

以下第IB-1至IB-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，以供載入本文件。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。

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浙江開元物業管理股份有限公司之歷史財務資料出具的會計師報告

[草稿]

[羅兵咸永道會計師事務所信箋]

緒言

我們謹此就浙江開元物業管理股份有限公司（「開元物業管理」）及其附屬公司（統稱為「開元物業管理集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第IB-4至IB-75頁），此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月7日的綜合財務狀況表、於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月7日的公司財務狀況表及當時截止的每年度／期間（「有關期間」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表及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IB-4至IB-75頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於融創服務控股有限公司（「貴公司」）日期為[編纂]有關 貴公司股份首次在聯交所（「聯交所」）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。

開元物業管理集團於有關期間的財務報表（「相關財務報表」）乃由開元物業管理董事編製，歷史財務資料以相關財務報表為依據。開元物業管理董事負責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」）真實而中肯地反映相關財務報表，並對董事認為為使相關財務報表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，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準，真實而中肯地反映了開元物業管理於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月7日的財務狀況和開元物業管理集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月7日的綜合財務狀況，及於有關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

我們已審閱開元物業管理集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括2019年1月1日至2019年5月7日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2.1所載的編製基準，編製及呈列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，故不能令我們可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2.1所載的擬備基準擬備。

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

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

[編纂]

I 開元物業管理集團的歷史財務資料

下文列示歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

開元物業管理集團於有關期間的財務報表（「相關財務報表」）乃由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核，歷史財務資料以相關財務報表為基礎。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有數值均已湊整至最接近千位（人民幣千元）。

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

(a) 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
		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
收入	6	556,697	725,480	867,857	279,404	328,283
銷售成本	7	(432,144)	(564,194)	(685,686)	(219,568)	(265,846)
毛利		124,553	161,286	182,171	59,836	62,437
行政開支	7	(62,514)	(73,282)	(102,672)	(23,711)	(26,589)
銷售及營銷開支	7	(6,401)	(8,345)	(11,989)	(3,441)	(3,665)
金融資產減值虧損淨額	7	(6,464)	(5,243)	(2,809)	(7,412)	(3,784)
其他收入	9	5,480	8,641	7,759	1,057	5,925
其他收益／(虧損)淨額	10	10,379	219	4,790	644	3,757
經營利潤		65,033	83,276	77,250	26,973	38,081
財務收入		141	205	320	56	118
財務成本		(81)	(663)	(856)	(294)	(285)
財務收入／(成本)淨額	11	60	(458)	(536)	(238)	(167)
分佔使用權益法入賬之投資利潤	18	629	3,587	5,722	1,319	3,237
除所得稅前利潤		65,722	86,405	82,436	28,054	41,151
所得稅開支	12	(14,172)	(20,778)	(19,551)	(7,156)	(8,745)
年／期內利潤		51,550	65,627	62,885	20,898	32,406
其他全面收益		-	-	-	-	-
年／期內全面收益總額		<u>51,550</u>	<u>65,627</u>	<u>62,885</u>	<u>20,898</u>	<u>32,406</u>
以下各方應佔年／期內利潤：						
－開元物業管理擁有人		51,508	65,544	61,253	19,448	31,100
－非控制性權益		42	83	1,632	1,450	1,306
		<u>51,550</u>	<u>65,627</u>	<u>62,885</u>	<u>20,898</u>	<u>32,406</u>
以下各方應佔年／期內 全面收益總額：						
－開元物業管理擁有人		51,508	65,544	61,253	19,448	31,100
－非控制性權益		42	83	1,632	1,450	1,306
		<u>51,550</u>	<u>65,627</u>	<u>62,885</u>	<u>20,898</u>	<u>32,406</u>
開元物業管理擁有人應佔年／期內 利潤的每股盈利－基本／攤薄 (以每股人民幣為單位)	13	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

(b) 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於5月7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
資產					
非流動資產					
物業及設備.....	15	17,479	17,433	24,866	23,413
使用權資產.....	16	3,729	24,120	23,271	21,254
無形資產.....	17	61	3,670	5,087	4,536
使用權益法入賬之投資.....	18	25,129	37,565	50,254	47,198
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產.....	22	3,000	-	-	-
遞延所得稅資產.....	28	3,401	5,367	11,373	12,465
預付款項及押金.....	21	768	2,790	6,663	6,733
		<u>53,567</u>	<u>90,945</u>	<u>121,514</u>	<u>115,599</u>
流動資產					
存貨.....		2,844	3,538	5,652	7,303
貿易應收款項.....	20	72,378	114,991	127,162	211,698
預付款項、押金及其他應收款項.....	21	30,408	39,163	49,002	63,986
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產.....	22	60,648	80,463	10,025	226,136
按攤餘成本計量的其他金融資產.....	24	63,721	70,735	-	-
受限制現金.....	23	-	2,087	5,897	3,697
現金及現金等價物.....	23	104,170	60,865	268,736	58,679
		<u>334,169</u>	<u>371,842</u>	<u>466,474</u>	<u>571,499</u>
資產總值.....		<u>387,736</u>	<u>462,787</u>	<u>587,988</u>	<u>687,098</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

	附註	於12月31日			於5月7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
權益					
開元物業管理擁有人應佔權益					
股本	25	41,067	41,067	41,067	41,067
儲備	26	36,777	45,752	76,306	76,306
留存收益		56,871	82,889	140,629	171,729
		134,715	169,708	258,002	289,102
非控制性權益		1,862	2,245	5,077	4,873
權益總額		136,577	171,953	263,079	293,975
負債					
非流動負債					
租賃負債	16	2,037	15,920	15,663	13,867
流動負債					
貿易及其他應付款項	27	146,844	166,561	187,486	214,316
合約負債	6	92,262	88,984	102,655	146,212
租賃負債	16	1,129	6,172	5,330	5,824
即期所得稅負債		8,887	13,197	13,775	12,904
		249,122	274,914	309,246	379,256
負債總額		251,159	290,834	324,909	393,123
權益及負債總額		387,736	462,787	587,988	687,098

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

(c) 公司財務狀況表

	附註	於12月31日			於5月7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
資產					
非流動資產					
物業及設備.....	15	11,262	15,915	23,228	22,064
使用權資產.....	16	3,729	24,120	23,271	21,254
無形資產.....	17	61	3,654	5,074	4,535
於附屬公司的投資.....	14	14,480	18,630	23,580	20,880
使用權益法入賬之投資.....	18	24,718	37,161	48,403	47,198
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產.....	22	3,000	-	-	-
遞延所得稅資產.....	28	3,401	5,367	11,373	12,465
預付款項及押金.....	21	768	2,790	6,000	6,000
		<u>61,419</u>	<u>107,637</u>	<u>140,929</u>	<u>134,396</u>
流動資產					
存貨.....		263	193	138	147
貿易應收款項.....	20	70,749	111,789	120,570	201,296
預付款項、押金及其他應收款項.....	21	37,513	42,793	60,312	73,498
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產.....	22	57,748	80,463	10,025	226,136
按攤餘成本計量的其他金融資產.....	24	63,721	70,735	-	-
受限制現金.....	23	-	2,087	5,897	3,697
現金及現金等價物.....	23	97,374	56,426	245,856	48,639
		<u>327,368</u>	<u>364,486</u>	<u>442,798</u>	<u>553,413</u>
資產總值.....		<u>388,787</u>	<u>472,123</u>	<u>583,727</u>	<u>687,809</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

	附註	於12月31日			於5月7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
權益					
開元物業管理擁有人應佔權益					
股本	25	41,067	41,067	41,067	41,067
儲備	26	36,926	45,906	76,274	76,274
留存收益		54,265	78,480	131,861	164,457
權益總額		132,258	165,453	249,202	281,798
負債					
非流動負債					
租賃負債	16	2,037	15,920	15,663	13,867
流動負債					
貿易及其他應付款項	27	153,660	182,953	200,657	230,054
合約負債		91,074	88,356	99,569	143,568
租賃負債	16	1,129	6,172	5,330	5,824
即期所得稅負債		8,629	13,269	13,306	12,698
		254,492	290,750	318,862	392,144
負債總額		256,529	306,670	334,525	406,011
權益及負債總額		388,787	472,123	583,727	687,809

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

(d) 綜合權益變動表

	附註	開元物業管理擁有人應佔				非控制性 權益	權益總額
		股本	儲備	留存收益	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日的結餘 . . .		31,590	25,070	32,523	89,183	-	89,183
全面收益							
年內利潤		-	-	51,508	51,508	42	51,550
與擁有人以其擁有人身份 進行之交易							
提取盈餘公積	26	-	8,206	(8,206)	-	-	-
非控制性權益注資		-	-	-	-	1,470	1,470
與非控制性權益之交易		-	-	-	-	350	350
通過發行股份宣派及 支付的股息	29	9,477	-	(9,477)	-	-	-
已宣派現金股息		-	-	(9,477)	(9,477)	-	(9,477)
以股份為基礎的薪酬	30	-	3,501	-	3,501	-	3,501
於2017年12月31日的結餘 . .		<u>41,067</u>	<u>36,777</u>	<u>56,871</u>	<u>134,715</u>	<u>1,862</u>	<u>136,577</u>
於2018年1月1日的結餘 . . .		<u>41,067</u>	<u>36,777</u>	<u>56,871</u>	<u>134,715</u>	<u>1,862</u>	<u>136,577</u>
全面收益							
年內利潤		-	-	65,544	65,544	83	65,627
與擁有人以其擁有人身份 進行之交易							
提取盈餘公積	26	-	6,672	(6,672)	-	-	-
與非控制性權益之交易	26	-	(5)	-	(5)	300	295
已宣派現金股息	29	-	-	(32,854)	(32,854)	-	(32,854)
以股份為基礎的薪酬	30	-	2,308	-	2,308	-	2,308
於2018年12月31日的結餘 . .		<u>41,067</u>	<u>45,752</u>	<u>82,889</u>	<u>169,708</u>	<u>2,245</u>	<u>171,953</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

	附註	開元物業管理擁有人應佔				非控制性	權益總額 人民幣千元
		股本	儲備	留存收益	總計	權益	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2019年1月1日的結餘...		41,067	45,752	82,889	169,708	2,245	171,953
全面收益							
年內利潤.....		-	-	61,253	61,253	1,632	62,885
與擁有人以其擁有人身份 進行之交易							
提取盈餘公積.....	26	-	3,513	(3,513)	-	-	-
非控制性權益注資.....		-	-	-	-	1,200	1,200
視作控股股東注資 (扣除稅項).....	26	-	6,921	-	6,921	-	6,921
以股份為基礎的薪酬.....	30	-	20,120	-	20,120	-	20,120
於2019年12月31日的結餘...		<u>41,067</u>	<u>76,306</u>	<u>140,629</u>	<u>258,002</u>	<u>5,077</u>	<u>263,079</u>
於2020年1月1日的結餘...		<u>41,067</u>	<u>76,306</u>	<u>140,629</u>	<u>258,002</u>	<u>5,077</u>	<u>263,079</u>
全面收益							
期內利潤.....		-	-	31,100	31,100	1,306	32,406
與擁有人以其擁有人身份 進行之交易							
出售附屬公司.....	14	-	-	-	-	(138)	(138)
已宣派現金股息.....	29	-	-	-	-	(1,372)	(1,372)
於2020年5月7日的結餘...		<u>41,067</u>	<u>76,306</u>	<u>171,729</u>	<u>289,102</u>	<u>4,873</u>	<u>293,975</u>
於2019年1月1日的結餘...		<u>41,067</u>	<u>45,752</u>	<u>82,889</u>	<u>169,708</u>	<u>2,245</u>	<u>171,953</u>
全面收益							
期內利潤.....		-	-	19,448	19,448	1,450	20,898
與擁有人以其擁有人身份 進行之交易							
非控制性權益注資.....		-	-	-	-	148	148
以股份為基礎的薪酬.....	30	-	977	-	977	-	977
於2019年5月7日的結餘 (未經審核).....		<u>41,067</u>	<u>46,729</u>	<u>102,337</u>	<u>190,133</u>	<u>3,843</u>	<u>193,976</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

(e) 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
		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
經營活動的現金流量						
經營所得現金	31(a)	111,530	56,073	116,342	14,284	13,117
已付所得稅		(17,248)	(18,434)	(27,286)	(15,861)	(10,708)
經營活動所得／(所用)現金淨額		94,282	37,639	89,056	(1,577)	2,409
投資活動的現金流量						
就購置物業及設備付款		(14,089)	(9,207)	(13,282)	(4,525)	(941)
就購置無形資產付款		(341)	(4,410)	(3,165)	(150)	(264)
收購合營企業		(23,520)	-	-	-	-
對使用權益法入賬之投資的注資		(980)	(8,849)	(8,370)	-	(675)
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(60,000)	(120,000)	(360,000)	(150,000)	(670,275)
購買按攤餘成本計量的其他金融資產		(368,056)	(506,314)	(381,026)	(240,000)	-
出售物業及設備所得款項		90	360	439	37	67
自使用權益法入賬之投資已收取股息		-	-	1,000	-	5,118
出售附屬公司所得現金淨額減少		(1,981)	-	-	-	(380)
出售聯營公司所得款項		-	-	403	-	-
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項		-	102,335	436,143	166,069	456,924
出售按攤餘成本計量的其他金融資產所得款項		395,214	499,300	451,761	246,051	-
自按攤餘成本計量的其他金融資產收取的利息		4,307	5,556	813	351	-
其他		-	-	-	-	1,180
投資活動(所用)／所得現金淨額		(69,356)	(41,229)	124,716	17,833	(209,246)

