

下文為本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所載的報告全文，乃為載入本文件而編製。



香港中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

吾等就鑫苑物業服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之歷史財務資料作出報告(載於第I-4至第I-62頁)，該等財務資料包括 貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年3月31日止三個月(「有關期間」)之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，及 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日之合併財務狀況表以及 貴公司於2018年12月31日及2019年3月31日之財務狀況表及重大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頁至第I-62頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，其乃為供載入 貴公司日期為2019年9月25日有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板(「聯交所」)[**編纂**](「**編纂**」)之文件(「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分別載於歷史財務資料附註2.1及附註2.2的呈列基準及編製基準編製真實公正的歷史財務資料，及落實其認為編製歷史財務資料所必要的內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並將吾等的意見向 閣下報告。吾等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吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，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。

吾等的工作涉及執程序，以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據分別載於歷史財務資料附註2.1及附註2.2的呈列基準及編製基準編製真實公正的歷史財務資料相關的內部監控，以設計於該等情況適當的程序，但目的並非對該實體內部監控的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及作出的會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據充分適當地為我們的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據分別載於歷史財務資料附註2.1及附註2.2的呈列基準及編製基準，真實公正地反映 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日的財務狀況、 貴公司於2018年12月31日及2019年3月31日的財務狀況及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期比較財務資料，此等財務資料包括截至2018年3月31日止三個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據分別載於歷史財務資料附註2.1及附註2.2的呈列基準及編製基準，編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第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和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等保證知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據分別載於歷史財務資料附註2.1及附註2.2的呈列基準及編製基準編製。

對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，未對第I-4頁所定義的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註12，該附註載有 貴公司就有關期間支付的股息的資料。

貴公司概無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來概無編製法定財務報表。

此致

鑫苑物業服務集團有限公司
東方融資(香港)有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

[編纂]

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之歷史財務資料。

貴集團於有關期間之財務報表（「相關財務報表」）（作為編製歷史財務資料之依據）已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則（「香港審計準則」）審核。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。除非另有說明，所有金額均約整至最接近之千位數（人民幣千元）。

附錄一

會計師報告

合併損益及其他全面收益表

| | 第II節 附註 | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|---------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2018年 | 2019年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收益 | 5 | 227,951 | 296,719 | 393,329 | 87,536 | 108,757 |
| 銷售成本 | 7 | (166,350) | (195,553) | (259,757) | (57,575) | (71,947) |
| 毛利 | | 61,601 | 101,166 | 133,572 | 29,961 | 36,810 |
| 其他收入及收益 | 6 | 21,747 | 23,967 | 11,780 | 2,748 | 909 |
| 行政開支 | | (27,096) | (28,029) | (27,468) | (7,131) | (18,200) |
| 金融資產減值虧損 | 7 | (810) | (1,202) | (3,365) | (1,886) | (3,320) |
| 其他開支 | | (2,099) | (2,726) | (3,595) | (869) | (490) |
| 融資成本 | 8 | (18,599) | - | - | - | - |
| 於一間合營企業之投資減值 | 16 | - | - | (3,092) | - | - |
| 分佔虧損： | | | | | | |
| 一間合營企業 | 16 | - | - | (3,415) | - | (517) |
| 除稅前溢利 | 7 | 34,744 | 93,176 | 104,417 | 22,823 | 15,192 |
| 所得稅開支 | 11 | (8,791) | (23,746) | (28,328) | (5,888) | (7,573) |
| 年／期內溢利及全面收益總額 | | <u>25,953</u> | <u>69,430</u> | <u>76,089</u> | <u>16,935</u> | <u>7,619</u> |
| 以下各項應佔： | | | | | | |
| 母公司擁有人 | | 25,953 | 69,430 | 76,100 | 17,006 | 7,551 |
| 非控股權益 | | - | - | (11) | (71) | 68 |
| | | <u>25,953</u> | <u>69,430</u> | <u>76,089</u> | <u>16,935</u> | <u>7,619</u> |

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

| | 第II節 附註 | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|----------------------------|------------|---------|---------|---------|---------|
| | | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 14 | 3,993 | 4,085 | 4,766 | 3,825 |
| 無形資產 | 15 | 360 | 451 | 399 | 830 |
| 於一間合營企業之投資 | 16 | – | – | 17,953 | 17,436 |
| 預付款項 | 18 | – | – | 89,073 | 89,073 |
| 遞延稅項資產 | 24 | 1,119 | 1,116 | 1,331 | 1,578 |
| 總非流動資產 | | 5,472 | 5,652 | 113,522 | 112,742 |
| 流動資產 | | | | | |
| 貿易應收款項 | 17 | 42,090 | 78,098 | 125,033 | 141,268 |
| 預付款項及其他應收款項 按公允價值計量且其變動 | 18 | 6,003 | 9,672 | 13,530 | 17,425 |
| 計入損益的金融資產 | 19 | 102,911 | 248,250 | – | – |
| 於保本型存款之投資 | 20 | 65,000 | – | – | – |
| 現金及現金等價物 | 21 | 67,459 | 97,811 | 354,275 | 365,312 |
| 總流動資產 | | 283,463 | 433,831 | 492,838 | 524,005 |
| 流動負債 | | | | | |
| 貿易應付款項 | 22 | 14,539 | 16,949 | 29,456 | 30,349 |
| 其他應付款項及應計費用 | 23 | 116,203 | 168,582 | 217,110 | 191,240 |
| 合約負債 | 5 | 40,076 | 55,944 | 78,761 | 120,131 |
| 應付稅項 | | 14,552 | 24,824 | 30,366 | 25,174 |
| 總流動負債 | | 185,370 | 266,299 | 355,693 | 366,894 |
| 流動資產淨值 | | 98,093 | 167,532 | 137,145 | 157,111 |
| 總資產減流動負債 | | 103,565 | 173,184 | 250,667 | 269,853 |

附錄一

會計師報告

| | 第II節 附註 | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|----------|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 總資產減流動負債 | | <u>103,565</u> | <u>173,184</u> | <u>250,667</u> | <u>269,853</u> |
| 非流動負債 | | | | | |
| 遞延稅項負債 | 24 | <u>3</u> | <u>192</u> | <u>–</u> | <u>308</u> |
| 總非流動負債 | | <u>3</u> | <u>192</u> | <u>–</u> | <u>308</u> |
| 資產淨值 | | <u>103,562</u> | <u>172,992</u> | <u>250,667</u> | <u>269,545</u> |
| 股權 | | | | | |
| 股本 | 25 | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>–*</u> | <u>–*</u> |
| 合併儲備 | 25 | <u>50,000</u> | <u>50,000</u> | <u>50,000</u> | <u>50,000</u> |
| 儲備 | 26 | <u>53,562</u> | <u>122,992</u> | <u>199,092</u> | <u>217,812</u> |
| | | <u>103,562</u> | <u>172,992</u> | <u>249,092</u> | <u>267,812</u> |
| 非控股權益 | | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>1,575</u> | <u>1,733</u> |
| 股權總額 | | <u>103,562</u> | <u>172,992</u> | <u>250,667</u> | <u>269,545</u> |

* 金額少於人民幣1,000元。

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

| | 母公司擁有人應佔 | | | | | | 非控股權益 人民幣千元 | 股權總額 人民幣千元 |
|-------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|-----------------|----------------|--------------|----------------|---------------|
| | 合併儲備 | 資本儲備 | 中國公積金 | 保留溢利 | 合計 | | | |
| | 人民幣千元 (附註25) | 人民幣千元 (附註26(a)) | 人民幣千元 (附註26(b)) | 人民幣千元 | 人民幣千元 | | | |
| 於2016年1月1日 | 50,000 | - | 9,244 | 36,373 | 95,617 | - | 95,617 | |
| 年度溢利及全面收益總額 | - | - | - | 25,953 | 25,953 | - | 25,953 | |
| 轉撥至法定儲備 | - | - | 2,594 | (2,594) | - | - | - | |
| 一間附屬公司自有限責任公司 轉換為股份有限公司之影響 | - | 22,732 | (4,210) | (18,522) | - | - | - | |
| 已宣派股息(附註12) | - | - | - | (18,008) | (18,008) | - | (18,008) | |
| 於2016年12月31日及 2017年1月1日 | <u>50,000</u> | <u>22,732*</u> | <u>7,628*</u> | <u>23,202*</u> | <u>103,562</u> | <u>-</u> | <u>103,562</u> | |
| 年度溢利及全面收益總額 | - | - | - | 69,430 | 69,430 | - | 69,430 | |
| 轉撥至法定儲備 | - | - | 6,937 | (6,937) | - | - | - | |
| 於2017年12月31日及 2018年1月1日 | <u>50,000</u> | <u>22,732*</u> | <u>14,565*</u> | <u>85,695*</u> | <u>172,992</u> | <u>-</u> | <u>172,992</u> | |
| 年度溢利及全面收益總額 | - | - | - | 76,100 | 76,100 | (11) | 76,089 | |
| 收購一間附屬公司(附註28) | - | - | - | - | - | 1,586 | 1,586 | |
| 轉撥至法定儲備 | - | - | 7,587 | (7,587) | - | - | - | |
| 於2018年12月31日及 2019年1月1日 | <u>50,000</u> | <u>22,732*</u> | <u>22,152*</u> | <u>154,208*</u> | <u>249,092</u> | <u>1,575</u> | <u>250,667</u> | |

附錄一

會計師報告

| | 母公司擁有人應佔 | | | | | | | | |
|------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|----------------|--------------|----------------|
| | 股本 | 合併儲備 | 資本儲備 | 其他儲備 | 中國公積金 | 保留溢利 | 總計 | 非控股權益 | 股權總額 |
| | 人民幣千元 (附註25) | 人民幣千元 (附註25) | 人民幣千元 (附註26(a)) | 人民幣千元 (附註26(c)) | 人民幣千元 (附註26(b)) | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於2017年12月31日及2018年1月1日 | - | 50,000 | 22,732 | -* | 14,565* | 85,695* | 172,992 | - | 172,992 |
| 期間溢利及全面收益總額 | - | - | - | - | - | 17,006 | 17,006 | (71) | 16,935 |
| 收購一間附屬公司(附註28) | - | - | - | - | - | - | - | 1,586 | 1,586 |
| 轉發至法定儲備 | - | - | - | - | 1,701 | (1,701) | - | - | - |
| 於2018年3月31日(未經審核) | <u>-</u> | <u>50,000</u> | <u>22,732*</u> | <u>-*</u> | <u>16,266*</u> | <u>101,000*</u> | <u>189,998</u> | <u>1,515</u> | <u>191,513</u> |
| 於2018年12月31日及2019年1月1日 | - | 50,000 | 22,732* | -* | 22,152* | 154,208* | 249,092 | 1,575 | 250,667 |
| 期間溢利及全面收益總額 | - | - | - | - | - | 7,551 | 7,551 | 68 | 7,619 |
| 出售一間附屬公司(附註29) | - | - | - | - | - | - | - | 90 | 90 |
| 受限制股份發行(附註27) | -** | - | - | 8,400 | - | - | 8,400 | - | 8,400 |
| 以權益結算的股份基礎付款 (附註27) | - | - | - | 2,769 | - | - | 2,769 | - | 2,769 |
| 轉發至法定儲備 | - | - | - | - | 1,055 | (1,055) | - | - | - |
| 於2019年3月31日 | <u>-</u> | <u>50,000</u> | <u>22,732*</u> | <u>11,169*</u> | <u>23,207*</u> | <u>160,704*</u> | <u>267,812</u> | <u>1,733</u> | <u>269,545</u> |

* 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2018年及2019年3月31日，該等儲備賬目分別包含合併財務狀況表中的合併儲備人民幣53,562,000元、人民幣122,992,000元、人民幣199,092,000元、人民幣139,998,000元及人民幣217,812,000元。

** 金額少於人民幣1,000元。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

| | 第II節 附註 | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|---------------------------------|------------|-------------|----------|---------|-------------|--------|
| | | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2018年 | 2019年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| (未經審核) | | | | | | |
| 經營活動所得現金流量 | | | | | | |
| 除稅前溢利 | | 34,744 | 93,176 | 104,417 | 22,823 | 15,192 |
| 利息收入 | | (17,202) | (1,610) | (161) | - | - |
| 分佔一間合營企業虧損 | 16 | - | - | 3,415 | - | 517 |
| 收購一間附屬公司收益 | 28 | - | - | (202) | (202) | - |
| 處置金融資產(收益)/虧損 | 6 | (3,063) | (19,357) | (8,277) | 56 | - |
| 出售物業、廠房及設備項目之虧損 | | - | - | 158 | 3 | 3 |
| 按公允價值計量且其變動計入損益 的金融資產之公允價值變動 | 6 | (11) | (759) | - | (2,241) | - |
| 利息開支 | 8 | 18,599 | - | - | - | - |
| [編纂] | | - | - | - | - | [編纂] |
| 折舊及攤銷 | 7 | 1,308 | 1,399 | 1,494 | 364 | 349 |
| 金融資產減值虧損 | 7 | 810 | 1,202 | 3,365 | 1,886 | 3,320 |
| 於一間合營企業之投資減值 | 16 | - | - | 3,092 | - | - |
| 處置一間附屬公司收益 | 29 | - | - | - | - | (93) |
| 以權益結算的股份基礎付款開支 | 27 | - | - | - | - | 2,769 |
| | | 35,185 | 74,051 | 107,301 | 22,689 | 29,710 |

