

以下第[I-1]至[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]

[草稿]

致佳源服務控股有限公司列位董事、海通國際資本有限公司及國泰君安融資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」）謹此就佳源服務控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第[I-4]至[I-53]頁），此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日的匯總財務狀況報表、以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年（「業績紀錄期」）的匯總全面收益表、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-53]頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於 貴公司日期為[日期]有關 貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次[編纂]股份的文件（「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。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及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 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的匯總財務狀況，及 貴集團於業績紀錄期的匯總財務表現及匯總現金流量。

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15中載有現時組成 貴集團的公司就業績紀錄期支付股利相關資料。 貴公司並無就業績紀錄期支付任何股利。

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

[日期]

I 貴集團歷史財務資料**編製歷史財務資料**

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的一部份。

貴集團於往績記錄期的合併財務報表由羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》審計，並為歷史財務資料的編製基礎。

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

合併全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	6	209,804	331,258	454,891
服務成本	9	(164,024)	(252,360)	(346,197)
毛利		45,780	78,898	108,694
其他收入及開支，淨額	8	1,853	1,849	1,715
金融資產減值虧損	3.1	(5,456)	(7,496)	(4,942)
銷售及營銷開支	9	(1,636)	(3,069)	(7,400)
行政開支	9	(13,204)	(21,626)	(29,313)
融資成本	12	(2,228)	(14)	(19)
應佔採用權益法列賬投資的業績	19	—	—	(431)
除所得稅前利潤		25,109	48,542	68,304
所得稅開支	13	(6,760)	(12,766)	(18,090)
年內利潤及全面收益總額		18,349	35,776	50,214
以下各方應佔利潤及全面收益 總額：				
— 貴公司擁有人		18,349	35,776	50,214
貴公司擁有人應佔每股盈利 (以每股人民幣分表示)				
— 基本及攤薄	14	不適用	不適用	不適用

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業及設備	16	7,029	7,930	14,633
使用權資產	17	606	499	2,831
無形資產	18	–	746	35,683
採用權益法列賬的投資	19	–	–	6,524
遞延所得稅資產	28	3,578	7,692	11,285
		<u>11,213</u>	<u>16,867</u>	<u>70,956</u>
流動資產				
存貨	21	160	144	880
貿易及其他應收款項	22	142,992	600,597	738,439
受限制銀行存款	23	50	1,351	1,559
現金及現金等價物	23	21,744	33,367	37,644
		<u>164,946</u>	<u>635,459</u>	<u>778,522</u>
資產總值		<u><u>176,159</u></u>	<u><u>652,326</u></u>	<u><u>849,478</u></u>
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
合併資本	24	–	–	–
儲備	25	4,056	100,934	151,148
		<u>4,056</u>	<u>100,934</u>	<u>151,148</u>
非控股權益	26、31	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>10,157</u>
權益總額		<u><u>4,056</u></u>	<u><u>100,934</u></u>	<u><u>161,305</u></u>
負債				
非流動負債				
租賃負債		229	105	1,187
遞延所得稅負債	28	–	186	5,207
		<u>229</u>	<u>291</u>	<u>6,394</u>
流動負債				
合約資產	7	24,871	44,182	77,326
貿易及其他應付款項	27	145,720	486,257	576,565
租賃負債		386	396	1,336
即期所得稅負債		9,009	20,266	26,552
		<u>179,986</u>	<u>551,101</u>	<u>681,779</u>
負債總額		<u><u>180,215</u></u>	<u><u>551,392</u></u>	<u><u>688,173</u></u>
權益及負債總額		<u><u>176,159</u></u>	<u><u>652,326</u></u>	<u><u>849,478</u></u>

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	附註	合併資本 人民幣千元	貴公司擁有人應佔 儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2017年1月1日的結餘		-	7,595	7,595	-	7,595
全面收益						
年內利潤		-	18,349	18,349	-	18,349
年內全面收益總額		-	18,349	18,349	-	18,349
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
視為分配給沈先生	25	-	(75,000)	(75,000)	-	(75,000)
當時股東的注資	25	-	45,000	45,000	-	45,000
與擁有人之間的交易總額		-	(30,000)	(30,000)	-	(30,000)
於2017年12月31日的結餘		-	4,056	4,056	-	4,056
於2018年1月1日的結餘		-	4,056	4,056	-	4,056
全面收益						
年內利潤		-	35,776	35,776	-	35,776
年內全面收益總額		-	35,776	35,776	-	35,776
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
視為沈先生出資	25	-	87,214	87,214	-	87,214
向當時的股東派息	15	-	(18,000)	(18,000)	-	(18,000)
中間控股公司出資	1.2	-	300,000	300,000	-	300,000
共同控制下的業務合併	1.2	-	(300,000)	(300,000)	-	(300,000)
與擁有人之間的交易總額		-	69,214	69,214	-	69,214
於2018年12月31日的結餘		-	100,934	100,934	-	100,934
於2019年1月1日的結餘		-	100,934	100,934	-	100,934
全面收益						
年內利潤		-	50,214	50,214	-	50,214
年內全面收益總額		-	50,214	50,214	-	50,214
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
收購附屬公司	31	-	-	-	10,157	10,157
於2019年12月31日的結餘		-	151,148	151,148	10,157	161,305

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動現金流量				
經營活動所得現金	29	1,914	121,904	68,158
已付所得稅		(5,313)	(6,177)	(16,428)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(3,399)	115,727	51,730
投資活動現金流量				
購買物業及設備		(4,166)	(2,857)	(9,420)
收購附屬公司，扣除所得現金	31	(499)	66	6,431
出售物業及設備所得款項	29(b)	13	–	953
關聯方還款		179,894	12,820	216,459
向關聯方墊款		(2,600)	(90,653)	(217,625)
合營企業投資付款		–	–	(5,355)
向獨立第三方墊款		–	–	(38,542)
已收利息		2,273	53	48
投資活動所得／(所用) 現金淨額		174,915	(80,571)	(47,051)
融資活動現金流量				
租賃付款		(234)	(500)	(402)
償還關聯方款項	29	(42,222)	(6,833)	–
關聯方墊款		–	–	300,000
償還銀行借款		(94,000)	–	–
已付當時股東的股息	15	–	(16,200)	–
已付利息		(2,213)	–	–
收購佳源服務	1.2	–	–	(300,000)
當時股東的注資	25	45,000	–	–
東源投資收購	1.2、25	(75,000)	–	–
融資活動所用現金淨額		(168,669)	(23,533)	(402)
現金及現金等價物淨增加		2,847	11,623	4,277
年初現金及現金等價物		18,897	21,744	33,367
年末現金及現金等價物	23	21,744	33,367	37,644

歷史財務資料附註

1 一般資料及重組

1.1 一般資料

貴公司於2020年3月5日根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年法例三，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處位於Conyers Trust Company (Cayman) Limited的辦公室，地址為：Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。貴公司及其附屬公司（「貴集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務（「**編纂**業務」）。

貴公司的中間控股公司佳源國際控股有限公司（「佳源國際」）為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。佳源國際的最終控制人為沈天晴先生（「沈先生」）。

1.2 貴集團的歷史及重組

貴集團的歷史

於貴公司註冊成立及下述重組完成之前，往績記錄期內的上市業務通過浙江佳源物業服務集團有限公司（「佳源服務」）及其中國附屬公司進行經營。

佳源服務分別由其當時的中間控股公司佳源創盛控股集團有限公司（「創盛控股」）及浙江佳源房地產集團有限公司（「浙江佳源房地產」）擁有90%及10%。創盛控股及浙江佳源房地產均由沈先生擁有。佳源服務及其附屬公司從事上市業務以及系統設備銷售與軟件安裝服務服務（「IT業務」）。IT業務由嘉興東源投資有限公司（「東源投資」）及其附屬公司單獨經營，而東源投資則由佳源服務於2017年11月7日自一間由沈先生控制的公司以現金代價人民幣75,000,000元購得。

於2017年12月29日，創源發展有限公司（「創源發展」）於英屬維京群島（「英屬維京群島」）註冊成立。創源發展為創源控股有限公司（「創源控股」）的直接全資附屬公司，而後者於英屬維京群島註冊成立並由沈先生全資擁有。

於2018年6月20日，佳源物業管理有限公司（「佳源香港」）於香港註冊成立，並為創源發展的直接全資附屬公司。

於2018年11月26日，佳源香港成立浙江禾源物業服務有限公司（「浙江禾源」）並將該公司作為其於中國的外商獨資企業。

於2018年9月19日，佳源國際與沈先生訂立買賣協議，據此，佳源國際有條件同意收購且沈先生有條件同意轉讓上市業務（「收購」）以換取50,180,189股佳源國際新發行的普通股。作為收購條件，佳源服務以代價人民幣77,000,000元將其於東源投資75%的股權轉讓予由沈先生控制的公司嘉興祥源投資管理有限公司（「嘉興祥源」），該代價以與關聯方的結餘結算。

於2018年12月3日，浙江佳源房地產及創盛控股與浙江禾源訂立買賣協議，據此，浙江佳源房地產及創盛控股以代價人民幣300,000,000元向浙江禾源轉讓彼等於佳源服務的全部股權。沈先生於2019年向浙江禾源墊付人民幣300,000,000元，以結算該代價。沈先生同意向創源控股注資人民幣300,000,000元，從而創源控股將向創源發展注資同等金額。於本報告日期，該等金額仍未付清。

於2019年1月21日，佳源國際以向沈先生額外發行50,180,189股佳源國際普通股為代價，完成對創源控股全部已發行股本的收購。基於佳源國際普通股於交割完成日期每股4.4港元的市值計算，該收購代價的公允價值為220,793,000港元（相等於人民幣188,866,000元）。

上述交易完成後，上市業務由佳源國際控制。

重組

為籌備 貴公司股份於聯交所主板的首次上市，從事上市業務的創源發展及其附屬公司通過重組（「重組」）的方式轉讓給 貴公司。重組主要涉及以下內容：

- (1) 於2020年3月5日， 貴公司在開曼群島註冊成立，法定股本為390,000港元，分為39,000,000股每股面值0.01港元的普通股。於其註冊成立之後，按面值向初始認購人發行一股繳足普通股並於同日將該股股份按面值轉讓給創源控股。有關轉讓完成後， 貴公司成為創源控股的全資附屬公司。
- (2) 於2020年4月9日， 貴公司從創源控股手中收購創源發展的全部股權，代價為向創源控股配發及發行99股每股面值0.01港元的 貴公司普通股股份。股份配發及發行完成後，創源發展由 貴公司全資擁有。

