

以下為收取自本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)為載入本文件發出的報告全文，載列於第I-1頁至I-61頁。

[編纂]

就歷史財務資料向濱江服務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發出之會計師報告

引言

吾等就濱江服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載列於第I-4頁至第I-61頁的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日的綜合財務狀況表及 貴公司於2017年12月31日及2018年8月31日的財務狀況表，以及截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度各年及截至2018年8月31日止八個月(「相關期間」)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，連同重大會計政策概要及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。載列於第I-4頁至第I-61頁的歷史財務資料構成本報告中的一部分，以供載入 貴公司就 貴公司股份初步於香港聯合交易所有限公司主板[編纂]於[編纂]所編撰的本文件(「本文件」)內。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註1載列的編製及呈列基準編製提供真實而公允的觀點的歷史財務資料，亦負責採取其認為必要的內部控制，令歷史財務資料的編製不會因欺詐或錯誤而引致重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見並向 閣下申報吾等之意見。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的會計師報告」進行工作。該準則規定吾等遵守道德規範，並規劃及執行相關工作以合理保證該等歷史財務資料並無重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執程序，以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯

誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部監控是否有效發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及作出的會計估計是否合理，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等獲取的證據充分適當，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準，真實而中肯地反映 貴公司於2017年12月31日及2018年8月31日的財務狀況、 貴集團於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日的財務狀況以及 貴集團於相關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的相應財務資料

吾等已審閱 貴集團於追加期間之相應財務資料，該等財務資料包括截至2017年8月31日止八個月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，以及其他解釋資料（「追加期間相應財務資料」）。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製及呈列追加期間相應財務資料。吾等責任為基於吾等的審閱，對追加期間相應財務資料作出結論。吾等根據香港會計師公會已頒佈的《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。審閱包括主要對負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據《香港審核準則》進行審核的範圍，故無法保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們並無發表審核意見。根據我們的審閱工作，並無事宜致使吾等相信就會計師報告而言，追加期間相應財務資料於所有重大方面並無根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，並無對第I-4頁所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註22(c)，該附註聲明 貴公司並無就相關期間派付股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立以來並無編製法定財務報表。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2019年2月28日

附錄一

會計師報告

歷史財務資料

下文所載為構成本會計師報告組成部分之歷史財務資料。

歷史財務資料所依據之 貴集團於相關期間之綜合財務報表經畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核(「相關財務報表」)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
		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
收入.....	5	158,866	225,924	349,264	213,870	307,144
銷售成本.....	5	(132,727)	(183,868)	(259,181)	(154,265)	(221,026)
毛利.....		26,139	42,056	90,083	59,605	86,118
其他收入.....	6	150	292	390	101	439
其他收入淨額.....	6	897	928	3,254	1,772	2,572
銷售及營銷開支.....		—	—	(1,066)	(671)	(765)
行政開支.....		(11,234)	(12,975)	(14,488)	(7,349)	(19,145)
其他開支.....		(711)	(832)	(334)	(545)	(691)
經營利潤.....		15,241	29,469	77,839	52,913	68,528
融資收入.....		145	146	131	65	235
融資成本.....		—	—	—	—	(767)
融資收入/(成本)淨額.....	7(a)	145	146	131	65	(532)
分佔一家聯營公司利潤減虧損.....		—	—	(761)	(63)	(49)
除稅前利潤.....	7	15,386	29,615	77,209	52,915	67,947
所得稅.....	8	(3,917)	(7,509)	(19,657)	(13,394)	(17,201)
年度/期間利潤.....		<u>11,469</u>	<u>22,106</u>	<u>57,552</u>	<u>39,521</u>	<u>50,746</u>
貴公司權益股東.....		11,469	22,297	57,173	39,803	50,779
非控股權益.....		—	(191)	379	(282)	(33)
		<u>11,469</u>	<u>22,106</u>	<u>57,552</u>	<u>39,521</u>	<u>50,746</u>

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表(續)

	附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
		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
年度／期間利潤		11,469	22,106	57,552	39,521	50,746
年度／期間其他全面收益 (扣除稅項及重新分類調整後)						
其後可能重新分類至損益的項目：						
換算海外附屬公司財務報表所產生之 匯兌差額		—	—	—	—	42
年度／期間全面收益總額		<u>11,469</u>	<u>22,106</u>	<u>57,552</u>	<u>39,521</u>	<u>50,788</u>
以下各方應佔全面收益總額：						
貴公司權益股東		11,469	22,297	57,173	39,803	50,821
非控股權益		—	(191)	379	(282)	(33)
年度／期間全面收益總額		<u>11,469</u>	<u>22,106</u>	<u>57,552</u>	<u>39,521</u>	<u>50,788</u>
每股盈利(人民幣元)	11	<u>0.06</u>	<u>0.11</u>	<u>0.29</u>	<u>0.20</u>	<u>0.25</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於8月31日
		2015年	2016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
非流動資產					
物業、廠房及設備	12	5,677	7,395	8,027	7,622
於一家聯營公司的投資	13	—	—	5,239	5,190
遞延稅項資產	20(b)	880	1,835	2,573	2,391
		<u>6,557</u>	<u>9,230</u>	<u>15,839</u>	<u>15,203</u>
流動資產					
存貨	14	636	402	335	131
貿易及其他應收款項	15	27,914	34,241	36,462	70,975
受限制銀行結餘	16	18,003	20,772	32,804	29,841
現金及現金等價物	17	69,261	167,547	303,949	393,871
		<u>115,814</u>	<u>222,962</u>	<u>373,550</u>	<u>494,818</u>
流動負債					
合約負債	18	23,408	48,939	77,379	165,964
貿易及其他應付款項	19	64,225	118,446	178,618	162,235
即期稅項	20(a)	3,765	9,612	20,917	16,176
撥備	21	—	813	1,288	599
		<u>91,398</u>	<u>177,810</u>	<u>278,202</u>	<u>344,974</u>
流動資產淨額		<u>24,416</u>	<u>45,152</u>	<u>95,348</u>	<u>149,844</u>
總資產減流動負債		<u>30,973</u>	<u>54,382</u>	<u>111,187</u>	<u>165,047</u>
非流動負債					
撥備	21	—	813	—	—
		<u>—</u>	<u>813</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
資產淨額		<u>30,973</u>	<u>53,569</u>	<u>111,187</u>	<u>165,047</u>
資本及儲備					
股本	22(b)	—	—	66	129
儲備	22(d)	30,973	53,270	110,443	161,823
貴公司權益股東應佔總權益 ..		30,973	53,270	110,509	161,952
非控股權益		—	299	678	3,095
總權益		<u>30,973</u>	<u>53,569</u>	<u>111,187</u>	<u>165,047</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

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	於2018年8月31日 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資(附註(i))		*	87,111
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	66	146
現金及現金等價物	17	4	4
		<u>70</u>	<u>150</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	8	87
流動資產淨額		<u>62</u>	<u>63</u>
總資產減流動負債		<u>62</u>	<u>87,174</u>
資產淨額		<u>62</u>	<u>87,174</u>
資本及儲備			
股本	22(b)	66	129
儲備	22(d)	(4)	87,045
總權益		<u>62</u>	<u>87,174</u>

* 金額少於人民幣1,000元。

(i) 投資成本指 貴公司於2018年8月31日以總代價107百萬港元(相當於人民幣87百萬元)認購的2股面值1美元的興品有限公司普通股。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合權益變動表

實公司權益股東權益									
附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 附註22(d)(i)	資本儲備 人民幣千元 附註22(d)(ii)	中國法定 儲備 人民幣千元 附註22(d)(iii)	匯兌儲備 人民幣千元 附註22(d)(iv)	留存利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
2015年權益變動：									
年度利潤及全面收益總額.....	—	—	—	—	—	11,469	11,469	—	11,469
轉撥至法定儲備.....	—	—	—	1,207	—	(1,207)	—	—	—
於2015年12月31日及2016年1月1日.....	—	—	5,000	2,172	—	23,801	30,973	—	30,973
2016年權益變動：									
年度利潤及全面收益總額.....	—	—	—	—	—	22,297	22,297	(191)	22,106
轉撥至法定儲備.....	—	—	—	328	—	(328)	—	—	—
非控股權益出資.....	—	—	—	—	—	—	—	490	490
於2016年12月31日及2017年1月1日.....	—	—	5,000	2,500	—	45,770	53,270	299	53,569
2017年權益變動：									
年度利潤及全面收益總額.....	—	—	—	—	—	57,173	57,173	379	57,552
發行股份.....	66	—	—	—	—	—	66	—	66
一家附屬公司之留存利潤資本化.....	—	—	15,000	—	—	(15,000)	—	—	—
轉撥至法定儲備.....	—	—	—	5,612	—	(5,612)	—	—	—
於2017年12月31日.....	66	—	20,000	8,112	—	82,331	110,509	678	111,187

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表 (續)

		貴公司權益股東應佔								
附註	股本 人民幣千元 附註22(b)	股份溢價 人民幣千元 附註2(d)(i)	資本儲備 人民幣千元 附註24(d)(ii)	中國法定 儲備		匯兌儲備 人民幣千元 附註22(d)(iv)	留存利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
				人民幣千元 附註22(d)(iii)	人民幣千元					
	於2018年1月1日	66	—	20,000	8,112	—	82,331	110,509	678	111,187
	截至2018年8月31日止八個月權益變動：									
	年度利潤及全面收益總額	—	—	—	—	42	50,779	50,821	(33)	50,788
	發行股份	63	87,043	—	—	—	—	87,106	—	87,106
	非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	2,450	2,450
	重組產生之視作分派	—	—	(86,484)	—	—	—	(86,484)	—	(86,484)
	於2018年8月31日	129	87,043	(66,484)	8,112	42	133,110	161,952	3,095	165,047
	(未經審核)									
	於2017年1月1日	—	—	5,000	2,500	—	45,770	53,270	299	53,569
	截至2017年8月31日止八個月之權益變動：									
	年度利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	39,803	39,803	(282)	39,521
	一家附屬公司之留存利潤資本化	—	—	15,000	—	—	(15,000)	—	—	—
	於2017年8月31日	—	—	20,000	2,500	—	70,573	93,073	17	93,090

