

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。

[Letterhead of PricewaterhouseCoopers]

[草稿]

致寶龍商業管理控股有限公司列位董事及農銀國際融資有限公司就過往財務資料出具的會計師報告

緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就寶龍商業管理控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的過往財務資料作出報告(載於第I-4至I-92頁)，此等過往財務資料包括貴公司於2019年6月30日的資產負債表、貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的匯總資產負債表以及貴集團截至該等日期止各期間(「往績記錄期」)的匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第I-4至I-92頁所載的過往財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於[編纂]就貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次[編纂]而刊發的文件(「文件」)內。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準擬備真實而中肯的過往財務資料，並對其認為為使過往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

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

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往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過往財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準擬備真實而中肯的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，此等過往財務資料已根據過往財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映 貴公司於2019年6月30日的財務狀況、貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的匯總財務狀況，以及其於往績記錄期的匯總財務表現及匯總現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團於追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2018年6月30日止六個月的匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據過往財務資料附註1.3及2.1所載呈列及編製基準擬備及呈列追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準擬備。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在擬備過往財務資料時，未對相關財務報表(定義見第I-4頁)作出任何調整。

股息

我們提述過往財務資料附註23，當中載述 貴公司並無就往績記錄期派付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自其註冊成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港

[編纂]

I 貴集團的過往財務資料

過往財務資料的編製

下文所載過往財務資料構成本會計師報告之組成部分。

貴集團於往績記錄期間的匯總財務報表是過往財務資料的基礎，由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計（「**相關財務報表**」）。

過往財務資料以人民幣（「**人民幣**」）呈示，除另有指明外，所有金額約至最接近千位（**人民幣千元**）。

附錄一

會計師報告

匯總全面收益表

	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	2019年 人民幣千元
收入	6	752,717	972,982	1,200,398	577,005	749,059
服務成本	7	(588,303)	(719,579)	(874,524)	(426,361)	(551,172)
毛利		164,414	253,403	325,874	150,644	197,887
銷售及營銷開支	7	(10,655)	(19,034)	(31,366)	(14,527)	(17,033)
行政開支	7	(53,626)	(93,816)	(80,349)	(33,718)	(46,883)
其他收入及收益	9	8,891	10,659	14,096	5,305	8,533
金融資產減值虧損淨額	3.1.2	(2,876)	(2,813)	(2,788)	(1,904)	(3,627)
經營利潤		106,148	148,399	225,467	105,800	138,877
融資成本—淨額	10	(18,412)	(34,038)	(42,608)	(20,531)	(19,196)
除所得稅前利潤		87,736	114,361	182,859	85,269	119,681
所得稅開支	12	(24,799)	(35,769)	(49,516)	(25,550)	(32,545)
年度／期間利潤		62,937	78,592	133,343	59,719	87,136
其他全面收入						
不會重新分類至損益的項目						
按公允價值計量且其變動						
計入其他全面收入的						
金融資產公允價值變動						
(扣除稅項)	22	11,438	—	209	—	—
年度／期間其他全面收入						
總額(扣除稅項)		11,438	—	209	—	—
年度／期間全面收入總額		74,375	78,592	133,552	59,719	87,136
貴公司股東應佔年度／期間						
利潤的每股盈利						
(以每股人民幣元列示)(附註)						
—每股基本盈利		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
—每股攤薄盈利		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：鑑於進行重組以及誠如附註1.2及1.3所披露按匯總基準呈列往績記錄期的業績，就本會計師報告而言收錄每股盈利資料被視為無意義，故此並無呈列每股盈利資料。

附錄一

會計師報告

匯總資產負債表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2016年	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業及設備	13	164,817	183,210	173,493	5,248
投資物業	14	226,516	232,750	155,632	128,367
遞延所得稅資產	27	43,151	57,769	56,494	55,802
受限制現金	19	–	–	–	100,000
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	15	333,250	333,250	333,528	–
		<u>767,734</u>	<u>806,979</u>	<u>719,147</u>	<u>289,417</u>
流動資產					
經營租賃及貿易應收款	17	61,697	92,245	82,475	117,446
預付款及其他應收款	18	919,825	732,617	333,543	960,949
可收回即期所得稅		676	1,707	2,529	6,165
受限制現金	19	62,203	1,567	486,540	747
現金及現金等價物	19	151,604	112,876	553,378	134,277
		<u>1,196,005</u>	<u>941,012</u>	<u>1,458,465</u>	<u>1,219,584</u>
與出售組別相關的資產	20	–	–	–	609,199
		<u>1,196,005</u>	<u>941,012</u>	<u>1,458,465</u>	<u>1,828,783</u>
總資產		<u><u>1,963,739</u></u>	<u><u>1,747,991</u></u>	<u><u>2,177,612</u></u>	<u><u>2,118,200</u></u>
權益					
貴公司股東應佔股本及儲備					
匯總股本	21	–	–	–	–
其他儲備	22	32,981	40,780	46,431	23,870
(累計虧損)／保留盈利		<u>(15,202)</u>	<u>55,591</u>	<u>183,492</u>	<u>273,228</u>
總權益		<u><u>17,779</u></u>	<u><u>96,371</u></u>	<u><u>229,923</u></u>	<u><u>297,098</u></u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日			於6月30日
		2016年	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債					
非流動負債					
借貸	24	156,000	132,000	108,000	190,850
遞延所得稅負債	27	6,513	6,513	6,582	–
租賃負債	25	281,199	311,529	236,097	160,403
		<u>443,712</u>	<u>450,042</u>	<u>350,679</u>	<u>351,253</u>
流動負債					
貿易及其他應付款	26	549,300	596,259	648,052	724,139
承租人墊款		17,523	17,017	29,505	40,267
即期所得稅負債		28,370	40,324	54,003	53,142
借貸	24	741,000	256,314	526,000	24,100
租賃負債	25	70,239	170,596	205,671	160,183
合同負債	6	95,816	121,068	133,779	173,996
		<u>1,502,248</u>	<u>1,201,578</u>	<u>1,597,010</u>	<u>1,175,827</u>
與出售組別相關的負債	20	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>294,022</u>
		<u>1,502,248</u>	<u>1,201,578</u>	<u>1,597,010</u>	<u>1,469,849</u>
總負債		<u><u>1,945,960</u></u>	<u><u>1,651,620</u></u>	<u><u>1,947,689</u></u>	<u><u>1,821,102</u></u>
權益及負債總額		<u><u>1,963,739</u></u>	<u><u>1,747,991</u></u>	<u><u>2,177,612</u></u>	<u><u>2,118,200</u></u>

附錄一

會計師報告

貴公司的資產負債表

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元
資產		
流動資產		
預付款	18	<u>2,676</u>
總資產		<u><u>2,676</u></u>
權益		
貴公司股東應佔股本及儲備		
股本	21	—
累計虧損		<u>(9,649)</u>
流動負債		
其他應付款	26	<u>12,325</u>
總負債		<u><u>12,325</u></u>
權益及負債總額		<u><u>2,676</u></u>

匯總權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔			總權益 人民幣千元
		匯總股本	其他儲備	(累計虧損)/ 保留盈利	
		人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元	
於2016年1月1日的餘額		—	11,652	(68,248)	(56,596)
全面收入					
年度利潤		—	—	62,937	62,937
其他全面收入					
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產 公允價值變動	15,22	—	11,438	—	11,438
年度全面收入總額		—	11,438	62,937	74,375
與擁有人交易					
撥作法定儲備	22	—	9,891	(9,891)	—
於2016年12月31日的餘額		—	32,981	(15,202)	17,779
於2017年1月1日的餘額		—	32,981	(15,202)	17,779
全面收入					
年度利潤		—	—	78,592	78,592
其他全面收入		—	—	—	—
全面收入總額		—	—	78,592	78,592
與擁有人交易					
撥作法定儲備	22	—	7,799	(7,799)	—
於2017年12月31日的餘額		—	40,780	55,591	96,371

附錄一

會計師報告

	附註	貴公司擁有人應佔			總權益 人民幣千元
		匯總股本	其他儲備	(累計虧損)／ 保留盈利	
		人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元	
於2018年1月1日的餘額		—	40,780	55,591	96,371
全面收入					
年度利潤		—	—	133,343	133,343
其他全面收入					
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產 公允價值變動	15,22	—	209	—	209
全面收入總額		—	209	133,343	133,552
與擁有人交易					
撥作法定儲備	22	—	5,442	(5,442)	—
於2018年12月31日的餘額		—	46,431	183,492	229,923
於2019年1月1日的餘額		—	46,431	183,492	229,923
全面收入					
期間利潤		—	—	87,136	87,136
其他全面收入		—	—	—	—
全面收入總額		—	—	87,136	87,136
與擁有人交易					
與出售附屬公司相關的重新分類	22	—	(22,561)	22,561	—
向寶龍控股分派的股息	23	—	—	(19,961)	(19,961)
與擁有人交易總額		—	(22,561)	2,600	(19,961)
於2019年6月30日的餘額		—	23,870	273,228	297,098

附註	貴公司擁有人應佔			總權益 人民幣千元
	匯總股本	其他儲備	(累計虧損)／ 保留盈利	
	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元	
未經審核： 於2018年1月1日的餘額	—	40,780	55,591	96,371
全面收入				
期間利潤	—	—	59,719	59,719
其他全面收入	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	59,719	59,719
於2018年6月30日的餘額	—	40,780	115,310	156,090

附錄一

會計師報告

匯總現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動現金流量						
經營活動所得現金	28	292,044	363,208	391,579	141,010	233,713
已付中國企業所得稅		(10,694)	(39,464)	(35,384)	(23,253)	(33,752)
經營活動所得現金淨額		281,350	323,744	356,195	117,757	199,961
投資活動現金流量						
購置物業及設備		(2,877)	(2,769)	(2,591)	(1,202)	(1,853)
出售物業及設備所得款項淨額		950	2,050	–	–	70,263
出售附屬公司所得款項淨額	30	–	–	–	–	10,964
給予關聯方現金墊款		(812,686)	(871,487)	(1,480,821)	(866,534)	(730,193)
關聯方還款		1,247,377	1,066,151	1,935,079	991,759	141,455
已收利息		65,062	52,193	2,107	855	15,268
就銀行借貸作抵押的 受限制現金		(19,354)	43,636	(484,973)	(400,000)	–
投資活動所得／(所用) 現金淨額		478,472	289,774	(31,199)	(275,122)	(494,096)
融資活動現金流量						
借貸所得款項		165,000	280,000	517,000	435,000	380,000
償還借貸		(252,000)	(788,686)	(271,314)	(244,314)	(432,200)
自關聯方所得現金墊款		160,679	84,873	378,806	159,082	72,778
償還提供予關聯方的現金墊款		(735,664)	(152,183)	(360,770)	(134,130)	(33,795)
租賃付款的本金部分		–	–	(93,251)	(46,361)	(84,059)
已付利息		(80,713)	(76,254)	(54,962)	(26,716)	(27,268)
融資活動(所用)／所得 現金淨額		(742,698)	(652,250)	115,509	142,561	(124,544)
現金及現金等價物增加／ (減少)						
年初／期初現金及現金等 價物		17,124	(38,732)	440,505	(14,804)	(418,679)
現金及現金等價物的匯兌 (虧損)／收益		134,484	151,604	112,876	112,876	553,378
		(4)	4	(3)	(1)	(3)
		151,604	112,876	553,378	98,071	134,696
出售組別的現金及現金等價物	20	–	–	–	–	(419)
年終／期終現金及現金等價物		151,604	112,876	553,378	98,071	134,277

II 過往財務資料附註

1 一般資料及重組

1.1 一般資料

寶龍商業管理控股有限公司(「貴公司」)於2019年3月25日根據開曼群島第22章公司法(1961年版第三條，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

貴公司及其附屬公司(「貴集團」)主要從事於中華人民共和國(「中國」)提供商業運營服務及住宅物業管理服務(「[編纂]業務」)。

貴公司母公司為寶龍地產(維京)控股有限公司(「寶龍維京控股」)。貴公司間接控股公司為寶龍地產控股有限公司(「寶龍控股」)，其股份自2009年10月14日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。許健康先生(「許先生」)持有寶龍控股已發行股本的約45.95%權益。

貴公司股份在聯交所主板首次[編纂](「[編纂]」)將構成從寶龍控股的[編纂](「[編纂]」)。完成[編纂]後，寶龍控股及其附屬公司(不包括 貴集團)統稱保留集團。

除另有指明外，過往財務資料以人民幣(「人民幣」)呈示。

1.2 重組

於 貴公司註冊成立及下文所述重組(「重組」)完成前，於往績記錄期內，[編纂]業務由寶龍(維京)V有限公司及其中國附屬公司(統稱「運營公司」)運營。於重組前，寶龍(維京)V有限公司由寶龍維京控股持有。於整個往績記錄期內，[編纂]業務由寶龍控股最終控制。

為籌備 貴公司股份於聯交所主板首次[編纂]， 貴集團進行重組，據此，從事[編纂]業務的寶龍(維京)V有限公司及其附屬公司被轉讓予 貴公司。重組主要涉及以下各項：

- (1) 於2019年3月25日， 貴公司於開曼群島註冊成立，並由寶龍維京控股(寶龍控股的全資附屬公司)持有。
- (2) 於2019年5月至7月， 貴集團若干不再進行[編纂]業務的附屬公司已獲出售予寶龍控股(附註20及30)。
- (3) 於2019年7月19日，寶龍維京控股向 貴公司轉讓寶龍(維京)V有限公司的全部股份，並向寶龍維京控股配發及發行 貴公司78,800股股份，以償付代價。

上述轉讓完成後，貴公司成為寶龍(維京)V有限公司的控股公司。

重組完成後及於本報告日期，貴公司持有直接或間接權益的附屬公司載於附註11。

1.3 編製基準

緊接重組前及緊隨重組後，[編纂]業務由寶龍控股間接控制。[編纂]業務乃透過寶龍(維京)V有限公司及其附屬公司(彼等由寶龍控股最終控制)進行。根據重組，[編纂]業務轉讓予貴公司並由其持有。重組僅為[編纂]業務的重組，並無改變有關業務的管理，且[編纂]業務的最終擁有人維持不變。因此，因重組而產生的貴集團被視為寶龍(維京)V有限公司[編纂]業務的延續。就本報告而言，過往財務資料採用寶龍(維京)V有限公司於所有呈報期間內匯總財務報表的資產及負債的賬面值編製及呈列。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益／虧損於綜合入賬時對銷。

2 主要會計政策概要

編製過往財務資料應用的主要會計政策載列如下。該等政策已貫徹應用於所有呈報年度／期間。香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，而香港財務報告準則第16號「租賃」於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，並獲准提前採用。貴集團已於整個往績記錄期內貫徹採用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。

2.1 編製基準

過往財務資料根據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」)編製。過往財務資料乃按歷史成本法編製，並經重估按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的過往財務資料須運用若干關鍵會計估計。管理層於應用貴集團會計政策時亦須作出判斷。涉及較高的判斷程度或複雜度，或假設及估計對過往財務資料屬重大的該等範疇於附註4中披露。

