

以下第I-1至I-76頁為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本文件。

# Deloitte.

# 德勤

致奧園健康生活集團有限公司董事及國泰君安融資有限公司以及中泰國際融資有限公司有關歷史財務資料的會計師報告

## 序言

我們謹此就第I-3至I-76頁所載奧園健康生活集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料作出報告，此等歷史財務資料包括 貴集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日的綜合財務狀況表、 貴公司於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日的財務狀況表、 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年九月三十日止九個月（「往績記錄期間」）的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表以及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-3至I-76頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，以供載入 貴公司於[編纂]就 貴公司在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板進行首次股份[編纂]而刊發的文件（「文件」）內而編製。

## 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並對 貴公司董事認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

## 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執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2所載的編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價 貴公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列。

我們相信，我們獲取的證據屬充分適當，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準，真實公平地反映 貴集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日的財務狀況、 貴公司於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日的財務狀況以及 貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

## 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，包括截至二零一七年九月三十日止九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（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間的比較財務資料。我們負責根據我們的審閱對追加期間的比較財務資料作出總結。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第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務的人士作出查詢及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審核準則進行審核的範圍為小，故不能保證我們可知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

## 根據聯交所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

於編製歷史財務資料時，並無對於第I-3頁內界定的相關財務報表作出調整。

### 股息

我們提述歷史財務資料附註12，當中載有 貴公司之附屬公司所派付股息之相關資料及陳述 貴公司於往績記錄期間並無派付股息。

[德勤•關黃陳方會計師行]

執業會計師

香港

[編纂]

## 貴集團的歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於往績記錄期間之綜合財務報表（為歷史財務資料之依據）乃根據符合由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）的會計政策編製並由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有金額約至最接近千位（「人民幣千元」）。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

|                          | 附註 | 截至十二月三十一日止年度  |               |               | 截至九月三十日止九個月     |               |
|--------------------------|----|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
|                          |    | 二零一五年         | 二零一六年         | 二零一七年         | 二零一七年           | 二零一八年         |
|                          |    | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元         |
| 收入                       | 6  | 179,463       | 265,440       | 435,977       | 279,476         | 442,921       |
| 服務成本                     |    | (129,580)     | (182,865)     | (287,519)     | (170,238)       | (301,912)     |
| 毛利                       |    | 49,883        | 82,575        | 148,458       | 109,238         | 141,009       |
| 其他收入                     | 7  | 296           | 1,132         | 762           | 672             | 6,157         |
| 貿易應收款項呆賬撥備               | 18 | (1,361)       | (139)         | (1,953)       | (1,676)         | (677)         |
| 行政開支及其他開支                |    | (10,956)      | (23,955)      | (41,894)      | (20,205)        | (51,023)      |
| 銷售及分銷開支                  |    | (344)         | (220)         | (321)         | (49)            | (618)         |
| <b>[編纂]</b>              |    | —             | —             | (4,646)       | (3,597)         | (11,545)      |
| 除稅前溢利                    |    | 37,518        | 59,393        | 100,406       | 84,383          | 83,303        |
| 所得稅開支                    | 8  | (10,603)      | (18,365)      | (30,474)      | (24,784)        | (24,258)      |
| 年／期內溢利及全面收益總額            | 10 | <u>26,915</u> | <u>41,028</u> | <u>69,932</u> | <u>59,599</u>   | <u>59,045</u> |
| 以下人士應佔年／期內溢利<br>及全面收益總額： |    |               |               |               |                 |               |
| — 貴公司擁有人                 |    | 26,915        | 41,005        | 69,750        | 59,472          | 58,999        |
| — 非控股權益                  |    | —             | 23            | 182           | 127             | 46            |
|                          |    | <u>26,915</u> | <u>41,028</u> | <u>69,932</u> | <u>59,599</u>   | <u>59,045</u> |
| 每股盈利 (人民幣分)              |    |               |               |               |                 |               |
| — 基本                     | 11 | <u>6.79</u>   | <u>10.35</u>  | <u>17.60</u>  | <u>15.00</u>    | <u>12.97</u>  |

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

|                 | 附註    | 於十二月三十一日       |                |                | 於二零一八年         |
|-----------------|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                 |       | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一七年<br>人民幣千元 | 九月三十日<br>人民幣千元 |
| <b>非流動資產</b>    |       |                |                |                |                |
| 物業、廠房及設備        | 13    | 4,716          | 4,763          | 5,580          | 6,725          |
| 無形資產            | 14    | –              | 1,990          | 3,929          | 3,255          |
| 商譽              | 15    | –              | 1,602          | 3,491          | 3,491          |
| 遞延稅項資產          | 16    | 393            | 498            | 1,508          | 6,726          |
| 遞延合約成本          |       | 196            | 3,976          | 3,365          | 8,064          |
| 應收一間同系附屬公司款項    | 22(a) | 606            | –              | –              | –              |
|                 |       | <u>5,911</u>   | <u>12,829</u>  | <u>17,873</u>  | <u>28,261</u>  |
| <b>流動資產</b>     |       |                |                |                |                |
| 存貨              | 17    | 62             | 118            | 93             | 85             |
| 貿易及其他應收款項       | 18    | 18,867         | 33,539         | 87,264         | 87,982         |
| 遞延合約成本          |       | 137            | 4,818          | 11,182         | 6,566          |
| 應收同系附屬公司款項      | 22(a) | 103,184        | 191,687        | 283,442        | 173,994        |
| 應收附屬公司非控股股東款項   | 22(a) | –              | –              | –              | 35             |
| 應收關聯方款項         | 22(a) | 932            | 3,891          | 6,652          | 566            |
| 銀行結餘及現金         | 19    | 52,029         | 83,396         | 164,373        | 175,878        |
|                 |       | <u>175,211</u> | <u>317,449</u> | <u>553,006</u> | <u>445,106</u> |
| <b>流動負債</b>     |       |                |                |                |                |
| 貿易及其他應付款項       | 20(a) | 58,768         | 103,653        | 196,500        | 230,391        |
| 合約負債            | 20(b) | 15,844         | 35,438         | 45,078         | 78,501         |
| 應付同系附屬公司款項      | 22(a) | 35,716         | 73,017         | 152,036        | 24,993         |
| 稅項負債            |       | 18,344         | 36,828         | 65,289         | 31,587         |
|                 |       | <u>128,672</u> | <u>248,936</u> | <u>458,903</u> | <u>365,472</u> |
| <b>流動資產淨值</b>   |       | <u>46,539</u>  | <u>68,513</u>  | <u>94,103</u>  | <u>79,634</u>  |
| <b>總資產減流動負債</b> |       | <u>52,450</u>  | <u>81,342</u>  | <u>111,976</u> | <u>107,895</u> |
| <b>非流動負債</b>    |       |                |                |                |                |
| 遞延稅項負債          | 16    | –              | 498            | 982            | 814            |
| <b>淨資產</b>      |       | <u>52,450</u>  | <u>80,844</u>  | <u>110,994</u> | <u>107,081</u> |
| <b>資本及儲備</b>    |       |                |                |                |                |
| 股本              | 21    | –              | –              | –              | –              |
| 儲備              | 21    | 52,450         | 80,521         | 110,489        | 106,530        |
| 貴公司擁有人應佔權益      |       | 52,450         | 80,521         | 110,489        | 106,530        |
| 非控股權益           |       | –              | 323            | 505            | 551            |
| <b>權益總額</b>     |       | <u>52,450</u>  | <u>80,844</u>  | <u>110,994</u> | <u>107,081</u> |

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

|                   | 附註    | 於十二月三十一日 |         | 於二零一八年 |
|-------------------|-------|----------|---------|--------|
|                   |       | 二零一六年    | 二零一七年   | 九月三十日  |
|                   |       | 人民幣千元    | 人民幣千元   | 人民幣千元  |
| <b>非流動資產</b>      |       |          |         |        |
| 於一間附屬公司之投資        | 29    | –        | 7       | 7      |
| <b>流動資產</b>       |       |          |         |        |
| 貿易及其他應收款項         | 18    | –        | 1,549   | 4,510  |
| 應收一間附屬公司款項        | 22(a) | –        | –       | 72,023 |
|                   |       | –        | 1,549   | 76,533 |
| <b>流動負債</b>       |       |          |         |        |
| 貿易及其他應付款項         | 20(a) | –        | 3,229   | 7,830  |
| 應付附屬公司款項          | 22(a) | –        | 2,973   | 10,390 |
|                   |       | –        | 6,202   | 18,220 |
| <b>流動(負債)資產淨值</b> |       | –        | (4,653) | 58,313 |
| <b>總資產減流動負債</b>   |       | –        | (4,646) | 58,320 |
| <b>資本及儲備</b>      |       |          |         |        |
| 股本                | 21    | –        | –       | –      |
| 儲備                | 21    | –        | (4,646) | 58,320 |
| <b>權益總額</b>       |       | –        | (4,646) | 58,320 |

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合權益變動表

|  | 貴公司擁有人應佔    |                |                |                |                |           |           |       |           |
|--|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------|-----------|-------|-----------|
|  | 實繳資本/<br>股本 | 股份溢價           | 法定儲備           | 資本儲備           | 特別儲備           | 保留溢利      | 小計        | 非控股權益 | 總計        |
|  | 人民幣千元       | 人民幣千元<br>(附註a) | 人民幣千元<br>(附註b) | 人民幣千元<br>(附註c) | 人民幣千元<br>(附註d) | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元 | 人民幣千元     |
| 於二零一五年一月一日                                     | -           | -              | 11,083         | 11,544         | 5,039          | 19,460    | 47,126    | -     | 47,126    |
| 年內溢利及全面收益總額                                    | -           | -              | -              | -              | -              | 26,915    | 26,915    | -     | 26,915    |
| 向廣州奧園資產經營管理有限公司的淨回報                            | -           | -              | -              | -              | (21,591)       | -         | (21,591)  | -     | (21,591)  |
| 於二零一五年十二月三十一日                                  | -           | -              | 11,083         | 11,544         | (16,552)       | 46,375    | 52,450    | -     | 52,450    |
| 年內溢利及全面收益總額                                    | -           | -              | -              | -              | -              | 41,005    | 41,005    | 23    | 41,028    |
| 向廣州奧園資產經營管理有限公司的淨回報                            | -           | -              | -              | -              | (12,934)       | -         | (12,934)  | -     | (12,934)  |
| 附屬公司非控股股東注資                                    | -           | -              | -              | -              | -              | -         | -         | 300   | 300       |
| 於二零一六年十二月三十一日                                  | -           | -              | 11,083         | 11,544         | (29,486)       | 87,380    | 80,521    | 323   | 80,844    |
| 年內溢利及全面收益總額                                    | -           | -              | -              | -              | -              | 69,750    | 69,750    | 182   | 69,932    |
| 向廣州奧園資產經營管理有限公司的淨回報                            | -           | -              | -              | -              | (13,728)       | -         | (13,728)  | -     | (13,728)  |
| 於集團重組後視作向最終控股公司的分派<br>(定義見附註2) (附註2(iii))      | -           | -              | -              | (26,054)       | -              | -         | (26,054)  | -     | (26,054)  |
| 於二零一七年十二月三十一日 (原先所列)                           | -           | -              | 11,083         | (14,510)       | (43,214)       | 157,130   | 110,489   | 505   | 110,994   |
| 首次應用國際財務報告準則第9號的影響<br>(附註3)                    | -           | -              | -              | -              | -              | (438)     | (438)     | -     | (438)     |
| 於二零一七年十二月三十一日 (經重列)                            | -           | -              | 11,083         | (14,510)       | (43,214)       | 156,692   | 110,051   | 505   | 110,556   |
| 發行股份 (附註21)                                    | -           | 74,511         | -              | -              | -              | -         | 74,511    | -     | 74,511    |
| 期內溢利及全面收益總額                                    | -           | -              | -              | -              | -              | 58,999    | 58,999    | 46    | 59,045    |
| 來自廣州奧園資產經營管理有限公司的<br>淨供款                       | -           | -              | -              | -              | 18,432         | -         | 18,432    | -     | 18,432    |
| 同系附屬公司注資                                       | -           | -              | -              | 10,000         | -              | -         | 10,000    | -     | 10,000    |
| 於集團重組後視作向最終控股公司的分派<br>(附註2(vii)·2(viii)及2(ix)) | -           | -              | -              | (32,863)       | -              | -         | (32,863)  | -     | (32,863)  |
| 股息 (附註12)                                      | -           | -              | -              | -              | -              | (132,600) | (132,600) | -     | (132,600) |
| 於二零一八年九月三十日                                    | -           | 74,511         | 11,083         | (37,373)       | (24,782)       | 83,091    | 106,530   | 551   | 107,081   |
| <b>未經審核</b>                                    |             |                |                |                |                |           |           |       |           |
| 於二零一七年一月一日                                     | -           | -              | 11,083         | 11,544         | (29,486)       | 87,380    | 80,521    | 323   | 80,844    |
| 期內溢利及全面收益總額                                    | -           | -              | -              | -              | -              | 59,472    | 59,472    | 127   | 59,599    |
| 向廣州奧園資產經營管理有限公司的淨回報                            | -           | -              | -              | -              | (8,891)        | -         | (8,891)   | -     | (8,891)   |
| 於集團重組後視作向最終控股公司的分派<br>(附註2(iii))               | -           | -              | -              | (26,054)       | -              | -         | (26,054)  | -     | (26,054)  |
| 於二零一七年九月三十日 (未經審核)                             | -           | -              | 11,083         | (14,510)       | (38,377)       | 146,852   | 105,048   | 450   | 105,498   |

#### 附註：

- a. 根據日期為二零一八年五月三十日的股東決議案，貴公司分別向明興有限公司（「明興」，貴公司的最終控股公司）以及Dawn Agile Limited及Winfield Investment Limited（均為獨立第三方）發行5,100股、3,900股及1,000股面值0.01港元的股份。上述發行予明興、Dawn Agile Limited及Winfield Investment Limited的股份乃分別按現金代價51港元（相當於人民幣42元）、72,540,000港元（相當於人民幣59,305,000元）及18,600,000港元（相當於人民幣15,206,000元）發行，詳情載於附註21。

- b. 法定儲備指根據相關中華人民共和國（「中國」）法律自於中國成立的附屬公司的年內純利（根據附屬公司的中國法定財務報表）轉撥的金額，直至法定儲備達到該等附屬公司註冊資本的50%。除非用於抵銷累計虧損或增加資本，否則不可減少法定儲備。
- c. 於二零一五年一月一日的資本儲備期初結餘包括：(1) 貴集團自瀋陽華新國際實業有限公司（於過往年度為非控股股東）收購廣州奧園物業服務有限公司餘下權益後超出所收購淨資產賬面值所佔比例的借方金額人民幣5,156,000元；及(2) 於集團重組完成前，同系附屬公司應佔附屬公司股本總金額人民幣16,700,000元。
- d. 廣州奧園資產經營管理有限公司（「廣州奧園資產經營管理」，中國奧園的附屬公司）的淨回報指集團重組完成前自番禺商業運營服務業務（定義見附註2）向廣州奧園資產經營管理轉撥的淨資金，詳情載於附註2。

廣州奧園資產經營管理的注資淨額指集團重組完成前自廣州奧園資產經營管理向番禺商業運營服務業務轉撥的淨資金，詳情載於附註2。

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合現金流量表

於集團重組之前，番禺商業運營服務業務由廣州奧園資產經營管理經營，番禺商業運營服務業務並無單獨銀行賬戶。番禺商業運營服務業務產生的現金流量淨額存入廣州奧園資產經營管理的銀行賬戶，反映在綜合現金流量表下「番禺商業運營服務業務（所用）所得現金淨額」。因此，由於番禺商業運營服務業務並無現金及現金等價物結餘，為廣州奧園資產經營管理提供或自廣州奧園資產經營管理提取的資金呈列為股權變動。

就呈列 貴集團全套歷史財務資料而言，以下包含完成集團重組前廣州奧園資產經營管理收取／支付的 貴集團及番禺商業運營服務業務的現金流入／流出資料。

|                   | 截至十二月三十一日止年度  |               |               | 截至九月三十日止九個月     |                |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|
|                   | 二零一五年         | 二零一六年         | 二零一七年         | 二零一七年           | 二零一八年          |
|                   | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元          |
| <b>經營活動</b>       |               |               |               |                 |                |
| 除稅前溢利             | 37,518        | 59,393        | 100,406       | 84,383          | 83,303         |
| 經調整：              |               |               |               |                 |                |
| 物業、廠房及設備折舊        | 1,337         | 1,588         | 1,861         | 1,284           | 2,036          |
| 無形資產攤銷            | –             | 105           | 459           | 314             | 674            |
| 貿易應收款項呆賬撥備        | 1,361         | 139           | 1,953         | 1,676           | 677            |
| 匯兌收益，淨額           | –             | –             | –             | –               | (5,690)        |
| 銀行利息收入            | (203)         | (378)         | (387)         | (301)           | (244)          |
| 營運資金變動前的經營現金流量    | 40,013        | 60,847        | 104,292       | 87,356          | 80,756         |
| 存貨（增加）減少          | (50)          | (56)          | 25            | (85)            | 8              |
| 貿易及其他應收款項（增加）減少   | (5,686)       | (13,157)      | (53,828)      | (18,684)        | 981            |
| 遞延合約成本增加          | (333)         | (8,461)       | (5,753)       | (13,683)        | (83)           |
| 應收同系附屬公司款項（增加）減少  | (29,077)      | (74,812)      | (101,887)     | (64,204)        | 79,512         |
| 應收附屬公司非控股股東款項增加   | –             | –             | –             | –               | (35)           |
| 應收關聯方款項減少（增加）     | 327           | (2,959)       | (2,727)       | (3,112)         | 6,107          |
| 貿易及其他應付款項增加       | 29,698        | 41,922        | 90,254        | 27,600          | 33,158         |
| 合約負債增加            | 5,333         | 19,594        | 9,640         | 6,358           | 33,423         |
| 應付同系附屬公司款項增加      | –             | 173           | 868           | 133             | 1,243          |
| 經營產生的現金           | 40,225        | 23,091        | 40,884        | 21,679          | 235,070        |
| 已付所得稅             | –             | (12)          | (3,139)       | (1,596)         | (63,199)       |
| <b>經營活動所得現金淨額</b> | <b>40,225</b> | <b>23,079</b> | <b>37,745</b> | <b>20,083</b>   | <b>171,871</b> |

