

以下第I-1至I-2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)發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。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「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求編製，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致建業新生活有限公司列位董事及法國巴黎證券(亞洲)有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

我們謹此就建業新生活有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-3至I-77頁)，此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合資產負債表、於2018年及2019年12月31日的 貴公司資產負債表以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度(「往績記錄期間」)各年的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-3至I-77頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，其編製乃為收錄於 貴公司於2020年5月5日就 貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行股份首次上市而刊發的招股章程(「招股章程」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」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歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註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2018年及2019年12月31日的財務狀況和 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據《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

在編製歷史財務資料時，未對第1-3頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們參考歷史財務資料附註30，當中說明建業新生活有限公司並無就往績記錄期間支付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期起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

2020年5月5日

I 貴集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

歷史財務資料乃依據 貴集團於往績記錄期間的財務報表(「相關財務報表」)編製，相關報表已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》進行審核。

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

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務				
收入	5	460,532	693,988	1,754,402
銷售成本	9	(355,268)	(533,306)	(1,178,118)
毛利		105,264	160,682	576,284
銷售及營銷開支	9	(5,172)	(11,748)	(46,494)
行政開支	9	(63,681)	(86,360)	(230,311)
金融資產減值虧損淨額	3.1.2	(574)	(1,539)	(182)
其他收入	6	56,809	49,405	20,463
其他收益淨額	7	8,055	4,730	4,096
經營利潤		100,701	115,170	323,856
融資收入		202	223	933
融資成本		(49,312)	(43,020)	(17,219)
融資成本淨額	8	(49,110)	(42,797)	(16,286)
使用權益法入賬的應佔聯營公司 淨利潤／(虧損)	11	1,310	(506)	(29)
未計所得稅前利潤		52,901	71,867	307,541
所得稅開支	12	(13,775)	(19,897)	(74,702)
來自持續經營業務的利潤		39,126	51,970	232,839
來自已終止經營業務的虧損	13	(42,602)	(69,737)	(5,054)
年內利潤／(虧損)		(3,476)	(17,767)	227,785
以下各方應佔利潤／(虧損)：				
— 貴公司擁有人		23,411	19,471	233,954
— 非控股權益		(26,887)	(37,238)	(6,169)
		(3,476)	(17,767)	227,785

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤／(虧損)		(3,476)	(17,767)	227,785
年內其他全面收益(扣除稅項)		—	—	—
年內全面收益／(虧損)總額		(3,476)	(17,767)	227,785
以下各方應佔年內全面收益／ (虧損)總額：				
— 貴公司擁有人		23,411	19,471	233,954
— 非控股權益		(26,887)	(37,238)	(6,169)
		(3,476)	(17,767)	227,785
貴公司擁有人應佔年內全面收益／ (虧損)總額來自：				
— 持續經營業務		39,126	51,293	232,132
— 已終止經營業務		(15,715)	(31,822)	1,822
		23,411	19,471	233,954
貴公司擁有人應佔來自持續經營業務 利潤的每股盈利(以每股人民幣元列示)				
— 基本及稀釋	14	1.03	1.35	6.07
貴公司擁有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元列示)				
— 基本及稀釋	14	0.62	0.51	6.12

附註：以上呈列之每股盈利並未計及根據於2020年4月29日通過的股東書面決議案的建議資本化發行，原因是於本招股章程日期或之前，建議資本化發行並未生效。

綜合資產負債表

	附註	截至12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
於聯營公司的投資	11	2,943	2,437	971
物業、廠房及設備	15	16,914	21,101	18,082
無形資產	16	9,227	8,333	72,950
投資物業	17	240,927	214,444	—
其他應收款項及預付款項	20	649	27,237	2,292
遞延所得稅資產	29	6,848	9,742	6,962
		<u>277,508</u>	<u>283,294</u>	<u>101,257</u>
流動資產				
存貨		—	—	5,179
合約資產	5	—	—	3,084
貿易及其他應收款項以及 預付款項	20	894,887	870,779	767,287
以公允價值計量並計入 損益的金融資產	19	45,207	35,101	1,530
受限制現金	22	404	408	312
現金及現金等價物	21	121,814	134,260	584,795
		<u>1,062,312</u>	<u>1,040,548</u>	<u>1,362,187</u>
資產總值		<u>1,339,820</u>	<u>1,323,842</u>	<u>1,463,444</u>
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
股本	23	—	—	3
其他儲備	24	95,000	82,840	123,297
保留盈利		14,360	33,831	246,142
		<u>109,360</u>	<u>116,671</u>	<u>369,442</u>
非控股權益		<u>(9,776)</u>	<u>(19,356)</u>	<u>12,207</u>
權益總額		<u>99,584</u>	<u>97,315</u>	<u>381,649</u>
負債				
非流動負債				
借款	28	604,500	430,000	—
租賃負債	26	162,597	136,772	1,256
合約負債	5	20,857	33,814	59,155
遞延所得稅負債	29	—	—	3,717
		<u>787,954</u>	<u>600,586</u>	<u>64,128</u>
流動負債				
借款	28	5,430	6,426	—
租賃負債	26	56,409	66,383	1,886
貿易及其他應付款項	27	256,618	353,191	654,265
合約負債	5	110,216	167,481	310,852
即期所得稅負債		23,609	32,460	50,664
		<u>452,282</u>	<u>625,941</u>	<u>1,017,667</u>
負債總額		<u>1,240,236</u>	<u>1,226,527</u>	<u>1,081,795</u>
權益及負債總額		<u>1,339,820</u>	<u>1,323,842</u>	<u>1,463,444</u>

資產負債表 — 貴公司

	附註	截至12月31日	
		2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資	36	100,000	109,381
流動資產			
預付款項	20	730	10,767
現金及現金等價物	21	—	6,941
資產總值		100,730	127,089
權益			
貴公司擁有人應佔權益			
股本	23	—	3
其他儲備	24	100,000	118,814
保留盈利		—	410
權益總額		100,000	119,227
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項		730	7,862
負債總額		730	7,862
權益及負債總額		100,730	127,089

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔					權益總額 人民幣千元
	股本	其他儲備	(累計 虧損)/ 保留盈利	合計	非控股權益	
	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2017年1月1日的結餘	—	95,000	(9,051)	85,949	17,111	103,060
全面收益						
年內利潤/(虧損)	—	—	23,411	23,411	(26,887)	(3,476)
於2017年12月31日的結餘	—	95,000	14,360	109,360	(9,776)	99,584
於2018年1月1日的結餘	—	95,000	14,360	109,360	(9,776)	99,584
全面收益						
年內利潤/(虧損)	—	—	19,471	19,471	(37,238)	(17,767)
與擁有人的交易：						
— 貴公司股東注資(附註24(a))	—	100,000	—	100,000	—	100,000
— 視作向 貴集團當時股東作出的 分派(附註24(a))	—	(100,000)	—	(100,000)	—	(100,000)
— 非控股權益注資	—	—	—	—	15,498	15,498
— 與非控股權益的交易(附註24(b))	—	(12,160)	—	(12,160)	12,160	—
於2018年12月31日的結餘	—	82,840	33,831	116,671	(19,356)	97,315
於2019年1月1日的結餘	—	82,840	33,831	116,671	(19,356)	97,315
全面收益						
年內利潤/(虧損)	—	—	233,954	233,954	(6,169)	227,785
與擁有人的交易：						
— 貴公司股東注資(附註23)	3	9,432	—	9,435	—	9,435
— 出售附屬公司(附註13)	—	—	—	—	26,053	26,053
— 購股權計劃—僱員服務價值	—	9,382	—	9,382	—	9,382
— 收購附屬公司(附註32)	—	—	—	—	4,231	4,231
— 非控股權益注資	—	—	—	—	7,448	7,448
— 法定儲備撥備	—	21,643	(21,643)	—	—	—
於2019年12月31日的結餘	3	123,297	246,142	369,442	12,207	381,649

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量				
持續經營業務				
經營所得現金	31	66,250	107,814	316,137
已付所得稅		(231)	(13,940)	(50,882)
		66,019	93,874	265,255
已終止經營業務		17,830	39,588	15,444
經營活動所得現金淨額		83,849	133,462	280,699
投資活動所得現金流量				
持續經營業務				
購買物業、廠房及設備		(3,142)	(4,401)	(14,146)
購買無形資產		(848)	(515)	(568)
出售物業、廠房及設備的所得款項		20	1	7
其他實體還款		224,576	82,949	564,000
已收利息		14,417	90,056	54,937
收購附屬公司所付款項淨額	32	—	(24,800)	(12,932)
收購以公允價值計量並計入損益的 金融資產	19	(586,839)	(78,554)	(278,430)
出售以公允價值計量並計入損益的 金融資產的所得款項	19	614,649	95,095	309,008
向聯營公司注資	11	(1,500)	—	(1,000)
		261,333	159,831	620,876
已終止經營業務		(35,174)	(22,324)	23,056
投資活動所得現金淨額		226,159	137,507	643,932
融資活動所得現金流量				
貴公司股東注資	24	—	100,000	9,435
向貴集團當時股東作出的分派	24	—	(100,000)	—
非控股權益注資		—	498	7,448
償還借款		(198,425)	(173,504)	(436,426)
胡先生控制的實體的現金墊款		9,159	17,985	21,444
其他實體的現金墊款		—	—	5,781
向胡先生控制的實體還款		(32,584)	(12,348)	(8,866)
向其他實體還款		—	—	(4,300)
已付利息		(43,236)	(49,710)	(32,391)
租賃付款的主要組成部分		(446)	(1,581)	(4,647)
已付上市開支		—	(973)	(7,952)
		(265,532)	(219,633)	(450,474)
已終止經營業務		(22,207)	(38,890)	(23,813)
融資活動所用現金淨額		(287,739)	(258,523)	(474,287)
現金及現金等價物增加淨額		22,269	12,446	450,344
年初現金及現金等價物		99,545	121,814	134,260
現金及現金等價物的匯兌收益		—	—	191
年末現金及現金等價物		121,814	134,260	584,795

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

貴公司於2018年10月16日根據開曼群島法例第22章《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。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(統稱「貴集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事(i)提供物業管理服務及相關增值服務；(ii)提供生活服務；及(iii)提供商業資產管理及諮詢服務(「上市業務」)。貴公司的最終控股公司為創怡有限公司(「創怡」，一家根據英屬維爾京群島法例註冊成立的公司)。貴集團的最終控股股東為胡葆森先生(「胡先生」或「控股股東」)。

1.2 重組

於2017年12月19日，胡先生以人民幣100,000,000元的對價自獨立第三方收購河南建業新生活服務有限公司的100%股權(「該收購」)，並成為河南建業新生活服務有限公司及其附屬公司(統稱為「河南建業新生活集團」)的最終控股股東。

於下文所述重組(「重組」)前，上市業務由河南建業新生活集團開展，自該收購起該集團由胡先生控制。

於籌備 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次公開發售及上市(「上市」)時，貴集團已進行重組以將 貴公司設立為上市業務的控股公司。重組詳情載列如下：

- (a) 於2018年10月16日，貴公司於開曼群島註冊成立，法定普通股為38,000,000股，每股面值為0.01港元。於註冊成立後，向獨立第三方發行了一股股份。於同日，該股份被轉讓予創怡，剩餘37,999,999股股份配發予創怡(由胡先生控制)。
- (b) 於2018年10月26日，天悅有限公司(「天悅」)於英屬維爾京群島註冊成立。於註冊成立後，配發予 貴公司一股普通股。
- (c) 於2018年11月2日，建業新生活(香港)有限公司(「建業新生活(香港)」)於香港註冊成立。於註冊成立後，其10,000股股份全部獲配發予天悅。
- (d) 於2018年11月20日，河南建業新生活服務有限公司的100%股權以人民幣100百萬元的對價被轉讓予建業新生活(香港)。自此，河南建業新生活服務有限公司成為 貴公司的全資附屬公司。

於重組完成後，貴公司成為從事上市業務公司的控股公司。

1.3 呈列基準

於緊接重組前及緊隨重組後，上市業務通過河南建業新生活集團開展。根據重組，通過河南建業新生活集團持有的上市業務轉讓予建業新生活(香港)(貴公司的一家間接全資附屬公司)並由其持有。於重組前，貴公司並不涉及任何其他業務，且並不符合業務的定義。上文附註1.2中所述的步驟僅是對河南建業新生活集團的重組，且並未改變通過河南建業新生活集團開展的上市業務的業務本質及管理。

因此，因重組產生的貴集團被視為河南建業新生活集團旗下上市業務的延續，就本報告而言，歷史財務資料乃作為河南建業新生活集團綜合財務報表的延續而編製及呈列，且貴集團的資產及負債乃根據河南建業新生活服務有限公司於所呈列所有期間綜合財務報表項下上市業務的賬面值進行確認及計量。

2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。《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「客戶合約收入」於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，《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，且允許提前採用。貴集團於整個往績記錄期間一直貫徹應用《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

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》編製。歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製，並就以公允價值計量並計入損益的金融資產的重估而作出修訂。

香港會計師公會已發佈以下尚未生效且 貴集團亦未在往績記錄期間提前採用的新準則及現有準則的修訂本：

		於以下日期或 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
2018年財務報告概念框架	經修訂的財務報告概念框架	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
《香港會計準則》第39號、 《香港財務報告準則》第7號及 《香港財務報告準則》第9號	套期會計(修訂本)	2020年1月1日
《香港財務報告準則》第17號	保險合約	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 貴集團的初步評估，預計其生效後不會對 貴集團的財務報表造成重大影響。

2.2 綜合原則及權益會計處理

(a) 附屬公司

附屬公司指 貴集團對其擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。倘 貴集團就其參與實體業務所得可變回報承擔風險或擁有權利並能通過對該實體的權力影響該等回報，則 貴集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至 貴集團之日起全面合併。自控制權終止之日起停止合併。

會計收購法用於列賬 貴集團的業務合併(參考附註2.3)。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出更改，以確保與 貴集團所採納政策一致。

附屬公司業績及股本的非控股權益分別於綜合損益表、全面收益表、權益變動表及資產負債表中單獨列示。

(b) 聯營公司

聯營公司為 貴集團對其有重大影響但並無控制權或共同控制權的所有實體。這通常指 貴集團持有20%至50%投票權的情況。於聯營公司的投資於成本初步確認後以權益會計法(見下文附註2.2(c))列賬。

(c) 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後予以調整以於損益中確認。貴集團應佔被投資方收購後利潤或虧損，以及於其他全面收益中確認。貴集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司及合資企業的股息確認為有關投資賬面值的減少。

倘貴集團應佔權益列賬投資的虧損等於或超過其於實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，則貴集團不會確認進一步虧損，除非其已代表其他實體承擔責任或作出付款。

貴集團與其聯營公司及合資企業之間交易產生的未變現收益按貴集團於該等實體的權益予以對銷。除非該交易有已轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦予以對銷。權益列賬被投資方的會計政策已在需要時作出更改，以確保與貴集團所採納的政策一致。

