

就 貴集團之歷史財務資料致永升生活服務集團有限公司及海通國際資本有限公司董事之會計師報告

引言

吾等就第I-4至I-56頁所載永升生活服務集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日的合併財務狀況表、貴公司於2018年6月30日的財務狀況表及截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年6月30日止六個月（「往績記錄期」）的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱「歷史財務資料」）。第I-4至I-56頁所載之歷史財務資料為本報告之組成部分，乃為載於貴公司日期為[編纂]就貴公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次[編纂]（「[編纂]」）而刊發的文件（「文件」）內。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2及4所載的呈列及編製基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，並負責落實其認為對編製歷史財務資料所必要的內部監控，以使編製歷史財務資料時免於因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」開展工作。此準則規定吾等須遵守道德標準並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否免於重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料的金額及披露事項有關之憑證。所選之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估不論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。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2及4所載呈列及編製基準編製而作出真實公平反映之

歷史財務資料之內部監控，以設計於各種情況下屬適當之程序，惟並非為就實體內部監控之成效發表意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2及4所載呈列及編製基準，歷史財務資料真實公平地反映 貴公司於2018年6月30日的財務狀況及 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日之財務狀況以及 貴集團於往績記錄期之財務表現及現金流量。

審閱匯報期末段的比較歷史財務資料

吾等已審閱 貴集團匯報期末段的比較歷史財務資料，包括截至2017年6月30日止六個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及其他解釋資料(統稱為「匯報期末段的比較歷史財務資料」)。 貴公司董事負責根據載於歷史財務資料附註2及4的編製及呈列基準編製及呈列匯報期末段的比較歷史財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對匯報期末段的比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將察覺在審計中可能識別的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言匯報期末段的比較歷史財務資料在所有重大方面未根據載於歷史財務資料附註2及附註4的編製及呈列基準編製。

根據聯交所證券上市規則(「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

於編製歷史財務資料時，並無對第I-4頁所定義的相關財務報表作出調整。

股息

吾等參考歷史財務資料附註11，其中表明於往績記錄期 貴公司並無派付股息。

貴公司概無財務報表

貴公司自其註冊成立日期起並無編製任何法定財務報表。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

尹子斌

執業證書號碼P05804

香港，[編纂]

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

按歷史財務資料之 貴集團於往績記錄期(亦稱為「有關期間」)之財務報表(「相關財務報表」)根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製並由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有註明者外，所有數值均湊整至最接近千位數(人民幣千元)。

附錄一

會計師報告

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		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)				
收益	7	334,002	479,963	725,317	315,579	438,626
銷售成本		(280,240)	(375,316)	(542,392)	(235,710)	(312,268)
毛利		53,762	104,647	182,925	79,869	126,358
其他收入及其他淨收益	8	9,609	6,630	10,228	3,330	6,807
行政開支		(41,735)	(64,287)	(87,937)	(41,662)	(77,037)
分佔聯營公司溢利		-	-	626	1	1,127
財務成本		-	(1,363)	-	-	-
其他開支		(416)	(435)	(931)	(269)	(264)
除所得稅開支前溢利	9	21,220	45,192	104,911	41,269	56,991
所得稅開支	10	(5,658)	(11,592)	(28,469)	(10,608)	(15,813)
年／期內 貴公司擁有人 應佔溢利		<u>15,562</u>	<u>33,600</u>	<u>76,442</u>	<u>30,661</u>	<u>41,178</u>
其他全面收益，扣除稅項						
其後可能重新分類至損益的項目：						
按公平值計入其他全面收入（「按 公平值計入其他全面收入」）之 金融資產：						
— 公平值變動		-	-	616	-	-
— 出售的已變現公平值收益		-	-	(616)	-	-
貴公司擁有人應佔年／期內 其他全面收入		-	-	-	-	-
貴公司擁有人應佔年／期內 溢利及全面收入總額：		<u>15,562</u>	<u>33,600</u>	<u>76,442</u>	<u>30,661</u>	<u>41,178</u>
每股盈利（每股以人民幣列示）						
每股基本及攤薄盈利	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	於12月31日			於2018年
		2015年	2016年	2017年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
於一間聯營公司之權益	14	-	-	2,156	3,283
物業、廠房及設備	15	2,921	3,428	14,582	17,168
投資物業	16	48,788	47,941	48,240	48,843
按公平值計入其他全面收入之					
金融資產	17	-	20,000	-	-
商譽	18	-	-	17,230	17,230
遞延稅項資產	25	1,128	1,827	2,977	4,794
		<u>52,837</u>	<u>73,196</u>	<u>85,185</u>	<u>91,318</u>
流動資產					
存貨	19	48,744	46,533	267	267
貿易應收款項	20	48,103	88,980	121,461	192,825
預付款項、按金及其他應收款項	21	49,079	33,912	54,932	89,056
可收回所得稅		103	687	2,291	2,202
現金及現金等價物	22	184,222	252,479	438,220	404,975
		<u>330,251</u>	<u>422,591</u>	<u>617,171</u>	<u>689,325</u>
流動負債					
貿易應付款項	23	11,365	20,529	36,730	46,551
應計費用及其他應付款項	24	162,787	196,983	264,921	292,634
合同負債	7	52,441	90,462	120,077	145,775
應付所得稅		13,133	10,797	23,618	20,397
		<u>239,726</u>	<u>318,771</u>	<u>445,346</u>	<u>505,357</u>
流動資產淨值		<u>90,525</u>	<u>103,820</u>	<u>171,825</u>	<u>183,968</u>
資產總值減流動負債		<u>143,362</u>	<u>177,016</u>	<u>257,010</u>	<u>275,286</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	25	9,182	9,236	12,340	13,634
資產淨值		<u>134,180</u>	<u>167,780</u>	<u>244,670</u>	<u>261,652</u>
權益					
資本及儲備					
資本		-	-	-	304
儲備		134,180	167,780	244,670	261,348
權益總額		<u>134,180</u>	<u>167,780</u>	<u>244,670</u>	<u>261,652</u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

		於2018年 6月30日
	附註	人民幣千元
資產及負債		
非流動資產		
於一間附屬公司之權益		<u>—*</u>
流動資產		
應收股東款項		<u>304</u>
流動負債		
應付一間附屬公司款項		<u>—*</u>
流動資產淨值		<u><u>304</u></u>
資產淨值		<u><u>304</u></u>
權益		
資本及儲備		
資本	26	<u>304</u>
權益總額		<u><u>304</u></u>

* 結餘少於人民幣1,000元

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	資本	資本儲備*	法定儲備*	公平值儲備*	保留溢利*	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	-	10,115	5,000	-	103,503	118,618
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	15,562	15,562
於2015年12月31日及2016年1月1日	-	10,115	5,000	-	119,065	134,180
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	33,600	33,600
法定儲備資本化(附註d)	-	2,500	(2,500)	-	-	-
股息付款資本化(附註d)	-	97,500	-	-	(97,500)	-
分配至法定儲備	-	-	3,360	-	(3,360)	-
分配至資本儲備(附註e)	-	18,336	(4,943)	-	(13,393)	-
於2016年12月31日及2017年1月1日	-	128,451	917	-	38,412	167,780
年內溢利及其他全面收入	-	-	-	-	76,442	76,442
按公平值計入其他全面收入之 金融資產的未變現公平值收益	-	-	-	616	-	616
按公平值計入其他全面收入之 金融資產的變現公平值收益	-	-	-	(616)	-	(616)
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	76,442	76,442
分配至法定儲備	-	-	7,644	-	(7,644)	-
就過往年度批准之股息(附註11)	-	-	-	-	(9,900)	(9,900)
附屬公司權益持有人注資	-	10,360	-	-	-	10,360
法律及專業費用—於全國中小企業股份轉讓 系統(全國中小企業股份轉讓系統)上市	-	(12)	-	-	-	(12)
於2017年12月31日及2018年1月1日	-	138,799	8,561	-	97,310	244,670
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	41,178	41,178
發行股份	304	-	-	-	-	304
就過往年度批准之股息(附註11)	-	-	-	-	(24,500)	(24,500)
分配至法定儲備	-	-	4,118	-	(4,118)	-
於2018年6月30日	304	138,799	12,679	-	109,870	261,652
於2017年1月1日	-	128,451	917	-	38,412	167,780
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	30,661	30,661
分配至法定儲備	-	-	3,066	-	(3,066)	-
就過往年度批准之股息(附註11)	-	-	-	-	(9,900)	(9,900)
附屬公司權益持有人注資	-	10,360	-	-	-	10,360
法律及專業費用—於全國中小企業股份轉讓 系統(全國中小企業股份轉讓系統)上市	-	(12)	-	-	-	(12)
於2017年6月30日	-	138,799	3,983	-	56,107	198,889

* 於報告日期，該等金額總額指合併財務狀況表中的「儲備」。

附註：

- (a) 法定儲備指根據相關中國法律自於中國成立的附屬公司的年內純利(基於附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的款項，直至該等法定儲備達致附屬公司註冊資本的50%為止。該等法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。
- (b) 公平值儲備指於各報告期末持有的按公平值計入其他全面收入之金融資產的累計變化淨值，並按照附註4.13所載的會計政策處理。
- (c) 根據永升物業日期為2016年6月27日之股東決議案及日期為2016年6月30日之組織章程細則修訂本，通過分別資本化永升物業法定儲備及保留溢利人民幣2,500,000元及人民幣97,500,000元的方式，永升物業的股本由人民幣10,000,000元增加至人民幣110,000,000元，分為110,000,000股每股人民幣1元的股份。
- (d) 根據永升物業日期為2016年9月25日及2016年10月18日之股東決議案，永升物業由有限責任公司改制為股份有限公司。經參考永升物業於2016年8月31日之資產淨值約人民幣128,336,000元，永升物業已向其股東轉換110,000,000股每股人民幣1元的股份。永升物業的資產淨值超過股本數額獲確認為永升物業的資本盈餘。因此，截至2016年8月31日，永升物業的法定儲備結餘人民幣4,943,000元及保留溢利人民幣13,393,000元撥轉至資本儲備。

