

以下第I-1至I-[編纂]頁為本公司申報會計師致同（香港）會計師事務所有限公司（香港執業會計師）發出的報告全文，以供收錄於本文件。本會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的規定編製，並向 貴公司董事及獨家保薦人發出。



## 就歷史財務資料致和泓服務集團有限公司列位董事及西證（香港）融資有限公司的會計師報告

### 序言

我們謹此就第I-4至I-46頁所載和泓服務集團有限公司（「貴公司」，前稱Hevol Inc.）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於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日的 貴集團合併財務狀況表及於2018年9月30日的 貴公司財務狀況表以及截至2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年9月30日止九個月（「往績記錄期間」）的 貴集團合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-46頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，乃編製以供載入 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次[編纂]所刊發日期為〔●〕的文件（「文件」）。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.2及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其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。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.2及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分且適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.2及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映 貴集團於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日的合併財務狀況以及 貴公司於2018年9月30日的財務狀況及 貴集團於往績記錄期間的合併財務表現及合併現金流量。

## 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2017年9月30日止九個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他說明資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.2及2.1所載呈列及編製基準編製及呈列追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據國際審計與鑑證準則理事會頒佈的國際審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括向主要負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據國際審計準則進行審計的範圍，故不能令我們取得保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就會計師報告而言追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.2及2.1所載呈列及編製基準編製。

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

**調整**

於編製歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

**股息**

我們提述歷史財務資料附註9，當中載述 貴公司並無就往績記錄期間派付任何股息。

**貴公司並無法定財務報表**

貴公司自其註冊成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

致同（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

[編纂]

[執業證書編號：[編纂]]

[日期]

## I. 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告組成部分的歷史財務資料。

貴集團於往績記錄期間的合併財務報表（作為編製歷史財務資料的依據）已由致同（香港）會計師事務所有限公司根據國際審計與鑑證理事會（「國際審計與鑑證理事會」）頒佈的國際審計準則進行審計（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。除非另有說明，所有金額均湊整至最接近的千位數（人民幣千元）。

(A) 合併損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2016年	2017年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
收益	4	169,027	196,027	142,048	160,216
銷售成本		(118,550)	(129,906)	(93,791)	(102,575)
毛利		50,477	66,121	48,257	57,641
其他收入	5	5,403	1,827	240	1,092
行政開支		(29,927)	(37,251)	(28,890)	(29,523)
[編纂]相關開支		—	—	—	[編纂]
除所得稅前溢利	6	25,953	30,697	19,607	25,248
所得稅開支	8	(7,219)	(8,827)	(7,001)	(11,951)
貴公司權益持有人應佔年／期內 溢利及全面收益總額		<u>18,734</u>	<u>21,870</u>	<u>12,606</u>	<u>13,297</u>
貴公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣列示)					
基本及攤薄	10	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

(B) 合併財務狀況表

	附註	於12月31日		於2018年
		2016年	2017年	9月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	12	1,935	1,853	1,861
無形資產	13	161	182	495
投資物業	14	42,746	33,073	32,259
遞延稅項資產	18	4,586	3,880	4,623
		<u>49,428</u>	<u>38,988</u>	<u>39,238</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	15	17	24	62
貿易及其他應收款項	16	74,393	81,064	113,871
銀行結餘及現金		76,285	113,297	93,190
		<u>150,695</u>	<u>194,385</u>	<u>207,123</u>
<b>流動負債</b>				
合約負債	4	48,984	58,900	61,000
貿易及其他應付款項	17	79,436	78,831	90,912
所得稅負債		8,979	11,048	13,558
		<u>137,399</u>	<u>148,779</u>	<u>165,470</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>13,296</u>	<u>45,606</u>	<u>41,653</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>62,724</u>	<u>84,594</u>	<u>80,891</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	18	—	—	4,600
<b>資產淨值</b>		<u>62,724</u>	<u>84,594</u>	<u>76,291</u>
<b>權益</b>				
股本	19	30,000	30,000	30,000
儲備	20	32,724	54,594	46,291
<b>權益總額</b>		<u>62,724</u>	<u>84,594</u>	<u>76,291</u>

(C) 貴公司財務狀況表

	附註	於 2018年 9月30日 人民幣千元
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	16	<u>2,392</u>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	17	<u>6,442</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(4,050)</u>
<b>負債淨值</b>		<u><u>(4,050)</u></u>
<b>權益</b>		
股本	19	—*
累計虧損		<u>(4,050)</u>
<b>資本虧絀</b>		<u><u>(4,050)</u></u>

\* 結餘指金額少於人民幣1,000元。

(D) 合併權益變動表

	股本	資本儲備*	法定儲備*	保留溢利*	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日之結餘	30,000	4,000	3,213	6,777	43,990
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	18,734	18,734
與擁有人的交易					
— 撥付至法定儲備	-	-	2,189	(2,189)	-
於2016年12月31日及 2017年1月1日之結餘	30,000	4,000	5,402	23,322	62,724
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	21,870	21,870
與擁有人的交易					
— 撥付至法定儲備	-	-	2,014	(2,014)	-
於2017年12月31日及 2018年1月1日之結餘	30,000	4,000	7,416	43,178	84,594
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	13,297	13,297
與擁有人的交易					
— 貴公司註冊成立時發行的股份 (附註19)	-**	-	-	-	-**
— 已付股息 (附註9)	-	-	-	(21,600)	(21,600)
與擁有人的交易總額	-	-	-	(21,600)	(21,600)
於2018年9月30日之結餘	<u>30,000</u>	<u>4,000</u>	<u>7,416</u>	<u>34,875</u>	<u>76,291</u>
於2017年1月1日之結餘	30,000	4,000	5,402	23,322	62,724
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	12,606	12,606
於2017年9月30日之結餘 (未經審核)	<u>30,000</u>	<u>4,000</u>	<u>5,402</u>	<u>35,928</u>	<u>75,330</u>

\* 該等總額於報告日期於合併財務狀況表內「儲備」呈列。

\*\* 結餘指金額少於人民幣1,000元。



附錄一

會計師報告

(E) 合併現金流量表

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>				
除所得稅前溢利	25,953	30,697	19,607	25,248
經調整：				
無形資產攤銷	89	84	62	35
物業、廠房及設備折舊	760	798	547	439
投資物業折舊	1,424	1,302	976	814
利息收入	(165)	(242)	(171)	(227)
出售投資物業收益	(3,079)	(1,423)	-	-
貿易及其他應收款項減值虧損撥備	2,354	2,129	2,330	3,292
出售物業、廠房及設備之虧損	-	59	26	18
無形資產撤銷	-	-	-	2
營運資金變動前的經營溢利	27,336	33,404	23,377	29,621
存貨減少／(增加)	15	(7)	(68)	(38)
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(30,789)	(8,150)	880	(35,068)
合約負債增加／(減少)	5,413	9,916	(341)	2,100
貿易及其他應付款項增加／(減少)	18,814	(415)	3,448	8,110
經營所得現金	20,789	34,748	27,296	4,725
已收利息	165	242	171	227
已付所得稅	(7,251)	(6,052)	(4,879)	(5,584)
<b>經營活動所得／(所用) 現金淨額</b>	<b>13,703</b>	<b>28,938</b>	<b>22,588</b>	<b>(632)</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>				
購買物業、廠房及設備	(761)	(775)	(775)	(465)
購買無形資產	-	(105)	-	(350)
出售投資物業所得款項	8,153	9,794	-	-
應收關聯方款項(增加)／減少	(2,777)	(650)	(163)	486
<b>投資活動所得／(所用) 現金淨額</b>	<b>4,615</b>	<b>8,264</b>	<b>(938)</b>	<b>(329)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>				
應付關聯方款項增加／(減少)	9	(190)	(96)	3,971
償付遞延[編纂]成本	-	-	-	[編纂]
已付股息	-	-	-	(21,600)
<b>融資活動所得／(所用) 現金淨額</b>	<b>9</b>	<b>(190)</b>	<b>(96)</b>	<b>(19,146)</b>
現金及現金等價物增加／(減少) 淨值	18,327	37,012	21,554	(20,107)
年／期初現金及現金等價物	57,958	76,285	76,285	113,297
年／期末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列	<b>76,285</b>	<b>113,297</b>	<b>97,839</b>	<b>93,190</b>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料及呈列基準

#### 1.1 一般資料

和泓服務集團有限公司（「貴公司」，前稱Hevol Inc.）於2018年5月28日根據開曼群島公司法第22章（1961年第三號法案，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處地址為4/F, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司，與其附屬公司（統稱為「貴集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務及增值服務（「**編纂**」業務）。