附錄一

會計師報告

| 第II節 附註 | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|------------------------|-------------|----------|----------|-------------|----------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | | | | (未經審核) | |
| 貿易應收款項減少／(增加) | 1,933 | (36,779) | (49,801) | (22,587) | (19,239) |
| 預付款項及其他應收款項 減少／(增加) | 155,243 | (4,100) | (3,978) | (4,462) | (1,690) |
| 合約負債增加 | 12,809 | 15,868 | 22,817 | 35,284 | 41,746 |
| 貿易應付款項增加 | 8,310 | 2,410 | 11,592 | 2,364 | 893 |
| 其他應付款項及應計費用 (減少)／增加 | (12,455) | 52,379 | 48,524 | (5,465) | (27,787) |
| 經營所得之現金 | 201,025 | 103,829 | 136,455 | 27,823 | 23,633 |
| 已付所得稅 | (19,922) | (13,282) | (23,211) | (6,474) | (12,704) |
| 經營活動所得現金流量淨額 | 181,103 | 90,547 | 113,244 | 21,349 | 10,929 |
| 投資活動所得現金流量 | | | | | |
| 已收利息 | 17,202 | 1,610 | 161 | - | - |
| 銷售物業、廠房及設備之所得款項 | 12 | 2 | 58 | - | - |
| 銷售無形資產之所得款項 | - | - | 25 | - | - |
| 購置物業、廠房及設備項目 | (1,411) | (1,405) | (2,278) | (311) | (292) |
| 購置無形資產項目 | - | (179) | (71) | - | (466) |
| 購買投資物業預付款項 | - | - | (89,073) | - | - |

附錄一

會計師報告

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|---------------------------------|-------------|-----------|-----------|-------------|---------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | | | | (未經審核) | |
| 購置於保本型存款之投資 | (664,000) | - | (20,000) | - | - |
| 購置按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產 | (222,151) | (889,552) | (711,666) | (156,101) | - |
| 處置於保本型存款之投資之所得款項 | 599,000 | 65,000 | 20,000 | - | - |
| 處置按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產之所得款項 | 122,314 | 764,329 | 968,192 | 217,343 | - |
| 向同系附屬公司墊付貸款 | (53,000) | - | - | - | - |
| 收到同系附屬公司償還之貸款 | 453,000 | - | - | - | - |
| 收購一間合營企業 | - | - | (24,460) | - | - |
| 收購一間附屬公司 | 28 | - | 2,332 | 2,332 | - |
| 出售一間附屬公司 | 29 | - | - | - | (546) |
| 投資活動所得／(所用)現金流量淨額 | 250,966 | (60,195) | 143,220 | 63,263 | (1,304) |

附錄一

會計師報告

| | 第II節 附註 | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|-------------------|------------|-------------|--------|---------|-------------|-------|
| | | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2018年 | 2019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 |
| 融資活動所得現金流量 | | | | | | |
| 新銀行貸款 | | 53,000 | - | - | - | |
| 受限制股份發行所得款項 | 27 | - | - | - | 8,400 | |
| 向附屬公司當時股東支付股息 | 12 | (18,008) | - | - | - | |
| 已付[編纂] | | - | - | - | [編纂] | |
| 償還銀行貸款 | | (406,800) | - | - | - | |
| 已付利息 | | (18,599) | - | - | - | |
| 融資活動(所用)/所得現金流量淨額 | | (390,407) | - | - | 1,412 | |
| 現金及現金等價物淨增長額 | | 41,662 | 30,352 | 256,464 | 84,612 | |
| 年/期初現金及現金等價物 | | 25,797 | 67,459 | 97,811 | 97,811 | |
| 年/期末現金及現金等價物 | | 67,459 | 97,811 | 354,275 | 182,423 | |
| | | | | | 365,312 | |

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

| | 第II節 附註 | 於2018年 12月31日 人民幣元 | 於2019年 3月31日 人民幣元 |
|----------|------------|--------------------------|-------------------------|
| 流動資產 | | | |
| 現金及現金等價物 | | <u>0.01</u> | <u>8,400,000.01</u> |
| 總流動資產 | | <u>0.01</u> | <u>8,400,000.01</u> |
| 非流動資產 | | | |
| 於附屬公司之投資 | | <u>–</u> | <u>369,216.04</u> |
| 非流動資產總額 | | <u>–</u> | <u>369,216.04</u> |
| 總資產 | | <u>0.01</u> | <u>8,769,216.05</u> |
| 股權 | | | |
| 股本 | 25 | 0.01 | 480.21 |
| 儲備 | 26 | <u>–</u> | <u>8,768,735.84</u> |
| 股權總額 | | <u>0.01</u> | <u>8,769,216.05</u> |

II 歷史財務資料附註

1. 貴公司及 貴集團資料

貴公司於2018年12月13日於開曼群島註冊成立。貴公司之註冊辦事處位於Maples Corporate Services Limited辦事處，地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司主要從事以下業務：

- 物業管理服務
- 增值服務
- 交付前及諮詢服務

貴公司的最終控股公司為鑫苑地產控股有限公司（「最終控股公司」），其為一間於開曼群島成立的且其股份於紐約證券交易所上市的公司。

貴公司及現時組成 貴集團的附屬公司已進行本文件「歷史及重組」一節「重組」一段所載列的重組。除重組外，貴公司自其註冊成立以來並未開展任何業務或經營。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，有關詳情載列如下：

| 名稱 | 註冊成立地點及日期/營業地點 | 註冊及發行資本 | 貴公司應佔股權百分比 | | | | 於本報告日期 | 主要業務 |
|--|------------------|----------------|------------|--------|--------|-------------|--------|---------------|
| | | | 於2016年 | 於2017年 | 於2018年 | 於2019年3月31日 | | |
| Xinyuan Property Management Service (BVI) Ltd. (b) | 英屬處女群島，2019年1月2日 | - | - | - | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| Xinyuan Property Management Service (HK) Limited 「鑫苑-香港」(b) | 香港，2019年1月8日 | 100港元 | - | - | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| 鑫苑科技服務集團有限公司 「鑫苑科技」(c) | 中國，1998年12月28日 | 人民幣50,000,000元 | - | - | - | - | 100 | 物業管理 及相關服務 |
| 北京鑫享滙成裝飾有限公司(b) | 中國，2013年10月18日 | 人民幣10,000,000元 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 物業裝修服務 |
| 河南誠至行物業服務有限公司(b) | 中國，2017年12月15日 | 人民幣5,000,000元 | - | 100 | 100 | 100 | 100 | 物業管理 及相關服務 |
| 河南鑫苑教育科技有限公司 公司(b)(d) | 中國，2017年5月31日 | 人民幣10,000,000元 | - | 51 | 51 | - | - | 社區相關服務 |
| 河南鑫苑物業服務有限公司(b) | 中國，2016年12月1日 | 人民幣10,000,000元 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 物業管理 及相關服務 |

附錄一

會計師報告

| 名稱 | 註冊成立地點及 日期/營業地點 | 註冊及發行資本 | 貴公司應佔股權百分比 | | | | 於本報告 日期 | 主要業務 |
|------------------------|--------------------|----------------|------------|-------|--------|-------|------------|---------------|
| | | | 於12月31日 | | 於2019年 | | | |
| | | | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 3月31日 | | |
| 青島鑫苑金光物業發展 有限公司(b) | 中國，2001年11月6日 | 人民幣1,000,000元 | - | - | 60 | 60 | 60 | 物業管理 及相關服務 |
| 河南鑫苑房地產營銷策劃 有限公司(b) | 中國，2015年7月30日 | 人民幣1,000,000元 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 房地產營銷 |
| 河南悅晟行物業服務有限公司(b) | 中國，2016年4月15日 | 人民幣5,000,000元 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 物業管理 及相關服務 |
| 濮陽中房鑫苑物業服務有限公司(b) | 中國，2017年11月29日 | 人民幣5,000,000元 | - | 65 | 65 | 65 | 65 | 物業管理 及相關服務 |
| 濱海華芳物業有限公司(b) | 中國，2017年6月12日 | 人民幣2,680,000元 | - | - | - | 100 | 100 | 物業管理 及相關服務 |
| 河南格宸文化傳媒有限公司(b) | 中國，2019年3月14日 | 人民幣10,000,000元 | - | - | - | 100 | 100 | 活動策劃執行 |
| 滎陽市鑫之晟物業服務有限公司(b) | 中國，2019年4月9日 | 人民幣10,000,000元 | - | - | - | - | 100 | 物業管理 及相關服務 |
| 河南省盈晟機電工程有限公司(b) | 中國，2019年4月10日 | 人民幣20,000,000元 | - | - | - | - | 51 | 智能工程 |
| 新沂鑫苑物業服務有限公司(b) | 中國，2019年5月7日 | 人民幣10,000,000元 | - | - | - | - | 100 | 物業管理 及相關服務 |
| 安陽鑫恒悅物業服務有限公司(b) | 中國，2019年6月26日 | 人民幣10,000,000元 | - | - | - | - | 100 | 物業管理及 相關服務 |

附註：

- (a) 所有於中國成立之附屬公司之英文譯名僅供識別用途。
- (b) 概無發佈該等實體截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (c) 該實體截至2016年12月31日止年度之法定財務報表乃根據中國公認會計準則(「中國公認會計準則」)編製，由北京興華會計師事務所(特殊普通合伙)審核，而該實體截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計準則編製，由中審華會計師事務所(特殊普通合伙)審核。截至2018年12月31日止年度，鑫苑科技概無發佈經審核財務報表。
- (d) 於2019年3月13日，貴集團以人民幣1元的名義現金代價轉讓其於河南鑫苑教育科技有限公司的全部51%權益予一間同系附屬公司。

2.1 呈列基準

根據重組(更多詳情於本文件「歷史及重組」一節下「重組」一段詳細說明)，於有關期間截止日之後的2019年8月，貴公司成為貴集團現時旗下公司之控股公司。貴公司、Xinyuan Property Management Service (BVI) Ltd.及Xinyuan Property Management Service (HK) Limited(統稱「投資控股公司」)乃作為重組之一部分而新註冊成立的公司，且該等新控股公司自註冊成立以來概無開展任何業務。投資控股公司作為鑫苑科技服務集團有限公司之控股公司加入，並無導致任何經濟實質變動。因此，就編製本報告目的而言，歷史財務資料乃按照合併基準，並應用合併會計原則編製，以作為存在集團之延續，猶如於有關期間開始時重組已完成。

貴集團於有關期間的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括貴集團現時旗下所有公司由最早呈列日期或當附屬公司及／或企業首次由貴集團控制當日起(以較短期間為準)的業績及現金流量。貴集團於編製2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日的合併財務狀況表時已從存在集團的角度採用存在賬面值呈列有關附屬公司及／或企業的資產及負債。概無因重組而作出任何調整以反映公允價值或確認任何新資產或負債。

所有集團內公司間的交易及結餘已於合併賬目時對銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」，包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈及批准的所有國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及常設詮釋委員會詮釋編製。編製整個有關期間的歷史財務資料時，貴集團已提早採納所有自2019年1月1日開始的會計期間生效的國際財務報告準則，以及相關過渡條文。

歷史財務資料乃按歷史成本慣例編製。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團尚未於該等財務報表中應用下列適用於貴集團運營的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3號(修訂本) | 業務的定義 ¹ |
| 國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本) | 投資者及其聯營公司或合營企業之間 資產出售或注資 ² |
| 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本) | 重大性之定義 ¹ |

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

預期將適用於貴集團的該等國際財務報告準則的進一步資料載列如下。

國際財務報告準則第3號(修訂本)對業務定義進行了澄清並提供額外指引。該等修訂澄清，對於視為業務的一組完整經營活動及資產，須至少包括對創造產出的能力共同作出重大貢獻的投入及實質性流程。倘並無包括創造產出所需的所有投入及流程，業務亦可存在。該等修訂取消對市場參與者能否獲得業務並繼續創造產出的評估，而是關注所獲得的投入及所獲得的實質性流程是否對創造產出的能力共同作出重大貢獻。該等修訂亦縮小產出的定義範圍，以專注於提供予客戶的商品或服務、投資收入或日常經營活動的

