

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照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的會計師報告的要求擬備，並以本公司董事及聯合保薦人為收件人。

〔羅兵咸永道會計師事務所信箋〕

〔草稿〕

致新城悅控股有限公司列位董事及華泰金融控股（香港）有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就新城悅控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第I-4至I-〔●〕頁），此等歷史財務資料包括於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的綜合財務狀況表、於2018年4月30日的公司財務狀況表以及截至相關日期止各期間（「業績紀錄期」）的綜合全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-〔●〕頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於〔日期〕就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次〔編纂〕而刊發的〔編纂〕（「〔編纂〕」）內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「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的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。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而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映於2018年4月30日的公司財務狀況、貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的綜合財務狀況以及貴集團於業績紀錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2017年4月30日止四個月的綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（統稱「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號，由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註31，當中述明貴公司未就往績記錄期間派付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

〔日期〕

新城悅控股有限公司

I 集團的歷史財務資料

歷史財務資料的編製

以下所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於往績記錄期間的財務報表（歷史財務資料以此作為依據）乃經羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣呈列，且所有數值均約整至最接近的千位數（「人民幣千元」）。

(a) 綜合全面收入表

附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月		
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	人民幣千元	
收入	6	400,257	573,372	866,370	218,077	303,465
銷售成本	6,7	(299,812)	(411,437)	(624,124)	(156,323)	(215,763)
毛利		100,445	161,935	242,246	61,754	87,702
銷售及營銷費用	7	(2,044)	(7,884)	(8,092)	(3,568)	(1,588)
行政費用	7	(59,524)	(88,135)	(129,315)	(31,929)	(52,265)
其他收入	9	2,179	1,996	2,556	863	688
其他費用	10	(282)	(2,191)	(1,183)	(475)	(108)
其他收益 / (虧損) - 淨額	11	-	(35)	(8)	(1)	1,210
經營利潤		40,774	65,686	106,204	26,644	35,639
財務收入		733	2,452	6,811	2,417	2,927
財務成本		(3,500)	(2,286)	-	-	-
財務(費用) / 收入 - 淨額	12	(2,767)	166	6,811	2,417	2,927
除所得稅前利潤		38,007	65,852	113,015	29,061	38,566
所得稅費用	14	(14,959)	(13,672)	(21,273)	(5,497)	(7,775)
年內利潤		23,048	52,180	91,742	23,564	30,791
以下各方應佔利潤：						
- 貴公司擁有人		22,209	43,333	73,406	18,859	26,706
- 非控股性權益		839	8,847	18,336	4,705	4,085
		23,048	52,180	91,742	23,564	30,791
年內綜合收入總額		23,048	52,180	91,742	23,564	30,791
以下各方應佔綜合收入總額：						
- 貴公司擁有人		22,209	43,333	73,406	18,859	26,706
- 非控股性權益		839	8,847	18,336	4,705	4,085
		23,048	52,180	91,742	23,564	30,791
每股盈利 (以每股人民幣元表示)						
- 每股基本及稀釋盈利 (附註) ...	15	[111]	[217]	[367]	[94]	[134]

附註：上述呈列的每股盈利並無考慮根據股東於(●)通過的書面決議案的建議資本化發行，原因是建議資本化發行於期末尚未生效。

附錄一

會計師報告

(b) 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於2018年
		2015年	2016年	2017年	4月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	16	6,419	14,423	15,643	15,436
無形資產	17	128	7,806	10,797	10,791
遞延所得稅資產	30	8,901	13,852	17,309	15,294
按金	22	1,406	1,782	2,256	2,475
按公允價值計量且變動計入 其他綜合收入的金融資產	18	–	1,300	1,660	1,660
預付款項	19	5,624	6,393	6,078	5,495
非流動資產總額		22,478	45,556	53,743	51,151
流動資產					
存貨	20	5,282	16,336	3,764	3,490
貿易應收款項	21	28,518	52,518	76,918	144,195
預付款項、按金及其他應收款項	22	188,363	38,157	45,692	60,782
現金及現金等價物	23	119,869	442,922	633,456	540,845
流動資產總額		342,032	549,933	759,830	749,312
資產總額		364,510	595,489	813,573	800,463
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
股本	24	–	–	–	–
儲備	25	1,046	54,427	61,003	122,314
(累計虧損)／留存收入		(16,310)	26,023	92,853	60,559
		(15,264)	80,450	153,856	182,873
非控股性權益		3,884	35,852	35,188	13,368
權益總額		(11,380)	116,302	189,044	196,241
負債					
非流動負債					
長期應付款項	26	–	300	–	–
撥備	27	–	340	947	1,046
非流動負債總額		–	640	947	1,046
流動負債					
關聯方貸款	28	60,082	65,900	65,900	–
合約負債	6	74,743	108,413	180,714	235,566
應付股息		–	–	19,000	–
貿易及其他應付款項	29	228,461	283,673	345,327	360,500
即期所得稅負債		12,604	20,561	12,641	7,110
流動負債總額		375,890	478,547	623,582	603,176
負債總額		375,890	479,187	624,529	604,222
權益及負債總額		364,510	595,489	813,573	800,463
流動(負債)／資產淨額		(33,858)	71,386	136,248	146,136

(c) 貴公司財務狀況表

	附註	於2018年 4月30日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
應收子公司款項.....		126,953
非流動資產總額.....		126,953
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項.....	22	3,714
現金及現金等價物.....		98,271
流動資產總額.....		101,985
資產總額		228,938
權益		
貴公司擁有人應佔權益		
股本.....	24	-
儲備.....	25(h)	226,997
累計虧損.....		(7,500)
權益總額		219,497
流動負債		
貿易及其他應付款項.....		9,441
流動負債總額.....		9,441
負債總額		9,441
權益及負債總額		228,938
流動資產淨值.....		92,544

附錄一

會計師報告

(d) 綜合權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				合計 人民幣千元	非控股性權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本	法定儲備	其他儲備	(累計虧損)/ 保留盈利			
		人民幣千元	人民幣千元 (附註25(e))	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元			
於2015年1月1日的結餘		-	-	61,000	(38,519)	22,481	91	22,572
綜合收入								
年內利潤		-	-	-	22,209	22,209	839	23,048
與擁有人以其所有者 的身份進行的交易								
視同向擁有人分配	13(i) · 13(ii)	-	-	(61,000)	-	(61,000)	-	(61,000)
非控股股東出資	34(a)	-	-	1,046	-	1,046	2,954	4,000
於2015年12月31日的結餘		-	-	1,046	(16,310)	(15,264)	3,884	(11,380)
於2016年1月1日的結餘		-	-	1,046	(16,310)	(15,264)	3,884	(11,380)
綜合收入								
年內利潤		-	-	-	43,333	43,333	8,847	52,180
與擁有人以其所有者 的身份進行的交易								
非控股股東出資	34(b)	-	-	51,172	-	51,172	26,121	77,293
貴公司擁有人出資	25(c)	-	-	1,109	-	1,109	-	1,109
西藏新城悅物業服務股份 有限公司宣派的股息	31	-	-	-	-	-	(3,000)	(3,000)
視同向擁有人分配	13(iv)	-	-	-	(1,000)	(1,000)	-	(1,000)
最終控股股東為 貴集團承擔的負債 (定義見附註1.1)	25(d)	-	-	1,100	-	1,100	-	1,100
於2016年12月31日的結餘		-	-	54,427	26,023	80,450	35,852	116,302
於2017年1月1日的結餘		-	-	54,427	26,023	80,450	35,852	116,302
綜合收入								
年內利潤		-	-	-	73,406	73,406	18,336	91,742
與擁有人以其所有者 的身份進行的交易								
法定儲備撥款	25(e)	-	6,576	-	(6,576)	-	-	-
西藏新城悅物業服務股份 有限公司宣派的股息	31	-	-	-	-	-	(19,000)	(19,000)
於2017年12月31日的結餘		-	6,576	54,427	92,853	153,856	35,188	189,044
於2017年1月1日的結餘		-	-	54,427	26,023	80,450	35,852	116,302
全面收入								
期內利潤(未經審核)		-	-	-	18,859	18,859	4,705	23,564
於2017年4月30日的結餘 (未經審核)		-	-	54,427	44,882	99,309	40,557	139,866

附錄一

會計師報告

	附註	貴公司擁有人應佔				合計	非控股性權益	權益總額
		股本	法定儲備	其他儲備	(累計虧損)/ 保留盈利			
		人民幣千元	人民幣千元 (附註25(e))	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元			
於2018年1月1日的結餘		-	6,576	54,427	92,853	153,856	35,188	189,044
全面收入								
期內利潤		-	-	-	26,706	26,706	4,085	30,791
與貴公司擁有人以其所有者的 身份進行的交易								
新城富悅管理諮詢有限公司 宣派的股息	31	-	-	-	(59,000)	(59,000)	-	(59,000)
新城富悅管理諮詢有限公司 當時股東出資	25(f)	-	-	127,000	-	127,000	-	127,000
購回西藏新城悅物業服務 股份有限公司的少數權益	25(j)	-	-	(53,302)	-	(53,302)	(28,630)	(81,932)
貴公司擁有人出資	25(h)	-	-	226,997	-	226,997	-	226,997
收購新城富悅管理諮詢 有限公司	25(j)	-	-	(241,455)	-	(241,455)	-	(241,455)
非控股股東出資	25(g)	-	-	2,071	-	2,071	2,725	4,796
於2018年4月30日的結餘		-	6,576	115,738	60,559	182,873	13,368	196,241

附錄一

會計師報告

(e) 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量						
經營所得現金	32(a)	94,154	110,107	230,903	6,746	27,576
已付利息		-	(5,786)	-	-	-
已付所得稅		(2,650)	(10,410)	(32,650)	(10,229)	(11,291)
經營活動產生/(使用)的現金淨額		91,504	93,911	198,253	(3,483)	16,285
投資活動所得現金流量						
出售物業、廠房及設備所得款項		4	122	7	-	-
自收購子公司取得/ 收購子公司(支付)的現金 (扣除收購付款)	35(b)	355	388	(300)	(300)	-
理財投資收入		603	530	-	-	-
購置物業、廠房及設備 (包括非流動預付款項)		(5,385)	(11,706)	(3,753)	(1,361)	(319)
購置無形資產	17	-	(1,222)	(3,313)	(698)	(83)
購置按公允價值計量且變動計入 其他綜合收入的金融資產		-	(1,300)	(360)	(360)	-
收回應收關聯方結餘款項		418,357	594,992	-	-	-
支付關聯方結餘款項		669,102)	(296,532)	-	-	-
投資活動(使用)/產生的現金 淨額		255,168)	285,272	(7,719)	(2,719)	(402)
融資活動所得現金流量						
貴公司擁有人及非控股性權益出資		4,000	78,402	-	-	358,793
償還關聯方貸款		-	-	-	-	(65,900)
支付購回西藏新城悅物業服務股份 有限公司少數權益的代價	25(i)	-	-	-	-	(81,932)
支付收購新城富悅管理諮詢 有限公司的代價	25(j)	-	-	-	-	(241,455)
關聯方貸款所得款項		60,000	5,818	-	-	-
向關聯方收取的現金		16,873	-	-	-	-
償還應付關聯方結餘款項		(36,970)	-	-	-	-
第三方墊款	32(c)	136,350	-	-	-	-
償還第三方墊款	32(c)	-	(136,350)	-	-	-
視同向擁有人分配	32(b)	(61,000)	(1,000)	-	-	-

附錄一

會計師報告

附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	人民幣千元
已付新城富悅前股東的股息.....	-	-	-	-	(59,000)
已付子公司非控股權益股息.....	-	(3,000)	-	-	(19,000)
融資活動產生/(使用) 的現金淨額.....	119,253	(56,130)	-	-	(108,494)
現金及現金等價物(減少)/增加 淨額.....	(44,411)	323,053	190,534	(6,202)	(92,611)
於財政年度年初現金及現金等價物...	164,280	119,869	442,922	442,922	633,456
於年末現金及現金等價物.....	119,869	442,922	633,456	436,720	540,845

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

新城悅控股有限公司（「貴公司」）於2018年1月16日根據開曼公司法（第22章，1961年第3號法例，經合併及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104 Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司，與其子公司主要於中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務及相關增值服務（「**編纂**」業務）。最終控股公司為Infinity Fortune Development Limited。貴集團的最終控股股東為王振華先生（「王先生」或「最終控股股東」）

1.2 重組

於貴公司註冊成立及下文所述重組（「重組」）完成之前，於整個往績記錄期間，**編纂**業務通過新城富悅管理諮詢有限公司（「新城富悅」）及其子公司在中國經營。王先生全資擁有的新城富悅持有西藏新城悅物業服務股份有限公司（「西藏新城悅」）（一家於重組前從事**編纂**業務的中國營運公司的直接控股公司）80%的股本權益。

