

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」的要求編製，並以本公司董事及聯席保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信箋]

[草擬本]

致遠洋服務控股有限公司列位董事及花旗環球金融亞洲有限公司及中國國際金融香港證券有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

吾等謹此就第[I-4]至[I-74]頁所載遠洋服務控股有限公司(「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，此等歷史財務資料包括於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的綜合財務狀況表、貴公司截至2020年6月30日的財務狀況表，以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月(「往績記錄期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第[I-4]至[I-74]頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部份，其編製以供收錄於貴公司於[日期]就貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次[編纂]而刊發的文件(「文件」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並落實董事認為必需之內部控制，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，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。

吾等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，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等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。

吾等相信，吾等獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映 貴公司截至2020年6月30日的財務狀況及 貴集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的綜合財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年6月30日止六個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，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所載的呈列及編製基準，列報追加期間的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第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，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製。

有關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）條例項下事宜的報告

調整

在編製歷史財務資料時，未對第[I-4]頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等參考歷史財務資料附註33，該附註包含遠洋服務控股有限公司以及 貴集團現時旗下的公司就往績記錄期間支付股息的相關資料。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自其註冊成立之日起並未有編製任何法定財務報表。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

[日期]

I. 貴集團的歷史財務資料

歷史財務資料的編製

以下所載之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間的財務報表（歷史財務資料以此作為依據）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

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	6	1,213,028	1,610,309	1,829,575	848,042	903,694
銷售成本	6、9	(961,682)	(1,287,312)	(1,452,896)	(645,147)	(646,578)
毛利		251,346	322,997	376,679	202,895	257,116
銷售及營銷開支	9	(5,834)	(10,413)	(9,002)	(3,003)	(2,052)
行政開支	9	(102,594)	(132,200)	(143,878)	(56,959)	(74,212)
金融資產減值虧損淨額		(19,666)	(24,818)	(14,186)	(11,404)	(14,139)
其他收入	7	2,984	110,526	225,397	112,260	107,106
其他收益淨額	8	15,191	3,486	3,093	1,733	1,761
投資物業公平值收益／(虧損)	16	1,041	(180)	1,085	214	557
經營溢利		142,468	269,398	439,188	245,736	276,137
融資成本	11	(900)	(84,137)	(173,117)	(86,164)	(79,671)
分佔於合營企業之投資(虧損)／溢利	13	(231)	149	333	117	1,268
除所得稅前溢利		141,337	185,410	266,404	159,689	197,734
所得稅開支	14	(36,269)	(41,472)	(61,128)	(37,517)	(43,620)
年內／期內溢利		105,068	143,938	205,276	122,172	154,114
其他全面收益		-	-	-	-	-
年內／期內溢利及全面收益總額		<u>105,068</u>	<u>143,938</u>	<u>205,276</u>	<u>122,172</u>	<u>154,114</u>
以下各方應佔溢利及全面收益總額：						
－ 貴公司擁有人		104,168	137,153	206,504	125,991	150,766
－ 非控股權益		900	6,785	(1,228)	(3,819)	3,348
		<u>105,068</u>	<u>143,938</u>	<u>205,276</u>	<u>122,172</u>	<u>154,114</u>
貴公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (基本及攤薄)(以每股人民幣元表示)	15	<u>1,042</u>	<u>1,372</u>	<u>2,065</u>	<u>1,260</u>	<u>1,508</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	截至12月31日			截至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
資產					
非流動資產					
投資物業	16	83,989	83,809	84,894	85,451
物業、廠房及設備	17	21,103	24,907	25,280	21,854
無形資產	18	3,364	117,075	112,438	108,703
使用權資產	19	14,853	10,072	4,280	12,186
於合營企業的投資	13	1,118	21,767	22,100	104,453
預付款項及其他應收款項	23	3,900	3,087,359	–	–
應收關聯方貸款及利息	24	–	–	2,856,000	–
遞延所得稅資產	32	11,879	15,821	17,779	23,855
非流動資產總額		140,206	3,360,810	3,122,771	356,502
流動資產					
存貨	21	65,061	128,685	134,825	133,456
貿易應收款項及應收票據	22	243,815	345,684	363,659	469,436
預付款項及其他應收款項	23	77,416	88,984	94,286	90,707
應收關聯方貸款及利息	24	–	–	–	2,654,381
按公平值計入損益的金融資產	25	–	–	17,835	23,290
受限制銀行存款	26	26,958	246	154	6,144
現金及現金等價物	26	700,740	414,623	423,413	725,491
流動資產總額		1,113,990	978,222	1,034,172	4,102,905
總資產		1,254,196	4,339,032	4,156,943	4,459,407

