

以下載於第I-1至I-83頁的報告全文由本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)為載入本上市文件而發出。



就歷史財務資料致嘉創房地產控股有限公司董事及東興證券(香港)有限公司的會計師報告

緒言

吾等就第I-4頁至I-83頁所載的嘉創房地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括 貴集團於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的綜合財務狀況表，貴公司截至2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的財務狀況表，以及截至2020年、2021年及2022年3月31日止各年度及截至2022年9月30日止六個月(「有關期間」)的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-4頁至I-83頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，以供載入 貴公司於2023年3月3日就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次上市而擬備的上市文件(「上市文件」)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所載的擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等之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

務資料出具之會計師報告」執行工作。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存在重大錯誤陳述作出合理保證。

吾等之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。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致歷史財務資料出現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所載擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等之工作亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載的擬備及呈列基準真實而中肯地反映 貴公司於2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的財務狀況及 貴集團於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30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。

審閱追加期間相應財務資料

吾等已審閱 貴集團的追加期間相應財務資料，其包括截至2021年9月30日止六個月的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間相應財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的擬備及呈列基準，擬備及呈列追加期間相應財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間相應財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱

包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可識別的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間相應財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準擬備。

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

於擬備歷史財務資料時，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24(e)，當中載有於有關期間派付股息的資料。

貴公司並無擬備法定財務報表

貴公司自註冊成立以來一直未有擬備法定財務報表。

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

2023年3月3日

歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料乃基於 貴集團於有關期間的綜合財務報表編製，該等綜合財務報表由畢馬威會計師事務所按照與 貴公司個別訂立的委聘條款根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「**相關財務報表**」）。

綜合損益表

(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
		2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審核)
收入.....	4	481,778	590,803	775,555	359,868	473,010
收入成本.....		(132,756)	(161,477)	(188,554)	(88,717)	(118,577)
毛利.....		349,022	429,326	587,001	271,151	354,433
其他收入／收益淨額.....	6	2,368	1,153	2,547	820	1,688
銷售開支.....		(16,665)	(17,989)	(10,533)	(4,558)	(8,150)
一般及行政開支.....		(16,588)	(31,427)	(29,600)	(9,502)	(18,180)
經營溢利.....		318,137	381,063	549,415	257,911	329,791
財務收入.....	7(a)	7,198	9,235	12,764	5,722	3,507
財務成本.....	7(a)	(11,021)	(314)	(4,018)	(941)	(2,185)
財務(成本)／收入，淨額.....		(3,823)	8,921	8,746	4,781	1,322
除稅前溢利.....	7	314,314	389,984	558,161	262,692	331,113
所得稅開支.....	8(a)	(185,377)	(229,481)	(314,501)	(147,427)	(187,986)
年／期內溢利.....		<u>128,937</u>	<u>160,503</u>	<u>243,660</u>	<u>115,265</u>	<u>143,127</u>
每股溢利.....						
— 基本及攤薄.....	11	不適用	不適用	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。

綜合損益及其他全面收入表

(以人民幣列示)

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內溢利	128,937	160,503	243,660	115,265	143,127
年／期內其他全面收入					
不會重新分類至損益的項目：					
重新計量長期服務金撥備	—	(243)	105	—	—
其後可能重新分類至損益的項目：					
中國內地境外業務財務報表換算匯兌差額	(24,407)	28,589	13,674	6,057	(42,104)
年／期內其他全面收入	(24,407)	28,346	13,779	6,057	(42,104)
年／期內全面收入總額	<u>104,530</u>	<u>188,849</u>	<u>257,439</u>	<u>121,322</u>	<u>101,023</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	於3月31日			於9月30日
		2020年	2021年	2022年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備.....	12	1,934	1,134	4,284	4,387
投資物業.....	13	76,250	76,400	77,300	77,790
遞延稅項資產.....	21(b)	56,666	93,997	148,235	83,242
其他非流動資產.....	15	43	—	—	—
		<u>134,893</u>	<u>171,531</u>	<u>229,819</u>	<u>165,419</u>
流動資產					
存貨及其他合約成本.....	14	786,571	953,559	1,029,885	914,399
預付款項、按金及其他應收賬款.....	15	39,159	52,333	86,599	97,468
應收關連公司賬款.....	27(d)	489,502	576,305	35,819	6,074
預付稅項.....	21(a)	198	4	247	
已抵押存款.....	16	50,000	—	68,731	21,931
現金及銀行存款.....	17(a)	220,635	446,860	524,099	369,644
		<u>1,586,065</u>	<u>2,029,061</u>	<u>1,745,380</u>	<u>1,409,516</u>
流動負債					
銀行借貸.....	18	25,157	85,747	236,479	146,698
貿易及其他應付賬款.....	19	82,904	46,215	164,972	81,542
租賃負債.....	22	—	—	514	500
合約負債.....	20	176,037	359,239	407,227	133,461
應付關連公司賬款.....	27(d)	466,536	543,328	—	30,155
應付即期稅項.....	21(a)	271,842	432,688	396,056	375,612
		<u>1,022,476</u>	<u>1,467,217</u>	<u>1,205,248</u>	<u>767,968</u>
流動資產淨值.....		<u>563,589</u>	<u>561,844</u>	<u>540,132</u>	<u>641,548</u>
資產總值減流動負債.....		<u>698,482</u>	<u>733,375</u>	<u>769,951</u>	<u>806,967</u>

	附註	於3月31日			於9月30日
		2020年	2021年	2022年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債					
長期服務金撥備		—	254	146	164
銀行借貸	18	357,213	284,703	—	—
租賃負債	22	—	—	1,859	1,670
遞延稅項負債	21(b)	18,194	18,130	19,272	20,436
		<u>375,407</u>	<u>303,087</u>	<u>21,277</u>	<u>22,270</u>
資產淨值		<u>323,075</u>	<u>430,288</u>	<u>748,674</u>	<u>784,697</u>
資本及儲備					
股本	24(b)	51,134	51,134	—*	—*
儲備		<u>271,941</u>	<u>379,154</u>	<u>748,674</u>	<u>784,697</u>
權益總值		<u>323,075</u>	<u>430,288</u>	<u>748,674</u>	<u>784,697</u>

* 該結餘指少於人民幣500元的金額。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

貴公司財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	<u>2021年3月31日</u>	<u>2022年3月31日</u>	<u>2022年9月30日</u>
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
於附屬公司的權益.....	23(a)	—*	375,615	375,615
流動資產				
應收附屬公司賬款	23(b)	—	—	87,243
流動負債				
應付關連公司賬款	23(b)	—*	(27)	(72,682)
淨資產.....		<u>—*</u>	<u>375,588</u>	<u>390,176</u>
資本及儲備				
股本.....	24(a)	—*	—*	—*
儲備.....		—*	375,588	390,176
權益總額		<u>—*</u>	<u>375,588</u>	<u>390,176</u>

* 該結餘指少於人民幣500元的金額。

綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	股本	股份溢價	匯兌儲備	法定盈餘儲備	合併儲備	保留盈利	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	人民幣千元
	(附註24(b))		(附註24(c)(i))	(附註24(c)(ii))	(附註24(c)(iii))		
於2019年4月1日的結餘.....	51,134	40	(1,066)	11,040	—	167,397	228,545
截至2020年3月31日止年度							
權益變動：							
年內溢利.....	—	—	—	—	—	128,937	128,937
其他全面收入.....	—	—	(24,407)	—	—	—	(24,407)
全面收入總額.....	—	—	(24,407)	—	—	128,937	104,530
法定盈餘儲備轉撥.....	—	—	—	14,497	—	(14,497)	—
分派(附註24(e)).....	—	—	—	—	—	(10,000)	(10,000)
於2020年3月31日及2020年							
4月1日的結餘.....	51,134	40	(25,473)	25,537	—	271,837	323,075
截至2021年3月31日止年度權益變動：							
年內溢利.....	—	—	—	—	—	160,503	160,503
其他全面收入.....	—	—	28,589	—	—	(243)	28,346
全面收入總額.....	—	—	28,589	—	—	160,260	188,849
發行股份(附註24(b)(i)).....	*—	—	—	—	—	—	*—
法定盈餘儲備轉撥.....	—	—	—	2,419	—	(2,419)	—
分派(附註24(e)).....	—	—	—	—	—	(81,636)	(81,636)
於2021年3月31日的結餘.....	51,134	40	3,116	27,956	—	348,042	430,288
於2021年4月1日的結餘.....	51,134	40	3,116	27,956	—	348,042	430,288
截至2022年3月31日止年度權益變動：							
年內溢利.....	—	—	—	—	—	243,660	243,660
其他全面收入.....	—	—	13,674	—	—	105	13,779
全面收入總額.....	—	—	13,674	—	—	243,765	257,439
發行股份(附註24(b)).....	*—	374,400	—	—	—	—	374,400
法定盈餘儲備轉撥.....	—	—	—	24,608	—	(24,608)	—
重組產生的影響(附註24(c)(iii)).....	(51,134)	(40)	—	—	(262,279)	—	(313,453)
於2022年3月31日的結餘.....	*—	374,400	16,790	52,564	(262,279)	567,199	748,674

* 該結餘指少於人民幣500元的金額。

	股本	股份溢價	匯兌儲備	法定盈餘儲備	合併儲備	保留盈利	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	人民幣千元
	(附註24(b))		(附註24(c)(i))	(附註24(c)(ii))	(附註24(c)(iii))		
於2021年4月1日的結餘	51,134	40	3,116	27,956	—	348,042	430,288
截至2021年9月30日止							
六個月權益變動：(未經審核)							
期內溢利	—	—	—	—	—	115,265	115,265
其他全面收入	—	—	6,057	—	—	—	6,057
全面收入總額	—	—	6,057	—	—	115,265	121,322
法定盈餘儲備轉撥	—	—	—	11,573	—	(11,573)	—
於2021年9月30日的結餘(未經審核) ..	<u>51,134</u>	<u>40</u>	<u>9,173</u>	<u>39,529</u>	<u>—</u>	<u>451,734</u>	<u>551,610</u>
於2022年4月1日的結餘	—*	374,400	16,790	52,564	(262,279)	567,199	748,674
截至2022年9月30日止							
六個月權益變動：							
期內溢利	—	—	—	—	—	143,127	143,127
其他全面收入	—	—	(42,104)	—	—	—	(42,104)
全面收入總額	—*	—	(42,104)	—	—	143,127	101,023
法定盈餘儲備轉撥	—	—	—	15,151	—	(15,151)	—
分派(附註24(e))	—	(8,000)	—	—	—	(57,000)	(65,000)
於2022年9月30日的結餘	<u>—*</u>	<u>366,400</u>	<u>(25,314)</u>	<u>67,715</u>	<u>(262,279)</u>	<u>638,175</u>	<u>784,697</u>

* 該結餘指少於人民幣500元的金額。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合現金流量表

(以人民幣列示)

附註	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月		
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
					(未經審核)	
經營活動						
經營所得現金	17(b)	86,454	285,634	919,503	319,621	50,759
已付所得稅		(84,202)	(105,719)	(436,115)	(42,792)	(191,133)
已退回所得稅		—	—	—	—	80,015
經營活動所得/(所用)現金淨額		<u>2,252</u>	<u>179,915</u>	<u>483,388</u>	<u>276,829</u>	<u>(60,359)</u>
投資活動						
添置物業、廠房及設備的付款		(784)	(163)	(1,583)	(56)	(709)
添置投資物業的付款		—	(385)	—	—	—
已收利息		7,198	9,235	12,764	5,722	3,507
存放到期日於存放時超過三個月的存款		(100,000)	(125,000)	—	—	—
贖回到期日於存放時超過三個月的存款		190,000	125,000	—	—	—
投資活動所得現金淨額		<u>96,414</u>	<u>8,687</u>	<u>11,181</u>	<u>5,666</u>	<u>2,798</u>
融資活動						
新銀行借貸所得款項	17(c)	188,019	6,886	9,661	9,661	—
償還銀行借貸	17(c)	(212,818)	(4,000)	(139,569)	(85,016)	(102,236)
已付利息	17(c)	(23,232)	(19,467)	(19,062)	(8,558)	(6,062)
應付關連人士賬款增加/(減少)	17(c)	80,667	25,514	(162,487)	103,507	27,334
已付租金的資本部分	17(c)	—	—	—	—	(203)
已付租金的利息部分	17(c)	—	—	—	—	(51)
收購嘉訊通及Kar Info International的付款	24(c)(iii)	—	—	(37,175)	—	—
已抵押存款(增加)/減少		(50,000)	50,000	(68,731)	—	46,800
已付分派	24(e)	(10,000)	(20,000)	—	—	(65,000)