為籌備**編纂**，於開展重組過程中，從事**編纂**業務的貴集團及其子公司被轉讓予貴公司。重組主要涉及以下步驟：

- (1) 於2018年1月16日，貴公司於開曼群島註冊成立並由王先生控制的富域香港投資有限公司（「富域香港」）持有；
- (2) 於2018年1月23日，領先環球企業有限公司（「領先環球」）在英屬處女群島成立，由貴公司持有；
- (3) 於2018年1月31日，香港新城悅發展有限公司（「香港新城悅」）在香港註冊成立，由領先環球持有；
- (4) 於2018年2月13日，江蘇新城悅控股有限公司在中國註冊成立，由香港新城悅持有；
- (5) 於2018年2月18日，新城富悅以5,968,706港元（約人民幣4,796,000元）向非控股股東悅曦有限公司轉讓1%的權益；
- (6) 於2018年3月12日，非控股股東（即西藏同信資本投資管理有限公司（「同信資本」）、西藏智盈投資有限公司（「智盈投資」）、常州通潤建設工程有限公司（「通潤建設」）及常州宜建投資有限公司（「宜建投資」））向新城富悅合併轉讓彼等於西藏新城悅物業服務股份有限公司（「西藏新城悅」）14.67%的股本權益，代價分別為人民幣12,845,000元、人民幣28,026,000元、人民幣25,708,000元及人民幣15,353,000元。於轉讓完成後，新城富悅持有西藏新城悅的94.67%股本權益，剩餘5.33%股本權益由另一非控股股東常州卓凡廣告有限公司持有。
- (7) 於2018年3月20日，富域香港以代價1美元轉讓其於貴公司的一股股份予Innovative Hero Limited（由王先生控制）。於2018年3月29日，貴公司以代價36,000,000美元（相當於人民幣226,997,000元）額外發行一股股份予Innovative Hero Limited。交易完成後，Innovative Hero Limited成為貴公司的唯一股東，持有兩股。
- (8) 於2018年3月30日，江蘇新城悅控股有限公司自新城富悅當時股東收購新城富悅（一家控制中國營運公司的中國公司及由王先生最終控制）99%已發行股本，代價為人民幣241,454,800元。

上述轉讓完成後，貴公司成為新城富悅及貴集團現時旗下公司的控股公司。

於重組完成後及於本報告日期，貴公司持有直接或間接權益的子公司載列於附註13。

1.3 呈列基準

附註13所載參與[編纂]業務的貴集團目前子公司，緊接及緊隨重組前後均由最終控股股東王先生共同控制。因此，重組被視為共同控制下的業務合併，且就本報告而言，歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」中所訂明的合併會計原則而編製。

就於緊接及緊隨重組前後均由王先生共同控制下參與[編纂]業務的公司及貴集團目前成員公司而言，編製歷史財務資料時已納入彼等歷史財務資料，猶如現時集團架構於所示期間或自合併公司首次由王先生控制之日起（以較短期間為準）一直存在。

從王先生的角度，匯總公司資產淨值以現有賬面值合併。並無就共同控制下合併業務時的商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債淨公允價值的權益超出成本的部分（以控制方權益持續為限）確認任何金額。

於業績紀錄期向第三方收購或出售的公司，自收購或出售日期起被納入或剝離貴集團的財務報表。

集團公司之間交易的公司間交易、結餘及未變現收入／虧損於匯總時撇銷。

2 重大會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策清單。除另有指明者外，該等政策於所有呈列年度一貫應用。

2.1 編製基準

貴公司的歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，並就重估按公允價值列入其他綜合收入的金融資產作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要運用若干關鍵會計估計，同時要求管理層在應用貴集團的會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度的判斷或相當複雜性的部分，或相關假設及估計對歷史財務資料影響重大的部分於附註4披露。

2.1.1 會計政策及披露事項的變動

於往績記錄期間，貴集團已貫徹採納於2018年1月1日開始的財務報告期生效的所有準則及詮釋。

以下準則及詮釋為已公佈但於2019年1月1日之前開始的財務年度尚未強制生效且並無提早採納。

		於以下日期或之 後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港（財務報告詮釋委員會） 第23號	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待定
香港財務報告準則第9號（修訂本） . .	具有負補償之提前還款特性	2019年1月1日
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業之 長期權益	2019年1月1日
香港財務報告準則之年度改進	香港財務報告準則2015年至 2017年週期之年度改進	2019年1月1日
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、削減或結算	2019年1月1日

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂的影響，其中若干準則、詮釋及修訂與貴集團的經營有關。根據董事開展的初步評估，該等準則生效後預期不會對貴集團的財務表現及狀況產生重大影響，惟下文載列者除外：

香港財務報告準則第16號就租賃的會計處理訂明新條文，且將要求承租人於財務狀況表內確認若干租賃。絕大部分租賃須以資產（就使用權而言）及金融負債（就付款責任而言）形式確認。因此，每份租約均會納入貴集團的綜合財務狀況表。年期少於十二個月的短期租約及低價值資產租約獲豁免遵守申報責任。故此，該新準則會導致綜合財務狀況表的資產及金融負債增加。於綜合全面收入表內，租賃日後會確認為使用權資產折舊及租賃負債的利息費用，不再按直線基準入賬列作經營開支。貴集團為若干辦公室及建築的承租人，其目前根據附註2.23所載會計政策，作為香港會計準則第17號項下的經營租賃列賬。於2018年4月30日，貴集團不可撤銷經營租賃協議項下的最低租金付款為人民幣2,884,000元，單獨披露於附註33。根據香港財務報告準則第16號，承租人須在資產負債表中確認反映未來租金付款的租賃負債及就所有租賃合約有權使用的資產。承租人亦須於收入表中呈列租賃負債及有權使用的資產折舊的有關利息費用。相比香港會計準則第17號項下的經營租賃，此不僅會改變開支的分配，亦會改變各租賃期間確認的開支總額。有權使用的資產的直線法折舊與適用於租賃負債的實際利率法相結合將導致租賃初始年度計入損益的費用總額增加，以及租賃後期的開支減少。貴集團預計將於2019年1月1日或之後開始的財政年度採用該項新準則，且貴集團預期，採納新的香港財務報告準則第16號不會對貴集團純利造成重大影響。

2.2 子公司

2.2.1 合併

子公司指 貴集團對其擁有控制權的所有實體（包括結構性實體）。倘 貴集團就其參與實體所得可變回報承擔風險或擁有權利並能通過其對有關實體活動的主導權影響該等回報，則 貴集團對有關實體擁有控制權。子公司自控制權轉移至 貴集團之日起合併入賬，自控制權終止之日起停止合併入賬。

共同控制下的業務合併

歷史財務資料包括發生共同控制權合併的實體或業務的財務報表項目，猶如彼等自該等實體或業務首次由控制方控制之日起匯總。

從控制方的角度，合併實體或業務資產淨值以現有賬面值匯總。並無就共同控制權合併時的商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債淨公允價值的權益超出成本的部分（以控制方權益持續為限）確認任何金額。

綜合全面收入表包括各合併實體或業務從所示最早日期起或自合併實體或業務首次受共同控制之日起（以較短期間為準）的業績，並不考慮共同控制權合併日期。

該等實體採用統一的會計政策。合併實體或業務之間的所有集團內部交易、結餘及交易中的未變現收入均予對銷。

非共同控制下的業務合併

貴集團採用收購法將並非受共同控制的業務合併入賬。收購一家子公司所轉讓的代價為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人產生的負債及 貴集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以彼等於收購日期的公允價值計量。

貴集團根據逐項收購基準確認所持被收購方的任何非控股性權益。被收購方的非控股性權益乃現時所有權權益，可讓持有人按比例分佔實體清盤時的資產淨值，按公允價值或現時所有權權益應佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的比例計量。非控股性權益的所有其他組成部分按收購日期的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求以另一計量基準計量。

收購相關成本於產生時支銷

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股本權益的收購日期賬面值按收購日期的公允價值重新計量；該重新計量產生的任何收入或虧損於損益確認。

貴集團轉讓的任何或然代價按收購日期的公允價值確認。被視為資產或負債的或然代價公允價值的後續變動根據香港會計準則第39號於損益確認。分類為權益的或然代價不予重新計量，其後續結算於權益入賬。

所轉讓代價、被收購方非控股性權益金額及原先所持被收購方股本權益於收購日期的公允價值超出所收購可識別資產淨值的公允價值的差額列賬為商譽。就廉價購買而言，倘所轉讓代價、已確認非控股性權益及已計量原先所持權益總和低於所收購子公司資產淨值的公允價值，差額直接於收入表內確認（附註(1)）。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收入均予對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予對銷。子公司呈報金額於必要時調整，以符合貴集團會計政策。

(b) 並無控制權變動的子公司所有權權益變動

不會導致失去控制權的與非控股性權益的交易入賬列為權益交易，即以擁有人身份與子公司擁有人的交易。所支付任何代價的公允價值與相關應佔收購子公司淨資產的賬面值之間的差額記錄於權益中。向非控股性權益出售的損益亦記錄於權益中。

(c) 出售子公司

當集團不再擁有控制權，在實體的任何保留權益會按失去控制權當日的公允價值重新計量，賬面值變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營公司、合營企業或金融資產。此外，之前在其他綜合收入中確認的任何數額猶如集團已直接出售相關資產或負債。這意味著之前在其他綜合收入中確認的數額重新分類至損益。

2.2.2 獨立財務報表

於子公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。子公司業績由貴公司按已收及應收股息入賬。

倘於子公司的投資產生的股息超過子公司於宣派股息期間的全面總收入或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值（包括商譽）於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

2.3 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者內部報告的方式一致。主要經營決策者（「主要經營決策者」）為作出戰略決策的執行及非執行董事，負責分配資源及評估經營分部表現。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目使用實體運營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以貴公司功能及貴集團呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日的現行匯率或重新計量項目的估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收入和虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的外匯收入和虧損均於綜合全面收入表內確認為「其他虧損－淨額」。

附錄一

會計師報告

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入 貴集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產（如適當）。入賬列為單獨資產的任何部分的賬面值於替換時確認。所有其他維修及保養成本於其產生的報告期間計入損益。

折舊乃於其估計可使用年期（如下）內採用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

	估計可使用年期	估計淨剩餘價值
樓宇	30年	4%
運輸設備.....	10年	4%
電子設備.....	5年	4%
其他機器.....	5年	4%

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

處置收入和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收入表內「其他虧損－淨額」確認。

2.6 無形資產

(a) 商譽

收購子公司的商譽計入無形資產。商譽不予攤銷，惟每年進行減值測試，或當有事件或情況改變顯示資產有可能減值時作出更頻密的減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的收入或虧損包括與出售實體相關商譽之賬面值。

商譽乃分配至各現金產生單位，以進行減值測試。現金產生單位或現金產生單位組別預期將從產生商譽的業務合併中獲益，方會獲得分配商譽。按監察商譽以作內部管理用途的最低級別（即經營分部）識別單位或單位組別。

(b) 牌照

獨立取得的牌照以歷史成本列示。於業務合併取得的牌照在取得日期以公允價值確認。其具有特定使用年限（十年）及其後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。

(c) 計算機軟件

獲得軟件牌照的成本按收購及特定軟件投入使用所產生成本為基準入賬。該等成本於彼等估計可使用年期（五至十年）攤銷。

2.7 非金融資產減值

商譽毋須攤銷，惟須每年進行減值測試，或如出現任何事件或情況轉變而顯示其可能出現減值，則更密切地進行檢討。其他資產須於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公允價值減銷售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可確定現金流入的最低水平組合（現金產生單位），大部分是獨立於其他資產或資產組合的現金流入。出現減值的非金融資產（商譽除外）會於各報告期末檢討其減值撥回之可能性。

2.8 金融資產

2.8.1 分類

貴集團將其金融資產分為以下類別：

債務工具

- (i) 其後按公允價值計入其他綜合收入計量；
- (ii) 其後按公允價值計入損益計量；及
- (iii) 按攤銷計量。

分類取決於實體管理金融資產的商業模式以及現金流之合約條款而定。

權益工具

- (i) 其後按公允價值計入其他綜合收入計量；及
- (ii) 其後按公允價值計入損益計量。

就以公允價值計量的資產而言，收入及虧損將計入損益或其他綜合收入。

就債務工具投資而言，其將視乎持有投資之業務模式而定。就權益工具投資而言，其將視乎 貴集團於初步確認時是否作出不可撤銷之選擇，以將股本投資按公允價值計入其他綜合收入。

貴集團當且僅當管理該等資產之業務模式變動時重新分類債務投資。

2.8.2 確認及計量

於初步確認時， 貴集團以公允價值（倘該金融工具並非按公允價值計入損益）直接歸屬於收購金融資產的交易成本計量金融資產。通過損益按公允價值列賬的金融資產的交易成本於損益支銷。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

債務工具

債務工具之後續計量取決於 貴集團管理資產之業務模式及該等資產之現金流量特徵。 貴集團將其債務工具分為三個類別：

- 攤銷成本：持作收回合約現金流量的資產，倘該等現金流量僅指支付的本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係之一部份的債務投資之收入或虧損於該資產終止確認或減值時於綜合全面收入表確認。該等金融資產的利息收入乃按實際利率法計入財務收入。
- 按公允價值計入其他綜合收入：持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公允價值計入其他綜合收入計量。賬面值的變動乃計入其他綜合收入，惟於損益確認之減值收入或虧損之確認、利息收入及外匯收入及虧損除外。金融資產終止確認時，先前於其他綜合收入確認的累計收入或虧損由權益重新分類至綜合全面收入表並確認為「其他收入－淨額」。該等金融資產的利息收入乃按實際利率法計入財務收入。

- 按公允價值計入損益：未達攤銷成本標準的資產或未按公允價值列入其他綜合收入的金融資產乃按公允價值計入損益計量。隨後按公允價值計入損益計量且並非對沖關係之一部份的債務投資的收入或虧損於損益確認，並於產生期間在「其他收入－淨額」呈報淨額。

權益工具

貴集團其後按公允價值計量所有權益投資。倘 貴集團管理層選擇於其他綜合收入呈報公允價值收入及虧損，公允價值收入及虧損隨後不會重新分類至損益。該等投資的股息於 貴集團收取付款的權利確立時繼續於「其他收入」確認。

通過損益按公允價值列賬的金融資產的公允價值變動於「其他收入－淨額」確認（如適用）。按公允價值列入其他綜合收入之金融資產計量的權益投資之減值虧損（及減值虧損撥回）不會因公允價值變動而分開呈報。

2.9 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時確認資產及結算負債時，金融資產及負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表呈報其淨額。法定強制性權利必須不得依賴未來事件，而在一般業務過程中以及倘若公司或對手方一旦出現違約、清算或破產時，產生強制執行性。

