

以下為致同會計師事務所(香港執業會計師)出具的報告，編製以供收錄於本文件，乃根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告委聘準則第200號「會計師就載入投資通函的歷史財務資料編製的報告」的規定編製並呈交本公司董事及聯席保薦人。



致佳兆業物業集團有限公司列位董事及中信里昂證券資本市場有限公司及農銀國際融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就佳兆業物業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-72頁)，此等歷史財務資料包括 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的綜合財務狀況表、 貴公司於2017年12月31日的財務狀況表及 貴集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年(「往績紀錄期」)的綜合損益及其他全面收益表、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-72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 貴公司就 貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發日期為[編纂]的文件(「文件」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製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（「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。

我們的工作涉及執行情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分別根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製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，我們獲取的證據屬充分、適當，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分別根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映貴公司於2017年12月31日的財務狀況及貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的綜合財務狀況，以及貴集團於往績紀錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

貴公司於往績紀錄期並無支付或宣派任何股息。

貴公司並無法定歷史財務報表

貴公司自註冊成立日期以來並未有擬備任何法定財務報表。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12層

日期

●

執業證書編號：P ●

附錄一

會計師報告

I. 貴集團歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

貴集團於往績紀錄期的歷史財務數據基於經致同(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計的綜合財務報表(「相關財務報表」)。

除另有說明外，歷史財務資料按人民幣(「人民幣」)呈列，且所有估值四捨五入至最接近千位(人民幣千元)。

綜合損益及其他全面收益表

		截至12月31日止年度		
	附註	2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	5	478,028	539,107	669,159
銷售成本.....		(312,795)	(377,080)	(464,873)
毛利		165,233	162,027	204,286
其他收益及(虧損)淨額.....	6	233	(4,208)	1,253
銷售開支.....		(793)	(2,379)	(4,763)
行政開支.....		(75,636)	(69,781)	(102,309)
經營溢利		89,037	85,659	98,467
於聯營公司之投資減值虧損.....	16	(5,102)	(2,141)	(597)
應佔聯營公司業績.....		(2,759)	(2,157)	(1,949)
融資成本.....	8	—	(5,081)	(27,061)
融資收入.....	8	—	5,081	27,257
融資收入淨額		—	—	196
除所得稅前溢利	9	81,176	81,361	96,117
所得稅開支.....	10	(23,456)	(23,247)	(24,676)
年內溢利及全面收益總額		57,720	58,114	71,441
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：				
貴公司權益持有人.....		57,720	58,114	71,441
非控股權益.....		—	—	—
		57,720	58,114	71,441
貴公司權益持有人應佔每股盈利 (以人民幣千元列示)				
基本及攤薄.....	12	57,720	58,114	71,441

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	8,049	6,863	6,933
無形資產	14	—	—	7,895
商譽	15	—	—	5,534
於聯營公司之投資	16	6,851	2,553	—
於分拆業務之投資	1.2	350,500	350,500	—
其他應收款項	17	—	—	887
遞延稅項資產	25	996	1,683	2,273
		<u>366,396</u>	<u>361,599</u>	<u>23,522</u>
流動資產				
應收貿易賬款及其他應收款項	17	28,697	37,671	44,107
代表住戶付款	18	27,610	48,305	53,320
合約資產	19	3,260	13,219	24,491
應收關連人士款項	20	438,554	1,034,834	930,962
受限制現金	21	11,049	11,526	1,074
現金及銀行結餘	21	15,674	33,921	114,098
		<u>524,844</u>	<u>1,179,476</u>	<u>1,168,052</u>
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付款項	22	149,510	196,838	263,585
合約負債	19	13,041	17,897	36,031
應付同系附屬公司款項	23	509,992	568,138	227,736
其他借款	24	—	155,000	325,000
應付所得稅		40,884	40,944	25,849
		<u>713,427</u>	<u>978,817</u>	<u>878,201</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(188,583)</u>	<u>200,659</u>	<u>289,851</u>
資產總值減流動負債		<u>177,813</u>	<u>562,258</u>	<u>313,373</u>
非流動負債				
其他應付款項	22	3,178	4,438	5,938
其他借款	24	—	325,000	—
遞延稅項負債	25	—	—	1,974
		<u>3,178</u>	<u>329,438</u>	<u>7,912</u>
資產淨值		<u>174,635</u>	<u>232,820</u>	<u>305,461</u>
權益				
股本	26	—	—	—*
儲備		<u>174,635</u>	<u>232,820</u>	<u>305,479</u>
貴公司權益持有人應佔權益		<u>174,635</u>	<u>232,820</u>	<u>305,479</u>
非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(18)</u>
權益總額		<u>174,635</u>	<u>232,820</u>	<u>305,461</u>

* 金額少於人民幣1,000元。

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	於2017年12月31日 人民幣千元
資產及負債		
非流動資產		
於附屬公司之投資		305,461
		<u>305,461</u>
流動負債		
應付同系附屬公司款項		(1,511)
流動負債淨值		<u>(1,511)</u>
淨資產		<u>303,950</u>
權益		
股本	26	—*
儲備		<u>303,950</u>
資金總額		<u><u>303,950</u></u>

* 金額少於人民幣1,000元。

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	貴公司權益持有人應佔權益							
	股本	其他儲備	供款儲備	法定儲備	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註a及c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註b及c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日.....	—	76,071	2,161	18,935	19,468	116,635	—	116,635
年內溢利及								
全面收益總額.....	—	—	—	—	57,720	57,720	—	57,720
以股份為基礎的付款 (附註27).....	—	—	280	—	—	280	—	280
轉撥至法定儲備.....	—	—	—	7,861	(7,861)	—	—	—
於2015年12月31日及 2016年1月1日.....	—	76,071	2,441	26,796	69,327	174,635	—	174,635
年內溢利及								
全面收益總額.....	—	—	—	—	58,114	58,114	—	58,114
以股份為基礎的付款 (附註27).....	—	—	71	—	—	71	—	71
轉撥至法定儲備.....	—	—	—	9,374	(9,374)	—	—	—
於2016年12月31日及 2017年1月1日.....	—	76,071	2,512	36,170	118,067	232,820	—	232,820
年內溢利及								
全面收益總額.....	—	—	—	—	71,441	71,441	—	71,441
註冊成立時發行新股 收購附屬公司 (附註30).....	—*	—	—	—	—	—*	—	—*
以股份為基礎的付款 (附註27).....	—	—	1,218	—	—	1,218	(18)	(18)
轉撥至法定儲備.....	—	—	—	9,595	(9,595)	—	—	—
於2017年12月31日...	—*	76,071	3,730	45,765	179,913	305,479	(18)	305,461

* 金額少於人民幣1,000元。

附註：

- 其他儲備指已付代價與附屬公司於重組項下的股本之間的差額。
- 根據中華人民共和國(「中國」)相關規則及法規，以及貴集團旗下中國公司的組織章程細則的條文，當地投資企業可將淨溢利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。
- 於2015年、2016年及2017年12月31日的總金額分別人民幣174,635,000元、人民幣232,820,000元及人民幣305,479,000元指於綜合財務狀況表的儲備金額。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量				
除稅前溢利		81,176	81,361	96,117
經就下列項目調整：				
撇銷為不可收回的金額	6	154	154	154
折舊	9, 13	3,851	3,108	2,857
於聯營公司之投資減值虧損	16	5,102	2,141	597
利息開支	8	—	5,081	27,061
利息收入	8	—	(5,081)	(27,257)
出售物業、廠房及 設備虧損／(收益)	6, 28(a)	19	(44)	27
視作出售聯營公司虧損	6	—	—	64
虧損準備撥備	6	599	2,594	2,395
撥回虧損準備撥備	6	(303)	—	(187)
應佔聯營公司業績		2,759	2,157	1,949
以股份為基礎的付款	27	280	71	1,218
營運資金變動前的經營溢利		93,637	91,542	104,995
應收貿易賬款及 其他應收款項增加		(3,757)	(10,633)	(8,850)
代表住戶付款減少／(增加)		6,038	(21,784)	(5,279)
合約資產增加		(1,079)	(9,959)	(11,272)
應收關連人士款項增加		(202,286)	(80,886)	(83,687)
應付貿易賬款及 其他應付款項增加		37,740	48,588	61,209
合約負債增加		4,339	4,856	18,134
應付同系附屬公司款項增加	28(b)	8,002	9,088	15,410
受限制現金減少／(增加)		8,195	(186)	221
經營活動(所用)／所得現金		(49,171)	30,626	90,881
已付利息	8	—	(5,081)	(27,061)
已付所得稅		(7,576)	(23,874)	(40,361)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(56,747)	1,671	23,459

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資活動所得現金流量				
收購附屬公司，扣除已取得現金	30	—	—	(5,260)
給予同系附屬公司貸款		—	(480,000)	—
應收關連人士款項(增加)／減少		(45,610)	(30,313)	410,316
出售物業、廠房及設備所得款項	28(a)	514	216	12
購買物業、廠房及設備	13	(1,296)	(2,094)	(2,769)
投資活動(所用)／所得現金淨額		(46,392)	(512,191)	402,299
融資活動所得現金流量				
應付同系附屬公司				
款項增加／(減少)	28(b)	90,283	49,058	(355,812)
受限制現金(增加)／減少		(9,920)	(291)	10,231
其他借款所得款項		—	480,000	—
融資活動所得／(所用)現金淨額		80,363	528,767	(345,581)
現金及現金等值項目				
(減少)／增加淨額		(22,776)	18,247	80,177
年初的現金及現金等值項目		38,450	15,674	33,921
年終的現金及現金等值項目				
(以現金及銀行結餘列示)	21	15,674	33,921	114,098

II. 歷史財務資料附註

1 一般資料及呈列基準

1.1 一般資料

佳兆業物業集團有限公司(「貴公司」)於2017年10月13日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, 開曼群島。其主要營業地點為中華人民共和國(「中國」)深圳福田南園路66號佳兆業中心507。

貴公司的直接控股公司為葉昌投資有限公司(「葉昌投資」)，其為在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的投資控股公司，而 貴公司董事(「董事」)視佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業控股」)為 貴公司的最終控股公司，該公司於開曼群島註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

貴公司為投資控股公司，自其註冊成立以來並無從事任何業務。 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要從事提供物業管理服務，包括物業管理、大廈及輔助設施維護及維修、社區秩序維護管理、停車場管理、設備安裝及物業顧問服務(「上市業務」)。

於重組(「重組」)完成前，直接控股公司直接擁有經營上市業務的公司(「營運中公司」)及其他從事酒店業務、電商業務及物業發展業務的公司(「分拆業務」)。於整個往績記錄期(或如屬較短期間，則自彼等各自的註冊成立／成立日期以來)，集團實體由控制。

1.2 重組

根據重組，於截至2017年12月31日止年度，分拆業務的權益已轉讓予佳兆業控股，而營運中公司的股權已轉讓予 貴公司。重組涉及下列主要步驟：

- (a) 佳兆業(綏中)酒店服務管理有限公司的全部股權已由佳兆業物業集團有限公司(「佳兆業物業」)轉讓予佳兆業控股的間接全資附屬公司佳兆業旅遊開發有限公司，代價為人民幣500,000元，而有關股權轉讓已於2017年6月19日完成。

- (b) 深圳市銀寶寶電子商務有限公司的全部股權已由佳兆業物業轉讓予佳兆業控股的間接全資附屬公司佳兆業金融投資(深圳)有限公司，代價為人民幣300,000,000元，而有關股權轉讓已於2017年6月27日完成。
- (c) 佳兆業樂享商務服務有限公司的全部股權已由佳兆業物業轉讓予佳兆業控股的間接全資附屬公司佳兆業正漢置業(深圳)有限公司，代價為人民幣1元，而有關股權轉讓已於2017年7月3日完成。
- (d) 佳兆業樂居物業發展有限公司的全部股權已由佳兆業物業轉讓予佳兆業控股的間接全資附屬公司佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司，代價為人民幣50,000,000元，而有關股權轉讓已於2017年7月7日完成。
- (e) 貴公司於2017年10月13日在開曼群島註冊成立，其一股股份已轉讓予葉昌投資(即營運中公司的境外控股公司)。
- (f) 於2017年12月19日，貴公司向葉昌投資收購協茂投資有限公司的全部已發行股本，乃透過向葉昌投資配發及發行貴公司一股股份結付。貴公司成為現時旗下營運中公司的控股公司。

