

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就銀城生活服務有限公司編製的報告全文，以供載入本文件。



香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈  
22樓

敬啟者：

以下為吾等就第I-5至I-92頁所載銀城生活服務有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月(「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，以及貴集團於二零一六年，二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日的合併財務狀況表及貴公司於二零一九年四月三十日的財務狀況表及重大會計政策概要及其他解釋性資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-5至I-92頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，以供載入貴公司就貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]而刊發日期為[編纂]的文件(「文件」)。

### 董事對歷史財務資料須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的編製及呈列基準編備真實而中肯的歷史財務資料，以及落實其認為必要的內部監控，以使歷史財務資料的編製不存在重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤而導致)。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布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之會計師報告執行工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並規劃及執行工作，以對歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露事項的憑證。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導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於評估該等風險時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載編製及呈列基準擬備編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對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。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充分及適當為吾等意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載編製及呈列基準真實而中肯地反映 貴集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日的財務狀況及 貴公司於二零一九年四月三十日的財務狀況，以及 貴集團於有關期間各自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二零一八年四月三十日止四個月的合併損益表及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋性資料（「**中期比較財務資料**」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載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布的香港審閱準則第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核數準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等保證知悉在審核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歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

在編製歷史財務資料時，未對第I-5頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註12，當中陳述 貴公司並無就有關期間派付任何股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

此 致

銀城生活服務有限公司  
列位董事 台照  
工銀國際融資有限公司

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

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於有關期間的財務報表(「**相關財務報表**」)由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒布的香港核數準則審核，而歷史財務資料則基於相關財務報表編製。

除另有指明外，歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，且所有數值已約整至最接近的千位數(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

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		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	6	227,369	305,901	467,666	125,146	185,116
銷售成本		<u>(178,019)</u>	<u>(254,805)</u>	<u>(399,738)</u>	<u>(103,242)</u>	<u>(156,792)</u>
毛利		49,350	51,096	67,928	21,904	28,324
其他收入及收益	6	6,731	8,201	9,548	2,677	710
銷售及分銷開支		(1,291)	(3,610)	(3,722)	(916)	(1,267)
行政開支		(22,364)	(24,752)	(29,774)	(6,969)	(11,764)
其他開支		(522)	(842)	(650)	(3)	(33)
金融資產減值虧損淨額		—	—	(3,204)	(648)	(679)
財務費用	8	<u>(599)</u>	<u>(2,743)</u>	<u>(3,193)</u>	<u>(1,147)</u>	<u>(902)</u>
除稅前溢利		31,305	27,350	36,933	14,898	14,389
利得稅開支	11	<u>(8,111)</u>	<u>(7,529)</u>	<u>(9,843)</u>	<u>(4,843)</u>	<u>(4,475)</u>
年/期內溢利		<u>23,194</u>	<u>19,821</u>	<u>27,090</u>	<u>10,055</u>	<u>9,914</u>
以下人士應佔						
溢利/(虧損)：						
母公司擁有人		23,577	20,591	27,331	10,874	10,104
非控股權益		<u>(383)</u>	<u>(770)</u>	<u>(241)</u>	<u>(819)</u>	<u>(190)</u>
		<u>23,194</u>	<u>19,821</u>	<u>27,090</u>	<u>10,055</u>	<u>9,914</u>
母公司普通權益持有人						
應佔每股盈利						
基本及攤薄	13	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
其他全面收益					
於其後期間將會重新分類					
至損益的其他全面收					
益／(開支)：					
可供出售投資					
公平值變動	223	(342)	—	—	—
計入損益的收益的重					
新分類調整					
— 出售收益	—	(223)	—	—	—
所得稅影響	(56)	141	—	—	—
	167	(424)	—	—	—
年／期內其他全面					
收益／(開支)	167	(424)	—	—	—
年／期內全面收益總額	<u>23,361</u>	<u>19,397</u>	<u>27,090</u>	<u>10,055</u>	<u>9,914</u>
以下人士應佔					
全面收益／(開支)總額：					
母公司擁有人	23,744	20,167	27,331	10,874	10,104
非控股權益	(383)	(770)	(241)	(819)	(190)
	<u>23,361</u>	<u>19,397</u>	<u>27,090</u>	<u>10,055</u>	<u>9,914</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	十二月三十一日			四月三十日
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	10,332	16,879	26,237	35,835
使用權資產	16	5,287	12,207	22,239	19,919
無形資產	15	98	105	151	150
於聯營公司的投資	17	550	750	750	1,107
可供出售投資	19	—	8,658	—	—
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產	20	—	—	17,248	17,586
遞延稅項資產	18	908	1,229	2,656	3,585
非流動資產總值		<u>17,175</u>	<u>39,828</u>	<u>69,281</u>	<u>78,182</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	21	859	828	670	765
貿易應收款項	22	17,926	30,291	55,530	88,045
應收關聯公司款項	34	4,415	16,008	122,976	132,475
預付款項、按金及其他應收款項	23	4,465	10,915	17,411	24,786
可供出售投資	19	37,722	—	—	—
現金及現金等價物	24	144,736	202,532	121,368	71,097
流動資產總值		<u>210,123</u>	<u>260,574</u>	<u>317,955</u>	<u>317,168</u>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	25	2,831	4,677	13,889	7,969
其他應付款項、已收按金及應計費用	26	67,021	85,757	105,786	106,600
合約負債	27	57,748	89,301	115,869	124,843
應付關聯公司款項	34	1,867	1,842	3,459	2,767
計息銀行借貸	28	10,000	10,000	30,000	30,000
應付稅項		3,081	3,064	4,562	1,763
租賃負債	16	12,729	11,864	24,212	22,304
流動負債總額		<u>155,277</u>	<u>206,505</u>	<u>297,777</u>	<u>296,246</u>
流動資產淨值		<u>54,846</u>	<u>54,069</u>	<u>20,178</u>	<u>20,922</u>
資產總值減流動負債		<u>72,021</u>	<u>93,897</u>	<u>89,459</u>	<u>99,104</u>

附錄一

會計師報告

	附註	十二月三十一日			四月三十日
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>					
計息銀行借貸	28	40,000	30,000	—	—
租賃負債	16	—	11,671	16,290	14,521
非流動負債總額		40,000	41,671	16,290	14,521
<b>資產淨值</b>					
		32,021	52,226	73,169	84,583
<b>權益</b>					
母公司擁有人應佔權益					
股本	29	—	—	—	—
儲備	30	31,920	52,087	72,326	83,703
		31,920	52,087	72,326	83,703
非控股權益		101	139	843	880
權益總額		32,021	52,226	73,169	84,583



合併權益變動表

	母公司擁有人應佔							權益總額 人民幣千元
	股本	合併儲備*	投資 重估儲備*	法定盈餘 儲備*	保留溢利/ (累計虧損)*	總計	非控股權益	
	人民幣千元 (附註29)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一六年一月一日	—	12,257	—	1,199	(2,466)	10,990	1,654	12,644
年內溢利/(虧損)	—	—	—	—	23,577	23,577	(383)	23,194
年內其他全面收益：								
投資的公平值變動(扣除稅項)	—	—	167	—	—	167	—	167
年內全面收益/(開支)總額	—	—	167	—	23,577	23,744	(383)	23,361
向當時受共同控制的權益股東的 資本付款	—	(700)	—	—	—	(700)	—	(700)
當時受共同控制的股東收購非控 股權益	—	770	—	—	—	770	(1,463)	(693)
收購一間附屬公司(附註32)	—	—	—	—	—	—	293	293
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	2,077	(2,077)	—	—	—
向當時權益股東宣派分派	—	—	—	—	(2,884)	(2,884)	—	(2,884)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—	12,327	167	3,276	16,150	31,920	101	32,021
年內溢利/(虧損)	—	—	—	—	20,591	20,591	(770)	19,821
年內其他全面開支：								
出售按公平值計入其他全面收 益的股本投資時轉撥公平值 儲備	—	—	(167)	—	—	(167)	—	(167)
投資的公平值變動(扣除稅項)	—	—	(257)	—	—	(257)	—	(257)
年內全面收益/(開支)總額	—	—	(424)	—	20,591	20,167	(770)	19,397
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	2,277	(2,277)	—	—	—
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	220	220
收購一間附屬公司(附註32)	—	—	—	—	—	—	588	588
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	—	12,327	(257)	5,553	34,464	52,087	139	52,226
採納國際財務報告準則第9號的影 響(附註2.2)	—	—	257	—	(504)	(247)	—	(247)
於二零一八年一月一日(經重列)	—	12,327	—	5,553	33,960	51,840	139	51,979
年內溢利/(虧損)	—	—	—	—	27,331	27,331	(241)	27,090

附錄一

會計師報告

	母公司擁有人應佔							
	股本	合併儲備*	投資 重估儲備*	法定盈餘 儲備*	保留溢利/ (累計虧損)*	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註29)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	27,331	27,331	(241)	27,090
向非控股股東出售一間附屬公司 部分權益	—	(345)	—	—	—	(345)	945	600
當時受共同控制的權益股東注資	—	37,900	—	—	—	37,900	—	37,900
當時受共同控制的權益股東將保 留溢利轉撥至資本	—	1,100	—	(1,100)	—	—	—	—
重組時注資	—	(1,500)	—	—	—	(1,500)	—	(1,500)
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	2,761	(2,761)	—	—	—
向當時權益股東宣派分派	—	—	—	—	(42,900)	(42,900)	—	(42,900)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	—	49,482	—	7,214	15,630	72,326	843	73,169
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日 期內溢利/(虧損)	—	49,482	—	7,214	15,630	72,326	843	73,169
期內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	10,104	10,104	(190)	9,914
收購非控股權益	—	(227)	—	—	—	(227)	227	—
重組時注資	—	1,500	—	—	—	1,500	—	1,500
於二零一九年四月三十日	—	50,755	—	7,214	25,734	83,703	880	84,583
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日 採納國際財務報告準則第9號 的影響(附註2.2)	—	12,327	(257)	5,553	34,464	52,087	139	52,226
於二零一八年一月一日(經重列) 期內溢利/(虧損)	—	—	257	—	(504)	(247)	—	(247)
於二零一八年一月一日(經重列) 期內溢利/(虧損)	—	12,327	—	5,553	33,960	51,840	139	51,979
期內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	10,874	10,874	(819)	10,055
重組時注資	—	(1,500)	—	—	—	(1,500)	—	(1,500)
向非控股股東出售一間附屬公司 部分權益	—	(345)	—	—	—	(345)	945	600
於二零一八年四月三十日 (未經審核)	—	10,482	—	5,553	44,834	60,869	265	61,134

\* 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，該等儲備賬指合併財務狀況表內合併儲備總額分別為人民幣31,920,000元、人民幣52,087,000元、人民幣72,326,000元及人民幣83,703,000元。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		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
<b>經營活動所得現金流量</b>						
除稅前溢利		31,305	27,350	36,933	14,898	14,389
就下列各項作出調整：						
物業、廠房及設備項目						
折舊	7及14	2,043	1,790	3,546	1,307	1,907
使用權資產折舊	7及16	5,288	5,774	6,852	2,226	2,320
無形資產攤銷	7及15	16	23	37	8	16
出售物業、廠房及設備						
項目虧損/(收益)	7	89	(1)	(47)	—	—
議價收購收益	6	(1,023)	—	—	—	—
金融資產減值虧損淨額	7	—	—	3,204	648	679
確認其他減值虧損	7	390	812	215	—	—
按公平值計入損益的金						
融資產的公平值變動		—	—	410	—	—
財務成本	8	599	2,743	3,193	1,147	902
投資收入	6	(2,462)	(5,686)	(6,598)	(2,471)	(469)
利息收入	6	(297)	(134)	(169)	(62)	(149)
		35,948	32,671	47,576	17,701	19,595
存貨(增加)/減少		(153)	35	(58)	65	(96)
貿易應收款項增加		(7,409)	(13,094)	(28,347)	(31,972)	(27,027)
預付款項、按金及其他應						
收款項增加		(1,529)	(4,959)	(8,035)	(3,206)	(7,806)
應收關聯公司款項減少/						
(增加)		6,496	(11,594)	(21,631)	12,012	10,030
貿易應付款項(減少)/						
增加		(66)	1,823	9,212	(1,548)	(5,922)
其他應付款項、已收按金						
及應計費用增加/(減少)		8,888	16,865	18,167	(4,086)	1,218
合約負債增加/(減少)		16,252	31,148	26,568	(138)	6,402
應付關聯公司款項						
(減少)/增加		(395)	(25)	1,782	(5,659)	(691)

