

Deloitte.

德勤

敬啟者：

吾等載列以下有關中奧到家集團有限公司(前稱為中奧服務集團有限公司) (「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至2014年12月31日止三個年度(「有關期間」)各年之財務資料(「財務資料」)，以供載入貴公司日期為●之[編纂](「[編纂]」)，內容有關貴公司股份首次於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]。

貴公司於2015年1月5日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立及登記為獲豁免有限公司。貴公司為投資控股公司，自其註冊成立以來，除股本交易及籌備貴公司股份首次[編纂]外，並無進行任何業務。通過重組(「重組」，於[編纂]「歷史、重組及集團架構」一節已作出更詳盡解釋)，貴公司於2015年4月15日成為貴集團之控股公司。

於各報告期末及本報告日期，貴公司於下列附屬公司持有直接及間接權益。

公司名稱	註冊/成立地點	註冊/成立日期	已發行及繳足股本/註冊資本	貴集團應佔股本權益				主要業務	法律形式
				於12月31日			於本報告日期		
				2012年	2013年	2014年			
				%	%	%			
<i>直接持有：</i>									
中奧控股有限公司(「中奧控股」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	2014年 11月24日	1美元	—	—	100	100	投資控股	私人股份有限公司
<i>間接控制：</i>									
中奧物業服務(香港)有限公司 (「中奧香港」)	香港	2015年 1月15日	1港元	—	—	—	100	投資控股	私人股份有限公司
廣州旭基物業服務有限公司 (「廣州旭基」)	中華人民共和國(「中國」)	2015年 3月23日	1,000,000港元	—	—	—	100	投資控股	有限責任公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊/成立地點	註冊/成立日期	已發行及繳足股本/註冊資本	貴集團應佔股本權益			於本報告日期	主要業務	法律形式
				於12月31日					
				2012年	2013年	2014年			
%	%	%	%						
廣州穗雅信息科技有限公司 (「廣州穗雅」)	中國	2015年 3月31日	1,000,000港元	—	—	—	100	投資控股	有限責任公司
廣東中奧物業管理有限公司 (「廣東中奧」)	中國	2005年 9月26日	人民幣 10,000,000元	100	100	100	100	提供物業管理服務	有限責任公司
廣州白金管家酒店物業管理有限公司 (「廣州白金」)	中國	2009年 3月2日	人民幣 5,000,000元	100	100	100	100	提供物業管理諮詢服務	有限責任公司
佛山市南海鉅隆物業有限公司 (「佛山鉅隆」)	中國	2005年 9月19日	人民幣 5,010,000元	— (附註1)	—	—	—	提供物業管理服務	有限責任公司
杭州綠都湖濱花園物業服務有限公司 (「杭州綠都」)	中國	2006年 3月21日	人民幣 2,500,000元	100 (附註2)	100	100	100	提供物業管理服務	有限責任公司
杭州華昌物業管理有限公司 (「杭州華昌」)	中國	2012年 2月20日	人民幣 1,000,000元	—	100 (附註3)	100	100	提供物業管理服務	有限責任公司
廣州中奧建設投資有限公司 (「中奧建設」)	中國	2013年 6月7日	人民幣 10,000,000元	—	100	— (附註4)	—	暫無營業	有限責任公司
廣州中奧酒店投資有限公司 (「中奧酒店」)	中國	2013年 12月25日	人民幣 10,000,000元	—	90	— (附註4)	—	暫無營業	有限責任公司
廣州到家信息科技有限公司 (「廣州到家」)	中國	2014年 3月14日	人民幣 1,000,000元	—	—	75 (附註5)	75	暫無營業	有限責任公司
杭州壹到科技信息有限公司 (「杭州壹到」)	中國	2015年 2月3日	人民幣 1,000,000元	—	—	—	100	暫無營業	有限責任公司

附錄一

會計師報告

於各報告期末及本報告日期，貴公司於下列聯營公司持有權益。

公司名稱	註冊/成立地點	註冊/成立日期	已發行及繳足股本/註冊資本	貴集團應佔股本權益				主要業務	法律形式
				於12月31日			於本報告日期		
				2012年	2013年	2014年			
				%	%	%			
恩施吉康國際文化旅遊養生產業基地開發有限公司(「恩施旅遊」)	中國	2013年 6月7日	人民幣 20,000,000元	不適用	34	— (附註6)	—	提供旅遊服務	有限責任公司
恩施吉康連珠塔風景區開發有限公司(「恩施開發」)	中國	2013年 6月7日	人民幣 10,000,000元	不適用	34	— (附註7)	—	提供旅遊服務	有限責任公司
廣州奧業體育有限公司(「廣州奧業」)	中國	2014年 5月6日	人民幣 7,000,000元	不適用	不適用	— (附註8)	—	提供體育相關服務	有限責任公司

於各報告期末及本報告日期，貴公司於下列合營企業持有權益。

公司名稱	註冊/成立地點	註冊/成立日期	已發行及繳足股本/註冊資本	貴集團應佔股本權益				主要業務	法律形式
				於12月31日			於本報告日期		
				2012年	2013年	2014年			
				%	%	%			
寧波市迪賽酒店物業服務有限公司(「寧波迪賽」)	中國	2009年 7月14日	人民幣 1,500,000元	—	—	60	60	暫無營業	有限責任公司
廣州到家信息科技有限公司(「廣州到家」)	中國	2014年 3月14日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	— (附註5)	—	暫無營業	有限責任公司

附註：

- (1) 佛山鉅隆於2012年出售。詳情載於附註34。
- (2) 杭州綠都於2012年收購。詳情載於附註33。
- (3) 杭州華昌於2013年收購。詳情載於附註33。
- (4) 中奧建設及中奧酒店於2014年出售。詳情載於附註34。
- (5) 廣州到家為貴集團成立時的合營企業，而貴集團由貴公司全資附屬公司廣東中奧持有。貴集團其後於2014年11月29日獲得對廣州到家的控制權，廣州到家自此視作貴公司的附屬公司。詳情載於附註20。
- (6) 恩施旅遊於2014年註銷。詳情載於附註19。
- (7) 恩施開發於2014年註銷。詳情載於附註19。
- (8) 廣州奧業於2014年出售。詳情載於附註19。

貴公司及其附屬公司的財政年度結算日為12月31日。

由於貴公司及中奧控股註冊成立所在司法權區並無法定審核要求，故自彼等各自註冊成立日期以來並無編製經審核法定財務報表。

由於中奧香港、廣州旭基、廣州穗雅及杭州壹到於2015年註冊成立或成立，因此彼等並無達到刊發首套經審核財務報表的法定時間，故自彼等各自註冊成立或成立日期以來並無編製經審核法定財務報表。

在中國成立的下列實體於有關期間或自各自成立日期以來(以較短者為準)的法定財務報表乃根據適用於在中國成立之企業的相關會計政策及財務法規編製，並經下列在中國註冊的執業會計師事務所審核。

公司名稱	涵蓋期間	核數師名稱
廣東中奧	截至2012年12月31日止年度	廣東正中珠江會計師事務所(特殊普通合夥)
	截至2013年12月31日止年度	廣州惠建會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	廣東惠建會計師事務所有限公司

公司名稱	涵蓋期間	核數師名稱
廣州白金	截至2012年12月31日止年度	廣東新華會計師事務所有限公司
	截至2013年12月31日止年度	廣州惠建會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	廣東惠建會計師事務所有限公司
杭州綠都	截至2012年12月31日止年度	杭州蕭然會計師事務所有限公司
	截至2013年12月31日止年度	杭州勤行會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	廣東惠建會計師事務所有限公司
杭州華昌	截至2013年12月31日止年度	廣州惠建會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	廣東惠建會計師事務所有限公司
中奧建設	2013年6月7日(成立日期)至 2013年12月31日止期間	廣州惠建會計師事務所有限公司
中奧酒店	2013年12月25日(成立日期) 至2013年12月31日止期間	廣州惠建會計師事務所有限公司
廣州到家	2014年3月14日(成立日期) 至2014年12月31日止期間	廣東惠建會計師事務所有限公司

就本報告而言，廣東中奧的董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製有關期間之廣東中奧及其附屬公司的綜合財務報表(「香港財務報告準則財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對香港財務報告準則財務報表進行獨立審核。吾等根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱自2014年11月24日起期間(註冊成立日期至2014年12月31日)的香港財務報告準則財務報表及中奧控股的管理賬目。

本報告所載之財務資料乃根據相關財務報表按下文A節附註2所載呈列基準編製。吾等認為編製吾等報告以供載入[編纂]毋須對相關財務報表作出任何調整。

編製相關財務報表為相關附屬公司董事之責任，彼等亦為批准刊發相關財務報表的人士。貴公司董事須對包括本報告之[編纂]之內容負責。吾等之責任為自相關財務報表彙編本報告所載之財務資料，以就財務資料發出獨立意見，並向閣下報告。

吾等認為，根據下文A節附註2所載之呈報基準，就本報告而言，財務資料真實公平地反映貴集團於2012年、2013年及2014年12月31日之事務狀況及貴集團於有關期間之溢利及現金流量。

A. 財務資料

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	8	197,449	290,276	361,202
銷售及服務成本		<u>(159,877)</u>	<u>(212,352)</u>	<u>(240,491)</u>
毛利		37,572	77,924	120,711
其他收入	9	4,494	1,481	3,155
其他收益及虧損	10	(6,172)	(9,381)	(16,328)
行政開支		(14,344)	(19,852)	(21,472)
[編纂]		—	—	[編纂]
銷售及分銷開支		(2,438)	(3,413)	(3,765)
應佔聯營公司業績		—	(424)	(670)
應佔合營企業業績		—	—	(98)
財務成本	11	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(5)</u>
除稅前溢利		19,112	46,335	77,548
所得稅開支	12	<u>(6,316)</u>	<u>(13,265)</u>	<u>(21,650)</u>
		<u>12,796</u>	<u>33,070</u>	<u>55,898</u>
以下人士應佔年內溢利及全面 收益總額：				
— 貴公司擁有人	14	12,796	33,070	56,031
— 非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(133)</u>
		<u>12,796</u>	<u>33,070</u>	<u>55,898</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2012年	2013年	2014年
		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	17	11,863	15,993	21,121
收購物業的付款	18	—	—	44,000
於聯營公司的權益	19	—	9,776	—
於合營企業的權益	20	—	—	802
商譽	21	41	41	41
無形資產	22	257	201	145
遞延稅項資產	23	2,186	3,819	7,282
		<u>14,347</u>	<u>29,830</u>	<u>73,391</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項	24	44,685	67,601	79,197
應收董事款項	25	25,085	54,326	59,838
應收一名關聯方款項	26	550	1,115	1,000
指定按公平值計入損益的金融資產	27	23,080	—	—
銀行結餘及現金	28	6,185	44,746	65,618
		<u>99,585</u>	<u>167,788</u>	<u>205,653</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	29	91,745	129,278	149,193
應付關聯方款項	30	1,398	1,513	72
稅項負債		1,868	13,836	22,140
於一年內到期的借款	31	—	—	2,361
		<u>95,011</u>	<u>144,627</u>	<u>173,766</u>
流動資產淨值		<u>4,574</u>	<u>23,161</u>	<u>31,887</u>
總資產減流動負債		<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>105,278</u>
非流動負債				
於一年後到期的借款	31	—	—	9,639
遞延稅項負債	23	—	—	—
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,639</u>
資產淨值		<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>95,639</u>

