

以下第I-3至I-67頁所載為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）所編製的報告全文，以供收錄於本文件。



致卓越商企服務集團有限公司列位董事、海通國際資本有限公司及招銀國際融資有限公司有關歷史財務資料的會計師報告

緒言

我們就第I-3至I-67頁所載的卓越商企服務集團有限公司（「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 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的合併財務狀況表及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年（「有關期間」）的合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表，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-3至I-67頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板[編纂]而編製，以供收錄於 貴公司日期為[編纂]的文件「文件」內。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製作出真實而公平反映的歷史財務資料，並採取董事認為必要的內部控制，以確保歷史財務資料的編製不存在因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 閣下報告我們的意見。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呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」進行我們的工作。該準則規定我們須遵守道德規範，並規劃及執行工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理核證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露資料的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製歷史財務資料以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準真實而公平地反映 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況及 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》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，概無對第I-3頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註28(c)，當中載列 貴公司並無就有關期間派付任何股息。

貴公司無法定財務報表

於本報告日期， 貴公司自其註冊成立之日起並無編製任何法定財務報表。

畢馬威會計師事務所

執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓
[編纂]

歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

歷史財務資料所依據的 貴集團於有關期間的合併財務報表（「相關財務報表」）由畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計。

附錄一

會計師報告

合併損益及其他全面收益表

	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
收益	4	947,287	1,223,186	1,836,019
銷售成本		(713,817)	(928,947)	(1,402,573)
毛利		233,470	294,239	433,446
其他收益	5	3,835	3,197	17,467
其他虧損淨額	5	(161)	(7,060)	(15,772)
銷售及營銷開支		(6,306)	(8,217)	(7,024)
行政開支		(47,435)	(76,691)	(96,776)
經營溢利		183,403	205,468	331,341
財務成本	6(a)	(414)	(1,303)	(20,482)
應佔合營企業溢利減虧損	17	344	6,246	5,001
應佔聯營公司溢利	16	767	859	887
除稅前溢利	6	184,100	211,270	316,747
所得稅	7	(47,707)	(54,711)	(83,182)
年內溢利		136,393	156,559	233,565
以下各項應佔：				
貴公司權益股東		109,075	125,773	178,510
非控股權益		27,318	30,786	55,055
年內溢利		136,393	156,559	233,565
年內其他全面收入（除稅及作出重新分類調整後）				
其後可能會重新分類至損益的項目：				
海外附屬公司財務報表換算的匯兌差額		—	20	10
年內全面收入總額		<u>136,393</u>	<u>156,579</u>	<u>233,575</u>
以下各項應佔：				
貴公司權益股東		109,075	125,789	178,518
非控股權益		27,318	30,790	55,057
年內全面收入總額		<u>136,393</u>	<u>156,579</u>	<u>233,575</u>
每股盈利（人民幣元）	10	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	於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
非流動資產				
投資物業	11	13,255	11,077	134,490
物業、廠房及設備	12	39,710	49,305	55,134
無形資產	15	2,106	3,340	66,452
商譽	14	–	–	271,722
其他金融資產	18	–	–	2,224
於聯營公司的權益	16	2,514	3,373	3,060
於合營企業的權益	17	35,576	37,054	36,809
遞延稅項資產	27(b)	6,505	11,294	19,342
		<u>99,666</u>	<u>115,443</u>	<u>589,233</u>
流動資產				
其他金融資產	18	56,622	114,435	123,842
貿易及其他應收款項	19	213,164	294,761	929,471
預付稅項	27(a)	1,883	2,653	2,109
應收貸款	20	–	293,469	391,000
受限制存款	21	72,904	74,626	69,105
現金及現金等價物	22	554,037	485,386	447,103
		<u>898,610</u>	<u>1,265,330</u>	<u>1,962,630</u>
流動負債				
銀行貸款	23	–	150,000	465,000
合約負債	24	36,462	45,480	63,438
貿易及其他應付款項	25	696,474	765,540	1,275,800
即期稅項	27(a)	33,855	34,315	59,319
租賃負債	26	3,488	6,568	10,910
		<u>770,279</u>	<u>1,001,903</u>	<u>1,874,467</u>
流動資產淨值		<u>128,331</u>	<u>263,427</u>	<u>88,163</u>
總資產減流動負債		<u>227,997</u>	<u>378,870</u>	<u>677,396</u>
非流動負債				
租賃負債	26	13,759	16,083	133,496
遞延稅項負債	27(b)	–	–	15,488
其他應付款項	25	–	–	72,537
		<u>13,759</u>	<u>16,083</u>	<u>221,521</u>
資產淨值		<u>214,238</u>	<u>362,787</u>	<u>455,875</u>
資本及儲備				
股本	28(a)	8,561	8,561	8,561
儲備	28(b)	155,842	274,031	381,947
貴公司權益股東應佔權益總額		164,403	282,592	390,508
非控股權益		49,835	80,195	65,367
權益總額		<u>214,238</u>	<u>362,787</u>	<u>455,875</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	附註	貴公司權益股東應佔							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		中國					總計 人民幣千元			
		股本 人民幣千元 附註28(a)	法定儲備 人民幣千元 附註28(b)(i)	外匯儲備 人民幣千元 附註28(b)(ii)	其他儲備 人民幣千元 附註28(b)(iii)	保留溢利 人民幣千元				
於2017年1月1日		8,561	9,549	-	5,100	32,118	55,328	10,517	65,845	
2017年權益變動：										
年內全面收入總額		-	-	-	-	109,075	109,075	27,318	136,393	
非控股權益所有者注資		-	-	-	-	-	-	12,000	12,000	
分配至法定儲備	28(b)(i)	-	14,062	-	-	(14,062)	-	-	-	
於2017年12月31日及 2018年1月1日		8,561	23,611	-	5,100	127,131	164,403	49,835	214,238	
2018年權益變動：										
年內全面收入總額		-	-	16	-	125,773	125,789	30,790	156,579	
收購受共同控制附屬 公司的資本溢價	30(ii)	-	-	-	(7,600)	-	(7,600)	(1,900)	(9,500)	
非控股權益所有者注資		-	-	-	-	-	-	1,470	1,470	
分配至法定儲備	28(b)(i)	-	17,022	-	-	(17,022)	-	-	-	
於2018年12月31日及 2019年1月1日		8,561	40,633	16	(2,500)	235,882	282,592	80,195	362,787	
2019年權益變動：										
年內全面收入總額		-	-	8	-	178,510	178,518	55,057	233,575	
收購附屬公司	25	-	-	-	(70,602)	-	(70,602)	34,855	(35,747)	
向非控股權益宣派股息	28(c)	-	-	-	-	-	-	(104,740)	(104,740)	
分配至法定儲備	28(b)(i)	-	23,869	-	-	(23,869)	-	-	-	
於2019年12月31日		<u>8,561</u>	<u>64,502</u>	<u>24</u>	<u>(73,102)</u>	<u>390,523</u>	<u>390,508</u>	<u>65,367</u>	<u>455,875</u>	

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	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
經營活動				
經營所得／(所用) 現金	22(b)	114,988	(104,130)	259,040
已付企業所得稅	27(a)	(35,502)	(59,810)	(74,365)
經營活動所得／(所用) 現金淨額		79,486	(163,940)	184,675
投資活動				
收購附屬公司的現金流出淨額	30	–	–	(290,728)
貸款予關聯方		–	–	(455,000)
購買物業、廠房及設備以及 無形資產的付款		(19,620)	(16,490)	(15,792)
出售物業、廠房及設備所得款項		8	217	804
收取聯營公司的股息		–	–	1,200
投資合營企業的付款		(19,600)	(20,890)	–
購買理財產品的付款		(104,460)	(643,330)	(4,457,430)
贖回理財產品所得款項		88,185	587,776	4,451,308
已收利息		1,626	1,109	1,087
投資活動所用現金淨額		(53,861)	(91,608)	(764,551)
融資活動				
銀行貸款所得款項	22(c)	–	150,000	465,000
償還銀行貸款	22(c)	–	–	(150,000)
非控股權益出資		12,000	1,470	–
關聯方墊款	22(c)	353,858	74,240	1,356,970
償還關聯方墊款	22(c)	(76,126)	(32,726)	(1,094,633)
已付租賃租金的資本部分	22(c)	(1,218)	(4,947)	(20,827)
已付租賃租金的利息部分	22(c)	(414)	(1,140)	(6,410)
已付利息	22(c)	–	–	(8,507)
融資活動所得現金淨額		288,100	186,897	541,593
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額		313,725	(68,651)	(38,283)
於1月1日的現金及現金等價物	22(a)	240,312	554,037	485,386
於12月31日的現金及現金等價物	22(a)	554,037	485,386	447,103

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

歷史財務資料附註

1 歷史財務資料的編製及呈列基準

卓越商企服務集團有限公司（「貴公司」）於2020年1月13日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法（1961年第3號法律，經綜合及修訂）註冊成立為獲豁免有限公司。

貴公司為投資控股公司，自註冊成立日期以來概無經營任何業務（下述 貴集團重組（「重組」）除外）。貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務及相關服務（「上市業務」）。

貴公司註冊成立之前，上述主要活動由深圳東潤澤投資顧問有限公司（「深圳東潤澤」）及其附屬公司進行。為理順公司架構以籌備 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司[編纂]， 貴集團已進行重組，詳情載於文件「歷史、重組及公司架構」一節。重組完成後， 貴公司成為現時組成 貴集團的附屬公司的控股公司。

由於深圳東潤澤於重組前後由李華先生（「控股股東」）控制，因此 貴集團所有權及業務的經濟實質並無任何變動。重組僅涉及插入數個新成立且並無實質性業務的投資控股實體，作為深圳東潤澤的新控股公司。歷史財務資料已予編製並呈列作為深圳東潤澤財務報表的延續，而深圳東潤澤的資產及負債乃按重組前的歷史賬面值確認及計量。編製歷史財務資料時，集團公司間結餘、交易及其未變現收益／虧損已予悉數抵銷。

於本報告日期，由於 貴公司、Excellence Commercial Property Management Group Limited（「Excellence BVI」）及卓越（香港）商務不動產服務有限公司（「卓越香港」）於2020年新成立，故尚未為其編製法定財務報表。須遵守法定規定的 貴集團附屬公司的財務報表乃根據其註冊成立及／或成立的國家適用於實體的相關會計規則及規定編製而成。

附錄一

會計師報告

重組完成後及於本報告日期，貴公司於以下附屬公司（全部均為私人公司）擁有直接或間接權益。下表僅包含附屬公司主要影響貴集團業績、資產或負債的詳情。於中國成立的附屬公司均為有限公司。

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	註冊資本/ 已發行及 繳足資本	擁有權比例		主要活動	截至2017年、 2018年及2019年 12月31日止年度 的法定核數師名稱
			直接權益	間接權益		
直接擁有						
Excellence BVI	2020年1月17日 英屬處女群島 （「英屬處女 群島」）	1.00美元/-	100%	-	投資控股	無
間接擁有						
卓越香港	2020年3月6日 香港（「香港」）	10,000港元/-	-	100%	投資控股	無
深圳東潤澤投資顧問有限公司 ^{(a)(b)}	2008年10月15日 中國	10,000,000港元/ 10,000,000港元	-	100%	投資控股	深圳市義達會計師事務所有限責任公司
深圳市元熙投資諮詢有限公司 ^(a)	2016年2月5日 中國	人民幣48,000,000元/ 人民幣48,000,000元	-	100%	投資控股	深圳市義達會計師事務所有限責任公司
深圳市卓越物業管理有限責任公司 ^(a)	1999年10月27日 中國	人民幣49,950,000元/ 人民幣49,950,000元	-	100%	物業管理服務	中匯會計師事務所（特殊普通合伙）（「中匯會計師事務所」）
深圳市盛恒達機電設備有限公司 ^(a)	2008年3月10日 中國	人民幣50,000,000元/ 人民幣50,000,000元	-	100%	機電設備安裝工程；建築智能化工程施工；	中匯會計師事務所
深圳市卓越商務服務有限公司 ^(a)	2009年8月20日 中國	人民幣20,000,000元/ 人民幣10,000,000元	-	100%	航空機票代訂；酒店代訂服務；酒店管理諮詢；	中匯會計師事務所
上海闖奔物業管理有限公司 ^(a)	2016年8月17日 中國	人民幣1,000,000元/ -	-	100%	物業管理	2018年及2019年： 中匯會計師事務所
深圳市卓壹環境服務有限公司 ^(a)	2016年4月1日 中國	人民幣5,000,000元/ 0	-	100%	清潔服務、消毒服務、園林綠化養護	中匯會計師事務所

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	註冊資本／ 已發行及 繳足資本	擁有權比例		主要活動	截至2017年、 2018年及2019年 12月31日止年度 的法定核數師名稱
			直接權益	間接權益		
深圳市卓越大百匯物業管理 有限公司 ^(a)	2017年6月13日 中國	人民幣5,000,000元／ 人民幣3,000,000元	-	51%	物業管理	2018年及2019年： 中匯會計師事務所
深圳市卓越小額貸款有限責 任公司 ^(a)	2018年5月3日 中國	人民幣300,000,000元／ 人民幣300,000,000元	-	100%	在深圳轄區內專營小額 貸款業務	2018年及2019年： 中匯會計師事務所
深圳市卓越公寓管理服務有 限公司 ^(a)	2018年6月5日 中國	人民幣30,000,000元／ -	-	100%	物業管理	2018年及2019年： 中匯會計師事務所
深圳市卓鑫物業管理有限公 司 ^(a)	2018年7月23日 中國	人民幣1,000,000元／ -	-	100%	物業管理	2018年及2019年： 中匯會計師事務所
深圳市卓越停車場技術服務 有限公司 ^(a)	2018年8月10日 中國	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	-	100%	智能停車場管理系統的 技術開發	2018年及2019年： 中匯會計師事務所
深圳市卓越晉地停車場技術 服務有限公司 ^(a)	2018年9月4日 中國	人民幣600,000元／ 人民幣5,000元	-	100%	物業管理	2018年及2019年： 中匯會計師事務所
武漢環貿物業管理有限 公司 ^{(a)(c)}	2014年3月25日 中國	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	-	70%	物業管理	2018年： Wuhan Dingxin Union Certified Public Accountants LLP 2019年： 中匯會計師事務所 ^(d)
武漢市雨陽物業管理有限 公司 ^{(a)(c)}	2003年5月19日 中國	人民幣10,010,000元／ 人民幣10,010,000元	-	60%	物業管理	2019年： 中匯會計師事務所
浙江港灣物業服務有限 公司 ^{(a)(c)}	2006年4月7日 中國	人民幣40,000,000元／ 人民幣40,000,000元	-	60%	物業管理	2017年及2018年： 浙江瑞信會計師 事務所 2019年： 中匯會計師事務所 ^(d)

