

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就弘陽服務集團有限公司發出的報告全文，乃為載入本文件而編製。

敬啟者：

吾等就第I-3至I-57頁所載弘陽服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料出具報告，該等歷史財務資料包括 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年(「有關期間」)的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表及 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的合併財務狀況表及 貴公司於2019年12月31日的財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第I-3至I-57頁的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次[編纂]而編製，以供載入 貴公司日期為[編纂]的文件(「本文件」)。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並落實董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2

分別所載的呈列基準及編製基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況及 貴公司於2019年12月31日的財務狀況以及根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製的 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下的報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

茲提述歷史財務資料附註11，該附註聲明 貴公司概無就有關期間派付任何股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立以來並無編製法定財務報表。

此 致

弘陽服務集團有限公司
列位董事

農銀國際融資有限公司
台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

[編纂]

I 歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告不可或缺的一部分。

貴集團於有關期間基於歷史財務資料所編製的財務報表（「相關財務報表」）乃經安永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，除文義另有所指外，所有金額均經四捨五入調整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄一

會計師報告

合併損益及其他全面收益表

		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
	附註			
收益	5	257,140	348,981	502,990
銷售成本		<u>(199,091)</u>	<u>(279,209)</u>	<u>(375,546)</u>
毛利		58,049	69,772	127,444
其他收入及收益	5	1,073	632	3,129
銷售及分銷開支		(694)	(699)	(364)
行政開支		(16,996)	(24,227)	(50,944)
其他開支		(1,554)	(37)	(190)
金融資產減值虧損淨額		(73)	(160)	(384)
融資成本	7	<u>(1,174)</u>	<u>(837)</u>	<u>(392)</u>
除稅前溢利		38,631	44,444	78,299
所得稅開支	10	<u>(9,919)</u>	<u>(11,453)</u>	<u>(21,232)</u>
年內溢利		<u>28,712</u>	<u>32,991</u>	<u>57,067</u>
以下各方應佔：				
母公司擁有人		28,712	32,991	59,061
非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,994)</u>
		<u>28,712</u>	<u>32,991</u>	<u>57,067</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利				
基本及攤薄	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
年內全面收益總額，扣除稅項		28,712	32,991	57,067
以下各方應佔：				
母公司擁有人		28,712	32,991	59,061
非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,994)</u>
		<u>28,712</u>	<u>32,991</u>	<u>57,067</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	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
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	4,696	7,821	9,326
商譽	15	—	—	12,301
其他無形資產	14	1,427	1,635	8,631
遞延稅項資產	16	1,272	1,446	6,313
其他非流動資產		2,581	260	322
非流動資產總值		<u>9,976</u>	<u>11,162</u>	<u>36,893</u>
流動資產				
存貨	18	11	35	19
貿易應收款項	19	9,981	8,440	25,626
應收關聯公司款項	31	42,882	167,124	262,730
預付款項、按金及其他應收款項	20	4,355	5,951	32,030
按公平值計入損益的金融資產	17	—	33,720	3,100
現金及現金等價物	21	69,635	37,709	179,111
流動資產總值		<u>126,864</u>	<u>252,979</u>	<u>502,616</u>
流動負債				
貿易應付款項	22	8,649	15,359	43,155
其他應付款項、已收按金及應計費用	23	46,240	65,313	128,714
合同負債	24	28,201	48,295	81,907
應付關聯公司款項	31	33,329	73,876	38,418
計息銀行借貸	25	—	5,000	—
應付稅項	10	3,237	5,867	27,731
流動負債總額		<u>119,656</u>	<u>213,710</u>	<u>319,925</u>
流動資產淨值		<u>7,208</u>	<u>39,269</u>	<u>182,691</u>
資產總值減流動負債		<u>17,184</u>	<u>50,431</u>	<u>219,584</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	16	—	256	2,250
非流動負債總額		—	256	2,250
資產淨值		<u>17,184</u>	<u>50,175</u>	<u>217,334</u>
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	26	5,000	5,000	103,788
儲備	27	12,184	45,175	104,236
		<u>17,184</u>	<u>50,175</u>	<u>208,024</u>
非控股權益		—	—	9,310
權益總額		<u>17,184</u>	<u>50,175</u>	<u>217,334</u>

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	母公司擁有人應佔						
	股本	合併儲備*	法定盈餘儲備*	保留溢利/(累 計虧損)*		非控股權益	
				總計	非控股權益		
人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	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	—	5,000	—	(16,528)	(11,528)	—	(11,528)
年內溢利	—	—	—	28,712	28,712	—	28,712
轉撥至法定盈餘儲備金	—	—	1,252	(1,252)	—	—	—
年內全面收益總額	—	—	1,252	27,460	28,712	—	28,712
股東注資	—	—	—	—	—	—	—
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	5,000*	1,252*	10,932*	17,184	—	17,184
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	5,000	1,252	10,932	17,184	—	17,184
年內溢利	—	—	—	32,991	32,991	—	32,991
轉撥至法定盈餘儲備金	—	—	3,401	(3,401)	—	—	—
年內全面收益總額	—	—	3,401	29,590	32,991	—	32,991
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	5,000*	4,653*	40,522*	50,175	—	50,175
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	5,000	4,653	40,522	50,175	—	50,175
年內溢利	—	—	—	59,061	59,061	(1,994)	57,067
轉撥至法定盈餘儲備金	—	—	8,355	(8,355)	—	—	—
年內全面收益總額	—	—	8,355	50,706	59,061	(1,994)	57,067
股東注資	—	98,788	—	—	98,788	—	98,788
收購非控股權益	—	—	—	—	—	11,304	11,304
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	103,788*	13,008*	91,228*	208,024	9,310	217,334

* 於2017年、2018年及2019年12月31日，該等儲備賬包括合併其他儲備人民幣17,184,000元、人民幣50,175,000元及人民幣208,024,000元。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	附註	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
經營活動所得現金流量				
除稅前溢利		38,631	44,444	78,299
調整項目：				
物業、廠房及設備項目折舊	6&13	785	1,458	2,238
無形資產攤銷	6&14	225	393	668
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	17	5	2
已確認的其他減值虧損	6	73	160	384
融資成本	7	1,174	837	392
存貨減少／(增加)		22	(24)	25
貿易應收款項(增加)／減少		(1,420)	1,508	761
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)／減少		(912)	(1,723)	(667)
貿易應付款項增加		5,735	6,710	26,291
其他應付款項、已收按金及應計費用 增加		12,737	19,073	40,790
合同負債增加		5,128	20,094	27,431
應收關聯公司款項增加		19,773	(55,695)	(60,386)
應付關聯公司款項增加／(減少)		1,551	(1,047)	(442)
已付稅項		(3,543)	(8,741)	(4,787)
經營所得現金		79,976	27,452	110,999
經營活動所得現金流量淨額		79,976	27,452	110,999
投資活動所得現金流量				
出售物業、廠房及設備		1,138	547	1,773
購買物業、廠房及設備項目	13	(4,955)	(5,135)	(5,156)
購置無形資產	14	(938)	(601)	(532)
按公平值計入損益的金融資產變動		78,648	(33,720)	30,620
收購附屬公司	29	28,607	—	(20,119)
其他長期資產變動		(2,213)	2,321	657
向關聯公司作出墊款	31	(92,353)	(198,730)	(63,061)
向關聯公司償還墊款	31	63,403	130,183	27,841
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		71,337	(105,135)	(27,977)

附錄一

會計師報告

	附註	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
融資活動所得現金流量				
股東注資		—	—	98,788
關聯公司墊款	31	281,975	164,352	126,561
償還關聯公司墊款	31	(368,151)	(122,758)	(161,577)
計息銀行借貸所得款項		—	20,000	—
償還計息銀行借貸		(23,500)	(15,000)	(5,000)
已付利息		(1,174)	(837)	(392)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額 . .		(110,850)	45,757	58,380
現金及現金等價物增加／(減少)淨額 . .		40,463	(31,926)	141,402
年初現金及現金等價物		29,172	69,635	37,709
年末現金及現金等價物		69,635	37,709	179,111
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘	21	69,635	37,709	179,111
合併財務狀況表及現金流量表內所列的 現金及現金等價物		69,635	37,709	179,111

附錄一**會計師報告**

財務狀況表

	2019年
	12月31日
	人民幣千元
流動資產	
現金及現金等價物	—
流動資產總值	—
流動資產淨值	—
資產總值減流動負債	—
資產淨值	—
權益	
母公司擁有人應佔權益	
股本*	—
儲備	—
權益總額	—

* 貴公司於2019年12月12日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，貴公司配發了1股0.01港元的普通股(附註26)

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為一家在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。貴公司註冊辦事處位於Walkers Corporate Limited, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司。於有關期間，貴集團現時旗下附屬公司從事提供物業管理服務。貴公司的直接控股公司為弘陽服務集團(控股)有限公司。貴集團的控股股東為曾煥沙先生(「控股股東」)。

貴公司及貴集團現時旗下附屬公司曾進行重組，誠如本文件「歷史、重組及集團架構」一段所載，重組已於2020年2月17日完成。除重組外，貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，所有附屬公司均為私人有限責任公司(或倘於香港境外註冊成立，則基本上與於香港註冊成立的私人公司具有類似特徵)，其詳情載列如下：

有關附屬公司的資料

貴公司主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期以及 營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
直接持有：					
弘陽服務投資有限公司	(1)	英屬維爾京群島	50,000美元	100%	投資控股
間接持有：					
南京弘生活置業顧問有限公司*	(1)	中國／中國內地	人民幣5,000,000元	100%	諮詢服務
弘生活物業服務管理有限公司*	(1)	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	100%	物業管理
南京弘誠物業管理有限公司*	(1)	中國／中國內地	人民幣5,000,000元	100%	物業管理
江蘇弘陽小鎮運營發展 有限公司*	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	100%	項目管理
南京弘陽企業管理有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	100%	諮詢
弘陽服務(香港)有限公司	(1)	香港	—	100%	投資控股