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

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			截至8月31日止八個月	
		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
經營活動						
經營產生的現金	17(b)	5,882	103,409	151,800	19,279	107,609
已付中國企業所得稅	20(a)	(2,131)	(2,617)	(9,090)	(7,790)	(21,760)
經營活動產生的現金淨額		3,751	100,792	142,710	11,489	85,849
投資活動						
購買物業、廠房及設備付款		(3,034)	(4,190)	(3,793)	(2,195)	(2,027)
出售物業、廠房及設備所得款項		46	98	76	110	—
於一家聯營公司投資的付款		—	—	(6,000)	(6,000)	—
購買分類為按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的 金融資產付款		(166,220)	(227,250)	(495,500)	(390,500)	(587,000)
按公平值計入損益的贖回所得款項		167,092	228,200	498,778	275,993	589,751
已收利息		145	146	131	65	235
投資活動(所用)／產生現金淨額		(1,971)	(2,996)	(6,308)	(122,527)	959
融資活動						
非控股權益出資		—	490	—	—	2,450
發行股份所得款項		—	—	—	—	87,106
重組產生的視作分派		—	—	—	—	(86,484)
融資活動產生現金淨額		—	490	—	—	3,072
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額						
		1,780	98,286	136,402	(111,038)	89,880
於1月1日的現金及現金等價物	17(a)	67,481	69,261	167,547	167,547	303,949
匯率變動影響		—	—	—	—	42
於12月31日／8月31日的						
現金及現金等價物	17(a)	<u>69,261</u>	<u>167,547</u>	<u>303,949</u>	<u>56,509</u>	<u>393,871</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

歷史財務資料附註

1 歷史財務資料之編製及呈列基準

濱江服務集團有限公司(「貴公司」)於2017年7月6日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。

貴公司為一家投資控股公司，除下文所述集團重組以外，自註冊成立日期以來並無開展任何業務。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及相關服務。

於貴公司註冊成立前，上述主要業務乃由杭州濱江物業管理有限公司(「濱江物業管理」)及其附屬公司進行。誠如本文件「我們的歷史及發展」一節所詳述，為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司**[編纂]**，使企業架構合理化，貴集團已進行企業重組(「重組」)。

作為重組的一部分，貴公司透過其全資附屬公司收購濱江物業管理的全部股權。重組於2018年2月11日完成後，貴公司成為貴集團的控股公司。由於濱江物業管理於重組前後乃由戚金興先生最終控制且重組僅涉及併入貴公司、興品有限公司及濱江服務集團(香港)有限公司(「非營運公司」)(作為濱江物業管理之控股公司，均為新成立實體且無實質性的業務營運)，故於相關期間濱江物業管理及其附屬公司之業務及營運並無變動。因此，重組以類似於反向收購的原則列賬，就會計目的而言濱江物業管理被視為收購方。歷史財務資料乃作為濱江物業管理財務報表之延續而編製及呈列，而濱江物業管理的資產及負債則按重組前的歷史賬面值確認及計量。

集團內結餘、交易及集團內交易之未變現收益／虧損乃於編製歷史財務資料時悉數撇銷。

附錄一

會計師報告

1 歷史財務資料之編製及呈列基準 (續)

於本報告日期，貴公司於以下附屬公司擁有直接或間接權益，該等公司均為私人公司。此等附屬公司的詳情載列於下文：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊/ 已發行及實收資本	所有權益比例		主要業務	法定核數師名稱
			由 貴公司持有	由附屬公司持有		
直接持有						
興品有限公司.....	英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」) 2017年6月28日	2美元/ 2美元	100%	—	投資控股	不適用 ^②
間接持有						
濱江服務集團(香港)有限公司.....	香港 2017年8月28日	20,000港元/ 20,000港元	—	100%	投資控股	不適用 ^②
杭州濱江物業管理有限公司 ⁽¹⁾	中國 1995年4月7日	人民幣20,000,000元/ 人民幣20,000,000元	—	100%	物業管理服務	截至2015年、2016年及 2017年12月31日止年度 為天健會計師事務所 (特殊普通合伙) (「天健」)
杭州濱江房地產經紀有限公司 ⁽¹⁾	中國 2009年3月18日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	—	100%	經紀及其他服務	截至2015年、2016年及 2017年12月31日止年度 為天健
杭州濱江瑞瑞裝飾有限公司 ⁽¹⁾	中國 2016年9月12日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	—	51%	裝修服務及家具銷售	截至2016年及 2017年12月31日止年度 為天健
杭州濱江怡酒店有限公司 ⁽¹⁾	中國 2016年10月28日	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	—	100%	酒店管理服務	截至2016年及 2017年12月31日止年度 為天健

附錄一

會計師報告

1 歷史財務資料之編製及呈列基準(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊/ 已發行及實收資本	所有權益比例		主要業務	法定核數師名稱
			由 貴公司持有	由附屬公司持有		
杭州濱萬家居裝飾有限公司 ⁽¹⁾	中國 2017年5月9日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	—	100%	裝修服務及家具銷售	截至 2017年12月31日止年度 為天健
杭州濱江家居裝飾有限公司 ⁽¹⁾	中國 2017年5月11日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	—	100%	裝修服務	截至 2017年12月31日止年度 為天健
杭州卓采廣告有限公司 ⁽¹⁾	中國 2018年2月28日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	—	100%	廣告設計、 製作及投放服務	不適用 ⁽³⁾
杭州濱合物業管理有限公司 ⁽¹⁾	中國 2018年1月31日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	—	51%	物業管理	不適用 ⁽³⁾
杭州濱尚健身有限公司 ⁽¹⁾	中國 2018年5月29日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	—	100%	健身服務	不適用 ⁽³⁾

(1) 該等實體之官方名稱為中文。英文名稱僅供識別之用。

(2) 於本報告日期，由於該等公司自註冊成立日期以來尚未開展任何業務或作為投資控股公司，且不受註冊成立司法權區相關規則及法規下之法定審核規定所規限，故並無就該等公司編製經審核財務報表。

(3) 該等公司成立於2018年。並無就相關期間編製法定財務報表。

組成 貴集團之所有公司均採納12月31日為其財政年度年結日。

1 歷史財務資料之編製及呈列基準(續)

歷史財務資料乃根據所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，該集體名詞包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋以及香港公司條例之披露規定。所採納之重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已發佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，貴集團已就相關期間採納所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則，包括國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第15號客戶合約收益，惟於相關期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋除外。於相關期間已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註28。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

下文所載之會計政策已貫徹應用於歷史財務資料呈列之所有期間。

追加期間相應財務資料已按就歷史財務資料所採納之相同編製及呈列基準而編製。

2 重大會計政策

(a) 計量基準以及功能及呈列貨幣

編製歷史財務資料所使用之計量基準為歷史成本基準，惟分類為按公平值計入損益之金融資產按其公平值列賬除外。

貴集團旗下各實體之財務報表所包含之項目乃採用最能反映與該實體有關之相關事件及情況之經濟實質的貨幣(「功能貨幣」)計量。

歷史財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近的千位數，除另有說明外，為貴集團於中國內地成立之附屬公司的功能貨幣。貴集團幾乎所有的經營活動乃於中國內地進行，大部分交易以人民幣計值。貴公司及貴公司於中國內地境外的附屬公司的功能貨幣為港元(「港元」)。貴集團將貴公司及貴公司於中國內地境外的附屬公司的財務報表由港元換算為人民幣。

2 重大會計政策(續)

(b) 估計及判斷的應用

編製符合國際財務報告準則規定之財務報表要求管理層作出會影響政策應用及資產、負債、收入及支出之呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及於有關情況下相信為合理的各種其他因素，其結果構成就不易於自其他來源獲得的資產及負債的賬面值作出判斷之基準。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準予以檢討。倘修訂會計估計僅影響該期間，則會於該期間確認會計估計的修訂；或倘有關修訂影響現時及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認會計估計的修訂。

管理層在應用對歷史財務資料有重大影響的國際財務報告準則時所作的判斷及估計的不確定性的主要來源論述於附註3。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為 貴集團控制的實體。當 貴集團可獲取或有權獲取參與該實體業務所得的可變回報且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，意味著 貴集團控制該實體。評估 貴集團是否擁有權力時，僅考慮實質性權利(由 貴集團及其他各方持有)。

於附屬公司的投資自控制權開始之日起至控制權停止之日計入歷史財務資料內。集團內結餘、交易及現金流量以及集團內交易所產生的任何未變現利潤，在編製歷史財務資料時悉數撇銷。集團內交易產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方式撇銷，但僅限於並無減值跡象的部分。

非控股權益是指 貴公司直接或間接應佔附屬公司的權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體就該等權益有符合金融負債釋義的合約義務。就各業務合併而言， 貴集團可選擇按公平值或非控股權益分佔附屬公司可識別資產淨額的比例計量任何非控股權益。