附註：

貴集團旗下所有公司均已採用12月31日作為彼等的財政年度結算日。

- (a) 該等實體的官方名稱為中文。英文名稱僅供識別。
- (b) 該實體在中國成立，是一家外商獨資企業。

(c) 該等實體於截至2019年12月31日止年度被 貴集團收購。詳情請參閱附註30。

歷史財務資料已根據所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）進行編製，該統稱包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。已採納的重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製此歷史財務資料而言， 貴集團已於有關期間貫徹採納一切適用的新訂及經修訂香港財務報告準則，包括香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」及香港財務報告準則第16號「租賃」。 貴集團並無採納於有關期間尚未生效的新訂準則或詮釋。已頒佈但尚未於有關期間生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載列於附註34。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

下文載列的會計政策已於歷史財務資料所有所示的期間貫徹應用。

2 重大會計政策

(a) 計量基準及功能及呈列貨幣

編製歷史財務資料所用的計量基準為歷史成本法，惟分類為透過損益按公平值列賬的金融工具乃按公平值列賬除外。

貴集團各實體的財務報表所列賬的項目以最能反映與該實體相關的事項及環境的經濟實質的貨幣（「功能貨幣」）計量。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，均湊整至最接近千元計算，除另有所指外，其為 貴集團於中國大陸成立的附屬公司的功能貨幣。 貴集團的幾乎所有的經營活動在中國大陸開展，而大部分交易以人民幣計值。 貴集團將 貴公司及 貴公司於中國大陸外的附屬公司的財務報表由外幣換算為人民幣。

(b) 估計及判斷的使用

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及所呈報的資產、負債、收入及開支數額。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及相信於該等情況下乃屬合理的各項其他因素而作出，所得結果構成就未能從其他來源輕易得出的資產及負債賬面值作出判斷的基準。實際結果或會有別於該等估計。

貴集團持續檢討所作估計及相關假設。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則有關估計修訂將於作出修訂的期間確認，或倘修訂對本期間及未來期間均會構成影響，則會於作出修訂的期間及未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對歷史財務資料有重大影響的判斷以及估計不確定因素的主要來源的討論載於附註3。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司乃 貴集團控制的實體。當 貴集團對某實體有控制權，是指 貴集團有權享有來自參與該實體業務的浮動回報或承擔風險，並能運用其對該實體的權力影響該等回報。在評估 貴集團是否有權力時，只以實質權利（ 貴集團及其他方所持有者）為考慮因素。

在附屬公司的投資將由取得控制權當日起列賬至歷史財務資料內，直至控制權結束當日止。集團內公司間的結餘、交易、現金流量及集團內公司間的交易所產生的任何未變現溢利，於編製歷史財務資料時予以全額抵銷。集團內公司間的交易所產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方式抵銷，惟只限於並不存在減值跡象的情況。

非控股權益是指並非由 貴公司直接或間接應佔的附屬公司權益，且 貴集團並沒有與持有此等權益的人士達成任何額外條款，以至令 貴集團整體上須就該等權益承擔符合金融負債定義的合約責任。就每項業務合併， 貴集團可選擇以公平值或非控股權益按比例應佔附屬公司可予識別資產淨值的份額計量任何非控股權益。

非控股權益列入合併財務狀況表的權益賬內，與 貴公司股權持有人應佔權益分開列賬。 貴集團業績內的非控股權益於合併損益及其他全面收益表內列報為非控股權益與 貴公司股權持有人應佔年內總損益及全面收益總額的一個分配項目。

貴集團於附屬公司的權益變更，如不構成失去控制權，這些變更會入賬為權益交易，於合併權益的控股權益及非控股權益款項將會被調整，以反映相關權益的轉變，但不會調整商譽及確認收益或虧損。

如 貴集團喪失附屬公司控制權，該權益變更會入賬為出售該附屬公司的全部權益，其收益或虧損將於損益中確認。於喪失控制權當日，任何仍然持有的前附屬公司權益將會以公平值確認，而該金額將被視為金融資產初始確認的公平值，或（如適用）初始確認聯營公司或合資企業投資的成本（請參閱附註2(d)）。

在 貴公司財務狀況表內的附屬公司投資乃按成本減去減值虧損列賬（請參閱附註2(k)）。

(d) 聯營公司及合營企業

聯營公司乃 貴集團對其有重大影響力，但並無控制或共同控制其管理決定（包括參與財務及經營政策決定）的實體。

合營企業乃 貴集團及其他人士就共同控制安排而同意作出的合約性安排，而彼等就安排的淨資產享有權利。

於聯營公司或合營企業的投資是按權益法記入歷史財務資料，但分類為持作出售（或已計入分類為持作出售的出售組別）的投資除外。按照權益法，有關投資以成本初始入賬，並就 貴集團於收購日應佔被投資公司可辨別資產淨值的公平值超過投資成本的數額（如有）作出調整。投資成本包括購買價、直接與收購投資有關的其他成本以及任何於聯營公司或合營企業構成 貴集團股本投資部分的直接投資。然後就 貴集團應佔被投資公司資產淨值的收購後變動以及與該投資有關的任何減值虧損作出調整（參閱附註2(e)及2(k)(ii)）。於收購日超過成本的任何數額、 貴集團年內應佔被投資公司的收購後稅後業績和任何減值虧損在合併損益及其他全面收益表中確認，而 貴集團應佔被投資公司的收購後稅後其他全面收益項目則在合併損益及其他全面收益表中確認。

當 貴集團於聯營公司或合營企業的應佔虧損額超過其於其中的權益時， 貴集團的權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如 貴集團須履行法定或推定義務，或代被投資公司作出付款則除外。就此而言，在將預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模型應用於其他此類長期權益之後， 貴集團應佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成 貴集團在聯營公司或合營企業投資淨額一部分的任何其他長期權益為準（請參閱附註2(k)(i)）。

貴集團與其聯營公司及合營企業之間交易所產生的未變現損益，均按 貴集團於被投資公司的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會實時在損益中確認。

如果於聯營公司的投資變為於合資企業的投資或於合資企業的投資變為於聯營公司的投資，則毋須重新計量保留權益。反之，有關投資繼續以權益法入賬。

在所有其他情況下，當 貴集團不再對聯營公司有重大影響力或對合營企業擁有共同控制時，則按出售有關被投資公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。在喪失重大影響力或共同控制日期所保留有關前被投資公司的權益，按公平值確認，此筆金額在初始確認金融資產時當作公平值（請參閱附註2(f)）。

(e) 業務合併及商譽

共同控制及非共同控制下實體涉及的業務合併的會計處理方式。

(1) 共同控制下實體涉及的業務合併

合併財務報表將存在共同控制合併的合併實體或業務的財務報表合併，猶如有關財務報表於合併實體或業務初始受控制方控制之日或最早呈列日期（以較後者為準）起已合併。合併實體或業務的資產及負債按先前於相關控股股東的財務報表確認的賬面值合併。合併損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務初始受共同控制之日起（以較短者為準，而不論共同控制合併日期）的業績。

抵銷合併實體股本及投資成本的調整於權益入賬列為其他儲備。

(2) 非共同控制下實體涉及的業務合併

業務合併使用收購法入賬。已轉讓代價按收購日期的公平值計量，即貴集團所轉讓資產、貴集團結欠收購對象前擁有人之負債以及貴集團為換取對收購對象的控制權而發行的股權於收購日期的公平值總和。與收購有關的成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段完成，則原先持有的股權按收購日期的公平值重新計量，因此產生的收益或虧損於損益確認。

商譽指以下的差額：

- (i) 已轉讓代價的公平值、於收購對象任何非控股權益的金額與 貴集團先前所持收購對象股權公平值的總和；

(ii) 於收購日期所計量收購對象可識別資產及負債的公平淨值。

如(ii)項的金額大於(i)項，則有關差額實時於損益中確認為議價購入的收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所得的商譽會被分配至各個現金生產單位或各組現金產生單位（預期會產生合併協同效益），並須每年作減值測試（請參閱附註2(k)(ii)）。

年內出售現金產生單位時，任何應佔購入商譽的金額會於計算出售的損益時計入其中。

(f) 於債務及股本金融工具的其他投資

貴集團及 貴公司就債務及股本金融工具投資（於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外）的政策如下：

貴集團在承諾購入／出售投資當日確認／終止確認債務及股本金融工具投資。投資初步按公平值加直接應佔交易成本列報，惟以按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）列賬的投資除外，該等投資的交易成本直接於損益內確認。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

於股本投資以外的投資

貴集團所持有的非股本投資分類為以下其中的一種計量類別：

- 攤銷成本，倘所持投資用作收回合約現金流（僅代表本金及利息付款）。投資的利息收益按實際利率法計算（請參閱附註2(t)(iii)）。
- 按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）- 可撥回，倘投資的合約現金流僅包括本金及利息付款，並且持有投資的業務模式目的為同時收回合約現金流及出售。公平值的變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入（按實際利率法計算）及匯兌收益及虧損於損益內確認。當終止確認該投資時，於其他全面收益內累計的金額由權益轉入損益。
- 按公平值計入損益，倘該投資不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益（可撥回）計量的標準。該投資的公平值變動（包括利息）於損益內確認。

股本投資

於股本證券的投資被分類為按公平值計入損益，除非該等股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時，貴集團為指定投資為按公平值計入其他全面收益（不可撥回）作出不可撤回選擇，由此，隨後公平值的變動於其他全面收益內確認。該等選擇以個別工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本的定義的情況下作出。作出該選擇後，於其他全面收益內累計的金額仍將保留在公平值儲備（不可撥回）內直至完成投資出售。於出售時，於公平值儲備（不可轉撥）內累計的金額轉入保留盈利，且不會轉入損益。股本證券投資產生的股息（不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益）按附註2(t)(iii)所載政策作為其他收入於損益內確認。

(g) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益（請參閱附註2(j)(ii)）擁有或持有的土地及／或樓宇，包括現正興建或發展供未來作投資物業用途的物業。

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬（請參閱附註2(k)(ii)）。投資物業所得租金收入按附註2(t)(iv)所述方式入賬。

投資物業折舊按通常介乎6至15年的租期，在扣除其剩餘價值0%（如有）後，以直線法撇銷其成本計算。

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備的以下項目按成本減累計折舊及減值虧損列賬（請參閱附註2(k)(ii)）：

- 因租賃物業的租賃而產生的而貴集團並非物業權益的註冊擁有人的使用權資產（請參閱附註2(j)）；及
- 廠房及設備的項目。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接勞工成本以及拆卸及搬遷項目與恢復項目所在地原貌的成本（如有關）的初步估計和適當比例的間接生產成本。

停用或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額釐定，於停用或出售當日於損益確認。

折舊乃採用直線法按估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目的成本及估值並扣除其估計剩餘價值（如有）計算，詳情如下：

— 辦公設備及家具	3-5年
— 汽車	5年
— 租賃物業裝修	3-5年
— 機器設備	3-5年
— 其他租賃物業	於租期內

資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）每年審閱。

(i) 無形資產（商譽除外）

貴集團所收購的其他無形資產按成本減去累計攤銷（倘估計可用年限為有限）及減值虧損列賬（請參閱附註2(k)(ii)）。內部產生商譽及品牌開支於產生期間確認為支出。

具有限可使用年期的無形資產攤銷按資產的估計可使用年期以直線法計入損益。以下具有限可使用年期的無形資產自其可供使用日期起攤銷，其估計／合約可使用年期如下：

— 軟件	2-5年
— 未完成物業管理合約（附註）	3.5-6.5年

附註：於業務合併中收購的未完成物業管理合約按收購日期的公平值確認。攤銷於物業管理合約的剩餘期限內使用直線法計算。

攤銷期及方法均每年審閱。

(j) 租賃資產

訂立合約時，貴集團評估合約是否為租賃或包含租賃。如果合約轉達了一段時間以控制對已識別資產的使用的權利以換取代價，則合約為租賃或包含租賃。當客戶有權主導該項已識別資產的使用，且從使用中獲取幾乎所有的經濟利益時，控制權被轉移。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分，貴集團已選擇不分拆非租賃組成部分，並對每個租賃組成部分和任何相關的非租賃組成部分作為一項單一的租賃進行會計處理。

於租賃開始日，貴集團確認使用權資產和租賃負債，但租賃期為12個月或以下的短期租賃和低價值資產（就貴集團而言，主要為手提電腦及辦公室家具）的租賃除外。當貴集團就一項低價值資產訂立租賃時，貴集團決定是否以逐項租賃為基礎將租賃資本化。與未資本化的租賃相關的租賃付款在租賃期內有系統地確認為費用。