權益列賬投資的賬面值根據附註2.10所述政策進行減值測試。

(d) 不導致控制權變動的附屬公司所有權權益變動

貴集團將不導致失去控制權的非控股權益的交易視為與貴集團股權擁有人的股權交易。所有權權益的變動導致控股權益與非控股權益的賬面值之間作出調整，以反映其於附屬公司的相關權益。對非控股權益作出調整的金額與已支付或收取的任何對價之間的任何差額於貴集團擁有人應佔權益內的單獨儲備中確認。

2.3 業務合併

除重組外，採用會計收購法將所有業務合併入賬，無論是否已收購權益工具或其他資產。就收購附屬公司轉讓的對價包括：

- 所轉讓資產的公允價值；
- 對被收購業務的前擁有人產生的負債；
- 貴集團發行的股權；
- 因或然對價安排產生的任何資產或負債的公允價值；及
- 於附屬公司任何先前存在的股權的公允價值。

於業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，初步按其於收購日期的公允價值計量(除少數例外情況外)。貴集團根據逐項收購基準，按公允價值或非控股權益佔被收購實體可識別資產淨值的比例，確認被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列作開支。

下列各項

- 已轉讓的對價；
- 被收購實體任何非控股權益金額；及
- 於被收購實體的任何先前股本權益於收購日期的公允價值，

超出已收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等金額低於所收購業務可識別資產淨值的公允價值，則該差額直接於損益中確認為議價收購。

倘遞延結算現金對價任何部分，則未來應付金額貼現至其於交易日期的現值。所用貼現率為實體的增量借款利率，即按可比較條款及條件從獨立融資人獲得類似借款所依據的利率。或有對價分類為股權或金融負債。分類為金融負債的金額隨後按公允價值重新計量，公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股權於收購日期的賬面值按收購日期的公允價值重新計量。該重新計量產生的任何收益或虧損於損益中確認。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該投資於獨立財務報表內的賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等投資股息時須對該等於附屬公司的投資進行減值測試。

2.5 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者所作的內部呈報一致。主要經營決策者負責營運分部的資源分配及表現評估，已獲認定為作出策略性決定的執行董事。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目使用實體運營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以 貴公司的功能及呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易使用於交易日期現行的匯率或重新計量項目的估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益及虧損，以及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損通常於損益中確認。

與借款相關的外匯收益及虧損於合併全面收益表內的融資成本項下呈列。所有其他外匯收益及虧損於合併全面收益表內的其他收益淨額項下按淨額基準呈列。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的支出。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入貴集團及能可靠地計量項目成本的情況下，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立的資產(如適當)。作為獨立資產入賬的任何組成部分的賬面值在更換時終止確認。所有其他維修及保養於其產生的報告期內計入損益。

折舊於以下估計可使用年期內以直線法計算，以分配其成本(扣除其剩餘價值)：

— 車輛	5年
— 設備及傢俬	3-5年
— 機器及其他	5年

於各報告期末審查資產的剩餘價值及可使用年期，並會作出調整(如適用)。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則立即將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

相關出售的收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並列入損益。

2.8 無形資產

(a) 商譽

商譽按附註2.3所述計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不進行攤銷，但每年要進行減值測試，倘有事件或情況變化表明商譽或會減值，則會進行更頻繁的減值測試，並以成本減累計減值虧損列賬。出售實體的損益包括與所出售實體有關的商譽的賬面值。

商譽為減值測試目的分配予現金產生單位。該分配乃就預計將受益於產生商譽的業

務合併的現金產生單位或現金產生單位組別作出。有關單位或單位組別按最低水平確定，在此水平，商譽乃為內部管理目的監控。

(b) 平台及技術訣竅

在業務合併中獲得的平台及技術訣竅於收購日期按公允價值確認。合約技術具有有限可使用年期，並以成本減累計攤銷列賬。考慮到平台及技術訣竅在性質上屬信息技術並須進行科技創新、技術創新及技術改進，同時根據物業管理行業的科技進步情況、貴集團管理其居民的經驗以及貴集團在物業管理行業的經驗及對該行業的預測，董事將有關可使用年期釐定為十年。攤銷在技術的十年預計使用年期內以直線法計算。

(c) 積壓訂單及客戶關係

在業務合併中獲得的積壓訂單及客戶關係於收購日期按公允價值確認。積壓訂單及客戶關係具有有限可使用年期，並以成本減累計攤銷列賬。董事根據未履行合約的期限釐定積壓訂單的可使用年期，根據各現有合約及其合約屆滿日期、歷史終止趨勢或續約率、在物業管理行業的經驗，並參考同行所採用的客戶關係可使用年期來釐定客戶關係的可使用年期。攤銷在三至十年預計使用年期內以直線法計算。

(d) 其他無形資產

其他無形資產主要包括計算機軟件。其最初按購買及使用產生的成本確認及計量。其他無形資產於其估計可使用年期(通常為三至五年)內以直線法攤銷，反映了無形資產未來經濟效益預計將被消耗的模式。

2.9 投資物業

投資物業指根據租賃持有的商業物業，乃為獲得租金收益而持有，未被貴集團佔用。貴集團按成本(包括相關交易成本及(如適用)借貸成本)計量其投資物業。折舊以直線法計算，以於其租期(通常為三至八年)內分配成本。

2.10 非金融資產減值

具有無限可使用年期的商譽不進行攤銷，但每年要進行減值測試，倘有事件或情況變化表明商譽或會減值，則會進行更頻繁的減值測試。當事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時，應對其他資產進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入(在很大程度上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入)的最低水平歸類。非金融資產(商譽除外)如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回的可能性。

2.11 已終止經營業務

已終止經營業務為已出售或分類為持作出售且代表一個獨立的主要業務範圍或經營地區的實體的組成部分，為出售該業務範圍或經營地區的單獨協調計劃的一部分，或為一家僅為轉售而收購的附屬公司。已終止經營業務的業績於綜合全面收益表中單獨呈列。

2.12 投資及其他金融資產

(a) 分類

貴集團將其金融資產分為下列計量類別：

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

分類視實體管理金融資產及現金流量合約條款的業務模式而定。

對於按公允價值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。對於債務工具投資，將取決於所持投資的業務模式。對於權益工具投資，將取決於貴集團於初步確認時是否已不可撤銷地選擇以公允價值計量並計入其他全面收益的方式將股本投資列賬。

當且僅當貴集團管理有關資產的業務模式發生變動時，貴集團方對債務投資進行重新分類。

(b) 確認及終止確認

須於按市場規則或慣例所定的時限內交付資產的金融資產買賣(常規買賣)乃於交易日(即貴集團承諾購買或出售資產之日期)確認。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，且貴集團已將所有權的絕大部分風險及報酬轉讓時，金融資產即終止確認。

(c) 計量

於初步確認時，貴集團按公允價值加(如為並非以公允價值計量並計入損益的金融資產)收購該金融資產直接應佔的交易成本對金融資產進行計量。以公允價值計量並計入損益的金融資產的交易成本於損益中列為開支。

權益工具

貴集團後續按公允價值計量所有股本投資。倘貴集團管理層選擇於其他全面收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則終止確認投資後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當貴集團確立收取股息款項的權利時，該等投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值變動於綜合全面收益表內的其他收益淨額(如適用)中確認。以公允價值計量並計入其他全面收益的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)並無與其他公允價值變動分開呈報。

(d) 抵銷金融工具

當貴集團目前有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產及負債可互相抵銷，並於綜合資產負債表中報告其淨額。貴集團亦訂立未滿足抵銷標準但仍可於若干情況下抵銷相關金額的安排，例如破產或終止合約。

2.13 金融資產減值

貴集團對其按攤銷成本列賬的債務工具及以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產相關的預期信貸虧損作出前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。附註3.1.2詳述貴集團如何確定信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為於金融資產的預計使用年期內信貸虧損的概率加權估計(即所有現金不足金額的現值)。

貴集團應用《香港財務報告準則》第9號允許的簡易方法評估貿易應收款項，《香港財務報告準則》第9號規定於初始確認資產時確認整個存續期預期虧損。撥備矩陣乃根據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項於預計使用年期的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，更新歷史觀察違約率並分析前瞻性估計的變動情況。

來自第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認起是否大幅增加。倘應收款項的信貸風險自初步確認後大幅增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

2.14 存貨

存貨按成本及可變現淨值二者中的較低者入賬。購買存貨成本於扣除回扣及折現後釐定。可變現淨值乃在日常業務過程中的估計售價扣除完成產品估計成本及進行銷售所需之估計成本。

2.15 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售商品或提供服務應收客戶的款項。倘貿易及

其他應收款項預計將於一年或以內(或如果時間較長,則於正常的業務運營週期內)收回,則將其歸類為流動資產。否則,呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件之對價金額確認,除非其包含重大融資組成部分,此情況下則按公允價值確認。貴集團持有貿易應收款項之目的為收取合約現金流量,因此其後按實際利率法以攤銷成本計量。請參閱附註20了解關於貴集團貿易應收款項的其他會計資料,及參閱附註3.1.2了解關於貴集團減值政策的說明。

2.16 現金及現金等價物

就於現金流量表中的呈列而言,現金及現金等價物包括手頭現金及存放金融機構的活期存款。

2.17 股本

普通股歸類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

2.18 貿易及其他應付款項

該等款項為於財政年度末之前向貴集團提供的商品及服務相關的未償還負債。貿易及其他應付款項呈列為流動負債,除非付款並非於報告期後12個月內到期。貿易及其他應付款項初步按公允價值確認,其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.19 借款

借款初步按公允價值確認(扣除已產生的交易成本)。其後借款按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額之間的任何差額採用實際利率法於借款期間在損益中確認。倘很可能會提取部分或全部貸款融通,則設立貸款融通時已支付的費用被確認為貸款交易成本。在此情況下,費用遞延直至提取發生為止。倘無任何證據顯示很可能會提取部分或全部融通,則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款,並在有關融通期間攤銷。

若合約所指定的責任被解除、取消或屆滿,則借款自資產負債表移除。已消除或轉讓至其他方的金融負債賬面值與已付對價(包括已轉讓的任何非現金資產或所承擔的負債)之間的差額於損益中確認為融資成本。

倘重新磋商金融負債的條款,且實體向債權人發行權益工具以消除全部或部分負債(債轉股),則收益或虧損於損益中確認,即按金融負債賬面值與已發行權益工具公允價值之間的差額計量。

除非 貴集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期後最少12個月，否則借款將被分類為流動負債。

2.20 借款成本

收購、建造或生產合資格資產直接應佔的一般及專用借款成本於完成及預備該資產作其擬定用途或出售所需之時期內撥充資本。合資格資產指需要大量時間方能作擬定用途或出售的資產。

有待用於合資格資產的開支的特定借款暫時投資所賺取的投資收入將從合資格作撥充資本的借款成本扣除。

其他借款成本則在產生期間列作開支。

2.21 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為應就即期應課稅收入按各司法管轄區經歸於暫時性差異及未用稅項虧損之遞延稅項資產及負債變動調整後的適用所得稅率支付的稅項。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據 貴公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與綜合財務報表所呈列賬面值之間產生的暫時差額作出全面撥備。然而，倘遞延稅項負債因商譽的初步確認而產生，則遞延稅項負債不予確認。倘遞延所得稅項來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損則不予列賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及稅法)而釐定。

遞延稅項資產僅於可能獲得未來應課稅金額以動用暫時差額及虧損的情況下予以確認。

倘出現可依法強制執行的權利抵銷即期稅項資產及負債，而遞延稅項結餘與同一稅務機關相關，則可抵銷遞延稅項資產及負債。倘實體擁有可依法強制執行的權利抵銷及擬定按淨額基準結算，或同時變現該資產及結算該負債，則可抵銷即期稅項資產及稅項負債。

即期及遞延稅項於損益中確認，但與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

2.22 僱員福利

(a) 退休金責任

貴集團僅設有界定供款退休金計劃。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界定供款退休福利計劃，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，貴集團無須進一步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其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向界定供款退休計劃作出的供款在發生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團於中國的僱員有權參與政府監督的各類住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，相關金額設有一定上限。貴集團就上述基金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

離職福利應於貴集團在正常退休日期前解僱僱員時，或僱員自願接受裁員以換取該等福利時支付。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接受裁員的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。於報告期末後逾12個月到期應付的福利將貼現至現值。

(d) 短期責任

工資及薪金負債(包括預計將於僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非金錢福利和累計年假)就截至報告期末僱員已提供的服務進行確認，並按結算負債時預計將支付的金額計量。該等負債於資產負債表中呈列為即期僱員福利責任。

僱員可享有的病假及產假於僱員休假時方予確認。

2.23 以股份為基礎的付款

通過2019年僱員購股權計劃向僱員提供以股份為基礎的薪酬福利。有關該計劃的資料載於附註25。

僱員購股權

根據2019年僱員購股權計劃授予購股權的公允價值確認為僱員福利開支，並相應地增加股權。列作開支的總金額乃參考已授予的購股權公允價值予以釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如，實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(例如，盈利能力、銷售增長目標及在規定期限內仍為實體僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(例如，規定僱員在規定期限內保存或持有股份)的影響。

總開支乃於歸屬期間確認，即所有規定歸屬條件獲滿足的期間。於各期末，貴集團根據非市場歸屬及服務條件修訂預期歸屬的購股權數目估計。其於損益中確認對原有估計修訂的影響(如有)，並相應地調整權益。

2.24 撥備

當貴集團因過往事件擁有當前的法定或推定責任，而履行責任可能需要流出資源，而相關金額能夠可靠估計時，則就合法要求、服務保證及履行義務確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮責任整體類別釐定。即使同一責任類別所包含的任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按照於報告期末管理層對履行該現時責任所需支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映當前市場對貨幣時間值及負債特定風險的評估的稅前利率。因時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

2.25 收入確認

當商品或服務的控制權轉讓給客戶時確認收入。根據合約條款及適用於該合約的法律，商品及服務的控制權可隨時間推移或在某一時間點予以轉讓。

(a) 物業管理服務及增值服務

貴集團提供物業管理服務、現場協銷服務、諮詢服務、安裝服務、分戶驗收服務、物業代理服務及會員服務。由於貴集團履約時客戶同時取得並消耗貴集團履約提供的利益，因此，提供服務所得收入於提供服務的會計期間確認。

就物業管理服務而言，貴集團按月就提供的服務開具固定金額的賬單，並按貴集團有權開具發票並直接對應履約價值的金額確認為收入。

就現場協銷服務而言，貴集團按月就提供的服務開具固定金額的賬單，並按貴集團有權開具發票並直接對應履約價值的金額確認為收入。

諮詢服務主要包括為物業開發商提供的諮詢服務，在交付前階段為物業開發商提供的設計、清潔、綠化、施工監管、維修及保養服務。貴集團與客戶預先協定各項服務的價格，並按月向客戶開具賬單，具體賬單因該月已完成的實際服務水平而異。