附 錄 一

會 計 師 報 告

合併現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	
來自經營活動之現金流量					
除所得稅開支前溢利	21,220	45,192	104,911	41,269	56,991
調整：					
物業、廠房及設備折舊	763	1,026	1,937	832	1,378
貿易應收款項減值虧損	373	2,838	472	728	4,793
貿易應收款項之減值虧損撥回	(164)	-	(1,628)	(928)	-
其他應收款項減值虧損	189	339	3,349	1,591	2,503
其他應收款項之減值虧損撥回	(2,427)	(626)	(472)	(165)	-
分估聯營公司溢利	-	-	(626)	(1)	(1,127)
銀行利息收入	(600)	(886)	(686)	(385)	(1,079)
其他利息收入	(1,665)	(800)	-	-	-
按公平值計入損益之金融資產之					
利息收入	-	(640)	(2,470)	(968)	(1,168)
財務成本	-	1,363	-	-	-
出售物業、廠房及設備收益	-	-	-	-	(4)
出售物業、廠房及設備虧損	-	11	34	1	8
出售投資物業收益	(107)	(117)	(158)	-	-
出售按公平值計入其他全面收入之					
金融資產收益	-	-	(616)	-	-
投資物業之公平值收益	(410)	(215)	(725)	-	(603)
營運資金變動前經營溢利	17,172	47,485	103,322	41,974	61,692
貿易應收款項減少／(增加)	4,098	(43,715)	(3,979)	(31,098)	(76,158)
存貨(增加)／減少	(16,249)	2,211	46,266	2,561	-
預付款項、按金及其他應收款項					
減少／(增加)	6,327	(2,196)	(23,345)	(12,785)	(36,628)
貿易應付款項增加	8,028	9,164	15,890	10,201	9,822
應計費用及其他應付款項增加	4,706	64,283	36,809	23,512	27,714
合同負債增加	20,146	38,021	29,615	40,341	25,698
經營所得現金	44,228	115,253	204,578	74,706	12,140
已付所得稅	(9,395)	(15,157)	(14,879)	(8,308)	(19,468)
經營活動所得／(所用)現金淨額	<u>34,833</u>	<u>100,096</u>	<u>189,699</u>	<u>66,398</u>	<u>(7,328)</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	
來自投資活動之現金流量					
購買物業、廠房及設備	(1,281)	(1,544)	(3,029)	(858)	(3,976)
購買按公平值計入其他全面收入 之金融資產	-	(20,000)	-	-	-
購買按公平值計入損益之金融資產	-	(80,000)	(393,250)	(171,850)	(100,000)
收購一間附屬公司付款	-	-	(26,039)	(26,039)	-
收購一間聯營公司付款	-	-	(1,530)	(1,530)	-
出售物業、廠房及設備所得款項	-	-	-	-	8
出售投資物業所得款項	1,889	1,179	584	-	-
出售按公平值計入其他全面收入 之金融資產所得款項	-	-	20,616	-	-
出售按公平值計入損益之金融資產 所得款項	-	80,000	393,250	170,350	100,000
已收銀行利息收入	600	886	686	385	1,079
按公平值計入損益之金融資產 之利息收入	-	640	2,470	968	1,168
投資活動所得／(所用)現金淨額	1,208	(18,839)	(6,242)	(28,574)	(1,721)
來自融資活動之現金流量					
新發行股份	-	-	-	-	304
已收利息	-	-	5,319	-	-
注資	-	-	10,360	10,360	-
應付關聯方墊款	(36,721)	(37,018)	(3,483)	-	-
應收關聯方墊款	115,480	24,018	-	-	-
於全國中小企業股份轉讓系統 (全國中小企業股份轉讓系統) 上市時資本化上市費用	-	-	(12)	(12)	-
已付股息	-	-	(9,900)	(9,900)	(24,500)
融資活動所得／(所用)現金淨額	78,759	(13,000)	2,284	448	(24,196)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	114,800	68,257	185,741	38,272	(33,245)
年／期初現金及現金等價物	69,422	184,222	252,479	252,479	438,220
年／期末現金及現金等價物	184,222	252,479	438,220	290,751	404,975

II. 歷史財務資料附註

1. 一般資料

貴公司根據開曼群島公司法第22章於2018年4月16日於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位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。貴公司的主要營業地點位於中國。

根據文件「歷史、重組及公司架構」一節中「重組」分節所詳述的集團重組（「重組」），貴公司於2018年成為現時組成貴集團附屬公司的控股公司。除重組外，貴公司自註冊成立日期以來並未進行任何業務。

貴公司的主要業務為投資控股。貴公司及其附屬公司（「貴集團」）主要從事向中華人民共和國（「中國」）的非業主提供物業管理服務、社區增值服務及增值服務（「上市業務」）。

貴公司附屬公司於本報告日期的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊／成立地點 及日期	貴公司應佔股權					已發行及 繳足股本／ 註冊資本	主要業務
		於12月31日			於2018年 6月30日	於本報告 日期		
		2015年	2016年	2017年				
Elite Force Investment Limited (附註(c)及(e))	於2018年4月25日 於英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 註冊成立	-	-	-	-	100%	1美元	投資控股
精英力量國際有限公司 (附註(d)及(f))	於2018年5月11日 於香港(「香港」) 註冊成立	-	-	-	-	100%	100港元	投資控股
Prominent Intellectuals Limited (附註(c)及(e))	於2018年5月8日 於英屬處女群島 註冊成立	-	-	-	-	100%	1美元	投資控股
城市之光資產有限公司 (附註(d)及(f))	於2018年5月18日 於香港註冊成立	-	-	-	-	100%	100港元	投資控股
上海永升物業管理有限公司 (前稱「上海永升物業管理 股份有限公司」) (「永升物業」) (附註(d)、(g)及(h))	於2002年5月31日 於中華人民共和國 (「中國」)註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 110,000,000元	物業管理
廈門市永升物業服務有限公司 (「廈門永升」) (附註(d)、(g)及(i))	於1995年11月13日 於中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 3,000,000元	物業管理

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊／成立地點 及日期	貴公司應佔股權					已發行及 繳足股本／ 註冊資本	主要業務
		於12月31日			於2018年 6月30日	於本報告 日期		
		2015年	2016年	2017年				
北京永升物業服務有限公司 （「北京永升」） （附註(d)、(g)及(i)）	於2002年5月31日 於中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣 3,000,000元	物業管理
上海赫頂企業發展有限公司 （附註(d)、(g)及(i)）	於2016年9月18日 於中國註冊成立	-	100%	100%	100%	100%	人民幣 2,000,000元	物業管理
寧波永達物業管理有限公司 （附註(d)及(i)）	於1997年4月10日 於中國註冊成立	-	-	100%	100%	100%	人民幣 5,000,000元	物業管理
蚌埠永升物業管理有限公司 （附註(d)及(i)）	於2017年6月29日 於中國註冊成立	-	-	100%	100%	100%	人民幣 3,000,000元	物業管理
山東魯班永升物業管理有限公司 （附註(d)及(i)）	於2018年2月12日 於中國註冊成立	-	-	-	70%	70%	人民幣 3,500,000元	物業管理
湖北御府美家房地產經紀有限公司 （附註(d)及(i)）	於2018年9月6日 於中國註冊成立	-	-	-	-	100%	人民幣 2,010,000元	物業管理
湖北旭美永升物業有限公司 （附註(d)及(i)）	於2018年9月5日 於中國註冊成立	-	-	-	-	100%	人民幣 2,010,000元	物業管理
上海晟匡建築工程有限公司 （附註(d)及(i)）	於2018年10月29日 於中國註冊成立	-	-	-	-	100%	人民幣 9,000,000元	建造及 維護
蘇州新永物業管理有限公司 （附註(d)及(i)）	於2018年11月1日 於中國註冊成立	-	-	-	-	51%	人民幣 5,000,000元	物業管理

附註：

- (a) 所有於中國成立的附屬公司的英文名稱翻譯僅作識別用途。
- (b) 現時組成 貴集團的所有公司均已將12月31日作為彼等財政年度結束日期。

- (c) 貴公司於本報告日期直接持有股權。
- (d) 貴公司於本報告日期間接持有股權。
- (e) 由於毋須遵守註冊成立司法權區相關法例及法規項下的法定審核規定，故於本報告日期，並無就Elite Force Investment Limited及Prominent Intellectuals Limited編製經審核財務報表。
- (f) 由於精英力量國際有限公司及城市之光資產有限公司於2018年新註冊成立，故於本報告日期，並無就該等公司編製經審核財務報表。
- (g) 永升物業截至2016年12月31日止年度的合併財務報表乃根據適用於中國企業的企業會計準則編製並由於中國註冊的執業會計師立信會計師事務所(特殊普通合伙)審核。
- (h) 該實體於中國以外商獨資企業的形式成立。
- (i) 該等實體於中國以內資有限責任公司的形式成立。

就本報告的歷史財務資料而言，貴公司董事已根據下文附註2所載呈列基準及下文附註4所載符合香港會計師公會(「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」)的會計政策編製貴集團於往績記錄期的合併財務報表(「相關財務報表」)。

歷史財務資料乃根據相關財務報表編製，並無作出任何調整。

2. 重組及呈列基準

於往績記錄期，上市業務乃透過永升物業進行。永升物業由林中先生、林峰先生及林偉先生(統稱為「該等股東」)控制。誠如文件「歷史、重組及公司架構」一節所詳述，貴集團就貴公司股份於聯交所上市而進行重組(「重組」)以完善其公司架構。

貴公司於2018年4月16日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據文件「歷史、重組及公司架構」一節所詳述的集團重組，貴公司於2018年成為貴集團現時旗下公司的控股公司。貴公司、Elite Force Investment Limited、精英力量國際有限公司、Prominent Intellectuals Limited及城市之光資產有限公司(統稱「非營運公司」)均為新註冊成立公司，作為重組的一部分，而該等新控股公司自註冊成立起概無進行任何業務。加入非營運公司作為永升物業的控股公司並無實質意義。該等控股公司並無從事任何業務且並不符合業務的定義。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃使用先前賬面值根據於往績記錄期構成貴集團的永升物業編製。

貴集團於往績記錄期的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括現在構成貴集團的所有公司的業績及現金流量，猶如現有的架構於整個往績記錄期或自彼等各自收購或註冊成立／成立日期(以兩者中較短者為準)一直存在。貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日之合併財務狀況表已使用現有賬面值編製以呈現附屬公司之資產及負債及／或業務，猶如現有架構於該等日期或自彼等各自收購或註冊成立／成立日期(以較短者為準)一直存在。並無為反映公平值而作出調整，亦無確認任何因重組而產生的新資產或負債。

所有集團內公司間交易及結餘已於合併實體間對銷。

3. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 貴集團採納之新訂及經修訂準則

貴集團已採納自2018年1月1日起會計期間生效的所有新訂準則，並因採納以下準則而於往績記錄期一致應用該等準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引入有關金融資產、金融負債、一般對沖會計法的分類及計量新要求及金融資產的減值要求。

與貴集團有關的香港財務報告準則第9號的主要規定涉及金融資產減值，其中香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換而言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。有關會計政策載於歷史財務資料附註4.13。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，貴集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的一般方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定允許確認來自關聯方的貿易應收款項及所有其他應收款項的12個月預期信貸虧損。來自第三方的貿易應收款項採用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期虧損作出撥備，該規定允許使用整個存續期的預期虧損撥備。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號的核心原則乃一個實體應確認收益以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映實體預期交換該等貨品及服務而應得的代價。香港財務報告準則第15號引入了5步法來確認收益：

- 第1步： 確定與一個客戶的合同
- 第2步： 確定合同內的履約義務
- 第3步： 釐定交易價格
- 第4步： 將交易價格分攤至每個履約義務
- 第5步： 當符合各履約義務時確認收益

於採納香港財務報告準則第15號後，當（或於）貴集團符合履約義務時確認收入，即當貨品或服務按特定的履約義務轉移並由客戶「控制」時。有關會計政策載於歷史財務資料附註4.15。

(b) 尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂

貴集團並未於該等財務報表中提早採納的以下尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂將會或可能對貴集團未來財務報表有影響：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性 ¹
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 ³
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結清 ¹
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 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	2015年至2017年週期年度改進 ¹

¹ 自2019年1月1日或之後開始年度期間生效。

² 自2021年1月1日或之後開始年度期間生效。

³ 自待釐定日期或之後開始年度期間生效。

除下文所述者外，董事預計，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對 貴集團的財務報表及／或 貴集團的財務資料披露造成重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號由生效日起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（為其使用相關租賃資產之權利）及租賃負債（為其支付租賃款項之責任）。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，及於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括如承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或行使選擇權終止租賃，於選擇權期間內將作出之付款。此會計處理方法與承租人就租賃採用之會計處理方法顯著不同，後者適用於根據前準則，即香港會計準則第17號，分類為經營租賃之租賃。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致秉承了香港會計準則第17號之出租人會計處理方法之規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