附錄一

會計師報告

|                             | 截至十二月三十一日止年度   |                 |                | 截至九月三十日止九個月     |                  |
|-----------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------|
|                             | 二零一五年          | 二零一六年           | 二零一七年          | 二零一七年           | 二零一八年            |
|                             | 附註<br>人民幣千元    | 人民幣千元           | 人民幣千元          | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元            |
| <b>投資活動</b>                 |                |                 |                |                 |                  |
| 購置物業、廠房及設備                  | (2,418)        | (1,009)         | (2,582)        | (1,699)         | (3,181)          |
| 就購置物業、廠房及設備已付予<br>同系附屬公司的按金 | (606)          | -               | -              | -               | -                |
| 收購附屬公司(經扣除所得現金及<br>現金等價物)   | 23<br>-        | 116             | (2,298)        | -               | -                |
| 同系附屬公司還款                    | 2,827          | 2,671           | 44,901         | 4,438           | 83,808           |
| 墊付同系附屬公司款項                  | (7,269)        | (16,362)        | (34,769)       | (24,413)        | (322,275)        |
| 關聯方還款                       | -              | -               | 81             | 46              | 32               |
| 墊付關聯方款項                     | -              | -               | (115)          | (115)           | (53)             |
| 已收利息                        | 203            | 378             | 387            | 301             | 244              |
| <b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>       | <b>(7,263)</b> | <b>(14,206)</b> | <b>5,605</b>   | <b>(21,442)</b> | <b>(241,425)</b> |
| <b>融資活動</b>                 |                |                 |                |                 |                  |
| 同系附屬公司墊款                    | 10,977         | 37,735          | 57,264         | 18,804          | 44,492           |
| 向同系附屬公司還款                   | (940)          | (2,607)         | (5,167)        | (4,620)         | (65,263)         |
| 發行股份                        | -              | -               | -              | -               | 74,511           |
| 非控股股東注資                     | -              | 300             | -              | -               | -                |
| 完成集團重組前一間同系<br>附屬公司注資       | -              | -               | -              | -               | 10,000           |
| 已付股份發行成本                    | -              | -               | (742)          | (713)           | (2,228)          |
| <b>融資活動所得現金淨額</b>           | <b>10,037</b>  | <b>35,428</b>   | <b>51,355</b>  | <b>13,471</b>   | <b>61,512</b>    |
| 現金及現金等價物增加(減少)淨額            | 42,999         | 44,301          | 94,705         | 12,112          | (8,042)          |
| 番禺商業物業運營服務業務<br>(所用)所得現金淨額  | (21,591)       | (12,934)        | (13,728)       | (8,891)         | 18,432           |
| 年/期初之現金及現金等價物               | 30,621         | 52,029          | 83,396         | 83,396          | 164,373          |
| 匯率變動之影響                     | -              | -               | -              | -               | 1,115            |
| 年/期末之現金及現金等價物，即<br>銀行結餘及現金  | <u>52,029</u>  | <u>83,396</u>   | <u>164,373</u> | <u>86,617</u>   | <u>175,878</u>   |

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

貴公司於二零一六年十二月十三日根據開曼群島公司法第22章（1961年第3號法例，經綜合及修訂）於開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於文件「公司資料」一節闡明。

貴公司的直接控股公司為明興。該公司於英屬維爾京群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。其最終控股公司為Joy Pacific Group Limited（一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司），該公司由郭梓文先生控制。中國奧園集團股份有限公司（「中國奧園」，前稱「中國奧園地產集團股份有限公司」）（一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市）為貴公司的中間控股公司。

貴公司的主要業務為投資控股。其附屬公司主要從事提供物業管理服務及商業運營服務，貴公司附屬公司詳情載於附註26。

歷史財務資料以人民幣呈列，與貴公司及其附屬公司的功能貨幣相同。

由於貴公司註冊成立所在司法權區並無法定審核規定，故並無編製貴公司於往績記錄期間的法定財務報表。

### 2. 集團重組及歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料已根據附註4所載會計政策編製，有關政策符合國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及合併會計原則。

於籌備貴公司股份於聯交所首次[編纂]時，貴集團現時旗下公司進行下述集團重組（「集團重組」）。於集團重組前，奧園商業物業管理及其附屬公司（統稱為「營運附屬公司」）由中國奧園控制。作為集團重組的一部分，投資控股公司，即明興、貴公司、奧園健康生活控股有限公司（「奧園健康生活控股」）及奧園健康生活投資有限公司（「奧園健康生活投資」）獲註冊成立並置於營運附屬公司及中國奧園之間。

集團重組主要步驟如下。

- (i) 奧園健康生活控股於二零一六年十一月三日在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，獲授權發行50,000股每股面值1.00美元的股份。於二零一七年三月八日，奧園健康生活控股向貴公司配發1,000股認購人股份，據此，奧園健康生活控股成為貴公司的直接全資附屬公司。

奧園健康生活（香港）有限公司（「奧園健康生活（香港）」）於二零一八年六月十四日在香港註冊成立為有限公司，同日，一股認購人股份獲發行及配發予奧園健康生活控股，據此奧園健康生活（香港）成為奧園健康生活控股的全資附屬公司。

- (ii) 廣州奧園商業經營管理有限公司（「奧園商業經營」）主要從事提供商業經營服務及於二零一五年七月十日在中國成立為有限公司。於成立日期，奧園商業經營由中國奧園附屬公司廣東奧園跨境電商集團有限公司（「奧園跨境電商」）全資擁有。於二零一七年四月五日，奧園跨境電商將其於奧園商業經營的全部股權轉讓 貴公司附屬公司廣東奧園商業物業管理有限公司（「奧園商業物業管理」），代價為人民幣1元。
- (iii) 於二零一七年五月八日，奧園商業物業管理與奧園集團有限公司及廣州市番禺金業園房地產開發有限公司（「番禺金業園」）（均為中國奧園的附屬公司）訂立股權轉讓協議，據此，奧園集團有限公司及番禺金業園各自同意將其於廣州奧園物業服務有限公司（「廣州奧園」）83.32%及16.68%的股權轉讓予奧園商業物業管理，現金代價分別為人民幣24,386,000元及人民幣1,668,000元。有關款項已根據附註31所載抵銷協議結清。
- (iv) 過往直至二零一八年四月三十日， 貴集團部分主要業務，即向番禺奧園廣場提供商業運營服務，乃由中國奧園的附屬公司廣州奧園資產經營管理有限公司（「廣州奧園資產經營管理」）進行。其亦從事其他業務，包括物業投資及投資控股（「中國奧園物業業務」）。

於二零一八年四月三十日，中國奧園附屬公司廣州奧譽房地產開發有限公司終止其與廣州奧園資產經營管理的商業管理合約並重新委任 貴公司全資附屬公司廣州番禺奧園商業管理有限公司（「番禺奧園商業」）作為其商業運營服務供應商（「番禺商業運營服務業務」）。番禺商業運營服務業務及其特定資產及負債（「資產及負債」）於二零一八年五月一日按賬面值轉讓予 貴集團（「業務轉讓」）。廣州奧園資產經營管理及番禺奧園商業受中國奧園共同控制。

- (v) 於二零一八年五月二十三日，中國奧園將 貴公司的全部已發行股本轉讓予明興，總代價為100港元。
- (vi) 奧園健康生活投資根據香港法例於二零一五年十二月十五日註冊成立為有限公司。於二零一五年十二月十五日，向初始認購人發行及配發一股認購人股份，該認購人為獨立第三方，於二零一六年一月四日將該股份按面值轉讓予中國奧園。於二零一八年五月二十三日，中國奧園將其於奧園健康生活投資的一股股份（即100%股權）按面值轉讓予奧園健康生活控股。
- (vii) 於二零一八年五月二十五日， 貴公司附屬公司奧園商業經營與廣東奧園商業地產集團有限公司（「奧園商業地產」）（為中國奧園的間接全資附屬公司）訂立股權轉讓協議，據此，奧園商業經營自奧園商業地產收購其於瀋陽奧園會展廣場商業物業管理有限公司（「瀋陽奧園會展廣場」）的所有股權，現金代價為人民幣5,000,000元。有關款項已根據附註31所載抵銷協議結清。

- (viii) 作為集團重組的一部分，截至二零一八年九月三十日止九個月期間，廣州奧園自中國奧園收購昆山奧園物業管理服務有限公司（「昆山奧園」）、重慶穗奧物業管理服務有限公司（「重慶穗奧」）、中山奧園物業管理服務有限公司（「中山奧園」）、瀋陽奧園物業服務有限公司（前稱為瀋陽奧園物業管理服務有限公司）（「瀋陽奧園」）及玉林奧園物業服務有限公司（「玉林奧園」）的10%額外股權，總現金代價為人民幣1,400,000元，因此，該等實體成為 貴公司的全資附屬公司。有關款項已根據附註31所載抵銷協議結清。
- (ix) 於二零一八年八月六日，奧園健康生活投資自奧園商業地產收購奧園商業物業管理的全部已發行股本，總現金代價為人民幣26,463,000元。奧園商業物業管理透過其附屬公司從事提供物業管理服務及商業運營服務。收購事項已於二零一八年八月十三日完成。有關款項已根據附註31所載抵銷協議結清。

集團重組已於二零一八年八月十三日完成。 貴集團包括 貴公司、奧園健康生活控股、奧園健康生活投資、奧園商業物業管理持有的營運附屬公司及番禺商業運營服務業務及其因集團重組產生的資產及負債於往績記錄期間及集團重組前後一直受中國奧園共同控制。因此，倘 貴公司一直為 貴集團的控股公司，其將被視為持續經營實體且歷史財務資料已妥為編製。

於業務轉讓前，番禺商業運營服務業務乃由廣州奧園資產經營管理進行。於整個往績記錄期間，倘屬明確識別為番禺商業運營服務業務的資產、負債、收入及開支，有關項目計入歷史財務資料。倘屬番禺商業運營服務業務及中國奧園物業業務共同擁有的資產、負債、收入及開支，該等項目按下文所述基準於該兩單位之間分配（該等項目包括所得稅開支）。未能符合上述準則的項目不會計入 貴集團歷史財務資料。

番禺商業運營服務業務及中國奧園物業業務的共同所得稅開支乃根據番禺商業運營服務業務的稅率分配，猶如其為獨立納稅人。

董事認為上述項目分配方法提供合理基準，用以估計番禺商業運營服務業務於往績記錄期間按獨立基準計的經營業績。除上述所得稅開支外，資產、負債、收入及開支的所有其他項目均已明確識別。

於業務轉讓完成前，番禺商業運營服務業務的庫存及現金償付職能由廣州奧園資產經營管理集中管理。番禺商業運營服務業務的所有交易均由廣州奧園資產經營管理結算，因此，番禺商業運營服務業務產生的現金流量淨額於綜合權益變動表中呈報為廣州奧園資產經營管理的淨回報或注資。

貴集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年九月三十日止九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，包括貴集團旗下公司及番禺商業運營服務業務的財務表現、權益變動及現金流量，已妥為編製，猶如現時的集團架構於整個往績記錄期間而言，或自彼等各自的註冊成立／成立／收購日期以來（以較短期間為準）一直存在。

貴集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表已妥為編製，以按集團實體財務報表所示賬面值（於該等日期存續）呈列貴集團現時旗下公司及番禺商業運營服務業務的資產及負債（計及各自註冊成立／成立／收購日期（倘適用））。

### 3. 應用國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

為編製及呈列往績記錄期間的歷史財務資料，貴集團於整個往績記錄期間一直貫徹應用於二零一八年一月一日開始的財政年度生效的國際財務報告準則（包括國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」）（惟貴集團於二零一八年一月一日採納的國際財務報告準則第9號「金融工具」（「國際財務報告準則第9號」）及於二零一八年一月一日前採納的國際會計準則第39號「金融工具：確認和計量」（「國際會計準則第39號」）除外）。

#### **國際財務報告準則第9號「金融工具」**

於截至二零一八年九月三十日止九個月，貴集團已採用國際財務報告準則第9號，國際財務報告準則第9號就1) 金融資產及金融負債的分類和計量，2) 金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及3) 一般對沖會計引入新規定。

貴集團已根據國際財務報告準則第9號所載的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即對二零一八年一月一日（初次應用日期）尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量要求（包括減值），而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的金融工具應用相關要求。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與二零一八年一月一日的賬面值之間的差額於期初保留溢利及權益的其他部分確認，且並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必與根據國際會計準則第39號編製之比較資料具可比性。

#### **金融資產的分類及計量**

所有屬國際財務報告準則第9號範圍的已確認金融資產繼續按攤銷成本計量，如此前根據國際會計準則第39號計量。

#### **金融資產減值**

於二零一八年一月一日，貴公司董事根據國際財務報告準則第9號要求使用毋須花費不必要成本或精力而可獲取之合理且有根據的資料審閱及評估貴集團現有財務資產之減值。評估結果及其影響載列如下。

首次採用國際財務報告準則第9號的影響概要

下表說明於首次採納日期二零一八年一月一日國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號項下金融資產的減值。

|                     | 攤銷成本<br>(此前分類<br>為貸款及<br>應收款項)<br>人民幣千元 | 保留溢利<br>人民幣千元  |
|---------------------|---|----------------|
| 於二零一七年十二月三十一日的期末結餘  |   |                |
| — 國際會計準則第39號        | 540,534                                 | 162,169        |
| 首次採用國際財務報告準則第9號的影響： |   |                |
| <b>重新計量</b>         |   |                |
| — 預期信貸虧損模式項下的減值     | (585)                                   | (585)          |
| — 稅務影響              | —                                       | 147            |
| 於二零一八年一月一日的期初結餘     | <u>539,949</u>                          | <u>161,731</u> |

貴集團應用國際財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該預期信貸虧損對所有貿易應收款項（包括貿易相關應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東及關聯方款項）使用全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信貸風險特徵分組並使用具適當分組的撥備矩陣集體予以評估及／或乃就具有巨額結餘的債務人個別予以評估。

按攤銷成本計量的其他金融資產的損失撥備主要包括其他應收款項、非貿易相關應收同系附屬公司及關聯方款項及銀行結餘，以12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）基準計量，自首次確認後信貸風險並無顯著增加。

就銀行結餘而言，貴集團僅與聲譽卓著且獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行進行交易。並無有關該等銀行違約的近期記錄。預期信貸虧損可忽略不計。

就其他應收款項而言，貴集團管理層基於歷史結算記錄及過往經驗對可收回程度進行定期集體評估。根據貴集團管理層的評估，其他應收款項的預期信貸虧損並不重大。

因此，於二零一八年一月一日並無就其他金融資產確認虧損撥備。

於二零一八年一月一日，額外虧損撥備人民幣585,000元已於保留溢利人民幣162,169,000元中確認。額外虧損撥備將從虧損撥備賬中扣除。

於二零一七年十二月三十一日的貿易應收款項虧損撥備與於二零一八年一月一日的期初虧損撥備對賬如下：

|   | 貿易應收款項<br>呆賬虧損撥備 |
|---|------------------|
|   | 人民幣千元            |
| 於二零一七年十二月三十一日－國際會計準則第39號<br>透過期初保留溢利重新計量之金額 | 3,602<br>585     |
| 於二零一八年一月一日                                  | <u>4,187</u>     |

貴集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 國際財務報告準則第16號                     | 租賃 <sup>1</sup>                              |
| 國際財務報告準則第17號                     | 保險合約 <sup>3</sup>                            |
| 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 <sup>1</sup>                      |
| 國際財務報告準則第3號(修訂本)                 | 業務的定義 <sup>4</sup>                           |
| 國際財務報告準則第9號(修訂本)                 | 具有負補償的提前償付特徵 <sup>1</sup>                    |
| 國際財務報告準則第10號及<br>國際會計準則第28號(修訂本) | 投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或<br>注入資產 <sup>2</sup>     |
| 國際會計準則第1號及國際會計準則<br>第8號(修訂本)     | 重大性的定義 <sup>5</sup>                          |
| 國際會計準則第19號(修訂本)                  | 計劃修改、縮減或結算 <sup>1</sup>                      |
| 國際會計準則第28號(修訂本)                  | 於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>                 |
| 國際財務報告準則(修訂本)                    | 國際財務報告準則年度改進(二零一五年至<br>二零一七年週期) <sup>1</sup> |

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 就收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間當時或開始之後的業務合併及資產收購生效

<sup>5</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述新訂及經修訂國際財務報告準則外，貴公司董事預期於未來應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則及詮釋將不會對貴集團的綜合財務報表構成重大影響。

### 國際財務報告準則第16號「租賃」

國際財務報告準則第16號同時為出租人及承租人引入一個用以識別租賃安排及會計處理的全面模式。國際財務報告準則第16號將於其生效時取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋。

國際財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制區分租賃及服務合約。經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中撤銷，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代，惟短期租賃及低價值資產租賃則除外。

使用權資產初步乃按成本計量，其後按成本（除若干例外情況外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債按於該日尚未支付的租金現值初始計量。其後，租賃負債就（其中包括）利息及租金以及租賃修訂的影響作出調整。應用國際財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租金將分類為本金及利息部分，並將由 貴集團呈列為融資現金流量。

與承租人會計處理相反，國際財務報告準則第16號大致轉承國際會計準則第17號的出租人會計處理規定，並繼續規定出租人將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，國際財務報告準則第16號規定須作出全面披露。

於二零一八年九月三十日， 貴集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣11,426,000元（如附註22(c)所披露同系附屬公司經營租賃承擔金額人民幣4,291,000元及附註25所披露除關聯方外其他各方經營租賃承擔金額人民幣7,135,000元），分別佔 貴集團於二零一八年九月三十日的總資產及負債不足3%及4%。初步評估顯示該等安排將符合租賃的定義。 貴公司董事預計，與現有會計政策相比，採納國際財務報告準則第16號將導致 貴集團的資產及負債增加。於應用國際財務報告準則第16號後， 貴集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，惟其屬低價值或短期租賃則除外。然而， 貴公司董事預期此舉不會對 貴集團的財務狀況及表現造成重大影響。

此外， 貴集團現時將已支付可退還租賃按金人民幣918,000元作為國際會計準則第17號適用的租賃項下之權利及負債。根據國際財務報告準則第16號項下租金之定義，該等按金並不為與使用相關資產權利有關的付款，因此，該等按金之賬面值或會調整為攤銷成本，且該調整被視為額外租金。對支付的可退回租賃按金的調整計入使用權資產的賬面值。

應用新規定令上文所述的計量、呈列及披露產生變動。 貴集團選用可行及適宜之方法，就先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用國際財務報告準則第16號，而對於先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號並非識別為包括租賃的合約，則不應用該準則。因此， 貴集團不會重新評估合約是否為或包括於首次應用日期前已存在的租賃。

此外，作為承租人， 貴集團選用追溯調整法應用香港財務報告準則第16號並將確認首次應用該準則對期初保留溢利的累計影響，惟不會重列比較資料。 貴集團於首次應用日期按相當於租賃負債的金額確認使用權資產，有關金額按首次應用日期使用承租人增量借款利率貼現的剩餘租賃付款的現值計量，並經緊接首次應用日期前於財務狀況表確認的與該租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額調整。

#### 4. 重大會計政策

歷史財務資料已按照國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露事項。

如下文載列的會計政策所說明，歷史財務資料乃於各報告期末按歷史成本基準編製。

歷史成本一般根據換取商品及服務所付代價的公平值計算。

主要會計政策載列如下。

##### 綜合基準

歷史財務資料包括 貴公司及 貴公司的控制實體及業務的財務報表。 貴公司在以下情況下取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 就來自參與被投資方業務的可變回報承受風險或享有權利；及
- 可行使權力以影響其回報。

倘事實及情況顯示上述控制權三個因素中的一個或以上發生變化， 貴集團會重新評估其是否擁有被投資方的控制權。

當 貴集團取得附屬公司或業務的控制權時，開始對附屬公司或業務綜合入賬，並於 貴集團失去對該附屬公司或業務的控制權時終止綜合入賬。具體而言，於年／期內所收購或出售的附屬公司的收入及開支由 貴集團取得控制權當日起直至 貴集團不再對該附屬公司或業務擁有控制權之日止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益各項目歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司或業務的全面收益總額歸於 貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