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
融資活動(所用)/所得現金淨額.....	(27,364)	38,933	(417,363)	19,594	(99,418)
現金及現金等價物增加/(減少).....	71,302	227,535	77,206	302,089	(156,979)
年/期初現金及現金等價物.....	148,156	220,635	446,860	446,860	524,099
外幣匯率變動的影響.....	1,177	(1,310)	33	(30)	2,524
年/期末現金及現金等價物..... 17(a)	<u>220,635</u>	<u>446,860</u>	<u>524,099</u>	<u>748,919</u>	<u>369,644</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

歷史財務報表附註

(除另有說明外，以人民幣列示)

1 編製及呈列歷史財務資料的基準

嘉創房地產控股有限公司(「貴公司」)在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法(經修訂)於2020年9月2日註冊成立為獲豁免有限公司。

貴公司的最終控股公司為嘉利國際控股有限公司(「嘉利國際」)，嘉利國際於百慕達註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

貴公司為投資控股公司。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要在東莞、惠州及佛山從事住宅物業的發展及銷售。

於有關期間，貴集團主要活動透過嘉利國際控股股東控制的若干公司(包括嘉利國際的若干附屬公司)進行。為精簡企業架構以籌備貴公司股份於聯交所上市，貴集團進行集團重組(「重組」)，詳情載於上市文件「歷史、重組及企業架構」一節。

作為重組的一環，貴公司收購東莞市嘉訊通電腦產品有限公司(「嘉訊通」)及Kar Info International Property Limited(「Kar Info International」)，於有關期間該兩間公司曾與嘉利國際共享嘉輝豪庭第三期(「物業發展項目」)住宅單位於發展及銷售的控制權，代價為現金淨額合計人民幣37,175,000元(「收購」)。於重組前，嘉訊通完成公司分拆(「公司分拆」)，即嘉訊通僅保留與物業發展項目有關的資產及負債，而與物業發展項目無關的一切其他業務、資產及負債均轉讓給一間貴集團外的新實體東莞嘉樂企業發展有限公司(「東莞嘉樂」)。就嘉訊通及Kar Info International的財務資料而言，歷史財務資料僅於有關期間源自物業發展項目的一切資產、負債、經營業績及現金流以反映貴集團於期間主要活動的實質狀況。物業發展項目應佔的交易及結餘已根據特定識別方法計入歷史財務資料。

於2022年3月22日完成重組後，貴公司已成為貴集團的控股公司。於重組前後，貴集團現時旗下公司均由何先生共同控制。該控制權並非過渡性質，因此，控股股東的風險及利益持續存在。因此，重組被視為受共同控制的實體的業務合併。歷史財務資料已使用會計合併，猶如現時組成貴集團的公司或業務已於有關期間開始時綜合。現時組成貴集團的公司資產及負債以控股股東認為的歷史賬面值綜合。

貴集團的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、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於有關期間的綜合經營業績，猶如現有集團架構於整個有關期間(或倘現時組成貴集團的一間公司於2019年4月1日以後註冊成立或成立，則自其註冊成立或成立起的期間，以較短者為準)一直存在。貴集團於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的綜合財務狀況表已予編製，以呈列貴集團截至各日期的事務狀況，猶如重組已於有關期間開始時發生，並計及各自的註冊成立或成立日期(倘適用)。

集團內公司間結餘、交易及集團內公司間交易的未變現收益／虧損於編製歷史財務資料時均予以悉數抵銷。

截至本報告日期，由於貴公司自其註冊成立日期以來並無從事任何業務，其註冊成立司法權區的相關規則及法規並無法定核數規定，故並無就貴公司編製經審核財務報表。

截至本報告日期，貴公司於下列附屬公司擁有直接或間接權益（所有該等公司均為私人公司）。

公司名稱	註冊成立／成立日期及地點	已發行及繳足股本	擁有權比例		主要活動	附註
			由貴公司持有	由一間附屬公司持有		
Benefit Master Limited . . .	2015年9月8日， 英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股	(i)
Massive Era Limited	2015年4月1日， 英屬處女群島	1美元	—	100%	投資控股	(i)
Gold Praiseworthy Limited	2012年6月1日， 英屬處女群島	1美元	—	100%	投資控股	(i)
創達國際發展有限公司	2017年2月1日， 英屬處女群島	1美元	—	100%	休止活動	(i)
Kar Info International . . .	2015年4月15日， 英屬處女群島	100美元	—	100%	投資控股	(i)
雁田嘉輝塑膠五金廠有限公司	1987年9月29日， 香港	100港元的普通股	—	100%	投資控股	(ii)
		10,000港元的無投票權遞延股份				
嘉利房地產管理有限公司	1988年3月11日， 香港	10港元的普通股	—	100%	休止活動	(ii)
		2港元的無投票權遞延股份				
嘉盈利企業有限公司	2014年12月4日， 香港	10,000港元	—	100%	投資控股	(ii)

公司名稱	註冊成立／成立 日期及地點	已發行及繳足股本	擁有權比例		主要活動	附註
			由 貴公司 持有	由一間附屬 公司持有		
嘉鼎發展有限公司...	2012年10月10日， 香港	1港元	—	100%	投資控股	(ii)
嘉泰裕實業有限公司	2014年5月26日， 香港	10,000港元	—	100%	投資控股	(ii)
嘉創物業發展 有限公司	2021年6月9日， 香港	1港元	—	100%	投資控股	(i)
廣興電腦金屬配件 有限公司	1981年12月11日， 香港	100港元的普通股 1,250,010港元的 無投票權遞延股份	—	100%	持有物業	(ii)
金激賞婚慶會展 有限公司	2012年8月23日， 香港	1港元	—	100%	投資控股	(ii)
東莞嘉創房地產開發 有限公司	2013年9月17日， 中華人民共和國 (「中國」)	43,700,000美元	—	100%	房地產發展	(iii)， (vii)
東莞市嘉灝實業 有限公司	2016年3月8日， 中國	人民幣1,000,000元	—	100%	商業房屋 銷售	(iii)， (vii)
博羅縣嘉盈利房地產 開發有限公司	2017年1月11日， 中國	人民幣78,501,000元	—	100%	房地產發展	(iv)， (vii)

公司名稱	註冊成立／成立 日期及地點	已發行及繳足股本	擁有權比例		主要活動	附註
			由 貴公司 持有	由一間附屬 公司持有		
東莞萬升貿易 有限公司	2017年3月21日， 中國	人民幣0元	—	100%	物料貿易	(iii)， (vii)
東莞嘉輝婚慶會展服 務有限公司	2013年8月1日， 中國	1,000,000港元	—	100%	投資控股	(v)， (vii)
東莞市嘉訊通電腦產 品有限公司	2000年9月7日， 中國	人民幣50,000,000元	—	100%	房地產發展	(iii)， (vii)
東莞嘉鼎房地產開發 有限公司	2021年5月11日， 中國	人民幣0元	—	100%	房地產發展	(vi)， (vii)
佛山市嘉諾房地產開 發有限公司	2021年7月5日， 中國	人民幣0元	—	95%	房地產發展	(vi)， (vii)
東莞嘉豐房地產開發 有限公司	2021年7月4日， 中國	人民幣0元	—	100%	房地產發展	(vi)， (vii)

公司名稱	註冊成立／成立 日期及地點	已發行及繳足股本	擁有權比例		主要活動	附註
			由 貴公司 持有	由一間附屬 公司持有		
東莞嘉展房地產開發 有限公司	2021年9月30日， 中國	人民幣0元	—	100%	房地產發展	(vi) 、 (vii)
佛山嘉鎮房地產開發 有限公司	2022年3月9日， 中國	人民幣0元	—	100%	房地產發展	(vi) 、 (vii)
佛山嘉荷房地產開發 有限公司	2022年3月11日， 中國	人民幣0元	—	100%	房地產發展	(vi) 、 (vii)

附註：

- (i) 於本報告日期，由於該等實體註冊成立司法權區的相關規則及法規並無法定核數規定，故並無就該等實體編製經審核財務報表。
- (ii) 該等公司截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度的法定財務報表根據香港會計師公會（「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」）編製，由畢馬威會計師事務所審核。
- (iii) 該等公司為在中國成立的外商獨資企業。該等公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表根據適用於中國企業的企業會計準則（「企業會計準則」）編製，由東莞市勤思會計師事務所審核。
- (iv) 該公司為一家在中國成立的外商獨資企業。該公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表根據企業會計準則編製。截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表由惠州康海會計師事務所審核，而 貴公司截至2021年12月31日止年度的法定財務報表則由惠州安眾會計師事務所審核。
- (v) 該公司為一家在中國成立的外商獨資企業。該公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表根據企業會計準則編製，由東莞市勤思會計師事務所審核。

(vi) 該等公司為在中國成立的外商獨資企業，及自成立以來並無運作。該等公司於整個有關期間毋須遵守註冊成立司法權區的相關規則及法規下的法定核數規定。

(vii) 該等實體的正式名稱為中文。該等公司的英文名稱僅供識別用途。

歷史財務資料已按照香港會計師公會頒佈所有適用的香港財務報告準則(此統稱包含所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。所採納的重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

2 重大會計政策

香港會計師公會已頒佈多項新修訂的香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，貴集團已整個有關期間貫徹應用附註2所載的會計政策。貴集團不會採納任何有關期間前尚未生效的新訂會計準則及詮釋。已頒佈但於有關期間尚未生效的新訂會計準則及詮釋已載於附註29。

歷史財務資料亦符合聯交所證券上市規則的適用披露條文。

以下所列會計政策一貫適用於歷史財務資料所列的所有期間。

追加期間相應財務資料已根據歷史財務資料所採納的相同編製及呈列基準編製。

(a) 計量基準

歷史財務資料以人民幣呈列，並四捨五入調整至最接近的千數。

除下文所載會計政策另有所述者外，編製歷史財務資料時是以歷史成本作為計量基準。

(b) 運用估計及判斷

管理層需要在編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計及相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對歷史財務資料有重大影響的判斷，以及估計不明朗因素之主要來源的討論內容，載列於附註3。

(c) 附屬公司

附屬公司是指由 貴集團控制之實體。當 貴集團處於或有權享有來自參與某實體業務之可變回報，並能運用其權力以影響該等回報，則 貴集團對某實體有控制權。在評估 貴集團是否有控制權時，只以實質權利(貴集團及其他方所持有者)為考慮因素。

於附屬公司之投資由取得控制權當日起計入歷史財務資料內，直至控制權結束當日止。集團內公司間之結存、交易及現金流，及集團內公司間之交易所產生之任何未變現盈利，於編製歷史財務資料時予以全面抵銷。集團內公司間之交易所產生之未變現虧損按與相同之方式產生之未變現盈利抵銷，惟只限於未變現虧損並不顯示存在減值之情況。

貴集團於附屬公司之權益變動，若不構成失去控制權，則按權益交易入賬，於綜合權益之控股權益及非控股權益將會被調整，以反映相關權益之變動，但不會調整商譽及確認收益或虧損。

當 貴集團失去附屬公司之控制權，該權益變動則按出售該附屬公司之全部權益入賬，其收益或虧損於損益確認。於失去附屬公司控制權當日，任何仍然持有之前附屬公司權益將會以公平值確認，而該金額將被視為金融資產最初確認之公平值。

共同控制實體下的業務合併

歷史財務資料綜合在共同控制下的業務合併的情況取得的實體或業務的財務業績及財務狀況，視同該等財務業績及財務狀況自其最早呈報日期或該等綜合實體或業務首次受控制方控制當日起(以較短者為準)已綜合計算。

就控股股東而言，綜合實體或業務的資產及負債乃使用現有賬面值進行綜合。在控股股東的權益持續的情況下，則不會就商譽的代價或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平值淨額的權益超逾成本的差額確認任何金額。

綜合損益表以及綜合損益及其他全面收入表包括各綜合實體或業務自最早呈列日或綜合實體或業務首次受共同控制日(以較短者為準，不論共同控制下合併的日期)以來的業績。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內公司間交易、結餘及綜合實體或業務間交易的未變現收益均於綜合入賬時予以抵銷。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減去累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(g)(ii))。歷史成本包括收購該項目直接應佔之費用。

後續成本只有在很可能為 貴集團帶來與該項目有關之未來經濟利益，而該項目之成本能可靠計量時，才包括在資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。任何取替部分之賬面值將不在確認之列。所有其他維修及保養費用在產生之財政期間內於損益支銷。

因物業、廠房及設備項目報廢或出售而產生之收益或虧損，乃該項目出售收益淨額與賬面值之差額，並於該項目報廢或出售日於損益確認。

物業、廠房及設備項目乃使用直線法按照其估計可用年期撇銷其成本計算折舊如下：

— 裝置及物業裝修	3至5年
— 傢俬及電腦設備	3至5年
— 汽車	5年
— 租賃作自用的物業	租賃期內

資產之可用年期及其剩餘價值(如有)皆每年檢討。

(e) 投資物業

投資物業是根據租賃權益(見附註2(f))擁有或持有的土地和建築物用以賺取租金收益及／或資本增值。其中包括持有的目前未確定未來用途土地及正興建或發展未來用作投資物業的物業。

