

以下第I-1至I-55頁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)發出的報告全文，以供載入本文件而編製。



就歷史財務資料致第一服務控股有限公司董事及海通國際資本有限公司的會計師報告

緒言

吾等就第I-4至I-55頁所載第一服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，其中包括 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益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-4至I-55頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入 貴公司就 貴公司於香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發日期為[編纂]的文件(「文件」)內而編製。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實公平的歷史財務資料，並落實 貴公司董事認為屬必要的內部控制，以使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露事項有關的憑證。所選定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，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1分別所載的編製及呈列基準編製真實公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計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發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平地反映 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況以及 貴集團於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)條例報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註24，其中載列說明 貴公司概無就有關期間派付任何股息的資料。

貴公司概無編製法定財務報表

貴公司自其註冊成立以來概無編製法定財務報表。

[●]

執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

[日期]

歷史財務資料

下文所載為構成本會計師報告一部分的歷史財務資料。

編製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已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核(「相關財務報表」)。

合併損益及其他全面收益表

		<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	4	379,213	495,531	624,679
銷售成本		<u>(255,877)</u>	<u>(330,574)</u>	<u>(407,170)</u>
毛利		----- 123,336	----- 164,957	----- 217,509
其他收入	5	16,359	17,040	33,479
銷售開支		(1,235)	(1,686)	(8,128)
行政開支		(82,141)	(108,125)	(135,822)
融資成本		-	-	(154)
除稅前溢利	6	56,319	72,186	106,884
所得稅	7(b)	<u>(14,474)</u>	<u>(19,245)</u>	<u>(23,022)</u>
年內溢利及全面收益 總額		<u>41,845</u>	<u>52,941</u>	<u>83,862</u>
以下應佔：				
貴公司權益股東		39,648	50,871	77,294
非控股權益		<u>2,197</u>	<u>2,070</u>	<u>6,568</u>
年內溢利及全面收益 總額		<u>41,845</u>	<u>52,941</u>	<u>83,862</u>
每股盈利(人民幣元)	10	不適用	不適用	不適用

隨附附註構成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

		2017年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
投資物業	11	–	–	14,404
物業、廠房及設備	12	2,934	4,175	7,318
無形資產	13	4,879	7,401	10,389
其他金融資產	14	46,123	34,000	6,000
於合營企業的權益		–	–	250
應收貸款	15	–	70,000	–
遞延稅項資產	22(b)	6,467	8,330	12,000
受限制現金	20(a)	–	300	–
		<u>60,403</u>	<u>124,206</u>	<u>50,361</u>
流動資產				
存貨	17	531	2,338	953
應收貸款	15	70,000	80,000	140,000
合約資產	19(a)	3,049	6,480	7,956
貿易及其他應收款項	18	69,946	114,221	183,972
交易證券	16	43,512	39,555	76,569
受限制現金	20(a)	–	–	300
現金及現金等價物	20(a)	290,930	310,927	260,128
		<u>477,968</u>	<u>553,521</u>	<u>669,878</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	21	128,983	155,023	203,959
合約負債	19(b)	152,169	174,732	226,566
即期稅項	22(a)	6,458	3,995	2,443
銀行貸款	23	–	–	9,997
		<u>287,610</u>	<u>333,750</u>	<u>442,965</u>
流動資產淨值		<u>190,358</u>	<u>219,771</u>	<u>226,913</u>
總資產減流動負債		<u>250,761</u>	<u>343,977</u>	<u>277,274</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	22(b)	31	–	566
		<u>31</u>	<u>–</u>	<u>566</u>
資產淨值		<u>250,730</u>	<u>343,977</u>	<u>276,708</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

合併財務狀況表(續)

		2017年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資本及儲備				
股本		—	—	—
儲備	24	<u>242,748</u>	<u>317,712</u>	<u>243,115</u>
貴公司權益股東應佔總 權益				
		242,748	317,712	243,115
非控股權益				
		<u>7,982</u>	<u>26,265</u>	<u>33,593</u>
總權益				
		<u><u>250,730</u></u>	<u><u>343,977</u></u>	<u><u>276,708</u></u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

合併權益變動表

附註	貴公司權益股東應佔						非控股權 益	總權益 人民幣千 元
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備 盈餘	保留溢利	總計		
	人民幣千 元	人民幣千 元	人民幣千 元	人民幣千 元	人民幣千 元	人民幣千 元		
於2017年1月1日結餘	-	-	39,791	2,108	46,293	88,192	5,256	93,448
2017年權益變動：								
年內溢利及全面 收益總額	-	-	-	-	39,648	39,648	2,197	41,845
第一物業								
發行股份 (附註(i))	-	-	112,060	-	-	112,060	-	112,060
分配至法定儲備	-	-	-	1,393	(1,393)	-	-	-
收購非控股權益	-	-	1,087	-	-	1,087	(1,087)	-
向非控股權益出售股份	-	-	(716)	-	-	(716)	716	-
第一人居發行股份 (附註(ii))	-	-	2,477	-	-	2,477	900	3,377
於2017年12月31日及 2018年1月1日結餘	-	-	154,699	3,501	84,548	247,748	7,982	250,730
2018年權益變動：								
年內溢利及全面 收益總額	-	-	-	-	50,871	50,871	2,070	52,941
第一物業								
發行股份 (附註(i))	-	-	26,151	-	-	26,151	-	26,151
分配至法定儲備	-	-	-	2,890	(2,890)	-	-	-
第一人居發行股份 (附註(ii))	-	-	13,396	-	-	13,396	14,278	27,674
收購一間附屬公司 (附註(iii))	-	-	-	-	-	-	883	883
出售一間附屬公司 (附註(iii))	-	-	-	-	-	-	1,052	1,052
視作分派	-	-	(10,000)	-	-	(10,000)	-	(10,000)
第一物業宣派 現金股息	24	-	-	-	(5,454)	(5,454)	-	(5,454)
於2018年12月31日結餘	-	-	184,246	6,391	127,075	317,712	26,265	343,977

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

合併權益變動表(續)

	附註	貴公司權益股東應佔					非控股權 益	總權益	
		股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備 盈餘	保留溢利			總計
		人民幣千 元	人民幣千 元	人民幣千 元	人民幣千 元	人民幣千 元			人民幣千 元
於2019年1月1日結餘		-	-	184,246	6,391	127,075	317,712	26,265	343,977
2019年權益變動：									
年內溢利及全面 收益總額		-	-	-	-	77,294	77,294	6,568	83,862
第一物業 發行股份(附註(i))	1	-	-	9,999	-	-	9,999	-	9,999
分配至法定儲備		-	-	-	26	(26)	-	-	-
收購非控股權益 第一物業非控股權益注 資		-	-	24	-	-	24	(24)	-
第一物業宣派現金股息	24	-	-	-	-	-	-	784	784
		-	-	-	-	(161,914)	(161,914)	-	(161,914)
於2019年12月31日結餘		-	-	194,269	6,417	42,429	243,115	33,593	276,708

附註：

- (i) 於2017年、2018年及2019年，第一物業服務(北京)有限公司(「第一物業」)分別發行9,005,000股股份、1,307,500股股份及347,706股股份，分別籌得資金人民幣112,060,000元、人民幣26,151,000元及人民幣9,990,000元。
- (ii) 於2017年及2018年，第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(「第一人居」)分別發行452,616股股份及2,897,752股股份。非控股股東的現金注資與非控股股東應佔股權之間的差額入賬列作資本儲備。
- (iii) 於2018年，貴集團收購Beijing Caihong Ruifeng Moving Company(「Caihong Ruifeng」)的51%股權，總代價為人民幣2,626,739元及Caihong Ruifeng成為貴集團的附屬公司。同年，貴集團隨後向一名第三方出售Caihong Ruifeng的全部股權，代價為人民幣550,000元。Caihong Ruifeng的財務對貴集團而言並不重大。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

合併現金流量表

		2017年	2018年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動				
經營所得現金	20(b)	62,993	63,012	86,363
已付所得稅	22(a)	(15,616)	(23,602)	(27,678)
經營活動所得現金淨額		47,377	39,410	58,685
投資活動				
出售交易證券所得款項		71,056	56,015	145,344
已收利息		4,564	11,835	15,347
出售物業、廠房及設備 所得款項		29	31	1,047
收購一間附屬公司的 現金流入淨額		-	460	-
出售一間附屬公司的 現金流入淨額		-	68	-
購買其他金融資產		(46,000)	-	-
購買交易證券		(80,617)	(40,178)	(149,561)
購買投資物業	11	-	-	(12,138)
購置物業、廠房及設備	12	(1,231)	(2,660)	(6,187)
購買無形資產	13	(145)	(3,355)	(4,281)
收購一間合營企業的現 金流出		-	-	(250)
應收貸款增加		(70,000)	(150,000)	(70,000)
償還應收貸款		-	70,000	80,000
投資活動所用現金淨額		(122,344)	(57,784)	(679)

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

合併現金流量表(續)

		<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動				
發行股份所得款項		112,060	26,151	9,999
非控股權益注資		3,377	27,674	784
銀行借款所得款項	20(c)	-	-	9,997
已付股息		-	(5,454)	(123,523)
視作分派		-	(10,000)	-
已付[編纂]開支		-	-	(5,908)
已付利息		-	-	(154)
融資活動所得／(所用)				
現金淨額		<u>115,437</u>	<u>38,371</u>	<u>(108,805)</u>
現金及現金等價物增				
加／(減少)淨額		40,470	19,997	(50,799)
於1月1日的現金及現金				
等價物	20(a)	<u>250,460</u>	<u>290,930</u>	<u>310,927</u>
於12月31日的現金及				
現金等價物	20(a)	<u>290,930</u>	<u>310,927</u>	<u>260,128</u>

隨附附註構成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

第一服務控股有限公司（「貴公司」）於2020年1月20日根據開曼群島公司法第22章（1961年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

貴公司為投資控股公司及自其註冊成立日期以來並無開展任何業務，惟下文所述的集團重組外。貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業管理服務、綠色人居解決方案領域的服務及增值服務（「上市業務」）。

根據貴集團於日期[●]完成的重組（「重組」），貴公司成為貴集團現時旗下公司的控股公司。於貴公司註冊成立前，上市業務由第一物業及其附屬公司以及第一人居及其附屬公司開展。於有關期間，第一物業及第一人居的最終控股方為張雷先生（「創辦人」）。為精簡企業架構以籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，貴集團進行本文件歷史及重組一節所詳述的重組。