於貴公司註冊成立前，**編纂**業務通過北京泓升投資有限責任公司（「北京泓升」，前稱北京泓升投資股份有限公司）及其附屬公司（統稱「北京泓升集團」）開展。北京泓升於2006年1月13日成立並於2016年1月5日於中國在全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司（「新三板」）**編纂**。北京泓升自2018年4月17日於新三板退市並成為有限公司。

董事認為，於2018年9月30日，貴公司的最終控股公司為英屬處女群島註冊成立公司Brilliant Brother Group Limited。貴集團的控股股東為劉江先生（「劉先生」或「控股股東」）。

貴集團現時旗下的貴公司及其附屬公司經歷一次集團重組（「重組」），詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。重組已於2018年12月26日完成。

於重組完成時及於本報告日期，貴公司於以下附屬公司擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	持有股權			於本報告 日期	主要業務	附註
			於12月31日		於2018年			
			2016年	2017年	9月30日			
<b>貴公司直接持有</b>								
Hevol Group Limited	香港/2018年6月7日	1美元	-	-	-	100%	投資控股	(a)
Rime Venture Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)/ 2018年3月28日	1美元	-	-	-	100%	投資控股	(a)
<b>貴公司間接持有</b>								
Rime Venture (HK) Limited	香港/2018年5月23日	1美元	-	-	-	100%	投資控股	(a)
貴州福瑞盈信息諮詢有限公司	中國/2018年9月13日	人民幣 1,000,000元	-	-	-	100%	管理諮詢及 投資控股	(a)
貴州和泓豐盈物業管理有限公司	中國/2018年7月19日	人民幣 5,000,000元	-	-	-	100%	投資控股	(a)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	持有股權			於本報告 日期	主要業務	附註
			於12月31日		於2018年			
			2016年	2017年	9月30日			
北京泓升	中國/2006年1月13日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(b)
北京和泓物業服務 有限公司	中國/2002年4月9日	人民幣 12,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理 服務	(a)
天津和泓物業管理 有限公司	中國/2008年4月30日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理 服務	(a)
重慶和泓物業服務 有限公司	中國/2007年6月22日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理 服務	(a)
唐山和泓物業服務 有限公司	中國/2011年1月11日	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理 服務	(a)
瀋陽和泓物業服務 有限公司	中國/2010年8月16日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理 服務	(a)
湖南和華物業服務 有限公司	中國/ 2012年11月26日	人民幣 2,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理 服務	(a)
貴陽和泓物業服務 有限公司	中國/2006年11月9日	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理 服務	(a)
海南和泓酒店物業服務 有限公司	中國/2012年1月18日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理 服務	(a)

附註：

- (a) 該等公司並未刊發經審核財務報表，乃由於其為新註冊成立之公司或根據其各自註冊成立地之法定要求毋須刊發經審核財務報表。
- (b) 北京泓升截至2016年及2017年12月31日止年度的法定綜合財務報表已由立信會計師事務所（特殊普通合夥）審核。

貴集團旗下所有公司均已採納12月31日為其財政年度截止日。

## 1.2 呈列基準及重組

根據於本文件「重組」一段及「歷史、重組及公司架構」一節所詳述之重組，緊接重組前及緊隨重組後，[編纂]業務由北京泓升持有，主要通過北京泓升及其全資附屬公司進行。根據重組，北京泓升及上市業務於2018年10月30日轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。 貴公司於重組前並無涉及任何其他業務，亦不符合業務之定義。重組僅為[編纂]業務的重組，而該業務的管理並無變動，且[編纂]業務的最終擁有人保持不變。因此， 貴集團因重組而被視為北京泓升集團旗下[編纂]業務的延續，及就本報告而言，由於 貴集團的資產及負債按其於所有呈列期間於北京泓升集團綜合財務報表下[編纂]業務的賬面值確認及計量，故歷史財務資料乃作為北京泓升集團綜合財務報表之延續而編製及呈列。並無因重組作出任何調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。

集團內公司間交易、結餘與集團內公司間交易之未變現收益／虧損於合併賬目時對銷。

## 2. 主要會計政策概要

編製歷史財務資料所用主要會計政策載列如下。除另有說明外，下列政策於往績記錄期間內貫徹應用。

### 2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈之國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製。 貴集團於往績記錄期間已貫徹應用自2018年1月1日或之前開始的財政年度生效的所有國際財務報告準則（包括國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號）。

歷史財務資料乃根據歷史成本基準編製。

敬請注意，編製歷史財務資料時已運用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動之深知及判斷作出，惟實際結果最終可能與有關估計不同。涉及更高層次判斷及複雜性的範疇，或假設及估計對歷史財務資料屬重大的範疇於下文附註3披露。

#### 2.1.1 已發佈但尚未生效的國際財務報告準則

多項新訂準則、準則修訂及詮釋經已頒佈，但尚未於2018年1月1日之後開始的年度期間生效，且並無用於編製歷史財務資料：

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	保險合同 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償的預付款項特性 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號	重大的定義 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>4</sup>
國際會計準則第19號之修訂本	計劃修改、縮減或結算 <sup>1</sup>
國際會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合資企業的長期權益 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第3號	企業的定義 <sup>2</sup>
國際財務報告準則之修訂本	國際財務報告準則之年度改進（2015年至2017 年週期） <sup>1</sup>
國際財務報告準則之修訂本	提述國際財務報告準則概念框架 <sup>2</sup>
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>

- 1 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 4 生效之日尚未釐定

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

#### 國際財務報告準則第16號「租賃」

國際財務報告準則第16號「租賃」將取代國際會計準則第17號及三項相關詮釋。

如附註2.12所披露，現時貴集團將租賃分類為經營租賃。貴集團作為出租人訂立若干租賃其他則作為承租人訂立。

國際財務報告準則第16號預期不會對出租人就其於租賃項下所享有權利及所承擔義務的會計處理方式產生重大影響。然而，一旦採納國際財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，於可行情況下，承租人將按與現行融資租賃會計類似的方式對所有租賃進行會計處理，即於租賃開始日期，承租人將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債之未償還結欠所產生的利息開支以及使用權資產的折舊，而非於租賃期內有系統地確認經營租賃所產生的租金開支的現行政策。於可行情況下，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃（即租賃期限為12個月或以下）及低價值資產之租賃，而於此情況下將繼續於租賃期內有系統地確認租賃開支。

國際財務報告準則第16號將主要影響貴集團作為目前歸類為經營租賃的物業承租人的會計處理方法。新會計模式的應用預期將導致資產及負債增加，並影響租賃期間於損益及其他全面收益表中確認開支的時間。如附註21所披露，於2018年9月30日，貴集團不可撤銷經營租賃涉及的租賃物業未來最低租賃付款額約為人民幣1,256,000元。因此，一旦採納國際財務報告準則第16號，其中部分金額可能需確認為租賃負債，並附帶相應使用權資產。貴集團需在考慮實際合宜情況的適用性及就現時至採納國際財務報告準則第16號期間所訂立或終止的任何租賃作出調整及貼現影響後進行更詳細的分析，以確定於採納國際財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債金額。

國際財務報告準則第16號於2019年1月1日或其後開始的年度期間生效。該準則提供不同之過渡選擇及可行權宜方法，包括寬免先前評估之可行權宜方法，當中現有安排為（或包含）租賃。倘選擇此可行權宜方法，貴集團僅將國際財務報告準則第16號對租賃之新定義應用於首次應用日期或之後訂立之合約。倘並無選擇可行權宜方法，貴集團將須使用新定義重新評估其對哪些現有合約為（或包含）租賃而作之所有決定。視乎貴集團是否選擇以追溯方式採納國際財務報告準則第16號，或遵從經修訂可追溯方式確認對首次應用當日權益期初結餘之累計效應調整，貴集團未必需要重列因重新評估而引致任何會計變動之比較資料。

## 2.2 綜合及合併基準

歷史財務資料包括 貴公司及其附屬公司編製的截至往績期間內各年或期結日的財務資料。

附屬公司為 貴集團擁有其控制權的實體。當 貴集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時， 貴集團即控制該實體。評估 貴集團是否擁有對該實體的權力時，僅考慮 貴集團及其他方所持有關該實體的實質權利。

貴集團自取得控制權之日起將附屬公司的收入及開支列入歷史財務資料，直至 貴集團不再控制附屬公司之日為止。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益及虧損會對銷。附屬公司財務報表中呈報的金額已作出必要調整，以確保與 貴集團採納的會計政策一致。