2.10 金融資產減值

貴集團以預期為基礎，評估其以攤銷成本計量的債務工具及按公允價值列入其他綜合收入的金融資產的預期信貸虧損。採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。附註3.1.2詳細說明 貴集團如何確定信貸風險是否有重大增加。

就貿易應收款項而言， 貴集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期存續期損失須於應收款項初始確認時予以確認。

應收關聯方的按金及其他應收款項被視為具有低信貸風險，因此，期內確認之減值撥備僅限於12個月預期虧損。

除關聯方以外的其他應收款項而言， 貴公司自初始確認起就基於信貸質素變化的減值採用「三級」模型，現概述如下：

- 並無於初始確認受到信貸減值的應收款項分類為「第1級」，而 貴集團持續監察其信貸風險；
- 如於初始確認後發現信貸風險大幅增加，則該等應收款項會轉為「第2級」但並未被視為信貸減值；
- 倘應收款項出現信貸減值，該金融工具轉為「第3級」。

第1級的應收款項的預期信貸虧損計量，相等於在未來12個月內可能發生的違約事件產生的整個貸款周期預期信貸虧損的該部份金額。處於第2或第3級的工具的預期信貸虧損計量，乃根據整個貸款周期標準的預期信貸虧損金額。

當計量預期信貸虧損時， 貴集團會考慮前瞻性資料。

2.11 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本乃按先入先出法釐定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價，減適用可變銷售開支。

2.12 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售商品或提供服務應收客戶的款項。倘貿易及其他應收款項預計將於一年或以內（或如果時間較長，則於正常的業務運營週期內）收回，則將其歸類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項以公允價值初始確認，其後採用實際利率法以攤銷成本減減值撥備計量。

2.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金、存放於金融機構的通知存款及其他短期高流通性投資（原定期限為三個月或以以下，隨時可轉換為已知金額的現金，且價值變動風險不大者）。

2.14 股本

普通股被分類為權益。

直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款項的減少（扣除稅項）。

2.15 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指財政年末前向 貴集團提供商品及服務而未獲支付的負債。倘付款並無於報告期後12個月內到期，貿易及其他應付款項呈列為流動負債。貿易及其他應付款項以公允價值初步確認，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.16 借款

借款以公允價值扣除所產生的交易成本初始確認。借款隨後按攤銷成本計量。所得款項（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額採用實際利率法於借款期間在損益內確認。如果很可能會提取部分或全部貸款，則設立貸款時已支付的費用被確認為貸款交易成本。於此情況下，費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示很可能會部分或全部提取貸款，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款，並在有關貸款期間攤銷。

當合約內訂明的責任獲解除、取消或過期時，借款從資產負債表中剔除。已終止或轉讓予另一方的金融負債的賬面值與已付代價之差額（包括任何轉讓的非現金資產或承擔的負債）在損益中確認為其他收入或財務成本。

除非 貴集團有無條件權利將負債清償日期延後至報告期結束後至少12個月，否則借款將分類為流動負債。

2.17 借款成本

鑒於 貴集團於往績記錄期間並無合資格資產，所有借款成本於產生期間在綜合全面收入表內確認。

2.18 即期及遞延所得稅

期內所得稅費用或抵免指根據各司法權區的適用所得稅率按即期應課稅收入支付的稅項，而有關所得稅率經暫時差額及未動用稅項虧損所致的遞延稅項資產及負債變動調整。

即期所得稅

即期所得稅費用根據報告期末 貴公司的子公司及聯營公司經營業務且產生應課稅收入所在的國家已頒佈或已實質頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例以詮釋為準的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構繳納的稅款確定撥備。

遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與彼等賬面值之間的暫時差額於綜合財務報表中悉數撥備。然而，倘遞延稅項負債來自於商譽的初步確認，則其不會被確認。倘遞延所得稅來自於交易中（業務合併除外）對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計處理或應課稅損益，則亦不會入賬。遞延所得稅採用於報告期末前已頒佈或已實際頒佈，並在有關遞延所得稅資產實現或遞延稅負債結算時預期將會適用的稅率（及法例）而釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可用於動用該等暫時差額及虧損時予以確認。

倘 貴公司能控制撥回暫時差額的時間及該等差額可能不會於可見將來撥備，則不會就外國業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確定遞延稅項負債及資產。

當有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，而遞延稅項結餘與同一稅務機構相關時，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。當實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，則即期稅項資產與稅項負債抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟有關於其他綜合收入或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他綜合收入或直接於權益中確認。

2.19 僱員福利

(i) 退休金責任

貴集團僅管理界定供款退休計劃。根據中國相關規則及法規，貴集團的中國僱員須參加中國有關市級與省級政府組織的多項界定供款退休福利計劃，據此，貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。市級與省級政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與貴集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向界定供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(ii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與政府承辦的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款（受若干上限規限）。貴集團就上述基金的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於產生時列作開支。

(iii) 離職福利

貴集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。貴集團於以下日期（以較早者為準）確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。

(iv) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。已就僱員截至結算日所提供服務而產生的估計年假負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於僱員放假時方予確認。

2.20 撥備

對法律申索的撥備於下列情況下予以確認：貴集團因過往事件而須承擔現有法律或推定責任，償付債項可能須流出資源，且有關金額已可靠估計。未來經營虧損不作撥備確認。

倘出現多項類似的責任時，則履行該責任導致資源外流的可能性，須對組別內的全部責任作出整體考慮而予以釐定。即使在同一組別內任何一項責任會出現資源外流的可能性很低，亦須作出撥備確認。

撥備乃採用除稅前利率按預期償付責任所需開支（反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估）的現值計量。隨時間推移而增加之撥備被確認為利息費用。

2.21 收入確認

貴集團提供物業管理服務、物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。提供服務的收入於提供服務的會計期間予以確認。以下是 貴集團主要收入來源的會計政策描述：

就物業管理服務而言， 貴集團為每月提供的服務開出固定金額賬單，並將 貴集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按一次性付款基準收取所管理物業的物業管理服務收入而言， 貴集團作為負責人，主要負責向業主提供物業管理服務， 貴集團將向業主收取或應收的費用確認為其收入及所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就按佣金基準收取所管理物業的物業管理服務收入而言， 貴集團將佣金（按向物業單位收取或應收的物業管理費總額的若干百分比計算）確認為其安排或監督其他供應商向業主提供的服務的收入。

物業開發商相關服務主要包括：i)案場銷售協助服務，包括向物業開發商提供的清潔及保養服務，相關費用根據所提供服務的實際水平按事先確定的價格每月結付，收入於提供該等服務時確認；ii)物業交付相關服務及其他諮詢服務，此為與物業開發商訂立的定額合約，相關費用每月結付，收入於提供該等服務時確認；及iii) 銷售停車場的佣金收入，相關費用每月向物業開發商收取，於向客戶交付停車場時按淨額確認。

社區相關服務主要包括：i)信息服務佣金，該等服務為從 貴集團線上及線下平台取得的業務，於服務提供商取得業務時按淨額確認；ii)公共資源管理服務的佣金，於提供該等服務時按淨額隨時間確認；

及iii) 其他社區便利服務的收入，於提供各項服務時收取並於提供相關服務時確認。社區相關服務一般可於提供服務後立即收費。

專業服務主要包括電梯及智能保安設備的工程及維護服務。專業服務的收入於合約獲批准且提供服務時確認。專業服務一般可於提供服務後立即收費。

倘合約涉及多項服務的提供，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計（取決於可觀察資料的可用性）。

當一方已按照合約履約時，貴集團視乎貴集團的履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於資產負債表。

合約資產乃貴集團於交換貴集團向客戶轉讓服務的代價的權利。獲得合約所產生的增量成本（如可收回）撥充資本及作為資產呈列，及隨後在相關收入確認時攤銷。

倘客戶支付代價或貴集團對代價金額擁有無條件權利，則於貴集團向客戶轉讓服務前，貴集團在收到付款或錄得應收款項時（以較早者為準），將合約呈列為合約負債。合約負債是貴集團將貴集團已向客戶收取代價（或代價金額到期）的服務轉讓予客戶的義務。

當貴集團就代價擁有無條件權利時，錄得應收款項。倘代價支付到期前僅需要時間，則收取代價的權利為無條件。

2.22 利息收入

利息收入以實際利率法按時間比例確認。

2.23 租賃

(a) 貴集團為承租人

如租賃擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留，則分類為經營租賃。根據經營租賃支付之款項（扣除自出租人收取的任何獎勵金後）於租賃期內以直線法在綜合全面收入表支銷。

(b) 貴集團為出租人

當資產根據經營租賃出租時，資產根據其性質載入資產負債表。租金收入以直線法於租賃期內在綜合全面收入表內確認。

2.24 股息分派

派發予貴公司股東的股息，於貴公司股東或董事批准（如適當）股息的期間內在貴集團及貴公司財務報表中確認為負債。

2.25 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而貴集團將會符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按其公允價值確認入賬。

與資產相關的政府補助，是指貴集團取得的、用於購建或以其他方式形成長期資產的政府補助。與收入相關的政府補助，是指除與資產相關的政府補助之外的政府補助。

與資產相關的政府補助，衝減相關資產的賬面值，或確認為遞延收入並在相關資產可使用年內按照合理、系統的方法分攤計入損益；與收入相關的政府補助，用於補償以後期間的相關成本、開支或損失的，確認為遞延收入，並在確認相關成本、開支或損失的期間，計入當期損益或衝減相關成本，用於補償已發生的相關成本、開支或損失的，直接計入當期損益或衝減相關成本、開支或損失。貴集團對財務報表內同類政府補助採用相同的列報方式。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團的業務使貴集團面對不同財務風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃著重金融市場不可預見的情況，並力求盡量降低對貴集團財務表現的潛在不利影響。

3.1.1 利率風險

貴集團密切監控利率趨勢及其對貴集團利率風險的影響。於2018年4月30日，貴集團並無任何計息負債，但將考慮在需要時對沖利率風險。

3.1.2 信貸風險

貴集團就貿易應收款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物面臨信貸風險。貿易應收款項、按金及其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值反映貴集團面對的金融資產的最高信貸風險。

(i) 銀行現金

由於銀行現金存款主要存於國有銀行及其他大中型上市銀行，貴集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險。管理層預期將不會因該等交易對手違約而產生任何重大虧損。

(ii) 貿易應收款項

貴集團根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化的方式計提預期信貸虧損撥備，該準則允許所有貿易應收款項均採用整個貸款周期預期損失撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共通信貸風險特徵及逾期日數分類。預期信貸虧損亦融入前瞻性資料。

(iii) 應收關聯方按金及其他款項

貴集團預計，與應收關聯方按金及其他款項相關的信貸風險被認為屬低水平，原因是大部份按金均為政府機關所欠作為一般經營的質押，且該等關聯方相當有能力在短期內滿足合約現金流承擔。因此，期內確認的減值撥備限於12個月的預期損失，相等於應收關聯方按金及其他款項的1%準備率。

(iv) 其他應收款項（不包括來自關聯方）

貴集團的其他應收款項（不包括來自關聯方）涉及大量對手方。信貸風險並不集中。貴集團設有監控程序以確保會採取跟進行動以收回逾期債項。此外，貴集團於每個報告期結束時檢討該等應收款項的可收回性以確保已就不可收回金額計提充份的減值虧損。貴集團當初始確認資產時考慮違約拖欠可能性，並考慮在每一報告期的整段期間信貸風險是否持續顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，貴集團比較於報告日期資產發生違約的風險和於初始確認日期的違約風險。

預期信貸虧損亦融入前瞻性資料。

貴集團已進行歷史分析及識別出影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變數，並顧及可得的合理及輔助性前瞻性資料。特別是已納入以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟環境中實際或者預期發生的重大不利變動預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 個別業主或相同借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化及經營業績的變化。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，虧損準備撥備釐定如下。

	預期 虧損率	於12月31日						於2018年 4月30日	
		2015年		2016年		2017年		人民幣千元	
		賬面 總值	虧損準備 撥備	賬面 總值	虧損準備 撥備	賬面 總值	虧損準備 撥備	賬面 總值	虧損準備 撥備
貿易應收款項									
關聯方	1.00%	7,278	73	7,511	76	12,539	125	24,452	245
1年內	5.00%	15,276	764	38,026	1,901	49,120	2,455	104,243	5,211
1至2年	35.53%	7,034	2,499	8,414	2,989	20,072	7,131	23,308	8,281
2至3年	53.99%	3,027	1,634	5,469	2,953	6,643	3,587	8,647	4,669
3至4年	67.05%	2,143	1,437	2,501	1,677	4,828	3,238	4,917	3,297
4至5年	88.98%	1,520	1,353	1,758	1,565	2,289	2,037	3,003	2,672
超過5年	100.00%	6,143	6,143	7,389	7,389	8,592	8,592	9,255	9,255
		<u>42,421</u>	<u>13,903</u>	<u>71,068</u>	<u>18,550</u>	<u>104,083</u>	<u>27,165</u>	<u>177,825</u>	<u>33,630</u>