非控股權益呈列於綜合財務狀況表的權益內，與 貴公司權益股東應佔權益分開列示。 貴集團業績中的非控股權益於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表中呈列，作為 貴公司非控股權益與權益股東之間的年度損益總額及全面總收益的分配。

2 重大會計政策(續)

貴集團於附屬公司的權益變動不會導致失去控股權的，則按權益交易入賬，據此對綜合權益內之控股及非控股權益的金額作出調整以反映相對權益的變動，但並無對商譽作出調整，且並無確認損益。

當 貴集團失去附屬公司之控股權時，作為出售該附屬公司之全部權益入賬，所產生的收益或虧損於損益中確認。於失去控股權之日於該前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，且該金額於初始確認時被視為金融資產的公平值，或(如適用)於初始確認時於聯營公司的投資成本(見附註2(d))。

於 貴公司的財務狀況表內，除非有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)，否則於附屬公司的投資按成本減去減值虧損列示(見附註2(h))。

(d) 聯營公司

聯營公司為 貴集團或 貴公司於其中擁有重大影響力但對其管理並無控制權或共同控制權(包括參與財務及營運決策)之實體。

於聯營公司的投資按權益法於歷史財務資料列賬，惟倘有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外。根據權益法，投資初步按成本入賬，並就 貴集團應佔被投資公司收購當日可識別資產淨額之公平值超出投資成本的部分(如有)作出調整。此後，該投資就 貴集團所佔被投資公司資產淨額份額於收購後的變動及與投資有關之任何減值虧損作出調整(見附註2(h))。收購當日超出成本的任何部分、 貴集團的年度應佔被投資公司收購後的稅後業績以及任何減值虧損於綜合損益表確認，而 貴集團應佔被投資公司收購後的稅後其他全面收益項目於綜合損益及其他全面收益表內確認。

當 貴集團分佔聯營公司的虧損超出其於聯營公司的權益時， 貴集團的權益將調減至零，並且不再確認其他虧損，惟倘 貴集團須承擔法定或推定責任，或代表被投資公司付款則除外。就此而言， 貴集團的權益是按權益法計算的投資賬面值加上實質上屬於 貴集團對聯營公司投資淨額一部分的 貴集團長期權益。

貴集團與其聯營公司之交易所產生的未變現損益，以 貴集團於被投資公司的權益為限撇銷，惟倘有證據顯示未變現虧損是由於所轉讓資產出現減值所致，則即時於損益確認。

2 重大會計政策(續)

倘於聯營公司的投資轉為於合營企業的投資或於合營企業的投資轉為於聯營公司的投資，則留存權益不會重新計量，反而，該投資繼續按權益法列賬。

在所有其他情況下，貴集團對聯營公司不再有重大影響力時，其作為出售被投資公司的全部權益列賬，因此產生的收益或虧損於損益中確認。貴集團於失去重大影響力之日於前被投資公司留存的任何權益按公平值確認，該金額被視為初始確認時的金融資產公平值。

於貴公司的財務狀況表內，於聯營公司的投資按成本減去減值虧損列示(見附註2(h))，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外。

(e) 於債務及股本金融工具之其他投資

除於附屬公司及聯營公司的投資以外，貴集團及貴公司就投資於債務及股本金融工具的政策如下：

於債務及股本金融工具的投資於貴集團承諾購買／出售投資之日確認／終止確認。投資最初按公平值加直接應佔交易成本列賬，惟以公平值計入損益計量的投資(其交易成本直接於損益內確認)除外。該等投資隨後列賬如下(取決於其分類)。

股本投資以外之投資

貴集團持有的非股本投資分類為以下計量類別之一：

- 攤銷成本(倘投資乃為收取僅代表本金及利息付款的合約現金流量而持有)。投資所得利息收入採用實際利率法計算(見附註2(q)(iii))。
- 按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」) — 可劃轉(倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於透過收取合約現金流量及出售實現其目的之業務模式內持有)。公平值變動於其他全面收益中確認，惟於預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損的損益中確認除外。當投資被取消確認時，於其他全面收益累計的金額從權益劃轉至損益。
- 按公平值計入損益(倘投資不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益(可劃轉)的標準)。投資的公平值變動(包括利息)於損益中確認。

2 重大會計政策(續)

股本投資

股本證券投資均會被分類為按公平值計入損益，除非該股本投資不是持作買賣，並在初始確認投資時 貴集團選擇指定按公平值計入其他全面收益(不可劃轉)，以致後續公平值變動在其他全面收益中確認。這種選擇是按逐項工具的基準進行，但只有當投資符合發行人角度下的股本定義時方可進行。若作出此選擇，在該投資被出售前，其他全面收益中累計的金額仍保留在公平值儲備(不可劃轉)中。在出售時，公平值儲備(不可劃轉)中累計的金額會轉入保留盈利。其並非透過損益劃轉。來自股本證券投資的股息，不論是否分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益，均根據附註2(q)(ii)所載列的政策在損益中確認為其他收益。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(h))：

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接人工成本、初步預計(如相關)拆卸和移送項目與修復項目所在工地所牽涉的成本，以及按適當比例計算的間接生產成本。

物業、廠房及設備項目因報廢或出售所產生的損益乃以該項目的出售所得款項淨額與賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

折舊乃使用直線法在預計可使用年期內撇銷物業、廠房及設備項目的成本或估值，減去預計剩餘價值(如有)計算如下：

— 辦公設備及家具	3至5年
— 汽車	5年

倘物業、廠房及設備項目的部分有不同的可使用年期，則該項目的成本或估值按合理基準於各部分間分配，且各部分獨立折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)於每年檢討。

(g) 租賃資產

貴集團釐定安排轉讓在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或

2 重大會計政策(續)

多項資產之權利，則該安排(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 出租予 貴集團之資產分類

貴集團根據租賃持有的將所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團的資產，分類為根據融資租賃持有。並無將所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團的租賃，分類為經營租賃。

(ii) 經營租賃費用

倘 貴集團擁有根據經營租賃持有的資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額方式於損益扣除，惟倘有其他基準更能代表使用租賃資產所得收益的模式則除外。已收取的租賃優惠於損益確認為淨租賃付款總額的組成部分。或然租金於其所產生的會計期間自損益扣除。

(h) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合約資產產生的信貸虧損

貴集團就以下項目確認預期信貸虧損(ECL)的虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項)；
- 國際財務報告準則第15號所界定的合約資產(見附註2(j))

按公平值計量的金融資產毋須進行預期信貸虧損評估。

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合約應付予 貴集團的現金流量與 貴集團預計收取的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易應收款項及其他應收款項以及合約資產：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮息金融資產：即期實際利率；

2 重大會計政策(續)

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為 貴集團面臨信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時， 貴集團會考慮在無需付出過多成本或努力的情況下即可獲得的合理的支持資料。此包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損將按以下基準之一予以計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 整個有效期的預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用項目之預期年期內所有可能違約事件導致的預期虧損。

貿易應收款項及合約資產之虧損撥備始終按等同於整個有效期的預期信貸虧損的金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據 貴集團的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，根據債務人的特定因素及對當前及預計一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言， 貴集團會以相等於12個月的預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後該金融工具的信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備會以整個存續期的預期信貸虧損金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時， 貴集團會比較於呈報日期及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時， 貴集團認為，倘(i)借款人不大可能在 貴集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向 貴集團悉數支付其信貸債務，則構成違約事件。 貴集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化(如可獲得)；

2 重大會計政策(續)

- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境現有或預期的變動對債務人履行其對 貴集團的義務的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。 貴集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整，惟投資於按公平值計入其他全面收益的債務證券(可劃轉)除外，其虧損撥備乃於其他全面收益中確認及於公平值儲備中累計(可劃轉)。

利息收入的計算基準

根據附註2(q)(iii)確認的利息收入乃按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期， 貴集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的跡象包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 物業管理及其他服務費收款率大幅減少；
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券的活躍市場消失。

2 重大會計政策(續)

撤銷政策

若實際上不可收回款項，貴集團則會撤銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在貴集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益中確認為減值撥回。

(ii) 其他資產減值

於各報告期末審閱內部及外部資料，以確定下列資產是否存在減值跡象，或(商譽除外)先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 於聯營公司的投資；
- 貴公司財務狀況表所列於附屬公司的投資。

倘存在任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之間的較高者。評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生大致獨立於其他資產所產生的現金流入，則釐定獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)的可收回金額。

- 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，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首先分配以減少有關現金產生單位(或單位組別)所獲分配的商譽的賬面值，其後按比例用以減少該單位(或單位組別)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其個別公平值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

2 重大會計政策(續)

- 減值虧損撥回

就商譽以外的資產而言，倘用以釐定可收回金額的估算出現有利變動，則撥回減值虧損。商譽的減值虧損不會撥回。

減值虧損之撥回限於資產在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回的年度計入損益。

(i) 存貨及其他合約成本

(i) 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

成本乃以加權平均成本公式計算，並包括所有採購成本、轉換成本以及令存貨達至目前地點及狀況所涉及其他成本。

可變現淨值乃基於估計之售價減去完成及出售將產生之任何估計成本。

存貨出售時，其賬面值會確認為相關收益確認期間的支出。存貨數額撇減至可變現淨值及所有存貨損失會確認為撇減或損失發生期間的支出。撇減存貨之任何撥回金額確認為於撥回發生期間確認為支出的存貨金額的減少部分。