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

附註	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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)	
融資活動的現金流量					
非控股股東注資	1,470	-	1,200	148	-
非控制性權益注資所得款項	350	295	-	-	-
就控制性權益向該集團注資					
收取的現金(扣除稅項)	-	-	1,500	-	-
就A股上市開支的付款	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
就租賃負債的付款	(922)	(6,446)	(7,572)	(2,696)	(1,848)
支付予股東的股息	(9,477)	(32,854)	-	-	(1,372)
	<u>(8,579)</u>	<u>(39,715)</u>	<u>(5,901)</u>	<u>(2,826)</u>	<u>(3,220)</u>
現金及現金等價物					
增加/(減少)淨額	16,347	(43,305)	207,871	13,430	(210,057)
年/期初現金及現金等價物	<u>87,823</u>	<u>104,170</u>	<u>60,865</u>	<u>60,865</u>	<u>268,736</u>
	<u>104,170</u>	<u>60,865</u>	<u>268,736</u>	<u>74,295</u>	<u>58,679</u>

浙江開元物業管理股份有限公司

II 歷史財務資料附註

1 一般資料

1.1 一般資料

開元物業管理於2001年6月26日於中華人民共和國（「中國」）成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。開元物業管理的註冊辦事處地址為中國浙江省杭州市蕭山區永暉路233號5樓。

開元物業管理及其附屬公司（統稱「開元物業管理集團」）主要於中國從事物業管理（「目標業務」）。

融創服務控股有限公司的一家間接全資附屬公司天津融悅管理諮詢有限公司（「天津融悅」）於2020年4月25日與開元物業管理的若干當時股東訂立若干協議，以收購開元物業管理的94.97%權益。天津融悅自2020年5月8日起取得對開元物業管理集團的控制權。

2 重大會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納重大會計政策的清單。除另有說明外，該等政策已於所呈列之所有年度貫徹應用。

2.1 編製基準

編製歷史財務資料時所採納主要會計政策符合香港會計師公會（「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」），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之重估作出修訂。

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。其亦須管理層於應用開元物業管理集團的會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對歷史財務資料屬重大假設及估算的範疇於附註4披露。

2.1.1 會計政策及披露變更

所有於自2020年1月1日開始之財政年度強制生效的準則、準則修訂及詮釋於整個有關期間貫徹應用於開元物業管理集團。

於有關期間已發佈但尚未生效以及並無被開元物業管理集團提早採納的準則及修訂如下：

	<u>於以下日期或之後 開始的年度期間生效</u>
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

開元物業管理的董事認為以上新準則及對已發佈現有準則的修訂預期不會對開元物業管理集團造成重大影響。

附錄 — B

開元物業管理集團會計師報告

2.2 附屬公司

2.2.1 股份合併

附屬公司指開元物業管理集團擁有控制權的所有實體（包括結構性實體）。當開元物業管理集團從參與實體業務而承擔取得其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，則開元物業管理集團控制該實體。附屬公司於控制權轉移至開元物業管理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。

開元物業管理旗下公司的公司間交易、結餘及交易未變現收益均會抵銷。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。附屬公司的會計政策已在有需要時作出變動，以確保與開元物業管理集團所採納有關政策一致。

附屬公司業績及權益中的非控制性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呈列。

2.2.2 業務合併

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、
- 被收購業務前擁有人所產生的負債、
- 開元物業管理集團已發行的股權、
- 或有對價安排產生的任何資產或負債公允價值及
- 任何於附屬公司原股權的公允價值。

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。開元物業管理集團根據個別收購交易按公允價值或非控制性權益應佔被收購實體可識別資產淨值的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支銷。

- 所轉讓對價；
- 被收購實體的任何非控制性權益金額；及
- 先前於被收購實體的任何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，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於被收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額將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。所使用的折現率是實體的增量借貸率，即在可比條款和條件下，可以從獨立融資人處獲得類似借貸的利率。

或有對價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後重新計量至公允價值，而公允價值變動於損益中確認。

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於收購日期重新計量至公允價值。任何因該項重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

2.2.3 單獨財務報表

於附屬公司之投資乃以成本扣除減值入賬。成本包括投資之直接應佔成本。附屬公司業績乃由開元物業管理集團按已收及應收股息入賬。

當收到投資附屬公司的股息時，而倘股息超過附屬公司在股息宣派期間的全面收益總額，或倘在單獨財務報表的投資賬面價值超過在綜合財務報表內被投資方資產淨值（包括商譽）的賬面價值，則必須對該等投資進行減值測試。

於初步按成本確認後，於聯營企業的投資採用權益會計法（見下文附註2.4）入賬。

2.3 聯營公司

聯營公司為開元物業管理集團對其有重大影響但不擁有控制權或共同控制權的所有實體。於一般情況下，開元物業管理集團擁有介乎20%至50%的投票權。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資採用權益會計法（見下文附註2.4）入賬。

2.4 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認開元物業管理集團應佔被投資方收購後之利潤或虧損並於其他全面收益確認開元物業管理集團應佔被投資方之其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司的股息確認為投資賬面價值扣減。

倘開元物業管理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），則開元物業管理集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

開元物業管理集團與其聯營公司之間的交易未變現收益乃按開元物業管理集團於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已於需要時作出調整，以確保與開元物業管理集團採納的政策一致。

權益入賬投資的賬面價值根據附註2.11所述政策進行減值測試。

2.5 擁有權權益變動

開元物業管理集團將不構成喪失控制權的非控制性權益交易視作與開元物業管理集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控制性與非控制性權益賬面價值的調整，以反映其於附屬公司的相對權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收對價之間的任何差額於開元物業管理擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當開元物業管理集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益按公允價值重新計量，而賬面價值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面價值。此外，先前於其他全面收益就該實體確認的任何金額，按猶如開元物業管理集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味著先前於其他全面收益確認的金額重新分類至損益。

倘於一間聯營公司的擁有權權益減少但保留重大影響力，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）。

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

2.6 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者（「主要經營決策者」）提供內部報告的方式一致。主要經營決策者被認定為作出策略性決定的董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

2.7 物業及設備

物業及設備按歷史成本或收購減折舊入賬。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開元物業管理集團，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%
運輸設備	5年	5%
辦公室及其他設備	5至10年	5%

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，並於綜合全面收益表「其他收益－淨額」確認。

2.8 無形資產

(a) 電腦軟件

電腦軟件初始按收購及令其投入使用所產生的成本確認及計量。電腦軟件於其估計可使用年年期內按直線法攤銷，並於2至5年的估計可使用年年期內於損益的攤銷中入賬。

2.9 非金融資產的減值

無確定可使用年期的資產（例如商譽或尚無法使用的無形資產）毋須攤銷，但須每年進行減值測試。倘有事件或情況變化顯示賬面價值可能無法收回，則會對須攤銷的資產進行減值檢討。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量的最低層次分組（現金產生單位）。出現減值的非金融資產（除商譽外）於各報告日期檢討可否撥回減值。

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。

2.10 金融資產

2.10.1 分類

開元物業管理集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量的金融資產（不論計入其他全面收益（「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。就債務工具投資而言，分類視乎持有投資的業務模式進行。就權益工具投資而言，則視乎開元物業管理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。

當且僅當開元物業管理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。

2.10.2 確認、終止確認及計量

常規購入及出售的金融資產於交易日期（即開元物業管理集團承諾買賣或出售該資產之日期）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，而開元物業管理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。

於初步確認時，開元物業管理集團按公允價值加上（倘金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益（「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。

確定具有嵌入衍生工具之金融資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產之整體進行考慮。

債務工具

債務工具之後續計量取決於開元物業管理集團管理資產的業務模式及其現金流量特徵。開元物業管理集團將其債務工具分類為三個計量類別：

攤餘成本：持作收回合約現金流量的資產，倘該等現金流量僅為本金及利息付款，則按攤餘成本計量。後續按攤餘成本計量且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或減值時於綜合全面收益表確認。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確認，並於其他收益－淨額及匯兌收益及虧損呈列。減值虧損在綜合收入表中以單獨條目呈列。

按公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收回合約現金流量及出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產計入按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產。賬面價值變動計入其他全面收益，惟於損益確認之減值

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損之確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至綜合全面收益表並於「其他（虧損）／收益－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。匯兌收益及虧損於其他收益－淨額呈列，減值費用於綜合收入表呈列為單獨條目。

以公允價值計量且其變動計入損益：不符合按攤餘成本及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益標準之資產以公允價值計量且其變動計入損益計量。其後以公允價值計量且其變動計入損益計量且並非對沖關係的一部分的債務投資之收益或虧損於損益中確認並於所產生期間於其他收益－淨額呈列。

權益工具

開元物業管理集團以公允價值對所有權益投資進行後續計量。倘開元物業管理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。當開元物業管理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「其他收益－淨額」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。

2.11 金融資產減值

開元物業管理集團對有關其按攤餘成本列賬的債務工具及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產的預期信用虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信用風險是否大幅增加。附註 3.1.1 詳細說明開元物業管理集團釐定信用風險是否顯著上升的方法。

對於貿易應收款項，開元物業管理集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法要求自初步確認時起確認應收款項的整個存續期內預期信用虧損。

2.12 抵銷金融工具

當開元物業管理擁有可依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。開元物業管理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。

2.13 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本採用先進先出法釐定。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減適用的可變銷售開支。開元物業管理集團的存貨主要為工程材料以及清潔及安保服務所用材料。

2.14 貿易應收款項

貿易應收款項是於日常業務過程中向客戶銷售貨品或提供服務而應收之款項。其一般於12個月內到期結算，因此分類為流動。否則，彼等呈列為非流動資產。

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。開元物業管理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。

附錄 — B

開元物業管理集團會計師報告

2.15 現金及現金等價物、受限制現金

於綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金及活期銀行存款。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」。

2.16 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔增量成本於權益中呈列為所得款項扣減（扣除稅項）。

2.17 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款責任。倘貿易應付款項於一年或以內（或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準）到期，則分類為流動負債。否則，彼等呈列為非流動負債。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餘成本計量。

2.18 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合全面收益表確認，惟倘稅項與在其他全面收益中確認或直接在權益中確認之項目有關則除外。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。

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開元物業管理的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綜合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利潤用於抵銷該等暫時差額的情況下確認。

倘開元物業管理集團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。

2.19 即期及遞延所得稅

抵銷

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。

2.20 僱員福利

(i) 退休金責任

開元物業管理集團僅實施設定提存計劃。根據中國相關規則及法規，開元物業管理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，開元物業管理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，開元物業管理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。該等計劃的資產與開元物業管理集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

開元物業管理集團向設定提存計劃作出的供款於產生時列作開支。

(ii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

開元物業管理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。開元物業管理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。開元物業管理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。

(iii) 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個月內悉數結算的非貨幣福利、年假及累計病假）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。

(iv) 以股份為基礎的薪酬福利

以股份為基礎的薪酬福利乃通過僱員激勵計劃及僱員股份計劃、行政人員短期激勵計劃及股票增值向僱員提供。

僱員激勵計劃項下授出股份的公允價值確認為僱員福利開支，並相應調增權益。將列作開支的總金額乃參照已授出購股權的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響；及
- 包括任何非歸屬條件的影響。

於計算有關預期歸屬的權益工具數目時考慮非市場表現及服務條件。總開支於歸屬期內確認，即符合所有列明之歸屬條件之期間。

於各報告期末，開元物業管理集團根據非市場表現及服務條件修訂其對預期歸屬的受限制股份數目的估計。其在損益中確認修訂對原估算（如有）的影響，並對權益作出相應調整。

開元物業管理集團於損益中確認對僱員有利之修訂僱員激勵計劃的影響（如有），並對權益作出相應調整。

2.21 撥備

當開元物業管理集團因過往事件而產生現有的法定或推定責任時；履行責任很可能需要資源流出時；及金額已被可靠估計時，確認法律索償撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

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。

撥備採用稅前利率按照履行責任預期所需開支的現值計量，該利率反映現時市場對貨幣時間值及責任的特定風險評估。隨著時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

2.22 收入確認

開元物業管理集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務。提供服務所得收入於提供服務的會計期間確認，原因為客戶於開元物業管理集團履約時同時接受及使用開元物業管理集團履約所帶來的利益。

就物業管理服務而言，開元物業管理集團每月就所提供的服務開具固定金額賬單，並就開元物業管理集團有權開具發票且與已完成履約價值直接掛鉤的金額確認為收入。

就按包幹制收取服務收入的物業管理項目而言，開元物業管理集團作為主要責任人，主要負責向業主／單位提供物業管理服務，開元物業管理集團將已收或應收業主的服務費確認為收入，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就非業主增值服務而言，收入於提供相關服務時確認。交易付款於向客戶提供服務時即時到期。