若租賃被資本化，則租賃負債以租賃期內應付租賃付款的現值進行初始確認，並使用該項租賃的內含利率折現；或如果內含利率無法輕易釐定，則使用相關的增量借款利率。初始確認後，租賃負債以攤銷成本計量，且利息費用則採用實際利率法計算。不取決於指數或利率的可變租賃付款並不包含於租賃負債的計量中，並因此於其產生的會計期間計入損益。

租賃資本化時已確認的使用權資產按成本進行初始計量，其中包括租賃負債的初始金額加上任何於開始日或之前作出的租賃付款，以及產生的任何初始直接費用。在適用的情況下，使用權資產的成本亦包括將拆卸、搬移相關資產或復原相關資產或資產所在地點的費用估算折現至其現值，減去已收到的租賃優惠。使用權資產隨後按成本減去累計折舊和減值虧損列賬（請參閱附註2(h)及2(k)(ii)）。

當指數或利率變動引起未來租賃付款發生變動；或貴集團就餘值擔保下預計應付的金額發生變化；或由於重新評估貴集團是否合理地行使購買、延期或終止選擇權而產生變化時，承租人重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，對使用權資產的賬面價值作出相應調整，或倘使用權資產的賬面價值減記至零，則計入損益。

貴集團將不符合投資物業定義的使用權資產於「其他物業、廠房及設備」中呈列，並於財務狀況表中單獨呈列租賃負債。

(ii) 作為出租人

如貴集團為出租人，其在租賃開始時釐定各項租賃是融資租賃或經營租賃。將相關資產所有權附帶的絕大部分風險和回報轉移至承租人的租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

如合約包含租賃和非租賃部分，貴集團按相對獨立售價基準將合約代價分配至各個部分。經營租賃的租金收入按附註2(t)(iv)確認。

如貴集團為出租中介，則參考前端租賃產生的使用權資產將轉租分類為融資租賃或經營租賃。如前端租賃為貴集團採用附註2(j)(i)所述豁免的短期租賃，則貴集團將轉租賃分類為經營租賃。

對於分類為經營租賃的分租租賃而言，貴集團在財務狀況表中保留與前端租賃有關的租賃負債及使用權資產，惟使用權資產若符合投資物業的定義，則作為投資物業入賬並按成本模式計量。

於分租租賃期間，貴集團確認分租租賃收入及與前端租賃有關的租賃負債的利息開支。

(k) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合約資產的信貸虧損

貴集團就以下項目的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 就按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、受限制現金、應收貸款以及貿易及其他應收款項）；及
- 香港財務報告準則第15號所界定的合約資產（請參閱附註2(1)）。

按公平值計量的金融資產無須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為按概率加權估計的信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金差額（即貴集團按合約應收現金流與貴集團預期可收取的現金流之間的差額）的現值計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產、應收貸款、貿易及其他應收款項及合約資產：於初始確認時釐定的實際利率或其近似值；及
- 浮息金融資產：即期實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是以貴集團面對信貸風險的最長合約期間為準。

於計量預期信貸虧損時，貴集團會考慮在無需付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠數據。這包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟條件預測的資料。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 整個存續期預期信貸虧損：指應用預期信貸虧損模型的項目的預期存續期內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收款項及合約資產的虧損撥備一般按等同於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損根據貴集團過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣估計，並就債務人的特定因素及報告日期的當前及預測整體經濟狀況評估予以調整。

就所有其他金融工具而言，貴集團確認的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非自首次確認以來金融工具的信貸風險大幅增加，於此情況下，虧損撥備乃按相等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，貴集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時，貴集團認為，倘(i)借款人不大可能在貴集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向貴集團悉數支付其信貸債務；或(ii)金融資產已逾期90日，則構成違約事件。貴集團會考慮合理可靠的定量及定性數據，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性數據。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化(倘適用)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對貴集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。貴集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等的賬面值作出相應調整，惟按公平值計入其他全面收益(可撥回)計量的債務證券投資除外，其虧損撥備乃於其他全面收益中確認及於公平值儲備(可撥回)累計。

利息收入的計算基準

根據附註2(t)(iv)確認的利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各個報告日，貴集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產預計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產產生信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 物業管理及其他服務費收取率大幅下降；
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或

- 因發行人出現財務困難導致證券的活躍市場消失。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，貴集團則會撤銷（部分或全部）金融資產的總賬面金額。該情況通常出現在貴集團確定債務人沒有資產或收入來源可產生足夠的現金流量來償還應撤銷的金額。

之前撤銷的資產隨後的收回作為減值撥回在作出收回的期間於損益內確認。

(ii) 其他資產的減值

貴集團會在每個報告期末審閱內部及外部資料，以識別下列資產是否出現減值跡象（商譽除外），或過往確認的減值虧損是否已不再存在或可能減少：

- 物業、廠房及設備，包括使用權資產；
- 投資物業；
- 無形資產（商譽除外）；
- 商譽；
- 於合營企業及聯營公司的投資；及
- 貴公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

若有上述任何跡象出現，將會估計有關資產的可收回金額。此外，每年就商譽估計可收回金額，以確定是否存在任何減值跡象。

- 計算可收回金額

資產可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按照可以反映當前市場對貨幣時間值的評估及該項資產的特定風險的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產所產生現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定可收回金額。

- 確認減值虧損

每當資產或其所屬的現金生產單位的賬面值超過其可收回金額，即會於損益確認減值虧損。就現金生產單位確認的減值虧損，首先會分配予減少現金生產單位（或一組單位）所獲分配的任何商譽賬面值，然後再按比例減少該單位（或一組單位）中其他資產的賬面值，惟個別資產賬面值不會減少至低於其本身的公平值減出售成本（若能計量）或使用價值（若能釐定）。

- 撥回減值虧損

就商譽以外的資產而言，倘用於釐定可收回款項的估計出現有利轉變，有關減值虧損將予撥回，有關商譽減值虧損不予撥回。

撥回的減值虧損以倘過往年度並未確認減值虧損而原應釐定的資產賬面值為限。撥回的減值虧損乃於確認撥回的年度內計入損益。

(l) 合約資產及合約負債

倘 貴集團於根據合約所載的付款條款符合資格無條件收取代價之前確認收益，則確認合約資產。合約資產根據載於附註2(k)(i)的政策評估預期信貸虧損，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類至應收款項（請參閱附註2(m)）。

倘客戶於 貴集團確認相關收益之前支付不可退還代價，則確認合約負債。倘 貴集團擁有無條件權利可於 貴集團確認相關收入前收取不可退還代價，亦將確認合約負債。在該等情況下，亦將確認相應的應收款項（請參閱附註2(m)）。

與客戶訂立的單一合約以合約資產淨額或合約負債淨額呈列。就多種合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不以淨額基準呈列。

倘合約包括重大融資部分，合約結餘包括按實際利息法計算的應計利息（請參閱附註2(t)(iii)）。

(m) 貿易及其他應收款項及應收貸款

應收款項於 貴集團具有無條件權利收取代價時確認。僅於該代價到期支付前需要經過一段時間，收取代價的權利方為無條件。倘收益於 貴集團擁有無條件權利收取代價前確認，則該金額以合約資產呈列（請參閱附註2(l)）。

應收款項利用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬（請參閱附註2(k)(i)）。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行與其他金融機構的活期存款以及購入後於三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金的短期高流通性並且價值改變風險不大的投資。現金及現金等價物根據附註2(k)(i)所載政策評估預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初始按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，如貼現影響輕微，則按成本列賬。

(p) 計息借款

計息借款初始按公平值減交易成本計量。於初始確認後，計息借款以實際利率法按攤銷成本列賬。借款成本於其產生期間支銷。

(q) 僱員福利

短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款。

薪金、年度花紅、帶薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣利益的成本乃於僱員提供相關服務的年度累計。倘延期付款或結付且其影響屬重大，則該等款項按其現值列賬。

根據中國相關勞工規則及法規向中國地方退休計劃作出的供款於產生時在損益確認為開支。

(r) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均在損益確認，惟倘變動與其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為年度採用於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算的應課稅收入的預期應付稅項，以及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因資產及負債就財務報告的賬面值及計稅基準兩者間的准予扣減及應課稅的暫時差額所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於未來可能有應課稅利潤用以抵銷可動用資產時確認。可支持確認源自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的未來應課稅利潤包括源自撥回現有應課稅暫時差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣稅暫時差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用相同的標準，即倘該等差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，且預期在可動用稅項虧損或抵免期間內撥回，則會計入該等差額。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為因不可扣稅商譽及不影響會計處理及應課稅利潤的資產或負債的初始確認（須並非為業務合併的一部分）產生的暫時差額，以及與於附屬公司的投資有關的暫時差額（如屬應課稅差額，只限於 貴集團可控制撥回的時間且在可預見將來不大可能撥回該等差額；或如屬可扣稅差額，則除非很可能在將來撥回的差額）。

確認遞延稅項的金額是根據該等資產及負債的賬面值之預期實現或結算的方式，按在報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債並未貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末檢討，並減至不再可能取得足夠應課稅利潤以動用有關稅務優惠時為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

因派發股息而產生之額外所得稅於確認支付相關股息的責任時獲確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動分開列示，並不予互相抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會於 貴公司或 貴集團有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在滿足下列額外條件的情況下，才可互相抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言， 貴公司或 貴集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，倘其與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，擬在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

(s) 撥備及或然負債

當 貴集團或 貴公司須就過往事件承擔法定或推定責任經濟利益流出，且有關金額能夠可靠地估計時，則須就此確認撥備。倘貨幣的時間價值乃屬重大，則撥備按結算債務的預期支出的現值列示。

倘不可能對經濟利益的流出作出要求，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極微。其存在僅能以一宗或以上未來事件的發生與否來確定的潛在責任，除非經濟利益流出的可能性極微，否則亦披露為或然負債。

(t) 收入及其他收益確認

當於 貴集團的一般業務過程中提供服務產生收益時， 貴集團將收益分類為收入。

當產品或服務的控制權轉移至客戶時，按 貴集團將有權收取的承諾代價金額確認收入，不包括代表第三方收取的款項。收入不包括增值稅或其他銷售稅，乃經扣除任何貿易折扣。

貴集團收入及其他收益確認政策的進一步詳情如下：

(i) 基本物業管理服務

貴集團可根據每月已完成履約價值按有權開具發票的金額確認收益。

就來自包干制管理物業的基本物業管理服務收入而言， 貴集團作為委託人，有權按收取的基本物業管理服務費價值收取收入。就來自酬金制管理物業的基本物業管理服務收入而言， 貴集團作為業主代理，有權按預先訂明百分比或業主應支付的固定金額的基本物業管理服務費收取收入。

(ii) 增值服務

增值服務主要包括前期規劃及設計諮詢服務、物業租賃及銷售代理服務、公共區域租賃服務、針對企業客戶的高級管理人員的高端服務、針對企業客戶的行政及後勤支援服務、銷售協助服務、辦公室清潔服務及餐廳運營服務。 貴集團於提供服務時確認收益。

(iii) 金融服務及其他利息收入

來自小額貸款業務的金融服務收入及其他貸款利息收入根據實際利率方法，通過將金融工具的預期壽命折減至金融資產的賬面淨值後以預估未來現金收入的折現率。當貸款因減值損失而被記下時，金融服務及其他利息收入使用貼現利率來確認未來現金收入，以衡量減值損失，即原始的有效利率。

(iv) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下之應收租金收入乃於租賃期涵蓋之期間內以等額分期方式於損益確認，惟倘有其他基準更能代表使用租賃資產所得利益之模式則除外。授出之租賃優惠於損益確認為應收淨租賃款項總額之組成部分。不依賴於指數或利率的可變租賃付款於所賺取之會計期間確認為收入。

(v) 股息

非上市投資的股息收入於權益股東收取付款的權利獲確定時確認。

(vi) 政府補助

倘可合理保證將收取政府補助且 貴集團將符合其附帶條件，則政府補助於財務狀況表中初步確認。用於補償 貴集團已產生開支的補助在開支產生的相同期間有系統地在損益中確認為收入。用於補償 貴集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並透過於其他收入中確認的方式於資產可使用年期內按直線法攤銷至損益。

(u) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的匯率換算。匯兌損益於損益中確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣性資產及負債，乃按交易日的匯率換算。交易日為公司初步確認相關非貨幣性資產或負債的日期。以外幣計值及按公平值入賬的非貨幣性資產及負債乃按公平值計量之日的匯率換算。

海外業務之業績乃按交易日的相若匯率換算為人民幣。財務狀況表項目乃按報告期末的收市匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額乃於其他全面收益內確認，並於匯兌儲備的權益中分開累計。

在出售海外業務時，與該海外業務相關的匯兌差額累計金額會在確認出售的損益時自權益重新分類至損益。

(v) 關聯方

(a) 在以下情況下，某人士或其近親家庭成員與 貴集團有關聯：

- (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 是 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的成員。

- (b) 在以下任何情況下，某實體與 貴集團有關聯：
- (i) 該實體及 貴集團均是同一集團的成員公司（意指母公司、附屬公司及同系附屬公司各自有關聯）。
 - (ii) 某實體是另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的某集團的成員公司的聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩間實體均是同一第三方的合營企業。
 - (iv) 某實體是第三方實體的合營企業而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體是旨在提供福利予 貴集團或與 貴集團有關聯的實體的僱員的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)項中所識別的人士控制或共同控制。
 - (vii) 在(a)(i)項中所識別的人士對該實體有重大影響力，或該人士是該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員的成員。
 - (viii) 向 貴集團或向 貴集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團的任何成員公司。

某人士的近親家庭成員為在與實體交易時預期會影響該名人士或受到該名人士影響的家庭成員。

(w) 分部報告

經營分部及財務報表所報告各分部項目的金額，乃從為向 貴集團各條業務線及地理位置分配資源及評估其業績表現而定期向 貴集團最高級行政管理層提供的財務資料中識別。

就財務報告目的而言，個別重大經營分部不會合計，除非該等分部具有類似經濟特徵，及在產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所使用的方式及監管環境性質類似。倘個別非屬重大的經營分部符合該等標準的大部分，則可合計。

