

以下第[I-1]至I-[I-3]頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及聯合保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信箋]

[草擬本]

致恒大物業集團有限公司列位董事及華泰金融控股(香港)有限公司、UBS Securities Hong Kong Limited、農銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、中信里昂證券資本市場有限公司及海通國際資本有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就恒大物業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第[I-4]至[I-54]頁)，此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年6月30日的匯總資產負債表、貴公司於2020年6月30日的資產負債表，以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年6月30日止六個月(「往績記錄期」)的匯總全面收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第[I-4]至[I-54]頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部份，其擬備以供收錄於貴公司日期為[編纂]有關貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板進行[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所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「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1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映了貴公司於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日及2020年6月30日的匯總財務狀況，及貴集團於往績記錄期的匯總財務表現及匯總現金流量。

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日止六個月的匯總全面收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及其他解釋資料（「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所載的呈列及擬備基準，呈列及擬備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）條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，並無對載於第I-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股利

歷史財務資料附註[13]中載有包含現在組成 貴集團的公司就往績記錄期支付股利相關資料及說明 貴公司並無就往績記錄期支付任何股利。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

[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的一部份。

貴集團於往績記錄期的財務報表是歷史財務資料的基礎，乃經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》審計（「相關財務報表」）。

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

附錄一

會計師報告

匯總全面收益表

	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	4,399,356	5,903,226	7,332,722	3,465,760	4,563,855
銷售成本	8	(3,966,496)	(5,180,226)	(5,577,739)	(2,669,140)	(2,826,168)
毛利		432,860	723,000	1,754,983	796,620	1,737,687
行政開支	8	(257,310)	(401,245)	(515,061)	(232,087)	(224,360)
金融資產減值虧損淨額	8	(43,800)	(18,206)	(48,210)	(25,669)	(46,919)
其他收入	7	17,901	19,984	66,550	16,508	46,379
其他虧損，淨額		(47)	(119)	(194)	(31)	(97)
經營利潤		149,604	323,414	1,258,068	555,341	1,512,690
融資成本	10	(12,662)	(13,122)	(28,883)	(16,728)	(12,449)
除所得稅前利潤		136,942	310,292	1,229,185	538,613	1,500,241
所得稅開支	11	(30,378)	(71,284)	(298,661)	(131,287)	(352,548)
年／期內利潤		<u>106,564</u>	<u>239,008</u>	<u>930,524</u>	<u>407,326</u>	<u>1,147,693</u>
以下人士應佔利潤：						
－ 貴公司擁有人		106,564	239,075	930,232	407,480	1,148,735
－ 非控股權益		–	(67)	292	(154)	(1,042)
		<u>106,564</u>	<u>239,008</u>	<u>930,524</u>	<u>407,326</u>	<u>1,147,693</u>
其他全面收益						
可重新分類至損益的項目						
外幣換算差額		(19)	93	160	22	207
年度／期間全面收益總額 ..		<u>106,545</u>	<u>239,101</u>	<u>930,684</u>	<u>407,348</u>	<u>1,147,900</u>
以下人士應佔全面收益總額：						
－ 貴公司擁有人		106,545	239,168	930,392	407,502	1,148,942
－ 非控股權益		–	(67)	292	(154)	(1,042)
		<u>106,545</u>	<u>239,101</u>	<u>930,684</u>	<u>407,348</u>	<u>1,147,900</u>
每股盈利						
－ 基本及攤薄	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

匯總資產負債表

	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
資產					
非流動資產					
物業及設備.....	14	38,998	61,098	57,195	52,548
使用權資產.....	22	13,211	21,411	25,844	21,403
無形資產.....		508	657	433	267
遞延所得稅資產.....	23	38,411	55,574	66,280	79,043
		<u>91,128</u>	<u>138,740</u>	<u>149,752</u>	<u>153,261</u>
流動資產					
應收貿易賬款及其他應收款項...	15	2,054,486	3,141,022	5,256,799	6,366,137
預付款項.....	16	21,172	18,713	15,968	11,962
應收有關連人士款項.....	27	569,639	1,489,103	1,349,686	1,287,300
現金及現金等值物.....	17	964,060	1,054,138	684,348	736,124
受限制現金.....	18	1,884	102	102	5,016
		<u>3,611,241</u>	<u>5,703,078</u>	<u>7,306,903</u>	<u>8,406,539</u>
資產總值.....		<u>3,702,369</u>	<u>5,841,818</u>	<u>7,456,655</u>	<u>8,559,800</u>
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
合併資本.....	19	62,376	67,876	105,751	42,375
儲備.....	20	182,259	204,881	267,885	302,066
保留盈利.....		312,003	524,083	1,387,971	2,525,988
		<u>556,638</u>	<u>796,840</u>	<u>1,761,607</u>	<u>2,870,429</u>
非控股權益.....		<u>-</u>	<u>(67)</u>	<u>12,850</u>	<u>11,808</u>
權益總額.....		<u>556,638</u>	<u>796,773</u>	<u>1,774,457</u>	<u>2,882,237</u>
負債					
非流動負債					
租賃負債.....	22	4,704	8,304	12,750	9,714
流動負債					
合約負債.....	6	1,397,116	2,491,067	2,285,276	2,023,363
應付貿易賬款及其他應付款項...	21	1,614,545	2,285,513	2,969,115	2,880,917
即期稅項負債.....		10,540	96,471	398,383	748,183
租賃負債.....	22	8,826	13,690	13,724	12,436
借款.....	24	110,000	150,000	2,950	2,950
		<u>3,141,027</u>	<u>5,036,741</u>	<u>5,669,448</u>	<u>5,667,849</u>
負債總額.....		<u>3,145,731</u>	<u>5,045,045</u>	<u>5,682,198</u>	<u>5,677,563</u>
權益及負債總額.....		<u>3,702,369</u>	<u>5,841,818</u>	<u>7,456,655</u>	<u>8,559,800</u>

貴公司資產負債表

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元
流動資產		
應收有關連人士款項		—*
資產總值		<u>—*</u>
權益		
貴公司擁有人應佔權益		
股本		—*
權益總額		<u>—*</u>
權益及負債總額		<u>—*</u>

* 低於人民幣1,000元

附錄一

會計師報告

匯總權益變動表

附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	合併資本	儲備	保留盈利	小計		
	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元	人民幣千元		
於2017年1月1日的結餘	60,376	172,545	206,268	439,189	-	439,189
全面收益						
年度利潤	-	-	106,564	106,564	-	106,564
外幣換算差額	-	(19)	-	(19)	-	(19)
與 貴公司擁有人進行的交易						
餘下集團收購子公司並視作						
向 貴集團出資	20(b-1) 2,000	8,904	-	10,904	-	10,904
轉撥至法定儲備	-	829	(829)	-	-	-
於2017年12月31日的結餘	62,376	182,259	312,003	556,638	-	556,638
於2018年1月1日的結餘	62,376	182,259	312,003	556,638	-	556,638
全面收益						
年度利潤/(虧損)	-	-	239,075	239,075	(67)	239,008
外幣換算差額	-	93	-	93	-	93
與 貴公司擁有人進行的交易						
餘下集團收購子公司並視作						
向 貴集團出資	20(b-1) 5,500	(4,466)	-	1,034	-	1,034
轉撥至法定儲備	-	26,995	(26,995)	-	-	-
於2018年12月31日的結餘	67,876	204,881	524,083	796,840	(67)	796,773
於2019年1月1日的結餘	67,876	204,881	524,083	796,840	(67)	796,773
全面收益						
年度利潤	-	-	930,232	930,232	292	930,524
外幣換算差額	-	160	-	160	-	160
與 貴公司擁有人進行的交易						
貴集團當時股東出資	37,500	-	-	37,500	12,500	50,000
餘下集團收購子公司並視作						
向 貴集團出資	20(b-1) 375	-	-	375	125	500
轉撥至法定儲備	-	62,844	(62,844)	-	-	-
支付予子公司當時股東的股息	13 -	-	(3,500)	(3,500)	-	(3,500)
於2019年12月31日的結餘	105,751	267,885	1,387,971	1,761,607	12,850	1,774,457

附錄一

會計師報告

	貴公司擁有人應佔						
	附註	合併資本	儲備	保留盈利	小計	非控股權益	總計
		人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註20)	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.....		105,751	267,885	1,387,971	1,761,607	12,850	1,774,457
全面收益							
期內利潤／(虧損).....		-	-	1,148,735	1,148,735	(1,042)	1,147,693
外幣換算差額.....		-	207	-	207	-	207
與 貴公司擁有人進行的交易							
重組時向餘下集團收購子公司....	20(b-2)	(63,376)	30,585	-	(32,791)	-	(32,791)
轉撥至法定儲備.....		-	3,389	(3,389)	-	-	-
支付予子公司當時股東的股息....	13	-	-	(7,329)	(7,329)	-	(7,329)
於2020年6月30日的結餘.....		<u>42,375</u>	<u>302,066</u>	<u>2,525,988</u>	<u>2,870,429</u>	<u>11,808</u>	<u>2,882,237</u>
(未經審核)							
於2019年1月1日的結餘.....		67,876	204,881	524,083	796,840	(67)	796,773
全面收益							
期內利潤／(虧損).....		-	-	407,480	407,480	(154)	407,326
外幣換算差額.....		-	22	-	22	-	22
與 貴公司擁有人進行的交易							
轉撥至法定儲備.....		-	40,281	(40,281)	-	-	-
於2019年6月30日的結餘.....		<u>67,876</u>	<u>245,184</u>	<u>891,282</u>	<u>1,204,342</u>	<u>(221)</u>	<u>1,204,121</u>

附錄一

會計師報告

匯總現金流量表

	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
經營活動的現金流量						
經營所得／(所用) 現金	25	195,474	1,038,307	(360,782)	(499,511)	51,885
已付中國企業所得稅		(2,349)	(2,515)	(7,455)	(6,502)	(15,511)
經營活動所得／(所用)						
現金淨額		193,125	1,035,792	(368,237)	(506,013)	36,374
投資活動的現金流量						
購置物業及設備	14	(25,716)	(37,673)	(17,135)	(6,520)	(6,422)
出售設備		40	54	86	10	38
購置無形資產		(476)	(428)	(92)	(17)	-
應收有關連人士款項減少／ (增加)，淨額		814,136	(919,464)	139,417	337,618	57,695
投資活動所得／(所用)						
現金淨額		787,984	(957,511)	122,276	331,091	51,311
融資活動的現金流量						
借款所得款項		110,000	150,000	2,950	-	-
償還借款		(123,000)	(110,000)	(150,000)	(150,000)	-
已付利息		(11,745)	(11,610)	(4,856)	(4,849)	(110)
租賃付款		(8,379)	(16,593)	(18,423)	(8,893)	(7,699)
子公司當時股東出資	20(b)	-	-	50,000	-	-
已付股息		(836,288)	-	(3,500)	-	-
自子公司當時股東收購 子公司的集團重組付款	20(b)	-	-	-	-	(28,100)
融資活動(所用)／ 所得現金淨額						
(869,412) 11,797 (123,829) (163,742) (35,909)						
現金及現金等值物						
增加／(減少) 淨額		111,697	90,078	(369,790)	(338,664)	51,776
年／期初現金及 現金等值物		852,363	964,060	1,054,138	1,054,138	684,348
年／期末現金及 現金等值物						
964,060 1,054,138 684,348 715,474 736,124						