社區增值服務主要包括i) 公共資源管理服務的收入，有關收入乃向客戶每月開具發票並於提供相關服務時確認；ii) 來自其他社區便利服務的收入乃就所提供的各項服務收取，並於提供相關服務時確認。

倘合約涉及多項服務的出售，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履行責任。倘獨立售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計（取決於可觀察資料的可用性）。

當合約的任何一方履約時，開元物業管理集團根據開元物業管理集團履約與客戶付款之間的關係將合約於資產負債表呈列為合約資產或合約負債。

合約資產為開元物業管理集團就向客戶轉讓服務收取對價的權利。

倘於開元物業管理集團向客戶轉讓服務前，客戶支付對價或開元物業管理集團有權無條件獲取對價款項，開元物業管理集團於收取付款或應收款項入賬時（以較早者為準）將合約呈列為合約負債。合約負債為開元物業管理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。

應收款項於開元物業管理集團擁有無條件收取對價的權利時入賬。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。

2.23 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

2.24 股息分派

向開元物業管理集團股東分派的股息於開元物業管理集團股東或董事（如適用）批准股息期間在開元物業管理集團及開元物業管理集團的財務報表中確認為負債。

2.25 作為承租人之租賃

開元物業管理集團租賃多項物業。租賃合約通常按固定期間2至5年作出。租賃條款按個別基準進行協商並載有多項不同條款及條件。租賃協議並不施加任何契約，惟租賃資產不得用作借款用途的擔保。

租賃於租賃資產可供開元物業管理集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。每筆租賃付款於負債及財務成本之間分配。財務成本於租期內自合併全面虧損表扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產按資產可使用年期及租期（以較短者為準）以直線法折舊。

由於租賃而產生的資產與負債初始按現值基準計量。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）減任何應收租賃優惠
- 基於指數或比率的可變租賃付款
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付的金額
- 購買選擇權的行使價（倘承租人合理確定將行使該選擇權）；及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映承租人行使該選擇權）。

租賃付款採用租賃所隱含的利率（倘該利率可予釐定）或各自的增量借款利率折現。

使用權資產按成本計量，包含以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

與短期租賃相關的付款以直線法於綜合全面虧損表內確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

2.26 政府補助

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

與資產相關的政府補助指開元物業管理集團取得的用於購建或收購長期資產的政府補助。與收益相關的政府補助指除資產相關政府補助外的政府補助。

與資產相關的政府補助，沖減相關資產的賬面價值，或確認為遞延收入並在相關資產使用年內按照合理、系統的方法分攤計入損益。

與收益相關的政府補助，用於補償以後期間的相關成本費用或損失的，確認為遞延收益，並在確認相關成本費用或損失的期間，計入當期損益或沖減相關成本，用於補償已發生的相關費用或損失的，直接計入當期損益或沖減相關成本。開元物業管理集團對同類政府補助採用相同的列報方式。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

開元物業管理集團的業務活動使其面臨各種財務風險：信用風險及流動資金風險。由於開元物業管理集團的所有業務活動均在中國進行，因此開元物業管理集團所承受的外幣風險及利率風險極小，從而未提供有關外幣風險的分析。開元物業管理集團的整體風險管理計劃側重於金融市場的不可預測性，力求將對開元物業管理集團財務業績的潛在不利影響降至最低。

3.1.1 信用風險

開元物業管理集團面臨與其貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產有關的信用風險。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指該集團就金融資產所面臨的最大信用風險。

開元物業管理集團預期銀行現金、現金等價物及受限制現金並無重大信用風險，因為大部分現金、現金等價物及受限制現金存放於信用評級較高的銀行。管理層預期不會因該等對手方不履約而產生任何重大虧損。

就貿易及其他應收款項而言，開元物業管理集團設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，開元物業管理集團於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回款項計提足夠減值虧損。就此而言，開元物業管理董事認為開元物業管理集團的信用風險被大大降低。

開元物業管理集團在初步確認資產時考慮違約的可能性，及考慮在各報告期信用風險是否會持續顯著增加。為評估信用風險是否顯著增加，開元物業管理集團將報告日期資產發生違約的風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮可獲得的具合理及支持性的前瞻性資料。尤其納入以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 預期導致借款人履行其責任的能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個別業主或借款人的經營業績實際或預期發生重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括該集團借款人付款狀況的變動及借款人經營業績的變動。

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

(i) 開元物業管理集團預期信用虧損模型所依據的假設概述如下：

類別	開元物業管理集團 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

開元物業管理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，開元物業管理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(預付款項除外)

開元物業管理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。

開元物業管理集團使用附註(i)中的預期信用虧損模型釐定其他應收款項(預付款項除外)的預期信用虧損撥備。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月7日，開元物業管理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，該集團使用12個月預期信用虧損模型評估其他應收款項信用虧損。

考慮到投標保證金的預期信用虧損較少，投標保證金預期虧損率為1%。

基於附註3.1.1所述基準，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，就貿易應收款項所計提虧損撥備釐定如下：

於2017年12月31日

個別減值	貿易應收款項 (人民幣千元)	預期信用虧損率	虧損撥備 (人民幣千元)	原因
貿易應收款項1. . . .	5,369	47%	2,541	收回可能性
貿易應收款項2. . . .	5,988	39%	2,316	收回可能性
	<u>11,357</u>	43%	<u>4,857</u>	

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

其他	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
賬面總值(人民幣千元)	61,636	5,728	633	102	68,099
預期虧損率	2%	12%	41%	65%	3%
虧損撥備(人民幣千元)	<u>1,331</u>	<u>664</u>	<u>259</u>	<u>67</u>	<u>2,321</u>

於2018年12月31日

個別減值	貿易應收款項	預期信用虧損率	虧損撥備	原因
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
貿易應收款項1.	5,618	53%	2,966	收回可能性
貿易應收款項2.	8,102	38%	3,076	收回可能性
其他	<u>3,664</u>	35%	<u>1,278</u>	收回可能性
	<u>17,384</u>	42%	<u>7,320</u>	

其他	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
賬面總值(人民幣千元)	98,505	8,633	1,321	398	108,857
預期虧損率.	2%	12%	41%	65%	4%
虧損撥備(人民幣千元)	<u>2,128</u>	<u>1,002</u>	<u>542</u>	<u>258</u>	<u>3,930</u>

於2019年12月31日

個別減值	貿易應收款項	預期信用虧損率	虧損撥備	原因
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
貿易應收款項2.	7,302	27%	1,969	收回可能性
貿易應收款項3.	2,317	100%	2,317	收回可能性
其他	<u>2,999</u>	66%	<u>1,988</u>	收回可能性
	<u>12,618</u>	50%	<u>6,274</u>	

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

其他	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
賬面總值(人民幣千元)	107,005	15,560	2,767	1,378	126,710
預期虧損率	2%	10%	34%	65%	5%
虧損撥備(人民幣千元)	<u>2,440</u>	<u>1,626</u>	<u>936</u>	<u>890</u>	<u>5,892</u>

於2020年5月7日

個別減值	貿易應收款項 (人民幣千元)	預期信用虧損率	虧損撥備 (人民幣千元)	原因
貿易應收款項2	7,930	29%	2,303	收回可能性
貿易應收款項3	2,317	100%	2,317	收回可能性
其他	<u>1,820</u>	100%	<u>1,820</u>	收回可能性
	<u>12,067</u>	53%	<u>6,440</u>	

其他	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
賬面總值(人民幣千元)	192,184	16,067	4,328	2,871	215,450
預期虧損率	2%	10%	34%	65%	4%
虧損撥備(人民幣千元)	<u>4,382</u>	<u>1,679</u>	<u>1,464</u>	<u>1,854</u>	<u>9,379</u>

押金及其他應收款項

於2017年12月31日

投標保證金之賬面總值

(人民幣千元)	4,213	650	420	10	5,293
預期虧損率	1%	1%	1%	1%	1%
虧損撥備(人民幣千元)	42	7	4	–	53
賬面總值(不包括投標保證金) (人民幣千元)	14,082	4,059	1,531	472	20,144
預期虧損率	2%	12%	41%	65%	8%
虧損撥備(人民幣千元)	<u>304</u>	<u>471</u>	<u>628</u>	<u>307</u>	<u>1,710</u>
總虧損撥備(人民幣千元)	<u>346</u>	<u>478</u>	<u>632</u>	<u>307</u>	<u>1,763</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

其他	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
於2018年12月31日					
投標保證金之賬面總值					
(人民幣千元).....	6,869	3,515	760	370	11,514
預期虧損率.....	1%	1%	1%	1%	1%
虧損撥備(人民幣千元).....	68	35	8	4	115
賬面總值(不包括投標保證金)					
(人民幣千元).....	13,395	5,895	1,663	320	21,273
預期虧損率.....	2%	12%	41%	65%	9%
虧損撥備(人民幣千元).....	289	684	682	208	1,863
總虧損撥備(人民幣千元).....	<u>357</u>	<u>719</u>	<u>690</u>	<u>212</u>	<u>1,978</u>
押金及其他應收款項					
於2019年12月31日					
投標保證金之賬面總值					
(人民幣千元).....	1,490	125	50	10	1,675
預期虧損率.....	1%	1%	1%	1%	1%
虧損撥備(人民幣千元).....	15	1	1	-	17
賬面總值(不包括投標保證金)					
(人民幣千元).....	40,199	2,467	314	184	43,164
預期虧損率.....	2%	10%	34%	65%	3%
虧損撥備(人民幣千元).....	917	258	105	119	1,399
總虧損撥備(人民幣千元).....	<u>932</u>	<u>259</u>	<u>106</u>	<u>119</u>	<u>1,416</u>
於2020年5月7日					
投標保證金之賬面總值					
(人民幣千元).....	2,237	260	155	10	2,662
預期虧損率.....	1%	1%	1%	1%	1%
虧損撥備(人民幣千元).....	22	3	2	-	27
賬面總值(不包括投標保證金)					
(人民幣千元).....	50,939	1,556	272	160	52,927
預期虧損率.....	2%	10%	34%	65%	3%
虧損撥備(人民幣千元).....	1,162	162	91	104	1,519
總虧損撥備(人民幣千元).....	<u>1,184</u>	<u>165</u>	<u>93</u>	<u>104</u>	<u>1,546</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月7日，貿易應收款項及預付款項、押金及其他應收款項（預付款項除外）的計提虧損撥備與該撥備的期初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項	預付款項、 押金及其他 應收款項 (預付款項除外)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	1,841	907	2,748
於損益確認的虧損撥備	5,606	858	6,464
撤銷	(235)	-	(235)
出售附屬公司減少	(34)	(2)	(36)
於2017年12月31日	<u>7,178</u>	<u>1,763</u>	<u>8,941</u>
於2018年1月1日	7,178	1,763	8,941
於損益確認的虧損撥備	4,877	366	5,243
撤銷	(805)	(151)	(956)
於2018年12月31日	<u>11,250</u>	<u>1,978</u>	<u>13,228</u>
於2019年1月1日	11,250	1,978	13,228
於損益確認的虧損撥備	3,371	(562)	2,809
撤銷	(2,455)	-	(2,455)
於2019年12月31日	<u>12,166</u>	<u>1,416</u>	<u>13,582</u>
於2020年1月1日	12,166	1,416	13,582
於損益確認的虧損撥備	3,654	130	3,784
於2020年5月7日	<u>15,820</u>	<u>1,546</u>	<u>17,366</u>
於2019年1月1日	11,250	1,978	13,228
於損益確認的虧損撥備	7,066	346	7,412
撤銷	(551)	-	(551)
於2019年5月7日(未經審核).....	<u>17,765</u>	<u>2,324</u>	<u>20,089</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

3.1.2 流動資金風險

管理層致力於維持足夠的現金及現金等價物，或者通過取得足夠數量的可用融資來獲得可用資金，以滿足其日常營運中的營運資金需求。

下表按各資產負債表日的相關到期日分組列出了開元物業管理集團的金融負債。表中披露的金額為合約未折現現金流量。由於折現影響不大，自資產負債表日起十二個月內到期的餘額等於其財務狀況表中的賬面價值。

	少於1年	1年至2年 之間	2年至5年 之間	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年12月31日					
貿易及其他應付款項 ..	111,311	-	-	-	111,311
租賃負債.....	1,240	1,116	1,020	-	3,376
	<u>112,551</u>	<u>1,116</u>	<u>1,020</u>	<u>-</u>	<u>114,687</u>
截至2018年12月31日					
貿易及其他應付款項 ..	124,822	-	-	-	124,822
租賃負債.....	7,001	5,446	10,607	1,095	24,149
	<u>131,823</u>	<u>5,446</u>	<u>10,607</u>	<u>1,095</u>	<u>148,971</u>
截至2019年12月31日					
貿易及其他應付款項 ..	135,287	-	-	-	135,287
租賃負債.....	6,367	6,320	6,738	4,005	23,430
	<u>141,654</u>	<u>6,320</u>	<u>6,738</u>	<u>4,005</u>	<u>158,717</u>
截至2020年5月7日					
貿易及其他應付款項 ..	151,022	-	-	-	151,022
租賃負債.....	6,555	6,177	5,544	3,346	21,622
	<u>157,577</u>	<u>6,177</u>	<u>5,544</u>	<u>3,346</u>	<u>172,644</u>

