

以下第I-1至I-42頁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，以供載入本文件。



就歷史財務資料致中原建業有限公司董事及工銀國際融資有限公司及建銀國際金融有限公司的會計師報告

緒言

吾等就第I-4至I-42頁所載中原建業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，其中包括貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的綜合財務狀況表、貴公司於2020年12月31日的財務狀況表，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年(「有關期間」)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資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-4至I-42頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入貴公司就貴公司於香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份[編纂]而刊發日期為[•]的文件內而編製。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實公平的歷史財務資料，並落實貴公司董事認為屬必要的內部控制，以使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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，並向閣下報告吾等的意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露事項有關的憑證。所選定程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

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，根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平地反映貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的財務狀況及貴公司於2020年12月31日的財務狀況以及貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

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)條例報告事項

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

吾等提述歷史財務資料附註20(b)，其中說明貴公司概無就有關期間派付任何股息。

本文件為草擬本，其所載資料為不完整並可作更改，閱讀本文件有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

貴公司概無編製法定財務報表

貴公司自其註冊成立以來概無編製法定報表。

[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

[•]

歷史財務資料

下文所載為構成本會計師報告一部分的歷史財務資料。

編製歷史財務資料所依據的貴集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）已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核。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

		截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
收入	4	676,399	1,028,995	1,152,082
其他收入	5	649	1,545	5,787
人員開支	6(b)	(69,650)	(134,151)	(168,468)
折舊及攤銷開支	6(c)	(2,025)	(8,272)	(12,916)
[編纂]開支		—	—	(10,448)
其他經營開支		(55,385)	(26,692)	(38,539)
貿易及其他應收款項和				
合約資產的預期信貸虧損	21(a)	(5,605)	(2,967)	(13,774)
利息開支	6(a)	(45)	(242)	(389)
應佔一間聯營公司之溢利／(虧損)		—	8	(998)
除稅前溢利	6	544,338	858,224	912,337
所得稅	7	(140,461)	(217,127)	(230,867)
年內溢利		403,877	641,097	681,470
以下應佔：				
貴公司權益股東		<u>403,877</u>	<u>641,097</u>	<u>681,470</u>
年內其他全面收益(除稅後並經重新分類調整)				
可能於其後重新分類至損益的項目：				
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額		—	—	16
年內其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16</u>
年內全面收益總額		403,877	641,097	681,486
以下應佔：				
貴公司權益股東		<u>403,877</u>	<u>641,097</u>	<u>681,486</u>
每股盈利				
— 基本及攤薄	10	不適用	不適用	不適用

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

(以人民幣列示)

	附註	於12月31日		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	1,342	24,369	24,342
無形資產		1,591	1,813	1,128
於一間聯營公司的權益	12	—	4,008	3,010
遞延稅項資產	19	2,345	3,087	6,531
		<u>5,278</u>	<u>33,277</u>	<u>35,011</u>
流動資產				
合約資產	13	134,911	194,148	238,149
貿易及其他應收款項	14	972,949	804,431	1,017,292
現金及現金等價物	15	85,384	345,381	384,599
		<u>1,193,244</u>	<u>1,343,960</u>	<u>1,640,040</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	16	61,217	170,563	113,885
合約負債	13	377,381	398,784	474,949
租賃負債	17	568	4,564	7,281
即期稅項	19	82,980	52,067	66,473
		<u>522,146</u>	<u>625,978</u>	<u>662,588</u>
流動資產淨值		<u>671,098</u>	<u>717,982</u>	<u>977,452</u>
總資產減流動負債		676,376	751,259	1,012,463
非流動負債				
租賃負債	17	—	4,528	5,071
資產淨值		<u>676,376</u>	<u>746,731</u>	<u>1,007,392</u>
資本及儲備				
股本	20(a)	150,000	150,000	—*
儲備	20(d)	526,376	596,731	1,007,392
貴公司權益股東應佔總權益		<u>676,376</u>	<u>746,731</u>	<u>1,007,392</u>
總權益		<u>676,376</u>	<u>746,731</u>	<u>1,007,392</u>

* 結餘指低於人民幣1,000元的金額。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

貴公司的財務狀況表

(以人民幣列示)

		於2020年 12月31日
	附註	人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備		13
於一間附屬公司的權益		<u>487,819</u>
		<u>487,832</u>
流動負債		
其他應付款項		<u>585</u>
流動負債淨值		<u>585</u>
總資產減流動負債		<u>487,247</u>
資本及儲備		
股本	20(a)	—*
儲備	20(d)	<u>487,247</u>
總權益		<u>487,247</u>

* 結餘指低於人民幣1,000元的金額。

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	附註	股本	資本儲備	法定儲備金	匯兌儲備	保留溢利	總計
		人民幣千元 (附註 20(a))	人民幣千元 (附註 20(d)(i))	人民幣千元 (附註 20(d)(ii))	人民幣千元 (附註 20(d)(iii))	人民幣千元	人民幣千元
2018年1月1日結餘		150,000	(48,439)	18,051	—	131,860	251,472
2018年權益變動：							
溢利及全面收益總額		—	—	—	—	403,877	403,877
分配至法定儲備金	20(d)(ii)	—	—	34,716	—	(34,716)	—
視來自母公司的注資	1	—	17,967	—	—	—	17,967
以股權結算以股份為基礎的付款	18	—	3,060	—	—	—	3,060
於2018年12月31日							
及2019年1月1日結餘		150,000	(27,412)	52,767	—	501,021	676,376
2019年權益變動：							
溢利及全面收益總額		—	—	—	—	641,097	641,097
分配至法定儲備金	20(d)(ii)	—	—	22,233	—	(22,233)	—
有關上年度獲批准的股息	20(b)	—	—	—	—	(526,000)	(526,000)
視作向母公司分派	1	—	(47,465)	—	—	—	(47,465)
以股權結算以股份為基礎的付款	18	—	2,723	—	—	—	2,723
於2019年12月31日							
及2020年1月1日結餘		<u>150,000</u>	<u>(72,154)</u>	<u>75,000</u>	<u>—</u>	<u>593,885</u>	<u>746,731</u>
2020年權益變動：							
年內溢利		—	—	—	—	681,470	681,470
其他全面收益		—	—	—	16	—	16
全面收益總額		—	—	—	16	681,470	681,486
分配至法定儲備金	20(d)(ii)	—	—	69,138	—	(69,138)	—
有關上年度獲批准的股息	20(b)	—	—	—	—	(470,000)	(470,000)
視來自母公司的注資	1	—	48,004	—	—	—	48,004
以股權結算以股份為基礎的 付款開支	18	—	1,171	—	—	—	1,171
來自重組		(150,000)	150,000	—	—	—	—
於2020年12月31日結餘		<u>—</u>	<u>127,021</u>	<u>144,138</u>	<u>16</u>	<u>736,217</u>	<u>1,007,392</u>

* 結餘指低於人民幣1,000元的金額。

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

(以人民幣列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動				
經營所得現金	15(b)	601,726	889,241	828,922
已付中國稅項	19(a)	(82,486)	(217,517)	(214,206)
經營活動所得現金淨額		<u>519,240</u>	<u>671,724</u>	<u>614,716</u>
投資活動				
購買物業、廠房及設備的付款				
		(315)	(16,167)	(3,207)
購買無形資產的付款				
		(1,494)	(1,668)	(573)
向關聯方墊款				
		(610,986)	(66,552)	(775,400)
自關聯方償還				
		4,000	44,012	400,000
於聯營公司的投資				
		—	(4,000)	—
已收利息				
		649	1,377	5,458
投資活動所用現金淨額		<u>(608,146)</u>	<u>(42,998)</u>	<u>(373,722)</u>
融資活動				
已付股息				
	20(b)	—	(320,000)	(200,000)
視作來自母公司的注資／				
向母公司(分派)				
	1	20,450	(78,730)	3,738
來自關聯方的墊款				
		29,725	35,394	—
已付租賃租金的資本部分				
	15(c)	(511)	(5,151)	(5,125)
已付租賃租金的利息部分				
	15(c)	(45)	(242)	(389)
融資活動所得／(所用)				
現金淨額		<u>49,619</u>	<u>(368,729)</u>	<u>(201,776)</u>
現金及現金等價物				
(減少)／增加淨額				
		(39,287)	259,997	39,218
於年初的現金及				
現金等價物	15(a)	<u>124,671</u>	<u>85,384</u>	<u>345,381</u>
於年末的現金及				
現金等價物	15(a)	<u>85,384</u>	<u>345,381</u>	<u>384,599</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

1 歷史財務資料的編製及呈列基準

中原建業有限公司（「貴公司」）根據開曼群島法例第22章《公司法》（1961年第3號法例，經綜合及修訂）於2020年10月22日在開曼群島成立為一間獲豁免有限公司。

貴公司為一家投資控股公司，除以下所述的集團重組（「重組」）外，自其註冊成立日期以來並未開展任何業務運營。貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）河南省及其他省份從事提供房地產代建服務（「[編纂]業務」）。於有關期間，[編纂]業務乃作為建業地產股份有限公司（「建業地產」，一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司）之主營業務之一進行營運。