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

恒大物業集團有限公司（「貴公司」）一家於2020年3月13日根據開曼群島《公司法》（1961年第3號法例第22章）（經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司，與其子公司（統稱為「貴集團」），主要從事於中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務及相關增值服務（「**編纂**」業務）。

貴公司的最終控股公司為中國恒大集團，中國恒大集團為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，且其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。貴公司的中間控股公司為CEG Holdings Limited（「CEG Holdings」），其全部股權由中國恒大集團持有。

貴公司股份於聯交所主板**編纂**（「**編纂**」）將會構成從中國恒大集團**編纂**（「**編纂**」）。中國恒大集團及其子公司（不包括 貴集團）於本會計師報告統稱為「餘下集團」。

1.2 重組

於 貴集團註冊成立及下述重組（「重組」）完成前，於往績記錄期，**編纂**業務乃通過Jinbi Property Management Company Limited（「Jinbi Property Management」，為雅立集團有限公司（「雅立」）的全資子公司）、Jinbi Property Management的子公司及餘下集團過往旗下若干其他中國實體（統稱為「經營實體」）經營。

為籌備 貴公司股份於聯交所主板**編纂**（「**編纂**」），進行了重組且從事**編纂**業務的經營實體轉移至 貴公司。重組主要包括以下步驟：

- (a) 2020年5月至9月期間，Jinbi Property Management向餘下集團收購從事**編纂**業務的實體的全部股權。
- (b) 於2020年5月22日，Jinbi Property Management以面值代價人民幣1元出售其於並無開展正式商業營運的佐鄰佑舍會員服務（深圳）有限公司（「佐鄰佑舍」）的全部股權予恒大保險經紀有限公司。於往績記錄期， 貴集團合併財務報表不包括佐鄰佑舍的財務資料。
- (c) 於2020年7月30日，Jinbi Property Management以現金代價人民幣684,000,000元出售其於從事物業發展業務的佛山市南海新中建房地產發展有限公司（「新中建」）的全部股權予Hengda (Guangdong) Real Estate Company Limited。於往績記錄期， 貴集團合併財務報表不包括新中建的財務資料。
- (d) 於2020年3月13日， 貴公司於開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股0.01美元的普通股。於 貴公司註冊成立後，向一名獨立初始認購人按面值發行一股份。於2020年7月20日，股份以代價0.01美元轉讓予中國恒大集團的子公司CEG Holdings，自此 貴公司方作為重組一部份成為從事**編纂**業務的 貴集團的一部份。

- (e) 於2020年7月20日，Eagle Investment (BVI) Limited (「Eagle Investment」) 於英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」) 註冊成立為有限公司。於註冊成立日期，向 貴公司發行一股股份。
- (f) 於2020年8月，通過與餘下集團進行的一系列交易，Eagle Investment通過其全資子公司收購雅立全部股權。因而[編纂]業務轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。代價以CEG Holdings一股認購股份清繳。
- (g) 於2020年8月6日，東欣集團有限公司 (「東欣」) (Eagle Investment的全資子公司) 以現金代價9,939,000港元向餘下集團收購了Fortune Ascent Management Limited (「Fortune Ascent」) 的全部已發行股本。

於重組完成後， 貴公司成為 貴集團旗下公司的控股公司。 貴集團主要子公司詳情載於附註28。

1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，[編纂]業務乃通過經營實體進行，而經營實體乃受中國恒大集團控制。根據重組，[編纂]業務轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。 貴公司於重組前並無從事任何其他業務，且不符合業務定義。重組純為[編纂]業務資本重整而有關業務管理層並無變動且[編纂]業務最終股東仍為同一人。因此， 貴集團由於重組而被視為[編纂]業務的持續，而就本報告而言，歷史財務資料已按經營實體匯總財務資料持續編製及呈列，而 貴集團資產及負債於所有呈列期間根據經營實體匯總財務報表按賬面值確認及計量[編纂]業務。

2 重大會計政策概要

本附註提供編製歷史財務資料採納的重大會計政策列表。除另有列明外，該等政策已於所示年度一直貫徹應用。香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「與客戶合約的收入」自2018年1月1日起的會計期間生效，而香港財務報告準則第16號「租賃」自2019年1月1日起的會計期間生效，而 貴集團於整段往績記錄期內一直貫徹應用。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃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。歷史財務資料乃按歷史成本慣例編製。

歷史財務資料乃遵照香港財務報告準則編製須運用若干關鍵會計估計。其亦須要管理層於應用 貴集團的會計政策過程中作出判斷。涉及較多判斷或較大複雜性的範疇，或當中的假設及估計對歷史財務資料而言屬重要的範疇，於附註4披露。

(i) 已頒佈但未生效的新準則及準則的修訂

於往績記錄期已頒佈但未生效且 貴集團尚未提早採納的新準則及修訂如下：

		於以下日期或 之後開始的年度 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).....	分類為流動或非流動負債	2023年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂).....	概念框架更新參照	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂).....	擬定用途前款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂).....	繁重合約－履行合約成本	2022年1月1日
年度改進.....	香港財務報告準則2018年至 2020年週期的年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第16號(修訂).....	COVID-19相關租金寬減	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).....	投資者與其聯營企業或 合營企業之間的銷售或 資產注資	待定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂的影響。根據 貴集團作出的初步評估，預期該等新訂或經修訂準則及修訂於生效後不會對 貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

2.2 綜合及權益會計法原則

2.2.1 子公司

子公司為 貴集團擁有控制權的實體(包括結構實體)。當 貴集團透過參與該實體而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，則 貴集團即控制該實體。子公司自控制權轉移至 貴集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起不再綜合入賬。

貴集團旗下公司的公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。除非交易提供了所轉讓資產減值證據，否則未變現虧損亦會對銷。子公司的會計政策一直變動(如需要)以確保與 貴集團採納的政策一致。

佔子公司業務及權益的非控股權益分別於匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總資產負債表內確認。

2.2.2 子公司擁有權權益變動而控制權不變

貴集團將不會引致失去控制權的非控股權益交易視為與 貴集團權益擁有人進行的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值之間的調整以反映彼等於子公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於 貴集團擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

2.3 業務合併

除重組外，貴集團採用收購會計法就所有業務合併入賬，而不論是否收購權益工具或其他資產。收購附屬公司所轉讓的代價包括：

- 為所轉讓資產
- 被購買業務前擁有人所產生負債
- 貴集團所發行股本權益（如有）
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值，及
- 子公司任何早已存在股本權益的公平值。

在有限例外情況下，業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始按其於收購日的公平值計量。貴集團按個別收購基準以公平值或非控股權益佔被收購實體可識別淨資產的股份比例，確認為被購買實體的任何非控股權益。

購買相關成本在產生時支銷。

轉讓的代價、被購買實體任何非控股權益金額以及被購買實體任何之前股本權益於收購日的公平值超過所購買可識別淨資產公平值的數額乃列為商譽。如該等金額較所購買業務可識別淨資產公平值低，則該差額會直接在收益表內確認為議價購買。

倘遞延結算現金代價任何部份，未來應付款項將按交換日期的現值貼現。所用貼現率為實體的增量借款利率，即根據可比較條款及條件下可自獨立融資人獲得類似借款的利率。或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後重新計量至公平值，而公平值變動則於損益內確認。

2.4 獨立財務報表

在貴公司的財務狀況表中，投資子公司乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。貴公司將子公司的業績按已收及應收股息的基準入賬。

倘投資子公司收取的股息超過附屬公司於股息宣派期間的全面收益總額或倘有關投資於獨立財務報表中的賬面值超過投資對象的淨資產（包括商譽）於綜合財務報表中的賬面值，則須於從該等投資收到股息時對投資附屬公司進行減值檢測。

2.5 分部報告

經營分部按照與向主要營運決策人（「主要營運決策人」）提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要營運決策人被認為作出策略性決定的執行董事，其負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表包括的項目乃按該等實體經營業務所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以人民幣呈列，而人民幣為貴公司的功能及貴集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易所產生以及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣資產和負債所產生的匯兌收益和虧損一般在損益確認。

與借款有關的匯兌收益和虧損在融資收入／(成本)中列報。所有其他匯兌收益和虧損均按淨額基準在其他收益／(虧損)中列報。

(c) 集團實體

功能貨幣與呈列貨幣不同的集團實體(當中沒有嚴重通脹經濟體系的貨幣)的業績及財務狀況，乃按以下方式換算為呈列貨幣：

- 集團實體各資產負債表所示資產及負債，按該結算日的收市匯率換算；
- 集團實體各全面收益表所示收入及開支，按平均匯率換算(除非這並非於交易日期現行匯率的累計影響的合理概約值，在此情況下，收入及開支於交易日期換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

於綜合賬目時，換算於海外業務的淨投資所產生的匯兌差額，均列入權益持有人的權益內。當處置或出售部份海外業務時，該等列入權益的匯兌差額乃於全面收益表確認為出售收益或虧損的一部份。

2.7 物業及設備

物業及設備按歷史成本扣除折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

只會在與項目相關的日後經濟利益將有可能流入 貴集團，且有關項目的成本能夠可靠地計量時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。所有其他維修及保養均於產生期間在損益確認。

以直線法按以下估計可使用年期或(如屬租賃改善工程及若干租賃物業)租期兩者間較短者分配成本至剩餘價值計算折舊：

— 物業.....	20年
— 機器.....	3至10年
— 車輛.....	3至10年
— 傢俱、固定裝置及設備.....	3至10年

資產的剩餘價值及可使用年期於每個報告期末審閱，並在適當情況下作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，該資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並在全面收益表內的「其他收益，淨額」中確認。

2.8 無形資產

電腦軟件

購入的電腦軟件程式根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。有關成本按其估計可用年期(2至3年)按直線法攤銷。

2.9 非金融資產減值

當有任何事件或情況有變顯示須折舊或攤銷資產的賬面值可能不能收回時，則會審閱該等資產是否出現減值。減值虧損按資產賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。就評估減值而言，資產按當中存有可獨立識別現金流量的最低水平(「現金產生單位」)分類。倘非金融資產出現減值，則會於各報告日期審閱撥回減值的可能性。