2.1.1 尚未採納的新訂準則及詮釋

直至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下於往績記錄期間內尚未生效，且 貴集團並無提早採納的新訂準則及現有準則的修訂本：

		於下列日期 或之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合資企業之間的資產 出售或注資	待定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂本的影響。根據 貴集團作出的初步評估，預期該等新訂或經修訂準則及修訂本於生效後不會對 貴集團的財務報表產生重大影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合賬目

附屬公司是指 貴集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當 貴集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則 貴集團控制該實體。附屬公司自其控制權轉移予 貴集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

(a) 非共同控制下的業務合併

貴集團採用收購法將非共同控制下的業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價，為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人產生的負債及 貴集團發行的股權的公允價值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。業務合併時所收購的可識別資產及所承擔負債及或然負債均初步以收購日期的公允價值計量。

貴集團以逐項收購為基礎，確認於被收購人的任何非控制性權益。被收購人的非控制性權益為現時所有權權益及賦予持有人在清盤情況下享有該實體資產淨值的應佔百分比，按公允價值或按現時所有權權益在被收購方可識別資產淨值已確認金額的應佔比例計量。非控制性權益的所有其他組成部分按收購日公允價值計量，除非香港財務報告準則規定另外的計量基準。

或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新按公允價值計量，而公允價值變動於損益中確認。

(b) 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

不導致失去控制權的非控制性權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人的身分與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公允價值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值的差額列作權益。向非控制性權益出售的盈虧亦列作權益。

(c) 出售附屬公司

倘 貴集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益重新計量為於失去控制權當日之公允價值，而賬面值變動則於損益內確認。就隨後入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產之保留權益而言，公允價值指初步賬面值。此外，先前於其他全面收入內確認與該實體有關任何金額按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這意味著先前在其他全面收入內確認之金額重新分類至損益或根據適用香港財務報告準則所訂明／容許下轉撥至另一類權益。

2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃以成本減減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

當收到於附屬公司的投資的股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收入總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在匯總財務報表的賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

2.3 分部報告

經營分部乃按與向首席營運決策者的內部匯報一致的方式匯報。首席營運決策者(「**首席營運決策者**」)負責向經營分部分配資源及評估表現，已被識別為作出策略決定的執行董事。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所包括的項目，乃按有關實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣(「**功能貨幣**」)計算。過往財務資料以人民幣呈列，貴公司的功能及 貴集團的呈列貨幣皆為人民幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或項目重新計量的估值日期的當時匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌收益及虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年／期

終匯率換算產生的匯兌收益及虧損乃於匯總全面收益表「其他收入」中確認。

2.5 物業及設備

物業及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入 貴集團，而該項目的成本能可靠計量時，才計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。替換部分的賬面值乃終止確認。所有其他維修及維護在產生的財政期間內自損益表中扣除。

折舊於估計可使用年期或租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備的租期(以較短者為準)使用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算如下：

—使用權資產(包括停車場)	3-30年
—汽車	5-8年
—傢俬、裝置及設備	5年

資產剩餘價值及可使用年期將於各報告期末審閱及調整(如適用)。

倘若資產的賬面值高於其估計可收回金額，該資產的賬面值則會即時撇減至其可收回金額。

在建工程指興建物業及設備所產生的直接成本減去任何減值虧損。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程竣工並準備投入使用时，會重新分類為適當類別的物業及設備。

出售收益及虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於匯總全面收益表的「其他收入」內確認。

2.6 投資物業

投資物業(即租賃項下持有的商業物業)乃持作獲得租金收益且並非由 貴集團佔用。 貴集團按成本計量其投資物業，包括有關交易成本及(如適用)借貸成本。折舊乃使用直線法按其租賃年期(一般介乎3至5年)分攤成本計算得出。

2.7 非金融資產減值

須予攤銷的資產會於事件或情況出現變化顯示賬面值未必能夠收回時，評估有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於進行減值評估時，資產按可獨立識別現金流的最小單位(現金產生單位)分組。出現減值的非金融資產(商譽除外)於各報告日期檢討是否可能進行減值撥回。

2.8 金融資產

2.8.1 分類

貴集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量(且其變動計入其他全面收入或計入損益)的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款。

對於按公允價值計量的資產，其收益及虧損於損益或其他全面收入列賬。對於債務工具投資，其視乎持有投資的業務模式而定。對於權益工具投資，則取決於貴集團是否不可撤回地選擇於初始確認時入賬為按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的股權投資。

貴集團僅在管理資產的業務模式發生變化時方會對債務投資進行重新分類。

2.8.2 確認及計量

初始確認時，貴集團的金融資產按公允價值計量，另加(如屬並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)收購該金融資產產生的直接交易成本。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益列作開支。

債務工具

債務工具之後續計量取決於貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流特徵。貴集團將其債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：持作收取合同現金流的資產，倘該等現金流僅指支付本金及利息，則按攤銷成本計量。其後按攤銷成本計量且並非對沖關係之一部分的債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或出現減值時於匯總全面收益表中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收入：為收取合同現金流及出售金融資產而持有的資產，倘其現金流僅為支付本金及利息，則按公允價值計量且其變動計入其他全面收入。賬面值的變動乃計入其他全面收入，惟已於損益當中確認的減值收益或虧損、利息收入以及

匯兌收益及虧損除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收入中確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)列示，而減值開支則於全面收益表內作為單獨項目列示。

- 按公允價值計量且其變動計入損益：不符合按攤銷成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產，均按公允價值計量且其變動計入損益計量。後續按公允價值計量且其變動計入損益且並非對沖關係一部分的債務投資收益或虧損於損益確認，並於產生期間以淨額於「其他收益－淨額」中呈列。

權益工具

貴集團其後按公允價值計量所有股權投資。倘 貴集團管理層選擇於其他全面收入呈列股權投資公允價值的收益及虧損，終止確認投資後，則其後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當 貴集團收取股息的權利確定時，該等投資的股息將繼續在損益確認為其他收入。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動在匯總全面收益表確認為其他收益／虧損淨額(如適用)。股權投資的減值虧損(及減值虧損撥回)按公允價值計量且其變動計入其他全面收入，而不與公允價值的其他變動分開呈列。

2.8.3 抵銷金融工具

當有可依法強制執行的權利用作抵銷已確認金額，且有意圖按其淨額作結算或同時變現資產和結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在匯總資產負債表呈報其淨值。可依法強制執行的權利不得依賴未來事件而定，且於正常業務過程中，以及於公司或交易對方違約、無力償債或破產時須可強制執行。

2.9 金融資產減值

貴集團按前瞻基準評估與按攤銷成本入賬的資產有關的預期信貸虧損。所用的減值方法取決於信貸風險有否大幅增加。附註3詳列 貴集團如何決定信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為按或然率加權基準對金融資產預期存續期的信貸虧損估計(即所有現金差額的現值)。

就經營租賃及貿易應收款而言， 貴集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其中要求預期存續期虧損須自首次確認資產時確認。撥備矩陣根據過往於具有類似信貸風險特徵的經營租賃及貿易應收款預期年期內觀察所得的違約率而釐定，並根據前瞻性估計進行調整。於各報告日期對過往觀察所得的違約率進行更新，並對前瞻性估計的變動進行分析。

自第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款減值按12個月預期信貸虧損或存

續期預期信貸虧損計量，取決於自初始確認起信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認起應收款的信貸風險出現顯著增加，則減值按存續期預期信貸虧損計量。

2.10 經營租賃及貿易及其他應收款

經營租賃應收款乃就經營租賃而應收租戶的款項，而貿易應收款乃於日常業務過程中就提供的服務而應收客戶的款項。倘若預期經營租賃及貿易及其他應收款於一年或少於一年收回，則有關經營租賃及貿易及其他應收款被分類為流動資產，否則被呈列為非流動資產。

經營租賃及貿易應收款初步按無條件的代價金額確認，除非經營租賃及貿易應收款於按公允價值確認時含有重大融資成分。貴集團持有目的為收取合同現金流的貿易應收款，故其後則利用實際利率法按攤銷成本計量。有關貴集團就經營租賃及貿易應收款的會計處理的進一步資料，請參閱附註17，而有關貴集團減值政策的說明，請參閱附註3.1.2。

2.11 現金及現金等價物、受限制現金

就呈列現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及金融機構通知存款。受限制的銀行存款乃計入匯總資產負債表的「受限制現金」。

2.12 股本

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

2.13 貿易及其他應付款

貿易應付款乃於日常業務過程中取得供應商提供的商品或服務的付款責任。倘付款期為12個月或以下，貿易應付款分類為流動負債，否則，將呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.14 借貸及借貸成本

借貸初步按公允價值並扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本計量；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額利用實際利率法於借貸期間內在損益確認。倘部分或全部融資很有可能提取，設立貸款融資時所支付的費用確認為該貸款的交易成本。在此情況下，有關費用可遞延入賬，直至提取融資為止。如沒有證據證明部分或全部融資將會很有可能被提取，則該項費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關融資期攤銷。

當合同中規定的責任解除、取消或屆滿時借貸從資產負債表中剔除。已償清或轉移給另一方的金融負債的賬面值與已支付代價(包括任何已轉移的非現金資產或承擔的負債)之間的差額，在損益確認為其他收入或融資成本。

倘重新協商金融負債的條款且實體發行權益工具予債權人以償清全部或部分負債(債轉股)，則按金融負債的賬面值與已發行權益工具的公允價值之間的差額計量的收益或虧損於損益確認。

除非 貴集團有無條件權利將償還負債的期限延遲至報告期後最少12個月，否則借貸一概歸類為流動負債。

直接歸屬於收購、興建或生產合格資產的一般及特定借貸成本，在完成及準備該資產以作其預定用途或銷售所必要的期間內予以資本化。合格資產指必須經一段長時間準備以達到其預定用途或銷售的資產。

特定借貸於撥作合格資產的支出前用作短暫投資所賺取的投資收入，會自合格撥作資本的借貸成本中扣除。

其他借貸成本於其產生期間支銷。

貴集團借貸成本於產生期間在匯總全面收益表內確認。

2.15 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於匯總全面收益表內確認，但若其與其他全面收入中確認或直接於權益中確認的項目有關則除外。在這情況下，稅項亦分別於其他全面收入中確認或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支是按 貴公司的附屬公司運營及產生應課稅收入所在的國家於結算日已制定或實質制定的稅務法規基礎計算。管理層定期評估有關適用稅務法規須予詮釋的情況下報稅表所呈報狀況，並在適當情況下以預期將須繳納予稅務機關的款項為基準作出撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在匯總財務報表中的賬面值產生的暫時差異確認。然而，倘遞延稅項負債從初步確認商譽產生，則不會予以確認；倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)初步確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不予入賬。遞延所得稅按於結算日已制定或實質制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率(及法律)釐定。

遞延所得稅資產僅於未來可能產生可用作抵銷暫時差異的應課稅利潤時，方予以確認。

外部基準差異

遞延所得稅負債按於附屬公司的投資產生的應課稅暫時差異作出撥備，惟遞延所得稅負債則除外，倘暫時差異的撥回時間由貴集團控制，且暫時差異很有可能在可預見未來將不會撥回時，則不作出撥備。

遞延所得稅資產僅於暫時差異很有可能在將來可撥回，且有充足應課稅利潤可用作抵銷暫時差異時，方會就於附屬公司的投資產生的可扣減暫時差異予以確認。

(c) 抵銷

倘擁有可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，而遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對應課稅實體徵收的所得稅或不同應課稅實體擬按淨值基準償還結餘，則遞延所得稅資產及負債將予抵銷。

2.16 僱員福利

(a) 退休金責任

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

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

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

(c) 離職福利

貴集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。貴集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b) 實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃

根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。

(d) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。貴集團會因僱員截至結算日提供的服務而就估計年假負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於休假時方予確認。

2.17 以股份為基礎付款

以股份為基礎的薪酬福利通過僱員股份激勵計劃向僱員提供。

股份激勵計劃

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

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

將予支銷的總金額乃參考授出購股權公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如某實體的股價)
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標以及於特定期間內仍為實體僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(如對僱員的保留或於指定時間內持有股份的規定)的影響。

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

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

2.18 撥備

當貴集團因過往事件負有當前的法律或推定責任，且可能須資源外流以償付責任，並能可靠估計該金額時，便會確認法律申索、服務保證及妥善履行義務所作的撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

如有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

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

2.19 收入確認

貴集團主要從事提供商業運營服務及住宅物業管理服務。

(a) 商業運營服務

(i) 貴集團與物業開發商或商場業主訂立商業運營服務合約，據此，貴集團提供以下服務：

- 在籌備階段提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；
- 在運營階段提供商業運營服務(包括租戶管理及收租服務)及其他增值服務(主要包括停車場、公共區域及廣告位管理服務)

提供市場研究及定位服務的收入乃於向物業開發商或業主出具相關市場研究及定位報告並獲接納時予以確認。

提供租戶招攬及籌備開幕服務收入於合同期間參照履行相關履約義務的進展情況確認。

就租戶管理及收租服務以及其他增值服務而言，貴集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將貴集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

倘貴集團透過支付年度租金向業主租賃商場的停車場、公共區域及廣告位，並作為委託人經營該等租賃停車場、公共區域及廣告位，則收入於提供相關服務時按總數基準確認。

(ii) 貴集團與租戶訂立商業物業管理服務合約，據此，貴集團提供商業物業管理服務，包括安保、園藝、清潔、維修及維護服務。

就於商場的運營階段向租戶提供商業物業管理服務而言，貴集團於客戶

同時收取及耗用 貴集團履行服務所提供的利益時將所收費用或應收款確認為收入，且將所有相關管理成本確認為服務成本。

(b) 住宅物業管理服務

貴集團向住宅物業、服務式公寓及辦公大樓提供住宅物業管理服務，包括向物業開發商、業主及住戶提供預售管理服務及其他增值服務。

就住宅物業管理服務而言，貴集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將 貴集團有權開具發票且並已完成的履約責任價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包幹制管理的物業所得住宅物業管理服務收入而言，貴集團作為委託人有權按已收或應收的住宅物業管理服務費的價值取得收入。就按酬金制管理的物業所得住宅物業管理服務收入而言，貴集團作為業主的代理人有權按物業已收或應收的物業管理費金額的預定百分比取得收入。

預售管理服務主要包括於交付前階段向物業開發商提供的清潔、綠化、維修及維護服務。貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

就其他增值服務(包括生活服務、社區公共區域管理與經營及廣告)而言，收入於提供相關的其他增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供其他增值服務時立即支付。

倘合同涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

(c) 與客戶合同有關資產及負債的呈列

當合同的任一訂約方已履約，貴集團視乎 貴集團履約責任及客戶付款之間的關係將其合同於資產負債表呈列為合同資產或合同負債。

合同資產為 貴集團對其已向客戶轉移的服務收取代價的權利。

倘於 貴集團向客戶轉移服務前，客戶支付代價或 貴集團擁有無條件收取代價的權利，則 貴集團於收取付款或入賬應收款時(以較早者為準)呈列合同為合同負債。合同負債是 貴集團因已向客戶收取代價(或應收客戶的代價金額)而向客戶轉移服務的責任。