上述公司於截至2017年12月31日止年度並無綜合入賬，並分類為於分拆業務的投資，直至完成轉讓為止。詳情概術如下：

	於12月31日止年度	
	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
佳兆業(綏中)酒店服務管理有限公司...	500	500
深圳市銀寶寶電子商務有限公司.....	300,000	300,000
佳兆業樂享商務服務有限公司.....	—*	—*
佳兆業樂居物業發展有限公司.....	50,000	50,000
	<u>350,500</u>	<u>350,500</u>

* 金額少於人民幣1,000元。

附錄一

會計師報告

於各報告日期及本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有權益，所有均為私人有限責任公司，詳情載於下文：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊/ 已發行及繳足資本	實際持有權益			於本 報告日期	主要業務	核數師名稱及 涵蓋期間
			於12月31日					
			2015年	2016年	2017年			
貴公司直接持有								
協茂投資有限公司.....	英屬處女群島， 2007年7月26日	2美元 （「美元」）	100%	100%	100%	100%	投資控股	附註(a)
貴公司間接持有								
益勝投資(香港)有限公司...	香港， 2012年4月2日	10,000港元 （「港元」）	100%	100%	100%	100%	投資控股	截至2015年及2016年 12月31日止年度為 瑞華會計師事務所 有限公司(附註(e))
佳兆業物業集團有限公司...	中國， 2012年12月21日	人民幣 45,462,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	附註(d)
佳兆業物業管理(深圳) 有限公司.....	中國， 1999年10月20日	人民幣 310,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	截至2015年12月31日 止年度為深圳邦德 會計師事務所 截至2017年12月31日 止年度為深圳市 普天會計師事務所 有限公司 附註(c)
深圳市佳兆業商業物業 管理有限公司.....	中國， 2013年5月8日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	附註(d)
深圳市佳科智能工程 有限公司.....	中國， 2013年12月23日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	100%	100%	設備安裝	截至2015年12月31日 止年度為深圳邦德 會計師事務所 截至2016年及2017年 12月31日止年度為 深圳市普天會計師 事務所有限公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊/ 已發行及繳足資本	實際持有權益			於本 報告日期	主要業務	核數師名稱及 涵蓋期間
			於12月31日					
			2015年	2016年	2017年			
深圳市大篷車工程 維修服務有限公司.....	中國， 2014年11月27日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	建築維修及保養	附註(d)
東莞市佳兆業物業 管理有限公司.....	中國， 2007年7月18日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	截至2015年、2016年 及2017年12月31日 止年度為東莞市方 圓會計師事務所有限 公司
成都市佳兆業物業管理 有限公司.....	中國， 2008年1月30日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	截至2015年、2016年 及2017年12月31日 止年度為四川天潤 會計師事務所有限 公司
重慶市佳兆業物業管理 有限公司.....	中國， 2013年7月11日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	附註(d)
惠州市佳兆業物業管理 有限公司.....	中國， 2013年7月16日	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	附註(d)
柳州市佳兆業物業管理 有限公司.....	中國， 2017年4月27日	人民幣 500,000元	—	—	100%	100%	物業管理	附註(f)
深圳市齊家互聯網科技 有限公司.....	中國， 2012年7月25日	人民幣 8,000,000元	不適用	不適用	92.26%	92.26%	開發及銷售 電腦網絡	截至2017年12月31日 止年度為深圳鵬城 會計師事務所(普 通合夥)

附註：

- (a) 英屬處女群島並無法定規定。
- (b) 截至2015年及2016年12月31日止年度並無發出法定經審核財務報表。
- (c) 截至2016年12月31日止年度並無發出法定經審核財務報表。
- (d) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度並無發出法定經審核財務報表。
- (e) 截至2017年12月31日止年度並無發出法定經審核財務報表。

- (f) 貴集團現時旗下該家附屬公司於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度並無發出經審核財務報表，此乃由於其於2017年新註冊成立。

1.3 呈列基準

根據重組，詳情見文件「歷史、重組及公司架構」，營運中公司已於2017年12月19日轉讓並由 貴公司持有。重組僅涉及加入新控股實體以控制一組由佳兆業控股共同控制的附屬公司，且並無導致各自投票權及實益權益變動，歷史財務資料已按綜合基準透過應用合併會計原則編製，猶如重組已於往績記錄期開始時完成。

因此，貴集團往績記錄期的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括 貴集團現時旗下所有公司自最早呈列日期或該等附屬公司首次受佳兆業控股共同控制之日起的業績及現金流量(以較短期間為準)。貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的綜合財務狀況表已採用佳兆業控股角度的現有賬面值編製，以呈列附屬公司的資產及負債。

於重組前由佳兆業控股以外人士所持有於附屬公司的股權採用會計合併法在權益呈列為非控股權益。

所有集團內公司間交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。歷史財務資料亦符合聯交所證券上市規則適用披露規定。財務資料乃按歷史成本法編製。

歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣亦為 貴集團及 貴公司的功能貨幣。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用 貴集團會計政策過程中行使其判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對歷史財務資料而言屬重要的方面於本節附註4披露。

2.2 會計政策變動及披露

(i) 貴集團提早採納的新訂及經修訂準則

貴集團選擇提早採納下列新準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號 金融工具及多項其他準則的相關修訂本
香港財務報告準則第15號 來自客戶合約的收益及多項其他準則的
相關修訂本

該等準則及修訂本已於所有呈列年度貫徹應用。

(ii) 與貴集團有關的新訂及經修訂準則以及現有準則的修訂本，其已頒佈但尚未於截至2018年1月1日或之後開始的財政年度生效，亦無獲提早採納

截至發出本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列新準則、現有準備的修訂本及詮釋，其尚未生效，貴集團亦無於往績記錄期提早採納該等準則或修訂本。

香港財務報告準則第16號 租賃²
香港財務報告準則第17號 保險合約³
香港財務報告準則第1號
(修訂本) 首次採納香港財務報告準則¹
香港財務報告準則第2號
(修訂本) 以股份為基礎的付款交易的分類及
計量¹
香港財務報告準則第4號
(修訂本) 與香港財務報告準則第4號「保險合約」
一併應用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9號(修訂本) 具負補償的預付款特性²
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資
產出售或注資⁴
香港會計準則第19號 計劃修訂、縮減或支付²
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²
香港會計準則第40號(修訂本) . . . 轉讓投資物業¹
香港財務報告準則(修訂本) 香港財務報告準則2014年至2016年年度
改進²
香港財務報告準則(修訂本) 香港財務報告準則2015年至2017年年度
改進²
香港(國際財務報告詮釋委員會) 外幣交易及預付代價¹
— 詮釋第22號
香港(國際財務報告詮釋委員會) 所得稅處理的不確定性²
— 詮釋第23號

1 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效
2 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效
3 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效
4 生效日期尚未確定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本的影響，其中若干準則、詮釋及修訂本與貴集團的經營有關。根據貴公司董事開展的初步評估，除以下

載列者外，該等準則、詮釋及修訂本生效後預期不會對 貴集團的財務表現及狀況產生重大影響：

香港財務報告準則第16號列出有關租賃的會計處理方式的新條文，要求承租人於財務狀況表內確認租賃。幾乎全部租賃必須以資產(如屬使用權)及金融負債(如屬付款責任)形式確認。因此，每項租賃會於 貴集團的綜合財務狀況表反映。少於12個月的短期租賃及低價值資產的租賃獲豁免申報責任。因此，在新標準下綜合財務狀況表中的資產和金融負債會增加。日後，租賃將於綜合損益及其他全面收益表確認為資產使用權折舊及租賃負債利息開支，而不再按直線法入賬列為經營開支。 貴集團為若干辦公室及建築物的承租人，目前根據附註2.25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2017年12月31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7,451,000元，分開於附註31披露。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，亦會改變各租賃期期間確認的開支總額。使用權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。 貴集團預期新採納香港財務報告準則第16號後不會對 貴集團的淨溢利產生重大影響。

2.3 綜合基準

歷史財務資料包含 貴公司及由 貴公司及其附屬公司所控制實體於往績記錄期的財務資料。

附屬公司為由 貴集團控制的實體。當 貴集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對該實體之。在評估 貴集團是否對實體具有控制權時，僅考慮與實體有關的(由 貴集團及其他方持有的)實際性權利。

貴集團於取得控制權起計直至 貴集團終止該附屬公司的控制權當日將附屬公司收入及開支計入綜合損益及其他全面收益表。

集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現收益乃予撇銷。除非交易存在已轉讓資產減值證據，否則未變現虧損亦予撇銷。附屬公司會計政策已按需要作出調整，以確保與 貴集團所採納之政策貫徹一致。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於綜合損益表及其他全面收益表、權益變動表及財務狀況表中另行列示。

(i) 業務合併

貴集團應用收購法將業務合併列賬。收購附屬公司的轉讓代價包含轉讓資產、被收購方前擁有人所產生之負債及 貴集團發行之股本權益之公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。業務合併中所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計量。 貴集團按個別收購基準，按公平值或按非控股權益在被收購實體可識別資產淨值的應佔比例，確認在被收購方的任何非控股權益。

屬現時的擁有權權益並賦予持有人一旦清盤時按比例分佔被收購方資產淨值的被收購方的非控股權益，按公平值或按分佔被收購方可識別資產淨值的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。

倘業務合併分階段進行，收購方過往於被收購方持有之股權的收購日期賬面值重新計量至收購日期的公平值；該等重新計量的任何盈虧均於損益內確認。

(ii) 出售附屬公司

貴集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，賬面值變動則在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關之任何金額按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味著先前在其他全面收益確認之金額重新分類至損益。

(iii) 獨立財務報表

在 貴公司財務狀況表內，於附屬公司之投資以成本扣除減值列賬。成本亦包括直接應佔之投資成本。附屬公司業績由 貴公司按所收股息及應收款項基準列賬。

倘股息超出宣派股息期間附屬公司的全面收益總額，或倘投資於獨立財務報表的賬面值超出被投資公司的淨資產(包括商譽)於綜合財務報表的賬面值，則於附屬公司之投資須於從該等投資收取股息時進行減值測試。

2.4 聯營公司

聯營公司指 貴集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資方在收購日期後的損益份額。 貴集團於聯營公司之投資包括購買時已識別的商譽。於收購聯營公司的所有權權益後，聯營公司成本與集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公平值淨值之任何差額計入商譽。

貴集團應佔購買後溢利或虧損於損益確認，而其應佔購買後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如 貴集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括實質上組成 貴集團於聯營公司之投資的任何其他無抵押應收款項， 貴集團不會確認進一步虧損，除非 貴集團已產生法律或推定責任或已代表聯營公司作出付款。

貴集團在各報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司之投資已減值。如投資已減值， 貴集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在損益中確認於應佔聯營公司業績內。

貴集團與其聯營公司之間的上下游交易產生的溢利及虧損於 貴集團財務報表確認，惟以非相關投資者於聯營公司的權益為限。除非交易能證明所轉讓資產已減值，否則未變現虧損將予對銷。聯營公司的會計政策已於必要時作出變動以確保與 貴集團採用的政策一致。

於聯營公司權益攤薄的收益或虧損於損益確認。

2.5 商譽

收購附屬公司產生的商譽，指已轉讓代價、於被收購公司的任何非控制性權益的金額及於被收購公司的任何過往股權於收購當日的公平值，減去所收購的已識別淨資產所得的餘額。

就減值測試而言，於業務合併中收購的商譽，乃分配至預期可受惠於合併協同效應的各個現金產生單位或現金產生單位組別。獲分配商譽的各個單位或單位組別指實體就內部管理而言監察商譽的最低層面。商譽乃於經營分部層面監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位賬面值與其可收回金額進行比較，可收回金額為使用價值及公平值減出售成本兩者中的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

2.6 無形資產(商譽除外)

業務合併中所收購的無形資產

業務合併中所收購的無形資產與商譽分開確認，初步按於收購日期的公平值確認。

於初步確認後，具有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何減值虧損列賬。具有限可使用年期的無形資產於估計可使用年期內以直線法攤銷。而具無限可使用年期的無形資產按成本減其後的任何累計減值虧損列賬(請參閱下文有關非金融資產減值的會計政策)。

移動應用程式..... 6年

資產攤銷法及可使用年期於各報告日期檢討並於適當時作出調整。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本值減累計折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

當後續成本可能於未來為貴集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)於產生時的財政期間於損益中支銷。