2.10 投資及其他金融資產

2.10.1 分類

貴集團將金融資產分類為以下計量類別：

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

有關分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於按公平值計量的資產，其收益及虧損將計入損益或其他全面收益。對於債務工具投資，這將會視乎所持投資業務模式而定。對於權益工具投資，這取決於貴集團在初始確認時是否作出不可撤回選擇將其入賬為按公平值計入其他全面收益的權益工具。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，貴集團方會對債務投資進行重新分類。

2.10.2 確認及終止確認

一般金融資產的買賣乃於貴集團承諾買賣該資產之日，即交易日確認。倘收取來自金融資產的現金流量的權利屆滿或已轉讓，且貴集團已轉讓擁有權的絕大部份風險及回報時終止確認金融資產。

2.10.3 計量

於初始確認時，貴集團按金融資產的公平值另加(倘金融資產並非透過損益按公平值列賬)直接歸屬於收購金融資產的交易成本計量金融資產。透過損益按公平值列賬的金融資產的交易成本於損益賬支銷。

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該資產的現金流量特徵。貴集團僅持有按攤銷成本分類為金融資產的債務工具。

倘持作收回合約現金流量的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。倘債務投資於其後按攤銷成本計量，且並非對沖關係的一部份，則其收益或虧損在該資產終止確認或減值時於匯總全面收益表中進行確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。

2.10.4 減值

貴集團對有關其按攤銷成本列賬的債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為金融資產預期年期的信貸虧損（即所有現金不足額的現值）盈利能力加權估計。

就應收貿易賬款而言，貴集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其要求全期預期虧損自首次確認資產起予以確認。撥備矩陣乃根據於具有類似信貸風險特徵的應收貿易賬款預期年期的歷史觀察拖欠率而釐定。歷史觀察拖欠率於每個報告日更新並分析前瞻性估計變動。

其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認起有否大幅上升。如自初步確認後應收款項信貸風險重大上升，則按全期預期信貸虧損計量減值。

2.11 金融工具抵銷

當擁有法定可執行權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產及負債將互相抵銷，並以淨額列報於匯總資產負債表內。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦須可強制執行。

2.12 應收貿易賬款

應收貿易賬款為在日常業務過程中就所售出商品或所提供服務應收客戶的款項。倘預期在一年或以內（倘屬較長期間，須在正常業務營運周期中）收回應收貿易賬款及其他應收款項，有關款項乃分類為流動資產，否則會作為非流動資產呈列。

倘應收貿易賬款按公平值確認，則初步按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資部份。貴集團持有應收貿易賬款，目標為收取合約現金流量，因而其後使用實際利率法按攤銷成本計量該等應收貿易賬款。

2.13 現金及現金等值物

就現金流量表列報而言，現金及現金等值物包括手頭及銀行現金。

2.14 股本

普通股分類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

2.15 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項指就於日常業務過程中從供應商獲得的商品或服務作出付款的責任，而有關金額將由 貴集團向其對手方償還。如果付款期限為12個月或以內，則該等金額被分類為流動負債，否則會列為非流動負債。

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.16 借款

借款初步按公平值扣除所產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額間的任何差額，於借款期間採用實際利率法在損益內確認。倘有可能提取部份或全部融資，則就設立貸款融資所支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，有關費用將遞延入賬，直至提取貸款為止。倘無證據顯示有可能將提取部份或全部融資，則有關費用會被資本化為流動資金服務的預付款項，並於與其有關的融資期間攤銷。

當合約中規定的責任解除、取消或屆滿時，借款自資產負債表中剔除。已消除或轉讓予另一方的金融負債賬面值與已付代價(包括已轉讓的任何非現金資產或所承擔負債)之間的差額，在損益中確認為其他收入或財務成本。

除非 貴集團有無條件權利延遲清償負債的時間至報告期後最少12個月，否則借款乃分類為流動負債。

2.17 借款成本

所有借款成本於產生期間於匯總全面收益表內確認。

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。稅項乃於匯總全面收益表確認為「所得稅開支」，惟與其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支乃按在 貴公司子公司經營及產生應課稅收入的國家於結算日已實施或實際上已實施的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況的稅項申報所採取的措施。其在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項為基準計提撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅就資產及負債的稅基與其於匯總財務報表所示賬面值之間的暫時差額，以負債法確認。然而，如遞延稅項負債產生自初步確認商譽，則不會確認遞延稅項負債。倘於非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生遞延所得稅，而交易當時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按結算日前已實施或實際上已實施，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用的稅率(及法律)釐定。

遞延所得稅資產僅在日後將有應課稅利潤而動用暫時差額時方會確認。

外部基準差異

遞延所得稅負債就於附屬公司的投資所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘撥回暫時差額的時間由 貴集團控制，而在可見未來不大可能撥回暫時差額的遞延所得稅負債則除外。

遞延所得稅資產就於附屬公司投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅利潤而動用暫時差額時方會確認。

(c) 抵銷

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且倘遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.19 僱員福利

(a) 退休金責任

貴集團僅營運定額供款退休金計劃。根據中國的規則和法規，貴集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的多項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團和中國僱員須每月按僱員薪金的某個百分比向該等計劃作出供款。省市政府承諾會承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除該等每月供款外，貴集團並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由政府管理的獨立管理基金持有，並與 貴集團的資產分開持有。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(b) 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多項由政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團根據僱員薪金的若干百分比每月作出供款，受限於若干上限。貴集團有關該等公積金的責任僅限於每年供款。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款於產生時支銷。

(c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前 貴集團終止聘用或當僱員自願離職以換取該等福利時支付。貴集團於以下日期的較早者確認離職福利：(a) 貴集團不可撤回提供該等福利時；及(b) 實體確認香港會計準則第37號範圍內的重組成本，並涉及支付離職福利時。就鼓勵自願離職而提供離職福利而言，離職福利乃根據預期將接納的僱員人數計量。於結算日後超過12個月到期的福利乃貼現至現值。

(d) 短期責任

直至報告期末的僱員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及累計病假）並按結算有關負債的預期金額計量。負債於財務狀況表內呈列為即期僱員福利責任。

2.20 撥備

倘 貴集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時可能需要資源流出，且該金額能可靠地估計，則確認法律申索、服務保證及妥善履行責任的撥備。不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則履行責任時引致流出的可能性乃通過考慮整體責任的類別釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按管理層就於報告期末履行責任所需開支的最佳估算的現值計量。釐定現值所用的貼現率為稅前貼現率，反映貨幣時間價值及有關責任特定風險的現有市場評估。隨時間流逝而產生的撥備增加確認為利息開支。

2.21 收入確認

貴集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。當服務或商品控制權轉移予客戶時確認收入。服務或商品控制權可隨時間或於某時間點轉移，視乎合約條款及適用於合約的法律而定。貴集團辨別在與客戶的交易中 貴集團是否為主事人或代理。當 貴集團以主事人身份行事時，相關收入按總額確認，而當 貴集團以代理身份行事時，相關收入按淨額確認。

就物業管理服務而言， 貴集團按月對所提供的服務開具固定金額賬單，並按 貴集團有權開具賬單的金額確認為收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。

貴集團收入主要來自按包幹制管理物業所得的物業管理服務收入， 貴集團有權獲取按已收或應收物業管理服務費價值計算的收入。

非業主增值服務主要包括(i)前期物業管理服務，包括保潔、綠化及維修和保養服務，每月開具賬單，並於提供服務時隨時間確認為收入；(ii)為物業開發商提供房屋檢查和交付前清潔服務，於提供服務及獲客戶接納時確認為收入；及(iii)出售車位使用權和出租物業開發商擁有的物業，分別於簽訂相關出售及租賃合約時按淨額基準確認。

社區增值服務收入主要包括(i)推廣及促進第三方業務，根據所提供服務隨時間確認；(ii)在銷售產品予第三方提供協助的收入，於產品轉移時按淨額基準確認；(iii)從餘下集團租賃車位所得租金收入；(iv)管理 貴集團在管物業的公共區域的廣告和其他活動所得收入，於提供服務時隨時間確認；(v)物業租賃期間向業主提供服務所得收入；及(vi)其他社區便利服務收入，就提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認。

倘合約涵蓋多項服務，則交易價格將根據其相對獨立的銷售價格分配予各項履約責任。倘獨立銷售價格不可直接觀察，則會基於預期成本加利潤率或經調整市場評估法進行估計（視是否有可觀察資料而定）。

合約一方履約時，貴集團將有關合約於資產負債表呈列作合約資產或合約負債，視乎貴集團履約與客戶付款的關係。

合約資產為貴集團以代價交換為貴集團已轉移予客戶的服務的權利。

倘客戶支付代價或貴集團有權無條件接納某代價款項，則貴集團向客戶轉移服務前，於收到付款或記錄應收款項時（以較早者為準）將有關合約呈列作合約負債。合約負債為貴集團對客戶轉移服務的責任，而貴集團已就此自客戶收取代價（或某代價款項已到期）。

貴集團有權在無條件接納代價時將應收款項入賬。於代價付款到期前僅需度過時間，接納代價權利方為無條件。

獲取合約所產生增量成本（如可收回）會於確認相關收入時資本化及列作資產，並在其後攤銷。

倘向客戶轉移已承諾商品或服務與客戶付款之間被視為存在重大差異，且某些合約中存在隱含財務成分，貴集團調整交易價格以反映金錢的時間值。

2.22 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

2.23 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份。貴集團根據相關獨立價值將合約代價分配至租賃及非租賃部份。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵，
- 基於指數或利率的可變租賃付款，
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項，
- 購買選擇權的行使價格（倘承租人合理地確定行使該選擇權），及
- 倘若租賃期反映貴集團行使該選擇權，則終止租賃的罰款付款。

根據合理地確定的延長選擇權作出的租賃付款亦納入負債的計量。

倘若無法釐定該利率或貴集團的增量借款利率，租賃付款使用租賃中的隱含利率貼現。

租賃付款在本金及融資成本之間分配。融資成本於租賃期內於損益扣除，以產生各期間負債餘額的固定定期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下內容：

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

使用權資產一般於資產的可使用年期及租賃期（以較短者為準）內按直線法予以折舊。

與短期租約及低值資產租約相關的付款均以直線法於損益確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以內的租約。低價值資產包括辦公室設備小物件。

來自 貴集團作為出租人的經營租賃的租金收入於租期內以直線法確認。為取得經營租賃而產生的初步直接成本加入相關資產賬面值當中，並按與租金收入相同的基準於租期內確認為開支。相應租賃資產根據其性質計入資產負債表。