於貴公司註冊成立前，[編纂]業務乃由河南中原建業城市發展有限公司（「中原建業」）及建業地產之若干其他附屬公司（「其他建業地產經營實體」）開展。除[編纂]業務外，該等實體亦透過單獨法人實體或其部門從事房地產開發及投資業務（「非[編纂]業務」）。非[編纂]業務通常以自身資本投資參與土地拍賣、招標或收購並以「重資產」及資本密集型業務模式經營。貴公司董事認為，非[編纂]業務與上市業務存在客觀區別，[編纂]業務主要提供房地產代建服務並以「輕資產」業務模式經營。

為於籌備[編纂]業務於香港聯合交易所有限公司[編纂]時理順公司架構，貴集團進行重組（如文件「歷史、發展及重組」一節所詳述）。作為重組的一部分，中原建業出售其於所投資從事非[編纂]業務的四個實體的股權，當中包括其兩間附屬公司安陽置騰置業有限公司（「安陽置騰」）及盧氏領創置業有限公司（「盧氏領創」）、其合營企業清豐建宏城市發展有限公司（「清豐建宏」）及其聯營公司河南中原建業聯合建設發展有限公司（「聯合建設」）（統稱為「除外實體」）。同時，先前由其他建業地產經營實體經營的[編纂]業務亦透過將該等實體所擁有的現有未完工房地產代建合約轉讓予中原建業的方式轉讓予貴集團。

就本報告而言，自有關期間開始起，已剔除除外實體的歷史財務資料，猶如中原建業從未於該等實體持有任何股權。與於除外實體之投資及出售除外實體有關的現金流量反映為向股東分配資本或股東出資（倘適當）。

此外，由於部分[編纂]業務作為其他建業地產經營實體的部門營運，於編製歷史財務資料時已完成一項程序，以明確識別與[編纂]業務相關的資產、負債、收入、開支及現金流量。與該等實體更廣泛業務相關的資產、負債及開支亦獲評估以於彼等經營的[編纂]業務及非[編纂]業務間分配該等項目。[編纂]業務直接應佔交易及結餘已根據特定識別方法計入歷史財務資料，惟下文所載者除外，其分配乃根據貴公司董事認為最相關的分配基礎作出：

- 人員開支及其他經營開支主要根據人數分配，惟以可明確確定並分配予[編纂]業務之單獨人員組別為限，否則根據合約銷售進行分配；
- 所得稅乃根據[編纂]業務的除稅前溢利總額及[編纂]業務的實際所得稅稅率計入歷史財務資料。

於重組完成後，貴公司成為貴集團的控股公司。重組涉及加入若干並無實質業務的新成立投資控股實體，作為[編纂]業務的新控股公司。在重組前後，所有權及[編纂]業務的經濟實質並無變動。因此，所編製及呈列的歷史財務資料為[編纂]業務財務報表的延續，而上市業務的資產及負債按結轉基準予以確認及計量。本報告所載貴集團於有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包括貴集團現時旗下公司的財務表現及現金流量，猶如經營[編纂]業務之當前集團架構於有關期間或自其各自

附錄一

會計師報告

註冊成立或成立日期以來(以較短者為準)一直存在及維持不變。本報告所載貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日綜合財務狀況表乃為呈列貴集團現時旗下公司於該等日期的財務狀況而編製，猶如經營[編纂]業務之當前集團結構於相關日期已經存在，並計及各自註冊成立或成立日期(如適用)。於編製歷史財務資料時，乃悉數撇銷集團內公司間結餘、交易及集團內公司間交易的未實現損益。

貴公司董事認為，上述編製及呈列的基準導致歷史財務資料反映與[編纂]業務相關的資產及負債以及[編纂]業務作為獨立集團經營所需的成本及開支。然而，由於[編纂]業務於有關期間並無以獨立集團形式經營，因此歷史財務資料未必能代表[編纂]業務的未來表現，亦未必能反映[編纂]業務於有關期間以獨立集團形式經營時的經營業績、財務狀況及現金流量。

於本報告日期，貴公司與前啟投資有限公司並無編製經審核財務報表，乃由於彼等自註冊成立日期起並無從事任何業務或為投資控股公司及無須受限於註冊成立所在司法權區相關規則及規例項下的法定審核規定。法定要求的貴集團附屬公司的財務報表已按實體註冊成立及/或成立所在國家的適用相關會計規則及規例編製。

於完成重組後及於本報告日期，貴公司於以下附屬公司(均為私營公司)擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊/法定 及繳足股本	佔所有權益百分比			主要活動	法定 核數師名稱
			於12月31日				
			2018年	2019年	2020年		
由貴公司持有：							
前啟投資有限公司(a)(d)	2020年10月22日 英屬維爾京群 島(「英屬維爾 京群島」)	50,000美元/ 1美元	不適用	不適用	100%	投資控股	不適用
由一間附屬公司持有：							
中原建業(香港)有限公司 (「中原建業(香港)」)(a)(d)	2020年10月22日 香港	1港元/1港元	不適用	不適用	100%	投資控股	不適用
河南前啟商業管理 有限公司(b)(c)(d)	2020年10月27日 中國	人民幣 10,000,000 元/—	不適用	不適用	100%	投資控股	不適用
河南中原建業城市發展 有限公司 (「中原建業」)(b)(c)(e)	1992年12月26日 中國	人民幣 600,000,000 元/人民幣 150,000,000元	100%	100%	100%	房地產代建服務及 房地產開發	河南立信興 豫會計師 事務所所有 限公司
中原建業(海南)管理服務有限 公司(b)(c)(d)	2021年3月22日 中國	人民幣 10,000,000元/—	不適用	不適用	不適用	房地產代建服務	不適用

附註：

現時包括貴集團在內的所有公司均已採納12月31日作為其財政年結日。

- (a) 該等公司為於中國境外註冊成立的有限公司。
- (b) 該等公司為於中國成立的外商獨資企業並為有限公司。
- (c) 該等實體的正式名稱為中文名稱，英文譯名僅供識別。
- (d) 由於該等實體於2020年和2021年新註冊成立/成立，故於有關期間並未就彼等編製法定財務報表。
- (e) 中原建業於截至2018年及2019年12月31日止年度經審核財務報表已根據中國公認會計準則編製由河南立信興豫會計師事務所有限公司審核。尚未編製截至2020年12月31日止年度的經審核財務報表。

附錄一

會計師報告

歷史財務資料乃按照所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（此統稱包含香港會計師公會（「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）進行編製。所採納重大會計政策之進一步詳情載於附註2。

香港會計師公會已頒佈多項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，貴集團已於有關期間內貫徹採納全部於有關期間生效的適用新訂及經修訂香港財務報告準則，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號客戶合約收入及香港財務報告準則第16號租賃。貴集團並無採納任何於2020年1月1日開始之會計期間尚未生效之修訂本、新準則或詮釋，惟香港財務報告準則第16號之修訂本2019年新型冠状病毒疫情相關租金減免除外。於2020年1月1日開始之會計期間已頒佈但尚未生效且並無獲採納之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註24。

歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

於歷史財務資料呈列的所有期間已貫徹應用下文所載會計政策。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

除另有指明外，歷史財務資料以人民幣呈列，金額約整至最接近的千位數。編製歷史財務資料所使用的計量基準為歷史成本基準。

(b) 估計及判斷的使用

編製符合香港財務報告準則的財務資料要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計和假設。該等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他資料來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際的結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認，倘修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂及未來期間確認。

管理層於採用對歷史財務資料構成重大影響的國際財務報告準則時所作出的判斷，以及估計不明朗性的主要來源於附註3討論。

(c) 綜合及合併

附屬公司指貴集團控制的實體。於貴集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則貴集團控制該實體。於評估貴集團是否有權力時，僅考慮（貴集團及其他方所持有的）實質權利。

於一間附屬公司的投資由控制開始日起至控制結束日止計入歷史財務資料。集團內結餘、交易及現金流量以及集團內交易產生的任何未變現溢利於編製歷史財務資料時悉數撇銷。集團內部交易所產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方法抵銷，但抵銷額只限於並無證據顯示已出現減值的部分。

於貴公司的財務狀況表，於一間附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬（見附註2(h)(ii)）。

(d) 聯營公司

聯營公司是指貴集團或貴公司對某一實體的管理（包括參與財務及營運政策決定）擁有重大影響力，但並無控制權或共同控制權的實體。

附錄一

會計師報告

於聯營公司的投資根據權益法於綜合財務報表入賬。根據權益法，該投資初步按成本記賬，並就貴集團應佔被投資方可辨別資產淨值於收購日期公平值超出投資成本的任何數額(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，以及貴集團於該聯營公司構成集團股本投資的任何直接投資。其後，該投資就貴集團應佔被投資方資產淨值的收購後變動，以及有關該資產的任何減值虧損(見附註2(h)(ii))作出調整。於收購日期超出成本的任何數額、貴集團應佔被投資方的收購後及除稅後業績，以及任何期間減值虧損於損益確認，而貴集團應佔被投資方其他全面收益的收購後及除稅後項目於其他全面收益確認。

當貴集團應佔虧損超出其於該聯營公司的權益，貴集團的權益減記至零，且終止確認進一步虧損，惟貴集團已代表被投資方產生的法律或推定義務或付款除外。就此而言，貴集團的權益乃權益法下的投資賬面金額，連同本質上構成貴集團於聯營公司淨投資一部分的任何其他長期權益(於該等其他長期權益應用預期信貸虧損模式後(如適用)(見附註2(h)(ii)))。

