

致 保利物業發展股份有限公司列位董事及廣發融資(香港)有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及農銀國際融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

引言

吾等就第●至●頁所載保利物業發展股份有限公司(「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於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的綜合財務狀況表及 貴公司於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的財務狀況表、截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年以及截至2019年6月30日止六個月(「往績記錄期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，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●至●頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入 貴公司日期為[2019年12月9日]就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次[編纂]而刊發的文件(「文件」)而編製。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事負責按照歷史財務資料附註[3]所載的編製基準編製真實而公平地反映情況的歷史財務資料，以及實施董事認為必要的內部控制，以使所編製歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任乃就歷史財務資料發表意見，並向 閣下報告吾等的意見。吾等按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「《投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告》」執行工作。該準則要求吾等遵從道德規範，並規劃和執行吾等的工作，以合理確定歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取歷史財務資料所載金額及披露資料的憑證。所選定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。評估該等風險時，申報會計師根據歷史財務資料附註[3]所載的編製基準，考慮與實體編製真實而公平地反映情況的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適合有關情況的程序，但並非就實體內部控制的效能發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充足及適當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料乃按歷史財務資料附註[3]所載的編製基準，真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的財務狀況、 貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間比較歷史財務資料

吾等已審閱 貴集團於追加期間的比較歷史財務資料，當中包括截至2018年6月30日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料(統稱「追加期間比較歷史財務資料」)。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註[3]所載的編製基準，編製及呈列追加期間比較歷史財務資料。吾等負責根據吾等的審閱，對追加期間比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱工作包括向主要負責財務會計事項的人員詢問，並應用分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行的審核範圍為小，故不能保證吾等會注意到審核中可能會發現的所有重大事項。因此吾等不會發表審核意見。根據吾等的審閱工作，就會計師報告而言，吾等並無注意到任何事項，使吾等相信追加期間比較歷史財務資料於所有重大方面並無按照歷史財務資料附註[3]所載的編製基準編製。

有關聯交所證券上市規則(「上市規則」)及公司(清盤及雜項條文)條例項下事宜的報告

調整

編製歷史財務資料時，概無對第[I-3]頁所定義的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註[10]，當中列明 貴公司於往績記錄期間已派付股息的詳情。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

尹子斌
執業證書號碼P05804
香港，[編纂]

I. 歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於往績記錄期間(亦稱為「**相關期間**」)的綜合財務報表(歷史財務資料據此編製)乃由香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港審計準則(「**香港審計準則**」)審核(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有說明者外，所有價值均湊整至最接近千位(人民幣千元)。

附錄一

會計師報告

綜合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	6	2,564,187	3,240,334	4,229,378	1,915,794	2,822,020
服務成本		(2,135,724)	(2,659,544)	(3,378,100)	(1,472,922)	(2,155,502)
毛利		428,463	580,790	851,278	442,872	666,518
其他收入及其他淨收益/(虧損)	7	22,874	30,988	26,638	4,851	6,589
行政開支		(240,904)	(307,292)	(415,266)	(153,048)	(245,009)
應佔聯營企業/合營企業業績		(235)	1,237	4,607	2,180	10,002
融資成本		(339)	(399)	(823)	(329)	(435)
其他開支		(2,553)	(2,059)	(3,621)	(751)	(513)
除所得稅開支前溢利	8	207,306	303,265	462,813	295,775	437,152
所得稅開支	9	(58,131)	(78,583)	(126,746)	(80,352)	(116,381)
年/期內溢利		149,175	224,682	336,067	215,423	320,771
其他全面收入(扣除稅項)						
其後將不會重新分類至損益的項目：						
按公平值計入其他全面收入						
(「按公平值計入其他全面收入」)						
的金融資產						
—公平值變動		(200)	3,750	5,508	2,508	2,900
年/期內溢利及全面收入總額		148,975	228,432	341,575	217,931	323,671
以下各方應佔年/期內溢利及						
全面收入總額：						
—貴公司擁有人		145,336	223,181	333,952	216,110	316,484
—非控股權益		3,639	5,251	7,623	1,821	7,187
每股盈利(以人民幣元/股表示)						
每股基本及攤薄盈利	11	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	2016年 人民幣千元	於2019年 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
資產及負債					
非流動資產					
於聯營企業／合營企業的權益	13	447	17,468	26,822	36,824
物業、廠房及設備	14	49,597	61,036	91,064	93,782
投資物業	15	47,451	22,420	18,946	17,535
按公平值計入其他全面收入 (「按公平值計入其他全面收入」) 的金融資產	16	3,200	7,400	10,800	13,700
無形資產	17	—	—	98,583	99,264
物業、廠房及設備預付款項	20	226	4,169	5,304	6,330
遞延稅項資產	25	1,638	2,715	3,551	5,794
		<u>102,559</u>	<u>115,208</u>	<u>255,070</u>	<u>273,229</u>
流動資產					
存貨	18	1,013	1,536	65,981	54,284
貿易應收款項	19	127,645	224,677	196,296	460,419
預付款項、按金及其他應收款項	20	64,743	121,597	223,515	307,315
存款及銀行結餘	21	1,279,517	1,649,053	1,811,570	1,903,408
		<u>1,472,918</u>	<u>1,996,863</u>	<u>2,297,362</u>	<u>2,725,426</u>
流動負債					
貿易應付款項	22	119,997	157,985	193,320	270,414
應計費用及其他應付款項	23	688,355	965,428	887,885	949,338
租賃負債	24	1,754	2,331	2,284	2,577
合約負債	6	440,491	559,442	704,493	808,628
應付所得稅		10,135	18,755	42,763	74,297
		<u>1,260,732</u>	<u>1,703,941</u>	<u>1,830,745</u>	<u>2,105,254</u>
流動資產淨值		<u>212,186</u>	<u>292,922</u>	<u>466,617</u>	<u>620,172</u>
總資產減流動負債		314,745	408,130	721,687	893,401
非流動負債					
租賃負債	24	3,850	7,823	15,445	13,038
遞延稅項負債	25	—	—	13,113	13,532
		<u>3,850</u>	<u>7,823</u>	<u>28,558</u>	<u>26,570</u>
資產淨值		<u>310,895</u>	<u>400,307</u>	<u>693,129</u>	<u>866,831</u>

附錄一

會計師報告

	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
權益					
貴公司擁有人應佔資本及儲備					
資本	26	100,000	100,000	100,000	400,000
儲備		<u>202,725</u>	<u>285,906</u>	<u>549,858</u>	<u>406,342</u>
貴公司擁有人應佔權益		302,725	385,906	649,858	806,342
非控股權益		<u>8,170</u>	<u>14,401</u>	<u>43,271</u>	<u>60,489</u>
權益總額		<u><u>310,895</u></u>	<u><u>400,307</u></u>	<u><u>693,129</u></u>	<u><u>866,831</u></u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	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
資產及負債					
非流動資產					
於附屬公司的投資		48,878	59,898	149,898	163,998
於聯營企業／合營企業的權益		447	17,468	26,822	36,824
物業、廠房及設備		25,809	31,871	43,770	42,981
投資物業		47,451	22,420	18,946	17,535
按公平值計入其他全面收入（「按公平值計入其他全面收入」）的金融資產		3,200	7,400	10,800	13,700
物業、廠房及設備預付款項		125	2,775	2,368	6,169
遞延稅項資產		774	1,830	2,392	3,998
		<u>126,684</u>	<u>143,662</u>	<u>254,996</u>	<u>285,205</u>
流動資產					
存貨		788	1,370	65,871	54,102
貿易應收款項		66,296	132,107	127,429	274,120
預付款項、按金及其他應收款項		47,255	90,138	232,615	320,272
存款及銀行結餘		948,891	1,217,805	1,475,487	1,554,547
		<u>1,063,230</u>	<u>1,441,420</u>	<u>1,901,402</u>	<u>2,203,041</u>
流動負債					
貿易應付款項		73,111	95,256	120,350	166,791
應計費用及其他應付款項		681,295	978,546	1,241,220	1,167,174
租賃負債		1,184	1,471	495	754
合約負債		178,806	243,062	333,652	425,271
應付所得稅		4,178	6,221	23,711	44,365
		<u>938,574</u>	<u>1,324,556</u>	<u>1,719,428</u>	<u>1,804,355</u>
流動資產淨值		<u>124,656</u>	<u>116,864</u>	<u>181,974</u>	<u>398,686</u>
總資產減流動負債		<u>251,340</u>	<u>260,526</u>	<u>436,970</u>	<u>683,891</u>
非流動負債					
租賃負債		987	520	436	566
遞延稅項負債		—	—	—	474
		<u>987</u>	<u>520</u>	<u>436</u>	<u>1,040</u>
資產淨值		<u>250,353</u>	<u>260,006</u>	<u>436,534</u>	<u>682,851</u>
權益					
貴公司擁有人應佔資本及儲備					
資本	26	100,000	100,000	100,000	400,000
儲備		150,353	160,006	336,534	282,851
權益總額		<u>250,353</u>	<u>260,006</u>	<u>436,534</u>	<u>682,851</u>

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	儲備					貴公司		總計 人民幣千元
	資本 人民幣千元	資本儲備* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元 (附註a)	公平值 儲備* 人民幣千元 (附註b)	保留溢利* 人民幣千元	應佔權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於2016年1月1日	50,000	223	14,030	242	134,449	198,944	45,124	244,068
年內溢利	—	—	—	—	145,536	145,536	3,639	149,175
按公平值計入其他全面收入的								
金融資產的未變現公平值變動	—	—	—	(200)	—	(200)	—	(200)
發行股份(附註c)	2,632	7,210	—	—	—	9,842	—	9,842
轉撥法定儲備	—	—	11,521	—	(11,521)	—	—	—
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	490	490
收購非控股權益	—	1,632	—	—	—	1,632	(26,413)	(24,781)
資本儲備轉入股本(附註d)	7,433	(7,433)	—	—	—	—	—	—
法定儲備轉入股本(附註d)	18,085	—	(18,085)	—	—	—	—	—
改制為股份有限公司(附註d)	21,850	83,962	—	—	(105,812)	—	—	—
就過往年度批准的股息	—	—	—	—	(53,029)	(53,029)	—	(53,029)
已付附屬公司非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	(14,670)	(14,670)
於2016年12月31日及								
2017年1月1日	100,000	85,594	7,466	42	109,623	302,725	8,170	310,895
年內溢利	—	—	—	—	219,431	219,431	5,251	224,682
按公平值計入其他全面收入的								
金融資產的未變現公平值變動	—	—	—	3,750	—	3,750	—	3,750
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	980	980
轉撥法定儲備	—	—	15,869	—	(15,869)	—	—	—
就過往年度批准的股息	—	—	—	—	(140,000)	(140,000)	—	(140,000)
於2017年12月31日及								
2018年1月1日	100,000	85,594	23,335	3,792	173,185	385,906	14,401	400,307
年內溢利	—	—	—	—	328,444	328,444	7,623	336,067
按公平值計入其他全面收入的								
金融資產的未變現公平值變動	—	—	—	5,508	—	5,508	—	5,508
轉撥法定儲備	—	—	22,121	—	(22,121)	—	—	—
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	21,247	21,247
就過往年度批准的股息	—	—	—	—	(70,000)	(70,000)	—	(70,000)

附錄一

會計師報告

	儲備					貴公司		總計
	資本	資本儲備*	法定儲備*	公平值		應佔權益	非控股權益	
				儲備*	保留溢利*			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2018年12月31日及 2019年1月1日	100,000	85,594	45,456	9,300	409,508	649,858	43,271	693,129
期內溢利	—	—	—	—	313,584	313,584	7,187	320,771
按公平值計入其他全面收入的 金融資產的未變現公平值變動	—	—	—	2,900	—	2,900	—	2,900
發行股份(附註e)	300,000	(80,000)	—	—	(220,000)	—	—	—
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	6,980	6,980
轉撥法定儲備	—	—	40,341	—	(40,341)	—	—	—
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	3,051	3,051
就過往年度批准的股息	—	—	—	—	(160,000)	(160,000)	—	(160,000)
於2019年6月30日	<u>400,000</u>	<u>5,594</u>	<u>85,797</u>	<u>12,200</u>	<u>302,751</u>	<u>806,342</u>	<u>60,489</u>	<u>866,831</u>
於2018年1月1日	100,000	85,594	23,335	3,792	173,185	385,906	14,401	400,307
期內溢利	—	—	—	—	213,602	213,602	1,821	215,423
按公平值計入其他全面收入的 金融資產的未變現公平值變動	—	—	—	2,508	—	2,508	—	2,508
轉撥法定儲備	—	—	14,777	—	(14,777)	—	—	—
就本年度批准的股息	—	—	—	—	(70,000)	(70,000)	—	(70,000)
於2018年6月30日(未經審核)	<u>100,000</u>	<u>85,594</u>	<u>38,112</u>	<u>6,300</u>	<u>302,010</u>	<u>532,016</u>	<u>16,222</u>	<u>548,238</u>