3.2 資本管理

開元物業管理集團的資本管理目標為保障開元物業管理集團持續經營能力，以便能夠向擁有人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，開元物業管理集團可能會調整向股東支付的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

開元物業管理集團根據資產負債率監控資本。該比率按總負債除以總資產計算。

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月7日的資產負債率如下：

	於12月31日			於5月7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
總負債	251,159	290,834	324,909	393,123
總資產	387,736	462,787	587,988	687,098
資產負債率.....	<u>65%</u>	<u>63%</u>	<u>55%</u>	<u>57%</u>

3.3 公允價值估計

金融資產的公允價值層級

本節說明釐定綜合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，開元物業管理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。

	於12月31日			於5月7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
資產 – 第3級：				
– 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 – 非上市股權投資 (附註22)	3,000	–	–	–
– 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 – 理財產品投資 (附註22)	60,648	80,463	10,025	226,136
	<u>63,648</u>	<u>80,463</u>	<u>10,025</u>	<u>226,136</u>

開元物業管理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按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的交易及金融資產)的公允價值基於報告期末的市場報價計算。開元物業管理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。

附錄 — B

開元物業管理集團會計師報告

非上市股權的投資指對某些私有公司的投資。由於該等公司處於營運初期，而開元物業管理集團對其投資時間並不長，因此投資的公允價值近似於成本，並且相關的公允價值收益／虧損極小。

理財產品投資主要指中國銀行發行的非保本及投資回報浮動的理財產品投資。開元物業管理集團使用現金流量折現法對金融產品期末的公允價值進行估值。由於期限短且年收益率低（預期介乎1.3%至6.2%之間），因此開元物業管理集團認為金融產品的公允價值與成本大致相當。

倘開元物業管理集團所持理財產品的投資預期回報率上升／下降10%，則有關期間的除稅前利潤將增加／減少人民幣6,065,000元、人民幣8,046,000元、人民幣1,002,000元及人民幣22,614,000元。

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。管理層亦須於應用開元物業管理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

開元物業管理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

開元物業管理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。基於開元物業管理集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，開元物業管理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。

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。主要經營決策者被認定為董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於有關期間，開元物業管理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可呈報分部。

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

開元物業管理集團的主要經營實體位於中國。因此，開元物業管理集團的所有收入於有關期間均在中國獲得。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月7日，開元物業管理集團的所有非流動資產均位於中國。

6 收入

收入主要包括來自物業管理服務及相關增值服務(包括非業主增值服務、社區增值服務以及工程及維護服務等專業服務)的所得款項。於有關期間按類別對開元物業管理集團的收入進行的分析如下：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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)	
隨時間確認的客戶收入：					
物業管理服務.....	510,934	677,459	811,214	263,932	314,128
增值服務：					
— 非業主增值服務.....	33,467	33,815	40,698	10,624	11,680
— 社區增值服務(a).....	12,296	14,206	15,945	4,848	2,475
	<u>556,697</u>	<u>725,480</u>	<u>867,857</u>	<u>279,404</u>	<u>328,283</u>

開元物業管理集團擁有大量項目，於有關期間，概無個別項目貢獻了開元物業管理集團收入的10%或以上。

- (a) 社區增值服務收入包括劇院運營收入，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及2020年1月1日至2020年5月7日期間分別為人民幣3,649,000元、人民幣4,428,000元、人民幣9,147,000元及人民幣874,000元。

(a) 合約負債

開元物業管理集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日			於5月7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.....	<u>92,262</u>	<u>88,984</u>	<u>102,655</u>	<u>146,212</u>

(b) 合約負債的重大變動

開元物業管理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。由於開元物業管理集團業務的增長，有關負債有所增加。

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

(c) 就合約負債確認的收入

下表列示於當前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			1月1日至5月7日期間	
	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)	
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.....	69,277	91,765	88,339	29,446	33,344
其他.....	549	497	645	215	875
	<u>69,826</u>	<u>92,262</u>	<u>88,984</u>	<u>29,661</u>	<u>34,219</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。

就社區增值服務及專業服務而言，其為短時間內提供的並且在各個期末時並無重大的未履行履約義務。

(e) 為獲得合約而自增加成本中確認資產

於有關期間，取得或履行合約並無重大增加成本。

7 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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)	
僱員福利開支(附註8).....	265,464	339,994	393,185	118,556	141,251
外包成本(a).....	150,124	205,301	279,345	88,381	111,820
能源費用.....	17,594	19,669	24,962	9,276	9,948
耗材成本.....	10,924	14,010	15,944	4,902	5,444
應收款項減值撥備					
— 貿易應收款項.....	5,606	4,877	3,371	7,066	3,653
— 其他貿易應收款項.....	858	366	(562)	346	131
使用權資產折舊(附註16)....	793	4,318	6,466	2,070	2,278
廣告及推廣開支.....	4,535	4,769	6,060	2,645	2,273

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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)	
物業及設備折舊					
(附註15).....	3,337	3,631	5,587	1,500	2,201
辦公開支.....	5,463	5,748	6,825	2,583	1,902
短期／低價值租賃開支					
(附註16).....	5,713	5,152	6,030	1,945	1,829
稅項及附加.....	2,449	3,518	3,014	1,041	1,090
僱員制服開支.....	3,951	3,176	3,715	841	881
無形資產攤銷(附註17).....	224	801	1,446	264	815
銀行手續費.....	1,164	1,574	2,117	746	661
差旅費用.....	3,770	2,517	3,163	898	413
核數師薪酬－審核服務.....	566	510	609	203	303
其他.....	24,988	31,133	41,879	10,869	12,991
銷售成本、銷售及營銷					
以及行政開支總額.....	507,523	651,064	803,156	254,132	299,884

(a) 外包成本主要包括安保、維護及清潔成本。

8 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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)	
工資、薪金及花紅.....	214,981	271,907	297,116	94,759	120,027
社保開支(a).....	24,794	32,677	37,863	12,373	9,346
住房津貼.....	2,751	4,210	6,217	2,011	2,601
以股份為基礎的					
薪酬開支(b).....	3,501	2,308	20,120	977	–
其他僱員福利(c).....	19,437	28,892	31,869	8,436	9,277
	265,464	339,994	393,185	118,556	141,251

(a) 開元物業管理集團中國實體的僱員須參與地方市政府管理及營運的設定提存計劃。開元物業管理集團的中國實體按照地方市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比向該計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

- (b) 於2015年8月，開元物業管理集團採納一項股權激勵計劃，以其自身股份獎勵高級管理層成員。根據該計劃的相關條款，若管理人員已為開元物業管理集團服務超過五年，歸屬期為10年，否則歸屬期則為15年。截至2017年及2018年12月31日止年度，開元物業管理集團分別確認以股份為基礎的薪酬開支人民幣3,501,000元及人民幣2,308,000元。根據2019年12月通過的董事會決議案，歸屬期規定已廢止，故開元物業管理集團於2019年即期確認餘下以股份為基礎的薪酬開支人民幣20,120,000元。
- (c) 其他僱員福利主要包括膳食、差旅及節日津貼。
- (d) 五名最高薪酬人士

於有關期間，開元物業管理集團酬金最高的五名人士包括3名董事，其酬金於附註33所載分析中列示。於有關期間向其餘2名人士應付的酬金如下：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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、花紅、住房公積金及其他僱員福利	903	1,169	852	689	479

其酬金介乎以下組別：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年	2018年	2019年	2019年 (未經審核)	2020年
酬金範圍(港元)					
零至1,000,000港元..	2	2	2	2	2

9 其他收入

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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
政府補助(i)	1,173	3,085	6,946	706	5,925
按攤餘成本計量的 其他金融資產利息收入	4,307	5,556	813	351	—
	5,480	8,641	7,759	1,057	5,925

- (i) 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。

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

10 其他收益淨額

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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
出售附屬公司收益	9,601	-	-	-	-
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／(虧損) (附註22)	648	(850)	5,705	606	3,940
彌償收入	51	1,631	-	-	-
出售物業及設備虧損	(80)	(268)	(125)	(62)	(16)
其他	159	(294)	(790)	100	(167)
	<u>10,379</u>	<u>219</u>	<u>4,790</u>	<u>644</u>	<u>3,757</u>

11 財務收入／(成本)淨額

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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
財務成本：					
－ 租賃負債利息開支	(81)	(663)	(856)	(294)	(285)
財務收入：					
－ 利息收入	141	205	320	56	118
財務收入／(成本)淨額	<u>60</u>	<u>(458)</u>	<u>(536)</u>	<u>(238)</u>	<u>(167)</u>

12 所得稅開支

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
即期所得稅					
－ 中國企業所得稅	16,731	23,114	24,982	8,896	10,812
遞延所得稅 (附註28)	(2,621)	(1,966)	(6,006)	(2,315)	(1,092)
過往年度撥備不足／ (超額撥備)	62	(370)	575	575	(975)
	<u>14,172</u>	<u>20,778</u>	<u>19,551</u>	<u>7,156</u>	<u>8,745</u>

附錄 — B

開元物業管理集團會計師報告

(a) 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

開元物業管理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。有關期間之法定稅率為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。開元物業管理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。

(b) 根據適用稅率計算的所得稅及於綜合全面收益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			1月1日至5月7日期間	
	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
除所得稅前利潤	65,722	86,405	82,436	28,054	41,151
按適用企業所得稅稅率					
計算的稅項.....	16,431	21,018	19,368	6,657	9,901
以下各項的稅務影響：					
— 未確認稅項虧損.....	310	483	182	68	76
— 不可扣稅開支.....	118	780	760	132	450
— 動用之前未確認稅項虧損 ..	(2,351)	(392)	—	—	—
— 毋須課稅收入.....	(157)	(897)	(1,431)	(330)	(809)
— 過往年度撥備不足／ (超額撥備).....	62	(370)	575	575	(975)
— 其他.....	(241)	156	97	54	102
	<u>14,172</u>	<u>20,778</u>	<u>19,551</u>	<u>7,156</u>	<u>8,745</u>

13 每股盈利

有關期間的每股基本盈利按開元物業管理擁有人應佔利潤除以於有關期間已發行或視為已發行股份的加權平均數計算。每股攤薄盈利通過假設所有具有潛在攤薄影響的股份獲轉換以調整發行在外股份的加權平均數計算。由於有關期間並無具有潛在攤薄影響的股份，有關期間每股全面攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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
開元物業管理擁有人應佔利潤 (人民幣千元).....	51,508	65,544	61,253	19,448	31,100
已發行或視為已發行普通股的 加權平均數(千股).....	<u>41,067</u>	<u>41,067</u>	<u>41,067</u>	<u>41,067</u>	<u>41,067</u>
每股基本盈利 (每股人民幣元).....	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

14 附屬公司

該集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日的附屬公司列示如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 總股本	開元物業管理的應佔股權				直接/ 間接持有	主要業務/ 經營地點	法定核數師名稱及 涵蓋期間
			2017年	2018年	2019年	5月7日 2020年			
			12月31日	12月31日	12月31日	5月7日			
淳安千島湖開元物業管理有限公司...	中國杭州 2008年1月17日	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理服務，中國杭州	截至2018年及2019年12月 31日止年度為浙江天華會 計師事務所有限公司 截至2017年12月31日止年 度為淳安永盛聯合會計師 事務所（普通合夥）	
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	100%	100%	100%	100%	物業管理服務，中國杭州	截至2017年、2018年及2019 年12月31日止年度為杭州 蕭然會計師事務所有限公 司	
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	100%	100%	100%	100%	資產管理，中國杭州	不適用	
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	100%	100%	100%	100%	物業管理服務，中國杭州	不適用	
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	100%	100%	100%	100%	物業管理服務，中國杭州	不適用	
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	85%	85%	85%	85%	物業管理服務，中國杭州	截至2018年及2019年12月 31日止年度為杭州蕭然會 計師事務所有限公司	
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	100%	100%	100%	100%	物業管理服務，中國徐州	不適用	
杭州開元頤養管理服務有限公司(a).....	中國杭州 2014年3月9日	人民幣 37,100,000元	-	-	-	-	養老服務，中國杭州	不適用	