如下文附註27所載， 貴集團於2018年6月30日的不可撤銷經營租賃的未來合計最低租賃付款額約為人民幣3,126,000元。根據目前的租賃模式， 貴集團預期採納香港財務報告準則第16號與現行會計政策相比將不會對 貴集團的財務表現造成重大影響，但預期經營租賃承擔的若干部分將於綜合財務狀況報表中確認為使用權資產及租賃負債。

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號所得稅處理之不確定性

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及的不確定性影響提供指引，為香港會計準則第12號所得稅的規定提供支持。根據該詮釋，實體須釐定分別或集中考慮各項不確定稅項處理，以更好預測不確定性因素的解決方式。實體亦須假設稅務機關將會檢討其有權檢討的金額，並在作出上述檢討時完全知悉所有相關資料。倘實體釐定稅務機關可能會接受一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相同的方式計量即期及遞延稅項。否則，釐定稅項涉及的不確定性因素採用「最可能金額」或「預期值」法兩者中能更好預測不確定性因素解決方式的方法來反映。

貴集團預期於2019年1月1日採納香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號將不會對 貴集團之業績及財務狀況造成重大影響。

4. 重大會計政策概要

4.1 編製基準

歷史財務資料乃根據附註2所載的呈列基準及下文所載符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的會計政策而編製。歷史財務資料亦符合香港公司條例及聯交所證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干新訂或經修訂與 貴集團有關並於往績記錄期生效的香港財務報告準則。於編製及呈列往績記錄期之歷史財務資料時， 貴集團已於整個往績記錄期提早採納該等2017年1月1日開始期間生效的由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及已提早採納香

港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。歷史財務資料乃根據附註4所載的符合所有適用香港財務報告準則的會計政策編製。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則所規定之適用披露。

4.2 計量基準及持續經營假設

歷史財務資料乃按歷史成本基準編製，惟按公平值列賬之投資物業（見附註4.11）及按公平值計入損益之金融資產（見附註4.12）及按公平值計入其他全面收入之金融資產（見附註4.12）除外及除另行注明外，所有價值約整至千位（人民幣千元）。

謹請留意，編製財務資料時已採用會計估計及假設。儘管該等估計乃由管理層根據其對現時事件及其他因素的最佳獲悉及判斷而作出，惟實際結果最終可能與該等估計有所差異。涉及較高程度的判斷或複雜性的範疇，或對歷史財務資料具有重大影響的假設及估計的範疇在附註5中披露。

4.3 功能性及呈列貨幣

財務資料按人民幣（「人民幣」）呈列，其與 貴公司之功能性貨幣一致。

4.4 合併基準

合併財務報表包括 貴公司及組成 貴集團的 貴公司及其附屬公司所控制的實體的財務報表。倘屬以下情況，則 貴公司取得控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 因藉參與投資對象的業務而可或有權獲得可變回報；及
- 可行使其權力而影響其回報。

倘事實及情況表明以上所列控制權三個要素的一個或多個有所變動時， 貴集團重估其是否控制投資對象。

附屬公司於 貴集團取得有關附屬公司的控制權起開始合併入賬，並於 貴集團失去有關附屬公司的控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司的收入及支出乃自 貴集團取得控制權之日起計入合併損益及其他全面收益表，直至 貴集團不再控制有關附屬公司之日為止。

損益及其他全面收入的各项目歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。

附屬公司的全面收入總額歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

附屬公司的財務報表於有需要時作出調整，致使其會計政策與 貴集團的會計政策一致。

有關 貴集團成員公司之間交易相關的所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、支出及現金流量於合併入賬時全數對銷。

4.5 合併會計法

重組涉及除永升物業外須新增其他新控股公司及並未導致股東持續共同控制之經濟性質出現任何變動。因此，財務資料乃使用合併會計準則編製，猶如目前集團結構於整個往績記錄期已存在。

合併全面收益表包括自最早呈報日期起或自合併實體註冊成立日期(以較短期間為準，而不論共同控制合併的日期)起各合併實體的業績。

所有集團內公司間交易及結餘均已於合併時對銷。

財務資料的比較金額予以呈列，猶如實體已於上一個報告期間末合併，除非合併實體於稍後日期註冊成立。

4.6 附屬公司

附屬公司為 貴公司可對其行使控制權的投資對象。倘以下三個因素俱全，則 貴公司乃控制該投資對象：擁有對投資對象的權力，可或有權獲得來自投資對象的可變回報，及可利用其權力影響該等可變回報。當事實及情況顯示任何該等控制權因素可能出現變動時，則控制權需被重新評估。

4.7 聯營公司

聯營公司為一間 貴集團擁有重大影響力而並非為附屬公司或合營安排之實體。重大影響力乃有權參與被投資公司之財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

聯營公司乃採用權益法入賬，據此聯營公司按成本初步確認，此後其賬面值於聯營公司之資產淨值內調整以反映 貴集團應佔收購後變動，惟超過 貴集團於聯營公司之權益之虧損不會確認，除非有責任彌補該等虧損。

貴集團與其聯營公司之間的交易產生的損益僅於不相關投資人於聯營公司擁有權益時方才確認。該等交易產生的投資者分佔聯營公司溢利及虧損與聯營公司的賬面值對銷。若未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值，則會即時於損益確認。

就聯營公司支付之任何高於 貴集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平值之溢價撥充資本，計入聯營公司的賬面值。倘客觀證據證明於聯營公司投資已減值，則投資的賬面值與其他非金融資產相同方式進行減值測試。

貴公司財務狀況表中，投資聯營公司按成本減減值虧損(如有)列賬。聯營公司的業績由 貴公司基於在年內已收及應收股息入賬。

4.8 商譽

倘可識別資產及負債之公平值超過已付代價之公平值總額，被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前持有的被收購方股權的收購日期之公平值，則超出部分於重估後於收購日期在損益確認。

商譽乃按成本減以減值虧損計量。就減值測試而言，收購產生之商譽分配予預期會受惠於收購協同效益之各相關現金產生單位。現金產生單位為最小的可識別資產組別，其所產生的現金流入很大程度上並不受其他資產或資產組別的現金流入影響。獲分配商譽之現金產生單位，通過比較其賬面值及其可收回金額(見附註4.19)會每年及於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。

就於財政年度內進行收購所產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值時，減值虧損會首先分配至撇減該單位獲分配之任何商譽之賬面值，繼而基於該單位內各資產之賬面值按比例分配至該

單位之其他資產。然而，分配至各資產的虧損不會減少單獨資產的賬面值至低於其公平值減出售成本（倘可計量）或其使用價值（倘已釐定）（以較高者為準）後的值。商譽之任何減值虧損於損益中確認，而不會於往後期間撥回。

4.9 物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備（包括樓宇、電子設備、運輸設備及用於生產或供應貨品及服務的傢俱及設備或行政用途）按成本減累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。

物業、廠房及設備的成本包括其採購價及收購該等項目直接應佔的成本。

僅當項目相關的未來經濟利益將有可能流入貴集團，以及該項目的成本能可靠計量時，後續成本方計入資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用）。被取代部分的賬面值會被終止確認。所有其他維修及保養在其產生的財政期間於損益內確認為開支。

物業、廠房及設備採用直線法按估計可使用年期計提折舊以撇銷其成本（經扣除估計剩餘價值）。可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討並於適當情況下作出調整。使用年期如下：

樓宇	20年
租賃物業裝修	租期
電腦軟件	3年
電子設備	5年
運輸設備	5年
傢俱及設備	5年

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產會即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目的收益或虧損為按銷售所得款項淨額與其賬面值之間的差額，並於出售時於損益內確認。

4.10 存貨

存貨最初按成本確認，其後按成本與可變現淨值的較低者確認。成本包括所有採購成本、轉換成本以及使存貨到達彼等現有地點及狀況所產生的其他成本。成本使用加權平均法／先進先出法計算。可變現淨值指日常業務過程中的估計銷售價減去估計完工成本及進行銷售所需的估計成本。

4.11 投資物業

投資物業是指持作賺取租金或資本升值（或兩者皆有）之物業，但在正常業務過程中不持作待售、用於生產或提供貨品或服務或用於行政目的。投資物業初步按成本計量，其後按公平值計量，其中任何變動於損益中確認。

4.12 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文的訂約方時確認。金融資產及金融負債初步以公平值計量。

對於並非按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之項目，金融資產或金融負債（除無重大融資部分之貿易應收款項外）初步按公平值加其收購或發行直接應佔之交易成本計量。無重大融資部分之貿易應收款項初步按交易價格計量。

(a) 金融資產

於初步確認時，貴集團按公平值加收購該金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產（倘金融資產並非按公平值計入損益）。按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中開支。

金融資產的所有一般買賣均於交易日（即本集團承諾買賣資產當日）確認。一般買賣指必須於市場所在地法例或規例一般指定之期間內交付資產的金融資產買賣。

擁有嵌入衍生工具的金融資產在確定其現金流量是否僅支付本金及利息時被完全考慮在內。

債務工具

債務工具的后續計量取決於貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流特徵。貴集團對其債務工具進行分類有三種計量類別。

- 攤銷成本：為收取合約現金流而持有的資產，倘該等現金流僅代表本金及利息的支付，則按攤銷成本計量。債務投資的收益或虧損隨後按攤銷成本計量且並非對沖關係的一部分，其於資產終止確認或減值時於合併全面收益表中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。
- 公平值計入其他全面收入：用於收取合約現金流及出售金融資產的資產，倘資產的現金流僅代表本金及利息的支付，則按公平值計入其他全面收入計量。賬面值變動乃計入其他全面收入，惟確認減值收入或虧損、利息收入及於損益中確認的匯兌收益及虧損除外。當終止確認金融資產時，之前在其他全面收入中確認的累計收入或虧損將從權益重新分類至合併全面收益表，並在「其他收入—淨額」中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。
- 公平值計入損益：倘資產不符合攤銷成本或按公平值計量並計入其他全面收入之金融資產之標準，則按公平值計入損益計量。債務投資的收入或虧損隨後以公平值計入損益計量且不屬於對沖關係的一部分，其於損益中確認，並在其產生的期間於「其他收入—淨額」中以淨額呈列。

權益工具

貴集團其後按公平值計量所有股權投資。倘貴集團管理層已選擇在其他全面收入中呈列股權投資的公平值收益及虧損，則其後不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。當貴集團收取付款的權利確立後，此類投資的股息繼續在「其他收入」中確認。

按公平值計入損益之金融資產的公平值變動於「其他收入—淨額」(如適用)中確認。以公平值計入其他全面收入之金融資產的股權投資的減值虧損(以及減值虧損的撥回)不與其他公平值變動分開呈報。

終止確認金融資產

當金融資產現金流的合約權利屆滿，或當 貴集團轉讓某宗交易中收取合約現金流的權利，而金融資產的絕大部分擁有權風險及回報已獲轉讓，或 貴集團既無轉讓亦無保留絕大部分的擁有權風險及回報，而且並無持有金融資產的控制權時， 貴集團則終止確認金融資產。

金融資產減值

貴集團以前瞻性基準評估與其按攤銷成本引賑之債務工具及按公平值計入其他全面收入之金融資產相關的預期信貸虧損。應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就來自第三方的貿易應收款項而言， 貴集團採用香港財務報告準則第9號所容許的簡化方法，該方法規定預期整個存續期的虧損將於初步確認應收款項時確認。