## 2.3 外幣換算

### (a) 功能及呈列貨幣

計入 貴集團各實體財務資料的項目乃採用該實體經營所在的主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料乃以人民幣呈列，人民幣為 貴公司功能貨幣。

### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或重新計量項目的估值當日的現行匯率換算為功能貨幣。結算該等交易以及外幣計值的貨幣資產及負債按年末／期末匯率換算所產生的外匯收益及虧損於損益中確認。

### (c) 集團公司

集團旗下所有實體（其中並無任何公司持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣）如持有與呈列貨幣不一致之功能貨幣，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 各財務狀況表呈列之資產及負債均按照該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 各損益及全面收益表之收入和支出按照平均匯率換算（除非此平均數並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數，在此情況下收支項目按交易日期的匯率換算）；及
- 所有產生之貨幣換算差額均確認為其他全面收益。

## 2.4 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產達致可使用狀態及存放地點作擬定用途所產生之直接成本。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷成本減其殘值計提：

傢俬及固定裝置及辦公設備	20%
汽車	20%

資產折舊方法、殘值及可使用年期須於各報告日期末檢討及調整（如適用）。

報廢或出售所產生之收益或虧損乃按出售所得款項與有關資產賬面值之差額釐定，並於損益內確認。

僅當與項目相關之未來經濟利益有可能流入貴集團且其後續成本能可靠計量時，則後續成本將加入該項資產之賬面值或確認為個別資產（如適用）。維修及保養費等所有其他成本於產生之財政期間之損益中扣除。

## 2.5 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而擁有或按租賃權益持有的土地及／或建築物，其中包括現時未確定將來用途之土地及為未來用作投資物業而正在興建或發展之物業。

當貴集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益按每項物業的基準分類並入賬為投資物業。任何此等已分類為投資物業的物業權益的入賬方式猶如根據融資租賃所持有的權益。

於初步確認時，投資物業按成本計量。成本包括收購投資物業直接應佔之開支。於初步確認後，投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損計量（如有）。採用直線法按租賃或使用權期限（20至43年）計算折舊以撇銷投資物業成本（扣除預期剩餘價值）。可使用年期、殘值及折舊方法須於各報告期末檢討及調整（如適用）。

## 2.6 無形資產

購入的軟件使用權基於購買及使用該特定軟件所引致的成本進行資本化。有關成本按其估計可使用年期（5年）攤銷。於無形資產可供使用時開始攤銷。

## 2.7 金融資產

### (i) 分類

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 隨後以公平值計量（包括公平值變動計入其他綜合收益或公平值變動計入損益）的金融資產；及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於貴集團管理金融資產的商業模式以及現金流量的合同條款。

對於以公平值計量的資產，其盈虧計入損益或其他綜合收益。就債務工具的投資而言，其盈虧計入何處取決於持有該筆投資的商業模式。就權益工具的投資而言，其盈虧計入何處取決於貴集團在進行初始確認時是否作出了將權益投資按公平值計量且變動計入其他綜合收益的不可撤銷選擇。

貴集團只有在改變管理該等資產的商業模式時才會對債務投資進行重新分類。

## (ii) 確認及計量

於初步確認時，貴公司按公平值計量金融資產（倘該項金融資產並非按公平值計量且變動計入損益的金融資產，則還應加上收購金融資產直接應佔交易成本）。

### 債務工具

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

- 以攤銷成本計量：為收取合同現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類成以攤銷成本計量的資產。後續以攤銷成本計量，並且不處於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時在損益中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算。
- 按公平值計量且變動計入其他綜合收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的金融資產，被分類為以公平值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產。除確認減值盈虧、使用實際利率法計算的利息及於損益中確認的匯兌損益外，賬面值變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，以前確認於其他綜合收益的累計利得或損失從權益重新分類至損益。
- 按公平值計量且變動計入損益：不符合以攤銷成本計量或按公平值計量且變動計入其他綜合收益的資產乃按公平值計量且變動計入損益。後續按公平值計量且變動計入損益，且不處於對沖關係的債務工具產生的收益或損失，需在損益中確認，並於其產生期間內以淨額列示於損益。

## (iii) 終止確認金融資產

貴集團於自金融資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或其於交易中將獲得合約現金流量的權利轉移，而金融資產所有權的絕大部分風險及回報轉移，或貴集團既不轉移亦不保留所有權的絕大部分風險及回報且並不保留金融資產的控制權時，則終止確認金融資產。

## 2.8 金融資產減值

貴集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的資產相關的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅上升。

對於貿易應收款項，貴集團採用國際財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法規定存續期預期信貸虧損自初步確認貿易應收款項起確認。

來自第三方及關聯方的其他應收款減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。倘應收款信貸風險於初始確認後大幅增加，則其減值按存續期預期信貸虧損計量。



存續期的預期信貸虧損為金融工具於預計存續期內所有可能發生之違約事件而導致之預期信貸虧損。

12個月之預期信貸虧損乃指因報告日期後12個月內（倘該工具之預計存續期少於12個月，則為較短期間）可能發生之金融工具違約事件而導致之預期信貸虧損部分。

在所有情況下，於估計預期信貸虧損時考慮之最長期間為 貴集團承受信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損乃信貸虧損之概率加權估計。信貸虧損以所有現金差額（即根據合約應付實體之現金流量與 貴集團預期收取之現金流量之間的差額）之現值計量。

#### 信貸風險顯著增加

在評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時， 貴集團會比較報告日期與初始確認日期評估的金融工具違約風險。在作出重新評估時，當債務人在 貴集團不採取追索行動（如變現抵押品（如持有））的情況下不大可能全額支付其對 貴集團的信貸義務， 貴集團將視為發生違約事件。 貴集團考慮合理且有理據的定量及定性信息，包括毋須耗費過多的成本或努力即可獲得之歷史經驗及前瞻性信息。

在評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時會特別考慮以下信息：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信貸評級（如有）實際或預期將出現顯著下滑；
- 債務人的經營業績實際或預期出現重大惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變化，以致對債務人履行其對 貴集團義務的能力產生重大不利影響。

視乎金融工具的性質， 貴集團會按照單獨或共同基準評估信貸風險是否顯著增加。當按共同基準進行評估時，金融工具將按照共有之信貸風險特徵進行分組，例如過期狀況及信貸風險評級。

預期信貸虧損在各報告日期重新計量，以反映自初步確認後金融工具信貸風險之變化。預期信貸虧損金額之任何變動均在損益中確認為減值收益或虧損。 貴集團確認所有金融工具之減值收益或虧損時，透過虧損撥備賬對其賬面值進行相應調整。

#### 信貸減值金融資產

於各報告日期， 貴集團按前瞻性基準評估按攤銷成本計量的金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，則金融資產出現「信貸減值」。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；

- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響；及
- 由於出現財務困難，金融資產活躍市場消失。

#### **撤銷政策**

若日後實際上不可收回款項，貴集團則會撤銷（部分或全部）金融資產之總賬面值。該情況通常出現在貴集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量之收入來源以償還應撤銷之金額。隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認。

### **2.9 存貨**

存貨以成本和可變現淨值中的較低者列賬。成本值乃以先入先出法釐定。可變現淨值乃按日常業務過程中之估計售價減估計完工成本及適用銷售費用計算。

### **2.10 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行現金及手頭現金。

### **2.11 金融負債**

貴集團金融負債包括貿易及其他應付款項。

當貴集團成為有關工具合約條文之訂約方，則須確認金融負債。所有與利息相關之開支均於其產生期間確認為開支。

當負債項下之責任被解除或取消或屆滿，將終止確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人另一金融負債或有重大差別之條款或對現有負債條款進行重大修訂之另一金融負債取代，則上述取代或修訂將視為終止確認原有負債並確認新負債，而有關賬面值之差額於損益內確認。

#### **貿易及其他應付款項**

該等款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

### **2.12 租賃**

倘貴集團決定一項安排（包括一項交易或一連串交易）涉及於協議期間內將一項或多項特定資產之使用權出讓，以換取一筆或一連串付款，則該安排屬於或包括一項租賃。該項決定乃基於對安排實際內容的評估而作出，而不論該項安排是否以租賃的法律形式作出。

#### **(i) 貴集團承租資產之分類**

貴集團以租賃方式持有之資產，倘租賃使擁有權之絕大部分風險和回報轉移至貴集團，有關資產歸類為根據融資租賃持有之資產；倘租賃不會使擁有權之絕大部分風險和回報轉移至貴集團，則歸類為經營租賃。