貴集團與其聯營公司之間的交易產生的未變現損益以貴集團於被投資方的權益為限對銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產有減值跡象，則未變現虧損即時於損益確認。

倘於聯營公司的投資成為於合營企業的投資或相反情況，則保留權益不會重新計量。反之，該投資繼續根據權益法入賬。

在所有其他情況，貴集團不再對聯營公司擁有重大影響力，則按出售該被投資方的全部權益入賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。於喪失重大影響力當日在前被投資方保留的任何權益按公平值確認，此數額被視為初次確認金融資產時的公平值。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(h)(ii))。

報廢或處置物業、廠房和設備項目所產生的損益以出售所得款項淨額與項目賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

物業、廠房和設備項目的折舊是以直線法在以下估計可使用年內沖銷其成本(已扣除估計殘值(如有))計算：

— 自用之租賃物業	於租賃期內
— 汽車	4年
— 傢俬、固定裝置及設備	3至5年
— 租賃物業裝修	1至3年

倘物業、廠房和設備項目的組成部分有不同的可使用年期，有關項目的成本或估值會按照合理基準分配至各個部分，而每個部分分開計提折舊。資產的可使用年期和殘值(如有)每年審閱。

(f) 無形資產

貴集團收購的無形資產按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期有限)及減值虧損列賬(見附註2(h)(ii))。

可使用年期有限的無形資產攤銷按直線法在資產估計可使用年內自損益中扣除。下列可使用年期有限的無形資產由其可供使用日期起攤銷，而其估計可使用年期為：

— 軟件 2年

貴集團每年審閱攤銷的期限和方法。

(g) 租賃資產

貴集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權指示可識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，則貴集團已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，貴集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃除外。當貴集團就低價值資產訂立租賃時，貴集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與該等並無資本化的租賃有關的租賃付款於租賃期內有系統地確認為開支。

當租賃資本化時，租賃負債於租賃期內按租賃付款現值初步確認，並使用租賃所隱含利率貼現，或倘無法輕易釐定利率，則使用相關增量借貸利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並非基於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債計量，因此於產生的會計期間於損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上開始日期或之前作出的任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或該資產所在地而產生的估計成本，貼現至現值並扣減任何已收租賃優惠。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(e)及2(h)(ii))列賬。

(h) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合約資產產生之信貸虧損

我們就以下項目確認預期信貸虧損之虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項)；及
- 於香港財務報告準則第15號界定之合約資產(見附註2(i))。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金短缺額的現值(即根據合約應付貴集團的現金流量與貴集團預期收到的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現的影響重大，預期現金差額使用下列貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收款項及合約資產：於初次確認時釐定的實際利率或相似利率；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期限，乃貴集團面臨信貸風險的最長合約期。

於計量預期信貸虧損時，貴集團考慮在無需付出過多成本及力度下獲得的合理可靠資料，包括過往事件、現時狀況及未來經濟預測有關資料。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能違約事件導致的預期虧損；及
- 整個存續期的預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型內各項目於整個存續期所有可能違約事件導致的預期虧損。

貿易應收款項及合約資產之虧損撥備一般按等同整個存續期的預期信貸虧損金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據貴集團的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，並以債務人的特定因素及對當前及預期一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具(包括已發行貸款承諾)而言，貴集團以等同12個月預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後，該金融工具的信貸風險大幅上升；在此情況下，虧損撥備會以整個存續期的預期信貸虧損金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具(包括貸款承諾)的信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時，貴集團對比於報告日期及於初始確認日金融工具發生違約的風險評估。在進行重新評估時，貴集團認為於(i)貴集團不進行變現抵押品(如有持有任何抵押)等行動時，借款人不可能全額支付其對貴集團的信貸責任；或(ii)金融資產預期90天時即屬違約事件。貴集團考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或力度下獲得的前瞻性資料。

具體而言，以下資料在評估信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時將予以考慮：

- 未能按合同到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級實際或預期顯著惡化(如適用)；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境目前或預期變動對債務人履行其對貴集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估按個別基準或共同基準進行。倘評估以共同基準進行，金融工具則根據共同的信貸風險特徵(例如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。貴集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作相應調整。

利息收入計算基準

根據附註2(p)(ii)確認的利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

貴集團於各報告日期評估金融資產是否存在信貸減值。當發生會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，則金融資產存在信貸減值。

金融資產存在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；
- 違約事件，如拖欠或逾期事件；
- 借款人可能將告破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生不利影響；或
- 發行人出現財政困難導致抵押品的活躍市場消失。

撇銷政策

金融資產、租賃應收款項或合約資產的賬面總值於並無可收回的實際可能性時部分或全部撇銷。貴集團通常在釐定債務人並無可產生充足現金流量償還待撇銷款項的資產或收入來源時，進行撇銷。

先前撇銷資產的後續收回於收回期間在損益中確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產減值

內部及外來資料於各報告期間末審閱，以識別其後資產是否可能出現減值跡象或於先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備(包括使用權資產)；
- 無形資產；
- 於一間聯營公司的投資；及
- 於貴公司財務狀況表之於一間附屬公司的投資。

倘存在任何相關跡象，則估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值中較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當前市場對於貨幣時間價值及資產特定風險的評估的除稅前貼現率貼現至其現值。倘資產並未大致獨立於其他資產而產生現金流入，則可收回金額按獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。

— 減值虧損確認

倘資產或資產所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損乃為按比例削減該單位(或單位組別)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值將不會削減至低於其單獨公平值減出售成本(若可計量)或使用價值(若可釐定)。

— 減值虧損撥回

倘用於釐定可收回金額的估計發生有利變動，則對減值虧損進行撥回。

減值虧損撥回限於資產於過往年度如並無確認減值虧損時將會釐定的賬面值。減值虧損撥回於撥回確認年度計入損益。

(i) 合約資產及合約負債

倘貴集團於可無條件取得合約所載付款條款項下代價前確認收入(見附註2(p))，則確認合約資產。合約資產根據載於附註2(h)(i)的政策評估預期信貸虧損，並在擁有無條件權利收取代價時被重新分類至應收款項(見附註2(j))。

倘客戶於貴集團確認相關收入(見附註2(p))前支付不可退還代價，則確認合約負債。倘貴集團擁有無條件權利可於貴集團確認相關收益前收入不可退還代價，亦將確認合約負債。在該等情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註2(j))。

就與客戶訂立的單一合約而言，以合約資產淨值或合約負債淨額呈列。就多重合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不以淨額基準呈列。

倘合約包括重大融資部分，合約餘額包括根據實際利息法計算的應計利息(見附註2(p)(ii))。

(j) 貿易及其他應收款項

應收款項於貴集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價的權利為無條件。倘於貴集團擁有收取代價的無條件權利前已確認收入，則款項作為合約資產呈列(見附註2(i))。

應收款項按攤銷成本(使用實際利息法)扣除信貸虧損撥備列賬(見附註2(h)(i))。

(k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時換算為已知的現金額、價值變動風險不大並會在購入後三個月內到期的短期高流動性投資。現金及現金等價物根據附註2(h)(i)所載政策評估預期信貸虧損。

附錄一

會計師報告

(l) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，惟倘貼現的影響並不重大，則按成本列賬。

(m) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款。

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃供款以及非貨幣性福利成本均在僱員提供相關服務的年度內計算。倘付款或結算遭遞延，且影響重大，則該等金額按其現值列賬。

根據中國有關勞工規則及法規向當地適當界定供款退休計劃作出的供款於產生時於損益內確認為開支。

(ii) 以股權結算以股份為基礎的付款

授予僱員購股權之公平值確認為僱員成本，相應的增加會於權益項下資本儲備反映。公平值在授出日期採用按二項式點陣模式，並計及授出購股權之條款及條件計量。倘僱員須符合歸屬條件方可無條件享有購股權，則購股權之估計總公平值會於考慮購股權將歸屬之可能性後在歸屬期內分攤。

於歸屬期內，貴公司會檢討預期歸屬的購股權數目。所導致於過往期間確認累計公平值的任何調整乃扣自／計入有關檢討年度的損益，除非原有的僱員支出符合確認為資產的資格而資本儲備作出相應調整則作別論。於歸屬日期，會對確認為開支的數額作出調整，以反映所歸屬購股權的實際數目（並對資本儲備作出相應調整），惟僅因未能達成與股份市價有關的歸屬條件而遭沒收的購股權則除外。權益金額於資本儲備確認，直至有關貴公司股份的購股權獲行使（當計入就已發行股份於自身股本中確認的金額）或購股權屆滿（當直接撥入保留溢利）為止。

(n) 所得稅

年內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乃於損益確認，惟與其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者則除外，在該等情況下，相關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為年內應課稅收入的預期應繳稅項（採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算）及過往年度應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即就財務申報而言的資產及負債的賬面值與其稅基的差額。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。

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以將可能有日後應課稅溢利抵銷可動用資產者為限。可支持確認因可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括將由撥回現有應課稅暫時差額產生者，惟該等差額必須與相同稅務機關及相同課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可轉回或結轉的期間撥回。該項準則亦適用於釐定現有應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生遞延稅項資產，即該等差額倘與相同稅務機關及相同課稅實體有關時將予以計入，並預期於稅項虧損或抵免可予動用的一段期間或多段期間撥回。