就安裝服務而言，貴集團為安防系統及智慧社區的其他設施提供安裝服務。貴集團根據完全履行該履約義務的進度，於合約期內確認收入。完全履行履約義務的進度之金額反映預期有權獲得的對價，且視乎合約的性質而定，該金額主要依據(a)截至當時已執行工程所產生合約成本佔各合約估計總成本的比例；或(b)合約工程實際已完工比例計算。

就分戶驗收服務而言，貴集團為物業開發商提供分戶質量驗收服務，且收入於服務完成後確認。

就物業代理服務而言，貴集團擔任物業開發商、業主及租戶的銷售代理提供物業代理服務，向該等物業開發商、業主及租戶收取按合約購買價格計算的佣金。代理服務收入於該服務已提供且買賣協議或租賃協議已簽立並生效的某一時間點確認。

就會員服務而言，貴集團向建業地產股份有限公司及其附屬公司(「建業集團」)指定的VIP會員提供專屬客戶服務。貴集團根據會員人數向建業地產收取管理費及用於組織特別活動的其他費用。

(b) 生活服務

生活服務主要包括旅遊服務、銷售貨品及提供餐飲服務。

就旅遊服務而言，貴集團提供短期自助遊。旅遊收入於服務的控制權轉移給客戶的會計期間隨時間推移確認，原因是客戶同時收到並消耗貴集團履約帶來的利益。通常於客戶接受旅遊服務前向貴集團進行付款。

貴集團通過評估其是否擔任所提供服務的委託人決定收入的呈列方式。倘貴集團通過向旅遊服務供應商預先購買旅遊相關產品而擔任委託人，則按毛額基準(即向用戶收取的費用)呈列收入。向旅遊供應商作出的採購付款於綜合全面收益表內入賬為「收入成本」。

貴集團向供應商採購商品並在線上及在社區內直接向業主出售貨品。貨品銷售收入於貴集團將貨品交付客戶時確認。倘貴集團擔任代理，對相關貨品並無控制權且並無承擔存貨風險，則按淨額基準呈列收入。

貴集團經營大食堂提供餐飲服務。提供餐飲服務的收入在餐飲交付客戶時的某個時間點確認。

(c) 商業資產管理及諮詢服務

商業資產管理及諮詢服務包括酒店管理及運營服務，以及農業及文化旅遊項目管理及商業房地產運營。

在客戶同時收到並消耗貴集團履行服務帶來的利益以及所有相關管理費用作為其服務成本的期間內，貴集團隨時間推移將其已收或應收費用確認為其收入。

倘合約涉及銷售多項服務，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。

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

合約資產為貴集團收取對價的權利，作為對貴集團向客戶轉讓服務的交換。

倘客戶支付對價或貴集團有權獲取無條件的對價款項，則於貴集團向客戶轉讓服務之前，貴集團會於收取付款或將應收款項入賬時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為貴集團向客戶轉讓其已向客戶收取對價(或應付對價金額)的服務的義務。

應收款項於 貴集團有無條件權利收取對價時入賬。倘對價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取對價的權利為無條件。

2.26 利息收入

以公允價值計量並計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益／(虧損)淨額。

使用實際利率法計算之按攤銷成本計量的金融資產的利息收入於綜合全面收益表中確認為「其他收入」。

持作現金管理用途的金融資產所得利息收入被呈列為融資收入(見下文附註8)。

2.27 租賃

貴集團作為承租人

貴集團租賃各種物業。租賃條款根據個別情況協商確定，包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無訂立任何契諾，但租賃資產不得用作借貸抵押目的。

租賃確認為「使用權資產」(附註15)及「投資物業」(附註17)，並在 貴集團使用租賃資產當日確認為相應負債。每筆租賃付款均在負債與融資成本之間分配。融資成本於租賃期內從損益中扣除，以得出各期間負債結餘的固定定期利率。使用權資產在租賃期內按直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括：

- (a) 固定付款(包括實質固定付款)的淨現值；
- (b) 基於指數或比率的可變租賃付款；
- (c) 預期由承租人根據餘值擔保支付的金額；
- (d) 延續選擇權的行使價(倘承租人合理確定會行使該選擇權)；及
- (e) 終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使上述選擇權)。

租賃付款採用租賃中隱含的利率(倘可釐定)或 貴集團增量借貸率貼現。

按成本計量的使用權資產包括下列各項：

- (a) 租賃負債的初始計量金額；
- (b) 於租賃開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收到的任何租賃獎勵；

- (c) 任何初始直接成本；及
- (d) 復原成本。

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

延續及終止選擇權

貴集團多項物業租賃包含延續選擇權及終止選擇權。此等條款用以最大限度地提高管理合約方面之經營靈活性。在特定通知期限獲履行後，持有的大多數延續及終止選擇權可被行使。於釐定租賃期時，管理層考慮所有可創造經濟誘因以行使該等選擇權的事實及情況。倘發生重大事件或重大情況變化而影響此項評估，則會檢討有關評估。

貴集團作為分租出租人

分租指承租人(「分租出租人」)將相關資產再出租予第三方，而主出租人與承租人之間的租賃(「主租賃」)仍有效的交易。在分租分類中，分租出租人須按下列條件將其分租分類為融資租賃或經營租賃：

- (a) 倘主租賃是短期租賃，作為承租人的實體將與該等租賃有關的租賃付款於租賃期內按照直線法或其他系統性基準入賬列作開支，該分租須歸類為經營租賃。
- (b) 否則，分租須參照因主租賃產生之使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。

2.28 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額(已經過適當批准且不再由實體酌情處置)作出撥備。

2.29 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取及 貴集團符合補助的所有附帶條件時，會把政府補助以其公允價值確認。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並於有關期間綜合全面收益表中確認，以將該等補助與其擬補償的相關成本匹配。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本附註闡述 貴集團面臨的財務風險及該等風險對 貴集團未來財務表現的影響。已納入本年度損益資料(如相關)以增加額外內容。

貴集團經營活動面臨各種財務風險：信貸風險及流動性風險。 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，並尋求將對 貴集團財務表現的潛在不利影響降至最低。

3.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

貴集團的業務主要以人民幣開展。於2019年12月31日，主要非人民幣資產為以港元計值的現金及現金等價物。於2017年及2018年12月31日，並無非人民幣資產及負債。人民幣兌港元的匯率波動可能影響 貴集團的經營業績。 貴集團未訂立任何遠期外匯合約以對沖外匯風險。

於2019年12月31日， 貴集團並無大量以外幣計值的貨幣資產結餘，因此 貴集團預計不會面臨重大外匯風險。

(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款。以固定利率獲得的借款令 貴集團須承擔公允價值利率風險。以可變利率獲得的借款令 貴集團須承擔現金流量利率風險，其部分被以可變利率持有的現金抵銷。可變利率借款令 貴集團須承擔現金流量利率風險。

於2017年及2018年12月31日， 貴集團長期借款為固定利率(附註28)。

(iii) 價格風險

貴集團就 貴集團所持有且按公允價值列賬而公允價值變動於損益確認的以公允價值計量並計入損益的金融資產承擔價格風險。

為管理投資所產生的價格風險， 貴集團分散其投資組合。 貴集團按照所制定的限額分散其投資組合。各項投資由高級管理層根據具體情況管理。 貴集團所持投資的價格變動影響披露於附註19。

3.1.2 信貸風險

貴集團面臨與其經營租賃、貿易應收款項、合約資產、其他應收款項及銀行現金存款有關的信貸風險。經營租賃、貿易應收款項、合約資產、其他應收款項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

貴集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方不履約將不會造成任何重大虧損。

(ii) 貿易應收款項及合約資產

鑒於物業開發商的財務狀況和信貸記錄良好，貴集團確定來自物業開發商的貿易應收款項及合約資產的預期虧損率較低。董事認為，來自物業開發商的貿易應收款項及合約資產本身不存在任何重大信貸風險。

除來自物業開發商的貿易應收款項及合約資產外，貴集團擁有大量客戶，故並無信貸集中風險。

貴集團採用簡化方法對《香港財務報告準則》第9號規定的預期信貸虧損作出撥備，《香港財務報告準則》第9號准許對來自第三方的經營租賃、貿易應收款項及合約資產採用使用年期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，來自第三方的經營租賃、貿易應收款項及合約資產已根據共同的信貸風險特徵及逾期天數分組。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

(iii) 應收若干實體的其他應收款項

貴集團預期，與應收若干實體的其他應收款項(包括應收滑子義先生及滑志昌先生控制的實體的貸款、應收非控股股東的其他貸款及應收關聯方的其他應收款項)有關的信貸風險較低，原因是該等實體擁有雄厚實力在短期滿足其合約現金流量義務。貴集團已確定，根據12個月預期信貸虧損方法，該等實體應付款項的預期信貸虧損率微不足道，且認為該等款項具有較低的信貸風險，因此虧損撥備並不重大。

(iv) 除來自若干實體的應收款項外的其他應收款項

就除來自若干實體的應收款項外的其他應收款項而言，管理層根據歷史結算記錄及過往經驗定期按組合方式及個別方式對其他應收款項的可收回性作出評估。董事認為，貴集團其他應收款項的未償還餘額本身不存在任何重大信貸風險。

貴集團考慮違約的可能性以及信貸風險是否在各個報告期持續大幅上升。為評估信貸風險是否大幅上升，貴集團將資產於報告日期發生違約的風險與於初次確認日期的違約風險作對比。貴集團考慮可用的可合理支撐評估結論的前瞻性資料。尤其包括以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級

- 預期會導致借款人償債能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
 - 借款人經營業績的實際或預期重大變動
 - 借款人預期表現及行為的重大變動，包括借款人的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。
- (i) 支撐 貴集團預期信貸虧損模型的假設概要如下：

類別	貴集團對各類別的界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險甚低，並擁有雄厚實力滿足合約現金流量需求	12個月的預期虧損。對於預期使用年期在12個月之內的資產，預期虧損按其預期使用年期計量
關注	應收款項的信貸風險大幅上升；倘利息及／或本金還款逾期180天，則推定為信貸風險大幅上升	使用年期預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期365天	使用年期預期虧損

貴集團通過及時為預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，貴集團考慮各類別應收款項及合約資產的歷史虧損率並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項（不包括來自物業開發商的貿易應收款項及向滑子義先生及滑志昌先生所控制實體提供的貸款及相關應收利息）的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

撥備矩陣的預期信貸虧損率指主要與我們物業管理服務業務相關的非物業開發商的貿易應收款項以及其他應收款項(不包括特定性質的應收款項及預付款項)。由於往績記錄期間物業管理服務的業務營運、貿易應收款項及其他應收款項的實際虧損率、客戶狀況及前瞻性宏觀經濟數據的相關調整並無重大變動，因此於整個往績記錄期間，撥備矩陣的預期信貸虧損率變動並不重大。

	180天以內	180天至1年	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	合計
貿易應收款項(不包括來自物業開發商的貿易應收款項)							
於2017年12月31日							
總賬面值(人民幣千元)	28,137	23,075	33,106	9,392	4,079	3,985	101,774
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
虧損撥備(人民幣千元)	(281)	(1,154)	(3,311)	(1,878)	(2,040)	(3,985)	(12,649)
於2018年12月31日							
總賬面值(人民幣千元)	29,697	27,002	29,231	22,331	4,568	2,486	115,315
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
虧損撥備(人民幣千元)	(297)	(1,350)	(2,923)	(4,466)	(2,284)	(2,486)	(13,806)
於2019年12月31日							
總賬面值(人民幣千元)	34,519	33,948	16,881	13,956	6,394	3,609	109,307
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
虧損撥備(人民幣千元)	(345)	(1,698)	(1,688)	(2,791)	(3,197)	(3,609)	(13,328)
		1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	合計
其他應收款項(不包括特定性質的應收款項(附註(a))及預付款項)							
於2017年12月31日							
總賬面值(人民幣千元)		5,136	15,109	—	—	—	20,245
預期虧損率		5%	10%	20%	50%	100%	
虧損撥備(人民幣千元)		(257)	(1,511)	—	—	—	(1,768)
於2018年12月31日							
總賬面值(人民幣千元)		7,945	4,899	14,617	—	—	27,461
預期虧損率		5%	10%	20%	50%	100%	
虧損撥備(人民幣千元)		(353)	(303)	(85)	—	—	(741)
單項減值應收款項(人民幣千元)		(874)	(1,873)	(14,190)	—	—	(16,937)
撥備總額		(1,227)	(2,176)	(14,275)	—	—	(17,678)
於2019年12月31日							
總賬面值(人民幣千元)		11,846	2,432	744	321	—	15,343
預期虧損率		5%	10%	20%	50%	100%	
虧損撥備(人民幣千元)		(592)	(243)	(149)	(161)	—	(1,145)

- (a) 並未對應收滑子義先生及滑志昌先生所控制實體的貸款、應收非控股股東的其他貸款、應收關聯方及應收出售集團的其他應收款項進行信貸風險評估。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括特定性質的應收款項及預付款項)的虧損撥備與年初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括來自 物業開發商的 貿易應收款項)	其他應收款項 (不包括特定性質 的應收款項及 預付款項)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日.....	12,050	885	12,935
金融資產減值虧損淨額			
— 持續經營業務.....	599	(25)	574
— 已終止經營業務.....	—	908	908
於2017年12月31日.....	<u>12,649</u>	<u>1,768</u>	<u>14,417</u>
於2018年1月1日.....	12,649	1,768	14,417
金融資產減值虧損淨額			
— 持續經營業務.....	1,157	382	1,539
— 已終止經營業務.....	—	15,528	15,528
於2018年12月31日.....	<u>13,806</u>	<u>17,678</u>	<u>31,484</u>
於2019年1月1日.....	13,806	17,678	31,484
金融資產減值虧損/(撥回)淨額			
— 持續經營業務.....	(478)	660	182
附屬公司撤資			
— 已終止經營業務.....	—	(17,193)	(17,193)
於2019年12月31日.....	<u>13,328</u>	<u>1,145</u>	<u>14,473</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的總賬面值分別為人民幣904,296,000元、人民幣896,631,000元及人民幣763,677,000元。因此，最大損失風險分別為人民幣889,879,000元、人民幣865,147,000元及人民幣749,204,000元。