3 會計判斷及估計

估計及判斷會予以持續評估及基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下相信為合理的未來事件預期。

編製歷史財務資料的估計不確定性的主要來源如下：

(i) 貿易及其他應收款項及應收貸款減值

就貿易及其他應收款項而言， 貴集團通過使用預期信用虧損模型估計貿易及其他應收款項的減值虧損。於報告日期，該等貿易及其他應收款項的預期信用虧損乃基於 貴集團的歷史信用虧損經驗進行估計，就債務人的特定因素及對當前及預測一般經濟狀況的評估進行調整。

倘預期與最初估計不同，則該差異將於有關估計已改變期間影響貿易及其他應收款項及虧損撥備的賬面值。

就應收貸款而言，計量減值虧損需要作出判斷，尤其是於確定減值虧損及評估信用風險大幅增加時對未來現金流量及抵押品價值金額及時間的估計。該等估計受多項因素驅動，其變動可導致不同的撥備水平。

貴集團的應收貸款的預期信用虧損計量為模型的輸出值，並連帶多項有關可變的輸入值選擇及其相互依賴性的潛在假設。被視為會計判斷及估計的預期信用虧損模型的元素包括：

- 貴集團的內部評級模型，其將違約可能性分配予個別等級；
- 貴集團評估信用風險是否已顯着增加及定性評估的標準；
- 制定預期信用虧損模型，包括各種公式及輸入值選擇；
- 釐定預測經濟狀況與對違約可能性的影響的關聯、違約虧損及違約風險。

(ii) 遞延稅項資產的確認

有關已結轉的稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，乃使用於各報告日期結束時已頒佈或實質上已頒佈的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期變現或結算方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產的賬面值時，對預期應課稅利潤作出估計，涉及多項有關貴集團經營環境的假設，並需要董事作出重大判斷。若有關假設及判斷出現任何變動，會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，從而影響未來年度的純利。

(iii) 非流動資產減值

倘有關情況顯示投資物業、物業、廠房及設備、無形資產、於聯營公司及合營企業投資及商譽的賬面值可能無法收回，則該等資產可能被視為已減值並進行減值測試。當資產的可收回金額已下跌至低於其賬面值時，確認減值虧損。可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定須作出重大判斷的可收回金額時，貴集團估計持續使用及最終出售資產所產生的未來現金流量並採用合適的貼現率貼現該等未來現金流量。

4 收益及分部報告

(a) 收益

貴集團的主要活動為提供基本物業管理服務、增值服務、金融服務及其他服務。有關 貴集團的主要活動的進一步詳情於附註4(b)披露。

(i) 收益分類

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，於合併損益及其他全面收益表確認的按各重大類別劃分的客戶合約收益分類如下：

	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
香港財務報告準則第15號範圍內的			
客戶合約收益			
物業管理服務：			
基本物業管理服務			
— 商務物業	663,171	842,771	1,196,455
— 公共及工業物業	40,526	53,880	203,437
— 住宅物業	153,369	169,890	176,375
	857,066	1,066,541	1,576,267
增值服務	88,626	132,779	203,756
	945,692	1,199,320	1,780,023
其他服務	1,184	1,505	2,631
	946,876	1,200,825	1,782,654
來自其他來源的收益			
金融服務收入	—	19,615	50,194
投資物業租金收入總額	411	2,746	3,171
	411	22,361	53,365
	947,287	1,223,186	1,836,019

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，卓越置業集團有限公司及其附屬公司（統稱「卓越集團」）（ 貴集團的一名關聯方）所得收入分別佔 貴集團收入的10.1%、9.6%及10.6%。 貴集團擁有卓越集團以外的大量客戶，但該等客戶中概無於有關期間佔 貴集團收入超過10%或以上。

(ii) 未履行的履約義務

就物業管理服務而言，貴集團在提供服務時確認收益，並按貴集團有權開出發票的金額確認收益，且其直接對應完成的履約價值。貴集團已選擇香港財務報告準則第15號第121段所述可行權宜之計，不就原預定期限為一年或少於一年或根據已完成履約責任開票的合約類別披露剩餘的履約責任。大多數物業管理服務合約並無固定期限。

(b) 分部報告

貴集團按部門管理其業務，其由兩條業務線混合構成。貴集團已按與向貴集團最高級行政管理層就資源分配及表現評估的內部報告資料一致的方式，呈列以下三個報告分部：

- 物業管理服務：該分部主要向物業開發商、業主及租戶提供基本物業管理服務及增值服務，包括資產服務（包括前期物業顧問諮詢服務、二手物業租售代理服務、輕資產物業運營服務及空間運營服務）及企業服務。
- 金融服務：該分部主要向中小企業、個體業務經營者及個人提供小額貸款。
- 其他服務：此分部主要提供軟件開發、維修服務及公寓租賃服務。

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現並在分部間分配資源，貴集團的高級行政管理層根據以下基準監控各報告分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有由分部直接管理的有形及無形資產，不包括預付稅項、遞延稅項資產及若干應收關聯方非貿易應收款項。分部負債包括個別分部的經營活動應佔及由分部直接管理的銀行貸款、合約負債、貿易及其他應付款項、租賃負債及其他金融負債。

收益及開支參考分部產生的收益，及分部產生的開支或分部應佔資產折舊或攤銷產生的收益及開支，分配予報告分部。分部利潤包括貴集團應佔貴集團聯營公司及合營企業活動產生的利潤。

附錄一

會計師報告

用作報告分部利潤的計量為稅前利潤。除取得有關稅前利潤的分部資料外，管理層亦獲提供有關來自分部直接管理的現金結餘及銀行貸款的利息收入及開支、折舊及攤銷、貿易及其他應收款項及應收貸款的減值虧損及分部用於其運營的非流動分部資產的添置的分部資料。分部間銷售乃參考就類似訂單向外部各方收取的價格定價。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，提供予 貴集團最高級行政管理層以供進行資源分配及評估分部表現的與客戶合約收益分類、來自其他來源的收益及有關 貴集團報告分部的資料載於下文。

	物業管理服務			金融服務			其他			總計		
	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
報告分部收益	945,800	1,199,426	1,780,177	-	19,615	50,194	1,595	4,251	5,802	947,395	1,223,292	1,836,173
分部內收益	(108)	(106)	(154)	-	-	-	-	-	-	(108)	(106)	(154)
來自外部客戶的收益	945,692	1,199,320	1,780,023	-	19,615	50,194	1,595	4,251	5,802	947,287	1,223,186	1,836,019
報告分部利潤／ (虧損)	190,076	216,241	312,886	-	8,700	24,053	(5,965)	(13,658)	(24,574)	184,111	211,283	312,365
銀行存款利息收入	1,616	1,094	1,076	-	-	-	10	15	11	1,626	1,109	1,087
融資成本	(406)	(922)	(15,395)	-	(156)	(270)	(8)	(225)	(266)	(414)	(1,303)	(15,931)
折舊及攤銷	(6,521)	(9,367)	(11,315)	-	(609)	(1,266)	(2,173)	(6,242)	(17,748)	(8,694)	(16,218)	(30,329)
應收貸款的減值虧損	-	-	-	-	(4,490)	(6,832)	-	-	-	-	(4,490)	(6,832)
貿易及其他應收款項 的減值虧損	(1,928)	(4,830)	(6,793)	-	-	-	-	-	-	(1,928)	(4,830)	(6,793)
報告分部資產	969,750	1,033,751	1,554,203	-	307,548	493,655	20,082	25,488	153,004	989,832	1,366,787	2,200,862
報告分部負債	(395,568)	(569,286)	(856,994)	-	(1,237)	(164,905)	(22,794)	(39,815)	(174,094)	(418,362)	(610,338)	(1,195,993)

附錄一

會計師報告

(ii) 報告分部收益、損益、資產及負債的對賬

	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益			
報告分部收益	947,395	1,223,292	1,836,173
分部間收益	(108)	(106)	(154)
合併收益 (附註4)	<u>947,287</u>	<u>1,223,186</u>	<u>1,836,019</u>
利潤			
報告分部利潤	184,111	211,283	312,365
來自關聯方的利息收入	-	-	8,961
銀行貸款利息	-	-	(4,551)
未分配總部及企業開支	(11)	(13)	(28)
除稅前合併利潤	<u>184,100</u>	<u>211,270</u>	<u>316,747</u>
資產			
報告分部資產	989,832	1,366,787	2,200,862
抵銷分部間應收款項	-	-	(125,480)
應收關聯方非貿易應收款項	-	-	455,000
預付稅項	1,883	2,653	2,109
遞延稅項資產	6,505	11,294	19,342
未分配總部及公司資產	56	39	30
合併總資產	<u>998,276</u>	<u>1,380,773</u>	<u>2,551,863</u>
負債			
報告分部負債	418,362	610,338	1,195,993
抵銷分部間應收款項	-	-	(125,480)
銀行貸款	-	-	315,000
應付關聯方非貿易應付款項	331,812	373,326	635,663
即期稅項	33,855	34,315	59,319
遞延稅項負債	-	-	15,488
未分配總部及企業負債	9	7	5
合併總負債	<u>784,038</u>	<u>1,017,986</u>	<u>2,095,988</u>

(iii) 地理資料

貴集團的主要經營實體位於中國。因此，於有關期間，貴集團的大多數收益於中國產生。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團大部分非流動資產位於中國。

5 其他收益及虧損淨額

(a) 其他收益

	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
銀行存款利息收入		1,626	1,109	1,087
來自關聯方的利息收入	19(ii)	–	–	8,961
政府補助(i)		2,039	1,493	6,792
其他		170	595	627
		<u>3,835</u>	<u>3,197</u>	<u>17,467</u>

(b) 其他虧損淨額

	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
貿易及其他應收款項的減值虧損	29(a)	(1,928)	(4,830)	(6,793)
應收貸款的減值虧損	29(a)	–	(4,490)	(6,832)
理財產品的投資收益淨額		1,766	2,259	3,285
出售應收貸款的虧損(ii)		–	–	(5,458)
出售廠房及設備的收益		1	1	26
		<u>(161)</u>	<u>(7,060)</u>	<u>(15,772)</u>

附註：

- (i) 於有關期間，貴集團收到的政府補助主要與員工保留補貼及增值稅退稅有關。
- (ii) 截至2019年12月31日止年度，貴集團出售賬面值為人民幣149,978,000元的若干應收貸款予一名第三方，代價為人民幣144,520,000元，導致出售虧損人民幣5,458,000元。

附錄一

會計師報告

6 稅前利潤

稅前利潤於(計入)/扣除以下各項後列賬：

(a) 融資成本

	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
銀行貸款利息 (附註23)	-	163	12,137
租賃負債利息 (附註13)	414	1,140	6,410
按攤銷成本列賬的其他應付款項的利息 (附註25)	-	-	1,935
融資成本	414	1,303	20,482

(b) 員工成本

	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、工資及其他福利	458,310	599,782	901,467
界定供款計劃供款 (附註)	25,983	33,416	48,161
	484,293	633,198	949,628
計入：			
— 銷售成本	446,615	577,246	873,338
— 銷售及營銷開支	2,476	1,954	2,077
— 行政開支	35,202	53,998	74,213
	484,293	633,198	949,628

附註：貴公司的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。貴集團的中國附屬公司乃按地方市政府同意的僱員薪金若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

除上述年度供款外，貴集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

附錄一

會計師報告

(c) 其他項目

	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
折舊及攤銷支出				
— 自有物業、廠房及設備		5,858	9,229	10,320
— 租賃裝修		17	201	312
— 物業、廠房及設備的使用權資產	12	1,625	4,060	8,449
— 投資物業的使用權資產	11	531	1,977	8,501
— 無形資產	15	663	751	2,747
		8,694	16,218	30,329
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	13	30,477	36,623	38,003
減值虧損				
— 貿易及其他應收款項	5	1,928	4,830	6,793
— 應收貸款	5	—	4,490	6,832
		1,928	9,320	13,625
分包成本		6,408	15,016	56,441
應收投資物業租金減直接支銷				
人民幣548,000元、人民幣2,178,000元及				
人民幣8,813,000元		(137)	568	(5,642)

7 合併損益及其他全面收益表的所得稅

於有關期間，貴集團的中國附屬公司須就其各自應課稅收入按25%的法定稅率繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。

海外附屬公司的稅項按照相關國家的適用現行稅率收取。

(a) 合併損益及其他全面收益表的稅項指：

	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
即期稅項				
企業所得稅	27(a)	49,251	59,500	91,662
遞延稅項				
暫時差額的產生及撥回	27(b)	(1,544)	(4,789)	(8,480)
		47,707	54,711	83,182

附錄一

會計師報告

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

	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
除稅前利潤	184,100	211,270	316,747
按相關稅務司法權區利潤適用的 稅率計算除稅前利潤的名義稅項	46,025	52,818	79,187
不可扣稅開支的稅務影響	595	1,018	3,413
應佔合營企業及一間聯營公司 業績的稅務影響	(278)	(1,776)	(1,472)
未確認未動用稅項虧損的稅項影響	1,365	2,651	2,054
實際稅項開支	47,707	54,711	83,182

8 董事薪酬

於有關期間 貴公司的若干董事自 貴集團現時旗下附屬公司收取薪酬，該等薪酬已計入附註6(b)所披露的員工成本內。歷史財務資料中所列的董事酬金載列如下：

	截至2017年12月31日止年度				
	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	酌情花紅	退休 計劃供款	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
執行董事					
李曉平先生	-	-	-	-	-
郭瑩女士	-	474	343	19	836
	-	474	343	19	836
	截至2018年12月31日止年度				
	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	酌情花紅	退休 計劃供款	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
執行董事					
李曉平先生	-	-	-	-	-
郭瑩女士	-	480	405	19	904
	-	480	405	19	904