投資物業以公平值列賬，除非其於報告期末仍處於建設或開發過程，而其公平值在當時無法可靠計量。公平值變動、投資物業報廢或出售而產生之任何收益或虧損於損益表確認。來自投資物業的租金收入按附註2(q)(ii)所述入賬。

(f) 租賃資產

訂立合約時，貴集團評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產之用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。在客戶既有權指示已識別資產之用途，亦有權從該用途獲得幾乎所有經濟利益之情況下，則控制權已轉移。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分，貴集團已選擇不分拆非租賃組成部分，並對每個租賃組成部分及任何相關之非租賃組成部分作為一項單一之租賃組成部分進行會計處理。

於租賃開始日，貴集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下之短期租賃及低價值資產之租賃除外。當貴集團就一項低價值資產訂立租賃時，貴集團決定是否以逐項租賃為基準將租賃資本化。與未資本化之租賃相關之租賃付款在租賃期內有系統地確認為費用。

若租賃被資本化，則租賃負債以租賃期內應付租賃付款之現值進行初始確認，並使用該項租賃之內含利率折現；或如果內含利率無法輕易釐定，則使用相關之增量借款利率。初始確認後，租賃負債以攤銷成本計量，且利息支出則採用實際利率法計算。不取決於指數或利率之可變租賃付款並不包含於租賃負債之計量中，並因此於其產生之會計期間自損益扣除。

租賃資本化時已確認之使用權資產按成本進行初始計量，其中包括租賃負債之初始金額加上任何於開始日或之前作出之租賃付款，以及產生之任何初始直接成本。在適用之情況下，使用權資產之成本亦包括將拆卸、搬移相關資產或復原相關資產或資產所在地點之成本估算折現至其現值，減去已收到之任何租賃優惠。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬（見附註2(d)及2(g)(ii)）。

當指數或利率變動引起未來租賃付款發生變動；或貴集團就餘值擔保下預計應付之金額估計發生變化；或由於重新評估貴集團是否合理地行使購買、延期或終止選擇權而產生變化時，承租人重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，對使用權資產之賬面值作出相應調整，或倘使用權資產之賬面值減記至零，則計入損益。

當租賃範疇發生變化或租賃合約原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修訂」)，且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在此情況，租賃負債根據經修訂的租賃付款及租賃期，使用經修訂的貼現率在修訂生效日重新計量。

貴集團於綜合財務狀況表中之「物業、廠房及設備」項目列示不符合投資物業定義之使用權資產，並單獨列示租賃負債。長期租賃負債的即期部分確定為應在報告期後十二個月內到期結清的合約付款金額的現值。

(ii) 作為出租人

當貴集團為出租人時，其於租賃開始時釐定各租賃是否為融資租賃或經營租賃。倘租賃將相關資產之所有權之絕大部分所有風險及回報轉移至承租人，則將有關租賃分類為融資租賃。倘不屬於該情況，則租賃分類為經營租賃。

當合約包含租賃及非租賃組成部分，貴集團根據相對獨立售價基準將合約中之代價分配予各組成部分。經營租賃之租金收入根據附註2(q)(ii)確認。

(g) 信貸虧損及資產之減值

(i) 金融工具之信貸虧損

貴集團就按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及銀行存款、應收關連公司賬款、已抵押按金以及預付款項、按金及其他應收賬款)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。

按公平值計量之金融資產無須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃以概率加權估計之信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金短缺(即根據合約應付予貴集團之現金流量及貴集團預期收取之現金流量之間之差額)之現值計量。

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產及其他應收賬款：初始確認釐定時之實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率。

於估計預期信貸虧損時考慮之最長期間為 貴集團承受信貸風險之最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，貴集團考慮合理及有理據而毋須付出不必要之成本或努力獲得之資料，包括過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測等資料。

預期信貸虧損基於下列其中一個基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件而導致之虧損；及
- 整個存續期之預期信貸虧損：預期於採用預期信貸虧損模式之項目在預期年限內所有可能發生之違約事件而導致之虧損。

貿易應收賬款之虧損撥備及合約資產一般乃按等同於整個存續期之預期信貸虧損之金額計量。該等金融資產之預期信貸虧損是利用基於 貴集團過往信貸虧損經驗之撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人個別因素及對當前及預測整體經濟狀況之評估進行調整。

對於所有其他金融工具，貴集團確認相當於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具之信貸風險顯著增加，在這種情況下，虧損撥備計量等於整個存續期之預期信貸虧損之金額。

信貸風險大幅上升

評估金融工具之信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時，貴集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估之金融工具發生違約之風險。作出該重新評估時，貴集團認為，當(i)借款人大不可能在 貴集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動之情況下

向 貴集團悉數支付其信貸承擔；或(ii)金融資產已逾期90日，則為發生違約事件。 貴集團會考慮合理可靠之定量及定性資料，包括過往經驗及於無需付出不必要之成本或努力下即可獲得之前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸測評之實際或預期顯著惡化(如有)；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境之目前或預期變動對債務人履行其對 貴集團責任之能力有重大不利影響。

取決於金融工具之性質，信貸風險大幅上升之評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同之信貸風險特徵(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之信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益中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出相應調整。

利息收入之計算基準

根據附註2(q)(iii)確認之利息收入基於金融資產之賬面總值計算，除非該金融資產出現信貸減值，於此等情況下，利息收入按金融資產之已攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值之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，例如不履行或逾期事項；
- 債務人很有可能破產或進行其他財務重組；或
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生負面影響；或
- 發行人因財務困難使活躍證券市場消失。

撤銷政策

倘日後實際上不可收回款項，則會撤銷(部分或全部)金融資產之賬面總值。該情況通常出現在 貴集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量之收入來源來償還應撤銷之金額。

隨後收回先前已撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值回撥。

(ii) 其他資產之減值

內部及外來資料來源於每個報告期末進行檢討，以辨識物業、廠房及設備是否有可能減值之跡象(包括使用權資產(以重新估值的金額記賬的物業除外))，或之前所確認之減值虧損是否已不再存在或可能已經減少。

若有任何跡象顯示上述情況，則需估計該資產之可收回價值。

— 可收回價值之計算方法

資產之可收回價值為其公平值減去銷售成本及使用價值之間之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流將按除稅前貼現率計算貼現現值，以反映市場目前對金錢之時間值及該資產之特定風險之評估。倘某項資產所產生之現金流並非大致上獨立於其他資產之現金流，則按獨立產生現金流之最小一組資產組合（即一個現金生產單位）釐定可收回之價值。

— 減值虧損之確認

倘資產或其所屬現金生產單位之賬面值超逾其可收回價值，則於損益確認其減值虧損。為現金生產單位而確認之減值虧損，將首先按比例分配減少單位（或一組單位）內資產之賬面值，但資產之賬面值將不可減至低於其減去出售成本後之個別公平值（如能計量）或使用值（如能確定）。

— 減值虧損之回撥

倘據以釐定可收回價值之估計基準出現有利之變化，則減值虧損會被回撥。

減值虧損之回撥額不會超過假設該資產往年從來沒有確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之回撥將於確認回撥之年度內計入損益。

(h) 存貨及合約成本

存貨指於正常經營過程中為出售而持有的資產，為出售而於生產過程中持有的資產，或在生產過程中以材料或供應品形式消耗的資產。

以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬之存貨如下：

(i) 物業發展

— 持作發展以供出售的租賃土地

持作發展以供出售的租賃土地成本指收購成本及應付有關政府機關的地價(如有)。可變現淨值按估計售價減估計完成成本及出售物業產生的成本釐定。

— 待售發展中物業

待售發展中物業之成本包括已明確識別之成本，包括土地租賃權益的收購成本、發展、材料及供應品、工資累加成本及其他直接開支、適當比例之間接費用及資本化借貸成本(見附註2(s))。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及為售出物業而產生之成本。

— 待售已竣工物業

待售已竣工物業之成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達至現狀所產生之其他成本。

就 貴集團開發由多個單位組成並單獨出售之已竣工物業而言，每個單位的成本乃按每平方米基準將該開發項目的總開發成本分攤至每個單位，除非其他基準更能代表指定單位的成本。可變現淨值為估計售價減為售出物業而產生之成本。

存貨出售時，其賬面值會在相關收入確認期間被確認為支出。

存貨按可變現淨值撇減之金額及所有存貨虧損會於撇減或虧損發生期間確認為支出。回撥金額之任何存貨撇減會於回撥發生期間所確認之存貨支出扣減。

(ii) 其他合約成本

其他合約成本是取得客戶合約的增量成本或履行客戶合約的成本，其並無資本化為存貨(見附註2(h)(i))或物業、廠房及設備(見附註2(d))。

取得合約之增量成本為 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之成本(例如增量銷售佣金)。倘有關收益之成本將在未來報告期間內確認，而成本預期可收回，則取得合約之增量成本於產生時會撥充資本。取得合約之其他成本在產生時支銷。

倘履行合約之成本與現有合約或特定可識別預期合約直接相關；產生或增強將來用於提供商品或服務之資源；預計將被收回，則將其資本化。與現有合約或特定可識別預期合約直接相關之成本可能包括直接人工，直接材料，成本分配，明確向客戶收取之成本以及僅因 貴集團訂立合約而產生之其他成本(如向分包商付款)。履行合約之其他成本(未作為存貨、物業、廠房和設備或無形資產資本化)在產生時計入費用。

已資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合約成本資產賬面值超過(i) 貴集團預期因交換資產相關貨品或服務而將收取之代價餘額減(ii)尚未確認為開支之直接與提供該等貨品或服務相關之任何成本之淨額時，確認減值虧損。

已資本化合約成本攤銷於確認資產相關收入時從損益內扣除。收入確認之會計政策載於附註2(q)。

(i) 其他應收賬款

應收賬款於 貴集團擁有無條件權利可收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價之權利為無條件。倘收益已於 貴集團有權無條件收取代價之前已確認，則該金額呈列為合約資產。

不包含重大融資成分的應收賬款按交易價格進行初始計量。包含重大融資成分的應收賬款及其他應收賬款初始按公平值加交易成本計量。所有應收賬款其後使用實際利率法及包括信貸虧損撥備按攤銷成本列賬(見附註2(g)(i))。

(j) 合約負債

倘客戶於 貴集團確認相關收入前支付不予退還的代價，即確認合約負債(見附註2(q))。倘 貴集團擁有無條件權利可於 貴集團確認相關收入之前收取不予退還的代價，亦將確認合約負債。在此情況下，亦將確認相應之應收賬款(見附註2(i))。

倘合約包括重大融資部分，則合約結餘包括按實際利率法計算之應計利息(見附註2(q))。

(k) 帶息借貸

帶息借貸最初按公平值減交易成本計量，初始確認後則按攤銷成本以實際利率法列賬。利息開支按 貴集團之會計政策確認為借貸成本(見附註2(s))。

(l) 貿易及其他應付賬款

貿易應付賬款指於日常業務過程中從供應商購買貨品或服務而應支付之義務。

貿易及其他應付賬款最初按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響輕微，於此情況下則按成本列賬。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金，以及流動性極高之短期投資，而此等投資可即時轉換為已知數額之現金，所須承受輕微價值變動風險及於購入後三個月內到期。

就編製綜合現金流量表而言，需按通知即時償還之銀行透支視為 貴集團現金管理之一組成部分，因此被包括於現金及現金等價物。現金及現金等價物之預期信貸虧損按附註2(g)(i)之政策評估。

(n) 僱員福利

(i) 僱員享有假期之權利

僱員享有之年假及長期服務休假於僱員應享有時確認。截至報告期末止為僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假估計其負債作出撥備。僱員享有之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休金責任

貴集團公司實行定額供款計劃，於該計劃下 貴集團以強制、合約或自願基準作出定額供款予一獨立實體。倘基金並無持有足夠資產向所有僱員就當期及以往期間之僱員服務支付福利， 貴集團並無法律或推定責任作出進一步供款。供款將會於到期支付時確認為僱員福利開支，且不會全數歸屬供款前離開計劃之僱員所放棄之供款扣減。預付供款按照現金退還或扣減未來付款時確認為資產。

(iii) 退休計劃—長期服務金

當僱員在符合香港僱傭條例的若干情況下終止僱傭關係或退休時， 貴集團有關向其僱員支付長期服務金的責任淨額為僱員於本期間及過往期間提供服務所賺取的日後利益金額。

責任利用預計單位進賬法計算，貼現至其現值並扣減根據 貴集團退休計劃所享有 貴集團累計供款的應佔金額。貼現率為到期日與相關負債相若的優質企業債券於報告期結束時的息率。精算損益計入或扣除自即期綜合損益及其他全面收入表。