應收關聯方的按金、貿易及其他應收款項被視為較低信貸風險，因此期內確認的減值撥備限於12個月預期虧損。

就來自第三方的其他應收款項而言， 貴集團自初步確認後根據信貸質素變動採用「三階段」減值模式，概述如下：

- 初步確認時應收款項不存在信貸減值，歸入「第1階段」， 貴集團持續監控其信貸風險；
- 倘自初步始確認後信貸風險顯著增加，則應收款項轉入「第2階段」，但尚未被視為信貸減值；
- 倘應收款項存在信貸減值，則金融工具轉入「第3階段」。

第1階段的應收款項的預期信貸虧損的金額按於未來12個月內可能發生的違約事件導致的整個存續期的預期信貸虧損部分同等金額計量。第2階段或第3階段工具的預期信貸虧損基於整個存續期的預期信貸虧損計量。

在計量預期信貸虧損時， 貴集團會考慮前瞻性資料。

整個存續期的預期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。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(即根據合約應付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。

違約的定義

貴集團認為下列事項構成內部信貸風險管理違約事件之歷史經驗表明符合下列條件之一的應收款項通常無法收回。

- 當交易對手違反金融契約時；或
- 內部開發信息或從外部獲得的信息表明債務人並無可能全額支付其債權人（包括貴集團）（不考慮貴集團持有的任何抵押品）。

信貸減值的金融資產

在各個報告日，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貸減值。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「信貸減值」。

金融資產信貸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；
- 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。

於綜合財務狀況表中呈列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。

撇銷

若日後收回不可實現時，貴集團則會撇銷（部分或全部）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撇銷的金額。然而，已撇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。

(b) 金融負債及權益工具

分類為債務或權益

由一間集團實體所發行之債務及權益工具乃根據合約安排之內容及金融負債及權益工具之定義被歸類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明實體資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。集團實體發行的權益工具按所收取款項（扣除直接發行成本）確認。

金融負債

貴集團金融負債隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

僅於 貴集團的義務已履行、取消或到期時， 貴集團才終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額（包括任何已轉讓非現金資產或承擔之負債）於損益中確認。

4.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金，以及原定到期日為三個月或以下可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較少之短期高流通量投資。

4.14 收益確認

貴集團提供物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務。提供服務所得收益於提供服務的會計期間確認。

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。

(i) 物業管理服務

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若 貴集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務， 貴集團將已收或應收業主的費用確認為收益並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言， 貴集團將佣金費（按物業單元的已收或應收物業管理費總額之一定比例計算）確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

(ii) 對非業主的增值服務

對非業主的增值服務主要包括向物業開發商或其他物業管理服務商提供的前期規劃及設計諮詢服務，以及於交付前階段向物業開發商提供的開荒清潔、安保、綠化及維修保養服務。 貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出的月賬單，而該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

(iii) 社區增值服務

就社區增值服務而言，收益於提供相關的社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

倘合同涉及多項服務的出售，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）。

倘合同的任何訂約方已履約，則 貴集團於資產負債表中將合同呈報為合同資產或合同負債（取決於 貴集團履約與客戶付款之間的關係）。

合同資產為 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。獲得合同所產生的增量成本(倘可收回)資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收益時攤銷。

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)將合同呈列為合同負債。合同負債為 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 貴集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

(iv) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例確認。

4.15 外幣換算

貴集團實體以其經營所在主要經濟環境貨幣以外的貨幣(「功能貨幣」)訂立的交易按交易發生時的匯率記錄。外幣貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。按公平值計量且以外幣計值的非貨幣項目按公平值釐定當日的通行匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目並未重新換算。

結算貨幣項目及貨幣項目換算產生的匯兌差額於產生期間於損益中確認。

貴公司及若干附屬公司的功能貨幣為除人民幣外的貨幣。該等實體的資產及負債按各報告期末的匯率換算為 貴集團呈列之貨幣，其收入及開支項目按期內加權平均匯率換算為人民幣。匯兌差異結果於其他全面收入及累計匯兌儲備中確認。處置非人民幣功能貨幣的業務時，與該特定業務相關的其他綜合收益的組成部分於損益表中確認。

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量日期的匯率換算為人民幣。全年產生的非中國實體經常性現金流量按期內加權平均匯率換算為人民幣。

4.16 所得稅

年內之所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動於損益內確認，惟與於其他全面收入確認或直接於權益確認的項目有關者除外，在此情況下相關稅項乃分別於其他全面收入中確認或直接分配予權益。

即期稅項為本年度應課稅收入的預期應付稅項，採用於報告期末已生效或實質上已生效的稅率及就過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額，即財務報告用途的資產及負債賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦來自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干受限制的例外情況外，在有可能獲得未來應課稅溢利以使用有關資產的前提下，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產均會予以確認。足以支持確認可予扣減暫時差異所產生遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生的數額；但該等差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予扣減暫時差異的同一期間或遞延稅項資

產所產生稅務虧損可予撥回或結轉的期間內轉回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未使用稅務虧損及稅項抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在能夠使稅務虧損或稅抵免的期間內轉回。

遞延稅項資產及負債確認的有限例外情況包括：不得為稅項目的而扣減的商譽、不影響會計或應稅溢利（如屬業務合併的一部分則除外）的資產或負債的初步確認，以及於附屬公司的投資的暫時差異。如屬應課稅差異，只限於 貴集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於可在將來轉回的差異。

遞延稅項的確認金額乃按資產及負債的賬面值的預期變現或結算形式，以於報告期末所生效或大致上生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不計算折讓。

遞延稅項資產的賬面值乃於報告期末進行審閱，而倘若不再可能有足夠的應課稅溢利以實現所有或部分資產利益，則會予以扣減。倘若有可能獲得足夠的應課稅溢利，則任何該等扣減均會撥回。

當派付相關股息之責任確認時，源於派息之額外所得稅乃予確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動會分開列示，並且不予抵銷。惟有當 貴公司或 貴集團擁有抵銷即期稅項資產及即期稅項負債之法律權利，且符合以下額外條件，方可抵銷即期及遞延稅項資產及負債：

- 就即期稅項資產與負債而言， 貴公司或 貴集團計劃以淨額方式償還，或同時變現資產及償還負債；或
- 就遞延稅項資產與負債而言，如指同一個稅務機關就以下方面所徵收之所得稅：
- 同一應課稅實體；或
- 不同應課稅實體，於各預期將有可觀遞延稅項負債或資產償還或回收之未來期間，計劃以淨額方式或同時變現及償還之方式變現即期稅項資產及償還即期稅項負債。

4.17 僱員福利

(a) 定額供款退休計劃

根據中國政府的有關規定， 貴集團參與一項由地方市政府運作的中央退休金計劃（「計劃」），據此， 貴公司於中國的附屬公司須向計劃供款僱員若干百分比的基本薪酬，為僱員退休福利提供資金。地方市政府承諾承擔所有目前及將來退休的 貴公司中國附屬公司員工的退休福利責任。 貴集團對計劃的唯一責任乃繼續支付計劃下的所需供款。根據計劃作出之供款於產生時在損益中扣減。計劃並無有關被沒收的供款可沖減日後供款的條文。

(b) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供了相關服務的年度呈報期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

4.18 以股份為基礎的付款

根據股份獎勵計劃及購股權計劃，其對 貴集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。 貴集團僱員(包括董事)通過以股份為基礎的付款的方式收取薪酬，據此，僱員以提供服務作為權益工具之代價(「**權益結算交易**」)。

授出與僱員之權益結算交易成本乃參照股份獲授當日之公平值計量。

權益結算交易之成本連同權益相應增幅於履行表現及／或服務條件獲達成期間在僱員福利開支中確認。於每個報告期間結束時直至歸屬日期就權益結算交易確認之累計開支反映出歸屬期間屆滿的程度及最終將歸屬為 貴集團權益工具數目之最佳估計。某一期間在損益表中扣除或計入之款項代表該期間開始及結束時確認之累計開支變動。

釐定獎勵於授出日期之公平值時並無考慮服務及非市場表現條件，惟達成條件之可能性獲評定為最終將歸屬為 貴集團股本工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件反映於授出日期之公平值。附帶於獎勵但並無相關服務要求之任何其他條件均被視為非歸屬條件。非歸屬條件於獎勵公平值反映並即時予以支銷，除非亦設有服務及／或表現條件則另作別論。

因未能達致非市場表現及／或服務條件而導致最終並無歸屬之獎勵不會確認開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，則交易均被視為已歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，前提為所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘權益結算獎勵之條件已修訂，但符合獎勵之原有條款，則最少須確認一項開支，尤如有關條件並無修改。此外，倘任何修訂使得以股份為基礎的付款之公平值總額增加，或於修訂當日計量時對僱員有益，便會確認開支。

倘權益結算獎勵被註銷，則其被視為於註銷日期已歸屬，而任何尚未就獎勵確認之開支隨即確認。該情況包括任何受 貴集團或僱員控制之非歸屬條件未獲履行之獎勵。然而，倘有新獎勵取代被註銷獎勵，並於獲授當日被指定為取代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵被視為原有獎勵之修改。

4.19 其他資產減值

貴集團於各報告期末審閱下列資產的賬面值，以確定是否有蹟象顯示該等資產出現減值虧損或過往已確認的減值虧損是否已不存在或減少：

- 物業、廠房及設備；
- 公平值模型項下之投資物業；及
- 商譽。

如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值損失(如有)的程度。

計算可收回金額

資產之可收回金額為其公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映貨幣之時間價值及資產固有風險之現時市場評估之稅前貼現率貼現至其現值。倘資產產生之現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能夠獨立產生現金流入之最小一組資產組合(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會予以分配，以按比例減少現金產生單位(或該單位組別)內資產的賬面值，惟某資產的賬面值不會減至低於其個別公平值減去出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計出現正面的變化，則會撥回減值虧損。所撥回的減值虧損僅限於在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的資產賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度計入損益。

4.20 政府補助

倘可合理確定能夠收取政府補助，而 貴集團將符合政府補助所附帶的條件，則政府補助在財務狀況表中初步確認。補償 貴集團所產生開支的補助金在報告相關費用時予以扣除，或於產生開支的同一期間有系統地於損益中確認為收入。補償 貴集團資產成本的補助金在計算折舊資產期內在損益中確認的資產賬面價值減去折舊費用後扣除。無條件政府補助金乃於收取時在損益中確認為其他收益。

4.21 分部報告

貴集團根據向執行董事呈報以供彼等就分配資源至 貴集團業務分部及檢討該等分部表現之定期內部財務資料識別營運分部及編製分部資料。內部財務資料呈報予執行董事之各項業務成份釐定以下 貴集團主要產品。

就評估分部表現及分部間資源分配而言，董事會按照香港財務報告準則財務報表中所計量的毛利或虧損評估分部損益。

為呈列 貴集團來自外部客戶的收益及 貴集團非流動資產的地理位置，常駐國家乃參照 貴公司大部分附屬公司經營所在國家釐定。

4.22 撥備及或然負債

當 貴集團因過去事件而承擔現有責任(法定或推定)並且很可能需要流出經濟利益以償還責任及對責任金額能作出可靠估計時確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按照預計履行責任的開支的現值列示撥備金。

倘經濟利益流出的可能性不大，或者金額不能可靠估計，則將責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。只有在發生或未發生一個或多個不完全在 貴集團控制範圍內的未來不確定事件的情況下才能確定其存在的可能責任，亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。

