

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

合景悠活集團控股有限公司
列位董事
農銀國際融資有限公司
華泰金融控股(香港)有限公司

敬啟者：

我們謹此就第I-[•]至I-[•]頁所載的合景悠活集團控股有限公司(「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，該等歷史財務資料包括 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年4月30日止四個月(「有關期間」)的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，及 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的合併財務狀況表及 貴公司於2019年12月31日及2020年4月30日的財務狀況表以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-[•]至I-[•]頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於 貴公司就其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次[編纂]而刊發的日期為[編纂]的文件(「文件」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對董事認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「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*」執行我們的工作。該準則要求我們須遵從道德準則，並規劃及執行我們的工作以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們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有關的證據。所選擇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，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1

及2.2分別所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，但目的並非對該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恰當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，我們已獲得充分恰當的憑證，為我們的意見提供依據。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1和2.2分別所載的呈列及擬備基準，歷史財務資料真實而中肯地反映 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的財務狀況及 貴公司於2019年12月31日及2020年4月30日的財務狀況以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱 貴集團的中期比較財務資料，包括截至2019年4月30日止四個月的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。我們的責任是基於我們的審閱對中期比較財務資料發表結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務及會計事項的人員作出查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。基於我們的審閱，我們並沒有發現任何事項，使我們相信中期比較財務資料（就會計師報告而言）在所有重大方面沒有分別按照歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製。

就聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例項下事項出具的報告

調整

於擬備歷史財務資料時，概無對第I-[•]頁所定義之相關財務報表作出調整。

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

附錄一

會計師報告

股息

謹此提述歷史財務資料附註11，該附註說明 貴公司並無就有關期間派付任何股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來並無編製法定財務報表。

此 致

執業會計師
香港
[編纂]

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下載列之歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

貴集團於有關期間的財務報表(歷史財務資料以此為依據)(「相關財務報表」)乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港審計準則》審核。

除另有所指外，歷史財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列且所有數值均約整至最接近千位(人民幣千元)。

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

附錄一

會計師報告

合併損益表

	第II節 附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	5	463,381	659,136	1,124,878	305,517	427,634
銷售成本		(359,111)	(476,175)	(705,050)	(201,205)	(259,916)
毛利		104,270	182,961	419,828	104,312	167,718
其他收入及收益	5	1,984	2,475	5,180	795	3,336
銷售及分銷開支		(476)	(499)	(921)	(149)	(312)
行政開支		(45,267)	(75,178)	(164,424)	(47,948)	(65,503)
其他開支淨額		(2,726)	(4,456)	(10,647)	(5,124)	(3,858)
融資成本	7	(186)	(199)	(351)	(125)	(112)
應佔一間聯營公司利 潤／(虧損)	17	—	(796)	1,939	34	767
稅前利潤	6	57,599	104,308	250,604	51,795	102,036
所得稅開支	10	(13,451)	(24,626)	(65,617)	(13,036)	(25,444)
年／期內利潤		<u>44,148</u>	<u>79,682</u>	<u>184,987</u>	<u>38,759</u>	<u>76,592</u>
以下各方應佔：						
母公司擁有人		44,148	79,682	184,887	38,650	76,170
非控股權益		—	—	100	109	422
		<u>44,148</u>	<u>79,682</u>	<u>184,987</u>	<u>38,759</u>	<u>76,592</u>
母公司普通股擁有人應佔 每股盈利						
基本及攤薄	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

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

附錄一

會計師報告

合併全面收益表

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
年／期內利潤	44,148	79,682	184,987	38,759	76,592
其他全面虧損					
於後續期間可重新分類至損益的 其他全面虧損：					
換算海外業務的匯兌差額	—	—	(122)	(10)	(43)
於後續期間可重新分類至損益的 其他全面虧損淨額	—	—	(122)	(10)	(43)
於後續期間不會重新分類至損益的 其他全面虧損：					
換算 貴公司的匯兌差額	—	—	(1)	—	(2)
於後續期間不會重新分類至損益的 其他全面虧損淨額	—	—	(1)	—	(2)
年／期內其他全面虧損	—	—	(123)	(10)	(45)
年／期內全面收益總額	<u>44,148</u>	<u>79,682</u>	<u>184,864</u>	<u>38,749</u>	<u>76,547</u>
以下各方應佔：					
母公司擁有人	44,148	79,682	184,764	38,640	76,125
非控股權益	—	—	100	109	422
	<u>44,148</u>	<u>79,682</u>	<u>184,864</u>	<u>38,749</u>	<u>76,547</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	第II節 附註	於12月31日			於4月30日
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	2,875	3,862	5,016	4,699
使用權資產	14	3,617	4,311	8,211	8,733
商譽	15	—	—	134,718	134,718
其他無形資產	16	—	1,817	81,807	74,433
對一間聯營公司的投資	17	—	4,104	6,043	6,810
遞延稅項資產	18	9,408	11,715	18,957	19,460
其他非流動資產		—	—	192	190
非流動資產總值		<u>15,900</u>	<u>25,809</u>	<u>254,944</u>	<u>249,043</u>
流動資產					
貿易應收款項	19	215,185	326,765	567,272	707,019
預付款項、其他應收款項及其他 資產	20	684,236	657,709	704,553	708,350
受限制現金	21	28,976	30,077	18,652	16,281
現金及現金等價物	21	<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>	<u>423,466</u>
流動資產總值		<u>1,181,902</u>	<u>1,190,541</u>	<u>1,707,242</u>	<u>1,855,116</u>
流動負債					
貿易應付款項	22	98,501	127,807	176,533	176,174
其他應付款項及應計項目	23	907,703	811,205	1,208,991	1,303,718
合約負債	5	52,001	54,062	76,960	93,706
租賃負債	14	1,319	1,999	3,279	3,459
應納稅款		<u>15,091</u>	<u>18,470</u>	<u>72,004</u>	<u>62,032</u>
流動負債總額		<u>1,074,615</u>	<u>1,013,543</u>	<u>1,537,767</u>	<u>1,639,089</u>
流動資產淨額		<u>107,287</u>	<u>176,998</u>	<u>169,475</u>	<u>216,027</u>
資產總值減流動負債		<u>123,187</u>	<u>202,807</u>	<u>424,419</u>	<u>465,070</u>
非流動負債					
租賃負債	14	2,146	1,910	4,727	5,015
遞延稅項負債	18	<u>904</u>	<u>1,078</u>	<u>22,264</u>	<u>20,630</u>
非流動負債總額		<u>3,050</u>	<u>2,988</u>	<u>26,991</u>	<u>25,645</u>
資產淨值		<u>120,137</u>	<u>199,819</u>	<u>397,428</u>	<u>439,425</u>
權益					
股本	24	—	—	—*	—*
儲備	25	<u>120,137</u>	<u>199,819</u>	<u>384,583</u>	<u>426,158</u>
歸屬於母公司擁有人的權益		120,137	199,819	384,583	426,158
非控股權益		—	—	<u>12,845</u>	<u>13,267</u>
權益總額		<u>120,137</u>	<u>199,819</u>	<u>397,428</u>	<u>439,425</u>

* 金額少於人民幣1,000元。

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

截至2017年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔					非控股		
	股本	合併儲備*	法定盈餘公		合計	權益	權益總額	
			積金*	匯兌儲備*				留存利潤*
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	
於2017年1月1日	—	7,000	3,514	—	65,475	75,989	—	75,989
年內利潤	—	—	—	—	44,148	44,148	—	44,148
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	431	—	(431)	—	—	—
於2017年12月31日	—	7,000	3,945	—	109,192	120,137	—	120,137

截至2018年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔					非控股		
	股本	合併儲備*	法定盈餘公		合計	權益	權益總額	
			積金*	匯兌儲備*				留存利潤*
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	
於2018年1月1日	—	7,000	3,945	—	109,192	120,137	—	120,137
年內利潤	—	—	—	—	79,682	79,682	—	79,682
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	1,598	—	(1,598)	—	—	—
於2018年12月31日	—	7,000	5,543	—	187,276	199,819	—	199,819

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

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔					合計	非控股	
	股本	合併儲備*	法定盈餘公積金*	匯兌儲備*	留存利潤*		權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元 附註25(a)	人民幣千元 附註25(b)	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	—	7,000	5,543	—	187,276	199,819	—	199,819
年內利潤	—	—	—	—	184,887	184,887	100	184,987
年內其他全面虧損：								
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	(123)	—	(123)	—	(123)
年內全面收益／(虧損)總額	—	—	—	(123)	184,887	184,764	100	184,864
收購附屬公司(附註26)	—	—	—	—	—	—	13,078	13,078
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	4,638	—	(4,638)	—	—	—
向一間附屬公司的非控股股東派付股息	—	—	—	—	—	—	(333)	(333)
於2019年12月31日	—	7,000	10,181	(123)	367,525	384,583	12,845	397,428

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

附錄一

會計師報告

截至2020年4月30日止四個月

	母公司擁有人應佔						合計	非控股 權益	權益總額
	股本	合併儲備*	資本儲備*	法定盈餘公 積金*	匯兌儲備*	留存利潤*			
	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	
於2020年1月1日	—	7,000	—	10,181	(123)	367,525	384,583	12,845	397,428
期內利潤	—	—	—	—	—	76,170	76,170	422	76,592
期內其他全面虧損：									
換算為呈列貨幣的 匯兌差額	—	—	—	—	(45)	—	(45)	—	(45)
期內全面收益／(虧損) 總額	—	—	—	—	(45)	76,170	76,125	422	76,547
重組產生的視作分派 (附註25(a))	—	(7,000)	(27,550)	—	—	—	(34,550)	—	(34,550)
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	—	8,252	—	(8,252)	—	—	—
於2020年4月30日	—	—	(27,550)	18,433	(168)	435,443	426,158	13,267	439,425

截至2019年4月30日止四個月

	母公司擁有人應佔						非控股 權益	權益總額
	股本	合併儲備*	資本儲備*	法定盈餘公 積金*	匯兌儲備*	留存利潤*		
	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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
		附註25(a)	附註25(b)					
於2019年1月1日	—	7,000	5,543	—	187,276	199,819	—	199,819
期內利潤	—	—	—	—	38,650	38,650	109	38,759
期內其他全面虧損：								
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	(10)	—	(10)	—	(10)
期內全面收益／(虧損)總額	—	—	—	(10)	38,650	38,640	109	38,749
收購附屬公司(附註26)	—	—	—	—	—	—	13,078	13,078
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	1,208	—	(1,208)	—	—	—
於2019年4月30日	—	7,000	6,751	(10)	224,718	238,459	13,187	251,646

* 該等儲備賬包括合併財務狀況表中的儲備，於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日分別為人民幣120,137,000元、人民幣199,819,000元、人民幣384,583,000元及人民幣426,158,000元。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	第II節 附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
經營活動所得現金流量						
稅前利潤		57,599	104,308	250,604	51,795	102,036
調整：						
融資成本	7	186	199	351	125	112
應佔一間聯營公司 (利潤)/虧損	17	—	796	(1,939)	(34)	(767)
銀行利息收入	5	(977)	(1,146)	(1,410)	(321)	(569)
出售物業、廠房及設備項 目的(收益)/虧損淨 額	6	(171)	—	(198)	(106)	110
物業、廠房及設備折舊	6	1,112	1,310	1,687	468	665
使用權資產折舊	6	1,110	2,233	3,381	965	1,573
其他無形資產攤銷	6	—	909	20,326	5,599	7,374
金融資產減值虧損	6	2,583	3,536	8,164	4,425	2,862
		61,442	112,145	280,966	62,916	113,396
貿易應收款項增加		(91,415)	(114,090)	(233,439)	(84,267)	(141,681)
預付款項、其他應收款項 及其他資產 減少/(增加)		(253,734)	(274,534)	(16,652)	30,123	117,840
其他非流動資產減 少/(增加)		39	—	(192)	(234)	2
受限制現金減少/(增加)		(28,473)	(1,101)	11,425	1,256	2,371
貿易應付款項 增加/(減少)		42,084	29,306	46,479	(4,879)	(359)
其他應付款項及應計項目 增加/(減少)		329,326	338,965	172,694	4,317	(43,506)
合約負債增加		5,421	2,062	20,621	13,946	16,747
經營所得現金		64,690	92,753	281,902	23,178	64,810
已收利息		977	1,146	1,410	321	569
已付利息		(186)	(199)	(351)	(125)	(112)
已付所得稅		(4,470)	(23,380)	(23,556)	(9,710)	(37,553)
經營活動所得現金流量淨額		61,011	70,320	259,405	13,664	27,714