其他收入。此外，該等修訂提供指引以評估所獲得的流程是否屬實質性，並引入可選的公允價值集中測試，從而允許對所獲得的一組經營活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。貴集團預期自2020年1月1日起前瞻性採納該等修訂。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂本處理國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資方面的規定的不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全面確認盈虧。對於涉及並無構成一項業務的資產的交易而言，該項交易產生的盈虧於投資者的損益中確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將予以前瞻性應用。國際會計準則理事會已於2015年12月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂本的先前強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時採納。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂本規定重大性之新定義。新定義指出，倘可以合理地預期遺漏、錯誤陳述或混淆資料會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則該資料屬重大。修訂本澄清重大性將取決於資料的性質及重要程度。倘可合理預期錯誤陳述資料會影響主要使用者的決策，則該錯誤陳述屬重大。貴集團預期將自2020年1月1日起前瞻性採納該等修訂本。預期該等修訂本不會對貴集團的財務報表產生任何重大影響。

2.4 重大會計政策概要

於合營企業的投資

合營企業指一種共同安排，據此，擁有該安排共同控制權的各方面有權享有該合營企業的資產淨值。共同控制指按照合約約定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

貴集團於合營企業的投資乃按貴集團根據權益會計法分估資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，將會作出相應調整。

貴集團分估合營企業收購後業績計入損益。此外，倘於合營企業的權益中直接確認變動，則貴集團會於合併權益變動表確認其分估的任何變動(倘適用)。貴集團與其合營企業間交易產生的未變現收益及虧損將以貴集團於合營企業的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購合營企業所產生的商譽計入貴集團於合營企業投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。此外，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，貴集團按其公允價值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益內確認。

當合營企業的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售及已終止經營業務的非流動資產入賬。

業務合併及商譽

業務合併按收購法列賬。轉讓代價乃按收購日期的公允價值計量，該公允價值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、貴集團對被收購方的前任擁有人承擔的負債及 貴集團發行換取被收購方控制權的股權的總和。於每個業務合併中， 貴集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值的分佔比例，計量於被收購方屬現時擁有人權益時的非控股權益，並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值。非控股權益的所有其他部分乃按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估金融資產及所承擔的負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權應按其於收購日期的公允價值重新計量，及由此導致的任何盈虧應於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公允價值計量，公允價值的變動於損益確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量，且其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即轉讓代價、就非控股權益確認的金額及 貴集團此前持有的被收購方股權的任何公允價值之和超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的部分。倘該代價及其他項目之和低於所收購資產淨值的公允價值，有關差額在重估後於損益內確認為議價收購收益。

初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年會作減值測試，倘有事件或情況變化顯示賬面值可能減值，則會更頻密地進行測試。 貴集團每年於12月31日進行減值測試。就減值測試而言，於業務合併時收購的商譽自收購日期起分配至預期將從合併協同效應受益之 貴集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論 貴集團之其他資產或負債是否已被分配至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估商譽相關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。已確認的商譽減值虧損不會於其後期間撥回。

當商譽被分配至某現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位中的部分業務被出售，則當釐定該出售的盈虧時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在該等情況下被出售的商譽按該項被出售業務及現金產生單位的被保留部分的相關價值計量。

公允價值計量

貴集團於各報告期末按公允價值計量其按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

公允價值乃市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於對資產或負債最有利的市場進行。主要或最有利市場須為貴集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者於資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達至最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達至最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值技術，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公允價值的所有資產及負債，均根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公允價值層級內進行分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術
- 第三級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常性基準於財務報表中以公允價值確認的資產及負債而言，貴集團通過於各報告期末重新評估分類(根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)，釐定層級內各級別之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測(存貨、遞延稅項資產及金融資產除外)時，則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公允價值減出售成本的較高者計算，並就個別資產確定，除非該資產產生的現金流入並不明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，可收回數額則就資產所屬現金產生單位確定。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映貨幣時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損乃在其於該等與減值資產功能一致的開支類別中產生的期間自損益中扣除。

評估會在各報告末進行以確定是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損可能不再存在或可能已經減少。倘存在此跡象，則會估計可收回金額。過往就資產(商譽除外)確認的減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有所變動時撥回，惟撥回金額不得高於倘並無於過往年度就該資產確認減值虧損而可能釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會於其產生期間計入損益。

關聯方

在下列情況下，一方被視為與 貴集團有關聯：

(a) 該方為一名人士或該人士家族的近親及該人士符合以下條件：

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為符合下列任何條件的一間實體：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為一名第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴集團或一家與 貴集團有關聯的實體就僱員的福利而設的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人土控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人土對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體、或該實體所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將資產達至其擬定用途之運作狀況及地點所產生之任何直接應佔成本。

在物業、廠房及設備項目投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生期間自損益內扣除。在符合確認準則的情況下，主要檢查的支出會於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備的重要部分須定期重置，則 貴集團會將有關部分確認為具有特定的使用年限的單獨資產並作出相應折舊。

折舊以直線基準於物業、廠房及設備各個項目的估計可使用年期內撇銷其成本至其餘值計算。就此所採用之主要可使用年期如下：

| | |
|------|-------|
| 建築 | 3至5年 |
| 運輸設備 | 5至10年 |
| 辦公設備 | 3至5年 |

倘物業、廠房及設備項目任何部分之可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將分開計算折舊。餘值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年度末檢討及於適當時作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括任何最初確認之重要部分)於出售或預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度因出售或報廢於損益確認之任何收益或虧損為有關資產銷售[編纂]淨額與賬面值之差額。

無形資產(不包括商譽)

單獨收購的無形資產在初始確認時按成本計量。業務合併中收購的無形資產的成本是其在收購日期的公允價值。無形資產之可使用年期可評估為有限或無限。年期有限之無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時進行減值評估。年期有限之無形資產之攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。就此所採用的主要評估使用年期如下：

| | |
|-------|-------|
| 計算機軟件 | 5至10年 |
|-------|-------|

可使用年期無限的無形資產每年會個別或按現金產生單位層級作減值測試。該等無形資產並不予以攤銷。年期無限的無形資產可使用年期於每年作檢討，以釐定無限年期的評估是否繼續可靠。倘不再可靠，則可使用年期的評估由無限年期更改為有限年期時按前瞻性基準入賬。

租賃

實體應於合約初期評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而賦予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

倘 貴集團為承租人，則於租賃開始日期， 貴集團會確認一項負債以作出租賃付款(即租賃負債)及一項相當於租賃期間相關資產使用權的資產(即使用權資產)。

倘 貴集團為出租人，則 貴集團會區分經營租賃及融資租賃。於開始日期， 貴集團在其財務狀況表中確認融資租賃項下持有的資產，並以相等於租賃淨投資的金額將彼等呈列為應收款項，且使用租賃中所含的利率計量。 貴集團隨後於租賃期內按反映出出租人租賃淨投資的持續週期回報率的模式確認融資收入。 貴集團按直線基準或其他系統性基準將經營租賃的租賃付款確認為收入。

使用權資產

貴集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。除非貴集團合理確定在租賃期屆滿時取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產在其預計使用年限及租賃期的較短者內按直線法計提折舊。使用權資產可能須作出減值。

租賃負債

於租賃開始日期，貴集團確認按於租賃期內作出的租賃付款的現值計量的租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期根據剩餘價值擔保將予支付的金額。租賃付款亦包括貴集團將合理必然行使的購買選擇權的行使價，且倘租賃期反映貴集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為支出。

在計算租賃付款的現值時，倘租賃中所隱含的利率不易確定，則貴集團在租賃開始日使用增量借貸利率。在開始日期之後，租賃負債的金額會反映利息的積聚而增加及所作出的租賃付款而減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、固定租賃付款的實質變化或購買相關資產的評估的變更，租賃負債的賬面價值將重新計量。

由於各個金額並不重大，概無使用權資產及租賃負債於歷史財務資料中確認。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量，以及按公允價值計量且其變動計入損益。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流特徵，以及貴集團管理金融資產的業務模式。除並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或貴集團已實行不調整重大融資組成部分影響的權宜措施外，貴集團最初按其公允價值計量金融資產，倘並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，則加上交易成本。並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或貴集團已實行權宜措施乃根據下文「收益確認」所載政策根據國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

金融資產需要產生僅為支付本金及未償還本金的利息(「僅支付本金及利息」)的現金流量，方可按攤銷成本分類及計量。

貴集團管理金融資產的業務模式指貴集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否將因收取合約現金流量、出售金融資產或前述兩者而產生。

所有以常規方式購買及出售的金融資產於交易日(即 貴集團承諾購買或出售該資產當日)確認。以常規方式購買或出售指購買或出售須於一般按市場規則或慣例設定的期限內交付資產的金融資產。

其後計量

金融資產的其後計量取決於其以下分類：

按攤銷成本計量之金融資產(債務工具)

倘符合以下兩項條件，則 貴集團會按攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有。
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損會於損益中確認。

貴集團按攤銷成本計量之金融資產包括貿易應收款項及其他應收款項。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括持作買賣金融資產、於初步確認後指定為按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，或需要強制按公允價值計量之金融資產。倘金融資產乃為於近期進行出售或購回而收購，則其分類為持作買賣。現金流量並非僅為支付本金及利息之金融資產(不論其業務模式如何)均以按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產乃於財務狀況表內按公允價值列賬，而公允價值變動淨額則於損益確認。

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分(倘適用))，主要在下列情況下終止確認(即從 貴集團合併財務狀況表移除)：

- 從資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其從資產收取現金流量之權利，或已根據「轉付」安排承擔向第三方無重大延誤地支付所收取現金流量之責任；且(a) 貴集團已經將資產之絕大部分風險及回報轉讓，或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘 貴集團已轉讓從資產收取現金流量之權利或已經訂立轉付安排，其評估是否保留該資產的風險及回報以及保留程度。倘其沒有轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報亦無轉讓資產之控制權， 貴集團會以其持續參與的程度為限繼續確認已轉讓資產。在該情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映 貴集團保留的權利及責任的基準計量。

對已轉讓資產擔保的形式作出的持續參與乃按資產原賬面值及 貴集團可能被要求償還的最高代價金額的較低者計量。

金融資產減值

貴集團就並非按公允價值計量且其變動計入損益持有之所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付之合約現金流量與 貴集團預期收取之所有現金流量之差額而釐定，並以近似原實際利率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押或組成合約條款之其他信貸提升措施所得現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損（12個月預期信貸虧損）。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就於敞口的餘下年期產生的預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（存續期預期信貸虧損）。

貴集團在各報告日期評估金融工具的信貸風險自初始確認後是否已顯著增加。當作出評估時， 貴集團會將金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認當日發生違約的風險進行比較，並會考慮毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的合理及支持性資料，包括歷史及前瞻性資料。

合約付款逾期90天時， 貴集團將金融資產視為違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及 貴集團所持任何信貸提升措施前， 貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則 貴集團亦可認為金融資產違約。當並無合理預期可收回合約現金流量時，金融資產會被撇銷。

按攤銷成本計量的金融資產受一般方法項下的減值所規限，且彼等（採用下文詳述的簡化方法的貿易應收款項除外）被分類為以下階段以用作計量預期信貸虧損。

階段1－自初始確認以來信貸風險並無顯著增加的金融工具，且其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量

階段2－自初始確認以來信貸風險已顯著增加但並未信貸減值金融資產的金融工具，且其虧損撥備按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量

階段3－於報告日期已信貸減值（但並非購買或源生信貸減值）的金融資產，且其虧損撥備按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

就貿易應收款項而言，貴集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。因此，貴集團不會追蹤信貸風險的變動，而是根據各報告日期的存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已根據歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人所特有的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他應收款項而言，貴集團採用一般方法就國際財務報告準則第9號中訂明的預期信貸虧損計提撥備，該一般方法允許確認12個月預期信貸虧損。12個月預期信貸虧損為報告日期後12個月內可能出現的違約事件導致的存續期預期信貸虧損的一部分。然而，倘信貸風險自產生起出現顯著上升，則撥備將根據存續期預期信貸虧損計算。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款或應付款項。

所有金融負債於初始確認時以公允價值計量，而貸款及借款以及應付款項則另減直接應佔的交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用以及貸款及借款。

其後計量

金融負債的其後計量取決於其以下分類：

貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款其後會以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則會按成本列賬。當負債被終止確認以及透過實際利率攤銷時，收益及虧損將於損益中確認。