4.23 關聯方

就財務資料而言，倘符合下列各項，則為 貴集團之關聯方：

- (a) 與 貴集團相關的人士或該人士的緊密親屬，倘該人士：
 - (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團擁有重大影響；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴公司之母公司主要管理人員。
- (b) 符合任何以下條件的實體會被視為與 貴集團有關連：
 - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團成員（即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自互有關連）。
 - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或一集團成員之聯營公司或合營企業，而另一實體為成員之一）。
 - (iii) 兩實體為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為該第三方的聯營公司。
 - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關連的實體之僱員離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受於(a)項識別之人士的控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)項識別之人士對該實體有重大影響力或該人士為該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員之一。
 - (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員，向 貴集團或 貴公司之母公司提供主要管理人員服務。

一方人士的直系親屬成員是指有關人士在與實體交易時，預期可影響或受該人士影響的親屬成員，包括：

- (i) 該人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該人士的家屬或該人士的配偶或家庭伴侶。

5. 關鍵會計估計及判斷

於應用 貴集團之會計政策時，就目前沒有其他資金來源下，董事需要對資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。其估計及相關假設乃基於過往經驗及其他相關因素釐定。實際結果可能與該等估計有異。

各項估計及相關假設乃按持續基準進行審閱。倘會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。估計不確定性的主要來源如下：

(i) 物業、廠房及設備的可使用年期

貴集團釐定估計其物業、廠房及設備之可使用年期及相關折舊開支。此項估計乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備的實際可使用年期的歷史經驗而作出。倘可使用年期少於以往估計之可使用年期，則管理層將增加折舊開支，並技術性地撤銷或撤減已棄置或出售的舊有或非策略性的資產。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期。定期檢討可能導致估計可使用年期之變動，因而影響日後期間之折舊開支。

(ii) 貿易及其他應收款項之減值

貿易及其他應收款項減值乃根據有關違約風險及預期信貸損失率的假設。貴集團在編製此假設時作出判斷，並廣泛基於可用客戶的歷史數據，現有市場狀況，包括報告期末的前瞻性估計，選擇輸入數據計算減值損失。

倘預期不同於原估計，該差額將在該估計變動的期間內影響貿易及其他應收款項的賬面值及減值虧損。

(iii) 所得稅及遞延稅項

貴集團須繳納不同司法權區之所得稅。於估計所得稅撥備金額時，須就稅項法律及法規的詮釋作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算之最終稅項釐定並不明確。貴集團基於對到期稅項負債評估之估計確認稅項負債。倘最終稅項結果與初步記錄之款額不同，該等差額將對有關釐定期間之所得稅及遞延所得稅撥備造成影響。

倘有可能出現用作抵銷虧損及其他可扣減暫時差異之未來應課稅溢利，遞延稅項資產就所有未動用稅項虧損及未吸納折舊撥備確認。釐定可確認遞延稅項資產金額需行使重大管理判斷，此乃根據可能時機及未來應課稅溢利水平連同未來稅務規劃策略。

(iv) 非金融資產減值

貴集團於各報告期末評估是否有跡象顯示所有非金融資產出現減值。非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面價值超過其可收回金額（即公平值減出售成本及其使用價值的較高者）時，存在減值。公平值減出售成本的計算基於公平交易中具有類似資產的約束性銷售交易的可用數據或可觀察市場價格減去處置該資產的增量成本。當進行使用價值計算時，管理層必須估計現金產生單位資產的預期未來現金流量，並選擇合適的折現率以計算該等現金流量的現值。

附錄一

會計師報告

(v) 公平值計量

貴集團的投資物業、按公平值計入損益之金融資產及按公平值計入其他全面收入之金融資產之公平值計量盡可能使用市場可觀察輸入數據及數值。釐定公平值計量所使用之輸入數據乃基於於估值方法中所使用輸入數據的可觀察程度分為不同的等級（「公平值等級」）：

- 第1級：相同項目於活躍市場所報價格（未經調整）；
- 第2級：第1級輸入數據以外直接或間接可觀察輸入數據；
- 第3級：不可觀察輸入數據（即無法自市場數據衍生）。

分類為上述等級的項目乃基於所使用對該項目公平值計量產生重大影響之最低等級輸入數據確定。等級之間項目轉撥於其產生期間確認。

6. 分部資料

管理層已經根據由主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。主要營運決策者，即負責分配資源及評估經營分部表現之人，已被確定為 貴公司之執行董事。

於往績記錄期， 貴集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務。管理層將業務的經營績效作為一個經營分部進行審閱，以決定是否分配資源。因此， 貴公司主要經營決策者認為，只有一個分部用於製定戰略決策。

貴集團的主要經營實體位於中國。因此，於往績記錄期， 貴集團所有收入均來自中國。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，所有非流動資產位於中國。

7. 收益

收益主要包括自物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務的所得款項。 貴集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月按類別劃分的收益分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
來自客戶及按時間					
確認的收益					
物業管理服務	208,948	296,133	472,268	201,556	300,133
對非業主的增值服務	100,745	132,055	142,985	65,872	84,546
社區增值服務	24,309	51,775	110,064	48,151	53,947
	<u>334,002</u>	<u>479,963</u>	<u>725,317</u>	<u>315,579</u>	<u>438,626</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月，來自股東-旭輝控股（集團）有限公司、其附屬公司及合營企業（「旭輝集團」）的收益分別佔 貴集團收益的40.2%、32.8%、20.3%、23.5%及17.9%。除旭輝集團外， 貴集團擁有大量客戶，彼等於往績記錄期概無貢獻 貴集團收益的10%或以上。

附錄一

會計師報告

(a) 未達成履約義務

對於物業管理服務及對非業主的增值服務而言，在有權開立發票金額與貴集團迄今表現對於客戶的價值直接相關時，貴集團按月確認相等於有權開立發票金額的收益。貴集團已選擇適用的簡化處理辦法，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合同並無固定期限。當交易對手通知貴集團不再需要服務時，對非業主的增值服務合同的期限通常會到期。

對於社區增值服務而言，彼等在短時間內獲提供，並於各期間結束時並無未達成的履約義務。

(b) 因獲得合同的增量成本而確認的資產

於往績記錄期，取得合同並無重大增量成本。

(c) 合同負債詳情

貴集團已確認以下與收益相關之合同負債

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債	<u>52,441</u>	<u>90,462</u>	<u>120,077</u>	<u>145,775</u>

(i) 合同負債之重大變動

貴集團之合同負債主要來自客戶預付款，但尚未提供相關服務。由於貴集團業務增長，該等負債增加。

(ii) 就合同負債確認的相關收益

下表顯示當前報告期結轉之合同負債中確認的收益金額。

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合同負債結餘之 已確認收益				
物業管理服務	23,960	33,367	61,367	68,705
社區增值服務	1,630	3,657	4,871	4,168
對非業主的增值服務	<u>1,762</u>	<u>7,729</u>	<u>3,077</u>	<u>24,600</u>
	<u>27,352</u>	<u>44,753</u>	<u>69,315</u>	<u>97,473</u>

附錄一

會計師報告

8. 其他收入及其他淨收益

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
銀行利息收入	600	886	686	385	1,079
其他利息收入	1,665	800	-	-	-
政府補助(附註)	2,311	3,028	2,266	506	3,255
罰款收入	1,715	70	379	18	80
撥回法律糾紛撥備	-	-	472	-	-
撥回貿易應收款項減值虧損	164	-	1,628	928	-
撥回其他應收款項減值虧損	2,427	626	472	165	-
出售物業、廠房及設備收益	-	-	-	-	4
出售投資物業收益	107	117	158	-	-
投資物業公平值收益	410	215	725	-	603
按公平值計入損益之					
金融資產之利息收入	-	640	2,470	968	1,168
出售按公平值計入其他全面					
收入之金融資產收益	-	-	616	-	-
其他	210	248	356	360	618
	<u>9,609</u>	<u>6,630</u>	<u>10,228</u>	<u>3,330</u>	<u>6,807</u>

附註：政府補助主要包括政府對民生及殘疾僱員的補貼。

9. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利乃扣除下列各項後達致：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
物業、廠房及設備折舊	763	1,026	1,937	832	1,378
貿易應收款項減值虧損	373	2,838	472	728	4,793
其他應收款項減值虧損	189	339	3,349	1,591	2,503
出售物業、廠房及設備收益	-	-	-	-	(4)
出售物業、廠房及設備虧損	-	11	34	1	8
[編纂]開支	-	-	-	-	[編纂]
有關經營租約變動：					
租賃物業	996	1,776	2,578	948	1,908
廠房及機械	-	6	64	47	85
員工成本(包括董事酬金 —					
附註13)：					
工資、薪金及其他福利	157,412	219,563	280,359	168,407	205,604
花紅	11,737	14,807	30,204	15,102	7,702
退休計劃供款	25,036	36,108	54,424	23,518	33,248
	<u>194,185</u>	<u>270,478</u>	<u>364,987</u>	<u>207,027</u>	<u>[編纂]</u>

附錄一

會計師報告

10. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
即期稅項					
本年度稅項	6,258	10,947	30,471	10,226	15,290
過往年度超額撥備	—	—	(48)	(18)	—
	6,258	10,947	30,423	10,208	15,290
遞延稅項 (附註25)					
(扣除) / 計入年 / 期內損益	(600)	645	(1,954)	400	523
	<u>5,658</u>	<u>11,592</u>	<u>28,469</u>	<u>10,608</u>	<u>15,813</u>

根據開曼群島的法律及法規，貴集團於開曼群島毋須繳納任何所得稅。

根據英屬處女群島之法律及法規，貴集團於英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。

由於貴集團於往績記錄期並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據於2008年1月1日生效的中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，除另有註明外，貴集團中國實體須按25%稅率繳納所得稅。

年 / 期內所得稅開支可與合併損益表及其他全面收益表之除所得稅開支前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
除所得稅開支前溢利	<u>21,220</u>	<u>45,192</u>	<u>104,911</u>	<u>41,269</u>	<u>56,991</u>
按繳付稅項之司法權區					
所產生之溢利適用之稅率					
計算之稅項	5,304	11,299	26,228	10,317	14,247
分佔聯營公司溢利的稅務影響	—	—	(156)	—	(282)
不可扣稅支出的稅務影響	193	1,119	1,287	1,181	2,729
毋須應課稅收入的稅務影響	(1,829)	(131)	—	—	(371)
扣除未確認暫時差異 / (稅項虧損)之影響	500	(701)	(1,164)	(1,054)	(1,823)
授予中國附屬公司免稅之影響	1,490	6	38	182	164
過往年度稅項超額撥備	—	—	(48)	(18)	—
中國附屬公司未分配盈利的遞延稅項	—	—	2,284	—	1,149
所得稅開支	<u>5,658</u>	<u>11,592</u>	<u>28,469</u>	<u>10,608</u>	<u>15,813</u>

11. 股息

截至2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月期間，永升物業已分別宣派及派付股息人民幣9,900,000元及人民幣24,500,000元。

除上文所述者外，貴公司自其註冊成立以來並無派付或宣派其他股息。

12. 每股盈利

由於重組及貴集團於往績記錄期業績乃按附註2所披露的合併基準呈列，就其包含於本報告而言，呈列每股盈利資料被視為並無意義，因此並無呈列每股盈利資料。

13. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士

(a) 董事酬金

於往績記錄期董事酬金詳情如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	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
截至2015年12月31日止年度					
<i>執行董事</i>					
林中先生	-	-	-	-	-
周洪斌先生	-	-	-	-	-
<i>非執行董事</i>					
林峰先生	-	-	-	-	-
葛明先生	-	-	-	-	-
<i>獨立非執行董事</i>					
馬永義先生	-	-	-	-	-
王鵬先生	-	-	-	-	-
張偉聰先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附錄一

