

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。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

我們就第I-4至I-67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」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 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」)的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況表及 貴公司於2018年及2019年12月31日的財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-67頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，編製以供載入 貴公司日期為[編纂]有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次[編纂]的文件(「文件」)。

### 董事就歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製歷史財務資料所必要的有關內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 申報會計師的責任

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

我們的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選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。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，以制訂於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效提出意見。我們的工作亦包括評估董事所採用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。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

## 意見

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

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

**調整**

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表(定義見第I-4頁)作出調整。

**股息**

我們提述歷史財務資料附註11，當中載述 貴公司概無就有關期間派付股息。

**貴公司並無歷史財務報表**

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期起並無編製任何法定財務報表。

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

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2020年6月29日

## I 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

以下所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於有關期間的財務報表（歷史財務資料據此編製）已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）審計（「相關財務報表」）。

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

### 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益 .....	5	<b>272,858</b>	<b>456,308</b>	<b>716,220</b>
銷售成本 .....		(202,539)	(335,325)	(471,731)
毛利 .....		<b>70,319</b>	<b>120,983</b>	<b>244,489</b>
其他收入及收益 .....	5	713	3,522	6,314
行政開支 .....		(41,093)	(68,627)	(96,535)
金融資產減值虧損淨額 .....		(2,174)	(2,462)	(4,591)
財務成本淨額 .....	7	(39)	(52)	(2,973)
財務開支 .....		(44,289)	(47,344)	(72,390)
財務收入 .....		44,250	47,292	69,417
應佔一間聯營公司虧損 .....		(23)	(98)	(222)
除稅前溢利 .....	6	27,703	53,266	146,482
所得稅開支 .....	10	(7,406)	(13,742)	(37,322)
年內溢利及全面收入總額 .....		<b>20,297</b>	<b>39,524</b>	<b>109,160</b>
以下人士應佔：				
母公司擁有人 .....		20,297	39,612	105,358
非控股權益 .....		—	(88)	3,802
		<b>20,297</b>	<b>39,524</b>	<b>109,160</b>
母公司普通股持有人應佔每股盈利 基本及攤薄 .....	12	不適用	不適用	不適用

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於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
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備 .....	13	3,033	4,844	7,604
使用權資產 .....	14(a)	713	1,361	8,173
投資物業 .....	15	–	–	21,500
商譽 .....	16	19,507	19,507	59,537
其他無形資產 .....	17	11,405	11,150	33,046
於聯營公司的投資 .....	18	469	371	149
遞延稅項資產 .....	25	5,580	5,698	9,903
非流動資產總值 .....		40,707	42,931	139,912
<b>流動資產</b>				
貿易應收款項 .....	19	33,029	54,021	88,265
應收關聯公司款項 .....	30	534,227	659,300	50,848
預付款項、按金及其他應收款項 ..	20	18,292	44,998	31,639
現金及銀行結餘 .....	21	101,029	49,843	218,442
流動資產總值 .....		686,577	808,162	389,194
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項 .....	22	17,149	23,314	48,461
其他應付款項及應計費用 .....	23	179,812	224,143	262,261
應付關聯公司款項 .....	30	3,767	3,387	1,520
計息銀行及其他借款 .....	24	–	20,000	3,000
應付稅項 .....		8,492	22,332	40,517
租賃負債 .....	14(b)	420	789	4,368
流動負債總額 .....		209,640	293,965	360,127
流動資產淨值 .....		<b>476,937</b>	<b>514,197</b>	<b>29,067</b>
資產總值減流動負債 .....		<b>517,644</b>	<b>557,128</b>	<b>168,979</b>
<b>非流動負債</b>				
計息銀行及其他借款 .....	24	500,000	500,000	17,375
租賃負債 .....	14(b)	297	549	6,300
其他應付款項 .....	23	–	–	7,000
遞延稅項負債 .....	25	2,851	2,559	10,244
非流動負債總額 .....		503,148	503,108	40,919
淨資產 .....		<b>14,496</b>	<b>54,020</b>	<b>128,060</b>
<b>權益</b>				
<b>母公司擁有人應佔權益</b>				
股本 .....	26	–	–	349
儲備 .....	27	14,496	54,108	111,153
		14,496	54,108	111,502
非控股權益 .....		–	(88)	16,558
總權益 .....		<b>14,496</b>	<b>54,020</b>	<b>128,060</b>

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔					總計	非控股權益	總權益
	已發行股本	資本儲備*	合併儲備*	法定盈餘儲備*	保留溢利/ (累計虧損)*			
	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 附註27(c)	人民幣千元			
於2017年1月1日 .....	-	-	10,000	37	(15,838)	(5,801)	-	(5,801)
年內溢利及全面收入總額...	-	-	-	-	20,297	20,297	-	20,297
轉撥至法定盈餘公積金 .....	-	-	-	2,417	(2,417)	-	-	-
於2017年12月31日及 2018年1月1日 .....	-	-	10,000	2,454	2,042	14,496	-	14,496
年內溢利及全面收入總額...	-	-	-	-	39,612	39,612	(88)	39,524
轉撥至法定盈餘公積金 .....	-	-	-	4,286	(4,286)	-	-	-
股份發行 .....	-**	-**	-	-	-	-	-	-
於2018年12月31日及 2019年1月1日 .....	-	-	10,000	6,740	37,368	54,108	(88)	54,020
年內溢利及全面收入總額...	-	-	-	-	105,358	105,358	3,802	109,160
收購附屬公司(附註28) .....	-	-	-	-	-	-	12,844	12,844
轉撥至法定盈餘公積金 .....	-	-	-	13,325	(13,325)	-	-	-
股份發行 .....	349	2,175	(2,524)	-	-	(2,524)	-	(2,524)
就重組向當時股東作出的 資本分派 .....	-	-	(47,964)	-	-	(47,964)	-	(47,964)
於2019年12月31日 .....	349	2,175	(40,488)	20,065	129,401	111,502	16,558	128,060

\* 該等儲備賬目包括於2017年、2018年及2019年12月31日綜合財務狀況表內的綜合儲備總額人民幣14,496,000元、人民幣54,108,000元及人民幣111,153,000元。

\*\* 金額低於人民幣1,000元。

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		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>				
除稅前溢利.....		27,703	53,266	146,482
調整：				
財務成本淨額.....	7	39	52	2,973
利息收入.....	5	(384)	(641)	(976)
應佔一間聯營公司虧損.....	18	23	98	222
投資物業公平值收益.....	6, 15	-	-	(700)
物業、廠房及設備折舊.....	6, 13	686	1,057	1,927
使用權資產折舊.....	6, 14(a)	392	730	3,166
其他無形資產攤銷.....	6, 17	292	1,197	3,933
貿易應收款項減值.....	6, 19	2,069	2,037	4,742
其他應收款項減值／(減值撥回)...	6, 20	105	425	(151)
		30,925	58,221	161,618
貿易應收款項增加.....		(8,471)	(23,029)	(35,596)
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加).....		18,029	(7,131)	15,155
應收關聯公司款項增加.....		(5,914)	(25,359)	(15,093)
應付關聯公司款項增加／(減少).....		976	526	(28)
貿易應付款項增加.....		12,784	6,165	23,447
其他應付款項及應計費用增加.....		23,300	44,331	3,023
<b>經營所得現金</b> .....		71,629	53,724	152,526
已收利息.....		384	641	976
已付利息.....		-	-	(2,378)
已付稅項.....		(3,551)	(312)	(25,905)
<b>經營活動所得現金流量淨額</b> .....		68,462	54,053	125,219
<b>投資活動所得現金流量</b>				
購買物業、廠房及設備項目.....	13	(1,624)	(2,893)	(3,881)
出售物業、廠房及設備項目 所得款項.....		2	25	17
已收關聯公司利息.....	7	44,250	47,292	69,417
購買其他無形資產.....	17	-	(942)	(1,607)
收購附屬公司.....	28	(14,900)	-	(44,023)
其他應收款項(增加)／減少		-	(20,000)	20,000
給予關聯公司的墊款.....		(15,397)	(125,077)	(665,823)
關聯公司還款.....		2,384	25,363	1,289,368
<b>投資活動所得／(所用)   現金流量淨額</b> .....		14,715	(76,232)	663,468

附錄一

會計師報告

		截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>融資活動所得現金流量</b>				
		4,578	1,907	11,180
		(9,959)	(2,813)	(13,019)
		–	–	(47,964)
		–	20,000	32,000
		–	–	(531,625)
	7	(44,250)	(47,292)	(69,417)
		(427)	(809)	(1,243)
		<u>(50,058)</u>	<u>(29,007)</u>	<u>(620,088)</u>
<b>現金及現金等價物</b>				
		33,119	(51,186)	168,599
		67,910	101,029	49,843
		101,029	49,843	218,442
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>				
	21	<u>101,029</u>	<u>49,843</u>	<u>218,442</u>



貴公司財務狀況表

	附註	12月31日	
		2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資*		—	2,524
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		—	7
<b>流動負債淨額</b>		—	7
<b>淨資產</b>		—	2,517
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本	26	—	349
儲備	27	—	2,168
<b>總權益</b>		—	2,517

\* 於2018年12月31日，於附屬公司的投資為零，原因是當時貴集團重組尚未完成。

## II 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

貴公司為於2018年12月17日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 Islands。

貴公司為一間投資控股公司。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。貴集團重組前的當時母公司為正榮集團有限公司（「正榮集團公司」）（「當時母公司」）。貴集團的控股股東為歐宗榮先生（「控股股東」）。

