

以下為本公司的申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出以供載入本文件所編製的有關正榮服務集團有限公司的報告全文。

敬啟者：

## 緒言

我們已審閱第IB-3至IB-47頁所載正榮服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的中期財務資料，當中包括於2019年9月30日的合併財務狀況表以及截至該日止九個月期間的有關合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製及呈列此中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對此中期財務資料發表結論。按照雙方所協定的聘用條款，本報告僅向閣下作出，除此以外不可作其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱工作。中期財務資料的審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，並運用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審核準則進行的審核為小，故不能保證我們會知悉在審核中可能會發現的所有重大事宜。因此，我們不會發表審核意見。

## 結論

根據我們的審閱（不構成審核的一部分），就本報告而言，我們並無察覺到任何事項，使我們相信中期財務資料在所有重大方面並非根據香港會計準則第34號編製。

此致

正榮服務集團有限公司

列位董事

建銀國際金融有限公司 台照

執業會計師

香港

謹啟

2020年〔●〕

I 中期財務資料

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至9月30日止九個月	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收益 .....	5	<b>516,900</b>	<b>320,562</b>
銷售成本.....		<u>(344,091)</u>	<u>(235,628)</u>
毛利 .....		<b>172,809</b>	<b>84,934</b>
其他收入及收益 .....	5	2,105	862
行政開支.....		(66,271)	(44,119)
金融資產減值虧損淨額 .....		(7,308)	(3,213)
投資物業公平值收益 .....	15	600	—
融資成本淨額.....	7	(2,250)	(39)
財務開支.....		(55,528)	(35,508)
財務收入.....		53,278	35,469
應佔一間聯營公司溢利及虧損.....		<u>(167)</u>	<u>(74)</u>
除稅前溢利.....	6	99,518	38,351
所得稅開支.....	10	<u>(25,259)</u>	<u>(9,816)</u>
期內溢利及全面收入總額.....		<b><u>74,259</u></b>	<b><u>28,535</u></b>
以下人士應佔：			
母公司擁有人 .....		72,197	28,535
非控股權益.....		<u>2,062</u>	<u>—</u>
		<b><u>74,259</u></b>	<b><u>28,535</u></b>
母公司普通股持有人應佔每股盈利			
基礎及攤薄.....	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄 — B

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	2019年 9月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備 .....	13	6,384	4,844
使用權資產 .....	14	8,679	1,361
投資物業 .....	15	21,400	—
商譽 .....	16	59,537	19,507
其他無形資產 .....	17	33,128	11,150
於聯營公司的投資 .....	18	204	371
遞延稅項資產 .....	25	7,619	5,698
非流動資產總值 .....		<u>136,951</u>	<u>42,931</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項 .....	19	140,546	54,021
應收關聯公司款項 .....	30	620,967	659,300
預付款項及其他應收款項 .....	20	37,274	44,998
現金及現金等價物 .....	21	74,983	49,843
流動資產總值 .....		<u>873,770</u>	<u>808,162</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項 .....	22	29,180	23,314
其他應付款項及應計費用 .....	23	271,917	224,143
應付關聯公司款項 .....	30	6,584	3,387
計息銀行及其他借款 .....	24	32,500	20,000
應付稅項 .....		30,683	22,332
租賃負債 .....	14	3,951	789
流動負債總額 .....		<u>374,815</u>	<u>293,965</u>
流動資產淨值 .....		<u>498,955</u>	<u>514,197</u>
資產總值減流動負債 .....		<u>635,906</u>	<u>557,128</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項 .....	23	7,000	—
計息銀行及其他借款 .....	24	518,750	500,000
租賃負債 .....	14	6,568	549
遞延稅項負債 .....	25	10,429	2,559
非流動負債總額 .....		<u>542,747</u>	<u>503,108</u>
淨資產 .....		<u>93,159</u>	<u>54,020</u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益 .....			
股本 .....	26	—	—
儲備 .....	27	78,341	54,108
		<u>78,341</u>	<u>54,108</u>
非控股權益 .....		14,818	(88)
總權益 .....		<u>93,159</u>	<u>54,020</u>

合併權益變動表

	母公司擁有人應佔						非控股 權益	總權益 人民幣千元
	已發行 股本	合併 儲備*	法定 盈餘儲備*	保留 溢利*	總計			
	人民幣千元 附註26	人民幣千元 附註27(a)	人民幣千元 附註27(b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2018年12月31日								
及2019年1月1日 (經審核) .....	-	10,000	6,740	37,368	54,108	(88)	54,020	
期內溢利及全面收入總額 .....	-	-	-	72,197	72,197	2,062	74,259	
收購附屬公司 (附註28) .....	-	-	-	-	-	12,844	12,844	
轉撥至法定公積金 .....	-	-	8,153	(8,153)	-	-	-	
向當時股權持有人的資本分派 .....	-	(47,964)	-	-	(47,964)	-	(47,964)	
於2019年9月30日 (未經審核) .....	-	(37,964)	14,893	101,412	78,341	14,818	93,159	
於2017年12月31日								
及2018年1月1日 (經審核) .....	-	10,000	2,454	2,042	14,496	-	14,496	
期內溢利及全面收入總額 .....	-	-	-	28,535	28,535	-	28,535	
轉撥至法定公積金 .....	-	-	3,236	(3,236)	-	-	-	
於2018年9月30日 (未經審核) .....	-	10,000	5,690	27,341	43,031	-	43,031	

\* 該等儲備賬目指2019年9月30日合併財務狀況表內的合併儲備總額人民幣78,341,000元。

\*\* 金額低於人民幣1,000元。

附錄 — B

會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至9月30日止九個月	
		2019年	2018年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除稅前溢利		99,518	38,351
調整：			
融資成本	7	2,250	39
利息收入	5	(873)	(431)
應佔一間聯營公司溢利及虧損	18	167	74
投資物業公平值收益		(600)	—
物業、廠房及設備折舊	6,13	1,467	885
使用權資產折舊	6,14	2,133	447
其他無形資產攤銷	6,17	2,847	878
貿易應收款項減值	6,19	7,435	3,269
其他應收款項減值	6,20	(127)	(56)
		114,217	43,456
貿易應收款項增加		(90,570)	(58,635)
預付款項及其他應收款項減少／(增加)		9,496	(11,543)
應收關聯公司款項增加		(16,507)	(18,786)
應付關聯公司款項增加		1,594	409
貿易應付款項增加		4,166	4,644
其他應付款項及應計費用增加		12,679	55,738
		35,075	15,283
<b>經營所得現金</b>		35,075	15,283
已收利息		873	431
已付利息		(1,670)	—
已付稅項		(21,207)	(303)
		13,071	15,411
<b>經營所得現金流量淨額</b>		13,071	15,411
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目		(2,207)	(2,172)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		23	19
購買其他無形資產		(603)	—
已收關聯公司利息		53,278	35,469
收購附屬公司		(44,023)	—
預付款項及其他應收款項減少		20,000	—
給予關聯公司的墊款		(150,791)	(58,781)
關聯公司還款		205,631	—
		81,308	(25,465)
<b>投資活動所得／(所用) 現金流量淨額</b>		81,308	(25,465)

附錄 — B

會計師報告

	截至9月30日止九個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>融資活動所得現金流量</b>		
租賃負債本金部分 .....	(850)	(505)
新銀行貸款 .....	31,750	—
償還銀行貸款 .....	(500)	—
已付利息 .....	(53,278)	(35,469)
向當時股權持有人的資本分派 .....	(47,964)	—
關聯公司墊款 .....	3,301	48
向關聯公司還款 .....	(1,698)	—
	<u>(69,239)</u>	<u>(35,926)</u>
<b>融資活動所用現金流量淨額 .....</b>	<b>(69,239)</b>	<b>(35,926)</b>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額 .....	25,140	(45,980)
期初現金及現金等價物 .....	49,843	101,029
	<u>74,983</u>	<u>55,049</u>
<b>期末現金及現金等價物 .....</b>	<b>74,983</b>	<b>55,049</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
現金及銀行結餘 .....	21 74,983	55,049
	<u>74,983</u>	<u>55,049</u>
<b>合併財務狀況表及現金流量表所列現金及</b>		
<b>現金等價物 .....</b>	<b>74,983</b>	<b>55,049</b>
	<u>74,983</u>	<u>55,049</u>

