

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

[羅兵咸永道會計師事務所信箋]

[草擬本]

致金融街物業股份有限公司列位董事及國泰君安融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就金融街物業股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第I-〔4〕至I-〔●〕頁），此等歷史財務資料包括於2017年及2018年12月31日的綜合資產負債表、貴公司於2017年及2018年12月31日的資產負債表，以及截至該等日期止各期間（「往績記錄期」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱「歷史財務資料」）。第I-〔4〕至I-〔●〕頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，乃編製以供收錄於貴公司於[編纂]就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板[編纂]進行H股[編纂]而刊發的文件（「文件」）內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的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。

我們的工作涉及執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2.1所載的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且適當的，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，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準真實而中肯地反映 貴公司於2017年及2018年12月31日的財務狀況及 貴集團於2017年及2018年12月31日的綜合財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間的財務資料

我們已審閱 貴集團於追加期間的財務資料，此等財務資料包括於2019年9月30日的綜合資產負債表、 貴公司於2019年9月30日的資產負債表，截至2018年及2019年9月30日止九個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的財務資料」）。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製追加期間的財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的財務資料作出結論。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。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本會計師報告而言，追加期間的財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製。

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）條例須呈報的事項

調整

在編製歷史財務資料時，並無對第I-(4)頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們已參考歷史財務資料附註27，該附註包含金融街物業股份有限公司就截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月派付股息的相關資料。

「羅兵咸永道會計師事務所」

執業會計師

香港

[編纂]

I. 貴集團的歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團截至2017年及2018年12月31日止年度的財務報表是歷史財務資料的基礎，乃經羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》審計（「相關財務報表」）。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄一

會計師報告

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	756,682	875,199	612,583	691,241
銷售及服務成本	8	(611,059)	(713,555)	(501,561)	(549,830)
毛利		145,623	161,644	111,022	141,411
行政開支	8	(39,171)	(46,724)	(32,264)	(37,808)
金融資產(減值虧損)/減值撥回		(1,605)	(3,064)	40	(2,672)
其他收入	6	621	317	164	2,764
其他收益/(虧損), 淨額	7	3,226	3,247	666	(488)
經營利潤		108,694	115,420	79,628	103,207
融資收入		2,668	7,342	4,367	7,823
融資成本		(1,475)	(1,685)	(1,257)	(1,103)
	10	1,193	5,657	3,110	6,720
享有聯營公司投資利潤	12	2,212	3,430	1,393	4,988
除所得稅前利潤		112,099	124,507	84,131	114,915
所得稅開支	13	(29,444)	(32,971)	(20,863)	(27,991)
年/期內利潤		82,655	91,536	63,268	86,924
歸屬以下各方利潤：					
貴公司所有者		79,418	87,050	59,713	80,283
非控制性權益		3,237	4,486	3,555	6,641
其他全面收入					
其後將不會重分類至損益的項目					
退休福利負債的重新計量		453	(453)	(145)	(257)
年/期內其他全面收入/ (虧損), 已扣除稅項		453	(453)	(145)	(257)
年/期內全面收入總額		83,108	91,083	63,123	86,667
歸屬以下各方：					
貴公司所有者		79,863	86,597	59,568	80,026
非控制性權益		3,245	4,486	3,555	6,641
每股盈利, 基本及攤薄(人民幣元)	14	0.384	0.421	0.289	0.298

附錄一

會計師報告

綜合資產負債表

	附註	於12月31日		於9月30日
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
資產				
非流動資產				
投資物業	15	12,791	14,036	14,551
物業、廠房及設備	16	13,469	14,023	17,771
使用權資產	17	12,126	16,127	32,918
無形資產	18	532	870	1,490
於聯營公司投資	12	20,978	22,491	23,558
遞延所得稅資產	31	19,524	13,853	11,802
非流動資產總值		79,420	81,400	102,090
流動資產				
貿易應收款項	20	82,487	112,542	163,168
預付款項	21	10,258	5,224	6,804
以攤餘成本計量的其他金融資產 以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	22	20,003	27,659	46,685
到期日超過三個月的銀行存款	23	80,650	10,800	14,700
受限制銀行存款	24	20,184	110,108	53,041
現金及現金等價物	24	12,688	12,899	31,903
		422,017	393,744	532,595
流動資產總值		648,287	672,976	848,896
資產總值		727,707	754,376	950,986
權益及負債				
貴公司所有者應佔權益				
實繳資本／股本	25	52,500	52,500	270,000
儲備	26	65,654	53,279	11,615
留存收益		114,491	123,040	86,248
		232,645	228,819	367,863
非控制性權益		9,999	4,962	5,692
權益總額		242,644	233,781	373,555
非流動負債				
租賃負債	29	16,825	13,841	33,056
退休福利負債	30	5,668	6,497	7,000
非流動負債總額		22,493	20,338	40,056
流動負債				
貿易及其他應付款項	28	358,001	396,113	434,561
合同負債	5	61,351	64,407	64,366
即期所得稅負債		34,550	27,266	26,910
租賃負債的即期部分	29	8,404	12,268	11,217
退休福利負債的即期部分	30	264	203	321
流動負債總額		462,570	500,257	537,375
負債總額		485,063	520,595	577,431
權益及負債總額		727,707	754,376	950,986

附錄一

會計師報告

貴公司的資產負債表

	附註	於12月31日		於9月30日
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
資產				
非流動資產				
投資物業	15	-	3,803	6,237
物業、廠房及設備	16	6,418	7,087	8,721
使用權資產	17	4,298	9,963	24,679
無形資產		102	134	197
於附屬公司投資	11	23,310	38,836	38,836
於聯營公司投資	12	13,317	11,635	10,150
遞延所得稅資產	31	16,566	10,022	8,441
		<u>64,011</u>	<u>81,480</u>	<u>97,261</u>
流動資產				
貿易應收款項	20	61,571	69,906	100,425
預付款項	21	5,344	1,876	5,712
以攤餘成本計量的其他金融資產 以公平值計量且其變動計入 損益的金融資產	22	18,675	26,333	30,097
到期日超過三個月的銀行存款	23	40,000	-	-
到期日超過三個月的銀行存款	24	20,184	105,067	17,917
受限制銀行存款	24	8,214	8,581	28,084
現金及現金等價物	24	197,347	139,817	326,852
		<u>351,335</u>	<u>351,580</u>	<u>509,087</u>
流動資產總值		<u>351,335</u>	<u>351,580</u>	<u>509,087</u>
資產總值		<u>415,346</u>	<u>433,060</u>	<u>606,348</u>
權益及負債				
貴公司所有者應佔權益				
實繳資本／股本	25	52,500	52,500	270,000
儲備	26	65,531	65,151	23,491
留存收益		96,837	102,153	70,168
		<u>214,868</u>	<u>219,804</u>	<u>363,659</u>
權益總額		<u>214,868</u>	<u>219,804</u>	<u>363,659</u>
非流動負債				
租賃負債	29	1,739	3,906	20,122
退休福利負債		4,703	5,407	5,962
		<u>6,442</u>	<u>9,313</u>	<u>26,084</u>
非流動負債總額		<u>6,442</u>	<u>9,313</u>	<u>26,084</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	28	136,834	145,705	147,687
合同負債		26,070	30,781	33,045
即期所得稅負債		28,714	22,480	29,098
租賃負債的即期部分	29	2,217	4,782	6,522
退休福利負債的即期部分		201	195	253
		<u>194,036</u>	<u>203,943</u>	<u>216,605</u>
流動負債總額		<u>194,036</u>	<u>203,943</u>	<u>216,605</u>
負債總額		<u>200,478</u>	<u>213,256</u>	<u>242,689</u>
權益及負債總額		<u>415,346</u>	<u>433,060</u>	<u>606,348</u>

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	附註	實繳資本/ 股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2017年1月1日									
的結餘		52,500	38,621	338	23,450	91,340	206,249	12,260	218,509
年內利潤		-	-	-	-	79,418	79,418	3,237	82,655
年內其他全面收入		-	-	445	-	-	445	8	453
年內全面收入總額		-	-	445	-	79,418	79,863	3,245	83,108
2016年股息	27	-	-	-	-	(53,467)	(53,467)	(7,956)	(61,423)
轉入法定儲備		-	-	-	2,800	(2,800)	-	-	-
業務合併產生的 非控制性權益	35	-	-	-	-	-	-	2,450	2,450
於2017年12月31日									
的結餘		<u>52,500</u>	<u>38,621</u>	<u>783</u>	<u>26,250</u>	<u>114,491</u>	<u>232,645</u>	<u>9,999</u>	<u>242,644</u>
於2018年1月1日									
的結餘		52,500	38,621	783	26,250	114,491	232,645	9,999	242,644
年內利潤		-	-	-	-	87,050	87,050	4,486	91,536
年內其他全面虧損		-	-	(453)	-	-	(453)	-	(453)
年內全面收入總額		-	-	(453)	-	87,050	86,597	4,486	91,083
2017年股息	27	-	-	-	-	(78,501)	(78,501)	(5,919)	(84,420)
收購附屬公司 額外權益	34	-	(11,922)	-	-	-	(11,922)	(3,604)	(15,526)
於2018年12月31日									
的結餘		<u>52,500</u>	<u>26,699</u>	<u>330</u>	<u>26,250</u>	<u>123,040</u>	<u>228,819</u>	<u>4,962</u>	<u>233,781</u>
未經審核 於2018年1月1日									
的結餘		52,500	38,621	783	26,250	114,491	232,645	9,999	242,644
全面收入									
期內利潤		-	-	-	-	59,713	59,713	3,555	63,268
期內其他全面虧損		-	-	(145)	-	-	(145)	-	(145)
期內全面收入總額		-	-	(145)	-	59,713	59,568	3,555	63,123
2017年股息	27	-	-	-	-	(78,501)	(78,501)	(5,919)	(84,420)
收購附屬公司 額外權益	34	-	(11,922)	-	-	-	(11,922)	(3,604)	(15,526)
於2018年9月30日									
的結餘		<u>52,500</u>	<u>26,699</u>	<u>638</u>	<u>26,250</u>	<u>95,703</u>	<u>201,790</u>	<u>4,031</u>	<u>205,821</u>

附錄一

會計師報告

	附註	實繳資本/ 股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
未經審核 於2019年1月1日 的結餘		52,500	26,699	330	26,250	123,040	228,819	4,962	233,781
期內利潤		-	-	-	-	80,283	80,283	6,641	86,924
期內其他全面虧損		-	-	(257)	-	-	(257)	-	(257)
期內全面收入總額		-	-	(257)	-	80,283	80,026	6,641	86,667
所有者注資	1	16,000	160,093	-	-	-	176,093	-	176,093
儲備轉增股本	1	201,500	(174,877)	(373)	(26,250)	-	-	-	-
新成立附屬公司 產生的非控制 性權益		-	-	-	-	-	-	400	400
2018年股息	27	-	-	-	-	(117,075)	(117,075)	(6,311)	(123,386)
於2019年9月30日 的結餘		<u>270,000</u>	<u>11,915</u>	<u>(300)</u>	<u>-</u>	<u>86,248</u>	<u>367,863</u>	<u>5,692</u>	<u>373,555</u>

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
		2017年	2018年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
經營活動的現金流量					
經營產生的現金	33	110,844	145,559	82,928	79,891
已付所得稅		(12,037)	(34,444)	(21,286)	(26,209)
經營活動產生的現金淨額		<u>98,807</u>	<u>111,115</u>	<u>61,642</u>	<u>53,682</u>
投資活動的現金流量					
到期日超過三個月的銀行存款變動		27,889	(89,924)	9,959	57,067
理財產品投資		(166,680)	(41,500)	(41,500)	(14,700)
購買物業、廠房及設備		(4,299)	(5,058)	(3,681)	(7,894)
購買無形資產		(69)	(483)	(473)	(818)
提供予聯營公司的貸款		(900)	(1,300)	(900)	(2,040)
贖回理財產品所得款項		119,344	112,813	110,110	11,107
已收股息	12	2,202	1,917	1,917	3,921
出售物業、廠房及設備 所得款項淨額		291	229	229	1
向聯營公司注資	12	(11,200)	-	-	-
收購附屬公司，現金淨額	35	2,966	-	-	-
投資活動(所用)/產生的現金淨額		<u>(30,456)</u>	<u>(23,306)</u>	<u>75,661</u>	<u>46,644</u>
融資活動的現金流量					
向貴公司所有者派付股息	27	(53,467)	(78,501)	(78,501)	(117,075)
租賃付款的本金和利息部分	33(b)	(10,142)	(16,018)	(11,341)	(12,042)
收購附屬公司非控制性權益所付款項	34	-	(15,526)	(15,526)	-
向非控制性權益派付股息		(7,956)	(5,919)	-	(6,311)
已付[編纂]開支		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
所有者注資	1	-	-	-	176,093
新設立附屬公司的非控制性權益出資		-	-	-	400
融資活動(所用)/產生的現金淨額		<u>(71,565)</u>	<u>(116,106)</u>	<u>(105,368)</u>	<u>38,525</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額					
年/期初現金及現金等價物		425,260	422,017	422,017	393,744
現金及現金等價物的匯兌影響		(29)	24	-	-
年/期末現金及現金等價物		<u>422,017</u>	<u>393,744</u>	<u>453,952</u>	<u>532,595</u>

II. 歷史財務資料附註

1 一般資料

金融街物業股份有限公司（「貴公司」，前稱「北京金融街物業管理有限責任公司」）為於1994年5月20日在中華人民共和國（「中國」）成立的一家有限責任公司。於2019年9月19日，貴公司根據中華人民共和國公司法改制為股份有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為中國北京西城區金融大街33號。

貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）主要從事在中國提供物業管理及相關服務。

貴公司的母公司北京華融綜合投資有限公司（「母公司」）為一家於中國成立的投資公司，受控於北京金融街投資（集團）有限公司。

貴公司註冊成立後，貴公司的股東為北京市金融街建設開發公司及北京市金環實業有限責任公司。於2000年12月25日，北京市金融街建設開發公司將貴公司52%股權轉讓予母公司；於2003年6月25日，北京市金環實業有限責任公司將貴公司48%股權轉讓予北京天泰置業有限公司。

於2015年7月23日，貴公司註冊資本由人民幣30,000,000元增至人民幣52,500,000元，而一名現有股東及一名時任新股東認購了總資本人民幣22,500,000元，代價為人民幣61,121,000元，乃參考貴公司於2014年12月31日的淨資產的估值而釐定。時任新股東為北京融信合泰企業管理股份有限公司。

於2018年11月29日，貴公司註冊資本由人民幣52,500,000元增至人民幣68,500,000元，而兩名現有股東認購了總資本人民幣16,000,000元，代價為人民幣176,093,000元，乃參考貴公司於2018年6月30日的淨資產的估值而釐定。代價已於2019年1月3日支付。

