

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此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」的要求擬備，並以本公司董事及聯席保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所的信頭]

[草擬本]

致四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司列位董事、華泰金融控股（香港）有限公司及農銀國際融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司（「貴公司」，前稱「四川嘉寶資產管理集團股份有限公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第I-4至I-[70]頁），此等歷史財務資料包括於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的綜合資產負債表，貴公司於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的資產負債表及截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日各期間（「往績記錄期間」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-[70]頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於[編纂]就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次H股[編纂]而刊發的文件（「文件」）內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準擬備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擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

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

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準擬備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的、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，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準，真實而中肯地反映 貴公司於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的財務狀況和 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的綜合財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

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，此等財務資料包括截至2018年6月30日止六個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準，擬備及列報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，故不能令我們可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。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準擬備。

根據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

在擬備歷史財務資料時，未對第1-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們參考歷史財務資料附註28，該附註包含 貴公司就往績記錄期間支付股息的相關資料。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

[編纂]

I 貴集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

貴集團往績記錄期間的綜合財務報表是歷史財務資料的基礎，由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計（「相關財務報表」）。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，所有數值均約整至最接近千位（「人民幣千元」）。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		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)	
收入.....	6	658,222	923,298	1,464,458	587,700	933,263
銷售成本.....	6, 8	(445,100)	(587,437)	(977,688)	(398,113)	(617,026)
毛利.....		213,122	335,861	486,770	189,587	316,237
銷售及營銷開支.....	8	(7,459)	(4,514)	(3,760)	(2,305)	(2,104)
行政開支.....	8	(86,585)	(127,631)	(128,083)	(79,531)	(85,717)
金融資產之減值虧損淨額.....	3.1.1	(4,006)	(8,752)	(16,563)	(10,130)	(8,608)
其他收入.....	7	3,978	2,791	5,348	2,035	3,929
其他收益／(虧損)－淨額.....	10	2,055	22,777	10,494	9,623	(666)
經營利潤.....		121,105	220,532	354,206	109,279	223,071
融資成本.....		(354)	(335)	(339)	(167)	(158)
除所得稅前利潤.....		120,751	220,197	353,867	109,112	222,913
所得稅開支.....	12	(19,380)	(34,842)	(56,977)	(19,300)	(36,117)
年／期內利潤及全面收益總額..		101,371	185,355	296,890	89,812	186,796
下列各方應佔利潤及						
全面收益總額：						
－ 貴公司擁有人.....		100,898	184,354	289,347	87,796	179,878
－ 非控股權益.....		473	1,001	7,543	2,016	6,918
		101,371	185,355	296,890	89,812	186,796
每股盈利						
(每股以人民幣元列示)						
－ 每股基本及攤薄盈利.....	13	0.83	1.46	2.30	0.70	1.40

附錄一

會計師報告

綜合資產負債表

	附註	於12月31日			於6月30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
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備.....	14	14,037	15,787	18,548	16,633
投資物業.....	15	30,462	30,757	32,687	32,680
商譽.....	16	68,697	125,050	183,968	183,968
其他無形資產.....	16	36,019	76,877	114,845	114,010
遞延所得稅資產.....	26	2,654	4,873	10,565	13,561
		<u>151,869</u>	<u>253,344</u>	<u>360,613</u>	<u>360,852</u>
流動資產					
存貨.....		2,366	4,919	5,985	7,217
貿易及其他應收款項.....	19	144,453	375,853	596,480	714,554
按公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產.....	20	201,321	234,152	—	—
現金及現金等價物.....	21	199,524	189,881	307,136	189,009
		<u>547,664</u>	<u>804,805</u>	<u>909,601</u>	<u>910,780</u>
資產總值		<u>699,533</u>	<u>1,058,149</u>	<u>1,270,214</u>	<u>1,271,632</u>
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
股本.....	22	88,044	88,044	128,748	128,748
其他儲備.....	24	82,433	94,987	125,074	153,015
保留盈利.....	24	89,111	242,422	182,877	130,943
		<u>259,588</u>	<u>425,453</u>	<u>436,699</u>	<u>412,706</u>
非控股權益.....		354	8,850	29,964	29,423
權益總額		<u>259,942</u>	<u>434,303</u>	<u>466,663</u>	<u>442,129</u>
負債					
非流動負債					
遞延所得稅負債.....	26	7,206	16,457	22,462	21,154
租賃負債.....	27	6,415	5,338	4,278	3,674
		<u>13,621</u>	<u>21,795</u>	<u>26,740</u>	<u>24,828</u>
流動負債					
合約負債.....	6	137,110	164,128	230,527	278,391
貿易及其他應付款項.....	25	266,172	399,047	481,055	477,563
租賃負債.....	27	682	1,510	2,271	2,322
按公允價值計量且其變動 計入損益的金融負債.....	31(a)	4,483	—	—	—
即期所得稅負債.....		17,523	37,366	62,958	46,399
		<u>425,970</u>	<u>602,051</u>	<u>776,811</u>	<u>804,675</u>
負債總額		<u>439,591</u>	<u>623,846</u>	<u>803,551</u>	<u>829,503</u>
權益及負債總額		<u>699,533</u>	<u>1,058,149</u>	<u>1,270,214</u>	<u>1,271,632</u>

附錄一

會計師報告

貴公司資產負債表

	附註	於12月31日			於6月30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
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備.....		13,246	13,558	13,624	12,021
投資物業.....	15	30,462	30,757	32,687	32,680
其他無形資產.....		8,734	14,871	22,555	28,205
遞延所得稅資產.....		2,300	3,286	4,679	6,837
投資附屬公司.....	11	106,183	187,970	271,373	273,584
		<u>160,925</u>	<u>250,442</u>	<u>344,918</u>	<u>353,327</u>
流動資產					
存貨.....		1,420	4,508	4,603	6,061
貿易及其他應收款項.....	19	121,920	284,049	386,413	440,634
按公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產.....	20	201,321	234,152	—	—
現金及現金等價物.....		173,315	122,512	189,200	120,422
		<u>497,976</u>	<u>645,221</u>	<u>580,216</u>	<u>567,117</u>
資產總值		<u>658,901</u>	<u>895,663</u>	<u>925,134</u>	<u>920,444</u>
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
股本.....	22	88,044	88,044	128,748	128,748
其他儲備.....	24	53,957	66,511	93,960	121,901
保留盈利.....	24	100,200	194,674	151,294	87,506
權益總額		<u>242,201</u>	<u>349,229</u>	<u>374,002</u>	<u>338,155</u>
負債					
非流動負債					
遞延所得稅負債.....		3,119	3,347	3,771	3,768
租賃負債.....	27	6,415	5,135	3,503	2,659
		<u>9,534</u>	<u>8,482</u>	<u>7,274</u>	<u>6,427</u>
流動負債					
合約負債.....		107,894	119,035	135,672	161,622
貿易及其他應付款項.....	25	280,094	395,422	367,675	387,288
租賃負債.....	27	682	1,340	1,895	1,804
按公允價值計量且其變動 計入損益的金融負債.....	31(a)	4,483	—	—	—
即期所得稅負債.....		14,013	22,155	38,616	25,148
		<u>407,166</u>	<u>537,952</u>	<u>543,858</u>	<u>575,862</u>
負債總額		<u>416,700</u>	<u>546,434</u>	<u>551,132</u>	<u>582,289</u>
權益及負債總額		<u>658,901</u>	<u>895,663</u>	<u>925,134</u>	<u>920,444</u>

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益	權益總額
		股本	其他儲備	保留盈利	總計		
		人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元		
於2016年1月1日的結餘.....		21,161	102,181	1,030	124,372	(119)	124,253
全面收益							
年內利潤.....		—	—	100,898	100,898	473	101,371
與 貴公司擁有人進行的交易							
自其他儲備轉撥至股本.....	22(a)	63,483	(63,483)	—	—	—	—
發行股份並於全國中小企業股份 轉讓系統(「全國中小企業股份 轉讓系統」)上市.....	22(b)	3,400	35,700	—	39,100	—	39,100
向 貴公司股東宣派股息.....	28	—	—	(4,782)	(4,782)	—	(4,782)
撥入法定儲備.....	24(a)	—	8,035	(8,035)	—	—	—
於2016年12月31日的結餘.....		88,044	82,433	89,111	259,588	354	259,942
於2017年1月1日的結餘.....		88,044	82,433	89,111	259,588	354	259,942
全面收益							
年內利潤.....		—	—	184,354	184,354	1,001	185,355
與 貴公司擁有人進行的交易							
收購附屬公司.....	31(b)	—	—	—	—	7,495	7,495
向 貴公司股東宣派股息.....	28	—	—	(18,489)	(18,489)	—	(18,489)
撥入法定儲備.....	24(a)	—	12,554	(12,554)	—	—	—
於2017年12月31日的結餘.....		88,044	94,987	242,422	425,453	8,850	434,303

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表（續）

	附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本	其他儲備	保留盈利	總計		
		人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元		
於2018年1月1日的結餘.....		88,044	94,987	242,422	425,453	8,850	434,303
全面收益							
年內利潤.....		—	—	289,347	289,347	7,543	296,890
與 貴公司擁有人進行的交易							
自其他儲備轉撥至股本.....	22(c)	35,218	(35,218)	—	—	—	—
與股份激勵計劃有關的注資.....	22(d)	5,486	29,407	—	34,893	—	34,893
不會導致控制權變動之							
附屬公司所有者權益變動.....	32	—	2,638	—	2,638	1,887	4,525
收購附屬公司.....	31(c)	—	—	—	—	13,814	13,814
向 貴公司股東宣派股息.....	28	—	—	(319,345)	(319,345)	—	(319,345)
向非控股權益宣派股息.....		—	—	—	—	(2,130)	(2,130)
僱員以股份為基礎的付款計劃							
— 僱員服務價值.....	23	—	3,713	—	3,713	—	3,713
撥入法定儲備.....	24(a)	—	29,547	(29,547)	—	—	—
於2018年12月31日的結餘.....		128,748	125,074	182,877	436,699	29,964	466,663
於2019年1月1日的結餘.....		128,748	125,074	182,877	436,699	29,964	466,663
全面收益							
期內利潤.....		—	—	179,878	179,878	6,918	186,796
與 貴公司擁有人進行的交易							
附屬公司非控股股東出資.....		—	—	—	—	1,055	1,055
向 貴公司股東宣派股息.....	28	—	—	(215,010)	(215,010)	—	(215,010)
向非控股權益宣派股息.....		—	—	—	—	(8,514)	(8,514)
僱員以股份為基礎的付款計劃							
— 僱員服務價值.....	23	—	11,139	—	11,139	—	11,139
撥入法定儲備.....	24(a)	—	16,802	(16,802)	—	—	—
於2019年6月30日的結餘.....		128,748	153,015	130,943	412,706	29,423	442,129

附錄一

會計師報告

	附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益	權益總額
		股本	其他儲備	保留盈利	總計		
		人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元		
(未經審核)							
於2018年1月1日的結餘.....		88,044	94,987	242,422	425,453	8,850	434,303
全面收益							
期內利潤.....		—	—	87,796	87,796	2,016	89,812
與 貴公司擁有人進行的交易							
自其他儲備轉撥至股本.....	22(c)	35,218	(35,218)	—	—	—	—
收購附屬公司.....	31(c)	—	—	—	—	13,814	13,814
向 貴公司股東宣派股息.....	28	—	—	(36,098)	(36,098)	—	(36,098)
撥入法定儲備.....	24(a)	—	6,118	(6,118)	—	—	—
於2018年6月30日的結餘.....		123,262	65,887	288,002	477,151	24,680	501,831

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		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
經營活動現金流量						
經營所得現金	29	216,035	131,008	286,190	72,595	185,492
已付所得稅		(10,925)	(24,435)	(38,565)	(37,337)	(56,980)
經營活動所得現金淨額		205,110	106,573	247,625	35,258	128,512
投資活動現金流量						
購買物業、廠房及設備	14	(3,645)	(4,375)	(6,659)	(3,419)	(810)
購買其他無形資產	16	(8,461)	(7,554)	(9,621)	(3,658)	(7,035)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,270	597	161	72	61
收購按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	18(a)	(200,000)	(230,000)	(250,000)	(50,000)	—
出售按公允價值計量且其變動計入損益及投資收入的金融資產所得款項	18(a)	—	212,362	492,646	80,691	—
出售按公允價值計量且其變動計入損益及投資收入的金融負債所得款項	18(a)	—	5,000	—	—	—
收購附屬公司(扣除所收購的現金及現金等價物)	31	(57,735)	(72,509)	(55,061)	(28,714)	—
結算往年完成收購附屬公司的應付代價		—	—	—	—	(7,380)
投資活動(所用)/所得現金淨額		(268,571)	(96,479)	171,466	(5,028)	(15,164)
融資活動現金流量						
發行股份並於全國中小企業股份轉讓系統上市	22(b)	39,100	—	—	—	—
擁有人注資	22(d)	—	—	34,893	—	—
附屬公司非控股權益注資		—	—	—	—	1,055
償還借款		—	—	(9,000)	—	—
已付利息		—	—	(24)	—	—
已付[編纂]開支		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
派付予股東的股息	28	(4,782)	(18,489)	(319,298)	(36,098)	(214,966)
與非控股權益的交易	32	—	—	4,525	—	—
租賃付款的本金部分及利息部分		(868)	(1,248)	(2,203)	(1,022)	(1,318)
融資活動所得/(所用)現金淨額		33,450	(19,737)	(301,836)	(37,120)	(231,475)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額						
年/期初的現金及現金等價物		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
年/期末的現金及現金等價物		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

II 歷史財務資料附註

1 一般資料

四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司（「貴公司」，前稱「四川嘉寶資產管理集團股份有限公司」）於2000年12月7日在中華人民共和國（「中國」）成立為一家有限責任公司。貴公司的註冊辦事處地址為中國四川省成都市武侯區一環路南三段22號。

貴公司及其附屬公司（「貴集團」）主要從事在中國提供物業管理服務及相關增值服務（「**編纂**業務」）。

貴公司的母公司四川藍光和駿實業有限公司（「藍光和駿」）為一家於中國成立的投資公司。貴公司的中間控股公司為四川藍光發展股份有限公司（「藍光發展」），其股份於上海證券交易所有限公司上市。最終控股公司藍光投資控股集團有限公司（「藍光投資」）為一家於四川省註冊成立的投資控股有限責任公司。

於2015年6月22日，貴公司自成都嘉裕企業管理中心（有限合夥）（「嘉裕有限合夥」）收到注資現金人民幣5,653,000元。人民幣1,161,100元乃入賬為實繳資本。藍光和駿向貴公司額外注資人民幣45,000,000元。完成注資後，藍光和駿及嘉裕有限合夥分別持有貴公司94.513%及5.487%的股權。

於2015年8月17日，貴公司由有限責任公司改制為股份有限公司。經參考貴公司於2015年6月30日的資產淨值，貴公司按每股面值人民幣1元向股東發行21,161,000股股份。

於2015年12月17日，貴公司的股份於全國中小企業股份轉讓系統上市。於2016年10月10日，貴公司透過全國中小企業股份轉讓系統按代價人民幣39,100,000元向若干金融機構發行3,400,000股普通股。

於2018年6月6日，考慮到貴公司業務發展及長遠戰略規劃，藍光發展宣佈其日期為2018年6月4日的股東大會已就將貴公司從全國中小企業股份轉讓系統退市達成一致決定。於2018年7月26日，貴公司股份從全國中小企業股份轉讓系統退市。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。

2 主要會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度或期間內已貫徹採納。

2.1 編製基準

歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料乃按歷史成本法編製，並經重估投資物業及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債作出調整。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用貴集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜程度的範疇或相關假設及估計對歷史財務資料屬重要的範疇於附註4披露。

於2019年1月1日開始的財政年度強制實行的所有有效準則、準則的修訂本及詮釋均獲貴集團於往績記錄期間追溯及貫徹採納。

2.1.1 會計政策及披露的變動

- (i) 直至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下於往績記錄期間尚未生效且貴集團亦無提前採納的新訂準則及現有準則之修訂本：

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 (修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業的資產出售 或投入	待確定

附錄一

會計師報告

貴公司董事認為上述已頒佈新訂及經修訂準則及現有準則的修訂及詮釋預期不會對 貴集團產生任何重大影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合賬目

附屬公司為 貴集團對其有控制權的實體（包括結構性實體）。若 貴集團面對或享有參與有關實體業務所得的可變回報的風險或權利，並能透過其對該實體的權力影響該等回報，即屬 貴集團控制該實體。附屬公司自其控制權轉移到 貴集團當日起綜合入賬，並自控制權終止當日起不再綜合入賬。

(a) 非共同控制下的業務合併

貴集團採用收購法將非共同控制下的業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓代價為所轉讓的資產、對被收購方先前擁有人所產生的負債及 貴集團所發行股本權益的公允價值。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，初步以收購日期的公允價值計量。

貴集團按逐項收購基準確認於被收購方的任何非控股權益。於被收購方的非控股權益為現有所有權權益，授權持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值，可按公允價值或現時所有權權益按比例分佔被收購方可識別淨資產之已確認金額計量。除非香港財務報告準則規定其他計量方法，否則所有其他非控股權益的部分按其收購日期公允價值計量。