貴公司財務狀況表

2019年  
9月30日

人民幣千元

流動資產

現金及現金等價物 .....	—
預付款項及其他應收款項 .....	—

流動資產總值 .....	—
--------------	---

非流動資產

於附屬公司投資 .....	—
---------------	---

非流動資產總值 .....	—
---------------	---

流動負債

其他應付款項 .....	—
--------------	---

流動負債總額 .....	—
--------------	---

流動負債淨額 .....	—
--------------	---

資產總值減流動負債 .....	—
-----------------	---

淨資產 .....	—
-----------	---

權益

母公司擁有人應佔權益

股本 .....	—
----------	---

儲備 .....	—
----------	---

總權益 .....	—
-----------	---

貴公司於2018年12月17日在開曼群島註冊成立。於其註冊成立日期，一股面值1美元的普通股獲配發及繳足(附註26)。

## II 中期財務資料附註

### 1. 公司資料

貴公司為在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。貴公司的註冊辦事處位於Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Island。

貴公司為一間投資控股公司。截至2019年9月30日止九個月（「報告期間」），貴集團現時旗下附屬公司從事提供物業管理服務。貴集團重組前的當時母公司正榮集團有限公司（「正榮集團公司」）（「當時母公司」）。

貴公司及貴集團現時旗下附屬公司曾進行文件「歷史、重組及公司架構」一段所載重組（已於2019年11月7日完成）。除重組以外，貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

於報告期間末，貴公司於其附屬公司（全部為私人有限公司（或倘在香港境外註冊成立，則具有與在香港註冊成立的私人公司大致相似的特性））擁有直接或間接權益，其詳情載列如下：

名稱	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營運地點	註冊股本的 賬面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
<u>直接持有：</u>					
Future Prosperity Holdings Limited （「Future Prosperity (BVI)」）.....	(1)	英屬維京群島 （「英屬維京群島」）／ 2018年1月22日	50,000美元	100%	投資控股
正榮服務中國有限公司 （「正榮服務中國」）.....	(1)	英屬維京群島／ 2018年12月19日	1美元	100%	投資控股
<u>間接持有：</u>					
Future Prosperity (HK) Limited （「Future Prosperity (HK)」）.....	(1)	香港／ 2018年2月20日	1港元	100%	投資控股
正榮服務香港有限公司 （「正榮服務香港」）.....	(1)	香港／ 2018年12月24日	1港元	100%	投資控股
福州匯華企業管理諮詢有限公司 （「福州匯華」）*.....	(1)	中國／中國內地／ 2019年1月31日	人民幣5,000,000元	100%	投資控股
福建正榮物業服務有限公司 （「福建正榮」）.....	(2)	中國／中國內地／ 2013年3月8日	人民幣10,000,000元	100%	物業管理

附錄 — B

會計師報告

名稱	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營運地點	註冊股本的 賬面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
正榮物業服務有限公司 (「正榮物業服務」) .....	(3)	中國／中國內地／ 2000年2月2日	人民幣50,000,000元	100%	物業管理
福州正榮物業管理有限公司 (「福州正榮」) .....	(1)	中國／中國內地／ 2010年9月17日	人民幣1,000,000元	100%	物業管理
江西美時房地產經紀有限公司 (「江西美時」) .....	(1)	中國／中國內地／ 2019年6月6日	人民幣2,000,000元	100%	房地產代理／ 經紀
湖北長房正榮物業服務有限公司 (「湖北長房正榮」)** .....	(1)	中國／中國內地／ 2018年7月30日	人民幣5,000,000元	51%	物業管理
宜春市首維達工程服務有限公司 (「宜春首維達」) .....	(1)	中國／中國內地／ 2015年1月15日	人民幣1,000,000元	100%	公用設施安裝 及維護服務
江蘇愛濤物業管理有限公司 (「江蘇愛濤」) .....	(4)	中國／中國內地／ 2001年2月21日	人民幣10,000,000元	100%	物業維護
長沙愛濤物業管理有限公司 (「長沙愛濤」) .....	(1)	中國／中國內地／ 2018年3月6日	人民幣5,000,000元	100%	物業管理
江蘇省蘇鐵物業管理有限責任公司 (「江蘇蘇鐵」)** .....	(1)	中國／中國內地／ 2001年1月4日	人民幣11,000,000元	70%	物業管理
正榮物業管理服務有限公司 (「正榮物業管理」) .....	(1)	中國／中國內地／ 2019年4月24日	人民幣50,000,000元	100%	物業管理

附錄 — B

會計師報告

名稱	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營運地點	註冊股本的 賬面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
蘇州可立房產經紀有限公司 （「蘇州可立」）.....	(1)	中國／中國內地／ 2019年7月10日	人民幣1,000,000元	100%	房產代理 服務

\* 福州匯華根據中國法律註冊為外商獨資企業。

\*\* 該等公司乃 貴公司非全資附屬公司的附屬公司，故因 貴公司對其持有控制權而作為附屬公司入賬。

- (1) 並無編製及刊發該等實體截至2017年及2018年12月31日止年度的經審核財務報表，因為該等公司毋須遵守有關規則及法規的任何法定審核規定。
- (2) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2017年12月31日止年度法定財務報表已經無錫東林會計師事務所有限公司（為於中國註冊的註冊會計師事務所）審核。
- (3) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2017年及2018年12月31日止年度法定財務報表已分別經無錫東林會計師事務所有限公司及福建廣聯會計師事務所有限公司（均為於中國註冊的註冊會計師事務所）審核。
- (4) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2018年12月31日止年度法定財務報表已經北京永拓會計師事務所（特殊普通合夥）江蘇分所（為於中國註冊的註冊會計師事務所）審核。

所有集團公司於中國註冊的英文名稱乃指 貴公司管理層竭盡全力將該等公司的中文名稱所翻譯成的譯名，原因是該等公司並無官方英文名稱。

## 2 呈列基準

根據文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司於2019年11月7日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。貴集團現時旗下公司於重組前後受控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料已採用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組已於所呈報的最早期間開始時完成。

貴集團於報告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呈報的最早日期或自附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制的日期（以較短期間為準）起的業績及現金流量。貴集團於2019年9月30日的合併財務狀況表已編製，以採用現有賬面值（從控股股東角度）呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。概無作出任何調整以反映重組產生的公平值，或確認任何新資產或負債。

於重組前由控股股東以外的各方持有附屬公司及／或業務的股本權益及其變動乃採用合併會計原則於權益內列作非控股權益。

集團內公司間所有交易及結餘於合併時對銷。

## 3. 編製基準及會計政策

報告期間的未經審核中期財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告編製。

未經審核中期財務資料不包括須於年度財務報表載列的所有資料及披露，並須與貴集團截至2017年及2018年12月31日止年度的歷史財務資料一併閱讀。

編製中期財務資料所採用的會計政策與貴集團截至2017年及2018年12月31日止年度的歷史財務資料所採用者一致。

中期財務資料乃按歷史成本法編製，惟投資物業按公平值計量除外。

## 4. 經營分部資料

貴集團主要從事物業管理業務。針對資源配置及績效評估，向貴集團主要經營決策者所報告的資料側重於貴集團的整體經營業績，因貴集團的資源經過整合且並無分散經營分部資料可提供。因此，並無呈列經營分部資料。

### 地區資料

於有關期間內，由於貴集團所有收益均於中國內地產生，且其所有長期資產／資本開支均位於中國內地／在中國內地產生，貴集團在單一地區分部經營。因此，並無呈列地區分部資料。

### 有關主要客戶的資料

截至2018年及2019年9月30日止九個月，來自正榮地產（定義見附註30）及其附屬公司（「正榮地產集團」）的收益分別佔貴集團收益28.5%及26.4%。除正榮地產集團的收益外，各有關期間向單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售所得收益均無佔貴集團收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及盈利

收益指截至2018年及2019年9月30日止九個月的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務產生的收入。

對收益以及其他收入及盈利的分析如下：

	截至9月30日止九個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益		
物業管理服務 .....	252,520	184,220
非業主增值服務 .....	189,671	98,950
社區增值服務 .....	74,709	37,392
	<u>516,900</u>	<u>320,562</u>

客戶合約收益

(i) 分拆收益資料

分部	物業管理 服務	非業主增值 服務	社區增值 服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2019年9月30日止九個月</b>				
<b>(未經審核)</b>				
<b>商品或服務類型</b>				
提供服務 .....	<u>252,520</u>	<u>189,671</u>	<u>74,709</u>	<u>516,900</u>
客戶合約收益總額 .....	<u>252,520</u>	<u>189,671</u>	<u>74,709</u>	<u>516,900</u>
<b>地區市場</b>				
中國內地 .....	<u>252,520</u>	<u>189,671</u>	<u>74,709</u>	<u>516,900</u>
<b>確認收益時間</b>				
隨時間確認的收益 .....	252,520	144,509	21,784	418,813
於某一時間點確認的收益 .....	—	45,162	52,925	98,087
客戶合約收益總額 .....	<u>252,520</u>	<u>189,671</u>	<u>74,709</u>	<u>516,900</u>

