

以下第I-1至I-I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照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的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及聯席保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信箋]

[草稿]

致金科智慧服務集團股份有限公司列位董事及中信里昂證券資本市場有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就金科智慧服務集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-67)，此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況表、貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況表，以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年(「業績紀錄期」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-67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日期為[文件[編纂]]有關貴公司H股股份首次在香港聯合交易所有限公司主板[編纂]的文件(「文件」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其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的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對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。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。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所載的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均屬適當的程序，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，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的擬備基準，真實而中肯地反映 貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況和 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況，以及 貴集團於業績紀錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，並無對載於第[I-4]頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股息

歷史財務資料附註[31]中載有 貴公司就業績紀錄期支付股息的相關資料。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

[編纂]

I 貴集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

歷史財務資料乃依據 貴集團於往績記錄期的綜合財務報表（「相關財務報表」）編製，相關財務報表已由羅兵咸永道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》進行審核。

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

附錄一

會計師報告

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	6	1,047,041	1,523,886	2,327,657
銷售成本	8	(766,495)	(1,133,053)	(1,691,979)
毛利		280,546	390,833	635,678
銷售及營銷開支	8	(1,729)	(3,618)	(3,021)
行政開支	8	(148,002)	(185,815)	(233,390)
金融資產之減值虧損淨額	3.1.2	(344)	(1,007)	(4,018)
其他收入	7	3,433	3,330	52,146
其他收益／(虧損)－淨額	10	37	(597)	1,948
經營利潤		133,941	203,126	449,343
融資收入		109,731	156,188	160,731
融資成本		(107,439)	(161,658)	(159,962)
融資收入／(成本)－淨額	11	2,292	(5,470)	769
除所得稅前利潤		136,233	197,656	450,112
所得稅開支	12	(22,541)	(33,730)	(75,728)
年內綜合收益總額		113,692	163,926	374,384
下列各方應佔綜合收益總額：				
－ 貴公司擁有人		113,551	161,776	366,452
－ 非控股權益		141	2,150	7,932
		113,692	163,926	374,384
每股盈利(每股以人民幣列示)				
－ 每股基本及攤薄盈利	13	0.25	0.36	0.80

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	27,580	34,272	33,089
無形資產	16	3,652	3,394	5,017
於聯營公司的投資		–	–	160
其他應收款項	21	780,000	1,830,000	1,145,000
遞延所得稅資產	30	5,129	7,327	8,080
		<u>816,361</u>	<u>1,874,993</u>	<u>1,191,346</u>
流動資產				
存貨	17	2,864	4,871	5,826
貿易及其他應收款項以及預付款項	21	1,076,420	1,741,861	2,487,877
按公允價值計入損益的 金融資產	20、22	9,720	–	–
受限制現金	24	1,400	1,427	1,455
現金及現金等價物	23	482,930	416,303	333,149
其他資產	18	100,274	86,063	74,240
		<u>1,673,608</u>	<u>2,250,525</u>	<u>2,902,547</u>
資產總值		<u><u>2,489,969</u></u>	<u><u>4,125,518</u></u>	<u><u>4,093,893</u></u>
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
實繳股本	25	50,000	50,000	50,000
其他儲備	26	77,550	77,550	25,000
保留盈利	26	122,875	187,900	407,700
		<u>250,425</u>	<u>315,450</u>	<u>482,700</u>
非控股權益		<u>4,622</u>	<u>10,477</u>	<u>22,295</u>
權益總額		<u>255,047</u>	<u>325,927</u>	<u>504,995</u>
負債				
非流動負債				
借款	28	780,000	1,830,000	1,145,000
租賃負債	29	961	3,298	2,526
遞延所得稅負債	30	414	682	942
		<u>781,375</u>	<u>1,833,980</u>	<u>1,148,468</u>
流動負債				
借款	28	300,000	500,000	685,000
租賃負債	29	250	1,708	1,331
貿易、票據及其他應付款項	27	991,095	1,222,649	1,398,409
合約負債	6	162,071	219,460	291,202
即期所得稅負債		131	21,794	64,488
		<u>1,453,547</u>	<u>1,965,611</u>	<u>2,440,430</u>
負債總額		<u>2,234,922</u>	<u>3,799,591</u>	<u>3,588,898</u>
權益及負債總額		<u><u>2,489,969</u></u>	<u><u>4,125,518</u></u>	<u><u>4,093,893</u></u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備		26,801	30,698	28,699
無形資產		3,588	2,602	4,321
於附屬公司的投資		73,835	92,405	152,745
於聯營公司的投資		–	–	160
其他應收款項	21	780,000	1,830,000	1,145,000
		<u>884,224</u>	<u>1,955,705</u>	<u>1,330,925</u>
流動資產				
存貨		2,342	3,680	2,501
貿易及其他應收款項以及預付款項	21	967,601	1,697,927	2,362,127
按公允價值計入損益的 金融資產	20、22	9,720	–	–
現金及現金等價物	23	447,354	348,532	214,994
其他資產	18	100,274	86,063	74,240
		<u>1,527,291</u>	<u>2,136,202</u>	<u>2,653,862</u>
資產總值		<u><u>2,411,515</u></u>	<u><u>4,091,907</u></u>	<u><u>3,984,787</u></u>
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
實繳股本	25	50,000	50,000	50,000
其他儲備	26	77,550	77,550	25,000
保留盈利	26	129,147	199,948	397,089
權益總額		<u>256,697</u>	<u>327,498</u>	<u>472,089</u>
負債				
非流動負債				
借款	28	780,000	1,830,000	1,145,000
租賃負債	29	867	2,747	2,143
遞延所得稅負債		414	682	942
		<u>781,281</u>	<u>1,833,429</u>	<u>1,148,085</u>
流動負債				
借款	28	300,000	500,000	685,000
租賃負債	29	143	1,456	1,163
貿易、票據及其他應付款項	27	913,552	1,196,944	1,339,739
合約負債	6	159,842	211,790	280,088
即期所得稅負債		–	20,790	58,623
		<u>1,373,537</u>	<u>1,930,980</u>	<u>2,364,613</u>
負債總額		<u>2,154,818</u>	<u>3,764,409</u>	<u>3,512,698</u>
權益及負債總額		<u><u>2,411,515</u></u>	<u><u>4,091,907</u></u>	<u><u>3,984,787</u></u>

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔			非控股權益	權益總額	
		實繳股本	其他儲備	保留盈利			總計
		人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元			人民幣千元
於2017年1月1日的結餘		50,000	72,755	81,354	204,109	(3,129)	200,980
全面收益							
年內利潤		—	—	113,551	113,551	141	113,692
與 貴公司擁有人的交易							
併購附屬公司		—	—	—	—	1,470	1,470
處置附屬公司		—	—	—	—	6,140	6,140
向 貴公司股東宣派股息	31	—	—	(67,235)	(67,235)	—	(67,235)
撥入法定儲備		—	4,795	(4,795)	—	—	—
於2017年12月31日的結餘		<u>50,000</u>	<u>77,550</u>	<u>122,875</u>	<u>250,425</u>	<u>4,622</u>	<u>255,047</u>
於2018年1月1日的結餘		50,000	77,550	122,875	250,425	4,622	255,047
全面收益							
年內利潤		—	—	161,776	161,776	2,150	163,926
與 貴公司擁有人的交易							
非控股權益注資		—	—	—	—	3,160	3,160
併購附屬公司		—	—	—	—	960	960
處置附屬公司		—	—	—	—	(415)	(415)
向 貴公司股東宣派股息	31	—	—	(96,751)	(96,751)	—	(96,751)
於2018年12月31日的結餘		<u>50,000</u>	<u>77,550</u>	<u>187,900</u>	<u>315,450</u>	<u>10,477</u>	<u>325,927</u>
於2019年1月1日的結餘		50,000	77,550	187,900	315,450	10,477	325,927
全面收益							
年內利潤		—	—	366,452	366,452	7,932	374,384
與 貴公司擁有人的交易							
向 貴公司股東的視同分配		—	(52,550)	—	(52,550)	—	(52,550)
非控股權益注資		—	—	—	—	3,886	3,886
向 貴公司股東宣派股息	31	—	—	(146,652)	(146,652)	—	(146,652)
於2019年12月31日的結餘		<u>50,000</u>	<u>25,000</u>	<u>407,700</u>	<u>482,700</u>	<u>22,295</u>	<u>504,995</u>

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動現金流量				
經營所得現金	32	195,107	268,483	270,936
已付所得稅		(46,936)	(10,658)	(34,135)
經營活動所得現金淨額		148,171	257,825	236,801
投資活動現金流量				
購買物業、廠房及設備		(11,693)	(11,228)	(8,956)
購買無形資產		(1,637)	(925)	(2,750)
出售物業、廠房及設備所得款項		52	195	138
出售其他資產所得款項		31,456	13,257	13,717
收購按公允價值計入損益的 金融資產	20	(40,930)	(7,000)	–
出售按公允價值計入損益的 金融資產所得款項	20	31,464	16,772	–
向關聯方墊款	33(b)	–	(3,123,919)	(1,003,440)
關聯方還款	33(b)	482,182	1,790,435	1,491,483
收購附屬公司(扣除所收購的 現金及現金等價物)		(225)	240	–
處置附屬公司(扣除所處置的 現金及現金等價物)		(250)	240	–
投資活動所得/(所用)現金淨額		490,419	(1,321,933)	490,192
融資活動現金流量				
借款所得款項	32(b)	–	1,600,000	–
償還借款	32(b)	(240,000)	(350,000)	(500,000)
已付利息	32(b)	(110,352)	(157,301)	(165,220)
派付予股東的股息	32(b)	(197,235)	(96,751)	(146,652)
租賃付款的本金部分及利息部分	32(b)	(297)	(1,627)	(2,161)
非控股權益的注資		–	3,160	3,886
融資活動(所用)/所得現金淨額		(547,884)	997,481	(810,147)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額				
年初現金及現金等價物		392,224	482,930	416,303
年末現金及現金等價物		482,930	416,303	333,149

II 歷史財務資料附註

1 一般資料

金科智慧服務集團股份有限公司（以下簡稱「貴公司」或「金科服務」，前稱「金科物業服務集團有限公司」）於2000年7月18日在中華人民共和國（「中國」）成立為一家有限責任公司。貴公司的註冊辦事處地址為中國重慶市江北區五里店五黃路側金科花園。

貴公司及其附屬公司（「貴集團」）主要從事在中國提供物業管理服務、相關增值服務及智慧科技服務（「**編纂**業務」）。

貴公司的母公司金科地產集團股份有限公司（「金科股份」）為一家在中國成立的房地產公司，其股份於深圳證券交易所上市。

於2017年4月16日，金科股份與天津恒業美好管理諮詢合夥企業（有限合夥）（「恒業美好」，前稱石河子市恒業金通股權投資普通合夥企業）訂立股權轉讓協議，據此，貴公司以人民幣65,840,000元的對價將25%的股權從金科股份轉給恒業美好。股權轉讓完成後，恒業美好持有貴公司25%的股權，貴公司其餘75%的股權仍由金科股份持有。

於2019年1月31日，貴公司以人民幣50,000,000元的對價完成向金科股份收購重慶新起點裝飾工程有限公司（「重慶新起點」）100%的股權。

於2019年8月9日，貴公司以人民幣2,550,000元的對價完成向金科股份收購湖南金科景朝產業運營管理有限公司（「金科景朝」）51%的股權。

由於重慶新起點、金科景朝及本公司於上述收購前後由金科股份最終控制，該等收購被視為「共同控制合併」。綜合財務報表包括各合併實體自最早呈列日期或自合併實體首次受共同控制當日（以較短者為準，而無論共同控制合併日期）的業績。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。

2 主要會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策如下。該等政策已在所呈列的所有年度中得到一致應用，其中包括於整個往績記錄期一直貫徹應用的香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」。

2.1 擬備基準

歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料乃按歷史成本法編製，並經重估按公允價值計入損益的金融資產作出調整。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用貴集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜程度的範疇或相關假設及估計對歷史財務資料屬重要的範疇於附註4披露。

2.1.1 會計政策及披露的變動

直至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下於往績記錄期尚未生效且 貴集團亦無提前採納的新訂準則及現有準則之修訂本：