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

附錄一

會計師報告

	第II節 附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備項目		(1,855)	(2,596)	(1,612)	(570)	(708)
購買其他無形資產項目		—	(2,890)	—	—	—
出售物業、廠房及設備項目						
所得款項		204	—	209	106	169
向關聯方作出現金墊款		(223,510)	(35,000)	(34,651)	(26,650)	(124,824)
關聯方還款		28,900	334,345	14,000	9,000	2,100
收購附屬公司	26	—	—	7,107	7,107	—
於一間聯營公司的注資		—	(4,900)	—	—	—
投資活動所得／(所用) 現金 流量淨額		<u>(196,261)</u>	<u>288,959</u>	<u>(14,947)</u>	<u>(11,007)</u>	<u>(123,263)</u>
融資活動所得現金流量						
租賃付款的本金部分	14	(993)	(1,794)	(2,939)	(740)	(1,471)
來自關聯方的現金墊款		28,500	3,000	5,089	2,000	103,721
償還現金墊款予關聯方		—	(438,000)	(5,500)	(5,500)	—
向一間附屬公司非控股股東 派付股息		—	—	(333)	—	—
融資活動所得／(所用) 現金 流量淨額		<u>27,507</u>	<u>(436,794)</u>	<u>(3,683)</u>	<u>(4,240)</u>	<u>102,250</u>
現金及現金等價物增 加／(減少) 淨額		(107,743)	(77,515)	240,775	(1,583)	6,701
年／期初現金及現金等價物		<u>361,248</u>	<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>
年／期末現金及現金等價物		<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>	<u>174,407</u>	<u>423,466</u>
現金及現金等價物分析						
現金及銀行結餘		<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>	<u>174,407</u>	<u>423,466</u>
合併財務狀況表及現金流量 表載列的現金及現金等價 物		<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>	<u>174,407</u>	<u>423,466</u>

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

附錄一

會計師報告

財務狀況表

	第II節 附註	於12月31日 2019年 人民幣千元	於4月30日 2020年 人民幣千元
非流動資產			
投資於一間附屬公司		—*	—*
非流動資產總值		—*	—*
流動負債			
其他應付款項		83	120
流動負債總額		83	120
流動負債淨額		(83)	(120)
資產總值減流動負債		(83)	(120)
負債淨額		<u>(83)</u>	<u>(120)</u>
權益			
股本	24	—*	—*
儲備		(83)	(120)
資產虧絀		<u>(83)</u>	<u>(120)</u>

* 金額少於人民幣1,000元。

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

合景悠活集團控股有限公司（「貴公司」）為一家於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司於中華人民共和國（「中國」）從事提供住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務。

貴公司董事認為，貴公司的最終控股公司晉得顧問有限公司（「最終控股公司」），其於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立，並為合景泰富集團控股有限公司（「合景泰富」），一間於開曼群島成立的公司，其股份於聯交所上市的中間及最終控股公司。

如本文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載，貴集團現時旗下的貴公司及其附屬公司已進行重組。除重組外，貴公司自其註冊成立起並無開展任何業務或經營。

若干商業物業管理營運服務亦由合景泰富若干不包括在貴集團的附屬公司的業務部門（「商業業務部門」）營運。該等商業業務部門並不作為法律或法定實體存在。於本報告日期，商業業務部門的商業物業管理及營運業務已轉讓予貴集團（「業務轉讓」）。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司直接或間接擁有權益，其所有附屬公司均為私人有限公司（或倘於香港以外地區註冊成立，具有與在香港註冊成立的私人公司大致類似的特徵），貴公司的主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	附註	註冊成立/ 註冊地點及日期 及營業地點	已發行普通 股本/註冊 資本面值	貴公司應佔股本百分比		主要活動
				直接	間接	
建利企業有限公司	(1)	英屬處女群島 2019年7月2日	50,000美元	100	—	投資控股
永譽企業有限公司	(1)	英屬處女群島 2019年7月30日	50,000美元	—	100	投資控股
恒昌發展有限公司	(1)	英屬處女群島 2018年10月29日	1美元	—	100	投資控股
盛昌發展有限公司	(2)	香港 2018年7月20日	1港元	—	100	投資控股
合景悠活集團 (香港)有限公司	(3)	香港 2019年9月12日	1港元	—	100	投資控股

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

附錄一

會計師報告

名稱	附註	註冊成立／ 註冊地點及日期 及營業地點	已發行普通 股本／註冊 資本面值	貴公司應佔股本百分比		主要活動
				直接	間接	
廣州市寧駿物業 管理有限公司#	(4)	中國／中國內地 2004年5月13日	人民幣 70,000,000元	—	100	物業管理
廣東省合景悠活 控股集團有限 公司# (「合景悠活」)	(3)	中國／中國內地 2019年10月17日	人民幣 50,000,000元	—	100	商業服務
廣州市冠力置業 代理有限公司#	(5)	中國／中國內地 2019年3月7日	人民幣 1,000,000元	—	100	房地產仲介業務
廣州市利恒商業 管理有限公司#	(3)	中國／中國內地 2019年6月20日	人民幣 100,000,000元	—	100	商業營運業務
眉山市江天樾物業 管理有限公司#	(3)	中國／中國內地 2019年10月17日	人民幣 5,000,000元	—	100	物業管理
廣州市利雋物業 管理有限公司#	(3)	中國／中國內地 2019年6月26日	人民幣 100,000,000元	—	100	物業管理
廣州市富馨物業 管理有限公司#	(6)	中國／中國內地 2003年6月23日	人民幣 7,000,000元	—	100	物業管理
廣州市富愉物業 服務有限公司#	(3)	中國／中國內地 2019年1月9日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業管理
廣東昱昱企業管理 有限責任公司 (「昱昱企業」)#	(7)	中國／中國內地 2019年1月15日	人民幣 5,000,000元	—	100	商業服務
廣州宜家創生物業 管理有限公司 (「宜家創生」)#	(7)	中國／中國內地 2000年7月13日	人民幣 20,000,000元	—	100	物業管理

附錄一

會計師報告

名稱	附註	註冊成立/ 註冊地點及日期 及營業地點	已發行普通 股本/註冊 資本面值	貴公司應佔股本百分比		主要活動
				直接	間接	
佛山市星譽物業 管理有限公司 (「星譽物業」)#	(7)	中國/中國內地 2008年12月3日	人民幣 500,000元	—	60	物業管理

所有在中國註冊的集團公司的英文名稱，均代表 貴公司董事在翻譯該等公司的中文名稱時所作的最大努力，因為該等公司並無正式的英文名稱。

^ 該實體根據中國法律登記為外商獨資企業。

- (1) 由於該等實體不受其註冊成立的司法管轄區內的相關規則及規例項下的任何法定審計規定的規限，因此該等實體概無編製及發佈任何經審核財務報表。
- (2) 該實體於2018年成立，並無委任核數師發佈截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表審核報告。
- (3) 該等實體於2019年成立，並無委任核數師發佈由其註冊成立/成立日期起至2019年12月31日止期間的法定財務報表審核報告。
- (4) 該實體根據中國一般公認會計準則(「中國一般公認會計準則」)及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表已由北京興華會計師事務所(特殊普通合夥)審核。該實體根據中國一般公認會計準則及規定編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表已由廣東宏健會計師事務所有限公司審核。
- (5) 該實體根據中國一般公認會計準則及規定編製的由其註冊成立日期起至2019年12月31日止期間的法定財務報表已由北京中瑞誠會計師事務所審核。
- (6) 該實體根據中國一般公認會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表已由中天運會計師事務所審核。根據中國一般公認會計準則及規定編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表已由廣東宏健會計師事務所有限公司審核。
- (7) 該實體於2019年被 貴集團收購，該等實體按照中國一般公認會計準則及規定編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已由廣東宏健會計師事務所有限公司審核。

2.1 呈列基準

根據重組，如文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段更全面說明， 貴公司於2020年3月5日成為現時組成 貴集團的公司的控股公司。該等現時組成 貴集團及商業業務部門的公司於在重組前及之後均受最終控股公司的共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料是按合併賬目基準應用合併會計原則編製，猶如重組及業務轉讓已於相關期間開始時完成。

貴集團於有關期間之合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及 貴集團截至2019年4月30日止四個月的未經審核財務資料列入 貴集團現時旗下所有公司及商業業務部門從最早呈列日期或附屬公司及商業業務部門首次受最終控股公司共同控制之日起(以較短期間為準)的業績及現金流量。 貴集團於2017年、

附錄一

會計師報告

2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的合併財務狀況表已按最終控股公司的現有賬面值予以編製，以呈列附屬公司及商業業務部門的資產及負債。並無因重組及業務轉讓而作出任何調整以反映公允價值或確認任何新資產或負債。

於重組前，最終控股公司以外的其他各方持有的附屬公司的股本權益及其變動於採用合併會計原則時於權益呈列為非控股權益。

損益及其他全面收益的各個組成部分歸屬於母公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。

所有集團內交易及結餘已在合併時撇銷。

2.2 擬備基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則及香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則編製。於2020年1月1日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則，連同相關過渡性條文，均已於編製有關期間及中期比較財務資料涵蓋的期間的歷史財務資料時獲 貴集團採納。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製。

2.3 已發佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團並未在歷史財務資料中應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業之間出售或注入資產 ²
香港財務報告準則第3號修訂本	提述概念框架 ³
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ⁴
香港會計準則第37號修訂本	繁瑣合約 — 履行合約的成本 ⁴
香港財務報告準則2018年至2020年年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附說明例子及香港會計準則第41號修訂本 ⁴
香港會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動負債或非流動負債 ⁵

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 尚未釐定強制生效日期，但可以採納

³ 對收購日期為2022年1月1日或之後開始的首個年度期間開始時或之後的業務合併生效

⁴ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

貴集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。截至目前， 貴集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對 貴集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

2.4 主要會計政策概要

編製歷史財務資料應用的主要會計政策載列如下。該等政策已貫徹一致應用於所有呈列的相關期間。香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號客戶合約收入於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，而香港財務報告準則第16號租賃於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早採納。 貴集團於有關期間一直貫徹應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括架構實體)。

當 貴集團透過參與被投資方業務而享有或有權取得可變回報，而且有能力透過其對被投資方的權力(即給予 貴集團現行能力以指導被投資方相關活動的既有權力)影響該等回報，即屬控制權。

當 貴公司直接或間接對被投資方擁有少於大多數的投票權或類近權力， 貴集團會考慮所有相關事實及情況以評估其是否對被投資方擁有權力，包括：

- (a) 與被投資方的其他投票權擁有人有合約安排；
- (b) 從其他合約安排產生的權力；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

如事實及情況顯示上述三項控制元素中有一項或以上出現變動， 貴集團會重新審視其是否控制被投資方。附屬公司的擁有權權益變動但未喪失控制權者，會入賬為股權交易。附屬公司業績按已收及應收股息合併至 貴公司損益。 貴公司於附屬公司的投資根據香港財務報告準則第5號「持有作出售之非流動資產及終止業務處理」並非分類為持有作出售者，皆按成本減任何減值虧損列賬。

於一家聯營公司的投資

聯營公司為 貴集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其發揮重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

貴集團於一家聯營公司的投資乃按以權益會計法計算之 貴集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表內列賬。如會計政策存有差異，將作出相應調整。