2.24 股息分派

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

2.25 政府補助

倘合理確定將會收到補助且 貴集團將會符合所有附帶條件，來自政府的補助乃按公平值確認。

與成本相關的政府補助會遞延至須與擬補貼的成本相應入賬的期間在匯總全面收益表中確認。

3 財務風險管理

貴集團的業務面臨多項財務風險：市場風險、信用風險及流動性風險。 貴集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對 貴集團財務表現可能構成的不利影響。

3.1 財務風險因素

3.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

由於大部份經營實體位於中國，故 貴集團的正常經營活動主要以人民幣進行。外匯風險主要來自子公司的外地資產及負債，而這些子公司以功能貨幣以外外匯列值的若干交易運作。董事認為，由於各往績記錄期末的外匯列值貨幣資產及負債結餘並不重大，故外匯風險對 貴集團並不重大。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

貴集團因若干計息銀行存款及借款而面臨利率風險。按浮動利率計息的銀行存款令 貴集團面臨現金流量風險。按固定利率獲取的借款令 貴集團面臨公平值利率風險。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，倘銀行存款及受限制現金利率上升／下降0.5%，而所有其他變數保持不變，則 貴集團年／期內除稅後利潤將因按浮動利率計算的銀行存款及受限制現金利息增加／減少而分別增加／減少人民幣3,571,000元、人民幣3,902,000元、人民幣2,552,000元及人民幣1,373,000元。

3.1.2 信貸風險

貴集團就應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項、應收有關連人士款項以及銀行現金存款而面臨信貸風險。應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項、應收有關連人士款項以及現金及現金等值物賬面金額指 貴集團有關金融資產而面臨的最高信貸風險。

(i) 風險管理

就應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項而言， 貴集團管理層設有監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末， 貴集團檢討該等應收款項的可收回性，確保已就呆賬作出足夠減值虧損。就此而言， 貴公司董事認為 貴集團的信貸風險大幅降低。

(ii) 減值

貴集團考慮資產初始確認後違約可能性以及各報告期的信貸風險是否在整個期間持續大幅上升。為評估信貸風險是否大幅上升， 貴集團將資產截至報告日期發生違約的風險與截至初始確認日期的違約風險作對比。其認為有可用的合理及可支撐前瞻性資料。特別是已納入以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟狀況中實際或者預期的重大不利變動預期導致債務人償還債務的能力產生重大變化
- 個別業主或債務人的財務狀況實際或者預期重大變化
- 債務人預期表現或行為發生重大變化，包括債務人及個別業主付款情況的變化

於無法合理預期收回金融資產情況下，將撇銷金融資產，例如債務人未能參與公司還款計劃。

支持 貴集團預期信貸虧損模型的假設概要如下：

類別	類別的組別界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常.....	客戶違約風險較低，並且具有滿足合約現金流量的實力	12個月預期虧損。倘資產的預期全期少於12個月，則預期虧損按其預期全期計量
關注.....	應收賬款涉及的信貸風險顯著增加；如利息及本金還款逾期超過180天則假定信貸風險大幅增加	全期預期虧損
不良.....	利息及本金還款逾期超過365天	全期預期虧損

貴集團通過及時適當就預期信貸虧損作出撥備來說明其信貸風險。在計算預期信貸虧損比率時，貴集團考慮各類應收賬款的過往虧損比率，並根據前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

銀行現金存款

貴集團預期，由於銀行現金存款大部份為具有高信貸評級的銀行款項，故與此有關的信貸風險並不重大。管理層並預期該等對手方的不良記錄不會造成任何重大虧損。

應收貿易賬款及應收票據

貴集團應用簡化模型為香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損進行撥備，允許應收貿易賬款及應收票據使用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款及應收票據根據共同的信貸風險特徵及賬齡進行分組。預期信貸虧損亦納入影響客戶結清應收賬款能力的宏觀經濟因素前瞻性資料。貴集團將GDP及失業率列為最相關因素，並據此按該等因素預期變動而調整歷史虧損率。

考慮到有關連人士的財政實力及與貴集團的還款紀錄，貴集團評估有關連人士（為物業開發商）的應收貿易賬款及應收票據預期虧損率屬於低。董事相信，來自有關連人士的應收貿易賬款及應收票據並無重大內在信貸風險。

附錄一

會計師報告

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，應收貿易賬款及應收票據的已計提虧損撥備釐定如下。下列預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。由於往績記錄期內的物業管理服務的業務運營、應收貿易賬款及應收票據實際虧損率、客戶畫像及前瞻性宏觀經濟數據調整並無重大變動，整個往績記錄期撥備矩陣的預期信貸虧損率變動不大。

	最多180天	180至365天	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	總計
應收貿易賬款及應收票據(應收有關連人士貿易賬款及應收票據除外)								
於2017年12月31日								
預期虧損率.....	1%	5%	10%	20%	50%	50%	100%	
賬面總值(人民幣千元).....	349,975	197,086	173,975	93,488	42,258	21,969	15,552	894,303
已計提虧損撥備(人民幣千元).....	<u>3,500</u>	<u>9,854</u>	<u>17,397</u>	<u>18,698</u>	<u>21,129</u>	<u>10,985</u>	<u>15,552</u>	<u>97,115</u>
於2018年12月31日								
預期虧損率.....	1%	5%	10%	20%	50%	50%	100%	
賬面總值(人民幣千元).....	333,892	187,368	199,676	87,518	48,223	26,180	22,171	905,028
已計提虧損撥備(人民幣千元).....	<u>3,339</u>	<u>9,368</u>	<u>19,968</u>	<u>17,504</u>	<u>24,111</u>	<u>13,090</u>	<u>22,171</u>	<u>109,551</u>
於2019年12月31日								
預期虧損率.....	1%	5%	10%	20%	50%	50%	100%	
賬面總值(人民幣千元).....	575,611	353,957	228,417	113,919	56,785	33,980	35,755	1,398,424
已計提虧損撥備(人民幣千元).....	<u>5,756</u>	<u>17,697</u>	<u>22,842</u>	<u>22,784</u>	<u>28,392</u>	<u>16,990</u>	<u>35,755</u>	<u>150,216</u>
於2020年6月30日								
預期虧損率.....	1%	5%	10%	20%	50%	50%	100%	
賬面總值(人民幣千元).....	1,109,831	384,471	300,812	142,527	75,117	36,988	48,586	2,098,332
已計提虧損撥備(人民幣千元).....	<u>11,098</u>	<u>19,224</u>	<u>30,081</u>	<u>28,505</u>	<u>37,558</u>	<u>18,494</u>	<u>48,586</u>	<u>193,546</u>
於2019年6月30日								
預期虧損率.....	1%	5%	10%	20%	50%	50%	100%	
賬面總值(人民幣千元).....	451,062	252,856	222,030	105,071	52,253	30,425	29,914	1,143,611
已計提虧損撥備(人民幣千元).....	<u>4,511</u>	<u>12,643</u>	<u>22,203</u>	<u>21,014</u>	<u>26,126</u>	<u>15,212</u>	<u>29,914</u>	<u>131,623</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，應收有關連人士貿易賬款及應收票據的預期信貸虧損率為0.1%。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的已計提虧損撥備為人民幣990,000元、人民幣2,003,000元、人民幣3,548,000元及人民幣4,020,000元。

其他應收款項及應收有關連人士款項

貴集團採用上述預期信貸虧損模型釐定其他應收款項及應收有關連人士款項的預期虧損撥備。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團評估各類其他應收款項及應收有關連人士款項的預期信貸虧損。

附錄一

會計師報告

就應收有關連人士款項而言，由於該等有關連人士具備雄厚實力於短期內償還有關款項，故貴集團預期有關信貸風險乃屬於低。貴集團已評估應收有關連人士款項預期信貸虧損率並認為較低，因此虧損撥備亦不重大。其他應收款項主要包括按金，其指相關政府機關持履約擔保，並將按法規退回。董事認為並無重大減值風險。

為計量除存款以外的其他應收款項的預期信貸虧損，已根據共同的信貸風險特徵及逾期天數對除存款以外的其他應收款項進行了分組。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，應收貿易賬款及其他應收款項的已計提虧損撥備與期初就該等款項計提的虧損撥備對賬如下：

	應收貿易賬款 及應收票據	其他應收款項 (按金除外)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	56,758	4,307	61,065
金融資產減值虧損淨額	41,347	2,453	43,800
於2017年12月31日	<u>98,105</u>	<u>6,760</u>	<u>104,865</u>
於2018年1月1日	98,105	6,760	104,865
金融資產減值虧損淨額	13,449	4,757	18,206
於2018年12月31日	<u>111,554</u>	<u>11,517</u>	<u>123,071</u>
於2019年1月1日	111,554	11,517	123,071
金融資產減值虧損淨額	42,210	6,000	48,210
於2019年12月31日	<u>153,764</u>	<u>17,517</u>	<u>171,281</u>
於2020年1月1日	153,764	17,517	171,281
金融資產減值虧損淨額	43,802	3,117	46,919
於2020年6月30日	<u>197,566</u>	<u>20,634</u>	<u>218,200</u>
(未經審核)			
於2019年1月1日	111,554	11,517	123,071
金融資產減值虧損淨額	22,836	2,833	25,669
於2019年6月30日	<u>134,390</u>	<u>14,350</u>	<u>148,740</u>

附錄一

會計師報告

3.1.3 流動資金風險

為管理流動資金風險，貴集團對現金及現金等值物的水平進行監控，並將其維持在管理層認為足以為貴集團營運提供資金及緩減現金流量波動影響的水平。

下表按於各報告期末至合約到期日止剩餘期間的有關到期日組別，分析貴集團的金融負債。下表所披露金額乃合約未貼現現金流量。

	1年以內	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
於2017年12月31日					
借款	111,775	-	-	-	111,775
租賃負債.....	9,150	4,532	640	-	14,322
應付貿易賬款及其他應付款項(應計薪金負債及其他應付稅項除外)	1,215,378	-	-	-	1,215,378
	<u>1,336,303</u>	<u>4,532</u>	<u>640</u>	<u>-</u>	<u>1,341,475</u>
於2018年12月31日					
借款	154,756	-	-	-	154,756
租賃負債.....	14,163	6,377	2,709	331	23,580
應付貿易賬款及其他應付款項(應計薪金負債及其他應付稅項除外)	1,764,547	-	-	-	1,764,547
	<u>1,933,466</u>	<u>6,377</u>	<u>2,709</u>	<u>331</u>	<u>1,942,883</u>
於2019年12月31日					
借款	3,161	-	-	-	3,161
租賃負債.....	14,209	8,061	6,756	262	29,288
應付貿易賬款及其他應付款項(應計薪金負債及其他應付稅項除外)	2,276,672	-	-	-	2,276,672
	<u>2,294,042</u>	<u>8,061</u>	<u>6,756</u>	<u>262</u>	<u>2,309,121</u>
於2020年6月30日					
借款	3,052	-	-	-	3,052
租賃負債.....	12,885	6,093	5,158	228	24,364
應付貿易賬款及其他應付款項(應計薪金負債及其他應付稅項除外)	2,391,446	-	-	-	2,391,446
	<u>2,407,383</u>	<u>6,093</u>	<u>5,158</u>	<u>228</u>	<u>2,418,862</u>