於2019年9月19日，貴公司由有限責任公司改制為股份有限公司。經參考貴公司於2019年2月28日的淨資產，貴公司向股東發行270,000,000股每股面值人民幣1元的股份。

於本報告日期，貴公司的股東母公司、北京天泰置業有限公司及北京融信合泰企業管理股份有限公司分別持有貴公司47.52%、29.49%及22.99%的股權。

除另有說明外，本歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。

2 重要會計政策概要

編製歷史財務資料時所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於呈列的所有年度或期間。

2.1 編製基準

下文載列根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製歷史財務資料時採用的主要會計政策。歷史財務資料根據歷史成本法編製，並就以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產重估作出調整。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料，須使用若干關鍵會計估計，亦要求管理層在應用貴集團會計政策的過程中作出判斷。涉及高度的判斷或高度複雜的範疇，或涉及對歷史財務資料作出重大假設和估計的範疇，於附註4披露。

於2018年及2019年1月1日開始的財政年度強制生效的所有準則、準則修訂及詮釋，包括香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」，已就 貴集團截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月期間貫徹應用。

尚未採納的新準則及對準則的修訂

於2019年1月1日已頒佈但尚未生效且未獲 貴集團提早採納的準則及對準則的修訂如下：

	<u>於以下日期或之後 開始的年度期間生效</u>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂－重大性的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂－業務的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號－保險合約	2022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號的修訂－投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產銷售或注資	待定

貴公司董事認為，上述經已頒佈的新準則以及對現有準則的修訂，預期不會對 貴集團產生任何重大影響。

2.2 合併及權益法原則

(a) 附屬公司

附屬公司指集團對其具有控制權的所有主體（包括結構性主體）。當 貴集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該主體的權力影響此等回報時， 貴集團即控制該主體。附屬公司在控制權轉移至 貴集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

貴集團採用購買法將業務合併入賬（見附註2.3）。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未實現利得予以抵銷。未實現虧損亦予以抵銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。附屬公司報告的金額已按需要作出調整，以確保與 貴集團採用的會計政策保持一致。

少數股東權益應分別列示於綜合資產負債表、綜合全面收益表及綜合權益變動表。

(b) 聯營公司

聯營公司指所有 貴集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的主體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。按成本初步確認後，聯營投資以權益法（見下文(c)）入賬。

(c) 權益法

根據權益法，投資初步以成本確認，其後經調整以確認 貴集團享有的收購後利潤或虧損，以及貴集團享有的其他全面收入中被投資公司其他全面收入的變動份額。應收或收到聯營公司及合營公司的股息作為投資的賬面值減少。

當 貴集團享有某一權益法投資的虧損等於或超過其在該企業的權益，包括任何其他無抵押長期應收款項，則 貴集團不確認進一步虧損，除非 貴集團已產生義務或已代企業付款。

貴集團與其聯營公司之間的未實現交易利得按 貴集團在該類實體的權益予以抵銷。未實現虧損也予以抵銷，除非交易提供證據顯示所轉讓的資產出現減值。按權益法核算的被投資公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與 貴集團採用的政策符合一致。

以權益法核算的長期股權投資的賬面值依據附註2.10所述政策進行減值測試。

(d) 所有權權益的變動

貴集團將其與非控制性權益進行，不會引致失去控制權的交易視為與 貴集團權益持有人的交易。所有權權益變動導致控制性權益與非控制性權益賬面值調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收代價間之任何差額予歸屬於 貴公司所有者的權益中之獨立儲備內確認。

2.3 業務合併

貴集團採用會計購買法將業務合併入賬，不論是否購買權益工具或其他資產。購買一間附屬公司所轉讓的代價包括所轉讓資產、對被收購業務的前所有人產生的負債、及 貴集團發行的股本權益公允價值、或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值，以及附屬公司中任何已存在的股本權益的公允價值。

在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量（存在有限的例外情況）。 貴集團按個別收購基準以公允價值或非控制性權益應佔被收購方可識認淨資產的確認金額比例而計量，確認在被收購方的任何非控制性權益。

收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓對價、被收購方的任何非控制性權益金額及在被收購方之前任何權益在收購日期的公允價值，超過購入可辨認淨資產的公允價值的差額記錄為商譽。倘該等金額低於所收購業務可辨認淨資產的公允價值，其差額將直接於損益中確認為議價購買。

倘現金對價的任何部分被延期結算，則日後的應付金額將折現至交換日的現值。所用折現率為實體的增量借款利率，即按可比較的條款和條件自獨立融資方獲得類似借款的利率。或有對價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的金額其後按公允價值重新計量，而按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權益於收購日期的賬面值按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧於損益中確認。

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示。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司業績由 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入總額或該投資於獨立財務報表內的賬面值超過綜合財務報表內被投資公司淨資產（包括商譽）的賬面值，則須對該等投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部按照向主要經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要經營決策者為作出戰略決策的 貴公司董事會，負責分配資源及評估經營分部表現。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務資料所列項目均以該實體運營所處主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以 貴公司功能貨幣及 貴集團呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的匯兌收益和虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產和負債產生的匯兌收益和虧損均計入綜合全面收益表。

與現金及現金等價物有關的匯兌損益於全面收益表中的「融資收入或成本」中列示。所有其他匯兌損益於全面收益表中「其他收益／（虧損），淨額」中列示。

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示。歷史成本包括購買資產直接相關的開支。

後續成本僅於 貴集團很可能獲得與該項目有關的未來經濟利益，且其成本能夠可靠計量時，方可計入資產賬面值或確認為單獨資產（如適用）。作為獨立資產入賬的任何部分的賬面值於替換時終止確認。所有其他維修及保養費用在其產生的財政期間計入全面收益表。

折舊乃採用直線法計算，以在估計可使用年限將成本按直線法分攤至剩餘價值計算，租賃物業裝修按其估計可使用年限或租約期限較短者折舊，如下：

— 辦公及營運設備	5-6年
— 車輛	6年
— 租賃物業裝修	估計可用年限或剩餘租期（以較短者為準）

資產的剩餘價值及可使用年限於各報告期末進行檢查並調整（如適用）。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額（附註2.10）。

處置收益和虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於全面收益表內「其他收益／（虧損），淨額」確認。

2.8 投資物業

投資物業按歷史成本減去折舊列示。投資物業主要為商舖，乃持有以賺取長期租賃收益，同時並非由 貴集團佔用。投資物業項下亦包括符合投資物業定義的使用權資產。投資物業按成本（包括相關交易成本及借貸成本（如適用））進行初始計量。折舊乃採用以投資物業的估計可使用年限34年或租賃期間將成本按直線法分攤至剩餘價值計算。

資產的剩餘價值及可使用年限於各報告期末進行檢查並調整（如適用）。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值將即時撇減至其可回收金額（附註2.10）。

出售收益及虧損按所得款項與賬面值的差額釐定，並於全面收益表內「其他收益／（虧損），淨額」確認。

2.9 無形資產

購入的軟件使用權按購買特定軟件及將其投入使用所產生的成本資本化。該等成本按其估計可使用年限10年以直線法攤銷。

2.10 非金融資產的減值

須拆舊及攤銷的資產於發生事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可回收金額的差額確認。可回收金額以資產公允價值成本或使用價值之較高者為準。於評估減值時，資產將按可分開辨認現金流量水平的最低層次（現金產生單位）組合，其大致獨立於其他資產或資產組別的現金流量。除商譽外已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以轉回進行檢查。

2.11 投資及其他金融資產

(a) 分類

貴集團按下述計量類別劃分其金融資產：

- 後續以公允價值（且其變動計入其他全面收入或損益）的金融資產，及
- 以攤餘成本計量的金融資產。

該分類視乎主體管理金融資產的業務模式及該資產的現金流量的合同現金流量特徵。

對於以公允價值計量的資產，其收益及虧損計入損益或於其他全面收入其指定為。對於非交易性的權益工具投資，其收益及虧損將取決於 貴集團於初始確認時是否不可撤銷地選擇將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。

貴集團僅於其管理資產的業務模式變更時重新分類債權投資。

(b) 確認及終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日指 貴集團承諾購買或出售資產的日期，金融資產於獲取金融資產現金流的權利到期或已轉移且 貴集團已轉移所有權的絕大部分風險及回報時終止確認。

(c) 計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產， 貴集團以其公允價值另加可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易成本進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的交易成本於損益內支銷。

債務工具

債務工具的后續計量取決於 貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。 貴集團將債務工具分為以下三種計量類型：

- 以攤餘成本計量：對於持有以收取合同現金流量的金融資產，如果合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產以攤餘成本計量。這些金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入融資收入。終止確認時產生的收益或虧損直接計入損益，並與匯兌收益和虧損一同列示在其他收益／（虧損），淨額中。減值虧損作為單獨的科目在全面收益表中列示。

- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入：對於業務模式為持有以收取現金流量及出售的金融資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。除減值收益或虧損、利息收入以及匯兌收益和損失計入損益外，賬面價值的變動計入其他全面收入。該等金融資產終止確認時，之前計入其他全面收入的累計收益或虧損從權益重分類至損益中，並計入其他收益／（損失），淨額。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入融資收入。匯兌收益和虧損在其他收益／（虧損），淨額中列示，減值虧損作為單獨的科目在全面收益表中列示。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入標準的金融資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入損益。對於後續以公允價值計量且其變動計入損益的債務工具，其收益或虧損計入損益，並於產生期間以淨值在其他收益／（虧損），淨額中列示。

(d) 減值

貴集團對以攤餘成本計量和以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的債務工具就其預期信用虧損作出前瞻性評估。減值方法取決於其信用風險是否顯著增加。

對於貿易應收款項，貴集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時計量應收款項整個存續期的預期信用虧損，進一步詳情請參閱附註3.1(b)及20。

2.12 抵銷金融工具

當有法定可執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。

2.13 貿易應收款項

貿易應收款項乃就日常業務過程中因出售貨品或提供服務而應收客戶款項。貿易應收款項一般在1年內結算，故此分類為流動資產。

貿易應收款項按可無條件獲得的對價金額進行初始確認，但當包含重大融資元素成分時，按公允價值進行初始確認。貴集團持有貿易應收款項，旨在收取合同現金流，因此後續使用實際利率法按攤銷成本計量。有關貴集團貿易應收款項會計處理及貴集團減值政策說明的詳情，請參閱附註3.1(b)及20。

2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括庫存現金、於金融機構的活期存款、其他原到期日為三個月或以下可隨時轉換為已知金額的現金且價值變動風險不大的短期、高流動投資。

2.15 股本

普通股乃分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權引致的新增成本在權益中列為所得款項的減少（扣除稅項）。

2.16 貿易及其他應付款項

貿易應付款項指財政年度結束前就已提供予貴集團的貨品及服務的未償付負債。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。其以公允價值為初始確認，後續使用實際利率法按攤餘成本計量。

2.17 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為就當期應課稅收入基於各司法管轄區的適用所得稅率計算的應付稅項，並通過暫時性差異及未使用稅項虧損產生的遞延所得稅資產及負債的變動進行調整。

(a) 即期所得稅

當期所得稅支出根據 貴公司及其附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。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，並在適用情況下根據預期須向稅務機關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確認資產及負債的稅基與資產負債於財務報表內的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，倘遞延所得稅負債來自對商譽初始確認，則不予確認遞延所得稅負債。倘遞延所得稅來自業務合併以外交易中資產或負債的初始確認而產生，而於交易時不會影響會計或應課稅損益，則遞延所得稅亦不予入賬。遞延所得稅採用在報告期末已頒佈或實質頒佈的，並於有關遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率（及税法）。

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅金額而就此可使用該等暫時性差異及虧損時確認。

遞延所得稅乃按投資於聯營公司產生的暫時性差異確認，惟在轉回暫時差異的時間由 貴集團控制及暫時性差異很可能不會於可見未來轉回情況下的遞延所得稅負債除外。

當有合法可執行權利抵銷當期稅項資產及負債及當遞延所得稅結付與同一稅務機關有關時，遞延所得稅資產及負債可予抵銷。倘實體擁有合法可執行權利抵銷及擬按淨額基準結付或同時變現資產及結付負債時，則當期所得稅資產及負債可予抵銷。

當期及遞延所得稅於損益內確認，但與在其他全面收入中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

2.18 僱員福利

(a) 短期負債

工資及薪金負債如預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算，則就僱員直至報告期末的服務予以確認，並按結算有關負債的預期金額計量。負債於資產負債表內呈列為即期僱員福利負債。

(b) 退休後負債

貴集團實施多項退休後計劃，包括設定受益計劃及設定供款提存計劃。

在資產負債表內就有關設定受益計劃確認的負債，為報告期末的設定受益負債的現值。設定受益負債每年由獨立精算師韜睿惠悅使用預計單位貸記法計算。

設定受益負債的現值利用將用以支付福利的貨幣為單位計值且年限與有關負債的年限近似的高質素企業債券的利率，將估計未來現金流出量折現計算。在債券並無成熟市場的國家，使用政府債券的市場利率。

利息成本淨額通過設定受益負債餘額淨額以折現率計算。此項成本包含在全面收益表中的僱員福利開支。

根據經驗而調整的重新計量收益及虧損以及精算假設的變動，在產生期間內直接於確認在其他全面收入中，計入權益變動表及資產負債表中的其他儲備。

計劃修訂或削減導致設定受益負債現值的變動即時於損益確認為過往服務成本。

對於設定提存計劃，貴集團以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休金保險計劃供款。貴集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款於到期時確認為僱員福利開支。預付供款確認為資產，惟以退回現金或可扣減日後付款金額為限。

(c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團按僱員工資的一定比例（不超過上限）按月向該等基金繳存供款。貴集團對該等基金的責任以各年度應付供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

(d) 花紅計劃

貴集團在有合約責任或過往行為造成一項推定責任的情況下，就花紅確認一項負債及一項開支。

2.19 撥備

當貴集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任，而解除責任將很可能需要資源流出，且有關金額已作出可靠估算時會確認撥備。但不會就日後的經營虧損確認任何撥備。

倘出現多項類似責任，是否需要資源流出以解除責任乃經考慮整體責任類別後釐定。即使就同類責任中任何一項出現資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按管理層對於報告期末預期須償付現有責任的支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的折現率為反映當時市場對金錢時間值及負債特定風險的評估的稅前利率。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.20 收入確認

貴集團提供物業管理及相關服務及餐飲。以下是貴集團主要收入來源的會計政策說明：

(a) 物業管理及相關服務收入

物業管理及相關服務收入（包括包干制及酬金制）在提供服務的會計期間確認，因為客戶在貴集團履約時同時收到並消費貴集團履約所提供的利益。

對於物業管理及相關服務，貴集團就每個月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的金額確認收入，與完成的履約價值直接對應。