貴公司及貴集團現時旗下附屬公司曾進行本文件「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。

於本報告日期，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	已發行普通股／ 註冊股本的 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	1,000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)」）.....	(5)	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」）.....	(5)	香港／ 2018年12月24日	1港元	100%	投資控股

附錄一

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	已發行普通股／ 註冊股本的 面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
福州匯華企業管理諮詢有限公司 （「福州匯華」）* .....	(5)	中華人民共和國 （「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
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」） .....	(5)	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」） .....	(5)	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%	物業管理

附錄一

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	已發行普通股／ 註冊股本的 面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
長沙愛濤物業管理有限公司 (「長沙愛濤」).....	(5)	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」).....	(5)	中國／中國內地／ 2019年4月24日	人民幣50,000,000元	100%	物業管理
蘇州可立房產經紀有限公司 (「蘇州可立」).....	(5)	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。

- (1) 並無編製該等實體截至2017年及2018年12月31日止年度的經審核財務報表，因為該等公司於彼等註冊成立或成立所處司法權區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。
- (5) 並無編製該等實體的經審核財務報表，因為該等實體乃於2018年或2019年新設立。

## 2.1 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歐宗榮先生（「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綜合基準編製，猶如重組已於有關期間開始時完成。

貴集團於有關期間的綜合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2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況表已編製，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的附屬公司及／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。

## 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」）編製，而國際財務報告準則包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋。所有自2018年1月1日及2019年1月1日開始的會計期間生效的國際財務報告準則，包括國際財務報告準則第9號金融工具、國際財務報告準則第15號客戶合約收益及國際財務報告準則第15號的相關修訂及國際財務報告準則第16號租賃連同相關過渡條款，已由貴集團於編製整個有關期間的歷史財務資料時提早採納。

歷史財務資料乃按歷史成本法編製。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

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

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

<sup>1</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 強制生效日期尚待釐定，但可採納

貴集團管理層預計，採用新訂及經修訂國際財務報告準則於可預見的將來將不會對貴集團財務狀況及財務表現產生重大影響。

## 2.4 重大會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司乃一間由 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。

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

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的權利，則 貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司的業績以已收及應收股息為限計入 貴公司損益。

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

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

### 於聯營公司的投資

聯營公司為 貴集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務及經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等決策的權力。

貴集團於聯營公司的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

貴集團應佔聯營公司收購後業績及其他全面收入分別計入綜合損益及綜合其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認變動，則 貴集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。 貴集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以 貴集團於聯營公司的投資為限對銷，惟未變現虧損證明所轉讓資產減值時則除外。收購聯營公司所產生的商譽計入 貴集團於聯營公司的部分投資。

當於聯營公司的投資分類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務入賬。

### 業務合併（受共同控制者除外）及商譽

實體或非共同控制下業務的業務合併乃以收購法列賬。已轉讓代價乃以收購日期的公平值計量，該公平值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、 貴集團向被收購方前擁有人承擔的負債，及 貴集

團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於各業務合併中，貴集團選擇是否以公平值或於被收購方可識別淨資產的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即賦予持有人在清盤時按比例分佔淨資產的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

貴集團收購一項業務時會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估須承擔的金融資產及負債以作出適合的分類及標示，其中包括分離被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

如業務合併分階段進行，先前持有的股權按其於收購日期的公平值重新計量，所產生的任何收益或虧損在損益中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，其公平值變動於損益內確認。分類為權益的或然代價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

商譽最初按成本計量，即已轉讓代價、非控股權益的確認金額及貴集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額，與所收購可識別淨資產及所承擔負債之間的差額。如代價與其他項目的總額低於所收購淨資產的公平值，於重新評估後該差額於損益內確認為議價收購之收益。

初步確認後，商譽按成本減去任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。貴集團於12月31日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起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至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於隨後期間撥回。

如商譽分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）而該單位的部分業務已出售，則在釐定出售損益時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

## 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方法，而其有足夠資料計量公平值，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列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方法
- 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方法

就按經常基準於財務報表中確認的資產及負債而言，貴集團於各有關期間末會重新評估分類方法（根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據），以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。

#### 非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試（遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外），則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值與公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

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

貴集團會在各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資產減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回會計入產生期間的損益，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) 該人士為一名人士或該人士家庭的密切家庭成員，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) 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；
- 或
- (b) 該人士為符合下列任何一項條件的實體：
  - (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）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體乃為 貴集團或 貴集團相關實體僱員的利益而設立的離職後福利計劃；
- (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) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

#### 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。分類為持作出售或屬於分類為持作出售之出售組別一部分的物業、廠房及設備項目不會折舊，並根據國際財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產達致運作狀態及地點作擬定用途的直接應佔成本。

所有於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出，如工程維修費等，通常於該等支出期間自損益扣除。倘符合確認條件，主要檢查支出於資產賬面值內予以資本化作為置換。倘大部分物業、廠房及設備須不時置換，貴集團確認該部分物業、廠房及設備為具有特定使用年期的個別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物業、廠房及設備項目的成本。作該用途的主要年利率如下：

機器	10%
電子設備	20%
汽車	20%
租賃物業裝修	33%

當物業、廠房及設備項目的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分單獨進行折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整（如適用）。

包括最初經確認的任何重大部分在內的物業、廠房及設備項目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在損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

#### 投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益。該等物業初始按成本（包括交易成本）計量。於初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生年度歸入損益。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度在損益確認。

#### 其他無形資產（商譽除外）

另行獲得的其他無形資產於初始確認時按成本計量。其他無形資產的可使用年期定為有限期或無限期。具有有限期年期的其他無形資產其後會按可使用經濟壽命攤銷並在有跡象顯示無形資產可能出現減值時對減值作評估。具有有限可使用年期的其他無形資產的攤銷期及攤銷方法會於每個財政年度末進行檢討。

#### 軟件

已購買的軟件按成本減任何減值虧損列賬，並按5年的估計可使用年期以直線法攤銷。

#### 客戶關係

於業務合併中獲得的客戶關係乃按於收購日期的公平值確認。客戶關係的可使用年期有限並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於預計可使用年期（即10年）內採用直線法進行計算，並會考慮先前物業管理合約續期模式經驗。

#### 租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為租賃或是否包含租賃。倘合約於一段時間內為換取代價而讓渡一項可識別資產使用的控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

#### 貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃（惟短期租賃及低價值資產租賃除外）採用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

使用權資產乃於租賃開始日期（即相關資產可供使用之日）確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產於租賃期及資產的估計可使用年期內（以較短者為準）按直線法計提折舊：

租賃辦公樓	3至5年
-------	------

倘租賃資產的所有權於租賃期結束時轉移至貴集團或成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

##### (b) 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期以租賃期內的租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款（包括實物固定付款）減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及在租賃期反映貴集團行使終止選擇權的情況下終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，由於租賃中所隱含的利率不易確定，故 貴集團在租賃開始日期使用累計的借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（例如，由於指數或費率的變化而導致未來租賃付款的變化）或購買相關資產的選擇權評估的變更，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

貴集團將短期租賃確認豁免應用於其樓宇及設備的短期租賃，即租賃期自開始日期起計為12個月或更短且不包含購買選擇權的租賃。 貴集團亦將低價值資產租賃確認豁免應用於被視為低價值的辦公設備及手提電腦之租賃。

**貴集團作為出租人**

貴集團作為出租人時，於租賃開始時（或發生租賃變更時）將其每項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時， 貴集團按相對獨立售價基準將合約中的代價分配至各組成部分。租金收入由於其經營性質而於租賃期內按直線法列賬並計入損益內其他收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

**投資及其他金融資產**

**初始確認及計量**

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量。

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

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產不論業務模式，均按公平值計入損益進行分類及計量。

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約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本進行分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收入進行分類及計量的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有的金融資產乃按公平值計入損益進行分類及計量。

購買或出售須於市場規定或慣例設定的時間框架內交付資產的金融資產（常規交易）按交易日期（即 貴集團承諾購買或出售該資產的日期）確認。

## 後續計量

### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產被終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益確認。

### 終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)金融資產的部分或同類金融資產組別的部分)主要在下列情況下終止確認(即自 貴集團的綜合財務狀況表中剔除)：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或須根據「轉移」安排向第三方在無嚴重延遲的情況下全數支付所獲得的現金流量；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報但已轉讓資產的控制權。

倘若 貴集團已轉讓自一項資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排，則會評估是否保留該資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘若概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則 貴集團按其持續參與資產的程度繼續確認有關已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按可反映 貴集團保留的權利及責任的基準計量。

貴集團以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與 貴集團可能需要支付的最高代價兩者之較低者計量。

### 金融資產減值

貴集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並按接近原有實際利率的比率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款的其他信貸提升措施所得的現金流量。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸風險而言，會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸風險而言，須就預期於風險餘下存續期內產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(整個存續期預期信貸虧損)。

於各報告日期， 貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。作此評估時， 貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險，並考慮無須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括過往及前瞻性資料。

倘合約付款逾期30天， 貴集團認為金融資產違約。然而，於若干情況下，倘若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取未償還合約款項，則 貴集團亦可認為金融資產違約。倘若無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值，並分類至以下階段以計量預期信貸虧損，惟下文所述應用簡化方法的貿易應收款項除外。

- 第一階段 — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備等於12個月預期信貸虧損的金融工具
- 第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融工具
- 第三階段 — 於報告日期出現信貸減值（但並非購入或原已出現信貸減值），且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融資產