3.2 資金管理

貴集團管理資金的目標是保障 貴集團能以持續經營基準繼續經營業務的能力，藉以為股東和其他利益相關者提供回報及利益，同時維持最佳資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構， 貴集團可能會調整向股東派付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

4 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素持續評估及得出，當中包括預計在有關情況認為合理的未來事件。

貴集團對未來作出估計及假設。所得會計估計如其定義，很少與相關實際結果相同。下文論述具有重大風險可能導致對下一個財政年度資產與負債賬面值作出重大調整的估計及假設：

(a) 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作出應收款項撥備。 貴集團基於 貴集團過往歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，運用判斷作出該等假設及選擇計算減值的輸入數據。

如果預期與原本估計有所差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間應收貿易賬款及其他應收款項及呆賬開支的賬面值。有關所採用的主要假設及輸入數據的詳情，請參閱上文的附註3.1.2。

(b) 即期及遞延所得稅

貴集團須繳付中國企業所得稅，須就釐定稅項撥備及相關稅項付款時間作出判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額屬不明確的交易及計算。倘該等事項的最終稅務結果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所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後有足夠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。

5 分部資料

管理層根據主要營運決策人所審閱的報告釐定營運分部。主要營運決策人識別為 貴公司的執行董事，負責分配資源及評估營運分部表現。

於往績記錄期， 貴集團主要從事在中國提供物業管理服務及相關增值服務。管理層按單一營運分部審閱業務的經營業績，因為不同地區業務的服務性質、服務客戶種類、提供服務所使用的方法及監管環境性質均相同。

貴集團的主要經營實體位於中國，往績記錄期內大部份收入均在中國取得。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團大部份非流動資產位於中國。

附錄一

會計師報告

6 收入

收入主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。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
				(未經審核)	
物業管理服務.....	2,538,392	3,464,390	4,612,212	2,154,683	2,824,261
非業主增值服務.....	1,609,865	2,103,431	2,147,527	1,056,069	1,231,480
社區增值服務.....	251,099	335,405	572,983	255,008	508,114
	<u>4,399,356</u>	<u>5,903,226</u>	<u>7,332,722</u>	<u>3,465,760</u>	<u>4,563,855</u>
收入確認時間					
— 於一段時間內.....	4,397,674	5,725,387	6,784,732	3,198,339	4,175,344
— 於某一時點.....	1,682	177,839	547,990	267,421	388,511
	<u>4,399,356</u>	<u>5,903,226</u>	<u>7,332,722</u>	<u>3,465,760</u>	<u>4,563,855</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，由貴集團向餘下集團及其合營企業及聯營公司提供的收入分別佔貴集團收入的44%、43%、37%、39%及36%。除餘下集團及其合營企業及聯營公司外，貴集團擁有大量客戶，於往績記錄期概無客戶為貴集團帶來10%或以上收入。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，社區增值服務分別包括出租車位的租金收入人民幣172,031,000元、人民幣227,419,000元、人民幣291,808,000元、人民幣131,490,000元及人民幣163,964,000元。

(a) 合約負債

(i) 貴集團已確認下列收入相關合約負債：

	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
合約負債				
— 物業管理服務.....	1,391,601	2,466,160	2,239,527	1,955,013
— 社區增值服務.....	5,515	24,907	45,749	68,350
	<u>1,397,116</u>	<u>2,491,067</u>	<u>2,285,276</u>	<u>2,023,363</u>

(ii) 合約負債重大變動

貴集團合約負債主要產生自客戶在尚未提供相關服務時所作出的預付款項。

(iii) 就合約負債確認的收入

下表列示於本報告期間就結轉合約負債確認的收入金額。

	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
於年／期初計入					
合約負債餘額的					
已確認收入					
— 物業管理服務 . . .	1,038,332	1,301,529	2,257,496	1,287,225	1,327,704
— 社區增值服務 . . .	4,115	5,515	24,907	24,907	45,749
	<u>1,042,447</u>	<u>1,307,044</u>	<u>2,282,403</u>	<u>1,312,132</u>	<u>1,373,453</u>

(b) 未履行的履約責任

就物業管理服務及非業主增值服務而言，貴集團每月或每個結算周期確認的收入等於有權開立發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部份物業管理服務合約並無固定期限。非業主合約年期一般設定為對手方通知貴集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務於短期內提供，通常不足一年，貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。

(c) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於往績記錄期，於獲得合約方面並無重大增量成本。

附錄一

會計師報告

7 其他收入

	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
				(未經審核)	
政府補助(a)	5,436	7,730	50,887	10,573	37,920
滯納金收益	4,250	4,608	8,110	2,244	5,974
利息收入	6,514	5,130	3,590	1,973	1,463
其他	1,701	2,516	3,963	1,718	1,022
	<u>17,901</u>	<u>19,984</u>	<u>66,550</u>	<u>16,508</u>	<u>46,379</u>

(a) 政府補助主要包括進項增值稅扣減補貼及已繳失業保險退款。

8 按性質劃分的開支

計入銷售成本、行政開支及金融資產減值虧損淨額如下：

	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
				(未經審核)	
僱員福利開支(附註9)	3,024,601	3,981,307	4,133,095	2,003,116	1,948,090
綠化及保潔開支	418,145	632,066	790,194	354,601	430,203
維護成本	254,729	270,754	304,640	155,029	258,032
公用設施	213,090	300,630	393,522	162,481	190,871
短期及低值租賃開支	70,267	98,284	124,010	55,268	60,290
金融資產減值虧損	43,800	18,206	48,210	25,669	46,919
稅項及其他徵費	53,352	57,259	67,828	32,052	46,162
辦公費用	51,443	58,009	66,236	31,329	36,675
折舊及攤銷費用	18,789	31,023	37,971	18,319	18,160
差旅及酬酢開支	37,497	48,417	62,972	26,659	17,583
社區活動開支	10,650	17,241	24,671	14,160	10,598
銀行收費	19,409	23,163	16,025	7,091	6,842
秩序維護費用	10,461	8,693	8,459	4,115	6,601
制服	17,168	23,925	11,853	5,986	5,490
諮詢費用	1,724	1,264	4,758	1,957	1,672
核數師酬金	283	290	274	46	219
其他	22,198	29,146	46,292	29,018	13,040
	<u>4,267,606</u>	<u>5,599,677</u>	<u>6,141,010</u>	<u>2,926,896</u>	<u>3,097,447</u>

9 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
薪金、花紅及其他福利...	2,678,150	3,531,436	3,726,829	1,806,194	1,899,172
養老金計劃供款開支(a)...	346,451	449,871	406,266	196,922	48,918
	<u>3,024,601</u>	<u>3,981,307</u>	<u>4,133,095</u>	<u>2,003,116</u>	<u>1,948,090</u>

(a) 貴集團的中國子公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。貴集團的中國子公司按地方市政府協定的過往年度僱員薪金若干百分比就該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。

(b) 董事及最高行政人員酬金

截至2017年12月31日止年度，各董事的薪酬載列如下：

姓名	薪金、花紅及 其他福利 人民幣千元	養老金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事			
趙長龍先生(i).....	-	-	-
胡亮先生.....	2,157	31	2,188
王震先生.....	1,891	29	1,920
安麗紅女士.....	940	29	969
非執行董事			
陳鎮洪先生(ii).....	-	-	-
黃偉德先生(ii).....	-	-	-
郭朝暉先生(ii).....	-	-	-
	<u>4,988</u>	<u>89</u>	<u>5,077</u>

截至2018年12月31日止年度，各董事的薪酬載列如下：

姓名	薪金、花紅及 其他福利 人民幣千元	養老金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事			
趙長龍先生(i).....	-	-	-
胡亮先生.....	2,866	32	2,898
王震先生.....	2,833	32	2,865
安麗紅女士.....	937	32	969
非執行董事			
陳鎮洪先生(ii).....	-	-	-
黃偉德先生(ii).....	-	-	-
郭朝暉先生(ii).....	-	-	-
	<u>6,636</u>	<u>96</u>	<u>6,732</u>

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度，各董事的薪酬載列如下：

姓名	薪金、花紅及 其他福利 人民幣千元	養老金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事			
趙長龍先生(i)	-	-	-
胡亮先生	2,996	32	3,028
王震先生	2,639	32	2,671
安麗紅女士	1,083	32	1,115
非執行董事			
陳鎮洪先生(ii)	-	-	-
黃偉德先生(ii)	-	-	-
郭朝暉先生(ii)	-	-	-
	<u>6,718</u>	<u>96</u>	<u>6,814</u>

截至2020年6月30日止六個月，各董事的薪酬載列如下：

姓名	薪金、花紅及 其他福利 人民幣千元	養老金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事			
趙長龍先生(i)	-	-	-
胡亮先生	1,165	3	1,168
王震先生	1,147	3	1,150
安麗紅女士	489	3	492
非執行董事			
陳鎮洪先生(ii)	-	-	-
黃偉德先生(ii)	-	-	-
郭朝暉先生(ii)	-	-	-
	<u>2,801</u>	<u>9</u>	<u>2,810</u>

截至2019年6月30日止六個月，各董事的薪酬載列如下：

姓名	薪金、花紅及 其他福利 人民幣千元	養老金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事			
趙長龍先生(i)	-	-	-
胡亮先生	1,389	16	1,405
王震先生	1,212	16	1,228
安麗紅女士	542	16	558
非執行董事			
陳鎮洪先生(ii)	-	-	-
黃偉德先生(ii)	-	-	-
郭朝暉先生(ii)	-	-	-
	<u>3,143</u>	<u>48</u>	<u>3,191</u>

附錄一

會計師報告

(i) 趙長龍先生為 貴集團董事會主席。於往績記錄期，趙長龍先生就為 貴集團服務所得酬金由中國恒大集團承擔，而不分配至 貴集團，此乃由於 貴公司管理層認為並無分配的合理理據。

(ii) 陳鎮洪先生、黃偉德先生及郭朝暉先生於[●]獲委任為 貴集團非執行董事。

(c) 五名最高薪人士

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月， 貴集團五名最高薪人士分別包括3名、3名、3名、3名及3名董事，其酬金已反映於上述分析內。於有關期間，應付其餘人士的酬金如下：

	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
薪金、花紅及其他福利...	1,884	3,318	3,699	1,847	1,556
養老金計劃供款.....	58	67	64	34	13
	<u>1,942</u>	<u>3,385</u>	<u>3,763</u>	<u>1,881</u>	<u>1,569</u>