或有代價分類為金融資產或金融負債。分類為金融資產或負債的金額其後將重新計量至公允價值，而公允價值變動於損益中確認。

(b) 不改變控制權的情況下附屬公司所有者權益的變動

不失去控制權的情況下與非控股權益的交易按權益交易入賬，即作為以擁有人身份與附屬公司擁有人的交易。任何已付代價的公允價值與附屬公司淨資產賬面值中相關已購得股份之間的差額於權益入賬。出售非控股權益時的收益或虧損亦於權益內入賬。

2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由 貴公司按已收及應收股息列賬。

倘自附屬公司投資中收取之股息超出宣派股息期間附屬公司全面收益總額，或獨立財務報表之投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司資產淨值（包括商譽）之賬面值，則須對附屬公司之投資進行減值測試。

2.3 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者（「首席經營決策者」）被認為執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.4 外幣換算

(a) 功能貨幣及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目均以實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以 貴公司的功能貨幣及 貴集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率或項目重新計量時之估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的匯兌收益及虧損及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌收益及虧損於綜合全面收益表中的「其他收益—淨額」內確認。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購相關項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入貴集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產（如適當）。重置部分的賬面值被終止確認。所有其他維修和保養在其發生的財政期間內計入損益表。

折舊於估計可使用年期（或倘有租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備，則按較短租期）使用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

— 汽車	5至8年
— 辦公設備	5年
— 機器	10至15年
— 租賃物業裝修	3至10年
— 使用權資產	2至6年

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

在建工程按興建物業、廠房及設備的直接成本減去減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程竣工並準備投入使用时，會重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表內「其他收益—淨額」確認。

2.6 投資物業

投資物業（主要為零售單位及停車場），用於賺取租金及資本增值。

投資物業初步按成本（包括相關交易成本及適用的借貸成本）計量。初步確認後，投資物業按其公允價值計量。投資物業公允價值的變動計入損益。

2.7 無形資產

(a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，指所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公允價值超出已收購可識別淨資產之公允價值之差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面價值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本的較高者。任何減值實時確認為開支，且其後不會撥回。

(b) 商標

個別取得的商標按歷史成本計量。有固定使用年期的商標，其後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷於10年的估計可使用年期使用直線法分攤商標成本計算。

(c) 客戶關係

於業務合併中取得的客戶關係按收購日期公允價值確認。合約客戶關係具有固定使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於客戶關係的100至102個月的估計年期使用直線法計算。

(d) 計算機軟件

購入的計算機軟件程序根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。有關成本按其估計可使用年期（2至10年）攤銷。

設計及測試由 貴集團控制的可識別的獨特軟件產品（如應用程序）直接產生的研發成本於滿足下列標準時確認為無形資產：

- 完成軟件產品以使其可供使用，在技術上是可行的；
- 管理層有意完成並使用軟件產品；
- 具備使用軟件產品的能力；
- 可說明軟件產品將如何產生未來經濟利益；
- 完成軟件產品研發及使用軟件產品所需的技術、財務及其他資源均充足可用；及
- 軟件產品於研發期間所產生的開支能可靠計量。

可資本化為軟件產品一部分的直接產生成本包括軟件開發僱員成本及適當比例的相關費用。

未滿足該等標準的其他開發開支於產生時確認為開支。過往確認為開支的開發成本不會於隨後期間確認為資產。

2.8 非金融資產減值

可使用年期不明確的商譽或尚未能使用的無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。須攤銷之資產須於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量（現金產生單位）的最低水平歸類。出現減值的非金融資產（商譽除外）會於各報告日期檢討其減值撥回之可能性。

2.9 金融資產

2.9.1 分類

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 後續以公允價值計量（不論計入其他全面收益或計入損益）的金融資產；及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的商業模式以及現金流量的合約條款。

對於以公允價值計量的資產，其收益和虧損計入損益或其他全面收益。就債務工具的投資而言，其變動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，其變動計入何處取決於 貴集團在進行初始確認時是否作出了將股權投資按公允價值計量且其變動計入其他全面收益入賬的不可撤銷選擇。

當且僅當管理該等資產的商業模式發生變動時， 貴集團才會對債務投資進行重新分類。

2.9.2 確認及計量

於初始確認時， 貴集團按公允價值加上（若並非為按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）直接歸屬於購買金融資產的交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益內列作開支。

債務工具

債務工具的后續計量取決於 貴集團管理該項資產的商業模式及該項資產的現金流量特點。 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：為收取合約現金流量而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產以攤銷成本計量。後續以攤銷成本計量且不處於對沖關係的債務投資的損益，於資產被終止確認或減值時在綜合全面收益表中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收益。

- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益：以收取合約現金流量及出售該金融資產為目的而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產，按公允價值計量且其變動計入其他全面收益。除於損益中確認減值盈虧、利息收入及匯兌收益及虧損外，賬面值變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，過往於其他全面收益中確認的累計收益或虧損從權益重新分類至損益，並於其他收益／（虧損）中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收益。匯兌收益及虧損以其他收益／（虧損）列示，減值開支於損益表中單獨列示。
- 按公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤銷成本計量的資產或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益。後續按公允價值計量且其變動計入損益且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或虧損於損益中確認，並於其產生期間內以淨額列示於「其他收益—淨額」。

2.9.3 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時確認資產和結算負債時，金融資產與負債可相互抵銷，並於綜合資產負債表列報其淨額。法定強制性權利須不依賴於未來事件，且於一般業務過程中及倘公司或對手方出現違約、清算或破產時，須強制執行。

2.10 金融資產減值

貴集團以預期為基礎，評估其以攤銷成本計量的資產的預期信貸虧損。採用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註3詳述 貴集團如何確定信貸風險是否顯著增加。

預期信貸虧損是對金融資產預期存續期內信貸虧損（即所有現金缺口的現值）的概率加權估計。

就貿易應收款項而言，貴集團採用香港財務報告準則第9號准可的簡化方法，該準則規定預期存續期虧損須於資產初始確認時予以確認。撥備根據過往於具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項預期存續期內觀察到的違約率釐定，並根據前瞻性估計進行調整。於各報告日期對過往觀察到的違約率進行更新，並對前瞻性估計的變動進行分析。

自第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項減值按12個月內的預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，取決於自初始確認起信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認起應收款項的信貸風險出現顯著增加，則減值按存續期預期信貸虧損計量。

2.11 存貨

存貨按成本及可變現淨值中的較低者列賬。存貨成本按個別認定法計算其各自的成本。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用的可變銷售開支。

2.12 貿易應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就銷售商品或提供服務應收客戶之款項。倘貿易及其他應收款項預計可於一年或以內收回，則該等款項被劃分為流動資產。倘非如此，則呈列為非流動資產。

貿易應收款項最初按無條件代價金額確認，但包含重大融資成分的貿易應收款項則按公允價值確認。貴集團持有貿易應收款項旨在收取合約現金流量，因此隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關 貴集團貿易應收款項記賬的進一步資料請參閱附註19，有關 貴集團減值政策的描述請參閱附註3.1.1。

2.13 現金及現金等價物

就於現金流量表內呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金及存入金融機構的活期存款。

2.14 股本

普通股被分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的增量成本在權益中列為所得款項的減少（扣除稅項）。

2.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為在日常業務過程中自供應商購買商品或服務而應承擔的付款義務。倘貿易應付款項於12個月或以內支付，則分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項最初按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.16 借款

借款最初以公允價值扣除所產生的交易成本確認，其後按攤銷成本計量。所得款項（扣除交易成本）與贖回金額的任何差額採用實際利率法於借款期間在損益中確認。倘很可能會提取部分或全部貸款融通，則設立貸款融通時已支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延至提取發生為止。倘無證據顯示很可能會提取部分或全部貸款融通，則該費用資本化為流動資金服務的預付款，並於有關融通期間攤銷。

當合約訂明的義務解除、取消或屆滿時，借款從資產負債表中移除。已終止或轉讓予另一方的金融負債之賬面值與已支付之代價（包括任何已轉讓的非現金資產或所承擔的負債）之間的差額，於損益中確認為其他收入或融資成本。

倘金融負債的條款經重新商榷，且實體向債權人發行權益工具以終止全部或部分負債（債轉股），則收益或虧損於損益中確認，該等損益按金融負債的賬面值與所發行之權益工具的公允價值之間的差額計量。

除非 貴集團具有無條件權利將負債清償日期延後至報告期結束後至少12個月，否則借款將被分類為流動負債。

2.17 借款成本

所有借款成本於產生期間在綜合全面收益表內確認。

2.18 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。除與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目相關者外，其餘稅項均於綜合全面收益表內確認為「所得稅開支」。在上述例外情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據 貴公司的附屬公司營運及產生應課稅收入所在的國家於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值的暫時差額確認。然而，倘遞延稅項負債於首次確認商譽時產生，則不予確認。倘遞延所得稅於交易（業務合併除外）首次確認資產或負債時產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質已制定並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時應用的稅率（及法例）釐定。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差額可因此得以使用，則確認遞延所得稅資產。

外部基準差異

遞延所得稅負債就於附屬公司的投資所產生應課稅暫時差額作出撥備，惟倘就遞延所得稅負債而言暫時差額的撥回時間可由 貴集團控制，且暫時差額在可預見未來可能不會撥回時，則不作出撥備。

遞延所得稅資產就於附屬公司之投資所產生的可扣減暫時差額確認，但只限於暫時差額很可能在將來撥回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差額。

(c) 抵銷

倘出現可依法執行的權利以將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機構對有意按淨值基準結清結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則抵銷遞延所得稅資產及負債。

2.19 僱員福利

(a) 退休金責任

貴集團僅運作定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，貴集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與貴集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與各種政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。貴集團與上述基金有關的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

(c) 離職福利

貴集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。貴集團於以下日期（以較早者為準）確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b) 實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末後逾12個月到期應付的福利將折算至現值。

(d) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。已就僱員截至資產負債表日期所提供服務而產生的估計年假負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於僱員放假時方予確認。

2.20 以股份為基礎的付款

以股份為基礎的薪酬福利通過僱員股份激勵計劃向僱員提供。與該計劃相關的資料載於附註23。

股份激勵計劃

以權益結算以股份為基礎的付款交易為以股份為基礎的付款安排，在該付款安排中，貴集團接收貨物或服務作為其自身權益工具的代價。貴集團可能接收貨物或服務，但無義務與供應商結算該交易，因為結算將由一名股東或另一集團實體作出，則該交易亦屬於以權益結算以股份為基礎的付款交易。

就以權益結算以股份為基礎的付款交易而言，已授出的權益工具之公允價值確認為僱員福利開支，並對權益作出相應增加。

將支銷的總金額乃經參考已授出的購股權之公允價值後釐定：

- 包括任何市場表現條件（例如實體的股價），
- 不包括任何服務或非市場表現歸屬條件（例如盈利能力、銷售增長目標及實體僱員於特定時期內留任）的影響，及
- 包括任何非歸屬條件（例如規定僱員於特定時期內儲蓄或持有股份）的影響。

非市場表現及服務條件計入有預期可歸屬的權益工具數目計算中。費用的總金額在歸屬期間內確認，歸屬期間指符合所有特定歸屬條件的期間。

於各期末，實體根據非市場歸屬及服務條件修訂其對預期可歸屬購股權數目的估計。實體在損益確認對原始估計修訂（如有）的影響，並對權益作出相應調整。

2.21 撥備

為法律申索、服務保證及履行義務所作之撥備於下列情況下確認：貴集團因過往事件負有當前之法律或推定責任，且可能須資源外流以償付責任，並能可靠估計該金額。未來經營虧損不作撥備確認。

倘出現多項類似責任，則履行該責任導致資源外流的可能性，須對類別內的全部責任作出整體考慮而予以釐定。即使就同一類別內任何一項責任出現資源外流的可能性很低，亦須作出撥備確認。

撥備於報告期末按管理層對償付當前責任所需開支的最佳估計之現值計量。用於釐定現值的貼現率為稅前比率，其反映了當前市場對貨幣的時間價值及負債的特有風險之評估。隨時間推移而增加之撥備被確認為利息開支。

2.22 收入確認

貴集團提供物業管理服務、諮詢服務、社區增值服務及貨物銷售。由於 貴集團履約時客戶同時收到並消費 貴集團履約提供的利益，提供服務所得收入於提供服務的會計期間內確認。

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 貴集團有權收款且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言， 貴集團作為委託人有權按已收或應收的物業管理服務費之價值確認收入。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言， 貴集團作為業主之代理人有權按物業已收或應收的物業管理費之預定百分比或金額確認收入。

諮詢服務主要包括向物業開發商或其他物業管理公司提供的諮詢服務，以及於交付前階段向物業開發商提供的保潔、綠化及維修保養服務。 貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

就社區增值服務（包括生活服務、住宅房屋經紀、商業物業管理及經營以及廣告）而言，收入於提供相關的社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

就貨物銷售而言， 貴集團在線及於社區內向 貴集團在管物業的業主和住戶銷售商品。貨物銷售於 貴集團向客戶交付貨物時確認。

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

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

合約資產為 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。

倘客戶支付代價或 貴集團有權獲取無條件的代價款項，則於 貴集團向客戶轉讓服務之前， 貴集團會於收取付款時或記錄應收款項時（以較早者為準）將合約呈列為合約負債。合約負債為 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。

獲得合約所產生的增量成本（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。倘攤銷期間少於12個月，則 貴集團採用可行權宜方法，將取得合同發生的增量成本即時確認為開支。

2.23 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例確認。

2.24 租賃

貴集團租賃若干物業。租賃合約通常按固定期限為期1至6年作出，但有延期選擇權。租賃條款按單獨基準磋商及包含各種不同條款及條件。租賃協議並不施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供貴集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租期（以較短者為準）以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 採購權的行使價格（倘承租人合理地確定行使該權利），及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映承租人行使權利終止租賃）

租賃付款採用租賃所隱含的利率（倘該利率可以釐定），或貴集團的增量借款利率予以貼現。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

與短期租賃相關的支付以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃。

2.25 股息分派

派發予貴公司股東之股息，於貴公司股東或董事批准（如適當）股息之期間內在貴集團及貴公司財務報表中確認為負債。

2.26 政府補貼

倘有合理保證將獲政府補貼且貴集團將遵循所有附帶條件，則政府補貼以其公允價值確認。

與成本相關的政府補貼將予遞延並於必要期間在綜合全面收益表內確認，以將該等補貼與其擬補償之成本相匹配。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團的業務使貴集團面對不同財務風險：信貸風險及流動性風險。貴集團之整體風險管理計劃著重金融市場不可預見之情況，並力求盡量降低對貴集團財務表現之潛在不利影響。

3.1.1 信貸風險

貴集團面臨與貿易及其他應收款項、銀行現金存款及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面值為貴集團面臨的金融資產的最高信貸風險。

貴集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險，因為該等存款基本上存入國有銀行以及其他大中型上市銀行。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

附錄一

會計師報告

對於貿易及其他應收款項而言，貴集團管理層訂有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，貴集團檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就這一點而言，貴公司董事認為貴集團之信貸風險大幅降低。

貴集團預期並無與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的重大信貸風險，因為貴集團委託商業銀行及信託公司進行投資。該等委託要求彼等投資於市場信用等級高、流動性強且回報穩定的理財產品。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

貴集團於資產初始確認時考慮壞賬的可能性，並於各資產存續的報告期間評估信貸風險是否顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，貴集團將報告日期資產發生壞賬的風險與初始確認日期發生壞賬的風險進行比較，同時亦考慮可獲取的公開且合理的前瞻信息。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的業務、財務或經濟狀況中的重大不利變化，而該等變化預期會導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 個人業主或借款人的經營業績實際發生或者預期發生重大變化
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括貴集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化。

(i) 貴集團預期信貸虧損模型基於的假設總結如下：

類別	集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險很低且有能力產生合約要求的現金流量	未來12個月的預計虧損。對於預期存續期在12個月之內的資產，預計虧損基於預期存續期計量
關注	信貸風險顯著增加的貿易應收款項；倘利息及／或本金還款逾期90天，則推定信貸風險將顯著增加	預期存續期內的虧損
不良	利息及／或本金還款逾期365天	預期存續期內的虧損

貴集團通過及時地就預期信貸虧損適當計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期的信貸虧損率時，貴集團會考慮各類應收款項的歷史虧損率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

(ii) 貿易及其他應收款項（不包括預付款項）

貴集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就貿易應收款項採用存續期預期虧損撥備。貴集團使用附註(i)所述預期信貸虧損模型釐定其他應收款項（不包括預付款項）之預期虧損撥備。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團評定，自初始確認以來，其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，貴集團使用12個月的預期信貸虧損模型評估其他應收款項的信貸虧損。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團評定，經考慮關聯方良好的財務狀況及過往信用，應收關聯方的貿易應收款項的預期虧損率不大。因此，於往續記錄期間並無確認應收關聯方的貿易應收款項的虧損準備撥備。