* 於報告日期，該等金額總額指綜合財務狀況表內的「儲備」。

附註：

- 法定儲備指自根據中華人民共和國(「中國」)相關法律於中國成立的附屬公司的年內純利(基於附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的款項，直至該等法定儲備達致附屬公司註冊資本的50%為止。該等法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。
- 公平值儲備指於各報告期末持有的按公平值計入其他全面收入的金融資產的累計變動淨值，並按照附註3.13所載的會計政策處理。
- 根據日期為2016年5月20日的注資協議，西藏贏悅投資管理有限公司(「西藏贏悅」)同意認購貴公司2,632,000股每股人民幣1元的股份，現金代價為人民幣9,842,000元。認購款項於2016年5月26日完成付款。認購完成後，貴公司的股本及資本儲備分別增加人民幣2,632,000元及人民幣7,210,000元。
- 根據貴公司日期為2016年9月26日的股東決議案，貴公司由有限責任公司改制為股份有限公司。經參考貴公司於2016年5月31日的資產淨值約人民幣183,962,000元，貴公司已向其股東轉換100,000,000股每股人民幣1元的股份。貴公司的資產淨值超過股本數額獲確認為資本盈餘。因此，貴公司截至2016年5月31日的資本儲備人民幣7,433,000元及法定儲備人民幣18,085,000元撥轉至股本，而貴公司截至2016年5月31日的保留盈利結餘人民幣105,812,000元則轉撥至資本儲備及股本。
- 根據貴公司日期為2019年5月7日的股東決議案，貴公司通過分別將其為數人民幣80,000,000元及人民幣220,000,000元的資本儲備及保留盈利資本化，將股本由人民幣100,000,000元增至人民幣400,000,000元，分為400,000,000股每股人民幣1元的股份。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動所得現金流量						
經營所得現金	32	850,216	432,990	544,199	222,986	334,840
已付所得稅		(78,748)	(71,040)	(110,625)	(40,729)	(87,421)
已付利息		(339)	(399)	(823)	(329)	(435)
經營活動所得現金淨額		<u>771,129</u>	<u>361,551</u>	<u>432,751</u>	<u>181,928</u>	<u>246,984</u>
投資活動所得現金流量						
收購附屬公司(扣除所得現金)		—	—	(26,461)	—	5,507
購買物業、廠房及設備		(24,521)	(24,172)	(30,293)	(8,880)	(13,282)
按公平值計入其他全面收入的 金融資產付款		—	(450)	—	—	—
收購聯營企業/合營企業的付款		(1,150)	(16,307)	(4,747)	(2,047)	—
存入原始到期日超過三個月的定期存款		(4,000)	(30,000)	(30,000)	—	—
提取原始到期日超過三個月的定期存款		—	—	64,000	24,000	18,000
出售物業、廠房及設備所得款項		1,101	481	781	47	1,126
出售投資物業所得款項		—	43,759	6,745	—	2,330
出售按公平值計入其他全面收入的 金融資產所得款項		—	—	2,052	2,052	—
已收銀行利息收入		6,961	10,881	9,279	7,727	1,382
已收其他利息收入		4,631	—	567	—	9,863
購置物業、廠房及設備的已付按金		(204)	(5,270)	(15,392)	(4,848)	(7,213)
按公平值計入其他全面收入的 金融資產所得的投資收入		(8,500)	—	—	—	—
投資活動(所用)/所得現金淨額		<u>(8,682)</u>	<u>(21,078)</u>	<u>(23,469)</u>	<u>18,051</u>	<u>17,713</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	2017年	2018年	2018年	2019年
附註	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)	
融資活動所得現金流量					
新發行股份	9,842	—	—	—	—
非控股權益注資	490	980	—	—	6,980
收購非控股權益	(24,781)	—	—	—	—
已付 貴公司擁有人的股息	(53,029)	—	(210,000)	(210,000)	(160,000)
已付非控股權益的股息	(14,670)	—	—	—	—
租賃負債付款	(1,589)	(1,917)	(2,765)	(1,264)	(2,839)
	<u>(83,737)</u>	<u>(937)</u>	<u>(212,765)</u>	<u>(211,264)</u>	<u>(155,859)</u>
融資活動所用現金淨額					
現金及現金等價物增加/(減少)					
淨額	678,710	339,536	196,517	(11,285)	108,838
年/期初現金及現金等價物	<u>578,807</u>	<u>1,257,517</u>	<u>1,597,053</u>	<u>1,597,053</u>	<u>1,793,570</u>
年/期末現金及現金等價物	<u>1,257,517</u>	<u>1,597,053</u>	<u>1,793,570</u>	<u>1,585,768</u>	<u>1,902,408</u>

II. 歷史財務資料附註

1. 一般資料

貴公司於1996年6月26日根據中國公司法在中國註冊成立為有限公司。貴公司的註冊辦事處位於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路688號201-208室。貴公司的主要營業地點位於中國。

貴公司及其附屬公司（「**貴集團**」）主要於中國從事物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務（「**編纂**」業務）。

於往績記錄期間，**編纂**業務由貴公司及其附屬公司進行。貴公司為保利發展控股集團股份有限公司（「**保利發展控股**」）（前稱為保利房地產（集團）股份有限公司）的全資附屬公司（直接及間接）。保利發展控股及其聯屬公司（貴集團成員公司除外）下文統稱為保利發展控股集團。最終控股公司為在中國成立的一家國有企業中國保利集團有限公司（「**中國保利集團**」）。

於本報告日期，有關貴公司附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/成立 地點及日期	貴公司應佔股權				於本報告 日期	已發行及繳足股本	主要業務
		2016年	於12月31日 2017年	2018年	於2019年 6月30日			
保利(廣州)物業發展有限公司 (「 保利(廣州) 」)(附註(d))	於2017年3月10日 在中國註冊成立	—	100%	100%	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業管理
廣州保利商業物業發展有限公司 (「 廣州保利商業 」)(附註(d))	於2017年3月30日 在中國註冊成立	—	100%	100%	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業管理
保利(佛山)物業服務有限公司 (「 保利(佛山) 」)(附註(d))	於2009年12月24日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理
陽江保利物業管理有限公司 (「 陽江保利 」)(附註(d))	於2009年12月11日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣3,000,000元	物業管理
保利物業管理(北京)有限公司 (「 保利(北京) 」)(附註(d))	於2003年12月15日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理
天津保利大都會物業服務有限公司 (「 天津保利大都會 」)(附註(d))	於2010年6月21日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣500,000元	物業管理
天津鑫和健身服務有限公司 (「 天津鑫和 」)(附註(e))	於2014年6月23日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣100,000元	健身服務
河北保利物業服務有限公司 (「 河北保利 」)(附註(d))	於2016年8月26日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣零元	暫無營業

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/成立 地點及日期	貴公司應佔股權				於本報告 日期	已發行及繳足股本	主要業務
		於12月31日		2018年	於2019年 6月30日			
		2016年	2017年					
保利(上海)城市建設服務有限公司 (「保利(上海)」)，前稱為上海保利翰 物業有限公司(「上海保利翰」)(附註(d))	於2012年9月13日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣1,000,000元	物業管理
浙江保利物業管理有限公司 (「浙江保利」)(附註(d))	於2010年7月12日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理
保利(廈門)物業管理有限公司 (「保利(廈門)」)(附註(d))	於2011年6月3日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣1,000,000元	物業管理
保利重慶物業管理有限公司 (「保利重慶」)(附註(d))	於2005年10月31日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理
湖南保利物業管理有限公司 (「湖南保利」)(附註(d))	於2003年8月22日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理
保利(武漢)物業管理有限公司 (「保利(武漢)」)(附註(d))	於2004年5月8日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣5,080,000元	物業管理
江西保利物業管理有限公司 (「江西保利」)(附註(d))	於2011年3月31日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣3,000,000元	物業管理
遼寧保利物業管理有限公司 (「遼寧保利」)(附註(d))	於2004年7月19日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理
保利(大連)物業管理有限公司 (「保利(大連)」)(附註(d))	於2013年6月28日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣2,000,000元	物業管理
保利保定物業服務有限公司 (「保利保定」)(附註(e))	於2016年8月5日 在中國註冊成立	51%	51%	51%	51%	51%	人民幣1,000,000元	物業管理
湖南保利同元物業管理有限公司 (「湖南保利同元」)(附註(d))	於2015年11月17日 在中國註冊成立	51%	51%	51%	51%	51%	人民幣2,000,000元	物業管理
保利(包頭)物業服務有限公司 (「保利(包頭)」)(附註(d))	於2006年8月28日 在中國註冊成立	77.5%	77.5%	77.5%	77.5%	77.5%	人民幣3,000,000元	物業管理
保利(長春)物業服務有限公司 (「保利(長春)」)(附註(d)及(f))	於2008年2月1日 在中國註冊成立	50%	50%	50%	50%	50%	人民幣3,000,000元	物業管理
安徽保利物業管理有限公司 (「安徽保利」)(附註(d)及(h))	於2016年10月11日 在中國註冊成立	100%	100%	—	—	—	人民幣零元	暫無營業

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/成立 地點及日期	貴公司應佔股權				於本報告 日期	已發行及繳足股本	主要業務
		於12月31日		2018年	於2019年 6月30日			
		2016年	2017年					
吉安市保利金物業服務有限公司 (「吉安保利金」) (前稱吉安市保利金物業 管理有限公司) (「吉安保利金」) (附註(e))	於2018年1月10日 在中國註冊成立	—	—	51%	51%	51%	人民幣零元	物業管理
廣州增城保利物業投資有限公司 (「廣州增城」) (附註(e))	於2018年7月19日 在中國註冊成立	—	—	100%	100%	100%	人民幣零元	物業管理
湖南保利天創物業發展有限公司 (「湖南保利天創」)，前稱為長沙市 天創物業管理有限責任公司 (「長沙天創」) (附註(d))	於2008年1月17日 在中國註冊成立	—	—	60%	60%	60%	人民幣5,000,000元	物業管理
廣州保利和悅健康養老服務有限公司 (「廣州保利和悅」) (附註(d))	於2018年2月1日 在中國註冊成立	—	—	100%	100%	100%	人民幣2,000,000元	老人及殘疾 護理服務
廣州和創中味餐飲服務有限公司 (「廣州和創」) (附註(d))	於2018年11月15日 在中國註冊成立	—	—	51%	51%	51%	人民幣2,000,000元	園林綠化服務、 餐飲管理
保利觀瀾(武漢)物業服務有限公司 (「保利觀瀾」) (附註(e))	於2018年11月14日 在中國註冊成立	—	—	80%	80%	80%	人民幣零元	物業管理
保利中設(北京)物業管理有限公司 (「保利中設」) (附註(d))	於2019年1月8日 在中國註冊成立	—	—	—	60%	60%	人民幣15,000,000元	物業管理
保利暉創(重慶)城市綜合服務 有限公司(「保利暉創重慶」)， 前稱為重慶新祥瑞物業管理有限公司 (「重慶新祥瑞」) (附註(d))	於1995年4月20日 在中國註冊成立	—	—	—	51%	51%	人民幣3,000,000元	物業管理
和創愛奇(廣州)運營管理有限公司 (「和創愛奇」) (附註(e))	於2019年4月19日 在中國註冊成立	—	—	—	51%	51%	人民幣零元	暫無營業
湖南省星創城市運營管理有限公司 (「湖南星創」) (附註(d))	於2019年5月20日 在中國註冊成立	—	—	—	51%	51%	人民幣200,000元	物業管理

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/成立 地點及日期	貴公司應佔股權				於本報告 日期	已發行及繳足股本	主要業務
		於12月31日		2018年	於2019年 6月30日			
		2016年	2017年					
宜昌保和物業服務有限公司 (「宜昌保和」)(附註(e))	於2019年5月27日 在中國註冊成立	—	—	—	100%	100%	人民幣零元	暫無營業
廣東和加家居科技有限公司 (「廣東和加」)(附註(d))	於2019年7月18日 在中國註冊成立	—	—	—	—	60%	人民幣零元	暫無營業
保利萬騰河北物業服務有限公司 (「保利萬騰」)(附註(e))	於2019年10月 18日在中國註冊 成立	—	—	—	—	51%	人民幣零元	暫無營業
山東城投保利暉創城市服務有限公司 (「保利暉創山東」)(附註(e))	於2019年11月7日 在中國註冊成立	—	—	—	—	51%	人民幣零元	暫無營業

附註：

- (a) 所有在中國成立的附屬公司的英文名稱翻譯僅作識別用途。
- (b) 貴集團旗下所有公司均已將12月31日作為其財政年度結束日期。
- (c) 所有實體在中國以內資有限責任公司的形式成立。
- (d) 貴公司於本報告日期直接持有股權。
- (e) 貴公司於本報告日期間接持有股權。
- (f) 保利(長春)物業服務有限公司(「保利長春」)入賬錄作 貴集團擁有50%權益的附屬公司，原因是所有戰略財務及經營決策須經全體股東一致同意予以批准。保利長春全體股東訂立一致行動協議，通過簽訂一致行動協議，其他股東同意在未能達成一致同意時遵循 貴集團作出的戰略財務及經營決策。由於 貴集團取得管治保利長春相關活動的實際投票控制權，保利長春作為 貴集團的附屬公司入賬。
- (g) 保利物業發展股份有限公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度的綜合財務報表乃根據適用於中國企業的企業會計準則編製，並由於中國註冊的執業會計師立信會計師事務所(特殊普通合伙)審核。
- (h) 該附屬公司於2018年5月31日撤銷註冊。

就本報告的歷史財務資料而言，貴公司董事已根據下文附註3所載的呈列基準及符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的會計政策編製 貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。

歷史財務資料乃根據相關財務報表編製，並無作出任何調整。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂

貴集團並未於該等財務報表中提早採納的以下尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂將會或可能對 貴集團未來財務報表有影響：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂	重要性的釋義 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第3號修訂	業務的釋義 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂	投資者與其聯營企業或合營企業之間的 資產出售或注資 ⁴

¹ 自2020年1月1日或之後開始年度期間生效。

² 自2021年1月1日或之後開始年度期間生效。

³ 對收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期間開始之日或之後進行的業務合併及資產收購有效。