	附註	於12月31日		
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
資本及儲備				
實繳資本	32	10,000	10,000	10,000
儲備		<u>8,921</u>	<u>41,991</u>	<u>85,522</u>
以下人士應佔權益：				
擁有人		18,921	51,991	95,522
非控股權益		<u>—</u>	<u>1,000</u>	<u>117</u>
權益總額		<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>95,639</u>

合併權益變動表

	貴公司擁有人應佔						總計 人民幣千元
	實繳資本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註a)	其他儲備 人民幣千元 (附註b)	(累計虧損)		非控股權益 人民幣千元	
				保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於2012年1月1日	10,000	998	14,000	(8,873)	16,125	—	16,125
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	12,796	12,796	—	12,796
轉撥	—	827	—	(827)	—	—	—
分派(附註15)	—	—	—	(10,000)	(10,000)	—	(10,000)
於2012年12月31日	10,000	1,825	14,000	(6,904)	18,921	—	18,921
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	33,070	33,070	—	33,070
轉撥	—	3,376	—	(3,376)	—	—	—
非控股權益注資	—	—	—	—	—	1,000	1,000
於2013年12月31日	10,000	5,201	14,000	22,790	51,991	1,000	52,991
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	56,031	56,031	(133)	55,898
轉撥	—	304	—	(304)	—	—	—
分派(附註15)	—	—	—	(12,500)	(12,500)	—	(12,500)
視作收購一間非全資附屬公司 (附註33)	—	—	—	—	—	250	250
出售一間附屬公司(附註34)	—	—	—	—	—	(1,000)	(1,000)
於2014年12月31日	10,000	5,505	14,000	66,017	95,522	117	95,639

附註：

- (a) 法定儲備不可分派，對該儲備的轉撥由在中國成立的相關附屬公司的董事會根據相關附屬公司的組織章程細則釐定，從其純利撥付。法定儲備可用作彌補貴公司中國附屬公司的往年虧損或轉換為額外資本。
- (b) 2011年11月29日，廣東中奧控股股東劉建先生向龍為民先生及梁兵先生轉讓所持廣東中奧40%股權，代價各自為人民幣2,000,000元。龍為民先生及梁兵先生為廣東中奧僱員，所收取服務的公平值於權益轉讓日期釐定為人民幣18,000,000元，因此所收取服務公平值與僱員所支付代價之間的差額人民幣14,000,000元於損益支銷，而相應增加權益(其他儲備)。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

附註	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利	19,112	46,335	77,548
就以下各項調整：			
物業、廠房及設備折舊	1,608	2,009	4,563
無形資產攤銷	23	56	56
就應收款項確認的減值虧損	6,314	7,982	16,459
應佔合營企業業績	—	—	98
應佔聯營公司業績	—	424	670
出售物業、廠房及設備虧損	92	229	40
出售附屬公司虧損(收益)	2	—	(1,166)
部分出售合營企業權益的虧損	—	—	31
指定按公平值計入損益之金融資產 的投資收入	(1,107)	(556)	(1,086)
銀行利息收入	(73)	(65)	(116)
財務成本	—	—	5
營運資金變動前的經營現金流量	25,971	56,414	97,102
貿易及其他應收款項增加	(17,587)	(30,898)	(24,956)
貿易及其他應付款項增加	11,306	37,533	19,866
應付一名關聯方款項增加(減少)	85	153	(166)
經營所得現金	19,775	63,202	91,846
已付所得稅	(3,628)	(2,930)	(16,809)
經營活動所得現金淨額	16,147	60,272	75,037

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		
		2012年	2013年	2014年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資活動				
向董事作出的墊款		(9,184)	(35,241)	(27,512)
向一名關聯方作出的墊款		(950)	(565)	—
購買物業、廠房及設備		(2,663)	(6,368)	(9,944)
購買指定按公平值計入損益的金融資產		(41,000)	(115,000)	(159,190)
關聯方還款		3,546	—	115
董事還款		2,000	6,000	22,000
收購物業的付款		—	—	(44,000)
贖回指定按公平值計入損益的金融資產		37,920	138,080	159,190
指定按公平值計入損益的金融資產的投資收入		1,107	556	1,086
向聯營公司注資		—	(10,200)	(2,800)
取消登記於聯營公司權益時收取之所得款項		—	—	9,106
向合營企業注資		—	—	(1,500)
購買合營企業之額外權益		—	—	(300)
出售於合營企業部分權益之所得款項		—	—	19
已收利息		73	65	116
出售物業、廠房及設備之所得款項		—	—	289
收購／視為收購附屬公司	33	279	—	1,000
出售一間附屬公司之所得款項	34	—	—	(65)
非控股股東還款		691	—	—
投資活動所用現金淨額		(8,181)	(22,673)	(52,390)
融資活動				
償還關聯方款項		(6,524)	(38)	(1,275)
非控股權益注資		—	1,000	—
已付分派		(10,000)	—	(12,500)
新籌借款		—	—	12,000
融資活動(所用)所得現金淨額		(16,524)	962	(1,775)
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(8,558)	38,561	20,872
於年初的現金及現金等價物		14,743	6,185	44,746
於年末的現金及現金等價物		6,185	44,746	65,618
指銀行結餘及現金		6,185	44,746	65,618

財務資料附註

1. 一般資料

貴公司於2015年1月5日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立及登記為一間獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處及主要營業地點的地址載於[編纂]「公司資料」一節。

貴公司的主要活動為投資控股。其於中國成立的附屬公司主要從事提供物業管理服務及物業管理諮詢服務。

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，其與貴公司及於中國成立附屬公司的功能貨幣相同。

2. 財務資料呈列基準

於重組前，廣東中奧及其附屬公司由劉建先生、陳卓女士、梁兵先生及龍為民先生持有。作為重組的一部份，中奧控股、中奧香港、廣州旭基及廣州穗雅之投資控股公司及貴公司獲註冊成立／成立，並嵌入於最終個人股權擁有人與廣東中奧之間。自此，貴公司於2015年4月15日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。由於重組，由貴公司及其附屬公司組成的貴集團被視為存續實體。於重組前後，組成貴集團的所有實體受劉建先生、陳卓女士、梁兵先生及龍為民先生控制。

貴集團於有關期間的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表(包括貴集團旗下公司的業績、權益變動及現金流量)已經編製，猶如現有集團架構於整個有關期間或自其各自註冊成立／成立日期(以較短期間為準)起一直存續，惟附註33及34所分別披露貴集團於有關期間內所收購及出售的附屬公司除外，彼等自貴集團收購日期或出售日期起計入財務資料。

貴集團截至2012年、2013及2014年12月31日的合併財務狀況表已獲編製，以呈列貴集團現時旗下公司(其於彼等各自報告日期一直存續)的資產及負債。

3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，貴集團於整個有關期間一直貫徹應用由香港會計師公會頒佈的於2014年1月1日開始的貴集團年度會計期間生效的香港財務報告準則。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列新訂但尚未生效的準則及修訂。貴集團並無提早應用該等新準則及修訂。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ³
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計處理 ⁵
香港會計準則第1號(修訂本)	披露主動性 ⁵
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷可接受方法的澄清 ⁵
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ⁴
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 ⁵
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資方與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ⁵
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的豁免 ⁵
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2010年至2012年週期的年度改進 ⁶
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2011年至2013年週期的年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進 ⁵

1 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 對2016年1月1日或之後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效

3 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

5 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

6 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效，有限例外情況除外

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於2009年頒佈的香港財務報告準則第9號引入針對金融資產分類及計量的新要求。香港財務報告準則第9號其後於2010年作出修訂以涵蓋針對金融負債分類及計量以及終止確認的要求，並於2013年作出進一步修訂以涵蓋一般對沖會計的新要求。於2014年，香港財務報告準則第9號再次修訂，主要包含a)金融資產的減值要求；及b)對於若干簡單債務工具引入「透過其他全面收入按公平值列賬」的分類及計量要求的部分修訂。

與貴集團相關的香港財務報告準則第9號的主要規定如下：

- 香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍內的所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。特別是，就以收取合約現金流為目的之業務模式持有的債務投資，及擁有純粹為支付本金及尚未償還本金利息的合約

現金流的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流純粹為支付本金及尚未償還本金之利息的債務工具，均按透過其他全面收入按公平值列賬之方式計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇以於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)的其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。

- 就金融資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告期末將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

貴集團管理層預期，於未來應用香港財務報告準則第9號或對就貴集團的金融資產所呈報的金額有重大影響。然而，在貴集團進行詳盡審查前，無法合理估計香港財務報告準則第9號之影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

香港財務報告準則第15號獲頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收益確認指引。香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能夠反映該實體預期就交換該等貨品及服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五步法：

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

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

貴集團管理層預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會影響所呈報金額及有關披露資料。然而，於貴集團完成詳盡審查前無法合理估計有關香港財務報告準則第15號的影響。

除前述影響外，貴集團的管理層並無預期前述新準則及修訂本的應用將會對貴集團的財務資料造成任何重大影響。

4. 重大會計政策

財務資料乃根據以下符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則的會計政策編製。此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事項。按載列於香港公司條例(第622章)附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審核」的過渡性及保留安排的規定，於有關期間內，財務資料繼續根據適用的原公司條例(第32章)的規定而作出披露。

財務資料乃按歷史成本法編製，如下文會計政策所述按公平值計量的若干金融工具除外。歷史成本法一般基於交換貨品及服務所給予之代價的公平值。

公平值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則貴集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。此等財務資料中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟與公平值有部分相若之處但並非公平值的計量，譬如香港會計準則第2號「存貨」內的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

合併基準

財務資料包括貴公司及貴公司所控制實體(包括結構性實體)的財務資料。當貴公司出現以下情況時，則實現控制：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方業務而承擔浮動回報之風險或享有權利；及
- 有能力使用權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，貴公司會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

當貴公司獲得對一家附屬公司的控制權時開始對該附屬公司合併入賬，而當貴公司失去對一家附屬公司的控制權時終止對該附屬公司綜合入賬。具體而言，於年內所購入或出售一家附屬公司的收入及開支由貴公司獲得控制權當日起至貴公司不再控制該附屬公司當日止計入合併損益及其他全面收益表。

