

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）發出的關於時代鄰里控股有限公司的報告全文，擬備以供收錄於本文件。

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

我們謹此就第I-4至I-72頁所載的時代鄰里控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括 貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月（「有關期間」）的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，及 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的合併財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料（統稱「歷史財務資料」）。第I-4至I-72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 貴公司就其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板[編纂]而刊發的日期為[編纂]的文件（「文件」）內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對董事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之會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們須遵從道德準則，並規劃及執行我們的工作以就歷史財務資料是否不存在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與歷史財務資料所載金額及披露有關的證據。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及2.2分別所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，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，我們已獲得充分恰當的憑證，為我們的意見提供依據。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1和2.2分別所載的呈列及擬備基準，歷史財務資料真實而中肯地反映 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的財務狀況以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

中期比較財務資料之審閱

我們已審閱 貴集團中期比較財務資料，當中包括截至2018年6月30日止六個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事須負責按照歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及擬備基準擬備及呈列中期比較財務資料。我們的責任為按照我們的審閱就中期比較財務資料作出結論。我們已按香港會計師公會所頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務及會計事宜的人士作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據

《香港審計準則》進行之審計，故無法確保我們會注意到所有可通過審計辨別的重要事項。因此，我們不會發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，致令我們相信中期比較財務資料就本會計師報告而言未有於所有重大方面按照歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及擬備基準擬備。

就《聯交所證券上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》項下事項出具的報告

調整

於擬備歷史財務資料時，概無對第1-4頁所定義之相關財務報表作出調整。

股息

謹此提述歷史財務資料附註12，該附註說明 貴公司並無就有關期間派付或宣派任何股息。

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起並無擬備任何法定財務報表。

此致

時代鄰里控股有限公司
列位董事 台照
海通國際資本有限公司

安永會計師事務所
執業會計師
香港
[編纂]

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下載列之歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

貴集團於有關期間的財務報表（歷史財務資料以此為依據）（「相關財務報表」）乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》審核。

除另有所指外，歷史財務資料乃以人民幣呈列且所有數值均約整至最接近千位（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
收入	5	372,875	518,995	695,752	307,610	455,719
銷售成本	7	(286,354)	(389,484)	(505,254)	(223,805)	(333,165)
毛利		86,521	129,511	190,498	83,805	122,554
其他收入及收益	6	898	2,745	2,055	999	2,305
銷售及營銷成本		(6,352)	(7,416)	(8,466)	(3,315)	(4,655)
行政開支		(42,000)	(70,106)	(89,717)	(38,252)	(48,194)
金融資產減值虧損	7	(2,350)	(2,697)	(1,714)	(3,090)	(2,992)
其他開支		(3,415)	(2,655)	(4,901)	(2,278)	(7,446)
融資成本淨額	8	(3,828)	(4,836)	(4,606)	(2,277)	(6,006)
融資開支		(3,828)	(4,836)	(78,176)	(16,455)	(62,075)
融資收入		—	—	73,570	14,178	56,069
應佔一間聯營公司利潤	18	785	2,317	3,437	1,468	1,242
稅前利潤	7	30,259	46,863	86,586	37,060	56,808
所得稅開支	11	(10,194)	(12,688)	(22,422)	(9,292)	(14,963)
年內／期內利潤		<u>20,065</u>	<u>34,175</u>	<u>64,164</u>	<u>27,768</u>	<u>41,845</u>
以下各方應佔：						
貴公司擁有人		19,992	33,797	63,524	27,679	42,214
非控股權益		73	378	640	89	(369)
		<u>20,065</u>	<u>34,175</u>	<u>64,164</u>	<u>27,768</u>	<u>41,845</u>
其他全面（虧損）／收入						
於後續期間可重新分類至						
損益的其他全面（虧損）／收入：						
換算海外業務的匯兌差額		(481)	491	(357)	(90)	(4)
年內／期內其他全面（虧損）／		<u>(481)</u>	<u>491</u>	<u>(357)</u>	<u>(90)</u>	<u>(4)</u>
收入						
年內／期內全面收益總額		<u>19,584</u>	<u>34,666</u>	<u>63,807</u>	<u>27,678</u>	<u>41,841</u>
以下各方應佔：						
貴公司擁有人		19,511	34,288	63,167	27,589	42,210
非控股權益		73	378	640	89	(369)
		<u>19,584</u>	<u>34,666</u>	<u>63,807</u>	<u>27,678</u>	<u>41,841</u>
貴公司普通權益持有人						
應佔每股盈利						
基本及攤薄		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	9,624	29,932	28,005	27,972
使用權資產	15	6,690	7,120	4,106	6,207
商譽	16	47,230	47,230	47,230	68,841
其他無形資產	17	12,573	20,615	18,873	24,199
對一間聯營公司的投資	18	61,375	63,692	67,129	68,371
遞延稅項資產	19	8,431	10,472	12,691	18,873
預付款項、按金及其他應收款項	23	7,530	-	-	6,565
非流動資產總值		153,453	179,061	178,034	221,028
流動資產					
存貨	20	2,521	2,082	1,512	2,434
應收貿易款項	21	124,260	139,760	212,149	234,065
合約資產	22	6,204	13,202	20,974	18,396
預付款項、按金及其他應收款項	23	72,048	447,035	2,050,710	1,598,597
應收一間聯營公司款項	33	456	476	482	-
受限制銀行存款	24	20,912	8,208	200	2,690
現金及現金等價物	24	96,885	86,499	1,182,349	304,396
流動資產總值		323,286	697,262	3,468,376	2,160,578
流動負債					
貿易應付款項	25	52,701	68,830	112,306	106,957
租賃負債	15	2,312	3,113	2,463	5,757
其他應付款項及應計項目	26	334,544	685,890	1,740,962	359,495
合約負債	5	51,364	51,180	49,012	189,546
其他計息借款	27	-	-	152,000	157,000
應付一間聯營公司款項	33	5,082	-	-	-
應納稅款		15,169	16,729	29,187	31,238
政府補助		-	200	200	200
流動負債總額		461,172	825,942	2,086,130	850,193
流動(負債)/資產淨額		(137,886)	(128,680)	1,382,246	1,310,385
資產總值減流動負債		15,567	50,381	1,560,280	1,531,413
非流動負債					
租賃負債	15	4,576	4,364	2,006	10,221
其他計息借款	27	-	-	1,449,000	1,369,000
政府補助		-	750	550	450
遞延稅項負債	19	2,018	1,628	1,278	2,455
非流動負債總額		6,594	6,742	1,452,834	1,382,126
資產淨值		8,973	43,639	107,446	149,287
股本					
貴公司擁有人應佔股本					
股本	28	-	-	-	-
儲備	29	5,763	40,051	103,218	145,428
非控股權益		5,763	40,051	103,218	145,428
		3,210	3,588	4,228	3,859
股本總額		8,973	43,639	107,446	149,287

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	股本 人民幣千元 (附註28)	合併儲備* 人民幣千元 (附註29 (a))	貴公司擁有人應佔		(累計虧損) 留存利潤* 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	股本總額 人民幣千元
			法定盈餘 公積金* 人民幣千元 (附註29 (b))	匯兌儲備* 人民幣千元				
於2016年1月1日	-	11,000	789	(2)	(18,935)	(7,148)	-	(7,148)
年內利潤	-	-	-	-	19,992	19,992	73	20,065
年內其他全面虧損	-	-	-	(481)	-	(481)	-	(481)
年內全面(虧損)/收入總額	-	-	-	(481)	19,992	19,511	73	19,584
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	4,216	-	(4,216)	-	-	-
收購附屬公司(附註30)	-	-	-	-	-	-	3,137	3,137
收購共同控制的附屬公司	-	(6,600)	-	-	-	(6,600)	-	(6,600)
於2016年12月31日及2017年1月1日	-	4,400	5,005	(483)	(3,159)	5,763	3,210	8,973
年內利潤	-	-	-	-	33,797	33,797	378	34,175
年內其他全面收益	-	-	-	491	-	491	-	491
年內全面收益總額	-	-	-	491	33,797	34,288	378	34,666
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	4,437	-	(4,437)	-	-	-
於2017年12月31日及2018年1月1日	-	4,400	9,442	8	26,201	40,051	3,588	43,639
年內利潤	-	-	-	-	63,524	63,524	640	64,164
年內其他全面虧損	-	-	-	(357)	-	(357)	-	(357)
年內全面(虧損)/收入總額	-	-	-	(357)	63,524	63,167	640	63,807
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	7,426	-	(7,426)	-	-	-
於2018年12月31日及2019年1月1日	-	4,400	16,868	(349)	82,299	103,218	4,228	107,446
於2018年12月31日及2019年1月1日 期內利潤/(虧損)	-	4,400	16,868	(349)	82,299	103,218	4,228	107,446
期內其他全面虧損	-	-	-	(4)	-	(4)	-	(4)
期內全面(虧損)/收入總額	-	-	-	(4)	42,214	42,210	(369)	41,841
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	5,093	-	(5,093)	-	-	-
於2019年6月30日	-	4,400	21,961	(353)	119,420	145,428	3,859	149,287
於2017年12月31日及2018年1月1日 期內利潤	-	4,400	9,442	8	26,201	40,051	3,588	43,639
期內其他全面虧損	-	-	-	(90)	-	(90)	-	(90)
期內全面(虧損)/收入總額	-	-	-	(90)	27,679	27,589	89	27,678
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	3,231	-	(3,231)	-	-	-
於2018年6月30日(未經審核)	-	4,400	12,673	(82)	50,649	67,640	3,677	71,317

* 該等儲備賬包括合併財務狀況表中的儲備，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日分別為人民幣5,763,000元、人民幣40,051,000元、人民幣103,218,000元及人民幣145,428,000元

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	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
經營活動所得現金流量						
稅前利潤		30,259	46,863	86,586	37,060	56,808
調整：						
融資成本淨額	8	3,828	4,836	4,606	2,277	6,006
應佔一間聯營公司利潤		(785)	(2,317)	(3,437)	(1,468)	(1,242)
銀行利息收入	6	(259)	(1,001)	(722)	(499)	(514)
物業、廠房及設備折舊	7	1,558	5,064	6,478	2,540	3,175
使用權資產折舊	7	1,499	2,720	3,306	1,658	1,661
其他無形資產攤銷	7	1,614	2,815	3,459	1,677	2,058
金融資產減值虧損	7	2,350	2,697	1,714	3,090	2,992
出售物業、廠房及設備項目的虧損		1	-	409	266	2
出售以公允價值計量並計入損益的 金融資產的收益	6	-	(423)	(506)	(138)	(1,263)
撥至損益的政府補助	6	-	(1,162)	(406)	(300)	(100)
		<u>40,065</u>	<u>60,092</u>	<u>101,487</u>	<u>46,163</u>	<u>69,583</u>
存貨(增加)/減少		(1,777)	439	570	531	(922)
應收貿易款項(增加)/減少		(82,087)	(18,197)	(74,103)	(59,158)	4,949
合約資產(增加)/減少		-	(6,998)	(7,772)	(2,489)	2,578
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)/減少		(46,401)	(373,290)	(2,582)	(18,718)	393,253
應收一間聯營公司款項(增加)/減少		(38)	(20)	(6)	(4)	482
貿易應付款項增加/(減少)		14,246	16,129	43,476	417	(6,998)
其他應付款項及應計項目增加/ (減少)		67,196	348,132	1,063,992	44,119	(1,421,885)
合約負債增加/(減少)		15,217	(4,237)	(5,825)	(12,403)	128,524
政府補助增加		-	2,112	206	200	-
受限制銀行存款(增加)/減少		(2,512)	12,704	8,008	8,008	539
		<u>3,909</u>	<u>36,866</u>	<u>1,127,451</u>	<u>6,666</u>	<u>(829,897)</u>
已付所得稅		(8,292)	(13,559)	(12,626)	(9,469)	(17,537)
		<u>(4,383)</u>	<u>23,307</u>	<u>1,114,825</u>	<u>(2,803)</u>	<u>(847,434)</u>
經營活動(所用)/所得現金流量淨額		<u>(4,383)</u>	<u>23,307</u>	<u>1,114,825</u>	<u>(2,803)</u>	<u>(847,434)</u>

附錄一

會計師報告

	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
投資活動所得現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	(9,680)	(9,788)	(8,114)	(3,577)	(3,891)
購買／開發其他無形資產	(5,861)	(6,755)	(1,717)	(1,040)	(1,695)
購買以公允價值計量並計入損益的 金融資產	–	(56,300)	(292,150)	(63,700)	(275,800)
收取的利息	259	1,001	74,292	14,677	56,583
向關聯方提供的貸款	–	–	(1,675,000)	(1,675,000)	–
收到向關聯方提供的貸款的償還	–	–	74,000	–	75,000
出售以公允價值計量並計入損益的 金融資產	–	56,723	292,656	63,838	289,063
收購附屬公司的現金及 現金等價物流出淨額	(40,362)	(15,135)	(6,523)	(1,856)	(31,118)
轉租所得租賃應收款項的本金部分	–	–	–	–	774
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(55,644)	(30,254)	(1,542,556)	(1,666,658)	108,916
融資活動所得現金流量					
關聯方墊款	5,000	5,000	–	–	–
償還關聯方貸款	–	(5,000)	–	–	(5,000)
所籌集的其他計息借款	–	–	1,675,000	1,675,000	–
償還其他計息借款	–	–	(74,000)	–	(75,000)
已付利息	(446)	(878)	(74,119)	(14,487)	(57,093)
租賃付款的本金部分	(1,325)	(2,561)	(3,300)	(1,624)	(2,342)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	3,229	(3,439)	1,523,581	1,658,889	(139,435)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額					
	(56,798)	(10,386)	1,095,850	(10,572)	(877,953)
年初／期初現金及現金等價物	153,683	96,885	86,499	86,499	1,182,349
年末／期末現金及現金等價物	<u>96,885</u>	<u>86,499</u>	<u>1,182,349</u>	<u>75,927</u>	<u>304,396</u>
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	117,797	94,707	1,182,549	76,127	307,086
減：受限制銀行存款	(20,912)	(8,208)	(200)	(200)	(2,690)
合併財務狀況表及現金流量表載明的 現金及現金等價物	<u>96,885</u>	<u>86,499</u>	<u>1,182,349</u>	<u>75,927</u>	<u>304,396</u>

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為一家於2019年7月12日在開曼群島註冊成立的有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為71 Fort Street, PO Box 500, George Town, Grand Cayman, KY1-1106, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司於中華人民共和國（「中國」）從事提供物業管理及其他相關服務（「**編纂**業務」）。貴公司董事認為，貴公司的直接控股公司為智銳投資有限公司。貴集團的控股股東為時代中國控股有限公司（「最終控股公司」）。

如本文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載，貴集團現時旗下的貴公司及其附屬公司已進行重組。除重組外，貴公司自其註冊成立起並無開展任何業務或經營。

