

以下第IA-1至IA-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」的要求編製，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]

**致融創服務控股有限公司列位董事及HSBC CORPORATE FINANCE (HONG KONG) LIMITED及摩根士丹利亞洲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」）謹此就融創服務控股有限公司（「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IA-4至IA-86頁），此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的綜合財務狀況表、貴公司於2019年12月31日及2020年6月30日的財務狀況表，以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月（「業績記錄期間」）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IA-4至IA-86頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供收錄於貴公司日期為[編纂]有關貴公司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1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製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編製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。

我們的工作涉及執行情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1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於相關情況下適當的程序，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，我們所獲得的證據是充足且適當的，為發表意見提供了基礎。

## 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1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映貴公司於2019年12月31日及2020年6月30日的財務狀況和貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的綜合財務狀況，以及貴集團於業績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

## 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年6月30日止六個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及其他解釋資料（統稱「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，呈列及編製追加期間的比較財務資料。我們的責

任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報的事項

### **調整**

在編製歷史財務資料時，並無對載於第IA-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36中表明融創服務控股有限公司並無於業績記錄期間支付任何股息。

### **貴公司概無法定財務報表**

自 貴公司註冊成立之日起，並無編製任何法定財務報表。

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

### 歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

貴集團於業績記錄期間之財務報表（歷史財務資料以此作為依據）乃由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審計（「相關財務報表」）。

除另有說明外，歷史財務資料按人民幣（「人民幣」）呈列，且所有數值均約整至最接近的千位數（「人民幣千元」）。

附錄 — A

本集團會計師報告

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		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 .....	6	1,111,525	1,841,542	2,827,374	1,171,354	1,790,624
銷售成本 .....	9	(878,214)	(1,417,589)	(2,107,080)	(936,628)	(1,325,977)
毛利 .....		233,311	423,953	720,294	234,726	464,647
行政開支 .....	9	(196,275)	(294,377)	(383,128)	(164,624)	(175,156)
銷售及營銷開支 .....	9	(96)	(3,708)	(18,669)	(6,586)	(10,212)
金融資產減值虧損淨額 .....	9	(1,463)	(1,535)	(2,759)	(4,637)	(7,435)
其他收入及開支 .....	7	85,535	45,913	36,604	18,307	31,296
其他收益及虧損 .....	8	16,294	2,505	4,159	1,290	3,610
經營利潤 .....		137,306	172,751	356,501	78,476	306,750
財務收入 .....		253	474	1,365	456	7,421
財務成本 .....		(83,342)	(45,125)	(13,228)	(12,226)	(1,032)
財務(成本)/收入 — 淨額 ..	11	(83,089)	(44,651)	(11,863)	(11,770)	6,389
分佔使用權益法入賬之 聯營公司及合營企業 除稅後利潤淨額 .....	19	—	883	1,289	438	2,511
除所得稅前利潤 .....		54,217	128,983	345,927	67,144	315,650
所得稅開支 .....	13	(11,259)	(30,676)	(76,029)	(13,519)	(64,873)
年/期內利潤 .....		42,958	98,307	269,898	53,625	250,777
年/期內其他全面收益 .....		—	—	—	—	—
年/期內全面收益總額 .....		42,958	98,307	269,898	53,625	250,777
全面收益總額歸屬於：						
— 貴公司擁有人 .....		42,958	98,307	269,898	53,625	238,130
— 非控制性權益 .....		—	—*	—*	—*	12,647
		42,958	98,307	269,898	53,625	250,777
每股盈利(以每股 人民幣元列示)						
— 每股基本及攤薄盈利 ..	14	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

\* 少於人民幣1,000元

附錄 — A

本集團會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於6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
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業及設備	15	11,575	19,062	28,981	51,547
使用權資產	16	11,909	41,788	35,763	51,818
無形資產	17	15,128	20,197	63,230	1,327,090
遞延稅項資產	31	22,206	15,084	21,698	35,942
使用權益法入賬之投資	19	500	1,383	2,672	52,381
其他非流動資產	22	614,600	—	—	62,530
預付款項	22	—	1,082	570	2,380
非流動資產總值		675,918	98,596	152,914	1,583,688
<b>流動資產</b>					
存貨	20	26,400	46,573	82,336	29,403
貿易應收款項	21	208,102	392,603	586,256	1,076,137
預付款項及其他應收款項	22	752,924	732,692	359,443	216,740
現金及現金等價物	23	231,794	371,933	1,090,197	1,171,484
受限制現金	23	—	—	—	5,459
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	24	176,000	—	—	225,179
流動資產總值		1,395,220	1,543,801	2,118,232	2,724,402
資產總值		2,071,138	1,642,397	2,271,146	4,308,090
<b>權益</b>					
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>					
股本	25	—	—	—	88
合併資本	26	50,000	50,000	122,760	—
儲備	26	9,111	28,640	61,482	1,310,930
(累計虧損)／留存收益		(132,816)	(54,038)	183,018	421,148
		(73,705)	24,602	367,260	1,732,166
非控制性權益		—	—*	130,615	34,322
權益總額		(73,705)	24,602	497,875	1,766,488
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款	27	614,600	—	—	—
租賃負債	28	8,126	23,897	15,570	28,683
貿易及其他應付款項	29	—	—	—	181,624
遞延稅項負債	31	4,160	1,293	6,591	65,639
		626,886	25,190	22,161	275,946
<b>流動負債</b>					
借款	27	713,200	614,600	—	—
租賃負債	28	4,198	15,704	19,461	21,797
貿易及其他應付款項	29	596,190	648,781	1,086,618	1,417,301
合約負債	6	194,207	285,182	560,388	728,037
即期所得稅負債		10,162	28,338	84,643	98,521
		1,517,957	1,592,605	1,751,110	2,265,656
負債總額		2,144,843	1,617,795	1,773,271	2,541,602
權益及負債總額		2,071,138	1,642,397	2,271,146	4,308,090

\* 少於人民幣1,000元

附錄 — A

本集團會計師報告

貴公司之財務狀況表

	附註	於12月31日	於6月30日
		2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益 .....	12	50,000	1,231,992
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物 .....	23	—	51,170
<b>資產總值</b> .....		<b>50,000</b>	<b>1,283,162</b>
<b>權益</b>			
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>			
股本 .....	25	—	88
儲備 .....	26	50,000	1,276,256
(累計虧損) / 留存收益 .....		(51)	6,722
<b>權益總額</b> .....		<b>49,949</b>	<b>1,283,066</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項 .....		51	96
<b>權益及負債總額</b> .....		<b>50,000</b>	<b>1,283,162</b>

附錄一 A

本集團會計師報告

綜合權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔								
		股本	法定 儲備	合併 資本	其他 儲備	股份 溢價	(累計 虧損)/	非控制性 權益	權益 總額	
							留存			
							收益			
小計	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元		
於2017年1月1日之結餘.....		-	-	50,000	-	-	(166,663)	(116,663)	-	(116,663)
年內利潤.....		-	-	-	-	-	42,958	42,958	-	42,958
與 貴公司擁有人的交易										
法定儲備轉撥.....	26(a)	-	9,111	-	-	-	(9,111)	-	-	-
於2017年12月31日之結餘.....		-	9,111	50,000	-	-	(132,816)	(73,705)	-	(73,705)
於2018年1月1日之結餘.....		-	9,111	50,000	-	-	(132,816)	(73,705)	-	(73,705)
年內利潤.....		-	-	-	-	-	98,307	98,307	-*	98,307
與 貴公司擁有人的交易										
法定儲備轉撥.....	26(a)	-	19,529	-	-	-	(19,529)	-	-	-
於2018年12月31日之結餘.....		-	28,640	50,000	-	-	(54,038)	24,602	-*	24,602
於2019年1月1日之結餘.....		-	28,640	50,000	-	-	(54,038)	24,602	-*	24,602
年內利潤.....		-	-	-	-	-	269,898	269,898	-*	269,898
與 貴公司擁有人的交易										
法定儲備轉撥.....	26(a)	-	32,842	-	-	-	(32,842)	-	-	-
收購融創物業服務集團有限 公司(「融創服務集團」)										
有關集團重組的影響.....	26(b)	-	-	(50,000)	-	-	-	(50,000)	-	(50,000)
合併成都環球世紀物業服務 有限公司(「成都環球 世紀」)的影響.....	12	-	-	122,760	-	-	-	122,760	130,615	253,375
於2019年12月31日之結餘.....		-	61,482	122,760	-	-	183,018	367,260	130,615	497,875

附錄一 A

本集團會計師報告

		貴公司擁有人應佔								
		(累計 虧損)/								
附註	股本	法定 儲備	合併 資本	其他 儲備	股份 溢價	留存 收益	小計	非控制性 權益	權益 總額	
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	
於2020年1月1日之結餘.....	-	61,482	122,760	-	-	183,018	367,260	130,615	497,875	
期內利潤.....	-	-	-	-	-	238,130	238,130	12,647	250,777	
<b>與 貴公司擁有人的交易</b>										
同系附屬公司貸款資本化.....	26(c)	-	-	10,000	-	-	10,000	-	10,000	
收購同系附屬公司有關集團 重組的影響.....	26(e)	-	-	(10,000)	-	-	(10,000)	-	(10,000)	
融創服務投資有限公司 (「融創服務投資」) 注資.....	25	88	-	-	1,226,256	-	1,226,344	-	1,226,344	
<b>成都環球世紀向其當時股東</b>										
派付的股息.....	12(e)	-	-	(101,076)	-	-	(101,076)	(107,544)	(208,620)	
收購成都環球世紀有關集團 重組的影響.....	12(e)	-	-	(21,684)	23,192	-	1,508	(10,180)	(8,672)	
第三方業務合併產生的 非控制性權益.....	30	-	-	-	-	-	-	8,784	8,784	
於2020年6月30日之結餘.....		<u>88</u>	<u>61,482</u>	<u>-</u>	<u>23,192</u>	<u>1,226,256</u>	<u>421,148</u>	<u>1,732,166</u>	<u>34,322</u>	<u>1,766,488</u>
<b>(未經審核)</b>										
於2019年1月1日之結餘.....		-	28,640	50,000	-	-	(54,038)	24,602	* 24,602	
期內利潤.....		-	-	-	-	-	53,625	53,625	53,625	
<b>與 貴公司擁有人的交易</b>										
收購融創服務集團有關集團 重組的影響.....	26(b)	-	-	(50,000)	-	-	(50,000)	-	(50,000)	
於2019年6月30日之結餘.....		<u>-</u>	<u>28,640</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(413)</u>	<u>28,227</u>	<u>-</u>	<u>28,227</u>

\* 少於人民幣1,000元

附錄 — A

本集團會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		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
<b>經營活動的現金流量</b>						
經營產生／(使用)現金	32(a)	86,384	169,684	732,552	4,768	45,143
支付所得稅		(3,294)	(11,337)	(25,619)	(16,918)	(62,737)
<b>經營活動產生／(使用)現金淨額</b>		<b>83,090</b>	<b>158,347</b>	<b>706,933</b>	<b>(12,150)</b>	<b>(17,594)</b>
<b>投資活動的現金流量</b>						
業務收購的淨現金影響	30	—	—	—	—	(1,005,084)
購買物業及設備支付的現金		(8,094)	(13,026)	(16,102)	(3,918)	(6,467)
購買無形資產支付的現金		(16,014)	(8,747)	(9,799)	(6,376)	(4,965)
投資理財產品支付的現金		(122,230)	(359,450)	(1,034,000)	(677,000)	(1,151,000)
於合營企業注資		(500)	—	—	—	—
出售非上市權益股權所得款項		—	176,000	—	—	—
出售理財產品所得款項		188,616	362,226	1,038,640	547,183	1,155,677
出售物業及設備所得款項		36	33	20	6	132
向關聯方提供貸款		(500,000)	—	—	—	(400,000)
收回向關聯方提供的貸款		195,700	568,711	614,600	614,600	400,000
收回關聯方現金墊款		71	8,306	3,765	12,623	61,047
向關聯方提供現金墊款		(3,248)	(3,864)	(11,474)	(3,947)	(8,760)
收到關聯方利息		74,541	45,601	17,373	17,373	—
<b>投資活動(使用)／產生現金淨額</b>		<b>(191,122)</b>	<b>775,790</b>	<b>603,023</b>	<b>500,544</b>	<b>(959,420)</b>
<b>融資活動的現金流量</b>						
合併成都環球世紀的現金影響	12	—	—	54,526	—	—
股東注資		—	—	—	—	1,226,344
借款所得款項		500,000	—	—	—	7,700
償還借款	32(b)	(195,700)	(713,200)	(614,600)	(614,600)	(7,700)
自關聯方取得現金墊款		39,774	20,025	9,195	7,870	3,081
償還自關聯方取得現金墊款		(102,463)	(43,028)	(2,193)	(1,482)	(164,637)
支付的利息		(74,541)	(45,601)	(17,373)	(17,373)	(27)
租賃付款	32(b)	(3,248)	(12,194)	(21,239)	(10,041)	(11,318)
<b>融資活動產生／(使用)現金淨額</b>		<b>163,822</b>	<b>(793,998)</b>	<b>(591,684)</b>	<b>(635,626)</b>	<b>1,053,443</b>
<b>現金及現金等價物</b>						
增加／(減少)淨額		55,790	140,139	718,272	(147,232)	76,429
年／期初現金及現金等價物		176,004	231,794	371,933	371,933	1,090,197
匯率變動對現金及現金等價物影響		—	—	(8)	—	4,858
<b>年／期末現金及現金等價物</b>		<b>231,794</b>	<b>371,933</b>	<b>1,090,197</b>	<b>224,701</b>	<b>1,171,484</b>

## II. 歷史財務資料附註

### 1 一般資料、重組及呈列基準

#### 1.1 一般資料

融創服務控股有限公司（「貴公司」）於2019年1月10日在開曼群島根據開曼群島1961年第3號法例第22章公司法（經綜合及修訂）註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

貴公司為一家投資公司，及其附屬公司（「貴集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務（「上市業務」）。

貴公司的最終控股公司為融創中國控股有限公司（「融創中國」），一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。於本報告日期，貴公司由融創中國全資擁有。

#### 1.2 重組

於貴公司註冊成立及完成下文所述重組（「重組」）前及重組後，於業績記錄期間，上市業務乃通過融創服務集團、其附屬公司及若干先前並非由融創服務集團持有的同系附屬公司（統稱「經營實體」）開展。融創服務集團由融創中國間接全資擁有。

為籌備貴公司股份於聯交所主板首次[編纂]，於開展重組過程中，從事上市業務的經營實體被轉讓予貴公司。重組主要涉及以下步驟：

- (i) 於2019年1月10日，貴公司在開曼群島註冊成立及由融創中國間接持有。
- (ii) 於2019年1月10日，貴公司收購融創服務投資（一）有限公司（「融創服務投資（一）」）的一股股份，融創服務投資（一）成為貴公司的全資附屬公司。
- (iii) 於2019年3月28日，天津融嘉物業服務有限公司（「天津融嘉」）於中國註冊成立，由融創服務投資（一）及貴公司通過若干中間控股公司間接全資擁有。
- (iv) 於2019年5月6日，天津融嘉自貴集團一家同系附屬公司收購融創服務集團全部股權，對價為人民幣50,000,000元。
- (v) 於2019年8月19日，融創服務集團自貴集團一家同系附屬公司收購浙江融創物業服務有限公司，對價為零。
- (vi) 於2020年4月3日，貴集團持有51%權益的一家同系附屬公司向融創服務集團持有70%權益的一家附屬公司轉讓成都環球世紀95%股權。轉讓詳情載於本報告附註12(e)。
- (vii) 於2020年4月9日，融創服務集團自貴集團一家同系附屬公司收購天津融創旅居置業有限公司，對價為人民幣10,000,000元。

重組完成後，貴公司已成為從事上市業務的貴集團現時旗下公司的控股公司。貴集團附屬公司的詳情載於本報告附註12。

### 1.3 呈列基準

緊接重組前後，貴公司乃通過經營實體開展上市業務，而經營實體乃由融創中國控制。根據重組，經營實體及上市業務已轉讓至貴公司，並由其持有。貴公司於重組前並無涉及任何其他業務，亦不符合業務之定義。重組僅為對上市業務的資本重組，不會對該業務的管理產生任何變動，且上市業務的最終所有人保持不變。因此，貴集團因重組而被視為經營實體旗下所進行的上市業務的延續。就本報告而言，歷史財務資料乃作為經營實體綜合財務報表的延續編製及呈列，貴集團的資產及負債按經營實體於所有呈列期間之綜合財務報表下之上市業務的賬面價值確認及計量。

## 2 主要會計政策概要

本附註載有編製該等綜合財務報表所應用之主要會計政策。除非另有指明，該等政策於所有呈列年度貫徹應用。

### 2.1 編製基準

根據香港會計師公會（「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」）編製歷史財務資料時使用的主要會計政策列示如下。歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，並就以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料時須使用若干關鍵會計估計，亦需管理層於應用貴集團會計政策時行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇或對歷史財務資料而言屬重大的假設及估計的範疇披露於附註4。

#### 2.1.1 會計政策及披露

所有強制規定於2020年1月1日開始的財政年度應用的有效準則、準則的修訂及詮釋，於業績記錄期間貫徹應用於貴集團。

於業績記錄期間已頒佈但尚未生效及貴集團並無提前應用之準則及修訂本如下：

	於以下日期或之後開始 之年度期間生效
香港財務報告準則第17號－保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號（修訂本）－將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港會計準則第3號（修訂本）－更新對概念框架的提述	2022年1月1日
香港會計準則第16號（修訂本）－作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號（修訂本）－有償合約－履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第16號（修訂本）－2019冠狀病毒相關租金減免	2020年6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

貴公司董事認為，上述已頒佈新訂準則及對現有準則的修訂本預期不會對貴集團產生任何重大影響。

## 2.2 合併原則和權益會計處理

### 2.2.1 合併

附屬公司指 貴集團擁有控制權的所有實體（包括結構性實體）。當 貴集團從參與實體業務而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力通過其對實體活動的主導權影響該等回報時，則 貴集團控制該實體。附屬公司於控制權轉移至 貴集團當日起全面綜合入賬，並於終止控制權當日起終止綜合入賬。

貴集團採用收購會計法將所有業務合併入賬，而不論是否已收購權益工具或其他資產。收購一家附屬公司轉讓的對價包括所轉讓資產的公允價值、收購業務前擁有人所產生的負債及 貴集團已發行的股權、或有對價安排產生的任何資產或負債公允價值及於附屬公司任何先前存在的股權的公允價值。

在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（少數例外情況除外）。 貴集團根據個別收購基準按公允價值或非控制性權益分佔被收購實體可識別資產淨值的份額比例確認於被收購實體的任何非控制性權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

所轉讓對價、任何於被收購實體的非控制性權益金額及任何先前於被收購實體的股權於收購日期的公允價值超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額列賬為商譽。倘該等金額低於所收購業務可識別資產淨值的公允價值，則差額直接於損益中確認為議價購買。

倘任何部分現金對價的結算獲遞延，日後應付金額折現至彼等於兌換日期的現值。所用的折現率乃該實體的增量借款利率，即根據相若的條款及條件可從獨立融資方獲得同類借款的利率。或有對價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後按公允價值重新計量，而公允價值變動則於損益內確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面價值重新計量至於收購日期的公允價值。因該項重新計量產生的任何收益或虧損於損益中確認。

集團內公司間交易、結餘及交易未變現收益會予以對銷。除非交易提供已轉讓資產出現減值的證明，否則未變現虧損亦予以對銷。當有需要時，附屬公司的會計政策會作出變動，以確保符合 貴集團所採納的政策。