攤銷成本之計算已計及任何收購折讓或溢價，以及屬於實際利率（「實際利率」）組成部分之費用或成本。實際利率攤銷會作為融資成本計入損益。

終止確認金融負債

當負債之義務已被履行、取消或屆滿，該金融負債會予以終止確認。

倘現有金融負債被來自同一貸款人之另一項負債按實際不同之條款取代，或現有負債條款經重大修改，則有關取代或修訂被視作終止確認原來負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於損益內確認。

金融工具的抵銷

倘目前存在可行使合法權利將確認的金額抵銷，並有意按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額在財務狀況表中呈報。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險不大且期限較短（一般於購入後三個月內到期）之短期高流動性投資，並扣除須應要求償還及構成 貴集團現金管理其中部分之銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭及銀行現金（包括定期存款及與現金性質類似的資產）。

撥備

倘若由於歷史事項產生現有法定或推斷責任，而解除責任可能需要未來資源流出，且該責任之金額能可靠估計，則會確認撥備。

當貼現影響重大時，就撥備確認的金額為預期解除責任所需的未來支出於報告期末的現值。隨時間流逝而產生的貼現現值增加將計入損益的融資成本內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關在損益外確認的項目的所得稅於損益外確認，可在其他全面收益或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債，以在報告期末已頒佈的或實質上已頒佈的稅率（及稅法）為基礎，並計及 貴集團經營所在國家的現行詮釋及常規，按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計量。

遞延稅項乃採用負債法按於報告期末之資產及負債之稅基與彼等於財務報告中之賬面值之間的所有暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異確認，惟以下情況除外：

- 初步確認一項交易（並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）之商譽或資產或負債所產生之遞延稅項負債；及
- 就與附屬公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時性差異而言，倘若撥回暫時性差異之時間乃屬可控制及暫時性差異於可預見之將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差異、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產的確認以存在應課稅溢利將可用於抵銷可動用的可扣減暫時性差異、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項資產與初步確認一項交易（並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）的資產或負債所產生之可扣減暫時性差異有關；及

- 就附屬公司投資相關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產的確認以暫時性差異可能於可見將來撥回而且存在應課稅溢利將可用於抵銷可動用的暫時性差額為限。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末審閱，並扣減至當不再可能有足夠之應課稅溢利將使得所有或部分遞延稅項資產可被動用為止。未確認遞延稅項資產於每個報告期末重新評估，並在有可能有足夠應課稅溢利將使得所有或部分遞延稅項資產可被收回時方可確認。

遞延稅項資產及負債以資產被變現或負債被清還時預期將適用之稅率計量，並以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)為基準。

當且僅當 貴集團存在合法可強制執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅相關，於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助在合理確信可收取補助及一切附帶條件均可達成的情況下按其公允價值予以確認。倘補助有關一項支出，則於其擬補償的成本支銷期間，按系統基準確認為收入。

收益確認

來自客戶合約的收益

貴集團提供物業管理服務、增值服務以及交付前及諮詢服務。倘向客戶提供服務的金額可反映 貴集團預期於交換該等服務時有權收取的代價，則會確認來自客戶合約的收益。

就物業管理服務而言， 貴集團每月就所提供服務按固定金額開具賬單，並將 貴集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接匹配的金額確認為收益。

就按包幹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，則 貴集團將已收或應收業主的費用確認為收益並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言， 貴集團將佣金費(按物業單元的已收或應收物業管理費總額的一定百分比計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

就增值服務而言，收益於提供相關增值服務時確認。交易付款於向客戶提供增值服務時即時應付。

交付前及諮詢服務主要包括在交付前階段提供予物業開發商的案場管理服務及在早期及建設階段提供予物業開發商的項目規劃、設計管理及建設管理之諮詢服務。 貴集團與前期客戶共同協定各項服務的價格，並向客戶開具賬單，該等賬單根據已完成服務的實際水平而有所不同。

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

來自其他來源的收益

分部經營租賃項下的租金收入通常於租期內按直線基準確認。

利息收入以實際利率法按累計基準確認，方法為採用將金融工具之預計年期或較短期間(如適用)之估計未來現金收款準確貼現至金融資產之賬面淨值之比率。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立後，與股息相關之經濟利益很可能會流入 貴集團，且股息金額能夠可靠地計量時確認。

合約負債

合約負債為 貴集團因已自客戶收取代價(或已可自客戶收取代價)而須向客戶轉移服務的責任。倘客戶於 貴集團向客戶轉讓服務前支付代價，則合約負債將於作出付款或應作出付款(以較早者為準)時確認。合約負債於 貴集團根據合約履行責任時確認為收益。

股份基礎付款

貴公司運營受限制股份計劃，以供向 貴集團業務運營的成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。 貴集團僱員(包括董事)按股份基礎付款形式收取薪酬，據此，僱員提供服務作為權益工具之代價(「權益結付交易」)。

與僱員的權益結付交易成本經參考獲授當日 貴公司股權之公允價值計量。公允價值乃由一名外部估值師使用貼現現金流量法釐定，以釐定 貴公司之相應權益公允價值。主要假設(如貼現率、現金流量預測及對缺乏可銷售性的貼現)乃由 貴集團按最佳估計釐定。

權益結付交易成本連同相應權益增長於服務條件獲達成期間在僱員福利開支中確認。由各報告期末直至歸屬日期就權益結付交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿之程度，以及 貴集團就最終將會歸屬之權益工具數目所作最佳估計。於某期間損益的扣除或入賬指於該期初及期末確認之累計開支變動。

於釐定獎勵於授出日期之公允價值時並無計及服務及非市場表現條件，惟達成條件之可能性會被評估為 貴集團對最終將會歸屬之權益工具數目所作最佳估計之一部分。

當修訂權益結付獎勵之條款時，倘符合獎勵之原有條款，則至少會按猶如該等條款未發生修訂的情況確認開支。此外，倘按修訂當日計量，任何修訂導致股份基礎付款之公允價值總額增加，或對僱員有利，則會就此確認開支。

當權益結付獎勵註銷時，會被視作於註銷當日經已歸屬，並即時確認尚未就獎勵確認之任何開支。其包括不符合 貴集團或僱員所能控制之非歸屬條件之任何獎勵。然而，倘以一項新獎勵替代已註銷獎勵，並於授出當日獲指定為替代獎勵，則該項註銷及新獎勵會如前段所述被視為對原有獎勵之修訂。

其他僱員福利

中國供款計劃

根據相關中國法律及法規， 貴集團各中國附屬公司均須參與當地市政府設立的退休福利計劃，據此， 貴集團須就其僱員薪酬的特定百分比向退休福利計劃供款。 貴集團就退休福利計劃的唯一責任為持續支付所須的供款。向定額供款退休福利計劃作出的供款乃於作出時於損益中扣除。

借款成本

收購、建築或生產合資格資產(即需要投入大量時間方可達至其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本乃撥作資本，作為該等資產的部分成本。該等借款成本在資產大致可用作其擬定用途或出售時不再撥作資本。擬用作合資格資產開支的特定借款作暫時投資所賺取的投資收入自撥作資本的借款成本中扣除。全部其他借款成本於其產生期間支銷。借款成本包括實體因借入資金產生的利息及其他成本。

外幣

歷史財務資料乃以人民幣呈列，人民幣為 貴公司的功能貨幣。 貴集團各實體決定其本身的功能貨幣，而計入各實體財務報表的項目乃以該功能貨幣計量。 貴集團實體記錄的外幣交易初步採用交易當日彼等各自現有功能貨幣匯率記錄。以外幣列值的貨幣資產及負債乃按報告期末的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益內確認。

按歷史成本計量且以外幣為單位的非貨幣項目乃採用首次交易當日的匯率換算。按公允價值計量且以外幣為單位的非貨幣項目乃採用計量公允價值當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目產生的盈虧與確認該項目公允價值變動的盈虧作一致處理(即公允價值盈虧於其他全面收益或損益內確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。

若干海外附屬公司的功能貨幣乃為港元。於報告期末，該等實體的資產及負債會按報告期末的現有匯率換算為人民幣，而彼等損益則按年內加權平均匯率換算為人民幣。就此產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關的其他全面收益組成部分於損益內確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製歷史財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，其影響收益、開支、資產及負債之呈報金額及彼等隨附披露及或然負債之披露。此等假設及估計之不確定因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

估計不確定性

對引致於下一財政年度對資產及負債賬面值作重大調整存有重大風險的關於未来的主要假設及於報告期末其他估計不確定因素的主要來源於下文論述。：

有關貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

貴集團就貿易應收款項使用撥備矩陣計算預期信貸虧損。撥備率乃基於多個具相似虧損模式（即地理、服務類型、客戶類型及評級以及信用證及其他信用保險形式的保障範圍）的客戶分部組別的逾期天數而定。

撥備矩陣最初基於 貴集團的歷史可觀察違約率而定。 貴集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整歷史信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境預期將於未來一年惡化，導致違約事件增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，歷史可觀察違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

歷史可觀察違約率、預期經濟條件及預期信貸虧損之間的相關性評估為重大估計。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟環境變動較為敏感。 貴集團歷史信貸虧損經驗及預測經濟環境亦可能無法代表客戶於日後的實際違約。有關 貴集團貿易應收款項的預期信貸虧損的資料乃於歷史財務資料附註17中披露。

非金融資產的減值(商譽除外)

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。無限年期的無形資產每年及於出現減值跡象的其他時候測試減值。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時測試減值。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額（即其公允價值減出售成本與其使用價值中的較高者）時出現減值。公允價值減出售成本乃根據同類資產公平交易中自具約束力之出售交易所得數據或可觀察市價減出售資產之增量成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

物業、廠房及設備的可使用年期

貴集團管理層會釐定估計可使用年期。該估計乃基於具有類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期的歷史經驗。倘可使用年期少於先前估計年期，則管理層將增加折舊開支，或將撇銷或撇減已報廢或售出的技術過時或非戰略性資產。週期性審查可導致折舊年期變動，從而導致日後產生折舊開支。

遞延稅項資產

在有可能出現應課稅溢利可用以抵銷可動用的虧損時，會就該等未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。重大管理層判斷須在釐定可確認的遞延稅項資產金額時，根據未來應課稅溢利可能的時間及水平連同未來稅項規劃策略作出。

4. 經營分部資料

管理層已根據由主要經營決策者審核的報告確定經營分部。主要經營決策者負責經營分部的資源分配及表現評估，並已獲確認為 貴公司主要行政人員。

於有關期間， 貴集團主要從事在中國向客戶提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此， 貴公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略性決策的經營分部。

貴集團的主要經營實體位於中國。因此，於有關期間 貴集團的全部收益均來自中國。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年3月31日，所有非流動資產均位於中國。

5. 收益

收益主要包括向客戶提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務所得款項。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年3月31日止三個月 貴集團按類別劃分之收益分析如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2018年 | 2019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 |
| 按時間確認的客戶收益(附註1): | | | | | |
| 物業管理服務 | 143,523 | 196,332 | 261,882 | 61,920 | 71,545 |
| 增值服務 | 46,802 | 56,886 | 77,653 | 17,049 | 20,951 |
| 交付前及諮詢服務 | 37,626 | 43,501 | 53,794 | 8,567 | 16,261 |
| | <u>227,951</u> | <u>296,719</u> | <u>393,329</u> | <u>87,536</u> | <u>108,757</u> |

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年3月31日止三個月，最終控股公司控制之實體所得收益分別佔 貴集團收益的19%、17%、18%、15%及19%。除最終控股公司控制之實體外， 貴集團於有關期間亦擁有大量客戶，而彼等所貢獻收益均少於 貴集團收益的10%。

附註1：來自客戶的合約收益：

(1) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於有關期間，獲得合約並無重大增量成本。

(2) 合約負債

貴集團已確認如下合約負債相關收益：

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|------|---------|--------|--------|---------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 合約負債 | 40,076 | 55,944 | 78,761 | 120,131 |

(a) 合約負債之重大變動

貴集團合約負債主要產生自己收客戶預付款項，而相關服務尚未提供。貴集團業務增長導致相關負債增加。

(b) 與合約負債相關的已確認收益

下表列示有關期間與結轉合約負債相關的已確認收益：

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|--------|---------|--------|--------|--------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019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 | | | | |
| 合約負債結餘 | | | | |
| 的已確認收益 | 18,069 | 37,254 | 51,511 | 26,086 |

(3) 履約責任

就物業管理服務及交付前及諮詢服務而言，貴集團確認金額等於有權開具發票的收益（即與貴集團截至目前完成的履約對客戶的價值相對應）。貴集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。交付前及諮詢服務的合約期限一般於合作方告知貴集團不再需要服務時屆滿。