會計師報告

	薪金、津貼		退休計劃		總計
	袍金	及實物利益	酌情花紅	供款	
	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
截至2016年12月31日止年度					
執行董事					
林中先生	-	-	-	-	-
周洪斌先生	-	-	-	-	-
非執行董事					
林峰先生	-	-	-	-	-
葛明先生	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
馬永義先生	-	-	-	-	-
王鵬先生	-	-	-	-	-
張偉聰先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	薪金、津貼		退休計劃		總計
	袍金	及實物利益	酌情花紅	供款	
	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
截至2017年12月31日止年度					
執行董事					
林中先生	-	-	-	-	-
周洪斌先生	-	217	-	5	222
非執行董事					
林峰先生	-	-	-	-	-
葛明先生	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
馬永義先生	50	-	-	-	50
王鵬先生	50	-	-	-	50
張偉聰先生	-	-	-	-	-
	<u>100</u>	<u>217</u>	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>322</u>

附錄一

會計師報告

	薪金、津貼		退休計劃		總計
	袍金	及實物利益	酌情花紅	供款	
	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
截至2017年6月30日					
止六個月(未經審核)					
執行董事					
林中先生	-	-	-	-	-
周洪斌先生	-	-	-	-	-
非執行董事					
林峰先生	-	-	-	-	-
葛明先生	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
馬永義先生	-	-	-	-	-
王鵬先生	-	-	-	-	-
張偉聰先生	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	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
截至2018年6月30日					
止六個月					
執行董事					
林中先生	-	-	-	-	-
周洪斌先生	-	1,300	325	31	1,656
非執行董事					
林峰先生	-	-	-	-	-
葛明先生	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
馬永義先生	-	-	-	-	-
王鵬先生	-	-	-	-	-
張偉聰先生	-	-	-	-	-
	-	1,300	325	31	1,656

附註：

- (i) 於往績記錄期，概無董事已自 貴集團收取任何酬金作為促使加入或於加入 貴集團時之獎金或離職之賠償。概無董事於往績記錄期放棄或同意放棄任何酬金。
- (ii) 林中先生於2018年4月18日獲委任為 貴公司執行董事。

附錄一

會計師報告

- (iii) 周洪斌先生於2018年7月25日獲委任為 貴公司執行董事。
- (iv) 林峰先生及葛明先生於2018年7月25日獲委任為 貴公司非執行董事。
- (v) 馬永義先生及王鵬先生於2018年11月26日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。
- (vi) 張偉聰先生於2018年11月26日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於往績記錄期，概無向或應向彼支付酬金。

(b) 五位最高薪酬人士

貴集團於往績記錄期五位最高薪酬人士的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人數	2016年 人數	2017年 人數	2017年 人數 (未經審核)	2018年 人數
董事	—	—	—	—	1
非董事，最高薪酬人士	5	5	5	5	4
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

上述於往績記錄期非董事(最高薪酬人士)之酬金詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
薪金及其他酬金	1,727	1,699	1,842	873	956
酌情花紅	1,514	1,975	2,227	1,114	491
退休計劃供款	180	182	201	95	81
	<u>3,421</u>	<u>3,856</u>	<u>4,270</u>	<u>2,082</u>	<u>1,528</u>

薪酬最高的非董事人數在下列酬金範圍內：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人數	2016年 人數	2017年 人數	2017年 人數 (未經審核)	2018年 人數
零至人民幣1,000,000元	5	5	4	5	4
人民幣1,000,001元至 人民幣2,000,000元	—	—	1	—	—
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>

附錄一

會計師報告

14. 於一間聯營公司之權益

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔商譽外資產淨值	-	-	2,156	3,283

貴集團之聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立、運營及主要活動地點	所有權權益／ 投票權／ 分佔溢利百分比
重慶旭原天澄物業管理有限公司	於中國進行物業服務管理	51*

* 儘管 貴集團於重慶旭原天澄物業管理有限公司的所有權權益超過50%， 貴集團僅有權委任重慶旭原天澄物業管理有限公司董事會三名董事中的一位董事，因而 貴集團對重慶旭原天澄物業管理有限公司之財務及經營政策並無控制權，惟對其有重大影響。 貴公司董事因此將於重慶旭原天澄物業管理有限公司的權益視為一間聯營公司。

根據會計政策就任何差額調整的聯營公司之財務資料概要如下：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6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	-	-	5,134	9,283
非流動資產	-	-	107	120
流動負債	-	-	(1,013)	(2,966)
非流動負債	-	-	-	-
資產淨值	-	-	4,228	6,437
貴集團分佔聯營公司資產淨值	-	-	2,156	3,283

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
收益	-	-	2,539	-	6,501
稅後溢利或虧損	-	-	1,227	-	2,209
全面收入總額	-	-	1,227	-	2,209
自聯營公司收取之股息	-	-	-	-	-

附錄一

會計師報告

15. 物業、廠房及設備

	樓宇	租賃物業裝修	電腦軟件	電子設備	運輸設備	傢俱及設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本							
於2015年1月1日	-	-	-	3,173	277	1,215	4,665
添置	-	-	-	964	23	294	1,281
於2015年12月31日及2016年1月1日	-	-	-	4,137	300	1,509	5,946
添置	-	-	-	1,033	183	328	1,544
出售	-	-	-	(4)	-	(7)	(11)
於2016年12月31日及2017年1月1日	-	-	-	5,166	483	1,830	7,479
通過收購附屬公司收購	9,413	-	-	194	346	143	10,096
添置	-	-	-	1,489	839	701	3,029
出售	-	-	-	(68)	-	(56)	(124)
於2017年12月31日及2018年1月1日	9,413	-	-	6,781	1,668	2,618	20,480
添置	-	1,147	695	1,903	27	204	3,976
出售	-	-	-	(52)	(255)	(28)	(335)
於2018年6月30日	<u>9,413</u>	<u>1,147</u>	<u>695</u>	<u>8,632</u>	<u>1,440</u>	<u>2,794</u>	<u>24,121</u>
累計折舊							
於2015年1月1日	-	-	-	1,363	247	652	2,262
折舊	-	-	-	593	4	166	763
於2015年12月31日及2016年1月1日	-	-	-	1,956	251	818	3,025
折舊	-	-	-	781	36	209	1,026
出售	-	-	-	-*	-	-*	-
於2016年12月31日及2017年1月1日	-	-	-	2,737	287	1,027	4,051
折舊	422	-	-	1,008	195	312	1,937
出售	-	-	-	(37)	-	(53)	(90)
於2017年12月31日及2018年1月1日	422	-	-	3,708	482	1,286	5,898
折舊	296	88	33	607	164	190	1,378
出售	-	-	-	(46)	(250)	(27)	(323)
於2018年6月30日	<u>718</u>	<u>88</u>	<u>33</u>	<u>4,269</u>	<u>396</u>	<u>1,449</u>	<u>6,953</u>
賬面淨值							
於2015年12月31日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,181</u>	<u>49</u>	<u>691</u>	<u>2,921</u>
於2016年12月31日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,429</u>	<u>196</u>	<u>803</u>	<u>3,428</u>
於2017年12月31日	<u>8,991</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,073</u>	<u>1,186</u>	<u>1,332</u>	<u>14,582</u>
於2018年6月30日	<u>8,695</u>	<u>1,059</u>	<u>662</u>	<u>4,363</u>	<u>1,044</u>	<u>1,345</u>	<u>17,168</u>

* 結餘少於人民幣1,000元

附錄一

會計師報告

上述物業、廠房及設備項目於其估計使用年期以直線法折舊並經考慮其估計存在剩餘價值。

樓宇持作自用並位於中國。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，概無物業、廠房及設備被質押。

16. 投資物業

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公平值				
於1月1日	50,160	48,788	47,941	48,240
出售	(1,782)	(1,062)	(426)	–
公平值變動	410	215	725	603
於12月31日 / 6月30日	<u>48,788</u>	<u>47,941</u>	<u>48,240</u>	<u>48,843</u>

貴集團投資物業於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日的公平值乃由江蘇中企華中天資產評估有限公司按收益法達至，該公司為一間持有獲認可及有關專業資格的獨立估值師，且擁有經估值投資物業的地點及類別的近期經驗。

投資物業之公平值為第3級經常性公平值計量。期初及期末公平值結餘對賬如下：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘(第3級經常性公平值)	50,160	48,788	47,941	48,240
出售	(1,782)	(1,062)	(426)	–
計入損益之公平值變動收益	410	215	725	603
期末結餘(第3級經常性公平值)	<u>48,788</u>	<u>47,941</u>	<u>48,240</u>	<u>48,843</u>
計入損益的年 / 期內未變現收益或 虧損變動	<u>410</u>	<u>215</u>	<u>725</u>	<u>603</u>

有關第3級公平值計量之資料：

	估值技術	不可觀察輸入數據	累計升值 範圍	與公平值輸入值 之關係
庫房及車位	收入法	現行每日市場租金	49%至869%	市場租金越高， 公平值越高

於期內，估值技術並無變動。

公平值計量乃基於上述物業的最高及最佳使用，其並非與彼等之實際使用不同。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止期間，概無轉入或轉出第3級或任何其他級層。貴集團的政策為公平值層級在彼等發生的報告期末確認轉移。

附錄一

會計師報告

17. 按公平值計入其他全面收入之金融資產

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入其他全面收入之金融資產				
非流動資產				
—上市債券，按公平值	—	20,000	—	—

貴集團按公平值計入其他全面收入的金融資產於2016年12月31日的公平值乃由江蘇中企華中天資產評估有限公司按市值基準達至，該公司為一間持有獲認可及有關專業資格的獨立估值師，且擁有經估值金融資產的類別的近期經驗。

貴集團已在公開市場以有利交易價格出售上市債券。出售的上市債券的公平值為人民幣20,616,000元，而貴集團已變現收益人民幣616,000元。

18. 商譽

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	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	—	—	—	17,230
透過業務合併收購	—	—	17,230	—
於12月31日／6月30日	—	—	17,230	17,230
累計減值虧損				
於1月1日	—	—	—	—
透過業務合併收購	—	—	—	—
於12月31日／6月30日	—	—	—	—

商譽減值測試至少每年進行一次。

就減值測試而言，商譽分配於下列已識別之附屬公司：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
寧波永達物業管理有限公司	—	—	17,230	17,230

附錄一

會計師報告

現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額乃根據來自包括五年期間的正式獲批預算的現金流量預測，由使用價值計算釐定。

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
稅前貼現率	-	-	9.6%	8.6%
經營利率	-	-	5.7%	6.2%
五年期間內增長率	-	-	3.3%	3.4%
經營利率(實際%)	-	-	4.4%	13.9%

所使用的貼現率為稅前貼現率及反應有關現金產生單位的特定風險。經營利率及五年期間內增長率乃基於過往經驗。

於2017年12月31日及2018年6月30日，可收回金額已由獨立估值師江蘇中企華中天資產評估有限公司估值。

於2017年12月31日及2018年6月30日，以使用價值計算之現金產生單位的可收回金額分別超過其賬面值約人民幣2,323,000元及人民幣5,020,000元。