折舊乃採用撇銷其成本減估計可使用年期餘值以直線法按下列年率計提：

租賃物業裝修.....	33.33-50%
傢俬、固定裝置及辦公室設備.....	10-20%
汽車.....	10-20%

資產餘值、折舊方法及可使用年期於各報告日期定期檢討及調整(如適當)。

報廢或出售收益或虧損乃按銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

2.8 分部報告

營運分部乃按與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)進行內部申報一致的方式呈報。主要營運決策人負責分配資源及評估營運分部的表現，並識別為作出策略性決策的 貴公司執行董事。

2.9 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

貴集團實體各自的財務報表所載項目以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的現行匯率或項目重新估值的估值換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益確認。

有關借款以及現金及現金等值項目之匯兌盈虧在損益內呈列為「融資成本／收入－淨額」。所有其他匯兌盈虧則在損益內呈列為「其他收益及(虧損)－淨額」。

(iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣的所有集團實體(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 集團實體各份財務狀況表的資產及負債乃按報告日期的收市匯率換算；
- 各份損益及其他全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

2.10 非金融資產的減值

有限定可使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷但須每年進行減值測試。倘出現顯示賬面值可能無法收回的事件或情況轉變，則對其他資產進行減值。當資產賬面值高於其可收回金額時，須將差額確認為減值虧損。可收回金額即資產公平值扣除出售成本後的數額與使用價值兩者的較高者。為評估減值，資產按獨立可識別現金流量的最低水平分類，其很大程度上並不受其他資產或資產組別(現金產生單位)現金流入影響。非金融資產(商譽除外)若出現減值，則須於各報告日期檢討能否撥回減值。

2.11 金融資產

分類

貴集團將金融資產分類為下列計量類別：

- 按公平值計量(包括公平值變動計入其他全面收益或損益)的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的商業模式以及現金流量的合約條款。

對於按公平值計量的金融資產，其盈虧計入損益或其他全面收益。就債務工具的投資而言，其變動計入何處取決於持有該筆投資的商業模式。就權益工具的投資而言，其變動計入何處取決於貴集團在進行初始確認時是否作出了按公平值計量且變動計入其他全面收益的不可撤銷選擇。

有關各類金融資產詳情請參閱附註3.1。

貴集團只有在改變管理該等資產的商業模式時才會對債務投資進行重新分類。

確認和計量

在初始確認時，貴集團按公平值加上(若為公平值變動不計入損益的金融資產)直接歸屬於購買金融資產的交易成本對金融資產進行計量。按公平值計量且變動計入損益的金融資產的交易成本乃於綜合損益及其他全面收益表內列作開支。

債務工具

債務工具的後續計量取決於 貴集團管理該項資產時商業式和該項資產的現金流特點。 貴集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 按攤銷成本計量：為收取合約現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類成按攤銷成本計量的金融資產。後續按攤銷成本計量，並且不處於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時在綜合損益及其他全面收益表中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。
- 按公平值計量且變動計入其他全面收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公平值計量且變動計入其他全面收益的金融資產。除確認減值盈虧、利息收入及於損益中確認的匯兌損益外，賬面值變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，以前在計入其他全面收益的累計盈虧從權益重分類至綜合損益及其他全面收益表，並在「其他收益－淨額」中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。
- 按公平值計量且變動計入損益：不符合按攤銷成本計量或按公平值計量且變動計入其他全面收益的資產乃按公平值計量且變動計入損益。後續按公平值計量且變動計入損益，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或損失，需在損益中確認，並於其產生期間內以淨額列示於「其他收益－淨額」。

權益工具

貴集團所有權益工具後續按公平值計量。如果 貴集團管理層選擇將權益工具的公平值變動損益計入其他全面收益，則之後不可再將公平值變動損益重分類至損益。當 貴集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在「其他收入」中予以確認。

按公平值計量且變動計入損益的金融資產的公平值變動，於適用時於「其他收益－淨額」內確認。按公平值計量且變動計入其他全面收益的權益投資的減值損失(及撥回減值損失)與其他公平值變動未分開列示。

2.12 抵銷金融工具

僅在有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債的情況下，金融資產與負債方可互相抵銷，並在綜合財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及 貴公司或對手方出現違約、無償債能力或破產時，亦必須可強制執行。

2.13 金融資產減值

貴集團確認按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的損失準備。

貴集團以相等於整個存續期內的預期信貸虧損的金額計量損失準備。就應收賬款而言，集團應用香港財報報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定允許對所有應收賬款採用整個存續期的預期損失。

當確定金融資產的信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信貸虧損時，貴集團考慮到無須付出過多成本及努力後即可獲得及相關的合理及可靠資料。這包括根據 貴集團的歷史經驗和已知信用評估的信息得出定量和定性信息以及分析，包括未來預測資料。

整個存續期預期的信貸虧損是預計金融工具在整個存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

十二個月的預期信貸虧損是指因結算日後十二個月內（如果該工具的預計存續期少於十二個月，則為較短期間）可能發生的金融工具違約事件而導致的部份預期信貸虧損。

在所有情況下，在估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是 貴集團面臨信貸風險的最長合約期間。

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金所缺金額的現值（即根據合約應歸還予實體的現金流量與 貴集團預計收到的現金流量之間的差額）計量。

信用減值的金融資產

在各報告期末，貴集團以前瞻性基準評估以攤銷成本計量的金融資產是否出現信用減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信用減值」。

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 貴集團根據其它情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會破產或進行其它財務重組；或因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

在綜合財務狀況表中列報預期信貸虧損的準備

以攤銷成本計量的金融資產的損失準備從資產的賬面總額中扣除。

撤銷

若日後收回不可實現時，貴集團則會撤銷(部份或全部)金融資產的總賬面金額。該情況通常出現在貴集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應撤銷的金額。然而，已撤銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守貴集團收回應收金額的程序。

2.14 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款為在日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。如應收貿易賬款及其他應收款項的收回預期在一年或以內(或倘時間更長，則在業務正常營運周期)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.15 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金，以及原到期日為三個月或以下的銀行活期存款。受限制的銀行存款計入綜合財務狀況表「受限制現金」。

2.16 股本

普通股分類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

2.17 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款為在日常業務過程中自供應商收購商品或服務之付款責任。倘應付貿易賬款於一年或之內到期(或倘時間更長，則在業務正常營運周期)，則分類為流動負債。倘並非於一年或之內到期，則以非流動負債呈列。

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 借款

借款初步在扣減產生的交易成本後按公平值確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(已扣減交易成本)與贖回價值的任何差額，使用實際利息法在借款期間在綜合損益及其他坐面收益表內確認。

倘若部分或全部融通額有可能會提用，於設立貸款融通時支付的費用會確認為交易成本。在這情況下，費用予以遞延處理直至提用實際發生為止。倘若無證據證明部分或全部融通額有可能會提用，則費用會撥充資本作為流動資金的預付款，並在融通的相關期間內攤銷。

借款分類為流動負債，除非 貴集團具備無條件權利可將負債的結付，由報告日期起計遞延最少12個月。

2.19 借款成本

所有借款成本在產生期間內在綜合損益及其他全面收益表內確認。

2.20 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接在權益中確認。

即期所得稅開支乃根據於報告日期 貴公司附屬公司及其聯營公司經營及產生應課稅收入所在國家已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及適用稅務法規須待詮釋之情況評估報稅表內之金額。其在適當時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

遞延稅項採用負債法就在綜合財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差額計提。然而，倘若遞延稅項負債產生自初次確認商譽，則不予以確認。倘若遞延所得稅來自初步確認一項並非業務合併的交易中所涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，亦不會入賬。遞延所得稅按報告日期已實施或大致上實施，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時應用的稅率（及稅法）釐定。

遞延稅項資產就於附屬公司及聯營公司之投資所產生的可扣減暫時性差額予以確認，惟就僅在暫時性差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時性差額時方會確認。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司之投資所產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟就遞延稅項負債而言倘撥回暫時性差額的時間可以由 貴集團控制且暫時性差額可能不會於可見將來撥回的情況則除外。一般而言， 貴集團不能控制聯營公司暫時性差額的撥回時間，僅在訂有協議賦予 貴集團權利控制未確認暫時性差額的撥回時則除外。

當有法定可執行權利以將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債與同一稅務機構對有意按淨額基準結算結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。

2.21 僱員福利

(i) 僱員應享假期權利

僱員應享年假及長期服務假期權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至報告日期止因僱員提供服務而產生之估計年假及長期服務假期責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(ii) 退休福利

根據中華人民共和國（「中國」）規則及法規，貴集團的中國僱員須參加有關中國省市政府籌辦的多項界定供款退休福利計劃，據此，貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與貴集團資產分開持有。

貴集團向界定供款退休計劃的供款均於產生時支銷。

(iii) 應享花紅

花紅付款預期成本於貴集團因僱員提供服務及責任能夠可靠地估計而擁有現行法律或推定責任時確認為負債。花紅計劃負債預期將於十二個月內清償，並按預期於清償時支付的金額計量。

(iv) 佳兆業控股以股份為基礎的薪酬福利

佳兆業控股經營股權結算購股權計劃，據此，佳兆業控股（包括貴集團）接受僱員服務作為貴集團權益工具（「購股權」）的代價。就換取佳兆業控股授出購股權所接獲的僱員服務公平值確認為開支。將於歸屬期支銷的總金額乃參考所授出購股權的公平

值釐定，當中考慮任何服務及非市場表現歸屬條件的影響。於各報告日期，貴集團修訂其對於最終歸屬的購股權及獎勵股份數目的估計，在貴集團綜合損益及其他全面收益表確認修訂原有估計的影響(如有)，並對於股東在餘下歸屬期所作供款的相應調整。

2.22 撥備及或然負債

撥備在貴集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而清償責任時有可能需要有資源流出，且金額能夠可靠地作出估計時確認。未來經營虧損不會確認撥備。

如有多項類似責任，清償責任時需要流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目的相關資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前貼現率按預期清償責任所須開支的現值計量，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因為過往事件而可能引起的責任，而其存在只可視乎日後會否出現一項或多項貴集團不可完全控制之不確定事件方可確實。或然負債亦可能是過往事件引致的現有責任，但由於未必需要經濟資源流出，或責任金額未能可靠計量而不予確認。

或然負債不予確認，但在綜合財務報表的附註中披露。假若資源流出的可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

2.23 收益確認

(i) 收益

貴集團提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。提供服務的收益於提供服務會計期間確認。

物業管理服務

就物業管理服務而言，貴集團按月就所提供服務收取固定金額並確認為收益，金額以貴集團有權開發收據及直接與已履行價值相應者為限。

就按包幹制管理的物業的物業管理服務收入而言，倘貴集團作為主事人且主要負責向業主提供物業管理服務，則貴集團會確認所收或應收業主的費用或作為收益，及所有相關物業管理成本為服務成本。按酬金制管理的物業的物業管理服務收入而言按照所收或應收物業單位的物業管理費總額的若干百分比或物業單位所招致物業管理成本總額或應計費用計算，作為其他供應商向業主提供安排及監察服務的收益。交付前及顧問服務

交付前及顧問服務

向非業主提供的交付前及顧問服務主要包括建築地盤管理服務、示範單位及物業銷售場所管理及在交付前向物業開發商提供的顧問服務的費用以及向其他物業管理公司提供的物業管理顧問服務，該等費用按照預先釐定的價格根據所提供服務的實際水平收取，並在提供有關服務時確認收益。

社區增值服務

社區增值服務主要包括i)增值服務，即線上及線下渠道的業務，於提供服務時確認；及ii)停車場及租賃空間產生的費用，其於提供服務期間確認。交易付項於向客戶提供社區增值服務時即時應付。

智能解決方案服務

就智能解決方案服務而言，貴集團履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時就控制的資產或施工中工程，因此貴集團已滿足履約責任，並按照對指定交易完成的評估隨時間確認收益，完成指定交易的評估基準為截至報告日期所招致的實際成本佔各合約總估計成本百分比。

如合約涉及銷售多項服務，交易價將按其相對單一售價分配至各履約責任。如單一售價並非可直接觀察，乃按照預期成本加成法或經調整市場估值法估計，視乎有否可得可觀察資料而定。

倘合約的任何訂約方已履約，則貴集團於綜合財務狀況表中將合約呈報為合約資產或合約負債(取決於貴集團履約與客戶付款之間的關係)。

合約資產為 貴集團收取代價的權利，作為對 貴集團向客戶轉讓服務的交換。獲得合約所產生的增量成本(倘可收回)資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

倘客戶支付代價或 貴集團有權獲取無條件的代價款項，則於 貴集團向客戶轉讓服務之前， 貴集團會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為 貴集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價(或應付代價的金額)的服務的義務。