(iv) 其他補償

當貴集團有合約責任，或依據過往做法產生推定責任及由僱員提供相關服務，董事及僱員之其他補償則記錄為負債及於損益支銷。

(o) 所得稅

本年度／期間所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。本期稅項和遞延稅項資產及負債之變動於損益確認，但倘與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關，則有關之稅項分別於其他全面收入或直接於權益確認。

本年度／期間稅項乃按報告期末已頒佈或基本上已頒佈之稅率計算應課稅收入之預期應付稅項，及就以往年度之應付稅項作出之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅與應課稅的暫時差異產生，即資產及負債就財務匯報目的之賬面值與其計稅基礎的差異。遞延稅項之資產亦可以由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除初始確認的資產及負債產生的差異外，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年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性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，即該等差異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。

倘投資物業按照附註2(e)所載的會計政策以公平值列賬，則所確認的遞延稅項金額會利用按報告日期的賬面值列賬的資產出售時適用的稅率計量，除非該項物業可予折

舊，並以旨在隨時間消耗該項物業所含絕大部分經濟利益(而非銷售)的業務模型持有，則作別論。在所有其他情況下，確認的遞延稅項金額是按照資產及負債賬面值的預期變現或償還方式計量，使用於報告期末已頒佈或基本上已頒佈的稅率。遞延稅項資產及負債並無貼現。

有關確認遞延稅項資產及負債之有限度特殊情況，是指由不可作扣稅用途之商譽所產生之暫時性差額，以及對不會影響會計或應課稅溢利之資產或負債所作之最初確認(但有關之資產及負債必須不屬於業務合併部分之一)及有關投資附屬公司之暫時性差額，並就應課稅差異而言，貴集團可操控回撥之時機，及預期於可見之將來該等差異將可能不會回撥；或就可扣減差異而言，除非預期該等差異將於未來回撥。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末進行檢討，倘預計不再可能獲得足夠應課稅溢利用以抵銷有關稅務利益，則遞延稅項資產會相應減少。倘可能有足夠應課稅溢利，則任何減少金額將予以撥回。

因派息引致之額外所得稅於確認有關股息之派付負債時予以確認。

本期稅項結餘、遞延稅項結餘與兩者之變動分開列報，不會互相抵銷。在貴集團擁有合法權下可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，同時並需符合下列額外條件，方會以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產及負債而言，貴集團擬按淨值基準結算或同時變現資產及清償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘與同一稅務機關對以下其中一種情況所徵收之所得稅有關：
 - 同一課稅實體；或

- 不同課稅實體，其日後在預期可抵償或可收回相當數額之遞延稅項負債或資產之各期間內，計劃以淨額變現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或變現資產並即時抵償負債。

(p) 撥備及或然負債

當 貴集團因過去之事件需承擔法律或推定責任，且可能需要以能可靠估計之經濟利益來抵償此等責任時，便會確認撥備。倘金錢之時間值重大，則會按預期抵償有關責任所需支付之費用現值將撥備列賬。

倘不可能需要付出經濟利益，或不能可靠估計有關之金額，除非需支付經濟利益之可能性非常低，否則有關之責任會被視作或然負債披露。如潛在責任需視乎會否發生一項或多項未來事件時才能確定存在與否，除非需支付經濟利益之可能性非常低，否則該責任亦會被視作或然負債披露。

倘結算撥備所需之部分或全部開支預期可由另一方償付，則實質上確定的任何預期補償均確認為單獨資產。償付的確認金額以撥備的賬面金額為限。

(q) 收益及其他收入

於 貴集團日常業務過程中，出售貨品或其他人使用 貴集團之租賃資產所產生之收入分類均為收入。

當產品之控制權轉移給客戶，或租賃者擁有使用該資產的權利時，按照 貴集團預期有權獲得之承諾代價金額確認收益，不包括代表第三方收取之金額。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

倘合約中包含之融資成分為 貴集團提供重大融資利益之融資成分，則根據該合約確認之收益包括按實際利率法計算之合約負債所產生之利息開支。 貴集團利用香港財務報告準則第15號第63段之實際權宜之計，倘融資期為12個月或以下，則不會就重大融資成分之任何影響調整代價。

有關 貴集團收益及其他收入確認政策之進一步詳情如下：

(i) 物業銷售

集團在正常業務過程中銷售物業所產生之收益，在客戶接受該物業，或根據合同被視為已接受時確認，以較早者為準，亦是當客戶有能力指使物業用途並獲得該物業之絕大部分所有剩餘利益之某個時間點。在確認收益當日前就出售物業收取之訂金和分期付款，則呈列於綜合財務狀況表之合同負債內(見附註2(j))。

如收取自客戶的任何預付款項被視為向集團提供重大融資利益，則應計利息費用以反映 貴集團由付款日至物業交付日期期間金錢時間值的調整。該應計利息費用增加興建期間的合同負債金額，及因此增加當已完工物業之控制權轉移予客戶時確認之收益。除非符合香港會計準則第23號，借貸成本撥作資產成本(見附註2(s))，否則利息按應計費用支銷。

(ii) 租金收入

租金收入按租約期涉及之期間平均攤分並於損益確認，倘有其他基準更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。

(iii) 利息收入

利息收入以資產之實際利率法，按照將金融資產之預計使用年限內之估計未來現金收入與金融資產之賬面總值準確折現之利率計算確認。就信貸出現減值之金融資產而言，實際利率用於該資產之攤銷成本(即賬面總值減去虧損撥備)(見附註2(g)(i))。

(r) 外幣換算**(i) 功能及列報貨幣**

貴集團各個實體之歷史財務資料所列項目均以該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣計量(「**功能貨幣**」)。歷史財務資料以人民幣呈報，人民幣為 貴公司之列報貨幣。

(ii) 交易及結餘

本年度內以外幣結算之交易按交易日之匯率換算。以外幣為單位之貨幣性資產及負債則按報告期末之匯率換算。匯兌收益及虧損於損益確認。

以歷史成本計量之非貨幣性外幣資產及負債按交易日之外幣匯率兌換。交易日為 貴集團初步確認該等非貨幣資產或負債之日期。以公平值列賬之外匯非貨幣資產及負債乃以計量公平值日期之外幣匯率兌換。

非以人民幣為功能貨幣之業務之業績乃按與交易日通行之外匯匯率相若之匯率換算為人民幣，財務狀況表項目則按報告期末之匯率換算為人民幣，而所產生之匯兌差異於其他全面收入確認，並另於權益之匯兌儲備中累計。

(s) 借貸成本

直接因收購、興建或生產一項須花一段很長時間始能投入擬定用途或出售之資產之借貸成本會被資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本乃於產生期間支銷。

屬於合資格資產成本一部分之借貸成本於當資產開支產生、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或出售所必需之準備工作進行期間開始資本化。當絕大部分合資格資產投入擬定用途或出售所必需之準備工作中斷或完成，借貸成本則暫停或停止資本化。

(t) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與 貴集團有關連：

- (i) 擁有 貴集團之控制權或共同控制權；
- (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。

(b) 倘符合下列任何條件，則一實體與 貴集團有關連：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或一實體為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業而另一實體為集團成員公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為 貴集團或為 貴集團有關連之實體之僱員而設之退休福利計劃。
- (vi) 實體受於(a)所識別之人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

(viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為 貴集團或 貴集團之母公司提供主要管理人員服務。

該人士之家庭近親成員是指在與實體往來之過程中，預期可影響該人士或受其影響之家庭成員。

(u) 分部報告

營運分部及歷史財務資料中報告的各分部項目之金額，均見於定期向 貴集團最高行政管理人員匯報之財務資料以對 貴集團內不同部門及地區作出資源分配及評估其表現。

貴集團按整體管理其業務，因為物業發展是唯一報告分部。歷史財務資料的呈列方式與就資源分配及表現評估向 貴集團高級行政管理層呈報資料的方式一致。

3 會計判斷及估計

估計及判斷根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信對未來事件之合理預測)被持續進行評估。

貴集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計可能與其實際結果不同。很大機會導致未來年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

(a) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

誠如附註8(a)所述，土地增值稅是對 貴集團開發用作銷售的物業按土地增值的30%至60%累進稅率徵收，根據適用法規，土地增值稅是根據物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括土地使用權的租賃費、借貸成本及相關物業開發支出)計算得出。鑑於地方稅務局對土地增值稅計算基礎的詮釋存在不確定性，以及土地價值的實際增值可能與原來估計不同，實際結果可能高於或低於報告期末的估計。任何估計的增加或減少都會影響到確認為利潤或虧損的金額。

(b) 確認遞延稅項資產

與結轉稅項虧損及其他可扣減暫時性差額有關的遞延稅項資產按預期變現或結算資產賬面值的方式，並使用於報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率確認和計量。在確定遞延稅項資產賬面值時會對預期應課稅溢利進行估計，當中涉及與貴集團營運環境有關的多項假設，需要董事作出重大判斷。該等假設和判斷的任何改變都會影響將予確認遞延稅項資產的賬面值。

(c) 投資物業的估價

誠如附註13所述，投資物業是根據獨立專業測量師事務所進行的估值按公平值列賬。

在釐定投資物業的公平值時，估價師使用直接比較法及重置成本法，其中涉及若干估算，包括對其可比較交易的時間、地點及其他因素的調整因素。在依賴估值報告時，管理層已經作出判斷，並信納估值方法反映當前市場狀況。

4 收入

截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)

根據香港財務報告準則第15號**於某個時間點確認：**

物業銷售	<u>481,778</u>	<u>590,803</u>	<u>775,555</u>	<u>359,868</u>	<u>473,010</u>
------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

貴集團的主要活動為在東莞、惠州及佛山的物業銷售及發展。

收入主要指物業銷售收入及物業租金總額，已扣除銷售相關稅項及所給予折扣。

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，貴集團現有合約項下剩餘履約義務所分配的交易價格金額合計分別為人民幣604,509,000元、人民幣811,357,000元、人民幣742,342,000元及人民幣298,939,000。該等金額指預期於未來確認來自開發中物業的未落成銷售合約的收入。貴集團將於未來物業獲客戶接納或根據合約被視為已接納(以較早者為準)時確認預期收入。

截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2021年及2022年9月30日止六個月，貴集團的客戶基礎分散，並無單一客戶的交易佔貴集團收入超過10%。

5 分部報告

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，並評估貴集團的業務(而非透過單條業務線或地理區域)。因此，貴集團僅擁有一個經營分部，因此並無提供任何分部資料。

貴集團主要於中國內地營運，因此並無提供任何地理資料。

6 其他收入／收益淨額

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
租金收入	1,490	1,376	1,404	708	756
投資物業估值收益／(虧損)淨額 (附註13)	80	(235)	900	90	490
匯兌收益／(虧損)淨額	798	(93)	24	22	14
其他	—	105	219	—	428
	<u>2,368</u>	<u>1,153</u>	<u>2,547</u>	<u>820</u>	<u>1,688</u>

7 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下項目：

(a) 財務成本／(收入)，淨額

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
財務成本					
— 按攤銷成本計量之金融負債利息					
開支	32,890	23,197	24,436	13,567	5,828
— 於租賃負債的利息開支	—	—	18	—	51
減：待售發展中物業利息開支					
資本化(附註)	(21,869)	(22,883)	(20,436)	(12,626)	(3,694)
	11,021	314	4,018	941	2,185
財務收入					
— 按攤銷成本計量之金融資產利息					
收入	(7,198)	(9,235)	(12,764)	(5,722)	(3,507)
財務成本／(收入)，淨額	<u>3,823</u>	<u>(8,921)</u>	<u>(8,746)</u>	<u>(4,781)</u>	<u>(1,322)</u>

附註：

截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2021年及2022年9月30日止六個月，借貸成本分別以加權平均年利率5.14%、4.23%及4.14%、4.08%及5.25%被資本化。

(b) 員工成本

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪酬及工資	14,006	18,212	16,896	8,146	8,077
界定供款退休計劃之供款	540	427	736	377	373
減：待售發展中物業員工					
成本資本化	(6,645)	(7,213)	(7,518)	(3,461)	(2,045)
	<u>7,901</u>	<u>11,426</u>	<u>10,114</u>	<u>5,062</u>	<u>6,405</u>

在中國內地經營的附屬公司參加由中國直轄市及省級政府機關組織的界定退休福利計劃(「該等計劃」)，在中國內地經營的附屬公司須按不同地方政府機關規定的特定費率繳納養老金。地方政府主管機關負責支付該等計劃所涵蓋的退休僱員的退休金義務。

貴集團亦根據香港《強制性公積金計劃條例》為受《香港僱傭條例》司法權區管轄的僱員推行強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是由獨立受託人管理的界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須按僱員有關入息的5%向計劃供款，每月有關入息上限為30,000港元。計劃的供款即時歸屬。