應收款於 貴集團擁有無條件收取代價的權利時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

取得合同所產生的增量成本(如可收回)獲資本化及呈列為資產及隨後於確認相關收入時攤銷。倘攤銷期間少於12個月，貴集團應用可行權宜方法將取得合同的增量成本隨即確認為開支。

2.20 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

2.21 租賃

貴集團為承租人

貴集團租賃多處物業(包括商業物業及停車場)。租賃條款乃按個別基準磋商並載有各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何條款，惟租賃資產不得用作借貸的抵押品。

租賃於租賃資產可供貴集團使用的日期確認為使用權資產(計入「物業及設備」(附註13)及「投資物業」(附註14))及相應負債。各項租賃付款於負債及融資成本間分配。融資成本於租賃期間在損益內扣除，以制定出各期間負債結餘的固定定期折現利率。使用權資產於租約年期按直線法折舊。

租賃產生的資產和負債最初以現值進行計量。租賃負債包括：

- (a) 固定付款的淨現值(包括實質固定付款)；
- (b) 基於指數或利率的可變動租賃付款；
- (c) 根據承租人的擔保餘值預期應支付的款項；
- (d) 續租權的行使價格(倘若承租人合理地確定行使該權利)；及
- (e) 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使權利終止租賃)。

租賃付款使用租賃所隱含的利率(倘該利率可被釐定)或貴集團增量借貸利率予以貼現。

使用權資產的成本計量包括以下各項：

- (a) 租賃負債初始計量金額；
- (b) 於開始日期或之前所作的任何租賃付款減任何已收取租賃激勵；
- (c) 任何初始直接成本；及
- (d) 復原成本。

與短期租賃(租賃期為12個月或以下)及低價值資產租賃有關的付款於租賃期按直線法於損益中確認為開支。

可變動租賃付款

基於指數或比率釐定的可變動租賃付款初步按開始日期的指數或比率計量。貴集團並不預計有關指數／比率的日後變動；當租賃付款發生變動時會考慮有關變動。並非基於指數或比率釐定的可變動租賃付款並非租賃負債的一部分，惟發生導致有關付款的事件或情況時，會在匯總全面收益表確認。

續租及終止選擇權

續租及終止選擇權包含於貴集團的多個物業租賃中。該等條款用於在管理合同方面盡量提升運營的靈活度。大多數續租及終止選擇權履行一定通知期限後方可行使。於釐定租賃期時，管理層會考慮所有引致行使該等選擇權的經濟誘因的所有事實及情況。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。

貴集團作為出租人

出租人須將各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險與回報，則分類為融資租賃。倘租賃並無轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險及回報，則分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法於損益中確認。對金額較大的初始直接成本於產生時予以資本化，在整個租賃期間內按照與確認租金收入相同的基準於損益確認。其他金額較小的初始直接成本於產生時計入當期損益。

租賃安排項下租賃應收款確認為匯總資產負債表內「經營租賃應收款」。

貴集團為分租出租人

分租為承租人(「分租出租人」)將相關資產轉租予第三方的交易，而主出租人與承租人之間的租賃(「主租賃」)繼續生效。於對分租進行分類時，分租出租人按下列條件將分租分類為融資租賃或經營租賃：

- (a) 倘主租賃為短期租賃，而實體(作為承租人)已按直線法於租賃年期內或按另外系統基準入賬與該等租賃相關的租賃付款為開支，則分租將分類為經營租賃。
- (b) 否則，經參考主租賃產生的使用權資產，分租將分類為融資租賃或經營租賃。

2.22 股息分派

向 貴公司股東作出的股息分派，乃於獲 貴公司股東或董事(以適用者為準)批准派發股息期間在 貴集團及 貴公司財務報表中確認為負債。

2.23 政府補助

倘有合理保證可收到政府補助且 貴集團亦將會遵行所有附帶條件，政府補助方會按公允價值確認。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並按擬補償的成本於相應所需期間在匯總全面收益表中確認。

2.24 財務擔保合同

財務擔保合同於出具擔保時確認為金融負債。該負債初步按公允價值計量並且後續按以下兩者中的較高者計量：

- 按香港財務報告準則第9號金融工具中的預期信貸虧損模式確定的金額；及
- 初步確認的金額減去(如適用)按香港財務報告準則第15號客戶合同收入的原則確認的累計收入。

財務擔保的公允價值釐定為債務工具項下的合同付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的現金流量的差額的現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

當以無償方式就聯營公司的貸款或其他應付款提供擔保，公允價值入賬列作出資並確認為投資成本的一部分。

2.25 與出售組別相關的資產及負債

資產及負債分類為與出售組別相關的資產及負債，倘其賬面值可透過銷售交易而非透過持續使用收回大部分，且銷售被視為非常可能的情況下，資產及負債於匯總資產負債表中列為流動資產及負債。資產及負債按其賬面值與公允價值減銷售成本的較低者計量，惟遞延所得稅資產、遞延所得稅負債及按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產等資產除外，該等資產按公允價值列賬。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團的業務受多種財務風險影響：市場風險(包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。 貴集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

3.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

貴集團的業務主要以人民幣進行。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團的主要非人民幣資產及負債為按港元或美元列值的現金及現金等價物及應付關聯方款項。人民幣兌港元或美元的匯率波動可能影響貴集團的經營業績。貴集團並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險。

貴集團以外幣計值的貨幣資產及負債於各結算日的賬面值如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
—港元	—	—	7	6
—美元	70	72	69	69
	<u>70</u>	<u>72</u>	<u>76</u>	<u>75</u>
金融負債				
—港元	38	51	58	58
—美元	20,880	19,589	20,658	20,193
	<u>20,918</u>	<u>19,640</u>	<u>20,716</u>	<u>20,251</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，年度／期間的稅後利潤應分別增加／減少人民幣869,000元、人民幣815,000元、人民幣859,000元及人民幣840,000元，乃主要由於因換算以美元計值的現金及應付關聯方的其他應付款而產生的匯兌收益／虧損淨額所致。

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

貴集團的利率風險來自長期借貸。以固定利率取得的借貸令貴集團面臨公允價值利率風險。以浮動利率取得的借貸令貴集團受現金流利率風險影響，但部分由持有的浮動利率現金所抵銷。按浮動利率計息的借貸令貴集團面臨現金流利率風險影響。

貴集團利率變動風險主要來自其長期借貸。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團若干按浮動利率計息的長期借貸分別為約人民幣180,000,000元、人民幣156,000,000元、人民幣132,000,000元及人民幣120,000,000元。倘於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日按浮動

利率計息的借貸的利率在所有其他變數不變情況下上升／下降50個基點，相關年度／期間的稅後利潤應分別減少／增加人民幣675,000元、人民幣585,000元、人民幣495,000元及人民幣450,000元。

(iii) 價格風險

貴集團因其持有的按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產而面臨股本證券價格風險。為管理投資產生的價格風險，所有投資於訂立前均須經董事會主席審慎評估及批准。倘於2016年、2017年及2018年12月31日 貴集團投資的股本證券價格升高／降低5%，相關年度／期間的其他全面收入將分別增加／減少約人民幣12,497,000元、人民幣12,497,000元及人民幣12,507,000元，乃由於按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產公允價值變動(附註15)所致。於2019年6月30日，持有該項投資的公司已出售予寶龍控股的附屬公司(附註30)。自該出售后，貴集團並無面臨任何重大價格風險。

3.1.2 信貸風險

貴集團面臨經營租賃及貿易應收款、其他應收款以及銀行現金存款相關的信貸風險。經營租賃及貿易應收款、其他應收款以及現金及現金等價物的賬面值乃 貴集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

(i) 銀行現金存款

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

(ii) 經營租賃及貿易應收款

除經營租賃及應收關聯方的貿易應收款(貴集團評估其相關信貸風險為低)外， 貴集團有大量客戶，並無集中的信貸風險。

貴集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)作出撥備，該規定允許對經營租賃及應收第三方的貿易應收款使用存續期間預計的虧損撥備。為計量預期信貸虧損，經營租賃及應收第三方的貿易應收款已按照共同信貸風險特徵及到期日歸類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

(iii) 保證金及應收關聯方的其他應收款

貴集團預期，與保證金及應收關聯方(包括關聯公司、同系附屬公司及同系附屬公司合資企業)的其他應收款相關的信貸風險很低，此乃由於大部分保證金乃存放於政府機關，作為日常業務過程中的質押，而關聯方於不久將來有足夠能力達致其合同現金流責任。 貴集團經評估認為，按照12個月預期信貸虧損模式，應收關聯公司款項的預期信貸虧損率不屬重大，並將該等款項視為具低信貸風險，故此虧損撥備並不重大。

(iv) 其他應收款(應收關聯方款項除外)

就其他應收款(應收關聯方款項除外)而言，管理層根據過往結算記錄及過往經驗，就其他應收款的收回性定期作出整體及個別評估。董事相信 貴集團其他應收款的未收回結餘並無固有的重大信貸風險。

(v) 向關聯方提供財務擔保

貴集團已向關聯方提供銀行借貸的擔保，以擔保其還款責任。有關擔保的詳盡披露載於附註29。倘相關關聯方於擔保期內拖欠支付銀行借貸，持有擔保的銀行可要求 貴集團償還貸款的未償還本金及其任何應計利息。然而， 貴集團認為，由於所有銀行借貸亦以質押關聯方自身擁有的物業為擔保，故 貴集團的信貸風險為低。

貴集團考慮違約的可能性，也評估在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，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。特別是結合了以下指標：

- 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者預期發生重大不利變化預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 借款人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 借款人預期表現及行為發生重大變化，包括借款人付款情況的變化和借款人經營業績的變化。

貴集團通過及時計提適當預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。計算預期信貸虧損率時， 貴集團考慮各類應收款的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。由於經營租賃及貿易應收款及其他應收款的實際虧損率以及前瞻性宏觀經濟數據調整於往績記錄期內並無重大變動， 貴公司董事認為往績記錄期內撥備矩陣預期虧損率變動並不重大。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，經營租賃、貿易應收款及應收第三方的其他應收款的虧損撥備釐定如下。下文的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	1年以內	1至2年	2至3年	超過3年	總計
經營租賃及貿易應收款					
(不包括應收關聯方的					
貿易應收款)					
於2016年12月31日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	–
賬面總額(人民幣千元)	20,060	5,971	3,409	6,154	35,594
虧損撥備(人民幣千元)	<u>(1,003)</u>	<u>(1,493)</u>	<u>(2,045)</u>	<u>(6,154)</u>	<u>(10,695)</u>
於2017年12月31日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	–
賬面總額(人民幣千元)	47,930	7,328	5,147	5,309	65,714
虧損撥備(人民幣千元)	<u>(2,367)</u>	<u>(1,809)</u>	<u>(3,088)</u>	<u>(5,309)</u>	<u>(12,573)</u>
於2018年12月31日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	–
賬面總額(人民幣千元)	53,632	15,317	5,693	3,551	78,193
虧損撥備(人民幣千元)	<u>(2,652)</u>	<u>(3,802)</u>	<u>(3,416)</u>	<u>(3,551)</u>	<u>(13,421)</u>
於2019年6月30日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	–
賬面總額(人民幣千元)	64,826	23,560	6,773	3,634	98,793
虧損撥備(人民幣千元)	<u>(3,240)</u>	<u>(5,890)</u>	<u>(4,064)</u>	<u>(3,634)</u>	<u>(16,828)</u>

	1年以內	1至2年	2至3年	超過3年	總計
其他應收款*					
於2016年12月31日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	-
賬面總額(人民幣千元)	11,331	483	1,017	57	12,888
虧損撥備(人民幣千元)	(541)	(121)	(610)	(57)	(1,329)
於2017年12月31日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	-
賬面總額(人民幣千元)	27,080	144	962	349	28,535
虧損撥備(人民幣千元)	(1,305)	(36)	(574)	(349)	(2,264)
於2018年12月31日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	-
賬面總額(人民幣千元)	31,078	5,860	1,207	482	38,627
虧損撥備(人民幣千元)	(1,538)	(1,460)	(724)	(482)	(4,204)
於2019年6月30日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	-
賬面總額(人民幣千元)	32,306	3,965	1,728	740	38,739
虧損撥備(人民幣千元)	(1,563)	(991)	(1,037)	(740)	(4,331)

* 不包括應收關聯方的其他應收款及應收銀行存款利息。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，經營租賃及貿易應收款以及其他應收款(不包括應收關聯方的其他應收款及應收銀行存款利息)的虧損撥備與該撥備的期初虧損撥備對賬如下：

	經營租賃及 貿易應收款 (不包括應收 關聯方的貿易 應收款)	其他應收款*	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	8,743	405	9,148
於損益中確認的虧損撥備	1,952	924	2,876
於2016年12月31日	<u>10,695</u>	<u>1,329</u>	<u>12,024</u>
於2017年1月1日	10,695	1,329	12,024
於損益中確認的虧損撥備	1,878	935	2,813
於2017年12月31日	<u>12,573</u>	<u>2,264</u>	<u>14,837</u>
於2018年1月1日	12,573	2,264	14,837
於損益中確認的虧損撥備	848	1,940	2,788
於2018年12月31日	<u>13,421</u>	<u>4,204</u>	<u>17,625</u>
於2019年1月1日	13,421	4,204	17,625
於損益中確認的虧損撥備	3,407	220	3,627
重新分類的虧損撥備及扣除與 出售組別相關的資產(附註20)	-	(93)	(93)
於2019年6月30日	<u>16,828</u>	<u>4,331</u>	<u>21,159</u>

* 不包括應收關聯方的其他應收款及應收銀行存款利息。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，經營租賃及貿易應收款以及其他應收款(不包括應收關聯方款項及應收銀行存款利息)賬面總額分別為人民幣48,482,000元、人民幣94,249,000元、人民幣116,820,000元及人民幣137,532,000元，故最高虧損風險分別為人民幣36,458,000元、人民幣79,412,000元、人民幣99,195,000元及人民幣116,373,000元。

3.1.3 流動資金風險

為管理流動資金風險，貴集團監管及維持現金及現金等價物在管理層認為屬充足的水平，以為貴集團的營運提供資金，以及降低現金流量變動的影響。

下表載列貴集團的金融負債，按照相關的到期組別根據各報告期末至合同到期日的剩餘期間進行分析。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年12月31日					
借貸	789,269	32,114	88,229	67,974	977,586
租賃負債	74,696	101,652	206,815	22,619	405,782
貿易及其他應付款*	492,702	-	-	-	492,702
就關聯方的借貸擔保(附註29(d))	1,761,249	-	-	-	1,761,249
	<u>3,117,916</u>	<u>133,766</u>	<u>295,044</u>	<u>90,593</u>	<u>3,637,319</u>
於2017年12月31日					
借貸	266,795	30,762	84,172	38,727	420,456
租賃負債	178,148	112,233	231,538	14,809	536,728
貿易及其他應付款*	517,752	-	-	-	517,752
就關聯方的借貸擔保(附註29(d))	1,678,487	-	-	-	1,678,487
	<u>2,641,182</u>	<u>142,995</u>	<u>315,710</u>	<u>53,536</u>	<u>3,153,423</u>
於2018年12月31日					
借貸	541,633	29,410	47,157	48,894	667,094
租賃負債	211,069	162,878	95,562	7,000	476,509
貿易及其他應付款*	557,609	-	-	-	557,609
就關聯方的借貸擔保(附註29(d))	2,368,951	-	-	-	2,368,951
	<u>3,679,262</u>	<u>192,288</u>	<u>142,719</u>	<u>55,894</u>	<u>4,070,163</u>