應收款項於 貴集團有無條件權利收取代價時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

(ii) 利息收入

利息收入使用實際利息法確認。

2.24 政府補助金

倘有合理保證可收到政府補助金且 貴集團亦將會遵行所有附帶條件，政府補助金方會按公平值確認。

與成本有關的政府補助金遞延入賬，並按擬補償的成本於相應所需期間在損益中確認。

2.25 租賃

所有權的絕大部分風險和回報不會轉移至 貴集團的租賃被分類為經營租賃。

(a) 貴集團作為承租人

倘 貴集團持有按經營租賃持有之資產之使用權，根據租賃所付款項會按租期以直線法自綜合損益表扣除，惟倘另一基準更能代表租賃資產所產生利益之時間模式則除外。

(b) 貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入在租期內按直線法在綜合損益及其他全面收益表內確認。在磋商及安排經營租賃時招致的初始成本計入租賃資產賬面值。

2.26 關連人士

就歷史財務資料而言，符合以下條件的人士被視為與 貴集團有關連：

- (a) 該人士為符合以下條件的人士或其緊密家族成員：
 - (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團有重大影響；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該人士為實體且符合以下任何條件：
 - (i) 該實體及 貴集團為同一集團的成員公司；
 - (ii) 該實體為其他實體(或為該實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體及 貴集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體屬 貴集團或與 貴集團有關連的實體為僱員利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由一名於(a)指明的人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)指明的對該實體有重大影響或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及
 - (viii) 該實體或其屬當中一部分的集團旗下任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

個別人士的緊密家族成員指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響的家族成員。

2.27 財務擔保合約

財務擔保負債初步按公平值加直接歸屬於發行財務擔保負債的交易成本確認。初步確認後，該等負債按須予結付現時責任所需的開支的最佳估算的現值與初步確認的金額減已確認費用的累計攤銷的較高者計量。財務擔保負債當及僅當合約指明的責任已解除或取消或屆滿情況下，方從綜合財務狀況表取消確認。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團業務面臨多種財務風險：包括利率風險、信貸風險及流動性風險。貴集團的整體風險管理計劃注重金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低對貴集團財務表現的潛在影響。

(i) 金融資產及負債類別

	於12月31日		
	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本的金融資產：			
應收貿易賬款及 其他應收款項 (不包括預付款).....	28,207	36,066	39,861
代表住戶付款.....	27,610	48,305	53,320
應收關連人士款項.....	438,554	1,034,834	930,962
受限制現金.....	11,049	11,526	1,074
現金及銀行結餘.....	15,674	33,921	114,098
	<u>521,094</u>	<u>1,164,652</u>	<u>1,139,315</u>
按攤銷成本的金融負債			
應付貿易賬款及其他 應付款項(不包括 其他應付稅項).....	144,943	195,029	259,452
應付同系附屬公司款項....	509,992	568,138	227,736
其他借款.....	—	480,000	325,000
	<u>654,935</u>	<u>1,243,167</u>	<u>812,188</u>

(ii) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自其他借款。其他借款按浮息計息，導致貴集團面臨現金流量利率風險。貴集團密切監察利率趨勢及其對貴集團利率風險的影響。貴集團現時並無使用任何利率掉期安排但將於需要時考慮對沖利率風險。

貴集團的計息資產及負債主要為受限制現金、銀行存款、應收同系附屬公司款項及其他借款。受限制現金、銀行存款、應收同系附屬公司款項及其他借款各按浮動利率計息，令貴集團面對現金流量利率風險。於2015年、2016年及2017年12月31日，在所有其他變量保持不變的情況下，倘利率提高或下降100個基點，則貴集團於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的除所得稅前利潤將分別減少或增加約零、人民幣3,600,000元及人民幣2,438,000元，主要由於浮動利率借款的利息支出增加或減少。

貴集團現時並無使用任何衍生工具合約對沖利率風險。然而，管理層在有需要時將會考慮對沖重大利率風險。

(iii) 信貸風險

貴集團因對手方未能履約及貴集團提供財務擔保而面臨的信貸風險的最高風險將對貴集團造成損失，其源於各項已於綜合財務狀況表確認的金融資產賬面值。

貴集團所發出財務擔保的或然負債金額於附註29披露。

銀行現金

貴集團預期，概無與銀行現金存款有關的重大信貸風險，此乃由於該等款項存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方將不會造成任何重大不履約虧損。

應收貿易賬款

貴集團應用香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損簡化版模型，其計算過程要求所有應收貿易賬款均使用存續期間預計的虧損準備撥備率。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款已按照共同信貸風險特徵及到期日歸類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。貴集團預期與並無逾期亦無減值的結餘相關的信貸風險不大。貴集團就其向一名位於中國內地的客戶提供交付前及顧問服務產生應收貿易賬款面對風險，該名客戶於2015年、2016年及2017年12月31日分別佔貴集團應收貿易賬款總額14.3%、零及零，從而令貴集團面對重大信貸集中風險。

按金及應收關連人士款項

貴集團預期，與按金及應收關連人士(包括關連公司及同系附屬公司)的其他款項的信貸風險很低，此乃由於大部分按金乃應收政府機關，作為日常業務過程中的質押，而關連人士於不久將來有足夠能力達致其現金流量責任。貴集團經評估認為，按照十二個月期間的預期虧損法，應收關連公司款項的預期信貸虧損率不屬重大因此，期內確認的減值撥備限於十二個月期間的預期虧損，即就按金及應收關連人士的其他款項的計提1%的撥備率。

於2015年、2016年及2017年12月31日，應收關連公司款項的最高虧損風險分別為人民幣438,554,000元、人民幣1,034,834,000元及人民幣930,962,000元。

按金及應收關連人士的其他款項

貴集團的其他應收款項涉及多名關連人士以外的對手方。概無信貸風險集中情況。貴集團設有監察程序以確保已採取跟進行動，以收回逾期賬款。此外，貴集團於報告日期檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。貴集團於資產初始確認時考慮違約可能性，並於各報告期間持續考慮信貸風險是否有重大增加。為評估信貸風險是否存在重大增加，貴集團將資產於報告日期的違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較。

預期信貸虧損模式包含前瞻性資料

貴集團已進行歷史性分析並已影響信貸風險及預期信貸虧損的識別主要經濟變動因素。其考慮可用的合理及可證明前瞻性資料。尤其是包含下列指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務和經濟情況發生實際或預期重大不利變動並預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 個別物業擁有人或同一借款人的實際或預期經營業績發生重大變化
- 個別物業擁有人或同一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，包括貴集團內借款人付款情況的變化和經營業績的變化。

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日，虧損準備撥備釐定如下。

	預期虧損率	2015年		2016年		2017年	
		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
		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
應收貿易賬款							
並非逾期							
亦非減值.....	0%	5,032	—	3,914	—	2,085	—
逾期一年內.....	5%	13,116	656	13,483	674	19,854	993
逾期一至兩年 ...	25%	2,308	577	3,195	799	5,704	1,426
逾期兩至三年 ...	35%	407	142	1,837	643	2,497	874
逾期超過三年 ...	60%	10	6	346	208	1,937	1,162
		<u>20,873</u>	<u>1,381</u>	<u>22,775</u>	<u>2,324</u>	<u>32,077</u>	<u>4,455</u>
按金、其他應收款項及代表住戶付款(不包括預付款項)							
按金.....	1%	1,385	14	3,511	35	4,403	44
其他應收款項及代表住戶付款.....							
一年內.....	5%	35,627	1,781	61,913	3,095	63,645	3,182
一至兩年.....	25%	1,365	341	1,327	332	1,378	344
兩至三年.....	35%	113	40	906	317	858	300
超過三年.....	60%	26	15	105	63	81	49
		<u>38,516</u>	<u>2,191</u>	<u>67,762</u>	<u>3,842</u>	<u>70,365</u>	<u>3,919</u>

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項、按金及代表住戶付款(不包括將予扣減的預付款項及進項增值稅)虧損準備撥備與年初就該撥備的虧損準備對賬如下：

	應收貿易賬款	按金、其他應收款項及代表住戶付款(不包括預付款項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	1,111	2,165	3,276
於損益中確認的虧損準備撥備....	270	329	599
撥回已確認的虧損準備撥備撤銷.....	—	(303)	(303)
於2015年12月31日.....	<u>1,381</u>	<u>2,191</u>	<u>3,572</u>
於2016年1月1日	1,381	2,191	3,572
於損益中確認的虧損準備撥備....	943	1,651	2,594
於2016年12月31日.....	<u>2,324</u>	<u>3,842</u>	<u>6,166</u>
於2017年1月1日	2,324	3,842	6,166
於損益中確認的虧損準備撥備....	2,131	264	2,395
撥回已確認的虧損準備撥備撤銷 .	—	(187)	(187)
於2017年12月31日.....	<u>4,455</u>	<u>3,919</u>	<u>8,374</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項、按金及代表住戶付款(不包括預付款項)賬面總值分別為人民幣59,389,000元、人民幣90,537,000元、及人民幣102,442,000元，因此虧損最高風險分別為人民幣55,817,000元、人民幣84,371,000元、及人民幣94,068,000元。

(iv) 流動性風險

流動性風險涉及 貴集團將無法達致其與金融負債有關的責任的風險，該等金融負債由交付現金或另一金融資產結付。 貴集團面臨與結付應付貿易賬款及其他應付款項及財務責任，以及現金流量管理有關的流動性風險。 貴集團的目標是將流動性資產及已承諾信貸額度維持在適當水平，以應付短期及長期的流動資金需求。

下文分析 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的金融負債餘下合約到期日。如債權人可選擇償還負債的時間，負債會按照 貴集團可能被要求付款的最早日期入賬。如負債以分期方式償還，則各期分期付款分配至 貴集團承諾還款的最早期間。

附錄一

會計師報告

合約到期日分析以金融負債之未貼現現金流量為基礎。

	一年內或				未貼現金額	
	按要求	一至兩年	兩至五年	超過五年	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
於2015年12月31日						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	105,968	1,224	1,560	394	109,146	109,146
應付同系附屬公司款項..	509,992	—	—	—	509,992	509,992
財務擔保合約(附註)....	18,494,367	—	—	—	18,494,367	—
	<u>19,110,327</u>	<u>1,224</u>	<u>1,560</u>	<u>394</u>	<u>19,113,505</u>	<u>619,138</u>
於2016年12月31日						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	150,084	1,395	2,085	958	154,522	154,522
應付同系附屬公司款項..	568,138	—	—	—	568,138	568,138
其他借款.....	181,523	337,166	—	—	518,689	480,000
財務擔保合約(附註)....	21,022,803	—	—	—	21,022,803	—
	<u>21,922,548</u>	<u>338,561</u>	<u>2,085</u>	<u>958</u>	<u>22,264,152</u>	<u>1,202,660</u>
於2017年12月31日						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	197,936	1,163	3,465	1,310	203,874	203,874
應付同系附屬公司款項..	227,736	—	—	—	227,736	227,736
其他借款.....	337,166	—	—	—	337,166	325,000
財務擔保合約(附註)....	1,000,000	—	—	—	1,000,000	—
	<u>1,762,838</u>	<u>1,163</u>	<u>3,465</u>	<u>1,310</u>	<u>1,768,776</u>	<u>756,610</u>

附註：上述計入財務擔保合約的金額為一旦在擔保的對手方提出申索的情況下，貴集團根據全數擔保金額可能被逼結付的最高金額。根據於各報告日期的預期，貴集團認為有關金額較很可能毋須根據該安排支付。然而，此項估計視乎交易對手根據擔保作出申索的可能性而有所變動，而其乃交易對手所持獲擔保財務應收款項蒙受信貸虧損的可能性的函數。

(v) 公平值計量

貴公司董事認為於歷史財務資料按攤銷成本入賬金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

3.2 資本風險管理

貴集團管理資本的目標為保障貴集團持續經營的能力，為股東提供回報及為其他持份者提供利益，維持最佳資本結構，減低資本成本。

貴集團的資本架構由債務組成，包括其他借款(附註24)減現金及銀行結餘(附註21)、受限制現金(附註21)及貴公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。貴公司董事定期檢視資本架構。

為維持或調整該比率，貴集團可能調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產或減低債務。

貴集團按資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以資本總值計算。債務淨額為借款總額減去現金及銀行結餘及受限制現金。總資本為「權益總額」(如綜合財務狀況表所列)加債務淨額。