附錄一

會計師報告

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		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
經營所得／(所用)現金		58,032	52,870	45,234	(16,831)	(4,297)
已收利息	6	297	134	169	62	149
已付利息		(85)	(2,287)	(1,806)	(475)	(356)
已付稅項		(5,954)	(5,545)	(7,883)	(5,633)	(11,810)
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額		52,290	45,172	35,714	(22,877)	(16,314)
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備 項目	14	(9,578)	(8,290)	(13,188)	(1,159)	(11,265)
購買無形資產	15	(114)	(30)	(83)	—	—
購買可供出售投資		(432,836)	(628,281)	—	—	—
提取可供出售投資		411,536	656,781	—	—	—
購買按公平值計入損益的 金融資產		—	—	(405,295)	(212,000)	(32,000)
提取按公平值計入損益的 金融資產		—	—	396,295	85,000	32,000
收購附屬公司	32	4,029	1,051	—	—	(375)
向當時受共同控制的權 益股東的資本付款		(700)	—	—	—	—
於聯營公司的投資		(550)	(200)	—	—	(357)
向聯營公司墊款	34	—	—	(30)	(30)	(860)
向第三方墊款		(612)	(2,000)	(830)	—	—
支付墊款予第三方		—	—	2,000	—	—
向關聯公司墊款	34	—	—	(100,771)	(300)	(104,671)
支付墊款予關聯公司	34	7,145	—	10,464	100	86,001
非上市基金投資的投資 收入		2,462	5,686	6,598	1,690	131
出售物業、廠房及設備所 得款項		147	31	331	—	—
投資活動(所用)／所得現 金流量淨額		(19,071)	24,748	(104,509)	(126,699)	(31,396)

附錄一

會計師報告

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		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)						
<b>融資活動所得現金流量</b>						
當時受共同控制的股東						
收購非控股權益		(693)	—	—	—	—
附屬公司的當時權益股東						
注資		—	—	37,900	—	—
重組時注資		—	—	(1,500)	(1,500)	1,500
向非控股股東出售一間						
附屬公司部分權益		—	—	600	600	—
向當時權益股東派付股息		(2,884)	—	(37,900)	—	—
附屬公司的非控股股東						
注資		—	220	—	—	—
關聯公司墊款	34	2,486	—	—	—	—
償還關聯公司墊款	34	(821)	—	(1,665)	—	—
聯營公司墊款	34	—	3,000	1,500	1,500	1,500
償還聯營公司墊款	34	—	(3,000)	—	—	(1,500)
支付租賃負債	16	(2,201)	(2,344)	(1,304)	(347)	(4,061)
計息銀行借款所得款項		50,000	—	—	—	—
償還計息銀行借款		—	(10,000)	(10,000)	—	—
<b>融資活動所得/(所用)現金</b>						
<b>流量淨額</b>		<b>45,887</b>	<b>(12,124)</b>	<b>(12,369)</b>	<b>253</b>	<b>(2,561)</b>
<b>現金及現金等價物增加/</b>						
<b>(減少)淨額</b>		<b>79,106</b>	<b>57,796</b>	<b>(81,164)</b>	<b>(149,323)</b>	<b>(50,271)</b>
於年/期初現金及現金等						
價物		65,630	144,736	202,532	202,532	121,368
於年/期末現金及現金等						
價物		144,736	202,532	121,368	53,209	71,097

附錄一

會計師報告

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		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
現金及現金等價物結餘 分析						
現金及銀行結餘	24	<u>144,736</u>	<u>202,532</u>	<u>121,368</u>	<u>53,209</u>	<u>71,097</u>
合併財務狀況表及現金流 量表所述現金及現金等 價物		<u>144,736</u>	<u>202,532</u>	<u>121,368</u>	<u>53,209</u>	<u>71,097</u>

附錄一

會計師報告

財務狀況表

二零一九年  
四月三十日  
人民幣千元

流動資產

現金及現金等價物 —  
預付款項、按金及其他應收款項 —

總流動資產 —

非流動資產

於附屬公司的投資 —

非流動資產總值 —

流動資產淨值 —

總資產減流動負債 —

資產淨值 —

權益

母公司擁有人應佔權益  
股本(附註29) —  
儲備 —

權益總額 —

貴公司於二零一九年四月三日於開曼群島註冊成立。於其註冊成立當日，1股面值0.01港元的普通股獲配發(附註29)。

## II 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。貴公司的註冊辦事處地址為 Sertus Chambers, Governors Square, Suite # 5-204, 23 Lime Tree Bay Avenue, P.O. Box 2547, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間，貴集團現時旗下附屬公司從事提供物業管理服務。於重組前，貴集團的當時母公司為銀城地產集團股份有限公司（「當時母公司」）。

貴公司及貴集團現時旗下附屬公司已進行重組並於二零一九年五月二十八日完成，詳情載於文件「歷史、重組及公司架構」一節。除重組外，貴公司自其註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，所有附屬公司均為私人有限責任公司（或倘於香港境外註冊成立，則基本上與於香港註冊成立的私人公司具有類似特徵），其詳情載列如下：

附屬公司	附註	註冊成立/成立地點及日期以及營業地點	註冊股本 面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
直接持有：					
Yincheng Property Service Holding Limited**	(1)	英屬維爾京群島/ 二零一九年四月十一日	50,000美元	100%	投資控股
間接持有：					
寧逸潤服務有限公司**	(1)	中國香港/ 二零一九年四月三十日	1港元	100%	投資控股
南京成城企業管理諮詢有限公司 （「南京成城」）*	(1)	中華人民共和國（「中國」）/ 中國內地/ 二零一九年五月十四日	1,000,000美元	100%	投資控股
南京銀城物業服務股份有限公司**	(2)	中國/中國內地/ 一九九七年十二月二十六日	人民幣100,000,000元	100%	物業管理
南京銀城惠美佳家政服務有限公司**	(1)	中國/中國內地/ 二零一三年三月二十日	人民幣1,000,000元	100%	房務服務



附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊股本 面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
南京銀城健身有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 二零一二年一月十日	人民幣1,000,000元	100%	健身服務
南京銀城科技有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 二零零零年十一月八日	人民幣5,000,000元	100%	電梯維護 服務
南京康城榮安物業服務有限公司 (「南京康城」)***	(1)	中國／中國內地／ 二零零二年十二月十一日	人民幣5,000,000元	100%	物業管理
南京力標物業管理有限公司 (「南京力標」)***	(1)	中國／中國內地／ 二零一二年十二月二十五日	人民幣500,000元	70%	物業管理
南京先禾園林綠化工程有限公司***	(1)	中國／中國內地／ 二零一六年八月十五日	人民幣2,000,000元	70%	綠化養護 服務
南京萬瑞物業管理有限公司 (「南京萬瑞」)***	(1)	中國／中國內地／ 二零零七年五月三十日	人民幣500,000元	51%	物業管理
南京銀城美家裝飾工程設計有限公司***	(1)	中國／中國內地／ 二零一七年三月二十三日	人民幣4,000,000元	100%	裝飾服務
南京燦澤建設工程有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 二零一八年五月二十八日	人民幣1,000,000元	100%	工程服務
南京寧瑞斯企業管理諮詢有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 二零一八年五月二十八日	人民幣310,000元	100%	投資控股
南京恩斯特企業管理諮詢有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 二零一八年五月二十八日	人民幣200,000元	100%	投資控股
怡禾(無錫)物業服務有限公司 (「怡禾無錫」)**	(1)	中國／中國內地／ 二零零七年五月二十三日	人民幣3,229,600元	100%	物業管理

\* 南京成城為根據中國法律註冊的外商獨資企業。

\*\* 該等公司為 貴公司的全資附屬公司。

\*\*\* 該等公司為 貴公司的非全資附屬公司的附屬公司，因此 貴公司於該等公司擁有控制權而入賬列為附屬公司。

所有於中國註冊的集團公司英文名稱乃由 貴公司管理層盡力翻譯自該等公司的中文名稱，乃由於該等公司並無正式英文名稱。

- (1) 該等實體並無就截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度編製及刊發經審核財務報表，原因為該等公司不受有關規則及法規的法定審核規定規限。
- (2) 根據中國會計原則及規例編製的截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所天衡會計師事務所(特殊普通合夥)審核。

## 2.1 呈列基準

根據重組，如文件「歷史、重組及公司架構」一節更詳細闡釋， 貴公司於二零一九年五月二十八日成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。由於重組僅涉及加入一間新控股公司，並不導致各自表決及實益權益發生變化，故有關期間的歷史財務資料已呈列為 貴公司的延續，猶如重組已於有關期間開始時完成。

[編纂]業務乃由南京銀城物業服務股份有限公司(「銀城物業服務」)進行。 貴公司全資附屬公司(「外商獨資企業」)已於二零一九年五月二十三日與銀城物業服務及其股權持有人訂立股權轉讓協議。該等股權轉讓協議讓外商獨資企業可對銀城物業服務行使有效控制，並取得銀城物業服務絕大部分的經濟利益。因此，就歷史財務資料而言， 貴公司將銀城物業服務視為一間間接附屬公司，持續合併計入歷史財務資料。有關股權轉讓協議的詳情於文件「歷史、重組及公司架構」一節披露。

## 2.2 編製基準

作為重組一部分，先前的控股公司銀城地產集團股份有限公司(前身公司)曾進行分拆過程，其中，銀城地產集團股份有限公司(前身公司)分為兩個業務：物業管理業務及非物業管理業務。物業管理業務計入於銀城物業服務內，而不屬於 貴集團一部分的非物業管理業務則被視為 貴集團的關聯方。分拆過程已於二零一九年五月完成。該物業管理業務的財務資料包括財務資料，猶如分拆過程(作為重組一部分)於有關期間開始時已經存在。

因此，合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表已經編製，猶如目前的集團架構於整個有關期間一直存在。於二零一六年、二零一七年、

二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日的合併財務狀況表呈列 貴集團現時旗下公司的資產及負債，猶如目前的集團架構於該等日期已經存在。

所有集團內公司間重大交易及結餘已於綜合入賬時撇銷。

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」)批准的所有準則及詮釋)編製。除國際財務報告準則第9號金融工具外，為編製整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間的歷史財務資料，貴集團已提早採納自二零一八年一月一日及二零一九年一月一日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則連同相關過渡條文。

貴集團已應用於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效的國際財務報告準則第9號。貴集團並無就國際財務報告準則第9號範圍內金融工具重列於二零一六年一月一日至二零一七年十二月三十一日的財務資料。於二零一六年一月一日至二零一七年十二月三十一日的財務資料乃根據國際會計準則第39號(「國際會計準則第39號」)呈報，且未能與二零一八年所呈列資料進行比較。根據評估，貴公司董事認為採納國際財務報告準則第9號產生的差異並不重大(於附註4披露)。

國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益及國際財務報告準則第15號(修訂本)對國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益的澄清乃於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，且 貴公司於編製整個有關期間的歷史財務資料時已提前採納該等準則。國際財務報告準則第15號確立一個新的五步模式，以將來自客戶合約的收益入賬。根據國際財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權在交換中獲得的代價金額確認。國際財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。國際財務報告準則第15號及其修訂本准許提早採納。

國際財務報告準則第16號租賃於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效，在編製歷史財務資料時在整個有關期間由 貴公司提早採用。國際財務報告準則第16號載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。國際財務報告準則第16號包括給予承租人兩項租賃確認豁免—低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租期作出租賃付款的負債(即租賃負債)及表明可使用相關資產的權利的資產(即使用權資產)。國際財務報告準則第16號及其修訂本准許提早採納。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的可供出售投資、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產除外。

## 2.3 已頒布但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團於編製本歷史財務資料時，尚未採用下列已頒布但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴集團擬於該等國際財務報告準則生效時採納(倘適用)。

國際財務報告準則第3號 (修訂本)	業務的定義 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其合營企業或聯營企業之間的資 產出售或投入 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號及國際 會計準則第8號(修訂本)	重要的定義 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