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年6月30日					
借貸	35,800	33,763	181,116	-	250,679
租賃負債	165,599	119,272	54,433	3,500	342,804
貿易及其他應付款*	644,330	-	-	-	644,330
就關聯方的借貸擔保(附註29(d))	1,457,587	-	-	-	1,457,587
	<u>2,303,316</u>	<u>153,035</u>	<u>235,549</u>	<u>3,500</u>	<u>2,695,400</u>

* 不包括應計薪金及其他應付稅項。

3.2 資本管理

貴集團管理資本的目標是保障貴集團持續經營業務的能力，以為股東提供回報及為其他利益相關各方帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，貴集團可調整付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

貴集團按資產負債比率基準監控資本。此比率乃按總負債除以總資產計算。

以下為貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的資產負債比率：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
資產負債比率	<u>99.1%</u>	<u>94.5%</u>	<u>89.4%</u>	<u>86.0%</u>

於往績記錄期間，資產負債比率持續改善，此乃由於貴集團的業務規模不斷擴大以及盈利能力得以提升。

3.3 公允價值估計

(a) 金融資產及負債

於匯總資產負債表確認的 貴集團金融工具主要為貿易及其他應收款、按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產及按攤銷成本列賬的金融負債。貿易及其他應收款以及應付款的賬面值減減值撥備與其公允價值合理相若。為進行披露，金融負債的公允價值按 貴集團可獲得的類似金融工具的現行市場利率通過貼現未來合同現金流量估計得出。

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值乃由 貴集團根據獨立及專業合資格估值師採用市場比較法釐定的估值進行評估。

各個層級定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整(第一級))。
- 第一級所包括的報價以外的資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即自價格得出)輸入數據(第二級)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債的輸入數據(第三級)。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日， 貴集團並無第一級及第二級的金融工具。

倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該項工具會被列為第三級。於2016年、2017年及2018年12月31日， 貴集團的按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產被列為第三級。於2019年6月30日，由於 貴集團已向寶龍控股一家附屬公司出售持有該投資的附屬公司，故此並無按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(附註30)。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月內層級間並無轉撥。列為第三級金融工具的公允價值於附註15披露。

4 重要會計估計及判斷

貴集團會就未來作出估計及假設。就此產生的會計估計因其本質將難以等同相關實際結果。極有可能引致需對下一個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的該等估計及假設乃於下文論述。

(a) 應收呆賬撥備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設就應收款計提撥備。基於 貴集團過往歷史、現有市況及於各報告期末之前瞻性估計， 貴集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款以及呆賬開支的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文的附註3.1.2。

(b) 租賃資產及負債

貴集團租賃多個商業物業及停車場。租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。

貴集團部分租賃包括續租及終止選擇權。於釐定租賃年期時，管理層會考慮行使續租選擇權或不行使終止選擇權的經濟動機的所有事實及情況。續租選擇權(或終止選擇權後期間)僅於租賃可合理確定續租(或不會終止)的情況下計入租賃年期。

倘實際行使(或不行使)或 貴集團有責任行使(或不行使)選擇權，則對租賃年期進行重新評估。僅於發生重大事件或情況發生重大變化而影響評估，且在承租人的控制範圍內，方會對評估合理確定性進行修訂。倘實際租期或行使續租及終止選擇權的現金流量與管理層的估計有重大差別，則使用權資產、投資物業及租賃負債的賬面值會受到影響。

(c) 即期及遞延所得稅

貴集團在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出判斷。有多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

管理層認為可能有未來應課稅利潤可供動用以抵銷暫時差異或稅項虧損時，會確認若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。實際動用結果或有別於預期。

5 分部資料

管理層已根據主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。已經識別出負責分配資源和評定經營分部表現的主要營運決策者為 貴公司的執行董事。

貴集團有兩個業務分部：

— 商業運營服務

貴集團從事(a)提供市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務；(b)於運營階段提供商業運營服務，包括商戶管理、收租服務及其他增值服務(主要包括停車場、公共區域及廣告位管理服務)；及(c)提供商業物業管理服務，包括安保、園藝、清潔、維修及維護服務。

此外，為盡可能提升商業運營效率，貴集團租賃 貴集團的在管商場附近的若干商業物業，並分租以產生長期租金收益。

一 住宅物業管理服務

貴集團提供住宅物業、服務式公寓及辦公大樓的住宅物業管理服務，包括向物業開發商、業主及住戶提供預售管理服務及其他增值服務。

由於主要營運決策者認為 貴集團的匯總收入及業績大部分來自中國市場，且 貴集團的匯總資產主要位於中國，故並無呈列地理資料。

- (a) 分部業績指各分部賺取的利潤(不包括其他收入、未分配經營成本、融資成本—淨額及所得稅開支)。於時間點確認的客戶合同收入指市場研究及定位服務所得收入。其他客戶合同收入隨時間確認。下文為按經營及呈報分部劃分的 貴集團收入及業績分析：

截至2016年12月31日止年度

	商業運營 服務	住宅物業 管理服務	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	628,250	124,467	752,717
客戶合同收入	553,313	124,467	677,780
—於某時間點	5,992	—	5,992
—隨時間	547,321	124,467	671,788
其他來源的收入			
—租金收入	74,937	—	74,937
分部業績	99,460	16,073	115,533
其他收入及收益			8,891
未分配經營成本			(18,276)
利息成本			(84,181)
利息收入			65,062
融資活動的匯兌收益／(虧損)—淨額			707
除所得稅前利潤			87,736
所得稅開支			(24,799)
年度利潤			<u>62,937</u>
折舊	62,173	1,188	63,361

附錄一

會計師報告

截至2017年12月31日止年度

	商業運營 服務	住宅物業 管理服務	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	792,363	180,619	972,982
客戶合同收入	634,430	180,619	815,049
— 於某時間點	13,608	—	13,608
— 隨時間	620,822	180,619	801,441
其他來源的收入			
— 租金收入	157,933	—	157,933
分部業績	167,609	14,763	182,372
其他收入及收益			10,659
未分配經營成本			(44,632)
利息成本			(88,508)
利息收入			52,193
融資活動的匯兌收益／(虧損)－淨額			2,277
除所得稅前利潤			114,361
所得稅開支			(35,769)
年度利潤			<u>78,592</u>
折舊	91,313	3,108	94,421

截至2018年12月31日止年度

	商業運營 服務	住宅物業 管理服務	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	979,631	220,767	1,200,398
客戶合同收入	771,515	220,767	992,282
—於某時間點	6,692	—	6,692
—隨時間	764,823	220,767	985,590
其他來源的收入			
—租金收入	208,116	—	208,116
分部業績	221,094	25,192	246,286
其他收入及收益			14,096
未分配經營成本			(34,915)
利息成本			(54,962)
利息收入			13,422
融資活動的匯兌收益／(虧損)－淨額			(1,068)
除所得稅前利潤			182,859
所得稅開支			(49,516)
年度利潤			<u>133,343</u>
折舊	102,169	6,950	109,119

截至2019年6月30日止六個月

	商業運營 服務	住宅物業 管理服務	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	621,162	127,897	749,059
客戶合同收入	507,330	127,897	635,227
— 於某時間點	27,397	—	27,397
— 隨時間	479,933	127,897	607,830
其他來源的收入			
— 租金收入	113,832	—	113,832
分部業績	147,456	7,966	155,422
其他收入及收益			8,533
未分配經營成本			(25,078)
利息成本			(27,268)
利息收入			7,606
融資活動的匯兌收益／(虧損)－淨額			466
除所得稅前利潤			119,681
所得稅開支			(32,545)
期間利潤			<u>87,136</u>
折舊	36,436	3,829	40,265

截至2018年6月30日止六個月(未經審核)

	商業運營 服務	住宅物業 管理服務	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	463,989	113,016	577,005
客戶合同收入	365,419	113,016	478,435
—於某時間點	3,274	—	3,274
—隨時間	362,145	113,016	475,161
其他來源的收入			
—租金收入	98,570	—	98,570
分部業績	103,376	8,302	111,678
其他收入及收益			5,305
未分配經營成本			(11,183)
利息成本			(26,716)
利息收入			6,513
融資活動的匯兌收益/(虧損) —淨額			(328)
除所得稅前利潤			85,269
所得稅開支			(25,550)
期間利潤			<u>59,719</u>
折舊	52,073	3,349	55,422

附錄一

會計師報告

(b) 下文為截至該等日期止年度／期間的 貴集團分部資產及負債以及資本開支的分析：

於2016年12月31日

	商業運營 服務	住宅物業 管理服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	643,543	54,659	(3,645)	694,557
其他資產				1,269,182
總資產				<u>1,963,739</u>
分部負債	772,138	93,357	(3,645)	861,850
其他負債				1,084,110
總負債				<u>1,945,960</u>
資本開支	<u>112,503</u>	<u>1,295</u>	<u>-</u>	<u>113,798</u>

於2017年12月31日

	商業運營 服務	住宅物業 管理服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	559,416	67,240	(500)	626,156
其他資產				1,121,835
總資產				<u>1,747,991</u>
分部負債	991,766	128,492	(500)	1,119,758
其他負債				531,862
總負債				<u>1,651,620</u>
資本開支	<u>114,098</u>	<u>7,104</u>	<u>-</u>	<u>121,202</u>

附錄一

會計師報告

於2018年12月31日

	商業運營 服務	住宅物業 管理服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	937,053	89,046	(30,389)	995,710
其他資產				1,181,902
總資產				<u>2,177,612</u>
分部負債	1,003,441	171,555	(30,389)	1,144,607
其他負債				803,082
總負債				<u>1,947,689</u>
資本開支	48,643	6,843	–	55,486

於2019年6月30日

	商業運營 服務	住宅物業 管理服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	425,101	91,144	(6,873)	509,372
與出售組別相關的 資產(附註20)				609,199
其他資產				999,629
總資產				<u>2,118,200</u>
分部負債	924,761	187,178	(6,873)	1,105,066
與出售組別相關的 負債(附註20)				294,022
其他負債				422,014
總負債				<u>1,821,102</u>
資本開支	9,535	519	–	10,054

分部資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部資產	694,557	626,156	995,710	509,372
與出售組別相關的 資產(附註20)	-	-	-	609,199
其他資產				
可收回即期所得稅	676	1,707	2,529	6,165
遞延所得稅資產	43,151	57,769	56,494	55,802
未分配現金及現金等 價物以及受限制現金	6,880	34,279	559,388	100,866
應收關聯方款項 (附註29(c))	877,671	683,007	228,720	827,662
未分配物業及設備	141	62	36	47
按公允價值計量且其 變動計入其他全面 收入的金融資產 (附註15)	333,250	333,250	333,528	-
其他企業資產	7,413	11,761	1,207	9,087
總資產	<u>1,963,739</u>	<u>1,747,991</u>	<u>2,177,612</u>	<u>2,118,200</u>

分部負債與總負債的對賬如下：

分部負債	861,850	1,119,758	1,144,607	1,105,066
與出售組別相關的 負債(附註20)	-	-	-	294,022
其他負債				
即期所得稅負債	28,370	40,324	54,003	53,142
遞延所得稅負債	6,513	6,513	6,582	-
流動借貸	741,000	256,314	526,000	24,100
非流動借貸	156,000	132,000	108,000	190,850
應付關聯方款項 (附註29(c))	138,801	69,214	88,318	126,697
其他企業負債	13,426	27,497	20,179	27,225
總負債	<u>1,945,960</u>	<u>1,651,620</u>	<u>1,947,689</u>	<u>1,821,102</u>

向主要營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與匯總財務報表一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、應收款以及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括添置物業及設備(附註13)及投資物業(附註14)。

附錄一

會計師報告

6 收入

(a) 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日止六個月的收入如下：

服務類別	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
租金收入：					
– 商業物業租賃收入	74,937	157,933	208,116	98,570	113,832
來自客戶的收入：					
– 商業運營服務	553,313	634,430	771,515	365,419	507,330
– 市場研究及定位、商戶招攬、 籌備開幕服務	71,511	70,436	52,214	29,185	48,605
– 商業運營及管理服務	481,802	563,994	719,301	336,234	458,725
運營階段的商業 運營服務	146,438	132,073	159,564	80,914	147,731
商業物業管理服務	335,364	431,921	559,737	255,320	310,994
– 住宅物業管理服務	124,467	180,619	220,767	113,016	127,897
– 預售管理服務	2,188	2,110	3,021	1,642	6,867
– 住宅物業管理服務	92,523	146,452	178,788	95,970	101,265
– 其他增值服務	29,756	32,057	38,958	15,404	19,765
	<u>752,717</u>	<u>972,982</u>	<u>1,200,398</u>	<u>577,005</u>	<u>749,059</u>
客戶類別					
租金收入					
外部客戶 (iii)	74,937	157,933	208,116	98,570	113,832
商業運營服務	553,313	634,430	771,515	365,419	507,330
外部客戶 (iii)	325,735	459,841	586,178	272,138	420,154
同系附屬公司 (i)	213,175	159,427	173,628	89,685	76,440
其他關聯方 (ii)	14,403	15,162	11,709	3,596	10,736
住宅物業管理服務	124,467	180,619	220,767	113,016	127,897
外部客戶 (iii)	91,575	148,294	188,252	96,801	109,917
同系附屬公司 (i)	32,892	32,325	32,515	16,215	16,834
其他關聯方 (ii)	–	–	–	–	1,146
	<u>752,717</u>	<u>972,982</u>	<u>1,200,398</u>	<u>577,005</u>	<u>749,059</u>

- (i) 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，來自保留集團及其他由許先生控制的實體（「同系附屬公司」）產生的收入分別佔 貴集團收入的32.7%、19.7%、17.2%、18.3%及12.4%。除同系附屬公司外，貴集團的客戶眾多，概無客戶於往績記錄期佔 貴集團收入的10%或以上。
- (ii) 其他關聯方指許先生共同控制的實體。
- (iii) 外部客戶指獨立第三方。

(b) 與客戶合同相關的負債

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債	95,816	121,068	133,779	173,996

貴集團的合同負債主要來自客戶在相關服務尚未提供時預先支付的款項。有關負債因 貴集團業務增長而有所增加。

(i) 就合同負債確認收入

下表列示在本報告期間與結轉合同負債相關已確認收入。

	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
於年/期初計入合同負債結餘的已確認收入					
—商業運營服務	49,246	72,560	94,730	94,330	105,761
—住宅物業管理服務	10,848	23,256	26,338	22,636	19,677
	60,094	95,816	121,068	116,966	125,438