上述 貴集團其餘人士的酬金屬於以下組別：

酬金組別	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	人民幣千元
零至1,000,000港元.....	-	-	-	1	2
1,000,001港元					
至1,500,000港元.....	2	-	-	1	-
1,500,001港元					
至2,000,000港元.....	-	1	1	-	-
2,000,001港元					
至2,500,000港元.....	-	1	1	-	-
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

(d) 董事退休及終止服務福利

於往績記錄期，概無董事就彼等提供與 貴公司或其子公司業務管理相關的其他服務而獲支付或應收取任何退休福利。

於往績記錄期，董事概無獲支付款項作為提早終止任期的補償。

附錄一

會計師報告

(e) 就提供董事服務而向第三方提供之代價

於往績記錄期，概無就 貴公司董事提供董事服務而向彼等任何前僱主支付款項。

(f) 以董事、該等董事之受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易之信息

於往績記錄期，概無以董事、該等董事之受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易。

(g) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於往績記錄期內任何時間， 貴公司董事概無於 貴集團已訂立與 貴集團業務有關的重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益。

10 融資成本

	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)	
借款利息開支.....	11,745	11,610	4,856	4,849	110
租賃負債利息.....	917	1,512	1,574	813	756
其他融資成本(a).....	-	-	22,453	11,066	11,583
	<u>12,662</u>	<u>13,122</u>	<u>28,883</u>	<u>16,728</u>	<u>12,449</u>

(a) 其他融資成本指 貴集團就個人業主預付物業管理費而向其提供的折扣內所包含的融資開支。

11 所得稅開支

	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)	
即期所得稅.....	7,332	88,447	309,367	137,940	365,311
遞延所得稅.....	23,046	(17,163)	(10,706)	(6,653)	(12,763)
	<u>30,378</u>	<u>71,284</u>	<u>298,661</u>	<u>131,287</u>	<u>352,548</u>

貴公司為一家根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。 貴公司在英屬維爾京群島的子公司根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

已就本期間的香港業務為香港利得稅按16.5%估計應評稅利潤計提撥備。除升裕外， 貴集團其他在香港註冊成立的子公司於往績記錄期內在香港並無應評稅利潤。

附錄一

會計師報告

貴集團有關中國業務的所得稅撥備乃按有關年度／期間估計應課稅利潤根據現行法例、其詮釋及慣例按適用稅率計算。往績記錄期的法定稅率為25%。貴集團若干中國子分公司位於西部城市，於往績記錄期繳納優惠所得稅率15%。貴集團位於海南省的中國子分公司自2020年1月1日起合資格享有優惠所得稅率15%。

使用適用於集團實體利潤的加權平均稅率而致的理論金額與 貴集團稅前利潤的稅項差異如下：

	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
所得稅前利潤.....	136,942	310,292	1,229,185	538,613	1,500,241
按適用公司所得稅率25% 計算的稅項.....	34,236	77,573	307,296	134,653	375,060
下列項目的稅項影響：					
— 不可扣稅的開支.....	1,338	2,384	3,314	1,070	1,027
— 適用於若干子分公司的 不同稅率影響.....	(5,196)	(8,673)	(11,949)	(4,436)	(23,539)
	<u>30,378</u>	<u>71,284</u>	<u>298,661</u>	<u>131,287</u>	<u>352,548</u>

12 每股盈利

就本報告而言，由於重組及截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度各年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的業績乃按附註1.3所披露的合併基準編製，因此每股盈利資料意義不大而無列入本報告。

13 股息

貴公司自註冊成立至本報告日期為止並無派付或宣派股息。

截至2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，貴集團旗下現有子公司分別向其當時股東宣派股息人民幣3,500,000元及人民幣7,329,000元。

附錄一

會計師報告

14 物業及設備

	物業	機械	汽車	傢具、裝置 和設備	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
於2017年1月1日					
成本	–	16,794	5,956	54,793	77,543
累計折舊	–	(11,805)	(3,728)	(37,789)	(53,322)
賬面淨值	–	4,989	2,228	17,004	24,221
截至2017年12月31日止年度					
年初賬面淨值	–	4,989	2,228	17,004	24,221
添置	–	6,400	972	18,344	25,716
出售	–	–	(5)	(72)	(77)
折舊支出	–	(2,121)	(803)	(7,938)	(10,862)
期終賬面淨值	–	9,268	2,392	27,338	38,998
於2017年12月31日					
成本	–	23,192	6,894	72,382	102,468
累計折舊	–	(13,924)	(4,502)	(45,044)	(63,470)
賬面淨值	–	9,268	2,392	27,338	38,998
截至2018年12月31日止年度					
年初賬面淨值	–	9,268	2,392	27,338	38,998
添置	–	8,668	11,799	17,206	37,673
出售	–	(4)	(15)	(154)	(173)
折舊支出	–	(3,913)	(1,344)	(10,143)	(15,400)
期終賬面淨值	–	14,019	12,832	34,247	61,098
於2018年12月31日					
成本	–	31,790	18,456	88,605	138,851
累計折舊	–	(17,771)	(5,624)	(54,358)	(77,753)
賬面淨值	–	14,019	12,832	34,247	61,098
截至2019年12月31日止年度					
年初賬面淨值	–	14,019	12,832	34,247	61,098
添置	2,276	3,950	1,989	8,920	17,135
出售	–	(11)	(27)	(242)	(280)
折舊支出	–	(5,880)	(3,406)	(11,472)	(20,758)
期終賬面淨值	2,276	12,078	11,388	31,453	57,195
於2019年12月31日					
成本	2,276	35,574	19,923	94,865	152,638
累計折舊	–	(23,496)	(8,535)	(63,412)	(95,443)
賬面淨值	2,276	12,078	11,388	31,453	57,195

附錄一

會計師報告

	物業	機械	汽車	傢具、裝置 和設備	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
截至2020年6月30日止六個月					
期初賬面淨值.....	2,276	12,078	11,388	31,453	57,195
添置.....	–	1,158	838	4,426	6,422
處置.....	–	(6)	(25)	(104)	(135)
折舊支出.....	(54)	(3,031)	(1,754)	(6,095)	(10,934)
期終賬面淨值.....	2,222	10,199	10,447	29,680	52,548
於2020年6月30日					
成本.....	2,276	36,607	20,274	97,987	157,144
累計折舊.....	(54)	(26,408)	(9,827)	(68,307)	(104,596)
賬面淨值.....	2,222	10,199	10,447	29,680	52,548
(未經審核)					
截至2019年6月30日止六個月					
期初賬面淨值.....	–	14,019	12,832	34,247	61,098
添置.....	–	1,194	882	4,444	6,520
處置.....	–	(6)	(3)	(32)	(41)
折舊支出.....	–	(2,461)	(1,622)	(6,076)	(10,159)
期終賬面淨值.....	–	12,746	12,089	32,583	57,418
於2019年6月30日					
成本.....	–	32,846	19,285	92,491	144,622
累計折舊.....	–	(20,100)	(7,196)	(59,908)	(87,204)
賬面淨值.....	–	12,746	12,089	32,583	57,418

折舊開支於以下匯總全面收益表的類別中扣除：

	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.....	8,486	12,339	15,360	7,440	8,159
行政開支.....	2,376	3,061	5,398	2,719	2,775
	10,862	15,400	20,758	10,159	10,934

(a) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，概無物業及設備受限制或質押為負債抵押。

附錄一

會計師報告

15 應收貿易賬款及其他應收款項

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款				
— 關連人士 (附註27(c))	988,434	1,971,430	3,515,642	3,912,621
— 第三方	894,303	905,028	1,398,424	2,098,332
應收票據				
— 關連人士 (附註27(c))	1,128	31,809	32,116	106,929
減：應收貿易賬款及應收票據 減值撥備 (附註3.1.2)	(98,105)	(111,554)	(153,764)	(197,566)
總計	<u>1,785,760</u>	<u>2,796,713</u>	<u>4,792,418</u>	<u>5,920,316</u>
其他應收款項				
— 代表業主付款(c)	231,611	306,580	423,802	392,547
— 按金	22,054	24,390	24,012	24,386
— 其他	16,525	20,783	29,012	45,417
	<u>270,190</u>	<u>351,753</u>	<u>476,826</u>	<u>462,350</u>
減：其他應收款項減值撥備 (附註3.1.2)	(6,760)	(11,517)	(17,517)	(20,634)
	<u>263,430</u>	<u>340,236</u>	<u>459,309</u>	<u>441,716</u>
可收回增值稅	5,296	4,073	5,072	4,105
	<u>2,054,486</u>	<u>3,141,022</u>	<u>5,256,799</u>	<u>6,366,137</u>

(a) 應收貿易賬款主要來自包幹制物業管理服務收入及增值服務。物業管理服務收入根據相關服務協議條款收取。增值服務收入通常於發出結算文件後要求付款。

附錄一

會計師報告

- (b) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，按收入確認日期劃分的應收貿易賬款及應收票據賬齡分析如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180日	982,336	1,384,852	2,209,541	3,100,389
181至365日	397,662	447,096	781,823	1,277,336
1至2年	263,601	775,581	1,081,253	947,506
2至3年	145,661	170,462	657,925	391,544
3年以上	94,605	130,276	215,640	401,107
	<u>1,883,865</u>	<u>2,908,267</u>	<u>4,946,182</u>	<u>6,117,882</u>

- (c) 代表業主付款主要指物業的公用事業成本。
- (d) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，應收貿易賬款及其他應收款項以人民幣計值，應收貿易賬款及其他應收款項公平值與於其賬面值相若。
- (e) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，應收貿易賬款及其他應收款項（不包括可收回增值稅）賬面淨值人民幣2,049,190,000元、人民幣3,136,949,000元、人民幣5,251,727,000元及人民幣6,362,032,000元為 貴集團最大信貸虧損風險。

16 預付款項

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向供應商預付款項				
— 關連人士 (附註27(c))	8,748	5,113	5,756	6,030
— 第三方	12,424	13,600	10,212	5,932
	<u>21,172</u>	<u>18,713</u>	<u>15,968</u>	<u>11,962</u>

附錄一

會計師報告

17 現金及現金等值物

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金.....	950,502	1,040,413	680,329	732,101
手頭現金.....	13,558	13,725	4,019	4,023
	<u>964,060</u>	<u>1,054,138</u>	<u>684,348</u>	<u>736,124</u>

現金及現金等值物賬面值以下列貨幣計值：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣.....	963,550	1,049,425	676,377	725,615
港元.....	481	4,692	7,950	10,488
美元.....	29	21	21	21
	<u>964,060</u>	<u>1,054,138</u>	<u>684,348</u>	<u>736,124</u>