貴集團管理層預計應用新訂及經修訂國際財務報告準則於可預見未來將不會對貴集團的財務狀況及財務表現產生重大影響。

## 2.4 重大會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司為貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

當貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即貴集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表使用與貴公司一致的會計政策就同一報告期間編製。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變化，貴集團

會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司的擁有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

#### 共同控制合併以外的業務合併及商譽

共同控制合併以外的業務合併以收購法入賬。收購的成本乃以收購日期的公平值計算的轉讓代價與於被收購方任何非控股權益金額的總額。就各業務合併而言，貴集團選擇是否以公平值或於被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人於清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當貴集團收購業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估所承擔的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將嵌入式衍生工具與被收購方主合約分開。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股本權益按其於收購日期的公平值重新計量，所產生的任何收益或虧損於損益中確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量且公平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，後續結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益的金額及先前持有的任何權益超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘所收購資產淨值的公平值高於轉讓總代價，貴集團將重新評估其是否已準確識別全部收購資產及所承擔的全部負債。倘該重新評估仍顯示所收購資產淨值的公平值超過已轉讓總代價，則收益於損益中確認。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併中獲益的貴集團各現金產生單位，不論被收購方的其他資產或負債是否已分配至現金產生單位。

當商譽被分配到現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的某部分業務被出售，則於釐定出售業務的收益或虧損時，與出售業務相關的商譽將於該業務的賬面值列賬。在此情況下出售的商譽按所出售業務及所保留的現金產生單位部分相對價值為基準計量。

#### 於一間聯營公司及合營企業的投資

聯營公司指 貴集團持有一般不少於20%股本投票權的長期權益，並可對其行使重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及經營政策決策的權力，而並非對該等政策的控制權或共同控制權。

合營企業為一種聯合安排，據此，對安排擁有共同控制權的各方對合營企業的資產淨值享有權利。共同控制權指按合約協定共享某項安排的控制權，其僅於有關活動的決定須取得共享控制權的各方一致同意時存在。

貴集團於一間聯營公司的投資按 貴集團使用會計權益法扣除任何減值虧損後的應佔資產淨值在合併財務狀況表列示。任何可能存在的不同會計政策已作出調整以使其一致。 貴集團應佔聯營公司及合營企業收購後的業績及其他全面收益計入合併損益及其他全面收益表內。此外，當有變動已直接於聯營公司或合營企業的權益中確認時， 貴集團會適時於合併權益變動表確認其應佔的任何變動。 貴集團與其聯營公司或合營企業交易時產生的未變現收益及虧損會以 貴集團在該聯營公司或合營企業的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損證明已轉讓的資產出現減值除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入為 貴集團於聯營公司或合營企業的投資的一部分。

倘於一間聯營公司的投資成為於合營企業的投資或反之亦然，則不重新計量保留權益，而該投資繼續使用權益法入賬。於所有其他情況下，在失去對聯營公司的重大影響力或對其合營企業的共同控制權後， 貴集團以其公平值計量及確認任何保留投資。於聯營公司或合營企業失去重大影響力或共同控制權後的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額於損益中確認。

當於一間聯營公司或一間合營企業的投資被分類為持作出售時，其根據國際財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務入賬。

## 公平值計量

貴集團於各有關期間末按公平值計量其可供出售投資及按公平值計入損益的金融資產。公平值指於計量日期市場參與者間有序交易中，就出售資產所收取價格或轉讓負債所支付價格。公平值計量基於假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場進行，或如並無主要市場，則於對該資產或負債最有利市場進行。主要或最有利市場須為貴集團可參與的市場。資產或負債的公平值使用市場參與者為資產或負債定價時所採用的假設計量(假設市場參與者按其最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量乃按市場參與者透過使用其資產最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

貴集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以盡量使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。

所有載於本財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

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— 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第三級— 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於歷史財務資料確認的資產及負債而言，貴集團透過於各有關期間末時重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

## 非金融資產減值

倘有跡象顯示減值存在，或當須為資產(金融資產除外)作出年度減值測試時，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公平值兩者的較高者減出售成本計算，並就每項獨立資產而釐定，惟以資產不會產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入為限，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

資產的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時，估計日後現金流量乃使用可反映金額時間價值的現有市場評估及該資產特有風險的除稅前貼現率而貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

於各有關期間末均會評估是否有跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或可能已經減少。倘該等跡象存在，則估計可收回金額。僅於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，先前確認的資產(商譽除外)減值虧損方可撥回；惟在假設過往年度並無就資產確認減值虧損時，倘可收回金額高出於此情況下所釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)則不得撥回。減值虧損撥回會計入產生期間的損益(惟倘財務報表中有重估資產)。除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

### 關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士的家族近親，而該人士：

- (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
- (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) 該方提供一個僱用後福利計劃予 貴集團僱員或與 貴集團相關的實體作為福利；



- (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或為其一部分的任何集團成員。

#### 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養)，一般於其產生期間自損益中扣除。在符合確認標準的情況下，用於重大檢測的開支將撥充資本計入資產賬面值，作為重置。倘物業、廠房及設備項目的重要部分需不時更換，則 貴集團會將該等部分確認為一項擁有特定可使用年期的個別資產並相應折舊。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇減其成本至其剩餘價值。就此而採用的主要年率如下：

樓宇	4.75%
辦公室設備、電子及其他裝置	9.5%至33%
租賃物業裝修	33%

(按租賃期及使用年期中較短者計)

倘一項物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基準分配，而各部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法至少於每個財政年度/期間末予以檢討及調整(如適當)。

一項物業、廠房及設備項目(包括初步確認的任何重大部分)於出售時或估計其使用或出售不再產生未來經濟利益時，將終止確認。於資產終止確認年度/期間，就出售或報廢而於損益中確認的任何收益或虧損，乃為有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指在建的樓宇，按成本減任何減值虧損列賬且不作折舊。成本包

括建設期內的直接建設成本及相關借入資金的資本化借款成本。當在建工程完成並可使用時，將被重新分類至適當物業、廠房及設備類別。

#### 無形資產(商譽除外)

單獨購入的無形資產於初步確認時按成本計量。通過業務合併購入的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期被評估為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於五年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

#### 使用權資產

貴集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)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。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初始產生的直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非貴集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。使用權資產須予以減值。

#### 租賃負債

於租賃開始日期，貴集團確認按租賃期內作出的租賃付款現值計量的租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映貴集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款現值時，倘租賃內含利率並非可隨時釐定，則貴集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息遞增，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租期修改以及租期、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變更，則重新計量租賃負債賬面值。

貴集團應用可行權宜方法，其中：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 對租期於初始應用日期起12個月內完結的租賃應用短期租賃豁免；或
- 計量於初始應用日期的使用權資產時撇除初始直接成本。

**金融資產(根據國際財務報告準則第9號自二零一八年一月一日起適用)**

#### **初始確認及計量**

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入損益及按公平值計入其他全面收益計量。

於初始確認時，金融資產的分類取決於該項金融資產的合約現金流量特徵以及貴集團管理該項資產的業務模式。除並無重大融資成分或貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項外，貴集團初始按公平值加(倘屬並非按公平值計入損益的金融資產)交易成本計量金融資產。根據下文「收益確認」所載政策，並不包含重大融資成分或貴集團已就此應用可行權宜方法的貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金的利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量的方式。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

金融資產的所有一般買賣於交易日(即貴集團承諾買賣該資產的日期)確認。一般買賣指按照一般市場規定或慣例在指定期間內交付資產的金融資產買賣。

### 後續計量

就後續計量而言，金融資產分為兩類：

- 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)
- 按公平值計入損益的金融資產

#### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

該類別與 貴集團最為相關。倘滿足以下兩個條件， 貴集團將按攤銷成本計量金融資產：

- a) 金融資產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。
- b) 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率(實際利率)法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

貴集團按攤銷成本計量的金融資產包括貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項。

#### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產、初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產或強制要求按公平值計量的金融資產。購入目的為於短期內出售或購回的金融資產歸類為持作買賣的金融資產。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣的金融資產，惟獲指定為實際對沖工具的衍生工具則除外。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上所述債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類，但於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產在財務狀況表以公平值列賬，而公平值淨變動於損益及其他全面收益表中確認。

## 減值

貴集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(預期信貸虧損)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各有關期間末，貴集團評估自初始確認後金融工具的信貸風險是否顯著增加。進行評估時，貴集團將金融工具於報告日期的金融工具發生違約的風險與於初始確認日期的金融工具發生違約的風險進行比較，並會考慮在無需付出過多費用及努力下即可獲得的合理可靠資料，包括過往及前瞻性資料。當合約付款已逾期90日，貴集團會將金融資產視為違約。然而，在若干情況，於計及貴集團所持任何信貸提升措施前，當內部或外部資料指出貴集團不大可能悉數收回尚未償還合約金額，則貴集團亦可能將金融資產視為違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產須根據一般方法進行減值，除採用以下所詳述簡化方法的貿易應收款項外，該等資產於以下計量預期信貸虧損的階段內分類。

第1階段— 自初始確認以來信貸風險並未顯著增加的金融工具，其虧損撥備的計算金額相當於12個月預期信貸虧損

第2階段— 自初始確認以來信貸風險已顯著增加的金融工具，但非信貸減值金融資產且其虧損撥備的計算金額相當於全期預期信貸虧損

第3階段— 於報告日期出現信貸減值的金融資產(惟並未購入或原已出現信貸減值)且其虧損撥備的計算金額相當於全期預期信貸虧損

### 簡化方法

就貿易應收款項而言，貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。因此，貴集團並無追蹤信貸風險變化，而是於各有關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

### 金融資產(根據國際會計準則第39號於二零一八年一月一日前適用)

#### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為貸款及應收款項以及可供出售(「可供出售」)金融資產。所有金融資產初始確認時以公平值加收購該金融資產時產生的交易成本計量，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

按市場規則或慣例訂立的時限內交付資產(常規買賣方式)的金融資產買賣於交易日期(即貴集團進行買賣資產的日期)確認。

#### 後續計量

就後續計量而言，金融資產分為兩類：

- 貸款及應收款項
- 可供出售金融資產

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定付款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初始計量後，該等金融資產其後採用實際利率(「實際利率」)法以攤銷成本減減值計量。攤銷成本乃通過計入收購時的任何折讓或溢價，以及實際利率中不可或缺的費用或成本計算。實際利率攤銷計入損益及其他全面收益表中的其他收入及收益。貸款的減值虧損於損益及其他全面收益表確認為財務成本，而應收款項的減值虧損損益確認為其他開支。

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產包括債務證券。屬於此類別的債務證券擬無限持有，並可能視乎流動資金需求或因應市場變動而出售。

初始計量後，可供出售金融資產其後按公平值計量，未變現收益或虧損於其他全面收益（「其他全面收益」）確認並計入投資重估儲備，直至終止確認投資（屆時累計收益或虧損於其他收入及收益中確認）或投資被釐定已減值（屆時累計虧損自投資重估儲備重新分類至損益及其他全面收益表）為止。持有可供出售金融資產所賺取的利息使用實際利率法呈報為利息收入。

貴集團評估於短期內出售可供出售金融資產的能力及意圖是否仍適宜。在極少情況下，當貴集團因缺乏活躍市場而無法買賣該等金融資產時，如管理層有能力及意向在可預見未來持有該等資產或持有至到期日，則貴集團可選擇重新分類該等金融資產。

倘金融資產從可供出售類別重新分類，則重新分類當日的公平值為其新攤銷成本，之前於權益確認該資產的收益或虧損採用實際利率法於剩餘年期內在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額之間的任何差額亦採用實際利率法於資產剩餘年期內攤銷。倘資產其後釐定為已減值，則計入權益的金額重新分類至損益及其他全面收益表。

**終止確認金融資產（根據國際會計準則第39號於二零一八年一月一日前適用及根據國際財務報告準則第9號自二零一八年一月一日起適用）**

倘出現以下情況，金融資產（或（倘適用）部分金融資產或一組同類金融資產的一部分）會終止確認（即從貴集團合併財務狀況表中剔除）：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 貴集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，則會評估有否保留所有權的風險及回報以及保留的程度。倘貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則貴集團將就貴集團持續參與有關資產的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於貴集團所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面值與 貴集團可能須償還最高代價兩者的較低者計量。

#### 金融資產減值(根據國際會計準則第39號於二零一八年一月一日前適用)

貴集團於各有關期間末評估是否存在任何客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。僅當資產初始確認後發生一項或多項事件，且該損失事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠預計時，方會存在減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