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期以及 營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
間接持有：					
南京弘生活綠化管理有限公司*	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	100%	物業管理
南京弘生活機電有限公司* . .	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	100%	安裝
南京弘生活家政服務有限公司*	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	100%	家政服務
南京弘生活教育諮詢有限公司*	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	100%	諮詢服務
南京弘生活裝飾工程有限公司	(1)	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	100%	裝飾服務
南京弘生活信息科技有限公司*	(1)	中國／中國內地	人民幣5,000,000元	100%	軟件維護
南京弘生活養老服務有限公司*	(1)	中國／中國內地	人民幣5,000,000元	100%	養老服務
南京弘生活投資管理有限公司*	(1)	中國／中國內地	人民幣5,000,000元	100%	投資控股
南京亞東物業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地	人民幣6,000,000元	51%	物業管理
上海安邸物業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地	人民幣3,500,000元	51%	物業管理
南京吉安智能科技有限公司* .	(1)	中國／中國內地	人民幣500,000元	51%	系統開發

** 該等公司為 貴公司的全資附屬公司。

** 該等公司為 貴公司的全資附屬公司的附屬公司，因 貴公司於該等公司的控制權而入賬列為附屬公司。

該等實體並無就截至2017年、2018及2019年12月31日止年度編製及刊發經審核財務報表，原因為該等公司不受有關規則及法規的法定審核規定規限。

附錄一

會計師報告

2.1 呈列基準

根據本文件「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一段所詳述的公司重組及重組，貴公司於2020年2月27日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。於重組前後，貴集團現時旗下各公司受控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃採用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組於有關期間之初已完成。

貴集團於有關期間的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括貴集團現時旗下所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司首次受控股股東共同控制日期以來(以較短期間為準)的業績及現金流量。貴集團於2017年、2018及2019年12月31日的合併財務狀況表已予編製，以從控股股東角度採用現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。概無作出任何調整以反映公平值，亦無因重組確認任何新資產或負債。

在採用合併會計原則時，有關人士(控股股東除外)於重組前在附屬公司持有的股權及其變動在權益中呈列為非控股權益。

其他全面收益的損益及各組成部分歸屬於母公司擁有人及非控股權益(即使這將導致非控股權益的結餘出現虧絀)。

所有集團內公司間交易及結餘均於合併時悉數撇銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋)編製。為編製整個有關期間的歷史財務資料，貴集團已提早採納自2018年1月1日及2019年1月1日起開始的會計期間生效的國際財務報告準則連同相關過渡條文。

國際財務報告準則第9號金融工具於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，已獲貴公司於編製整個有關期間的歷史財務報表時提早採用。根據國際財務報告準則第9號，金融資產根據實體管理金融資產的業務模式以及金融資產的合同現金流量特性被分為三個類別：攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。此外，該準則規定以攤銷成本或公平值計入其他全面收益的債務工具、租賃應收款項、貸款承擔及根據國際財務報告準則第9號並非按公平值計入損益的財務擔保合同的減值，應基於十二個月或存續期基準按預期信貸虧損模型列賬。提早採納國際財務報告準則第9號及其修訂已獲允許。

國際財務報告準則第15號客戶合同收益及國際財務報告準則第15號的修訂本對國際財務報告準則第15號客戶合同收益的澄清於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，已獲貴公司於編製整個有關期間的歷史財務報表時提早採用。國際財務報告準則第15號建立新的五步法模型，以將客戶合同產生的收益入賬。根據國際財務報告準則第15號，收益按反映實體預期有權就轉移貨品或服務予客戶而換取的代價的金額確認。國際財務報告準則第15號內的原則為計量及確認收益提供更具架構的方法。提早採納國際財務報告準則第15號及其修訂已獲允許。

國際財務報告準則第16號租賃於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，已獲貴公司於編製整個有關期間的歷史財務報表時提早採用。國際財務報告準則第16號載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並規定承租人就大部分租賃按單一資產負債表模式入賬。國際財務報告準則第16號包括兩項對承租人的選擇性確認豁免——低價值資產租賃及短期租賃。於租賃起始日，承租人將確認負債以支付租賃費用(即租賃負債)及表示其有權在租賃期內使用相關租賃資產的資產(即使用權資產)。提早採納國際財務報告準則第16號及其修訂已獲允許。

除投資物業及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產以公平值計量外，歷史財務資料根據歷史成本慣例編製。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團尚未於歷史財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴集團擬於該等新訂及經修訂國際財務報告準則生效時採納該等準則(倘適用)。

國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 ¹
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂	利率基準改革 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合資公司之間的銷售或資產注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合同 ²
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂	重大的定義 ¹

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

以上對國際財務報告準則的修訂均未對該等財務報表產生重大財務影響。

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即 貴集團獲賦予現有權力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

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

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表使用與 貴公司一致的會計政策按同一報告期間編製。

倘事實及情況顯示下文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

2.4 重大會計政策概要

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、 貴集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債，及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於每個業務合併中， 貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔實體的資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購一項業務時，其會根據合同條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合同中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公平值應按收購日期的公平值通過損益重新計量。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。倘將或然代價分類為權益，則毋須重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及貴集團先前持有的被收購方股權的公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘總代價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，於評估後其差額將於損益內確認為議價購買收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行檢討。貴集團於12月31日進行商譽年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的貴集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論貴集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估有關商譽的現金產生單位(或一組現金產生單位)的可收回金額而釐定。當現金產生單位(或一組現金產生單位)的可收回金額低於賬面值，則會確認減值虧損。就商譽確定的減值虧損不會於其後期間撥回。

當商譽成為某現金產生單位(或一組現金產生單位)的一部分，而該單位中的部分業務被出售，當釐定出售該業務的盈虧時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在此情況下被出售的商譽按該項被出售業務及被保留現金產生單位的有關部分的相關價值計量。

公平值計量

公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況的估值技術，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

- | | | |
|------|---|---------------------------------------|
| 第一層級 | — | 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整) |
| 第二層級 | — | 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術 |
| 第三層級 | — | 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術 |

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，貴集團透過於有關期間末重新評估分類(根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

附錄一

會計師報告

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測(金融資產除外)，則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的除稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各有關期間末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超過假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益表(惟倘財務報表中有重估資產)。除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

- (a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家族成員，而該人士：
 - (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團產生重大的影響力；或
 - (iii) 該人士為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；
- (b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件：
 - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合資企業；
 - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合資企業；
 - (iv) 一實體為一第三方的合資企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
 - (v) 該方提供一個僱用後福利計劃予 貴集團僱員或與 貴集團相關的實體作為福利；
 - (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a) (i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
 - (viii) 向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員的服務的實體或為其一部分的任何集團成員。

附錄一

會計師報告

物業、廠房及設備與折舊

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

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

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本。作該用途的主要年利率如下：

辦公設備、電子及其他裝置	19%
租賃物業裝修	5%–33%
	(按租期及使用年期的較短者)

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

物業、廠房及設備的項目及最初經確認的任何重大部分於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益表內確認的任何盈虧乃有關資產出售淨收入與賬面值的差額。

在建工程指興建中的樓宇，乃按成本減任何減值虧損列賬，且不予折舊。成本包括建築期間的直接建築成本及相關借入資金的資本化借貸成本。在建工程將於落成並可供使用後重新歸入適當的物業、機器及設備類別。

其他無形資產(商譽除外)

單獨取得的其他無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併取得的其他無形資產的成本為收購日期的公平值。其他無形資產的使用年期分為有限期或無限期。有限期年期的其他無形資產隨後按使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限期使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

無限使用年期的其他無形資產每年單獨進行減值測試，或在現金產生單位層面進行減值測試。此類其他無形資產並不攤銷。每年對無限期年期的無形資產的使用年期進行複核，以釐定無限期年期評估是否仍可繼續提供支撐。倘不是，則將使用年期評估由無限期更改為有限期。

軟件

採購的軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於3年的估計使用年內按直線法攤銷。

客戶關係

客戶關係按成本減任何減值虧損列賬，並於十年的估計使用年限內按年限總和法攤銷。

租賃

貴集團在合同開始時評估合同是否為租賃或包含租賃。倘合同賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合同為租賃或包含租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。貴集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

貴集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。除非貴集團合理確定於租賃期終止時取得租賃資產的所有權，否則已確認使用權資產於估計使用年期及租賃期(以較短者為準)內以直線法折舊。使用權資產可能會發生減值。倘租賃資產的所有權在租賃期結束時轉移至貴集團或成本反映了購買期權的行使，則使用資產的估計使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期，貴集團按於租賃期內作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃付款及預期根據在剩餘價值擔保中將支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理確定行使購買選擇權的行使價，並倘租賃期反映了貴集團行使終止選擇權，則須就終止租賃支付罰款。並非取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或狀況出現期間確認為開支。

於計算租賃付款現值時，倘租賃中所隱含的利率不易釐定，貴集團則於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額增加，以反映利息增加及就所付的租賃付款減少。此外，倘出現修改、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估更改，租賃負債的賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團對其機器及設備的短期租賃(即自開始之日起租賃期為12個月或更短且不包含購買選擇權的租賃)採用短期租賃確認豁免法。其亦對低價值資產的租賃(即被視為低價值的辦公設備及筆記本電腦的租賃)採用確認豁免法。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

附錄一

會計師報告

金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本及按公平值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合同現金流量特點及貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或貴集團已應用可行權宜方法的應收款項外，貴集團初步按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。

分類為按攤銷成本的金融資產，其產生現金流量須純粹為支付未償還的本金及利息(純粹為支付本金及利息)。此項評估被稱為純粹為支付本金及利息測試及在金融工具層面進行。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合同現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。須在市場法規或慣例規定的時間範圍內(常規方式交易)交付資產的金融資產的購買或出售在交易日(即貴集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