附屬公司業績及權益中的非控制性權益分別於綜合損益表、全面收益表、權益變動表及資產負債表中單獨呈列。

### 2.2.2 合營安排

根據香港財務報告準則第11號合營安排，於合營安排的投資分類為合營業務或合營企業。 貴集團已評估其合營安排性質並將其釐定為合營企業。於按成本在綜合資產負債表中初始確認後，於合營企業的權益使用權益法（見下文附註2.2.4）入賬。

### 2.2.3 聯營公司

聯營公司指所有 貴集團對其擁有重大影響力而無控制權或共同控制權之實體。一般而言， 貴集團持有該實體之20%至50%投票權。於按成本初始確認後，於聯營公司的投資使用權益法（見下文附註2.2.4）入賬。

#### 2.2.4 權益法

根據權益會計法，投資初始按成本確認，其後經調整以於損益中確認 貴集團應佔投資對象收購後利潤或虧損，並於其他全面收益中確認 貴集團應佔投資對象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於投資賬面價值的扣減。

倘 貴集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益（包括任何其他無抵押長期應收款項），除非已代表另一實體承擔責任或作出付款，否則 貴集團不會確認進一步虧損。

貴集團與其聯營公司及合營企業之間的交易未變現收益乃按 貴集團在該等實體的權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產出現減值的證明，否則未變現虧損亦予以對銷。權益入賬投資對象的會計政策於必要時作出變動，以確保與 貴集團採納的政策貫徹一致。

權益入賬投資的賬面價值根據附註2.8所述的政策進行減值測試。

#### 2.2.5 擁有權權益變動

貴集團將不構成喪失控制權的非控制性權益交易視為與 貴集團權益持有者間進行的交易。擁有權權益變動會導致控股及非控制性權益賬面價值調整，以反映各自於附屬公司的相對權益。非控制性權益調整金額與任何已付或已收對價的任何差額，乃於 貴公司擁有人應佔權益中的獨立儲備確認。

倘 貴集團因喪失控制權或共同控制權從而停止對一筆投資綜合入賬或使用權益會計法入賬，於實體的任何保留權益按公允價值重新計量，有關賬面價值變動在損益確認。就其後入賬列作合營企業或金融資產的保留權益，其公允價值為初始賬面價值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額，按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所訂明／准許的另一權益類別。

倘減少合營企業的擁有權權益但仍保留共同控制權，則僅會將先前於其他全面收益確認的金額中按比例計算的份額重新分類至損益（倘適用）。

### 2.3 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

倘投資附屬公司收取的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或投資於獨立財務報表的賬面價值超過投資對象資產淨值（包括商譽）於綜合財務報表的賬面價值，則於從該等投資收到股息時須對有關投資進行減值測試。

### 2.4 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者提供內部報告的方式一致。主要經營決策者（「主要經營決策者」）被認為 貴公司作出策略性決定的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

## 2.5 外幣換算

### (i) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務資料所列項目以實體經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 貴公司功能貨幣及 貴集團呈列貨幣人民幣呈列。

### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的現行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及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的外匯收益及虧損通常於損益確認。

與借款有關的外匯收益及虧損在損益表中呈報為財務成本。所有其他外匯收益及虧損在損益表中按淨額基準呈報為其他收益／（虧損）。

### (iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的海外業務（當中沒有嚴重通脹經濟的貨幣）的業績及財務狀況，乃按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所示資產及負債，按該資產負債表日期的收市匯率換算
- 各損益表及全面收益報表所示收入及開支，按平均匯率換算（除非該值不足以合理地概括反映於交易日期適用匯率之累計影響，則在此情況下，收益及開支按交易日匯率換算）；及
- 所有因而產生的匯兌差額確認為其他全面收益。

於合併賬目時，換算海外實體任何投資淨額以及指定為該等投資之對沖項目的借款及其他金融工具產生之匯兌差額於其他綜合收益確認。於出售境外業務或償還構成投資淨額之一部分的任何借款時，相關匯兌差額重新分類至損益，作為出售收益或虧損之一部分。

購買海外業務產生的商譽及公允價值調整視為該海外業務的資產和負債，並按期末匯率換算。

## 2.6 物業及設備

物業及設備按歷史成本扣除折舊列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當在與項目相關的未來經濟利益很可能流入 貴集團，且有關項目的成本能夠可靠地計量時，其後續成本方會計入資產的賬面價值或確認為獨立資產（如適用）。入賬列為獨立資產的任何部分賬面價值於更換時終止確認。所有其他維修及保養均於其產生之報告期於損益扣除。

折舊乃使用直線法計算，於其估計可使用年期或（倘為租賃物業裝修）於以下較短租期內分攤成本（扣除剩餘價值）：

	估計可使用年期	估計剩餘價值淨額
樓宇 .....	20年	5%
機器 .....	5至10年	5%
汽車 .....	4至5年	5%
電子設備.....	3至10年	5%
傢俱及辦公設備.....	3至5年	5%
租賃物業裝修.....	估計可使用年期或 剩餘租期（以較 短者為準）	0%

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末審閱，並作出適當調整。

若資產賬面價值高於估計可收回金額，則即時撇減其賬面價值至可收回金額。

出售收益及虧損通過比較所得款項與賬面價值釐定並計入損益。

## 2.7 無形資產

### (i) 商譽

商譽按附註2.2.1所述計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不作攤銷，惟每年作減值測試，倘有事件或情況變化顯示其可能出現減值時更頻密地進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的收益及虧損包括與所出售實體有關的商譽賬面價值。

為進行減值測試，商譽會被分配至現金產生單位（「現金產生單位」）。商譽被分類至預期可從產生商譽的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位組別。單位或單位組別被識別為就內部管理進行商譽監控的最低層次，即經營分部。

### (ii) 軟件

購入的電腦軟件程序根據購買及使該特定軟件能夠應用所產生的成本資本化。該等成本於其估計可使用年期（2至5年）內按直線法攤銷。

### (iii) 客戶關係

客戶關係包括直接自第三方收購的客戶關係及於業務合併中識別的客戶關係。直接自第三方收購的客戶關係初步按成本確認。於業務合併中識別的客戶關係初步按於收購日期的公允價值確認。客戶關係具有有限可使用年期並按成本減累計攤銷計算。攤銷於合約的預期可使用年期（5至8年）內使用直線法計算。

**(iv) 獨家經營權**

獨家經營權按成本法初始確認。貴集團就個別停車位所付可退還押金現值與押金合約金額之間的差額。攤銷於各合約的預期可使用年期(1.25至1.5年)內使用直線法計算。

**(v) 品牌**

於業務合併中收購的品牌於收購日期按公允價值確認。品牌具有有限可使用年期，按成本減累計攤銷列賬。攤銷於預期可使用年期(10年)內使用直線法計算。

**2.8 非金融資產的減值**

無確定可使用年期的商譽毋須計提攤銷，但須每年作減值測試；倘有事件或情況變化顯示可能出現減值時，則進行更頻密的減值測試。其他資產於事件出現或情況改變顯示賬面價值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產的賬面價值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除出售成本以及使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可獨立識別的現金流入的最低層次分組，該現金流入與其他資產或資產組合(現金產生單位)的現金流入很大程度上獨立開來。出現減值的非金融資產(除商譽外)於各報告期末檢討可否撥回減值。

如投資附屬公司、聯營公司或合營企業收取的股息超過股息宣派期內附屬公司或聯營公司或共同控制實體的全面收益總額，或如獨立財務報表內投資賬面價值超過綜合財務報表中被投資方資產淨值(包括商譽)的賬面價值，則須於收取該等投資的股息時對有關投資作減值測試。

**2.9 投資及其他金融資產**

**(i) 分類**

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

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

分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益記賬。就並非持作買賣的權益工具投資而言，則視乎貴集團於初步確認之時有否作出不可撤回的選擇，將權益投資以按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「按公允價值計量且其變動計入其他全面收益」)的方式入賬。

當且僅當貴集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

**(ii) 確認及終止確認**

常規購入及出售的金融資產於交易日期(即貴集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。倘從金融資產收取現金流量之權利已到期或已轉讓，而貴集團已將其擁有權之絕大部分風險及回報轉移時，則終止確認金融資產。

**(iii) 計量**

於初步確認時，貴集團按其公允價值加上(倘金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益中支銷。

### 債務工具

債務工具的後續計量取決於貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。貴集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤餘成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產，而現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤餘成本計量。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)列示。減值虧損於損益表內作為單獨項目列示。
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有的資產，而資產現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按公允價值計量且其變動計入其他全面收益。賬面價值變動乃通過其他全面收益確認，惟就確認減值收益或虧損，利息收入及匯兌收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值費用於損益表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合攤餘成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之標準的資產，乃以公允價值計量且其變動計入損益。其後以公允價值計量且其變動計入損益之債務投資的收益或虧損於損益內確認，並於其產生期間內於其他收益／(虧損)以淨值列示。

### 權益工具

貴集團以公允價值對所有權益投資進行後續計量。倘貴集團管理層選擇將權益投資的公允價值收益及虧損計入其他全面收益，則當終止確認該項投資後，其後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當貴集團收取股息派付的權利確立時，該等投資的股息繼續於損益確認為其他收入。

以公允價值計量且其變動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)確認(如適用)。按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允價值的其他變動分開呈報。

#### (iv) 減值

貴集團按前瞻性基準評估與其按攤餘成本計量及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具相關的預期信用虧損。所應用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

就貿易應收款項而言，貴集團應用香港財務報告準則第9號允許之簡化法，其中規定整個存續期內預期信用虧損須自初步確認應收款項起確認，進一步詳情請參閱附註3.1(b)。

## 2.10 抵銷金融工具

當貴公司擁有可合法強制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和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。貴公司亦訂立不符合抵銷標準但仍容許相關款項在若干情況下抵銷的安排，例如破產或合約終止。

## 2.11 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本採用加權平均法釐定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價扣除適用的可變銷售開支。

## 2.12 貿易應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就已履行服務或已售貨品應收客戶的款項。倘預期貿易應收款項可於一年或以內(或如為較長時間，在正常業務營運週期中)收回，其被分類為流動資產。否則將呈列為非流動資產。

貿易應收款項初始按無條件對價金額確認，除非其包含重大融資成份，則在此情況下按公允價值確認。貴集團以收取合約現金流量為目的持有貿易應收款項，因此，其後採用實際利率法按攤餘成本計量。有關貴集團應收賬款會計處理進一步資料及有關貴集團減值政策描述，見附註4(b)。

## 2.13 現金及現金等價物

就現金流量表中所列示項目而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金、金融機構通知存款及初定到期日為三個月或以下、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險很小的其他短期投資。受限制使用的銀行存款計入綜合財務狀況表的「受限制現金」。

## 2.14 股本

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股份或購股權之新增成本於權益內列作所得款項之扣減(扣除稅項)。

## 2.15 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於財政年度結束前向貴集團提供貨品及服務而尚未支付的負債。貿易及其他應付款項列為流動負債，除非付款並非於報告日後12個月內到期。有關款項按其公允價值初步確認，其後採用實際利率法按攤餘成本計量。

## 2.16 借款

借款初始按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤餘成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益內確認。在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當有關合約內指定之責任獲解除、取消或屆滿時，借款乃自資產負債表剔除。已終止或轉移至另一方的金融負債的賬面價值與已付對價間的差額(包括已轉移之非現金資產或承擔之負債)於損益內確認為財務成本。

借款分類為流動負債，除非貴集團擁有無條件權利將負債清償日期延後至報告期結束後至少12個月。

## 2.17 借款成本

由於 貴集團於業績記錄期間並無合資格資產，所有借款成本於其產生期間在綜合全面收益表內確認。

## 2.18 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免是根據各司法權區之適用所得稅稅率計算之本期間應課稅收入之應付稅項，並且按歸屬於暫時差額以及歸屬於未動用稅務虧損的遞延稅項資產及負債之變動作出調整。

### *即期所得稅*

即期所得稅開支根據 貴公司及其附屬公司以及聯營公司營運及產生應課稅收入之國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅務法例計算。管理層定期就適用稅項法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並根據預期將支付予稅務機關之數額在適當情況下計提撥備。

### *遞延所得稅*

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其在財務報表之賬面價值的暫時差額全數計提撥備。然而，倘若源自商譽之初始確認，則不會確認遞延稅項負債。倘若源自資產或負債在業務合併以外交易之初始確認而在交易發生時既不影響會計或應課稅利潤或虧損，亦不會確認遞延所得稅。遞延所得稅採用於報告期期末前已頒佈或實質上已頒佈並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用之稅率（及法例）釐定。

遞延稅項資產僅在很有可能將未來應課稅金額用於抵銷該等暫時差額及虧損的情況下確認。

倘 貴公司可控制暫時差額的撥回時間及很有可能在可預見未來不會撥回有關差額的情況下，則不會就於海外業務投資的賬面價值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘有依法可強制執行的權利以即期稅項資產抵銷負債，以及當遞延稅項結餘乃涉及同一稅務機構，遞延稅項資產與負債則互相抵銷。倘實體有依法可強制執行抵銷的權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和清償負債時，即期稅項資產與稅項負債則相互抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟有關在其他全面收益或直接在權益確認的項目除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

## 2.19 僱員福利

### *(i) 短期責任*

僱員直至報告期末之服務獲確認工資及薪金負債（包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算者）並按結算有關負債之預期金額計量。負債於資產負債表內呈列為當期僱員福利責任。

僱員的年假權益於該等權益計予僱員時確認。就僱員直至結算日所提供的服務而產生的估計年假責任作出撥備。僱員的病假及產假權益直至放假時確認。

**(ii) 退休金責任**

貴集團僅實施設定提存計劃。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設定提存計劃，據此，貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定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，貴集團毋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。

貴集團向設定提存計劃作出的供款於產生時列作開支。

**(iii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險**

貴集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。貴集團與該等基金有關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。

**(iv) 離職福利**

貴集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。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國際會計準則第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。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。

**(v) 花紅計劃**

貴集團在有合約責任或基於過往慣例而構成推定責任時，就花紅確認負債及支出。

**2.20 撥備**

當貴集團因過往事件承擔現時法定或推定責任，且履行義務可能導致資源流出，並能可靠估計該金額時，便會就法律申索、服務保證及妥善履行義務確認撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

如有多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目出現資源流出的可能性很低，仍須確認撥備。

撥備於報告期末按管理層對履行現時責任所需開支的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的折現率為稅前利率，其反映了當前市場對貨幣的時間價值及負債的特有風險的評估。隨時間推移而增加的撥備被確認為利息開支。

**2.21 收入確認**

貴集團提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務。提供服務所得收入於提供服務會計期間確認。以下為貴集團主要收入來源的會計政策詳述。

就物業管理服務而言，貴集團每月為提供的服務開出固定金額賬單，並將貴集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包幹制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，若貴集團作為主要責任人且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收入並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

就按酬金制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，貴集團負責安排及監控其他供應商向業主提供的服務並將佣金（按物業單位的已收或應收物業管理費總額的一定比例計算）確認為收入。

非業主增值服務主要包括(i)案場服務，主要包括向房地產開發商提供的清潔及安保服務，協助其在售樓處及展廳進行銷售及營銷活動，有關費用根據以成本加成法估算的預先釐定價格開具賬單，而收入於提供該等服務時隨時間確認；(ii)開辦階段的諮詢服務及其他服務，有關費用按單位價格及各項目面積計算，收入於提供服務期間隨時間確認；(iii)物業及車位使用權銷售的酬金收入，在物業或車位使用權的控制權轉移至客戶的時間點按淨額確認；(iv)工程服務主要包括電梯及智能安保設備的工程及維護服務。工程服務的收入經參考於資產負債表日期合同活動完成的比例確認。完工進度參考截至報告期末取得實際成果佔總合約量的百分比計量。由於應收款項於提供服務時隨時間確認，付款之到期僅需時間流逝，故收取對價為無條件。

社區增值服務主要包括(i)二手物業銷售或租賃所得酬金收入，提供服務後立即向業主及第三方出具賬單，並於提供服務時按淨額確認；(ii)公共資源管理服務收入，於提供服務期間隨時間確認；(iii)其他社區便利服務收入按提供的各項服務收取，並在提供相關服務時確認；(iv)銷售車位使用權的收入，於車位使用權的控制權轉移至客戶並可立即開具賬單時確認。

倘合約的任何訂約方已履約，則貴集團於資產負債表中將合約呈報為合約資產或合約負債（取決於貴集團履約與客戶付款之間的關係）。

合約資產為貴集團就向客戶轉讓服務收取對價的權利。獲得合約所產生的增量成本（倘可收回）資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

倘於貴集團向客戶轉讓服務之前，客戶支付對價或貴集團有權無條件獲取對價款項，貴集團會於收取付款時或入賬應收款項時（以較早者為準）將合約呈列為合約負債。合約負債為貴集團向客戶轉讓其已向客戶收取對價（或應收對價）的服務的義務。

應收款項於貴集團擁有收取對價的無條件權利時入賬。倘於對價付款到期前僅需時間的流逝，則收取對價的權利乃屬無條件。

## 2.22 每股盈利

每股基本盈利按：

- 貴公司擁有人應佔利潤除以
- 於財政年度的已發行普通股加權平均數（就年內已發行普通股的紅利部分作出調整並剔除庫存股）計算。

## 2.23 租賃

租賃於租賃資產可供 貴集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃部分。 貴集團將合約對價按租賃及非租賃部分相對獨立價格分配至租賃及非租賃部分。

租賃產生的資產及負債最初以現值進行計量。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），扣除任何應收租賃激勵
- 基於指數或比率的可變租賃付款
- 承租人根據餘值擔保預計應支付的款項
- 購買選擇權的行使價格，前提是承租人合理確定將行使該選擇權，及
- 終止租賃需支付的罰款，前提是租賃條款反映承租人行使該選擇權。

因合理確定將行使續租選擇權而將支付的租賃付款亦計入負債計量。

租賃付款使用租賃的內含利率（若該利率可確定）或 貴集團的增量借款利率折現。

租賃付款在本金與財務成本間分配。財務成本在租期內計入損益，以得出各期負債餘額的固定週期性利率。

使用權資產按成本計量，成本包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 在租賃期開始日或之前支付的任何租賃付款，扣除已收取的任何租賃激勵
- 任何初始直接費用，及
- 復原費用。

使用權資產一般按資產的可使用年期及租期中較短者以直線法計提折舊。

與短期租賃和低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃是指租賃期不超過12個月的租賃。低價值資產包括信息技術設備及小型辦公傢俱。

貴集團作為出租人的經營租賃租金收入按租期以直線法確認。取得經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面價值並按租期以與租金收入相同的確認基準確認為開支。相關租賃資產按其性質計入資產負債表。

## 2.24 股息分派

貴集團會就於報告期末或之前已宣派但截至報告期末尚未分派的任何股息（已獲得適當授權且不再取決於實體的酌情決定）作出撥備。

## 2.25 政府補助

政府補助於能夠合理保證將收取相關補助且 貴集團將符合所有附帶條件時按公允價值確認。

與成本相關的政府補助按其擬用於補償的成本所需期間於損益表中遞延確認。

## 2.26 利息收入

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產利息收入計入其他收益。

使用實際利率法計算的按攤餘成本計量的金融資產的利息收入於其他收入確認。

就出於現金管理目的而持有的金融資產賺取的利息收入呈列為財務收入，見下文附註11。任何其他利息收入計入其他收入。

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產（扣除虧損撥備後）除外。

## 3 財務風險管理

貴集團的業務面臨多種財務風險：市場風險（包括貨幣風險及公允價值利率風險）、信用風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃著重於金融市場的不可預測性並尋求將 貴集團財務表現所受潛在不利影響降至最低。

### 3.1 財務風險因素

貴集團的風險管理主要由中心財務部門（集團財務部）根據經董事會批准的政策控制。集團財務部與 貴集團的經營單位密切合作，識別、評估及防範財務風險。董事會制定整體風險管理原則以及涵蓋特定領域（如外匯風險、利率風險、信用風險及超額流動資金投資）的政策。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

