戶提供相關服務而確認。

**(iii) 利息收入**

利息收入於產生時使用實際利率法確認。

**(iv) 政府補助**

倘可合理確定能夠收取政府補助，而 貴集團將符合政府補助所附帶的條件，則政府補助在財務狀況表中初始確認。補償 貴集團所產生開支的補助於產生開支的同一期間有系統地於損益中確認為收入。補償 貴集團資產成本的補助在資產賬面值中扣除，其後於該項資產的可用年期以減少折舊開支方式於損益內實際確認。

**(s) 借貸成本**

購置、建造或生產某項資產，且該資產須一段長時間方可撥作其擬定用途或銷售，所直接應佔的借貸成本，均資本化為該項資產的一部分成本。其他借貸成本則於產生期內支銷。

將借貸成本資產化成為合資格資產的一部分成本，乃於準備將該項資產撥作其擬定用途或銷售的過程中，因該項資產產生開支、招致借貸成本及進行所需活動時開始。待其後準備將該項資產撥作擬定用途或銷售的所需所有活動中斷或完成後，借貸成本資本化則予以暫停或終止。

**(t) 關聯方**

(a) 倘一名人士符合以下條件，該名人士或其近親即為與 貴集團有關聯：

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

(b) 倘任何實體符合以下任何條件，則視為與 貴集團的有關聯：

- (i) 該實體與 貴集團為同一集團的成員公司(即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關聯)。
- (ii) 一間實體是另一間實體的聯營公司或合營企業(或另一間實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體是第三方實體的合營企業，而另一間實體是第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為 貴集團或與 貴集團有關聯之實體的僱員福利而設的退休福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理層人員成員。
- (viii) 該實體，或其所在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人員服務。

任何人士的近親為與實體交易時預期可能影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

**(u) 分部報告**

經營分部及財務資料內所呈報的各分部項目的金額，乃識別自就 貴集團各地理位置分配資源及評估其表現而定期向 貴集團最高行政管理層提供的財務資料。

個別重大經營分部不會合併以供財務申報之用，除非相關分部具有類似的經濟特徵，且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及規管環境的性質相似。符合上述多數標準的非個別重大經營分部可合併。

**3 會計判斷及估計**

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料要求使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用 貴集團會計政策時行使其判斷，並根據過往經驗及其他因素，包括在有關情況下認為屬合理的未來事件持續評估會計政策。

以下關鍵會計政策涉及編製歷史財務資料使用的最重要的判斷及估計。附註29包含有關假設及與金融工具有關的風險因素的資料。其他估計不確定性的主要來源如下：

**(a) 投資物業估值**

除非投資物業於各報告期末仍在建設或開發過程中，且其公平值在當時無法可靠確定，否則投資物業乃按市值載入綜合財務狀況表。投資物業的市值由獨立合資格估值師在考慮到淨收入後於各報告期末評估，從而顧及到物業之復歸潛力與再開發潛力。

物業估值中採納的假設乃根據各報告期末的現有市場狀況，並參考適當的資本化率。

**(b) 所得稅**

由於所得稅的計算取決於最終稅項釐定且具有不確定性，因此確定所得稅之撥備時要行使重大判斷。倘該等事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不一致，則相關差異將影響作出釐定期間的所得稅。

**4 分部報告**

貴公司董事已被確認為 貴集團最高行政管理層。經營分部乃根據 貴集團最高行政管理層定期審閱分配予分部資源及評估其業績的內部報告確認。

貴集團的最高行政管理層根據內部管理職能作出資源分配決策，並將 貴集團的業務表現作為一項綜合業務(而非透過單條業務線或地理區域)進行評估。因此， 貴集團僅擁有一個經營分部，且因此並無提供任何分部資料。

貴集團主要於中國內地運營，因此並無提供任何地理資料。

## 附錄一

## 會計師報告

### 5 收益

各主要收益類別金額如下：

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
物業租賃	(i)	42,713	45,907	46,925	23,477	18,900
其他	(ii)	774	1,087	3,225	1,407	1,111
<b>總計</b>		<b>43,487</b>	<b>46,994</b>	<b>50,150</b>	<b>24,884</b>	<b>20,011</b>

(i) 貴集團的收益確認政策披露於附註2(r)。於相關期間，貴集團的收益主要包括物業租賃及提供物業管理服務收益。當貴集團承擔退款責任時，則會於損益中確認租金退款。

(ii) 其他主要指提供物業管理服務的收益，且根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益隨時間確認。

貴集團的客戶群多樣化，並無單一客戶與貴集團之交易於相關期間佔貴集團收益10%以上。

貴集團已就其提供物業管理服務採用香港財務報告準則第15號第121段之實際權宜方法，因而上述資料不包括有關貴集團將於滿足合約下剩餘履約責任時有權收取的提供物業管理服務(原有預期期限為一年或更短)的收益的資料。

### 6 其他淨收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
銀行存款利息收入	53	160	113	80	34
政府補助	504	550	500	–	32
出售物業、廠房及設備的淨收益	26	–	–	–	–
出售一間聯營公司收益	–	126	–	–	–
其他	225	30	3	1	–
<b>總計</b>	<b>808</b>	<b>866</b>	<b>616</b>	<b>81</b>	<b>66</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 7 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

#### (a) 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息開支	-	-	3,696	2,161	2,024
減：資本化為開發中投資 物業的利息開支	-	-	(2,043)	(508)	(2,024)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,653</u>	<u>1,653</u>	<u>-</u>

於截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，借貸成本分別以每年5.3%及5.73%的比率資本化。

#### (b) 員工成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	1,340	1,636	1,829	1,032	938
向中國當地退休計劃供款	283	360	413	203	134
	<u>1,623</u>	<u>1,996</u>	<u>2,242</u>	<u>1,235</u>	<u>1,072</u>
計入下列各項：					
銷售成本	849	1,035	1,157	562	516
行政開支	774	961	1,085	673	556
	<u>1,623</u>	<u>1,996</u>	<u>2,242</u>	<u>1,235</u>	<u>1,072</u>

貴集團僱員需要參與由當地市政府管理及經營的界定供款計劃。貴集團按地方市政府協定的僱員薪金之若干百分比計算的金額向計劃供款，從而為僱員退休福利提供資金。

除了上述每年供款以外，貴集團並無就該等計劃支付退休福利的其他重大責任。

附錄一

會計師報告

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
折舊及攤銷	949	1,225	1,296	644	634
核數師酬金	27	214	200	-	-