附錄一

會計師報告

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為資產或負債的初步確認不影響會計或應課稅溢利(前提是其不屬於業務合併的一部分)，以及有關於附屬公司投資的暫時差額，惟如屬應課稅差額，則僅指貴集團能控制撥回的時間且在可預見未來不大可能撥回的差額，或如屬可扣稅差額，則僅指很可能在未來撥回的差額。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不獲貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行審閱，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益時作扣減。若可能存在足夠應課稅溢利供動用，則任何該等扣減將被撥回。

當派發股息的負債被確認，分派相關股息產生的額外所得稅亦被確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將各自分開列示，且不予對銷。倘貴公司或貴集團有依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債，貴公司或貴集團擬按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，在預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的各個未來期間，擬按淨額基準或同時變現及清償的方式變現即期稅項資產與清償即期稅項負債。

(o) 撥備及或然負債

當貴集團因過往事件而須承擔法律或推定責任可能會導致需要經濟利益流出以清償責任，且有關金額能可靠估計，則確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則有關撥備按清償責任的預期開支的現值列賬。

倘不大可能需要經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。當潛在責任僅須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定存在與否時，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。

(p) 收入及其他收入

當於貴集團業務的一般過程中提供服務產生收入時，貴集團將收益分類為收入。

當服務的控制權轉移至客戶時，按貴集團將有權享有的承諾代價金額確認收入，惟不包括代表第三方收取的款項。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

倘合約載有向客戶提供重大融資福利超過12個月的融資部分，收入按應收款項的現值計量，採用將於與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利息法單獨應計。倘合約載有向貴集團提供重大融資福利的融資部分，則

根據合約確認的收入包括採用實際利息法就合約負債應計的利息開支。貴集團利用香港財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，且在融資期間為12個月或以下的情況下不就重大融資部分任何影響調整代價。

有關貴集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 房地產代建服務費收入

房地產代建服務費收入於估計服務期間內按直線基準確認。

可變代價

就包含基於項目未來銷售業績的可變代價的房地產代建合約而言，貴集團可使用最可能金額估計代價金額。

可變代價的估計金額將計入交易價格，以當與可變代價相關的不確定因素隨後獲解除時，有關入賬將不會導致重大收入撥回為限。

於各報告期末，貴集團更新估計交易價格（包括更新評估可變代價的估計是否受限）以如實反映報告期末呈列的情況及於報告期間的情況變化。

委託人與代理人之比較

在向客戶提供商品或服務的過程中涉及另一方時，貴集團確定其承諾的性質是否為其自身提供指定的商品或服務（即貴集團為委託人）或安排由另一方提供該等商品或服務（即貴集團為代理人）。

倘於將指定商品或服務轉交予客戶之前貴集團控制該等指定商品或服務，則貴集團為委託人。倘貴集團的履約義務為安排另一方提供指定的商品或服務，則貴集團為代理人。在此情況下，貴集團於指定商品或服務轉交予客戶之前無法控制另一方提供的該等商品或服務。當貴集團作為代理人時，會就安排另一方提供指定商品或服務而預期有權獲得的費用或佣金確認收入。

(ii) 利息收入

利息收入於產生時使用將金融資產的預計年限內的估計未來現金收入準確折現至金融資產總賬面值的利率採用實際利率法確認。就按攤銷成本計量且並無出現信貸減值的金融資產而言，資產的總賬面值以實際利率適用。就出現信貸減值的金融資產而言，資產的攤銷成本（即扣除虧損撥備的總賬面值）以實際利率適用（見附註2(h)(i)）。

(iii) 股息收入

非上市投資之股息收入於確定股東收取款項之權利時確認。

(q) 換算外幣

年內的外幣交易已按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債已按報告期末的匯率換算。匯兌盈虧已於損益中確認。

以外幣並按歷史成本計量的非貨幣資產及負債按交易日的匯率換算。該交易日為貴集團首次確認有關非貨幣資產或負債的日期。以外幣計值並按公允價值列賬的非貨幣資產及負債使用計量公允價值當日的匯率換算。

境外業務業績按與交易當日的匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目已按報告期末的近似匯率換算為人民幣。所導致的匯兌差額已於其他全面收益確認，並於匯兌儲備中的權益單獨累計。

(r) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士的直系親屬與貴集團有關聯：

- (i) 對貴集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為貴集團或貴集團母公司的主要管理人員。

(b) 如一間實體符合以下任何條件，即與貴集團有關聯：

- (i) 實體與貴集團屬同一集團的成員公司(即每一間母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的某集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為貴集團或與貴集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬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人員服務。

一名人士的直系親屬為可預期於該名人士與實體進行的交易中發揮影響力或受其影響的該等親屬。

(s) 分部報告

經營分部及於財務資料呈報的各分部項目金額按就向貴集團不同業務及地理位置分配資源及評估其表現而定期向貴集團最高級行政管理人員提供的財務資料確定。

就財務報告而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行綜合。非個別重大的經營分部倘符合上述大部分標準，則可進行綜合。

附錄一

會計師報告

3 會計判斷及估計

貴集團於編製歷史財務資料時根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下對相信未來事件屬合理的預測)對估計及判斷作出持續評估。貴集團對未來作出各項估計及假設，所得會計估計很少與相關的實際結果完全相等。對資產及負債賬面值有重大影響的估計及假設主要包括與房地產開發活動相關者。

附註21載有有關假設及與金融工具有關的風險因素的資料。其他會計判斷及重大估計不確定性因素的主要來源如下：

(a) 貿易應收款項、合約資產及其他金融資產的信貸虧損

貿易應收款項、合約資產及其他金融資產(包括其他應收款項及應收關聯方款項)的信貸虧損乃基於有關違約風險及預期信貸虧損率的假設釐定。於計算其減值虧損時，貴集團調整對作出假設及挑選輸入數據的判斷，絕大程度上基於於各有關期間末可供查閱的客戶歷史數據、目前市況(包括前瞻性估計)。

(b) 可變代價

可變代價包括基於預先協定的項目節點的基礎管理服務費及貴集團通過符合貴集團與客戶的房地產代建服務合約所載的條件可賺取的溢價管理服務費。可變代價的估計金額將計入交易價格，以當與可變代價相關的不確定因素隨後獲解除時，很大可能有關入賬未來將不會導致重大收入撥回為限。貴集團基於其過往經驗、現時與客戶的磋商及當前經濟狀況考慮可變代價的金額是否受到限制。

4 收入及分部報告

(a) 收入

貴集團的主要業務為提供房地產代建服務。

(i) 客戶合約收入如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
屬於香港財務報告準則第15號			
範圍並隨時間確認的客戶合約收入			
— 提供房地產代建服務	676,399	1,028,995	1,152,082

貴集團向客戶提供房地產代建服務。有關服務隨時間確認為已達成履約責任，原因為客戶同時獲取並消耗貴集團房地產代建服務所提供的利益。此等房地產代建服務的收入於估計服務期間內確認。

房地產代建服務費用按客戶與貴集團協定的付款時間表及/或項目節點定期向客戶開具發票。貴集團於服務期間確認合約資產，即代表貴集團有權就已履行服務收取代價，原因為該等權利取決於貴集團未來就達成所指定項目節點的表現。當該等權利成為無條件時，合約資產轉撥至貿易應收款項。於履行相關服務前收取的付款作為合約負債列入綜合財務狀況表。

貴集團認為有關房地產代建服務的預付款並無包含重大融資部分。

附錄一

會計師報告

(ii) 來自提供房地產代建服務的收入預期於日後確認

於2018年、2019年及2020年12月31日，分配至貴集團現有合約項下的餘下履約責任的交易價格總額分別為人民幣1,576,398,000元、人民幣1,973,792,000元及人民幣2,790,191,000元。該金額代表客戶與貴集團之間已訂立的房地產代建服務合約中將來預期可確認的收入。貴集團將於控制權轉移時或之後，或透過計量完全達致履約責任的進度（通常預計於未來12至48個月內發生），確認未來預期收入。

上述金額不包括任何溢價管理服務費，該金額為貴集團將來透過滿足貴集團與客戶訂立的房地產代建服務合約中所載的條件可能賺取的金額，除非於報告日貴集團很可能將滿足條件而可賺取該等溢價管理服務費。

(b) 分部報告

(i) 可呈報分部產生收入的服務

就資源分配及分部表現評估向貴集團主要營運決策人匯報時，由於貴集團全部業務被認為主要依賴房地產代建服務之表現，故有關匯報資料較集中於集團整體。資源按如何有利於貴集團提升整體房地產代建服務活動而非任何特定服務而予以分配。表現評估乃根據貴集團整體業績作出。因此，管理層認為根據香港財務報告準則第8號經營分部的規定，僅有一個經營分部。

(ii) 地區資料

由於貴集團運營產生的收入及溢利絕大部分來自中國河南省的業務活動，故並無呈列地區資料。

5 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產 的利息收入	649	1,377	5,458
其他	—	168	329
	<u>649</u>	<u>1,545</u>	<u>5,787</u>