在中國持有的現金及現金等值物須受當地外匯管制法規約束。有關法規列明從中國匯出資金的限制，以普通股息的方式匯出除外。

18 受限制現金

受限制現金主要指有關若干法律訴訟的現金存款及按地方政府機關規定持有作為抵押的存款。

19 合併資本

於2020年6月30日，重組尚未完成。如附註1.3所述，歷史財務資料按合併基準編製。於各結算日的合併資本為 貴集團旗下現有公司的合併資本（經對銷公司之間投資）。

附錄一

會計師報告

20 儲備

	法定儲備	資本重整 儲備(b)	匯兌儲備	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	1,302	171,243	-	172,545
轉撥至法定儲備(a)	829	-	-	829
餘下集團收購子公司並視作				
向 貴集團出資(b-1)	-	8,904	-	8,904
外幣換算差額	-	-	(19)	(19)
於2017年12月31日的結餘	<u>2,131</u>	<u>180,147</u>	<u>(19)</u>	<u>182,259</u>
於2018年1月1日的結餘	2,131	180,147	(19)	182,259
轉撥至法定儲備(a)	26,995	-	-	26,995
餘下集團收購子公司並視作				
向 貴集團出資(b-1)	-	(4,466)	-	(4,466)
外幣換算差額	-	-	93	93
於2018年12月31日的結餘	<u>29,126</u>	<u>175,681</u>	<u>74</u>	<u>204,881</u>
於2019年1月1日的結餘	29,126	175,681	74	204,881
轉撥至法定儲備(a)	62,844	-	-	62,844
外幣換算差額	-	-	160	160
於2019年12月31日的結餘	<u>91,970</u>	<u>175,681</u>	<u>234</u>	<u>267,885</u>
於2020年1月1日的結餘	91,970	175,681	234	267,885
轉撥至法定儲備(a)	3,389	-	-	3,389
貴集團當時股東收購子公司				
對集團重組的影響(b-2)	-	30,585	-	30,585
外幣換算差額	-	-	207	207
於2020年6月30日的結餘	<u>95,359</u>	<u>206,266</u>	<u>441</u>	<u>302,066</u>
(未經審核)				
於2019年1月1日的結餘	29,126	175,681	74	204,881
轉撥至法定儲備(a)	40,281	-	-	40,281
外幣換算差額	-	-	22	22
於2019年6月30日的結餘	<u>69,407</u>	<u>175,681</u>	<u>96</u>	<u>245,184</u>

(a) 法定儲備

根據中國相關規則及規例以及 貴公司組織章程細則，在中國註冊成立的公司須轉撥除稅後利潤不少於10%（根據中國會計準則及規例計算）至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總金額達致其註冊資本的50%。法定儲備金僅可在相關機關批准後，用以抵銷過往年度虧損或增加相應公司的資本。

(b) 資本重整儲備

(b-1) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，餘下集團向第三方收購從事[編纂]業務的五家子公司全部股權。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，該等被收購子公司資產淨值分別為人民幣10,904,000元、人民幣1,034,000元及人民幣500,000元。自餘下集團收購該等子公司起，該等子公司已合併至歷史財務資料，並視作餘下集團出資。餘下集團所付代價與所收購子公司股本之間的差異已確認為資本重整儲備。

(b-2) 如附註1.2(a)披露，貴集團於重組期間以現金代價人民幣32,791,000元向餘下集團收購若干從事[編纂]業務的子公司全部股權。已支付現金代價與已收購淨資產的差額視作向餘下集團分派，而所收購子公司股本及非控股權益已在資本重整儲備對銷。

於2020年6月30日，已支付代價人民幣28,100,000元，並其後於八月支付人民幣4,691,000元。

21 應付貿易賬款及其他應付款項

	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
應付貿易賬款(a)				
— 有關連人士 (附註27(c))	53,695	112,785	183,616	57,806
— 第三方	343,410	507,461	578,841	726,413
	<u>397,105</u>	<u>620,246</u>	<u>762,457</u>	<u>784,219</u>
應付票據				
— 有關連人士 (附註27(c))	707	—	530	4,095
— 第三方	34,135	200,107	333,335	452,550
	<u>34,842</u>	<u>200,107</u>	<u>333,865</u>	<u>456,645</u>

附錄一

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
其他應付款項				
— 提供物業管理服務期間暫行代收 款項 (附註(b))	482,700	571,489	780,833	732,039
— 按金	231,226	279,183	307,011	313,396
— 其他應付稅項	43,271	82,900	161,242	230,077
— 其他	69,505	93,522	92,506	97,818
	<u>826,702</u>	<u>1,027,094</u>	<u>1,341,592</u>	<u>1,373,330</u>
應計薪金	355,896	438,066	531,201	259,394
應付股息 (附註13)	—	—	—	7,329
	<u>1,614,545</u>	<u>2,285,513</u>	<u>2,969,115</u>	<u>2,880,917</u>

- (a) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，基於所獲貨品及服務的應付貿易賬款及應付票據賬齡分析如下：

	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
最多1年	428,424	810,762	1,066,737	1,220,275
1至2年	3,464	9,309	20,429	9,892
2至3年	58	253	8,990	10,445
3年以上	1	29	166	252
	<u>431,947</u>	<u>820,353</u>	<u>1,096,322</u>	<u>1,240,864</u>

- (b) 有關金額主要指暫時向業主收取的公用事業費用以向相關服務供應商付款以及將退還予業主的承租人租金收入。
- (c) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，應付貿易賬款及其他應付款項以人民幣計值，應付貿易賬款及其他應付款項公平值與其賬面值相若。

附錄一

會計師報告

22 租賃

(a) 使用權資產

	物業
	人民幣千元
於2017年1月1日	
成本	7,356
累計折舊	—
賬面淨值	7,356
截至2017年12月31日止年度	
期初賬面淨值	7,356
添置	13,636
折舊	(7,781)
期終賬面淨值	13,211
於2017年12月31日	
成本	20,992
累計折舊	(7,781)
賬面淨值	13,211
截至2018年12月31日止年度	
期初賬面淨值	13,211
添置	23,544
折舊	(15,344)
期終賬面淨值	21,411
於2018年12月31日	
成本	36,543
累計折舊	(15,132)
賬面淨值	21,411
截至2019年12月31日止年度	
期初賬面淨值	21,411
添置	21,330
折舊	(16,897)
期終賬面淨值	25,844
於2019年12月31日	
成本	45,113
累計折舊	(19,269)
賬面淨值	25,844

附錄一

會計師報告

	物業
	人民幣千元
截至2020年6月30日止六個月	
期初賬面淨值.....	25,844
添置.....	2,619
折舊.....	(7,060)
	<u>21,403</u>
期終賬面淨值.....	21,403
於2020年6月30日	
成本.....	41,506
累計折舊.....	(20,103)
	<u>21,403</u>
賬面淨值.....	<u><u>21,403</u></u>
(未經審核)	
截至2019年6月30日止六個月	
期初賬面淨值.....	21,411
添置.....	9,473
折舊.....	(8,008)
	<u>22,876</u>
期終賬面淨值.....	22,876
於2019年6月30日	
成本.....	40,690
累計攤銷.....	(17,814)
	<u>22,876</u>
賬面淨值.....	<u><u>22,876</u></u>

(b) 租賃負債

	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
租賃負債				
— 流動.....	8,826	13,690	13,724	12,436
— 非流動.....	4,704	8,304	12,750	9,714
	<u>13,530</u>	<u>21,994</u>	<u>26,474</u>	<u>22,150</u>

附錄一

會計師報告

(c) 於匯總全面收益表內確認之金額

	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 (未經審核)	人民幣千元
使用權資產折舊：					
— 物業	<u>7,781</u>	<u>15,344</u>	<u>16,897</u>	<u>8,008</u>	<u>7,060</u>
利息開支(列入 融資成本)	<u>917</u>	<u>1,512</u>	<u>1,574</u>	<u>813</u>	<u>756</u>
短期及低價值租賃相關開支 (列入銷售成本及 行政開支)	<u>70,267</u>	<u>98,284</u>	<u>124,010</u>	<u>55,268</u>	<u>60,290</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，租賃現金流出總額分別為人民幣78,646,000元、人民幣114,876,000元、人民幣142,434,000元、人民幣64,161,000元及人民幣67,989,000元。

23 遞延所得稅

遞延稅項資產分析如下：

	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
遞延稅項資產：				
— 將於12個月內收回	7,281	26,948	21,222	22,089
— 將於超過12個月後收回	<u>31,130</u>	<u>28,626</u>	<u>45,058</u>	<u>56,954</u>
	<u>38,411</u>	<u>55,574</u>	<u>66,280</u>	<u>79,043</u>

附錄一

會計師報告

於往績記錄期，遞延所得稅資產變動如下：

	減值撥備	稅項虧損	其他	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	15,266	46,191	–	61,457
於匯總全面收益表入賬／(扣除)...	10,703	(33,830)	81	(23,046)
於2017年12月31日	<u>25,969</u>	<u>12,361</u>	<u>81</u>	<u>38,411</u>
於2018年1月1日	25,969	12,361	81	38,411
於匯總全面收益表入賬	4,298	12,800	65	17,163
於2018年12月31日	<u>30,267</u>	<u>25,161</u>	<u>146</u>	<u>55,574</u>
於2019年1月1日	30,267	25,161	146	55,574
於匯總全面收益表入賬／(扣除)...	11,666	(973)	13	10,706
於2019年12月31日	<u>41,933</u>	<u>24,188</u>	<u>159</u>	<u>66,280</u>
於2020年1月1日	41,933	24,188	159	66,280
於匯總全面收益表入賬	11,612	1,124	27	12,763
於2020年6月30日	<u>53,545</u>	<u>25,312</u>	<u>186</u>	<u>79,043</u>
(未經審核)				
於2019年1月1日	30,267	25,161	146	55,574
於匯總全面收益表入賬／(扣除)...	6,226	445	(18)	6,653
於2019年6月30日	<u>36,493</u>	<u>25,606</u>	<u>128</u>	<u>62,227</u>

根據企業所得稅法，當中國境外直接控股公司的中國子公司於2008年1月1日後各自就所賺取的利潤中宣派股息，則對其徵收10%預扣所得稅。若中國子公司的直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立的稅務條約安排規定，則可按5%的較低稅率繳納預扣所得稅。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團有因貴集團中國子公司對香港直接控股公司的未分配利潤引起的未確認遞延所得稅負債。由於董事已確認有關利潤將於可見將來不會分配，因此並無就有關預扣稅作出撥備。相關未匯返盈利分別為人民幣1,548,000元、人民幣28,808,000元、人民幣121,631,000元及人民幣235,175,000元。