由於全部經營實體均位於中國，貴集團日常業務活動主要以人民幣進行。於2019年12月31日及2020年6月30日的外幣結餘主要為以港元（「港元」）計值的銀行存款。

附錄一 A

本集團會計師報告

貴集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面價值如下：

	12月31日	6月30日
	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
資產		
美元 .....	-	18
港元 .....	-	52,243
負債		
港元 .....	286	446

於損益確認的匯兌(虧損)/收益淨額合計為：

	12月31日	6月30日
	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
計入財務收入的匯兌收益淨額－淨額....	-	4,578
計入財務成本的應付外幣金額的 匯兌虧損－淨額.....	-	(9)
計入財務(成本)/收入的外幣銀行存款的 匯兌(虧損)/收益－淨額.....	(8)	280
於期內除稅前利潤確認的淨匯兌 (虧損)/收益總額.....	(8)	4,849

於2019年12月31日及2020年6月30日，倘人民幣兌港元升值/貶值5%而所有其他變數保持不變，截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的除稅後利潤將分別增加/減少人民幣11,000元及減少/增加人民幣1,943,000元。

貴集團並無利用任何遠期合約、外幣借貸或以其他方法對沖其外匯風險。

(ii) 公允價值利率風險

貴集團的主要利率風險來自長期借款及應收一名關聯方的計息款項。按固定利率計息的已發放借款及應收一名關聯方款項令 貴集團面臨公允價值利率風險。截至2017年及2018年12月31日止年度，貴集團的借款以人民幣計值。

貴集團並未使用任何利率掉期對沖其利率風險。

下表列載 貴集團的利率風險。表格中包括按到期日分類的按賬面價值計量的資產及負債。

人民幣千元	固定利率		總計
	少於1年	1至5年	
於2017年12月31日			
其他應收款項.....	713,200	614,600	1,327,800
借款.....	713,200	614,600	1,327,800
於2018年12月31日			
其他應收款項.....	614,600	-	614,600
借款.....	614,600	-	614,600

貴集團的管理團隊集中授權經營實體訂立的所有貸款並設定基準利率，在基準利率範圍內，實體管理團隊可與其當地貸款人協商貸款事宜，而無需事先取得 貴集團管理層的中央審批。基準利率由 貴集團管理團隊每年評估。

**(b) 信用風險**

貴集團就其貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產面臨信用風險。貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面價值為 貴集團就金融資產面臨的最高信用風險。

由於現金及現金等價物主要存入具有高信用評級的銀行，因此 貴集團預計不存在與現金及現金等價物及受限制現金相關的重大信用風險。管理層預計將不會發生因該等對手方未履約而造成任何重大損失的情況。

就貿易應收款項及其他應收款項而言， 貴集團已制定監控措施，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外， 貴集團於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保已就不可收回金額計提充足的減值虧損。就此而言， 貴公司董事認為 貴集團貿易應收款項及其他應收款項的未償還餘額無內在重大信用風險。

貴集團於資產初始確認時考慮違約概率並於各報告期持續考慮信用風險是否顯著增加。為評估信用風險是否顯著增加， 貴集團將報告日資產發生違約的風險與初始確認日的違約風險進行比較。同時考慮可得的合理、支持性前瞻性資料。特別是結合以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預期導致借款人償還債務的能力產生重大變動的業務、財務或經濟環境中實際或預期發生的重大不利變動
- 個別業主或借款人的經營業績實際或者預期發生的重大變動
- 借款人預期表現及行為發生重大變動，包括 貴集團內借款人付款情況的變動及借款人經營業績的變動。

(i) 貴集團預期信用虧損模型所依據的假設概述如下：

類別	貴集團對類別的定義	確認預期信用虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低並有較強的滿足合約現金流量的能力	12個月預期信用虧損。對預期於12個月內到期的資產，則預期信用虧損按其預期年期計量
次級	信用風險顯著增加的應收款項；若利息及／或本金還款逾期90天，即認為信用風險顯著增加	整個存續期內預期信用虧損
不良	利息及／或本金還款逾期365天	整個存續期內預期信用虧損
撤銷	不存在收回款項的合理預期	資產撤銷

貴集團通過及時適當計提預期信用虧損撥備入賬其信用風險。計算預期信用虧損率時，貴集團考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

(ii) 貿易應收款項及其他應收款項

貴集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信用虧損，即對所有貿易應收款項計量整個存續期內預期信用虧損撥備。為計量預期信用虧損，貿易應收款項已按照共同信用風險特徵及逾期天數進行分組。預期信用虧損亦考慮前瞻性資料。

貴集團使用附註(i)中的預期信用虧損模型釐定其他應收款項的預期信用虧損撥備。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，貴集團經評估認定其他應收款項信用風險未發生顯著增加。因此，貴集團使用12個月預期信用虧損模型評估其他應收款項信用虧損。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，考慮到關聯方實體的良好財務狀況及信貸記錄，貴集團已評估應收關聯方貿易及其他款項的預期虧損率不重大。因此，於業績記錄期間並無確認任何應收關聯方貿易及其他款項虧損撥備。

貴集團通過及時適當計提預期信用虧損撥備入賬其信用風險。計算預期信用虧損率時，貴集團考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。由於經營租賃及貿易應收款項以及其他應收款項的實際損失率以及就前瞻性宏觀經濟數據進行調整於業績記錄期間並無重大變動，貴公司董事認為，撥備矩陣的預期虧損率於整個業績記錄期間並無重大變動。

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團經評估後並無發現任何個別減值貿易應收款項。於2020年6月30日，個別減值貿易應收款項的虧損撥備如下，乃通過開元物業管理自收購日期起的原已減值貿易應收款項得出。

個別減值	貿易應收款項	預期信用虧損率	虧損撥備	原因
貿易應收款項1.....	5,359	2%	120	收回可能性

附錄 — A

本集團會計師報告

貿易應收款項於2020年6月30日就開元物業管理自收購日期起原已減值貿易應收款項的虧損撥備釐定如下，這些原已減值貿易應收款項的賬齡與開元物業管理一致。

	1年內	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	超過5年	總計
於2020年6月30日							
賬面總值(人民幣千元)...	109,641	14,798	3,430	719	221	203	129,012
預期虧損率.....	0%	1%	5%	8%	0%	0%	
虧損撥備(人民幣千元)...	-	92	181	59	-	-	332

除就個別減值貿易應收款項及開元物業管理原已減值貿易應收款項計提的虧損撥備外，貿易應收款項於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的其他虧損撥備如下：

	1年內	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	超過5年	總計
貿易應收款項(不包括應收 關聯方貿易款項)							
於2017年12月31日							
賬面總值(人民幣千元)....	80,701	22,646	6,763	2,970	1,051	1,343	115,474
預期虧損率.....	2%	5%	7%	13%	41%	92%	
虧損撥備 (人民幣千元).....	1,596	1,072	504	374	435	1,239	5,220
於2018年12月31日							
賬面總值(人民幣千元)....	98,017	27,823	13,079	2,409	1,379	1,112	143,819
預期虧損率.....	2%	5%	7%	13%	41%	92%	
虧損撥備 (人民幣千元).....	1,939	1,318	975	303	570	1,025	6,130
於2019年12月31日							
賬面總值(人民幣千元)....	153,332	43,024	31,418	16,841	3,040	1,038	248,693
預期虧損率.....	2%	5%	7%	13%	41%	92%	
虧損撥備 (人民幣千元).....	3,026	2,037	2,342	2,121	1,257	957	11,740
於2020年6月30日							
賬面總值(人民幣千元)....	370,235	74,882	22,134	11,862	3,642	1,032	483,787
預期虧損率.....	2%	5%	7%	13%	41%	92%	
虧損撥備 (人民幣千元).....	7,837	3,546	1,650	1,494	1,507	954	16,988

附錄一 A

本集團會計師報告

其他應收款項於2020年6月30日就開元物業管理自收購日期起原已減值其他應收款項的虧損撥備如下，這些原已減值其他應收款項的賬齡與開元物業管理一致。

	1年內	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	超過5年	總計
於2020年6月30日							
投標保證金之賬面總值							
(人民幣千元).....	373	356	54	-	-	-	783
預期虧損率.....	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
虧損撥備(人民幣千元)....	-	-	-	-	-	-	-
賬面總值(不包括投標保證金)							
(人民幣千元).....	21,670	7,489	2,229	647	191	7	32,233
預期虧損率.....	0%	10%	33%	57%	0%	0%	
虧損撥備(人民幣千元)....	-	746	741	366	-	-	1,853
總虧損撥備(人民幣千元)...	-	746	741	366	-	-	1,853

除就開元物業管理自收購日期起原已減值其他應收款項計提的虧損撥備外，其他應收款項於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的其他虧損撥備如下：

	1年內	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	超過5年	總計
其他應收款項(不包括其他應收關聯方款項)							
於2017年12月31日							
押金賬面總值							
(人民幣千元).....	4,602	821	3	40	11	11	5,488
預期虧損率*.....	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
虧損撥備							
(人民幣千元).....	46	8	-	-	-	-	54
賬面總值(不包括押金)							
(人民幣千元).....	18,804	3,733	1,918	666	-	-	25,121
預期虧損率.....	1%	5%	15%	20%	45%	67%	
虧損撥備(人民幣千元)....	128	185	306	130	-	-	749
總虧損撥備(人民幣千元)...	174	193	306	130	-	-	803
於2018年12月31日							
押金賬面總值							
(人民幣千元).....	4,294	1,619	802	3	40	23	6,781
預期虧損率*.....	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
虧損撥備(人民幣千元)....	43	16	8	-	-	-	67
賬面總值(不包括押金)							
(人民幣千元).....	19,883	6,000	2,828	1,918	232	-	30,861
預期虧損率.....	1%	5%	15%	20%	45%	67%	
虧損撥備(人民幣千元)....	135	297	452	374	103	-	1,361
總虧損撥備(人民幣千元)...	178	313	460	374	103	-	1,428

附錄一 A

本集團會計師報告

	1年內	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	超過5年	總計
於2019年12月31日							
押金賬面總值							
(人民幣千元).....	5,560	3,182	737	616	-	53	10,148
預期虧損率*.....	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
虧損撥備(人民幣千元)....	55	32	7	5	-	1	100
賬面總值(不包括押金)							
(人民幣千元).....	41,594	3,286	1,171	2,766	1,855	-	50,672
預期虧損率.....	1%	5%	15%	20%	45%	67%	
虧損撥備(人民幣千元)....	282	163	187	539	824	-	1,995
總虧損撥備							
(人民幣千元).....	337	195	194	544	824	1	2,095
	<u>1年內</u>	<u>1-2年</u>	<u>2-3年</u>	<u>3-4年</u>	<u>4-5年</u>	<u>超過5年</u>	<u>總計</u>
其他應收款項(不包括其他 應收關聯方款項)							
於2020年6月30日							
押金賬面總值							
(人民幣千元).....	9,797	2,234	1,918	137	76	28	14,190
預期虧損率*.....	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
虧損撥備(人民幣千元)....	98	22	19	1	1	-	141
賬面總值(不包括押金)							
(人民幣千元).....	41,969	6,351	3,391	1,121	2,559	1,913	57,304
預期虧損率.....	1%	5%	15%	20%	45%	67%	
虧損撥備(人民幣千元)....	284	315	542	219	1,138	1,264	3,762
總虧損撥備(人民幣千元) ..	<u>382</u>	<u>337</u>	<u>561</u>	<u>220</u>	<u>1,139</u>	<u>1,264</u>	<u>3,903</u>

\* 管理層通過考慮押金(計入其他應收款項)的性質及歷史違約率釐定其預期信用虧損率。押金主要指歷史違約率低且組成及風險狀況無重大變更的租房押金；押金結餘對貴集團總體而言並不重大。因此，管理層就業績記錄期間的押金結餘總額應用1%的預期信用虧損率。

貴集團根據對將產生的預期信用虧損的評估(包括評估過往收款率及前瞻性調整(如適用))評估貿易及其他應收款項(不包括應收關聯方款項)虧損撥備。

應收第三方的貿易應收款項及其他應收款項的預期信用虧損率於整個業績記錄期間維持穩定，原因如下：

- 管理層對貿易應收款項的收取採用貫徹一致的政策及程序，從而於整個業績記錄期間保持穩定的貿易應收款項的收款率及損失率。
- 其他應收款項主要指應收押金、代業主付款及向僱員的墊款，其信用風險於業績記錄期間維持穩定。
- 管理層對未來經濟環境及違約風險的預期於業績記錄期間維持穩定。

附錄一 A

本集團會計師報告

董事認為在業績記錄期間評估預期信用虧損率時，已考慮與貿易及其他應收款項的收款相關的行業特徵因素。

於2020年6月30日，貿易及其他應收款項（不包括應收關聯方款項）就開元物業管理原已減值貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備與收購日期撥備的對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括應收 關聯方 貿易款項)	其他應收款項 (不包括 其他應收 關聯方款項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年5月7日 .....	-	-	-
於損益確認的虧損撥備 .....	452	1,853	2,305
已撥回未動用金額 .....	-	-	-
於2020年6月30日 .....	452	1,853	2,305

除於2020年6月30日貿易及其他應收款項（不包括應收關聯方款項）就開元物業管理原已減值貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備外，貿易及其他應收款項（不包括應收關聯方款項）的其他虧損撥備與期初虧損撥備的對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括應收 關聯方 貿易款項)	其他應收款項 (不包括 其他應收 關聯方款項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日 .....	4,140	420	4,560
於損益確認的虧損撥備 .....	3,085	568	3,653
已撥回未動用金額 .....	(2,005)	(185)	(2,190)
於2017年12月31日 .....	5,220	803	6,023
於2018年1月1日 .....	5,220	803	6,023
於損益確認的虧損撥備 .....	3,466	880	4,346
已撥回未動用金額 .....	(2,556)	(255)	(2,811)
於2018年12月31日 .....	6,130	1,428	7,558
於2019年1月1日 .....	6,130	1,428	7,558
於損益確認的虧損撥備 .....	4,960	1,114	6,074
已撥回未動用金額 .....	(2,761)	(554)	(3,315)
成都環球世紀的 合併影響 .....	3,411	107	3,518
於2019年12月31日 .....	11,740	2,095	13,835

附錄一 A

本集團會計師報告

	貿易應收款項 (不包括應收 關聯方 貿易款項)	其他應收款項 (不包括 其他應收 關聯方款項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日 . . . . .	6,130	1,428	7,558
於損益確認的虧損撥備 . . . . .	7,691	1,298	8,989
已撥回未動用金額 . . . . .	(3,802)	(550)	(4,352)
於2019年6月30日 (未經審核) . . . . .	10,019	2,176	12,195
於2020年1月1日 . . . . .	11,740	2,095	13,835
於損益確認的虧損撥備 . . . . .	12,009	2,358	14,367
已撥回未動用金額 . . . . .	(6,761)	(550)	(7,311)
於2020年6月30日 . . . . .	16,988	3,903	20,891

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，貿易及其他應收款項的賬面總值分別為人民幣1,574,953,000元、人民幣1,120,587,000元、人民幣941,078,000元及人民幣1,335,942,000元，因此，最高損失風險敞口分別為人民幣1,568,930,000元、人民幣1,113,029,000元、人民幣927,243,000元及人民幣1,312,746,000元。

貿易及其他應收款項(不包括應收關聯方款項)減值虧損呈列為經營利潤內的減值虧損淨額。後續收回的先前撇銷款項計入相同項目內。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	人民幣千元
減值虧損 . . . . .					
貿易及其他應收款項					
虧損撥備變動 . . . . .	3,653	4,346	6,074	8,989	16,672
先前減值虧損撥回 . . . . .	(2,190)	(2,811)	(3,315)	(4,352)	(7,311)
貿易及其他應收款項					
減值虧損淨額 . . . . .	1,463	1,535	2,759	4,637	9,361

(c) 流動資金風險

為管控流動資金風險，貴集團監控並維持一個管理層認為就為貴集團的業務營運提供資金及降低現金流量波動的影響而言屬充足的現金及現金等價物水平。

附錄一 A

本集團會計師報告

下表根據各報告期末至合約到期日的剩餘期限對 貴集團的金融負債進行相關到期日分組。表格中披露的金額為合約未折現現金流量。

	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2017年12月31日</b>					
借款 (附註27及29) . . . . .	(721,484)	(620,839)	-	-	(1,342,323)
貿易及其他應付款項 (不包括 應付利息、應計工資及 其他應付稅項) (附註29) . . .	(453,321)	-	-	-	(453,321)
租賃負債 . . . . .	(4,856)	(4,328)	(4,490)	-	(13,674)
	<u>(1,179,661)</u>	<u>(625,167)</u>	<u>(4,490)</u>	<u>-</u>	<u>(1,809,318)</u>
<b>於2018年12月31日</b>					
借款 (附註27及29) . . . . .	(620,839)	-	-	-	(620,839)
貿易及其他應付款項 (不包括 應付利息、應計工資及 其他應付稅項) (附註29) . . .	(430,927)	-	-	-	(430,927)
租賃負債 . . . . .	(18,889)	(12,857)	(13,441)	-	(45,187)
	<u>(1,070,655)</u>	<u>(12,857)</u>	<u>(13,441)</u>	<u>-</u>	<u>(1,107,053)</u>
<b>於2019年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項 (不包括 應付利息、應計工資及 其他應付稅項) (附註29) . . .	(725,798)	-	-	-	(725,798)
租賃負債 . . . . .	(19,408)	(10,657)	(8,047)	-	(38,112)
	<u>(745,206)</u>	<u>(10,657)</u>	<u>(8,047)</u>	<u>-</u>	<u>(763,910)</u>
<b>於2020年6月30日</b>					
貿易及其他應付款項 (不包括 應付利息、應計工資及 其他應付稅項) (附註29) . . .	(1,073,826)	(181,624)	-	-	(1,255,450)
租賃負債 . . . . .	(23,492)	(16,532)	(15,050)	-	(55,074)
	<u>(1,097,318)</u>	<u>(198,156)</u>	<u>(15,050)</u>	<u>-</u>	<u>(1,310,524)</u>

3.2 資本管理

貴集團的資本管理目標為保障 貴集團持續經營能力，以便能夠向股東提供回報及為其他利益相關者提供利益，並維持最佳的資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本結構， 貴集團可能會調整向股東支付的股息金額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

3.3 公允價值估計

(a) 公允價值層級

本節說明釐定財務報表中按公允價值確認及計量的金融工具的公允價值時作出的判斷及估計。為提供釐定公允價值時使用的輸入數據的可靠性指標，貴集團已將其金融工具根據適用會計準則規定分類為三個層級。關於各層級的說明載於下表之後段落。

<b>於2017年12月31日的經常性公允價值計量</b>	<b>第3層級</b>
	人民幣千元

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產－非上市權益證券...	176,000
---------------------------------	---------

<b>於2020年6月30日的經常性公允價值計量</b>	<b>第3層級</b>
	人民幣千元

理財產品投資.....	225,179
-------------	---------

於2018年及2019年12月31日，貴集團並無以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

貴集團的政策為在報告期末確認公允價值層級間的轉入及轉出。

**第1層級：**於活躍市場買賣的金融工具（如公開買賣衍生工具及權益證券）的公允價值基於報告期末的市場報價計算。貴集團持有的金融資產的市場報價為當前買入價。該等工具計入第1層級。

**第2層級：**未於活躍市場買賣的金融工具（例如場外交易衍生工具）的公允價值使用最大限度採用可觀察市場數據並盡可能少依賴實體特定估計的估值技術釐定。倘釐定一項金融工具公允價值所需的所有重大輸入數據可觀察，則該金融工具計入第2層級。

**第3層級：**倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該金融工具計入第3層級。非上市權益證券及理財產品計入第3層級。

(b) 釐定公允價值使用的估值技術

用於金融工具估值的具體估值技術包括：

- 使用相似工具的市場報價或交易商報價。
- 其他金融工具－現金流量折現分析。

(c) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量（第3層級）

下表呈列業績記錄期間的第3層級項目變動。

	理財產品	非上市權益證券
	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的年初結餘.....	65,281	160,000
添置.....	122,230	-
出售.....	(188,616)	-
公允價值變動.....	1,105	16,000
於2017年12月31日的年末結餘.....	-	176,000