對於包干制管理物業的物業管理服務收入，倘貴集團作為主要責任人負責向業主提供物業管理服务，則貴集團將從業主收到或應收的費用確認為其收入，所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

對於酬金制管理物業的物業管理服務收入，貴集團作為代理人，主要負責安排及監督其他供應商向業主提供的服務。貴集團按從物業單位收到或應收的物業管理費總額的某個固定金額或百分比計算並確認酬金收入。

(b) 餐飲收入

餐飲服務在控制權於某一時間點轉移，並在相關服務已提供予客戶時確認收入。

合同資產為貴集團就貴集團轉移給客戶的服務所換取代價的權利。為獲得合同而產生的增量成本(如可收回)資本化，作為資產列報，隨後在確認相關收入時攤銷。

倘客戶支付對價或貴集團有權無條件獲得對價金額，則在貴集團向客戶轉讓服務之前，貴集團在收到付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將對價列為合同負債。合同負債為貴集團將服務轉讓給貴集團已向其收取對價(或應付對價金額)的客戶的責任。

2.21 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方法為：

- 歸屬於貴公司所有者的利潤，不包括普通股以外的權益成本
- 除以於財政年度內已發行普通股的加權平均數計算，按年內發行的普通股的紅利元素作出調整，但不包括庫存股。

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利時所使用的數字時考慮：

- 與潛在攤薄普通股有關的利息及其他融資成本的所得稅後影響；及
- 假設所有潛在攤薄普通股轉換為已發行普通股的加權平均數。

2.22 租賃

租賃於租賃資產可供貴集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃成份。貴集團按照租賃及非租賃成份相應的獨立價格，將合同對價分配至租賃及非租賃成份。

租賃產生的資產及負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，扣除任何應收的租賃激勵
- 根據一項指數或比率計算的可變租賃付款
- 預期將由承租人根據剩餘價值擔保支付的金額
- 購買選擇權的行使價(倘可合理地確定承租人會行使該選擇權)，及
- 終止租賃的罰金付款(倘租賃條款反映承租人行使有關選擇權)。

根據合理確定將會行使的續約選擇權支付的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃內含利率折現。倘無法釐定該利率(貴集團的租賃一般屬於此類情況)，則使用承租人的增量借款利率(即承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金所須支付的利率)。

租賃付款於負債本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期內計入損益，以使各期的負債餘額產生的利率保持一致。

使用權資產按成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前所作出的任何租賃付款，扣除任何已收到的租賃激勵
- 任何初始直接費用，及
- 復原成本。

使用權資產一般按直線法以資產可使用年限或租期(以較短者為準)折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

貴集團作為出租人從經營租賃獲取的租金收入於租期內以直線法確認。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租期內以確認租金收入相同的基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。

2.23 股息分派

就任何於報告期末或之前已宣派、作出適當授權且不再由實體全權決定但於報告期末尚未分派的股息金額應計提撥備。

2.24 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而貴集團將會符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按其公允價值確認入賬。

與開支有關的政府補貼遞延入賬，並按擬補償開支配合其所需期間計入損益或衝減相關開支。

與購買物業、廠房及設備有關的政府補助列入非流動負債作為遞延收入，並於有關資產的預計年限內以直線法計入損益。

2.25 利息收入

按公允價值計量且其變動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淨收益／（虧損）。

以攤銷成本計量的金融資產及以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的利息收入以實際利率法於全面收益表確認為其他收入。

出於現金管理目的而持有的金融資產，利息收入呈列為融資收入，請參閱附註10。任何其他利息收入計入其他收入。

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面價值減去虧損撥備後的淨額計算。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

(a) 市場風險

外匯風險

貴集團業務主要以人民幣開展。貴集團主要面臨與美元有關的外匯風險。外匯風險源於外幣存款賬戶。預計匯率變動的影響並不重大。

截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月期間，貴集團並無訂立任何遠期合約以對沖外匯風險敞口。

利率風險

除現金及現金等價物、到期日超過三個月以上的銀行存款及受限制銀行存款外，貴集團無重大生息資產。預計利率變動的影響並不重大。

(b) 信用風險

信用風險源自現金及現金等價物、以攤餘成本計量的債務工具合同現金流量，以公允價值計量且其變動計入損益的債務工具合同現金流量、銀行及金融機構存款以及未收應收款在內的客戶的信用風險。

(i) 風險管理

信用風險按組進行管理。

貴集團的銀行結餘存放於中國享有良好聲譽的銀行及金融機構。因此，該等銀行結餘的信用風險有限。

對於貿易及其他應收款項，貴集團評估客戶的信用質素，同時還要考慮客戶的財務狀況、過往經驗及其他因素。

貴集團的債務工具投資被視為低風險投資。貴集團監控該等投資的信用等級是否發生信用惡化。

(ii) 金融資產減值

貴集團持有的以下類別金融資產預期信用損失模型的適用範圍內：

- 貿易應收款項
- 以攤銷成本計量的其他金融資產

倘現金及現金等價物、到期日超過三個月的銀行存款及受限制銀行存款亦受香港財務報告準則第9號的減值規定所限，已識別的減值虧損並不重大。

貴集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法，對所有貿易應收款項確認整個存續期的預期信用虧損。

為計量預期信用虧損，貿易應收款項已按相同的信用風險特徵及逾期天數分組。

預期信用虧損率基於歷史信用虧損確定及調整，以反映影響客戶應收款項結算能力的當前及前瞻性宏觀經濟因素信息。在評估前瞻性信息時，貴集團考慮的因素包括經濟政策、宏觀經濟指標、行業風險、違約率及客戶情況的變化等，並據此對歷史信用虧損率進行調整。

貿易應收款項於預期不能合理預期可收回時予以撇銷。表明無法合理預期能夠收回款項的跡象包括債務人無法按計劃償付貴集團款項。

貿易應收款項的減值虧損於經營利潤中呈列為減值虧損淨額。其後收回的過往撇銷金額計入相同項目中。

進一步詳情請參閱附註20。

其他以攤銷成本計量的金融資產減值乃按12個月預期信用虧損或整個存續期預期信用虧損計量，取決於信用風險自初始確認後是否有顯著增加。倘應收款項的信用風險自初始確認以來出現顯著增加，則減值按整個存續期預期信用虧損計量。進一步詳情請參閱附註22。

(iii) 以公允價值量且其變動計入損益的金融資產

貴集團亦面對有關按以公允價值量且其變動計入損益的債務工具的信用風險。於報告期末面對的最大風險為該等投資的眼面值。

(c) 流動資金風險

貴公司管理層的目標是保持足夠的現金及現金等價物。由於相關業務的動態性質，貴集團通過取得足夠的資金來源維持足夠的現金及現金等價物，保持資金的靈活性。

附錄一

會計師報告

下表根據所有非衍生金融負債的合同期限，將 貴集團的金融負債分為相關期限類別。

表中披露的金額為合同未折現現金流。由於折現的影響並不重大，12個月內到期的結餘等於其賬面餘額。

	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總合約 現金流量	賬面金額 負債
	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
金融負債合約屆滿期限						
於2017年12月31日						
貿易及其他應付款項(不包括應付 薪金及福利以及其他應付稅項)	298,384	-	-	-	298,384	298,384
租賃負債	10,086	8,799	9,430	-	28,315	25,229
	<u>308,470</u>	<u>8,799</u>	<u>9,430</u>	<u>-</u>	<u>326,699</u>	<u>323,613</u>
於2018年12月31日						
貿易及其他應付款項(不包括應付 薪金及福利以及其他應付稅項)	340,197	-	-	-	340,197	340,197
租賃負債	14,503	5,049	10,288	-	29,840	26,109
	<u>354,700</u>	<u>5,049</u>	<u>10,288</u>	<u>-</u>	<u>370,037</u>	<u>366,306</u>
未經審核						
於2019年9月30日						
貿易及其他應付款項(不包括應付 薪金及福利以及其他應付稅項)	387,074	-	-	-	387,074	387,074
租賃負債	12,806	10,981	23,725	3,495	51,007	44,273
	<u>399,880</u>	<u>10,981</u>	<u>23,725</u>	<u>3,495</u>	<u>438,081</u>	<u>431,347</u>

3.2 資本管理

貴集團在管理資本時的目標是保障其持續經營的能力，使其能為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益，並維持最佳資本結構以減低資本成本。

為維持或調整資本結構， 貴集團可調整向股東派付的股利金額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

作為資本風險管理流程的一部分， 貴集團根據資產負債比率監控資本。該比率按總負債除以總資產計算。

於2017年及2018年12月31日及2019年9月30日的資產負債比率如下：

	於12月31日		於9月30日
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
總負債	485,063	520,595	577,431
總資產	727,707	754,376	950,986
資產負債比率	67%	69%	61%

於2017年及2018年12月31日，資產負債比率沒有顯著變化。

於2019年9月30日，資產負債比率的變化主要是由於所有人注資所致。請參閱附註1。

3.3 公允價值估計

(a) 公允價值層級

本節解釋在確定財務報表中以公允價值確認及計量的金融工具的公允價值時作出的判斷及估計。為說明用於確定公允價值的輸入數據的可靠性，貴集團將其金融工具劃分為會計準則規定的三個層級。有關各層級的解釋載於表格之下。

經常性公允價值計量 於2017年12月31日	第3級 人民幣千元
---------------------------	--------------

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 理財產品投資	80,650
--------------------------------	--------

經常性公允價值計量 於2018年12月31日	第3級 人民幣千元
---------------------------	--------------

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 理財產品投資	10,800
--------------------------------	--------

未經審核 經常性公允價值計量 於2019年9月30日	第3級 人民幣千元
----------------------------------	--------------

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 理財產品投資	14,700
--------------------------------	--------

年內／期內，經常性公允價值計量的第1、2及3級之間並無轉撥。

第1級：在活躍市場買賣的金融工具（例如公開交易的衍生工具及股票證券）的公允價值根據報告期末的市場報價列賬。貴集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。此等工具包括在第1級。

第2級：沒有在活躍市場買賣的金融工具（例如場外衍生工具）的公允價值利用估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據，盡量少依賴實體的特定估計。如計算一項金融工具的公平值所需的所有重大輸入數據為可觀察數據，則該金融工具列入第2級。

第3級：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3級。未上市股票證券即是如此。

(b) 用於確定公允價值的估值技術

用於金融工具估值的具體估值技術包括：

- 使用類似工具的市場報價或經銷商報價，及
- 對於其他金融工具－折現現金流分析。

(c) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3級)

下表列示截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月期間第3級項目的變化：

	理財產品投資
2017年1月1日期初結餘	30,000
投資理財產品	166,680
贖回理財產品	(119,344)
公允價值變動	<u>3,314</u>
2017年12月31日期末結餘	<u><u>80,650</u></u>
2018年1月1日期初結餘	80,650
投資理財產品	41,500
贖回理財產品	(112,813)
公允價值變動	<u>1,463</u>
2018年12月31日期末結餘	<u><u>10,800</u></u>
未經審核	
2019年1月1日期初結餘	10,800
投資理財產品	14,700
贖回理財產品	(11,107)
公允價值變動	<u>307</u>
2019年9月30日期末結餘	<u><u>14,700</u></u>

(d) 估值輸入數據及對公允價值的關係

貴集團使用的第3級主要輸入數據為預期回報率。

如 貴集團持有的理財產品投資預期回報率提高／減低10%，則截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月期間的稅前利潤將分別增加／減少人民幣8,065,000元、人民幣1,080,000元及人民幣1,470,000元。

4 關鍵會計估計及判斷

編製歷史財務資料需要使用會計估計，根據定義，會計估計很少與實際結果相等。管理層在應用 貴集團會計政策時亦需要進行判斷。

估計及判斷會持續接受評估。估計及判斷乃基於歷史經驗及其他因素作出，包括可能對實體產生財務影響及在當時情況下被認為屬合理的對未來事件的預期。

4.1 關鍵會計估計

(a) 貿易應收款項減值

金融資產的虧損撥備基於對違約風險及預期信貸虧損率的假設。貴集團在作出這些假設及選擇減值計算的輸入數據時，會根據貴集團的過往歷史、現行市場狀況及各報告期末的前瞻性估計做出判斷。所使用的關鍵假設及輸入數據的詳情，披露於附註20的表格中。

(b) 設定受益退休負債的估計

退休負債的現值取決於多個因素，這些因素按精算基準採用若干假設確定。這些假設的任何變化均會影響退休負債的賬面值。有關主要假設及主要假設可能變化的影響的詳情，披露於附註30。

4.2 關鍵判斷

(a) 物業管理服務的主要責任人和代理人的判斷

貴集團按包干制或酬金制就物業管理服務收取物業管理費。

按包干制，貴集團有權保留已收物業管理費的全部款項。貴集團以物業管理費承擔與員工、清潔及保安等相關的開支。在合同期內，倘貴集團收取的物業管理費不足以支付所有已發生的費用，貴集團無權要求業主支付差額。根據上述評估，貴集團作為主要責任人確認包干制物業管理收益。

按酬金制，貴集團有權獲得業主、租戶及物業開發商在特定合同期內有責任支付的固定金額或百分比的物業管理費。其餘物業管理費作為物業管理營運資金，用於支付與物業管理工作有關的物業管理開支。若營運資金在扣除相關物業管理開支後出現盈餘，盈餘一般應償還予客戶。如營運資金不足以支付有關物業管理開支，貴集團可能需要先彌補不足，代表業主、租戶及物業開發商付款，其後有權向業主、租戶及物業開發商追討。然而，代表業主、租戶及物業開發商支付的款項若無法收回將被撤銷。根據上述評估，貴集團作為代理人確認酬金制物業管理收入。

貴集團根據對與業主、租戶及物業開發商的物業管理合同對上述兩種收入模式進行判斷，確認物業管理服務收入。

5 分部資料

貴公司的董事會為貴集團的主要運營決策者（「主要運營決策者」）。為分配資源及評估業績，董事會確定了經營分部。

截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月期間，貴集團主要在中國提供物業管理服務及相關服務，相關資源的分配取決於其是否有利於貴集團整體價值提升的方式分配資源。董事會認為，貴集團應作為一個整體進行業績評估。因此，董事會認為，根據香港財務報告準則第8號的規定，截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月期間，僅有一個經營分部。

附錄一

會計師報告

截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月期間確認的收入如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
物業管理及相關服務收入 (包括租金服務)				
— 按包干制確認物業管理及 相關服務收入	729,597	845,071	590,154	668,112
— 按酬金制確認物業管理服務收入	9,809	10,221	7,413	7,836
— 租金服務	4,135	5,303	3,414	4,133
餐飲服務	13,141	14,604	11,602	11,160
	<u>756,682</u>	<u>875,199</u>	<u>612,583</u>	<u>691,241</u>