溢利或虧損及其他全面收入各部分歸屬於貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額撥歸貴公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有需要，會調整附屬公司的財務資料，致令其會計政策與貴集團其他成員公司所用者一致。

集團內公司間之所有資產與負債、權益、收入及開支，以及貴集團成員公司間交易相關的現金流量乃於合併賬目時悉數抵銷。

於附屬公司之非控股權益與貴集團之權益獨立呈列。

貴集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

貴集團於現有附屬公司所有權權益出現變動，但並無導致貴集團失去對該等附屬公司的控制權，均以權益交易入賬。貴集團之權益與非控股權益之賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益之變動。非控股權益所調整之款額與所付或所收代價之公平值之間的任何差額，均直接於權益確認並歸屬於貴公司擁有人。

當貴集團失去對一家附屬公司的控制權時，收益或虧損於損益確認，並按(i)已收代價公平值與任何保留利益公平值之和及(ii)附屬公司及任何非控股權益的資產(包括任何商譽)及負債之前的賬面值之間的差額計算。之前就該附屬公司於其他全面收益

確認的全部金額，會按猶如貴集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債入賬（即重新分類至損益或轉撥入適用香港財務報告準則規定／准許的另一權益類別）。於失去控制當日於原附屬公司保留的任何投資的公平值，會根據香港會計準則第39號在其後入賬時被列為初步確認的公平值，或（如適用）初步確認於聯營公司或合資企業的投資成本。

業務合併

收購業務乃使用收購法入賬。業務合併的轉讓代價按貴集團為交換被收購方的控制權而轉讓的資產、所欠負被收購方前擁有人的負債及所發行的股權於收購日期的總公平值計量。收購相關成本一般於產生時於損益確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔負債乃按收購日期的公平值確認，惟：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的負債或資產，分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產（或出售類別）根據該準則計量。

商譽按轉讓代價、任何非控股權益佔被收購方的金額與收購方先前所持被收購方股權（如有）的公平值之總和超出所收購的可識別資產及所承擔負債的收購日期金額淨值的差額計算。如果於重新評估後，可識別資產及所承擔負債的收購日期金額淨值超過轉讓代價、任何非控股權益佔被收購方的金額與收購方先前所持被收購方股權（如有）的公平值之總和，超出部份立即於損益確認為議價購買收益。

屬現時所有權權益且賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值的非控股權益，可初步按公平值或非控股權益分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額的比例計量。計量基準的選擇乃按逐項交易基準作出。其他類別非控股權益按其公平值或（如適用）按另一準則規定的基準計量。

商譽

收購業務產生的商譽乃按成本減任何累計減值虧損入賬，並於合併財務狀況表單獨呈列。

就減值測試而言，商譽會分配至預期可從收購之協同效益中獲益之各相關現金產生單位或現金產生單位組別。

獲分配商譽之現金產生單位會每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時更頻繁進行減值測試。就於報告期間因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回數額少於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。

任何商譽減值虧損直接於合併損益及其他全面收益表內之損益中確認。商譽之已確認減值虧損不會於往後期間撥回。

於隨後出售相關現金產生單位時，商譽應佔金額於釐定出售之損益金額時計入在內。

於業務合併收購的無形資產

在業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認為，按收購日期之公平值(視為其成本)初步確認。

於初步確認後，使用年期有限之無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。有限使用年期之無形資產攤銷，按其估計可使用年期以直線法確認(見下文有關有形及無形資產減值的會計政策)。

無形資產於出售或當並無未來經濟利益預期來自使用或出售該等資產時取消確認。取消確認無形資產所產生損益乃按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算，並於取消確認資產之期間於損益確認。

於聯營公司及合資企業的權益

聯營公司為貴集團對其擁有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與被投資方財務及經營政策決策但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項聯合安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對聯合安排的資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意的決定時存在。

聯營公司及合營企業的業績及資產與負債使用權益會計法計入此財務資料。就權益會計法使用的聯營公司及合營企業財務報表，乃按與貴集團對類似情況中類似交易及事件所用會計政策相符的會計政策而編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業的投資初步按成本於合併財務狀況表確認，並於其後就確認貴集團應佔該聯營公司或合

營企業的損益及其他全面收益而作出調整。當貴集團應佔聯營公司或合營企業的虧損超出貴集團於該聯營公司或合營企業的權益時(包括實質上組成貴集團於該聯營公司或合營企業投資淨額一部分的任何長期權益)，貴集團終止確認其所佔進一步虧損。僅於貴集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司或合營企業支付款項的情況下，方會進一步確認虧損。

於被投資方成為一間聯營公司或合營企業當日，對聯營公司或合營企業的投資採用權益法入賬。於收購一間聯營公司或合營企業的投資時，投資成本超過貴集團分佔該被投資方可識別資產及負債公平淨值的任何部分乃確認為商譽，並計入投資的賬面值。倘貴集團所佔可識別資產及負債於重新評估後的公平淨值高於投資成本，則會於收購投資的期間即時在損益確認。

香港會計準則第39號的規定獲應用以釐定是否需要就貴集團於聯營公司或合營企業的投資確認任何減值虧損。於有需要時，投資的全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號作為單一資產進行減值測試，方法為將可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本的較高者)與其賬面值進行比較。任何已確認減值虧損構成投資賬面值的一部份。有關減值虧損的任何撥回於該項投資可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

貴集團將於一間聯營公司或一間合營企業投資結束當日，或當該投資(或其中部分)分類為持作出售時終止採用權益法。當貴集團於前聯營公司或合營企業保留權益，而該保留權益列為金融資產，貴集團會以當日之公平值計量該保留權益及該公平值根據香港會計準則第39號則被視為其於初步確認時之公平值。於終止採用權益法當日，該聯營公司或合營企業之賬面值與任何保留權益之公平值間之差額，及出售聯營公司或合營企業部分權益之任何所得款項會包括在釐定出售該聯營公司或合營企業之收益或虧損中。此外，貴集團將先前於其他全面收入中就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬，基準與倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債時所規定者相同。因此，倘該聯營公司或合營企業過往於其他全面收入確認收益或虧損，而該收益或虧損將重新分類至出售有關資產或負債之損益，則當權益法終止時，貴集團會將該收益或虧損從權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘一間集團實體與貴集團的聯營公司或合營企業進行交易(如出售或注入資產)，則與聯營公司或合營企業交易所產生損益僅於聯營公司或合營企業的權益與貴集團無關時，方於財務資料中確認。

物業、廠房及設備

持有作生產或供應貨品或服務，或作行政用途的物業、廠房及設備乃按成本扣除後續累計折舊及累計減值虧損(如有)後於合併財務狀況表列賬。

物業、廠房及設備項目乃在扣除剩餘價值後，採用直線法在其估計使用年限撇銷其成本確認折舊。估計使用年限，剩餘價值和折舊方法會於各報告期末檢討，並提前將任何估計變動之影響入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值間的差額計算，並於損益內確認。

租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃會歸類為融資租賃。所有其他租賃則歸類為經營租賃。

貴集團作為承租人

經營租賃付款於有關租期以直線法確認為開支。

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇成分，則貴集團根據各成分擁有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉移至貴集團的評估結果，決定將各成分分開歸類為融資或經營租賃，除非清楚顯示兩個成分均為經營租賃，於該情況下，整份租賃會歸類為經營租賃。

尤其是，最低租賃付款(包括任何一次性預付款)於租賃初期按租賃的土地成分及樓宇成分中租賃權益的相對公平值比例於土地與樓宇成分間分配。

倘租賃付款無法於土地及樓宇成分間可靠分配，則整份租賃一般會歸類為融資租賃並入賬列作物業、廠房及設備。

收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量，指於正常業務過程中就提供服務的應收款項(扣除銷售相關稅項)。

包幹制物業管理服務及佣金制物業管理服務

貴集團就包幹制及佣金制物業管理服務收取物業管理費。收入於提供服務時確認。

就包幹制而言，貴集團有權保留已收取的物業管理費的全部金額。自物業管理費當中，貴集團將承擔涉及(其中包括)負責公共區域的員工、清潔、垃圾處理、園林美化、保安及一般經常開支相關的費用。於合約期間，倘若貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所產生的一切開支，貴集團並無權利要求業主支付相關差額。

因此，就包幹制而言，貴集團於提供服務時將貴集團向業主收取的物業管理費的全部金額確認作收入，並將貴集團履行其服務所產生的服務費用確認作開支。

就佣金制而言，貴集團僅有權向業主須支付的物業管理費中收取預先釐定的百分比。管理費用餘下部分用作物業管理營運資金以承擔物業管理工作相關的物業管理開支。倘若扣除相關物業管理開支後出現營運資金盈餘，相關盈餘通常滾存至下個年度期間，且相關結餘於財務狀況表內計入住戶的收款。倘若支付相關物業管理開支的相關營運資金出現差額，貴集團或須為差額作出撥備並先代表社區管理處支付，惟有權於其後向住戶收回。

就佣金制而言，貴集團必然擔任業主的代理人，因此，貴集團僅於提供服務時收取物業管理費的預先釐定百分比確認作其收入。

公共區域服務收入、諮詢服務收入及銷售協助服務收入

相關服務收入於提供相關服務時確認。

利息收入

金融資產的利息收入於經濟利益將很可能流入貴集團且收入金額能可靠計量時確認。利息收入參考未償還本金以實際適用利率按時間基準累計，該利率乃將估計未來現金收入於金融資產的預計年期準確折現至初始確認時資產賬面淨值的利率。

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的當前匯率換算為各自的功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟

環境的貨幣)記賬。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目均按該日的當前匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目和重新換算貨幣項目所引起的匯兌差額於產生期間在損益確認。

政府補貼

政府補貼須於能合理確定貴集團將遵守附帶條件及將會收到補貼時方會確認。

政府補貼在期間內按照系統標準來確認為損益，作為貴集團對確認為支出的相關成本的補償。

作為對已產生的支出或損失的補償、或是為貴集團提供直接財務支持，而未來不會發生任何相關成本的應收政府補貼在其成為應收款項的期間確認為損益。

借款成本

因收購、興建或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)而直接產生的借款成本，計入該等資產的成本，直至該等資產實質可作擬定用途或出售時為止。

所有其他借款成本均於產生期間在損益確認。

退休福利成本

向國家管理之退休福利計劃作出之供款於僱員提供服務並有權享有該等供款時確認為開支。

稅項

所得稅開支代表當期應付的稅項與遞延稅項的總和。

當前應付的稅費以年內的應課稅利潤計算。應課稅利潤與合併損益及其他全面收益表呈報的除稅前溢利不同，因為其排除在其他年度內應課稅或可抵扣的收入或支出項目，並進一步排除從不課稅或不可抵免的項目。貴集團當期的稅項負債按照各報告期末已執行或實質上已執行的稅率計算。