就增值服務而言，彼等於短時間內提供，且於各期末並無尚未履行的履約責任。

附錄一

會計師報告

6. 其他收入及收益

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 (未經審核) | 2019年 人民幣千元 |
| 其他收入及收益： | | | | | |
| 租金收入 | 1,291 | 1,816 | 936 | 269 | - |
| 政府補助(附註i) | - | 114 | 1,875 | - | - |
| 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之 公允價值變動 | 11 | 759 | - | 2,241 | - |
| 出售金融資產所得收益/(虧損) | 3,063 | 19,357 | 8,277 | (56) | - |
| 收購一間附屬公司收益(附註28) | - | - | 202 | 202 | - |
| 出售一間附屬公司收益(附註29) | - | - | - | - | 93 |
| 利息收入(附註ii) | 17,342 | 1,906 | 465 | 78 | 779 |
| 其他 | 40 | 15 | 25 | 14 | 37 |
| | <u>21,747</u> | <u>23,967</u> | <u>11,780</u> | <u>2,748</u> | <u>909</u> |

附註i：鑫苑科技因其於有關期間在全國中小企業股份轉讓系統上市而獲授之政府補助人民幣1,800,000元計入截至2018年12月31日止年度之政府補助。是項政府補助並無尚未達成之條件或或然事項。

附註ii：貴集團同系附屬公司的委託貸款人民幣453,000,000元產生的利息收入人民幣16,012,000元計入截至2016年12月31日止年度之利息收入。於2016年6月，已悉數結清委託貸款之本金及相關應收利息。

7. 除稅前溢利

貴集團的除所得稅前溢利乃經扣除以下各項後達至：

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|----------------------------------|----|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 (未經審核) | 2019年 人民幣千元 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 14 | 1,228 | 1,311 | 1,396 | 340 | 314 |
| 攤銷無形資產 | 15 | 80 | 88 | 98 | 24 | 35 |
| 僱員福利開支(不包括董事及 主要行政人員薪酬(附註9)): | | | | | | |
| 薪金及工資 | | 50,434 | 56,893 | 67,308 | 17,136 | 20,779 |
| 權益結算股份基礎付款開支 | | - | - | - | - | 1,015 |
| 退休金計劃供款 | | 4,938 | 5,426 | 6,605 | 2,764 | 3,755 |
| 金融資產減值虧損 | | 810 | 1,202 | 3,365 | 1,886 | 3,320 |
| 核數師薪酬 | | 298 | 536 | 319 | - | 996 |

歷史財務資料中的銷售成本指 貴集團所提供服務之成本。

附錄一

會計師報告

8. 融資成本

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|--------|-------------|-------|-------|-----------------|-------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 |
| 融資成本： | | | | | |
| 計息銀行貸款 | 18,599 | - | - | - | - |

截至2016年12月31日止年度之融資成本乃計息銀行貸款人民幣453,000,000元產生的利息開支。該等銀行貸款由 貴集團一間同系附屬公司提供擔保，利率分別為8.5%及9%。於2016年12月， 貴集團已悉數結清該銀行貸款之本金及相關應付利息。

9. 董事及主要行政人員薪酬

於2018年12月13日註冊成立前， 貴公司概無任何主要行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。

張立洲先生於2018年12月13日獲委任為 貴公司執行董事，並於2019年6月30日辭任執行董事。王研博女士於2018年12月13日獲委任為 貴公司執行董事及行政總裁。黃波先生於2018年12月13日獲委任為 貴公司執行董事。張勇先生於2019年4月19日獲委任為 貴公司非執行董事。楊玉岩女士於2019年4月19日獲委任為 貴公司非執行董事。羅輯先生、李軼梵先生及王鵬先生於2019年9月獲委任為獨立非執行董事。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度以及截至2018年及2019年3月31日止三個月， 貴公司若干董事因彼等獲委任為該等附屬公司的董事或僱員而自 貴集團現時旗下附屬公司收取薪酬。各該等董事於有關期間收取的薪酬載於下文：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|------------|-------------|-------|-------|-----------------|-------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 |
| 薪金、津貼及實物福利 | 1,729 | 2,174 | 1,882 | 458 | 476 |
| 酌情花紅 | 1,576 | 1,477 | 1,620 | 110 | 125 |
| 股份基礎付款 | - | - | - | - | 1,754 |
| 退休金計劃供款 | 49 | 46 | 46 | 12 | 12 |
| | 3,354 | 3,697 | 3,548 | 580 | 2,367 |

附錄一

會計師報告

| | 薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元 | 酌情花紅 人民幣千元 | 股份基礎 酬金 人民幣千元 | 退休金 計劃供款 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|------------------------|-------------------------|---------------|---------------------|----------------------|--------------|
| 截至2016年12月31日止年度 | | | | | |
| 張勇先生 | - | - | - | - | - |
| 王研博女士 | 1,079 | 1,041 | - | 22 | 2,142 |
| 黃波先生 | 650 | 535 | - | 27 | 1,212 |
| | <u>1,729</u> | <u>1,576</u> | <u>-</u> | <u>49</u> | <u>3,354</u> |
| 截至2017年12月31日止年度 | | | | | |
| 張勇先生 | - | - | - | - | - |
| 張立洲先生 | - | - | - | - | - |
| 王研博女士 | 1,363 | 1,005 | - | 18 | 2,386 |
| 黃波先生 | 811 | 472 | - | 28 | 1,311 |
| | <u>2,174</u> | <u>1,477</u> | <u>-</u> | <u>46</u> | <u>3,697</u> |
| 截至2018年12月31日止年度 | | | | | |
| 張立洲先生 | - | - | - | - | - |
| 王研博女士 | 1,236 | 1,103 | - | 18 | 2,357 |
| 黃波先生 | 646 | 517 | - | 28 | 1,191 |
| | <u>1,882</u> | <u>1,620</u> | <u>-</u> | <u>46</u> | <u>3,548</u> |
| 截至2018年3月31日止三個月(未經審核) | | | | | |
| 張立洲先生 | - | - | - | - | - |
| 王研博女士 | 303 | 75 | - | 5 | 383 |
| 黃波先生 | 155 | 35 | - | 7 | 197 |
| | <u>458</u> | <u>110</u> | <u>-</u> | <u>12</u> | <u>580</u> |
| 截至2019年3月31日止三個月 | | | | | |
| 張立洲先生 | - | - | 923 | - | 923 |
| 王研博女士 | 303 | 86 | 554 | 5 | 948 |
| 黃波先生 | 173 | 39 | 277 | 7 | 496 |
| | <u>476</u> | <u>125</u> | <u>1,754</u> | <u>12</u> | <u>2,367</u> |

附錄一

會計師報告

張勇先生於2016年6月1日獲委任為 貴集團現時旗下附屬公司之董事並於2017年5月31日辭任。於有關期間，概無向其支付或應付任何薪酬。

張立洲先生於2017年5月16日獲委任為 貴集團現時旗下附屬公司之董事，並於2019年6月30日辭任董事。

10. 五位最高薪酬僱員

貴集團於有關期間的五位最高薪酬僱員的分析如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|-----------|-------------|----------|----------|-------------|----------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人數 | 人數 | 人數 | 人數 | 人數 |
| 董事及主要行政人員 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 |
| 非董事 | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 |
| | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u> |

餘下非 貴集團董事或主要行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|------------|--------------|--------------|--------------|-------------|------------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2018年 | 2019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、津貼及實物福利 | 1,634 | 2,141 | 1,886 | 453 | 312 |
| 酌情花紅 | 1,531 | 1,377 | 1,551 | 98 | 48 |
| 股份基礎付款 | - | - | - | - | 462 |
| 退休金計劃供款 | 82 | 84 | 84 | 21 | 14 |
| | <u>3,247</u> | <u>3,602</u> | <u>3,521</u> | <u>572</u> | <u>836</u> |

非董事及非主要行政人員的最高薪酬僱員之人數及薪酬範圍如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|-------------------------|-------------|----------|----------|-------------|----------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人數 | 人數 | 人數 | 人數 | 人數 |
| 零至1,000,000港元 | - | - | - | 3 | 2 |
| 1,000,001港元至1,500,000港元 | 3 | 3 | 3 | - | - |
| | <u>3</u> | <u>3</u> | <u>3</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

附錄一

會計師報告

11. 所得稅

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|-------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 (未經審核) | 2019年 人民幣千元 |
| 即期所得稅 | 8,991 | 23,554 | 28,735 | 5,698 | 7,512 |
| 遞延所得稅(附註24) | (200) | 192 | (407) | 190 | 61 |
| 年/期內稅項支出總額 | <u>8,791</u> | <u>23,746</u> | <u>28,328</u> | <u>5,888</u> | <u>7,573</u> |

(a) 開曼群島所得稅

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

(b) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島規則及規例，貴集團毋須在英屬處女群島繳納任何所得稅。

(c) 香港利得稅

由於有關期間貴集團並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備。

(d) 中國企業所得稅

根據有關中國所得稅法，貴集團的中國實體於有關期間須就彼等各自的應課稅收入按25%的稅率繳納企業所得稅。

使用貴集團現時旗下公司所在司法權區的法定稅率計算的除稅前溢利的適用稅項開支，與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 (未經審核) | 2019年 人民幣千元 |
| 除稅前溢利 | 34,744 | 93,176 | 104,417 | 22,823 | 15,192 |
| 按各司法權區法定稅率計算的稅項 應佔虧損： | 8,686 | 23,294 | 26,104 | 5,706 | 4,583 |
| 一間合營企業 | - | - | 854 | - | 129 |
| 預扣所得稅(附註24) | - | - | - | - | 308 |
| 不可扣稅開支 | 105 | 452 | 1,370 | 182 | 2,553 |
| 按貴集團實際稅率計算的稅項開支 | <u>8,791</u> | <u>23,746</u> | <u>28,328</u> | <u>5,888</u> | <u>7,573</u> |

附錄一

會計師報告

12. 股息

截至2016年12月31日止年度，鑫苑科技向其當時股東宣派及派付股息人民幣18,008,000元。貴公司於有關期間並無派付或宣派股息。

13. 每股盈利

由於上文附註2.1所披露的重組及於有關期間的業績乃以合併基準呈列，就本歷史財務資料而言，載入每股盈利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

14. 物業、廠房及設備

| | 建築 人民幣千元 | 運輸設備 人民幣千元 | 辦公設備 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------------|-------------|---------------|---------------|--------------|
| 2016年12月31日 | | | | |
| 於2015年12月31日及 2016年1月1日： | | | | |
| 成本 | 177 | 2,802 | 4,883 | 7,862 |
| 累計折舊 | (81) | (1,086) | (2,873) | (4,040) |
| 賬面淨值 | <u>96</u> | <u>1,716</u> | <u>2,010</u> | <u>3,822</u> |
| 於2016年1月1日， | | | | |
| 扣除累計折舊 | 96 | 1,716 | 2,010 | 3,822 |
| 添置 | 41 | 28 | 1,342 | 1,411 |
| 出售 | — | — | (12) | (12) |
| 年內撥備的折舊 | (55) | (441) | (732) | (1,228) |
| 於2016年12月31日， | | | | |
| 扣除累計折舊 | <u>82</u> | <u>1,303</u> | <u>2,608</u> | <u>3,993</u> |
| 於2016年12月31日： | | | | |
| 成本 | 218 | 2,828 | 6,030 | 9,076 |
| 累計折舊 | (136) | (1,525) | (3,422) | (5,083) |
| 賬面淨值 | <u>82</u> | <u>1,303</u> | <u>2,608</u> | <u>3,993</u> |
| 2017年12月31日 | | | | |
| 於2016年12月31日及 2017年1月1日： | | | | |
| 成本 | 218 | 2,828 | 6,030 | 9,076 |
| 累計折舊 | (136) | (1,525) | (3,422) | (5,083) |
| 賬面淨值 | <u>82</u> | <u>1,303</u> | <u>2,608</u> | <u>3,993</u> |