如必要，附屬公司的財務報表會作出調整，以令其會計政策與 貴集團的會計政策一致。

貴集團成員公司之間交易所產生的所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支及現金流量均在綜合入賬時全數對銷。

### 貴集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

倘 貴集團於現有附屬公司之擁有權權益變動並無導致 貴集團失去對附屬公司之控制權，則該等變動入賬列作權益交易。 貴集團相關權益部分及非控股權益之賬面值乃予以調整，以反映其於附屬公司相對權益之變動，包括按照 貴集團與非控股權益之權益比例，將 貴集團與非控股權益之間的相關儲備重新歸屬。

### 涉及共同控制實體或業務的業務合併的合併會計法

歷史財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控股股東控制當日起已合併處理。

就控股方而言，合併實體或業務的資產淨值乃採用現有賬面值綜合入賬。概無就商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債之淨公平值權益超出於合同控制合併時（以控股方之權益持續為限）之成本之確認金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次處於共同控制下之日期以來（以較短者為準，而不論共同控制合併之日期）之業績。

### 業務合併

收購業務採用收購會計入賬。業務合併之轉讓代價按公平值計量，而計算方法為 貴集團所轉讓之資產之收購日期公平值、 貴集團向被收購方前擁有人承擔之負債及 貴集團就交換被收購方控制權而發行之股本權益之總和。收購相關費用一般於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債乃於收購日期按公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排之相關負債或資產分別按國際會計準則第12號*所得稅*及國際會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；及
- 被收購方以股份為基礎之付款安排或以 貴集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購方以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期根據國際財務報告準則第2號計量；及
- 根據國際財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售之資產（或出售組別）按該準則計量。

商譽以所轉讓之代價、於被收購方之任何非控股權益所佔金額及收購方以往持有之被收購方股本權益之公平值（如有）之總和，超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值之差額計量。倘經過評估後，所收購可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨值高於轉讓之代價、非控股權益於被收購方應佔金額以及收購方以往持有被收購方股權之公平值（如有）之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，可初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例或按公平值計量。

### **商譽**

因業務收購產生的商譽乃按於業務收購日期確定的成本（請參閱上述會計政策）減累計減值虧損（如有）列賬。

為進行減值測試，商譽會被分配至預期因合併的協同效應而得益的 貴集團各個現金產生單位（或現金產生單位組別），即就內部管理而言監察商譽的最低層面及不大於經營分部。

獲分配商譽的現金產生單位（或現金產生單位組別）會每年或於該單位出現可能減值的跡象時更頻密地進行減值測試。就於報告期內收購事項產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位（或現金產生單位組別）於該報告期結束前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額少於其賬面值，則減值虧損會先分配以扣減任何商譽的賬面值，其後按該單位（或現金產生單位組別）內各資產的賬面值的比例分配至其他資產。任何商譽減值虧損直接於損益內確認，且於隨後期間不會撥回。

出售有關現金產生單位後，商譽的應佔金額乃計入釐定出售損益金額內。

### **於附屬公司的投資**

於附屬公司的投資於 貴公司的財務狀況表內按成本減任何可識別減值虧損列賬。

### **物業、廠房及設備**

持作生產或供應產品或服務或作行政用途的物業、廠房及設備按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損（如有）於綜合財務狀況表列賬。

物業、廠房及設備項目乃在扣除剩餘價值後，採用直線法在其估計可使用年期撇銷其成本確認折舊。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響均按未來基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目在出售或報廢時產生的任何收益或虧損，乃釐定為出售所得款項與資產賬面值的差額，並在損益內確認。

### **業務合併中收購的無形資產**

業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，初始按收購日期的公平值（視為其成本）確認。

於初步確認後，業務合併中收購的具有有限可使用年期的無形資產乃根據單獨收購的無形資產的相同基準按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損（即按其於重新估值日期的公平值減其後累計攤銷及任何累計減值虧損）呈報。

無形資產於出售或預期使用或出售無形資產不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產產生的收益或虧損乃按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算，並於終止確認該資產時在損益內確認。

### **有形及無形資產以及遞延合約成本（商譽除外）的減值（參閱上文有關商譽的會計政策）**

於各報告期末，貴集團檢討其可使用年期有限的有形、無形資產及遞延合約成本的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已發生減值虧損。倘存在任何此類跡象，則會對相關資產的可收回金額作出估計，以確定減值虧損（如有）的程度。

倘無法估計個別資產的可收回金額，則貴集團會估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。倘能確認一個合理且一致的分配基準，則公司資產亦會獲分配至個別現金產生單位，倘不能分配至個別現金產生單位，則應將公司資產按能確認的合理且一致的基準分配至最小的現金產生單位組別。

其後，資本化為遞延合約成本的資產減值虧損（如有）於賬面值超過貴集團預期將就換取相關商品或服務所收取代價減與提供該等商品或服務直接相關的尚未確認為開支的成本之餘額時確認。資本化為遞延合約成本的資產隨後計入其所屬現金產生單位賬面值，用以評估現金產生單位減值。

可收回金額是指公平值減出售成本與使用價值中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用除稅前貼現率折現至其現值，該除稅前貼現率反映對貨幣時間價值的當前市場評估及該資產（或現金產生單位）特有的風險（未對風險調整估計未來現金流量）。

倘資產（或現金產生單位）的可收回金額估計將少於其賬面值，則該資產（或現金產生單位）的賬面值會減少至其可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值（如適用），然後按比例根據該單位各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本（如可計量）、其使用價值（如可確定）及零之中的最高值。已另行分配至資產的減值虧損數額按比例分配至該單位的其他資產。減值虧損會即時於損益中確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產（或現金產生單位）的賬面值會增至其修改後的估計可收回金額，但增加的賬面值不應超過過往年度並無就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回隨即於損益中確認。

### 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨成本乃按先入先出基準釐定。可變現淨值指存貨的估計售價減全部估計竣工成本及進行出售的必要成本。

### 租賃

當租賃條款將所有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

#### 貴集團作為承租人

經營租賃付款乃於租賃期間內按直線法確認為開支，惟倘另一系統化基準更能代表自租賃資產耗用經濟利益的時間模式則除外。

### 收益確認

收益確認為描述向客戶轉讓承諾服務的收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等服務有權獲得的代價。具體而言，貴集團引入確認收益的五個步驟：

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

貴集團於完成履約責任時（或就此）確認收益，即於特定履約責任相關服務的「控制權」轉讓予客戶時確認收益。

服務控制權可能隨著時間或於某一時刻轉移。倘出現以下情況，服務控制權會隨著時間轉移：

- 客戶在 貴集團履約之同時取得及消費其履約所提供之利益；
- 於 貴集團履約時，其履約創造或增強由客戶控制之資產；或
- 貴集團之履約並無創造一項可被其用於替代用途之資產，並且 貴集團具有就迄今為止已完成之履約部分獲得客戶付款之可執行權利。

倘服務控制權隨時間轉移，則收益於合約期間參照完全履行相關履約義務的進展情況確認。否則，收益於客戶取得服務控制權時確認。

#### 合約資產及合約負債

合約資產指 貴集團就換取 貴集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利（尚未成為無條件），根據國際財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指 貴集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指 貴集團因已向客戶收取代價（或已到期代價），而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

#### 物業管理服務

貴集團向物業開發商、業主及住戶提供物業管理服務、銷售輔助服務及社區增值服務。提供服務產生的收益於提供服務的期間按時間確認。

對於按包乾制所管物業產生的物業管理服務費收入，倘 貴集團擔當負責人及主要負責向業主提供物業管理服務， 貴集團確認自業主已收或應收費用為其收益及確認所有相關物業管理成本為其服務成本。

向物業開發商提供的銷售輔助服務主要包括於交付前階段向物業開發商提供的清潔、綠化、維修及維護服務。 貴集團同意客戶預付的各項服務的價格，並基於每月完成服務的實際水平向客戶發出每月賬單。

就社區增值服務而言，主要包括(i)公共區域及廣告位租賃服務；及(ii)家居輔助服務，如家電及家具維修及維護、電信、家具裝飾服務。收益於提供相關社區增值服務期間隨時間確認。交易付款於社區增值服務提供予客戶時即時到期。

### 商業運營服務

貴集團與物業開發商或業主訂立協議，以向其商場提供下列服務：

市場定位及商戶招攬服務主要包括：

- 市場調查及定位服務以及商戶招攬服務。

商業運營及管理服務主要包括：

- 物業管理服務，包括安保、清潔、維修及維護服務；
- 商戶管理及收租服務；及
- 其他增值服務，包括開業後階段的停車管理。

提供市場定位服務及商戶招攬服務合約的履約義務指協定的相關商場佔有率實現一定水平後商場的盛大開業。因此，收益於實現里程碑時確認。

提供商業運營及管理服務指於商場開業後階段向業主或租戶提供物業管理服務、商戶管理及收租服務及其他增值服務。貴集團於客戶在貴集團提供服務之同時取得及消費其履約所提供之利益期間將已收或應收費用確認為收益並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

### 存在重大融資成份

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時（不論以明示或暗示方式）協定之付款時間為客戶或貴集團帶來重大融資利益，則貴集團就金額時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，貴集團就任何重大融資成份應用不調整交易價的簡易處理方法。

### 履行合同的成本

貴集團於商業運營服務合約中產生履行合約的成本（包括勞工成本、公用開支、材料及消耗品以及其他）。貴集團首先根據其他相關準則評估該等成本是否合資格確認為資產，倘不合資格，僅在符合以下標準後將該等成本確認為資產：

- 有關成本與 貴集團可明確識別的合同或預期合同有直接關係；
- 有關成本令 貴集團將用於履行（或持續履行）日後履約義務之資源得以產生或有所增加；及
- 有關成本預期可收回。

由此確認的資產隨後按系統性基準於損益攤銷，與轉讓予客戶商品或服務（與資產相關）相符。資產須進行減值審閱。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日資本化的遞延合約成本為合約履行成本，其中，履約責任尚未完成。遞延合約成本於履約責任獲達成及合約收益獲確認期間在綜合損益表內確認為服務成本的一部分。

概無有關二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日資本化成本結餘之減值。

### 外幣

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）所進行之交易乃按交易當日之現行匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目乃按該日之當時匯率重新換算。以外幣計值並按公平值入賬之非貨幣項目按釐定公平值之日之當時匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目則不予重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於其產生期間在損益內確認。

### 退休福利成本

向定額供款退休福利計劃及政府管理的退休福利計劃作出的付款於僱員提供服務並有權享有該付款時確認為開支。

## 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表呈報的除稅前溢利不同，乃由於其排除在其他年度／期間應課稅或可扣稅的收入或開支項目，並進一步排除從未課稅或扣稅的項目。貴集團的即期稅項負債乃按各報告期末前已實施或實質上已實施的稅率計算。

遞延稅項按歷史財務資料中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時使用的相應稅基的暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般僅在可能有應課稅溢利供可扣稅暫時差額抵銷時，方會就所有可扣稅暫時差額確認。倘暫時差額源自商譽或對應課稅溢利及會計溢利均不造成影響的交易中初步確認（除業務合併外）的其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

此外，倘暫時差額源自初步確認的商譽，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃就與附屬公司的投資相關的應課稅暫時差額予以確認，惟貴集團能控制暫時差額的撥回及暫時差額可能於可見將來不會撥回則作別論。與該等投資相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額的利益且預期於可見將來可以撥回時予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作出檢討，並於不再有足夠應課稅溢利令致全部或部分資產可以收回時作出相應調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率（以報告期末已實施或實質上已實施的稅率（及稅法）為基準）計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映貴集團於各報告期末預期收回或償還其資產及負債的賬面值的方式將產生的稅務後果。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘因業務合併的初步會計方法而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併的會計方法內。

## 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文的訂約方時於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。初步確認時，收購或發行金融資產及金融負債產生的直接交易成本將在適當時加入金融資產或金融負債的公平值或從金融資產或金融負債的公平值中扣除。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接產生的交易成本立即於損益內確認。

### 金融資產 (於二零一八年一月一日前適用的會計政策)

貴集團的金融資產分類為貸款及應收款項。該分類基於金融資產的性質及目的，並於初步確認時釐定。

#### 實際利率法

實際利率法是計算金融資產的攤銷成本及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率為於金融資產的預計年期或(如適用)較短期間內可將估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認的賬面淨值的比率。

債務工具的利息收入按實際利率基準確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可予釐定付款而於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。初始確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關聯方款項以及銀行結餘及現金)均採用實際利率法按攤銷成本減任何減值列賬(請參閱下文有關金融資產減值的會計政策)。

#### 金融資產減值

於各報告期末，會就貸款及應收款項是否有減值跡象進行評估。如有客觀證據顯示估計未來現金流量因於初始確認貸款及應收款項後發生的一項或多項事件而受到影響時，則貸款及應收款項發生減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手出現嚴重財務困難；
- 違約，如拖欠或未能繳付利息及本金；或
- 借款人可能將面臨破產或財務重組。

應收款項組合出現減值的客觀證據可包括 貴集團的過往收款經驗、組合中出現延誤還款的次數增加，以及國家或地方經濟狀況出現與拖欠應收款項有關連的顯著變化。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，已確認減值虧損的金額為資產賬面值與按照金融資產的原實際利率貼現的估計未來現金流量的現值之間的差額。

所有金融資產的減值虧損直接於金融資產的賬面值中扣減，惟貿易應收款項則除外，其賬面值透過利用撥備賬扣減。撥備賬賬面值的變動於損益內確認。當貿易應收款項被認為不可收回，則於撥備賬撇銷。先前已撇銷而於其後收回的款項計入損益內。

就按已攤銷成本計量之金融資產而言，減值虧損金額如於以後期間減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

#### 金融資產 (二零一八年一月一日後適用之會計政策)

##### 金融資產的分類與計量

符合以下條件的債務工具 (包括貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關聯方款項、應收附屬公司非控股股東款項及銀行結餘及現金) 其後按攤銷成本計量：

- 根據商業模式以收取合約現金流量為目的而持有的金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產隨後均按公平值計量。

##### 預期信貸虧損模式項下的減值

貴集團就根據國際財務報告準則第9號面臨減值的財務資產 (包括貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關聯方款項、應收附屬公司非控股股東款項及銀行結餘) 的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期壽命內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據貴集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據應收款項特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

貴集團經常就貿易應收款項 (包括應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東及關聯方貿易相關款項) 確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損將對各應收款項單獨評估，對重大餘額和/或使用具有適當的分組的撥備矩陣集體評估。

就所有其他工具而言，貴集團計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已大幅增加，則貴集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損，乃基於自初始確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

#### 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自首次確認以來是否大幅增加時，貴集團對金融工具於報告日期就發生違約的風險與金融工具於首次確認日期就發生違約的風險作比較。作出此評估時，貴集團會考慮合理及具支持性的定量及定質資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本及精力獲取的前瞻性資料。

具體而言是，於評估信貸風險是否已大幅增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期嚴重轉差；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差（如債務人的信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加）；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預期將導致債務人償還債項的能力大幅減少；
- 債務人的經營業績實際或預期嚴重轉差；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預期重大不利變動，導致債務人償還債項的能力大幅減少。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，則貴集團均假定信貸風險自首次確認起大幅增加，除非貴集團具有合理及具支持性的資料說明其他情況。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，貴集團假設債務工具的信貸風險自初步確認起並無大幅增加。倘i) 其違約風險偏低，ii) 借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任，及iii) 較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方達成其合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險會被釐定為偏低。當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」（按照全球理解的定義），則貴集團會視該債務工具的信貸風險偏低。

就內部信貸風險管理而言，貴集團認為內部發現或從外部資源取得的資料顯示債務人不可能向其債權人（包括貴集團）悉數付款（不計及貴集團持有的任何抵押品）時，即屬發生違約事件。

不論上文所述者，貴集團認為，倘金融資產逾期超過90天時則發生違約，除非貴集團有合理及有理據的資料證明更寬鬆的違約標準屬更合適，則另作別論。

### 信貸減值的金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一起或多起違約事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括與下列事件相關的可觀察數據：

- 發行人或借款人陷入嚴重財困；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人出於與借款人財困相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- 借款人可能將進入破產程序或進行其他財務重組；或
- 因財務困難而導致該項金融資產失去活躍市場。

### 撤銷政策

貴集團在有資料顯示交易對手陷入嚴重財務困難，且無實際收回資產可能之時（例如交易對手遭受清盤或已進入破產程序（以較早發生著為準））撤銷金融資產。在考慮法律意見（如適當）後，已撤銷金融資產仍可根據 貴集團之收回程序實施強制執行活動。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回資產於損益中確認。

### 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率（即出現違約時的損失程度）及違約風險的函數。違約可能性及違約損失率之評估乃根據過往的數據進行，並就前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付予 貴集團之所有合約現金流量與 貴集團預期收取之所有現金流量之間的差額估計，並按首次確認時釐定之實際利率貼現。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或為應對能未有獲得個別工具層面的證據，則金融工具按以下基準分組：

- 金融工具的性質（即 貴集團的應收個人客戶貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收附屬公司非控股股東款項及應收關聯方款項分別作為單獨組別評估。應收企業客戶款項按個別基準進行預期信貸虧損評估）；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級（倘可獲得）。

管理層定期檢討分組，以確保各組別的組成部分繼續擁有類似的信貸風險特徵。

利息收入根據金融資產的賬面值總額計算，惟金融資產出現信貸減值的情況除外，於此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

貴集團藉由調整金融工具的賬面值於損益中確認其減值收益或虧損，惟應收貿易賬款除外，相應調整於減損撥備賬中確認。

### 金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排及金融負債與股本工具之釋義分類為金融負債或股本。

### 股本工具

股本工具乃證明 貴集團資產經扣除其所有負債後的剩餘權益之任何合約。集團實體發行之股本工具以所收所得款項減直接發行成本確認。

### 金融負債

金融負債（包括貿易及其他應付款項及應付同系附屬公司款項）乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

### 實際利率法

實際利率法為計算於相關期間金融負債攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率是指，於金融負債預計使用期內或較短年期（如適用）將估計未來現金款項（包括構成實際利率的不可分割部分之所有已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至首次確認時的賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

### 取消確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時， 貴集團方會取消確認金融資產。倘 貴集團並未轉讓亦未保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則 貴集團繼續按持續參與的程度確認該資產，並確認相關之負債。

於取消確認全部金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額會於損益中確認。

每當及僅於相關合約中規定的責任獲解除、註銷或屆滿時， 貴集團方會取消確認金融負債。獲取消確認之金融負債的賬面值與已付和應付代價之間的差額於損益中確認。

## 5. 估計不確定因素的主要來源

應用附註4所述的 貴集團會計政策時， 貴集團管理層須就顯然無法透過其他來源獲得的資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為相關的其他因素作出。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審閱。會計估計的修訂乃於估計修訂期間（倘修訂只影響該期間）或於修訂期間及未來期間（倘修訂同時影響本期間及未來期間）確認。

以下為於各報告期末具有重大風險導致未來十二個月須對資產及負債賬面值作出重大調整之未來相關主要假設及估計不確定因素之其他主要來源。

### 貿易應收款項減值估計

採納國際財務報告準則第9號前， 貴集團基於對貿易應收款項的可收回性評估計提貿易應收款項減值撥備。倘有事件或情況變化顯示結餘未必可收回，則就貿易應收款項計提撥備。識別貿易應收款項減值須使用判斷及估計。倘預期有別於最初估計，有關差額將影響貿易應收款項的賬面值及有關估計變更年度／期間的呆賬開支。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，如附註18所披露，經分別扣除撥備撥備人民幣1,510,000元、人民幣1,649,000元及人民幣3,602,000元後，貿易應收款項的賬面值分別為人民幣12,469,000元、人民幣19,457,000元及人民幣68,227,000元，如附註22(a)(i)所披露，經扣除撥備零後，關聯方貿易應收款項分別為人民幣78,345,000元、人民幣155,510,000元及人民幣260,124,000元。