於重組完成後， 貴公司成為創源發展及現時組成 貴集團的公司之控股公司。

重組完成後及於本報告日期， 貴公司於下列附屬公司中擁有直接或間接權益：

附屬公司名稱	註冊成立 地點及日期	註冊/ 已發行資本	應佔股權			於 本報告 日期	主營業務/ 經營場所
			2017年	於12月31日			
				2018年	2019年		
貴公司直接持有：							
創源發展有限公司 （「創源發展」）	英屬維京群島， 2017年12月29日	1美元	100%	100%	100%	100%	於香港投資 控股
貴公司間接持有：							
佳源物業管理有限公司 （「佳源香港」）	香港， 2018年6月20日	1港元	不適用	100%	100%	100%	於香港投資 控股
浙江禾源物業服務集團 有限公司（「浙江禾源」）	中國， 2018年11月26日	人民幣 300,000,000元	不適用	100%	100%	100%	於中國投資 控股
浙江佳源物業服務集團 有限公司（「佳源服務」）	中國， 2004年4月26日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	在中國從事 物業管理
安徽崇源物業管理 有限公司	中國， 2018年3月15日	人民幣 5,000,000元	不適用	100%	100%	100%	在中國從事 物業管理
浙江美源家庭服務 有限公司	中國， 2017年5月17日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	在中國從事 社區增值 服務

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立地點及日期	註冊／已發行資本	應佔股權			於本報告日期	主營業務／經營場所
			2017年	於12月31日 2018年	2019年		
重慶中農國信物業管理有限公司	中國， 2010年3月29日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	在中國從事物業管理
新疆佳源都市物業管理有限公司	中國， 2018年6月25日	人民幣 5,000,000元	不適用	100%	100%	100%	在中國從事物業管理
杭州民安物業管理有限公司 (「杭州民安」)	中國， 2000年3月30日	人民幣 3,000,000元	不適用	100%	100%	100%	在中國從事物業管理
揚州盛源物業服務有限公司	中國， 2019年4月15日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	在中國從事物業管理
安徽佳源物業服務有限公司	中國， 2019年4月17日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	在中國從事物業管理
杭州佳源物業服務有限公司	中國， 2019年6月18日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	在中國從事物業管理
嘉興佳源智想物業服務有限公司	中國， 2019年8月7日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	在中國從事物業管理
嘉興星洲物業管理有限公司 (「嘉興星洲」)	中國， 2003年7月11日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	100%	100%	在中國從事物業管理
湖南華冠物業服務有限公司 (「湖南華冠」)	中國， 2010年5月17日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	65%	65%	在中國從事物業管理
湖南華澤物業服務有限公司 (「湖南華澤」)	中國， 2019年8月21日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	41%	41%	在中國從事物業管理
湖南佳源物業服務有限公司	中國， 2020年2月26日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	在中國從事物業管理
貴州華泓物業服務有限公司 (「貴州華泓」)	中國， 2020年4月20日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	不適用	46%	在中國從事物業管理
吉林佳源中北物業服務有限公司	中國， 2020年6月12日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	不適用	57%	在中國從事物業管理

附註：

- (1) 所有附屬公司均為有限責任公司。
- (2) 由於附屬公司並無正式英文名稱，故其英文名稱由 貴公司管理層盡力從中文名稱翻譯而來。
- (3) 貴公司擁有50%以上股權之合營公司的詳情披露於附註19。
- (4) 上述所有公司概未就截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度刊發經審核財務報表。
- (5) 湖南華澤有湖南華冠持有63%的股權。
- (6) 貴州華泓有湖南華冠持有70%的股權。

1.3 呈列基準

緊接重組前後，上市業務主要通過佳源服務及其附屬公司開展並受沈先生控制。根據重組，上市業務已轉讓給 貴公司且由 貴公司持有。 貴公司於重組前概無涉及任何其他業務，且不符合業務的定義。重組僅僅是上市業務的重組，而該等業務的管理並無變動，且上市業務的最終擁有人保持不變。

因此，經重組形成的 貴集團被視為佳源服務及其附屬公司所進行的上市業務的延續。就本報告而言，歷史財務資料乃編製及呈列為上市業務的延續，而 貴集團的資格及負債乃按上市業務於所有呈列期間的賬面值確認及計量。

由於IT業務並非上市業務的一部份，故歷史財務資料並不包括往績記錄期內的IT業務財務資料。

2 重大會計政策概要

本附註載列編製歷史財務資料所採用之重大會計政策。除另有所指外，該等政策均一致應用於所有呈列年度。歷史財務資料乃為 貴集團（由 貴公司及其附屬公司組成）而編製。

2.1 編製基準

我們的歷史財務資料乃根據香港會計師公會發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。歷史財務資料已按照歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用 貴集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域或假設及估計對歷史財務資料屬重大的領域披露於附註4。

2.1.1 所採納的新訂及經修訂準則

(a) 貴公司採納的新訂及經修訂準則

貴集團已於往績記錄期內一致應用於2019年1月1日開始的財政年度生效的新訂及經修訂準則。

(b) 而於往績記錄期內已發佈但仍未生效的新訂及經修訂準則以及對現有準則的修訂則未提前採納。

直至本報告發出日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效且 貴集團亦未提前採納的新訂準則以及對現有準則的修訂：

		於下列日期或之後 開始的財政年度生效
香港財務報告準則第3號（修訂本）	對業務的定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	重大性的定義	2020年1月1日
財務報告概念框架		2020年1月1日
香港財務報告準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號（修訂本）	利率基準改革	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	保險合約 投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產 出售或注資	2021年1月1日 待釐定

貴集團已開始評估該等新訂及經修訂準則以及該等修訂本的影響，當中若干內容與貴集團的業務相關。根據貴公司董事的初步評估，除香港財務報告準則第3號外，預計該等準則於其生效之時將不會對貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

香港財務報告準則第3號（修訂本）對業務的定義進行了澄清並對此提供了額外指引。該修訂本澄清，倘一組整合的活動和資產要構成業務，其必須至少包括一項投入和一項實質性過程，並共同顯著促進創造產出的能力。業務毋須包括形成產出所需的所有投入或過程。該修訂本刪除了對市場參與者是否有能力購買業務並能持續產生產出的評估，轉而重點關注所取得的投入和所取得的實質性過程是否共同顯著促進創造產出的能力。該修訂本亦縮小了產出的定義範圍，重點關注向顧客提供的商品或服務、投資收益或其他日常活動收入。此外，修訂本亦為企業評估所取得的過程是否為實質性過程提供指引並引入可選的公允價值集中度測試，以允許對所取得的一組活動和資產是否不構成業務進行簡化評估。貴集團預期將自2020年1月1日起採用該等修訂本。

2.2 綜合原則及權益會計處理

2.2.1 附屬公司

附屬公司為貴集團對其具有控制權的實體（包括結構性實體）。當貴集團透過參與實體業務而享有或有權取得該實體的可變回報且有能力透過其於該實體的權利影響該等回報金額時，貴集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至貴集團之日起綜合入賬，並於控制權終止之日起停止綜合入賬。

貴集團採用收購會計法對業務合併進行入賬（請參閱附註2.3）。

集團內公司間交易、結餘及集團內公司間交易未變現收益均會抵銷。未變現虧損亦會抵銷，惟該交易有證據顯示已轉讓資產出現減值則除外。附屬公司的會計政策已在有需要時作出調整，以確保與貴集團所採納的政策一致。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於合併全面收益表、合併權益變動表及合併財務狀況表中另行列示。

2.2.2 聯營公司

聯營公司指所有貴集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。對聯營公司的投資初始按成本確認，後續採用權益會計法入賬。

2.2.3 共同安排

對共同安排的投資依據各投資者的合同權利及義務分為合營及合營企業。貴集團已評估其共同安排的性質並確定其為合營企業。對合營企業的投資初始按成本確認，後續採用權益會計法入賬。

2.2.4 權益法

根據權益會計法，於合營企業及聯營公司的權益初始按成本確認，並隨後作出調整以確認貴集團分佔的收購後損益及其他全面收益的變動。當貴集團分佔合營企業及聯營公司的虧損等於或超過其於合營企業及聯營公司的權益（包括實質上構成貴集團於合營企業及聯營公司的淨

投資一部份的任何長期權益)，則除非 貴集團已產生責任或已代表合營企業及聯營公司付款，否則 貴集團不會進一步確認虧損。已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為投資賬面值減少。

貴集團於各報告日期釐定對合營企業及聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。如投資已減值， 貴集團則會計算減值，金額為合營企業及聯營公司的可收回金額與其賬面值的差額，並在合併全面收益表中確認於「應佔以權益法入賬的投資業績」旁。

貴集團與其合營企業及聯營公司之間的交易所產生的未變現收益，按 貴集團於合營企業及聯營公司的權益為限對銷。除非有證據顯示交易所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。對合營企業及聯營公司的會計政策已於有需要時修訂，以確保與 貴集團所採納的政策一致。

2.2.5 控制權並無變動的附屬公司所有權變動

貴集團將其與非控制性權益進行、不導致控制權變動的交易所入賬為權益交易 – 即與所有者以其作為所有者身份進行的交易。所支付任何代價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額於權益內入賬。向非控制性權益的處置的盈虧亦於權益內入賬。

2.2.6 處置附屬公司的權益

當 貴集團不再擁有控制權，在實體中的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至其公允價值，賬面值的變動在合併全面收益表內確認。就隨後將保留權益入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產而言，公允價值為初始賬面值。此外，先前就該實體在其他綜合收益中確認的任何金額按 貴集團已直接處置相關資產和負債進行入賬。其指先前於其他全面收益表確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則指定／許可的其他權益類別。

2.3 業務合併

2.3.1 非共同控制下業務合併

除共同控制下的業務合併外，收購業務按收購會計法入賬業務合併轉讓代價乃按公允價值計量，即為 貴集團對被收購方前擁有人所轉讓的資產、 貴集團所產生的負債及 貴集團為換取被收購方的控制權發行的股權於收購日的公允價值總和。收購相關成本通常於產生時在合併全面收益表內確認。

於收購日期，所收購可予識別資產及所承擔負債按其公允價值確認，惟下列項目除外：

- 遞延所得稅資產或負債及與僱員福利安排相關的資產或負債分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎支付的安排或為替代前者而訂立的 貴集團以股份為基礎支付的安排相關的負債或權益工具，於收購日期根據香港財務報告準則第2號計量（見下文會計政策）；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產（或出售組別）按該準則計量。

商譽以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權（如有）的公允價值總和超出所收購可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值部份計量。倘於重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債的淨額超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權（如有）的公允價值總和，差額即時於合併全面收益表內確認為按折價收購收益。

屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司資產淨值的非控股性權益可初步按公允價值或非控股性權益按比例分佔被收購方可辨別資產淨值的已確認金額計量。

