



Ernst & Young  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

敬啟者：

我們就第I-4至I-43頁所載興業物聯服務集團有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（統稱為「**貴集團**」）的過往財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年九月三十日止九個月（「**往績記錄期**」）的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表、 貴集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的綜合財務狀況表，以及 貴公司於二零一九年九月三十日財務狀況表，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-43頁所載過往財務資料構成本報告一部分，編製以供載入 貴公司日期為[**編纂**]有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板首次[**編纂**]（「**[編纂]**」）的文件（「**文件**」）。

### 董事就過往財務資料的責任

貴公司董事（「**董事**」）須負責分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製過往財務資料，以令過往財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製過往財務資料所必要的有關內部控制，以使過往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

我們的責任為就過往財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的香港投資通函報告聘用準則第200號《就投資通函內過往財務資料出具的會計師報告》開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述取得合理保證。

我們的工作涉及實程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選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。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的過往財務資料內部控制，以制定於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效

提出意見。我們的工作亦包括評估董事所採用會計政策是否恰當及所作出會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列。

我們認為，我們所獲的憑證充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準，過往財務資料真實公平反映了 貴集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的財務狀況，以及 貴公司於二零一九年九月三十日的財務狀況，以及 貴集團於各往績記錄期的財務表現及現金流量。

## 審閱中期比較財務資料

我們已審閱 貴集團的中期比較財務資料，該等財務資料包括截至二零一八年九月三十日止九個月的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事負責分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對中期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《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》進行審閱。審閱範圍包括主要向財務與會計事務的負責人員查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則審核的範圍，因此我們無法保證可知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們認為就會計師報告而言中期比較財務資料在各重大方面未根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準而編製。

## 根據聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

### 調整

於編製過往財務資料時，並無對相關財務報表（定義見第I-4頁）作調整。

### 股息

我們提述過往財務資料附註11，當中載述 貴公司概無就往績記錄期派付股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期，貴公司自註冊成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

此致

興業物聯服務集團有限公司

列位董事

中泰國際融資有限公司 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

[編纂]

## I. 過往財務資料

### 編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告一部分。

貴集團於往績記錄期的財務報表（過往財務資料據此編製）已由安永會計師事務所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審計（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明者外，所有金額均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

### 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
收益	5	47,276	76,068	131,046	89,693	127,296
銷售成本		(24,968)	(37,862)	(68,755)	(45,424)	(68,705)
毛利		22,308	38,206	62,291	44,269	58,591
其他收入及收益	5	131	882	1,905	1,810	741
行政開支		(6,253)	(11,719)	(17,321)	(10,384)	(20,615)
銷售及營銷開支		(833)	(970)	(1,349)	(744)	(1,008)
財務成本	6	(34)	(56)	(68)	(51)	(50)
除稅前溢利	7	15,319	26,343	45,458	34,900	37,659
所得稅開支	10	(3,833)	(7,064)	(11,238)	(8,604)	(9,541)
年／期內溢利及全面收入總額		<u>11,486</u>	<u>19,279</u>	<u>34,220</u>	<u>26,296</u>	<u>28,118</u>
以下應佔：						
母公司擁有人		<u>11,486</u>	<u>19,279</u>	<u>34,220</u>	<u>26,296</u>	<u>28,118</u>
母公司普通權益持有人						
應佔每股盈利						
基本及攤薄	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於九月三十日
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	322	2,275	2,298	2,123
遞延稅項資產	15	36	92	83	1,038
使用權資產	17	1,107	1,124	1,259	2,744
非流動資產總值		1,465	3,491	3,640	5,905
<b>流動資產</b>					
存貨	18	–	–	124	389
貿易應收款項	19	9,658	6,019	13,806	17,810
合約資產	20	–	–	8,356	9,770
預付款項、其他應收款項及 其他資產	21	7,398	2,356	4,607	5,164
現金及現金等價物	22	31,443	119,526	161,397	146,567
流動資產總值		48,499	127,901	188,290	179,700
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	23	2,463	3,751	11,434	6,728
其他應付款項及應計費用	24	9,367	16,808	24,771	43,387
合約負債	25	6,461	17,497	28,067	20,432
應付稅項		5,750	4,745	4,217	4,274
撥備	26	–	–	–	22
租賃負債	17	324	769	1,304	1,776
流動負債總額		24,365	43,570	69,793	76,619
流動資產淨值		24,134	84,331	118,497	103,081
資產總值減流動負債		25,599	87,822	122,137	108,986
<b>非流動負債</b>					
撥備	26	–	–	–	33
租賃負債	17	936	826	921	2,244
非流動負債總額		936	826	921	2,277
資產淨值		24,663	86,996	121,216	106,709
<b>權益</b>					
母公司擁有人應佔權益：					
股本	27	–	–	–	–
儲備	28	24,633	86,996	121,216	106,709
權益總額		24,663	86,996	121,216	106,709

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔						權益總額 人民幣千元
	股本	合併儲備*	資本儲備*	法定盈餘儲備*	其他儲備*	保留溢利*	
	人民幣千元 附註27	人民幣千元 附註28(i)	人民幣千元 附註28(ii)	人民幣千元 附註28(iii)	人民幣千元 附註28	人民幣千元	
於二零一六年一月一日	-	5,010	-	-	-	3,167	8,177
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	11,486	11,486
出資	-	5,000	-	-	-	-	5,000
轉撥自保留溢利	-	-	-	1,150	-	(1,150)	-
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	-	10,010	-	1,150	-	13,503	24,663
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	19,279	19,279
出資**	-	44,990	13,497	-	-	-	58,487
保留溢利及法定盈餘儲備資本化**	-	-	5,125	(1,150)	-	(3,975)	-
已宣派股息	-	-	-	-	-	(17,323)	(17,323)
以股權結算以股份為基礎的 付款(附註29)	-	-	-	-	1,890	-	1,890
轉撥自保留溢利	-	-	-	1,950	-	(1,950)	-
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	-	55,000	18,622	1,950	1,890	9,534	86,996
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	34,220	34,220
轉撥自保留溢利	-	-	-	3,212	-	(3,212)	-
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	-	55,000	18,622	5,162	1,890	40,542	121,216
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	28,118	28,118
已宣派股息	-	-	-	-	-	(42,625)	(42,625)
轉撥自保留溢利	-	-	-	2,755	-	(2,755)	-
於二零一九年九月三十日	-	55,000	18,622	7,917	1,890	23,280	106,709

	母公司擁有人應佔						權益總額
	股本	合併儲備*	資本儲備*	法定盈餘儲備*	其他儲備*	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	
	附註27	附註28(i)	附註28(ii)	附註28(iii)	附註28		人民幣千元
於二零一八年一月一日(經審核).....	-	55,000	18,622	1,950	1,890	9,534	86,996
期內溢利及全面收入總額(未經審核).....	-	-	-	-	-	26,296	26,296
轉撥自保留溢利(未經審核).....	-	-	-	2,486	-	(2,486)	-
於二零一八年九月三十日(未經審核).....	-	55,000	18,622	4,436	1,890	33,344	113,292

\* 該等儲備賬包括分別於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣24,663,000元、人民幣86,996,000元、人民幣121,216,000元及人民幣106,709,000元。