遞延稅項按照財務資料內資產和負債的賬面值與計算應課稅利潤時使用的相應稅基之間的暫時性差異確認。遞延稅項負債通常按全部應課稅暫時性差異確認。遞延稅項資產通常在很可能取得應課稅利潤用以抵扣全部可抵免暫時性差異時確認。如果暫

時性差異來自商譽或交易中其他資產和負債的初始確認(除業務合併外)，且該交易既不影響應課稅利潤，也不影響會計利潤，則該資產和負債不予以確認。

遞延稅項負債按附屬公司及聯營公司投資及於合營安排的權益相關的應課稅暫時性差異確認，除非貴集團能夠控制該暫時性差異的轉回及該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回。與該等投資及權益相關的可抵扣暫時性差異產生的遞延稅項資產只在能夠取得充足的應課稅利潤以抵扣暫時性差異且該暫時性差異預計在可預見的未來將轉回的情況下才予以確認。

遞延稅項資產的賬面值在各報告期末進行審查，在不再可能有充足應課稅利潤可供收回全部或部分資產的情況下扣減。

遞延稅項資產和負債按照預計適用於清償負債或變現資產期間的稅率，根據於報告期末已執行或實質上已執行的稅率(及稅法)為基礎計量。

遞延稅項負債和資產的計量反映貴集團預期在報告期末回收或清償其資產和負債的賬面值的方式所導致的稅項後果。

當期及遞延稅項確認為損益。倘對業務合併進行初始會計處理而產生當期及遞延稅項，則稅務影響計入業務合併的會計處理內。

金融工具

當集團實體為金融工具合同條文當事方的時候，金融資產和金融負債在合併財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初始按照公平值計量。除了按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產及金融負債外，取得或發行金融資產及金融負債(如適用)以其公平值加上或減去直接產生的交易成本進行初始確認。取得按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接產生的交易成本立即於損益確認。

金融資產

貴集團的金融資產一般分類為貸款及應收款項及以公平值計入損益之金融資產。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於初始確認時釐定。

按公平值計入損益之金融資產

貴集團按公平值計入損益之金融資產指於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融資產。倘存在以下情況，金融資產可於初始確認時指定為按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減低倘無指定則會產生的計量或確認的不一致；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或兩者的一部分，其管理及表現評估均根據貴集團訂明的風險管理或投資策略按公平值基準進行，而有關編組的資料亦按該基準由內部提供；或
- 其構成含有一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產以公平值計量，重新計量所產生的公平值變動直接於產生期間的損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括金融資產賺取的任何股息或利息。

貸款和應收款項

貸款和應收款項為非衍生性金融資產，其固定或可確定的付款額在活躍的市場中沒有報價。在初始確認後，貸款和應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收董事款項、應付一名關聯方款項及銀行結餘及現金)使用實際利率法按攤銷成本減去可辨認的減值虧損列示(請參閱下文關於金融資產減值虧損的會計政策)。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分配利息收入的方法。實際利率指將金融資產於整個預期年限或(倘適用)較短期間內的估計未來現金收入(包括已付或已收構成實際利率組成部分的所有費用、交易成本以及其他溢價或折讓)準確貼現至其初次確認時賬面淨值時採用的利率。

債務工具的利息收入按實際利率基準確認。

金融資產減值虧損

貸款和應收款項在各報告期末評估是否存在減值跡象。如有客觀證據顯示在貸款和應收款項初始確認後，發生了一項或多項事件導致估計未來現金流量受到影響，則貸款和應收款項發生減值。

客觀的減值證據可能包括：

- 發行人或交易對手發生重大財務困難；

- 違反合同，如違約或拖欠利息及本金付款；或
- 借款人很可能破產或進行財務重組。

對於某些類別的金融資產，如貿易應收款項，經單獨評估未發生減值的資產隨後按組合基礎進行減值評估。應收款項組合減值的客觀證據可包括貴集團過去收取款項的經驗、組合中遞延付款次數的增加及與拖欠應收款項相關的國家或地方經濟狀況的可觀察的變化。

對於按照攤銷成本列示的金融資產，確認的減值虧損金額為資產賬面值與按照金融資產的初始實際利率貼現的估計未來現金流量的現值之間的差額。

金融資產賬面值的減幅為所有金融資產的直接減值虧損，惟透過使用備抵賬戶使賬面值減少的貿易及其他應收款項除外。備抵賬戶賬面金額的變動確認於損益。當認為不可收取貿易及其他應收款項時，則將其從備抵賬戶中減記。隨後收回先前減記的賬款則計入損益。

倘在後期減值虧損的金額減少且該減少可以客觀地歸因於減值虧損確認後發生的事件，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該撥回以未確認減值之攤銷成本為限。

金融負債及股本工具

由集團實體發行的債務及股本工具按合約安排以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明貴集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。集團實體發行的股本工具按收取的所得款項(扣除直接發行成本)進行記錄。

金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、借款及應付關聯方款項)乃採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及分配相關期間利息開支之方法。實際利率乃將金融負債之預期年期或(如適用)較短期間內之估計日後現金付款(包括所付或

所構成實際利率組成部分之一切費用及貼息、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初始確認時的賬面淨值之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

終止確認

貴集團僅於來自資產之現金流量之合約權利屆滿時以及其將資產之絕大部分風險及回報轉至另一實體時，方會終止確認該項金融資產。

一旦終止確認整項金融資產，該項資產的賬面值與已收及應收代價總額之間的差額會在損益中確認。

當相關合約訂明的責任已履行、被取消或屆滿時，則終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

有形及無形資產(商譽除外)減值(請參閱上文有關商譽的會計政策)

貴集團於報告期末審閱其可使用年期有限之有形及無形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象表明該等資產已出現任何減值虧損。如存在有關跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。

當不可能估計個別資產的可收回金額時，貴集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。當可識別合理及一致的分配基準，公司資產亦獲分配至個別現金產生單位，或以其他方式分配至最小組別的現金產生單位，以致可識別合理及一致的分配基準。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按稅前折現率折現為現值計算，該稅前折現率反映貨幣時間價值之當前市場評估及未來現金流量估計未就此作出調整之資產特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則有關資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。倘減值虧損於其後撥回，則該資產之賬面值會增加至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過該資產於過往年度並無確認減值虧損時應予釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

5. 估計不確定性的主要來源

在應用附註4載述的貴集團會計政策時，貴集團管理層須就未能明顯可從其他來源得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據以往經驗及其他被認為屬相關的因素作出。實際結果可能會與該等估計不同。

估計及相關假設會持續予以檢討。倘會計估計修訂僅影響對估計作出修訂之期間，則在該期間確認，倘修訂同時影響當前及未來期間，則會在修訂期間及未來期間確認。

估計不確定性的主要來源

以下為於各報告期末有關未來的主要假設及估計不確定性的其他主要來源，當中涉及重大風險可引致資產及負債的賬面值於下一個財政年度出現重大調整。

貿易應收款項的預計減值

當有客觀證據顯示出現減值虧損時，貴集團考慮估計未來現金流量。減值虧損之金額乃按資產之賬面值與按金融資產原先實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括並無產生之未來信貸虧損)之現值間之差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損。於2012年、2013年及2014年12月31日，貴集團貿易應收款項之賬面值分別為人民幣31,480,000元、人民幣53,338,000元及人民幣57,933,000元(已分別扣除撥備人民幣8,742,000元、人民幣15,275,000元及人民幣29,127,000元)。

物業、廠房及設備的可使用年期

貴集團估計其物業、廠房及設備項目的可使用年期及相關折舊費用。該等估計乃根據性質及功能相近的物業、機器及設備項目實際可使用年期的過往經驗並參考相關行業標準而作出。該等估計於日後可能有所變動，而倘可使用年期較先前所估計為短，則會增加折舊費用。於2012年、2013年及2014年12月31日，物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣11,863,000元、人民幣15,993,000元及人民幣21,121,000元。

6. 資本風險管理

貴集團管理其資本以確保貴集團旗下實體可持續經營，同時透過優化債務與股本之間的平衡為股東帶來最大回報。貴集團之整體策略於整個有關期間維持不變。

貴集團之資本架構包括借款、應付關聯方款項(扣除銀行結餘及現金)以及貴公司擁有人應佔權益(包括於財務資料披露之實繳股本及儲備)。

貴集團管理層定期檢討資本架構。貴集團會考慮資本成本及與各類資本有關的風險，並會透過籌集新資本及支付分派以及發行新債或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

7. 金融工具

a. 金融工具類別

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產			
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	72,409	163,395	198,242
指定為按公平值計入損益的金融資產	<u>23,080</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
金融負債			
攤銷成本	<u>61,402</u>	<u>98,309</u>	<u>122,200</u>

b. 財務風險管理目標及政策

貴集團之金融工具包括貿易及其他應收款項、指定為按公平值計入損益的金融資產、應收董事款項、應收關聯方款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、借款及應付關聯方款項。該等金融工具的詳情於相應附註披露。

貴集團管理層透過內部風險評估(即分析風險程度及幅度)監察及管理與貴集團經營相關的財務風險。該等風險包括：市場風險(包括利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險的政策載於下文，且於整個相關期間並無變更。管理層對該等風險敞口進行管理及監控以確保能適時有效地採取適當措施。

市場風險

利率風險

貴集團承受因銀行結餘及浮息銀行借款之現行市場利率波動而產生之現金流量利率風險。

貴集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其銀行借款的利率風險。然而，倘必要，管理層會考慮對沖重大利率風險。

有關貴集團所承受的金融負債利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。貴集團之現金流量利率風險集中於中國人民銀行貸款基準利率（「基準利率」）的波動。

敏感度分析

銀行結餘

管理層認為銀行結餘之利率風險並不屬重大。

浮息銀行借款

下文敏感度分析乃按浮息銀行借款於報告期末面對的利率風險而釐定。對內向主要管理人員匯報利率時，使用市場利率50個基點的增減，此乃管理層就利率的合理可能變動作出的評估。

倘利率上升／下跌50個基點，而其他所有變數維持不變，貴集團於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的除稅後溢利分別減少／增加約零、零及人民幣45,000元。

信貸風險

於各報告期末，貴集團承受的最大信貸風險將因交易對手方未能履行責任而導致貴集團出現財務虧損，乃源自於各報告期末合併財務狀況表所載各項已確認金融資產的賬面值。

為盡量減低信貸風險，貴集團管理層設有監察程序，以確保採取跟進行動，收回過期債務。此外，貴集團於各報告期末審閱各個別貿易債項的可收回金額，以確保對不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，貴集團管理層認為貴集團的信貸風險已大大降低。

就貿易應收款項而言，其風險分散於若干客戶身上，該等客戶為貴集團包幹管理的住宅區居民，故貴集團並無集中信貸風險。然而，貴集團就應收董事款項及應收一

名關聯方款項面臨集中信貸風險。詳情分別披露於附註25及26。經考慮該等交易對手方的信貸質素及財務資源後，貴集團管理層認為應收董事款項及應收一名關聯方款項的信貸風險並不重大。