2.3.2 涉及同一控制下業務的企業合併會計處理

歷史財務資料包括發生共同控制合併的合併業務的財務報表項目，猶如其自該等合併業務首次受控制方控制當日起已經合併入賬。

合併業務的資產淨值採用控制方所認為的現有賬面值綜合入賬。於共同控股合併中概不確認任何商譽或折價收購收益金額。

合併全面收益表包括各合併業務自所成立的最早日期起或自合併業務首次受共同控制之日以來（以較短期間為準）的業績。

於歷史財務資料內呈列可比金額，猶如該等業務已於前一報告期初或業務於首次受共同控股之時（以較短期間為準）。歷史財務資料包括於呈列年度內上市業務管理層管理的實體。此等活動由所有集團內公司間結餘及 貴集團內對銷的交易相綜合。

2.3.3 收購未構成一項業務的附屬公司

若 貴集團收購一組資產及負債，而有關資產及負債並不構成一項業務，則 貴集團首先會於購買日期按當中金融資產／金融負債各自的公允價值將購買價格分配至該等資產／負債，隨後根據其他可識別資產及負債的公允價值將餘下購買價格分配至該等資產及負債，以此識別並確認所收購的單項可識別資產及所承擔的負債。有關交易並不產生商譽及折價收購收益。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃以成本減減值列賬。成本亦包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

當收到於附屬公司的投資的股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收益總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值（包括商譽）在歷史財務資料的賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部乃按與向首席營運決策者的內部匯報一致的方式匯報。首席營運決策者（「首席營運決策者」）負責向經營分部份配資源及評估表現，已被識別為作出策略決定的 貴公司執行董事。 貴集團客戶包括業主、物業開發商、住戶及租戶（統稱為「客戶」）且彼等均位於中國。並無披露相關客戶的地區分部資料。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所包括的項目，乃按有關實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計算。歷史財務資料以人民幣呈列，貴公司的功能及呈列貨幣皆為人民幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或項目重新計量的估值日期的當時匯率換算為功能貨幣。上述交易結算過程中以及按年終兌換匯率換算以外幣為單位之貨幣性資產和負債時出現的匯兌收益及虧損均於合併全面收益表中確認。

匯兌收益及虧損於合併全面收益表內的「其他收益及虧損」中列報。

(c) 集團公司

所有集團實體若其功能性貨幣與呈列貨幣不同（各實體均無極高通脹經濟之貨幣），其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 每份呈列於財務狀況表之資產及負債均以該財務狀況表結算日之收市匯率換算
- 每份全面收入表之收入及開支項目乃按平均匯率換算（除非其對交易日通行匯率之累計影響並非一個合理的接近匯率；在此情況下，收入及開支乃按交易當日換算）；及
- 所有兌換差異乃於其他全面收益中確認。

2.7 租賃

貴集團為承租人

租賃於我們租賃資產可供貴集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。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（包括實物固定付款）減任何應收租賃激勵；
- 基於指數及價格的多變的租賃付款，初步採用開始日期的指數或價格計量；
- 預期將由貴集團根據剩餘價值擔保支付的金額；
- 購買選擇權的行使價格（倘貴集團合理明確將行使該選擇權）；及
- 若租期反映貴集團行使該選擇權，則支付終止租賃的罰款。

與設備及車輛短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於合併全面收益表確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。若無法輕易確定該利率（為 貴集團租賃的一般情況），則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

貴集團的使用權資產包括各項物業租賃。

租賃付款產生的使用權資產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。成本指就使用土地的權利已付代價，以及自各項權利獲授之日起的其他直接相關成本。租賃付款折舊按直線基準於為 貴集團在中國使用土地而授出的相關土地使用權證書所載租期計算，並計入合併全面收益表內。

2.8 物業及設備

物業及設備均按歷史成本減折舊列賬，並扣除任何減值虧損。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

其後成本僅會於與該項目有關的未來經濟收益有可能流入 貴集團，且該項目成本能可靠地計量時計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產（如適用）。更換部份的賬面值予以終止確認。所有其他維修及維護乃於其產生的報告期間內在合併全面收益表內扣除。

物業及設備折舊以直線法計算，以按下列估計可使用年期分配其成本至其剩餘價值：

樓宇	20年
辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期會於各報告期末進行審閱及作出調整（如適用）。

若資產的賬面值大於其估計可收回金額，該資產的賬面值將實時撇減至其可收回金額。

出售所得收益及虧損乃以所得款項與賬面值作出比較後釐定，並於合併全面收益表內「其他收益及虧損」中確認。

2.9 無形資產

(a) 商譽

收購附屬公司產生的商譽指已轉讓代價、於被收購方的任何非控制性權益的金額及被收購方的任何過往股權於收購當日的公允價值超出所收購的已識別淨資產公允價值部份。

就減值測試而言，於業務合併中收購的商譽乃分配至預期可受惠於合併協同效應的各個現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組。獲分配商譽的各個單位或單位組指實體就內部管理而言監察商譽的最低程度。商譽乃於經營分部層面監察。

(b) 物業管理合約

於業務合併中獲得的物業管理合約按於收購日期的公允價值確認。物業管理合約有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於合約的預計可使用年期（6年）內採用直線法計算。

2.10 非金融資產減值

具無限使用年期的資產或尚未可供使用之無形資產毋須攤銷及每年作減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，須作攤銷的資產將進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面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銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識辨現金流量（現金產生單位）的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在各報告日均就減值是否可以撥回進行檢討。

2.11 金融資產

(i) 分類

貴集團將金融資產分類為下列計量類別：

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

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。

對於按公允價值計量的金融資產，其收益及虧損計入損益或其他全面收益。就於債務工具的投資而言，其變動計入何處取決於持有該筆投資的業務模式。就於權益工具的投資而言，其變動計入何處取決於貴集團在進行初步確認時是否作出了按公允價值計量且變動計入其他全面收益的不可撤銷選擇。

貴集團只有在改變管理該等資產的業務模式時才會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產在交易日予以確認，交易日指貴集團承諾購入或出售該資產之日。當收取金融資產所得現金流量的權利已經到期或已經轉讓，而貴集團已將擁有權的絕大部份風險和回報轉讓時，即終止確認金融資產。

(iii) 計量

初始確認時，貴集團按金融資產的公允價值加（倘屬並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）直接歸屬於購買金融資產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在合併全面收益表內支銷。

債務工具

債務工具的后續計量視乎貴集團管理該資產的業務模式及該資產的現金流量特徵而定。貴集團將其債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘為收回合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係一部份的債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或減值時在合併全面收益表確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入其他收入。
- 以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之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按公允價值計量且其變動計入其他全面收益（其他全面收益）。賬面值變動計入其他全面收益，惟於合併全面收益表確認的減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損的確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至合併全面收益表並於「其他收益及虧損」確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入其他收入。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合按攤銷成本或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益標準的資產以公允價值計量且其變動計入損益。後續以公允價值計量且其變動計入損益且並非對沖關係一部份之債務投資的收益或虧損於合併全面收益表確認，並於產生期間在「其他收益及虧損」列報淨額。

權益工具

貴集團後續以公允價值計量所有權益投資。倘 貴集團管理層選擇於其他全面收益呈列權益投資的公允價值收益及虧損，則公允價值收益及虧損後續不予重新分類至合併全面收益表。當 貴集團確立收取股息款項的權利時，該等投資的股息繼續於「其他收入」確認。

(iv) 減值

貴集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具有關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於是否存在信貸風險顯著增加。

就貿易應收款項而言， 貴集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期全期損失須自初始確認應收款項時予以確認，進一步詳情請參閱附註3.1.2。

2.12 抵銷金融工具

當有合法可執行權利抵銷已確認金額，且擬同時按淨值結算或變現資產和清償負債時，金融資產及負債會互相抵銷，並於合併財務狀況表內呈報淨值。合法可執行權利不得以未來事項作為條件，且必須可於一般業務過程及 貴公司或對方違約、資不抵債或破產時執行。

2.13 存貨

存貨包括商品及消費品，其乃按成本與可變現淨值之較低者入賬。商品及消費品成本按加權平均法釐定。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減任何適用銷售開支。

2.14 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項的收回預期在一年或以內（或如時間更長，則在業務正常營運周期），其被分類為流動資產；否則以非流動資產呈列。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認，除非其按公允價值確認時包含重大融資成分。貴集團持有貿易應收款項以收取合約現金流量，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關貿易應收款項 貴集團會計處理的進一步數據及減值政策的敘述，請分別參閱附註22及附註3.1.2。

2.15 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭及銀行現金、銀行活期存款以及其他原定於三個月或以內到期之高流通性短期投資。

2.16 股本

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股份或期權的增量成本在權益內作為所得款項的扣減項目（除稅後）列示。

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貨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，則以一般營運業務周期為準）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銷成本計量。

2.18 借款

借款初始按公允價值並扣除產生之交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬。所得款項（扣除交易成本）與贖回款項的任何差額使用實際利率法於借款期間於合併全面收益表內確認。

除非 貴集團可無條件將負債延長至報告期間末後最少12個月清償，否則借款分類為流動負債。

2.19 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產（指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產）的一般及特殊借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

以待用作合資格資產開支的特定借款進行暫時性投資所賺取的投資收入從可撥作資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間在合併全面收益表內確認。

2.20 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃根據各司法管轄區適用所得稅稅率按當期應課稅收入計算的應付稅項，有關稅項乃根據暫時差額及未動用稅項虧損產生的遞延所得稅資產及負債變動作出調整。即期及遞延所得稅稅項於合併全面收益表確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外。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。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出在中國（貴公司及其附屬公司營運所在及產生應課稅收入的地方）於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產與負債的稅基與其於歷史財務資料的賬面值之間的暫時差額作出全數撥備。然而，倘遞延所得稅負債因初始確認商譽而產生，則不予確認。若遞延所得稅因初步確認交易（不包括業務合併）的資產或負債而產生，且在交易時不影響會計處理或應課稅收入或損失，則有關遞延所得稅不予入賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率（及法例）釐定。

僅於可能出現未來應課稅款項可利用暫時性差額及虧損時，方會確認遞延所得稅資產。

倘公司能控制撥回暫時差額的時間，且該等差額可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延所得稅負債及資產。

當有法定執行權利將即期所得稅稅項資產與負債抵銷，且遞延所得稅稅項結餘涉及同一稅務機構時，則遞延所得稅資產與負債抵銷。在實體有執行抵銷的法定權利且有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，即期所得稅稅項資產與稅項負債會抵銷。

2.21 僱員福利

(a) 退休金責任

貴集團僅經營定額供款退休金計劃。根據中國的規則及法規，貴集團的中國僱員參與中國相關省市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金的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。除每月供款外，貴集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與貴集團的資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(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政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險。貴集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金供款，惟設有若干上限。貴集團對該等基金的責任僅限於每年應付的供款。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

(c) 僱員應享假期

僱員的年假權利在僱員應享有時確認。貴集團就直至報告期末僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債計提撥備。

僱員可享有的病假及產假於休假時方予確認。

2.22 撥備

倘 貴集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能導致資源流出，且金額已可靠估計，則會確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能流出的資源。即使同一責任類別所涉及及任何一個項目相關的資源流出可能性極低，仍須確認撥備。