附錄一

會計師報告

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，應收第三方之貿易應收款項及其他應收款項的虧損準備撥備釐定如下。下文的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	1年以下	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
貿易應收款項 (不包括來自關聯方的貿易應收款項)						
於2016年12月31日						
預期虧損率.....	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值 (人民幣千元).....	63,179	12,574	5,646	2,664	2,177	86,240
虧損準備撥備 (人民幣千元) ...	<u>3,159</u>	<u>1,257</u>	<u>1,129</u>	<u>1,066</u>	<u>2,177</u>	<u>8,788</u>
於2017年12月31日						
預期虧損率.....	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值 (人民幣千元).....	154,757	18,830	6,870	5,070	3,474	189,001
虧損準備撥備 (人民幣千元) ...	<u>7,737</u>	<u>1,883</u>	<u>1,374</u>	<u>2,028</u>	<u>3,474</u>	<u>16,496</u>
於2018年12月31日						
預期虧損率.....	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值 (人民幣千元).....	280,763	61,885	13,324	5,073	6,164	367,209
虧損準備撥備 (人民幣千元) ...	<u>14,038</u>	<u>6,189</u>	<u>2,665</u>	<u>2,029</u>	<u>6,164</u>	<u>31,085</u>
於2019年6月30日						
預期虧損率.....	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值 (人民幣千元).....	455,723	56,680	16,352	4,873	4,393	538,021
虧損準備撥備 (人民幣千元) ...	<u>22,786</u>	<u>5,668</u>	<u>3,270</u>	<u>1,949</u>	<u>4,393</u>	<u>38,066</u>
	1年以下	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
其他應收款項 (不包括預付款項)						
於2016年12月31日						
預期虧損率.....	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值 (人民幣千元).....	12,314	966	213	6	5,554	19,053
虧損準備撥備 (人民幣千元) ...	<u>616</u>	<u>97</u>	<u>43</u>	<u>2</u>	<u>5,554</u>	<u>6,312</u>
於2017年12月31日						
預期虧損率.....	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值 (人民幣千元).....	23,002	2,820	771	475	5,580	32,648
虧損準備撥備 (人民幣千元) ...	<u>1,150</u>	<u>282</u>	<u>154</u>	<u>190</u>	<u>5,580</u>	<u>7,356</u>
於2018年12月31日						
預期虧損率.....	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值 (人民幣千元).....	37,374	3,327	1,137	1,548	6,282	49,668
虧損準備撥備 (人民幣千元) ...	<u>1,869</u>	<u>333</u>	<u>227</u>	<u>619</u>	<u>6,282</u>	<u>9,330</u>
於2019年6月30日						
預期虧損率.....	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值 (人民幣千元).....	56,810	6,672	2,450	1,607	6,316	73,855
虧損準備撥備 (人民幣千元) ...	<u>2,841</u>	<u>667</u>	<u>490</u>	<u>643</u>	<u>6,316</u>	<u>10,957</u>

附錄一

會計師報告

貴集團根據將產生的預期信貸虧損的評估（包括評估過往收款率及適時的前瞻性調整）對貿易及其他應收款項（不包括預付款項）的虧損準備作出評估。

於整個往績記錄期間，應收第三方的貿易及其他應收款項（不包括預付款項）的預期信貸虧損率維持穩定，原因如下：

- 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，應收第三方的貿易應收款項主要為應收個人業主的物業管理費，該等業主為藍光投資及其附屬公司所開發物業（「藍光物業」）的擁有人。於整個往績記錄期間，應收藍光物業擁有人的貿易應收款項的歷史虧損率維持穩定；
- 管理層在對新近取得的第三方開發物業進行收款時一致應用相同的政策及程序，從而改善貿易應收款項的收款率及虧損率，使其與 貴集團收款率及虧損率之間的差距縮小；
- 其他應收款項主要為應收訂金及向僱員的墊款，其信貸風險於整個往績記錄期間維持穩定；
- 於往績記錄期間，管理層對未來經濟環境及違約風險的預期維持穩定。

董事認為，於整個往績記錄期間，就預期信貸虧損率的評估已考慮有關貿易及其他應收款項收款的行業特征因素。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貿易及其他應收款項（不包括預付款項）的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括來自 關聯方的貿易 應收款項)	其他應收 款項(不包括 預付款項及 其他應收 關聯方款項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日.....	5,031	6,063	11,094
於損益中確認的虧損準備撥備.....	3,766	320	4,086
已撥回未動用款項.....	(9)	(71)	(80)
於2016年12月31日.....	<u>8,788</u>	<u>6,312</u>	<u>15,100</u>
於2017年1月1日.....	8,788	6,312	15,100
於損益中確認的虧損準備撥備.....	8,592	1,193	9,785
已撥回未動用款項.....	(884)	(149)	(1,033)
於2017年12月31日.....	<u>16,496</u>	<u>7,356</u>	<u>23,852</u>
於2018年1月1日.....	16,496	7,356	23,852
於損益中確認的虧損準備撥備.....	14,732	2,143	16,875
已撥回未動用款項.....	(143)	(169)	(312)
於2018年12月31日.....	<u>31,085</u>	<u>9,330</u>	<u>40,415</u>
於2019年1月1日.....	31,085	9,330	40,415
於損益中確認的虧損準備撥備.....	9,260	1,841	11,101
已撥回未動用款項.....	(2,279)	(214)	(2,493)
於2019年6月30日.....	<u>38,066</u>	<u>10,957</u>	<u>49,023</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貿易及其他應收款項（預付款項除外）的總賬面值分別為人民幣157,751,000元、人民幣397,598,000元、人民幣604,622,000元及人民幣709,134,000元，因此虧損的最大風險分別為人民幣142,651,000元、人民幣373,746,000元、人民幣564,207,000元及人民幣660,111,000元。

附錄一

會計師報告

3.1.2 流動性風險

為管理流動性風險，貴集團對現金及現金等價物的水平進行監控，並將其維持在管理層認為足以為貴集團營運提供資金的水平，並緩減現金流量波動的影響。

下表基於各報告期末至合約屆滿日期的餘下期間將貴集團的金融負債分析為相關的屆滿組別。表格中披露的款項為合約未貼現現金流量。

	1年以內	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年12月31日				
金融負債				
一 貿易及其他應付款項（不包括				
應計薪資負債及其他應付稅項）.....	194,199	—	—	194,199
一 按公允價值計量且其變動計入				
損益的金融負債.....	4,483	—	—	4,483
租賃負債（包括利息付款）.....	1,008	1,563	5,542	8,113
	<u>199,690</u>	<u>1,563</u>	<u>5,542</u>	<u>206,795</u>
	1年以內	1至2年	2至5年	總計
	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				
金融負債				
貿易及其他應付款項（不包括				
應計薪資負債及其他應付稅項）.....	303,072	—	—	303,072
租賃負債（包括利息付款）.....	1,808	2,003	3,755	7,566
	<u>304,880</u>	<u>2,003</u>	<u>3,755</u>	<u>310,638</u>
	1年以內	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日				
金融負債				
貿易及其他應付款項（不包括				
應計薪資負債及其他應付稅項）.....	358,290	—	—	358,290
租賃負債（包括利息付款）.....	2,539	2,106	2,424	7,069
	<u>360,829</u>	<u>2,106</u>	<u>2,424</u>	<u>365,359</u>
	1年以內	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年6月30日				
金融負債				
貿易及其他應付款項（不包括				
應計薪資負債及其他應付稅項）.....	380,474	—	—	380,474
租賃負債（包括利息付款）.....	2,561	2,320	1,485	6,366
	<u>383,035</u>	<u>2,320</u>	<u>1,485</u>	<u>386,840</u>

3.2 資本管理

貴集團資本管理之目的為保障貴集團持續經營的能力，以為股東提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以降低資本成本。

為保持或調整資本結構，貴集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

貴集團以資產負債比率作為監控資本的基準。資產負債比率按負債總額除以資產總值計算。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團的資產負債比率如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
資產負債比率	63%	59%	63%	65%

資產負債比率於往績記錄期間保持穩定。

4 關鍵會計估計及判斷

貴集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計就其定義而言很少會與相關實際結果相同。以下為對下一個財政年度之資產與負債賬面值的重大調整構成重大風險之估計及假設之論述。

(a) 估計商譽減值

貴集團根據附註2.7所述會計政策，每年檢測商譽有否出現任何減值。現金產生單位可收回金額按使用價值（「使用價值」）計算方法釐定。該等計算須使用估計。有關減值評估、主要假設及主要假設的可能變動之影響的詳情披露於附註16。

(b) 於業務合併時確認的客戶關係的估計可使用年期

於往績記錄期間，貴公司成功收購六家公司。被收購公司的客戶關係在業務合併過程中分別於各自的收購日期予以確認（附註31）。客戶關係被確認為無形資產（附註16）。

客戶關係主要與被收購公司於收購日期的現有客戶有關。大部分被收購公司的現有服務合約具有明確的到期日期，該等服務合約的合約期限為一至五年，而剩餘合約無明確的到期日期。基於過往經歷及物業管理行業的一般情況，與業主委員會的物業管理合約的終止或不續訂時有發生。因此，貴集團估計可使用年期並確定客戶關係攤銷期限為100至102個月。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計可使用年期，此乃取決於被收購公司日後取得合約及與物業開發商保持關係或與業主委員會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原始估計，有關差異將對該等無形資產的賬面值及有關估計產生變動期間的攤銷費用產生影響。

(c) 應收賬項準備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項準備。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的賬面值以及呆賬開支。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文的附註3.1.1。

(d) 即期及遞延所得稅

貴集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多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額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額和稅項虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。

附錄一

會計師報告

(e) 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值

缺乏活躍市場之金融資產的公允價值採用適當的估值技術予以估計。該等估值乃基於對金融工具相關信貸風險、波動性及流動性風險所作的若干假設，有關假設具有不確定性且可能與實際結果相差甚遠。進一步詳情載於附註18。

(f) 以股份為基礎的付款

如附註23所述，貴集團已向其僱員授出激勵股份。董事已使用貼現現金流量（「貼現現金流量」）法釐定已授出權益工具的公允價值總值，該公允價值總值將於各自歸屬期間支銷。在應用貼現現金流量法時，董事須對參數（例如加權平均資本成本、缺乏市場流通性折價及缺乏控制力折價）作出重大判斷。

截至2018年12月31日止年度授予僱員的權益工具之公允價值使用貼現現金流量法釐定為約人民幣34,275,000元。

5 分部資料

管理層已根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為貴公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於往績記錄期間，貴集團主要在中國提供物業管理服務及相關增值服務（包括交房前服務、家政服務、銷售服務及其他服務）。

貴集團於往績記錄期間收購六家實體（附註31）。新收購的附屬公司主要提供物業管理服務及相關增值服務。自此以後，管理層審閱該六家新收購附屬公司業務的經營業績連同原有業務，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有若干個可作出戰略性決策的分部。

於往績記錄期間，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國，該等分部主要向同類客戶提供同類服務。貴集團所有經營分部均已整合成一個單一經營分部。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，所有資產均位於中國。

6 收入及銷售成本

收入主要包括物業管理服務、諮詢服務及相關增值服務所得款項。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，貴集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月				
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年		
	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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)	(未經審核)				
來自客戶及 已確認收入											
物業管理服務...	一段時間內	381,815	280,036	579,015	403,383	899,818	647,986	398,476	282,348	548,833	394,225
諮詢服務.....	一段時間內	149,340	81,124	162,355	85,191	231,447	111,242	64,219	36,283	190,996	96,886
社區增值服務..		127,067	83,940	181,928	98,863	333,193	218,460	125,005	79,482	193,434	125,915
一貨物銷售...	一個時間點	—	—	—	—	27,980	26,046	5,630	4,345	20,010	18,133
一其他增值服務	一段時間內	127,067	83,940	181,928	98,863	305,213	192,414	119,375	75,137	173,424	107,782
		<u>658,222</u>	<u>445,100</u>	<u>923,298</u>	<u>587,437</u>	<u>1,464,458</u>	<u>977,688</u>	<u>587,700</u>	<u>398,113</u>	<u>933,263</u>	<u>617,026</u>

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，來自藍光投資及其附屬公司（「藍光同系附屬公司」）的收入分別佔貴集團收入的33%、29%及22%、20%及22%。除藍光同系附屬公司外，貴集團還擁有大量客戶，其往績記錄期間於貴集團的收入佔比均未達10%或以上。

附錄一

會計師報告

(a) 合約負債

貴集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日			於6月30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				
— 關聯方(附註33(d))	26,898	22,093	—	18,075
— 第三方	110,212	142,035	230,527	260,316
	<u>137,110</u>	<u>164,128</u>	<u>230,527</u>	<u>278,391</u>

(i) 合約負債的重大變動

貴集團的合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。合約負債的增加乃主要由於來自自主開發及企業合併之業務活動的擴張。

(ii) 針對合約負債確認的收入

下表列示於當前報告期間內就結轉合約負債確認的收入。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
計入年／期初合約負債餘額的					
已確認收入					
物業管理服務	45,594	83,246	113,132	74,386	183,591
諮詢服務	713	26,898	22,093	20,847	—
社區增值服務	33,421	26,966	28,903	16,532	40,021
	<u>79,728</u>	<u>137,110</u>	<u>164,128</u>	<u>111,765</u>	<u>223,612</u>

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務及諮詢服務而言，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。大部分物業管理服務合約並無固定期限。諮詢服務合約的期限一般設定為客戶一方通知貴集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務乃於短期內(一般少於一年)提供，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。

(iv) 自獲得合約的增量成本確認的資產

於往績記錄期間，並無獲得合約的重大增量成本。

7 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
政府補助(附註(a))	2,828	2,053	3,089	344	3,011
自銀行存款利息收入	420	662	1,004	471	875
其他	730	76	1,255	1,220	43
	<u>3,978</u>	<u>2,791</u>	<u>5,348</u>	<u>2,035</u>	<u>3,929</u>

(a) 政府補助，主要包括地方政府的財政補貼。

附錄一

會計師報告

8 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
僱員福利費用(附註9)	346,045	471,203	704,746	313,705	388,923
綠化及清潔費	64,293	92,197	135,032	61,142	93,972
營業稅及其他徵稅	15,519	6,561	10,164	3,579	5,121
維護成本	29,571	36,437	60,244	25,081	38,697
公用設施費	19,074	30,467	39,018	15,119	43,683
經營租賃付款(附註27)	16,639	22,525	21,932	9,892	15,042
廣告開支	7,305	4,139	3,286	2,279	2,061
秩序維護及消防成本	5,179	7,209	29,081	11,474	50,561
差旅及招待費	6,735	10,591	17,210	8,044	9,818
已出售貨物成本(附註(a))	—	—	26,046	4,345	18,133
辦公費用	7,964	9,802	21,946	7,773	13,853
折舊及攤銷費用	4,643	10,130	18,167	7,715	11,141
社區活動費用	2,445	2,483	2,540	1,711	1,792
銀行手續費	2,994	2,964	4,672	2,013	2,822
諮詢費	2,331	3,927	3,938	1,519	2,034
聘用成本	2,010	2,658	1,445	1,024	810
[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
核數師酬金					
— 審計服務	197	570	485	425	339
— 非審計服務	—	—	1,485	381	458
其他	6,200	5,719	7,274	2,728	3,427
	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

(a) 已出售貨物成本指出售予 貴集團在管物業之業主及住戶的商品成本。

9 僱員福利費用

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
工資、薪金及花紅	258,652	350,745	532,755	236,753	285,351
社會保險費(附註(a))	40,141	56,165	79,388	35,622	45,531
住房福利	8,922	12,264	16,159	8,436	10,309
以股份為基礎的付款(附註23)	—	—	3,713	—	11,139
其他僱員福利(附註(b))	38,330	52,029	72,731	32,894	36,593
	346,045	471,203	704,746	313,705	388,923

(a) 貴集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的定額供款退休計劃。 貴集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。

(b) 其他僱員福利主要包括餐補、差旅津貼及車補。

附錄一

會計師報告

(c) 五名最高薪酬人士

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，貴集團的五名最高薪酬人士分別包括兩名、三名及四名、三名及三名董事及監事，彼等的薪酬已載列於附註34所示之分析內。於往績記錄期間，應向其餘三名、兩名及一名、兩名及兩名人士支付的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
工資、薪金及花紅.....	1,829	1,480	1,029	897	824
退休金成本、住房公積金、 醫療保險及其他社會保險.....	211	125	61	70	73
以股份為基礎的付款(附註23).....	—	—	324	—	1,954
	<u>2,040</u>	<u>1,605</u>	<u>1,414</u>	<u>967</u>	<u>2,851</u>

薪酬處於以下區間內：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人數				
				(未經審核)	
薪酬範圍(以港元計)					
零至1,000,000港元.....	3	1	—	2	—
1,000,001港元至1,500,000港元...	—	1	—	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元...	—	—	1	—	2
	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

10 其他收益／(虧損) — 淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
投資物業的公允價值收益／(虧損)...	739	295	1,930	2,083	(7)
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融負債的公允價值 收益—淨額.....	—	9,483	—	—	—
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產的公允價值 收益—淨額.....	1,321	12,980	6,443	6,421	—
出售物業、廠房及 設備(虧損)／收益.....	(5)	19	(37)	(16)	—
撇銷應付款項.....	—	—	2,158	1,135	—
其他.....	—	—	—	—	(659)
	<u>2,055</u>	<u>22,777</u>	<u>10,494</u>	<u>9,623</u>	<u>(666)</u>