附錄一

會計師報告

| | 建築 人民幣千元 | 運輸設備 人民幣千元 | 辦公設備 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------------|-------------|---------------|---------------|--------------|
| 於2017年1月1日， | | | | |
| 扣除累計折舊 | 82 | 1,303 | 2,608 | 3,993 |
| 添置 | 59 | 148 | 1,198 | 1,405 |
| 出售 | – | – | (2) | (2) |
| 年內撥備的折舊 | (35) | (453) | (823) | (1,311) |
| | <u>106</u> | <u>998</u> | <u>2,981</u> | <u>4,085</u> |
| 於2017年12月31日， | | | | |
| 扣除累計折舊 | 106 | 998 | 2,981 | 4,085 |
| | <u>106</u> | <u>998</u> | <u>2,981</u> | <u>4,085</u> |
| 於2017年12月31日： | | | | |
| 成本 | 277 | 2,976 | 7,169 | 10,422 |
| 累計折舊 | (171) | (1,978) | (4,188) | (6,337) |
| | <u>106</u> | <u>998</u> | <u>2,981</u> | <u>4,085</u> |
| 賬面淨值 | <u>106</u> | <u>998</u> | <u>2,981</u> | <u>4,085</u> |
| 2018年12月31日 | | | | |
| 於2017年12月31日及 2018年1月1日： | | | | |
| 成本 | 277 | 2,976 | 7,169 | 10,422 |
| 累計折舊 | (171) | (1,978) | (4,188) | (6,337) |
| | <u>106</u> | <u>998</u> | <u>2,981</u> | <u>4,085</u> |
| 賬面淨值 | <u>106</u> | <u>998</u> | <u>2,981</u> | <u>4,085</u> |
| 於2018年1月1日， | | | | |
| 扣除累計折舊 | 106 | 998 | 2,981 | 4,085 |
| 添置 | 814 | 67 | 1,412 | 2,293 |
| 出售 | – | (190) | (26) | (216) |
| 年內撥備的折舊 | (61) | (402) | (933) | (1,396) |
| | <u>859</u> | <u>473</u> | <u>3,434</u> | <u>4,766</u> |
| 於2018年12月31日， | | | | |
| 扣除累計折舊 | 859 | 473 | 3,434 | 4,766 |
| | <u>859</u> | <u>473</u> | <u>3,434</u> | <u>4,766</u> |
| 於2018年12月31日： | | | | |
| 成本 | 1,091 | 2,102 | 8,418 | 11,611 |
| 累計折舊 | (232) | (1,629) | (4,984) | (6,845) |
| | <u>859</u> | <u>473</u> | <u>3,434</u> | <u>4,766</u> |
| 賬面淨值 | <u>859</u> | <u>473</u> | <u>3,434</u> | <u>4,766</u> |

附錄一

會計師報告

| | 建築 人民幣千元 | 運輸設備 人民幣千元 | 辦公設備 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------------|-------------|---------------|---------------|--------------|
| 2019年3月31日 | | | | |
| 於2018年12月31日及 2019年1月1日： | | | | |
| 成本 | 1,091 | 2,102 | 8,418 | 11,611 |
| 累計折舊 | (232) | (1,629) | (4,984) | (6,845) |
| 賬面淨值 | <u>859</u> | <u>473</u> | <u>3,434</u> | <u>4,766</u> |
| 於2019年1月1日， | | | | |
| 扣除累計折舊 | 859 | 473 | 3,434 | 4,766 |
| 添置 | 42 | – | 250 | 292 |
| 出售 | (815) | – | (104) | (919) |
| 期內撥備的折舊 | (6) | (21) | (287) | (314) |
| 於2019年3月31日， 扣除累計折舊 | <u>80</u> | <u>452</u> | <u>3,293</u> | <u>3,825</u> |
| 於2019年3月31日： | | | | |
| 成本 | 318 | 2,102 | 8,564 | 10,984 |
| 累計折舊 | (238) | (1,650) | (5,271) | (7,159) |
| 賬面淨值 | <u>80</u> | <u>452</u> | <u>3,293</u> | <u>3,825</u> |

附錄一

會計師報告

15. 無形資產

| | 軟件 人民幣千元 |
|---------------------------------|--------------------|
| 於2016年1月1日 | |
| 成本 | 590 |
| 累計攤銷 | (150) |
| 賬面淨值 | <u>440</u> |
| 於2016年1月1日之成本，扣除累計攤銷 年內撥備的攤銷 | <u>440</u> (80) |
| 於2016年12月31日 | <u>360</u> |
| 於2016年12月31日： | |
| 成本 | 590 |
| 累計攤銷 | (230) |
| 賬面淨值 | <u>360</u> |
| 於2017年1月1日之成本，扣除累計攤銷 添置 | 360 179 |
| 年內撥備的攤銷 | (88) |
| 於2017年12月31日 | <u>451</u> |
| 於2017年12月31日： | |
| 成本 | 769 |
| 累計攤銷 | (318) |
| 賬面淨值 | <u>451</u> |
| 於2018年1月1日之成本，扣除累計攤銷 添置 | 451 71 |
| 出售 | (25) |
| 年內撥備的攤銷 | (98) |
| 於2018年12月31日 | <u>399</u> |
| 於2018年12月31日： | |
| 成本 | 815 |
| 累計攤銷 | (416) |
| 賬面淨值 | <u>399</u> |

附錄一

會計師報告

| | 軟件 人民幣千元 |
|----------------------|-------------|
| 於2019年1月1日之成本，扣除累計攤銷 | 399 |
| 添置 | 466 |
| 出售 | - |
| 期內撥備的攤銷 | (35) |
| 於2019年3月31日 | <u>830</u> |
| 於2019年3月31日： | |
| 成本 | 1,281 |
| 累計攤銷 | (451) |
| 賬面淨值 | <u>830</u> |

16. 於一間合營企業之投資

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|---------------|----------|----------|---------------|---------------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 分佔資產淨值 | - | - | 21,045 | 20,528 |
| 於一間合營企業之投資之減值 | - | - | (3,092) | (3,092) |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>17,953</u> | <u>17,436</u> |

貴集團合營企業之詳情如下：

| | 已繳足資本 | 註冊及營業地點 | 主要業務活動 | 貴集團應佔 所有權權益 百分比 |
|------------------------|----------------|---------|--------|-----------------------|
| 河南青檸公寓管理有限公司 (「青檸」) | 人民幣10,000,000元 | 中國 | 物業租賃 | 51% |

- (a) 根據青檸之組織章程細則，實體所有重大或相關事宜需超過三分之二以上的股東投票批准，以致 貴集團不能控制青檸的相關活動，因此，青檸作為 貴集團之合營企業入賬。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，概無 貴集團於合營企業之權益有關之重大或然負債。

附錄一

會計師報告

下表披露青檸之財務資料概要，該等資料已就會計政策之任何差異作出調整，並與歷史財務資料之賬面值對賬：

| | 於2018年 12月31日 人民幣千元 | 於2019年 3月31日 人民幣千元 |
|-----------------------|---|---------------------------------------|
| 現金及現金等價物 | 1,140 | 1,426 |
| 其他流動資產 | 3,375 | 1,261 |
| 流動資產 | 4,515 | 2,687 |
| 非流動資產(不包括商譽) | 16,128 | 15,185 |
| 商譽 | 38,510 | 38,510 |
| 非流動資產 | 54,638 | 53,695 |
| 流動負債 | (17,732) | (15,975) |
| 非流動負債 | (156) | (156) |
| 資產淨值 | 41,265 | 40,251 |
| 資產淨值(不包括商譽) | 2,755 | 1,741 |
| 與 貴集團於合營企業之權益對賬： | | |
| 貴集團所有權比率 | 51% | 51% |
| 貴集團分佔合營企業之資產淨值(不包括商譽) | 1,405 | 888 |
| 收購產生之商譽 | 19,640 | 19,640 |
| 年/期內於合營企業之投資之減值撥備 | (3,092) | (3,092) |
| 投資賬面值 | 17,953 | 17,436 |
| | 自收購日期 至2018年 12月31日 止期間 人民幣千元 | 截至 2019年 3月31日 止三個月 人民幣千元 |
| 收益 | 7,309 | 4,039 |
| 銷售成本 | (3,155) | (1,865) |
| 銷售支出 | (6,549) | (1,603) |
| 行政開支 | (4,021) | (1,585) |
| 融資費用 | (282) | - |
| 其他營運收益 | 2 | 1 |
| 期內虧損及全面虧損總額 | (6,696) | (1,013) |
| 分佔合營企業虧損 | (3,415) | (517) |
| 已收股息 | - | - |
| 分佔合營企業應佔之稅項 | - | - |

附錄一

會計師報告

17. 貿易應收款項

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| — 關聯方(附註31) | 11,730 | 32,625 | 68,920 | 71,940 |
| — 第三方 | 34,060 | 48,728 | 59,731 | 73,616 |
| | 45,790 | 81,353 | 128,651 | 145,556 |
| 減：貿易應收款項減值撥備 | (3,700) | (3,255) | (3,618) | (4,288) |
| | <u>42,090</u> | <u>78,098</u> | <u>125,033</u> | <u>141,268</u> |

貿易應收款項主要產生自物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務。

物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務乃根據相關協議條款收款，該等款項須於發出繳款通知書後支付。

於報告期末，根據發票日期呈列的貿易應收款項(扣除減值)的賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 1年內 | 27,226 | 60,245 | 89,958 | 95,587 |
| 1至2年 | 6,783 | 10,382 | 24,598 | 30,814 |
| 2至3年 | 4,340 | 3,866 | 5,818 | 9,431 |
| 3至4年 | 1,035 | 1,502 | 2,435 | 3,055 |
| 4至5年 | 1,059 | 855 | 1,135 | 886 |
| 超過5年 | 1,647 | 1,248 | 1,089 | 1,495 |
| 總計 | <u>42,090</u> | <u>78,098</u> | <u>125,033</u> | <u>141,268</u> |

附錄一

會計師報告

貿易應收款項減值撥備之變動如下：

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 於年／期初 | 3,621 | 3,700 | 3,255 | 3,618 |
| 年／期內支出 | 767 | 771 | 2,866 | 3,004 |
| 年／期內撇銷 | (688) | (1,216) | (2,503) | (2,334) |
| 於年／期末 | <u>3,700</u> | <u>3,255</u> | <u>3,618</u> | <u>4,288</u> |

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，貿易應收款項以人民幣計值，且貿易應收款項公允價值與賬面值相若。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的客戶自發票日期起計的天數而定。該計算反映概率加權結果、貨幣時間值及於報告日期可得的有關過往事項、當前條件及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。一般而言，倘貿易應收款項逾期超過一年，且不受強制執行活動規限，則予以撇銷。下表載列 貴集團使用撥備矩陣之貿易應收款項之信貸風險敞口資料：

| | 第三方 | | | | | | 關聯方 | 總計 人民幣千元 |
|---------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------|-------------|
| | 1年內 人民幣千元 | 1至2年 人民幣千元 | 2至3年 人民幣千元 | 3至4年 人民幣千元 | 4至5年 人民幣千元 | 超過5年 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| 於2016年12月31日 | | | | | | | | |
| 預期信貸虧損率 | 2.3% | 4.9% | 8.6% | 16.8% | 20.3% | 56.4% | - | |
| 總賬面值 | 16,329 | 7,132 | 4,248 | 1,244 | 1,329 | 3,778 | 11,730 | 45,790 |
| 預期信貸虧損 | 376 | 349 | 365 | 209 | 270 | 2,131 | - | 3,700 |
| 於2017年12月31日 | | | | | | | | |
| 預期信貸虧損率 | 2.3% | 4.9% | 8.6% | 16.8% | 20.3% | 56.4% | - | |
| 總賬面值 | 30,952 | 8,646 | 4,230 | 1,625 | 1,010 | 2,265 | 32,625 | 81,353 |
| 預期信貸虧損 | 712 | 424 | 364 | 273 | 205 | 1,277 | - | 3,255 |
| 於2018年12月31日 | | | | | | | | |
| 預期信貸虧損率 | 2.3% | 4.9% | 8.6% | 16.8% | 20.3% | 56.4% | - | |
| 總賬面值 | 37,600 | 11,260 | 4,890 | 2,770 | 1,374 | 1,837 | 68,920 | 128,651 |
| 預期信貸虧損 | 865 | 552 | 421 | 465 | 279 | 1,036 | - | 3,618 |
| 於2019年3月31日 | | | | | | | | |
| 預期信貸虧損率 | 2.3% | 4.9% | 8.6% | 16.8% | 20.3% | 56.4% | - | |
| 總賬面值 | 49,058 | 12,628 | 5,410 | 3,030 | 1,112 | 2,378 | 71,940 | 145,556 |
| 預期信貸虧損 | 1,128 | 619 | 465 | 509 | 226 | 1,341 | - | 4,288 |

附錄一

會計師報告

預期信貸虧損乃根據基於 貴集團歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣釐定，並根據債務人及經濟環境特定的前瞻因素作出調整。由於 貴公司董事評估的有關期間的歷史信貸虧損率、客戶性質及相關經濟環境均相對穩定，有關期間適用於貿易應收款項的預期信貸虧損率相同。

18. 預付款項及其他應收款項

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動 | | | | |
| 預付款項 | | | | |
| — 關聯方 (附註31) | — | — | 89,073 | 89,073 |
| 流動 | | | | |
| 預付款項 | | | | |
| — 第三方 | 1,219 | 1,446 | 2,776 | 3,981 |
| 按金 | 280 | 677 | 678 | 1,470 |
| 其他應收款項 | | | | |
| — 關聯方 (附註31) | 153 | 884 | 2,599 | 4,678 |
| — 第三方 | 5,128 | 7,873 | 9,184 | 9,319 |
| | 5,281 | 8,757 | 11,783 | 13,997 |
| 減：其他應收款項減值撥備 | (777) | (1,208) | (1,707) | (2,023) |
| | <u>6,003</u> | <u>9,672</u> | <u>13,530</u> | <u>17,425</u> |