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的資產負債比率如下：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他借款.....	—	480,000	325,000
減：現金及銀行結餘(附註21)....	(15,674)	(33,921)	(114,098)
受限制現金(附註21).....	(11,049)	(11,526)	(1,074)
債務淨額.....	(26,723)	434,553	209,828
權益總額.....	174,635	232,820	305,461
資產負債比率(附註).....	不適用	187%	69%

資產負債比率於截至2016年12月31日止年度有所上升主要是由於2016年提取借款所致。於截至2017年12月31日止年度資產負債比率減少主要是由於償還借款及現金及銀行結餘增加所致。貴集團年內的資本管理方針並無變動，貴集團並無受限於任何外部貸款人施加的資本要求。

4. 重大會計估計及判斷

貴集團對未來作出估計及假設。按此界定，由此產生的會計估計很少會與其相關的實際結果相同。對下一財政年度資產及負債的賬面值產生重大調整的重大風險的估計及假設討論如下。

商譽估計減值

貴集團根據附註2.5的會計政策，每年檢測商譽有否出現任何減值。現金產生單位的可回收金額按使用價值釐定。於進行上述計算時須作出估計。誠如歷史財務資料附註15所載，管理層會對收購深圳市齊家互聯網科技股份有限公司（「深圳齊家」）產生的商譽進行全面減值測試。

非金融資產(商譽除外)減值

於報告日期，貴集團評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。當有跡象表明未必能收回賬面金額時，其他非金融資產會進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面金額超過其可收回金額(即其公平價值減出售成本和使用價值兩者中的較大者)時，則存在減值。公平值減出售成本是根據按公平原則進行具有約束力的類似資產出售交易所得的數據或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本而計算。當計算使用價值時，管理層必需估計預期未來來自資產或現金產生單位的現金流量，同時選擇適當的貼現率計算該等現金流量的現值。

於2015年、2016年及2017年12月31日，物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣8,049,000元、人民幣6,863,000元及人民幣6,933,000元，於聯營公司的投資分別為人民幣6,851,000元、人民幣2,553,000元及零。根據管理層的最佳估算，已分別在截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認於聯營公司的投資減值虧損，分別為人民幣5,102,000元、人民幣2,141,000元及人民幣597,000元。

即期稅項及遞延稅項

貴集團須繳納中國企業所得稅。釐定稅項撥備金額及支付相關稅項之時間須作出判斷。日常業務過程中有大量交易及計算無法確切釐定最終稅額。若該等事項最終

之稅項與最初記錄之金額不同，其差額將影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為未來的應課稅溢利可能被用作抵銷暫時性差額或稅項虧損，則確認與若干暫時性差額及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。其真實使用的結果可能不同。

應收呆賬準備

貴集團基於有關違約風險及預期損失率的假設作出應收款項準備。基於貴集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，貴集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

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應收貿易賬款及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1。

於2015年、2016年及2017年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項分別為人民幣28,697,000元、人民幣37,671,000元及人民幣44,107,000元。

5. 收益及分部資料

5.1 收益

收益主要包括提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務的所得款項。貴集團於往績記錄期的收益分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	收益	服務成本	收益	服務成本	收益	服務成本
	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
物業管理服務	186,074	121,722	209,308	147,653	268,368	182,880
交付前及顧問服務	246,947	158,076	248,781	169,307	295,788	210,725
社區增值服務	36,314	26,438	45,127	32,681	57,749	36,280
智能解決方案服務	8,693	6,559	35,891	27,439	47,254	34,988
	<u>478,028</u>	<u>312,795</u>	<u>539,107</u>	<u>377,080</u>	<u>669,159</u>	<u>464,873</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，佳兆業控股及其附屬公司（「佳兆業控股集團」）所產生收益佔 貴集團收益分別56%、54%及52%。除與佳兆業控股集團的交易外，概無人士佔 貴集團於往績記錄期收益10%或以上。

合約資產及合約負債詳情於附註19披露。

(b) 未達成的履約責任

預期於截至下列止年度履行的餘下履約責任：	人民幣千元
2018年12月31日.....	41,500
2019年12月31日.....	11,001
2019年12月31日後.....	336
	<u>52,837</u>

5.2 分部資料

管理層已根據主要營運決策人已審閱的報告釐定經營分部。 貴集團的執行董事已被認定為負責分配資源及評估經營分部表現的主要營運決策人。

於往績記錄期內， 貴集團主要在中國從事提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。管理層作出分配資源決策方面，視業務為單一經營分部來檢視其經營業績。因此， 貴公司的主要營運決策人認為用以作出決策的業務分部僅有一個。

貴集團的經營實體大多位於中國。因此， 貴集團於往績記錄期內所有收益均來自中國。

於2015年、2016年及2017年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

附錄一

會計師報告

6. 其他收益及(虧損)淨額

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
沒收客戶按金	139	91	52
無條件政府補貼收入	3,440	1,495	446
政府罰金	(113)	(53)	—
出售廠房及設備(虧損)/收益淨額 (附註28(a))	(19)	44	(27)
視作出售聯營公司虧損 (附註30)	—	—	(64)
虧損準備(附註3.1及9)	(599)	(2,594)	(2,395)
撥回虧損準備(附註3.1及9)	303	—	187
撤銷為不可收回的款項	(154)	(154)	(154)
外匯(虧損)/收益淨額	(2,692)	(3,215)	2,921
其他	(72)	178	287
	<u>233</u>	<u>(4,208)</u>	<u>1,253</u>

7. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪酬及其他福利	223,684	236,162	308,121
以股份為基礎的付款(附註27)	280	71	1,218
界定供款退休計劃供款	16,753	18,171	22,784
	<u>240,717</u>	<u>254,404</u>	<u>332,123</u>

8. 融資收入及成本

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資收入			
應收同系附屬公司款項的 利息收入	—	5,081	27,257
融資成本			
其他借款利息開支	—	(5,081)	(27,061)
融資收入—淨額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>196</u>

附錄一

會計師報告

9. 除所得稅前溢利

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利經扣除／(計入)			
下列各項後達致：			
宣傳及推廣開支	793	2,379	4,763
核數師酬金	100	172	670
營業稅及其他稅項	27,132	10,028	3,466
業務招待費	4,401	1,162	1,874
有關智能解決方案服務的成本	5,915	27,160	34,732
折舊(附註13)			
—計入服務成本	1,992	2,006	1,845
—計入行政開支	1,859	1,102	1,012
法律及專業費用	566	2,735	907
[編纂]開支	—	—	[編纂]
經營租賃			
—計入服務成本	23,183	27,709	30,809
—計入行政開支	2,240	845	848
辦公室開支	2,853	4,625	6,593
虧損準備			
—應收貿易賬款(附註3.1)	270	943	2,131
—按金、其他應收款項及 代表住戶付款(附註3.1)	329	1,651	264
撥回虧損準備			
—按金、其他應收款項及 代表住戶付款(附註3.1)	(303)	—	(187)
員工成本—包括董事酬金(附註7)			
—計入服務成本	174,648	199,244	252,570
—計入行政開支	66,069	55,160	79,553
差旅	1,851	3,208	4,373

10. 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅			
—中國企業所得稅	23,568	23,934	25,266
遞延稅項			
—中國企業所得稅(附註25)	(112)	(687)	(590)
	23,456	23,247	24,676

附錄一

會計師報告

稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利.....	81,176	81,361	96,117
加：應佔聯營公司業績	2,759	2,157	1,949
	<u>83,935</u>	<u>83,518</u>	<u>98,066</u>
除所得稅前利潤，			
按25%的稅率計算.....	20,984	20,880	24,517
以下項目稅項影響：			
—若干公司的所得稅率差異....	67	26	1,613
—若干公司的優惠所得稅率....	(1,290)	(1,119)	(1,934)
—不可扣稅開支.....	2,198	1,184	150
—尚未確認稅項虧損.....	1,497	2,276	330
所得稅開支.....	<u>23,456</u>	<u>23,247</u>	<u>24,676</u>

貴公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴集團公司在英屬處女群島根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因而獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

由於貴集團於往績記錄期並無產生任何須繳納香港利得稅得收入，因此概無計提香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

貴集團就中國內地業務的所得稅撥備，乃根據當地現行法例、詮釋及慣例，就該等年度估計應課稅利潤按適用稅率計算。

中國企業所得稅的稅率一般為25%。貴集團在中國的若干業務位於西部城市，於往績記錄期可享15%優惠稅率。

深圳市佳科智能工程有限公司已於2017年12月取得「高新技術企業」資格，故可於2017年至2019年的三年期間按適用於高新技術企業的15%較低優惠稅率繳稅。

就若干從事物業管理服務的集團實體(「物業管理實體」)而言，根據中國相關地方稅收法規，貴集團已選擇就物業管理實體提交合併報稅表，按酬金制將與物業管理實體及若干由物業管理實體管理的社區應佔的應課稅溢利及稅務虧損併入。由於進行有關安排，貴集團可暫時動用虧損社區的稅務虧損，導致遞延支付若干稅項撥備。

貴公司董事認為概無個別附屬公司的非控股權益對貴集團屬重大，故此並無披露附屬公司的個別財務資料。

11. 董事酬金及五名最高薪人士

11.1 董事酬金

往績記錄期的董事(於獲委任為董事前分別作為高級管理層及僱員身份)從貴集團收取酬金載列如下：

	截至2015年12月31日止年度					總計 人民幣千元
	袍金	薪金、津貼 及實物福利	花紅	退休計劃 供款	以股份為 基礎的付款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
(附註d)						
執行董事：						
廖傳強先生(主席及總裁)						
(附註a)	—	879	—	88	—	967
郭麗女士(副總裁)						
(附註b)	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
劉洪柏先生(附註c)						
	—	—	—	—	—	—
馬秀敏女士(附註c)						
	—	—	—	—	—	—
陳斌先生(附註c)						
	—	—	—	—	—	—
	—	879	—	88	—	967

附錄一

會計師報告

截至2016年12月31日止年度

	薪金、津貼 袍金		花紅	退休計劃 供款	以股份為 基礎的付款	總計
	及實物福利					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(附註d)						
執行董事：						
廖傳強先生(主席及總裁)						
(附註a)	—	1,672	—	97	—	1,769
郭麗女士(副總裁)						
(附註b)	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
劉洪柏先生(附註c)	—	—	—	—	—	—
馬秀敏女士(附註c)	—	—	—	—	—	—
陳斌先生(附註c)	—	—	—	—	—	—
	—	1,672	—	97	—	1,769

截至2017年12月31日止年度

	薪金、津貼 袍金		花紅	退休計劃 供款	以股份為 基礎的付款	總計
	及實物福利					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(附註d)						
執行董事：						
廖傳強先生(主席及總裁)						
(附註a)	—	1,744	—	126	1,199	3,069
郭麗女士(副總裁)						
(附註b)	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
劉洪柏先生(附註c)	—	—	—	—	—	—
馬秀敏女士(附註c)	—	—	—	—	—	—
陳斌先生(附註c)	—	—	—	—	—	—
	—	1,744	—	126	1,199	3,069

附註：

- (a) 廖傳強先生於2017年10月13日獲委任為 貴集團董事。
- (b) 郭麗女士於2018年5月9日獲委任為 貴集團的董事。
- (c) 劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生於2018年●獲委任為 貴集團的獨立非執行董事。
- (d) 以股份為基礎的開支按照附註2.21所載會計政策計量。董事根據最終控股公司佳兆業控股購股權計劃獲授的購股權的詳情載於附註27。

上文所示酬金為董事於往績記錄期以其作為 貴集團僱員的身份及／或作為 貴公司旗下公司董事身份收取 貴集團的酬金。

11.2 五名最高薪人士

於往績記錄期內， 貴公司於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年的五名最高薪人士包括一名董事，其酬金於附註11.1披露。應付餘下四名、四名及四名個人於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度內的酬金總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	7,439	5,386	3,472
花紅	222	232	736
退休計劃供款	414	414	501
股份支付	154	—	—
	<u>8,229</u>	<u>6,032</u>	<u>4,709</u>

上述人士酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
零至1,000,000港元	1	3	1
1,000,000港元至2,000,000港元	2	—	3
2,000,000港元至3,000,000港元	—	—	—
3,000,000港元至4,000,000港元	—	1	—
4,000,000港元至5,000,000港元	1	—	—
超過5,000,000港元	—	—	—
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