自二零一八年一月一日起， 貴集團遵照國際財務報告準則第9號的指引，基於各金融工具信貸風險估計按攤銷成本計量的貿易應收款項之預期信貸虧損的損失撥備金額。損失撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量的現值之差額，並計及各金融工具的預期未來信用損失。各金融工具的信貸風險評估涉及高層次估計及不確定因素。倘實際未來現金流量少於預期或多於預期，或相應產生重大減值虧損或減值虧損的重大撥回。

於二零一八年九月三十日，如附註18所披露，經扣除撥備人民幣4,864,000元後， 貴集團貿易應收款項的賬面值為人民幣58,146,000元，如附註22(a)所披露，經扣除撥備零後， 貴集團關聯方貿易應收款項為人民幣174,540,000元。

### 商譽減值估計

釐定商譽是否減值要求對獲分配商譽的現金產生單位之可收回金額作出估計，可收回金額為使用價值或公平值減出售成本之較高者。計算使用價值需要 貴集團估計現金產生單位預期可產生的未來現金流量以及計算現值所需的恰當貼現率。倘實際未來現金流量少於預期或事實及情況有變以致未來現金下調，則可能會產生重大減值虧損／進一步減值虧損。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，商譽的賬面值分別為零、人民幣1,602,000元、人民幣3,491,000元及人民幣3,491,000元。可收回金額計算詳情披露於附註15。

附錄一

會計師報告

6. 收益及分部資料

收益分類

|               | 截至十二月三十一日止年度   |                |                | 截至九月三十日止九個月              |                |
|---------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|               | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一七年<br>人民幣千元 | 二零一七年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一八年<br>人民幣千元 |
| <b>服務類型</b>   |                |                |                |                          |                |
| 物業管理服務        |                |                |                |                          |                |
| 物業管理服務收入      | 114,784        | 173,033        | 235,086        | 175,092                  | 219,392        |
| 銷售輔助服務        | 21,870         | 28,000         | 43,920         | 29,282                   | 67,937         |
| 社區增值服務        | 12,635         | 23,843         | 38,927         | 27,905                   | 35,047         |
|               | <u>149,289</u> | <u>224,876</u> | <u>317,933</u> | <u>232,279</u>           | <u>322,376</u> |
| 商業運營服務        |                |                |                |                          |                |
| 市場定位及商戶招攬服務   | –              | 7,638          | 68,458         | 11,638                   | 47,638         |
| 商業運營及管理服務     | 30,174         | 32,926         | 49,586         | 35,559                   | 72,907         |
|               | <u>30,174</u>  | <u>40,564</u>  | <u>118,044</u> | <u>47,197</u>            | <u>120,545</u> |
| <b>總計</b>     | <u>179,463</u> | <u>265,440</u> | <u>435,977</u> | <u>279,476</u>           | <u>442,921</u> |
| <b>客戶類型</b>   |                |                |                |                          |                |
| 物業管理服務        |                |                |                |                          |                |
| 外部客戶          | 82,105         | 133,557        | 207,451        | 152,520                  | 202,254        |
| 同系附屬公司        | 63,758         | 83,920         | 101,028        | 72,009                   | 115,054        |
| 其他關聯方         | 3,426          | 7,399          | 9,454          | 7,750                    | 5,068          |
|               | <u>149,289</u> | <u>224,876</u> | <u>317,933</u> | <u>232,279</u>           | <u>322,376</u> |
| 商業運營服務        |                |                |                |                          |                |
| 外部客戶          | 24,690         | 25,522         | 70,723         | 25,467                   | 58,183         |
| 同系附屬公司        | 5,484          | 15,042         | 47,321         | 21,730                   | 62,362         |
|               | <u>30,174</u>  | <u>40,564</u>  | <u>118,044</u> | <u>47,197</u>            | <u>120,545</u> |
| <b>總計</b>     | <u>179,463</u> | <u>265,440</u> | <u>435,977</u> | <u>279,476</u>           | <u>442,921</u> |
| <b>收益確認時間</b> |                |                |                |                          |                |
| 一段時間內         | 179,463        | 257,802        | 367,519        | 267,838                  | 395,283        |
| 某個時間點         | –              | 7,638          | 68,458         | 11,638                   | 47,638         |
| <b>總計</b>     | <u>179,463</u> | <u>265,440</u> | <u>435,977</u> | <u>279,476</u>           | <u>442,921</u> |

貴集團的運營分部乃根據出於分配資源及評估分部表現（以提供服務種類為重點）的目的而向貴集團的行政總裁（為主要經營決策者（「主要經營決策者」））匯報的資料釐定。釐定經營分部的分部收益及分部業績所用的會計政策與上文附註4所述貴集團會計政策相一致。分部業績指各分部所賺取之溢利，並未分配中央行政成本及匯兌收益淨額。

根據內部組織及報告架構，主要經營決策者認為貴集團擁有兩個運營及呈報分部。此乃貴集團組織的基準。

貴集團的運營及呈報分部如下：

**a. 物業管理服務**

貴集團從事於向物業開發商、業主及住戶提供住宅及非住宅單元的物業管理服務、銷售輔助服務及社區增值服務。

**b. 商業運營服務**

貴集團從事於向商業物業開發商及商業物業承租人提供開業前、市場定位及商戶招攬服務及商業運營及管理服務。

由於並無定期向主要經營決策者呈報分部資產及分部負債分析，故並無呈列該等資料。

以下為貴集團按經營及可呈報分部劃分的收益及業績分析：

|                       | 商業<br>運營服務 | 物業管理服務  | 總計      |
|-----------------------|------------|---------|---------|
|                       | 人民幣千元      | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| 截至二零一五年十二月三十一日<br>止年度 |            |         |         |
| 分部收益                  | 30,174     | 149,289 | 179,463 |
| 分部業績                  | 10,897     | 27,481  | 38,378  |
| 中央行政成本                |            |         | (860)   |
| 除稅前溢利                 |            |         | 37,518  |

附錄一

會計師報告

|                       | 商業<br>運營服務<br>人民幣千元 | 物業管理服務<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------------|---------------------|-----------------|-------------|
| <b>截至二零一六年十二月三十一日</b> |                     |                 |             |
| 止年度                   |                     |                 |             |
| 分部收益                  | 40,564              | 224,876         | 265,440     |
| 分部業績                  | 7,494               | 52,584          | 60,078      |
| 中央行政成本                |                     |                 | (685)       |
| 除稅前溢利                 |                     |                 | 59,393      |
| <b>截至二零一七年十二月三十一日</b> |                     |                 |             |
| 止年度                   |                     |                 |             |
| 分部收益                  | 118,044             | 317,933         | 435,977     |
| 分部業績                  | 35,125              | 73,708          | 108,833     |
| 中央行政成本                |                     |                 | (8,427)     |
| 除稅前溢利                 |                     |                 | 100,406     |
| <b>截至二零一七年九月三十日</b>   |                     |                 |             |
| 止九個月(未經審核)            |                     |                 |             |
| 分部收益                  | 47,197              | 232,279         | 279,476     |
| 分部業績                  | 18,034              | 72,354          | 90,388      |
| 中央行政成本                |                     |                 | (6,005)     |
| 除稅前溢利                 |                     |                 | 84,383      |
| <b>截至二零一八年九月三十日</b>   |                     |                 |             |
| 止九個月                  |                     |                 |             |
| 分部收益                  | 120,545             | 322,376         | 442,921     |
| 分部業績                  | 15,935              | 81,785          | 97,720      |
| 匯兌收益淨額                |                     |                 | 5,690       |
| 中央行政成本                |                     |                 | (20,107)    |
| 除稅前溢利                 |                     |                 | 83,303      |

其他分部資料

|                                    | 商業<br>運營服務<br>人民幣千元 | 物業管理服務<br>人民幣千元 | 未分配<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|------------------------------------|---------------------|-----------------|--------------|-------------|
| <b>截至二零一五年十二月三十一日止年度</b>           |                     |                 |              |             |
| 計入分部業績計量的分部資料：                     |                     |                 |              |             |
| 物業、廠房及設備折舊                         | -                   | 1,337           | -            | 1,337       |
| 於損益確認的貿易應收款項呆賬撥備                   | -                   | 1,361           | -            | 1,361       |
| <b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>           |                     |                 |              |             |
| 計入分部業績計量的分部資料：                     |                     |                 |              |             |
| 物業、廠房及設備折舊                         | 39                  | 1,549           | -            | 1,588       |
| 無形資產攤銷                             | -                   | 105             | -            | 105         |
| 於損益確認的貿易應收款項呆賬撥備                   | -                   | 139             | -            | 139         |
| <b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>           |                     |                 |              |             |
| 計入分部業績計量的分部資料：                     |                     |                 |              |             |
| 物業、廠房及設備折舊                         | 137                 | 1,719           | 5            | 1,861       |
| 無形資產攤銷                             | -                   | 459             | -            | 459         |
| 於損益確認的貿易應收款項呆賬撥備                   | -                   | 1,953           | -            | 1,953       |
| <b>截至二零一七年九月三十日止九個月<br/>(未經審核)</b> |                     |                 |              |             |
| 計入分部業績計量的分部資料：                     |                     |                 |              |             |
| 物業、廠房及設備折舊                         | 71                  | 1,213           | -            | 1,284       |
| 無形資產攤銷                             | -                   | 314             | -            | 314         |
| 於損益確認的貿易應收款項呆賬撥備                   | -                   | 1,676           | -            | 1,676       |
| <b>截至二零一八年九月三十日止九個月</b>            |                     |                 |              |             |
| 計入分部業績計量的分部資料：                     |                     |                 |              |             |
| 物業、廠房及設備折舊                         | 482                 | 1,519           | 35           | 2,036       |
| 無形資產攤銷                             | -                   | 674             | -            | 674         |
| 於損益確認的貿易應收款項呆賬撥備                   | -                   | 677             | -            | 677         |

## 附錄一

## 會計師報告

### 地區資料

貴集團的客戶收益僅來自於中國的業務及所提供的服務，且 貴集團非流動資產均位於中國。

### 主要客戶資料

相應年度／期間來自客戶的收益佔 貴集團總收益的10%以上，如下：

|            | 截至十二月三十一日止年度   |                |                | 截至九月三十日止九個月              |                          |
|------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
|            | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一七年<br>人民幣千元 | 二零一七年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一八年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 同系附屬公司(附註) | 69,242         | 98,962         | 148,349        | 93,739                   | 177,416                  |

附註：收益產生自物業管理服務及商業運營服務分部。同系附屬公司為中國奧園附屬公司（不包括 貴集團）。

### 7. 其他收入

|        | 截至十二月三十一日止年度   |                |                | 截至九月三十日止九個月              |                          |
|--------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
|        | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一七年<br>人民幣千元 | 二零一七年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一八年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 銀行利息收入 | 203            | 378            | 387            | 301                      | 244                      |
| 其他     | 93             | 754            | 375            | 371                      | 223                      |
| 匯兌收益淨額 | -              | -              | -              | -                        | 5,690                    |
|        | 296            | 1,132          | 762            | 672                      | 6,157                    |

### 8. 所得稅開支

|                  | 截至十二月三十一日止年度   |                |                | 截至九月三十日止九個月              |                          |
|------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
|                  | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一七年<br>人民幣千元 | 二零一七年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一八年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 即期稅項             |                |                |                |                          |                          |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | 10,198         | 18,496         | 31,600         | 25,212                   | 29,497                   |
| 遞延稅項(附註16)       | 405            | (131)          | (1,126)        | (428)                    | (5,239)                  |
|                  | 10,603         | 18,365         | 30,474         | 24,784                   | 24,258                   |

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

附錄一

會計師報告

年／期內所得稅開支與除稅前溢利的對賬如下：

|                           | 截至十二月三十一日止年度 |        |         | 截至九月三十日止九個月     |         |
|---------------------------|--------------|--------|---------|-----------------|---------|
|                           | 二零一五年        | 二零一六年  | 二零一七年   | 二零一七年           | 二零一八年   |
|                           | 人民幣千元        | 人民幣千元  | 人民幣千元   | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元   |
| 除稅前溢利                     | 37,518       | 59,393 | 100,406 | 84,383          | 83,303  |
| 按中國企業所得稅稅率25%<br>計算的稅項    | 9,380        | 14,849 | 25,101  | 21,095          | 20,826  |
| 無法抵稅支出的稅務影響               | 94           | 773    | 1,415   | 955             | 2,045   |
| 未確認可扣減暫時差額的<br>稅務影響(附註16) | 613          | 725    | 1,820   | 881             | 1,580   |
| 未確認稅項虧損的稅務影響              | 572          | 2,003  | 2,190   | 1,853           | 1,230   |
| 使用先前未確認的稅項虧損              | (56)         | -      | (52)    | -               | -       |
| 匯兌收益非課稅收入的稅務影響            | -            | -      | -       | -               | (1,423) |
| 其他                        | -            | 15     | -       | -               | -       |
| 所得稅開支                     | 10,603       | 18,365 | 30,474  | 24,784          | 24,258  |

遞延稅項的詳情載於附註16。

9. 董事、主要行政人員及僱員薪酬

貴公司執行董事及非執行董事於二零一八年六月六日獲委任。於往績記錄期間，已付／應付貴公司董事的酬金（包括成為貴公司董事前於集團實體擔任僱員所提供服務的酬金）詳情如下：

|           | 截至十二月三十一日止年度 |       |       | 截至九月三十日止九個月     |       |
|-----------|--------------|-------|-------|-----------------|-------|
|           | 二零一五年        | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一七年           | 二零一八年 |
|           | 人民幣千元        | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元 |
| 董事袍金      |              |       |       |                 |       |
| 其他薪酬      |              |       |       |                 |       |
| —薪金及其他福利  | 450          | 415   | 1,169 | 882             | 1,146 |
| —酌情花紅     | 208          | 184   | 200   | -               | -     |
| —退休福利計劃供款 | 3            | 3     | 10    | 7               | 14    |
|           | 661          | 602   | 1,379 | 889             | 1,160 |

附錄一

會計師報告

|                               | 袍金       | 薪酬及<br>其他福利  | 酌情花紅       | 退休福利<br>計劃供款 | 總額           |
|-------------------------------|----------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                               | 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        |
| <b>截至二零一五年十二月三十一日止年度</b>      |          |              |            |              |              |
| <b>執行董事</b>                   |          |              |            |              |              |
| 苗思華                           | -        | 450          | 208        | 3            | 661          |
| 陶宇                            | -        | -            | -          | -            | -            |
| <b>非執行董事</b>                  |          |              |            |              |              |
| 郭梓寧                           | -        | -            | -          | -            | -            |
| 陳志斌                           | -        | -            | -          | -            | -            |
| <b>總計</b>                     | <b>-</b> | <b>450</b>   | <b>208</b> | <b>3</b>     | <b>661</b>   |
| <b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>      |          |              |            |              |              |
| <b>執行董事</b>                   |          |              |            |              |              |
| 苗思華                           | -        | 415          | 184        | 3            | 602          |
| 陶宇                            | -        | -            | -          | -            | -            |
| <b>非執行董事</b>                  |          |              |            |              |              |
| 郭梓寧                           | -        | -            | -          | -            | -            |
| 陳志斌                           | -        | -            | -          | -            | -            |
| <b>總計</b>                     | <b>-</b> | <b>415</b>   | <b>184</b> | <b>3</b>     | <b>602</b>   |
| <b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>      |          |              |            |              |              |
| <b>執行董事</b>                   |          |              |            |              |              |
| 苗思華                           | -        | 1,169        | 200        | 10           | 1,379        |
| 陶宇                            | -        | -            | -          | -            | -            |
| <b>非執行董事</b>                  |          |              |            |              |              |
| 郭梓寧                           | -        | -            | -          | -            | -            |
| 陳志斌                           | -        | -            | -          | -            | -            |
| <b>總計</b>                     | <b>-</b> | <b>1,169</b> | <b>200</b> | <b>10</b>    | <b>1,379</b> |
| <b>截至二零一七年九月三十日止九個月(未經審核)</b> |          |              |            |              |              |
| <b>執行董事</b>                   |          |              |            |              |              |
| 苗思華                           | -        | 882          | -          | 7            | 889          |
| 陶宇                            | -        | -            | -          | -            | -            |
| <b>非執行董事</b>                  |          |              |            |              |              |
| 郭梓寧                           | -        | -            | -          | -            | -            |
| 陳志斌                           | -        | -            | -          | -            | -            |
| <b>總計</b>                     | <b>-</b> | <b>882</b>   | <b>-</b>   | <b>7</b>     | <b>889</b>   |
| <b>截至二零一八年九月三十日止九個月</b>       |          |              |            |              |              |
| <b>執行董事</b>                   |          |              |            |              |              |
| 苗思華                           | -        | 900          | -          | 8            | 908          |
| 陶宇                            | -        | 246          | -          | 6            | 252          |
| <b>非執行董事</b>                  |          |              |            |              |              |
| 郭梓寧                           | -        | -            | -          | -            | -            |
| 陳志斌                           | -        | -            | -          | -            | -            |
| <b>總計</b>                     | <b>-</b> | <b>1,146</b> | <b>-</b>   | <b>14</b>    | <b>1,160</b> |

附註：上述執行董事薪酬為彼等就管理 貴公司及 貴集團事務所提供服務的薪酬。

洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生於二零一九年獲委任為 貴公司獨立非執行董事，且 貴公司於往績記錄期間並無向彼等支付薪酬。

## 附錄一

## 會計師報告

苗思華先生為 貴集團主要行政人員，上述披露的薪酬包括於往績記錄期間其作為主要行政人員提供服務的薪酬。

於往績記錄期間，概無就若干董事的服務向或應向其支付任何薪酬。若干董事自中國奧園旗下集團實體收取薪酬。董事認為，向 貴集團提供的服務佔用彼等的時間極微，因此決定該等董事不應就有關服務獲發薪酬。

酌情花紅基於往績記錄期間的個人表現及市場趨勢釐定。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月， 貴集團五名最高薪酬人士包括一名董事。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月，餘下四名人士的薪酬如下：

|          | 截至十二月三十一日止年度 |              |              | 截至九月三十日止九個月  |              |
|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|          | 二零一五年        | 二零一六年        | 二零一七年        | 二零一七年        | 二零一八年        |
|          | 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        |
| 薪金及其他福利  | 2,179        | 2,362        | 2,978        | 2,359        | 2,154        |
| 酌情花紅     | 504          | 1,142        | 925          | –            | –            |
| 退休福利計劃供款 | 39           | 37           | 38           | 28           | 32           |
|          | <u>2,722</u> | <u>3,541</u> | <u>3,941</u> | <u>2,387</u> | <u>2,186</u> |