⁴ 自待釐定日期或之後開始年度期間生效。

董事預計，應用新訂或經修訂香港財務報告準則將不會對 貴集團的財務報表及／或 貴集團的財務報表披露造成重大影響。

3. 重大會計政策概要

3.1 編製基準

歷史財務資料乃根據下文所載符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的會計政策而編製。歷史財務資料亦符合香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干新訂或經修訂與 貴集團有關並於往績記錄期間生效的香港財務報告準則。就編製及呈列歷史財務資料而言， 貴集團於整個往績記錄期間貫徹採納自2016年1月1日起生效的香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第15號客戶合約收入及香港財務報告準則第16號租賃。

3.2 計量基準及持續經營假設

歷史財務資料乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及按公平值計入其他全面收入的金融資產(見附註3.13)除外，除另有註明者外，彼等均按其公平值列賬，所有數值均湊整至最接近千位數(人民幣千元)。

謹請留意，編製財務資料時已採用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知現時事件及其他因素以及對其之判斷而作出，惟實際結果最終可能與該等估計有所差異。涉及較高程度的判斷或複雜性的範疇，或對歷史財務資料具有重大影響的假設及估計的範疇在附註4中披露。

3.3 功能及呈列貨幣

財務資料按人民幣(「人民幣」)呈列，其與 貴公司的功能貨幣一致。

3.4 綜合基準

綜合財務報表包括 貴公司、其附屬公司及其於相關期間所控制的實體之財務報表。倘 貴公司屬以下情況，則 貴公司取得控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 因藉參與投資對象的業務而可或有權獲得可變回報；及
- 可行使其權力而影響其回報。

倘事實及情況表明以上所列控制權三個要素的一個或多個有所變動，貴集團重估其是否控制投資對象。

附屬公司於貴集團取得對有關附屬公司的控制權起開始合併入賬，並於貴集團失去對有關附屬公司的控制權時終止。具體而言，年內收購或出售附屬公司的收入及支出乃自貴集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至貴集團不再控制有關附屬公司之日為止。

損益及其他全面收入的各組成部分歸屬於貴公司擁有人及非控股權益。

附屬公司的全面收入總額歸屬於貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

於必要時對附屬公司的財務報表作出調整，致使其會計政策與貴集團的會計政策一致。

有關貴集團成員公司之間交易相關的所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合入賬時全數對銷。

3.5 附屬公司

附屬公司為貴公司可對其行使控制權的投資對象。倘以下三個因素俱全，則貴公司控制該投資對象：擁有對投資對象的權力，可或有權獲得來自投資對象的可變回報，及可利用其權力影響該等可變回報。當事實及情況顯示任何該等控制權因素可能出現變動時，則控制權需予以重新評估。

3.6 聯營企業

聯營企業為一間貴集團擁有重大影響力而並非為附屬公司或合營安排的實體。重大影響力乃有權參與投資對象的財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

聯營企業乃採用權益法入賬，據此聯營企業按成本初步確認，此後其賬面值於聯營企業的資產淨值內調整以反映貴集團應佔收購後變動，惟超過貴集團於聯營企業的權益的虧損不予確認，除非有責任彌補該等虧損。

貴集團與其聯營企業之間的交易產生的損益僅於不相關投資人於聯營企業擁有權益時方予以確認。投資者分佔該等交易產生的聯營企業溢利及虧損與聯營企業的賬面值對銷。若未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值，則會即時於損益確認。

就聯營企業支付的任何高於貴集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平值的溢價撥充資本，並計入聯營企業的賬面值。倘客觀證據證明於聯營企業的投资已減值，則投資的賬面值以與其他非金融資產相同的方式進行減值測試。

於貴公司財務狀況表，聯營企業乃採用權益法入賬，據此聯營企業按成本初步確認，此後其賬面值於聯營企業的資產淨值內調整以反映貴公司應佔收購後變動，惟超過貴公司於聯營企業的權益的虧損不予確認，除非有責任彌補該等虧損。

3.7 聯合安排

倘合約安排授予集團及至少另一方對安排相關活動的聯合控制權，則集團為聯合安排的一方。聯合控制權乃根據控制附屬公司的相同準則進行評估。

集團將其於聯合安排的利益分類為：

- 合營企業：集團只享有聯合安排資產淨值的權利；或
- 聯合經營：集團享有聯合安排的資產權利及承擔債務責任。

於評估聯合安排中利益的分類時，貴集團考慮：

- 聯合安排的架構；
- 通過單獨工具構成的聯合安排的法律形式；
- 聯合安排協議的合約條款；及
- 任何其他事實及情況(包括任何其他合約安排)。

貴集團以於聯營企業的投資相同的方式(即採用權益法—見附註3.6)計算其於合營企業的權益。

就於合營企業的投資支付的任何高於貴集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平值的溢價撥充資本，並計入於合營企業的投資的賬面值。倘客觀證據證明於合營企業的投資已減值，則投資的賬面值以與其他非金融資產相同的方式進行減值測試。

貴集團透過確認其根據合約所賦予的權利及責任而應佔的資產、負債、收入及開支對於聯合經營的權益入賬。

貴公司以與於聯營企業投資相同方式(即使用權益法—請參閱附註3.6)將其於合營企業的權益入賬。

3.8 業務合併

貴集團採用收購會計法將所有業務合併入賬，而不論是否已收購權益工具或其他資產。收購一間附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公平值
- 被收購業務的前擁有人所產生的負債
- 集團已發行的股權
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債公平值；及
- 附屬公司任何先前存在的股權的公平值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公平值計量，少數例外情況除外。貴集團根據個別收購基準按公平值或非控股權益佔被收購實體可識別資產淨值的比例份額確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓代價；
- 被收購實體的任何非控股權益金額；及
- 於被收購實體的任何先前股權於收購日期的公平值

超出所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公平值，則差額將直接於損益中確認為議價購買。

倘結算現金代價任何部分出現遞延，則未來應付款項將於交換日期貼現為現值。所使用貼現率為該實體的增量借款率(即根據可以比較的條款及條件，可自獨立金融家獲得類似的借款比率)。或然代價被分類為權益或金融負債。獲分類為金融負債的金額其後根據在損益確認的公平值變動重新計量為公平值。

倘業務合併分階段完成，收購方過往於被收購方所持股權於收購日期的賬面值重新計量至收購日期的公平值。該項重新計量所產生的任何收益或虧損，於損益中確認。

3.9 無形資產

a) 商譽

倘可識別資產及負債的公平值超過已付代價的公平值、被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前持有的被收購方股權在收購日期的公平值之總額，則超出部分於重估後於收購日期在損益中確認。

商譽乃按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，收購產生的商譽分配予預期會受惠於收購協同效益的各相關現金產生單位。現金產生單位為最小的可識別資產組別，其所產生的現金流入很大程度上並不受其他資產或資產組別的現金流入影響。獲分配商譽的現金產生單位，每年及於有跡象顯示該單位可能出現減值時須通過比較其賬面值及其可收回金額進行減值測試(見附註3.20)。

就於財政年度內進行收購所產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。當現金產生單位的可收回金額少於該單位的賬面值時，減值虧損會首先分配至撇減該單位獲分配的任何商譽的賬面值，繼而基於該單位內各資產的賬面值按比例分配至該單位的其他資產。然而，分配至各資產的虧損不會減少個別資產的賬面值至低於其公平值減出售成本(倘可計量)後的值或其使用價值(倘可釐定)(以較高者為準)。商譽的任何減值虧損於損益中確認，而不會於往後期間撥回。

b) 物業管理合同

在企業合併中購入的物業管理合同按收購日期的公平值確認。物業管理合同具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃根據合同的預期九年可使用年期以直線法計算。

該等物業管理合同所得的無形資產具有有限年期，當有跡象顯示該資產可能出現減值時進行減值測試(見附註3.20)。

3.10 物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備(包括樓宇、租賃物業裝修、電腦軟件、電子設備、運輸設備及用於生產或供應貨品及服務或作行政用途的傢俱及設備)按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

廠房及設備的成本包括其採購價及收購該等項目直接應佔的成本。

僅當項目相關的未來經濟利益將有可能流入貴集團，以及該項目的成本能可靠計量時，後續成本方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被取代部分的賬面值會被終止確認。所有其他維修及保養在其產生的財政期間於損益內確認為開支。

物業、廠房及設備採用直線法按估計可使用年期折舊以撇銷其成本(經扣除估計剩餘價值)。可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討並於適當情況下作出調整。可使用年期如下：

租賃物業裝修	未屆滿租賃期及其可使用年期中較短者
電腦軟件	3至10年
電子設備	3至5年
運輸設備	5至10年
傢俱及設備	3至8年
樓宇	20至40年

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產會即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目的收益或虧損為銷售所得款項淨額與其賬面值之間的差額，並於出售時於損益內確認。

使用權資產包括按成本計量的根據租賃使用若干物業的權利。使用權資產的初始成本包括：

- 租賃負債初始計量的款項
- 於開始日期或之前作出的任何租賃繳付
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產於資產的可使用年期及租賃期以的較短者按直線法進行折舊。

3.11 存貨

存貨最初按成本確認，其後按成本與可變現淨值的較低者確認。成本包括所有採購成本、轉換成本以及使存貨到達彼等現有地點及狀況所產生的其他成本。成本使用加權平均法／先進先出法計算。可變現淨值指日常業務過程中的估計銷售價減去估計完工成本及進行銷售所需的估計成本。

3.12 投資物業

投資物業是指持作賺取租金或資本升值(或兩者皆有)的物業，但在正常業務過程中不持作待售、不用於生產或提供貨品或服務或不用於行政目的。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初步確認後，投資物業按成本減後續累計折舊及任何累計減值虧損列賬。確認投資物業折舊以於考慮其估計剩餘價值後於估計可使用年期採用直線法撇銷其成本。於各報告期末對估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法進行審查，且估計的任何變動影響按預期基準入賬。

投資物業於出售或永久停用及預期出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生任何收益或虧損(乃按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)於該項目終止確認的期間內計入損益。

3.13 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文的訂約方時確認。金融資產及金融負債初步以公平值計量。

對於並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的項目，金融資產或金融負債(除無重大融資部分的貿易應收款項外)初步按公平值加其收購或發行直接應佔的交易成本計量。無重大融資部分的貿易應收款項初步按交易價格計量。

(a) 金融資產

於初步確認時，倘金融資產並非按公平值計入損益計量，則 貴集團按其公平值加收購該金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中支銷。

金融資產的所有一般買賣均於交易日(即 貴集團承諾買賣資產當日)確認。一般買賣指必須於市場所在地法例或規例一般指定的期間內交付資產的金融資產買賣。

擁有嵌入衍生工具的金融資產在確定其現金流量是否僅支付本金及利息時被完全考慮在內。

金融資產減值

貴集團以前瞻性基準評估與其按公平值計入其他全面收入的金融資產相關的預期信貸虧損。應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就來自第三方的貿易應收款項而言，貴集團採用香港財務報告準則第9號所容許的簡化方法，該方法規定預期整個存續期的虧損將於初步確認應收款項時確認。

應收關聯方的按金、貿易及其他應收款項被視為信貸風險較低，因此期內確認的減值撥備限於12個月預期虧損。

就來自第三方的其他應收款項而言，貴集團自初步確認後根據信貸質素變動採用「三階段」減值模式，概述如下：

- 初步確認時應收款項不存在信貸減值，歸入「第1階段」，貴集團持續監控其信貸風險；
- 倘自初步確認後信貸風險顯著增加，則應收款項轉入「第2階段」，但尚未被視為信貸減值；
- 倘應收款項存在信貸減值，則金融工具轉入「第3階段」。

第1階段的應收款項的預期信貸虧損的金額按於未來12個月內可能發生的違約事件導致的整個存續期的預期信貸虧損部分同等金額計量。第2階段或第3階段工具的預期信貸虧損基於整個存續期的預期信貸虧損計量。

在計量預期信貸虧損時，貴集團會考慮前瞻性資料。

整個存續期的預期信貸虧損是預計金融工具在預期年期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。在估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是貴集團面臨信貸風險的最長合約期間。

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金所缺金額的現值(即根據合約應付予實體的現金流量與貴集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

權益工具

貴集團其後按公平值計量所有股權投資。倘貴集團管理層已選擇在其他全面收入中呈列股權投資的公平值收益及虧損，則其後不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。當貴集團收取付款的權利確立後，此類投資的股息繼續在「其他收入」中確認。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於「其他收入—淨額」(如適用)中確認。按公平值計入其他全面收入的金融資產的股權投資減值虧損(以及減值虧損撥回)不與其他公平值變動分開呈報。

終止確認金融資產

當金融資產現金流的合約權利屆滿，或當貴集團轉讓某宗交易中收取合約現金流的權利，而金融資產的絕大部分擁有權風險及回報已獲轉讓，或貴集團既無轉讓亦無保留絕大部分的擁有權風險及回報，而且並無持有金融資產的控制權時，貴集團則終止確認金融資產。

違約的定義

貴集團認為下列事項構成內部信貸風險管理的違約事件，因為歷史經驗表明符合下列條件之一的應收款項通常無法收回。

- 當交易對手違反金融契約時；或
- 內部開發信息或從外部獲得的信息表明債務人並無可能全額支付其債權人(包括貴集團)(不考慮貴集團持有的任何抵押品)款項。

信貸減值的金融資產

在各個報告日，貴集團以前瞻性基準評估按攤銷成本計量的金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信貸減值」。金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 借款人很可能會破產或進行其他財務重組；或因為財政困難而導致某證券失去活躍市場。