貴集團應佔一家聯營公司收購後業績和其他全面收入分別計入合併損益表及合併其他全面收入內。此外，倘直接於一家聯營公司的權益確認變動，則 貴集團會於合併權益變動表確認其應佔的任何變動(如適用)。 貴集團與其聯營公司進行交易而出現的未實現收益及虧損會互相抵銷，金額以 貴集團於聯營公司的投資為限，但如果未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司產生的商譽計入 貴集團於聯營公司的投資的一部分。

受共同控制以外之業務併購及商譽

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允價值計量，該公允價值為 貴集團所轉讓的資產於收購日期的公允價值、 貴集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中， 貴集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允價值計量。相關收購成本於產生時支銷。

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

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允價值重新計量，所產生任何收益或虧損於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公允價值計量，其公允價值變動於損益確認。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控股權益確認的金額及 貴集團以往持有被收購公司的股權的任何公允價值的總和超出所購入可識別資產及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公允價值，則經重新評估後的差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽於每年測試減值，倘發生事件或情況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。 貴集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至 貴集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論 貴集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不作撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及該出售單位中的業務一部分，則於釐定出售收益或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

公允價值計量

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為 貴集團可進入之市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

貴集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務資料計量或披露公允價值的資產及負債乃基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允價值層級分類：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

附錄一

會計師報告

第二級 — 按估值技術計量，而對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出

第三級 — 按估值技術計量，而對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

就按經常性基準於財務資料確認的資產及負債而言，貴集團透過於各報告期末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據）確定是否發生不同層級轉移。

非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產出現減值，或一項資產須每年作出減值測試（不包括遞延稅項資產及金融資產），則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流量以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損於產生期間自損益表內與減值資產功能一致的開支類別扣除。

於各個報告期末均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產（商譽除外）之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額（已扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損計入產生撥回的期間的損益表。

關聯方

任何一方如屬以下情況，即視為 貴集團的關聯方：

(a) 該方為個人或其近親並

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團行使重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或其母公司的主要管理人員中的其中一名成員；

或

(b) 該方為下列任何條件適用的實體：

- (i) 該實體與 貴集團為相同集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團為相同第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；

附錄一

會計師報告

- (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則 貴集團確認該等部分為具有特別可使用年期之個別資產，並相應計提折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

不包括使用權資產的樓宇	5%至33%
廠房及機器	9%至33%
傢俬及辦公室設備	18%至33%
不包括使用權資產的汽車	9%至50%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於每個財政年度／期間結束時審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初始確認的一項物業、廠房及設備(包括任何重大部分)在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟利益時，將終止確認。年／期內終止確認的資產因其出售或報廢並在損益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

無形資產(商譽除外)

獨立購入的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為於收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度／期間結束時檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其三年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

於業務合併中獲得的物業管理合約乃按於收購日期的公允價值確認，並於其兩年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

附錄一

會計師報告

於業務合併中獲得的客戶關係乃按於收購日期的公允價值確認，並於其十年的估計可使用年內按直線法攤銷。貴集團參照其行業經驗並且考慮過往客戶流失情況以及物業管理合約的預期重續模式，估算客戶關係的可使用年期和斷定攤銷期。

租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約在一段時間內轉移使用一項獲識別資產的控制權以換取代價，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。貴集團就租賃付款確認租賃負債，使用權資產指使用相關資產的權利。當訂立或重新評估包含租賃部分及非租賃部分的合約時，貴集團採納的可行權宜辦法不分開非租賃部分，並將租賃部分及相關非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)作為單一租賃部分作會計處理。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)獲確認。使用權資產(與樓宇及汽車有關)按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括用於拆除及移除相關資產或復原相關資產或其所在場地的成本估計。使用權資產按其租期和估計可使用年期中的較短者以直線法計提折舊和攤銷，具體如下：

樓宇	2至17年
汽車	2年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至貴集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則以有關資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映貴集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，貴集團應用其租賃開始日期的增量借款利率計算，原因為租賃內含利率無法確定。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘有修改、租期變動、租賃付款變動(如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團對其樓宇的短期租賃(即該等自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當貴集團就低價值資產訂立租賃時，貴集團按逐項租賃基準決定是否將租賃資本化。並無資本化的短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公允價值計入其他全面收入(「其他全面收入」)及按公允價值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或貴集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的貿易應收款項外，貴集團初始按公允價值加上(倘金融資產並非按公允價值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項按下文「收入確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

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

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以旨在收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式中持有，而按公允價值計入其他全面收入分類及計量的金融資產則以旨在收取合約現金流量及銷售而持有金融資產的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公允價值計入損益分類及計量。

所有一般買賣之金融資產概於交易日期(即貴集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況將終止確認(即自貴集團合併財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；或

附錄一

會計師報告

- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩情況下，承擔支付第三方全數已收取現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘 貴集團轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，其評估是否保留資產擁有權風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權， 貴集團按其持續參與程度繼續確認該已轉讓資產。在該情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映 貴集團已保留權利及責任的基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保形式進行的持續參與，按資產原有賬面值與 貴集團可能需要支付的最高代價金額兩者之較低者計量。

金融資產減值

貴集團確認對並非按公允價值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備（全期預期信貸虧損）。

於各報告期末， 貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時， 貴集團比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理可作為依據的資料，包括過往經驗及前瞻資料。

倘內部或外部資料反映，在計及 貴集團持有的任何信貸提升措施前， 貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項， 貴集團認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

根據一般方法，按攤銷成本列賬的金融資產須予以減值，且按照下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟貿易應收款項可採用下列簡化方法則除外。

- 第1階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，且按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量減值撥備
- 第2階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，但並非信貸減值金融資產，且按相等於全期預期信貸虧損的金額計量減值撥備
- 第3階段 — 金融資產於報告日期已信貸減值（但並非購買或發起的信貸減值），且按相等於全期預期信貸虧損的金額計量減值撥備

附錄一

會計師報告

簡化方法

就並無重大融資成分或 貴集團已應用並無就重大融資成分的影響作調整的可行權宜方法的貿易應收款項而言， 貴集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法， 貴集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已根據其過往的信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作調整。

金融負債

初始確認及計量

所有金融負債初始按公允價值確認，而倘為應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項及其他應付款項。

後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，按攤銷成本計量的金融負債隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大則除外，在此情況下，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本的計算考慮收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益表內計入融資成本。

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額則在損益確認。

抵銷金融工具

倘若現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

現金及現金等價物

在合併現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購買後三個月內)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為 貴集團現金管理操作一部份的銀行透支。

在合併財務狀況表內，現金及現金等價物由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金類似的資產。

附錄一

會計師報告

撥備

凡因過去事件而產生現有責任（不論法律或推論的責任），以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在損益中列為融資成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。損益外確認的項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

本年度及過往年度之流動稅項資產及負債乃經考慮 貴集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期末的已制訂或實際上已制定的稅率及稅務法例，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期末之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初始確認一項交易（非為業務併購）中的商譽、資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司及一家聯營公司之投資的應課稅暫時性差額（其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回）除外。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 由初始確認一項交易（非為業務併購）中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關於附屬公司及一家聯營公司之投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於報告期末予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於報告期末重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期末已制定或實際上已制定的稅率（及稅務法例）計算。

附錄一

會計師報告

當及僅當 貴集團有法定可強制執行權力抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，且計劃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，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，將抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允價值予以確認。倘資助與開銷項目有關，該資助按擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映 貴集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為 貴集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性隨後消除，累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入轉回時。

倘合約中包含一項融資部分，其為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益，則收入按應收金額的現值計量，並使用合約開始時 貴集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含一項融資部分，其為 貴集團提供超過一年的重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務之間相隔一年或以下的合約，交易價格並無為重大融資部分的影響運用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

住宅物業管理服務

貴集團向物業發展商、業主、業主委員會或住戶提供有關住宅物業的住宅物業管理服務、預售管理服務及社區增值服務。

- (i) 對於住宅物業管理服務， 貴集團就所提供服務每月或每季收取定額費用，就 貴集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (ii) 預售管理服務主要包括於交付前階段向物業發展商提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務。 貴集團與物業發展商預先協定每項服務的價格，按當月實際完成的服務水平向物業發展商開具月賬單，並就 貴集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (iii) 對於社區增值服務(如住戶服務及向物業發展商提供的物業代理服務)，相關增值服務提供後，即確認收入。增值服務提供予客戶後，交易付款即到期支付。

商業物業管理營運服務

貴集團向物業發展商、商業物業業主或租戶提供有關商業物業(包括寫字樓及購物商場)的商業物業管理服務、預售管理服務、商業營運服務及其他增值服務。

- (i) 貴集團與業主或租戶訂立商業物業管理服務合約，貴集團據此提供包括檔案管理、清潔、保安及維護服務等商業物業管理服務。

就於商業物業之營運階段向業主或租戶提供商業物業管理服務而言，貴集團於客戶同時收取及耗用貴集團履行服務所提供的利益時將已收或應收費用確認為收入，且將所有相關管理成本確認為服務成本。

- (ii) 貴集團與商業物業的物業發展商或業主訂立預售管理服務，貴集團據此於交付前階段提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務。貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並按當月實際完成的服務水平向客戶開具月賬單。

- (iii) 貴集團與寫字樓及購物商場的物業發展商或業主訂立商業營運服務合約，貴集團據此提供以下服務：

- 於籌備階段向業主提供前期規劃與諮詢服務、物色租戶服務及營銷推廣服務；及
- 於營運階段的商業營運服務，包括租戶管理服務。

有關提供前期規劃與諮詢服務、物色租戶服務及營銷推廣服務的收入於合約期間參照履行相關履約義務的進展情況確認。

就於營運階段的商業營運服務而言，貴集團按淨額基準收取購物商場服務費，以成本加成方式收取寫字樓服務費。

- (iv) 貴集團提供其他增值服務，主要包括停車場、廣告位及公共區域管理服務。

當貴集團向物業發展商租賃停車場並營運所租賃的停車場，收入於提供有關服務時確認。貴集團就所提供服務每月收取定額費用，就貴集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。

就按包幹制管理物業所得的物業管理服務收入而言，貴集團以委託人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務，貴集團將已收或應收業主的費用確認為其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就按酬金制管理物業所得的物業管理服務收入而言，貴集團將收入(按代表業主向物業單位已收或應收的物業管理費總額的若干百分比計算)確認為其安排或監督其他供應商向業主提供的服務的收入。

其他收入

利息收入按應計基準利用實際利息法確認，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

附錄一

會計師報告

合約負債

合約負債於 貴集團轉移相關貨品或服務前自客戶收取款項或款項到期應付(以較早者為準)時確認。合約負債於 貴集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干部分注入中央退休金計劃。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於損益扣除。

外幣

歷史財務資料以人民幣呈列。 貴集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務資料的項目則用該功能貨幣計量。 貴集團內實體錄得的外幣交易初始按交易日期的各適用功能貨幣匯率換算入賬。於各財政期間末以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率換算。

結算或換算貨幣項目的差額於損益表確認。此等項目於其他全面收入內確認入賬，直至出售投資淨額為止，此時，累計金額會重新分類至損益表。因該等貨幣項目的匯兌差額錄得的稅項開支及抵免亦於其他全面收入內入賬。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公允價值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允價值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允價值計量，與確認該項目公允價值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全面收入或損益確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

於終止確認與預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初始確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初步交易日期為 貴集團初始確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債當日。倘存在多筆預先付款或收款， 貴集團就每筆預付代價的付款或收款釐定交易日期。

貴公司及其若干香港及海外附屬公司之功能貨幣為港元(「港元」)。於報告期末，該等實體的資產及負債已按報告期末的匯率兌換為人民幣，而該等實體的損益按年內加權平均匯率兌換為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌儲備累計。出售境外業務時，與此特定境外業務相關的其他全面收入將在損益中進行確認。