薪酬介乎以下範圍：

|   | 截至十二月三十一日止年度 |          |          | 截至九月三十日止九個月 |          |
|---|--------------|----------|----------|-------------|----------|
|   | 二零一五年        | 二零一六年    | 二零一七年    | 二零一七年       | 二零一八年    |
|   | 僱員數目         | 僱員數目     | 僱員數目     | 僱員數目        | 僱員數目     |
| 零至1,000,000港元<br>(相當於零至人民幣818,000元)                           | 3            | 2        | 1        | 3           | 4        |
| 1,000,001港元至1,500,000港元<br>(相當於人民幣818,001元至<br>人民幣1,226,000元) | <u>1</u>     | <u>2</u> | <u>3</u> | <u>1</u>    | <u>–</u> |

於往績記錄期間， 貴集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士（包括董事及僱員）支付任何酬金，作為吸引加入或加入 貴集團後的獎金或作為離職補償。此外，於往績記錄期間，概無董事放棄任何酬金。

附錄一

會計師報告

10. 年內／期內溢利

|                  | 截至十二月三十一日止年度 |         |         | 截至九月三十日止九個月 |         |
|------------------|--------------|---------|---------|-------------|---------|
|                  | 二零一五年        | 二零一六年   | 二零一七年   | 二零一七年       | 二零一八年   |
|                  | 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   |
| 年內／期內溢利經扣除       |              |         |         |             |         |
| 以下各項得出：          |              |         |         |             |         |
| 核數師薪酬 (附註)       | -            | -       | -       | -           | -       |
| 董事酬金 (附註9)       | 661          | 602     | 1,379   | 889         | 1,160   |
| 其他員工薪酬及其他福利      | 56,528       | 102,215 | 171,575 | 96,587      | 163,531 |
| 其他員工之退休福利計劃供款    | 7,045        | 12,748  | 23,456  | 16,709      | 24,467  |
| 其他員工之住房公積金供款     | 2,149        | 3,237   | 6,293   | 4,269       | 7,855   |
| 員工成本總額           | 66,383       | 118,802 | 202,703 | 118,454     | 197,013 |
| 攤銷遞延合約成本         | -            | 1,913   | 30,503  | 1,428       | 24,301  |
| 物業、廠房及設備折舊       | 1,337        | 1,588   | 1,861   | 1,284       | 2,036   |
| 無形資產攤銷 (計入服務成本)  | -            | 105     | 459     | 314         | 674     |
| 稅務申報滯納金 (計入其他開支) | -            | 2,645   | 3,382   | 2,537       | 2,331   |

附註：核數師薪酬由貴公司的中間控股公司中國奧園承擔。

## 11. 每股盈利

於往績記錄期間的每股基本盈利乃根據文件「歷史、發展及重組」及「股本」以及分別於下文附註2及32所詳述的集團重組及資本化發行已於二零一五年一月一日生效的假設計算。

貴公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

|  | 截至十二月三十一日止年度 |        |        | 截至九月三十日止九個月 |        |
|--|--------------|--------|--------|-------------|--------|
|  | 二零一五年        | 二零一六年  | 二零一七年  | 二零一七年       | 二零一八年  |
|  | 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  |
| 用於計算每股基本盈利的盈利<br>(倘適用) ( 貴公司擁有人<br>應佔年/期內溢利) | 26,915       | 41,005 | 69,750 | 59,472      | 58,999 |
|  | 股份數目         | 股份數目   | 股份數目   | 股份數目        | 股份數目   |
| 用於計算每股基本盈利的<br>普通股加權平均數                      | [ 編纂 ]       | [ 編纂 ] | [ 編纂 ] | [ 編纂 ]      | [ 編纂 ] |

由於於該等年度/期間並無已發行潛在普通股，故並無呈列截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月的每股攤薄盈利。

## 12. 股息

貴公司於往績記錄期間並無派付或宣派任何股息。

於集團重組完成前，奧園商業物業管理向中國奧園宣派股息人民幣132,600,000元及於二零一八年七月一日透過其於同系附屬公司的經常性賬戶結付。

就附屬公司宣派的股息而言，由於股息率及享有上述股息之股份數目對本報告而言並無意義，故並無呈列有關資料。

附錄一

會計師報告

13. 物業、廠房及設備

|                | 樓宇    | 辦公室設備 | 汽車    | 租賃改良  | 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  |
| <b>成本</b>      |       |       |       |       |        |
| 於二零一五年一月一日     | –     | 4,154 | 525   | 2,413 | 7,092  |
| 添置             | –     | 834   | 315   | 1,269 | 2,418  |
| 於二零一五年十二月三十一日  | –     | 4,988 | 840   | 3,682 | 9,510  |
| 添置             | 606   | 700   | 28    | 281   | 1,615  |
| 收購一間附屬公司(附註23) | –     | 20    | –     | –     | 20     |
| 於二零一六年十二月三十一日  | 606   | 5,708 | 868   | 3,963 | 11,145 |
| 添置             | –     | 1,796 | 63    | 723   | 2,582  |
| 收購一間附屬公司(附註23) | –     | 19    | 77    | –     | 96     |
| 於二零一七年十二月三十一日  | 606   | 7,523 | 1,008 | 4,686 | 13,823 |
| 添置             | –     | 2,411 | 509   | 261   | 3,181  |
| 於二零一八年九月三十日    | 606   | 9,934 | 1,517 | 4,947 | 17,004 |
| <b>折舊</b>      |       |       |       |       |        |
| 於二零一五年一月一日     | –     | 2,576 | 329   | 552   | 3,457  |
| 年度撥備           | –     | 555   | 193   | 589   | 1,337  |
| 於二零一五年十二月三十一日  | –     | 3,131 | 522   | 1,141 | 4,794  |
| 年度撥備           | 29    | 742   | 113   | 704   | 1,588  |
| 於二零一六年十二月三十一日  | 29    | 3,873 | 635   | 1,845 | 6,382  |
| 年度撥備           | 29    | 846   | 161   | 825   | 1,861  |
| 於二零一七年十二月三十一日  | 58    | 4,719 | 796   | 2,670 | 8,243  |
| 期間撥備           | 21    | 1,172 | 162   | 681   | 2,036  |
| 於二零一八年九月三十日    | 79    | 5,891 | 958   | 3,351 | 10,279 |
| <b>賬面值</b>     |       |       |       |       |        |
| 於二零一五年十二月三十一日  | –     | 1,857 | 318   | 2,541 | 4,716  |
| 於二零一六年十二月三十一日  | 577   | 1,835 | 233   | 2,118 | 4,763  |
| 於二零一七年十二月三十一日  | 548   | 2,804 | 212   | 2,016 | 5,580  |
| 於二零一八年九月三十日    | 527   | 4,043 | 559   | 1,596 | 6,725  |

上述物業、廠房及設備項目乃經計及估計剩餘價值後於下列可使用年期內按直線法進行折舊：

|       |               |
|-------|---------------|
| 樓宇    | 20年           |
| 辦公室設備 | 3至5年          |
| 汽車    | 3至5年          |
| 租賃改良  | 相關租期與3至5年之較短者 |

14. 無形資產

|                          | <u>物業管理合約</u> |
|--------------------------|---------------|
|                          | <u>人民幣千元</u>  |
| <b>成本</b>                |               |
| 於二零一五年一月一日及十二月三十一日       | –             |
| 收購一間附屬公司 (附註23)          | <u>2,095</u>  |
| 於二零一六年十二月三十一日            | 2,095         |
| 收購一間附屬公司 (附註23)          | <u>2,398</u>  |
| 於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日 | <u>4,493</u>  |
| <b>攤銷</b>                |               |
| 於二零一五年一月一日及十二月三十一日       | –             |
| 年內費用                     | <u>105</u>    |
| 於二零一六年十二月三十一日            | 105           |
| 年內費用                     | <u>459</u>    |
| 於二零一七年十二月三十一日            | 564           |
| 期內費用                     | <u>674</u>    |
| 於二零一八年九月三十日              | <u>1,238</u>  |
| <b>賬面值</b>               |               |
| 於二零一五年十二月三十一日            | <u>–</u>      |
| 於二零一六年十二月三十一日            | <u>1,990</u>  |
| 於二零一七年十二月三十一日            | <u>3,929</u>  |
| 於二零一八年九月三十日              | <u>3,255</u>  |

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，物業管理合約乃透過收購附屬公司自獨立第三方取得。

無形資產具有有限使用年期，於介乎四至五年的剩餘合約期限內按直線基準攤銷。

15. 商譽

人民幣千元

成本及賬面值

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| 於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日  | —     |
| 收購一間附屬公司 (附註23(a))       | 1,602 |
| 於二零一六年十二月三十一日            | 1,602 |
| 收購一間附屬公司 (附註23(b))       | 1,889 |
| 於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日 | 3,491 |

截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴集團自獨立第三方收購安徽瀚林物業服務有限公司（「安徽瀚林」，安徽瀚林於中國安徽省蚌埠市提供物業管理服務（「安徽瀚林業務」）。有關收購詳情披露於附註23(a)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團自獨立第三方收購深圳華中物業管理有限公司（「深圳華中」，深圳華中於中國廣東省深圳市提供物業管理服務（「深圳華中業務」）。有關收購詳情披露於附註23(b)。

在收購時，業務合併獲得的商譽將分配至預期將從該業務合併中受益的安徽瀚林業務（人民幣1,602,000元）及深圳華中業務（人民幣1,889,000元）的現金產生單位（「現金產生單位」）。

安徽瀚林業務及深圳華中業務的可收回金額乃基於使用價值計算釐定。可收回金額基於若干相似的主要假設釐定。計算使用價值使用貴集團管理層所批准涵蓋五年期之財政預測的現金流量預測。超過五年期間之所有現金流量按零增長率推算得出。該增長率乃根據相關行業增長預測釐定，且不超過相關行業之平均長期增長率。

安徽瀚林業務及深圳華中業務於預算期間的現金流量預測基於預測期間的預算服務收益及預期毛利率以及中國於預測期間的通脹情況作出。預期現金流量（包括預算服務收益、毛利率以及通脹情況）乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期釐定。

現金產生單位使用價值計算乃基於以下輸入數據、基準及假設：

(a) 收益

收益以現有收費率及將於預算期交付物業的計算收益的建築面積（「建築面積」）為基準。

**(b) 經營成本**

假設提供物業管理服務的成本分別佔安徽瀚林業務及深圳華中業務收益約82%及92%。

**(c) 貼現率**

管理層釐定計算使用價值所需加權平均資本成本時考慮市場及行業數據。於二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，安徽瀚林業務用以貼現預期現金流量的稅前利率分別為18.55%、19.04%及19.54%，於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，深圳華中業務用以貼現預期現金流量的稅前利率為19.04%及19.54%。

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，安徽瀚林業務根據使用價值計算的現金產生單位的可收回金額分別較賬面值高約人民幣951,000元、人民幣519,000元及人民幣653,000元。於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，深圳華中業務根據使用價值計算的現金產生單位的可收回金額分別較賬面值高約人民幣345,000元及人民幣1,423,000元。

貴集團管理層釐定於往績記錄期間內包含業務收購商譽的現金產生單位並無減值。

主要假設的合理可能變動對安徽瀚林業務及深圳華中業務的現金產生單位的使用價值計算的影響將導致賬面值超過其可收回金額，詳情如下。

**安徽瀚林業務**

倘五年期間內的經營成本增加9%、1%及2%且所有其他變量保持不變，則於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，安徽瀚林業務的現金產生單位的賬面值將等於其可收回金額。

倘除稅前貼現率為約4%、2%及2%且所有其他變量保持不變，則於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，安徽瀚林業務的現金產生單位的賬面值將等於其可收回金額。

**深圳華中業務**

倘五年期間內的經營成本增加約1%及3%且所有其他變量保持不變，則於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，深圳華中業務的現金產生單位的賬面值將等於其可收回金額。

倘除稅前貼現率為約3%及3%且所有其他變量保持不變，則於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，深圳華中業務的現金產生單位的賬面值將不高於其可收回金額。

附錄一

會計師報告

16. 遞延稅項

於往績記錄期間確認的主要遞延稅項資產（負債）及其變動如下：

|                               | 無形資產  | 稅項虧損  | 貿易應收款項<br>呆賬撥備 | 其他    | 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 |
| 於二零一五年一月一日                    | -     | 762   | 36             | -     | 798   |
| 年內損益（扣除）計入                    | -     | (759) | 340            | 14    | (405) |
| 於二零一五年十二月三十一日                 | -     | 3     | 376            | 14    | 393   |
| 收購一間附屬公司（附註23(a)）             | (524) | -     | -              | -     | (524) |
| 計入年內損益                        | 26    | 15    | 35             | 55    | 131   |
| 於二零一六年十二月三十一日                 | (498) | 18    | 411            | 69    | -     |
| 收購一間附屬公司（附註23(b)）             | (600) | -     | -              | -     | (600) |
| 計入年內損益                        | 116   | 519   | 488            | 3     | 1,126 |
| 於二零一七年十二月三十一日<br>（原先呈列）       | (982) | 537   | 899            | 72    | 526   |
| 首次應用國際財務報告準則第9號<br>產生的影響（附註3） | -     | -     | 147            | -     | 147   |
| 於二零一七年十二月三十一日<br>（經重列）        | (982) | 537   | 1,046          | 72    | 673   |
| 計入期內損益                        | 168   | 3,611 | 170            | 1,290 | 5,239 |
| 於二零一八年九月三十日                   | (814) | 4,148 | 1,216          | 1,362 | 5,912 |

以下為出於財務報告目的的遞延稅項結餘分析：

|        | 於十二月三十一日       |                |                | 於九月三十日         |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|        | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一七年<br>人民幣千元 | 二零一八年<br>人民幣千元 |
| 遞延稅項資產 | 393            | 498            | 1,508          | 6,726          |
| 遞延稅項負債 | -              | (498)          | (982)          | (814)          |

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，貴集團分別有未動用稅項虧損人民幣2,363,000元、人民幣10,435,000元、人民幣23,444,000元及人民幣42,801,000元，可用以抵銷未來溢利。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，貴集團就稅項虧損分別約人民幣12,000元、人民幣72,000元、人民幣2,148,000元及人民幣16,592,000元確認遞延稅項資產。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，由於未來利潤流的不可預測性，貴集團並無就餘下稅項虧損分別約人民幣2,351,000元、人民幣10,363,000元、人民幣21,296,000元及人民幣26,209,000元確認遞延稅項資產。

附錄一

會計師報告

未確認的稅項虧損將於下列年份到期：

|                      | 於十二月三十一日     |               |               | 於九月三十日        |
|----------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|                      | 二零一五年        | 二零一六年         | 二零一七年         | 二零一八年         |
|                      | 人民幣千元        | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 二零一九年                | 63           | -             | -             | -             |
| 二零二零年                | 2,288        | 2,290         | 4,463         | 4,463         |
| 二零二一年                | -            | 8,073         | 8,073         | 8,073         |
| 二零二二年                | -            | -             | 8,760         | 8,760         |
| 二零二三年                | -            | -             | -             | 4,913         |
|                      | <u>2,351</u> | <u>10,363</u> | <u>21,296</u> | <u>26,209</u> |
| 稅項虧損                 | 2,351        | 10,363        | 21,296        | 26,209        |
| 其他未確認可扣減暫時差額<br>(附註) | <u>4,110</u> | <u>7,011</u>  | <u>14,291</u> | <u>20,611</u> |
|                      | <u>6,461</u> | <u>17,374</u> | <u>35,587</u> | <u>46,820</u> |

附註：其他可扣減暫時差額主要來自社保及住房公積金應計供款。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所獲得溢利宣派的股息須繳納預扣稅。由於 貴集團能夠控制暫時差額撥回時間，且於可預見未來暫時差額可能不會撥回，歷史財務資料中並未就於二零一八年九月三十日的中國附屬公司累積溢利（約為人民幣147,183,000元）應佔暫時差額列示遞延稅項。

17. 存貨

|      | 於十二月三十一日  |            |           | 於九月三十日    |
|------|-----------|------------|-----------|-----------|
|      | 二零一五年     | 二零一六年      | 二零一七年     | 二零一八年     |
|      | 人民幣千元     | 人民幣千元      | 人民幣千元     | 人民幣千元     |
| 其他材料 | <u>62</u> | <u>118</u> | <u>93</u> | <u>85</u> |

18. 貿易及其他應收款項

|              | 於十二月三十一日 |         |         | 於九月三十日  |
|--------------|----------|---------|---------|---------|
|              | 二零一五年    | 二零一六年   | 二零一七年   | 二零一八年   |
|              | 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       | 13,979   | 21,106  | 71,829  | 58,146  |
| 減：貿易應收款項呆賬撥備 | (1,510)  | (1,649) | (3,602) | (4,864) |
| 貿易應收款項總額     | 12,469   | 19,457  | 68,227  | 53,282  |
| 其他應收款項：      |          |         |         |         |
| 按金 (附註a)     | 1,106    | 2,987   | 3,539   | 6,624   |
| 預付款項         | 103      | 124     | 1,197   | 1,548   |
| 代住戶付款 (附註b)  | 4,597    | 9,042   | 10,187  | 16,508  |
| 遞延股份發行成本     | –        | –       | 1,549   | 4,510   |
| 其他           | 592      | 1,929   | 2,565   | 5,510   |
|              | 6,398    | 14,082  | 19,037  | 34,700  |
| 貿易及其他應收款項總額  | 18,867   | 33,539  | 87,264  | 87,982  |

附註：

(a) 結餘指向服務供應商支付的按金金額。

(b) 結餘指代住宅社區向水電服務供應商就所提供服務支付的款項。

物業管理服務分部的物業管理服務收入及商業運營服務分部的商業運營及管理服務收入通常由業主及物業開發商於收到繳費單起30-60天內結算。

一般而言，商業運營服務分部市場定位及商戶招攬服務的交易對手須根據合約所載付款計劃進行分期付款。然而，視乎市況及交易對手的議價能力，信貸及支付條款或應合約而異。

附錄一

會計師報告

以下為貿易應收款項的賬齡分析，乃基於繳費單日期呈列。

|          | 於十二月三十一日      |               |               | 於九月三十日        |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|          | 二零一五年         | 二零一六年         | 二零一七年         | 二零一八年         |
|          | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 零至60天    | 1,746         | 3,475         | 44,971        | 18,343        |
| 61至180天  | 5,464         | 7,270         | 9,186         | 16,232        |
| 181至365天 | 2,900         | 3,414         | 6,875         | 11,683        |
| 1至2年     | 2,500         | 4,768         | 6,552         | 6,798         |
| 2至3年     | 218           | 2,014         | 2,596         | 2,908         |
| 超過3年     | 1,151         | 165           | 1,649         | 2,182         |
|          | <u>13,979</u> | <u>21,106</u> | <u>71,829</u> | <u>58,146</u> |

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日 貴集團貿易應收款項結餘包括賬面總值分別為人民幣10,723,000元、人民幣15,982,000元及人民幣23,256,000元的應收賬款，其於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止各年度末已逾期，而 貴集團並無就此計提減值虧損撥備，因為根據過往經驗， 貴集團認為有關結餘屬可收回。 貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未減值的貿易應收款項賬齡如下：

|          | 於十二月三十一日      |               |               |
|----------|---------------|---------------|---------------|
|          | 二零一五年         | 二零一六年         | 二零一七年         |
|          | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 61至180日  | 5,464         | 7,270         | 9,186         |
| 181至365日 | 2,900         | 3,414         | 6,875         |
| 1至2年     | 2,250         | 4,291         | 5,897         |
| 2至3年     | 109           | 1,007         | 1,298         |
|          | <u>10,723</u> | <u>15,982</u> | <u>23,256</u> |

