

下文為申報會計師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製以供載入本通函之報告全文。



國富浩華(香港)會計師事務所有限公司  
**Crowe (HK) CPA Limited**  
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓  
9/F Leighton Centre,  
77 Leighton Road,  
Causeway Bay, Hong Kong

## 關於商水源盛房地產開發有限公司歷史財務資料的會計師報告

### 緒言

吾等就第III-4至III-60頁所載商水源盛房地產開發有限公司(「商水源盛」)及其附屬公司(統稱「商水源盛集團」)的歷史財務資料出具報告，該等資料包括商水源盛集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年及截至2021年4月30日止四個月(「相關期間」)的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商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的綜合財務狀況表以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第III-4至III-60頁的歷史財務資料為本報告之組成部分，該等資料已予編製以供載入天然乳品(新西蘭)控股有限公司(「本公司」)日期為[日期]的通函(「通函」)內，內容有關建議收購商水源盛100%股權(「建議收購事項」)。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

商水源盛董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對董事認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

的會計師報告」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。

吾等的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。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2.1所載編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關內部監控，以設計適當程序，但目的並非對實體內部控制是否有效發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及作出會計估計是否合理，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所取得的憑證可充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載呈列基準真實而中肯反映商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日的財務狀況以及商水源盛集團於各相關期間的財務表現及現金流量。

### 審閱中期比較財務資料

吾等已審閱商水源盛集團追加期間之比較財務資料，此等財務資料包括截至二零二零年四月三十日止四個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他說明資料（「追加期間之比較財務資料」）。商水源盛董事負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製及呈列追加期間之比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘用準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，故吾等無法保證吾等知悉在審核中可能發現之所有重大事

項。因此，吾等並不發表審核意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載之編製基準編製。

**根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例報告事宜**

**調整**

於編製歷史財務資料時，並無就第III-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

**股息**

吾等提述歷史財務資料附註12，其中說明商水源盛集團於相關期間並無派付任何股息。

**國富浩華(香港)會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港

鍾偉全

執業證書編號：P05444

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 一 歷史財務資料

#### 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

商水源盛集團於相關期間的綜合財務報表(作為歷史財務資料的基準)(「相關財務報表」)乃由國富浩華(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會所頒佈的香港審計準則進行審核。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列及除非另有說明外，全部價值均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

#### 綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	6	181,678	482,753	485,495	22,736	193,728
銷售成本		<u>(144,362)</u>	<u>(385,111)</u>	<u>(332,016)</u>	<u>(10,523)</u>	<u>(146,365)</u>
毛利		37,316	97,642	153,479	12,213	47,363
其他收益淨額	6	3,529	5,623	5,652	2,126	586
投資物業的公平值收益/(虧損)						
淨額	15	51,208	54,204	29,669	(3,012)	7,002
銷售及分銷費用		(10,757)	(16,158)	(7,156)	(1,651)	(3,904)
一般及行政費用		(18,268)	(24,116)	(22,585)	(6,012)	(7,887)
融資成本	8	<u>(2,625)</u>	<u>(1,316)</u>	<u>(608)</u>	<u>(275)</u>	<u>(133)</u>
除所得稅前溢利	7	60,403	115,879	158,451	3,389	43,027
所得稅開支	11(a)	<u>(31,588)</u>	<u>(55,675)</u>	<u>(62,292)</u>	<u>(1,833)</u>	<u>(16,338)</u>
年內/期內溢利及全面收益總額		<u>28,815</u>	<u>60,204</u>	<u>96,159</u>	<u>1,556</u>	<u>26,689</u>

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 綜合財務狀況表

		於12月31日		於4月30日	
	附註	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	11,126	14,444	13,174	12,642
投資物業	15	367,012	460,951	495,552	502,850
使用權資產	16	6,317	4,865	3,258	2,742
		<u>384,455</u>	<u>480,260</u>	<u>511,984</u>	<u>518,234</u>
<b>流動資產</b>					
在建房地產	17	754,430	644,049	189,857	278,823
已完工待售房地產	18	192,993	196,975	534,222	387,561
貿易及其他應收款項	19	234,415	242,456	185,814	255,179
可收回稅項		13,681	5,900	—	—
受限制現金	20	—	1,648	12,559	14,521
已質押存款	20	13,382	13,767	14,183	14,176
銀行結餘	20	52,864	65,774	3,364	18,357
		<u>1,261,765</u>	<u>1,170,569</u>	<u>939,999</u>	<u>968,617</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	21	847,708	722,033	603,600	602,239
銀行及其他借款	23	18,986	22,530	25,565	382
合同負債	22	531,952	463,324	276,205	180,274
租賃負債	16	1,433	1,575	1,563	1,594
應付稅項		—	—	18,179	21,994
		<u>1,399,799</u>	<u>1,209,462</u>	<u>925,112</u>	<u>806,483</u>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<u>(138,014)</u>	<u>(38,893)</u>	<u>14,887</u>	<u>162,134</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>246,441</u>	<u>441,367</u>	<u>526,871</u>	<u>680,368</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行及其他借款	23	12,333	28,320	2,755	2,626
租賃負債	16	5,479	4,310	2,747	2,156
遞延稅項負債	24	99,832	130,236	146,709	153,737
		<u>117,644</u>	<u>162,866</u>	<u>152,211</u>	<u>158,519</u>
<b>淨資產</b>		<u>128,797</u>	<u>278,501</u>	<u>374,660</u>	<u>521,849</u>
<b>資本及儲備</b>					
繳足股本	25	50,000	139,500	139,500	260,000
儲備		78,797	139,001	235,160	261,849
<b>權益總額</b>		<u>128,797</u>	<u>278,501</u>	<u>374,660</u>	<u>521,849</u>

### 附錄三

### 商水源盛集團的會計師報告

#### 商水源盛的財務狀況表

		於12月31日		於4月30日	
	附註	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備		11,126	14,444	13,174	12,642
投資物業		367,012	460,951	495,552	502,850
使用權資產		6,317	4,865	3,258	2,742
		<u>384,455</u>	<u>480,260</u>	<u>511,984</u>	<u>518,234</u>
<b>流動資產</b>					
在建房地產		754,430	644,049	128,304	215,738
已完工待售房地產		192,993	196,975	534,222	387,561
貿易及其他應收款項		234,415	242,456	115,640	101,945
可收回稅項		13,681	5,900	—	—
受限制現金		—	1,648	12,559	14,521
已質押存款		13,382	13,767	14,183	14,176
銀行結餘		52,864	65,774	3,318	18,291
		<u>1,261,765</u>	<u>1,170,569</u>	<u>808,226</u>	<u>752,232</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項		847,708	722,033	471,407	385,423
銀行及其他借款		18,986	22,530	25,565	382
合同負債		531,952	463,324	276,205	180,274
租賃負債		1,433	1,575	1,563	1,594
應付稅項		—	—	18,179	21,994
		<u>1,399,779</u>	<u>1,209,462</u>	<u>792,919</u>	<u>589,667</u>
<b>流動(負債)／資產淨值</b>		<u>(138,014)</u>	<u>(38,893)</u>	<u>15,307</u>	<u>162,565</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>246,441</u>	<u>441,367</u>	<u>527,291</u>	<u>680,799</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行及其他借款		12,333	28,320	2,755	2,626
租賃負債		5,479	4,310	2,747	2,156
遞延稅項負債		99,832	130,236	146,709	153,737
		<u>117,644</u>	<u>162,866</u>	<u>152,211</u>	<u>158,519</u>
<b>淨資產</b>		<u>128,797</u>	<u>278,501</u>	<u>375,080</u>	<u>522,280</u>
<b>資本及儲備</b>					
繳足股本	25	50,000	139,500	139,500	260,000
儲備		78,797	139,001	235,580	262,280
<b>權益總額</b>		<u>128,797</u>	<u>278,501</u>	<u>375,080</u>	<u>522,280</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

綜合權益變動表

	繳足股本 人民幣千元 (附註25)	法定儲備 人民幣千元 (附註26)	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	50,000	—	49,982	99,982
年內溢利及全面收益總額	—	—	28,815	28,815
於2018年12月31日及 2019年1月1日	50,000	—	78,797	128,797
增加繳足股本	89,500	—	—	89,500
年內溢利及全面收益總額	—	—	60,204	60,204
於2019年12月31日及 2020年1月1日	139,500	—	139,001	278,501
年內溢利及全面收益總額	—	—	96,159	96,159
撥入法定儲備	—	3,328	(3,328)	—
於2020年12月31日及 2021年1月1日	139,500	3,328	231,832	374,660
增加繳足股本	120,500	—	—	120,500
期內溢利及全面收益總額	—	—	26,689	26,689
撥入法定儲備	—	2,669	(2,669)	—
於2021年4月30日	<u>260,000</u>	<u>5,997</u>	<u>255,852</u>	<u>521,849</u>
(未經審核)				
於2020年1月1日	139,500	—	139,001	278,501
期內溢利及全面收益總額	—	—	1,556	1,556
於2020年4月30日	<u>139,500</u>	<u>—</u>	<u>140,557</u>	<u>280,057</u>

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元) (未經審核)	2021年 (人民幣千元)
<b>經營活動的現金流量</b>					
除所得稅前溢利	60,403	115,879	158,451	3,389	43,027
調整項目：					
折舊	2,633	3,174	3,200	1,088	1,048
融資成本	2,625	1,316	608	275	133
利息收入	(2,915)	(6,340)	(6,000)	(2,186)	(1,625)
投資物業的公平值(收益)/ 虧損淨額	(51,208)	(54,204)	(29,669)	3,012	(7,002)
出售投資物業的(收益)/虧損	(673)	32	491	—	—
貿易應收款項的(減值撥回)/ 虧損撥備	(33)	94	34	(2)	1,011
其他應收款項的虧損撥備/ (減值撥回)	121	591	(177)	62	28
營運資金變動前的經營活動現金流量	10,953	60,542	126,938	5,638	36,620
營運資金變動：					
在建房地產	(662,962)	(319,138)	(224,007)	(15,835)	(88,966)
已完工待售房地產	144,362	385,111	332,016	10,523	146,365
貿易及其他應收款項	67,800	18,552	(6,963)	2,310	13,846
受限制現金	—	(1,648)	(10,911)	(8,315)	(1,962)
已質押存款	(1,427)	(385)	(416)	(339)	7
貿易及其他應付款項	303,787	(19,675)	(106,783)	(79,963)	(1,361)
合同負債	420,033	(68,628)	(187,119)	70,792	(95,931)
經營活動所得/(所用)的現金	282,546	54,731	(77,245)	(15,189)	8,618
已付所得稅	(21,786)	(6,841)	(3,163)	(759)	(2,007)
已付土地增值稅	(9,794)	(5,674)	(3,788)	(1,099)	(1,547)
<b>經營活動所得/(所用)的現金淨額</b>	<b>250,966</b>	<b>42,216</b>	<b>(84,196)</b>	<b>(17,047)</b>	<b>5,064</b>
<b>投資活動的現金流量</b>					
已收利息	430	2,312	10,767	72	40
收購物業、廠房及設備款項	(44)	(4,656)	(323)	(7)	—
出售投資物業的所得款項	7,841	659	3,513	—	—
授予第三方之貸款	(2,441)	(21,000)	—	(434)	—
(墊款予股東)/來自股東的墊款	(215,794)	(11,225)	36,692	7,387	(84,606)
貸款予第三方償還	—	4,000	7,500	—	—
<b>投資活動(所用)/所得的現金淨額</b>	<b>(210,008)</b>	<b>(29,910)</b>	<b>58,149</b>	<b>7,018</b>	<b>(84,566)</b>