#### 按攤銷成本列賬的金融資產

對於按攤銷成本列賬的金融資產， 貴集團首先按個別基準評估單項重大或按組合基準評估單項非重大的金融資產有否減值。倘 貴集團釐定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則不論資產重大與否均將該資產歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

已確定的任何減值虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量的現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的差額計算。估計未來現金流量的現值按金融資產的原實際利率(即初始確認時所採用的實際利率)貼現。

資產賬面值直接或透過使用撥備賬調減，虧損於損益及其他全面收益表中確認。利息收入繼續於已調減賬面值累計，並採用就計量減值虧損時用以貼現未來現金流量的利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於基於實際角度出發認為不會在未來收回款項，而所有抵押品已變現或已轉撥至 貴集團的情況下撇銷。

倘於往後期間，估計減值虧損金額增加或減少，是因確認減值後發生的事件產生，則先前確認的減值虧損將透過調整撥備賬調高或調減。倘其後收回撇銷，則收回金額計入損益及其他全面收益表中的其他開支。



### 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，貴集團會於各有關期間末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售資產出現減值時，其成本(扣除任何本金付款和攤銷)和其現有公平值(扣減之前於損益及其他全面收益表中確認的任何減值虧損)的差額將自其他全面收益移除，並在損益及其他全面收益表確認。

倘債務工具被分類為可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本列賬的金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額為按攤銷成本與其現行公平值的差額，減以往於損益及其他全面收益表確認的投資的任何減值虧損計量。未來利息收入就資產的已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作貼現未來現金流量的利率累計。利息收入入賬為財務收入的一部分。倘債務工具的公平值後續增加客觀上與於損益及其他全面收益表確認減值虧損後發生的事件相關，則其減值虧損通過損益及其他全面收益表撥回。

**金融負債(根據國際會計準則第39號於二零一八年一月一日前適用及根據國際財務報告準則第9號自二零一八年一月一日起適用)**

### 初始確認及計量

金融負債於及僅於貴集團成為金融工具的合約其中一方時確認。貴集團於初始確認時釐定其金融負債的分類。金融負債於初始確認時被分類為貸款及借款。

所有金融負債初步按公平值及倘為並非按公平值計入損益的金融負債，則應減去直接應佔交易成本。

### 後續計量

於初始確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬於實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的財務成本內。

**金融負債終止確認**(根據國際會計準則第39號於二零一八年一月一日前適用及根據國際財務報告準則第9號自二零一八年一月一日起適用)

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，該負債會被終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同的金融負債所取代，或當現時負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為原有負債的終止確認及對新負債的確認，而各自賬面值的差額於損益確認。

#### **抵銷金融工具**

倘有現行可予執行的法律權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債，並於財務狀況表內呈報淨值。

#### **存貨**

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本按先入先出法釐定。可變現淨值基於估計售價減為達致完成及出售將產生的任何估計成本計算。

#### **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，以及可隨時轉換為已知數額現金、所涉價值變動風險極低及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還的銀行透支，並構成貴集團現金管理主要部分。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行存款。

#### **撥備**

倘因過往事件導致現時承擔責任(法定或推定責任)，且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於各有關期間末的現值。因時間流逝而增加的貼現現值金額會記入損益表的財務成本項下。

## 所得稅

所得稅包括即期和遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認(於其他全面收益或直接於權益確認)。

即期稅項資產及負債按預期獲稅務機構退回或向稅務機構支付的金額，根據於各有關期間末已頒布或實質上已頒布的稅率(及稅法)，以及考慮貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法於各有關期間末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債會就所有應課稅暫時差額確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見未來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。倘可能有應課稅溢利可供抵銷可扣稅暫時差額、未動用稅務抵免及未動用稅項虧損結轉可動用時確認遞延稅項資產，惟下列情況除外：

- 倘遞延稅項資產有關首次確認非業務合併交易的資產或負債所產生的可扣稅暫時差額，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於可見未來可能撥回暫時差額，且有應課稅溢利以供抵銷可動用暫時差額時確認。

於各有關期間末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未確認的遞延稅項資產會於各有關期間末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於變現資產或清償負債期間的稅率，根據於各有關期間末已頒布或實質上已頒布的稅率(及稅法)計算。

當及僅當 貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或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清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所有稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

### 政府補助

倘能合理確定將會收取有關補助且符合補助附帶的所有條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於所擬補償的成本支銷期間內有系統地確認為收入。

### 收益確認

#### 客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映 貴集團預期可收取作為交換貨品或服務的代價。

當合約中的代價包括可變金額，代價金額應按 貴集團轉移貨品或服務予客戶可收取的交換代價作出估算。可變代價於合約開始生效時作出估算，並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性消除時累計已確認收益金額極有可能不會發生重大收入轉回。

當合約包含融資部分，就貨品或服務轉移予客戶而為客戶提供重大利益超過一年時，收益按應收款項的現值計量，使用合約開始時在 貴集團與客戶之間訂立的獨立融資交易中反映的貼現率貼現。當合約包含為 貴集團提供超過一年的重大財務利益的融資部分時，根據合約確認的收益包括根據實際利率法計算的合約負債所附加的利息開支。對於客戶付款與承諾貨品或服務轉移之間的期限為一年或不足一年的合約，交易價格不會根據國際財務報告準則第15號應用可行權宜方法就重大融資部分的影響進行調整。

(a) 提供物業管理服務

提供物業管理服務的收益按直線法於預定期間內確認，原因是客戶同時收取及耗用 貴集團提供的利益。

(b) 提供生活社區增值服務

生活社區增值服務的收益於提供相關服務及客戶同時收取及耗用 貴集團提供的利益時確認。

**其他收入**

利息收入採用實際利率法按應計基準確認，所用利率為將金融工具在預計年期內估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

股息收入於股東收取款項的權利確立，且很可能與股息相關的經濟利益將流入 貴集團，而股息金額能可靠計量時確認。

**合約負債**

合約負債指 貴集團因已向客戶收取代價(或到期的代價款項)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於 貴集團將貨品或服務轉讓予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於 貴集團履行合約時確認為收益。

**其他僱員退休福利**

貴集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加由當地市政府實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須就僱員的薪金成本按若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。低息貸款利息與市場利率之間的差額將確認為僱員酬金。

**借款成本**

直適用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。特定借款用作

合資格資產開支前的臨時投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣減。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

### 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於 貴公司的組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，故中期股息是同時提出並宣派。因此，中期股息於提出及宣派時隨即確認為負債。

### 外幣

由於 貴集團主要業務於中國內地進行，故歷史財務資料以 貴公司的功能貨幣人民幣呈列。 貴集團旗下實體錄得的外幣交易首步記錄時按其各自交易日的功能貨幣適用匯率換算後入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間末功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目產生的差額於損益表確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

編製 貴集團的歷史財務資料時，管理層須作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致日後須對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

### 3. 重大會計判斷與估計

#### 估計不明朗因素

下文披露關於未来的主要假設及於各有關期間末存在的估計不明朗因素(可能導致資產及負債的賬面值於下個財政年度須作出重大調整的重大風險)的其他主要來源：

#### *貿易應收款項的預期信貸虧損撥備*

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率根據具有類似虧損模式的多個客戶分部組別逾期天數釐定。

撥備矩陣最初基於貴集團的歷史觀察違約率。貴集團將通過調整矩陣以調整歷史信貸虧損經驗與前瞻性資料。例如，倘預測經濟狀況(即消費物價指數)料會在未來一年內轉差，這可能導致製造業違約數量增加，則歷史違約率將會作出調整。於各有關期間末，歷史觀察到的違約率均會更新，並分析前瞻性估計變動。

對歷史觀察到的違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估為重大估計。預期信貸虧損的金額對環境變化及預測的經濟狀況較敏感。貴集團的歷史信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦可能無法代表未來客戶的實際違約。有關貴集團貿易應收款項預期信貸虧損的資料於歷史財務資料附註22披露。

#### *金融投資公平值*

倘金融投資市場並不活躍，貴集團透過使用歷史財務資料附註36詳述的估值方法估計公平值。管理層需要對重大未觀察輸入值(如貼現率、相關投資價格等)作出估計。倘上文因素的任何假設有變動，則金融投資公平值的評估將會受影響。

#### *中國企業所得稅(「企業所得稅」)*

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒布的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事宜的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

### 非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產有否任何減值跡象。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超過其可收回金額(即公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者)時即存在減值。公平值減出售成本乃根據來自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

### 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以將有應課稅溢利可用以抵消可扣稅暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅溢利的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。進一步詳情載於歷史財務資料附註18。



#### 4. 過渡披露

以下載列採納國際財務報告準則第9號對合併財務狀況表及儲備的影響，包括國際財務報告準則第9號的預期信貸虧損(預期信貸虧損)取代國際會計準則第39號的已產生信貸虧損計算的影響。

根據國際會計準則第39號的賬面值與截至二零一八年一月一日根據國際財務報告準則第9號呈報的結餘之對賬如下：

人民幣千元	國際會計準則 第39號計量		重新計量 預期信貸虧損		國際財務報告準則 第9號計量	
	類別	金額	重新分類	預期信貸虧損	金額	類別
<b>金融資產</b>						
應收關聯公司款項	L&R*	16,008	—	—	16,008	AC**
貿易應收款項	L&R	30,291	—	(329)	29,962	AC
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產	L&R	8,739	—	—	8,739	AC
現金及現金等價物	L&R	202,532	—	—	202,532	AC
		<u>257,570</u>	<u>—</u>	<u>(329)</u>	<u>257,241</u>	
可供出售		8,658	(8,658)	—	不適用	
<b>至：按公平值計入損益的金融資產</b>		—	(8,658)	—		
	可供出售	<u>8,658</u>	<u>(8,658)</u>	<u>—</u>	<u>不適用</u>	
按公平值計入損益的金融資產		—	8,658	—	8,658	按公平值 計入損益
<b>自：可供出售</b>			<u>8,658</u>		<u>8,658</u>	
		—	<u>8,658</u>		<u>8,658</u>	按公平值 計入損益
貿易應付款項	AC	4,677	—	—	4,677	AC
計入其他應付款項、已收按金及 應計費用的金融負債	AC	47,501	—	—	47,501	AC
應付關聯公司款項	AC	1,842	—	—	1,842	AC
租賃負債	AC	23,535	—	—	23,535	AC
計息銀行借款	AC	40,000	—	—	40,000	AC
		<u>117,555</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>117,555</u>	

\*\* AC：攤銷成本

以根據國際財務報告準則第9號的預期信貸虧損撥備取代根據國際會計準則第39號的期初貸款虧損撥備總額對二零一八年一月一日的金融工具並無重大影響。

## 5. 經營分部資料

管理層按項目位置監控 貴集團業務(包括物業管理服務收入及生活社區增值服務收入)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策。因所有位置具備類似經濟特徵，且物業管理服務的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配物業管理服務及生活社區增值服務所用方法均類似，故將所有位置歸總為一個可報告經營分部。

### 地區資料

由於 貴集團來自外部顧客的收益僅自其於中國內地的經營所得且 貴集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

### 有關主要客戶的資料

於各有關期間，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售概無佔 貴集團收益的10%或以上。

## 6. 收益、其他收入及收益

收益指於有關期間自物業管理服務所得收入及生活社區增值服務所得收入。

對收益以及其他收入及收益的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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					
物業管理服務收入	168,949	232,737	367,641	105,569	154,923
生活社區增值服務收入	58,420	73,164	100,025	19,577	30,193
	<u>227,369</u>	<u>305,901</u>	<u>467,666</u>	<u>125,146</u>	<u>185,116</u>

附錄一

會計師報告

指：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
來自物業管理服務收入的收益					
於一段時間內確認	168,949	232,737	367,641	105,569	154,923
來自生活社區增值服務的收益					
於一段時間內確認	49,336	63,197	79,157	15,342	23,706
於時間點確認	9,084	9,967	20,868	4,235	6,487
	<u>227,369</u>	<u>305,901</u>	<u>467,666</u>	<u>125,146</u>	<u>185,116</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
其他收入及收益					
利息收入	297	134	169	62	149
投資收入	2,462	5,686	6,598	2,471	469
政府補助	2,856	1,855	2,564	118	66
出售物業、廠房及設備					
項目的收益	—	1	48	—	—
議價收購的收益(附註32)	1,023	—	—	—	—
其他	93	525	169	26	26
	<u>6,731</u>	<u>8,201</u>	<u>9,548</u>	<u>2,677</u>	<u>710</u>
總計					