撥備根據履行按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率的責任所需支出的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.23 或有負債及或有資產

或有負債乃因過往事件而可能承擔之責任，其存在僅透過將來發生或不發生一件或以上非 貴集團所能完全控制之不明朗事件方可確認。由於無須動用經濟資源，或無法可靠衡量所承擔之數額，故其亦為因過往事件而可能承擔但尚未確認之現時責任。

或有負債雖未予以確認，但在歷史財務資料附註內予以披露。當資源動用之可能性發生變動，致使可能出現資源流出情況時，其將會確認為撥備。

或有資產指因過往事件而可能產生的資產，其存在僅透過將來發生或不發生一件或以上非 貴集團所能完全控制之不明朗事件方可確認。

或有資產雖未予以確認，惟會於經濟利益可能流入時在歷史財務資料附註內予以披露。倘可實質確認流入，該等資產將予以確認。

2.24 收入確認

貴集團提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。收入在提供服務或交付商品以及相關代價的可收回性得到合理保證的會計期間確認。

當合約一方已履約時， 貴集團根據 貴集團的履約與客戶付款的關係於合併財務狀況表內將合約呈列為合約資產或合約負債。

合約資產為 貴集團向客戶轉移服務而收取代價的權利。取得合約的增量成本（若可收回）作資本化處理，並於「合約資產」下呈列為資產，隨後於相關收入確認時予以攤銷。

如客戶支付代價或 貴集團對代價金額擁有無條件權利，則於 貴集團向客戶交付服務前， 貴集團在收到付款或錄得應收款項時（以較早者為準），將該金額呈列為合約負債。

當 貴集團就代價擁有無條件權利時，錄得應收款項。若代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

(a) 物業管理服務

貴集團定期就提供的服務出具固定金額賬單，並按 貴集團有權開立發票且與已完成之履約價值直接對應的金額確認為收入。

就按包干制管理的物業所得物業管理服務收入（目標集團於當中擔任主事人及主要負責向客戶提供物業管理服務）而言，貴集團將來自客戶的已收或應收費用確認為收入。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，貴集團將佣金（按客戶的已收或應收物業管理費總額之預設比例計算）確認為代理商安排及監控服務的收入。

(b) 物業開發商增值服務

物業開發商增值服務主要包括向物業開發商提供的諮詢服務及於物業交付前階段向物業開發商提供的清潔、園藝、維修及維護服務。貴集團預先與客戶協議各項服務的價格，並按月向客戶開具賬單，每月賬單因該月實際完成的服務水平不同而相異。

(c) 社區增值服務

社區增值服務包括家居服務、社區服務（如餐飲服務以及向客戶出售商品（主要為雜貨與家電））。就提供家居服務而言，收入乃於提供相關服務時確認。交易費用於提供小區增值服務時支付。對於提供社區服務（如商品銷售及餐飲），在貴集團交付商品及向買方提供餐飲服務時確認收入。

2.25 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

2.26 政府補助

政府補貼在合理保證會收到補貼且貴集團符合所有附帶條件時按公允價值確認。

與成本相關的政府補助會遞延至須與擬補貼的成本相應入賬的期間在合併全面收益表確認。

2.27 股息分派

向股東分派的股息於股東或董事（如適用）批准股息期間在財務報表中確認為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團之活動承受多種財務風險：市場風險（包括外匯風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團之整體風險管理計劃專注於財務市場之不可預測性，務求盡量減低對貴集團財務表現之潛在不利影響。

3.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

貴集團幾乎所有經營活動均在中國開展，大部份交易以人民幣計值。於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團並無就其各自功能貨幣而言的重大外幣計值貨幣資產及貨幣負債，因此貴公司董事認為貴集團並無重大外匯風險。

(ii) 利率風險

貴集團面臨與銀行借款及來自關聯方及第三方的其他應收款項有關的公允價值利率風險。貴集團亦面臨與浮動利率銀行結餘有關的現金流量利率風險。管理層會監控利率風險，並會在有需要時考慮對沖重大利率風險。貴公司董事認為公允價值利率風險和現金流量利率風險不重大。

3.1.2 信貸風險

貴集團面臨有關其貿易及其他應收款項、受限制銀行存款以及現金及現金等價物的信貸風險。貿易及其他應收款項、受限制銀行存款以及現金及現金等價物的賬面值是貴集團面臨的與金融資產有關的最大信貸風險。

貴集團預期不會因受限制銀行存款以及現金及現金等價物而產生重大信貸風險，因為該等存款主要存放於國有銀行及其他中型或大型上市銀行。管理層預期不會因該等交易對手不履行而造成任何重大損失。

就來自關聯方以外的客戶的貿易應收款項而言，貴集團擁有大量客戶，沒有信貸集中風險。貴集團設有監控程序，以確保採取後續行動追回逾期債務。

貴集團預期不會因應收關聯方之貿易及其他應收款項而產生重大信貸風險，由於來自關聯方之貿易及其他應收款項的內部信用評級為良好。貴集團已根據12個月預期信貸虧損方法對該等應收款項的預期信貸虧損率進行評估，並認為有關虧損率並不重大。因此，於往績記錄期，並無就應收關聯方之貿易及其他應收款項確認虧損撥備。

貴集團預期不會因應收獨立人士之其他應收款項而產生重大信貸風險，因為該等應收款項主要為賬齡短及歷史違約風險低的按金、貸款及代業主付款。

貴集團在初始確認資產時會考慮出現違約的可能性，並在每個報告期間內持續評估信貸風險是否大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，貴集團將資產於報告日的違約風險與初始確認日的違約風險進行比較。其考慮可用的前瞻性信息。特別是會納入以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 經營、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變化，預計將導致單個房地產開發商和客戶履行義務的能力發生重大變化
- 單個房地產開發商的經營業績出現實際或預期的重大變化
- 客戶的預期表現和行為發生重大變化

有關 貴集團預期信貸虧損模型的假設之概要如下：

類別	貴集團的類別定義	預期信貸虧損撥備確認基準
表現良好	客戶的違約風險低，具有穩健的能力滿足合約現金流量	12個月預期虧損。若資產的預期存續期少於12個月，預期虧損按其預期存續期計量
表現欠佳	信貸風險顯著增加的應收款項；若利息及／或本金償還逾期，認為信貸風險顯著增加	全期預期虧損
撤銷	利息及／或本金償還已到期，且不存在收回的合理預期	撤銷資產

貴集團通過適當及時計提預期信貸虧損來解決其信用風險。在計算預期信貸虧損率時，貴集團會考慮每種應收款項的歷史損失率，並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

(a) 貿易應收款項

貴集團採用簡化方法作出香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損撥備，該方法允許對貿易應收款項應用全期預期信貸虧損撥備。

貿易應收款項分類如下：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收獨立第三方	40,908	71,471	109,349
應收關聯方 (附註32)	34,062	816	36,930
	<u>74,970</u>	<u>72,287</u>	<u>146,279</u>

應收獨立第三方的貿易應收款項

應收獨立第三方的貿易應收款項結餘的虧損撥備釐定如下：

	於2017年12月31日								
	0-60 天	61-180 天	181-365 天	1至 2年	2至 3年	3至 4年	4至 5年	5年 以上	總計
預期虧損率	5.3%	5.3%	5.3%	32.4%	85.3%	97.7%	99.2%	100.0%	
總賬面值 (人民幣千元)	2,152	3,733	24,207	5,212	3,202	1,480	513	409	40,908
虧損撥備 (人民幣千元)	<u>114</u>	<u>198</u>	<u>1,283</u>	<u>1,689</u>	<u>2,731</u>	<u>1,446</u>	<u>509</u>	<u>409</u>	<u>8,379</u>

附錄一

會計師報告

	於2018年12月31日								
	0-60 天	61-180 天	181-365 天	1至 2年	2至 3年	3至 4年	4至 5年	5年 以上	總計
預期虧損率	5.5%	5.5%	5.5%	33.0%	87.5%	98.0%	99.3%	100.0%	
總賬面值 (人民幣千元)	8,828	5,333	36,306	10,961	5,039	3,188	1,382	434	71,471
虧損撥備 (人民幣千元)	<u>486</u>	<u>293</u>	<u>1,997</u>	<u>3,617</u>	<u>4,409</u>	<u>3,124</u>	<u>1,372</u>	<u>434</u>	<u>15,732</u>
	於2019年12月31日								
	0-60 天	61-180 天	181-365 天	1至 2年	2至 3年	3至 4年	4至 5年	5年 以上	總計
預期虧損率	5.8%	5.8%	5.8%	33.3%	88.9%	98.2%	99.4%	100.0%	
總賬面值 (人民幣千元)	21,175	11,269	53,353	10,615	6,558	3,363	1,703	1,313	109,349
虧損撥備 (人民幣千元)	<u>1,228</u>	<u>654</u>	<u>3,094</u>	<u>3,535</u>	<u>5,829</u>	<u>3,302</u>	<u>1,693</u>	<u>1,313</u>	<u>20,648</u>

應收關聯方貿易應收款項

應收關聯方貿易應收款項之預期信貸虧損經評估較低，因此，於2017年、2018年及2019年12月31日該等應收款項已識別的減值虧損並不重大。

貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	2,923	8,379	15,732
確認的虧損撥備	5,456	7,496	4,942
按不可收回撤銷之應收款項	—	(143)	(26)
於12月31日	<u>8,379</u>	<u>15,732</u>	<u>20,648</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，貿易應收款項的總賬面值為人民幣74,970,000元、人民幣72,287,000元及人民幣146,279,000元，因此最大敞口損失分別為人民幣66,591,000元、人民幣56,555,000元及人民幣125,631,000元。

(b) 其他應收款項

其他應收款項主要包括應收關聯方款項、向第三方墊款、按金及代客戶付款。管理層認為該等應收款項的信貸風險較低，因為關聯方擁有雄厚的財務實力，可於短期內履行其合約現金流量責任，且大部份按金存放於政府及公共事業部門。向第三方墊款已於2020年1月還清。因此已識別的其他應收款項的減值虧損並不重大。

3.1.3 流動資金風險

為了管理流動資金風險，貴集團監控並維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以為貴集團的運營提供資金並減輕現金流量波動的影響。

下表根據截至合同到期日的剩餘期間，將貴集團的金融負債分析為相關的到期類別。

	應要求或 少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總未貼現 現金流量 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2017年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括應付工資及稅項)	119,489	–	–	119,489	119,489
租賃負債	386	220	36	642	615
	<u>119,875</u>	<u>220</u>	<u>36</u>	<u>120,131</u>	<u>120,104</u>
於2018年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括應付工資及稅項)	432,705	–	–	432,705	432,705
租賃負債	396	122	–	518	501
	<u>433,101</u>	<u>122</u>	<u>–</u>	<u>433,223</u>	<u>433,206</u>
於2019年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括應付工資及稅項)	497,941	–	–	497,941	497,941
租賃負債	1,336	1,279	–	2,615	2,523
	<u>499,277</u>	<u>1,279</u>	<u>–</u>	<u>500,556</u>	<u>500,464</u>