3.1.3 流動性風險

在管理流動性風險時，貴集團監控及維持管理層認為屬充足的現金及現金等價物水平，以便為貴集團的營運提供資金，並降低現金流量波動產生的影響。

下表根據各報告期末餘下期間至合約到期日的分析，將貴集團的金融負債及租賃負債分為有關到期日組別。下表所披露之金額為合約未貼現現金流量。

	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年12月31日					
金融負債					
借款	46,447	206,475	457,320	—	710,242
貿易及其他應付款項(不包括 應計薪金及其他應納稅款)	203,868	—	—	—	203,868
租賃負債	58,324	53,320	112,219	21,443	245,306
	<u>308,639</u>	<u>259,795</u>	<u>569,539</u>	<u>21,443</u>	<u>1,159,416</u>
	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2018年12月31日					
金融負債					
借款	38,401	206,957	250,363	—	495,721
貿易及其他應付款項(不包括 應計薪金及其他應納稅款)	261,507	—	—	—	261,507
租賃負債	73,521	57,635	87,116	8,553	226,825
	<u>373,429</u>	<u>264,592</u>	<u>337,479</u>	<u>8,553</u>	<u>984,053</u>
	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年12月31日					
金融負債					
借款	—	—	—	—	—
貿易及其他應付款項(不包括 應計薪金及其他應納稅款)	474,859	—	—	—	474,859
租賃負債	1,943	563	845	—	3,351
	<u>476,802</u>	<u>563</u>	<u>845</u>	<u>—</u>	<u>478,210</u>

3.2 資本管理

貴集團之資本管理旨在保障貴集團持續經營的能力，從而為股東提供回報，為其他持份者帶來利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構，貴集團可能會調整派付予股東之股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

貴集團按資產負債比率基準監控資本。該比率以負債總額除以資產總值計算。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團的資產負債比率如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
資產負債比率.....	93%	93%	74%

於2019年，資產負債比率大幅下降，原因是貴集團處置了以提供轉租服務為主的已終止經營業務。

4 重大會計估計及判斷

編製歷史財務資料須使用若干重大會計估計，而會計估計顯然很少與實際結果一致。管理層亦需於應用貴集團的會計政策時運用判斷力。

估算及判斷將持續根據過往經驗及其他因素(包括可能會對實體造成財務影響且在有關情況下被視為合理的對未來事件的預期)加以評估。

(a) 應收呆賬及合約資產準備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項及合約資產準備。貴集團運用判斷力基於過往收回歷史、現行市場狀況以及各報告期末的前瞻性估計作出該等假設及選擇用於減值計算的輸入數據。

若預期與原本估計有異，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項、合約資產以及呆賬開支的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

(b) 即期及遞延所得稅

貴集團須繳納中國企業所得稅。須運用判斷力確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間。於日常業務過程中，許多交易及計算尚無法明確釐定最終稅項。倘有關事宜之最終稅項結果有異於最初記錄之數額，則有關差異將會影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

在管理層認為會產生可動用暫時差異或稅項虧損抵銷的未來應課稅利潤時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延稅項資產。其實際使用結果可能有所不同。

(c) 以股份為基礎的付款

如附註25所提及，貴集團已向其僱員授出購股權。董事已採納二項期權定價模型

確定向僱員授出的期權的公允價值總額，該金額將於歸屬期間使用。對假設(例如標的股權價值、無風險利率、預期波動及股息收益率)的重大估計須由董事使用二項期權定價模型作出。

(d) 商譽減值

貴集團將每年就商譽是否減值進行測試。商譽應在任何事件或情況出現變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。在釐定是否對商譽作出減值時，需要估計已分配商譽的現金產生單位的可收回金額，即使用價值或公允價值減去處置費用中的較高者。在計算時須 貴集團評估預期從現金產生單位所得之未來現金流量，並需要合適之貼現率以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期之金額或因事實和情況出現變動導致未來現金下調，則可能產生重大減值虧損／進一步減值虧損。

5 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者為 貴公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

主要經營決策者從服務線方面審查 貴集團的表現，並已確定三個須予報告的業務分部：

- 物業管理及增值服務：該業務分部提供住宅物業及商業資產的物業管理服務以及相關增值服務，包括為物業開發商提供諮詢服務、社區增值服務、智慧社區服務、建業君鄰會及房地產營銷服務。
- 生活服務：該業務分部主要包括旅遊服務、銷售貨品及提供餐飲服務。
- 商業資產管理及諮詢服務：該業務分部主要包括提供酒店管理服務及農業及文化旅遊項目管理及商業房地產運營。

有關已終止經營分部的資料載於附註13。

於往績記錄期間， 貴集團主要在中國開展業務，且其絕大部分收入來自中國外部客戶。截至2017年、2018年及2019年12月31日， 貴集團絕大部分非流動資產位於中國。因此並無呈列地理分部。

主要經營決策者主要基於經營利潤(不包括並不與分部表現直接相關的其他收入、其他收益、融資成本及向其他實體提供貸款所得利息)的計量來評估經營分部的表現(「分部業績」)。

(a) 分部業績

分部業績亦不包括已終止經營業務及可能對盈利質素產生影響的重大開支項目(例如中央行政費用及上市開支)的影響。

利息收入及融資成本不分配至各分部，因為此類活動由管理 貴集團現金頭寸的中央財務職能部門推動進行。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的分部業績及與未計所得稅前利潤的對賬如下：

截至2017年12月31日止年度

	物業管理及 增值服務		商業資產 管理及 諮詢服務		貴集團
	生活服務	生活服務	生活服務	生活服務	
	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
分部總收入.....	421,397	23,877	15,258	460,532	
收入.....	421,397	23,877	15,258	460,532	
客戶合約收入					
— 於某一時間點.....	17,719	—	—	17,719	
— 隨時間推移.....	403,678	23,877	15,258	442,813	
分部業績.....	42,360	(4,586)	4,256	42,030	
其他收入.....				56,809	
其他收益淨額.....				8,055	
未分配運營成本.....				(4,883)	
融資成本淨額.....				(49,110)	
來自持續經營業務的未計所得稅前利潤...				52,901	
所得稅開支.....				(13,775)	
年內利潤.....				39,126	
折舊.....	3,474	394	41	3,909	
攤銷.....	1,014	10	—	1,024	

截至2018年12月31日止年度

	物業管理及 增值服務	生活服務	商業資產 管理及 諮詢服務	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部總收入.....	620,712	62,179	11,097	693,988
收入.....	620,712	62,179	11,097	693,988
客戶合約收入				
— 於某一時間點.....	89,578	—	—	89,578
— 隨時間推移.....	531,134	62,179	11,097	604,410
分部業績.....	78,947	(5,569)	(3,486)	69,892
其他收入.....				49,405
其他收益淨額.....				4,730
未分配運營成本.....				(9,363)
融資成本淨額.....				(42,797)
來自持續經營業務的未計所得稅前利潤...				71,867
所得稅開支.....				(19,897)
年內利潤.....				51,970
折舊.....	5,480	587	476	6,543
攤銷.....	438	20	—	458

截至2019年12月31日止年度

	物業管理及 增值服務	生活服務	商業資產 管理及 諮詢服務	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部總收入.....	1,341,092	308,575	104,735	1,754,402
收入.....	1,341,092	308,575	104,735	1,754,402
客戶合約收入				
— 於某一時間點.....	453,143	159,988	47,074	660,205
— 隨時間推移.....	887,949	148,587	57,661	1,094,197
分部業績.....	286,527	55,151	19,464	361,142
其他收入.....				20,463
其他收益淨額.....				4,096
未分配運營成本.....				(61,874)
融資成本淨額.....				(16,286)
來自持續經營業務的未計所得稅前利潤...				307,541
所得稅開支.....				(74,702)
年內利潤.....				232,839
折舊.....	7,945	881	1,546	10,372
攤銷.....	2,185	1,495	—	3,680

(b) 分部資產及負債

分部資產及負債按財務報表所示相同方式計量。該等資產及負債按分部經營情況進行分配。

對由財務職能部門管理的金融資產的投資不被視為分部資產。對理財產品及基金產品的投資被分類為以公允價值計量並計入損益。

貴集團的借款不被視為分部負債，但由財務職能部門管理。

以下是 貴集團各年末分部資產及負債的分析：

於2017年12月31日

	物業管理及 增值服務	生活服務	商業資產 管理及 諮詢服務	分部間對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產.....	250,298	12,110	13,356	(2,102)	273,662
已終止經營業務.....					285,187
向滑子義先生及滑志昌先生 所控制實體提供的貸款及 相關應收利息.....					725,973
遞延稅項資產.....					6,848
以公允價值計量並計入 損益的金融資產.....					45,207
對聯營公司的投資.....					2,943
資產總值.....					<u>1,339,820</u>
分部負債.....	(367,853)	(5,407)	(2,385)	2,102	(373,543)
已終止經營業務.....					(233,154)
借款.....					(609,930)
即期稅項負債.....					(23,609)
負債總額.....					<u>(1,240,236)</u>

於2018年12月31日

	物業管理及 增值服務	生活服務	商業資產 管理及 諮詢服務	分部間對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產.....	400,433	25,835	16,014	(9,497)	432,785
已終止經營業務.....					241,706
向滑子義先生及滑志昌先生 所控制實體提供的貸款及 相關應收利息.....					602,071
遞延稅項資產.....					9,742
以公允價值計量並計入 損益的金融資產.....					35,101
對聯營公司的投資.....					2,437
資產總值.....					<u>1,323,842</u>
分部負債.....	(518,454)	(17,059)	(14,847)	9,497	(540,863)
已終止經營業務.....					(216,778)
借款.....					(436,426)
即期稅項負債.....					<u>(32,460)</u>
負債總額.....					<u>(1,226,527)</u>

於2019年12月31日

	物業管理及 增值服務	生活服務	商業資產 管理及 諮詢服務	分部間對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產.....	1,294,565	166,692	86,119	(93,395)	1,453,981
遞延稅項資產.....					6,962
以公允價值計量並計入 損益的金融資產.....					1,530
對聯營公司的投資.....					971
資產總值.....					<u>1,463,444</u>
分部負債.....	(955,570)	(96,638)	(68,601)	93,395	(1,027,414)
遞延稅項負債.....					(3,717)
即期稅項負債.....					<u>(50,664)</u>
負債總額.....					<u>(1,081,795)</u>

(c) 客戶合約收入的分類

貴集團在以下主要服務線中隨時間推移及於某一時間點從貨品及服務轉移中獲得收入：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理及相關服務.....	368,414	467,897	728,014
諮詢服務.....	38,919	99,552	212,736
佣金收入.....	696	40,089	195,925
旅遊服務收入.....	23,877	62,179	138,789
商業資產管理及諮詢服務收入	15,258	11,097	103,980
安裝服務.....	7,737	—	144,190
貨品銷售.....	—	—	161,470
會員管理收入.....	443	6,829	47,170
其他.....	5,188	6,345	22,128
	<u>460,532</u>	<u>693,988</u>	<u>1,754,402</u>
— 於某一時間點.....	17,719	89,578	660,205
— 隨時間推移.....	442,813	604,410	1,094,197
總收入.....	<u>460,532</u>	<u>693,988</u>	<u>1,754,402</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，來自建業集團的收入分別佔 貴集團收入的15%、17%及37%。除建業集團外， 貴集團還擁有大量其他客戶，於往績記錄期間，其中概無任何客戶貢獻收入佔 貴集團收入的10%或以上。

(d) 與客戶合約有關的資產及負債

貴集團已確認下列與客戶合約有關的資產及負債：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約資產			
流動合約資產.....	—	—	3,084
虧損撥備.....	—	—	—
合約資產總額.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,084</u>
合約負債			
物業管理及增值服務.....	(128,439)	(195,473)	(358,426)
生活服務.....	(2,634)	(5,114)	(10,998)
商業資產管理及諮詢服務.....	—	(708)	(583)
合約負債總額.....	<u>(131,073)</u>	<u>(201,295)</u>	<u>(370,007)</u>

(i) 合約負債的重大變動

貴集團合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。

(ii) 與合約負債相關的已確認收入

下表列示於當前報告期內已確認收入與已結轉合約負債的相關程度。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入			
物業管理服務及增值服務	99,124	107,582	161,659
生活服務	229	2,634	5,114
商業資產管理及諮詢服務	—	—	708
	<u>99,353</u>	<u>110,216</u>	<u>167,481</u>

(iii) 未履行的履約義務

就提供予建業集團的物業管理服務、會員服務及商業資產管理及諮詢服務而言，貴集團每月或每個結算週期確認的收入等於有權開立發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。諮詢服務合約的期限一般設定為對手方通知貴集團不再需要服務時屆滿。

就其他物業管理相關增值服務及生活服務而言，其乃於短期內提供，通常不到一年，貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

6 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向滑子義先生及滑志昌先生所控制 實體提供貸款的利息收入	56,267	48,880	13,164
向第三方提供貸款的利息收入	—	—	2,769
可抵扣增值稅	—	—	3,858
政府補助(a)	542	525	672
	<u>56,809</u>	<u>49,405</u>	<u>20,463</u>

(a) 政府補助主要包括地方政府授予的財政補貼。

7 其他收益淨額

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值收益淨額.....	8,042	4,735	407
出售設備的收益／(虧損)淨額.....	13	(5)	(65)
於聯營公司的投資的重新計量收益(附註32(a)(i)).....	—	—	3,563
外匯收益淨額.....	—	—	191
	<u>8,055</u>	<u>4,730</u>	<u>4,096</u>

8 融資成本淨額

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資收入			
銀行存款利息收入.....	202	223	933
融資成本			
借款利息開支.....	(49,268)	(42,907)	(16,992)
租賃負債利息開支.....	(44)	(113)	(227)
	<u>(49,312)</u>	<u>(43,020)</u>	<u>(17,219)</u>
融資成本淨額	<u>(49,110)</u>	<u>(42,797)</u>	<u>(16,286)</u>

9 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支(附註10).....	144,903	225,609	546,042
勞務外包費.....	125,343	124,849	51,743
綠化及清潔開支.....	32,682	78,395	140,197
銷貨成本.....	—	—	77,542
旅遊服務外包成本.....	21,479	56,555	126,870
公用事業費.....	23,916	37,246	67,070
保養成本.....	18,005	31,364	42,926
建築成本.....	2,488	—	97,721
專業服務費.....	5,372	9,810	32,369
安保費.....	8,454	11,558	129,883
折舊及攤銷費.....	4,933	7,001	14,052
差旅及招待開支.....	7,288	9,036	21,021
辦公開支.....	9,969	13,283	21,293
稅項及其他徵費.....	5,929	5,846	7,759
上市開支.....	—	4,256	26,299
推廣費用.....	1,065	954	6,925
社區服務費.....	1,090	1,592	11,025
其他.....	11,205	14,060	34,186
	<u>424,121</u>	<u>631,414</u>	<u>1,454,923</u>

10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及紅利	116,305	181,840	444,950
社會保險費用及住房福利(附註(a))	18,352	30,977	70,924
以股份為基礎的付款(附註25)	—	—	9,382
其他僱員福利(附註(b))	10,246	12,792	20,786
	<u>144,903</u>	<u>225,609</u>	<u>546,042</u>

- (a) 貴集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的界定供款退休計劃。貴集團中國附屬公司向該計劃供款，為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照僱員薪金的某一百分比計算。
- (b) 其他僱員福利主要包括團建開支、餐補及差旅津貼。
- (c) 五名最高薪酬人士