## 7. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		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
已提供物業管理服務的成本		136,902	209,047	338,966	93,306	137,364
其他成本		41,117	45,758	60,557	9,936	19,428
貿易應收款項減值	22	390	733	2,862	648	200
預付款項、按金及其他應收款項減值		—	79	342	—	479
存貨減值		—	—	215	—	—
物業、廠房及設備項目折舊	14	2,043	1,790	3,546	1,307	1,907
無形資產攤銷	15	16	23	37	8	16
使用權資產折舊	16	5,288	5,774	6,852	2,226	2,320
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)		89	(1)	(47)	—	—
租金開支		1,582	1,630	2,726	780	1,615
[編纂]		—	—	—	—	[編纂]
核數師薪酬		224	4	193	3	638
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：						
工資和薪金		117,262	164,251	246,558	70,147	97,991
養老金計劃供款及社會福利		17,196	23,147	37,365	10,870	15,904

## 8. 財務成本

財務成本分析如下：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		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
銀行借款利息		85	2,287	1,806	691	518
租賃負債利息	16	514	456	1,387	456	384
		<u>599</u>	<u>2,743</u>	<u>3,193</u>	<u>1,147</u>	<u>902</u>

## 9. 董事及最高行政人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
袍金	—	—	—	—	—
其他酬金：					
薪金、津貼及實物福利	852	1,122	1,403	449	392
表現掛鈎花紅*	613	1,052	288	—	—
養老金計劃供款及社會福利	60	74	76	23	28
總計	<u>1,525</u>	<u>2,248</u>	<u>1,767</u>	<u>472</u>	<u>420</u>

\* 貴公司若干執行董事有權獲得花紅付款，花紅付款按貴集團除稅後溢利的某一百分比釐定。

由於 貴公司於二零一九年四月三日方註冊成立，故 貴公司於有關期間的任何時候概無任何首席執行官、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事，且彼等於二零一九年六月十三日獲委任。

於有關期間結束後，李春玲先生及黃雪梅女士於二零一九年六月十三日獲委任為 貴公司的執行董事、黃清平先生於二零一九年四月三日獲委任為 貴公司的非執行董事、以及馬保華先生、朱力先生及謝晨光先生於二零一九年六月十三日獲委任為 貴公司的非執行董事。茅寧先生、李友根先生及周兆恒先生分別於二零一九年十月十五日獲委任為 貴公司的獨立董事。

若干董事就彼等獲委任為現組成 貴集團的附屬公司的董事自該等附屬公司收取薪酬。下文載列按附屬公司財務報表所記錄該等董事各自的薪酬：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	表現掛鈎 花紅	養老金計劃 供款及 社會福利	薪酬總計
	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：					
— 李春玲先生	—	509	302	35	846
— 黃雪梅女士	—	343	311	25	679
	—	852	613	60	1,525

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	表現掛鈎 花紅	養老金計劃 供款及 社會福利	薪酬總計
	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：					
— 李春玲先生	—	742	660	49	1,451
— 黃雪梅女士	—	380	392	25	797
	—	1,122	1,052	74	2,248

附錄一

會計師報告

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	表現掛鈎 花紅	養老金計劃 供款及 社會福利	薪酬總計
	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：					
— 李春玲先生	—	972	144	46	1,162
— 黃雪梅女士	—	431	144	30	605
	—	1,403	288	76	1,767

截至二零一八年四月三十日止期間(未經審核)

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	表現掛鈎 花紅	養老金計劃 供款及 社會福利	薪酬總計
	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：					
— 李春玲先生	—	317	—	15	332
— 黃雪梅女士	—	132	—	8	140
	—	449	—	23	472

截至二零一九年四月三十日止期間

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	表現掛鈎 花紅	養老金計劃 供款及 社會福利	薪酬總計
	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：					
— 李春玲先生	—	285	—	16	301
— 黃雪梅女士	—	107	—	12	119
	—	392	—	28	420

李春玲先生為 貴公司的行政總裁兼執行董事。於有關期間內，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

10. 五名最高薪酬僱員

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年四月三十日止四個月，五名最高薪酬僱員分別包括兩名董事、兩名董事、兩名董事、兩名董事及兩名董事。該等董事的薪酬詳情載於上文附註9。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年四月三十日止四個月既非 貴公司董事亦非主要行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情分別如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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	1,036	1,155	1,196	365	315
表現掛鈎花紅	1,001	1,185	432	—	—
養老金計劃供款及社會福利	52	55	92	35	44
總計	2,089	2,395	1,720	400	359



薪酬介乎下列範圍的非董事及非主要行政人員的最高薪酬僱員數目如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
零至500,000港元	—	—	—	3	3
500,001港元至1,000,000港元	3	3	3	—	—
總計	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

(未經審核)

## 11. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，貴集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。貴集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司於有關期間並無於香港產生的任何應課稅溢利。

中國企業所得稅乃按 貴集團的中國附屬公司於有關期間內應課稅溢利以稅率25%計提撥備。

若干附屬公司被認定為小型低利潤企業，因而於有關期間按10%的優惠稅率繳稅。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
即期稅項：					
中國企業所得稅	8,214	7,709	11,188	4,945	5,404
遞延稅項(附註18)	(103)	(180)	(1,345)	(102)	(929)
年/期內稅項支出總額	<u>8,111</u>	<u>7,529</u>	<u>9,843</u>	<u>4,843</u>	<u>4,475</u>

(未經審核)

附錄一

會計師報告

於各有關期間，貴公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利	31,305	27,350	36,933	14,898	14,389
按法定所得稅率計算	7,826	6,837	9,234	3,725	3,597
地方稅務局頒布不同稅項 徵費的影響	(2)	(73)	(115)	(25)	(10)
收購附屬公司的已確認 投資收入	(256)	—	—	—	—
不可扣稅開支	76	119	280	21	65
已動用過往期間稅項虧損	—	(102)	(379)	(22)	(24)
未確認的可扣稅暫時差額	3	11	109	(2)	(43)
未確認的稅項虧損	464	737	714	1,146	890
按貴集團實際稅率計算 的稅項費用	8,111	7,529	9,843	4,843	4,475

## 12. 股息

自註冊成立日期以來，貴公司並無派付或宣派任何股息。

## 13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

就本報告而言，由於公司重組及重組已於二零一九年五月二十五日完成及於附註2.1作進一步說明的於有關期間歷史財務資料的呈列基準，載列每股盈利資料意義不大，故並無呈列有關期間的有關資料。

14. 物業、廠房及設備

	附註	辦公室 設備、電子及 其他設備			總計
		樓宇	租賃裝修		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一六年十二月三十一日					
於二零一六年一月一日：					
成本		—	4,806	1,170	5,976
累計折舊		—	(2,583)	(390)	(2,973)
賬面淨值		—	2,223	780	3,003
於二零一六年一月一日，					
扣除累計折舊		—	2,223	780	3,003
添置		6,365	1,905	1,308	9,578
收購附屬公司	32	—	29	—	29
出售		—	(235)	—	(235)
年內折舊撥備		(101)	(727)	(1,215)	(2,043)
於二零一六年十二月三十一日，扣除累計折舊					
		6,264	3,195	873	10,332
於二零一六年十二月三十一日：					
成本		6,365	6,505	2,478	15,348
累計折舊		(101)	(3,310)	(1,605)	(5,016)
賬面淨值		6,264	3,195	873	10,332

附錄一

會計師報告

	附註	辦公室 設備、電子及 其他設備			總計
		樓宇	租賃裝修		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一七年十二月三十一日					
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日：					
成本		6,365	6,505	2,478	15,348
累計折舊		(101)	(3,310)	(1,605)	(5,016)
賬面淨值		<u>6,264</u>	<u>3,195</u>	<u>873</u>	<u>10,332</u>
於二零一七年一月一日，					
扣除累計折舊		6,264	3,195	873	10,332
添置		—	5,690	2,600	8,290
收購一間附屬公司	32	—	78	—	78
出售		—	(31)	—	(31)
年內折舊撥備		(302)	(1,163)	(325)	(1,790)
於二零一七年十二月三十一日，扣除累計折舊		<u>5,962</u>	<u>7,769</u>	<u>3,148</u>	<u>16,879</u>
於二零一七年十二月三十一日：					
成本		6,365	12,242	5,078	23,685
累計折舊		(403)	(4,473)	(1,930)	(6,806)
賬面淨值		<u>5,962</u>	<u>7,769</u>	<u>3,148</u>	<u>16,879</u>

附錄一

會計師報告

	辦公室 設備、電子及				
	樓宇	其他設備	租賃裝修	在建工程	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
二零一八年十二月三十一日					
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日：					
成本	6,365	12,242	5,078	—	23,685
累計折舊	(403)	(4,473)	(1,930)	—	(6,806)
賬面淨值	<u>5,962</u>	<u>7,769</u>	<u>3,148</u>	<u>—</u>	<u>16,879</u>
於二零一八年一月一日，					
扣除累計折舊	5,962	7,769	3,148	—	16,879
添置	3,764	5,080	2,040	2,304	13,188
出售	—	(284)	—	—	(284)
年內折舊撥備	(302)	(2,209)	(1,035)	—	(3,546)
於二零一八年十二月三十一日，扣除累計折舊	<u>9,424</u>	<u>10,356</u>	<u>4,153</u>	<u>2,304</u>	<u>26,237</u>
於二零一八年十二月三十一日：					
成本	10,129	17,038	7,118	2,304	36,589
累計折舊	(705)	(6,682)	(2,965)	—	(10,352)
賬面淨值	<u>9,424</u>	<u>10,356</u>	<u>4,153</u>	<u>2,304</u>	<u>26,237</u>

附錄一

會計師報告

附註	辦公室 設備、電子及				總計
	樓宇	其他設備	租賃裝修	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
二零一九年四月三十日					
於二零一八年十二月三十一日					
及二零一九年一月一日：					
成本	10,129	17,038	7,118	2,304	36,589
累計折舊	(705)	(6,682)	(2,965)	—	(10,352)
賬面淨值	<u>9,424</u>	<u>10,356</u>	<u>4,153</u>	<u>2,304</u>	<u>26,237</u>
於二零一九年一月一日，					
扣除累計折舊	9,424	10,356	4,153	2,304	26,237
添置	9,740	961	564	—	11,265
收購一間附屬公司	32	6	234	—	240
期內折舊撥備	(392)	(951)	(564)	—	(1,907)
於二零一九年四月三十日，					
扣除累計折舊	<u>18,772</u>	<u>10,372</u>	<u>4,387</u>	<u>2,304</u>	<u>35,835</u>
於二零一九年四月三十日：					
成本	19,869	18,005	7,916	2,304	48,094
累計折舊	(1,097)	(7,633)	(3,529)	—	(12,259)
賬面淨值	<u>18,772</u>	<u>10,372</u>	<u>4,387</u>	<u>2,304</u>	<u>35,835</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，並無抵押物業、廠房及設備。

15. 無形資產

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
軟件				
於年／期初：				
成本	—	114	144	227
累計攤銷	—	(16)	(39)	(76)
賬面淨值	—	98	105	151
於年／期初的賬面值	—	98	105	151
添置	114	30	83	—
收購一間附屬公司	—	—	—	15
年／期內攤銷撥備	(16)	(23)	(37)	(16)
於年／期末的賬面值	98	105	151	150
於年／期末：				
成本	114	144	227	242
累計攤銷	(16)	(39)	(76)	(92)
賬面淨值	98	105	151	150

## 16. 資產使用權及租賃負債

貴集團租賃其若干樓宇用作辦公室及置放健身設備。租賃期為三年至十年。

於各有關期間，資產使用權及租賃負債的變動如下：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產使用權</b>				
於年／期初的賬面值	10,575	5,287	12,207	22,239
添置	—	12,694	16,884	—
年／期內折舊撥備	(5,288)	(5,774)	(6,852)	(2,320)
於年／期末的賬面值	<u>5,287</u>	<u>12,207</u>	<u>22,239</u>	<u>19,919</u>