除上文所述供款外，貴集團並無退休金福利付款方面的其他重大責任。

(c) 其他項目

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
與投資物業有關的支出	367	421	474	230	288
與短期租賃有關的開支	819	—	—	—	—
自有物業、廠房及設備折舊					
(附註12)	1,003	952	692	400	409
租賃作自用的物業折舊(附註12)....	—	—	76	—	228
核數師酬金	165	318	342	192	132
已售物業成本(附註14(a))	132,756	161,477	188,554	88,717	118,577
上市開支	—	7,038	8,233	30	3,387

8 於綜合損益表中所得稅

(a) 於綜合損益表中稅項指：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
本期稅項					
中國內地稅項					
— 企業所得稅(「 企業所得稅 」)撥備	81,745	98,400	145,459	67,796	88,769
— 撥回企業所得稅(附註v).....	—	—	—	—	(96,294)
	81,745	98,400	145,459	67,796	(7,525)
— 土地增值稅(「 土地增值稅 」)撥備	135,002	168,257	222,099	104,288	129,983
遞延稅項					
暫時性差額產生及撥回(附註21(b)) .	(31,370)	(37,176)	(53,057)	(24,657)	65,528
所得稅開支總額.....	<u>185,377</u>	<u>229,481</u>	<u>314,501</u>	<u>147,427</u>	<u>187,986</u>

(i) 企業所得稅

企業所得稅撥備乃根據在中國內地營運的附屬公司有關期間的估計應課稅收入按25%計算。

(ii) 土地增值稅

土地增值稅乃就出售 貴集團發展的物業時，按其土地的升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用的規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及相關物業發展支出)計算。

(iii) 香港利得稅

在香港註冊成立並營運的附屬公司已按年度估計應課稅溢利的16.5%計算香港利得稅。由於在香港註冊成立並營運的附屬公司於有關期間並無任何應課稅溢利，故並無有關期間的香港利得稅撥備。

(iv) 根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，貴集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。

(v) 嘉訊通的土地增值稅結付清償一事已於截至2022年9月30日止六個月期間完成。有關就企業所得稅目的之扣減土地增值稅的退回稅項已經收到。因此，已經運用累計土地增值稅產生的遞延稅項資產人民幣96,294,000元，並於截至2022年9月30日止六個月期間相應撥回同等金額的企業所得稅撥備。此方面對綜合損益表並無淨影響。

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
除稅前溢利	314,314	389,984	558,161	262,692	331,113
減：土地增值稅	(135,002)	(168,257)	(222,099)	(104,288)	(129,983)
除稅前溢利減土地增值稅	<u>179,312</u>	<u>221,727</u>	<u>336,062</u>	<u>158,404</u>	<u>201,130</u>
名義稅項，按相關稅項司法權區					
適用的所得稅稅率計算	45,734	56,915	85,306	39,966	50,931
無須課稅的收入	(264)	(227)	(238)	(117)	(123)
不可扣稅的支出	4,905	4,536	7,334	3,290	3,264
其他	—	—	—	—	3,931
企業所得稅，扣除遞延稅收影響	50,375	61,224	92,402	43,139	58,003
土地增值稅	135,002	168,257	222,099	104,288	129,983
所得稅開支	<u>185,377</u>	<u>229,481</u>	<u>314,501</u>	<u>147,427</u>	<u>187,986</u>

9 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事酬金如下：

		截至2020年3月31日止年度				
		袍金	薪金	酌情花紅	僱主的退休金	
					計劃供款	總計
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
執行董事						
	何偉汗..... (iii)	—	—	—	—	—
	何文忠..... (iii)	—	829	197	16	1,042
	姚月鳳..... (iii)	—	—	—	—	—
	祝年化..... (iii)	—	352	160	8	520
		<u>—</u>	<u>1,181</u>	<u>357</u>	<u>24</u>	<u>1,562</u>
		截至2021年3月31日止年度				
		袍金	薪金	酌情花紅	僱主的退休金	
					計劃供款	總計
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
執行董事						
	何偉汗..... (iii)	—	361	568	9	938
	何文忠..... (iii)	—	817	208	16	1,041
	姚月鳳..... (iii)	—	323	265	9	597
	祝年化..... (iii)	—	380	200	7	587
		<u>—</u>	<u>1,881</u>	<u>1,241</u>	<u>41</u>	<u>3,163</u>
		截至2022年3月31日止年度				
		袍金	薪金	酌情花紅	僱主的退休金	
					計劃供款	總計
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
執行董事						
	何偉汗..... (iii)	—	700	802	15	1,517
	何文忠..... (iii)	—	784	201	15	1,000
	姚月鳳..... (iii)	—	534	261	15	810
	祝年化..... (iii)	—	394	234	16	644
		<u>—</u>	<u>2,412</u>	<u>1,498</u>	<u>61</u>	<u>3,971</u>

截至2021年9月30日止六個月(未經審核)

	附註	僱主的退休金				
		袍金	薪金	酌情花紅	計劃供款	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
執行董事						
何偉汗.....	(iii)	—	353	—	8	361
何文忠.....	(iii)	—	394	—	8	402
姚月鳳.....	(iii)	—	268	—	8	276
祝年化.....	(iii)	—	191	—	8	199
		—	1,206	—	32	1,238

截至2022年9月30日止六個月

	附註	僱主的退休金				
		袍金	薪金	酌情花紅	計劃供款	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
執行董事						
何偉汗.....	(iii)	—	374	—	8	382
何文忠.....	(iii)	—	411	—	8	419
姚月鳳.....	(iii)	—	279	—	8	287
祝年化.....	(iii)	—	212	—	8	220
		—	1,276	—	32	1,308

附註：

- (i) 貴公司董事於下列日期獲委任。

	獲委任日期
執行董事	
何偉汗	2020年9月2日
何文忠	2020年9月2日
姚月鳳	2022年3月8日
祝年化	2022年3月8日
非執行董事	
何焯輝	2022年3月8日
獨立非執行董事	
何麗康	2023年2月21日
羅容芳	2023年2月21日
蔡瑋軒	2023年2月21日

- (ii) 於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。貴集團並無向任何董事支付酬金作為加入或於加入 貴集團時的獎勵，或作為離任的賠償。
- (iii) 若干董事於有關期間就彼等為嘉利國際及其附屬公司包括 貴集團提供服務從嘉利國際及／或其附屬公司(包括 貴集團)收取酬金。已支付的款項未有特別分配到提供予 貴集團及嘉利國際其他附屬公司的服務，原因是並無安排向 貴集團作出該等開支的回撥，兼且就董事向集團提供的服務進行追溯性分配並不實際。

10 最高薪酬人士

截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2021年及2022年9月30日止六個月，五名最高薪酬人士包括的董事及非董事人數如下：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
董事	2	3	4	3	4
非董事	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>1</u>

五名最高薪酬人士包括的非董事的薪酬總額如下：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
薪金及其他薪酬.....	1,034	1,450	1,172	767	636
退休福利計劃供款.....	20	16	15	12	8
	<u>1,054</u>	<u>1,466</u>	<u>1,187</u>	<u>779</u>	<u>644</u>

該等最高薪人士的薪酬介乎以下範圍：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
零港元至1,000,000港元.....	3	2	—	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

11 每股溢利

由於重組及 貴集團於有關期間的業績乃按附註1所披露的基準編製，因此於本報告收錄每股溢利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

12 物業、廠房及設備

	傢俬、工具 及電腦設備	汽車	固定裝置及 物業裝修	租賃作自用 的物業	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2019年4月1日	1,795	1,505	279	—	3,579
添置	62	670	9	—	741
匯兌調整	—	65	—	—	65
於2020年3月31日 及2020年4月1日	1,857	2,240	288	—	4,385
添置	179	—	27	—	206
匯兌調整	—	(94)	—	—	(94)
於2021年3月31日 及2021年4月1日	2,036	2,146	315	—	4,497
添置	114	1,460	9	2,355	3,938
匯兌調整	—	(53)	—	—	(53)
於2022年3月31日 及2022年4月1日	2,150	3,553	324	2,355	8,382
添置	593	—	116	—	709
匯兌調整	—	147	—	—	147
於2022年9月30日	2,743	3,700	440	2,355	9,238
累計折舊：					
於2019年4月1日	582	763	80	—	1,425
年內扣除	587	369	47	—	1,003
匯兌調整	—	23	—	—	23
於2020年3月31日 及2020年4月1日	1,169	1,155	127	—	2,451
年內扣除	525	377	50	—	952
匯兌調整	—	(40)	—	—	(40)
於2021年3月31日 及2021年4月1日	1,694	1,492	177	—	3,363
年內扣除	268	372	52	76	768
匯兌調整	—	(33)	—	—	(33)
於2022年3月31日 及2022年4月1日	1,962	1,831	229	76	4,098
期內扣除	102	277	30	228	637
匯兌調整	—	116	—	—	116
於2022年9月30日	2,064	2,224	259	304	4,851
賬面淨值：					
於2020年3月31日	688	1,085	161	—	1,934
於2021年3月31日	342	654	138	—	1,134
於2022年3月31日	188	1,722	95	2,279	4,284
於2022年9月30日	679	1,476	181	2,051	4,387

(a) 使用權資產

按相關資產分類的使用權資產賬面淨值分析如下：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃作自用的物業，				
按折舊成本列賬	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,279</u>	<u>2,051</u>

於損益確認的與租賃相關的開支項目分析如下：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃作自用的物業的					
折舊支出	—	—	76	—	228
租賃負債利息	—	—	18	—	51
有關短期租賃的開支	<u>819</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(未經審核)

於截至2022年3月31日止年度，貴集團已以承租人身分就用於銷售展覽的中國物業單位訂立租賃合約。租賃初步為期五年。租賃不包括租賃付款變動、續租選擇權或在租賃期結束時購買物業的選擇權。

13 投資物業

	人民幣千元
於2019年3月31日及2019年4月1日.....	76,170
公平值調整	80
於2020年3月31日及2020年4月1日.....	76,250
添置.....	385
公平值調整	(235)
於2021年3月31日及2021年4月1日.....	76,400
公平值調整	900
於2022年3月31日及2022年4月1日.....	77,300
公平值調整	490
於2022年9月30日	<u>77,790</u>

投資物業位於中國，按介乎50年的租期持有，於2046年10月屆滿。

物業公平值計量

(a) 公平值層級

根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」，投資物業公平值分類為公平值層級的第三層。截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，第一層與第二層工具之間並無任何轉撥，亦無自第三層工具轉入或轉出。

貴集團於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的投資物業的估值由獨立測量行戴德梁行有限公司進行，該公司內有員工為香港測量師學會的資深會員，對被估值的物業所在地點及所屬類別有近期經驗。於報告日期進行估值時，貴集團的財務總監已與測量師討論有關估值假設及估值結果。

投資物業的公平值調整在綜合損益表的「其他收入／收益淨額」項目中確認。

(b) 不可觀察之數據概述如下：

	估值技術	不可觀察之數據	輸入因素
投資物業，工業用地 — 中國內地	直接比較法	每平方米價格，採用市場 直接可比價格，並考慮 到交易時間、地理位置 及其他個別因素	2020年3月31日： 每平方米人民幣1,138元 2021年3月31日： 每平方米人民幣1,165元 2022年3月31日： 每平方米人民幣1,180元 2022年9月30日： 每平方米人民幣1,189元
投資物業，工業樓宇 — 中國內地	經折舊替代成本 法	替代成本 — 樓宇	2020年3月31日： 每平方米人民幣888元 2021年3月31日： 每平方米人民幣879元 2022年3月31日： 每平方米人民幣889元 2022年9月30日： 每平方米人民幣894元

就採用直接比較法的投資物業中的工業用地而言，其公平值以近期同類土地的市場交易價格為基礎，並根據 貴集團土地的條件及位置進行調整。此估值方法最重要的輸入為每平方米價格，並考慮到交易時間、地理位置及其他個別因素，如土地位置。公平值計量與土地每平方米價格呈正相關。

就採用經折舊替代成本法的投資物業中的工業樓宇而言，其公平值根據樓宇及其他地盤工程的估計新重置成本釐定，然後按樓齡、狀況及功能性陳舊程度作出調整，並計及地盤平整成本及該等物業的公用設施接駁費用。公平值計量與樓宇重置成本呈正相關。

14 存貨及其他合約成本

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待售發展中物業.....	606,868	861,855	149,650	—
持有的待售已竣工物業.....	179,405	88,844	876,738	913,041
	786,273	950,699	1,026,388	913,041
其他合約成本.....	298	2,860	3,497	1,358
	<u>786,571</u>	<u>953,559</u>	<u>1,029,885</u>	<u>914,399</u>