對於並無重大融資成分的貿易應收款項，貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。簡化方法下，貴集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

## 金融負債

### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款或應付款項（如適用）。

初始確認所有金融負債時，乃以公平值扣減（倘屬貸款及借款以及應付款項）直接應佔交易成本計量。

貴集團的金融負債包括其他貿易應付款項及其他應付款項、應付關聯公司款項及計息銀行及其他借款。

### 後續計量

金融負債的後續計量取決於以下分類：

#### 按攤銷成本計量的金融負債

初始確認後，金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。當終止確認負債時並透過實際利率法攤銷時，收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本乃參考收購的任何折讓或溢價以及組成實際利率一部分的費用或成本計算。實際利率攤銷計入損益的財務成本。

#### 終止確認金融負債

金融負債於負債項下的責任解除、取消或到期時終止確認。

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對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而各自賬面值的差額於損益確認。

## 抵銷金融工具

當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結算，或同時變現資產與清還負債，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況表內呈報淨額。

## 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可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 貴集團現金管理的一部分。

就綜合財務狀況表而言，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各有關期間末的現值。因時間流逝而增加的貼現現值金額會記入損益內財務成本項下。

## 所得稅

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

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，根據於各有關期間末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各有關期間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差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，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
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可予控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時差額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差額、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：

- 與可抵扣暫時差額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

- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可抵扣暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額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差額的情況下，方予確認。

於各有關期間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有關期間末重新評估，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，根據於各有關期間末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）計算。

僅當 貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

#### 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，即於擬補償的成本支銷期間內系統地確認為收入。

#### 收益確認

##### 客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映 貴集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額估計為 貴集團就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得的金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束，直至可變代價的相關不確定因素其後獲解決，而確認的累計收益金額不大可能出現重大收益撥回，約束解除。

倘合約中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益（撥付轉讓貨品或服務至客戶）的融資部分，則收益按應收金額的現值計量，並使用 貴集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為 貴集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務的間隔少於一年的合約，交易價格不會就重大融資部分的影響使用國際財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

##### (a) 物業管理服務

貴集團就包幹制及酬金制下的物業管理服務收取物業管理費。

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、保安及涵蓋公共區域的一般開銷成本的開支。於合約期內，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的金額。

據此，於包幹制下，貴集團將貴集團向業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收益。

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好地表示完成階段，而服務成本於履行服務時確認。

酬金制下，貴集團有權獲得業主及物業開發商於具體合同期間須支付的固定金額的管理費。剩餘管理費將作為物業管理營運資金來支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘減去相關物業管理開支後營運資金有盈餘，盈餘部分一般退還予客戶。倘營運資金支付相關物業管理開支時出現短缺，貴集團或會需要補齊不足部分，並先代表社區管理處付款，其後有權向居民收取。

酬金制下，貴集團實質上作為業主及物業開發商的代理人，且據此，貴集團僅於具體合同期間按直線法將預定物業服務費確認為收益。

*(b) 非業主增值服務*

向業主提供的協銷服務、額外定制服務、房屋維修服務、前期規劃及設計服務以及交付前檢驗服務等非業主增值服務產生的收益於提供有關諮詢服務的時間點確認。

貴集團當前有權就於交付前階段向物業開發商提供的清潔、安保、綠化以及維修及保養服務收取付款，有關費用按直線法就預定期間確認，原因為客戶同時獲得並消耗貴集團所提供的利益。

*(c) 社區增值服務*

社區增值服務的收益在相關服務獲提供且客戶同時獲得並消耗貴集團提供的利益時確認。

*(d) 其他收入*

利息收入採用實際利率法按權責發生制確認，方式為將在金融工具的預期使用年限或更短的期限內（視情況而定）準確貼現估計的未來現金收入的比率應用於金融資產的賬面淨值。

租金收入隨租期按時間比例確認。不取決於指數或利率的可變租賃款項於產生的會計期間內確認為收入。

股息收入於股東收取付款的權利獲確定時確認，與股息有關的經濟利益將可能流向貴集團，且股息金額能夠可靠計量。

**合約負債**

合約負債於款項在貴集團轉讓相關貨品或服務前已向客戶收取或款項到期時（以較早者為準）確認。當貴集團履行合約（即將相關貨品或服務的控制權轉讓予客戶）時，合約負債確認為收益。



## 合約成本

除資本化為存貨、物業、廠房及設備以及其他無形資產的成本外，為履行與客戶的合約所產生的成本如滿足以下所有條件，則資本化為資產：

- (a) 成本與實體可具體識別的合約或預計合約直接相關。
- (b) 成本產生或增加實體將用於達成（或持續達成）未來履約責任的資源。
- (c) 預期將可收回成本。

資本化合約成本會有系統地按與確認資產相關收益模式一致的方式在損益內攤銷及扣除。其他合約成本乃於產生時支銷。

## 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退休金計劃。於中國內地營運的附屬公司須按其薪金成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

## 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。由於 貴公司的組織章程大綱及細則授予董事權力以宣派中期股息，故中期股息是同時提出及宣派。因此，中期股息於提出及宣派時隨即確認為負債。

## 外幣

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內地進行。 貴集團內各實體自行釐定其功能貨幣，計入各實體財務報表的項目乃以該功能貨幣列值。 貴集團實體錄得的外幣交易初步按交易當日其各自適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣列賬的貨幣資產及負債按各有關期間末適用的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益確認。

以外幣計值而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣計值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全面收入或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收入或損益中確認）。

若干海外附屬公司的功能貨幣並非人民幣。於各有關期間末，該等實體的資產及負債按各有關期間末的匯率換算為人民幣，而損益表則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

### 3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債的報告金額及其附帶披露，以及或有負債的披露。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致須對日後受到影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

#### 估計不確定性

下文所述為有關未來以及報告期末估計不確定性的其他主要來源的主要假設，該等假設具有在下一個財政年度內對資產及負債的賬面值進行重大調整的重大風險。

#### 商譽減值

貴集團至少每年釐定商譽是否出現減值。該過程需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。貴集團須於估計使用價值時對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。於2017年、2018年及2019年12月31日，商譽的賬面值分別為人民幣19,507,000元、人民幣19,507,000元及人民幣59,537,000元。進一步詳情載於歷史財務資料附註16。

#### 貿易應收款項預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃按具有類似虧損模式的多個客戶分類(即按地區、客戶類別及評級)的逾期天數得出。

撥備矩陣初始按 貴集團的歷史觀察違約率得出。貴集團將校正矩陣以調整具有前瞻性資料的歷史信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟狀況(即國內生產總值)預期將於下一年度轉差而可能導致違約數目增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，歷史觀察違約率有所更新，並分析前瞻性估計的變動。

評估歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係屬於重大估計。預期信貸虧損的金額容易受情況及預測經濟狀況的變動影響。貴集團的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必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的預期信貸虧損資料披露於歷史財務資料附註19。

#### 非金融長期資產(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(包括使用權資產、物業、廠房及設備以及其他無形資產)有否任何減值跡象。該等非金融長期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或租賃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，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。

#### 投資物業的公平值估計

投資物業的估值涉及選取可比較物業及市價等項目的估計及判斷。

在欠缺類似物業在活躍市場上的現行價格情況下，貴集團考慮來自多個來源的資料來估計投資物業的公平值，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場上的現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 類似物業於活躍程度稍遜市場的最近期價格，並作出調整以反映自交易按有關價格進行的日期起出現的任何經濟狀況變動；及
- (c) 根據對未來現金流量所作的可靠估計而得出的貼現現金流量預測，以任何現有租約及其他合約的條款及（在可能情況下）外在證據（例如地點及狀況相同的類似物業的現行市場租金）作為支持理據，並採用足以反映當時市場對現金流量的金額及時機的不確定因素所作評估的貼現率。

#### 4. 經營分部資料

貴集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及客戶增值服務。為進行資源配置及績效評估而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，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，貴集團在單一地區經營。因此，並無呈列地區資料。

##### 有關主要客戶的資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，來自正榮地產控股（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的33.5%、26.9%及22.1%。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、其他收入及收益

收益指於各有關期間的物業管理服務、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收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>客戶合約收益</b>			
物業管理服務.....	146,823	248,058	342,314
非業主增值服務.....	110,352	149,591	262,255
社區增值服務.....	15,683	58,659	111,651
	<u>272,858</u>	<u>456,308</u>	<u>716,220</u>

附錄一

會計師報告

客戶合約收益

(i) 分拆收益資料

	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2017年12月31日止年度</b>				
<b>商品或服務類型</b>				
提供服務.....	146,823	110,352	15,683	272,858
<b>地區市場</b>				
中國內地.....	146,823	110,352	15,683	272,858
<b>確認收益時間</b>				
隨時間確認的收益.....	146,823	97,366	13,244	257,433
於某一時間點確認的收益.....	–	12,986	2,439	15,425
客戶合約收益總額.....	146,823	110,352	15,683	272,858
<b>截至2018年12月31日止年度</b>				
<b>商品或服務類型</b>				
提供服務.....	248,058	149,591	58,659	456,308
<b>地區市場</b>				
中國內地.....	248,058	149,591	58,659	456,308
<b>確認收益時間</b>				
隨時間確認的收益.....	248,058	119,639	26,424	394,121
於某一時間點確認的收益.....	–	29,952	32,235	62,187
客戶合約收益總額.....	248,058	149,591	58,659	456,308