於2019年8月2日重組完成日期，貴公司於其附屬公司直接或間接擁有權益，其所有附屬公司均為私人有限公司（或倘於香港以外地區註冊成立，具有與在香港註冊成立的私人公司大致類似的特徵），貴公司的主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	附註	註冊成立及 營業地點/ 註冊成立日期	已發行 普通股本/ 註冊資本	貴公司應佔股本權益百分比 ^a					主要活動
				於2016年	於2017年	於2018年	於2019年 6月30日	於2019年 8月2日	
威聲有限公司	(1)	英屬維爾京群島/ 2014年12月3日	1美元	100	100	100	100	100	投資控股
泰宇有限公司	(2)	香港/ 2014年12月5日	1港元	100	100	100	100	100	投資控股
廣州市時代物業管理有限公司 (「廣州市時代物業管理」)	(3)	中國/中國內地/ 1998年12月18日	人民幣 500,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理
廣州市時代鄰里企業管理有限公司 (「廣州市時代鄰里」)	(4)	中國/中國內地/ 2009年8月31日	人民幣 11,000,000元	100	100	100	100	100	投資控股
佛山市順德區合泰物業管理有限公司 (「佛山市合泰」)	(4)	中國/中國內地/ 2002年7月29日	人民幣 1,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理
廣州萬寧物業管理有限公司 (「廣州萬寧」)	(4)	中國/中國內地/ 1995年2月28日	人民幣 9,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理
東莞市萬寧物業管理有限公司 (「東莞市萬寧」)	(4)	中國/中國內地/ 2008年11月13日	人民幣 1,000,000元	100	100	100	100	100	物業管理

附錄一

會計師報告

名稱	附註	註冊成立及 營業地點/ 註冊成立日期	已發行 普通股本/ 註冊資本	貴公司應佔股本權益百分比 [#]					主要活動
				於2016年	於2017年	於2018年	於2019年 6月30日	於2019年 8月2日	
珠海市原興物業管理有限公司 (「珠海市原興」)	(4)	中國/中國內地/ 2001年6月6日	人民幣 500,000元	100	100	100	100	100	物業管理
清遠盛業物業服務有限公司 (「清遠盛業」)	(5)	中國/中國內地/ 2008年5月22日	人民幣 3,200,000元	-	100	100	100	100	物業管理
清遠市榮泰物業管理有限公司 (「清遠市榮泰」)	(6)	中國/中國內地/ 2008年1月16日	人民幣 5,000,000元	-	-	-	100	100	物業管理
廣州東康物業服務有限公司 (「廣州東康」)	(6)	中國/中國內地/ 2004年6月3日	人民幣 100,000,000元	-	-	-	100	100	物業管理及 市政環衛服務
廣東駿安電梯有限公司 (「駿安電梯」)	(7)	中國/中國內地/ 1996年12月19日	人民幣 10,000,000元	70	70	70	70	70	電梯安裝、 銷售及維護
廣州市時代鄰里電梯工程有限公司 (「廣州市時代鄰里電梯」)	(4)	中國/中國內地/ 2016年5月25日	人民幣 10,000,000元	100	100	100	100	-*	電梯安裝、 銷售及維護
廣州市鄰里智能化工程有限公司 (「廣州市鄰里智能化」)	(4)	中國/中國內地/ 2015年12月22日	人民幣 100,000,000元	100	100	100	100	100	建設及安裝
廣州市時代鄰里邦網絡科技有限公司 (「廣州市時代鄰里邦」)	(4)	中國/中國內地/ 2014年9月2日	人民幣 10,000,000元	100	100	100	100	100	信息技術服務
廣州市和美私廚餐飲有限公司 (「廣州市和美私廚」)	(8)	中國/中國內地/ 2017年6月12日	人民幣 1,000,000元	-	100	100	100	-*	餐飲
廣州市融啟融資租賃有限公司 (「廣州市融啟」)	(9)	中國/中國內地/ 2015年9月23日	35,000,000美元	75	75	75	75	-*	融資租賃
廣州市時代鄰里資本管理有限公司 (「廣州市時代鄰里資本管理」)	(10)	中國/中國內地/ 2017年11月29日	人民幣 10,000,000元	-	100	100	100	-*	物業管理

[#] 除威聲有限公司由 貴公司直接持有外，其他公司均由 貴公司間接持有。

* 廣州市時代鄰里電梯、廣州市和美私廚、廣州市融啟及廣州市時代鄰里資本管理已分別於2019年7月12日、2019年7月30日、2019年8月21日及2019年7月16日撤銷註冊。

所有在中國註冊的集團公司的英文名稱，均代表 貴公司董事在翻譯該等公司的中文名稱時所作的最大努力，因為該等公司並無正式的英文名稱。

- (1) 由於該實體不受其註冊成立或成立的司法管轄區內的相關規則及規例項下的任何法定審計規定的規限，因此該實體概無編製及發佈任何經審核財務報表。
- (2) 該實體根據《香港財務報告準則》編製的截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表已由永新會計師事務所有限公司審核。
- (3) 該實體根據中國會計準則及規定編製的截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表已由廣州華拓會計師事務所有限公司審核。
- (4) 該等實體根據中國會計準則及規定編製的截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表已由廣州市成揚會計師事務所有限公司審核。
- (5) 該實體於2017年被收購，並無委任核數師發佈截至2016年12月31日止年度的法定財務報表。根據中國會計準則及規定編製的截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表已由廣州市成揚會計師事務所有限公司審核。
- (6) 該等實體於2019年被收購。
- (7) 該實體於2016年被收購。根據中國會計準則及規定編製的截至2016年12月31日止年度的法定財務報表已由東莞市永和會計師事務所有限公司審核。根據中國會計準則及規定編製的截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表已由廣州市成揚會計師事務所有限公司審核。
- (8) 該實體於2017年成立，並無委任核數師發佈自其成立日期起至2017年12月31日止期間的法定財務報表。根據中國會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表已由廣州市成揚會計師事務所有限公司審核。
- (9) 該實體根據中國會計準則及規定編製的截至2016年12月31日止年度的法定財務報表已由立信會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所審核。根據中國會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表已由廣州市科特會計師事務所（普通合夥）審核。根據中國會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表已由廣州市宏建會計師事務所有限公司審核。
- (10) 該實體於2017年成立，並無委任核數師發佈自其成立日期起至2017年12月31日期間及截至2018年12月31日止年度的法定財務報表。

2.1 呈列基準

根據本文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司已於2019年8月2日有關期間末之後成為貴集團現時旗下公司的控股公司。貴集團現時旗下公司均於重組前後受最終控股公司的共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃通過應用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組已於有關期間開始時完成。

貴集團於有關期間及截至2018年6月30日止六個月之合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表列入貴集團現時旗下所有公司從最早呈列日期或附屬公司首次受最終控股公司共同控制之日起（以較短期間為準）的業績及現金流量。貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的合併財務狀況表已按最終控股公司的現有賬面值予以編製，以呈列附屬公司的資產及負債。並無因重組而作出任何調整以反映公允價值或確認任何新資產或負債。

於重組前，最終控股公司以外的其他各方持有的附屬公司的股本權益及其變動於採用合併會計原則時於權益呈列為非控股權益。

損益及其他全面收益的各個組成部分歸屬於貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。

所有集團內交易及結餘已在合併時撇銷。

2.2 擬備基準

歷史財務資料乃根據《國際財務報告準則》編製，其中包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋。於2019年1月1日開始的會計期間生效的所有《國際財務報告準則》（包括《國際財務報告準則》第9號金融工具、《國際財務報告準則》第15號客戶合約收入、《國際財務報告準則》第15號相關修訂本對《國際財務報告準則》第15號客戶合約收入的澄清及《國際財務報告準則》第16號租賃），連同相關過渡性條文，均已於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時獲貴集團提前採納。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟按公允價值計量的若干金融資產除外。

2.3 已發佈但尚未生效的《國際財務報告準則》

貴集團並未在歷史財務資料中應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂《國際財務報告準則》。貴集團擬於其生效時予以採用（如適用）。

《國際財務報告準則》第3號修訂本	業務的定義 ¹
《國際財務報告準則》第10號及 《國際會計準則》第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業之間 出售或注入資產 ³
《國際財務報告準則》第17號	保險合約 ²
《國際會計準則》第1號及《國際會計準則》第8號修訂本	重大的定義 ¹

1 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 尚未釐定強制生效日期，但可以採納

貴集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂《國際財務報告準則》的影響。截至目前，貴集團認為該等新訂及經修訂《國際財務報告準則》或會導致會計政策變動，但不會對貴集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

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 貴集團就參與投資對象的不定額回報承擔風險或對其享有權利並能通過對投資對象的權力（即賦予 貴集團現有權力指示投資對象相關活動的既有權利）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過半數投票或類似權利，則 貴集團於評估是否對投資對象擁有權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象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。

倘有事實及情況顯示上述控制權三個要素當中一個或以上變更， 貴集團會重估是否仍控制投資對象。附屬公司的所有權權益發生變動（而並未失去控制權）按權益交易入賬。附屬公司的業績計入 貴公司的損益，惟以已收及應收股息為限。 貴公司對根據《國際財務報告準則》第5號持作出售非流動資產及終止經營業務未分類為持作出售的附屬公司的投資，按成本減任何減值虧損列賬。

除共同控制及商譽外的業務合併

除共同控制外的業務合併採用收購法入賬。轉讓對價按收購日期的公允價值計量，即 貴集團所轉讓資產於收購日期的公允價值、 貴集團向被收購方前擁有人承擔之負債與 貴集團為換取被收購方控制權而發行的股本權益的總和。就各項業務合併而言， 貴集團選擇是否按公允價值或佔被收購方的可辨認資產淨值的比例計量於被收購方的非控股權益（為現有所有權權益及授權其持有人在清盤情況下按比例佔資產淨值）。非控股權益的所有其他組成部分按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購業務時，會根據合約條款、收購日期的經濟環境及有關條件來評估承擔的金融資產及負債，並進行適當的分類及列示。其包括區分被收購方所訂立的主合約中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併為分階段實現，之前持有的股本權益按收購日期的公允價值重新計量，且任何產生的損益於損益中確認。

收購方將予轉讓的任何或然對價按收購日期的公允價值確認。分類為資產或負債的或然對價按公允價值計量，公允價值的變動於損益中確認。分類為權益的或然對價並不重新計量且隨後結算於權益內列賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓對價、就非控股權益確認金額及 貴集團任何之前於被收購方持有股本權益的公允價值的總額超出所收購可辨認資產淨值及所承擔負債的部分。倘該對價及其他項目的總和低於已收購資產淨值的公允價值，其差額（經重估後）將於損益確認為議價購買收益。

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行一次減值測試，或倘出現任何事件或情況轉變顯示賬面值可能減值，則須進行更頻密的測試。為進行減值測試，業務合併中所收購的商譽應當自收購日期起分攤至 貴集團預計能自業務合併的協同效應中受益的各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論 貴集團的其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額而釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

當商譽分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）且該單位內的部分業務被出售，則在釐定出售損益時，與所出售業務相關的商譽計入在該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽乃根據所出售的業務及所保留的現金產生單位部分的相對價值而計量。

對一間聯營公司的投資

聯營公司為 貴集團長期持有權益投票權一般不少於20%及可對其行使重大影響力的實體。重大影響力指參與投資對象財務及經營決策的權力，而非控制或共同控制該等政策。

貴集團對一間聯營公司的投資以權益會計法按 貴集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。調整是為了使可能存在的任何不同會計政策保持一致。

貴集團應佔一間聯營公司收購後業績及其他全面收益計入合併損益及其他全面收益表。此外，倘直接於一間聯營公司的權益確認一項變動，則 貴集團會於合併權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。 貴集團與其聯營公司間交易產生的未變現收益及虧損均以 貴集團對一間聯營公司的投資為限撇銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證則除外。

公允價值計量

貴集團於各報告期末按公允價值計量以公允價值計量並計入損益的金融資產。公允價值為於計量日期市場參與者間進行的有序交易中，就出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃基於出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或者在並無主要市場的情況下則於資產或負債的最有利市場進行的假設。主要或最有利市場須為 貴集團可進入的市場。資產或負債的公允價值基於市場參與者為資產或負債定價時所採用的假設計量，並假設市場參與者基於最佳經濟利益行動。

非金融資產的公允價值計量計及市場參與者通過最大限度使用該資產達致最佳用途、或通過將資產售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟效益的能力。

貴集團使用適用於不同情況且具備足夠可用數據以計量公允價值的估值技術，以盡可能使用相關可觀察輸入數據及盡可能減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表計量或披露公允價值的所有資產及負債，均根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按下述公允價值層級進行分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）
- 第二級 — 基於可直接或間接觀察的對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據的估值技術
- 第三級 — 基於無法觀察的對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據的估值技術

就按經常基準於財務報表確認的資產及負債而言， 貴集團於各報告期末根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據重新評估分類，釐定不同層級間有否發生轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示有減值，或須就資產（除庫存、金融資產及遞延稅項資產外）進行年度減值測試，便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與公允價值減出售成本的較高者，並就個別資產而釐定，除非有關資產並非在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，則會基於該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過可收回金額時予以確認。評估使用價值時，估計未來現金流量按反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現為現值。減值虧損於產生期間自損益內與減值資產功能一致的開支類別扣除。

於各有關期間末，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產（商譽除外）確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（已扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損於產生期間計入損益，除非資產按重估金額列賬，在該情況下，減值虧損撥回根據該重估資產的有關會計政策入賬。

關聯方

在下列情況下，有關人士將視為 貴集團的關連方：

- (a) 有關人士為下述人士或下述人士的近親，且該人士
 - (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或其母公司的主要管理人員；

或

- (b) 該人士為符合下列任何一項條件的實體：
 - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團成員公司；
 - (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）的聯營公司或合資企業；
 - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合資企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合資企業，另一實體為該第三方實體的一間聯營公司；
 - (v) 該實體為就 貴集團或與 貴集團有關聯的實體的僱員利益而設立的離職福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項提述的人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項提述的人士對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或組成其中一部分的集團任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價格以及使該項資產達至工作狀態及地點以作擬定用途的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目運作後產生的支出（例如維修及保養等費用）一般於其產生期間於損益內扣除。倘達到確認標準，則主要檢修支出於資產賬面值中撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備的重要部分須不時重置，則貴集團將該等部分確認為具特定可使用年期的個別資產，並相應計提折舊。

折舊乃按直線基準於各個物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內，將各項目的成本撇銷至其剩餘價值計算，據此所採用的主要年率如下：

租賃物業裝修	20%-33%
汽車	19%
辦公設備	9.5%-19%

倘物業、廠房及設備項目各部分具有不同的可使用年期，則該項目的成本將按合理基準在各部分間進行分配，而各部分則會單獨進行折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少會於各財政年度／期間結束時檢討並調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目（包括初始確認的任何重大部分）於出售時或預期其使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。年內／期內終止確認的資產因出售或報廢而於損益確認的任何收益或虧損乃有關資產銷售所得款項淨額及賬面值間的差額。

無形資產（商譽除外）

單獨獲得的無形資產於初始確認時按成本計量。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。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／期間結束時檢討。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其五至十年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

於業務合併中獲得的物業管理合同乃按於收購日期的公允價值確認。物業管理合同有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於合同的預計可使用年期（2至20年）內採用直線法進行計算。

所有研究成本於產生時自損益扣除。

開發新產品項目產生的開支僅在貴集團能夠證明以下各項時，方會撥充資本及遞延：完成無形資產以供使用或出售的技術可行性；完成資產的意圖及其使用或出售該資產的能力；資產日後如何產生經濟效益；能否獲得完成該項目的資源，以及在開發過程中可靠衡量開支的能力。不符合該等標準的產品開發開支將於產生時支銷。

開發成本按成本減任何累計減值虧損列賬。尚未可供使用的開發成本每年進行減值測試，或倘事件或情況轉變顯示賬面價值可能減值，則須進行更頻密的測試。開發成本在可供使用時重新分類至軟件。