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本	開元物業管理的應佔股權				直接/ 間接持有	主要業務/ 經營地點	法定核數師名稱及 涵蓋期間
			12月31日		5月7日				
			2017年	2018年	2019年	2020年			
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	80%	80%	80%	80%	劇院管理，中國杭州	不適用	
泰興順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	51%	51%	51%	51%	物業管理服務，中國江蘇	不適用	
杭州開元一然文化旅遊管理 有限公司(b)	中國杭州 2017年1月15日	人民幣 3,000,000元	100%	90%	90%	-	物業管理服務、家政服務， 中國杭州	不適用	
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	51%	51%	51%	51%	物業管理服務，中國杭州	截至2019年12月31日止年 度為杭州蕭然會計師事務 所有限公司	
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	100%	100%	100%	100%	教育軟件開發、教育用品研 發，中國杭州	不適用	
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	100%	100%	100%	100%	物業管理服務、家政服務， 中國杭州	截至2017年、2018年及2019 年12月31日止年度為杭州 蕭然會計師事務所有限公 司	
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	100%	100%	100%	100%	物業管理服務，中國杭州	不適用	
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	100%	100%	100%	100%	物業管理服務，中國台州	不適用	
杭州開元會展服務有限公司(c)	中國杭州 2017年4月24日	人民幣 200,000元	100%	100%	-	-	物業管理服務，中國杭州	不適用	

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

15 物業及設備

開元物業管理集團

	租賃 物業裝修	樓宇	機器	運輸設備	辦公室及 其他設備	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						
成本	15,905	–	6,784	2,875	4,923	30,487
累計折舊	(1,844)	–	(2,596)	(768)	(2,287)	(7,495)
賬面淨值	14,061	–	4,188	2,107	2,636	22,992
截至2017年12月31日止年度						
年初賬面淨值	14,061	–	4,188	2,107	2,636	22,992
添置	20,156	–	5,357	1,802	3,711	31,026
出售一家附屬公司 (附註14)	(27,666)	–	(3,979)	(192)	(1,220)	(33,057)
出售	–	–	(53)	(3)	(89)	(145)
折舊費用	(936)	–	(1,028)	(511)	(862)	(3,337)
年末賬面淨值	5,615	–	4,485	3,203	4,176	17,479
於2017年12月31日						
成本	6,401	–	7,351	4,395	6,814	24,961
累計折舊	(786)	–	(2,866)	(1,192)	(2,638)	(7,482)
賬面淨值	5,615	–	4,485	3,203	4,176	17,479
截至2018年12月31日止年度						
年初賬面淨值	5,615	–	4,485	3,203	4,176	17,479
添置	346	1,805	2,623	1,162	3,271	9,207
出售	(5,018)	–	(340)	(34)	(230)	(5,622)
折舊費用	(385)	(21)	(1,129)	(737)	(1,359)	(3,631)
年末賬面淨值	558	1,784	5,639	3,594	5,858	17,433
於2018年12月31日						
成本	1,106	1,805	9,364	5,264	9,466	27,005
累計折舊	(548)	(21)	(3,725)	(1,670)	(3,608)	(9,572)
賬面淨值	558	1,784	5,639	3,594	5,858	17,433
於2019年1月1日						
成本	1,106	1,805	9,364	5,264	9,466	27,005
累計折舊	(548)	(21)	(3,725)	(1,670)	(3,608)	(9,572)
賬面淨值	558	1,784	5,639	3,594	5,858	17,433

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

	租賃 物業裝修	樓宇	機器	運輸設備	辦公室及 其他設備	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
截至2019年12月31日止年度						
年初賬面淨值	558	1,784	5,639	3,594	5,858	17,433
添置	3,992	34	9,251	5	–	13,282
出售	–	–	(109)	(52)	(101)	(262)
折舊費用	(1,064)	(86)	(1,925)	(1,011)	(1,501)	(5,587)
年末賬面淨值	3,486	1,732	12,856	2,536	4,256	24,866
於2019年12月31日						
成本	5,098	1,839	18,109	5,083	8,765	38,894
累計折舊	(1,612)	(107)	(5,253)	(2,547)	(4,509)	(14,028)
賬面淨值	3,486	1,732	12,856	2,536	4,256	24,866
2020年1月1日至5月7日期間						
期初賬面淨值	3,486	1,732	12,856	2,536	4,256	24,866
添置	–	–	854	84	3	941
出售	–	–	(52)	(7)	(24)	(83)
出售一家附屬公司	–	–	(77)	–	(33)	(110)
折舊費用	(377)	(29)	(953)	(386)	(456)	(2,201)
期末賬面淨值	3,109	1,703	12,628	2,227	3,746	23,413
於2020年5月7日						
成本	5,098	1,839	18,792	5,152	8,626	39,507
累計折舊	(1,989)	(136)	(6,164)	(2,925)	(4,880)	(16,094)
賬面淨值	3,109	1,703	12,628	2,227	3,746	23,413
於2019年1月1日						
成本	1,106	1,805	9,364	5,264	9,466	27,005
累計折舊	(548)	(21)	(3,725)	(1,670)	(3,608)	(9,572)
賬面淨值	558	1,784	5,639	3,594	5,858	17,433
(未經審核)						
2019年1月1日至5月7日期間						
期初賬面淨值	558	1,784	5,639	3,594	5,858	17,433
添置	2,568	–	1,953	4	–	4,525
出售	–	–	(37)	(25)	(37)	(99)
折舊費用	(148)	(29)	(471)	(338)	(514)	(1,500)
期末賬面淨值	2,978	1,755	7,084	3,235	5,307	20,359
於2019年5月7日						
成本	3,674	1,805	11,166	5,215	9,264	31,124
累計折舊	(696)	(50)	(4,082)	(1,980)	(3,957)	(10,765)
賬面淨值	2,978	1,755	7,084	3,235	5,307	20,359

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

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			1月1日至5月7日期間	
	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
銷售成本.....	2,160	2,505	4,422	1,184	1,764
行政開支.....	1,177	1,126	1,165	316	437
	<u>3,337</u>	<u>3,631</u>	<u>5,587</u>	<u>1,500</u>	<u>2,201</u>

開元物業管理

	租賃物業裝修	樓宇	機器	運輸設備	辦公室及 其他設備	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						
成本.....	714	-	5,294	2,420	4,117	12,545
累計折舊.....	(175)	-	(2,253)	(633)	(2,097)	(5,158)
賬面淨值.....	<u>539</u>	<u>-</u>	<u>3,041</u>	<u>1,787</u>	<u>2,020</u>	<u>7,387</u>
截至2017年12月31日止年度						
年初賬面淨值.....	539	-	3,041	1,787	2,020	7,387
添置.....	38	-	2,081	1,512	2,414	6,045
出售.....	-	-	(43)	(3)	(88)	(134)
折舊費用.....	(103)	-	(814)	(427)	(692)	(2,036)
年末賬面淨值.....	<u>474</u>	<u>-</u>	<u>4,265</u>	<u>2,869</u>	<u>3,654</u>	<u>11,262</u>
於2017年12月31日						
成本.....	753	-	7,004	3,903	6,087	17,747
累計折舊.....	(279)	-	(2,739)	(1,034)	(2,433)	(6,485)
賬面淨值.....	<u>474</u>	<u>-</u>	<u>4,265</u>	<u>2,869</u>	<u>3,654</u>	<u>11,262</u>
截至2018年12月31日止年度						
年初賬面淨值.....	474	-	4,265	2,869	3,654	11,262
添置.....	411	1,805	2,446	1,155	2,675	8,492
出售.....	-	-	(329)	(34)	(239)	(602)
折舊費用.....	(328)	(21)	(1,088)	(643)	(1,157)	(3,237)
年末賬面淨值.....	<u>557</u>	<u>1,784</u>	<u>5,294</u>	<u>3,347</u>	<u>4,933</u>	<u>15,915</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

	租賃物業裝修	樓宇	機器	運輸設備	辦公室及 其他設備	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2018年12月31日						
成本	1,164	1,805	8,858	4,764	8,156	24,747
累計折舊	(607)	(21)	(3,564)	(1,417)	(3,223)	(8,832)
賬面淨值	<u>557</u>	<u>1,784</u>	<u>5,294</u>	<u>3,347</u>	<u>4,933</u>	<u>15,915</u>
於2019年1月1日						
成本	1,164	1,805	8,858	4,764	8,156	24,747
累計折舊	(607)	(21)	(3,564)	(1,417)	(3,223)	(8,832)
賬面淨值	<u>557</u>	<u>1,784</u>	<u>5,294</u>	<u>3,347</u>	<u>4,933</u>	<u>15,915</u>
截至2019年12月31日止年度						
年初賬面淨值	557	1,784	5,294	3,347	4,933	15,915
添置	4,109	34	8,525	4	-	12,672
出售	-	-	(106)	(34)	(118)	(258)
折舊費用	(1,059)	(86)	(1,784)	(915)	(1,257)	(5,101)
年末賬面淨值	<u>3,607</u>	<u>1,732</u>	<u>11,929</u>	<u>2,402</u>	<u>3,558</u>	<u>23,228</u>
於2019年12月31日						
成本	5,274	1,839	16,894	4,582	7,457	36,046
累計折舊	(1,667)	(107)	(4,965)	(2,180)	(3,899)	(12,818)
賬面淨值	<u>3,607</u>	<u>1,732</u>	<u>11,929</u>	<u>2,402</u>	<u>3,558</u>	<u>23,228</u>
2020年1月1日至5月7日期間						
期初賬面淨值	3,607	1,732	11,929	2,402	3,558	23,228
添置	-	-	853	84	3	940
出售	-	-	(51)	(7)	(24)	(82)
折舊費用	(374)	(29)	(887)	(354)	(378)	(2,022)
期末賬面淨值	<u>3,233</u>	<u>1,703</u>	<u>11,844</u>	<u>2,125</u>	<u>3,159</u>	<u>22,064</u>
於2020年5月7日						
成本	5,274	1,839	17,667	4,651	7,362	36,793
累計折舊	(2,041)	(136)	(5,823)	(2,526)	(4,203)	(14,729)
賬面淨值	<u>3,233</u>	<u>1,703</u>	<u>11,844</u>	<u>2,125</u>	<u>3,159</u>	<u>22,064</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

	租賃物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公室及 其他設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日						
成本	1,164	1,805	8,858	4,764	8,156	24,747
累計折舊	(607)	(21)	(3,564)	(1,417)	(3,223)	(8,832)
賬面淨值	<u>557</u>	<u>1,784</u>	<u>5,294</u>	<u>3,347</u>	<u>4,933</u>	<u>15,915</u>
(未經審核)						
2019年1月1日至5月7日期間						
期初賬面淨值	557	1,784	5,294	3,347	4,933	15,915
添置	2,568	-	1,661	4	-	4,233
出售	-	-	(36)	(6)	(40)	(82)
折舊費用	(148)	(29)	(442)	(306)	(441)	(1,366)
期末賬面淨值	<u>2,977</u>	<u>1,755</u>	<u>6,477</u>	<u>3,039</u>	<u>4,452</u>	<u>18,700</u>
於2019年5月7日						
成本	3,732	1,805	10,380	4,716	7,971	28,604
累計折舊	(755)	(50)	(3,903)	(1,677)	(3,519)	(9,904)
賬面淨值	<u>2,977</u>	<u>1,755</u>	<u>6,477</u>	<u>3,039</u>	<u>4,452</u>	<u>18,700</u>

16 租賃

開元物業管理集團及開元物業管理

(a) 於綜合財務狀況表確認的款項

	於12月31日			於5月7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
使用權資產				
— 樓宇	<u>3,729</u>	<u>24,120</u>	<u>23,271</u>	<u>21,254</u>
租賃負債				
— 流動	1,129	6,172	5,330	5,824
— 非流動	2,037	15,920	15,663	13,867
	<u>3,166</u>	<u>22,092</u>	<u>20,993</u>	<u>19,691</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

(b) 於綜合全面收益表確認的款項

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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					
— 樓宇 (附註7)	793	4,318	6,466	2,070	2,278
利息開支 (附註11)	81	663	856	294	285
短期租賃及低價值資產租賃開支 (計入已售貨物成本及行政開 支) (附註7)	5,713	5,152	6,030	1,945	1,829

17 無形資產

開元物業管理集團

	電腦軟件 人民幣千元
於2017年1月1日	
成本	1,109
累計攤銷	(951)
賬面淨值	158
截至2017年12月31日止年度	
年初賬面淨值	158
添置	341
出售一家附屬公司	(214)
攤銷	(224)
年末賬面淨值	61
於2017年12月31日	
成本	1,231
累計攤銷	(1,170)
賬面淨值	61

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

	電腦軟件
	人民幣千元
截至2018年12月31日止年度	
年初賬面淨值	61
添置	4,410
攤銷	(801)
年末賬面淨值	<u>3,670</u>
於2018年12月31日	
成本	5,641
累計攤銷	(1,971)
賬面淨值	<u>3,670</u>
截至2019年12月31日止年度	
年初賬面淨值	3,670
添置	3,165
出售	(302)
攤銷	(1,446)
年末賬面淨值	<u>5,087</u>
於2019年12月31日	
成本	8,172
累計攤銷	(3,085)
賬面淨值	<u>5,087</u>
2020年1月1日至5月7日期間	
期初賬面淨值	5,087
添置	264
攤銷	(815)
期末賬面淨值	<u>4,536</u>
於2020年5月7日	
成本	8,371
累計攤銷	(3,835)
賬面淨值	<u>4,536</u>
於2019年1月1日	
成本	5,641
累計攤銷	(1,971)
賬面淨值	<u>3,670</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

電腦軟件

人民幣千元

(未經審核)