因收購海外業務而產生的任何商譽及收購時所產生的資產及負債賬面值的任何公允價值調整，均被視為海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

就合併現金流量表而言， 貴公司及其香港及海外附屬公司的現金流量按現金流當日的匯率兌換為人民幣。 貴公司及其海外附屬公司於有關期間內產生的經常性現金流量按各有關期間內加權平均匯率兌換為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製歷史財務資料要求管理層作出影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其相關披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致需要對未來受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整。

估計不確定性

下文載列於各有關期間末有關未來的關鍵假設及其他估計不確定性的主要來源，其存在可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險。

貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別(即按客戶類型及評級劃分)的逾期天數釐定。

撥備矩陣最初乃基於 貴集團的過往觀察違約率而作出。 貴集團將校正矩陣以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期預測經濟狀況將於來年惡化，可能導致物業發展行業的違約數目增加，則歷史違約率會予以調整。於各報告日期， 貴集團會更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動較為敏感。 貴集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦或不能代表客戶未來的實際違約情況。有關 貴集團貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損資料披露於歷史財務資料附註19、20及32。

商譽減值

貴集團至少每年釐定一次商譽有否減值。此舉需要估計獲分配商譽現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要 貴集團估計現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。進一步詳情載於歷史財務資料附註15。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否出現任何減值跡象。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者)時，則存在減值。公允價值減出售成本乃基於類似資產公平交易中具約束力的銷售交易可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。

附錄一

會計師報告

4. 經營分部資料

就管理而言，貴集團按兩個可報告經營分部組織如下：

- (a) 住宅物業管理服務；及
- (b) 商業物業管理營運服務

管理層獨立監察貴集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部溢利進行評估，而此乃計量經調整稅前利潤的方法。經調整之稅前利潤乃一貫以貴集團稅前利潤計量，當中並無計及若干銷售成本及行政開支、其他收入及收益、其他開支及虧損、融資成本及所得稅開支。

向管理層報告來自外部客戶的收入乃按分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。

由於該等資料並非定期提供予管理層審閱，故並無呈列分部資產及分部負債分析。

下列為按營運及可報告分部劃分的貴集團收入及業績分析：

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	商業物業 管理 營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度			
分部收入	345,169	118,212	463,381
分部業績	34,326	28,608	62,934
對賬：			
未分配營運成本			(4,407)
其他收入及收益			1,984
其他開支			(2,726)
融資成本			(186)
稅前利潤			57,599
所得稅			(13,451)
年內利潤			44,148
其他分部資料			
物業、廠房及設備折舊	972	140	1,112
使用權資產折舊			1,110
貿易應收款項減值虧損／(減值撥回)	1,971	(40)	1,931
其他應收款項減值虧損	368	284	652
資本開支*	1,862	335	2,197
資本開支之未分配金額			1,100
			3,297

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

附錄一

會計師報告

	住宅物業管理 服務	商業物業 管理 營運服務	總計
	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			
分部收入	428,107	231,029	659,136
分部業績	46,310	68,564	114,874
對賬：			
未分配營運成本			(7,590)
其他收入及收益			2,475
其他開支			(4,456)
融資成本			(199)
應佔一間聯營公司虧損	—	(796)	(796)
稅前利潤			104,308
所得稅			(24,626)
年內利潤			<u>79,682</u>
其他分部資料			
應佔一間聯營公司虧損	—	796	796
物業、廠房及設備折舊	1,100	210	1,310
其他無形資產攤銷			909
使用權資產折舊			2,233
貿易應收款項減值虧損	2,401	109	2,510
其他應收款項減值虧損	363	663	1,026
資本開支*	3,689	437	4,126
資本開支之未分配金額			<u>3,824</u>
			<u>7,950</u>

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

附錄一

會計師報告

	住宅物業管理 服務	商業物業 管理 營運服務	總計
	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			
分部收入	759,234	365,644	1,124,878
分部業績	136,674	128,267	264,941
對賬：			
未分配營運成本			(10,458)
其他收入及收益			5,180
其他開支			(10,647)
融資成本			(351)
應佔一間聯營公司利潤	—	1,939	1,939
稅前利潤			250,604
所得稅			(65,617)
年內利潤			<u>184,987</u>
其他分部資料			
應佔一間聯營公司利潤	—	1,939	1,939
物業、廠房及設備折舊	1,369	318	1,687
其他無形資產攤銷			20,326
使用權資產折舊			3,381
貿易應收款項減值虧損	6,462	251	6,713
其他應收款項減值虧損	531	920	1,451
資本開支*	2,711	512	3,223
資本開支之未分配金額			<u>107,226</u>
			<u>110,449</u>

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

附錄一

會計師報告

	住宅物業管理 服務	商業物業 管理 營運服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2020年4月30日止四個月			
分部收入	293,110	134,524	427,634
分部業績	48,797	56,986	105,783
對賬：			
未分配營運成本			(3,880)
其他收入及收益			3,336
其他開支淨額			(3,858)
融資成本			(112)
應佔一間聯營公司利潤	—	767	767
稅前利潤			102,036
所得稅			(25,444)
期內利潤			<u>76,592</u>
其他分部資料			
應佔一間聯營公司利潤	—	767	767
物業、廠房及設備折舊	460	205	665
其他無形資產攤銷			7,374
使用權資產折舊			1,573
貿易應收款項減值虧損	1,932	2	1,934
其他應收款項減值虧損／(減值撤銷)	2,611	(1,683)	928
資本開支*	430	197	627
資本開支之未分配金額			<u>2,095</u>
			<u>2,722</u>

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

附錄一

會計師報告

	住宅物業管理 服務	商業物業 管理 營運服務	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
截至2019年4月30日止四個月			
分部收入	193,830	111,687	305,517
分部業績	18,626	41,058	59,684
<i>對賬：</i>			
未分配營運成本			(3,469)
其他收入及收益			795
其他開支			(5,124)
融資成本			(125)
應佔一間聯營公司利潤	—	34	34
稅前利潤			51,795
所得稅			(13,036)
期內利潤			<u>38,759</u>
其他分部資料			
應佔一間聯營公司利潤	—	34	34
物業、廠房及設備折舊	363	105	468
其他無形資產攤銷			5,599
使用權資產折舊			965
貿易應收款項減值虧損	2,769	170	2,939
其他應收款項減值虧損／(減值撇銷)	2,422	(936)	1,486
資本開支*	1,895	406	2,301
資本開支之未分配金額			<u>107,182</u>
			<u>109,483</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、使用權資產及其他無形資產(包括收購附屬公司的添置)。

附錄一

會計師報告

地理資料

貴集團來自客戶的收入僅來自於其於中國內地的營運及提供的服務，且 貴集團的非流動資產位於中國內地。

有關主要客戶的資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年4月30日止四個月，合景泰富及其附屬公司（貴集團除外）（統稱「合景泰富集團」）及其合營企業、聯營公司及其他關聯方分別產生人民幣146,445,000元、人民幣273,945,000元、人民幣528,159,000元及人民幣214,212,000元的收入。

5. 收入、其他收入及收益及合約負債

於有關期間，收入主要包括住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務所得款項。收入分析如下：

客戶合約收入

(a) 分拆收入資料

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
按分部劃分的服務類別					
<i>住宅物業管理服務</i>					
預售管理服務	75,944	123,588	221,810	64,863	79,903
物業管理服務	253,709	287,034	382,047	115,212	140,908
社區增值服務	15,516	17,485	155,377	13,755	72,299
	<u>345,169</u>	<u>428,107</u>	<u>759,234</u>	<u>193,830</u>	<u>293,110</u>
<i>商業物業管理營運服務</i>					
預售管理服務	13,339	12,930	21,342	6,510	3,526
物業管理服務	66,803	150,730	259,766	81,249	90,893
商業營運服務	28,392	44,707	42,570	13,935	25,502
其他增值服務	9,678	22,662	41,966	9,993	14,603
	<u>118,212</u>	<u>231,029</u>	<u>365,644</u>	<u>111,687</u>	<u>134,524</u>
客戶合約收入總額	<u>463,381</u>	<u>659,136</u>	<u>1,124,878</u>	<u>305,517</u>	<u>427,634</u>

附錄一

會計師報告

確認收入的時間

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
客戶合約收入隨時間確認	438,187	618,989	927,535	281,769	340,732
客戶合約收入 於某個時間點確認	25,194	40,147	197,343	23,748	86,902
總計	<u>463,381</u>	<u>659,136</u>	<u>1,124,878</u>	<u>305,517</u>	<u>427,634</u>

合約負債

貴集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
第三方	46,504	50,451	65,878	81,596
關聯方 (附註29)	5,497	3,611	11,082	12,110
合約負債	<u>52,001</u>	<u>54,062</u>	<u>76,960</u>	<u>93,706</u>

貴集團的合約負債主要來自客戶預付款項，然而尚未提供相關服務。於2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的合約負債有所增加主要乃由於於年／期末收取客戶有關提供物業管理服務的短期墊款增加所致。

附錄一

會計師報告

下表顯示於有關期間及截至2019年4月30日止四個月與結轉合約負債有關的已確認收入：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確 認收入：					
住宅物業管理服務	41,277	44,363	38,756	38,756	53,393
商業物業管理營運服務	2,511	4,694	12,247	12,247	19,212
	<u>43,788</u>	<u>49,057</u>	<u>51,003</u>	<u>51,003</u>	<u>72,605</u>

(b) 履約責任

有關 貴集團履約責任的資料概述如下：

就住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務而言， 貴集團按有權開具發票的金額確認收入，該收入直接與 貴集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。 貴集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任，因為履約責任為原預計期限為一年或以下的合約的一部分，且於各期間沒有未達成的履約責任。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
其他收入及收益					
銀行利息收入	977	1,146	1,410	321	569
政府補助	—	—	219	—	1,295
出售物業、廠房及設備項目的收 益淨額	171	—	198	106	—
逾期罰款收入	502	708	1,131	136	127
增值稅的稅務激勵	—	228	1,836	220	1,289
其他	334	393	386	12	56
	<u>1,984</u>	<u>2,475</u>	<u>5,180</u>	<u>795</u>	<u>3,336</u>

附錄一

會計師報告

6. 稅前利潤

貴集團稅前利潤乃經扣除以下各項後所達致：

	第II節 附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
已提供服務成本		359,111	476,175	705,050	201,205	259,916
物業、廠房及設備折舊	13	1,112	1,310	1,687	468	665
使用權資產折舊	14	1,110	2,233	3,381	965	1,573
其他無形資產攤銷	16	—	909	20,326	5,599	7,374
[編纂]開支		—	—	[編纂]	—	[編纂]
核數師薪酬		1,135	468	109	36	—
出售物業、廠房及設備項 目的(收益)/虧損 淨額		(171)	—	(198)	(106)	110
僱員福利開支(董事及最 高行政人員薪酬除外 (附註8)):						
工資及薪金		188,056	254,237	432,731	121,245	176,340
退休金計劃供款		20,310	26,387	31,494	11,724	7,535
		<u>208,366</u>	<u>280,624</u>	<u>464,225</u>	<u>132,969</u>	<u>183,875</u>
金融資產減值虧損:						
— 貿易應收款項	19	1,931	2,510	6,713	2,939	1,934
— 其他應收款項	20	652	1,026	1,451	1,486	928
租金開支						
短期租賃及低價值 租賃	14	10,180	10,803	23,049	7,385	5,710

附錄一

會計師報告

7. 融資成本

融資成本的分析載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
租賃負債的利息 (附註14)	186	199	351	125	112

8. 董事及最高行政人員的薪酬

孔健楠先生於2019年9月11日獲委任為 貴公司董事。

於有關期間完結後，孔健楠先生於2020年6月19日調任為 貴公司執行董事及行政總裁。王躍先生及楊靜波女士於2020年6月19日獲委任為 貴公司執行董事。孔健岷先生於2020年6月19日獲委任為 貴公司非執行董事。