附錄一 A

本集團會計師報告

	理財產品 人民幣千元	非上市權益證券 人民幣千元
於2018年1月1日的年初結餘	-	176,000
添置	359,450	-
出售	(362,226)	(176,000)
公允價值變動	2,776	-
於2018年12月31日的年末結餘	<u>-</u>	<u>-</u>
於2019年1月1日的年初結餘	-	-
添置	1,034,000	-
出售	(1,038,640)	-
公允價值變動	4,640	-
於2019年12月31日的年末結餘	<u>-</u>	<u>-</u>
於2020年1月1日的年初結餘	-	-
收購附屬公司產生的添置	226,136	-
添置	1,151,000	-
出售	(1,155,677)	-
公允價值變動	3,720	-
於2020年6月30日的期末結餘	<u>225,179</u>	<u>-</u>

4 關鍵會計估計和判斷

編製財務報表須使用會計估計，根據定義，該等估計很少等於實際結果。管理層亦須於應用 貴集團會計政策時作出判斷。

估計及判斷會持續接受評估。估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素（包括對該實體造成財務影響且被認為在有關情況下屬合理的對未來事件的預期）。

(a) 中國企業所得稅及遞延稅項

貴集團於中國營運的附屬公司須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備及中國附屬公司的未分派盈利的預扣稅需要作出重大判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額不明確的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果（包括中國附屬公司股息政策變更的影響）與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的即期及遞延稅項資產及負債。

當管理層認為日後可能有應課稅利潤用以抵銷暫時差額或稅務虧損，則確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

(b) 應收呆賬撥備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設計提應收款項撥備。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以及呆賬開支的賬面價值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1(b)。

(c) 商譽減值

貴集團每年測試商譽是否出現任何減值。當有事件出現或情況改變顯示賬面價值可能無法收回時，則對商譽進行減值檢討。釐定商譽是否減值須對被分配商譽的現金產生單位的可收回金額作出估計。可收回金額為使用價值或公允價值減去出售成本之中的較高者。該計算需 貴集團估計現金產生單位預期產生的未來現金流量及適當的折現率，以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，或事實及情況變動導致未來現金下調，則可能產生重大減值虧損／進一步減值虧損。有關詳情請參閱附註17(b)。

5 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。已經識別出負責分配資源和評定經營分部表現的主要經營決策者為 貴公司的執行董事。

於業績記錄期間， 貴集團主要在中國從事提供物業管理服務及增值服務。管理層按地理位置審閱業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶種類、提供服務所用方法及監管環境的性質相同，故該等經營分部合併為單一經營分部。

貴集團的主要經營實體位於中國。因此，於業績記錄期間， 貴集團的全部收入均來自中國。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團的所有非流動資產均位於中國。

6 服務收入

收入主要包括來自物業管理服務及增值服務的所得款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月， 貴集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	人民幣千元
物業管理服務.....	574,757	760,067	1,148,198	494,621	1,052,708
增值服務					
— 非業主增值服務.....	524,119	1,028,700	1,572,496	648,363	676,343
— 社區增值服務(i).....	12,649	52,775	106,680	28,370	61,573
	<u>1,111,525</u>	<u>1,841,542</u>	<u>2,827,374</u>	<u>1,171,354</u>	<u>1,790,624</u>

(i) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，社區增值服務收入包括自銷售車位使用權所得收入，分別為零、人民幣25,928,000元、人民幣52,803,000元、人民幣6,534,000元及人民幣16,668,000元。

附錄一 A

本集團會計師報告

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，貴集團向其同系附屬公司、融創中國的聯營公司及合營企業、開元物業管理的聯營公司及合營企業以及獨立第三方提供服務所得收入明細如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
同系附屬公司.....	304,295	608,891	1,002,791	426,874	463,306
融創中國的聯營公司及 合營企業.....	292,260	520,164	738,085	281,923	347,531
開元物業管理的聯營公司及 合營企業.....	-	-	-	-	906
獨立第三方.....	514,970	712,487	1,086,498	462,557	978,881
	<u>1,111,525</u>	<u>1,841,542</u>	<u>2,827,374</u>	<u>1,171,354</u>	<u>1,790,624</u>

除融創中國所控制實體、融創中國的聯營公司及合營企業及開元物業管理的聯營公司及合營企業外，貴集團的客戶眾多，但概無客戶於業績記錄期間對貴集團貢獻10%或以上收入。

貴集團通過按以下主要產品線隨時間及於某一時間點轉讓貨品及服務獲得收入：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
<i>隨時間確認</i>					
— 物業管理服務.....	551,705	744,987	1,120,883	483,284	1,037,146
— 非業主增值服務.....	521,296	979,240	1,418,445	567,414	622,563
— 社區增值服務.....	11,586	15,294	34,301	14,033	37,297
	<u>1,084,587</u>	<u>1,739,521</u>	<u>2,573,629</u>	<u>1,064,731</u>	<u>1,697,006</u>
<i>於某一時間點確認</i>					
— 物業管理服務.....	23,052	15,080	27,315	11,337	15,562
— 非業主增值服務.....	2,823	49,460	154,051	80,949	53,780
— 社區增值服務.....	1,063	37,481	72,379	14,337	24,276
	<u>26,938</u>	<u>102,021</u>	<u>253,745</u>	<u>106,623</u>	<u>93,618</u>
	<u>1,111,525</u>	<u>1,841,542</u>	<u>2,827,374</u>	<u>1,171,354</u>	<u>1,790,624</u>

## 附錄一 A

## 本集團會計師報告

### (a) 合約負債

貴集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日			於6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
— 第三方 .....	181,286	275,933	521,987	676,717
— 關聯方 .....	12,921	9,249	38,401	51,320
	<u>194,207</u>	<u>285,182</u>	<u>560,388</u>	<u>728,037</u>

### (b) 合約資產及負債的重大變動

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。由於 貴集團業務的增長，有關負債有所增加。

### (c) 就合約負債確認的收入

下表列示於當前各報告期內確認與結轉合約負債相關的收入：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	人民幣千元
當期確認收入中於年／ 期初存在合約負債 結餘的部分					
物業管理服務 .....	103,663	162,244	241,673	194,901	451,439
非業主增值服務 .....	882	12,115	8,428	2,522	24,250
社區增值服務 .....	1,283	3,975	8,279	1,284	3,215
	<u>105,828</u>	<u>178,334</u>	<u>258,380</u>	<u>198,707</u>	<u>478,904</u>

### (d) 未履行的履約義務

管理層預計分配至未履行的履約義務的大部分合約金額將於下個報告期內被確認為提供服務所得收入。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，分別有人民幣105,828,000元、人民幣178,334,000元、人民幣258,380,000元、人民幣198,707,000元及人民幣478,904,000元的結轉合約負債於本年／本期確認。

### (e) 自獲得合約的增量成本確認的資產

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，並無獲得合約的重大增量成本。

附錄 — A

本集團會計師報告

7 其他收入及開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	人民幣千元
				(未經審核)	
關聯方利息收入					
(附註34(a)) . . . . .	82,825	43,556	11,134	11,134	17,629
政府補助(a) . . . . .	2,485	1,500	23,813	6,840	13,451
其他 — 淨額 . . . . .	225	857	1,657	333	216
	<u>85,535</u>	<u>45,913</u>	<u>36,604</u>	<u>18,307</u>	<u>31,296</u>

(a) 政府補助主要指來自地方政府的財政支持資金及「即徵即退增值稅」政策下的增值稅（「增值稅」）退稅。並無與領取該等補助有關的未達成條件或其他或有事項。

8 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	人民幣千元
				(未經審核)	
理財產品公允價值收益 . . . . .	1,105	2,776	4,640	1,497	3,720
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益 — 非上市權益證券 . . . . .	16,000	—	—	—	—
其他 . . . . .	(811)	(271)	(481)	(207)	(110)
	<u>16,294</u>	<u>2,505</u>	<u>4,159</u>	<u>1,290</u>	<u>3,610</u>

附錄 — A

本集團會計師報告

9 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支及金融資產減值虧損淨額的開支分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
僱員福利開支 (附註10) ...	652,637	1,091,713	1,631,653	743,142	943,065
安保、維護、清潔及 綠化成本.....	230,960	324,258	437,985	169,715	306,664
佣金成本.....	—	26,608	77,097	45,258	18,367
差旅、運輸及招待開支 ...	29,185	47,070	60,816	23,800	28,548
出售車位使用權成本 .....	—	15,466	22,863	3,174	7,217
耗材成本.....	36,942	42,279	53,244	34,139	46,071
辦公及通訊費.....	27,941	40,007	53,522	18,063	24,522
能源費用.....	41,245	36,920	45,268	22,577	44,044
折舊及攤銷.....	7,665	17,179	34,675	16,561	31,324
短期租賃及低價值資產 ...	5,573	17,770	26,699	14,612	15,471
稅項及附加.....	4,886	8,860	14,915	5,082	8,023
社區活動成本.....	9,322	11,931	13,556	1,375	2,604
招聘及培訓開支.....	8,489	10,685	12,493	2,844	3,758
廣告及推廣開支.....	—	3,582	6,711	1,774	3,931
僱員制服開支.....	8,253	8,833	5,998	915	3,295
專業費用.....	7,374	7,575	5,730	2,264	4,551
車位租賃開支.....	—	—	—	—	3,255
管理服務收費.....	—	—	—	—	2,061
銀行手續費.....	2,304	2,951	4,142	1,637	2,757
核數師酬金 — 核數服務...	218	270	425	213	387
[編纂]開支.....	—	—	—	—	[編纂]
應收款項減值撥備 .....	1,463	1,535	2,759	4,637	7,435
— 貿易應收款項.....	1,080	910	2,199	3,889	4,240
— 其他應收款項.....	383	625	560	748	3,195
其他 .....	1,591	1,717	1,085	693	3,106
	<u>1,076,048</u>	<u>1,717,209</u>	<u>2,511,636</u>	<u>1,112,475</u>	<u>1,518,780</u>

10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
工資、薪金及花紅 .....	538,105	891,805	1,350,937	620,887	814,801
社保開支(a) .....	66,369	116,411	178,211	76,020	52,972
僱員福利.....	33,182	54,581	57,378	27,347	49,175
住房福利.....	14,981	28,916	45,127	18,888	26,117
	<u>652,637</u>	<u>1,091,713</u>	<u>1,631,653</u>	<u>743,142</u>	<u>943,065</u>

附錄一 A

本集團會計師報告

- (a) 貴集團的中國附屬公司僱員須參與地方市政府管理及運營的設定提存計劃。貴集團的中國附屬公司按地方市政府同意的平均僱員薪金的特定百分比計算的數額向計劃供款，作為僱員退休福利的供款。
- (b) 五名最高薪酬人士

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，貴集團酬金最高的五名人士包括0、0、2名、2名及2名董事，其酬金於附註35所載分析中列示。於業績記錄期間向其餘5名、5名、3名、3名及3名人士應付的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	人民幣千元
工資、薪金及花紅 .....	7,150	9,310	10,295	5,073	5,167
社保開支、住房福利及 其他僱員福利 .....	379	556	463	218	131
	<u>7,529</u>	<u>9,866</u>	<u>10,758</u>	<u>5,291</u>	<u>5,298</u>

其酬金介乎以下組別：

	僱員人數				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
酬金組別 (以港元計)					
零至1,000,000港元 .....	–	–	–	5	4
1,000,001港元至2,000,000港元 .....	4	2	–	–	1
2,000,001港元至3,000,000港元 .....	1	2	4	–	–
3,000,001港元至4,000,000港元 .....	–	1	1	–	–

附錄一 A

本集團會計師報告

11 財務(成本)／收入－淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	人民幣千元
財務成本					
資產抵押證券(「資產抵押證券」)					
的利息開支.....	(51,652)	(41,230)	(11,134)	(11,134)	–
租賃負債的利息.....	(517)	(1,569)	(2,086)	(1,087)	(1,005)
其他借款的利息開支.....	(31,173)	(2,326)	–	–	(27)
匯兌虧損.....	–	–	(8)	(5)	–
	<u>(83,342)</u>	<u>(45,125)</u>	<u>(13,228)</u>	<u>(12,226)</u>	<u>(1,032)</u>
財務收入					
銀行存款利息收入.....	253	474	1,365	456	2,572
匯兌收益.....	–	–	–	–	4,849
	<u>(83,089)</u>	<u>(44,651)</u>	<u>(11,863)</u>	<u>(11,770)</u>	<u>6,389</u>

12 附屬公司

貴公司

	於12月31日	於6月30日
	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
於附屬公司投資.....	50,000	50,000
應收附屬公司款項(a).....	–	1,181,992
於附屬公司權益.....	<u>50,000</u>	<u>1,231,992</u>

(a) 於2020年6月30日，應收一家附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期限，以港元計值。貴公司預期應收一家附屬公司款項不會於報告期後十二個月內變現。

附錄一 A

本集團會計師報告

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的附屬公司列示如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立的地點及日期	已發行資本	貴集團應佔股權			貴集團於 本報告日期 應佔股權	主要業務 ／營運地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
			2017年	2018年	2019年			
			12月31日	6月30日	2020年			
由 貴公司直接擁有：								
(1)... 融創服務投資(一)公司	英屬處女群島 2019年1月8日	1美元	不適用	100%	100%	投資控股公司	附註a	
(2)... 融創服務投資(二)有限公司	英屬處女群島 2019年1月8日	1美元	不適用	100%	100%	投資控股公司	附註a	
(3)... 融創服務投資(三)有限公司	英屬處女群島 2019年1月8日	1美元	不適用	100%	100%	投資控股公司	附註a	
由 貴公司間接擁有：								
(4)... 融創生活服務集團有限公司	英屬處女群島 2019年1月11日	1美元	不適用	100%	100%	投資控股公司	附註a	
(5)... 惠熙(BVI)投資有限公司	英屬處女群島 2019年1月8日	1美元	不適用	100%	100%	投資控股公司	附註a	
(6)... 惠熙(香港)投資有限公司	中國天津 2019年2月4日	1美元	不適用	100%	100%	投資控股公司	附註a	
(7)... 天津融嘉物業服務有限公司	中國天津 2019年3月28日	人民幣 50,000,000元	不適用	100%	100%	物業管理， 中國天津	附註a	
(8)... 融創物業服務集團有限公司	中國天津 2004年1月16日	人民幣 300,000,000元	100%	100%	100%	物業管理， 中國天津	截至2017年及2018年12月31日止年度為中審華會計師事務所(特殊普通合夥)(「中審華會計師事務所」)，截至2019年12月31日止年度為中興財光華會計師事務所(特殊普通合夥)(「中興財」)	

附錄一 A

本集團會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立的地點及日期	已發行資本	貴集團應佔股權			貴集團於 本報告日期 應佔股權	主要業務 /營運地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
			2017年	2018年	2019年			
			12月31日	6月30日	2020年			
(9)... 天津融創工程設備安裝有限公司	中國天津 2016年5月13日	人民幣 25,000,000元	100%	100%	100%	100%	工程服務， 中國天津	截至2018年12月31日止年度 為中審華會計師事務所， 截至2019年12月31日止年 度為中興財；附註c 附註b
(10)... 天津融創致家生活服務有限公司	中國天津 2018年12月25日	人民幣 2,000,000元	不適用	100%	100%	100%	家政服務， 中國天津	
(11)... 北京融創東方普羅旺斯物業服務有限公司	中國北京 2005年8月30日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理， 中國北京	截至2018年12月31日止年度 為中審華會計師事務所； 附註c及附註g 附註d
(12)... 北京易生活社區服務有限公司	中國北京 2017年7月14日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理， 中國北京	
(13)... 青島融創阿朵小鎮物業服務有限公司	中國青島 2018年7月17日	人民幣 3,000,000元	不適用	70%	70%	70%	物業管理， 中國青島	附註b
(14)... 石家莊融創物業服務有限公司	中國石家莊， 2019年4月3日	人民幣 2,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	物業管理， 中國石家莊	附註a
(15)... 浙江融創物業服務有限公司	中國杭州， 2017年5月22日	人民幣 60,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理， 中國杭州	附註d
(16)... 寧波融創物業服務有限公司	中國寧波 2019年9月4日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	物業管理， 中國寧波	附註a
(17)... 海南融享旅行社有限公司	中國海口 2018年9月13日	人民幣 20,000,000元	不適用	100%	100%	100%	國內旅遊 諮詢及服務， 中國海口	附註b

附錄一 A

本集團會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立的地點及日期	已發行資本	貴集團應佔股權			貴集團於 本報告日期 應佔股權	主要業務 ／營運地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間	
			2017年	2018年	2019年				2020年
			12月31日	6月30日	2020年				2020年
(18).. 海南融物建築工程有限 公司	中國海口 2018年2月27日	人民幣 30,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	附註b	
(19).. 天津融創物業管理服務 有限公司	中國天津 2010年6月21日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	截至2017年及2018年12月31 日止年度為中審華會計師 事務所；附註g		
(20).. 湖北省融鄰房地產經紀 有限公司	中國武漢 2019年7月3日	人民幣 20,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	附註a		
(21).. 新疆融創物業服務有限 公司	中國烏魯木齊 2018年8月14日	人民幣 5,000,000元	不適用	100%	100%	100%	附註b		
(22).. 重慶融創物業管理有限 公司	中國重慶 2004年9月10日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	截至2017年及2018年12月31 日止年度為中審華會計師 事務所；附註g		
(23).. 重慶融創致美物業 服務有限公司	中國重慶 2007年5月24日	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	截至2017年及2018年12月31 日止年度為中審華會計師 事務所；附註g		
(24).. 深圳融創物業服務集團 有限公司	中國深圳 2019年12月12日	人民幣 30,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	附註a		
(25).. 成都環球世紀	中國成都， 2005年7月7日	人民幣 5,000,000元	不適用	48.45%	66.50%	66.50%	附註e及附註g		

附錄一 A

本集團會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立的地點及日期	已發行資本	貴集團應佔股權			貴集團於 本報告日期 應佔股權	主要業務 ／營運地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
			2017年	2018年	2019年			
			12月31日	6月30日	2020年			
(26).. 天津融創旅居置業有限公司	中國天津， 2018年1月24日	人民幣 10,000,000元	不適用	100%	100%	商品房銷售代理， 中國天津	截至2018年及2019年12月31 日止年度為中審華會計師 事務所	
(27).. 溫州融創物業服務有限公司	中國浙江， 2020年1月8日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	100%	物業管理， 中國浙江	附註f	
(28).. 石家莊市融鄰房地產經紀有限公司	中國河北 2020年3月17日	人民幣 20,000,000元	不適用	不適用	100%	房地產經紀服務， 中國河北	附註f	
(29).. 天津融臻投資有限公司	中國天津 2020年3月9日	1,400,000,000 港元	不適用	不適用	100%	投資活動， 中國天津	附註f	
(30).. 天津融悅管理諮詢有限公司 (「天津融悅」)	中國天津 2020年3月21日	人民幣 1,100,000,000元	不適用	不適用	100%	社會經濟諮詢， 中國天津	附註f	
(31).. 廊坊市融創陽光郡物業服務有限公司	中國廊坊， 2020年6月17日	人民幣 31,000,000元	不適用	不適用	55%	物業管理服務， 中國廊坊	附註f	
(32).. 河南融首共創物業管理有限公司	中國新疆， 2020年6月6日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	60%	物業管理服務， 中國新疆	附註f	
(33).. 河南融善物業服務有限公司	中國鄭州， 2020年6月28日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	物業管理服務， 中國鄭州	附註f	
(34).. 湖北融創物業服務有限公司	中國武漢， 2020年6月8日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	物業管理服務， 中國武漢	附註f	
(35).. 浙江開元物業管理股份有限公司	中國杭州， 2001年6月26日	人民幣 41,076,000元	不適用	不適用	99.17%	物業管理服務， 中國杭州	附註30及附註h	
(36).. 淳安千島湖開元物業管理有限公司	中國杭州， 2018年1月17日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	99.17%	物業管理服務， 中國杭州	附註h	