由於交易對手方為中國具有較高信貸評級且聲譽良好的銀行，故貴集團流動資金的信貸風險有限。

除存放於多間具較高信貸評級的銀行的流動資金具有集中信貸風險外，貴集團並無任何其他重大集中信貸風險。

流動資金風險

於管理流動資金風險方面，貴集團管理層監察及維持現金及現金等價物於管理層視為充足的水平，以為貴集團業務營運提供資金，並減少現金流量波動的影響。

流動資金及利率風險表

下表詳列貴集團基於協定償還條款的金融負債剩餘合約期。下表乃根據金融負債的未折現現金流量編製，而該等金融負債乃根據貴集團須予付款的最早日期分類。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，則未折現金額乃由各報告期末的利率計算得出。

	加權平均實際 利率	須於要求時 償還	少於3個月	3個月至1年	1至5年	未折現現金流 量總額	賬面值
		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
<i>於2012年12月31日</i>							
貿易及其他應付款項	—	3,929	56,075	—	—	60,004	60,004
應付關聯方款項	—	1,313	85	—	—	1,398	1,398
		<u>5,242</u>	<u>56,160</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>61,402</u>	<u>61,402</u>
<i>於2013年12月31日</i>							
貿易及其他應付款項	—	6,845	89,951	—	—	96,796	96,796
應付關聯方款項	—	1,275	238	—	—	1,513	1,513
		<u>8,120</u>	<u>90,189</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>98,309</u>	<u>98,309</u>
<i>於2014年12月31日</i>							
貿易及其他應付款項	—	10,795	99,333	—	—	110,128	110,128
應付關聯方款項	—	—	72	—	—	72	72
借款	6.9%	—	800	2,952	10,391	14,143	12,000
		<u>10,795</u>	<u>100,205</u>	<u>2,952</u>	<u>10,391</u>	<u>124,343</u>	<u>122,200</u>

倘浮息利率的變動有別於各報告期末釐定的估計利率變動，上述浮動利率金融負債的金額或會出現變動。

c. 公平值

按經常性基準以公平值計量的貴集團金融資產的公平值

下表提供有關金融資產的公平值如何釐定(尤其是所用估值方法及輸入數據)，以及公平值計量所屬公平值層級水平(第1至第3級)(根據公平值計量輸入數據之可觀察程度分類)的資料。

	於12月31日的公平值			公平值層級
	2012年	2013年	2014年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
指定按公平值計入損益的 金融資產	<u>23,080</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	第3級

就分類為指定按公平值計入損益的金融資產的結構性存款的估值而言，該估值乃參考已折現現金流量進行。主要不可觀察輸入數據包括銀行所投資的債務工具及國債的預期收益率以及反映銀行信貸風險的折現率。

貴集團管理層認為債務工具及國債預期收益率波動對結構性存款公平值的影響並不重大，此乃由於該等存款屬短期性質，故並未呈列敏感度分析。

並非按經常性基準以公平值計量的貴集團金融資產及金融負債的公平值

貴集團管理層採用折現現金流量分析法估算其按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的公平值。

貴集團管理層認為按攤銷成本記入財務資料的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

8. 收益及分部資料

內部呈報的分部資料乃按於中國提供服務的地理區域分析，即華南地區、中東部地區及華北地區，此舉與貴集團管理層(主要營運決策者)為進行資源分配及表現評估而定期審閱的內部資料一致。其亦為貴集團的組織基礎，管理層已據此選擇按地區組織貴集團。於達致貴集團的可予呈報分部時，主要營運決策者確定的營運分部未經匯總計算。

- 華南地區包括廣州、南寧、順德、三亞、佛山、澄邁、中山、東莞、江門、清遠、肇慶、桂林及珠海。
- 中東部地區包括杭州、上虞、蘇州、重慶、寧波、江陰、嘉興、南通、餘杭、紹興、昆山、海鹽、海寧、衢州、諸暨、南昌、張家港、常熟、上海、無錫、太倉、宜興、南京、靖港、建德、廣德、宣城、長興及福州。
- 華北地區包括包頭、鄂爾多斯、大連、唐山、青島、淄博、北京及瀋陽。

可予呈報及營運分部的會計政策與附註4所述貴集團的會計政策相同。分部業績指各分部賺取的溢利，而並未分配中央行政成本、銀行利息收入、指定按公平值計入損益的金融資產的投資收入、出售附屬公司收益(虧損)、分佔聯營公司及合營企業業績、[編纂]及財務成本。此乃為進行資源分配及分部表現評估而呈報予主要營運決策者的計量方法。

未呈列分部資產及分部負債的分析乃由於該等資料並非定期提供予主要營運決策者審核。

分部收益及業績

以下為按營運及可予呈報分部劃分的貴集團的收益及業績分析。

	華南地區	中東部地區	華北地區	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2012年12月31日止年度				
分部收益	<u>80,842</u>	<u>102,902</u>	<u>13,705</u>	<u>197,449</u>
分部業績	<u>12,894</u>	<u>15,709</u>	<u>1,994</u>	30,597
銀行利息收入				73
指定按公平值計入損益的金融資產的投資收入				1,107
中央行政成本				(12,663)
出售一間附屬公司虧損				<u>(2)</u>
除稅前溢利				<u>19,112</u>
截至2013年12月31日止年度				
分部收益	<u>124,226</u>	<u>148,372</u>	<u>17,678</u>	<u>290,276</u>
分部業績	<u>28,736</u>	<u>31,036</u>	<u>3,159</u>	62,931
銀行利息收入				65
指定按公平值計入損益的金融資產的投資收入				556
中央行政成本				(16,793)
分佔聯營公司業績				<u>(424)</u>
除稅前溢利				<u>46,335</u>

附錄一

會計師報告

	華南地區	中東部地區	華北地區	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2014年12月31日止年度				
分部收益	158,981	178,291	23,930	361,202
分部業績	45,443	47,473	5,713	98,629
銀行利息收入				116
指定按公平值計入損益的金融資產的投資收入				1,086
中央行政成本				(18,696)
出售附屬公司收益				1,166
分佔聯營公司業績				(670)
分佔合營企業業績				(98)
[編纂]				[編纂]
財務成本				(5)
除稅前溢利				77,548

其他分部資料

	華南地區	中東部地區	華北地區	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2012年12月31日止年度				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	1,048	450	110	1,608
無形資產攤銷	—	23	—	23
出售物業、廠房及設備虧損	70	20	2	92
就貿易應收款項確認的減值虧損	582	4,695	632	5,909
就其他應收款項確認的減值虧損	405	—	—	405

附錄一

會計師報告

	<u>華南地區</u>	<u>中東部地區</u>	<u>華北地區</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2013年12月31日止年度				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	1,330	572	107	2,009
無形資產攤銷	—	56	—	56
出售物業、廠房及設備虧損	140	89	—	229
就貿易應收款項確認的減值虧損	814	4,813	906	6,533
就其他應收款項確認的減值虧損	<u>1,053</u>	<u>396</u>	<u>—</u>	<u>1,449</u>
截至2014年12月31日止年度				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	3,697	742	124	4,563
無形資產攤銷	—	56	—	56
出售物業、廠房及設備虧損	—	40	—	40
就貿易應收款項確認的減值虧損	5,061	7,013	1,778	13,852
就其他應收款項確認的減值虧損	<u>1,247</u>	<u>814</u>	<u>546</u>	<u>2,607</u>

附錄一

會計師報告

主要服務收益

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
包幹制物業管理服務收入	148,869	223,082	268,421
酬金制物業管理服務收入	—	481	362
公共區域服務收入	12,463	14,405	23,410
諮詢服務收入	1,378	588	667
包幹制協銷服務收入(附註)	34,739	51,720	68,342
	<u>197,449</u>	<u>290,276</u>	<u>361,202</u>

附註：金額代表來自物業發展商就其銷售中心之物業管理服務收入。

地區資料

貴集團外部客戶產生的收益僅來自其於中國的業務及所提供的服務，而按資產所在地劃分，貴集團的非流動資產位於中國。

有關主要客戶的資料

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，概無與單一外部客戶交易所產生的收益佔貴集團總收益的10%或以上。

9. 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	73	65	116
無條件政府補貼	1,984	192	1,795
罰款收入(附註)	1,330	668	158
指定按公平值計入損益的金融資產的投資收入	1,107	556	1,086
	<u>4,494</u>	<u>1,481</u>	<u>3,155</u>

附註：該金額主要指已收／應收物業開發商的罰款收入，以彌補終止合約產生的損失。

10. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就貿易應收款項確認的減值虧損	(5,909)	(6,533)	(13,852)
就其他應收款項確認的減值虧損	(405)	(1,449)	(2,607)
出售物業、廠房及設備虧損	(92)	(229)	(40)
部分出售於一間合營企業的權益虧損	—	—	(31)
出售附屬公司(虧損)收益(附註34)	(2)	—	1,166
其他	236	(1,170)	(964)
	<u>(6,172)</u>	<u>(9,381)</u>	<u>(16,328)</u>

11. 財務成本

結餘指須於五年內悉數償還的銀行借款利息。

12. 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項			
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	7,794	14,898	25,113
遞延稅項(附註23)			
本年度	<u>(1,478)</u>	<u>(1,633)</u>	<u>(3,463)</u>
	<u>6,316</u>	<u>13,265</u>	<u>21,650</u>

由於有關期間貴集團概無溢利產生於或源自香港，故未於財務資料中就香港利得稅作出撥備。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及《企業所得稅法實施條例》，中國公司按25%的稅率繳稅。

附錄一

會計師報告

年內所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	19,112	46,335	77,548
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	4,778	11,584	19,387
分佔聯營公司業績的稅項影響	—	106	168
分佔合營企業業績的稅項影響	—	—	25
不可就稅項目的扣減的開支的稅項影響(附註)	1,437	1,532	1,464
未確認可扣減暫時差額的稅項影響	101	362	652
未確認稅項虧損的稅項影響	—	—	137
動用過往未確認的稅項虧損	—	(319)	(183)
所得稅開支	6,316	13,265	21,650

附註：截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，不可扣除的開支主要包括超出企業所得稅法規定的扣稅限額的福利及休閒費用以及上市開支。

13. 董事、最高行政人員及僱員薪酬

於有關期間，已付／應付貴集團僱員(將獲委任為貴公司董事及最高行政人員)的薪酬詳情載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事袍金	—	—	—
其他薪酬			
— 薪金及其他福利	888	888	897
— 酌情花紅	156	200	212
— 退休福利計劃供款	24	28	28
	1,068	1,116	1,137