附註：關聯方預付款項主要為向 貴集團一間同系附屬公司就根據2018年簽訂的相關合約購置投資物業作出的預付款項。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，預付款項及其他應收款項以人民幣計值。

附錄一

會計師報告

其他應收款項減值撥備之變動如下：

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|--------|------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於年／期初 | 734 | 777 | 1,208 | 1,707 |
| 年／期內支出 | 43 | 431 | 499 | 316 |
| 於年／期末 | <u>777</u> | <u>1,208</u> | <u>1,707</u> | <u>2,023</u> |

貴集團透過運用虧損率法經參照 貴集團的歷史虧損記錄估計預期信貸虧損。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時情況及未來經濟情況預測。下表載列 貴集團其他應收款項之信貸風險資料：

| | 第三方 人民幣千元 | 關聯方 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---------------------|--------------|--------------|-------------|
| 於2016年12月31日 | | | |
| 預期信貸虧損率 | 15.2% | — | |
| 總賬面值 | 5,128 | 153 | 5,281 |
| 預期信貸虧損 | 777 | — | 777 |
| 於2017年12月31日 | | | |
| 預期信貸虧損率 | 15.3% | — | |
| 總賬面值 | 7,873 | 884 | 8,757 |
| 預期信貸虧損 | 1,208 | — | 1,208 |
| 於2018年12月31日 | | | |
| 預期信貸虧損率 | 18.6% | — | |
| 總賬面值 | 9,184 | 2,599 | 11,783 |
| 預期信貸虧損 | 1,707 | — | 1,707 |
| 於2019年3月31日 | | | |
| 預期信貸虧損率 | 21.7% | — | |
| 總賬面值 | 9,319 | 4,678 | 13,997 |
| 預期信貸虧損 | 2,023 | — | 2,023 |

附錄一

會計師報告

19. 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|------------------|----------------|----------------|----------|----------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於上海／深圳證券交易所上市之證券 | 102,911 | 122,442 | - | - |
| 非上市金融產品(附註) | - | 125,808 | - | - |
| | <u>102,911</u> | <u>248,250</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

附註：投資由中國持牌金融機構管理，並根據有關各方之間訂立的委託協議以主要投資若干金融資產，包括在中國境內流通的債券、信託、現金基金、債券基金或已發行的非上市權益投資。投資按報告期末的公允價值計量，於2016年、2017年及2018年以及截至2019年3月31日止三個月，對應的公允價值變動收益分別為零、人民幣808,000元、零及零。

20. 於保本型存款之投資

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|------------------|---------------|----------|----------|----------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於中國持牌銀行的保本型存款之投資 | <u>65,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

該等於保本型存款之投資的期限少於一年，預期年回報率平均為2.65%。根據相關合約或通知，於保本型存款之投資於到期日可保本。

21. 現金及現金等價物

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|---------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 現金及銀行結餘 | <u>67,459</u> | <u>97,811</u> | <u>354,275</u> | <u>365,312</u> |

貴集團的現金及銀行結餘按人民幣計值。

附錄一

會計師報告

22. 貿易應付款項

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易應付款項 | | | | |
| — 關聯方(附註31) | 2,204 | 4,717 | 2,872 | 3,212 |
| — 第三方 | 12,335 | 12,232 | 26,584 | 27,137 |
| | <u>14,539</u> | <u>16,949</u> | <u>29,456</u> | <u>30,349</u> |

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，貿易應付款項賬面值與公允價值相若。

貿易應付款項為免息，且一般須於90天期限內結清。

貿易應付款項根據發票日期之賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 1年內 | 14,289 | 16,087 | 28,149 | 28,724 |
| 1至2年 | 127 | 626 | 668 | 1,070 |
| 2至3年 | 87 | 115 | 482 | 52 |
| 超過3年 | 36 | 121 | 157 | 503 |
| | <u>14,539</u> | <u>16,949</u> | <u>29,456</u> | <u>30,349</u> |

23. 其他應付款項及應計費用

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 其他應付款項 | | | | |
| — 關聯方(附註31) | 9,375 | 37,921 | 58,978 | 49,202 |
| — 來自業主的按金及暫收款項 | 77,652 | 92,818 | 112,078 | 112,162 |
| — 其他 | 7,953 | 9,943 | 12,439 | 7,240 |
| | <u>94,980</u> | <u>140,682</u> | <u>183,495</u> | <u>168,604</u> |
| 應付職工薪酬 | 17,938 | 21,889 | 26,575 | 17,374 |
| 其他應付稅項 | 3,285 | 6,011 | 7,040 | 5,262 |
| | <u>116,203</u> | <u>168,582</u> | <u>217,110</u> | <u>191,240</u> |

其他應付款項為免息，且一般須於90天期限內結清。

24. 遞延稅項資產／負債

對合併財務狀況表之遞延稅項資產及負債分析如下：

於有關期間遞延所得稅資產及負債(並無計及相同稅務司法權區結餘的抵銷)之變動如下：

| | 應收款項 減值撥備 人民幣千元 |
|--------------|-----------------------|
| 遞延稅項資產： | |
| 於2016年1月1日 | 916 |
| 於損益內確認 | <u>203</u> |
| 於2016年12月31日 | <u><u>1,119</u></u> |
| 於2017年1月1日 | 1,119 |
| 於損益內確認 | <u>(3)</u> |
| 於2017年12月31日 | <u><u>1,116</u></u> |
| 於2018年1月1日 | 1,116 |
| 於損益內確認 | <u>215</u> |
| 於2018年12月31日 | <u><u>1,331</u></u> |
| 於2019年1月1日 | 1,331 |
| 於損益內確認 | <u>247</u> |
| 於2019年3月31日 | <u><u>1,578</u></u> |

附錄一

會計師報告

| | 中國預扣稅 人民幣千元 | 按公允 價值計量 且其變動 計入損益的 金融資產 公允價值變動 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------|----------------|---|-------------|
| 遞延稅項負債： | | | |
| 於2016年1月1日 | — | — | — |
| 於損益內確認 | — | 3 | 3 |
| 於2016年12月31日 | — | 3 | 3 |
| 於2017年1月1日 | — | 3 | 3 |
| 於損益內確認 | — | 189 | 189 |
| 於2017年12月31日 | — | 192 | 192 |
| 於2018年1月1日 | — | 192 | 192 |
| 於損益內確認 | — | (192) | (192) |
| 於2018年12月31日 | — | — | — |
| 於2019年1月1日 | — | — | — |
| 於損益內確認 | 308 | — | 308 |
| 於2019年3月31日 | 308 | — | 308 |

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業宣派予境外投資者的股息應繳納10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與境外投資者所在司法權區有稅收協定，則或會採用更低的預扣稅率。

就 貴集團而言，適用稅率為10%。上述中國預扣稅已根據 貴公司中國內地附屬公司計劃分派的截至2019年3月31日止三個月的純利及適用稅率10%撥備。

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年3月31日， 貴公司尚未就中國內地附屬公司派發保留盈利時應付的預扣稅計提的遞延稅項負債撥備分別為人民幣2,320,000元、人民幣8,570,000元、人民幣15,433,000元及人民幣16,311,000元，其釐定基準為於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年3月31日該等附屬公司不大可能派發的保留盈利人民幣23,202,000元、人民幣85,695,000元、人民幣154,330,000元及人民幣163,105,000元。其乃由於 貴公司控制中國內地附屬公司之股息政策及董事確定該等保留溢利不大可能於可預見未來分配。

附錄一

會計師報告

25. 股本及合併儲備

貴公司於2018年12月註冊成立，其股本如下：

| | 於2018年 12月31日 港元 | 於2019年 3月31日 港元 |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
| 法定： | | |
| 38,000,000股每股面值0.01港元之股份 | 380,000 | 380,000 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 已發行及繳足股本： | | |
| 56,251股(2018年：1股)每股面值0.01港元之股份 | 0.01 | 480.21 |
| 已發行及未繳股本： | | |
| 318,749股(2018年：零股)每股面值0.01港元之股份 | - | - |

貴集團之合併儲備乃指根據附註2.1所述之重組產生的附屬公司儲備。合併儲備之變動詳情載於合併權益變動表內。

貴公司股本變動概述如下：

| | 已發行 股份數目 | 繳足股本 人民幣元 |
|------------------------|-------------|--------------|
| 於2018年12月13日(註冊成立日期) | - | - |
| 於註冊成立時發行新股 | 1 | 0.01 |
| 於2018年12月31日及2019年1月1日 | 1 | 0.01 |
| 根據重組向鑫苑科技當時股東配發未繳股份 | 318,749 | - |
| 於受限制股份獎勵計劃下發行股份(附註27) | 56,250 | 480.20 |
| 於2019年3月31日 | 375,000 | 480.21 |

於2019年8月重組完成時，相關股東於應付予該等股東的貸款資本化時繳足318,749股未繳股份。

26. 儲備

貴集團的儲備金額及其於有關期間的變動載於歷史財務資料第I-8頁至第I-9頁的合併權益變動表內。

- (a) 根據鑫苑科技(貴集團之附屬公司)日期為2016年6月29日之股東決議案，鑫苑科技由有限責任公司改制為股份有限公司。經參考鑫苑科技於2016年6月30日約人民幣72,732,000元之資產淨值，鑫苑科技向當時股東發行50,000,000股每股人民幣1元之股份。超過鑫苑科技股本之資產淨值確認為鑫苑科技之資本儲備。因此，鑫苑科技截至2016年6月30日之法定儲備結餘人民幣4,210,000元及保留溢利人民幣18,522,000元轉至合併財務狀況表儲備中。
- (b) 根據中國相關法律法規及 貴集團若干中國附屬公司之組織章程細則，附屬公司將彼等除稅後溢利的10%撥入法定儲備金，直至法定儲備金累計總金額達至彼等各自的註冊資本的50%。
- (c) 根據股份獎勵計劃， 貴公司向其董事及高級行政人員新發行56,250股受限制普通股，代價為人民幣8,400,000元，其中包括於股本中的人民幣480.20元(附註25)及代價超過股本之金額人民幣8,399,519.80元於其他儲備確認。

貴公司儲備變動如下：

| | 人民幣元 |
|------------------------|----------------------------|
| 其他儲備： | |
| 於2018年12月31日及2019年1月1日 | - |
| 於受限制股份獎勵計劃下發行股份(附註27) | 8,399,519.80 |
| 有關附屬公司僱員以權益結算的股份基礎付款 | <u>369,216.04</u> |
| 於2019年3月31日 | <u><u>8,768,735.84</u></u> |

27. 股份獎勵計劃

貴公司運營受限制股份獎勵計劃(「計劃」)，以供向為 貴集團業務運營的成功作出貢獻的合資格參與者(「參與者」)提供激勵及獎勵。計劃參與者包括 貴公司董事及高級行政人員。計劃於2019年1月31日(「採納日期」)由董事會採納。根據計劃，合共56,250股受限制股份，相當於 貴公司於2019年3月21日向鑫苑科技當時股東配發股份(作為重組的一部分)時的股本的15%，被獎勵授予參與者，代價總額為人民幣8,400,000元。該代價於受限制股份發行後以現金悉數結付，且受限制股份將根據若干歸屬條件分三期歸屬，於2020年1月1日、2021年1月1日及2022年1月1日分別歸屬2%、18%及80%受限制股份。

截至2019年3月31日止三個月，並無股份歸屬、失效或被沒收，且 貴集團於期內於損益內確認有關計劃之開支約人民幣2,769,000元(2018年：零、2017年：零、2016年：零)。

28. 業務合併

於2018年2月9日， 貴集團自青島城投實業有限公司收購青島鑫苑金光物業發展有限公司(「鑫苑金光」)60%股權。鑫苑金光從事向客戶提供物業管理及相關服務。

附錄一

會計師報告

鑫苑金光於收購日期可識別資產及負債之公允價值如下：

| | 收購時確認之 公允價值 人民幣千元 |
|-------------------|-------------------------|
| 現金及現金等價物 | 4,509 |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | 379 |
| 物業、廠房及設備 | 15 |
| 貿易應付款項 | (229) |
| 應付稅項 | (17) |
| 客戶按金、其他應付款項及應計費用 | <u>(692)</u> |
| 按公允價值計量之可識別資產淨值總額 | 3,965 |
| 非控股權益 | <u>(1,586)</u> |
| | 2,379 |
| 議價收購收益 | <u>(202)</u> |
| 以現金支付 | <u><u>2,177</u></u> |