附錄一 A

本集團會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立的地點及日期	已發行資本	貴集團應佔股權			貴集團於 本報告日期 應佔股權	主要業務 ／營運地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
			2017年	2018年	2019年			
			6月30日 2020年					
(37).. 杭州開元安保服務有限公司	中國杭州， 2013年1月22日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	99.17%	物業管理服務， 中國杭州	附註h	
(38).. 杭州開元資產管理有限公司	中國杭州， 2013年2月7日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	99.17%	資產管理， 中國杭州	附註h	
(39).. 杭州開元物業管理諮詢有限公司	中國杭州， 2014年1月29日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	99.17%	物業管理服務， 中國杭州	附註h	
(40).. 杭州銀藝園林景觀工程有限公司	中國杭州， 2014年1月29日	人民幣 2,000,000元	不適用	不適用	99.17%	物業管理服務， 中國杭州	附註h	
(41).. 杭州金鍵智能科技有限公司	中國杭州， 2014年2月12日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	84.29%	物業管理服務， 中國杭州	附註h	
(42).. 徐州名都物業服務有限公司	中國杭州， 2014年2月19日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	99.17%	物業管理服務， 中國徐州	附註h	
(43).. 杭州蕭山劇院經營管理有限公司	中國杭州， 2016年1月4日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	79.34%	劇院管理， 中國杭州	附註h	
(44).. 泰興頤元物業服務有限公司	中國杭州， 2017年1月12日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	50.58%	物業管理服務， 中國江蘇	附註h	
(45).. 杭州開元頤高物業服務有限公司	中國杭州， 2017年2月7日	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	50.58%	物業管理服務， 中國杭州	附註h	
(46).. 杭州開元教育科技有限公司	中國杭州， 2017年2月7日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	99.17%	教育軟件開發、 教育用品研發， 中國杭州	附註h	

附錄一 A

本集團會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立的地點及日期	已發行資本	貴集團應佔股權			貴集團於 本報告日期 應佔股權	主要業務 / 營運地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
			2017年	2018年	2019年			
			12月31日	6月30日	2020年			
(47).. 杭州祺心環境科技有限 公司	中國杭州， 2017年2月17日	人民幣 2,000,000元	不適用	不適用	不適用	99.17%	物業管理服務、 家政服務， 中國杭州	附註h
(48).. 杭州開心點點居家綜合 服務有限公司	中國杭州， 2017年3月16日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	不適用	99.17%	物業管理服務， 中國杭州	附註h
(49).. 台州開元物業管理有限 公司	中國杭州， 2017年3月31日	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	不適用	99.17%	物業管理服務， 中國台州	附註h
(50).. 杭州開元劇院經營管理 有限公司	中國杭州， 2017年8月14日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	不適用	79.34%	劇院管理， 中國杭州	附註h
(51).. 宿遷元鑫物業管理有限 公司	中國宿遷， 2018年4月19日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	不適用	69.42%	物業管理服務， 中國宿遷	附註h
(52).. 台州光大開元物業管理 有限公司	中國台州， 2019年10月14日	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	不適用	64.46%	物業管理服務， 中國台州	附註h
(53).. 湖北融首共創物業服務 有限公司	中國湖北， 2020年6月5日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	不適用	50%	物業管理服務， 中國湖北	附註f

附註a：由於根據註冊成立地點的法定要求，該公司毋須刊發經審核財務報表，故並無編製該公司截至2019年12月31日止年度的法定經審核財務報表。

附註b：由於根據註冊成立地點的法定要求，該公司毋須刊發經審核財務報表，故並無編製該公司截至2018年及2019年12月31日止年度的法定經審核財務報表。

附註c：由於根據註冊成立地點的法定要求，該公司毋須刊發經審核財務報表，故並無編製該公司截至2017年12月31日止年度的法定經審核財務報表。

附註d：由於根據註冊成立地點的法定要求，該公司毋須刊發經審核財務報表，故並無編製該公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的法定經審核財務報表。

附錄一 A

本集團會計師報告

附註e：於2019年12月31日，融創中國旗下 貴集團的一家同系附屬公司自一名第三方收購環球融創會展文旅集團有限公司（「環球融創」）51%權益，環球融創主要從事與上市業務不相關的業務。環球融創的附屬公司之一成都環球世紀（由環球融創持有95%權益）從事上市業務。成都環球世紀的資產淨值及業績自2019年12月31日起併入 貴集團的歷史財務資料。成都環球世紀於2019年12月31日（合併日期）的資產淨值概述如下：

	2019年12月31日
	人民幣千元
<b>非流動資產</b>	
物業及設備.....	2,423
無形資產.....	35,861
遞延稅項資產.....	527
<b>流動資產</b>	
現金及現金等價物.....	54,526
貿易應收款項.....	56,283
存貨.....	3,036
預付款項及其他應收款項.....	216,514
<b>流動負債</b>	
貿易及其他應付款項.....	89,248
合約負債.....	20,138
即期所得稅負債.....	1,075
遞延稅項負債.....	5,334
<b>資產淨值</b> .....	253,375
減：非控制性權益.....	(130,615)
<b>已收購資產淨值的公允價值</b> .....	122,760

於2020年4月， 貴集團於成都環球世紀派付股息人民幣209百萬元予環球融創及5%少數股東後通過其間接持有70%權益的附屬公司以對價人民幣9百萬元自環球融創收購於成都環球世紀的95%權益。於2020年4月的股息分派分別入賬列作向 貴公司擁有人分派人民幣101百萬元及非控制性權益扣減人民幣108百萬元。非控制性權益扣減與應付環球融創對價之間的差額於 貴集團的權益內確認。

附註f：概無就該等公司編製法定經審核財務報表，原因為其乃於2020年新註冊成立。

附註g：截至本報告日期，該等公司截至2019年12月31日止年度的法定經審核財務報表尚未刊發。

附註h：概無就該等公司編製法定經審核財務報表，原因為其乃於2020年新收購。

13 所得稅開支

本附註提供 貴集團所得稅開支之分析，並顯示了毋須課稅及不可扣稅項目如何影響稅務開支。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	人民幣千元
即期所得稅					
－ 中國企業所得稅 . . . . .	10,796	26,421	82,152	54,832	68,320
遞延所得稅 (附註31)					
－ 中國企業所得稅 . . . . .	463	4,255	(6,123)	(41,313)	(3,447)
	<u>11,259</u>	<u>30,676</u>	<u>76,029</u>	<u>13,519</u>	<u>64,873</u>

(a) 開曼群島所得稅

貴公司乃於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立之獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

概無就香港利得稅計提撥備，此乃由於 貴集團於業績記錄期間並無產生任何須繳納香港利得稅之收入。

(c) 中國企業所得稅

貴集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例，以年／期內估計應課稅利潤按適用稅率計算。業績記錄期間之法定稅率為25%。

根據當局於2011年7月27日發佈的《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》(財稅[2011]58號)及國家稅務總局頒佈的相關法規，自2011年1月1日至2020年12月31日，對設在西部地區的鼓勵類產業企業按15%的優惠稅率徵收企業所得稅。 貴集團的若干附屬公司合資格於有關期間享有有關優惠企業所得稅稅率。

附錄一 A

本集團會計師報告

(d) 根據適用稅率計算的所得稅及於綜合利潤表所列示利潤總額與所得稅開支的對賬列示如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	人民幣千元
除所得稅前利潤.....	54,217	128,983	345,927	67,144	315,650
按適用企業所得稅稅率25% 計算的稅項.....	13,554	32,246	86,482	16,786	78,913
以下各項的稅務影響：					
－ 不可扣稅開支.....	2,737	1,378	808	533	1,358
－ 毋須課稅收入.....	－	(221)	(322)	(110)	(628)
－ 海外稅率差額.....	－	－	－	－	(1,721)
－ 貴集團不同附屬公司 優惠稅率的影響.....	(5,032)	(2,727)	(10,939)	(3,690)	(13,049)
	<u>11,259</u>	<u>30,676</u>	<u>76,029</u>	<u>13,519</u>	<u>64,873</u>

14 每股盈利

每股基本盈利按 貴公司擁有人應佔利潤除以於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月各期間視為已發行普通股的加權數目計算。釐定視為已發行普通股的加權平均數目時，考慮到本報告附註25(c)所詳述於[日期]購回12,500股每股面值1.00美元的股份及發行9,500,000股每股面值0.01港元的股份， 貴公司有關附註1.2所詳述重組的9,500,000股已發行股份自2017年1月1日起被視為已發行。

貴公司於業績記錄期間並無潛在發行在外普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	人民幣千元
貴公司擁有人應佔利潤 (人民幣千元).....	42,958	98,307	269,898	53,625	238,130
已發行普通股的 加權平均數.....	9,500,000	9,500,000	9,500,000	9,500,000	9,500,000
按年／期內 貴公司 擁有人應佔利潤計算 的每股基本盈利(以每股 人民幣元列示).....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄一 A

本集團會計師報告

15 物業及設備

	機器	汽車	電子設備	傢俱及 辦公設備	租賃物業 裝修	樓宇	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2017年1月1日</b>							
成本 .....	620	3,831	9,738	1,391	1,411	-	16,991
累計折舊 .....	(290)	(2,469)	(6,039)	(704)	-	-	(9,502)
賬面淨值 .....	<u>330</u>	<u>1,362</u>	<u>3,699</u>	<u>687</u>	<u>1,411</u>	<u>-</u>	<u>7,489</u>
<b>截至2017年12月31日</b>							
<b>止年度</b>							
年初賬面淨值 .....	330	1,362	3,699	687	1,411	-	7,489
添置 .....	156	825	4,601	926	1,586	-	8,094
出售 .....	(2)	(50)	(32)	(11)	-	-	(95)
折舊費用 .....	(84)	(560)	(2,186)	(279)	(804)	-	(3,913)
年末賬面淨值 .....	<u>400</u>	<u>1,577</u>	<u>6,082</u>	<u>1,323</u>	<u>2,193</u>	<u>-</u>	<u>11,575</u>
<b>於2017年12月31日</b>							
成本 .....	746	4,376	13,613	2,137	3,507	-	24,379
累計折舊 .....	(346)	(2,799)	(7,531)	(814)	(1,314)	-	(12,804)
賬面淨值 .....	<u>400</u>	<u>1,577</u>	<u>6,082</u>	<u>1,323</u>	<u>2,193</u>	<u>-</u>	<u>11,575</u>
<b>截至2018年12月31日</b>							
<b>止年度</b>							
年初賬面淨值 .....	400	1,577	6,082	1,323	2,193	-	11,575
添置 .....	920	690	6,625	912	3,879	-	13,026
出售 .....	(1)	(4)	(53)	(3)	-	-	(61)
折舊費用 .....	(136)	(544)	(3,319)	(472)	(1,007)	-	(5,478)
年末賬面淨值 .....	<u>1,183</u>	<u>1,719</u>	<u>9,335</u>	<u>1,760</u>	<u>5,065</u>	<u>-</u>	<u>19,062</u>
<b>於2018年12月31日</b>							
成本 .....	1,653	4,755	19,399	2,896	7,386	-	36,089
累計折舊 .....	(470)	(3,036)	(10,064)	(1,136)	(2,321)	-	(17,027)
賬面淨值 .....	<u>1,183</u>	<u>1,719</u>	<u>9,335</u>	<u>1,760</u>	<u>5,065</u>	<u>-</u>	<u>19,062</u>
<b>截至2019年12月31日</b>							
<b>止年度</b>							
年初賬面淨值 .....	1,183	1,719	9,335	1,760	5,065	-	19,062
成都環球世紀之 合併影響 .....	554	1,426	303	140	-	-	2,423
添置 .....	580	743	11,159	1,708	1,912	-	16,102
出售 .....	(5)	(9)	(30)	(3)	-	-	(47)
折舊費用 .....	(377)	(506)	(5,387)	(491)	(1,798)	-	(8,559)
年末賬面淨值 .....	<u>1,935</u>	<u>3,373</u>	<u>15,380</u>	<u>3,114</u>	<u>5,179</u>	<u>-</u>	<u>28,981</u>

附錄一 A

本集團會計師報告

	機器	汽車	電子設備	傢俱及 辦公設備	租賃物業 裝修	樓宇	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2019年12月31日</b>							
成本 .....	2,682	6,869	29,878	4,686	9,296	-	53,411
累計折舊 .....	(747)	(3,496)	(14,498)	(1,572)	(4,117)	-	(24,430)
賬面淨值 .....	<u>1,935</u>	<u>3,373</u>	<u>15,380</u>	<u>3,114</u>	<u>5,179</u>	<u>-</u>	<u>28,981</u>
<b>於2020年1月1日</b>							
成本 .....	2,682	6,869	29,878	4,686	9,296	-	53,411
累計折舊 .....	(747)	(3,496)	(14,498)	(1,572)	(4,117)	-	(24,430)
賬面淨值 .....	<u>1,935</u>	<u>3,373</u>	<u>15,380</u>	<u>3,114</u>	<u>5,179</u>	<u>-</u>	<u>28,981</u>
<b>截至2020年6月30日</b>							
止六個月							
期初賬面淨值 .....	1,935	3,373	15,380	3,114	5,179	-	28,981
收購附屬公司 (附註30) ..	3,082	2,227	7,213	6,080	3,108	1,703	23,413
添置 .....	575	272	3,560	831	1,229	-	6,467
出售 .....	(37)	(2)	(54)	(67)	-	-	(160)
折舊費用 .....	(360)	(768)	(3,830)	(644)	(1,537)	(15)	(7,154)
期末賬面淨值 .....	<u>5,195</u>	<u>5,102</u>	<u>22,269</u>	<u>9,314</u>	<u>7,979</u>	<u>1,688</u>	<u>51,547</u>
<b>於2020年6月30日</b>							
成本 .....	6,292	9,361	40,469	11,510	13,633	1,703	82,968
累計折舊 .....	(1,097)	(4,259)	(18,200)	(2,196)	(5,654)	(15)	(31,421)
賬面淨值 .....	<u>5,195</u>	<u>5,102</u>	<u>22,269</u>	<u>9,314</u>	<u>7,979</u>	<u>1,688</u>	<u>51,547</u>
<b>於2019年1月1日</b>							
成本 .....	1,653	4,755	19,399	2,896	7,386	-	36,089
累計折舊 .....	(470)	(3,036)	(10,064)	(1,136)	(2,321)	-	(17,027)
賬面淨值 .....	<u>1,183</u>	<u>1,719</u>	<u>9,335</u>	<u>1,760</u>	<u>5,065</u>	<u>-</u>	<u>19,062</u>
<b>截至2019年6月30日</b>							
止六個月 (未經審核)							
期初賬面淨值 .....	1,183	1,719	9,335	1,760	5,065	-	19,062
添置 .....	50	81	3,211	231	345	-	3,918
出售 .....	(3)	(7)	(14)	(2)	-	-	(26)
折舊費用 .....	(142)	(271)	(2,331)	(217)	(907)	-	(3,868)
期末賬面淨值 .....	<u>1,088</u>	<u>1,522</u>	<u>10,201</u>	<u>1,772</u>	<u>4,503</u>	<u>-</u>	<u>19,086</u>
<b>於2019年6月30日</b>							
(未經審核)							
成本 .....	1,696	4,701	22,332	3,104	7,730	-	39,563
累計折舊 .....	(608)	(3,179)	(12,131)	(1,332)	(3,227)	-	(20,477)
賬面淨值 .....	<u>1,088</u>	<u>1,522</u>	<u>10,201</u>	<u>1,772</u>	<u>4,503</u>	<u>-</u>	<u>19,086</u>

附錄一 A

本集團會計師報告

折舊開支自綜合全面收益表的以下類別扣除：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	人民幣千元
銷售成本.....	1,920	2,275	4,270	1,855	3,588
行政開支.....	1,993	3,203	4,284	2,011	3,560
銷售開支.....	-	-	5	2	6
	<u>3,913</u>	<u>5,478</u>	<u>8,559</u>	<u>3,868</u>	<u>7,154</u>

16 使用權資產

	租賃物業	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2017年1月1日</b>			
成本.....	8,464	74	8,538
累計折舊.....	(1,395)	(5)	(1,400)
賬面淨值.....	<u>7,069</u>	<u>69</u>	<u>7,138</u>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值.....	7,069	69	7,138
添置.....	7,608	29	7,637
折舊費用.....	(2,851)	(15)	(2,866)
年末賬面淨值.....	<u>11,826</u>	<u>83</u>	<u>11,909</u>
<b>於2017年12月31日</b>			
成本.....	16,072	103	16,175
累計折舊.....	(4,246)	(20)	(4,266)
賬面淨值.....	<u>11,826</u>	<u>83</u>	<u>11,909</u>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值.....	11,826	83	11,909
添置.....	37,020	882	37,902
折舊費用.....	(7,939)	(84)	(8,023)
年末賬面淨值.....	<u>40,907</u>	<u>881</u>	<u>41,788</u>
<b>於2018年12月31日</b>			
成本.....	52,810	985	53,795
累計折舊.....	(11,903)	(104)	(12,007)
賬面淨值.....	<u>40,907</u>	<u>881</u>	<u>41,788</u>

附錄一 A

本集團會計師報告

	租賃物業 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值.....	40,907	881	41,788
添置.....	13,764	819	14,583
折舊費用.....	(20,277)	(331)	(20,608)
年末賬面淨值.....	<u>34,394</u>	<u>1,369</u>	<u>35,763</u>
<b>於2019年12月31日</b>			
成本.....	59,958	1,804	61,762
累計折舊.....	(25,564)	(435)	(25,999)
賬面淨值.....	<u>34,394</u>	<u>1,369</u>	<u>35,763</u>
<b>於2020年1月1日</b>			
成本.....	59,958	1,804	61,762
累計折舊.....	(25,564)	(435)	(25,999)
賬面淨值.....	<u>34,394</u>	<u>1,369</u>	<u>35,763</u>
<b>截至2020年6月30日止六個月</b>			
期初賬面淨值.....	34,394	1,369	35,763
收購附屬公司(附註30).....	21,254	-	21,254
添置.....	5,761	310	6,071
折舊費用.....	(11,007)	(263)	(11,270)
期末賬面淨值.....	<u>50,402</u>	<u>1,416</u>	<u>51,818</u>
<b>於2020年6月30日</b>			
成本.....	79,546	2,114	81,660
累計折舊.....	(29,144)	(698)	(29,842)
賬面淨值.....	<u>50,402</u>	<u>1,416</u>	<u>51,818</u>
<b>於2019年1月1日</b>			
成本.....	52,810	985	53,795
累計折舊.....	(11,903)	(104)	(12,007)
賬面淨值.....	<u>40,907</u>	<u>881</u>	<u>41,788</u>
<b>截至2019年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
期初賬面淨值.....	40,907	881	41,788
添置.....	10,171	240	10,411
折舊費用.....	(9,789)	(143)	(9,932)
期末賬面淨值.....	<u>41,289</u>	<u>978</u>	<u>42,267</u>
<b>於2019年6月30日(未經審核)</b>			
成本.....	62,081	1,224	63,305
累計折舊.....	(20,792)	(246)	(21,038)
賬面淨值.....	<u>41,289</u>	<u>978</u>	<u>42,267</u>