截至2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年6月30日止六個月期間，租賃期為12個月或更短的短期租賃所產生的租賃成本分別約為人民幣零、人民幣零及人民幣170,000元。

8 綜合損益及其他全面收益表中的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表中稅項指：

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>						
中國企業所得稅	27	6,836	6,702	6,258	3,319	2,123
<b>遞延稅項</b>						
暫時差異的產生及撥回	27	8,162	5,682	4,569	1,568	1,474
		14,998	12,384	10,827	4,887	3,597

附錄一

會計師報告

(b) 稅項開支及按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
除稅前溢利		59,890	49,345	43,274	19,524	14,388
除稅前溢利的名義 稅項，按有關 稅務司法權區的 適用利潤稅率 計算	(i)	14,973	12,336	10,819	4,881	3,597
其他不可扣稅開支 的稅務影響		25	48	8	6	-
實際稅項開支		<u>14,998</u>	<u>12,384</u>	<u>10,827</u>	<u>4,887</u>	<u>3,597</u>

(i) 根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起生效，中國法定所得稅率為25%。除另有指明者外，貴公司及其附屬公司須按25%之稅率繳納中國所得稅。

9 董事薪酬

於2018年5月3日，潘海鴻先生及周桂林先生獲委任為貴公司執行董事。黃群先生、王文明先生及程錦雲先生及葉雲志先生獲委任為貴公司非執行董事。於2018年8月1日，許偉先生、金洪青先生及蔡嘉誠先生獲委任為貴公司獨立非執行董事。

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
董事袍金	(i)	-	-	-	-	-
薪金、津貼及實物利益		63	100	128	69	62
酌情花紅	(iii)	-	-	-	-	-
		<u>63</u>	<u>100</u>	<u>128</u>	<u>69</u>	<u>62</u>

附錄一

會計師報告

截至2017年12月31日止年度	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>				
潘海鴻	—	17	—	17
周桂林	—	46	—	46
	—	63	—	63
<b>截至2018年12月31日止年度</b>				
截至2018年12月31日止年度	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>				
潘海鴻	—	22	—	22
周桂林	—	78	—	78
<b>非執行董事</b>				
黃群	—	—	—	—
王文明	—	—	—	—
程錦雲	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>				
許偉	—	—	—	—
金洪青	—	—	—	—
蔡嘉誠	—	—	—	—
	—	100	—	100

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>				
潘海鴻	-	28	-	28
周桂林	-	100	-	100
<b>非執行董事</b>				
黃群	-	-	-	-
王文明	-	-	-	-
程錦雲	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>				
許偉	-	-	-	-
金洪青	-	-	-	-
蔡嘉誠	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>128</u>	<u>-</u>	<u>128</u>

截至2020年6月30日止六個月	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>				
潘海虹	-	11	-	11
周桂林	-	51	-	51
<b>非執行董事</b>				
黃群	-	-	-	-
王文明	-	-	-	-
程錦雲	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>				
許偉	-	-	-	-
金洪青	-	-	-	-
蔡嘉誠	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>62</u>	<u>-</u>	<u>62</u>

附錄一

會計師報告

未經審核

截至2019年6月30日止六個月	薪金、津貼及 實物利益			酌情花紅	總計
	董事袍金 人民幣千元	實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元		
<b>執行董事</b>					
潘海虹	-	17	-	-	17
周桂林	-	52	-	-	52
<b>非執行董事</b>					
黃群	-	-	-	-	-
王文明	-	-	-	-	-
程錦雲	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
許偉	-	-	-	-	-
金洪青	-	-	-	-	-
蔡嘉誠	-	-	-	-	-
	-	69	-	-	69
	-	69	-	-	69

- (i) 於相關期間，貴集團並未向董事或下文附註10中所載的五名最高薪酬人士中任何一名人士支付任何酬金，以作為加入貴集團或加入貴集團後的利誘，或作為離職補償。於相關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。於相關期間，概無向非執行董事支付任何薪酬。於相關期間，概並無向獨立非執行董事支付任何薪酬。
- (ii) 潘海鴻自2015年8月20日起加入貴公司並擔任總經理。周桂林自2009年10月8日加入貴公司並擔任副總經理。彼等擔任上述職務的酬金(計入附註7(b)所披露的員工成本)亦計入上表。
- (iii) 酌情花紅乃參照個人與貴集團的表現釐定。

## 附錄一

## 會計師報告

### 10 最高薪酬人士

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年6月30日止六個月，於五位最高薪酬人士中，分別有零名、零名、一名、一名(未經審核)及一名人士為貴公司董事，其薪酬於上文附註9中披露。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，有關其他五名、五名、四名、四名(未經審核)及四名人士之薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	325	379	309	166	124
酌情花紅	—	—	—	—	—
退休計劃供款	42	82	72	35	20
	<u>367</u>	<u>461</u>	<u>381</u>	<u>201</u>	<u>144</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年6月30日止六個月，五名、五名、四名、四名(未經審核)及四名最高薪酬人士之薪酬範圍如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人數	2018年 人數	2019年 人數	2019年 人數 (未經審核)	2020年 人數
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

### 11 每股盈利

如附註28(c)所述，貴公司改制為股份有限公司，且60,000,000股每股人民幣1元的股份於2018年5月3日獲發行。就計算每股基本及攤薄盈利而言，假設60,000,000股股份於2017年1月1日已獲發行及配發。

每股基本盈利乃按年／期內溢利除以被視為於相關期間已發行普通股數目計算。

## 附錄一

## 會計師報告

貴公司於相關期間並無任何未發行潛在普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
年／期內溢利	44,892	36,961	32,447	14,637	10,791
已發行或被視為已發行普通股數目 (千股)	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>
年／期內每股基本及攤薄盈利 (人民幣元)	<u>0.75</u>	<u>0.62</u>	<u>0.54</u>	<u>0.24</u>	<u>0.18</u>

### 12 投資物業

貴集團	已完成之 投資物業 人民幣千元	開發中的 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	796,000	–	796,000
公平值調整	<u>27,000</u>	<u>–</u>	<u>27,000</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	823,000	–	823,000
公平值調整	<u>17,000</u>	<u>–</u>	<u>17,000</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	840,000	–	840,000
添置	1,743	84,470	86,213
公平值調整	<u>10,257</u>	<u>530</u>	<u>10,787</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	852,000	85,000	937,000
添置	257	31,706	31,963
公平值調整	<u>(2,257)</u>	<u>3,294</u>	<u>1,037</u>
於2020年6月30日	<u>850,000</u>	<u>120,000</u>	<u>970,000</u>