於綜合財務狀況表中呈列預期信貸虧損撥備

按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總值中扣除。

撇銷

若日後收回不可實現時，貴集團則會撇銷(部分或全部)金融資產的賬面總額。該情況通常出現在貴集團確定債務人沒有可產生足夠現金流量的資產或收入來源以償還應撇銷的金額。然而，已撇銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守貴集團收回到期款項的程序。

(b) 金融負債及權益工具

分類為債務或權益

由一間集團實體所發行的債務及權益工具乃根據合約安排的內容及金融負債及權益工具的定義被分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明實體資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。集團實體發行的權益工具按所收取款項(扣除直接發行成本)確認。

金融負債

貴集團金融負債隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

僅於貴集團的義務已履行、取消或到期時，貴集團才終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額(包括任何已轉讓非現金資產或承擔的負債)於損益中確認。

3.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金，以及原定到期日為三個月或以下可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較少的短期高流通量投資。

3.15 收入確認

貴集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。提供服務所得收入於提供服務的會計期間確認。

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

(i) 物業管理服務

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若 貴集團作為主事人且主要負責向業主提供物業管理服務， 貴集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言， 貴集團將佣金(按物業單位的已收或應收物業管理費總額的一定比例計算)確認為安排及監控其他供應商向業主提供的服務的收入。

(ii) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向物業開發商或其他物業管理服務提供商的前期規劃及設計諮詢服務，以及於交付前階段向物業開發商提供的清潔、保安、綠化及維修保養服務。 貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，而該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

(iii) 社區增值服務

就社區增值服務而言，收入於提供相關的社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

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

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

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

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

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

(iv) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例確認。

3.16 租賃

貴集團租賃多項物業以作為其辦公室或提供社區增值服務。物業租賃期限固定為一至十年。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款和條件。租賃協議並無施加任何契約，惟租賃資產不得用作借款的擔保品。

於相應租賃資產可供 貴集團使用的日期，物業租賃被確認為使用權資產(包括物業、廠房及設備)及相應負債。每筆租賃款項均在負債和融資成本之間分配。融資成本在租賃期內從損益中扣除，以便在各期間的剩餘負債結餘中產生固定的定期利率。

租賃產生的資產及負債最初以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

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

如果隱含在租約的利率或 貴集團的遞增借款利率可以確定，租賃支付使用該利率予以折讓。

與短期租賃相關的支付和低價值資產的租賃以直線法於損益確認為開支。短期租賃是指租賃期少於12個月的租賃。低價值資產包括資訊科技設備及小型辦公傢俱。

續約及終止的選擇權包含在 貴集團的多個物業租賃內。此等條款用於在管理合約方面盡量提升營運的靈活度。所有續約的選擇權只能由 貴集團而非相應的出租人行使。 貴集團考慮會營造經濟誘因的所有事實及情況，以行使會釐定租賃期的該等選擇權。倘若發生影響評估的重大事件或情況的重大變化，則會對評估進行審查。

並非基於指數或利率的可變租賃付款並不是租賃負債的一部分，但其在出現引發該等付款的事件或條件時於綜合全面收益表確認。

3.17 外幣換算

貴集團實體以其經營所在的主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)以外的貨幣訂立的交易按交易發生時的匯率記錄。外幣貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。按公平值計量且以外幣計值的非貨幣項目按公平值釐定當日的通行匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目並未重新換算。

結算貨幣項目及貨幣項目換算產生的匯兌差額於產生期間於損益中確認。

3.18 所得稅

年內的所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動於損益內確認，惟與於其他全面收入確認或直接於權益確認的項目有關者除外，在此情況下相關稅項乃分別於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收入的預期應付稅項，採用於報告期末已生效或實質上已生效的稅率及就過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額，即財務報告用途的資產及負債賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦來自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干受限制的例外情況外，在有可能獲得未來應課稅溢利以使用有關資產的前提下，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會予以確認。

支持確認可予扣減暫時差額所產生遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差額而產生的數額；但該等差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予扣減暫時差額的同一期間或遞延稅項資產所產生稅務虧損可予撥回或結轉的期間內轉回。在決定現有應課稅暫時差額是否足以支持確認由未使用稅項虧損及稅項抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一標準，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在能夠使稅項虧損或稅項抵免的期間內轉回。

遞延稅項資產及負債確認的有限例外情況包括：不得為稅項目的而扣減的商譽、不影響會計或應課稅溢利(如屬業務合併的一部分則除外)的資產或負債的初步確認，以及於附屬公司、聯營企業或合營企業的投資的暫時差額。如屬應課稅差異，只限於 貴集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於可在將來轉回的差異。

遞延稅項的確認金額乃按資產及負債的賬面值的預期變現或結算形式，採用於報告期末已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不予折讓。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末進行審閱，而倘若不再可能有足夠的應課稅溢利以實現所有或部分資產利益，則會予以扣減。倘若有可能獲得足夠的應課稅溢利，則任何該等扣減均會撥回。

當派付相關股息的責任確認時，源於派息的額外所得稅乃予確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘，以及當中變動，乃彼此之間獨立呈列且不會抵銷。當 貴公司或 貴集團擁有抵銷即期稅項資產及即期稅項負債的合法強制執行的權利，且符合以下額外條件，方可抵銷即期及遞延稅項資產及負債：

- 就即期稅項資產與負債而言， 貴公司或 貴集團計劃以淨額方式償還，或同時變現資產及償還負債；或
- 就遞延稅項資產與負債而言，如指同一個稅務機關就以下方面所徵收的所得稅：
- 同一應課稅實體；或
- 不同應課稅實體，於各預期將有可觀遞延稅項負債或資產償還或回收的未來期間，計劃以淨額方式或同時變現及償還的方式變現即期稅項資產及償還即期稅項負債。

3.19 僱員福利

(a) 定額供款退休計劃

根據中國政府的有關規定， 貴集團參與一項由地方市政府運作的中央退休金計劃(「計劃」)，據此， 貴集團於中國須向計劃作出僱員若干百分比的基本薪酬的供款，為僱員退休福利提供資金。地方市政府承諾承擔所有目前及將來退休的 貴公司附屬公司員工的退休福利責任。 貴集團對計劃的唯一責任乃繼續支付計劃下的所需供款。根據計劃作出的供款於產生時在損益中扣減。計劃並無有關被沒收的供款可沖減日後供款的條文。

(b) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供相關服務的年度呈報期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

3.20 其他資產減值

貴集團於各報告期末審閱下列資產的賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損或過往已確認的減值虧損是否已不存在或減少：

- 於附屬公司的權益；
- 投資物業；

- 物業、廠房及設備；
- 於聯營企業／合營企業的權益；
- 物業管理合同；及
- 商譽

如有任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額，以決定減值虧損(如有)的程度。

計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本及使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映貨幣的時間價值及資產固有風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。倘資產產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能夠獨立產生現金流入的最小一組資產組合(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會予以分配，以按比例減少現金產生單位(或該單位組別)內資產的賬面值，惟某資產的賬面值不會減至低於其個別公平值減去出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計出現正面的變化，則會撥回減值虧損。所撥回的減值虧損僅限於在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的資產賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度計入損益。

3.21 政府補貼

倘可合理確定能夠收取政府補貼，而 貴集團將符合政府補貼所附帶的條件，則政府補貼在財務狀況表中初步確認。補償 貴集團所產生開支的補助在由申報相關開支時予以扣除，或於產生開支的同一期間有系統地於損益中確認為收入。補償 貴集團資產成本的補助在計算折舊資產期內在損益中確認的資產賬面值減去折舊費用後扣除。無條件政府補貼乃於收取時在損益中確認為其他收入。

3.22 分部報告

貴集團根據向執行董事呈報以供彼等就分配資源至 貴集團業務分部及檢討該等分部表現的定期內部財務資料識別營運分部及編製分部資料。內部財務資料呈報予執行董事的各項業務成份釐定以下 貴集團主要產品。

就評估分部表現及分部間資源分配而言，董事會按照香港財務報告準則財務報表中所計量的毛利或毛損評估分部損益。

為呈列 貴集團來自外部客戶的收入及 貴集團非流動資產的地理位置，常駐國家乃參照 貴公司大部分附屬公司經營所在國家釐定。

3.23 撥備及或然負債

當 貴集團因過去事件而承擔現有責任(法定或推定)並且很可能需要流出經濟利益以履行責任及對責任金額能作出可靠估計時確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按照預計履行責任的開支的現值列示撥備。

倘經濟利益流出的可能性不大，或者金額不能可靠估計，則將責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。只有在發生或未發生一件或多件不完全在貴集團控制範圍內的未來不確定事件的情況下才能確定其存在的可能責任，亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。

3.24 關聯方

就財務資料而言，倘符合下列各項，則為貴集團的關聯方：

- (a) 與貴集團相關的人士或該人士的緊密親屬，倘該人士：
 - (i) 對貴集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對貴集團擁有重大影響；或
 - (iii) 為貴集團或貴公司的母公司主要管理人員。
- (b) 符合任何以下條件的實體會被視為與貴集團有關聯：
 - (i) 該實體與貴集團屬同一集團成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自互有關聯)。
 - (ii) 一實體為另一實體的聯營企業或合營企業(或一集團成員的聯營企業或合營企業，而另一實體為成員之一)。
 - (iii) 兩實體為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為該第三方的聯營企業。
 - (v) 該實體為貴集團或與貴集團有關聯的實體的僱員離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受於(a)項識別的人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)項識別的人士對該實體有重大影響力或該人士為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員之一。
 - (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員公司，向貴集團或貴公司的母公司提供主要管理人員服務。

一方人士的直系親屬成員是指有關人士在與實體交易時，預期可影響或受該人士影響的親屬成員，包括：

- (i) 該人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該人士的家屬或該人士的配偶或家庭伴侶。

4. 關鍵會計估計及判斷

於應用貴集團的會計政策時，董事需要對其他來源不顯然易見的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。其估計及相關假設乃基於過往經驗及其他相關因素釐定。實際結果可能與該等估計有異。

各項估計及相關假設乃按持續基準進行審閱。倘會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。估計不確定性的主要來源如下：

(i) 物業、廠房及設備的可使用年期

貴集團釐定估計其物業、廠房及設備的可使用年期及相關折舊開支。此項估計乃根據類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期的歷史經驗而作出。倘可使用年期少於以往估計的可使用年期，則管理層將增加折舊開支。其將技術性地撇銷或撇減已棄置或出售的舊有或非策略性的資產。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期。定期檢討可能導致估計可使用年期的變動，因而影響日後期間的折舊開支。

(ii) 貿易及其他應收款項的減值

貿易及其他應收款項減值乃根據有關違約風險及預期信貸損失率的假設作出。貴集團在編製該等假設時作出判斷，並廣泛基於客戶的可用歷史數據及現有市場狀況(包括報告期末的前瞻性估計)，選擇輸入數據計算減值虧損。

倘預期不同於原估計，該差額將在該估計變動的期間內影響貿易及其他應收款項的賬面值及減值虧損。

(iii) 所得稅及遞延稅項

於估計所得稅撥備金額時，須就稅項法律及法規的詮釋作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定並不明確。貴集團基於對到期稅項負債評估的估計確認稅項負債。倘最終稅項結果與初步記錄的款額不同，該等差額將對有關釐定期間的所得稅及遞延所得稅撥備(如適用)造成影響。

倘有可能出現用作抵銷虧損及其他可扣減暫時差額的未來應課稅溢利，遞延稅項資產就所有未動用稅項虧損及未吸納折舊撥備進行確認。管理層於釐定可確認遞延稅項資產金額需作出重大判斷，此乃根據未來應課稅溢利的可能時間及水平連同未來稅務規劃策略而進行。

(iv) 非金融資產減值(商譽除外)

貴集團於各報告期末評估是否有跡象顯示所有非金融資產出現減值。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。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公平值減出售成本及其使用價值的較高者)時，存在減值。公平值減出售成本的計算基於公平交易中具有類似資產的約束性銷售交易的可用數據或可觀察市場價格減去處置該資產的增量成本。當進行使用價值計算時，管理層必須估計現金產生單位資產的預期未來現金流量，並選擇合適的折現率以計算該等現金流量的現值。

(v) 公平值計量

貴集團用作披露的投資物業、按公平值計入其他全面收入的金融資產的公平值計量盡可能使用市場可觀察輸入數據及數值。釐定公平值計量所使用的輸入數據乃基於於估值方法中所使用輸入數據的可觀察程度分為不同的等級(「公平值等級」)：

- 第1級：相同項目於活躍市場所報價格(未經調整)；
- 第2級：第1級輸入數據以外直接或間接可觀察輸入數據；
- 第3級：不可觀察輸入數據(即無法自市場數據衍生)。

分類為上述等級的項目乃基於所使用對該項目公平值計量產生重大影響的最低等級輸入數據確定。等級之間項目轉撥於其產生期間確認。

(vi) 商譽減值

貴集團每年根據附註3.20所述會計政策測試商譽是否出現任何減值。可收回金額已基於使用價值計算釐定。該等計算需使用估計。

就減值檢討而言，於釐定估值模式所採納的關鍵假設時需作出判斷。改變管理層選定用來評估減值的假設可能會對減值測試的結果產生重大影響，並相應影響貴集團的財務狀況及經營業績。倘所使用關鍵假設出現重大不利變動，則可能需要在綜合全面收益表中扣除額外減值。

5. 分部資料

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

於往績記錄期間，貴集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，貴公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出策略性決策的經營分部。

貴集團的主要經營實體均位於中國，故於往績記錄期間貴集團的全部收入均來自中國。

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

6. 收入

收入主要包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的所得款項。貴集團於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止期間按類別劃分的收入分析載列如下：