#### **(ii) 作為承租人之經營租賃費用**

倘貴集團有權使用根據經營租賃持有之資產，則租賃以直線法按有關租約之年期於損益中扣除，除非有另一種更能反映租賃資產所衍生利益時間模式之基準則另作別論。所獲租賃減免於損益內確認為已付淨租金總額之一部分。

**(iii) 作為出租人根據經營租賃出租資產**

根據經營租賃出租之資產乃根據資產之性質予以計量及呈列。於協商及安排經營租賃時所產生之初步直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並根據租期以與租金收入相同之基準確認為開支。

來自經營租賃之應收租金收入於租賃期間按直線法於損益表確認，除非其他方法可更好地呈列來自租賃資產的收益。所獲得租賃減免均於損益表中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。

**2.13 撥備及或然負債**

倘 貴集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟資源流失，並能可靠地衡量涉及金額，則確認有關撥備。若貨幣之時間價值乃屬重大，則撥備按履行該責任預計所需開支之現值列賬。所有撥備於各報告日作出檢討並作出調整以反映當時之最佳估計。

倘若導致經濟資源流失之可能性不大，或未能可靠地衡量該責任之金額，該責任會披露為或然負債，除非導致經濟資源流失之可能性極低。潛在責任（須視乎日後是否發生一宗或多宗非完全由 貴集團控制的事件而確定其會否實現）亦會披露為或然負債，除非導致經濟資源流失之可能性極低。

**2.14 股本**

普通股分類為權益。股本以已發行股份的面值釐定。任何與股份發行有關之交易成本均自股份溢價（扣除任何相關所得稅利益）中扣減，惟以該權益交易直接應佔之增加成本為限。

**2.15 收益確認**

貴集團提供物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務。提供服務所得收入於提供服務的會計期間內確認。

**物業管理服務**

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

就按包干制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若 貴集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務， 貴集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言， 貴集團將佣金費（按物業單位的已收或應收物業管理費總額、或物業單位產生或應計的物業管理成本總額之一定比例計算）確認為收入，以安排及監控其他供貨商向業主提供的服務。

**社區相關服務**

就社區相關服務而言，收益於提供相關社區增值服務時確認。社區相關服務通常於提供服務時即時計費。

### 物業開發商相關服務

物業開發商相關服務主要包括：i)現場銷售協助服務，主要包括向物業開發商提供清潔及安保服務，該等服務根據所提供服務的實際水平按預先釐定的價格計費及結算，而收益於提供有關服務時確認，及ii)物業交付及其他諮詢服務與物業開發商相關，按每月基準計費，而收益於提供服務時確認。

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

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

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

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

應收款項於 貴集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

### 2.16 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按實際基準確認。

### 2.17 政府補助

當可合理保證補助將可收取及 貴集團將遵守所有附帶條件時，政府補助乃按公平值確認。政府補助於符合擬補償成本所需的期間內予以遞延及於損益表中確認。與購買資產相關的政府補助計入合併財務狀況表的其他應付款項中，作為遞延政府補助，及按相關資產預期可使用年期以直線法於損益中確認／於資產之賬面值扣減，並因此按資產可使用年期以扣減折舊費用方式於損益中實際確認。

與收入有關之政府補助於合併損益及其他全面收益表內之「其他收益」項下以總額列示。

### 2.18 非金融資產減值

物業、廠房及設備、無形資產及投資物業須進行減值測試。於任何時候倘有跡象顯示資產之賬面值或許不能收回，則應測試其減值情況。

減值虧損乃資產賬面值超過其可收回金額之差額，有關差額實時確認為開支。可收回金額按反映市場狀況之公平值減出售成本及使用價值之較高者計算。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢時間價值及有關資產特有風險之評估。

就減值評估而言，倘資產產生之現金流入並非大致上獨立於其他資產所產生之現金流入，可收回金額按可獨立產生現金流入之最小資產組合（即現金產生單位）釐定。因此，部分資產會個別進行減值測試，而另一些則按現金產生單位級別進行測試。

減值虧損按比例計入現金產生單位的資產內，惟資產賬面值將不會調低至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值（如可釐定）。

倘用於釐定資產可收回金額之估計發生有利改變，則立即撥回減值虧損及確認為收益，惟資產之賬面值不超過本應釐定的賬面值（倘尚未確認減值虧損，則扣除折舊及攤銷）。

## 2.19 僱員福利

### 退休福利

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

於中國成立的集團實體每月為當地職工向國家籌辦定額供款計劃作出供款。供款乃根據中國法律及地方社會保障部門頒佈的有關規例按標準薪金的指定百分比作出。

供款於損益內確認為僱員年／期內提供服務的開支。貴集團於該等計劃項下的義務乃受限於固定的應付供款比例。

### 短期僱員福利

僱員有權享有年假，且於僱員支取年假時確認入賬。貴集團會就截至報告日期止僱員已提供之服務而產生的估計年假負債作出撥備。

非累計缺勤賠償（如病假及產假）於僱員支取有關假期時方會確認入賬。

### 離職福利

離職福利於貴集團不能再取消提供該等福利時及貴集團確認涉及支付離職福利的重組成本時（以較早者為準）確認。

## 2.20 所得稅會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括財政機關要求繳納涉及目前或以往報告期間但於報告日期尚未繳付之納稅責任或其提出之申索，乃基於該年度應課稅溢利，根據有關財政期間適用之稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債之所有變動均於損益確認為稅項開支之一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產與負債賬面值及其相應稅基兩者之暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未使用稅收抵免確認，惟以可能有應課稅溢利（包括現有應課稅暫時差額）用以抵銷可扣稅暫時差額、未使用稅項虧損及未使用稅收抵免為限。

倘由首次確認交易之資產及負債產生之暫時性差額並不影響應課稅或會計溢利或虧損，則毋須確認遞延稅項資產及負債。

投資附屬公司所產生之應課稅暫時差額會確認為遞延稅項負債，惟 貴集團可控制暫時差額之撥回及有可能於可預見將來不會撥回者則除外。

遞延稅項乃按預期清償債務或變現資產之期間適用稅率計算（不作出折現），惟有關稅率必須為於報告日期已實施或基本上已實施之稅率。

遞延稅項資產或負債之變動於損益確認，倘變動與扣除自或計入其他全面收益中之項目或直接計入權益中之項目有關，則於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及即期稅項負債只會於以下情況以淨值基準呈列：

- (a) 貴集團有法律上可行使的權利抵銷已確認金額；及
- (b) 擬以淨額基準或同時變現資產及結付負債。

貴集團僅會於以下情況以淨值基準呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體有法律上可行使的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於未來期間（而預期於有關年度內將清償或收回大額之遞延稅項負債或資產）以淨值基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

## 2.21 分部報告

經營分部按照向負責分配資源及評估經營分部業績的主要營運決策者（已被界定為作出戰略決策的執行董事）提供之內部報告一致之方式呈報。

## 2.22 股息分派

貴公司股東的股息分派乃於有關股息獲 貴公司股東或董事會批准期間（倘適當），於 貴公司的歷史財務資料中確認為負債。

## 2.23 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並於合併財務狀況表列報其淨額。

## 2.24 關聯方

就歷史財務資料而言，該名人士將被視為與 貴集團有關聯，倘：

- (a) 該人士為一名自然人，或該自然人之近親，倘該自然人：
  - (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
  - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司主要管理人員之成員。

- (b) 該人士為一實體，且若下列任一條件適用：
- (i) 該實體及 貴集團屬同一集團之成員。
  - (ii) 一個實體為另一實體之聯營公司或合資公司（或為某一集團成員公司的聯營公司或合資公司，而該另一實體為此集團之成員）。
  - (iii) 該實體與 貴集團皆為相同第三方的合資公司。
  - (iv) 一個實體為第三實體之合資公司及另一實體為第三實體之聯營公司。
  - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯之實體的僱員福利而設之離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)部所界定人士控制或共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)所界定對實體有重大影響之人士，或是實體（或實體之母公司）主要管理人員之成員。
  - (viii) 該實體或其所屬的任何集團的成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理成員服務。