## 附錄一

## 會計師報告

貴公司	已完成之 投資物業 人民幣千元
於2017年1月1日	796,000
公平值調整	<u>27,000</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	823,000
公平值調整	<u>17,000</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	840,000
添置	1,743
公平值調整	<u>10,257</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	852,000
添置	257
公平值調整	<u>(2,257)</u>
於2020年6月30日	<u><u>850,000</u></u>

於2020年6月30日，貴集團及貴公司質押賬面值為人民幣850,000,000元的一項已完成投資物業，以自兩家銀行獲得分別為人民幣233,000,000元及人民幣100,000,000元的兩筆銀行融資。

### (a) 投資物業公平值的計量

#### (i) 公平值層級

下表呈列於各報告期末按經常性基準計量之貴集團物業的公平值，該值根據香港財務報告準則第13號公平值計量分為三個公平值層級。將公平值計量分類的等級乃經參考以下估值技術所用輸入值的可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅以第一級輸入值（即以相同資產或負債於計量日期在活躍市場中的未經調整報價）計量的公平值
- 第二級估值：以第二級輸入值（即不符合第一級的可觀察輸入值）但未使用重大不可觀察輸入值計量的公平值。不可觀察的輸入值為並無市場數據可作參考的輸入值
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入值計量的公平值

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，貴集團按公平值計量的投資物業全部分類為第三級。於相關期間，概無第一級與第二級之間的轉移，或第三級的轉入或轉出。貴集團的政策要求在發生轉移的各報告期末確認公平值層級之間不同級別的轉移。

貴集團的所有投資物業均在各報告期末重新評估。估值由香港的一家獨立測量公司高力國際負責，該測量公司的僱員中有香港測量師學會資深會員，其在所估物業的地理位置及類別方面擁有近期從業經驗。於各報告期末開展估值時，貴集團的董事及財務經理已就估值假設及估值結果與測量師進行討論。

**(ii) 第三級公平值計量的資料：**

估值技術	不可觀察輸入值	範圍	加權平均
收入資本化法	資本化率及貼現係數	6.00%至7.00%	不適用
市場法	每平方米土地樓面價	人民幣714元至 人民幣784元	不適用

貴集團有兩個均位於中國內地的投資物業。

於估值日期，其中一個投資物業已完成，其部分為業主佔用，部分仍在現有租約的規限下。為此，對於空置管有的物業權益，其公平值確定時假設空置管有權於估值日期可立即取得。對於租賃物業權益，公平值乃以當前租約產生之淨收入的資本化為基礎確定，並考慮到各物業的復歸收入潛力，以及(如適當)參考可資比較市場交易。

其他投資物業正處於開發中，包括於2019年1月新收購的租賃土地及所產生的建造成本。開發中投資物業的估值乃經參考類似物業的當前或近期價格以及根據建造預算、承諾合約、意外事件撥備以及開發商利潤率得出的竣工估計成本按公平值計量，反映與擬議開發項目的完工及適銷性有關的風險，以及於估值之日實現預期收入或資本增值的風險。

**(iii) 不可觀察輸入數據與公平值的關係：**

資本化及貼現率由獨立測量師根據估物業的風險概況估計。有關比率越高，投資物業公平值越低。

**(b) 經營租賃項下租出的投資物業**

貴集團租出投資物業。租約的初始期限一般為1至20年。

符合投資物業之定義的經營租賃下的所有物業均歸為投資物業一類。

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日並無任何不可撤銷經營租賃項下之重大租賃應收款項。

## 附錄一

## 會計師報告

### 13 物業、廠房及設備

#### 貴集團及 貴公司

	樓宇 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機械及設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>							
於2017年1月1日	7,578	743	381	399	24	-	9,125
添置	411	585	331	-	216	-	1,543
出售	-	-	(157)	-	-	-	(157)
於2017年12月31日及 2018年1月1日	7,989	1,328	555	399	240	-	10,511
添置	134	24	-	-	-	1,359	1,517
於2018年12月31日及 2019年1月1日	8,123	1,352	555	399	240	1,359	12,028
添置	-	-	-	-	-	1,223	1,223
轉入樓宇	2,582	-	-	-	-	(2,582)	-
於2019年12月31日 及2020年6月30日	10,705	1,352	555	399	240	-	13,251

附錄一

會計師報告

	樓宇 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機械及設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>累計折舊：</b>							
於2017年1月1日	(946)	(390)	(149)	(235)	-	-	(1,720)
年內支出	(627)	(56)	(79)	(37)	(21)	-	(820)
處置撥回	-	-	149	-	-	-	149
於2017年12月31日及 2018年1月1日	(1,573)	(446)	(79)	(272)	(21)	-	(2,391)
年內支出	(644)	(230)	(132)	(38)	(52)	-	(1,096)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	(2,217)	(676)	(211)	(310)	(73)	-	(3,487)
年內支出	(714)	(230)	(132)	(38)	(53)	-	(1,167)
於2019年12月31日 及2020年1月1日	(2,931)	(906)	(343)	(348)	(126)	-	(4,654)
期內支出	(357)	(115)	(66)	(5)	(27)	-	(570)
於2020年6月30日	<u>(3,288)</u>	<u>(1,021)</u>	<u>(409)</u>	<u>(353)</u>	<u>(153)</u>	<u>-</u>	<u>(5,224)</u>
<b>賬面淨值：</b>							
於2020年6月30日	<u>7,417</u>	<u>331</u>	<u>146</u>	<u>46</u>	<u>87</u>	<u>-</u>	<u>8,027</u>
於2019年12月31日	<u>7,774</u>	<u>446</u>	<u>212</u>	<u>51</u>	<u>114</u>	<u>-</u>	<u>8,597</u>
於2018年12月31日	<u>5,906</u>	<u>676</u>	<u>344</u>	<u>89</u>	<u>167</u>	<u>1,359</u>	<u>8,541</u>
於2017年12月31日	<u>6,416</u>	<u>882</u>	<u>476</u>	<u>127</u>	<u>219</u>	<u>-</u>	<u>8,120</u>