(a) 已確認為開支及已包括於損益內的存貨金額分析如下：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售物業的賬面值.....	<u>132,756</u>	<u>161,477</u>	<u>188,554</u>	<u>88,717</u>	<u>118,577</u>

(未經審核)

(b) 於2020年及2021年3月31日，貴集團的若干存貨已用作銀行借貸的抵押(於附註18所披露)。

(c) 待售物業發展土地的賬面值分析如下：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在中國				
— 少於50年.....	100,413	100,307	86,048	78,175
— 多於50年.....	22,910	7,818	5,491	5,074
	<u>123,323</u>	<u>108,125</u>	<u>91,539</u>	<u>83,249</u>

(d) 合約成本

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日資本化的合約成本與支付予物業代理的增量銷售佣金有關，其銷售活動導致客戶就 貴集團於報告日期仍在建的物業訂立買賣協議。合約成本於確認相關物業銷售收入期間在損益表中確認為「銷售開支」的一部分。於有關期間，概無就資本化成本的期初結餘於損益或減值確認資本化成本。

資本化合約成本金額分別為人民幣零元、人民幣536,000元、人民幣3,452,000元及人民幣4,286,000元，分別於截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月的損益中確認。

貴集團應用香港財務報告準則第15號第94段的可行權宜方法，倘 貴集團原應確認的資產攤銷期間於訂立合約日期的相同報告期內，則於產生時將取得有關銷售已竣工物業及服務的合約的增量成本確認為開支。

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，預期將於一年後收回的資本化合約成本金額分別為人民幣298,000元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元。

15 預付款項、按金及其他應收賬款

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	34,520	49,103	54,127	18,168
按金	364	327	31,876	78,466
其他應收賬款	4,318	2,903	596	834
	<u>39,202</u>	<u>52,333</u>	<u>86,599</u>	<u>97,468</u>
分別為：				
非流動部分	43	—	—	—
流動部分	39,159	52,333	86,599	97,468
	<u>39,202</u>	<u>52,333</u>	<u>86,599</u>	<u>97,468</u>

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，除獲取物業、廠房及設備的按金人民幣43,000元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元，以及人民幣32,409,000元、人民幣7,708,000元、人民幣零元及人民幣零元的中國增值稅預付款項外，所有預付款項、按金及其他應收賬款預期在一年內收回或確認為開支。

於2022年3月31日及2022年9月30日的按金結餘包括就位於中國佛山市的土地招標於相關期間支付的按金及分期付款人民幣31,060,000元及人民幣46,570,000元。貴集團已於2022年4月1日以代價人民幣155,260,000元成功中標。

有關該土地詳情，請參閱上市文件「業務」一節下「我們的發展項目說明 — 佛山市」一段。

16 已抵押存款

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行融資的已抵押存款	<u>50,000</u>	<u>—</u>	<u>68,731</u>	<u>21,931</u>

貴集團有抵押作為 貴集團銀行融資的擔保的存款，相關詳情載於附註18。

存放於中國內地銀行的已抵押存款匯款須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及法規。

17 現金及銀行存款

(a) 現金及銀行存款包括：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
受限制存款(附註(i))	30,400	233,716	323,545	9,883
銀行存款及手頭現金	190,235	213,144	185,920	279,761
存放三個月內到期的銀行存款.....	—	—	14,634	80,000
	<u>220,635</u>	<u>446,860</u>	<u>524,099</u>	<u>369,644</u>

附註：

- (i) 根據相關政府規定，貴集團的若干物業開發附屬公司須就有關物業建設項目向指定銀行開設若干預售資金賬戶。受限制存款為預售所得款項，以擔保貴集團物業發展項目的未來付款。該等受限制存款將於支付相關物業發展項目的建築成本或在建設完成後解除。
- (ii) 於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，分別存入中國內地銀行的銀行結餘匯款人民幣219,446,000元、人民幣445,360,000元、人民幣497,365,000元及人民幣350,434,000元須受中國政府頒佈的相關外匯管制規則及法規規管。

(b) 除稅前溢利與經營所得現金的對賬：

	附註	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
		2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審核)
除稅前溢利		314,314	389,984	558,161	262,692	331,113
財務成本	7(a)	11,021	314	4,018	941	2,185
財務收入	7(a)	(7,198)	(9,235)	(12,764)	(5,722)	(3,507)
折舊	7(c)	1,003	952	768	400	637
投資物業公平值變動	13	(80)	235	(900)	(90)	(490)
外幣匯兌(收益)/虧損		(798)	93	(24)	(22)	13
營運資金變動：						
存貨及其他合約成本(增加)/減少 .		(124,453)	(127,255)	(39,333)	9,348	96,738
預付款項、按金及其他應收賬款						
減少/(增加)		1,681	(12,976)	(34,266)	7,936	(9,549)
應收關連公司賬款(增加)/減少		(210,894)	(86,924)	293,666	(81,902)	(32,742)
貿易及其他應付賬款增加/(減少) .		8,693	(52,452)	102,189	(4,983)	(59,873)
合約負債增加增加/(減少)		93,165	182,898	47,988	131,023	(273,766)
經營所得現金		<u>86,454</u>	<u>285,634</u>	<u>919,503</u>	<u>319,621</u>	<u>50,759</u>

(c) 融資活動所產生的負債調節

下表詳述 貴集團來自融資活動的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為其現金量於過去或未來在 貴集團綜合現金流量表中歸類為融資活動所產生現金流量的負債。

	應付關連			總計
	銀行借貸	公司賬款	租賃負債	
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註27(d))	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元
於2019年4月1日	392,916	364,850	—	757,766
融資現金流量的變動：				
新銀行借貸的所得款項	188,019	—	—	188,019
償還銀行借貸	(212,818)	—	—	(212,818)
已付利息	(23,232)	—	—	(23,232)
應付關連公司賬款增加	—	80,667	—	80,667
融資現金流量的變動總額	(48,031)	80,667	—	32,636
匯兌調整	14,052	11,562	—	25,614
其他變動：				
利息開支(附註7(a))	8,000	3,021	—	11,021
資本化借貸成本(附註7(a))	15,433	6,436	—	21,869
其他變動總額	23,433	9,457	—	32,890
於2020年3月31日	<u>382,370</u>	<u>466,536</u>	<u>—</u>	<u>848,906</u>

	應付關連			總計
	銀行借貸	公司賬款	租賃負債	
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註27(d))	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元
於2020年4月1日	382,370	466,536	—	848,906
融資現金流量的變動：				
新銀行借貸的所得款項	6,886	—	—	6,886
償還銀行借貸	(4,000)	—	—	(4,000)
已付利息	(19,467)	—	—	(19,467)
應付關連公司賬款增加	—	25,514	—	25,514
融資現金流量的變動總額	(16,581)	25,514	—	8,933
匯兌調整	(12,573)	(16,321)	—	(28,894)
其他變動：				
利息開支(附註7(a))	186	128	—	314
資本化借貸成本(附註7(a))	17,048	5,835	—	22,883
已宣派但未支付股息(附註24(e))	—	61,636	—	61,636
其他變動總額	17,234	67,599	—	84,833
於2021年3月31日	<u>370,450</u>	<u>543,328</u>	<u>—</u>	<u>913,778</u>

	應付關連			總計
	銀行借貸	公司賬款	租賃負債	
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註27(d))	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元
於2021年4月1日	370,450	543,328	—	913,778
融資現金流量的變動：				
新銀行借貸的所得款項	9,661	—	—	9,661
償還銀行借貸	(139,569)	—	—	(139,569)
已付利息	(19,062)	—	—	(19,062)
應付關連公司賬款減少	—	(162,487)	—	(162,487)
融資現金流量的變動總額	(148,970)	(162,487)	—	(311,457)
匯兌調整	(3,287)	(12,591)	—	(15,878)
其他變動：				
利息開支(附註7(a))	3,813	187	18	4,018
資本化應付關連公司的 金額(附註17(d)(ii))	—	(374,400)	—	(374,400)
年內簽訂新租約的租賃負債增加	—	—	2,355	2,355
資本化借貸成本(附註7(a))	14,473	5,963	—	20,436
其他變動總額	18,286	(368,250)	2,373	(347,591)
於2022年3月31日	<u>236,479</u>	<u>—</u>	<u>2,373</u>	<u>238,852</u>

	應付關連			總計
	銀行借貸	公司賬款	租賃負債	
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註27(d))	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元
於2022年4月1日	236,479	—	2,373	238,852
融資現金流量的變動：				
償還銀行借貸	(102,236)	—	—	(102,236)
已付租金的資本部分	—	—	(203)	(203)
已付租金的利息部分	—	—	(51)	(51)
已付利息	(6,062)	—	—	(6,062)
應付關連公司賬款增加	—	27,334	—	27,334
融資現金流量的變動總額	(108,298)	27,334	(254)	(81,218)
匯兌調整	12,689	—	—	12,689
其他變動：				
利息開支(附註7(a))	2,134	—	51	2,185
資本化借貸成本(附註7(a))	3,694	—	—	3,694
其他	—	2,821	—	2,821
其他變動總額	5,828	2,821	51	8,700
於2022年9月30日	<u>146,698</u>	<u>30,155</u>	<u>2,170</u>	<u>179,023</u>

(d) 重大非現金交易

- (i) 誠如附註1所披露，貴公司於2022年3月8日收購嘉訊通，作為重組的一部分。根據嘉訊通的收購協議，本次收購的總代價為人民幣313,453,000元，其中支付的現金代價淨額為人民幣37,175,000元，以及東莞嘉樂此前應付款淨額結算(非現金)為人民幣276,278,000元。
- (ii) 截至2022年3月31日止年度，應付關連公司賬款人民幣374,400,000元已資本化，作為貴公司一股已發行股份的代價。

有關交易詳情，請參閱本上市文件「歷史、重組及企業架構」一節。

18 銀行借貸

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內償還並分類為流動負債的				
銀行借貸的部分.....	25,157	85,747	236,479	146,698
一年後償還並分類為非流動負債的				
銀行借貸的部分				
— 1年後但於2年內	83,029	284,703	—	—
— 2年後但於5年內	274,184	—	—	—
	357,213	284,703	—	—
銀行借貸總額.....	<u>382,370</u>	<u>370,450</u>	<u>236,479</u>	<u>146,698</u>
代表：				
有抵押.....	<u>382,370</u>	<u>370,450</u>	<u>236,479</u>	<u>146,698</u>

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，貴集團銀行融資額人民幣454,454,000元、人民幣437,881,000元、人民幣292,387,000元及人民幣248,273,000元以人民幣50,000,000元、人民幣零元、人民幣68,731,000元及人民幣21,931,000元的已抵押存款、賬面值分別為人民幣531,367,000元、人民幣128,794,000元、人民幣零元及人民幣零元的待售發展中物業及兩間附屬公司雁田嘉輝塑膠五金廠有限公司及東莞嘉創房地產開發有限公司的股本作抵押，而於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日已被動用的融資額分別為人民幣382,370,000元、人民幣370,450,000元、人民幣236,479,000元及人民幣146,698,000元。嘉利國際及嘉利國際的附屬公司Karrie International (B.V.I) Limited (「**Karrie International BVI**」)亦已為該等融資提供無限額擔保。

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，貴集團部分銀行融資須待契諾獲履行後方可作實。倘貴集團違反契諾，則已支取的融資將按要求償還。貴集團定期監察其遵守有關契諾的情況。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，概無與已支取融資有關的契諾遭違反。

貴公司董事確認，於貴公司股份在聯交所主板首次上市後，由嘉利國際及Karrie International BVI提供的擔保及銀行融資(須達成有關若干嘉利國際及附屬公司財務狀況表比率的契諾)將由貴公司及與貴公司財務狀況比率有關的契諾的擔保取代。

19 貿易及其他應付賬款

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付賬款.....	—	2,320	901	914
其他應付賬款及應計費用.....	82,904	43,895	164,071	80,628
	<u>82,904</u>	<u>46,215</u>	<u>164,972</u>	<u>81,542</u>

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的所有其他應付款項預期於一年內結付。

報告期末的貿易應付賬款基於發票日期的賬齡分析如下：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
6個月以內.....	—	2,320	883	13
6個月至12個月.....	—	—	—	883
超過12個月.....	—	—	18	18
	<u>—</u>	<u>2,320</u>	<u>901</u>	<u>914</u>

20 合約負債

結餘指貴集團於客戶簽署買賣協議時向其收取的預收款項。該等預收款項確認為合約負債(見附註2(j))，直至物業獲客戶接納或根據合約被視為已接納(以較早者為準)，即已竣工物業的控制權轉移至客戶導致確認收益的時間點。