\*\* 截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團當時母公司興業物聯管理(定義見附註1)的註冊資本由人民幣10,010,000元增至人民幣55,000,000元，其後由有限責任公司轉制為股份有限公司。就實繳股本增加及轉制為股份有限公司而言，股東投資人民幣58,487,000元，而人民幣5,125,000元由保留溢利及法定盈餘儲備轉為實繳股本。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>						
除稅前溢利.....		15,319	26,343	45,458	34,900	37,659
就以下各項作出調整：						
物業、廠房及設備折舊.....	7	32	122	544	537	485
使用權資產折舊.....	7	119	262	427	313	260
以股權結算以股份為						
基礎的付款.....	29	-	1,890	-	-	-
財務成本.....	6	34	56	68	51	50
貿易應收款項及合約資產						
減值虧損／(減值撥回).....	4	142	(44)	235	22	15
		15,646	28,629	46,732	35,823	38,469
貿易應收款項(增加)／減少.....		(7,139)	3,683	(7,937)	(1,563)	(4,006)
預付款項、其他應收款項及						
其他資產減少／(增加).....		4,351	5,042	(1,430)	68	1,467
存貨增加.....		-	-	(124)	-	(265)
合約資產增加.....		-	-	(8,441)	-	(1,427)
貿易應付款項增加／(減少).....		1,508	1,288	7,683	2,191	(4,706)
其他應付款項及應計費用增加.....		3,321	7,441	7,963	5,925	18,042
合約負債增加／(減少).....		3,848	11,036	10,570	(918)	(7,635)
經營所得現金.....		21,535	57,119	55,016	41,526	39,939
已付所得稅.....		(1,336)	(8,125)	(12,578)	(10,094)	(10,439)
經營活動所得現金流量淨額.....		20,199	48,994	42,438	31,432	29,500
<b>投資活動所得現金流量</b>						
出售物業、廠房及						
設備項目所得款項.....		26	-	-	-	-
購買物業、廠房及設備項目.....		(320)	(2,075)	(567)	(294)	(310)
投資活動所用現金流量淨額.....		(294)	(2,075)	(567)	(294)	(310)
<b>融資活動所得現金流量</b>						
擁有人出資.....		5,000	58,487	-	-	-
已付股息.....		-	(17,323)	-	-	(42,625)
[編纂]開支.....		-	-	-	-	[編纂]
融資活動所得／(所用)						
現金流量淨額.....		5,000	41,164	-	-	(44,020)
<b>現金及現金等價物增加</b>						
／(減少)淨額.....		24,905	88,083	41,871	31,138	(14,830)
年／期初現金及現金等價物.....		6,538	31,443	119,526	119,526	161,397
年／期末現金及現金等價物.....		31,443	119,526	161,397	150,664	146,567
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>						
綜合財務狀況表所示						
現金及現金等價物.....	22	31,443	119,526	161,397	150,664	146,567

貴公司財務狀況表

	附註	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資.....	13	352
非流動資產總值 .....		352
<b>流動負債</b>		
應付關聯方款項 .....	16	352
流動負債總額 .....		352
資產淨值 .....		-
<b>權益</b>		
股本.....	27	-
權益總額 .....		-

## II. 過往財務資料附註

### 1. 公司資料

貴公司為於二零一九年八月十二日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司。貴公司及其附屬公司（兩者現時組成 貴集團）進行了文件「歷史、發展及重組」一節「重組」一段所載重組（「重組」）。於二零一九年九月完成重組後，貴公司成為 貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。除重組外，貴公司自其註冊成立以來並無開展任何業務及營運。於往績記錄期，貴集團現時旗下附屬公司主要從事物業管理及增值服務、物業工程服務及副食品供應服務。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司（均為私人有限公司，或倘於香港境外註冊成立，則與在香港註冊成立的私人公司具大致類似的特點）擁有直接及間接權益，詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／註冊地點及日期以及營業地點	註冊股本	貴公司應佔股權百分比		主要業務	附註
			直接	間接		
兆翔控股有限公司 .....	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	50,000美元	100	-	投資控股	(i)
興業物聯有限公司 .....	香港	10,000港元	-	100	投資控股	(i)
河南興業物聯網管理科技 有限公司 (「興業物聯管理」) .....	中華人民共和國 (「中國」)／中國內地 一九九九年十月二十日	人民幣 55,000,000元	-	100	物業管理	(ii)(iii)
河南物象智能科技 有限公司# .....	中國／中國內地 二零一七年八月九日	人民幣 20,000,000元	-	100	物業工程	(ii)
河南興業物聯信息諮詢 有限公司 (「興業諮詢」) .....	中國／中國內地 二零一八年四月二十日	人民幣 10,000,000元	-	100	信息諮詢	(ii)

# 前稱河南聯翔建築智能化工程有限公司。

附註：

- (i) 於本報告日期，該等實體並無編製經審核財務報表。
- (ii) 根據企業會計制度編製的該等實體截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表，由在中國註冊的註冊會計師事務所亞太（集團）會計師事務所（特殊普通合夥）進行審核。
- (iii) 興業物聯管理於二零一七年九月在全國中小企業股份轉讓系統（「新三板」）開始掛牌，並於二零一九年一月在新三板除牌。

## 2.1 呈列基準

根據文件「歷史、發展及重組」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司於二零一九年九月成為貴集團現時旗下公司的控股公司。

由於重組主要涉及在貴集團現時旗下現有公司之上設立新控股公司，貴集團被視作現有公司的存續。因此，就本報告而言，於往績記錄期的過往財務資料乃按興業物聯管理綜合財務資料的存續而編製。

因此，綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表已予編製，猶如現有集團架構於整個往績記錄期已存在。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日的綜合財務狀況表呈列貴集團現時旗下公司的資產及負債，並按重組前的歷史賬面值計量。

貴集團內的所有集團內公司間交易及結餘均於綜合時抵銷。

## 2.2 編製基準

過往財務資料乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，而國際財務報告準則包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋。所有自二零一八年及二零一九年一月一日開始的會計期間生效的國際財務報告準則（包括國際財務報告準則第9號《金融工具》、國際財務報告準則第15號《客戶合約收益》、國際財務報告準則第15號（修訂本）《對國際財務報告準則第15號客戶合約收益的澄清》及國際財務報告準則第16號《租賃》）連同相關過渡條款，已由貴集團於編製整個往績記錄期的過往財務資料時提早採納。

該等財務報表乃根據歷史成本法編製。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團並未於過往財務資料內應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號（修訂本）	《投資者與其聯營公司或合營企業間的 資產出售或出資》 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第3號（修訂本）	《業務的定義》 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號（修訂本）	《重大性的定義》 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第17號	《保險合約》 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號（修訂本）	《利率基準改革》 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 強制生效日期尚待釐定，但可採納

貴集團正於首次應用後評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則。到目前為止，貴集團認為該等新訂及經修訂國際財務報告準則不大可能對貴集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

## 2.4 重大會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司乃一間由貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力（即貴集團獲賦予能力以主導投資對象相關活動的既有權利）影響該等回報時，即是取得控制權。

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

- (i) 與投資對象其他持有表決權的人士的合約安排；
- (ii) 其他合約安排所產生的權利；及
- (iii) 貴集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司乃採用與 貴公司相同的報告期及一致的會計政策來編製財務報表。附屬公司的業績自 貴集團取得控制權之日期起綜合入賬，一直綜合入賬至該等控制權終止日期為止。

收益或虧損及其他全面收益的各組成部分乃歸屬於 貴集團母公司擁有人及非控制權益，即使此舉會引致非控制權益出現虧絀結餘。 貴集團成員公司間交易產生的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合時悉數抵銷。

倘事實與情況顯示上述三項控制權元素有一項或以上變更， 貴集團會重新評估對投資對象是否有控制權。一家附屬公司的擁有權權益發生變動（並未喪失控制權），則按權益交易列賬。

倘 貴集團失去對一家附屬公司之控制權，則其終止確認(i)該附屬公司的資產及負債；(ii)任何非控制權益的賬面值；及(iii)於權益內入賬的累計匯兌差額；並確認(i)所收代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值；及(iii)損益賬中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認的 貴集團應佔部分按與 貴集團直接出售相關資產或負債時所需的相同基準重新分類至損益或保留溢利（如適用）。

## 公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產時收取或轉讓負債時支付的價格。公平值計量乃基於假定出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場中進行，倘無主要市場，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場必須為 貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃按對資產或負債定價時市場參與者採用的假設計量，並假設市場參與者以彼等最佳經濟利益行事。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過使用資產的最高及最佳用途，或將其出售予另一名將使用資產的最高及最佳用途的市場參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團採用於任何情況下屬適當且有足夠數據的估值方法計量公平值，並盡量使用有關可觀察輸入數據和盡量避免使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債在公平值層級（如下所述）中，根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據進行分類：

- 第一級 — 根據相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）
- 第二級 — 根據對公平值計量而言屬重大的最低層級可觀察（不論直接或間接）輸入數據的估值方法
- 第三級 — 根據對公平值計量而言屬重大的最低層級不可觀察輸入數據的估值方法

就按經常基準於財務報表中確認的資產及負債而言， 貴集團於各報告期末重新評估分類方法（根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據），以釐定各層級之間有否發生轉移。

## 非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試（金融資產及遞延稅項資產除外），則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值與公平值減出售成本兩者的

較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映當前市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各報告期末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不再存在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產（商譽除外）可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的資產減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回會於產生期間計入損益。

#### 關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

- (a) 有關方為該人士的親屬或直系親屬，而該人士：
  - (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
  - (ii) 對 貴集團擁有重大影響力；或
  - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員其中一名成員；

或

- (b) 有關方為實體且符合下列任何一項條件：
  - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團成員公司；
  - (ii) 一實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
  - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
  - (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
  - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)項所述人士控制或共同控制；
  - (vii) 於(a)(i)項所述人士對實體有重大影響或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的其中一名成員；及
  - (viii) 向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團的任何成員公司。

#### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應計成本。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所產生的支出，如維修保養費等，通常於該等支出產生期間於損益扣除。倘確認條件達標，主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置的資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，貴集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。就此用途的主要年折舊率如下：

機器 .....	9.5%
電子設備及其他 .....	19%-31.67%

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分會個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討及調整（如適用）。

物業、廠房及設備的項目（包括初始確認的任何重大部分）於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益內確認的任何盈虧乃有關資產銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

#### 研發成本

所有研究成本於產生時在損益表扣除。

研發新產品項目所產生的開支只會在 貴集團能夠顯示其在技術可行性上完成無形資產以能供使用或出售、打算完成資產並能夠加以使用或將之出售、資產將如何產生未來經濟利益、有足夠資源以完成項目並且有能力可靠地計量發展期間的開支的情況下，才會資本化及遞延。倘未能符合以上標準，產品研發開支會在產生時列支。

#### 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量調整。使用權資產成本包括已確認的租賃負債金額、產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠。除非 貴集團合理地確定於租期結束時會取得租賃資產所有權，否則已確認的使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

#### 租賃負債

於租賃開始日期， 貴集團確認租賃負債，按於租期內將予作出的租賃付款現值計量。租賃付款包括定額付款（包括實質定額付款）減任何應收租賃獎勵、取決於一項指數或利率的可變租賃付款及根據剩餘價值擔保預期將支付的金額。租賃付款亦包括合理確定 貴集團將予行使的購買選擇權的行使價及終止租賃的罰款付款（倘租期反映 貴集團所行使的終止權）。不取決於一項指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為一項開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率不易釐定，則 貴集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租期的修改及變更、實質定額租賃付款變更或購買相關資產的評估變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

#### 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團就土地及樓宇的短期租賃（即租期為自開始日期起12個月或以下且並無包括購買選擇權的租賃）應用短期租賃確認豁免。 貴集團亦就認為屬低價值的辦公設備租賃，應用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內以直線法確認為開支。

## 投資及其他金融資產

### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量。

於初始確認時，金融資產的分類取決於金融資產的合約現金流量特點及貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或貴集團已應用不調整重大融資成分的影響之可行權宜方法的貿易應收款項外，貴集團初始按公平值加（倘金融資產並非按公平值計入損益）交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，其須產生純粹支付未償還本金金額及利息的現金流量。

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

所有常規方式買賣的金融資產概於交易日（即貴集團承諾購買或出售該資產之日）確認。常規方式買賣乃指遵循一般法規或市場慣例在約定時間內交付資產的金融資產買賣。

### 後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

#### 按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

倘符合以下兩項條件，貴集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產合約條款於特定日期產生純粹支付未償還本金金額的本金及利息現金流量。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能須減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

### 終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產的其中一部分或一組類似金融資產的其中一部分）主要在下列情況下終止確認（即從貴集團綜合財務狀況表中刪除）：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排承擔在無重大延誤的情況下將全數所得現金流量支付予第三方的責任；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及報酬，或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及報酬，惟已轉讓資產的控制權。

倘貴集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已訂立轉遞安排，其將評估其是否保留該項資產的擁有權風險及報酬以及保留的程度。倘貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及報酬，亦無轉讓資產的控制權，則貴集團在繼續參與的情況下確認獲轉讓資產。在該情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映貴集團已保留權利及義務的基準計量。

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

### 金融資產減值

貴集團就所有並非按公平值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約拖欠的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之差異計算，並以初始實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或屬合約條款一部分的其他信貸加強措施之現金流量。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸風險而言，貴集團會就未來12個月可能發生違約事件而出現的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸風險而言，不論違約時間，須就風險餘下年期的預期信貸虧損作出信貸虧損撥備（全期預期信貸虧損）。

於各往績記錄期末，貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅增加。於進行評估時，貴集團比較金融工具於各往績記錄期末的違約風險與金融工具於初始確認日期的違約風險，並考慮無需過多成本或努力可得的合理支持資料，包括歷史及前瞻性的資料。

按攤銷成本計量的金融資產按一般方法進行減值，並按下列階段預期信貸虧損計量分類，惟下文詳述應用簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外。

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

#### 簡化方法

就貿易應收款項及合約資產而言，貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，貴集團不會追蹤信貸風險的變動，而是會根據各往績記錄期末的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已根據過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境特定的前瞻性因素調整。

### 金融負債

#### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為應付款項。

所有金融負債初始按公平值扣除直接應佔交易成本確認。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用及租賃負債。

#### 終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或屆滿時終止確認。當現有金融負債為同一出借人以條款截然不同的另一項負債取代時，或現有負債的條款出現重大修改時，有關取代或修改被視為終止確認原有負債並確認一項新負債，而各賬面值之間的差額於損益表內確認。

### 抵銷金融工具

倘現時存在可強制執行合法權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算，或同時變現資產及清償負債，則金融資產及金融負債將予抵銷，且淨額於財務狀況表呈報。

### 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本按加權平均基準釐定。可變現淨值根據估計售價減去估計完工及出售成本計算。

### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時兌換為已知金額現金及所涉價值變動風險不高，且一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，須按要求償還且構成貴集團現金管理的組成部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭及銀行現金（包括定期存款）以及性質與現金相似的資產。

### 撥備

當過去事項導致目前須負責任（法律或推定），且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及的款項，則會確認撥備，惟該項責任的金額須能夠可靠地予以估計。

當折現的影響屬於重大，撥備確認的金額為預期日後償付有關責任所需支出於各往績記錄期末的現值。已折現現值隨時間而增加，有關增幅會於損益表計入財務成本。

貴集團就於兩年保修期內所發生缺陷的一般維修提供物業工程服務擔保。就貴集團所授予該等保證型擔保作出的撥備乃根據銷量及估計維修水平確認，並貼現至其現值（如適用）。貴集團按照國際會計準則第37號《撥備、或然負債及或然資產》將保證入賬。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅於損益外確認，即於其他全面收入或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或向其支付的數額計量，採用的稅率（及稅法）為各往績記錄期末已頒佈或已實際執行的稅率（及稅法），並已計及貴集團經營所在國家的現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃使用負債法就各往績記錄期末的資產及負債的計稅基礎與其作財務匯報用途的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

除下列情況外，對所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債：

- (i) 遞延稅項負債源於首次確認商譽或一項並非業務合併的交易中的資產或負債，且於該項交易進行時不影響會計溢利及應課稅損益；及
- (ii) 就與於附屬公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可予控制而該暫時差額於可見未來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產在有可能出現應課稅溢利，用作抵銷該等可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的情況下，方予以確認，惟下列情況除外：

- (i) 有關可扣減暫時差額的遞延稅項資產源於初次確認一項並非業務合併的交易中的資產或負債，且於該項交易進行時不影響會計溢利及應課稅損益；及
- (ii) 就與於附屬公司的投資有關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額有可能將會於可預見未來撥回及存在應課稅溢利可用作抵銷該暫時差額的情況下，方予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各往績記錄期末檢討，並撇減至不再可能擁有足夠的應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。未確認遞延稅項資產於各往績記錄期末重新評估，並於有可能有足夠應課稅溢利可容許收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於資產變現或負債清償期間的稅率計量，並以各往績記錄期末已頒佈或已實際執行的稅率（及稅法）為基準。

倘及僅倘 貴集團存在法律上可予強制執行的權利將即期稅項資產及即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一應課稅機關及同一應課稅實體，或有意按淨基礎償還即期稅項負債及資產或同時變現及償付於大部分遞延稅項負債或資產預期被償付或收回的各未來期間的資產及負債的不同應課稅實體所徵收的所得稅有關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。

#### 政府補助

如能合理確保將收到政府補助及將符合所有附帶條件，則按其公平值確認政府補助。倘有關補助乃與一項開支項目有關，則補助於擬用作補償的成本支出期間按系統基準確認。

#### 收益確認

##### 客戶合約收益

當能反映 貴集團預期將就向客戶轉讓服務或貨品而有權換取的代價金額於副食品或服務的控制權轉移至客戶時確認來自客戶合約的收益。

收益按在 貴集團一般業務過程中提供服務或貨品已收或應收代價的公平值計量。收益按除稅後淨額列示。

##### (a) 物業管理及增值服務

就物業管理服務而言， 貴集團每半年就提供的服務開出定額賬單，且由於客戶同時取得及耗用 貴集團所提供的利益，故收益於服務期內按直線法確認。

就增值服務而言，收益於提供相關增值服務時的某個時點確認。交易付款於向客戶提供增值服務時即時應付。

##### (b) 物業工程服務

提供物業工程服務所得收益隨著時間的推移而確認，當中使用投入法以計量達致完全滿意服務的進度，此乃由於 貴集團履約未創造對 貴集團具有替代用途的資產，而 貴集團擁有強制執行權收取至今已完履約部分的付款。投入法根據實際發生成本相對履行物業工程服務估計成本總額的比例而確認收益。