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月			
	附註	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
<b>融資活動的現金流量</b>						
銀行及其他借款所得款項	27	16,376	41,500	—	—	—
償還銀行及其他借款	27	(71,192)	(21,969)	(22,530)	(20,775)	(25,312)
股東注資		—	—	—	—	120,500
已付利息	27	(2,300)	(930)	(314)	(165)	(55)
租賃付款	27	(1,094)	(1,797)	(1,869)	(639)	(638)
(墊款予股東)/ 來自股東 的墊款	27	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
來自關聯公司的墊款/ (墊款予關聯公司)	27	32,000	(16,200)	(11,650)	(25,000)	—
<b>融資活動(所用)/所得的現 金淨額</b>		<u>(26,210)</u>	<u>604</u>	<u>(36,363)</u>	<u>(46,579)</u>	<u>94,495</u>
<b>現金及現金等價物增加/(減 少)淨額</b>		14,748	12,910	(62,410)	(56,608)	14,993
<b>年初/期初現金及現金等價 物</b>		<u>38,116</u>	<u>52,864</u>	<u>65,774</u>	<u>65,774</u>	<u>3,364</u>
<b>年末/期末現金及現金等價 物</b>		<u><u>52,864</u></u>	<u><u>65,774</u></u>	<u><u>3,364</u></u>	<u><u>9,166</u></u>	<u><u>18,357</u></u>

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 歷史財務資料附註

#### 1. 公司資料

商水源盛乃於中華人民共和國（「中國」）註冊成立的有限公司。商水源盛的註冊辦事處及主要營業地點位於河南省周口市周商大道高速路口北50米融輝城。商水源盛及其附屬公司（「商水源盛集團」）主要從事於中國河南省周口市商水縣開發及銷售住宅及綜合用途房地產。

於重組（「重組」）開始前，商水源盛由楊效其先生及張瑞平先生（「控股股東」）控制。

商水源盛集團附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立及 經營地點	註冊成立/ 成立日期	實繳股本/註冊股本	所有者權益/投票權力/溢利分享 百分比				於本報告 日期	主要業務
				於12月31日		於2021年 4月30日			
				2018年	2019年	2020年			
直接持有：									
周口港聯置業有限公司	中國	2019年11月6日	零/人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	房地產開發

\* 由於該公司並無註冊任何正式英文名稱，故該公司英文名稱代表商水源盛董事為翻譯中文名稱所作的最大努力。

#### 2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則編製而成。自2021年1月1日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則（包括香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「來自客戶合同的收入」）及香港財務報告準則第16號「租賃」於整個相關期間已獲商水源盛於編製歷史財務資料時提早採納。

商水源盛集團為**[編纂]**進行重組，有關重組的詳情，請參閱本通函「商水源盛集團的歷史及重組」一節。

商水源盛集團現成員實體於重組前後由控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料已透過應用合併會計準則以綜合基準編製，猶如重組已於相關期間期初完成。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

由於以下於2021年4月30日已頒佈的香港財務報告準則尚未在自2021年1月1日開始的年度期間生效，因此於編製該等綜合財務報表時並未應用：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	延長暫時豁免應用香港財務報告準則第9號期限 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號	投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售及注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 <sup>2, 5</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 — 履行合約的成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號的修訂 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可供採納。

<sup>4</sup> 對收購日期為於2022年1月1日或之後開始的首個年度期間開始或之後之業務合併。

<sup>5</sup> 由於在2020年10月頒佈香港財務報告準則第17號(修訂本)，香港財務報告準則第4號獲修訂以擴大暫時豁免，允許保險公司於2023年1月1日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號。

商水源盛集團正在評估初始應用該等新訂和經修訂香港財務報告準則的影響。目前為止，商水源盛集團認為該等準則不會對商水源盛集團的財務表現及財務狀況造成重大影響。

### 3. 重大會計政策

#### (a) 計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，誠如附註3(d)所詮釋，惟已按公平值計量的投資物業除外。

#### (b) 附屬公司

附屬公司為商水源盛集團直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

當商水源盛集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即使是使商水源盛集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

倘商水源盛集團直接或間接持有少於大多數的投票權或與被投資方擁有相似權利，則商水源盛集團在評估其對被投資方是否擁有權力時會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 商水源盛集團的投票權和潛在投票權。

倘事實與環境顯示於上述附屬公司之會計政策中三項元素有超過一項更改，商水源盛集團會重新評估對其投資是否有控制。一家附屬公司之擁有權權益發生變動（並未喪失控制權），則按權益交易列賬。

### (c) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃以成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及促使資產達至其擬定用途的營運狀況及地點的任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目開始投入運營後產生的開支（例如維修及保養）一般於產生開支期間自損益中扣除。若符合確認條件，大型檢查費用將於資產賬面值中撥充資本列作替換。倘需要定期更換物業、廠房及設備重大部分，則商水源盛集團確認該等部分為有特定可使用年期的個別資產及折舊。

折舊乃按各項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期使用直線基準撇銷其成本至其剩餘價值計算。就此所採用的主要年率如下：

類別	估計可使用年期	估計剩餘價值
樓宇	20年	5%
機器	3至4年	5%
電子設備	3至8年	5%
傢俱及裝置	5年	5%
汽車	3至8年	5%

倘一項物業、廠房及設備項目的有關部分存在不同可使用年期，則該項目的成本將按合理基準於有關部分之間作出分配，而每部分則作獨立折舊處理。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少在各報告期末進行檢討及調整（如適用）。

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試（合同資產及金融資產除外），則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者之間的較高者計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生大致獨立於其他資產或資產類別的現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

物業、廠房及設備項目及任何已初始確認的重大部分在出售或在預計其使用或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認的年度於損益中確認的出售或棄用的任何收益或虧損為相關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

### (d) 投資物業

投資物業為就賺取租金收入及／或資本增值而並非用於生產或提供貨品或服務或出於行政目的或在日常業務中出售而持有的土地及樓宇權益(包括物業經營租賃項下租賃權益(在其他方面均符合投資物業的定義))。有關物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業以公平值列賬，其反映各報告期末的市況。

投資物業公平值變動所產生的盈虧計入產生年度的損益。

報廢或出售投資物業的任何盈虧在報廢或出售年度的損益中確認。

就轉為自用物業或存貨的投資物業而言，用作日後入賬的推定物業成本為其更改用途之日的公平值。倘商水源盛集團佔用的物業由自用物業轉為投資物業，商水源盛集團根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備將該物業入賬，直至更改用途之日為止，而該物業的賬面值與公平值於當日的任何差額入賬為重估，並於權益中的資產重估儲備中列賬。就存貨轉為投資物業，物業於該日的公平值與其先前的賬面值之間的任何差額於損益中確認。

#### **轉撥至投資物業或自投資物業轉出**

僅發生以下情形證實用途改變時，方轉撥至投資物業或自投資物業轉出：

- (a) 開始自用，從投資物業轉撥至自用物業；
- (b) 開始開發以作出售，從投資物業轉撥至存貨；
- (c) 自用結束，從自用物業轉撥至投資物業；或
- (d) 開始經營租賃予另一方，從存貨轉撥至投資物業。

### (e) 在建房地產

在建房地產乃擬於完工後持作出售。

在建房地產乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及該等房地產在開發期間直接應佔的其他成本。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

在建房地產乃分類為流動資產，惟有關房地產將不會於正常營運週期變現則除外。於完工後，該等房地產轉撥至已完工待售房地產。

### (f) 已完工待售房地產

已完工待售房地產乃按成本與可變現淨值的較低者於財務狀況表內列賬。成本乃根據未出售房地產佔土地及樓宇成本總額分配釐定。可變現淨值計及最終預期將變現的價格減去銷售該房地產時將產生的估計成本。

### (g) 分配房地產開發成本

土地成本根據彼等相應可出售建築面積（「建築面積」）佔可出售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

### (h) 租賃

#### 商水源盛集團作為承租人

##### 使用權資產

商水源盛集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用當日）確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取的租賃優惠。除非商水源盛集團合理確定在租賃期末時取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產在其估計可使用年期及租賃期內（以較短者為準）按直線法計提折舊。使用權資產可能會出現減值。

##### 租賃負債

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

在計算租賃付款的現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則商水源盛集團在租賃開始日期使用累計的借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加以反映利息的增加，並減少以反映已支付的租賃付款。此外，如有修改、租賃期改變、實質固定租賃付款的變化或購買相關資產的評估的變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 商水源盛集團作為出租人

當商水源盛集團作為出租人時，在租賃開始時(或存在租賃修改時)將其每個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘商水源盛集團並未轉移資產擁有權的絕大部份風險及附帶利益的租賃，均分類為經營租賃。如同包含租賃和非租賃部份，則商水源盛集團按相對獨立售價基準將合同代價分配至各個部份。租金收入於租期按直線法入賬並由於其經營性質於損益內計入收益。磋商及安排經營租賃所產生最初直接成本會加入租賃資產賬面值，並按與租金收入相同的基準於租賃期內確認。或然租金於賺取期間確認為收益。

轉移相關資產擁有權的絕大部份風險及附帶利益予承租人的租賃，均作為融資租賃入賬。

#### (i) 非金融資產減值

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映當前市場對貨幣時間價值的評估及資產特定風險的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於產生期間於損益內計入與減值資產功能一致的該等開支類別中。

於各相關期間末會就是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或已可能減少作出評估。倘存有一種該等跡象，便估計可收回金額。除商譽外，僅於釐定資產的可收回金額所使用的估計出現變動時，先前確認的資產減值虧損方予以撥回，但估計的可收回金額不得高於過往年度並無就該資產確認任何減值虧損所釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回於產生期間計入損益內。

於出售存貨時，有關存貨的賬面值於相關收益獲確認的期間確認為開支。存貨撇減至可變現淨值的金額及一切存貨虧損均於撇減或虧損產生期間確認為開支。於撥回發生期間，撥回任何撇減存貨的金額會確認為作為開支扣減存貨金額。

#### (j) 金融資產

##### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類，其後按攤銷成本計量，並按公平值計入損益。

金融資產於初始確認時的分類乃視乎該等金融資產的合同現金流量特點及商水源盛集團管理該等金融資產的業務模式而定。除並不包含重大融資部分或商水源盛集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項，商水源盛集團初始以公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生僅就未償還本金額支付本金及利息（「SPPI」）的現金流量。該評估稱為SPPI測試，並於工具層面執行。

商水源盛集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。該業務模式確定現金流量是否將來自收取合同現金流量、出售金融資產或兩者兼有。購買或出售須於市場規則或慣例所設定的時間範圍內交付資產的金融資產（定期交易）於交易日（即商水源盛集團承諾購買或出售資產的日期）確認。

### 後續計量

就後續計量而言，金融資產被劃分為兩類：

- 按攤銷成本列賬的金融資產（債務工具）
- 按公平值計入損益的金融資產

### 按攤銷成本列賬的金融資產（債務工具）

該類別與商水源盛集團最為相關。倘滿足以下兩個條件，商水源盛集團將按攤銷成本計量金融資產：

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

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

商水源盛集團按攤銷成本列賬的金融資產包括包含於貿易及其他應收款項的金融資產。

所有已確認的金融資產，視乎金融資產的分類，其後全面按攤銷成本或公平值進行計量。

### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初始確認時指定按公平值計入損益的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期用作出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具（包括獨立嵌入式衍生工具）亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。其現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上文所述訂有債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益（「其他全面收益」）分類的準則，但於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益中確認。