附錄一

會計師報告

11 附屬公司

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的主要附屬公司列示如下：

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期	註冊股本	貴集團於2016年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團於2017年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團於2018年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團於2019年 6月30日的 應佔股本權益	主要業務 及營業地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
直接擁有：								
昆明嘉實物業服務 有限公司	中國， 2012年11月28日	人民幣5,000,000元	95%	95%	95%	95%	在昆明提供物業 管理服務	信永中和會計師事務所（特殊 普通合夥） 截至2018年12月31日止三個年 度各年
重慶嘉實管理顧問 有限公司	中國， 2008年7月14日	人民幣20,000,000元	97%	97%	97%	97%	在重慶提供物業 管理服務	信永中和會計師事務所（特殊 普通合夥） 截至2018年12月31日止三個年 度各年
北京藍光嘉實物業 管理有限公司	中國， 2010年4月22日	人民幣1,000,000元	90%	90%	90%	90%	在北京提供物業 管理服務	信永中和會計師事務所（特殊 普通合夥） 截至2018年12月31日止三個年 度各年
成都嘉美市場經營 管理有限公司	中國， 2009年11月25日	人民幣50,000元	90%	90%	90%	90%	在成都提供市場 管理服務	附註(i)
成都捷順實信息科技 有限公司	中國， 2014年12月18日	人民幣20,000,000元	100%	100%	100%	100%	在成都提供信息 技術研發服務	附註(i)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期	註冊股本	貴集團於2016年	貴集團於2017年	貴集團於2018年	貴集團於2019年	主要業務 及營業地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
			12月31日的 應佔股本權益	12月31日的 應佔股本權益	12月31日的 應佔股本權益	6月30日的 應佔股本權益		
四川省國嘉物業服務有限公司 (「國嘉物業」)	中國， 2001年4月2日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	在成都提供物業 管理服務	信永中和會計師事務所(特殊 普通合夥) 截至2018年12月31日止三個年 度各年(附註(ii))
杭州綠宇物業管理有限 公司(「杭州綠宇」)	中國， 2008年9月16日	人民幣10,080,000元	不適用	76%	73.56%	73.56%	在杭州提供物業 管理服務	信永中和會計師事務所(特殊 普通合夥) 截至2018年12月31日止年度 (附註(iii))
上海真賢物業管理有限 公司(「上海真賢」)	中國， 2012年10月30日	人民幣5,000,000元	不適用	80%	71.35%	71.35%	在上海提供物業 管理服務	信永中和會計師事務所(特殊 普通合夥) 截至2018年12月31日止年度 (附註(iv))
成都市東景物業管理有限 公司(「成都東景」)	中國， 2003年10月15日	人民幣5,500,000元	不適用	不適用	65%	65%	在成都提供物業 管理服務	附註(v)
瀘州天立物業有限公司 (「瀘州天立」)	中國， 2007年4月4日	人民幣3,000,000元	不適用	不適用	70%	70%	在瀘州提供物業 管理服務	附註(vi)
樂山嘉寶物業服務有限 公司(「樂山嘉寶」)	中國， 2018年10月31日	人民幣5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	在樂山提供物業 管理服務	附註(viii)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期	註冊股本	貴集團於2016年	貴集團於2017年	貴集團於2018年	貴集團於2019年	主要業務 及營業地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
			12月31日的 應佔股本權益	12月31日的 應佔股本權益	12月31日的 應佔股本權益	6月30日的 應佔股本權益		
四川嘉寶宇億物業管理 有限公司 (「四川嘉寶宇億」)	中國， 2018年11月21日	人民幣2,000,000元	不適用	不適用	70%	70%	在巴中提供物業 管理服務	信永中和會計師事務所(特殊 普通合夥) 截至2018年12月31日止年度
四川嘉寶鴻山物業管理 有限公司 (「四川嘉寶鴻山」)	中國， 2018年10月22日	人民幣500,000元	不適用	不適用	70%	70%	在自貢提供物業 管理服務	信永中和會計師事務所(特殊 普通合夥) 截至2018年12月31日止年度
瀘州嘉寶物業服務有限公司 (「瀘州嘉寶」)	中國， 2018年10月26日	人民幣5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	在瀘州提供物業 管理服務	附註(viii)
眉山嘉寶物業服務有限公司 (「眉山嘉寶」)	中國， 2018年11月12日	人民幣500,000元	不適用	不適用	100%	100%	在眉山提供物業 管理服務	附註(viii)
瀘州嘉寶鑫洋物業管理 有限責任公司(「瀘州 嘉寶鑫洋」)	中國， 2018年11月7日	人民幣500,000元	不適用	不適用	70%	70%	在瀘州提供物業 管理服務	附註(viii)
成都全程物業服務有限公司 (「成都全程」)	中國， 2010年10月12日	人民幣500,000元	不適用	不適用	100%	100%	在成都提供物業 管理服務	附註(vii)
四川嘉寶天府物業服務 有限公司	中國， 2019年1月14日	人民幣2,000,000元	不適用	不適用	不適用	67%	在成都提供物業 管理服務	不適用
藍光嘉寶(上海)物業 管理有限公司	中國， 2019年4月26日	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	在上海提供物業 管理服務	不適用

- (i) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，並未發表法定經審核財務報表。
- (ii) 於2016年9月13日，貴公司成功收購國嘉物業100%的股本權益（附註31）。
- (iii) 於2017年10月19日，貴公司成功收購杭州綠宇76%的股本權益（附註31）。
- 截至2017年12月31日止年度，並未發表法定經審核財務報表。
- (iv) 於2017年10月24日，貴公司成功收購上海真賢80%的股本權益（附註31）。
- 截至2017年12月31日止年度，並未發表法定經審核財務報表。
- (v) 於2018年6月19日，貴公司成功收購成都東景65%的股本權益（附註31）。
- 截至2018年12月31日止年度，並未發表法定經審核財務報表。
- (vi) 於2018年6月25日，貴公司成功收購瀘州天立70%的股本權益（附註31）。
- 截至2018年12月31日止年度，並未發表法定經審核財務報表。
- (vii) 於2018年12月29日，貴公司成功收購成都全程100%的股本權益（附註31）。
- 截至2018年12月31日止年度，並未發表法定經審核財務報表。
- (viii) 截至2018年12月31日止年度，並未發表法定經審核財務報表。

12 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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					
— 中國企業所得稅	19,686	37,643	64,157	21,141	40,421
遞延所得稅（附註26）					
— 中國企業所得稅	(306)	(2,801)	(7,180)	(1,841)	(4,304)
	<u>19,380</u>	<u>34,842</u>	<u>56,977</u>	<u>19,300</u>	<u>36,117</u>

附錄一

會計師報告

貴集團除稅前利潤稅款（有別於使用適用於貴集團實體利潤的加權平均稅率將產生的理論金額）載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
除所得稅前利潤	120,751	220,197	353,867	109,112	222,913
按適用於貴集團實體利潤的實際稅率計算的稅項開支	18,701	34,697	58,401	18,801	35,786
以下各項稅收效應：					
— 不可扣稅開支	209	270	533	381	377
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及可扣減暫時差額	449	—	—	118	—
— 適用於附屬公司稅率變動的影響	21	—	—	—	—
— 使用之前未確認的稅項虧損	—	(125)	(1,957)	—	(46)
中國企業所得稅	19,380	34,842	56,977	19,300	36,117

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月的實際所得稅稅率分別為16%、16%、16%、18%及16%。

中國企業所得稅

貴集團就於中國的營運作出的所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋及慣例，以預估年／期內應評稅利潤適用稅率計算。

中國的普通企業所得稅稅率為25%。貴集團於中國的若干附屬公司位於西部城市且於若干年度內享有15%的優惠所得稅稅率。

13 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股乃假設已於2015年1月1日發行及配發，猶如貴公司已於當時之前從有限責任公司改制為股份有限公司。此外，於計算往績記錄期間每股基本及攤薄盈利時，於往績記錄期間各期間的發行在外普通股數目亦已就附註22(a)及附註22(c)所述將其他儲備轉換為股本所導致的發行在外普通股數目比例變動作出追溯調整。

於往績記錄期間每股基本盈利按貴公司股東應佔利潤除以普通股的加權平均數計算。

於往績記錄期間，貴公司並無任何潛在的發行在外普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
				人民幣千元 (未經審核)	
貴公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	100,898	184,354	289,347	87,796	179,878
普通股的加權平均數(以千計)	122,204	125,979	126,055	125,979	128,748
年／期內貴公司擁有人應佔利潤的每股基本及攤薄盈利(以每股人民幣元表示)	0.83	1.46	2.30	0.70	1.40

附錄一

會計師報告

14 物業、廠房及設備

貴集團

	汽車	辦公設備	機器	租賃物業 裝修	在建工程	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日							
成本.....	3,966	6,637	2,207	5,646	—	7,611	26,067
累計折舊.....	(1,508)	(3,372)	(1,405)	(5,156)	—	—	(11,441)
賬面淨值.....	<u>2,458</u>	<u>3,265</u>	<u>802</u>	<u>490</u>	<u>—</u>	<u>7,611</u>	<u>14,626</u>
截至2016年12月31日止年度							
期初賬面淨值.....	2,458	3,265	802	490	—	7,611	14,626
添置.....	174	1,723	79	1,669	—	—	3,645
收購一家附屬公司 (附註31(a)).....	73	60	109	—	—	—	242
出售.....	(989)	(32)	(210)	(44)	—	—	(1,275)
折舊費用.....	(603)	(1,059)	(170)	(101)	—	(1,268)	(3,201)
年末賬面淨值.....	<u>1,113</u>	<u>3,957</u>	<u>610</u>	<u>2,014</u>	<u>—</u>	<u>6,343</u>	<u>14,037</u>
於2016年12月31日							
成本.....	2,722	8,265	2,153	7,271	—	7,611	28,022
累計折舊.....	(1,609)	(4,308)	(1,543)	(5,257)	—	(1,268)	(13,985)
賬面淨值.....	<u>1,113</u>	<u>3,957</u>	<u>610</u>	<u>2,014</u>	<u>—</u>	<u>6,343</u>	<u>14,037</u>
截至2017年12月31日止年度							
期初賬面淨值.....	1,113	3,957	610	2,014	—	6,343	14,037
添置.....	352	1,274	127	2,204	418	664	5,039
收購附屬公司 (附註31(b)).....	274	—	541	577	—	—	1,392
出售.....	(54)	(1)	(81)	(442)	—	—	(578)
折舊費用.....	(528)	(1,370)	(205)	(635)	—	(1,365)	(4,103)
年末賬面淨值.....	<u>1,157</u>	<u>3,860</u>	<u>992</u>	<u>3,718</u>	<u>418</u>	<u>5,642</u>	<u>15,787</u>
於2017年12月31日							
成本.....	2,986	8,928	2,537	9,610	418	8,275	32,754
累計折舊.....	(1,829)	(5,068)	(1,545)	(5,892)	—	(2,633)	(16,967)
賬面淨值.....	<u>1,157</u>	<u>3,860</u>	<u>992</u>	<u>3,718</u>	<u>418</u>	<u>5,642</u>	<u>15,787</u>
截至2018年12月31日止年度							
期初賬面淨值.....	1,157	3,860	992	3,718	418	5,642	15,787
添置.....	909	824	276	—	4,650	1,565	8,224
收購附屬公司 (附註31(c)).....	108	246	44	—	—	—	398
轉撥予租賃物業裝修.....	—	—	—	5,068	(5,068)	—	—
出售.....	(117)	(65)	(17)	—	—	—	(199)
折舊費用.....	(736)	(1,248)	(442)	(1,384)	—	(1,852)	(5,662)
年末賬面淨值.....	<u>1,321</u>	<u>3,617</u>	<u>853</u>	<u>7,402</u>	<u>—</u>	<u>5,355</u>	<u>18,548</u>
於2018年12月31日							
成本.....	3,500	9,786	2,774	14,678	—	9,840	40,578
累計折舊.....	(2,179)	(6,169)	(1,921)	(7,276)	—	(4,485)	(22,030)
賬面淨值.....	<u>1,321</u>	<u>3,617</u>	<u>853</u>	<u>7,402</u>	<u>—</u>	<u>5,355</u>	<u>18,548</u>

附錄一

會計師報告

	汽車	辦公設備	機器	租賃物業 裝修	在建工程	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年6月30日							
止六個月							
期初賬面淨值	1,321	3,617	853	7,402	—	5,355	18,548
添置	385	208	26	191	—	607	1,417
出售	(18)	(39)	(4)	—	—	—	(61)
折舊費用	(303)	(599)	(194)	(1,101)	—	(1,074)	(3,271)
期末賬面淨值	<u>1,385</u>	<u>3,187</u>	<u>681</u>	<u>6,492</u>	<u>—</u>	<u>4,888</u>	<u>16,633</u>
於2019年6月30日							
成本	3,873	9,323	2,631	14,869	—	10,447	41,143
累計折舊	(2,488)	(6,136)	(1,950)	(8,377)	—	(5,559)	(24,510)
賬面淨值	<u>1,385</u>	<u>3,187</u>	<u>681</u>	<u>6,492</u>	<u>—</u>	<u>4,888</u>	<u>16,633</u>
截至2018年6月30日							
止六個月							
(未經審核)							
期初賬面淨值	1,157	3,860	992	3,718	418	5,642	15,787
添置	651	305	67	2,396	—	581	4,000
收購附屬公司							
(附註31(c))	108	217	43	—	—	—	368
轉撥予租賃物業裝修	—	—	—	418	(418)	—	—
出售	(43)	(17)	(28)	—	—	—	(88)
折舊費用	(447)	(670)	(170)	(513)	—	(853)	(2,653)
期末賬面淨值	<u>1,426</u>	<u>3,695</u>	<u>904</u>	<u>6,019</u>	<u>—</u>	<u>5,370</u>	<u>17,414</u>
於2018年6月30日							
成本	3,386	9,335	2,598	12,424	—	5,642	33,385
累計折舊	(1,960)	(5,640)	(1,694)	(6,405)	—	(272)	(15,971)
賬面淨值	<u>1,426</u>	<u>3,695</u>	<u>904</u>	<u>6,019</u>	<u>—</u>	<u>5,370</u>	<u>17,414</u>

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	
銷售成本	1,256	1,518	3,343	1,106	1,453
銷售及營銷開支	—	147	—	—	—
行政開支	1,945	2,438	2,319	1,547	1,818
	<u>3,201</u>	<u>4,103</u>	<u>5,662</u>	<u>2,653</u>	<u>3,271</u>

(a) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，概無物業、廠房及設備受到限制或被抵押為負債擔保。

附錄一

會計師報告

15 投資物業

貴集團及 貴公司

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
期初賬面淨值	29,723	30,462	30,757	30,757	32,687
於其他收益／(虧損) 確認的 重估收益／(虧損)	739	295	1,930	2,083	(7)
期末賬面淨值	<u>30,462</u>	<u>30,757</u>	<u>32,687</u>	<u>32,840</u>	<u>32,680</u>

(a) 公允價值等級

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團全部投資物業均為公允價值等級中的第三級，此乃由於其估值乃參考若干重大不可觀察輸入數據計算得出。於往績記錄期間，第一、第二及第三等級之間並無出現轉換的情況。

(b) 估值技術

貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的已竣工投資物業的公允價值已根據四川天健華衡資產評估有限公司於相應日期所進行的估值計算得出。四川天健華衡資產評估有限公司為與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師，其擁有合適資格以及擁有對相關區域類似物業進行估值的相關經驗。在對相關物業公允價值進行估值的過程中，物業的最大及最佳用途為其當前用途。

零售單位的公允價值通常按收益資本化法計算，此乃基於將未來租金收益轉換為貼現金額計算得出。

停車場的公允價值按直接對比法進行估值，此乃基於類似物業的市場可觀測交易進行且經過調整以反映目標物業的狀況及位置的差異。

描述	於6月30日				估值技術	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍			
	於12月31日的公允價值		的公允價值				於12月31日		於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年		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						
已竣工投資物業										
一零售單位	680	684	679	672	收益資本化	貼現率	6.01%至6.95%	6.88%至7.12%	6.23%至7.00%	6.23%至7.00%
						市場租金(人民幣元/平方米/月)	38至65	38至67	38至66	35至69
一停車場	29,782	30,073	32,008	32,008	直接對比	市場單位售價(人民幣元/個)	130,000至	130,000至	132,000至	132,000至
總計	<u>30,462</u>	<u>30,757</u>	<u>32,687</u>	<u>32,680</u>			135,000	140,000	141,000	141,000

就零售單位而言，貼現率增加可能會導致公允價值減少。市場租金增加可能會導致公允價值增加。

就停車場而言，市場價格上漲可能會導致公允價值增加。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，估值技術並無發生變動。

附錄一

會計師報告

(c) 已於損益中確認的投資物業金額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
租金收入	217	249	159	117	87
直接運營開支	(108)	(154)	(104)	(74)	(53)
	<u>109</u>	<u>95</u>	<u>55</u>	<u>43</u>	<u>34</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，概無投資物業受到限制或被抵押為負債擔保。