下表載列於往績記錄期間就貿易應收款項確認的貿易應收款項呆賬撥備變動：

|                    | 於十二月三十一日     |              |              | 於九月三十日       |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                    | 二零一五年        | 二零一六年        | 二零一七年        | 二零一八年        |
|                    | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| 年／期初結餘 (附註)        | 149          | 1,510        | 1,649        | 4,187        |
| 就貿易應收款項呆賬<br>確認的撥備 | <u>1,361</u> | <u>139</u>   | <u>1,953</u> | <u>677</u>   |
| 年／期末結餘             | <u>1,510</u> | <u>1,649</u> | <u>3,602</u> | <u>4,864</u> |

附註：貴集團於二零一八年一月一日首次應用國際財務報告準則第9號，可比較資料並未重新呈列。

倘有資料顯示交易對手面對嚴重財務困難且收回款項的機率不大（如交易對手遭清盤或啟動破產程序，或款項已逾期超過一年且隨後並未結算，以較早者為準），貴集團將撇銷貿易應收款項。已撇銷的貿易應收款項仍可根據貴集團的追討程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。任何收回款項均於損益中確認。

貿易應收款項撥備包括於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日過期的結餘總額分別為人民幣1,510,000元、人民幣1,649,000元及人民幣3,602,000元的共同減值貿易應收款項。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於釐定貿易應收款項的可收回性時，貴集團考慮到自信貸首次授出日期直至報告日期貿易應收款項的信貸質素變動。

#### **受預期信貸虧損模式規限的貿易應收款項的減值評估**

作為貴集團信貸風險管理的一部分，貴集團為其客戶使用內部信用評級。對有巨額結餘的企業客戶債務人進行個別評估，其餘債務人則根據撥備矩陣按債務人的共同信用風險特徵，經參考過往違約經驗及當前逾期風險以及債務人當前財務狀況分析分組為三個內部信用評級類別（即：低度風險、中度風險及高度風險）並共同評估。

估計虧損率乃按債務人預期年期的歷史觀察所得違約率，及國際信用評級機構（包括Moody及標準普爾）有關其他公司的違約及回收率的研究估計，並就無需付出過多成本或努力即可得的前瞻性資料（例如，中國當前及預測經濟增長率，反映了債務人經營所在行業的整體經濟狀況）作出調整。該等前瞻性資料由貴集團管理層用於評估於報告日期當前及預測狀況方向。基於該等客戶的良好還款記錄及貿易應收賬款與貴集團持續的部分結算，貴集團推翻對於逾期超過90天的貿易應收款項根據預期信貸虧損模式作出的違約假設。根據經前瞻性估計調整的過往信貸虧損經驗，大量小客戶將根據撥備矩陣計提評估。結餘金額巨大的個人客戶的信貸風險將根據其違約可能性及違約風險單獨評估。有關分組乃定期由貴集團管理層審閱，以確保有關特定債務人的相關資料已更新。

截至二零一八年九月三十日止九個月，貴集團根據撥備矩陣就預期信貸虧損計提虧損撥備人民幣677,000元。

截至二零一八年九月三十日止九個月，貿易應收款項減值撥備的變動如下：

|                 | <u>總計</u>           |
|-----------------|---------------------|
|                 | 人民幣千元               |
| 於二零一八年一月一日 (附註) | 4,187               |
| 已確認虧損撥備         | <u>677</u>          |
| 於二零一八年九月三十日     | <u><u>4,864</u></u> |

附註：貴集團於二零一八年一月一日首次應用國際財務報告準則第9號，可比較資料並未重新呈列。

對於貿易應收款項，貴集團採用國際財務報告準則第9號的簡易方法計算全期預期信貸虧損的虧損撥備。我們就具重大結餘的企業客戶個別及／或就具有共同風險特徵的多個小客戶使用適宜組別的撥備矩陣集體評估貿易應收款項預期信貸虧損。

下表載列有關貴集團面對的信貸風險及於二零一八年九月三十日共同評估的貿易應收款項預期信貸虧損（不包括個別評估的企業客戶）的資料：

|            | <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               |
| 即期 (未逾期)   | 0.09%        | 17,324               | 15                  |
| 逾期1至120天   | 2.14%        | 14,743               | 316                 |
| 逾期121至365天 | 6.27%        | 10,823               | 679                 |
| 逾期1年       | 24.82%       | 6,798                | 1,687               |
| 逾期超過1年     | 38.96%       | <u>5,090</u>         | <u>1,983</u>        |
|            |              | <u><u>54,778</u></u> | <u><u>4,680</u></u> |

貴公司於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日的其他應收款項為遞延股份發行成本。

## 19. 銀行結餘及現金

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，銀行結餘按浮動利率計息，平均年利率分別為0.46%、0.56%、0.32%及0.30%。

20. 貿易及其他應付款項及合約負債

(a) 貿易及其他應付款項

|                    | 附註  | 於十二月三十一日       |                |                | 於九月三十日         |
|--------------------|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                    |     | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一七年<br>人民幣千元 | 二零一八年<br>人民幣千元 |
| 貿易應付款項             |     | 8,500          | 12,481         | 26,243         | 39,498         |
| 其他應付款項：            |     |                |                |                |                |
| 代住戶收款              | (a) | 1,973          | 4,293          | 8,141          | 16,274         |
| 已收按金               | (b) | 27,881         | 44,603         | 71,003         | 91,940         |
| 應計員工成本             |     | 9,343          | 14,160         | 30,478         | 23,713         |
| 應計社會保險及<br>住房公積金供款 |     | 3,227          | 5,379          | 10,836         | 16,735         |
| 應計股份發行成本／<br>[編纂]  |     | —              | —              | 3,229          | 7,830          |
| 其他應付稅項             |     | 5,211          | 9,930          | 17,007         | 6,599          |
| 應計開支               |     | 2,289          | 9,520          | 8,691          | 5,058          |
| 其他應付款項             |     | 344            | 3,287          | 20,872         | 22,744         |
| 其他應付款項總額           |     | 50,268         | 91,172         | 170,257        | 190,893        |
| 貿易及其他應付款項總額        |     | 58,768         | 103,653        | 196,500        | 230,391        |

附註：

- (a) 結餘指代社區住戶收取的款項，用於結算水電供應商的水電賬單。
- (b) 結餘主要指自社區住戶及租戶收取的公用事業按金。

附錄一

會計師報告

於往績記錄期間，授予 貴集團供應商的信貸期介乎30天至90天。以下為於各報告期末基於發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

|          | 於十二月三十一日     |               |               | 於九月三十日        |
|----------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|          | 二零一五年        | 二零一六年         | 二零一七年         | 二零一八年         |
|          | 人民幣千元        | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 零至60天    | 7,575        | 8,994         | 19,263        | 19,452        |
| 61至180天  | 785          | 2,761         | 3,420         | 16,871        |
| 181至365天 | 96           | 556           | 1,900         | 2,590         |
| 1至2年     | 22           | 143           | 1,501         | 525           |
| 2至3年     | 16           | 17            | 137           | 57            |
| 3年以上     | 6            | 10            | 22            | 3             |
|          | <u>8,500</u> | <u>12,481</u> | <u>26,243</u> | <u>39,498</u> |

貴公司於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日的其他應付款項為應計股份發行成本/[編纂]。

(b) 合約負債

合約負債指有關物業管理服務及商業運營服務的客戶墊款。支付條款各異且視乎物業管理服務合約及商業運營服務合約條款而定。

|        | 於一月一日         | 於十二月三十一日      |               |               | 於九月三十日        |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|        | 二零一五年         | 二零一五年         | 二零一六年         | 二零一七年         | 二零一八年         |
|        | 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         |
| 物業管理服務 | 10,511        | 13,786        | 25,086        | 29,177        | 38,018        |
| 商業運營服務 | -             | 2,058         | 10,352        | 15,901        | 40,483        |
| 總計     | <u>10,511</u> | <u>15,844</u> | <u>35,438</u> | <u>45,078</u> | <u>78,501</u> |

附錄一

會計師報告

下表載列於年／期初計入合約負債結餘的已確認收益。於往績記錄期間，並無確認有關上一年完成的履約責任的收益。商業運營服務合約的市場定位及商戶招攬服務合約負債於相關商場佔有率實現一定水平後確認為收益。

|        | 截至十二月三十一日止年度  |               |               | 截至<br>九月三十日<br>止九個月 |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
|        | 二零一五年         | 二零一六年         | 二零一七年         | 二零一八年               |
|        | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元               |
| 物業管理服務 | 10,511        | 13,786        | 25,086        | 29,177              |
| 商業運營服務 | —             | 58            | 4,974         | 12,854              |
|        | <u>10,511</u> | <u>13,844</u> | <u>30,060</u> | <u>42,031</u>       |

於各報告期末有關提供物業管理服務及商業運營服務的未完成合約如下：

|          | 截至十二月三十一日止年度  |               |               | 截至<br>九月三十日<br>止九個月 |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
|          | 二零一五年         | 二零一六年         | 二零一七年         | 二零一八年               |
|          | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元               |
| 預期於一年內確認 | 13,845        | 68,538        | 80,315        | 119,580             |
| 預期於一年后確認 | 36,750        | 12,950        | 7,700         | 67,440              |
|          | <u>50,595</u> | <u>81,488</u> | <u>88,015</u> | <u>187,020</u>      |

下表載列應付下列各方的合約負債：

|           | 截至十二月三十一日止年度  |               |               | 截至<br>九月三十日<br>止九個月 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
|           | 二零一五年         | 二零一六年         | 二零一七年         | 二零一八年               |
|           | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元               |
| 外部客戶      | 12,584        | 24,275        | 30,744        | 49,694              |
| 同系附屬公司    | 3,260         | 10,989        | 14,189        | 24,134              |
| 關聯方 (附註i) | —             | 174           | 145           | 4,673               |
|           | <u>15,844</u> | <u>35,438</u> | <u>45,078</u> | <u>78,501</u>       |

附註i：關聯方為非控股股東的附屬公司及中國奧園的合營企業。

## 21. 貴公司的股本及儲備

貴公司法定已發行股本的變動詳情如下：

|  | 股份數目       | 股本      |       |
|--|------------|---------|-------|
|  |            | 港元      | 人民幣千元 |
| 每股0.01港元之普通股                                   |            |         |       |
| <b>法定股本：</b>                                   |            |         |       |
| 於註冊成立日期、二零一六年及<br>二零一七年十二月三十一日以及<br>二零一八年九月三十日 | 38,000,000 | 380,000 |       |
| <b>已發行及繳足股本：</b>                               |            |         |       |
| 於註冊成立日期、<br>二零一六年十二月三十一日及<br>二零一七年十二月三十一日      | 10,000     | 100     | —     |
| 於二零一八年五月三十日發行之新普通股                             | 10,000     | 100     | —     |
| 於二零一八年九月三十日                                    | 20,000     | 200     | —     |

所有新股份與現有股份在所有方面享有同等地位。

於註冊成立日期，貴公司10,000股每股0.01港元的股份配發及發行予中國奧園（於註冊成立日期為貴公司的唯一股東）。

根據於二零一八年五月三十日通過的股東決議案，貴公司分別向明興、Dawn Agile Limited及Winfield Investment Limited發行5,100股、3,900股及1,000股面值0.01港元的股份。上述發行予明興、Dawn Agile Limited及Winfield Investment Limited的股份乃分別按現金代價51港元（相當於人民幣42元）、72,540,000港元（相當於人民幣59,305,000元）及18,600,000港元（相當於人民幣15,206,000元）發行。

貴公司的儲備變動如下所示：

|   | 股本    | 股份溢價   | 累積虧損     | 總計       |
|---|-------|--------|----------|----------|
|   | 人民幣千元 | 人民幣千元  | 人民幣千元    | 人民幣千元    |
| 於二零一六年十二月十三日<br>（註冊成立日期）及<br>二零一六年十二月三十一日 | —     | —      | —        | —        |
| 年內虧損及全面開支總額                               | —     | —      | (4,646)  | (4,646)  |
| 於二零一七年十二月三十一日                             | —     | —      | (4,646)  | (4,646)  |
| 發行股份                                      | —     | 74,511 | —        | 74,511   |
| 期內虧損及全面開支總額                               | —     | —      | (11,545) | (11,545) |
| 於二零一八年九月三十日                               | —     | 74,511 | (16,191) | 58,320   |

22. 關聯方披露

(a) 關聯方結餘

(i) 應收關聯方款項

於各報告期末，貴集團有以下重大關聯方結餘：

|                | 於十二月三十一日       |                |                | 於九月三十日         |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一七年<br>人民幣千元 | 二零一八年<br>人民幣千元 |
| <b>貿易性質</b>    |                |                |                |                |
| 應收一家同系附屬公司款項   |                |                |                |                |
| – 非即期 (附註i)    | 606            | –              | –              | –              |
| 應收同系附屬公司款項     |                |                |                |                |
| – 即期           | 76,807         | 151,619        | 253,506        | 173,994        |
| 應收附屬公司         |                |                |                |                |
| – 非控股股東款項      | –              | –              | –              | 35             |
| 應收關聯方款項 (附註ii) | 932            | 3,891          | 6,618          | 511            |
| 總計             | 78,345         | 155,510        | 260,124        | 174,540        |
| <b>非貿易性質</b>   |                |                |                |                |
| 應收同系附屬公司款項     |                |                |                |                |
| – 即期 (附註iii)   | 26,377         | 40,068         | 29,936         | –              |
| 應收關聯方款項 (附註iv) | –              | –              | 34             | 55             |
| 總計             | 26,377         | 40,068         | 29,970         | 55             |
| 應收一家同系附屬公司款項   |                |                |                |                |
| – 非即期          | 606            | –              | –              | –              |
| 應收同系附屬公司款項     |                |                |                |                |
| – 即期           | 103,184        | 191,687        | 283,442        | 173,994        |
| 應收關聯方款項        | 932            | 3,891          | 6,652          | 566            |
| 應收附屬公司         |                |                |                |                |
| – 非控股股東款項      | –              | –              | –              | 35             |

附註i：款項指就購買物業、廠房及設備支付予一家同系附屬公司的按金。

附註ii：關聯方為中國奧園的合營企業及聯營公司。

附註iii：墊付同系附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。貴集團管理層認為，該款項預期於報告期末後十二個月內結清，因此該等款項獲分類為流動資產。此外，於二零一八年七月一日及二零一八年九月三十日，貴公司與中國奧園分別訂立兩份協議，據此非貿易應收同系附屬公司款項已於二零一八年九月三十日由應付同系附屬公司款項人民幣272,978,000元的抵銷安排結算。

附註iv：關聯方為中國奧園的合營企業。向關聯方的非貿易墊款為無抵押、免息及按要求償還。

誠如 貴公司董事所述，於二零一八年九月三十日應收同系附屬公司及關聯方的非貿易性質款項將於[編纂]前悉數結算。

貴集團向其同系附屬公司、附屬公司及關聯方的非控股股東提供物業管理服務及商業運營服務時一般授予365天的信貸期。以下為按繳費單日期呈列的應收同系附屬公司貿易款項、應收附屬公司非控股股東貿易款項及應收關聯方貿易款項的賬齡分析：

|          | 於十二月三十一日      |                |                | 於九月三十日         |
|----------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|          | 二零一五年         | 二零一六年          | 二零一七年          | 二零一八年          |
|          | 人民幣千元         | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 0至60天    | 10,082        | 16,762         | 41,895         | 16,953         |
| 61至180天  | 15,573        | 37,633         | 39,153         | 77,125         |
| 181至365天 | 18,057        | 38,039         | 52,086         | 68,184         |
| 1至2年     | 25,594        | 33,461         | 71,081         | 12,278         |
| 2至3年     | 7,522         | 22,282         | 30,537         | —              |
| 3年以上     | 911           | 7,333          | 25,372         | —              |
|          | <u>77,739</u> | <u>155,510</u> | <u>260,124</u> | <u>174,540</u> |

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日， 貴集團應收同系附屬公司、一間附屬公司非控股股東及關聯方的貿易款項包括總賬面值分別為人民幣34,027,000元、人民幣63,076,000元、人民幣126,990,000元及人民幣40,739,000元的應收款項，其將於各報告期末到期，而 貴集團並無就減值虧損計提撥備。 貴集團亦並無就該等結餘持有任何抵押品。

於釐定應收同系附屬公司貿易款項、應收附屬公司非控股股東貿易款項及應收關聯方貿易款項的可收回性時， 貴集團考慮自首次授出信貸當日起直至報告期末該等貿易款項的信貸質素的任何變動，並認為無需就該等已逾期但未減值的結餘計提減值，原因是該等實體為擁有良好的信用評級的中國奧園的附屬公司或合營企業。

於二零一八年一月一日之前， 貴集團透過於 貴集團管理的各社區或商業物業進行賬齡分析，估計該等貿易款項的可收回金額，從物業管理服務及商業運營服務方面釐定該等貿易款項的可收回性。將該等交易對手視為 貴集團的關聯方及該等款項預期將於報告期末後十二個月內結清，並未向該等貿易款項計提減值撥備。

自二零一八年一月一日起， 貴集團應用簡化方法就國際財務報告準則第9號訂明的預期信貸虧損計提撥備。減值方法分別載於附註4及18。

作為 貴集團信貸風險管理的一部分， 貴集團使用內部信用評級評估其同系附屬公司及關聯方的減值。根據債務人預期年期的歷史觀察所得違約率，並就無需付出過多成本或努力即可得的前瞻性資料（例如，中國當前及預測經濟增長率，反映了其同系附屬公司及關聯方經營所在房地產行業的整體經濟狀況）作出調整， 貴集團管理層認為同系附屬公司貿易應收款項並無重大預期信貸虧損。基於該等交易對手有強大能力滿足其合約現金流量責任、良好信貸評級及其持續部分清算， 貴集團推翻對於逾期超過90天的應收同系附屬公司及關聯方貿易款項根據預期信貸虧損作出的違約假設。 貴集團管理層認為根據其違約可能性及違約風險，相關違約風險屬低。

於二零一八年九月三十日， 貴公司應收一間附屬公司的非貿易款項為無抵押、免息及並無固定還款期。 貴公司董事認為，該等款項預期於報告期末後十二個月內償還，因此該等款項獲分類為流動資產。

(ii) 應付關聯方款項

|                              | 於十二月三十一日      |               |                | 於九月三十日        |
|------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                              | 二零一五年         | 二零一六年         | 二零一七年          | 二零一八年         |
|                              | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元          | 人民幣千元         |
| 應付同系附屬公司款項<br>(附註i) – 貿易性質   | -             | 173           | 1,041          | 2,284         |
| 應付同系附屬公司款項<br>(附註ii) – 非貿易性質 | 35,716        | 72,844        | 150,995        | 22,709        |
|                              | <u>35,716</u> | <u>73,017</u> | <u>152,036</u> | <u>24,993</u> |