附錄一

會計師報告

	袍金	薪金及其他福利	酌情花紅	退休福利計劃供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2012年12月31日止年度			(附註)		
執行董事					
劉建先生	—	240	30	6	276
陳卓女士	—	216	42	6	264
梁兵先生	—	216	42	6	264
龍為民先生	—	216	42	6	264
	<u>—</u>	<u>888</u>	<u>156</u>	<u>24</u>	<u>1,068</u>
截至2013年12月31日止年度					
執行董事					
劉建先生	—	240	50	7	297
陳卓女士	—	216	50	7	273
梁兵先生	—	216	50	7	273
龍為民先生	—	216	50	7	273
	<u>—</u>	<u>888</u>	<u>200</u>	<u>28</u>	<u>1,116</u>
截至2014年12月31日止年度					
執行董事					
劉建先生	—	243	53	7	303
陳卓女士	—	218	53	7	278
梁兵先生	—	218	53	7	278
龍為民先生	—	218	53	7	278
	<u>—</u>	<u>897</u>	<u>212</u>	<u>28</u>	<u>1,137</u>

附註： 酌情花紅乃根據廣東中奧於有關期間的財務業績釐定。

劉建先生為貴集團最高行政人員及上文所披露彼之酬金包括彼於有關期間作為最高行政人員提供服務所得酬金。

貴集團五名最高薪人士包括截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年的三名董事。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度餘下兩名個人的薪酬按個別計算低於1,000,000港元，載列如下：

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他福利	401	681	555
酌情花紅	84	100	110
退休福利計劃供款	12	14	14
	<u>497</u>	<u>795</u>	<u>679</u>

於有關期間，貴集團並無向任何董事或五名最高薪人士(包括董事及僱員)支付酬金作為其加入貴集團或加入貴集團後的獎勵或離職補償。此外，於有關期間概無董事放棄任何酬金。

14. 年度溢利

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
溢利經扣除以下各項而得出：			
董事酬金(附註13)	1,068	1,116	1,137
其他員工的薪金及其他福利	109,189	143,655	156,536
其他員工的退休福利計劃供款	7,911	7,992	9,244
	<u>118,168</u>	<u>152,763</u>	<u>166,917</u>
總員工成本			
核數師薪酬	370	73	93
物業、廠房及設備折舊	1,608	2,009	4,563
無形資產攤銷	23	56	56

15. 分派

廣東中奧於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度向其當時權益持有人分別分派股息人民幣10,000,000元、零及人民幣12,500,000元。由於分派率就本報告而言並無意義，故並無呈列該資料。

16. 每股盈利

由於重組及按合併基準呈報有關期間的業績(如附註2所述)，每股盈利就本報告而言被認為無意義，故並無呈列每股盈利資料。

附錄一

會計師報告

17. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇	租賃 物業裝修	傢俬、裝置 及設備	汽車	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本					
於2012年1月1日	5,418	732	3,987	2,471	12,608
添置	—	—	1,048	1,615	2,663
收購附屬公司(附註33)	—	—	46	—	46
出售	—	—	(201)	—	(201)
於2012年12月31日	5,418	732	4,880	4,086	15,116
添置	—	265	5,182	921	6,368
出售	—	—	(43)	(213)	(256)
於2013年12月31日	5,418	997	10,019	4,794	21,228
添置	2,549	200	4,096	3,175	10,020
出售	—	—	(11)	(651)	(662)
於2014年12月31日	7,967	1,197	14,104	7,318	30,586
折舊					
於2012年1月1日	55	70	1,284	345	1,754
年度撥備	83	192	1,003	330	1,608
於出售時對銷	—	—	(109)	—	(109)
於2012年12月31日	138	262	2,178	675	3,253
年度撥備	114	192	1,234	469	2,009
於出售時對銷	—	—	(8)	(19)	(27)
於2013年12月31日	252	454	3,404	1,125	5,235
年度撥備	514	732	2,249	1,068	4,563
於出售時對銷	—	—	(3)	(330)	(333)
於2014年12月31日	766	1,186	5,650	1,863	9,465
賬面值					
於2012年12月31日	5,280	470	2,702	3,411	11,863
於2013年12月31日	5,166	543	6,615	3,669	15,993
於2014年12月31日	7,201	11	8,454	5,455	21,121

一棟樓宇(價值人民幣429,000元)的房產證於2014年12月31日尚在辦理當中及預期於截至2015年12月31日年度取得。

上述物業、廠房及設備項目乃以直線法按如下期間折舊：

租賃土地及樓宇	按20年租期
租賃物業裝修	3至5年
傢俬、裝置及設備	3至5年
汽車	5至10年

租賃土地及樓宇位於香港境外，按長期租約租賃。

18. 收購物業的付款

截至2014年12月31日止年度，貴集團已就收購位於中國杭州的物業向一名獨立第三方物業發展商作出付款人民幣44,000,000元。

於本報告日期，物業收購尚未完成。

19. 於聯營公司的權益

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資成本，非上市	—	10,200	—
分佔收購後業績(扣除已收股息)	—	(424)	—
	—	9,776	—

貴集團於聯營公司的權益如下：

實體名稱	成立地點	成立日期	註冊資本 人民幣	所持擁有權權益比例				主要業務
				於12月31日			於本報告 日期	
				2012年	2013年	2014年		
				%	%	%	%	
恩施吉康國際文化旅遊養生產業 基地開發有限公司(「恩施旅遊」)	中國	2013年6月7日	20,000	不適用	34 (附註a)	— (附註b)	—	提供旅遊服務
恩施吉康連珠塔風景區開發 有限公司(「恩施開發」)	中國	2013年6月7日	10,000	不適用	34 (附註a)	— (附註b)	—	提供旅遊服務
廣州奧業體育有限公司 (「廣州奧業體育」)	中國	2014年5月6日	7,000	不適用	不適用	— (附註c)	—	提供體育類服務

附註：

- (a) 於2013年6月，根據股東協議，貴集團擁有恩施旅遊及恩施開發34%股權並於各自股東大會上擁有34%投票權，股東大會為對重大影響恩施旅遊及恩施開發的回報的相關活動作出指示的管理機構。除貴集團外，恩施旅遊及恩施開發的其他兩名股東按於恩施旅遊及恩施開發的相同比例分別持有餘下46%及20%股權。相關活動須經股東簡單多數票批准。由於貴集團於股東大會中持有不超過半數投票權，恩施旅遊及恩施開發入賬列作貴集團的聯營公司。
- (b) 於2014年9月，恩施旅遊及恩施開發撤銷註冊及貴集團因此終止確認於恩施旅遊及恩施開發的股權。撤銷註冊並無錄得收益或虧損，因為撤銷註冊於聯營公司的權益時收取的所得款項與恩施旅遊及恩施開發於撤銷註冊日期的可辨認資產淨值的公平值之間並無差額。
- (c) 於2014年5月，根據股東協議，貴公司全資附屬公司中奧建設擁有廣州奧業體育40%股權並於其股東大會上擁有40%投票權，股東大會為對重大影響廣州奧業體育的回報的相關活動作出指示的管理機構。除貴集團外，廣州奧業體育有一名控股股東，其持有餘下60%股權及委任唯一董事。相關活動須經股東簡單多數票批准。由於貴集團於股東大會中持有不超過半數投票權，廣州奧業體育於注資日期入賬列作貴集團的聯營公司。於2014年12月，貴集團向一名獨立第三方出售其於中奧建設的全部股權，及廣州奧業體育因此亦於截至2014年12月31日止年度被出售。

根據香港財務報告準則所編製有關貴集團的重要聯營公司的財務資料概要載列如下：

恩施旅遊

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	—	19,692	—
總資產	—	19,692	—
貴集團分佔淨資產	—	6,695	—
	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度虧損	—	309	296
貴集團分佔虧損	—	105	101

於截至2014年12月31日止年度，恩施旅遊撤銷註冊。

附錄一

會計師報告

未有重大影響的聯營公司的財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未有個別重大影響的聯營公司的資料匯總			
貴集團分佔虧損	—	319	569

20. 於合營企業的權益

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資成本，非上市	—	—	900
分佔收購後業績(扣除已收股息)	—	—	(98)
	—	—	802

實體名稱	成立地點	成立日期	註冊資本 人民幣千元	所持擁有權權益比例				主要業務
				於12月31日				
				2012年	2013年	2014年	於本報告 日期	
				%	%	%	%	
寧波市迪賽酒店物業服務有限公司(「寧波迪賽」)	中國	2009年7月14日	1,500	—	—	60	暫無業務	提供旅遊服務 (附註a)
廣州到家	中國	2014年3月14日	1,000	不適用	不適用	—	—	暫無業務 (附註b)

附註：

- (a) 於截至2014年12月31日止年度，貴集團收購寧波迪賽60%股權，代價為人民幣900,000元，與其公平值相若，因為寧波迪賽僅持有銀行結餘及現金。
- (b) 廣州到家於2014年3月14日由廣東中奧(貴公司全資附屬公司)、金果創新(北京)科技有限公司(「北京金果」)及廣州久盛計算機軟件有限公司(「廣州久盛」)成立。貴集團及其他兩間合營企業分別持有60%、20%及20%股權。根據廣州到家的組織章程細則，董事會參與廣州到家的日常營運及管理，作出相關業務決策時須董事一致同意。各投資者不得在未經其他方一致同意情況下指導業務，且各方不得個別控制廣州到家，因此貴集團將於廣州到家的權益分類為於合營企業的權益，貴集團注資人民幣600,000元。

2014年10月，廣東中奧從北京金果收購廣州到家額外20%股權，代價為人民幣300,000元。2014年11月，廣東中奧向廣州久盛出售廣州到家的5%股權，代價為人民幣19,000元。轉讓交易完成後，廣州到家由廣東中奧及廣州久盛分別持有75%及25%權益。

2014年11月，廣州到家經修訂組織章程細則獲採納並生效，其規定董事會由5名董事組成，其中4名董事由廣東中奧委任，餘下1名董事由廣州久盛委任，作出相關業務決策時須獲得董事簡單多數表決通過。考慮到有關事實及情況，貴集團管理層認為，貴集團對廣州到家有控制權，因此貴集團自此將廣州到家分類為附屬公司。

2014年11月，貴集團視作收購廣州到家一間附屬公司75%股權。詳情於附註33中披露。

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未有個別重大影響的合營企業的資料匯總 貴集團分佔虧損	—	—	98

21. 商譽

人民幣千元

成本及賬面值

於截至2012年12月31日止年度(附註33)、於2012年、2013年及
2014年12月31日因收購一間附屬公司而產生

41

為了進行減值測試，上述商譽已分配至杭州綠都的現金產生單位(「現金產生單位」)，杭州綠都在中東部地區進行物業管理服務。

貴集團管理層釐定其包含商譽的現金產生單位於有關期間並無減值。

現金產生單位的可收回金額根據使用價值計算釐定。該計算使用根據經管理層批准涵蓋五年期間之財務預算及每年15%之貼現率作出之現金流量預測。五年期間後之現金流量乃使用2%之增長率推算。