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本計量，扣除任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及於開始日期或之前所作的租賃付款，減去任何已收租賃激勵。除非 貴集團合理確定可於租賃期末取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產於其估計可使用年期或租期（以較短者為準）按直線法計提折舊。

租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按整個租期將作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款（包括實質上屬固定的付款）減任何應收租賃激勵、取決於一項指數或比率的可變租賃付款以及餘值擔保下預計應付的款項。租賃付款亦包括 貴集團合理確定將會行使的購買選擇權的行使價以及在租賃條款反映 貴集團行使選擇權終止租賃的情況下支付的終止租賃的罰款。不取決於指數或比率的可變租賃付款在引發付款的事件或條件發生的期間內確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，倘無法輕易確定租賃中的內含利率，則 貴集團會使用租賃開始日期的遞增借款利率。開始日期之後，租賃負債金額就反映利息的累積而增加及因作出的租賃付款而減少。此外，倘有修改、未來租賃付款因指數或比率變動而變動、租期有變動、實質上屬固定的租賃付款有變動或購買標的資產的評估發生變化，租賃負債的賬面值將重新計量。

確定含續約期權合約的租賃期之重大判斷

貴集團將租期確定為不可撤銷租賃期限，連同重續租賃選擇權（如合理確定將會行使）所涵蓋的期間，或終止租賃選擇權（如合理確定將不會行使）所涵蓋的期間。

轉租

轉租是指承租人（『中間出租人』）將標的資產重新出租給第三方的交易，而主出租人與承租人之間的租賃（『主租賃』）仍然有效。 貴集團將轉租分類為融資租賃或經營租賃，具體如下：

- (a) 倘主租賃為短期租賃而作為承租人的實體已應用短期認可豁免，則轉租被歸類為經營租賃。
- (b) 否則，轉租將按主租賃產生的使用權資產進行分類，而非根據標的資產（例如，作為租賃主體的物業、廠房或設備項目）。

當 貴集團訂立分類為融資租賃的轉租時， 貴集團：

- (a) 終止確認主租賃中已轉移給轉租承租人的使用權資產，同時確認轉租中的投資淨額；
- (b) 將使用權資產金額與轉租投資淨額之間的差額於損益中確認；及
- (c) 在財務狀況表中保留與主租賃有關的租賃負債，租賃負債為欠付主出租人的租賃付款。

在轉租期內， 貴集團同時確認轉租的融資收入及主租賃的利息開支。

投資及其他金融資產

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計量及以公允價值計量並計入損益。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵，以及貴集團管理金融資產的業務模式。除並未包含重大融資組成部分或貴集團已應用可行權宜方法不調整重大融資組成部分影響的應收貿易款項外，貴集團最初按其公允價值計量金融資產，倘金融資產並非以公允價值計量並計入損益，則加上交易成本。並未包含重大融資組成部分或貴集團已應用可行權宜方法的應收貿易款項按依照下文「收入確認」所載政策根據《國際財務報告準則》第15號釐定的交易價格計量。

金融資產需要產生僅為償還本金及未償還本金利息的現金流量，方可分類為按攤銷成本計量或以公允價值計量並計入其他全面收益。

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

所有以常規方式購買及出售的金融資產於交易日（即貴集團承諾購買或出售該資產當日）確認。以常規方式購買或出售指需要於一般按規例或市場慣例設定的期限內交付資產的金融資產購買或出售。

後續計量

金融資產的後續計量取決於其分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

倘符合以下兩項條件，則貴集團會按攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產乃於持有金融資產旨在收取合約現金流量的業務模式內持有。
- 金融資產合約條款訂明於指定日期的現金流量僅可用作償還本金及未償還本金利息。

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

以公允價值計量並計入損益的金融資產

以公允價值計量並計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產。倘屬為近期出售或購回而收購的金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。

以公允價值計量並計入損益的金融資產按公允價值於財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額於損益確認。

終止確認金融資產

金融資產（或一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分（如適用））主要在下列情況下終止確認（即從貴集團合併財務狀況表移除）：

- 自該項資產獲取現金流量的權利經已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其自該項資產獲取現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排承擔在無重大延誤的情況下，向第三方全額支付所得現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓亦無保留該項資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

貴集團凡轉讓其收取一項資產所得現金流量的權利或訂立一項轉付安排，其會評估是否保留了該項資產擁有權的風險及回報以及保留程度。倘其並無轉讓亦無保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，則貴集團將按其持續參與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乃按可反映貴集團已保留的權利及責任的基準計量。

倘以就已轉讓資產提供擔保的方式持續參與，則以該資產原賬面值及貴集團或須償還的對價上限（以較低者為準）計量。

金融資產減值

貴集團就所有並非以公允價值計量並計入損益而持有的債務工具確認預期信貸虧損準備。預期信貸虧損乃以根據合約應付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為基準，按原有實際利率相近的利率折現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或合約條款所包含的其他信用增級措施的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損按未來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）計提撥備。就自初始確認起經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，貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。進行評估時，貴集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險，並會考慮毋須花費過度成本或精力即可獲得的合理且可佐證資料，包括過往及前瞻性資料。

倘合約付款已逾期30日，則貴集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及貴集團所持有的任何信用增級措施前，貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則貴集團亦可認為金融資產違約。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按一般方法進行減值，並就計量預期信貸虧損分類為下列階段，惟下文所詳述應用簡化方法入賬的應收貿易款項及合約資產除外。

- | | |
|-----|--|
| 階段1 | 金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，其虧損撥備按等同12個月預期信貸虧損的金額計量 |
| 階段2 | 金融工具的信貸風險自初始確認以來顯著增加（惟並非信貸減值的金融資產），其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量 |
| 階段3 | 於報告日期為信貸減值的金融資產（惟並非購買或發起的信貸減值金融資產），其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量 |

簡化方法

就不具有重大融資成分或 貴集團應用可行權宜方法並未對重大融資成分的影響作出調整的應收貿易款項及合約資產而言， 貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法， 貴集團並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就具有重大融資成分的應收貿易款項及合約資產而言， 貴集團選擇採納簡化方法連同上述政策作為會計政策，以計算預期信貸虧損。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為應付款項。

所有金融負債初步按公允價值確認，倘為借款及應付款項，則應扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、租賃負債、應付一間聯營公司款項及其他計息借款。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其分類。

貸款及借款

初始確認後，其他計息借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響不大，於該情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時於損益確認，亦通過實際利率攤銷程序確認。

計算攤銷成本時已計及任何收購折價或溢價與實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷計入損益的融資成本。

終止確認金融負債

當責任義務解除或取消或到期時，終止確認金融負債。

倘現有金融負債由同一貸款人以實質上不同的條款替換為其他金融負債，或者現有負債的條款被大幅修改，則此類交換或修改被視為終止確認原始負債並確認新的負債，各賬面值之間的差額於損益中確認。

抵銷金融工具

倘有現行可強制執行的法定權利抵銷已確認金額且擬以淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債，則可將金融資產及金融負債對銷，而淨額於財務狀況表呈報。

存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按先進先出的原則確定。可變現淨值乃按估計售價減完成及出售所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，以及高度流通的短期投資（可隨時轉換為已知現金金額，其價值變動風險不大，且一般於購入後三個月內到期）減須按要求償還且屬 貴集團現金管理部分的銀行透支。

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不限制使用的銀行存款。

撥備

因過去事項而須承擔現時義務（法定或推定），而履行該義務很可能導致未來資源流出，且該義務的金額能夠可靠地估計，則應確認撥備。

倘折現的影響重大，撥備確認金額為履行義務預期所需未來開支於各有關期間末的現值。隨時間推移增加的折現現值金額計入損益的融資成本內。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與於損益外所確認項目相關的所得稅乃於損益外確認，即於其他全面收益確認或直接於權益確認。

本期及過往期間的即期稅項資產及負債乃根據於各有關期間末已實施或已實質實施的稅率（及稅法），並計及 貴集團業務所在國家的現行詮釋及慣例，按預期將從稅務機關收回或將支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項乃採用負債法，對報告期末資產及負債的計稅基準與其賬面值之間的一切暫時性差異就財務申報而作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃於一項非業務合併交易中對商譽或資產或負債進行初始確認而產生，且於交易時並不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司投資相關的應課稅暫時性差異而言，可控制撥回暫時性差異的時間，而該等暫時性差異於可見將來可能不會撥回。

貴集團就所有可抵扣暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。倘可能有應課稅利潤可用於抵銷該等可抵扣暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟下列情況除外：

- 與可抵扣暫時性差異有關的遞延稅項資產乃於一項非業務合併交易中初始確認一項資產或負債時產生，且於交易時並不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司投資相關的可抵扣暫時性差異而言，在暫時性差異於可見將來有可能撥回且有應課稅利潤可用以抵銷暫時性差異的情況下，方會確認遞延稅項資產。

貴集團會於各有關期間末審閱遞延稅項資產的賬面值，並於不再可能有足夠應課稅利潤可用以抵銷全部或部分遞延稅項資產時相應扣減。倘可能有足夠應課稅利潤可用以收回全部或部分遞延稅項資產，則會於各有關期間末重新評估未確認的遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債根據於各有關期間末已實施或已實質實施的稅率（及稅法），按預期應用於變現資產或清還負債期間的稅率計量。

倘及僅倘 貴集團依法具有強制執行權可將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項資產及遞延稅項負債涉及同一稅務機關對於未來每個預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的期間，擬按淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的同一應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相抵銷。

政府補助

政府補助乃於合理確定將獲得補助且所有附帶條件均將滿足時按公允價值確認。倘補助涉及開支項目，則會於擬補償成本的支銷期間系統地確認為收入。倘有關補助涉及一項資產，則其公允價值會計入遞延收入賬目，並於有關資產的預計可使用年期內按年等額分期計入損益，或自有關資產的賬面值中扣除並以減少折舊費用方式計入損益。

收入確認

客戶合約收入

貴集團提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及專業服務。客戶合約收入於向客戶提供服務時確認，其金額反映 貴集團預期就交換該等服務而有權獲得的對價。

倘合約涉及多項服務的銷售，則交易價格將根據其相對獨立的銷售價格分配予各項履約責任。倘獨立銷售價格不可直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整市場評估法進行估計（視可觀察資料的可用性而定）。

物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團按月或按季對所提供服務開具固定金額賬單，並按 貴集團有權開具發票的金額確認為收入，而該金額與已完成的履約價值直接對應。

就按包乾制管理物業所得的物業管理服務收入而言， 貴集團以委託人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務， 貴集團將已收或應收業主的費用確認為其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括施工現場服務、協銷服務及開荒清潔服務。 貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並按當月實際完成的服務水平向客戶開具月賬單。

社區增值服務

社區增值服務主要包括向業主及住戶提供的日常增值服務及商品銷售。日常服務的收入於提供服務時確認，商品銷售的收入於資產控制權轉移至客戶的時間點確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

專業服務

專業服務主要包括電梯的安裝、銷售及維護、智能化工程及市政環衛服務。銷售佣金以及電梯及電梯部件銷售收入於資產控制權轉移至終端客戶的時間點確認，而其他專業服務的收入於提供服務時確認。貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出賬單，而價格因該月已完成服務的實際水平而異。

其他收入來源

利息收入

利息收入乃根據權責發生制使用實際利率法確認，採用的實際利率為將金融工具於預計存續期內的估計未來現金收入折現成金融資產賬面淨額的比率。

合約資產

合約資產為交換轉移至客戶的貨品或服務的對價權利。倘貴集團的履約方式為於客戶支付對價前或於付款到期前將貨品或服務轉移至客戶，則合約資產將就有條件的獲取對價而確認。

合約負債

合約負債指貴集團已自客戶收取對價（或已到期的對價金額）而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於貴集團轉讓貨品或服務予客戶前支付對價，則於支付款項或款項到期時（以較早者為準）確認合約負債。當貴集團履約時，合約負債確認為收入。

僱員退休福利

貴集團於中國內地運營的附屬公司僱員，必須參加當地市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須按彼等薪資成本的特定比例向中央退休金計劃作出供款。該等供款於根據中央退休金計劃規定應付時自損益扣除。

股息

當股東於股東大會批准末期股息後，該等末期股息則確認為負債。

由於貴公司組織章程大綱及章程細則賦予董事權力宣派中期股息，所以中期股息之擬派付和宣派在同一時間進行。因此，中期股息在擬派付和宣派之時立即被確認為負債。

外幣

歷史財務資料以人民幣呈報，即貴公司的功能貨幣。貴集團內各實體各自釐定其功能貨幣，載於各實體的財務資料的項目均以該功能貨幣計量。貴集團各實體記錄的外幣交易初步按交易日相應功能貨幣的現行匯率換算入賬。

以外幣為計價單位的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於各財政期間末的匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益中確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日的匯率換算。以外幣按公允價值計量的非貨幣項目，採用計量公允價值當日的匯率換算。因換算按公允價值計量的非貨幣項目而產生的盈虧，按與該項目公允價值變動盈虧確認（即於其他全面收益或損益確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益確認）一致的方式計量。

若干海外附屬公司的功能貨幣為港元。於報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末的通行匯率換算為人民幣，其損益則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌儲備累計。出售境外業務時，與該項特定境外業務有關的其他全面收益部分在損益確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團的歷史財務資料要求管理層作出影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其相關披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致需要對未來受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整。

判斷

遞延稅項資產

貴集團就所有可抵扣暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，惟倘可能有應課稅利潤可用於抵銷該等可抵扣暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損。在釐定可確認的遞延稅項資產金額時，管理層須依據未來應課稅利潤可能發生的時間及金額以及未來稅務規劃策略作出重大判斷。詳情載於歷史財務資料附註19。

估計不確定性

商譽減值

貴集團至少每年釐定一次商譽有否減值。此舉需要估計獲分配商譽現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要 貴集團估計現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的商譽賬面值分別為人民幣47,230,000元、人民幣47,230,000元、人民幣47,230,000元及人民幣68,841,000元。詳情載於附註16。

非金融資產（商譽除外）減值

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。其他非金融資產於有跡象顯示賬面淨值不可收回時進行減值測試。

當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額（為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者）時，則存在減值。公允價值減出售成本乃基於類似資產公平交易中具約束力的銷售交易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，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。

應收貿易款項的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算應收貿易款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別（即按客戶類型及服務類型劃分）的逾期天數釐定。

附錄一

會計師報告

撥備矩陣最初乃基於 貴集團的過往觀察違約率而作出。 貴集團將校正矩陣以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。於各報告日期， 貴集團會更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動較為敏感。 貴集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦或不能代表客戶未來的實際違約情況。有關 貴集團應收貿易款項的預期信貸虧損資料披露於歷史財務資料附註21。

軟件及物業管理合同的可使用年期

軟件可使用年期的估計乃基於表明 貴集團可在十年內使用該軟件的採購合同或具類似性質及功能的軟件實際可使用年期為五年的歷史經驗（倘採購合同並未規定有效期）進行計算。

物業管理合同可使用年期的估計乃基於物業管理合同的有效期限（二至八年）或根據 貴集團提供類似服務20年的歷史經驗（倘物業管理合同並無規定有效期）進行計算。由於我們已獲得更多相關歷史經驗，故基於歷史經驗作出的估計已於必要時更新。