於有關期間，王躍先生從 貴集團現時旗下一間附屬公司就其獲委任為該附屬公司的高級管理層收取薪酬。彼於有關期間及截至2019年4月30日止四個月收取的薪酬載列如下。

於有關期間及截至2019年4月30日止四個月各董事的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
袍金：					
董事	—	—	—	—	—
其他薪酬：					
薪金、津貼及實物福利	738	743	1,089	427	375
退休金計劃供款	51	46	56	20	8
	789	789	1,145	447	383

(a) 獨立非執行董事

於有關期間結束後，劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士於[•]獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間，並無應付獨立非執行董事的酬金。

附錄一

會計師報告

(b) 執行董事及非執行董事

截至2017年12月31日止年度

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
王躍先生	738	51	789

截至2018年12月31日止年度

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
王躍先生	743	46	789

截至2019年12月31日止年度

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
王躍先生	1,089	56	1,145

截至2019年4月30日止四個月(未經審核)

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
王躍先生	427	20	447

截至2020年4月30日止四個月

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
王躍先生	375	8	383

於有關期間，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

附錄一

會計師報告

9. 五名最高薪酬僱員

有關期間及截至2019年4月30日止四個月，五名最高薪酬僱員包括一名董事，其薪酬詳情載列於上文附註8。有關期間及截至2019年4月30日止四個月，其餘四名最高薪酬僱員(非 貴公司董事亦非 貴公司最高行政人員)的薪酬詳情分別如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,074	3,629	4,790	2,332	1,034
退休金計劃供款	145	124	174	59	18
	<u>3,219</u>	<u>3,753</u>	<u>4,964</u>	<u>2,391</u>	<u>1,052</u>

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年 (未經審核)	2020年
零至1,000,000港元	3	3	—	4	4
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1	2	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—	2	—	—
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的 貴集團內部實體無須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司無須承擔所得稅，因其於有關期間並無於香港產生任何應評稅利潤。

貴集團於中國成立附屬公司就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按有關期間的應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以現有法律、詮釋及慣例為基準。

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

附錄一

會計師報告

廣州市寧駿物業管理有限公司南寧分公司獲確認為西部大開發鼓勵類產業企業，於有關期間按優惠所得稅率15%納稅。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
即期	15,121	26,759	73,651	15,699	27,581
遞延(附註18)	(1,670)	(2,133)	(8,034)	(2,663)	(2,137)
年度/期間稅項開支總額	<u>13,451</u>	<u>24,626</u>	<u>65,617</u>	<u>13,036</u>	<u>25,444</u>

按 貴公司及其大部份附屬公司所處的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的所得稅開支對賬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
稅前利潤	<u>57,599</u>	<u>104,308</u>	<u>250,604</u>	<u>51,795</u>	<u>102,036</u>
按法定稅率(25%)計算的稅項	14,400	26,077	62,651	12,949	25,509
特定省份的較低稅率	(1,131)	(1,688)	(944)	(204)	(537)
不可扣稅的開支	182	38	1,418	300	664
應佔一間聯營公司的利潤及虧損	—	199	(485)	(9)	(192)
因重組產生的稅項(附註)	—	—	2,977	—	—
年度/期間稅項開支	<u>13,451</u>	<u>24,626</u>	<u>65,617</u>	<u>13,036</u>	<u>25,444</u>

附註：

截至2019年12月31日止年度，內部轉讓 貴集團旗下若干附屬公司的股權後，已就有關重組產生的視為收益計提企業所得稅撥備人民幣2,977,000元。

11. 股息

自註冊成立之日以來， 貴公司未派付或宣派任何股息。

根據 貴公司董事會日期為2020年8月31日的決議案， 貴公司宣派2020年中期股息合共人民幣200,000,000元。

12. 母公司普通股擁有人應佔每股盈利

鑒於歷史財務資料附註2.1披露的 貴集團於有關期間及截至2019年4月30日止四個月的業績呈列基準，就本報告而言，載入每股盈利資料被視為無意義，故未呈列每股盈利資料。

附錄一

會計師報告

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
2017年12月31日					
於2017年1月1日：					
成本	105	330	4,612	1,847	6,894
累計折舊	(40)	(88)	(3,072)	(1,315)	(4,515)
賬面淨值	<u>65</u>	<u>242</u>	<u>1,540</u>	<u>532</u>	<u>2,379</u>
於2017年1月1日，					
扣除累計折舊	65	242	1,540	532	2,379
添置	93	117	1,240	191	1,641
出售	(3)	—	—	(30)	(33)
年內折舊撥備	(29)	(47)	(826)	(210)	(1,112)
於2017年12月31日，扣除累 計折舊	<u>126</u>	<u>312</u>	<u>1,954</u>	<u>483</u>	<u>2,875</u>
於2017年12月31日：					
成本	195	447	5,846	1,913	8,401
累計折舊	(69)	(135)	(3,892)	(1,430)	(5,526)
賬面淨值	<u>126</u>	<u>312</u>	<u>1,954</u>	<u>483</u>	<u>2,875</u>
2018年12月31日					
於2018年1月1日：					
成本	195	447	5,846	1,913	8,401
累計折舊	(69)	(135)	(3,892)	(1,430)	(5,526)
賬面淨值	<u>126</u>	<u>312</u>	<u>1,954</u>	<u>483</u>	<u>2,875</u>
於2018年1月1日，					
扣除累計折舊	126	312	1,954	483	2,875
添置	52	276	1,472	497	2,297
年內折舊撥備	(40)	(78)	(1,017)	(175)	(1,310)
於2018年12月31日， 扣除累計折舊	<u>138</u>	<u>510</u>	<u>2,409</u>	<u>805</u>	<u>3,862</u>
於2018年12月31日：					
成本	247	723	7,318	2,410	10,698
累計折舊	(109)	(213)	(4,909)	(1,605)	(6,836)
賬面淨值	<u>138</u>	<u>510</u>	<u>2,409</u>	<u>805</u>	<u>3,862</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
2019年12月31日					
於2019年1月1日：					
成本	247	723	7,318	2,410	10,698
累計折舊	(109)	(213)	(4,909)	(1,605)	(6,836)
賬面淨值	<u>138</u>	<u>510</u>	<u>2,409</u>	<u>805</u>	<u>3,862</u>
於2019年1月1日，					
扣除累計折舊	138	510	2,409	805	3,862
添置	162	248	734	280	1,424
收購附屬公司(附註26)	600	34	501	293	1,428
出售	—	—	(11)	—	(11)
年內折舊撥備	(126)	(137)	(1,130)	(294)	(1,687)
於2019年12月31日，					
扣除累計折舊	<u>774</u>	<u>655</u>	<u>2,503</u>	<u>1,084</u>	<u>5,016</u>
於2019年12月31日：					
成本	1,009	1,005	8,538	2,983	13,535
累計折舊	(235)	(350)	(6,035)	(1,899)	(8,519)
賬面淨值	<u>774</u>	<u>655</u>	<u>2,503</u>	<u>1,084</u>	<u>5,016</u>
2020年4月30日					
於2020年1月1日：					
成本	1,009	1,005	8,538	2,983	13,535
累計折舊	(235)	(350)	(6,035)	(1,899)	(8,519)
賬面淨值	<u>774</u>	<u>655</u>	<u>2,503</u>	<u>1,084</u>	<u>5,016</u>
於2020年1月1日，扣除累計					
折舊	774	655	2,503	1,084	5,016
添置	48	26	486	67	627
出售	(127)	—	(51)	(101)	(279)
期內折舊撥備	(43)	(53)	(472)	(97)	(665)
於2020年4月30日，扣除累					
計折舊	<u>652</u>	<u>628</u>	<u>2,466</u>	<u>953</u>	<u>4,699</u>
於2020年4月30日：					
成本	756	1,031	8,044	1,007	10,838
累計折舊	(104)	(403)	(5,578)	(54)	(6,139)
賬面淨值	<u>652</u>	<u>628</u>	<u>2,466</u>	<u>953</u>	<u>4,699</u>

附錄一

會計師報告

14. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團擁有有關其業務經營所用樓宇及汽車的租賃合約。樓宇租賃的租期一般介乎6個月至17年，而汽車的租期一般為2年。根據若干協議的條款，貴集團在轉讓及分租租賃資產予集團以外各方一事會受到限制。

(a) 使用權資產及租賃負債

貴集團於有關期間使用權資產及租賃負債的賬面值和變動如下：

	使用權資產			租賃負債 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元	
於2017年1月1日	3,071	—	3,071	3,004
新租賃	1,656	—	1,656	1,454
折舊費用	(1,110)	—	(1,110)	—
年內已確認利息增加	—	—	—	186
付款	—	—	—	(1,179)
於2017年12月31日	<u>3,617</u>	<u>—</u>	<u>3,617</u>	<u>3,465</u>
於2018年1月1日	3,617	—	3,617	3,465
新租賃	2,927	—	2,927	2,238
折舊費用	(2,233)	—	(2,233)	—
年內已確認利息增加	—	—	—	199
付款	—	—	—	(1,993)
於2018年12月31日	<u>4,311</u>	<u>—</u>	<u>4,311</u>	<u>3,909</u>
於2019年1月1日	4,311	—	4,311	3,909
新租賃	44	—	44	35
收購附屬公司(附註26)	7,128	109	7,237	7,001
折舊開支	(3,319)	(62)	(3,381)	—
年內已確認利息增加	—	—	—	351
付款	—	—	—	(3,290)
於2019年12月31日	<u>8,164</u>	<u>47</u>	<u>8,211</u>	<u>8,006</u>
於2020年1月1日	8,164	47	8,211	8,006
新租賃	2,095	—	2,095	1,939
折舊開支	(1,551)	(22)	(1,573)	—
期內已確認利息增加	—	—	—	112
付款	—	—	—	(1,583)
於2020年4月30日	<u>8,708</u>	<u>25</u>	<u>8,733</u>	<u>8,474</u>

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

附錄一

會計師報告

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債分析為：				
流動部分	1,319	1,999	3,279	3,459
非流動部分	2,146	1,910	4,727	5,015
總計	<u>3,465</u>	<u>3,909</u>	<u>8,006</u>	<u>8,474</u>

(b) 就租賃於損益內確認的金額如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2017年	2018年	2019年	止四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2020年
				人民幣千元
租賃負債利息	186	199	351	112
使用權資產折舊開支	1,110	2,233	3,381	1,573
與短期租賃及低價值資產 有關的開支	10,180	10,803	23,049	5,710
於損益內確認的總額	<u>11,476</u>	<u>13,235</u>	<u>26,781</u>	<u>7,395</u>

(c) 租賃總現金流出載於歷史財務資料內附註27(c)。

15. 商譽

	12月31日			4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初：				
成本	—	—	—	134,718
收購附屬公司 (附註26)	—	—	134,718	—
年／期末成本及賬面值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>134,718</u>	<u>134,718</u>

截至2019年12月31日止年度，貴集團向獨立第三方收購昱昱企業及其附屬公司(即宜家創生及星譽物業)，該公司從事提供物業管理服務之業務。收購詳情載於歷史財務資料附註26。

商譽的減值測試

就減值測試而言，透過業務合併收購的商譽分配至預期得益於合併協同效益的各個現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別代表實體內就內部管理監察商譽的最低層面。商譽按營運分部層面監察，並分配至住宅物業管理現金產生單位（「住宅現金產生單位」）及商業物業管理營運服務現金產生單位（「商業現金產生單位」）進行減值測試。

住宅現金產生單位及商業現金產生單位的可收回金額基於高級管理層批准涵蓋五年期的財政預算使用現金流量預測的使用價值計算釐定。

於2019年12月31日

<u>現金產生單位</u>	<u>主要業務</u>	<u>獲分配商譽</u> 人民幣千元	<u>收入年</u> <u>增長率</u>	<u>最終增長率</u>	<u>稅前折現率</u>
住宅	住宅物業管理	111,150	6.0% — 13.0%	3%	17.49%
商業	商業物業管理營運 服務	23,568	6.0% — 15.0%	3%	17.54%