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	對重大的定義	2020年1月1日
2018年財務報告概念框架	經修訂的財務報告概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對業務的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號	基準利率改革	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(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	待定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂本及經修訂概念框架的影響。根據 貴集團的初步評估，預計其生效後不會對 貴集團的財務報表造成重大影響。

2.2 合併原則及權益會計處理

(a) 附屬公司

附屬公司為 貴集團對其有控制權的實體(包括結構性實體)。若 貴集團面臨或享有參與有關實體業務所得的可變回報的風險或權利，並能透過其對該實體業務活動的控制權影響該等回報，即屬 貴集團控制該實體。附屬公司自其控制權轉移到 貴集團當日起合併入賬，並自控制權終止當日起不再合併入賬。

會計收購法用於列賬 貴集團的業務合併(參考附註2.3)。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出更改，以確保與 貴集團所採納政策一致。

附屬公司業績及股本的非控股權益分別於綜合全面收益表、權益變動表及財務狀況表中單獨列示。

(b) 合營安排

於合營安排的投資乃分類為合營業務或合營企業。分類取決於各投資者的合同權利及義務，而非合營安排的法律架構。 貴集團旗下有合營企業。

於合營企業的權益在綜合財務狀況表中初始按成本確認後，乃使用權益法(見下文附註2.2(c))入賬。

(c) 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後予以調整以於損益中確認 貴集團應佔被投資方收購後利潤或虧損，以及於其他全面收益中確認 貴集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為有關投資賬面值扣減。

倘 貴集團應佔權益列賬投資的虧損等於或超過其於實體的權益（包括任何其他無抵押長期應收款項）時，則 貴集團不會確認進一步虧損，除非其已代表其他實體承擔責任或作出付款。

貴集團與其合營企業之間交易產生的未變現收益按 貴集團於該等實體的權益予以對銷。除非該交易有已轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦予以對銷。股權列賬被投資方的會計政策已在需要時作出更改，以確保與 貴集團所採納的政策一致。

股權列賬投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

(d) 不導致控制權變動的附屬公司所有權權益變動

貴集團將不導致失去控制權的非控股權益的交易視為與 貴集團股權擁有人的股權交易。所有權權益的變動導致控股權益與非控股權益的賬面值之間作出調整，以反映其於附屬公司的相關權益。對非控股權益作出調整的金額與已支付或收取的任何對價之間的任何差額於 貴集團擁有人應佔權益內的單獨儲備中確認。

2.3 業務合併

(a) 共同控制下的業務合併

歷史財務信息包含了發生共同控制合併的企業實體的財務報表項目，猶如該等項目是從企業實體首次受到控制方控制的日期起綜合入賬。

合併實體或企業的淨資產使用控制方的現有賬面價值進行綜合入賬。在控制方的權益存續的情況下，於共同控制合併時，不會就商譽，亦不會就購買方於被收購方的可識別資產、負債和或有負債的公允價值淨額的權益超過成本的部分，於代價確認任何金額。

綜合全面收益表包括各合併實體或企業自最早呈報日期以來的業績或合併實體或企業首次受到共同控制日期以來（如該期間較短，不論共同控制合併的日期）的業績。

該等實體採用一套統一的會計政策。合併實體或企業之間的所有集團內部過渡、餘額和交易未變現收益於綜合入賬時均予以對銷。

(b) 非共同控制下的業務合併

對於所有非共同控制下的業務合併，採用會計收購法將所有業務合併入賬，無論是否已收購權益工具或其他資產。就收購附屬公司轉讓的對價包括：

- 所轉讓資產的公允價值；
- 被收購業務的前擁有人產生的負債；
- 貴集團發行的股權；
- 因或然對價安排產生的任何資產或負債的公允價值；及
- 於附屬公司任何先前存在的股權的公允價值。

於業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，初步按其於收購日期的公允價值計量（除少數例外情況外）。貴集團根據逐項收購基準，按公允價值或非控股權益佔被收購實體可識別資產淨值的比例，確認被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

下列各項

- 已轉讓的對價；
- 被收購實體任何非控股權益金額；及
- 於被收購實體的任何先前股本權益於收購日期的公允價值

超出已收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等金額低於所收購業務可識別資產淨值的公允價值，則該差額直接於損益中確認為議價收購。

倘遞延結算任何部分現金對價，則未來應付金額於交易日期貼現至其現值。所用貼現率為實體的增量借款利率，即按可比較條款及條件從獨立金融家獲得類似借款所依據的利率。或有對價分類為股權或金融負債。分類為金融負債的金額隨後按公允價值重新計量，公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股權的收購日期賬面值按收購日期的公允價值重新計量。該重新計量產生的任何收益或虧損於損益中確認。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由貴公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該投資於獨立財務報表內的賬面值超過被投資方資產淨值（包括商譽）於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等投資股息時須對該等於附屬公司的投資進行減值測試。

2.5 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者所作的內部呈報一致。負責營運分部的資源分配及表現評估的主要經營決策者已獲認為作出策略性決定的執行董事。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目使用實體運營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以貴公司的功能及貴集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易使用於交易或重新計量項目的估值日期現行的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益及虧損，以及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損於綜合全面收益表內的「其他收益／（虧損）－淨額」中確認。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的支出。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入貴集團及能可靠地計量項目成本的情況下，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立的資產（如適當）。更換部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養於其產生的報告期內計入損益表。

折舊於預計可使用年限（或倘有租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備，則按較短租期）使用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

- 設備及機器	5-10年
- 車輛	5年
- 家具	5年
- 租賃物業裝修	2-10年
- 使用權資產	1-10年

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

在建工程按興建物業、廠房及設備的直接成本減去減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程於竣工並準備投入使用时，重新分類至適當類別的物業、廠房及設備。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表內「其他收益／（虧損）－淨額」確認。

2.8 無形資產

無形資產指計算機軟件及按購買和使用它們產生的成本進行初步確認和計量。無形資產使用直線法在其估計可使用年限（通常為10年）內攤銷，該方法反映了預期對無形資產的未來經濟利益進行消耗的方式。

2.9 非金融資產減值

非金融資產於事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入（在很大程度上獨立於其他資產或資產組別（現金產生單位）的現金流入）的最低水平歸類。非金融資產如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回的可能性。

2.10 投資及其他金融資產

(a) 分類

貴集團將其金融資產分為下列計量類別：

- 其後按公允價值計量的金融資產（計入其他全面收益或計入損益）；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類視實體管理金融資產的業務模式及現金流量合約條款而定。

對於按公允價值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他綜合收益。對於債務工具投資，將取決於所持投資的業務模式。對於權益工具投資，將取決於貴集團於初步確認時是否已不可撤銷地選擇按公允價值計入其他全面收益的方式將股本投資列賬。

當且僅當貴集團管理有關資產的業務模式發生變動時，貴集團方對債務投資進行重新分類。

(b) 確認及終止確認

常規購入及出售金融資產於交易日確認，該日為貴集團承諾購入或出售資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，且貴集團已將所有權的絕大部分風險及報酬轉讓時，終止確認金融資產。

(c) 計量

於初步確認時，貴集團按公允價值加（如為並非按公允價值計入損益的金融資產）收購該金融資產直接應佔的交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益中列為開支。

債務工具

債務工具的後續計量取決於貴集團管理該項資產的商業模式及該項資產的現金流量特點。貴集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合約現金流量而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產以攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的收益或虧損將直接在損益中予以確認，並連同外匯收益及虧損於「其他收益／(虧損)－淨額」中呈列。減值損失將在損益表中單獨列示。
- 按公允價值計入其他全面收益：以收取合約現金流量及出售該金融資產為目的而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產，按公允價值計入其他全面收益。除於損益中確認減值盈虧、利息收入及匯兌收益及虧損外，賬面值變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，過往於其他全面收益中確認的累計收益或虧損從權益重新分類至損益，並於「其他收益／(虧損)－淨額」中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損以「其他收益／(虧損)－淨額」列示，減值開支於損益表中單獨列示。
- 按公允價值計入損益：不符合以攤銷成本計量的資產或按公允價值計入其他全面收益的金融資產按公允價值計入損益。後續按公允價值計入損益的債務投資產生的收益或虧損於損益中確認，並於其產生期間內以淨額列示於「其他收益／(虧損)－淨額」。

權益工具

貴集團後續按公允價值計量所有股本投資。倘貴集團管理層選擇於其他綜合收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則終止確認投資後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當貴集團確立收取股息款項的權利時，該等投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動於損益表內的「其他收益／(虧損)－淨額」（如適用）中確認。按公允價值計入其他全面收益的股本投資的減值虧損（及減值虧損撥回）並無與其他公允價值變動分開呈報。

2.11 抵銷金融工具

當貴集團目前有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產及負債可互相抵銷，並於綜合財務狀況表中報告其淨額。貴集團亦訂立未滿足抵銷標準但仍可於若干情況下抵銷相關金額的安排，例如破產或終止合約。

2.12 金融資產減值

貴集團對其按攤銷成本列賬的債務工具相關的預期信貸虧損作出前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。附註3詳述貴集團如何確定信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為於金融資產的預計使用年內信貸虧損的概率加權估計（即所有現金不足金額的現值）。

貴集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡易方法評估貿易應收款項，香港財務報告準則第9號規定於初始確認資產時確認整個存續期預期虧損。撥備矩陣乃根據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項於預計使用年期的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，更新歷史觀察違約率並分析前瞻性估計的變動情況。

來自第三方及關聯方的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認起是否大幅增加。倘若應收款項的信貸風險自初步確認後大幅增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

2.13 存貨

存貨按成本及可變現淨值二者中的較低者入賬。購買存貨成本於扣除回扣及折扣後釐定。可變現淨值乃在日常業務過程中的估計售價扣除完工的估計成本及進行出售所需的估計成本。

2.14 其他資產

其他資產代表停車場，初始按收購成本確認及計量。其他資產按成本及可變現淨值中較低者列報。可變現淨值乃出售的估計售價格減完工的估計成本及進行出售所需的估計成本。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面金額而釐定，並於綜合全面收益表中的「其他收益／（虧損）－淨額」內確認。

2.15 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售商品或提供服務應收客戶的款項。倘貿易及其他應收款項預計將於一年或以內（或如果時間較長，則於正常的業務運營周期內）收回，則將其歸類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件之對價金額確認，除非其具有顯著之融資組成部分，此情況下則按公允價值確認。貴集團持有貿易應收款項之目的為收取合約現金流量，因此其後按實際利率法以攤銷成本計量。請參閱附註21了解關於貴集團貿易應收款項的其他會計資料，及參閱附註3.1了解關於貴集團減值政策的說明。

2.16 現金及現金等價物

就於現金流量表中的呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金及存放金融機構的活期存款以及其他易轉換為已知金額且價值變動風險極低的短期高流通性投資。受到使用限制的銀行存款，列入綜合財務狀況表的「受限制現金」。

2.17 股本

普通股歸類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的扣減（扣除稅項）。

2.18 貿易及其他應付款項

該等款項為於財政年度末之前向 貴集團提供的商品及服務相關的未償還負債。貿易及其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.19 借款

借款初步按公允價值確認（扣除已產生的交易成本）。其後借款按攤銷成本計量。所得款項（扣除交易成本）與贖回金額之間的任何差額採用實際利率法於借款期間的損益中確認。倘很可能會提取部分或全部貸款融通，則設立貸款融通時已支付的費用被確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延直至提取發生為止。倘無任何證據顯示很可能會提取部分或全部融通，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款，並在有關融通期間攤銷。

若合約所指定的責任被解除、取消或屆滿，則借款自財務狀況表移除。已消除或轉讓至另一方的金融負債賬面值與已付對價（包括已轉讓的任何非現金資產或所承擔的負債）之間的差額於損益中確認為融資成本。

除非 貴集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期後最少12個月，否則借款將被分類為流動負債。

2.20 借款成本

收購、建造或生產合資格資產直接應佔的一般及專用借款成本於完成及預備該資產作其擬定用途或出售所需之時期內撥充資本。合資格資產指需要較長時間方能作擬定用途或出售的資產。