### 減值

商水源盛集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與商水源盛集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施。

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初步確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來十二個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（十二個月預期信貸虧損）。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備（整個存續的預期信貸虧損）。

對於貿易應收款項及合同資產，商水源盛集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。因此，商水源盛集團並無追蹤信貸風險的變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。商水源盛集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

### 抵銷金融工具

倘目前有合法可強制執行權利抵銷已確認的金額，且有意按淨額基準支付或同時將資產變現及結算負債，則抵銷金融資產及金融負債，而其淨額須列於財務狀況表內。

### (k) 終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分）主要於以下情況終止確認（即從商水源盛集團的財務狀況表刪除）：

- 自資產收取現金流量的權利已經屆滿；或
- 商水源盛集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已承擔責任根據「轉讓」安排在並無重大延誤下將收取的現金流量全數支付予第三方；及(a)商水源盛集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)商水源盛集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

當商水源盛集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已訂立轉讓安排，其會評估有否保留資產所有權的風險及回報，以及其程度。當商水源盛集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該資產的控制權，商水源盛集團以商水源盛集團持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。在此情況下，商水源盛集團亦確認相關負債。經轉讓資產及相關負債乃按反映商水源盛集團已保留的權利及責任為基準計量。

持續參與乃以被轉讓資產作出的一項保證的形式出現，並以該項資產的原賬面值及商水源盛集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

**(l) 金融負債**

**初始確認及計量**

金融負債當且僅當商水源盛集團成為金融工具合同條文的訂約方時方予以確認。商水源盛集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。金融負債於初步確認時被分類為貸款及借款(如適用)。

初步確認所有金融負債時，乃以公平值及(倘屬並非按公平值計入損益的金融負債)扣除直接應佔交易成本計量。

商水源盛集團的金融負債包括貿易及其他應付款項以及計息借款。

**後續計量**

於初步確認後，並非按公平值計入損益列賬的金融負債隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。當負債終止確認及進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益內確認。

**(i) 貸款及借款**

於初步確認後，計息貸款及借款隨後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本於考慮任何收購折讓或溢價以及屬於實際利率組成部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益內的融資成本。

**(ii) 財務擔保合同**

商水源盛集團發行的財務擔保合同為要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致的損失的合同。財務擔保合同初步按公平值確認為一項負債，並就發行擔保直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，商水源盛集團按以下兩者的較高者計量財務擔保合同：(i)報告期末的現有責任所須開支的最佳估計金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)累計攤銷。

**(m) 終止確認金融負債**

當負債項目下的責任被解除或取消或屆滿，金融負債須予終止確認。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

如現有金融負債由同一放債人以幾乎完全不同條款的負債所取代，或現有負債的條款實質上幾乎已完全修訂，此類取代或修訂將被視為終止確認原有負債及確認新負債處理，而有關賬面值的差額須於損益確認。

### (n) 合同資產及合同負債

當商水源盛集團於可無條件取得合同中所載付款條款項下的代價前確認收益(見附註3(u))，則確認合同資產。合同資產根據附註3(j)所載政策就預期信貸虧損進行評估，並當有無條件權利收取代價時重新分類為應收款項(見附註3(o))。

當客戶於商水源盛集團確認相關收益前支付代價，則確認合同負債(見附註3(u))。倘商水源盛集團有無條件權利於商水源盛集團確認相關收益前收取代價，亦會確認合同負債。在此情況下，亦會確認相應應收款項(見附註3(o))。

就與客戶的單一合同而言，呈列合同資產淨值或合同負債淨額。就多份合同而言，不相關合同的合同資產及合同負債不會按淨額基準呈列。

當合同包括重大融資成分，合同結餘包括根據實際利率法應計的利息(見附註3(u))。

### (o) 貿易及其他應收款項

當商水源盛集團無條件收取代價時確認應收款項。如果只需要經過一段時間就能支付代價，則收取代價的權利是無條件的。其使用實際利率法按攤銷成本減去預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備計量。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合同應付予商水源盛集團的現金流量與商水源盛集團預期收取的現金流量之間的差額)計量。

於計量預期信貸虧損時，商水源盛集團考慮合理及有理據而無需付出不必要成本或努力即可獲得的資料。該等資料包括過往事件、當前狀況及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個月的預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的損失；及
- 全期預期信貸虧損：預期該等採用預期信貸虧損模式的項目於整個存續期內所有可能發生的違約事件導致的損失。

其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，惟取決於信貸風險自初步確認起是否有顯著增加。倘應收款項的信貸風險自初步確認起有顯著增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

於評估應收款項信貸風險是否自初步確認後顯著增加時，商水源盛集團將於報告日期評估的應收款項的違約風險與初步確認日期評估的風險進行比較。在進行此重新評估時，商水源盛集團認為，當(i)借款人不可能在商水源盛集團無追索權(例如：實現擔保)(如持有)下向商水源盛集團悉數支付其信貸義務；或(ii)金融資產逾期一年時即發生違約風險。商水源盛集團考慮合理可靠的定量及定性資料，包括歷史經驗及在無須付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

根據應收款項的性質，信貸風險顯著增加的評估按單項項目或組合基準進行。當評估以組合基準進行時，會按照應收款項的共同信貸風險特徵(例如過期狀態及信貸風險評級)歸類。

預期信貸虧損在每個報告日期重新計量，以反映自初步確認後應收款項信貸風險的變化。預期信貸虧損金額的任何變化均在損益中確認為減值收益或虧損。商水源盛集團確認所有應收款項的減值收益或虧損時，會透過虧損撥備賬對其賬面值進行相應調整。

於各報告日期，商水源盛集團評估金融資產是否出現信貸減值。倘有可觀察到的證據表明債務人存在重大困難，則該金融資產被視為信貸減值。

若日後回收不可實現時，應收款項的賬面總值將(部分或全部)撤銷。該情況通常出現在公司確定債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還撤銷金額。

過往撤銷資產的後續回收於回收期間於損益確認為減值撥回。

### (p) 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、於銀行及其他財務機構的活期存款，以及可以隨時兌換成已知數額現金及並無重大價值變動風險的短期高度流通投資，且一般於由購入日期起計三個月內到期。銀行透支按要求償還，並組成商水源盛集團現金管理的一部分，亦包括在現金及現金等價物內。

### (q) 撥備及或然負債

當商水源盛集團因過往事件須負上法定或推定責任，並須作出經濟利益流出以履行責任及流出額可予可靠估計時，會確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，撥備將按履行責任的預計開支的現值列賬。

倘毋須作出經濟利益流出或該數額未能可靠估計，則該責任將披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。僅以發生或無發生一件或多件日後事件確定是否存在的可能責任，亦會披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### (r) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項按公平值初始確認。除根據附註3(l)(ii)及3(q)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後則按攤銷成本列賬，倘若貼現影響輕微，則按成本列賬。

### (s) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利

按產生的金額或按適用基準及利率計量的薪酬、僱員工資或薪金、獎金、社保供款(例如醫保、工傷保險、生育保險及住房保險)，於僱員提供服務的期間確認為負債，並按適當情況從損益中相應扣除或計入資產成本內。

#### (ii) 定額供款計劃

根據中華人民共和國相關法律法規，商水源盛集團參與由政府機構設立和管理的社保系統內的定額供款基本養老保險。商水源盛集團根據政府指定的適用基準和利率對基本養老保險計劃作出供款。當僱員提供相關服務時，基本養老保險供款確認為資產成本的一部分，或從損益中扣除。

### (t) 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於損益中確認，但倘與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

即期稅項指年內就應課稅收入按報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算的預期應納稅款，以及就以往期間的應納稅款作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別自可扣稅與應課稅之間的暫時差異(即就財務報告而言的資產及負債賬面值與其稅基之間的差額)產生。遞延稅項資產亦自未動用稅項虧損及未動用稅收抵免產生。

除若干有限的例外情況差異外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以很可能獲得未來應課稅溢利以與可動用資產相抵銷的金額為限)均會被確認。可用以支持確認可扣暫時差異所產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時差異而產生的金額，惟有關差異涉及同一稅務機關及同一課稅實體，並預期於可扣暫時差異預計撥回的同一期間或於遞延稅項資產所產生的稅項虧損可向後期或前期結轉的期間撥回。於釐定現有應課稅暫時差異是否支持確認可扣暫時差異及抵免所產生的遞延稅項資產時，會採用同一準則，即若有關差異涉及同一稅務機關及同一課稅實體，並預期於動用稅項虧損或抵免期間撥回，則計及有關差異。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況指初始確認資產或負債產生的暫時差異(既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利(倘其並非業務合併的一部分))，以及與於附屬公司的投資相關的暫時差異，惟就應課稅差異而言，商水源盛集團控制撥回時間且該等差異在可預見的未來很可能不會撥回，或就可扣稅差異而言，惟其在未來很可能撥回則除外。

已確認的遞延稅項金額採用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率，按照資產及負債賬面值的預期變現或結算方式計量。遞延稅項資產及負債均不折現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，倘不再可能獲得足夠的應課稅溢利以動用相關稅項利益，該遞延稅項資產的賬面值便會作出削減。如可能獲得足夠的應課稅溢利，則撥回任何有關削減。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動分開呈列，且不予抵銷。倘商水源盛集團有權依法強制執行即期稅項資產與即期稅項負債的抵銷，且符合以下額外條件，則即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- (i) 就即期稅項資產及負債而言，商水源盛集團計劃按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債；或
- (ii) 就遞延稅項資產及負債而言，如其涉及由同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅：
  - 同一課稅實體；或
  - 不同的課稅實體(計劃於日後預期結算大額遞延稅項負債或收回大額遞延稅項資產的各期間，按淨額基準變現即期稅項資產及結算即期稅項負債，或同時變現及結算)。

### (u) 收益確認

確認收益以描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的金額應為能反映商水源盛集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，商水源盛集團採用確認收益的五步法。

- 第一步： 識別與客戶訂立的合同
- 第二步： 識別合同中的履約責任
- 第三步： 釐定交易價
- 第四步： 將交易價分配至合同中的履約責任
- 第五步： 於該實體達成履約責任時(或就此)確認收益

商水源盛集團於達成履約責任(即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶)時(或就此)確認收益。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

資產控制權可在一段時間內或於某一時間點轉移。資產控制權會在一段時間內轉移，倘：

- (i) 商水源盛集團履約過程中，客戶同時收到及享用商水源盛集團履約所帶來的利益；
- (ii) 商水源盛集團履約過程中，創建或加強一項於資產（如在建工程）被創造或增強時客戶控制的資產；或
- (iii) 商水源盛集團履約並未創建一項可被商水源盛集團用於替代用途的資產，且商水源盛集團具有就迄今為止已完成的履約部分收取款項的可強制執行權利。

倘資產控制權隨時間轉移，則收益乃按在整個合同期間經參考已完成履約責任的進度予以確認。否則，收益於客戶取得資產或服務控制權的該時間點予以確認。商水源盛集團按以下方式確認收益。

### (i) 銷售房地產

於資產控制權轉移至客戶時確認收入。視乎合同條款及該合同的適用法例，資產控制權可在一段時間內或某一時間點轉移。倘商水源盛集團在履約過程中滿足下列各項，則資產控制權隨時間轉移：