(c) 副食品供應服務

副食品供應服務所得收益於貨品控制權轉移至客戶的時間點（一般為客戶接收貨品時）確認。

其他收入

利息收入按應計基準採用實際利息法確認，所用利率為於預期金融工具年期或較短年期（如適用）內收取之估計未來現金收益精確地折現至金融資產賬面淨值的利率。

合約資產

合約資產指向客戶轉移貨品或服務而換取代價的權利。倘 貴集團於客戶支付代價前或於支付到期前向客戶轉移貨品或服務而履約，則會就有條件的已賺取代價確認合約資產。

合約負債

合約負債指 貴集團因其已收取客戶代價（或已逾期的代價）而須向該名客戶轉移貨品或服務的責任。倘客戶於 貴集團向客戶轉移貨品或服務前支付代價，合約負債會於付款或支付到期（以較早者為準）時確認。當 貴集團根據合約履約，合約負債會確認為收益。

以股份為基礎的付款

貴集團發行股份以回報對 貴集團業務成就作出貢獻的參與者。 貴集團僱員（包括董事）根據以股份為基礎的付款方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股本工具的代價（「以股權結算的交易」）。

對於與僱員進行以股權結算的交易的成本，乃參照交易授出日期的公平值計量。有關公平值由外聘估值師釐定。

其他僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國內地營運的附屬公司僱員須參加由地方市政府運作的中央退休金計劃。該等於中國內地營運的附屬公司須按僱員工資若干百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

股息

末期股息在股東大會上獲股東批准後確認為負債。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團過往財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素可能導致未來須對受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

## 判斷

在應用 貴集團會計政策時，管理層已作出以下對於過往財務資料內確認之數額構成最重大影響之判斷，惟涉及估計者除外：

### 客戶合約收益

貴集團應用以下重大影響釐定客戶合約收益金額及時間的判斷：

#### (i) 釐定履行物業工程服務的時間

貴集團認為物業工程服務的收益隨時間確認，原因是 貴集團的表現並無創造對 貴集團具其他替代用途之資產，而 貴集團可強制執行其權利就累計至今已完成之履約部分收取款項。

## 估計不確定性

有重大風險導致須對下個財政年度之資產及負債之賬面值進行重大調整的有關日後的主要假設及於各往績記錄期末估計不確定性的其他主要來源詳述如下。

### 計量有關履行物業工程服務的進度

貴集團使用投入法計量達成履約責任的進度，特別是與估計總成本相比所產生的實際成本的比例。 貴集團釐定投入法為計量物業工程服務進度的最佳方法，原因是 貴集團的投入（即所產生的成本）與轉讓貨品及服務予客戶之間存在直接關係。 貴集團根據與完成服務的預計總成本相比的已支出成本確認收益。所產生的實際成本包括 貴集團轉讓貨品與服務予客戶過程中產生的直接和間接成本。 貴集團認為合約價按成本計量。因此，與預計總成本相比所產生的實際成本比例能夠反映履行物業工程服務的進度。由於履約責任的時期相對較長且可能歸屬於兩個會計期間，因此， 貴集團將因合約結轉而相應審閱合約、修訂預算並調整收益。

## 撥備

釐定於質保期產生的保證類質保成本涉及重大管理估計。因此，管理層作出重大判斷，以釐定現時責任是否源於報告日期發生的過往事件，該質保服務是否更有可能造成資源外流，以及責任金額是否能夠透過參考項目規模、與客戶的相關通訊往來及合約進行可靠的估計。管理層就 貴集團處理此類事宜的經驗估計質保服務的成本。

### 貿易應收款項與合約資產的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項與合約資產的預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式（即按產品類型、客戶類型和評級）的各個客戶群分部賬齡。

撥備矩陣最初基於 貴集團的歷史觀察違約率。 貴集團將通過調整矩陣以調整過往信貸虧損經驗與前瞻性資料。例如，如果預測經濟狀況（如國內生產總值）將在未來一年內下滑，這可能導致違約數量增加，會對歷史違約率進行調整。在每個報告日期，歷史觀察得到的違約率都會被更新，並分析未來其可能發生的變化。

對歷史觀察得到的違約率、預測的經濟狀況和預期信貸虧損之間相關性的評估是一個重要的估計。預期信貸虧損的金額對環境的變化和預測的經濟狀況很敏感。 貴集團的歷史信貸虧損經驗和對經濟狀況的預測也可能無法代表未來客戶的實際違約。有關 貴集團貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損的資料分別於過往財務資料附註19及20披露。

物業、廠房及設備的可使用年期

貴集團釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期及有關折舊費用。該估計乃根據物業、廠房及設備的實際可使用年期的過往經驗進行。倘可使用年期短於先前估計的年期，管理層將增加折舊費用。

非金融資產減值(商譽除外)

貴集團於各往績記錄期末評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。資產或現金產生單位賬面值超過其可回收金額時，即高出其公平值減出售成本及使用價值，則存在減值。計量公平值減出售成本時，按以公平基準就類似資產進行具有約束力的銷售交易可得數據，或可觀察所得市價減出售資產的已增加成本得出。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

4. 經營分部資料

為便於管理，貴集團按所提供之服務劃分業務單位，分為以下三個可呈報經營分部：

- (a) 物業管理及增值服務
- (b) 物業工程服務
- (c) 副食品供應服務

管理層分別監督貴集團各經營分部業績以就分配資源及評估績效作出決策。分部績效根據可呈報分部的溢利評估。

分部收益

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理及增值服務 .....	47,276	76,068	107,480	78,807	111,790
物業工程服務 .....	-	-	18,297	6,651	14,776
副食品供應服務 .....	-	-	5,269	4,235	730
	<u>47,276</u>	<u>76,068</u>	<u>131,046</u>	<u>89,693</u>	<u>127,296</u>

分部業績

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理及增值服務 .....	15,319	26,613	42,826	33,151	36,812
物業工程服務 .....	-	(270)	2,535	877	1,294
副食品供應服務 .....	-	-	97	872	(447)
除稅前溢利 .....	<u>15,319</u>	<u>26,343</u>	<u>45,458</u>	<u>34,900</u>	<u>37,659</u>

附錄一

會計師報告

分部資產

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理及增值服務 .....	49,964	121,309	172,847	156,055
物業工程服務 .....	–	10,083	18,165	27,368
副食品供應服務 .....	–	–	918	2,182
	<u>49,964</u>	<u>131,392</u>	<u>191,930</u>	<u>185,605</u>

分部負債

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理及增值服務 .....	25,301	44,111	63,540	71,779
物業工程服務 .....	–	285	6,343	4,577
副食品供應服務 .....	–	–	831	2,540
	<u>25,301</u>	<u>44,396</u>	<u>70,714</u>	<u>78,896</u>

其他分部資料

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業管理及 增值服務
	人民幣千元
添置物業、廠房及設備 .....	320
物業、廠房及設備折舊 .....	32
使用權資產折舊 .....	119
貿易應收款項減值虧損 .....	<u>142</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業管理及 增值服務	物業工程服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置物業、廠房及設備 .....	2,075	–	2,075
物業、廠房及設備折舊 .....	122	–	122
使用權資產折舊 .....	204	58	262
貿易應收款項減值撥回 .....	<u>(44)</u>	<u>–</u>	<u>(44)</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業管理及 增值服務	物業工程服務	副食品 供應服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置物業、廠房及設備 .....	567	–	–	567
物業、廠房及設備折舊 .....	544	–	–	544
使用權資產折舊 .....	204	139	84	427
貿易應收款項及合約資產減值虧損 .....	150	85	–	235
	<u>1,465</u>	<u>224</u>	<u>84</u>	<u>1,773</u>

### 截至二零一八年九月三十日止九個月(未經審核)

	物業管理及 增值服務	物業工程服務	副食品 供應服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置物業、廠房及設備 .....	294	–	–	294
物業、廠房及設備折舊 .....	537	–	–	537
使用權資產折舊 .....	153	105	55	313
貿易應收款項減值虧損 .....	12	10	–	22
	<u>996</u>	<u>115</u>	<u>55</u>	<u>1,166</u>