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度

	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	酌情花紅	退休 計劃供款	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
執行董事					
李曉平先生	-	-	-	-	-
郭瑩女士	-	480	470	19	969
	<u>-</u>	<u>480</u>	<u>470</u>	<u>19</u>	<u>969</u>
	-	480	470	19	969

於有關期間，貴集團並無向董事或下文附註9所載任何最高薪酬人士支付或應付任何金額，作為吸引其加入或加入貴集團後的獎勵或作為離職補償。於有關期間，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

李曉平先生及郭瑩女士於往績記錄期為貴集團高級經理，並於2020年5月22日獲委任為貴公司執行董事。於獲委任為執行董事之前，郭女士曾擔任高級經理及職員而自貴集團收取薪酬。

王斗先生及王銀虎先生於2020年5月22日獲委任為貴公司非執行董事。

黃明祥先生、甘志成先生及吳偉雄先生於2020年5月22日獲委任為貴公司獨立非執行董事。

9 最高薪酬人士

於有關期間，五名、五名及五名最高薪酬人士中，一名、一名及一名為董事，其薪酬披露於附註8。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，有關餘下四名、四名及四名最高薪酬人士的薪酬總額如下：

	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
薪金、補貼及實物福利	1,796	1,763	1,756
酌情花紅	1,191	1,300	2,020
退休計劃供款	74	56	62
	<u>3,061</u>	<u>3,119</u>	<u>3,838</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，四名、四名及四名最高薪酬人士的薪酬介於以下範圍：

	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
500,000港元至1,000,000港元	4	3	1
1,000,000港元至1,500,000港元	-	1	3
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>3</u>

附錄一

會計師報告

10 每股盈利

由於重組及按附註1所披露的基準編製 貴集團於有關期間的業績，就本報告而言，載入每股盈利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

11 投資物業

	租賃物業 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2017年1月1日	-	-	-
添置	12,529	1,274	13,803
處置	-	-	-
於2017年12月31日	12,529	1,274	13,803
添置	-	-	-
處置	-	-	-
於2018年12月31日	12,529	1,274	13,803
添置	120,961	11,265	132,226
處置	-	-	-
於2019年12月31日	133,490	12,539	146,029
累計折舊：			
於2017年1月1日	-	-	-
年內支出	531	17	548
處置撥回	-	-	-
於2017年12月31日	531	17	548
年內支出	1,977	201	2,178
處置撥回	-	-	-
於2018年12月31日	2,508	218	2,726
年內支出	8,501	312	8,813
處置撥回	-	-	-
於2019年12月31日	11,009	530	11,539
賬面淨值：			
於2017年12月31日	11,998	1,257	13,255
於2018年12月31日	10,021	1,056	11,077
於2019年12月31日	122,481	12,009	134,490

附註：於有關期間， 貴集團向個人業主租賃位於中國深圳的若干服務式公寓，並通過經營租約分租予租戶以賺取租賃收入。租賃的使用權資產已予確定，以符合香港財務報告準則第16號下投資物業的定義。

附錄一

會計師報告

於報告日，經營租賃項下的未貼現租賃付款將可由 貴集團於如下未來期間收取：

	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
1年內	2,151	352	4,793
1年後但於2年內	66	6	2,657
2年後但於3年內	–	–	2,315
3年後但於4年內	–	–	1,610
4年後但於5年內	–	–	1,476
5年後	–	–	4,168
	2,217	358	17,019

於各報告期末， 貴集團的投資物業公平值分別約為人民幣16,600,000元、人民幣14,200,000元及人民幣167,200,000元，乃經參考獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）採用收益法進行的估值釐定。

12 物業、廠房及設備

	附註	使用權資產						總計
		租賃	– 其他	辦公設備	機械設備	汽車	在建工程	
		物業裝修	租賃物業	及家具				
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：								
於2017年1月1日		18,593	2,755	13,793	1,782	1,028	1,132	39,083
添置		11,185	3,819	4,035	611	292	1,383	21,325
轉撥		475	–	–	–	–	(475)	–
出售		–	–	(89)	–	–	–	(89)
於2017年12月31日		30,253	6,574	17,739	2,393	1,320	2,040	60,319
添置		4,622	11,547	4,241	1,554	80	1,056	23,100
轉撥		1,718	–	–	–	–	(1,718)	–
出售		(98)	–	(750)	(1)	–	–	(849)
於2018年12月31日		36,495	18,121	21,230	3,946	1,400	1,378	82,570
添置		5,738	10,352	4,467	660	109	882	22,208
收購附屬公司	30	2,114	–	229	306	519	–	3,168
轉撥		1,573	–	–	–	–	(1,573)	–
出售		–	–	(4,935)	(412)	(55)	–	(5,402)
於2019年12月31日		45,920	28,473	20,991	4,500	1,973	687	102,544

附錄一

會計師報告

附註	使用權資產						總計
	租賃物業裝修	– 其他租賃物業	辦公設備及家具	機械設備	汽車	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
累計折舊：							
於2017年1月1日	3,993	–	7,783	825	607	–	13,208
年內支出	3,138	1,625	2,331	252	137	–	7,483
出售時撥回	–	–	(82)	–	–	–	(82)
於2017年12月31日	<u>7,131</u>	<u>1,625</u>	<u>10,032</u>	<u>1,077</u>	<u>744</u>	<u>–</u>	<u>20,609</u>
年內支出	5,657	4,060	2,983	395	194	–	13,289
出售時撥回	(42)	–	(590)	(1)	–	–	(633)
於2018年12月31日	<u>12,746</u>	<u>5,685</u>	<u>12,425</u>	<u>1,471</u>	<u>938</u>	<u>–</u>	<u>33,265</u>
年內支出	6,217	8,449	3,391	466	246	–	18,769
出售時撥回	–	–	(4,257)	(326)	(41)	–	(4,624)
於2019年12月31日	<u>18,963</u>	<u>14,134</u>	<u>11,559</u>	<u>1,611</u>	<u>1,143</u>	<u>–</u>	<u>47,410</u>
賬面淨值：							
於2017年12月31日	<u>23,122</u>	<u>4,949</u>	<u>7,707</u>	<u>1,316</u>	<u>576</u>	<u>2,040</u>	<u>39,710</u>
於2018年12月31日	<u>23,749</u>	<u>12,436</u>	<u>8,805</u>	<u>2,475</u>	<u>462</u>	<u>1,378</u>	<u>49,305</u>
於2019年12月31日	<u>26,957</u>	<u>14,339</u>	<u>9,432</u>	<u>2,889</u>	<u>830</u>	<u>687</u>	<u>55,134</u>

13 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	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
租賃作為投資物業的物業，				
按攤銷成本列賬	11	11,998	10,021	122,481
租賃作自用的物業，按攤銷成本列賬	12	4,949	12,436	14,339
		<u>16,947</u>	<u>22,457</u>	<u>136,820</u>

附錄一

會計師報告

於損益內確認的有關租賃的開支項目的分析如下：

	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
按相關資產類別劃分的使用權				
資產折舊支出：				
— 投資物業，按攤銷成本列賬		531	1,977	8,501
— 租賃作自用的物業，按攤銷成本列賬	(i)	1,625	4,060	8,449
		2,156	6,037	16,950
租賃負債利息	6(a)	414	1,140	6,410
與短期租賃有關的開支		4,567	8,976	13,602
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	6(c)/(ii)	30,477	36,623	38,003

(i) 貴集團已取得通過租賃協議將物業用作其辦公室及宿舍的權利。租約的初始期限通常為2至5年。

(ii) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，若干物業租賃包含可變租賃付款條款，該等條款與運營該等物業產生的收益相關，且大部分租賃付款乃基於按所產生收益的30%至70%比例計算付款的可變付款條款。使用可變付款條款有多種原因，包括最大程度地減少固定成本基數。取決於收益的可變租賃付款於觸發該等付款的條件發生的期間在損益中確認。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，若貴集團運營採用該等可變租賃合約的該等物業產生的收益增加5%，則租賃付款總額將分別增加約人民幣1,524,000元、人民幣1,831,000元及人民幣1,900,000元。

14 商譽

人民幣千元

成本：

於2017年1月1日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年1月1日
收購附屬公司時產生 (附註30) —
271,722

於2019年12月31日 271,722

賬面值：

2017年12月31日 —

2018年12月31日 —

2019年12月31日 271,722

附錄一

會計師報告

於截至2019年12月31日止年度，貴集團分別以代價人民幣63,000,000元、人民幣216,000,000元及人民幣77,000,000元向獨立第三方（「賣方」）分別收購武漢市雨陽物業管理有限公司（「武漢雨陽」）的60%股權、浙江港灣物業服務有限公司及其附屬公司（統稱為「浙江港灣集團」）的60%股權及武漢環貿物業管理有限公司（「武漢環貿」）的70%股權，該等公司在中國湖北及浙江省提供物業管理服務。詳情請參閱附註30。

轉讓代價超出購入可識別資產淨值公平值的部分列為商譽。

業務合併所購入的商譽於收購時分配至武漢雨陽、浙江港灣集團及武漢環貿的現金產生單位（「現金產生單位」），詳情如下：

	於2019年12月31日
	人民幣千元
武漢雨陽	52,860
浙江港灣集團	177,424
武漢環貿	41,438
	<u>271,722</u>

商譽減值測試

於2019年12月31日，管理層對商譽進行減值測試。武漢雨陽、浙江港灣集團及武漢環貿業務的現金產生單位的可收回金額已由貴公司董事經參考獨立估值師仲量聯行進行的估值而釐定，並基於使用價值（「使用價值」）計算釐定。其可收回金額乃基於若干類似主要假設。計算採用基於管理層批准的五年期財務預算的稅前現金流預測。武漢環貿有額外3年預測，與約定利潤保證期一致（附註30）。管理層根據被收購方的預期發展趨勢及行業經驗確定預測周期為5年或8年。超過5或8年期的現金流量使用以下估計終端增長率推斷。增長率並無超出現金產生單位所營運相關行業的長期平均增長率。貼現率乃採用除稅前並反映相關行業特定風險。

為進行商譽減值測試，首年的預測現金流量乃依據手頭上的物業管理合約及經管理層批准的財務預算估計。其他主要假設載列如下：

	武漢雨陽	浙江港灣集團	武漢環貿
收入年度增長率	1.7%-2.0%	5.0%-9.0%	4.4%-8.3%
毛利率（佔收益的%）	17.5%-18.2%	29%	38.9%-46.5%
長期增長率	2%	2%	2%
稅前貼現率	19.13%	19.05%	19.85%

於2019年12月31日，按可收回金額減賬面金額及為每個現金產生單位分配的商譽計算的淨空詳情如下：

	人民幣千元
武漢雨陽	5,662
浙江港灣集團	16,321
武漢環貿	3,270
	<u>25,253</u>
總計	<u>25,253</u>

附錄一

會計師報告

管理層已對商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2019年12月31日可單獨消除剩餘淨空的年度增長率、長期增長率及稅前折現率的假設變動：

	武漢雨陽	浙江港灣集團	武漢環貿
年度增長率下降	1.43%	1.43%	0.26%
長期增長率下降	1.26%	1.06%	0.90%
稅前貼現率增長	1.04%	0.81%	0.58%

經參考獨立合資格專業估值師仲量聯行於2019年12月31日評估的可收回金額，貴公司董事釐定於2019年12月31日毋須就商譽計提減值撥備。

15 無形資產

	附註	未完成 物業管理合約 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於2017年1月1日		–	1,028	1,028
添置		–	2,114	2,114
於2017年12月31日		–	3,142	3,142
添置		–	1,985	1,985
於2018年12月31日		–	5,127	5,127
添置		–	2,179	2,179
收購附屬公司	30	63,680	–	63,680
於2019年12月31日		63,680	7,306	70,986
累計折舊：				
於2017年1月1日		–	373	373
年內支出		–	663	663
於2017年12月31日		–	1,036	1,036
年內支出		–	751	751
於2018年12月31日		–	1,787	1,787
年內支出		1,729	1,018	2,747
於2019年12月31日		1,729	2,805	4,534
賬面淨值：				
於2017年12月31日		–	2,106	2,106
於2018年12月31日		–	3,340	3,340
於2019年12月31日		61,951	4,501	66,452

附錄一

會計師報告

未完成物業管理合約乃作為業務合併一部分收購（詳情見附註30）。該等合約按收購日期的公平值確認，其後基於估計合約年期內合約的預計現金流量時間以直線法攤銷。貴公司未完成物業管理合約於收購日期的公平值乃由貴公司董事經參考獨立合資格專業估值師仲量聯行進行的估值後釐定。釐定竣工物業管理合約於收購日期的公平值所用的方法及主要假設披露如下：

	附註	估值技術	加權資本 貼現率	無形資產 合約攤銷期
武漢雨陽的未完成物業管理合約	30	貼現現金 流量模型	15.09%	3.5年
浙江港灣集團的未完成物業管理合約	30	貼現現金流量 模型	15.09%	6.5年
武漢環貿的未完成物業管理合約	30	貼現現金流量 模型	16.01%	5.7年

16 於聯營公司的權益

下表載列 貴集團一間屬非上述公司實體且其市場報價不可獲得的聯營公司：

聯營公司名稱	業務結構形式	註冊成立及 營業地點	註冊資本	貴集團所持實際權益			主要業務
				於2017年 12月31日	於2018年 12月31日	於2019年 12月31日	
蘇州工業園區 綜保物業管理 有限公司*	註冊成立	中國	人民幣 5,000,000元	30%	30%	30%	物業管理服務