- 商水源盛集團履約所帶來的所有利益由客戶同時接收並消耗；或
- 商水源盛集團履約時創建及強化由客戶控制的資產；或
- 並無創建一項對商水源盛集團具可替代用途的資產，且商水源盛集團就迄今為止已完成的履約有可強制執行的支付權利

倘資產控制權隨時間轉移，則收益乃按在整個合同期間經參考已完成履約責任的進度予以確認。否則，收益於客戶取得資產控制權的該時間點予以確認。

完成履約責任的進度的計量乃基於商水源盛集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期末產生的合同成本佔各項合同估計總成本的比例。

對於房地產的控制權於時間點轉移的房地產開發和銷售合同，於客戶獲得已落成房地產實際管有權或法定產權及商水源盛集團擁有獲得付款的現時權利及很可能收取代價時確認收益。

於釐定交易價格時，倘存在重大融資成分，商水源盛集團將會調整代價的承諾金額。

### (ii) 租金收入

租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### (iii) 利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法透過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計可使用年期内貼現至金融資產賬面值淨值的利率予以確認。

### (v) 借款成本

直接歸屬於收購、建造或生產資產的借款成本(其必然需要相當長的一段時間才能達到其預定用途或出售)被資本化為該資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

作為合資格資產成本的一部分，借款成本資本化開始於資產支出產生、產生借款成本以及令資產達到擬定用途或出售所需的活動。當令合資格資產達到擬定用途或出售所需的絕大部分活動中斷或完成時，借款成本的資本化將暫停或終止。

### (x) 關聯方

任何一方如屬以下情況，即被視為商水源盛集團的關聯方：

(a) 該人士為個人或與該個人關係密切的家庭成員，且該個人

- (i) 控制或共同控制商水源盛集團；
- (ii) 對商水源盛集團有重大影響力；或
- (iii) 為商水源盛集團或商水源盛集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該人士為適用以下任何情況的實體：

- (i) 該實體與商水源盛集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或其他實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合資企業；
- (iii) 該實體與商水源盛集團為同一第三方的合資企業；
- (iv) 一實體為第三方實體的合資企業，而其他實體為第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為商水源盛集團或與商水源盛集團有關連的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；及

(viii) 該實體或其所屬集團的成員公司向商水源盛集團或商水源盛集團的母公司提供主要管理人員服務。

關係密切的家庭成員是指在處理該實體相關事宜的過程中可能影響該個人士或被其影響的家庭成員。

#### 4. 重大會計判斷及估計

編製商水源盛集團財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債的報告金額及其相關披露以及或然負債的披露。而該等假設及估計的不確定性所導致的結果可能造成於未來對受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整。

##### 判斷

於應用商水源盛集團的會計政策過程中，管理層已作出以下對於財務報表確認金額造成最主要影響的判斷，惟該等涉及估計的判斷則除外：

##### *經營租賃承擔 — 商水源盛集團作為出租人*

商水源盛集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。根據對有關安排條款及條件的評估，商水源盛集團已釐定其保留該等房地產所有權的絕大部分風險及回報，並以經營租賃入賬。

##### *投資物業及已完工待售房地產之間的分類*

商水源盛集團會釐定一項物業是否合資格作為投資物業，並已制定作出該判斷的標準。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或同時作以上用途的物業。因此，商水源盛集團會衡量物業所產生現金流量是否基本上獨立於商水源盛集團持有的其他資產。某些物業包括持作賺取租金或作資本增值亦包括持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的另一部分。倘該等部分不能獨立出售，則僅於持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的部分並不重大時，該物業方會視為投資物業。該集團會根據個別物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大以致其不合資格歸類為投資物業。

##### 估計不確定因素

下文披露關於未来的主要假設及於各報告期間結束時存在的估計不確定因素(可能導致下個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險)的其他主要來源：

##### *在建房地產及已完工待售房地產的撥備*

商水源盛集團的在建房地產及已完工待售房地產按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。商水源盛集團根據其過往經驗及有關房地產的性質，基於現行市況估計售價、在建房地產完工成本及銷售房地產產生的成本。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

倘若完工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就在建房地產及已完工待售房地產作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對房地產的賬面值及撥備作出相應調整。

### **中國企業所得稅(「企業所得稅」)**

商水源盛集團須繳納中國的企業所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定所作出的所得稅撥備時以目前有效的稅務法律、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷的基準。倘最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差異會在所發生的期間影響所得稅及稅項撥備。

### **中國土地增值稅(「土地增值稅」)**

商水源盛集團須繳納中國的土地增值稅。土地增值稅撥備乃基於管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待房地產開發項目完工後由稅務機關釐定。商水源盛集團尚未就其若干房地產開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，而任何差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

### **投資物業公平值估計**

按公平值列賬的投資物業乃根據獨立專業估值師提供的評估市場價值於各報告日期進行重估。該等估值乃基於若干假設作出，存在不確定性並可能與實際結果產生巨大差異。於作出估算時，商水源盛集團考慮類似房地產於活躍市場的現價資料，並使用主要基於各報告期間末的市況的假設。

### **貿易及其他應收款項減值**

商水源盛集團根據對違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。商水源盛集團於各報告期末根據其過往歷史、現時市況及前瞻估計在作出該等假設及選擇減值計算的輸入值時使用判斷。

### **遞延稅項資產**

所有可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉於可能獲得應課稅溢利抵銷有關可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及可動用的未動用稅項虧損結轉的情況下，可確認為遞延稅項資產。釐定可予確認的遞延稅項資產的金額時，管理層須根據可能的時間差安排、未來應課稅溢利水平連同未來稅項計劃策略作出重大判斷。進一步詳情載於財務報表附註24。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 5. 經營分部資料

就管理而言，商水源盛集團根據其提供的產品及服務劃分業務部門，有以下兩個可報告經營分部：

- (i) 房地產開發 — 住宅房地產及其配套商業及綜合用途房地產的開發及銷售；及
- (ii) 房地產投資 — 出租商水源盛集團開發並持有或收購作投資用途的房地產。

管理層單獨監控商水源盛集團經營分部的業績，以對資源分配及表現評估作出決策。分部表現乃根據可報告分部業績(即相關分部的毛利)進行評估。

就評估分部表現及分配資源而言，商水源盛集團的高級行政管理人員按下列基準監督各可報告分部應佔的業績：

收益及開支乃參照該等分部產生的銷售額及該等分部錄得的開支或因該等分部應佔的資產折舊而產生者，分配至可報告分部。用於報告分部的計算方法為毛利。

就截至2018年、2019年及2020年12月31日止各年度以及截至2021年4月30日止四個月之資源分配及評估分部表現而言，向商水源盛之多數高級行政管理人員提供有關商水源盛集團的可報告分部之資料。

<u>截至2021年4月30日止四個月</u>	<u>房地產開發</u>	<u>房地產投資</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益：			
出售予外部客戶	189,693	4,035	193,728
分部業績	43,328	4,035	47,363
對賬：			
未分配其他收入淨額			586
投資物業公平值收益淨額			7,002
未分配企業開支			(11,791)
融資成本			(133)
除所得稅前溢利			<u>43,027</u>
分部資產	678,007	505,592	1,183,599
對賬：			
企業及其他未分配資產			<u>303,252</u>
總資產			<u>1,486,851</u>
分部負債	529,326	13,139	542,465
對賬：			
企業及其他未分配負債			<u>422,537</u>
總負債			<u>965,002</u>

### 附錄三

### 商水源盛集團的會計師報告

截至2020年4月30日止四個月	房地產開發 人民幣千元 (未經審核)	房地產投資 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收益：			
出售予外部客戶	19,219	3,517	22,736
分部業績	8,696	3,517	12,213
對賬：			
未分配其他收入淨額			2,126
投資物業公平值虧損淨額			(3,012)
未分配企業開支			(7,663)
融資成本			(275)
除所得稅前溢利			3,389
分部資產	853,983	462,439	1,316,422
對賬：			
企業及其他未分配資產			275,586
總資產			1,592,008
分部負債	935,133	13,636	948,769
對賬：			
企業及其他未分配負債			363,182
總負債			1,311,951
截至2020年12月31日止年度	房地產開發 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：			
出售予外部客戶	474,919	10,576	485,495
分部業績	142,903	10,576	153,479
對賬：			
未分配其他收入淨額			5,652
投資物業公平值收益淨額			29,669
未分配企業開支			(29,741)
融資成本			(608)
除所得稅前溢利			158,451
分部資產	743,962	498,810	1,242,772
對賬：			
企業及其他未分配資產			209,211
總資產			1,451,983
分部負債	659,244	15,703	674,947
對賬：			
企業及其他未分配負債			402,376
總負債			1,077,323

### 附錄三

### 商水源盛集團的會計師報告

截至2019年12月31日止年度	房地產開發 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：			
出售予外部客戶	473,775	8,978	482,753
分部業績	88,664	8,978	97,642
對賬：			
未分配其他收入淨額			5,623
投資物業公平值收益淨額			54,204
未分配企業開支			(40,274)
融資成本			<u>(1,316)</u>
除所得稅前溢利			<u>115,879</u>
分部資產	852,052	465,816	1,317,868
對賬：			
企業及其他未分配資產			<u>332,961</u>
總資產			<u>1,650,829</u>
分部負債	974,137	14,602	988,739
對賬：			
企業及其他未分配負債			<u>383,589</u>
總負債			<u>1,372,328</u>
截至2018年12月31日止年度	房地產開發 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：			
出售予外部客戶	176,239	5,439	181,678
分部業績	31,877	5,439	37,316
對賬：			
未分配其他收入淨額			3,529
投資物業公平值收益淨額			51,208
未分配企業開支			(29,025)
融資成本			<u>(2,625)</u>
除所得稅前溢利			<u>60,403</u>
分部資產	966,843	373,329	1,340,172
對賬：			
企業及其他未分配資產			<u>306,048</u>
總資產			<u>1,646,220</u>
分部負債	1,033,820	13,328	1,047,148
對賬：			
企業及其他未分配負債			<u>470,275</u>
總負債			<u>1,517,423</u>

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 地區資料

由於商水源盛集團來自外部客戶的收益僅來自其於中國內地的經營所得且商水源盛集團並無非流動資產位於中國內地境外，故並無呈列地區資料。

### 有關主要客戶的資料

於各相關期間，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售並無佔商水源盛集團收益的10%或以上。

## 6. 收益及其他收入淨額

對收益的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
客戶合約收益					
房地產銷售	176,239	473,775	474,919	19,219	189,693
其它來源收益					
租金收入	5,439	8,978	10,576	3,517	4,035
	<u>181,678</u>	<u>482,753</u>	<u>485,495</u>	<u>22,736</u>	<u>193,728</u>
於某一時間點確認的					
客戶合約收益	<u>176,239</u>	<u>473,775</u>	<u>474,919</u>	<u>19,219</u>	<u>189,693</u>

對其他收入淨額的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
銀行利息收入	430	182	187	72	40
貸款利息收入	2,485	6,158	5,813	2,114	1,585
出售投資物業收益／(虧損)					
淨額	673	(32)	(491)	—	—
貿易應收款項減值撥回／ (虧損撥備)	33	(94)	(34)	2	(1,011)
其他應收款項(虧損撥備)／ 減值撥回	(121)	(591)	177	(62)	(28)
其他	29	—	—	—	—
	<u>3,529</u>	<u>5,623</u>	<u>5,652</u>	<u>2,126</u>	<u>586</u>