貴集團的所有樓宇均位於中國。

附錄一

會計師報告

14 租賃預付款項

貴集團及 貴公司	租賃預付款項 人民幣千元
<p><b>成本：</b> 於2017年1月1日、2017年12月31日、2018年12月31日、 2019年12月31日及2020年6月30日</p>	<p>798</p>
<p><b>累計攤銷：</b> 於2017年1月1日</p>	<p>(125)</p>
<p>年內支出</p>	<p>(23)</p>
<p>於2017年12月31日及2018年1月1日</p>	<p>(148)</p>
<p>年內支出</p>	<p>(23)</p>
<p>於2018年12月31日及2019年1月1日</p>	<p>(171)</p>
<p>年內支出</p>	<p>(23)</p>
<p>於2019年12月31日及2020年1月1日</p>	<p>(194)</p>
<p>期內支出</p>	<p>(11)</p>
<p>於2020年6月30日</p>	<p>(205)</p>
<p><b>賬面淨值：</b> 於2020年6月30日</p>	<p>593</p>
<p>於2019年12月31日</p>	<p>604</p>
<p>於2018年12月31日</p>	<p>627</p>
<p>於2017年12月31日</p>	<p>650</p>

租賃預付款項指與根據香港財務報告準則第16號進行的租賃相關的使用權資產。

## 附錄一

## 會計師報告

### 15 無形資產

貴集團及 貴公司

軟件  
人民幣千元

成本：

於2017年1月1日、2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日  
及2020年6月30日

532

累計攤銷：

於2017年1月1日

(36)

年內支出

(106)

於2017年12月31日及2018年1月1日

(142)

年內支出

(106)

於2018年12月31日及2019年1月1日

(248)

年內支出

(106)

於2019年12月31日及2020年1月1日

(354)

期內支出

(53)

於2020年6月30日

(407)

賬面淨值：

於2020年6月30日

125

於2019年12月31日

178

於2018年12月31日

284

於2017年12月31日

390

## 附錄一

## 會計師報告

### 16 其他非流動資產

貴集團	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
預付營業稅	4,520	4,238	3,956	3,815
履約保證金按金(附註17)	—	—	6,350	—
	<u>4,520</u>	<u>4,238</u>	<u>10,306</u>	<u>3,815</u>
貴公司	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
預付營業稅	<u>4,520</u>	<u>4,238</u>	<u>3,956</u>	<u>3,815</u>

貴公司預付之營業稅乃關於租戶預付之物業租賃費用，該費用於有關預付租賃費用確認為收益時自損益扣除。

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
於年／期初	5,084	4,802	4,520	4,238
年／期內攤銷	<u>(282)</u>	<u>(282)</u>	<u>(282)</u>	<u>(141)</u>
於年／期末	<u>4,802</u>	<u>4,520</u>	<u>4,238</u>	<u>4,097</u>

預付營業稅於綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表之對賬：

其他應收款項及預付款項(附註21)	282	282	282	282
其他非流動資產	<u>4,520</u>	<u>4,238</u>	<u>3,956</u>	<u>3,815</u>
	<u>4,802</u>	<u>4,520</u>	<u>4,238</u>	<u>4,097</u>

### 17 其他長期資產預付款項

於2018年12月，貴集團與溫嶺市國土資源局訂立一份協議，據此，貴集團同意以人民幣[編纂]元的代價收購土地使用權，其中人民幣[編纂]元已於2018年12月31日預付。剩餘代價人民幣[編纂]元及相關稅項及附加費人民幣1,996,000元於2019年1月悉數結付，其產權已出讓予 貴集團。貴集團亦就收購土地使用權支付人民幣6,350,000元的履約保證金按金，其已於2020年6月22日悉數退還予 貴集團。

## 附錄一

## 會計師報告

### 18 於附屬公司之權益

貴公司	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
非上市股份，按成本	100	100	10,100	10,100

### 19 於一間聯營公司之權益

貴集團及 貴公司	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
溫嶺市天工工量刃具科技 服務中心有限公司	239	-	-	-

於2018年6月，貴集團將其於上述聯營公司的全部股權出售予溫嶺市嶠嶺投資發展有限公司（「嶠嶺投資」），現金代價為人民幣279,000元。該聯營公司於相關期間並無任何重大業務運營。

### 20. 貿易應收款項

貴集團及 貴公司	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
貿易應收款項	-	-	-	108

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團及貴公司並無貿易應收款項，原因為物業租賃收入至少提前一年收取。

於2020年6月30日的貿易應收款項已於2020年8月結算。

#### (a) 賬齡分析

截至本報告期末，根據發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項之賬齡分析如下所示：

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
3個月內	-	-	-	-
超過3個月但於6個月內	-	-	-	108
	-	-	-	108

有關貴集團信貸政策及自貿易應收款項產生的信貸風險的進一步詳情載於附註29(a)。

## 附錄一

## 會計師報告

### 21 其他應收款項及預付款項

貴集團	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
[編纂]開支預付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
可收回增值稅	–	317	302	2,654
預付其他稅項	282	282	282	282
其他	51	–	157	211
	<u>333</u>	<u>16,369</u>	<u>23,893</u>	<u>27,972</u>
貴公司	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
[編纂]開支預付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
可收回增值稅	–	317	243	289
預付其他稅項	282	282	282	282
其他	51	–	157	–
	<u>333</u>	<u>16,369</u>	<u>23,834</u>	<u>25,396</u>

所有其他應收款項及預付款項預期於一年內收回。

### 22 現金及現金等價物

#### (a) 現金及現金等價物包括：

貴集團	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
手頭現金	21	40	62	25
銀行現金	48,182	28,250	35,309	13,077
	<u>48,203</u>	<u>28,290</u>	<u>35,371</u>	<u>13,102</u>
貴公司	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
手頭現金	11	30	41	6
銀行現金	47,984	28,053	21,406	5,138
	<u>47,995</u>	<u>28,083</u>	<u>21,447</u>	<u>5,144</u>

附錄一

會計師報告

(b) 除稅前溢利與經營所得現金的對賬

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
<b>經營活動</b>						
除稅前溢利		59,890	49,345	43,274	19,524	14,388
調整項目：						
投資物業估值收益	12	(27,000)	(17,000)	(10,787)	(2,921)	(1,037)
折舊及攤銷	7(c)	949	1,225	1,296	644	634
融資成本	7(a)	-	-	1,653	1,653	-
利息收入	6	(53)	(160)	(113)	(80)	(34)
出售物業、廠房及 設備的淨收益	6	(26)	-	-	-	-
出售一間聯營 公司收益	6	-	(126)	-	-	-
分佔一間聯營 公司虧損		62	86	-	-	-
營運資金變動：						
貿易應收款項增加	20	-	-	-	-	(108)
其他應收款項及 預付款項 減少／(增加)		1,455	(266)	(142)	75	(2,406)
其他非流動資產 減少		282	282	282	141	141
其他應付款項及 應計費用 (減少)／增加		(1,276)	(1,532)	2,431	(2,983)	3,384
預收款項減少		(6,599)	(1,790)	(5,021)	(20,711)	(23,162)
應付關聯方款項 減少		(1,777)	(77)	-	-	-
經營所得／(所用) 現金		<u>25,907</u>	<u>29,987</u>	<u>32,873</u>	<u>(4,658)</u>	<u>(8,200)</u>