(ii) 其他合約成本

其他合約成本指未資本化為存貨(見附註2(i)(i))以及物業、廠房及設備(見附註2(f))的從客戶獲得合約的增量成本或完成與客戶訂立合約的成本。

獲得合約的增量成本指在未獲得合約之情況下本不會產生之貴集團為從客戶獲得合約而產生的該等成本(例如增量銷售佣金)。倘成本與將於未來報告期間確認的收益相關且預期將可收回成本，則獲得合約的增量成本於產生時資本化。獲得合約的其他成本於產生時支銷。

2 重大會計政策(續)

倘成本直接與現有合約或可特別認定的預計合約相關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源；及預期將被收回，則完成合約的成本會資本化。直接與現有合約或可特別認定的預計合約有關的成本可能包括直接勞務、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本及僅因 貴集團訂立合約而產生的成本(例如付款予分包商)。完成合約的其他成本(未資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產)於產生時支銷。

已資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合約成本資產的賬面值超過(i) 貴集團預期因交換資產相關貨品或服務而將收取的代價餘額減(ii)尚未確認為開支之直接與提供該等貨品或服務相關的任何成本的淨額時，確認減值虧損。

已資本化合約成本攤銷於確認資產相關收益時從損益內扣除。收益確認的會計政策載於附註2(q)。

(j) 合約資產及合約負債

倘 貴集團於根據合約所載支付條款無條件符合資格收取代價之前確認收益，即確認合約資產。合約資產根據附註2(h)(i)所載政策就預期信貸虧損進行評估，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項(見附註2(k))。

倘客戶於 貴集團確認相關收益之前支付代價，即確認合約負債。倘 貴集團擁有無條件權利可於 貴集團確認相關收益之前收取代價，亦將確認合約負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註2(k))。

就與客戶訂立的單一合約而言，會列報合約資產淨額或合約負債淨額。就多重合約而言，不會按淨額基準列報不相關合約的合約資產及合約負債。

倘合約包括重大融資部分，合約餘額包括根據實際利息法計算的應計利息(見附註2(q)(iii))。

(k) 貿易及其他應收款項

應收款項於 貴集團擁有無條件權利可收取代價時予以確認。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。倘於 貴集團擁有無條件權利可收取代價之前已確認收益，該金額作為合約資產列報(見附註2(q))。

2 重大會計政策(續)

應收款項採用實際利息法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(見附註2(h)(i))。

(l) 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、存放於銀行及其他金融機構之活期存款，以及購入時於三個月內到期可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之短期高流動性投資。現金及現金等價物按照附註2(h)(i)所載之政策就預期信貸虧損(ECL)進行評估。

(m) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，除非貼現之影響並不重大，否則在此情況下按成本列賬。

(n) 僱員福利

短期僱員福利及向界定供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣利益的成本乃於僱員提供相關服務的年度累計。倘延期付款或結付且其影響屬重大，則該等款項按其現值列賬。

根據中國相關勞工規則及法規向中國地方退休計劃作出的供款於產生時在損益確認為開支。

(o) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均在損益確認，惟倘變動與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為年度採用於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算的應課稅收入的預期應付稅項，以及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

2 重大會計政策(續)

遞延稅項資產及負債分別因資產及負債就財務報告的賬面值及計稅基準兩者間的可予扣減及應課稅的暫時差額所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於未來可能有應課稅利潤用以抵銷可動用資產時確認。可支持確認源自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的未來應課稅利潤包括源自撥回現有應課稅暫時差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣稅暫時差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用相同的標準，即倘該等差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，且預期在可動用稅項虧損或抵免期間內撥回，則會計入該等差額。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為因不可扣稅商譽及不影響會計處理及應課稅利潤的資產或負債的初始確認(須並非為業務合併的一部分)產生的暫時差額，以及與於附屬公司的投資有關的暫時差額(如屬應課稅差額，只限於 貴集團可控制撥回的時間且在可預見將來不大可能撥回該等差額；或如屬可扣稅差額，則除非很可能在將來撥回的差額)。

確認遞延稅項的金額是根據該等資產及負債的賬面值之預期實現或結算的方式，按在報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債並未貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末檢討，並減至不再可能取得足夠應課稅利潤以動用有關稅務優惠時為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

因派發股息而產生之額外所得稅於確認支付相關股息的責任時獲確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動分開列示，並不予互相抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會在 貴公司或 貴集團有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在滿足下列額外條件的情況下，才可互相抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言， 貴公司或 貴集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或

2 重大會計政策(續)

- 遞延稅項資產及負債方面，倘其與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，擬在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

(p) 撥備及或然負債

當 貴集團或 貴公司須就過往事件承擔法定或推定責任，而履行該責任很有可能導致經濟利益流出，且有關金額能夠可靠地估計時，則須就未確定時間或金額的其他負債確認撥備。虧損性合約之撥備乃按終止合約的預期成本與繼續合約的預期成本淨額兩者中之較低者計量。確立撥備前， 貴集團確認與合約相關的資產的任何減值虧損。倘貨幣的時間價值乃屬重大，則撥備按結算債務的預期支出的現值列示。

倘不可能對經濟利益的流出作出要求，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極微。其存在僅能以一宗或以上未來事件的發生與否來確定的潛在責任，除非經濟利益流出的可能性極微，否則亦披露為或然負債。

(q) 收入及其他收益確認

當於 貴集團的一般業務過程中提供服務及銷售貨物產生收益時， 貴集團將收益分類為收入。

當產品或服務的控制權轉移至客戶時，按 貴集團將有權收取的承諾代價金額確認收入，不包括代表第三方收取的款項。收入不包括增值稅或其他銷售稅，乃經扣除任何貿易折扣。

倘合約載有向客戶提供重大融資福利超過12個月的融資部分，收入按應收款項的現值計量，採用將於與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利率法單獨應計。倘合約載有向 貴集團提供重大融資福利的融資部分，則根據合約確認的

2 重大會計政策(續)

收入包括採用實際利率法就合約負債應計的利息開支。貴集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，並不調整在融資期間為12個月或以下情況下重大融資部分任何影響的代價。

貴集團收入及其他收益確認政策的進一步詳情如下：

(i) 物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務

就物業管理服務而言，貴集團可根據每月的履約價值按有權開具發票的金額確認收益。

就來自包幹制管理物業的物業管理服務收入而言，貴集團作為委託人，有權按收取的物業管理服務費價值收取收入。就來自酬金制管理物業的物業管理服務收入而言，貴集團作為業主代理，有權按預先訂明百分比或業主應支付的固定金額的物業管理服務費收取收入。

非業主增值服務主要包括於交付前階段向物業開發商提供的諮詢服務、保潔、綠化、維修、保養服務以及社區空間服務。貴集團可基於按月完成的履約價值於提供服務時確認收益。

業主增值服務主要包括向業主提供家政服務、物業代理服務、銷售家具及其他社區增值服務。就銷售貨品及物業代理服務而言，貴集團於業主佔有及接納貨品及服務的時間點確認收入。就家政服務及其他社區增值服務而言，貴集團於提供服務時確認收入。家政服務及其他社區增值服務一般可於提供服務後立即收費。

(ii) 股息

非上市投資的股息收入於權益股東收取付款的權利獲確定時確認。

(iii) 利息收入

利息收入於採用實際利息法計算時確認。就按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(可劃轉)計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的總賬面值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)(見附註2(h)(i))。

2 重大會計政策(續)

(iv) 政府補助

倘可合理保證將收取政府補助且 貴集團將符合其附帶條件，則政府補助於財務狀況表中初步確認。用於補償 貴集團已產生開支的補助在開支產生的相同期間有系統地在損益中確認為收入。用於補償 貴集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並透過於其他收入中確認的方式於資產可使用年期內按直線法攤銷至損益。

(r) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的匯率換算。匯兌損益於損益中確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣性資產及負債，乃按交易日的匯率換算。以外幣計值及按公平值入賬的非貨幣性資產及負債乃按公平值計量之日的匯率換算。

海外業務之業績乃按交易日的相若匯率換算為人民幣。財務狀況表項目乃按報告期末的收市匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額乃於其他全面收益內確認，並於匯兌儲備的權益中分開累計。

在出售海外業務時，與該海外業務相關的匯兌差額累計金額會在確認出售的損益時自權益重新分類至損益。

(s) 關連方

(a) 在以下情況下，某人士或其近親家庭成員與 貴集團有關連：

- (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 是 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的成員。

2 重大會計政策(續)

- (b) 在以下任何情況下，某實體與 貴集團有關連：
- (i) 該實體及 貴集團均是同一集團的成員公司(意指母公司、附屬公司及同系附屬公司各自有關連)。
 - (ii) 某實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的某集團的成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩家實體均是同一第三方的合營企業。
 - (iv) 某實體是第三方實體的合營企業而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體是旨在提供福利予 貴集團或與 貴集團有關連的實體的僱員的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)項中所識別的人士控制或共同控制。
 - (vii) 在(a)(i)項中所識別的人士對該實體有重大影響力，或該人士是該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員的成員。
 - (viii) 向 貴集團或向 貴集團之母公司提供主要管理人員服務之實體或其所屬集團之任何成員公司。

某人士的近親家庭成員為在與實體[編纂]時預期會影響該名人士或受到該名人士影響的家庭成員。

(t) 分部報告

經營分部及財務報表所報告各分部項目的金額，乃從為向 貴集團各服務領域及地理位置分配資源及評估其業績而定期向 貴集團最高行政管理層提供的財務資料中識別出來。

就財務報告而言，個別重大的經營分部不會合併計算，除非該等分部具有類似經濟特性，且在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用的方法及監管環境的性質等方面相似。倘個別不重大的經營分部符合該等標準中的大部分標準，則可進行合併計算。