4. 經營分部資料

貴集團主要從事物業管理業務。就資源分配及業績評估而向 貴集團首席運營決策者報告之資料，乃集中列載 貴集團的整體運營業績，原因為 貴集團的資源經過整合且未提供獨立的運營分部資料。因此，概無提呈運營分部資料。

地理資料

由於 貴集團自外部客戶的收入僅來自其於中國內地的運營，且 貴集團的非流動資產概無位於中國內地以外地區，故並無呈列地理資料。

有關主要客戶的資料

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，時代中國控股有限公司及其附屬公司（「時代附屬公司」）的收入分別貢獻了 貴集團收入的32.3%、23.4%、31.1%及26.8%。除時代附屬公司的收入外，並無銷售給單個客戶或同一控制下的一組客戶所產生的收入佔 貴集團各有關期間收入的10%或以上。

5. 收入

於有關期間，收入主要包括物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及專業服務所得款項。

按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 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
客戶合約收入隨時間確認：					
物業管理服務	221,821	330,533	404,071	194,585	295,828
非業主增值服務	104,190	100,379	196,689	70,316	116,985
社區增值服務	37,993	61,158	58,166	27,035	31,158
專業服務	4,222	24,522	34,531	14,484	10,599
	<u>368,226</u>	<u>516,592</u>	<u>693,457</u>	<u>306,420</u>	<u>454,570</u>
客戶合約收入於某個時間點確認：					
其他	4,649	2,403	2,295	1,190	1,149
	<u>372,875</u>	<u>518,995</u>	<u>695,752</u>	<u>307,610</u>	<u>455,719</u>

附錄一

會計師報告

就取得合約的增量成本確認資產

於有關期間，概無就取得合約產生重大增量成本。

合約負債

貴集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債：				
— 第三方	51,364	51,180	49,012	184,281
— 關聯方	—	—	—	5,265
	<u>51,364</u>	<u>51,180</u>	<u>49,012</u>	<u>189,546</u>

貴集團的合約負債主要來自客戶預付款項，然而尚未提供相關服務。

下表顯示於有關期間及截至2018年6月30日止六個月與結轉合約負債有關的已確認收入：

	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
計入年初／期初合約負債結餘的					
已確認收入	<u>4,351</u>	<u>13,350</u>	<u>24,934</u>	<u>17,805</u>	<u>20,498</u>

就物業管理服務及非業主增值服務而言，貴集團按有權開具發票的金額確認收入，該收入直接與貴集團迄今為止按月或按季向客戶履約的價值相對應。貴集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務無固定期限。一般當交易對手通知貴集團不再需要服務時，非業主增值服務及專業服務的合約期限即告終止。

對於社區增值服務，其乃於短時間內提供，通常不到一年，並且於各個期間結束時沒有已履行的履約責任。

附錄一

會計師報告

6. 其他收入及收益

其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 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
銀行利息收入	259	1,001	722	499	514
出售以公允價值計量並計入損益的 金融資產的收益	–	423	506	138	1,263
政府補助	–	1,162	406	300	100
匯兌收益	468	–	308	41	26
其他	171	159	113	21	402
	<u>898</u>	<u>2,745</u>	<u>2,055</u>	<u>999</u>	<u>2,305</u>

7. 稅前利潤

貴集團稅前稅潤乃經扣除／(計入) 以下各項後所達致：

	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
已提供服務成本*	283,066	387,831	503,574	222,931	332,590
已銷售存貨成本	3,288	1,653	1,680	874	575
物業、廠房及設備折舊	1,558	5,064	6,478	2,540	3,175
使用權資產折舊	1,499	2,720	3,306	1,658	1,661
其他無形資產攤銷	1,614	2,815	3,459	1,677	2,058
研發成本：					
當前年度支出	1,272	1,920	742	133	12
核數師薪酬	577	646	675	321	300
僱員福利開支(董事薪酬除外 (附註9))：					
工資及薪金	174,821	231,145	302,337	150,724	232,088
退休金計劃供款	15,849	21,657	29,925	12,779	22,872
減：其他無形資產資本化金額	(2,653)	(1,843)	(885)	(629)	(1,495)
	<u>188,017</u>	<u>250,959</u>	<u>331,377</u>	<u>162,874</u>	<u>253,465</u>

附錄一

會計師報告

	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
金融資產減值虧損：					
－應收貿易款項	2,350	2,697	1,714	3,090	2,992
租賃開支					
－短期租賃	2,287	2,823	6,693	2,656	4,827
－低價值資產租賃	72	228	263	82	114
	<u>2,359</u>	<u>3,051</u>	<u>6,956</u>	<u>2,738</u>	<u>4,941</u>
銀行利息收入	(259)	(1,001)	(722)	(499)	(514)
政府補助	–	(1,162)	(406)	(300)	(100)
外匯(收益)/虧損淨額	(468)	427	(308)	(41)	(26)

* 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，年內已提供服務成本(包括僱員福利開支、物業、廠房及設備折舊、其他無形資產攤銷及租賃開支)合計人民幣170,790,000元、人民幣223,014,000元、人民幣295,108,000元、人民幣144,166,000元及人民幣231,321,000元。該等金額也包括在上文披露的各個開支項目中。

8. 融資成本淨額

	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
融資開支：					
租賃負債的利息開支	446	614	549	309	460
收入合約產生的利息開支	3,300	3,821	3,657	1,768	5,601
其他利息開支	82	401	400	200	167
資產抵押證券的利息開支(附註27)	–	–	73,570	14,178	55,847
	<u>3,828</u>	<u>4,836</u>	<u>78,176</u>	<u>16,455</u>	<u>62,075</u>
融資收入：					
融資租賃利息收入	–	–	–	–	(222)
向關聯方提供貸款的 利息收入(附註33)	–	–	(73,570)	(14,178)	(55,847)
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(73,570)</u>	<u>(14,178)</u>	<u>(55,847)</u>
融資成本淨額	<u><u>3,828</u></u>	<u><u>4,836</u></u>	<u><u>4,606</u></u>	<u><u>2,277</u></u>	<u><u>6,006</u></u>

附錄一

會計師報告

9. 董事及最高行政人員的薪酬

貴公司於有關期間內任何時間並無任何最高行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事，因為貴公司於2019年7月12日有關期間結束後才成立。

於有關期間結束後，王萌女士、謝嬈女士、姚旭升先生及周銳女士分別於2019年8月26日獲委任為貴公司執行董事。於同日，白錫洪先生及李強先生分別獲委任為貴公司非執行董事，王萌女士獲委任為貴公司行政總裁。

若干董事從貴集團現時旗下附屬公司收取彼等獲委任為該等附屬公司的董事或高級管理人員應收取的薪酬。列於貴集團附屬公司於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的財務報表的各董事的薪酬載列如下：

	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
薪金、津貼及實物福利	445	729	952	472	515
績效相關獎金	252	357	450	-	-
退休金計劃供款	13	24	32	16	16
合計	<u>710</u>	<u>1,110</u>	<u>1,434</u>	<u>488</u>	<u>531</u>

(a) 獨立非執行董事

雷勝明先生、黃江天博士及儲小平博士於2019年12月3日獲委任為貴公司的獨立非執行董事。於有關期間，並無應付獨立非執行董事的酬金。

(b) 執行董事及非執行董事

截至2016年12月31日止年度

	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	績效 相關獎金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
王萌女士	-	-	-	-
謝嬈女士	-	-	-	-
姚旭升先生	445	252	13	710
周銳女士	-	-	-	-
	<u>445</u>	<u>252</u>	<u>13</u>	<u>710</u>
非執行董事：				
白錫洪先生	-	-	-	-
李強先生	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>445</u>	<u>252</u>	<u>13</u>	<u>710</u>

附錄一

會計師報告

截至2017年12月31日止年度

	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	績效 相關獎金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
王萌女士	—	—	—	—
謝嬈女士	249	83	9	341
姚旭升先生	480	274	15	769
周銳女士	—	—	—	—
	<u>729</u>	<u>357</u>	<u>24</u>	<u>1,110</u>
非執行董事：				
白錫洪先生	—	—	—	—
李強先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>729</u>	<u>357</u>	<u>24</u>	<u>1,110</u>

截至2018年12月31日止年度

	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	績效 相關獎金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
王萌女士	—	—	—	—
謝嬈女士	446	210	16	672
姚旭升先生	506	240	16	762
周銳女士	—	—	—	—
	<u>952</u>	<u>450</u>	<u>32</u>	<u>1,434</u>
非執行董事：				
白錫洪先生	—	—	—	—
李強先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>952</u>	<u>450</u>	<u>32</u>	<u>1,434</u>

附錄一

會計師報告

截至2018年6月30日止六個月（未經審核）

	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	績效 相關獎金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
王萌女士	—	—	—	—
謝嬈女士	221	—	8	229
姚旭升先生	251	—	8	259
周銳女士	—	—	—	—
	472	—	16	488
非執行董事：				
白錫洪先生	—	—	—	—
李強先生	—	—	—	—
	—	—	—	—
	472	—	16	488

截至2019年6月30日止六個月

	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	績效 相關獎金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
王萌女士	—	—	—	—
謝嬈女士	245	—	8	253
姚旭升先生	270	—	8	278
周銳女士	—	—	—	—
	515	—	16	531
非執行董事：				
白錫洪先生	—	—	—	—
李強先生	—	—	—	—
	—	—	—	—
	515	—	16	531

於有關期間，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2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，五名最高薪酬僱員分別包括一名董事、兩名董事、兩名董事、兩名董事及兩名董事，其薪酬詳情載列於上文附註9。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，其餘四名、三名、三名、三名及三名最高薪酬僱員（非 貴集團董事亦非 貴集團最高行政人員）的薪酬詳情分別如下：

	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
薪金、津貼及實物福利	1,387	1,216	1,344	663	719
績效相關獎金	622	619	721	-	-
退休金計劃供款	50	45	47	23	23
合計	<u>2,059</u>	<u>1,880</u>	<u>2,112</u>	<u>686</u>	<u>742</u>

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	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
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

於有關期間，概無最高薪酬僱員放棄或同意放棄任何薪酬，且 貴集團並無向該等高級管理人員支付任何薪酬作為其加入或加入 貴集團後的獎勵或離職補償。

11. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤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，於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的 貴集團內部實體無須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司無須承擔所得稅，因其於有關期間並無於香港產生任何應評稅利潤。

貴集團於中國內地經營的附屬公司須就有關期間按25%的中國企業所得稅（「企業所得稅」）稅率納稅。 貴集團於中國內地經營的若干附屬公司有資格獲得若干稅項減免。適用於該等實體的主要稅項減免詳述如下：

貴公司的全資附屬公司廣州市時代鄰里邦於2016年11月被確認為高科技企業，自2016年11月至2019年11月按15%的稅率繳納企業所得稅。因此，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，廣州市時代鄰里邦按15%的稅率繳納企業所得稅。

貴公司的全資附屬公司佛山市合泰被確認為小型及低利潤企業，於截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月享受20%的優惠所得稅稅率。

附錄一

會計師報告

貴公司的全資附屬公司清遠盛業被確認為小型及低利潤企業，於截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月享受20%的優惠所得稅稅率。

貴公司的全資附屬公司清遠市榮泰被確認為小型及低利潤企業，於截至2019年6月30日止六個月享受20%的優惠所得稅稅率。

	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	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	13,510	15,119	24,991	10,908	18,250
遞延所得稅 (附註19)	(3,316)	(2,431)	(2,569)	(1,616)	(3,287)
年內／期內稅費總額	<u>10,194</u>	<u>12,688</u>	<u>22,422</u>	<u>9,292</u>	<u>14,963</u>

按 貴公司及其大多數附屬公司註冊所在司法管轄區法定稅率計算的適用於稅前利潤的所得稅開支，與按各有關期間實際所得稅稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	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	2019年 人民幣千元 (未經審核)
稅前利潤	30,259	46,863	86,586	37,060	56,808
按法定所得稅稅率計算	7,565	11,716	21,647	9,265	14,202
地方稅務局頒佈不同稅項 徵費的影響*	553	(261)	(375)	(121)	(107)
合資格開支稅務優惠	(110)	(172)	(216)	(74)	(80)
不可扣稅開支	2,171	1,798	2,003	789	1,257
未確認的稅項虧損	211	186	385	40	2
已動用過往期間稅項虧損	-	-	(163)	(240)	-
應佔一間聯營公司利潤	(196)	(579)	(859)	(367)	(311)
按 貴集團實際稅率計算的稅費	<u>10,194</u>	<u>12,688</u>	<u>22,422</u>	<u>9,292</u>	<u>14,963</u>

* 該金額計及地方稅務局頒佈的若干附屬公司須接受評稅的較低稅項徵費及設定方法的影響。

12. 股息

自註冊成立之日以來， 貴公司未派付或宣派任何股息。

附錄一

會計師報告

13. 貴公司普通權益持有人應佔每股盈利

鑒於重組及歷史財務資料附註2.1披露的 貴集團於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的業績呈列基準，就本報告而言，載入每股盈利資料被視為無意義，故未呈列每股盈利資料。

14. 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
2016年12月31日				
於2016年1月1日：				
成本	2,267	1,086	7,378	10,731
累計折舊	(804)	(245)	(3,836)	(4,885)
賬面淨值	<u>1,463</u>	<u>841</u>	<u>3,542</u>	<u>5,846</u>
於2016年1月1日，已扣除累計折舊	1,463	841	3,542	5,846
添置	2,153	675	2,413	5,241
收購附屬公司 (附註30)	–	–	96	96
出售	–	–	(1)	(1)
年內計提折舊	(525)	(110)	(923)	(1,558)
於2016年12月31日，已扣除累計折舊	<u>3,091</u>	<u>1,406</u>	<u>5,127</u>	<u>9,624</u>
於2016年12月31日：				
成本	4,420	1,761	9,917	16,098
累計折舊	(1,329)	(355)	(4,790)	(6,474)
賬面淨值	<u>3,091</u>	<u>1,406</u>	<u>5,127</u>	<u>9,624</u>
2017年12月31日				
於2017年1月1日：				
成本	4,420	1,761	9,917	16,098
累計折舊	(1,329)	(355)	(4,790)	(6,474)
賬面淨值	<u>3,091</u>	<u>1,406</u>	<u>5,127</u>	<u>9,624</u>
於2017年1月1日，已扣除累計折舊	3,091	1,406	5,127	9,624
添置	4,006	36	21,330	25,372
年內計提折舊	(1,622)	(223)	(3,219)	(5,064)
於2017年12月31日，已扣除累計折舊	<u>5,475</u>	<u>1,219</u>	<u>23,238</u>	<u>29,932</u>