有待用於合資格資產的開支的特定借款暫時投資所賺取的投資收入將從合資格作撥充資本的借款成本扣除。

其他借款成本則在產生期間列作開支。

2.21 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為應就即期應課稅收入按各司法管轄區經歸於暫時性差額及未用稅項虧損之遞延所得稅資產及負債變動調整後的適用所得稅稅率支付的稅項。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據 貴公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅收法律計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與綜合財務報表所呈列賬面值之間產生的暫時差額作出全額撥備。然而，倘遞延所得稅負債因商譽的初步確認而產生，則遞延所得稅負債不予確認。倘遞延所得稅項來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損則亦不予列賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率（及法律）而釐定。

遞延所得稅資產僅於可能獲得未來應課稅金額以動用暫時差額及虧損的情況下予以確認。

倘出現可依法強制執行的權利抵銷即期所得稅資產及負債，而遞延所得稅結餘與同一稅務機關相關，則可抵銷遞延所得稅資產及負債。倘實體擁有可依法強制執行的權利抵銷及擬定按淨額基準結算，或同時變現該資產及結算該負債，則可抵銷即期所得稅資產及負債。

即期及遞延稅項於損益中確認，但與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

2.22 僱員福利

(a) 退休金責任

貴集團僅管理定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，貴集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與 貴集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款在發生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團於中國的僱員有權參與政府監督的各類住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，該等基金設有一定上限。貴集團就上述基金的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

(c) 離職福利

離職福利應於 貴集團在正常退休日期前解僱僱員時，或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付。 貴集團於以下日期（以較早者為準）確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。於報告期末後逾12個月到期的福利將貼現至其現值。

(d) 短期責任

工資及薪金負債（包括預計將於僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非金錢福利和累計病假）就截至各報告期末僱員已提供的服務進行確認，並按結算負債時預計將支付的金額計量。該等負債於財務狀況表中呈列為即期僱員福利責任。

僱員可享有的病假及產假於僱員休假時方予確認。

2.23 撥備

當 貴集團因過往事件擁有當前的法定或推定責任，而履行責任可能需要流出資源，而相關金額能夠可靠估計時，則就合法申索、服務保證及賠償義務確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮責任整體類別釐定。即使同一責任類別所包含的任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按照於報告期末管理層對履行現時責任所需支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映當前市場對貨幣時間值及負債特定風險的評估的稅前利率。因時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

2.24 收益確認

收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認。視合同及適用於合同的法律的條款而定，貨品及服務的控制權可能會隨時間或於某個時間點轉讓。

貴集團提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務。

(a) 物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團按月對提供的服務收取固定費用，並將 貴集團有權收取的金額確認為收益，該金額與已完成履約的價值直接對應。提供物業管理服務的收益在客戶同時收取及消費 貴集團履約提供的利益時所提供服務的會計期間確認。

至於來自包干制管理物業的物業管理服務收入，在 貴集團作為委託人並負責向業主提供物業管理服務的情況下， 貴集團有權按已收或應收物業管理服務費的價值獲得收益，以及將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

(b) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括：(i)案場服務，主要包括於物業銷售預售階段協助物業開發商提供訪客接待、場地清潔、秩序維護、維修保養服務，以展示和營銷彼等物業；(ii)前介服務，包括於交付前階段向非業主提供清潔、驗房、維修保養等服務，其次於交付後根據相關物業的驗房情況，提供物業開發商要求的維修保養服務；及(iii)顧問及其他服務，包括向物業開發商及物業管理公司提供項目規劃及管理以及其他增值服務，例如印刷及文檔服務。

貴集團與客戶預先商定每項服務的價格，並向客戶發出每月賬單，該賬單根據當月完成的實際服務水平而有所不同。收入於提供增值服務時確認。

(c) 社區增值服務

社區增值服務主要包括：(i)家庭生活服務，主要包括購物服務及家居清潔服務；(ii)園區經營服務，主要包括公共區域維護服務(例如廢棄物處理服務)以及公共資源管理服務(例如公共場所租賃、交付服務及廣告服務)；(iii)家居煥新服務，指家居煥新服務及拎包入住服務；及(iv)旅居綜合服務，主要包括物業代理服務及旅行代理服務。

收益於提供相關社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

就貨物銷售而言，貴集團自供應商採購商品並將貨物出售給業主及企業客戶。貨物銷售於貴集團向客戶交付貨物時確認。

貴集團擔任業主的銷售代理，提供住宅物業代理服務，向該等業主收取按照合約購買價格計算的佣金。

(d) 智慧科技服務

智慧科技服務主要包括(i)智慧設計服務：指為物業開發商提供有關項目施工的智能功能解決方案及銷售科技產品予業主；(ii)智慧案場服務：指於預售或物業銷售階段為物業開發商提供科技服務；(iii)智慧綜合運營平台服務，包括開發、定制、安裝及維護IBMS(智能建築管理系統)運營平台。

當產品的控制權轉移時，即產品交付給客戶時，確認收入。

如果合同涉及多種服務的銷售，則交易價格將根據其相對獨立的售價分配給每個履約義務。如果無法直接觀察到獨立售價，則根據可觀察信息的可用性，根據預期成本加上保證金或調整後的市場評估方法進行估算。

合同的任何一方履行合同後，貴集團都會根據其業績與客戶付款之間的關係將該合同作為合同資產或合同負債列在財務狀況表中。

如果客戶支付對價或貴集團有權獲得無條件對價，則在貴集團向客戶轉讓服務之前，貴集團會在收到付款或應收賬款時(兩種情況孰早)將合同作為合同負債呈報。因貴集團已收到該客戶的對價(或應支付的對價)，故合同責任是貴集團向客戶轉移服務的義務。

當貴集團具有無條件收取對價的權力時，將應收款項入賬。如果支付對價前只需要經過一段時間，則收取對價的權力是無條件的。

2.25 利息收入

按公允價值計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益／(虧損)淨額。

使用實際利率法計算之按攤銷成本計量的金融資產的利息收入於綜合全面收益表中確認為「其他收入」。

持作現金管理用途及與資產抵押證券(「ABS」)及資產抵押票據(「ABN」)有關向關聯方貸款的金融資產所得利息收入被呈列為融資收入，見下文附註11及28。

2.26 租賃

貴集團租賃若干物業。租賃合約通常按固定期限為期2至10年作出，但有延期選擇權。租賃條款按單獨基準磋商及包含各種不同條款及條件。租賃協議並不施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供貴集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定周期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的貴集團預期應付款項；
- 購買選擇的行使價格(倘貴集團合理地確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映貴集團行使權利終止租賃)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率(倘該利率可以釐定)，或貴集團的增量借款利率予以貼現。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

與租期為12個月或以內的短期租賃及低價值資產租賃相關的款項以直線法於損益中確認為開支。

2.27 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額(經適當授權及不再由實體酌情決定)作出撥備。

2.28 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方法是除以：

- 貴公司擁有人應佔溢利，不包括普通股以外的任何服務權益成本，及
- 該財政年度已發行普通股的加權平均數，並根據該年度已發行普通股的紅利成分進行調整(不包括庫存股)。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整了用於確定基本每股盈利的數字，並考慮到：

- 與潛在攤薄普通股相關的利息和其他融資成本的所得稅後影響，以及
- 假設已轉換所有潛在攤薄普通股，本應發行在外的其他普通股的加權平均數。

2.29 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取及 貴集團符合補助的所有附帶條件時，會把政府補助以其公允價值確認入賬。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並於需要匹配擬補償的相關成本期間在綜合全面收益表中確認。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本附註闡述 貴集團面臨的財務風險及該等風險對 貴集團未來財務表現的影響。已納入本年度損益資料（如相關）以增加額外內容。

貴集團經營活動面臨各種財務風險：信貸風險及流動性風險。貴集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求將對 貴集團財務表現的潛在不利影響降至最低。

3.1.1 市場風險

(a) 現金流量及公允價值利率風險

貴集團的利率風險來自向金科股份及其附屬公司（「金科集團」）提供的貸款及借款所產生的利率風險。向金科股份提供的貸款及以固定利率獲得的借款令 貴集團須承擔公允價值利率風險。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，向金科股份提供的貸款及 貴集團借款均為固定利率（附註33及28）。

3.1.2 信貸風險

貴集團面臨與其貿易與其他應收款項、銀行現金存款及按公允價值計入損益的金融資產有關的信貸風險。貿易與其他應收款項、現金及現金等價物、按公允價值計入損益的金融資產及受限制現金乃 貴集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

(a) 銀行現金存款

貴集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方不履約將不會造成任何重大虧損。

(b) 按公允價值計入損益的金融資產

貴集團預期並無與按公允價值計入損益的金融資產有關的重大信貸風險，原因是 貴集團向商業銀行提供投資授權。該等授權要求彼等投資具有高市場信用評級、流動性及穩定回報的理財產品。管理層預期該等對手方不履約將不會造成任何重大虧損。

(c) 貿易應收款項

貴集團採用簡化方法就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）計提撥備，該方法允許就貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，已根據共同信貸風險特徵及逾期天數將貿易應收款項（除金科集團的貿易應收款項外）進行分組。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

貴集團評估，由於金科集團有強大能力在短期內履行其合約現金流量義務，故金科集團的貿易應收款項預期信貸虧損率較低。貴集團認為，金科集團貿易應收款項的預期信貸虧損率極低且認為其信貸風險較低，因此虧損撥備金極少。

(d) 其他應收款項

其他應收款項已根據不同的信用風險特徵整體進行了減值評估。為評估目的，其他應收款項（不包括預付給供應商的預付款和稅款）分類如下：

- 分組1 應從金科集團收回的其他應收款項
- 分組2 應從 貴公司及金科股份的聯營公司及合營企業收回的其他應收款項
- 分組3 已付履約保證金
- 分組4 除以上提及之外的其他應收款項

貴集團於初步確認資產後考慮違約的可能性以及信貸風險是否在各個報告期持續大幅上升。為評估信貸風險是否大幅上升，貴集團將資產截至報告日期發生違約的風險與截至初次確認日期的違約風險作對比。貴集團考慮可用的可合理支撐評估結論的前瞻性資料。尤其包括以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 預期會導致借款人償債能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個別業主或借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括借款人於 貴集團的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。

支撐 貴集團預期信貸虧損模式的假設概要如下：

類別	集團對各類別的界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險甚低，並擁有雄厚實力滿足合約現金流量需求	12個月的預期虧損。對於預期使用年期在12個月之內的資產，預期虧損按其預期使用年期計量
關注	應收款項的信貸風險大幅上升；倘利息及／或本金還款逾期365天，則推定為信貸風險大幅上升	使用年期預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期730天	使用年期預期虧損

貴集團通過及時為預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，貴集團考慮各類別應收款項的歷史虧損率並根據宏觀經濟因素的前瞻性資料進行調整。

撥備矩陣的預期信貸虧損率指主要與我們物業管理服務業務相關的貿易應收款項以及其他應收款項（不包括特定性質的應收款項及預付款項）。由於往績記錄期物業管理服務的業務營運、貿易應收款項及其他應收款項的實際虧損率、客戶狀況及前瞻性宏觀經濟數據的相關調整並無重大變動，因此於整個往績記錄期，撥備矩陣的預期信貸虧損率變動並不重大。

於2017年、2018年及2019年12月31日，來自非金科集團的貿易應收款項之貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

	1年以內	1至2年	2至3年	3至5年	5年以上	合計
貿易應收款項						
於2017年12月31日						
預期虧損率	1%	5%	20%	50%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	168,103	1,778	321	–	20	170,222
虧損撥備(人民幣千元)	1,681	89	64	–	20	1,854
於2018年12月31日						
預期虧損率	1%	5%	20%	50%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	229,922	8,144	65	119	20	238,270
虧損撥備(人民幣千元)	2,299	407	13	60	20	2,799
於2019年12月31日						
預期虧損率	1%	5%	20%	50%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	418,067	9,740	2,673	186	20	430,686
虧損撥備(人民幣千元)	4,181	487	535	93	20	5,316