附錄一

會計師報告

	預期 虧損率	於12月31日						於2018年 4月30日	
		2015年		2016年		2017年		人民幣千元	
		賬面 總值	虧損準備 撥備	賬面 總值	虧損準備 撥備	賬面 總值	虧損準備 撥備	賬面 總值	虧損準備 撥備
預付款項、按金及其他 應收款項（不包括 預付款項及將予 扣減的進項增值稅）									
按金	1.00%	3,263	33	7,503	74	11,033	112	14,314	143
其他應收款項									
關聯方	1.00%	163,585	1,636	-	-	-	-	0	0
1年內	5.00%	8,596	430	14,912	746	18,920	946	22,107	1,106
1至2年	35.53%	2,360	838	3,252	1,155	3,320	1,179	6,686	2,375
2至3年	53.99%	385	208	2,007	1,084	2,749	1,484	3,447	1,861
3至4年	67.05%	100	67	385	258	1,966	1,318	670	449
4至5年	88.98%	126	112	28	25	385	343	107	95
超過5年	100.00%	7	7	134	134	161	161	161	161
		<u>178,422</u>	<u>3,331</u>	<u>28,221</u>	<u>3,476</u>	<u>38,534</u>	<u>5,543</u>	<u>47,365</u>	<u>6,063</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年4月30日，貿易及其他應收款項（不包括預付款項及將予扣減的進項增值稅）的虧損準備撥備與年初虧損準備撥備的調節如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	預付款項、按金及 其他應收款項 (不包括預付款項 及將予扣減 的進項增值稅) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	11,070	7,964	19,034
於損益確認的虧損準備撥備	2,833	1,989	4,822
無法收回的應收款項撇銷	-	(6,622)	(6,622)
於2015年12月31日	<u>13,903</u>	<u>3,331</u>	<u>17,234</u>
於2016年1月1日	13,903	3,331	17,234
於損益確認的虧損準備撥備	4,647	145	4,792
於2016年12月31日	<u>18,550</u>	<u>3,476</u>	<u>22,026</u>
於2017年1月1日	18,550	3,476	22,026
於損益確認的虧損準備撥備	8,615	2,067	10,682
於2017年12月31日	<u>27,165</u>	<u>5,543</u>	<u>32,708</u>

附錄一

會計師報告

	預付款項、按金 及其他應收款項 (不包括預付款項 及將予扣減的 進項增值稅)		總計
	貿易應收款項	進項增值稅	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	18,550	3,476	22,026
於損益確認的虧損準備撥備	4,774	521	5,295
於2017年4月30日 (未經審核)	<u>23,324</u>	<u>3,997</u>	<u>27,321</u>
於2018年1月1日	27,165	5,543	32,708
於損益確認的虧損準備撥備	6,465	520	6,985
於2018年4月30日	<u>33,630</u>	<u>6,063</u>	<u>39,693</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項及將予扣減的進項增值稅)的賬面總值分別為人民幣220,843,000元、人民幣99,289,000元、人民幣142,617,000元及人民幣225,190,000元，因此承擔虧損的最高風險為人民幣203,069,000元、人民幣77,263,000元、人民幣109,909,000元及人民幣185,497,000元。

附錄一

會計師報告

3.1.3 流動資金風險

管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過可得的充足融資金額獲得可得的融資，包括關聯方貸款，以滿足其日常經營的營運資金要求。

下表載列 貴集團於各結算日按相關到期組別分類的金融負債。下表所披露的金額為合約未貼現現金流量。由於折現的影響不大，故此在由結算日起12個月內到期的結餘相等於其於財務狀況表內的賬面值。

	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年4月30日			
貿易及其他應付款項*	318,194	-	318,194
於2017年12月31日			
貿易及其他應付款項*	270,929	-	270,929
應付股息	19,000	-	19,000
關聯方貸款	65,900	-	65,900
於2016年12月31日			
貿易及其他應付款項*	225,057	-	225,057
關聯方貸款	65,900	-	65,900
長期應付款項	-	300	300
於2015年12月31日			
貿易及其他應付款項*	170,364	-	170,364
應付利息	3,500	-	3,500
關聯方貸款	60,082	-	60,082

* 不包括應計薪金及其他應付稅項等非金融負債

3.2 資本管理

貴集團的資本管理旨在維護 貴集團持續經營的能力，從而為擁有人提供回報，為其他持份者提供利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

為了維持或調整資本結構， 貴集團可能會調整向股東支付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

貴集團以資本負債比率為基礎監控其資本。該比率按淨負債除以總資本計算。淨負債按總負債減現金及現金等價物計算。總資本按綜合資產負債表中所示的「權益」加淨負債計算。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日， 貴集團均維持淨現金狀態。

3.3 公允價值估計

金融資產的公允價值層級

	附註	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	總計 人民幣千元
經常性公允價值計量					
於2018年4月30日					
金融資產					
非上市股本證券	18	-	-	1,660	1,660

附錄一

會計師報告

	<u>附註</u>	<u>第一層</u> <u>人民幣千元</u>	<u>第二層</u> <u>人民幣千元</u>	<u>第三層</u> <u>人民幣千元</u>	<u>總計</u> <u>人民幣千元</u>
於2017年12月31日					
金融資產					
非上市股本證券	18	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,660</u>	<u>1,660</u>
於2016年12月31日					
金融資產					
非上市股本證券	18	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,300</u>	<u>1,300</u>

於年內，就經常性公允價值計量而言，第一層、第二層以及第三層之間並無轉撥。

貴集團的政策是於報告期末確認公允價值層級之間的轉入及轉出。

第一層：於活躍市場買賣的金融工具（例如公開買賣的衍生工具以及按公允價值計入其他綜合收入的為交易持有的證券及金融資產）的公允價值根據報告期末的市場報價列賬。貴集團持有的金融資產的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第一層。

第二層：並非於活躍市場買賣的金融工具（例如場外交易衍生工具）的公允價值採用估值技術釐定，估值技術盡量利用可觀察市場數據，盡量少依賴主體的特定估計。如計算一金融工具的公允價值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該工具列入第二層。

第三層：如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該工具列入第三層。該層級適用於非上市股本證券。

於2017年及2016年12月31日以及2018年4月30日，貴集團的非上市股本證券均按現時交易價估值，且未作出調整。因此，並無呈列任何用於第三層公允價值計量的重大不可觀察輸入值的量化數據。

4 重大會計估計及判斷

貴集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計按定義很少等同於相關實際結果。以下為對下個財政年度的資產及負債賬面值的重大調整構成重大風險的估計及假設的論述。

(a) 應收呆賬準備

貴集團根據對違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項準備。貴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。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。有關重大估計及所用輸入值的詳情，參閱上文附註3.1.2。

(b) 即期及遞延所得稅

貴集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異及稅項虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。

5 分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為貴公司的執行及非執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於往績記錄期間，貴集團主要在中國從事向非業主提供物業管理服務及增值服務，包括物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。管理層將該項業務作為一個經營分部，審閱其經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，貴公司的主要經營決策者認為僅有一個可作出戰略性決策的分部。

附錄一

會計師報告

貴集團的主要經營實體均位於中國，故 貴集團於往績記錄期間的全部收入均來自中國。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日， 貴集團的所有非流動資產均位於中國。

6 收入及銷售成本

收入主要包括物業管理服務及增值服務所得款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月， 貴集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
							(未經審核)			
	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本
來自客戶並按一段時間內 確認的收入：										
物業管理服務.....	293,878	230,935	399,201	302,744	567,177	423,709	161,076	122,258	217,205	157,739
增值服務：										
– 物業開發商相關服務.....	74,442	55,546	108,641	79,664	175,497	136,968	28,858	22,512	61,057	47,560
– 社區相關服務.....	17,190	1,829	27,273	3,422	43,304	6,501	15,126	2,286	12,466	1,456
– 專業服務.....	14,747	11,502	38,257	25,607	80,392	56,946	13,017	9,267	12,737	9,008
	<u>400,257</u>	<u>299,812</u>	<u>573,372</u>	<u>411,437</u>	<u>866,370</u>	<u>624,124</u>	<u>218,077</u>	<u>156,323</u>	<u>303,465</u>	<u>215,763</u>

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，由最終控股股東控制的實體及最終控股股東的合營企業及聯營企業產生的收入佔貴集團收入的29.53%、26.70%、26.71%、19.89%及24.27%。除最終控股股東控制的實體及最終控股股東的合營企業及聯營企業外，貴集團擁有大量客戶，且於往績記錄期間並無任何客戶貢獻 貴集團10%或以上的收入。

(a) 合約負債

貴集團已確認下列收入相關的合約負債：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債.....	<u>74,743</u>	<u>108,413</u>	<u>180,714</u>	<u>235,566</u>

(b) 合約負債的重大變動

貴集團的合約負債主要產生自客戶支付的預付款項，而相關服務尚未提供。有關負債增加乃由於貴集團業務增長所致。

附錄一

會計師報告

(c) 就合約負債確認的收入

下表顯示本報告期內確認的結轉合約負債的收入：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
當期確認收入中於年初存在合約負債結餘的部分					
物業管理服務.....	45,962	60,228	87,801	52,089	84,445
物業開發商相關服務.....	1,192	2,018	1,045	-	-
社區相關服務.....	5,612	5,709	12,598	4,255	8,624
	<u>52,766</u>	<u>67,955</u>	<u>101,444</u>	<u>56,344</u>	<u>93,069</u>

(d) 未履行的履約義務

就物業管理服務、物業開發商相關服務及社區相關服務而言，貴集團每月或每季確認金額等於有權開具發票的收入（即與貴集團截至目前履約的客戶價值直接對應的金額）。貴集團已選擇以不披露該等類型合約的其餘履約責任，作為實際操作適當安排。大部分物業管理服務合約及物業開發商相關服務並無固定期限。社區相關服務期限一般於對手方提前數月告知貴集團不再需要服務時屆滿。

就專業服務而言，彼等於短時間內提供，於各自期末並無未履行的履約義務。

(e) 自獲得合約的新增成本確認的資產

於往績記錄期間，並無任何獲得或履行合約而新增的重大成本，因此概無確認任何資產。

附錄一

會計師報告

7 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
僱員福利費用 (附註8)	215,897	262,447	287,774	75,237	91,179
外包保安、綠化及保潔成本	57,041	146,901	297,677	80,773	123,894
專業服務及社區相關服務所用原材料及組件	5,475	13,818	58,281	8,276	7,980
公用設施費	16,035	19,666	34,382	6,754	11,031
專業費	1,364	2,246	16,303	780	11,038
[編纂]	-	-	1,500	-	10,314
辦公費用	7,643	9,405	11,274	2,615	3,718
應收款項減值撥備					
– 貿易應收款項 (附註3.1.2)	2,833	4,647	8,615	4,774	6,465
– 其他應收款項 (附註3.1.2)	1,989	145	2,067	521	520
差旅費	3,117	6,689	8,577	1,866	2,892
營業稅及附加費 (附註)	22,351	15,583	6,899	1,854	2,343
業務招待費	3,024	6,188	6,244	1,613	1,792
核數師酬金 – 法定審核服務	250	450	1,000	50	350
員工服及相關費用	1,995	3,999	4,869	1,234	1,535
銀行手續費	1,865	2,735	3,933	1,025	1,484
經營租賃支出	1,231	3,332	3,486	750	1,163
折舊及攤銷費用	1,941	2,603	3,155	892	1,197
廣告及推廣費用	848	1,791	2,399	1,451	84
IT系統開發及維護費用	13,813	2,821	1,887	719	510
其他	2,668	1,990	2,709	636	441
	<u>361,380</u>	<u>507,456</u>	<u>761,531</u>	<u>191,820</u>	<u>269,616</u>

銷售成本主要包括員工福利費用、外包保安、綠化及清潔成本以及專業服務及社區相關服務所用原材料及組件。

附註：於2016年5月1日前，物業管理服務及增值服務產生的收入須繳納營業稅。於2016年5月1日後，收入須繳納增值稅。

8 僱員福利費用

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
工資、薪金及花紅	166,141	200,751	209,386	52,527	63,569
退休金成本	23,652	26,693	30,803	8,334	9,760
住房公積金、醫療保險及其他社會保險	10,175	13,568	23,174	6,279	9,061
其他僱員福利	15,929	21,435	24,411	8,097	8,789
	<u>215,897</u>	<u>262,447</u>	<u>287,774</u>	<u>75,237</u>	<u>91,179</u>

附錄一

會計師報告

(a) 五位最高薪酬人士

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，貴集團的五位最高薪酬人士包括三位、三位、三位、三位及三位董事，彼等的薪酬已載列於附註37所示之分析內。於往績記錄期間，應向其餘兩位、兩位、兩位、兩位及兩位個人支付的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
工資、薪金、花紅、住房公積金及 其他僱員福利	576	1,361	2,032	443	463

該等薪酬在以下金額範圍內：

薪酬範圍 (以港元計)	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	人數			2017年	2018年
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
零至500,000港元	2	-	-	1	1
500,001港元至1,000,000港元	-	2	1	1	1
1,000,001港元至2,000,000港元	-	-	1	-	-
	2	2	2	2	2

9 其他收入

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
政府補助 (附註)	1,234	1,054	2,510	862	687
理財產品投資收入	603	530	-	-	-
其他	342	412	46	1	1
	2,179	1,996	2,556	863	688

附註：政府補助主要為當地政府無附加條件的財政扶持資金。

10 其他費用

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
向業主作出的意外賠償	80	1,492	1,120	474	105
其他	202	699	63	1	3
	<u>282</u>	<u>2,191</u>	<u>1,183</u>	<u>475</u>	<u>108</u>

附錄一

會計師報告

11 其他虧損／(收益)－淨額

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
外幣匯兌收益.....	-	-	-	-	(1,212)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額.....	-	35	8	1	2
	<u>-</u>	<u>35</u>	<u>8</u>	<u>1</u>	<u>(1,210)</u>

12 財務(費用)／收入

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
關聯方貸款產生的利息費用.....	(3,500)	(2,286)	-	-	-
利息收入.....	733	2,452	6,811	2,417	2,927
	<u>(2,767)</u>	<u>166</u>	<u>6,811</u>	<u>2,417</u>	<u>2,927</u>