往績記錄期，概無董事或五名最高薪人士向 貴集團收取任何酬金作為吸引加入 貴集團或入職時的獎勵或離職補償。往績記錄期，概無五名最高薪人士放棄或同意放棄任何酬金。

12. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按 貴公司擁有人應佔溢利除以往績記錄期已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
貴公司擁有人應佔溢利總額			
(人民幣千元).....	57,720	58,114	71,441
已發行普通股加權平均數.....	1	1	1
每股基本盈利(附註)			
(人民幣千元).....	57,720	58,114	71,441

附註：上文所呈列每股盈利乃使用截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度分別1股、1股及1股的普通股加權平均數計算。在釐定普通股加權平均數時，註冊成立時的1股已發行股份被視作猶於其自2015年1月1日起發行。

上文所呈列每股盈利並未計及根據股東於●通過的決議案建議的[編纂]股資本化發行，此乃由於建議資本化發行於本報告日期仍未生效。

(b) 每股攤薄盈利

概無呈列每股攤薄盈利，此乃由於 貴集團於往績記錄期並無具攤薄潛力的普通股。

附錄一

會計師報告

13. 物業、廠房及設備

	傢俬、固定 裝置及 辦公室設備			總計
	租賃物業裝修	辦公室設備	汽車	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於2015年1月1日	1,604	16,111	2,238	19,953
添置	4	1,052	240	1,296
出售	—	(793)	(240)	(1,033)
於2015年12月31日				
及2016年1月1日	1,608	16,370	2,238	20,216
添置	18	1,634	442	2,094
出售	—	(235)	(432)	(667)
於2016年12月31日及				
2017年1月1日	1,626	17,769	2,248	21,643
收購附屬公司(附註30) ..	—	197	—	197
添置	3	2,721	45	2,769
出售	—	(509)	(1)	(510)
於2017年12月31日	1,629	20,178	2,292	24,099
累計折舊				
於2015年1月1日	882	7,301	633	8,816
年度支出(附註9)	630	2,793	428	3,851
出售時撥回	—	(472)	(28)	(500)
於2015年12月31日及				
2016年1月1日	1,512	9,622	1,033	12,167
年度支出(附註9)	65	2,596	447	3,108
出售時撥回	—	(201)	(294)	(495)
於2016年12月31日及				
2017年1月1日	1,577	12,017	1,186	14,780
年度支出(附註9)	12	2,414	431	2,857
出售時撥回	—	(471)	—	(471)
於2017年12月31日	1,589	13,960	1,617	17,166
賬面淨值				
於2015年12月31日	96	6,748	1,205	8,049
於2016年12月31日	49	5,752	1,062	6,863
於2017年12月31日	40	6,218	675	6,933

14. 無形資產

	移動應用程式
	人民幣千元
成本	
於2015年1月1日及12月31日、2016年1月1日及 12月31日及於2017年1月1日	—
收購附屬公司(附註30)	7,895
於2017年12月31日	<u>7,895</u>
累計攤銷	
於2015年1月1日及12月31日、2016年1月1日及 12月31日及於2017年1月1日	—
攤銷	—
於2017年12月31日	<u>—</u>
賬面淨值	
於2015及2016年12月31日	—
於2017年12月31日	<u>7,895</u>

誠如附註30所披露，貴集團完成收購深圳齊家92.25%股權(附註30)。往績記錄期內概無列支攤銷。

移動應用程式指作為連接物業管理人、物業業主及業務提供商的平台的應用程式，其於六年估計可使用年期內攤銷。

15. 商譽

	社區增值 服務分部
	人民幣千元
成本	
於2015年1月1日及12月31日、2016年1月1日及12月31日及 2017年1月1日.....	—
年內收購業務產生(附註30).....	5,534
於2017年12月31日.....	<u>5,534</u>
累計減值虧損	
於2015年1月1日及12月31日、2016年1月1日及12月31日及 2017年1月1日.....	—
確認的減值虧損.....	—
於2017年12月31日.....	<u>—</u>
賬面值	
於2015年及2016年12月31日.....	—
於2017年12月31日.....	<u>5,534</u>

誠如附註30所披露，貴公司進一步收購深圳齊家(於2015年及2016年12月31日為貴集團聯營公司)67.25%股權，代價為人民幣5,382,000元(附註30)。收購完成後，貴集團擁有深圳齊家92.25%股權。深圳齊家可識別負債淨值總額為人民幣227,000元，包括貴集團確認的無形資產人民幣7,895,000元。已轉讓代價超出所收購可識別負債淨值公平值的部分入賬為商譽。

代價人民幣5,382,000元乃經參考第三方估值師提供的深圳齊家的估值，並計及深圳齊家與貴集團進行業務合作前景後公平磋商達致。深圳齊家的估值由獨立估值師使用收入法進行。現金流量預測乃按管理層編製涵蓋2018年至2022年的財務預算及每年25%的貼現率計算。2022年後的現金流量預期使用3%的增長率推算。

貴集團管理層經參考獨立估值師提供的初步估值結果後確定，深圳齊家的賬面值與其於2017年12月31日的公平值相若，並毋須計提商譽減值。

附錄一

會計師報告

16. 於聯營公司之投資

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於聯營公司的投資成本			
減累計減值.....			
非上市.....	10,282	8,141	—
應佔收購後虧損及其他全面開支， 扣除已收的股息.....	(3,431)	(5,588)	—
	<u>6,851</u>	<u>2,553</u>	<u>—</u>

下表載列於2015年及2016年12月31日的聯營公司詳情，其為非上市公司實體，並無市場報價：

實體名稱	營業地點/ 成立國家	貴集團持有 已發行股本/ 權益比例	主要業務
深圳市齊家互聯網科技 股份有限公司.....	中國	25%	技術開發

概無與 貴集團於聯營公司之權益有關的或然負債。

深圳齊家的財務資料概要(已就會計政策的任何差異作出調整)，與綜合財務報表中賬面值的對賬披露如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	12,997	2,417	—
非流動資產.....	626	358	—
流動負債.....	(3,351)	(1,130)	—
資產淨值.....	<u>10,272</u>	<u>1,645</u>	<u>—</u>

聯營公司的綜合損益及其他全面收益表概要：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	1,869	3,110	1,344
年度虧損及全面虧損總額.....	<u>(11,036)</u>	<u>(8,627)</u>	<u>(7,793)</u>

附錄一

會計師報告

財務資料概要對賬

上述財務資料概要與歷史財務資料所確認各項 貴集團於聯營公司之投資賬面值的對賬：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團聯營公司資產淨值.....	10,272	1,645	—
貴集團持有所有權權益部分.....	25%	25%	不適用
貴集團於聯營公司之			
權益賬面值.....	2,568	411	—
商譽賬面值.....	4,283	2,142	—
貴集團於聯營公司之			
權益賬面值.....	6,851	2,553	—

於2015年、2016年及2017年12月31日，於聯營公司的投資成本包括收購聯營公司產生的人民幣16,500,000元商譽。商譽變動載列如下：

	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
於1月1日.....	16,500	16,500	16,500
視為出售.....	—	—	(16,500)
於12月31日.....	16,500	16,500	—
減值			
於1月1日.....	7,115	12,217	14,358
年內計提.....	5,102	2,141	597
視為出售.....	—	—	(14,955)
於12月31日.....	12,217	14,358	—
賬面值			
於12月31日.....	4,283	2,142	—

17. 應收貿易賬款及其他應收款項

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款			
—來自第三方	20,873	22,775	32,077
減：應收貿易賬款減值撥備	(1,381)	(2,324)	(4,455)
	<u>19,492</u>	<u>20,451</u>	<u>27,622</u>
其他應收款項			
按金	1,385	3,511	4,403
預付款項	490	1,605	2,623
預付[編纂]開支	—	—	[編纂]
代表員工付款	5,239	7,665	5,059
按包幹制代表住戶付款	2,594	4,948	4,405
其他	235	791	372
減：其他應收款項減值撥備	(738)	(1,300)	(1,113)
	<u>9,205</u>	<u>17,220</u>	<u>17,372</u>
應收貿易賬款及其他應收款項	28,697	37,671	44,994
減：非流動部分的			
其他應收款項	—	—	(887)
流動部分	<u>28,697</u>	<u>37,671</u>	<u>44,107</u>

貴集團所有應收貿易賬款及其他應收款項均以人民幣計值。董事認為流動部分的應收貿易賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，此乃由於該等結餘大部分自開始起計到期日較短。

物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款收取，並於發出付款通知書時到期支付。交付前及顧問服務以及智能解決方案服務乃根據相關服務協議的條款收取，而貴集團一般向客戶授予的平均信用期介乎15天至45天。

附錄一

會計師報告

應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
180日內.....	15,159	11,344	16,288
181至365日.....	2,981	5,461	5,177
1至2年.....	2,316	3,743	5,822
2至3年.....	407	1,880	3,162
3年以上.....	10	347	1,628
	<u>20,873</u>	<u>22,775</u>	<u>32,077</u>

應收貿易賬款按到日期的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期亦未減值.....	5,032	3,914	2,085
逾期少於180日.....	10,261	7,981	14,285
逾期181至365日.....	2,855	5,502	5,569
逾期1至2年.....	2,308	3,195	5,704
逾期2年以上.....	417	2,183	4,434
	<u>20,873</u>	<u>22,775</u>	<u>32,077</u>

貴集團按照香港財務報告準則第9號所述，應用簡化方法就預期信貸虧損計提撥備。於2015年、2016年及2017年12月31日，分別就應收貿易賬款總額計提人民幣1,381,000元、人民幣2,324,000元、人民幣4,455,000元撥備，以及就按金及其他應收款項計提人民幣738,000元、人民幣1,300,000元及人民幣1,113,000元撥備。

18. 代表住戶付款

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代表住戶付款.....	29,063	50,847	56,126
減：代表住戶付款減值準備.....	(1,453)	(2,542)	(2,806)
	<u>27,610</u>	<u>48,305</u>	<u>53,320</u>

與貴集團按酬金制管理住宅社區的物業管理辦事處的結餘指貴集團代表住宅社區支付的開支超過自該住宅社區住戶收取物業管理費的部分。

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日，代表住戶付款乃以人民幣計值，而代表住戶付款的公平值與其賬面值相若。

貴集團按照香港財務報告準則第9號所述，應用簡化方法就預期信貸虧損計提撥備。於2015年、2016年及2017年12月31日，分別就代表住戶付款總額計提人民幣1,453,000元、人民幣2,542,000元及人民幣2,806,000元撥備。

19. 合約資產／負債

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約資產			
與智能解決方案服務有關			
的合約資產.....	3,260	13,219	24,491
合約負債			
與智能解決方案服務有關			
的合約負債.....	(1,972)	(974)	(3,144)
與物業管理服務有關			
的合約負債.....	(11,069)	(16,923)	(32,887)
	<u>(13,041)</u>	<u>(17,897)</u>	<u>(36,031)</u>

合約資產主要與 貴集團有權享有於報告日期尚未驗工計價的工程的代價有關。合約資產於有關權利成為無條件時轉撥至應收款項的。合約負債主要與預收客戶代價有關，其收益乃按所提供物業管理服務的相關服務的進度計算。

下表列示於本報告期間與結轉合約負債有關的已確認收益的金額：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初計入合約負債結餘的			
已確認收益.....	(99)	(362)	(1,193)
轉撥自年初確認為合約資產			
至應收款項.....	6,991	10,553	14,732

預期所有合約資產及負債將於一年內收回／結付。

附錄一

會計師報告

20. 應收關連人士款項

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收同系附屬公司款項			
— 貿易性質.....	387,443	468,164	545,282
— 非貿易性質.....	51,111	566,505	378,946
	<u>438,554</u>	<u>1,034,669</u>	<u>924,228</u>
應收同系附屬公司合營企業款項			
— 貿易性質.....	—	—	6,638
應收關連人士款項			
— 貿易性質.....	—	165	96
	<u>438,554</u>	<u>1,034,834</u>	<u>930,962</u>

下表載列於各報告日期按發票日期所呈列應收關連人士款項(貿易性質)的賬齡分析。

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
180日內.....	145,362	146,122	137,877
181至365日.....	90,357	58,664	72,176
1至2年.....	141,167	135,841	117,553
2年以上.....	10,557	127,702	224,410
	<u>387,443</u>	<u>468,329</u>	<u>552,016</u>

下表載列於各報告日期按到期日所呈列應收關連人士款項(貿易性質)的賬齡分析。

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期亦未減值.....	25,227	21,703	28,769
逾期少於180日.....	135,986	140,958	130,653
逾期181至365日.....	103,440	67,900	69,809
逾期1至2年.....	122,790	138,975	123,019
逾期2年以上.....	—	98,793	199,766
	<u>387,443</u>	<u>468,329</u>	<u>552,016</u>