附錄一

會計師報告

	租賃 物業裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年12月31日：				
成本	8,426	1,797	31,247	41,470
累計折舊	(2,951)	(578)	(8,009)	(11,538)
賬面淨值	<u>5,475</u>	<u>1,219</u>	<u>23,238</u>	<u>29,932</u>
2018年12月31日				
於2018年1月1日：				
成本	8,426	1,797	31,247	41,470
累計折舊	(2,951)	(578)	(8,009)	(11,538)
賬面淨值	<u>5,475</u>	<u>1,219</u>	<u>23,238</u>	<u>29,932</u>
於2018年1月1日，已扣除累計折舊	5,475	1,219	23,238	29,932
添置	2,499	32	2,429	4,960
出售	–	(21)	(388)	(409)
年內計提折舊	(2,428)	(226)	(3,824)	(6,478)
於2018年12月31日，已扣除累計折舊	<u>5,546</u>	<u>1,004</u>	<u>21,455</u>	<u>28,005</u>
於2018年12月31日：				
成本	10,925	1,622	30,503	43,050
累計折舊	(5,379)	(618)	(9,048)	(15,045)
賬面淨值	<u>5,546</u>	<u>1,004</u>	<u>21,455</u>	<u>28,005</u>
2019年6月30日				
於2019年1月1日：				
成本	10,925	1,622	30,503	43,050
累計折舊	(5,379)	(618)	(9,048)	(15,045)
賬面淨值	<u>5,546</u>	<u>1,004</u>	<u>21,455</u>	<u>28,005</u>
於2019年1月1日，已扣除累計折舊	5,546	1,004	21,455	28,005
添置	673	110	1,250	2,033
收購附屬公司 (附註30)	–	322	789	1,111
出售	–	–	(2)	(2)
期內計提折舊	(834)	(183)	(2,158)	(3,175)
於2019年6月30日，已扣除累計折舊	<u>5,385</u>	<u>1,253</u>	<u>21,334</u>	<u>27,972</u>
於2019年6月30日：				
成本	12,335	3,124	34,979	50,438
累計折舊	(6,950)	(1,871)	(13,645)	(22,466)
賬面淨值	<u>5,385</u>	<u>1,253</u>	<u>21,334</u>	<u>27,972</u>

15. 使用權資產及租賃負債

下文載列 貴集團的使用權資產及租賃負債的賬面值及於有關期間的變動：

	使用權資產			租賃負債 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元	
於2016年1月1日	3,022	–	3,022	3,046
添置	5,167	–	5,167	5,167
折舊費用	(1,499)	–	(1,499)	–
利息開支	–	–	–	446
付款	–	–	–	(1,771)
於2016年12月31日	<u>6,690</u>	<u>–</u>	<u>6,690</u>	<u>6,888</u>
於2017年1月1日	6,690	–	6,690	6,888
添置	2,394	756	3,150	3,150
折舊費用	(2,597)	(123)	(2,720)	–
利息開支	–	–	–	614
付款	–	–	–	(3,175)
於2017年12月31日	<u>6,487</u>	<u>633</u>	<u>7,120</u>	<u>7,477</u>
於2018年1月1日	6,487	633	7,120	7,477
添置	292	–	292	292
折舊費用	(3,076)	(230)	(3,306)	–
利息開支	–	–	–	549
付款	–	–	–	(3,849)
於2018年12月31日	<u>3,703</u>	<u>403</u>	<u>4,106</u>	<u>4,469</u>
於2019年1月1日	3,703	403	4,106	4,469
添置	3,762	–	3,762	3,762
收購附屬公司 (附註30)	–	–	–	10,089
折舊費用	(1,546)	(115)	(1,661)	–
利息開支	–	–	–	460
付款	–	–	–	(2,802)
於2019年6月30日	<u><u>5,919</u></u>	<u><u>288</u></u>	<u><u>6,207</u></u>	<u><u>15,978</u></u>

附錄一

會計師報告

16. 商譽

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初賬面值	-	47,230	47,230	47,230
收購附屬公司 (附註30)	47,230	-	-	21,611
年末／期末賬面值	47,230	47,230	47,230	68,841
成本	47,230	47,230	47,230	68,841
累計減值	-	-	-	-
賬面淨值	47,230	47,230	47,230	68,841

商譽減值測試

於有關期間，貴集團完成對廣州萬寧、佛山市合泰、珠海市原興、駿安電梯、廣州東康及清遠市榮泰的收購，對價分別為人民幣44,000,000元、人民幣5,000,000元、人民幣3,000,000元、人民幣26,052,000元、人民幣45,364,000元及人民幣9,065,000元，導致該等公司分別確認商譽人民幣22,462,000元、人民幣3,607,000元、人民幣2,429,000元、人民幣18,732,000元、人民幣19,068,000元及人民幣2,543,000元。

就減值測試而言，於2019年1月1日之前，貴集團通過上述業務合併收購的商譽與被視為四個不同的現金產生單位（「現金產生單位」）的四間附屬公司有關。該等現金產生單位的可收回金額乃使用基於管理層編製的三年期財務預算的現金流量預測計算使用價值釐定。

於2016年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	年收入 增長率	折現率
廣州萬寧	物業管理	22,462	5%	11.21%
佛山市合泰	物業管理	3,607	5%	14.24%
珠海市原興	物業管理	2,429	5%	14.78%
駿安電梯	電梯安裝及維護	18,732	10%-40%	16.00%

於2017年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	年收入 增長率	折現率
廣州萬寧	物業管理	22,462	5%	10.49%
佛山市合泰	物業管理	3,607	5%	13.38%
珠海市原興	物業管理	2,429	5%	13.98%
駿安電梯	電梯安裝及維護	18,732	10%-40%	16.00%

附錄一

會計師報告

於2018年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	年收入增長率	折現率
廣州萬寧	物業管理	22,462	5%	10.41%
佛山市合泰	物業管理	3,607	5%	13.36%
珠海市原興	物業管理	2,429	5%	13.90%
駿安電梯	電梯安裝及維護	18,732	10%	16.00%

有關期間上述現金產生單位使用價值的計算乃基於若干假設進行。管理層為進行商譽減值測試而預測各自的現金產生單位現金流量所依據的各項主要假設如下：

折現率 — 所用折現率為稅前折現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

年收入增長率 — 於評估日期後三個年度的現金產生單位的預測收入增長率乃用於計算使用價值的假設之一。

於2016年、2017年及2018年12月31日，以可收回金額超出各自現金產生單位賬面值的部分計量的淨空詳情載列如下：

	於12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
廣州萬寧	23,749	20,920	8,401
佛山市合泰	1,707	1,576	824
珠海市原興	999	1,247	477
駿安電梯	4,053	5,978	6,715
	<u>30,508</u>	<u>29,721</u>	<u>16,417</u>

管理層已對商譽減值測試進行敏感性分析。下表載列於2016年、2017年及2018年12月31日可單獨消除剩餘淨空的折現率或年收入增長率的假設變動：

	廣州萬寧	佛山市合泰	珠海市原興	駿安電梯
於2016年12月31日				
折現率增加	9.65%	5.56%	6.06%	2.45%
年收入增長率減少	16.47%	9.85%	10.09%	3.28%
於2017年12月31日				
折現率增加	7.41%	4.58%	6.49%	3.57%
年收入增長率減少	13.44%	8.54%	10.92%	4.53%
於2018年12月31日				
折現率增加	2.86%	2.38%	2.37%	3.89%
年收入增長率減少	5.72%	4.60%	4.35%	4.14%

於各有關期間末，貴公司董事認為，上述關鍵假設中並無任何可能導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額的合理可能變動。貴公司董事認為其任何現金產生單位均無任何減值。

附錄一

會計師報告

17. 其他無形資產

	軟件 人民幣千元	物業 管理合同 人民幣千元	開發成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
2016年12月31日				
於2016年1月1日：				
成本	2,193	–	–	2,193
累計攤銷	(213)	–	–	(213)
賬面淨值	<u>1,980</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,980</u>
於2016年1月1日，已扣除累計攤銷	1,980	–	–	1,980
添置－內部開發	–	–	2,770	2,770
收購附屬公司 (附註30)	–	9,437	–	9,437
年內計提攤銷	(248)	(1,366)	–	(1,614)
於2016年12月31日，已扣除累計攤銷	<u>1,732</u>	<u>8,071</u>	<u>2,770</u>	<u>12,573</u>
於2016年12月31日：				
成本	2,193	9,437	2,770	14,400
累計攤銷	(461)	(1,366)	–	(1,827)
賬面淨值	<u>1,732</u>	<u>8,071</u>	<u>2,770</u>	<u>12,573</u>
2017年12月31日				
於2017年1月1日：				
成本	2,193	9,437	2,770	14,400
累計攤銷	(461)	(1,366)	–	(1,827)
賬面淨值	<u>1,732</u>	<u>8,071</u>	<u>2,770</u>	<u>12,573</u>
於2017年1月1日，已扣除累計攤銷	1,732	8,071	2,770	12,573
添置	7,901	–	–	7,901
添置－內部開發	–	–	1,945	1,945
收購附屬公司 (附註30)	–	1,011	–	1,011
轉移	3,833	–	(3,833)	–
年內計提攤銷	(1,257)	(1,558)	–	(2,815)
於2017年12月31日，已扣除累計攤銷	<u>12,209</u>	<u>7,524</u>	<u>882</u>	<u>20,615</u>

附錄一

會計師報告

	軟件 人民幣千元	物業 管理合同 人民幣千元	開發成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年12月31日：				
成本	13,927	10,448	882	25,257
累計攤銷	<u>(1,718)</u>	<u>(2,924)</u>	<u>–</u>	<u>(4,642)</u>
賬面淨值	<u>12,209</u>	<u>7,524</u>	<u>882</u>	<u>20,615</u>
2018年12月31日				
於2018年1月1日：				
成本	13,927	10,448	882	25,257
累計攤銷	<u>(1,718)</u>	<u>(2,924)</u>	<u>–</u>	<u>(4,642)</u>
賬面淨值	<u>12,209</u>	<u>7,524</u>	<u>882</u>	<u>20,615</u>
於2018年1月1日，已扣除累計攤銷	12,209	7,524	882	20,615
添置	280	–	–	280
添置－內部開發	–	–	1,437	1,437
轉移	2,270	–	(2,270)	–
年內計提攤銷	<u>(2,057)</u>	<u>(1,402)</u>	<u>–</u>	<u>(3,459)</u>
於2018年12月31日，已扣除累計攤銷	<u>12,702</u>	<u>6,122</u>	<u>49</u>	<u>18,873</u>
於2018年12月31日：				
成本	16,477	10,448	49	26,974
累計攤銷	<u>(3,775)</u>	<u>(4,326)</u>	<u>–</u>	<u>(8,101)</u>
賬面淨值	<u>12,702</u>	<u>6,122</u>	<u>49</u>	<u>18,873</u>
2019年6月30日				
於2019年1月1日：				
成本	16,477	10,448	49	26,974
累計攤銷	<u>(3,775)</u>	<u>(4,326)</u>	<u>–</u>	<u>(8,101)</u>
賬面淨值	<u>12,702</u>	<u>6,122</u>	<u>49</u>	<u>18,873</u>

附錄一

會計師報告

	軟件 人民幣千元	物業 管理合同 人民幣千元	開發成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日，已扣除累計攤銷	12,702	6,122	49	18,873
添置	18	–	–	18
添置 – 內部開發	–	–	1,677	1,677
收購附屬公司 (附註30)	104	5,585	–	5,689
轉移	32	–	(32)	–
期內計提攤銷	(1,180)	(878)	–	(2,058)
	<u>11,676</u>	<u>10,829</u>	<u>1,694</u>	<u>24,199</u>
於2019年6月30日，已扣除累計攤銷	<u>11,676</u>	<u>10,829</u>	<u>1,694</u>	<u>24,199</u>
於2019年6月30日：				
成本	16,713	16,033	1,694	34,440
累計攤銷	(5,037)	(5,204)	–	(10,241)
	<u>11,676</u>	<u>10,829</u>	<u>1,694</u>	<u>24,199</u>
賬面淨值	<u>11,676</u>	<u>10,829</u>	<u>1,694</u>	<u>24,199</u>

18. 對一間聯營公司的投資

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
應佔資產淨值	<u>61,375</u>	<u>63,692</u>	<u>67,129</u>	<u>68,371</u>

貴集團與聯營公司的其他應收款項及其他應付款項的結餘於歷史財務資料附註33(3)披露。

貴集團聯營公司詳情如下：

名稱	註冊及 營業地點	已發行 普通股／ 註冊股本	貴集團應佔股本權益百分比			於2019年 6月30日	主要業務
			2016年	於12月31日 2017年	2018年		
廣州市時代融信 小額貸款股份 有限公司 (「廣 州融信」)	中國／ 中國內地	人民幣 300,000,000元	30	30	30	30	放債

廣州融信 (被視為 貴集團的重大聯營公司) 為 貴集團的戰略合作夥伴，從事放債業務，並採用權益法入賬。

附錄一

會計師報告

下表說明廣州融信的財務資料摘要，並對會計政策的差異進行了調整，並與歷史財務資料的賬面值對賬：

	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
現金及現金等價物	124,653	30,802	1,077	146,634
其他流動資產	82,915	184,566	226,399	87,830
流動資產	<u>207,568</u>	<u>215,368</u>	<u>227,476</u>	<u>234,464</u>
非流動資產	<u>557</u>	<u>381</u>	<u>258</u>	<u>188</u>
流動負債	<u>3,540</u>	<u>3,442</u>	<u>3,972</u>	<u>6,750</u>
資產淨值	<u><u>204,585</u></u>	<u><u>212,307</u></u>	<u><u>223,762</u></u>	<u><u>227,902</u></u>
與 貴集團於聯營公司的權益對賬：				
貴集團所佔所有權比例	30%	30%	30%	30%
貴集團應佔聯營公司資產淨值	<u>61,375</u>	<u>63,692</u>	<u>67,129</u>	<u>68,371</u>
投資賬面值	<u><u>61,375</u></u>	<u><u>63,692</u></u>	<u><u>67,129</u></u>	<u><u>68,371</u></u>
	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)
收入	7,776	16,623	19,471	9,119
年內／期內利潤及全面收益總額	<u><u>2,617</u></u>	<u><u>7,723</u></u>	<u><u>11,455</u></u>	<u><u>4,893</u></u>
				2019年 人民幣千元
				4,140

19. 遞延稅項資產及負債

於各有關期間的遞延稅項資產變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元	金融資產 減值虧損 撥備 人民幣千元	預收 未變現收入 人民幣千元	應計負債及 未來可扣稅 開支 人民幣千元	政府補助 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年1月1日	396	777	-	4,283	-	5,456
年內計入損益的遞延稅項	1,349	588	418	620	-	2,975
於2016年12月31日及 2017年1月1日	1,745	1,365	418	4,903	-	8,431
年內(扣除自)/計入損益的 遞延稅項	(119)	674	112	1,231	143	2,041
於2017年12月31日及 2018年1月1日	1,626	2,039	530	6,134	143	10,472
年內計入/(扣除自)損益的 遞延稅項	280	429	84	1,456	(30)	2,219
於2018年12月31日及 2019年1月1日	1,906	2,468	614	7,590	113	12,691
收購附屬公司(附註30) 期內計入/(扣除自) 損益的遞延稅項	-	42	-	3,073	-	3,115
	50	748	823	1,461	(15)	3,067
於2019年6月30日	1,956	3,258	1,437	12,124	98	18,873

附錄一

會計師報告

於有關期間遞延稅項負債的變動如下：

遞延稅項負債

	收購附屬公司 引致的公允 價值調整 人民幣千元
於2016年1月1日	-
收購附屬公司 (附註30)	2,359
年內計入損益的遞延稅項	<u>(341)</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	2,018
年內計入損益的遞延稅項	<u>(390)</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	1,628
年內計入損益的遞延稅項	<u>(350)</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,278
收購附屬公司 (附註30)	1,397
期內計入損益的遞延稅項	<u>(220)</u>
於2019年6月30日	<u><u>2,455</u></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海外投資者宣派的股息須徵收10%預扣稅。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法管轄區訂立稅務條約，則可降低其適用預扣稅率。貴集團因而須就於中國內地成立的附屬公司就自2008年1月1日產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，就貴集團於中國內地成立的附屬公司應繳納預扣稅的未匯出盈利的應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。貴公司董事認為，貴集團的資金將留在中國內地，以擴展貴集團的業務，因此，該等附屬公司在可見將來將不會分派該盈利。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，對中國內地相關附屬公司之投資（尚未確認遞延稅項負債）的暫時性差異的總額分別約人民幣45,048,000元、人民幣84,984,000元、人民幣151,813,000元及人民幣208,771,000元。