### 截至二零一九年九月三十日止九個月

	物業管理及 增值服務	物業工程服務	副食品 供應服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置物業、廠房及設備 .....	258	52	–	310
物業、廠房及設備折舊 .....	475	10	–	485
使用權資產折舊 .....	113	81	66	260
貿易應收款項及合約資產(減值撥回)/ 減值虧損 .....	(22)	26	11	15
	<u>824</u>	<u>169</u>	<u>77</u>	<u>1,070</u>

### 地區資料

由於 貴集團僅在中國內地營運，故並無呈列進一步經營地區分部分析。

### 有關主要客戶的資料

於往績記錄期及截至二零一八年九月三十日止九個月，概無單一客戶貢獻 貴集團收益總額10%或以上。

附錄一

會計師報告

5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

產品或服務類型	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
物業管理及增值服務 .....	47,276	76,068	107,480	78,807	111,790
物業工程服務 .....	-	-	18,297	6,651	14,776
副食品供應服務 .....	-	-	5,269	4,235	730
	<u>47,276</u>	<u>76,068</u>	<u>131,046</u>	<u>89,693</u>	<u>127,296</u>

收益確認時間	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於某個時間點				(未經審核)	
增值服務 .....	1,744	4,022	4,562	3,518	6,435
副食品供應服務 .....	-	-	5,269	4,235	730
於一段時間					
物業管理 .....	45,532	72,046	102,918	75,289	105,355
物業工程服務 .....	-	-	18,297	6,651	14,776
	<u>47,276</u>	<u>76,068</u>	<u>131,046</u>	<u>89,693</u>	<u>127,296</u>

下表載列就上一年度末結轉的合約負債所確認收益：

產品或服務類型	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
物業管理及增值服務 ..	<u>2,637</u>	<u>6,461</u>	<u>17,497</u>	<u>17,497</u>	<u>28,067</u>

履約責任

有關 貴集團履約責任的資料概述如下：

物業管理

該履約責任於一段時間達成，付款通常預先支付。就物業管理服務而言，貴集團確認的收益金額相等於開具發票的權利，而有關權利直接對應 貴集團至今向客戶作出的履約價值。貴集團已選擇實際權宜方式，不披露物業管理的餘下履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

## 附錄一

## 會計師報告

### 增值服務

該履約責任於某一時點達成，而付款通常於服務獲提供時到期應付。就增值服務而言，由於有關服務乃於較短時限內提供，故於各往績記錄期末並無未達成的履約責任。

### 物業工程服務

該履約責任於服務獲提供時於一段時間達成，付款通常自開票日期起計30天到期應付。客戶會保留若干百分比付款直至保固期結束，此乃由於合約訂明 貴集團收取末期付款的權利取決於客戶於特定的一段時間內對服務質量是否滿意。

於各往績記錄期末，分配至物業工程服務餘下履約責任（未達成或部分未達成）的交易價格如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	–	8,855	27,598	48,878
一至兩年 .....	–	–	–	6,875
	<u>–</u>	<u>8,855</u>	<u>27,598</u>	<u>55,753</u>

### 副食品供應服務

該履約責任於客戶接收貨品時達成，而付款通常於自交付起計30天內到期應付，惟新客戶例外，其款項通常須預付。於各往績記錄期末並無有關副食品供應服務的未達成履約責任。

其他收入及收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
政府補貼*	–	–	1,280	1,280	–
利息收入	107	838	619	530	263
其他收益	24	44	6	–	478
	<u>131</u>	<u>882</u>	<u>1,905</u>	<u>1,810</u>	<u>741</u>

\* 政府補貼與作為已產生開支或虧損的補償或在毋須未來有關成本的情況下對 貴集團給予即時財務支援而已收或應收的收款有關。該等政府補貼於應收有關補貼期間於損益確認。

## 6. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債的利息開支(附註17) ...	<u>34</u>	<u>56</u>	<u>68</u>	<u>51</u>	<u>50</u>

## 7. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利經扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
所提供服務成本	24,968	37,862	63,706	42,137	67,926
所供應副食品成本	-	-	5,049	3,287	779
僱員福利開支(包括董事薪酬)					
工資及薪金	7,328	13,399	16,148	12,132	14,226
以股權結算股份為基礎的 付款(附註29)	-	1,890	-	-	-
退休金計劃供款	900	1,263	1,783	1,324	1,333
物業、廠房及設備折舊(附註14)	32	122	544	537	485
使用權資產折舊(附註17)	119	262	427	313	260
研發費用	-	265	3,012	231	866
核數師薪酬	85	236	142	142	-
貿易應收款項及合約資產減值 虧損／(減值撥回)	142	(44)	235	22	15
[編纂]開支	-	-	-	-	[編纂]
	<u>24,968</u>	<u>37,862</u>	<u>63,706</u>	<u>42,137</u>	<u>67,926</u>

## 8. 董事及最高行政人員薪酬

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的董事於各往績記錄期及截至二零一八年九月三十日止九個月的薪酬如下：

貴公司於二零一九年八月十二日註冊成立。朱杰先生(「朱先生」)於二零一九年八月十二日獲委任為貴公司董事，於二零一九年九月十七日調任為貴公司執行董事。張惠琪女士(「張女士」、王金虎先生(「王先生」)及劉振強先生(「劉先生」)於二零一九年八月十二日獲委任為貴公司董事，於二零一九年九月十七日調任為貴公司非執行董事。馮志東先生(「馮先生」)及周勝先生(「周先生」)於二零一九年八月十二日獲委任為貴公司董事，於二零一九年九月十七日調任為貴公司獨立非執行董事。徐春先生(「徐先生」)於二零一九年九月九日獲委任為貴公司董事，於二零一九年九月十七日調任為貴公司獨立非執行董事。

於往績記錄期，張女士、王先生、劉先生、徐先生、馮先生及周先生並無自貴公司或貴集團現時旗下附屬公司收取任何薪酬。朱先生就擔任附屬公司董事自貴公司的附屬公司收取薪酬。於過往財務資料中錄得的朱先生薪酬載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
袍金	-	-	-	-	-
其他酬金：					
薪金、津貼及實物利益	165	184	241	181	192
以股本結算股份為基礎的付款	-	810	-	-	-
退休金計劃供款	-	12	17	11	11
	<u>165</u>	<u>1,006</u>	<u>258</u>	<u>192</u>	<u>203</u>

## 附錄一

## 會計師報告

朱先生亦為 貴公司最高行政人員，上文所披露朱先生的薪酬包括其作為最高行政人員所提供服務的酬金。

於往績記錄期及截至二零一八年九月三十日止九個月，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

### 9. 五名最高薪酬僱員

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，五名最高薪酬僱員分別包括一名、一名、一名、一名及一名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，有關餘下四名、四名、四名、四名及四名非 貴公司董事的最高薪酬僱員薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物利益 .....	625	775	1,041	731	898
以股本結算股份為基礎的付款 .....	-	810	-	-	-
退休金計劃供款 .....	23	46	48	37	54
	<u>648</u>	<u>1,631</u>	<u>1,089</u>	<u>768</u>	<u>952</u>

薪酬介乎以下範圍的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員的人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

### 10. 所得稅開支

貴集團須就 貴集團成員公司註冊成立及經營業務所在司法權區所產生或賺取的溢利按實體基準繳納所得稅。

根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規， 貴集團毋須於開曼群島及英屬處女群島繳納任何所得稅。由於 貴集團並無於香港獲得或賺取任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其相關規定，除興業諮詢於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月享有優惠企業所得稅稅率外，在中國內地經營的附屬公司須按應課稅收入25%繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期 .....	3,478	7,120	11,229	8,542	10,496
遞延(附註15) .....	355	(56)	9	62	(955)
年/期內的稅項開支總額 .....	<u>3,833</u>	<u>7,064</u>	<u>11,238</u>	<u>8,604</u>	<u>9,541</u>

## 附錄一

## 會計師報告

按 貴公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的除稅前溢利適用稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
除稅前溢利.....	15,319	26,343	45,458	34,900	37,659
按25%法定稅率計稅.....	3,830	6,586	11,365	8,725	9,415
附屬公司適用的優惠稅率.....	-	-	(14)	(131)	89
符合條件的支出而產生的					
稅收優惠.....	-	-	(125)	-	-
不可扣稅開支.....	3	478	12	10	15
未確認的稅項虧損.....	-	-	-	-	22
年／期內稅項開支總額.....	<u>3,833</u>	<u>7,064</u>	<u>11,238</u>	<u>8,604</u>	<u>9,541</u>