作為重組的一部分，第一物業於2020年2月收購創辦人於第一人居持有的72.1%股權，總代價為人民幣180,292,000元，而貴公司透過其全資附屬公司收購第一物業的全部股權，總代價為人民幣103,462,000元。於重組完成後，貴公司成為貴集團的控股公司。由於第一物業及第一人居於重組前後均由創辦人最終控制且該控制並非暫時性，故收購第一人居使用會計合併基準入賬，而第一人居及其附屬公司的資產及負債已從創辦人角度使用現有賬面值合併。此外，於貴公司及其全資附屬公司（均為新成立的實體，並無實質性業務）作為第一物業的新控股公司加入後，第一物業所有權的經濟實質及貴集團的業務並無變動。因此，歷史財務資料作為第一物業的合併財務報表的延續編製及呈列。

因此，歷史財務資料已編製，猶如貴集團一直存在。貴集團的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括貴集團現時旗下公司於有關期間的財務表現及現金流量，猶如現有集團架構已存在並於有關期間（或倘貴集團現時旗下一間公司於2017年1月1日後的日期註冊成立或首次受共同控制，則於註冊成立或受共同控制的日期至2019年12月31日期間）保持不變。經計及註冊成立或受共同控制的日期（如適用），貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的合併財務狀況表已編製，以呈列貴集團現時旗下公司於該等日期的事務狀況，猶如現時集團架構於相關日期已存在。

集團內結餘、交易及集團內交易的未變現收益／虧損於編製歷史財務資料時悉數撇銷。

於有關期間，貴集團現時旗下一間公司亦從事投資投資基金的業務，該業務有別於貴集團的上市業務（「除外業務」）。除外業務單獨管理並另行存置會計記錄。為籌備於聯交所上市，除外業務已由貴集團轉讓予一間由創辦人控制的公司。貴集團的歷史財務資料不包括除外業務的資產、負債及經營業績，而貴公司董事認為除外業務的業務與貴集團的上市業務有明確區別且其資產、負債、收益及開支可清晰識別。

於本報告日期，貴公司並無編製經審核財務報表。第一物業及第一人居截至2017年、2018年及2019年12月31日的財務報表已根據中國財政部頒佈的企業會計準則編製。

附錄一

會計師報告

於本報告日期，貴公司於下列主要附屬公司擁有直接或間接權益，所有該等公司為私營公司：

公司名稱	註冊成立／ 成立地點及 日期	已發行及繳足 股本詳情	所有權權益比例		主要業務	法定核數師名稱
			貴公司 持有	附屬公司 持有		
第一物業服務 (北京)有限公司(附註 (ii)及(iii))	中國／1999 年12月6 日	人民幣 41,655,206 元／人民幣 41,655,206元	100%	-	物業管理	截至2017年及 2018年12月31 日止年度的瑞 華會計師事務 所(特殊普通 合夥)
第一摩碼人居 環境科技 (北京)有限 公司(附註(i) 及(iii))	中國／2014 年12月3 日	人民幣 35,000,000 元／人民幣 35,000,000元	-	72.1%	節能相關服務	截至2017年及 2018年12月31 日止年度的中 興財光華會計 師事務所(特殊 普通合夥)
北京摩碼無限 科技管理有 限公司(附註 (i)及(iii))	中國／2018 年7月26 日	人民幣 1,000,000 元／人民幣0 元	-	100%	技術開發	不適用
山西第一物業 服務有限公司 (附註(i) 及(iii))	中國／2008 年11月25 日	人民幣 3,000,000 元／人民幣 3,000,000元	-	100%	物業管理	不適用
湖南第一物業 服務有限公司 (附註(i) 及(iii))	中國／2008 年1月25 日	人民幣 5,000,000 元／人民幣 5,000,000元	-	100%	物業管理	不適用
江西第一物業 服務有限公司 (附註(i) 及(iii))	中國／2010 年5月14 日	人民幣 3,000,000 元／人民幣 3,000,000元	-	100%	物業管理	不適用
第一摩碼人居 建築工程 (北京)有限 公司(附註(i) 及(iii))	中國／2012 年11月19 日	人民幣 30,000,000 元／人民幣 30,000,000元	-	100%	節能相關服務	不適用

附註：

- (i) 該等實體根據中國的法律法規註冊為有限責任公司。
- (ii) 該實體根據中國的法律法規註冊為外商獨資企業。
- (iii) 該等實體的官方名稱為中文。

貴集團現時旗下所有公司已採用12月31日為其財政年度結算日。

歷史財務資料乃按照所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(此統稱包含國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)進行編製。所採納重大會計政策之進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製歷史財務資料而言，貴集團已於有關期間採用所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則，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16號租賃，惟截至2019年12月31日止年度尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。截至2019年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註29。

歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

於歷史財務資料呈列的所有期間已貫徹應用下文所載會計政策。

2 重大會計政策

(a) 計量基準

歷史財務資料以人民幣呈列，並約整至最接近的千位數，惟另有列明者除外。編製務報表時所採用的計量基準為歷史成本基準，惟下列資產及負債均按公平值列賬，如下文所載會計政策所述：

- 投資物業（見附註2(e)）
- 分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益的金融工具（見附註2(d)）

(b) 估計及判斷的適用

編製符合國際財務報告準則的歷史財務資料要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計和假設。該等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他資料來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際的結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認，倘修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂及未來期間確認。

管理層於採用對歷史財務資料構成重大影響的國際財務報告準則時所作出的判斷，以及估計不明朗性的主要來源於附註3討論。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指 貴集團控制的實體。於 貴集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則 貴集團控制該實體。於評估 貴集團是否有權力時，僅考慮（ 貴集團及其他方所持有的）實質權利。

於一間附屬公司的投資由控制開始日起至控制結束日止計入歷史財務資料。集團內結餘、交易及現金流量以及集團內交易所產生的任何未變現溢利於編製歷史財務資料時悉數撇銷。集團內部交易所產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方法抵銷，但抵銷額只限於並無證據顯示已出現減值的部分。

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，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人訂立任何可導致 貴集團整體就該等權益承擔符合金融負債定義的合約義務的額外條款。就每項業務合併而言， 貴集團可選擇按附屬公司的可辨別資產淨值的公平值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益在合併財務狀況表內的權益項目中與 貴公司權益股東應佔的權益分開呈報。非控股權益所佔 貴集團業績的部分在合併損益表及合併損益及其他全面收益表中呈報為非控股權益與 貴公司權益股東之間的年度損益總額及全面損益總額分配。

貴集團於一間附屬公司的權益變動，如不會導致喪失控制權，按權益交易列賬，並在合併權益中調整控股及非控股權益的數額，以反映相對權益的變動，但不會調整商譽，亦不會確認損益。

當 貴集團喪失於一間附屬公司的控制權時，按出售有關附屬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。在喪失控制權日期所保留有關前附屬公司的權益，按公平值確認，此數額被視為在初次確認金融資產時的公平值，或(如適用)在初次確認於聯營公司或合營企業的投資時的成本。

貴公司的財務狀況表內於一間附屬公司的投資按成本減去減值虧損(見附註2(i))列賬，惟分類為持作出售(或已計入分類為持作出售的出售集團)的投資除外。

(d) 聯營公司、合營企業以及其他債務及股本證券的投資

(i) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指 貴集團或 貴公司對某一實體的管理(包括參與財務及營運政策決定)擁有重大影響力，但並無控制權或共同控制權的實體。

合營企業是指一項安排，據此 貴集團或 貴公司與其他方合約上同意共同控制該安排，並享有該安排資產淨值的權利。

於聯營公司或合營企業的投資根據權益法於合併財務報表入賬，惟其分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售集團)除外。根據權益法，該投資初步按成本記賬，並就 貴集團應佔被投資方可辨別資產淨值的收購日期公平值超出投資成本的任何數額(如有)作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本，以及 貴集團於該聯營公司或合營企業構成集團股本投資的任何直接投資。其後，該投資就 貴集團應佔被投資方資產淨值的收購後變動，以及有關該資產的任何減值虧損(見附註2(i)(ii))作出調整。於收購日期超出成本的任何數額、 貴集團應佔被投資方的收購後及除稅後業績，以及任何年度減值虧損於合併損益表確認，而 貴集團應佔被投資方其他全面收益的收購後及除稅後項目於合併損益及其他全面收益表確認。

當 貴集團應佔虧損超出其於該聯營公司或合營企業的權益， 貴集團的權益減記至零，且終止確認進一步虧損，惟以 貴集團已代表被投資方產生的法律或推定義務或付款為限。就此而言， 貴集團的權益乃權益法下的投資賬面金額，連同本質上構成 貴集團於聯營公司或合營企業淨投資一部分的任何其他長期權益(於該等其他長期權益應用預期信貸虧損模式後(如適用))。

貴集團與其聯營公司及合營企業之間的交易產生的未變現損益以 貴集團於被投資方的權益為限對銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產有減值跡象，則未變現虧損即時於損益確認。

倘於聯營公司的投資成為於合營企業的投資或相反情況，則保留權益不會重新計量。反之，該投資繼續根據權益法入賬。

在所有其他情況， 貴集團不再對聯營公司擁有重大影響力，亦不再對合營企業擁有共同控制權，則按出售該被投資方的全部權益入賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。於喪失重大影響力或共同控制權在前被投資方保留的任何權益按公平值確認，此數額被視為初次確認金融資產時的公平值(見附註2(d)(ii))。

貴公司的財務狀況表內於附屬公司的投資按成本減去減值虧損（見附註2(i)(ii)）列賬，惟分類為持作出售（或已計入分類為持作出售的出售集團）的投資除外。

貴集團有關債務及股本證券投資（於附屬公司、合營企業的投資除外）的政策載列如下。

(ii) 其他債務及股本證券投資

債務及股本證券投資於貴集團承諾購買/出售該等投資之日予以確認/取消確認。該等投資初次按公平值加上直接應佔交易成本列賬，惟按公平值計入損益的投資除外，在此情況下，交易成本直接於損益確認。該等投資其後視乎分類按以下方式入賬：

除股本投資以外的投資

貴集團所持有之非股本投資分類為以下計量類別之一：

- 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）。投資之利息收入按實際利率法計算（見附註2(s)(vi)）。
- 按公平值計入其他全面收益（按公平值計入其他全面收益）（轉入損益），倘投資之合約現金流僅包括本金及利息付款，並且持有投資的目的為同時收回合約現金流及出售的業務模式。公平值之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之金額由權益轉入損益。
- 按公平值計入損益（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（轉入損益）計量之標準。該投資之公平值變動（包括利息）於損益內確認。