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(a) 利息開支			
租賃負債利息 (附註15(c))	<u>45</u>	<u>242</u>	<u>389</u>
(b) 人員開支			
薪金、工資及其他福利	64,181	127,296	165,267
界定供款退休計劃供款	2,409	4,132	2,030
以股權結算以股份為基礎的付款 開支(附註18)	<u>3,060</u>	<u>2,723</u>	<u>1,171</u>
	<u>69,650</u>	<u>134,151</u>	<u>168,468</u>

貴集團中國附屬公司的僱員須參與由當地市政府管理及營辦的定額供款退休計劃。中國附屬公司向該計劃供款以為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃經當地市政府同意並以僱員薪金的平均數按一定的百分比計算。

除上述年度供款外，貴集團並無其他有關支付與該等計劃有關的退休福利的重大責任。

附錄一

會計師報告

由於受新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情爆發的影響，政府於2020年2月以來已頒佈包括社會保險救濟在內的等一系列政策，以加速經濟活動的恢復，從而對截至2020年12月31日止年度的界定供款計劃的若干成本緩解作出貢獻。

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(c) 其他項目				
折舊開支	11			
— 擁有的物業、廠房及設備		262	3,682	6,012
— 使用權資產		541	3,133	5,646
		<u>803</u>	<u>6,815</u>	<u>11,658</u>
無形資產的攤銷成本		<u>1,222</u>	<u>1,457</u>	<u>1,258</u>
核數師薪酬		<u>12</u>	<u>57</u>	<u>1,612</u>

7 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表內的稅項為：

		截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項				
中國企業所得稅	(iii)	141,862	217,869	234,311
遞延稅項				
暫時差額的來源及撥回		(1,401)	(742)	(3,444)
		<u>140,461</u>	<u>217,127</u>	<u>230,867</u>

- (i) 根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例，貴集團無須於開曼群島及英屬維爾京群島繳納任何所得稅。
- (ii) 於有關期間，就須繳納香港利得稅的所得稅而言，於香港註冊成立的集團實體的所得稅適用稅率為16.5%。概無就香港利得稅作出撥備，乃由於貴集團於有關期間並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入。
- (iii) 貴集團的中國附屬公司須就彼等各自於相關期間的應課稅收入按25%的法定稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	544,338	858,224	912,337
除稅前溢利的稅項，			
按25%計算	136,085	214,556	228,084
不可扣稅開支的稅務影響	4,376	2,571	2,783
所得稅開支	<u>140,461</u>	<u>217,127</u>	<u>230,867</u>

附錄一

會計師報告

8 董事薪酬

董事的薪酬如下：

截至2018年12月31日 止年度	董事袍金 人民幣千元	工資、津貼及 實物溢利 人民幣千元	酌情獎金 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	以股份為基礎 的付款	總計 人民幣千元
					(附註18) 人民幣千元	
胡葆森先生(i)	—	—	—	—	—	—
胡冰先生(ii)	—	—	—	—	—	—
馬曉騰先生(iii)	—	131	651	—	1,224	2,006
	—	131	651	—	1,224	2,006
截至2019年12月31日 止年度	董事袍金 人民幣千元	工資、津貼及 實物溢利 人民幣千元	酌情獎金 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	以股份為基礎 的付款	總計 人民幣千元
					(附註18) 人民幣千元	
胡葆森先生(i)	—	—	—	—	—	—
胡冰先生(ii)	—	—	—	—	—	—
馬曉騰先生(iii)	—	1,569	4,000	28	1,734	7,331
	—	1,569	4,000	28	1,734	7,331
截至2020年12月31日 止年度	董事袍金 人民幣千元	工資、津貼及 實物溢利 人民幣千元	酌情獎金 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	以股份為基礎 的付款	總計 人民幣千元
					(附註18) 人民幣千元	
胡葆森先生(i)	—	—	—	—	—	—
胡冰先生(ii)	—	—	2,437	—	—	2,437
馬曉騰先生(iii)	—	1,501	4,119	2	912	6,534
李樺女士(i)	—	—	—	—	—	—
	—	1,501	6,556	2	912	8,971

附註：

- (i) 胡葆森先生於2015年6月加入貴集團的業務並於2020年10月22日獲委任為主席兼非執行董事。胡葆森先生於有關期間並無自貴集團收取任何薪酬。胡葆森先生的女兒李樺女士於2020年11月6日加入貴集團擔任非執行董事。
- (ii) 胡冰先生於2015年6月加入貴集團業務，並隨後於2020年7月獲委任為中原建業董事及於2020年11月6日獲委任為貴公司執行董事。
- (iii) 馬曉騰先生於2015年6月加入貴集團業務，並隨後於2019年2月獲委任為中原建業總裁及於2020年11月6日獲委任為貴公司執行董事。以上披露彼之薪酬指彼於有關期間就[編纂]業務擔任其他建業地產經營實體高級經理及中原建業總裁之酬金。
- (iv) 徐穎先生、朱保國先生及蕭志雄先生於[•]獲委任擔任獨立非執行董事。

於有關期間，貴集團並無已支付或應向董事支付款項作為吸引彼等加入貴集團或於彼等加入貴集團後的獎勵，或作為離任與貴集團任何成員公司事務管理相關的任何職位的補償。

附錄一

會計師報告

9 最高薪酬人士

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，五名最高薪酬人士中一名、一名及二名人士為董事，其薪酬披露於附註8。有關餘下人士的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他酬金	1,789	3,084	2,153
酌情獎金	4,835	11,373	5,312
退休計劃供款	64	51	5
以股權結算以股份為基礎的付款開支	1,836	989	—
	<u>8,524</u>	<u>15,497</u>	<u>7,470</u>

上述最高薪酬人士的薪酬屬於以下範圍：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
零至1,000,000港元	1	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1	1
3,000,001港元至3,500,000港元	—	—	1
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1	—
6,000,001港元至6,500,000港元	1	—	—
8,500,001港元至9,000,000港元	—	1	—
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>3</u>

於有關期間，貴集團並無已支付或應向上述4名、4名及3名最高薪酬人士支付款項作為吸引彼等加入貴集團或於彼等加入貴集團後的獎勵，或作為離任與貴集團任何成員公司事務管理相關的任何職位的補償。

10 每股盈利

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的每股盈利資料並無呈列，乃由於就本報告而言，由於重組及編製貴集團於有關期間的業績乃按附註1所披露的基準，故呈列每股盈利資料並無意義。

附錄一

會計師報告

11 物業、廠房及設備

(a) 賬面值之對賬

	自用之租賃物業	汽車	傢俬、固定裝置及 設備	租賃物業裝修	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
成本					
於2018年1月1日	1,623	533	270	—	2,426
添置	—	—	315	—	315
於2018年12月31日	1,623	533	585	—	2,741
添置	13,675	4,495	3,395	8,277	29,842
於2019年12月31日	15,298	5,028	3,980	8,277	32,583
添置	8,385	608	1,638	1,000	11,631
出售	(1,809)	—	—	—	(1,809)
於2020年12月31日	21,874	5,636	5,618	9,277	42,405
累計折舊：					
於2018年1月1日	(135)	(304)	(157)	—	(596)
年內支出	(541)	(61)	(201)	—	(803)
於2018年12月31日	(676)	(365)	(358)	—	(1,399)
年內支出	(3,133)	(631)	(1,821)	(1,230)	(6,815)
於2019年12月31日	(3,809)	(996)	(2,179)	(1,230)	(8,214)
年內支出	(5,646)	(1,143)	(1,322)	(3,547)	(11,658)
出售時撥回	1,809	—	—	—	1,809
於2020年12月31日	(7,646)	(2,139)	(3,501)	(4,777)	(18,063)
賬面淨值：					
於2018年12月31日	947	168	227	—	1,342
於2019年12月31日	11,489	4,032	1,801	7,047	24,369
於2020年12月31日	14,228	3,497	2,117	4,500	24,342

(b) 使用權資產

貴集團的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	於12月31日		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按折舊成本列賬自用之租賃物業	(i)	947	11,489	14,228

於損益內確認的租賃相關支出項目分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產折舊費用：			
自用的租賃物業	541	3,133	5,646
租賃負債之利息(附註6(a))	45	242	389
短期租賃的相關支出	—	1,406	2,514

於2018年、2019年及2020年，添置使用權資產分別為人民幣零元、人民幣13,675,000元及人民幣8,385,000元。該款項計入新租賃協議項下應付之資本化租賃付款。

租賃的現金流出總額、租賃負債的到期日分析以及尚未開始之租賃產生之未來現金流出之詳情分別載於附註15(c)及17。

(i) 自用的租賃物業

貴集團已透過租賃協議租賃若干物業作為辦公室及僱員宿舍。初始租賃期通常為2至5年。若干租賃包括於租賃期滿後延期的租賃續期且所有條款應在租賃期滿後重新協商。所有租賃均不包含可變租賃付款。

附錄一

會計師報告

12 於聯營公司的權益

下表包含貴集團的一間聯營公司(為非上市企業實體)，其所報市價並不可得。

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊/法定及繳足資本	貴集團所持有的實際權益			主要活動
			於12月31日			
			2018年	2019年	2020年	
泌陽縣建恒房地產開發有限公司	2019年9月12日 中國	人民幣20,000,000元/ 人民幣20,000,000元	—	20%	20%	房地產開發