		截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)				
已確認來自客戶的收入						
物業管理服務	按時間段	1,906,262	2,419,151	2,909,508	1,277,893	1,822,975
非業主增值服務	按時間段	398,836	501,984	696,502	339,096	458,646
社區增值服務						
– 其他增值服務	按時間段	259,089	315,334	581,578	295,665	412,616
– 銷售貨品	按時間點	–	3,865	41,790	3,140	127,783
		<u>2,564,187</u>	<u>3,240,334</u>	<u>4,229,378</u>	<u>1,915,794</u>	<u>2,822,020</u>

就物業管理服務而言，履約責任於提供服務時達致，且業主及物業開發商並無信貸期。就非業主增值服務而言，履約責任於提供服務時達致。就社區增值服務而言，履約責任於提供服務時達致，且服務收入乃由住戶於發出繳款通知書後到期支付的款項。

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，來自保利發展控股及其附屬公司（「保利發展控股集團」）的收入分別佔貴集團收入的21.9%、17.3%、16.0%、17.9%及15.5%。除保利發展控股集團外，貴集團擁有眾多客戶，概無任何客戶於往績記錄期間貢獻貴集團收入的10%或以上。

(a) 未達成履約義務

對於物業管理服務及非業主增值服務而言，在有權開立發票金額與貴集團迄今履約對於客戶的價值直接相關時，貴集團每月按相等於有權開立發票的金額確認收入。貴集團已選擇適用的簡化處理辦法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合同並無固定期限。當交易對手通知貴集團不再需要服務時，非業主增值服務合同的期限通常會到期。

就社區增值服務而言，其乃於短期內提供，且於各期末並無未達成的履約責任。

(b) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於往績記錄期間，於獲得合約方面並無重大增量成本。

(c) 合約負債詳情

貴集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	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
合約負債	440,491	559,442	704,493	808,628

(i) 合約負債的重大變動

貴集團的合約負債主要來自客戶預付款，但尚未提供相關服務。由於貴集團業務增長，該等負債增加。

(ii) 就合約負債確認的收入

下表顯示於當前報告期結轉的合約負債中確認的收入金額。

	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
計入年／期初合約負債				
結餘的已確認收入				
物業管理服務	302,544	285,205	463,888	511,217
社區增值服務	40,512	81,724	23,155	33,581
非業主增值服務	21,371	4,196	5,313	4,951
	364,427	371,125	492,356	549,749

7. 其他收入及其他淨收益／(虧損)

	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
其他收入：					
銀行利息收入	6,961	10,881	9,279	7,727	2,243
其他利息收入(附註a)	4,631	—	7,280	—	7,540
政府補貼(附註b)	1,838	2,789	4,013	2,205	4,505
罰款收入	1,046	1,805	2,513	682	608
出售投資物業收益	—	20,108	4,051	—	1,256
其他	165	272	702	146	371
	<u>14,641</u>	<u>35,855</u>	<u>27,838</u>	<u>10,760</u>	<u>16,523</u>
其他淨收益／(虧損)：					
出售物業、廠房及設備的虧損	(311)	(97)	(113)	(4)	(88)
出售按公平值計入其他 全面收入的金融資產虧損	—	—	(56)	(56)	—
撥回貿易應收款項 減值／(減值虧損)	2,388	(2,396)	1,785	(4,305)	(7,149)
撥回其他應收款項 減值／(減值虧損)	6,624	(1,851)	(2,816)	(1,544)	(2,697)
於聯營企業／合營企業的 投資減值虧損	(468)	(523)	—	—	—
	<u>22,874</u>	<u>30,988</u>	<u>26,638</u>	<u>4,851</u>	<u>6,589</u>

附註：

(a) 其他利息收入指以下各項：

- i. 於截至2016年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，自應收保利發展控股集團款項收取的利息為無抵押、計息及按要求償還。本金及利息已於截至2016年12月31日止年度獲悉數償付；
- ii. 於截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，自應收一名關聯方款項收取的利息為無抵押、計息及按要求償還；
- iii. 於截至2016年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，亦就存放於同系附屬公司保利財務有限公司(「保利財務」)的存款收取利息，該利息為無抵押、計息及按要求或於通知後七日內償還。

(b) 政府補貼指自地方政府獲得的財務支援作為業務發展獎勵，政府補貼概無附帶任何未滿足的條件。

附錄一

會計師報告

8. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利乃扣除／(計入)下列各項後達致：

	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
物業、廠房及設備折舊	20,659	19,949	26,971	11,769	16,155
投資物業折舊	1,595	1,380	780	390	337
無形資產攤銷	—	—	2,546	—	3,223
貿易應收款項 (減值撥回)／減值虧損	(2,388)	2,396	(1,785)	4,305	7,149
其他應收款項 (減值撥回)／減值虧損	(6,624)	1,851	2,816	1,544	2,697
有關下列的經營租賃變動：					
租賃物業	10,709	17,666	36,739	17,896	22,861
融資成本－租賃負債的利息	339	399	823	329	435
	<u>1,309,163</u>	<u>1,777,194</u>	<u>2,178,603</u>	<u>940,747</u>	<u>1,382,031</u>
員工成本(包括董事酬金－附註12)：					
薪金及花紅	1,133,370	1,547,242	1,870,958	805,598	1,201,658
養老金成本、住房公積金、 醫療保險及其他社會保險	175,793	229,952	307,645	135,149	180,373
	<u>1,309,163</u>	<u>1,777,194</u>	<u>2,178,603</u>	<u>940,747</u>	<u>1,382,031</u>

9. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
即期稅項					
本年度稅項	55,878	79,660	127,625	81,836	118,955
遞延稅項(附註25)					
扣除／(計入)年／期內損益	2,253	(1,077)	(879)	(1,484)	(2,574)
	<u>58,131</u>	<u>78,583</u>	<u>126,746</u>	<u>80,352</u>	<u>116,381</u>

由於 貴集團於往績記錄期間並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據於2008年1月1日生效的中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，除另有註明外， 貴集團中國實體須按25%稅率繳納所得稅。

附錄一

會計師報告

年／期內所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表的除所得稅開支前溢利對賬如下：

	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 (未經審核)	2019年 人民幣千元
除所得稅開支前溢利	207,306	303,265	462,813	295,775	437,152
按繳付稅項的司法權區 所產生的溢利適用的 稅率計算的稅項	51,827	75,816	115,703	73,944	109,288
應佔聯營企業／合營企業業績 的稅務影響	59	(309)	(1,152)	(545)	(2,501)
不可扣稅支出的稅務影響(附註)	4,685	4,832	9,637	6,820	9,621
毋須課稅收入的稅務影響	(954)	(102)	(675)	(303)	(401)
動用過往未確認的稅項虧損	(441)	(1,926)	(150)	(67)	(113)
未確認未動用的稅項虧損的 稅務影響	702	1,349	4,262	1,987	3,061
未確認其他暫時差額的稅務影響	2,253	(1,077)	(879)	(1,484)	(2,574)
所得稅開支	58,131	78,583	126,746	80,352	116,381

附註：「不可扣稅支出的稅務影響」的性質主要指已確認的貿易及其他應收款項的減值虧損以及於往績記錄期間產生的招待開支及部分雜項不可扣減開支。

10. 股息

於截至2016年12月31日止年度，就2015年 貴公司向 貴公司擁有人及附屬公司向非控股股東宣派及派付的股息分別為人民幣53,029,000元及人民幣14,670,000元。

於截至2017年12月31日止年度， 貴公司就2016年向 貴公司擁有人宣派的股息為人民幣140,000,000元，且該股息已於截至2018年12月31日止年度派付。

於截至2018年12月31日止年度， 貴公司就2017年向 貴公司擁有人宣派及派付的股息為人民幣70,000,000元。

於截至2019年6月30日止六個月， 貴公司就2018年向 貴公司擁有人宣派及派付的股息為人民幣160,000,000元。

11. 每股盈利

於本報告內載入每股盈利資料被視為並無意義，因此並無呈列每股盈利資料。

12. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士

(a) 董事酬金

於往績記錄期間董事酬金詳情如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及花紅 人民幣千元	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度				
<i>董事</i>				
黎家河先生	—	1,416	91	1,507
胡在新先生	—	—	—	—
付俊女士	—	—	—	—
黃海先生	—	—	—	—
何智韜先生	—	—	—	—
何軍先生	—	—	—	—
曹斌女士	—	—	—	—
吳海暉先生	—	—	—	—
余英先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>1,416</u>	<u>91</u>	<u>1,507</u>
	袍金 人民幣千元	薪金及花紅 人民幣千元	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度				
<i>董事</i>				
黎家河先生	—	1,593	103	1,696
胡在新先生	—	—	—	—
付俊女士	—	—	—	—
黃海先生	—	—	—	—
何智韜先生	—	—	—	—
何軍先生	—	—	—	—
曹斌女士	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>1,593</u>	<u>103</u>	<u>1,696</u>

附錄一

會計師報告

	袍金 人民幣千元	薪金及花紅 人民幣千元	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年6月30日止六個月				
董事				
黎家河先生	—	532	51	583
胡在新先生	—	—	—	—
付俊女士	—	—	—	—
黃海先生	—	—	—	—
何軍先生	—	—	—	—
曹斌女士	—	—	—	—
吳蘭玉女士	—	520	50	570
王小軍先生	25	—	—	25
譚燕女士	25	—	—	25
王鵬先生	25	—	—	25
	<u>75</u>	<u>1,052</u>	<u>101</u>	<u>1,228</u>

附註：

- (i) 於往績記錄期間，概無董事已自 貴集團收取任何酬金作為促使加入或於加入 貴集團時的獎金或離職的補償。概無董事於往績記錄期間放棄或同意放棄任何酬金。
- (ii) 吳海暉先生及余英先生於2016年1月1日獲委任為 貴公司董事，並於2016年10月21日辭職。
- (iii) 黃海先生、何軍先生及曹斌女士於2016年10月21日獲委任為 貴公司董事。
- (iv) 何智韜先生於2018年6月4日辭任 貴公司董事。
- (v) 吳蘭玉女士於2018年6月20日獲委任為 貴公司董事。
- (vi) 付俊女士、何軍先生及曹斌女士於2019年5月7日辭任 貴公司董事。
- (vii) 王小軍先生、譚燕女士及王鵬先生於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事。

附錄一

會計師報告

(b) 五位最高薪酬人士

貴集團於往績記錄期間五位最高薪酬人士的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人數	2017年 人數	2018年 人數	2018年 人數 (未經審核)	2019年 人數
董事	1	1	2	1	2
非董事(最高薪酬人士)	4	4	3	4	3
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

上述於往績記錄期間非董事(最高薪酬人士)的酬金詳情如下：

	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
薪金及花紅	3,675	4,469	3,549	1,343	1,024
養老金成本、住房公積金、 醫療保險及其他社會保險	268	340	258	187	126
	<u>3,943</u>	<u>4,809</u>	<u>3,807</u>	<u>1,530</u>	<u>1,150</u>

在下列酬金範圍內的最高薪酬非董事人數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人數	2017年 人數	2018年 人數	2018年 人數 (未經審核)	2019年 人數
零至人民幣1,000,000元	2	—	—	4	3
人民幣1,000,001元至 人民幣2,000,000元	2	4	3	—	—
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>3</u>

13. 於聯營企業／合營企業的權益

	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
應佔資產淨值	<u>447</u>	<u>17,468</u>	<u>26,822</u>	<u>36,824</u>

附錄一

會計師報告

貴集團的聯營企業及合營企業詳情如下：

名稱	註冊成立、營運及主要活動地點	關係	所有權權益／投票權／應佔溢利的百分比
廣東芯智慧科技有限公司 (「廣東芯智慧」)	於中國對智慧技術產品、自動裝置及電子產品進行研發	聯營企業	30
西藏保利愛家房地產經紀有限公司 (「西藏保利愛家」)	於中國從事房地產經紀服務	聯營企業	30
保利(資陽)城市綜合服務有限公司 (「保利資陽」)	於中國從事物業管理服務	合營企業	60*
山西保利德奧電梯工程有限公司 (「山西保利德奧」)	於中國從事電梯維修及保養服務	合營企業	45

儘管 貴集團於保利資陽的所有權權益超過50%，但保利資陽要求獲得80%投票以通過董事會決議案，而 貴集團僅獲得60%的投票，因此， 貴集團對保利資陽的財務及營運政策並無控制權但對其有重大影響。因此， 貴公司董事視於保利資陽的權益為合營企業。

(a) 根據會計政策就任何差額調整的重大聯營企業／合營企業的財務資料概要如下：

西藏保利愛家

	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
流動資產	—	64,855	349,300	671,860
非流動資產	—	4,755	9,180	7,520
流動負債	—	(14,210)	(281,466)	(567,488)
非流動負債	—	—	—	—
資產淨值	—	55,400	77,014	111,892
貴集團應佔該聯營企業的資產淨值	—	16,620	23,104	33,568

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
收入(附註)	—	56,197	323,088	84,259	472,576
除稅後溢利	—	5,400	21,614	10,602	34,878
全面收入總額	—	5,400	21,614	10,602	34,878

附註：截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，保利發展控股集團產生的收入分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣57,049,000元、人民幣21,927,000元及人民幣89,619,000元。