附錄一 A

本集團會計師報告

於綜合全面收益表確認的款項：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
使用權資產折舊費用 . . . . .					
租賃物業及其他 . . . . .	2,866	8,023	20,608	9,932	11,270
利息開支 (已計入財務成本)	517	1,569	2,086	1,087	1,005
短期租賃及低價值資產開支 (已計入銷售、出售及營銷 成本及行政開支) . . . . .	5,573	17,770	26,699	14,612	15,471

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月有關租賃的現金流出總額分別為人民幣8,821,000元、人民幣29,964,000元、人民幣47,938,000元、人民幣24,653,000元及人民幣26,789,000元。

17 無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元 (附註(a))	獨家經營權 人民幣千元	品牌 人民幣千元	商譽 人民幣千元 (附註(b))	總計 人民幣千元
於2017年1月1日						
成本及賬面淨值 . . . . .	-	-	-	-	-	-
截至2017年12月31日止年度						
年初賬面淨值 . . . . .	-	-	-	-	-	-
添置 . . . . .	-	16,014	-	-	-	16,014
攤銷 . . . . .	-	(886)	-	-	-	(886)
年末賬面淨值 . . . . .	-	15,128	-	-	-	15,128
於2017年12月31日						
成本 . . . . .	-	16,014	-	-	-	16,014
累計攤銷 . . . . .	-	(886)	-	-	-	(886)
賬面淨值 . . . . .	-	15,128	-	-	-	15,128
截至2018年12月31日止年度						
年初賬面淨值 . . . . .	-	15,128	-	-	-	15,128
添置 . . . . .	-	8,747	-	-	-	8,747
攤銷 . . . . .	-	(3,678)	-	-	-	(3,678)
年末賬面淨值 . . . . .	-	20,197	-	-	-	20,197

附錄一 A

本集團會計師報告

	軟件	客戶關係	獨家經營權	品牌	商譽	總計
	人民幣千元	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元
<b>於2018年12月31日</b>						
成本	-	24,761	-	-	-	24,761
累計攤銷	-	(4,564)	-	-	-	(4,564)
賬面淨值	-	20,197	-	-	-	20,197
<b>截至2019年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	-	20,197	-	-	-	20,197
成都環球世紀之合併影響 (附註12(e))	299	35,562	-	-	-	35,861
添置	12,680	-	-	-	-	12,680
攤銷	(1,396)	(4,112)	-	-	-	(5,508)
年末賬面淨值	11,583	51,647	-	-	-	63,230
<b>於2019年12月31日</b>						
成本	12,979	60,323	-	-	-	73,302
累計攤銷	(1,396)	(8,676)	-	-	-	(10,072)
於2019年12月31日	11,583	51,647	-	-	-	63,230
<b>於2020年1月1日</b>						
成本	12,979	60,323	-	-	-	73,302
累計攤銷	(1,396)	(8,676)	-	-	-	(10,072)
賬面淨值	11,583	51,647	-	-	-	63,230
<b>截至2020年6月30日止六個月</b>						
期初賬面淨值	11,583	51,647	-	-	-	63,230
收購附屬公司(附註30)	4,535	195,611	-	47,250	1,020,216	1,267,612
添置	3,997	-	5,151	-	-	9,148
攤銷	(2,053)	(10,059)	-	(788)	-	(12,900)
期末賬面淨值	18,062	237,199	5,151	46,462	1,020,216	1,327,090
<b>於2020年6月30日</b>						
成本	21,511	255,934	5,151	47,250	1,020,216	1,350,062
累計攤銷	(3,449)	(18,735)	-	(788)	-	(22,972)
賬面淨值	18,062	237,199	5,151	46,462	1,020,216	1,327,090
<b>於2019年1月1日</b>						
成本	-	24,761	-	-	-	24,761
累計攤銷	-	(4,564)	-	-	-	(4,564)
賬面淨值	-	20,197	-	-	-	20,197
<b>截至2019年6月30日止六個月 (未經審核)</b>						
期初賬面淨值	-	20,197	-	-	-	20,197
添置	5,407	-	-	-	-	5,407
攤銷	(537)	(2,224)	-	-	-	(2,761)
期末賬面淨值	4,870	17,973	-	-	-	22,843

附錄一 A

本集團會計師報告

	軟件	客戶關係	獨家經營權	品牌	商譽	總計
	人民幣千元	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元
於2019年6月30日(未經審核)						
成本 .....	5,407	24,761	-	-	-	30,168
累計攤銷 .....	(537)	(6,788)	-	-	-	(7,325)
賬面淨值 .....	<u>4,870</u>	<u>17,973</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,843</u>

無形資產攤銷計入綜合全面收益表內下列類別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
銷售成本 .....	886	3,678	4,112	2,224	10,059
行政開支 .....	-	-	1,396	537	2,841
	<u>886</u>	<u>3,678</u>	<u>5,508</u>	<u>2,761</u>	<u>12,900</u>

(a) 客戶關係

於2017年及2018年，貴集團已收購3份及2份客戶關係，對價分別為人民幣16,014,000元及人民幣8,747,000元。

於2019年12月31日，貴集團於融創中國旗下的同系附屬公司自第三方收購環球融創(附註12(e))。成都環球世紀的可識別資產淨值總額為人民幣253,375,000元，包括貴集團確認的客戶關係人民幣35,562,000元。

於2020年5月8日，貴集團的一家附屬公司自第三方收購開元物業管理(附註30)。開元物業管理的可識別資產淨值總額為人民幣476,120,000元，包括貴集團確認的客戶關係人民幣195,611,000元及品牌人民幣47,250,000元。

(b) 商譽

貴公司董事視開元物業管理為一個呈報分部，並於開元物業管理層面進行商譽減值測試。

貴公司收購附屬公司(附註30)產生的商譽於收購日期釐定為收購對價與被收購方可識別資產淨值的公允價值的差額。商譽基於相關收購方的現金產生單位評估，以進行減值測試。

開元物業管理所經營物業管理業務的可收回金額由獨立估值師評估，根據使用價值(「使用價值」)計算確定。該計算使用基於管理層所批准財務預算的除稅前現金流量預測，涵蓋為期五年的期間，管理層基於開元物業管理的預期發展趨勢及行業經驗釐定五年的預測期。於五年預測期以後的現金流量使用以下所述的估計最終增長率推算。增長率不超過現金產生單位經營業務所在相關行業的長期平均增長率。使用稅前折現率以反映相關行業的特定風險。

## 附錄 — A

## 本集團會計師報告

下表列示管理層於2020年6月30日根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

2020年收入(年增長率百分比) .....	21.0%
2021年收入(年增長率百分比) .....	20.3%
2022年至2024年收入(年增長率百分比) .....	9.8%-19.0%
淨利潤率(收入百分比) .....	7.2%-8.3%
最終增長率 .....	3.0%
稅前折現率 .....	19.3%

於2020年6月30日，基於使用價值計算的可收回金額人民幣1,321,294,000元比賬面價值人民幣1,296,153,000元(包括商譽人民幣1,028,755,000元)超出人民幣25,141,000元。

貴公司董事已基於收入的預期增長率或稅前折現率將因考慮到開元物業管理所經營業務及行業的波動而改變的假設進行敏感度分析。下表列示減值測試主要假設的所有可能變更以及於使用價值計算中單獨計算的將消除於2020年6月30日的剩餘超出部份的變動：

預期年增長率 .....	-1.79% (2020年至2024年 收入年增長率減少至9.62%-20.62%)
稅前折現率 .....	+1.74% (增加至19.64%)

倘截至2020年6月30日使用價值計算所用預期年增長率比管理層估計低1%，則基於使用價值計算的可收回金額比其賬面價值少人民幣57,151,000元。倘截至2020年6月30日預期稅前折現率比管理層估計高1%，則基於使用價值計算的可收回金額比其賬面價值少人民幣46,709,000元。

除以上變更外，貴公司認為主要參數並無會導致現金產生單位的賬面價值超過其可收回金額的其他合理可能變更。

參考於2020年6月30日評估的可收回金額後，貴公司董事釐定於業績記錄期間並無商譽減值撥備。

### 18 按類別劃分的金融工具

貴集團持有以下金融工具：

	於12月31日			於6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
<b>金融資產</b>				
按攤餘成本計量的金融資產				
— 現金及現金等價物(附註23) ..	231,794	371,933	1,090,197	1,171,484
— 貿易及其他應收款項 (預付款項除外)(附註21及22)	1,568,930	1,113,029	927,243	1,312,746
— 以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產(附註24) .....	176,000	—	—	225,179
	<u>1,976,724</u>	<u>1,484,962</u>	<u>2,017,440</u>	<u>2,709,409</u>

附錄一 A

本集團會計師報告

	於12月31日			於6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
<b>金融負債</b>				
按攤餘成本列賬的負債				
－ 貿易及其他應付款項 (應付薪資及其他應付稅項除外) (附註29).....	461,605	437,166	725,798	1,255,450
－ 租賃負債 (附註28).....	12,324	39,601	35,031	50,480
－ 借款 (附註27).....	1,327,800	614,600	—	—
	<u>1,801,729</u>	<u>1,091,367</u>	<u>760,829</u>	<u>1,305,930</u>

19 使用權益法入賬之投資

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日.....	—	500	1,383	2,672
收購附屬公司產生的添置.....	—	—	—	47,198
向一家合營企業注資.....	500	—	—	—
分佔聯營公司及合營企業利潤.....	—	883	1,289	2,511
	<u>500</u>	<u>1,383</u>	<u>2,672</u>	<u>52,381</u>
於12月31日 / 6月30日.....	<u>500</u>	<u>1,383</u>	<u>2,672</u>	<u>52,381</u>

下文列示 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的合營企業及聯營公司詳情。 貴集團董事認為，一家名為江蘇開元金昌物業管理有限公司(「金昌物業管理」)的合營企業個別而言對 貴集團於聯營公司及合營企業的投資具有重大意義。以下所列的合營企業及聯營公司的資本僅由普通股組成，由 貴集團根據 貴集團的持股比例直接持有。公司的註冊成立或登記國家同時亦是主要營業地點，所有權權益的比例與所擁有的投票權的比例相同。

	註冊成立 及運營地點	主要業務	關係性質	所持股權	
				於2017年、 2018年及 2019年 12月31日	於2020年 6月30日
				重慶融碧物業服務有限公司.....	中國重慶
福州融巨盛物業服務有限公司.....	中國福州	物業管理	合營企業	45%	45%

附錄一 A

本集團會計師報告

	註冊成立 及運營地點	主要業務	關係性質	所持股權	
				於2017年、 2018年及 2019年 12月31日	於2020年 6月30日
江蘇開元金昌物業服務有限公司 . . . . .	中國江蘇	物業管理	合營企業	-	49.59%
杭州開元玖維客物業服務有限公司 . . . . .	中國杭州	物業管理	合營企業	-	48.59%
杭州開元斯賓塞網絡科技有限公司 . . . . .	中國杭州	網絡科技	聯營公司	-	34.71%
杭州蕭山城市物業服務有限公司 . . . . .	中國杭州	物業管理	聯營公司	-	48.59%
杭州蕭山國投嘉時物業管理有限公司 . . . . .	中國杭州	物業管理	聯營公司	-	44.63%
杭州錢江世紀城開元物業服務有限公司 . . . . .	中國杭州	物業管理	聯營公司	-	48.59%
紹興開元置業服務有限公司 . . . . .	中國紹興	物業管理	聯營公司	-	48.59%
新昌縣高新開元物業服務有限公司 . . . . .	中國紹興	物業管理	聯營公司	-	44.63%

貴集團確定其於上述公司並無控制性權益，但具有重大影響力。上文所列聯營公司及合營企業為私人公司，故無法取得其股份的市場報價。並無有關 貴集團於聯營公司及合營企業之權益的或有負債。

以下列示金昌物業管理的財務資料概要，該等資料使用權益法入賬。

	於6月30日
	2020年
	人民幣千元
賬面價值對賬	
於收購開元物業管理日期的期初資產淨值 . . . . .	10,528
期內利潤 . . . . .	637
於2020年6月30日的期末資產淨值 . . . . .	<u>11,165</u>

附錄一 A

本集團會計師報告

	於6月30日
	2020年
	人民幣千元
貴集團應佔：	
權益百分比.....	48.59%
於聯營公司之權益.....	5,425
商譽.....	18,608
	<u>24,033</u>
賬面價值.....	<u>24,033</u>
	於收購開元物業 管理日期至 2020年6月30日 期間
	人民幣千元
收入.....	12,944
持續經營利潤.....	637
貴集團應佔：	
權益百分比.....	48.59%
分佔期內利潤.....	<u>310</u>

20 存貨

	於12月31日			於6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
車位使用權.....	26,399	44,838	66,937	-
其他材料及組件.....	1	1,735	15,399	29,403
	<u>26,400</u>	<u>46,573</u>	<u>82,336</u>	<u>29,403</u>

於業績記錄期間，貴集團自同系附屬公司以及融創中國的聯營公司及合營企業購買車位並將該等車位出售予第三方客戶。

於2020年6月30日，貴集團與同系附屬公司、融創中國的聯營公司及合營企業（「融創集團」）訂立房產中介服務協議（「車位代理協議」），據此，貴集團轉讓貴集團於2020年6月30日所持未售車位的擁有權，自2020年6月30日起至2021年12月31日就該等未售車位提供銷售代理服務。於每份合同完成或終止後，未售車位的押金餘額將由融創集團悉數退還予貴集團。因此，於2020年6月30日的未售存貨人民幣60,491,000元被重新劃分至其他應收款項人民幣57,578,000元及獨家代理權無形資產人民幣2,913,000元。於2020年6月30日，根據管理層對該等押金於銷售車位後的使用情況及實體的增量借款利率的最佳估計，可退還押金通過折現預期現金流量按其現值計量。可退還押金之現值與押金的合同金額之間的差額確認為獨家代理權並計入無形資產。

附錄一 A

本集團會計師報告

21 貿易應收款項

	於12月31日			於6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
貿易應收款項 (附註(a))				
— 關聯方 (附註34(b))	97,848	254,914	349,303	475,419
— 第三方	115,474	143,819	248,693	618,158
	<u>213,322</u>	<u>398,733</u>	<u>597,996</u>	<u>1,093,577</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(5,220)	(6,130)	(11,740)	(17,440)
	<u>208,102</u>	<u>392,603</u>	<u>586,256</u>	<u>1,076,137</u>

(a) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理服務及增值服務。

包幹制下的物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議的條款收取。物業管理服務收入應在提供服務時由業主支付。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，基於收入確認日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6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
1年內	178,549	352,931	502,635	958,654
1至2年	22,646	27,823	43,024	91,581
2至3年	6,763	13,079	31,418	25,738
3至4年	2,970	2,409	16,841	12,506
4至5年	1,051	1,379	3,040	3,863
5年以上	1,343	1,112	1,038	1,235
	<u>213,322</u>	<u>398,733</u>	<u>597,996</u>	<u>1,093,577</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易應收款項以人民幣計值，由於信貸期短，貿易應收款項的公允價值與其賬面價值相若。

附錄一 A

本集團會計師報告

貴集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信用虧損作出撥備，該規定允許對所有貿易應收款項使用整個存續期內預期信用虧損撥備。為計量預期信用虧損，貿易應收款項已根據共同信用風險特徵及逾期天數分類。貿易應收款項減值撥備的變動已於附註3.1(b)中列示。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，已就貿易應收款項總額計提撥備分別為人民幣1,080,000元、人民幣910,000元、人民幣2,199,000元及人民幣5,248,000元。截至2019年12月31日止年度，撥備人民幣3,411,000元乃來自合併成都環球世紀的影響。於截至2020年6月30日止六個月，就開元物業物業管理自收購日期起原已減值貿易應收款項計提撥備人民幣452,000元。於業績記錄期間，減值撥備增加乃由於貿易應收款項增加。

22 預付款項及其他應收款項

	於12月31日						於6月30日	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元 流動	人民幣千元 非流動	人民幣千元 流動	人民幣千元 非流動	人民幣千元 流動	人民幣千元 非流動	人民幣千元 流動	人民幣千元 非流動
<b>預付款項</b>								
— 能源費用	4,573	—	7,637	—	5,711	—	9,300	—
— 短期租賃費用	758	—	2,692	—	5,323	—	11,466	—
— 用於工程及維護服務的原材料	—	—	817	—	1,992	—	5,451	—
— 遞延[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
— 其他	1,365	—	1,120	1,082	5,430	570	13,958	2,380
	<u>6,696</u>	<u>—</u>	<u>12,266</u>	<u>1,082</u>	<u>18,456</u>	<u>570</u>	<u>42,661</u>	<u>2,380</u>
<b>其他應收款項</b>								
— 關聯方								
(附註34(b))(c)	3,222	—	69,612	—	282,262	—	81,188	56,667
— 貸款予一名關聯方(b)								
(附註34(b))	713,200	614,600	614,600	—	—	—	—	—
— 業主付款(a)	12,547	—	18,113	—	36,995	—	49,606	—
— 代僱員墊款	7,311	—	8,982	—	11,492	—	11,037	—
— 押金	5,488	—	6,781	—	10,148	—	35,069	5,863
— 其他	5,263	—	3,766	—	2,185	—	2,935	—
	<u>747,031</u>	<u>614,600</u>	<u>721,854</u>	<u>—</u>	<u>343,082</u>	<u>—</u>	<u>179,835</u>	<u>62,530</u>
減：其他應收款項減值撥備	(803)	—	(1,428)	—	(2,095)	—	(5,756)	—
	<u>746,228</u>	<u>614,600</u>	<u>720,426</u>	<u>—</u>	<u>340,987</u>	<u>—</u>	<u>174,079</u>	<u>62,530</u>
<b>預付款項及其他應收款項總額</b>	<u>752,924</u>	<u>614,600</u>	<u>732,692</u>	<u>1,082</u>	<u>359,443</u>	<u>570</u>	<u>216,740</u>	<u>64,910</u>

- (a) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，該結餘指主要與物業能源費用有關的代業主付款。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，預付款項及其他應收款項以人民幣計值。

其他應收款項的減值撥備的變動已於附註3.1(b)中列示。於業績記錄期間，減值撥備增加乃由於其他應收款項的結餘增加。

- (b) 於2016年9月13日，貴集團與一家同系附屬公司融創房地產集團有限公司（「融創房地產」）訂立貸款協議。截至2017年及2018年12月31日止年度的實際利率為5.3%至5.7%。詳情載於附註34(a)。

於2017年，貴集團與融創房地產訂立另一份貸款協議，據此貴集團向融創房地產提供額外貸款人民幣500百萬元。向一名關聯方提供的貸款實際年利率為6.7%。融創房地產應於2018年1月25日前分期向貴集團償還。

於2019年12月31日，貸款已悉數償還。

- (c) 其他應收關聯方款項包括可退還押金之現值人民幣101,760,000元，其中(1)人民幣57,578,000元指於2020年6月30日來自重新劃分未售車位存貨的可退還押金現值（詳述於附註20）；及(2)有關融創集團額外車位（貴集團自2020年6月30日起至2021年12月31日就該等車位提供銷售代理服務）的可退還押金現值人民幣44,182,000元。於有關未售車位的每份合同完成或終止後，上述押金須由融創集團悉數退還予貴集團。於2020年6月30日，根據管理層對該等押金於銷售車位後的使用情況及實體的增量借款利率的最佳估計，可退還押金人民幣101,760,000元通過折現預期現金流量按其現值計量。可退還押金之現值與押金的合同金額之間的差額確認為獨家代理權並計入無形資產。

## 23 現金及現金等價物以及受限制現金

### 貴集團

	於12月31日			於6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
銀行現金.....	231,265	371,206	1,089,855	1,176,420
手頭現金.....	529	727	342	523
減：受限制現金.....	—	—	—	(5,459)
現金及現金等價物.....	<u>231,794</u>	<u>371,933</u>	<u>1,090,197</u>	<u>1,171,484</u>