13 子公司

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的子公司載列如下：

子公司名稱	註冊成立/ 建立地點 及日期	已發行及 繳足股本	歸屬於 貴集團股本權益				於本報告 日期歸屬於 貴集團 股本權益%	主要活動/ 經營地點	法定核數師姓名及 任職期限
			於12月31日		於2018年 4月30日				
			2015年	2016年	2017年	4月30日			
領先環球企業 有限公司 (附註1.2)	英屬處女群島 2018年 1月23日	1美元	不適用	不適用	不適用	100.00%	100.00%	控股公司	附註1
香港新城悅發展有 限公司(附註1.2)	香港2018年 1月31日	1港元	不適用	不適用	不適用	100.00%	100.00%	控股公司	附註1
江蘇新城悅控股有 限公司(附註1.2)	中國常州 2018年 2月13日	30,000,000 美元	不適用	不適用	不適用	100.00%	100.00%	投資	附註1
新城富悅管理諮詢 有限公司	中國常州 2014年 12月11日	人民幣 129,292,929元	100.00%	100.00%	100.00%	99.00%	99.00%	管理諮詢及投資	於截至2015年及2016年 12月31日止年度為普 華永道中天會計師事 務所(特殊普通合夥)； 附註3

附錄一

會計師報告

子公司名稱	註冊成立/ 建立地點 及日期	已發行及 繳足股本	歸屬於 貴集團股本權益			於本報告 日期歸屬於 貴集團		主要活動/ 經營地點	法定核數師姓名及 任職期限
			於12月31日		於2018年				
			2015年	2016年	2017年	4月30日	股本權益%		
西藏新城悅(i)	中國常州 1996年 3月25日 (於2015年 遷往西藏)	人民幣 120,000,000元	93.75%	80.00%	80.00%	93.72%	93.72%	物業管理服務， 中國各大城市	於截至2015年12月31日 止年度為天衡會計師 事務所(特殊普通合 夥)；於截至2016年及 2017年12月31日止年度 為普華永道中天會計 師事務所(特殊普通合 夥)
上海新城萬嘉物業 服務有限公司(ii)	中國上海 2003年 11月27日	人民幣 10,000,000元	93.75%	80.00%	80.00%	93.72%	93.72%	物業管理服務， 中國上海	於截至2015年12月31日 止年度為天衡會計師 事務所(特殊普通合 夥)；附註4
常州市萬睿智能系 統 工程有限公司	中國常州 2014年 3月19日	人民幣 10,000,000元	93.75%	80.00%	80.00%	93.72%	93.72%	工程服務， 中國常州	附註2

附錄一

會計師報告

子公司名稱	註冊成立/ 建立地點 及日期	已發行及 繳足股本	歸屬於 貴集團股本權益				於本報告 日期歸屬於 貴集團		主要活動/ 經營地點	法定核數師姓名及 任職期限
			於12月31日		於2018年		股本權益%			
			2015年	2016年	2017年	4月30日				
江蘇達順電梯 工程有限公司	中國常州 2012年 5月31日	人民幣 10,000,000元	93.75%	80.00%	80.00%	93.72%	93.72%	維護服務， 中國常州	附註2	
常州市平安物業 管理有限公司	中國常州 1999年 9月2日	人民幣 500,000元	93.75%	80.00%	80.00%	93.72%	93.72%	物業管理服務， 中國常州	附註2	
杭州萬悅物業服務 有限公司 (「杭州萬悅」) (iii)	中國杭州 1999年 1月5日	人民幣 8,000,000元	不適用	80.00%	80.00%	93.72%	93.72%	物業管理， 中國杭州	附註2	
常州新橙信息技術 有限公司(iv)	中國常州 2014年 9月30日	人民幣 1,000,000元	不適用	80.00%	80.00%	93.72%	93.72%	軟件開發及維護， 中國常州	附註2	
蘇州新城悅物業 服務有限公司	中國蘇州 2018年 3月12日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	不適用	93.72%	93.72%	物業管理服務， 中國蘇州	附註1	

附註1：由於該等公司均於2018年新近註冊成立，因此並未對該等公司編製法定經審核財務報表。

附註2：由於根據註冊成立地點的法律規定，該等公司無須發佈經審核財務報表，因此並未對該等公司編製法定經審核財務報表。

附註3：截至2017年12月31日止年度，由於根據註冊成立地點的法律規定，該公司無須發佈經審核財務報表，因此並未對該公司編製法定經審核財務報表。

附註4：截至2016年及2017年12月31日止年度，由於根據註冊成立地點的法律規定，該公司無須發佈經審核財務報表，因此並未對該公司編製法定經審核財務報表。

(i) 於2015年，貴集團收購西藏新城悅100%股本權益，現金代價為人民幣60,000,000元。西藏新城悅於收購前由最終控股股東控制。由於該收購為共同控制下的業務合併，該公司的資產及負債計入貴集團的所有年度綜合財務報表。購買代價按視同向貴公司擁有人分配處理。

(ii) 於2015年6月，西藏新城悅向最終控股股東控制的公司收購股權，將其於上海新城萬嘉物業服務有限公司的股權由90%增至100%，代價為人民幣1,000,000元。購買代價按視同向貴公司擁有人分配處理。

(iii) 於2016年8月12日，西藏新城悅以人民幣2,700,000元的代價自第三方收購杭州萬悅90%的股本權益。此外，餘下10%的股本權益由少數股東擁有，其同意不分享杭州萬悅的經營損益及不參與其日常經營活動。此外，於2018年8月1日貴集團應以固定代價人民幣300,000元支付且少數股東應出售餘下10%的權益。因此，自其於2016年8月12日收購起至本報告日期止，西藏新城悅被視為應佔全部股本權益。

(iv) 於2016年，貴集團以人民幣1,000,000元的現金代價收購常州新橙信息技術有限公司100%股本權益。該公司於收購前由最終控股股東控制。由於該收購為共同控制下的業務合併，該公司的資產及負債計入貴集團自該公司成立起呈列的所有年度綜合財務報表。購買代價按視同向貴公司擁有人分配處理。

附錄一

會計師報告

重大非控股性權益

有著重大非控股性權益的一間子公司的財務資料概要

下文載列對貴集團而言有著屬重大的非控股性權益的子公司西藏新城悅及其子公司的財務資料概要。

財務狀況表概要

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動				
資產	342,032	540,991	750,826	749,594
負債	(312,388)	(412,647)	(633,682)	(588,344)
總流動資產淨額	29,644	128,344	117,144	161,250
非流動				
資產	22,478	45,556	53,743	51,151
負債	-	(640)	(947)	(10,466)
資產淨額	52,122	173,260	169,940	211,355
累計非控股性權益	3,884	35,852	35,188	11,138

綜合收入表概要

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	400,257	573,372	866,370	218,077	303,465
年/期內利潤	26,550	54,483	91,678	23,525	30,484
所得稅費用	(14,959)	(13,672)	(21,273)	(5,497)	(7,775)
綜合收入總額	26,550	54,483	91,678	23,525	30,484
分配至非控股性權益的利潤	748	8,847	18,336	4,705	4,085
向非控股性權益支付的股息	-	(3,000)	(19,000)	-	-

現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生/(所用)的現金淨額	91,506	99,636	198,270	(2,803)	17,693
投資活動(所用)/產生的現金淨額	(255,170)	285,271	(7,719)	(2,719)	(402)
融資活動產生/(所用)的現金淨額	119,253	(75,058)	-	-	(336,465)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(44,411)	309,849	190,551	(5,522)	(319,174)
年/期初的現金及現金等價物	164,280	119,869	429,718	429,718	620,269
年/期末的現金及現金等價物	119,869	429,718	620,269	424,196	301,095

附錄一

會計師報告

14 所得稅費用

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅				(未經審核)	
－中國企業所得稅.....	13,343	18,367	24,730	3,938	5,760
遞延所得稅 (附註30)					
－中國企業所得稅.....	1,616	(4,695)	(3,457)	1,559	2,015
	<u>14,959</u>	<u>13,672</u>	<u>21,273</u>	<u>5,497</u>	<u>7,775</u>

(a) 開曼群島所得稅

貴公司為根據開曼公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

由於貴集團於往績記錄期間並無任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備。

(c) 中國企業所得稅

貴集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例，以預估年內應課稅利潤適用稅率計算。於往績記錄期間的法定稅率為25%。

西藏新城悅於2015年12月17日將其註冊成立地點從常州遷往西藏後，作為西部地區發展戰略的一部分，至2020年止其西藏總部採用15%的優惠稅率。西藏新城悅於中國各地擁有若干分公司。根據相關稅務法律及法規，貴集團通過合併西藏總公司及所有分公司的應課稅收入進行所得稅申報，應課稅總收入的50%分攤至西藏總公司，而西藏總公司須按15%的稅率繳納所得稅，應課稅總收入餘下50%分攤至分公司，而分公司須按25%的稅率繳納所得稅，導致適用的平均所得稅稅率為20%。此外，根據《西藏自治區企業所得稅政策實施辦法的通知》(藏政發[2014]51號)，於2017年12月31日前，暫免徵收西藏地區企業應繳納的企業所得稅中屬於地方分享的部分。因此，自2015年12月17日至2017年12月31日期間，西藏新城悅適用的所得稅稅率進一步降至18.5%。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，適用於位於西藏自治區以外中國大陸的實體的企業所得稅稅率為25%。

附錄一

會計師報告

(d) 下文載列將基於綜合損益表的稅前利潤採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅前利潤.....	38,007	65,852	113,015	29,061	38,566
按適用企業所得稅稅率25%計算的稅項....	9,502	16,463	28,253	7,265	9,642
以下各項稅收影響：					
— 就稅項而言不可扣除的費用.....	3,454	940	410	161	1,747
— 西藏總公司適用的不同稅率.....	(1,225)	(4,303)	(7,153)	(1,730)	(2,603)
— 未確認為遞延所得稅資產的可抵扣稅項虧損					
及可抵扣暫時性差異.....	920	572	30	60	92
— 由於所得稅稅率變動導致對遞延所得稅資產的影響(附註).....	2,294	—	—	—	(970)
— 其他.....	14	—	(267)	(259)	(133)
	<u>14,959</u>	<u>13,672</u>	<u>21,273</u>	<u>5,497</u>	<u>7,775</u>

附註：西藏新城悅於2015年12月17日將其註冊成立地點由江蘇省改為西藏自治區。更改後，西藏新城悅適用所得稅率從25%降至18.5%，導致於2015年12月31日的遞延稅項資產減少及截至2015年12月31日止年度的所得稅費用增加。

由於地方稅務局應佔的所得稅(由西藏總部繳納)的當地保留金所得稅豁免到期，截至2018年4月30日止四個月，貴公司計算遞延所得稅資產的適用所得稅率增至20%。

附錄一

會計師報告

15 每股盈利

每股基本盈利乃按 貴公司權益持有人應佔溢利除以視為於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2017年及2018年4月30日止四個月各月已發行普通股加權平均數計算。於釐定視為已發行的普通股加權平均數時，附註24所詳述的 貴公司200股有關重組的已發行股份被視為已自2015年1月1日起發行。

於往績記錄期間， 貴公司並無擁有任何未發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年 (未經審核)	2018年
貴公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元).....	22,209	43,333	73,406	18,859	26,706
已發行普通股加權平均數.....	[200]	[200]	[200]	[200]	[200]
年/期內 貴公司擁有人 應佔溢利的每股基本盈利 (以每股人民幣千元列示).....	[111]	[217]	[367]	[94]	[134]

附註：上述呈列的每股盈利並無考慮根據股東於(●)通過的書面決議案的建議[編纂]，原因是建議[編纂]於期末尚未生效。

16 物業、廠房及設備

	樓宇	運輸設備	電子設備	其他設備	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
於2015年1月1日					
成本.....	–	238	3,196	452	3,886
累計折舊.....	–	(93)	(1,449)	(279)	(1,821)
賬面淨值.....	–	145	1,747	173	2,065
截至2015年12月31日止年度					
年初賬面淨值.....	–	145	1,747	173	2,065
因收購子公司而添置.....	386	1	3	–	390
其他添置.....	3,022	54	1,324	292	4,692
出售.....	–	–	(4)	–	(4)
折舊費用.....	(38)	(32)	(567)	(87)	(724)
年末賬面淨值.....	3,370	168	2,503	378	6,419
於2015年12月31日					
成本.....	3,408	293	4,519	744	8,964
累計折舊.....	(38)	(125)	(2,016)	(366)	(2,545)
賬面淨值.....	3,370	168	2,503	378	6,419

附錄一

會計師報告

	樓宇	運輸設備	電子設備	其他設備	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2016年12月31日止年度					
年初賬面淨值.....	3,370	168	2,503	378	6,419
因收購子公司而添置.....	-	-	-	73	73
其他添置.....	7,502	71	1,665	138	9,376
出售.....	-	(114)	(39)	(4)	(157)
折舊費用.....	(353)	(29)	(799)	(107)	(1,288)
年末賬面淨值.....	<u>10,519</u>	<u>96</u>	<u>3,330</u>	<u>478</u>	<u>14,423</u>
於2016年12月31日					
成本.....	10,910	250	6,145	951	18,256
累計折舊.....	(391)	(154)	(2,815)	(473)	(3,833)
賬面淨值.....	<u>10,519</u>	<u>96</u>	<u>3,330</u>	<u>478</u>	<u>14,423</u>
截至2017年12月31日止年度					
年初賬面淨值.....	10,519	96	3,330	478	14,423
添置.....	-	803	1,363	555	2,721
出售.....	-	-	(15)	-	(15)
折舊費用.....	(108)	(78)	(1,011)	(289)	(1,486)
年末賬面淨值.....	<u>10,411</u>	<u>821</u>	<u>3,667</u>	<u>744</u>	<u>15,643</u>
於2017年12月31日					
成本.....	10,910	1,053	7,493	1,506	20,962
累計折舊.....	(499)	(232)	(3,826)	(762)	(5,319)
賬面淨值.....	<u>10,411</u>	<u>821</u>	<u>3,667</u>	<u>744</u>	<u>15,643</u>
於2018年1月1日					
成本.....	10,910	1,053	7,493	1,506	20,962
累計折舊.....	(499)	(232)	(3,826)	(762)	(5,319)
賬面淨值.....	10,411	821	3,667	744	15,643
截至2018年4月30日止四個月					
年初賬面淨值.....	10,411	821	3,667	744	15,643
添置.....	-	16	295	8	319
出售.....	-	-	(2)	-	(2)
折舊費用.....	(38)	(33)	(384)	(69)	(524)
年末賬面淨值.....	10,373	804	3,576	683	15,436
於2018年4月30日					
成本.....	10,910	1,069	7,786	1,514	21,279
累計折舊.....	(537)	(265)	(4,210)	(831)	(5,843)
賬面淨值.....	10,373	804	3,576	683	15,436
於2018年1月1日					
成本.....	10,910	1,053	7,493	1,506	20,962
累計折舊.....	(499)	(232)	(3,826)	(762)	(5,319)
賬面淨值.....	10,411	821	3,667	744	15,643
截至2018年4月30日止四個月					
年初賬面淨值.....	10,411	821	3,667	744	15,643
添置.....	-	16	295	8	319
出售.....	-	-	(2)	-	(2)
折舊費用.....	(38)	(33)	(384)	(69)	(524)
年末賬面淨值.....	10,373	804	3,576	683	15,436
於2018年4月30日					
成本.....	10,910	1,069	7,786	1,514	21,279
累計折舊.....	(537)	(265)	(4,210)	(831)	(5,843)
賬面淨值.....	10,373	804	3,576	683	15,436