附錄一 B

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	社區增值 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2018年9月30日止九個月</b>				
<b>(未經審核)</b>				
商品或服務類型				
提供服務	184,220	98,950	37,392	320,562
客戶合約收益總額	<u>184,220</u>	<u>98,950</u>	<u>37,392</u>	<u>320,562</u>
<b>地區市場</b>				
中國內地	<u>184,220</u>	<u>98,950</u>	<u>37,392</u>	<u>320,562</u>
<b>確認收益時間</b>				
隨時間確認的收益	184,220	80,012	14,716	278,948
於某一時間點確認的收益	—	18,938	22,676	41,614
客戶合約收益總額	<u>184,220</u>	<u>98,950</u>	<u>37,392</u>	<u>320,562</u>

下表載列截至2018年及2019年9月30日止九個月計入該期間開始時合約負債的已確認收益金額及於過往期間達成履約責任的已確認收益金額：

	截至9月30日止九個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
於期初計入合約負債的已確認收益：		
物業管理服務	63,185	44,722
	<u>63,185</u>	<u>44,722</u>

(ii) 履約責任

就物業管理服務及社區增值服務而言，貴集團確認收入，金額相當於對發票的權利，其直接與貴集團迄今為止已向客戶履行責任的價值相符。貴集團已選擇實際權宜之計，不披露此類合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。交付前及顧問服務合約期限一般於交易對手通知貴集團不再需要服務時到期。

## 附錄一 B

## 會計師報告

就非業主增值服務而言，其在短時間內提供，在各個期間結束時概無未履行的履約責任。

	截至9月30日止九個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
其他收入及收益		
利息收入.....	873	431
政府補助.....	765	341
其他.....	467	90
	<u>2,105</u>	<u>862</u>

### 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	截至9月30日止九個月	
		2019年	2018年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
已提供服務成本*.....		344,091	235,628
物業、廠房及設備折舊.....	13	1,467	885
使用權資產折舊.....	14	2,133	447
其他無形資產攤銷.....	17	2,847	878
核數師薪酬.....		941	404
金融資產減值淨額.....			
貿易應收款項減值淨額.....	19	7,435	3,269
其他應收款項減值淨額.....	20	(127)	(56)
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬 (附註8))：.....			
工資、薪金及其他津貼.....		203,508	155,482
退休金計劃供款及社會福利.....		58,915	39,971
		<u>262,423</u>	<u>195,453</u>

\* 截至2019年9月30日止九個月，僱員福利開支金額人民幣223,748,000元已計入服務成本(截至2018年9月30日止九個月：人民幣164,752,000元)。

## 附錄 — B

## 會計師報告

### 7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至9月30日止九個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款利息 .....	54,948	35,469
減：向控股股東控制的關聯公司收取的利息 .....	(53,278)	(35,469)
租賃負債利息開支 .....	580	39
	<u>2,250</u>	<u>39</u>

### 8. 董事及主要行政人員薪酬

貴公司於截至2018年及2019年9月30日止九個月任何時間並無任何主要行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事，因為彼等於2019年12月6日獲委任。

報告期間末後，黃亮先生及黃聖先生於2019年12月6日獲委任為 貴公司執行董事，陳偉健先生於2019年12月6日獲委任為 貴公司非執行董事，黃仙枝先生於2019年12月6日獲委任為 貴公司非執行董事兼董事會主席。

若干董事於獲委任為 貴公司董事前從 貴集團現時旗下實體收取薪酬。董事自集團實體已收或應收薪酬詳情如下：

	截至9月30日止九個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
袍金 .....	—	—
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利 .....	1,125	564
績效花紅 .....	570	41
退休金計劃供款及社會福利 .....	106	79
	<u>1,801</u>	<u>684</u>

#### (a) 獨立非執行董事

報告期間末後，歐陽寶豐先生、馬海越先生及張偉先生於2020年〔●〕獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於報告期間並無應付獨立非執行董事的酬金。

附錄一 B

會計師報告

(b) 執行董事及非執行董事

截至2019年9月30日止九個月(未經審核)

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	績效花紅	退休金計劃 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：					
黃亮先生.....	-	900	570	86	1,556
黃聖先生.....	-	225	-	20	245
	<u>-</u>	<u>1,125</u>	<u>570</u>	<u>106</u>	<u>1,801</u>
非執行董事：					
黃仙枝先生.....	-	-	-	-	-
陳偉健先生.....	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2018年9月30日止九個月(未經審核)

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	績效花紅	退休金計劃 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：					
黃亮先生	-	564	41	79	684
黃聖先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>564</u>	<u>41</u>	<u>79</u>	<u>684</u>
非執行董事：					
黃仙枝先生	-	-	-	-	-
陳偉健先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2019年及2018年9月30日止九個月並無安排令董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何薪酬。

9. 五名最高薪酬僱員

於截至2019年9月30日止年度的五名最高薪酬僱員包括一名（截至2018年9月30日止九個月：一名）董事，彼等的薪酬詳情載於上文附註8。既非 貴公司董事亦非主要行政人員的餘下四名（截至2018年9月30日止九個月：四名）最高薪酬僱員於截至2019年9月30日止年度的薪酬詳情如下：

	截至9月30日止九個月	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
薪金、津貼及實物福利 .....	3,191	2,001
績效花紅.....	1,016	160
退休金計劃供款及社會福利.....	382	331
	<u>4,589</u>	<u>2,492</u>

薪酬在以下範圍內的非董事及最高薪酬僱員人數如下：

	截至9月30日止九個月	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
零至500,000港元	–	2
500,001港元至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	2	–
總計	<u>4</u>	<u>4</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權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京群島的規則及法規， 貴集團於開曼群島及英屬維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，因為該公司於截至2018年及2019年9月30日止九個月並無於香港產生的任何應課稅溢利。

於截至2019年9月30日止九個月，中國企業所得稅乃按 貴集團中國附屬公司於有關期間的應課稅利潤以稅率25%計提準備（截至2018年9月30日止九個月：25%）。

## 附錄 — B

## 會計師報告

若干附屬公司被認定為小型低利潤企業，因而於截至2019年9月30日止九個月按10%的優惠稅率繳稅（截至2018年9月30日止九個月：10%）。

	截至9月30日止九個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國內地：.....		
期內支出.....	27,663	11,499
遞延稅項 (附註25).....	(2,404)	(1,683)
期內稅項支出總額.....	<u>25,259</u>	<u>9,816</u>

貴公司及其附屬公司註冊所在司法權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：

	截至9月30日止九個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利.....	99,518	38,351
按法定所得稅率計算.....	24,881	9,588
聯營公司應佔虧損.....	42	18
不可扣稅開支.....	<u>336</u>	<u>210</u>
按 貴集團實際稅率計算的稅項費用.....	<u>25,259</u>	<u>9,816</u>

於截至2019年9月30日止九個月為數人民幣(42,000)元（截至2018年9月30日止九個月：人民幣(18,000)元）的聯營公司應佔稅項計入合併損益表「應佔聯營公司溢利及虧損」內。

### 11. 股息

自註冊成立日期以來，貴公司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

就本報告而言，由於重組及按未經審核中期財務資料附註2所披露基準呈列 貴集團於報告期間的業績而令載列每股盈利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

附錄一 B

會計師報告

13. 物業、廠房及設備

	機器	電子設備	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	人民幣千元
<b>2019年9月30日 (未經審核)</b>					
於2018年12月31日及 2019年1月1日：					
成本或估值	597	6,351	496	756	8,200
累計折舊	(118)	(2,661)	(320)	(257)	(3,356)
賬面淨值	<u>479</u>	<u>3,690</u>	<u>176</u>	<u>499</u>	<u>4,844</u>
於2019年1月1日，扣除					
累計折舊	479	3,690	176	499	4,844
添置	17	929	35	1,226	2,207
收購附屬公司 (附註28)	190	28	605	-	823
出售	(5)	(5)	(13)	-	(23)
期內計提折舊 (附註6)	(202)	(730)	(50)	(485)	(1,467)
於2019年9月30日，扣除					
累計折舊	<u>479</u>	<u>3,912</u>	<u>753</u>	<u>1,240</u>	<u>6,384</u>
於2019年9月30日					
成本或估值	837	7,266	978	1,982	11,063
累計折舊	(358)	(3,354)	(225)	(742)	(4,679)
賬面淨值	<u>479</u>	<u>3,912</u>	<u>753</u>	<u>1,240</u>	<u>6,384</u>
<b>2018年12月31日</b>					
於2017年12月31日及 2018年1月1日：					
成本	406	4,303	628	157	5,494
累計折舊	(69)	(1,883)	(449)	(60)	(2,461)
賬面淨值	<u>337</u>	<u>2,420</u>	<u>179</u>	<u>97</u>	<u>3,033</u>
於2018年1月1日，扣除					
累計折舊	337	2,420	179	97	3,033
添置	201	2,073	20	599	2,893
出售	(9)	(9)	(7)	-	(25)
年內計提折舊	(50)	(794)	(16)	(197)	(1,057)
於2018年12月31日，扣除					
累計折舊	<u>479</u>	<u>3,690</u>	<u>176</u>	<u>499</u>	<u>4,844</u>
於2018年12月31日：					
成本或估值	597	6,351	496	756	8,200
累計折舊	(118)	(2,661)	(320)	(257)	(3,356)
賬面淨值	<u>479</u>	<u>3,690</u>	<u>176</u>	<u>499</u>	<u>4,844</u>