附註：

該實體為中國有限公司。該實體的官方名稱為中文。英文名稱僅供識別。

上文所述的聯營公司使用權益法於綜合財務報表入賬。

聯營公司的信息如下：

	於12月31日或截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
聯營公司之賬面值	—	4,008	3,010
貴集團應佔聯營公司款項			
持續經營業務產生的溢利/(虧損)	—	8	(998)
其他全面收益	—	—	—
全面收益/(虧損)總額	—	8	(998)

13 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

合約資產	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
房地產代建服務	134,911	194,148	238,149

預計所有合約資產將在一年內收回。

(b) 合約負債

合約負債	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
房地產代建服務			
— 履約前款項	377,381	398,784	474,949

附錄一

會計師報告

合約負債變動

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	250,749	377,381	398,784
合約負債因於年內確認計入年初合約負債之收入而減少	(189,878)	(331,268)	(307,639)
合約負債因提前開具房地產代建服務賬單而增加	316,510	352,671	383,804
於12月31日	377,381	398,784	474,949

於2018年、2019年及2020年12月31日，預計將於一年後確認為收入之已收履約前款項及預付款金額分別為人民幣48,535,000元、人民幣123,574,000元及人民幣100,146,000元。所有其他合約負債預計將於一年內確認為收入。

14 貿易及其他應收款項

	附註	於12月31日		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據		22,213	39,300	156,748
減：信貸虧損撥備		(4,495)	(4,935)	(14,779)
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	(a)	17,718	34,365	141,969
應收關聯方款項	23(c)	954,848	766,402	869,213
其他應收款項		353	2,085	3,630
以攤銷成本計量之金融資產		972,919	802,852	1,014,812
按金及預付款項		30	1,579	2,480
		972,949	804,431	1,017,292

應收關聯方款項為無抵押、免息且無固定付款條款，其詳情載於附註23(c)。

預計所有貿易及其他應收款項將在一年內收回或確認為開支或按要求償還。

(a) 賬齡分析

截至報告期末，根據發票日期及扣除虧損撥備後，貿易應收款項及應收票據(計入貿易及其他應收款項中)之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3個月內	4,664	17,580	89,414
3個月至6個月	1,024	5,204	25,311
6個月至1年	7,589	7,168	21,145
1年以上	4,441	4,413	6,099
	17,718	34,365	141,969

貿易應收款項及應收票據於確認應收款項時到期。有關貴集團信貸政策及貿易應收款項及應收票據產生之信貸風險之進一步詳情載於附註21(a)。

附錄一

會計師報告

15 現金及現金等價物及其他現金流量信息

(a) 現金及現金等價物包括：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
綜合財務狀況表及			
綜合現金流量表中的現金及現金等價物	<u>85,384</u>	<u>345,381</u>	<u>384,599</u>

(b) 除稅前溢利與經營活動產生之現金之對賬：

	附註	截止12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動				
除稅前溢利		544,338	858,224	912,337
調整：				
折舊及攤銷	6(c)	2,025	8,272	12,916
利息收入	5	(649)	(1,377)	(5,458)
以股權結算以股份為基礎的付款開支	6(b)	3,060	2,723	1,171
應佔一間聯營公司(溢利)/虧損	12	—	(8)	998
利息開支	6(a)	45	242	389
營運資金變動：				
合約資產增加		(91,209)	(59,237)	(57,553)
貿易及其他應收款項減少/(增加)		6,594	(14,321)	(107,461)
受限制銀行存款減少		3,592	—	—
貿易及其他應付款項增加/(減少)		7,298	73,320	(4,582)
合約負債增加		<u>126,632</u>	<u>21,403</u>	<u>76,165</u>
經營活動產生之現金		<u>601,726</u>	<u>889,241</u>	<u>828,922</u>

附錄一

會計師報告

(c) 融資活動產生之負債之對賬

下表詳細列出了融資活動產生之貴集團負債之變動(包括現金及非現金變動)。融資活動產生之負債是指其現金流量已經或未來現金流量將於貴集團之現金流量表中分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	租賃負債
	人民幣千元
於2018年1月1日	1,079
融資現金流量產生的變動：	
已付租賃租金的資本部分	(511)
已付租賃租金的利息部分	(45)
融資現金流量變動總額	(556)
其他變動：	
於年內訂立新租賃而產生的租賃負債增加	—
利息開支(附註6(a))	45
其他變動總額	45
於2018年12月31日及2019年1月1日	568
融資現金流量產生的變動：	
已付租賃租金的資本部分	(5,151)
已付租賃租金的利息部分	(242)
融資現金流量變動總額	(5,393)
其他變動：	
於年內訂立新租賃而產生的租賃負債增加	13,675
利息開支(附註6(a))	242
其他變動總額	13,917
於2019年12月31日及2020年1月1日	9,092
融資現金流量產生的變動：	
已付租賃租金的資本部分	(5,125)
已付租賃租金的利息部分	(389)
融資現金流量變動總額	(5,514)
其他變動：	
於年內訂立新租賃而產生的租賃負債增加	8,385
利息開支(附註6(a))	389
其他變動總額	8,774
於2020年12月31日	12,352

16 貿易及其他應付款項

	附註	於12月31日		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付關聯方款項	23(c)	35,502	71,496	17,415
其他應付款項及應計費用		25,715	99,067	96,470
		<u>61,217</u>	<u>170,563</u>	<u>113,885</u>

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定償還期，有關應付關聯方款項的詳情載於附註23(c)。

所有貿易及其他應付款項預計將於一年內結清或按要求償還。

附錄一

會計師報告

17 租賃負債

	2018年12月31日		2019年12月31日		2020年12月31日	
	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	568	588	4,564	4,873	7,281	7,750
一年後但於兩年內	—	—	3,957	4,073	3,799	4,012
兩年後但於五年內	—	—	571	593	1,272	1,324
	568	588	4,528	4,666	5,071	5,336
減：未來利息開支總額	—	(20)	—	(447)	—	(734)
租賃負債現值	568	568	9,092	9,092	12,352	12,352

18 以股權結算以股份為基礎的交易

(a) 於2017年5月23日授出的購股權

於2017年5月23日，建業地產有條件向貴集團主要管理人員授出10,000,000份購股權，以獎勵向貴集團提供的服務。每股股份行使價為1.764港元。購股權計劃於2017年5月23日起開始生效。根據購股權計劃，自授出日期起第一年内並無歸屬任何購股權。於授出日期起第二年内歸屬20%的購股權及於授出日期起第三年及第四年内每年歸屬40%的購股權。每份購股權賦予持有人權利認購一股建業地產普通股。全部所授予的購股權將可於授出日期後十年內予以行使。

用以換取授出購股權所獲服務的公平值乃參考所授出購股權之公平值計量。所授出購股權的公平值估計乃基於二項式點陣模型計量。購股權合約年期在此模型中用作為一項輸入數據。提前行使的預期已納入此二項式點陣模型。

購股權之公平值及假設

於計量日期之公平值	0.522港元
股份價格	1.750港元
行使價格	1.764港元
預期波幅	46%
購股權年期	10年
預期股息率	7%
無風險利率	1.36%

(b) 於2018年6月12日授出的購股權

於2018年6月12日，建業地產有條件向貴集團主要管理人員授出3,000,000份購股權，以獎勵向貴集團提供的服務。每股股份行使價為4.296港元。購股權計劃於2018年6月12日起開始生效。根據購股權計劃，自授出日期起第一年内並無歸屬任何購股權。於授出日期起第二年内歸屬20%的購股權及於授出日期起第三年及第四年内每年歸屬40%。每份購股權賦予持有人權利認購一股建業地產普通股。全部所授出購股權將可於授出日期後十年內予以行使。

附錄一

會計師報告

用以換取授出購股權所獲服務的公平值乃參考所授出購股權之公平值計量。所授出購股權的公平值估計乃基於二項式點陣模型計量。購股權合約年期在此模型中用作為一項輸入數據。提前行使的預期已納入此二項式點陣模型。

購股權之公平值及假設

於計量日期之公平值	1.566港元
股份價格	4.290港元
行使價格	4.296港元
預期波幅	45%
購股權年期	10年
預期股息率	3%
無風險利率	2.92%

(c) 建業地產所授購股權的數目及加權平均行使價如下：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	加權平均行使價		加權平均行使價		加權平均行使價	
	使價	購股權數目	使價	購股權數目	使價	購股權數目
	港元		港元		港元	
於1月1日尚未行使	1.76	10,000,000	2.35	13,000,000	2.46	10,857,000
年內授出	4.30	3,000,000	—	—	—	—
年內行使	—	—	1.76	(2,143,000)	1.76	(7,857,000)
年內失效	—	—	—	—	—	—
於12月31日尚未行使	2.35	<u>13,000,000</u>	2.46	<u>10,857,000</u>	4.30	<u>3,000,000</u>
於12月31日可予以行使	1.76	<u>2,000,000</u>	2.10	<u>4,457,000</u>	4.30	<u>1,800,000</u>

於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日尚未行使購股權的加權平均行使價分別為2.35港元、2.46港元及4.30港元，而加權平均剩餘合約年期分別為8.64年、7.69年及7.45年。