除於2015年、2016年及2017年12月31日為數零、人民幣480,000,000元及人民幣325,000,000元按年利率零、6.175%及6.175%計息及按要求償還的應收同系附屬公司款項外，於2015年、2016年及2017年12月31日餘下應收同系附屬公司、同系附屬公司的合營企業及關連公司款項的結餘為無抵押、免息並須按要求償還。

於2015年、2016年及2017年12月31日，應收關連人士款項以人民幣計值，應收關連人士款項的公平值與其賬面值相若。

21. 受限制現金及現金及銀行結餘

現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計值—以人民幣	26,690	45,414	115,141
計值—以港元	33	33	31
	26,723	45,447	115,172
減：受限制現金(附註)	(11,049)	(11,526)	(1,074)
現金及銀行結餘	15,674	33,921	114,098

附註：於2015年、2016年及2017年12月31日，受限制現金主要指根據地方政府機關規定，作為物業管理服務履約保證金而存於銀行的現金存款，分別為人民幣174,000元、人民幣33,000元及人民幣30,000元，代表住戶持有的維護基金人民幣433,000元、人民幣760,000元及人民幣542,000元以及就銀行向同系附屬公司授予的貸款融通額而作出的擔保存款，分別為人民幣10,442,000元、人民幣10,703,000元及人民幣502,000元。

附錄一

會計師報告

22. 應付貿易賬款及其他應付款項

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易賬款			
—來自第三方.....	17,989	40,539	61,347
其他應付款項			
應計[編纂]開支.....	—	—	[編纂]
應計員工成本.....	35,797	40,507	55,578
營業稅和其他應付稅項.....	7,745	6,247	10,071
已收按金.....	26,039	34,356	41,967
代表住戶收款.....	58,496	69,595	80,474
其他.....	6,622	10,032	14,855
	134,699	160,737	208,176
	152,688	201,276	269,523
減：非流動部分的其他應付款項..	(3,178)	(4,438)	(5,938)
流動部分	149,510	196,838	263,585

計入應付貿易賬款的金額為應付 貴集團供應商款項。未償還結餘為貿易性質，且並無授出信貸期。根據發票日期，應付貿易賬款(不包括貿易性質的應付關連人士款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內.....	16,556	32,503	52,573
91至180日.....	245	7,400	6,393
181至270日.....	68	26	570
271至365日.....	55	24	220
超過365日.....	1,065	586	1,591
	17,989	40,539	61,347

所有應付貿易賬款及其他應付款項以人民幣計值。所有分類為流動部分的款項為短期，因此 貴集團應付貿易賬款、應計開支的的賬面值被視為公平值的合理近似值。

附錄一

會計師報告

23. 應付同系附屬公司款項

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付同系附屬公司款項			
— 貿易性質.....	11,856	20,944	36,354
— 非貿易性質.....	498,136	547,194	191,382
	<u>509,992</u>	<u>568,138</u>	<u>227,736</u>

下表載列於報告日期末按發票日期所呈列的應付同系附屬公司款項(貿易性質)賬齡分析：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內.....	2,753	3,104	5,639
91至180日.....	2,376	2,405	3,125
181至270日.....	2,235	2,401	3,328
271至365日.....	1,800	2,420	3,447
超過365日.....	2,692	10,614	20,815
	<u>11,856</u>	<u>20,944</u>	<u>36,354</u>

下表載列於報告日期按到期日所呈列應付同系附屬公司款項(貿易性質)的賬齡分析。

應付同系附屬公司款項為無抵押、免息並須按要求償還。

24. 其他借款

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入流動負債的借款			
其他借款—有抵押.....	—	155,000	325,000
計入非流動負債的借款			
其他借款—有抵押.....	—	325,000	—
其他借款總額	<u>—</u>	<u>480,000</u>	<u>325,000</u>

貴集團於2016年及2017年12月31日的其他借款分別按6.175%及6.175%的年利率計息並以人民幣計值。

於2016年及2017年12月31日，貴集團其他借款由分別同系附屬公司的公司擔保作抵押。

附錄一

會計師報告

25. 遞延稅項資產／負債

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：			
於1月1日結餘	884	996	1,683
於綜合損益及其他全面 收益表中計入(附註10)	112	687	590
於12月31日結餘	996	1,683	2,273
遞延稅項負債：			
於1月1日結餘	—	—	—
收購附屬公司(附註30)	—	—	(1,974)
於12月31日結餘	—	—	(1,974)

遞延稅項資產及負債應佔部分如下：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產			
虧損準備	996	1,683	2,273
稅項資產淨值	996	1,683	2,273
負債			
無形資產	—	—	(1,974)
稅項負債淨值	—	—	(1,974)

附錄一

會計師報告

26. 股本

貴公司於2017年10月13日註冊成立，貴公司於2017年12月31日的實繳股本為0.01港元。

	股份數目	人民幣千元
法定：		
38,000,000股每股面值0.01港元的股份.....	38,000,000	321
已發行及繳足：		
註冊成立時		
發行新股.....	2	—*
於2017年12月31日.....	2	—*

* 金額少於人民幣1,000元。

27. 以股份為基礎的付款

根據最終控股公司佳兆業控股股東於2009年11月22日通過之決議案，購股權計劃（「購股權計劃」）已獲採納並於2019年11月21日屆滿。根據購股權計劃之條款，佳兆業控股董事會可酌情向任何合資格人士（包括佳兆業控股任何成員公司的董事、僱員、高級職員、顧問、諮詢人、供應商、代理人及客戶）授出購股權。

歸屬期、行使期及歸屬條件可由佳兆業控股於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i) 佳兆業控股之股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii) 佳兆業控股之股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii) 佳兆業控股之股份面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	2015年		2016年		2017年	
	每股加權		每股加權		每股加權	
	平均行使價		平均行使價		平均行使價	
	(以港元列示)	數目	(以港元列示)	數目	(以港元列示)	數目
於1月1日.....	1.626	5,544,000	1.626	5,544,000	1.626	4,088,000
年內授出.....	—	—	—	—	3.550	4,000,000
年內轉讓予 佳兆業控股 集團(附註).....	—	—	1.500	(1,456,000)	—	—
於12月31日.....	1.626	5,544,000	1.626	4,088,000	2.600	8,088,000

附註：於截至2016年12月31日止年度，若干員工已轉移至佳兆業控股集團。

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日，分別2,912,000份、3,500,000份及4,088,000份購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

附註：於報告日期的購股權條款如下：

行使期	每股	購股權數目		
	行使價	2015年	2016年	2017年
	港元			
2011年7月23日至2020年7月22日	2.000	160,000	160,000	160,000
2012年7月23日至2020年7月22日	2.000	160,000	160,000	160,000
2013年7月23日至2020年7月22日	2.000	160,000	160,000	160,000
2014年7月23日至2020年7月22日	2.000	260,000	260,000	260,000
2015年7月23日至2020年7月22日	2.000	660,000	660,000	660,000
2013年6月6日至2022年6月5日	1.500	98,000	98,000	98,000
2014年6月6日至2022年6月5日	1.500	98,000	98,000	98,000
2015年6月6日至2022年6月5日	1.500	1,316,000	1,316,000	1,316,000
2016年6月6日至2022年6月5日	1.500	1,316,000	588,000	588,000
2017年6月6日至2022年6月5日	1.500	1,316,000	588,000	588,000
2018年7月19日至2027年7月18日	3.550	—	—	800,000
2019年7月19日至2027年7月18日	3.550	—	—	800,000
2020年7月19日至2027年7月18日	3.550	—	—	800,000
2021年7月19日至2027年7月18日	3.550	—	—	1,600,000
		<u>5,544,000</u>	<u>4,088,000</u>	<u>8,088,000</u>

佳兆業控股於2010年7月23日向 貴集團數名僱員授出(「2010年7月授出」)1,400,000份佳兆業控股股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於2016年6月6日，佳兆業控股進一步向 貴集團數名僱授出(「2016年6月授出」)1,960,000份佳兆業控股股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於2017年7月19日，佳兆業控股向 貴集團一名董事授出(「2017年7月授出」)4,000,000份佳兆業控股股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

	2010年7月授出	2012年6月授出	2017年7月授出
二項式期權定價模式下			
的公平值	2,614,000港元	4,001,000港元	6,828,000港元
授出日期的股份收市價	1.71港元	1.39港元	3.55港元
行使價	2.00港元	1.50港元	3.55港元
年度無風險利率	2.29%	1.04%	2.05%
預期波幅	40%	44%	42%
預期購股權期限	10年	10年	10年
預期股息回報	無	無	無

預期波幅乃以佳兆業控股股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

附錄一

會計師報告

二項式期權定價模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

貴集團於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度分別確認購股權開支人民幣280,000元、人民幣71,000元及人民幣1,218,000元。

28. 綜合現金流量表附註

(a) 於綜合損益及其他全面收益表內的出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬面淨值(附註13).....	533	172	39
出售物業、廠房及 設備(虧損)/收益 (附註6)	(19)	44	(27)
出售所得款項	514	216	12

(b) 自融資活動產生的負債對賬

	應付同系附屬公司款項 截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日.....	411,707	509,992	568,138
融資現金流量變動：....			
應付同系附屬公司款項 增加/(減少)	90,283	49,058	(355,812)
融資現金流量變動總額.	501,990	559,050	212,326
計入經營活動的項目...			
應付同系附屬公司 款項增加	8,002	9,088	15,410
於12月31日	509,992	568,138	227,736

(c) 重大非現金交易

- (i) 於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，利息收入分別為零、人民幣5,081,000元及人民幣27,257,000元已計入應收同系附屬公司。
- (ii) 於截至2017年12月31日止年度，出售分拆業務所得款項人民幣350,500,000元已計入應收同系附屬公司。
- (iii) 於截至2017年12月31日止年度，人民幣155,000,000元的其他借款還款由同系附屬公司結付。

29. 或然負債

於2015年及2016年12月31日，貴集團與同系附屬公司已共同及個別就佳兆業控股的境外借款獲授的債務及銀行融通提供擔保，總結餘分別為人民幣17,724,367,000元及人民幣20,252,803,000元。於2017年12月31日，佳兆業控股作為貴集團非限制性附屬公司擔保人以後，擔保已獲解除。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團及同系附屬公司已就一家同系附屬公司獲授的銀行融通提供公司擔保，金額分別為人民幣643,000,000元、人民幣643,000,000元及人民幣977,299,000元。

財務擔保的公平值乃由董事的最佳估計釐定。於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團並無就上述已發出擔保確認負債，此乃由於該等擔保的公平值並不重大。

30. 收購附屬公司

貴公司已於2017年12月28日完成收購深圳齊家約67.25%額外股權，代價為人民幣5,382,000元。齊家科技過往為貴集團聯營公司。收購後，貴集團持有深圳齊家約92.25%的實際權益比率。

貴集團因此重新計量其於完成之日於深圳齊家的現有權益的公平值，並確認因重新計量貴集團於深圳齊家的現有權益至收購日的公平值所產生的虧損人民幣64,000元。

由於已付代價包含與所收購業務收益增長及未來市場發展有關的金額，因此產生商譽。該等裨益並無與商譽分開確認，此乃由於其並不符合可識別無形資產的確認標準。預期收購產生的商譽不可作稅務扣減。

於收購日確認的非控股權益經參考分佔被收購方可識別資產淨值的確認金額比例計量。

貴集團於收購日期於深圳齊家的現有權益賬面值及公平值詳情如下：

	人民幣千元
分佔資產淨值	7
現有權益公平值	57
視作出售聯營公司虧損	64

附錄一

會計師報告

深圳齊家於收購日期的可識別資產及負債的公平值總額詳情如下：

	2017年
	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13).....	197
無形資產—移動應用程式(附註14).....	7,895
應收貿易賬款及其他應收款項.....	571
現金及銀行結餘.....	122
應付貿易賬款及其他應付款項.....	(7,038)
遞延稅項負債(附註25).....	(1,974)
按公平值計算之可識別負債淨值總額.....	(227)
減：非控股權益.....	18
	(209)
商譽(附註15).....	5,534
	5,325
由下列結付：	
現金.....	5,382
原有權益之公平值.....	(57)
	5,325
以現金結算之購買代價.....	5,382
所購入附屬公司之現金及銀行結餘.....	(122)
收購附屬公司之現金流出.....	5,260