股本投資

股本證券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，貴集團不可撤銷地選擇指定投資為按公平值計入其他全面收益（不得轉入損益），由此，隨後公平值之變動於其他全面收益內確認。該等選擇以工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本之定義的情況下作出。作出該選擇後，於其他全面收益內累計之金額仍將保留在公平值儲備（不得轉入損益）內直至完成投資出售。於出售時，於公平值儲備（不得轉入損益）內累計之金額轉入保留盈利，且不會轉入損益。根據附註2(s)(v)所載政策，股本證券投資產生之股息（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）作為其他收益於損益內確認。

(e) 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（見附註1(h)）擁有或持有之土地及/或樓宇，包括目前未釐定未來用途而持有之土地，以及現正興建或發展供未來作投資物業用途之物業。

投資物業按公平值列賬，惟於報告期間結算日仍在興建或發展，且公平值不能於當時可靠釐定者則作別論。公平值變動或廢棄或出售投資物業產生之任何收益或虧損於損益確認。投資物業所得租金收入按附註2(s)(iv)所述方式入賬。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(i))。

自建物業、廠房及設備項目成本包括原材料成本、直接員工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本的初步估計(倘有關)及適當比例的生產經常費用及借貸成本(見附註2(u))。

報廢或處置物業、廠房和設備項目所產生的損益以出售所得款項淨額與項目賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

物業、廠房和設備項目的折舊是以直線法在以下估計可使用年內沖銷其成本(已扣除估計殘值(如有))計算：

- 機器及設備	3至5年
- 車輛	5至10年
- 辦公及其他設備	3至5年

倘物業、廠房和設備項目的組成部分有不同的可使用年期，有關項目的成本會按照合理基準分配至各個部分，而每個部分分開計提折舊。資產的可使用年期和殘值(如有)每年審閱。在建工程在完工及投入擬定用途前並不計提任何折舊。

(g) 無形資產

研究工作的支出於產生的期間確認為開支。倘產品或程序在技術及商業上是可行，而貴集團亦擁有充足的資源及一定的意願完成開發工作，開發工作的支出將予以資本化。資本化支出包括材料成本、直接工資及按適當比例計算的間接費用及借貸成本(如適用)(見附註2(u))。資本化開發成本按成本減累計攤銷及減值虧損(見附註2(i))後列賬。其他開發開支於產生的期間確認為開支。

貴集團收購的其他無形資產按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期有限)及減值虧損列賬(見附註2(i))。內部產生的商譽及品牌涉及的開支於產生期間確認為開支。

可使用年期有限的無形資產攤銷按直線法在資產估計可使用年內自損益中扣除。下列可使用年期有限的無形資產由其可供使用日期起攤銷，而其估計可使用年期為：

- 軟件	5年
- 客戶關係	10年
- 運維權	10年

貴集團每年審閱攤銷的期限和方法。

評估為可使用年期無限的無形資產不予攤銷。每年會就無形資產可使用年期為無限之結論檢討，以釐定是否有事件及情況繼續支持該資產被評為可使用年期無限。倘並無出現該等事件及情況，可使用年期由無限改評為有限之變動，將由變動日期起以未來適用法根據上文所載年期有限的無形資產之攤銷政策處理。

(h) 租賃資產

貴集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權指示可識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，則貴集團已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，貴集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產（就貴集團而言主要為手提電腦及辦公室傢俱）租賃除外。當貴集團就低價值資產訂立租賃時，貴集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與該等並無資本化的租賃有關的租賃付款於租賃期內有系統地確認為開支。

當租賃資本化時，租賃負債於租賃期內按租賃付款現值初步確認，並使用租賃所隱含利率貼現，或倘無法輕易釐定利率，則使用相關增量借貸利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並非基於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債計量，因此於產生的會計期間於損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上開始日期或之前作出的任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或該資產所在地而產生的估計成本，貼現至現值並扣減任何已收租賃優惠。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損（見附註2(f)及2(i)(ii)）列賬，惟下列類型的使用權資產除外：

- 與貴集團為租賃權益登記擁有人的租賃土地及樓宇有關的使用權資產根據附註2(e)按公平值列賬。

當指數或利率變動引致未來租賃付款變動，或貴集團根據剩餘價值擔保預期應付款項的估計有變，或當重新評估貴集團是否將合理確定行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，就使用權資產的賬面值作出相應調整，倘使用權資產的賬面值減至零，則於損益入賬。

貴集團呈列並不符合「物業、廠房及設備」項下投資物業的定義的使用權資產並於財務狀況表單獨呈列租賃負債。

(ii) 作為出租人

倘若 貴集團為出租人，其於租賃開始時釐定一項租賃是否屬於融資租賃或經營租賃。一項租賃如果將相關資產擁有權所附帶的大部分風險及回報轉移至承租人，則該租賃分類為融資租賃。否則租賃分類為經營租賃。

倘若合約包含租賃及非租賃部分， 貴集團按相對獨立售價基準將合約代價分配至每個組成部分。自經營租賃產生的租金收入根據附註2(s)(iv) 確認。

(i) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合約資產的信貸虧損

貴集團確認下列項目的預期信貸虧損（預期信貸虧損）的虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及應收貸款）；及
- 國際財務報告準則第15號界定的合約資產（見附註2(k)）。

按公平值計量的其他金融資產（包括按公平值計入損益的股本及債務證券以及指定按公平值計入其他全面收益計量的股本證券（不得轉入損益））毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金短缺額的現值（即根據合約應付 貴集團的現金流量與 貴集團預期收到的現金流量之間的差額）計量。

倘貼現的影響重大，預期現金差額使用下列折現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收款項及合約資產：於初次確認時釐定的實際利率或相似利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期限，乃 貴集團面臨信貸風險的最長合約期。

於計量預期信貸虧損時， 貴集團考慮在無需付出過多成本及力度下獲得的合理可靠資料，包括過往事件、現時狀況及未來經濟預測有關資料。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能違約事件導致的預期虧損；及
- 整個存續期的預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型內各項目於整個存續期所有可能違約事件導致的預期虧損。

貿易應收款項及合約資產之虧損撥備一般按等同整個存續期的預期信貸虧損金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據貴集團的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，並以債務人的特定因素及對當前及預期一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言， 貴集團以等同12個月預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後，該金融工具的信貸風險大幅上升；在此情況下，虧損撥備會以整個存續期的預期信貸虧損金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時，貴集團對比於報告日期及於初始確認日金融工具發生違約的風險評估。在進行重新評估時，貴集團認為於(i) 貴集團不進行變現抵押品(如有持有任何抵押)等行動時，借款人不可能全額支付其對貴集團的信貸責任；(ii) 金融資產預期90天時即屬違約事件。貴集團考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或力度下獲得的前瞻性資料。

具體而言，以下資料在評估信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時將予以考慮：

- 未能按合同到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級實際或預期顯著惡化(如有)；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境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質，信貸風險大幅上升的評估按個別基準或共同基準進行。倘評估以共同基準進行，金融工具則根據共同的信貸風險特徵(例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。預期信貸虧損的任何變動均於損益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之賬面值作相應調整。

利息收入計算基準

根據附註2(s)(vi) 確認的利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

貴集團於各報告日期評估金融資產是否存在信貸減值。當發生會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，則金融資產存在信貸減值。

金融資產存在信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違約事件，如拖欠或逾期事件；
- 借款人可能將告破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生不利影響；或
- 發行人出現財政困難導致抵押品的活躍市場消失。

撤銷政策

金融資產、租賃應收款項或合約資產的賬面總值於並無可收回的實際可能性時部分或全部撤銷。貴集團通常在釐定債務人並無可產生充足現金流量償還待撤銷款項的資產或收入來源時，進行撤銷。

先前撤銷資產的後續收回於收回期間在損益中確認為減值撥回。

(ii) 非流動資產減值

內部及外部來源資料於各報告期末審閱，以識別以下資產可能出現減值的跡象，或先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少（商譽除外）：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 於合營企業的投資；及
- 貴公司財務狀況表中於一間附屬公司的投資。

倘存在任何上述跡象，則對資產的可收回金額進行估計。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值中較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當前市場對於貨幣時間價值及資產特定風險的評估的除稅前貼現率貼現至其現值。倘資產並未大致獨立於其他資產而產生現金流入，則可收回金額按獨立產生現金流量的最小資產組別（即現金產生單位）釐定。

- 減值虧損確認

倘資產或資產所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先予以分配，以削減分配予現金產生單位（或單位組別）的任何商譽的賬面值，然後再按比例削減該單位（或單位組別）內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值將不會削減至低於其單獨公平值減出售成本（若可計量）或使用價值（若可釐定）。

- 減值虧損撥回

倘用於釐定可收回金額的估計發生有利變動，則對減值虧損進行撥回。

減值虧損撥回限於資產於過往年度如並無確認減值虧損時將會釐定的賬面值。減值虧損撥回於撥回確認年度計入損益。

(j) 存貨

存貨指於一般業務過程中持作出售、在有關銷售的生產過程中或以材料或供應品形式在生產過程中或提供服務時耗用的資產。

存貨按成本及可變現淨值的較低者入賬：

- 成本根據加權平均成本法計算，包括所有購買成本、兌換成本及將存貨送達現時位置及達至現時狀況所產生的其他成本。
- 可變現淨值為於一般業務過程的估計售價減估計完成成本及進行銷售所需估計成本。

出售存貨時，有關存貨的賬面值在相關收益獲確認的期間列作開支。

存貨撇減至可變現淨值的金額及一切存貨虧損在撇減或虧損產生期間確認為開支。任何撥回的任何存貨撇減金額在撥回產生期間確認為已確認為開支的存貨金額減少。

(k) 合約資產及合約負債

倘 貴集團於可無條件取得合約所載付款條款項下代價前確認收益（見附註2(s)），則確認合約資產。合約資產根據載於附註2(i)的政策評估預期信貸虧損，並在擁有無條件權利收取代價時被重新分類至應收款項（見附註2(l)）。

倘客戶於 貴集團確認相關收益（見附註2(s)）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 貴集團確認相關收益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（見附註2(l)）。

就與客戶訂立的單一合約而言，以合約資產淨值或合約負債淨額呈列。就多重合約而言，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，合約餘額包括根據實際利息法計算的應計利息（見附註2(s)）。

(l) 貿易及其他應收款項

應收款項於 貴集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價的權利為無條件。倘於 貴集團擁有收取代價的無條件權利前已確認收益，則款項作為合約資產呈列（見附註2(k)）。