合約負債的變動：

	截至3月31日止年度			截至9月30日
	2020年	2021年	2022年	止六個月
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	82,872	176,037	359,239	407,227
於年／期內確認計入年／期初合約 負債的收入導致合約負債減少	(65,548)	(161,705)	(297,947)	(331,346)
於年／期內收取預售按金及分期 付款導致合約負債增加	158,713	344,907	345,935	57,580
於年／期末	<u>176,037</u>	<u>359,239</u>	<u>407,227</u>	<u>133,461</u>

於2021年及2022年3月31日的合約負債增加主要由於已開發物業增加，與貴集團物業開發活動的擴展一致，並導致收取更多預售按金及分期付款。於2022年9月30日的合約負債減少主要由於預售交易數目減少，與東莞、惠州及佛山的物業市場一致。

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，預計於一年後確認為收入的預收款項分別為人民幣14,332,000元、人民幣117,075,000元、人民幣41,344,000元及人民幣79,445,000元。

21 於綜合財務狀況表中所得稅

(a) 於綜合財務狀況表中本期稅項指：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付稅項				
預付土地增值稅	<u>198</u>	<u>4</u>	<u>247</u>	<u>—</u>
本即期應付稅項				
企業所得稅撥備	74,439	93,417	203,620	61,923
土地增值稅撥備	197,403	339,271	192,436	313,689
	<u>271,842</u>	<u>432,688</u>	<u>396,056</u>	<u>375,612</u>

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

遞延稅項資產／(負債)各組成部分的變動

於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)組成部分及年／期內變動如下：

	投資物業重估	股本溢價	累計虧損	外匯儲備	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
以下各項產生的遞延稅項：					
於2019年4月1日	(18,083)	21,719	2,732	782	7,150
於損益(支銷)／計入(附註8(a))	(20)	33,751	1,149	(3,510)	31,370
匯兌調整	—	—	—	(48)	(48)
於2020年3月31日及2020年4月1日	(18,103)	55,470	3,881	(2,776)	38,472
於損益計入／(支銷)(附註8(a))	59	42,064	(3,057)	(1,890)	37,176
匯兌調整	—	—	(20)	239	219
於2021年3月31日及2021年4月1日	(18,044)	97,534	804	(4,427)	75,867
於損益(支銷)／計入(附註8(a))	(225)	55,525	454	(2,697)	53,057
匯兌調整	—	—	(40)	79	39
於2022年3月31日及2022年4月1日	(18,269)	153,059	1,218	(7,045)	128,963
於損益計入(附註8(a))	(122)	(63,798)	(545)	(1,063)	(65,528)
匯兌調整	—	—	109	(738)	(629)
於2022年9月30日	<u>(18,391)</u>	<u>89,261</u>	<u>782</u>	<u>(8,846)</u>	<u>62,806</u>

當有法定可執行權利可抵銷，且遞延所得稅經適當抵銷後釐定，則遞延所得稅資產與負債可抵銷，並於綜合財務狀況表列示：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
指：				
遞延稅項資產	56,666	93,997	148,235	83,242
遞延稅項負債	(18,194)	(18,130)	(19,272)	(20,436)
	<u>38,472</u>	<u>75,867</u>	<u>128,963</u>	<u>62,806</u>

(c) 未確認遞延稅項負債

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，由於 貴公司控制附屬公司的股息政策，故並無就有關 貴公司中國附屬公司可分派溢利的5%股息預扣稅確認遞延稅項負債。根據管理層於各報告期末作出的評估， 貴公司中國附屬公司的可分派溢利釐定為不會於可見將來向香港及海外控股公司分派。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，未就中國附屬公司賺取的可分派溢利確認的遞延稅項負債分別為人民幣54,343,000元、人民幣55,302,000元、人民幣78,499,000元及人民幣233,259,000元。

22 租賃負債

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，租賃負債應如下償還：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	—	—	514	500
一年後至兩年內.....	—	—	474	477
兩年後至五年內.....	—	—	1,385	1,193
	—	—	1,859	1,670
	—	—	2,373	2,170

23 結欠 貴公司的結餘

(a) 於附屬公司的權益

於2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，貴公司於附屬公司的權益如下：

	於3月31日		於9月30日
	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於附屬公司的投資.....	—	1,215	1,215
應收附屬公司賬款(附註(i)).....	—	374,400	374,400
	—	375,615	375,615

附註：

(i) 應收附屬公司賬款為無抵押、免息、預期一年後收回。

(b) 應收／(付)一家附屬公司的款項

應收／(付)附屬公司款項為無抵押、免息、預期按要求收回／(償還)。

貴集團附屬公司的進一步詳情載於附註1。

24 股本、儲備及股息

(a) 權益組成部分變動

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。

貴公司個別權益組成部分於期／年初至期／年末的變動詳情載列如下：

	股本	股份溢價	累計虧損	外匯儲備	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
	(附註24(b))				
於2020年9月2日					
(註冊成立日期).....	—	—	—	—	—
發行股份(附註24(b)(i)).....	—*	—	—	—	—*
期內虧損及全面收益總額.....	—	—	—*	—*	—*
於2021年3月31日及					
2021年4月1日	—*	—	—*	—*	—*
期內虧損及全面收益總額.....	—	—	(27)	—*	(27)
發行股份(附註24(b)(i)).....	—*	375,615	—	—	375,615
於2022年3月31日					
及2022年4月1日	—*	375,615	(27)	—*	375,588
期內溢利及全面收益總額.....	—	—	29,377	50,211	79,588
分派(附註24(e))	—	(8,000)	(57,000)	—	(65,000)
於2022年9月30日	—*	367,615	(27,650)	50,211	390,176

* 該結餘指少於人民幣500元的金額。

(b) 股本

貴集團於2020年及2021年3月31日的股本指經抵銷於附屬公司的投資後，現時 貴集團旗下所有實體於各日期的股本總額，而於2022年3月31日及2022年9月30日的股本僅為 貴公司的股本金額。

貴公司股本的變動詳情載列如下：

	2021年3月31日		2022年3月31日		2022年9月30日	
	股份數目	港元	股份數目	港元	股份數目	港元
法定：						
每股面值0.01港元的普通股						
(2021年：每股面值0.1港元)	3,800,000	380,000	38,000,000	380,000	38,000,000	380,000
已發行及已繳足：						
每股面值0.01港元的普通股：						
2021年：每股面值0.1港元						
於2020年9月2日						
(註冊成立當日)／年初	—	—	1	—*	1	—*
發行股份(附註(i))	1	—*	2	—*	2	—*
股份拆細(附註(ii))	—	—	27	—	27	—
年／期末	<u>1</u>	<u>—*</u>	<u>30</u>	<u>—*</u>	<u>30</u>	<u>—*</u>

* 該結餘指少於人民幣500元的金額。

附註：

(i) 發行股份

於2020年9月2日，貴公司於開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股0.1港元的股份。於註冊成立日期，已向初始認購人發行一股股份，該股份其後於同日轉讓予嘉利國際。

於2022年3月8日，貴公司向嘉利國際發行一股股份，作為嘉利國際指示其附屬公司之一Karrie International BVI將其於Benefit Master Limited(「Benefit Master」)的全部股權以實物形式分配給 貴公司的代價。分配完成後，Karrie International BVI不再是Benefit Master的股東。因此，Benefit Master成為 貴公司的直接全資附屬公司，最終使附註一所列出於2022年3月8日或之前成立的所有公司成為 貴公司的附屬公司。

同日，貴公司的附屬公司持有的應付關連公司款項人民幣374,400,000元已資本化為 貴公司一股已發行股份，作為代價。

有關上述交易的更詳盡解釋，請參閱本上市文件「歷史、重組及企業架構」一節。

(ii) 股份拆細

於2022年3月22日，貴公司股本中已發行及未發行股份(每股0.1港元)拆分為十股，每股0.01港元，而貴公司的法定股本為380,000港元，拆分為38,000,000股，每股0.01港元。

(c) 儲備的性質及目的

(i) 換算儲備

換算儲備包括自香港業務財務報表由港元換算為人民幣而產生的所有外匯差異。有關儲備乃根據附註2(r)載列的會計政策處理。

(ii) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，貴集團須劃撥根據中國會計準則釐定的稅後純利的10%至法定盈餘儲備，直至儲備累計額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及該等附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換以增加股本，惟轉換後儲備餘額不得少於該等附屬公司註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

(iii) 合併儲備

合併儲備指貴集團於有關期間支付的代價與何先生共同控制的嘉訊通及嘉利國際的股本之間的差額。

作為收購嘉訊通代價的一部分，嘉訊通先前應收東莞嘉樂的款項人民幣276,278,000元已根據附註17(d)(i)所披露的收購協議淨額結清。結算金額確認為合併儲備。

重組已於2022年3月22日完成，有關交易詳情已於上市文件「歷史、重組及企業架構」一節詳盡闡述。

(d) 資金管理

貴集團資金管理之主要目標為保障 貴集團按持續經營基準繼續營運之能力，為權益持有人帶來回報，同時兼顧其他利益相關者之利益，並維持最佳之資本結構。

為維持或調整資本結構， 貴集團或會調整支付予股東之分派及股息、發行新股或出售資產以減低債務。

貴集團利用資產負債比率監察其資本。此比率按照債務總額除以總資本計算。債務總額為綜合財務狀況表的銀行借貸總額的總數及租賃負債計算。資本總額為綜合財務狀況表所列的「權益總值」。

貴集團之策略與往年不變，即秉承基於外部銀行借貸計算，維持可接受之資產負債比率。截至2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的資產負債比率如下：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
債務總額	<u>382,370</u>	<u>370,450</u>	<u>238,852</u>	<u>148,868</u>
權益總值	<u>323,075</u>	<u>430,288</u>	<u>748,674</u>	<u>784,697</u>
資產負債比率	<u>118.4%</u>	<u>86.1%</u>	<u>31.9%</u>	<u>19.0%</u>

(e) 股息及分派

於2022年3月8日收購嘉訊通完成前，嘉訊通已分別於截至2020年及2021年3月31日止年度向嘉訊通(香港)置業(由何先生全資擁有)分派及支付股息人民幣10,000,000元及人民幣20,000,000元。

截至2021年3月31日止年度，貴公司附屬公司雁田嘉輝塑膠五金廠有限公司及廣興電腦金屬配件有限公司已向Karrie International BVI(為嘉利國際附屬公司)宣派股息人民幣61,636,000元。

截至2022年9月30日止六個月，貴公司已宣派及支付中期股息人民幣65,000,000元。

25 金融風險管理及公平值

貴集團在正常業務過程中產生信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

貴集團的風險承擔額及貴集團用以管理該等風險的金融風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險是指交易對方違反合約義務導致貴集團財務損失的風險。貴集團的信貸風險主要來自其他應收賬款。管理層訂有信貸政策，並持續監察該等信貸風險。

貴集團會定期對源自銷售物業的逾期應收分期款進行檢討及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項的可回收性，減低信貸風險。

貴集團面臨來自現金及現金等價物以及其他金融資產的信貸風險有限，因為貴集團所持有的該等金融資產主要存置於商業銀行等金融機構，該等金融機構信譽良好且財務狀況穩健，貴集團認為信貸風險較低。

貴集團一般於交付物業前向客戶收取全數款項。因此，於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日並無任何貿易應收賬款。

就其他應收賬款及應收關連公司賬款而言，貴集團已根據12個月預期虧損法評估預期信貸虧損並不重大。預期信貸虧損率並不重大及近乎為零。因此，於截至2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日止年度並無就其他應收款項及應收關連方款項確認預期信貸虧損。

貴集團客戶數目眾多，由此並無集中信貸風險。對信貸風險的最高承擔額為各金融資產於綜合財務狀況表的賬面值。除附註26(c)所披露 貴集團提供的財務擔保外，貴集團並無提供任何其他可能令 貴集團承擔信貸風險的擔保。

(b) 流動資金風險

貴集團的政策為定期監察其流動資金需求及遵守貸款契諾，以確保其維持充足現金儲備及足夠承諾融資額度，以應付其長短期流動資金需要。

下表詳述 貴集團金融負債於呈報期末的餘下合約到期日，按合約未貼現現金流量（包括採用合約利率或（倘浮動）按於呈報期末的現行利率計算的利息付款）及 貴集團可能須支付的最早日期：

	合約未折現現金流出				
	賬面值	合約未折現現金流量			
		總額	1年內 或按 要求	1至2年	2至5年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2020年3月31日					
銀行借貸	382,370	437,018	26,195	92,675	318,148
貿易及其他應付賬款	82,904	82,904	82,904	—	—
應付關連公司賬款	466,536	466,536	466,536	—	—
總計	<u>931,810</u>	<u>986,458</u>	<u>575,635</u>	<u>92,675</u>	<u>318,148</u>