附錄一

會計師報告

於2017年、2018年和2019年12月31日，其他應收款項的總賬面值和虧損撥備按類別釐定如下：

	於12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備	總賬面值	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
分組1	1,601,367	–	3,167,687	–	2,854,258	–
分組2	33,177	33	34,336	34	33,340	33
分組3	7,673	4	9,437	5	17,204	9
分組4	23,598	1,154	31,146	1,212	63,122	1,990
總額	<u>1,665,815</u>	<u>1,191</u>	<u>3,242,606</u>	<u>1,251</u>	<u>2,967,924</u>	<u>2,032</u>

貴集團預計與金科集團的其他應收款項相關的信用風險較低，原因是該等實體擁有雄厚實力在短期滿足其合約現金流量義務。貴集團已評估，根據12個月預期信貸虧損方法，該等實體應付款項的預期信貸虧損率微不足道，且認為該等款項具有較低的信貸風險，因此虧損撥備並不重大。貴集團估計第1組的預期信貸虧損不重大。

貴集團預期應收 貴公司及金科股份的聯營公司及合營企業的履約擔保及其他應收款項存在一定的信用風險。貴集團估計，第2組和第3組的預期信貸虧損率分別為0.1%和0.05%。

貴集團估計分組4處於階段1並使用12個月預期信貸虧損模型。於2017年、2018年和2019年12月31日，分組4的其他應收款項虧損撥備確定如下：

	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	合計
其他應收款項							
於2017年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	20%	49%	64%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	20,232	1,929	345	396	288	408	23,598
虧損撥備(人民幣千元)	<u>202</u>	<u>96</u>	<u>69</u>	<u>194</u>	<u>185</u>	<u>408</u>	<u>1,154</u>
於2018年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	20%	49%	64%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	26,496	2,762	959	333	396	200	31,146
虧損撥備(人民幣千元)	<u>265</u>	<u>138</u>	<u>192</u>	<u>163</u>	<u>254</u>	<u>200</u>	<u>1,212</u>
於2019年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	20%	49%	64%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	55,654	5,523	516	500	333	596	63,122
虧損撥備(人民幣千元)	<u>557</u>	<u>276</u>	<u>103</u>	<u>245</u>	<u>213</u>	<u>596</u>	<u>1,990</u>

附錄一

會計師報告

貿易及其他應收款項的虧損撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	貿易應收款項	其他應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	1,156	1,615	2,771
於損益中確認的虧損撥備／(撥回)	763	(419)	344
年內沖銷未收回應收款項	(65)	(5)	(70)
於2017年12月31日	<u>1,854</u>	<u>1,191</u>	<u>3,045</u>
於2018年1月1日	1,854	1,191	3,045
於損益中確認的虧損撥備	945	62	1,007
年內沖銷未收回應收款項	—	(2)	(2)
於2018年12月31日	<u>2,799</u>	<u>1,251</u>	<u>4,050</u>
於2019年1月1日	2,799	1,251	4,050
於損益中確認的虧損撥備	3,231	787	4,018
年內沖銷未收回應收款項	(714)	(6)	(720)
於2019年12月31日	<u>5,316</u>	<u>2,032</u>	<u>7,348</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項的總賬面值分別為人民幣1,852,490,000元、人民幣3,535,687,000元及人民幣3,523,948,000元，為截至各自資產負債表日期的最大信用損失風險。

3.1.3 信貸風險

在管理流動性風險時，貴集團監控及維持管理層認為屬充足的現金及現金等價物水平，以便為貴集團的營運提供資金，並降低現金流量波動產生的影響。

下表根據各報告期末餘下期間至合約到期日的分析，將貴集團的金融負債分為有關到期日組別。下表所披露之金額為合約未貼現現金流量。

	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日					
金融負債					
借款	382,683	384,170	472,244	—	1,239,097
貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項(不包括應計薪金及其他應納稅款)	867,199	—	—	—	867,199
租賃負債(包括利息支出)	312	269	692	159	1,432
	<u>1,250,194</u>	<u>384,439</u>	<u>472,936</u>	<u>159</u>	<u>2,107,728</u>

附錄一

會計師報告

	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日					
金融負債					
借款	659,170	798,896	1,314,148	—	2,772,214
貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項(不包括應計薪金及其他應納稅款)	1,093,629	—	—	—	1,093,629
租賃負債(包括利息支出)	2,162	1,139	2,501	—	5,802
	<u>1,754,961</u>	<u>800,035</u>	<u>1,316,649</u>	<u>—</u>	<u>3,871,645</u>
	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日					
金融負債					
借款	798,896	345,926	968,222	—	2,113,044
貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項(不包括應計薪金及其他應納稅款)	1,253,312	—	—	—	1,253,312
租賃負債(包括利息支出)	1,513	1,235	1,479	—	4,227
	<u>2,053,721</u>	<u>347,161</u>	<u>969,701</u>	<u>—</u>	<u>3,370,583</u>

3.2 資本管理

貴集團之資本管理旨在維護貴集團持續經營的能力，從而為股東提供回報，為其他持份者帶來利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構，貴集團可能會調整派付予股東之股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

貴集團按資產負債比率基準監控資本。該比率以負債總額除以資產總值計算。

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

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
資產負債比率	<u>90%</u>	<u>92%</u>	<u>88%</u>

於往績記錄期，資產負債比率保持穩定。

4 重大會計估計及判斷

貴集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計就其定義而言很少會與相關實際結果相同。以下為對下一個財政年度之資產與負債賬面值的重大調整構成重大風險之估計及假設之論述。

(a) 應收呆賬準備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項準備。基於 貴集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計， 貴集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項的賬面值以及呆賬開支。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文的附註3.1.2。

(b) 即期及遞延所得稅

貴集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延所得稅撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額和稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

5 分部資料

管理層已根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為 貴公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於往績記錄期， 貴集團主要在中國提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務。

於往績記錄期，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國，該等分部主要向同類客戶提供同類服務。 貴集團所有經營分部均已整合成一個單一經營分部。

於2017年、2018年及2019年12月31日，所有資產均位於中國。

附錄一

會計師報告

6 收入及銷售成本

收入主要包括物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務所得款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

		截至12月31日年度					
		2017年		2018年		2019年	
		收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本
		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
	收入確認 的時間						
物業管理服務	一段時間內	760,899	599,203	1,020,300	819,710	1,465,792	1,147,027
非業主增值服務	一段時間內	202,931	134,614	367,530	247,034	596,391	402,472
社區增值服務		76,811	30,626	125,464	60,885	238,603	128,600
— 貨物銷售	一個時間點	2,002	1,782	22,976	20,508	80,464	72,436
— 其他增值服務	一段時間內	74,809	28,844	102,488	40,377	158,139	56,164
智慧科技服務	一段時間內	6,400	2,052	10,592	5,424	26,871	13,880
		<u>1,047,041</u>	<u>766,495</u>	<u>1,523,886</u>	<u>1,133,053</u>	<u>2,327,657</u>	<u>1,691,979</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，來自金科集團的收入分別佔貴集團收入的25%、23%及22%。除金科集團外，貴集團還擁有大量客戶，其於往績記錄期於貴集團的收入佔比均未達10%或以上。

(a) 合約負債

貴集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	159,486	212,925	284,595
社區增值服務	2,585	6,535	6,607
	<u>162,071</u>	<u>219,460</u>	<u>291,202</u>

貴公司已確認以下與收益相關的合約負債：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	157,404	205,255	273,480
社區增值服務	2,438	6,535	6,607
	<u>159,842</u>	<u>211,790</u>	<u>280,087</u>

(i) 合約負債的重大變動

貴集團的合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。合約負債的增加乃主要由於來自自主開發之業務活動的擴張。

(ii) 針對合約負債確認的收入

下表列示於當前報告期間內就結轉合約負債確認的收入。

貴集團

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收益			
物業管理服務	109,189	159,486	212,925
社區增值服務	581	2,585	6,535
	<u>109,771</u>	<u>162,071</u>	<u>219,460</u>

貴公司

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收益			
物業管理服務	107,211	157,404	205,255
社區增值服務	572	2,438	6,535
	<u>107,783</u>	<u>159,842</u>	<u>211,790</u>

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務及非業主增值服務而言，貴集團每月確認的收入等於有權開立發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。非業主增值服務合約的期限一般設定為對手方通知貴集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務乃於短期內（一般少於一年）提供，貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

附錄一

會計師報告

7 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方貸款利息收入	-	-	26,799
政府補助 (附註(a))	3,433	3,330	20,782
可抵扣增值稅	-	-	4,565
	<u>3,433</u>	<u>3,330</u>	<u>52,146</u>

(a) 政府補助主要指地方政府授出的財政補貼。概無有關該等補助的未滿足條件或其他或然事件。

8 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利費用 (附註9)	581,500	824,686	1,116,144
綠化及清潔費	138,140	186,025	305,842
維修成本	55,768	85,667	116,828
秩序維護費用	15,581	25,760	78,377
已出售貨物成本	1,782	20,508	72,436
公用設施費	25,675	33,137	43,895
辦公費用	17,523	30,816	28,657
原材料	8,261	10,017	18,388
差旅及招待費	18,102	17,480	18,079
社區活動費用	5,428	8,175	14,525
旅遊成本	5,727	12,713	12,548
折舊及攤銷費用	7,785	10,515	11,712
營業稅及其他徵稅	7,275	8,885	11,505
經營租賃付款 (附註29)	2,084	5,481	7,012
諮詢費	4,438	10,792	6,811
銀行手續費	2,987	4,571	6,786
廣告開支	900	1,080	3,692
調研費用	656	874	3,183
聘用成本	873	2,211	1,117
審計服務	206	271	393
其他	15,535	22,822	50,460
銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支總計	<u>916,226</u>	<u>1,322,486</u>	<u>1,928,390</u>

附錄一

會計師報告

9 僱員福利費用

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	493,695	688,042	930,958
社會保險費 (附註(a))	55,487	83,925	112,557
住房福利	12,166	18,875	25,346
其他僱員福利 (附註(b))	20,152	33,844	47,283
	<u>581,500</u>	<u>824,686</u>	<u>1,116,144</u>

- (a) 貴集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的定額供款退休計劃。貴集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。
- (b) 其他僱員福利主要包括餐補、住房津貼及假期。
- (c) 五名最高薪酬人士

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團的五名最高薪酬人士分別包括兩名、三名及三名董事及監事，彼等的薪酬已載列於附註34所示之分析內。於往績記錄期，應向其餘三名、兩名及兩名人士支付的薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	3,582	2,675	2,818
退休金成本、住房公積金、醫療保險及 其他社會保險	241	182	158
	<u>3,823</u>	<u>2,857</u>	<u>2,976</u>

薪酬處於以下區間內：

	人數		
	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
薪酬範圍 (以港元計)			
零至1,000,000港元	—	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	2	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1	2	2
	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

附錄一

會計師報告

10 其他收益／(虧損)－淨額

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
處置附屬公司收益	1,250	78	-
對合營企業投資收益的重新測算	-	-	160
按公允價值計入損益的			
金融資產的公允價值收益－淨額	254	52	-
出售物業、廠房及設備虧損	(204)	(137)	(167)
處置其他資產(虧損)／收益	(539)	(954)	1,894
其他	(724)	364	61
	<u>37</u>	<u>(597)</u>	<u>1,948</u>

11 融資收入／(成本)－淨額

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資收入			
銀行存款利息收入	2,412	1,864	1,175
關聯方貸款利息收入	107,319	154,324	159,556
	<u>109,731</u>	<u>156,188</u>	<u>160,731</u>
融資成本			
借款利息開支	(107,364)	(161,377)	(159,701)
租賃負債利息開支	(75)	(281)	(261)
	<u>(107,439)</u>	<u>(161,658)</u>	<u>(159,962)</u>
融資收入／(成本)淨額	<u>2,292</u>	<u>(5,470)</u>	<u>769</u>

12 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅			
－ 中國企業所得稅	25,782	35,660	76,221
遞延所得稅(附註30)			
－ 中國企業所得稅	(3,241)	(1,930)	(493)
	<u>22,541</u>	<u>33,730</u>	<u>75,728</u>

附錄一

會計師報告

貴集團除所得稅前利潤稅款（有別於使用適用於集團實體利潤的加權平均稅率將產生的理論金額）載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤	136,233	197,656	450,112
按適用於集團實體利潤的實際稅率			
計算的稅項開支	22,239	33,286	75,869
以下各項稅收效應：			
－ 不可扣稅開支	568	611	245
－ 超額抵扣的影響	(271)	(225)	(672)
－ 適用於附屬公司稅率變動的影響	5	58	286
中國企業所得稅	22,541	33,730	75,728