### 11. 股息

貴公司自其註冊成立日期以來概無派付或宣派任何股息。

綜合權益變動表所載截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月分別派付的金額人民幣17,323,000元及人民幣42,625,000元指興業物聯管理向其當時股東宣派的股息。

### 12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

基於重組及上文附註2.1所披露 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月的過往財務資料呈列基準，每股盈利資料就本報告而言並無意義，因而並無呈列相關資料。

### 13. 於附屬公司的投資

貴公司

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股權投資，按成本.....	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>352</u>

貴公司附屬公司詳情載於上文附註1。

附錄一

會計師報告

14. 物業、廠房及設備

	電子設備及		總計
	機器	其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本：</b>			
於二零一六年一月一日.....	–	344	344
添置 .....	115	205	320
出售 .....	–	(310)	(310)
於二零一六年十二月三十一日 .....	115	239	354
<b>累計折舊：</b>			
於二零一六年一月一日.....	–	284	284
折舊費用.....	3	29	32
出售 .....	–	(284)	(284)
於二零一六年十二月三十一日 .....	3	29	32
<b>賬面淨值：</b>			
於二零一六年一月一日.....	–	60	60
於二零一六年十二月三十一日 .....	112	210	322
<b>機器</b>			
		<b>電子設備及</b>	
		<b>其他</b>	
		<b>總計</b>	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本：</b>			
於二零一七年一月一日.....	115	239	354
添置 .....	19	2,056	2,075
於二零一七年十二月三十一日 .....	134	2,295	2,429
<b>累計折舊：</b>			
於二零一七年一月一日.....	3	29	32
折舊費用.....	12	110	122
於二零一七年十二月三十一日 .....	15	139	154
<b>賬面淨值：</b>			
於二零一七年一月一日.....	112	210	322
於二零一七年十二月三十一日 .....	119	2,156	2,275
<b>成本：</b>			
於二零一八年一月一日.....	134	2,295	2,429
添置 .....	–	567	567
於二零一八年十二月三十一日 .....	134	2,862	2,996
<b>累計折舊：</b>			
於二零一八年一月一日.....	15	139	154
折舊費用.....	13	531	544
於二零一八年十二月三十一日 .....	28	670	698
<b>賬面淨值：</b>			
於二零一八年一月一日.....	119	2,156	2,275
於二零一八年十二月三十一日 .....	106	2,192	2,298

	電子設備		總計
	機器	及其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本：</b>			
於二零一九年一月一日.....	134	2,862	2,996
添置.....	—	310	310
於二零一九年九月三十日.....	134	3,172	3,306
<b>累計折舊：</b>			
於二零一九年一月一日.....	28	670	698
折舊費用.....	10	475	485
於二零一九年九月三十日.....	38	1,145	1,183
<b>賬面淨值：</b>			
於二零一九年一月一日.....	106	2,192	2,298
於二零一九年九月三十日.....	96	2,027	2,123

貴集團於各往績記錄期末均無任何已抵押物業、廠房及設備。

## 15. 遞延稅項資產

遞延稅項資產於往績記錄期變動如下：

	減值虧損	稅項虧損	應計費用	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年一月一日.....	—	391	—	391
年內於損益表計入／(扣除)的遞延稅項(附註10).....	36	(391)	—	(355)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的遞延稅項資產.....	36	—	—	36
年內於損益表(扣除)／計入的遞延稅項(附註10).....	(11)	67	—	56
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日的遞延稅項資產.....	25	67	—	92
年內於損益表計入／(扣除)的遞延稅項(附註10).....	58	(67)	—	(9)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日的遞延稅項資產.....	83	—	—	83
期內於損益表計入的遞延稅項(附註10).....	4	—	951	955
於二零一九年九月三十日的遞延稅項資產.....	87	—	951	1,038

## 16. 應付關聯方款項

應付一家關聯公司款項為非貿易性質、無抵押、不計息及須按要求償還。該結餘由重組產生，之後於二零一九年十月償付。

附錄一

會計師報告

17. 使用權資產／租賃負債

以下載列 貴集團於往績記錄期的使用權資產及租賃負債的賬面值以及有關變動：

	樓宇	
	使用權資產	租賃負債
於二零一六年一月一日	-	-
添置	1,226	1,226
折舊費用	(119)	-
利息開支	-	34
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	1,107	1,260
添置	279	279
折舊費用	(262)	-
利息開支	-	56
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	1,124	1,595
添置	562	562
折舊費用	(427)	-
利息開支	-	68
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,259	2,225
添置	1,745	1,745
折舊費用	(260)	-
利息開支	-	50
於二零一九年九月三十日	<u>2,744</u>	<u>4,020</u>

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債	1,260	1,595	2,225	4,020
須於下列期限內償還：				
一年內	324	769	1,304	1,776
第二年	195	392	323	320
第三至五年(包括首尾兩年)	741	434	598	1,924
	<u>1,260</u>	<u>1,595</u>	<u>2,225</u>	<u>4,020</u>
分析為：				
流動部分	324	769	1,304	1,776
非流動部分	<u>936</u>	<u>826</u>	<u>921</u>	<u>2,244</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，租賃負債分別包括應付關聯方款項人民幣138,000元、人民幣374,000元、人民幣701,000元及人民幣974,000元。

18. 存貨

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
原材料	-	-	124	389

附錄一

會計師報告

19. 貿易應收款項

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項.....	9,800	6,117	14,054	18,060
減值.....	(142)	(98)	(248)	(250)
	<u>9,658</u>	<u>6,019</u>	<u>13,806</u>	<u>17,810</u>

貴集團為其客戶提供物業管理及增值服務的貿易條款以預先付款為主。物業工程服務及副食品供應服務的貿易條款以信用為主，而信用期一般為30天內。貴集團致力就尚未收取的應收款項維持嚴格監控，同時盡量降低信貸風險。高級管理層定期檢討逾期結餘。鑒於貴集團的貿易應收款項乃與多名不同類型的客戶有關，貴集團概無重大信貸集中風險。貴集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他信貸增強措施。貿易應收款項為免息。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，貿易應收款項分別包括應收關聯方款項人民幣8,016,000元、人民幣2,901,000元、人民幣5,955,000元及人民幣12,299,000元。

貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。

於報告期末，貿易應收款項基於發票日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	7,051	5,476	12,245	16,898
1至2年.....	2,607	543	1,029	800
2至3年.....	-	-	532	112
	<u>9,658</u>	<u>6,019</u>	<u>13,806</u>	<u>17,810</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初.....	-	142	98	248
減值虧損／(減值撥回).....	142	(44)	150	2
於年／期末.....	<u>142</u>	<u>98</u>	<u>248</u>	<u>250</u>

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式（即按產品類型、客戶類型及評級）的各個客戶群分部賬齡而釐定。計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可獲得關於過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及有據資料。

於整個往績記錄期，管理層一直監督貿易應收款項的可收回性，由於往績記錄期貿易應收款項的實際虧損率及前瞻性因素的調整並無重大變化，管理層於往績記錄期保持相同的預期信貸虧損率。倘有跡象表明信貸風險發生重大變化，管理層將於有關期間適時重新評估並修訂預期信貸虧損率。

附錄一

會計師報告

有關 貴集團採用撥備矩陣計量的貿易應收款項的信貸風險敞口資料載列如下：

於二零一六年十二月三十一日	賬齡			
	1年內	1至2年	2至3年	總計
獨立第三方預期信貸虧損率.....	2%	5%	10%	2%
應收獨立第三方總賬面值(人民幣千元).....	1,784	–	–	1,784
預期信貸虧損(人民幣千元).....	36	–	–	36
關聯方預期信貸虧損率.....	1%	2%	4%	1.3%
應收關聯方總賬面值(人民幣千元).....	5,355	2,661	–	8,016
預期信貸虧損(人民幣千元).....	53	53	–	106
預期信貸虧損總額.....	<u>89</u>	<u>53</u>	<u>–</u>	<u>142</u>

  

於二零一七年十二月三十一日	賬齡			
	1年內	1至2年	2至3年	總計
預期信貸虧損率.....	2%	5%	10%	2%
應收獨立第三方總賬面值 (人民幣千元).....	3,216	–	–	3,216
預期信貸虧損(人民幣千元).....	64	–	–	64
預期信貸虧損率.....	1%	2%	4%	1.3%
應收關聯方總賬面值(人民幣千元).....	2,347	554	–	2,901
預期信貸虧損(人民幣千元).....	23	11	–	34
預期信貸虧損總額.....	<u>87</u>	<u>11</u>	<u>–</u>	<u>98</u>