隨後計量

所有已確認的金融資產隨後均按攤銷成本或公平值進行整體計量，視乎金融資產的分類而定。

就隨後計量而言，金融資產分為以下兩個類別：

- 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)
- 按公平值計入損益的金融資產

(i) 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

此類別與貴集團最為相關。倘滿足以下兩個條件，貴集團按攤銷成本計量金融資產：

- a) 於旨在持有金融資產以收取合同現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- b) 金融資產的合同條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還的本金產生的利息。

按攤銷成本計量的金融資產隨後使用實際利率(實際利率)法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、變更或減值時，收益及虧損於損益確認。

貴集團按攤銷成本計量的金融資產包括貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項。

(ii) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初始確認時指定按公平值計入損益的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。包括分離的嵌入式衍生工具在內的衍生工具，除非被指定為有效的對沖工具，否則亦歸類為持作買賣。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。

按公平值計入損益的金融資產以公平值計入財務狀況表，公平值變動淨額計入當期損益。

終止確認金融資產

倘出現以下情況，金融資產(或(倘適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)會終止確認(即從 貴集團合併財務狀況表中剔除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 貴集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則 貴集團將就 貴集團持續參與有關資產的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於 貴集團所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面價值與 貴集團可能須償還最高代價兩者的較低者計量。

金融資產減值

貴集團對並非按公平值計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同應收的合同現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押物的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自首次確認概無顯著增加的信貸風險，預期信貸虧損乃是為於未來12個月內可能來自違約事件的預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)而計提。對於該等自首次確認後顯著增加的信貸風險，必須為預期於剩餘年期產生的信貸虧損作出虧損撥備，無須考慮違約事件發生的時間(存續期預期信貸虧損)。

於各報告日期， 貴集團評估一項金融工具的信貸風險自初始確認起是否顯著增加。當作出評估時， 貴集團比較於報告日期該項金融工具發生違約的風險，以及於初始確認日期該項金融工具發生違約的風險，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及支持性資料，包括歷史性及前瞻性資料。

當合同付款逾期90天時， 貴集團將金融資產視為違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料顯示在計及 貴集團持有的任何信貸提升措施前， 貴集團不大可能悉數收到未償還合同金額，則 貴集團亦可認為金融資產違約。倘沒有合理期望收回合同現金流，金融資產即予以撇銷。

附錄一

會計師報告

按攤銷成本列賬的金融資產在一般方法下受減值所規限，計量彼等的預期信貸虧損時採用以下階段作分類，惟貿易應收賬款除外，其應用下文詳述的簡化方法。

第一階段 — 自初始確認起信貸風險並無顯著增加及虧損撥備以12個月預期信貸虧損的同等金額計量的金融工具

第二階段 — 自初始確認起信貸風險已顯著增加的金融工具，惟並非信貸減值金融資產及其虧損撥備以存續期預期信貸虧損的同等金額計量

第三階段 — 於報告日期為信貸減值的金融資產(惟購入或原生時並非信貸減值)，其虧損撥備以存續期預期信貸虧損的同等金額計量。

簡化方法

就不包含重要融資組成部分或 貴集團應用權宜不就重要融資組成部分的影響作出調整的貿易應收賬款及合同資產， 貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。在簡化方法下， 貴集團並不追蹤信貸風險的變動，反之於各報告日期根據存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已基於其過往信貸虧損經驗評估預期虧損率，並根據對特定借款人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

就包含重要融資組成部分及應收租賃款項的貿易應收款項及合同資產， 貴集團選擇採用上述政策的簡化方法作為其會計政策來計算預期信貸虧損。

金融負債

初始確認與計量

金融負債在初始確認時分類為貸款、借貸及應付款項(倘合適)。

所有金融負債初始按公平值確認及倘為貸款、借貸及應付款項，則應減去直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括其他應付款項、應付關聯公司款項及計息銀行借貸。

隨後計量

金融負債按其分類的隨後計量如下：

(i) 貸款及借貸

於初始確認後，計息銀行借貸隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

終止確認金融負債

當負債項下的責任已解除、取消或屆滿，即會終止確認金融負債。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同的金融負債所取代，或當現時負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，而各自賬面值的差額於損益確認。

附錄一

會計師報告

抵銷金融工具

倘且僅當有現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況表內呈報淨值。淨額抵銷總協議一般不適用該情況，除非為該協議的一方違約及相關資產及負債於財務狀況表中列為總額。

存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者中的較低者列示。成本以先進先出的原則釐定。可變現淨值基於估計售價減完成及處置所需的估計費用計算。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及活期存款，以及可實時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還的銀行透支，並構成 貴集團現金管理主要部分。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行存款。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任(法定或推定責任)，且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於有關期間末的現值。因時間流逝而增加的貼現值金額會記入損益表財務成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認的其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，以及考慮 貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司的投資有關的應課稅暫時性差異而言，暫時性差異的撥回時間為可控制，且該等暫時性差異於可見將來可能不會撥回。

附錄一

會計師報告

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉為限，惟下列情況除外：

- 與可抵扣暫時性差異有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司的投資有關的可抵扣暫時性差異而言，遞延稅項資產僅於暫時性差異於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利可用以抵銷暫時性差異的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅限於 貴集團擁有可依法執行的權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債是與同一稅收徵管部門對同一納稅主體徵收的所得稅相關，或者是與不同的納稅主體相關，其在預期未來每一發生重大金額的遞延稅項負債及資產清償或收回的期間內，意圖以淨額結算當期稅項負債及資產或是同時變現資產和清償負債。

政府補助

倘能合理確定將會收取有關補助且符合補助附帶的所有條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於所擬補償的成本的支銷期間內系統地確認為收入。

收益確認

客戶合同收益

客戶合同收益在貨品或服務轉移至客戶時按反映 貴集團就交換該等貨品或服務而預期有權收取的代價金額確認。

當合同代價包含可變金額，代價估計為 貴集團轉讓貨品或服務予客戶時將有權換取的金額。可變代價於合同訂立時作估計並受限制，直至已確認的累計收益金額不大可能出現重大收益撥回，當時可變代價的相關不確定性隨即獲解決。

當合同包含融資組成部分，其向客戶提供重大利益，為轉移貨物或服務予該客戶融資超過一年，則收益按應收款項金額的現值計量，並以於合同訂立時 貴集團與該客戶之間的單獨融資交易反映的折現率折現。當合同包含融資組成部分，其向 貴集團提供重大財務利益超過一年，則合同下確認的收益包括實際利率法下合同負債的利息支出。對於客戶付款與轉移承諾貨物或服務之間的時間差距為一年或以下的合同，使用國際財務報告準則第15號的權宜方法，即交易價格不就重大融資組成部分的影響作出調整。

附錄一

會計師報告

a) 物業管理服務收入

貴集團按包幹制收取物業管理服務的物業管理費。

包幹制下，貴集團有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言，貴集團須承擔有關(其中包括)員工、清潔、垃圾處置、園藝及園林綠化、安保及涵蓋公用區的一般開銷成本的開支。於合同期內，倘貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支，貴集團無權要求業主支付不足金額。

因此，於包幹制下，貴集團將收益確認為貴集團向業主及房地產開發商收取的物業管理費全額。

該等服務是由在具體時期不確定數量的行動所履行。因此，收益按直線法於具體時期確認，除非有證據證明其他方法可更佳表示完成階段，而服務成本於履行服務相關產生時確認。

b) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向房地產開發商或其物業管理服務供應商提供的前期規劃及設計諮詢服務(於提供有關諮詢服務及貴集團擁有就該服務付款的現時權利時確認)，以及於交付前階段向房地產開發商提供的清潔、安保、綠化及維修保養服務(由於客戶同時收取並消耗貴集團提供的利益，故於計劃期間內按直線基準確認)。

增值服務收益於提供相關服務且客戶同時收取並消耗貴集團提供的利益時確認。

c) 社區增值服務

社區增值服務收益於提供相關服務且客戶同時收取並消耗貴集團提供的利益時確認。

(d) 其他收入

利息收入按應計基準使用實際利息法確認，當中採用將金融工具預期年期或更短期間(如適用)內的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率。

合同資產

合同資產為收取向客戶轉讓貨物或服務作為交換的代價。倘貴集團於客戶支付代價或付款到期前向客戶轉讓貨物或服務，則就所賺取的有條件代價確認合同資產。

合同負債

合同負債為向客戶轉讓貨物或服務的責任，而貴集團已自客戶收取代價(或代價已到期)。倘客戶於貴集團向客戶轉讓貨物或服務前支付代價，合同負債於付款或款項到期時(以較早者為準)確認合同負債。合同負債於貴集團根據合同履約時確認為收益。

附錄一

會計師報告

合同成本

除作為存貨、物業、廠房及設備以及其他無形資產資本化的成本外，履行與客戶合同所產生的成本，倘符合以下所有條件，則資本化為資產：

- (a) 成本直接與合同或實體可以明確確定的預期合同相關。
- (b) 成本產生或增強將用於達至(或繼續達至)未來履約責任的實體資源。
- (c) 預計成本將會收回。

資本化合同成本按系統化基準攤銷及計入損益表，與確認資產相關的收益模式一致。其他合同成本於產生時列為開支。

其他僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。於中國內地營運的附屬公司須就僱員其薪金按若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

借貸成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)的借貸成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借貸成本不再撥充資本。特定借貸於用作合資格資產開支前的臨時投資所賺取的投資收入於已資本化的借貸成本中扣減。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

外幣

貴集團旗下各實體財務資料中包含的項目均以該實體運營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以人民幣呈列，而貴公司的功能貨幣為人民幣，乃因貴集團主要業務在中國進行。貴集團旗下實體錄得的外幣交易首次記錄時按其各自交易日的功能貨幣適用匯率換算後入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間末功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的匯兌差額在損益確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他綜合收益或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他綜合收益或損益中確認)。