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的實際所得稅稅率分別為17%、17%及17%。

貴集團就於中國的營運作出的所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋及慣例，以預估年內應評稅利潤適用稅率計算。

中國的普通企業所得稅稅率為25%。貴集團於中國的若干附屬公司位於西部城市且於若干年度內享有15%的優惠所得稅稅率。

13 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股乃假設已於2017年1月1日發行及配發，猶如 貴公司已於當時之前從有限責任公司改制為股份有限公司。詳情載於附註25。

於往績記錄期，每股基本盈利按 貴公司股東應佔利潤除以普通股的加權平均數計算。

於往績記錄期， 貴公司並無任何潛在的發行在外普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貴公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	113,551	161,776	366,452
普通股的加權平均數(以千計)	455,473	455,473	455,473
年內 貴公司擁有人應佔利潤的每股基本及攤薄盈利(以每股人民幣元表示)	0.25	0.36	0.80

14 附屬公司

於2017年、2018年及2019年12月31日的主要附屬公司列示如下：

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期 以及法律實體類別	註冊/繳足股本	貴集團 於2017年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2018年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2019年 12月31日的 應佔股本權益	主要業務 及營業地點	附註
直接擁有：							
重慶康程航空票務代理有限公司	中華人民共和國 2013年1月21日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣500,000元	100%	100%	100%	重慶票務代理	(vii)
重慶金科俊友物業管理有限公司	中華人民共和國 2013年6月3日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣500,000元	100%	100%	100%	重慶的物業管理服務	(viii)
重慶金令智慧設備有限公司	中華人民共和國 2013年6月14日 有限公司	人民幣3,000,000元 /人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	重慶的技術服務	(i)
重慶睿博資產管理諮詢有限公司	中華人民共和國 2013年6月14日 有限公司	人民幣10,000,000元 /人民幣500,000元	100%	100%	100%	重慶的資產管理服務	(viii)
重慶康程國際旅行社有限公司	中華人民共和國 2014年8月22日 有限公司	人民幣5,000,000元 /人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	重慶的旅行服務	(i)
鹽城金科詠恒物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年5月9日 有限公司	人民幣8,000,000元 /人民幣2,000,000元	不適用	51%	51%	鹽城的物業管理服務	(ii)
重慶市順盛誠勳物業管理有限公司	中華人民共和國 2011年10月27日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣50,000元	100%	100%	100%	重慶的物業管理服務	(i)
德宏華江物業有限公司	中華人民共和國 2014年4月10日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣50,000元	51%	51%	51%	芒市的物業管理服務	(viii)
無錫市金科匯錦物業管理有限公司	中華人民共和國 2004年11月24日 有限公司	人民幣3,000,000元 /人民幣3,000,000元	51%	51%	51%	無錫的物業管理服務	(iii) (viii)
重慶金科生活服務有限公司	中華人民共和國 2017年5月8日 有限公司	人民幣100,000,000元 /人民幣2,000,000元	100%	100%	100%	重慶的物業管理服務	(viii)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期 以及法律實體類別	註冊/繳足股本	貴集團 於2017年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2018年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2019年 12月31日的 應佔股本權益	主要業務 及營業地點	附註
直接擁有：							
湖北廣興誼商業經營管理有限公司	中華人民共和國 2017年7月12日 有限公司	人民幣1,680,000元 /人民幣零元	51%	不適用	不適用	武漢的物業管理服務	(vii) (viii)
重慶金博思教育科技有限公司	中華人民共和國 2017年9月25日 有限公司	人民幣20,000,000元 /人民幣6,000,000元	60%	60%	60%	重慶的教育服務	(viii)
重慶金科新商業管理有限公司	中華人民共和國 2017年12月29日 有限公司	人民幣5,000,000元 /人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	重慶的物業管理服務	(viii)
湖北金科奧邦物業管理有限責任公司	中華人民共和國 2018年4月13日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	51%	51%	宜城的物業管理服務	(viii)
鄭州盛西源物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年6月7日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	51%	51%	鄭州的物業管理服務	(viii)
寶雞金科博華物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年6月26日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣1,000,000元	不適用	51%	51%	寶雞的物業管理服務	(viii)
貴州金科雲翔物業服務有限公司	中華人民共和國 2017年4月11日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣零元	51%	51%	51%	畢節的物業管理服務	(viii)
柳州市金科遠道物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年8月29日 有限公司	人民幣2,400,000元 /人民幣800,000元	不適用	70%	70%	柳州的物業管理服務	(iv) (viii)
重慶金科同雲物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年7月27日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣零元	不適用	51%	51%	重慶的物業管理服務	(viii)
山東金科德諾物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年9月21日 有限公司	人民幣5,000,000元 /人民幣零元	不適用	60%	60%	德州的物業管理服務	(viii)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期 以及法律實體類別	註冊/繳足股本	貴集團 於2017年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2018年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2019年 12月31日的 應佔股本權益	主要業務 及營業地點	附註
銅仁市金科美鄰物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年10月10日 有限公司	人民幣2,000,000元 /人民幣500,000元	不適用	51%	51%	銅仁的物業管理服務	(viii)
四川金科鼎恒物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年10月18日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣零元	不適用	51%	51%	廣安的物業管理服務	(vii)
貴州金科飛雲物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年9月18日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣零元	不適用	51%	51%	銅仁的物業管理服務	(viii)
貴州金科四順物業管理有限公司	中華人民共和國 2018年11月2日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	51%	51%	興義的物業管理服務	(viii)
貴州金科寰宇物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年9月19日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣50,000元	不適用	51%	51%	遵義的物業管理服務	(viii)
四川金科展創物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年11月20日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣1,000,000元	不適用	60%	60%	成都物業管理服務	(viii)
重慶金曉心悅餐飲管理有限公司	中華人民共和國 2019年3月14日 有限公司	人民幣5,000,000元 /人民幣2,000,000元	不適用	不適用	100%	重慶餐飲服務	(viii)
德宏金科巨隆物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年12月13日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣500,000元	不適用	51%	51%	芒市的物業管理服務	(viii)
鄭州市圃苑金豫物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年5月10日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	60%	鄭州的物業管理服務	(viii)
金松商業保理有限公司	中華人民共和國 2019年4月4日 有限公司	人民幣100,000,000元 /人民幣50,000,000元	不適用	不適用	100%	濟南的保理服務	(viii)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期 以及法律實體類別	註冊/繳足股本	貴集團 於2017年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2018年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2019年 12月31日的 應佔股本權益	主要業務 及營業地點	附註
直接擁有：							
昆明金科潤景物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年5月20日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣30,000元	不適用	不適用	51%	昆明的物業管理服務	(viii)
雲南金科銀泰物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年6月6日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣10,000元	不適用	不適用	51%	昆明的物業管理服務	(viii)
威海金瀚物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年5月17日 有限公司	人民幣2,000,000元 /人民幣1,000,000元	不適用	不適用	51%	威海的物業管理服務	(viii)
陝西金科漢家物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年5月24日 有限公司	人民幣3,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	漢中的物業管理服務	(viii)
四川省金科融城物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年3月30日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣294,000元	不適用	不適用	51%	成都物業管理服務	(viii)
大方金科巨人物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年1月28日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	畢節的物業管理服務	(viii)
遵義金科福家物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年4月23日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	遵義的物業管理服務	(viii)
貴州金科天晟物業服務有限責任公司	中華人民共和國 2019年6月17日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	凱里的物業管理服務	(viii)
鄭州豐越物業管理有限公司	中華人民共和國 2018年6月25日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	51%	51%	鄭州的物業管理服務	(viii)
湖南金科景朝產業運營管理有限公司	中華人民共和國 2016年9月14日 有限公司	人民幣5,000,000元 /人民幣5,000,000元	51%	51%	51%	長沙的物業管理服務	(v) (viii)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期 以及法律實體類別	註冊/繳足股本	貴集團 於2017年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2018年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2019年 12月31日的 應佔股本權益	主要業務 及營業地點	附註
直接擁有：							
山西金學商務服務有限公司	中華人民共和國 2019年10月30日 有限公司	人民幣5,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	晉中的物業管理服務	(viii)
河北大元金科物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年10月16日 有限公司	人民幣3,000,000元 /人民幣1,000,000元	不適用	不適用	65%	滄州的物業管理服務	(viii)
重慶金鴻通建築工程項目管理有限公 司	中華人民共和國 2019年11月5日 有限公司	人民幣10,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	100%	重慶的建築管理服務	(viii)
四川金科祥奧物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年11月8日 有限公司	人民幣3,000,000元 /人民幣147,000元	不適用	不適用	51%	成都物業管理服務	(viii)
汝州市金科源物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年11月15日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	汝州的物業管理服務	(viii)
四川金科玫瑰園物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年10月18日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	60%	攀枝花的物業管理服務	(viii)
四川金科明悅物業管理有限公司	中華人民共和國 2019年9月16日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	平昌的物業管理服務	(viii)
雲南金西瑞物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年11月28日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	德宏的物業管理服務	(viii)
遵義金科佳驛物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年12月11日 有限公司	人民幣2,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	遵義的物業管理服務	(viii)
重慶新起點裝飾工程有限公司	中華人民共和國 2004年9月21日 有限公司	人民幣50,000,000元 /人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	重慶的裝修服務	(vi) (viii)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期 以及法律實體類別	註冊/繳足股本	貴集團 於2017年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2018年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團 於2019年 12月31日的 應佔股本權益	主要業務 及營業地點	附註
直接擁有：							
重慶天智慧啟科技有限公司	中華人民共和國 2016年10月23日 有限公司	人民幣10,000,000元 /人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	重慶的科技服務	(i)
重慶迪芬藝匯文化創意有限公司	中華人民共和國 2016年6月14日 有限公司	人民幣5,000,000元 /人民幣零元	100%	100%	100%	重慶的文化管理服務	(viii)
重慶騰界商貿有限公司	中華人民共和國 2016年3月25日 有限公司	人民幣10,000,000元 /人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	重慶的交易服務	(viii)
山東金科中高物業服務有限公司	中華人民共和國 2019年6月25日 有限公司	人民幣3,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	泰安的物業管理服務	(viii)
安順金科同眾物業服務有限公司	中華人民共和國 2018年12月18日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣零元	不適用	51%	51%	安順的物業管理服務	(viii)
間接擁有：							
宜昌市金科商匯商業管理有限公司	中華人民共和國 2019年2月13日 有限公司	人民幣500,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	宜昌的物業管理服務	(viii)
重慶金螳螂廣告有限公司	中華人民共和國 2019年3月8日 有限公司	人民幣5,000,000元 /人民幣500,000元	不適用	不適用	51%	重慶的廣告服務	(viii)
湖北金科財智經營管理有限公司	中華人民共和國 2019年8月9日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	60%	營山的物業管理服務	(viii)
重慶金科鄉村供應鏈管理有限公司	中華人民共和國 2019年10月30日 有限公司	人民幣10,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	61%	重慶零售業	(viii)
重慶金科鼎潤商業管理有限公司	中華人民共和國 2019年12月30日 有限公司	人民幣1,000,000元 /人民幣零元	不適用	不適用	51%	重慶的物業管理服務	(viii)

- (i) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，該等公司的法定財務報表根據中國會計準則制定，並由天健會計師事務所進行審計。
- (ii) 截至2018年及2019年12月31日止年度，該公司的法定財務報表根據中國會計準則制定，並由江蘇蘇亞金誠會計師事務所進行審計。
- (iii) 於2017年3月31日，貴公司成功收購無錫金科匯錦物業管理有限公司51%股權。
- (iv) 於2018年9月28日，貴公司成功收購柳州金科遠道物業服務有限公司70%股權。
- (v) 於2019年8月9日，貴公司成功向金科股份收購金科景朝51%的股權。
- (vi) 於2019年1月31日，貴公司成功向金科股份收購重慶新起點100%的股權。
- (vii) 湖北廣興誼商業經營管理有限公司於2018年11月19日出售予一家第三方實體前乃由貴公司控制。
- (viii) 由於該等公司是新成立的公司，或者根據其各自成立地的法定要求其不需要發行經審計的財務報表，因此未發佈這些公司的法定經審計的財務報表。