個別人士之近親家族成員指預期可影響該人士與實體進行交易或於交易時受該人士影響之有關家族成員。

### 3. 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素持續評估，包括對發生在不同情況下並視為合理之未來事項之預期。

貴集團會就未來作出估計及假設。顧名思義，由此得出之會計估計甚少相等於有關實際結果。對下一個財政年度內之資產及負債賬面值產生重大調整風險之估計及假設於下文論述：

#### 貿易及其他應收款項減值

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

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及減值撥備的賬面值。

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，貿易及其他應收款項賬面值分別為人民幣74,393,000元、人民幣81,064,000元及人民幣113,871,000元。有關貿易及其他應收款項減值撥備的詳情載於附註16。

#### 即期及遞延所得稅

如附註8所述， 貴集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及支付相關稅項時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，部分交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

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

#### 4. 收入及分部資料

貴集團主要從事於中國提供物業管理服務及增值服務。該經營分部乃基於經主要營運決策者（「主要營運決策者」）（即 貴集團執行董事）審閱的內部管理報告而界定。主要營運決策者按一個分部審閱業務之經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此， 貴公司執行董事認為僅有一個用於作出策略性決策的分部。

貴集團收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
來自客戶及在一段時間內確認的收入				
物業管理服務	115,927	136,340	101,864	112,668
增值服務：				
— 社區相關服務	40,903	51,438	33,882	37,770
— 物業開發商相關服務	12,197	8,249	6,302	9,778
	<u>169,027</u>	<u>196,027</u>	<u>142,048</u>	<u>160,216</u>

#### 地理資料

貴集團主要經營實體位於中國。於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日， 貴集團幾乎所有非流動資產（遞延稅項資產除外）均位於中國。

#### 有關主要客戶的資料

截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年9月30日止九個月，控股股東所控制公司所得收入分別佔 貴集團收入的16.4%、13.4%、12.4%及12.8%。於往績記錄期間，除控股股東所控制公司外， 貴集團擁有多個客戶，該等客戶概無貢獻 貴集團收入10%或以上。

#### (a) 合約負債

貴集團確認下列收入相關合約負債：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	<u>48,984</u>	<u>58,900</u>	<u>61,000</u>

貴集團的合約負債主要產生自客戶就尚未提供的相關服務作出的預付款。於2017年12月31日合約負債的大幅增加乃主要由於 貴集團項目組合中物業管理項目的增加。



附錄一

會計師報告

(b) 針對合約負債確認的收入

下表載列於往績記錄期間確認的與轉入的合約負債相關的收入。

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年／期初合約負債的				
已確認收入				
物業管理服務	31,599	35,435	26,576	31,928
社區相關服務	9,686	3,099	2,325	3,436
	<u>41,285</u>	<u>38,534</u>	<u>28,901</u>	<u>35,364</u>

(c) 未履行的履約義務

就物業管理服務而言，貴集團每月確認的收入等於有權開立發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。物業開發商增值服務的合約年期通常於對手方通知貴集團不再需要有關服務時終止。

社區相關服務乃於短期內提供，且於報告期末並無尚未履行的履約義務。

(d) 自獲得合約的增量成本確認的資產

貴集團並無獲得或履行合約的重大增量成本。因此，於往績記錄期間，並無確認合約資產。

5. 其他收入

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	165	242	171	227
出售投資物業收益	3,079	1,423	–	–
無條件政府補助收入	2,068	45	24	819
雜項收入	91	117	45	46
	<u>5,403</u>	<u>1,827</u>	<u>240</u>	<u>1,092</u>

6. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
核數師薪酬	764	723	723	–
無形資產攤銷	89	84	62	35
物業、廠房及設備折舊	760	798	547	439
投資物業折舊	1,424	1,302	976	814
出售物業、廠房及設備虧損	–	59	26	18
撤銷無形資產	–	–	–	2
貿易及其他應收款項減值撥備	2,354	2,129	2,330	3,292
房屋經營租賃費用	1,592	1,179	720	770
	<u>11,575</u>	<u>11,104</u>	<u>10,626</u>	<u>10,440</u>

7. 僱員福利開支（包括董事酬金）

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、花紅及津貼	49,218	55,720	42,505	43,966
退休福利計劃供款	8,079	9,587	7,967	8,861
遣散費	44	11	–	42
其他僱員福利	6,246	6,351	4,694	4,234
	<u>63,587</u>	<u>71,669</u>	<u>55,166</u>	<u>57,103</u>

附錄一

會計師報告

8. 所得稅開支

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2016年	2017年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)					
即期稅項 – 中國企業所得稅					
本年度／期間		8,025	8,121	6,487	8,094
遞延稅項	18				
暫時性差異的產生及撥回		(806)	(403)	(595)	3,857
稅率變動對遞延稅項					
結餘的影響		–	1,109	1,109	–
		(806)	706	514	3,857
所得稅開支總計		<u>7,219</u>	<u>8,827</u>	<u>7,001</u>	<u>11,951</u>

於合併損益及全面收益表的實際所得稅費用與就除所得稅前溢利應用法定稅率所得款額的差額可對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)				
除所得稅前溢利	<u>25,953</u>	<u>30,697</u>	<u>19,607</u>	<u>25,248</u>
除所得稅前溢利的稅項 (按相關稅務				
司法權區適用法定稅率計算)	6,302	5,768	3,863	6,228
不可扣稅支出的稅務影響	799	1,086	978	1,374
未確認稅務虧損的稅務影響	717	1,064	1,201	498
動用以往未確認的稅務虧損	(599)	(200)	(150)	(749)
稅率變動對遞延稅項結餘的影響	–	1,109	1,109	–
由未分派溢利預扣稅產生的				
遞延稅項費用 (附註18)	–	–	–	4,600
所得稅開支	<u>7,219</u>	<u>8,827</u>	<u>7,001</u>	<u>11,951</u>

附註：

(a) 開曼群島所得稅

貴公司根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

由於 貴集團於往績記錄期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無為香港利得稅作出撥備。

(c) 中國企業所得稅

貴集團若干中國實體的所得稅撥備乃根據現行法律、解釋及慣例，以估計於往績記錄期間應課稅溢利的法定稅率25%計算。

截至2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年9月30日止九個月，處於中國西部大開發計劃範圍內的 貴集團若干中國實體適用的優惠所得稅稅率為15%。

根據中國相關法律法規，截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年9月30日止九個月合資格為小型微利企業的 貴集團若干中國實體享受優惠稅率20%。此外，根據「小型微利企業所得稅優惠政策通知」，年度應納稅收入於截至2016年12月31日止年度少於人民幣300,000元、於截至2017年12月31日止年度及截至2017年9月30日止九個月少於人民幣500,000元以及於截至2018年9月30日止九個月少於人民幣1,000,000元的小型微利企業亦有權享受50%應納稅收入的稅項減免。

(d) 中國預扣所得稅

根據中國相關法律及法規， 貴集團亦須就位於中國的 貴集團外商投資企業就2008年1月1日之後獲得的溢利分派的股息繳納10%的預扣稅。倘於香港註冊成立的外國投資者滿足中國與香港訂立的避免雙重徵稅協議安排項下的條件及要求，則相關預扣稅率將自10%下調至5%。

## 9. 股息

貴公司於往績記錄期間並無派付或宣派任何股息。於2019年2月14日， 貴公司董事會已向股東宣派及通過截至2019年2月14日止期間的中期股息人民幣25,400,000元。中期股息將入賬為截至2019年12月31日止年度的累計溢利撥付。

於2018年7月， 貴集團現時旗下公司向北京泓升當時股東建議、批准及派付股息人民幣21,600,000元。

## 10. 每股盈利

由於重組及上述附註1.2內所披露 貴集團於往績記錄期間之業績按合併基準呈列，就歷史財務資料而言，加載每股盈利被視為不具意義，因此並無呈列每股盈利數據。

11. 董事及最高行政人員的薪酬及僱員酬金

(a) 董事薪酬

貴公司個別董事於往績記錄期間的酬金（計入僱員福利開支）載列如下：

董事姓名	附註	袍金	基本薪金 及津貼	退休福利 計劃供款	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事：</b>					
王文浩先生	(i)、(iv)	-	172	62	234
胡洪芳女士	(iii)	-	-	-	-
<b>非執行董事：</b>					
劉先生	(ii)	-	-	-	-
周煒先生	(iv)	-	382	106	488
		-	554	168	722
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事：</b>					
王文浩先生	(i)、(iv)	-	163	71	234
胡洪芳女士	(iii)	-	-	-	-
<b>非執行董事：</b>					
劉先生	(ii)	-	-	-	-
周煒先生	(iv)	-	372	114	486
		-	535	185	720
<b>截至2017年9月30日止九個月 (未經審核)</b>					
<b>執行董事：</b>					
王文浩先生	(i)、(iv)	-	125	53	178
胡洪芳女士	(iii)	-	-	-	-
<b>非執行董事：</b>					
劉先生	(ii)	-	-	-	-
周煒先生	(iv)	-	279	85	364
		-	404	138	542
<b>截至2018年9月30日止九個月</b>					
<b>執行董事：</b>					
王文浩先生	(i)、(iv)	-	111	57	168
胡洪芳女士	(iii)	-	-	-	-
<b>非執行董事：</b>					
劉先生	(ii)	-	-	-	-
周煒先生	(iv)	-	279	89	368
		-	390	146	536