2019年1月1日至5月7日期間

期初賬面淨值	3,670
添置	150
攤銷	(264)
期末賬面淨值	3,556
於2019年5月7日	
成本	5,674
累計攤銷	(2,118)
賬面淨值	3,556

攤銷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			1月1日至5月7日期間	
	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	151	43	42	13	81
行政開支	73	758	1,404	251	734
	224	801	1,446	264	815

開元物業管理

電腦軟件

人民幣千元

於2017年1月1日

成本	1,105
累計攤銷	(947)
賬面淨值	158
截至2017年12月31日止年度	
年初賬面淨值	158
添置	122
攤銷	(219)
年末賬面淨值	61

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

	電腦軟件
	人民幣千元
於2017年12月31日	
成本	1,226
累計攤銷	(1,165)
賬面淨值	61
截至2018年12月31日止年度	
年初賬面淨值	61
添置	4,384
攤銷	(791)
年末賬面淨值	3,654
於2018年12月31日	
成本	5,610
累計攤銷	(1,956)
賬面淨值	3,654
截至2019年12月31日止年度	
年初賬面淨值	3,654
添置	3,142
出售	(302)
攤銷	(1,420)
年末賬面淨值	5,074
於2019年12月31日	
成本	8,118
累計攤銷	(3,044)
賬面淨值	5,074
2020年1月1日至5月7日期間	
期初賬面淨值	5,074
添置	265
攤銷	(804)
期末賬面淨值	4,535
於2020年5月7日	
成本	8,318
累計攤銷	(3,783)
賬面淨值	4,535

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

電腦軟件

人民幣千元

於2019年1月1日

成本	5,610
累計攤銷	(1,956)
賬面淨值	<u>3,654</u>

(未經審核)

2019年1月1日至5月7日期間

期初賬面淨值	3,654
添置	150
攤銷	(260)
期末賬面淨值	<u>3,544</u>

於2019年5月7日

成本	5,644
累計攤銷	(2,100)
賬面淨值	<u>3,544</u>

18 使用權益法入賬之投資

開元物業管理集團

	於12月31日			於5月7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
合營企業的非上市投資	25,129	28,358	30,593	26,098
聯營公司的非上市投資	—	9,207	19,661	21,100
	<u>25,129</u>	<u>37,565</u>	<u>50,254</u>	<u>47,198</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

開元物業管理集團使用權益法入賬的於合營企業及聯營公司的投資變動，其中包括商譽，如下：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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
於年／期初	–	25,129	37,565	37,565	50,254
已宣派股息	–	–	(1,000)	–	(5,118)
收購一家合營企業	23,520	–	–	–	–
注資	980	8,849	8,370	–	675
出售聯營公司	–	–	(403)	–	(1,850)
分佔利潤	629	3,587	5,722	1,319	3,237
於年／期末	<u>25,129</u>	<u>37,565</u>	<u>50,254</u>	<u>38,884</u>	<u>47,198</u>

下文列示開元物業管理集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及於2020年5月7日的合營企業及聯營公司。開元物業管理集團董事認為，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開元物業管理集團具有重大意義。以下所列的合營企業及聯營公司的資本僅由普通股組成，由開元物業管理集團根據開元物業管理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。

公司名稱	關係性質	註冊成立日期	註冊資本 (人民幣千元)	歸屬於開元物業管理的所有權權益百分比				主要活動 及經營地點
				於12月31日			於5月7日	
				2017年	2018年	2019年	2020年	
金昌物業管理	合營企業	2010年9月27日	10,000	49%	49%	49%	49%	物業管理， 中國江蘇
杭州開元玖維客物業服務有限公司	合營企業	2017年11月24日	5,000	50%	50%	50%	50%	物業管理， 中國杭州
杭州元眾房地產代理有限公司	合營企業	2017年4月6日	1,200	40%	40%	不適用	不適用	房地產代理， 中國杭州
杭州蕭山城市物業服務有限公司	聯營公司	2014年2月8日	9,804	不適用	49%	49%	49%	物業管理， 中國杭州
杭州蕭山國投嘉時物業管理有限公司	聯營公司	2018年11月20日	3,000	不適用	45%	45%	45%	物業管理， 中國杭州
紹興瑪德開元體育發展有限公司	聯營公司	2019年5月9日	10,000	不適用	不適用	40%	不適用	體育發展， 中國紹興

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

公司名稱	關係性質	註冊成立日期	註冊資本 (人民幣千元)	歸屬於開元物業管理的所有權權益百分比				主要活動 及經營地點
				於12月31日		於5月7日		
				2017年	2018年	2019年	2020年	
杭州錢江世紀城開元物業服務有限公司.....	聯營公司	2019年8月13日	10,000	不適用	不適用	49%	49%	物業管理， 中國杭州
紹興開元置業服務有限公司.....	聯營公司	2019年6月12日	3,000	不適用	不適用	49%	49%	物業管理， 中國紹興
杭州開元斯賓塞網絡科技有限公司.....	聯營公司	2018年3月9日	1,000	不適用	35%	35%	35%	網絡科技， 中國杭州
新昌縣高新開元物業服務有限公司.....	聯營公司	2019年10月9日	3,000	不適用	不適用	45%	45%	物業管理， 中國新昌

開元物業管理確定其於上述公司並無控制性權益，但具有重大影響力。上文所列聯營公司為私人公司，故無法取得其股份的市場報價。並無有關開元物業管理集團於聯營公司之權益的或有負債。

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。

截至2017年12月31日止年度

	於2017年 12月31日
	金昌物業管理
	人民幣千元
賬面價值對賬：	
於2017年1月1日的年初資產淨值	10,025
注資	—
年內利潤.....	1,422
	<hr/>
於2017年12月31日的年末資產淨值	11,447
	<hr/> <hr/>
開元物業管理集團應佔：	
權益百分比.....	49%
於聯營公司之權益	5,609
商譽	18,608
	<hr/>
賬面價值.....	24,217
	<hr/> <hr/>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

	截至2017年 12月31日止年度
收入	76,598
持續經營利潤	1,422
開元物業管理集團應佔：	
權益百分比	<u>49%</u>
分佔年內利潤	<u><u>697</u></u>
 截至2018年12月31日止年度	
	於2018年 12月31日
	<u>金昌物業管理</u>
	人民幣千元
賬面價值對賬：	
於2018年1月1日的年初資產淨值	11,447
注資	-
年內利潤	<u>4,259</u>
於2018年12月31日的年末資產淨值	<u><u>15,706</u></u>
開元物業管理集團應佔：	
權益百分比	49%
於聯營公司之權益	7,696
商譽	<u>18,608</u>
賬面價值	<u><u>26,304</u></u>
	截至2018年 12月31日止年度
收入	92,476
持續經營利潤	4,259
開元物業管理集團應佔：	
權益百分比	<u>49%</u>
分佔年內利潤	<u><u>2,087</u></u>

附錄 — B

開元物業管理集團會計師報告

截至2019年12月31日止年度

	於2019年 12月31日
	<u>金昌物業管理</u>
	人民幣千元
賬面價值對賬：	
於2019年1月1日的年初資產淨值	15,706
注資	—
年內利潤	4,771
股息付款	—
	<u>20,477</u>
於2019年12月31日的年末資產淨值	<u><u>20,477</u></u>
開元物業管理集團應佔：	
權益百分比	49%
於聯營公司之權益	10,034
商譽	18,608
	<u>28,642</u>
賬面價值	<u><u>28,642</u></u>
	<u>截至2019年 12月31日止年度</u>
收入	90,458
持續經營利潤	4,771
開元物業管理集團應佔：	
權益百分比	49%
	<u>2,338</u>
分佔年內利潤	<u><u>2,338</u></u>

2020年1月1日至2020年5月7日期間

	於2020年5月7日
	<u>金昌物業管理</u>
	人民幣千元
賬面價值對賬：	
於2020年1月1日的期初資產淨值	20,477
注資	—
出售一家附屬公司	—
股息付款	(10,444)
期內利潤	495
	<u>10,528</u>
於2020年5月7日的期末資產淨值	<u><u>10,528</u></u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

於2020年5月7日

金昌物業管理

人民幣千元

開元物業管理集團應佔：	
權益百分比.....	49%
於聯營公司之權益.....	5,159
商譽.....	18,608

賬面價值.....	23,767
-----------	--------

2020年1月1日至

5月7日期間

收入.....	23,859
持續經營利潤.....	495
開元物業管理集團應佔：	
權益百分比.....	49%

分佔期內利潤.....	243
-------------	-----

2019年1月1日至2019年5月7日期間(未經審核)

於2019年5月7日

金昌物業管理

人民幣千元

賬面價值對賬：	
於2019年1月1日的期初資產淨值.....	15,706
注資.....	-
期內利潤.....	1,068

於2019年5月7日的期末資產淨值.....	16,774
------------------------	--------

開元物業管理集團應佔：	
權益百分比.....	49%
於聯營公司之權益.....	8,219
商譽.....	18,608

賬面價值.....	26,827
-----------	--------

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

2019年1月1日至
5月7日期間

收入	31,710
持續經營利潤	1,068
開元物業管理集團應佔：	
權益百分比	49%
分佔期內利潤	523

開元物業管理

	於12月31日			於5月7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
合營企業的非上市投資	24,718	27,954	30,593	26,098
聯營公司的非上市投資	–	9,207	17,810	21,100
	<u>24,718</u>	<u>37,161</u>	<u>48,403</u>	<u>47,198</u>

開元物業管理使用權益法入賬的於合營企業及聯營公司的投資變動，其中包括商譽，如下：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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
於年／期初	–	24,718	37,161	37,161	48,403
已宣派股息	–	–	(1,000)	–	(5,118)
收購合營企業	23,520	–	–	–	–
注資	500	8,849	6,370	–	675
出售聯營公司	–	–	–	–	–
分佔利潤	698	3,594	5,872	1,320	3,238
於年／期末	<u>24,718</u>	<u>37,161</u>	<u>48,403</u>	<u>38,481</u>	<u>47,198</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

19 按類別劃分的金融工具

該集團持有以下金融工具：

	於12月31日			於5月7日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
按攤餘成本計量的金融資產				
－ 現金及現金等價物 (附註23)	104,170	60,865	268,736	58,679
－ 貿易及其他應收款項 (不包括預付款項) (附註20及附註21)	96,052	145,799	170,585	265,741
－ 按攤餘成本計量的其他金融資產 (附註24)	63,721	70,735	–	–
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 (附註22)	63,648	80,463	10,025	226,136
	<u>327,591</u>	<u>357,862</u>	<u>449,346</u>	<u>550,556</u>
金融負債				
按攤餘成本計量的負債				
－ 貿易及其他應付款項 (不包括應付工資及福利及其他應付稅項) (附註27)	111,311	124,822	135,287	151,022
租賃負債 (附註16)	3,166	22,092	20,993	19,691
	<u>114,477</u>	<u>146,914</u>	<u>156,280</u>	<u>170,713</u>

20 貿易應收款項

開元物業管理集團

	於12月31日			於5月7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				
－ 第三方	78,660	124,091	136,196	224,118
－ 關聯方 (附註32(b))	796	2,150	3,132	3,399
貿易應收款項總額小計	79,456	126,241	139,328	227,517
減：貿易應收款項減值撥備	(7,178)	(11,250)	(12,166)	(15,819)
應收票據	100	–	–	–
貿易應收款項淨額	<u>72,378</u>	<u>114,991</u>	<u>127,162</u>	<u>211,698</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

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。服務收入應在提供服務時由業主支付。物業管理服務收入及增值服務收入根據相關服務協議條款收取，於提供服務時支付。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，貿易應收款項基於收入確認日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於5月7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	68,280	108,774	111,945	196,211
1至2年	8,805	12,516	21,275	21,567
2至3年	1,903	3,786	3,914	5,416
3年以上	468	1,165	2,194	4,323
	<u>79,456</u>	<u>126,241</u>	<u>139,328</u>	<u>227,517</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，貿易應收款項以人民幣計值。

開元物業管理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。貿易應收款項減值撥備的變動已於附註3.1.2中列示。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2020年1月1日至5月7日期間，已就於資產負債表日的貿易應收款項總額計提撥備分別為人民幣7,178,000元、人民幣11,250,000元、人民幣12,166,000元及人民幣15,819,000元。

開元物業管理

	於12月31日			於5月7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				
— 第三方	76,728	122,182	131,418	215,420
— 關聯方	796	571	952	948
貿易應收款項總額小計	77,524	122,753	132,370	216,368
減：貿易應收款項減值撥備	(6,875)	(10,964)	(11,800)	(15,072)
應收票據	100	—	—	—
貿易應收款項淨額	<u>70,749</u>	<u>111,789</u>	<u>120,570</u>	<u>201,296</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，貿易應收款項基於收入確認日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於5月7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	66,773	105,847	107,214	186,610
1至2年	8,380	12,303	19,064	21,286
2至3年	1,903	3,666	3,898	4,307
3年以上	468	937	2,194	4,165
	<u>77,524</u>	<u>122,753</u>	<u>132,370</u>	<u>216,368</u>