附錄一

會計師報告

15 物業、廠房及設備

	設備及 機器	汽車	家具	租賃物業 裝修	在建工程	使用權 資產 (附註29)	合計
	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	人民幣千元
於2017年1月1日							
成本	28,991	1,383	1,674	4,434	–	1,402	37,884
累計折舊	(12,444)	(697)	(710)	(1,064)	–	–	(14,915)
賬面淨值	16,547	686	964	3,370	–	1,402	22,969
截至2017年12月31日							
止年度							
期初賬面淨值	16,547	686	964	3,370	–	1,402	22,969
添置	9,932	1,020	402	339	–	31	11,724
處置附屬公司	(31)	–	(9)	–	–	–	(40)
出售	(209)	(46)	(1)	–	–	–	(256)
折舊費用	(5,149)	(203)	(310)	(909)	–	(246)	(6,817)
年末賬面淨值	21,090	1,457	1,046	2,800	–	1,187	27,580
於2017年12月31日							
成本	36,735	2,192	2,008	4,773	–	1,433	47,141
累計折舊	(15,645)	(735)	(962)	(1,973)	–	(246)	(19,561)
賬面淨值	21,090	1,457	1,046	2,800	–	1,187	27,580
截至2018年12月31日							
止年度							
期初賬面淨值	21,090	1,457	1,046	2,800	–	1,187	27,580
添置	7,424	236	507	467	2,594	5,141	16,369
處置附屬公司	(13)	–	–	–	–	–	(13)
出售	(250)	(15)	(67)	–	–	–	(332)
折舊費用	(6,310)	(392)	(403)	(846)	–	(1,381)	(9,332)
年末賬面淨值	21,941	1,286	1,083	2,421	2,594	4,947	34,272
於2018年12月31日							
成本	42,214	2,406	2,286	5,240	2,594	6,574	61,314
累計折舊	(20,273)	(1,120)	(1,203)	(2,819)	–	(1,627)	(27,042)
賬面淨值	21,941	1,286	1,083	2,421	2,594	4,947	34,272
截至2019年12月31日							
止年度							
期初賬面淨值	21,941	1,286	1,083	2,421	2,594	4,947	34,272
添置	6,019	292	10	746	1,889	751	9,707
轉至租賃物業裝修	–	–	–	2,302	(2,302)	–	–
出售	(285)	(10)	(10)	–	–	–	(305)
折舊費用	(6,475)	(381)	(334)	(1,433)	–	(1,962)	(10,585)
年末賬面淨值	21,200	1,187	749	4,036	2,181	3,736	33,089
於2019年12月31日							
成本	45,549	2,563	2,195	8,288	2,181	7,325	68,101
累計折舊	(24,349)	(1,376)	(1,446)	(4,252)	–	(3,589)	(35,012)
賬面淨值	21,200	1,187	749	4,036	2,181	3,736	33,089

附錄一

會計師報告

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本	3,917	4,984	5,576
銷售及營銷開支	-	2	6
行政開支	2,900	4,346	5,003
	<u>6,817</u>	<u>9,332</u>	<u>10,585</u>

(a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日，並無物業、廠房及設備受到限制或作為負債抵押而予押記。

16 無形資產

	軟件
	人民幣千元
於2017年1月1日	
成本	4,075
累計攤銷	(1,063)
賬面淨值	<u>3,012</u>
截至2017年12月31日止年度	
年初賬面淨值	3,012
添置	1,637
處置附屬公司	(29)
攤銷	(968)
年終賬面淨值	<u>3,652</u>
於2017年12月31日	
成本	5,681
累計攤銷	(2,029)
賬面淨值	<u>3,652</u>
截至2018年12月31日止年度	
年初賬面淨值	3,652
添置	925
攤銷	(1,183)
年終賬面淨值	<u>3,394</u>

附錄一

會計師報告

	軟件
	人民幣千元
於2018年12月31日	
成本	6,606
累計攤銷	(3,212)
賬面淨值	3,394
截至2019年12月31日止年度	
年初賬面淨值	3,394
添置	2,750
攤銷	(1,127)
年終賬面淨值	5,017
於2019年12月31日	
成本	9,356
累計攤銷	(4,339)
賬面淨值	5,017

無形資產攤銷計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本	138	163	176
行政開支	830	1,020	951
	968	1,183	1,127

(a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日，並無無形資產受到限制或作為負債抵押而予押記。

17 存貨

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
易耗品	2,394	3,928	2,861
以供銷售商品	310	124	2,018
零部件	160	819	947
	2,864	4,871	5,826

附錄一

會計師報告

18 其他資產

貴集團及 貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
車位	100,274	86,063	74,240

貴集團在其管理的某些物業中持有少量車位以供不時銷售。該類業務從不歸於 貴集團的主營業務之中，且 貴集團並無意於日後從事此類業務。

19 按類別劃分的金融工具

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註21)	1,849,445	3,531,637	3,516,600
現金及現金等價物(附註23)	482,930	416,303	333,149
受限制現金(附註24)	1,400	1,427	1,455
	<u>2,333,775</u>	<u>3,949,367</u>	<u>3,851,204</u>
按公允價值計入損益的金融資產(附註22)	9,720	-	-
	<u>2,343,495</u>	<u>3,949,367</u>	<u>3,851,204</u>
按攤銷成本列賬的金融負債			
借款(附註28)	1,080,000	2,330,000	1,830,000
貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項(不包括應計薪金及其他應付稅項)(附註27)	867,199	1,093,629	1,253,312
租賃負債(附註29)	1,211	5,006	3,857
	<u>1,948,410</u>	<u>3,428,635</u>	<u>3,087,169</u>

20 公允價值估計

於綜合財務狀況表確認的 貴集團金融工具主要為貿易及其他應收款項、按公允價值計入損益的金融資產及按攤銷成本列賬的金融負債。貿易及其他應收款項以及應付款項的賬面值減減值撥備與其公允價值合理相若。

缺乏活躍市場的金融工具的公允價值採用估值技術釐定。 貴集團使用估計貼現現金流量作出假設。

不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）（第1級）。
- 資產或負債可直接（即價格）或間接（即從價格得出）觀察的輸入數據（第1級包括的報價除外）（第2級）。
- 資產或負債並非基於可觀察市場數據的輸入數據（即不可觀察輸入數據）（第3級）。

貴集團按公允價值計量的金融資產包括理財產品，其公允價值基於不可觀察輸入數據（第3級）估計得出。

(a) 下表呈列截至2017年12月31日止年度第3級工具的變動。

	按公允價值 計入損益的 金融資產
	理財產品
	人民幣千元
期初結餘	–
添置	40,930
出售	(31,464)
於損益確認的年內收益	254
期末結餘	<u>9,720</u>
包括於損益確認的報告年度末結餘未變現收益／(虧損)	<u>–</u>

(b) 使用重大不可觀察輸入數據（第3級）計量公允價值的定量資料載列如下：

	於2017年 12月31日之 公允價值	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍 (加權平均)	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
	(人民幣千元)				
按公允價值計入損 益的金融資產					
– 理財產品	9,720	貼現現金流量	預期年利率	4.37%	預期年利率變動10% 致使公允價值變動 人民幣4,000元

附錄一

會計師報告

(c) 下表呈列截至2018年12月31日止年度第3級工具的變動。

	按公允價值計量並 計入損益的 金融資產 理財產品 人民幣千元
年初結餘	9,720
添置	7,000
出售	(16,772)
於損益確認的年內收益	52
年末結餘	—
包括於損益確認的報告年度末結餘未變現收益／(虧損)	—

21 貿易及其他應收款項以及預付款項

貴集團

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))			
— 關聯方 (附註33(d))	18,918	66,886	142,130
— 第三方	167,757	226,195	413,894
	186,675	293,081	556,024
減：貿易應收款項減值撥備	(1,854)	(2,799)	(5,316)
	184,821	290,282	550,708
其他應收款項			
— 關聯方 (附註33(d))	1,634,544	3,202,023	2,887,598
— 第三方	31,271	40,583	80,326
	1,665,815	3,242,606	2,967,924
減：其他應收款項減值撥備	(1,191)	(1,251)	(2,032)
	1,664,624	3,241,355	2,965,892
向供應商支付之預付款項			
— 第三方	2,928	39,516	114,961
預付稅款	4,047	708	1,316
	1,856,420	3,571,861	3,632,877
減：其他應收款項非流動部分	(780,000)	(1,830,000)	(1,145,000)
貿易及其他應收款項以及預付款項的流動部分	1,076,420	1,741,861	2,487,877

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))			
— 附屬公司	—	66	38
— 關聯方	16,371	65,087	132,742
— 第三方	155,928	207,178	369,229
	172,299	272,331	502,009
減：貿易應收款項減值撥備	(1,651)	(2,453)	(4,563)
	170,648	269,878	497,446
其他應收款項			
— 附屬公司	25,107	65,567	141,566
— 關聯方	1,517,327	3,141,991	2,808,595
— 第三方	29,206	39,000	50,416
	1,571,640	3,246,558	3,000,577
減：其他應收款項減值撥備	(992)	(1,003)	(1,380)
	1,570,648	3,245,555	2,999,197
向供應商支付之預付款項			
— 第三方	2,452	12,233	10,020
預付稅款	3,853	261	464
	1,747,601	3,527,927	3,507,127
減：其他應收款項的非流動部分	(780,000)	(1,830,000)	(1,145,000)
貿易及其他應收款項以及預付款項的流動部分	967,601	1,697,927	2,362,127

(a) 貿易應收款項主要來自按包干制收取的物業管理服務收入以及非業主增值服務。

附錄一

會計師報告

物業管理服務收益乃根據相關服務協議的條款收取。住戶應在發出繳款通知後支付到期的物業管理服務的服務收益。

向物業開發商提供增值服務應收款項通常在我們發出結算文件時到期應付。

於2017年、2018年及2019年12月31日，基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	183,436	283,141	543,218
1至2年	2,189	9,330	9,905
2至3年	753	471	2,695
3至4年	277	119	114
4至5年	–	–	72
5年以上	20	20	20
	<u>186,675</u>	<u>293,081</u>	<u>556,024</u>

貴集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。截至2017年、2018年及2019年12月31日，分別對貿易應收款項總額作出人民幣1,854,000元、人民幣2,799,000元及人民幣5,316,000元的撥備（附註3.1.2）。

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	170,401	264,572	491,937
1至2年	1,898	7,548	7,961
2至3年	–	211	2,111
	<u>172,299</u>	<u>272,331</u>	<u>502,009</u>

貴公司採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。截至2017年、2018年及2019年12月31日，分別對貿易應收款項總額作出人民幣1,651,000元、人民幣2,453,000元及人民幣4,563,000元的撥備。

附錄一

會計師報告

22 按公允價值計入損益的金融資產

貴集團及 貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
理財產品 (附註20(a))	9,720	-	-

23 現金及現金等價物

貴集團

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金 (附註(a))	482,930	416,303	333,149

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金 (附註(a))	447,354	348,532	214,994

(a) 現金及現金等價物均以人民幣計值。

24 受限制現金

受限制現金指附屬公司依據當地政府當局的規定作為旅遊服務履約保證金存放於銀行的現金存款。

25 實繳股本

貴集團及 貴公司

	實繳股本
	人民幣千元
已發行及繳足	
於2017年1月1日以及2017年、2018年及2019年12月31日的結餘	50,000

貴公司於2020年5月28日根據中國公司法轉制為股份有限公司。經參考 貴公司於2020年1月31日的資產淨值，455,472,500股每股面值人民幣1元的普通股獲配發及發行予 貴公司各股東。