附註：

- (i) 王文浩先生亦為 貴集團最高行政人員。
- (ii) 於2018年5月28日獲委任。
- (iii) 於2018年8月9日獲委任。
- (iv) 於2019年2月13日獲委任。

附錄一

會計師報告

上述酬金指諸位董事於往績記錄期間作為 貴集團旗下公司的董事／僱員而獲得的酬金。

於往績記錄期間，並無任何 貴公司董事已放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

(b) 五名最高薪酬人士

截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年（未經審核）及2018年9月30日止九個月， 貴集團五名最高薪酬人士分別包括2名、2名、2名及1名董事，彼等的酬金反映於上文呈列的分析內。支付予餘下3名、3名、3名及4名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
基本薪金及津貼	589	596	517	744
退休福利計劃供款	237	249	155	206
	<u>826</u>	<u>845</u>	<u>672</u>	<u>950</u>

截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年（未經審核）及2018年9月30日止九個月，有關餘下3名、3名、3名及4名人士的酬金總額介乎以下範疇：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2017年	2018年
			(未經審核)	
酬金範圍				
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>4</u>

於往績記錄期間， 貴集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為邀請彼等加入 貴集團或於加入 貴集團時的獎金或離職補償。

12. 物業、廠房及設備

	傢俬及固定裝置 及辦公設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日			
成本	4,275	3,745	8,020
累計折舊	<u>(3,003)</u>	<u>(3,083)</u>	<u>(6,086)</u>
賬面淨值	<u>1,272</u>	<u>662</u>	<u>1,934</u>

附錄一

會計師報告

	傢俬及固定裝置 及辦公設備		汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元		
<b>截至2016年12月31日止年度</b>				
期初賬面淨值	1,272	662		1,934
添置	635	126		761
折舊	(481)	(279)		(760)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>1,426</b>	<b>509</b>		<b>1,935</b>
<b>於2016年12月31日及2017年1月1日</b>				
成本	4,908	3,871		8,779
累計折舊	(3,482)	(3,362)		(6,844)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,426</b>	<b>509</b>		<b>1,935</b>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>				
期初賬面淨值	1,426	509		1,935
添置	638	137		775
出售	(59)	–		(59)
折舊	(546)	(252)		(798)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>1,459</b>	<b>394</b>		<b>1,853</b>
<b>於2017年12月31日及2018年1月1日</b>				
成本	4,691	4,003		8,694
累計折舊	(3,232)	(3,609)		(6,841)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,459</b>	<b>394</b>		<b>1,853</b>
<b>截至2018年9月30日止九個月</b>				
期初賬面淨值	1,459	394		1,853
添置	431	34		465
出售	(17)	(1)		(18)
折舊	(356)	(83)		(439)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>1,517</b>	<b>344</b>		<b>1,861</b>
<b>於2018年9月30日</b>				
成本	4,829	4,035		8,864
累計折舊	(3,312)	(3,691)		(7,003)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,517</b>	<b>344</b>		<b>1,861</b>

已確認折舊費用分析如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
行政開支	760	798	547	439

附錄一

會計師報告

13. 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元
於2016年1月1日	
成本	498
累計攤銷	(248)
賬面淨值	<u>250</u>
截至2016年12月31日止年度	
期初賬面淨值	250
攤銷	(89)
期末賬面淨值	<u>161</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	
成本	498
累計攤銷	(337)
賬面淨值	<u>161</u>
截至2017年12月31日止年度	
期初賬面淨值	161
添置	105
攤銷	(84)
期末賬面淨值	<u>182</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	
成本	603
累計攤銷	(421)
賬面淨值	<u>182</u>
截至2018年9月30日止九個月	
期初賬面淨值	182
添置	350
撤銷	(2)
攤銷	(35)
期末賬面淨值	<u>495</u>
於2018年9月30日	
成本	950
累計攤銷	(455)
賬面淨值	<u>495</u>

已確認攤銷費用分析如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
行政開支	<u>89</u>	<u>84</u>	<u>62</u>	<u>35</u>



14. 投資物業

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初賬面淨值	49,244	42,746	33,073
折舊	(1,424)	(1,302)	(814)
出售	(5,074)	(8,371)	–
期末賬面淨值	<u>42,746</u>	<u>33,073</u>	<u>32,259</u>

貴集團的所有投資物業均購自 貴集團當時股東和泓置地集團有限公司（「和泓置地」）及其附屬公司（由控股股東控制）。投資物業乃持有以賺取租金或作資本增值。

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，尚無相關業權證書的物業應佔 貴集團投資物業的賬面值分別約為人民幣42,746,000元、人民幣33,073,000元及人民幣32,259,000元。 貴集團已透過與持有業權證書的投資物業賣家及控股股東訂立的合約安排（「合約安排」）取得對該等投資物業的實際控制權。根據合約安排，儘管缺乏業權證書， 貴集團有權佔用、使用、出售及出租該等物業。經 貴公司的中國法律顧問告知，根據合約安排， 貴集團因該等物業擁有重大風險及回報。因此，該等物業的控制權、重大風險及回報歸屬於 貴集團，且 貴集團已將該等物業確認為投資物業。

貴集團的投資物業於租賃或使用權期限內以直線法折舊。

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日， 貴集團投資物業的公平值分別約為人民幣135,300,000元、人民幣125,400,000元及人民幣126,400,000元。 貴集團於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日的投資物業乃由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值，彼持有認可的相關專業資格，並擁有所估值投資物業位置及性質之近期估值經驗。投資物業之公平值屬於第三級經常性公平值計量，乃使用市場比較法經參考相若物業的近期市價釐定。尚無相關業權證書的物業的公平值已獲評估，猶如 貴集團已擁有有效的業權證書。估值方法於往績記錄期間並無發生變化。市場單價增加／（減少）可能導致投資物業公平值增加／（減少）。

以下有關投資物業的金額已於合併損益及其他全面收益表確認：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入增值服務所得收入的				
租賃收入	<u>837</u>	<u>825</u>	<u>618</u>	<u>618</u>

除投資物業的折舊費用外， 貴集團並無因可賺取租賃收入的投資物業所產生的重大直接營運開支。

附錄一

會計師報告

15. 存貨

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
將用於增值服務的材料	-	8	38
消耗品	17	16	24
期末賬面淨值	<u>17</u>	<u>24</u>	<u>62</u>

16. 貿易及其他應收款項

貴集團

		於12月31日		於2018年
		2016年	2017年	9月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	(a)			
— 第三方		32,911	37,626	54,235
— 關聯方	22(c)	37,002	41,692	56,678
		69,913	79,318	110,913
減：貿易應收款項減值撥備		(8,712)	(10,650)	(13,942)
		61,201	68,668	96,971
其他應收款項	(b)			
按金、預付款項及其他應收款項		1,975	2,677	4,078
代業主支付的款項		3,786	2,742	3,934
向僱員提供的墊款		1,348	435	1,607
應收關聯方款項	22(c)	7,637	8,287	7,801
遞延[編纂]成本		-	-	[編纂]
		14,746	14,141	18,645
減：其他應收款項減值撥備		(1,554)	(1,745)	(1,745)
		13,192	12,396	16,900
		<u>74,393</u>	<u>81,064</u>	<u>113,871</u>

貴集團董事認為，由於貿易及其他應收款項於產生時到期期限較短，故其公平值與其賬面值並無重大差異。

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自按包干制進行管理的物業管理服務及增值服務。

包干制下的物業管理服務收入乃根據有關物業服務協議的條款收取。業主於提供服務後支付到期的物業管理服務收入。

附錄一

會計師報告

於各往績記錄期間末，基於發票日期及到期日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至90天	24,682	27,047	17,133
91至180天	10,596	5,511	11,798
181至365天	11,134	14,330	35,585
1至2年	13,940	15,791	21,299
2年以上	9,561	16,639	25,098
	<u>69,913</u>	<u>79,318</u>	<u>110,913</u>