應收款項按攤銷成本（使用實際利息法）扣除信貸虧損撥備列賬（見附註2(i)）。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時換算為已知的現金額、價值變動風險不大並會在購入後三個月內到期的短期高流動性投資。現金及現金等價物根據附註2(i)所載政策評估預期信貸虧損。

(n) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，惟倘貼現的影響並不重大，則按成本列賬。

(o) 計息借款

計息借款初步按公平值減交易成本計量。於初步確認後，計息借款採用實際利息法按攤銷成本列賬。利息開支根據 貴集團有關借款成本的會計政策確認（見附註2(u)）。

(p) 僱員福利

短期僱員福利及定額供款退休計劃供款。

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的年度計算。倘屬遞延付款或還款，而其影響可能很大，該等金額會以現值列示。

根據中國相關勞工規則及規例就中國地方退休計劃所作的供款於產生時在損益確認為開支。

(q) 所得稅

年內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乃於損益確認，惟與業務合併及於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者則除外，在該等情況下，相關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為年內應課稅收入的預期應繳稅項（採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算）及過往年度應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即就財務申報而言的資產及負債的賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以將可能有日後應課稅溢利抵銷可動用資產者為限。可支持確認因可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括將由撥回現有應課稅暫時差額產生者，惟該等差額必須與相同稅務機關及相同課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可轉回或結轉的期間撥回。該項準則亦適用於釐定現有應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生遞延稅項資產，即該等差額倘與相同稅務機關及相同課稅實體有關時將予以計入，並預期於稅項虧損或抵免可予動用的一段期間或多段期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認（前提是其不屬於業務合併的一部分）所產生的暫時差額，以及有關於附屬公司投資的暫時差額，惟如屬應課稅差額，則僅指 貴集團能控制撥回的時間且在可預見未來不大可能撥回的差額，或如屬可扣稅差額，則僅指很可能在未來撥回的差額。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不獲貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行審閱，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益時作扣減。若可能存在足夠應課稅溢利供動用，則任何該等扣減將被撥回。

當派發股息的負債被確認，分派相關股息產生的額外所得稅亦被確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將各自分開列示，且不予對銷。倘 貴集團有依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債， 貴集團擬按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，在預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的各個未來期間，擬按淨額基準或同時變現及清償的方式變現遞延稅項資產與清償遞延稅項負債。

(r) 撥備及或然負債

當 貴集團因過往事件而須承擔法律或推定責任可能會導致需要經濟利益流出以清償責任，且有關金額能可靠估計，則確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則有關撥備按清償責任的預期開支的現值列賬。

倘不大可能需要經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。當潛在責任僅須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定存在與否時，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。

(s) 收益及其他收入

當於 貴集團業務的一般過程中銷售貨物、提供服務或其他人士根據租約使用 貴集團的資產產生收入時， 貴集團將收入分類為收益。

當產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時，按 貴集團將有權享有的承諾代價金額確認收益，惟不包括代表第三方收取的款項。收益不包括增值稅或其他銷售稅，乃經扣除任何貿易折扣。

倘合約載有向客戶提供重大融資福利超過12個月的融資部分，收益按應收款項的現值計量，採用將於與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利息法單獨應計。倘合約載有向 貴集團提供重大融資福利的融資部分，則根據合約確認的收益包括採用實際利息法就合約負債應計的利息開支。 貴集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，且不調整在融資期間為12個月或以下的情況下重大融資部分任何影響的代價。

有關 貴集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 物業管理服務、能源運維服務、綠色科技諮詢服務及增值服務

就物業管理服務而言， 貴集團根據已完成履約價值每月按有權開具發票的金額確認收益。

就來自包幹制管理物業的物業管理服務收入而言， 貴集團作為委託人，有權按已收或應收的物業管理服務費價值收取收益。就來自酬金制管理物業的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物業管理服務費收取收益。

能源運維服務主要包括通過能源站提供以用於協調中央供暖、中央製冷、新鮮空氣通風及熱水供應的服務，以及向物業開發商及業主提供的能源運維服務及能源系統諮詢服務。就能源運維服務而言， 貴集團作為委託人，有權按已收或應收的相關服務費價值收取收益，收益在提供相關服務時確認。在提供服務時或在若干里程碑日期須分期付款時，應立即支付交易款項。

增值服務主要包括向物業開發商及業主提供的停車位管理服務、為物業開發商提供的初步規劃及設計諮詢服務、為物業開發商提供的協銷服務，以及為物業開發商及業主提供的物業使用服務。就向物業開發商及業主提供的停車位管理服務而言， 貴集團每月按已收或應收的相關服務費價值確認收益。就其他增值服務而言， 貴集團在提供相應服務時確認收益。其他增值服務通常在提供服務時或在若干里程碑日期須分期付款時立即收費。

倘合約涉及提供多種服務，則交易價格根據其相對獨立售價分配予各項履約責任。倘能夠直接觀察獨立售價，則視乎可觀察資料的可用性，根據預期成本加費率或經調整市場評估方法進行估計。

(ii) 綠色人居解決方案服務線的系統安裝服務

當可以合理計量系統安裝服務合約的結果，則使用成本對成本法，即以相對於估計成本總額的實際成本比例，逐步確認合約收益。

貴集團在作出該等估計時，考慮了 貴集團提前完成合約可能賺取的合約性獎金，或延期完成合約可能蒙受的合約性罰款，以致在確認收益時，僅以已確認的累計收益金額極有可能不會出現重大撥回為限。

當合約的結果無法合理計量，則僅在預期將可收回的合約成本範圍內確認收益。

倘在任何時間完成合約的成本估計超過合約項下的代價餘額，則根據附註2(i)所載的政策確認撥備。

(iii) 綠色人居解決方案服務線的貨品銷售

收益在客戶管有及接納產品時確認。倘產品乃部分履行涵蓋其他貨品及/或服務的合約，則確認的收益金額為合約下交易價格總額的適當比例，按相對獨立售價基礎在合約承諾的所有貨品與服務之間分配。

(iv) 經營租賃的租金收入

根據經營租賃應收的租金收入於租期所涵蓋的期間以等額分期方式在損益確認，惟有一基準確更能代表租賃資產的使用產生利益的模式則除外。已授出的租賃優惠於損益確認為應收租賃付款總淨額的一部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

(v) 股息

- 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。
- 上市投資的股息收入在投資的股價除息時確認。

(vi) 利息收入

利息收入於產生時採用實際利息法確認。就按攤銷成本計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的賬面總值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本（即賬面總值減虧損撥備）（見附註2(i)）。

(vii) 政府補助

政府補助於合理確定將會收取而貴集團符合隨附條件時初步在財務狀況表內確認。有關補償貴集團開支的補助於有關開支產生期間按有系統基準在損益確認為收入。有關補償貴集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並於資產的可使用年期以於其他收入確認的方式按直線法於損益內攤銷。

(t) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日期的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按於報告期末的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣資產及負債使用交易日期的匯率換算。交易日期為貴公司初步確認相關非貨幣資產或負債的日期。

海外業務的業績乃按交易日期的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末的收市匯率換算為人民幣。由此產生的匯兌差額在其他全面收益中確認，並分別在匯兌儲備中的權益累計。

(u) 借款成本

收購、建設或生產一項資產（需要相當長時間準備方可作擬定用途或銷售）直接應佔的借款成本資本化為該項資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

當有關合資格資產產生開支、產生借款成本及正在準備資產作擬定用途或銷售所需的活動時，開始將借款成本資本化為該項資產成本的一部分。當準備合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，將會暫停或終止資本化借款成本。

(v) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士的直系親屬與 貴集團有關連：

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

(b) 如一間實體符合以下任何條件，即與 貴集團有關連：

- (i) 實體與 貴集團屬同一集團的成員公司(即每一間母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為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旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為 貴集團或與 貴集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬為可預期於該名人士與實體進行的交易中發揮影響力或受其影響的該等親屬。

(w) 分部報告

經營分部及於歷史財務資料呈報的各分部項目金額按就向 貴集團不同業務及地理位置分配資源及評估其表現而定期向 貴集團最高級行政管理人員提供的財務資料確定。

就財務報告而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行綜合。非個別重大的經營分部倘符合上述大部分標準，則可進行綜合。

3 會計判斷及估計

貴集團根據過往經驗及其他因素（包括在有關情況下相信對未來事件屬合理的預測）持續對估計及判斷作出評估。

編製過往財務資料的估計不確定性因素的主要來源如下：

(i) 應收款項的預期信貸虧損

貿易及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。貴集團於作出該等假設及選擇減值計算輸入數據時，根據貴集團往績、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計的判斷。所採用主要假設及輸入數據的詳情，參閱附註25(a)。該等假設及估計的變動會嚴重影響評估結果且或需於未來年度作出額外虧損撥備。

(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，採用於各報告日期末已實施或實質上已實施的稅率，基於預期變現或清償相關資產與負債賬面值的方式確認及計量。於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，當中涉及貴集團的經營環境的多項假設，並須董事作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將予確認的遞延稅項資產賬面值，並因而影響未來年度純利。

(iii) 投資物業估值

投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證明及（如適用）具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公平值列賬。

在釐定公平值時，估值師已計及各報告期間末的市況或估值方法（如適用）。該估值方法涉及（其中包括）若干估算（包括同一地點及狀況的可比較物業的市價、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金）。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期間末的現行市況。

4 收入及分部報告資料呈列

貴集團的主要業務為物業管理服務，於綠色人居解決方案領域的服務及增值服務。有關貴集團主要業務的進一步詳情於附註4(b)披露。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，來自Modern Green Development Co., Ltd.（「**Modern Green Development**」）及其附屬公司的收入分別貢獻貴集團收入的14.95%、19.05%及18.03%。除Modern Green Development及其附屬公司之外，貴集團的客戶群體多元及概無客戶貢獻貴集團於相關期間收益的10%或以上。

(a) 將於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入

就物業管理服務及綠色人居解決方案服務業務線項下之能源運維服務而言，當按月提供服務時，貴集團確認收入，並確認貴集團有權開具發票及直接對應已完成履約價值的金額為收入。貴集團已選取實際權益法不披露該類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約及綠色人居解決方案服務業務線項下之能源運維服務並無固定期限。