附錄 — B

會計師報告

14. 使用權資產及租賃負債

貴集團租賃其若干樓宇作為辦公室。租賃年期為三年至十年。

使用權資產的變動如下：

	<b>2019年</b> <b>9月30日</b>	<b>2018年</b> <b>12月31日</b>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>使用權資產</b>		
期／年初賬面值.....	1,361	713
添置 .....	9,451	1,378
期／年內計提折舊.....	(2,133)	(730)
	<u>8,679</u>	<u>1,361</u>
	<b>2019年</b> <b>9月30日</b>	<b>2018年</b> <b>12月31日</b>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>租賃負債</b>		
期／年初賬面值.....	1,338	717
添置 .....	9,451	1,378
期／年內利息 .....	580	52
期／年內付款 .....	(850)	(809)
	<u>10,519</u>	<u>1,338</u>
部分分類為：		
流動租賃負債.....	3,951	789
非流動租賃負債.....	6,568	549

截至2019年9月30日止九個月，貴集團確認短期租賃租金開支人民幣1,263,000元。

15. 投資物業

人民幣千元

<b>2019年9月30日 (未經審核)</b>	
2019年1月1日的賬面值.....	—
收購附屬公司.....	20,800
公平值調整所得收益淨額.....	600
	<u>21,400</u>
2019年9月30日的賬面值.....	<u>21,400</u>

## 附錄 — B

## 會計師報告

貴集團的投資物業位於中國內地。貴集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）的評估於2019年9月30日重估為人民幣21,400,000元。貴集團的財務經理及首席財務官經貴公司董事會批准後決定委任外部估值師負責貴集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。貴集團的高級財務經理及首席財務官已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

### 公平值層級

下表說明貴集團投資物業的公平值計量層級：

	於2019年9月30日使用以下級別的公平值計量			
	活躍市場 之報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的經常性公平值計量：				
商業物業.....	—	—	21,400	21,400

於有關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均
車位	根據類似車位的可觀察市場交易使用直接比較法，並經調整以反映目標物業的狀況	每個車位的市場單價（市場單價越高，價值越高）	人民幣207,000元至人民幣282,000元

每個車位的市場單價大幅上漲會導致投資物業的公平值大幅增加。

估計租金價值及市場租金年增長率單獨大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅增加（減少）。長期空置率及貼現率單獨大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅減少（增加）。一般而言，就估計租金價值作出的假設的變動會導致租金年增長率及貼現率出現類似方向變動及導致長期空置率出現反向變化。

16. 商譽

	2019年9月30日	2018年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
年初成本及賬面淨值 .....	19,507	19,507
收購附屬公司 (附註28) .....	40,030	-
期／年末成本及賬面淨值 .....	<u>59,537</u>	<u>19,507</u>

商譽的減值測試

於有關期間內，貴集團完成江蘇蘇鐵的收購，代價為人民幣70,000,000元，致使商譽確認人民幣40,030,000元。

就減值測試而言，貴集團透過業務合併所獲得的商譽與被視作現金產生單位的兩間附屬公司相關。該等現金產生單位的可收回金額基於使用價值計算而釐定，該計算乃根據管理層編製五年財務預算使用現金流量預測進行。

於2019年9月30日 (未經審核)

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	貼現率	終端增長率
		人民幣千元			
江蘇愛濤	物業管理	19,507	3~7%	14.3%	3%
江蘇蘇鐵	物業管理	40,030	5~8%	14.3%	3%

於2018年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	貼現率	終端增長率
		人民幣千元			
江蘇愛濤	物業管理	19,507	3~7%	14.6%	3%

有關期間上述現金產生單位使用價值的計算乃基於若干假設進行。管理層為進行商譽減值測試而預測各自的現金產生單位現金流量所依據的各項主要假設如下：

貼現率 — 所用折現率為稅前折現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

收益年增長率 — 於評估日期後五年的現金產生單位預測收益增長率為計算使用價值所用的假設之一。

附錄 — B

會計師報告

於2019年9月30日及2018年12月31日，以可收回金額超出現金產生單位賬面值的部分計量的淨空詳情載列如下：

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
江蘇愛濤.....	20,425	12,899
江蘇蘇鐵.....	4,916	-
	<u>25,341</u>	<u>[12,899]</u>

管理層已對商譽減值測試進行敏感性分析。下表載列於2019年9月30日及2018年12月31日可單獨消除剩餘淨空的貼現率或收益年增長率的假設變動：

	江蘇愛濤	江蘇蘇鐵
於2019年9月30日		
貼現率上升.....	7.5%	0.9%
收益年增長率下降.....	12.4%	1.3%
於2018年12月31日		
貼現率上升.....	5.1%	不適用
收益年增長率下降.....	8.8%	不適用

於各有關期間末，貴公司董事認為，上述關鍵假設中並無任何可能導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額的合理可能變動。貴公司董事認為其任何現金產生單位均無任何減值。

附錄 — B

會計師報告

17. 其他無形資產

	軟件	客戶關係	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2019年9月30日 (未經審核)</b>			
年初			
成本 .....	942	11,697	12,639
累計攤銷 .....	(27)	(1,462)	(1,489)
賬面淨值 .....	<u>915</u>	<u>10,235</u>	<u>11,150</u>
期初賬面值 .....	915	10,235	11,150
添置 .....	603	-	603
收購附屬公司 (附註28) .....	-	24,222	24,222
期內計提攤銷 (附註6) .....	(154)	(2,693)	(2,847)
期末賬面值 .....	<u>1,364</u>	<u>31,764</u>	<u>33,128</u>
期末：			
成本 .....	1,545	35,919	37,464
累計攤銷 .....	(181)	(4,155)	(4,336)
賬面淨值 .....	<u>1,364</u>	<u>31,764</u>	<u>33,128</u>
	軟件	客戶關係	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2018年12月31日 (經審核)</b>			
年初			
成本 .....	-	11,697	11,697
累計攤銷 .....	-	(292)	(292)
賬面淨值 .....	<u>-</u>	<u>11,405</u>	<u>11,405</u>
年初賬面值 .....	-	11,405	11,405
添置 .....	942	-	942
年內計提攤銷 .....	(27)	(1,170)	(1,197)
年末賬面值 .....	<u>915</u>	<u>10,235</u>	<u>11,150</u>
年末：			
成本 .....	942	11,697	12,639
累計攤銷 (附註6) .....	(27)	(1,462)	(1,489)
賬面淨值 .....	<u>915</u>	<u>10,235</u>	<u>11,150</u>

## 附錄一 B

## 會計師報告

### 18. 於聯營公司的投資

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
分佔淨資產.....	<u>204</u>	<u>371</u>

貴集團聯營公司的詳情如下：

名稱	持有已發行股份詳情	註冊及營業地址	貴集團	
			應佔所有權 權益百分比	主要活動
南京愛濤豐匯物業管理有限公司 (「愛濤豐匯」).....	人民幣500,000元	中國／中國內地	48%	物業管理

下表說明 貴集團個別並不重要的聯營公司的合併財務資料：

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
分佔聯營公司期／年內虧損.....	(167)	(98)
分佔聯營公司全面虧損總額.....	(167)	(98)
貴集團於聯營公司投資的總賬面值.....	<u>204</u>	<u>371</u>

### 19. 貿易應收款項

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項.....	152,962	59,002
減值.....	<u>(12,416)</u>	<u>(4,981)</u>
	<u>140,546</u>	<u>54,021</u>