計算住宅現金產生單位及商業現金產生單位的使用價值時已應用假設。下文描述管理層在進行商譽減值測試時用作其現金流量預測依據的各項關鍵假設：

收入年增長率 — 住宅現金產生單位及商業現金產生單位於評估日期後五年的預測收入年增長率為用於計算使用價值的假設之一。

最終增長率 — 用於推斷住宅現金產生單位及商業現金產生單位於五年期後之現金流量的增長率估計為3.0%，已計及現行行業常規。

折現率 — 所用的折現率為稅前折現率，並反映與現金產生單位有關的特定風險。

賦予主要假設之價值與外部資料來源一致。

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

附錄一

會計師報告

於2019年12月31日，按可收回金額超過各現金產生單位賬面值計量的餘額詳情如下：

	於12月31日
	2019年
	人民幣千元
現金產生單位	
住宅	38,756
商業	13,033
總計	51,789

貴公司董事認為，任何關鍵假設的任何合理可能變動均不會導致現金產生單位賬面值於2019年12月31日超過其可收回金額。

貴集團管理層已就商譽減值測試進行敏感性分析。下表載列在所有其他變數維持不變的情況下，稅前折現率或收入年增長率單獨導致各現金產生單位的可收回金額於2019年12月31日相等於其賬面值的假設性變動：

	住宅現金產生單位		商業現金產生單位	
	用於減值測試 的關鍵假設	敏感性分析的 關鍵假設變動	用於減值測試 的關鍵假設	敏感性分析的 關鍵假設變動
於2019年12月31日：				
稅前折現率(百分點)	17.49%	上升2.91%	17.54%	上升4.74%
	6.0% —		6.0% —	
收入年增長率	13.0%	下降11.4%	15.0%	下降14.8%

誠如歷史財務資料附註2.4所披露，商譽於每年測試減值，倘發生事件或事況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。在這方面，貴公司管理層並無發現截至2020年4月30日止四個月的經營業績及宏觀經濟環境出現任何重大不利變動，而貴公司管理層得出於2020年4月30日並無商譽減值跡象的結論。因此，於2020年4月30日並無進行商譽減值測試。

附錄一

會計師報告

16. 其他無形資產

	物業管理合約 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件 人民幣千元	合計 人民幣千元
2018年12月31日				
於2018年1月1日，扣除累計攤銷	—	—	—	—
添置	—	—	2,726	2,726
年內計提攤銷	—	—	(909)	(909)
於2018年12月31日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,817</u>	<u>1,817</u>
於2018年12月31日：				
成本	—	—	2,726	2,726
累計攤銷	—	—	(909)	(909)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,817</u>	<u>1,817</u>
2019年12月31日				
於2019年1月1日的成本，扣除累計攤銷	—	—	1,817	1,817
收購附屬公司(附註26)	27,857	72,390	69	100,316
年內計提攤銷	(12,767)	(6,636)	(923)	(20,326)
於2019年12月31日	<u>15,090</u>	<u>65,754</u>	<u>963</u>	<u>81,807</u>
於2019年12月31日：				
成本	27,857	72,390	2,795	103,042
累計攤銷	(12,767)	(6,636)	(1,832)	(21,235)
賬面淨值	<u>15,090</u>	<u>65,754</u>	<u>963</u>	<u>81,807</u>
2020年4月30日				
於2020年1月1日的成本，扣除累計攤銷	15,090	65,754	963	81,807
期內計提攤銷	(4,643)	(2,412)	(319)	(7,374)
於2020年4月30日	<u>10,447</u>	<u>63,342</u>	<u>644</u>	<u>74,433</u>
於2020年4月30日：				
成本	27,857	72,390	2,795	103,042
累計攤銷	(17,410)	(9,048)	(2,151)	(28,609)
賬面淨值	<u>10,447</u>	<u>63,342</u>	<u>644</u>	<u>74,433</u>

附錄一

會計師報告

17. 對一間聯營公司的投資

名稱	註冊地點及日期 及營運地點	註冊股本面值	貴公司應佔股本百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州官洲物業管理 有限公司 [#]	中國／中國內地 2018年8月28日	人民幣 10,000,000元	—	49%	物業管理

[#] 由於此公司並無官方英文名稱，故英文名稱乃 貴公司董事盡最大努力翻譯其中文名稱所得。

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔資產淨值	—	4,104	6,043	6,810

下表說明 貴集團個別而言並不重大的聯營公司之財務資料：

	12月31日			4月30日	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
應佔聯營公司年度／期間利 潤／(虧損)及全面 收益／(虧損)總額	—	(796)	1,939	34	767

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貴集團對一間聯營公司投資 於年／期末之賬面值	—	4,104	6,043	6,810

附錄一

會計師報告

18. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	收購附屬公司 產生的公允 價值調整 人民幣千元	將使用權資產 賬面值撥至 稅基的餘額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	—	768	768
年內於損益扣除的遞延稅項	—	136	136
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	904	904
年內於損益扣除的遞延稅項	—	174	174
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	1,078	1,078
收購附屬公司 (附註26)	25,062	1,750	26,812
年內計入損益的遞延稅項	(4,851)	(775)	(5,626)
於2019年12月31日及2020年1月1日	20,211	2,053	22,264
期內於損益扣除／(計入)的遞延稅項	(1,764)	130	(1,634)
於2020年4月30日	18,447	2,183	20,630

遞延稅項資產

	應計負債及 未來可扣稅 開支 人民幣千元	金融資產 減值虧損撥備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年1月1日	6,787	815	7,602
年內計入損益的遞延稅項	1,236	570	1,806
於2017年12月31日及2018年1月1日	8,023	1,385	9,408
年內計入損益的遞延稅項	2,126	181	2,307
於2018年12月31日及2019年1月1日	10,149	1,566	11,715
收購附屬公司 (附註26)	4,834	—	4,834
年內計入損益的遞延稅項	728	1,680	2,408
於2019年12月31日及2020年1月1日	15,711	3,246	18,957
期內於損益計入／(扣除)的遞延稅項	881	(378)	503
於2020年4月30日	16,592	2,868	19,460

根據中國《企業所得稅法》，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須徵收10%預扣稅。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法管轄區訂立稅務條約，則可降低其適用預扣稅率。就 貴集團而言，適用稅率為10%。 貴集團因而須就於中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅。

附錄一

會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，就 貴集團於中國內地成立的附屬公司應繳納預扣稅的未匯出盈利的應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。 貴公司董事認為， 貴集團的資金將留在中國內地，以擴展 貴集團的業務。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，對中國內地相關附屬公司之投資(尚未確認遞延稅項負債)的暫時性差異的總額分別約人民幣109,192,000元、人民幣187,276,000元、人民幣367,677,000元及人民幣435,581,000元。

19. 貿易應收款項

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方(附註29)	138,686	251,614	449,546	547,335
第三方	80,672	79,023	126,870	165,592
貿易應收款項	219,358	330,637	576,416	712,927
減：貿易應收款項減值撥備	(4,173)	(3,872)	(9,144)	(5,908)
合計	215,185	326,765	567,272	707,019

貿易應收款項主要指住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務的應收款項。就物業管理服務的貿易應收款項而言， 貴集團按季度或月份收取物業管理費。就應收關聯方的貿易應收款項而言， 貴集團的交易條款主要為賒賬形式，信用期限一般為三個月至一年。就應收第三方的貿易應收款項而言，通常在發出收款通知書後到期付款。 貴集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。 貴集團應收第三方的貿易應收款項與大量多元化客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。貿易應收款項為免息。

於各有關期間末基於發票日期並扣除虧損準備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	158,387	223,721	380,505	464,628
一至兩年	45,390	68,787	96,061	105,401
兩至三年	9,189	32,550	66,439	83,140
三年以上	2,219	1,707	24,267	53,850
	215,185	326,765	567,272	707,019

附錄一

會計師報告

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	12月31日			4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	2,544	4,173	3,872	9,144
已確認減值虧損	1,931	2,510	6,713	1,934
撤銷為無法收回的金額	(302)	(2,811)	(1,441)	(5,170)
於年／期末	<u>4,173</u>	<u>3,872</u>	<u>9,144</u>	<u>5,908</u>

於各有關期間末，所有貿易應收款項以人民幣計值。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期日數釐定（即按客戶類型及服務類型）。該計算反映或然率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

以下載列有關使用撥備矩陣計算的 貴集團貿易應收款項信貸風險的資料：

	第三方-已逾期				關聯方	合計
	不足一年	一至兩年	兩至三年	三年以上		
於2017年12月31日						
預期信貸虧損率	3.01%	6.41%	10.76%	61.94%	—	1.90%
賬面總值	53,174	18,431	8,255	812	138,686	219,358
預期信貸虧損	(1,601)	(1,181)	(888)	(503)	—	(4,173)
於2018年12月31日						
預期信貸虧損率	3.01%	6.41%	10.76%	61.94%	—	1.17%
賬面總值	50,575	18,294	9,989	165	251,614	330,637
預期信貸虧損	(1,522)	(1,173)	(1,075)	(102)	—	(3,872)
於2019年12月31日						
預期信貸虧損率	3.01%	6.41%	10.76%	61.94%	—	1.59%
賬面總值	80,221	24,399	16,836	5,414	449,546	576,416
預期信貸虧損	(2,415)	(1,564)	(1,812)	(3,353)	—	(9,144)
於2020年4月30日						
預期信貸虧損率	1.66%	3.78%	5.76%	75.63%	—	0.83%
賬面總值	117,082	24,983	21,144	2,383	547,335	712,927
預期信貸虧損	(1,944)	(944)	(1,218)	(1,802)	—	(5,908)

貴公司董事認為， 貴集團的業務及客戶風險組合保持穩定，且所產生的歷史信貸虧損並無重大波動。此外，基於對前瞻性資料的評估，經濟指標並無重大變化。因此，整個有關期間均採用類似的預期信貸虧損率。

附錄一

會計師報告

20. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項 (附註29)	615,593	564,902	561,734	557,824
預付款項	6,291	7,059	21,916	21,744
按金	1,015	965	3,689	3,458
向僱員作出的墊款	784	1,093	2,458	3,015
其他應收款項	29,995	36,123	50,672	55,017
代表住戶／租戶付款 (附註)	31,885	49,922	63,983	67,445
其他	39	37	3,944	4,618
	685,602	660,101	708,396	713,121
減值撥備	(1,366)	(2,392)	(3,843)	(4,771)
合計	<u>684,236</u>	<u>657,709</u>	<u>704,553</u>	<u>708,350</u>

附註：

代表住戶／租戶付款為與 貴集團管理的社區／物業住戶／租戶的往來賬目。

代表住戶／租戶付款的減值撥備變動如下：

	12月31日			4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	714	1,366	2,392	3,843
已於損益確認減值虧損	<u>652</u>	<u>1,026</u>	<u>1,451</u>	<u>928</u>
於年／期末	<u>1,366</u>	<u>2,392</u>	<u>3,843</u>	<u>4,771</u>

預期信貸虧損乃參考具有類似虧損模式的訂約方組別的逾期日數採用虧損率法估計得出。虧損率乃作出調整，以反映目前狀況及未來經濟狀況預測(如適用)。

下表提供代表住戶／租戶付款的信貸風險敞口及預期信貸虧損，乃基於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的估計平均信貸虧損率作集體評估。

類別	2017年12月31日			2018年12月31日			2019年12月31日			2020年4月30日		
	平均虧損率	賬面總值	減值虧損撥備	平均虧損率	賬面總值	減值虧損撥備	平均虧損率	賬面總值	減值虧損撥備	平均虧損率	賬面總值	減值虧損撥備
		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		人民幣千元	人民幣千元
信貸減值	4.3%	31,885	(1,366)	4.8%	49,922	(2,392)	6.0%	63,983	(3,843)	7.1%	67,445	(4,771)