未就以下項目確認遞延稅項資產：

	2016年	於12月31日		於2019年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅項虧損	211	397	619	621

僅於能通過未來應課稅利潤變現有關稅項利益的情況下，方可就結轉稅項虧損確認遞延所得稅資產。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損（分別約為人民幣844,000元、人民幣1,588,000元、人民幣2,476,000元及人民幣2,488,000元）分別確認遞延稅項資產（分別約為人民幣211,000元、人民幣397,000元、人民幣619,000元及人民幣621,000元）。該等稅項虧損將分別於2021年、2022年、2023年及2024年屆滿。

附錄一

會計師報告

20. 存貨

	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
在建工程	754	217	39	834
其他材料	1,767	1,865	1,473	1,600
	<u>2,521</u>	<u>2,082</u>	<u>1,512</u>	<u>2,434</u>

21. 應收貿易款項

	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
關聯方 (附註33)	101,535	102,149	166,031	146,265
第三方	28,181	45,764	55,985	100,659
	<u>129,716</u>	<u>147,913</u>	<u>222,016</u>	<u>246,924</u>
減：應收貿易款項減值撥備	(5,456)	(8,153)	(9,867)	(12,859)
	<u>124,260</u>	<u>139,760</u>	<u>212,149</u>	<u>234,065</u>

應收貿易款項主要指物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及專業服務的應收款項。就物業管理服務的應收貿易款項而言，貴集團按季度或月份收取物業管理費，通常在發出即期票據後到期付款。就其他服務的應收貿易款項而言，貴集團與客戶的交易條款主要為信貸，信貸期限一般為三個月內。貴集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。鑒於上述內容及貴集團的應收貿易款項與大量多元化客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。應收貿易款項為免息。

於各有關期間末基於即期票據日期並扣除虧損準備的應收貿易款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
一年以內	107,595	118,693	152,982	177,942
一至兩年	14,026	17,828	46,514	41,883
兩至三年	2,034	2,326	11,838	11,261
三至四年	509	766	591	2,553
四至五年	96	147	224	426
	<u>124,260</u>	<u>139,760</u>	<u>212,149</u>	<u>234,065</u>
合計	<u>124,260</u>	<u>139,760</u>	<u>212,149</u>	<u>234,065</u>

附錄一

會計師報告

應收貿易款項預期信貸虧損撥備變動如下：

	於2019年12月31日			於2019年6月30日
	2016年	2017年	2018年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初	3,106	5,456	8,153	9,867
年內／期內支出	<u>2,350</u>	<u>2,697</u>	<u>1,714</u>	<u>2,992</u>
年末／期末	<u><u>5,456</u></u>	<u><u>8,153</u></u>	<u><u>9,867</u></u>	<u><u>12,859</u></u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，應收貿易款項以人民幣計值，應收貿易款項的公允價值與其賬面值相若。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期日數釐定（即按客戶類型及服務類型）。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

以下載列有關使用撥備矩陣計算的 貴集團應收貿易款項信貸風險的資料：

	第三方 (未逾期)			第三方(已逾期)				關聯方	合計
	即期	一年以內	一至兩年	兩至三年	三至四年	四至五年	五年以上		
	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
於2016年12月31日									
預期信貸虧損率	-	12.38%	18.76%	37.14%	57.49%	81.29%	100.00%	-	
賬面總值	5,790	7,747	9,277	3,194	1,191	511	471	101,535	129,716
預期信貸虧損	-	(959)	(1,740)	(1,186)	(685)	(415)	(471)	-	(5,456)
於2017年12月31日									
預期信貸虧損率	-	12.38%	18.76%	37.14%	57.49%	81.29%	100.00%	-	
賬面總值	7,119	21,781	10,347	3,370	1,732	787	628	102,149	147,913
預期信貸虧損	-	(2,696)	(1,941)	(1,252)	(996)	(640)	(628)	-	(8,153)
於2018年12月31日									
預期信貸虧損率	-	12.38%	18.76%	37.14%	57.49%	81.29%	100.00%	-	
賬面總值	11,127	27,832	7,934	5,028	1,884	1,055	1,125	166,031	222,016
預期信貸虧損	-	(3,446)	(1,488)	(1,867)	(1,083)	(858)	(1,125)	-	(9,867)
於2019年6月30日									
預期信貸虧損率	-	12.38%	18.76%	37.14%	57.49%	81.29%	100.00%	-	
賬面總值	37,550	39,672	14,421	4,341	1,963	1,120	1,592	146,265	246,924
預期信貸虧損	-	(4,911)	(2,705)	(1,612)	(1,129)	(910)	(1,592)	-	(12,859)

董事認為， 貴集團的業務及客戶風險組合保持穩定，且所產生的歷史信貸虧損並無重大波動。此外，基於對前瞻性資料的評估，經濟指標並無重大變化。因此，整個有關期間均採用相同的預期信貸虧損率。

附錄一

會計師報告

22. 合約資產

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
來自以下各項的合約資產：				
安裝服務	6,204	13,202	20,974	18,396

合約資產主要與貴集團於各有關期間未收取已竣工而未開具賬單工程對價的權利有關。當相關權利成為無條件，合約資產方轉移至應收款項。貴集團與客戶的交易條款及信貸政策披露於歷史財務資料附註21。

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
預付款項	12,157	3,284	1,827	5,323
代表業主作出的付款	1,920	10,655	6,046	5,198
按金	3,723	4,637	4,564	39,134
向僱員作出的墊款	343	92	25	529
其他應收款項	3,759	4,706	5,287	16,073
應收關聯方款項 (附註33)	57,676	423,661	2,032,961	1,538,905
合計	79,578	447,035	2,050,710	1,605,162
即期部分	72,048	447,035	2,050,710	1,598,597
非即期部分	7,530	–	–	6,565
合計	79,578	447,035	2,050,710	1,605,162

貴集團以介乎每年6.5%至7.5%的名義利率向關聯方發放貸款，該等貸款於2018年12月31日及2019年6月30日的結餘分別為人民幣1,601,000,000元及人民幣1,526,000,000元，該等貸款為無抵押及需於2019年12月31日前償還。除貸款外，其他應收款項為無抵押、不計息及可按要求償還。

貴集團已評估該等應收款項的信貸風險自初步確認後並未大幅增加，並根據12個月預期信貸虧損計量減值。貴集團在計算預期信貸虧損率時考慮歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團已根據12個月預期虧損法評估其他應收款項的預期虧損率極低。

有關信貸風險的資料於歷史財務資料附註36(a)披露。

24. 現金及現金等價物及受限制銀行存款

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
現金及銀行結餘	117,797	94,707	1,182,549	307,086
減：受限制銀行存款	(20,912)	(8,208)	(200)	(2,690)
現金及現金等價物	96,885	86,499	1,182,349	304,396

附錄一

會計師報告

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團以人民幣計值的現金及銀行結餘分別為人民幣117,762,000元、人民幣94,676,000元、人民幣1,182,522,000元及人民幣307,062,000元。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團獲准通過獲授權銀行將人民幣兌換為其他貨幣以進行外匯業務。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放在信譽良好，近期沒有違約記錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公允價值相若。

25. 貿易應付款項

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第三方	52,701	68,830	112,306	106,957

於各有關期間結束時基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	50,967	66,210	105,750	100,731
一年以上	1,734	2,620	6,556	6,226
	52,701	68,830	112,306	106,957

貿易應付款項為無抵押且不計息，通常按60日期限結算。

於各有關期間結束時，貿易應付款項的公允價值與其相應賬面值相若，原因是其到期日相對較短。

26. 其他應付款項及應計項目

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付工資及福利	45,165	58,148	75,934	109,411
其他應納稅款	6,500	8,333	12,356	19,572
來自業主的按金及臨時收入	58,484	42,927	36,743	50,601
應計項目及其他應付款項	44,608	47,318	47,299	57,557
應付關聯方款項 (附註33)	179,787	529,164	1,568,630	122,354
合計	334,544	685,890	1,740,962	359,495

於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團獲關聯方提供貸款人民幣5,000,000元，年利率為8.0%，須於各有關期間結束後一年內償還。於2019年6月30日之前，該貸款已悉數償還。除上述貸款外，其他應付款項為無抵押、免息及按要求償還。於各有關期間結束時其他應付款項的公允價值與其相應賬面值相若。

附錄一

會計師報告

27. 其他計息借款

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產抵押證券 (附註(a))	-	-	1,601,000	1,526,000
減：即期部分	-	-	(152,000)	(157,000)
非即期部分	-	-	1,449,000	1,369,000

貴集團所有借款均以人民幣計值。

附註：

- (a) 於2018年5月18日，貴集團與長城證券股份有限公司（一家第三方證券公司）訂立資產抵押證券安排，抵押若干應收貿易款項（2018年12月31日：人民幣35,250,000元，2019年6月30日：人民幣45,281,000元）及於未來年度就其管理的若干物業收取管理費的權利。於2018年5月18日，為期八年的資產抵押證券正式設立，總面值為人民幣1,675,000,000元。該等借款的名義利率介乎每年6.5%至7.5%。

資產抵押證券由關聯方廣州市時代控股集團有限公司擔保。

截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，貴集團已償還該資產抵押證券的部分本金金額，分別為人民幣74,000,000元及人民幣75,000,000元。貴集團董事表示，資產抵押證券將於貴公司股份[編纂]前悉數償還。

- (b) 於2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團的借款償還如下：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	-	-	152,000	157,000
第二年	-	-	163,000	167,000
第三至五年（含首尾兩年）	-	-	554,000	574,000
五年以上	-	-	732,000	628,000
	-	-	1,601,000	1,526,000

28. 股本

貴公司於2019年7月12日於開曼群島註冊成立。於各有關期間末，概無法定及已發行股本。

29. 儲備

貴集團於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的儲備及其變動金額載於合併權益變動表。

(a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指 貴集團現時旗下公司的彼時控股公司的已發行股本。

於2016年2月， 貴公司全資附屬公司泰宇有限公司以現金對價人民幣6,600,000元向 貴公司最終控股公司之全資附屬公司廣州市時代控股集團有限公司收購廣州市時代鄰里60%的股本權益。由於雙方於合併前後均由最終控股公司控制，且該控制並非臨時控制，因此該合併屬涉及受共同控制之實體的業務合併。

(b) 法定盈餘公積金

根據中國《公司法》及在中國註冊成立的附屬公司的組織章程細則， 貴集團須提取其稅後利潤淨額的百分之十列入法定盈餘公積金，儲備結餘達到其註冊資本的百分之五十的，可以不再提取。在相關中國法規及 貴集團組織章程細則所載若干限制的規限下，法定盈餘公積金可用以彌補虧損，或轉為增加附屬公司的股本，惟有關轉換後的結餘不得少於轉增前彼等註冊資本的百分之二十五。該儲備不可用作設立目的之外的其他用途，亦不作為現金股息進行分派。

30. 業務合併

下列收購令 貴集團可進一步擴張物業管理業務。

收購廣州萬寧

根據廣州市時代物業管理與廣州萬寧當時的股東於2016年2月5日訂立的股權轉讓協議，廣州市時代物業管理以人民幣44,000,000元的現金對價收購於廣州萬寧100%的股本權益。廣州萬寧為一間於中國成立的物業管理有限公司。相關股權轉讓登記安排已於2016年4月完成。自此，廣州萬寧成為 貴集團的附屬公司。

廣州萬寧於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值總額如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	73
其他無形資產	9,085
應收貿易款項	60
預付款項、按金及其他應收款項	12,285
現金及現金等價物	6,536
其他應付款項及應計項目	(4,194)
合約負債	(36)
遞延稅項負債 (附註19)	(2,271)
	<hr/>
已收購資產淨值的公允價值	21,538
收購時的商譽	22,462
	<hr/>
以現金支付	44,000

附錄一

會計師報告

與上述收購有關的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金對價總額	(44,000)
截至2017年12月31日止年度已付對價	15,365
截至2018年12月31日止年度已付對價	4,635
	<hr/>
截至2016年12月31日止年度已付對價	(24,000)
已收購現金及銀行結餘總額	6,536
	<hr/>
與收購廣州萬寧有關的現金及現金等價物流出淨額	<u>(17,464)</u>

貴集團本次收購產生的交易成本為人民幣23,000元。該等交易成本已支銷，並計入合併損益及其他全面收益表的行政開支。

自收購以來，廣州萬寧為 貴集團截至2016年12月31日止年度的收入及合併利潤分別貢獻人民幣32,516,000元及人民幣3,271,000元。

倘合併於截至2016年12月31日止年度之年初進行，則 貴集團截至2016年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣387,899,000元及人民幣20,878,000元。

已確認的商譽主要歸因於將廣州萬寧的資產及業務與 貴集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。商譽就所得稅而言不可扣稅。

收購佛山市合泰

根據廣州市時代物業管理與佛山市合泰當時的股東於2016年2月1日訂立的股權轉讓協議，廣州市時代物業管理以人民幣5,000,000元的現金對價收購於佛山市合泰100%的股本權益。佛山市合泰為一間於中國成立的物業管理有限公司。相關股權轉讓登記安排已於2016年2月完成。自此，佛山市合泰成為 貴集團的附屬公司。

佛山市合泰於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值總額如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
其他無形資產	257
現金及現金等價物	1,204
其他應付款項及應計項目	(4)
遞延稅項負債 (附註19)	(64)
	<hr/>
已收購資產淨值的公允價值	1,393
收購時的商譽	3,607
	<hr/>
以現金支付	<u>5,000</u>

與上述收購有關的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金對價總額	(5,000)
截至2017年12月31日止年度已付對價	60
截至2019年6月30日止六個月已付對價	140
	<hr/>
截至2016年12月31日止年度已付對價	(4,800)
已收購現金及銀行結餘總額	1,204
	<hr/>
與收購佛山市合泰有關的現金及現金等價物流出淨額	<u>(3,596)</u>

附錄一

會計師報告

貴集團本次收購產生的交易成本為人民幣23,000元。該等交易成本已支銷，並計入合併損益及其他全面收益表的行政開支。

自收購以來，佛山市合泰為 貴集團截至2016年12月31日止年度的收入及合併利潤分別貢獻人民幣4,385,000元及人民幣703,000元。

倘合併於截至2016年12月31日止年度之年初進行，則 貴集團截至2016年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣372,965,000元及人民幣20,009,000元。

已確認的商譽主要歸因於將佛山市合泰的資產及業務與 貴集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。商譽就所得稅而言不可扣稅。

收購珠海市原興

根據廣州市時代物業管理與珠海市原興當時的股東於2015年12月31日訂立的股權轉讓協議，廣州市時代物業管理以人民幣3,000,000元的現金對價收購於珠海市原興100%的股本權益。珠海市原興為一間於中國成立的物業管理有限公司。相關股權轉讓登記安排已於2016年4月完成。自此，珠海市原興成為 貴集團的附屬公司。