貿易應收款項主要來源於物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的費用乃根據相關協議條款收取，於發出繳款通知書時到期支付。

附錄 — B

會計師報告

根據發票日期及扣除撥備後，於報告期末貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
一年內 .....	124,329	48,494
一至二年 .....	15,062	5,334
二至三年 .....	1,155	193
超過三年 .....	—	—
	<u>140,546</u>	<u>54,021</u>

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
年初 .....	(4,981)	(2,944)
減值虧損／(減值撥回) 淨額 (附註6) .....	(7,435)	(2,037)
已撤銷的無法收回款項 .....	—	—
於2019年9月30日 .....	<u>(12,416)</u>	<u>(4,981)</u>

根據國際財務報告準則第9號的減值

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於就具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。一般而言，倘若應收賬款逾期超過三年及並不受限於強制執行活動，有關應收賬款乃予以撤銷。

下文載列採用撥備矩陣計量的 貴集團應收賬款的信貸風險資料：

2019年9月30日 (未經審核)

	當期	逾期			總計
		一至二年	二至三年	超過三年	
預期信貸虧損率 .....	6.7%	9.6%	53.5%	100%	8.1%
總賬面值 (人民幣千元) .....	133,246	16,656	2,483	577	152,962
預期信貸虧損 (人民幣千元) ..	8,917	1,594	1,328	577	12,416

附錄一 B

會計師報告

2018年12月31日（經審核）

	當期	逾期			總計
		一至二年	二至三年	超過三年	
預期信貸虧損率.....	6.7%	11.2%	53.9%	100%	8.4%
總賬面值（人民幣千元）.....	52,004	6,009	419	570	59,002
預期信貸虧損（人民幣千元）..	3,510	675	226	570	4,981

20. 預付款項及其他應收款項

	2019年9月30日	2018年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項.....	7,413	5,739
其他預付款項.....	17,222	7,676
按金.....	8,391	3,068
向員工墊款.....	2,811	1,644
其他應收款項.....	2,065	27,626
	37,902	45,753
減值.....	(628)	(755)
	<u>37,274</u>	<u>44,998</u>

其他應收款項無擔保、不計息及無固定還款期限。

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
期／年初.....	(755)	(330)
減值虧損淨額（附註6）.....	127	(425)
已撤銷的無法收回款項.....	-	-
期／年末.....	<u>(628)</u>	<u>(755)</u>

預期信貸虧損乃經參考 貴集團的過往虧損記錄，採用虧損率方法進行估算。虧損率會予以調整以反映當前狀況及對未來經濟狀況之預測（如適用）。於2019年9月30日，概無可資比較公司適用的虧損率為3.0%。

附錄 — B

會計師報告

21. 現金及現金等價物

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
現金及現金等價物 .....	<u>74,983</u>	<u>49,843</u>

於2019年9月30日，貴集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣74,983,000元。人民幣不可自由地轉換為其他貨幣，惟根據中國內地外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

根據中國相關規則及法規，貴集團於社區公共範圍經營可盈利活動中收取存款。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且無近期拖欠記錄的銀行。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2019年9月30日基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
三個月內 .....	27,827	18,971
三至十二個月 .....	300	2,981
超過一年 .....	<u>1,053</u>	<u>1,362</u>
	<u>29,180</u>	<u>23,314</u>

貿易應付款項為不計息及一般以90日期結算。

於2019年9月30日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

附錄 — B

會計師報告

23. 其他應付款項及應計費用

		2019年9月30日	2018年12月31日
	附註	(人民幣千元) (未經審核)	(人民幣千元) (經審核)
<i>即期部分</i>			
合約負債.....	(a)	85,895	89,301
已收按金.....		12,556	6,839
代表社區住戶收款.....		50,007	34,831
應付工資及福利.....		78,603	73,926
應付投資.....	(b)	14,000	-
其他應付稅項.....		18,098	10,898
其他.....		12,758	8,348
		<u>271,917</u>	<u>224,143</u>
<i>非即期部分</i>			
應付投資.....	(b)	7,000	-
		<u>278,917</u>	<u>224,143</u>

附註：

(a) 合約負債的詳情如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
	(人民幣千元) (未經審核)	(人民幣千元) (經審核)
<i>已收客戶短期墊款</i>		
物業管理服務.....	85,895	89,301
合約負債總額.....	<u>85,895</u>	<u>89,301</u>

貴集團根據物業管理合同中規定的開票時間表收取客戶付款。通常在合同履行之前收取一部分付款，該等付款主要來自物業管理服務。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，所有相關收益均於報告期間自合約負債中結轉。

(b) 如附註28所載，貴集團於2019年1月1日向獨立第三方收購江蘇蘇鐵70%股權，現金代價為人民幣70,000,000元。根據股份轉讓協議，該現金代價將在三年內分期結清。

附錄一 B

會計師報告

24. 計息銀行及其他借款

	2019年9月30日			2018年12月31日		
	實際利率(%)	屆滿 (未經審核)	人民幣千元	實際利率(%)	屆滿 (經審核)	人民幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款－有抵押	5.7-6.5	2019年至2020年	30,000	5.7	2019年	20,000
長期銀行貸款的即期部份						
－有抵押	5.7	2020年	1,000	－	－	－
－無抵押	5.2	2020年	1,500	－	－	－
			<u>32,500</u>			<u>20,000</u>
<b>非即期</b>						
其他借款－有抵押	14.0	2022年	500,000	14.0	2022年	500,000
銀行貸款－有抵押	5.7	2024年	11,000	－	－	－
銀行貸款－無抵押	5.2	2024年	7,750	－	－	－
			<u>518,750</u>			<u>500,000</u>
			<u>551,250</u>			<u>520,000</u>

	2019年9月30日	2018年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
分析為：		
一年內償還.....	32,500	20,000
二至五年內償還.....	518,750	500,000
	<u>551,250</u>	<u>520,000</u>

貴集團的借款全部均以人民幣計值，按固定利率計息，惟於2019年9月30日及2018年12月31日分別按浮動利率計息的銀行借款人民幣31,250,000元及零元除外。

於2019年9月30日及2018年12月31日，貴集團向獨立第三方信託公司借入的其他借款人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元，以未來年度收取若干在管物業管理費的權利及正榮物業服務的100%股權作質押，並由歐宗榮先生、林淑英女士及正榮集團公司擔保(附註30)。

以上其他借款已悉數償還而相關抵押及擔保其後已被解除。

於2019年9月30日，貴集團的銀行借款人民幣12,000,000元由江蘇愛濤100%權益抵押並由正榮集團公司擔保(附註30)。擔保其後已獲解除。

於2019年9月30日及2018年12月31日，貴集團的銀行借款人民幣30,000,000元及人民幣20,000,000元由正榮集團公司擔保(附註30)。該銀行借款已悉數償還而相關擔保其後已被解除。

附錄一 B

會計師報告

貴公司管理層已評估，計息借款的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等借款乃由 貴集團與獨立第三方金融機構根據現行市場利率計算。

25. 遞延稅項

遞延稅項資產

	金融資產減值	可用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損	應計開支	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日 .....	1,130	3,531	919	5,580
年內計入／(扣除自) 損益的遞延稅項 (附註10) .....	615	(1,616)	1,119	118
於2018年12月31日及2019年1月1日 .....	<u>1,745</u>	<u>1,915</u>	<u>2,038</u>	<u>5,698</u>
收購附屬公司 (附註28) .....	143	-	-	143
期內計入／(扣除自) 損益的遞延稅項 .....	<u>1,827</u>	<u>307</u>	<u>(253)</u>	<u>1,881</u>
於2019年9月30日 (未經審核) .....	<u>3,715</u>	<u>2,222</u>	<u>1,785</u>	<u>7,722</u>

遞延稅項負債

	無形資產攤銷	投資物業的 公平值變動	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日 .....	2,851	-	2,851
年內扣除自損益的遞延稅項 .....	<u>(292)</u>	<u>-</u>	<u>(292)</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日 .....	2,559	-	2,559
收購附屬公司 (附註28) .....	6,055	2,441	8,496
期內(計入)／扣除自損益的遞延稅項 .....	<u>(673)</u>	<u>150</u>	<u>(523)</u>
於2019年9月30日 (未經審核) .....	<u>7,941</u>	<u>2,591</u>	<u>10,532</u>

附錄 — B

會計師報告

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

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值.....	<u>7,619</u>	<u>5,698</u>
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額.....	<u>10,429</u>	<u>2,559</u>