(c) 融資活動產生的負債對賬

	銀行貸款 及利息 人民幣千元	應付關聯方 款項 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	-	3,192	-	3,192
非現金變動				
—溢利分配(附註28(b))	-	-	30,000	30,000
—抵銷向關聯方提供之貸款	-	-	(5,790)	(5,790)
現金流量				
—融資活動流出	-	(3,192)	(11,520)	(14,712)

附錄一

會計師報告

	銀行貸款 及利息 人民幣千元	應付關聯方 款項 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2017年12月31日及2018年 1月1日結餘</b>	-----	-----	-----	-----
	-	-	12,690	12,690
現金流量				
— 融資活動流出	-	-	(12,690)	(12,690)
<b>於2018年12月31日及2019年 1月1日結餘</b>	=====	=====	=====	=====
	-	-	-	-
其他變動				
— 融資成本(附註7(a))	3,696	-	-	3,696
現金流量				
— 融資活動流入	97,020	-	-	97,020
— 融資活動流出	(40,860)	-	-	(40,860)
<b>於2019年12月31日 及2020年1月1日結餘</b>	=====	=====	=====	=====
	59,856	-	-	59,856
其他變動				
— 融資成本(附註7(a))	2,024	-	-	2,024
— 溢利分配(附註28(b))	-	-	3,000	3,000
現金流量				
— 融資活動流入	128,462	-	-	128,462
— 融資活動流出	(111,340)	-	(3,000)	(114,340)
<b>於2020年6月30日結餘</b>	=====	=====	=====	=====
	79,002	-	-	79,002
未經審核				
<b>於2019年1月1日結餘</b>				
其他變動				
— 融資成本(附註7(a))	2,161	-	-	2,161
現金流量				
— 融資活動流入	97,020	-	-	97,020
— 融資活動流出	(40,860)	-	-	(40,860)
<b>於2019年6月30日結餘</b>	=====	=====	=====	=====
	58,321	-	-	58,321

## 附錄一

## 會計師報告

### 23 短期貸款

貴集團及 貴公司	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	-	-	57,020	28,462

於2018年11月，貴公司自一間第三方銀行獲得銀行融資人民幣233,000,000元（有效期自2018年11月28日至2023年11月28日為止），其由一間截至2020年6月30日之賬面值為人民幣850,000,000元之投資物業抵押。提取信貸融資須受相關協議條款及條件的規限。貴集團於2019年1月25日與銀行訂立一份協議，據此，貴集團獲得人民幣57,020,000元之貸款，該款項最初由若干應收租金質押。該銀行及貴公司隨後同意由貴公司於2019年10月代收該等應收租金款項以解除該質押。貸款之實際年利率為5.3%。自2019年1月25日至2020年1月23日的貸款期間，貴集團已動用銀行融資人民幣60,047,000元，即上述貸款本金人民幣57,020,000元及相關利息人民幣3,027,000元。貸款本金及相關利息合共人民幣60,047,000元於2020年1月23日已償還。貴集團與銀行於2020年3月12日訂立一份協議，據此，貴集團獲得一筆人民幣28,462,000元的貸款。該貸款實際年利率為5.4%。貴集團動用銀行融資人民幣30,000,000元，其為上述貸款本金人民幣28,462,000元及自2020年3月12日至2021年3月9日貸款期間的相關利息人民幣1,538,000元。該貸款本金及相關利息合共人民幣30,000,000元將於2021年3月9日到期。

於2019年1月，貴公司自一間第三方銀行獲得銀行融資人民幣100,000,000元（有效期自2019年1月3日至2024年1月1日為止），其由同一投資物業進行第二次抵押。貴集團於2019年1月7日與銀行訂立一份協議，據此，貴集團根據有關融資獲得人民幣40,000,000元之貸款。貸款之實際年利率為6%，且人民幣40,000,000元已於2019年5月16日全數償還。於2020年1月31日，貴集團根據有關融資獲得人民幣50,000,000元之貸款。該貸款之實際年利率為6%且已於2020年5月20日全額償還人民幣50,000,000元。

### 24 其他應付款項及應計費用

貴集團	附註	於12月31日			於2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
購買物業、廠房及設備及 投資物業應付款項		-	-	6,262	5,226
應計薪資		189	284	232	116
應付其他稅項		2,368	1,989	3,073	1,924
應計利息		-	-	2,836	540
按金		259	271	646	646
[編纂]開支應付款項		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
租金退款之應付款項	(i)	-	-	-	4,680
其他		3,002	1,742	2,346	2,735
		<u>5,818</u>	<u>4,286</u>	<u>17,122</u>	<u>17,372</u>

## 附錄一

## 會計師報告

貴公司	於12月31日			於2020年	
	附註	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
購買物業、廠房及設備及投資物業					
應付款項		–	–	1,502	715
應計薪資		189	284	232	116
應付其他稅項		2,368	1,989	2,971	1,777
應計利息		–	–	2,836	540
按金		259	271	251	251
[編纂]開支應付款項		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
租金退款之應付款項		–	–	–	4,680
其他	(i)	3,002	1,742	2,339	2,735
		<u>5,818</u>	<u>4,286</u>	<u>11,858</u>	<u>12,319</u>

- (i) 由於中國爆發COVID-19傳染病，貴集團交易中心於2020年1月30日至2020年2月21日期間被關閉。根據政府法規要求，貴公司同意向其租戶提供一次性租金退款約人民幣4.7百萬元。於2020年4月，當地政府同意於有關退款獲結算後向貴公司提供政府補助約人民幣3.3百萬元以部分補償有關租金退款。截至6月30日，貴公司並未確認有關政府補助的應收款項。

所有其他應付款項及應計費用一般於一年內結清或按要求償還。

## 25 長期貸款

### 貴集團及 貴公司

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	–	–	–	<u>50,000</u>

貴集團於2020年5月20日與銀行訂立協議，據此，貴集團根據附註23所述的人民幣100,000,000元的銀行融資獲得人民幣50,000,000元的貸款。該貸款的實際年利率為5.5%，及人民幣50,000,000元於2021年7月1日全額到期。