(ii) 未達成的履約責任

就商業運營服務及住宅物業管理服務而言，貴集團按相當於開立發票的權利的金額確認收入，有關發票乃與貴集團迄今按每月或每季度基準履約的客戶價值直接相關。貴集團已選擇實際權宜方法，不披露該等合約類型的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約及物業開發商相關服務並無固定年期。其他增值服務的合約年期通常釐定為於對手方提前數月告知貴集團毋須提供服務時屆滿。

7 按性質劃分的支出

	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)				
員工成本(附註8)	343,955	419,382	503,306	238,286	297,133
分包成本(附註(b))	112,319	147,640	174,051	88,021	103,445
折舊(附註13及14)	63,361	94,421	109,119	55,422	40,265
可變動租賃付款(附註25(b))	-	2,252	9,264	4,963	5,508
能耗	55,173	72,413	88,176	43,559	47,696
推廣及廣告開支	9,802	18,539	31,106	14,396	16,899
差旅及酬酢開支	12,816	17,863	20,336	8,240	8,301
專業費用	4,755	1,631	2,079	665	2,482
辦公室開支	12,434	13,140	12,868	7,228	7,676
稅項及其他徵費(附註(a))	17,484	6,908	8,046	3,131	4,325
挪用資產虧損(附註(d))	-	13,434	-	-	-
[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
短期租賃開支(附註(c))	-	-	-	-	57,827
其他	20,485	24,806	27,888	10,695	13,882
	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

(a) 根據財政部及國家稅務總局聯合發佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，貴集團旗下中國附屬公司過往繳納營業稅的租賃及管理服務收入由2016年5月1日起改為繳納增值稅(「增值稅」)。截至2016年12月31日止年度，稅項及其他徵費包括營業稅人民幣10,912,000元。

(b) 分包成本包括外判安保、綠化、清潔及維護成本等。

(c) 於2019年1月1日，貴集團與保留集團訂立協議，以租賃停車場、公共區域及廣告

位，租賃期為一年，年租金總額為人民幣121,500,000元(含稅)。截至2019年6月30日止六個月期間，短期租賃開支人民幣57,827,000元已自收益表扣除。

(d) 該金額指某僱員於2017年年底虧空公款引致的現金虧損。

8 員工成本

	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)	
工資、薪金及花紅	282,084	341,199	407,500	194,278	243,919
社會保險支出(附註(a))	45,247	56,501	68,245	32,024	38,441
房屋福利	8,250	11,830	16,003	7,124	9,523
其他僱員福利(附註(b))	8,374	9,852	11,558	4,860	5,250
	<u>343,955</u>	<u>419,382</u>	<u>503,306</u>	<u>238,286</u>	<u>297,133</u>

(a) 貴集團的中國附屬公司僱員須參與地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司按地方市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算的數額向計劃供款，作為僱員退休福利的供款。

(b) 其他僱員福利主要包括餐飲、差旅及交通津貼。

(c) 五名最高薪僱員

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，貴集團的五名最高薪僱員包括一名董事，其薪酬已於附註31中列示。於往績記錄期向其餘4名僱員支付的酬金如下：

	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)	
工資、薪金及花紅	2,400	2,700	3,100	1,500	1,800
退休金成本、住房公積金、 醫療保險及其他社會保險	625	624	615	308	343
	<u>3,025</u>	<u>3,324</u>	<u>3,715</u>	<u>1,808</u>	<u>2,143</u>

其酬金介乎以下組別：

	僱員人數				
	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
				(未經審核)	
酬金界別(以港元計)					
零至1,000,000港元	4	4	4	4	4

9 其他收入及收益

	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)	
其他收入					
政府補助(附註(a))	5,535	5,283	6,215	952	667
滯納金收入	1,622	2,919	5,848	2,992	3,604
其他	1,734	2,457	2,033	1,361	2,207
	8,891	10,659	14,096	5,305	6,478
其他收益					
終止租約收益(附註(b))	-	-	-	-	2,055
	8,891	10,659	14,096	5,305	8,533

(a) 政府補助主要指收取地方政府並無附加條件的獎勵及退稅。

(b) 該款項指截至2019年6月30日止六個月內終止與保留集團的若干停車場租賃安排所得收益。

10 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
有關下列各項的利息開支：					
銀行借貸	67,976	64,044	30,426	14,479	19,161
租賃負債	16,205	24,464	24,536	12,237	8,107
	<u>84,181</u>	<u>88,508</u>	<u>54,962</u>	<u>26,716</u>	<u>27,268</u>
有關下列各項的利息收入：					
應收關聯方貸款(附註29(a))	(64,654)	(51,572)	(1,919)	(1,919)	—
銀行存款	(408)	(621)	(11,503)	(4,594)	(7,606)
	<u>(65,062)</u>	<u>(52,193)</u>	<u>(13,422)</u>	<u>(6,513)</u>	<u>(7,606)</u>
融資活動匯兌(收益)/虧損—淨額	<u>(707)</u>	<u>(2,277)</u>	<u>1,068</u>	<u>328</u>	<u>(466)</u>
融資成本—淨額	<u>18,412</u>	<u>34,038</u>	<u>42,608</u>	<u>20,531</u>	<u>19,196</u>

附錄一

會計師報告

11 附屬公司

於完成重組後及於本報告日期，貴公司直接或間接持有權益的附屬公司如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立的地點及日期	註冊資本	於2016年 12月31日 貴集團應佔 股權	於2017年 12月31日 貴集團應佔 股權	於2018年 12月31日 貴集團應佔 股權	於2019年 6月30日 貴集團應佔 股權	於本報告日期 貴集團應佔 股權	主要業務及 營運地點	法定核數師 名稱及 涵蓋期間
直接擁有： 寶龍(維京)V有限公司	英屬維京群島； 2008年8月11日	50,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股； 英屬維京群島	不適用
間接擁有： 寶龍地產(維京)控股有限公司	英屬維京群島； 2008年8月11日	50,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股； 英屬維京群島	不適用
匯鴻管理有限公司(「匯鴻管理」)	英屬維京群島； 2019年7月2日	50,000美元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	投資控股； 英屬維京群島	不適用
寶龍商業集團控股有限公司	香港；2008年3月10日	50,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股；香港	截至2016年、2017年及 2018年12月31日止 年度為羅兵咸永道 不適用
上海商盛投資管理諮詢有限公司	中國；2010年12月15日	3,000,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股、 管理諮詢； 中國上海	不適用
上海御龍物業管理有限公司	中國；2012年3月5日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國上海	不適用
廈門華龍物業管理有限公司	中國；1993年4月14日	人民幣 5,853,600元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理； 中國廈門	不適用
上海寶龍物業管理有限公司	中國；2007年4月5日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理； 中國上海	不適用
山東寶龍商業物業管理有限公司	中國；2007年4月5日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國山東	不適用
青島即墨寶龍商業物業管理有限公司	中國；2010年11月26日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國青島	不適用
太倉寶龍物業管理有限公司	中國；2006年10月9日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理； 中國太倉	不適用
新鄉寶龍商業物業管理有限公司	中國；2010年12月6日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國新鄉	截至2016年12月31日止年度 為河南正源會計師 事務所 不適用
新鄉寶龍物業管理有限公司	中國；2011年1月14日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理； 中國新鄉	不適用
上海寶龍商業地產管理有限公司	中國；2007年6月29日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國上海	不適用

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立的地點及日期	註冊資本	於2016年 12月31日 貴集團應佔 股權	於2017年 12月31日 貴集團應佔 股權	於2018年 12月31日 貴集團應佔 股權	於2019年 6月30日 貴集團應佔 股權	於本報告日期 貴集團應佔 股權	主要業務及 營運地點	法定核數師 名稱及 涵蓋期間
重慶寶龍長潤物業管理有限公司 (附註(d))	中國；2013年12月5日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	不適用	商業運營； 中國重慶	不適用
洛陽寶龍商業物業管理有限公司 (附註(c))	中國；2007年9月30日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	不適用	商業運營； 中國洛陽	截至2016年、2017年及 2018年12月31日止年度為 河南凱橋會計師事務所
安溪寶龍商業物業管理有限公司 (附註(d))	中國；2011年5月26日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	不適用	不適用	商業運營； 中國安溪	不適用
蚌埠寶龍商業物業管理有限公司	中國；2007年7月12日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國蚌埠	截至2016年、2017年及 2018年12月31日止年度為 安徽鑫誠會計師事務所
揚州寶龍商業管理有限公司	中國；2014年10月15日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國揚州	不適用
鄭州寶龍商業物業管理有限公司	中國；2007年10月16日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國鄭州	截至2016年及2017年12月31日 止年度為河南普天會計師 事務所
青島寶龍商業物業管理有限公司	中國；2008年2月25日	人民幣 4,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國城陽	不適用
晉江御龍商業物業管理有限公司	中國；2011年11月18日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	不適用	商業運營； 中國晉江	不適用
宿遷寶龍商業物業管理有限公司 (附註(c))	中國；2010年3月11日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國宿遷	不適用
無錫寶龍商業物業管理有限公司	中國；2008年4月8日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國無錫	截至2016年、2017年及 2018年12月31日止年度為 無錫方盛會計師事務所
鹽城寶龍商業物業管理有限公司	中國；2009年10月29日	人民幣 15,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國鹽城	不適用
青島李滄寶龍商業物業管理 有限公司	中國；2011年5月24日	人民幣 11,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國青島	不適用
煙台寶龍商業物業管理有限公司 (附註(d))	中國；2013年7月22日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	不適用	商業運營； 中國蓬萊	截至2016年及2017年12月31日 止年度為煙台匯成 會計師事務所

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立的地點及日期	註冊資本	於2016年 12月31日 貴集團應佔 股權	於2017年 12月31日 貴集團應佔 股權	於2018年 12月31日 貴集團應佔 股權	於2019年 6月30日 貴集團應佔 股權	於本報告日期 貴集團應佔 股權	主要業務及 營運地點	法定核數師 名稱及 涵蓋期間
[杭州駿龍物業管理有限公司]	中國；2014年7月23日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國杭州	不適用
[杭州皓龍物業管理有限公司] (附註(c))	中國；2013年8月22日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	不適用	商業運營； 中國杭州	截至2016年及2017年12月31日 止年度為浙江天平會計師 事務所及截至2018年12月31 日止年度為杭州錢塘會計 師事務所
常州駿龍商業管理有限公司 (附註(b))	中國；2013年2月5日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	不適用	不適用	商業運營； 中國常州	不適用
杭州蕭山御龍商業管理有限公司 (附註(c))	中國；2014年9月17日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國杭州	不適用
鎮江御龍商業管理有限公司	中國；2013年11月21日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國鎮江	不適用
杭州富陽寶龍 商業投資管理有限公司(附註(c))	中國；2014年12月15日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國杭州	不適用
青島寶龍英翠 商業物業管理有限公司(附註(d))	中國；2013年11月21日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國青島	不適用
福州寶龍商業管理有限公司 (附註(b))	中國；2005年4月28日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	不適用	不適用	商業運營； 中國福州	截至2016年12月31日止年度為 廈門怡盟聯合會計師 事務所
天津駿龍商業管理有限公司	中國；2011年10月21日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國天津	不適用
廈門寶龍商業管理有限公司 (附註(d))	中國；2014年10月21日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國廈門	不適用
煙台御龍商業物業管理有限公司 (附註(d))	中國；2014年9月26日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國煙台	不適用
[東營寶龍商業管理有限公司]	中國；2014年11月20日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國東營	不適用
[上海寶龍商業管理有限公司]	中國；2014年11月13日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國上海	不適用
[上海煦新物業管理有限公司]	中國；2014年9月26日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業運營； 中國上海	不適用

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立的地點及日期	註冊資本	於2016年 12月31日 貴集團應佔 股權	於2017年 12月31日 貴集團應佔 股權	於2018年 12月31日 貴集團應佔 股權	於2019年 6月30日 貴集團應佔 股權	於本報告日期 貴集團應佔 股權	主要業務及 營運地點	法定核數師 名稱及 涵蓋期間
[上海華騰商業管理有限公司]	中國；2014年9月22日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國上海	截至2016年、2017年及2018年 12月31日止年度為 上海滙閩會計師事務所 不適用
[上海華晉商業管理有限公司]	中國；2014年9月30日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國上海	不適用
[上海康謙商業管理有限公司]	中國；2014年9月12日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國上海	不適用
[上海鼎新物業管理有限公司]	中國；2014年9月18日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業運營； 中國上海	截至2018年12月31日止年度為 上海滙閩會計師事務所 不適用
[上海寶騰商業管理有限公司]	中國；2014年9月1日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國上海	不適用
[上海涇龍物業管理有限公司]	中國；2015年10月30日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業運營； 中國上海	不適用
[蚌埠御龍物業管理有限公司]	中國；2013年7月5日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	不適用	不適用	物業運營； 中國蚌埠	不適用
[阜陽寶龍商業管理有限公司]	中國；2015年5月28日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國阜陽	不適用
江油寶龍商業管理有限公司	中國；2017年9月18日	人民幣 1,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	商業運營； 中國江油	不適用
[上海嘉尚電子技術有限公司]	中國；2019年4月17日	人民幣 20,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	技術開發； 中國上海	不適用
[青島少海御龍商業管理有限公司]	中國；2015年1月13日	人民幣 1,000,000元	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	商業運營； 中國膠州	不適用
上海寶騰商業管理有限公司	中國；2019年10月9日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	商業運營； 中國上海	不適用

(a) 於2019年7月2日，匯鴻管理已在英屬維京群島註冊成立作為特殊目的公司，以此持有將於上市後最少六個月採納的股份獎勵計劃授予合資格承授人的股份。由於 貴公司有權規管匯鴻管理的相關活動，以及自合資格管理層及僱員的貢獻中獲取利益，故此 貴公司董事認為將匯鴻管理綜合入賬乃屬恰當。

(b) 誠如附註30所披露，截至2019年6月30日止六個月內，兩家附屬公司獲出售予寶龍控股。

(c) 誠如附註20所披露，該等附屬公司其後獲出售予寶龍控股。

(d) 該等附屬公司已完成取消登記手續。

12 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
即期所得稅					
—中國企業所得稅	35,980	50,387	48,241	38,852	35,100
遞延所得稅(附註27)					
—中國企業所得稅	(11,181)	(14,618)	1,275	(13,302)	(2,555)
	<u>24,799</u>	<u>35,769</u>	<u>49,516</u>	<u>25,550</u>	<u>32,545</u>

貴集團除所得稅前利潤稅款有別於使用集團實體利潤適用的加權平均稅率產生的理論金額，載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 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
除所得稅前利潤	<u>87,736</u>	<u>114,361</u>	<u>182,859</u>	<u>85,269</u>	<u>119,681</u>
以各集團實體利潤適用					
實際稅率計算的稅項開支	21,934	28,590	45,715	21,317	29,920
以下各項稅務影響：					
—不可扣稅開支	1,114	1,213	2,340	558	2,625
—並無確認遞延					
所得稅資產的稅項虧損	<u>1,751</u>	<u>5,966</u>	<u>1,461</u>	<u>3,675</u>	<u>-</u>
中國企業所得稅	<u>24,799</u>	<u>35,769</u>	<u>49,516</u>	<u>25,550</u>	<u>32,545</u>