附錄一

會計師報告

	樓宇	運輸設備	電子設備	其他機器	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
於2017年1月1日					
成本	10,910	250	6,145	951	18,256
累計折舊	(391)	(154)	(2,815)	(473)	(3,833)
賬面淨值	<u>10,519</u>	<u>96</u>	<u>3,330</u>	<u>478</u>	<u>14,423</u>
截至2017年4月30日止四個月 (未經審核)					
年初賬面淨值	10,519	96	3,330	478	14,423
添置	-	780	309	216	1,305
出售	-	-	(1)	-	(1)
折舊費用	(36)	(13)	(322)	(35)	(406)
年末賬面淨值	<u>10,483</u>	<u>863</u>	<u>3,316</u>	<u>659</u>	<u>15,321</u>
於2017年4月30日 (未經審核)					
成本	10,910	1,030	6,453	1,167	19,560
累計折舊	(427)	(167)	(3,137)	(508)	(4,239)
賬面淨值	<u>10,483</u>	<u>863</u>	<u>3,316</u>	<u>659</u>	<u>15,321</u>

貴集團於2016年購置西藏的一棟樓宇，代價為人民幣7,502,000元。直至2018年4月30日，該樓宇已轉讓予貴集團，土地及房屋權尚未取得，正處於申請過程中。

附錄一

會計師報告

折舊費用計入綜合全面收入表以下類別：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
銷售成本.....	592	435	574	164	211
行政費用.....	132	853	912	242	313
	<u>724</u>	<u>1,288</u>	<u>1,486</u>	<u>406</u>	<u>524</u>

17 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	牌照 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2015年1月1日				
成本.....	435	-	-	435
累計攤銷.....	(216)	-	-	(216)
賬面淨值.....	<u>219</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>219</u>
截至2015年12月31日止年度				
年初賬面淨值.....	219	-	-	219
攤銷.....	(91)	-	-	(91)
年末賬面淨值.....	<u>128</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>128</u>
於2015年12月31日				
成本.....	435	-	-	435
累計攤銷.....	(307)	-	-	(307)
賬面淨值.....	<u>128</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>128</u>
截至2016年12月31日止年度				
年初賬面淨值.....	128	-	-	128
添置.....	1,138	84	6,585	7,807
攤銷.....	(128)	(1)	-	(129)
年末賬面淨值.....	<u>1,138</u>	<u>83</u>	<u>6,585</u>	<u>7,806</u>
於2016年12月31日				
成本.....	1,573	84	6,585	8,242
累計攤銷.....	(435)	(1)	-	(436)
賬面淨值.....	<u>1,138</u>	<u>83</u>	<u>6,585</u>	<u>7,806</u>
截至2017年12月31日止年度				
年初賬面淨值.....	1,138	83	6,585	7,806
添置.....	3,313	-	-	3,313
攤銷.....	(314)	(8)	-	(322)
年末賬面淨值.....	<u>4,137</u>	<u>75</u>	<u>6,585</u>	<u>10,797</u>
於2017年12月31日				
成本.....	4,886	84	6,585	11,555
累計攤銷.....	(749)	(9)	-	(758)
賬面淨值.....	<u>4,137</u>	<u>75</u>	<u>6,585</u>	<u>10,797</u>

附錄一

會計師報告

	計算機軟件	牌照	商譽	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日				
成本	4,886	84	6,585	11,555
累計攤銷.....	(749)	(9)	-	(758)
賬面淨值.....	<u>4,137</u>	<u>75</u>	<u>6,585</u>	<u>10,797</u>
截至2018年4月30日止四個月				
年初賬面淨值.....	4,137	75	6,585	10,797
添置	83	-	-	83
攤銷	(87)	(2)	-	(89)
期末賬面淨值.....	<u>4,133</u>	<u>73</u>	<u>6,585</u>	<u>10,791</u>
於2018年4月30日				
成本	4,969	84	6,585	11,638
累計攤銷.....	(836)	(11)	-	(847)
賬面淨值.....	<u>4,133</u>	<u>73</u>	<u>6,585</u>	<u>10,791</u>
於2017年1月1日				
成本	1,573	84	6,585	8,242
累計攤銷.....	(435)	(1)	-	(436)
賬面淨值.....	<u>1,138</u>	<u>83</u>	<u>6,585</u>	<u>7,806</u>
截至2017年4月30日止四個月				
(未經審核)				
年初賬面淨值.....	1,138	83	6,585	7,806
添置	698	-	-	698
攤銷	(86)	(2)	-	(88)
期末賬面淨值.....	<u>1,750</u>	<u>81</u>	<u>6,585</u>	<u>8,416</u>
於2017年4月30日				
(未經審核)				
成本	2,271	84	6,585	8,940
累計攤銷.....	(521)	(3)	-	(524)
賬面淨值.....	<u>1,750</u>	<u>81</u>	<u>6,585</u>	<u>8,416</u>

附錄一

會計師報告

無形資產攤銷計入綜合全面收入表以下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
行政費用.....	91	129	322	88	89

於2016年8月12日，貴公司以人民幣3,000,000元的代價完成對杭州萬悅 100%股本權益的收購（「收購」）（附註13(iii)）。杭州萬悅的可識別負債淨值總額為人民幣3,584,956元。所收購可識別負債淨值的轉讓代價超過公允價值的金額將入賬列為商譽。

人民幣3,000,000元的代價乃根據公平原則協商，經參考獨立估值師評估的杭州萬悅的公允價值釐定。

下表載列管理層於2016年12月31日根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

2017年收入（年增長率百分比）.....	-10%
2018年收入（年增長率百分比）.....	12%
2019年至2021年收入（年增長率百分比）.....	5%
毛利率（佔收入百分比）.....	10 – 15%
稅前貼現率.....	13.3%

下表載列管理層於2017年12月31日根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

2018年收入（年增長率百分比）.....	12%
2019年至2022年收入（年增長率百分比）.....	5%
毛利率（佔收入百分比）.....	10 – 15%
稅前貼現率.....	13.3%

下表載列管理層於2018年4月30日根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

2019年收入（年增長率百分比）.....	4%
2020年至2023年收入（年增長率百分比）.....	4%
毛利率（佔收入百分比）.....	10 – 15%
稅前貼現率.....	13.3%

於2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，杭州萬悅的可收回金額分別超出賬面值人民幣1,300,000元、人民幣3,300,000元及人民幣3,900,000元。

附錄一

會計師報告

倘使用價值計算所用假設有所變動，餘額將已減少至下表所載金額：

	於12月31日		於4月30日
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益增長率下降5%	1,017	3,009	3,642
毛利率下降5%	340	2,320	2,851
稅前貼現率上升5%	829	2,893	3,483

杭州萬悅的可收回金額將等於其賬面值，倘主要假設變動如下：

	於12月31日		於4月30日
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益增長率	22%	66%	84%
毛利率	7%	17%	21%
稅前貼現率	5%	73%	88%

截至2016年、2017年12月31日及截至2018年4月30日，主要假設的合理可能變動將不會導致減值。

經參考2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日所評估的可收回金額，貴公司董事釐定，於往績記錄期間並無就商譽減值作出撥備。

18 按公允價值計量且變動計入其他綜合收入的金融資產

	截至12月31日止年度			截至2018年 4月30日
	2015年	2016年	2017年	止四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	-	-	1,300	1,660
添置	-	1,300	360	-
於12月31日	-	1,300	1,660	1,660

於2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日按公允價值計量且變動計入其他綜合收入的金融資產為對在中國地區的兩家未上市公司的權益投資。

19 預付款項

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付租金.....	5,624	6,393	6,078	5,495

預付款項的非流動部分主要指就租賃停車場向出租人預付的租金費用，租賃期一般為三至十年。

附錄一

會計師報告

20 存貨

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
將用於增值服務的組件及原材料	5,211	14,280	2,998	2,656
零配件	71	2,056	766	834
減：減值撥備	-	-	-	-
	<u>5,282</u>	<u>16,336</u>	<u>3,764</u>	<u>3,490</u>

21 貿易應收款項

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))				
— 關聯方 (附註36(d))	7,278	7,511	12,539	24,452
— 第三方	35,143	63,557	91,544	153,373
	<u>42,421</u>	<u>71,068</u>	<u>104,083</u>	<u>177,825</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(13,903)	(18,550)	(27,165)	(33,630)
	<u>28,518</u>	<u>52,518</u>	<u>76,918</u>	<u>144,195</u>

(a) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理服務及增值服務。

按包幹制進行管理的物業管理服務的收入乃根據相關物業服務協議收取。業主於提供服務後支付到期的物業管理服務收入。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，基於發票日期及到期日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	22,554	45,537	61,659	128,695
1至2年	7,034	8,414	20,072	23,308
2至3年	3,027	5,469	6,643	8,647
3至4年	2,143	2,501	4,828	4,917
4至5年	1,520	1,758	2,289	3,003
5年以上	6,143	7,389	8,592	9,255
	<u>42,421</u>	<u>71,068</u>	<u>104,083</u>	<u>177,825</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貿易應收款項以人民幣計值，貿易應收款項公允價值與其賬面值相近。物業管理服務及增值服務根據相關服務協議條款，於出具發票後收取費用。

附錄一

會計師報告

貴集團應用香港財務報告準則第9號規定的預期信用損失簡化模型，其計算過程允許所有貿易應收款項均使用存續期間預計的損失撥備率。為計量預期信用損失，貿易應收款項根據共同的信用風險特徵及逾期日數進行分組。貿易應收款項減值撥備變動列於附註3.1.2。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，對貿易應收款項總額確認了人民幣2,833,000元、人民幣4,647,000元、人民幣8,615,000元及人民幣6,465,000元的減值撥備。減值撥備於往績記錄期間增加，原因是貿易應收款項增加。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團概無抵押任何貿易應收款項以獲取借款。

22 預付款項、按金及其他應收款項

貴集團

	於2015年						於2016年		於2017年		於2018年	
	2015年		2016年		2017年		2017年		4月30日			
	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			
	即期	非即期	即期	非即期	即期	非即期	即期	非即期	即期	非即期	即期	非即期
預付款項												
– 公用設施費.....	10,157	–	9,114	–	12,809	–	16,665	–				
– 工程及維修服務												
原材料.....	17	–	2,532	–	816	–	934	–				
– 專業費.....	–	–	–	–	–	–	3,714	–				
小計.....	10,174	–	11,646	–	13,625	–	21,313	–				
待抵扣進項稅額.....	4,504	–	3,548	–	1,332	–	642	–				
按金.....	1,842	1,420	5,703	1,800	8,753	2,280	11,814	2,500				
其他應收款項												
– 關聯方(附註36(d)).....	163,585	–	–	–	–	–	–	–				
– 代業主墊付款項												
(附註).....	10,182	–	17,714	–	23,476	–	26,969	–				
– 其他.....	1,393	–	3,004	–	4,025	–	6,082	–				
小計.....	175,160	–	20,718	–	27,501	–	33,051	–				
總計.....	191,680	1,420	41,615	1,800	51,211	2,280	66,820	2,500				
減：其他應收款項及												
按金減值撥備.....	(3,317)	(14)	(3,458)	(18)	(5,519)	(24)	(6,038)	(25)				
	188,363	1,406	38,157	1,782	45,692	2,256	60,782	2,475				

附註：於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，該金額主要為代業主墊付的物業水電費及電梯維護成本支付的款項。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，預付款項、按金及其他應收款項均以人民幣計值。

預付款項、按金及其他應收款項(不包括預付款項及待抵扣進項稅額)減值撥備變動列於附註3.1.2。減值撥備於往績記錄期間增加，原因是預付款項、按金及其他應收款項(不包括預付款項及待抵扣進項稅額)結餘增加。

貴公司

於2018年4月30日

人民幣千元

— 專業費	3,714
	<u>3,714</u>

附錄一

會計師報告

23 現金及現金等價物

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
手頭現金.....	1,835	2,042	1,480	321
銀行現金.....	118,016	436,319	630,252	540,487
支付平台現金.....	18	4,561	1,724	37
	119,869	442,922	633,456	540,845

現金及現金等價物結餘的賬面值以下列貨幣計值：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美元.....	1,167	1,246	1,174	1,070
人民幣.....	118,702	441,676	632,282	309,083
港元.....	-	-	-	230,692
	119,869	442,922	633,456	540,845