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團五名最高薪酬人士分別包括零名、零名及1名董事。於往績記錄期間，應付5名人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及紅利	3,966	5,235	11,377
退休金費用、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	173	225	336
以股份為基礎的付款	—	—	3,254
	<u>4,139</u>	<u>5,460</u>	<u>14,967</u>

非董事薪酬區間及人數如下：

	人 數		
	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
薪酬區間(以港元計)			
零至1,000,000港元	4	3	—
1,000,001港元至2,000,000港元	1	2	—
2,000,001港元至3,000,000港元	—	—	2
3,000,001港元至4,000,000港元	—	—	2
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>

11 於聯營公司的投資

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值	133	2,943	2,437
注資	1,500	—	1,000
應佔利潤/(虧損)	1,310	(506)	(29)
視作出售聯營公司(附註32)	—	—	(2,437)
年末賬面值	<u>2,943</u>	<u>2,437</u>	<u>971</u>

12 所得稅開支

貴公司是於開曼群島註冊成立的一家獲豁免有限責任公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴公司在英屬維爾京群島的直接附屬公司乃根據英屬維爾京群島《國際商業公司法》註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅稅率為16.5%。截至2018年及2019年12月31日止年度，由於貴集團並無產生自香港的應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

貴集團就中國內地的業務作出的所得稅撥備已根據現行相關法例、詮釋及慣例，按年內／期內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25%。根據《企業所得稅法》，貴集團位於中國的附屬公司之一河南艾歐電子科技有限公司(「艾歐科技」)獲得「高新技術企業」資格。自2018年起，艾歐科技具備該資格。因此，其可享受3年期15%的優惠所得稅稅率。

根據於2007年12月6日頒佈的《有關實施企業所得稅法的詳盡實施條例》，於2008年1月1日後自產生自中國公司的利潤分派予外國投資者的股息須繳納10%的預扣所得稅，倘中國內地附屬公司的直接控股公司乃於香港註冊成立並滿足中國內地與香港之間的稅收協定安排的要求，則可適用5%的優惠預扣所得稅稅率。貴集團並無就其於中國內地附屬公司的未分派盈利累計任何預扣所得稅，因為貴集團並無計劃分派該等來自其於中國內地附屬公司的盈利。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅.....	15,535	22,791	69,086
遞延所得稅(附註29).....	(1,760)	(2,894)	5,616
	<u>13,775</u>	<u>19,897</u>	<u>74,702</u>

貴集團稅前利潤之稅項與採用適用於集團實體利潤的加權平均稅率計算之理論稅額差異如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自持續經營業務之未計			
所得稅前利潤.....	52,901	71,867	307,541
以適用所得稅稅率計算的稅款.....	13,225	17,967	77,214
以下各項的稅務影響：			
一 適用於貴集團旗下			
若干公司的所得稅優惠稅率.....	—	—	(4,313)
一 聯營公司申報除稅後業績.....	(327)	127	7
一 不可扣稅開支.....	400	431	890
一 來自已終止經營業務			
的貸款利息收入(附註a).....	477	1,372	377
一 股份酬金.....	—	—	2,346
一 未確認遞延所得稅資產的			
稅項虧損及可抵扣暫時性差異	—	—	838
一 動用先前未確認的稅項虧損.....	—	—	(1,766)
一 於聯營公司投資的重新計量收益..	—	—	(891)
持續經營業務的所得稅開支.....	<u>13,775</u>	<u>19,897</u>	<u>74,702</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，實際所得稅稅率分別為26%、28%及24%。

- (a) 於往績記錄期間，持續經營業務按年利率10%向已終止經營業務提供貸款。集團間利息收入／成本於綜合全面收益表撇銷，而持續經營業務的相關所得稅開支並無於綜合全面收益表撇銷。

13 已終止經營業務

- (a) 貴集團於2019年3月15日(「出售日期」)向獨立第三方出售河南建業東英新生活服務有限公司(「東英新生活」)及其附屬公司河南雲屋暢享網絡科技有限公司(統稱「東英集團」)，其主要從事提供轉租服務的業務。

東英集團截至2017年及2018年12月31日止年度以及自2019年1月1日起至出售日期止期間的財務資料載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年1月1日至 2019年3月15日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	39,562	65,726	16,222
銷售成本(附註b)	(47,378)	(85,252)	(23,310)
毛損	(7,816)	(19,526)	(7,088)
銷售及營銷開支(附註b)	(15,519)	(12,657)	(1,768)
行政開支(附註b)	(11,459)	(10,051)	(683)
金融資產減值虧損淨額	(908)	(15,526)	—
其他收入	744	—	—
其他收益／(虧損)淨額	100	87	(55)
經營利潤	(34,858)	(57,673)	(9,594)
融資收入	8	17	—
融資成本	(7,752)	(12,081)	(3,903)
融資成本淨額	(7,744)	(12,064)	(3,903)
未計所得稅前虧損	(42,602)	(69,737)	(13,497)
所得稅開支	—	—	—
所得稅後虧損	(42,602)	(69,737)	(13,497)
剝離附屬公司產生的出售收益 (附註c)	—	—	8,443
來自己終止經營業務的虧損 及全面虧損總額	(42,602)	(69,737)	(5,054)
以下各方應佔已終止經營業務 虧損及全面虧損總額：			
— 貴公司擁有人	(15,715)	(31,822)	1,821
— 非控股權益	(26,887)	(37,915)	(6,875)

(b) 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支.....	11,482	21,102	6,498
折舊及攤銷費用.....	43,401	69,616	18,990
其他.....	19,473	17,242	273
	<u>74,356</u>	<u>107,960</u>	<u>25,761</u>

(c) 貴集團以零對價出售東英集團。截至2019年12月31日止年度確認出售收益人民幣8,443,000元，東英集團於出售日期的財務資料列示如下：

	人民幣千元
對價：	—
東英集團資產及負債賬面值	
現金及現金等價物.....	8,961
物業、廠房及設備.....	10,954
無形資產.....	7,294
投資物業.....	201,503
貿易及其他應收款項及預付款項.....	68,899
貿易及其他應付款項.....	(147,921)
租賃負債.....	(184,186)
東英集團資產淨值賬面值總額.....	(34,496)
減：非控股權益.....	(26,053)
出售東英集團產生的收益.....	<u>8,443</u>
收到的現金	
— 已處置現金及現金等價物.....	(8,961)
— 應收貸款現金收入(附註(i)).....	<u>29,998</u>
截至2019年12月31日止年度出售附屬公司的現金流入淨額.....	<u>21,037</u>

附註：

- (i) 出售東英集團前，貴集團向東英集團發放的貸款(已從貴集團綜合資產負債表中剔除)為人民幣59,350,000元。東英集團應於有關出售後結清該等貸款。於2019年12月31日，貴集團已收到還款人民幣29,998,000元，餘下金額人民幣29,352,000元已確認為其他應收款項(附註20)。

14 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，每股基本盈利按 貴公司擁有人應佔利潤除以已發行普通股加權平均數計算。在釐定已發行普通股的加權平均數時，於2018年10月16日發行的38,000,000股股份被視作自2017年1月1日起已發行。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貴公司擁有人應佔利潤／(虧損) (人民幣千元)			
— 來自持續經營業務.....	39,126	51,293	232,132
— 來自已終止經營業務.....	(15,715)	(31,822)	1,822
	<u>23,411</u>	<u>19,471</u>	<u>233,954</u>
已發行普通股的加權平均數 (千股).....	<u>38,000</u>	<u>38,000</u>	<u>38,270</u>
年內 貴公司擁有人應佔 每股基本盈利／(虧損) (每股以人民幣元列示)			
— 來自持續經營業務.....	1.03	1.35	6.07
— 來自已終止經營業務.....	(0.41)	(0.84)	0.05
	<u>0.62</u>	<u>0.51</u>	<u>6.12</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃假設已轉換所有具攤薄潛力的普通股後，調整已發行普通股的加權平均數計算得出。

截至2019年12月31日止年度， 貴公司的潛在攤薄普通股僅包括根據購股權計劃向僱員授予的購股權。由於在達成特定表現條件後可根據購股權計劃發行購股權，而截至2019年12月31日，並無達成有關條件，故於報告所述年度，或有可發行股份並不計入每股攤薄盈利。因此，每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

15 物業、廠房及設備

	設備及傢俬	機器	車輛	使用權資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年1月1日					
成本	7,434	1,047	1,542	849	10,872
累計折舊	(2,805)	(364)	(348)	(171)	(3,688)
賬面淨值	4,629	683	1,194	678	7,184
截至2017年12月31日止年度					
年初賬面淨值	4,629	683	1,194	678	7,184
添置	13,634	635	110	919	15,298
處置	(8)	—	—	—	(8)
折舊費用	(4,365)	(333)	(404)	(458)	(5,560)
年末賬面淨值	13,890	985	900	1,139	16,914
截至2017年12月31日					
成本	20,980	1,682	1,652	1,768	26,082
累計折舊	(7,090)	(697)	(752)	(629)	(9,168)
賬面淨值	13,890	985	900	1,139	16,914
截至2018年12月31日止年度					
年初賬面淨值	13,890	985	900	1,139	16,914
添置	12,299	469	237	3,580	16,585
處置	(5)	—	—	—	(5)
折舊費用	(9,859)	(561)	(367)	(1,606)	(12,393)
年末賬面淨值	16,325	893	770	3,113	21,101
截至2018年12月31日					
成本	33,136	2,145	1,881	5,348	42,510
累計折舊	(16,811)	(1,252)	(1,111)	(2,235)	(21,409)
賬面淨值	16,325	893	770	3,113	21,101
截至2019年12月31日止年度					
年初賬面淨值	16,325	893	770	3,113	21,101
添置	8,707	4,180	1,259	3,470	17,616
業務合併(附註32)	831	552	807	—	2,190
處置	(25)	(47)	—	—	(72)
出售附屬公司(附註13(c)) ..	(10,954)	—	—	—	(10,954)
折舊費用	(7,238)	(611)	(819)	(3,131)	(11,799)
年末賬面淨值	7,646	4,967	2,017	3,452	18,082
截至2019年12月31日					
成本	22,646	6,804	3,947	8,818	42,215
累計折舊	(15,000)	(1,837)	(1,930)	(5,366)	(24,133)
賬面淨值	7,646	4,967	2,017	3,452	18,082

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本.....	2,153	3,477	5,545
行政開支.....	1,756	3,066	4,827
已終止經營業務.....	1,651	5,850	1,427
	<u>5,560</u>	<u>12,393</u>	<u>11,799</u>

- (a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日，並無物業、廠房及設備受到限制或作為借款抵押而予押記。

16 無形資產

	商譽	平台與 技術訣竅	積壓訂單與 客戶關係	軟件及其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年1月1日					
成本	—	—	—	11,408	11,408
累計攤銷	—	—	—	(1,067)	(1,067)
賬面淨值	—	—	—	10,341	10,341
截至2017年12月31日止年度					
年初賬面淨值	—	—	—	10,341	10,341
添置	—	—	—	861	861
攤銷	—	—	—	(1,975)	(1,975)
年末賬面淨值	—	—	—	9,227	9,227
截至2017年12月31日					
成本	—	—	—	12,269	12,269
累計攤銷	—	—	—	(3,042)	(3,042)
賬面淨值	—	—	—	9,227	9,227
截至2018年12月31日止年度					
年初賬面淨值	—	—	—	9,227	9,227
添置	—	—	—	515	515
攤銷	—	—	—	(1,409)	(1,409)
年末賬面淨值	—	—	—	8,333	8,333
截至2018年12月31日					
成本	—	—	—	12,784	12,784
累計攤銷	—	—	—	(4,451)	(4,451)
賬面淨值	—	—	—	8,333	8,333
截至2019年12月31日止年度					
年初賬面淨值	—	—	—	8,333	8,333
添置	—	—	—	568	568
業務合併(附註32)	42,319	19,549	13,394	—	75,262
出售附屬公司(附註13(c))	—	—	—	(7,294)	(7,294)
攤銷	—	(1,623)	(1,499)	(797)	(3,919)
年末賬面淨值	42,319	17,926	11,895	810	72,950
截至2019年12月31日					
成本	42,319	19,549	13,394	3,839	79,101
累計攤銷	—	(1,623)	(1,499)	(3,029)	(6,151)
賬面淨值	42,319	17,926	11,895	810	72,950

無形資產攤銷已計入綜合全面收益表，如下所示：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
行政開支.....	1,024	458	2,210
銷售成本.....	—	—	1,470
已終止經營業務.....	951	951	239
	1,975	1,409	3,919

(a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日，並無無形資產受到限制或作為借款抵押而予押記。

(b) 自收購附屬公司產生的商譽(附註32)：

	於
	2019年12月31日
	人民幣千元
收購A	25,640
收購B	3,314
收購C	1,868
收購D	3,629
收購E	7,868
	42,319

商譽減值測試

商譽乃因 貴集團收購附屬公司(附註32)而產生並於收購日期釐定，為收購對價與被收購方可識別資產淨值的公允價值之間的差額。商譽乃基於相關被收購方的現金產生單位進行評估作減值測試。

現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算釐定。該項計算採用根據管理層批准之五年期間財務預算而作出之預測稅前現金流量。管理層根據被收購方的預期發展趨勢和行業經驗，確定了五年的預測期。超過五年期間的現金流乃根據下文所述的估計終端增長率進行推算。該增長率不超過現金產生單位所經營的相關行業的長期平均增長率。所使用的貼現率是稅前的，反映了與相關行業有關的特定風險。

於2019年12月31日，使用價值計算所採用的關鍵假設如下：

	收購A	收購B	收購C	收購D	收購E
收入的預期增長率.....	6.2%–30%	2.5%–31.3%	1.3%–8.8%	5.0%–20.0%	8.0%–10.0%
五年後的終端增長率....	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
稅前貼現率.....	23.70%	20.82%	21.8%	21.68%	21.91%

根據減值測試結果，現金產生單位的估計可收回金額超出其賬面值(即餘量(附註(a)))，如下：

	於 2019年12月31日
	人民幣千元
收購A現金產生單位	43,118
收購B現金產生單位	55,133
收購C現金產生單位	3,841
收購D現金產生單位	5,198
收購E現金產生單位	5,608

附註(a) 各現金產生單位的餘量乃按其可收回金額扣除賬面值及已分配的商譽計算得出。

董事通過考慮被收購方所從事業務及行業的波動，基於收入的預期增長率或稅前貼現率將發生變化的假設進行敏感性分析。倘於預測期間下列估計關鍵假設發生以下變化，餘量將減少至以下金額：

	於 2019年12月31日
	人民幣千元
收購A現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降15%	16,776
— 稅前貼現率上升1%	37,078
收購B現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降15%	28,667
— 稅前貼現率上升1%	48,005
收購C現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降1%	3,315
— 稅前貼現率上升1%	3,352
收購D現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降1%	4,917
— 稅前貼現率上升1%	3,884
收購E現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降1%	4,119
— 稅前貼現率上升1%	3,607