受限制現金主要為銀行要求就開具無條件及不可撤銷擔保函所需的保證金。

附錄一 A

本集團會計師報告

現金及現金等價物以及受限制現金結餘的賬面價值以下列貨幣計值：

	於12月31日			於6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
人民幣 .....	231,794	371,933	1,090,197	1,124,682
港元 .....	-	-	-	52,243
美元 .....	-	-	-	18
	<u>231,794</u>	<u>371,933</u>	<u>1,090,197</u>	<u>1,176,943</u>

貴公司

	於12月31日		於6月30日
	2019年		2020年
	人民幣千元		人民幣千元
銀行現金.....	-		51,170

於2020年6月30日，貴公司的現金及現金等價物以港元及美元計值。

24 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日			於6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
非上市權益證券 (附註3.3(a)) (a) ...	176,000	-	-	-
理財產品 (附註3.3(a)) (b).....	-	-	-	225,179
	<u>176,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>225,179</u>

(a) 於2017年1月1日，貴集團持有中國非上市實體的2%股權，賬面價值為人民幣160百萬元。於2017年12月，貴集團與第三方訂立轉讓協議，以出售有關股權，對價為人民幣176,000,000元（相等於2017年12月31日的公允價值）。於截至2017年12月31日止年度，公允價值變動人民幣16,000,000元入賬列入其他收益（附註8）。出售已於2018年3月完成。

下表概述經常性第三級公允價值計量所使用重大不可觀察輸入數據的量化資料。所採用的估值技術見附註3.3(b)。

描述	2017年12月31日 的公允價值	估值方法	重大不可 觀察輸入數據	2017年重大不可 觀察輸入數據
	人民幣千元			
非上市權益證券 .....	176,000	現金流量折現	折現率	14.4%

不可觀察輸入數據與公允價值的關係為折現率越高，公允價值越低。

為進行財務申報，管理層對金融工具進行估值。不可觀察輸入數據為由獨立估值師基於貨幣時間價值及資產特有風險的當前市場估計予以評估的折現率。

- (b) 於2020年6月30日的理財產品指對若干非保本人民幣計值理財產品的投資，其並無固定到期日且預期年利率介乎1.3%至6.2%，並可以隨時贖回。

貴集團所用的主要第三級輸入數據為預期收益率。

如果 貴集團持有的理財產品投資的預期回報率上升／下降100個基點，則截至2020年6月30日止六個月的除稅前利潤將增加／減少人民幣2,238,000元。

## 25 貴公司股本

貴公司於2019年1月10日在開曼群島註冊成立。於2019年12月31日及2020年6月30日，法定股本為50,000美元，由50,000股每股面值1.00美元的普通股組成。

	股份數目	美元	人民幣千元
已發行並繳足的普通股：			
於2019年1月10日（註冊成立日期）.....	1	1	—*
融創服務投資注資(a).....	9,999	9,999	70
融享私人信託有限公司（「融享」）注資(b)....	2,500	2,500	18
	<u>12,500</u>	<u>12,500</u>	<u>88</u>
於2020年6月30日.....	<u>12,500</u>	<u>12,500</u>	<u>88</u>

\* 少於人民幣1,000元

- (a) 於2020年3月27日，貴公司發行及配發9,999股股份予融創服務投資，對價為1,350,000,000港元，其中人民幣70,000元計入 貴公司股本及人民幣1,226,256,000元計入 貴公司股份溢價（附註26）。
- (b) 於2020年5月18日，貴公司以對價2,500美元（相當於人民幣18,000元）發行及配發2,500股股份予融享，有關股份納入 貴公司股本。
- (c) 於2020年[●]，通過增設38,000,000股每股面值0.01港元的股份，貴公司的法定股本增加380,000港元。隨後，貴公司按面值向融創服務投資及融享分別配發及發行7,600,000股及1,900,000股股份。貴公司之後按面值分別向融創服務投資及融享購回10,000股每股面值1.00美元的股份及2,500股每股面值1.00美元的股份，並在購回後註銷相關股份。其後，貴公司將 貴公司已授權但尚未發行的全部50,000股每股面值1.00美元的股份註銷。由於上述行動，貴公司的法定股本變為380,000港元（分為38,000,000股股份）。貴公司的法定及已發行股本經上述變動後，當時股東的股權百分比維持不變。
- (d) 於[●]，通過增設9,962,000,000股每股面值0.01港元的股份，貴公司的法定股本由380,000港元增至100,000,000港元。

於本報告日期，貴公司的法定股本為100,000,000港元，包含10,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股及已發行股本為95,000,000港元，包含9,500,000股每股面值0.01港元的普通股。

附錄一 A

本集團會計師報告

26 儲備

貴集團

	法定儲備	合併資本	其他儲備	股份溢價	總儲備
	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
於2017年1月1日的結餘(d).....	-	50,000	-	-	50,000
法定儲備轉撥(a).....	9,111	-	-	-	9,111
於2017年12月31日的結餘.....	<u>9,111</u>	<u>50,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59,111</u>
於2018年1月1日的結餘.....	9,111	50,000	-	-	59,111
法定儲備轉撥(a).....	19,529	-	-	-	19,529
於2018年12月31日的結餘(d).....	<u>28,640</u>	<u>50,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>78,640</u>
於2019年1月1日的結餘(d).....	28,640	50,000	-	-	78,640
收購融創服務集團有關集團重組的影響(b).....	-	(50,000)	-	-	(50,000)
就合併成都環球世紀注資(附註12).....	-	122,760	-	-	122,760
法定儲備轉撥(a).....	32,842	-	-	-	32,842
於2019年12月31日的結餘.....	<u>61,482</u>	<u>122,760</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>184,242</u>
於2020年1月1日的結餘.....	61,482	122,760	-	-	184,242
融創服務投資注資(附註25).....	-	-	-	1,226,256	1,226,256
同系附屬公司貸款資本化(c).....	-	10,000	-	-	10,000
收購同系附屬公司有關集團重組的影響(e).....	-	(10,000)	-	-	(10,000)
成都環球世紀向其當時股東派付的股息(附註12(e)).....	-	(101,076)	-	-	(101,076)
收購成都環球世紀有關集團重組的影響(附註12(e)).....	-	(21,684)	23,192	-	1,508
於2020年6月30日的結餘.....	<u>61,482</u>	<u>-</u>	<u>23,192</u>	<u>1,226,256</u>	<u>1,310,930</u>

- (a) 根據中國相關規則及法規，除中外合資企業外，所有中國公司均須將根據中國會計規則及法規計算的除稅後利潤的10%轉撥至法定儲備金，直至累計資金總額達至其註冊資本的50%為止。法定儲備金須經有關機關批准，方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加有關公司的資本。

附錄一 A

本集團會計師報告

- (b) 於2019年，貴集團以現金對價人民幣50,000,000元收購融創服務集團的100%股權。由於融創服務集團於收購前後均由融創中國控制，融創服務集團的資產及負債乃計入所呈列的貴集團所有年度／期間的歷史財務資料。
- (c) 於2020年3月，貴集團的一家同系附屬公司資本化授予天津融創旅居置業有限公司的貸款，金額為人民幣10,000,000元。
- (d) 於2017年1月1日、2017年12月31日及2018年12月31日，合併資本指抵銷集團內公司間投資成本後貴集團現時旗下其他公司的合併股本。
- (e) 於2020年4月，融創服務集團自融創中國一家同系附屬公司收購天津融創旅居置業有限公司（「天津融創旅居」），對價為人民幣10,000,000元。由於天津融創旅居於收購前後均由融創中國控制，天津融創旅居的資產及負債乃計入所呈列的貴集團所有年度／期間的歷史財務資料。

貴公司

	股份溢價	資本儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日及2020年1月1日的結餘 . . .	-	50,000	50,000
融創服務投資注資 (附註25) . . . . .	1,226,256	-	1,226,256
於2020年6月30日的結餘 . . . . .	<u>1,226,256</u>	<u>50,000</u>	<u>1,276,256</u>

27 借款

	於12月31日			於6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
<b>非流動</b>				
有抵押，				
— 資產抵押證券(a)				
(附註34(a)) . . . . .	827,800	614,600	-	-
減：非流動借款的流動部分(a) . . . . .	(213,200)	(614,600)	-	-
	<u>614,600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>流動</b>				
有抵押，				
— 向金融機構借款(b) . . . . .	500,000	-	-	-
非流動借款的流動部分(a)				
(附註34(a)) . . . . .	213,200	614,600	-	-
	<u>713,200</u>	<u>614,600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
借款總額 . . . . .	<u>1,327,800</u>	<u>614,600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 附錄一 A

## 本集團會計師報告

貴集團的全部借款以人民幣計值。

### (a) 資產抵押證券

貴集團與第三方金融機構訂立資產證券化形式的資產抵押協議。該等資產抵押證券以收取貴集團於整個融資期間的物業管理服務費的權利作抵押，並由融創房地產提供擔保。於2017年及2018年12月31日，未結清資產抵押證券的詳情列示如下：

發行日期	於12月31日的本金		利率	到期時間
	2017年	2018年		
	人民幣千元	人民幣千元		
2016年4月26日 . . . . .	827,800	614,600	5.30%至5.70%	1至2年(分期)

於2019年12月31日，資產抵押證券已獲悉數償還。

### (b) 有關貸款由貴集團同系附屬公司擔保。年利率釐定為6.7%，到期日為2018年1月24日。

截至2017年及2018年12月31日止年度的加權平均實際年利率分別為5.94%及5.63%。

由於到期時間段及利率與市場相若，故來自一間金融機構的借款及資產抵押證券的賬面價值與其公允價值相若。

## 28 租賃負債

### (a) 於綜合資產負債表確認的款項

	於12月31日			於6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
流動租賃負債 . . . . .	4,198	15,704	19,461	21,797
非流動租賃負債 . . . . .	8,126	23,897	15,570	28,683
	<u>12,324</u>	<u>39,601</u>	<u>35,031</u>	<u>50,480</u>

### (b) 於綜合現金流量表確認的款項

	於12月31日			於6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
經營活動的現金流量				
－ 短期租賃付款 . . . . .	<u>5,573</u>	<u>17,770</u>	<u>26,699</u>	<u>15,471</u>
融資活動的現金流量				
－ 租賃負債利息部分的付款 . . . . .	517	1,569	2,086	1,005
－ 租賃負債本金部分的付款 . . . . .	<u>2,731</u>	<u>10,625</u>	<u>19,153</u>	<u>10,313</u>
	<u>3,248</u>	<u>12,194</u>	<u>21,239</u>	<u>11,318</u>

附錄一 A

本集團會計師報告

29 貿易及其他應付款項

	於12月31日						於6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	
	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動
<b>貿易應付款項</b>								
– 關聯方 (附註34(b))	-	-	-	-	43,131	-	-	-
– 第三方	88,693	-	126,729	-	203,258	-	314,361	-
	<u>88,693</u>	<u>-</u>	<u>126,729</u>	<u>-</u>	<u>246,389</u>	<u>-</u>	<u>314,361</u>	<u>-</u>
<b>其他應付款項</b>								
– 關聯方 (附註34(b))	241,229	-	136,286	-	224,102	-	99,106	-
– 第三方	131,683	-	174,151	-	255,307	-	660,359	181,624
– 押金	74,954	-	95,302	-	149,027	-	206,506	-
– 代業主收取的款項	33,780	-	51,833	-	69,323	-	136,875	-
– 應付利息	8,284	-	6,239	-	-	-	-	-
– 收購開元物業管理應付對價 (附註30(a))	-	-	-	-	-	-	242,165	181,624
– 應計費用及其他	14,665	-	20,777	-	36,957	-	74,813	-
	<u>372,912</u>	<u>-</u>	<u>310,437</u>	<u>-</u>	<u>479,409</u>	<u>-</u>	<u>759,465</u>	<u>181,624</u>
應付工資	114,630	-	179,446	-	298,356	-	268,971	-
其他應付稅項	19,955	-	32,169	-	62,464	-	74,504	-
	<u>596,190</u>	<u>-</u>	<u>648,781</u>	<u>-</u>	<u>1,086,618</u>	<u>-</u>	<u>1,417,301</u>	<u>181,624</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易及其他應付款項的賬面價值與其公允價值相若。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易及其他應付款項以人民幣計值。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，其他應付關聯方款項為無抵押、免息及按要求償還。

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6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
1年內 .....	85,606	123,014	241,930	308,035
1至2年 .....	2,143	2,434	2,808	3,824
2至3年 .....	722	810	1,059	1,866
3年以上 .....	222	471	592	636
	<u>88,693</u>	<u>126,729</u>	<u>246,389</u>	<u>314,361</u>

### 30 開元物業管理業務合併

(a) 貴集團的一家附屬公司天津融悅收購開元物業管理的99.17%股權，詳情如下：

- (1) 於2020年4月25日，貴集團的一家附屬公司天津融悅訂立協議（經其後訂立的補充協議進一步修訂）向其當時股東開元控股集團有限公司（「開元控股」）、杭州君健晟陽投資管理合夥企業（有限合夥）（「杭州君健」）及謝建軍先生（「謝先生」）收購開元物業管理的94.97%股權，固定對價為人民幣819百萬元及共計或有對價最高為人民幣605百萬元。或有對價將會分期支付。倘先決條件（主要為截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的經營利潤目標）未能達成，貴集團有權調整對價。截至2020年6月30日，由於2019年的經營利潤目標的先決條件已達成，約人民幣182百萬元的或有對價已支付。誠如相關協議所載，截至2020年及2021年12月31日止年度的經營利潤業績目標分別至少為人民幣100百萬元及人民幣115百萬元。
- (2) 於同日，天津融悅與開元控股訂立另一份框架協議，擬按開元控股與貴集團訂立的上述協議所載的每股相同價格收購開元物業管理的剩餘股權，最多5.02%，惟須視開元控股行使權利購回其少數股東持有之開元物業管理股權的結果而定。於2020年5月14日，開元控股已向少數股東購回開元物業管理的4.20%股權，同日，天津融悅訂立一份協議，以固定對價人民幣63百萬元向開元控股收購開元物業管理的4.20%股權。
- (3) 謝先生初始擁有開元物業管理的18.99%股權，法律禁止其擔任開元物業管理高級管理層期間向貴集團出售超過四分之一的於開元物業管理所擁有股權，且自其終止與開元物業管理僱傭關係起計6個月內不得出售任何股份。於2020年5月8日，貴集團亦與其訂立股份委託協議，據此，貴集團獲授權及委託行使所有仍登記在他名下的開元物業管理的14.25%股權之權利，直至他完成向貴集團轉讓有關股權。

於2020年5月8日，有關於開元物業管理擁有的80.72%股權的工商變更登記程序完成。自該日起，貴集團對開元物業管理擁有控制權。

於2020年6月30日，謝先生辭任開元物業管理董事及高級管理層的職位，因此有關限制於其辭任日期起屆滿六個月後不再適用。

於2020年6月30日及本報告日期，開元物業管理由貴集團擁有84.92%，由上述股權擁有人擁有14.25%（彼等代表貴集團根據以上股份委託安排擁有有關權益）及由若干身為獨立第三方的少數股東擁有0.83%。

應付或有對價的公允價值乃基於獨立估值師應用概率加權情景分析進行的估值釐定。根據估值結果，對價餘額預期將分別於2021年支付人民幣242百萬元及於2022年支付人民幣182百萬元。

貴集團收購開元物業管理合共99.17%股權產生的商譽為人民幣1,020百萬元。商譽來自業務合併及分配至一組預期受益於合併協同效應的項目。

附錄 — A

本集團會計師報告

(b) 收購附屬公司

	總計
	人民幣千元
收購對價	
— 現金 .....	1,063,763
— 或有對價 .....	423,789
	<u>1,487,552</u>
減：所收購可識別淨資產公允價值及所承擔負債 .....	467,336
收購新附屬公司產生的商譽 .....	<u>1,020,216</u>

(c) 上述交易中收購附屬公司產生的可識別資產及負債的公允價值以及現金及現金等價物影響概述如下：

	於收購日期
	人民幣千元
(1) 可識別淨資產公允價值	
<b>非流動資產</b>	
物業及設備 .....	23,413
使用權資產 .....	21,254
無形資產 .....	247,396
遞延所得稅資產 .....	12,465
使用權益法入賬之投資 .....	47,198
預付款項、押金及其他應收款項 .....	6,733
<b>流動資產</b>	
存貨 .....	7,303
貿易應收款項 .....	211,698
預付款項、押金及其他應收款項 .....	63,986
現金及現金等價物 .....	58,679
受限制現金 .....	3,697
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 .....	226,136
<b>非流動負債</b>	
租賃負債 .....	13,867
遞延所得稅負債(i) .....	60,716
<b>流動負債</b>	
貿易及其他應付款項 .....	214,315
合約負債 .....	146,212
租賃負債 .....	5,824
即期所得稅負債 .....	12,904
資產淨值 .....	476,120
減：非控制性權益(ii) .....	<u>(8,784)</u>
已收購資產淨值的公允價值 .....	<u><u>467,336</u></u>

附錄一 A

本集團會計師報告

	於收購日期
	人民幣千元
(2) 現金影響	
直至2020年6月30日已付現金對價.....	(1,063,763)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物.....	58,679
	<hr/>
收購的現金淨額影響.....	(1,005,084)
(i) 有關目標收購事項產生的無形資產的遞延稅項負債為人民幣61百萬元。	
(ii) 非控制性權益指開元物業管理少數股東所持有的0.83%股權及開元物業管理所持有的附屬公司少數股東權益。	
(d) 自收購日期以來開元物業管理的收入及利潤款項計入截至2020年6月30日止六個月的綜合全面收益表，概述如下：	
	總計
	人民幣千元
收入.....	143,966
淨利潤.....	14,188
	<hr/> <hr/>

倘收購事項已於2020年1月1日發生，截至2020年6月30日止六個月的綜合備考收入及利潤將分別為人民幣472,249,000元及人民幣36,463,000元。

該等款項按附屬公司的業績計算，並就以下各項作出調整：

- 貴集團與附屬公司的會計政策之差異；及
- 假設無形資產的公允價值調整已自2020年1月1日起應用，將會扣除額外攤銷，連同相關稅務影響。

31 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	於12月31日			於6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
遞延所得稅資產：				
— 於12個月內收回.....	14,346	3,426	6,964	13,071
— 超過12個月收回.....	7,860	11,658	14,734	22,871
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	22,206	15,084	21,698	35,942
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
遞延所得稅負債：				
— 於12個月內收回.....	4,000	99	—	5
— 超過12個月收回.....	160	1,194	6,591	65,634
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	4,160	1,293	6,591	65,639
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	18,046	13,791	15,107	(29,697)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附錄一 A

本集團會計師報告

不考慮同一稅務司法權區的結餘抵銷，於業績記錄期間內遞延所得稅資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產：

	應計工資	減值撥備	租賃負債	稅項虧損	應計費用	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日 .....	-	1,140	70	17,299	-	18,509
計入／(扣除自) 損益.....	2,741	366	34	(2,593)	3,149	3,697
於2017年12月31日 .....	2,741	1,506	104	14,706	3,149	22,206
(扣除自)／計入損益.....	(2,741)	385	(104)	(4,207)	(455)	(7,122)
於2018年12月31日 .....	-	1,891	-	10,499	2,694	15,084
合併成都環球世紀的 影響 (附註12).....	-	527	-	-	-	527
計入／(扣除自) 損益.....	6,487	690	-	1,130	(2,220)	6,087
於2019年12月31日 .....	6,487	3,108	-	11,629	474	21,698
收購附屬公司.....	1,419	4,053	269	-	6,724	12,465
計入損益.....	(473)	1,500	22	730	-	1,779
於2020年6月30日 .....	<u>7,433</u>	<u>8,661</u>	<u>291</u>	<u>12,359</u>	<u>7,198</u>	<u>35,942</u>