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>租賃負債</b>				
於年／期初的賬面值	14,416	12,729	23,535	40,502
添置	—	12,694	16,884	—
年／期內利息	514	456	1,387	384
年／期內支付的款項	(2,201)	(2,344)	(1,304)	(4,061)
於年／期末的賬面值	<u>12,729</u>	<u>23,535</u>	<u>40,502</u>	<u>36,825</u>

## 17. 於聯營公司的投資

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔資產淨值	<u>550</u>	<u>750</u>	<u>750</u>	<u>1,107</u>



貴集團與聯營公司的貿易應收款項及應付款項結餘於歷史財務資料附註34披露。

(a) 貴集團聯營公司的詳情

公司名稱	註冊地點及年份	貴集團應佔		主營業務
		實繳資本	擁有權百分比	
		人民幣千元		
南京創禾企業管理諮詢有限公司	中國南京 二零一七年	600	26.67%	投資控股
南京寧億佳企業管理諮詢有限公司	中國南京 二零一六年	1,600	34.38%	投資控股
江蘇銀城保安服務有限公司	中國南京 二零一九年	1,050	34%	保安服務

(b) 下表說明 貴集團並非個別屬重大的聯營公司的財務資料概要：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年/期內應佔聯營公司的溢利	—	—	—	—
應佔聯營公司的全面收益總額	—	—	—	—
貴集團於聯營公司投資的賬面總值	550	750	750	1,107

## 18. 遞延稅項資產及負債

### 遞延稅項資產

	減值	未付 僱員薪酬	未付 [編纂]開支	投資的 公平值變動	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年一月一日	175	684	—	—	859
收購附屬公司	2	—	—	—	2
年內遞延稅項計入損益	<u>96</u>	<u>7</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>103</u>
於二零一六年十二月 三十一日及二零一七年 一月一日	273	691	—	—	964
遞延稅項計入其他全面 收益	—	—	—	85	85
年內遞延稅項計入損益	<u>188</u>	<u>(8)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>180</u>
於二零一七年十二月 三十一日及二零一八年 一月一日	461	683	—	85	1,229
採納國際財務報告準則 第9號的影響	<u>82</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>82</u>
於二零一八年一月一日 (經重列)	543	683	—	85	1,311
年內遞延稅項計入損益	<u>755</u>	<u>487</u>	<u>—</u>	<u>103</u>	<u>1,345</u>
於二零一八年十二月 三十一日及二零一九年 一月一日	1,298	1,170	—	188	2,656
期內遞延稅項計入損益	<u>211</u>	<u>311</u>	<u>492</u>	<u>(85)</u>	<u>929</u>
於二零一九年四月三十日	<u>1,509</u>	<u>1,481</u>	<u>492</u>	<u>103</u>	<u>3,585</u>

遞延稅項負債

	投資的 公平值變動 人民幣千元
於二零一六年一月一日	—
於其他全面收益扣除的遞延稅項	56
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	56
遞延稅項計入其他全面收益	(56)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	—
遞延稅項計入其他全面收益	—
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	—
年內遞延稅項計入損益	—
於二零一九年四月三十日	—

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的的遞延稅項結餘分析：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	908	1,229	2,656	3,585
於合併財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	—	—	—	—
	<u>908</u>	<u>1,229</u>	<u>2,656</u>	<u>3,585</u>

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外商投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅項。該規定於二零零八年一月一日生效並適用於二零零七年十二月三十一日後產生的盈利。倘中國內地與該外商投資者所處司法權區訂立稅務條約，可採用較低預扣稅率。貴集團的適用稅

率為10%。因此，貴集團須就該等在中國內地成立的附屬公司自二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，並無就貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項。貴公司董事認為，貴集團的資金將就拓展貴集團的經營而於中國內地保留。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，貴集團產生自中國的未動用稅項虧損分別約為人民幣1,856,000元、人民幣4,396,000元、人民幣5,736,000元及人民幣9,200,000元，將在一至五年內到期，可供用於抵扣產生虧損的實體未來的應課稅溢利。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，並無就金額分別約為人民幣12,000元、人民幣56,000元、人民幣492,000元及人民幣320,000元的可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產，乃由於該等差額產生自己虧損一段時間的附屬公司，而貴集團認為未來不大可能有應課稅溢利可供動用有關可扣稅暫時差額。

## 19. 可供出售投資

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
有限合夥投資(附註a)	—	8,658	—	—
非上市基金投資，按公平值 (附註b)	37,722	—	—	—
	<u>37,722</u>	<u>8,658</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
就呈報目的：				
流動部分	37,722	—	—	—
非流動部分	—	8,658	—	—
	<u>37,722</u>	<u>8,658</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註a：於二零一七年二月二十日，南京銀城物業服務有限公司與其他第三方就於中國設立名為金石利環股權投資(杭州)合夥企業(有限合夥)(「金石利環」)的投資基金訂立有限合夥協議。南京銀城物業服務有限公司為有限合夥人，並已於金石利環投資人民幣9,000,000元。於二零一七年十二月三十一日，該項投資的公平值為人民幣8,658,000元。由於該項投資並未通過合約現金流量測試，貴集團已於二零一八年一月一日將其分類為按公平值計入損益的金融資產。

附註b：截至二零一六年十二月三十一日，非上市投資為被指定為可供出售投資的理財產品。

## 20. 按公平值計入損益的金融資產

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有限合夥投資	—	—	17,248	17,586

誠如附註19所披露，南京銀城物業服務有限公司已於二零一八年十二月三十一日投資人民幣18,000,000元於金石利環。該投資於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日的公平值分別為人民幣17,248,000元及人民幣17,586,000元。

## 21. 存貨

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
耗材	859	828	670	765

## 22. 貿易應收款項

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	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	18,771	31,862	60,287	93,002
減值	(845)	(1,571)	(4,757)	(4,957)
	<u>17,926</u>	<u>30,291</u>	<u>55,530</u>	<u>88,045</u>

貿易應收款項主要來自物業管理服務收入。貴集團與客戶的貿易條款主要為信貸形式。貴集團務求對未付應收款項維持嚴格監管並設有信貸控制部門以盡量減低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期審閱，並每月對客戶的信貸額度審核一次。鑒於以上所述及貴集團的貿易應收款項與大量不同客戶有關，因此並無高度集中的信貸風險。貿易應收款項並不計息。

附錄一

會計師報告

於各有關期間末，按收益確認日期計算的貿易應收款項扣除減值虧損撥備的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1年內	16,178	28,518	53,025	86,443
超過1年及於2年內	1,442	849	1,945	1,025
超過2年及於3年內	212	809	323	154
3年以上	94	115	237	423
	<u>17,926</u>	<u>30,291</u>	<u>55,530</u>	<u>88,045</u>

貿易應收款項的減值撥備的變動如下：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	455	845	1,571	4,757
採用國際財務報告準則 第9號的影響	—	—	329	—
於年／期初(經重列)	455	845	1,900	4,757
已確認的減值虧損 (附註7)	390	733	2,862	200
撇銷	—	(7)	(5)	—
於年／期末	<u>845</u>	<u>1,571</u>	<u>4,757</u>	<u>4,957</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日止四個月根據國際財務報告準則第9號的減值

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組合貿易應收款項的賬齡釐定。有關計量反映可能性加權結果、金錢時間值及報告日期有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的所得合理及可支持資料。一般而言，貿易應收款項如賬齡超過兩年且並無強制執行活動則予以撇銷。

附錄一

會計師報告

以下載列 貴集團使用撥備矩陣計量的貿易應收款項的信貸風險資料：

於二零一八年十二月三十一日

	於1年內	超過1年 及於2年內	超過2年 及於3年內	3年以上	總計
預期信貸虧損率	3.96%	37.27%	55.93%	80.89%	
賬面總值 (人民幣千元)	55,211	3,100	734	1,242	60,287
預期信貸虧損 (人民幣千元)	2,186	1,155	411	1,005	4,757

於二零一九年四月三十日

	於1年內	超過1年 及於2年內	超過2年 及於3年內	3年以上	總計
預期信貸虧損率	3.97%	28.84%	52.91%	65.37%	
賬面總值 (人民幣千元)	90,013	1,440	327	1,222	93,002
預期信貸虧損 (人民幣千元)	3,570	415	173	799	4,957

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度根據國際會計準則第39號的減值

根據國際會計準則第39號，已逾期但不被認為已減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
於1年內	—	—
超過1年及於2年內	1,442	849
超過2年及於3年內	212	809
3年以上	94	115
	<u>1,748</u>	<u>1,773</u>

未逾期亦未減值的應收款項與近期無違約記錄的許多不同客戶有關。

已逾期但未減值的應收款項與多個獨立客戶有關，該等客戶與貴集團有良好往績記錄。根據過往經驗，貴公司董事認為，毋須就該等結餘根據國際會計準則第39號計提減值撥備，原因為信貸質素無重大變動且該等結餘仍被視為可悉數收回。

根據審慎原則，管理層就按賬齡方法計量的所有貿易應收款項作出壞賬撥備。

由於到期日相對較短，故貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。



23. 預付款項、按金及其他應收款項

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代表客戶向公用事業供應商支				
付的預付款項	12	1,193	1,012	6,132
其他預付款項	229	938	928	2,013
其他按金(附註35)	2,446	5,312	9,545	11,592
其他可回收稅項	125	45	17	27
向員工墊款(附註35)	724	482	3,001	4,127
應收第三方款項				
(附註35)	612	2,000	830	—
其他應收款項(附註35)	793	1,500	2,975	2,271
減值	(476)	(555)	(897)	(1,376)
	4,465	10,915	17,411	24,786

其他應收款項為無抵押、不計息及無固定還款期。

截至二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月根據國際財務報告準則第9號的減值

按金及其他應收款項主要指租務按金及與供應商的按金。在適用情況下，於各有關期間末進行減值分析，考慮已刊發信貸評級的可資比較公司違約的可能性。於二零一八年十二月三十一日，所用違約可能性範圍為5%至10%，虧損違約估計為50%。於二零一九年四月三十日，所用違約可能性範圍為10%至15%，虧損違約估計為50%。於此情況下，倘若不能識別任何有信貸評級的可資比較公司，則參照貴集團的過往虧損記錄，採用虧損比率法估計預期信貸虧損。虧損率經調整以反映現況及未來經濟狀況的預測(如適用)。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，就無可資比較公司應用的虧損比率為4.21%及6.5%。

## 24. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	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	144,736	202,532	121,368	71,097
現金及現金等價物	144,736	202,532	121,368	71,097

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟依據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團可透過獲批准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

根據中國相關規則及法規，貴集團於社區公共範圍經營可盈利活動中收取存款。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且無近期拖欠記錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

## 25. 貿易應付款項

於各有關期間末，按發票日期計算的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一年內	2,337	4,142	12,393	7,041
一年以上	494	535	1,496	928
	2,831	4,677	13,889	7,969

貿易應付款項為不計息，一般結算期為10至15日。

## 26. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就共用空間代表社區住戶收益 (附註35)	4,143	7,948	9,505	10,467
就公用事業代表社區住戶收款 (附註35)	24,850	28,837	34,076	35,958
已收按金(附註35)	4,941	8,029	11,906	15,171
員工墊付(附註35)	974	1,840	2,623	3,254
營業稅及附加費用	2,666	4,768	6,631	3,284
工資及應付福利	23,965	33,488	40,288	33,583
其他(附註35)	5,482	847	757	4,883
	<u>67,021</u>	<u>85,757</u>	<u>105,786</u>	<u>106,600</u>

其他應付款項為無抵押並按要求償還。於各有關期間末，其他應付款項的公平值與其賬面值相若。

## 27. 合約負債

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	<u>57,748</u>	<u>89,301</u>	<u>115,869</u>	<u>124,843</u>

貴集團按物業銷售合約內建立的結算時間表從客戶收取付款。部分付款通常根據合約(主要為物業管理服務)表現預先收取。根據貴集團的業務模式，就提供物業管理服務所確認的收入，所有該等收益結轉自有關期間的合約負債。

附錄一

會計師報告

以下為於各有關期間末確認收益的預計時間：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一年內	57,748	89,301	115,869	124,843

下表列示於有關期間因結轉合約負債而確認的收益金額：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	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				
物業管理所得收益	41,610	54,854	86,755	49,865
生活社區增值服務所得收益	93	1,613	1,728	3,201