根據上述評估及歷史結果，截至2019年12月31日，董事並無發現可收回金額所依據的關鍵假設存在任何合理可能變動，以致現金產生單位的賬面值超過其各自可收回金額。

17 投資物業

	租賃		合計
	租賃物業	物業裝修	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日			
成本	115,901	11,401	127,302
累計折舊	(3,573)	(205)	(3,778)
賬面淨值	112,328	11,196	123,524
截至2017年12月31日止年度			
年初賬面淨值	112,328	11,196	123,524
添置	133,029	24,754	157,783
折舊費用	(33,339)	(7,041)	(40,380)
年末賬面淨值	212,018	28,909	240,927
於2017年12月31日			
成本	248,930	36,155	285,085
累計折舊	(36,912)	(7,246)	(44,158)
賬面淨值	212,018	28,909	240,927
截至2018年12月31日止年度			
年初賬面淨值	212,018	28,909	240,927
添置	24,579	11,939	36,518
折舊費用	(49,736)	(13,265)	(63,001)
年末賬面淨值	186,861	27,583	214,444
於2018年12月31日			
成本	273,509	48,094	321,603
累計折舊	(86,648)	(20,511)	(107,159)
賬面淨值	186,861	27,583	214,444
截至2019年12月31日止年度			
年初賬面淨值	186,861	27,583	214,444
添置	2,994	1,389	4,383
出售附屬公司(附註13(c))	(176,921)	(24,582)	(201,503)
折舊費用	(12,934)	(4,390)	(17,324)
年末賬面淨值	—	—	—
於2019年12月31日			
成本	—	—	—
累計折舊	—	—	—
賬面淨值	—	—	—

(a) 於2017年及2018年12月31日，貴集團並無持有作為其借款抵押而予押記的投資物業。

由於累計折舊反映了投資物業的價值下降，於2017年及2018年12月31日，投資物業的公允價值與其賬面淨值相若。

18 按類別劃分的金融工具

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以攤銷成本計量的金融資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註20)	889,879	865,147	748,105
現金及現金等價物(附註21)	121,814	134,260	577,601
受限制現金(附註22)	404	408	312
以公允價值計量並計入損益的金融資產	45,207	35,101	1,530
	<u>1,057,304</u>	<u>1,034,916</u>	<u>1,327,548</u>
	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以攤銷成本計量的金融負債			
借款(附註28)	609,930	436,426	—
貿易及其他應付款項(不包括應計薪金及其他應納稅款)(附註27)	203,868	261,507	474,859
租賃負債	219,006	203,155	3,142
	<u>1,032,804</u>	<u>901,088</u>	<u>478,001</u>

19 以公允價值計量並計入損益的金融資產

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產：			
以公允價值計量並計入損益的金融資產			
短期投資			
— 理財產品	5,174	4,402	1,530
— 基金產品	40,033	30,699	—
	<u>45,207</u>	<u>35,101</u>	<u>1,530</u>

公允價值估計

於綜合資產負債表中確認的貴集團金融工具主要包括貿易及其他應收款項、以公允價值計量並計入損益的金融資產和以攤銷成本計量的金融負債。扣除減值撥備後的貿易及其他應收款項以及應付款項的賬面值與其公允價值合理相若。

並非於活躍市場買賣之金融工具的公允價值採用估值技術釐定。貴集團採用估計折現現金流作出假設。

不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
- 第一級所述報價以外，並為資產或負債的直接(即作為價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入值(第二級)。

- 並非基於可觀察市場數據之資產或負債的輸入值(即不可觀察輸入值)(第三級)。

貴集團以公允價值計量並計入損益的金融資產包括理財產品和基金產品，其公允價值基於不可觀察輸入值(第三級)估計。

- (a) 下表載列截至2017年12月31日止年度第三級工具的變動。

	以公允價值計量 並計入損益的金融資產		
	理財產品	基金產品	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘	17,042	50,246	67,288
添置			
— 來自持續經營業務	500,839	86,000	586,839
— 來自已終止經營業務	33,200	—	33,200
損益中已確認的年內收益			
— 來自持續經營業務	1,368	6,674	8,042
— 來自已終止經營業務	101	—	101
出售			
— 來自持續經營業務	(511,762)	(102,887)	(614,649)
— 來自已終止經營業務	(35,614)	—	(35,614)
年末結餘	5,174	40,033	45,207
包括於報告期末持有的結餘應佔的 確認於損益中的未變現收益			
— 來自持續經營業務	5	32	37
— 來自已終止經營業務	—	—	—

- (b) 下表載列截至2018年12月31日止年度第三級工具的變動。

	以公允價值計量 並計入損益的金融資產		
	理財產品	基金產品	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘	5,175	40,032	45,207
添置			
— 來自持續經營業務	13,554	65,000	78,554
— 來自已終止經營業務	35,570	—	35,570
損益中已確認的年內收益			
— 來自持續經營業務	129	4,606	4,735
— 來自已終止經營業務	80	—	80
出售			
— 來自持續經營業務	(16,156)	(78,939)	(95,095)
— 來自已終止經營業務	(33,950)	—	(33,950)
年末結餘	4,402	30,699	35,101
包括於報告期末持有的結餘應佔的 確認於損益中的未變現收益/(虧損)			
— 來自持續經營業務	1	2,700	2,701
— 來自已終止經營業務	—	—	—

(c) 下表載列截至2019年12月31日止年度第三級工具的變動。

	以公允價值計量 並計入損益的金融資產		
	理財產品	基金產品	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘.....	4,402	30,699	35,101
添置			
— 來自持續經營業務.....	278,430	—	278,430
— 來自已終止經營業務.....	—	—	—
損益中已確認的期內收益			
— 來自持續經營業務.....	407	—	407
— 來自已終止經營業務.....	8	—	8
出售			
— 來自持續經營業務.....	(278,309)	(30,699)	(309,008)
— 來自已終止經營業務.....	(3,408)	—	(3,408)
期末結餘.....	1,530	—	1,530
包括於報告期末持有的結餘應佔的 確認於損益中的未變現收益			
— 來自持續經營業務.....	—	—	—

有關使用重大不可觀察輸入值(第三級)的公允價值計量的定量資料如下：

不可觀察輸入值	估值技術	以公允價值計量 並計入損益的 金融資產	不可觀察輸入值範圍		
			於12月31日		
			2017年	2018年	2019年
預計年利率...	貼現現金流量	— 理財產品	2%–4%	2%–4%	2%–4%
		— 基金產品	8%–9%	8%–9%	8%–9%

不可觀察輸入值與公允價值的關係：預期回報率越高，公允價值越高。

貴集團就財務申報目的根據具體情況管理第三級工具的估值。於每個申報年度，貴集團至少會使用估值技術對其第三級工具的公允價值進行一次評估。

倘貴集團持有的以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值增加／減少5%，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的未計所得稅前利潤將分別增加／減少約人民幣2,260,000元、人民幣1,755,000元及人民幣77,000元。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，第三級工具概無變動。

20 貿易及其他應收款項及預付款項
貴集團

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))			
— 非物業開發商	101,774	115,315	109,307
— 物業開發商	54,756	132,405	568,868
	156,530	247,720	678,175
應收票據	600	500	—
減：貿易應收款項減值撥備	(12,649)	(13,806)	(13,328)
	144,481	234,414	664,847
其他應收款項			
— 向滑子義先生及滑志昌先生所控制實體提供的 貸款	646,949	564,000	—
— 應收滑子義先生及滑志昌先生所控制實體的 利息	79,024	38,071	—
— 應收原附屬公司非控股股東款項	15,124	15,285	—
— 應收胡先生所控制實體的款項(附註33)	218	22,346	40,807
— 應收出售集團款項(附註13(c)(i))	—	—	29,352
— 其他	5,851	8,709	15,343
	747,166	648,411	85,502
減：其他應收款項減值撥備	(1,768)	(17,678)	(1,145)
	745,398	630,733	84,357
上市開支預付款項	—	730	10,767
其他預付款項	5,657	32,139	9,608
合計	895,536	898,016	769,579
減：其他應收款項及預付款項的非流動部分	(649)	(27,237)	(2,292)
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	894,887	870,779	767,287
貴公司			
上市開支預付款項	—	730	10,767

(a) 貿易應收款項主要來自物業管理服務收入相關增值服務。

物業管理服務收入依據相關服務協議的條款收取。住戶應在我們發出繳款通知書時支付到期的物業管理服務收入。

向物業開發商提供的相關增值服務的費用通常在我們發出結算文件時到期應付。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，基於貿易應收款項確認日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180日	69,071	126,978	473,562
181至365日	30,910	51,373	162,567
1至2年	38,024	34,811	17,687
2至3年	10,034	26,918	14,126
3至4年	4,373	5,082	6,545
4年以上	4,118	2,558	3,688
	<u>156,530</u>	<u>247,720</u>	<u>678,175</u>

貴集團採用《香港財務報告準則》第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。截至2017年、2018年及2019年12月31日，分別對貿易應收款項總額作出人民幣12,649,000元、人民幣13,806,000元及人民幣13,328,000元的撥備(附註3.1.2)。

21 現金及現金等價物

貴集團

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以人民幣計值			
銀行存款	121,684	134,259	577,533
庫存現金	130	1	68
	<u>121,814</u>	<u>134,260</u>	<u>577,601</u>
以港元計值			
銀行存款	—	—	7,194
	<u>121,814</u>	<u>134,260</u>	<u>584,795</u>

貴公司

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以港元計值			
銀行存款	—	—	6,941
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,941</u>

於中國持有的現金及現金等價物受當地外匯管制條例所規管。該等條例對資本匯出中國(正常派息除外)作出限制。

22 受限制現金

受限制現金指附屬公司依據當地政府當局的規定作為旅遊服務履約保證金存放於銀行的現金存款。

23 股本

貴集團與 貴公司

	普通股數目	股本 千港元	股本等價物 人民幣千元
法定			
於2018年10月16日(貴公司註冊成立日期)及 2018年12月31日.....	38,000,000	380	335
法定股份增設.....	339,000	3	3
於2019年12月31日.....	<u>38,339,000</u>	<u>383</u>	<u>338</u>
已發行			
於2018年10月16日(註冊成立日期)及 2018年12月31日.....	38,000,000	—	—
向新投資者發行新普通股.....	339,000	3	3
於2019年12月31日的結餘.....	<u>38,339,000</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

貴公司於2018年10月16日註冊成立，法定股本為380,000港元，分成每股面值0.01港元的38,000,000股普通股。同日，貴公司向創怡有限公司發行每股0.01港元的38,000,000股普通股，合計380,000港元(相當於約人民幣335,000元)，該股款尚未支付。

於2019年3月15日，貴公司以11,000,000港元(相當於約人民幣9,435,000元)的現金對價向東英金融有限公司發行339,000股股份，以及貴公司的普通股法定數量增至38,339,000股，每股面值0.01港元。

於2020年4月29日，貴公司的法定股本增至5,000,000,000股股份，每股面值0.01港元。

根據股東於2020年4月29日通過的書面決議案，待貴公司股份溢價賬因全球發售入賬後，董事獲授權通過將計入貴公司股份溢價賬的金額8,616,610港元進行資本化，於上市日期按面值向於2020年5月14日營業時間結束時名列貴公司股東名冊的股東按其各自持股比例配發及發行合共861,661,000股入賬列作繳足股份，而根據資本化發行將予配發及發行的股份將在各方面與現有已發行股份享有同等權益。

24 其他儲備

貴集團

	資本儲備	股份溢價	僱員以股份 為基礎的 酬金儲備	法定儲備	其他儲備 總額
	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2017年1月1日及 2017年12月31日的結餘	95,000	—	—	—	95,000
於2018年1月1日的結餘	95,000	—	—	—	95,000
貴公司股東注資(附註(a))	100,000	—	—	—	100,000
向集團公司當時擁有人作出的視作分派 (附註(a))	(100,000)	—	—	—	(100,000)
與非控股權益的交易(附註(b))	(12,160)	—	—	—	(12,160)
於2018年12月31日的結餘	82,840	—	—	—	82,840
於2019年1月1日的結餘	82,840	—	—	—	82,840
向新投資者發行新普通股(附註23)	—	9,432	—	—	9,432
購股權計劃—僱員服務價值(附註25)	—	—	9,382	—	9,382
法定儲備撥備(附註(c))	—	—	—	21,643	21,643
於2019年12月31日的結餘	82,840	9,432	9,382	21,643	123,297

貴公司

	資本儲備	股份溢價	僱員以股份 為基礎的 酬金儲備	其他儲備 總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年10月16日(註冊成立日期)的結餘	—	—	—	—
貴公司股東注資(附註(b))	100,000	—	—	100,000
於2018年12月31日的結餘	100,000	—	—	100,000
於2019年1月1日的結餘	100,000	—	—	100,000
向新投資者發行新普通股(附註23)	—	9,432	—	9,432
購股權計劃—僱員服務價值(附註25)	—	—	9,382	9,382
於2019年12月31日的結餘	100,000	9,432	9,382	118,814

(a) 貴公司股東注資

於截至2018年12月31日止年度期間，貴公司股東總共向其注入現金人民幣100,000,000元，用以為收購河南建業新生活服務有限公司提供資金，以及就收購河南建業新生活服務有限公司而向其當時的擁有人已付的現金代價人民幣100,000,000元被作為視作分派對待(附註1.2(d))。

(b) 與非控股權益的交易

於2018年4月2日，河南建業東英新生活服務有限公司向其附屬公司河南雲屋暢享網絡科技有限公司注資人民幣10,000,000元，而非控股股東並未作出相應注資。

於注資完成後，貴集團於河南雲屋暢享網絡科技有限公司的股本權益從55%增至77.5%。由於河南雲屋

暢享網絡科技有限公司於注資日期錄得股本赤字，故貴集團資本儲備減少人民幣12,160,000元，而非控股權益增加人民幣12,160,000元。

(c) 法定儲備撥備

根據中國相關規則及規例，中國集團實體須將其按照中國會計規則及規例計算所得的稅後利潤的10%確認轉撥至法定儲備基金，直至基金的累計總額達到其註冊資本的50%。法定儲備基金僅可於獲得相關機構批准後用作抵銷過往年度虧損或增加有關集團實體的資本。

25 以股份為基礎的付款

貴公司已於2019年1月3日批准和採納購股權計劃。首次公開發售前購股權計劃下的購股權（「購股權」）被授予包括董事及特定重要僱員在內的合資格參與者（「合資格人士」）。購股權授予的條件是合資格人士須為貴集團服務達到一定的期限（歸屬期）。購股權的授予不收取對價，也不附帶股息或表決權。行使後，每一份購股權可轉換為一股普通股。貴集團並無以現金購回或結算期權的法定或推定責任。