21 預付款項、押金及其他應收款項

開元物業管理集團

	於12月31日			於5月7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
非即期：				
購買設備預付款項	–	790	663	733
押金(i)	768	2,000	6,000	6,000
	<u>768</u>	<u>2,790</u>	<u>6,663</u>	<u>6,733</u>
即期：				
經營預付款項				
– 關聯方(附註32(b))	53	117	–	200
– 能源費用	1,240	1,363	1,372	1,659
– 原材料預付款項	1,398	2,009	2,336	2,424
– 服務費預付款項	1,518	2,651	3,268	5,540
– 短期／低價值租賃費用預付款項	2,021	1,406	2,264	1,744
– 其他	1,272	2,809	2,339	4,376
小計	<u>7,502</u>	<u>10,355</u>	<u>11,579</u>	<u>15,943</u>
押金(i)	<u>18,316</u>	<u>22,917</u>	<u>19,893</u>	<u>23,334</u>
其他應收款項				
– 關聯方(附註32(b))	756	1,525	8,853	9,165
– 代業主付款(ii)	3,702	5,568	8,528	13,999
– 其他	1,895	776	1,565	3,091
小計	<u>6,353</u>	<u>7,869</u>	<u>18,946</u>	<u>26,255</u>
減：其他應收款項及 押金減值撥備	<u>(1,763)</u>	<u>(1,978)</u>	<u>(1,416)</u>	<u>(1,546)</u>
總計	<u>30,408</u>	<u>39,163</u>	<u>49,002</u>	<u>63,986</u>
即期及非即期總計	<u>31,176</u>	<u>41,953</u>	<u>55,665</u>	<u>70,719</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

- (i) 押金指支付予客戶的履約保證及投標保證金。
- (ii) 代業主付款指主要與物業的能源費用及維護費用有關的代業主付款。

押金及其他應收款項減值撥備的變動已於附註3.1.2中列示。由於押金及其他應收款項的結餘增加，於有關期間的減值撥備有所增加。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，押金及其他應收款項以人民幣計值。

開元物業管理

	於12月31日			於5月7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
非即期：				
購買設備預付款項	–	790	–	–
押金	768	2,000	6,000	6,000
	<u>768</u>	<u>2,790</u>	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>
即期：				
經營預付款項				
– 關聯方	53	117	186	192
– 能源費用	1,236	1,363	1,372	1,550
– 原材料預付款項	1,086	1,055	1,735	1,737
– 服務費預付款項	1,334	2,696	3,822	5,513
– 短期／低價值租賃費用預付款項 ..	1,870	1,217	2,211	1,735
– 其他	715	2,166	1,251	3,301
小計	<u>6,294</u>	<u>8,614</u>	<u>10,577</u>	<u>14,028</u>
押金	<u>17,289</u>	<u>21,715</u>	<u>18,425</u>	<u>21,996</u>
其他應收款項				
– 關聯方	–	–	8,646	8,809
– 代業主付款	3,351	3,332	7,784	12,687
– 代附屬公司付款	11,045	8,041	14,847	14,212
– 其他	1,418	2,433	1,336	2,904
小計	<u>15,814</u>	<u>13,806</u>	<u>32,613</u>	<u>38,612</u>
減：其他應收款項及押金減值撥備 ...	<u>(1,884)</u>	<u>(1,342)</u>	<u>(1,303)</u>	<u>(1,138)</u>
總計	<u>37,513</u>	<u>42,793</u>	<u>60,312</u>	<u>73,498</u>
即期及非即期總計	<u>38,281</u>	<u>45,583</u>	<u>66,312</u>	<u>79,498</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

22 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

開元物業管理集團

	於12月31日			於5月7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
投資理財產品(i).....	60,648	80,463	10,025	226,136
投資非上市股本(ii).....	3,000	—	—	—
	<u>63,648</u>	<u>80,463</u>	<u>10,025</u>	<u>226,136</u>

(i) 投資理財產品的變動如下：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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)	
於年／期初.....	—	60,648	80,463	80,463	10,025
添置.....	60,000	120,000	360,000	150,000	670,275
出售.....	—	(101,190)	(436,143)	(166,069)	(456,924)
公允價值變動.....	648	1,005	5,705	606	2,760
於年／期末.....	<u>60,648</u>	<u>80,463</u>	<u>10,025</u>	<u>65,000</u>	<u>226,136</u>

理財產品以人民幣計值，於有關期間的預期年回報率介乎1.3%至6.2%。彼等的初步期限介乎30日至365日。所有該等理財產品的回報並無保證，因此彼等的合約現金流量並不合資格僅用作本金及利息的付款。因此，彼等乃以公允價值計量且其變動計入損益計量。

(ii) 於2017年12月31日，開元物業管理集團持有一家中國非上市實體的10%股本權益，賬面價值為人民幣3,000,000元。於2018年，開元物業管理集團出售股本權益，對價為人民幣1,145,000元。截至2018年12月31日止年度，公允價值虧損人民幣1,855,000元自「其他收益淨額」(附註10)扣除。出售已於2018年完成。

開元物業管理

	於12月31日			於5月7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
投資理財產品(i).....	57,748	80,463	10,025	226,136
投資非上市股本(ii).....	3,000	—	—	—
	<u>60,748</u>	<u>80,463</u>	<u>10,025</u>	<u>226,136</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

(i) 投資理財產品的變動如下：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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)	
於年／期初	–	57,748	80,463	80,463	10,025
添置	57,100	120,000	360,000	150,000	670,275
出售	–	(98,290)	(436,143)	(166,069)	(456,924)
公允價值變動	648	1,005	5,705	606	2,760
於年／期末	<u>57,748</u>	<u>80,463</u>	<u>10,025</u>	<u>65,000</u>	<u>226,136</u>

理財產品以人民幣計值，於有關期間的預期年回報率介乎1.3%至6.2%。彼等的初步期限介乎30日至365日。所有該等理財產品的回報並無保證，因此彼等的合約現金流量並不合資格僅用作本金及利息的付款。因此，彼等乃以公允價值計量且其變動計入損益計量。

(ii) 於2017年12月31日，開元物業管理持有一家中國非上市實體的10%股本權益，賬面價值為人民幣3百萬元。於2018年，開元物業管理出售股本權益，對價為人民幣1,145,000元。截至2018年12月31日止年度，公允價值虧損人民幣1,855,000元自「其他收益淨額」（附註10）扣除。出售已於2018年完成。

23 現金及現金等價物

開元物業管理集團

	於12月31日			於5月7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	104,030	61,164	270,845	60,818
手頭現金	139	55	14	16
支付平台現金	1	1,733	3,774	1,542
減：受限制現金	–	(2,087)	(5,897)	(3,697)
現金及現金等價物	<u>104,170</u>	<u>60,865</u>	<u>268,736</u>	<u>58,679</u>

現金及現金等價物結餘的賬面價值以人民幣計值。

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 B

開元物業管理集團會計師報告

開元物業管理

	於12月31日			於5月7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.....	97,254	56,728	247,966	50,818
手頭現金.....	119	52	13	15
支付平台現金.....	1	1,733	3,774	1,503
減：受限制現金.....	—	(2,087)	(5,897)	(3,697)
現金及現金等價物.....	<u>97,374</u>	<u>56,426</u>	<u>245,856</u>	<u>48,639</u>

24 按攤餘成本計量的其他金融資產

開元物業管理集團及開元物業管理

	於12月31日			於5月7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
國債逆回購投資.....	<u>63,721</u>	<u>70,735</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

國債逆回購投資乃為收取特徵符合基本貸款安排的合約現金流量而持有。國債逆回購投資使用介乎2.03%至3.10%的實際年利率按攤餘成本計量，初步期限介乎1日至10日。

25 股本

開元物業管理集團及開元物業管理

	股份數目	股本
	(千股)	人民幣千元
已發行並繳足的普通股：		
於2017年1月1日.....	31,590	31,590
通過發行股份支付的股息.....	9,477	9,477
於2017年、2018年及2019年12月31日以及 2020年5月7日.....	<u>41,067</u>	<u>41,067</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

26 儲備

開元物業管理集團

	資本儲備	盈餘公積	以股份為 基礎的 付款儲備	其他儲備	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日的結餘	11,424	12,677	969	–	25,070
以股份為基礎的薪酬(附註8)	–	–	3,501	–	3,501
提取盈餘公積(a)	–	8,206	–	–	8,206
於2017年12月31日的結餘(b)	<u>11,424</u>	<u>20,883</u>	<u>4,470</u>	<u>–</u>	<u>36,777</u>
於2018年1月1日的結餘	11,424	20,883	4,470	–	36,777
與非控制性權益之交易	–	–	–	(5)	(5)
以股份為基礎的薪酬(附註8)	–	–	2,308	–	2,308
提取盈餘公積(a)	–	6,672	–	–	6,672
於2018年12月31日的結餘	<u>11,424</u>	<u>27,555</u>	<u>6,778</u>	<u>(5)</u>	<u>45,752</u>
於2019年1月1日的結餘	11,424	27,555	6,778	(5)	45,752
以股份為基礎的薪酬(附註8)	–	–	20,120	–	20,120
視作控股股東注資(扣除稅項)(b)	6,921	–	–	–	6,921
提取盈餘公積(a)	–	3,513	–	–	3,513
於2019年12月31日的結餘	<u>18,345</u>	<u>31,068</u>	<u>26,898</u>	<u>(5)</u>	<u>76,306</u>
於2020年1月1日的結餘	18,345	31,068	26,898	(5)	76,306
提取盈餘公積(a)	–	–	–	–	–
於2020年5月7日的結餘	<u>18,345</u>	<u>31,068</u>	<u>26,898</u>	<u>(5)</u>	<u>76,306</u>
(未經審核)					
於2019年1月1日的結餘	11,424	27,555	6,778	(5)	45,752
以股份為基礎的薪酬(附註8)	–	–	977	–	977
於2019年5月7日的結餘	<u>11,424</u>	<u>27,555</u>	<u>7,755</u>	<u>(5)</u>	<u>46,729</u>

(a) 盈餘公積

盈餘公積包括法定盈餘公積及任意盈餘公積。

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

根據中國公司法及中國附屬公司的組織章程細則，中國附屬公司須提取每年淨利潤（扣減彌補以前年度虧損後）的10%列入法定盈餘公積，直至資金累計額達至其註冊資本的50%為止。撥入法定盈餘公積後，中國附屬公司可經相關權益持有人批准提取利潤至任意盈餘公積。

撥入法定及任意盈餘公積須於向權益持有人分派股息前進行。該等公積須僅用於彌補以前年度的虧損、擴大生產經營或增加公司資本。中國實體可將相應的法定盈餘公積轉為股本，惟轉增後的法定盈餘公積結餘不得少於註冊資本的25%。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，開元物業管理之附屬公司的盈餘公積分別為人民幣507,000元、人民幣897,000元、人民幣1,534,000元及人民幣1,578,000元，列入開元物業管理集團的留存收益。

(b) 資本儲備

於2019年，開元物業管理的控股公司杭州開元物產集團有限公司補償開元物業管理就該申請產生的開支人民幣9,228,000元。稅後補償金額人民幣6,921,000元確認為視作控股股東注資。於2020年5月7日，補償金額人民幣7,728,000元尚未支付。

開元物業管理

	資本儲備	盈餘公積	以股份為基礎 的付款儲備	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日的結餘	11,424	12,862	969	25,255
以股份為基礎的薪酬	—	—	3,465	3,465
提取盈餘公積	—	8,206	—	8,206
於2017年12月31日的結餘	<u>11,424</u>	<u>21,068</u>	<u>4,434</u>	<u>36,926</u>
於2018年1月1日的結餘	11,424	21,068	4,434	36,926
以股份為基礎的薪酬	—	—	2,308	2,308
提取盈餘公積	—	6,672	—	6,672
於2018年12月31日的結餘	<u>11,424</u>	<u>27,740</u>	<u>6,742</u>	<u>45,906</u>
於2019年1月1日的結餘	11,424	27,740	6,742	45,906
以股份為基礎的薪酬	—	—	20,120	20,120
視作控股股東注資(b)	6,921	—	—	6,921
提取盈餘公積	—	3,327	—	3,327
於2019年12月31日的結餘	<u>18,345</u>	<u>31,067</u>	<u>26,862</u>	<u>76,274</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

	資本儲備	盈餘公積	以股份為基礎 的付款儲備	總計
	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日的結餘.....	18,345	31,067	26,862	76,274
提取盈餘公積.....	—	—	—	—
於2020年5月7日的結餘.....	<u>18,345</u>	<u>31,067</u>	<u>26,862</u>	<u>76,274</u>
(未經審核).....				
於2019年1月1日的結餘.....	11,424	27,740	6,742	45,906
以股份為基礎的薪酬.....	—	—	977	977
於2019年5月7日的結餘.....	<u>11,424</u>	<u>27,740</u>	<u>7,719</u>	<u>46,883</u>