(b) 財務資料概要(非重大聯營企業/合營企業)：

	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
於綜合財務報表中個別非 重大聯營企業/合營企業 的總賬面值	447	848	3,718	1,894	3,256
貴集團之聯營企業/合營企業的財務資料合計：					
資產淨值	1,490	2,828	6,833	3,969	4,031
收入	4,134	5,893	6,103	1,996	3,786
除稅後(虧損)/溢利	(1,110)	(1,275)	(6,313)	3,175	(2,800)
全面收入總額	(1,110)	(1,275)	(6,313)	3,175	(2,800)

附錄一

會計師報告

14. 物業、廠房及設備

	資產 使用權 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	傢俱 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本								
於2016年1月1日	6,929	—	9,188	465	52,539	12,763	11,066	92,950
添置	264	—	4,057	282	16,186	1,152	3,048	24,989
出售	—	—	(1,445)	(32)	(4,127)	(1,791)	(511)	(7,906)
於2016年12月31日 及2017年1月1日	7,193	—	11,800	715	64,598	12,124	13,603	110,033
添置	6,467	—	4,979	725	15,165	1,112	3,518	31,966
出售	(84)	—	(1,709)	(19)	(2,434)	(346)	(388)	(4,980)
於2017年12月31日 及2018年1月1日	13,576	—	15,070	1,421	77,329	12,890	16,733	137,019
透過收購一間附屬公司 而購置(附註28)	—	1,306	—	—	378	301	1,018	3,003
添置	10,340	—	20,060	—	16,515	2,385	5,590	54,890
出售	(3,476)	—	(79)	—	(2,381)	(1,762)	(624)	(8,322)
於2018年12月31日 及2019年1月1日	20,440	1,306	35,051	1,421	91,841	13,814	22,717	186,590
透過收購一間附屬公司 而購置(附註28)	—	—	—	—	99	31	18	148
添置	725	—	9,264	—	7,030	765	2,155	19,939
出售	(2,004)	—	(879)	—	(1,189)	(9)	(554)	(4,635)
於2019年6月30日	19,161	1,306	43,436	1,421	97,781	14,601	24,336	202,042
累計折舊								
於2016年1月1日	—	—	4,506	189	29,747	6,975	4,854	46,271
折舊	1,718	—	3,620	67	10,902	2,153	2,199	20,659
出售	—	—	(1,445)	(32)	(3,013)	(1,696)	(308)	(6,494)
於2016年12月31日 及2017年1月1日	1,718	—	6,681	224	37,636	7,432	6,745	60,436
折舊	2,209	—	2,793	130	11,194	1,344	2,279	19,949
出售	(84)	—	(1,709)	(5)	(2,090)	(291)	(223)	(4,402)
於2017年12月31日 及2018年1月1日	3,843	—	7,765	349	46,740	8,485	8,801	75,983
折舊	3,954	27	4,592	195	13,603	1,261	3,339	26,971
出售	(3,476)	—	(79)	—	(1,965)	(1,430)	(478)	(7,428)
於2018年12月31日 及2019年1月1日	4,321	27	12,278	544	58,378	8,316	11,662	95,526
折舊	2,786	32	3,543	97	7,289	689	1,719	16,155
出售	(2,004)	—	(164)	—	(1,039)	(4)	(210)	(3,421)
於2019年6月30日	5,103	59	15,657	641	64,628	9,001	13,171	108,260

附錄一

會計師報告

	資產 使用權 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	傢俱 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面淨值								
於2016年12月31日	5,475	—	5,119	491	26,962	4,692	6,858	49,597
於2017年12月31日	9,733	—	7,305	1,072	30,589	4,405	7,932	61,036
於2018年12月31日	16,119	1,279	22,773	877	33,463	5,498	11,055	91,064
於2019年6月30日	14,058	1,247	27,779	780	33,153	5,600	11,165	93,782

上述物業、廠房及設備項目於其估計使用年期以直線法折舊並經考慮其估計存在的剩餘價值。

樓宇持作自用並位於中國。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，概無物業、廠房及設備被質押。

15. 投資物業

	總計 人民幣千元
成本	
於2016年1月1日	49,843
添置	—
出售	—
於2016年12月31日及2017年1月1日	49,843
添置	—
出售	(25,473)
於2017年12月31日及2018年1月1日	24,370
添置	—
出售	(3,034)
於2018年12月31日及2019年1月1日	21,336
添置	—
出售	(1,228)
於2019年6月30日	20,108

附錄一

會計師報告

	總計 人民幣千元
累計折舊 於2016年1月1日	797
折舊 出售	1,595 —
於2016年12月31日及2017年1月1日	2,392
折舊 出售	1,380 (1,822)
於2017年12月31日及2018年1月1日	1,950
折舊 出售	780 (340)
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,390
折舊 出售	337 (154)
於2019年6月30日	<u>2,573</u>
	總計 人民幣千元
賬面淨值	
於2016年12月31日	<u>47,451</u>
於2017年12月31日	<u>22,420</u>
於2018年12月31日	<u>18,946</u>
於2019年6月30日	<u>17,535</u>

貴集團投資物業乃採用成本模式計量，並於其估計可使用年期內按直線法進行折舊以撇銷其成本(扣除估計剩餘價值)。

貴集團的投資物業位於中國，其土地使用期自2004年起至2054年為止。

投資物業於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的公平值如下：

	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
於中國的投資物業	<u>62,895</u>	<u>30,962</u>	<u>27,092</u>	<u>24,848</u>

貴集團投資物業於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的公平值乃根據由廣州業勤資產評估土地房地產估價有限公司進行的估值釐定，該公司為一間持有獲認可及相關專業資格的獨立估值師，且擁有經估值投資物業的地點及類別的近期經驗。根據估值模式，商業物業及車位分別採用市場法及收入法。

附錄一

會計師報告

公平值估計乃為第3級公平值層級。

公平值計量乃基於上述物業的最高及最佳使用，其並非與彼等的實際用途不同。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，概無轉入或轉出第3級或任何其他層級。

16. 按公平值計入其他全面收入的金融資產

	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
按公平值計入其他全面收入 的股本投資				
非上市股本投資，按公平值	3,200	7,400	10,800	13,700

貴集團已將該等股本工具投資指定為按公平值計入其他全面收入，原因是貴集團計劃出於策略原因而長期持有該等投資。

17. 無形資產

	物業 管理合同 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2016年1月1日、2016年12月31日、 2017年1月1日、2017年12月31日及 2018年1月1日	—	—	—
透過收購一間附屬公司而購置(附註28)	55,000	46,129	101,129
於2018年12月31日及2019年1月1日	55,000	46,129	101,129
添置	3,000	904	3,904
於2019年6月30日	58,000	47,033	105,033
累計攤銷			
於2016年1月1日、2016年12月31日、 2017年1月1日、2017年12月31日及 2018年1月1日	—	—	—
攤銷	2,546	—	2,546
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,546	—	2,546
攤銷	3,223	—	3,223
於2019年6月30日	5,769	—	5,769
賬面淨值			
於2018年12月31日	52,454	46,129	98,583
於2019年6月30日	52,231	47,033	99,264

誠如附註28所載，貴集團已收購湖南保利天創的60%股權，代價為人民幣78,000,000元。於收購當日，已確認物業管理合同產生的無形資產人民幣55,000,000元及商譽人民幣46,129,000元。

誠如附註28所載，貴集團已收購保利暉創重慶的51%股權，代價為人民幣4,080,000元。於收購當日，已確認物業管理合同產生的無形資產人民幣3,000,000元及商譽人民幣904,000元。

物業管理合同主要涉及湖南保利天創於收購當日的現有合約。湖南保利天創現有合約的期限介乎一至三年。考慮到與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合同屬不常見，經參考行業經驗，貴集團估計可使用年期並釐定攤銷期為九年。

獨立估值師已進行估值以釐定物業管理合同的金額。釐定物業管理合同於收購當日的公平值的方法及重要假設披露如下：

	估值技術	貼現率	無形資產預期使用期限
物業管理合同	多期超額盈利法	16.6-17.4%	三至九年，即向有關物業提供物業管理服務的估計期限，經計及對具類似特徵的物業管理合同的重續模式的過往經驗

收購事項產生的商譽人民幣47,033,000元分配至湖南保利天創現金產生單位及保利暉創重慶現金產生單位所營運的物業管理業務。

管理層已對商譽進行減值測試。各現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額已由獨立估值師亞太資產評估及顧問有限公司（「亞太資產」）評估並按使用價值（「使用價值」）計算方法釐定。所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期六年的財務預算計算。考慮到根據過往經驗與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合同屬不常見，管理層根據香港會計準則第36號「資產減值」的建議將五年期預測延長一年。此外，月度物業管理費及物業管理的成本收入比例相當穩定。這些事項為管理層在一段較長期間內可靠地預測現金流量提供合理的依據。

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

	於2018年 12月31日	於2019年 6月30日
就湖南保利天創現金產生單位而言：		
—長期增長率	3.0%	3.0%
—除稅前貼現率	16.6%	15.2%
就保利暉創重慶現金產生單位而言：		
—長期增長率	不適用	3.0%
—除稅前貼現率	不適用	17.4%

下表載列於所示日期上述商譽減值測試各主要相關假設變動對各現金產生單位可收回金額影響的敏感度分析。我們於各年度或期間末應用長期增長率增加或減少5%及10%及應用0.5%及1%除稅前貼現率列示淨空（現金產生單位的可收回金額超過現金產生單位的賬面值）。儘管該敏感度分析所用的假設波動比率並不等於實際歷史波動，我們認為於各項關鍵假設中應用假設波動呈列了該等假設變動對各現金產生單位可收回金額潛在影響的有意義分析。

附錄一

會計師報告

就湖南保利天創現金產生單位而言：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
長期增長率(減少)／增加		
(5)%	13,002	38,664
(10)%	3,002	26,664
5%	33,002	61,664
10%	42,002	73,664
除稅前貼現率(減少)／增加		
(0.5)%	28,002	57,664
(1)%	35,002	65,664
0.5%	17,002	42,664
1%	12,002	36,664

就保利暉創重慶現金產生單位而言：

	於2019年 6月30日 人民幣千元
長期增長率(減少)／增加	
(5)%	1,615
(10)%	769
5%	3,307
10%	4,153
除稅前貼現率(減少)／增加	
(0.5)%	2,726
(1)%	3,008
0.5%	2,213
1%	1,980

於2018年12月31日及2019年6月30日，根據使用價值計算的湖南保利天創現金產生單位的可收回金額分別超過賬面值約人民幣23,002,000元及人民幣49,664,000元。

於2019年6月30日，根據使用價值計算的保利暉創重慶現金產生單位的可收回金額超過賬面值約人民幣2,461,000元。

貴公司董事認為，可收回金額所依據關鍵參數的任何合理可能變動不會導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

貴公司董事參考獨立估值師對可收回金額進行的評估，確定於2018年12月31日及2019年6月30日毋須對商譽作出減值撥備。

此外，於2018年12月31日及2019年6月30日，對物業管理合同作出的減值被視為屬不必要。

附錄一

會計師報告

18. 存貨

	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
車位	—	—	64,715	53,000
原材料	183	160	383	57
消費品	830	1,376	883	1,227
	<u>1,013</u>	<u>1,536</u>	<u>65,981</u>	<u>54,284</u>

19. 貿易應收款項

	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
關聯方	105,558	137,927	99,711	118,988
第三方	<u>26,123</u>	<u>93,182</u>	<u>103,296</u>	<u>355,291</u>
總計	131,681	231,109	203,007	474,279
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(4,036)</u>	<u>(6,432)</u>	<u>(6,711)</u>	<u>(13,860)</u>
	<u>127,645</u>	<u>224,677</u>	<u>196,296</u>	<u>460,419</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貿易應收款項以人民幣計值，且貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

貿易應收款項主要產生自包幹制下的物業管理服務收入及非業主增值服務。

包幹制下的物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議的條款收取。來自物業管理服務的服務收入乃住戶於發出繳款通知書後到期支付的款項。

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

	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	107,238	197,351	188,785	433,755
一至兩年	23,307	33,727	12,895	38,562
兩年以上	<u>1,136</u>	<u>31</u>	<u>1,327</u>	<u>1,962</u>
	<u>131,681</u>	<u>231,109</u>	<u>203,007</u>	<u>474,279</u>

附錄一

會計師報告

20. 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
非流動資產				
物業、廠房及設備預付款項	226	4,169	5,304	6,330
流動資產				
按金及其他應收款項				
— 關聯方	—	—	34,925	37,951
— 第三方	58,101	106,769	162,603	233,430
總計	58,101	106,769	197,528	271,381
減：其他應收款項減值撥備	(2,515)	(4,366)	(7,494)	(10,191)
	55,586	102,403	190,034	261,190
應收增值稅	737	1,628	1,866	2,233
應收利息(附註)	—	—	6,713	4,766
預付款項	8,420	17,566	24,902	39,126
	64,743	121,597	223,515	307,315

附註：於2018年12月31日及2019年6月30日，有關結餘主要指來自存放於同系附屬公司的存款的應收利息，分別為人民幣6,713,000元及人民幣3,905,000元。進一步詳情請參閱附註7(a)(iii)。

21. 存款及銀行結餘

	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
手頭現金	1,692	257	103	119
銀行及金融機構現金	1,277,825	1,648,796	1,811,467	1,903,289
存款及銀行結餘總額	1,279,517	1,649,053	1,811,570	1,903,408
減：原到期日超過三個月的 定期存款	(22,000)	(52,000)	(18,000)	—
受限制現金	—	—	—	(1,000)
於綜合現金流量表內的現金 及現金等價物	1,257,517	1,597,053	1,793,570	1,902,408

附註：

- a) 存放於中國的手頭現金以及銀行及金融機構現金以人民幣計值。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。根據中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准僅通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為外幣。