購股權下向僱員授予的購股權

現已分別於2019年1月3日及2019年1月10日向合資格人士授約31,680,000份及13,320,000份購股權，每股行使價分別為人民幣0.55元及人民幣0.55元。截至2019年12月31日，概無發行在外的購股權可以行使或屆滿。其詳情如下：

就授予董事及特定重要僱員的購股權歸屬計劃而言，購股權將於緊隨上市日期後的24個月內獲歸屬。

已向僱員授出的購股權數目變動及其相關的加權平均行使價如下：

	行使價	截至2019年 12月31日 止年度
年初		—
已授予	人民幣0.55元	45,000,000
年末		45,000,000

購股權下授予之購股權的公允價值

董事已採用現金流量貼現法釐定貴公司的相關權益公允價值，並採用權益分配模式釐定相關普通股的公允價值。貼現率及未來表現預測等主要假設需董事按最佳估計釐定。

根據相關普通股的公允價值，董事已使用二項式購股權定價模型釐定購股權於授出日期的公允價值。主要假設載列如下：

貼現率	16.5%–20.5%
無風險利率	2.29%–2.39%
波動率	48.96%–49.2%

董事根據香港政府債券(其到期年限接近於購股權年期)的收益率估計無風險利率。波動率於授出日期根據可資比較公司的平均過往波動率而估計，其與購股權的到期期限相若。股息收益率乃根據於授出日期的管理層的估計釐定。截至2019年12月31日止年度，於綜合全面收益表中確認的有關授予僱員購股權之總開支為人民幣9,382,000元。

26 租賃

(a) 於綜合資產負債表中確認的金額

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
用以分租給租戶的租入物業			
— 租賃物業(附註17).....	212,018	186,861	—
使用權資產			
— 租賃物業及設備(附註15).....	1,139	3,113	3,452
	<u>213,157</u>	<u>189,974</u>	<u>3,452</u>
租賃負債			
— 流動.....	56,409	66,383	1,886
— 非流動.....	162,597	136,772	1,256
	<u>219,006</u>	<u>203,155</u>	<u>3,142</u>

(b) 於綜合全面收益表中確認的金額

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊費用			
— 租賃物業(附註17).....	33,339	49,736	12,934
— 租賃物業及設備(附註15).....	458	1,606	3,131
	<u>33,797</u>	<u>51,342</u>	<u>16,065</u>
利息開支(包括在融資成本淨額中)			
— 持續經營業務(附註8).....	44	113	227
— 已終止經營業務.....	7,752	11,462	3,903
	<u>7,796</u>	<u>11,575</u>	<u>4,130</u>
租賃付款的現金流出			
— 持續經營業務.....	490	1,694	4,874
— 已終止經營業務.....	37,207	53,890	23,813
	<u>37,697</u>	<u>55,584</u>	<u>28,687</u>

(c) 於往績記錄期間租賃負債的到期情況分析載於下表

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	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.....	58,324	73,521	1,943
一至二年.....	53,320	57,635	563
二至五年.....	112,219	87,116	845
五年以上.....	21,443	8,553	—
	245,306	226,825	3,351
未來金融費用.....	(26,300)	(23,670)	(209)
	<u>219,006</u>	<u>203,155</u>	<u>3,142</u>

27 貿易及其他應付款項

貴集團

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))			
— 關聯方(附註33).....	—	227	11,953
— 第三方.....	32,560	53,231	165,466
	<u>32,560</u>	<u>53,458</u>	<u>177,419</u>
其他應付款項			
— 應付胡先生所控制實體的款項(附註(b))...	4,750	10,387	22,938
— 按金.....	60,408	71,938	111,118
— 維護資金.....	46,243	71,999	99,831
— 收購附屬公司應付款項.....	—	—	5,256
— 上市開支.....	—	2,059	7,367
— 應付新收購附屬公司當時股東的款項.....	—	—	20,602
— 其他.....	38,045	36,494	30,328
	<u>149,446</u>	<u>192,877</u>	<u>297,440</u>
應計薪金.....	40,469	72,318	151,793
其他應繳稅項.....	12,281	19,366	27,613
應付利息.....	21,862	15,172	—
	<u>256,618</u>	<u>353,191</u>	<u>654,265</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

(a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日，基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180天	26,082	45,968	170,413
181至365天	392	4,607	5,011
1至2年	1,755	723	462
2至3年	1,917	1,139	537
3年以上	2,414	1,021	996
	<u>32,560</u>	<u>53,458</u>	<u>177,419</u>

(b) 應付胡先生控制實體的款項無抵押、免息及須按要求償還。

28 借款

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產抵押證券 — 有抵押			
— 非流動部分	604,500	430,000	—
— 流動部分	5,430	6,426	—
	<u>609,930</u>	<u>436,426</u>	<u>—</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團借款的償還情況如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	5,430	6,426	—
1至2年	174,500	185,000	—
2至5年	430,000	245,000	—
	<u>609,930</u>	<u>436,426</u>	<u>—</u>

於2016年4月，貴集團的中國附屬公司河南建業物業管理有限公司已發行總面值為人民幣900百萬元的資產抵押證券，其中人民幣40百萬元為次級證券，由河南建業物業管理有限公司當時的母公司認購。資產抵押證券須於一至五年內分期償還，年利率介乎5.0%至5.9%，由貴集團就其未來五年內所管理若干物業收取管理費的權利作抵押，並由河南建業物業管理有限公司的母公司作擔保。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，河南建業物業管理有限公司已分別分期償還資產抵押證券人民幣128.5百萬元、人民幣167百萬元及人民幣604.5百萬元。

於2019年3月28日（「贖回日期」），貴公司按等於資產抵押證券本金金額100%加上於贖回日期應計未付利息的贖回價悉數贖回了剩餘資產抵押證券。

由於貼現影響不大，借款之公允價值與其賬面值相若。

29 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：			
— 將於12個月後收回的遞延稅項資產.....	3,188	3,573	2,957
— 將於12個月內收回的遞延稅項資產.....	3,660	6,169	4,005
	<u>6,848</u>	<u>9,742</u>	<u>6,962</u>
遞延稅項負債：			
— 將於12個月後收回的遞延稅項負債.....	—	—	(2,944)
— 將於12個月內收回的遞延稅項負債.....	—	—	(773)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,717)</u>
	<u>6,848</u>	<u>9,742</u>	<u>3,245</u>

於往績記錄期間，遞延所得稅資產及負債(未計及抵銷同一稅務管轄區內的結餘)的變動如下：

	遞延稅項資產 —		遞延稅項負債 —	
	呆賬準備	稅項虧損	其他無形資產賬 面值超過 稅基的部分	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年1月1日.....	3,045	2,043	—	5,088
於綜合全面收益表計入.....	146	1,614	—	1,760
於2017年12月31日.....	<u>3,191</u>	<u>3,657</u>	<u>—</u>	<u>6,848</u>
截至2018年1月1日.....	3,191	3,657	—	6,848
於綜合全面收益表計入/(扣除).....	385	2,509	—	2,894
於2018年12月31日.....	<u>3,576</u>	<u>6,166</u>	<u>—</u>	<u>9,742</u>
截至2019年1月1日.....	3,576	6,166	—	9,742
於綜合全面收益表計入/(扣除).....	45	(6,427)	766	(5,616)
收購附屬公司(附註32).....	—	3,602	(4,483)	(881)
於2019年12月31日.....	<u>3,621</u>	<u>3,341</u>	<u>(3,717)</u>	<u>3,245</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團並未就其總額為人民幣12,129,000元、人民幣30,862,000元及人民幣21,593,000元的累計稅項虧損及臨時差額確認遞延稅項資產，原因是相關稅務管轄區將不太可能有可用的未來應稅利潤用以動用相關虧損。依據現行稅務條例，稅項虧損將於產生年度起計的五年內屆滿。

30 股息

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年，貴公司並未支付或宣派任何股息。

31 經營活動產生的現金

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
未計所得稅前利潤			
— 持續經營業務	52,901	71,867	307,541
持續經營業務調整項目：			
— 物業、廠房及設備折舊	3,909	6,543	10,372
— 其他無形資產攤銷(附註16)	1,024	458	3,680
— 貿易及其他應收款項減值準備	574	1,540	182
— 出售物業、廠房及設備之(收益)/ 虧損(附註7)	(13)	5	65
— 匯兌收益淨額(附註7)	—	—	(191)
— 以公允價值計量並計入損益的 金融資產的公允價值收益 淨額(附註7)	(8,042)	(4,735)	(407)
— 應佔聯營公司虧損/(利潤) (附註11)	(1,310)	506	29
— 融資成本(附註8)	49,312	43,020	17,219
— 向滑先生控制的實體及第三方貸款 所得利息收入(附註6)	(56,267)	(48,880)	(15,933)
— 購股權計劃—僱員服務價值	—	—	9,382
— 於聯營公司的投資的 重新計量收益(附註32)	—	—	(3,563)
	<u>42,088</u>	<u>70,324</u>	<u>328,376</u>
持續經營業務產生的營運資金變動：			
— 貿易及其他應收款項以及預付款項	(36,534)	(133,827)	(450,042)
— 合約負債	12,084	70,222	161,264
— 存貨	—	—	(4,210)
— 合約資產	—	—	(2,899)
— 貿易及其他應付款項	48,816	101,099	283,552
— 受限制現金	(204)	(4)	96
	<u>66,250</u>	<u>107,814</u>	<u>316,137</u>

(a) 金融活動產生的負債的對賬如下：

	借款及 應付利息	租賃負債	其他 應付款項 — 應付胡 先生 所控制實體 款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年1月1日	824,141	114,959	28,175
現金流量			
融資現金流入			
— 持續經營業務	—	—	9,159
融資現金流出			
— 持續經營業務	(241,661)	(490)	(32,584)
— 已終止經營業務	—	(37,207)	—
非現金變動			
購置 — 租賃			
— 持續經營業務	—	919	—
— 已終止經營業務	—	133,029	—
已確認的融資開支			
— 持續經營業務	49,312	44	—
— 已終止經營業務	—	7,752	—
截至2017年12月31日	<u>631,792</u>	<u>219,006</u>	<u>4,750</u>
截至2018年1月1日	631,792	219,006	4,750
現金流量			
融資現金流入			
— 持續經營業務	—	—	17,985
— 已終止經營業務	17,155	—	—
融資現金流出			
— 持續經營業務	(223,214)	(1,694)	(12,348)
— 已終止經營業務	(17,155)	(53,890)	—
非現金變動			
購置 — 租賃			
— 持續經營業務	—	3,579	—
— 已終止經營業務	—	24,579	—
已確認的融資開支			
— 持續經營業務	43,020	113	—
— 已終止經營業務	—	11,462	—
截至2018年12月31日	<u>451,598</u>	<u>203,155</u>	<u>10,387</u>

	借款及 應付利息	租賃負債	其他 應付款項 — 應付胡 先生 所控制實體 款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年1月1日	451,598	203,155	10,387
現金流量			
融資現金流入			
— 持續經營業務	—	—	21,444
融資現金流出			
— 持續經營業務	(468,590)	(4,874)	(8,866)
— 已終止經營業務	—	(23,813)	—
非現金變動			
購置 — 租賃			
— 持續經營業務	—	3,470	—
— 已終止經營業務	—	2,994	—
出售附屬公司			
— 已終止經營業務	—	(184,186)	—
已確認的融資開支			
— 持續經營業務	16,992	227	—
— 已終止經營業務	—	6,169	—
截至2019年12月31日	<u>—</u>	<u>3,142</u>	<u>22,965</u>

32 業務合併

(a) 收購概覽

(i) 收購一家網絡科技有限公司(「收購A」)

於2019年1月4日，貴集團以人民幣14,000,000元的現金對價收購聯營公司一家網絡科技有限公司(「一家網絡」)額外70%的股本權益。聯營公司的主營業務是通過自營平台提供電子商務服務。因此，貴集團於該實體中的權益增至100%，而聯營公司成為貴集團的全資附屬公司。

貴集團於一家網絡中現有的30%股本權益經重新計量為人民幣6,000,000元，而人民幣3,563,000元的公允價值收益已於綜合全面收益表的「其他收益淨額」中確認。

同日，貴集團亦以人民幣8,000,000元的現金對價收購嵩雲(北京)信息服務有限公司(「嵩雲(北京)信息」)80%的股本權益，嵩雲(北京)信息為一家網絡的關聯方，為電子商務平台提供技術開發和支持。

由此，貴集團以總現金對價人民幣22,000,000元完成對電子商務業務的收購，並享有上述兩項收購合併帶來的協同效益。

(ii) 收購艾歐科技(「收購B」)

於2019年1月4日，貴集團以人民幣2,800,000元的現金對價自獨立第三方收購河南艾歐電子科技有限公司(「艾歐科技」)93.33%的股本權益。艾歐科技主要從事智能家居產品

的銷售並提供相關的設計和安裝服務。此項收購增加了 貴集團於本行業的市場份額，補充了 貴集團目前的物業管理服務及相關增值服務分部。

(iii) 收購信陽市南虹物業服務有限公司(「收購C」)

於2019年1月4日， 貴集團以人民幣2,000,000元的現金對價自獨立第三方收購信陽市南虹物業服務有限公司(「信陽南虹」)100%的股本權益。信陽南虹從事物業管理服務。此項收購增加了 貴集團於本行業的市場份額，補充了 貴集團目前的物業管理服務及相關增值服務分部。

(iv) 收購林州市六合物業服務有限公司(「收購D」)

於2019年4月25日， 貴集團以人民幣6,600,000元的現金對價自獨立第三方收購林州市六合物業服務有限公司(「林州六合」)51%的股本權益。林州六合從事物業管理服務。此項收購增加了 貴集團於本行業的市場份額，補充了 貴集團目前的物業管理服務及相關增值服務分部。

(v) 收購鄭州佳祥物業服務有限公司(「收購E」)

於2019年5月16日， 貴集團以人民幣11,820,000元的現金對價自獨立第三方收購鄭州佳祥物業服務有限公司(「鄭州佳祥」)51%的股本權益。鄭州佳祥從事物業管理服務。此項收購增加了 貴集團於本行業的市場份額，補充了 貴集團目前的物業管理服務及相關增值服務分部。

收購對價、所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	收購A	收購B	收購C	收購D	收購E	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
對價						
— 已付現金	22,000	2,800	2,000	4,620	8,544	39,964
— 應付款項	—	—	—	1,980	3,276	5,256
— 於聯營公司中權益之 公允價值	6,000	—	—	—	—	6,000
	<u>28,000</u>	<u>2,800</u>	<u>2,000</u>	<u>6,600</u>	<u>11,820</u>	<u>51,220</u>