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	1,269	1,338	1,593	537	532
使用權資產折舊	1,364	1,836	1,607	551	516
已出售存貨成本 (附註18)	144,362	385,111	332,016	10,523	146,365
薪金、工資及其他福利	8,522	7,950	7,425	2,411	2,438
定額供款退休計劃的供款	214	463	268	107	184
員工成本(包括董事薪酬)	8,736	8,413	7,693	2,518	2,622
租金收入	(5,439)	(8,978)	(10,576)	(3,517)	(4,035)
短期租賃項下最低租賃付款	7	7	7	2	2

### 8. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
其他貸款利息	2,300	930	314	165	55
租賃利息 (附註16)	325	386	294	110	78
銀行及其他借款利息	36,963	14,490	19,696	6,838	5,344
減：資本化利息	(36,963)	(14,490)	(19,696)	(6,838)	(5,344)
	2,625	1,316	608	275	133

### 9. 董事薪酬

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—
薪金及其他福利	258	240	230	70	80
定額供款退休計劃的供款	16	22	12	4	8
	274	262	242	74	88

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

	截至2018年12月31日止年度			總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金及其他福利 人民幣千元	定額供款退休計劃的供款 人民幣千元	
執行董事				
楊效其(主席)	—	129	8	137
張瑞平	—	129	8	137
	—	258	16	274
	截至2019年12月31日止年度			總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金及其他福利 人民幣千元	定額供款退休計劃的供款 人民幣千元	
執行董事				
楊效其(主席)	—	120	11	131
張瑞平	—	120	11	131
	—	240	22	262
	截至2020年12月31日止年度			總計 人民幣
	袍金 人民幣	薪金及其他福利 人民幣	定額供款退休計劃的供款 人民幣	
執行董事				
楊效其(主席)	—	115	6	121
張瑞平	—	115	6	121
	—	230	12	242
	截至2020年4月30日止四個月(未經審核)			總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金及其他福利 人民幣千元	定額供款退休計劃的供款 人民幣千元	
執行董事				
楊效其(主席)	—	35	2	37
張瑞平	—	35	2	37
	—	70	4	74

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

	截至2021年4月30日止四個月			總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	定額供款退休 計劃的供款 人民幣千元	
<b>執行董事</b>				
楊效其 (主席)	—	40	4	44
張瑞平	—	40	4	44
	<u>—</u>	<u>80</u>	<u>8</u>	<u>88</u>

於相關期間內概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

### 10. 五名最高薪酬人士

截至2018年12月31日止年度的五名最高薪酬人士包括兩名董事，其薪酬載於上文附註9。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2020年及2021年4月30日止四個月，並非商水源盛集團董事的最高薪酬人士的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
薪金及其他福利	505	875	793	247	287
定額供款退休計劃的供款	<u>3</u>	<u>36</u>	<u>12</u>	<u>4</u>	<u>14</u>
	<u>508</u>	<u>911</u>	<u>805</u>	<u>251</u>	<u>301</u>

薪酬位於以下範圍的上述非董事最高薪酬人士的人數：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年 (未經審核)	2021年
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 11. 所得稅費用

(a) 損益及其他全面收入表中的所得稅費用為：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
即期稅項：					
企業所得稅	18,692	15,345	29,323	4,434	6,673
土地增值稅	7,355	9,926	16,496	2,301	2,637
	26,047	25,271	45,819	6,735	9,310
遞延稅項(附註24)	5,541	30,404	16,473	(4,902)	7,028
	<u>31,588</u>	<u>55,675</u>	<u>62,292</u>	<u>1,833</u>	<u>16,338</u>

於中國內地經營的商水源盛集團於相關期間須按25%的稅率繳納企業所得稅。

土地增值稅乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為房地產銷售所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他房地產開發開支)。商水源盛集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提所得稅費用撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

(b) 商水源盛集團註冊所在司法管轄區按法定稅率計算的除所得稅前溢利適用的所得稅費用與於各相關期間按實際所得稅率計算的所得稅費用對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
除所得稅前溢利	<u>60,403</u>	<u>115,879</u>	<u>158,451</u>	<u>3,389</u>	<u>43,027</u>
按25%的企業所得稅率					
計算的稅項	15,101	28,970	39,613	847	10,757
不可扣減費用的稅務影響	1,061	604	1,855	375	107
土地增值稅的稅務影響	(1,839)	(2,481)	(4,124)	(575)	(659)
土地增值稅	7,355	9,926	16,496	2,301	2,637
土地增值稅對投資物業重估的遞延稅項影響	<u>9,910</u>	<u>18,656</u>	<u>8,452</u>	<u>(1,115)</u>	<u>3,496</u>
所得稅費用	<u>31,588</u>	<u>55,675</u>	<u>62,292</u>	<u>1,833</u>	<u>16,338</u>

### 12. 股息

商水源盛集團於相關期間概無宣派或派發任何股息。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 13. 每股盈利

由於商水源盛集團重組及商水源盛集團於相關期間的業績乃按附註2.1所述的編製基準編製，就本報告而言，呈列每股盈利資料並無意義，故並無呈列。

### 14. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	機器、傢俱及 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>				
於2018年1月1日	8,364	2,287	10,893	21,544
添置	—	37	7	44
於2018年12月31日及2019年1月1日	8,364	2,324	10,900	21,588
添置	62	67	4,527	4,656
於2019年12月31日及2020年1月1日	8,426	2,391	15,427	26,244
添置	—	—	323	323
於2020年12月31日、2021年1月1日 及2021年4月30日	<u>8,426</u>	<u>2,391</u>	<u>15,750</u>	<u>26,567</u>
<b>累計折舊：</b>				
於2018年1月1日	585	1,885	6,723	9,193
年內支出	291	84	894	1,269
於2018年12月31日及2019年1月1日	876	1,969	7,617	10,462
年內支出	276	101	961	1,338
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,152	2,070	8,578	11,800
年內支出	246	108	1,239	1,593
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,398	2,178	9,817	13,393
期內支出	216	34	282	532
於2021年4月30日	<u>1,614</u>	<u>2,212</u>	<u>10,099</u>	<u>13,925</u>
<b>賬面淨值：</b>				
於2018年12月31日	<u>7,488</u>	<u>355</u>	<u>3,283</u>	<u>11,126</u>
於2019年12月31日	<u>7,274</u>	<u>321</u>	<u>6,849</u>	<u>14,444</u>
於2020年12月31日	<u>7,028</u>	<u>213</u>	<u>5,933</u>	<u>13,174</u>
於2021年4月30日	<u>6,812</u>	<u>179</u>	<u>5,651</u>	<u>12,642</u>

商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別為人民幣5,461,000元、人民幣5,313,000元、人民幣5,164,000元及人民幣5,115,000元的若干物業、廠房及設備已被質押以擔保關聯公司獲授的銀行借款(附註23)。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 15. 投資物業

人民幣千元

#### 按公平值：

於2018年1月1日	292,281
轉撥自己完工待售房地產 (附註18)	30,691
投資物業公平值收益淨額	51,208
出售	<u>(7,168)</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	367,012
轉撥自己完工待售房地產 (附註18)	40,426
投資物業公平值收益淨額	54,204
出售	<u>(691)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	460,951
轉撥自己完工待售房地產 (附註18)	8,936
投資物業公平值收益淨額	29,669
出售	<u>(4,004)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	495,552
轉撥自己完工待售房地產 (附註18)	296
投資物業公平值收益淨額	<u>7,002</u>
於2021年4月30日	<u><u>502,850</u></u>

商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別約為零、人民幣37,063,000元、人民幣35,191,000元及零的若干投資物業已被質押以擔保商水源盛集團獲授的銀行借款(附註23)。

商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別約為人民幣208,262,000元、人民幣331,177,000元、人民幣180,695,000元及人民幣183,442,000元的若干投資物業已被質押以擔保其關聯公司獲授的銀行借款。

#### 公平值層級

下表呈列商水源盛集團於報告期末按經常性基準計量的投資物業公平值，有關公平值於香港財務報告準則第13號公平值計量所界定的公平值三層等級中進行分類。公平值所歸類的層次乃經參考以下估值技術所用的輸入數據的可觀察性及重要性而釐定：

- 第一級別估值： 僅使用第一級別輸入數據(即計量日期當日相同資產及負債活躍市場上的未經調整報價)計量的公平值
- 第二級別估值： 使用第二級別輸入數據(即不符合第一級別標準的可觀察輸入數據)計量的公平值，且不會使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為未能取得市場數據的輸入數據
- 第三級別估值： 使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，商水源盛集團分別約為人民幣367,012,000元、人民幣460,951,000元、人民幣495,552,000元及人民幣502,850,000元的投資物業均屬於公平值等級的第三級。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及2021年4月30日，第一級與第二級之間並無轉讓，或並無轉出或轉至第三級。商水源盛集團的政策為於其產生的報告期末於公平值等級之間確認轉讓。

商水源盛集團的投資物業均位於中國內地。商水源盛集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師永利行評值顧問有限公司（「永利行」）的評估於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日重估分別約為人民幣367,012,000元、人民幣460,951,000元、人民幣495,552,000元及人民幣502,850,000元。商水源盛集團的高級財務經理及首席財務官經商水源盛董事會批准後決定委任外部估值師負責商水源盛集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、經驗、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。商水源盛集團的高級財務經理及首席財務官已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

### 有關第三級公平值計量的資料

以下為投資物業估值時所使用的估值技術及主要輸入數據的概要：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍			
		於12月31日		於4月30日	
		2018年	2019年	2020年	2021年
直接比較法	近期交易價格	每平方米 人民幣 2,948元至 人民幣 15,108元	每平方米 人民幣 3,015元至 人民幣 15,534元	每平方米 人民幣 3,062元至 人民幣 15,963元	每平方米 人民幣 3,109元至 人民幣 16,204元

位於中國的若干投資物業的公平值乃使用直接比較法參考可資比較物業的近期銷售價格（使用可公開獲得的市場數據按每平方米價格為基礎計算）釐定。公平值計量與市場價格為正相關。

該等第三層級公平值計量結餘的相關期間變動如下：

	於12月31日			於4月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初	292,281	367,012	460,951	495,552
轉撥自己完工待售房地產 (附註18)	30,691	40,426	8,936	296
出售	(7,168)	(691)	(4,004)	—
投資物業公平值收益	<u>51,208</u>	<u>54,204</u>	<u>29,669</u>	<u>7,002</u>
年末／期末	<u>367,012</u>	<u>460,951</u>	<u>495,552</u>	<u>502,850</u>

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 16. 租賃

#### (i) 於綜合財務狀況表內確認的款項

綜合財務狀況表列示有關租賃的款項如下：

	使用權資產 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2018年1月1日	2,928	2,928
添置	4,753	4,753
折舊開支	(1,364)	—
利息開支 — 附註8	—	325
付款	—	(1,094)
於2018年12月31日及2019年1月1日	6,317	6,912
添置	384	384
折舊開支	(1,836)	—
利息開支 — 附註8	—	386
付款	—	(1,797)
於2019年12月31日及2020年1月1日	4,865	5,885
折舊開支	(1,607)	—
利息開支 — 附註8	—	294
付款	—	(1,869)
於2020年12月31日及2021年1月1日	3,258	4,310
折舊開支	(516)	—
利息開支 — 附註8	—	78
付款	—	(638)
於2021年4月30日	<u>2,742</u>	<u>3,750</u>