* 該中國實體為一間有限公司。

	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
個別不重大聯營公司的賬面值	2,514	3,373	3,060
貴集團分佔聯營公司金額			
來自持續經營業務的利潤	767	859	887
其他全面收入	—	—	—
全面收入總額	767	859	887

17 於合營企業的權益

貴集團於合營企業的權益（以權益法於合併財務報表入賬）的詳情如下：

合營企業名稱	業務結構形式	註冊成立及 營業地點	註冊資本	貴集團所持實際權益			主要業務
				於2017年 12月31日	於2018年 12月31日	於2019年 12月31日	
河南黃錦物業管理 有限公司 (「河南黃錦」) (i)(ii)	註冊成立	中國	人民幣 50,660,000元	49%	49%	49%	物業管理服務
青島慧雲產業服務 有限公司 (「青島慧雲」) (i)(iii)	註冊成立	中國	人民幣 20,000,000元	43%	43%	43%	物業管理服務

(i) 該中國實體為一間有限公司。

(ii) 根據河南黃錦的組織章程細則，貴集團與其他第三方共同控制河南黃錦。

(iii) 根據青島慧雲的組織章程細則，貴集團連同一名第三方共同控制青島慧雲。

	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
個別不重大合營企業的總賬面值	35,576	37,054	36,809
貴公司分佔合營企業的總額			
年內利潤	344	6,246	5,001
年內其他全面收入	—	—	—
年內全面收入總額	344	6,246	5,001

附錄一

會計師報告

18 其他金融資產

	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
非流動				
應收第三方款項(i)	29(d)及30	-	-	2,224
流動				
理財產品投資，非上市(ii)		56,622	114,435	123,842

(i) 應收第三方款項為根據利潤擔保安排（作為業務合併的一部分）（附註30）確認的或然應收代價，其後乃按公平值計入損益。相關公平值計量於公平值層級中分類為第三級金融工具。該等金融資產的估值乃源自需要大量並非從市場數據觀察而獲得但對整體計量屬重大的輸入值及假設的估值模型。

(ii) 理財產品為浮動收益率且可按要求贖回的非保本投資。

19 貿易及其他應收款項

	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
貿易應收款項				
— 關聯方	(i)	20,421	52,553	86,961
— 第三方		179,216	227,552	326,181
		199,637	280,105	413,142
減：虧損撥備		(20,699)	(24,843)	(31,458)
		178,938	255,262	381,684
應收關聯方非貿易款項	(ii)	1,367	1,536	461,294
應收一家合營企業款項	(iii)	3,968	10,026	15,272
應收其他債務人款項，扣除虧損撥備		10,643	14,624	29,020
按攤銷成本計量的金融資產		194,916	281,448	887,270
按金及預付款項		18,248	13,313	42,201
		213,164	294,761	929,471

附註：

- (i) 貿易應收款項乃主要與提供基本物業管理服務及增值服務確認的收入有關。
- (ii) 除於2019年12月31日應收關聯方款項人民幣455,000,000元（該款項為無抵押及按每年4.16%至7.53%計息及已於2020年償還）外，於各報告期末，所有結餘均為無抵押、免息及須按要求償還，且預計於 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司上市前於2020年結算。
- (iii) 於2018年及2019年12月31日，應收一名合營企業款項指應收的宣派股息。

(a) 賬齡分析

於各報告期末，貿易應收款項基於收入確認日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	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
1年內	160,368	238,425	358,560
1至2年	16,200	14,036	18,688
2至3年	2,370	2,801	4,436
	178,938	255,262	381,684

有關 貴集團信用政策及貿易及其他應收款項產生的信用風險的進一步詳情載於附註29(a)。

有關貿易應收款項的減值虧損採用撥備賬列賬，除非 貴集團信納該款項收回渺茫，在此情況下，減值虧損直接與貿易應收款項撇銷（見附註1(k)(i)）。

20 應收貸款

	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
應收貸款	–	297,959	400,038
減：虧損撥備	–	(4,490)	(9,038)
	–	293,469	391,000

附註：

- (i) 於2018年及2019年12月31日， 貴集團於小額貸款業務向第三方提供的貸款按每年7.2%至36%計息，並於一年內可收回。
- (ii) 於2018年及2019年12月31日，人民幣157,320,000元及人民幣149,812,000元的應收貸款分別由借款人持有的物業作抵押。
- (iii) 於2018年及2019年12月31日，人民幣297,959,000元及人民幣133,808,000元的應收貸款獲擔保，其中人民幣297,959,000元及人民幣18,198,000元由一名關聯方擔保。
- (iv) 應收貸款產生的信用風險詳情載於附註29(a)。

21 受限制存款

	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
代業主委員會收取的現金(i)	25	52,019	58,334	51,718
已收房屋維修基金(ii)	25	20,885	15,892	16,394
其他受限制存款		—	400	993
		72,904	74,626	69,105

附註：

- (i) 貴集團的物業服務業務有代業主委員會收取現金。由於業主委員會經常在開設其本身銀行賬戶方面面臨困難，貴集團代業主委員會開設及管理該等銀行賬戶。
- (ii) 已收房屋維修基金主要指作為房屋維修基金的銀行現金存款，該基金由業主所有，但以貴集團的名義存放在銀行賬戶。

22 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	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
手頭現金	327	203	247
銀行現金	553,710	485,183	446,856
	554,037	485,386	447,103

附錄一

會計師報告

(b) 除稅前利潤與經營所得／(所用)現金的對賬：

	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
除稅前利潤	6	184,100	211,270	316,747
調整：				
銀行利息收入	5	(1,626)	(1,109)	(1,087)
來自關聯方的利息收入	5	–	–	(8,961)
折舊及攤銷	6(c)	8,694	16,218	30,329
分佔一間聯營公司利潤	16	(767)	(859)	(887)
分佔合營企業利潤減虧損	17	(344)	(6,246)	(5,001)
財務成本	6(a)	414	1,303	20,482
理財產品的投資收益淨額	5	(1,766)	(2,259)	(3,285)
出售廠房及設備收益淨額	5	(1)	(1)	(26)
應收貸款減值虧損	6(c)	–	4,490	6,832
貿易及其他應收款項減值虧損	6(c)	1,928	4,830	6,793
營運資金變動：				
應收貸款增加		–	(297,959)	(104,363)
貿易及其他應收款項(增加)／減少		(18,586)	(80,352)	(83,356)
合約負債(減少)／增加		(1,323)	9,018	17,958
貿易及其他應付款項(減少)／增加		(24,401)	39,248	61,344
受限制存款(增加)／減少		(31,334)	(1,722)	5,521
經營所得／(所用)現金		114,988	(104,130)	259,040

附錄一

會計師報告

(c) 融資活動產生的負債的對賬：

	銀行貸款	租賃負債	應付 關聯方款項	應付利息	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	-	843	54,080	-	54,923
融資現金流量變動：					
來自關聯方的墊款	-	-	353,858	-	353,858
償還關聯方墊款	-	-	(76,126)	-	(76,126)
已付租賃租金資本部份	-	(1,218)	-	-	(1,218)
已付租賃租金利息部份	-	(414)	-	-	(414)
融資現金流量變動總額	-	(1,632)	277,732	-	276,100
其他變動：					
利息開支 (附註6(a))	-	414	-	-	414
年內訂立新租約的 租賃負債增加	-	17,622	-	-	17,622
其他變動總額	-	18,036	-	-	18,036
於2017年12月31日及 2018年1月1日	-	17,247	331,812	-	349,059
融資現金流量變動：					
銀行貸款所得款項	150,000	-	-	-	150,000
來自關聯方的墊款	-	-	74,240	-	74,240
償還關聯方墊款	-	-	(32,726)	-	(32,726)
已付租賃租金資本部份	-	(4,947)	-	-	(4,947)
已付租賃租金利息部份	-	(1,140)	-	-	(1,140)
融資現金流量變動總額	150,000	(6,087)	41,514	-	185,427
其他變動：					
利息開支 (附註6(a))	-	1,140	-	163	1,303
年內訂立新租約的 租賃負債增加	-	10,351	-	-	10,351
其他變動總額	-	11,491	-	10	11,654
於2018年12月31日及 2019年1月1日	150,000	22,651	373,326	163	546,140

附錄一

會計師報告

	應付				總計
	銀行貸款	租賃負債	關聯方款項	應付利息	
	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
融資現金流量變動：					
銀行貸款所得款項	465,000	-	-	-	465,000
償還銀行及其他借款	(150,000)	-	-	-	(150,000)
來自關聯方的墊款	-	-	1,356,970	-	1,356,970
償還關聯方墊款	-	-	(1,094,633)	-	(1,094,633)
已付租賃租金資本部份	-	(20,827)	-	-	(20,827)
已付租賃租金利息部份	-	(6,410)	-	-	(6,410)
已付利息	-	-	-	(8,507)	(8,507)
融資現金流量變動總額	315,000	(27,237)	262,337	(8,507)	541,593
其他變動：					
利息開支 (附註6(a))	-	6,410	-	12,137	18,547
年內訂立新租約的 租賃負債增加	-	142,582	-	-	142,582
其他變動總額	-	148,992	-	12,137	161,129
於2019年12月31日	465,000	144,406	635,663	3,793	1,248,862

(d) 租賃現金流出總額

合併現金流量表中有關租賃的數額如下：

	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
營運現金流內	35,044	45,599	51,605
融資現金流內	1,632	6,087	27,237
	36,676	51,686	78,842

該等數額與下列各項有關：

	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
已付租賃租金	36,676	51,686	78,842

23 銀行貸款

於報告期末，銀行貸款如下：

	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
一年內的銀行貸款			
— 無抵押及無擔保	—	—	15,000
— 無抵押及有擔保 (i)	—	50,000	50,000
— 有抵押及無擔保 (ii)	—	—	300,000
— 有抵押及有擔保 (iii及iv)	—	100,000	100,000
	<u>—</u>	<u>150,000</u>	<u>465,000</u>

附註：

- (i) 於2018年及2019年12月31日，有擔保銀行貸款人民幣50,000,000元由 貴集團控股股東李華先生及 貴集團關聯方卓越集團共同擔保。
- (ii) 於2019年12月31日，銀行貸款人民幣300,000,000元以 貴集團關聯方深圳市卓越商業管理有限公司支付的按金作抵押。
- (iii) 於2018年12月31日，銀行貸款人民幣100,000,000元以 貴集團關聯方深圳市卓越寶中房地產開發有限公司持有的物業作抵押並由 貴集團關聯方卓集團業及深圳市卓越康合投資發展有限公司以及 貴集團控股股東李華先生共同擔保。
- (iv) 於2019年12月31日，銀行貸款人民幣100,000,000元以一名關聯方卓越置業持有的物業作抵押並由 貴集團控股股東李華先生及卓越集團共同擔保。

24 合約負債

	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
物業管理服務	<u>36,462</u>	<u>45,480</u>	<u>63,438</u>

附錄一

會計師報告

合約負債變動如下：

	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
於1月1日	27,151	36,462	45,480
計入年初合約負債結餘的已確認收入	(15,730)	(27,774)	(38,604)
收購附屬公司 (附註30(i))	-	-	4,710
預先接受物業管理服務 導致合約負債增加	25,041	36,792	51,852
於12月31日	36,462	45,480	63,438

25 貿易及其他應付款項

	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
即期				
貿易應付款項	(a)			
— 關聯方		39,780	32,935	32,299
— 第三方		47,732	51,393	99,735
		87,512	84,328	132,034
應付關聯方非貿易應付款項	(b)	360,760	422,915	682,575
應付非控股權益股息	(c)	-	-	104,740
代表業主委員會收取的現金	21	52,019	58,334	51,718
代表業主持有的房屋維修基金	21	20,885	15,892	16,394
應付利息		-	163	3,793
其他應付賬款		42,962	26,626	83,584
按攤銷成本計量的金融負債		564,138	608,258	1,074,838
應計工資及其他福利		66,762	83,076	118,235
按金	(d)	61,511	67,955	76,172
應計費用		4,063	6,251	6,555
		696,474	765,540	1,275,800
非即期				
其他應付款項	(e)	-	-	72,537

附註：

- (a) 貿易應付款項主要指自供應商所提供的清潔、安保、園藝及維修服務等分包服務產生的應付款項。
- (b) 應付關聯方款項為無擔保、免息及須按要求償還。
- (c) 根據 貴集團旗下附屬公司的股東決議，股息人民幣104,740,000元已於截至2019年12月31日止年度宣派予一名非控股權益，並已於2020年5月支付。

附錄一

會計師報告

- (d) 按金主要指於裝修期間自業主及租戶收取的各項裝修按金。
- (e) 應付款項指對貴集團附屬公司浙江港灣的非控股權益的書面認沽期權。詳情請參閱附註30。

於各報告期末，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
1個月內	21,320	24,392	59,906
1至3個月	24,229	21,094	26,669
3至6個月	8,424	8,252	9,238
6至12個月	3,583	2,810	8,238
12個月以上	29,956	27,780	27,983
	87,512	84,328	132,034

26 租賃負債

下表列示於各報告日期 貴集團租賃負債的剩餘合約到期日：

	於12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	租賃 付款的現值	租賃 付款總額	租賃 付款的現值	租賃 付款總額	租賃 付款的現值	租賃 付款總額
	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	人民幣千元
1年內	3,488	4,332	6,568	7,621	10,910	18,532
1至2年	2,973	3,634	5,642	6,316	9,416	16,422
2至5年	8,088	9,068	10,413	11,113	22,079	40,389
超過5年	2,698	2,737	28	30	102,001	132,041
	13,759	15,439	16,083	17,459	133,496	188,852
	17,247	19,771	22,651	25,080	144,406	207,384
減：未來利息開支 總額		(2,524)		(2,429)		(62,978)
租賃負債的現值		17,247		22,651		144,406