於釐定初始確認相關資產的匯率、終止確認預收代價相關非貨幣資產或非貨幣負債的開支或收入時，初始交易日期為 貴集團初始確認預收代價所產生非貨幣資產或非貨幣負債當日。倘有多項預收付款或收款，則 貴集團釐定各項預收代價付款或收款的交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於各有關期間末，該等實體的資產及負債均按有關期間末的現行匯率折算為人民幣，其損益表按年內加權平均匯率折算為人民幣。

所產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌儲備累計。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團的財務報表時，管理層須作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大。

即期及遞延稅項

詮釋相關稅務條例及法規時需作出重大判斷，以確定 貴集團是否須繳納企業所得稅。有關評估利用估計及假設，並可能需對未來事項作出一系列判斷。 貴集團可能獲悉新資料以致變更對現有稅項負債是否充足的判斷。該等稅項負債變動會影響決定變更期間的稅項開支。即期及遞延稅項的進一步詳情載於歷史財務資料附註16。

估計不明朗因素

下文披露可能引致資產負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整，且有關未來的主要假設，以及於報告期末存在的估計不明朗因素的其他主要來源：

商譽減值

貴集團每年最少進行一次評估以釐定有否商譽減值。此項就獲分配商譽的現金產生單位的使用價值而作出評估。 貴集團須估計現金產生單位的預期未來現金流量，以估計使用價值，並選擇合適的折現率計算該等現金流量的現值。於2019年12月31日，商譽賬面值為人民幣12,301,000元。進一步詳情載列於歷史財務資料附註15。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率根據具有類似虧損模式(如客戶類型)的各個客戶群的分組的逾期天數計算。

撥備矩陣初始根據 貴集團過往觀察的違約率計算。 貴集團將通過調整矩陣以調整過往信貸虧損經驗及前瞻性資料。例如，若預測經濟狀況(如通貨膨脹率)於未來一年內惡化，從而導致物業管理行業的違約數量增加，過往違約率將予調整。於各報告日期，過往觀察的違約率將予以更新，並分析前瞻性估計的變化。

附錄一

會計師報告

對過往觀察的違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估乃一項重要的估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況敏感。貴集團的過往信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦可能無法代表客戶於日後的實際違約情況。有關貴集團貿易應收款項預期信貸虧損資料於財務報表附註19披露。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅溢利的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。進一步詳情載於歷史財務資料附註16。

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控貴集團業務(包括物業管理服務收入及增值服務收入)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策。因所有位置具備類似經濟特徵，且物業管理服務的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配物業管理服務及增值服務所用方法均類似，故將所有位置歸總為一個可報告經營分部。

地區資料

由於貴集團來自外部顧客的收益僅自其於中國內地的經營所得且貴集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於2017年，持續經營業務收益約人民幣67,805千元來自向江蘇紅太陽工業原料城有限公司提供物業管理服務，該公司據稱由南京弘陽物業管理有限公司的最終控股公司控制。

於2018年，持續經營業務收益約人民幣69,552千元來自向江蘇紅太陽工業原料城有限公司提供物業管理服務，該公司據稱由南京弘陽物業管理有限公司的最終控股公司控制。

於2019年，持續經營業務收益約人民幣109,206千元來自向江蘇紅太陽工業原料城有限公司提供物業管理服務，該公司據稱由南京弘陽物業管理有限公司的最終控股公司控制。

附錄一

會計師報告

5. 收益、其他收入及收益

收益指於有關期間自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務所得收入。

對收入以及其他收入及收益的分析如下：

	附註	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
客戶合同收益				
物業管理服務收益		222,917	279,884	354,767
非業主增值服務		21,899	54,097	121,352
社區增值服務		12,324	15,000	26,871
總計		257,140	348,981	502,990

客戶合同收益

(i) 收益資料明細

分部	物業管理服務 人民幣千元	非業主增值服務 人民幣千元	社區增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度				
貨品或服務類別				
提供服務	222,917	21,899	12,324	257,140
客戶合同收益總額	222,917	21,899	12,324	257,140
地區市場				
中國內地	222,917	21,899	12,324	257,140
收益確認時限				
在一段時間確認的收益	222,917	15,668	—	238,585
在某一時間點確認的收益	—	6,231	12,324	18,555
客戶合同收益總額	222,917	21,899	12,324	257,140
截至2018年12月31日止年度				
貨品或服務類別				
提供服務	279,884	54,097	15,000	348,981
客戶合同收益總額	279,884	54,097	15,000	348,981
地區市場				
中國內地	279,884	54,097	15,000	348,981
收益確認時限				
在一段時間確認的收益	279,884	44,756	—	324,640
在某一時間點確認的收益	—	9,341	15,000	24,341
合同客戶收益總額	279,884	54,097	15,000	348,981

附錄一

會計師報告

分部	物業管理服務 人民幣千元	非業主增值服務 人民幣千元	其他增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度				
貨品或服務類別				
提供服務	354,767	121,352	26,871	502,990
客戶合同收益總額	<u>354,767</u>	<u>121,352</u>	<u>26,871</u>	<u>502,990</u>
地區市場				
中國內地	<u>354,767</u>	<u>121,352</u>	<u>26,871</u>	<u>502,990</u>
收益確認時限				
在一段時間確認的收益	354,767	101,347	—	456,114
在某一時點確認的收益	—	20,005	26,871	46,876
客戶合同收益總額	<u>354,767</u>	<u>121,352</u>	<u>26,871</u>	<u>502,990</u>

下表載列於有關期間開始時已計入合同負債於相關期間確認的收益金額：

	附註	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
物業管理服務		<u>22,022</u>	<u>34,521</u>	<u>63,104</u>

(ii) 履約責任

就物業管理服務及社區增值服務而言，貴集團確認金額相當於有權開具發票且與貴集團迄今為止履約對客戶的價值直接對應金額的收益。貴集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合同的剩餘履約責任。大多數物業管理服務合同並無固定期限。交付前及諮詢服務的合同期限通常於交易對手通知貴集團不再需要該等服務時屆滿。

就非業主增值服務而言，該等服務乃於短期內提供，且於各期末並無未履行履約責任。

	附註	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
其他收入				
利息收入		382	94	71
政府補助		591	443	2,433
其他		100	59	385
總計		<u>1,073</u>	<u>596</u>	<u>2,889</u>

	附註	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
收益				
按公平值計入損益的金融資產收益		—	36	240

附錄一

會計師報告

6. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	附註	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
提供物業管理服務的成本		199,091	279,209	375,546
其他成本		1,554	37	190
貿易應收款項減值	19	(14)	33	20
預付款項、按金及其他應收款項減值		87	127	364
物業、廠房及設備項目減值	13	785	1,458	2,238
無形資產攤銷	14	225	393	668
出售物業、廠房及設備項目的虧損		17	5	2
[編纂]開支		—	—	[編纂]
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員薪酬)				
工資及薪金		120,486	168,189	238,179
養老金計劃供款及社會福利		21,097	28,276	39,144

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	附註	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
銀行借貸利息	25	1,174	837	392

8. 董事及最高行政人員薪酬

於有關期間結束後，曾子熙女士分別於2020年3月16日獲委任為本公司執行董事。蔣達強先生、羅艷兵先生及何捷先生於2020年3月16日獲委任為本公司非執行董事。

若干董事就擔任現時組成 貴集團附屬公司的董事而自該等附屬公司收取薪酬。該等附屬公司財務報表所載有關董事各自的薪酬如下：

	附註	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
工資、津貼及實物福利		682	1,056	1,498
績效獎金*		179	206	212
養老金計劃供款及社會福利		101	133	154
總計		962	1,395	1,864

(a) 獨立非執行董事

於報告期間結束後，景志山先生、王奮先生及嚴繼鵬先生獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於報告期間，概無應付獨立非執行董事的其他酬金。

附錄一

會計師報告

(b) 執行董事及非執行董事

截至2017年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼及 實物福利	績效獎金	養老金計劃供 款及社會福利	薪酬總額
	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
執行董事：					
— 曾子熙女士	—	213	23	62	298
非執行董事：					
— 何捷先生	—	—	—	—	—
最高行政人員：					
— Meng Li Lin先生	—	469	156	39	664
	—	682	179	101	962

截至2018年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼及 實物福利	績效獎金	養老金計劃供 款及社會福利	薪酬總額
	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
執行董事：					
— 曾子熙女士	—	501	201	68	770
非執行董事：					
— 何捷先生	—	—	—	—	—
— 蔣達強先生	—	—	—	—	—
— 羅艷兵先生	—	—	—	—	—
最高行政人員：					
— 曹旭東先生	—	555	5	65	625
	—	1,056	206	133	1,395

截至2019年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼及 實物福利	績效獎金	養老金計劃供 款及社會福利	薪酬總額
	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
執行董事：					
— 曾子熙女士	—	1,004	43	77	1,124
非執行董事：					
— 何捷先生	—	—	—	—	—
— 蔣達強先生	—	—	—	—	—
— 羅艷兵先生	—	—	—	—	—
最高行政人員：					
— 楊光先生	—	494	169	77	740
	—	1,498	212	154	1,864

附錄一

會計師報告

9. 五名最高薪酬僱員

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的五名最高薪酬僱員包括一名執行董事及一名最高行政人員。有關該等董事的薪酬詳情載於上文附註9。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，並非 貴公司董事或最高行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情分別如下：

	附註	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
工資、津貼及實物福利		968	830	710
績效獎金*		163	71	341
養老金計劃供款及社會福利		158	178	166
總計		<u>1,289</u>	<u>1,079</u>	<u>1,217</u>

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員、最高薪酬僱員人數如下：

	附註	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
零至500,000港元		3	3	3
500,001港元至1,000,000港元		—	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元		—	—	—
總計		<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法管轄區產生及源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規， 貴集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該等公司於有關期間並無於香港產生任何應課稅溢利。