貴集團在一段時間內或某個時間點在下列主要產品線從貨物及服務轉讓中獲得收入：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
分部收入				
— 在一段時間內	739,406	855,292	597,567	675,948
— 在其一時間內	13,141	14,604	11,602	11,160
租金收入	4,135	5,303	3,414	4,133
	<u>756,682</u>	<u>875,199</u>	<u>612,583</u>	<u>691,241</u>

由於 貴集團位於中國，而截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月期間 貴集團從中國獲得所有來自外部客戶的收益且 貴集團的所有資產均位於中國，故並無列示地區分部資料。

截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月期間， 貴集團並無任何交易金額超過外部銷售額10%的單一大客戶。

就合同負債確認的收入

貴集團已確認下列收入相關合同負債：

	於12月31日		於9月30日
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
合同負債			
— 關聯方	160	160	1,923
— 第三方	61,191	64,247	62,443
	<u>61,351</u>	<u>64,407</u>	<u>64,366</u>

附錄一

會計師報告

(i) 合同負債的重大變動

貴集團的合同負債主要來自客戶在相關服務尚未提供時支付的預付款。截至2017年2018年止年度以及截至2019年9月30日止九個月期間，合同負責保持相對穩定。

(ii) 與合同負債有關的已確認收入

下表所示為本報告期確認的與結轉合同負債有關的收入金額及與去年已履約義務有關的收入金額。

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
年／期初計入合同負債結餘 的已確認收入				
物業管理及相關服務	51,463	58,443	56,783	59,094
餐飲服務	3,397	2,908	2,181	2,625
	<u>54,860</u>	<u>61,351</u>	<u>58,964</u>	<u>61,719</u>

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務及相關服務而言，貴集團按月確認的收入等於有權開立發票的金額，該金額與貴集團迄今為止的履約對客戶而言的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約義務。餐飲服務乃於短期（少於一年）內提供，香港財務報告準則第15號允許不披露分攤至此類未履行合同的交易價格。

(iv) 自獲取合同的增量成本確認的資產

截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月期間，概無獲取合約的重大增量成本。

6 其他收入

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
代扣代繳個人所得稅手續費返還	621	317	164	420
增值稅進項加計抵減	-	-	-	2,344
	<u>621</u>	<u>317</u>	<u>164</u>	<u>2,764</u>

附錄一

會計師報告

7 其他收益／(虧損)，淨額

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
應付款項豁免	-	2,691	-	-
理財產品投資公允價值收益	3,314	1,463	1,260	307
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(51)	(282)	(180)	(51)
捐贈	-	(550)	(367)	(190)
其他	(37)	(75)	(47)	(554)
	<u>3,226</u>	<u>3,247</u>	<u>666</u>	<u>(488)</u>

8 按性質劃分的開支

包含清潔、保安及維護服務成本、僱員福利開支、公用事業以及其他成本的開支的進一步分析如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
清潔、保安及維護服務成本	249,588	303,605	204,412	216,355
僱員福利開支 (附註9)	246,915	289,085	207,961	243,951
公用事業	50,265	58,901	48,474	49,280
物業管理及相關服務所用的原材料 及零件	54,381	50,049	33,385	33,910
折舊及攤銷	13,224	17,927	13,094	16,089
餐飲服務所用原材料及消耗品	11,053	12,117	7,900	8,773
稅項及附加費	3,813	4,028	2,714	3,359
核數師酬金				
— 審計服務	1,175	2,204	2,063	1,485
— 非審計服務	-	-	-	-
其他開支	19,816	22,363	13,822	14,436
	<u>650,230</u>	<u>760,279</u>	<u>533,825</u>	<u>587,638</u>

9 僱員福利開支

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
工資、薪金及花紅	185,082	214,757	160,019	181,642
退休金成本 — 設定提存計劃 (附註a)	26,277	30,824	19,321	25,101
其他社保成本	16,917	19,719	13,188	16,897
住房公積金	10,401	13,337	8,347	12,107
退休金成本 — 設定受益計劃 (附註30)	425	439	329	416
其他僱員福利	7,813	10,009	6,757	7,788
	<u>246,915</u>	<u>289,085</u>	<u>207,961</u>	<u>243,951</u>

附錄一

會計師報告

- (a) 貴集團各公司的僱員須參加由當地政府管理及運營的設定提存計劃。貴集團各公司向該計劃供款，供款金額按當地政府要求的僱員薪資的若干百分比計算，以為僱員的退休福利提供資金。

貴集團部分公司亦向部分高級僱員提供年金計劃，亦屬於一項設定提存計劃。

除上述年度供款外，貴集團並無其他與該等計劃相關的重大退休福利責任。

- (b) 五名最高薪酬人士

截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月期間，貴集團薪酬最高的5名人士分別包括2名、1名、1名及1名董事，其薪酬在附註37所示的分析中反映。截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月期間，應付予其餘3名、4名、4名及4名個人的薪酬如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
工資、薪金及花紅	1,505	1,843	945	1,008
退休金成本－設定提存計劃	261	364	270	273
其他社保成本	97	140	104	111
住房公積金	96	140	103	113
	<u>1,959</u>	<u>2,487</u>	<u>1,422</u>	<u>1,505</u>

截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月期間，貴集團支付給上述各名員工的薪酬均低於1,000,000港元。

10 融資收入／(成本)

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
融資收入				
銀行存款利息收入	2,668	7,318	4,367	7,823
匯兌收益淨額	—	24	—	—
	<u>2,668</u>	<u>7,342</u>	<u>4,367</u>	<u>7,823</u>
融資成本				
租賃負債的利息開支	(1,446)	(1,685)	(1,257)	(1,103)
匯兌虧損淨額	(29)	—	—	—
	<u>(1,475)</u>	<u>(1,685)</u>	<u>(1,257)</u>	<u>(1,103)</u>
	<u>1,193</u>	<u>5,657</u>	<u>3,110</u>	<u>6,720</u>

11 附屬公司

下文載列 貴集團於 2017 年及 2018 年 12 月 31 日以及 2019 年 9 月 30 日的主要附屬公司。除另有說明外，所持所有權權益比例等於 貴集團持有的投票權。註冊成立國家亦為其主要營業地點。

名稱	註冊 成立地點及 法律實體 類型	主要業務及 營運地點	已發行/ 總股本 (以千計)	貴集團持有的所有權權益		非控制性權益持有的所有權權益		截至 2017 年及 2018 年 12 月 31 日止 年度的法定核數師	
				於 12 月 31 日	於 9 月 30 日	於 12 月 31 日	於 9 月 30 日		
				2017 年	2018 年	2017 年	2018 年		
(1) 融路通諮詢	中國， 有限責任公司	停車場管理	100	100%	100%	100%	-	-	北京觀正會計師 事務所有限公司
(2) 西單東南大廈	中國， 有限責任公司	物業管理	1,010	100%	100%	100%	-	-	北京觀正會計師 事務所有限公司
(3) 金融街住宅物業	中國， 有限責任公司	住宅物業管理	6,000	100%	100%	100%	-	-	北京觀正會計師 事務所有限公司
(4) 西馬物業	中國， 有限責任公司	物業管理	1,000	70%	100%	100%	30%	-	北京觀正會計師 事務所有限公司
(5) 金禧麗泰	中國， 有限責任公司	酒店和餐飲管理	10,000	100%	100%	100%	-	-	北京天正華會計師 事務所有限公司 (2017 年)、 北京觀正會計師 事務所有限公司 (2018 年)
(6) 金禧麗鄰	中國， 有限責任公司	老年護理服務	2,000	100%	100%	100%	-	-	北京觀正會計師 事務所有限公司 (2018 年)

12 於聯營公司的投資

下文載列 貴集團於 2017 年及 2018 年 12 月 31 日以及 2019 年 9 月 30 日的聯營公司，董事認為，概無 貴集團的聯營公司單獨對 貴集團而言屬重大。註冊成立或國家亦為其主要營業地點，且所有權權益比例與所持投票權比例相同。

實體名稱	營業地點/ 註冊成立國家	所有權權益百分比				關係性質	計量方法	賬面值		
		於 12 月 31 日		於 9 月 30 日				於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
		2017 年	2018 年	2017 年	2019 年			2017 年	2018 年	2019 年
北京金融街保險經紀股份有限公司	中國	20%	20%	20%	聯營公司	權益法	9,955	8,382	6,527	
重慶市江北嘴物業服務有限公司	中國	28%	32%	32%	聯營公司	權益法	4,767	5,377	6,032	
南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司 (附註 b)	中國	31.5%	36%	36%	聯營公司	權益法	2,894	5,479	7,376	
哈爾濱金融街物業管理有限責任公司	中國	45%	45%	45%	聯營公司	權益法	1,479	1,495	1,492	
淮安市國聯金融中心物業服務有限公司	中國	40%	40%	40%	聯營公司	權益法	1,303	1,072	1,356	
北京華融房地產經紀有限公司	中國	30%	30%	30%	聯營公司	權益法	580	686	775	
金融街升達 (北京) 科技有限公司 (附註 a)	中國	10%	10%	10%	聯營公司	權益法	-	-	-	
							20,978	22,491	23,558	

(a) 金融街升達 (北京) 科技有限公司因連續經營虧損而導致淨資產為負。 貴集團無須承擔金融街升達 (北京) 科技有限公司的任何額外虧損。因此，在確認 貴集團應承擔金融街升達 (北京) 科技有限公司產生的虧損淨額時，僅將長期股權投資的賬面值削減至零。截至 2017 年及 2018 年 12 月 31 日止年度以及截至 2019 年 9 月 30 日止九個月期間的未確認投資虧損為人民幣 686,000 元、人民幣 661,000 元及人民幣 373,000 元，而於 2017 年及 2018 年 12 月 31 日以及 2019 年 9 月 30 日，累計未確認投資虧損為人民幣 686,000 元、人民幣 1,347,000 元及人民幣 1,720,000 元。

(b) 除重慶江北嘴物業服務有限公司及南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司由金融街第一太平戴維斯持有 (分別持有 40% 及 45%) 外，所有其他聯營公司由 貴公司直接持有。

附錄一

會計師報告

資產負債表內於聯營公司的投資變動如下：

	截至 12 月 31 日止年度		截至 9 月 30 日止九個月期間	
	2017 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元 (未經審核)	2019 年 人民幣千元 (未經審核)
年／期初	9,768	20,978	20,978	22,491
新增投資 (附註 a)	11,200	-	-	-
享有於聯營公司投資利潤	2,212	3,430	1,393	4,988
來自聯營公司的股息	(2,202)	(1,917)	(1,917)	(3,921)
年／期末	<u>20,978</u>	<u>22,491</u>	<u>20,454</u>	<u>23,558</u>

- (a) 於 2017 年，貴集團以對價人民幣 1,200,000 元收購淮南市國聯金融中心物業服務有限公司的 40% 股權，並以對價人民幣 10,000,000 元收購北京金融街保險經紀股份有限公司的 20% 股權。

13 所得稅開支

本附註提供 貴集團所得稅開支的分析，列示毋須課稅及不可扣稅項目如何影響稅務開支。

	截至 12 月 31 日止年度		截至 9 月 30 日止九個月期間	
	2017 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元 (未經審核)	2019 年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	34,660	27,160	25,900	25,853
遞延所得稅 (附註 31)	(5,216)	5,811	(5,037)	2,138
	<u>29,444</u>	<u>32,971</u>	<u>20,863</u>	<u>27,991</u>

貴集團就除所得稅前利潤的稅項與使用綜合主體利潤所適用的加權平均稅率產生的理論金額的差額如下：

	截至 12 月 31 日止年度		截至 9 月 30 日止九個月期間	
	2017 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元 (未經審核)	2019 年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前利潤	112,099	124,507	84,131	114,915
按 25% 稅率計算的稅項	28,025	31,127	21,033	28,729
稅項影響：				
不可扣稅開支	1,376	2,292	50	89
稅率差異 (附註 a)	155	409	128	420
稅率變動 (附註 a)	441	-	-	-
毋須課稅收入	(553)	(857)	(348)	(1,247)
	<u>29,444</u>	<u>32,971</u>	<u>20,863</u>	<u>27,991</u>

- (a) 根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，截至 2017 年及 2018 年 12 月 31 日止年度以及截至 2018 年及 2019 年 9 月 30 日止九個月期間，所得稅稅率 25% 適用於 貴集團所有附屬公司，惟 (1) 截至 2017 年及 2018 年 12 月 31 日止年度以及截至 2018 年及 2019 年 9 月 30 日止九個月期間，金禧麗鄰、金通泰餐飲及中壘金融街第一太平為合資格小微企業，獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率 10%；(2) 融路通諮詢自 2018 年 1 月 1 日起為合資格小微企業，獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率 10%；及 (3) 怡己三矢堂於 2019 年上半年成立，截至 2019 年 9 月 30 日止九個月期間為合資格小微企業，獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率 10% 除外。

14 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方法是：

- 歸屬於 貴公司所有人的利潤不包括除普通股以外的權益成本。
- 除以於財政年度內已發行普通股的加權平均數計算按年內按發行的普通股的紅利元素作出調整，但不包括庫存股。

	截至 12 月 31 日止年度		截至 9 月 30 日止九個月期間	
	2017 年	2018 年	2018 年	2019 年
			(未經審核)	(未經審核)
歸屬於 貴公司所有者利潤 (人民幣千元)	79,418	87,050	59,713	80,283
已發行普通股的加權平均數 (附註 i)	206,934	206,934	206,934	269,538
每股基本盈利 (人民幣元)	<u>0.384</u>	<u>0.421</u>	<u>0.289</u>	<u>0.298</u>

- (i) 此外，在計算截至 2017 年及 2018 年 12 月 31 日止年度以及截至 2018 年及 2019 年 9 月 30 日止九個月期間的每股基本及攤薄盈利時，由於附註 1 所述儲備轉增股本，截至 2017 年及 2018 年 12 月 31 日止年度以及截至 2018 年及 2019 年 9 月 30 日止九個月期間發行在外的普通股數目亦已按發行在外普通股數目的變動比例追溯調整。

(b) 每股攤薄盈利

由於 貴集團並無潛在攤薄普通股，截至 2017 年及 2018 年 12 月 31 日止年度以及截至 2018 年及 2019 年 9 月 30 日止九個月期間並無呈列每股攤薄盈利。

15 投資物業

投資物業項下亦呈列符合投資物業定義的使用權資產。

貴集團

	截至 2017 年 12 月 31 日止年度		
	樓宇	租賃物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
年初	–	15,349	15,349
添置	–	–	–
年末	–	15,349	15,349
累計折舊			
年初	–	–	–
年內折舊開支	–	(2,558)	(2,558)
年末	–	(2,558)	(2,558)
賬面淨值			
年末	–	12,791	12,791
	截至 2018 年 12 月 31 日止年度		
	樓宇	租賃物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
年初	–	15,349	15,349
添置	3,822	–	3,822
年末	3,822	15,349	19,171
累計折舊			
年初	–	(2,558)	(2,558)
年內折舊開支	(19)	(2,558)	(2,577)
年末	(19)	(5,116)	(5,135)
賬面淨值			
年末	3,803	10,233	14,036