24 股本

貴公司已於2018年1月16日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，法定股本為51,200美元，分為51,200股每股面值1.00美元的普通股。

已發行及繳足普通股：

	股份數目	美元
於2015年1月1日、2015年、2016年、2017年12月31日...	-	-
於2018年1月16日（註冊成立日期）（附註a）.....	1	1
發行普通股（附註b）.....	1	1
普通股拆細（附註c）.....	198	-
於2018年4月30日.....	200	2

附註：

- (a) 於2018年1月16日配發及發行1股面值1.00美元的股份。
- (b) 於2018年3月29日配發及發行1股面值1.00美元的股份。
- (c) 根據股東於2018年4月18日通過的書面決議案，貴公司將其所有每股面值1.00美元的已發行及未發行股份拆細為100股每股面值0.01美元的股份。因此，已發行普通股數目由2股增加至200股。此外，貴公司透過增設額外9,994,880,000股股份，將其法定股本由51,200美元（分為5,120,000股每股面值0.01美元的普通股）增加至100,000,000美元（分為10,000,000股每股面值0.01美元的普通股）。

25 儲備

貴集團

	人民幣千元
於2015年1月1日	61,000
非控股股東注資 (附註(a))	1,046
視同向貴公司擁有人分配 (附註13(i)、13(ii))	(61,000)
於2015年12月31日	<u>1,046</u>
非控股股東注資 (附註(b))	51,172
貴公司擁有人出資 (附註(c))	109
最終控股股東為貴集團承擔的負債 (附註(d))	1,100
於2016年12月31日	<u>53,427</u>
法定儲備撥款 (附註(e))	6,576
於2017年12月31日	<u>61,003</u>
於2017年1月1日及於2017年4月30日 (未經審核)	<u>54,427</u>
於2018年1月1日	61,003
先前股東新城富悅管理諮詢有限公司出資 (附註(f))	127,000
非控股股東出資 (附註(g))	2,071
貴公司擁有人出資 (附註(h))	226,997
購回西藏新城悅的少數權益 (附註(i))	(53,302)
收購新城富悅管理諮詢有限公司 (附註(j))	(241,455)
於2018年4月30日	<u>122,314</u>

(a) 於2015年6月，貴公司的子公司西藏新城悅的註冊資本由人民幣60,000,000元增至人民幣64,000,000元。此等貨幣形式的資本增加人民幣4,000,000元乃由非控股股東常州卓凡廣告有限公司注資。資本儲備變動人民幣1,046,000元乃注資金額與非控股股東獲得的可識別資產淨值的差額。

(b) 於2016年6月，常州宜建投資有限公司、常州通潤建設工程有限公司、西藏智盈投資有限公司及西藏同信資本投資管理有限公司認購西藏新城悅人民幣2,150,000元、人民幣3,600,000元、人民幣3,600,000元及人民幣1,650,000元的註冊資本，代價分別為人民幣15,107,333元、人民幣25,296,000元、人民幣25,296,000元及人民幣11,594,000元。資本儲備變動人民幣51,172,000元乃注資金額與由上述非控股股東獲得的可辦別資產淨值股份的差額。

- (c) 於2016年5月，新城富悅獲得額外注資170,000美元，約等於人民幣1,109,000元，列為儲備。
- (d) 最終控股股東控制的公司假設貴集團應向業主支付的若干補償款項為人民幣1,100,000元。該假設記作截至2016年12月31日止年度儲備增加。
- (e) 根據中國相關規則及規例，除中外合資企業外，所有中國公司均須將其稅後利潤的10%（按中國會計規則及規例計算）撥至法定儲備基金，直至法定儲備基金累計總額達到其註冊資本的50%。法定儲備基金僅可經相關機構批准後，用於抵銷過往年度轉結虧損或增加公司資本。
- (f) 於2018年1月29日，新城富悅當時的股東向新城富悅注資人民幣127,000,000元。該等金額列為儲備。
- (g) 於2018年2月18日，新城富悅向非控股股東悅曦有限公司發行1%的權益5,968,706港元（約人民幣4,796,000元）。注資金額與權益賬面值之間的差額列為額外儲備。
- (h) 於2018年3月29日，貴公司自Innovative Hero Limited獲得注資36,000,000美元（約等於人民幣226,997,000元），注資金額與賬面值之間的差額列為儲備。
- (i) 誠如附註1.2(6)所述，新城富悅向同信資本、智盈投資、通潤建設及宜建投資支付的款項與所收購的非控股權益賬面值人民幣53,302,000元之間的差額列為儲備。
- (j) 於2018年3月30日，江蘇新城悅控股有限公司自新城富悅當時股東收購新城富悅（一家控制中國營運公司的中國公司及由王先生最終控制）99%已發行股本，代價為人民幣241,454,800元。該等代價列賬為自儲備扣減。

貴公司

	於2018年 4月30日 人民幣千元
於2018年1月1日	-
貴公司擁有人注資 (附註(h))	226,997
於2018年4月30日	<u>226,997</u>

26 長期應付款項

	於12月31日			於2018年 4月30日
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購子公司應付代價	-	300	-	-

長期應付款項指如附註13(iii)所述收購杭州萬悅的權益的尾款。

附錄一

會計師報告

27 撥備

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法律索償.....	-	340	947	1,046

於2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團就因若干業主及前任僱員招致的潛在虧損計提撥備。

28 關聯方貸款

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方貸款 (附註36(d)) ...	60,082	65,900	65,900	-

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團貸款無抵押及以人民幣計值，分別按10%、零、零年利率計息。關聯方貸款於2018年1月30日結清。

附錄一

會計師報告

29 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 (附註(a))				
— 第三方	13,638	35,386	56,323	55,460
其他應付款項				
— 關聯方 (附註36(d))	1,492	—	—	—
— 預提費用	12,786	12,302	17,863	30,953
— 代業主收取的款項	139,866	175,612	193,748	224,804
— 其他	2,582	1,757	2,995	6,977
	156,726	189,671	214,606	262,734
應付薪酬	44,672	48,431	59,861	35,170
其他應納稅項	9,925	10,185	14,537	7,136
應付利息 (附註36(d))	3,500	—	—	—
	228,461	283,673	345,327	360,500

(a) 於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	13,406	34,954	55,065	54,541
1至2年	135	225	1,000	729
2至3年	53	123	174	117
3年以上	44	84	84	73
	13,638	35,386	56,323	55,460

(b) 於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貿易及其他應付款項以人民幣計值。

30 遞延所得稅

綜合財務狀況表內的遞延所得稅資產分析如下：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：				
— 超過12個月後收回的遞延所得稅資產	141	707	399	820
— 12個月內收回的遞延所得稅資產	8,760	13,145	16,910	14,474
	8,901	13,852	17,309	15,294

附錄一

會計師報告

不考慮同一徵稅地區之結餘抵銷，往績記錄期間的遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	應收款項		稅項虧損	預提費用	撥備	未變現內	
	減值撥備	應付薪酬				部交易	總計
	人民幣千元	人民幣千元				人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日.....	4,651	4,149	52	1,665	-	-	10,517
(扣除)／計入綜合全面 收入表.....	(1,178)	422	89	(1,566)	-	617	(1,616)
於2015年12月31日.....	<u>3,473</u>	<u>4,571</u>	<u>141</u>	<u>99</u>	<u>-</u>	<u>617</u>	<u>8,901</u>
收購子公司.....	85	-	171	-	-	-	256
計入／(扣除) 綜合全面 收入表.....	812	1,903	395	(99)	63	1,621	4,695
於2016年12月31日.....	<u>4,370</u>	<u>6,474</u>	<u>707</u>	<u>-</u>	<u>63</u>	<u>2,238</u>	<u>13,852</u>
計入／(扣除) 綜合全面 收入表.....	2,233	3,658	(308)	-	112	(2,238)	3,457
於2017年12月31日.....	<u>6,603</u>	<u>10,132</u>	<u>399</u>	<u>-</u>	<u>175</u>	<u>-</u>	<u>17,309</u>
於2017年1月1日.....	4,370	6,474	707	-	63	2,238	13,852
計入／(扣除) 綜合 全面收入表.....	1,102	(2,778)	(612)	-	75	654	(1,559)
於2017年4月30日 (未經審核).....	<u>5,472</u>	<u>3,696</u>	<u>95</u>	<u>-</u>	<u>138</u>	<u>2,892</u>	<u>12,293</u>
於2018年1月1日.....	6,603	10,132	399	-	175	-	17,309
計入／(扣除) 綜合全面收入表.....	1,827	(4,281)	421	-	18	-	(2,015)
於2018年4月30日.....	<u>8,430</u>	<u>5,851</u>	<u>820</u>	<u>-</u>	<u>193</u>	<u>-</u>	<u>15,294</u>

若日後很可能產生應課稅利潤實現相關稅務收入，則會就結轉之稅項虧損確認遞延所得稅資產。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，貴集團並無就人民幣2,692,000元、人民幣2,624,000元、人民幣2,537,000元、人民幣2,317,000元及人民幣2,074,000元的

虧損確認其可供結轉用以抵銷日後應課稅收入的遞延所得稅資產。貴集團於中國營運的旗下公司的稅務虧損可結轉最多五年。該等稅項虧損將分別於2020年、2021年、2022年、2023年及2024年前到期。

31 股息

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股息	<u>–</u>	<u>3,000</u>	<u>19,000</u>	<u>–</u>	<u>59,000</u>

截至2016年及2017年12月31日止年度，西藏新城悅分別向其非控股股東宣派股息人民幣3,000,000元及人民幣19,000,000元。截至2018年4月30日止四個月，新城富悅向其當時股東宣派股息人民幣59,000,000元。

於往績記錄期間，貴公司並無派付股息。

附錄一

會計師報告

32 現金流資料

(a) 經營活動所得現金淨額

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤	38,007	65,852	113,015	29,061	38,566
經調整：					
— 非流動預付款項攤銷	1,126	1,186	1,347	398	584
— 物業、廠房及設備折舊 (附註16)	724	1,288	1,486	406	524
— 無形資產攤銷 (附註17)	91	129	322	88	89
— 貿易及其他應收款項減值撥備淨額 (附註7)	4,822	4,792	10,682	5,295	6,985
— 出售物業、廠房及設備的虧損淨額 (附註11)	—	35	8	1	2
— 財務成本 (附註12)	3,500	2,286	—	—	—
— 其他收入 — 投資收入 (附註9)	(603)	(530)	—	—	—
營運資金變動：	(5,214)	(11,054)	12,572	(2,884)	274
— 存貨	(379)	(380)	(480)	(453)	(219)
— 非流動按金	(7,108)	(24,840)	(33,015)	(60,888)	(73,742)
— 貿易應收款項	126,708	(11,801)	(9,596)	(14,371)	(15,609)
— 預付款項、按金及其他應收款項	—	340	607	404	99
— 撥備	82,256	30,044	72,301	48,317	54,851
— 合約負債	(149,776)	52,760	61,654	1,372	15,172
— 貿易及其他應付款項	(149,776)	52,760	61,654	61,654	61,654
	<u>94,154</u>	<u>110,107</u>	<u>230,903</u>	<u>6,746</u>	<u>27,576</u>

(b) 就共同控制下的業務合併的視同分配詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就收購西藏新城悅100%股權的視同分配 (附註13(i))	60,000	—	—	—	—
就收購上海新城萬嘉物業服務有限公司10%股權的視同分配 (附註13(ii))	1,000	—	—	—	—

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就收購常州新橙信息技術有限公司100% 股權的視同分配 (附註13(iv))	-	1,000	-	-	-
	61,000	1,000	-	-	-

- (c) 於截至2015年12月31日止年度，貴集團獲得第三方宜興市建工建築安裝有限責任公司（「宜興建工」）一筆資金，金額為人民幣136,350,000元。於2015年12月31日，貴集團與宜興建工及Wealth Zone Development Group Co., Ltd.（「Wealth Zone Development」，一家由最終控股股東控制的公司）訂立三方協議，以抵銷 貴集團應收Wealth Zone Development的資金，抵銷後貴集團應收Wealth Zone Development的餘額為人民幣115,958,600元，貴集團與第三方結清餘額，但於年末穩定現金流。於截至2016年12月31日止年度，上述三方取消三方協議，當時貴集團從關聯方收取應收款項後有充足現金，貴集團因此向宜興建工償還人民幣136,350,000元。

附錄一

會計師報告

(d) 淨負債調節表

下節載列於各所示期間的淨負債分析及淨負債變動。

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
淨負債：				
現金及現金等價物	119,869	442,922	633,456	540,845
借款－於一年內償還	(60,082)	(65,900)	(65,900)	–
淨負債	<u>59,787</u>	<u>377,022</u>	<u>567,556</u>	<u>540,845</u>
		現金及 現金等價物	借款－於 一年內償還	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日的淨負債	164,278	(82)	164,196	
現金流量	(44,409)	(60,000)	(104,409)	
於2015年12月31日的淨負債	119,869	(60,082)	59,787	
現金流量	323,053	(5,818)	317,235	
於2016年12月31日的淨負債	442,922	(65,900)	377,022	
現金流量	190,534	–	190,534	
於2017年12月31日的淨負債	633,456	(65,900)	567,556	
於2017年1月1日的淨負債	442,922	(65,900)	377,022	
現金流量	(6,202)	–	(6,202)	
於2017年4月30日的淨負債 (未經審核)	436,720	(65,900)	370,820	
於2018年1月1日的淨負債	633,456	(65,900)	567,556	
現金流量	(92,611)	65,900	(26,711)	
於2018年4月30日的淨負債	540,845	–	540,845	