## 附錄一

## 會計師報告

### 26 預收款項

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，預收款項主要指租戶預付的物業租賃費用。預期於資產負債表日期起一年內入賬為收益之預收款項入賬為即期，而預期於資產負債表日期起一年後入賬為收益之預收款項入賬為非即期。

#### 貴集團及 貴公司

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	143,146	136,547	134,757	129,736
年／期內結轉至收益	(42,995)	(39,422)	(49,178)	(24,382)
年／期內收款	<u>36,396</u>	<u>37,632</u>	<u>44,157</u>	<u>1,220</u>
於年／期末	<u><u>136,547</u></u>	<u><u>134,757</u></u>	<u><u>129,736</u></u>	<u><u>106,574</u></u>

貴公司綜合財務狀況表及財務狀況表對賬：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預收款項，即期	43,375	46,377	46,254	25,614
預收款項，非即期	<u>93,172</u>	<u>88,380</u>	<u>83,482</u>	<u>80,960</u>
	<u><u>136,547</u></u>	<u><u>134,757</u></u>	<u><u>129,736</u></u>	<u><u>106,574</u></u>

### 27 綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表中的即期稅項指：

#### 貴集團及 貴公司

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	(611)	4,219	3,559	6,308
年／期內即期所得稅撥備(附註8(a))	6,836	6,702	6,258	2,123
年／期內付款	<u>(2,006)</u>	<u>(7,362)</u>	<u>(3,509)</u>	<u>(2,125)</u>
於年／期末	<u><u>4,219</u></u>	<u><u>3,559</u></u>	<u><u>6,308</u></u>	<u><u>6,306</u></u>

(b) 已確認遞延稅項資產及負債

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動

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

來自下列各項的 遞延稅項	附註	折舊及攤銷 撥備 人民幣千元	投資物業 重新估值 人民幣千元	權益資本化 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日		8,696	141,080	-	10	149,786
於損益內扣除/(計入)	8(a)	<u>1,427</u>	<u>6,750</u>	<u>-</u>	<u>(15)</u>	<u>8,162</u>
於2017年12月31日及 2018年1月1日		10,123	147,830	-	(5)	157,948
於損益內扣除	8(a)	<u>1,427</u>	<u>4,250</u>	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>5,682</u>
於2018年12月31日及 2019年1月1日		11,550	152,080	-	-	163,630
於損益內扣除/(計入)	8(a)	<u>1,537</u>	<u>2,697</u>	<u>511</u>	<u>(176)</u>	<u>4,569</u>
於2019年12月31日及 2020年1月1日		13,087	154,777	511	(176)	168,199
於損益內扣除/(計入)	8(a)	<u>734</u>	<u>259</u>	<u>506</u>	<u>(25)</u>	<u>1,474</u>
於2020年6月30日		<u>13,821</u>	<u>155,036</u>	<u>1,017</u>	<u>(201)</u>	<u>169,673</u>

附錄一

會計師報告

於相關期間在 貴公司財務狀況表內確認的遞延稅項(資產)/負債組成部分及變動如下：

來自下列各項的 遞延稅項	折舊撥備 人民幣千元	投資物業 重新估值 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	8,696	141,080	10	149,786
於損益內扣除/(計入)	<u>1,427</u>	<u>6,750</u>	<u>(15)</u>	<u>8,162</u>
於2017年12月31日	10,123	147,830	(5)	157,948
於損益內扣除	<u>1,427</u>	<u>4,250</u>	<u>5</u>	<u>5,682</u>
於2018年12月31日	11,550	152,080	–	163,630
於損益內扣除	<u>1,428</u>	<u>2,565</u>	<u>–</u>	<u>3,993</u>
於2019年12月31日	12,978	154,645	–	167,623
於損益內扣除/(計入)	<u>734</u>	<u>(564)</u>	<u>–</u>	<u>170</u>
於2020年6月30日	<u><u>13,712</u></u>	<u><u>154,081</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>167,793</u></u>

(ii) 綜合財務狀況表對賬：

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 6月30日 人民幣千元
於綜合財務狀況表中確認的 遞延稅項資產淨額	(5)	–	–	–
於綜合財務狀況表中確認的 遞延稅項負債淨額	<u>157,953</u>	<u>163,630</u>	<u>168,199</u>	<u>169,673</u>
	<u><u>157,948</u></u>	<u><u>163,630</u></u>	<u><u>168,199</u></u>	<u><u>169,673</u></u>

貴公司財務狀況表對賬：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於 貴公司財務狀況表中確 認的遞延稅項資產淨額	(5)	-	-	-
於 貴公司財務狀況表中確 認的遞延稅項負債淨額	157,953	163,630	167,623	167,793
	<u>157,948</u>	<u>163,630</u>	<u>167,623</u>	<u>167,793</u>

28 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部分的變動

貴集團綜合權益各組成部分的期初與期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。 貴公司年／期  
初及年／期末權益各組成部分的變動詳情如下。

貴公司		實繳資本／ 股本	資本儲備	中國 法定儲備	保留盈利	權益總額
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日結餘		<u>18,000</u>	<u>68,652</u>	<u>2,713</u>	<u>463,743</u>	<u>553,108</u>
年內溢利		-	-	-	44,891	44,891
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	44,891	44,891
轉撥至儲備	28(d)(ii)	-	-	2,036	(2,036)	-
溢利分配	28(b)	-	-	-	(30,000)	(30,000)
於2017年12月31日及 2018年1月1日結餘		<u>18,000</u>	<u>68,652</u>	<u>4,749</u>	<u>476,598</u>	<u>567,999</u>

附錄一

會計師報告

貴公司		實繳資本/ 股本	資本儲備	中國 法定儲備	保留盈利	權益總額
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利		-	-	-	36,962	36,962
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	36,962	36,962
改制為股份有限公司	28(c)	42,000	(33,145)	(4,749)	(4,106)	-
轉撥至儲備	28(d)(ii)	-	-	1,993	(1,993)	-
<b>於2018年12月31日及 2019年1月1日結餘</b>		<b>60,000</b>	<b>35,507</b>	<b>1,993</b>	<b>507,461</b>	<b>604,961</b>
年內溢利		-	-	-	30,720	30,720
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	30,720	30,720
轉撥至儲備	28(d)(ii)	-	-	1,875	(1,875)	-
<b>於2019年12月31日及 2020年1月1日結餘</b>		<b>60,000</b>	<b>35,507</b>	<b>3,868</b>	<b>536,306</b>	<b>635,681</b>
<b>於2020年1月1日結餘</b>		<b>60,000</b>	<b>35,507</b>	<b>3,868</b>	<b>536,306</b>	<b>635,681</b>
期內溢利		-	-	-	6,883	6,883
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	6,883	6,883
溢利分配	28(b)	-	-	-	(3,000)	(3,000)
<b>於2020年6月30日 結餘</b>		<b>60,000</b>	<b>35,507</b>	<b>3,868</b>	<b>540,189</b>	<b>639,564</b>