16 無形資產

	軟件	商標	客戶關係	其他無形 資產總值	商譽	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日						
成本	1,959	54	—	2,013	—	2,013
累計攤銷	(1,437)	(4)	—	(1,441)	—	(1,441)
賬面淨值	<u>522</u>	<u>50</u>	<u>—</u>	<u>572</u>	<u>—</u>	<u>572</u>
截至2016年12月31日止年度						
期初賬面淨值	522	50	—	572	—	572
添置	8,461	—	—	8,461	—	8,461
收購一家附屬公司(附註31(a))	41	—	28,387	28,428	68,697	97,125
攤銷	(301)	(1)	(1,140)	(1,442)	—	(1,442)
年末賬面淨值	<u>8,723</u>	<u>49</u>	<u>27,247</u>	<u>36,019</u>	<u>68,697</u>	<u>104,716</u>
於2016年12月31日						
成本	10,461	54	28,387	38,902	68,697	107,599
累計攤銷	(1,738)	(5)	(1,140)	(2,883)	—	(2,883)
賬面淨值	<u>8,723</u>	<u>49</u>	<u>27,247</u>	<u>36,019</u>	<u>68,697</u>	<u>104,716</u>
截至2017年12月31日止年度						
期初賬面淨值	8,723	49	27,247	36,019	68,697	104,716
添置	7,554	—	—	7,554	—	7,554
收購附屬公司(附註31(b))	—	—	39,331	39,331	56,353	95,684
攤銷	(1,420)	(2)	(4,605)	(6,027)	—	(6,027)
年末賬面淨值	<u>14,857</u>	<u>47</u>	<u>61,973</u>	<u>76,877</u>	<u>125,050</u>	<u>201,927</u>
於2017年12月31日						
成本	18,015	54	67,718	85,787	125,050	210,837
累計攤銷	(3,158)	(7)	(5,745)	(8,910)	—	(8,910)
賬面淨值	<u>14,857</u>	<u>47</u>	<u>61,973</u>	<u>76,877</u>	<u>125,050</u>	<u>201,927</u>
截至2018年12月31日止年度						
期初賬面淨值	14,857	47	61,973	76,877	125,050	201,927
添置	9,621	—	—	9,621	—	9,621
收購附屬公司(附註31(c))	—	—	40,852	40,852	58,918	99,770
攤銷	(1,942)	(1)	(10,562)	(12,505)	—	(12,505)
年末賬面淨值	<u>22,536</u>	<u>46</u>	<u>92,263</u>	<u>114,845</u>	<u>183,968</u>	<u>298,813</u>
於2018年12月31日						
成本	27,636	54	108,570	136,260	183,968	320,228
累計攤銷	(5,100)	(8)	(16,307)	(21,415)	—	(21,415)
賬面淨值	<u>22,536</u>	<u>46</u>	<u>92,263</u>	<u>114,845</u>	<u>183,968</u>	<u>298,813</u>

附錄一

會計師報告

	軟件	商標	客戶關係	其他無形 資產總值	商譽	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年6月30日止六個月						
期初賬面淨值	22,536	46	92,263	114,845	183,968	298,813
添置	7,035	—	—	7,035	—	7,035
攤銷	(1,386)	(1)	(6,483)	(7,870)	—	(7,870)
期末賬面淨值	28,185	45	85,780	114,010	183,968	297,978
於2019年6月30日						
成本	34,671	54	108,570	143,295	183,968	327,263
累計攤銷	(6,486)	(9)	(22,790)	(29,285)	—	(29,285)
賬面淨值	28,185	45	85,780	114,010	183,968	297,978
截至2018年6月30日止六個月 (未經審核)						
期初賬面淨值	14,857	47	61,973	76,877	125,050	201,927
添置	3,658	—	—	3,658	—	3,658
收購附屬公司(附註31(c))	—	—	40,852	40,852	57,143	97,995
攤銷	(581)	(1)	(4,480)	(5,062)	—	(5,062)
期末賬面淨值	17,934	46	98,345	116,325	182,193	298,518
於2018年6月30日						
成本	21,673	54	108,570	130,297	182,193	312,490
累計攤銷	(3,739)	(8)	(10,225)	(13,972)	—	(13,972)
賬面淨值	17,934	46	98,345	116,325	182,193	298,518

無形資產攤銷已計入綜合全面收益表的以下類別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
銷售成本	1,140	4,605	10,562	4,480	6,483
行政開支	302	1,422	1,943	582	1,387
	1,442	6,027	12,505	5,062	7,870

(a) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，無形資產並無受到限制或被抵押為負債擔保。

(b) 從收購附屬公司所產生的商譽：

	於12月31日			於6月30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
國嘉物業(附註31(a))	68,697	68,697	68,697	68,697
杭州綠宇(附註31(b))	—	41,026	41,026	41,026
上海真賢(附註31(b))	—	15,327	15,327	15,327
成都東景(附註31(c))	—	—	33,797	33,797
瀘州天立(附註31(c))	—	—	23,346	23,346
成都全程(附註31(c))	—	—	1,775	1,775
	68,697	125,050	183,968	183,968

附錄一

會計師報告

獨立估值師已獨立執行估值以釐定客戶關係的金額。釐定客戶關係的公允價值的方法及重要假設披露如下：

	估值技術	貼現率	無形資產預期使用期限
客戶關係	貼現現金流量	17.2%至17.7%	100至102個月

於2016年9月13日、2017年10月19日、2017年10月24日、2018年6月19日、2018年6月25日及2018年12月29日，貴公司已分別收購國嘉物業、杭州綠宇、上海真賢、成都東景、瀘州天立及成都全程100%、76%、80%、65%、70%及100%的股權，代價分別為人民幣98,483,000元、人民幣58,308,000元、人民幣23,479,000元、人民幣51,075,000元、人民幣33,874,000元及人民幣2,300,000元（附註31）。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，管理層對商譽進行減值評估。國嘉物業、杭州綠宇、上海真賢、成都東景、瀘州天立及成都全程所經營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並按使用價值計算方法釐定，該計算使用了基於管理層批准的為期五年的財務預算的現金流量預測。

下表載列管理層於2016年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

	國嘉物業
2017年收入（年增長率百分比）	27%
2018年收入（年增長率百分比）	6%
2019至2021年收入（年增長率百分比）	3%至5%
毛利率（佔收入百分比）	28%
長期增長率	3%
稅前貼現率	19%

下表載列管理層於2017年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇
2018年收入（年增長率百分比）	6%	16%	12%
2019年收入（年增長率百分比）	6%	13%	6%
2020至2022年收入（年增長率百分比）	5%至6%	3%	5%至6%
毛利率（佔收入百分比）	43%	24%	28%
長期增長率	3%	3%	3%
稅前貼現率	18%	22%	22%

下表載列管理層於2018年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇	成都東景	瀘州天立	成都全程
2019年收入（年增長率百分比）	6%	14%	8%	12%	15%	16%
2020年收入（年增長率百分比）	5%	5%	6%	10%	12%	2%
2021至2023年收入（年增長率百分比）	3%至4%	3%至5%	3%至6%	4%至10%	4%至9%	2%
毛利率（佔收入百分比）	46%	24%	21%	27%	23%	28%
長期增長率	3%	3%	3%	3%	3%	0%
稅前貼現率	18%	21%	21%	19%	19%	8%

附錄一

會計師報告

下表載列管理層於2019年6月30日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇	成都東景	瀘州天立	成都全程
2020年收入(年增長率百分比)	6%	13%	8%	10%	10%	3%
2021年收入(年增長率百分比)	4%	8%	8%	8%	9%	3%
2022年至2024年收入(年增長率百分比)	3%至4%	3%	5%至7%	3%至7%	3%至8%	3%
毛利率(佔收入百分比)	44%	22%	22%	30%	27%	29%
長期增長率	3%	3%	3%	3%	3%	3%
稅前貼現率	18%	21%	21%	19%	19%	18%

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，按使用價值計算方法計算的物業管理業務的可收回金額人民幣134百萬元、人民幣327百萬元、人民幣649百萬元及人民幣728百萬元分別較其賬面值人民幣97百萬元、人民幣215百萬元、人民幣358百萬元及人民幣412百萬元多出人民幣37百萬元、人民幣112百萬元、人民幣291百萬元及人民幣316百萬元。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，有關被收購實體物業管理業務的餘量詳情如下：

	於12月31日			於6月30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
國嘉物業	37,633	88,723	179,528	185,217
上海真賢	—	10,369	32,346	17,600
杭州綠宇	—	12,470	14,399	15,813
成都東景	—	—	51,648	72,082
瀘州天立	—	—	12,126	18,172
成都全程	—	—	814	6,523
	<u>37,633</u>	<u>111,562</u>	<u>290,861</u>	<u>315,407</u>

管理層已對商譽減值測試進行了敏感度分析。下表載列於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算中單獨計算會抵銷餘量的變動：

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇	成都東景	瀘州天立	成都全程
於2016年12月31日						
收入年增長率	-7%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
貼現率	+5%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
於2017年12月31日						
收入年增長率	-13%	-4%	-7%	不適用	不適用	不適用
貼現率	+12%	+4%	+1%	不適用	不適用	不適用
於2018年12月31日						
收入年增長率	-21%	-12%	-3%	-9%	-5%	-9%
貼現率	+29%	+15%	+2%	+9%	+3%	+9%
於2019年6月30日						
收入年增長率	-22%	-6%	-3%	-10%	-5%	-24%
貼現率	+27%	+6%	+2%	+11%	+5%	+69%

貴公司董事認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致各現金產生單位賬面值超過其可收回金額。

貴公司董事經參考獨立估值師於2018年12月31日及2019年6月30日對可收回金額進行的評估，確定於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日商譽及其他無形資產無須作出減值撥備。

附錄一

會計師報告

17 按類別劃分的金融工具

	於12月31日			於6月30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
按攤銷成本列賬的金融資產				
貿易及其他應收款項（不包括預付款項） （附註19）.....	142,651	373,746	564,207	660,111
現金及現金等價物（附註21）.....	199,524	189,881	307,136	189,009
	<u>342,175</u>	<u>563,627</u>	<u>871,343</u>	<u>849,120</u>
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產（附註20）.....				
	201,321	234,152	—	—
	<u>543,496</u>	<u>797,779</u>	<u>871,343</u>	<u>849,120</u>
按攤銷成本列賬的金融負債				
貿易及其他應付款項（不包括應計薪金及 其他應付稅項）（附註25）.....	194,199	303,072	358,290	380,474
租賃負債（附註27）.....	7,097	6,848	6,549	5,996
	<u>201,296</u>	<u>309,920</u>	<u>364,839</u>	<u>386,470</u>
按公允價值計量且其變動 計入損益的金融負債.....				
	4,483	—	—	—
	<u>205,779</u>	<u>309,920</u>	<u>364,839</u>	<u>386,470</u>

18 公允價值估計

(a) 金融資產及負債

於綜合資產負債表確認的 貴集團金融工具主要為貿易及其他應收款項、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負債及按攤銷成本列賬的金融負債。貿易及其他應收款項以及應付款項的賬面值減減值撥備與其公允價值合理相若。為進行披露，金融負債的公允價值按 貴集團可獲得的類似金融工具的現行市場利率通過貼現未來合約現金流量估計得出。

缺乏活躍市場的金融工具的公允價值採用估值技術釐定。 貴集團使用估計貼現現金流量作出假設。

不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）（第1級）。
- 資產或負債可直接（即價格）或間接（即從價格得出）觀察的輸入數據（第1級包括的報價除外）（第2級）。
- 資產或負債並非基於可觀察市場數據的輸入數據（即不可觀察輸入數據）（第3級）。

貴集團按公允價值計量的金融資產包括理財產品、信託產品、結構性存款及或有代價，其公允價值基於不可觀察輸入數據（第3級）估計得出。

(i) 下表呈列截至2018年12月31日止年度第3級工具的變動。

	按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產			
	金融產品	結構性存款	或有代價 （附註31）	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘.....	201,890	30,049	2,213	234,152
添置.....	200,000	50,000	2,051	252,051
於損益確認的期內收益／（虧損）.....	10,065	642	(4,264)	6,443
出售.....	(411,955)	(80,691)	—	(492,646)
期末結餘.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

	按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產			
	金融產品	結構性存款	或有代價 (附註31)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
包括於損益確認的報告期末結餘未變現 收益/(虧損).....	—	—	—	—

(ii) 下表呈列截至2017年12月31日止年度第3級工具的變動。

	按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產				
	理財產品	信託產品	結構性存款	或有 代價(附註31)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	—	201,321	—	—	201,321
添置.....	200,000	—	30,000	2,213	232,213
於損益確認的年內收益	1,890	11,041	49	—	12,980
出售.....	—	(212,362)	—	—	(212,362)
期末結餘	201,890	—	30,049	2,213	234,152
包括於損益確認的報告年度末結餘 未變現收益.....	1,890	—	49	—	1,939

	按公允價值計量 且其變動計入 損益的金融負債	
	或有代價	
	人民幣千元	
期初結餘	(4,483)	
添置.....	—	
於損益確認的年內收益	9,483	
出售.....	(5,000)	
期末結餘	—	
包括於損益確認的報告年度末結餘未變現收益/(虧損)	—	

(ii) 使用重大不可觀察輸入數據(第3級)計量公允價值的定量資料載列如下：

	於2017年 12月31日之 公允價值	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍 (加權平均)	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
	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				
一理財產品	201,890	貼現現金流量	預期年利率	5.81%	預期年利率變動100個 基點致使公允價值變動 人民幣18,000元

附錄一

會計師報告

	於2017年 12月31日之 公允價值	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍 (加權平均)	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
	人民幣千元				
一結構性存款.....	30,049	貼現現金流量	預期年利率	3.56%	預期年利率變動100個 基點致使公允價值變動 人民幣500元
一或有代價.....	2,213	貼現現金流量	加權平均資金成本率	11.60%	加權平均資金成本+/- 10%致使公允價值變動 人民幣126,000元

(iii) 下表呈列截至2016年12月31日止年度第3級工具的變動。

	按公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產 信託產品 人民幣千元
期初結餘.....	—
添置.....	200,000
於損益確認的年內收益.....	1,321
期末結餘.....	201,321
包括於損益確認的報告年度末結餘未變現收益/(虧損).....	—
	按公允價值計量 且其變動計入 損益的金融 負債 或有代價 (附註31) 人民幣千元
期初結餘.....	—
添置.....	(4,483)
於損益確認的年內收益.....	—
期末結餘.....	(4,483)
包括於損益確認的報告年度末結餘未變現收益/(虧損).....	—

附錄一

會計師報告

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據（第3級）計量公允價值的定量資料載列如下：

	於2016年 12月31日之 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍 (加權平均)	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
按公允價值計量且其變動					
計入損益的金融資產					
一信託產品	201,321	貼現現金流量	預期年利率	8.22%	預期年利率變動100個 基點致使公允價值 變動人民幣13,000元
按公允價值計量且其變動					
計入損益的金融負債					
一或有代價	(4,483)	貼現現金流量	加權平均資金成本率	11.20%	加權平均資金成本 +/-10%致使公允價值 變動人民幣78,000元

(b) 非金融資產及負債

貴集團以公允價值計量的非金融資產及負債主要為投資物業（第3級）。

下表呈列第3級工具的變動：

	投資物業		
	零售單位	停車場	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	686	29,037	29,723
於其他收益確認的金額	(6)	745	739
於2016年12月31日	680	29,782	30,462
於其他收益確認的金額	4	291	295
於2017年12月31日	684	30,073	30,757
於其他收益確認的金額	(4)	1,934	1,930
於2018年12月31日	680	32,007	32,687
於2019年1月1日	680	32,007	32,687
於其他收益確認的金額	(7)	—	(7)
於2019年6月30日	673	32,007	32,680

附錄一

會計師報告

19 貿易及其他應收款項
貴集團

	於12月31日			於6月30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
貿易應收款項(附註(a))				
— 關聯方(附註33(d))	52,458	175,949	186,116	96,257
— 第三方	86,240	189,001	367,209	538,021
	138,698	364,950	553,325	634,278
減：貿易應收款項減值撥備	(8,788)	(16,496)	(31,085)	(38,066)
	129,910	348,454	522,240	596,212
其他應收款項				
— 關聯方(附註33(d))	—	—	1,629	1,001
— 第三方	19,053	32,648	49,668	73,855
	19,053	32,648	51,297	74,856
減：其他應收款項減值撥備	(6,312)	(7,356)	(9,330)	(10,957)
	12,741	25,292	41,967	63,899
向供應商支付之預付款項				
— 關聯方(附註33(d))	—	—	673	200
— 第三方	1,177	2,068	31,198	54,202
	1,177	2,068	31,871	54,402
預付稅款	625	39	402	41
	144,453	375,853	596,480	714,554

貴公司

	於12月31日			於6月30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
貿易應收款項(附註(a))				
— 附屬公司	—	2,391	—	—
— 關聯方	36,931	153,298	141,280	60,061
— 第三方	59,316	95,792	154,350	223,222
	96,247	251,481	295,630	283,283
減：貿易應收款項減值撥備	(7,311)	(11,517)	(17,268)	(19,259)
	88,936	239,964	278,362	264,024
其他應收款項				
— 附屬公司	19,322	25,114	59,222	96,516
— 第三方	18,114	24,252	34,368	44,508
	37,436	49,366	93,590	141,024
減：其他應收款項減值撥備	(6,254)	(6,678)	(8,008)	(8,857)
	31,182	42,688	85,582	132,167
向供應商支付之預付款項				
— 第三方	1,177	1,358	22,073	44,411
預付稅款	625	39	396	32
	121,920	284,049	386,413	440,634