中國企業所得稅按有關期間 貴集團中國附屬公司應課稅溢利25%的稅率計提。

	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
即期稅項：			
中國企業所得稅	6,989	11,371	25,868
遞延稅項(附註16)	2,930	82	(4,636)
年內稅項支出總額	<u>9,919</u>	<u>11,453</u>	<u>21,232</u>

於各有關期間， 貴公司及其附屬公司註冊所在司法管轄區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	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
除稅前溢利	<u>38,631</u>	<u>44,444</u>	<u>78,299</u>
按法定所得稅率計算	9,658	11,111	19,575
不可扣稅開支	166	284	381
過往年度動用的稅項虧損	(45)	—	—
未確認的稅項虧損	140	58	1,276
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出	<u>9,919</u>	<u>11,453</u>	<u>21,232</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表內的應繳稅項指：

	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
應繳中國企業所得稅	(3,237)	(5,867)	(27,731)

11. 股息

貴公司自註冊成立日期起並無派付或宣派任何股息。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

就載入本報告而言，並無呈列每股盈利資料。

13. 物業、廠房及設備

附註	辦公設備、電子 及其他裝置	租賃裝修	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2017年12月31日				
於2017年1月1日：				
成本	2,319	449	—	2,768
累計折舊	(1,122)	(54)	—	(1,176)
賬面淨值	1,197	395	—	1,592
於2017年1月1日，扣除累計折舊				
添置	3,606	—	1,349	4,955
收購附屬公司(附註29)	89	—	—	89
出售	(47)	—	(1,108)	(1,155)
年內折舊撥備	(695)	(90)	—	(785)
於2017年12月31日，扣除累計折舊				
折舊	4,150	305	241	4,696
於2017年12月31日：				
成本	5,865	449	241	6,555
累計折舊	(1,715)	(144)	—	(1,859)
賬面淨值	4,150	305	241	4,696
2018年12月31日				
於2017年12月31日及 2018年1月1日：				
成本	5,865	449	241	6,555
累計折舊	(1,715)	(144)	—	(1,859)
賬面淨值	4,150	305	241	4,696
於2018年1月1日，扣除累計折舊				
添置	4,688	151	296	5,135
出售	(15)	—	(537)	(552)
年內折舊撥備	(1,362)	(96)	—	(1,458)
於2018年12月31日，扣除累計折舊				
折舊	7,461	360	—	7,821
於2018年12月31日：				
成本	10,471	600	—	11,071
累計折舊	(3,010)	(240)	—	(3,250)
賬面淨值	7,461	360	—	7,821

附錄一

會計師報告

	附註	辦公設備、電子	租賃裝修	在建工程	總計
		及其他裝置			
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2019年12月31日					
於2018年12月31日及					
2019年1月1日：					
成本		10,471	600	—	11,071
累計折舊		(3,010)	(240)	—	(3,250)
賬面淨值		<u>7,461</u>	<u>360</u>	<u>—</u>	<u>7,821</u>
於2019年1月1日，扣除累計折舊		7,461	360	—	7,821
添置		2,177	258	2,721	5,156
收購一間附屬公司	29	293	69	—	362
出售		(4)	—	(1,771)	(1,775)
年內折舊撥備		(2,070)	(168)	—	(2,238)
於2019年12月31日，扣除累計折舊		<u>7,857</u>	<u>519</u>	<u>950</u>	<u>9,326</u>
於2019年12月31日：					
成本		12,933	927	950	14,810
累計折舊		(5,076)	(408)	—	(5,484)
賬面淨值		<u>7,857</u>	<u>519</u>	<u>950</u>	<u>9,326</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，概無物業、廠房及設備已予以抵押。

14. 其他無形資產

	客戶關係	軟件及商標	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2017年12月31日			
於2017年1月1日：			
成本	—	21	21
累計攤銷	—	(21)	(21)
賬面淨值	—	—	—
於2017年1月1日的成本，扣除累計攤銷	—	—	—
收購附屬公司(附註29)	—	714	714
添置	—	938	938
年度攤銷撥備(附註6)	—	(225)	(225)
於2017年12月31日	—	<u>1,427</u>	<u>1,427</u>
於2017年12月31日：			
成本	—	1,673	1,673
累計攤銷	—	(246)	(246)
賬面淨值	—	<u>1,427</u>	<u>1,427</u>

附錄一

會計師報告

	客戶關係 人民幣千元	軟件及商標 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年12月31日			
於2018年1月1日：			
成本	—	1,673	1,673
累計攤銷	—	(246)	(246)
賬面淨值	—	1,427	1,427
於2018年1月1日的成本，扣除累計攤銷			
添置	—	601	601
收購一間附屬公司(附註29)	—	—	—
年度攤銷撥備(附註6)	—	(393)	(393)
於2018年12月31日	—	1,635	1,635
於2018年12月31日：			
成本	—	2,274	2,274
累計攤銷	—	(639)	(639)
賬面淨值	—	1,635	1,635
2019年12月31日			
於2019年1月1日：			
成本	—	2,274	2,274
累計攤銷	—	(639)	(639)
賬面淨值	—	1,635	1,635
於2019年1月1日的成本，扣除累計攤銷			
添置	—	532	532
收購一間附屬公司(附註29)	7,050	82	7,132
年度攤銷撥備(附註6)	(294)	(374)	(668)
於2019年12月31日	6,756	1,875	8,631
於2019年12月31日：			
成本	7,050	2,888	9,938
累計攤銷	(294)	(1,013)	(1,307)
賬面淨值	6,756	1,875	8,631

15. 商譽

	附註	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
於1月1日的成本及賬面淨值		—	—	—
收購附屬公司		—	—	12,301
於12月31日的成本及賬面淨值		—	—	12,301

商譽減值測試

通過業務合併獲得的商譽作為物業管理現金產生單位(「物業管理現金產生單位」)被分配至 貴集團集合管理的一組社區中。

物業管理現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。該計算方法基於由管理層批准且涵蓋五年期間的財務預算所制定的現金流量預測。現金流量預測採用的貼現率為每年15%。用於推斷五年期後現金流量的增長率為2%。

預算期間物業管理現金產生單位的現金流量預測乃基於管理層對現金流入／流出的估計，包括收益、經營開支及營運資金需求。假設及估計基於物業管理現金產生單位的過往表現及管理層對市場發展的預期。 貴集團管理層認為使用價值計算法的主要假設的任何合理可能變動不會導致物業管理現金產生單位的賬面值超過可收回金額。

附錄一

會計師報告

對假設變動的敏感度

在對各現金產生單位使用價值作出評估的過程中，管理層相信不存在任何關於上述主要假設的任何合理可能變動會導致包括商譽在內的現金產生單位的賬面值超過可收回金額。

計算2019年12月31日的物業管理現金產生單位的使用價值有使用假設。以下描述管理層所依據作出現金流量預測以進行商譽減值測試的主要假設：

經營溢利 — 經營溢利乃基於預算期初前三年所取得的平均值。物業管理現金產生單位的經營溢利介乎21%至31%。

經營開支 — 主要假設所獲賦予的價值反映過往經驗及管理層對保持 貴集團經營開支在可接受水平的承諾。

永久增長及折現率 — 永久增長率乃基於已刊發行業研究。折現率指各現金產生單位特定風險的現行市場評估，當中考慮到貨幣的時間價值及並無納入現金流量估計的相關資產的個別風險。折現率乃基於 貴集團及其業務分部的特定情況計算，並自 貴集團資本加權平均成本計算得出。

有關物業管理行業的市場發展及折現率的主要假設所獲賦予價值與外部資料來源一致。

截至2019年12月31日止年度， 貴集團管理層決定不應就其物業管理現金產生單位確認任何商譽減值。

16. 遞延稅項資產及負債

於有關期間的遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	減值	稅項虧損	公平值變動虧損	總計
	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	116	3,165	338	3,619
收購附屬公司	—	583	—	583
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項 (附註10)	18	(2,610)	(338)	(2,930)
於2017年12月31日及2018年1月1日	134	1,138	—	1,272
年內計入損益的遞延稅項	40	134	—	174
於2018年12月31日及2019年1月1日	174	1,272	—	1,446
年內計入損益的遞延稅項	96	4,771	—	4,867
於2019年12月31日	270	6,043	—	6,313

附錄一

會計師報告

遞延稅項負債

	無形資產	折舊撥備超出相 關折舊	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內計入損益的遞延稅項	—	(256)	(256)
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	(256)	(256)
收購附屬公司	(1,763)	—	(1,763)
年內計入損益的遞延稅項	74	(305)	(231)
於2019年12月31日	(1,689)	(561)	(2,250)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的而言的 貴集團遞延稅項結餘分析：

遞延稅項資產及負債

	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
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產	1,272	1,446	6,313
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債	—	(256)	(2,250)
	1,272	1,190	4,063

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法管轄區訂立有稅收協定，可採用較低預扣稅率。 貴集團的適用稅率為10%。因此， 貴集團須就該等在中國內地成立附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2017年、2018年及2019年12月31日，概無就 貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。 貴公司董事認為， 貴集團的資金將留在中國內地以擴大 貴集團的業務，因此該等附屬公司不大可能在可預見未來分配有關盈利。

於2017年、2018年及2019年12月31日， 貴集團產生自中國的稅項虧損分別約為人民幣5,431,000元、人民幣6,199,000元及人民幣30,387,000元，將在一至五年內到期，可用於抵扣應課稅溢利。於2017年、2018年及2019年12月31日，並無就該等虧損確認遞延稅項資產，乃由於該等差額產生自己虧損一段時間的附屬公司，而 貴集團認為不大可能有應課稅溢利可供動用有關稅項虧損。

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	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
稅項虧損	879	1,111	6,215