33 承諾事項

經營租賃承諾－作為承租人

我們根據不可撤銷經營租約租用辦公室及員工宿舍。租期介乎一至五年，且大多數租約乃與關聯方簽署且可於租期結束時按市價續約。

不可撤銷經營租約應付的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	120	1,295	2,066	2,062
1年後但5年內	240	1,856	1,492	822
5年後	–	30	–	–
	<u>360</u>	<u>3,181</u>	<u>3,558</u>	<u>2,884</u>

34 與非控股性權益的交易

- (a) 於2015年6月，貴公司子公司西藏新城悅的股本由人民幣60,000,000元增加至人民幣64,000,000元，新增股本乃向非控股股東常州卓凡廣告有限公司發行，代價為人民幣4,000,000元。於該交易後，常州卓凡廣告有限公司擁有西藏新城悅6.25%的股權。儲備變動人民幣1,046,000元乃注資代價與非控股股東獲得的可識別資產淨值的差額。於截至2015年12月31日止年度，有關新城悅控股有限公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	截至2015年
	12月31日
	止年度
	人民幣千元
已收非控股股東代價	4,000
非控股性權益的賬面值	(2,954)
於權益中確認已收非控股性權益代價超過非控股性權益賬面值的金額	<u>1,046</u>

- (b) 於2016年6月，宜建投資、通潤建設、智盈投資及同信資本分別認購西藏新城悅人民幣2,150,000元、人民幣3,600,000元、人民幣3,600,000元及人民幣1,650,000元註冊資本，代價分別為人民幣15,107,333元、人民幣25,296,000元、人民幣25,296,000元及人民幣11,594,000元。2016年度，對新城悅控股有限公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	截至2016年
	12月31日
	止年度
	人民幣千元
已收非控股股東代價	77,293
非控股性權益的賬面值	(26,121)
於權益中確認已收非控股性權益代價超過非控股性權益賬面值的金額	<u>51,172</u>

- (c) 於2018年2月18日，新城富悅以5,968,700港元（約人民幣4,796,000港元）向非控股股東悅曦有限公司發行1%的權益。已注資金額及權益賬面值的差額入賬為儲備增加。截至2018年4月30日止四個月，貴公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	截至2018年
	4月30日止四個月
	人民幣千元
已收非控股股東代價	4,796
非控股性權益的賬面值	(2,725)
於權益中確認已收非控股性權益代價超過非控股性權益賬面值的金額	<u>2,071</u>

- (d) 於2018年3月，西藏新城悅向少數股東購回其本身股份，總代價為人民幣81,932,000元（附註1.2(6)及附註25(i)）。截至2018年4月30日止四個月，貴公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	截至2018年 4月30日止四個月 人民幣千元
已收非控股股東代價	81,932
非控股性權益的賬面值	(28,630)
計入儲備的非控股權益的代價及賬面值的差額	<u>53,302</u>

35 業務合併

於2015年10月12日，貴集團以人民幣642,000元的代價向第三方收購常州市平安物業管理有限公司的全部股本權益。

於2016年8月12日，貴集團以人民幣2,700,000元的代價自第三方收購杭州萬悅90%的股本權益。此外，餘下10%的股本權益由少數股東擁有，其同意不分享杭州萬悅的經營損益且不參與其日常經營活動。此外，於2018年8月1日，貴集團應以固定代價人民幣300,000元支付少數股東應出售餘下10%的權益。因此，自其於2016年8月12日收購起至本報告日期止，貴集團被視為應佔全部股本權益。

附錄一

會計師報告

收購代價如下（人民幣千元）：

收購代價	常州市平安物業 管理有限公司	杭州萬悅
	人民幣千元	人民幣千元
現金	642	2,700
長期應付款項	–	300
轉讓代價總額	642	3,000

因收購事項而確認的資產及負債如下（人民幣千元）：

	收購日	收購日
	公允價值	公允價值
	常州市平安物業 管理有限公司	杭州萬悅
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	997	3,088
貿易應收款項	5,409	3,807
預付款項、按金及其他應收款項	266	244
物業、廠房及設備	390	73
遞延所得稅資產	–	256
減：貿易及其他應付款項	(6,182)	(7,427)
合約負債	(238)	(3,626)
已獲得淨資產／(負債)	642	(3,585)
加：商譽	–	6,585
總代價	642	3,000

商譽歸屬於已收購業務。其將不可用作扣除稅項用途。

截至2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月概無收購事項。

常州市平安物業管理有限公司及杭州萬悅的固定資產主要為設備，且其數額並不重大。貴集團認為該等資產的公允價值與其賬面值接近。

(a) 收入及利潤貢獻

(i) 常州市平安物業管理有限公司

截至2015年10月12日至2015年12月31日止期間，收購該業務給貴集團帶來人民幣810,000元的收入及人民幣49元的淨虧損。

倘收購於2015年1月1日發生，截至2015年12月31日止年度的綜合備考收入及年內利潤將可能分別為人民幣404,593,000元及人民幣24,910,000元。該等金額按子公司的業績計算。

附錄一

會計師報告

(ii) 杭州萬悅

截至2016年8月12日至2016年12月31日止期間，已收購該業務給貴集團帶來人民幣7,887,000元的收入及人民幣490,000元的淨虧損。

倘收購於2016年1月1日發生，截至2016年12月31日止年度的綜合備考收入及年內利潤將可能分別為人民幣579,548,000元及人民幣51,935,000元。該等金額按子公司的業績計算。

(b) 收購代價－現金流

(i) 常州市平安物業管理有限公司

	截至2015年
	12月31日
	止年度
	人民幣千元
收購子公司現金流入，扣除所收購現金	
收購結餘－現金及現金等價物	997
減：現金代價	(642)
現金流入淨額－投資活動	<u>355</u>

(ii) 杭州萬悅

	截至2016年
	12月31日
	止年度
	人民幣千元
收購子公司現金流入，扣除所收購現金	
收購結餘－現金及現金等價物	3,088
減：現金代價	(2,700)
現金流入淨額－投資活動	<u>388</u>

	截至2017年
	12月31日
	止年度
	人民幣千元
收購子公司現金流出，扣除所收購現金	
收購結餘－現金及現金等價物	-
減：現金代價 (附註26)	(300)
現金流出淨額－投資活動	<u>(300)</u>

附錄一

會計師報告

36 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

貴公司最終控股公司為Infinity Fortune Development Limited及最終控股股東為王先生。

(b) 關聯方交易

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
提供服務					
– 王先生控制的實體	115,309	138,457	179,684	35,092	60,185
– 王先生的合營及聯營企業	2,902	14,646	51,758	8,269	13,464
	<u>118,211</u>	<u>153,103</u>	<u>231,442</u>	<u>43,361</u>	<u>73,649</u>
銀行存款利息收入					
– 受王先生重大影響的實體	30	28	25	7	8
關聯方貸款的利息費用					
– 王先生控制的實體	3,500	2,286	–	–	–
購買IT系統開發及維護服務					
– 王先生控制的實體	13,813	2,821	–	–	–
購買物業					
– 王先生控制的實體	2,919	–	–	–	–
貴集團代關聯方付款					
– 王先生控制的實體	7,368	16,135	–	–	–
貴集團代關聯方收款					
– 王先生控制的實體	3,135	2,260	–	–	–
貴集團代關聯方付款					
– 王先生控制的實體	2,238	5,219	26,631	4,623	4,075
租金費用					
– 王先生控制的實體	776	2,559	1,636	545	545
貸款增加					
– 王先生控制的實體	60,000	65,900	–	–	–
償還貸款					
– 王先生控制的實體	–	60,082	–	–	65,900

上述服務費及其他交易的價格根據合約方相互議定的條款釐定。

附錄一

會計師報告

(c) 關鍵管理人員薪酬

關鍵管理人員的薪酬（附註37中所披露的董事薪酬除外）載列如下。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利.....	162	1,734	2,798	635	662

(d) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於2018年
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
應收關聯方款項				
貿易應收款項				
－王先生控制的實體.....	6,630	6,983	9,250	18,680
－王先生的合營及聯營企業.....	648	528	3,289	5,772
	7,278	7,511	12,539	24,452
其他應收款項 (附註22)				
－王先生控制的實體.....	163,585	–	–	–
應收關聯方款項總額.....	170,863	7,511	12,539	24,452
關聯方銀行存款 (附註)				
－受王先生重大影響的實體.....	12,505	23,716	28,117	2,880

附註：王先生於往績記錄期間擔任了某一銀行董事，而貴集團在該銀行擁有銀行存款。

	於12月31日			於2018年
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
應付關聯方款項				
貸款 (附註28)				
－王先生控制的實體.....	60,082	65,900	65,900	–

附錄一

會計師報告

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項				
－王先生控制的實體	1,492	-	-	-
應付利息（計入貿易及其他應付款項）				
－王先生控制的實體	3,500	-	-	-
合約負債				
－王先生控制的實體	2,018	1,045	2,042	3,648
－最終控股公司的合營及聯營企業	-	-	367	367
	2,018	1,045	2,409	4,015
應付關聯方款項總額	67,092	66,945	68,309	4,015

37 董事的利益及權益

直至2018年4月30日，以下董事及高級管理層獲委任為：

執行董事

戚小明先生 (董事長)

吳倩倩女士

蘭子勇先生

非執行董事

王振華先生 (附註(a)(i))

呂小平先生 (附註(a)(i))

陸忠明先生 (附註(a)(i))

獨立非執行董事

張燕女士

朱偉先生

許新民先生

(a) 董事酬金

截至2018年4月30日止四個月，董事自貴集團所收取的酬金（在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份）如下：

姓名	袍金	薪金	花紅	住房補貼及 退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
戚小明先生.....	-	600	-	31	631
吳倩倩女士.....	-	171	-	31	202
蘭子勇先生.....	-	175	-	29	204
獨立非執行董事					
張燕女士.....	50	-	-	-	50
朱偉先生.....	50	-	-	-	50
	<u>100</u>	<u>946</u>	<u>-</u>	<u>91</u>	<u>1,137</u>

截至2017年4月30日止四個月（未經審核），董事自貴集團所收取的酬金（在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份）如下：

姓名	袍金	薪金	花紅	住房補貼及 退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
戚小明先生.....	-	600	-	27	627
吳倩倩女士.....	-	157	-	27	184
蘭子勇先生.....	-	154	-	27	181
獨立非執行董事					
張燕女士.....	67	-	-	-	67
朱偉先生.....	67	-	-	-	67
	<u>134</u>	<u>911</u>	<u>-</u>	<u>81</u>	<u>1,126</u>

附錄一

會計師報告

截至2017年12月31日止年度，董事自貴集團所收取的酬金（在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份）如下：

姓名	袍金	薪金	花紅	住房補貼及 退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
戚小明先生.....	-	1,800	900	84	2,784
吳倩倩女士.....	-	499	304	84	887
蘭子勇先生.....	-	514	238	83	835
獨立非執行董事					
張燕女士.....	200	-	-	-	200
朱偉先生.....	200	-	-	-	200
	<u>400</u>	<u>2,813</u>	<u>1,442</u>	<u>251</u>	<u>4,906</u>

截至2016年12月31日止年度，董事自貴集團所收取的酬金（在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份）如下：

姓名	袍金	薪金	花紅	住房補貼及 退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
戚小明先生.....	-	1,385	420	78	1,883
吳倩倩女士.....	-	341	260	70	671
蘭子勇先生.....	-	303	297	77	677
獨立非執行董事					
張燕女士.....	67	-	-	-	67
朱偉先生.....	67	-	-	-	67
	<u>134</u>	<u>2,029</u>	<u>977</u>	<u>225</u>	<u>3,365</u>

附錄一

會計師報告

截至2015年12月31日止年度，董事自 貴集團所收取的酬金（在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份）如下：

姓名	薪金	花紅	住房補貼及 退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
戚小明先生	1,800	-	-	1,800
吳倩倩女士	309	251	65	625
蘭子勇先生	300	280	76	656
	<u>2,409</u>	<u>531</u>	<u>141</u>	<u>3,081</u>

(i) 非執行董事王振華先生、陸忠明先生及呂小平先生就彼等於往績記錄期間向貴集團提供服務而收取的酬金由貴集團關聯方承擔。由於貴公司的管理層認為並無合理分配基準，故彼等酬金並未分配至貴集團。

(b) 董事的退休福利

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，除根據中國規則及條例的退休福利計劃供款外，董事並未獲得額外的退休福利。

(c) 董事的離職福利

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，董事並未獲得離職福利。

(d) 就獲得董事服務向第三方提供的代價

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，概無支付代價以獲得貴公司董事或管理層的服務。

(e) 以董事、受有關董事所控制的法人實體及與其有關連的實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易的相關資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，貴公司或貴公司的子公司（如適用）概無以董事為受益人訂立任何貸款、准貸款及其他交易。

除上文所述外，於往績記錄期間末或往績記錄期間內任何時間，貴公司概無訂立與貴集團業務有關，且貴公司董事於其中擁有直接或間接權益的任何重大交易、安排及合約。

38 或然事項

於2015年、2016年及2017年12月31日以及於2018年4月30日，貴集團就向第三方的付款義務並無任何重大或然負債或未償擔保。

39 資產負債表日期後事件

根據 貴公司股東通過的日期為2018年〔●〕的書面決議案，待 貴公司股份溢價賬具備充裕結餘，或因 貴公司根據〔編纂〕發行〔編纂〕而取得進賬後，董事獲授權將 貴公司股份溢價賬的進賬金額撥充資本，藉以向於2018年〔●〕營業結束時名列 貴公司股東名冊上的人士配發及發行合共599,999,800股股份按面值入賬列作繳足股份（盡可能不涉及碎股），而將予配發及發行的股份在各方面與現有已發行股份享有同等地位。

III 其後發佈的財務報表

貴公司及其任何子公司概無就2018年4月30日後及直至本報告日期之間的任何期間編製經審計財務報表。

貴公司或貴集團目前子公司並無就2018年4月30日後任何期間宣派任何股息或作出任何分派。