就綠色人居解決方案業務線的商品銷售而言，於相關年度末並無重大的未履約責任。

就其他服務而言，其於短期內提供及於相關年度末並無重大的未履約責任。

(b) 分部報告

貴集團按部門管理其業務，部門由不同的業務線組建。貴集團以符合向貴集團最高級行政管理人員就資源分配及表現評估進行內部報告的方式呈列以下兩個可呈報分部。

- 第一物業：該分部提供綠色人居解決方案業務線下的物業管理服務、能源運維服務及增值服務。
- 第一人居：該分部提供綠色人居解決方案業務線下的能源系統諮詢服務、系統安裝服務及商品銷售以及增值服務。

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及分配分部之間資源，貴集團最高級行政管理人員按以下基準監控各可呈報分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形資產，流動資產、於合營企業的權益、金融資產投資及遞延稅項資產。分部負債包括個別分部的產生收益的活動應佔貿易應付賬款及應計費用及合約負債以及該等分部直接管理的銀行借款。

收益及開支乃經參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或另行來自該等分部應佔資產的折舊或攤銷而分配至可呈報分部。並無計量一個分部向另一分部提供的協助，包括分享資產及科技專長。

呈報分部溢利所用的計量為除稅前溢利。

附錄一

會計師報告

就分配資源及評估分部業績而向 貴集團最高級行政管理人員提供截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度按收益確認時間分類的客戶合約收益、按主要產品及業務線分類的客戶合約收益以及有關 貴集團可呈報分部的資料載列如下。

	第一物業			第一人居			總計		
	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
按收益確認時間 分類									
按時間確認的收益	349,725	450,727	557,884	21,233	34,372	59,289	370,958	485,099	617,173
於時間點確認的 收益	—	—	—	8,255	10,752	12,491	8,255	10,752	12,491
可呈報分部收益	349,725	450,727	557,884	29,488	45,124	71,780	379,213	495,851	629,664
國際財務報告準則 第15號範圍內的 客戶合約收益									
按主要產品或業務 線分類									
– 物業管理服務	157,740	202,401	272,836	—	—	—	157,740	202,401	272,836
– 綠色人居解決 方案	71,805	83,780	87,615	29,488	45,124	71,780	101,293	128,904	159,395
– 增值服務	120,180	164,546	197,433	—	—	—	120,180	164,546	197,433
可呈報分部收益	349,725	450,727	557,884	29,488	45,124	71,780	379,213	495,851	629,664
可呈報分部溢利	49,365	64,811	89,994	6,954	7,375	16,890	56,319	72,186	106,884
利息收入	4,490	11,588	15,220	74	247	127	4,564	11,835	15,347
利息開支	—	—	—	—	—	154	—	—	154
年內折舊及攤銷	1,376	1,922	3,270	110	288	403	1,486	2,210	3,673
減值饋線									
– 貿易及其他應 收款項及合約 資產	3,602	4,579	9,873	126	192	430	3,728	4,771	10,303
可呈報分部資產	501,901	605,822	615,996	36,470	72,510	105,215	538,371	678,332	721,211
可呈報分部負債	275,001	319,608	411,178	12,640	14,747	33,325	287,641	334,355	444,503

(ii) 可呈報分部收益、損益、資產及負債的對賬

	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益			
可呈報分部收益	379,213	495,851	629,664
撇銷分部之間收益	—	(320)	(4,985)
合併收益	<u>379,213</u>	<u>495,531</u>	<u>624,679</u>
資產			
可呈報分部資產	538,371	678,332	721,211
撇銷分部之間應收款項	—	(605)	(972)
合併資產總額	<u>538,371</u>	<u>677,727</u>	<u>720,239</u>
負債			
可呈報分部負債	287,641	334,355	444,503
撇銷分部之間應付款項	—	(605)	(972)
合併負債總額	<u>287,641</u>	<u>333,750</u>	<u>443,531</u>

5 其他收入

		2017年	2018年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	(i)	4,564	11,835	15,347
政府補助	(ii)	7,801	6,298	10,564
交易證券的變現收益淨額	(iii)	3,421	2,473	2,664
其他金融資產的估值收益淨額		123	-	-
投資物業的公平值收益		-	-	2,266
交易證券的估值(虧損)/收益淨額		(175)	(2,716)	2,133
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益淨額		(32)	(11)	383
出售一間附屬公司的虧損		-	(1,103)	-
其他		657	264	122
		<u>16,359</u>	<u>17,040</u>	<u>33,479</u>

附註：

- (i) 利息收入指銀行現金的利息及以固定利率向第三方提供的貸款而應收的利息。
- (ii) 政府補助指多個中國部門發放的補貼。該等補貼並無附有未滿足的任何條件或未來責任。
- (iii) 貴集團已於該等年度購買及贖回不同的基金及理財產品，及收益已相應進行現金結算。

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列各項後計算：

(a) 員工成本

	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	135,023	169,132	221,176
界定供款退休計劃的供款	11,971	13,389	15,076
	<u>146,994</u>	<u>182,521</u>	<u>236,252</u>

貴集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及運作的界定供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司向計劃供款計算按照當地市政府加定就僱員平均薪金若干百分比，作為僱員的退休福利。

除上述供款外，本集團概無其他退休福利付款的重大責任。

(b) 其他項目

	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
無形資產的攤銷成本(附註13)	472	833	1,293
折舊費用(附註12)			
– 自有的物業、廠房及設備	1,014	1,377	2,380
減值虧損			
– 貿易及其他應收款項及合約資產	3,728	4,771	10,303
核數師薪酬			
– 審計服務	394	572	739
[編纂]開支	–	–	[編纂]
存貨成本(附註17)	4,652	4,356	6,870
租賃開支	763	763	2,056

7 合併損益表的所得稅

(a) 合併損益及其他全面收益表的稅項指：

	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅			
年內撥備	15,786	21,139	26,126
遞延稅新			
產生及撥回暫時差額	(1,312)	(1,894)	(3,104)
	<u>14,474</u>	<u>19,245</u>	<u>23,022</u>

附錄一

會計師報告

(b) 所得稅開支與會計溢利以適用稅率計算的對賬：

	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	56,319	72,186	106,884
除稅前溢利的名義稅項，按有關司法權區的適用稅率計算	14,080	18,047	26,721
中國優惠稅率的稅務影響 (附註(ii))	(998)	(1,330)	(5,667)
不可扣稅開支的稅務影響	1,178	1,049	745
未確認未動用稅務虧損的稅務影響	214	1,686	1,223
與已產生研發成本的額外稅項扣減有關的稅款減免	-	(207)	-
實際稅項開支	14,474	19,245	23,022

附註：

- (i) 於2017年、2018年及2019年，中國企業所得稅撥備按年內估計應課稅溢利的25%計算。
- (ii) 若干附屬公司獲認可為高新技術企業(「高新技術企業」)。符合資格的附屬公司於若干年度內可按所得稅優惠率15%繳稅。高新技術企業證書需每三年更新一次。

8 董事酬金

就截至本報告日期的董事而言，其於有關期間的酬金如下：

	董事袍金	基本薪金及 津貼	酌情花紅	退休 福利供款	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
截至2017年12月31 日止年度					
董事姓名					
執行董事					
劉培慶	-	[149]	[193]	[23]	[365]
賈岩	-	[229]	[283]	[36]	[548]
朱莉	-	[185]	[198]	[10]	[393]
金純剛	-	[147]	[199]	[21]	[367]
	-	[710]	[873]	[90]	[1,673]

附錄一

會計師報告

	董事袍金	基本薪金及 津貼	酌情花紅	退休 福利供款	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
截至2018年12月31 日止年度					
董事姓名					
執行董事					
劉培慶	-	[178]	[227]	[23]	[428]
賈岩	-	[428]	[516]	[36]	[980]
朱莉	-	[181]	[209]	[10]	[400]
金純剛	-	[165]	[270]	[21]	[456]
	-	[952]	[1,222]	[90]	[2,264]

	董事袍金	基本薪金及 津貼	酌情花紅	退休 福利供款	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
截至2019年12月31 日止年度					
董事姓名					
執行董事					
劉培慶	-	[178]	[220]	[20]	[418]
賈岩	-	[443]	[560]	[32]	[1,035]
朱莉	-	[197]	[237]	[9]	[443]
金純剛	-	[195]	[254]	[18]	[467]
	-	[1,013]	[1,271]	[79]	[2,363]

全體董事於2020年1月20日獲委任。於有關期間，上文所示酬金指董事以其貴集團僱員的身份自貴集團收取的薪酬。

於有關期間，貴集團概無向董事支付酬金，作為加入本集團或於加入本集團後之獎勵或作為離職補償。於有關期間，貴集團概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

附錄一

會計師報告

9 最高薪人士

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，五名最高薪人士中，四名、四名及四名為董事，其酬金於上文附註8披露。其餘人士截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的酬金總額如下：

	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他酬金	[151]	[187]	[184]
酌情花紅	[273]	[308]	[293]
退休計劃供款	[11]	[19]	[17]
	<u>[435]</u>	<u>[514]</u>	<u>[494]</u>

上述最高薪人士的酬金處於下列範圍：

	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
零至1,000,000港元	<u>[1]</u>	<u>[1]</u>	<u>[1]</u>

10 每股盈利

概無呈列每股盈利的資料，乃由於重組及採用附註1所披露基準編製貴集團於有關期間的財務資料，故載入該資料就本報告而言並無意義。

11 投資物業

	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公平值			
於1月1日	—	—	—
添置	—	—	12,138
公平值變動	—	—	2,266
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於12月31日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,404</u>

附錄一

會計師報告

下表呈列 貴集團於報告期末按經常性基準計量的物業的公平值，該公平值按國際財務報告準則第13號公平值計量所界定的三層公平值計量等級歸類。公平值計量所屬層級參照估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性釐定如下：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入數據(即相同資產或負債於計量日期於活躍市場中的未經調整報價)計量公平值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據(即不屬於第一層級的可觀察輸入數據)但並無使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。不可觀察輸入數據指無法取得市場數據的輸入數據
- 第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量公平值

	第三層級	於2019年12月31日 的公平值
	人民幣千元	人民幣千元
位於中國的投資物業	14,404	14,404

截至2019年12月31日止年度，在第一與第二層級之間並無出現任何公平值轉移，亦無任何公平值轉入第三層級或自第三層級轉出。 貴集團的政策為於報告期末公平值等級內各層級之間出現轉移時確認有關變動。

貴集團所有投資物業於2019年12月31日重新估值。有關估值由最近於估值的物業的位置及類別方面擁有經驗的獨立公司北京天通資產評估有限責任公司進行。 貴集團管理層已與測量師討論有關估值假設及估值。