3.2 公允價值估計

由於有關資產和負債期限較短，貴集團金融資產和負債的賬面值與其公允價值相若。

3.3 資本管理

貴集團管理資本的目標為保障其持續經營的能力，以為股東提供回報並為其他利益相關人士提供利益，以及維持最佳的資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，貴集團或會調整支付予股東的股息金額、發行新股份或要求業主供款。

貴集團以資產負債比率為基準監察資本。該比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按負債總額減現金及現金等價物以及受限制銀行存款計算。資本總額按合併財務狀況表所示的「權益總額」計算。

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團處於淨現金狀況。

4 關鍵會計估計及判斷

貴集團就未來作出估計及假設。顧名思義，所產生會計估計絕少與有關實際結果相同。涉及導致下一個財政年度之資產與負債賬面值作出大幅調整之重大風險之估計及假設論述如下。

(a) 應收款項的預期信貸虧損

貴集團根據違約風險假設及預期虧損率就應收款項作出撥備。在作出該等假設及選擇減值計算輸入數據時，貴集團會根據貴集團的過往歷史、當前市場狀況及於各報告期末的前瞻性假設作出判斷。

若預期與初始假設不同，有關差異將影響該等假設變動期間的貿易及其他應收款項的賬面值以及相關虧損撥備。有關關鍵假設及所用的輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

(b) 企業合併產生的識別的物業管理合約的公允價值

釐定已識別的物業管理合約的公允價值涉及重大判斷和估計。該等判斷和估計包括採用適當的估值方法，以及在估值中使用主要假設。詳情請參閱附註18。

(c) 商譽減值

出於商譽減值評估的目的，管理層將每個被收購的物業管理公司視為一個單獨的現金產生單位，商譽分配至每個被收購的物業管理公司。管理層通過根據使用價值計算確定已分配商譽的現金產生單位的可收回金額，評估商譽的減值。商譽減值評估涉及重大判斷和估計，包括採用估值方法以及估值中使用主要假設。詳情請參閱附註18。

(d) 即期及遞延所得稅

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

在管理層認為未來應課稅溢利可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異及稅項虧損的遞延所得稅稅項資產。實際應用結果可能不同。

5 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者已被確認為貴公司的執行董事。

附錄一

會計師報告

於往績記錄期，貴集團主要於中國從事提供物業管理服務、向物業開發商提供增值服務及提供社區增值服務。主要經營決策者將業務的經營成果作為一個經營分部進行審閱，以作出資源分配決策。因此，貴公司的主要經營決策者認為只有一個分部用於制定戰略決策。

貴集團的主要經營實體位於中國。因此，貴集團於往績記錄期的所有收入均在中國產生。

於2017年、2018年及2019年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

6 收入

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
服務類型			
物業管理服務	169,581	259,035	365,635
向物業開發商提供增值服務	30,329	56,558	67,499
社區增值服務	9,894	15,665	21,757
	<u>209,804</u>	<u>331,258</u>	<u>454,891</u>
收入確認：			
— 一段時間	208,288	326,875	447,204
— 某個時間點	1,516	4,383	7,687
	<u>209,804</u>	<u>331,258</u>	<u>454,891</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，最終控制股東控制的公司的收入分別貢獻貴集團收入的14%、17%及17%。除該等公司外，於往績記錄期，概無貴集團客戶貢獻貴集團收入的10%或以上。

7 客戶合約

(a) 合約負債

貴集團已確認下列收益相關合約負債：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債	<u>24,871</u>	<u>44,182</u>	<u>77,326</u>

貴集團的合約負債主要來自尚未提供相關服務時客戶作出的預付款。由於貴集團業務增長，此類負債有所增加。

附錄一

會計師報告

下表顯示了當前報告期間確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
包含在年初合約負債結餘中的 已確認收入			
物業管理服務	16,210	24,871	44,182

(b) 未履行的履約義務

對於物業管理服務，貴集團定期按與發票權相等的金額確認收入，該金額與貴集團目前為止對客戶履約的價值直接對應。貴集團選擇不披露此類合約的剩餘履約義務的實際權宜之計。大部份物業管理服務合約並無固定期限。物業開發商增值服務合約期限一般於交易對手通知貴集團不再需要服務時到期。

其他增值服務在短時間內提供，在各個期間結束時概無未履行的履約責任。

(c) 自獲得合約的增量成本確認的資產

於往績記錄期，並無獲得合約的重大增量成本。

8 其他收入及開支淨額

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
停車場手續費	-	2,546	1,454
增值稅退稅	14	17	1,134
政府補助	509	246	592
賠償收入	-	1,103	-
利息收入			
- 應收關聯方款項	2,213	-	124
- 銀行存款	60	53	48
- 向第三方墊款	-	-	1,192
滯納金	(1,202)	(2,087)	(3,023)
其他	259	(29)	194
	<u>1,853</u>	<u>1,849</u>	<u>1,715</u>

9 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員福利開支 (附註10)	125,279	187,989	273,747
維護開支	12,786	26,885	30,833
公用事業開支	12,754	18,277	22,219
辦公室及通訊開支	3,805	7,089	7,584
清潔和安保費用	8,114	12,434	17,403
綠化和園藝費用	3,657	5,276	5,526
家政和餐飲	743	1,128	1,689
消耗的存貨成本	1,707	2,195	3,758
稅金及附加	1,629	2,962	3,480
差旅及招待開支	2,000	3,598	4,525
折舊及攤銷費	1,792	2,480	2,908
專業服務費	1,415	1,820	1,119
廣告及推廣開支	816	1,695	3,777
銀行費用	618	935	1,245
短期租賃開支	442	215	463
其他開支	1,307	2,077	2,634
	<u>178,864</u>	<u>277,055</u>	<u>382,910</u>
服務成本、銷售及營銷開支以及 行政開支總額			

10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金和獎金	95,067	143,059	216,729
社保及住房公積金供款	18,731	27,902	39,869
其他福利	11,481	17,028	17,149
	<u>125,279</u>	<u>187,989</u>	<u>273,747</u>

中國附屬公司的所有當地僱員都參與在中國制定的員工社保計劃，其中包括養老金、醫療及其他福利。該等計劃由政府機構組織和管理。除對該等社保計劃作出供款外，貴集團並無其他應付僱員的重大承擔。根據有關規定，上述社保計劃要求貴集團內公司應負擔的保險費和福利供款部份，主要根據員工基本工資的比例確定，並有一定的上限。該等供款在發生時列為支出。

附錄一

會計師報告

11 董事酬金

(a) 董事酬金

貴公司各董事及集團總裁的酬金載列如下：

截至2017年12月31日止年度	薪金及 其他津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	社保及住房 公積金供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
朱宏戈先生	596	50	40	686
牟立園女士	138	17	20	175
非執行董事				
黃福清先生	—	—	—	—
龐博先生	—	—	—	—
獨立非執行董事				
梁蘊旭女士	—	—	—	—
王惠敏先生	—	—	—	—
王國賢先生	—	—	—	—
	734	67	60	861
	734	67	60	861
截至2018年12月31日止年度	薪金及 其他津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	社保及住房 公積金供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
朱宏戈先生	623	52	40	715
牟立園女士	179	30	21	230
非執行董事				
黃福清先生	—	—	—	—
龐博先生	—	—	—	—
獨立非執行董事				
梁蘊旭女士	—	—	—	—
王惠敏先生	—	—	—	—
王國賢先生	—	—	—	—
	802	82	61	945
	802	82	61	945

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度	薪金及 其他津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	社保及住房 公積金供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
朱宏戈先生	822	383	44	1,249
牟立園女士	225	69	22	316
非執行董事				
黃福清先生	—	—	—	—
龐博先生	—	—	—	—
獨立非執行董事				
梁蘊旭女士	—	—	—	—
王惠敏先生	—	—	—	—
王國賢先生	—	—	—	—
	1,047	452	66	1,565

- (i) 朱宏戈先生及牟立園女士於2020年6月11日獲委任為 貴公司執行董事。
- (ii) 黃福清先生及龐博先生於2020年6月11日獲委任為 貴公司非執行董事。於往績記錄期，彼等從最終控制股東控制的公司獲得了向 貴集團提供服務的酬金。於往績記錄期，概無就該薪酬作出區分，因為 貴公司董事認為將有關金額劃分做向最終控制股東控制的公司提供服務及向 貴集團提供服務並不可行。
- (iii) 梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生於2020年[日期]獲委任為 貴公司獨立非執行董事。
- (iv) 朱宏戈先生亦為本公司的集團總裁。

(b) 董事的退休福利和離職福利

於往績記錄期，概無向董事就其與 貴公司或其附屬公司的事務管理有關的其他服務而支付或應付退休福利。

於往績記錄期，概無向董事支付任何款項作為提前終止任用的補償。

於往績記錄期， 貴公司董事概無放棄任何酬金。

(c) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

於往績記錄期， 貴集團並無就提供董事服務而向任何第三方提供代價。

(d) 有關有利於董事、由該董事控制的法團以及實體的貸款、準貸款及其他交易的信息

除附註32所披露者外，於往績記錄期，概無其他有利於董事、由該董事控制的法團以及實體的貸款、準貸款及其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

除附註32披露外，並無有關 貴集團業務而 貴集團作為其中一方且 貴公司董事於其中（不論直接或間接）擁有重大權益的重大交易、安排及合約於年底或於往績記錄期任何時間存續。

附錄一

會計師報告

(f) 五名最高薪酬人士

於往績記錄期，貴集團五名最高薪酬人士包括兩名、兩名及兩名董事。於往績記錄期應付予其餘三名、三名及三名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員			
— 薪金及其他津貼	436	576	687
— 酌情花紅	53	97	221
— 住房公積金、醫療保險和社會保險	61	81	99
	<u>550</u>	<u>754</u>	<u>1,007</u>

該等人士的酬金介乎下列組別：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人數	2018年 人數	2019年 人數
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

12 融資成本

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行借款利息開支	2,213	—	—
租賃負債利息開支	15	14	19
	<u>2,228</u>	<u>14</u>	<u>19</u>

13 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅	9,311	16,884	21,721
遞延所得稅	(2,551)	(4,118)	(3,631)
	<u>6,760</u>	<u>12,766</u>	<u>18,090</u>

(a) 企業所得稅

貴集團於中國內地業務之所得稅撥備乃根據相關現行法例、詮釋及慣例，就年度之估計應課稅利潤按適用稅率（即5%至25%）計算。

由於貴集團於往績記錄期並無產生於香港的估計應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

根據開曼群島公司法，貴公司在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司，因此，可免除繳納開曼群島所得稅。