附錄一

會計師報告

	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2019年12月31日止年度</b>				
<b>商品或服務類型</b>				
提供服務.....	342,314	262,255	111,651	716,220
<b>地區市場</b>				
中國內地.....	342,314	262,255	111,651	716,220
<b>確認收益時間</b>				
隨時間確認的收益.....	342,314	213,001	41,758	597,073
於某一時間點確認的收益.....	-	49,254	69,893	119,147
客戶合約收益總額.....	342,314	262,255	111,651	716,220

下表載列於有關期間計入各有關期間開始時合約負債的已確認收益金額：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初計入合約負債的已確認收益：			
物業管理服務.....	26,589	59,629	84,246
<b>截至12月31日止年度</b>			
<b>其他收入</b>			
利息收入.....	384	641	976
政府補助.....	156	2,701	1,522
租金收入.....	-	-	2,615
其他.....	172	180	501
	712	3,522	5,614
<b>收益</b>			
投資物業公平值收益.....	-	-	700
出售物業、廠房及設備項目收益.....	1	-	-
	713	3,522	6,314

## 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12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已提供服務成本*		202,539	335,325	471,731
物業、廠房及設備折舊	13	686	1,057	1,927
使用權資產折舊	14(a)	392	730	3,166
其他無形資產攤銷	17	292	1,197	3,933
未計入租賃負債計量的租賃付款	14(c)	458	1,848	3,295
核數師薪酬		37	539	1,476
金融資產減值淨額				
貿易應收款項減值淨額	19	2,069	2,037	4,742
其他應收款項				
減值／(減值撥回)淨額	20	105	425	(151)
出售物業、廠房及設備項目收益		1	–	–
投資物業公平值收益	15	–	–	(700)
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		154,261	234,653	290,784
退休金計劃供款及社會福利		20,767	34,560	37,815
		<u>175,028</u>	<u>269,213</u>	<u>328,599</u>

\* 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，僱員福利開支金額分別為人民幣147,489,000元、人民幣222,512,000元及人民幣278,286,000元，均已計入損益內的「已提供服務成本」。

## 7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	44,250	47,292	71,795
減：向控股股東控制的關聯公司 收取的利息	(44,250)	(47,292)	(69,417)
租賃負債利息開支	39	52	595
	<u>39</u>	<u>52</u>	<u>2,973</u>

## 8. 董事及最高行政人員薪酬

於2019年12月6日，黃亮先生及黃聖先生獲委任為 貴公司執行董事以及陳偉健先生獲委任為 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 貴集團現時旗下集團實體收取薪酬。董事自集團實體已收或應收薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金	-	-	-
其他酬金：			
薪金、津貼及實物福利	627	752	2,010
績效花紅	54	54	3,065
退休金計劃供款及社會福利	86	109	163
	<u>767</u>	<u>915</u>	<u>5,238</u>

### (a) 獨立非執行董事

有關期間結束後，歐陽寶豐先生、馬海越先生及張偉先生於2020年6月10日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間並無應付獨立非執行董事的酬金。

### (b) 執行董事及非執行董事

#### 截至2017年12月31日止年度

	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	-	627	54	86	767
黃聖先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>627</u>	<u>54</u>	<u>86</u>	<u>767</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>

附錄一

會計師報告

截至2018年12月31日止年度

	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.....	-	752	54	109	915
黃聖先生.....	-	-	-	-	-
	-	752	54	109	915
非執行董事：					
黃仙枝先生.....	-	-	-	-	-
陳偉健先生.....	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

截至2019年12月31日止年度

	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.....	-	1,446	2,170	115	3,731
黃聖先生.....	-	564	895	48	1,507
	-	2,010	3,065	163	5,238
非執行董事：					
黃仙枝先生.....	-	-	-	-	-
陳偉健先生.....	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

於有關期間並無安排令董事或最高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2017年、2018年及2019年12月31日止年度的五名最高薪酬僱員分別包括一名董事、一名董事及兩名董事，彼等的薪酬詳情載於上文附註8。既非 貴公司董事亦非最高行政人員的餘下四名、四名及三名最高薪酬僱員分別於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利 . . . . .	2,091	2,653	3,152
績效花紅 . . . . .	270	196	2,328
退休金計劃供款及社會福利 . . . . .	310	511	292
	<u>2,671</u>	<u>3,360</u>	<u>5,772</u>

薪酬在以下範圍內的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人數		
零至500,000港元 . . . . .	2	—	—
500,001港元至1,000,000港元 . . . . .	2	4	—
1,000,001港元至1,500,000港元 . . . . .	—	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—	2
總計 . . . . .	<u>4</u>	<u>4</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，因為該公司於有關期間並無於香港產生的任何應課稅溢利。

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溢利以稅率25%計提撥備。

部分中國附屬公司被認定為小型微利企業，因而於有關期間有權按10%的優惠稅率繳稅。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期－中國內地：			
年內支出 . . . . .	9,556	14,152	42,195
遞延稅項 (附註25) . . . . .	(2,150)	(410)	(4,873)
年內稅項支出總額 . . . . .	<u>7,406</u>	<u>13,742</u>	<u>37,322</u>

附錄一

會計師報告

於各有關期間，貴公司及其大部分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稅項開支與按實際稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利.....	27,703	53,266	146,482
按實際所得稅率計算.....	6,927	13,317	36,622
特定省份或政府部門頒佈的稅率降低.....	-	-	(22)
聯營公司應佔虧損.....	6	25	56
不可扣稅開支.....	473	400	666
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出.....	<u>7,406</u>	<u>13,742</u>	<u>37,322</u>

11. 股息

自註冊成立以來，貴公司並無派付或宣派任何股息。

12. 母公司普通股持有人應佔每股盈利

就本報告而言，由於重組及按歷史財務資料附註2.1所披露基準呈列 貴集團於有關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。

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
於2017年12月31日					
於2016年12月31日及 2017年1月1日：					
成本.....	197	2,953	477	-	3,627
累計折舊.....	(48)	(1,365)	(363)	-	(1,776)
賬面淨值.....	<u>149</u>	<u>1,588</u>	<u>114</u>	<u>-</u>	<u>1,851</u>
於2017年1月1日，扣除 累計折舊.....	149	1,588	114	-	1,851
添置.....	207	1,248	12	157	1,624
收購附屬公司(附註28).....	2	104	139	-	245
出售.....	-	(1)	-	-	(1)
年內計提折舊(附註6).....	(21)	(519)	(86)	(60)	(686)
於2017年12月31日，扣除 累計折舊.....	<u>337</u>	<u>2,420</u>	<u>179</u>	<u>97</u>	<u>3,033</u>
於2017年12月31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>

附錄一

會計師報告

	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>於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 (附註6) ..	(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 .....	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>
<b>於2019年12月31日</b>					
於2018年12月31日及 2019年1月1日：					
成本 .....	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 .....	105	1,647	81	2,048	3,881
收購附屬公司 (附註28) ...	190	28	605	–	823
出售 .....	(4)	–	(13)	–	(17)
年內計提折舊 (附註6) ....	(160)	(1,035)	(82)	(650)	(1,927)
於2019年12月31日， 扣除累計折舊 .....	<u>610</u>	<u>4,330</u>	<u>767</u>	<u>1,897</u>	<u>7,604</u>
於2019年12月31日：					
成本 .....	860	7,824	919	2,804	12,407
累計折舊 .....	(250)	(3,494)	(152)	(907)	(4,803)
賬面淨值 .....	<u>610</u>	<u>4,330</u>	<u>767</u>	<u>1,897</u>	<u>7,604</u>

14. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團租賃多棟樓宇內的若干單位作為辦公區間。一般而言，貴集團不可向貴集團以外人士轉讓及分租租賃資產。有關租期為三年至五年。

(a) 使用權資產

於各有關期間 貴集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	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
<b>辦公大樓</b>			
於年初 .....	663	713	1,361
添置 .....	442	1,378	9,978
折舊費用 (附註6) .....	(392)	(730)	(3,166)
於年末 .....	<u>713</u>	<u>1,361</u>	<u>8,173</u>

(b) 租賃負債

於各有關期間租賃負債的賬面值及變動如下：

	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
年初賬面值 .....	663	717	1,338
新租賃 .....	442	1,378	9,978
年內確認的加息 .....	39	52	595
付款 .....	(427)	(809)	(1,243)
年末賬面值 .....	<u>717</u>	<u>1,338</u>	<u>10,668</u>
分析為：			
即期租賃負債 .....	420	789	4,368
非即期租賃負債 .....	<u>297</u>	<u>549</u>	<u>6,300</u>

租賃負債的到期日分析披露於歷史財務資料附註34。

附錄一

會計師報告

(c) 於損益確認的有關租賃的金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債利息 .....	39	52	595
使用權資產的折舊費用 .....	392	730	3,166
有關短期租賃的開支(計入行政開支) .....	346	1,415	2,961
有關低價值資產租賃的開支(計入行政開支) ..	112	433	334
於損益確認的總金額 .....	<u>889</u>	<u>2,630</u>	<u>7,056</u>

貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註16)，包括中國內地的停車位。租賃條款通常要求租戶支付保證金，以及規定根據當時市況定期調整租金。截至2019年12月31日止年度，貴集團確認租金收入人民幣2,615,000元，詳情載於歷史財務資料附註5。

於2019年12月31日，貴集團於未來期間根據與其租戶的不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃付款如下：