19 財務狀況表中之所得稅

(a) 綜合財務狀況表中之即期稅項指：

	合計
	人民幣千元
於2018年1月1日	21,121
自損益內扣除(附註7(a))	141,862
已付稅項	(82,486)
視作向母公司分派	2,483
於2018年12月31日及2019年1月1日	82,980
自損益內扣除(附註7(a))	217,869
已付稅項	(217,517)
視作母公司注資	(31,265)
於2019年12月31日及2020年1月1日	52,067
自損益內扣除(附註7(a))	234,311
已付稅項	(214,206)
視作母公司注資	(5,699)
於2020年12月31日	<u>66,473</u>

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
呈報項目：			
即期稅項	<u>82,980</u>	<u>52,067</u>	<u>66,473</u>

附錄一

會計師報告

(b) 遞延稅項資產部分於綜合財務狀況表內確認，及於年內之變動如下：

	信貸虧損撥備
	人民幣千元
於2018年1月1日	944
計入損益(附註7(a))	1,401
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,345
計入損益(附註7(a))	742
於2019年12月31日及2020年1月1日	3,087
計入損益(附註7(a))	3,444
於2020年12月31日	6,531

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
呈報項目：			
遞延稅項資產	2,345	3,087	6,531

20 資本、儲備及股息

(a) 股本

就本報告而言，於2018年1月1日、2018年12月31日以及2019年12月31日的股本指貴集團目前旗下公司之實繳股本總額(已撇除於附屬公司的投資)。

貴公司於2020年10月22日在開曼群島成立為一間獲豁免有限公司。於註冊成立後，貴公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中一股股份已獲發行及配發，併入賬列作繳足。

於2020年11月，貴公司成為貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。於2020年12月31日的綜合財務狀況表內的股本指貴公司的股本。

(b) 股息

於2019年5月，中原建業已批准及宣派過往財政年度的現金股息人民幣526,000,000元，其中人民幣320,000,000元於2019年以現金支付。剩餘股息乃透過抵銷來自建業地產的其他應收款項方式結算。

於2020年6月，中原建業已批准及宣派過往財政年度的現金股息人民幣470,000,000元，其中人民幣200,000,000元於2020年以現金支付。剩餘股息乃透過抵銷來自建業地產的其他應收款項方式結算。

自其註冊成立日期起，貴公司概無支付任何股息。

(c) 視作來自母公司的注資或視作向母公司分派

誠如附註1所進一步闡述，就本報告而言，視作來自母公司的注資或視作向母公司分派指分派予母公司或母公司注入的資產及負債淨額，貨幣代價為零。該等資產及負債指(i)過往與[編纂]業務有關但由母公司留存的若干資產及負債；及(ii)過往與非[編纂]業務有關但由貴集團留存的若干資產及負債。

附錄一

會計師報告

(d) 儲備的性質及目的

(i) 資本儲備

資本儲備包括以下各項：

- 於有關期間，購股權乃由建業地產授予貴集團之若干主要管理人員，建業地產當時間接持有貴集團的100%股權。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴集團分別確認開支總額及相應資本儲備人民幣3,060,000元、人民幣2,723,000元及人民幣1,171,000元；及
- 視作來自母公司的注資或視作向母公司分派披露於附註1。

(ii) 中國法定儲備

根據中國《公司法》，貴集團的中國附屬公司須根據中國會計準則的規定將其10%的除稅後溢利轉撥至法定盈餘儲備，直至該儲備結餘達致其註冊資本的50%為止。

轉撥至該儲備須在向股東派息之前進行。

法定儲備金可用作彌補過往年度的虧損(如有)，亦可透過按股東現有股權比例向彼等發行新股份或增加彼等現時持有股份的面值轉換成股本，惟發行後的結餘不少於註冊資本的25%。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算境外業務的財務報表所產生的所有匯兌差額。該等儲備根據附註2(q)所載的會計政策處理。

(e) 權益組成部分的變動

貴集團綜合權益各組成部分的年初與年末結餘對賬載於綜合權益變動表。於貴公司年初與年末間的個別權益組成部分的變動詳情載列如下：

	附註	股本	資本儲備	匯兌儲備	累計虧損	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
於2020年10月22日(註冊成立日期)						
結餘		—	—	—	—	—
2020年權益變動						
期內虧損		—	—	—	(578)	(578)
期內其他全面收益		—	—	6	—	6
期內全面收益總額		—	—	6	(578)	(572)
發行普通股		—*	—	—	—	—*
視來自建業地產的注資	(i)	—	487,819	—	—	487,819
於2020年12月31日結餘		—*	487,819	6	(578)	487,247

* 結餘指低於人民幣1,000元的金額。

- (i) 於2020年11月9日，建業地產向中原建業(香港)增加74.74百萬美元(相當於人民幣500百萬元)，而中原建業(香港)於同日將該金額轉讓予建業住宅集團(中國)有限公司，以完成重組中對中原建業股權的轉讓。由於轉讓資金乃僅就重組作出，且貴集團並無責任以現金或其他金融資產償還該金額，故其被視作建業地產向貴公司的注資。

附錄一

會計師報告

(f) 資本管理

貴集團管理資本的主要目的在於維持貴集團持續經營的能力，從而使其能夠通過根據風險水平就產品及服務設定合適的價格並以合理成本獲得融資，不斷為股東提供股權回報，同時為其他利益相關者提供裨益。

貴集團積極定期檢查及管理其資本架構，以在維持較高股東回報與穩健資本狀況所提供的保障兩者之間取得平衡，並因應經濟狀況的變動調整資本架構。

董事對貴集團資本架構的檢討結果將用作釐定宣派股息(如有)的水平基準。貴集團於有關期間的整體策略維持不變。

貴集團於有關期間不受外部資本規定的限制。

21 財務風險管理及金融工具公平值

貴公司並無面臨任何重大貨幣風險或利率風險。貴集團的日常業務過程中面臨信貸風險及流動資金風險。貴集團面臨的該等風險以及貴集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣常做法如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指因交易對手不履行其合約責任而導致貴集團遭受財務虧損的風險。貴集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項及合約資產。貴集團因現金及現金等價物產生的信貸風險有限，因為交易對手均為銀行及具備良好信貸評級的金融機構，故貴集團認為信貸風險屬低。

貴集團並無提供可能會令貴集團面臨信貸風險的任何其他擔保。最高信貸風險敞口指財務狀況表中各項金融資產的賬面值(經扣除任何減值撥備後)。貴集團並無重大集中信貸風險。

(i) 貿易應收款項及合約資產

貴集團並無重大集中信貸風險。貿易應收款項於開票日期到期。

貴集團按金額相等於使用撥備矩陣計算的全期預期信貸虧損計量貿易應收款項及合約資產(包括應收關聯方的貿易相關款項)的虧損撥備。由於貴集團的過往信貸虧損經驗並無顯示不同客戶分類的虧損模式有重大差異，故虧損撥備基於逾期狀況計算，並無再於貴集團的不同客戶群之間區分。

下表提供有關貴集團就貿易應收款項(包括應收關聯方的貿易相關款項)承受的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	於12月31日		
	2018年		
	預期虧損率	賬面總值	預期信貸虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元
3個月內	2.8%	4,799	135
3個月至6個月	6.0%	10,217	608
6個月至1年	22.4%	9,775	2,186
1年以上	32.2%	6,550	2,109
		<u>31,341</u>	<u>5,038</u>

附錄一

會計師報告

	於12月31日		
	2019年		
	預期虧損率	賬面總值	預期信貸虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元
3個月內	3.2%	19,785	641
3個月至6個月	6.0%	8,388	503
6個月至1年	22.1%	8,150	1,801
1年以上	33.4%	6,626	2,213
		<u>42,949</u>	<u>5,158</u>
	於12月31日		
	2020年		
	預期虧損率	賬面總值	預期信貸虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元
3個月內	3.3%	93,288	3,079
3個月至6個月	6.8%	27,158	1,847
6個月至1年	23.2%	27,547	6,402
1年以上	36.3%	9,578	3,479
		<u>157,571</u>	<u>14,807</u>

下表提供有關貴集團就合約資產承受的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	於12月31日								
	2018年		2019年		2020年				
	預期虧損率	賬面總值	預期信貸虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	預期信貸虧損撥備			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
合約資產	2.8%	138,797	3,886	3.2%	200,646	6,498	4.2%	248,515	10,366

預期虧損率乃根據過往年度之實際虧損經驗得出。該等比率經過調整，以反映歷史數據收集期間的經濟狀況、目前狀況與貴集團就應收款項預期年期內的經濟狀況的看法之間的差異。

於評估貿易應收款項及合約資產於2020年12月31日的可收回金額時，2019年新型冠狀病毒疫情已導致不明朗因素增加。然而，貴集團密切監察貿易應收款項的償付狀況並及時催收房地產代建費用，並認為預期信貸虧損評估並無因為2019年新型冠狀病毒疫情而發生重大變動。

既無逾期亦無減值之應收款項與近期並無拖欠記錄之多名不同客戶有關。

已逾期但並無減值之應收款項與多名於貴集團有良好過往記錄之客戶有關。根據過往經驗，管理層認為，由於信貸質素並無重大變動且結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

年內與貿易應收款項及合約資產有關的虧損撥備賬變動如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	3,427	8,924	11,656
年內確認的減值虧損	5,497	2,732	13,517
於12月31日	<u>8,924</u>	<u>11,656</u>	<u>25,173</u>