預算期間現金產生單位的現金流量預測乃基於管理層對現金流入／流出的估計，包括收益、毛利、經營開支及營運資金需求。假設及估計基於現金產生單位的過往表現及管理層對市場發展之預期。

22. 無形資產

	物業管理 合同
	人民幣千元
成本	
於截至2012年12月31日止年度、於2012年、2013年及 2014年12月31日因收購一間附屬公司而產生	<u>280</u>
攤銷	
截至2012年12月31日止年度及於2012年12月31日的支出	23
年內支出	<u>56</u>
於2013年12月31日	79
年內支出	<u>56</u>
於2014年12月31日	<u>135</u>
賬面值	
於2012年12月31日	<u><u>257</u></u>
於2013年12月31日	<u><u>201</u></u>
於2014年12月31日	<u><u>145</u></u>

上述無形資產可使用年期有限。該等無形資產以直線法於5年內攤銷。

23. 遞延稅項

有關期間確認的主要遞延稅項資產及其變動如下：

	貿易應收款 項呆賬撥備 及總計
	人民幣千元
於2012年1月1日	708
計入損益	<u>1,478</u>
於2012年12月31日	2,186
計入損益	<u>1,633</u>
於2013年12月31日	3,819
計入損益	<u>3,463</u>
於2014年12月31日	<u>7,282</u>

於報告期末，截至2012年、2013年及2014年12月31日，貴集團分別有未動用稅項虧損人民幣2,007,000元、人民幣730,000元及人民幣548,000元可用於抵銷未來溢利。由於未來溢利來源的不可預測性，並無就稅項虧損確認任何遞延稅項資產。根據中國相關法律法規，報告期末的未確認稅項虧損將於下列年度到期：

	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2014年	697	—	—
2015年	455	—	—
2016年	855	730	—
2019年	—	—	548
	<u>2,007</u>	<u>730</u>	<u>548</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日，貴集團有關其他應收款項減值虧損的可抵扣暫時差額分別為人民幣8,308,000元、人民幣5,701,000元及人民幣4,252,000元。由於應課稅溢利不大可能用以抵銷可抵扣暫時差額，故並無就該等可抵扣暫時差額確認遞延稅項資產。

於2012年、2013年及2014年12月31日，與在中國成立的附屬公司之未分派盈利相關的暫時差額總額分別約為人民幣4,600,000元、人民幣17,560,000元、人民幣55,220,000元。基於貴集團之業務計劃及在中國成立的附屬公司之股息分派計劃，貴集團管理層認為，在中國成立的附屬公司之大部分可分派溢利將於2014年12月31日後但於重組完成前作出分派，因此，其於中國成立的附屬公司於可見未來向貴公司分派股息之稅務影響預期並不重大。故此，貴集團並無就該等暫時差額確認遞延稅項負債。

24. 貿易及其他應收款項

	附註	於12月31日		
		2012年	2013年	2014年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項		40,222	68,613	87,060
減：呆賬準備		(8,742)	(15,275)	(29,127)
貿易應收款項總額		31,480	53,338	57,933
其他應收款項：				
按金	(a)	1,771	2,514	2,841
向員工墊款		3,080	3,689	4,908
預付款項		4,702	4,032	7,235
代表住戶付款	(b)	6,039	8,375	10,323
與出售一間附屬公司有關之 應收代價(附註34)		—	—	3,031
其他可收回稅項		352	710	12
其他		1,513	644	1,222
		17,457	19,964	29,572
減：呆賬準備		(4,252)	(5,701)	(8,308)
其他應收款項總額		13,205	14,263	21,264
總額		44,685	67,601	79,197

附註：

(a) 結餘指向社區住戶公用設備供應商支付的按金。

(b) 結餘指為結算公用設備供應商的公用設備賬單代表社區住戶所作出的付款。

貿易應收款項主要來自物業管理服務收入。

業主須於交款通知單發出後45日內結算提供物業管理服務所產生的物業管理服務收入。來自物業管理服務的物業管理服務收入一般於向業主發出交款通知單後30日至90日內結算。

以下為於各報告期末按交款通知單日期(與相關收益確認日期相若)呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30日	15,655	14,658	12,883
31至90日	9,051	11,249	13,629
91至180日	4,982	12,610	12,009
181至365日	1,792	12,233	15,524
1年以上	—	2,588	3,888
	<u>31,480</u>	<u>53,338</u>	<u>57,933</u>

客戶獲授信貸限額每年覆核一次。在釐定貿易應收款項的可收回性時，貴集團考慮自初步授出信貸日期起至報告期末貿易應收款項的信貸質量有否任何變動，並認為毋須就該等既無逾期亦未減值且與貴集團有良好還款記錄的結餘計提減值。

於2012年、2013年及2014年12月31日總賬面值分別為人民幣12,204,000元、人民幣34,160,000元及人民幣38,142,000元的應收賬款已計入貴集團貿易應收款項結餘，該等應收賬款於報告期末逾期，而貴集團並未就相關減值虧損作出撥備。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

在釐定物業管理服務的貿易應收款項的可收回性時，貴集團估計於貴集團所管理各個社區的貿易應收款項的可收回金額。考慮到各項貿易應收款項的其後結付情況，減值準備主要就位於中東部地區及華南地區獲提供物業管理服務的若干社區而作出，貴集團管理層認為已就未償付貿易應收款項結餘提計所需的減值準備。

附錄一

會計師報告

逾期但並無減值的貿易應收款項賬齡

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至90日	5,430	6,729	6,721
91至180日	4,982	12,610	12,009
181至365日	1,792	12,233	15,524
1年以上	—	2,588	3,888
	<u>12,204</u>	<u>34,160</u>	<u>38,142</u>

貿易及其他應收款項呆賬準備的變動

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
報告期初的結餘	6,680	12,994	20,976
已確認應收款項減值虧損	<u>6,314</u>	<u>7,982</u>	<u>16,459</u>
報告期末的結餘	<u>12,994</u>	<u>20,976</u>	<u>37,435</u>

總結餘分別為人民幣12,994,000元、人民幣20,976,000元及人民幣37,435,000元的個別已減值貿易及其他應收款項已計入應收賬款呆賬準備。參照該等應收賬款的過往收款經驗，該等結餘可能無法收回。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

25. 應收董事款項

根據香港公司條例(第622章)附表11第78條(該條文規定須遵守前香港公司條例(第32章)第161B條)披露的應收董事款項詳情如下：

董事姓名	於1月1日		於12月31日	
	2012年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
劉建先生	14,261	22,285	50,424	47,347
梁兵先生	2,341	1,400	2,442	7,687
龍為民先生	1,879	1,400	1,460	4,486
陳卓女士	111	—	—	318
	<u>18,592</u>	<u>25,085</u>	<u>54,326</u>	<u>59,838</u>

附錄一

會計師報告

款項乃屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

董事姓名	截至12月31日止年度最高未付金額		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
劉建先生	<u>28,900</u>	<u>51,703</u>	<u>57,734</u>
梁兵先生	<u>2,341</u>	<u>2,442</u>	<u>8,524</u>
龍為民先生	<u>1,879</u>	<u>1,460</u>	<u>6,486</u>
陳卓女士	<u>111</u>	<u>—</u>	<u>351</u>

2014年12月31日的結餘將被貴公司向其股東宣派及分派股息人民幣34,120,000元抵銷。貴集團管理層認為，其餘結餘將於貴公司股份於聯交所[編纂]前收回。

26. 應收關聯方款項

根據香港公司條例(第622章)附表11第78條(該條文規定須遵守前香港公司條例(第32章)第161B條)披露的應收關聯方款項詳情如下：

關聯方名稱	於1月1日	於12月31日		
	2012年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣州迅華	<u>3,146</u>	<u>550</u>	<u>1,115</u>	<u>1,000</u>

關聯方名稱	截至12月31日止年度最高未付金額		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣州迅華	<u>950</u>	<u>1,115</u>	<u>1,048</u>

應收廣州迅華電氣技術有限公司(「廣州迅華」)的款項乃屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

廣州迅華於中國成立，提供電氣照明服務。該公司由劉建先生控制，因此分類為貴集團的關聯方。

貴集團管理層認為，以上結餘將於貴公司股份於聯交所[編纂]後結算。

27. 指定按公平值計入損益的金融資產

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度內，貴集團已與銀行訂立若干結構性存款合約。回報及本金額並未得到相關銀行的擔保。於初步確認時，全部合併合約已分類為指定按公平值計入損益的金融資產。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，合約所述預期回報率介乎每年2%至10%。

由於有關合約於各自報告期末之前已悉數贖回，因此於2013年及2014年12月31日並無結餘。貴集團管理層認為，於2012年12月31日結構性存款的公平值與其本金額相若。貴集團於2012年12月31日持有的所有結構性存款隨後已於截至2013年12月31日止年度內按其本金額連同與預期回報相若的回報進行結算。

28. 銀行結餘及現金

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度內，貴集團的銀行結餘按現行市場利率計息，利率分別介乎每年0.4%至2.3%、每年0.4%至1.5%及每年0.4%至1.5%。

29. 貿易及其他應付款項

	附註	於12月31日		
		2012年	2013年	2014年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項		15,683	23,766	23,168
其他應付款項：				
代表住戶收款	(a)	19,298	32,412	37,064
預收款項	(b)	27,614	27,826	32,123
已收按金	(c)	13,392	23,423	23,773
應計員工成本		10,390	16,171	22,837
其他應付稅項		4,127	4,656	6,942
其他		1,241	1,024	3,286
其他應付款項總額		76,062	105,512	126,025
總計		91,745	129,278	149,193

附註：

- (a) 結餘指代表社區住戶收款以結算來自公用設備供應商的公用設備賬單。
- (b) 結餘指客戶為結算管理服務費作出的預付款。
- (c) 結餘指社區處於物業翻新期間時由社區住戶支付的按金。

於有關期間內，供應商向貴集團授出的信貸期介乎3日至90日。以下為於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0-60日	14,786	22,170	18,703
61-180日	581	1,227	3,152
181-365日	104	138	804
1年以上	212	231	509
	<u>15,683</u>	<u>23,766</u>	<u>23,168</u>

30. 應付關聯方款項

應付關聯方款項詳情如下：

關聯方名稱	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣東雅博物業服務有限公司(「廣東雅博」)	1,313	1,275	—
廣州迅華	85	238	72
	<u>1,398</u>	<u>1,513</u>	<u>72</u>

應付廣東雅博的款項乃屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

廣東雅博於中國成立，提供物業管理服務。該公司由劉建先生控制，因此於2014年11月13日之前分類為關聯方。劉建先生於2014年11月13日向一名獨立第三方出售其於廣東雅博的全部股權，此後廣東雅博不再為關聯方。