附錄一

會計師報告

21. 現金及現金等價物及受限制現金

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及銀行結餘	282,481	206,067	435,417	439,747
減：受限制現金	(28,976)	(30,077)	(18,652)	(16,281)
現金及現金等價物	<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>	<u>423,466</u>
以下列貨幣計值之現金及銀行結餘：				
— 人民幣	<u>282,481</u>	<u>206,067</u>	<u>435,417</u>	<u>439,747</u>

人民幣不可自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團獲准通過獲授權銀行將人民幣兌換為其他貨幣以進行外匯業務。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放在信譽良好，近期沒有違約記錄的銀行。

受限制現金指為社會保障及投標目的存置的受限制銀行現金，並抵押作以一間合景泰富控制的實體（即一間貴公司的同系附屬公司）之銀行貸款的擔保。有關共同擔保的資料於歷史財務資料附註29(4)及32披露。

22. 貿易應付款項

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項				
— 關聯方 (附註29)	8,357	6,707	18,930	23,608
— 第三方	<u>90,144</u>	<u>121,100</u>	<u>157,603</u>	<u>152,566</u>
	<u>98,501</u>	<u>127,807</u>	<u>176,533</u>	<u>176,174</u>

於各有關期間結束時基於發票日期的貴集團貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年以內	87,132	104,874	152,711	153,088
一至兩年	11,072	13,499	6,426	5,836
兩至三年	146	9,137	10,462	9,944
三年以上	<u>151</u>	<u>297</u>	<u>6,934</u>	<u>7,306</u>
	<u>98,501</u>	<u>127,807</u>	<u>176,533</u>	<u>176,174</u>

貿易應付款項為無抵押、不計息，並通常按30至90日期限結算。

附錄一

會計師報告

23. 其他應付款項及應計項目

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項 (附註29)	737,721	590,088	818,923	891,124
應付工資及福利	36,995	46,838	126,047	130,035
來自業主的按金及臨時收入	114,428	125,216	177,042	170,015
其他應納稅款	7,155	13,835	13,910	17,908
應計項目及其他應付款項	7,491	9,677	30,516	42,783
應向原股東就收購附屬公司支付的代價 (附註26)	—	—	8,000	—
代表住戶／租戶收取的款項	3,913	25,551	34,553	51,853
	<u>907,703</u>	<u>811,205</u>	<u>1,208,991</u>	<u>1,303,718</u>

其他應付款項為無抵押及不計息。

24. 股本

貴公司於2019年9月11日註冊成立，並於同日發行一股面值為0.01港元的普通股。

	於2019年 12月31日／ 2020年 4月30日
法定：	
38,000,000股每股面值0.01港元的普通股	<u>380,000港元</u>
	人民幣千元
已發行及繳足：	
1股每股面值0.01港元普通股	<u>—</u>

25. 儲備

貴集團於有關期間的儲備及其變動金額載於合併權益變動表。

(a) 合併儲備

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團的合併儲備指根據歷史財務資料附註2.1所述之重組產生的貴集團現時旗下公司的合併已發行股本。

於2020年3月，貴公司的全資附屬公司合景悠活收購廣州市寧駿物業管理有限公司及其附屬公司的100%股權，向廣州市寧駿物業管理有限公司注資人民幣63,000,000元及向貴公司的最終控股公司之全資附屬公司皓凱投資有限公司支付現金代價人民幣34,550,000元。由於訂約雙方於合併前後均受最終控股公司控制，且該控制並非暫時性，故此合併為涉及共同控制實體的業務合併。

合併儲備的變動詳情載於合併權益變動表。

附錄一

會計師報告

(b) 法定盈餘公積金

根據中國《公司法》及在中國成立的附屬公司的組織章程細則，貴集團須提取其根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額百分之十列入法定盈餘公積金，儲備結餘達到其註冊資本的百分之五十的，可以不再提取。在相關中國法規及該等附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限下，法定盈餘公積金可用以彌補虧損，或轉為增加附屬公司的股本，惟有關轉換後的結餘不得少於彼等註冊資本的百分之二十五。該儲備不可用作設立目的之外的其他用途，亦不作為現金股息進行分派。

26. 業務合併

於2019年1月31日，貴公司以總代價人民幣197,466,000元向第三方收購昱昱企業100%股份權益。昱昱企業及其附屬公司從事物業管理業務。此收購為貴集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

昱昱企業及其附屬公司於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	1,428
使用權資產	14	7,237
其他無形資產	16	100,316
遞延稅項資產	18	4,834
其他非流動資產		249
貿易應收款項		13,781
預付款項、其他應收款項及其他資產		11,741
現金及現金等價物		27,107
貿易應付款項		(2,247)
其他應付款項及應計項目		(49,092)
合約負債		(2,278)
租賃負債	14	(7,001)
應付稅項		(3,437)
遞延稅項負債	18	(26,812)
可辨認資產淨值公允價值總額		75,826
非控股權益		(13,078)
收購時產生的商譽	15	134,718
截至2019年12月31日止年度以現金支付		20,000
於2019年12月31日計入應付原股東的其他應付款項的未付款項	23	8,000
於2019年12月31日以關聯方代表貴集團支付之款項(計入其他應付款項)		169,466
總代價		197,466

附錄一

會計師報告

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別為人民幣13,781,000元及人民幣9,355,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別為人民幣14,286,000元及人民幣9,355,000元，其中預計無法收回的貿易應收款項為人民幣505,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

貴集團已選擇於收購日期按公允價值初始計量昱昱企業附屬公司的非控股權益。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與貴集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購昱昱企業及其附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(20,000)
已收購現金及銀行結餘	<u>27,107</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	<u><u>7,107</u></u>

自收購以來，昱昱企業及其附屬公司為貴集團截至2019年12月31日止年度的合併利潤貢獻收入人民幣92,001,000元及利潤人民幣10,735,000元。倘合併於2019年年初進行，則貴集團於截至2019年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣1,142,005,000元及人民幣190,007,000元。

27. 合併現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年4月30日止四個月，有關樓宇及汽車的租賃安排，貴集團有使用權之非現金添置分別約為人民幣1,656,000元、人民幣2,927,000元、人民幣7,281,000元及人民幣2,095,000元，以及租賃負債之非現金添置約人民幣1,454,000元、人民幣2,238,000元、人民幣7,036,000元及人民幣1,939,000元。

附錄一

會計師報告

(b) 融資活動所產生的負債變動

融資活動產生的負債對賬如下：

	其他應付款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	439,626	3,004	442,630
融資現金流量變動	28,500	(993)	27,507
利息開支	—	186	186
分類為經營現金流量的已付利息	—	(186)	(186)
其他非現金變動	—	1,454	1,454
於2017年12月31日及2018年1月1日	468,126	3,465	471,591
融資現金流量變動	(435,000)	(1,794)	(436,794)
利息開支	—	199	199
分類為經營現金流量的已付利息	—	(199)	(199)
其他非現金變動	—	2,238	2,238
於2018年12月31日及2019年1月1日	33,126	3,909	37,035
融資現金流量變動	(411)	(2,939)	(3,350)
利息開支	—	351	351
分類為經營現金流量的已付利息	—	(351)	(351)
收購附屬公司	—	7,001	7,001
其他非現金變動	—	35	35
於2019年12月31日及2020年1月1日	32,715	8,006	40,721
融資現金流量變動	103,721	(1,471)	102,250
利息開支	—	112	112
分類為經營現金流量的已付利息	—	(112)	(112)
其他非現金變動	—	1,939	1,939
於2020年4月30日	<u>136,436</u>	<u>8,474</u>	<u>144,910</u>

(c) 租賃總現金流出

計入現金流量表的租賃總現金流出如下：

	截至12月31日止年度			截至 4月30日 止四個月
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入經營活動內	10,366	11,002	23,400	5,822
計入融資活動內	993	1,794	2,939	1,471
合計	<u>11,359</u>	<u>12,796</u>	<u>26,339</u>	<u>7,293</u>

28. 承擔

於各有關期間末，貴集團並無任何重大資本承擔及貴集團並無於各相關期間末仍未開始的租賃合約。

附錄一

會計師報告

29. 關聯方交易

(1) 關聯方交易

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
住宅物業管理服務收入：					
同系附屬公司	55,206	97,262	232,941	49,598	103,296
合景泰富的合營企業	43,542	55,754	94,269	19,939	38,538
合景泰富的聯營公司	—	4,419	14,214	2,643	2,809
	<u>98,748</u>	<u>157,435</u>	<u>341,424</u>	<u>72,180</u>	<u>144,643</u>
商業物業管理營運服務收入：					
同系附屬公司	39,623	100,229	171,956	54,239	62,500
合景泰富的合營企業	8,074	16,281	14,403	3,082	6,695
其他關聯方	—	—	376	6	374
	<u>47,697</u>	<u>116,510</u>	<u>186,735</u>	<u>57,327</u>	<u>69,569</u>
租金成本及開支：					
同系附屬公司	<u>8,685</u>	<u>10,378</u>	<u>14,034</u>	<u>3,116</u>	<u>3,742</u>
資訊科技開支：					
合景泰富	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,000</u>	<u>667</u>	<u>667</u>

其他關聯方為合景泰富執行董事孔健濤先生控制的實體。

上述服務費及其他交易的價格乃根據訂約雙方共同商定的條款釐定。

附錄一

會計師報告

(2) 與關聯方的未償還結餘

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項				
貿易應收款項				
同系附屬公司	105,663	209,986	393,985	470,754
合景泰富的合營企業	33,023	40,001	46,716	71,661
合景泰富的聯營公司	—	1,627	8,845	4,920
	<u>138,686</u>	<u>251,614</u>	<u>449,546</u>	<u>547,335</u>
預付款項及其他應收款項				
同系附屬公司	7,423	8,961	12,019	10,482
合景泰富的合營企業	608,167	555,938	549,671	547,304
其他關聯方	3	3	44	38
	<u>615,593</u>	<u>564,902</u>	<u>561,734</u>	<u>557,824</u>
應付關聯方款項				
貿易應付款項				
同系附屬公司	1,240	2,153	9,521	14,199
合景泰富的合營企業	7,117	4,554	9,409	9,409
	<u>8,357</u>	<u>6,707</u>	<u>18,930</u>	<u>23,608</u>
其他應付款項				
同系附屬公司	305,270	394,445	792,362	865,747
合景泰富的合營企業	432,451	195,643	25,431	25,377
其他關聯方	—	—	1,130	—
	<u>737,721</u>	<u>590,088</u>	<u>818,923</u>	<u>891,124</u>
租賃負債				
同系附屬公司	1,832	1,512	1,180	1,200
合約負債				
同系附屬公司	5,497	3,611	53	—
合景泰富的合營企業	—	—	11,029	12,110
	<u>5,497</u>	<u>3,611</u>	<u>11,082</u>	<u>12,110</u>

貴集團未結付與關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項、租賃負債及合約負債結餘屬貿易性質，而未結付與關聯方的預付款項及其他應收款項以及其他應付款項結餘屬非貿易性質。

附錄一

會計師報告

(3) 貴集團主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,812	4,372	6,775	2,926	1,592
退休金計劃供款	196	170	277	96	31
	<u>4,008</u>	<u>4,542</u>	<u>7,052</u>	<u>3,022</u>	<u>1,623</u>

有關董事及最高行政人員酬金的詳情載於歷史財務資料附註8。

(4) 與關聯方的財務擔保

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就合景泰富控制的一間實體的銀行貸款提供 財務擔保 — 最高風險敞口	<u>1,500,000</u>	<u>1,482,000</u>	<u>1,456,000</u>	<u>1,455,000</u>

初始確認時，上述財務擔保的公允價值並不重大。

詳情請參閱歷史財務資料附註21及32。

30. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各有關期間末的賬面值如下：

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金融資產 — 按攤銷成本計量的金融資產				
貿易應收款項	215,185	326,765	567,272	707,019
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	677,122	649,520	676,235	678,973
受限制現金	28,976	30,077	18,652	16,281
現金及現金等價物	<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>	<u>423,466</u>
	<u>1,174,788</u>	<u>1,182,352</u>	<u>1,678,924</u>	<u>1,825,739</u>