貴集團的投資物業以隨時間消耗大致上所有投資物業包含的經濟利益為目標的業務模式持有。因此，在釐定 貴集團的投資物業遞延稅項時，董事已釐定，使用公平值模式計量的投資物業通過銷售收回的推定被推翻。因此， 貴集團按管理層的最佳估計就投資物業公平值變動確認遞延稅項，假設通過為租賃目的使用該等物業而非銷售的日後稅務後果。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，將對在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收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權區存在稅收安排，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的附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2019年9月30日，並無就 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任何遞延稅項。這是因為 貴公司負責管理中國內地附屬公司的股息政策，且董事認為有關保留盈利不大可能於可見將來進行分派。

26. 股本

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
法定：		
950,000股每股面值1.00美元的普通股.....	<u>6,555</u>	<u>6,555</u>
已發行及繳足：		
1股每股面值1.00美元的普通股.....	<u>—</u>	<u>—</u>

貴公司於2018年12月17日在開曼群島註冊成立，法定股本為950,000.00美元，分為950,000股每股面值1.00美元的股份。於其註冊成立後，貴公司一股繳足股份按面值發行及配發予初始認購人（獨立第三方），而該股份已於同日以1美元的代價轉讓予偉強控股有限公司（「偉強」）。同日，分別向偉正控股有限公司（「偉正」）、偉耀控股有限公司（「偉耀」）、偉天控股有限公司（「偉天」）及偉強發行及配發683,050股、95,000股、95,000股及76,949股每股面值1美元的股份。偉正、偉耀及偉天為在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，並由歐宗榮先生全資擁有。偉強為在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，並由歐國強先生全資擁有。

於2019年10月18日，貴公司通過增設50,000股每股面值1美元的股份，將法定股本由950,000美元增加至1,000,000美元，使得在增加法定股本後，貴公司的法定股本為1,000,000美元，分為1,000,000股每股面值1美元的股份。

於2019年11月7日，Sky Bridge Limited（「Sky Bridge」）轉讓1,000股Future Prosperity (BVI)的股份（代表Future Prosperity(BVI)的全部已發行股本）予貴公司，作為向Sky Bridge發行50,000股貴公司每股面值1美元的股份的代價。於該項轉讓完成後，Future Prosperity (BVI)、Future Prosperity (HK)及福州正榮各自成為貴公司的全資附屬公司。

## 27. 儲備

貴集團於有關期間的儲備金額及其變動呈列於歷史財務資料合併權益變動表。

### (a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指公司重組及重組完成前貴集團現時旗下公司的當時控股公司的已發行股本及貴集團現時旗下公司的若干附屬公司權益持有人的出資。

### (b) 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，貴集團須按除稅後淨利潤的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的50%。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增股本，惟轉換後儲備餘額不得少於貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

28. 業務合併

2019年1月1日

於2019年1月1日，貴集團向獨立第三方收購江蘇蘇鐵70%股權，現金代價為人民幣70,000,000元。江蘇蘇鐵從事提供物業管理及其他社區服務。是次收購乃為貴集團擴大其中國物業管理業務市場份額戰略的一部分。

		收購時確認的 公平值
	附註	人民幣千元
現金及現金等價物 .....		4,977
貿易應收款項 .....		3,390
預付款項及其他應收款項 .....		1,645
投資物業 .....		20,800
物業、廠房及設備 .....	13	823
其他無形資產 .....	17	24,222
遞延稅項資產 .....	25	143
貿易應付款項 .....		(1,700)
其他應付款項及應計費用 .....		(1,095)
應付稅項 .....		(1,895)
遞延稅項負債 .....	25	(8,496)
按公平值計值的可識別資產淨值總額 .....		42,814
非控股權益 .....		(12,844)
收購時的商譽 .....	16	40,030
以現金支付 .....		<u>70,000</u>

有關上述收購的現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價總額 .....	(70,000)
於2019年9月30日後支付的代價 .....	21,000
購入現金及銀行結餘總額 .....	<u>4,977</u>
收購現金及現金等價物流入淨額 .....	<u>(44,023)</u>

自收購以來，已收購實體為貴集團截至2019年9月30日止九個月的收益合共貢獻人民幣23,705,000元及為合併溢利貢獻人民幣5,442,000元。

29. 合併現金流量表附註

	應付利息	租賃負債	計息銀行及 其他借款	應付關聯方 款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日 .....	—	1,338	520,000	3,387
添置 .....	—	9,451	—	—
利息開支 .....	—	580	—	—
經營活動得現金流量 .....	—	—	—	1,594
投資活動所得現金流量 .....	53,278	—	—	—
融資活動所得現金流量 .....	(53,278)	(850)	31,250	1,603
於2019年9月30日 .....	—	10,519	551,250	6,584

30. 關聯方交易

(a) 關聯方的姓名／名稱及與 貴集團的關係

關聯方的姓名／名稱	與 貴集團的關係
歐宗榮先生 .....	控股股東
歐國強先生 .....	本公司股東及歐宗榮先生的兒子
林淑英女士 .....	歐宗榮先生的配偶
正榮集團公司 .....	控股股東控制的公司
正榮地產集團有限公司(「正榮地產」) .....	控股股東控制的公司
正榮地產控股股份有限公司(「正榮地產控股」) .....	控股股東控制的公司
閩侯正榮正升置業發展有限公司(「閩侯正升」) .....	控股股東控制的公司
正榮(福州)投資發展有限公司(「福州投資」) .....	控股股東控制的公司
正榮(馬尾)置業發展有限公司(「馬尾置業」) .....	控股股東控制的公司
正升(福州)置業發展有限公司(「福州正升」) .....	控股股東控制的公司
正泰(福州)置業發展有限公司(「福州正泰」) .....	控股股東控制的公司
福州市馬尾區正榮房地產開發有限公司(「馬尾地產」) .....	控股股東控制的公司
正榮(閩侯)投資發展有限公司(「閩侯投資」) .....	控股股東控制的公司
襄陽市長房正創置業有限公司(「襄陽正創」) .....	控股股東控制的公司
滁州正宏置業發展有限公司(「滁州正宏」) .....	控股股東控制的公司
福建力沃置業有限公司(「福建力沃」) .....	控股股東控制的公司
閩侯正榮正升置業發展有限公司(「閩侯正升」) .....	控股股東控制的公司
正榮(福州)投資發展有限公司(「福州投資」) .....	控股股東控制的公司

關聯方的姓名／名稱	與 貴集團的關係
正榮(馬尾)置業發展有限公司(「馬尾置業」)	控股股東控制的公司
正升(福州)置業發展有限公司(「福州正升」)	控股股東控制的公司
正泰(福州)置業發展有限公司(「福州正泰」)	控股股東控制的公司
福州市馬尾區正榮房地產開發有限公司(「馬尾地產」)	控股股東控制的公司
正榮(閩侯)投資發展有限公司(「閩侯投資」)	控股股東控制的公司
正榮(閩侯)置業發展有限公司(「閩侯置業」)	控股股東控制的公司
正榮(福州)置業發展有限公司(「福州置業」)	控股股東控制的公司
福州正榮商業管理有限公司(「福州正榮商業」)	控股股東控制的公司
贛州市正碧置業發展有限公司(「贛州正碧」)	控股股東控制的公司
合肥正茂置業發展有限公司(「合肥正茂」)	控股股東控制的公司
合肥正裕置業發展有限公司(「合肥正裕」)	控股股東控制的公司
濟南正啟置業有限公司(「濟南正啟」)	控股股東控制的公司
嘉興榮昱置業有限公司(「嘉興榮昱」)	控股股東控制的公司
嘉興卓驪房地產開發有限公司(「嘉興卓驪」)	控股股東控制的公司
南昌世歐房地產開發有限公司(「南昌世歐」)	控股股東控制的公司
南昌正榮(新加坡)置業有限公司(「南昌置業」)	控股股東控制的公司
南昌正榮紅谷投資發展有限公司(「南昌紅谷」)	控股股東控制的公司
南昌正榮新建投資發展有限公司(「南昌新建」)	控股股東控制的公司
南昌正榮正創置業有限公司(「南昌正創」)	控股股東控制的公司
南昌正榮正興置業有限公司(「南昌正榮正興」)	控股股東控制的公司
南昌駿越房地產開發有限公司(「南昌駿越」)	控股股東控制的公司
南京正榮德信房地產開發有限公司(「南京德信」)	控股股東控制的公司
南京正榮房地產開發有限公司(「南京地產」)	控股股東控制的公司
南京正榮江濱投資發展有限公司(「南京投資」)	控股股東控制的公司
南京正榮置業發展有限公司(「南京發展」)	控股股東控制的公司
南京糧榮信房地產開發有限公司(「南京糧榮信」)	控股股東控制的公司
正榮(南平)置業發展有限公司(「南平置業」)	控股股東控制的公司
嘉興榮坤置業有限公司(「嘉興榮坤」)	控股股東控制的公司