珠海市原興於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值總額如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
其他無形資產	95
應收貿易款項	13
現金及現金等價物	491
其他應付款項及應計項目	(4)
遞延稅項負債 (附註19)	(24)
	<hr/>
已收購資產淨值的公允價值	571
收購時的商譽	2,429
	<hr/>
以現金支付	3,000

與上述收購有關的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金對價總額	(3,000)
已收購現金及銀行結餘總額	491
	<hr/>
與收購珠海市原興有關的現金及現金等價物流出淨額	(2,509)

貴集團本次收購產生的交易成本為人民幣25,000元。該等交易成本已支銷，並計入合併損益及其他全面收益表的行政開支。

自收購以來，珠海市原興為 貴集團截至2016年12月31日止年度的收入及合併利潤分別貢獻人民幣2,681,000元及人民幣299,000元。

倘合併於截至2016年12月31日止年度之年初進行，則 貴集團截至2016年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣373,093,000元及人民幣20,105,000元。

已確認的商譽主要歸因於將珠海市原興的資產及業務與 貴集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。商譽就所得稅而言不可扣稅。

附錄一

會計師報告

收購駿安電梯

根據廣州市時代物業管理與駿安電梯當時的股東於2016年8月8日訂立的股權轉讓協議，廣州市時代物業管理以人民幣26,052,000元的對價收購駿安電梯70%的股本權益。駿安電梯為一間於中國成立的電梯安裝及維護有限公司。相關股權轉讓登記安排已於2016年9月完成。自此，駿安電梯成為 貴集團的附屬公司。

駿安電梯於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值總額如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	23
應收貿易款項	30,195
預付款項、按金及其他應收款項	2,824
現金及現金等價物	1,162
貿易應付款項	(17,230)
其他應付款項及應計項目	(799)
應納稅款	(5,718)
	<hr/>
已收購資產淨值的公允價值	10,457
非控股權益	(3,137)
	<hr/>
	7,320
收購時的商譽	18,732
	<hr/>
	26,052
	<hr/>
以現金支付	18,900
以應收貿易款項支付	7,152
	<hr/>
總對價	26,052
	<hr/> <hr/>

與上述收購有關的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金對價總額	(18,900)
截至2018年12月31日止年度已付對價	945
已收購現金及銀行結餘總額	1,162
	<hr/>
與收購駿安電梯有關的現金及現金等價物流出淨額	(16,793)
	<hr/> <hr/>

貴集團本次收購產生的交易成本為人民幣45,000元。該等交易成本已支銷，並計入合併損益及其他全面收益表的行政開支。

自收購以來，駿安電梯為 貴集團截至2016年12月31日止年度的收入及合併利潤分別貢獻人民幣5,783,000元及人民幣1,000元。

倘合併於截至2016年12月31日止年度之年初進行，則 貴集團截至2016年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣407,761,000元及人民幣27,447,000元。

已確認的商譽主要歸因於將駿安電梯的資產及業務與 貴集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。商譽就所得稅而言不可扣稅。

收購清遠盛業

根據廣州市時代物業管理與清遠盛業當時的股東於2017年8月28日訂立的股權轉讓協議，廣州市時代物業管理以人民幣3,395,000元的現金對價收購於清遠盛業100%的股本權益。清遠盛業為一間於中國成立的物業管理有限公司。相關股權轉讓登記安排已於2017年8月完成。自此，清遠盛業成為 貴集團的附屬公司。

清遠盛業於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值總額如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
預付款項、按金及其他應收款項	1,697
其他無形資產	1,011
現金及現金等價物	1,613
其他應付款項及應計項目	(694)
合約負債	(232)
	<hr/>
已收購資產淨值的公允價值	3,395
收購時的商譽	—
	<hr/>
以現金支付	<u>3,395</u>

與上述收購有關的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
現金對價總額	(3,395)
截至2018年12月31日止年度已付對價	943
截至2019年6月30日止六個月已付對價	797
將於2019年6月30日後支付的對價	332
已收購現金及銀行結餘總額	<u>1,613</u>
	<hr/>
與收購清遠盛業有關的現金及現金等價物流入淨額	<u>290</u>

貴集團本次收購產生的交易成本為人民幣36,000元。該等交易成本已支銷，並計入合併損益及其他全面收益表的行政開支。

自收購以來，清遠盛業為 貴集團截至2017年12月31日止年度的收入及合併利潤分別貢獻人民幣701,000元及確認虧損人民幣333,000元。

倘合併於截至2017年12月31日止年度之年初進行，則 貴集團截至2017年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣521,330,000元及人民幣34,009,000元。

附錄一

會計師報告

收購廣州東康

根據廣州市時代物業管理與廣州東康當時的股東於2019年2月1日訂立的股權轉讓協議，廣州市時代物業管理以人民幣45,364,000元的現金對價收購於廣州東康100%的股本權益。廣州東康為一間於中國成立的物業管理及市政環衛服務供應商（有限責任制）。相關股權轉讓登記安排已於2019年3月完成。自此，廣州東康成為 貴集團的附屬公司。

廣州東康於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值總額如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,090
其他無形資產	4,166
遞延稅項資產 (附註19)	3,115
應收貿易款項	28,340
預付款項、按金及其他應收款項	22,818
以公允價值計量並計入損益的金融資產	12,000
受限制銀行存款	3,029
現金及現金等價物	18,630
貿易應付款項	(1,649)
租賃負債	(10,089)
其他應付款項及應計項目	(46,761)
合約負債	(6,241)
應納稅款	(1,136)
遞延稅項負債 (附註19)	(1,016)
	<hr/>
已收購資產淨值的公允價值	26,296
收購時的商譽	19,068
	<hr/>
以現金支付	<u>45,364</u>

與上述收購有關的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金對價總額	(45,364)
已收購現金及銀行結餘總額	<hr/> 18,630
與收購廣州東康有關的現金及現金等價物流出淨額	<hr/> <u>(26,734)</u>

貴集團本次收購產生的交易成本為人民幣82,000元。該等交易成本已支銷，並計入合併損益及其他全面收益表的行政開支。

附錄一

會計師報告

自收購以來，廣州東康為 貴集團截至2019年6月30日止六個月的收入及合併利潤分別貢獻人民幣54,040,000元及人民幣285,000元。

倘合併於截至2019年6月30日止六個月期初進行，則 貴集團截至2019年6月30日止六個月的收入及利潤將分別為人民幣508,269,000元及人民幣44,388,000元。

已確認的商譽主要歸因於將廣州東康的資產及業務與 貴集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。商譽就所得稅而言不可扣稅。

下表說明廣州東康截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年3月31日止三個月的損益及其他全面收益表：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止三個月 人民幣千元
收入	175,807	203,193	208,137	52,550
銷售成本	<u>(161,417)</u>	<u>(183,600)</u>	<u>(190,406)</u>	<u>(46,567)</u>
毛利	14,390	19,593	17,731	5,983
其他收入及收益	1,655	1,740	1,478	339
銷售及營銷成本	(1,798)	(1,885)	(1,928)	(259)
行政開支	(9,634)	(10,521)	(11,931)	(2,481)
金融資產減值虧損	(14)	(35)	-	(104)
其他開支	(390)	(25)	(4)	(92)
融資成本淨額	<u>(134)</u>	<u>(110)</u>	<u>(10)</u>	<u>(1)</u>
稅前利潤	4,075	8,757	5,336	3,385
所得稅開支	<u>(1,092)</u>	<u>(2,139)</u>	<u>(1,291)</u>	<u>(844)</u>
年內／期內利潤及全面收益總額	<u><u>2,983</u></u>	<u><u>6,618</u></u>	<u><u>4,045</u></u>	<u><u>2,541</u></u>

附錄一

會計師報告

下表說明廣州東康於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年3月31日的財務狀況表：

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 3月31日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,505	2,129	1,270	1,090
其他無形資產	163	148	107	101
遞延稅項資產	3,157	3,199	3,023	3,115
預付款項、按金及其他應收款項	11,508	9,518	7,145	6,541
非流動資產總值	16,333	14,994	11,545	10,847
流動資產				
應收貿易款項	11,827	21,601	15,652	28,340
預付款項、按金及其他應收款項 以公允價值計量並計入損益的 金融資產	10,199	9,448	15,555	16,277
受限制銀行存款	17,500	15,000	14,000	12,000
現金及現金等價物	1,093	5,447	3,029	3,029
	13,037	14,214	32,903	18,630
流動資產總值	53,656	65,710	81,139	78,276
流動負債				
貿易應付款項	2,243	1,916	2,928	1,649
租賃負債	2,621	3,323	3,412	3,411
其他應付款項及應計項目	37,725	46,898	50,952	46,761
合約負債	1,288	960	6,575	6,241
計息銀行借款	3,000	–	–	–
應納稅款	853	1,381	817	1,136
政府補助	612	–	–	–
流動負債總額	48,342	54,478	64,684	59,198
流動資產淨值	5,314	11,232	16,455	19,078
資產總值減流動負債	21,647	26,226	28,000	29,925
非流動負債				
租賃負債	11,604	9,565	7,294	6,678
非流動負債總額	11,604	9,565	7,294	6,678
資產淨值	10,043	16,661	20,706	23,247
股本				
股本	5,100	10,100	10,100	10,100
儲備	4,943	6,561	10,606	13,147
股本總額	10,043	16,661	20,706	23,247

附錄一

會計師報告

下表說明廣州東康截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年3月31日止三個月月的權益變動表：

	股本	股份溢價	法定盈餘 公積金	留存利潤	合計
	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2016年1月1日	5,100	1,000	953	7	7,060
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	2,983	2,983
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	298	(298)	-
於2016年12月31日及2017年1月1日	<u>5,100</u>	<u>1,000</u>	<u>1,251</u>	<u>2,692</u>	<u>10,043</u>
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	6,618	6,618
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	662	(662)	-
股份溢價、法定盈餘公積金及 留存利潤的股份資本化	<u>5,000</u>	<u>(1,000)</u>	<u>(350)</u>	<u>(3,650)</u>	<u>-</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	<u>10,100</u>	<u>-</u>	<u>1,563</u>	<u>4,998</u>	<u>16,661</u>
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	4,045	4,045
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	404	(404)	-
於2018年12月31日及2019年1月1日	<u>10,100</u>	<u>-</u>	<u>1,967</u>	<u>8,639</u>	<u>20,706</u>
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	2,541	2,541
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	255	(255)	-
於2019年3月31日	<u><u>10,100</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>2,222</u></u>	<u><u>10,925</u></u>	<u><u>23,247</u></u>

附錄一

會計師報告

下表說明廣州東康截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年3月31日止三個月現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止三個月 人民幣千元
經營活動所得現金流量				
稅前利潤	4,075	8,757	5,336	3,385
就以下各項作出調整：				
融資成本淨額	134	110	10	1
銀行利息收入	(172)	(53)	(74)	–
物業、廠房及設備折舊	808	800	942	247
其他無形資產攤銷	9	15	41	6
金融資產減值虧損	14	35	–	104
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	10	4	16
出售以公允價值計量並計入損益的 金融資產的收益	(306)	(237)	(189)	(85)
計入損益的已發放政府補助	(388)	(612)	–	–
確認虧損合約	149	–	–	–
	<u>4,329</u>	<u>8,825</u>	<u>6,070</u>	<u>3,674</u>
應收貿易款項減少／(增加)	1,655	(9,809)	5,949	(12,792)
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)／減少	(2,976)	1,431	(5,862)	(719)
貿易應付款項增加／(減少)	168	(327)	1,012	(1,279)
其他應付款項及應計項目增加／ (減少)	5,015	9,173	4,054	(4,191)
合約負債(減少)／增加	(5,668)	(328)	5,615	(334)
受限制銀行存款減少／(增加)	257	(4,354)	2,418	–
	<u>2,780</u>	<u>4,611</u>	<u>19,256</u>	<u>(15,641)</u>
已付所得稅	(1,771)	(1,653)	(1,679)	(617)
	<u>1,009</u>	<u>2,958</u>	<u>17,577</u>	<u>(16,258)</u>
經營活動所得／(所用)現金				
投資活動所得現金流量				
購買物業、廠房及設備項目	(404)	(1,434)	(87)	(83)
購買其他無形資產	(89)	–	–	–
購買以公允價值計量並計入損益的 金融資產	(59,500)	(69,000)	(84,000)	–
已收利息	172	1,323	1,205	236
出售以公允價值計量並計入損益的 金融資產	60,306	71,737	85,189	2,085
轉租所得租賃應收款項本金部分	262	1,310	2,128	601
	<u>747</u>	<u>3,936</u>	<u>4,435</u>	<u>2,839</u>
投資活動所得現金流量淨額				

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止三個月 人民幣千元
融資活動所得現金流量				
新的計息銀行借款	3,000	6,000	-	-
償還計息銀行借款	(3,000)	(9,000)	-	-
已付利息	(132)	(1,380)	(1,141)	(237)
租賃款項本金部分	(276)	(1,337)	(2,182)	(617)
融資活動所用現金流量淨額	<u>(408)</u>	<u>(5,717)</u>	<u>(3,323)</u>	<u>(854)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>1,348</u>	<u>1,177</u>	<u>18,689</u>	<u>(14,273)</u>
年初／期初現金及現金等價物	<u>11,689</u>	<u>13,037</u>	<u>14,214</u>	<u>32,903</u>
年末／期末現金及現金等價物	<u><u>13,037</u></u>	<u><u>14,214</u></u>	<u><u>32,903</u></u>	<u><u>18,630</u></u>
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘	14,130	19,661	35,932	21,659
減：受限制銀行存款	<u>(1,093)</u>	<u>(5,447)</u>	<u>(3,029)</u>	<u>(3,029)</u>
財務狀況表及現金流量表列示的 現金及現金等價物	<u><u>13,037</u></u>	<u><u>14,214</u></u>	<u><u>32,903</u></u>	<u><u>18,630</u></u>

收購清遠市榮泰

根據廣州市時代物業管理與清遠市榮泰當時的股東於2018年12月5日訂立的股權轉讓協議，廣州市時代物業管理以人民幣9,065,000元的現金對價收購清遠市榮泰100%的股本權益。清遠市榮泰為一間於中國成立的物業管理有限公司。相關股權轉讓登記安排已於2019年4月完成。自此，清遠市榮泰成為 貴集團的附屬公司。

附錄一

會計師報告

清遠市榮泰於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值總額如下：

	收購時確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	21
其他無形資產	1,523
應收貿易款項	1,517
預付款項、按金及其他應收款項	464
現金及現金等價物	5,308
其他應付款項及應計項目	(1,757)
合約負債	(168)
應納稅款	(5)
遞延稅項負債 (附註19)	(381)
	<hr/>
已收購資產淨值的公允價值	6,522
收購時的商譽	2,543
	<hr/>
以現金支付	9,065
	<hr/>

與上述收購有關的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金對價總額	(9,065)
將於2019年6月30日後支付的對價	310
已收購現金及銀行結餘總額	5,308
	<hr/>
與收購清遠市榮泰有關的現金及現金等價物流出淨額	(3,447)
	<hr/> <hr/>

貴集團本次收購產生的交易成本為人民幣67,000元。該等交易成本已支銷，並計入合併損益及其他全面收益表的行政開支。

自收購以來，清遠市榮泰為 貴集團截至2019年6月30日止六個月的收入及合併利潤分別貢獻人民幣2,441,000元及人民幣754,000元。

倘合併於截至2019年6月30日止六個月期初進行，則 貴集團截至2019年6月30日止六個月的收入及利潤將分別為人民幣457,429,000元及人民幣41,954,000元。