附錄一

會計師報告

24 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
銀行借款.....	50,000	150,000	2,950	2,950
其他借款(b).....	60,000	-	-	-
借款總額.....	<u>110,000</u>	<u>150,000</u>	<u>2,950</u>	<u>2,950</u>

(a) 於2017年12月31日，貴集團銀行借款由同系子公司擔保，而貴集團其他借款由餘下集團的應收貿易賬款人民幣333,388,000元擔保。

於2018年12月31日，貴集團銀行借款由同系子公司擔保。

於2019年12月31日及2020年6月30日，貴集團銀行借款由餘下集團持作出售的已竣工物業人民幣10,000,000元擔保。

於償還借款後，有關連人士擔保隨後於2020年8月解除。

(b) 其他借款指來自金融機構的貸款。

(c) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，加權平均實際利率分別為8.86%、8.57%、8.01%、8.95%及7.48%。

25 現金流量資料

(a) 經營所得／(所用)現金

	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.....	136,942	310,292	1,229,185	538,613	1,500,241
就以下各項調整：					
－ 融資成本.....	12,662	13,122	6,430	5,662	866
－ 物業及設備折舊(附註14).....	10,862	15,400	20,758	10,159	10,934
－ 使用權資產折舊(附註22).....	7,781	15,344	16,897	8,008	7,060
－ 其他無形資產攤銷.....	146	279	316	152	166
－ 出售物業及設備虧損.....	37	119	194	31	97
－ 金融資產減值虧損淨額.....	43,800	18,206	48,210	25,669	46,919
	<u>212,230</u>	<u>372,762</u>	<u>1,321,990</u>	<u>588,294</u>	<u>1,566,283</u>
營運資金變動：					
－ 應收貿易賬款及其他應收款項..	(924,611)	(1,101,156)	(2,160,583)	(1,046,548)	(1,152,044)
－ 合約負債.....	366,227	1,093,951	(205,791)	(273,249)	(261,913)
－ 應付貿易賬款及其他應付款項..	543,512	670,968	683,602	231,992	(95,527)
－ 受限制現金.....	(1,884)	1,782	-	-	(4,914)
	<u>195,474</u>	<u>1,038,307</u>	<u>(360,782)</u>	<u>(499,511)</u>	<u>51,885</u>

附錄一

會計師報告

(b) 債務淨額對賬

	借款	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	123,000	7,356	130,356
租賃添加.....	-	13,636	13,636
應計利息開支.....	-	917	917
現金流量.....	<u>(13,000)</u>	<u>(8,379)</u>	<u>(21,379)</u>
於2017年12月31日	<u>110,000</u>	<u>13,530</u>	<u>123,530</u>
於2018年1月1日	110,000	13,530	123,530
租賃添加.....	-	23,544	23,544
應計利息開支.....	-	1,512	1,512
現金流量.....	<u>40,000</u>	<u>(16,592)</u>	<u>23,408</u>
於2018年12月31日	<u>150,000</u>	<u>21,994</u>	<u>171,994</u>
於2019年1月1日	150,000	21,994	171,994
租賃添加.....	-	21,330	21,330
應計利息開支.....	-	1,574	1,574
現金流量.....	<u>(147,050)</u>	<u>(18,424)</u>	<u>(165,474)</u>
於2019年12月31日	<u>2,950</u>	<u>26,474</u>	<u>29,424</u>
於2020年1月1日	2,950	26,474	29,424
租賃添加.....	-	2,619	2,619
應計利息開支.....	-	756	756
現金流量.....	<u>-</u>	<u>(7,699)</u>	<u>(7,699)</u>
於2020年6月30日	<u>2,950</u>	<u>22,150</u>	<u>25,100</u>
(未經審核)			
於2019年1月1日	150,000	21,994	171,994
租賃添加.....	-	9,473	9,473
應計利息開支.....	-	813	813
現金流量.....	<u>(150,000)</u>	<u>(8,893)</u>	<u>(158,893)</u>
於2019年6月30日	<u>-</u>	<u>23,387</u>	<u>23,387</u>

26 承諾

(a) 資本承諾

	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
最多1年	<u>5,641</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

資本承諾指 貴集團按合約規定收購汽車的付款。

附錄一

會計師報告

27 關連人士交易

(a) 關連人士交易

	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
提供服務收入					
— 由 貴集團最終控股公司控制...	1,935,397	2,439,682	2,658,346	1,316,549	1,597,434
— 貴集團最終控股公司的 合營企業及聯營公司	7,908	86,099	87,514	32,963	40,176
	<u>1,943,305</u>	<u>2,525,781</u>	<u>2,745,860</u>	<u>1,349,512</u>	<u>1,637,610</u>
購買貨物及服務					
— 由 貴集團最終控股公司控制...	<u>103,475</u>	<u>139,783</u>	<u>111,614</u>	<u>45,056</u>	<u>63,516</u>
租賃停車場					
— 由 貴集團最終控股公司控制...	<u>33,219</u>	<u>48,576</u>	<u>59,659</u>	<u>30,153</u>	<u>40,498</u>

上述所有交易於 貴集團正常業務過程中按各交易方協定條款進行。

(b) 關連人士的擔保

由 貴集團最終控股公司控制的公司提供的擔保於附註24披露。

(c) 關連人士的結餘

	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
應收貿易賬款				
— 由 貴集團最終控股 公司控制	984,248	1,910,364	3,418,277	3,812,858
— 貴集團最終控股公司的 合營企業及聯營公司	4,186	61,066	97,365	99,763
	<u>988,434</u>	<u>1,971,430</u>	<u>3,515,642</u>	<u>3,912,621</u>

附錄一

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
應收票據				
— 由 貴集團最終控股公司控制.....	1,128	31,283	24,900	103,953
— 貴集團最終控股公司的合營企業.....	—	526	7,216	2,976
	<u>1,128</u>	<u>31,809</u>	<u>32,116</u>	<u>106,929</u>
預付款項				
— 由 貴集團最終控股公司控制.....	<u>8,748</u>	<u>5,113</u>	<u>5,756</u>	<u>6,030</u>
	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
應付貿易賬款				
— 由 貴集團最終控股公司控制.....	53,695	112,527	176,523	56,925
— 貴集團最終控股公司的 合營企業及聯營公司	—	258	7,093	881
	<u>53,695</u>	<u>112,785</u>	<u>183,616</u>	<u>57,806</u>
應付票據				
— 由 貴集團最終控股公司控制.....	<u>707</u>	<u>—</u>	<u>530</u>	<u>4,095</u>
(i) 上述應收貿易賬款及應收票據、預付款項以及應付貿易賬款及應付票據為貿易性質、不計息及按合約條款還款。				
	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
應收有關連人士款項(ii)				
— 由 貴集團最終控股公司控制.....	<u>569,639</u>	<u>1,489,103</u>	<u>1,349,686</u>	<u>1,287,300</u>
(ii) 應收有關連人士款項為非貿易性質，而有關金額已於2020年9月全部結清。有關金額為無抵押、免息及按要求還款。				

附錄一

會計師報告

(d) 主要管理人員薪酬

附註9所披露董事以外的主要管理人員薪酬載列如下：

	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
薪金、花紅及其他福利 . . .	2,084	3,475	4,545	2,274	2,256
養老金供款開支	96	112	120	59	10
	<u>2,180</u>	<u>3,587</u>	<u>4,665</u>	<u>2,333</u>	<u>2,266</u>

28 子公司

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日以及本報告日期的主要子公司詳情載列如下：

子公司名稱	註冊成立 地點及日期	註冊／已發行 及實繳股本	主要活動及 運營地點	於下列日期所持股本				本報告 日期	附註
				12月31日		6月30日			
				2017年	2018年	2019年	2020年		
由 貴公司直接持有									
Eagle Investment	英屬維爾京群島， 2020年7月20日	1美元	於英屬維爾京群島 進行投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(i)
由 貴公司間接持有									
Knight Honour	英屬維爾京群島 2019年11月5日	1美元	於英屬維爾京群島 進行投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(i)
東欣	英屬維爾京群島， 2019年11月5日	1美元	於英屬維爾京群島 進行投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(i)
雅立	香港 2007年7月5日	1,000港元	於香港進行投資控股	100%	100%	100%	100%	100%	(ii)
升裕	香港 2017年10月6日	1港元	於香港提供物業 管理服務	100%	100%	100%	100%	100%	(ii)
Jinbi Property Management	中國， 1997年9月10日	人民幣177,600,000元/ 人民幣177,600,000元	於中國提供物業 管理服務	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)
武漢金碧嘉園物業 管理有限公司	中國， 2006年3月3日	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	於中國提供物業 管理服務	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)
貴陽中渝物業管理 有限責任公司	中國， 2011年6月28日	人民幣3,000,000元/ 人民幣600,000元	於中國提供物業 管理服務	100%	100%	100%	100%	100%	(iv)
重慶同景物業服務 有限公司	中國， 2007年4月29日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	於中國提供物業 管理服務	100%	100%	100%	100%	100%	(iv)

(i) 由於該等公司乃新註冊成立及實體的註冊成立地點相關法律亦無法定審核規定，故並無編製經審核法定財務報表。

- (ii) 雅立截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及升裕截至2018年及2019年12月31日止年度的財務報表已根據香港財務報告準則編製，並由羅兵咸永道會計師事務所審核。
- (iii) 該等公司截至2017年及2018年12月31日止兩個年度的財務報表已根據中國會計準則編製，並由在中國註冊的多名執業會計師審核。
- (iv) 該等公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度的財務報表已根據中國會計準則編製，並由在中國註冊的多名執業會計師審核。

29 結算日後事項

除本報告其他章節所披露者外，於2020年6月30日後發生以下期後事項：

- (a) 根據 貴集團子公司雅立的董事通過的決議案，於2020年8月向餘下集團宣派並支付股息人民幣355,008,000元。
- (b) 於2020年9月， 貴集團訂立協議收購四家物業管理公司的100%股權及一家物業管理公司的51%股權，代價合共為人民幣118,700,000元。
- (c) 根據股東於2020年[●]通過的書面決議案，待 貴公司股份溢價賬因[編纂]獲得進賬後，授權董事將 貴公司股份溢價賬中[編纂]美元的進賬額撥充資本，方法是動用該款項按面值繳足合共[編纂]股股份，以按該等決議案獲通過當日名列 貴公司股東名冊的股份持有人當時各自於 貴公司的現有持股比例，向彼等發行及配發股份（盡可能不涉及零碎股權，以免發行及配發碎股）。

III 後續財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司並無就2020年6月30日及截至本報告日期之後的任何期間編製經審核財務報表。除附註29(a)披露的股息分派外， 貴公司或 貴集團現時旗下的任何公司概無就2020年6月30日後的任何期間宣派任何股息或作出任何分派。