下表提供有關如何釐定該等投資物業公平值的資料(具體指所用的估值方法及輸入數據)。

綜合財務 狀況表中 貴集團 所持投資物業	估值方法及 主要輸入數據	重大不可 觀察數據	不可觀察輸入值與 公平值的關係
位於中國九江的 投資物業(零售)	收入法及市場法	資本化率3.5%	資本化率愈高，市 值愈低
	主要輸入數據為： 1. 資本化率； 2. 個別單位的租 金； 3. 市場交易價	每平方米市價人民 幣21,200元至人 民幣22,700元	市場交易價愈高， 市值愈高

投資物業的公平值結合收入法及市場法釐定。根據收入法，投資物業的公平值根據資本化率及單位租金估計。單位租金主要參照現有租賃的租金。根據市場法，公平值乃根據地點、交通、樓齡、質素、面積及其他因素類似的物業的可資比較交易估計。

附錄一

會計師報告

12 物業、廠房及設備

	機器及 設備	車輛	辦公及 其他設備	在建工程	總計
	人民幣千 元	人民幣千 元	人民幣千 元	人民幣千 元	人民幣千 元
成本：					
於2017年1月1日	1,143	805	4,437	–	6,385
添置	264	–	967	–	1,231
出售	(452)	(58)	(481)	–	(991)
於2017年12月31日	955	747	4,923	–	6,625
添置	636	51	1,973	–	2,660
出售	(2)	–	(210)	–	(212)
收購一間附屬公司	–	544	–	–	544
出售一間附屬公司	–	(544)	–	–	(544)
於2018年12月31日	1,589	798	6,686	–	9,073
添置	814	453	4,635	285	6,187
出售	(244)	(515)	(895)	–	(1,654)
於2019年12月31日	2,159	736	10,426	285	13,606
累計折舊：					
於2017年1月1日	(559)	(226)	(2,822)	–	(3,607)
年內支出	(136)	(228)	(650)	–	(1,014)
出售時撥回	440	56	434	–	930
於2017年12月31日	(255)	(398)	(3,038)	–	(3,691)
年內支出	(224)	(84)	(1,069)	–	(1,377)
出售時撥回	–	–	170	–	170
於2018年12月31日	(479)	(482)	(3,937)	–	(4,898)
年內支出	(321)	(396)	(1,663)	–	(2,380)
出售時撥回	58	400	532	–	990
於2019年12月31日	(742)	(478)	(5,068)	–	(6,288)
賬面值：					
於2019年12月31日	1,417	258	5,358	285	7,318
於2018年12月31日	1,110	316	2,749	–	4,175
於2017年12月31日	700	349	1,885	–	2,934

13 無形資產

	軟件	客戶關係	運維權	總計
	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	1,610	4,366	–	5,976
購入無形資產	<u>145</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>145</u>
於2017年12月31日	1,755	4,366	–	6,121
購入無形資產	<u>3,355</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,355</u>
於2018年12月31日	5,110	4,366	–	9,476
購入無形資產	<u>1,331</u>	<u>–</u>	<u>2,950</u>	<u>4,281</u>
於2019年12月31日	<u>6,441</u>	<u>4,366</u>	<u>2,950</u>	<u>13,757</u>
累計攤銷：				
於2017年1月1日	(398)	(372)	–	(770)
年內支出	<u>(66)</u>	<u>(406)</u>	<u>–</u>	<u>(472)</u>
於2017年12月31日	(464)	(778)	–	(1,242)
年內支出	<u>(427)</u>	<u>(406)</u>	<u>–</u>	<u>(833)</u>
於2018年12月31日	(891)	(1,184)	–	(2,075)
年內支出	<u>(860)</u>	<u>(406)</u>	<u>(27)</u>	<u>(1,293)</u>
於2019年12月31日	<u>(1,751)</u>	<u>(1,590)</u>	<u>(27)</u>	<u>(3,368)</u>
賬面淨值：				
於2019年12月31日	<u>4,690</u>	<u>2,776</u>	<u>2,923</u>	<u>10,389</u>
於2018年12月31日	<u>4,219</u>	<u>3,182</u>	<u>–</u>	<u>7,401</u>
於2017年12月31日	<u>1,291</u>	<u>3,588</u>	<u>–</u>	<u>4,879</u>

年內攤銷支出計入合併損益及其他全面收益表中的「行政開支」。

14 其他金融資產—非流動

	附註	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
指定按公平值計入其他全面收益的股本證券(不得轉入損益)				
– 股本投資	(i)	6,000	6,000	6,000
按公平值計入損益計量的金融資產				
– 私募基金—於一年後到期		40,123	28,000	–
		<u>46,123</u>	<u>34,000</u>	<u>6,000</u>

附註：

- (i) 貴集團指定其股本投資按公平值計入其他全面收益(不得轉入損益)計量，乃由於該投資持作戰略用途。於有關期間並無收取該投資的股息。

15. 應收貸款

	附註	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期應收貸款	(i)	70,000	80,000	70,000
於一年內到期的長期應收貸款		–	–	70,000
應收貸款—即期		<u>70,000</u>	<u>80,000</u>	<u>140,000</u>
		<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期應收貸款	(ii)	–	70,000	70,000
減：於一年內到期的長期應收貸款		–	–	(70,000)
應收貸款—非即期		<u>–</u>	<u>70,000</u>	<u>–</u>

附註：

- (i) 於2017年12月31日，向第三方提供人民幣70,000,000元的一年內到期的短期貸款為無抵押及於2018年7月24日償還，年利率為10%。該筆貸款於其到期日悉數償還。
- 於2018年12月31日，向第三方提供人民幣10,000,000元的30日內到期的短期貸款為無抵押及於2019年1月28日償還，年利率為10%。該筆貸款於其到期日悉數償還。
- 於2018年12月31日，向第三方提供人民幣70,000,000元的一年內到期的短期貸款為無抵押及於2019年8月5日償還，年利率為10%。該筆貸款於其到期日悉數償還。
- 於2019年12月31日，向第三方提供人民幣70,000,000元的短期貸款為無抵押、於一年內到期及將於2020年8月28日償還，年利率為10%。該筆貸款已於2020年5月悉數償還。
- (ii) 於2018年及2019年12月31日，向第三方提供人民幣70,000,000元的長期貸款為無抵押、於兩年內到期及將於2020年6月20日償還，年利率為10%。該筆貸款已於2020年5月悉數償還。

附錄一

會計師報告

16 交易證券

	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產			
– 私募基金	40,000	19,407	27,539
– 理財產品	2,500	20,000	49,030
– 其他	1,012	148	–
	<u>43,512</u>	<u>39,555</u>	<u>76,569</u>

於私募基金及理財產品的投資已於2020年悉數贖回。

17 存貨

	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商品銷售	<u>531</u>	<u>2,338</u>	<u>953</u>

確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售存貨賬面值	<u>4,652</u>	<u>4,356</u>	<u>6,870</u>

預期所有存貨將於一年內補回。

18 貿易及其他應收款項

	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	68,132	91,267	139,896
減：貿易應收款項撥備	(22,906)	(27,665)	(37,769)
	<u>45,226</u>	<u>63,602</u>	<u>102,127</u>
應收關聯方款項	7,623	19,678	39,259
按金及預付款項	7,615	16,737	19,961
預付增值稅	4,337	6,211	8,426
其他應收款項	5,718	8,587	14,823
減：其他應收款項撥備	(573)	(594)	(624)
	<u>69,946</u>	<u>114,221</u>	<u>183,972</u>

貿易應收款項主要與綠色人居解決方案領域的物業管理及服務所得收益有關。

應收關聯方款項為無抵押及無息。應收關聯方款項的詳情載於附註27(c)。

(a) 賬齡分析

於各報告期末，基於收益確認日期並扣除貿易應收款項減值撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	38,686	54,797	87,367
1至2年	3,169	5,949	9,939
2至3年	1,758	1,653	4,026
3至4年	1,397	999	581
4至5年	216	204	214
	<u>45,226</u>	<u>63,602</u>	<u>102,127</u>

貿易應收款項於確認應收款項時到期。有關 貴集團信貸政策及貿易應收款項產生的信貸風險的更多詳情載於附註25(a)。

(b) 貿易應收款項減值

於有關期間，貿易應收款項的呆賬撥備變動如下：

	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	19,413	22,906	27,665
已確認信貸虧損	<u>3,493</u>	<u>4,759</u>	<u>10,104</u>
於12月31日	<u>22,906</u>	<u>27,665</u>	<u>37,769</u>

19 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
履行綠色人居解決方案合約所產生			
– 第三方	2,121	1,917	5,312
– 創辦人控制的公司	409	1,052	617
– 創辦人所控制公司的合營企業	625	3,607	2,293
– 減：第三方合約資產撥備	<u>(106)</u>	<u>(96)</u>	<u>(266)</u>
	<u>3,049</u>	<u>6,480</u>	<u>7,956</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，預期於一年以後收回的合約資產金額分別為零、人民幣144,000元及人民幣1,453,000元，均與質保金有關。貴集團一般同意一至兩年的質保期，涉合金額佔合約價值的5%。該金額於質保期結束前計入合約資產，原因為貴集團須於貴集團工程要為通過質保期後方可享有最終付款。

(b) 合約負債

	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預收履約賬款			
– 第三方	150,657	173,127	205,555
– 創辦人控制的公司	1,438	1,605	20,861
– 創辦人所控制公司的合營企業	74	–	150
	<u>152,169</u>	<u>174,732</u>	<u>226,566</u>

合約負債的重大變動如下：

合約負債變動

	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日的結餘	123,503	152,169	174,732
於年初計入合約負債結餘的已確認收益	(94,517)	(118,205)	(144,284)
已收現金增加	123,183	140,768	196,118
	<u>152,169</u>	<u>174,732</u>	<u>226,566</u>

貴集團於開始提供服務前收取按金，這將導致於合約初產生合約負債，直至就項目確認的收益超過按金金額為止。

於2017年、2018年及2019年12月31日，預期於一年後確認為收入的合約負債金額分別為人民幣33,964,000元、人民幣30,448,000元及人民幣64,710,000元。

20 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	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	444	422	202
銀行現金	282,128	298,264	247,778
其他金融機構的存款	8,358	12,541	12,448
減：受限制現金	–	(300)	(300)
	<u>290,930</u>	<u>310,927</u>	<u>260,128</u>