3 會計判斷及估計

估計及判斷會予以持續評估及基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下相信為合理的未來事件預期。

編製歷史財務資料時的不確定因素估計的主要來源如下：

(i) 貿易及其他應收款項減值

貿易及其他應收款項減值撥備乃基於與預期信貸虧損率的風險有關的假設作出。貴集團於作出該等假設及選擇計算有關減值虧損的輸入數據時對判斷作出調整，一般基於可獲得的客戶過往數據、現有市況（包括於各報告期末的前瞻性估計）。

(ii) 遞延稅項資產的確認

有關已結轉的稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，乃使用於各報告日期結束時已頒佈或實質上已頒佈的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期變現或結算方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產的賬面值時，會對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及多項有關貴集團經營環境的假設，並需要董事作出大量判斷。若有關假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，從而影響未來年度的純利。

(iii) 非流動資產減值

倘有關情況顯示物業、廠房及設備以及於一家聯營公司投資的賬面值可能無法收回，則該等資產會被視為已減值並進行減值測試。當資產的可收回金額下跌至低於其賬面值時，會確認減值虧損。可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定須作出重大判斷之可收回金額時，貴集團會估計持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量並採用合適的貼現率貼現此等未來現金流量。

4 分部報告

貴公司董事已被確認為貴集團最高行政管理層。經營分部乃基於貴集團最高行政管理層於向分部配置資源及評估其業績時定期審閱的內部報告予以確定。

貴集團的最高行政管理層根據內部管理職能作出資源配置決策，並將貴集團的業務

4 分部報告(續)

表現作為一項綜合業務(而非按單獨的業務領域或地理區域進行劃分)進行評估。因此，貴集團僅擁有一個經營分部，因此並無呈列任何分部資料。

由於貴集團所有收入均來自位於中國之業務及客戶，且貴集團資產的幾乎所有賬面值位於中國，因此並無列示任何地區分部分析。

5 收入及銷售成本

貴集團的主要業務為物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務。

收入指物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務所得收入。

附錄一

會計師報告

5 收入及銷售成本(續)

(a) 於各期末存在的客戶合約所產生的收入預期將於日後確認

就物業管理服務及非業主增值服務而言，貴集團可於按月提供服務時確認收入，並確認貴集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約之剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定年期。諮詢服務合約的年期一般設定為於合約對方通知貴集團不再需要該等服務時屆滿。

就涉及提供服務的業主增值服務而言，該等服務乃於短期內提供且於各期末並無未履行的履約責任。就涉及銷售定製室內裝飾服務中家具的業主增值服務而言，於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年8月31日分配至貴集團現有合約下剩餘履約責任的交易價總額為零、零、零及人民幣41,830,000元。於2018年8月31日之金額包括家具銷售合約之權益部分，貴集團於該等合約下自客戶獲取重大融資利益(見附註2(q))。貴集團將於家具派送至客戶並由其接收後於未來確認預期收入，其中人民幣7,969,000元預期於12個月內發生，而人民幣33,861,000元預期於12個月至24個月內發生。

(b) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於相關期間，概無獲得合約所產生的大量增量成本。

6 其他收入及其他收益淨額

附註	截至12月31日止年度			截至 8月31日止八個月	
	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
其他收入					
政府補助.....	150	246	374	95	353
其他.....	—	46	16	6	86
	<u>150</u>	<u>292</u>	<u>390</u>	<u>101</u>	<u>439</u>

附錄一

會計師報告

6 其他收入及其他收益淨額(續)

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	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
其他收益淨額					
出售物業、廠房及設備的 收益/(虧損)淨額	25	(22)	(24)	(21)	(17)
按公平值計入損益的 已變現收益淨額	872	950	3,278	1,793	2,751
外匯虧損淨額	—	—	—	—	(162)
	<u>897</u>	<u>928</u>	<u>3,254</u>	<u>1,772</u>	<u>2,572</u>

7 除稅前利潤

除稅前利潤已(計入)/扣除：

(a) 融資收益/(成本)淨額

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	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
銀行存款利息收入	145	146	131	65	235
墊款利息開支	—	—	—	—	(767)
融資收益/(成本)淨額	<u>145</u>	<u>146</u>	<u>131</u>	<u>65</u>	<u>(532)</u>

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	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
薪金及其他福利	107,507	148,890	202,196	122,409	126,449
界定供款計劃供款(i)	6,193	8,717	15,015	9,084	12,696
	<u>113,700</u>	<u>157,607</u>	<u>217,211</u>	<u>131,493</u>	<u>139,145</u>
計入：					
— 銷售成本	106,290	149,375	207,599	127,297	134,387
— 行政開支	7,410	8,232	8,892	3,752	4,222
— 銷售及營銷開支	—	—	720	444	536
	<u>113,700</u>	<u>157,607</u>	<u>217,211</u>	<u>131,493</u>	<u>139,145</u>

(i) 貴集團的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。貴集團的中國附屬公司乃按地方市政府同意的僱員薪金若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

附錄一

會計師報告

7 除稅前利潤(續)

除上述年度供款外，貴集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	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
折舊(附註12).....	1,414	1,895	2,511	1,619	2,415
貿易應收款項的 減值虧損(附註15(b)).....	706	535	74	489	457
核數師酬金.....					
—與貴公司股份建議[編纂] 有關的服務.....	—	—	—	—	2,119
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
經營租賃費用.....	794	781	1,779	1,303	2,011
存貨成本.....	—	—	5,942	3,496	1,873

8 綜合損益表的所得稅

(a) 於綜合損益表內的稅項指：

附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	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
即期稅項					
中國企業所得稅.....	20(a)	4,430	8,464	20,395	14,012
遞延稅項					
暫時差額的產生及撥回.....	20(b)	(513)	(955)	(738)	(618)
		3,917	7,509	19,657	13,394
					182
					17,201

附錄一

會計師報告

8 綜合損益表的所得稅(續)

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤之對賬：

附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤.....	15,386	29,615	77,209	52,915	67,947
按相關稅務司法權區利潤適用之 稅率計算除稅前利潤之名義稅項 (i)	3,846	7,404	19,302	13,229	17,031
不可扣稅開支之稅務影響.....	71	105	87	81	117
應佔一家聯營公司業績之稅務影響	—	—	190	16	12
未確認稅項虧損之稅項影響.....	—	—	78	68	41
實際稅項開支	<u>3,917</u>	<u>7,509</u>	<u>19,657</u>	<u>13,394</u>	<u>17,201</u>

- (i) 根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例，貴集團毋須繳納開曼群島及英屬維爾京群島的任何所得稅。

於香港註冊成立的貴集團附屬公司須就相關期間繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於於相關期間，貴集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故貴集團並無就香港利得稅作出撥備。

貴集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳稅中國所得稅。

9 董事薪酬

於2017年12月25日，戚金興先生、莫建華先生及朱慧明先生獲委任為貴公司的非執行董事。於2018年9月19日，蔡鑫先生獲委任為貴公司的非執行董事。

於2018年9月19日，朱立東先生及鍾若琴女士獲委任為貴公司的執行董事。

於2019年2月21日，蔡海靜女士、丁建剛先生及李坤軍先生獲委任為貴公司的獨立非執行董事。

由於獨立非執行董事乃於相關期間後方獲委任，故概無向獨立非執行董事支付於相關期間的薪酬。

附錄一

會計師報告

9 董事薪酬(續)

董事(在其分別獲委任為董事前以高級管理層及僱員的身份)自 貴集團收取的酬金如下：

	截至2015年12月31日止年度				
	董事袍金	薪金、 津貼及 實物福利	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
執行董事					
朱立東.....	—	—	—	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	截至2016年12月31日止年度				
	董事袍金	薪金、 津貼及 實物福利	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
執行董事					
朱立東.....	—	—	—	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	截至2017年12月31日止年度				
	董事袍金	薪金、 津貼及 實物福利	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
執行董事					
朱立東.....	—	—	—	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
非執行董事					
戚金興.....	—	—	—	—	—
朱慧明.....	—	—	—	—	—
莫建華.....	—	—	—	—	—
蔡鑫.....	—	—	—	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附錄一

會計師報告

9 董事薪酬(續)

	截至2017年8月31日止八個月				
	董事袍金	薪金、 津貼及 實物福利	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
執行董事					
朱立東.....	—	—	—	—	—
截至2018年8月31日止八個月					
	董事袍金	薪金、 津貼及 實物福利	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
執行董事					
朱立東.....	—	—	—	—	—
鍾若琴.....	—	34	—	4	38
非執行董事					
戚金興 (於2018年9月19日辭任)...	—	—	—	—	—
朱慧明 (於2018年9月19日辭任)...	—	—	—	—	—
莫建華.....	—	—	—	—	—
蔡鑫.....	—	—	—	—	—
	—	34	—	4	38

朱立東先生於相關期間的董事薪酬由濱江控股及其附屬公司(貴集團之關連方)承擔，彼已放棄向 貴公司尋求補償的權利。

附錄一

會計師報告

10 最高薪酬人士

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年8月31日止八個月，五名最高薪酬人士當中並無其薪酬已於上述附註9中披露的 貴公司董事。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年8月31日止八個月，有關5名、5名、5名、5名(未經審核)及5名人士的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	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
薪金、津貼及實物福利	989	982	1,111	661	1,501
酌情花紅	2,131	2,244	2,224	—	—
退休計劃供款	86	86	94	63	67
	<u>3,206</u>	<u>3,312</u>	<u>3,429</u>	<u>724</u>	<u>1,568</u>