  

於二零一八年十二月三十一日	賬齡			
	1年內	1至2年	2至3年	總計
預期信貸虧損率.....	2%	5%	10%	2%
應收獨立第三方總賬面值 (人民幣千元).....	8,099	–	–	8,099
預期信貸虧損(人民幣千元).....	162	–	–	162
預期信貸虧損率.....	1%	2%	4%	1.3%
應收關聯方總賬面值(人民幣千元).....	4,351	1,050	554	5,955
預期信貸虧損(人民幣千元).....	43	21	22	86
預期信貸虧損總額.....	<u>205</u>	<u>21</u>	<u>22</u>	<u>248</u>

  

於二零一九年九月三十日	賬齡			
	1年內	1至2年	2至3年	總計
預期信貸虧損率.....	2%	5%	10%	2%
應收獨立第三方總賬面值 (人民幣千元).....	5,761	–	–	5,761
預期信貸虧損(人民幣千元).....	115	–	–	115
預期信貸虧損率.....	1%	2%	4%	1.3%
應收關聯方總賬面值(人民幣千元).....	11,366	817	116	12,299
預期信貸虧損(人民幣千元).....	114	16	5	135
預期信貸虧損總額.....	<u>229</u>	<u>16</u>	<u>5</u>	<u>250</u>

20. 合約資產

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
提供物業工程服務所產生的				
合約資產.....	-	-	8,441	9,868
減值.....	-	-	(85)	(98)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,356</u>	<u>9,770</u>

合約資產初步就物業工程服務賺取的收益進行確認，因為收取代價乃以若干里程碑或成功完成施工為前提條件。於達成里程碑或竣工且客戶驗收後，確認為合約資產的金額會重新分類至貿易應收款項。貴集團與客戶的貿易條款及信用政策乃披露於過往財務資料附註19。

於各往績記錄期末收回或結清合約資產的預期時間如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	-	-	7,938	9,282
2至3年.....	-	-	418	488
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,356</u>	<u>9,770</u>

合約資產減值的虧損撥備變動如下：

	於十二月	於九月三十日
	三十一日	二零一九年
	二零一八年	二零一九年
於年／期初.....	-	85
減值虧損.....	85	13
於年／期末.....	<u>85</u>	<u>98</u>

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。計量合約資產預期信貸虧損的撥備率乃基於貿易應收款項預期信貸虧損撥備率的計量而得出，原因為合約資產及貿易應收款項來自相同客戶群。合約資產的撥備率乃基於具有類似虧損模式（即按產品類型、客戶類型及評級）的各個客戶群分部貿易應收款項賬齡而釐定。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可獲得關於過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及有據資料。

於整個往績記錄期，管理層一直監督合約資產的可收回性，由於往績記錄期合約資產的實際虧損率及前瞻性因素的調整並無重大變化，管理層於往績記錄期保持相同的預期信貸虧損率。倘有跡象表明信貸風險發生重大變化，管理層將於有關期間適時重新評估並修訂預期信貸虧損率。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日的所有合約資產確認自提供予關聯方的物業工程服務。

## 附錄一

## 會計師報告

有關 貴集團採用撥備矩陣計量的合約資產的信貸風險敞口資料載列如下：

	於十二月	於九月三十日
	三十一日	二零一九年
	二零一八年	二零一九年
預期信貸虧損率.....	1%	1%
總賬面值.....	8,441	9,868
預期信貸虧損(人民幣千元).....	85	98

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，上述合約資產的賬面值分別包括保固金人民幣418,000元及人民幣488,000元。

保固金為無抵押及免息，指合約工程客戶所扣留的款項，其可於相關物業工程服務完成之日起兩年(即保修期)內按照有關合約訂明的條款悉數收回。於合約所載整個項目以令人滿意的方式完工後，客戶將發出完工證明。一般而言，完工證明發出後的兩年，有關項目的全部保固金將退還 貴集團。該保固金計入合約資產，直至保修期結束，原因為 貴集團收取該最後付款的權利以保修期的完結為條件。 貴集團對有缺陷的工程或使用的材料可能引起的補救工程負責，費用由 貴集團自行承擔。保修期是保證進行的建築服務符合約定的規格及該保證不可單獨購買。 貴集團將該等合約資產分類為流動資產，原因是 貴集團預期於其正常經營週期內將其變現。保固金並不包含任何為獲取融資利益的重大融資成分。

保固金將於各往績記錄期末按如下方式結算：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年後.....	-	-	418	488

### 21. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項.....	-	-	4	2
資本化[編纂]開支.....	-	-	-	[編纂]
按金.....	12	403	608	379
其他應收款項.....	496	1,953	3,174	1,124
應收關聯方款項.....	6,890	-	-	-
可收回增值稅.....	-	-	821	814
	7,398	2,356	4,607	5,164

應收關聯方款項為非貿易性質、不計息及須按要求償還。

計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產賬面值與其公平值相若。上述資產既無逾期亦無減值。於各往績記錄期末，按金及其他應收款項歸類於第1階段及並無計提減值撥備。計入上述結餘的金融資產與並無近期違約記錄的應收款項有關。

附錄一

會計師報告

22. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘 .....	31,443	119,526	161,397	46,567
定期存款 .....	-	-	-	100,000
現金及現金等價物 .....	<u>31,443</u>	<u>119,526</u>	<u>161,397</u>	<u>146,567</u>
計值為：				
人民幣 .....	<u>31,443</u>	<u>119,526</u>	<u>161,397</u>	<u>146,567</u>

人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款按基於銀行存款日利率計算的浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存置於近期並無違約記錄且信譽可靠的銀行，故預計不會產生預期信貸虧損。

現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

23. 貿易應付款項

於各往績記錄期末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3個月內 .....	<u>2,463</u>	<u>3,751</u>	<u>11,434</u>	<u>6,728</u>

貿易應付款項不計息且一般於三個月內結清。貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

24. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付工資 .....	2,514	2,865	4,299	5,987
應付稅項(所得稅除外) .....	1,626	1,898	2,611	1,318
應付關聯方款項 .....	441	2,469	6,869	12,144
按金 .....	1,943	5,655	4,184	6,873
[編纂]開支 .....	-	-	-	[編纂]
其他應付款項 .....	<u>2,843</u>	<u>3,921</u>	<u>6,808</u>	<u>11,263</u>
	<u>9,367</u>	<u>16,808</u>	<u>24,771</u>	<u>43,387</u>

應付關聯方款項為非貿易性質、不計息及須按要求償還。

計入其他應付款項及應計費用的金融負債的賬面值與其公平值相若。

## 25. 合約負債

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理及增值服務預收款項.....	6,461	17,497	28,067	20,432

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，計入合約負債的關聯方預收款項分別為人民幣29,000元及人民幣153,000元。合約負債於往績記錄期增加主要由於 貴集團在管物業數目持續增加所致。

## 26. 撥備

	保證型保修
	人民幣千元
於二零一九年一月一日	-
期內產生.....	55
於二零一九年九月三十日.....	55
分析為：	
即期.....	22
非即期.....	33

上述撥備乃根據管理層的估計，就截至二零一九年九月三十日止九個月提供的服務的預期保修申索確認。預期該等成本將於未來一至兩年內產生。用於計算保修撥備的假設乃基於當前銷售水平及當前可獲得的有關維修（基於提供服務的保修期）的資料。

## 27. 股本

貴公司於二零一九年八月十二日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。同日，一股繳足認購人股份獲配發及發行予一名身為獨立第三方的初始認購人，而上述股份隨後被轉讓予榮珀發展有限公司（「榮珀發展」，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司）。上述事項完成後， 貴公司由榮珀發展全資擁有。

## 28. 儲備

貴集團的資本及儲備金額以及其於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月的變動於綜合權益變動表呈列。

### (i) 合併儲備

貴集團的合併儲備指對重組前 貴集團當時母公司的註冊資本出資。於往績記錄期的增加指當時的母公司權益持有人注入額外實繳資本。

### (ii) 資本儲備

貴集團的資本儲備指：(a)當時母公司權益持有人支付的代價與註冊資本之間的差額，及(b)當時的母公司的保留溢利資本化及法定盈餘儲備。

### (iii) 法定盈餘儲備

根據《中華人民共和國公司法》及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，該等實體須按稅後溢利淨額的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備餘額達到其註冊資本50%為止。受