(b) 往績記錄期的所得稅開支與稅前利潤對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019 人民幣千元
除所得稅前利潤	25,109	48,542	68,304
按適用企業所得稅稅率25%計算的稅項 適用於 貴集團不同附屬公司的 不同稅率的影響	6,277	12,136	17,076
未確認稅項虧損	-	(94)	(195)
此前未確認稅項虧損的使用	24	-	-
應佔合營企業稅後業績的影響	-	(24)	-
不可扣稅之開支	-	-	108
	459	748	1,101
	<u>6,760</u>	<u>12,766</u>	<u>18,090</u>

14 每股收益

由於如上文附註1.2及1.3所述的重組及按綜合基準呈列往績記錄期的業績，每股收益就該歷史財務資料而言並無意義，因此，並未呈列每股收益有關資料。

15 股息

貴公司自成立以來未支付或宣派任何股息。

截至2018年12月31日止年度分配的股息為佳源服務向其當時的股東宣派的股息人民幣18,000,000元，其中人民幣16,200,000元已以現金結算，剩餘款項人民幣1,800,000元通過抵銷與關聯方的結餘結算。於2020年6月19日，湖南華冠（貴集團擁有65%權益的附屬公司）宣派為數人民幣10,000,000元的股息。由於此信息對於本報告而言並無意義，因此未提供股息率和可獲得股息的股份數量。

附錄一

會計師報告

16 物業及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機動車輛 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日				
成本	1,119	7,486	1,520	10,125
累計折舊	(487)	(4,189)	(1,008)	(5,684)
賬面淨值	<u>632</u>	<u>3,297</u>	<u>512</u>	<u>4,441</u>
截至2017年12月31日止年度				
期初賬面淨值	632	3,297	512	4,441
添置	325	3,424	417	4,166
處置	–	(13)	–	(13)
折舊	(46)	(1,293)	(226)	(1,565)
期末賬面淨值	<u>911</u>	<u>5,415</u>	<u>703</u>	<u>7,029</u>
於2017年12月31日				
成本	1,444	10,897	1,937	14,278
累計折舊	(533)	(5,482)	(1,234)	(7,249)
賬面淨值	<u>911</u>	<u>5,415</u>	<u>703</u>	<u>7,029</u>
截至2018年12月31日止年度				
期初賬面淨值	911	5,415	703	7,029
收購附屬公司 (附註31)	–	33	–	33
添置	56	1,861	940	2,857
折舊	(209)	(1,440)	(340)	(1,989)
期末賬面淨值	<u>758</u>	<u>5,869</u>	<u>1,303</u>	<u>7,930</u>
於2018年12月31日				
成本	1,500	12,791	2,877	17,168
累計折舊	(742)	(6,922)	(1,574)	(9,238)
賬面淨值	<u>758</u>	<u>5,869</u>	<u>1,303</u>	<u>7,930</u>
截至2019年12月31日止年度				
期初賬面淨值	758	5,869	1,303	7,930
收購附屬公司 (附註31)	–	553	16	569
添置	925	6,187	2,308	9,420
處置	–	(341)	(612)	(953)
折舊	(205)	(1,836)	(292)	(2,333)
期末賬面淨值	<u>1,478</u>	<u>10,432</u>	<u>2,723</u>	<u>14,633</u>
於2019年12月31日				
成本	2,119	18,849	3,977	24,945
累計折舊	(641)	(8,417)	(1,254)	(10,312)
賬面淨值	<u>1,478</u>	<u>10,432</u>	<u>2,723</u>	<u>14,633</u>

折舊於合併全面收益表中的「行政開支」扣除。

附錄一

會計師報告

17 使用權資產

下表顯示往績記錄期使用權資產的變動：

	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
成本：			
於1月1日	–	833	1,166
添置	833	372	2,709
到期撤銷	–	(39)	(786)
於12月31日	<u>833</u>	<u>1,166</u>	<u>3,089</u>
累計折舊：			
於1月1日	–	(227)	(667)
年內扣除	(227)	(479)	(377)
到期撤銷	–	39	786
於12月31日	<u>(227)</u>	<u>(667)</u>	<u>(258)</u>
賬面淨值 於12月31日	<u>606</u>	<u>499</u>	<u>2,831</u>

貴集團租賃多間辦公室和一個停車場。租賃合約通常為4個月至32個月的固定期限。與租期為12個月或更短的短期租賃有關的付款按直線基準於合併全面收益表確認為開支。

租賃條款根據單個基準協商確定的，包含各種不同的條款和條件。除了出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契約。租賃資產不得用作借貸擔保。

使用權資產的折舊計入合併全面收益表中的「行政開支」。

18 無形資產

	物業管理合約 人民幣千元 (i)	商譽 人民幣千元 (ii)	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度			
期初賬面淨值	–	–	–
收購一家附屬公司 (附註31)	758	–	758
攤銷	(12)	–	(12)
期末賬面淨值	<u>746</u>	<u>–</u>	<u>746</u>
於2018年12月31日			
成本	758	–	758
累計攤銷	(12)	–	(12)
賬面淨值	<u>746</u>	<u>–</u>	<u>746</u>

附錄一

會計師報告

	物業管理合約 人民幣千元 (i)	商譽 人民幣千元 (ii)	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度			
期初賬面淨值	746	-	746
收購附屬公司 (附註31)	20,276	14,859	35,135
攤銷	(198)	-	(198)
期末賬面淨值	<u>20,824</u>	<u>14,859</u>	<u>35,683</u>
於2019年12月31日			
成本	21,034	14,859	35,893
累計攤銷	(210)	-	(210)
賬面淨值	<u>20,824</u>	<u>14,859</u>	<u>35,683</u>

(i) 物業管理合約

截至2018年及2019年12月31日止年度，貴集團收購杭州民安（附註31）、浙江星洲（附註31）及湖南華冠（附註31）。獨立評估師進行了評估以確定於收購日已識別物業管理合約的公允價值。所使用的估值方法是多期間超額收益方法。於各自收購日期確定物業管理合約公允價值使用主要假設如下文所披露：

	杭州民安	浙江星洲	湖南華冠
毛利率	12.7%	10.4%-23.7%	20.3%-21.3%
稅後貼現率	18.8%	20.8%	21.5%

(ii) 企業合併產生的商譽減值測試

收購湖南華冠產生的商譽人民幣14,859,000元已分配至湖南華冠現金產生單位以進行減值測試。管理層在每個期末之前對商譽進行了減值評估。該附屬公司的可收回金額根據使用價值計算釐定。

下表列出了管理層進行商譽減值測試的現金流量預測所基於的每個關鍵假設：

	於2019年12月31日
預測期間收益增長率	1.4%-20.0%
預測期間毛利率	20.3%-21.3%
永久增長率	3.0%
稅前貼現率	27.3%

根據管理層對湖南華冠的可收回金額的評估，鑒於該項收購在接近年底時完成，於2019年12月31日，無需計提減值撥備。

下表列出了對商譽減值的每個關鍵假設中變化的負面影響的敏感度分析：

	於2019年12月31日 的減值金額 人民幣千元
預測期間收益增長率	
假設下降1%	254
假設下降3%	1,601
預測期間毛利率	
假設下降1%	279
假設下降3%	1,688
永久增長率	
假設下降10%	215
假設下降20%	834
稅前貼現率	
假設增加1%	738
假設增加2%	1,458

19 以權益法入賬的投資

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於合營企業的權益(a)	-	-	4,924
於聯營公司的權益(b)	-	-	1,600
	-	-	6,524

(a) 於合營企業的權益

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	-	-	-
添置	-	-	5,355
應佔業績	-	-	(431)
於12月31日	-	-	4,924

合營企業詳情載列如下：

	註冊成立及 營業地點	主營業務	貴集團持有的股權比例 於12月31日		
			2017年	2018年	2019年
重慶佳寶物業服務有限公司 (「重慶佳寶」) (i)	中國	物業管理	不適用	51%	51%
浙江星佳物業服務有限公司 (「浙江星佳」) (i)	中國	物業管理	不適用	不適用	51%

(i) 根據重慶佳寶及浙江星佳的章程細則，實體全部重大及相關事項均需經由全體股東一致同意。因此，重慶佳寶及浙江星佳入賬計作 貴集團的合營企業。

貴公司董事認為，概無對 貴集團有重大意義的合營企業，因此合營企業的各项財務資料未予以披露。

附錄一

會計師報告

於2018年及2019年12月31日，概無與 貴集團於合營企業的權益有關的重大或有負債及承擔。

(b) 於聯營公司的權益

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	-	-	-
收購附屬公司 (附註31)	-	-	1,600
應佔業績	-	-	-
於12月31日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,600</u>

聯營公司詳情載列如下：

	註冊成立及 營業地點	主營業務	貴集團持有的股權比例 於12月31日		
			2017年	2018年	2019年
湖南貝雷德物業管理 有限公司 (「湖南貝雷德」) (i)	中國	物業管理	不適用	不適用	8%

(i) 湖南貝雷德因其在董事會有代表，故入賬計作 貴集團的聯營公司。

貴公司董事認為，概無對 貴集團有重大意義的聯營公司，因此聯營公司的財務資料概要未予以披露。

於2019年12月31日，概無與 貴集團於聯營公司的權益有關的重大或有負債及承擔。

20 按種類劃分的金融工具

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產：			
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	136,348	594,726	730,083
受限制銀行存款	50	1,351	1,559
現金及現金等價物	<u>21,744</u>	<u>33,367</u>	<u>37,644</u>
	<u>158,142</u>	<u>629,444</u>	<u>769,286</u>

附錄一

會計師報告

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融負債：			
貿易及其他應付款項（不包括應付工資及稅項）	119,489	432,705	497,941
租賃負債	615	501	2,523
	<u>120,104</u>	<u>433,206</u>	<u>500,464</u>

21 存貨

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
商品及消費品	<u>160</u>	<u>144</u>	<u>880</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，確認為計入合併全面收益表開支的存貨分別為人民幣1,707,000元、人民幣2,195,000元及人民幣3,758,000元。

22 貿易及其他應收款項

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項(a)	74,970	72,287	146,279
減：減值撥備	<u>(8,379)</u>	<u>(15,732)</u>	<u>(20,648)</u>
	<u>66,591</u>	<u>56,555</u>	<u>125,631</u>
其他應收款項			
－ 應收關聯方款項	55,312	519,059	544,009
－ 向第三方墊款(b)	–	–	38,542
－ 按金及代客戶付款	10,301	16,872	19,370
－ 其他	<u>4,144</u>	<u>2,240</u>	<u>2,531</u>
	<u>69,757</u>	<u>538,171</u>	<u>604,452</u>
預付款項	<u>6,644</u>	<u>5,871</u>	<u>8,356</u>
貿易及其他應收款項淨額	<u>142,992</u>	<u>600,597</u>	<u>738,439</u>