上述最高薪酬人士的酬金處於以下範圍內：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	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
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

11 每股盈利

於相關期間每股基本盈利的計算乃根據截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年 貴公司權益股東應佔利潤人民幣11,469,000元、人民幣22,297,000元及人民幣57,173,000元及截至2017年及2018年8月31日止八個月的 貴公司權益股東應佔利潤人民幣39,803,000元(未經審核)及人民幣50,779,000元以及200,000,000股已發行股份(猶如股份於整個相關期間已發行在外)計算。

由於相關期間並無具攤薄潛力的發行在外股份，因此每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

附錄一

會計師報告

12 物業、廠房及設備

	辦公室設備及家具 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2015年1月1日	3,532	4,053	7,585
添置	911	1,682	2,593
出售	(24)	(293)	(317)
於2015年12月31日	4,419	5,442	9,861
添置	1,531	2,202	3,733
出售	(221)	(235)	(456)
於2016年12月31日	5,729	7,409	13,138
添置	1,863	1,380	3,243
出售	(511)	(392)	(903)
於2017年12月31日	7,081	8,397	15,478
添置	2,027	—	2,027
出售	(197)	—	(197)
於2018年8月31日	8,911	8,397	17,308
累計折舊：			
於2015年1月1日	1,780	1,286	3,066
年度支出	596	818	1,414
出售撥回	(18)	(278)	(296)
於2015年12月31日	2,358	1,826	4,184
年度支出	757	1,138	1,895
出售撥回	(112)	(224)	(336)
於2016年12月31日	3,003	2,740	5,743
年度支出	978	1,533	2,511
出售撥回	(478)	(325)	(803)
於2017年12月31日	3,503	3,948	7,451
期內支出	1,354	1,061	2,415
出售撥回	(180)	—	(180)
於2018年8月31日	4,677	5,009	9,686
賬面淨額：			
於2015年12月31日	2,061	3,616	5,677
於2016年12月31日	2,726	4,669	7,395
於2017年12月31日	3,578	4,449	8,027
於2018年8月31日	4,234	3,388	7,622

附錄一

會計師報告

13 於聯營公司的權益

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016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
非上市投資成本	—	—	6,000	6,000
分佔收購後業績(扣除股息)	—	—	(761)	(810)
	—	—	5,239	5,190

下表載有 貴集團聯營公司(一家非上市企業實體且並無市場報價)的資料：

聯營公司名稱	業務架構 形式	註冊成立及 營業地點	註冊資本	貴集團持有的實際權益			主要業務
				於			
				2015年及 2016年 12月31日	於 2017年 12月31日	於 2018年 8月31日	
杭州智濱科技服務 有限公司(「智濱科技」)*..	註冊成立	中國	人民幣 30,000,000 元	—	20%	20%	技術開發及 服務、提供 工業園的租 賃及物業管 理服務

* 該中國實體為一家有限責任公司。公司之英文譯名僅供參考。該公司的官方名稱乃以中文表示。

智濱科技於2017年3月8日成立。於截至2017年12月31日止年度及截至2018年8月31日止八個月，智濱科技仍處於營運的初級階段且產生重大虧損。根據其營運計劃，於2017年12月31日及2018年8月31日 貴公司董事無須計提減值虧損撥備。

14 存貨

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016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
消耗品	636	402	335	131

附錄一

會計師報告

15 貿易及其他應收款項

貴集團	附註	於12月31日			於8月31日
		2015年	2016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
貿易應收款項		6,626	9,556	9,997	39,866
減：貿易應收款項 減值撥備	15(b)	(1,168)	(1,703)	(1,777)	(2,234)
		<u>5,458</u>	<u>7,853</u>	<u>8,220</u>	<u>37,632</u>
應收關連方款項	26(d)	17,393	18,207	18,847	12,956
代表業主作出的付款		2,660	3,448	4,082	5,408
按金及預付款項		282	664	1,399	9,695
應收員工款項		1,995	3,654	2,967	4,396
其他應收款項		126	415	947	888
		<u>27,914</u>	<u>34,241</u>	<u>36,462</u>	<u>70,975</u>
貴公司		於12月31日			於8月31日
		2015年	2016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
應收股東款項		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>66</u>	<u>146</u>

貿易應收款項主要與提供物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務所確認的收入有關。

應收關連方款項乃屬無抵押及免息。應收關連方款項之詳情載於附註26(d)。

(a) 賬齡分析

於各報告期末，基於收益確認日期及扣除貿易應收款項減值撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016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
一年內	5,003	7,468	7,647	36,988
一年至兩年	455	385	573	644
	<u>5,458</u>	<u>7,853</u>	<u>8,220</u>	<u>37,632</u>

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

附錄一

會計師報告

15 貿易及其他應收款項(續)

(b) 貿易應收款項減值

與貿易應收款項有關的減值虧損乃使用撥備賬記錄，除非 貴集團信納收回款項的可能性極低，在此情況下減值虧損直接於貿易應收款項中撇銷(見附註2(h)(i))。

貿易應收款項於相關期間內的減值撥備變動(包括特定及共同虧損部分)如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016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
於1月1日	462	1,168	1,703	1,777
已確認之減值虧損	706	535	74	457
於12月31日 / 8月31日	<u>1,168</u>	<u>1,703</u>	<u>1,777</u>	<u>2,234</u>

於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年8月31日，概無貿易應收款項個別釐定為減值。分別於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日確認的人民幣1,168,000元，人民幣1,703,000元，人民幣1,777,000元及人民幣2,234,000元的呆賬撥備乃按貿易應收款項的賬齡基於集體基準評估於各報告日期作出。

於各報告期末，並無已逾期但未減值的貿易應收款項。

16 受限制銀行結餘

	附註	於12月31日			於8月31日
		2015年	2016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
代表業委會收取的現金	19	17,803	20,322	32,354	29,391
受限制存款		200	450	450	450
		<u>18,003</u>	<u>20,772</u>	<u>32,804</u>	<u>29,841</u>

貴集團在其物業管理服務業務中代表業委會收取現金。由於業委會不得開設銀行賬戶， 貴集團代表業委會開設及管理該等銀行賬戶。

附錄一

會計師報告

17 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

貴集團	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016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
手頭現金.....	1,186	886	232	214
銀行現金.....	86,078	187,433	336,521	423,498
	<u>87,264</u>	<u>188,319</u>	<u>336,753</u>	<u>423,712</u>
減：				
受限制銀行結餘(附註16).....	(18,003)	(20,772)	(32,804)	(29,841)
	<u>69,261</u>	<u>167,547</u>	<u>303,949</u>	<u>393,871</u>
 貴公司				
銀行現金.....	—	—	4	4
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

(b) 除稅前利潤與經營所得現金的對賬：

附註	截至12月31日止年度			截至	
	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
除稅前利潤.....	15,386	29,615	77,209	52,915	67,947
就以下各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊.....	12	1,414	1,895	2,511	1,619
分佔聯營公司利潤減虧損.....		—	—	761	63
融資收入.....	7(a)	(145)	(146)	(131)	(65)
融資成本.....		—	—	—	767
按公平值計入損益的					
已變現收益淨額.....	6	(872)	(950)	(3,278)	(1,793)
出售物業、廠房及設備之					
(收益)／虧損淨額.....	6	(25)	22	24	21
貿易應收款項之減值虧損.....	7(c)	706	535	74	489
457					
營運資金變動：					
存貨(增加)／減少.....		(341)	234	67	144
貿易及其他應收款項增加.....		(16,245)	(7,040)	(2,229)	(51,687)
合約負債以及貿易及					
其他應付款項增加.....		12,266	82,013	88,824	21,485
受限制現金(增加)／減少.....		(6,262)	(2,769)	(12,032)	(3,912)
2,963					
經營所得現金.....		<u>5,882</u>	<u>103,409</u>	<u>151,800</u>	<u>19,279</u>
					<u>107,609</u>

附錄一

會計師報告

18 合約負債

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016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
合約負債				
物業管理服務	22,715	47,804	64,466	105,040
非業主增值服務	693	1,135	3,587	17,666
業主增值服務	—	—	9,326	43,258
	<u>23,408</u>	<u>48,939</u>	<u>77,379</u>	<u>165,964</u>

合約負債之重大變動如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016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
於1月1日	24,102	23,408	48,939	77,379
於年初／期初計入合約負債結餘之				
已確認收入	(22,501)	(20,542)	(46,068)	(48,155)
已收取現金增加	21,807	46,073	74,508	135,973
由於墊款累計利息開支導致				
合約負債增加	—	—	—	767
	<u>23,408</u>	<u>48,939</u>	<u>77,379</u>	<u>165,964</u>

19 貿易及其他應付款項

貴集團	附註	於12月31日			於8月31日
		2015年	2016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
貿易應付款項	(a)	—	—	4,472	6,415
應付關連方款項(附註26(d)) ..	(b)	2,063	16,172	3,523	5,779
押金	(c)	3,647	4,143	10,371	19,610
其他應付稅項及費用		2,481	4,986	10,424	184
應計工資及其他福利		25,631	38,251	48,631	38,487
代表業委會收取的現金	16	17,803	20,322	32,354	29,391
自業主收取的臨時款項	(d)	11,500	33,117	66,123	55,012
其他應付款項及應計款項		1,100	1,455	2,720	7,357
		<u>64,225</u>	<u>118,446</u>	<u>178,618</u>	<u>162,235</u>

貴公司	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016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
應付附屬公司款項	—	—	8	87

附錄一

會計師報告

19 貿易及其他應付款項(續)