	於2019年 12月31日
一年內 .....	338
超過一年但於兩年內 .....	—
	<u>338</u>

15. 投資物業

	2019年 人民幣千元
於1月1日的賬面值 .....	—
收購附屬公司(附註28) .....	20,800
公平值調整所得收益淨額 .....	700
於12月31日的賬面值 .....	<u>21,500</u>

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12月31日重估為人民幣21,500,000元。貴集團的高級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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 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12月31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.....	—	—	21,500	21,500
-----------	---	---	--------	--------

於有關期間，公平值計量並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技術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，公平值越高）	人民幣180,000元至人民幣279,000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。

### 16. 商譽

	於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
年初成本及賬面值.....	—	19,507	19,507
收購附屬公司(附註28).....	19,507	—	40,030
年末成本及賬面值.....	<u>19,507</u>	<u>19,507</u>	<u>59,537</u>

#### 商譽的減值測試

於有關期間內，貴集團完成江蘇愛濤及江蘇蘇鐵的收購，代價為人民幣20,000,000元及人民幣70,000,000元，致使分別確認商譽人民幣19,507,000元及人民幣40,030,000元。

附錄一

會計師報告

就減值測試而言，貴集團透過上述業務合併所獲得的商譽與被視作單獨現金產生單位的各附屬公司相關。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期財務預算使用現金流量預測進行。

於2017年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	終端增長率	貼現率
		人民幣千元			
江蘇愛濤	物業管理	19,507	5-7%	3%	15.0%

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	終端增長率	貼現率
		人民幣千元			
江蘇愛濤	物業管理	19,507	3-7%	3%	14.6%

於2019年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	終端增長率	貼現率
		人民幣千元			
江蘇愛濤	物業管理	19,507	3-5%	3%	13.9%
江蘇蘇鐵	物業管理	40,030	5-8%	3%	14.2%

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 — 所用貼現率為稅前貼現率，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。

終端增長率 — 經計及現行行業慣例，終端增長率預估將為3.0%。

## 附錄一

## 會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日，以現金產生單位可收回金額超出賬面值的部分計量的淨空詳情載列如下：

	於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
江蘇愛濤.....	5,143	12,889	22,589
江蘇蘇鐵.....	—	—	9,181
	<u>5,143</u>	<u>12,889</u>	<u>31,770</u>

管理層已對商譽減值測試進行敏感性分析。下表載列於2017年、2018年及2019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2017年12月31日		
貼現率上升.....	2.2%	—
收益年增長率下降.....	2.6%	—
於2018年12月31日		
貼現率上升.....	5.1%	—
收益年增長率下降.....	8.8%	—
於2019年12月31日		
貼現率上升.....	8.5%	1.3%
收益年增長率下降.....	11.2%	2.2%

於各有關期間結束時，貴公司董事認為上述主要假設並無出現會導致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，截至各有關期間末，其現金產生單位均無任何減值。

### 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
於2017年12月31日			
年初：			
成本.....	—	—	—
累計攤銷.....	—	—	—
賬面淨值.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年初賬面值.....	—	—	—
收購附屬公司(附註28).....	—	11,697	11,697
年內計提攤銷(附註6).....	—	(292)	(292)
年末賬面值.....	<u>—</u>	<u>11,405</u>	<u>11,405</u>



附錄一

會計師報告

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
年末：			
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>
<b>於2018年12月31日</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 (附註6) .....	(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 .....	(27)	(1,462)	(1,489)
賬面淨值 .....	<u>915</u>	<u>10,235</u>	<u>11,150</u>
<b>於2019年12月31日</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>
年初賬面值 .....	915	10,235	11,150
添置 .....	1,607	-	1,607
收購附屬公司 (附註28) .....	-	24,222	24,222
年內計提攤銷 (附註6) .....	(341)	(3,592)	(3,933)
年末賬面值 .....	<u>2,181</u>	<u>30,865</u>	<u>33,046</u>
年末：			
成本 .....	2,549	35,919	38,468
累計攤銷 .....	(368)	(5,054)	(5,422)
賬面淨值 .....	<u>2,181</u>	<u>30,865</u>	<u>33,046</u>

附錄一

會計師報告

18. 於聯營公司的投資

	於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
分佔淨資產.....	469	371	149

貴集團聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊及 實繳資本	註冊及 營業地點	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

19. 貿易應收款項

	於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.....	35,973	59,002	97,502
減值.....	(2,944)	(4,981)	(9,237)
	<u>33,029</u>	<u>54,021</u>	<u>88,265</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。

根據發票日期及扣除虧損撥備後，於各有關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於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
一年內.....	30,727	48,494	71,261
一至二年.....	1,962	5,334	16,030
二至三年.....	340	193	974
超過三年.....	—	—	—
	<u>33,029</u>	<u>54,021</u>	<u>88,265</u>

附錄一

會計師報告

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	於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
年初	875	2,944	4,981
減值虧損淨額 (附註6)	2,069	2,037	4,742
已撤銷的無法收回款項	—	—	(486)
年末	<u>2,944</u>	<u>4,981</u>	<u>9,237</u>

截至2017、2018年及2019年12月31日止年度的虧損撥備增加乃由於逾期貿易應收款項的總賬面值發生重大變動。

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的有關過往事項、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，倘若貿易應收款項逾期超過三年及並不受限於強制執行活動，有關貿易應收款項乃予以撤銷。

下文載列採用撥備矩陣計量的 貴集團貿易應收款項的信貸風險資料：

2017年12月31日

	逾期				總計
	一年以下	一至二年	二至三年	超過三年	
預期信貸虧損率	3.7%	14.4%	60.0%	100%	8.2%
總賬面值 (人民幣千元)	31,913	2,291	850	919	35,973
預期信貸虧損 (人民幣千元)	1,186	329	510	919	2,944

2018年12月31日

	逾期				總計
	一年以下	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

附錄一

會計師報告

2019年12月31日

	逾期				總計
	一年以下	一至二年	二至三年	超過三年	
預期信貸虧損率.....	5.7%	16.5%	63.6%	100%	9.5%
總賬面值(人民幣千元).....	75,606	19,198	2,673	25	97,502
預期信貸虧損(人民幣千元) ..	4,345	3,168	1,699	25	9,237

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	於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付款.....	3,542	5,739	9,272
其他預付款項.....	3,905	7,676	8,508
按金.....	2,471	3,068	8,240
向員工墊款.....	834	1,644	1,996
其他應收款項.....	7,870	27,626	4,227
	18,622	45,753	32,243
減值.....	(330)	(755)	(604)
	<u>18,292</u>	<u>44,998</u>	<u>31,639</u>

預付款項及其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	於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
年初.....	225	330	755
減值虧損/(減值撥回)淨額(附註6).....	105	425	(151)
已撤銷的無法收回款項.....	—	—	—
年末.....	<u>330</u>	<u>755</u>	<u>604</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2017年、2018年及2019年12月31日，適用的虧損率分別為2.2%、2.0%及2.5%。

21. 現金及銀行結餘

	於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 .....	101,029	49,843	218,442

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團全部現金及銀行結餘均以人民幣計值。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理條例及結匯、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，貴集團於社區公共區域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

於各有關期間末基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於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
三個月內 .....	15,408	18,971	46,617
三至十二個月 .....	1,518	2,981	832
超過一年 .....	223	1,362	1,012
	<u>17,149</u>	<u>23,314</u>	<u>48,461</u>

貿易應付款項為不計息及一般以90日期結算。

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。

附錄一

會計師報告

23. 其他應付款項及應計費用

	附註	於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
<i>即期部分</i>				
合約負債.....	(a)	63,207	89,301	103,997
已收按金.....		3,932	6,839	12,001
收購附屬公司應付代價.....	(b)	–	–	14,000
代表社區住戶收款.....		35,827	34,831	39,578
應付工資及福利.....		64,719	73,926	70,865
其他應付稅項.....		6,853	10,898	6,731
其他.....		5,274	8,348	15,089
		<u>179,812</u>	<u>224,143</u>	<u>262,261</u>
<i>非即期部分</i>				
收購附屬公司應付代價.....	(b)	–	–	7,000
		<u>179,812</u>	<u>224,143</u>	<u>269,261</u>

附註：

- (a) 於各有關期間末的合約負債與就物業管理服務已收取客戶的短期墊款有關。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，所有相關收益均於有關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日以現金代價人民幣70,000,000元向獨立第三方收購江蘇蘇鐵的70%權益。根據股份轉讓協議，此現金代價將於三年內分期結清。

24. 計息銀行及其他借款

	於2017年12月31日			於2018年12月31日		
	實際利率(%)	屆滿	人民幣千元	實際利率(%)	屆滿	人民幣千元
<i>即期</i>						
銀行貸款－無抵押.....	–	–	–	5.7	2019年	20,000
<i>非即期</i>						
其他借款－有抵押.....	9.0	2022年	500,000	9.0~14.0	2022年	500,000
			<u>500,000</u>			<u>520,000</u>

附錄一

會計師報告

	於2019年12月31日		
	實際利率(%)	屆滿	人民幣千元
<b>即期</b>			
長期貸款的即期部分			
銀行貸款－有抵押.....	5.6	2020年	1,500
銀行貸款－無抵押.....	5.2	2020年	1,500
			3,000
<b>非即期</b>			
銀行貸款－有抵押.....	5.6	2024年	10,000
銀行貸款－無抵押.....	5.2	2024年	7,375
			17,375
			20,375

	於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
分析為：			
一年內償還.....	—	20,000	3,000
二至五年內償還.....	500,000	500,000	17,375
	500,000	520,000	20,375
	500,000	520,000	20,375