17. 按公平值計入損益的金融資產

	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
其他非上市投資，按公平值	—	33,720	3,100
	—	33,720	3,100

上述於2018年及2019年12月31日的非上市投資為中國內地銀行發行的理財產品。其被強制分類為按公平值計入損益的金融資產，因為其合同現金流量不僅為本金及利息付款。

附錄一

會計師報告

18. 存貨

	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
耗材	11	35	19

19. 貿易應收款項

	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
貿易應收款項	10,428	8,920	26,126
減值	(447)	(480)	(500)
	<u>9,981</u>	<u>8,440</u>	<u>25,626</u>

貿易應收款項主要來自物業管理服務收入。貴集團與客戶的交易條款主要以信貸為基礎，惟新客戶除外，新客戶通常需預先付款。貴集團對其尚未償還應收賬款維持嚴格控制，並設有信貸監控部門以盡量減低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期審閱，而客戶信貸限額每月檢討一次。考慮到上述各項及貴集團的貿易應收款項來自大量多元化客戶，故並無高度集中的信貸風險。貿易應收款項不計息。

於各有關期間末基於收益確認日期且扣除減值虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	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	7,350	5,977	19,622
1年以上及2年以內	1,739	1,435	4,162
2年以上及3年以內	556	773	985
3年以上	336	255	857
	<u>9,981</u>	<u>8,440</u>	<u>25,626</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	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
於年初	461	447	480
已確認減值虧損	—	33	20
撥回	(14)	—	—
於年末	<u>447</u>	<u>480</u>	<u>500</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度根據國際財務報告準則第9號的減值

於2017年、2018年及2019年12月31日使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組合貿易應收款項的賬齡釐定。有關計量反映可能性加權結果、金錢時間值及報告日期有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的可得合理及可支持資料。一般而言，貿易應收款項如賬齡超過三年且並無強制執行活動則予以撇銷。

附錄一

會計師報告

以下載列 貴集團使用撥備矩陣計量的貿易應收款項的信貨風險資料：

2017年12月31日

	即期	逾期			總計
		1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	1.74%	6.15%	12.99%	26.32%	4.29%
總賬面值(人民幣千元)	7,480	1,853	639	456	10,428
預期信貸虧損(人民幣千元)	130	114	83	120	447

2018年12月31日

	即期	逾期			總計
		1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	1.69%	6.82%	14.21%	36.09%	5.38%
總賬面值(人民幣千元)	6,080	1,540	901	399	8,920
預期信貸虧損(人民幣千元)	103	105	128	144	480

2019年12月31日

	即期	逾期			總計
		1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	0.62%	2.62%	8.20%	17.20%	1.91%
總賬面值(人民幣千元)	19,744	4,274	1,073	1,035	26,126
預期信貸虧損(人民幣千元)	122	112	88	178	500

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	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
代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項		1,742	3,042	17,287
其他按金	32	1,101	1,978	10,237
其他可收回稅項		632	109	2,040
向員工作出墊款	32	473	742	1,131
應收第三方款項	32	496	296	1,915
減值		(89)	(216)	(580)
		<u>4,355</u>	<u>5,951</u>	<u>32,030</u>

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	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
於年初	(2)	(89)	(216)
減值虧損淨額	(87)	(127)	(364)
撇銷為不可收回的款項	—	—	—
	<u>(89)</u>	<u>(216)</u>	<u>(580)</u>

其他應收款項為無抵押、免息且無固定還款期。

按金及其他應收款項主要指與供應商的按金。倘適用，於各有關期間末通過考慮公開信用評級的可資比較公司的違約概率進行減值分析。倘無法識別具有信用評級的可資比較公司，則應參考 貴集團的過往虧損記錄採用虧損率法估計預期信貸虧損。虧損率將於適當時候作出調整以反映當前狀況及對未來經濟狀況的預測。於2017年、2018年及2019年12月31日，在無可資比較公司情況下，應用的虧損率分別為5.08%、5.10%及5.15%。

附錄一

會計師報告

21. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	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
現金及銀行結餘	69,635	37,709	179,111

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團被允許通過授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

貴集團根據中國有關規則及規例，從社區公用區盈利性經營活動收取按金。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存於近期並無違約記錄的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

22. 貿易應付款項

於各有關期間末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
一年以內	8,116	14,767	39,954
一年以上	533	592	3,201
	<u>8,649</u>	<u>15,359</u>	<u>43,155</u>

貿易應付款項為免息，一般按90天期限結算。

於2017年、2018年及2019年12月31日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

23. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	附註	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
就公用事業代表社區住戶收取的收款	32	11,909	14,844	36,645
已收按金	32	6,963	4,574	9,314
營業稅及附加費		2,480	5,627	18,307
應付工資及福利		21,266	34,296	48,788
其他	32	3,622	5,972	15,660
		<u>46,240</u>	<u>65,313</u>	<u>128,714</u>

其他應付款項為無抵押並應按要求償還。其他應付款項於各有關期間末的公平值與其相應的賬面值相若。

附錄一

會計師報告

24. 合同負債

	附註	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
合同負債		28,201	48,295	81,907

貴集團根據物業管理合同所載開票時間表向客戶收取付款。貴集團通常於根據合同(主要來自物業管理服務)履約前提前收取部分付款。根據貴集團的業務模式，就提供物業管理服務所確認的收益而言，所有該等收益均於有關期間自合同負債中結轉。

於各有關期間末確認收益的預期時間如下：

	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
一年以內	27,722	47,292	80,760
一年以上	479	1,003	1,147
	28,201	48,295	81,907

下表載列於有關期間確認與結轉合同負債有關的收益：

	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
物業管理收益	22,022	34,521	63,104
停車收益	5,578	12,771	17,095
公共空間租金收益	122	—	561

25. 計息銀行借貸

	2017年12月31日			2018年12月31日			2019年12月31日		
	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
非即期									
銀行貸款 — 有抵押	—	—	—	6.80	2019	5,000	—	—	—
			—			5,000			—

銀行借貸

	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
分析為：			
應於一年內償還	—	5,000	—

貴集團的借貸均以人民幣計值且為固定利率。弘陽集團有限公司已擔保貴集團的銀行貸款。

貴公司管理層已評估計息銀行借貸的公平值與其賬面值相若，主要由於該等借貸由貴集團與獨立第三方金融機構按照現行市場利率作出。

附錄一

會計師報告

26. 股本

法定：	<u>2019年</u>
38,000,000股每股面值0.01港元的普通股	<u>38,000,000</u>
	<u>2019年</u>
	人民幣
已發行及繳足：	
1股面值0.01港元的普通股	<u>—</u>

貴公司於2019年12月12日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立日期，貴公司已將1股面值0.01港元的普通股配發予認購人，並轉讓予曾煥沙先生。曾煥沙先生隨後於2019年12月20日將該股份轉讓予弘陽服務集團(控股)有限公司。

27. 儲備

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團的儲備金額及其變動呈列於合併權益變動表。

(a) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，貴集團須按稅後利潤淨額的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備餘額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的用途，亦不得作為現金股息分派。

(b) 合併儲備

貴集團的合併儲備指重組完成前貴集團現時旗下公司的控股公司的已發行股本及貴集團現時旗下若干附屬公司權益持有人的注資。

28. 合併現金流量表附註

	計息銀行借貸	應付關聯公司款項	來自融資活動的負債
	人民幣千元	人民幣千元	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年12月31日	18,700	117,954	136,654
經營活動所得現金流量	—	1,551	1,551
融資活動所得現金流量	(18,700)	(86,176)	(104,876)
於2017年12月31日	—	33,329	33,329
經營活動所得現金流量	—	(1,047)	(1,047)
融資活動所得現金流量	5,000	41,594	46,594
於2018年12月31日	5,000	73,876	78,876
經營活動所得現金流量	—	(442)	(442)
融資活動所得現金流量	(5,000)	(35,016)	(40,016)
於2019年12月31日	—	38,418	38,418

附錄一

會計師報告

29. 業務合併

計作非共同控制下業務合併的附屬公司主要收購為：

於2017年5月，貴集團自曾素清女士(曾先生的胞姐)及陳思紅女士(曾先生的配偶)收購南京弘生活置業顧問有限公司及弘生活物業服務管理有限公司100%的權益。收購的購買代價為現金形式，分別於2017年5月支付人民幣112,933元及於2017年5月支付人民幣2,082,875元。此次收購乃貴集團擴大其於中國物業管理業務市場份額戰略的一部分。

於2019年8月，貴集團自兩名獨立第三方收購南京亞東物業管理有限公司51%的權益。南京亞東從事提供物業管理服務。此次收購乃貴集團擴大其於中國物業管理業務市場份額戰略的一部分。收購的購買代價為現金形式，金額為人民幣23,000,000元。

於2019年8月，貴集團自兩名獨立第三方收購上海安邸51%的權益，現金代價為人民幣1,785,000元。上海安邸從事提供物業管理服務。此次收購乃貴集團擴大其於中國物業管理業務市場份額戰略的一部分。

年內，已收購附屬公司的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	收購弘生活物業 服務管理已確認 的公平值	收購南京弘生活 置業顧問已確認 的公平值
		2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業及設備	13	89	—
其他非流動資產		1,154	—
現金及銀行結餘	14	30,576	227
其他無形資產		714	—
預付款項及其他應收款項		333	4
貿易應收款項		184	—
計息銀行借貸		(23,500)	—
遞延稅項資產		583	—
應計費用及其他應付款項		(8,050)	(118)
非控股權益		—	—
收購時的商譽		—	—
以下列方式支付：			
現金		2,083	113

自收購起，所收購附屬公司於截至2017年12月31日止年度向貴集團貢獻收益人民幣592,615元及合併虧損人民幣1,011,296元。

倘合併於年初進行，則年內貴集團收益及貴集團溢利將分別為人民幣919,681元及人民幣2,043,580元。

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	2017年 人民幣千元
現金代價	(2,196)
已收購現金及銀行結餘	30,803
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	28,607