- (a) 貿易應付款項主要是指分包服務產生的應付款項，包括供應商所提供的保潔、安保、景觀及維護服務。
- (b) 應付關連方款項乃屬無抵押及免息。應付關連方款項的詳情載於附註26(d)。
- (c) 押金指於裝修期間向業主收取的雜項裝修押金。
- (d) 臨時款項主要指代表公用事業公司向業主收取的公用事業費用及自業主就支付視作稅項收取的其他費用。

於各報告期末，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016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
1個月內或按要求	—	—	3,656	5,726
1個月後但3個月內	—	—	385	666
3個月後但1年內	—	—	431	10
1年以上	—	—	—	13
	—	—	4,472	6,415

20 綜合財務狀況表的所得稅

- (a) 綜合財務狀況表內的即期稅項是指：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016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
中國企業所得稅				
於1月1日	1,466	3,765	9,612	20,917
於損益扣除	4,430	8,464	20,395	17,019
年度／期間付款	(2,131)	(2,617)	(9,090)	(21,760)
於12月31日／8月31日	3,765	9,612	20,917	16,176

附錄一

會計師報告

20 綜合財務狀況表的所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產：

於綜合財務狀況表內確認的相關期間內的遞延稅項資產的組成部分及變動如下：

	貿易				總計
	應收款項之	撥備	稅項虧損	應計開支	
	減值虧損				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2015年1月1日.....	115	—	252	—	367
計入損益.....	177	—	148	188	513
於2015年12月31日.....	292	—	400	188	880
計入損益.....	134	407	183	231	955
於2016年12月31日.....	426	407	583	419	1,835
計入損益／自損益(扣除)..	18	(85)	(252)	1,057	738
於2017年12月31日.....	444	322	331	1,476	2,573
計入損益／自損益(扣除)..	114	(172)	(187)	63	(182)
於2018年8月31日.....	558	150	144	1,539	2,391

(c) 未確認遞延稅項資產

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016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
未動用稅項虧損—中國.....	—	—	312	476

根據附註2(o)載列的會計政策，於2017年12月31日及2018年8月31日，貴集團並無就若干附屬公司未動用稅項虧損確認人民幣78,000元及人民幣119,000元的遞延稅項資產。董事認為，於相關稅務司法權區及實體不大可能有未來應課稅利潤可供抵銷虧損。

附錄一

會計師報告

20 綜合財務狀況表的所得稅(續)

根據中國的相關法律法規，於報告期末的未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016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
2022年	—	—	312	312
2023年	—	—	—	164
	—	—	312	476

(d) 未確認遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法律及其實施細則，除非透過稅務條約或安排獲減稅，就自2008年1月1日以來賺取的利潤而言，非中國企業居民自中國企業收取的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。

由於貴集團控制該等附屬公司的股息政策且其已確定不太可能於可見將來分派該等利潤，因此就截至2018年8月31日的其他可供分派儲備及留存盈利而言，並無確認於2018年8月31日的遞延稅項負債。

21 撥備

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016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
於1月1日	—	—	1,626	1,288
已計提撥備	—	1,626	475	—
已動用撥備	—	—	(813)	(689)
於12月31日 / 8月31日	—	1,626	1,288	599
減：列入「流動負債」的金額	—	(813)	(1,288)	(599)
	—	813	—	—

貴集團曾與若干有經營虧損的社區訂立合約。已就該等社區的未來付款責任(扣除預期物業管理服務收入)計提撥備。

22 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部分的變動

貴集團綜合權益各組成部分期初結餘與期末結餘的對賬載列於綜合權益變動表。 貴

附錄一

會計師報告

22 資本、儲備及股息(續)

公司權益的個別組成部分於年初／期初及年末／期末期間的變動詳情載列於下文：

貴公司	附註	股本	股份溢價	匯兌儲備	累計虧損	總計
		人民幣千元 附註22(b)	人民幣千元 附註22(d)(i)	人民幣千元 附註22(d)(iv)	人民幣千元	人民幣千元
於2017年7月6日的結餘.....		—	—	—	—	—
2017年的權益變動：						
年度全面收益總額.....		—	—	—	(4)	(4)
發行股份.....	22(b)	66	—	—	—	66
於2017年12月31日及2018年1月1日的結餘.....		66	—	—	(4)	62
2018年的權益變動：						
年度全面收益總額.....		—	—	6	—	6
發行股份.....	22(b)	63	87,043	—	—	87,106
於2018年8月31日的結餘.....		129	87,043	6	(4)	87,174

(b) 股本

貴公司於2017年7月6日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

誠如本文件「我們的歷史及發展」一節所詳述，於2017年7月6日及2017年12月25日，貴公司分別向貴公司股東發行及配發1股面值1.00美元的股份及9,999股面值1.00美元的未繳股款股份(人民幣等值金額為66,000元)。

於2018年5月18日，貴公司向貴公司股東發行及配發總計10,000股面值1.00美元的新股份(人民幣等值金額為63,000元)，詳情載於本文件「我們的歷史及發展」一節。貴公司股東於2018年5月18日以總代價107百萬港元(人民幣等值金額為87百萬元)認購該等10,000股股份。

根據貴公司日期為2019年2月21日的股東決議案，貴公司每股面值1.00美元的已發行及未發行股份分別分為[編纂]股每股面值[編纂]美元的股份。此外，透過額外增設[編纂]股每股面值[編纂]美元的股份，將貴公司法定股本由[編纂]美元(分為[編纂]股每股面值[編纂]美元的股份)增加至[編纂]美元(分為[編纂]股每股面值[編纂]美元的股份)。

因此，貴公司於2018年8月31日每股面值1.00美元的已發行20,000股股份其後分為200,000,000股每股面值0.0001美元的股份。

22 資本、儲備及股息(續)

(c) 股息

自註冊成立以來，貴公司並無宣派股息。

於截至2017年12月31日止年度內，濱江物業管理宣派股息人民幣15,000,000元，該股息隨後轉換為濱江物業管理的實收資本。

(d) 儲備的性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價是指代價與貴公司已發行及繳足股份的面值之間的差額。

(ii) 資本儲備

就歷史財務資料而言，於撇銷於附屬公司的投資之後，組成貴集團的所有實體於各日期的實收資本總額記錄為資本儲備。

誠如本文件「我們的歷史及發展」一節所載列，於2017年1月6日，透過將留存利潤人民幣15,000,000元轉換為實收資本，濱江物業管理的實收資本自人民幣5,000,000元增加至人民幣20,000,000元。

於相關期間內，貴集團向濱江物業管理(該公司亦由戚金興先生控制)當時的股權持有人收購濱江物業管理1%及99%的股權，作為本文件「我們的歷史及發展」一節所詳述的重組的一部分。總代價人民幣86,484,000元於截至2018年8月31日止八個月內已悉數結清。為編製歷史財務資料，就收購事項支付的代價人民幣86,484,000元作為重組產生的視作分派記錄於權益內。

(iii) 中國法定儲備

法定儲備乃依據中國相關的規則及法規以及組成貴集團的公司(該等公司於中國註冊成立)的組織章程細則建立，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。該儲備的轉撥須於向股權持有人分派股息之前作出。

就有關實體而言，法定儲備可用於彌補之前年度的虧損(倘有)，且可轉換為股權持有人現有股權按比例劃分的資本，惟前提條件為有關轉換後的儲備餘額不少於該實體的註冊資本的25%。

22 資本、儲備及股息(續)

(iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括中國大陸境外業務的財務報表換算產生的所有外匯差額。該儲備乃根據附註2(q)所載列的會計政策處理。

(e) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障 貴集團持續經營的能力，以透過對服務作出與風險水平相稱的定價及以合理成本取得融資，繼續為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益。 貴集團的整體策略於整個相關期間保持不變。

貴集團的資本架構包括銀行貸款減現金及現金等價物，而 貴集團的權益包括已發行股本、留存利潤及其他儲備。

貴公司董事定期檢討資本架構。根據經營預算，董事考慮資本成本及與各類別資本有關的風險，透過派付股息、發行新股及發行新債券或贖回現有債券，平衡其整體資本架構。

於整個相關期間內， 貴集團並無面臨外部施加的資本要求。

23 財務風險管理

所面臨的信貸及流動資金風險乃於 貴集團的日常業務過程中產生。

貴集團的金融資產包括現金及現金等價物、按公平值計入損益計量的金融資產以及貿易及其他應收款項。 貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項。

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

(a) 信貸風險

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

附錄一

會計師報告

23 財務風險管理(續)

貴集團的銀行現金主要於知名的金融機構持有。管理層預計該等存款不會產生任何重大信貸風險，且預計該等金融機構可能不會違約及為貴集團帶來虧損。

貴集團分類為按公平值計入損益的金融資產的理財產品由知名的金融機構發行。貴集團認為，於相關期間內並無重大信貸風險及該等理財產品並無產生任何虧損。

就應收關連方款項、代表業主的付款、存款及應收員工款項而言，貴集團已評定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大。因此，於相關期間內並無就該等應收款項確認虧損撥備。

就貿易應收款項而言，貴集團按相等於整個存續期內的預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。貴集團認為，當相關期間物業管理及其他服務費的收款率及估計預期信貸虧損率大幅下降時，發生違約事件。就有關非物業管理服務(比如諮詢服務)的貿易應收款項而言，該等應收款項一般於6個月內結算。貴集團已評定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料，根據整個存續期內的預期信貸虧損計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大。

鑒於有大量的客戶，貴集團並無集中信貸風險。

下表提供有關貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日的貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