附註i： 同系附屬公司授予的信貸期為60天。

附註ii： 來自同系附屬公司的墊款為無擔保、免息及按要求償還。

誠如 貴公司董事所述，應付同系附屬公司的非貿易性質款項將於[編纂]後悉數結算。

以下為按各繳費單日期呈列的應付同系附屬公司貿易款項的賬齡分析：

|         | 於十二月三十一日 |            |              | 於九月三十日       |
|---------|----------|------------|--------------|--------------|
|         | 二零一五年    | 二零一六年      | 二零一七年        | 二零一八年        |
|         | 人民幣千元    | 人民幣千元      | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| 0至60天   | -        | 173        | 750          | 256          |
| 61至180天 | -        | -          | 291          | 2,028        |
|         | <u>-</u> | <u>173</u> | <u>1,041</u> | <u>2,284</u> |

於二零一八年九月三十日 貴公司應付附屬公司的非貿易款項為無擔保、免息及按要求償還。

(b) 關聯方交易

於往績記錄期間，貴集團訂立以下重大關聯方交易：

|                       | 截至十二月三十一日止年度   |                |                | 截至九月三十日止九個月              |                |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                       | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一七年<br>人民幣千元 | 二零一七年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一八年<br>人民幣千元 |
| <b>物業管理服務</b>         |                |                |                |                          |                |
| 同系附屬公司                | 63,758         | 83,920         | 101,028        | 72,009                   | 115,054        |
| 關聯方(附註i)              | 3,400          | 7,373          | 9,158          | 7,562                    | 4,746          |
| 一間附屬公司非控股股東<br>(附註ii) | -              | -              | 270            | 168                      | 302            |
| 貴公司董事                 | 26             | 26             | 26             | 20                       | 20             |
| <b>總計</b>             | <b>67,184</b>  | <b>91,319</b>  | <b>110,482</b> | <b>79,759</b>            | <b>120,122</b> |
| <b>商業運營服務</b>         |                |                |                |                          |                |
| 同系附屬公司                | 5,484          | 15,042         | 47,321         | 21,730                   | 62,362         |
| <b>購買物業、廠房及設備</b>     |                |                |                |                          |                |
| 同系附屬公司                | -              | 606            | -              | -                        | -              |
| <b>購買商品及服務</b>        |                |                |                |                          |                |
| 同系附屬公司                | 16             | 24             | 558            | 441                      | 2,799          |
| 一間附屬公司非控股股東           | -              | 105            | 149            | 89                       | 89             |
| 關聯方(附註i)              | -              | 74             | 228            | 181                      | 167            |
| <b>總計</b>             | <b>16</b>      | <b>203</b>     | <b>935</b>     | <b>711</b>               | <b>3,055</b>   |
| <b>租賃開支</b>           |                |                |                |                          |                |
| 同系附屬公司                | -              | -              | 768            | 384                      | 1,529          |

附註i：關聯方為中國奧園的合營企業及聯營公司。

附註ii：該實體對貴集團非全資附屬公司造成重大影響。

貴集團獲中國奧園許可按獨家及免特許權使用費基準使用「奧園」商標，為期不限。於往績記錄期間，中國奧園授予貴集團權利使用若干已購買的電腦軟件及相關設備，而有關費用由中國奧園承擔。

附錄一

會計師報告

(c) 同系附屬公司租賃承擔

|                | 於十二月三十一日 |       |       | 於九月三十日 |
|----------------|----------|-------|-------|--------|
|                | 二零一五年    | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一八年  |
|                | 人民幣千元    | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元  |
| 經營租約下最低租賃付款：   |          |       |       |        |
| 一年內            | -        | -     | 1,536 | 1,317  |
| 第二至第五年（包括首尾兩年） | -        | -     | -     | 2,974  |
|                | -        | -     | 1,536 | 4,291  |

向同系附屬公司支付的經營租賃付款指 貴集團就其辦公室物業及中醫診所的應付租金。議定之租期為一至五年而租期內之租金為固定數額。

(d) 同系附屬公司資本承擔

|                          | 於十二月三十一日 |       |       | 於九月三十日 |
|--------------------------|----------|-------|-------|--------|
|                          | 二零一五年    | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一八年  |
|                          | 人民幣千元    | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元  |
| 已訂約但未於綜合財務報表中撥備的租賃改良資本承擔 | -        | -     | -     | 1,854  |

(e) 主要管理人員薪酬

主要管理人員於往績記錄期間的薪酬如下：

|          | 截至十二月三十一日止年度 |       |       | 截至九月三十日止九個月 |       |
|----------|--------------|-------|-------|-------------|-------|
|          | 二零一五年        | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一七年       | 二零一八年 |
|          | 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 |
| 薪金及其他福利  | 2,606        | 2,794 | 3,889 | 3,049       | 2,853 |
| 酌情花紅     | 505          | 1,314 | 1,145 | -           | -     |
| 退休福利計劃供款 | 51           | 57    | 57    | 42          | 47    |
|          | 3,162        | 4,165 | 5,091 | 3,091       | 2,900 |

主要管理人員的薪酬乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

23. 收購附屬公司

- (a) 於二零一六年七月四日，中國奧園自獨立第三方南寧市瀚林物業服務有限公司收購安徽瀚林的全部已發行股本，代價為人民幣2,000,000元，以於南寧擴張業務。該交易已採用收購會計處理入賬列作業務合併。於收購事項完成後，安徽瀚林成為 貴公司的間接全資附屬公司。安徽瀚林主要於安徽蚌埠從事物業管理服務。

於收購日期所收購資產及所確認負債的公平值如下：

|                | 人民幣千元   |
|----------------|---------|
| 無形資產           | 2,095   |
| 物業、廠房及設備       | 20      |
| 貿易及其他應收款項      | 1,654   |
| 銀行結餘及現金        | 116     |
| 貿易及其他應付款項      | (2,963) |
| 遞延稅項負債         | (524)   |
| 總計             | 398     |
| 收購產生的商譽 (附註15) | 1,602   |
| 代價             | 2,000   |
| 所轉讓代價：         |         |
| 一間同系附屬公司支付的代價  | 2,000   |

於收購日期，人民幣1,602,000元的商譽乃根據被收購方所收購可識別淨資產的公平值釐定。商譽因收購附屬公司而產生，因是次收購包括預期協同效益以及收購日期的未來盈利能力。

貿易及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣1,654,000元。於收購日期，該等已收購的貿易及其他應收款項的總合約金額為人民幣3,297,000元。於收購日期對預計無法收回之合約現金流量之最佳估計為人民幣1,643,000元。

|            | 人民幣千元 |
|------------|-------|
| 收購產生的現金流入： |       |
| 所購入銀行結餘及現金 | 116   |

截至二零一六年十二月三十一日止年度的溢利包括安徽瀚林所產生業務應佔的虧損人民幣633,000元。截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益包括安徽瀚林所產生的人民幣2,831,000元。

倘收購事項於二零一六年一月一日完成，截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益將增加人民幣2,046,000元，截至二零一六年十二月三十一日止年度的溢利將減少人民幣410,000元。備考資料僅供說明用途，未必可表明倘收購事項於二零一六年一月一日完成 貴集團實際將達致的收益及經營業績，亦並非旨在預測未來業績。

- (b) 於二零一七年十一月二十八日，貴集團自獨立第三方深圳市中南華利投資有限公司收購深圳華中的全部已發行股本，代價為人民幣2,500,000元，以於深圳擴張業務。該交易已採用收購會計處理入賬列作業務合併。於收購事項完成後，深圳華中成為貴公司的間接全資附屬公司。深圳華中主要於深圳從事物業管理服務。

於收購日期所收購資產及所確認負債的公平值如下：

|                | 人民幣千元       |
|----------------|-------------|
| 無形資產           | 2,398       |
| 物業、廠房及設備       | 96          |
| 貿易及其他應收款項      | 301         |
| 銀行結餘及現金        | 202         |
| 貿易及其他應付款項      | (1,786)     |
| 遞延稅項負債         | (600)       |
|                | <hr/>       |
| 總計             | 611         |
| 收購產生的商譽 (附註15) | 1,889       |
|                | <hr/>       |
| 代價             | 2,500       |
|                | <hr/> <hr/> |
| 所轉讓代價：         |             |
| 現金             | 2,500       |
|                | <hr/> <hr/> |

貿易及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣301,000元。於收購日期，該等已收購的貿易及其他應收款項的總合約金額為人民幣414,000元。於收購日期對預計無法收回之合約現金流量之最佳估計為人民幣113,000元。

|              | 人民幣千元       |
|--------------|-------------|
| 收購產生的現金流出淨額： |             |
| 以現金支付的代價     | (2,500)     |
| 所購入銀行結餘及現金   | 202         |
|              | <hr/>       |
|              | (2,298)     |
|              | <hr/> <hr/> |

截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利包括深圳華中所產生的額外業務應佔的虧損人民幣42,000元。截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益包括深圳華中所產生的人民幣517,000元。

倘收購事項於二零一七年一月一日完成，截至二零一七年十二月三十一日止年度的總集團收益將增加人民幣4,775,000元，截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利將減少人民幣859,000元。備考資料僅供說明用途，未必可表明倘收購事項於二零一七年一月一日完成，貴集團實際將達致的收益及經營業績，亦並非旨在預測未來業績。

附錄一

會計師報告

24. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述 貴集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債為現金流量已或未來現金流量將於 貴集團的綜合財務報表內分類為融資活動所得現金流量的負債。

|            | 於<br>二零一五年<br>一月一日 | 融資<br>現金流量 | 非現金變動        |              | 於二零一五年<br>十二月<br>三十一日 |
|------------|--------------------|------------|--------------|--------------|-----------------------|
|            |                    |            | 收購一間<br>附屬公司 | 應計股份<br>發行成本 |                       |
|            | 人民幣千元              | 人民幣千元      | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元                 |
| 應付同系附屬公司款項 | 25,679             | 10,037     | -            | -            | 35,716                |

|            | 於<br>二零一六年<br>一月一日 | 融資<br>現金流量 | 非現金變動              |              | 於二零一六年<br>十二月<br>三十一日 |
|------------|--------------------|------------|--------------------|--------------|-----------------------|
|            |                    |            | 收購一間<br>附屬公司       | 應計股份<br>發行成本 |                       |
|            | 人民幣千元              | 人民幣千元      | 人民幣千元<br>(附註23(a)) | 人民幣千元        | 人民幣千元                 |
| 應付同系附屬公司款項 | 35,716             | 35,128     | 2,000              | -            | 72,844                |

|            | 於<br>二零一七年<br>一月一日 | 融資<br>現金流量 | 非現金變動               |              | 於二零一七年<br>十二月<br>三十一日 |
|------------|--------------------|------------|---------------------|--------------|-----------------------|
|            |                    |            | 集團重組                | 應計股份<br>發行成本 |                       |
|            | 人民幣千元              | 人民幣千元      | 人民幣千元<br>(附註2(iii)) | 人民幣千元        | 人民幣千元                 |
| 應付同系附屬公司款項 | 72,844             | 52,097     | 26,054              | -            | 150,995               |
| 應計股份發行成本   | -                  | (742)      | -                   | 1,549        | 807                   |
|            | 72,844             | 51,355     | 26,054              | 1,549        | 151,802               |

|            | 於<br>二零一八年<br>一月一日 | 融資<br>現金流量 | 非現金變動                                 |              |             |         | 於二零一八年<br>九月三十日 |
|------------|--------------------|------------|---------------------------------------|--------------|-------------|---------|-----------------|
|            |                    |            | 集團重組                                  | 應計股份<br>發行成本 | 抵銷<br>非貿易金額 | 已宣派股息   |                 |
|            | 人民幣千元              | 人民幣千元      | 人民幣千元<br>(附註2(vii)、<br>2(viii)及2(ix)) | 人民幣千元        | 人民幣千元       | 人民幣千元   | 人民幣千元           |
| 應付同系附屬公司款項 | 150,995            | (20,771)   | 32,863                                | -            | (272,978)   | 132,600 | 22,709          |
| 應計股份發行成本   | 807                | (2,228)    | -                                     | 2,961        | -           | -       | 1,540           |
|            | 151,802            | (22,999)   | 32,863                                | 2,961        | (272,978)   | 132,600 | 24,249          |

附錄一

會計師報告

|            | 非現金變動                       |                     |                             |                       | 於二零一七年<br>九月三十日<br>人民幣千元 |
|------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
|            | 於<br>二零一七年<br>一月一日<br>人民幣千元 | 融資<br>現金流量<br>人民幣千元 | 集團重組<br>人民幣千元<br>(附註2(iii)) | 應計股份<br>發行成本<br>人民幣千元 |                          |
|            | (未經審核)                      |                     |                             |                       |                          |
| 應付同系附屬公司款項 | 72,844                      | 14,184              | 26,054                      | -                     | 113,082                  |
| 應計股份發行成本   | -                           | (713)               | -                           | 1,200                 | 487                      |
|            | <u>72,844</u>               | <u>13,471</u>       | <u>26,054</u>               | <u>1,200</u>          | <u>113,569</u>           |

25. 經營租賃

貴集團作為承租人

|  | 截至十二月三十一日止年度                    |                |                | 截至九月三十日止九個月    |                |
|--|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 二零一五年<br>人民幣千元                  | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一七年<br>人民幣千元 | 二零一七年<br>人民幣千元 | 二零一八年<br>人民幣千元 |
|  | 於往績記錄期間有關租賃物業的<br>經營租賃的已付最低租賃付款 | 879            | 1,439          | 3,103          | 1,797          |

於各報告期末，除附註22(c)所載與同系附屬公司的租賃承擔外，貴集團與第三方於不可撤銷經營租賃項下有關辦公室物業及員工宿舍的未來最低租賃付款承擔到期如下：

|                | 於十二月三十一日       |                |                | 於九月三十日         |                |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一七年<br>人民幣千元 | 二零一八年<br>人民幣千元 | 二零一八年<br>人民幣千元 |
|                | 一年內            | 612            | 1,133          | 1,683          | 3,803          |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 302            | 804            | 156            | 3,332          |                |
|                | <u>914</u>     | <u>1,937</u>   | <u>1,839</u>   | <u>7,135</u>   |                |

經營租賃付款指貴集團就其辦公室物業及員工宿舍應付的租金。租賃乃經磋商釐定，且租金固定，年期為兩至五年。

附錄一

會計師報告

26. 附屬公司詳情

於本報告日期，貴公司於下列附屬公司擁有直接及間接權益：

| 公司名稱                                   | 註冊成立/成立地點及日期          | 已發行及繳足股本/<br>註冊資本     | 貴集團應佔股權  |       |        |       | 主要業務     | 公司形式   | 附註  |
|--|-----------------------|-----------------------|----------|-------|--------|-------|----------|--------|-----|
|  |                       |                       | 於十二月三十一日 |       | 於九月三十日 |       |          |        |     |
|  |                       |                       | 二零一五年    | 二零一六年 | 二零一七年  | 二零一八年 |          |        |     |
| 直接持有：<br>奧園健康生活控股<br>(前稱奧買家控股有限公司)     | 英屬維爾京群島<br>二零一六年十一月三日 | 1,000美元               | 不適用      | 100%  | 100%   | 100%  | 投資控股     | 有限責任公司 | (a) |
| 奧買家商標控股投資有限公司<br>(前稱奧園健康生活商標控股有限公司)    | 英屬維爾京群島<br>二零一六年十一月三日 | 1,000美元               | 不適用      | 100%  | 100%   | 不適用   | 投資控股     | 有限責任公司 | (m) |
| 間接持有：<br>奧園健康生活投資<br>(前稱奧買家跨境電商集團有限公司) | 香港<br>二零一五年十二月十五日     | 1港元                   | 100%     | 100%  | 100%   | 100%  | 投資控股     | 有限責任公司 | (b) |
| 奧園健康生活(香港)                             | 香港<br>二零一八年六月十四日      | 1港元                   | 不適用      | 不適用   | 100%   | 100%  | 投資控股     | 有限責任公司 | (l) |
| 奧園商業物業管理                               | 中國<br>二零一六年三月二十九日     | 人民幣50,000,000元(n)     | 不適用      | 100%  | 100%   | 100%  | 投資控股     | 有限責任公司 | (c) |
| 廣州奧園創新資產管理有限公司                         | 中國<br>二零一七年二月十七日      | 人民幣500,000元<br>(尚未繳清) | 不適用      | 不適用   | 100%   | 100%  | 提供物業管理服務 | 有限責任公司 | (e) |
| 廣州奧園                                   | 中國<br>二零一六年六月六日       | 人民幣10,000,000元        | 100%     | 100%  | 100%   | 100%  | 提供物業管理服務 | 有限責任公司 | (f) |
| 中山奧園                                   | 中國<br>二零一一年七月二十八日     | 人民幣3,000,000元         | 90%      | 90%   | 100%   | 100%  | 提供物業管理服務 | 有限責任公司 | (d) |

附錄一

會計師報告

| 公司名稱                       | 註冊成立/成立地點及日期      | 已發行及繳足股本/<br>註冊資本        | 貴集團應佔股權  |       |        |       | 於本報告<br>日期 | 公司形式   | 附註  |
|----------------------------|-------------------|--------------------------|----------|-------|--------|-------|------------|--------|-----|
|                            |                   |                          | 於十二月三十一日 |       | 於九月三十日 |       |            |        |     |
|                            |                   |                          | 二零一五年    | 二零一六年 | 二零一七年  | 二零一八年 |            |        |     |
| 昆山奧園                       | 中國<br>二零一一年七月十一日  | 人民幣3,000,000元            | 100%     | 100%  | 100%   | 100%  | 提供物業管理服務   | 有限責任公司 | (d) |
| 瀋陽奧園(前稱瀋陽奧園物業<br>管理服務有限公司) | 中國<br>二零一一年七月二十八日 | 人民幣5,000,000元            | 100%     | 100%  | 100%   | 100%  | 提供物業管理服務   | 有限責任公司 | (g) |
| 玉林奧園                       | 中國<br>二零一二年八月七日   | 人民幣3,000,000元            | 100%     | 100%  | 100%   | 100%  | 提供物業管理服務   | 有限責任公司 | (d) |
| 林洲奧園物業服務有限公司               | 中國<br>二零一二年十一月五日  | 人民幣5,000,000元            | 100%     | 不適用   | 不適用    | 不適用   | 提供物業管理服務   | 有限責任公司 | (h) |
| 重慶穗奧                       | 中國<br>二零一二年六月十五日  | 人民幣3,000,000元            | 100%     | 100%  | 100%   | 100%  | 提供物業管理服務   | 有限責任公司 | (d) |
| 安徽瀚林                       | 中國<br>二零一三年七月一日   | 人民幣1,000,000元            | 不適用      | 100%  | 100%   | 100%  | 提供物業管理服務   | 有限責任公司 | (i) |
| 深圳華中                       | 中國<br>二零一三年九月三日   | 人民幣1,000,000元            | 不適用      | 不適用   | 100%   | 100%  | 提供物業管理服務   | 有限責任公司 | (i) |
| 奧園商業經營                     | 中國<br>二零一五年七月十日   | 人民幣10,000,000元<br>(尚未繳清) | 100%     | 100%  | 100%   | 100%  | 提供商業運營服務   | 有限責任公司 | (d) |
| 佛山奧園商業管理有限公司               | 中國<br>二零一六年十二月五日  | 人民幣5,000,000元<br>(尚未繳清)  | 不適用      | 100%  | 100%   | 100%  | 提供商業運營服務   | 有限責任公司 | (c) |