貴集團借款均以人民幣計值，並按固定利率計息。

於2017年及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%股權作抵押，同時由歐宗榮先生、林淑英女士及正榮集團公司（一家由歐宗榮先生控制的公司）擔保（附註30）。於2019年，相關擔保均已獲解除。

於2018年12月31日，貴集團的銀行借款人民幣20,000,000元由正榮集團公司擔保（附註30）。於2019年，相關擔保已獲解除。

於2019年12月31日，貴集團的銀行借款人民幣11,500,000元由江蘇愛濤100%股權抵押。

貴公司管理層已評估，非即期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	租賃負債	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
於2017年1月1日 .....	275	2,535	381	-	3,191
年內計入損益的遞延稅項(附註10)...	543	996	538	-	2,077
收購附屬公司(附註28) .....	312	-	-	-	312
	<u>1,130</u>	<u>3,531</u>	<u>919</u>	<u>-</u>	<u>5,580</u>
於2017年12月31日 .....					
年內計入/(扣除自)損益 的遞延稅項(附註10) .....	615	(1,616)	1,119	-	118
	<u>1,745</u>	<u>1,915</u>	<u>2,038</u>	<u>-</u>	<u>5,698</u>
於2018年12月31日 .....					
年內計入/(扣除自)損益 的遞延稅項(附註10) .....	1,148	1,324	1,048	2,673	6,193
收購附屬公司(附註28) .....	143	-	-	-	143
	<u>3,036</u>	<u>3,239</u>	<u>3,086</u>	<u>2,673</u>	<u>12,034</u>
於2019年12月31日 .....					



附錄一

會計師報告

遞延稅項負債

	無形資產攤銷	使用權資產	投資物業 公平值變動	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	-	-	-	-
收購附屬公司(附註27)	2,924	-	-	2,924
年內扣除自損益的 遞延稅項(附註10)	(73)	-	-	(73)
於2017年12月31日	2,851	-	-	2,851
年內扣除自損益的 遞延稅項(附註10)	(292)	-	-	(292)
於2018年12月31日	2,559	-	-	2,559
收購附屬公司(附註28)	6,055	-	2,441	8,496
年內扣除自損益的 遞延稅項(附註10)	(898)	2,043	175	1,320
於2019年12月31日	<u>7,716</u>	<u>2,043</u>	<u>2,616</u>	<u>12,375</u>

於2019年12月31日，就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的而言的遞延稅項結餘分析：

	於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
於綜合財務狀況表內確認的 遞延稅項資產淨值	<u>5,580</u>	<u>5,698</u>	<u>9,903</u>
於綜合財務狀況表內確認的 遞延稅項負債淨額	<u>2,851</u>	<u>2,559</u>	<u>10,244</u>

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2017年、2018年及2019年12月31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。此乃由於貴公司控制中國內地附屬公司的股息政策，而董事決定貴集團的資金將保留在中國內地用作擴張貴集團的營運之用，故在可預見的將來不大可能分配有關保留溢利。於2017年、2018年及2019年12月31日，與投資於中國內地附屬公司有關而並未就此確認遞延稅項負債的暫時差異總額分別約為人民幣24,275,000元、人民幣59,716,000元及人民幣166,663,000元。

## 附錄一

## 會計師報告

並無就下列項目確認遞延稅項資產：

	於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
稅項虧損.....	2,171	-	-

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團並無就在中國內地產生分別為人民幣2,171,000元、零及零的稅項虧損確認遞延稅項資產，此乃由於貴集團認為將不可能有應課稅溢利可供上述項目動用。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團在中國內地產生的稅項虧損分別為人民幣16,296,000元、人民幣7,660,000元及人民幣12,956,000元，其可供抵銷該等錄得虧損的實體的未來應課稅溢利的期限將於一至五年到期。

### 26. 股本

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
普通股數目			
法定：			
面值1美元的普通股 .....	不適用	950,000	1,000,000
已發行及繳足			
面值1美元的普通股 .....	不適用	950,000	1,000,000
金額			
已發行及繳足			
面值1美元的普通股(人民幣千元).....	-	-	349

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美元的現金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股每股代價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(即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綜合權益變動表。

(a) 資本儲備

根據2019年11月7日訂立的換股協議，貴公司向Sky Bridge發行50,000股 貴公司每股面值1美元的代價股份，以換取1,000股Future Prosperity (BVI)的股份（即Future Prosperity (BVI)全部已發行股本）。面值超過 貴公司股本的部分確認為資本儲備。

(b) 合併儲備

貴集團的合併儲備指 貴集團現時旗下公司的當時控股公司就重組而抵銷在附屬公司內的投資後的出資。

(c) 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%。受相關中國法規及附屬公司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各實體註冊資本的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。

貴公司儲備的變動如下：

	人民幣千元
資本儲備：	
於2018年12月31日及2019年1月1日	—
按照換股協議發行股份	<u>2,175</u>
於2019年12月31日	<u><u>2,175</u></u>

28. 業務合併

2017年12月31日

於2017年9月21日，貴集團以現金代價人民幣20,000,000元向獨立第三方收購江蘇愛濤100%的權益。江蘇愛濤從事提供物業管理及增值服務。是次收購乃為 貴集團擴大其中國內地物業管理業務市場份額戰略的一部分。

附錄一

會計師報告

於收購完成日期購入的可識別資產及承擔的負債的公平值如下：

	附註	收購時確認的 公平值 人民幣千元
現金及銀行結餘.....		5,100
貿易應收款項.....		14,268
預付款項、按金及其他應收款項.....		13,617
於聯營公司的投資.....		492
物業、廠房及設備.....	13	245
其他無形資產.....	17	11,697
遞延稅項資產.....	25	312
貿易應付款項.....		(2,063)
其他應付款項及應計費用.....		(40,102)
應付稅項.....		(149)
遞延稅項負債.....	25	(2,924)
按公平值計值的可識別資產淨值總額.....		493
收購時的商譽.....	16	19,507
以現金支付.....		<u>20,000</u>

有關上述收購的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價總額.....	(20,000)
購入現金及銀行結餘總額.....	<u>5,100</u>
有關收購的現金及現金等價物流出淨額.....	<u>(14,900)</u>

自收購以來，被收購方為 貴集團截至2017年12月31日止年度的收益合共貢獻人民幣21,738,000元及為綜合溢利貢獻溢利人民幣1,750,000元。倘合併入賬於年初進行，則截至2017年12月31日止年度 貴集團的綜合收益及 貴集團的綜合溢利將分別為人民幣333,115,000元及人民幣24,330,000元。

**2019年12月31日**

於2019年1月1日， 貴集團以現金代價人民幣70,000,000元向獨立第三方收購江蘇蘇鐵70%的權益。江蘇蘇鐵從事提供物業管理及增值服務。是次收購乃為 貴集團擴大其中國內地物業管理業務市場份額戰略的一部分。

附錄一

會計師報告

		收購時確認的 公平值
	附註	人民幣千元
現金及銀行結餘.....		4,977
貿易應收款項.....		3,390
預付款項、按金及其他應收款項.....		1,645
投資物業.....	15	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出淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價總額.....	(70,000)
將於2019年12月31日後支付的代價(計入其他應付款項).....	21,000
購入現金及銀行結餘總額.....	<u>4,977</u>
有關收購的現金及現金等價物流出淨額.....	<u>(44,023)</u>

自收購以來，被收購方為 貴集團截至2019年12月31日止年度的收益貢獻人民幣36,512,000元及為綜合溢利貢獻人民幣10,987,000元。

**29. 綜合現金流量表附註**

**(a) 主要非現金交易**

就物業租賃安排而言，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度， 貴集團的使用權資產及租賃負債的非現金增加分別為人民幣442,000元、人民幣1,378,000元及人民幣9,978,000元。

附錄一

會計師報告

(b) 融資活動產生的負債變動

	應付利息	計息銀行及 其他借款	應付關聯 公司款項	租賃負債
	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 .....	–	500,000	8,172	663
新租賃 .....	–	–	–	442
利息開支 .....	–	–	–	39
經營活動所得現金流量 .....	–	–	976	–
投資活動所得現金流量 .....	44,250	–	–	–
融資活動所得現金流量 .....	(44,250)	–	(5,381)	(427)
於2017年12月31日 .....	<u>–</u>	<u>500,000</u>	<u>3,767</u>	<u>717</u>
新租賃 .....	–	–	–	1,378
利息開支 .....	–	–	–	52
經營活動所得現金流量 .....	–	–	526	–
投資活動所得現金流量 .....	47,292	–	–	–
融資活動所得現金流量 .....	(47,292)	20,000	(906)	(809)
於2018年12月31日 .....	<u>–</u>	<u>520,000</u>	<u>3,387</u>	<u>1,338</u>
新租賃 .....	–	–	–	9,978
利息開支 .....	2,378	–	–	595
經營活動所得現金流量 .....	(2,378)	–	(28)	–
投資活動所得現金流量 .....	69,417	–	–	–
融資活動所得現金流量 .....	(69,417)	(499,625)	(1,839)	(1,243)
於2019年12月31日 .....	<u>–</u>	<u>20,375</u>	<u>1,520</u>	<u>10,668</u>

30. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與 貴集團的關係

關聯方名稱	與貴集團的關係
歐宗榮先生 .....	控股股東
歐國強先生 .....	貴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
正榮集團有限公司(「正榮集團公司」) .....	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」) .....	控股股東及歐國強先生控制的公司
閩侯正榮正升置業發展有限公司(「閩侯正升」) .....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(福州)投資發展有限公司(「福州投資」) .....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(馬尾)置業發展有限公司(「馬尾置業」) .....	控股股東及歐國強先生控制的公司