附錄一

會計師報告

(a) 未向客戶給予信貸期。按發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0-60天	8,437	8,914	37,120
61-180天	9,150	5,549	22,623
181-365天	31,649	36,614	62,470
1-2年	7,981	11,167	10,923
2-3年	12,262	5,039	6,764
3-4年	1,480	3,188	3,363
4-5年	513	1,382	1,703
5年以上	3,498	434	1,313
	<u>74,970</u>	<u>72,287</u>	<u>146,279</u>

(b) 向第三方墊款按每年4.25%的固定利率計息，已於2020年1月償還。

23 現金及現金等價物

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行及手頭現金	21,794	34,718	39,203
減：受限制銀行存款(c)	<u>(50)</u>	<u>(1,351)</u>	<u>(1,559)</u>
現金及現金等價物	<u>21,744</u>	<u>33,367</u>	<u>37,644</u>

(a) 全部現金及現金等價物均以人民幣計值。

(b) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，銀行結餘分別按浮動利率計息，平均年利率分別為0.3%、0.3%及0.3%。

(c) 收取的裝修保證金根據當地政府部門的規定存入受限制銀行賬戶。

24 合併資本

	普通股數目	股份面值 美元	股份等額面值 人民幣千元
法定			
於2020年3月5日（註冊成立日期）	1	1	-
已發行及繳足			
1股於註冊成立日期配發及發行的股份	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>-</u>

合併資本指對銷公司間投資後 貴集團現時旗下公司的合併資本／實繳資本。

附錄一

會計師報告

貴公司於2020年3月5日在開曼群島註冊成立，法定及已發行股本為390,000港元，分為39,000,000股每股0.01港元的普通股。

截至 貴公司註冊成立日期， 貴公司的法定股本為390,000港元，分為39,000,000股股份。1股股份已發行及配發予一名初始認購人，其為一名獨立第三方，該股份其後於同日轉讓予創源控股。

根據重組，於2020年4月9日， 貴公司向創源控股收購創源發展的100%已發行股份。 貴公司於同日向創源控股發行及配發99股股份作為有關收購的代價。

根據股東於2020年[●]通過的書面決議案， 貴公司借增設[1,961,000,000]股額外股份，法定股本由390,000港元增加至[20,000,000]港元。

根據唯一股東於2020年[●]月[●]日通過的決議案，待 貴公司股份溢價賬因[編纂]錄得進賬後，董事獲授權將 貴公司股份溢價賬內的進賬[編纂]港元按面值繳足[編纂]股股份，並按該項決議案通過之日名列 貴公司股東名冊內的股份持有人當時各自於 貴公司已有的持股比例（盡可能不涉及小數，從而無須發行及配發零碎股份）發行及配發予該等股份持有人，以此將該等金額[編纂]。根據該項決議案發行及配發的股份應在所有方面與現有已發行股份享有同等權利。

25 儲備

		保留盈利	法定儲備	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
於2017年1月1日		846	1,749	5,000	7,595
年內利潤		18,349	-	-	18,349
當時股東注資	(a)	-	-	45,000	45,000
視為分配給沈先生	(b)	-	-	(75,000)	(75,000)
轉撥至法定儲備		(3,878)	3,878	-	-
於2017年12月31日		<u>15,317</u>	<u>5,627</u>	<u>(25,000)</u>	<u>(4,056)</u>
於2018年1月1日		15,317	5,627	(25,000)	(4,056)
年內利潤		35,776	-	-	35,776
視為沈先生出資	(b)	-	-	87,214	87,214
向當時股東分派的股息		(18,000)	-	-	(18,000)
中間控股公司注資	1.2	-	-	300,000	300,000
共同控制下的業務合併	1.2	-	-	(300,000)	(300,000)
轉撥至法定儲備		(3,920)	3,920	-	-
於2018年12月31日		<u>29,173</u>	<u>9,547</u>	<u>62,214</u>	<u>100,934</u>
於2019年1月1日		29,173	9,547	62,214	100,934
年內利潤		50,214	-	-	50,214
轉撥至法定儲備		(5,298)	5,298	-	-
於2019年12月31日		<u>74,089</u>	<u>14,845</u>	<u>62,214</u>	<u>151,148</u>

(a) 於2017年5月，創盛控股向佳源服務注資人民幣45,000,000元。

附錄一

會計師報告

- (b) 由於IT業務並非[編纂]業務的一部份(附註1.2)，因此，就本報告而言，2017年支付的代價人民幣75,000,000元以收購東源投資75%的股權以及2018年處置投資的淨收益人民幣76,500,000元，經扣除出售所得收益的相關所得稅人民幣500,000元後，被視為分配給沈先生／沈先生出資。於2018年，東源投資向 貴集團宣派並支付股息人民幣10,714,000元且 貴集團保留該等收益亦被視為沈先生出資。

26 非控股權益

於往績紀錄期間，概無擁有重大非控股權益的附屬公司。

27 貿易及其他應付款項

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(a)	7,144	13,701	15,981
其他應付款項			
– 水電費及其他應付款項(b)	53,848	45,124	43,960
– 業主維修基金(c)	15,517	26,167	32,764
– 已收押金	30,676	34,525	58,302
– 業務合併應付代價(附註31)	–	2,016	27,753
– 應付關聯方款項	6,833	300,000	304,200
– 應付工資	21,684	46,748	69,150
– 其他應付稅項	4,547	6,804	9,474
– 其他	5,471	11,172	14,981
	138,576	472,556	560,584
	145,720	486,257	576,565

附註：

- (a) 按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0-60天	4,267	12,075	10,722
61-180天	204	446	2,142
181-365天	274	252	662
1年以上	2,399	928	2,455
	7,144	13,701	15,981

- (b) 結餘為代客戶結算水電費和其他費用的收款。

- (c) 結餘為代業主收取的各項款項。

28 遞延所得稅

合併財務狀況表內遞延所得稅資產及負債的分析如下：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延所得稅資產：			
－ 12個月內收回	1,882	4,453	7,367
－ 12個月後收回	<u>1,696</u>	<u>3,239</u>	<u>3,918</u>
	<u>3,578</u>	<u>7,692</u>	<u>11,285</u>
遞延所得稅負債：			
－ 12個月內收回	－	(19)	(879)
－ 12個月後收回	<u>－</u>	<u>(167)</u>	<u>(4,328)</u>
	<u>－</u>	<u>(186)</u>	<u>(5,207)</u>

不計及同一稅務司法管轄區的結餘抵銷，於往績記錄期內遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產：

	應收款項	應計費用	其他	總計
	減值撥備			
	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	731	296	－	1,027
計入合併全面收益表	<u>1,366</u>	<u>1,183</u>	<u>2</u>	<u>2,551</u>
於2017年12月31日	<u>2,097</u>	<u>1,479</u>	<u>2</u>	<u>3,578</u>
於2018年1月1日	2,097	1,479	2	3,578
計入合併全面收益表	<u>1,829</u>	<u>1,820</u>	<u>465</u>	<u>4,114</u>
於2018年12月31日	<u>3,926</u>	<u>3,299</u>	<u>467</u>	<u>7,692</u>
於2019年1月1日	3,926	3,299	467	7,692
收購一家附屬公司 (附註31)	－	－	11	11
計入／(扣除自) 合併全面收益表	<u>1,210</u>	<u>2,738</u>	<u>(366)</u>	<u>3,582</u>
於2019年12月31日	<u>5,136</u>	<u>6,037</u>	<u>112</u>	<u>11,285</u>

附錄一

會計師報告

遞延所得稅負債：

	來自業務合併的公允價值收益		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	-	-	(186)
收購附屬公司 (附註31)	-	(190)	(5,070)
計入合併全面收益表	-	4	49
於12月31日	-	(186)	(5,207)

根據中國所得稅法，須就中國附屬公司賺取的利潤宣派之股息徵收預提稅。於2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團中國附屬公司尚未匯予中國境外註冊成立的控股公司的保留盈利（並無就此計提遞延所得稅負債）分別約為人民幣15,317,000元、人民幣29,173,000元及人民幣74,089,000元。根據管理層對海外資金需求的估計，預期該盈利將由中國附屬公司保留作再投資之用且於可預見未來不會匯予彼等的境外控股公司。

遞延所得稅資產按結轉稅項虧損確認，並以可能用於抵扣未來應課稅溢利之相關稅項利益變現為限。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣237,000元、零及零確認遞延所得稅資產。在中國經營業務的集團公司的稅項虧損最多可結轉五年。未確認的稅項虧損將於2022年到期：

29 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	25,109	48,542	68,304
除所得稅前利潤			
就以下各項作出調整			
— 物業及設備折舊	1,565	1,989	2,333
— 使用權資產折舊	227	479	377
— 金融資產減值虧損	5,456	7,496	4,942
— 無形資產攤銷	-	12	198
— 利息收入 (附註8)	(2,273)	(53)	(1,364)
— 融資成本 (附註12)	2,228	14	19
— 應佔合營企業虧損 (附註19)	-	-	431
營運資金變動 (不包括收購附屬影響)：			
— 受限制銀行存款	-	(1,301)	(208)
— 存貨	(160)	16	(586)
— 貿易及其他應收款項	(37,468)	1,616	(68,243)
— 合約負債	4,256	19,311	18,456
— 貿易及其他應付款項	2,974	43,783	43,499
	1,914	121,904	68,158

附錄一

會計師報告

(b) 出售物業及設備

於合併現金流量表中，出售物業及設備所得款項包括：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
賬面淨值 (附註16)	13	-	953
出售收益	-	-	-
出售所得款項	<u>13</u>	<u>-</u>	<u>953</u>

(c) 淨債務

本節載列淨債務及融資活動產生的負債變動的分析：

	租賃負債 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	應付關聯方	借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
			款項 人民幣千元		
於2017年1月1日的淨債務	-	-	49,055	94,000	143,055
現金流量	(234)	(2,213)	(42,222)	(94,000)	(138,669)
— 利息開支	15	2,213	-	-	2,228
— 收購新租賃合約	<u>834</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>834</u>
於2017年12月31日及 2018年1月1日的淨債務	615	-	6,833	-	7,448
現金流量	(500)	-	(6,833)	-	(7,333)
— 來自關聯方墊款	-	-	300,000	-	300,000
— 利息開支	14	-	-	-	14
— 收購新租賃合約	<u>372</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>372</u>
於2018年12月31日的淨債務	501	-	300,000	-	300,501
現金流量	(402)	-	-	-	(402)
— 利息開支	19	-	-	-	19
— 收購附屬公司 (附註31)	<u>2,405</u>	<u>-</u>	<u>4,200</u>	<u>-</u>	<u>6,605</u>
於2019年12月31日的淨債務	<u>2,523</u>	<u>-</u>	<u>304,200</u>	<u>-</u>	<u>306,723</u>

附錄一

會計師報告

30 承擔

(a) 經營租賃承擔

貴集團根據不可撤銷經營租賃安排租有若干辦公室及員工宿舍，租期短於1年，並可豁免遵守香港財務報告準則第16號的規定。不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款合計如下：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	227	280	261