附錄一

會計師報告

未經審核

	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2019年1月1日結餘	60,000	35,507	1,993	507,461	604,961
期內溢利	-	-	-	16,573	16,573
其他全面收益	-	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	-	16,573	16,573
於2019年6月30日 結餘	60,000	35,507	1,993	524,034	621,534

(b) 股息

相關期間之股息為於相關期間向 貴公司權益股東宣派及批准之股息。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年/期內宣派及 批准股息	30,000	-	-	-	3,000
	30,000	-	-	-	3,000

(未經審核)

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月， 貴公司向 貴公司權益股東宣派及批准人民幣30,000,000元、零、零及人民幣3,000,000元之股息。股息派付披露於附註22(c)。

董事認為於相關期間宣派及批准之股息並不表示 貴集團未來股息政策。

(c) 實繳資本／股本

貴公司於2003年5月14日於中國成立為有限公司。截至2017年12月31日， 貴公司之實繳資本為人民幣18,000,000元。

改制為股份有限公司

於2018年5月3日， 貴公司改制為股份有限公司並發行每股人民幣1元之60,000,000股股份。根據有關於中國改制為股份有限公司之規則及規例， 貴公司於改制後之保留盈利及法定儲備相應轉至 貴公司股本及資本儲備。

(d) 儲備的性質及用途

(i) 資本儲備

資本儲備包括 貴公司之資本溢價。

(ii) 中國法定儲備

根據中國公司法， 貴公司及其中國附屬公司須將其稅後溢利（經抵銷過往年度虧損）的10%（根據中國會計法規釐定）轉入法定盈餘儲備，直至該儲備結餘達至其註冊資本的50%。

轉撥至該儲備必須於向股東分派股息之前進行。

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

(e) 資本管理

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

貴集團的資本結構包括銀行貸款減現金及現金等價物，而 貴集團的權益包括已發行股本、保留盈利及其他儲備。

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

於整個相關期間， 貴集團無須遵守外部施加的資本要求。

## 29 財務風險管理及公平值

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

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合約責任導致 貴集團財務虧損的風險。 貴集團之信貸風險主要歸屬於現金及現金等價物及其他應收款項及預付款項。 貴集團面臨之現金產生之信貸風險有限，因為交易對手為信譽評級良好之銀行， 貴集團認為其信貸風險較低。

貴集團並無提供將令 貴集團承受信貸風險之任何擔保。

管理層備有信貸政策，而有關該等信貸風險之風險敞口持續受到監控。管理層於各報告期末檢討各債務的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損。一般而言， 貴集團要求其客戶預付物業租賃費，而 貴集團並無向客戶取得抵押品。

貴集團的信貸風險敞口主要受各客戶的個別特徵影響，而非客戶經營的行業，因此，當貴集團對個別客戶有重大風險時，主要產生高度集中的信貸風險。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，貴集團並無任何已逾期但未因個別或集體評估而減值的應收賬款。

貴集團按相當於全期預期信貸虧損的金額計量貿易應收款項、其他應收款項及預付款項的虧損撥備。根據過往經驗，管理層認為毋須就該等結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動且餘額仍被視為可全數收回。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損率並不重大，原因為1)由於大部分物業租賃收入均提前至少一年收取，貴集團並無任何重大貿易應收款項；及2)根據過往經驗，管理層相信由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被認為可悉數收回，因而不需要就應收關聯方款項計提減值撥備。

**(b) 流動資金風險**

貴集團管理層持續審核貴集團的流動資金狀況(包括審核預期現金流入及流出以及貸款及借款的到期情況)，以確保其持有充足的現金儲備及獲主要金融機構及/或其他集團公司提供充足的資金，以滿足其短期及長期流動資金需求。

下表列示於各報告期末貴集團金融負債的剩餘合約到期情況，此乃基於合約未貼現現金流量(包括於各報告期末採用合約利率或(倘為浮動利率)當時利率計算的利息付款)及貴集團須還款的最早日期計算。

	於2017年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約未貼現現金流量					
	一年內或 按要 求 人民 幣千 元	超過一 年 但少 於兩 年 人民 幣千 元	超過兩 年 但少 於五 年 人民 幣千 元	超過五 年 人民 幣千 元	總計 人民 幣千 元	
其他應付款項及應計費用	5,818	-	-	-	5,818	5,818
應付一名關聯方款項	77	-	-	-	77	77
應付股息	12,690	-	-	-	12,690	12,690
	<u>18,585</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,585</u>	<u>18,585</u>

	於2018年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約未貼現現金流量					
	一年內或 按要 求 人民 幣千 元	超過一 年 但少 於兩 年 人民 幣千 元	超過兩 年 但少 於五 年 人民 幣千 元	超過五 年 人民 幣千 元	總計 人民 幣千 元	
其他應付款項及應計費用	4,286	-	-	-	4,286	4,286
	<u>4,286</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,286</u>	<u>4,286</u>

附錄一

會計師報告

	於2019年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約未貼現現金流量					
	一年內或 按要求 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	超過兩年 但少於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
短期貸款(不包括應計 利息)	57,020	-	-	-	57,020	57,020
短期貸款應計利息	3,027	-	-	-	3,027	2,836
其他應付款項及應計費用 (不包括短期貸款應計 利息)	14,286	-	-	-	14,286	14,286
	<u>74,333</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>74,333</u>	<u>74,142</u>

	於2020年6月30日					於6月30日 的賬面值 人民幣千元
	合約未貼現現金流量					
	一年內或 按要求 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	超過兩年 但少於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
短期貸款(不包括應計 利息)	28,462	-	-	-	28,462	28,462
應計利息	2,995	1,370	-	-	4,365	540
其他應付款項及應計費用 (不包括應計利息)	16,832	-	-	-	16,832	16,832
長期貸款(不包括應計 利息)	-	50,000	-	-	50,000	50,000
	<u>48,289</u>	<u>51,370</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>99,659</u>	<u>95,834</u>