附錄一

會計師報告

年內，已收購附屬公司的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	收購安邸已確認	收購亞東已確認
		的公平值	的公平值
		2019年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
物業及設備	13	—	362
現金及銀行結餘		1,047	2,727
其他無形資產	14	—	7,132
存貨		—	9
貿易應收款項		3,133	15,198
預付款項及其他應收款項		501	24,911
其他流動資產		719	—
貿易應付款項		(483)	(1,022)
客戶墊款		(1,255)	(4,926)
應計費用及其他應付款項		(852)	(20,867)
遞延稅項負債		—	(1,763)
應付稅項		(1)	(782)
非控股權益		(1,024)	(10,280)
收購時的商譽		—	12,301
以下列方式支付：			
現金		893	23,000
遞延現金代價		892	—

自收購起，所收購附屬公司於截至2019年12月31日止年度向貴集團貢獻收益人民幣24,829,350元及合併虧損人民幣3,849,523元。

倘合併於年初進行，則年內貴集團收益及貴集團溢利將分別為人民幣540,539,411元及人民幣57,006,110元。

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	2019年
	人民幣千元
現金代價	(23,893)
已收購現金及銀行結餘	3,774
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(20,119)

30. 承擔

貴集團於各報告期間末擁有以下資本承擔：

	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
已訂約但尚未撥備：			
設備	2,007	1,838	1,452

31. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

<u>關聯方名稱</u>	<u>與 貴集團的關係</u>
弘陽集團有限公司	貴公司的最終控股公司
江蘇亮科建設工程有限公司	由控股股東的密切家族成員控制的公司
南京廣德建築工程有限公司	由控股股東的密切家族成員控制的公司
南京江韻廣告有限公司	由控股股東的密切家族成員控制的公司
南京紅太陽商業大世界有限公司	由控股股東的密切家族成員控制的公司
常熟弘陽房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
常州弘陽廣場置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
滁州弘陽房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
弘陽集團南通房地產有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
句容紫金房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京弘陽家居有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京弘陽瑞尚房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京弘陽商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京弘陽業茂房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京紅太陽房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
蘇州弘陽房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
無錫弘陽商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
安徽弘嵐房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
常州華風置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
常州桑麻文化博覽園有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
常州桑麻置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
江蘇弘陽家居有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司

附錄一

會計師報告

關聯方名稱	與 貴集團的關係
江蘇紅太陽工業原料城有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
名流置業武漢有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京國港置業發展有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京弘陽恒瑞房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京弘陽全生活商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
上海弘陽信息科技發展有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
蘇州弘陽置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
無錫蘇源檀溪灣置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
重慶柏景銘廈置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
安徽弘鵬置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
安徽威林置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
成都市弘陽蜀興房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
湖州弘瑞房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京弘潤房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
鎮江金弘房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
泰興市瑞尚房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
無錫煦陽房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
江陰嘉鴻房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
常州金壇旭潤置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南昌弘陽房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
西安弘陽錦業置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
阜陽弘壯房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
張家港弘晨置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司

附錄一

會計師報告

關聯方名稱	與 貴集團的關係
張家港弘盛置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
開封市寶隆房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
江陰通陽房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京銳晟房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
湖州弘源房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
重慶弘嘉實業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
重慶弘璟實業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
上海弘陽電子商務有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京智誠信息科技有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
無錫弘陽洛克菲花園酒店管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京弘陽酒店有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
煙台弘陽商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
常州弘陽商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
江蘇紅太陽工業原料城有限公司蕪湖分公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
徐州弘陽商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
湖南德一房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
青島弘陽家居有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
佛山市弘堅房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京弘陽中瑞房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
四川仁壽三宇置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南通弘都房地產有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
蕪湖弘陽商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
揚州弘陽商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司

附錄一

會計師報告

關聯方名稱	與 貴集團的關係
三河弘陽商業廣場管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
衡陽弘昶商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
滁州弘陽商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
常州弘陽置業廣場有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京綠弘房地產開發有限公司高新分公司	同系附屬公司的聯營公司
南京舜鴻房地產開發有限公司	同系附屬公司的聯營公司
諸暨弘陽房地產開發有限公司	同系附屬公司的聯營公司
常州誠遠置業發展有限公司	同系附屬公司的聯營公司
邗峽市弘陽璟粹房地產開發有限公司	同系附屬公司的聯營公司
滁州弘正房地產開發有限公司	同系附屬公司的聯營公司
南京弘佳房地產開發有限公司	同系附屬公司的聯營公司
南京綠弘房地產開發有限公司	同系附屬公司的聯營公司
溫州市弘途房地產開發有限公司	同系附屬公司的聯營公司
重慶門十千房地產開發有限公司	同系附屬公司的聯營公司
南京弘威盛房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
南京明弘新房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
南京銳昱房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
句容市銳翰房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
南京招陽房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
南京平弘房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
揚州啟輝置業有限公司	同系附屬公司的合資企業

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

關聯方名稱	與 貴集團的關係
南京弘巽房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
襄陽弘展房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
儀征弘麟置業有限公司	同系附屬公司的合資企業
常州乾晟房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
徐州新城弘陽房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
常州天宸房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
南京溪茂置業有限公司	同系附屬公司的合資企業
南京禹陽東房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
弘陽正發房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
合肥玖叁置業有限公司	同系附屬公司的合資企業
江門市弘順房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
江西中大弘雲地產有限公司	同系附屬公司的合資企業
南昌佳境房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
徐州威新房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
常熟弘潤房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
南京弘利房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業
鎮江市金捷房地產開發有限公司	同系附屬公司的合資企業

附錄一

會計師報告

(2) 重大關聯方交易

於有關期間與關聯公司進行以下交易：

	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
向關聯公司作出墊款			
由控股股東控制的公司	80,353	137,234	55,285
由控股股東的密切家族成員控制的公司	12,000	61,496	7,776
	<u>92,353</u>	<u>198,730</u>	<u>63,061</u>
收回向關聯公司作出的墊款			
由控股股東控制的公司	41,403	130,183	27,404
由控股股東的密切家族成員控制的公司	22,000	—	437
	<u>63,403</u>	<u>130,183</u>	<u>27,841</u>
關聯公司墊款			
由控股股東控制的公司	273,617	159,359	88,455
同系附屬公司的合資企業及聯營公司	—	32	—
由控股股東的密切家族成員控制的公司	8,358	4,961	38,106
	<u>281,975</u>	<u>164,352</u>	<u>126,561</u>
償還關聯公司墊款			
由控股股東控制的公司	368,151	117,797	143,085
由控股股東的密切家族成員控制的公司	—	4,961	18,492
	<u>368,151</u>	<u>122,758</u>	<u>161,577</u>
關聯公司產生的物業管理收入			
由控股股東控制的公司	121,200	115,185	159,219
由控股股東的密切家族成員控制的公司	7,453	7,447	11,064
	<u>128,653</u>	<u>122,632</u>	<u>170,283</u>
關聯公司產生的增值服務收入			
由控股股東控制的公司	14,769	37,981	73,034
同系附屬公司的合資企業及聯營公司	6,376	16,009	39,915
	<u>21,145</u>	<u>53,990</u>	<u>112,949</u>
關聯公司產生的其他採購額			
由控股股東控制的公司	—	16	300
	<u>—</u>	<u>16</u>	<u>300</u>

附註： 該等交易乃根據相關公司共同協定的條款及條件進行。服務費經參考各項不同因素釐定，包括但不限於(i)相關物業的性質、樓齡、基礎設施、地理位置及鄰裏情況；(ii)其他獨立第三方服務供應商就相若服務向關聯方收取的現行市價；及(iii)相關政府部門建議的任何適用指導價。

附錄一

會計師報告

(3) 與關聯公司的未付結餘

應收關聯公司款項：

貿易相關

	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
由控股股東控制的公司	1,963	54,465	96,589
由控股股東的密切家族成員控制的公司	—	759	—
同系附屬公司的合資企業及聯營公司	1,969	4,403	23,424
	<u>3,932</u>	<u>59,627</u>	<u>120,013</u>

應收關聯公司款項：

非貿易相關

	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
由控股股東控制的公司	38,950	46,001	73,882
由控股股東的密切家族成員控制的公司	—	61,496	68,835
	<u>38,950</u>	<u>107,497</u>	<u>142,717</u>

應付關聯公司款項：

貿易相關

	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
由控股股東控制的公司	1,551	504	62
	<u>1,551</u>	<u>504</u>	<u>62</u>

應付關聯公司款項：

非貿易相關

	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
由控股股東控制的公司	31,777	73,340	18,710
由控股股東的密切家族成員控制的公司	1	—	19,614
同系附屬公司的合資企業及聯營公司	—	32	32
	<u>31,778</u>	<u>73,372</u>	<u>38,356</u>

授予關聯方的信貸期限主要為3個月。貴集團評估該等應收款項的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，根據一般方法基於12個月預期信貸虧損計量減值，並評估預期信貸虧損並不重大。

附錄一

會計師報告

(4) 貴集團主要管理人員薪酬：

	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
短期僱員福利	5,772	5,846	6,603
短期僱員福利	407	450	514
已付主要管理人員薪酬總額	<u>6,179</u>	<u>6,296</u>	<u>7,117</u>

32. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末各類金融工具的賬面值如下：

2019年12月31日

金融資產

	按攤銷成本列賬的	按公平值計入損益的	總計
	金融資產	金融資產	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註20)	13,283	—	13,283
貿易應收款項(附註19)	25,626	—	25,626
應收關聯公司款項(附註31)	262,730	—	262,730
按公平值計入損益的金融資產(附註17)	—	3,100	3,100
現金及現金等價物(附註21)	179,111	—	179,111
	<u>480,750</u>	<u>3,100</u>	<u>483,850</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬
	的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項(附註22)	43,155
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註23)	61,619
應付關聯公司款項(附註31)	38,418
	<u>143,192</u>