倘若收購事項於2017年1月1日已發生，截至2017年12月31日止年度的綜合備考收益及虧損淨額分別為人民幣1,344,000元及人民幣7,793,000元。該等款項已採用附屬公司的業績計算。

31. 經營租賃承擔

於報告日期，貴集團根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額如下：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
樓宇：			
不超過一年.....	3,288	4,064	4,918
第二至五年.....	828	3,320	2,283
超過五年.....	—	—	250
	4,116	7,384	7,451

貴集團根據經營租賃租賃物業。租約初步為期一至五年，並於屆滿時或貴集團與各業主／出租人相互協定的日期可選擇重續租約並重新磋商條款。租約概不包含或然租金。

於報告日期，貴集團根據不可撤銷經營租賃收取之未來最低租金總額如下：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
樓宇：			
不超過一年.....	35	1,676	301
第二至五年.....	—	809	607
	<u>35</u>	<u>2,485</u>	<u>908</u>

貴集團根據經營租賃租賃物業。租約初步為期一至五年，並於屆滿時或貴集團與各租戶相互協定的日期可選擇重續租約並重新磋商條款。租約概不包含或然租金。

32. 關連人士交易

除其他章節所披露者外，關連人士交易概述如下：

(a) 關連人士名稱及關係

最終控股公司

佳兆業集團控股有限公司

貴集團的同系附屬公司

珠海市展大房地產開發有限公司
 今盛工程管理諮詢(深圳)有限公司
 佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司
 (前稱「佳兆業置業發展(深圳)有限公司」)
 佳兆業集團(深圳)有限公司
 東莞市佳兆業房地產開發有限公司
 可域酒店管理(深圳)有限公司
 佳兆業商業集團有限公司
 深圳市吉利隆實業有限公司
 廣州金貿房地產開發有限公司
 深圳市南澳佳兆業房地產開發有限公司
 深圳市桂芳園實業有限公司
 四川天姿置業有限公司
 惠州市金湖房地產有限公司
 深圳市正昌泰投資諮詢有限公司
 東莞市盈盛房地產開發有限公司
 深圳市龍崗佳兆業房地產開發有限公司
 成都南興銀基房地產開發有限公司
 豐隆集團有限公司
 廣東佳兆業房地產開發有限公司
 佳兆業集團有限公司
 湖南佳兆業房地產開發有限公司
 東莞市盈雁房地產開發有限公司

深圳市大鵬佳兆業房地產開發有限公司
成都佳兆業投資有限公司
深圳市泰建建築工程有限公司
惠州緯通房產有限公司
惠州燦榮房產有限公司
深圳市興沃爾房地產開發有限公司
東莞市盈泰房地產開發有限公司
成都市佳兆業商業經營管理有限公司
上海新灣投資發展有限公司
江陰市泰昌房地產開發有限公司
惠州市華盛投資有限公司
博羅縣佳兆業房地產開發有限公司
博羅縣佳兆業置業有限公司
深圳市金沙灣大酒店有限公司
萬裕華投資諮詢(深圳)有限公司
惠州市佳兆業商業經營管理有限公司
北京佳兆業投資諮詢有限公司
佳兆業地產江陰有限公司
可域酒店置業管理江陰有限公司
佳兆業地產(遼寧)有限公司
深圳市天利安實業發展有限公司
江陰桂芳園房地產有限公司
寶吉工藝品(深圳)有限公司
廣州佳兆業投資諮詢有限公司
深圳市麗宇建築設計有限公司
深圳市佳兆業酒店管理有限公司
江陰水岸華府房地產開發有限公司
南充市佳兆業房地產有限公司
常州佳兆業房地產開發有限公司
桂芳園地產(營口)有限公司
佳兆業地產(營口)有限公司
兆瑞景酒店置業管理(綏中)有限公司
可域酒店置業管理(綏中)有限公司
佳兆業地產(鞍山)有限公司
株洲佳兆業置業有限公司
浙江伍豐置業有限公司
佳兆業置業(南充)有限公司
江陰金翠園房地產開發有限公司
佛山市順德區理想城房地產投資有限公司
大連市佳兆業商業經營管理有限公司
佳兆業地產(本溪)有限公司
深圳市鹽田佳兆業房地產開發有限公司
佳兆業商業置業管理(盤錦)有限公司
深圳市橫崗佳兆業投資諮詢有限公司
珠海市佳兆業房地產開發有限公司
深圳市佳兆業南華城市更新有限公司
八凱房地產開發(濰坊)有限公司
鞍山君匯上品房地產開發有限公司
萬瑞發地產(鞍山)有限公司
東莞市城市綠洲花園房地產開發有限公司
佳兆業金融投資(深圳)有限公司

佳兆業地產(武漢)有限公司
佳兆業旅遊開發有限公司
佳兆業地產(綏中)有限公司
佳兆業東戴河房地產開發有限公司
佳兆業地產(遼陽)有限公司
鞍山佳兆業百貨有限公司
深圳市坂田佳兆業投資諮詢有限公司
鞍山佳兆業商業管理有限公司
熙豐管理諮詢(深圳)有限公司
深圳嘉美軒餐飲有限公司
湖南明泰置業發展有限公司
濰坊佳兆業體育項目管理有限公司
深圳市悅峰投資有限公司
廣州市雅翔房地產開發有限公司
深圳市佳兆業國際物聯商貿城有限公司
泰州佳兆業江山房地產開發有限公司
佳兆業地產(上海)有限公司
武漢市佳兆業投資有限公司
成都市鼎誠達房地產開發有限公司
佳兆業左博置業(深圳)有限公司
上海金灣兆業房地產開發有限公司
深圳市佳兆業置業有限公司
江陰濱江雅園房地產開發有限公司
萬瑞昌房地產開發(綏中)有限公司
重慶深聯投資有限公司
佳兆業國承置業(深圳)有限公司
佳兆業地產(丹東)有限公司
大連華普置業有限公司
上海嘉灣兆業房地產有限公司
佳兆業文化體育(深圳)有限公司
佳兆業新都置業(青島)有限公司
佳兆業房地產(杭州)有限公司
佳兆業歲行置業(深圳)有限公司
成都天佳置業有限公司
深圳市佳旺基房地產開發有限公司
深圳市寶安佳兆業置業發展有限公司
深圳市西鄉佳兆業房地產開發有限公司
廣州市佳宇房地產開發有限公司
廣州市佳瑞房地產開發有限公司
武漢市君匯房地產開發有限公司
東莞市御龍山房地產開發有限公司
上海贏灣兆業房地產有限公司
上海榮灣兆業房地產開發有限公司
萬泰昌房地產開發(綏中)有限公司
杭溪隆業房地產(杭州)有限公司
深圳市南山佳兆業置業發展有限公司
上海誠灣兆業房地產有限公司
深圳市觀瀾佳兆業置業發展有限公司
深圳市龍崗佳兆業置業發展有限公司
深圳市大鵬佳兆業置業發展有限公司
佳兆業(綏中)酒店服務管理有限公司

佳兆業地產南京有限公司
湖南達業房地產開發有限公司
重慶佳兆業房地產開發有限公司
惠州佳兆業影城有限公司
(前稱「惠州市凱獅影院管理服務有限公司」)
廣州市兆昌房地產開發有限公司
東莞市德塘埔房地產開發有限公司
東莞市兆德嶺房地產開發有限公司
惠東縣佳兆業房地產開發有限公司
蘇州市佳兆業房地產開發有限公司
蘇州市佳兆業上品房地產開發有限公司
成都錦城佳業房地產開發有限公司
佳兆業醫療投資(深圳)有限公司
(前稱「佳兆業醫藥(深圳)有限公司」)
深圳市阿凡提電子商務有限公司
佳兆業科技產業(深圳)有限公司
(前稱「佳兆業捷誠倉儲設備(深圳)有限公司」)
南京奧信房地產開發有限公司
佳兆業文化體育發展有限公司
上海青灣兆業房地產開發有限公司
武漢市佳兆業物流有限公司
成都市錦新瑞房地產開發有限公司
深圳冠洋房地產有限公司
佳兆業旅遊發展(深圳)有限公司
深圳市南嶺明光科技有限公司
深圳市傑領置業發展有限公司
佛山市佳兆業文化體育有限公司
惠州市佳兆業文化體育有限公司
深圳市足球俱樂部有限公司
深圳市傑領信息諮詢有限公司
深圳市佳坪城市更新有限公司
深圳市光明新區佳兆業投資諮詢有限公司
佳兆業體育產業(深圳)有限公司
深圳市佳泰佳兆業城市更新有限公司
武漢市海鼎置業有限責任公司
深圳市航運集團有限公司
深圳市鵬星船務有限公司
深圳市航總物業管理有限公司
深圳市藍騎士國際旅遊有限公司
深圳市南澳大酒店有限公司
深圳市祺祥佳兆業實業發展有限公司
紹興鴻佳置業有限公司
佛山市京粵投資有限公司
廣州國際玩具禮品城有限公司
珠海市佳駿投資有限公司
貴港市佳兆業文化體育有限公司
南通佳兆業文化體育有限公司
陝西佳兆業房地產有限公司

附錄一

會計師報告

新鄭市佳兆業房地產開發有限公司
 湖南鼎誠達房地產開發有限公司
 惠東縣佳昌置業有限公司
 深圳市保利建業投資有限公司
 深圳市航總上步港務有限公司
 佳兆業正漢置業(深圳)有限公司

最終控股公司的聯繫人

深圳深信金融控股有限公司
 深圳深信金融服務有限公司

同系附屬公司的合營企業

惠州市愷樂置業有限公司
 深圳市佳德美奐旅遊開發有限公司

(b) 主要管理層薪酬

	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利.....	1,965	3,031	4,637
退休計劃供款.....	281	312	496
以股份為基礎的付款.....	—	—	1,199
	<u>2,246</u>	<u>3,343</u>	<u>6,332</u>

(c) 與關連人士的交易

		截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
提供物業管理服務				
貴集團的同系附屬公司....	(i)	29,413	35,796	47,108
提供交付前及顧問服務				
貴集團的同系附屬公司....	(i)	227,892	235,667	269,509
最終控股公司的聯繫人....	(i)	—	449	714
同系附屬公司的合營企業..	(i)	—	—	6,790
提供社區增值及智能解決方案服務				
貴集團的同系附屬公司....	(i)	8,041	20,951	30,467
最終控股公司的聯繫人....	(i)	—	912	4,100
同系附屬公司的合營企業..	(i)	—	—	361
利息收入				
貴集團的同系附屬公司....	(ii)	—	5,081	27,257
租金開支				
貴集團的同系附屬公司....	(i)	19,069	25,093	28,499
員工福利開支				
貴集團的同系附屬公司....		296	86	787
電訊開支				
貴集團的聯繫人.....	(iii)	—	679	—

附註：

- (i) 物業管理收入、交付前及顧問服務收入、智能解決方案服務及停車場租金開支按照各合約費率收取。
- (ii) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度應收同系附屬公司款項的利息收入乃按有效年利率零、6.175%及5.679%收取。
- (iii) 若干電訊開支按照各合約費率收取。

(d) 為佳兆業控股及同系附屬公司提供的公司擔保

於2015年及2016年12月31日，貴集團與同系附屬公司已共同及個別就佳兆業控股境外借款獲授的債務及銀行融通提供擔保，總結餘分別為人民幣17,724,367,000元及人民幣20,252,803,000元。於2017年12月31日，有關擔保已獲解除。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團與同系附屬公司已就一家同系附屬公司獲授的銀行融通提供公司擔保，金額分別為人民幣643,000,000元、人民幣643,000,000元及人民幣977,299,000元。

擔保詳情載於附註29。

33. 報告日期後事項

除本報告其他地方所披露事件外，貴集團於報告日期後有下列重大事件：

- (i) 於2018年5月4日，貴公司與陳丹彤女士、張英蕾女士及ChenYanfang女士簽訂認購協議，據此，於2018年5月8日，陳丹彤女士、張英蕾女士及ChenYanfang女士分別以代價4,989,500港元、969,500港元及1,041,000港元分別獲配發及發行9,979股、1,939股及2,082股股份。就[編纂]前投資而言，於2018年5月7日上述認購協議完成前，有985,998股股份按面值配發及發行予葉昌投資。
- (ii) 於●，根據貴公司股份於●通過的書面決議案，貴公司的法定股本通過增設449,620,000股股份，由380,000港元分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份增加至5,000,000港元每股面值0.01港元的股份。

III. 結算日後財務報表

貴公司或貴集團現時旗下公司概無就2017年12月31日後的任何期間編製任何經審核財務報表。