附錄一

會計師報告

- b) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團存款及銀行結餘包括存放於保利財務(一間同系附屬公司及持牌金融機構)的存款金額分別為人民幣零元、人民幣零元及人民幣1,006,234,000元以及人民幣985,796,000元。
- c) 銀行及金融機構現金乃按基於每日銀行存款利率的浮動利率計息。短期定期存款的期限介乎一日至三個月不等，視乎貴集團的即時現金需求而定，且按各自的短期定期存款利率賺取利息。

22. 貿易應付款項

	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
關聯方	—	—	—	1,753
第三方	119,997	157,985	193,320	268,661
	<u>119,997</u>	<u>157,985</u>	<u>193,320</u>	<u>270,414</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，貴集團於各往績記錄期間末的貿易應付款項賬齡分析如下：

	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
一年內	118,083	153,425	180,613	246,134
一至兩年	1,883	4,560	11,224	17,850
兩年以上	31	—	1,483	6,430
	<u>119,997</u>	<u>157,985</u>	<u>193,320</u>	<u>270,414</u>

23. 應計費用及其他應付款項

	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
應計費用及其他應付款項				
— 關聯方	35,675	33,302	28,028	29,238
— 第三方	603,682	680,872	794,957	818,247
	<u>639,357</u>	<u>714,174</u>	<u>822,985</u>	<u>847,485</u>
其他應付稅項	20,256	31,710	33,293	40,483
應付股息(附註)	—	140,000	13,580	13,580
應付薪金	28,742	79,544	18,027	47,790
	<u>688,355</u>	<u>965,428</u>	<u>887,885</u>	<u>949,338</u>

附註：截至2018年12月31日及2019年6月30日的應付股息指湖南保利天創於被貴集團收購前向其當時兩名股東宣派的股息。

附錄一

會計師報告

24. 租賃負債

	於12月31日		於2019年
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	6月30日
			人民幣千元
於以下期限到期的最低租賃款項			
— 一年內	2,026	2,860	2,759
— 一至兩年	1,911	1,507	2,303
— 兩至五年	1,531	3,926	7,166
— 五年後	900	3,879	5,707
	<u>6,368</u>	<u>12,172</u>	<u>17,935</u>
減：日後融資費用	<u>(764)</u>	<u>(2,018)</u>	<u>(2,320)</u>
租賃負債的現值	5,604	10,154	15,615
— 即期	1,754	2,331	2,577
— 非即期	<u>3,850</u>	<u>7,823</u>	<u>13,038</u>

貴集團租賃各項物業主要作為其辦公室，且該等租賃負債乃按於租期內尚未支付的租賃款項的淨現值計量。續約選擇權包含在 貴集團的多項物業租賃內。倘可合理確定 貴集團行使該等續約選擇權，則其所涵蓋的期限包含在租期內。

於截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，租賃現金流出總額(包括租賃負債付款、租賃利息開支付款)分別為人民幣1,928,000元、人民幣2,316,000元、人民幣3,588,000元及人民幣3,274,000元。

25. 遞延稅項

於往績記錄期間，已確認的遞延稅項資產及負債詳情及變動如下：

遞延稅項資產

	貿易應收 款項減值 虧損	其他應收 款項減值 虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	1,606	2,285	3,891
扣除自年內損益	<u>(597)</u>	<u>(1,656)</u>	<u>(2,253)</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,009	629	1,638
計入年內損益	<u>599</u>	<u>478</u>	<u>1,077</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	1,608	1,107	2,715
透過收購一間附屬公司而購置(附註28)	516	78	594
(扣除自)/計入年內損益	<u>(447)</u>	<u>689</u>	<u>242</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,677	1,874	3,551
計入期內損益	<u>1,788</u>	<u>455</u>	<u>2,243</u>
於2019年6月30日	<u>3,465</u>	<u>2,329</u>	<u>5,794</u>

附錄一

會計師報告

遞延稅項負債

	無形資產 攤銷 人民幣千元	未分配利潤 的預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日、2016年12月31日、 2017年1月1日、2017年12月31日及 2018年1月1日	—	—	—
透過收購一間附屬公司而購置(附註28)	13,750	—	13,750
計入年內損益	(637)	—	(637)
於2018年12月31日及2019年1月1日	13,113	—	13,113
透過收購一間附屬公司而購置(附註28)	750	—	750
(扣除自)/計入期內損益	(805)	474	(331)
於2019年6月30日	<u>13,058</u>	<u>474</u>	<u>13,532</u>

26. 股本

- (i) 貴公司於1996年6月26日根據中國法律註冊成立為國有有限公司，註冊股本為人民幣3,000,000元。
- (ii) 於2016年1月1日、2016年12月31日、2017年1月1日、2017年12月31日、2018年1月1日、2018年12月31日、2019年1月1日及2019年6月30日，法定及已發行股本分別為人民幣50,000,000元、人民幣100,000,000元、人民幣100,000,000元、人民幣100,000,000元、人民幣100,000,000元、人民幣100,000,000元、人民幣100,000,000元及人民幣400,000,000元。
- (iii) 有關 貴公司股本變動的進一步詳情載於文件「歷史及發展」一節。

27. 承擔

資本承擔

於年/期末已簽約但尚未產生的資本開支如下：

	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
物業、廠房及設備	<u>962</u>	<u>7,918</u>	<u>5,076</u>	<u>9,578</u>

28. 收購附屬公司

(a) 湖南保利天創

於2018年6月29日，貴集團與獨立第三方就收購湖南保利天創的60%股權訂立買賣協議，該公司的主要業務為提供物業管理及其他社區服務。收購事項的總代價為人民幣78,000,000元。進行該收購事項的目的為擴大 貴集團的現有經營規模及擴大其市場佔有率。

人民幣46,129,000元的商譽主要產生自湖南保利天創業務的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合以及管理效益的提升等。預期已確認的商譽將不可扣除作所得稅用途。

附錄一

會計師報告

於收購完成日期所收購的可識別資產及所承擔的負債的公平值如下：

	賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	3,003	—	3,003
貿易應收款項	24,173	—	24,173
按金、預付款項及其他應收款項	4,614	—	4,614
遞延稅項資產	594	—	594
無形資產(附註17)	—	55,000	55,000
現金	12,539	—	12,539
貿易應付款項	(456)	—	(456)
應付股息	(16,411)	—	(16,411)
應計費用及其他應付款項	(5,943)	—	(5,943)
遞延稅項負債(附註25)	—	(13,750)	(13,750)
合約負債	(3,237)	—	(3,237)
應付所得稅	(7,008)	—	(7,008)
	11,868	41,250	53,118
非控股權益			(21,247)
商譽(附註17)			46,129
公平值代價			78,000

由以下方式償付：

現金	39,000
計入其他應付款項的應付代價	39,000
	78,000

有關收購一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
以下各項所產生的現金流出淨額：	
以現金結算的購買代價	(39,000)
已收購的存款及銀行結餘	12,539
	(26,461)

貴集團於收購日期選擇按非控股權益於湖南保利天創的可識別資產淨值的應佔比例，計量湖南保利天創的非控股權益。

自收購日期起，湖南保利天創為貴集團年內收入及溢利貢獻人民幣104,994,000元及人民幣9,907,000元。倘若收購發生於2018年1月1日，貴集團的收入及溢利將分別為人民幣4,326,878,000元及人民幣340,801,000元。該備考資料僅供說明用途，並不一定表示倘收購於2018年1月1日完成，貴集團實際上可以實現的收入及經營業績，亦不擬為未來表現的預測。

附錄一

會計師報告

(b) 保利暉創重慶

於2019年4月11日，貴集團與獨立第三方就收購保利暉創重慶的51%股權訂立買賣協議，該公司的主要業務為提供物業管理及其他社區服務。收購事項的總代價為人民幣4,080,000元。進行該收購事項的目的為擴大貴集團的現有經營規模及擴大其市場佔有率。

於收購完成日期所收購的可識別資產及所承擔的負債的公平值如下：

	賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	148	—	148
存貨	82	—	82
按金、預付款項及其他應收款項	830	—	830
無形資產(附註17)	—	3,000	3,000
現金	7,037	—	7,037
應計費用及其他應付款項	(1,250)	—	(1,250)
遞延稅項負債(附註25)	—	(750)	(750)
合約負債	(2,870)	—	(2,870)
	3,977	2,250	6,227
非控股權益			(3,051)
商譽(附註17)			904
公平值代價			4,080
由以下方式償付：			總計 人民幣千元
現金			1,530
計入其他應付款項的應付代價			2,550
			4,080

有關收購一間附屬公司的現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

	人民幣千元
以下各項所產生的現金流入淨額：	
以現金結算的購買代價	(1,530)
已收購的存款及銀行結餘	7,037
	5,507

貴集團於收購日期選擇按非控股權益於保利暉創重慶的可識別資產淨值的應佔比例，計量保利暉創重慶的非控股權益。

自收購日期起，保利暉創重慶為貴集團期內收入及溢利貢獻人民幣3,794,000元及人民幣345,000元。倘若收購發生於2019年1月1日，貴集團的收入及溢利將分別為人民幣2,829,184,000元及人民幣317,233,000元。該備考資料僅供說明用途，並不一定表示倘收購於2019年1月1日完成，貴集團實際上可以實現的收入及經營業績，亦不擬為未來表現的預測。

29. 重大關聯方交易

貴集團於往績記錄期間訂立以下重大關聯方交易：

(a) 名稱及關係

關聯方名稱	與 貴集團關係
保利發展控股集團	直接控股公司及其附屬公司
保利財務	中國保利集團的附屬公司

(b) 重大關聯方交易

	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
保利發展控股集團					
提供服務					
— 物業管理服務	227,492	165,853	135,442	73,056	75,056
— 非業主增值服務	324,821	385,905	534,477	263,841	346,953
— 社區增值服務	10,176	7,683	8,441	6,195	15,253
利息收入	4,610	—	—	—	11
出售按公平值計入其他 全面收入的金融資產	—	—	2,052	2,052	—
購入庫存	—	—	85,490	—	—
租賃合約安排					
— 使用權資產	2,128	6,676	4,829	5,732	6,053
— 租賃負債	2,177	6,985	5,530	6,234	6,806
— 折舊	1,064	1,359	1,900	945	1,648
— 利息開支	152	123	338	167	207
— 租金開支	1,834	4,081	8,904	3,814	7,508
商標費	—*	—*	—*	—	—
軟件開發開支	2,934	4,252	3,501	1,593	1,572
硬件採購開支	—	—	—	—	549
保利發展控股集團的 聯營企業					
提供服務					
— 物業管理服務	2,526	8,074	5,245	1,863	1,294
— 非業主增值服務	17,867	36,838	58,866	28,274	46,034
— 社區增值服務	—	454	1,904	842	744
保利發展控股集團的 合營企業					
提供服務					
— 物業管理服務	9,421	7,150	4,180	2,151	808
— 非業主增值服務	14,457	21,062	33,675	16,187	30,439
— 社區增值服務	1,008	422	337	135	118
租賃合約安排					
— 使用權資產	2,198	1,903	1,608	1,755	1,461
— 租賃負債	2,246	1,962	1,698	1,829	1,559
— 折舊	288	295	295	148	146
— 利息開支	120	110	96	47	41
保利財務					
利息收入	21	—	7,146	—	7,055

* 相關結餘指少於人民幣1,000元的款項。

30. 資本管理政策及程序

貴集團管理其資本，以確保 貴集團內的實體能持續經營，同時透過優化債務與權益結餘，為股東帶來最大回報。

貴集團資本架構包括債務淨額(扣除現金及現金等價物)及 貴公司擁有人應佔權益(分別包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

貴公司董事持續檢討資本架構，並考慮資本成本及與資本相關的風險。如必要， 貴集團將通過派付股息、發行新股及回購股份以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

管理層將權益總額視作資本。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的資本金額分別約為人民幣310,895,000元、人民幣400,307,000元、人民幣693,129,000元及人民幣866,831,000元，考慮到預計資本支出及預計戰略投資機會，管理層認為此為最佳的資本數額。

31. 金融風險管理

貴集團主要金融工具包括按公平值計入其他全面收入的金融資產、貿易應收款項、按金及其他應收款項、現金及現金等價物、貿易應付款項、應計費用及其他應付款項。該等金融工具的詳情披露於各附註中。有關該等金融工具的風險包括利率風險、貨幣風險、信貸風險及流動資金風險。降低有關風險的政策載列如下。 貴公司董事致力管控此等風險，確保及時有效地推行適當措施。

(a) 利率風險

由於 貴集團並無重大計息資產及負債，故 貴集團收入及經營現金流量幾乎不受市場利率波動影響。

(b) 信貸風險

貴集團承受與其貿易及其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及受限制現金的賬面值為 貴集團面臨與金融資產有關的最大信貸風險敞口。

由於銀行現金存款主要存放於國有銀行及金融機構， 貴集團預期並無與存放於銀行的現金相關的重大信貸風險。管理層預期不會產生因該等交易對手違約而導致的任何重大虧損。

貴集團客戶眾多，且信貸風險不集中。 貴集團制定監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外， 貴集團於各報告期末審閱該等應收款項的可收回性以確保對不可收回的金額計提足夠的減值虧損。

貴集團在資產的初步確認時考慮違約的可能性，並考慮於各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時， 貴集團將報告日期資產發生違約的風險與初步確認日期發生違約的風險進行比較。其對可獲得的合理及支持性前瞻資料進行考量。特別是吸納以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟環境中實際或預期發生的重大不利變動預期導致借款人償還債務的能力產生重大變動
- 個體業主或借款人的經營業績實際或者預期發生的重大變動
- 個體業主或同一借款人的其他金融工具的信貸風險顯著增加