董事認為，主要參數之合理可能變動將導致現金產生單位之賬面值超過其可收回金額。

於2017年12月31日，倘經營利率及稅前貼現率分別較管理層所估計者低0.5%及高出0.08%，於合併用於計量可收回金額的其他變量的變動所產生的影響後，現金產生單位之賬面值將等於其可收回金額。

於2018年6月30日，倘經營利率及稅前貼現率分別較管理層所估計者低0.68%及高出0.09%，於合併用於計量可收回金額的其他變量的變動所產生的影響後，現金產生單位之賬面值將等於其可收回金額。

根據評估結果，董事認為並無跡象顯示商譽的賬面值須減值。

19. 存貨

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
車位	48,597	46,386	120	120
庫房	147	147	147	147
	<u>48,744</u>	<u>46,533</u>	<u>267</u>	<u>267</u>

附錄一

會計師報告

20. 貿易應收款項

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6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	32,551	63,754	38,425	60,536
第三方	17,903	30,415	89,310	143,356
總額	50,454	94,169	127,735	203,892
減：貿易應收款項減值撥備	(2,351)	(5,189)	(6,274)	(11,067)
	<u>48,103</u>	<u>88,980</u>	<u>121,461</u>	<u>192,825</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，貿易應收款項以人民幣計值，且貿易應收款項之公平值與其賬面值相若。

貿易應收款項主要產生於包乾制下的物業管理服務收入及對非業主的增值服務。

包乾制下的物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議條款收取。來自物業管理服務的服務收入於向住戶發出繳款通知書時到期支付。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，按發票日期作出之貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6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	41,913	85,910	105,216	152,720
1至2年	4,346	3,665	19,994	37,143
2至3年	2,743	1,893	1,180	12,240
3至4年	1,139	1,577	619	554
4至5年	259	888	405	596
5年以上	54	236	321	639
	<u>50,454</u>	<u>94,169</u>	<u>127,735</u>	<u>203,892</u>

附錄一

會計師報告

21. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按金及其他應收款項				
— 關聯方(附註)	42,416	18,312	6,865	8,070
— 第三方	8,450	15,166	50,939	76,348
總計	50,866	33,478	57,804	84,418
減：其他應收款項減值撥備	(2,130)	(1,843)	(5,183)	(7,686)
	48,736	31,635	52,621	76,732
應收增值稅	287	1,060	309	415
應收股東款項	—	—	—	304
預付款項	56	1,217	2,002	11,605
	<u>49,079</u>	<u>33,912</u>	<u>54,932</u>	<u>89,056</u>

附註：於2015年12月31日，其他應收款項結餘包括應收旭輝集團附屬公司款項約人民幣18.5百萬元，其為無抵押、按4.4%–5.6%計息及須按要求償還。於2015年及2016年12月31日，應收旭輝集團附屬公司款項之應收利息分別約為人民幣5.7百萬元及人民幣6.4百萬元。

22. 現金及現金等價物

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6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	106	82	87	84
銀行現金	184,116	252,397	438,133	404,891
	<u>184,222</u>	<u>252,479</u>	<u>438,220</u>	<u>404,975</u>

附註：

- 存置於中國之手頭現金及銀行現金按人民幣計值。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。根據中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准僅通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為外幣。
- 於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，現金及現金等價物並未計及人民幣零元、人民幣零元、人民幣116,000元及人民幣134,000元的住房維修基金，住房維修基金由業主擁有但以貴集團的名義存入銀行賬戶。該等存款可於相關政府機構批准後由貴集團用作公開維修開支。

附錄一

會計師報告

23. 貿易應付款項

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6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	-	-	-	-
第三方	11,365	20,529	36,730	46,551
	<u>11,365</u>	<u>20,529</u>	<u>36,730</u>	<u>46,551</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，貴集團於各往績記錄期末的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6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	11,273	20,426	36,702	45,805
1至2年	62	60	2	746
2至3年	30	13	13	-
3至4年	-	30	13	-
	<u>11,365</u>	<u>20,529</u>	<u>36,730</u>	<u>46,551</u>

24. 應計費用及其他應付款項

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計費用及其他應付款項				
— 關聯方(附註a)	44,421	30,368	7,670	8,914
— 第三方	74,849	115,068	180,849	228,975
	119,270	145,436	188,519	237,889
法律糾紛撥備(附註b)	30	277	453	428
應付薪金	33,574	49,277	65,973	42,817
其他應付稅項	9,913	1,993	9,976	11,500
	<u>162,787</u>	<u>196,983</u>	<u>264,921</u>	<u>292,634</u>

附註：

- (a) 於2015年及2016年12月31日，結餘包括應付旭輝集團附屬公司款項約人民幣34.9百萬元及人民幣3.5百萬元，該等款項為無抵押、按4.4%–5.6%計息及按要求償還。於2016年12月31日，應付附屬公司款項的應付利息約為人民幣1.4百萬元。
- (b) 貴集團目前涉及多宗法律糾紛。撥備數額為董事在獲得法律意見後對貴集團負債的最恰當估計。不明朗因素涉及該等索賠能否庭外解決，或倘無法庭外解決，貴集團能否成功抗辯任何指控。

附錄一

會計師報告

25. 遞延稅項

於往績記錄期，遞延稅項資產及已確認負債詳情及變動如下所示：

遞延稅項資產

	貿易應收 款項減值 虧損	其他應收 款項減值 虧損	法律糾紛 撥備	總額
	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	535	1,092	-	1,627
計入／(扣除)年內損益	<u>52</u>	<u>(559)</u>	<u>8</u>	<u>(499)</u>
於2015年12月31日及2016年1月1日	587	533	8	1,128
計入／(扣除)年內損益	<u>709</u>	<u>(72)</u>	<u>62</u>	<u>699</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,296	461	70	1,827
計入年內損益	<u>271</u>	<u>835</u>	<u>44</u>	<u>1,150</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	1,567	1,296	114	2,977
計入／(扣除)期內損益	<u>1,198</u>	<u>625</u>	<u>(6)</u>	<u>1,817</u>
於2018年6月30日	<u>2,765</u>	<u>1,921</u>	<u>108</u>	<u>4,794</u>

遞延稅項負債

	未分配溢利 的預扣稅	於收購附屬 公司後提供 公平值調整	為投資 物業提供 公平值調整	總額
	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	-	-	(9,081)	(9,081)
計入年內損益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(101)</u>	<u>(101)</u>
於2015年12月31日 及2016年1月1日	-	-	(9,182)	(9,182)
計入年內損益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(54)</u>	<u>(54)</u>
於2016年12月31日 及2017年1月1日	-	-	(9,236)	(9,236)
計入年內損益	<u>(2,284)</u>	<u>(639)</u>	<u>(181)</u>	<u>(3,104)</u>
於2017年12月31日 及2018年1月1日	(2,284)	(639)	(9,417)	(12,340)
扣除／(計入)期內損益	<u>(1,149)</u>	<u>7</u>	<u>(152)</u>	<u>(1,294)</u>
於2018年6月30日	<u>(3,433)</u>	<u>(632)</u>	<u>(9,569)</u>	<u>(13,634)</u>

附錄一

會計師報告

26. 股本

- (i) 貴公司為於2018年4月16日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元的股份及已發行1股0.01港元的股份。
- (ii) 於2015年1月1日、2015年12月31日、2016年1月1日、2016年12月31日、2017年1月1日、2017年12月31日、2018年1月1日及2018年6月30日並無法定及已發行股本。
- (iii) 有關 貴公司股本變動的進一步詳情載於本文件「歷史、發展及重組」一節。

27. 經營租賃承擔及安排

貴集團作為承租人

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額應付情況如下：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業				
一年內	519	514	1,552	1,065
第二至第五年(包括首尾兩年) . . .	–	25	2,432	1,982
五年以後	–	–	–	–
	<u>519</u>	<u>539</u>	<u>3,984</u>	<u>3,047</u>
廠房及機械				
一年內	27	58	95	57
第二至第五年(包括首尾兩年) . . .	8	5	20	22
五年以後	–	–	–	–
	<u>35</u>	<u>63</u>	<u>115</u>	<u>79</u>
	<u>554</u>	<u>602</u>	<u>4,099</u>	<u>3,126</u>

貴集團根據經營租賃承租物業及辦公設備。租約初步為期3個月至5年。租約不包括任何或有租金。

28. 收購附屬公司

於2017年3月27日，貴集團收購寧波永達物業管理有限公司之100%有表決權權益工具，該公司主要活動為物業管理。該收購的總代價為現金代價人民幣31,500,000元。作出該收購旨在擴大 貴集團現有經營規模並擴大 貴集團的市場影響力。

附錄一

會計師報告

於各2017年完成收購日期所收購的可識別資產及所承擔的負債之暫定公平值如下：

	賬面值	公平值調整	公平值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	7,482	2,614	10,096
貿易應收款項	28,334	–	28,334
存款、預付款及其他應收款項	6,482	–	6,482
遞延稅項資產	672	–	672
現金	4,262	–	4,262
貿易應付款項	(311)	–	(311)
應計及其他應付款項	(29,266)	–	(29,266)
應付所得稅	(5,346)	–	(5,346)
於公平值調整時確認之遞延稅項負債	–	(653)	(653)
按公平值計量的可識別淨資產總值	12,309	1,961	14,270
商譽(附註18)			17,230
現金總代價			31,500

有關收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額之分析如下：

	公平值
	人民幣千元
現金流出淨額：	
以現金結算之購買代價	31,500
收購現金及現金等價物	(4,262)
	27,238

自收購日期起，寧波永達物業管理有限公司為 貴集團收益及年內溢利貢獻人民幣44,797,000元及人民幣1,969,000元。倘若收購發生於2017年1月1日， 貴集團的收益及溢利將分別為人民幣59,729,000元及人民幣2,625,000元。該備考資料僅供說明使用，並不一定表示倘收購於2017年1月1日完成， 貴集團實際上可以實現的的收益及經營績效，亦不為未來表現的預測。

29. 關聯方交易

貴集團於往績記錄期訂立以下重大關聯方交易：

(a) 名稱及關係

關聯方名稱	與 貴集團關係
旭輝集團	最終控股股東控制的實體(包括其附屬公司及合營企業)
林峰先生	貴集團董事及重要股東
Ceng Yirong女士	林峰先生之配偶
Lin Xianglin先生	林峰先生之父
陳傳超先生	貴集團核心管理層成員
駱信國先生	貴集團核心管理層成員

附錄一

會計師報告

(b) 關聯方交易

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	
旭輝集團					
提供服務					
— 物業管理服務 . . .	35,569	44,446	46,416	25,793	21,669
— 對非業主的增值					
服務	98,746	113,070	100,731	48,461	56,730
租金開支	—	(547)	(171)	(171)	—
利息收入	1,665	800	—	—	—
利息開支	—	(1,363)	—	—	—
林峰先生					
提供服務					
— 物業管理服務 . . .	—	—	13	3	18
Ceng Yirong女士					
提供服務					
— 物業管理服務 . . .	—	—	8	7	7
Lin Xianglin先生					
提供服務					
— 物業管理服務 . . .	—	1	3	1	1
陳傳超先生					
提供服務					
— 物業管理服務 . . .	—	1	3	2	2
駱信國先生					
提供服務					
— 物業管理服務 . . .	—	—	4	2	2