附錄一

會計師報告

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債 — 按攤銷成本計量的金融負債				
貿易應付款項	98,501	127,807	176,533	176,174
租賃負債	3,465	3,909	8,006	8,474
計入其他應付款項及應計項目的金融負債	<u>863,553</u>	<u>750,532</u>	<u>1,069,034</u>	<u>1,155,775</u>
	<u>965,519</u>	<u>882,248</u>	<u>1,253,573</u>	<u>1,340,423</u>

31. 金融工具的公允價值及公允價值層級

管理層已估計，現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產，以及計入其他應付款項及應計項目的金融負債的公允價值與其賬面值相若，很大程度上是因為該等工具的短期期限。

公允價值層級

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，貴集團並無持有任何按公允價值計量的金融資產及負債。

32. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具由現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項組成，該等金融工具因其經營而直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如租賃負債。該等金融工具的主要目的在於為貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動性風險。貴集團的整體風險管理計劃專注於盡量降低該等具有重大影響的風險對貴集團財務表現的潛在不利影響。貴公司董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下。

(a) 信貸風險

貴集團面臨與其貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制現金有關的信貸風險。

貴集團預計現金及現金等價物以及受限制現金並不存在重大信貸風險，因為有關存款大部分存於中國內地國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預計將不會因該等銀行違約而蒙受任何重大損失。

貴集團預計與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因為關聯方在短期內具備較強的履行合約現金流量責任的財務能力及承擔。因此，就應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項而言，於有關期間確認的減值撥備微不足道。

由於貴集團應收第三方的貿易應收款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，故貴集團內並無應收第三方的貿易應收款項及其他應收款項的重大信貸集中風險。此外，貴集團持續監控應收款項結餘。

附錄一

會計師報告

最高風險敞口及於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的年／期末分階段

下表列示基於 貴集團的信貸政策的信貸質量及信貸風險的最高風險敞口，主要基於逾期資料（除非其他資料可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得），及於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的年／期末分階段分類。來自第三方的呈列金額為金融資產的賬面值總額。

2017年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			合計
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	219,358	219,358
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
— 正常**	646,603	—	—	—	646,603
— 可疑**	—	31,885	—	—	31,885
受限制現金					
— 尚未逾期	28,976	—	—	—	28,976
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	253,505	—	—	—	253,505
	<u>929,084</u>	<u>31,885</u>	<u>—</u>	<u>219,358</u>	<u>1,180,327</u>

2018年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			合計
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	330,637	330,637
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
— 正常**	601,990	—	—	—	601,990
— 可疑**	—	49,922	—	—	49,922
受限制現金					
— 尚未逾期	30,077	—	—	—	30,077
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	175,990	—	—	—	175,990
	<u>808,057</u>	<u>49,922</u>	<u>—</u>	<u>330,637</u>	<u>1,188,616</u>

附錄一

會計師報告

2019年12月31日

	12個月預期 信貸虧損				合計 人民幣千元
	階段一 人民幣千元	全期預期信貸虧損			
		階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	576,416	576,416
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
— 正常**	616,095	—	—	—	616,095
— 可疑**	—	63,983	—	—	63,983
受限制現金					
— 尚未逾期	18,652	—	—	—	18,652
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	416,765	—	—	—	416,765
	<u>1,051,512</u>	<u>63,983</u>	<u>—</u>	<u>576,416</u>	<u>1,691,911</u>

2020年4月30日

	12個月預期 信貸虧損				合計 人民幣千元
	階段一 人民幣千元	全期預期信貸虧損			
		階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	712,927	712,927
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
— 正常**	616,299	—	—	—	616,299
— 可疑**	—	67,445	—	—	67,445
受限制現金					
— 尚未逾期	16,281	—	—	—	16,281
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	423,466	—	—	—	423,466
	<u>1,056,046</u>	<u>67,445</u>	<u>—</u>	<u>712,927</u>	<u>1,836,418</u>

* 就 貴集團所應用減值簡化方法的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於歷史財務資料附註19中披露。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質量於尚未逾期時被視為「正常」，且並無資料表明自初始確認以來該金融資產的信貸風險有顯著增長。否則，該金融資產的信貸質量被視為「可疑」。

(b) 流動性風險

流動性風險為 貴集團因資金短缺而難以履行財務責任的風險。 貴集團面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。 貴集團的目標是在為其營運資金需求提供資金的持續性與資本開支之間保持平衡。

附錄一

會計師報告

下表分析根據合約未折現付款情況，於各有關期間末 貴集團金融負債的到期狀況。

於2017年12月31日

	即期 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	14,017	84,484	—	—	98,501
租賃負債	—	1,454	1,431	1,320	4,205
計入其他應付款項及應計項目的金融 負債	749,125	114,428	—	—	863,553
就向一間同系附屬公司授出的銀行貸 款向銀行提供的財務擔保	<u>1,500,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,500,000</u>
	<u>2,263,142</u>	<u>200,366</u>	<u>1,431</u>	<u>1,320</u>	<u>2,466,259</u>

於2018年12月31日

	即期 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	29,142	98,665	—	—	127,807
租賃負債	—	2,127	1,230	1,200	4,557
計入其他應付款項及應計項目的金融 負債	625,316	125,216	—	—	750,532
就向一間同系附屬公司授出的銀行貸 款向銀行提供的財務擔保	<u>1,482,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,482,000</u>
	<u>2,136,458</u>	<u>226,008</u>	<u>1,230</u>	<u>1,200</u>	<u>2,364,896</u>

於2019年12月31日

	即期 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	24,321	152,212	—	—	176,533
租賃負債	—	3,512	4,190	1,080	8,782
計入其他應付款項及應計項目的金融 負債	883,992	185,042	—	—	1,069,034
就向一間同系附屬公司授出的銀行貸 款向銀行提供的財務擔保	<u>1,456,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,456,000</u>
	<u>2,364,313</u>	<u>340,766</u>	<u>4,190</u>	<u>1,080</u>	<u>2,710,349</u>

附錄一

會計師報告

於2020年4月30日

	即期 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	66,206	109,968	—	—	176,174
租賃負債	—	3,708	4,452	1,080	9,240
計入其他應付款項及應計項目的金融 負債	985,760	170,015	—	—	1,155,775
就向一間同系附屬公司授出的銀行貸 款向銀行提供的財務擔保	1,455,000	—	—	—	1,455,000
	<u>2,506,966</u>	<u>283,691</u>	<u>4,452</u>	<u>1,080</u>	<u>2,796,189</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，一間由合景泰富控制的實體（即 貴公司的同系附屬公司）的銀行貸款分別人民幣1,500,000,000元、人民幣1,482,000,000元、人民幣1,456,000,000元及人民幣1,455,000,000元由 貴公司一間附屬公司及合景泰富共同擔保，並由合景泰富集團若干物業及 貴集團存放於銀行的若干現金作抵押。上述財務擔保於初始確認時的公允價值並無重大。

(c) 利率風險及外幣風險

貴集團並無面臨重大利率風險及外幣風險。

(d) 資本管理

貴集團管理資本的首要目標，是確保 貴集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

貴集團根據經濟情況的變動及相關資產的風險特徵管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構， 貴集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。於有關期間， 貴集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

貴集團以流動比率（流動資產總值除以流動負債總額）及資本負債比率（負債總額除以資產總值）監控資本的情況。於各有關期間末的流動比率及資本負債比率如下：

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產總值	1,181,902	1,190,541	1,707,242	1,855,116
流動負債總額	1,074,615	1,013,543	1,537,767	1,639,089
資產總值	1,197,802	1,216,350	1,962,186	2,104,159
負債總額	<u>1,077,665</u>	<u>1,016,531</u>	<u>1,564,758</u>	<u>1,664,734</u>
流動比率	<u>1.10</u>	<u>1.17</u>	<u>1.11</u>	<u>1.13</u>
資本負債比率	<u>0.90</u>	<u>0.84</u>	<u>0.80</u>	<u>0.79</u>

33. 報告期後的事件

- (a) 臨近2019年底，冠狀病毒(2019冠狀病毒病)引致的呼吸道疾病疫情迅速蔓延全球及全中國。疫情使 貴集團在其物業管理項目中採取多項措施，以預防疾病傳播或減低風險。 貴集團持續監察2019冠狀病毒病疫情的狀況，以及地方政府為防控疫情而採取的各項監管及行政措施。直至本報告日期， 貴集團並不知悉2019冠狀病毒病疫情對財務報表造成任何重大不利影響。 貴集團將繼續監察2019冠狀病毒病的發展，並積極應對其對 貴集團財務狀況及經營業績的影響。
- (b) 2020年6月24日， 貴公司採納購股權激勵計劃(「購股權激勵計劃」)。作為購股權激勵計劃下安排的一部份：(i)合景泰富按面值認購 貴公司35股股份(「認購」)；及(ii)合景泰富將其全部美和國際有限公司(「美和」)已發行股本轉讓予一名僱員，代價為6,075,000美元(「股份轉讓」)。
- 認購及股份轉讓完成後， 貴公司由合景泰富持有約97.22%及由該名僱員透過美和持有約2.78%。
- (c) 合景悠活、南京永和物業管理有限責任公司(「南京永和」)與南京君悅物業管理有限責任有限公司(「南京君悅」)於2020年8月21日訂立股權收購協議，據此，南京永和同意將南京君悅的全部股權轉讓予合景悠活，總代價為人民幣2,418,418元。
- (d) 廣州市君華物業服務有限公司(「廣州君華」)與合景悠活於2020年8月28日訂立股權收購協議，據此，廣州君華同意將蘇州工業園區易通亞信物業管理有限公司的全部股權轉讓予合景悠活，總代價為人民幣30,270,758元。
- (e) 根據 貴公司董事會日期為2020年8月31日的決議案， 貴公司宣派2020年中期股息合共人民幣200,000,000元。
- (f) 湖南省家園物業管理有限公司(「湖南家園」)、合景悠活與長沙九豐物業管理有限公司(「長沙九豐」)於2020年9月10日訂立股權轉讓協議，據此，湖南家園同意將長沙九豐的全部股權轉讓予合景悠活，總代價為人民幣28,448,906元。
- (g) 合景悠活、湖南華庭物業管理有限公司(「湖南華庭」)與長沙園馨物業管理有限公司(「長沙園馨」)於2020年9月15日訂立股權收購協議，據此，湖南華庭同意將長沙園馨的全部股權轉讓予合景悠活，總代價為人民幣5,026,376元。
- (h) 廣州環譽物業管理有限公司(「環譽物業」)於2020年9月17日在中國成立(為 貴公司間接非全資附屬公司)，以提供商業物業管理服務。環譽物業由廣州市寧駿物業管理有限公司擁有60%、 貴集團獨立第三方廣州市萬基隆置業有限公司擁有26.8%及 貴集團獨立第三方廣州市微至物業管理有限公司擁有13.2%。
- (i) 蔣莉芬、林汝雲、廣州市寧駿物業管理有限公司與台州雲城物業管理有限公司(「台州雲城」)於2020年9月29日訂立股權收購協議，據此，蔣莉芬及林汝雲同意將彼等持有台州雲城的60%股權轉讓予廣州市寧駿物業管理有限公司，總代價為人民幣1,200,000元。
- (j) 於[•]，誠如附註21、29及32披露， 貴集團就合景泰富控制的一間實體的銀行貸款提供的財務擔保已解除。
- (k) 於[•]，於附註29(2)披露的 貴集團於2020年4月30日與關聯方的非貿易結餘已結清。

34. 後續財務報表

貴公司、 貴集團或 貴集團現時旗下的任何公司並無就2020年4月30日之後的任何期間編製經審核財務報表。