由於相關收購於收購日期確認的資產及負債載列如下：

	收購A	收購B	收購C	收購D	收購E	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業及設備.....	60	52	64	377	1,637	2,190
無形資產						
— 平台.....	14,339	—	—	—	—	14,339
— 技術訣竅.....	3,720	1,490	—	—	—	5,210
— 訂單積壓.....	—	2,160	—	—	—	2,160
— 客戶關係.....	—	—	898	4,004	6,332	11,234
合約資產.....	—	185	—	—	—	185
貿易及其他應收款項以及 預付款項.....	9,851	2,153	1,050	2,772	5,575	21,401
存貨.....	—	901	—	68	—	969
遞延所得稅資產.....	3,602	—	—	—	—	3,602
現金及現金等價物.....	322	367	1,158	281	104	2,232
貿易及其他應付款項.....	(25,820)	(7,436)	(2,813)	(259)	(2,131)	(38,459)
合約負債.....	(4,846)	—	—	(417)	(2,185)	(7,448)
遞延稅項負債.....	(1,251)	(423)	(225)	(1,001)	(1,583)	(4,483)
所收購的可識別資產/ (負債)淨值.....	(23)	(551)	132	5,825	7,749	13,132
減：非控股權益所持股本 權益.....	2,383	37	—	(2,854)	(3,797)	(4,231)
加：商譽.....	25,640	3,314	1,868	3,629	7,868	42,319
所收購的資產淨額.....	28,000	2,800	2,000	6,600	11,820	51,220

截至2019年12月31日止年度的收購產生的現金流出淨額：

已付現金	人民幣千元
已付現金對價.....	39,964
減：上一年度支付的現金對價.....	(24,800)
期內支付的現金對價.....	15,164
減：收購的現金及現金等價物.....	(2,232)
期內現金流出.....	12,932

商譽歸因於所收購業務的勞動力及高盈利能力，不就稅務目的作出扣減。

(i) 已收購應收款項

已收購貿易及其他應收款項及預付款項的公允價值為人民幣21,401,000元，等於其應收合約總額。於收購日期，無任何預計不可收回的結餘。

(ii) 非控股權益的會計政策選擇

貴集團按公允價值或按非控股權益應佔所收購實體之可識別資產淨值的比例確認於所收購實體的非控股權益。此決定根據逐項收購基準作出。對於收購A、B、D及E中的非

控股權益，貴集團選擇按應佔所收購可識別資產淨值的比例確認非控股權益。有關貴集團業務合併的會計政策，請參閱附註2.3。

(iii) 收益及利潤貢獻

自收購日期起至2019年12月31日止期間，實體通過收購A進行的收購業務為貴集團貢獻收入人民幣157,006,000元及純利人民幣44,671,000元。

自各自收購日期起其他被收購實體於期內貢獻的收入和業績對貴集團而言並不重大。若該等收購發生於2019年1月1日，貴集團於期內的收入和業績將不會出現重大差異。

33 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

姓名／名稱	與 貴集團的關係
胡先生*	貴公司控股股東(2017年12月19日至今)
滑子義先生及滑志昌先生*	河南建業新生活服務有限公司的原控股股東(2017年1月1日至2017年12月19日)
河南省弘道投資有限公司	一家由滑子義先生及滑志昌先生控制的公司
建業控股有限公司	一家由滑子義先生及滑志昌先生控制的公司
河南建業足球俱樂部股份有限公司	一家由滑子義先生及滑志昌先生控制的公司
建業集團	一家由胡先生控制的集團
鄭州建澤置業有限公司	建業集團的合資企業
河南建業實景演出文化發展有限公司	建業集團的合資企業
鞏義新城置業有限公司	建業集團的合資企業(自2019年10月25日起成為建業集團的附屬公司)
新密市帝安置業有限公司	建業集團的合資企業
洛陽住總宇泰房地產開發有限公司	建業集團的合資企業
正陽縣建東置業有限公司	建業集團的聯營公司
河南一家網絡科技有限公司	貴集團的聯營公司(自2019年1月4日起成為貴集團的附屬公司(附註32(a)(i)))

* 於2017年12月19日，胡先生自河南建業新生活服務有限公司當時的股東(由獨立第三方滑子義先生及滑志昌先生控制)收購河南建業新生活服務有限公司100%的股本權益。因此，自2017年12月19日起，滑子義先生及滑志昌先生所控制的實體不再為貴集團的關聯方，自此胡先生所控制的實體成為貴集團的關聯方。

(b) 與關聯方的交易

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團有以下重大關聯方交易。所披露的交易金額指在相關方為貴集團的關聯方時與之進行的交易。

向胡先生所控制公司、建業集團的合資企業及聯營公司提供的服務：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理及相關服務.....	不適用	17,404	77,429
諮詢服務.....	不適用	49,610	158,893
佣金收入.....	不適用	35,853	184,582
旅遊服務收入.....	不適用	14,691	38,738
商業資產管理及諮詢服務收入及其他.....	不適用	11,077	97,945
安裝服務.....	不適用	—	116,009
商品銷售.....	不適用	—	25,692
會員管理服務.....	不適用	6,617	47,170
	不適用	135,252	746,458

向聯營公司提供的服務：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務.....	3,100	4,104	—

自胡先生所控制公司收到的服務：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
旅遊費用.....	不適用	1,038	9,143

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向以下關聯方提供貸款的利息收入			
— 滑子義先生及滑志昌先生			
所控制關聯方.....	56,267	不適用	不適用

上述所有交易均於貴集團的正常業務過程中按交易各方協定的條款開展。

(c) 主要管理人員薪酬

除附註35所披露董事以外的主要管理人員的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	<u>5,387</u>	<u>8,211</u>	<u>20,659</u>

(d) 與關聯方的結餘

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易			
貿易應收款項			
— 建業集團及其關聯合資企業 及聯營公司.....	40,078	81,414	491,741
— 貴集團的一家聯營公司.....	<u>6,170</u>	<u>10,521</u>	<u>不適用</u>
貿易應付款項			
— 建業集團及其關聯合資 企業及聯營公司.....	<u>—</u>	<u>227</u>	<u>11,953</u>
合約負債			
— 建業集團及其關聯合資 企業及聯營公司.....	<u>1,097</u>	<u>8,028</u>	<u>19,203</u>
非貿易			
其他應收款項			
— 建業集團及其關聯合資 企業及聯營公司.....	<u>218</u>	<u>22,346</u>	<u>40,807</u>
其他應付款項			
— 建業集團及其關聯合資企業 及聯營公司.....	<u>4,750</u>	<u>10,387</u>	<u>22,938</u>

上述應收／應付關聯方款項均為無抵押且免息。其他應收款項主要為建業集團就建業+平台上的商品及服務銷售而代 貴集團收取的付款，該等付款為持續性付款且於一般業務過程中產生。其他應付款項主要為 貴集團代建業集團及其關聯合資企業及聯營公司自租戶收取的水、電、供暖等公用事業費用(該等付款為持續性付款且於一般業務過程中產生)以及來自胡先生所控制實體的現金墊款(截至2019年12月31日為人民幣8,596,000元，將於上市前結清)。

34 承擔及或有負債

(a) 資本承擔

於往績記錄期間，貴集團的資本承擔主要與智慧物業平台及財務共享系統的開發相關。詳情載列如下。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
無形資產.....	零	零	5,616

(b) 或有事項

除會計師報告其他部分所披露外，於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團概無任何重大或有負債。

35 董事福利及利益

(a) 董事酬金

截至2017年12月31日止年度，董事(於其獲委任為董事前以高級管理層及僱員身份)自貴集團獲得的酬金如下：

姓名	薪金(i)	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
王俊(i).....	—	—	—	—
蔡斌(ii).....	1,608	47	—	1,655
非執行董事				
李琳(ii).....	—	—	—	—
閔慧東(ii).....	—	—	—	—
	<u>1,608</u>	<u>47</u>	<u>—</u>	<u>1,655</u>

截至2018年12月31日止年度，董事(於其獲委任為董事前以高級管理層及僱員身份)自貴集團獲得的酬金如下：

姓名	薪金(i)	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
王俊(i).....	—	—	—	—
蔡斌(ii).....	2,332	47	—	2,379
非執行董事				
李琳(ii).....	—	—	—	—
閔慧東(ii).....	—	—	—	—
	<u>2,332</u>	<u>47</u>	<u>—</u>	<u>2,379</u>

截至2019年12月31日止年度，董事(於其獲委任為董事前以高級管理層及僱員身份)自貴集團獲得的酬金如下：

姓名	薪金(i)	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
王俊(i)	1,558	8	—	1,566
蔡斌(ii)	3,165	81	—	3,246
非執行董事				
閔慧東(ii)	—	—	—	—
	<u>4,723</u>	<u>89</u>	<u>—</u>	<u>4,812</u>

(i) 王俊於2018年10月獲委任為執行董事。

(ii) 蔡斌及李琳於2019年10月獲委任為董事。閔慧東於2019年10月加入貴集團並獲委任為董事。

(b) 董事退休福利及離職福利

於往績記錄期間，董事並無根據由貴集團運作的設定受益養老金計劃獲支付或應收任何退休福利，且於往績記錄期間亦不存在任何董事離職福利。

(c) 就提供董事服務而向第三方提供的對價

於往績記錄期間，貴集團未就提供董事服務而向任何第三方支付對價。

(d) 向董事、該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款及其他交易的資料

於往績記錄期間，貴公司或貴公司附屬公司(如適用)概無以董事為受益人訂立任何貸款、準貸款及其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於2017年、2018年及2019年12月31日或往績記錄期間的任何時間，概無訂立與貴集團業務有關，且貴公司為參與方及貴公司董事於其中直接或間接擁有重大權益的任何重大交易、安排及合約。

36 於附屬公司的投資 — 貴公司

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的主要附屬公司的詳情載列如下。

公司名稱	貴集團應佔股權					主要業務活動/ 營業地點	附註
	註冊成立/成立的 國家/地點及日期	註冊資本/已發行 及繳足股本	12月31日		於本 報告日期		
			2017年	2018年			
直接擁有： 天悅有限公司	英屬維爾京群島， 2018年10月26日	1美元/1美元	不適用	100%	100%	投資控股， 於英屬維爾京群島	(ii)
間接擁有：							
建業新生活(香港)有限公司	香港， 2018年11月2日	10,000港元/ 零港元	不適用	100%	100%	投資控股，於香港	(ii)
河南建業新生活服務有限公司	中國， 2016年4月21日	人民幣200,000,000元/ 人民幣90,000,000元	100%	100%	100%	諮詢服務，於河南省	(ii)
河南建業物業管理有限公司	中國， 1999年1月12日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	物業管理服務， 於河南省	(ii)
河南至尊房屋中介有限公司	中國， 2010年3月25日	人民幣10,000,000元/ 人民幣5,200,000元	100%	100%	100%	房地產營銷服務， 於河南省	(i)
河南建業新生活旅遊服務有限公司	中國， 2016年5月18日	人民幣100,000,000元/ 人民幣16,050,000元	100%	100%	100%	旅遊服務，於河南省	(ii)
河南建業新生活酒店管理有限公司	中國， 2016年5月18日	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	酒店管理服務， 於河南省	(ii)

貴集團應佔股權

公司名稱	註冊成立／成立的 國家／地點及日期	註冊資本／已發行 及繳足股本	12月31日		於本 報告日期	主要業務活動／ 營業地點	附註
			2017年	2018年			
間接擁有： 河南建業東英新生活服務有限公司	中國， 2016年5月18日	人民幣200,000,000元／ 人民幣100,000,000元	70%	70%	不適用	投資控股，於河南省	(i)
河南雲屋暢享網絡科技有限公司	中國， 2016年11月9日	人民幣10,000,000元／ 人民幣20,000,000元	38.5%	54.25%	不適用	租賃服務，於河南省	(i) (iii)
河南建業新生活農業發展有限公司(前稱 河南嵩炎農業發展有限公司)	中國， 2018年11月6日	人民幣50,000,000元／ 人民幣1,000,000元	不適用	94%	94%	管理諮詢服務， 於河南省	(ii)
河南艾歐電子科技有限公司(「艾歐科技」)	中國， 2014年3月25日	人民幣8,000,000元／ 人民幣3,000,000元	不適用	不適用	93.33%	技術服務，於河南省	(ii)
河南一家網絡科技有限公司(「一家網絡」)	中國， 2015年2月5日	人民幣30,000,000元／ 人民幣20,000,000元	不適用	不適用	100%	技術服務，於河南省	(ii)

貴集團應佔股權

公司名稱	註冊成立/成立的 國家/地點及日期	註冊資本/已發行 及繳足股本	12月31日			於本 報告日期	主要業務活動/ 營業地點	附註
			2017年	2018年	2019年			
嵩雲(北京)信息服務有限公司 (「嵩雲(北京)信息」)	中國， 2015年8月24日	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	不適用	不適用	80%	80%	技術服務，於北京市	(ii)
信陽市南虹物業服務有限公司 (「信陽南虹」)	中國， 2015年7月17日	人民幣3,000,000元/零	不適用	不適用	100%	100%	物業管理服務， 於河南省	(ii)
河南建業晶悅城商業管理有限公司	中國， 2019年1月24日	人民幣10,000,000元/ 人民幣6,000,000元	不適用	不適用	51%	51%	管理諮詢服務， 於河南省	(ii)
林州市六合物業服務有限公司	中國， 2013年11月4日	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	不適用	不適用	51%	51%	物業管理服務， 於河南省	(ii)
鄭州佳祥物業服務有限公司	中國， 2009年3月16日	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	不適用	不適用	51%	51%	物業管理服務， 於河南省	(ii)

(i) 該等公司截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製並經若干會計師事務所審核。

(ii) 由於該等公司為新註冊成立公司或無需根據其各自註冊成立所在地的法定要求發佈經審核財務報表，故並未發佈該等公司的經審核財務報表。

(iii) 於2017財年，河南雲屋暢享網絡科技有限公司(「河南雲屋」)由建業東英新生活服務有限公司(「東英新生活」)持有55%的股權，東英新生活為中間控股公司，由貴集團持有70%的股權。因此，貴集團於2017財年間接擁有的權益比例為38.5%。根據控制權評估，貴集團認為，由於貴集團可自參與河南雲屋中獲得可變回報並對該等回報擁有權利，且有能力通過對河南雲屋施加影響力而對河南雲屋的回報造成影響，因此貴集團擁有對河南雲屋的控制權。

37 資產負債表日後事項

除本報告所披露者外，於2019年12月31日後，發生下述事項：

自2020年1月起，中國爆發了新型冠狀病毒(「2019-nCov」)，為此，中國中央政府及各省市政府採取若干措施，包括但不限於實施旅遊限制及延長國定假日。視乎該後續非調整事件的發展狀況，貴集團的財務業績可能會受影響，於本報告日期，其影響程度無法估計。

III 其後財務報表

貴公司或貴集團現時旗下之任何公司概無就2019年12月31日後至本報告日期止的任何期間編製任何經審核財務報表。貴公司或貴集團現時旗下之任何公司概無就2019年12月31日後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。