貴集團應用簡化的方法就國際財務報告準則第9號規定的預期信貸損失計提撥備，該準則允許所有貿易應收款項均採用存續期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共有的信貸風險特徵及賬齡分類。

貴集團並無就按個別或共同基準釐定的已減值貿易應收款項持有任何作為擔保或其他增強信貸措施之抵押品。

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，貿易應收款項減值撥備釐定如下：

	第三方					總計
	0至90天	91至180天	181至165天	1年以上	關聯方	
預期虧損率	11.6%	12.3%	15.3%	40.3%	0.5%	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2016年12月31日</b>						
總賬面值	6,956	4,128	6,345	15,482	37,002	69,913
虧損準備撥備	<u>805</u>	<u>510</u>	<u>974</u>	<u>6,238</u>	<u>185</u>	<u>8,712</u>
<b>於2017年12月31日</b>						
總賬面值	8,009	2,053	7,394	20,170	41,692	79,318
虧損準備撥備	<u>927</u>	<u>254</u>	<u>1,135</u>	<u>8,126</u>	<u>208</u>	<u>10,650</u>
<b>於2018年9月30日</b>						
總賬面值	12,389	7,193	10,530	24,123	56,678	110,913
虧損準備撥備	<u>1,434</u>	<u>888</u>	<u>1,616</u>	<u>9,720</u>	<u>284</u>	<u>13,942</u>

附錄一

會計師報告

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初結餘	6,984	8,712	10,650
減值撥備	1,728	1,938	3,292
年／期末結餘	<u>8,712</u>	<u>10,650</u>	<u>13,942</u>

b) 其他應收款項

代業主支付的款項

有關金額主要指就物業的水電暖及維護成本代業主支付的款項。

向僱員提供的墊款

向僱員提供的墊款主要指就將於一般業務過程中產生的各項開支所提供的墊款。

其他應收款項減值撥備

第三方的其他應收款項（不包括預付款項、向僱員提供的墊款及遞延[編纂]成本）減值乃進行個別評估並按12個月預期信貸虧損或存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加而定。應收關聯方款項減值以12個月預期信貸虧損（撥備率為0.5%）為限，原因是關聯方具有強勁實力，可滿足其近期的合約現金流量需求。

其他應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初結餘	928	1,554	1,745
減值撥備	626	191	–
年／期末結餘	<u>1,554</u>	<u>1,745</u>	<u>1,745</u>

貴公司

	於2018年
	9月30日
	人民幣千元
其他應收款項	1,167
預付款項	[編纂]
遞延[編纂]成本	<u>2,392</u>

附錄一

會計師報告

17. 貿易及其他應付款項

貴集團

	附註	於12月31日		於2018年
		2016年	2017年	9月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貿易應付款項</b>				
— 第三方	(a)	5,438	6,539	10,496
<b>其他應付款項</b>				
應計費用及其他應付款項		13,724	16,122	15,882
代業主收取的款項		38,058	33,713	35,898
其他稅項負債		2,886	3,550	4,736
員工成本及福利預提費用		18,784	18,551	19,573
應付關聯方款項	22(c)	546	356	4,327
		73,998	72,292	80,416
		79,436	78,831	90,912

所有款項均為短期，因此，貴集團於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日的貿易及其他應付款項的賬面值被視為其公平值的合理概約數字。

(a) 貿易應付款項

貴集團供應商授予 貴集團介乎30至90天的信貸期。基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30天	3,820	5,076	7,170
31至180天	1,384	620	2,186
181至365天	37	271	314
1年以上	197	572	826
	5,438	6,539	10,496

貴公司

	附註	於2018年 9月30日 人民幣千元
<b>其他應付款項</b>		38
應計費用		2,367
應付附屬公司款項	22(c)	4,037
應付關聯方款項		6,442

應付附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

附錄一

會計師報告

18. 遞延稅項

於合併財務狀況表確認的金額如下：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產	4,586	3,880	4,623
於合併財務狀況表確認的遞延稅項負債	—	—	(4,600)
遞延稅項淨資產	<u>4,586</u>	<u>3,880</u>	<u>23</u>

遞延稅項淨資產的變動如下：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	3,780	4,586	3,880
於損益內確認 (附註8)	806	403	(3,857)
因稅率變動產生 (附註8)	—	(1,109)	—
年／期末	<u>4,586</u>	<u>3,880</u>	<u>23</u>

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，於往績記錄期間的遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項資產

	撥備及應計	應收款項減值	總計
	款項	虧損	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	1,844	1,936	3,780
於損益內確認	<u>230</u>	<u>576</u>	<u>806</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	2,074	2,512	4,586
於損益內確認	60	343	403
因稅率變動產生 (附註8)	<u>(480)</u>	<u>(629)</u>	<u>(1,109)</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	1,654	2,226	3,880
於損益內確認	<u>132</u>	<u>611</u>	<u>743</u>
於2018年9月30日	<u>1,786</u>	<u>2,837</u>	<u>4,623</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 遞延稅項負債

	未分派溢利預扣稅 人民幣千元
於2016年1月1日、2016年及2017年12月31日以及2018年1月1日	–
於損益確認 (附註8)	(4,600)
於2018年9月30日	<u>(4,600)</u>

於2018年9月30日，貴集團於中國成立的附屬公司的累計溢利為人民幣63,104,000元，須根據中國相關法律及法規繳納預扣稅。董事認為，貴集團可控制該等附屬公司的股息政策，故遞延稅項負債僅於預期在可見未來分派有關溢利時方始作出撥備。

董事預期於可見未來宣派及分派累計溢利達人民幣46,000,000元。因此，於截至2018年9月30日止九個月確認遞延稅項負債人民幣4,600,000元。於2018年9月30日，與未確認遞延稅項負債的中國附屬公司投資相關的暫時差額總額約達人民幣17,104,000元。

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，貴集團有未使用稅項虧損分別約人民幣15,545,000元、人民幣17,672,000元及人民幣15,269,000元，可結轉以抵銷未來應課稅收入。於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，由於日後溢利流之不可預測性，並無就該等虧損確認任何遞延稅項資產。

根據中國相關法律法規，於各報告期末的未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2017年	1,978	–	–
2018年	3,643	3,615	–
2019年	4,235	4,235	4,055
2020年	2,822	2,822	2,822
2021年	2,867	2,746	2,666
2022年	–	4,254	3,736
2023年	–	–	1,990
	<u>15,545</u>	<u>17,672</u>	<u>15,269</u>

## 19. 股本

### 貴集團

於往績記錄期間的股本指貴集團現時旗下公司於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日的合併繳足資本，經扣除於公司間的投資。

### 貴公司

貴公司於2018年5月28日在開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為[編纂]股每股面值0.00001美元的普通股。於註冊成立時，100股普通股已按面值發行予貴公司股東。

## 20. 儲備

### 貴集團

貴集團截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月之儲備金額以及其變動於合併權益變動表中呈列。

### 法定儲備

根據 貴集團旗下目前在中國註冊成立的各公司適用的相關法律及法規，規定須提取其根據中國財政部頒佈的中國企業會計準則釐定的年度法定純利的10%（經抵銷任何過往年度虧損後）至法定儲備。當儲備的結餘達各公司註冊資本的50%時，股東可酌情進行任何進一步提取。法定儲備可用於抵銷過往年度虧損（如有）及可透過按股東現有持股比例向股東發行新股份或透過增加目前由股東持有的股份面值的方式轉換為股本，惟在進行該等發行後儲備的結餘不少於註冊資本的25%。法定儲備不可分派。

### 資本儲備

就本報告而言， 貴集團的資本儲備指來自股東的出資。

### 貴公司

於2018年9月30日，並無可供分派予 貴公司股權持有人的儲備。

## 21. 經營租賃承擔

### 作為出租人

於報告日期， 貴集團根據到期不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項總額如下：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	886	886	886
第二年至第五年	3,542	2,731	2,066
五年後	74	—	—
	<u>4,502</u>	<u>3,617</u>	<u>2,952</u>

### 作為承租人

貴集團根據經營租賃出租物業，租期介乎1至5年。該等租賃具有不同租賃期限及續期權。於各報告期末， 貴集團根據不可撤銷經營租賃的應付未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	791	853	479
第二年至第五年	634	1,116	777
	<u>1,425</u>	<u>1,969</u>	<u>1,256</u>