<u>於2015年12月31日</u>	<u>預期虧損率</u>	<u>賬面值總額</u>	<u>虧損撥備</u>
		人民幣千元	人民幣千元
非物業管理服務			
於1年內.....	—	1,870	—
物業管理服務			
於1年內.....	17%	3,782	649
1至2年.....	50%	909	454
超過2年.....	100%	65	65
總計.....		<u>6,626</u>	<u>1,168</u>

附錄一

會計師報告

23 財務風險管理(續)

<u>於2016年12月31日</u>	<u>預期虧損率</u>	<u>賬面值總額</u>	<u>虧損撥備</u>
		人民幣千元	人民幣千元
非物業管理服務			
於1年內.....	—	3,284	—
物業管理服務			
於1年內.....	14%	4,882	698
1至2年.....	50%	771	386
超過2年.....	100%	619	619
總計.....		9,556	1,703
<u>於2017年12月31日</u>	<u>預期虧損率</u>	<u>賬面值總額</u>	<u>虧損撥備</u>
		人民幣千元	人民幣千元
非物業管理服務			
於1年內.....	—	5,310	—
物業管理服務			
於1年內.....	16%	2,770	433
1至2年.....	50%	1,146	573
超過2年.....	100%	771	771
總計.....		9,997	1,777
<u>於2018年8月31日</u>	<u>預期虧損率</u>	<u>賬面值總額</u>	<u>虧損撥備</u>
		人民幣千元	人民幣千元
非物業管理服務			
於1年內.....	—	6,501	—
物業管理服務			
於1年內.....	1.5%	30,956	469
1至2年.....	50%	1,287	643
超過2年.....	100%	1,122	1,122
總計.....		39,866	2,234

(b) 流動資金風險

貴集團的管理層持續檢討 貴集團的流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出，以及貸款及借款的到期日，以確保其維持充足的現金儲備及自主金融機構及／或 貴集團的其他公司獲得足夠的承諾融資額度，以滿足其短期及長期的流動資金需求。

下表顯示 貴集團於各報告期末金融負債的餘下合約期限，乃根據合約未折現現金流

附錄一

會計師報告

23 財務風險管理(續)

量(包括使用合約利率計算的利息付款，如屬浮息，則按各報告期末的當前利率計算)及貴集團可能需支付的最早日期計算：

	於2015年12月31日					於 12月31日的 賬面值
	合約的未貼現現金流出					
	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5年	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	
貿易及其他應付款項	64,225	—	—	—	64,225	64,225
	<u>64,225</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>64,225</u>	<u>64,225</u>
	於2016年12月31日					
	合約的未貼現現金流出					
	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5年	總計	於 12月31日的 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
貿易及其他應付款項	118,446	—	—	—	118,446	118,446
	<u>118,446</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>118,446</u>	<u>118,446</u>
	於2017年12月31日					
	合約的未貼現現金流出					
	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5年	總計	於 12月31日的 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
貿易及其他應付款項	178,618	—	—	—	178,618	178,618
	<u>178,618</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>178,618</u>	<u>178,618</u>
	於2018年8月31日					
	合約的未貼現現金流出					
	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5年	總計	於 8月31日的 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
貿易及其他應付款項	162,235	—	—	—	162,235	162,235
	<u>162,235</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>162,235</u>	<u>162,235</u>

24 承擔

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日，與物業有關的不可撤銷經營租賃項下的應付未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016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
1年內.....	276	569	699	638
1年後但5年內.....	382	270	214	103
5年後.....	—	—	—	—
	<u>658</u>	<u>839</u>	<u>913</u>	<u>741</u>

25 或然負債

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日，貴集團並無任何重大或然負債。

26 重大關連方交易

除歷史財務資料其他章節披露的關連方資料以外，貴集團於相關期間訂立下列重大關連方交易。

26 重大關連方交易(續)

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

於相關期間內，與下列各方的交易被視為關連方交易：

關連方的姓名／名稱	與 貴集團的關係
戚金興先生	貴公司控股股東
杭州濱江投資控股有限公司及其子公司	戚金興先生為控股股東； 於重組前為濱江物業管理的直接控股公司
杭州濱保房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州京濱置業有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州萬家之星房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
上海濱安房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
義烏濱信房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州信達地產有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州信達奧體置業有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州同達置業有限公司	濱江控股的聯營公司

貴公司名稱的英文翻譯僅供參考。該等公司的官方名稱乃以中文表示。

附錄一

會計師報告

26 重大關連方交易(續)

(b) 主要管理層人員酬金

貴集團主要管理層人員酬金(包括已付貴公司董事的款項(誠如附註9所披露)及若干最高薪酬員工(誠如附註10所披露))如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	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
工資、津貼及實物福利	808	799	914	535	1,338
酌情花紅	2,022	2,103	2,068	—	—
退休計劃供款	66	65	71	47	55
	<u>2,896</u>	<u>2,967</u>	<u>3,053</u>	<u>582</u>	<u>1,393</u>

薪酬總額計入「員工成本」(見附註7(b))。

(c) 重大關連方交易

貴集團與上述關連方於相關期間的重大交易詳情如下：

經常性交易

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	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
物業管理服務及 諮詢服務收入來自：					
— 濱江控股及其 其附屬公司	46,063	50,366	65,074	35,283	37,567
— 濱江控股的聯營公司	—	3,533	26,972	14,091	22,882
收取的租賃及 其他服務來自：					
— 濱江控股及其 其附屬公司	379	445	2,841	1,950	1,870

附錄一

會計師報告

26 重大關連方交易(續)

(d) 與關連方的結餘

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016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
應收以下公司款項：				
濱江控股及其附屬公司				
— 貿易性質	17,171	16,706	16,051	10,290
— 非貿易性質	222	131	44	—
	17,393	16,837	16,095	10,290
濱江控股的聯營公司				
— 貿易性質	—	1,370	2,752	2,666
	17,393	18,207	18,847	12,956
應付以下公司款項：				
濱江控股及其附屬公司				
— 貿易性質	—	339	2,315	3,811
— 非貿易性質	2,063	15,833	1,208	1,968
	2,063	16,172	3,523	5,779

應收／應付關連方款項為無抵押及免息。

27 直接及最終控股方

於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年8月31日，董事認為 貴集團的最終控股方為戚金興先生。

28 於相關期間已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋的潛在影響

直至本報告刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈多項於相關期間尚未生效且並無於歷史財務資料內獲採納的修訂及新準則。該等修訂及新準則包括以下各項。

	於以下日期或 之後的 會計期間生效
國際財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	2019年1月1日
國際財務報告準則第17號， <i>保險合約</i>	2021年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本， <i>投資者與其聯營公司及合營企業之間的資產出售或注資</i>	待定
國際會計準則第19號修訂本， <i>計劃修訂、削減或結算</i>	2019年1月1日
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號， <i>所得稅處理的不確定性</i>	2019年1月1日
國際會計準則第28號修訂本， <i>於聯營公司或合營企業之長期權益</i>	2019年1月1日
國際財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進.....	2019年1月1日

貴集團正在評估該等修訂及新準則於初次應用期間預期將產生的影響。迄今為止，貴集團已確定可能對綜合財務報表有重大影響的新準則的某些方面。預期影響的進一步詳情論述於下文。

國際財務報告準則第16號租賃

誠如附註2(g)所披露，現時貴集團將租賃劃分為融資租賃及經營租賃，並以不同的方式將租賃安排入賬(取決於租賃的分類)。貴集團(作為出租人)與其他方(作為承租人)訂立若干租約。

國際財務報告準則第16號預計不會對出租人在租賃下的權利和義務的會計處理方式產生顯著影響。然而，一旦採納國際財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，在切合實際的便利安排下，承租人將以類似於當前融資租賃會計的方式對所有租賃進行會計處理，即在租賃開始日期，承租人將以最低未來租賃付款的現值確認和計量租賃負債並將確認相應的「使用權」資產。在首次確認該資產和負債後，承租人將確認租賃負債未償還結餘產生的利息開支，以及使用權資產的折舊，而非如現行政策般確認在租期內有系統地確認經營租賃產生的租賃開支。作為切合實際的便利安排，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下的租賃)和低價值資產的租賃，在有關情況下，租賃開支將繼續在租期內有系統地確認。

28 於相關期間已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋的潛在影響(續)

國際財務報告準則第16號將主要影響 貴集團作為目前歸類為經營租賃的物業、廠房及設備租賃承租人的會計處理方法。新會計模式的應用預期將導致資產及負債增加，並影響租賃期間於損益表中確認開支的時間。 貴集團計劃選擇使用經修訂的追溯法以採納國際財務報告準則第16號，並將確認首次應用的累積影響作為對2019年1月1日的權益期初餘額之調整，且 貴集團將不會重列比較資料。此外， 貴集團計劃選擇不將新會計模型應用於短期租賃及低價值資產租賃的實用權宜之計。誠如附註24所披露，於2018年8月31日， 貴集團有關物業的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款為人民幣741,000元。 貴集團預期，該新規定不會對 貴集團採納國際財務報告準則第16號有任何重大影響。

貴集團已決定不會於此生效日期之前提早採納國際財務報告準則第16號。

29 結算日後事項

根據 貴公司日期為2019年2月21日的股東決議案， 貴公司每股面值1.00美元的已發行及未發行股份分為10,000股每股面值0.0001美元的股份。此外，透過額外增設500,000,000股每股面值0.0001美元的股份，將 貴公司法定股本由50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)增加至100,000美元(分為1,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份)。

結算日後財務報表

貴公司及組成 貴集團之附屬公司概無就2018年8月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。