附錄一

會計師報告

26 儲備

貴集團

	資本儲備	法定儲備	其他 儲備總額	保留盈利	儲備總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的結餘	52,550	20,205	72,755	81,354	154,109
年內利潤	–	–	–	113,551	113,551
向 貴公司股東宣派股息 (附註31)	–	–	–	(67,235)	(67,235)
撥入法定儲備 (附註(a))	–	4,795	4,795	(4,795)	–
於2017年12月31日的結餘	<u>52,550</u>	<u>25,000</u>	<u>77,550</u>	<u>122,875</u>	<u>200,425</u>
於2018年1月1日的結餘	52,550	25,000	77,550	122,875	200,425
年內利潤	–	–	–	161,776	161,776
向 貴公司股東宣派股息 (附註31)	–	–	–	(96,751)	(96,751)
於2018年12月31日的結餘	<u>52,550</u>	<u>25,000</u>	<u>77,550</u>	<u>187,900</u>	<u>265,450</u>
於2019年1月1日的結餘	52,550	25,000	77,550	187,900	265,450
年內利潤	–	–	–	366,452	366,452
向 貴公司股東作出的 視作分派 (附註(b))	(52,550)	–	(52,550)	–	(52,550)
向 貴公司股東宣派股息 (附註31)	–	–	–	(146,652)	(146,652)
於2019年12月31日的結餘	<u>–</u>	<u>25,000</u>	<u>25,000</u>	<u>407,700</u>	<u>432,700</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	資本儲備	法定儲備	其他 儲備總額	保留盈利	儲備總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的結餘	52,550	20,205	72,755	48,975	121,730
年內利潤	-	-	-	121,204	121,204
向 貴公司股東宣派股息 (附註31)	-	-	-	(36,237)	(36,237)
撥入法定儲備 (附註(a))	-	4,795	4,795	(4,795)	-
於2017年12月31日的結餘	<u>52,550</u>	<u>25,000</u>	<u>77,550</u>	<u>129,147</u>	<u>206,697</u>
於2018年1月1日的結餘	52,550	25,000	77,550	129,147	206,697
年內利潤	-	-	-	167,552	167,552
向 貴公司股東宣派股息 (附註31)	-	-	-	(96,751)	(96,751)
於2018年12月31日的結餘	<u>52,550</u>	<u>25,000</u>	<u>77,550</u>	<u>199,948</u>	<u>277,498</u>
於2019年1月1日的結餘	52,550	25,000	77,550	199,948	277,498
年內利潤	-	-	-	343,793	343,793
向 貴公司股東作出的 視作分派 (附註(b))	(52,550)	-	(52,550)	-	(52,550)
向 貴公司股東宣派股息 (附註31)	-	-	-	(146,652)	(146,652)
於2019年12月31日的結餘	<u>-</u>	<u>25,000</u>	<u>25,000</u>	<u>397,089</u>	<u>422,089</u>

(a) 根據中國的相關規則及規定，中國集團實體須將其根據中國會計規則及法規計算之除稅後利潤之10%轉撥至法定儲備金，直至有關儲備金累計總額達到其註冊資本的50%。法定儲備金僅在經相關部門批准後方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各集團實體資本。於2017年12月31日，貴公司的法定儲備達到其註冊資本的50%，故毋須向法定儲備金轉撥利潤。

(b) 於截至2019年12月31日止年度，貴公司向 貴公司股東支付的用於收購金科景朝與重慶新起點的現金對價，被作為視作分派對待。

附錄一

會計師報告

27 貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項

貴集團

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 (附註(a))			
— 關聯方 (附註33(d))	337	566	43
— 第三方	27,423	81,671	144,196
	27,760	82,237	144,239
應付票據			
— 第三方	—	—	8,909
其他應付款項			
— 關聯方 (附註33(d))	619,287	698,958	738,771
— 第三方	206,574	294,780	349,258
	825,861	993,738	1,088,029
應計薪金	107,172	102,202	114,217
其他應繳稅項	16,724	26,818	30,880
應付利息	13,578	17,654	12,135
	991,095	1,222,649	1,398,409

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 (附註(a))			
— 關聯方	—	—	43
— 第三方	24,179	68,272	115,577
	24,179	68,272	115,620
應付票據			
— 第三方	—	—	7,519
其他應付款項			
— 附屬公司	2,711	14,109	13,244
— 關聯方	562,520	698,172	738,668
— 第三方	196,086	278,758	319,792
	761,317	991,039	1,071,704
應計薪金	98,326	94,452	104,230
其他應繳稅項	16,152	25,527	28,531
應付利息	13,578	17,654	12,135
	913,552	1,196,944	1,339,739

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

附錄一

會計師報告

(a) 於2017年、2018年及2019年12月31日，貿易應付款項基於發票日期之賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以下	26,492	79,314	151,667
1至2年	963	2,131	573
2至3年	293	492	564
3年以上	12	300	344
	<u>27,760</u>	<u>82,237</u>	<u>153,148</u>

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	23,772	66,687	122,221
1至2年	283	1,261	434
2至3年	112	202	413
3年以上	12	122	71
	<u>24,179</u>	<u>68,272</u>	<u>123,139</u>

28 借款

貴集團及貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 非流動部分	780,000	1,830,000	1,145,000
— 流動部分	300,000	500,000	685,000
	<u>1,080,000</u>	<u>2,330,000</u>	<u>1,830,000</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團借款的償還情況如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	300,000	500,000	685,000
1至2年	330,000	685,000	272,000
2至5年	450,000	1,145,000	873,000
	<u>1,080,000</u>	<u>2,330,000</u>	<u>1,830,000</u>

貴集團分別於2015年10月19日及2018年4月18日與金科股份及委託銀行訂立委託貸款協議，據此，金科股份通過委託銀行向貴集團借出合計人民幣1,500,000,000元和人民幣1,600,000,000元（統稱「借款」）。根據上述貸款協議，該等借款的固定年利率分別為9%和7%，且須按季度分期支付，分別直至2020年11月5日及2024年6月5日為止（「還款期限」）。

貴集團其後分別於2015年11月5日及2018年6月5日向金科股份若干附屬公司墊付人民幣1,500,000,000元及人民幣1,600,000,000元的全部金額，利息及還款條款與借款相同（附註33(d)）。

於2015年11月5日及2018年6月5日，金科股份已將其於本金額為人民幣1,500,000,000元及人民幣1,600,000,000元的借款中的全部法定及應收權利轉讓予由招商證券股份有限公司（「招商證券」）及CITIC Trust Co., Ltd.（「CITIC Trust」）經營及管理的金融產品（統稱「金融產品」），以向外部機構認購人發行各自本金額相同的資產抵押證券（「ABS」）及資產抵押票據（「ABN」）。因此，於轉讓後，對委託銀行的貸款責任予以終止。貴集團已就金科股份發行該等ABS及ABN抵押其未來收取若干在管物業管理費用的權利並將按借款的還款條款直接向金融產品償還借款。

ABS及ABN的利息及還款期限均與借款相同。金科股份已就償還由貴集團償還的款項之任何差額作出承諾，而任何未償還ABS及ABN金額於各自到期日後仍未結清。

於2020年6月5日及2020年6月11日，金科股份已與ABS及ABN持有人召開會議並決議於2020年8月20日提前終止及贖回所有未償還本金連同相關利息。抵押貴集團未來收取上述若干在管物業管理費用的權利屆時將相應解除。詳情載於附註35。

29 租賃

(a) 於財務狀況表中確認的金額

貴集團

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產			
— 物業	1,187	4,947	3,736
租賃負債			
— 流動	250	1,708	1,331
— 非流動	961	3,298	2,526
	1,211	5,006	3,857

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產			
— 物業	988	4,145	3,198
租賃負債			
— 流動	143	1,456	1,163
— 非流動	867	2,747	2,143
	<u>1,010</u>	<u>4,203</u>	<u>3,306</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，使用權資產計入 貴集團及 貴公司的物業、廠房及設備。

(b) 於綜合全面收益表確認的金額

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
折舊開支			
— 物業	246	1,381	1,962
利息開支 (計入融資成本) (附註11)	75	281	261
短期租賃相關的開支 (計入銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支) (附註8)	2,084	5,481	7,012
租賃導致的現金流出總額	<u>2,381</u>	<u>7,108</u>	<u>9,173</u>

(c) 租賃負債的到期情況分析載於下表：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付租金如下：			
1年內	312	2,162	1,513
1至2年	269	1,139	1,235
2至5年	692	2,501	1,479
5年以上	159	—	—
最低租金支付	1,432	5,802	4,227
未來財務支出	<u>(221)</u>	<u>(796)</u>	<u>(370)</u>
租賃負債總額	<u>1,211</u>	<u>5,006</u>	<u>3,857</u>

附錄一

會計師報告

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債的現值如下：			
1年內	250	1,708	1,331
1至2年	221	979	1,121
2至5年	586	2,319	1,405
5年以上	154	—	—
租賃負債總額	<u>1,211</u>	<u>5,006</u>	<u>3,857</u>

30 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的分析如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：			
— 將於12個月後收回的遞延所得稅資產	5,330	7,061	8,434
— 將於12個月內收回的遞延所得稅資產	306	1,461	703
— 按照抵銷規定抵銷遞延所得稅負債	(507)	(1,195)	(1,057)
	<u>5,129</u>	<u>7,327</u>	<u>8,080</u>
遞延所得稅負債：			
— 將於12個月後收回的遞延所得稅負債	(532)	(1,299)	(1,354)
— 將於12個月內收回的遞延所得稅負債	(389)	(578)	(645)
— 按照抵銷規定抵銷遞延所得稅負債	507	1,195	1,057
	<u>(414)</u>	<u>(682)</u>	<u>(942)</u>
	<u>4,715</u>	<u>6,645</u>	<u>7,138</u>

附錄一

會計師報告

於往績記錄期，遞延所得稅資產／(負債) (未計及抵銷同一稅務權區內的結餘) 的變動如下：

	呆賬撥備	應計費用	稅項虧損	物業、廠房 及設備 賬面值超過 稅基的部分	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1月1日	385	–	2,196	(1,107)	1,474
於損益計入	155	61	2,839	186	3,241
截至2017年12月31日	<u>540</u>	<u>61</u>	<u>5,035</u>	<u>(921)</u>	<u>4,715</u>
截至2018年1月1日	540	61	5,035	(921)	4,715
於損益計入／(扣除)	154	551	2,181	(956)	1,930
截至2018年12月31日	<u>694</u>	<u>612</u>	<u>7,216</u>	<u>(1,877)</u>	<u>6,645</u>
截至2019年1月1日	694	612	7,216	(1,877)	6,645
於損益計入／(扣除)	593	(557)	579	(122)	493
截至2019年12月31日	<u>1,287</u>	<u>55</u>	<u>7,795</u>	<u>(1,999)</u>	<u>7,138</u>

31 股息

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股息	<u>67,235</u>	<u>96,751</u>	<u>146,652</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年，貴公司分別宣派股息人民幣36,237,000元、人民幣96,751,000元及人民幣146,652,000元。

截至2017年12月31日止年度，重慶新起點宣派股息人民幣30,998,000元。

附錄一

會計師報告

32 綜合現金流量表附註

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤	136,233	197,656	450,112
就以下各項作出調整：			
— 物業、廠房及設備折舊 (附註15)	6,817	9,332	10,585
— 無形資產攤銷 (附註16)	968	1,183	1,127
— 金融資產減值虧損淨額 (附註3.1.2)	344	1,007	4,018
— 出售物業、廠房及設備的虧損 (附註10)	204	137	167
— 出售其他資產的虧損／(收益) (附註10)	539	954	(1,894)
— 融資成本 (附註11)	120	7,334	406
— 關聯方貸款利息收入 (附註7)	—	—	(26,799)
— 處置附屬公司收益 (附註10)	(1,250)	(78)	—
— 對聯營企業投資收益的重新測算 (附註10)	—	—	(160)
— 按公允價值計入損益的金融資產的公允價值收益 — 淨額 (附註10)	(254)	(52)	—
	<u>143,721</u>	<u>217,473</u>	<u>437,562</u>
營運資金變動：			
— 存貨	(778)	(2,007)	(955)
— 貿易及其他應收款項以及預付款項	(61,438)	(150,662)	(378,850)
— 合約負債	51,745	57,389	71,742
— 貿易、票據及其他應付款項	63,057	146,317	141,465
— 受限制現金	(1,200)	(27)	(28)
經營所得現金	<u>195,107</u>	<u>268,483</u>	<u>270,936</u>