遞延所得稅負債：

	應計工資	折舊及攤銷	租賃負債	公允價值 變動	客戶關係	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日 .....	-	-	-	-	-	-
於損益扣除.....	-	160	-	4,000	-	4,160
於2017年12月31日 .....	-	160	-	4,000	-	4,160
扣除自／(計入) 損益.....	99	487	547	(4,000)	-	(2,867)
於2018年12月31日 .....	99	647	547	-	-	1,293
合併成都環球世紀的 影響 (附註12).....	-	-	-	-	5,334	5,334
(計入)／扣除自損益.....	(99)	428	(365)	-	-	(36)
於2019年12月31日 .....	-	1,075	182	-	5,334	6,591
收購附屬公司.....	-	-	-	-	60,716	60,716
(計入)／扣除自損益.....	-	92	36	5	(1,801)	(1,668)
於2020年6月30日 .....	<u>-</u>	<u>1,167</u>	<u>218</u>	<u>5</u>	<u>64,249</u>	<u>65,639</u>

附錄一 A

本集團會計師報告

於2019年12月31日及2020年6月30日，就在中國註冊成立的若干附屬公司的未匯出收益應付的預扣稅及其他稅項而言，未確認的遞延所得稅負債為人民幣18,327,000元及人民幣41,841,000元。於2019年12月31日及2020年6月30日的未匯出收益總額分別為人民幣183,272,000元及人民幣418,408,000元，乃因貴集團於可見將來並無計劃於中國境外分派該等收益。

32 現金流量資料

(a) 經營所得現金

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	人民幣千元
				(未經審核)	
除所得稅前利潤.....	54,217	128,983	345,927	67,144	315,650
就下列各項作出調整：					
財務成本..... 11	83,342	45,125	13,220	12,221	1,032
關聯方利息收入..... 7	(82,825)	(43,556)	(11,134)	(11,134)	(17,629)
理財產品的公允價值收益.. 8	(1,105)	(2,776)	(4,640)	(1,497)	(3,720)
匯兌虧損／(收益)淨額... 11	-	-	8	-	(4,858)
以公允價值計量且其變動計入損益的公允價值變動..... 8	(16,000)	-	-	-	-
無形資產攤銷以及物業及設備及使用權資產折舊.. 9	7,665	17,179	34,675	16,561	31,324
金融資產減值虧損淨額... 9	1,463	1,535	2,759	4,637	7,435
分佔聯營公司及合營企業利潤..... 19	-	(883)	(1,289)	(438)	(2,511)
出售物業及設備虧損淨額..	59	28	27	20	28
營運資金變動					
受限制現金.....	-	-	-	-	(1,762)
存貨.....	(26,399)	(20,173)	(32,727)	(79)	60,236
貿易應收款項.....	(76,402)	(185,411)	(142,713)	(253,818)	(283,883)
預付款項及其他應收款項..	(15,544)	75,481	(16,910)	(16,376)	(99,319)
貿易及其他應付款項.....	85,071	63,177	290,281	127,377	21,683
合約負債.....	72,842	90,975	255,068	60,150	21,437
經營所得現金.....	<u>86,384</u>	<u>169,684</u>	<u>732,552</u>	<u>4,768</u>	<u>45,143</u>

附錄一 A

本集團會計師報告

(b) 債務淨額對賬

本節列示所示各期間債務淨額分析及債務淨額變動。

附註	於12月31日			於6月30日		
	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	人民幣千元	
				(未經審核)		
現金及現金等價物	23	231,794	371,933	1,090,197	224,701	1,171,484
借款－於一年內償還	27	(713,200)	(614,600)	–	(614,600)	–
借款－於一年後償還	27	(614,600)	–	–	–	–
租賃負債	28	(12,324)	(39,601)	(35,031)	(41,058)	(50,480)
債務淨額		<u>(1,108,330)</u>	<u>(282,268)</u>	<u>1,055,166</u>	<u>(430,957)</u>	<u>1,121,004</u>
		其他資產		融資活動產生的負債		
		現金	1年內到期之借款	1年後到期之借款	租賃負債	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日之						
債務淨額		176,004	(195,700)	(827,800)	(7,418)	(854,914)
租賃添置		–	–	–	(7,637)	(7,637)
現金流量		55,790	(304,300)	–	3,248	(245,262)
非現金變動		–	(213,200)	213,200	–	–
利息開支		–	–	–	(517)	(517)
於2017年12月31日之						
債務淨額		231,794	(713,200)	(614,600)	(12,324)	(1,108,330)
租賃添置		–	–	–	(37,902)	(37,902)
現金流量		140,139	713,200	–	12,194	865,533
非現金變動		–	(614,600)	614,600	–	–
利息開支		–	–	–	(1,569)	(1,569)
於2018年12月31日之						
債務淨額		371,933	(614,600)	–	(39,601)	(282,268)
租賃添置		–	–	–	(14,583)	(14,583)
現金流量		718,272	614,600	–	21,239	1,354,111
匯兌調整		(8)	–	–	–	(8)
利息開支		–	–	–	(2,086)	(2,086)

附錄一 A

本集團會計師報告

	其他資產		融資活動產生的負債		
	現金	1年內到期 之借款	1年後到期 之借款	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2019年12月31日之</b>					
債務淨額.....	1,090,197	-	-	(35,031)	1,055,166
租賃添置.....	-	-	-	(6,071)	(6,071)
現金流量.....	17,750	-	-	11,318	29,068
匯兌調整.....	4,858	-	-	-	4,858
利息開支.....	-	-	-	(1,005)	(1,005)
業務合併產生的變動.....	58,679	-	-	(19,691)	38,988
<b>於2020年6月30日之</b>					
債務淨額.....	1,171,484	-	-	(50,480)	1,121,004
<b>(未經審核)</b>					
<b>於2019年1月1日之</b>					
債務淨額.....	371,933	(614,600)	-	(39,601)	(282,268)
租賃添置.....	-	-	-	(10,411)	(10,411)
現金流量.....	(147,232)	-	-	10,041	(137,191)
利息開支.....	-	-	-	(1,087)	(1,087)
<b>於2019年6月30日之</b>					
債務淨額.....	<u>224,701</u>	<u>(614,600)</u>	<u>-</u>	<u>(41,058)</u>	<u>(430,957)</u>

33 承擔

不可撤銷租賃（短期或低價值租賃）項下的最低租賃付款以及於報告期末已訂約但未於財務報表確認的重大資本開支如下：

	於12月31日			於6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
<b>資本承擔</b>				
— 不超過1年.....	-	3,122	2,480	13,920
— 超過1年但不超過5年.....	-	-	-	113
	<u>-</u>	<u>3,122</u>	<u>2,480</u>	<u>14,033</u>
<b>租賃承擔</b>				
— 不超過1年.....	1,398	8,175	12,632	9,198
— 超過1年但不超過5年.....	76	378	410	295
	<u>1,474</u>	<u>8,553</u>	<u>13,042</u>	<u>9,493</u>

附錄一 A

本集團會計師報告

34 關聯交易

(a) 與關聯方的交易

以下為業績記錄期間內 貴集團與其關聯方之間進行的重大交易概要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	人民幣千元
				(未經審核)	
提供服務的收入					
同系附屬公司.....	304,295	608,891	1,002,791	426,874	463,306
融創中國的聯營公司及					
合營企業.....	292,260	520,164	738,085	281,923	347,531
開元物業管理的聯營公司及					
合營企業.....	—	—	—	—	906
	<u>596,555</u>	<u>1,129,055</u>	<u>1,740,876</u>	<u>708,797</u>	<u>811,743</u>
分佔已付同系附屬公司					
服務費.....	—	—	—	—	2,061
付予同系附屬公司的					
車位租賃開支.....	—	—	—	—	3,255
向最終控股公司墊款.....	—	—	256	—	—
向同系附屬公司墊款.....	104,637	39,939	208,469	2,847	119,430
向融創中國的聯營公司及					
合營企業墊款.....	1,076	6,968	2,625	2,582	26,176
自最終控股公司所得墊款..	—	—	—	(212)	(97)
自同系附屬公司所得墊款..	(210,270)	(20,182)	(59,478)	(66,452)	(28,265)
自融創中國的聯營公司及					
合營企業所得墊款.....	(27,899)	(230)	(3,228)	(7,020)	(2,088)
向一名關聯方提供貸款(i)					
一家同系附屬公司.....	<u>500,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>400,000</u>
一名關聯方還款(i)					
一家同系附屬公司.....	<u>195,700</u>	<u>568,711</u>	<u>614,600</u>	<u>614,600</u>	<u>400,000</u>

於業績記錄期間， 貴公司的最終控股公司為融創中國。

附錄一 A

本集團會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	人民幣千元
				(未經審核)	
向一名關聯方提供貸款的 利息收入(i)					
一家同系附屬公司 . . . . .	<u>82,825</u>	<u>43,556</u>	<u>11,134</u>	<u>11,134</u>	<u>17,629</u>
購買車位使用權					
同系附屬公司 . . . . .	-	33,905	39,743	-	-
融創中國的聯營公司及 合營企業 . . . . .	<u>26,399</u>	<u>-</u>	<u>24,414</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

上述服務費及其他交易的價格乃根據各訂約方相互商定的條款釐定。

- (i) 於2016年，貴集團與貴集團一家同系附屬公司融創房地產訂立一份貸款協議，據此貴集團向融創房地產提供貸款人民幣1,100百萬元。向一名關聯方提供貸款的實際年利率為4.5%至5.7%。融創房地產應於2021年4月前分期向貴集團還款。

於2017年，貴集團與融創房地產訂立另一份貸款協議，據此貴集團向融創房地產提供額外貸款人民幣500百萬元。向一名關聯方提供的貸款實際年利率為6.7%。融創房地產應於2018年1月25日前分期向貴集團償還。

於2017年及2018年12月31日，向一名關聯方提供的貸款分別為人民幣1,328百萬元及人民幣615百萬元(附註22)。於2019年4月底前，融創房地產已悉數償還尚未償還貴集團的貸款。

於2020年，貴集團與融創房地產訂立短期貸款協議，據此，貴集團同意向融創房地產提供本金額不超過人民幣400百萬元的貸款。於2020年1月至2020年6月期間，貴集團向融創房地產提供人民幣400百萬元的貸款，實際年利率為12%。於2020年6月30日，融創房地產已向貴集團償還有關貸款。截至2020年6月30日止六個月，貴集團自此短期貸款協議獲取的利息收入為人民幣18百萬元。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，貴集團分別有利息收入人民幣83百萬元、人民幣44百萬元、人民幣11百萬元及人民幣18百萬元(附註7)。

附錄一 A

本集團會計師報告

(b) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於6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				
貿易性質應收款項				
同系附屬公司 . . . . .	64,040	160,396	445,631	397,374
融創中國的聯營公司及 合營企業 . . . . .	33,808	94,518	105,744	195,668
開元物業管理的聯營公司 及合營企業 . . . . .	—	—	—	2,828
	<u>97,848</u>	<u>254,914</u>	<u>551,375</u>	<u>595,870</u>
非貿易性質應收款項				
同系附屬公司 . . . . .	3,160	68,498	79,657	17,395
融創中國的聯營公司及 合營企業 . . . . .	62	1,114	533	—
開元物業管理的聯營公司 及合營企業 . . . . .	—	—	—	9
	<u>3,222</u>	<u>69,612</u>	<u>80,190</u>	<u>17,404</u>
應收關聯方款項總額 . . . . .	<u>101,070</u>	<u>324,526</u>	<u>631,565</u>	<u>613,274</u>
向一名關聯方提供貸款 (非貿易) (附註(a)(i))				
一家同系附屬公司 . . . . .	1,327,800	614,600	—	—
應付關聯方款項				
貿易性質應付款項				
最終控股公司 . . . . .	—	—	102	94
同系附屬公司 . . . . .	4,990	6,269	38,856	61,079
融創中國的聯營公司及 合營企業 . . . . .	89	395	40,970	37,255
開元物業管理的聯營公司 及合營企業 . . . . .	—	—	—	161
	<u>5,079</u>	<u>6,664</u>	<u>79,928</u>	<u>98,589</u>
非貿易性質應付款項				
最終控股公司 . . . . .	—	—	154	259
同系附屬公司 . . . . .	208,546	108,010	165,236	96
融創中國的聯營公司及 合營企業 . . . . .	27,604	21,612	21,915	162
	<u>236,150</u>	<u>129,622</u>	<u>187,305</u>	<u>517</u>

附錄一 A

本集團會計師報告

	於12月31日			於6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
合約負債(貿易)				
同系附屬公司 . . . . .	3,582	8,907	25,787	27,188
融創中國的聯營公司及 合營企業 . . . . .	9,339	342	12,614	23,858
開元物業管理的聯營公司 及合營企業 . . . . .	—	—	—	274
	<u>12,921</u>	<u>9,249</u>	<u>38,401</u>	<u>51,320</u>
應付關聯方款項總額 . . . . .	<u>254,150</u>	<u>145,535</u>	<u>305,634</u>	<u>150,426</u>

其他應收關聯方款項包括可退還押金的現值人民幣101,760,000元，詳情請參閱附註22(c)。

除向一名關聯方提供的貸款外，應收／應付關聯方的應收款項、應付款項及合約負債的賬面價值為無抵押及免息。於本報告日期，非貿易結餘已結清。

於2017年及2018年12月31日，貴集團向一名關聯方提供的貸款的賬面價值人民幣1,327,800,000元及人民幣614,600,000元有抵押並按4.5%至6.7%的年利率計息。截至2019年12月31日止年度，向一名關聯方提供的貸款已結清。

(c) 與關聯方的擔保

	於12月31日			於6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
一名關聯方提供的擔保				
一家同系附屬公司 . . . . .	<u>1,327,800</u>	<u>614,600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

一名關聯方提供的擔保於2019年12月31日全數解除。

附錄一 A

本集團會計師報告

(d) 主要管理人員酬金

主要管理人員及董事的酬金列示如下。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
工資、薪金及花紅 . . . . .	2,300	3,908	6,300	3,135	3,678
社保開支、住房福利及 其他僱員福利 . . . . .	91	135	332	153	114
	<u>2,391</u>	<u>4,043</u>	<u>6,632</u>	<u>3,288</u>	<u>3,792</u>

35 董事福利及權益

截至本報告日期，以下董事及高級管理層已獲委任：

執行董事

曹鴻玲女士 (自2019年1月10日起獲委任)  
陳彬先生 (自2020年8月4日起獲委任)  
楊曼女士 (自2020年8月4日起獲委任)

非執行董事

汪孟德先生 (主席) (自2020年8月4日起獲委任)  
高曦先生 (自2020年8月4日起獲委任)

(a) 董事酬金

截至2017年12月31日止年度，貴公司董事概無獲支付任何薪酬。

截至2018年12月31日止年度，董事從貴集團收取的酬金 (於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取) 如下：

姓名	薪金	花紅	住房津貼及 提存計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>				
曹鴻玲(i) . . . . .	-	-	-	-
陳彬 . . . . .	-	-	-	-
楊曼 . . . . .	499	400	37	936
<b>非執行董事</b>				
汪孟德(i) . . . . .	-	-	-	-
高曦(i) . . . . .	-	-	-	-
總計 . . . . .	<u>499</u>	<u>400</u>	<u>37</u>	<u>936</u>

附錄一 A

本集團會計師報告

截至2019年12月31日止年度，董事從 貴集團收取的酬金（於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取）如下：

姓名	薪金	花紅	住房津貼及 提存計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>執行董事</i>				
曹鴻玲(i).....	-	-	-	-
陳彬 .....	1,020	880	138	2,038
楊曼 .....	760	940	98	1,798
<i>非執行董事</i>				
汪孟德(i).....	-	-	-	-
高曦(i).....	-	-	-	-
總計 .....	<u>1,780</u>	<u>1,820</u>	<u>236</u>	<u>3,836</u>

截至2020年6月30日止六個月，董事從 貴集團收取的酬金（於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取）如下：

姓名	薪金	花紅	住房津貼及 提存計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>執行董事</i>				
曹鴻玲(i).....	-	-	-	-
陳彬 .....	510	440	40	990
楊曼 .....	390	470	28	888
<i>非執行董事</i>				
汪孟德(i).....	-	-	-	-
高曦(i).....	-	-	-	-
總計 .....	<u>900</u>	<u>910</u>	<u>68</u>	<u>1,878</u>

## 附錄 — A

## 本集團會計師報告

截至2019年6月30日止六個月，董事從 貴集團收取的酬金（於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取）（未經審核）如下：

姓名	薪金	花紅	住房津貼及 提存計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>				
曹鴻玲(i).....	-	-	-	-
陳彬.....	510	440	64	1,014
楊曼.....	370	470	42	882
<b>非執行董事</b>				
汪孟德(i).....	-	-	-	-
高曦(i).....	-	-	-	-
總計.....	<u>880</u>	<u>910</u>	<u>106</u>	<u>1,896</u>

(i) 有關非執行董事汪孟德先生及高曦先生以及執行董事曹鴻玲女士於業績記錄期間向 貴集團提供服務的酬金乃由融創中國承擔。彼等之酬金並無分配至 貴集團，原因為 貴公司管理層認為並無合理分配基準。

### (b) 董事的退休福利

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，概無董事收取任何額外退休福利，惟根據中國的規則及條例作出的退休福利計劃供款除外。

### (c) 董事的離職福利

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，概無董事收取任何離職福利。

### (d) 就獲取董事服務而向第三方提供的對價

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，並無就獲取 貴公司董事或高級管理人員服務而支付對價。

### (e) 有關以董事、董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，貴公司或 貴公司附屬公司（倘適用）並無訂立以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

### (f) 王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生於[●]獲委任。彼等於業績記錄期間並無獲支付任何薪酬。

除上述外，於業績記錄期間末或於業績記錄期間內任何時間，概無 貴公司為訂約方且 貴公司董事直接或間接擁有權益的有關 貴集團業務的重大交易、安排及合同。

### 36 股息

除本報告附註12(e)所披露成都環球世紀向其當時股東宣派的股息外，貴公司或貴集團旗下公司於業績記錄期間概無宣派或派付任何股息。

### 37 資產負債表日期後事項

除本報告中披露的其他事項外，貴集團發生以下後續事件：

#### (a) 2019冠狀病毒爆發

貴公司董事認為2019冠狀病毒爆發沒有對其持續業務經營及可持續性造成重大不利影響，乃基於以下原因：(i)物業管理行業是涉及群眾生活必需的服務行業；(ii)物業管理行業的性質屬勞動密集型，僱員及分包商的工人於疾病爆發期間在履行工作職責時並無受到嚴重干擾；(iii)貴集團能夠履行所有現有物業管理服務合同及其他業務合同項下的義務；(iv)融創集團所開發的儲備物業的交付日期並未或預期不會大幅延後；及(v)貴集團有充足的現金及現金等價物維持運營。

(b) 根據股東於[●]通過的決議案，待貴公司的股份溢價賬因[編纂]而進賬後，董事獲授權通過將貴公司股份溢價賬的進賬款項[編纂]用以按面值繳足[編纂]股股份而撥充資本，藉此按於通過該決議案日期名列貴公司股東名冊的股份持有人當時各自於貴公司的股權比例向彼等發行及配發股份（盡可能不涉及零碎股份，以免發行及配發零碎股份）。根據該決議案將發行及配發的股份在各方面與現有的已發行股份享有同等地位。

(c) 於2020年9月15日，貴集團與天津鋒物科技有限公司（「天津鋒物」）及其他獨立第三方訂立增資協議，據此貴集團以總對價人民幣391百萬元收購天津鋒物共計24.17%股權。

### III. 期後財務報表

貴公司或其任何附屬公司概無就2020年6月30日之後及直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。