按到期日劃分的租賃負債如下：

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	1,433	1,575	1,563	1,594
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	<u>5,479</u>	<u>4,310</u>	<u>2,747</u>	<u>2,156</u>
	<u>6,912</u>	<u>5,885</u>	<u>4,310</u>	<u>3,750</u>

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 17. 在建房地產

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初／期初	221,051	754,430	644,049	189,857
添置	662,962	319,138	224,007	88,966
轉撥至已完工待售房地產 (附註18)	<u>(129,583)</u>	<u>(429,519)</u>	<u>(678,199)</u>	<u>—</u>
年末／期末	<u>754,430</u>	<u>644,049</u>	<u>189,857</u>	<u>278,823</u>

商水源盛集團的在建房地產均位於中國內地的租賃土地上。

商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別約為人民幣6,177,000元、人民幣38,922,000元、零及零的若干在建房地產已被質押以擔保商水源盛集團獲授的銀行借款(附註23)。

商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別為約人民幣8,493,000元、零、人民幣8,493,000元及人民幣8,493,000元的若干在建房地產已被質押以擔保其關聯公司獲授的銀行借款。

### 18. 已完工待售房地產

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初／期初	238,463	192,993	196,975	534,222
轉撥自在建房地產 (附註17)	129,583	429,519	678,199	—
轉撥至投資房地產 (附註15)	(30,691)	(40,426)	(8,936)	(296)
轉撥至銷售成本 (附註7)	<u>(144,362)</u>	<u>(385,111)</u>	<u>(332,016)</u>	<u>(146,365)</u>
年末／期末	<u>192,993</u>	<u>196,975</u>	<u>534,222</u>	<u>387,561</u>

商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別為約人民幣82,510,000元、人民幣78,202,000元、人民幣122,038,000元及人民幣95,415,000元的若干已完工待售房地產已被質押以擔保其關聯公司獲授的銀行借款。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 19. 貿易及其他應收款項

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收賬款	19,460	11,162	20,051	12,802
減：信貸虧損撥備	(40)	(134)	(168)	(1,179)
應收賬款 (附註 a)	19,420	11,028	19,883	11,623
預付款項	5,488	2,042	431	1,396
其他應收款項 (附註 b)	12,674	13,554	3,031	2,118
授予第三方之貸款 (附註 c)	14,914	36,312	24,394	26,074
應收一名股東款項 (附註 d)	147,589	158,814	122,122	206,728
減：信貸虧損撥備	(480)	(1,071)	(894)	(922)
其他可回收稅項	34,810	21,777	16,847	8,162
	<u>234,415</u>	<u>242,456</u>	<u>185,814</u>	<u>255,179</u>

附註：

- (a) 應收賬款主要來自房地產銷售，並根據銷售合同規定的條款結算。

於報告期末，計入貿易及其他應收款項的應收賬款(扣除呆賬撥備)的賬齡基於應收賬款確認日期分析如下：

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0至30天	8,240	1,245	2,641	3,104
31至60天	2,588	3,507	1,769	—
61至90天	1,239	1,749	3,841	1,019
91至180天	1,299	1,134	2,498	—
181至365天	3,461	1,299	4,934	—
1至2年	2,593	1,934	4,200	6,124
2至3年	—	160	—	1,376
	<u>19,420</u>	<u>11,028</u>	<u>19,883</u>	<u>11,623</u>

於2018年12月31日，該款項包括應收一名關聯方款項的結餘約人民幣155,000元(附註30(d))。商水源盛集團並無就該等結餘持有任何抵押品。有關商水源盛集團的信貸政策的更多詳情載於附註31(a)。

- (b) 其他應收款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

(c) 向第三方之貸款包括：

- (i) 於2018年及2019年12月31日，應收一名借款人（「**借款人A**」，為獨立第三方）人民幣7,500,000元（「**貸款A**」）為無抵押、按2%之月利率計息且應於2019年9月償還。到期時，貸款A被拖欠還款。隨後，商水源盛集團於2019年11月5日對借款人A提起法律訴訟。繼河南省商水縣人民法院（「**人民法院**」）於2019年11月作出判決（「**判決A**」）後，人民法院作出命令，要求借款人A履行其職責，向商水源盛集團償還貸款A連同直至判決A日期之應計利息。於2020年8月1日，商水源盛集團自借款人A收到貸款A及直至該日期之應計利息。
- (ii) 於2018年12月31日，應收一名借款人（「**借款人B**」，為獨立第三方）人民幣4,000,000元（「**貸款B**」）為無抵押、免息及須於2017年12月31日前償還。到期時，貸款B被拖欠還款。隨後，商水源盛集團於2018年8月21日對借款人B提起法律訴訟。繼人民法院於2018年9月作出判決（「**判決B**」）後，人民法院作出命令，要求借款人B履行其職責，以2%之月利率向商水源盛集團償還貸款B連同直至判決B日期之應計利息。於2019年6月1日，商水源盛集團自借款人B收到貸款B及直至該日期之應計利息。
- (iii) 於2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，應收一名借款人（「**借款人C**」，為獨立第三方）人民幣21,000,000元（「**貸款C**」）為以按3%之月利率計息、須於2019年7月24日前償還及由於中國註冊成立的獨立第三方（「**擔保人**」）提供擔保。到期時，貸款C被拖欠還款。於2019年8月13日，商水源盛集團對借款人C及擔保人提起法律訴訟。繼人民法院於2019年11月作出判決（「**判決C**」）後，人民法院已作出命令，要求借款人C履行其職責，向商水源盛集團償還貸款C連同直至判決C日期之應計利息。於貸款協議規定的貸款期內產生之利息應按原有條款累計，而自2019年7月25日起產生之應計利息則按2%之月利率計息，直至所有還款義務悉數獲履行，且保證人對還款義務應承擔連帶責任。

於2020年3月23日，由於借款人C未向商水源盛集團償還任何款項，商水源盛集團已向人民法院申請執行擔保人根據貸款C協議提供的擔保。人民法院已下令凍結擔保人持有的若干資產（「**凍結資產**」）並進行拍賣，以償還應付商水源盛集團的未償還結餘。

於2020年12月13日，商水源盛集團、借款人C與擔保人訂立和解協議（「**和解協議**」）。根據和解協議，借款人C應按照和解協議所載之時間表償還未償還餘額人民幣26,558,400元。直至本報告日期，借款人C已向商水源盛集團償還人民幣6,000,000元。

商水源盛集團董事認為，凍結資產的估計市場價值高於借款人C的未償還結餘，因此商水源盛集團將能夠收回貸款C的未償還餘額及預期信貸虧損極小。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

(d) 應收股東款項乃無抵押、免息及按要求償還。

### 20. 銀行結餘及已質押存款

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及現金等價物	66,246	81,189	30,106	47,054
減：受限制現金	(—)	(1,648)	(12,559)	(14,521)
已質押存款	<u>(13,382)</u>	<u>(13,767)</u>	<u>(14,183)</u>	<u>(14,176)</u>
銀行結餘	<u>52,864</u>	<u>65,774</u>	<u>3,364</u>	<u>18,357</u>

受限制現金指向商水源盛集團客戶預收的根據相關中國法律法規存入指定銀行賬戶而僅供特定用途的若干應付款項。

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，分別抵押了人民幣13,382,000元、人民幣13,767,000元、人民幣14,183,000元及人民幣14,176,000元的銀行存款作為對買方按揭貸款的擔保。

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，商水源盛集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，商水源盛集團被允許通過授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於無近期違約記錄的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

### 21. 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項 (附註a)	475,177	466,429	363,714	352,971
其他應付款項 (附註b)	43,443	32,053	24,724	32,953
租賃按金	1,788	2,251	2,398	2,462
應付關聯公司款項 (附註c)	237,500	221,300	209,650	209,650
應付股東款項 (附註)	89,500	—	—	—
其他應付稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,114</u>	<u>4,203</u>
	<u>847,408</u>	<u>722,033</u>	<u>603,600</u>	<u>602,239</u>

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

附註：

(a) 於各相關期間末，貿易應付款項按確認日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	470,185	462,227	360,681	349,159
1年以上	<u>4,992</u>	<u>4,202</u>	<u>3,033</u>	<u>3,812</u>
	<u>475,177</u>	<u>466,429</u>	<u>363,714</u>	<u>352,971</u>

貿易應付款項為免息、無抵押且通常按照施工進度結算。

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，該款項包括應付關聯公司款項的結餘約人民幣126,000元、人民幣126,000元、人民幣126,000元及人民幣126,000元(附註30(d))。

- (b) 其他應付款項為無抵押、免息及按要求償還。於各相關期間末，其他應付款項的公平值與其相應的賬面值相若。
- (c) 應付關聯公司款項分別按截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月的介乎6.25%至10.20%、6.25%至10.20%、6.09%至10.20%及6.09%至10.20%的利率計息。
- (d) 應付股東款項為無抵押、免息及按要求償還。於截至2019年12月31日止年度，應付股東款項已資本化為實繳股本(附註25)。

## 22. 合同負債

商水源盛集團已自客戶合同確認以下收益相關合同負債：

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合同負債	<u>531,952</u>	<u>463,324</u>	<u>276,205</u>	<u>180,274</u>

商水源盛集團按銷售合同確定的付款安排自客戶收取款項。款項通常在合同的履約義務完成前收到，該等合同主要來自房地產銷售。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

下表顯示於相關期間與結轉合同負債有關的合同負債變動。

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止四個月 2021年 人民幣千元
年初／期初	128,137	531,952	463,324	276,205
年內／期內將計入年初／期初合同負債的金額確認為收益導致合同負債減少	(58,558)	(430,487)	(416,383)	(171,856)
年內／期內將有關同年／期向客戶收取的款項確認為收益導致合同負債減少	(283,429)	(98,999)	(78,101)	(47,638)
年內／期內收取於年末／期末仍然在地的房地產的預售按金及分期款項導致合同負債增加	<u>745,802</u>	<u>460,858</u>	<u>307,365</u>	<u>123,563</u>
年末／期末	<u><u>531,952</u></u>	<u><u>463,324</u></u>	<u><u>276,205</u></u>	<u><u>180,274</u></u>
<b>23. 銀行及其他借款</b>				
	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行貸款，有抵押	1,500	40,000	25,000	—
其他貸款，無抵押	<u>29,819</u>	<u>10,850</u>	<u>3,320</u>	<u>3,008</u>
	<u><u>31,319</u></u>	<u><u>50,850</u></u>	<u><u>28,320</u></u>	<u><u>3,008</u></u>
分類為：				
流動負債	18,986	22,530	25,565	382
非流動負債	<u>12,333</u>	<u>28,320</u>	<u>2,755</u>	<u>2,626</u>
	<u><u>31,319</u></u>	<u><u>50,850</u></u>	<u><u>28,320</u></u>	<u><u>3,008</u></u>

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，商水源盛集團銀行及其他借款可按以下方式償還：

	於12月31日		於4月30日	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	18,986	22,530	25,565	382
1至2年	8,851	25,565	395	401
2至5年	<u>3,482</u>	<u>2,755</u>	<u>2,360</u>	<u>2,225</u>
	<u>31,319</u>	<u>50,850</u>	<u>28,320</u>	<u>3,008</u>