關聯方的姓名／名稱	與 貴集團的關係
正榮山田(平潭)投資發展有限公司(「平潭投資」)	控股股東控制的公司
正榮山田(平潭)置業發展有限公司(「平潭置業」)	控股股東控制的公司
正榮山田正泰(平潭)置業發展有限公司(「正榮山田正泰」)	控股股東控制的公司
正升(平潭)置業發展有限公司(「平潭正升」)	控股股東控制的公司
正鼎(福清)置業發展有限公司(「福清正鼎」)	控股股東控制的公司
正茂(平潭)置業發展有限公司(「平潭正茂」)	控股股東控制的公司
正欣(平潭)置業發展有限公司(「平潭正欣」)	控股股東控制的公司
正榮(莆田)金融財富中心開發有限公司 (「正榮莆田金融財富」)	控股股東控制的公司
正榮(莆田)投資發展有限公司(「莆田投資」)	控股股東控制的公司
正榮玉湖(莆田)開發有限公司(「莆田玉湖」)	控股股東控制的公司
正榮正宏(莆田)置業發展有限公司(「正榮正宏莆田」)	控股股東控制的公司
正豐(莆田)置業發展有限公司(「莆田正豐」)	控股股東控制的公司
正榮財富(福建)置業有限公司(「福建正榮財富」)	控股股東控制的公司
正潤(莆田)置業發展有限公司(「莆田正潤」)	控股股東控制的公司
正榮(莆田)房地產開發有限公司(「莆田地產」)	控股股東控制的公司
正榮(莆田)置業發展有限公司(「莆田置業」)	控股股東控制的公司
正榮(莆田)商業管理有限公司(「正榮莆田商業」)	控股股東控制的公司
石獅市正升置業發展有限公司(「石獅正升」)	控股股東控制的公司
正榮御楓(上海)置業發展有限公司(「上海御楓」)	控股股東控制的公司
正榮御品(上海)置業發展有限公司(「上海御品」)	控股股東控制的公司
正榮御天(上海)置業發展有限公司(「上海御天」)	控股股東控制的公司
正榮御園(上海)置業發展有限公司(「上海御園」)	控股股東控制的公司
正榮御尊(上海)置業發展有限公司(「上海御尊」)	控股股東控制的公司
正榮新產業發展有限公司(「正榮新產業」)	控股股東控制的公司
正榮商業管理有限公司(「正榮商業」)	控股股東控制的公司
上海榮顧創業投資有限公司(「上海榮顧」)	控股股東控制的公司
正榮集團蘇南(蘇州)投資有限公司(「蘇州投資」)	控股股東控制的公司
正榮蘇南(蘇州)房地產有限公司(「蘇州地產」)	控股股東控制的公司
正榮蘇南(蘇州)置業發展有限公司(「蘇州置業」)	控股股東控制的公司

關聯方的姓名／名稱	與 貴集團的關係
正榮蘇通(蘇州)房地產開發有限公司(「蘇州蘇通」)	控股股東控制的公司
蘇州正利置業有限公司(「蘇州正利」)	控股股東控制的公司
天津正榮正宏置業發展有限公司(「天津正榮正宏」)	控股股東控制的公司
正榮(天津)置業發展有限公司(「天津置業」)	控股股東控制的公司
蘇州正瑞置業發展有限公司(「蘇州正瑞置業」)	控股股東控制的公司
武漢正榮正泰置業有限公司(「武漢正榮正泰」)	控股股東控制的公司
西安正海置業有限公司(「西安正海」)	控股股東控制的公司
襄陽市長房正創置業有限公司(「襄陽正創」)	控股股東控制的公司
徐州正銘置業發展有限公司(「徐州正銘」)	控股股東控制的公司
江西省正榮房地產開發有限公司(「江西地產」)	控股股東控制的公司
宜春金投置地有限公司(「宜春金投」)	控股股東控制的公司
長沙正榮正泰置業發展有限公司(「長沙正榮正泰」)	控股股東控制的公司
正榮(長沙)置業有限公司(「長沙置業」)	控股股東控制的公司
鄭州新榮桂置業有限公司(「鄭州新榮桂」)	控股股東控制的公司
武漢正榮正升置業有限公司(「武漢正榮正升」)	正榮地產的合營企業
合肥碧榮房地產有限公司(「合肥碧榮」)	正榮地產的合營企業
濟南弘碧置業有限公司(「濟南弘碧」)	正榮地產的合營企業
蘇州奧遠房地產開發有限公司(「蘇州奧遠」)	正榮地產的合營企業
蘇州程瑞置業有限公司(「蘇州程瑞」)	正榮地產的合營企業
蘇州廣坤房地產開發有限公司(「蘇州廣坤」)	正榮地產的合營企業
蘇州領瑞置業有限公司(「蘇州領瑞」)	正榮地產的合營企業
合肥碧榮房地產有限公司(「合肥碧榮」)	正榮地產的合營企業
蘇州融輝置業有限公司(「蘇州融輝」)	正榮地產的合營企業
合肥碧榮房地產有限公司(「合肥碧榮」)	正榮地產的合營企業
濟南弘碧置業有限公司(「濟南弘碧」)	正榮地產的合營企業
蘇州奧遠房地產開發有限公司(「蘇州奧遠」)	正榮地產的合營企業
蘇州程瑞置業有限公司(「蘇州程瑞」)	正榮地產的合營企業

關聯方的姓名／名稱	與 貴集團的關係
蘇州廣坤房地產開發有限公司（「蘇州廣坤」）	正榮地產的合營企業
蘇州融輝置業有限公司（「蘇州融輝」）	正榮地產的合營企業
蘇州領瑞置業有限公司（「蘇州領瑞」）	正榮地產的合營企業
蘇州正豐置業發展有限公司（「蘇州正豐」）	正榮地產的合營企業
天津中儲恒豐置業有限公司（「天津中儲」）	正榮地產的合營企業
常熟建瀚置地有限公司（「常熟建瀚」）	正榮地產的聯營公司
嘉興榮聿置業有限公司（「嘉興榮聿」）	正榮地產的聯營公司
昆山卓彌房地產開發有限公司（「昆山卓彌」）	正榮地產的聯營公司
南京招榮房地產開發有限公司（「南京招榮」）	正榮地產的聯營公司
南京卓泓晟房地產開發有限公司（「南京卓泓晟」）	正榮地產的聯營公司
蘇州灝溢房地產開發有限公司（「蘇州灝溢」）	正榮地產的聯營公司
蘇州市冠達房地產開發有限公司（「蘇州冠達」）	正榮地產的聯營公司
蘇州正創置業發展有限公司（「蘇州正創」）	正榮地產的聯營公司
蘇州正璽房地產開發有限公司（「蘇州正璽」）	正榮地產的聯營公司
徐州雅豐房地產開發有限公司（「徐州雅豐」）	正榮地產的聯營公司
張家港保稅區耀輝房地產開發有限公司（「張家港耀輝」）	正榮地產的聯營公司
福建省莆田市澄峰園壑開發有限公司（「福建澄峰園壑」）	正榮集團公司的聯營公司

附錄 — B

會計師報告

- (b) 除於財務報表其他地方詳述的交易外，貴集團截至2019年9月30日止九個月與關聯方進行以下交易：

	截至9月30日止九個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
向關聯公司墊款 . . . . .		
控股股東控制的公司 . . . . .	204,069	94,250
關聯公司還款 . . . . .		
控股股東控制的公司 . . . . .	258,909	35,469
關聯公司墊款 . . . . .		
控股股東控制的公司 . . . . .	102	48
向關聯公司還款 . . . . .		
控股股東控制的公司 . . . . .	26	—
物業管理服務及增值服務收益(i) . . . . .		
控股股東控制的公司 . . . . .	153,810	101,417
一家同系附屬公司的合營企業及聯營公司 . . . . .	56,746	35,072
	210,556	136,489
租金開支(i) . . . . .		
控股股東控制的公司 . . . . .	1,425	409
利息收入(ii) . . . . .		
控股股東控制的一家公司 . . . . .	53,278	35,469

(i) 該等交易乃根據參與各方共同協定的條款及條件進行。

(ii) 截至2019年9月30日止九個月，貴集團向正榮集團公司墊款，該等墊款為無抵押，並按14%的年利率計息，為期1年。

(c) 與關聯方的其他交易

於2019年9月30日及2018年12月31日，貴集團的其他借款人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元由歐宗榮先生、林淑英女士及正榮集團公司擔保(附註24)。其他借款已悉數償還而相關擔保其後已被解除。