附錄一

會計師報告

| 公司名稱           | 註冊成立/成立地點及日期      | 已發行及繳足股本/<br>註冊資本       | 貴集團應佔股權  |       |        |       | 主要業務     | 公司形式   | 附註  |
|----------------|-------------------|-------------------------|----------|-------|--------|-------|----------|--------|-----|
|                |                   |                         | 於十二月三十一日 |       | 於九月三十日 |       |          |        |     |
|                |                   |                         | 二零一五年    | 二零一六年 | 二零一七年  | 二零一八年 |          |        |     |
| 江門奧園商業管理有限公司   | 中國<br>二零一五年十二月十六日 | 人民幣5,000,000元<br>(尚未繳清) | 100%     | 100%  | 100%   | 100%  | 提供商業運營服務 | 有限責任公司 | (d) |
| 韶關奧園廣場商業管理有限公司 | 中國<br>二零一五年十月二十九日 | 人民幣5,000,000元<br>(尚未繳清) | 100%     | 100%  | 100%   | 100%  | 提供商業運營服務 | 有限責任公司 | (d) |
| 瀘陽奧園廣場商業管理有限公司 | 中國<br>二零一五年十二月三十日 | 人民幣5,000,000元<br>(尚未繳清) | 100%     | 100%  | 100%   | 100%  | 提供商業運營服務 | 有限責任公司 | (d) |
| 重慶奧園廣場商業管理有限公司 | 中國<br>二零一五年十一月十二日 | 人民幣5,000,000元<br>(尚未繳清) | 100%     | 100%  | 100%   | 100%  | 提供商業運營服務 | 有限責任公司 | (d) |
| 珠海奧園廣場商業管理有限公司 | 中國<br>二零一五年八月二十日  | 人民幣5,000,000元<br>(尚未繳清) | 100%     | 100%  | 100%   | 100%  | 提供商業運營服務 | 有限責任公司 | (d) |
| 五華奧園廣場商業管理有限公司 | 中國<br>二零一五年九月十五日  | 人民幣5,000,000元<br>(尚未繳清) | 100%     | 100%  | 100%   | 100%  | 提供商業運營服務 | 有限責任公司 | (d) |
| 瀘陽奧園會展廣場       | 中國<br>二零一四年二月十二日  | 人民幣5,000,000元           | 100%     | 100%  | 100%   | 100%  | 提供商業運營服務 | 有限責任公司 | (d) |
| 蕉嶺奧園廣場商業管理有限公司 | 中國<br>二零一五年八月十七日  | 人民幣5,000,000元<br>(尚未繳清) | 100%     | 100%  | 100%   | 100%  | 提供商業運營服務 | 有限責任公司 | (d) |

附錄一

會計師報告

| 公司名稱                              | 註冊成立/成立地點及日期      | 已發行及繳足股本/<br>註冊資本       | 貴集團應佔股權  |       |        |       |        | 於本報告日期 | 公司形式 | 附註 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------------|----------|-------|--------|-------|--------|--------|------|----|
|                                   |                   |                         | 於十二月三十一日 |       | 於九月三十日 |       | 於本報告日期 |        |      |    |
|                                   |                   |                         | 二零一五年    | 二零一六年 | 二零一七年  | 二零一八年 |        |        |      |    |
| 廣州奧園大健康產業有限公司<br>(前稱廣州佳園科技網絡有限公司) | 中國<br>二零一七年六月一日   | 人民幣1,000,000元<br>(尚未繳清) | 不適用      | 不適用   | 100%   | 100%  | 100%   | 有限責任公司 | (e)  |    |
| 深圳奧佳網絡科技有限公司                      | 中國<br>二零一七年七月三日   | 人民幣5,000,000元<br>(尚未繳清) | 不適用      | 不適用   | 100%   | 100%  | 100%   | 有限責任公司 | (e)  |    |
| 玉林奧園商業經營管理有限公司                    | 中國<br>二零一七年九月十一日  | 人民幣5,000,000元<br>(尚未繳清) | 不適用      | 不適用   | 100%   | 100%  | 100%   | 有限責任公司 | (e)  |    |
| 廣州奧園蘿崗商業經營管理有限公司                  | 中國<br>二零一七年八月二日   | 人民幣5,000,000元<br>(尚未繳清) | 不適用      | 不適用   | 100%   | 100%  | 100%   | 有限責任公司 | (e)  |    |
| 寧都奧園商業經營管理有限公司                    | 中國<br>二零一七年九月二日   | 人民幣5,000,000元<br>(尚未繳清) | 不適用      | 不適用   | 100%   | 100%  | 100%   | 有限責任公司 | (e)  |    |
| 廣州奧園倚蓮半島物業服務有限公司                  | 中國<br>二零一六年八月十六日  | 人民幣1,000,000元           | 不適用      | 70%   | 70%    | 70%   | 70%    | 有限責任公司 | (k)  |    |
| 番禺奧園商業                            | 中國<br>二零一八年二月二十八日 | 人民幣5,000,000元<br>(尚未繳清) | 不適用      | 不適用   | 不適用    | 100%  | 100%   | 有限責任公司 | (l)  |    |
| 清遠市清新區樂信物業管理有限公司                  | 中國<br>二零一七年五月二十四日 | 人民幣500,000元             | 不適用      | 不適用   | 不適用    | 100%  | 100%   | 有限責任公司 | (e)  |    |

附錄一

會計師報告

| 公司名稱             | 註冊成立/成立地點及日期      | 已發行及繳足股本/<br>註冊資本        | 貴集團應佔股權  |       |        |       |            | 於本報告<br>日期      | 公司形式   | 附註  |
|------------------|-------------------|--------------------------|----------|-------|--------|-------|------------|-----------------|--------|-----|
|                  |                   |                          | 於十二月三十一日 |       | 於九月三十日 |       | 於本報告<br>日期 |                 |        |     |
|                  |                   |                          | 二零一五年    | 二零一六年 | 二零一七年  | 二零一八年 |            |                 |        |     |
| 湖南奧園商業管理有限公司     | 中國<br>二零一八年五月十五日  | 人民幣10,000,000元<br>(尚未繳清) | 不適用      | 不適用   | 不適用    | 100%  | 100%       | 提供商業運營服務        | 有限責任公司 | (0) |
| 廣東奧悅健康管理諮詢有限公司   | 中國<br>二零一八年七月六日   | 人民幣64,050,000元<br>(尚未繳清) | 不適用      | 不適用   | 不適用    | 100%  | 100%       | 提供健康管理諮詢<br>服務  | 有限責任公司 | (0) |
| 廣州奧悅醫療美容門診部有限公司  | 中國<br>二零一八年八月八日   | 人民幣1,000,000元<br>(尚未繳清)  | 不適用      | 不適用   | 不適用    | 100%  | 100%       | 提供健康管理諮詢<br>服務  | 有限責任公司 | (0) |
| 廣州奧園中醫門診部有限公司    | 中國<br>二零一八年九月六日   | 人民幣1,000,000元<br>(尚未繳清)  | 不適用      | 不適用   | 不適用    | 100%  | 100%       | 提供健康管理諮詢<br>服務  | 有限責任公司 | (0) |
| 廣州奧園中醫診所有限公司     | 中國<br>二零一八年九月二十六日 | 人民幣1,000,000元<br>(尚未繳清)  | 不適用      | 不適用   | 不適用    | 100%  | 100%       | 提供健康管理諮詢<br>服務  | 有限責任公司 | (0) |
| 廣州奧園健康生活設計有限公司   | 中國<br>二零一八年九月二十八日 | 人民幣1,000,000元<br>(o)     | 不適用      | 不適用   | 不適用    | 100%  | 100%       | 提供設計管理及諮詢<br>服務 | 有限責任公司 | (0) |
| 廣州奧園健康生活園林綠化有限公司 | 中國<br>二零一八年九月七日   | 人民幣1,000,000元<br>(o)     | 不適用      | 不適用   | 不適用    | 100%  | 100%       | 提供清潔及園藝服務       | 有限責任公司 | (0) |
| 廣州奧園縣域商業經營管理有限公司 | 中國<br>二零一八年六月十一日  | 人民幣1,000,000元<br>(尚未繳清)  | 不適用      | 不適用   | 不適用    | 100%  | 100%       | 提供商業運營服務        | 有限責任公司 | (0) |

附註：

- (a) 由於並無法定要求，自註冊成立／成立日期以來並未編製經審核財務報表。
- (b) 截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年的法定財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核。
- (c) 由於當地機關並無要求刊發經審核賬目，故並無截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止各期間／年度的法定財務報表可供查閱。
- (d) 由於當地機關並無要求刊發經審核賬目，故並無截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止各期間／年度的法定財務報表可供查閱。
- (e) 由於當地機關並無要求刊發經審核賬目，故並無截至二零一七年十二月三十一日止期間／年度的法定財務報表可供查閱。
- (f) 截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年的法定財務報表乃由於中國註冊的執業會計師行廣州眾天會計師事務所審核。
- (g) 截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的法定財務報表乃由於中國註冊的執業會計師行遼寧同公瑞會計師事務所有限責任公司審核。
- (h) 由於當地機關並無要求刊發經審核賬目，故並無截至二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表可供查閱。由於其於截至二零一六年十二月三十一日止年度取消註冊，故並無截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年的法定財務報表可供查閱。
- (i) 安徽瀚林乃於截至二零一六年十二月三十一日止年度收購。由於當地機關並無要求刊發經審核賬目，故並無截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年的法定財務報表可供查閱。
- (j) 深圳華中乃於截至二零一七年十二月三十一日止年度收購。由於當地機關並無要求刊發經審核賬目，故並無截至二零一七年十二月三十一日止年度的法定財務報表可供查閱。
- (k) 截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年的法定財務報表乃分別由於中國註冊的執業會計師行廣東穗東紅日會計師事務所有限公司與廣州市光領有限責任會計師事務所審核。
- (l) 由於該等實體於截至二零一八年十二月三十一日止年度註冊成立／成立，故並無截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的法定財務報表可供查閱。
- (m) 由於並無法定要求，故自註冊成立／成立日期以來並無編製經審核財務報表。於二零一八年八月八日，貴公司將其於AMA Trademark的全部已發行股本轉讓予中國奧園的全資附屬公司奧買家電子商務有限公司。
- (n) 奧園商業物業管理的已發行股本於成立后自初始註冊股本人民幣10,000,000元增加至二零一八年九月三十日之後的人民幣50,000,000元（其中人民幣40,000,000元已實繳）。
- (o) 截至二零一八年九月三十日，股本尚未支付，但已於隨後全額支付。

## 27. 資本風險管理

貴集團管理其資本以確保 貴集團旗下實體將可持續經營，同時通過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。 貴集團整體策略於整個往績記錄期間維持不變。

貴集團的資本架構包括應付同系附屬公司非貿易款項、股本／股本及儲備。

貴集團管理層定期檢討資本架構及考慮資本成本及與各類別資本有關的風險，並通過派付股息及發行新股以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

## 28. 金融工具

### a. 金融工具類別

#### 貴集團

|              | 於十二月三十一日 |         |         | 於九月三十日  |
|--------------|----------|---------|---------|---------|
|              | 二零一五年    | 二零一六年   | 二零一七年   | 二零一八年   |
|              | 人民幣千元    | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| <b>金融資產</b>  |          |         |         |         |
| 貸款及應收款項／攤銷成本 | 174,909  | 312,389 | 538,985 | 432,022 |
| <b>金融負債</b>  |          |         |         |         |
| 攤銷成本         | 74,378   | 134,949 | 275,196 | 203,279 |

#### 貴公司

|              | 於十二月三十一日 |       |       | 於九月三十日 |
|--------------|----------|-------|-------|--------|
|              | 二零一五年    | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一八年  |
|              | 人民幣千元    | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元  |
| <b>金融資產</b>  |          |       |       |        |
| 貸款及應收款項／攤銷成本 | -        | -     | -     | 72,023 |
| <b>金融負債</b>  |          |       |       |        |
| 攤銷成本         | -        | -     | 6,195 | 18,213 |

**b. 金融風險管理目標及政策**

貴集團的金融工具包括貿易及其他應收款項、應收一間附屬公司、同系附屬公司、附屬公司非控股股東及關聯方款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項，以及應付同系附屬公司關聯方款項。該等金融工具的詳情於各附註披露。

貴集團管理層通過內部風險評估分析風險程度及大小，以監察及管理與貴集團營運有關的金融風險。該等風險包括市場風險（包括利率風險及外匯風險）、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險的政策載於下文，並於往績記錄期間維持不變。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當的措施。

**市場風險**

**(i) 利率風險**

由於銀行結餘的現行市場利率波動，貴集團面臨現金流量利率風險。

管理層認為銀行結餘的利率風險甚微，因此並未呈列敏感度分析。

**(ii) 外匯風險**

貴集團的交易主要以貴公司及其附屬公司的功能貨幣人民幣進行，其主要應收款項及應付款項均以人民幣列值。貴集團面臨以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的資產及負債產生的外匯風險。貴集團的大部分外匯交易及結餘均以港元計值。管理層密切監控外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

於各報告期末，貴集團的外幣計值貨幣資產主要為銀行結餘，其賬面值載列如下：

|    | 於十二月三十一日 |       |       | 於九月三十日 |
|----|----------|-------|-------|--------|
|    | 二零一五年    | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一八年  |
|    | 人民幣千元    | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元  |
| 資產 |          |       |       |        |
| 港元 | -        | -     | -     | 78,746 |

### 敏感度分析

下表詳述 貴集團對人民幣兌相關外幣匯率下降5%的敏感度。所採用之敏感度指管理層對匯率的合理潛在變動所作的評估。下列正數反映本年度／期間除稅後溢利在人民幣兌相關外幣匯率下降5%時增加的數目。人民幣兌相關外幣的匯率若上升5%，則除稅後溢利將受到等效但相反的影響，以下結餘將為負數。

|        | 於十二月三十一日 |       |       | 於九月三十日 |
|--------|----------|-------|-------|--------|
|        | 二零一五年    | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一八年  |
|        | 人民幣千元    | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元  |
| 港元     |          |       |       |        |
| 年／期內溢利 | -        | -     | -     | 3,937  |

### 信貸風險

貴集團所面臨最高信貸風險將導致 貴集團因交易對手未能履行責任而產生財務虧損，有關虧損乃來自各報告期末的綜合財務狀況表所載的各項已確認金融資產的賬面值。 貴集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障。然而，管理層將於需要時考慮抵押品或其他信貸增強措施。

於二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第9號之前

貴集團並無有關貿易及其他應收款項的集中信貸風險，而有關風險乃分散於若干屬 貴集團所管理住宅社區居民及商業物業開發商以及物業承租人的客戶。然而， 貴集團面臨有關應收同系附屬公司及關聯方款項的集中信貸風險。詳情分別披露於附註22(a)。經考慮該等交易對手的信貸質素及財務資源後， 貴集團管理層認為應收同系附屬公司及關聯方款項的信貸風險甚微。

為盡量降低信貸風險， 貴集團管理層已制定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檢討每項個別債務的可收回金額，以確保作出足夠的撥備。就此， 貴公司執行董事認為 貴集團的信貸風險已大幅降低。

由於交易對手為具較高信用評級及於中國及香港建立良好聲譽的銀行，故流動資金的信貸風險有限。

於二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第9號之後

貴集團於二零一八年九月三十日的信貸風險集中在應收同系附屬公司及關聯方款項。詳情載於附註22(a)(i)。貴集團管理層根據歷史結算記錄及就前瞻性資料作出的調整對可回收性作出定期個別評估。鑒於該等同系附屬公司及關聯方的強勁財務能力，及考慮到該等交易對手經營所在行業的未來前景，貴集團管理層認為彼等的違約可能性及違約風險較小，因此，並無就應收同系附屬公司及關聯方款項確認減值。

為盡量降低企業客戶的信貸風險，貴集團管理層已指派一個團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。於接納任何新客戶前，貴集團會採用內部信貸評分系統評估潛在客戶的信貸質素及釐定客戶的信貸限額。貴集團亦已制定其他監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，貴集團已就應用國際財務報告準則第9號時根據預期信貸虧損模式（二零一七年：已產生虧損模式）對貿易餘額個別或基於撥備矩陣進行減值評估。就此，貴公司董事認為貴集團的信貸風險已大幅降低。

於釐定其他應收款項的預期信貸虧損時，貴集團管理層計及歷史違約經驗及前瞻性資料（如適當），如貴集團已考慮與代住戶付款有關的持續低歷史違約率，並認為貴集團未結算其他應收款項的內在信貸風險並不重大。貴集團管理層評估為其他應收款項的信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，違約可能性並不重大。

貴集團管理層認為，存放於國有銀行或信貸評級較高的金融機構的銀行結餘乃信貸風險較低的金融資產。貴公司董事認為，於往績記錄期間在信貸評級較高的發行人的前提下違約的可能性極微。

#### 流動資金風險

於管理流動資金風險時，貴集團管理層監察及維持管理層視為充足的現金及現金等價物水平，以為貴集團的營運撥資並減低現金流量波動的影響。

由於貴集團所有金融負債均於各報告期末按要求或於三個月內償還，所有負債按與其合約非貼現現金流量並無重大差異的金額列賬。

#### c. 金融工具之公平值計量

貴公司董事認為，歷史財務資料中按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

## 29. 於附屬公司的投資

|           | 於十二月三十一日 |       | 於     |
|-----------|----------|-------|-------|
|           | 二零一六年    | 二零一七年 | 二零一八年 |
|           | 人民幣千元    | 人民幣千元 | 九月三十日 |
| 非上市股份，按成本 | -        | 7     | 7     |

於附屬公司的投資指於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日於奧園健康生活控股的投資，以認購其已發行股本1,000美元。

## 30. 董事薪酬

根據當前有效的安排，貴公司董事截至二零一八年十二月三十一日止年度的總薪酬（不包括酌情花紅）估計為約人民幣1,712,000元。

## 31. 重大非現金交易

於二零一八年七月一日及二零一八年九月三十日，貴公司分別與中國奧園訂立兩份協議，以透過抵銷於二零一八年九月三十日安排的應付同系附屬公司款項人民幣272,978,000元（包括因集團重組產生的現金代價總額人民幣58,917,000元（分別載列於附註2(iii)、2(vii)、2(viii)及2(ix)）、已宣派股息人民幣132,600,000元及其他非貿易性質款項人民幣81,461,000元）結算應收同系附屬公司的非貿易性質款項。

## 32. 期後事項

於二零一八年九月三十日後發生以下重大事項：

- a. 於二零一八年十一月二十三日，貴集團與廣東華興銀行訂立一份為期一年的貸款協議，其中貴集團獲授人民幣50,000,000元的銀行融資。截至報告日期，貴集團已動用人民幣1,779,000元，該金額按固定年利率7%計息並須於二零一九年十二月二十日償還。
- b. 於二零一八年十二月二十八日，貴集團訂立一份總金額為人民幣6,973,000元的協議，以購買一系列電腦軟件及相關設備。
- c. 根據股東於二零一九年二月二十二日通過的書面決議案，待貴公司股份溢價賬因[編纂]（定義見文件）而錄得進賬項後，董事獲授權以將貴公司股份溢價賬進賬項[編纂]港元撥充資本的方式按面值配發及發行總共[編纂]股入賬列作繳足的股份，且將根據該決議案予以配發及發行的股份於所有方面與現有已發行股份享有同等地位。

## 33. 期後財務報表

並無就二零一八年九月三十日後的任何期間編製貴公司或其任何附屬公司或貴集團的經審核財務報表。