附註：

- (a) 商水源盛集團的銀行及其他借款均以人民幣計值。
- (b) 於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，商水源盛集團銀行借款分別以年利率9.72%、9.72–10.20%、10.20%及零%計息及其他貸款分別以年利率4.70%–5.81%、4.70%–5.65%、4.70%–5.98%及4.70%–6.13%計息。
- (c) 商水源盛集團的若干銀行借款乃由於各相關期間末賬面值如下所示資產的抵押所擔保：

	於12月31日		於4月30日	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業、廠房及設備	5,461	5,313	5,164	5,115
在建房地產	6,177	38,922	—	—
投資物業	<u>—</u>	<u>37,063</u>	<u>35,191</u>	<u>—</u>
	<u>11,638</u>	<u>81,298</u>	<u>40,355</u>	<u>5,115</u>

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 24. 遞延稅項資產及負債

於相關期間，於財務狀況表確認的遞延稅項(資產)/負債組成部分及變動如下：

	投資物業 公平值調整 人民幣千元	預收 未變現收益 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	102,905	(4,316)	(4,298)	94,291
年內扣除/(抵免) (附註11(a))	<u>21,206</u>	<u>(13,826)</u>	<u>(1,839)</u>	<u>5,541</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	124,111	(18,142)	(6,137)	99,832
年內扣除/(抵免) (附註11(a))	<u>30,461</u>	<u>2,424</u>	<u>(2,481)</u>	<u>30,404</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	154,572	(15,718)	(8,618)	130,236
年內扣除/(抵免) (附註11(a))	<u>14,072</u>	<u>6,525</u>	<u>(4,124)</u>	<u>16,473</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	168,644	(9,193)	(12,742)	146,709
期內扣除/(抵免) (附註11(a))	<u>4,458</u>	<u>3,229</u>	<u>(659)</u>	<u>7,028</u>
於2021年4月30日	<u>173,102</u>	<u>(5,964)</u>	<u>(13,401)</u>	<u>153,737</u>

下表為就財務報告目的作出的遞延稅項結餘分析：

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已確認遞延稅項資產	(24,279)	(24,336)	(21,935)	(19,365)
已確認遞延稅項負債	<u>124,111</u>	<u>154,572</u>	<u>168,644</u>	<u>173,102</u>
綜合財務狀況表內遞延稅項 負債淨值	<u>99,832</u>	<u>130,236</u>	<u>146,709</u>	<u>153,737</u>

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 25. 實繳股本及資本管理

#### (a) 實繳股本

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
實繳股本	<u>50,000</u>	<u>139,500</u>	<u>139,500</u>	<u>260,000</u>

截至2019年12月31日止年度，商水源盛實繳股本由人民幣50,000,000元增加至人民幣139,500,000元，其中包括控股股東已付及透過將彼等各自應收商水源盛股東貸款同等金額資本化結算的新增實繳股本。

截至2021年4月30日止四個月，商水源盛實繳股本透過控股股東現金注資人民幣120,500,000元，由人民幣139,500,000元增加至人民幣260,000,000元。

#### (b) 資本管理

商水源盛集團的股本管理目標是保障商水源盛集團持續經營的能力，並向股東提供與風險水平相當的適當回報。為實現該等目標，商水源盛集團管理股本架構，並根據經濟狀況的變化透過商水源盛集團向股東派付股息、發行新權益股份及於適當情況下籌集或償還債務對有關股本架構進行調整。

與過往期間相同，商水源盛集團的股本管理策略旨在維持債務淨額與股本的合理比例。商水源盛集團根據負債淨額與股本比率監察股本，有關比率按債務淨額除以股本計算。債務淨額按銀行借款減現金及現金等價物計算。股本包括權益的所有組成部分(即股本、保留溢利及法定儲備)。

### 26. 法定儲備

根據《中國公司法》及商水源盛集團組織章程細則，商水源盛集團須按根據中國會計準則釐定的除稅後純利的10%提取法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到其實繳股本的50%為止。轉入該儲備必須在向股東分配股息之前進行。

根據相關中國法規及商水源盛集團組織章程細則所載若干限制，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉撥增加股本(惟轉撥後結餘不得少於25%該公司的實繳股本)。儲備不可用於其設立目的以外的用途，且不作為現金股息分派。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 27. 融資活動產生的負債對賬

下表為商水源盛集團融資活動產生的負債變動(包括現金及非現金變動)詳情。融資活動產生的負債乃為現金流量或未來現金流量於商水源盛集團現金流量表已分類或將分類為融資活動所得現金流量的負債。

	應收 一名股東款項 人民幣千元	應付關聯 公司款項 人民幣千元	銀行及 其他借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	89,500	205,500	86,135	2,928	384,063
融資現金流量變動：					
來自關聯公司的墊款	—	32,000	—	—	32,000
新籌銀行及其他借款	—	—	16,376	—	16,376
償還銀行及其他借款	—	—	(71,192)	—	(71,192)
已付利息	—	—	(2,300)	—	(2,300)
租賃付款	—	—	—	(1,094)	(1,094)
	—	32,000	(57,116)	(1,094)	(26,210)
其他變動：					
已確認融資成本 — 附註8	—	—	2,300	325	2,625
新租賃	—	—	—	4,753	4,753
	—	—	2,300	5,078	7,378
於2018年12月31日及2019年1月1日	89,500	237,500	31,319	6,912	365,231
融資現金流量變動：					
墊款予關聯公司	—	(16,200)	—	—	(16,200)
新籌銀行及其他借款	—	—	41,500	—	41,500
償還銀行及其他借款	—	—	(21,969)	—	(21,969)
已付利息	—	—	(930)	—	(930)
租賃付款	—	—	—	(1,797)	(1,797)
	—	(16,200)	18,601	(1,797)	604
其他變動：					
已確認融資成本 — 附註8	—	—	930	386	1,316
新租賃	—	—	—	384	384
資本化繳足股本	(89,500)	—	—	—	(89,500)
	(89,500)	—	930	770	(87,800)

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

	應收 一名股東款項 人民幣千元	應付關聯 公司款項 人民幣千元	銀行及 其他借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日及2020年1月1日	—	221,300	50,850	5,885	278,035
融資現金流量變動：					
墊款予關聯公司	—	(11,650)	—	—	(11,650)
償還銀行及其他借款	—	—	(22,530)	—	(22,530)
已付利息	—	—	(314)	—	(314)
租賃付款	—	—	—	(1,869)	(1,869)
	—	(11,650)	(22,844)	(1,869)	(36,363)
其他變動：					
已確認融資成本 — 附註8	—	—	314	294	608
於2020年12月31日及2021年1月1日	—	209,650	28,320	4,310	242,280
融資現金流量變動：					
償還銀行及其他借款	—	—	(25,312)	—	(25,312)
已付利息	—	—	(55)	—	(55)
租賃付款	—	—	—	(638)	(638)
	—	—	(25,367)	(638)	(26,005)
其他變動：					
已確認融資成本 — 附註8	—	—	55	78	133
於2021年4月30日	—	209,650	3,008	3,750	216,408

### 重大非現金交易

於截至2019年12月31日止年度，實繳股本之利息人民幣89,500,000元乃透過應收商水源盛集團股東貸款資本化結算(附註25(a))。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### 28. 經營租賃安排

商水源盛集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註15)，租賃期經磋商後介乎一至十年。租賃條款通常要求租戶支付抵押按金及根據當時市況定期調整租金。

於各相關期間末，根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃，商水源盛集團於下列時間到期的未來最低應收租金總額如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2018年	2019年	2020年	止四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	10,924	14,433	15,471	19,567
於第2年至第5年(包括首尾兩年)	26,695	27,134	26,321	22,160
5年後	234	—	—	—
	<u>37,853</u>	<u>41,567</u>	<u>41,792</u>	<u>41,727</u>

### 29. 或然負債

於各相關期間末，未於財務報表內計提撥備的或然負債如下：

	於12月31日			於4月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就關聯公司獲授的融資向銀行提供的擔保(附註a)	237,500	221,300	209,650	209,650
就商水源盛集團房地產買方獲授的融資向銀行提供的擔保(附註b)	<u>1,338,200</u>	<u>1,376,700</u>	<u>1,418,300</u>	<u>1,417,600</u>
	<u>1,575,700</u>	<u>1,598,000</u>	<u>1,627,950</u>	<u>1,627,250</u>

附註：

- 商水源盛集團就授予關聯公司的財務融資向銀行提供擔保。
- 房地產買方或會申請按揭貸款以購置商水源盛集團的房地產。按揭銀行要求商水源盛集團為該等按揭貸款提供擔保。相關擔保的期限通常自抵押房地產的相關所有權證以按揭銀行為受益人正式登記並存入按揭銀行起計。商水源盛集團通常須向按揭銀行支付相當於按揭金額1%至10%的金額(視乎所涉及按揭房地產的性質而定)作為擔保按金。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

倘買方拖欠按揭付款，按揭銀行或會於買方應付的未償還結餘中扣除存款金額並要求商水源盛集團即時支付欠付的餘下未償還金額(包括但不限於任何未償還貸款本金及利息。商水源盛集團亦將承擔任何違約賠償金、訴訟費用、法律費用及變現債權的其他費用)。商水源盛集團履行其擔保責任後，有關按揭銀行屆時會將按揭下的權利轉讓予商水源盛集團，屆時商水源盛集團將對抵押房地產有悉數追索權。

於往績記錄期間，商水源盛集團概無於擔保其房地產買方按揭貸款期間出現任何彼等拖欠款項的情況。

- c. 商水源盛集團董事假設向買方及關聯公司提供之擔保之公平值於初始確認及往績記錄期間各年／期末屬重大。

### 30. 關聯方交易

除於財務報表其他地方披露的關聯方資料外，商水源盛集團訂立以下重大關聯方交易。

#### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

關聯方名稱	與商水源盛集團的關係
麻城市財商天下傳媒有限公司	董事控制的公司
商水融輝商砼有限公司	董事控制的公司
商水盛華物業管理有限公司	董事的家庭成員控制的公司
商水縣綠野園林工程有限公司	董事的家庭成員控制的公司
商水融商行商場有限公司	董事的家庭成員控制的公司
河南融騰實業集團有限公司	董事的家庭成員控制的公司
福建源華林業生物科技有限公司	董事的家庭成員控制的公司
楊效其先生	該公司股東及董事
張瑞平先生	該公司股東及董事
楊英	董事的緊密家庭成員

\* 該等實體為中國有限責任公司。公司英文譯名僅供參考，中文名為官方名稱。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### (b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
自福建源華林業生物 科技有限公司 購買紀念品	<u>3,475</u>	<u>9,110</u>	<u>244</u>	<u>244</u>	<u>—</u>
已付利息予：					
商水融輝商硯有限 公司	15,844	3,439	4,680	1,300	1,985
商水盛華物業管理 有限公司	587	299	1,050	250	200
商水縣綠野園林工程 有限公司	5,035	1,352	2,040	1,180	285
商水融商行商場有限 公司	3,295	2,458	3,067	977	1,025
河南融騰實業集團 有限公司	<u>9,218</u>	<u>4,505</u>	<u>6,100</u>	<u>2,100</u>	<u>1,750</u>
	<u>33,979</u>	<u>12,053</u>	<u>16,937</u>	<u>5,807</u>	<u>5,245</u>

### (c) 與主要管理人員的交易

商水源盛集團主要管理人員的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—
薪金及其他福利	258	240	230	70	80
定額供款退休金計 劃的供款	<u>16</u>	<u>22</u>	<u>12</u>	<u>4</u>	<u>8</u>
	<u>274</u>	<u>262</u>	<u>242</u>	<u>74</u>	<u>88</u>