附錄一

會計師報告

貴公司

	截至 2018 年 12 月 31 日止年度		
	樓宇	租賃物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
年初	-	-	-
添置	3,822	-	3,822
年末	3,822	-	3,822
累計折舊			
年初	-	-	-
年內折舊開支	(19)	-	(19)
年末	(19)	-	(19)
賬面淨值			
年末	3,803	-	3,803
	截至 2019 年 9 月 30 日止九個月期間 (未經審核)		
	樓宇	租賃物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
期初	3,822	-	3,822
添置	-	2,663	2,663
期末	3,822	2,663	6,485
累計折舊			
期初	(19)	-	(19)
期內折舊開支	(81)	(148)	(229)
期末	(100)	(148)	(248)
賬面淨值			
期末	3,722	2,515	6,237

租賃物業指符合投資物業定義的使用權資產。彼等按照相關租賃負債的初始計量金額進行初始計量。租賃負債均按租賃付款的淨現值（使用租賃隱含的利率貼現）進行初始計量。該等租賃物業的擁有權並非由出租人轉讓予貴集團。該等租賃物業均按直線法隨租期（較其可使用年期短）計算折舊。於 2017 年及 2018 年 12 月 31 日以及 2019 年 9 月 30 日，貴集團分別有一、一及兩份該等租賃合約。

附錄一

會計師報告

16 物業、廠房及設備

貴集團

	截至 2017 年 12 月 31 日止年度			
	辦公及 運營設備	車輛	租賃物業 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
年初	16,530	11,878	1,413	29,821
添置	1,737	2,562	–	4,299
出售及其他減少	(1,054)	(1,344)	–	(2,398)
年末	17,213	13,096	1,413	31,722
累計折舊				
年初	(9,907)	(5,781)	(519)	(16,207)
年內折舊開支	(2,018)	(1,562)	(522)	(4,102)
出售及其他減少	930	1,126	–	2,056
年末	(10,995)	(6,217)	(1,041)	(18,253)
賬面淨值				
年末	6,218	6,879	372	13,469

	截至 2018 年 12 月 31 日止年度			
	辦公及 運營設備	車輛	租賃物業 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
年初	17,213	13,096	1,413	31,722
添置	3,550	594	914	5,058
出售及其他減少	(2,270)	(1,341)	–	(3,611)
年末	18,493	12,349	2,327	33,169
累計折舊				
年初	(10,995)	(6,217)	(1,041)	(18,253)
年內折舊開支	(1,717)	(1,949)	(327)	(3,993)
出售及其他減少	2,057	1,043	–	3,100
年末	(10,655)	(7,123)	(1,368)	(19,146)
賬面淨值				
年末	7,838	5,226	959	14,023

附錄一

會計師報告

截至 2018 年 9 月 30 日止九個月（未經審核）

	辦公及 運營設備	車輛	租賃物業裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
期初	17,213	13,096	1,413	31,722
添置	2,551	339	791	3,681
出售及其他減少	(1,622)	(1,235)	–	(2,857)
期末	18,142	12,200	2,204	32,546
累計折舊				
期初	(10,995)	(6,217)	(1,041)	(18,253)
期內折舊開支	(1,325)	(1,479)	(218)	(3,022)
出售及其他減少	1,476	972	–	2,448
期末	(10,844)	(6,724)	(1,259)	(18,827)
賬面淨值				
期末	7,298	5,476	945	13,719

截至 2019 年 9 月 30 日止九個月期間（未經審核）

	辦公及 運營設備	車輛	租賃物業 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
期初	18,493	12,349	2,327	33,169
添置	3,283	1,122	3,489	7,894
出售及其他減少	(821)	–	–	(821)
期末	20,955	13,471	5,816	40,242
累計折舊				
期初	(10,655)	(7,123)	(1,368)	(19,146)
期內折舊開支	(1,772)	(1,099)	(1,223)	(4,094)
出售及其他減少	769	–	–	769
期末	(11,658)	(8,222)	(2,591)	(22,471)
賬面淨值				
期末	9,297	5,249	3,225	17,771

附錄一

會計師報告

折舊開支在綜合全面收益表中計入以下類別：

	截至 12 月 31 日止年度		截至 9 月 30 日止九個月期間	
	2017 年	2018 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
銷售及服務成本	2,852	2,815	2,120	3,281
行政開支	1,250	1,178	902	813
	<u>4,102</u>	<u>3,993</u>	<u>3,022</u>	<u>4,094</u>

貴公司

	截至 2017 年 12 月 31 日止年度			
	辦公及 運營設備	車輛	租賃物業 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
年初	9,348	3,800	1,413	14,561
添置	1,034	728	–	1,762
出售及其他減少	(116)	(139)	–	(255)
年末	<u>10,266</u>	<u>4,389</u>	<u>1,413</u>	<u>16,068</u>
累計折舊				
年初	(5,118)	(2,087)	(519)	(7,724)
年內折舊開支	(1,132)	(480)	(522)	(2,134)
出售及其他減少	105	103	–	208
年末	<u>(6,145)</u>	<u>(2,464)</u>	<u>(1,041)</u>	<u>(9,650)</u>
賬面淨值				
年末	<u>4,121</u>	<u>1,925</u>	<u>372</u>	<u>6,418</u>

附錄一

會計師報告

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

	辦公及	車輛	租賃物業	總計
	運營設備		裝修	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
年初	10,266	4,389	1,413	16,068
添置	1,541	422	914	2,877
出售及其他減少	(1,176)	(797)	–	(1,973)
年末	10,631	4,014	2,327	16,972
累計折舊				
年初	(6,145)	(2,464)	(1,041)	(9,650)
年內折舊開支	(1,097)	(619)	(327)	(2,043)
出售及其他減少	1,099	709	–	1,808
年末	(6,143)	(2,374)	(1,368)	(9,885)
賬面淨值				
年末	4,488	1,640	959	7,087

截至 2018 年 9 月 30 日止九個月（未經審核）

	辦公及	車輛	租賃物業	總計
	運營設備		裝修	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
期初	10,266	4,389	1,413	16,068
添置	1,352	339	791	2,482
出售及其他減少	(1,032)	(691)	–	(1,723)
期末	10,586	4,037	2,204	16,827
累計折舊				
期初	(6,145)	(2,464)	(1,041)	(9,650)
期內折舊開支	(906)	(448)	(218)	(1,572)
出售及其他減少	983	637	–	1,620
期末	(6,068)	(2,275)	(1,259)	(9,602)
賬面淨值				
期末	4,518	1,762	945	7,225

附錄一

會計師報告

截至 2019 年 9 月 30 日止九個月期間（未經審核）

	辦公及 運營設備	車輛	租賃物業 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
期初	10,631	4,014	2,327	16,972
添置	1,524	659	1,850	4,033
出售及其他減少	(145)	—	—	(145)
期末	12,010	4,673	4,177	20,860
累計折舊				
期初	(6,143)	(2,374)	(1,368)	(9,885)
期內折舊開支	(1,019)	(372)	(980)	(2,371)
出售及其他減少	117	—	—	117
期末	(7,045)	(2,746)	(2,348)	(12,139)
賬面淨值				
期末	4,965	1,927	1,829	8,721

17 使用權資產

貴集團

	截至 12 月 31 日止年度		截至 9 月 30 日止九個月期間	
	2017 年	2018 年	2018 年	2019 年
	租賃物業	租賃物業	租賃物業	租賃物業
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
成本				
年／期初	18,306	18,576	18,576	33,789
添置	270	15,213	13,389	26,440
租約到期	—	—	—	(5,656)
年／期末	18,576	33,789	31,965	54,573
累計折舊				
年／期初	—	(6,450)	(6,450)	(17,662)
年／期內折舊開支	(6,450)	(11,212)	(8,051)	(9,649)
租約到期	—	—	—	5,656
年／期末	(6,450)	(17,662)	(14,501)	(21,655)
賬面淨值				
年／期末	12,126	16,127	17,464	32,918

附錄一

會計師報告

於綜合全面收益表確認的金額。

	截至 12 月 31 日止年度		截至 9 月 30 日止九個月期間	
	2017 年	2018 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
使用權資產物業的折舊開支				
租賃物業	6,450	11,212	8,051	9,649
利息開支 (計入融資成本)	1,446	1,685	1,257	1,103
與短期租賃相關的開支 (計入銷售及服務成本及行政開支)	830	2,615	1,499	1,835
未包含在以上短期租賃的 低價值租賃相關的成本 (計入行政開支)	2	2	2	2

截至 2017 年及 2018 年 12 月 31 日止年度以及截至 2018 年及 2019 年 9 月 30 日止九個月期間的租賃現金流出總額分別為人民幣 10,478,000 元、人民幣 17,819,000 元、人民幣 12,734,000 元及人民幣 14,592,000 元。

貴公司

	截至 12 月 31 日止年度		截至 9 月 30 日止九個月期間	
	2017 年	2018 年	2018 年	2019 年
	租賃物業 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元 (未經審核)	租賃物業 人民幣千元 (未經審核)
成本				
年／期初	6,828	6,890	6,890	19,074
添置	62	12,184	11,261	20,838
其他減少	—	—	—	(5,458)
年／期末	6,890	19,074	18,151	34,454
累計折舊				
年／期初	—	(2,592)	(2,592)	(9,111)
年／期內折舊開支	(2,592)	(6,519)	(4,755)	(6,122)
其他減少	—	—	—	5,458
年／期末	(2,592)	(9,111)	(7,347)	(9,775)
賬面淨值				
年／期末	4,298	9,963	10,804	24,679

附錄一

會計師報告

18 無形資產

	截至 12 月 31 日止年度		截至 9 月 30 日止九個月期間	
	2017 年	2018 年	2018 年	2019 年
	軟件權	軟件權	軟件權	軟件權
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
成本				
年／期初	1,104	1,173	1,173	1,656
添置	69	483	473	818
年／期末	1,173	1,656	1,646	2,474
累計折舊				
年／期初	(527)	(641)	(641)	(786)
年／期內攤銷開支	(114)	(145)	(103)	(198)
年／期末	(641)	(786)	(744)	(984)
賬面淨值				
年／期末	532	870	902	1,490

無形資產攤銷在綜合全面收益表中計入以下類別：

	截至 12 月 31 日止年度		截至 9 月 30 日止九個月期間	
	2017 年	2018 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
銷售及服務成本	99	127	91	141
行政開支	15	18	12	57
	114	145	103	198

附錄一

會計師報告

19 按類別劃分的金融工具

貴集團持有以下金融工具：

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
金融資產			
以攤餘成本計量的金融資產			
貿易應收款項	82,487	112,542	163,168
以攤餘成本計量的其他金融資產	20,003	27,659	46,685
現金以及銀行及其他金融機構存款	454,889	516,751	617,539
以公允價值計量其變動公平值計入損益的 金融資產	80,650	10,800	14,700
	<u>638,029</u>	<u>667,752</u>	<u>842,092</u>
金融負債			
以攤餘成本計量的金融負債			
貿易及其他應付款項（不包括應付薪金及 福利以及其他應付稅項）	298,384	340,197	387,074
租賃負債	25,229	26,109	44,273
	<u>323,613</u>	<u>366,306</u>	<u>431,347</u>

20 貿易應收款項

貴集團

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
貿易應收款項			
— 關聯方 (附註 36)	19,760	33,405	47,824
— 第三方	65,948	85,284	123,977
	<u>85,708</u>	<u>118,689</u>	<u>171,801</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(3,221)	(6,147)	(8,633)
貿易應收款項—淨額	<u>82,487</u>	<u>112,542</u>	<u>163,168</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
貿易應收款項			
— 關聯方	12,721	19,703	33,988
— 第三方	51,198	54,583	73,400
	63,919	74,286	107,388
減：貿易應收款項減值撥備	(2,348)	(4,380)	(6,963)
貿易應收款項—淨額	<u>61,571</u>	<u>69,906</u>	<u>100,425</u>

- (a) 給予每個貿易客戶的信用期乃個別釐定，正常信用期大部分為 180 天以內。貿易應收款項根據賬單日期的賬齡分析如下：

貴集團

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
一年內	83,621	115,762	166,489
一至兩年	1,604	932	3,331
兩年以上	483	1,995	1,981
總計	<u>85,708</u>	<u>118,689</u>	<u>171,801</u>

貴公司

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
一年內	62,380	73,007	103,502
一至兩年	1,394	743	2,016
兩年以上	145	536	1,870
總計	<u>63,919</u>	<u>74,286</u>	<u>107,388</u>

附錄一

會計師報告

(b) 貿易應收款項的公允價值

由於貿易應收款項的短期性質，其賬面值被認為與其公允價值相同。

(c) 減值及風險敞口

在附註 3.1(b) 所述的基礎上，於 2017 年及 2018 年 12 月 31 日以及 2019 年 9 月 30 日貿易應收款項的減值撥備列式如下：

貴集團

於 2017 年 12 月 31 日，個別計提減值貿易應收款項的減值撥備釐定如下：

個別項目	貿易應收款項	預期信用虧損率	減值撥備	理由	
貿易應收款項 1	1,522	100.0%	1,522	收回的可能性	
2017 年 12 月 31 日	即期	逾期 1 年 以內	逾期 1 年 至 2 年	逾期 2 年 以上	總計

關聯方

預期信用虧損率	0.10%	0.10%	0.10%	0.11%	
總賬面值－貿易應收款項	14,782	4,927	–	51	19,760
減值撥備	15	5	–	0	20

第三方

預期信用虧損率	1.00%	10.00%	50.00%	100.00%	
總賬面值－貿易應收款項	56,491	7,186	707	42	64,426
減值撥備	565	719	353	42	1,679

於 2018 年 12 月 31 日，個別計提減值貿易應收款項的減值撥備釐定如下：

個別項目	貿易應收款項	預期信用虧損率	減值撥備	理由	
貿易應收款項 1	1,954	100.0%	1,954	收回的可能性	
2018 年 12 月 31 日	即期	逾期 1 年 以內	逾期 1 年 至 2 年	逾期 2 年 以上	總計

關聯方

預期信用虧損率	0.10%	0.10%	0.10%	0.11%	
總賬面值－貿易應收款項	28,454	4,889	29	33	33,405
減值撥備	28	5	0	0	33

第三方

預期信用虧損率	1.00%	10.00%	50.00%	100.00%	
總賬面值－貿易應收款項	57,251	24,978	24	1,077	83,330
減值撥備	573	2,498	12	1,077	4,160