附錄一

會計師報告

(ii) 源自其他應收款項的信貨風險

就其他應收款項而言，貴集團根據歷史結算記錄及過往經驗、當前狀況及對未來經濟狀況的預測監控風險及管理有關風險。

於各報告日期，貴集團按下列方式計量其他債務的預期信貸虧損：

若於報告日期，其他應收款項的信貨風險自初始確認以來並未大幅上升，則貴集團按相等於12個月的預期信貸虧損的金額計量其他應收款項的虧損撥備。若其他應收款項的信貨風險自初始確認以來大幅上升且未發生減值虧損，則貴集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量其他應收款項的虧損撥備。若自初始確認以來已發生減值虧損，則貴集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量其他應收款項的虧損撥備。

下表提供有關貴集團的信貨風險及其他應收款項(包括應收關聯方的非貿易相關款項)的預期信貸虧損的資料：

	於12月31日								
	2018年			2019年			2020年		
	預期虧損率	賬面總值	預期信貸虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	預期信貸虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	預期信貸虧損撥備
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	
就信貨風險自初始確認以來並無大幅上升的其他應收款項而言	0.1%	947,072	456	0.1%	765,752	691	0.1%	872,996	948

預期虧損率以歷史虧損經驗為基礎。該等比率經過調整，以反映歷史數據收集期間的經濟狀況、目前狀況與貴集團就應收款項預期年期內的經濟狀況(即2019年新型冠狀病毒疫情的影響及宏觀經濟環境的發展等)的看法之間的差異。

年內與其他應收款項有關的虧損撥備賬變動如下：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	348	456	691
年內確認的減值虧損	108	235	257
於12月31日	456	691	948

(b) 流動性風險

貴集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而舉借貸款，惟該借款超過若干有關部門預定的權限水平時須獲母公司董事會批准。貴集團的政策為定期監控流動資金需求及其借貸契約遵守情況，確保其維持足夠的現金儲備及隨時可變現有價證券以及自主主要金融機構取得充足承諾貸款額度，以應付短期及長期流動資金需求。

附錄一

會計師報告

下表列示貴集團非衍生金融負債於報告期末的剩餘合約到期情況，其乃基於已訂約未貼現現金流量及貴集團須支付的最早日期得出。

	於2018年12月31日					於12月31日之 賬面值
	已訂約未貼現現金流量					
	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	合計	
	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
貿易及其他應付款項	61,217	—	—	—	61,217	61,217
租賃負債	588	—	—	—	588	568
	<u>61,805</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>61,805</u>	<u>61,785</u>

	於2019年12月31日					於12月31日之 賬面值
	已訂約未貼現現金流量					
	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	合計	
	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
貿易及其他應付款項	170,563	—	—	—	170,563	170,563
租賃負債	4,873	4,073	593	—	9,539	9,092
	<u>175,436</u>	<u>4,073</u>	<u>593</u>	<u>—</u>	<u>180,102</u>	<u>179,655</u>

	於2020年12月31日					於12月31日之 賬面值
	已訂約未貼現現金流量					
	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	合計	
	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
貿易及其他應付款項	113,885	—	—	—	113,885	113,885
租賃負債	7,750	4,012	1,324	—	13,086	12,352
	<u>121,635</u>	<u>4,012</u>	<u>1,324</u>	<u>—</u>	<u>126,971</u>	<u>126,237</u>

(c) 公平值計量

於2018年、2019年及2020年12月31日貴集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異。

22 承擔

於過往財務報表內未計提之於2018年、2019年及2020年12月31日未履行資本承擔如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	<u>1,107</u>	<u>7,295</u>	<u>3,494</u>

23 重大關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與其關係

關聯方名稱	與貴集團關係
建業地產股份有限公司(「建業地產」) (連同其附屬公司，統稱「建業地產集團」)	中原建業的最終母公司
河南建業新生活服務有限公司(「河南建業新生活」)	由最終控股股東胡葆森先生控制之公司
河南艾歐電子科技有限公司(「河南艾歐」)	由最終控股股東胡葆森先生控制之公司
河南建業物業管理有限公司(「建業物業管理」)	由最終控股股東胡葆森先生控制之公司
泌陽縣建恒房地產開發有限公司(「泌陽建恒」)	貴集團的聯營公司
周口綠城房地產開發有限公司(「周口綠城」)	建業地產集團的合營企業
襄城置騰城市建設有限公司(「襄城置騰」)	建業地產集團的合營企業
清豐建宏城市發展有限公司(「清豐建宏」)	建業地產集團的合營企業
沈丘縣森林半島置業有限公司(「沈丘森林半島」)	建業地產集團的合營企業
中譽國信置業有限公司(「中譽國信」)	建業地產集團的合營企業
項城市森林半島置業有限公司(「項城森林半島」)	建業地產集團的合營企業
林州重機房地產開發有限公司(「林州重機」)	建業地產集團的合營企業
商丘合盛置業有限公司(「商丘合盛」)	建業地產集團的聯營公司
台前建東置業有限公司(「台前建東」)	建業地產集團的聯營公司
扶溝縣建業城置業有限公司(「扶溝建業城」)	建業地產集團的聯營公司
南召縣盛景置業發展有限公司(「南召盛景」)	建業地產集團的聯營公司

附錄一

會計師報告

(b) 重大關聯方交易

除於歷史財務資料其他章節披露的關聯方資料外，本集團於有關期間內訂立以下關聯方交易。

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供房地產代建服務：			
建業地產集團及其合營企業			
以及聯營公司	99,671	133,949	121,247
一間聯營公司	—	9	3,068
墊款予：			
建業地產集團及其合營企業	610,986	44,006	772,600
一間聯營公司	—	22,546	2,800
還款來自：			
建業地產集團及其合營企業	4,000	250,012	670,000
墊款自：			
建業地產集團及其合營企業			
以及聯營公司	29,725	35,394	—
還款予：			
建業地產集團及其合營企業			
以及聯營公司	—	—	52,119
派付股息予：			
建業住宅集團(中國)	—	526,000	470,000
自關聯方獲得			
的其他雜項服務	1,179	3,909	7,542

(c) 與關聯方的結餘

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收款項：			
貿易相關：			
建業地產集團及其合營企業			
以及聯營公司	8,585	745	795
一間聯營公司	—	2,681	—
	<u>8,585</u>	<u>3,426</u>	<u>795</u>
非貿易相關：			
建業地產集團及其合營企業	946,263	740,129	842,794
一間聯營公司	—	22,546	25,324
其他	—	301	300
	<u>946,263</u>	<u>762,976</u>	<u>868,418</u>
	<u>954,848</u>	<u>766,402</u>	<u>869,213</u>
應付款項：			
貿易相關：			
最終控股股東控制之公司	5,777	6,377	15,718
非貿易相關：			
建業地產集團及其合營企業			
以及聯營公司	29,725	65,119	1,697
	<u>35,502</u>	<u>71,496</u>	<u>17,415</u>
關聯方之合約資產：			
貿易相關：			
建業地產集團及其合營企業			
以及聯營公司	17,184	15,901	27,285
一間聯營公司	—	—	410
關聯方之合約負債：			
貿易相關：			
建業地產集團及其合營企業			
以及聯營公司	55,269	80,242	7,888

所有結餘為無抵押、免息且須按要支付。

應收關連方之貿易相關款項乃與向關連方提供房地產代建服務有關。應付關連方之貿易相關款項指就其向貴集團客戶提供房地產代建服務而代建業物業管理收取服務費。

貴公司董事會確認，於貴公司股份於聯交所[編纂]前將會結算非貿易性質結餘。

附錄一

會計師報告

(d) 主要管理人員薪酬

除披露於附註8之董事薪酬外主要管理人員薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	4,909	16,717	13,130
以股權結算以股份為基礎的付款開支	1,836	989	259
	<u>6,745</u>	<u>17,706</u>	<u>13,389</u>

24 於有關期間已頒佈惟尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至本報告刊發當日，香港會計師公會已頒佈若干於2020年1月1日會計期間尚未生效且於過往財務資料中未獲採納的香港財務報告準則第17號保險合約之修訂本及新訂準則。

	於下列日期開始或之後的會計期間生效
《香港財務報告準則》第17號，保險合約	2021年1月1日
《香港財務報告準則》第3號(修訂)，概念框架參考	2022年1月1日
《香港會計準則》第16號(修訂)，物業、廠房及設備：擬定使用前的所得款項	2022年1月1日
《香港會計準則》第37號(修訂)，虧損性合約 — 履行合約的成本	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
《香港會計準則》第1號(修訂本)，將負債分類為流動或非流動	2023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) — 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待釐定

貴集團正在評估該等發展預期在初始應用期間產生的影響。貴集團目前認為，採納該等修訂本、新訂準則及詮釋不大可能對財務報表造成重大影響。

25 期後事項

(a) 資本化發行

根據於2021年5月12日通過的股東決議案，貴公司將向建業地產配發及發行[編纂]股貴公司股份(入賬列為繳足)，將貴公司應付建業地產的全部款項(主要包括即貴公司因根據重組轉讓中原建業支付的購買代價人民幣500百萬元)作為建業地產股東投入予以資本化。

期後財務報表

貴公司或任何其附屬公司並無就2020年12月31日後的任何期間編製經審核財務報表。