附錄一

會計師報告

(b) 除稅前溢利與經營所得現金的對賬：

	附註	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利		56,319	72,186	106,884
就以下各項作調整：				
利息收入	5	(4,564)	(11,835)	(15,347)
融資成本		-	-	154
物業、廠房及設備折舊	12	1,014	1,377	2,380
無形資產攤銷	13	472	833	1,293
出售一間附屬公司的虧損		-	1,103	-
交易證券公平值變動	5	175	2,716	(2,133)
其他金融資產公平值變動	5	(123)	-	-
投資物業公平值變動	5	-	-	(2,266)
呆賬撥備	6	3,728	4,771	10,303
出售物業、廠房及設備的虧損	5	32	11	(383)
交易證券的已變現收益淨額	5	(3,421)	(2,473)	(2,664)
營運資金變動：				
存貨減少／(增加)		1,947	(1,807)	1,385
貿易及其他應收款項增加		(30,828)	(48,809)	(73,976)
合約資產增加		(3,155)	(3,421)	(1,646)
受限制現金增加		-	(300)	-
合約負債增加		28,666	22,563	51,834
貿易及其他應付款項增加		12,731	26,097	10,545
經營所得現金		<u>62,993</u>	<u>63,012</u>	<u>86,363</u>

(c) 融資活動產生的負債對賬

	銀行及 其他借款 人民幣千元	應計利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	-	-	-
融資現金流量變動：			
新增銀行借款	9,997	-	9,997
已付利息	-	(154)	(154)
	<u>9,997</u>	<u>(154)</u>	<u>9,843</u>
其他變動：			
融資成本	-	154	154
	<u>-</u>	<u>154</u>	<u>154</u>
於2019年12月31日	<u>9,997</u>	<u>-</u>	<u>9,997</u>

附錄一

會計師報告

21 貿易及其他應付款項

	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	30,514	33,456	38,380
應付關聯方款項	8,008	13,698	12,746
應付其他稅項及支出	4,594	6,079	7,736
應付股息	-	-	38,391
應計工資及其他福利	17,422	21,804	26,489
其他應付款項及應計費用	68,445	79,986	80,217
	<u>128,983</u>	<u>155,023</u>	<u>203,959</u>

預期所有貿易及其他應付款項(包括應付關聯方款項)將按要求結算或償還。

於各有關期間末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	29,142	33,026	37,087
1至2年	44	245	1,019
2至3年	468	20	92
3年以上	860	165	182
	<u>30,514</u>	<u>33,456</u>	<u>38,380</u>

22 合併財務狀況表的所得稅

(a) 合併財務狀況表的即期稅項指：

	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅			
於1月1日	6,288	6,458	3,995
計入損益(附註7)	15,786	21,139	26,126
年內付款	<u>(15,616)</u>	<u>(23,602)</u>	<u>(27,678)</u>
於12月31日	<u>6,458</u>	<u>3,995</u>	<u>2,443</u>

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動

合併財務狀況表中已確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及於有關期間的變動如下：

源自下列各項之遞延稅項：	信貸	交易證券 及其他金融	稅務虧損	未變現溢利	投資	總計
	虧損撥備	資產重估		及虧損	物業重估	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	4,915	(20)	229	-	-	5,124
於損益扣除	893	12	407	-	-	1,312
於2017年12月31日及 2018年1月1日	5,808	(8)	636	-	-	6,436
於損益扣除／(計入)	1,165	710	(91)	110	-	1,894
於2018年12月31日及 2019年1月1日	6,973	702	545	110	-	8,330
於損益扣除／(計入)	2,575	(532)	(545)	2,172	(566)	3,104
於2019年12月31日	9,548	170	-	2,282	(566)	11,434

(ii) 合併財務狀況表的對賬

	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合併財務狀況表確認的 遞延稅項資產淨額	6,467	8,330	12,000
合併財務狀況表確認的 遞延稅項負債淨額	(31)	-	(566)
	6,436	8,330	11,434

(c) 未確認遞延稅項資產

	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未動用稅項虧損－中國	<u>856</u>	<u>7,600</u>	<u>12,492</u>

根據附註2(q)所載會計政策，貴集團並無就於2017年、2018年及2019年12月31日分別為人民幣856,000元、人民幣7,600,000元及人民幣12,492,000元的累計稅務虧損確認遞延稅項資產，原因為於相關司法權區及實體將有未來應課稅溢利可以抵銷有關稅項虧損的機會不大。

根據中國相關的法律法規，於報告期末未確認的稅項虧損將於下列年度到期：

	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2020年	-	-	-
2021年	-	-	-
2022年	856	856	856
2023年	-	6,744	6,744
2024年	-	-	4,892
	<u>856</u>	<u>7,600</u>	<u>12,492</u>

(d) 未確認遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法及其實施條例，中國企業如派發於2008年1月1日後賺取的溢利予非中國企業居民時，除非按稅務條約或安排減免，其應收股息將按10%稅率徵收預扣稅。

就直至2019年12月31日的其他可分派儲備及保留盈利，截至2019年12月31日並無確認遞延稅項負債，原因為貴公司控制該等附屬公司的股息政策且其釐定於可預見未來分派該等利潤所機會不大。

23 銀行貸款

於2019年12月31日，銀行貸款如下：

	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款－有抵押	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,997</u>

於2019年12月31日，上述將於一年內到期的銀行貸款由創辦人控制的公司作擔保，有關擔保將於上市前結付銀行貸款後解除。

24 資本、儲備、股息及非控股權益

(a) 權益組成部分的變動

貴集團合併權益各組成部分的期初與期末結餘之間的對賬載於合併權益變動表。

(b) 股本

貴公司於2020年1月20日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於同日，一股股份獲配發及發行予貴公司股東，詳情載於文件「歷史及重組」一節。

於2020年2月25日及2020年4月10日，貴公司分別向貴公司股東配發及發行49.2369股及2.5043股每股面值1.00美元的股份，詳情載於文件「歷史及重組」一節。

於2020年5月29日，貴公司向貴公司股東配發及發行47.2588股每股面值1.00美元的股份，詳情載於文件「歷史及重組」一節。

(c) 股息

貴公司自註冊成立以來並無宣派任何股息。

於2017年、2018年及2019年，已宣派股息分別為零、人民幣5,454,000元及人民幣161,914,000元及第一物業已向其當時股東分別派付股息零、人民幣5,454,000元、人民幣123,523,000元。

(d) 儲備的性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價指代價與貴公司已發行及繳足股份的面值之間的差額。

(ii) 資本儲備

就歷史財務資料而言，於撇銷附屬公司的投資後，貴集團旗下所有實體於相關日期的實繳資本、股本溢價及其他資本儲備總額入賬列作資本儲備。

(iii) 法定盈餘儲備

就歷史財務資料而言，法定盈餘儲備指第一物業的法定盈餘儲備。

法定儲備乃依據中國相關的規則及法規以及於中國註冊成立的公司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前作出。

就有關實體而言，該儲備可用於抵銷累計虧損或增加股本，但不得分派（除清盤外）。

(e) 非控股權益（「非控股權益」）

非控股權益主要與第一人居有關。於2017年、2018年及2019年12月31日，於歷史財務資料中相關非控股權益持有的所有權益及表決權比例分別為36.57%、50.40%及50.34%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分配至相關非控股權益的溢利分別為人民幣2,197,000元、人民幣3,155,000元及人民幣7,112,000元。有關第一人居的財務資料概要載於附註4(b)(i)。於有關期間概無向非控股權益派付任何股息。

(f) 資本管理

貴集團管理資本之主要目的是透過為產品及服務訂定與風險水平相符的價格及確保能以合理成本取得融資，保障貴集團有能力持續經營，從而為股東持續帶來回報，並惠及其他利益相關者。於整個有關期間，貴集團的整體策略保持不變。

貴集團主動定期審閱及管理其資本架構，以便在較高股東回報情況下可能伴隨之較高借貸水平與穩健的資本狀況帶來的優勢及安全之間取得平衡，並依照經濟狀況的變化對資本架構作出調整。

貴公司或其任何附屬公司毋須遵守外部施加的資本規定。

25 財務風險管理及金融工具公平值

貴集團在日常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。貴集團亦面臨其於其他實體的股本投資產生的股價風險。

貴集團面臨的該等風險及貴集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指對手方不履行合約責任而導致貴集團承受財務虧損的風險。貴集團的信貸風險主要來自銀行現金、貿易及其他應收款項以及合約資產。貴集團所承受的來自現金及現金等價物以及按公平值計入損益計量的金融資產的信貸風險有限，原因是對手方為貴集團管理層所指定具有良好信譽的銀行及金融機構，就此而言，貴集團認為信貸風險較低。

就應收關聯方款項、代表業主的付款、按金及計入其他應收款項的應收員工款項而言，貴集團已評定，根據歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大。因此，除已計提虧損撥備人民幣573,000元、人民幣594,000元及人民幣624,000元外，於有關期間並無就該等應收款項確認其他虧損撥備。

就貿易應收款項及合約資產而言，貴集團根據歷史結算記錄及前瞻性資料按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。貴集團擁有大量客戶，故並無集中的信貸風險。此外，貴集團設有監察程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。貴集團認為服務費收取率大幅下降時即存在違約事件並估計有關期間的預期信貸虧損率。一般而言，貴集團不會向客戶收取抵押品。

鑒於其龐大的客戶數目，貴集團並無重大的信貸風險。

附錄一

會計師報告

下表提供有關 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日面臨應收第三方的貿易應收款項及合約資產的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	2017年							
	第一物業			第一人居			集團總計	
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備
	%	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	13%	41,462	5,390	5%	4,873	244	46,335	5,634
1至2年	43%	5,560	2,391	-	-	-	5,560	2,391
2至3年	56%	3,995	2,237	-	-	-	3,995	2,237
3至4年	72%	4,989	3,592	-	-	-	4,989	3,592
4至5年	92%	2,695	2,479	-	-	-	2,695	2,479
5年以上	100%	6,679	6,679	-	-	-	6,679	6,679
		<u>65,380</u>	<u>22,768</u>		<u>4,873</u>	<u>244</u>	<u>70,253</u>	<u>23,012</u>
	2018年							
	第一物業			第一人居			集團總計	
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備
	%	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	13%	55,744	7,247	5%	8,548	427	64,292	7,674
1至2年	43%	10,437	4,488	-	-	-	10,437	4,488
2至3年	56%	3,757	2,104	-	-	-	3,757	2,104
3至4年	72%	3,567	2,568	-	-	-	3,567	2,568
4至5年	92%	2,552	2,348	-	-	-	2,552	2,348
5年以上	100%	8,579	8,579	-	-	-	8,579	8,579
		<u>84,636</u>	<u>27,334</u>		<u>8,548</u>	<u>427</u>	<u>93,184</u>	<u>27,761</u>
	2019年							
	第一物業			第一人居			集團總計	
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備
	%	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	13%	87,487	11,373	5%	17,157	858	104,644	12,231
1至2年	43%	17,437	7,498	-	-	-	17,437	7,498
2至3年	56%	9,151	5,125	-	-	-	9,151	5,125
3至4年	72%	2,076	1,495	-	-	-	2,076	1,495
4至5年	92%	2,670	2,456	-	-	-	2,670	2,456
5年以上	100%	9,230	9,230	-	-	-	9,230	9,230
		<u>128,051</u>	<u>37,177</u>		<u>17,157</u>	<u>858</u>	<u>145,208</u>	<u>38,035</u>