30. 資本管理政策及程序

貴集團管理其資本，以確保 貴集團內實體能持續經營，同時透過優化債務與權益結餘，為股東帶來最大回報。

貴集團資本架構包括債務淨額(扣除現金及現金等價物)及 貴公司擁有人應佔權益(分別包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

貴公司董事持續檢討資本架構，並考慮資本成本及與資本相關的風險。如必要， 貴集團將通過支付股息、發行新股及回購股份以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

管理層將權益總額視作資本。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日的資本金額分別為人民幣134,180,000元、人民幣167,780,000元、人民幣244,670,000元及人民幣261,652,000元，考慮到預計資本支出及預計戰略投資機會，管理層認為此為最佳的資本數額。

31. 金融風險管理

貴集團主要金融工具包括按公平值計入其他全面收入之金融資產、按公平值計入損益之金融資產、貿易應收款項、按金及其他應收款項、現金及現金等價物及貿易應付款項、應計費用及其他應付款項。該等金融工具之詳情披露於各附註中。有關該等金融工具的風險包括利率風險、貨幣風險、信貸風險及流動資金風險。減低有關風險之政策載列如下。 貴公司董事致力管控此等風險，確保及時有效地推行適當措施。

(a) 利率風險

由於 貴集團並無重大計息資產及負債，故 貴集團收入及經營現金流量與市場利率變動無重大關係。

(b) 信貸風險

貴集團承受與其貿易及其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及受限制現金之賬面值為 貴集團與金融資產有關之最高信貸風險。

由於現金存款主要存於國有銀行及其他中型或大型上市銀行， 貴集團預期並無與存放於銀行的現金相關的重大信貸風險。管理層預期不會產生因交易對手違約而導致的任何重大虧損。

貴集團客戶眾多，且信貸風險不集中。 貴集團擁有監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外， 貴集團於各報告期末審閱該等應收款項的可收回性以確保對不可收回的金額計提足夠的減值虧損。

貴集團在資產的初步確認時考慮違約的可能性，並考慮於各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時， 貴集團將報告日期資產發生違約的風險與初步確認時發生違約的風險進行比較。其考慮可獲得的合理及支持性前瞻資訊。特別是結合了以下指標：

- 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預期發生重大不利變化預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 個體業主或借款人的經營績效實際或者預期發生重大變化
- 個體業主或同一借款人的其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括 貴集團內借款人付款情況的變化及借款人經營績效的變化

(i) 貿易及其他應收款項

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日， 貴集團採用一般方法計提香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損，該準則可確認來自關聯方及所有其他應收款項之貿易應收款項的12個月預期信貸虧損。來自第三方的貿易應收款項採用簡化方法計提香港財務報告準則第9號所規定的預期虧損，該準則允許使用存續期的預期虧損撥備。

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，餘下結餘虧損準備撥備之釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

貿易應收款項	第三方						關聯方	總計
	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上		
	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								
預計虧損率	3.6%	8.3%	15.9%	30.1%	55.5%	100%	2.9%	
賬面值總額	11,553	3,148	2,038	930	198	36	32,551	50,454
虧損準備撥備	413	260	324	280	110	36	928	2,351
於2016年12月31日								
預計虧損率	3.6%	8.3%	15.9%	30.1%	55.5%	100%	4.6%	
賬面值總額	24,335	2,454	1,534	1,208	714	170	63,754	94,169
虧損準備撥備	869	203	244	363	397	170	2,943	5,189
於2017年12月31日								
預計虧損率	3.6%	8.3%	15.9%	30.1%	55.5%	100%	3.4%	
賬面值總額(附註)	66,791	19,994	1,180	619	405	321	38,425	127,735
虧損準備撥備 (附註)	2,386	1,653	188	186	225	321	1,315	6,274
於2018年6月30日								
預計虧損率	3.6%	8.3%	15.9%	30.1%	55.5%	100%	3.4%	
賬面值總額	99,897	29,657	12,157	545	505	595	60,536	203,892
虧損準備撥備	3,569	2,452	1,936	164	280	595	2,071	11,067

於往績記錄期，各獨立財政年度的預期信貸虧損率不同於來自第三方之貿易應收款項，其應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期虧損作出撥備。董事認為，使用不同預期信貸虧損率與使用上文所披露之相同預期信貸虧損率間的計提虧損撥備並無重大差異。因此，於往績記錄期採用相同的預期信貸虧損率。

附註：賬面值總額及虧損準備撥備分別為人民幣30,575,000元及人民幣2,241,000元，乃由於收購附屬公司所致。詳情如下：

貿易應收款項	第三方						關聯方	總計
	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上		
	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		
預計虧損率	3.6%	8.3%	零	零	零	零	零	
賬面值總額	6,104	24,471	-	-	-	-	-	30,575
虧損準備撥備	218	2,023	-	-	-	-	-	2,241

附錄一

會計師報告

按金及其他應收款項	第三方	關聯方	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年12月31日			
預計虧損率	9.2%	3.2%	
賬面值總額	8,450	42,416	50,866
虧損準備撥備	776	1,354	2,130
於2016年12月31日			
預計虧損率	7.3%	4.0%	
賬面值總額	15,166	18,312	33,478
虧損準備撥備	1,115	728	1,843
於2017年12月31日			
預計虧損率	9.7%	3.7%	
賬面值總額 (附註)	50,939	6,865	57,804
虧損準備撥備 (附註)	4,927	256	5,183
於2018年6月30日			
預計虧損率	9.7%	3.7%	
賬面值總額	76,348	8,070	84,418
虧損準備撥備	7,386	300	7,686

附註：賬面值總額及虧損準備撥備分別為人民幣4,784,000元及人民幣463,000元，乃由於收購附屬公司所致。詳情如下：

按金及其他應收款項	第三方	關聯方	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預計虧損率	9.7%	零	
賬面值總額	4,784	-	4,784
虧損準備撥備	463	-	463

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，貿易及其他應收款項之虧損準備撥備與期初該撥備之虧損撥備對賬如下：

	貿易 應收款項	其他 應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	2,142	4,368	6,510
於損益確認之虧損準備撥備	373	189	562
先前確認之虧損撥備撥回	<u>(164)</u>	<u>(2,427)</u>	<u>(2,591)</u>
於2015年12月31日及2016年1月1日	2,351	2,130	4,481
於損益確認之虧損準備撥備	2,838	339	3,177
先前確認之虧損撥備撥回	<u>-</u>	<u>(626)</u>	<u>(626)</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	5,189	1,843	7,032
於損益確認之虧損準備撥備	472	3,349	3,821
透過收購附屬公司收購	2,241	463	2,704
先前確認之虧損撥備撥回	<u>(1,628)</u>	<u>(472)</u>	<u>(2,100)</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	6,274	5,183	11,457
於損益確認之虧損準備撥備	<u>4,793</u>	<u>2,503</u>	<u>7,296</u>
於2018年6月30日	<u>11,067</u>	<u>7,686</u>	<u>18,753</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，貿易及其他應收款項賬面總值為人民幣101,320,000元、人民幣127,647,000元、人民幣185,539,000元及人民幣288,310,000元，因此最大虧損風險分別為人民幣4,481,000元、人民幣7,032,000元、人民幣11,457,000元及人民幣18,753,000元。

(c) 流動資金風險

流動資金風險管理乃由 貴公司董事最終負責，並已建立一個適當之流動資金風險管理架構以管理 貴集團之短期、中期及長期資金及流動資金管理要求。 貴集團通過維持充足儲備及銀行融資管理流動資金風險。

附錄一

會計師報告

下表詳述 貴集團非衍生金融負債之剩餘合約到期日。下表乃根據金融負債基於 貴集團可能被要求償還之最早日期的未貼現現金流量編製。下表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，未貼現金額來自各報告期末之當前利率。

	合約未貼現					
	賬面值	現金流量 總額	一年內 或按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年12月31日						
貿易應付款項	11,365	11,365	11,273	62	30	-
應計費用及其他應付款項	152,844	152,844	143,663	4,315	4,757	109
	<u>164,209</u>	<u>164,209</u>	<u>154,936</u>	<u>4,377</u>	<u>4,787</u>	<u>109</u>
於2016年12月31日						
貿易應付款項	20,529	20,529	20,426	60	43	-
應計費用及其他應付款項	194,713	194,713	180,879	10,355	3,295	184
	<u>215,242</u>	<u>215,242</u>	<u>201,305</u>	<u>10,415</u>	<u>3,338</u>	<u>184</u>
於2017年12月31日						
貿易應付款項	36,730	36,730	36,702	2	26	-
應計費用及其他應付款項	254,492	254,492	226,028	18,090	10,000	374
	<u>291,222</u>	<u>291,222</u>	<u>262,730</u>	<u>18,092</u>	<u>10,026</u>	<u>374</u>
於2018年6月30日						
貿易應付款項	46,551	46,551	45,805	746	-	-
應計費用及其他應付款項	280,706	280,706	220,011	36,254	16,832	7,609
	<u>327,257</u>	<u>327,257</u>	<u>265,816</u>	<u>37,000</u>	<u>16,832</u>	<u>7,609</u>

(d) 貨幣風險

貴集團主要於中國運營，大部分交易以人民幣結算且並無外匯匯率變動造成的重大風險。

(e) 公平值

(i) 並非按公平值計量之金融工具

並非按公平值計量之金融工具包括現金及現金等價物、貿易應收款項、按金及其他應收款項、貿易應付款項及應計費用及其他應付款項。

由於彼等之短期性質，現金及現金等價物、貿易應收款項、按金及其他應收款項、貿易應付款項及應計費用及其他應付款項之賬面值。

(ii) 按公平值計量之金融工具

具有標準條款及條件且於活躍流通市場買賣之金融資產及負債之公平值乃參照市場報價而釐定。

附錄一

會計師報告

持作交易之上市債券的公平值經參考活躍市場中的報價確定並歸為第1級。

理財產品之公平值基於市場方法計量。估值乃指預期回報並歸為第2級。

期內，估值技術並無變動。

下表為以公平值層級按公平值列賬之金融工具之分析：

- 第1級估值：相同資產或負債之活躍市場報價（未經調整）；
- 第2級估值：除了第1級所包括的報價外，即該資產及負債的可觀察的其他輸入，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）；及
- 第3級估值：資產或負債的輸入數據並非依據可觀察市場數據（不可觀察輸入數據）。

	2015年12月31日			
	第1級	第2級	第3級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益 之金融資產				
— 理財產品	—	—	—	—
按公平值計入其他全面收入 之金融資產				
— 上市債券	—	—	—	—
	2016年12月31日			
	第1級	第2級	第3級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益 之金融資產				
— 理財產品	—	—	—	—
按公平值計入其他全面收入 之金融資產				
— 上市債券	20,000	—	—	20,000
	2017年12月31日			
	第1級	第2級	第3級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益 之金融資產				
— 理財產品	—	—	—	—
按公平值計入其他全面收入 之金融資產				
— 上市債券	—	—	—	—

	2018年6月30日			
	第1級	第2級	第3級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益 之金融資產				
— 理財產品	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
按公平值計入其他全面收入 之金融資產				
— 上市債券	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於年／期內，各層級間概無轉讓。

32. 往績記錄期結束後事件

為籌備 貴公司股份於聯交所[編纂]， 貴集團現時旗下的公司於2018年進行並完成重組。有關重組的更多詳情載於文件第96至108頁「歷史、重組及公司架構」一節。

除上述所披露者外， 貴集團於報告日期後並無重大事件。

33. 後續財務資料

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司並無就2018年6月30日後的任何期間編製經審核財務報表。