附錄一

會計師報告

27 合併財務狀況表中的所得稅

(a) 合併財務狀況表中的即期稅項指：

	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
企業所得稅				
預付稅款		1,883	2,653	2,109
即期稅項		(33,855)	(34,315)	(59,319)
		(31,972)	(31,662)	(57,210)
於1月1日		(18,223)	(31,972)	(31,662)
自損益中扣除		(49,251)	(59,500)	(91,662)
收購附屬公司	30	–	–	(8,251)
年內付款		35,502	59,810	74,365
於12月31日		(31,972)	(31,662)	(57,210)

(b) 已確認的遞延稅項：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動

於有關期間，在合併財務狀況表中確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及變動如下：

	附註	應收款項	未動用	使用權	未完成	總計
		減值虧損	稅務虧損	資產	物業管理	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	合約	
於2017年1月1日		4,961	–	–	–	4,961
自損益中扣除		482	856	70	–	1,544
於2017年12月31日		5,443	856	70	–	6,505
自損益中扣除		2,330	1,560	172	–	4,789
於2018年12月31日		7,773	2,416	242	–	11,294
收購附屬公司	30	–	–	–	(15,920)	(15,920)
自損益中扣除		2,835	2,079	2,101	432	8,480
於2019年12月31日		10,608	4,495	2,343	(15,488)	3,854

附錄一

會計師報告

(ii) 合併財務狀況表的對賬

	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
合併財務狀況表中確認的遞延稅項資產淨額	6,505	11,294	19,342
合併財務狀況表中確認的遞延稅項負債淨額	—	—	(15,488)
	6,505	11,294	3,854

(c) 尚未確認的遞延稅項資產

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
未動用稅務虧損			
— 中國	13,024	23,628	31,844

由於可能並無充足的未來應課稅利潤可用於抵銷未動用稅務虧損，因此 貴集團並未就一家附屬公司的未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。

根據中國相關法律法規，於報告期末的未動用稅務虧損將於以下年度到期：

	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
2020年	1,593	1,593	1,593
2021年	5,971	5,971	5,971
2022年	5,460	5,460	5,460
2023年	—	10,604	10,604
2024年	—	—	8,216
	13,024	23,628	31,844

未動用稅務虧損可於虧損產生年度起結轉以抵銷其後最多五年內的應課稅利潤。

28 資本、儲備及股息

(a) 股本

於2017年1月1日及2017年、2018年及2019年12月31日，股本指深圳東潤澤的實繳資本。

(b) 儲備的性質及目的

(i) 中國法定儲備

法定儲備乃依據中國相關的規則及法規以及組成 貴集團的公司（該等公司於中國註冊成立）的組織章程細則建立，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。該儲備的轉撥須於向股權持有人分派股息之前作出。

就有關實體而言，法定儲備可用於彌補之前年度的虧損（倘有），且可轉換為股權持有人現有股權按比例劃分的資本，惟前提條件為有關轉換後的儲備餘額不少於該實體的註冊資本的25%。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括中國境外業務的財務報表換算產生的所有外匯差額。該儲備乃根據附註2(u)所載的會計政策處理。

(iii) 其他儲備

其他儲備主要來自與擁有人以其作為擁有人的身份進行的交易。

(iv) 非控股權益

誠如附註1所披露者，歷史財務資料已予編製並呈列作為深圳東潤澤財務報表的延續。非控股權益即指深圳東潤澤附屬公司於有關期間的非控股權益。於截至2019年12月31日止年度， 貴集團向 貴集團非控股權益深圳嘉信實業有限公司（「嘉信實業」）宣派股息人民幣104,740,000元。

(c) 股息

貴公司自其註冊成立日起並無宣派股息。

(d) 資本管理

貴集團在資本管理上的目標為保障 貴集團有能力持續經營，以便為股東提供回報及為其他利益相關人士帶來利益以及維持最佳資本架構以減少資本成本。

為維持或調整資本架構， 貴集團可調整向股東支付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

貴集團根據資產負債比率監控資本。該比率按負債總額除以資產總值計算。

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

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
資產負債比率	79%	74%	82%

除一家從事小額貸款業務的附屬公司（其強制性註冊資本為人民幣300百萬元）外，於整個有關期間， 貴集團並不受限於其他外部強制性資本規定。

29 財務風險管理

所面臨的信用、流動資金利息及公平值風險乃於 貴集團的日常業務過程中產生。

貴集團的金融資產包括現金及現金等價物、按公平值計量的金融資產、貿易及其他應收款項以及應收貸款。 貴集團的金融負債包括銀行貸款以及貿易及其他應付款項。

貴集團所面臨的該等風險及 貴集團為管理該等風險所使用的財務風險管理政策及慣例概述如下。

(a) 信用風險

貴集團的信用風險主要可歸因於銀行現金、貿易及其他應收款項以及應收貸款。管理層已實施信用政策，並持續監控面臨的該等信用風險。

貴集團的銀行現金及受限制現金主要於知名的金融機構持有。管理層預計該等存款不會產生任何重大信用風險，且預計該等金融機構可能不會違約及為 貴集團帶來虧損。

就應收關聯方款項及其他應收款項而言， 貴集團已對長賬齡應收款項進行定期檢討並採取跟進行動，這使得管理層能夠評估該等款項的可收回性並盡量減少信用風險。所面臨的最大信用風險乃以合併財務狀況表中各金融資產的賬面金額列示。已就若干其他應收款項作出具體的減值虧損，以反映相關預期信用虧損。

貴集團預期，與其他應收若干實體款項（包括應收由李華先生控制實體的非貿易性款項、應收卓越集團的其他非貿易性款項及其他應收關聯方非貿易性款項）相關的信用風險被視作較低，原因為該等實體在短期內具備履行其合約現金流量責任的強大能力。 貴集團經評估認為，根據12個月預期信用虧損法，應收該等實體款項的預期信用虧損率甚微且其信用風險較低，因而虧損撥備極低。

就貿易應收款項而言， 貴集團按相等於存續期預期信用虧損的金額計量虧損撥備。 貴集團認為，當有關期間物業管理及其他服務費的收款率及估計預期信用虧損率大幅下降時，發生違約事件。就有關應收若干大客戶的物業管理費的貿易應收款項而言，該等應收款項一般於1至3個月內結算。鑑於 貴集團的客戶數目龐大，故並無信用風險集中的情況。對於不同客戶類型，如大型集團客戶、商業租戶及住宅客戶， 貴集團按各類型計量虧損撥備並考慮到不同的付款行為及提供予各類型客戶的不同信用條款。

就應收貸款而言， 貴集團已設立相關機制，用以抵銷小額貸款業務各關鍵經營階段所產生的信用風險，包括貸前評估、信用審批及貸後監察。於貸前評估階段， 貴集團委派業務及推廣部門以及風險管理部門進行客戶接納及盡職審查。於信用審批階段，視乎貸款數額而定，所有貸款申請須接受 貴集團副總經理、總經理或貸款評估委員會評估及批核。為管理信用風險， 貴集團還要求客戶提供合資格資產作為抵押品或要求合資格擔保機構為客戶提供擔保。於貸後監察階段， 貴集團持續監察利息還款以通過評估多項因素來甄別出任何潛在的風險，該等因素包括但不限於客戶的經營及財務狀況、抵押品狀況及其他還款來源。 貴集團經考慮違約可能性、違約虧損及違約風險，應用預期信用虧損模式來計量客戶貸款的減值虧損。

附錄一

會計師報告

下表載列有關 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日就貿易及其他應收款項以及應收貸款所面臨的信用風險及預期信用虧損的資料。

於2017年12月31日	預期虧損率	總賬面金額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
貿易應收款項 – 非住宅物業			
6個月內	3%	142,133	3,561
6個月至1年	3%	6,089	169
1至2年	10%	6,170	596
2至3年	28%	1,435	400
超過3年	100%	1,765	1,765
		157,592	6,491
貿易應收款項 – 住宅物業			
1年內	13%	18,169	2,293
1至2年	33%	15,773	5,147
2至3年	45%	2,419	1,084
超過3年	100%	5,684	5,684
		42,045	14,208
小計		199,637	20,699
其他應收款項	6%	17,050	1,072
總計		216,687	21,771
於2018年12月31日			
貿易應收款項 – 非住宅物業			
6個月內	2%	214,987	4,776
6個月至1年	3%	12,664	357
1至2年	26%	4,947	1,291
2至3年	31%	1,420	447
超過3年	100%	3,465	3,465
		237,483	10,336
貿易應收款項 – 住宅物業			
1年內	13%	18,205	2,298
1至2年	33%	15,408	5,028
2至3年	45%	3,315	1,487
超過3年	100%	5,694	5,694
		42,622	14,507
小計		280,105	24,843
其他應收款項	6%	27,944	1,758
應收貸款	2%	297,959	4,490
總計		606,008	31,091

附錄一

會計師報告

於2019年12月31日	預期虧損率	總賬面金額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
貿易應收款項 – 非住宅物業			
6個月內	3%	333,812	8,568
6個月至1年	3%	18,958	552
1至2年	24%	15,644	3,801
2至3年	36%	4,385	1,576
超過3年	100%	4,063	4,063
		<u>376,862</u>	<u>18,560</u>
貿易應收款項 – 住宅物業			
1年內	13%	17,064	2,154
1至2年	33%	10,160	3,315
2至3年	45%	2,950	1,323
超過3年	100%	6,106	6,106
		<u>36,280</u>	<u>12,898</u>
小計		413,142	31,458
其他應收款項	0.38%	507,522	1,936
應收貸款	2%	400,038	9,038
總計		<u>1,320,702</u>	<u>42,432</u>

預期虧損率基於過往4年的實際虧損經驗計算，並根據歷史數據收集有關期間的經濟狀況、當前經濟狀況與 貴集團所認為的應收款項預期存續期內的經濟狀況三者之間的差異進行調整。

除上述信用風險管理政策外， 貴集團會考慮初步確認資產後的違約可能性及信用風險是否持續大幅增加。為評估信用風險是否大幅增加， 貴集團將於各報告期末發生的資產違約風險與於初步確認日期的違約風險進行比較，並計及可得的合理有力前瞻性資料。有關指標詳情披露於附註2(k)(i)。

於有關期間，貿易及其他應收款項以及應收貸款的減值撥備變動（包括個別及共同虧損組成部分）如下：

貿易及其他應收款項減值

	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
於1月1日	19,843	21,771	26,601
已確認減值虧損	<u>1,928</u>	<u>4,830</u>	<u>6,793</u>
於12月31日	<u>21,771</u>	<u>26,601</u>	<u>33,394</u>

於各報告期末，概無已逾期但未減值的貿易應收款項。

附錄一

會計師報告

應收貸款減值

	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1月1日	-	-	4,490
已確認減值虧損	-	4,490	6,832
處置	-	-	(2,284)
於12月31日	-	4,490	9,038

(b) 流動資金風險

貴集團的管理層持續檢討貴集團的流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出，以及貸款及借款的到期日，以確保其維持充足現金儲備及自主要金融機構獲得足夠承諾貸款額，以滿足其短期及長期流動資金需求。

下表顯示貴集團於各報告期末金融負債的餘下合約期限，乃根據合約未折現現金流量（包括使用合約利率計算利息付款，如屬浮息，則按各報告期末的利率計算）及貴集團可能需支付的最早日期計算：

	於2017年12月31日					於12月31日 的賬面值
	合約未折現現金流出					
	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5年	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債	4,332	3,634	9,068	2,737	19,771	17,247
貿易及其他應付款項 (不包括按金、應計 薪金及其他福利以及 應計費用)	564,138	-	-	-	564,138	564,138
	568,470	3,634	9,068	2,737	583,909	581,385
	於2018年12月31日					於12月31日 的賬面值
	合約未折現現金流出					
	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5年	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	157,329	-	-	-	157,329	150,000
租賃負債	7,621	6,316	11,113	30	25,080	22,651
貿易及其他應付款項 (不包括按金、應計 薪金及其他福利以及 應計費用)	608,258	-	-	-	608,258	608,258
	773,208	6,316	11,113	30	790,667	780,909

附錄一

會計師報告

	於2019年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約未折現現金流出					
	1年內或 按要求	超過1年 但2年內	超過2年 但5年內	超過5年	總計	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
銀行貸款	480,558	-	-	-	480,558	465,000
租賃負債	18,532	16,422	40,389	132,041	207,384	144,406
其他應付款項	4,030	4,253	72,815	-	81,098	72,537
貿易及其他應付款項 (不包括按金、應計 薪金及其他福利以及 應計費用)	1,074,838	-	-	-	1,074,838	1,074,838
	1,577,958	20,675	113,204	132,041	1,843,878	1,756,781

(c) 利率風險

利率風險為金融工具的公平值或未來現金流量將因市場利率改變而波動的風險。貴集團的利率風險主要來自租賃負債、銀行貸款及其他計息應付款項。貴集團已設立政策以確保其借款按介乎4.1%至7.5%之間的固定利率生效。貴集團受管理層監控的利率概況載列於下文(i)項。

(i) 利率概況

下表詳述於有關期間末 貴集團借款的利率概況。

	2017年		2018年		2019年	
	實際利率		實際利率		實際利率	
	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元
固定利率借款：						
租賃負債	5.66%	17,247	5.66%	22,651	5.66%	144,406
銀行貸款	-	-	5.69%	50,000	4.1%-7.5%	365,000
其他應付款項	-	-	-	-	5.66%	72,537
		17,247		72,651		581,943
浮動利率借款：						
銀行貸款	-	-	5.00%	100,000	5.45%	100,000
借款總額		17,247		172,651		681,943

(ii) 敏感度分析

於2017年、2018年12月31日及2019年12月31日，倘利率整體上調／下調100個基點，而所有其他變量保持不變，估計 貴集團的除稅後溢利及保留溢利將分別減少／增加約零、人民幣750,000元及人民幣750,000元。