(b) 資本承擔

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團概無任何重大資本承擔。

31 業務合併

於往績記錄期，貴集團從獨立第三方手中收購了以下公司。被收購公司已自各自的收購日起作為貴集團附屬公司入賬。該等公司的主營業務為在中國從事物業管理活動。

貴集團選擇按其應佔已購可識別資產／負債淨值的比例確認各公司的非控股權益。詳情見附註2.3。

(a) 於2017年11月，貴集團以代價人民幣500,000元收購重慶中農國信物業管理有限公司的全部股權。該公司於收購日尚未開始運營。有關購買代價的詳情以及所購得的資產淨值如下：

	人民幣千元
於2017年結清的現金代價總額	500

所購得的可識別資產已確認總金額如下：

	人民幣千元
— 其他應收款項	499
— 現金及現金等價物	1
可識別資產總值	500
已購得資產淨值	500

收購業務流出現金，扣除2017年獲得的現金：

	人民幣千元
— 結清現金代價	500
— 被收購附屬公司的現金及現金等價物	(1)
收購事項現金流出淨額	499

(i) 自收購之日起至2017年12月31日期間，收購業務向貴集團貢獻的總收入為人民幣600,000元，淨利潤為人民幣260,000元。

附錄一

會計師報告

(ii) 若收購於2017年1月1日已完成，則 貴集團於該年度的總收入將增加零，而該年度的淨利潤則將減少零。若該公司自2017年1月1日起綜合入賬，則截至2017年12月31日止年度的備考合併全面收益以及淨利潤將為人民幣209,804,000元及人民幣18,349,000元。

(b) 於2018年11月， 貴集團以代價人民幣5,016,000元收購杭州民安的全部股權。有關購買代價的詳情以及所購得的資產淨值及商譽如下：

	人民幣千元
現金代價總額	5,016
於2018年結清	3,000
於2019年結清	1,526
於2019年12月31日尚未結清	490

所購得的可識別資產及所承擔的負債已確認總金額如下：

	人民幣千元
— 物業及設備	33
— 無形資產 — 物業管理合約	758
— 貿易及其他應收款項	2,970
— 現金及現金等價物	3,066
— 貿易及其他應付款項	(1,571)
— 即期所得稅負債	(50)
— 遞延所得稅負債	(190)
	(190)
可識別淨資產總額	5,016

收購業務流出現金，扣除2018年獲得的現金：

	人民幣千元
— 部份結清現金代價	3,000
— 被收購附屬公司的現金及現金等價物	(3,066)
	(66)
收購事項現金流出淨額	(66)

(i) 自收購之日起至2018年12月31日期間，收購業務向 貴集團貢獻的總收入為人民幣3,918,000元，淨虧損為人民幣1,345,000元。

(ii) 若收購於2018年1月1日已完成，則 貴集團於該年度的總收入將增加人民幣12,674,000元，而該年度的淨利潤則將增加人民幣770,000元。若該公司自2018年1月1日起綜合入賬，則截至2018年12月31日止年度的備考合併全面收益以及淨利潤將為人民幣343,932,000元及人民幣336,546,000元。

(c) 於2019年1月， 貴集團以代價人民幣618,000元收購嘉興星洲的全部股權。有關購買代價的詳情以及所購得的資產淨值及商譽如下：

	人民幣千元
現金代價總額	618
於2019年結清	333
於2019年12月31日尚未結清	285

附錄一

會計師報告

所購得的可識別資產及所承擔的負債已確認總金額如下：

	人民幣千元
— 物業及設備	109
— 無形資產 — 物業管理合約	366
— 貿易及其他應收款項	912
— 現金及現金等價物	592
— 合約負債	(720)
— 貿易及其他應付款項	(458)
— 即期所得稅負債	(91)
— 遞延所得稅負債	(92)
	<u>618</u>
可識別淨資產總額	<u>618</u>
已購得淨資產	<u><u>618</u></u>

收購業務流出現金，扣除2019年獲得的現金：

	人民幣千元
— 部份結清現金代價	333
— 被收購附屬公司的現金及現金等價物	(592)
	<u>(259)</u>
收購事項現金流出淨額	<u><u>(259)</u></u>

(i) 自收購之日起至2019年12月31日期間，收購業務向 貴集團貢獻的總收入為人民幣6,144,000元，淨虧損為人民幣946,000元。

(d) 於2019年12月， 貴集團以代價人民幣33,722,000元收購湖南華冠65%的股權。有關購買代價的詳情以及所購得的資產淨值及商譽如下：

	人民幣千元
總現金代價	33,722
於2019年結清	6,744
於2019年12月31日尚未結清	26,978

所購得的可識別資產及所承擔的負債已確認總金額如下：

	人民幣千元
— 物業及設備	460
— 使用權資產	2,709
— 無形資產 — 物業管理合約	19,910
— 使用權益法入賬的投資	1,600
— 遞延所得稅資產	11
— 貿易及其他應收款項	32,605
— 存貨	150
— 現金及現金等價物	14,442
— 合約負債	(13,968)
— 貿易及其他應付款項	(20,614)
— 租賃負債	(2,405)
— 即期所得稅負債	(902)
— 遞延所得稅負債	(4,978)
	<u>29,020</u>
可識別淨資產總額	29,020
減：非控股權益	(10,157)
加：商譽	14,859
	<u>33,722</u>
所收購的淨資產	<u>33,722</u>

收購業務流出現金，扣除2019年獲得的現金：

	人民幣千元
— 部份結清現金代價	6,744
— 被收購附屬公司的現金及現金等價物	(14,442)
	<u>(7,698)</u>
收購事項現金流入淨額	<u>(7,698)</u>

- (i) 收購所產生的商譽主要歸屬於 貴集團業務經營與被收效實體的合併預期將產生的協同效應。
- (ii) 自收購之日起至2019年12月31日期間，收購業務向 貴集團貢獻的總收入及淨利潤均為零。
- (iii) 若收購於2019年1月1日已完成，則 貴集團於該年度的總收入將增加人民幣69,113,000元，而該年度的淨利潤則將增加人民幣6,826,000元。若該公司自2019年1月1日起綜合入賬，則截至2019年12月31日止年度的備考合併全面收益以及淨利潤將為人民幣524,004,000元及人民幣57,040,000元。

32 重大關聯方交易

除歷史財務資料其他地方所披露的關聯方交易外，下列交易乃與關聯方開展：

(a) 與關聯方的交易

	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
沈先生控制的實體			
— 提供物業管理服務	1,980	3,632	10,775
— 向物業開發商提供增值服務	27,798	53,211	65,568
— 已收利息	2,214	—	—
— 賠償收入	—	1,103	—
— 已付清潔及安保服務費	2,050	4,730	—
沈先生共同控制的實體			
— 向物業開發商提供增值服務	—	476	1,155
貴集團主要管理人員			
— 已收利息	—	—	124

上述服務費及其他交易的價格乃依照相關訂約方相互協定的條款而釐定。

租賃

於往績記錄期間，貴集團與沈先生控制的嘉興市金地房地產置業有限公司訂立關於租賃辦公室的租賃協議。租期自2017年5月18日至2019年12月31日止。合約總金額約為人民幣282,000元。於2017年、2018年及2019年12月31日，租賃負債約為人民幣208,000元、人民幣103,000及零。於2020年1月20日，貴集團與沈先生控制的嘉興佳源廣場商業管理有限公司訂立關於租賃辦公室的租賃協議。租期自2020年1月1日至2022年12月31日止。合約總金額約為人民幣286,000元。

(b) 與關聯方的結餘

於往績記錄期間，佳源國際若干附屬公司（「物業開發公司」，主要從事物業開發業務）與物業買家訂立銷售合約，當中規定於特定期間銷售物業開發公司開發的物業及由 貴集團提供物業管理服務。物業開發公司自物業買家取得合約款項並將物業管理服務相關的金額定期轉付給 貴集團。

下列項目中包含的與關聯方的結餘：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
沈先生控制的實體			
－ 貿易應收款項	34,062	816	35,910
－ 應收關聯方款項	52,712	516,459	517,625
－ 按金及代客戶付款	2,959	2,066	2,502
－ 預付款項	－	－	1,218
－ 貿易應付款項	2,442	207	242
－ 應付關聯方款項	6,833	300,000	300,000
－ 水電費及其他應付款項	6,667	233	244
－ 合約負債	1,366	2,640	1,233
沈先生共同控制的實體			
－ 貿易應收款項	－	－	1,020
貴集團主要管理人員			
－ 應收關聯方款項	2,600	2,600	2,724
貴公司共同控制的實體			
－ 按金及代客戶付款	－	－	1,045
－ 貿易水電費及其他應付款項	－	－	2,792
對 貴公司附屬公司具有重大影響的實體			
－ 應收關聯方款項	－	－	23,660
－ 應付關聯方款項	－	－	4,200

附註：

- (i) 除(a)於2017年應收沈先生控制實體的其他款項人民幣94,000,000元（按年利率7.5%計息，已於2017年償還）；及(b)應收 貴集團主要管理層成員的其他款項人民幣2,600,000元（按年利率4.75%計息，並可按要求償還）外，餘下應收關聯方的款項均為免息及按要求償還。
- (ii) 應付關聯方款項均為免息及按要求償還。
- (iii) 其他應收對 貴公司一家附屬公司具有重大影響的實體的款項以湖南華冠35%的股權作擔保。

33 或有負債

於2017年、2018年及2019年12月31日， 貴集團並無任何重大或有負債。

34 期後事項

(a) 擔保

根據一份由佳源國際（作為借款人）、沈先生、創源控股、貴公司、創源發展及佳源香港（作為擔保人）與各貸款人訂立的日期為2020年6月14日的融資協議，擔保人同意就貸款人向佳源國際授予的70百萬美元定期貸款（「貸款」）提供擔保，貴公司、創源發展、佳源香港及浙江禾源的股份已質押，為該貸款提供擔保。

(b) 新型冠狀病毒（COVID-19）

2020年初首次報道了由新型冠狀病毒（COVID-19）引起的呼吸系統疾病爆發，並持續在中國及全球蔓延。

就董事所知，鑒於其業務運營的性質，貴集團因COVID-19疫情面臨業務暫停或終止向客戶提供物業管理服務，分包商和公共服務供應商提供的服務及原材料供應出現重大中斷，以及物業管理費減少的風險甚微。基於以上所述，董事認為近期的COVID-19疫情預計不會對運營及財務表現產生重大不利影響。

貴集團將密切關注COVID-19疫情的發展，對其影響進行進一步評估並採取相關措施。

III 後續財務報表

貴公司或貴集團現時旗下任何公司概無就2019年12月31日後及直至本報告日期任何期間編製經審核財務報表。貴公司或貴集團現時旗下任何公司概無就2019年12月31日後任何期間宣派或作出股息或分派。