附錄一

會計師報告

於 2019 年 9 月 30 日，個別計提減值貿易應收款項的減值撥備釐定如下：

個別項目	貿易應收款項	預期信用損失率	虧損撥備	理由	
貿易應收款項 1	1,944	100.0%	1,944	收回的可能性	
2019 年 9 月 30 日 (未經審核)	即期	逾期 1 年 以內	逾期 1 年 至 2 年	逾期 2 年 以上	總計
關聯方					
預期信用損失率	0.10%	0.10%	0.10%	0.11%	
總賬面值－貿易應收款項	44,926	2,728	148	22	47,824
減值撥備	45	3	0	0	48
第三方					
預期信用損失率	1.00%	10.00%	50.00%	100.00%	
總賬面值－貿易應收款項	68,223	52,449	1,294	67	122,033
減值撥備	682	5,245	647	67	6,641

貿易應收款項減值撥備的變動情況如下：

	截至 12 月 31 日止年度		截至 9 月 30 日止九個月期間	
	2017 年	2018 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
年／期初	1,743	3,221	3,221	6,147
貿易應收款項減值撥備／ (撥回)	1,478	2,998	(74)	2,499
年／期內作為不可收回的 應收款項撇銷	—	(72)	—	(13)
年／期末	3,221	6,147	3,147	8,633

附錄一

會計師報告

貴公司

於 2017 年 12 月 31 日，個別計提減值貿易應收款項的減值撥備釐定如下：

個別項目	貿易應收款項	預期信用虧損率	減值撥備	理由	
貿易應收款項 1	1,238	100.0%	1,238	收回的可能性	
2017 年 12 月 31 日	即期	逾期 1 年 以內	逾期 1 年 至 2 年	逾期 2 年 以上	總計
關聯方					
預期信用虧損率	0.10%	0.10%	0.10%	0.11%	
總賬面值－貿易應收款項	12,427	294	–	–	12,721
減值撥備	13	0	–	–	13
第三方					
預期信用虧損率	1.00%	10.00%	50.00%	100.00%	
總賬面值－貿易應收款項	46,335	2,969	639	17	49,960
減值撥備	463	297	320	17	1,097

於 2018 年 12 月 31 日，已個別計提減值貿易應收款項的減值撥備釐定如下：

個別項目	貿易應收款項	預期信用虧損率	減值撥備	理由	
貿易應收款項 1	1,668	100.0%	1,668	收回的可能性	
2018 年 12 月 31 日	即期	逾期 1 年 以內	逾期 1 年 至 2 年	逾期 2 年 以上	總計
關聯方					
預期信用虧損率	0.10%	0.10%	0.10%	0.11%	
總賬面值－貿易應收款項	14,819	4,884	–	–	19,703
減值撥備	15	5	–	–	20
第三方					
預期信用虧損率	1.00%	10.00%	50.00%	100.00%	
總賬面值－貿易應收款項	29,103	23,777	24	11	52,915
減值撥備	291	2,378	12	11	2,692

附錄一

會計師報告

於 2019 年 9 月 30 日，個別計提減值貿易應收款項的減值撥備釐定如下：

個別項目	貿易應收款項	預期信用損失率	減值撥備	理由	
貿易應收款項 1	1,675	100.0%	1,675	收回的可能性	
		逾期 1 年 以內	逾期 1 年 至 2 年	逾期 2 年 以上	總計
2019 年 9 月 30 日 (未經審核)	即期				
關聯方					
預期信用損失率	0.10%	0.10%	0.10%	0.11%	
總賬面值－貿易應收款項	33,025	933	30	–	33,988
減值撥備	33	1	0	–	34
第三方					
預期信用損失率	1.00%	10.00%	50.00%	100.00%	
總賬面值－貿易應收款項	25,688	45,136	837	64	71,725
減值撥備	257	4,514	419	64	5,254

貿易應收款項減值撥備的變動情況如下：

	截至 12 月 31 日止年度		截至 9 月 30 日止九個月期間	
	2017 年	2018 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
年／期初	1,045	2,348	2,348	4,380
貿易應收款項減值撥備／ (撥回)	1,303	2,032	(76)	2,583
年／期末	2,348	4,380	2,272	6,963

附錄一

會計師報告

21 預付款項

貴集團

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
預付經營開支	3,697	3,661	3,951
可抵扣增值稅進項稅額	6,209	1,391	109
預付 [編纂] 開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他	352	30	62
	<u>10,258</u>	<u>5,224</u>	<u>6,804</u>

貴公司

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
預付經營開支	1,939	1,489	3,018
可抵扣增值稅進項稅額	3,405	245	12
預付 [編纂] 開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	<u>5,344</u>	<u>1,876</u>	<u>5,712</u>

22 以攤餘成本計量的其他金融資產

以攤餘成本計量的其他金融資產包括以下各項：

貴集團

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
其他應收款項			
— 關聯方 (附註 36)	5,698	6,998	9,038
— 第三方			
代業主、租戶及物業開發商付款	9,532	16,053	33,779
按金	2,567	2,729	2,061
其他	2,356	2,095	2,196
	<u>20,153</u>	<u>27,875</u>	<u>47,074</u>
減：其他應收款項減值撥備	(150)	(216)	(389)
	<u>20,003</u>	<u>27,659</u>	<u>46,685</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
其他應收款項			
— 關聯方	12,653	16,119	14,492
— 第三方			
代業主、租戶及物業開發商付款	2,965	7,603	13,584
按金	466	1,185	1,264
其他	2,665	1,545	929
	18,749	26,452	30,269
	(74)	(119)	(172)
減：其他應收款項減值撥備			
	18,675	26,333	30,097

(a) 以攤餘成本計量的其他金融資產的公允價值

由於其他應收款項的短期性質，其賬面值被認為與其公允價值相同。

(b) 減值及風險敞口

貴集團將其他應收款項分為三類，以反映其信用風險及釐定各類別減值撥備的方式。該等內部信用風險評級與外部信用評級一致。

貴集團預期信用虧損模型基於的假設概述如下：

類別	貴集團針對各類別的定義	確認預期信用虧損撥備的基準	計算利息收入的基準
第一階段	客戶違約風險低且有強大的能力滿足合約現金流量	12 個月內預期信用虧損。倘資產的預期存續期少於 12 個月，則預期信用損失按其預期存續期計量。	總賬面值
第二階段	自初步確認以來信貸風險顯著增加的應收款項	整個存續期預期信用虧損	總賬面值
第三階段	自初步確認以來出現信貸虧損的應收款項	整個存續期預期信用虧損	攤銷成本賬面值 (扣除信用撥備)

貴集團通過及時就預期信用虧損適當計提撥備換算其信用風險。於計算預期信用虧損率時，貴集團會考慮各類別應收款項的歷史虧損率，並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

附錄一

會計師報告

由於自初始確認以來信貸風險並未顯著增加，因此，確認的減值撥備僅限於 12 個月內的預期信用損失。

貴集團

	應收關聯方款項	應收第三方款項	總計
2017 年 12 月 31 日			
其他應收款項的賬面值	5,698	14,455	20,153
預期信用虧損率	0.1%	1.0%	
減值撥備	(6)	(144)	(150)
其他應收款項－淨額	<u>5,692</u>	<u>14,311</u>	<u>20,003</u>
	應收關聯方款項	應收第三方款項	總計
2018 年 12 月 31 日			
其他應收款項的賬面值	6,998	20,877	27,875
預期信用虧損率	0.1%	1.0%	
減值撥備	(7)	(209)	(216)
其他應收款項－淨額	<u>6,991</u>	<u>20,668</u>	<u>27,659</u>
	應收關聯方款項	應收第三方款項	總計
2019 年 9 月 30 日 (未經審核)			
其他應收款項的賬面值	9,038	38,036	47,074
預期信用虧損率	0.1%	1.0%	
減值撥備	(9)	(380)	(389)
其他應收款項－淨額	<u>9,029</u>	<u>37,656</u>	<u>46,685</u>

以攤餘成本計量的其他金融資產減值撥備的變動情況如下：

	截至 12 月 31 日止年度		截至 9 月 30 日止九個月期間	
	2017 年	2018 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	(未經審核)
年／期初	23	150	150	216
其他應收款項減值撥備	<u>127</u>	<u>66</u>	<u>34</u>	<u>173</u>
年／期末	<u>150</u>	<u>216</u>	<u>184</u>	<u>389</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	應收關聯方款項	應收第三方款項	總計
2017年12月31日			
其他應收款項的賬面值	12,653	6,096	18,749
預期信用虧損率	0.1%	1.0%	
減值撥備	(13)	(61)	(74)
其他應收款項－淨額	<u>12,640</u>	<u>6,035</u>	<u>18,675</u>
	應收關聯方款項	應收第三方款項	總計
2018年12月31日			
其他應收款項的賬面值	16,119	10,333	26,452
預期信用虧損率	0.1%	1.0%	
減值撥備	(16)	(103)	(119)
其他應收款項－淨額	<u>16,103</u>	<u>10,230</u>	<u>26,333</u>
	應收關聯方款項	應收第三方款項	總計
2019年9月30日（未經審核）			
其他應收款項的賬面值	14,492	15,777	30,269
預期信用虧損率	0.1%	1.0%	
減值撥備	(14)	(158)	(172)
其他應收款項－淨額	<u>14,478</u>	<u>15,619</u>	<u>30,097</u>

以攤餘成本計量的其他金融資產減值撥備的變動情況如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	(未經審核)
年／期初	–	74	74	119
其他應收款項減值撥備	<u>74</u>	<u>45</u>	<u>24</u>	<u>53</u>
年／期末	<u>74</u>	<u>119</u>	<u>98</u>	<u>172</u>

所有以攤餘成本計量的金融資產均以人民幣計值。因此，並無外匯風險。

23 以公允價值且其變動計入損益的金融資產

(a) 以公允價值且其變動計入損益的金融資產包括以下各項：

貴集團

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產			
投資理財產品	80,650	10,800	14,700
貴公司			
流動資產			
投資理財產品	40,000	-	-

截至 2017 年及 2018 年 12 月 31 日止年度及截至 2018 年及 2019 年 9 月 30 日止九個月期間的理財產品與投資若干非保本且以人民幣計值的理財產品有關，該等理財產品的年限少於一年，預期年利率為 3.0% 至 4.5%，並於到期日支付利息。

(b) 於損益內確認的金額

於年／期內，於損益內確認以下收益：

	截至 12 月 31 日止年度		截至 9 月 30 日止九個月期間	
	2017 年	2018 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
以公允價值計量且其變動計入損益的 債務工具的公允價值收益計入其他 收益／(虧損)，淨額	3,314	1,463	1,260	307

附錄一

會計師報告

24 現金以及銀行及其他金融機構存款

貴集團

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
庫存現金	275	353	319
存放於關聯方的存款 (附註 36 及附註 a)	–	155,793	205,345
銀行存款	421,742	237,598	326,931
現金及現金等價物	422,017	393,744	532,595
存放於關聯方的存款 (附註 36 及附註 a)	–	91,800	39,000
銀行存款	20,184	18,308	14,041
到期日超過三個月的銀行存款	20,184	110,108	53,041
受限制銀行存款 (附註 b)	12,688	12,899	31,903
	454,889	516,751	617,539

貴公司

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
庫存現金	120	75	68
存放於關聯方的存款 (附註 a)	–	35,477	159,668
銀行存款	197,227	104,265	167,116
現金及現金等價物	197,347	139,817	326,852
存放於關聯方的存款 (附註 a)	–	91,800	9,000
銀行存款	20,184	13,267	8,917
到期日超過三個月的銀行存款	20,184	105,067	17,917
受限制銀行存款 (附註 b)	8,214	8,581	28,084
	225,745	253,465	372,853

- (a) 存款存放於最終母公司的附屬公司，該附屬公司為一家金融機構，以不低於現行市場利率計息。
- (b) 當貴集團簽訂合同以酬金制管理物業時，貴集團基本上作為業主的代理人。受限制現金指存入銀行作為與業主的聯名賬戶的現金，包括 (i) 貴集團以酬金制從項目中收取的物業管理費，及 (ii) 根據相關規定的維修服務保證金。

25 實繳資本／股本

貴集團及 貴公司

	股份數目	實繳資本／股本 人民幣千元
已發行及繳足		
於 2017 年 1 月 1 日、2017 年及 2018 年 12 月 31 日的結餘	–	52,500
於 2019 年 1 月 1 日的結餘	–	52,500
所有者出資 (附註 1)	–	16,000
儲備轉增股本 (附註 1)	270,000	201,500
於 2019 年 9 月 30 日的結餘 (未經審核)	<u>270,000</u>	<u>270,000</u>

有關注資及股份制改革的進一步詳情請參閱附註 1 一般資料。

26 儲備

(a) 資本公積

貴集團的資本公積包括出資對價超過實繳資本的部分以及 貴公司為進一步收購附屬公司的非控制性權益而支付的對價與所收購的淨資產之間的差額。

(b) 其他儲備

其他儲備指被定受限計劃根據經驗而調整的稅後精算利得及虧損以及精算假設的變動。

(c) 法定儲備

根據中國有關法律法規的規定及 貴公司章程，每年分派淨利潤時， 貴公司須提取其稅後利潤的 10% (基於 貴公司中國的法定財務報表) 至法定盈餘公積 (直至儲備結餘達至 貴公司註冊資本的 50%)。

附錄一

會計師報告

(d) 貴公司儲備

	資本儲備	其他儲備	法定儲備	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 2017 年 1 月 1 日的結餘	38,621	283	23,450	62,354
年內其他全面收入	–	377	–	377
轉入法定儲備	–	–	2,800	2,800
於 2017 年 12 月 31 日的結餘	<u>38,621</u>	<u>660</u>	<u>26,250</u>	<u>65,531</u>
於 2018 年 1 月 1 日的結餘	38,621	660	26,250	65,531
年內其他全面收入	–	(380)	–	(380)
於 2018 年 12 月 31 日的結餘	<u>38,621</u>	<u>280</u>	<u>26,250</u>	<u>65,151</u>
未經審核				
於 2018 年 1 月 1 日的結餘	38,621	660	26,250	65,531
期內其他全面收入	–	(121)	–	(121)
於 2018 年 9 月 30 日的結餘	<u>38,621</u>	<u>539</u>	<u>26,250</u>	<u>65,410</u>
未經審核				
於 2019 年 1 月 1 日的結餘	38,621	280	26,250	65,151
期內其他全面收入	–	(253)	–	(253)
所有者注資	160,093	–	–	160,093
儲備轉增股本	(174,877)	(373)	(26,250)	(201,500)
於 2019 年 9 月 30 日的結餘	<u>23,837</u>	<u>(346)</u>	<u>–</u>	<u>23,491</u>

附錄一

會計師報告

27 股息

	截至 12 月 31 日止年度		截至 9 月 30 日止九個月期間	
	2017 年	2018 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
已宣派及已付股息 (附註 a)	53,467	78,501	78,501	117,075