2018年12月31日

金融資產

	按攤銷成本列賬的	按公平值計入損益的	總計
	金融資產	金融資產	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註20)	3,016	—	3,016
貿易應收款項(附註19)	8,440	—	8,440
應收關聯公司款項(附註31)	167,124	—	167,124
按公平值計入損益的金融資產(附註17)	—	33,720	33,720
現金及現金等價物(附註21)	37,709	—	37,709
	<u>216,289</u>	<u>33,720</u>	<u>250,009</u>

附錄一

會計師報告

金融負債

	按攤銷成本列賬 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項(附註22)	15,359
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註23)	25,390
計息銀行借貸(附註25)	5,000
應付關聯公司款項(附註31)	73,876
	<u>119,625</u>

2017年12月31日

金融資產

	按攤銷成本列賬 的金融資產 人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註20)	2,070
貿易應收款項(附註19)	9,981
應收關聯公司款項(附註31)	42,882
按公平值計入損益的金融資產(附註17)	—
現金及現金等價物(附註21)	69,635
	<u>124,568</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項(附註22)	8,649
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註23)	22,494
應付關聯公司款項(附註31)	33,329
	<u>64,472</u>

33. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，於各有關期間末，貴集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值			公平值		
	2017年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
金融資產						
其他非上市投資，按公平值 (附註17)	—	33,720	3,100	—	33,720	3,100
金融負債						
計息銀行借貸(附註25)	—	5,000	—	—	5,000	—

管理層已評估現金及現金等價物、應收關聯公司款項、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債及應付關聯公司款項的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

貴集團的財務部門由財務經理帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監匯報。於各有關期間末，財務部門分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審核及批准。

貴集團投資於非上市投資，即中國內地銀行發行的理財產品。貴集團已使用貼現現金流估值模型，按條款及風險相似的工具的市場利率，估計該等非上市投資的公平值。

附錄一

會計師報告

公平值層級

下表說明 貴集團金融工具的公平值計量層級：下表說明 貴集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

於2019年12月31日

	公平值計量採用以下基準			總計 人民幣千元
	於活躍市場報價 (第1層級)	重大可觀察 輸入數據 (第2層級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3層級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
按公平值計入損益的金融資產 . . .	—	3,100	—	3,100

於2018年12月31日

	公平值計量採用以下基準			總計 人民幣千元
	於活躍市場報價 (第1層級)	重大可觀察 輸入數據 (第2層級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3層級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
按公平值計入損益的金融資產 . . .	—	33,720	—	33,720

按公平值計量的負債：

於2018年12月31日

	公平值計量採用以下基準			總計 人民幣千元
	於活躍市場報價 (第1層級)	重大可觀察 輸入數據 (第2層級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3層級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
計息銀行借貸	—	5,000	—	5,000

於有關期間，金融資產及負債第一層與第二層之間並無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第三層。

34. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、已抵押存款、貿易及其他應收款項、貿易應付款項及其他應付款項，該等金融工具自其經營中直接產生。 貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行借貸、應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的在於為 貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言， 貴集團對其風險管理採取保守策略。為將 貴集團所面臨的該等風險保持最低， 貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。 貴集團未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註25所載的 貴集團計息銀行借貸有關。 貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並以固定利率獲取所有銀行借貸。

附錄一

會計師報告

(b) 信貸風險

計入財務狀況表的現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項的賬面值為 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日就其金融資產面臨的最高信貸風險。

於2017年、2018年及2019年12月31日，所有現金及現金等價物乃存放於高信貸質量的金融機構，故並無重大信貸風險。該等金融資產尚未逾期，彼等的信貸風險分類為第1階段。

貴集團根據共有信貸風險特徵(如工具類型及信貸風險評級)將金融工具分類，以確定信貸風險有否大幅增加及計算減值。為管理貿易應收款項產生的風險，貴集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期，且管理層將對 貴集團的對手方持續進行信貸評估。客戶通常獲授一至三個月的信貸期，且該等客戶的信貸質素乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。貴集團亦擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外，貴集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。貴集團並無重大信貸風險集中情況，風險分散至大量對手方及客戶。

貴集團預期，與貿易應收款項及其他應收關聯方款項相關的信貸風險較低，因為關聯方有較強的能力於短期內履行合同現金流量義務。因此，於有關期間就貿易應收款項及其他應收關聯方款項確認的減值撥備為零。

貴集團根據國際財務報告準則第9號的規定應用簡易方法為預期信貸虧損計提撥備，該準則允許所有貿易應收款項採用整個存續期的預期虧損撥備。預期信貸虧損亦包括根據關鍵經濟變量(例如通脹率)而作出的前瞻性資料。

管理層根據歷史還款記錄及過往經驗定期對計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項進行共同評估，並對其他應收款項及應收關聯公司款項的可收回性進行單獨評估。貴集團將計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項分為第1階段，並持續監控其信貸風險。考慮到違約概率及收回概率，貴公司於截至2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日使用預期信貸虧損率分別為5.08%、5.10%及5.15%，以估計金融資產(計入預付款項、按金及其他應收款項)的減值。

最高風險及年末階段

下表載列於12月31日基於 貴集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險(主要基於逾期資料，除非其他資料可無需花費不必要成本或精力即可獲取，則另作別論)以及年末階段分類。

於2019年12月31日

	12個月		存續期預期信貸虧損			總計
	預期信貸虧損					
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	人民幣千元	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項	—	—	—	26,126	26,126	
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產						
— 正常	32,610	—	—	—	32,610	
現金及現金等價物						
— 尚未逾期	179,111	—	—	—	179,111	
	<u>211,721</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26,126</u>	<u>237,847</u>	

附錄一

會計師報告

於2018年12月31日

	12個月				總計
	預期信貸虧損	存續期預期信貸虧損			
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項	—	—	—	8,920	8,920
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常	6,167	—	—	—	6,167
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	37,709	—	—	—	37,709
	<u>43,876</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,920</u>	<u>52,796</u>

於2017年12月31日

	12個月				總計
	預期信貸虧損	存續期預期信貸虧損			
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項	—	—	—	10,428	10,428
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常	4,444	—	—	—	4,444
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	69,635	—	—	—	69,635
	<u>74,079</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,428</u>	<u>84,507</u>

(c) 流動資金風險

貴集團的目標是通過使用計息銀行借貸維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

貴集團於各有關期間末按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求	3個月以內	3至12個月	1年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2019年12月31日					
貿易應付款項	43,155	—	—	—	43,155
其他應付款項	61,619	—	—	—	61,619
應付關聯公司款項	38,418	—	—	—	38,418
	<u>143,192</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>143,192</u>
2018年12月31日					
計息銀行借貸	—	—	5,000	—	5,000
貿易應付款項	15,359	—	—	—	15,359
其他應付款項	25,390	—	—	—	25,390
應付關聯公司款項	73,876	—	—	—	73,876
	<u>119,625</u>	<u>—</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>119,625</u>
2017年12月31日					
貿易應付款項	8,649	—	—	—	8,649
其他應付款項	22,494	—	—	—	22,494
應付關聯公司款項	33,329	—	—	—	33,329
	<u>64,472</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>64,472</u>

附錄一

會計師報告

(d) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標是為保障貴集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，貴集團或會對派付予股東的股息、股東資本回報或發行新股作出調整。

貴集團採用資本負債比率(即債務淨額除以資本總額與債務淨額之和)來監控資本。貴集團於債務淨額計入計息銀行借貸及應付關聯公司款項減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的資本負債比率如下：

	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
計息銀行借貸	—	5,000	—
應付關聯公司款項	33,329	73,876	38,418
減：現金及現金等價物	(69,635)	(37,709)	(179,111)
債務淨額	(36,306)	41,167	(140,693)
母公司擁有人應佔權益	17,184	50,175	208,024
資本負債比率	不適用	45%	不適用

35. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

貴集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

2019年12月31日

	非控股權益 持有的股權百分比 %	分配至非控股 權益的年內虧損 人民幣千元	非控股權益 累計結餘 人民幣千元
上海安邸物業管理有限公司	49	(148)	(876)
南京亞東物業管理有限公司	49	(1,846)	(8,434)

下表說明上述附屬公司於收購日期至2019年12月31日的財務資料概要。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	上海安邸物業管理 有限公司 人民幣千元	南京亞東物業管理 有限公司 人民幣千元
收益	3,081	21,501
開支總額	(3,384)	(25,343)
所得稅開支	—	74
年內虧損及其他全面開支	(303)	(3,768)
流動資產	9,812	52,936
非流動資產	4	7,157
流動負債	(8,028)	(42,880)
非流動負債	—	—
經營活動所得現金流量淨額	5,406	31,114
投資活動所用現金流量淨額	(4)	(349)
融資活動所得現金流量淨額	—	—
現金及現金等價物減少淨額	(5,402)	(30,765)

36. 期後事項

於2019年12月，中國武漢市首次報導了新型冠狀病毒的爆發。於2020年1月24日，江蘇省人民政府決定啟動一級公共衛生應急響應，並強烈建議限制人群聚集活動。為防控該流行病，中國政府在全國範圍內採取了一系列措施，其中包括限制企業復工、交通管制及出行禁令。本公司於湖北省武漢市有一個住宅項目及在湖北省襄陽市有一個我們為其提供協銷服務的項目。此外，我們有大量業務集中在現已恢復正常運行的江蘇省。

截至本歷史財務資料刊發日期，評估仍在進行中，本集團將繼續密切監控新型冠狀病毒的發展，評估並積極應對其對財務狀況、經營業績及其他方面的影響。

37. 期後財務報表

貴公司、貴集團或任何貴集團現時旗下公司均概無就2019年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。