(c) 利率風險

貴集團的利率風險主要產生自現金及現金等價物。

由於銀行現金利率預計不會出現重大變動，因此，貴集團不會面臨有關現金及現金等價物的重大利率風險。

(d) 公平值計量

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，貿易應收款項、其他應收款項及預付款項、其他應付款項及應計費用、短期貸款及長期貸款之賬面值與其公平值並無重大差別。

## 附錄一

## 會計師報告

### 30 承擔

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日未於財務報表中計提撥備的未償還資本承擔如下：

	於2019年12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已授權但未訂約	-	-	133,814	132,975
已訂約	-	56,850	181,030	151,975
	-	56,850	314,844	284,950

### 31 重大關聯方交易

除本財務資料其他地方披露的關聯方資料外，貴集團於相關期間內訂立下列重大關聯方交易。

#### (a) 關聯方的名稱及與關聯方的關係

於相關期間，與下列各方訂立的交易被視為關聯方交易：

關聯方的名稱	與 貴集團的關係
溫嶺市嶠嶺投資發展有限公司 <sup>(1)</sup>	控股股東 <sup>(2)</sup>
溫嶺市前洋投資有限公司 <sup>(1)</sup> (前洋投資)	控股股東 <sup>(2)</sup>
溫嶺市購物中心服務有限公司 <sup>(1)</sup> (溫嶺市購物中心)	溫嶺市市場集團有限公司之附屬公司 <sup>(1)</sup> (市場集團)

<sup>(1)</sup> 實體之英文譯名僅供參考。該等實體之正式名稱均為中文。

<sup>(2)</sup> 根據市場集團、嶠嶺投資、溫嶺市茅威投資有限公司、前洋投資、溫嶺市上宇投資有限公司、溫嶺市中街和德投資有限公司、溫嶺市博濤投資有限公司及溫嶺市張老橋投資有限公司(統稱為「控股股東」)於2017年訂立的一致行動方協議及一致行動方補充協議(統稱「一致行動方協議」)，控股股東已確認自彼等各自成為股東之日期起，彼等就所有重大管理事宜合作及一致行動。

附錄一

會計師報告

(b) 主要管理人員薪酬

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

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

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
董事袍金	-	-	-	-	-
薪金、津貼及實物利益	219	310	354	185	145
酌情花紅	-	-	-	-	-
退休計劃供款	10	33	36	17	10
	<u>229</u>	<u>343</u>	<u>390</u>	<u>202</u>	<u>155</u>

主要管理人員的上述薪酬被納入「員工成本」(見附註7(b))。

(c) 非經常性交易

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
<b>支付貸款利息</b>						
溫嶺市購物中心	(i)	<u>3,192</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>自關聯方收取貸款還款</b>						
嶠嶺投資	(ii)	<u>2,280</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>出售一間聯營公司</b>						
嶠嶺投資		<u>-</u>	<u>279</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>以應付股息抵銷向關聯方提供之貸款</b>						
嶠嶺投資	(ii)	<u>5,790</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(i) 向溫嶺市購物中心償還的貸款利息涉及的貸款達人民幣24,000,000元，年利率為3.36%，其本金已於2015年償還。

附錄一

會計師報告

- (ii) 於2015年向嶠嶺投資墊付的貸款為無抵押、免息及並無固定還款期限。相關還款金額為抵銷應付予嶠嶺投資的股息後之餘下結餘。
- (iii) 貴公司董事已確認，貴公司股份於香港聯合交易所有限公司[編纂]後，上述交易將不會於未來持續。

(d) 與關聯方的結餘

貴集團

應付一名關聯方款項

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 6月30日 人民幣千元
前洋投資	77	—	—	—

貴公司

應收一名關聯方款項

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 6月30日 人民幣千元
向一間附屬公司墊款				
溫嶺旭日	—	13,000	87,559	107,759

向一間附屬公司墊款預期將於一年後償還予貴公司。

應付關聯方款項

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 6月30日 人民幣千元
前洋投資	77	—	—	—
溫嶺工量刃具網	49	49	49	49
	126	49	49	49

應收／應付關聯方款項為非貿易性質、無擔保、免息及無固定還款期。貴公司董事確認結餘將於貴公司股份於香港聯合交易所有限公司[編纂]前結清。

### 32 於2020年1月1日開始之期間已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至本報告刊發日期，香港會計師公會頒佈了多項修訂本及準則，該等修訂本及準則於相關期間尚未生效，亦未於該等財務報表內採納。該等改進包括下列可能與 貴集團相關的改進：

	自以下日期或之後 開始的會計期間生效
國際財務報告準則第16號(修訂本)， <i>Covid-19</i> 相關租金減免	2020年6月1日
香港財務報告準則第17號， <i>保險合約</i>	2021年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)， <i>分類為流動負債或非流動負債</i>	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)， <i>概念框架指引</i>	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)， <i>物業、廠房及設備： 於作擬定用途前之所得款項</i>	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)， <i>有償合約－履行合約之成本</i>	2022年1月1日
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)， <i>投資者與其聯營公司或合營企業間的資產銷售或出資</i>	待釐定

貴集團目前正評估該等改進預期將於初步應用期間產生的影響。迄今為止，貴集團認為採用該等準則對綜合財務報表產生重大影響的可能性不大。

### 33 報告期後非調整事項

自2020年年初以來，COVID-19大流行病已為 貴集團的經營環境帶來更多不確定因素，並已影響 貴集團的經營及財務狀況。

貴集團一直密切監測疫情發展對 貴集團業務發展的影響，並已採取應變措施。隨著形勢的發展，貴集團將不斷審核應變措施。

於本報告日期，貴集團並未知悉因COVID-19爆發而對財務報表造成的任何重大不利影響，惟如附註24所披露的向其租戶支付一次性租金退款約人民幣4.7百萬元的影响除外。於2020年4月，當地政府同意於租金退款獲結算後向 貴公司提供政府補貼約人民幣3.3百萬元以部分補償租金退款。預計將在2020年第四季度於租金退款獲結算後獲得政府補貼。

於2020年8月，貴集團自一間第三方銀行獲得銀行融資人民幣100,000,000元(有效期自2020年8月17日至2021年12月28日為止)，其由一項截至2020年6月30日之賬面值為人民幣120,000,000元之開發中投資物業進行抵押並由 貴公司進行擔保。提取信貸融資須受協議條款及條件的規限。

### 34 期後財務報表

貴公司及其附屬公司並無編製2020年6月30日後任何期間的經審核財務報表。