(a) 於 2019 年 12 月 13 日，我們通過一項董事會決議案，我們擬宣派 貴公司累計可分派保留盈利的股息。

28 貿易及其他應付款項

貴集團

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
貿易應付款項	76,413	74,722	75,456
其他應付款項	221,971	265,475	311,618
— 按金 (附註 a)	125,105	125,142	126,672
— 代業主、租戶及物業開發商收款	81,122	119,823	148,762
— 其他	15,744	20,510	36,184
應付薪金及福利	55,062	47,355	37,683
其他應付稅項	4,555	8,561	9,804
總計	358,001	396,113	434,561

貴公司

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
貿易應付款項	60,834	56,711	49,155
其他應付款項	46,102	65,429	76,963
— 按金 (附註 a)	32,473	33,668	37,188
— 代業主、租戶及物業開發商收款	8,620	24,604	30,628
— 其他	5,009	7,157	9,147
應付薪金及福利	27,358	19,207	18,186
其他應付稅項	2,540	4,358	3,383
總計	136,834	145,705	147,687

附錄一

會計師報告

- (a) 結餘主要指業主、租戶及物業開發商為物業管理及翻新而支付的按金。
- (b) 由於其短期性質，貿易及其他應付款項的賬面值被認為與其公允價值相同。
- (c) 貿易應付款項根據賬單日期的賬齡分析如下：

貴集團

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
一年內	75,373	73,167	73,745
一至兩年	336	710	886
兩年以上	704	845	825
	<u>76,413</u>	<u>74,722</u>	<u>75,456</u>

貴公司

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
一年內	60,424	55,948	48,391
一至兩年	145	436	427
兩年以上	265	327	337
	<u>60,834</u>	<u>56,711</u>	<u>49,155</u>

附錄一

會計師報告

29 租賃負債

貴集團

	截至 12 月 31 日		截至 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
即期租賃負債	8,404	12,268	11,217
非即期租賃負債	16,825	13,841	33,056
	<u>25,229</u>	<u>26,109</u>	<u>44,273</u>

貴公司

	截至 12 月 31 日		截至 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
即期租賃負債	2,217	4,782	6,522
非即期租賃負債	1,739	3,906	20,122
	<u>3,956</u>	<u>8,688</u>	<u>26,644</u>

30 退休福利負債

於 2017 年及 2018 年 12 月 31 日以及 2019 年 9 月 30 日，資產負債表中確認的退休福利負債如下：

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
退休金補貼	5,932	6,700	7,321
減：一年內到期計入流動負債的金額	<u>(264)</u>	<u>(203)</u>	<u>(321)</u>
	<u>5,668</u>	<u>6,497</u>	<u>7,000</u>

附錄一

會計師報告

資產負債表中確認的負債變動如下：

	截至 12 月 31 日止年度		截至 9 月 30 日止九個月期間	
	2017 年	2018 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
年／期初	6,325	5,932	5,932	6,700
總成本	425	439	329	416
其他全面收入／(虧損) —				
精算利得及虧損	(593)	593	189	344
年／期內付款	(225)	(264)	(129)	(139)
年／期末	<u>5,932</u>	<u>6,700</u>	<u>6,321</u>	<u>7,321</u>

全面收益表中確認的金額如下：

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日	
	2017 年	2018 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
服務成本	208	192	144	243
利息成本淨額	217	247	185	173
	<u>425</u>	<u>439</u>	<u>329</u>	<u>416</u>

資產負債表日的主要精算假設如下：

	於 12 月 31 日		於 9 月 30 日
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
折現率	4.25%	3.50%	3.50%
員工離職率	17.00%	17.00%	17.00%
死亡率	附註 (a)	附註 (a)	附註 (a)

附註 a 男女死亡率參考中國保險監督管理委員會於 2016 年發佈的《中國人壽保險業經驗生命表 (2010 - 2013) 》確定。

附錄一

會計師報告

退休福利責任對於加權主要假設變動的敏感度如下：

2017年12月31日	對界定福利責任的影響		
	假設變動	假設增加對責任變動的影響	假設減少對責任變動的影響
折現率	0.25%	(183)	192
僱員提現率	1%	(85)	91

2018年12月31日	對界定福利責任的影響		
	假設變動	假設增加對責任變動的影響	假設減少對責任變動的影響
折貼現率	0.25%	(206)	217
僱員提現率	1%	(96)	103

2019年9月30日 (未經審核)	對界定福利責任的影響		
	假設變動	假設增加對責任變動的影響	假設減少對責任變動的影響
折現率	0.25%	(223)	234
僱員提現率	1%	(99)	106

31 遞延所得稅

貴集團

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	於12月31日		於9月30日
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
遞延所得稅資產：			
— 超過12個月後收回的遞延所得稅資產	6,583	8,513	13,530
— 12個月內收回的遞延所得稅資產	19,098	11,872	9,162
	<u>25,681</u>	<u>20,385</u>	<u>22,692</u>
遞延所得稅負債			
— 超過12個月後收回的遞延所得稅負債	(3,942)	(2,718)	(7,548)
— 12個月內收回的遞延所得稅負債	(2,215)	(3,814)	(3,342)
	<u>(6,157)</u>	<u>(6,532)</u>	<u>(10,890)</u>
	<u>19,524</u>	<u>13,853</u>	<u>11,802</u>

附錄一

會計師報告

遞延所得稅賬目的變動總額如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
年／期初	14,448	19,524	19,524	13,853
在所得稅開支中 (計入)／扣除(附註13)	5,216	(5,811)	5,037	(2,138)
在其他全面收入中 計入／(扣除)	(140)	140	44	87
年／期末	<u>19,524</u>	<u>13,853</u>	<u>24,605</u>	<u>11,802</u>

年／期內遞延所得稅資產及遞延稅項負債變動如下：

	遞延稅項	遞延稅項	遞延稅項	遞延稅項	遞延稅項	總計
	資產－預提	資產－租賃	資產－退休	資產－減值	負債－使用	
	費用及其他	負債	福利負債	虧損	權資產	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	12,534	8,328	1,472	442	(8,328)	14,448
在所得稅開支中 扣除／(計入)	4,703	(2,111)	52	401	2,171	5,216
在其他全面收入中扣除	—	—	(140)	—	—	(140)
於2017年12月31日	<u>17,237</u>	<u>6,217</u>	<u>1,384</u>	<u>843</u>	<u>(6,157)</u>	<u>19,524</u>
於2018年1月1日	17,237	6,217	1,384	843	(6,157)	19,524
在所得稅開支中 (計入)／扣除	(6,464)	234	46	748	(375)	(5,811)
在其他全面收入中計入	—	—	140	—	—	140
於2018年12月31日	<u>10,773</u>	<u>6,451</u>	<u>1,570</u>	<u>1,591</u>	<u>(6,532)</u>	<u>13,853</u>

附錄一

會計師報告

	遞延 稅項資產 — 預提費用 及其他 人民幣千元	遞延 稅項資產 — 租賃負債 人民幣千元	遞延 稅項資產 — 退休 福利負債 人民幣千元	遞延 稅項資產 — 減值虧損 人民幣千元	遞延 稅項負債 — 使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
未經審核						
於2018年1月1日	17,237	6,217	1,384	843	(6,157)	19,524
在所得稅開支中 (計入) / 扣除	5,025	837	51	(10)	(866)	5,037
在其他全面收入中計入	-	-	44	-	-	44
於2018年9月30日	<u>22,262</u>	<u>7,054</u>	<u>1,479</u>	<u>833</u>	<u>(7,023)</u>	<u>24,605</u>

	遞延稅項 資產 — 預提費用 及其他 人民幣千元	遞延稅項 資產 — 租賃負債 人民幣千元	遞延 稅項資產 — 退休 福利負債 人民幣千元	遞延稅項 資產 — 減值虧損 人民幣千元	遞延稅項 負債 — 使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
未經審核						
於2019年1月1日	10,773	6,451	1,570	1,591	(6,532)	13,853
在所得稅開支中 (計入) / 扣除	(3,069)	4,554	70	665	(4,358)	(2,138)
在其他全面收入中計入	-	-	87	-	-	87
於2019年9月30日	<u>7,704</u>	<u>11,005</u>	<u>1,727</u>	<u>2,256</u>	<u>(10,890)</u>	<u>11,802</u>

貴公司

遞延稅項資產及遞延稅項負債分析如下：

	於12月31日		於9月30日
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
遞延所得稅資產：			
— 超過12個月後收回的遞延所得稅資產	2,168	4,078	9,481
— 12個月內收回的遞延所得稅資產	<u>15,473</u>	<u>8,435</u>	<u>5,759</u>
	<u>17,641</u>	<u>12,513</u>	<u>15,240</u>
遞延所得稅負債：			
— 超過12個月後收回的遞延所得稅負債	(425)	(930)	(5,260)
— 12個月內收回的遞延所得稅負債	<u>(650)</u>	<u>(1,561)</u>	<u>(1,539)</u>
	<u>(1,075)</u>	<u>(2,491)</u>	<u>(6,799)</u>
	<u>16,566</u>	<u>10,022</u>	<u>8,441</u>

附錄一

會計師報告

遞延所得稅賬目的變動總額如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
年／期初	12,972	16,566	16,566	10,022
在所得稅開支中 (計入)／扣除	3,720	(6,670)	(2,487)	(1,665)
在其他全面收入中計入／(扣除)	(126)	126	40	84
年／期末	<u>16,566</u>	<u>10,022</u>	<u>14,119</u>	<u>8,441</u>

年／期內遞延所得稅資產及遞延稅項負債變動如下：

	遞延稅項					
	資產－ 預提費用 及其他	遞延稅項 資產－ 租賃負債	遞延稅項 資產－退休 福利負債	遞延稅項 資產－ 減值虧損	遞延稅項 負債－ 使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	11,414	1,707	1,297	261	(1,707)	12,972
在所得稅開支中 扣除／(計入)	3,406	(718)	55	345	632	3,720
在其他全面收入中扣除	-	-	(126)	-	-	(126)
於2017年12月31日	<u>14,820</u>	<u>989</u>	<u>1,226</u>	<u>606</u>	<u>(1,075)</u>	<u>16,566</u>
於2018年1月1日	14,820	989	1,226	606	(1,075)	16,566
在所得稅開支中 (計入)／扣除	(7,004)	1,183	48	519	(1,416)	(6,670)
在其他全面收入中計入	-	-	126	-	-	126
於2018年12月31日	<u>7,816</u>	<u>2,172</u>	<u>1,400</u>	<u>1,125</u>	<u>(2,491)</u>	<u>10,022</u>

附錄一

會計師報告

	遞延稅項 資產－ 應計費用 及其他	遞延稅項 資產－ 租賃負債	遞延稅項 資產－退休 福利負債	遞延稅項 資產－ 減值虧損	遞延稅項 負債－ 使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未經審核						
於2018年1月1日	14,820	989	1,226	606	(1,075)	16,566
在所得稅開支中						
(計入)/扣除	(2,464)	1,567	49	(13)	(1,626)	(2,487)
在其他全面收入中扣除	—	—	40	—	—	40
於2018年9月30日	<u>12,356</u>	<u>2,556</u>	<u>1,315</u>	<u>593</u>	<u>(2,701)</u>	<u>14,119</u>
	遞延稅項 資產－ 應計費用 及其他	遞延稅項 資產－ 租賃負債	遞延稅項 資產－退休 福利負債	遞延稅項 資產－ 減值虧損	遞延稅項 負債－ 使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未經審核						
於2019年1月1日	7,816	2,172	1,400	1,125	(2,491)	10,022
在所得稅開支中						
(計入)/扣除	(2,575)	4,489	70	659	(4,308)	(1,665)
在其他全面收入中扣除	—	—	84	—	—	84
於2019年9月30日	<u>5,241</u>	<u>6,661</u>	<u>1,554</u>	<u>1,784</u>	<u>(6,799)</u>	<u>8,441</u>

32 承咨

投資物業根據經營租賃租予承租人，屬於經營租賃，租金按季或年支付。

就投資物業租賃應收的最低租賃付款如下：

	於12月31日		於9月30日
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
一年內	4,873	5,130	6,279
一至兩年	5,130	5,400	2,321
兩至三年	5,400	—	809
三至四年	—	—	100
四至五年	—	—	25
	<u>15,403</u>	<u>10,530</u>	<u>9,534</u>

貴集團根據不可撤銷的經營公司租賃租賃多處辦公室、停車場及店舖，有關租賃的租期介乎一至十年。該等租賃有不同的條款及續約權利會變動。續約時，有關租賃的條款可重新協商。

附錄一

會計師報告

自2017年1月1日起，貴集團已確認該等租賃的使用權資產，惟短期及低價值租賃除外。有關進一步資料，請參閱附註15及17。

並無於財務報表中確認的使用權資產不可撤銷租賃項下的最低租賃付款如下：

	於12月31日		於9月30日
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
一年內	470	464	694
一年後但五年內	4	12	12
五年後	—	4	2
	<u>474</u>	<u>480</u>	<u>708</u>

33 經營產生的現金

(a) 經營所得現金

年／期內利潤與經營所得現金對賬：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前利潤	112,099	124,507	84,131	114,915
就以下各項作出調整：				
物業、廠房及設備以及投資物業折舊	6,660	6,570	4,940	6,242
使用權資產折舊	6,450	11,212	8,051	9,649
無形資產攤銷	114	145	103	198
貿易應收款項及以攤餘成本計量的 其他金融資產減值撥備／(撥回)	1,605	3,064	(40)	2,672
出售物業、廠房及設備虧損	51	282	180	51
利息開支	1,446	1,685	1,257	1,103
匯兌(收益)／虧損淨額	29	(24)	—	—
理財產品投資的允價值收益	(3,314)	(1,463)	(1,260)	(307)
享有聯營公司投資損益	(2,212)	(3,430)	(1,393)	(4,988)
退休福利負債	200	175	200	277
營運資金變動：				
貿易應收款項、預付款項及 以攤餘成本計量的其他金融資產	(30,181)	(38,121)	(37,390)	(69,324)
貿易及其他應付款項以及合同負債	26,836	41,168	15,336	38,407
受限制銀行存款	(8,939)	(211)	8,813	(19,004)
	<u>110,844</u>	<u>145,559</u>	<u>82,928</u>	<u>79,891</u>