關聯方名稱

與貴集團的關係

正升(福州)置業發展有限公司(「福州正升」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正泰(福州)置業發展有限公司(「福州正泰」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
福州市馬尾區正榮房地產開發有限公司(「馬尾地產」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(閩侯)投資發展有限公司(「閩侯投資」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
滁州正宏置業發展有限公司(「滁州正宏」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
福建力沃置業有限公司(「福建力沃」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(閩侯)置業發展有限公司(「閩侯置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(福州)置業發展有限公司(「福州置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
福州正榮商業管理有限公司(「福州正榮商業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
贛州市正碧置業發展有限公司(「贛州正碧」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
合肥正茂置業發展有限公司(「合肥正茂」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
合肥正裕置業發展有限公司(「合肥正裕」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
濟南正啟置業有限公司(「濟南正啟」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
嘉興榮昱置業有限公司(「嘉興榮昱」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
嘉興卓驕房地產開發有限公司(「嘉興卓驕」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南昌世歐房地產開發有限公司(「南昌世歐」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南昌正榮(新加坡)置業有限公司(「南昌置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南昌正榮紅谷投資發展有限公司(「南昌紅谷」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南昌正榮新建投資發展有限公司(「南昌新建」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南昌正榮正創置業有限公司(「南昌正創」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南昌正榮正興置業有限公司(「南昌正榮正興」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南昌駿越房地產開發有限公司(「南昌駿越」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南京正榮德信房地產開發有限公司(「南京德信」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南京正榮房地產開發有限公司(「南京地產」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南京正榮江濱投資發展有限公司(「南京投資」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南京正榮置業發展有限公司(「南京發展」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南京糧榮信房地產開發有限公司(「南京糧榮信」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(南平)置業發展有限公司(「南平置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司

關聯方名稱

與貴集團的關係

嘉興榮坤置業有限公司(「嘉興榮坤」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮山田(平潭)投資發展有限公司(「平潭投資」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮山田(平潭)置業發展有限公司(「平潭置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮山田正泰(平潭)置業發展有限公司(「正榮山田正泰」)..	控股股東及歐國強先生控制的公司
正升(平潭)置業發展有限公司(「平潭正升」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正鼎(福清)置業發展有限公司(「福清正鼎」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正茂(平潭)置業發展有限公司(「平潭正茂」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正欣(平潭)置業發展有限公司(「平潭正欣」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(莆田)金融財富中心開發有限公司 (「正榮莆田金融財富」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(莆田)投資發展有限公司(「莆田投資」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮玉湖(莆田)開發有限公司(「莆田玉湖」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮正宏(莆田)置業發展有限公司(「正榮正宏莆田」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正豐(莆田)置業發展有限公司(「莆田正豐」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮財富(福建)置業有限公司(「Putian Fortune Center」)...	控股股東及歐國強先生控制的公司
正潤(莆田)置業發展有限公司(「莆田正潤」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(莆田)房地產開發有限公司(「莆田地產」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(莆田)置業發展有限公司(「莆田置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(莆田)商業管理有限公司(「正榮莆田商業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
石獅市正升置業發展有限公司(「石獅正升」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮新產業發展有限公司(「正榮新產業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮商業管理有限公司(「正榮商業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
上海榮顧創業投資有限公司(「上海榮顧」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮集團蘇南(蘇州)投資有限公司(「蘇州投資」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮蘇南(蘇州)房地產有限公司(「蘇州地產」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮蘇南(蘇州)置業發展有限公司(「蘇州置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮蘇通(蘇州)房地產開發有限公司(「蘇州蘇通」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
蘇州正利置業有限公司(「蘇州正利」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
天津正榮正宏置業發展有限公司(「Wuhan Zhengtai」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司



關聯方名稱

與貴集團的關係

正榮(天津)置業發展有限公司(「天津置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
蘇州正瑞置業發展有限公司(「蘇州正瑞置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
武漢正榮正泰置業有限公司(「武漢正榮正泰」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
西安正海置業有限公司(「西安正海」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
襄陽市長房正創置業有限公司(「襄陽正創」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
徐州正銘置業發展有限公司(「徐州正銘」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
江西省正榮房地產開發有限公司(「江西地產」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
宜春金投置地有限公司(「宜春金投」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
長沙正榮正泰置業發展有限公司(「長沙置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(長沙)置業有限公司(「長沙置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
鄭州新榮桂置業有限公司(「鄭州新榮桂」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮御品(上海)置業發展有限公司(「上海御品」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮御園(上海)置業發展有限公司(「上海御園」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮御尊(上海)置業發展有限公司(「上海御尊」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮御天(上海)置業發展有限公司(「上海御天」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮御楓(上海)置業發展有限公司(「上海御楓」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
宜春正創置業有限公司(「宜春正創」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
榮裕(莆田)置業有限公司(「莆田榮裕」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
長沙正澤置業有限公司(「長沙正澤」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南京正江置業發展有限公司(「南京正江」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南京正紫置業發展有限公司(「南京正紫」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
蘇州正潤房地產開發有限公司(「蘇州正潤」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正瑞(福清)置業發展有限公司(「福清正瑞」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮正興(天津)置業發展有限公司(「天津正興」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮榮域(天津)置業發展有限公司(「天津榮域」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
合肥榮金房地產開發有限公司(「合肥榮金」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
合肥榮瑞房地產開發有限公司(「合肥榮瑞」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
合肥榮森房地產開發有限公司(「合肥榮森」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司

關聯方名稱

與貴集團的關係

泉州寶榮置業有限公司(「泉州寶榮」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
西安景齊房地產開發有限公司(「西安景齊」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
西安正頤置業有限公司(「西安正頤」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
西安正傑房地產開發有限公司(「西安正傑」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
正惠程成都置業有限公司(「成都正惠程」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
漳州市正裕置業有限公司(「漳州正裕」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
重慶正珏置業發展有限公司(「重慶正珏」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
襄陽正耀房地產開發有限公司(「襄陽正耀」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
武漢正舟置業發展有限公司(「武漢正舟」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
蘇州領瑞置業有限公司(「蘇州領瑞」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
蘇州程瑞置業有限公司(「蘇州程瑞」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
榮升(福州)置業發展有限公司(「福州榮升」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
福州海光榮創置業有限公司(「福州海光」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
合肥榮豐房地產開發有限公司(「合肥榮豐」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
西安正弘豐置業有限公司(「西安正弘豐」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
六安正裕房地產開發有限公司(「六安正裕」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮榮奕(天津)置業發展有限公司(「正榮榮奕」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
南京卓發置業有限公司(「南京卓發」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮正豐(上海)房地產開發有限公司(「上海正豐」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
合肥碧榮房地產有限公司(「合肥碧榮」)	正榮地產控股的合營企業
蘇州奧遠房地產開發有限公司(「蘇州奧遠」)	正榮地產控股的合營企業
蘇州正豐置業發展有限公司(「蘇州正豐」)	正榮地產控股的合營企業
天津中儲恒豐置業有限公司(「天津中儲恒豐」)	正榮地產控股的合營企業
武漢正榮正升置業有限公司(「武漢正升」)	正榮地產控股的合營企業
蘇州廣坤房地產開發有限公司(「蘇州廣坤」)	正榮地產控股的合營企業
濟南弘碧置業有限公司(「濟南弘碧」)	正榮地產控股的合營企業
蘇州正創置業發展有限公司(「蘇州正創」)	正榮地產控股的合營企業
常熟建瀚置地有限公司(「常熟建瀚」)	正榮地產控股的合營企業

關聯方名稱

與貴集團的關係

濟南碧旻置業有限公司(「濟南碧旻」).....	正榮地產控股的合營企業
武漢正榮正升置業有限公司(「武漢正榮正升」).....	正榮地產控股的合營企業
合肥碧榮房地產有限公司(「合肥碧榮」).....	正榮地產控股的合營企業
濟南弘碧置業有限公司(「濟南弘碧」).....	正榮地產控股的合營企業
蘇州奧遠房地產開發有限公司(「蘇州奧遠」).....	正榮地產控股的合營企業
蘇州程瑞置業有限公司(「蘇州程瑞」).....	正榮地產控股的合營企業
蘇州廣坤房地產開發有限公司(「蘇州廣坤」).....	正榮地產控股的合營企業
蘇州領瑞置業有限公司(「蘇州領瑞」).....	正榮地產控股的合營企業
蘇州融輝置業有限公司(「蘇州融輝」).....	正榮地產控股的合營企業
蘇州正豐置業發展有限公司(「蘇州正豐」).....	正榮地產控股的合營企業
天津中儲恒豐置業有限公司(「天津中儲」).....	正榮地產控股的合營企業
常熟建瀚置地有限公司(「常熟建瀚」).....	正榮地產控股的聯營公司
嘉興榮聿置業有限公司(「嘉興榮聿」).....	正榮地產控股的聯營公司
昆山卓彌房地產開發有限公司(「昆山卓彌」).....	正榮地產控股的聯營公司
南京招榮房地產開發有限公司(「南京招榮」).....	正榮地產控股的聯營公司
南京卓泓晟房地產開發有限公司(「南京卓泓晟」).....	正榮地產控股的聯營公司
蘇州灝溢房地產開發有限公司(「蘇州灝溢」).....	正榮地產控股的聯營公司
蘇州市冠達房地產開發有限公司(「蘇州冠達」).....	正榮地產控股的聯營公司
蘇州正創置業發展有限公司(「蘇州正創」).....	正榮地產控股的聯營公司
蘇州正璽房地產開發有限公司(「蘇州正璽」).....	正榮地產控股的聯營公司
贛州市正潤置業有限公司(「贛州正潤」).....	正榮地產控股的聯營公司
張家港保稅區耀輝房地產開發有限公司(「張家港耀輝」)....	正榮地產控股的聯營公司
徐州雅豐房地產開發有限公司(「徐州雅豐」).....	正榮地產控股的聯營公司
天津駿耀房地產開發有限公司(「天津駿耀」).....	正榮地產控股的聯營公司
福建省莆田市澄峰園壘開發有限公司(「澄峰園壘」).....	正榮集團公司的聯營公司