中國企業所得稅

貴集團的所得稅撥備已就中國業務的年度／期間估計應課稅利潤，以現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅率為25%。

海外所得稅

貴公司根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，根據開曼群島的規則及法規，貴公司無須繳納任何所得稅。貴公司於英屬維京群島之附屬公司根據英屬維京群島商業公司法(經修訂)註冊成立，故獲豁免繳納英屬維京群島所得稅。

香港利得稅

由於貴公司及貴集團於往績記錄期內在香港並無應課稅利潤，故並無在此等匯總財務報表計提香港利得稅撥備。位於香港的集團實體利潤主要來自股息收入，股息收入毋須繳納香港利得稅。

13 物業及設備

	使用權資產 — 停車場 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日				
成本	177,011	11,392	16,891	205,294
累計折舊	(10,746)	(8,953)	(10,275)	(29,974)
賬面淨值	166,265	2,439	6,616	175,320
截至2016年12月31日止年度				
年初賬面淨值	166,265	2,439	6,616	175,320
添置	—	72	2,805	2,877
出售	(950)	(40)	(230)	(1,220)
折舊費用	(9,189)	(556)	(2,415)	(12,160)
年終賬面淨值	156,126	1,915	6,776	164,817
於2016年12月31日				
成本	176,061	11,424	18,479	205,964
累計折舊	(19,935)	(9,509)	(11,703)	(41,147)
賬面淨值	156,126	1,915	6,776	164,817
截至2017年12月31日止年度				
年初賬面淨值	156,126	1,915	6,776	164,817
添置	35,619	260	2,509	38,388
出售	(2,050)	(13)	(91)	(2,154)
折舊費用	(13,793)	(703)	(3,345)	(17,841)
年終賬面淨值	175,902	1,459	5,849	183,210

附錄一

會計師報告

	使用權資產 — 停車場 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日				
成本	209,630	9,210	21,531	240,371
累計折舊	(33,728)	(7,751)	(15,682)	(57,161)
賬面淨值	175,902	1,459	5,849	183,210
截至2018年12月31日止年度				
年初賬面淨值	175,902	1,459	5,849	183,210
添置	51,741	411	2,180	54,332
出售	(32,537)	(61)	(604)	(33,202)
折舊費用	(27,355)	(693)	(2,799)	(30,847)
年終賬面淨值	167,751	1,116	4,626	173,493
於2018年12月31日				
成本	224,451	9,075	21,872	255,398
累計折舊	(56,700)	(7,959)	(17,246)	(81,905)
賬面淨值	167,751	1,116	4,626	173,493
截至2019年6月30日止六個月				
期初賬面淨值	167,751	1,116	4,626	173,493
添置	—	28	1,825	1,853
出售(附註(b))	148,994	(280)	(50)	(149,324)
出售附屬公司(附註30)	—	(3)	(133)	(136)
重新分類至與出售組別 相關的資產(附註20)	(15,838)	—	(1)	(15,839)
折舊費用	(2,919)	(288)	(1,592)	(4,799)
期終賬面淨值	—	573	4,675	5,248
於2019年6月30日				
成本	—	7,897	19,839	27,736
累計折舊	—	(7,324)	(15,164)	(22,488)
賬面淨值	—	573	4,675	5,248

附錄一

會計師報告

	使用權資產 — 停車場	汽車	傢俬、裝置 及設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2018年6月30日止六個月				
(未經審核)				
期初賬面淨值	175,902	1,459	5,849	183,210
添置	29,302	228	974	30,504
出售	(30,486)	(57)	(304)	(30,847)
折舊費用	(14,700)	(345)	(1,382)	(16,427)
期終賬面淨值	160,018	1,285	5,137	166,440
於2018年6月30日				
成本	202,012	6,288	25,150	233,450
累計折舊	(41,994)	(5,003)	(20,013)	(67,010)
賬面淨值	160,018	1,285	5,137	166,440

折舊開支計入匯總全面收益表內下列類別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
服務成本	9,189	13,793	27,355	14,700	2,919
行政開支	2,971	4,048	3,492	1,727	1,880
	12,160	17,841	30,847	16,427	4,799

- (a) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，概無物業及設備受限制或作為 貴集團借貸的擔保。
- (b) 於截至2016、2017年及2018年12月31日止年度期間， 貴集團透過一次性預付款或3至30年的租賃期分期從保留集團租賃若干停車場，以收取經營收入。租賃停車場記入「物業及設備」項下的「使用權資產—停車場」（附註13）。除上述停車場租賃安排外，就 貴集團與保留集團根據管理服務安排向其他停車場提供的服務乃按酬金制收取。自2019年起， 貴集團終止了所有先前與保留集團的租賃或管理服務協議，並採用新停車場租賃協議，租賃年期為一年，據此， 貴集團將向保留集團支付年度租金，並有權收取所租賃的停車場的所有經營收入。

14 投資物業

	租賃商業 物業—使用權 資產
	人民幣千元
於2016年1月1日	
成本	223,096
累計折舊	(56,300)
賬面淨值	166,796
截至2016年12月31日止年度	
年初賬面淨值	166,796
添置	110,921
折舊費用	(51,201)
年終賬面淨值	226,516
於2016年12月31日	
成本	334,017
累計折舊	(107,501)
賬面淨值	226,516
截至2017年12月31日止年度	
年初賬面淨值	226,516
添置	82,814
折舊費用	(76,580)
年終賬面淨值	232,750
於2017年12月31日	
成本	416,831
累計折舊	(184,081)
賬面淨值	232,750
截至2018年12月31日止年度	
年初賬面淨值	232,750
添置	1,154
折舊費用	(78,272)
年終賬面淨值	155,632

附錄一

會計師報告

	租賃商業 物業—使用權 資產
	人民幣千元
於2018年12月31日	
成本	417,985
累計折舊	<u>(262,353)</u>
賬面淨值	<u>155,632</u>
截至2019年6月30日止期間	
期初賬面淨值	155,632
添置	8,201
折舊費用	<u>(35,466)</u>
期終賬面淨值	<u>128,367</u>
於2019年6月30日	
成本	426,186
累計折舊	<u>(297,819)</u>
賬面淨值	<u>128,367</u>
截至2018年6月30日止期間(未經審核)	
期初賬面淨值	232,750
添置	778
折舊費用	<u>(38,995)</u>
期終賬面淨值	<u>194,533</u>
於2018年6月30日	
成本	417,609
累計折舊	<u>(223,076)</u>
賬面淨值	<u>194,533</u>

- (a) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團並無就貴集團借貸而質押投資物業作擔保。
- (b) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，投資物業的公允價值分別約為人民幣363,341,000元、人民幣426,279,000元、人民幣347,070,000元及人民幣282,130,000元。投資物業的公允價值預期透過租金收入實現。

(i) 公允價值層級

貴集團的投資物業由獨立專業合資格估值師進行獨立估值，以釐定投資物業分別於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的公允價值。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，由於釐定投資物業公允價值所用的若干重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據而得出，貴集團所有投資物業的公允價值納入公允價值計量層級的第三級。

(ii) 貴集團的估值過程

貴集團的投資物業於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的價值，分別由持有認可相關專業資格並在所估值的投資物業的地點及分部具備近期經驗的獨立專業合資格估值師進行估值。就所有投資物業而言，目前的用途相等於最高及最佳用途。

貴集團的財務部包括一支負責檢討獨立估值師進行的估值作財務報告用途的團隊，該團隊向貴集團高級管理層匯報。管理層與估值師商討估值過程及結果。

於各財政年度末，財務部：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評定物業估值相對於上年度估值報告的變動；
- 與獨立估值師進行商討。

(iii) 估值技術

投資物業包括根據租賃持有的商業物業的使用權資產。投資物業的公允價值一般是以年期法及復歸法得出。該方法是以各估值日期的租賃協議為準。[就超出租賃協議租期的期間而言]，於租賃協議內得出的租金收入按年期收益貼現，潛在復歸收入按合適的復歸收益率貼現。潛在復歸收入及復歸收益取自對當前市場租金的分析及估值師對當前投資者需求或期望的詮釋。估值所採用的當前市場租金已參考近期標的物業及其他可比物業內的租賃。

往績記錄期內估值技術並無變動。

估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍				不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日	於2019年 6月30日	
收入法	年期收益	7.50%-8.75%	7.50%-8.75%	7.50%-8.75%	7.50%-8.75%	年期收益愈高，公允價值愈低
	復歸收益	7.50%-8.75%	7.50%-8.75%	7.50%-8.75%	7.50%-8.75%	復歸收益愈高，公允價值愈低
	市場租金(每月每平方米人民幣元)	14-142	6-196	6-206	6-206	市場租金愈高，公允價值愈高

15 按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產包括：並非持作買賣的股本證券，及 貴集團已於初步確認時不可撤銷地選擇將其於此類別內確認的股本證券。

	於12月31日			於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年/期初金額	317,999	333,250	333,250	333,250	333,528
於其他全面收入確認的收益淨額	15,251	–	278	–	–
出售附屬公司(附註30)	–	–	–	–	(333,528)
年/期終金額	<u>333,250</u>	<u>333,250</u>	<u>333,528</u>	<u>333,250</u>	<u>–</u>

(a) 金額指於中國一家非上市保險公司的5%股權。於2019年5月， 貴集團向一家由許先生控制的實體出售持有投資的附屬公司(附註30)。

(b) 公允價值及風險敞口

該5%股權的公允價值乃根據獨立及合資格估值師採用市場比較法釐定。公允價值乃參照在國內或香港資本市場上市的若干可資比較公司平均市賬率釐定。

資產對價格風險的敏感度分析載於附註3.1.1。

概無有關 貴集團於該非上市公司的權益的承擔或或然負債。

附錄一

會計師報告

16 按類別劃分的金融工具

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產				
經營租賃及貿易應收款	61,697	92,245	82,475	117,446
其他應收款(預付款除外)	889,230	709,278	304,944	929,695
現金及現金等價物	151,604	112,876	553,378	134,277
受限制現金	62,203	1,567	486,540	100,747
	<u>1,164,734</u>	<u>915,966</u>	<u>1,427,337</u>	<u>1,282,165</u>
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產				
	<u>333,250</u>	<u>333,250</u>	<u>333,528</u>	<u>-</u>
按攤銷成本列賬的金融負債				
借貸	897,000	388,314	634,000	214,950
貿易及其他應付款(應計薪金及其他應付稅項除外)	492,702	517,752	557,609	644,330
租賃負債	351,438	482,125	441,768	320,586
	<u>1,741,140</u>	<u>1,388,191</u>	<u>1,633,377</u>	<u>1,127,733</u>

17 經營租賃及貿易應收款

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營租賃應收款(附註(a))				
— 第三方	<u>6,509</u>	<u>11,113</u>	<u>4,076</u>	<u>5,106</u>
貿易應收款(附註(a))				
— 關聯方(附註29(c))	<u>36,798</u>	<u>39,104</u>	<u>17,703</u>	<u>35,481</u>
— 第三方	<u>29,085</u>	<u>54,601</u>	<u>74,117</u>	<u>93,687</u>
	<u>65,883</u>	<u>93,705</u>	<u>91,820</u>	<u>129,168</u>
減：減值撥備	<u>(10,695)</u>	<u>(12,573)</u>	<u>(13,421)</u>	<u>(16,828)</u>
	<u>61,697</u>	<u>92,245</u>	<u>82,475</u>	<u>117,446</u>

- (a) 貴集團收入來自提供商業運營服務、住宅物業管理服務及租賃物業。提供服務的所得款項及租金收入將會根據相關物業服務協議及租約的條款收取。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，經營租賃及應收關聯方及第三方的貿易應收款按繳款通知書日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30日	11,661	14,059	12,864	19,466
31至180日	23,069	31,258	27,915	42,939
181至365日	14,031	22,386	22,808	33,758
1至2年	10,877	17,978	19,634	23,560
2至3年	4,655	10,587	6,393	10,917
3年以上	8,099	8,550	6,282	3,634
	<u>72,392</u>	<u>104,818</u>	<u>95,896</u>	<u>134,274</u>

貴集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，已就經營租賃及應收第三方的貿易應收款總額計提撥備分別為人民幣10,695,000元、人民幣12,573,000元、人民幣13,421,000元及人民幣16,828,000元(附註3.1.2)。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，經營租賃及貿易應收款以人民幣計值，其公允價值與其賬面值相若。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，經營租賃及貿易應收款的結餘並非為 貴集團借貸的質押。

附錄一

會計師報告

18 預付款及其他應收款

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款				
– 應收關聯方款項 (附註29(c))	877,671	683,007	259,206	893,940
– 代租戶或住戶付款(附註(a))	11,845	24,387	37,088	37,181
– 應收銀行存款利息	–	–	11,315	1,347
– 其他	1,043	4,148	1,539	1,558
	890,559	711,542	309,148	934,026
減：減值撥備	(1,329)	(2,264)	(4,204)	(4,331)
	889,230	709,278	304,944	929,695
預付款				
– 第三方(附註(b))	30,595	23,339	28,570	27,472
– 關聯方(附註29(c))	–	–	29	1,106
– [編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

(a) 該款項主要指代租戶或住宅社區支付的能耗款項。

(b) 該款項主要指預付能耗費的金額。

(c) 預付款及其他應收款的結餘均以人民幣計值。

貴公司

於2019年
6月30日
人民幣千元

預付[編纂]開支

[編纂]

19 現金及現金等價物

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金及手頭現金				
(附註(a))：	213,807	114,443	1,039,918	235,024
減：銀行承兌票據保證金				
(附註(b))	(17,000)	-	-	-
貴集團銀行借貸保證金				
(附註(c))	-	-	(486,500)	(100,000)
由許先生控制的實體的				
銀行借貸保證金	(45,051)	-	-	-
其他銀行存款	(152)	(1,567)	(40)	(747)
現金及現金等價物	<u>151,604</u>	<u>112,876</u>	<u>553,378</u>	<u>134,277</u>

(a) 銀行現金及手頭現金以下列貨幣計值：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	213,737	114,371	1,039,842	234,949
其他貨幣	70	72	76	75
	<u>213,807</u>	<u>114,443</u>	<u>1,039,918</u>	<u>235,024</u>

(b) 於2016年12月31日，貴集團於指定銀行存放約人民幣17,000,000元的現金存款作為發行銀行承兌票據的擔保。

(c) 於2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團於指定銀行分別存放約人民幣486,500,000元及人民幣100,000,000元現金存款作為貴集團銀行借貸的抵押品。

20 與出售組別相關的資產及負債

作為重組一環(附註1.2)，截至出售日期已停止進行分拆業務的 貴集團若干附屬公司已於2019年5月至7月獲出售予寶龍控股的一家附屬公司廈門聯商物流有限公司。截至2019年6月30日止六個月，該等附屬公司中兩家已按總現金代價人民幣11,100,000元獲出售(附註30)。