合約未折現現金流出

	合約未折現現金流出				
	合約未折現				
	賬面值	金流量 總額	1年內 或按要 求	1至2年	2至5年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2021年3月31日					
銀行借貸	370,450	399,541	89,292	310,249	—
貿易及其他應付賬款	46,215	46,215	46,215	—	—
應付關連公司賬款	543,328	543,328	543,328	—	—
總計	<u>959,993</u>	<u>989,084</u>	<u>678,835</u>	<u>310,249</u>	<u>—</u>

合約未折現現金流出

	合約未折現現金流出				
	合約未折現				
	賬面值	金流量 總額	1年內 或按要 求	1至2年	2至5年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2022年3月31日					
銀行借貸	236,479	253,568	253,568	—	—
貿易及其他應付賬款	164,972	164,972	164,972	—	—
租賃負債	2,373	2,657	510	510	1,637
總計	<u>403,824</u>	<u>421,197</u>	<u>419,050</u>	<u>510</u>	<u>1,637</u>

合約未折現現金流出

	合約未折現現金流出				
	合約未折現				
	賬面值	金流量 總額	1年內 或按要 求	1至2年	2至5年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2022年9月30日					
銀行借貸	146,698	159,476	159,476	—	—
貿易及其他應付賬款	81,542	81,542	81,542	—	—
租賃負債	2,170	2,402	510	510	1,382
總計	<u>230,410</u>	<u>243,420</u>	<u>241,528</u>	<u>510</u>	<u>1,382</u>

(c) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自應付關連公司金額及按浮息發出的銀行借貸，其令貴集團承現金流量利率風險。貴集團並無使用金融衍生工具對沖利率風險。貴集團受管理層監察的利率組合載於下文(i)。

(i) 利率組合

下表詳述貴集團於報告期末的銀行借貸的利率組合及應付視為擁有權益的關連公司賬款(見附註27(d)(iii))：

	於3月31日						於9月30日	
	2020年		2021年		2022年		2022年	
	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元
以浮動利率借貸：								
銀行借貸	5.86%	382,370	5.13%	370,450	5.08%	236,479	6.06%	146,698
應付關連公司賬款								
(附註27(d)(iii))	3.59%	375,124	2.10%	363,606	—	—	—	—
		<u>757,494</u>		<u>734,056</u>		<u>236,479</u>		<u>146,698</u>

(ii) 敏感度分析

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，估計利率普遍上升／下跌50個基點，而所有其他變動因素維持不變，貴集團除稅後溢利及保留溢利將分別減少／增加約人民幣3,056,000元、人民幣2,991,000元、人民幣929,000元及人民幣594,000元。

至於貴集團於報告期末持有的浮息銀行借貸產生的現金流量利率風險淨額，其對貴集團除稅後溢利及保留盈利的影響估計為有關利率變動對利息開支的年化影響。分析基準與有關期間所採用者相同。

上述敏感度分析假設利率變動已於報告期末發生，並已應用於所有浮息銀行及其他借貸，惟並無計及利息資本化的影響。

(d) 外幣風險

貴集團主要在中國經營，大部分業務交易、資產及負債以人民幣及港元（「港元」）為單位。外幣風險來自非以本實體功能貨幣為單位的商業交易、已確認的資產及負債及於海外營運的投資淨額。管理層認為 貴集團主要面對美元（「美元」）外匯風險。管理層將持續監控外匯風險，並會採取措施減低外幣換算風險。人民幣對外幣的兌換率受制於中國政府所頒佈的外匯管制條例及規則。

下表詳列 貴集團以相關實體功能貨幣以外其他貨幣為單位的貨幣性資產的貨幣組合。為列賬用途，此組合的金額以報告期末即期匯率兌換，並以人民幣列示：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以美元為單位的現金及銀行存款	<u>3,049</u>	<u>94</u>	<u>65</u>	<u>69</u>

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，倘其他變動因素維持不變，人民幣兌美元貶值／升值5%，年／期內除稅後溢利及保留溢利將分別增加／減少約人民幣114,000元、人民幣4,000元、人民幣2,000元及人民幣3,000元，此乃主要因換算以美元為單位的現金及銀行存款所產生的淨外匯收益／虧損。此基準亦應用於有關時期的分析之中。

(e) 公平值估計

貴集團截至2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日按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。有關投資物業的公平值估計，請參閱附註13。

26 承擔及或然負債／財務擔保

(a) 於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日未有於歷史財務資料計提準備的餘下承擔：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約.....	<u>301,369</u>	<u>115,173</u>	<u>13,366</u>	<u>80,506</u>

承擔主要與 貴集團待售發展中物業的土地及發展成本有關。

(b) 貴集團有以下不可撤銷經營租賃的未貼現應收租金：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	<u>64</u>	<u>64</u>	<u>64</u>	<u>64</u>

(c) 或然負債／財務擔保

(i) 於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，貴集團已向銀行發出擔保，為若干物業買家的按揭安排作抵押。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，向銀行發出的未償還擔保金額為人民幣521,909,000元、人民幣421,593,000元、人民幣695,820,000元及人民幣512,473,000元，有關擔保將於完成向物業買家方轉讓有關物業法定業權的程序後釋出。

董事認為，由於在該等物業買家違約付款的情況下，銀行有權出售該物業並從銷售所得款項中收回未償還貸款餘額，故 貴集團不大可能因該等擔保而蒙受損失。 貴集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，因其公平值被認為屬微不足道。

- (ii) 於有關期間，貴集團已提供關連公司的借貸的擔保。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，授予關連公司的銀行融資總額分別為465,750,000港元、659,428,000港元、703,144,000港元及605,750,000港元(相當於人民幣423,409,000元、人民幣558,837,000元、人民幣571,662,000元及人民幣550,682,000元)。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，關連公司的未償還銀行借貸分別為232,500,000港元、262,178,000港元、430,000,000港元及353,750,000港元(相當於人民幣211,364,000元、人民幣222,185,000元、人民幣349,593,000元及人民幣321,591,000元)。董事認為貴集團因有關擔保而遭索償的可能性不大。

貴公司董事確認，待貴公司股份於聯交所主板首次上市後，為關連公司借款而向銀行提供的擔保將被取消。

27 主要關聯方交易

貴集團已訂立以下主要關聯方交易。

(a) 名稱及與關聯方的關係

關聯方名稱	與貴集團的關係
嘉利國際	貴公司的最終控制方
Karrie International BVI	嘉利國際的附屬公司及貴集團完成重組前數家附屬公司的直接控股公司，包括雁田嘉輝塑膠五金廠有限公司及廣興電腦金屬配件有限公司
何焯輝先生(「何先生」)	嘉利國際及貴集團的最終控股股東，以及貴公司非執行董事
何偉汗先生	何焯輝先生的兒子及貴公司執行董事
何文忠先生	貴公司的執行董事

關聯方名稱	與 貴集團的關係
東莞鳳崗嘉輝塑膠五金有限公司	貴公司的同系附屬公司
東莞鳳崗嘉安塑膠五金有限公司	貴公司的同系附屬公司
Dongguan Feng Gang Yantian Castfast Metal & Plastics Company Limited	貴公司的同系附屬公司
嘉利產品有限公司	貴公司的同系附屬公司
嘉利環球科技有限公司	貴公司的同系附屬公司
Kar Yee Creation (B.V.I.) Company Limited	貴公司的同系附屬公司
東莞嘉樂	於收購嘉訊通前因公司分拆而成立的公司(於附註1所披露)
嘉訊通(香港)置業有限公司	收購前為Kar Info International全資附屬公司及嘉訊通的母公司(於附註1所披露)
廣東翠峰機器人科技股份有限公司	嘉利國際的聯營公司，為 貴集團的承租人
東莞嘉輝門窗制品有限公司	貴公司的關聯方，為 貴集團的客戶及承租人

(b) 與主要管理層人員的交易

貴集團主要管理層人員的薪酬如下：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
短期僱員福利.....	539	1,307	1,867	764	930
退休計劃供款.....	25	26	57	28	33
	<u>564</u>	<u>1,333</u>	<u>1,924</u>	<u>792</u>	<u>963</u>

(c) 與關聯方的交易

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
向關聯方銷售(附註(i)).....	4,650	3,707	—	—	2,740
已付關聯方的建造成本(附註(i))....	30,044	636	—	—	—
已付關聯方租金支出(附註(i)).....	819	—	—	—	12
已收關聯方租金收入(附註(i)).....	246	246	246	123	123
應付關聯方的財務成本.....	<u>9,457</u>	<u>5,963</u>	<u>6,150</u>	<u>3,072</u>	<u>—</u>

附註：

(i) 該等關聯方交易屬貿易性質。

(d) 與關聯方的結餘

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收東莞嘉樂賬款(附註(i))	436,942	435,621	1,719	5,739
應收嘉訊通(香港)置業有限公司賬款(附註(ii)) ..	—	—	28,616	—
應收關聯方賬款.....	436,942	435,621	30,335	5,739
應收同系附屬公司賬款(附註(iii)).....	52,560	140,684	5,484	335
應收關連公司賬款.....	<u>489,502</u>	<u>576,305</u>	<u>35,819</u>	<u>6,074</u>
應付嘉訊通(香港)置業有限公司賬款(附註(ii)) ..	—	—	—	3,221
應付同系附屬公司賬款(附註(iv)).....	<u>466,536</u>	<u>543,328</u>	<u>—</u>	<u>26,934</u>
應付關連公司賬款.....	<u>466,536</u>	<u>543,328</u>	<u>—</u>	<u>30,155</u>

附註：

- (i) 結餘指嘉訊通在公司分拆前向東莞嘉樂提供的金額，用於向東莞嘉樂的業務營運提供資金支持。

誠如附註17(d)(i)所披露，根據嘉訊通的收購協議，應收東莞嘉樂賬款人民幣276,278,000已作為代價的一部分淨額結清。已結算的款項已根據附註24(c)(iii)確認為合併儲備。

該等款項為無抵押、免息、按要求收回及非貿易性質。貴公司董事確認，該等款項將於貴公司股份於聯交所主板上市前收回。

- (ii) 結餘指應收／(應付)嘉訊通(香港)置業有限公司賬款(即收購嘉訊通的賣方，由何先生全資擁有)。

於2022年3月31日的結餘與嘉訊通的土地增值稅付款有關，此付款乃超出釐定收購代價時的土地增值稅撥備的金額。根據嘉訊通的收購協議，有關超出金額人民幣28,616,000元由賣方承擔並將退還予貴集團。

截至2022年9月30日止期間，嘉訊通收到超出釐定收購代價時的稅務狀況的淨企業所得稅退稅人民幣42,858,000元，根據嘉訊通的收購協議，該超出部分由賣方享有。此外，與公司分拆有關的土地增值稅及企業所得稅撥備人民幣11,390,000元已由嘉訊通向稅務機關繳納，而根據嘉訊通的收購協議，此款項應由賣方支付，因此於2022年9月30日可自賣方收回。

該等款項為無抵押、免息、按要求收回／償還及非貿易性質。貴公司董事確認，該等款項將於貴公司股份於聯交所主板上市前結付。

(iii) 應收同系附屬公司的賬款為無抵押，免息、按要求收回及非貿易性質。

貴公司董事確認，所有應收同系附屬公司賬款將於貴公司股份於聯交所主板上市前收回。

(iv) 於有關期間，嘉利國際及其同系附屬公司向貴集團提供資金，以為貴集團的營運提供財務支持。應付同系附屬公司賬款為無抵押、免息及按要求償還，惟於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的結餘人民幣375,124,000元、人民幣363,606,000元、人民幣零元及人民幣零元被視為分別按3.59%、2.10%、零及零實際利率計息除外。賬款為非貿易性質。

截至2022年3月31日止年度，應付關連公司賬款人民幣374,400,000元已資本化為已發行一股貴公司股份的代價，有關交易詳情請參閱本上市文件「歷史、重組及企業架構」一節。

貴公司董事確認，所有應付關連公司賬款將於貴公司股份於聯交所主板上市前結付。

28 結算日後事項

於有關期間後並無重大非調整事項。

29 已頒佈但尚未於有關期間生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響

直至歷史財務資料發表當日，香港會計師公會頒佈了於有關期間尚未生效的一項新準則及多項修訂及詮釋，而並未於歷史財務資料內採納。該等修訂、新準則及詮釋包括下列各項。

	於以下日期或之後開始 的會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)，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17號，保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)， 會計政策的披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)，會計估算的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)，與單一交易所產生的資產及負債 有關的遞延稅項	2023年1月1日
香港財務報告準則第16號(修訂本)，售後租回交易中的租賃負債	2024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)，投資 者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

貴集團現正評估該等修訂、新準則及詮釋預期對首次應用期間的影響。迄今，貴公司認為採納該等修訂、新準則及詮釋不大可能會對貴公司的歷史財務資料造成重大影響。

期後財務報表

貴公司及其組成 貴集團的附屬公司概無就2022年9月30日後任何期間編製經審核財務報表。