27 貿易及其他應付款項

開元物業管理集團

	截至12月31日止年度			1月1日至 5月7日期間
	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
貿易應付款項：				
— 第三方.....	12,700	23,351	29,472	41,692
— 關聯方(附註32(b)).....	7	444	2	—
	<u>12,707</u>	<u>23,795</u>	<u>29,474</u>	<u>41,692</u>
其他應付款項：				
— 關聯方(附註32(b)).....	675	—	186	83
— 代業主收取的款項.....	41,439	48,342	55,883	57,080
— 已收押金(a).....	47,550	48,892	46,007	47,743
— 應付員工薪金及福利.....	26,115	31,602	39,699	51,302
— 應計其他稅項.....	9,418	10,137	12,500	11,992
— 其他.....	8,940	3,793	3,737	4,424
	<u>134,137</u>	<u>142,766</u>	<u>158,012</u>	<u>172,624</u>
	<u>146,844</u>	<u>166,561</u>	<u>187,486</u>	<u>214,316</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，貿易及其他應付款項的賬面價值與其公允價值相若。貿易應付款項的賬齡為一年以內。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，貿易及其他應付款項以人民幣計值。

(a) 已收押金指就履約保證自服務提供商收取的押金以及自業主收取作為重裝擔保或能源費用擔保的現金。

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

開元物業管理

	截至12月31日止年度			1月1日至
	2017年	2018年	2019年	5月7日期間
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項：				
— 第三方	11,807	22,433	26,097	40,164
— 關聯方	7	276	2	—
	<u>11,814</u>	<u>22,709</u>	<u>26,099</u>	<u>40,164</u>
其他應付款項：				
— 關聯方	609	—	186	3
— 代業主收取的款項	38,518	48,321	54,077	53,718
— 已收押金	46,859	48,778	44,448	46,097
— 應付員工薪金及福利	24,312	29,535	36,414	46,900
— 代附屬公司付款	13,891	20,676	24,891	26,967
— 應計其他稅項	9,072	9,913	11,786	11,812
— 其他	8,585	3,021	2,756	4,393
	<u>141,846</u>	<u>160,244</u>	<u>174,558</u>	<u>189,890</u>
	<u>153,660</u>	<u>182,953</u>	<u>200,657</u>	<u>230,054</u>

28 遞延所得稅

開元物業管理集團及開元物業管理

不考慮同一稅務司法權區的結餘抵銷，於有關期間遞延所得稅資產及負債的變動如下：

	以股份為	減值撥備	公允價值	應計工資	租約	總計
	基礎的薪酬		變動			
	人民幣千元		人民幣千元			
於2017年1月1日	242	419	—	119	—	780
計入／(扣除自)綜合 全面收益表	867	1,793	(162)	115	8	2,621
於2017年12月31日	<u>1,109</u>	<u>2,212</u>	<u>(162)</u>	<u>234</u>	<u>8</u>	<u>3,401</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

	以股份為 基礎的薪酬	減值撥備	公允價值 變動	應計工資	租約	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
計入綜合全面收益表	577	930	46	277	136	1,966
於2018年12月31日	<u>1,686</u>	<u>3,142</u>	<u>(116)</u>	<u>511</u>	<u>144</u>	<u>5,367</u>
計入綜合全面收益表	5,039	134	116	619	98	6,006
於2019年12月31日	<u>6,725</u>	<u>3,276</u>	<u>-</u>	<u>1,130</u>	<u>242</u>	<u>11,373</u>
計入綜合全面收益表	-	777	-	288	27	1,092
於2020年5月7日	<u>6,725</u>	<u>4,053</u>	<u>-</u>	<u>1,418</u>	<u>269</u>	<u>12,465</u>
(未經審核)						
於2019年1月1日	1,686	3,142	(116)	511	144	5,367
計入綜合全面收益表	253	1,724	116	207	15	2,315
於2019年5月7日	<u>1,939</u>	<u>4,866</u>	<u>-</u>	<u>718</u>	<u>159</u>	<u>7,682</u>

就結轉的稅項虧損而確認的遞延所得稅資產僅限於有關稅務利益有可能通過未來應課稅利潤實現的部分。開元物業管理集團並無就2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日可結轉並用以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣1,240,000元、人民幣1,932,000元、人民幣728,000元及人民幣304,000元確認可抵扣稅項虧損的遞延所得稅資產人民幣310,000元、人民幣483,000元、人民幣182,000元及人民幣76,000元。

29 股息

	截至12月31日止年度			於5月7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
已宣派及支付予開元物業管理集團				
股東的現金股息	9,477	32,854	-	-
通過發行股份支付	9,477	-	-	-
	<u>18,954</u>	<u>32,854</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

於2017年4月12日，開元物業管理集團股東會議已批准就截至2016年12月31日止年度之淨利潤派付每股股份人民幣0.46元的股息，股息總額為人民幣18,954,000元。該等股息已獲支付且反映為截至2017年12月31日止年度提取留存收益。人民幣9,477,000元已於2017年支付及人民幣9,477,000元已通過發行股份支付。

於2018年5月17日，開元物業管理集團股東會議已批准就截至2017年12月31日止年度之淨利潤派付每股股份人民幣0.80元的現金股息，股息總額為人民幣32,854,000元。該等股息已獲支付且反映為截至2018年12月31日止年度提取留存收益。

於2020年4月，附屬公司杭州開元頤高物業服務有限公司分派現金股息人民幣1,372,000元予非控股股東。

30 以股份為基礎的薪酬

(a) 以股份為基礎的薪酬概覽

於2015年8月28日、2016年4月20日及2017年6月6日，開元物業管理董事會分別批准股權激勵計劃（「股權激勵計劃」），並向若干僱員授出受限制股份。根據股權激勵計劃，激勵將授予包括董事會成員、高級管理人員以及總經理所提名傑出貢獻者在內的僱員。受限制股份來自杭州開元物產集團有限公司轉讓予杭州君健晟陽投資管理合夥企業（有限合夥）的22.50%股份。受限制股份的歸屬期介乎10至15年。

於2019年12月20日，開元物業管理董事會通過修訂股權激勵計劃的決議案。根據修訂，歸屬期要求被移除，所有受限制股份可即時全數歸屬。因此，開元物業管理於2019年確認餘下以股份為基礎的付款開支人民幣20,120,000元。

發行在外的受限制股份數目變動如下：

	股份數目
於2017年1月1日	1,890
已授出	1,950
以股份償付股息的影響	1,152
已沒收	(39)
於2017年12月31日	4,953
已授出	312
已沒收	(364)
於2018年12月31日	4,901
已沒收	(65)
已歸屬	(4,836)
於2019年12月31日	-

(b) 受限制股份的公允價值

開元物業管理董事已採用估值模型釐定於授出日期受限制股份的公允價值，其將於有關歸屬期間內支銷。截至2017年及2018年12月31日止年度，授予僱員的受限制股份之公允價值為每股股份人民幣19.06元。

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

(c) 就股權激勵計劃確認的開支

就已提供僱員服務確認的開支已扣除自綜合全面收益表，詳情如下：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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
行政開支.....	3,501	2,308	20,120	977	-

31 現金流量資料

(a) 經營活動所得現金淨額

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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.....	65,722	86,405	82,436	28,054	41,151
就下列各項作出調整：					
— 物業及設備折舊.....	3,337	3,631	5,587	1,500	2,201
— 使用權資產攤銷.....	793	4,318	6,466	2,070	2,278
— 無形資產攤銷.....	224	801	1,446	264	815
— 貿易應收款項及其他 應收款項減值撥備.....	6,464	5,243	2,809	7,412	3,784
— 以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產之 公允價值(收益)/虧損...	(648)	850	(5,705)	(606)	(3,940)
— 按攤餘成本計量的其他 金融資產利息收入.....	(4,307)	(5,556)	(813)	(351)	-
— 出售物業及設備 虧損淨額.....	80	268	125	62	16
— 分佔使用權益法入賬之 投資業績.....	(629)	(3,587)	(5,722)	(1,319)	(3,237)
— 以股份為基礎的付款開支	3,501	2,308	20,120	977	-
— 租賃負債利息開支.....	81	663	856	294	285
— 出售附屬公司收益.....	(9,601)	-	-	-	-

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
營運資金的變動：					
－ 受限制現金.....	-	(2,087)	(3,810)	(1,000)	2,200
－ 預付款項、押金及 其他應收款項.....	(10,927)	(10,433)	(4,393)	(13,633)	(13,276)
－ 貿易應收款項.....	(14,917)	(47,490)	(15,542)	(60,657)	(88,189)
－ 存貨.....	(1,242)	(694)	(2,114)	(1,150)	(1,651)
－ 貿易及其他應付款項.....	47,188	24,711	20,925	6,209	27,123
－ 合約負債.....	26,411	(3,278)	13,671	46,158	43,557
經營活動所得現金流入淨額..	<u>111,530</u>	<u>56,073</u>	<u>116,342</u>	<u>14,284</u>	<u>13,117</u>

(b) 融資活動產生的負債對賬如下：

	租賃負債 人民幣千元
於2017年1月1日.....	2,583
新增租賃.....	1,424
現金流量.....	(922)
利息開支.....	81
於2017年12月31日.....	<u>3,166</u>
新增租賃.....	24,709
現金流量.....	(6,446)
利息開支.....	663
於2018年12月31日.....	<u>22,092</u>
新增租賃.....	5,617
現金流量.....	(7,572)
利息開支.....	856
於2019年12月31日.....	<u>20,993</u>
新增租賃.....	261
現金流量.....	(1,848)
利息開支.....	285
於2020年5月7日.....	<u>19,691</u>
(未經審核)	
於2019年1月1日.....	22,092
新增租賃.....	459
現金流量.....	(2,696)
利息開支.....	294
於2019年5月7日.....	<u>20,149</u>

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

32 關聯交易

於有關期間，開元物業管理的最終控股股東為陳妙林先生，其控制開元物業管理的控股公司杭州開元物產集團有限公司。

(a) 與關聯方的交易

以下為於有關期間開元物業管理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			1月1日至5月7日期間	
	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
由相同最終控股股東控制的公司					
— 向關聯方提供服務(i)	28,099	22,617	22,471	4,120	6,809
— 自一名關聯方所收取補償	—	6,507	—	—	—
— 購買關聯方的服務	8,428	7,323	6,470	1,760	984
— 購買關聯方的固定資產	—	1,755	—	—	—
— 購買關聯方的存貨	1,329	2,245	1,346	263	733

(b) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於5月7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	
由相同最終控股股東實益擁有的公司					
非貿易					
— 其他應收款項 (附註21)	—	—	7,728	7,728	
貿易					
— 貿易應收款項 (附註20)	796	2,150	3,132	3,399	
— 其他應收款項 (附註21)	756	1,525	1,125	1,437	
— 預付款項 (附註21)	53	117	—	200	
— 貿易應付款項 (附註27)	7	444	2	—	
— 合約負債	979	957	—	—	
— 其他應付款項 (附註27)	675	—	186	83	

(i) 提供服務、銷售及購買乃於開元物業管理集團的日常業務過程中按雙方協定的商業條款與關聯方進行。

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

33 董事福利及權益

(a) 董事酬金

於有關期間，董事從開元物業管理集團收取的開元物業管理集團酬金（於獲任命為開元物業管理集團董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取）如下：

截至2017年12月31日止年度

	袍金	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
謝建軍	-	436	419	40	895
石枕鋒	-	268	138	40	446
錢立言	-	308	126	-	434
	-	1,012	683	80	1,775

截至2018年12月31日止年度

	袍金	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
謝建軍	-	475	448	22	945
石枕鋒	-	279	138	21	438
錢立言	-	332	168	-	500
賈勇	-	13	-	-	13
王剛	-	13	-	-	13
李良鎖	-	13	-	-	13
	-	1,125	754	43	1,922

截至2019年12月31日止年度

	袍金	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
謝建軍	-	483	453	22	958
石枕鋒	-	301	140	21	462
錢立言	-	356	168	-	524
賈勇	-	50	-	-	50
王剛	-	50	-	-	50
李良鎖	-	50	-	-	50
	-	1,290	761	43	2,094

附錄一 B

開元物業管理集團會計師報告

2020年1月1日至5月7日期間

	袍金	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
謝建軍	-	161	152	7	320
石忱鋒	-	102	47	7	156
錢立言	-	120	56	-	176
賈勇	-	17	-	-	17
王剛	-	17	-	-	17
李良鎖	-	17	-	-	17
	<u>-</u>	<u>434</u>	<u>255</u>	<u>14</u>	<u>703</u>

2019年1月1日至5月7日期間(未經審核)

	袍金	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
謝建軍	-	161	151	7	319
石忱鋒	-	100	47	7	154
錢立言	-	119	56	-	175
賈勇	-	17	-	-	17
王剛	-	17	-	-	17
李良鎖	-	17	-	-	17
	<u>-</u>	<u>431</u>	<u>254</u>	<u>14</u>	<u>699</u>

34 資產負債表日期後事項

開元物業管理董事認為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)開元物業管理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；及(iv)開元物業管理集團有充足的現金及現金等價物維持運營。

III 期後財務報表

開元物業管理集團或其任何附屬公司概無就2020年5月7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。