## 22. 關聯方交易

貴集團有關關聯方的會計政策披露於附註2.24。除該等歷史財務資料其他地方披露的交易／資料之外，於往績記錄期間，貴集團與關聯方曾進行下列重大交易：

(a) 於往績記錄期間，與貴集團進行交易的關聯方如下：

關聯方	與貴集團的關係
劉先生	控股股東
和泓置地	一家受控股股東控制的公司
北京福發房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
北京東和偉業房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
成都和華偉業置業有限公司	一家受控股股東控制的公司
成都和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
重慶佑山房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
重慶和泓投資有限公司	一家受控股股東控制的公司
重慶祺山實業有限公司	一家受控股股東控制的公司
湖南和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
三亞和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
唐山和泓偉業房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
唐山和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
唐山和泓嘉業房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
天津泰達和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
天津和泓四季投資有限公司	一家受控股股東控制的公司
天津和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
貴州東海房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
海南陵水億和地產投資有限公司	一家受控股股東控制的公司
黑龍江愛晚房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
重慶和泓嘉業投資有限公司	一家受控股股東控制的公司
重慶恆拓置業有限公司	一家受控股股東控制的公司
三亞順澤房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
瀋陽和泓嘉瑞房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司

由於本附註內上述中國公司並無註冊或可用之英文名稱，故該等公司的英文名稱為管理層對該等公司中文名稱的翻譯。

附錄一

會計師報告

(b) 於往績記錄期間，與 貴集團關聯方在日常業務過程中進行的交易如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
受劉先生控制的公司				
提供服務	27,745	26,208	17,552	20,500
租金開支	1,150	619	464	464
自出售投資物業收取的 銷售所得款項 (附註)	8,153	9,794	—	—

附註：截至2016年及2017年12月31日止年度，本集團分別向和泓置地及其附屬公司出售若干賬面值為人民幣5,074,000元及人民幣8,371,000元的投資物業，現金代價分別為人民幣8,153,000元及人民幣9,794,000元，該等金額低於相關投資物業當時市值。

(c) 與關聯方的結餘

貴集團

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項			
貿易應收款項			
— 受劉先生控制的公司	37,002	41,692	56,678
其他應收款項			
— 受劉先生控制的公司 (附註)	7,637	8,287	7,801
	44,639	49,979	64,479
應付關聯方款項			
其他應付款項			
— 受劉先生控制的公司 (附註)	546	356	4,327

貴公司

	於2018年
	9月30日
	人民幣千元
應付關聯方款項	
其他應付款項	
— 受劉先生控制的公司 (附註)	4,037

附註：到期償還之款項為無抵押、免息、按要求償還及以人民幣計值。

附錄一

會計師報告

(d) 主要管理人員薪酬

貴集團的主要管理層為董事會及高級管理層成員。計入僱員福利開支內的主要管理人員薪酬包括以下各項開支：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、花紅及津貼	686	822	530	690
退休福利計劃供款	187	229	175	208
	<u>873</u>	<u>1,051</u>	<u>705</u>	<u>898</u>

23. 合併現金流量表附註

融資活動所產生負債之對賬

下表載列於各往績記錄期間融資活動所產生負債之對賬。

	應付關聯方款項 人民幣千元
於2016年1月1日	537
現金流量	
— 融資活動所得現金流入	430
— 融資活動所得現金流出	(421)
於2016年12月31日及2017年1月1日	546
現金流量	
— 融資活動所得現金流入	516
— 融資活動所得現金流出	(706)
於2017年12月31日及2018年1月1日	356
現金流量	
— 融資活動所得現金流入	4,037
— 融資活動所得現金流出	(66)
於2018年9月30日	<u>4,327</u>
於2017年1月1日	
現金流量	546
— 融資活動所得現金流入	338
— 融資活動所得現金流出	(434)
於2017年9月30日（未經審核）	<u>450</u>

## 24. 財務風險管理及公平值計量

貴集團因在日常業務過程和投資活動中使用金融工具而承受財務風險。財務風險包括信貸風險、流動資金風險及市場風險（包括利率風險及外匯風險）。貴集團的整體風險管理策略尋求將對貴集團的財務表現造成之潛在不利影響降至最低。風險管理由貴集團的高級管理層進行並經董事會批准。

### 24.1 金融資產及負債的類別

在合併財務狀況表中呈列之賬面值與以下類別的金融資產及金融負債有關：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>			
按攤銷成本計量的金融資產			
貿易及其他應收款項	73,998	80,523	110,220
銀行結餘及現金	76,285	113,297	93,190
	<u>150,283</u>	<u>193,820</u>	<u>203,410</u>
<b>金融負債</b>			
按攤銷成本計量的金融負債			
貿易及其他應付款項	<u>76,550</u>	<u>75,281</u>	<u>86,176</u>

### 24.2 信貸風險

信貸風險指金融工具對手方未能履行其於金融工具條款的責任，並對貴集團造成財務虧損的風險。貴集團須就其銀行存款以及貿易及其他應收款項承擔信貸風險。貴集團就金融資產承擔的最大信貸風險不超過報告日期的賬面值（披露於附註24.1）。

為管理該風險，銀行存款主要存入國有金融機構及有良好信譽的銀行（均為高信貸質量金融機構）。管理層預期不會產生因對手方違約而導致的任何重大損失。

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備詳情載於附註16。

貴集團的其他應收款項涉及多名關聯方以外的對手方。概無信貸風險集中情況。貴集團設有監察程序以確保已採取跟進行動，以收回逾期賬款。此外，貴集團於報告日期檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。貴集團於資產初始確認時考慮違約可能性，並於各報告期間持續考慮信貸風險是否有重大增加。附註2.8詳述貴集團如何確定信貸風險是否有重大增加。

### 24.3 流動資金風險

流動資金風險乃與 貴集團無法透過交付現金或另一金融資產結算金融負債而履行其責任之風險有關。 貴集團在償還貿易及其他應付款項以及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。 貴集團的目標為維持適當水平的流動資產及已承諾的融資額度以應付其短期及長期的流動資金需求。

倘債權人有權選擇償還負債的時間，此等負債將於 貴集團被要求償還的最早日期入賬。倘此等負債須分期償還，每筆還款將於 貴集團承諾償還的最早期間入賬。於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日， 貴集團的金融負債合約到期日為一年內或按要求償還。金融負債的賬面值與合約未貼現現金流量相若。

### 24.4 利率風險

除計息銀行存款外， 貴集團並無其他重大計息資產及負債。 貴公司董事預期利率變動不會對計息資產構成任何重大影響，原因是預期銀行結餘的利率將不會發生大幅變動。

### 24.5 外匯風險

於未來之商業交易及已確認資產及負債並非以實體之功能貨幣計值時，將會產生外匯風險。

本集團主要於中國經營，大部分交易以本集團內各實體的功能貨幣人民幣計值及結算。於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，本集團的經營並無重大外幣風險。

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，本集團的銀行結餘分別為人民幣76,285,000元、人民幣113,297,000元及人民幣93,190,000元，該等金額以人民幣計值存入中國的銀行。人民幣兌外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

貴集團並無對沖外匯風險。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

### 24.6 金融資產及負債的公平值

貴集團金融資產及負債的公平值與其賬面值並無重大差異乃由於該等金融工具立即到期或到期期限較短。

## 25. 資本管理

貴集團的資本管理目標為保障 貴集團的持續經營能力，藉以回報股東及為其他權益持有人提供利益，並維持最佳資本架構以提升股東長遠價值。

貴集團積極及定期檢討資本架構，並根據經濟條件的變動作出調整。作為該檢討的一部分， 貴公司董事考慮資金成本及有關已發行股本的風險。 貴集團可調整向股東派付的股息金額、發行新股份、退還資本予股東、籌集新債務融資或出售資產以減少債務。

## 26. 期後事項

除本報告另有披露者外，於2018年9月30日之後發生的重大事件如下：

- (i) 於2018年12月26日，為籌備 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板[編纂]， 貴集團完成重組以精簡 貴集團的架構。有關重組的進一步詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。由於重組， 貴公司成為 貴集團的控股公司。
- (ii) 根據日期為[●]的股東決議案，待 貴公司股份溢價賬因根據本文件所述建議股份[編纂]發行[編纂]而獲得進賬後， 貴公司將資本化股份溢價賬的進賬額約[編纂]美元，將該金額撥充資本以按面值繳足[編纂]股股份。

## III. 期後財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下的任何公司並未就2018年9月30日後及截至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。除本報告所披露外， 貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就2018年9月30日之後的任何期間宣派或作出股息或分派。