(a) 貿易應收款項主要來自包乾制物業管理服務收益及諮詢服務。

附錄一

會計師報告

包乾制物業管理服務收益乃根據相關服務協議的條款收取。住戶應在發出繳款書面通知後支付到期的物業管理服務的服務收益。

就向非業主提供的諮詢服務而言，通常會為客戶提供最多60天的信貸期限。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30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
0至180天	95,829	252,395	342,777	429,517
181至365天	19,808	78,311	110,090	122,463
1至2年	12,574	18,830	70,436	56,680
2至3年	5,646	6,870	18,196	16,352
3年以上	4,841	8,544	11,826	9,266
	<u>138,698</u>	<u>364,950</u>	<u>553,325</u>	<u>634,278</u>

貴集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，就貿易應收款項總額分別計提撥備人民幣8,788,000元、人民幣16,496,000元、人民幣31,085,000元及人民幣38,066,000元（附註3.1.1）。

貴公司

	於12月31日			於6月30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
0至180天	59,687	184,971	224,261	202,467
181至365天	16,122	38,665	17,513	34,297
1至2年	9,951	12,431	31,708	29,232
2至3年	5,646	6,870	11,135	9,345
3年以上	4,841	8,544	11,013	7,942
	<u>96,247</u>	<u>251,481</u>	<u>295,630</u>	<u>283,283</u>

貴公司應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，就貿易應收款項總額分別計提撥備人民幣7,311,000元、人民幣11,517,000元、人民幣17,268,000元及人民幣19,259,000元。

20 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6月30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
理財產品（附註18(a)）	—	201,890	—	—
信託產品（附註18(a)）	201,321	—	—	—
結構性存款（附註18(a)）	—	30,049	—	—
或有代價（附註31）	—	2,213	—	—
	<u>201,321</u>	<u>234,152</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

21 現金及現金等價物

	於12月31日			於6月30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
銀行存款及手頭現金	<u>199,524</u>	<u>189,881</u>	<u>307,136</u>	<u>189,009</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，現金及現金等價物不包括存入 貴集團銀行賬戶的業主房屋維修基金零、人民幣1,976,000元、人民幣136,000元及人民幣389,000元。待有關政府部門批准後， 貴集團可將該等存款用於公共維修開支。

22 股本

	普通股數目	股本 人民幣千元
法定		
於2016年及2017年12月31日	88,044,400	88,044
於2018年12月31日及2019年6月30日	128,748,460	128,748
已發行及繳足		
於2016年1月1日的結餘	21,161,100	21,161
自其他儲備轉撥至股本(附註(a))	63,483,300	63,483
發行股份並於全國中小企業股份轉讓系統上市(附註(b))	3,400,000	3,400
於2016年及2017年12月31日的結餘	88,044,400	88,044
於2018年1月1日的結餘	88,044,400	88,044
自其他儲備轉撥至股本(附註(c))	35,217,760	35,218
擁有人注資(附註(d))	5,486,300	5,486
於2018年12月31日及2019年6月30日的結餘	128,748,460	128,748

- (a) 於2016年4月21日，根據 貴公司股東週年大會的決議案， 貴公司其他儲備約人民幣63,483,000元轉換為 貴公司股本。該轉換於2016年5月9日完成後， 貴公司股本從人民幣21,161,000元增至人民幣84,644,000元。
- (b) 於2016年9月26日， 貴公司發行3,400,000股以人民幣計值且每股面值為人民幣1元的普通股。經扣除發行開支後，人民幣3,400,000元及人民幣35,700,000元分別入賬列作股本及股份溢價(附註24)。隨後，於2016年10月10日， 貴公司於全國中小企業股份轉讓系統上市。
- (c) 於2018年5月8日，根據 貴公司股東週年大會的決議案， 貴公司其他儲備約人民幣35,218,000元轉換為 貴公司股本。於2018年6月12日完成該轉換後， 貴公司股本從人民幣88,044,000元增至人民幣123,262,000元。
- (d) 由於採納股份激勵計劃(附註23)，於2018年12月3日， 貴公司收到寧波嘉乾企業管理合夥企業(有限合夥)(「寧波嘉乾」)的現金出資人民幣34,893,000元。人民幣5,486,000元及人民幣29,407,000元分別入賬列作股本及股份溢價(附註24)。注資完成後，藍光和駿、寧波嘉乾及嘉裕有限合夥分別持有 貴公司股權的89.97%、4.26%及4.22%。

23 以股份為基礎的付款

根據日期為2018年11月9日的董事會決議案，股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)獲批准，據此， 貴公司向獨立受託人寧波嘉乾發行若干股份(「激勵股份」)，認購價為每股人民幣6.36元(「認購價」)。寧波嘉乾由股份激勵計劃批准的 貴公司11名僱員(包括董事、監事、高級管理層及若干僱員)(「接受者」)於2018年11月1日成立。接受者已通過寧波嘉乾向 貴公司支付認購激勵股份的相關代價。

激勵股份合共5,486,300股，佔2018年12月3日已發行及發行在外股份總數的4.26%。

激勵股份具禁售期。接受者所認購激勵股份的40%、30%及30%將會分別於自2018年12月3日(「認購日期」)起一年後的三年內每年解禁一次，惟解禁前提是達到股份激勵計劃載明的 貴公司表現條件及個人表現要求。

貴公司的母公司藍光和駿有法律義務按認購價購回因未滿足表現條件而無法解禁的激勵股份。

附錄一

會計師報告

於2018年12月3日，貴公司通過寧波嘉乾按每股股份人民幣6.36元的價格向接受者發行並授出5,486,300股貴公司股份並收到寧波嘉乾的現金出資人民幣34,893,000元。人民幣5,486,000元及人民幣29,407,000元分別入賬列為股本（附註22）及股份溢價（附註24）。

授予接受者的激勵股份的公允價值超額部分在歸屬期內於綜合全面收益表確認為開支。截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，貴公司已就股份激勵計劃於綜合全面收益表確認僱員福利開支分別為人民幣3,713,000元及人民幣11,139,000元。

24 儲備

貴集團

	以股份		其他			儲備總額
	股份溢價	支付的僱員 酬金儲備	法定儲備	儲備總額	保留盈利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日的結餘	98,553	978	2,650	102,181	1,030	103,211
年內利潤	—	—	—	—	100,898	100,898
自其他儲備轉撥至股本（附註22(a)）	(63,483)	—	—	(63,483)	—	(63,483)
發行股份並於全國中小企業股份轉讓 系統上市（附註22(b)）	35,700	—	—	35,700	—	35,700
向貴公司股東宣派股息（附註28）	—	—	—	—	(4,782)	(4,782)
撥入法定儲備（附註(a)）	—	—	8,035	8,035	(8,035)	—
於2016年12月31日的結餘	70,770	978	10,685	82,433	89,111	171,544
於2017年1月1日的結餘	70,770	978	10,685	82,433	89,111	171,544
年內利潤	—	—	—	—	184,354	184,354
向貴公司股東宣派股息（附註28）	—	—	—	—	(18,489)	(18,489)
撥入法定儲備（附註(a)）	—	—	12,554	12,554	(12,554)	—
於2017年12月31日的結餘	70,770	978	23,239	94,987	242,422	337,409
於2018年1月1日的結餘	70,770	978	23,239	94,987	242,422	337,409
年內利潤	—	—	—	—	289,347	289,347
自其他儲備轉撥至股本（附註22(c)）	(35,218)	—	—	(35,218)	—	(35,218)
與股份激勵計劃有關的注資 （附註22(d)）	29,407	—	—	29,407	—	29,407
不會導致控制權變動之附屬公司 所有者權益變動（附註32）	2,638	—	—	2,638	—	2,638
向貴公司股東宣派股息（附註28）	—	—	—	—	(319,345)	(319,345)
僱員以股份為基礎的付款計劃 —僱員服務價值（附註23）	—	3,713	—	3,713	—	3,713
撥入法定儲備（附註(a)）	—	—	29,547	29,547	(29,547)	—
於2018年12月31日的結餘	67,597	4,691	52,786	125,074	182,877	307,951
於2019年1月1日的結餘	67,597	4,691	52,786	125,074	182,877	307,951
期內利潤	—	—	—	—	179,878	179,878
向貴公司股東宣派股息（附註28）	—	—	—	—	(215,010)	(215,010)
僱員以股份為基礎的付款計劃 —僱員服務價值（附註23）	—	11,139	—	11,139	—	11,139
撥入法定儲備（附註(a)）	—	—	16,802	16,802	(16,802)	—
於2019年6月30日的結餘	67,597	15,830	69,588	153,015	130,943	283,958

附錄一

會計師報告

貴公司

	以股份 支付的僱員		其他			
	股份溢價	酬金儲備	法定儲備	儲備總額	保留盈利	儲備總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日的結餘.....	70,077	978	2,650	73,705	32,977	106,682
年內利潤.....	—	—	—	—	80,040	80,040
自其他儲備轉撥至股本(附註22(a))..	(63,483)	—	—	(63,483)	—	(63,483)
發行股份並於全國中小企業股份轉讓 系統上市(附註22(b)).....	35,700	—	—	35,700	—	35,700
向 貴公司股東宣派股息(附註28) ..	—	—	—	—	(4,782)	(4,782)
撥入法定儲備(附註(a)).....	—	—	8,035	8,035	(8,035)	—
於2016年12月31日的結餘.....	42,294	978	10,685	53,957	100,200	154,157
於2017年1月1日的結餘.....	42,294	978	10,685	53,957	100,200	154,157
年內利潤.....	—	—	—	—	125,517	125,517
向 貴公司股東宣派股息(附註28) ..	—	—	—	—	(18,489)	(18,489)
撥入法定儲備(附註(a)).....	—	—	12,554	12,554	(12,554)	—
於2017年12月31日的結餘.....	42,294	978	23,239	66,511	194,674	261,185
於2018年1月1日的結餘.....	42,294	978	23,239	66,511	194,674	261,185
年內利潤.....	—	—	—	—	305,512	305,512
自其他儲備轉撥至股本(附註22(c))..	(35,218)	—	—	(35,218)	—	(35,218)
與股份激勵計劃有關的注資 (附註22(d)).....	29,407	—	—	29,407	—	29,407
向 貴公司股東宣派股息(附註28) ..	—	—	—	—	(319,345)	(319,345)
僱員以股份為基礎的付款計劃 — 僱員服務價值(附註23).....	—	3,713	—	3,713	—	3,713
撥入法定儲備(附註(a)).....	—	—	29,547	29,547	(29,547)	—
於2018年12月31日的結餘.....	36,483	4,691	52,786	93,960	151,294	245,254
於2019年1月1日的結餘.....	36,483	4,691	52,786	93,960	151,294	245,254
期內利潤.....	—	—	—	—	168,024	168,024
向 貴公司股東宣派股息(附註28) ..	—	—	—	—	(215,010)	(215,010)
僱員以股份為基礎的付款計劃 — 僱員服務價值(附註23).....	—	11,139	—	11,139	—	11,139
撥入法定儲備(附註(a)).....	—	—	16,802	16,802	(16,802)	—
於2019年6月30日的結餘.....	36,483	15,830	69,588	121,901	87,506	209,407

(a) 根據中國的相關規則及規定，中國集團實體須將其根據中國會計規則及法規計算之除稅後利潤之10%轉撥至法定儲備金，直至有關儲備金累計總額達到其註冊資本的50%。法定儲備金僅在經相關部門批准後方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各集團實體資本。

附錄一

會計師報告

25 貿易及其他應付款項

貴集團

	於12月31日			於6月30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(附註(a))				
— 關聯方(附註33(d))	600	960	234	4,238
— 第三方	18,817	40,965	64,878	84,804
	19,417	41,925	65,112	89,042
其他應付款項				
— 關聯方(附註33(d))	46,730	71,712	53,296	15,439
— 第三方	128,052	189,435	237,705	265,258
	174,782	261,147	291,001	280,697
應計薪金	66,920	83,781	107,963	84,985
其他應納稅款	5,053	12,194	14,802	12,104
應付股息	—	—	2,177	10,735
	266,172	399,047	481,055	477,563

貴公司

	於12月31日			於6月30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(附註(a))				
— 關聯方	461	661	3	3,345
— 第三方	13,595	23,043	29,409	41,769
	14,056	23,704	29,412	45,114
其他應付款項				
— 附屬公司	74,303	112,442	51,862	112,554
— 關聯方	46,094	70,655	67,105	14,670
— 第三方	91,692	125,933	145,623	160,801
	212,089	309,030	264,590	288,025
應計薪金	52,328	56,872	66,139	47,085
其他應納稅款	1,621	5,816	7,487	6,973
應付股息	—	—	47	91
	280,094	395,422	367,675	387,288

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貿易及其他應付款項的賬面值接近其公允價值。

- (a) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貿易應付款項(包括屬貿易性質之應付關聯方款項)基於發票日期之賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30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年以下	19,411	41,697	61,262	85,931
1至2年	6	228	3,681	2,793
2至3年	—	—	169	250
3年以上	—	—	—	68
	19,417	41,925	65,112	89,042

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日			於6月30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年以下	14,050	23,528	28,420	43,891
1至2年	6	176	823	905
2至3年	—	—	169	250
3年以上	—	—	—	68
	<u>14,056</u>	<u>23,704</u>	<u>29,412</u>	<u>45,114</u>

26 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	於12月31日			於6月30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
遞延稅項資產：				
— 超過12個月後收回的遞延稅項資產	2,447	4,144	8,092	9,393
— 12個月內收回的遞延稅項資產	207	729	2,473	4,168
	<u>2,654</u>	<u>4,873</u>	<u>10,565</u>	<u>13,561</u>
遞延稅項負債：				
— 超過12個月後收回的遞延稅項負債	(6,488)	(14,450)	(19,466)	(18,547)
— 12個月內收回的遞延稅項負債	(718)	(2,007)	(2,996)	(2,607)
	<u>(7,206)</u>	<u>(16,457)</u>	<u>(22,462)</u>	<u>(21,154)</u>
	<u>(4,552)</u>	<u>(11,584)</u>	<u>(11,897)</u>	<u>(7,593)</u>

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，於往績記錄期間遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延稅項資產		遞延稅項負債		遞延稅項負債		總計
	稅項資產	稅項資產	稅項資產	稅項負債	稅項負債	稅項負債	
	— 呆賬準備	— 應計費用	— 稅項虧損	— 使用權資產及租賃負債影響淨額	— 業務合併時確認的無形資產超額價值	— 投資物業	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	1,715	48	—	—	—	(2,755)	(992)
於綜合全面收益表計入/(扣除)	225	159	—	114	171	(158)	306
收購一家附屬公司(附註31(a))	393	—	—	—	(4,259)	—	(3,866)
於2016年12月31日	<u>2,333</u>	<u>207</u>	<u>—</u>	<u>114</u>	<u>(4,088)</u>	<u>(2,913)</u>	<u>(4,552)</u>
於綜合全面收益表計入/(扣除)	1,642	517	—	60	809	(123)	2,801
收購附屬公司(附註31(b))	—	—	—	—	(9,833)	—	(9,833)
於2017年12月31日	<u>3,975</u>	<u>724</u>	<u>—</u>	<u>174</u>	<u>(13,112)</u>	<u>(3,036)</u>	<u>(11,584)</u>

附錄一

會計師報告

	遞延	遞延	遞延	遞延	遞延	遞延	遞延	遞延
	稅項資產 — 呆賬準備	稅項資產 — 應計費用	稅項資產 — 稅項虧損	稅項資產 — 使用權資 產及租賃負債 影響淨額	稅項負債 — 業務合併時 確認的無形 資產超額價值	稅項負債	稅項負債 — 投資物業	稅項負債 — 按公允 價值計量且 其變動計入 損益的 金融資產
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日.....	3,975	724	—	174	(13,112)	(3,036)	(309)	(11,584)
於綜合全面收益表計入/(扣除)...	2,689	1,339	1,430	(5)	2,152	(734)	309	7,180
收購附屬公司(附註31(c)).....	239	—	—	—	(7,732)	—	—	(7,493)
於2018年12月31日.....	<u>6,903</u>	<u>2,063</u>	<u>1,430</u>	<u>169</u>	<u>(18,692)</u>	<u>(3,770)</u>	<u>—</u>	<u>(11,897)</u>
於2019年1月1日.....	6,903	2,063	1,430	169	(18,692)	(3,770)	—	(11,897)
於綜合全面收益表計入/(扣除)...	1,653	1,796	(446)	(7)	1,305	3	—	4,304
於2019年6月30日.....	<u>8,556</u>	<u>3,859</u>	<u>984</u>	<u>162</u>	<u>(17,387)</u>	<u>(3,767)</u>	<u>—</u>	<u>(7,593)</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，根據附註2.18(b)所載會計政策，由於相關稅務司法權區及實體不大可能取得未來應課稅利潤用以抵銷有關虧損，故 貴集團並無就累計稅項虧損人民幣8,481,000元、人民幣8,506,000元、人民幣193,000元及人民幣75,000元確認遞延稅項資產。根據現行稅法，稅項虧損於產生年度起五年內屆滿。

未確認遞延稅項資產的未使用稅項虧損

屆滿年度	於12月31日			於6月30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
2017年.....	12	—	—	—
2018年.....	337	337	—	—
2019年.....	1,857	1,857	24	—
2020年.....	1,757	1,757	40	—
2021年.....	4,518	4,518	36	—
2022年.....	—	37	56	38
2023年.....	—	—	37	37
	<u>8,481</u>	<u>8,506</u>	<u>193</u>	<u>75</u>