28. 計息銀行借款

	二零一六年十二月三十一日			二零一七年十二月三十一日			二零一八年十二月三十一日			二零一九年四月三十日		
	實際 利率 (%)	到期日	人民幣 千元	實際 利率 (%)	到期日	人民幣 千元	實際 利率 (%)	到期日	人民幣 千元	實際 利率 (%)	到期日	人民幣 千元
即期												
長期銀行貸款的 即期部分												
—有抵押	4.75	二零一九年	10,000	4.75	二零一九年	10,000	4.75	二零一九年	30,000	4.75	二零一九年	30,000
非即期												
銀行貸款—有抵押	4.75	二零一九年	40,000	4.75	二零一九年	30,000			—			—
			50,000			40,000			30,000			30,000

銀行借款

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：				
應於一年內償還	10,000	10,000	30,000	30,000
應於第二年償還	10,000	30,000	—	—
應於二至五年內償還	30,000	—	—	—
小計	40,000	30,000	—	—
	<u>50,000</u>	<u>40,000</u>	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>

貴集團借款均按固定利率以人民幣計值。銀城地產集團股份有限公司及黃清平先生為 貴集團銀行貸款作擔保。

貴公司管理層已評估，計息銀行借款的公平值與其賬面值相若，主要由於該等借款是 貴集團與獨立第三方金融機構根據現行市場利率作出。

29. 股本

	二零一九年 四月三十日 人民幣千元
法定：	
38,000,000股每股面值0.01港元的普通股	<u>326</u>
	二零一九年 四月三十日 人民幣千元
已發行及繳足：	
1股面值0.01港元的普通股	<u>—</u>

貴公司於二零一九年四月三日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立日期，貴公司將1股面值為0.01港元的普通股配發予一名認購人，並轉讓予Silver Huang Holding Limited (由黃清平先生控制的公司)。

### 30. 儲備

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，貴集團的儲備金額及其變動呈列於合併權益變動表。

#### (a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指公司重組及重組完成前 貴集團現時旗下公司的當時控股公司的已發行股本及 貴集團現時旗下公司的若干附屬公司權益持有人的注資。

#### (b) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，貴集團須按除稅後純利的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備累計額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及 貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於 貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

### 31. 合併現金流量表附註

#### 融資活動產生的負債變動

	租賃負債	計息銀行 借款	應付關聯 公司款項	來自 融資活動 的負債總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年一月一日	13,662	—	—	13,662
融資活動所得現金流量	(2,201)	50,000	1,665	49,464
於二零一六年十二月三十一日	11,461	50,000	1,665	63,126
融資活動所得現金流量	(2,344)	(10,000)	—	(12,344)
於二零一七年十二月三十一日	9,117	40,000	1,665	50,782
融資活動所得現金流量	(1,304)	(10,000)	(165)	(11,469)
於二零一八年十二月三十一日	7,813	30,000	1,500	37,963
融資活動所得現金流量	(4,061)	—	—	(4,061)
於二零一九年四月三十日	<u>3,752</u>	<u>30,000</u>	<u>1,500</u>	<u>37,502</u>

### 32. 業務合併

#### 二零一九年四月三十日

於二零一九年二月二十八日，貴集團以現金代價人民幣3,380,000元向怡禾無錫其他股東收購怡禾無錫100%股權。是次收購為貴集團擴充其物業服務業務策略的一部分。

怡禾無錫於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	於收購時確認 的公平值 人民幣千元
現金及現金等價物		1,661
貿易應收款項		5,687
預付款項、按金及其他應收款項		391
物業、廠房及設備	14	240
無形資產	15	15
其他應付款項、已收按金及應計費用		<u>(4,614)</u>
按公平值計量的可識別資產淨值總額		3,380
非控股權益		—
貴公司於收購前持有的公平值權益		<u>—</u>
已轉讓購買代價		<u><u>3,380</u></u>
以下列方式支付：		
現金		2,036
遞延現金代價*		<u>1,344</u>
		<u><u>3,380</u></u>

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

對收購現金流量的分析		
自附屬公司獲取現金		1,661
已付現金*		<u>(2,036)</u>
計入投資活動所得現金流量的收購現金流量淨額		<u><u>(375)</u></u>

\* 預期遞延現金代價人民幣1,344,000元將於二零一九年年末支付。

貿易應收款項及預付款項、按金及其他應收款項的公平值分別為人民幣5,687,000元及人民幣391,000元，並預期可收取全數合約金額。



自收購後，已收購實體於截至二零一九年四月三十日止年度為 貴集團收益貢獻合共人民幣1,319,000元及為合併溢利招致虧損人民幣626,000元。

倘合併入賬於年初進行，於截至二零一九年四月三十日止年度 貴集團收益及 貴集團溢利將分別為人民幣187,224,000元及人民幣9,455,000元。

#### 二零一七年十二月三十一日

於二零一七年三月二十一日， 貴集團以現金代價人民幣612,000元向南京萬瑞其他股東收購南京萬瑞51%股權。是次收購為 貴集團擴大其物業服務業務策略的一部分。

南京萬瑞於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	於收購時確認 的公平值 人民幣千元
現金及現金等價物	1,051
貿易及應收款項	4
預付款項、按金及其他應收款項	796
物業、廠房及設備	78
貿易應付款項	(23)
其他應付款項、已收按金及應計費用	(706)
	<hr/>
按公平值計量的可識別資產淨值總額	1,200
非控股權益	(588)
貴公司於收購前持有的公平值權益	—
	<hr/>
已轉讓購買代價	612
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
現金	612
遞延現金代價	—
	<hr/>
	612
	<hr/> <hr/>

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

對收購現金流量的分析

自附屬公司獲取現金	1,051
已付現金*	—
	<hr/>
計入投資活動所得現金流量的收購現金流量淨額	<u>1,051</u>

\* 於二零一六年預付的現金代價為人民幣612,000元。

貿易應收款項及預付款項、按金及其他應收款項的公平值金額分別為人民幣4,000元及人民幣796,000元，並預期可回收全數合約金額。

自收購以來，該等已收購實體於截至二零一七年十二月三十一日止年度為 貴集團收益貢獻合共人民幣1,688,000元及為合併溢利招致虧損人民幣138,000元。

倘合併入賬於年初進行，於截至二零一七年十二月三十一日止年度 貴集團收益及 貴集團溢利將分別為人民幣306,674,000元及人民幣19,813,000元。

二零一六年十二月三十一日

於二零一六年八月十五日， 貴集團以現金代價人民幣253,000元向南京力標其他股東收購南京力標的70%股權。是次收購為 貴集團擴大其物業服務業務策略的一部分。

於二零一六年十月十三日， 貴集團以現金代價人民幣1元向南京康城其他股東收購南京康城的100%股權。是次收購為 貴集團擴大其物業服務業務策略的一部分。

附錄一

會計師報告

南京力標及南京康城於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	南京力標	南京康城	總計
	於收購時確認 的公平值	於收購時確認 的公平值	於收購時確認 的公平值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	3,714	315	4,029
貿易應收款項	165	665	830
預付款項、按金及其他應收款項	42	15	57
物業、廠房及設備	23	6	29
遞延稅項資產	—	2	2
其他應付款項、已收按金及應計費用	(2,967)	(411)	(3,378)
按公平值計量的可識別資產淨值總額	977	592	1,569
非控股權益	(293)	—	(293)
收購前 貴公司持有的公平值權益	—	—	—
議價收購收益	(431)	(592)	(1,023)
已轉讓購買代價	<u>253</u>	<u>—</u>	<u>253</u>
以下列方式支付：			
現金	—	—	—
遞延現金代價*	<u>253</u>	<u>—</u>	<u>253</u>
	<u>253</u>	<u>—</u>	<u>253</u>

\* 人民幣253,000元的遞延現金代價尚未支付。

就出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

**對收購現金流量的分析**

	南京力標	南京康城	總計
自附屬公司獲取現金	3,714	315	4,029
已付現金	—	—	—
計入投資活動所得現金流量的 收購現金流量淨額	<u>3,714</u>	<u>315</u>	<u>4,029</u>

貿易應收款項及預付款項、按金及其他應收款項的公平值及總金額分別為人民幣830,000元及人民幣206,000元，並預期可收回全數合約金額。

自收購以來，該等已收購實體於截至二零一六年十二月三十一日止年度為 貴集團收益貢獻合共人民幣880,000元及為合併溢利招致虧損人民幣737,000元。

倘合併入賬於年初進行，於截至二零一六年十二月三十一日止年度 貴集團收益及 貴集團溢利將分別為人民幣235,625,000元及人民幣25,542,000元。

### 33. 承擔

貴集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向可供出售投資注資	—	21,000	—	—
向按公平值計入損益的 金融資產注資	—	—	12,000	—
	<u>—</u>	<u>21,000</u>	<u>12,000</u>	<u>—</u>

### 34. 關聯方交易

#### (1) 名稱及關係

關聯方姓名／名稱	與 貴集團的關係
黃清平先生	貴公司董事
銀城地產集團股份有限公司	當時母公司
南京創禾企業管理諮詢有限公司	聯營公司
南京寧億佳企業管理諮詢有限公司	聯營公司
江蘇銀城保安服務有限公司	聯營公司
銀城國際控股有限公司	由當時母公司控制的公司
新城房地產開發(無錫)有限公司	由當時母公司控制的公司
南京旭城房地產開發有限公司	由當時母公司控制的公司
南京佳佑城房地產開發有限公司	由當時母公司控制的公司

(2) 重大關聯公司交易

於有關期間與關聯公司進行以下交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
<b>關聯公司墊款(不包括聯營公司)：</b>					
銀城地產集團股份有限公司	2,486	—	—	—	—
<b>償還關聯公司墊款(不包括聯營公司)：</b>					
銀城地產集團股份有限公司	821	—	1,665	—	—
<b>墊款予關聯公司(不包括聯營公司)：</b>					
銀城國際控股有限公司	—	—	1,609	—	52,300
銀城地產集團股份有限公司	—	—	99,162	300	52,371
<b>關聯公司償還墊款(不包括聯營公司)：</b>					
銀城地產集團股份有限公司	7,145	—	8,855	100	86,001
銀城國際控股有限公司	—	—	1,609	—	—
<b>聯營公司墊款</b>					
南京寧億佳企業管理諮詢有限公司	—	3,000	1,500	1,500	1,500
<b>償還聯營公司墊款</b>					
南京寧億佳企業管理諮詢有限公司	—	3,000	—	—	1,500

附錄一

會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
<b>墊付予聯營公司</b>					
南京創禾企業管理諮詢有限公司	—	—	30	30	30
江蘇銀城保安服務有限公司	—	—	—	—	830
<b>向關聯公司支付租金費用</b>					
銀城地產集團股份有限公司	6,223	6,223	426	142	142
銀城國際控股有限公司	—	—	5,797	1,933	1,933
<b>來自關聯公司的物業管理收入</b>					
銀城國際控股有限公司	—	—	14,010	—	7,376
南京旭城房地產開發有限公司	979	2,423	3,547	106	67
銀城地產集團股份有限公司	13,220	34,578	7,821	2,449	697
南京佳佑城房地產開發有限公司	—	—	1,137	—	1,309
新城房地產開發(無錫)有限公司	—	796	1,600	277	—
<b>來自關聯公司的服務收入</b>					
銀城國際控股有限公司	—	—	35	—	119
銀城地產集團股份有限公司	1,225	219	13,540	7	1,327

附註：該等交易乃根據參與公司共同協定的條款及條件進行。

(3) 與關聯公司的其他交易

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，當時母公司已對 貴集團最高分別為人民幣50,000,000元、人民幣40,000,000元、人民幣30,000,000元及人民幣30,000,000元的若干銀行貸款作出擔保。

(4) 與關聯公司的未付結餘

應收關聯公司款項：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>與非經營活動相關的結餘</b>				
銀城國際控股有限公司	—	—	—	52,300
銀城地產集團股份有限公司	—	—	90,306	58,089
江蘇銀城保安服務有限公司	—	—	—	830
南京創禾企業管理諮詢有限公司	—	—	30	30
	—	—	90,336	111,249
<b>與經營活動相關的結餘</b>				
銀城國際控股有限公司	—	—	19,009	10,121
銀城地產集團股份有限公司	4,415	15,694	10,791	8,635
南京旭城房地產開發有限公司	—	314	—	—
南京佳佑城房地產開發有限公司	—	—	584	1,020
新城房地產開發(無錫)有限公司	—	—	2,256	—
南京創禾企業管理諮詢有限公司	—	—	—	400
南京寧億佳企業管理諮詢有限公司	—	—	—	1,050
	4,415	16,008	32,640	21,226
	<u>4,415</u>	<u>16,008</u>	<u>122,976</u>	<u>132,475</u>