於2019年9月30日，貴集團的銀行借款人民幣12,000,000元由正榮集團公司擔保(附註24)。相關擔保其後已獲解除。

於2019年9月30日及2018年12月31日，貴集團的銀行借款人民幣30,000,000元及人民幣20,000,000元由正榮集團公司擔保(附註24)。該銀行借款已悉數償還而相關擔保其後已被解除。

附錄 — B

會計師報告

(d) 與關聯方的未付結餘

	2019年9月30日	2018年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應收關聯公司款項：		
貿易相關		
控股股東控制的公司 .....	39,313	23,578
一家同系附屬公司的合營企業及聯營公司 .....	12,692	11,920
	<u>52,005</u>	<u>35,498</u>
應收關聯公司款項：		
非貿易相關		
控股股東控制的公司 .....	568,962	623,802
	<u>568,962</u>	<u>623,802</u>
應付關聯公司款項：		
貿易相關		
控股股東控制的公司 .....	3,049	1,455
	<u>3,049</u>	<u>1,455</u>
應付關聯公司款項：		
非貿易相關		
控股股東控制的公司 .....	3,535	1,932
	<u>3,535</u>	<u>1,932</u>

就應收關聯方款項而言，於2019年9月30日經營活動產生的結餘為人民幣52,005,000元，包括賬齡為一年內的人民幣36,741,000元及賬齡為超過一年的人民幣15,264,000元，於2018年12月31日經營活動產生的結餘為人民幣35,498,000元，包括賬齡為一年內的人民幣27,869,000元及賬齡為超過一年的人民幣7,629,000元。授予關聯方的信貸期主要為三個月。貴集團已評估該等應收款項的信貸風險不會大幅增加，原因為根據一般方法減值的初步確認及計量乃按12個月預計信貸虧損計算，且已評估預計信貸虧損並不重大。

就應付關聯方款項而言，於2019年9月30日經營活動產生的結餘為人民幣3,049,000元，包括賬齡為一年內的人民幣1,594,000元及賬齡為超過一年的人民幣1,455,000元，於2018年12月31日則經營活動產生的結餘為人民幣1,455,000元，包括賬齡為一年內的人民幣526,000元及賬齡為超過一年的人民幣929,000元。

(e) 貴集團主要管理人員薪酬：

	截至9月30日止九個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利 .....	6,459	3,195
退休金計劃供款及社會福利 .....	683	457
	<u>7,142</u>	<u>3,652</u>

董事酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

31. 有重大非控股權益的非全資附屬公司

貴集團有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

江蘇蘇鐵：

	<u>2019年9月30日</u>
	人民幣千元
	(未經審核)
非控股權益持有權益比率.....	30%
分配至非控股權益的期內溢利.....	1,633
非控股權益累計結餘.....	14,477

下表概述以上附屬公司的財務資料。所披露金額為任何公司間抵銷前的金額：

	<u>2019年9月30日</u>
	人民幣千元
	(未經審核)
收益.....	23,705
開支總額.....	18,263
截至2019年9月30日止九個月溢利.....	5,442
流動資產.....	14,634
非流動資產.....	44,527
流動負債.....	(2,816)
非流動負債.....	(8,090)
經營活動所得現金流量淨額.....	580
現金及現金等會物增加／(減少)淨額.....	580

附錄 — B

會計師報告

32. 按類別劃分的金融工具

各類別金融工具的賬面值如下：

2019年9月30日（未經審核）

金融資產

	按攤銷成本列賬的 金融資產
	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產 (附註20) .....	20,052
貿易應收款項 (附註19) .....	140,546
應收關聯公司款項 (附註30) .....	620,967
現金及現金等價物 (附註21) .....	74,983
	<u>856,548</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬的 金融負債
	人民幣千元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註23) .....	96,321
計息銀行及其他借款 (附註24) .....	551,250
應付關聯方款項 (附註30) .....	6,584
租賃負債 (附註14) .....	10,519
貿易應付款項 (附註22) .....	29,180
	<u>693,854</u>

於各有關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

2018年12月31日（經審核）

金融資產

	按攤銷成本列賬的 金融資產
	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產 (附註20) .....	37,322
貿易應收款項 (附註19) .....	54,021
應收關聯公司款項 (附註30) .....	659,300
現金及現金等價物 (附註21) .....	49,843
	<u>800,486</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬的 金融負債
	人民幣千元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註23) .....	50,018
計息銀行及其他借款 (附註24) .....	520,000
應付關聯方款項 (附註30) .....	3,387
租賃負債 (附註14) .....	1,338
貿易應付款項 (附註22) .....	23,314
	598,057

**33. 金融工具的公平值及公平值層級**

管理層已評估現金及現金結餘、與關聯公司的款項、貿易應收款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及計息銀行及其他借款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。

貴集團的公司財務團隊由首席財務官帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向 貴公司董事會匯報。於各報告日期，公司財務團隊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。估值由首席財務官審閱及批准。每年就中期及年度財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

**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計入貿易應收款項的金融資產、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、應收關聯公司款項、現金及現金等價物、貿易應付款項、應付關聯公司款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債，該等金融工具因其經營而直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款。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降至最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴集團並未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會審閱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23所載的 貴集團計息銀行及其他借款有關。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，而是以固定利率取得所有銀行借款。

**(b) 信貸風險**

貴集團面臨有關其貿易應收款項及其他應收款項、保本存款投資以及現金及現金等價物的信貸風險。

由於保本存款投資以及現金及現金等價物基本上存放於國有銀行及其他大中型上市銀行，貴集團預計並無與該等金融工具相關的重大信貸風險。管理層預計不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

## 附錄 — B

## 會計師報告

貴集團預計與應收關聯方貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，乃由於關聯方在短期內有較強的能力履行合約現金流量義務。因此，於報告期就應收關聯方貿易應收款項及其他應收款項確認的減值撥備為零。

於2018年12月31日及2019年9月30日，所有已質押按金與現金及現金等價物均已存置於不具重大信貸風險的高信貸質素金融機構。該等金融資產為仍未逾期且其信貸風險被分類為第一階段。

於2018年12月31日及2019年9月30日，貴集團將計入預付款項及其他應收款項的金融資產及其他資產分類為第一階段，原因為倘該等資產為未逾期，其信貸質素會被視為「正常」，且概無任何資料顯示金融資產的信貸風險自初步確認以來出現大幅增加。

### (c) 流動資金風險

貴集團旨在透過使用計息銀行及其他借款維持融資持續性及靈活性之間的平衡。現金流量情況受持續密切監控。

貴集團於各報告期末按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

2019年9月30日（未經審核）

	3個月以內 或按要求	3個月至1年	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
貿易應付款項.....	29,180	—	—	29,180
其他應付款項及應計費用.....	75,321	14,000	7,000	96,321
計息銀行及其他借款.....	38,773	64,044	757,646	860,463
租賃負債.....	2,241	2,088	7,382	11,711
應付關聯方款項.....	6,584	—	—	6,584
	<u>152,099</u>	<u>80,132</u>	<u>772,028</u>	<u>1,004,259</u>

2018年12月31日（經審核）

	3個月以內 或按要求	3個月至1年	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
貿易應付款項.....	23,314	—	—	23,314
其他應付款項及應計費用.....	50,018	—	—	50,018
計息銀行及其他借款.....	17,715	73,145	710,000	800,860
租賃負債.....	202	604	1,503	2,309
應付關聯方款項.....	3,387	—	—	3,387
	<u>94,636</u>	<u>73,749</u>	<u>711,503</u>	<u>879,888</u>

### (d) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標是保障貴集團持續經營的能力並維持穩健的資本比率，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，貴集團或會調整派付予股東的股息、股東資本回報或發行新股。

附錄 — B

會計師報告

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。貴集團於債務淨額中計入計息銀行及其他借款，減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於2019年9月30日的資本負債比率如下：

	<u>2019年9月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
計息銀行及其他借款 .....	551,250	520,000
減：現金及現金等價物 .....	<u>(74,983)</u>	<u>(49,843)</u>
債務淨額.....	<u>476,267</u>	<u>470,157</u>
母公司擁有人應佔權益 .....	<u>78,341</u>	<u>54,108</u>
資本負債比率.....	<u><u>607.9%</u></u>	<u><u>868.9%</u></u>

35. 期後財務報表

貴公司，貴集團或貴集團現時旗下任何公司概無就2019年9月30日之後的任何期間編製經審核財務報表。