27 租賃

(i) 於資產負債表中確認的金額

貴集團

	於12月31日			於6月30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
使用權資產				
物業(附註14).....	<u>6,343</u>	<u>5,642</u>	<u>5,355</u>	<u>4,888</u>
租賃負債				
流動.....	682	1,510	2,271	2,322
非流動.....	6,415	5,338	4,278	3,674
	<u>7,097</u>	<u>6,848</u>	<u>6,549</u>	<u>5,996</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日			於6月30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
使用權資產				
物業.....	6,343	5,168	4,133	3,350
租賃負債				
流動.....	682	1,340	1,895	1,804
非流動.....	6,415	5,135	3,503	2,659
	7,097	6,475	5,398	4,463

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，使用權資產於綜合及公司負債表內計入物業、廠房及設備。

(ii) 於綜合全面收益表確認的金額

	截至12月31日止年度				截至6月30日
	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
使用權資產折舊開支					
物業(附註14).....	1,268	1,365	1,852	853	1,074
利息開支(計入融資成本).....	354	335	339	167	158
短期租賃(計入銷售成本 及行政開支)相關的開支(附註8)	16,639	22,525	21,932	9,892	15,042

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，租相關現金流出總額分別為人民幣17,507,000元、人民幣23,773,000元、人民幣24,135,000元、人民幣10,914,000元及人民幣16,360,000元。

28 股息

	截至12月31日止年度				截至6月30日
	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
股息.....	4,782	18,489	319,345	36,098	215,010

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，貴公司分別宣派股息人民幣4,782,000元、人民幣18,489,000元、人民幣319,345,000元、人民幣36,098,000元及人民幣215,010,000元。

附錄一

會計師報告

29 經營所得現金

	截至12月31日止年度				截至6月30日
	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
除所得稅前利潤	120,751	220,197	353,867	109,112	222,913
就以下各項作出調整：					
—物業、廠房及設備折舊(附註14)	3,201	4,103	5,662	2,653	3,271
—投資物業之公允價值收益(附註15)	(739)	(295)	(1,930)	(2,083)	7
—其他無形資產攤銷(附註16)	1,442	6,027	12,505	5,062	7,870
—貿易及其他應收款項的減值撥備	4,006	8,752	16,563	10,130	8,608
—出售物業、廠房及設備的虧損/(收益)	5	(19)	37	16	—
—按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產的公允價值收益	(1,321)	(12,980)	(6,443)	(6,421)	—
—按公允價值計量且其變動計入 損益的金融負債公允價值收益	—	(9,483)	—	—	—
—以股份為基礎的僱員開支(附註23)	—	—	3,713	—	11,139
—[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
—利息開支(附註27)	354	335	339	167	158
	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
營運資金變動：					
—存貨	(2,057)	(2,553)	(1,060)	(1,981)	(1,232)
—貿易及其他應收款項	(17,710)	(185,451)	(184,509)	(221,046)	(101,140)
—合約負債	42,608	19,692	46,506	(70,480)	47,864
—貿易及其他應付款項	65,495	82,683	40,120	247,466	(13,966)
	216,035	131,008	286,190	72,595	185,492

(a) 融資活動所產生的負債對賬如下：

	借款	其他應付款項 — 應付利息	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	—	—	7,611	7,611
應計利息開支	—	—	354	354
償還借款	—	—	(514)	(514)
已付利息	—	—	(354)	(354)
於2016年12月31日	—	—	7,097	7,097
於2017年1月1日	—	—	7,097	7,097
新增租賃負債	—	—	664	664
應計利息開支	—	—	335	335
償還借款	—	—	(914)	(914)
已付利息	—	—	(334)	(334)
於2017年12月31日	—	—	6,848	6,848
於2018年1月1日	—	—	6,848	6,848
收購附屬公司(附註31(c))	9,000	—	—	9,000
新增租賃負債	—	—	1,565	1,565
應計利息開支	—	24	339	363
償還借款	(9,000)	—	(1,866)	(10,866)
已付利息	—	(24)	(337)	(361)
於2018年12月31日	—	—	6,549	6,549

附錄一

會計師報告

	借款	其他應付款項 — 應付利息	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	—	—	6,549	6,549
新增租賃負債	—	—	607	607
應計利息開支	—	—	158	158
償還借款	—	—	(1,165)	(1,165)
已付利息	—	—	(153)	(153)
於2019年6月30日	—	—	5,996	5,996
於2018年1月1日	—	—	6,848	6,848
收購附屬公司(附註31(c))	9,000	—	—	9,000
新增租賃負債	—	—	581	581
應計利息開支	—	—	167	167
償還借款	—	—	(862)	(862)
已付利息	—	—	(160)	(160)
於2018年6月30日	9,000	—	6,574	15,574

30 承擔

(a) 資本承擔

於年末已簽約但截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月尚未產生的資本開支包括翻修停車場(截至2016年12月31日止年度：零)。

	於12月31日			於6月30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年以下	—	1,364	98	98
1至2年	—	98	—	—
	—	1,462	98	98

(b) 經營租賃承擔—作為承租人

貴集團根據不可撤銷租賃協議租賃辦公室及員工宿舍。租期為12個月以內，大部分租賃協議與第三方簽訂，並於租賃期末可按雙方協議價格重續。

不可撤銷短期租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日			於6月30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年以下	—	74	114	134

31 業務合併

於往績記錄期間，業務合併包括收購六家物業管理公司。該等被收購公司的主要業務乃於中國進行物業管理。該六家被收購公司於收購日的財務資料載列如下：

(a) 於截至2016年12月31日止年度收購國嘉物業

於2016年9月13日，貴公司以人民幣98,483,000元的代價自第三方收購國嘉物業100%的股權。國嘉物業可識別淨資產總值為人民幣29,786,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部分入賬計作商譽。

自收購日至2016年12月31日止年度，收購國嘉物業的業務為貴集團貢獻之總收入為人民幣24,927,000元，淨利潤為人民幣6,359,000元。

倘國嘉物業自2016年1月1日起合併入賬，則截至2016年12月31日止年度的綜合全面收益表將顯示備考收入人民幣706,208,000元及利潤人民幣103,905,000元。

附錄一

會計師報告

收購協議規定原股東須對某個潛在項目的物業管理作出承諾。倘或有代價協議的條款最終不能履行，則總代價的一部分將被扣除。已聘請第三方評估師於收購日對或有代價的公允價值進行評估，或有代價的公允價值入賬計作「按公允價值計量且其變動計入損益的金融負債」。

	人民幣千元
代價	
— 已付現金	94,000
— 或有代價	4,483
	98,483
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等價物	36,265
物業、廠房及設備(附註14)	242
無形資產(附註16)	41
客戶關係(附註16)	28,387
遞延稅項資產(附註26)	393
存貨	152
貿易及其他應收款項	12,905
貿易及其他應付款項	(29,566)
合約負債	(14,774)
遞延稅項負債(附註26)	(4,259)
可識別淨資產總值	29,786
商譽(附註16)	68,697

商譽人民幣68,697,000元乃因若干因素而產生。重要的因素包括通過整合高技能勞動力和獲得規模經濟實現預期的協同效應。預期已確認商譽就所得稅而言不可扣減。

截至2016年12月31日止年度，因收購國嘉物業產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(94,000)
於收購日收購的現金及現金等價物	36,265
收購產生的現金流出淨額	(57,735)

(b) 於截至2017年12月31日止年度收購杭州綠宇及上海真賢

於2017年10月19日，貴公司以人民幣58,308,000元的代價自第三方收購杭州綠宇76%的股權。杭州綠宇可識別淨資產總值為人民幣22,739,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部分入賬計作商譽。

自其各自收購日至2017年12月31日止年度，收購杭州綠宇的業務為 貴集團貢獻之總收入為人民幣32,912,000元，淨虧損為人民幣739,000元。

於2017年10月24日，貴公司以人民幣23,479,000元的代價自第三方收購上海真賢80%的股權。上海真賢可識別淨資產總值為人民幣10,190,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部分入賬計作商譽。

自其各自收購日至2017年12月31日止年度，收購上海真賢的業務為 貴集團貢獻之總收入為人民幣14,716,000元，淨利潤為人民幣764,000元。

倘杭州綠宇及上海真賢自2017年1月1日起合併入賬，則截至2017年12月31日止年度的綜合全面收益表將顯示備考收入人民幣1,049,655,000元及利潤人民幣195,552,000元。

附錄一

會計師報告

收購協議規定原股東須就收入及在管建築面積作出承諾以在某一時期內達到一定的業績目標。倘或有代價協議的條款最終不能履行，則總代價的一部分將被扣除。已聘請第三方評估師於收購日對或有代價的公允價值進行評估，或有代價的公允價值入賬計作「按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」。

	杭州綠宇	上海真賢	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代價			
— 已付現金	54,000	21,600	75,600
— 應付款項	6,000	2,400	8,400
— 或有代價	(1,692)	(521)	(2,213)
	<u>58,308</u>	<u>23,479</u>	<u>81,787</u>
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額			
現金及現金等價物	2,406	685	3,091
物業、廠房及設備(附註14)	1,392	—	1,392
客戶關係(附註16)	26,768	12,563	39,331
貿易及其他應收款項	37,749	16,952	54,701
貿易及其他應付款項	(29,357)	(12,436)	(41,793)
即期所得稅負債	(5,232)	(1,402)	(6,634)
合約負債	(4,295)	(3,031)	(7,326)
遞延稅項負債(附註26)	(6,692)	(3,141)	(9,833)
可識別淨資產總值	<u>22,739</u>	<u>10,190</u>	<u>32,929</u>
減：非控股權益	<u>(5,457)</u>	<u>(2,038)</u>	<u>(7,495)</u>
收購淨資產	<u>17,282</u>	<u>8,152</u>	<u>25,434</u>
商譽(附註16)	<u>41,026</u>	<u>15,327</u>	<u>56,353</u>

商譽人民幣56,353,000元乃因若干因素而產生。重要的因素包括通過整合高技能勞動力和獲得規模經濟實現預期的協同效應。預期已確認商譽就所得稅而言不可扣減。

截至2017年12月31日止年度，因收購產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(75,600)
於收購日收購的現金及現金等價物	<u>3,091</u>
收購產生的現金流出淨額	<u>(72,509)</u>

(c) 於截至2018年12月31日止年度收購成都東景、瀘州天立及成都全程

於2018年6月19日，貴公司以人民幣51,075,000元的代價自第三方收購成都東景65%的股權。成都東景可識別淨資產總值為人民幣26,581,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部分入賬計作商譽。

於2018年6月25日，貴公司以人民幣33,874,000元的代價自第三方收購瀘州天立70%的股權。瀘州天立可識別淨資產總值為人民幣15,040,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部分入賬計作商譽。

於2018年12月29日，貴公司以人民幣2,300,000元的代價自第三方收購成都全程100%的股權。成都全程可識別淨資產總值為人民幣525,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部分入賬計作商譽。

自其各自收購日至2018年12月31日止年度，收購成都東景、瀘州天立及成都全程的業務為貴集團貢獻之總收入為人民幣72,411,000元，淨利潤為人民幣8,945,000元。

倘成都東景、瀘州天立及成都全程自2018年1月1日起合併入賬，則截至2018年12月31日止年度的綜合全面收益表將顯示備考收入人民幣1,537,882,000元及利潤人民幣309,451,000元。

附錄一

會計師報告

收購協議規定原股東須就收入及在管建築面積作出承諾以在某一時期內達到一定的業績目標。倘或有代價協議的條款最終不能履行，則總代價的一部分將被扣除。已聘請第三方評估師於收購日對或有代價的公允價值進行評估，或有代價的公允價值入賬計作「按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」。

	成都東景	瀘州天立	成都全程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代價				
一已付現金	50,000	31,500	690	82,190
一應付款項	2,000	3,500	1,610	7,110
一或有代價	(925)	(1,126)	—	(2,051)
	<u>51,075</u>	<u>33,874</u>	<u>2,300</u>	<u>87,249</u>
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額				
現金及現金等價物	12,366	11,120	3,643	27,129
物業、廠房及設備(附註14)	291	77	30	398
客戶關係(附註16)	24,803	16,049	—	40,852
遞延稅項資產(附註26)	228	11	—	239
存貨	6	—	—	6
貿易及其他應收款項	33,459	2,328	358	36,145
貿易及其他應付款項	(19,450)	(5,209)	(1,339)	(25,998)
借款	(9,000)	—	—	(9,000)
合約負債	(12,402)	(5,325)	(2,167)	(19,894)
遞延稅項負債(附註26)	(3,720)	(4,012)	—	(7,732)
可識別淨資產總值	<u>26,581</u>	<u>15,039</u>	<u>525</u>	<u>42,145</u>
減：非控股權益	<u>(9,303)</u>	<u>(4,511)</u>	<u>—</u>	<u>(13,814)</u>
已收購資產淨值	<u>17,278</u>	<u>10,528</u>	<u>525</u>	<u>28,331</u>
商譽(附註16)	<u>33,797</u>	<u>23,346</u>	<u>1,775</u>	<u>58,918</u>

商譽人民幣58,918,000元乃因若干因素而產生。重要因素包括通過整合高技能勞動力和獲得規模經濟產生的預期協同效應。預期已確認商譽就所得稅而言不可扣減。

截至2018年12月31日止年度，因收購產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(82,190)
於收購日收購的現金及現金等價物	27,129
收購產生的現金流出淨額	<u>(55,061)</u>

32 附屬公司所有者權益變動

於2018年9月25日及2018年10月8日，貴公司分別將上海真賢及杭州綠宇8.65%及2.44%的股權轉讓予成都嘉瑞祥企業管理中心(有限合夥)及成都嘉合亨企業管理中心(有限合夥)，這兩家公司乃分別由各自的附屬公司員工以人民幣2,595,000元及人民幣1,930,000元的代價成立。管理層已評定，該代價接近緊接處置前被處置少數股東權益的公允價值，因此得出結論，本次交易中不涉及以股份為基礎的支付要素。貴集團確認非控股權益增加人民幣1,887,000元及母公司擁有人應佔權益增加人民幣2,638,000元。截至2018年12月31日止年度對上海真賢及杭州綠宇擁有人應佔權益的影響之概述如下：

	上海真賢	杭州綠宇	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
自轉讓所有者權益收到的代價	2,595	1,930	4,525
處置所有者權益的賬面值	(1,142)	(745)	(1,887)
不會導致權益內控制權變動之附屬公司			
所有者權益變動中確認的金額	<u>1,453</u>	<u>1,185</u>	<u>2,638</u>

於2016年及2017年，並無不會導致權益內控制權變動之附屬公司所有者權益變動。

33 關聯方交易

(a) 名稱以及與關聯方的關係

名稱	關係
楊鏗	創始人股東
藍光投資控股集團有限公司	最終控股公司
四川藍光發展股份有限公司	中間控股公司
四川藍光和駿實業有限公司	母公司
四川藍光美尚飲品股份有限公司	由同一最終控股公司控制
北京和駿投資有限責任公司	由同一最終控股公司控制
成都市溫江區藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都金堂藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都市溫江區和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都都江堰和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都雙流和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都五牛正惠電器有限公司	由同一最終控股公司控制
成都和駿投資有限公司	由同一最終控股公司控制
成都金牛藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南充藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光文化旅遊投資有限公司	由同一最終控股公司控制
成都高新藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
自貢藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都武侯藍光金房置業有限公司	由同一最終控股公司控制
嘉興藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
遂寧藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶宇晟置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶藍申置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶錦泓企業管理有限公司	由同一最終控股公司控制
余姚市藍駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
西安煜坤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都藍光悅庭酒店有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶中泓和駿企業管理服務有限公司 (曾用名：重慶和駿投資有限公司)	由同一最終控股公司控制
成都成華和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制

附錄一

會計師報告

名稱	關係
新鄉市藍光鑒源置業有限公司	由同一最終控股公司控制
湖南三環置業有限公司	由同一最終控股公司控制
寧波杭州灣新區新星房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南寧燦琮置業有限公司	由同一最終控股公司控制
達州藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
新鄉市唐普錦鴻房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
煙台和駿房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
平潭藍馨置業有限公司	由同一最終控股公司控制
煙台新潮海興置業有限公司	由同一最終控股公司控制
江陰天建置業有限公司	由同一最終控股公司控制
茂名燦城房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都青白江藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
安徽拓佰仕置業有限公司	由同一最終控股公司控制
豐縣藍光地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
珠海藍凱控股有限公司	由同一最終控股公司控制
吉安和駿鎧瀧房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
武漢市新宏森地產置業有限公司	由同一最終控股公司控制
衡水紅美房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
茂名煜坤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
四川嘉寶房地產行銷代理有限公司	由同一最終控股公司控制
揚州和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
茂名燦城房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都新都藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都青羊藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
雲南藍光和駿房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都郫縣藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南充和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶藍實置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都青羊和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
四川蜀鑫投資有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