附錄一

會計師報告

(b) 除於歷史財務資料其他地方詳述的交易外，貴集團於有關期間與關聯方進行以下交易：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向關聯公司墊款			
正榮地產集團 .....	3	68	23
正榮集團公司 .....	59,644	172,301	735,217
	<u>59,647</u>	<u>172,369</u>	<u>735,240</u>
關聯公司還款			
正榮地產集團 .....	9	6	227
正榮集團公司 .....	46,625	72,649	1,358,558
	<u>46,634</u>	<u>72,655</u>	<u>1,358,785</u>
關聯公司墊款			
正榮地產集團 .....	4,578	1,907	11,087
正榮集團公司 .....	—	—	93
向關聯公司還款			
正榮地產集團 .....	9,959	2,813	13,019
提供予關聯公司的物業管理服務及 增值服務(含增值稅)(i)			
正榮地產集團 .....	97,000	130,308	167,608
正榮集團公司 .....	—	6,060	12,145
正榮地產控股的合營企業及聯營公司 .....	35,131	49,046	106,166
正榮集團公司的聯營公司 .....	—	—	3,443
	<u>132,131</u>	<u>185,414</u>	<u>289,362</u>
向關聯公司支付的租金(i)			
正榮地產集團 .....	976	526	1,925
利息收入(ii)			
正榮集團公司 .....	44,250	47,292	69,417

(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2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團向正榮集團公司墊款，該等墊款為無抵押，並按9%至14%的年利率計息，還款期為1年。

附錄一

會計師報告

(c) 與關聯方的其他交易

於2017年及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)。於2019年，相關擔保已獲解除。

於2018年12月31日，貴集團的銀行借款人民幣20,000,000元由正榮集團公司擔保(附註24)。於2019年，相關擔保已獲解除。

(d) 與關聯方的未付結餘

	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
<b>應收關聯公司款項：</b>			
<b>貿易相關</b>			
正榮地產集團 .....	8,745	18,446	27,337
正榮集團公司 .....	–	5,132	343
正榮地產控股的合營企業及聯營公司 .....	1,394	11,920	22,911
	<u>10,139</u>	<u>35,498</u>	<u>50,591</u>
<b>應收關聯公司款項：</b>			
<b>非貿易相關</b>			
正榮地產集團 .....	143	204	–
正榮集團公司 .....	523,945	623,598	257
	<u>524,088</u>	<u>623,802</u>	<u>257</u>
<b>應付關聯公司款項：</b>			
<b>貿易相關</b>			
正榮地產集團 .....	929	1,455	1,427
<b>應付關聯公司款項：</b>			
<b>非貿易相關</b>			
正榮地產集團 .....	2,838	1,932	–
正榮集團公司 .....	–	–	93
	<u>2,838</u>	<u>1,932</u>	<u>93</u>

就應收關聯方款項而言，於2017年12月31日經營活動產生的結餘為賬齡為一年內的人民幣10,139,000元，於2018年12月31日為人民幣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，及於2019年12月31日為人民幣50,591,000元，包括賬齡為一年內的人民幣38,248,000元及賬齡為超過一年的人民幣12,343,000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，原因為根據簡化方法減值的初步確認及計量乃按整個存續期預期信貸虧損計算，且已評估預期信貸虧損並不重大。

就應付關聯方款項而言，於2017年12月31日經營活動產生的結餘為賬齡為一年內的人民幣929,000元，於2018年12月31日為人民幣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，及於2019年12月31日為人民幣1,427,000元，包括賬齡為一年內的人民幣700,000元及賬齡為超過一年的人民幣727,000元。

上述所有非貿易性質的關聯方餘額已於隨後悉數結付。

(e) 貴集團主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利.....	3,132	4,391	16,137
退休金計劃供款及社會福利.....	379	644	955
支付予主要管理人員的薪酬總額.....	<u>3,511</u>	<u>5,035</u>	<u>17,092</u>

董事酬金的進一步詳情載於歷史財務資料附註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：

	2019年12月31日
	人民幣千元
非控股權益持有股權比例.....	<u>30%</u>
分配至非控股權益的期內溢利.....	<u>3,296</u>
非控股權益累計結餘.....	<u>16,140</u>

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：

	2019年12月31日
	人民幣千元
收益.....	36,512
開支總額.....	25,525
年內溢利.....	<u>10,987</u>
流動資產.....	20,162
非流動資產.....	43,999
流動負債.....	(8,381)
非流動負債.....	<u>(7,979)</u>
經營活動所得現金流量淨額.....	<u>8,499</u>
現金及現金等價物增加淨額.....	<u>8,499</u>

32. 按類別劃分的金融工具

於各類別金融工具的賬面值如下：

於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
貿易應收款項 (附註19) .....	33,029
應收關聯公司款項 (附註30) .....	534,227
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註20) .....	14,387
現金及銀行結餘 (附註21) .....	101,029
	<u>682,672</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) .....	17,149
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註23) .....	45,033
應付關聯公司款項 (附註30) .....	3,767
計息銀行及其他借款 (附註24) .....	500,000
租賃負債 (附註14) .....	717
	<u>566,666</u>

於2018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
貿易應收款項 (附註19) .....	54,021
應收關聯公司款項 (附註30) .....	659,300
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註20) .....	37,322
現金及銀行結餘 (附註21) .....	49,843
	<u>800,486</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) .....	23,314
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註23) .....	50,018
應付關聯方款項 (附註30) .....	3,387
計息銀行及其他借款 (附註24) .....	520,000
租賃負債 (附註14) .....	1,338
	<u>598,057</u>

於2019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
貿易應收款項 (附註19) .....	88,265
應收關聯公司款項 (附註30) .....	50,848
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註20) .....	23,131
現金及銀行結餘 (附註21) .....	218,442
	<u>380,686</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) .....	48,461
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註23) .....	87,668
應付關聯方款項 (附註30) .....	1,520
計息銀行借款 (附註24) .....	20,375
租賃負債 (附註14) .....	10,668
	<u>168,692</u>

33. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估現金及銀行結餘、與關聯公司的款項、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。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、應收關聯公司款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、現金及銀行結餘、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，如租賃負債及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) 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以及現金及銀行結餘的信貸風險。

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。該等金融資產仍未逾期且其信貸風險被分類為第一階段。

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團將計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產分類為第一階段，原因為倘該等資產未逾期，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。

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，於有關期間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。

#### (b) 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。

附錄一

會計師報告

貴集團於各有關期間末按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

於2017年12月31日

	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.....	17,149	–	–	17,149
其他應付款項及應計費用.....	45,033	–	–	45,033
計息銀行及其他借款.....	11,250	33,750	780,000	825,000
租賃負債.....	107	322	793	1,222
應付關聯方款項.....	3,767	–	–	3,767
	<u>77,306</u>	<u>34,072</u>	<u>780,793</u>	<u>892,171</u>

於2018年12月31日

	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>

於2019年12月31日

	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.....	48,461	–	–	48,461
其他應付款項及應計費用.....	66,668	14,000	7,000	87,668
計息銀行及其他借款.....	653	3,460	21,482	25,595
租賃負債.....	2,461	1,828	6,815	11,104
應付關聯方款項.....	1,520	–	–	1,520
	<u>119,763</u>	<u>19,288</u>	<u>35,297</u>	<u>174,348</u>

(c) 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、向股東返還資本或發行新股。

貴集團使用資本負債比率監控資本，資本負債比率按截至各財政年度末的計息銀行及借款除以母公司擁有人應佔權益總額計算。於各有關期間末的資本負債比率如下：

	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
計息銀行及其他借款 .....	500,000	520,000	20,375
權益總額.....	14,496	54,020	128,060
資本負債比率 .....	<u>3,449.2%</u>	<u>962.6%</u>	<u>15.9%</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12月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。

36. 報告期後事項

自中國爆發新型冠狀病毒疾病（「COVID-19」）以來， 貴集團已實施應變計劃以盡量減少可能對業務營運造成的干擾，包括物色多名合適的服務外包商及材料供應商及與彼等進行討論以確保服務的穩定性及一致性，採購運營所需材料以減少可能造成的任何干擾，並就 貴集團在中國的員工實施靈活的輪班安排，以控制及盡量降低COVID-19在社區傳播的潛在風險。自2020年1月下旬起， 貴集團亦就在管辦公場所及物業採取了強化衛生及預防措施。預計實施該等強化措施的額外費用主要涉及口罩、乙醇洗手液、消毒液及紅外線溫度計。由於實施上述行動計劃，董事認為 貴集團的營運及財務狀況並無遭受重大不利影響。