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### (d) 關聯方的結餘

	於12月31日		於4月30日	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>應收關聯方款項</b>				
<i>貿易相關</i>				
楊英	<u>155</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>應收股東款項</b>				
<i>非貿易相關</i>				
楊效其先生	<u>147,589</u>	<u>158,814</u>	<u>122,122</u>	<u>206,728</u>
<b>應付股東款項</b>				
<i>非貿易相關</i>				
楊效其先生	25,500	—	—	—
張瑞平先生	<u>64,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>89,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>應付關聯公司款項</b>				
<i>貿易相關</i>				
麻城市財商天下傳媒有限公司	<u>126</u>	<u>126</u>	<u>126</u>	<u>126</u>
<b>應付關聯公司</b>				
<i>非貿易相關</i>				
商水融輝商砼有限公司	65,000	60,800	89,650	89,650
商水盛華物業管理有限公司	21,000	15,000	15,000	15,000
商水縣綠野園林工程有限公司	56,500	50,500	10,000	10,000
商水融商行商場有限公司	30,000	30,000	30,000	30,000
河南融騰實業集團有限公司	<u>65,000</u>	<u>65,000</u>	<u>65,000</u>	<u>65,000</u>
	<u>237,500</u>	<u>221,300</u>	<u>209,650</u>	<u>209,650</u>

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

### (e) 由關聯方擔保的銀行借款

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，約人民幣1,500,000元、人民幣40,000,000元、人民幣25,000,000元及零元的銀行借款乃由股東、關聯方及關聯公司聯合擔保。

### (f) 由商水源盛集團擔保的銀行借款

商水源盛集團就授予關聯公司的財務融資向銀行提供擔保。於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的總擔保金額人民幣237,500,000元、人民幣221,300,000元、人民幣209,650,000元及人民幣209,650,000元乃以質押品進行抵押。商水源盛集團董事假設向買方及關聯公司提供之擔保之公平值於初始確認及往績記錄期間各年／期末屬重大。商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別約為人民幣208,262,000元、人民幣331,177,000元、人民幣180,695,000元及人民幣183,442,000元的若干投資物業已被質押以擔保其關聯公司獲授的銀行借款。

## 31. 金融工具風險

所面臨的信貸、流動資金、利率及外匯風險乃於商水源盛集團的日常業務過程中產生。

商水源盛集團所面對的該等風險及商水源盛集團為管理該等風險所採用的財務風險管理政策及慣例載述於下文。

### (a) 信貸風險

商水源盛集團的信貸風險主要可歸因於銀行現金存款以及貿易及其他應收款項。管理層已實施信貸政策，並持續監控面臨的該等信貸風險。

商水源盛集團所持銀行現金存款主要存放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。信貸風險較低。

就銷售房地產所產生的貿易應收款項而言，商水源盛集團一般不向房地產買方提供信貸期，而房地產銷售代價一般於房地產交付前收取。然而，倘若買方仍在等待按揭申請，而房地產已竣工並準備交付，商水源盛集團可於其收取由抵押貸款撥付的部分代價前將房地產交付予買方，惟買方需簽署債務聲明，據此，房地產買方應於規定時間內清償債務（通常為免息），如為清償，則商水源盛集團將有權出售該房地產以清償債務。

商水源盛集團採用簡化法，其按相等於全期預期信貸虧損的金額計量貿易應收款項虧損撥備，當中使用撥備矩陣進行計算。因商水源盛集團的過往信貸虧損經驗並未顯示不同客戶分部有重大差異的虧損型態，故虧損撥備乃根據確認已售房地產之日計算。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

下表提供有關商水源盛集團涉及貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	於2021年4月30日		
	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	0.08%	4,126	(3)
1年至2年	1.33%	6,206	(82)
2年至3年	44.28%	2,470	(1,094)
3年以上	100%	—	—
		<u>12,802</u>	<u>(1,179)</u>
	於2020年12月31日		
	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	0.08%	15,695	(12)
1年至2年	1.33%	4,256	(56)
2年至3年	44.28%	—	—
3年以上	100%	100	(100)
		<u>20,051</u>	<u>(168)</u>
	於2019年12月31日		
	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	0.07%	8,940	(6)
1年至2年	1.19%	1,957	(23)
2年至3年	39.68%	265	(105)
3年以上	100%	—	—
		<u>11,162</u>	<u>(134)</u>
	於2018年12月31日		
	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	0.06%	16,838	(10)
1年至2年	1.13%	2,622	(30)
2年至3年	37.74%	—	—
3年以上	100%	—	—
		<u>19,460</u>	<u>(40)</u>

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

於相關期間，貿易應收款項虧損撥備賬的變動如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
於1月1日的結餘	73	40	134	134	168
年內／期內(撤回) ／已確認減值 虧損	<u>(33)</u>	<u>94</u>	<u>34</u>	<u>(2)</u>	<u>1,011</u>
於12月31日／4月30日 的結餘	<u>40</u>	<u>134</u>	<u>168</u>	<u>132</u>	<u>1,179</u>

商水源盛集團已制定政策，於2018年1月1日開始的期間，透過考慮金融工具剩餘年期內發生違約風險的變動，評估金融工具自初始確認以來的信貸風險是否顯著增加。商水源盛集團將其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關聯公司款項、應收關聯方款項以及應收母公司款項分為第一階段、第二階段及第三階段，詳情如下：

- 第一階段：當其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關聯公司款項、應收關聯方款項以及應收母公司款項初始確認時，商水源盛集團根據12個月預期信貸虧損確認撥備。
- 第二階段：當其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關聯公司款項、應收關聯方款項以及應收母公司款項自產生以來信貸風險顯著增加時，商水源盛集團就全期預期信貸虧損記錄撥備。
- 第三階段：當其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關聯公司款項、應收關聯方款項以及應收母公司款項被視為信貸減值時，商水源盛集團就全期預期信貸虧損記錄撥備。

管理層定期對計入其他應收款項及授予第三方之貸款的金融資產進行集體評估，並根據歷史結算記錄及過往經驗對其他應收款項及授予第三方之貸款的可收回性進行個別評估。商水源盛集團已將計入其他應收款項及授予第三方之貸款的金融資產分類為第一階段，並持續監察其信貸風險。商水源盛董事認為，商水源盛集團計入其他應收款項及授予第三方之貸款的金融資產的未償還結餘並無固有的重大信貸風險。

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

其他應收款項的減值撥備變動如下：

	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	359	—	—	359
已確認減值虧損	<u>121</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>121</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	480	—	—	480
已確認減值虧損	<u>591</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>591</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,071	—	—	1,071
已確認減值虧損	<u>(177)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(177)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	894	—	—	894
已確認減值虧損	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>28</u>
於2021年4月30日	<u>922</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>922</u>

除附註29所載該公司作出的財務擔保外，商水源盛集團並無提供任何其他擔保致使該集團面臨信貸風險。

商水源盛集團概無高度集中的信貸風險。最高信貸風險指財務報表中各項金融資產的賬面值。

### (b) 流動資金風險

商水源盛集團的政策是定期監察流動資金需求以及是否符合借款契約規定，確保維持充裕的現金儲備，同時獲得主要金融機構承諾提供足夠的備用資金，以應付長短期流動資金需求。

下表詳列商水源盛集團的金融負債於各相關期間末的餘下合同到期情況，此乃根據於合同未折現現金流量(包括以訂約利率計算的利息支出；若屬浮息，則根據各相關期間末的即期利率計算)及商水源盛集團可被要求付款的最早日期而得出：

	於2018年12月31日			
	賬面值 人民幣千元	合同未折現 現金流量總值 人民幣千元	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上 5年以內 人民幣千元
貿易及其他應付款項	847,408	847,408	847,408	—
銀行及其他借款	31,319	33,910	19,899	14,011
租賃負債	<u>6,912</u>	<u>7,862</u>	<u>1,797</u>	<u>6,065</u>
	<u>885,639</u>	<u>889,180</u>	<u>869,104</u>	<u>20,076</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

	於2019年12月31日			
	賬面值	合同未折現 現金流量總值	1年內或 按要 求	1年以上 5年以內
	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	722,033	722,033	722,033	—
銀行及其他借款	50,850	55,296	25,535	29,761
租賃負債	5,885	6,518	1,869	4,649
	<u>778,768</u>	<u>783,847</u>	<u>749,437</u>	<u>34,410</u>
	於2020年12月31日			
	賬面值	合同未折現 現金流量總值	1年內或 按要 求	1年以上 5年以內
	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	603,600	603,600	603,600	—
銀行及其他借款	28,320	29,762	25,818	3,944
租賃負債	4,310	4,649	1,766	2,883
	<u>636,230</u>	<u>638,011</u>	<u>631,184</u>	<u>6,827</u>
	於2021年4月30日			
	賬面值	合同未折現 現金流量總值	1年內或 按要 求	1年以上 5年以內
	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	602,239	602,239	602,239	—
銀行及其他借款	3,008	4,295	528	3,767
租賃負債	3,750	4,011	1,766	2,245
	<u>608,997</u>	<u>610,545</u>	<u>604,533</u>	<u>6,012</u>
(c) 利率風險				

商水源盛集團承受的市場利率變動風險主要與商水源盛集團載於附註23的計息銀行借款有關。商水源盛集團並無使用衍生金融工具以對沖其利率風險。商水源盛集團利用浮息銀行借款管理其利息成本。

下表詳列商水源盛集團於各相關期間末計息金融負債的利率概況：

	實際利率 %	於2018年 12月31日 人民幣千元
銀行借款	9.72	1,500
其他貸款	4.70–5.81	29,819
		<u>31,319</u>

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

	實際利率 %	於2019年 12月31日 人民幣千元
銀行借款	9.72–10.20	40,000
其他貸款	4.70–5.65	<u>10,850</u>
		<u>50,850</u>
	實際利率 %	於2020年 12月31日 人民幣千元
銀行借款	10.20	25,000
其他貸款	4.70–5.98	<u>3,320</u>
		<u>28,320</u>
	實際利率 %	於2021年 4月30日 人民幣千元
銀行借款	零	—
其他貸款	4.70–6.13	<u>3,008</u>
		<u>3,008</u>

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，倘銀行借款的利率上升／下降25個基點，而所有其他變數維持不變，則通過對浮息借款的影響，商水源盛集團除稅後溢利及保留溢利分別將減少／增加約人民幣78,000元、人民幣127,000元、人民幣71,000元及人民幣8,000元。

所編製的敏感度分析乃假設利率變動於報告期末發生，並應用於在該日存在的相關金融工具所承擔的利率風險（未計及利息資本化的影響）。利率變動指管理層對於利率自該日直至下個報告期末期間的合理可能變動的評估。

### (d) 貨幣風險

貨幣風險指由於匯率變動而引致金融工具的公平值或未來現金流量波動的風險。倘若有此需要，商水源盛集團會考慮對沖重大貨幣風險。

商水源盛集團並無承受重大外匯風險，乃由於以商水源盛集團功能貨幣以外貨幣計值的金融資產及負債並不重大。

### (e) 公平值

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，商水源盛集團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。

---

## 附錄三

## 商水源盛集團的會計師報告

---

### 32. 期後事項

除此等財務報表其他部分所披露者外，商水源盛集團於2021年4月30日之後概無發生重大期後事項。

### 33. 期後財務報表

商水源盛集團概無就2021年4月30日後的任何期間編製經審核財務報表。