上述敏感度分析顯示假設利率於報告期末發生變動，且應用該變動於重新計量 貴集團所持有使 貴集團於報告期末面臨公平值利率風險的金融工具， 貴集團的除稅後溢利及保留溢利將發生的即時變動。就報告期末 貴集團持有的浮動利率非衍生工具所引致的現金流量利率風險而言，對 貴集團除稅後溢利（及保留溢利）及其他綜合權益組成部分的影響乃估計為該利率變化對利息開支或收入的年度影響。

(d) 公平值計量

(i) 公平值層級

香港財務報告準則第13號公平值計量規定， 貴集團在報告期末定期計量的金融工具的公平值，分類為香港財務報告準則第13號中定義的三級公平值層次。公平值計量分類的級別是根據可評估性和估值技術中使用的輸入的重要性確定的，如下所示：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入值測算的公平值，即活躍的市場中相同資產或負債在計量日的未調整報價
- 第2級估值：使用第2級輸入的公平值，即不符合第1級的可觀察輸入，並且未使用重大的不可觀察輸入。不可觀察的輸入是無法獲得市場數據的輸入
- 第3級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值

截至12月31日止年度								
2017年			2018年			2019年		
第1級	第2級	第3級	第1級	第2級	第3級	第1級	第2級	第3級
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

持續按公平值計量

資產：

— 理財產品 (附註18)								
(附註)	-	-	56,622	-	-	114,435	-	-
— 應收一名第三方款項								
(附註18)	-	-	-	-	-	-	-	2,224

附註：對於按公平值計入損益的銀行發行理財產品，公平值基於貼現現金流量法計算釐定。

(e) 並非以公平值列值的金融資產及負債的公平值

貴集團按成本或攤銷成本計量的金融資產的賬面值與其於2017年、2018年及2019年12月31日的公平值並無重大差異。

30 收購附屬公司

- (i) 如附註14所披露，貴集團於截至2019年12月31日止年度收購若干附屬公司，總代價為人民幣356,000,000元。收購事項對貴集團的資產及負債產生的影響載列如下：

	附註	浙江			總計
		武漢雨陽	港灣集團	武漢環貿	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	12	342	712	2,114	3,168
無形資產	15	6,420	15,500	41,760	63,680
貿易及其他應收款項		22,405	60,620	7,615	90,640
現金及現金等價物		8,405	14,189	2,078	24,672
貿易及其他應付款項		(14,061)	(18,786)	(3,523)	(36,370)
合約負債	24	(1,847)	(872)	(1,991)	(4,710)
即期稅項	27(a)	(3,159)	(4,452)	(640)	(8,251)
遞延稅項負債	27(b)	(1,605)	(3,875)	(10,440)	(15,920)
非控股權益		(6,760)	(26,684)	(1,411)	(34,855)
股東應佔的可識別					
資產淨值		10,140	36,352	35,562	82,054
減：已轉讓代價的公平值		(63,000)	(213,776)	(77,000)	(353,776)
商譽		52,860	177,424	41,438	271,722

於收購日期，未完成的物業管理合約被確認為無形資產（附註15）。

商譽乃主要歸因於預期於貴集團未來業務中將達到的協同效應。

誠如收購武漢雨陽的買賣協議所協定，賣方將會向貴集團提供自2020年至2022年三年期利潤保證，並將以現金方式就保證利潤與實際利潤之間差額向貴集團彌償。於收購日期按管理層評估概無確認應收或然代價。

誠如收購浙江港灣集團的買賣協議所協定，賣方將會向貴集團提供自2020年至2022年三年期利潤保證，並將以現金方式就保證利潤與實際利潤之間差額向貴集團彌償。根據利潤保證的人民幣2,224,000元應收款項已確認為收購一部分，並調整總代價。此外，貴集團已向浙江港灣集團的賣方（目前為浙江港灣集團的非控股權益並擁有浙江港灣集團40%股本權益）提供書面認沽期權。根據認沽期權的條款，倘浙江港灣集團達成若干利潤目標，非控股權益有權自收購日期三年後按經協定市盈率向貴集團出售其於浙江港灣集團的餘下40%權益。可能應付的估計金額現值初步確認為其他應付款項及直接計入權益內其他儲備的相應費用。其他應付款項為其後就截至認沽期權執行日期計入估計應付金額融資成本的應計款項。

誠如收購武漢環貿的買賣協議所協定，賣方將會向貴集團提供自2020年至2027年八年期利潤保證，並將以現金方式就保證利潤與實際利潤之間差額向貴集團彌償。於收購日期按管理層評估概無確認應收或然代價。

附錄一

會計師報告

收購日期已轉讓代價的公平值：

	附註	人民幣千元
已付現金代價		315,400
加：一年內支付的應付代價		40,600
一年後收取的或然代價	18(i)	<u>(2,224)</u>
		<u>353,776</u>

有關收購附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額的分析：

	人民幣千元
已付現金代價	315,400
減：獲得的現金及現金等價物	<u>(24,672)</u>
	<u>290,728</u>

被收購方於收購日期至2019年12月31日產生的被收購業務應佔收益及利潤如下：

	人民幣千元
收益	179,874
期內利潤	<u>16,617</u>

倘上述收購事項已於2019年1月1日完成，則 貴集團截至2019年12月31日止年度的經營所得收益及利潤總額如下：

	人民幣千元
收益	2,013,012
年內利潤	<u>247,304</u>

- (ii) 截至2018年12月31日止年度， 貴集團向其關聯方卓業集團收購深圳市正聯浩東科技發展有限公司（「正聯浩東」）的95%股權，代價為人民幣9,500,000元。由於收購之前及之後合併處於最終控制方的共同控制之下，自有關期間初開始，正聯浩東於 貴集團的綜合財務報表中合併入賬，且代價調整至權益中的其他儲備。

31 承擔及或然負債

(a) 承擔

未有於合併財務報表作出撥備的尚未履行資本承擔如下：

	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
已訂約及已授權惟未訂約	25,085	24,387	90,800

(b) 或然負債

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團並無任何重大或然負債。

32 關聯方交易

除歷史財務資料其他處所披露的關聯方資料外，貴集團於有關期間訂立以下重大關聯方交易。

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

於相關期內，於報告期內，與下列各方的交易被視為關聯方交易：

關聯方名稱	與 貴集團的關係
李華先生	貴集團的控股股東
李淵先生	對 貴集團有重大影響
卓越置業	受 貴集團主要管理層人員的 近親家庭成員共同控制
深圳市銳特信機電設備有限公司	受 貴集團主要管理層人員的 近親家庭成員共同控制
深圳市沃斯頓科技有限公司	受 貴集團的控股股東控制
Shenzhen Kasite Central Star Real Estate Co., Ltd.	受 貴集團的控股股東控制
深圳市卓越創業投資有限責任公司	受 貴集團的控股股東控制
深圳市卓越康合投資發展有限公司	受 貴集團的控股股東控制
深圳卓越酒店管理有限公司	受 貴集團的控股股東控制
深圳市盛恒達電梯有限公司	受 貴集團主要管理層人員控制
Shenzhen Mengrui Day-nursery Education Investment Co., Ltd.	受 貴集團的控股股東控制
青島國躍建設工程有限公司	受 貴集團的控股股東控制
Qingdao High-Tech Blink Real Estate Co., Ltd.	受 貴集團的控股股東控制
蘇州工業園區綜保物業管理有限公司	受 貴集團的控股股東控制
Shenzhen Real Estate Financing Guarrantee Co., Ltd.	受 貴集團的控股股東共同控制
Shenzhen Zhuohui Technology Service Co., Ltd.	受 貴集團的控股股東控制

附錄一

會計師報告

(b) 主要管理層人員酬金

貴集團主要管理層人員酬金（包括已付 貴公司董事的款項（誠如附註8所披露）及若干最高薪酬員工（誠如附註9所披露））如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、津貼及實物福利	474	1,022	1,129
酌情花紅	343	583	470
退休計劃供款	19	32	33
	836	1,637	1,632

薪酬總額記入「員工成本」（見附註5(b)）。

(c) 重大關聯方交易

除歷史財務資料其他處所披露者外， 貴集團與上述關聯方於有關期間的重大交易詳情如下：

	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
基本物業管理服務			
— 卓越集團	36,984	44,152	88,232
— 其他關聯方	541	3,385	4,052
來自以下的增值服務收入：			
— 卓越集團	58,515	73,592	106,070
— 其他關聯方	5,545	2,488	4,001
支付租賃負債			
— 卓越集團	—	716	1,670
— 其他關聯方	400	409	420
於租賃負債支出的利息開支			
— 卓越集團	—	157	297
— 其他關聯方	64	45	24
收購使用權資產			
— 卓越集團	—	4,711	3,095
— 其他關聯方	1,334	—	—
向關聯方借出的貸款			
— 卓越集團	—	—	—
— 其他關聯方	—	—	455,000
利息收入			
— 其他關聯方	—	—	8,961
可變租賃款項相關開支			
— 卓越集團	28,162	33,493	33,206
— 其他關聯方	1,664	2,374	2,067
採購及維護相關成本			
— 卓越集團	5,582	10,688	2,420
— 其他關聯方	16,835	20,725	25,991

所有上述交易均於 貴集團的日常業務過程並按交易方協定的條款進行。

附錄一

會計師報告

(d) 與關聯方的結餘

	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
應收以下各方款項：			
卓越集團			
－ 貿易性質	18,988	48,908	84,312
－ 非貿易性質	1,080	1,535	5,135
	<u>20,068</u>	<u>50,443</u>	<u>89,447</u>
其他關聯方			
－ 貿易性質	1,433	3,645	2,649
－ 非貿易性質	4,255	10,027	471,431
	<u>5,688</u>	<u>13,672</u>	<u>474,080</u>
	<u>25,756</u>	<u>64,115</u>	<u>563,527</u>
應付以下各方款項：			
卓越集團			
－ 貿易性質	36,426	31,022	28,505
－ 非貿易性質	360,632	422,678	682,326
	<u>397,058</u>	<u>453,700</u>	<u>710,831</u>
其他關聯方			
－ 貿易性質	3,354	1,913	3,794
－ 非貿易性質	128	237	249
	<u>3,482</u>	<u>2,150</u>	<u>4,043</u>
合約負債	11,421	8,688	6,876
租賃負債	1,001	4,788	6,067
	<u>412,962</u>	<u>469,326</u>	<u>727,817</u>

除於2019年12月31日的應收關聯方款項人民幣455,000,000元為無擔保及按每年4.16%至7.53%計息並已於2020年償還，於各報告期末，所有結餘均為無擔保，免息及須按要求償還。

貴公司董事認為，於2019年12月31日的所有非貿易性質的應收關聯方款項及應付關聯方款項將於貴公司股份於香港聯合交易所有限公司上市前獲悉數結清。

33 直接及最終控股方

於2017年、2018年及2019年12月31日，董事認為，貴集團的最終控股方為李華先生，且重組後中間控股方為Urban Hero。

34 有關期間已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋的潛在影響

直至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項該等財務報表內未採納的修訂及一項新準則。該等變化包括如下各項：

	於以下日期或之後的 會計期間生效
財務報告概念框架2018年之修訂	2020年1月1日
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂， <i>利率基準改革</i>	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號之修訂， <i>業務的定義</i>	2020年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂， <i>重大性的定義</i>	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號， <i>保險合約</i>	2020年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂， <i>投資者及其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資</i>	香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號之修訂的生效日期

貴集團正就該等修訂、新準則及詮釋將對初次採用期間造成的影響進行評估。至今得出的結論為採納該等準則不大可能對合併財務報表造成重大影響。

35 報告期後非調整事項

除歷史財務資料其他章節所披露者外，下列事項於2019年12月31日後發生。

- (a) 自2020年1月起，中國爆發新型冠狀病毒（「COVID-19」），因此，中國中央政府及各省或市政府採取若干措施，包括但不限於實施出行限制及延長國家法定假日。直至本會計師報告日期，COVID-19並未對貴集團的經營活動及財務業績造成重大影響。取決於COVID-19在本會計師報告日期後的發展及蔓延情況，如貴集團的經濟狀況因此出現進一步變動，則貴集團的財務業績或會受到影響，惟於本會計師報告日期無法估計有關影響程度。貴集團將繼續留意COVID-19的疫情發展，亦會積極應對有關情況對貴集團財務狀況及經營業績的影響。
- (b) 於2020年1月13日，貴公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊成立後，貴公司分別向Urban Hero（由我們的控股股東李華先生間接全資擁有的英屬處女群島公司）配發及發行799股股份，向Autumn Riches Limited（由李淵先生全資擁有的英屬處女群島公司）配發及發行70股股份，以及向Ever Rainbow Holdings Limited（由肖興萍女士全資擁有的英屬處女群島公司）配發及發行131股股份。於有關配發及發行完成後，貴公司由Urban Hero、Autumn Riches及Ever Rainbow分別擁有79.9%、7.0%及13.1%。
- (c) 於2020年5月18日，深圳市卓越物業管理股份有限公司（「卓越物業管理」，深圳東潤澤透過深圳市元熙投資諮詢有限公司（「元熙投資」）持有的間接附屬公司）購回其由嘉信實業持有的0.1%股權。於2020年5月19日，元熙投資購回其由嘉信實業持有的20%股權。嘉信實業

由李淵先生及肖興萍女士擁有。收購代價乃按卓越物業管理及元熙投資當時的註冊股本釐定。緊隨購回後，卓越物業管理及元熙投資由深圳東潤澤全資擁有。

- (d) 於2020年5月15日，深圳東潤澤於重組前向深圳東潤澤的控股公司東潤派付已宣派的股息人民幣353,718,000元。

36 期後財務報表

貴公司及 貴集團旗下附屬公司概無編製有關2019年12月31日之後任何期間的經審核財務報表。