於2019年6月30日後，其餘附屬公司按總現金代價人民幣18,055,000元獲出售。出售的附屬公司於2019年6月30日後相關的資產及負債，除應付 貴集團其他公司的金額外，被分類為2019年6月30日與出售組別相關的資產及負債，而其賬面值列示如下：

	於2019年 6月30日
	人民幣千元
與出售組別相關的資產	
物業及設備(附註13)	15,839
遞延所得稅資產(附註27)	204
可收回即期所得稅	494
經營租賃及貿易應收款	226
預付款及其他應收款(附註(a))	291,600
受限制現金(附註(b))	300,417
現金及現金等價物	419
	<u>609,199</u>
與出售組別相關的負債	
借貸(附註(b))	(284,850)
貿易及其他應付款(附註(c))	(4,039)
即期所得稅負債	(5,133)
	<u>(294,022)</u>
出售組別負債的賬面總值	(294,022)

於2019年6月30日，出售的附屬公司有應付 貴集團其他公司的款項人民幣258,811,000元，於2019年6月30日已於 貴集團的匯總資產負債表對銷。因此，出售組別的淨資產總值(包括應付 貴集團其他公司的金額)約為人民幣56,366,000元。2019年6月30日後，將予出售的附屬公司於出售前向彼等的母公司宣派股息人民幣38,311,000元。因此，出售組別的資產總淨值(包括應付 貴集團其他公司的款項)出售時但於宣派股息後約為人民幣18,055,000元。

附錄一

會計師報告

於2019年
6月30日

人民幣千元

(a) 預付款及其他應收款

其他應收款

-應收關聯方款項	285,026
-代租戶或住戶付款	1,861
-應收銀行存款利息	2,306

289,193

減：減值撥備

(93)

289,100

預付款

-第三方	2,500
------	-------

291,600

(b) 於2019年6月30日，銀行借貸為人民幣284,850,000元，年利率為5.2%，乃由賬面總值人民幣300,000,000元的出售附屬公司的現金存款作抵押。

於2019年
6月30日

人民幣千元

(c) 貿易及其他應付款

貿易應付款-第三方	(2,830)
-----------	---------

其他應付款

-關聯方	(138)
-已收保證金	(325)
-代租戶或住戶收款	(555)
-其他	(114)

(1,132)

應計薪金

(77)

(4,039)

21 匯總資本

匯總資本為對銷公司間投資成本後 貴集團旗下公司的匯總股本。在此匯總財務報表中，資本指寶龍(維京)V有限公司的100美元及 貴公司2港元的實繳資本。

貴公司

法定及已發行股本

	普通股數目	股本	
		港元	人民幣元
法定			
於2019年3月25日及2019年6月30日	38,000,000	380,000	324,976
已發行及繳足			
於2019年3月25日(註冊成立日期)	1	0.01	0.01
額外發行	199	1.99	1.70
於2019年6月30日	200	2	1.71

貴公司於2019年3月25日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，貴公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中一股已繳足股份已按面值發行予初始認購人，其為一名獨立第三方，該股份其後於同日按面值轉讓予寶龍維京控股。於2019年4月11日，額外199股繳足股份已按面值發行予寶龍維京控股。

根據重組，於2019年7月19日，貴公司向寶龍維京控股收購寶龍維京的100%已發行股份，而代價乃透過向寶龍維京控股配發及發行78,800股 貴公司股份償付。

於同日，按面值向匯鴻管理發行及配發8,778股股份。

22 其他儲備

	法定儲備	重估儲備	總儲備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日的餘額	3,552	8,100	11,652
按公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產公允價值變動	-	11,438	11,438
撥作法定儲備	9,891	-	9,891
於2016年12月31日的餘額	<u>13,443</u>	<u>19,538</u>	<u>32,981</u>
於2017年1月1日的餘額	13,443	19,538	32,981
撥作法定儲備	7,799	-	7,799
於2017年12月31日的餘額	<u>21,242</u>	<u>19,538</u>	<u>40,780</u>
於2018年1月1日及2018年6月30日的餘額			
按公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產公允價值變動	21,242	19,538	40,780
撥作法定儲備	-	209	209
撥作法定儲備	5,442	-	5,442
於2018年12月31日餘額	<u>26,684</u>	<u>19,747</u>	<u>46,431</u>
於2019年1月1日的餘額	26,684	19,747	46,431
與出售附屬公司相關的重新分類(附註(b))	(2,814)	(19,747)	(22,561)
於2019年6月30日的餘額	<u>23,870</u>	<u>-</u>	<u>23,870</u>

(a) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及貴集團附屬公司組織章程細則條文，在中國註冊的貴集團附屬公司須將根據中國企業普遍適用的會計原則計算的除稅後利潤(經抵銷過往年度結轉的任何累計虧損後)若干百分比分配至儲備基金。視乎性質而定，儲備基金可用以抵銷附屬公司累計虧損或以紅股發行方式分派予擁有人。

(b) 該餘額指與於截至2019年6月30日止六個月內出售的兩家附屬公司相關的儲備，乃於出售後相應地重新分類至保留盈利。

23 股息

截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度，貴公司或貴集團旗下公司並無派付或宣派股息。

作為重組一環，貴集團若干附屬公司已於截至2019年6月30日止六個月出售予保留集團。出售前，該等附屬公司已通過決議案，以向彼等的母公司分派總共人民幣19,961,000元，有關股息從而宣派予寶龍控股(附註30)。

於2019年6月30日後，出售予保留集團的其他附屬公司於出售予彼等的母公司前宣派股息人民幣38,311,000元，有關股息從而宣派予寶龍控股。

24 借貸

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借貸：				
銀行借貸	780,000	156,000	132,000	214,950
—有抵押				
減：非流動借貸的即期部分	(624,000)	(24,000)	(24,000)	(24,100)
	<u>156,000</u>	<u>132,000</u>	<u>108,000</u>	<u>190,850</u>
計入流動負債的借貸：				
銀行借貸(附註(c))				
—有抵押	92,000	232,314	502,000	—
—無抵押但有擔保	25,000	—	—	—
非流動借貸的即期部分	624,000	24,000	24,000	24,100
	<u>741,000</u>	<u>256,314</u>	<u>526,000</u>	<u>24,100</u>
總借貸	<u><u>897,000</u></u>	<u><u>388,314</u></u>	<u><u>634,000</u></u>	<u><u>214,950</u></u>

附錄一

會計師報告

(a) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，應償還 貴集團的借貸如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	741,000	256,314	526,000	24,100
一年至兩年	24,000	24,000	24,000	24,100
兩年至五年	72,000	72,000	36,000	166,750
五年以上	60,000	36,000	48,000	—
總計	<u>897,000</u>	<u>388,314</u>	<u>634,000</u>	<u>214,950</u>

(b) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，借貸的實際年利率分別為7.18%、6.96%、5.28%及5.96%。

(c) 貴集團於2018年12月31日及2019年6月30日的銀行借貸人民幣442,000,000元及人民幣94,950,000元分別由 貴集團賬面總值人民幣486,500,000元及人民幣100,000,000元的現金存款所抵押。

此外，於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，銀行借貸分別人民幣872,000,000元、人民幣388,314,000元、人民幣192,000,000元及人民幣120,000,000元均由關聯方物業所抵押。於2016年12月31日， 貴集團的銀行借貸人民幣25,000,000元由關聯方擔保(附註29(d))。

(d) 所有銀行借貸人民幣214,950,000元已於出具本報告後償還。

25 租賃

(a) 於匯總資產負債表確認的金額

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分租予租戶的 租賃物業				
—租賃商業物業 (附註14)	226,516	232,750	155,632	128,367
運營租賃物業				
—停車場(附註13)	156,126	175,902	167,751	—
	<u>382,642</u>	<u>408,652</u>	<u>323,383</u>	<u>128,367</u>
租賃負債				
即期	70,239	170,596	205,671	160,183
非即期	281,199	311,529	236,097	160,403
	<u>351,438</u>	<u>482,125</u>	<u>441,768</u>	<u>320,586</u>

(b) 於匯總全面收益表確認的金額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
折舊費用					
商業物業(附註14)	51,201	76,580	78,272	38,995	35,466
停車場(附註13)	9,189	13,793	27,355	14,700	2,919
	<u>60,390</u>	<u>90,373</u>	<u>105,627</u>	<u>53,695</u>	<u>38,385</u>
利息開支(計入融資 成本—淨額)	16,205	24,464	24,536	12,237	8,107
可變動租賃付款 (計入服務成本)	—	2,252	9,264	4,963	5,508
停車場、公共區域及 廣告位的短期租賃 開支(附註7(c))	—	—	—	—	57,827
租賃付款現金流出 (包括本金部分及相 關利息開支)	12,737	12,210	117,787	58,598	92,166

(c) 於往績記錄期，租賃負債的到期日分析列示於下表：

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃於下列期限應付：				
一年以內	74,696	178,148	211,069	165,599
一年以上但兩年以內	101,652	112,233	162,878	119,272
兩年以上但五年以內	206,815	231,538	95,562	54,433
五年以上	<u>22,619</u>	<u>14,809</u>	<u>7,000</u>	<u>3,500</u>
最低租賃付款	405,782	536,728	476,509	342,804
未來融資費用	<u>(54,344)</u>	<u>(54,603)</u>	<u>(34,741)</u>	<u>(22,218)</u>
總租賃負債	<u>351,438</u>	<u>482,125</u>	<u>441,768</u>	<u>320,586</u>

附錄一

會計師報告

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債的現值如下：				
一年以內	70,239	170,596	205,671	160,183
一年以上但兩年以內	91,085	102,901	148,162	111,255
兩年以上但五年以內	174,449	197,848	82,685	46,476
五年以上	15,665	10,780	5,250	2,672
	<u>351,438</u>	<u>482,125</u>	<u>441,768</u>	<u>320,586</u>

26 貿易及其他應付款

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付票據	17,000	—	—	—
貿易應付款				
—關聯方(附註29(c))	190	4,539	1,189	1,481
—第三方	42,451	56,610	71,575	88,979
	<u>42,641</u>	<u>61,149</u>	<u>72,764</u>	<u>90,460</u>
其他應付款				
—關聯方(附註29(c))	138,801	69,214	88,318	126,697
—代租戶或住戶收款(附註(a))	73,023	127,338	115,971	142,447
—已收保證金(附註(b))	211,989	253,654	261,429	267,240
—應計[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
—其他	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	<u>433,061</u>	<u>456,603</u>	<u>484,845</u>	<u>553,870</u>
應計薪金	41,166	68,422	82,838	73,977
其他應付稅項	15,432	10,085	7,605	5,832
	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附錄一

會計師報告

- (a) 該款項指代表租戶或住戶收取用以繳付能耗費賬單的款項。
- (b) 該款項主要指就租約或物業管理服務協議向租戶收取作為履約保證的保證金。
- (c) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貿易及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。
- (d) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，按發票日期呈列的貿易應付款及應付票據(包括屬貿易性質的應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以下	58,102	59,084	68,200	88,449
一至兩年	1,067	1,487	3,475	1,547
兩至三年	472	578	1,089	464
	<u>59,641</u>	<u>61,149</u>	<u>72,764</u>	<u>90,460</u>

- (e) 貿易及其他應付款(不包括應計薪金及其他應付稅項)以下列貨幣列值：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	471,784	498,112	536,893	624,079
港元	38	51	58	58
美元	20,880	19,589	20,658	20,193
	<u>492,702</u>	<u>517,752</u>	<u>557,609</u>	<u>644,330</u>

貴公司

	於2019年 6月30日
	人民幣千元
應計[編纂]開支	[編纂]
應付附屬公司款項	<u>3,547</u>
	<u>[編纂]</u>

27 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：				
— 超過12個月後收回的遞延稅項資產	34,414	45,007	38,048	24,977
— 12個月內收回的遞延稅項資產	8,737	12,762	18,446	30,825
	<u>43,151</u>	<u>57,769</u>	<u>56,494</u>	<u>55,802</u>
遞延稅項負債：				
— 超過12個月後收回的遞延稅項負債	(6,513)	(6,513)	—	—
— 12個月內收回的遞延稅項負債	—	—	(6,582)	—
	<u>(6,513)</u>	<u>(6,513)</u>	<u>(6,582)</u>	<u>—</u>
	<u><u>36,638</u></u>	<u><u>51,256</u></u>	<u><u>49,912</u></u>	<u><u>55,802</u></u>

遞延稅項的變動淨額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	29,270	36,638	51,256	49,912
損益表內的稅項計入／(扣除)	11,181	14,618	(1,275)	2,555
與其他全面收益的組成部分有關的稅項開支	(3,813)	—	(69)	—
出售附屬公司(附註30)	—	—	—	3,539
重新分類至與出售組別相關的資產(附註20)	—	—	—	(204)
年／期終	<u><u>36,638</u></u>	<u><u>51,256</u></u>	<u><u>49,912</u></u>	<u><u>55,802</u></u>

附錄一

會計師報告

不計及同一稅務司法權區的結餘抵銷，於往績記錄期內遞延所得稅資產及負債的變動如下：

	遞延稅項 資產－ 呆賬撥備	遞延稅項 資產－ 租賃及 累計開支	遞延稅項 資產－ 稅項虧損	遞延稅項 負債－ 按公允價值 計量且 其變動 計入其他 全面收入的 金融資產	遞延稅項 負債－ 租賃商業 物業及 運營租賃 物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	2,300	59,262	12,107	(2,700)	(41,699)	29,270
計入／(扣除自)所得稅開支	706	28,597	(3,192)	–	(14,930)	11,181
扣除自其他全面收入	–	–	–	(3,813)	–	(3,813)
於2016年12月31日	<u>3,006</u>	<u>87,859</u>	<u>8,915</u>	<u>(6,513)</u>	<u>(56,629)</u>	<u>36,638</u>
於2017年1月1日	3,006	87,859	8,915	(6,513)	(56,629)	36,638
計入／(扣除自)所得稅開支	703	23,515	(341)	–	(9,259)	14,618
於2017年12月31日	<u>3,709</u>	<u>111,374</u>	<u>8,574</u>	<u>(6,513)</u>	<u>(65,888)</u>	<u>51,256</u>
於2018年1月1日	3,709	111,374	8,574	(6,513)	(65,888)	51,256
計入／(扣除自)所得稅開支	697	(16,209)	(1,703)	–	15,940	(1,275)
扣除自其他全面收入	–	–	–	(69)	–	(69)
於2018年12月31日	<u>4,406</u>	<u>95,165</u>	<u>6,871</u>	<u>(6,582)</u>	<u>(49,948)</u>	<u>49,912</u>
於2019年1月1日	4,406	95,165	6,871	(6,582)	(49,948)	49,912
計入／(扣除自)所得稅開支	908	(13,336)	(2,873)	–	17,856	2,555
出售附屬公司(附註30)	–	(2,305)	(738)	6,582	–	3,539
重新分類至與出售組別相關的資產 及負債(附註20)	(24)	–	(180)	–	–	(204)
於2019年6月30日	<u>5,290</u>	<u>79,524</u>	<u>3,080</u>	<u>–</u>	<u>(32,092)</u>	<u>55,802</u>
未經審核						
於2018年1月1日	3,709	111,374	8,574	(6,513)	(65,888)	51,256
計入／(扣除自)所得稅開支	476	8,446	(538)	–	4,918	13,302
於2018年6月30日	<u>4,185</u>	<u>119,820</u>	<u>8,036</u>	<u>(6,513)</u>	<u>(60,970)</u>	<u>64,558</u>