預期虧損率乃基於過去5年的實際虧損經驗計算得出。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與貴集團對應收款項預期年期的經濟狀況的意見之間的差異。

由於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團的客戶群體、客戶信貸風險、信貸政策、經濟環境及貴集團對應收款項預計年期的經濟環境之意見均無重大變動，故貴集團於2017年、2018年及2019年採用相同的信貸虧損率。

(b) 流動性風險

貴集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而籌集貸款，惟借款超過若干預定的權限水平時須獲董事會批准。貴集團的政策為定期監控流動資金需求並遵守借貸契約的情況，確保其維持足夠的現金儲備及即時可變現有價證券以及自主要金融機構取得充足承諾貸款額，以應付短期及長期流動資金需求。

下表列示貴集團的非衍生金融負債於各報告期末的剩餘合約到期情況，乃基於已訂約未貼現現金流量（包括採用合約利率或倘屬浮動利率，按於報告期末通行的利率計算的利息款項）以及貴集團須支付的最早日期得出：

合約未貼現 現金流出	2017年		2018年		2019年	
	一年內或按 要求償還	於12月31日 的賬面值	一年內或按 要求償還	於12月31日 的賬面值	一年內或按 要求償還	於12月31日 的賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付 款項	128,983	128,983	155,023	155,023	203,959	203,959
銀行貸款	-	-	-	-	10,304	9,997
	<u>128,983</u>	<u>128,983</u>	<u>155,023</u>	<u>155,023</u>	<u>214,263</u>	<u>213,956</u>

(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的變動而波動的風險。貴集團的利率風險主要來自銀行貸款。按浮動利率發放的借款令貴集團面臨現金流量利率風險。

下表詳述貴集團於報告期末的借款利率概況。

(i) 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
浮動利率金融 工具 金融負債 銀行貸款	-	-	-	-	4.15%-4.31%	9,997
總計		<u>-</u>		<u>-</u>		<u>9,997</u>

(ii) 敏感度分析

於2019年12月31日，在所有其他變量不變的情況下，估計利率整體上升／下降50個基點，貴集團的除稅後溢利及保留溢利將增加／減少約人民幣38元。

(d) 股票價格風險

貴集團因持作非交易目的的股本投資產生的股票價格變動而承受風險（參見附註14）。相關投資於2019年於全國中小企業股份轉讓系統掛牌及為長期戰略目的而持有。該投資乃因其長期增長潛力而被選中並定期監控與預期比較的表現。

於2019年12月31日，在所有其他變量不變的情況下，估計有關股票價格上漲／下跌5%，貴集團的合併權益的其他組成部分將增加／減少約人民幣300,000元。

(e) 公平值計量

(i) 按公平值計量的金融資產及負債

公平值層級

下表呈列貴集團於報告期末按經常性基準計量的金融工具的公平值，該公平值按國際財務報告準則第13號公平值計量所界定的三層公平值計量層級歸類。公平值計量所屬層級參照估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性釐定如下：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入數據（即相同資產或負債於計量日期於活躍市場中的未經調整報價）計量公平值。
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據（即不屬於第一層級的可觀察輸入數據）但並無使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。不可觀察輸入數據指無法取得市場數據的輸入數據。
- 第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。

於相關報告期，貴集團的未上市股本證券根據購買相關證券股份的交易價格重新評估。

於有關期間，在第一與第二層級之間並無出現任何公平值轉移，亦無任何公平值轉入第三層級或自第三層級轉出。貴集團的政策為於各報告期末公平值等級內各層級之間出現轉移時確認有關變動。

	於2017年12月31日 的公平值	於2017年12月31日的公平值計量分類至		
		第一層級	第二層級	第三層級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
資產：				
交易證券	43,512	-	43,512	-
其他金融資產				
- 指定按公平值計入其他 全面收益的股本證券 (不得轉入損益)	6,000	-	6,000	-
- 按公平值計入損益計量 的金融資產	40,123	-	40,123	-

	於2018年12月31日 的公平值	於2018年12月31日的公平值計量分類至		
		第一層級	第二層級	第三層級
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
資產：				
交易證券	39,555	-	39,555	-
其他金融資產				
—指定按公平值計入其他 全面收益的股本證券 (不得轉入損益)	6,000	-	6,000	-
—按公平值計入損益計量 的金融資產	28,000	-	28,000	-
	於2019年12月31日 的公平值	於2019年12月31日的公平值計量分類至		
		第一層級	第二層級	第三層級
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
資產：				
其他金融資產				
—指定按公平值計入其他 全面收益的股本證券 (不得轉入損益)	6,000	-	6,000	-
—按公平值計入損益計量 的金融資產	76,569	-	76,569	-

用於第二層級公平值計量的估值方法及輸入數據

交易證券及其他股本證券的公平值乃根據 貴集團於各報告期末因贖回金融資產而收取的估計金額釐定。估計可贖回金額乃根據最近期交易價格或金融機構公佈的每日報價計算。

(ii) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於2017年、2018年及2019年12月31日， 貴集團按攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異。

26 或然資產及負債

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。

27 重大關聯方交易

(a) 主要管理層人員薪酬

貴集團主要管理人員的薪酬(包括向附註9所披露的 貴公司董事及附註8所披露的若干最高薪僱員支付的金額)如下：

	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期僱員福利	2,583	3,426	3,379
離職後福利	135	134	121
	<u>2,718</u>	<u>3,560</u>	<u>3,500</u>

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6(a))。

(b) 重大關聯方交易

於各有關期間， 貴集團與其關聯方訂立下列交易。

關聯方性質	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供物業管理服務及其他服務			
— 創辦人控制的公司	66,198	104,019	129,123
— 創辦人所控制公司的 合營企業	29,292	33,911	44,719
獲取服務			
— 創辦人控制的公司	3,925	6,705	5,523
購買物業			
— 創辦人控制的公司	—	—	11,174

(c) 與關聯方的結餘

	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收下列各方款項：			
— 創辦人控制的公司	2,749	6,148	21,155
— 創辦人所控制公司的 合營企業	4,874	13,530	18,104
貿易結餘總額	<u>7,623</u>	<u>19,678</u>	<u>39,259</u>
應付下列各方款項：			
— 創辦人控制的公司	8,008	13,565	12,741
— 創辦人所控制公司的 合營企業	—	133	5
貿易結餘總額	<u>8,008</u>	<u>13,698</u>	<u>12,746</u>

應收／付關聯方款項均為貿易性質、無抵押及免息。

(d) 關聯方的名稱及與其關係

於有關期間，與下列各方的交易被視為關聯方交易：

關聯方的名稱	與 貴集團的關係
第一摩瑪資產管理(北京)有限公司	創辦人控制的公司
當代置業(中國)有限公司及其子公司	創辦人控制的公司
長沙市鵬躍房地產開發有限公司	創辦人所控制公司的合營企業
蘇州當代綠色置業有限公司	創辦人所控制公司的合營企業
北京宏華偉業房地產開發有限公司	創辦人所控制公司的合營企業
廣州市漢國恒生房地產開發有限公司	創辦人所控制公司的合營企業
黃石坤寶房地產開發有限公司	創辦人所控制公司的合營企業
張家口市彭龍房地產開發有限公司	創辦人所控制公司的合營企業
仙桃深綠置業有限公司	創辦人所控制公司的合營企業
保定市摩碼房地產開發有限公司	創辦人所控制公司的合營企業
西安嘉寶摩碼置業有限公司	創辦人所控制公司的合營企業
陝西新財富置業有限公司	創辦人所控制公司的合營企業
鴻業騰飛置業(北京)有限公司	創辦人所控制公司的合營企業
山西當代萬興置業有限公司	創辦人所控制公司的合營企業
石首市金都實業有限公司	創辦人所控制公司的合營企業
江西晟城房地產開發有限公司	創辦人所控制公司的合營企業

28 報告期後非調整事項

於2020年初爆發的2019年冠狀病毒病(「COVID-19疫情」)後，貴集團已考慮中國政府為防止疾病擴散或減少疾病接觸而頒佈法律及政策。貴集團管理的物業實行並持續實行一系列預防及控制措施。貴集團持續監察COVID-19疫情的狀況並將密切留意COVID-19疫情的發展情況並評估其對貴集團財務狀況及經營業績的影響。迄今，貴集團並不知悉因COVID-19疫情而對財務報表造成的任何重大不利影響。

29 截至2019年12月31日止年度已頒佈惟尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至本報告刊發當日，國際會計準則理事會已頒佈下列於有關期間尚未生效且於歷史財務資料中未獲採納的修訂本、新訂準則及詮釋：

	於下列日期開始 或之後的會計 期間生效
經修訂財務報告概念框架：財務報告概念框架總結基準及 國際財務報告準則提述概念框架的修訂	2020年1月1日
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	2020年1月1日
國際財務報告準則第3號(修訂本)，業務的定義	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號，重大的定義	2020年1月1日
國際財務報告準則第17號保險合約、 國際財務報告準則第17號總結基準 及國際財務報告準則第17號釋例指引	2021年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本) 將負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進	2022年1月1日
國際財務報告準則第3號(修訂本) 提述概念框架	2022年1月1日
國際會計準則第16號(修訂本) 物業、廠房及設備： 擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本) 有償合約-履行合約的成本	2022年1月1日
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之間的資產出售或注資	待於未來日期釐定

貴集團正在評估該等發展預期在初始應用期間產生的影響。貴集團目前認為，採納該等修訂本、新訂準則及詮釋不大可能對合併財務報表造成重大影響。

期後財務報表

貴公司及貴集團旗下附屬公司並無就[●]後的任何期間編製經審核財務報表。