附錄一

會計師報告

名稱	關係
長沙藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
青島藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
無錫藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都武侯中泓房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都武侯正惠房地產開發有限公司 (「成都武侯」) ^{(附註(a))}	由同一最終控股公司控制
雲南白藥置業有限公司	由同一最終控股公司控制
北京星華藍光置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
武漢和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
蘇州藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都都江堰藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
湖南瑞琪置業有限公司	由同一最終控股公司控制
無錫藍光置業有限公司	由同一最終控股公司控制
蘇州藍光置業有限公司	由同一最終控股公司控制
徐州藍光置業有限公司	由同一最終控股公司控制
天津藍光駿景房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華中泓房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都嘉寶商業物業經營管理有限公司	由同一最終控股公司控制
成都和祥實業有限公司	由同一最終控股公司控制
四川嘉寶房地產行銷代理有限公司	由同一最終控股公司控制
成都嘉寶商業物業經營管理有限公司金色夏威夷分公司	由同一最終控股公司控制
南京藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南充燦瑞置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南充藍光房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
南充藍實置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南昌和駿房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南昌藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南昌藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
雙流和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
合肥藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制

附錄一

會計師報告

名稱	關係
合肥藍光宏景置業有限公司	由同一最終控股公司控制
合肥藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶正惠置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶燦瑞置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶燦坤置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都黃金洲房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
青島藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都遠來房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都郫縣和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都金牛正惠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都金谷景觀工程有限公司	由同一最終控股公司控制
成都青羊正惠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都高新和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都龍泉驛藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
無錫藍光置地有限公司	由同一最終控股公司控制
蘇州和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
昆明藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
昆明長頤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
武漢名流時代置業有限公司	由同一最終控股公司控制
民發實業集團（無錫）房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
蘇州藍光置地有限公司	由同一最終控股公司控制
西安正惠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
西安燦琮置業有限公司	由同一最終控股公司控制
西安燦坤置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶坤鈺企業管理諮詢有限公司	由同一最終控股公司控制
合肥藍光盛景置業有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光商業經營管理有限公司	由同一最終控股公司控制
天津市江宇海匯房地產有限責任公司	由同一最終控股公司控制
天津西青楊柳青森林綠野建築工程有限公司	由同一最終控股公司控制
安徽美太光華置業有限公司	由同一最終控股公司控制
山西保源昌房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

附錄一

會計師報告

名稱	關係
峨眉山藍光文化旅遊置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華正惠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華燦琮置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都新都藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
四川興川投資有限公司(「四川興川」) ^{(附註(b))}	由同一最終控股公司控制
山東嘉州置地有限公司	由同一最終控股公司控制
成都武侯炬峰置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都武侯藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都海潤置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都煜明裝飾工程有限公司	由同一最終控股公司控制
成都瑞納投資有限公司	由同一最終控股公司控制
成都藍光文化旅遊開發有限公司	由同一最終控股公司控制
藍光投資控股集團有限公司	由同一最終控股公司控制
如皋市兆基置業有限公司	由同一最終控股公司控制
昆明藍光滇池文化旅遊發展有限公司	由同一最終控股公司控制
昆明藍光雲報置業有限公司	由同一最終控股公司控制
華西和駿耀城置業(瀘州)有限公司	由同一最終控股公司控制
余姚市環恒置業有限公司	由同一最終控股公司控制
嵯州藍光置信置業有限公司	由同一最終控股公司控制
資陽市川綿教育房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
湖州藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
陝西基煜實業有限公司	由同一最終控股公司控制
南昌燁城房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光生態環境產業有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光工程諮詢設計有限公司	由同一最終控股公司控制
成都藍光生態園林工程有限公司	由同一最終控股公司控制
成都藍光綠色裝飾工程有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍本工程設計有限公司	由同一最終控股公司控制

名稱	關係
四川藍光優居科技有限公司 (曾用名：四川藍光優居家居產業有限公司)	由同一最終控股公司控制
四川藍光文化旅遊產業有限公司	由同一最終控股公司控制
四川置信商業旅業地產有限公司	由同一最終控股公司控制
成都藍光和駿實業有限公司	由同一最終控股公司控制
山西保源昌房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
峨眉山藍光文化旅遊置業有限公司己莊酒店	由同一最終控股公司控制
成都中泓房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
嵯州藍光置業有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光和駿實業股份有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華中泓房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華藍光房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
成都武侯中鴻房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
藍光和駿實業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都邛崃和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
張家口藍光聖源房地產有限責任公司	由同一最終控股公司控制
四川己莊酒店管理有限公司	由同一最終控股公司控制
清鎮潤弘房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
青島庚辰黃島汽車產業有限公司	由同一最終控股公司控制
漯河市鑒源置業有限公司	由同一最終控股公司控制
洛陽浩德安瀾置業有限公司	由同一最終控股公司控制
瀘州錦瀾房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都聚錦商貿有限公司	由同一最終控股公司控制
西安品諾實業有限公司	由同一最終控股公司控制
徐州藍光置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南充煌峰置業有限公司	由同一最終控股公司控制
惠州市和勝置業有限公司(「惠州和勝」) ^(c)	由同一最終控股公司控制
寶雞鼎豐置業有限公司(「寶雞鼎豐」) ^(d)	由同一最終控股公司控制
惠州藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
西安炬坤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

附錄一

會計師報告

名稱	關係
成都錦江燦琮置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶新申佳實業有限公司	藍光發展之合資企業
仁壽興合置業有限公司	藍光發展之合資企業
南通錦隆置業有限公司	藍光發展之聯繫人
河南華之麗實業有限公司	藍光發展之聯繫人

- (a) 於2017年4月1日出售予一家第三方實體之前，成都武侯由藍光發展控制。
- (b) 於2018年1月8日出售予一家第三方實體之前，四川興川由藍光發展控制。
- (c) 惠州市和勝以前為藍光發展之合資企業，之後於2019年4月18日由藍光發展控制。
- (d) 寶雞鼎豐以前為藍光發展之合資企業，之後於2019年2月21日由藍光發展控制。

(b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	
提供服務					
— 最終控股公司	—	12	—	—	—
— 母公司	13,010	28,353	24,072	18,779	10,761
— 由同一最終控股公司控制	201,030	237,923	294,288	100,818	188,121
— 藍光發展之聯繫人	—	—	—	—	633
— 藍光發展之合資企業	—	3,477	4,568	1,354	3,591
	<u>214,040</u>	<u>269,765</u>	<u>322,928</u>	<u>120,951</u>	<u>203,106</u>
購買產品及服務					
— 由同一最終控股公司控制	<u>44</u>	<u>586</u>	<u>2,290</u>	<u>53</u>	<u>1,317</u>
短期租賃開支					
— 母公司	2,822	1,888	658	4,322	966
— 由同一最終控股公司控制	12,480	19,668	14,330	5,956	9,431
	<u>15,302</u>	<u>21,556</u>	<u>14,988</u>	<u>10,278</u>	<u>10,397</u>
新增使用權資產					
— 最終控股公司	<u>7,611</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
租賃負債利息開支					
— 最終控股公司	<u>354</u>	<u>326</u>	<u>283</u>	<u>149</u>	<u>118</u>
租賃負債付款					
— 最終控股公司	<u>514</u>	<u>682</u>	<u>1,280</u>	<u>633</u>	<u>805</u>

上述所有交易均在 貴集團業務的正常過程中以及交易雙方協定的條款下進行。

附錄一

會計師報告

(c) 主要管理層薪酬

除附註34所披露的董事及監事以外的主要管理層薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
薪酬及其他短期僱員福利.....	2,881	4,149	3,302	2,002	5,713

(d) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於6月30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
貿易應收款項				
— 最終控股公司.....	558	247	1,325	1,325
— 母公司.....	—	—	6,706	6,131
— 由同一最終控股公司控制.....	51,900	172,347	175,834	85,797
— 藍光發展之合資企業.....	—	3,355	1,975	2,703
— 藍光發展之聯繫人.....	—	—	276	301
	52,458	175,949	186,116	96,257
其他應收款項(附註(i))				
— 由同一最終控股公司控制.....	—	—	1,629	1,001
預付款項				
— 由同一最終控股公司控制.....	—	—	598	200
— 藍光發展之聯繫人.....	—	—	75	—
	—	—	673	200
貿易應付款項				
— 母公司.....	—	—	—	111
— 由同一最終控股公司控制.....	600	960	234	4,127
	600	960	234	4,238
其他應付款項(附註(ii))				
— 最終控股公司.....	—	—	1,119	2,043
— 中間控股公司.....	—	—	29	29
— 母公司.....	46,524	71,508	45,307	13,068
— 由同一最終控股公司控制.....	206	204	6,841	299
	46,730	71,712	53,296	15,439
合約負債				
— 母公司.....	6,285	13,765	—	7
— 由同一最終控股公司控制.....	20,613	8,328	—	18,056
— 藍光發展之合資企業.....	—	—	—	12
	26,898	22,093	—	18,075
租賃負債				
— 最終控股公司.....	7,097	6,415	5,135	4,329

上述應收／應付關聯方的貿易應收款項、預付款項、貿易應付款項及合約負債均屬貿易性質，而應收／應付關聯方的其他應收款項及其他應付款項均屬非貿易性質。

附錄一

會計師報告

應收／應付關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項及合約負債均為無抵押及免息。

- (i) 該金額指1)自藍光發展及相關實體採購瓶裝純淨水的按金，該按金將於採購合約終止時收取；及2) 貴集團代表藍光發展及相關實體就 貴集團提供服務的若干項目的開支付款，為免息且按要求償還。
- (ii) 該金額指 貴集團代表藍光發展及相關實體收取的租金付款，為免息且與藍光發展及相關實體雙方協商後定期結算。

34 董事及監事的利益及權益

(a) 董事及監事的薪酬

截至2019年6月30日止六個月， 貴集團向董事及監事支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金	薪酬	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
姚敏先生(附註(v))	40	515	31	3,737	4,323
吳剛先生(附註(i)(v))	40	461	31	1,014	1,546
陳景超先生(附註(i)(v))	40	523	31	1,004	1,598
非執行董事					
孟宏偉先生(附註(i)(iii))	40	—	—	—	40
張巧龍先生(附註(i)(iii))	40	—	—	—	40
蒲鴻先生(附註(i)(iii))	40	—	—	—	40
獨立非執行董事					
李書劍先生(附註(ii))	150	—	—	—	150
陳承義先生(附註(ii))	150	—	—	—	150
張守文先生(附註(ii))	150	—	—	—	150
監事					
劉江先生(附註(iv))	20	308	19	—	347
趙揚先生(附註(iv))	20	251	18	—	289
徐青山先生(附註(iv))	50	—	—	—	50
趙金旭先生(附註(iv))	50	—	—	—	50
王小英女士(附註(iii))	20	—	—	—	20
	<u>850</u>	<u>2,058</u>	<u>130</u>	<u>5,755</u>	<u>8,793</u>

附錄一

會計師報告

截至2018年6月30日止六個月，貴集團向董事及監事（於其分別獲委任為董事及監事前擔任高級管理層及僱員）支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金	薪酬	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元 (未經核審)	人民幣千元 (未經核審)	人民幣千元 (未經核審)	人民幣千元 (未經核審)	人民幣千元 (未經核審)
董事					
姚敏先生（附註(v)）	—	486	31	—	517
陳景超先生（附註(i)(v)）	—	503	31	—	534
呂正剛先生（附註(i)(iii)）	—	—	—	—	—
張巧龍先生（附註(i)(iii)）	—	—	—	—	—
李高飛先生（附註(i)(iii)）	—	—	—	—	—
監事					
李麗娟女士（附註(iv)(v)）	—	593	31	—	624
趙揚先生（附註(iv)）	—	163	18	—	181
王小英女士（附註(iii)）	—	—	—	—	—
	—	1,745	111	—	1,856

截至2018年12月31日止年度，貴集團向董事及監事（於其分別獲委任為董事及監事前擔任高級管理層及僱員）支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金	薪酬	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
姚敏先生（附註(v)）	8	1,356	64	1,246	2,674
吳剛先生（附註(i)(v)）	8	1,056	64	338	1,466
陳景超先生（附註(i)(v)）	8	1,098	64	335	1,505
非執行董事					
孟宏偉先生（附註(i)(iii)）	—	—	—	—	—
張巧龍先生（附註(i)(iii)）	—	—	—	—	—
蒲鴻先生（附註(i)(iii)）	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
李書劍先生（附註(ii)）	32	—	—	—	32
陳承義先生（附註(ii)）	32	—	—	—	32
張守文先生（附註(ii)）	32	—	—	—	32
監事					
李麗娟女士（附註(iv)(v)）	—	1,310	64	328	1,702
劉江先生（附註(iv)）	4	211	6	—	221
趙揚先生（附註(iv)）	4	512	36	—	552
徐青山先生（附註(iv)）	11	—	—	—	11
趙金旭先生（附註(iv)）	11	—	—	—	11
王小英女士（附註(iii)）	—	—	—	—	—
	150	5,543	298	2,247	8,238

附錄一

會計師報告

截至2017年12月31日止年度，貴集團向董事及監事（於其分別獲委任為董事及監事前擔任高級管理層及僱員）支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金	薪酬	住房津貼及 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
董事				
姚敏先生	—	1,157	58	1,215
吳中闖先生（附註(i)）	—	735	28	763
劉川先生（附註(i)）	—	373	36	409
呂正剛先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
張巧龍先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
羅庚先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
李高飛先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
監事				
李麗娟女士（附註(iv)）	—	1,278	55	1,333
趙揚先生（附註(iv)）	—	306	26	332
江卉女士（附註(iv)）	—	121	9	130
王小英女士（附註(iii)）	—	—	—	—
	—	3,970	212	4,182

截至2016年12月31日止年度，貴集團向董事及監事（於其分別獲委任為董事及監事前擔任高級管理層及僱員）支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金	薪酬	住房津貼及 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
董事				
姚敏先生	—	1,046	53	1,099
劉川先生（附註(i)）	—	574	43	617
周尤波先生（附註(i)）	—	331	22	353
蒲鴻先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
張志成先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
呂正剛先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
張巧龍先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
羅庚先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
監事				
江卉女士（附註(iv)）	—	495	25	520
魏凌女士（附註(iv)）	—	396	22	418
李麗娟女士（附註(iv)）	—	143	9	152
王小英女士（附註(iii)）	—	—	—	—
	—	2,985	174	3,159

(i) 於2016年9月，周尤波先生、蒲鴻先生及張志成先生辭去彼等董事職務，張巧龍先生、羅庚先生及劉川先生獲委任為董事。於2017年5月，羅庚先生辭去其董事職務以及李高飛先生獲委任為董事。於2017年7月，劉川先生辭去其董事職務以及吳中闖先生獲委任為董事。於2018年1月，吳中闖先生辭去其董事職務以及陳景超先生獲委任為董事。於2018年8月，呂正剛先生及李高飛先生辭去彼等董事職務。於2018年11月，吳剛先生、孟宏偉先生及蒲鴻先生獲委任為董事。

(ii) 於2018年11月，李書劍先生、陳承義先生及張守文先生獲委任為獨立非執行董事。

附錄一

會計師報告

- (iii) 各董事，蒲鴻先生、張志成先生、呂正剛先生、張巧龍先生、羅庚先生、孟宏偉先生、李高飛先生及監事王小英女士並未自 貴集團收到任何酬金，且截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，彼等收到的酬金總額分別為人民幣9,804,000元、人民幣8,261,000元及人民幣7,112,000元以及人民幣2,589,000元及人民幣4,217,000元，該等酬金由 貴集團之關聯方承擔。
- (iv) 於2016年11月，魏凌女士辭去其監事職務以及李麗娟女士獲委任為監事。於2017年3月，江卉女士辭去其監事職務以及趙揚先生擔任監事。於2018年11月，劉江先生、徐青山先生及趙金旭先生獲委任為監事以及李麗娟女士辭去其監事職務。
- (v) 於2018年11月， 貴公司實施股份激勵計劃，據此，包括董事、監事、高級管理層及若干僱員在內的11名獎勵對象有權按認購價間接認購激勵股份（附註23）。
- (b) 於往績記錄期間，根據 貴集團發起的定額福利退休金計劃，並無向董事支付或董事應收的退休福利。
- (c) 於往績記錄期間，不存在董事離職福利。
- (d) 於往績記錄期間，概無為獲得董事服務而向第三方提供代價。
- (e) 於往績記錄期間，董事張志成先生、呂正剛先生、張巧龍先生、羅庚先生及李高飛先生曾為 貴集團中間控股公司藍光發展的董事。蒲鴻先生於2016年擔任 貴集團中間控股公司藍光發展的董事並於2018年擔任 貴集團母公司藍光和駿的董事。於往績記錄期間，監事王小英女士為 貴集團中間控股公司藍光發展的監事。上述董事及監事並未自 貴集團收到任何酬金，乃由於彼等已從各自關聯方收到酬金，且將酬金分配至 貴集團乃屬不可行。 貴集團與藍光發展及相關實體的交易載於附註33。
- (f) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月， 貴公司或 貴公司之附屬公司（如適用）均無以董事及監事為受益人進行任何貸款、准貸款及其他交易。
- (g) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，並無關於於往績記錄期末或往績記錄期間任何時間 貴公司參與其中且 貴公司董事或監事直接或間接於其中擁有權益的 貴集團業務的重大交易、安排及合約。

35 資產負債表日期之後的事件

除本報告其他章節所露者外，概無後續事項。

III 財務報表期後事項

貴公司或 貴集團現時旗下的任何公司概無就2019年6月30日後直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。除第II節附註28所披露者外， 貴公司或 貴集團現時旗下的任何公司概無就2019年6月30日後的任何期間宣派股息或作出股息分派。