因有關稅務司法權區及實體不可能有未來應課稅利潤可用於抵銷虧損，故 貴集團並無就於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24,096,000元、人民幣43,737,000元、人民幣44,616,000元及人民幣44,616,000元的累計稅項虧損確認遞延稅項資產。在現行稅務法例下，稅項虧損將於產生年度起計五年內到期。

並無確認遞延稅項資產的未動用稅項虧損如下：

到期年度

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2017年	4,223	-	-	-
2018年	4,965	4,965	-	-
2019年	2,958	2,958	2,958	2,958
2020年	4,946	4,946	4,946	4,946
2021年	7,004	7,004	7,004	7,004
2022年	-	23,864	23,864	23,864
2023年	-	-	5,844	5,844
	<u>24,096</u>	<u>43,737</u>	<u>44,616</u>	<u>44,616</u>

就在中國註冊成立的若干附屬公司的未匯出收益應付的預扣稅及其他稅項，並未確認人民幣14,992,000元、人民幣26,346,000元、人民幣37,903,000元及人民幣47,212,000元的遞延所得稅負債。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，未匯出收益總額分別為人民幣149,920,000元、人民幣263,463,000元、人民幣379,030,000元及人民幣472,120,000元，乃因 貴集團於可見將來並無計劃於中國境外分派該等收益。

28 經營活動所得現金

	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
除所得稅前利潤	87,736	114,361	182,859	85,269	119,681
就下列各項作出調整：					
折舊(附註7)	63,361	94,421	109,119	55,422	40,265
金融資產減值虧損淨額	2,876	2,813	2,788	1,904	3,627
其他收入及收益	-	-	-	-	(2,055)
融資成本—淨額	18,412	34,038	42,608	20,531	19,196
	<u>172,385</u>	<u>245,633</u>	<u>337,374</u>	<u>163,126</u>	<u>180,714</u>
營運資金變動：					
受限制現金作為					
應付票據及其他					
經營活動的擔保	(17,000)	17,000	-	804	(1,164)
經營租賃及貿易應收款	(3,394)	(32,426)	8,922	(41,136)	(38,604)
預付款及其他應收款	45,615	(8,287)	(12,607)	(14,555)	(4,937)
貿易及其他應付款	41,193	116,542	32,691	21,977	46,725
合同負債及承租人墊款	53,245	24,746	25,199	10,794	50,979
	<u>292,044</u>	<u>363,208</u>	<u>391,579</u>	<u>141,010</u>	<u>233,713</u>

附錄一

會計師報告

(a) 融資活動產生的負債對賬如下：

	借貸及 應付利息	租賃負債	其他 應付款－ 關聯方	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	984,000	237,049	714,493	1,935,542
現金流量				
－融資活動流入	165,000	–	160,679	325,679
－融資活動流出	(319,976)	(12,737)	(735,664)	(1,068,377)
非現金變動				
－貨幣匯兌差額	–	–	(707)	(707)
－添置－租賃	–	110,921	–	110,921
－已確認融資開支	67,976	16,205	–	84,181
於2016年12月31日	<u>897,000</u>	<u>351,438</u>	<u>138,801</u>	<u>1,387,239</u>
於2017年1月1日	897,000	351,438	138,801	1,387,239
現金流量				
－融資活動流入	280,000	–	84,873	364,873
－融資活動流出	(852,730)	(12,210)	(152,183)	(1,017,123)
非現金變動				
－貨幣匯兌差額	–	–	(2,277)	(2,277)
－添置－租賃	–	118,433	–	118,433
－已確認融資開支	64,044	24,464	–	88,508
於2017年12月31日	<u>388,314</u>	<u>482,125</u>	<u>69,214</u>	<u>939,653</u>
於2018年1月1日	388,314	482,125	69,214	939,653
現金流量				
－融資活動流入	517,000	–	378,806	895,806
－融資活動流出	(301,740)	(117,787)	(360,770)	(780,297)
非現金變動				
－貨幣匯兌差額	–	–	1,068	1,068
－添置－租賃	–	52,894	–	52,894
－已確認融資開支	30,426	24,536	–	54,962
於2018年12月31日	<u>634,000</u>	<u>441,768</u>	<u>88,318</u>	<u>1,164,086</u>

附錄一

會計師報告

	借貨及 應付利息	租賃負債	其他 應付款－ 關聯方	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	634,000	441,768	88,318	1,164,086
現金流量				
－融資活動流入	380,000	–	72,778	452,778
－融資活動流出	(451,361)	(92,166)	(33,795)	(577,322)
非現金變動				
－貨幣匯兌差額	–	–	(466)	(466)
－出售－租賃	–	(45,324)	–	(45,324)
－添置－租賃	–	8,201	–	8,201
－已確認融資開支	19,161	8,107	–	27,268
－重新分類至與出售組別相關的 負債(附註20)	(284,850)	–	(138)	(284,988)
－與出售附屬公司相關的 變動淨額(附註30)	(82,000)	–	–	(82,000)
於2019年6月30日	214,950	320,586	126,697	662,233
未經審核：				
於2018年1月1日	388,314	482,125	69,214	939,653
現金流量				
－融資活動流入	435,000	–	159,082	594,082
－融資活動流出	(258,793)	(58,598)	(134,130)	(451,521)
非現金變動	–	–	328	328
－貨幣匯兌差額	–	30,080	–	30,080
－添置－租賃	14,479	12,237	–	26,716
－已確認融資開支	8,389	8,067	–	16,456
於2018年6月30日	579,000	465,844	94,494	1,139,338

29 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 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
持續：					
提供服務產生的收入 (附註(ii))					
—由許先生控制的實體	130,572	96,680	119,486	59,647	93,274
—由許先生共同 控制的實體	14,403	15,162	11,709	3,596	11,882
	<u>144,975</u>	<u>111,842</u>	<u>131,195</u>	<u>63,243</u>	<u>105,156</u>
已付/應付辦公室 租賃開支					
—由許先生控制的實體	960	1,104	1,106	396	931
停車場、公共區域及廣告 位的短期租賃開支					
—由許先生控制的實體	—	—	—	—	57,827
非持續：					
提供服務產生的收入 (附註(iii))					
—由許先生控制的實體	115,495	95,072	86,657	46,253	—
租賃使用權資產(停車位)					
—由許先生控制的實體	—	35,619	51,741	29,302	—
出售使用權資產(停車位) 租賃					
—由許先生控制的實體	950	2,050	32,537	30,486	148,994
應付關聯方租賃負債的 已付/應付利息開支					
—由許先生控制的實體	—	802	3,831	1,196	—
應收關聯方款項的已收/ 應收利息收入					
—由許先生控制的實體	64,654	51,572	1,919	1,919	—
購買低值消耗品及其他					
—由許先生控制的實體	—	4,268	1,189	540	1,619
應付資訊科技服務費					
—由許先生控制的實體	1,600	—	—	—	—

- (i) 以上所有交易乃於 貴集團日常業務過程中按交易方協定的條款進行。
- (ii) 所提供服務主要包括商業運營服務的收入，但不包括停車場、公共區域及廣告位的管理服務產生的服務收入。
- (iii) 所提供服務主要包括停車場、公共區域及廣告位的管理服務產生的服務收入。
- (iv) 有關與關聯方之間的其他應收款及其他應付款結餘的 貴集團非持續交易於匯總現金流量表內的融資活動及投資活動中披露。

(b) 主要管理人員酬金

除附註31披露的董事酬金外，主要管理人員酬金載列如下。

	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	2019年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	1,195	1,378	2,255	728	1,714

(未經審核)

(c) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款				
—由許先生控制的實體	30,298	31,891	15,585	30,746
—由許先生共同控制的實體	6,500	7,213	2,118	4,735
	<u>36,798</u>	<u>39,104</u>	<u>17,703</u>	<u>35,481</u>
其他應收款(非貿易)				
—由許先生控制的實體	877,606	682,692	228,358	827,137
—由許先生控制的實體	65	315	362	525
	<u>877,671</u>	<u>683,007</u>	<u>228,720</u>	<u>827,662</u>

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款(貿易)(附註i)				
—由許先生控制的實體	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30,486</u>	<u>66,278</u>
預付款				
—由許先生控制的實體	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29</u>	<u>1,106</u>
貿易應付款				
—由許先生控制的實體	<u>190</u>	<u>4,539</u>	<u>1,189</u>	<u>1,481</u>
其他應付款(非貿易)				
—由許先生控制的實體	90,828	68,494	85,046	117,608
—由許先生共同控制的 實體	<u>47,973</u>	<u>720</u>	<u>3,272</u>	<u>9,089</u>
	<u>138,801</u>	<u>69,214</u>	<u>88,318</u>	<u>126,697</u>
合同負債				
—由許先生控制的實體	<u>1,313</u>	<u>4,065</u>	<u>5,475</u>	<u>39,234</u>
租賃負債				
—由許先生控制的實體	<u>—</u>	<u>36,422</u>	<u>54,131</u>	<u>8,805</u>

(i) 該結餘指出售使用權資產(停車場)予關聯方的應收款。

貿易應收款、貿易應付款、其他應付款及應收／付關聯方的合同負債乃無抵押及免息。

於2016年及2017年12月31日，貴集團應收關聯方的其他應收款的賬面值分別為人民幣694,000,000元及人民幣232,314,000元，並分別按介乎5.22%至7.50%及6.09%至7.5%的年利率計息。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，應收關聯方的其他應收款分別為人民幣183,671,000元、人民幣450,693,000元、人民幣259,206,000元及人民幣893,940,000元，屬無抵押及免息。

(d) 關聯方的抵押及擔保

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就許先生控制的實體借貸所提供的抵押或擔保(i)	1,761,249	1,678,487	2,368,951	1,457,587
由以下實體收取的抵押或擔保				
— 由許先生控制的實體	897,000	156,000	132,000	120,000
— 由許先生共同控制的實體(附註24(c))	—	232,314	60,000	—
	<u>897,000</u>	<u>388,314</u>	<u>192,000</u>	<u>120,000</u>

(i) 貴集團將於[編纂]後解除就其關聯方銀行借貸提供的所有財務抵押或擔保。

30 出售附屬公司

貴集團出售兩間附屬公司，代價為人民幣11,100,000元。

	於各自 出售日期 人民幣千元
出售的資產	
物業及設備	136
遞延所得稅資產	3,043
預付款及其他應收款	485
現金及現金等價物	136
受限制現金	86,540
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	333,528
	423,868
出售的負債	
借貸	(82,000)
遞延所得稅負債	(6,582)
貿易及其他應付款	(7,789)
即期所得稅負債	(1,206)
	(97,577)
出售的淨資產	326,291
減：現金代價	(11,100)
減：貴集團應收出售附屬公司金額	(295,230)
減：出售附屬公司應付貴集團股息(附註23)	(19,961)
出售的收益或虧損淨額	—
出售附屬公司產生的現金流出淨額	
已收現金代價	11,100
減：出售的現金及現金等價物	(136)
	10,964

31 董事及監事的福利及利益

下列董事獲委任：

執行董事

許華芳先生(於2013年2月1日加入 貴集團並於2019年3月25日獲委任)

張雲峰先生(於2015年3月9日加入 貴集團並於2019年8月8日獲委任)

非執行董事

許華芬女士(於2019年8月8日獲委任)

許華琳女士(於2019年8月8日獲委任)

獨立非執行董事

伍綺琴女士(於2019年12月10日獲委任)

陳惠仁先生(於2019年12月10日獲委任)

陸雄文博士(於2019年12月10日獲委任)

(a) 董事薪酬

有關執行董事許華芳先生於往績記錄期內向 貴集團提供服務的薪酬乃由 貴集團關聯方承擔。薪酬並無分配至 貴集團，原因為 貴公司管理層認為並無合理分配基準。非執行董事許華芬女士及許華琳女士並無於往績記錄期內就其向 貴集團提供服務收取任何薪酬。

截至2016年12月31日止年度，董事已從 貴集團收取的薪酬(於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身分收取)如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
張雲峰先生	-	480	118	598

附錄一

會計師報告

截至2017年12月31日止年度，董事從 貴集團收取的薪酬(於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身分收取)如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
張雲峰先生	-	570	124	694

截至2018年12月31日止年度，董事從 貴集團收取的薪酬(於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身分收取)如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
張雲峰先生	-	640	132	772

截至2019年6月30日止六個月，董事從 貴集團收取的薪酬(於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身分收取)如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
張雲峰先生	-	360	69	429

截至2018年6月30日止六個月，董事從貴集團收取的薪酬(於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身分收取)如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
執行董事				
張雲峰先生	-	300	66	366

(b) 董事的退休福利與離職福利

於往績記錄期內，概無董事收取任何離職福利或任何額外退休福利，惟根據中國的規則及規例作出的退休福利計劃供款除外。

(c) 就獲提供董事服務而向第三方提供的代價

於往績記錄期內，貴集團並無就獲提供董事服務而向任何第三方支付代價。

(d) 有關以董事、董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

於往績記錄期內，貴公司或貴公司附屬公司(倘適用)並無訂立以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合同中的重大權益

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日或於往績記錄期內任何時間，概無貴公司為訂約方且貴公司董事直接或間接擁有重大權益的有關貴集團業務的重大交易、安排及合同。

32 或然負債

除附註29(d)披露者外，於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團並無任何重大或然負債。

33 承擔

(a) 於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團並無任何重大租賃承擔。於2019年6月30日，貴集團不可撤銷短期租賃安排項下的未來最低租賃付款總額合共為人民幣61,892,000元及於一年內到期。

(b) 於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團並無任何重大資本承擔。於2019年6月30日，貴集團擁有資本承擔約人民幣4,700,000元。

34 結算日後事項

於2019年6月30日後，於出售日期已不再從事[編纂]業務的 貴集團若干附屬公司已獲出售予寶龍控股(附註20)。

根據由股東於2019年12月10日通過的書面決議案，待 貴公司的股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權透過將 貴公司股份溢價賬的進賬款項[編纂]港元用以按面值繳足[編纂]股股份而撥充資本，藉此向於通過該決議案日期名列 貴公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於 貴公司的股權比例向彼等發行及配發股份(盡可能不涉及零碎股份，以免配發及發行零碎股份)。

III 期後財務報表

貴公司或 貴集團旗下任何公司概無就2019年6月30日後及直至本報告日期為止的任何期間編製經審核財務報表。除本報告披露者外， 貴公司或 貴集團旗下任何公司概無就2019年6月30日後任何期間宣派任何股息或作出任何分派。