- 借款人預期表現或者行為發生重大變動，包括 貴集團內借款人付款情況的變動及借款人經營業績的變動

(i) 貿易及其他應收款項

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團採用一般方法計提香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損，該準則允許確認來自應收關聯方的貿易款項及所有其他應收款項的12個月預期信貸虧損。應收第三方的貿易款項採用簡化方法計提香港財務報告準則第9號所規定的預期虧損，該準則允許使用存續期的預期虧損撥備。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，餘下結餘的虧損準備撥備乃釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

(i) 貿易應收款項

貿易應收款項	第三方				總計 人民幣千元
	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩年以上 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	
於2016年12月31日					
預計虧損率	2.5%	無	無	3.2%	
總賬面值	26,123	—	—	105,558	131,681
虧損準備撥備	643	—	—	3,393	4,036
於2017年12月31日					
預計虧損率	2.6%	3.3%	無	2.9%	
總賬面值	83,380	9,802	—	137,927	231,109
虧損準備撥備	2,175	320	—	3,937	6,432
於2018年12月31日					
預計虧損率	2.5%	3.5%	88.3%	3.1%	
總賬面值	101,499	576	1,221	99,711	203,007
虧損準備撥備	2,570	20	1,078	3,043	6,711
於2019年6月30日					
預計虧損率	2.5%	3.5%	85.7%	3.1%	
總賬面值	331,483	22,550	1,258	118,988	474,279
虧損準備撥備	8,356	790	1,078	3,636	13,860

於往績記錄期間，各個別財政年度的預期信貸虧損率不同於來自第三方的貿易應收款項，其應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期虧損作出撥備。董事認為，使用不同預期信貸虧損率與使用上文所披露的相同預期信貸虧損率間的計提虧損撥備並無重大差異。因此，於往績記錄期間採用相同的預期信貸虧損率。

附註：於2018年，總賬面值及虧損準備撥備分別為人民幣26,237,000元及人民幣2,064,000元，乃由於收購一間附屬公司所致。詳情如下：

貿易應收款項	第三方				總計 人民幣千元
	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩年以上 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	
預計虧損率	3.9%	無	100%	無	
總賬面值	25,159	—	1,078	—	26,237
虧損準備撥備	986	—	1,078	—	2,064

(ii) 按金及其他應收款項

按金及其他應收款項	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年12月31日			
預計虧損率	4.3%	無	
總賬面值	58,101	—	58,101
虧損準備撥備	2,515	—	2,515
於2017年12月31日			
預計虧損率	4.1%	無	
總賬面值	106,769	—	106,769
虧損準備撥備	4,366	—	4,366
於2018年12月31日			
預計虧損率	4.1%	2.2%	
總賬面值(附註a)	162,603	34,925	197,528
虧損準備撥備(附註a)	6,709	785	7,494
於2019年6月30日			
預計虧損率	4.0%	2.2%	
總賬面值(附註b)	233,430	37,951	271,381
虧損準備撥備(附註b)	9,356	835	10,191

附註a：於2018年，總賬面值及虧損準備撥備分別為人民幣4,926,000元及人民幣312,000元，乃由於收購一間附屬公司所致。詳情如下：

按金及其他應收款項	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
預計虧損率	6.3%	無	6.3%
總賬面值	4,926	—	4,926
虧損準備撥備	312	—	312

附註b：於2019年，總賬面值及虧損準備撥備分別為人民幣830,000元及零，乃由於期內收購一間附屬公司所致。

附錄一

會計師報告

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

	貿易 應收款項 人民幣千元	其他 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	6,424	9,139	15,563
先前確認的虧損撥備撥回	(2,388)	(6,624)	(9,012)
於2016年12月31日及 2017年1月1日	4,036	2,515	6,551
於損益確認的虧損準備撥備	2,396	1,851	4,247
於2017年12月31日及 2018年1月1日	6,432	4,366	10,798
透過收購一間附屬公司而獲得	2,064	312	2,376
於損益確認的虧損準備撥備	—	2,816	2,816
先前確認的虧損撥備撥回	(1,785)	—	(1,785)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	6,711	7,494	14,205
於損益確認的虧損準備撥備	7,149	2,697	9,846
於2019年6月30日	13,860	10,191	24,051

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貿易及其他應收款項的總賬面值分部為人民幣189,782,000元、人民幣337,878,000元、人民幣400,535,000元及人民幣745,660,000元，因此最大虧損風險敞口分別為人民幣6,551,000元、人民幣10,798,000元、人民幣14,205,000元及人民幣24,051,000元。

(c) 流動資金風險

流動資金風險管理乃由 貴公司董事最終負責，並已建立一個適當的流動資金風險管理架構以管理 貴集團的長期、中期及短期資金及流動資金管理要求。 貴集團透過維持充足儲備及銀行融資管理流動資金風險。

下表載列 貴集團的非衍生金融負債於報告期末的餘下合約到期情況，其乃根據金融負債的未折現現金流及 貴集團可能被要求付款的最早日期而制定。下表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，未折現款項根據於各報告期末的當期利率計息的付款。

	賬面值 人民幣千元	已訂約 未貼現 現金流總額 人民幣千元	一年內或 按 要求 人民幣千元	一年以上 但兩年 以內 人民幣千元	兩年以上 但五年 以內 人民幣千元	五年以上 人民幣千元
於2016年12月31日						
貿易應付款項	119,997	119,997	118,083	1,883	1	30
應計費用及其他應付款項	668,099	668,099	543,524	74,373	50,202	—
租賃負債	5,604	6,368	2,026	1,911	1,531	900
	<u>793,700</u>	<u>794,464</u>	<u>663,633</u>	<u>78,167</u>	<u>51,734</u>	<u>930</u>
於2017年12月31日						
貿易應付款項	157,985	157,985	153,425	4,560	—	—
應計費用及其他應付款項	933,718	933,718	500,926	349,184	83,608	—
租賃負債	10,154	12,172	2,860	1,507	3,926	3,879
	<u>1,101,857</u>	<u>1,103,875</u>	<u>657,211</u>	<u>355,251</u>	<u>87,534</u>	<u>3,879</u>

附錄一

會計師報告

	賬面值 人民幣千元	已訂約 未貼現 現金流總額 人民幣千元	一年內或 按 要求 人民幣千元	一年以上 但兩年 以內 人民幣千元	兩年以上 但五年 以內 人民幣千元	五年以上 人民幣千元
於2018年12月31日						
貿易應付款項	193,320	193,320	180,613	11,224	1,483	—
應計費用及其他應付款項	854,592	854,592	625,384	174,026	55,182	—
租賃負債	17,729	21,062	3,418	2,879	8,110	6,655
	<u>1,065,641</u>	<u>1,068,974</u>	<u>809,415</u>	<u>188,129</u>	<u>64,775</u>	<u>6,655</u>
於2019年6月30日						
貿易應付款項	270,414	270,414	246,134	17,850	6,430	—
應計費用及其他應付款項	908,855	908,855	678,789	187,911	42,155	—
租賃負債	15,615	17,935	2,759	2,303	7,166	5,707
	<u>1,194,884</u>	<u>1,197,204</u>	<u>927,682</u>	<u>208,064</u>	<u>55,751</u>	<u>5,707</u>

(d) 貨幣風險

貴集團主要於中國營運，大部分交易以人民幣結算且並無外匯匯率變動造成的重大風險。

(e) 公平值

(i) 並非按公平值計量的金融工具

並非按公平值計量的金融工具包括存款及銀行結餘、貿易應收款項、按金及其他應收款項、貿易應付款項及應計費用及其他應付款項。

由於短期性質，該等金融投資的賬面值與其公平值相若。

(ii) 按公平值計量的金融工具

下表呈列報告期末 貴集團按經常性基準計量的金融工具公平值，有關公平值乃分為三層公平值層級(定義見香港財務報告準則第13號公平值計量)。公平值計量分類層級乃參考採用估值技術時所使用輸入數據的可觀察性及重大性釐定，詳情如下：

- 第1級估值：僅採用第1級輸入數據(即於計量日期相同資產或負債的公平值以活躍市場中的未經調整報價)計量；
- 第2級估值：僅採用第2級輸入數據的公平值(即不符合第1級可觀察輸入數據及未使用重大不可觀察輸入數據)計量；及
- 第3級估值：公平值採用重大不可觀察輸入數據計量。

貴集團於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日的非上市股本投資的公平值已根據與 貴集團並無關聯的獨立專業合資格估值師亞太資產進行的估值計量。

非上市股本投資分類為第3級公平值計量。

	2016年12月31日			總計
	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入其他 全面收入的金融資產 —非上市股本投資	—	—	3,200	3,200

附錄一

會計師報告

	2017年12月31日			總計 人民幣千元
	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	
按公平值計入其他 全面收入的金融資產 —非上市股本投資	—	—	7,400	7,400
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,400</u>	<u>7,400</u>
	2018年12月31日			
	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值計入其他 全面收入的金融資產 —非上市股本投資	—	—	10,800	10,800
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,800</u>	<u>10,800</u>
	2019年6月30日			
	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值計入其他 全面收入的金融資產 —非上市股本投資	—	—	13,700	13,700
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,700</u>	<u>13,700</u>

於年／期內，各層級之間並無轉移。

第3級公平值計量所用的估值技術及輸入數據：

	於2016年 12月31日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據與 公平值的關係
	按公平值計入其他 全面收入的金融資產 —非上市股本投資	3,200	市場比較法	缺乏市場 流通性折讓	30%
	<u>3,200</u>	<u>市場比較法</u>	<u>缺乏市場 流通性折讓</u>	<u>30%</u>	<u>貼現率越高， 公平值越低</u>
	於2017年 12月31日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據與 公平值的關係
按公平值計入其他 全面收入的金融資產 —非上市股本投資	7,400	市場比較法	缺乏市場 流通性折讓	30%	貼現率越高， 公平值越低
	<u>7,400</u>	<u>市場比較法</u>	<u>缺乏市場 流通性折讓</u>	<u>30%</u>	<u>貼現率越高， 公平值越低</u>

附錄一

會計師報告

	於2018年 12月31日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據與 公平值的關係
按公平值計入其他 全面收入的金融資產 —非上市股本投資	10,800	市場比較法	缺乏市場 流通性折讓	30%	貼現率越高， 公平值越低
	於2019年 6月30日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據與 公平值的關係
按公平值計入其他 全面收入的金融資產 —非上市股本投資	13,700	市場比較法	缺乏市場 流通性折讓	30%	貼現率越高， 公平值越低

非上市股本投資的公平值乃採用因缺乏市場流通性折讓而調整的可資比較上市公司的市賬率釐定。公平值計量與缺乏市場流通性折讓呈負相關。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，假設所有其他變量維持不變，預計就缺乏市場流通性的折讓減少／增加1%，貴集團的其他全面收入將分別增加／減少人民幣32,000元、人民幣74,000元、人民幣108,000元及人民幣137,000元。

於往績記錄期間第3級公平值計量結餘變動如下：

	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
非上市股本投資：				
於1月1日	3,400	3,200	7,400	10,800
添置	—	450	—	—
年／期內於其他全面 收入中確認的未變 現損益淨額	(200)	3,750	5,508	2,900
出售	—	—	(2,108)	—
於12月31日／6月30日	3,200	7,400	10,800	13,700

附錄一

會計師報告

32. 現金流量資料

經營所得現金

	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
除所得稅開支前溢利	207,306	303,265	462,813	295,775	437,152
就以下各項所作調整：					
物業、廠房及設備折舊	20,659	19,949	26,971	11,769	16,155
投資物業折舊	1,595	1,380	780	390	337
無形資產攤銷	—	—	2,546	—	3,223
貿易應收款項的 (減值撥回)/減值虧損	(2,388)	2,396	(1,785)	4,305	7,149
其他應收款項的 (減值撥回)/減值虧損	(6,624)	1,851	2,816	1,544	2,697
應佔聯營企業/合營企業的業績 於聯營企業/合營企業的權益 減值虧損	235	(1,237)	(4,607)	(2,180)	(10,002)
銀行利息收入	(6,961)	(10,881)	(9,279)	(7,727)	(2,243)
其他利息收入	(4,631)	—	(7,280)	—	(7,540)
融資成本	339	399	823	329	435
出售投資物業的收益	—	(20,108)	(4,051)	—	(1,256)
出售物業、廠房及設備的虧損	311	97	113	4	88
出售按公平值計入其他全面收入的 金融資產的虧損	—	—	56	56	—
受限制現金	—	—	—	—	(1,000)
營運資金變動前經營活動所得 現金淨額	210,309	297,634	469,916	304,265	445,195
營運資金變動：					
存貨減少/(增加)	209	(523)	(64,445)	11	11,779
貿易應收款項減少/(增加)	76,309	(100,319)	54,101	(160,450)	(271,272)
預付款項、按金及其他應收款項 減少/(增加)	310,966	(57,814)	(93,169)	(47,481)	(86,874)
貿易應付款項增加	46,103	37,988	34,879	96,430	77,094
應計費用及其他應付款項 增加/(減少)	181,581	137,073	1,103	(23,277)	57,653
合約負債增加	24,739	118,951	141,814	53,488	101,265
經營所得現金	850,216	432,990	544,199	222,986	334,840

33. 往績記錄期間末後事件

除歷史財務資料其他部分披露者外，於往績記錄期間末後 貴集團並無重大事件。

34. 期後財務資料

貴公司或 貴集團旗下任何公司並無就2019年6月30日後的任何期間編製經審核財務報表。