已確認的商譽主要歸因於將清遠市榮泰的資產及業務與 貴集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。商譽就所得稅而言不可扣稅。

附錄一

會計師報告

31. 合併現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於截至2016年12月31日止年度，收購駿安電梯的對價人民幣7,152,000元已通過應收貿易款項結算。

(b) 融資活動所產生的負債變動

	其他 計息借款 人民幣千元	應付一間聯營 公司款項 人民幣千元	其他 應付款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2016年1月1日	-	-	-	3,046
融資現金流量變動	-	5,000	-	(1,771)
利息開支	-	82	-	446
其他非現金變動	-	-	-	5,167
於2016年12月31日及2017年1月1日	-	5,082	-	6,888
融資現金流量變動	-	(5,264)	5,000	(3,175)
利息開支	-	283	118	614
其他非現金變動	-	(101)	101	3,150
於2017年12月31日及2018年1月1日	-	-	5,219	7,477
融資現金流量變動	1,527,430	-	-	(3,849)
利息開支	73,570	-	400	549
其他非現金變動	-	-	-	292
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,601,000	-	5,619	4,469
融資現金流量變動	(130,847)	-	(5,786)	(2,802)
利息開支	55,847	-	167	460
其他非現金變動	-	-	-	13,851
於2019年6月30日	<u>1,526,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,978</u>

32. 承擔

貴集團於各有關期間末的資本承擔如下：

	2016年 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
已訂約但未作出撥備：				
非流動資產	25,134	-	-	-
收購附屬公司	-	-	9,065	1,849
	<u>25,134</u>	<u>-</u>	<u>9,065</u>	<u>1,849</u>

附錄一

會計師報告

33. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

貴公司的最終控股公司為時代中國控股有限公司。廣州融信為 貴集團的一間聯營公司。

(2) 重大關聯方交易

於有關期間， 貴公司與關聯方執行以下交易：

	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	2019年 人民幣千元
				(未經審核)	
物業管理服務					
— 由最終控股公司控制的實體	15,524	21,107	28,752	12,433	24,411
— 最終控股公司的合資企業	—	2,802	1,721	1,057	1,263
— 最終控股公司的主要管理人員	183	333	542	310	380
— 主要管理人員	51	74	96	47	63
	<u>15,758</u>	<u>24,316</u>	<u>31,111</u>	<u>13,847</u>	<u>26,117</u>
非業主增值服務					
— 由最終控股公司控制的實體	101,154	92,157	167,202	59,851	91,755
— 最終控股公司的聯營公司	1,216	1,306	2,141	654	2,243
— 最終控股公司的合資企業	1,820	3,253	19,497	4,287	16,707
	<u>104,190</u>	<u>96,716</u>	<u>188,840</u>	<u>64,792</u>	<u>110,705</u>
社區增值服務					
— 由最終控股公司控制的實體	2,465	3,037	4,102	2,135	3,219
專業服務					
— 由最終控股公司控制的實體	1,382	5,227	16,502	5,875	2,869
— 一間最終控股公司的聯營公司	53	9	—	—	—
	<u>1,435</u>	<u>5,236</u>	<u>16,502</u>	<u>5,875</u>	<u>2,869</u>
租賃開支					
— 一間由最終控股公司控制的實體	626	—	—	—	—
	<u>626</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

	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
新增租賃負債					
— 由最終控股公司控制的實體	<u>5,028</u>	<u>—</u>	<u>262</u>	<u>262</u>	<u>2,546</u>
利息開支					
— 由最終控股公司控制的實體	<u>412</u>	<u>615</u>	<u>718</u>	<u>384</u>	<u>281</u>
— 一間聯營公司	<u>82</u>	<u>283</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>494</u>	<u>898</u>	<u>718</u>	<u>384</u>	<u>281</u>
利息收入					
— 一間由最終控股公司控制的實體	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>73,570</u>	<u>14,178</u>	<u>55,847</u>

上述服務費及其他交易的價格乃根據合約雙方共同商定的條款釐定。

(3) 與關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於2019年	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項				
貿易性質				
應收貿易款項				
— 由最終控股公司控制的實體	<u>100,014</u>	<u>89,530</u>	<u>144,899</u>	<u>118,736</u>
— 最終控股公司的聯營公司	<u>271</u>	<u>584</u>	<u>289</u>	<u>1,916</u>
— 最終控股公司的合資企業	<u>1,250</u>	<u>12,035</u>	<u>20,843</u>	<u>25,613</u>
	<u>101,535</u>	<u>102,149</u>	<u>166,031</u>	<u>146,265</u>
非貿易性質				
預付款項及其他應收款項				
— 由最終控股公司控制的實體	<u>57,676</u>	<u>423,596</u>	<u>2,032,896</u>	<u>1,538,819</u>
— 一間最終控股公司的合資企業	<u>—</u>	<u>65</u>	<u>65</u>	<u>86</u>
— 一間聯營公司	<u>456</u>	<u>476</u>	<u>482</u>	<u>—</u>
	<u>58,132</u>	<u>424,137</u>	<u>2,033,443</u>	<u>1,538,905</u>

附錄一

會計師報告

	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
應付關聯方款項				
非貿易性質				
其他應付款項				
— 由最終控股公司控制的實體	179,787	529,047	1,568,361	122,008
— 最終控股公司的合資企業	—	117	269	346
— 一間聯營公司	5,082	—	—	—
	<u>184,869</u>	<u>529,164</u>	<u>1,568,630</u>	<u>122,354</u>
貿易性質				
合約負債				
— 由最終控股公司控制的實體	—	—	—	5,242
— 一間最終控股公司的合資企業	—	—	—	23
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,265</u>
租賃負債				
— 由最終控股公司控制的實體	6,559	4,469	2,263	3,548

(4) 貴集團主要管理人員的薪酬：

	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	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,446	1,945	2,296	1,135	1,234
績效相關獎金	658	975	1,171	—	—
退休金計劃供款	50	69	78	39	39
	<u>2,154</u>	<u>2,989</u>	<u>3,545</u>	<u>1,174</u>	<u>1,273</u>

有關董事酬金的詳情載於歷史財務資料附註9。

附錄一

會計師報告

34. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各有關期間末的賬面值如下：

	2016年 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
應收貿易款項	124,260	139,760	212,149	234,065
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產	67,421	443,751	2,048,883	1,599,839
應收一間聯營公司款項	456	476	482	–
受限制銀行存款	20,912	8,208	200	2,690
現金及現金等價物	96,885	86,499	1,182,349	304,396
	<u>309,934</u>	<u>678,694</u>	<u>3,444,063</u>	<u>2,140,990</u>
貿易應付款項	52,701	68,830	112,306	106,957
租賃負債	6,888	7,477	4,469	15,978
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	282,879	619,409	1,652,672	230,512
其他計息借款	–	–	1,601,000	1,526,000
應付一間聯營公司款項	5,082	–	–	–
	<u>347,550</u>	<u>695,716</u>	<u>3,370,447</u>	<u>1,879,447</u>

35. 金融工具的公允價值及公允價值層級

除賬面值與公允價值合理接近的金融工具外，貴集團金融工具的賬面值與公允價值如下：

2018年12月31日

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
其他計息借款	<u>1,601,000</u>	<u>1,698,326</u>

2019年6月30日

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
其他計息借款	<u>1,526,000</u>	<u>1,628,959</u>

管理層已估計，現金及現金等價物、受限制銀行存款、應收一間聯營公司款項、應收貿易款項、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、計入其他應付款項及應計項目的金融負債以及應付一間聯營公司款項的公允價值與其賬面值相若，很大程度上是因為該等工具的短期期限。

租賃負債的公允價值乃通過使用現行具有相若條款、信貸風險及剩餘到期日的利率折現預期未來現金流量計算。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團並無持有任何按公允價值列賬的金融資產。

附錄一

會計師報告

已披露公允價值的負債：

2018年12月31日

	使用以下輸入數據的公允價值計量			合計 人民幣千元
	在活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
		使用以下輸入數據的公允價值計量		
		重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
其他計息借款	-	1,698,326	-	1,698,326

2019年6月30日

	使用以下輸入數據的公允價值計量			合計 人民幣千元
	在活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
		使用以下輸入數據的公允價值計量		
		重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
其他計息借款	-	1,628,959	-	1,628,959

於有關期間內，第一級與第二級之間並無公允價值計量的轉移，而金融資產及金融負債亦無轉入或轉出第三級。

36. 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受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項，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，如租賃負債、其他計息借款、應付關聯方款項及應收關聯方款項。該等金融工具的主要目的在於為貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動性風險。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。貴公司董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴集團面臨與其應收貿易款項、合約資產及其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制銀行存款有關的信貸風險。

貴集團預計現金及現金等價物以及受限制銀行存款並不存在重大信貸風險，因為有關存款大部分存於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預計將不會因該等對手方違約而蒙受任何重大損失。

貴集團預計與應收關聯方的應收貿易款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因為關聯方在短期內具備較強的履行合約現金流量責任的能力。因此，就應收關聯方的應收貿易款項及其他應收款項而言，減值撥備被視為最小。

附錄一

會計師報告

貴集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行買賣。貴集團通過客戶／對手方的分析來管理信貸集中風險。由於貴集團的應收貿易款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，故貴集團內並無重大信貸集中風險。此外，貴集團持續監控應收款項結餘。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的最高風險敞口及年末／期末分階段

下表列示基於貴集團的信貸政策的信貸質量及信貸風險的最高風險敞口，主要基於逾期資料（除非其他資料可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得），及於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的年末／期末分階段分類。呈列金額為金融資產的賬面值總額。

2016年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期 信貸虧損		簡化方法 人民幣千元	人民幣千元
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	人民幣千元		
應收貿易款項*	-	-	-	124,260		124,260
合約資產	-	-	-	6,204		6,204
計入預付款項、按金及其他						
應收款項的金融資產						
— 正常**	67,421	-	-	-		67,421
應收一間聯營公司款項						
— 正常**	456	-	-	-		456
受限制銀行存款						
— 尚未逾期	20,912	-	-	-		20,912
現金及現金等價物						
— 尚未逾期	96,885	-	-	-		96,885
	<u>185,674</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>130,464</u>		<u>316,138</u>

2017年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期 信貸虧損		簡化方法 人民幣千元	人民幣千元
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	人民幣千元		
應收貿易款項*	-	-	-	139,760		139,760
合約資產	-	-	-	13,202		13,202
計入預付款項、按金及其他						
應收款項的金融資產						
— 正常**	443,751	-	-	-		443,751
應收一間聯營公司款項						
— 正常**	476	-	-	-		476
受限制銀行存款						
— 尚未逾期	8,208	-	-	-		8,208
現金及現金等價物						
— 尚未逾期	86,499	-	-	-		86,499
	<u>538,934</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>152,962</u>		<u>691,896</u>

附錄一

會計師報告

2018年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期 信貸虧損		人民幣千元
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
應收貿易款項*	-	-	-	212,149	212,149
合約資產	-	-	-	20,974	20,974
計入預付款項、按金及其他 應收款項的金融資產					
- 正常**	2,048,883	-	-	-	2,048,883
應收一間聯營公司款項					
- 正常**	482	-	-	-	482
受限制銀行存款					
- 尚未逾期	200	-	-	-	200
現金及現金等價物					
- 尚未逾期	1,182,349	-	-	-	1,182,349
	<u>3,231,914</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>233,123</u>	<u>3,465,037</u>

2019年6月30日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期 信貸虧損		人民幣千元
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
應收貿易款項*	-	-	-	234,065	234,065
合約資產	-	-	-	18,396	18,396
計入預付款項、按金及其他 應收款項的金融資產					
- 正常**	1,599,839	-	-	-	1,599,839
受限制銀行存款					
- 尚未逾期	2,690	-	-	-	2,690
現金及現金等價物					
- 尚未逾期	304,396	-	-	-	304,396
	<u>1,906,925</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>252,461</u>	<u>2,159,386</u>

* 就 貴集團所應用減值簡化方法的應收貿易款項而言，基於撥備矩陣的資料於歷史財務資料附註21中披露。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信用質量以及應收一間聯營公司款項於尚未逾期時被視為「正常」，且並無資料表明自初始確認以來該金融資產的信貸風險有顯著增長。否則，該金融資產的信貸質量被視為「可疑」。

(b) 流動性風險

流動性風險為 貴集團因資金短缺而難以履行財務責任的風險。 貴集團面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。 貴集團的目標是在為其營運資金需求及發展項目的資本開支提供資金的持續性與使用備用信貸的靈活性之間保持平衡。

附錄一

會計師報告

下表分析根據合約未折現付款情況，於各有關期間末 貴集團金融負債的到期狀況。

2016年12月31日

	即期 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	8,430	44,271	-	-	52,701
租賃負債	-	2,830	5,023	-	7,853
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	282,879	-	-	-	282,879
應付一間聯營公司款項	5,082	-	-	-	5,082
	<u>296,391</u>	<u>47,101</u>	<u>5,023</u>	<u>-</u>	<u>348,515</u>

2017年12月31日

	即期 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	19,242	49,588	-	-	68,830
租賃負債	-	3,649	4,804	-	8,453
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	619,409	-	-	-	619,409
	<u>638,651</u>	<u>53,237</u>	<u>4,804</u>	<u>-</u>	<u>696,692</u>

2018年12月31日

	即期 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	25,080	87,226	-	-	112,306
租賃負債	-	2,740	2,171	-	4,911
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	1,652,672	-	-	-	1,652,672
其他計息借款	-	261,488	1,030,922	806,061	2,098,471
	<u>1,677,752</u>	<u>351,454</u>	<u>1,033,093</u>	<u>806,061</u>	<u>3,868,360</u>

附錄一

會計師報告

2019年6月30日

	即期 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	31,152	75,805	–	–	106,957
租賃負債	–	6,239	12,468	–	18,707
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	230,512	–	–	–	230,512
其他計息借款	–	261,316	1,027,597	678,933	1,967,846
	<u>261,664</u>	<u>343,360</u>	<u>1,040,065</u>	<u>678,933</u>	<u>2,324,022</u>

(c) 資本管理

貴集團資本管理之目標為確保 貴集團旗下實體將能夠按持續經營基準繼續經營，同時通過優化債務及權益結餘，為股東帶來最大回報。 貴集團於有關期間的整體策略維持不變。

貴集團的資本架構包括其他計息借款、應付一間聯營公司款項、其他應付款項及應計項目的非貿易部分、租賃負債、股本及儲備。

貴集團管理層定期檢討資本架構，並考慮資本成本及與各類資本相關的風險，以通過派息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

37. 有關期後的事件

- (a) 於2019年4月29日， 貴集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議，以收購於從事物業管理業務的佛山市南海區宜信物業管理有限公司（「佛山市宜信」）的100%權益。 貴集團收購佛山市宜信，以進一步擴大其物業管理的市場份額。收購的最高對價為人民幣1,849,000元，以現金形式支付。相關股權轉讓登記安排已於2019年9月完成。
- (b) 為籌備 貴公司股份在聯交所[編纂]， 貴集團現時旗下公司於2019年8月2日進行及完成了重組。有關重組的詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

38. 後續財務報表

貴公司、 貴集團或 貴集團現時旗下的任何公司並無就2019年6月30日之後的任何期間編製經審核財務報表。