貴集團就收購事項產生交易成本人民幣23,000元。該等交易成本已支銷，並計入損益內的其他開支。

有關收購一家附屬公司的現金流量分析如下：

| | 人民幣千元 |
|---------------------------|---------------------|
| 現金代價 | (2,177) |
| 已獲取現金及銀行結餘 | <u>4,509</u> |
| 計入投資活動所得現金流量之現金及現金等價物流入淨額 | <u><u>2,332</u></u> |

自收購事項以來，截至2018年12月31日止年度，鑫苑金光為貴集團收益貢獻人民幣2,499,000元，並對合併溢利貢獻人民幣114,000元。

倘合併自2018年1月1日起落實，貴集團合併收益及貴集團年內合併溢利將分別為人民幣2,903,000元及人民幣157,000元。

附錄一

會計師報告

29. 出售一間附屬公司

於2019年3月13日，貴集團轉讓其於河南鑫苑教育科技有限責任公司的全部51%權益予一間同系附屬公司，名義現金代價為人民幣1元。

| | 2019年 人民幣千元 |
|------------------|----------------|
| 已出售資產淨值： | |
| 現金及銀行結餘 | 546 |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | 30 |
| 物業、廠房及設備 | 916 |
| 合約負債 | (376) |
| 客戶按金、其他應付款項及應計費用 | (1,299) |
| 非控股權益 | 90 |
| | <u>93</u> |
| 出售一間附屬公司收益 | <u>93</u> |
| | <u>—</u> |
| 以現金支付 | <u>—*</u> |

* 金額少於人民幣1,000元。

有關出售一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

| | 人民幣千元 |
|-------------------------|--------------|
| 現金代價 | —* |
| 已出售現金及銀行結餘 | <u>(546)</u> |
| 有關出售一間附屬公司之現金及現金等價物流出淨額 | <u>(546)</u> |

* 金額少於人民幣1,000元。

附錄一

會計師報告

30. 合併現金流量表附註

來自融資活動之負債對賬如下：

| | 計息貸款 人民幣千元 | 應付股息 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|-------------|
| 於2016年1月1日 | 353,800 | – | 353,800 |
| 融資現金流量變更 | (372,399) | (18,008) | (390,407) |
| 利息開支 | 18,599 | – | 18,599 |
| 已付股息 | – | 18,008 | 18,008 |
| | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>–</u> |
| 於2016年12月31日 | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>–</u> |

31. 關聯方交易

(a) 名稱及與一名關聯方的關係

最終控股公司為鑫苑地產控股有限公司。

(b) 與關聯方之交易

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 (未經審核) | 2019年 人民幣千元 |
| 物業管理服務費 | | | | | |
| – 最終控股公司所控制的實體 | 3,185 | 4,277 | 12,362 | 3,459 | 3,298 |
| 增值服務費 | | | | | |
| – 最終控股公司所控制的實體 | 4,172 | 3,859 | 12,446 | 1,874 | 2,846 |
| 交付前及諮詢服務費 | | | | | |
| – 最終控股公司所控制的實體 | 36,777 | 41,076 | 45,532 | 7,620 | 14,036 |
| 利息收入 | | | | | |
| – 最終控股公司所控制的實體 | 16,012 | – | – | – | – |

附錄一

會計師報告

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|-------------------|-------------|----------|----------|-------------|----------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2018年 | 2019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 |
| 外包服務成本 | | | | | |
| — 最終控股公司所控制的實體 | (12,078) | (27,169) | (36,704) | (7,063) | (10,619) |
| 其他成本 | | | | | |
| — 最終控股公司所控制的實體 | - | - | (94) | (25) | (3) |
| — 最終控股公司之近親所控制的實體 | (110) | (679) | (26) | - | - |

上述服務費及其他交易之價格乃根據合約方共同協定之條款釐定。

上述相關關聯方交易亦構成聯交所證券上市規則第14A章所定義之關連交易或持續關連交易。

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬(附註9披露之董事薪酬除外)載列如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2018年 | 2019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、津貼及實物福利 | 3,636 | 4,324 | 3,795 | 869 | 901 |
| 酌情花紅 | 2,987 | 2,825 | 3,126 | 184 | 142 |
| 股份基礎付款 | - | - | - | - | 1,015 |
| 退休金計劃供款 | 280 | 251 | 264 | 68 | 65 |
| | <u>6,903</u> | <u>7,400</u> | <u>7,185</u> | <u>1,121</u> | <u>2,123</u> |

附錄一

會計師報告

(d) 與關聯方之結餘

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 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(貿易性質) | | | | |
| — 最終控股公司所控制的實體 | 11,730 | 32,625 | 68,920 | 71,940 |
| 其他應收款項(非貿易性質) | | | | |
| (附註(i)) | | | | |
| — 最終控股公司所控制的實體 | 153 | 884 | 2,599 | 2,533 |
| — 貴公司之一間合營企業 | — | — | — | 2,145 |
| 預付款項(貿易性質) | | | | |
| — 最終控股公司所控制的實體 | — | — | 89,073 | 89,073 |
| 應收關聯方款項總額 | <u>11,883</u> | <u>33,509</u> | <u>160,592</u> | <u>165,691</u> |
| 應付關聯方款項 | | | | |
| 貿易應付款項(貿易性質) | | | | |
| — 最終控股公司所控制的實體 | 2,204 | 4,717 | 2,872 | 3,212 |
| 其他應付款項(非貿易性質) | | | | |
| (附註(ii)) | | | | |
| — 最終控股公司所控制的實體 | 9,375 | 37,921 | 58,978 | 49,202 |
| 合約負債(貿易性質) | | | | |
| — 最終控股公司所控制的實體 | 115 | 551 | 167 | 153 |
| 應付關聯方款項總額 | <u>11,694</u> | <u>43,189</u> | <u>62,017</u> | <u>52,567</u> |

(i) 應收最終控股需公司所控制的實體及 貴公司之一間合營企業之其他應收款項屬無擔保、不計息並需按要求償還。

(ii) 應付最終控股公司所控制的實體之其他應付款項屬無擔保、不計息且需按要求償還。

附錄一

會計師報告

32. 按類別劃分之金融工具

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| <i>按攤銷成本計量之金融資產：</i> | | | | |
| 貿易應收款項 | 42,090 | 78,098 | 125,033 | 141,268 |
| 計入預付款項及其他應收款項之金融資產 | 4,504 | 7,549 | 10,076 | 11,974 |
| 於保本型存款之投資 | 65,000 | – | – | – |
| 現金及現金等價物 | 67,459 | 97,811 | 354,275 | 365,312 |
| | <u>179,053</u> | <u>183,458</u> | <u>489,384</u> | <u>518,554</u> |
| <i>按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產：</i> | | | | |
| 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | <u>102,911</u> | <u>248,250</u> | <u>–</u> | <u>–</u> |
| <i>按攤銷成本計量之金融負債：</i> | | | | |
| 貿易應付款項 | 14,539 | 16,949 | 29,456 | 30,349 |
| 計入其他應付款項及應計費用之金融負債 | 94,980 | 140,682 | 183,495 | 168,604 |
| | <u>109,519</u> | <u>157,631</u> | <u>212,951</u> | <u>198,953</u> |

33. 金融工具之公允價值及公允價值層級

貴集團由首席財務官領導的財務部負責制定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務經理分析金融工具價值的變動情況，並釐定估值所用的主要輸入數據。估值由首席財務官審核並批准。

管理層已評估，現金及現金等價物、於保本型存款之投資、計入預付款項及其他應收款項之金融資產、貿易應收款項、貿易應付款項及計入其他應付款項及應計費用之金融負債之公允價值與其賬面值相若，主要由於該等工具之到期日較短。

就按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產而言，下表闡述有關釐定該等金融資產公允價值之方法(尤其是所用之估值方法及輸入數據)之資料以及按公允價值計量輸入數據之可觀察程度所劃分之公允價值計量層級分類(第一至三級)之資料。

第一級－基於同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級－基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術

第三級－基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

附錄一

會計師報告

| | 2016年 12月31日 人民幣千元 | 2017年 12月31日 人民幣千元 | 2018年 12月31日 人民幣千元 | 2019年 3月31日 人民幣千元 | 公允價值 層級 | 估值方法及 主要輸入數據 | 重大不可觀察 輸入數據 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|------------|--|---------------------|
| 上海／深圳 證券交易所 上市證券 | 102,911 | 122,442 | - | - | 第一級 | 於活躍市場之買入價 報價 | 不適用 |
| 非上市金融產品 (附註) | - | 125,808 | - | - | 第三級 | 貼現現金流量。根據 相關投資組合之預期 適用收益估計未來現 金流，並以反映不同 合作方信貸風險的貼 現率計算。 | 相關投資組合之預期 收益及貼現率 |

附註：非上市金融產品的公允價值計量中所使用之重大不可觀察輸入數據為相關投資組合的預期收益及貼現率。僅預期收益的重大增加(減少)可能會造成公允價值計量大幅增加(降低)。僅貼現率之重大增加(減少)可能會造成公允價值計量大幅降低(增加)。預期收益的變動通常伴隨著使用於貼現率的假設反向變動。除了非上市金融產品的貼現率及預期收益外，概無其他重大不可觀察輸入數據合理反映可能的替代假設，其會顯著改變非上市金融產品的公允價值計量。因此，毋須披露使用替代估值輸入數據的非上市金融產品的公允價值計量的定量敏感性影響。

34. 財務風險管理目標及政策

貴集團主要金融工具包括按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、於保本型存款之投資及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為貴集團業務籌資。貴集團擁有多種直接因營運而產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項、計入預付款項及其他應收款項之金融資產、貿易應付款項及計入其他應付款項及應計費用之金融負債。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及同意管理各類風險的政策，概述如下。

信貸風險

貴集團面臨有關貿易應收款項及其他應收款項、於保本型存款之投資及現金及現金等價物之信貸風險。

貴集團預期並無有關於保本型存款之投資以及現金及現金等價物之重大信貸風險，乃由於彼等大部分存入國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會有該等合作方未履約所產生的任何重大虧損。

由於關聯方具有強大的短期內履行合約現金流量義務的能力，貴集團預期應收關聯方之貿易應收款項及其他應收款項有關之信貸風險為低。因此，就應收關聯方之貿易應收款項及其他應收款項而言，於有關期間確認的減值撥備為零。

貴集團僅與獲認可及信譽良好的第三方交易。集中信貸風險根據客戶／合作方之分析管理。由於 貴集團貿易應收款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，因而並無重大集中信貸風險。此外， 貴集團會持續監察應收款項結餘之情況，因此 貴集團之壞賬風險並不高。最高風險為歷史財務資料附註17及附註18所披露的賬面值。

流動資金風險

流動資金風險即 貴集團因資金短缺而於履行財務責任時將面臨困難的風險。 貴集團面臨的流動資金風險主要產生自金融資產與負債到期的不一致。 貴集團的目標為透過使用備用信貸融資保持為其營運資金需求以及其開發項目涉及的資本開支提供資金的持續性與靈活性之間的平衡。

下表分析於各報告期末 貴集團金融負債之到期狀況，其乃基於合約未貼現付款。所有金額須按要求或於一年內償還。

| | 按要求或1年內 | | | |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易應付款項 | 14,539 | 16,949 | 29,456 | 30,349 |
| 計入其他應付款項及應計費用之金融負債 | 94,980 | 140,682 | 183,495 | 168,604 |
| | <u>109,519</u> | <u>157,631</u> | <u>212,951</u> | <u>198,953</u> |

資本管理

貴集團資本管理的主要目標乃保障 貴集團持續經營的能力，並維持健康的資本比率，以支持其業務及最大化股東價值。

貴集團管理其資本架構，並應對經濟狀況之變動及相關資產之風險特性作出調整。為保持或調整其資本架構， 貴集團或會調整支付予股東之股息、向股東退回資本或發行新股份。於有關期間，資本管理目標、政策或程序並無變動。

貴集團使用資產負債比率監控資本。資產負債比率按債務淨額除以資本界定。債務淨額指貿易應付款項、其他應付款項及應計費用減現金及現金等價物、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及於保本型存款之投資。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年3月31日， 貴集團均無債務淨額。資本指總權益。

35. 資產負債表日後事項

為籌備 貴公司之[編纂]， 貴集團進行重組以使如本文件「歷史及重組」一節「重組」一段所詳述之集團架構合理化。於2019年8月，重組已完成且 貴公司成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。

36. 其後財務報表

貴公司、 貴集團或任何 貴集團現時旗下公司概無就2019年3月31日後的任何期間編製經審核財務報表。