附錄一

會計師報告

(b) 融資活動所產生的負債對賬如下：

	借款及 應付利息	租賃負債	應付股利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	1,336,566	1,402	130,000	1,467,968
現金流量				
— 融資活動現金流入	—	—	—	—
— 融資活動現金流出	(350,352)	(297)	(197,235)	(547,884)
非現金變動				
— 購置 — 租賃	—	31	—	31
— 已確認的融資開支	107,364	75	—	107,439
— 應計股利支出	—	—	67,235	67,235
於2017年12月31日	<u>1,093,578</u>	<u>1,211</u>	<u>—</u>	<u>1,094,789</u>
於2018年1月1日	1,093,578	1,211	—	1,094,789
現金流量				
— 融資活動現金流入	1,600,000	—	—	1,600,000
— 融資活動現金流出	(507,301)	(1,627)	(96,751)	(605,679)
非現金變動				
— 購置 — 租賃	—	5,141	—	5,141
— 已確認的融資開支	161,377	281	—	161,658
— 應計股利支出	—	—	96,751	96,751
於2018年12月31日	<u>2,347,654</u>	<u>5,006</u>	<u>—</u>	<u>2,352,660</u>
於2019年1月1日	2,347,654	5,006	—	2,352,660
現金流量				
— 融資活動現金流入	—	—	—	—
— 融資活動現金流出	(665,220)	(2,161)	(146,652)	(814,033)
非現金變動				
— 購置 — 租賃	—	751	—	751
— 已確認的融資開支	159,701	261	—	159,962
— 應計股利支出	—	—	146,652	146,652
於2019年12月31日	<u>1,842,135</u>	<u>3,857</u>	<u>—</u>	<u>1,845,992</u>

33 關聯方交易

(a) 名稱以及與關聯方的關係

名稱	關係
金科集團	最終控股公司及其附屬公司
湖南金科房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
五家渠金科房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶金佳禾房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業

名稱	關係
重慶昆翔譽棠房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
新疆金科宇泰房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶品錦悅房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶西道房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
新疆金科宇坤房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
河南金上百世置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
河南中建錦倫置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
河南中書置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶西聯錦房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
雲南嘉遜房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
鞏義市碧欣置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
駐馬店市碧盛置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
安慶金世祥房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
臨泉縣嘉潤房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
蘭溪中梁龍置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
蘭溪鴻科置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
常州梁悅置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
常州市美科房地產發展有限公司	金科股份的聯營合營企業
岳陽縣鼎岳房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
吉安金晨房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
許昌金耀房地產有限公司	金科股份的聯營合營企業
宿州新城金悅房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
南寧市玉桶金房地產開發有限責任公司	金科股份的聯營合營企業
石家莊金科房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
河北國控藍城房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
蘇州天宸房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
常州金科房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
福建希爾頓假日大酒店有限公司	金科股份的聯營合營企業

名稱	關係
重慶市金科駿志房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
大連弘坤實業有限公司	金科股份的聯營合營企業
石家莊金科天耀房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
雲南金宏雅房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
遵義市美駿房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶美科房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶市碧嘉逸房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
雲南金科鑫海匯置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
廣西淼泰房地產投資有限公司	金科股份的聯營合營企業
常州百俊房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
南京裕鴻房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
常德市鼎業房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
成都領跑房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶市碧金輝房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶金江聯房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶盛牧房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶美城金房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
衡陽市鼎衡房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
上饒市悅盛房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
宜都交投金緯房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
義烏市聯祥置業有限公司	金科股份的聯營合營企業
瀋陽駿宇房地產開發有限公司	金科股份的聯營合營企業
重慶金熙健康管理有限公司	金科股份的聯營合營企業
湖北交投金科物業服務有限公司	金科服務的合營企業

附錄一

會計師報告

(b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度		
	2017年度 人民幣千元	2018年度 人民幣千元	2019年度 人民幣千元
提供服務			
— 金科集團	257,518	343,975	523,317
— 金科股份的聯營合營企業	8,268	39,075	74,536
	<u>265,786</u>	<u>383,050</u>	<u>597,853</u>
購買產品及服務			
— 金科集團	<u>3,860</u>	<u>8,802</u>	<u>6,344</u>
租賃開支			
— 金科集團	<u>155</u>	<u>160</u>	<u>165</u>
向關聯方墊款			
— 金科集團	<u>—</u>	<u>3,123,919</u>	<u>1,003,440</u>
從關聯方收回還款			
— 金科集團	<u>482,182</u>	<u>1,790,435</u>	<u>1,491,483</u>
關聯方貸款利息收入			
— 金科集團	<u>107,319</u>	<u>154,324</u>	<u>186,355</u>
關聯方貸款利息支出			
— 金科集團	<u>—</u>	<u>14,311</u>	<u>—</u>

上述所有交易均在 貴集團業務的正常過程中以及交易雙方協定的條款下進行。

(c) 主要管理層報酬

貴集團的主要策略及經營決策乃由貴公司的董事作出，其報酬及薪酬載於附註34。

附錄一

會計師報告

(d) 與關聯方的結餘

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
— 金科集團	16,453	54,811	125,338
— 金科股份的聯營合營企業	2,465	12,075	16,792
	<u>18,918</u>	<u>66,886</u>	<u>142,130</u>
其他應收款項			
— 金科集團	1,601,367	3,167,687	2,854,258
— 金科股份的聯營合營企業	33,177	34,336	33,174
— 金科服務的合營企業	—	—	166
	<u>1,634,544</u>	<u>3,202,023</u>	<u>2,887,598</u>
貿易應付款項			
— 金科集團	337	566	43
	<u>337</u>	<u>566</u>	<u>43</u>
其他應付款項			
— 金科集團	617,138	696,725	736,716
— 金科股份的聯營合營企業	2,149	2,230	2,055
	<u>619,287</u>	<u>698,958</u>	<u>738,771</u>

上述應收／應付關聯方的貿易應收款項及貿易應付款項均屬貿易性質，而應收／應付關聯方的其他應收款項及其他應付款項均屬非貿易性質。

應收金科集團的其他應收款項主要包括向金科集團之貸款。截至2017年，2018年及2019年12月31日，金額分別為人民幣1,080,000,000元、人民幣2,580,000,000元及人民幣2,237,000,000元。向金科集團提供的貸款的固定利率為每年7%、9%及10%，根據各份借款合同於還款計劃到期後須償還。

應付關聯方的其他應付款是無抵押且免息的。

附錄一

會計師報告

34 董事及監事的利益及權益

(a) 董事及監事的薪酬

截至2017年12月31日止年度，貴集團向董事及監事（在其分別被任命為董事和監事之前，分別擔任高級管理層及高級僱員期間）支付的薪酬載列如下：

姓名	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
夏紹飛 (附註(iii)(viii))	1,667	30	11	1,708
羅傳嵩 (附註(iii)(viii))	1,396	30	11	1,437
監事				
余勇 (附註(vi))	783	18	7	808
任文娟 (附註(vi))	314	25	10	349
	<u>4,160</u>	<u>103</u>	<u>39</u>	<u>4,302</u>

截至2018年12月31日止年度，貴集團向董事及監事（在其分別被任命為董事和監事之前，分別擔任高級管理層及高級僱員期間）支付的薪酬載列如下：

姓名	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
夏紹飛 (附註(iii)(viii))	1,516	33	13	1,562
羅傳嵩 (附註(iii)(viii))	1,242	33	13	1,288
監事				
余勇 (附註(vi))	1,194	33	13	1,240
任文娟 (附註(vi))	320	29	11	360
	<u>4,272</u>	<u>128</u>	<u>50</u>	<u>4,450</u>

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度，貴集團向董事及監事（在其分別獲委任為董事及監事之前，分別擔任高級管理層及高級僱員期間）支付的薪酬載列如下：

姓名	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
夏紹飛 (附註(iii)(viii))	2,309	28	12	2,349
羅傳嵩 (附註(iii)(viii))	1,575	28	12	1,615
監事				
余勇 (附註(vi))	1,322	28	12	1,362
任文娟 (附註(vi))	444	31	14	489
	<u>5,650</u>	<u>115</u>	<u>50</u>	<u>5,815</u>

- (i) 於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度內，執行董事徐國富先生及監事韓翀先生從貴集團的關聯方獲得酬金。
- (ii) 獨立非執行董事羅利成先生、梁忠太先生及李楠先生於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度未從貴集團收取任何酬金。
- (iii) 於2014年8月，夏紹飛先生及羅傳嵩先生獲委任為貴公司執行董事。
- (iv) 執行董事徐國富先生於2020年5月25日獲委任為貴公司董事。於往績記錄期，該董事尚未獲委任及並無以執行董事身份獲得董事酬金。
- (v) 非執行董事羅利成先生、梁忠太先生及李楠先生於2020年5月25日獲委任為貴公司董事。於往績記錄期，該等非執行董事尚未獲委任及並無以非執行董事身份獲得董事酬金。
- (vi) 監事余勇先生、韓翀先生及任文娟女士於2020年5月25日獲委任為金科物業服務的監事。
- (vii) 獨立非執行董事曹國華先生、陳志峰先生、袁林女士於[●]獲委任為金科物業服務的董事。於往績記錄期，該等獨立非執行董事尚未獲委任及並無以獨立非執行董事身份獲得董事酬金。
- (viii) 夏紹飛先生、羅傳嵩先生、徐國富先生、羅利成先生、梁忠太先生因向金科集團提供的服務而被授予金科股份的股份獎勵。該等薪酬未被分配至貴集團，原因為管理層認為並無合理分配的基準。

(b) 董事的退休福利及離職福利

於往績記錄期，貴集團概無通過貴集團運作之定額給付退休金計劃支付予董事或應收之退休福利，而於往績記錄期並無維持任何董事離職福利。

(c) 就獲得董事服務向第三方提供的代價

於往績記錄期，貴公司並無就獲得董事服務向第三方提供任何代價。

(d) 有關向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款及其他交易的資料

於往績記錄期，並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供貸款、準貸款及其他交易安排。

(e) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於往績記錄期，概無存續由本公司訂立且本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益而與本集團業務相關的重大交易、安排及合約。

35 資產負債表日期之後的事件

除本報告所披露事項以外，於2019年12月31日後，發生下述期後事項：

- (a) 根據股東於2020年5月28日通過的書面決議，貴公司由有限責任公司轉制為股份有限公司。根據貴公司於2020年1月31日的資產淨值，貴公司向股東發行455,472,500股每股面值人民幣1元的股份。
- (b) 2020年6月5日至6月11日，金科股份召開了ABS和ABN持有人會議，要求提前終止信託，並於2020年8月20日將所有本金和利息收入贖回給投資者。根據協議，貴集團為基礎債務人將於2020年8月14日將本金和利息償還至信託帳戶。貴集團對某些物業收取管理費的未來權利的質押將於悉數結算相關本金及利息金額後予以解除。
- (c) 於2020年6月8日，盤信（上海）投資中心（有限合夥）、武漢高瓴智成二期人工智能股權投資基金合夥企業（有限合夥）及北京融匯陽光永晟投資管理中心（有限合夥）於貴公司及其股東訂立增資擴股協議及分別以代價人民幣220,090,126元、人民幣107,361,037元及人民幣150,600,695元收購20,500,000股、10,000,000股及14,027,500股貴公司股份。於2020年6月12日，貴公司股本由人民幣455,472,500元增加至人民幣500,000,000元。
- (d) 在2020年初爆發2019年冠狀病毒疾病（「COVID-19爆發」）之後，一系列防控措施已在全國範圍內實施，並將繼續實施。疫情爆發後，貴集團優先考慮員工的健康和安全，並在整個集團範圍內採取了各種預防和檢疫措施。貴集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並評估其對貴集團財務狀況和經營業績的影響。於批准發佈此套財務報表之日，貴集團尚未意識到因COVID-19爆發而對貴集團的財務狀況及表現造成任何重大不利影響。

除上文及本報告其他章節披露者，2019年12月31日後，貴公司或貴集團無其他重大期後事項。

III 後續財務報表

貴公司或貴集團現時旗下的任何公司概無就2019年12月31日後直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。貴公司或貴集團現時旗下的任何公司概無就2019年12月31日後的任何期間宣派股息或作出股息分派。