應付關聯公司款項：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>與非經營活動相關的結餘</b>				
南京寧億佳企業管理諮詢有限公司	—	—	1,500	1,500
銀城地產集團股份有限公司	1,665	1,665	—	—
<b>與經營活動相關的結餘</b>				
南京旭城房地產開發有限公司	—	—	1,939	760
銀城國際控股有限公司	—	—	—	393
銀城地產集團股份有限公司	202	177	20	114
	202	177	1,959	1,267
	1,867	1,842	3,459	2,767

與上述關聯公司的結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(5) 貴集團主要管理人員薪酬：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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
短期僱員福利	5,772	5,846	6,603	1,747	1,776
養老金計劃供款	407	450	514	161	191
支付予主要管理人員的薪酬總額	6,179	6,296	7,117	1,908	1,967

董事酬金的進一步詳情載於歷史財務報表附註9。

### 35. 金融工具分類

於各有關期間末各類金融工具的賬面值如下：

二零一九年四月三十日

#### 金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產	按公平值 計入損益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註23)	16,614	—	16,614
貿易應收款項	88,045	—	88,045
應收關聯公司款項	132,475	—	132,475
按公平值計入損益的金融資產	—	17,586	17,586
現金及現金等價物	71,097	—	71,097
	<u>308,231</u>	<u>17,586</u>	<u>325,817</u>

#### 金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	7,969	7,969
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註26)	69,733	69,733
計息銀行借款(附註28)	30,000	30,000
租賃負債	36,825	36,825
應付關聯公司款項	2,767	2,767
	<u>147,294</u>	<u>147,294</u>

附錄一

會計師報告

二零一八年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產	按公平值 計入損益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及 其他應收款項的 金融資產(附註23)	15,454	—	15,454
貿易應收款項	55,530	—	55,530
應收關聯公司款項	122,976	—	122,976
按公平值計入損益的金融資產	—	17,248	17,248
現金及現金等價物	121,368	—	121,368
	<u>315,328</u>	<u>17,248</u>	<u>332,576</u>

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	13,889	13,889
計入其他應付款項、已收按金及 應計款項的金融負債(附註26)	58,867	58,867
計息銀行借款(附註28)	30,000	30,000
租賃負債	40,502	40,502
應付關聯公司款項	3,459	3,459
	<u>146,717</u>	<u>146,717</u>

附錄一

會計師報告

二零一七年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產	可供出售的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應 收款項的金融資產(附註23)	8,739	—	8,739
貿易應收款項	30,291	—	30,291
應收關聯公司款項	16,008	—	16,008
可供出售投資	—	8,658	8,658
現金及現金等價物	202,532	—	202,532
	<u>257,570</u>	<u>8,658</u>	<u>266,228</u>

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	4,677	4,677
計入其他應付款項、已收按金及 應計款項的金融負債(附註26)	47,501	47,501
計息銀行借款(附註28)	40,000	40,000
租賃負債	23,535	23,535
應付關聯公司款項	1,842	1,842
	<u>117,555</u>	<u>117,555</u>

附錄一

會計師報告

二零一六年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產	可供出售的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應 收款項的金融資產(附註23)	4,099	—	4,099
貿易應收款項	17,926	—	17,926
應收關聯公司款項	4,415	—	4,415
可供出售投資	—	37,722	37,722
現金及現金等價物	144,736	—	144,736
	<u>171,176</u>	<u>37,722</u>	<u>208,898</u>

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	2,831	2,831
計入其他應付款項、已收按金及應計款項的金 融負債(附註26)	40,390	40,390
計息銀行借款(附註28)	50,000	50,000
租賃負債	12,729	12,729
應付關聯公司款項	1,867	1,867
	<u>107,817</u>	<u>107,817</u>

### 36. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與其公平值合理相若的金融工具外，於各有關期間末，貴集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值				公平值			
	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 四月 三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 四月 三十日 人民幣千元
<b>金融資產</b>								
可供出售投資(附註19)	37,722	8,658	—	—	37,722	8,658	—	—
按公平值計入損益的 金融資產(附註20)	—	—	17,248	17,586	—	—	17,248	17,586
<b>金融負債</b>								
計息銀行借款(附註28)	50,000	40,000	30,000	30,000	50,073	40,037	30,000	30,000

管理層已評估現金及現金等價物、應收關聯公司款項、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項、已收按金及應計款項的金融負債以及應付關聯公司款項的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

就非上市基金投資的公平值而言，管理層通過貼現預計未來現金流量作出估計，採用現時可用於具類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具的貼現率。非上市基金投資的公平值計量被分類為公平值層級第三層。就有限合夥投資的公平值而言，管理層已通過使用有限合夥投資的淨資產金額相關投資價格進行估計。有限合夥投資計量的公平值被分類為公平值層級第三層。

貴集團的公司融資部門由財務總監帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司融資團隊直接向財務總監及董事會匯報。於各有關期間末，公司融資團隊分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審核及批准。每年就年度財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

於有關期間，金融資產及負債第一層與第二層之間並無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第三層。

金融工具估值於各有關期間末的重大不可觀察輸入值連同定量敏感度分析概述如下：

	估值技術	重大不可觀察輸入值	公平值對輸入值的敏感度
非上市基金投資	貼現現金流量法	貼現率	貼現率增加(減少)1%將導致於二零一六年十二月三十一日的公平值減少(增加)人民幣9,000元。
有限合夥投資	評估定價模型	相關投資價格	有關投資增加(減少)1%將導致於二零一七年、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日的公平值分別減少(增加)人民幣86,000元、人民幣172,000元及人民幣176,000元。

### 37. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、受限制現金、已抵押存款、貿易及其他應收款項、貿易應付款項以及其他應付款項，該等金融工具因其經營而直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行借款、應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的在於為貴集團的運營融資。

貴集團的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。為將貴集團所面臨的該等風險保持最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下：

#### (a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註28所載的貴集團計息銀行借款有關。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，且獲得的所有銀行借款均以固定利率計息。

(b) 信貸風險

**根據國際會計準則第39號**

信貸風險是由於一方無能力或不願意由二零一六年一月一日至二零一七年十二月三十一日履行合約責任而產生虧損的風險。

貴集團金融資產的信貸風險主要包括現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項，該等信貸風險產生自交易對手的違約，於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，最高風險相當於該等工具的賬面值。

**根據國際財務報告準則第9號**

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，列入財務狀況表的現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項的賬面值為 貴集團就其金融資產承受的最大信貸風險。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，所有現金及現金等價物均存放於信貸等級良好的金融機構，並無重大信貸風險。

貴集團按相同的信貸風險特徵分類金融工具，如工具類別及信貸風險評級，以釐定信貸風險的顯著增加及減值計量。為管理貿易應收款項產生的風險，貴集團已制定政策，確保僅向具有適當信貸記錄的交易對手授出信貸期，而管理層對 貴集團的交易對手進行持續信貸評估。授予客戶的信貸期一般為一至三個月，而該等客戶的信貸質素乃經考慮其財務狀況、過往經歷及其他因素而評估。貴集團亦設有其他監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期應收款項。此外，貴集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足的減值虧損撥備。貴集團並無重大信貸風險集中情況，有關風險分散於大量交易對手及客戶。

貴集團應用國際財務報告準則第9號規定的簡易方法就預期信貸虧損計提撥備，該方法允許為所有貿易應收款項提供全期預期虧損撥備。預期信貸虧損亦包括就主要經濟變數的前瞻性資料，如消費者物價指數。



當一件或多件事件能就金融資產的預期未來現金流量作決定性影響，就會為金融資產作出信貸減值撥備。金融資產出現信貸減值的證據包括以下事件之可觀察數據：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如出現拖欠或逾期還款的事件；及
- 債務人很可能會破產或進行其他財務重組。

貴集團已設立政策，以於二零一八年一月一日起就金融工具的信貸風險有否自首次確認後大幅上升而進行評估，考慮金融工具於剩餘期間發生違約風險的變化。貴集團將其他應收款項及應收關聯公司款項分為下述第一階段、第二階段及第三階段：

第1階段 當其他應收款項及應收關聯公司款項首次確認時，貴集團根據12個月預期信貸虧損確認撥備。

第2階段 當其他應收款項及應收關聯公司款項自初步確認起信貸風險有顯著大幅上升，貴集團為全期預期信貸虧損記錄撥備。

第3階段 當其他應收款項及應收關聯公司款項被視為信貸減值時，貴集團為全期預期信貸虧損記錄撥備。

管理層就計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項定期進行綜合評估，並就其他應收款項及應收關聯公司款項的可收回性，根據過往結付記錄及過往經驗作出個別評估。貴集團把計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項分類至第一階段，持續監察其信貸風險。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，考慮到違約概率及回收概率，貴公司分別利用4.21%及6.5%的預期信貸虧損率來估計計入預付款項、按金及其他應收款的金融資產。考慮到違約概率及回收概率，貴公司利用0.17%的預期信貸虧損率來估計應收關聯公司款項的減值。

(c) 流動資金風險

貴集團的目標為透過運用計息銀行借款維持融資持續性及靈活性之間的平衡。貴集團持續密切監察現金流量情況。

貴集團於各有關期間末按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求	3個月以內	3至12個月	1年以上	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
二零一九年四月三十日					
計息銀行借款	—	367	30,523	—	30,890
租賃負債	15,347	1,883	5,094	17,574	39,898
貿易應付款項	7,969	—	—	—	7,969
其他應付款項	69,733	—	—	—	69,733
應付關聯公司款項	2,767	—	—	—	2,767
	<u>95,816</u>	<u>2,250</u>	<u>35,617</u>	<u>17,574</u>	<u>151,257</u>

二零一八年十二月三十一日

計息銀行借款	—	359	30,980	—	31,339
租賃負債	17,439	1,883	5,649	20,466	45,437
貿易應付款項	13,889	—	—	—	13,889
其他應付款項	58,867	—	—	—	58,867
應付關聯公司款項	3,459	—	—	—	3,459
	<u>93,654</u>	<u>2,242</u>	<u>36,629</u>	<u>20,466</u>	<u>152,991</u>

附錄一

會計師報告

	按要求	3個月以內	3至12個月	1年以上	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
二零一七年十二月三十一日					
計息銀行借款	—	468	11,432	31,785	43,685
租賃負債	10,994	221	706	15,463	27,384
貿易應付款項	4,677	—	—	—	4,677
其他應付款項	47,501	—	—	—	47,501
應付關聯公司款項	1,842	—	—	—	1,842
	<u>65,014</u>	<u>689</u>	<u>12,138</u>	<u>47,248</u>	<u>125,089</u>

二零一六年十二月三十一日

計息銀行借款	—	586	11,789	44,607	56,982
租賃負債	7,195	1,449	4,348	—	12,992
貿易應付款項	2,831	—	—	—	2,831
其他應付款項	40,390	—	—	—	40,390
應付關聯公司款項	1,867	—	—	—	1,867
	<u>52,283</u>	<u>2,035</u>	<u>16,137</u>	<u>44,607</u>	<u>115,062</u>

(d) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標是為保障 貴集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構， 貴集團或會對派付予股東的股息、股東資本回報或發行新股作出調整。

貴集團採用資本負債率(即債務淨額除以資本總額與債務淨額之和)來監控資本。貴集團於債務淨額、計入計息銀行借款、應付關聯公司款項及租賃負債減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的資本負債率如下：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款	50,000	40,000	30,000	30,000
應付關聯公司款項	1,867	1,842	3,459	2,767
租賃負債	12,729	23,535	40,502	36,825
減：現金及現金等價物	(144,736)	(202,532)	(121,368)	(71,097)
債務淨額	(80,140)	(137,155)	(47,407)	(1,505)
母公司擁有人應佔權益	31,920	52,087	72,326	83,703
資本負債率	不適用	不適用	不適用	不適用

### 38. 其後事項

除本報告其他章節披露者外，貴集團於二零一九年四月三十日後概無任何重大期後事件。