相關中國法規及實體組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於 貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

## 29. 以股份為基礎的付款

於二零一七年二月，興業物聯管理將其註冊資本由人民幣10,010,000元增至人民幣55,000,000元，由河南正商企業發展集團有限責任公司（「正商發展」，增資前興業物聯管理的100%控股股東）、河南海豐企業管理諮詢中心（有限合夥）、河南謙之毅企業管理諮詢中心（有限合夥）及河南卓能企業管理諮詢中心（有限合夥）（統稱「三位新投資者」）分別額外出資人民幣31,490,000元、人民幣4,300,000元、人民幣4,700,000元及人民幣4,500,000元，乃於二零一七年二月以現金付清。緊隨增資後，興業物聯管理的75.45%股本由正商發展擁有，其餘24.55%由三位新投資者擁有。

三位新投資者的若干股東為 貴集團僱員。作為對此等僱員的獎勵，三位新投資者的現金投資低於獨立第三方估值師評估的相關股權的公平值。根據國際財務報告準則第2號以股份為基礎的付款，此等交易入賬為以股權結算以股份為基礎的付款。並無投資相關歸屬條件，以股份為基礎的付款開支人民幣1,890,000元於二零一七年產生時自綜合損益表扣除。

## 30. 或然負債

於各往績記錄期末， 貴集團並無重大或然負債。

## 31. 關聯方交易

- (a) 除本過往財務資料其他部分所詳述的交易外，於往績記錄期及截至二零一八年九月三十日止九個月， 貴集團與關聯方有以下交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售服務或產品：					
向關聯方提供物業管理及					
增值服務.....	6,864	10,046	17,176	9,935	19,762
向關聯方提供物業工程服務....	–	–	18,297	6,651	14,776
向關聯方出售副食品 .....	–	–	5,215	3,172	36
	<u>6,864</u>	<u>10,046</u>	<u>40,688</u>	<u>19,758</u>	<u>34,574</u>
對關聯方產生的租金費用.....	<u>138</u>	<u>236</u>	<u>327</u>	<u>220</u>	<u>273</u>

## (b) 與關聯方的未清償結餘

貴集團與關聯方的貿易應收款項、合約資產、其他應收款項、其他應付款項、合約負債及租賃負債及款項的未清償結餘詳情分別於過往財務資料附註19、20、21、23、25、17及16披露。就屬非貿易性質的應收／付關聯方款項而言，董事確認，結餘將於 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司[編纂]前結清。

(c) 貴集團主要管理人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
短期僱員福利.....	165	184	241	181	192
以股權結算以股份為基礎的付款..	-	810	-	-	-
離職後福利.....	-	12	17	11	11
	<u>165</u>	<u>1,006</u>	<u>258</u>	<u>192</u>	<u>203</u>

董事酬金的進一步詳情載於過往財務資料附註8。

32. 按類別劃分的金融工具

於各往績記錄期末，各金融工具類別的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<u>按攤銷成本列賬的金融資產</u>				
貿易應收款項.....	9,658	6,019	13,806	17,810
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產.....	7,398	2,356	3,782	1,503
現金及現金等價物.....	31,443	119,526	161,397	146,567
	<u>48,499</u>	<u>127,901</u>	<u>178,985</u>	<u>165,880</u>
<u>按攤銷成本列賬的金融負債</u>				
貿易應付款項.....	2,463	3,751	11,434	6,728
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債.....	5,227	12,045	17,861	36,082
租賃負債.....	1,260	1,595	2,225	4,020
	<u>8,950</u>	<u>17,391</u>	<u>31,520</u>	<u>46,830</u>

上述金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

33. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括現金及現金等價物、貿易應收款項及其他應收款項。該等金融工具的主要目的是為貴集團的營運籌資。貴集團已具有多項直接自其營運產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項。

貴集團的金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事就管理各項風險審閱及同意的政策概述如下。

信貸風險

貴集團僅與認可及信譽良好的第三方及相關方進行買賣。貴集團的政策為所有有意按信貸條款進行買賣的客戶，須接受信貸審核程序。此外，應收款項結餘持續受監管，而貴集團承受壞賬的風險並不重大。

附錄一

會計師報告

最高風險及年末／期末階段

下表顯示根據貴集團信貸政策確定的信貸質素及最高風險，其主要以逾期資料為基礎（除非其他資料無須付出過度成本或努力即可獲得，則作別論），以及年末階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總額。

二零一六年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項.....	-	-	-	9,800	9,800
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
－正常* .....	7,398	-	-	-	7,398
現金及現金等價物					
－尚未逾期.....	31,443	-	-	-	31,443
	<u>38,841</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,800</u>	<u>48,641</u>

二零一七年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項.....	-	-	-	6,117	6,117
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
－正常* .....	2,356	-	-	-	2,356
現金及現金等價物					
－尚未逾期.....	119,526	-	-	-	119,526
	<u>121,882</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,117</u>	<u>127,999</u>

二零一八年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項.....	-	-	-	14,054	14,054
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
－正常* .....	3,782	-	-	-	3,782
合約資產.....	-	-	-	8,441	8,441
現金及現金等價物					
－尚未逾期.....	161,397	-	-	-	161,397
	<u>165,179</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,495</u>	<u>187,674</u>

附錄一

會計師報告

二零一九年九月三十日

	12個月預期				
	信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
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	
貿易應收款項.....	-	-	-	18,060	18,060
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常* .....	1,503	-	-	-	1,503
合約資產.....	-	-	-	9,868	9,868
現金及現金等價物					
— 尚未逾期.....	146,567	-	-	-	146,567
	<u>148,070</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,928</u>	<u>175,998</u>

\* 倘計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並無逾期且概無資料顯示此等金融資產的信貸風險自初始確認以來大幅增加，則此等金融資產的信貸質素被視為「正常」。否則，此等金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

流動資金風險

於各往續記錄期末，貴集團金融負債基於合約未貼現付款的到期情況如下：

於二零一六年十二月三十一日

	按要求	少於1年	1至5年	超過5年	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
貿易應付款項.....	2,463	-	-	-	2,463
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債.....	5,227	-	-	-	5,227
租賃負債.....	-	374	1,043	-	1,417
	<u>7,690</u>	<u>374</u>	<u>1,043</u>	<u>-</u>	<u>9,107</u>

於二零一七年十二月三十一日

	按要求	少於1年	1至5年	超過5年	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
貿易應付款項.....	3,751	-	-	-	3,751
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債.....	12,045	-	-	-	12,045
租賃負債.....	-	818	893	-	1,711
	<u>15,796</u>	<u>818</u>	<u>893</u>	<u>-</u>	<u>17,507</u>

附錄一

會計師報告

於二零一八年十二月三十一日

	按要求	少於1年	1至5年	超過5年	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
貿易應付款項.....	11,434	-	-	-	11,434
計入其他應付款項及應計費用的					
金融負債.....	17,861	-	-	-	17,861
租賃負債.....	-	1,355	986	-	2,341
	<u>29,295</u>	<u>1,355</u>	<u>986</u>	<u>-</u>	<u>31,636</u>

於二零一九年九月三十日

	按要求	少於1年	1至5年	超過5年	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
貿易應付款項.....	6,728	-	-	-	6,728
計入其他應付款項及應計費用的					
金融負債.....	36,082	-	-	-	36,082
租賃負債.....	-	1,585	1,687	1,542	4,814
	<u>42,810</u>	<u>1,585</u>	<u>1,687</u>	<u>1,542</u>	<u>47,624</u>

資本管理

貴集團資本管理的首要目標為確保 貴集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，爭取最大的股東價值。

貴集團根據經濟情況的變動及相關資產的風險特質，管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構， 貴集團可能調整向股東派發的股息、向股東退還資本或發行新股份。於往績記錄期並無更改管理資本的目標、政策或程序。

貴集團以資產負債比率（即計息銀行及其他借款除以權益總額）監察其資本。

於各往績記錄期末，並無計息銀行及其他借款。就此，於各往績記錄期末並無呈列任何資產負債比率。

34. 往績記錄期後事項

於二零一九年十月，榮珀發展（重組後 貴公司的控股股東）向 貴公司提供資金約12.7百萬美元（相當於人民幣89.8百萬元），用於償付重組產生的流動賬款。該筆資金透過向榮珀發展配發及發行9,999股股份撥充資本。

35. 結算日後財務報表

貴集團或其任何附屬公司並無就二零一九年九月三十日後任何期間編製任何經審核財務報表。