附錄一

會計師報告

(b) 淨債務潤節

本節載列每個期間內所列示的淨債務的分析及變動：

	於12月31日		於9月30日
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物	422,017	393,744	532,595
流動資金投資	80,650	10,800	14,700
即期租賃負債	(8,404)	(12,268)	(11,217)
非即期租賃負債	(16,825)	(13,841)	(33,056)
債務淨額	<u>477,438</u>	<u>378,435</u>	<u>503,022</u>
	其他資產	租賃負債	租賃負債
	現金及現金等價物	一年內到期	一年後到期
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的淨債務	425,260	8,090	25,565
租賃增加	-	23	247
現金流量	(3,214)	(10,142)	-
利息開支	-	1,446	-
匯率調整	(29)	-	-
非現金變動	-	8,987	(8,987)
於2017年12月31日的淨債務	<u>422,017</u>	<u>8,404</u>	<u>16,825</u>
租賃增加	-	4,141	11,072
現金流量	(28,297)	(16,018)	-
利息開支	-	1,685	-
匯率調整	24	-	-
非現金變動	-	14,056	(14,056)
於2018年12月31日的淨債務	<u>393,744</u>	<u>12,268</u>	<u>13,841</u>
未經審核			
租賃增加	-	3,166	10,223
現金流量	31,935	(11,341)	-
利息開支	-	1,257	-
非現金變動	-	11,463	(11,463)
於2018年9月30日的債務淨額	<u>453,952</u>	<u>12,949</u>	<u>15,585</u>
未經審核			
租賃增加	-	1,485	27,618
現金流量	138,851	(12,042)	-
利息開支	-	1,103	-
非現金變動	-	8,403	(8,403)
於2019年9月30日的債務淨額	<u>532,595</u>	<u>11,217</u>	<u>33,056</u>

34 與非控制性權益的交易

於2018年4月16日，貴集團收購西馬物業額外30%股權，購買對價為人民幣700,000元。貴集團非控制性權益於收購日期的賬面值為人民幣1,653,000元。貴集團已確認非控制性權益減少人民幣1,653,000元及貴公司所有者應佔權益增加人民幣953,000元。

貴集團股權變動對年內貴公司所有者應佔權益的影響概述如下：

	截至 2018年12月31日 止年度 <u>人民幣千元</u>
已收購非控制性權益的賬面值	1,653
向非控制性權益支付的對價	<u>(700)</u>
權益中確認的已付對價的差額	<u><u>953</u></u>

於2018年5月14日，貴集團收購金融街第一太平戴維斯額外10%股權，對價為人民幣14,826,000元。貴集團非控制性權益於收購日期的賬面值為人民幣1,951,000元。貴集團已確認非控制性權益減少人民幣1,951,000元及貴公司所有者應佔權益減少人民幣12,875,000元。

貴集團所有權權益變動對年內貴公司所有者應佔權益的影響概述如下：

	截至 2018年12月31日 止年度 <u>人民幣千元</u>
已收購非控制性權益的賬面值	1,951
向非控制性權益支付的對價	<u>(14,826)</u>
權益中確認的已對代價的差額	<u><u>(12,875)</u></u>

35 業務合併

於2017年3月15日，貴集團通過附屬公司收購中壘金融街第一太平的51%股權，該公司為中國北京一家物業服務公司。收購完成後，中壘金融街第一太平成為貴公司的間接非全資附屬公司。

(a) 對價

該項收購的總現金對價為人民幣2,550,000元，已支付予中壘金融街第一太平的前股東。

附錄一

會計師報告

(b) 所收購可辨認資產及所承擔負債的金額

於完成日期被收購的中盟金融街第一太平的淨資產的公允價值如下：

	公允價值
	人民幣千元
流動資產	
現金及現金等價物	5,516
流動負債	
貿易及其他應付款項	(516)
所收購可辨認資產淨值總額	5,000
減：非控制性權益	(2,450)
所收購資產淨值	2,550

(c) 收購現金流入

	截至 2017年12月31日 止年度
收購現金流入，扣除已收購現金	
— 所收購現金及銀行結餘	5,516
— 已付現金代價	(2,550)
收購現金流入	2,966

(d) 收入及利潤貢獻的影響

來自中盟金融街第一太平的收入及利潤貢獻的影響並不重大。

36 關聯方交易

(a) 母公司

貴集團由以下公司控制：

名稱	類型	註冊成立地址	擁有權權益		
			於2017年 12月31日	於2018年 12月31日	於2019年 9月30日
華融綜合	母公司	北京	40%	40%	47.52%

貴公司的最終母公司為金融街集團（「最終母公司」）。

附錄一

會計師報告

(b) 附屬公司

附屬公司的權益載於附註 11。

(c) 主要管理層人員薪酬

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及其他福利	6,697	6,110	3,442	4,783

(d) 與其他關聯方的交易

除歷史財務資料所披露者外，以下為截至 2017 年及 2018 年 12 月 31 日止年度以及截至 2018 年及 2019 年 9 月 30 日止九個月期間 貴集團及其關聯方之間進行的重大交易概要以及於 2018 年及 2019 年 12 月 31 日及 2019 年 9 月 30 日的結餘。

除歷史財務資料的其他部分所披露者外，截至 2017 年及 2018 年 12 月 31 日止年度以及截至 2018 年及 2019 年 9 月 30 日止九個月期間本集團已進行下列重大關聯方交易。

與關聯方進行下列交易：

提供服務

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
向最終母公司的附屬公司提供 物業管理及相關服務	118,276	130,166	91,015	73,281
向最終母公司的聯營公司提供物業 管理及相關服務	-	698	630	-
向聯營公司提供物業管理及相關服務	-	301	-	411

附錄一

會計師報告

融資收入

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
來自最終母公司的 一家附屬公司 的利息收入	-	2,657	1,418	6,222

購買服務及品牌使用費

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
來自最終母公司的 品牌使用費開支 從聯營公司購買服務	25	50	37	37
	-	-	-	1,382

租賃

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
來自最終母公司的 附屬公司租金開支	-	333	298	312

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
就來自最終母公司的 附屬公司的 租賃資產確認使用權資產	61	12,955	12,955	20,369

附錄一

會計師報告

利息開支

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
來自最終母公司的附屬公司租賃負債的利息開支	1,199	1,297	980	850

(e) 向關聯方貸款

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
向一家聯營公司提供的貸款	900	1,300	900	2,040

(f) 與關聯方的結餘

	於12月31日		於9月30日
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
來自最終母公司的附屬公司的貿易應收款項	19,760	32,636	47,219
來自最終母公司的聯營公司的貿易應收款項	-	450	450
來自聯營公司的貿易應收款項	-	319	155
來自母公司的以攤餘成本計量的其他金融資產 - 非貿易性質	4,798	4,798	4,798
來自向聯營公司貸款的以攤餘成本計量的其他金融資產 - 非貿易性質	900	2,200	4,240
應付最終母公司的附屬公司的貿易及其他應付款項	16,507	20,874	6,614
應付聯營公司的貿易及其他應付款項	-	-	1,382
應付最終母公司的附屬公司的合同負債	160	160	1,923
應付最終母公司的附屬公司的租賃負債	20,885	21,206	32,654
存於最終母公司的附屬公司的款項	-	247,593	244,345

附錄一

會計師報告

37 董事福利及權益

(a) 董事及監事薪酬

於年／期內應付 貴公司的董事及監事的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月期間	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
薪金	825	350	263	287
酌情花紅	418	350	–	–
退休金成本－設定提存計劃	176	95	71	75
其他社保成本	64	35	26	31
住房公積金	64	35	26	31
	<u>1,547</u>	<u>865</u>	<u>386</u>	<u>424</u>

截至 2017 年 12 月 31 日止年度 貴公司董事及最高行政人員的薪酬如下：

董事姓名	薪金	酌情花紅	退休金		其他社保	住房公積金	總計
			成本－界定	供款計劃			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事長							
孫杰 (附註ii)	426	418	88	32	32	996	
執行董事							
張海 (附註iii)	399	–	88	32	32	551	
非執行董事							
梁建平 (附註i及v)	–	–	–	–	–	–	
姜銳 (附註i)	–	–	–	–	–	–	
陳廣壘 (附註i及v)	–	–	–	–	–	–	
徐雙春 (附註i及vi)	–	–	–	–	–	–	
徐子曦 (附註i及vii)	–	–	–	–	–	–	
監事姓名							
劉安鵬 (附註i)	–	–	–	–	–	–	
于健 (附註i及ix)	–	–	–	–	–	–	
	<u>825</u>	<u>418</u>	<u>176</u>	<u>64</u>	<u>64</u>	<u>1,547</u>	

附錄一

會計師報告

截至 2018 年 12 月 31 日止年度 貴公司董事及最高行政人員的薪酬如下：

董事姓名	薪金	酌情花紅	退休金 成本－界定 供款計劃	其他社保 成本	住房公積金	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事長						
孫杰	350	350	95	35	35	865
非執行董事						
張海 (附註i及iii)	-	-	-	-	-	-
周鵬 (附註i及iv)	-	-	-	-	-	-
梁建平 (附註i及v)	-	-	-	-	-	-
姜銳 (附註i)	-	-	-	-	-	-
徐子曦 (附註i及vii)	-	-	-	-	-	-
沈明松 (附註i及viii)	-	-	-	-	-	-
監事姓名						
劉安鵬 (附註i)	-	-	-	-	-	-
于健 (附註i及ix)	-	-	-	-	-	-
	<u>350</u>	<u>350</u>	<u>95</u>	<u>35</u>	<u>35</u>	<u>865</u>

截至 2018 年 9 月 30 日止九個月 貴公司董事及最高行政人員的薪酬如下：

未經審核 董事姓名	薪金	酌情花紅	退休金 成本－界定 供款計劃	其他社保 成本	住房公積金	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事長						
孫杰	263	-	71	26	26	386
非執行董事						
張海 (附註i及iii)	-	-	-	-	-	-
周鵬 (附註i及iv)	-	-	-	-	-	-
梁建平 (附註i及v)	-	-	-	-	-	-
姜銳 (附註i)	-	-	-	-	-	-
徐子曦 (附註i及vii)	-	-	-	-	-	-
沈明松 (附註i及viii)	-	-	-	-	-	-
監事姓名						
劉安鵬 (附註i)	-	-	-	-	-	-
于健 (附註i及ix)	-	-	-	-	-	-
	<u>263</u>	<u>-</u>	<u>71</u>	<u>26</u>	<u>26</u>	<u>386</u>

附錄一

會計師報告

截至 2019 年 9 月 30 日止九個月期間 貴公司董事及最高行政人員的薪酬如下：

未經審核 董事姓名	薪金	酌情花紅	退休金 成本 – 界定 供款計劃	其他社保 成本	住房公積金	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事長						
孫杰	263	–	71	28	28	390
非執行董事						
周鵬 (附註i及iv)	–	–	–	–	–	–
梁建平 (附註i及v)	–	–	–	–	–	–
姜銳 (附註i)	–	–	–	–	–	–
沈明松 (附註i及viii)	–	–	–	–	–	–
監事姓名						
呂敏 (附註x)	7	–	1	1	1	10
劉洪武 (附註x)	17	–	3	2	2	24
劉安鵬 (附註i)	–	–	–	–	–	–
	<u>287</u>	<u>–</u>	<u>75</u>	<u>31</u>	<u>31</u>	<u>424</u>

附註：

- (i) 該等董事及監事的薪酬已由 貴公司所有者／股東支付。
- (ii) 孫杰先生自 2017 年 11 月 28 日起獲委任為 貴公司董事長。
- (iii) 張海先生已辭任 貴公司董事長，自 2017 年 11 月 28 日生效；並已辭任董事，自 2018 年 7 月 16 日生效。
- (iv) 周鵬先生自 2018 年 7 月 16 日起獲委任為董事。
- (v) 梁建平先生已獲委任為董事而陳廣壘先生已辭任董事，均自 2017 年 11 月 28 日生效。
- (vi) 徐雙春先生已辭任董事，自 2017 年 3 月 10 日生效。
- (vii) 徐子曦先生自 2017 年 3 月 10 日起獲委任為董事；並已辭任董事，自 2018 年 8 月 22 日生效。
- (viii) 沈明松先生自 2018 年 8 月 22 日起獲委任為董事。
- (ix) 于健先生已辭任監事，自 2018 年 7 月 16 日生效。
- (x) 劉洪武先生及呂敏先生自 2019 年 9 月 19 日起獲委任為監事。

(b) 董事及監事退休福利

截至 2017 年及 2018 年 12 月 31 日止年度以及截至 2018 年及 2019 年 9 月 30 日止九個月期間，並無任何董事或監事就其擔任 貴公司董事或監事提供服務獲支付或應收退休福利。

(c) 董事及監事離職福利

截至 2017 年及 2018 年 12 月 31 日止年度以及截至 2018 年及 2019 年 9 月 30 日止九個月期間，並無任何董事及監事就其提前終止委任獲支付或應收離職福利作為補償。

(d) 就獲得董事及監事服務向第三方提供的代價

截至 2017 年及 2018 年 12 月 31 日止年度以及截至 2018 年及 2019 年 9 月 30 日止九個月期間，並無向董事或監事之前僱主付款以獲得 貴公司董事或監事的服務。

(e) 以董事及監事、受有關董事及監事所控制的法人實體及與其有關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的相關資料

截至 2017 年及 2018 年 12 月 31 日止年度以及截至 2018 年及 2019 年 9 月 30 日止九個月期間，並無以董事及監事、受有關董事及監事所控制的法人實體及與其有關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易。

(f) 董事及監事於交易、安排或合約中的重大權益

截至 2017 年及 2018 年 12 月 31 日止年度以及截至 2018 年及 2019 年 9 月 30 日止九個月期間，於年 / 期末或年 / 期內任何時間， 貴集團概無訂立與 貴集團業務有關（ 貴集團為其中一方且 貴集團董事或監事於其中擁有直接或間接重大權益）的任何重大交易、安排及合約。

(g) 董事薪酬

董事薪酬如下：

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

就董事（作為董事）提供服務所付 或應付之總薪酬	就董事提供與 貴公司的 管理事務相關的其他服務所付 或應付的總薪酬	合計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—	2,026	2,026

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

就董事（作為董事）提供服務所付 或應付的總薪酬	就董事提供與 貴公司的 管理事務相關的其他服務所付 或應付的總薪酬	合計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—	933	933

截至 2018 年 9 月 30 日止九個月期間（未經審核）

就董事（作為董事）提供服務所付 或應付的總薪酬	就董事提供與 貴公司的 管理事務相關的其他服務所付 或應付的總薪酬	合計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
-	803	803

截至 2019 年 9 月 30 日止九個月期間（未經審核）

就董事（作為董事）提供服務所付 或應付的總薪酬	就董事提供與 貴公司的 管理事務相關的其他服務所付 或應付的總薪酬	合計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
-	740	740

III. 期後財務報表事項

[貴公司或現時組成 貴集團的任何公司概無就2019年9月30日後直至本報告日期之間的任何期間編製經審核財務報表。除本報告附註27所披露者外， 貴公司或現時組成 貴集團的任何公司概無就2019年9月30日後任何期間宣派任何股息及作出任何分派。]