應付廣州迅華款項乃屬貿易性質，獲授予由發出發票起計30日的信貸期，故於各報告期末按發票日期計算賬齡為30日內。

31. 借款

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有擔保銀行借款	—	—	12,000
應償還賬面值			
一年內	—	—	2,361
超過一年，但不超過兩年	—	—	2,361
超過兩年，但不超過五年	—	—	7,278
	—	—	12,000
減：流動負債項下所列於一年內到期的金額	—	—	(2,361)
一年後到期的金額	—	—	9,639

到期金額以相關貸款協議載列的預定還款日期為基準。銀行借款以人民幣計值。於2014年12月31日，與貴集團借款有關的合同利率為基準利率的115%，實際利率為每年6.9%。財務擔保由獨立第三方物業發展商（詳情見附註18）及廣東中奧提供。

32. 實繳股本

貴集團於2012年1月以及2012年及2013年12月31日的實繳股本乃指廣東中奧的已繳足註冊股本人民幣10,000,000元。貴集團於2014年12月31日的實繳股本包括廣東中奧的已繳足註冊股本人民幣10,000,000元及中奧控股的已發行股本1美元。

33. 收購事項／視作收購附屬公司

(a) 收購業務

已收購附屬公司名稱	成立地點	收購日期	已收購股權	代價	主要業務
				人民幣千元	
截至2012年12月31日止年度					
杭州綠都	中國	2012年 8月1日	100%	—	提供物業管理服務 (附註)

於截至2012年12月31日止年度所完成的收購附屬公司來自獨立第三方。該公司從事提供物業管理服務，收購該公司旨在持續擴充貴集團的物業管理服務。

已轉讓代價

	於2012年 12月31日
已付現金代價	—
	(附註)

附註： 該代價低於人民幣1,000元。

收購相關成本極低且未計入收購成本內，而於產生期間在合併損益及其他全面收益表「行政開支」項目內確認作開支。

附錄一

會計師報告

於收購日期確認的資產及負債

	<u>於2012年</u> <u>12月31日</u> 人民幣千元
已收購負債淨額	
物業、廠房及設備	46
無形資產	280
貿易及其他應收款項	980
銀行結餘及現金	279
貿易及其他應付款項	<u>(1,626)</u>
	<u>(41)</u>

截至2012年12月31日止年度於收購日期所購入貿易及其他應收款項的公平值人民幣980,000元乃與合約金額人民幣980,000元相同。

收購事項所產生的商譽

	<u>於2012年</u> <u>12月31日</u> 人民幣千元
已轉讓代價	—
加：已收購已識別負債淨額的公平值	<u>41</u>
收購事項所產生的商譽	<u>41</u>

於截至2012年12月31日止年度收購一家附屬公司時產生商譽，是因為收購事項包括被收購人的未來盈利能力以及收購事項預期產生的未來經營協同效應。

於截至2012年12月31日止年度收購事項所產生的商譽預期不會就稅項目的予以扣減。

收購事項產生的現金流入淨額

	<u>於2012年</u> <u>12月31日</u> 人民幣千元
已付現金代價	-
減：已取得銀行結餘及現金	<u>(279)</u>
	<u>(279)</u>

收購事項對貴集團業績的影響

於收購年度載入財務資料的被收購人所產生的收益及溢利如下：

	<u>截至2012年</u> <u>12月31日</u> <u>止年度</u> 人民幣千元
收益	1,923
年度溢利	<u>639</u>

倘若前述收購事項已於2012年1月1日完成，貴集團於截至2012年12月31日止年度的收益及溢利將會如下：

	<u>截至2012年</u> <u>12月31日</u> <u>止年度</u> 人民幣千元
收益	201,295
年度溢利	<u>12,958</u>

備考資料僅作說明用途，未必表示倘若收購事項已於2012年1月1日完成貴集團於截至2012年12月31日止年度實際達致的收益及業績，或(如適用)擬作對未來業績的預測。

附錄一

會計師報告

(b) 透過收購附屬公司收購資產及負債

已收購附屬公司名稱	成立地點	收購日期	已收購股權	代價
(人民幣千元)				
截至2013年12月31日止年度				
杭州華昌	中國	2013年8月1日	100%	1,000
截至2014年12月31日止年度				
廣州到家	中國	2014年11月29日	75%	—
(附註)				

附註：於2014年11月前，貴集團持有廣州到家的75%股權，並將廣州到家劃分為合營企業(詳情載於附註20)。於2014年11月，廣州到家的經修訂組織章程細則已獲採納及生效，當中規定董事會由5名董事組成，其中4名董事由廣東中奧委任及餘下1名董事由廣州久盛委任，且就相關業務活動作出決策時須簡單多數董事投票通過。於考慮有關事實及情況後，貴集團管理層認為，貴集團有權控制廣州到家，因此貴集團自此將廣州到家劃分作附屬公司(「視作收購事項」)。

於收購日期確認的資產及負債

	於12月31日	
	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
已收購資產淨值		
物業、廠房及設備	—	76
貿易及其他應收款項	—	68
銀行結餘及現金	1,000	1,000
貿易及其他應付款項	—	(144)
	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>

收購事項產生的現金流入淨額

	於12月31日	
	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
已付現金代價	1,000	—
減：已取得銀行結餘及現金	<u>(1,000)</u>	<u>(1,000)</u>
	<u>—</u>	<u>(1,000)</u>

34. 出售附屬公司

截至2012年12月31日止年度

於2012年7月，貴集團按代價人民幣4元向一名獨立第三方出售其於佛山鉅隆的全部100%股權。

於出售日期佛山鉅隆的資產淨值如下：

	<u>人民幣千元</u>
出售資產淨額	
其他應收款項	86
其他應付款項	<u>(84)</u>
	2
已確認出售附屬公司虧損	<u>(2)</u>
	<u>—</u>
按以下方式支付：	
現金代價(附註)	<u>—</u>

附註： 該代價少於人民幣1,000元。

截至2014年12月31日止年度

於截至2014年12月31日止年度，貴集團出售中奧酒店的90%股權及中奧建設的全部股權予一名獨立第三方，總代價為人民幣19,000,000元。於出售時，貴集團結欠上述已出售附屬公司款項人民幣15,969,000元。應付已出售附屬公司的款項人民幣15,969,000元已抵銷，故應收代價減少人民幣15,969,000元。因此，餘下應收代價為人民幣3,031,000元。

於出售日期中奧酒店及中奧建設的資產淨值如下：

	人民幣千元
已出售資產淨值	
於聯營公司的權益	2,800
銀行結餘及現金	<u>65</u>
	<u>2,865</u>
應收代價(附註24)	3,031
已出售資產淨值	(2,865)
非控股權益	<u>1,000</u>
出售收益	<u>1,166</u>
出售產生現金流出淨額：	
已出售銀行結餘及現金	<u>65</u>

應收遞延代價為無抵押、免息且將由買方於2015年12月31日或之前以現金結算。

35. 經營租賃

貴集團作為承租人

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
根據經營租約就年內租賃物業應付最低租金	<u>448</u>	<u>748</u>	<u>970</u>

於各報告期末，貴集團根據於以下期間到期的有關辦公室物業及員工宿舍的不可撤銷經營租約擁有的未來最低租金承擔如下：

	員工宿舍		
	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	557	934	828
第二至第五年(包括首尾兩年)	281	763	464
五年以上	66	10	—
	<u>904</u>	<u>1,707</u>	<u>1,292</u>

經營租賃付款指貴集團就其辦公室物業應付租金。租約經磋商釐定及租金乃就兩至十年的租期而釐定。

36. 資本承擔

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就已訂約但未於財務資料撥備的購買物業、 廠房及設備承擔代價	<u>2,947</u>	<u>2,440</u>	<u>313</u>

37. 退休福利計劃

中國實體的僱員為中國政府設立的國家管理退休福利計劃成員。貴集團須按其目前僱員每月基本薪金總額的12%至20%向退休福利計劃供款以為該項福利撥資。貴集團有關退休福利計劃的僅有責任是作出規定的供款。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度計入損益總成本分別達人民幣7,935,000元、人民幣8,020,000元及人民幣9,272,000元。

38. 貴公司的附屬公司詳情

貴集團的管理層認為，概無貴集團的非全資附屬公司擁有貴集團重大非控股權益。

39. 關聯方披露

(a) 關聯方交易

於有關期間，貴集團與關聯方訂立以下重大交易：

關連方	關係	交易	2012年	2013年	2014年
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣州迅華	受貴公司控股	向貴集團提供服務	1,097	1,622	1,761
	股東兼董事劉建先生控制的公司	購買物業、廠房及設備	262	320	19
陳卓女士	貴公司股東兼董事	向貴集團提供租賃服務	—	—	4

誠如貴集團管理層聲明，所有交易預期將於貴公司股份在聯交所[編纂]後終止。

(b) 主要管理層人員薪酬

有關期間主要管理層人員薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	1,466	1,560	1,310
離職後福利	31	35	47
	<u>1,497</u>	<u>1,595</u>	<u>1,357</u>

主要管理層人員薪酬乃經參考個人表現及市場趨勢後釐定。

B. 直接及最終控股公司

於本報告日期，貴集團管理層認為，貴公司直接及最終控股公司為在英屬處女群島註冊成立的有限公司。

C. 期後事項

以下為2014年12月31日後發生的重大事項：

於[●]，貴公司全體股東通過批准[編纂]附錄[●]「本公司股東於[●]通過的書面決議案」一段所載事項的書面決議案。其議決(其中包括)：

- (i) 通過增設股每股[●]港元的[●]新股份，將貴公司的法定股本由[●]增至[●]；
- (ii) 緊隨(i)段所述法定股本變動及待貴公司股份溢價賬因貴公司根據[編纂]發行[編纂]而進賬後，貴公司董事獲授權將貴公司股份溢價賬之進賬款額[編纂]撥充資本，即動用該等款項按面值繳足●股股份。有關股份將按於貴公司[編纂]前一日名列貴公司股東名冊的股東於貴公司持股比例向彼等配發及發行；及根據本決議案因此配發及發行的股份將在所有方面與當時現有已發行股份享有相同地位且貴公司董事獲授權落實有關資本化；
- (iii) 有關本公司註冊成立日期起至截至[●]期間的股息，合共人民幣[87,592,000]元將向貴公司股東分派，其中[人民幣34,120,000元]將被附註25所載應收董事款項抵銷，其餘將現金分派；及
- (iv) 於2015年4月20日，[編纂]界定的[編纂]獲採納以激勵董事及合資格僱員。於[●]，貴公司向董事及合資格僱員授出可認購合共[56,719,000]股貴公司普通股之購股權。該購股權計劃的主要條款概述於[編纂]附錄四「購股權計劃」一節。

D. 結算日後財務報表

貴公司或其任何附屬公司概無編製於2014年12月31日後任何期間的經審核財務報表。

此 致

中奧到家集團有限公司

列位董事 台照

麥格理資本證券股份有限公司

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

謹啟