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日			截至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
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
股本	27	-	-	-	9
儲備	28	161,522	160,697	163,486	240,666
保留盈利	29	203,506	340,245	254,452	118,246
		365,028	500,942	417,938	358,921
非控股權益		7,774	28,943	22,328	21,347
權益總額		372,802	529,885	440,266	380,268
負債					
非流動負債					
借款	31	10,000	2,443,029	2,142,008	-
貿易及其他應付款項	30	4,184	6,457	7,783	7,822
租賃負債	19	8,176	2,523	705	4,767
遞延所得稅負債	32	7,808	16,028	13,759	12,774
非流動負債總額		30,168	2,468,037	2,164,255	25,363
流動負債					
借款	31	-	368,990	403,974	2,388,481
貿易及其他應付款項	30	581,316	643,584	799,948	1,282,456
合約負債		247,144	293,778	304,055	336,658
租賃負債	19	7,245	8,148	3,753	5,130
即期稅項負債		15,521	26,610	40,692	41,051
流動負債總額		851,226	1,341,110	1,552,422	4,053,776
負債總額		881,394	3,809,147	3,716,677	4,079,139
權益及負債總額		1,254,196	4,339,032	4,156,943	4,459,407

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	截至6月30日 2020年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司投資		—*
預付款項及其他應收款項		185,802
非流動資產總額		185,802
流動資產		
現金及現金等價物		14,894
流動資產總額		14,894
總資產		200,696
權益		
貴公司擁有人應佔權益		
股本	27	9
儲備		189,991
保留盈利		105
權益總額		190,105
負債		
流動負債		
貿易及其他應付款項		10,591
流動負債總額		10,591
負債總額		10,591
權益及負債總額		200,696

* 少於人民幣1,000元

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔					非控股權益	權益總額
		股本	法定儲備	其他儲備	保留盈利	總計		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2017年1月1日的結餘		-	2,151	138,025	190,292	330,468	-	330,468
全面收入								
年內溢利		-	-	-	104,168	104,168	900	105,068
與 貴公司擁有人的交易								
共同控制下的業務合併	28	-	-	1,640	-	1,640	2,360	4,000
轉撥法定儲備	28	-	7,754	-	(7,754)	-	-	-
最終控股公司控制的實體注資，								
扣除稅項	28	-	-	18	-	18	27	45
注資	28	-	-	11,934	-	11,934	-	11,934
收購附屬公司		-	-	-	-	-	4,487	4,487
股息	33	-	-	-	(83,200)	(83,200)	-	(83,200)
於2017年12月31日的結餘		<u>-</u>	<u>9,905</u>	<u>151,617</u>	<u>203,506</u>	<u>365,028</u>	<u>7,774</u>	<u>372,802</u>
於2018年1月1日的結餘		-	9,905	151,617	203,506	365,028	7,774	372,802
全面收入								
年內溢利		-	-	-	137,153	137,153	6,785	143,938
與 貴公司擁有人的交易								
共同控制下的業務合併	28	-	-	(1,640)	-	(1,640)	-	(1,640)
轉撥法定儲備	28	-	414	-	(414)	-	-	-
最終控股公司控制的實體注資，								
扣除稅項	28	-	-	401	-	401	577	978
收購附屬公司	36	-	-	-	-	-	14,815	14,815
股息	33	-	-	-	-	-	(1,008)	(1,008)
於2018年12月31日的結餘		<u>-</u>	<u>10,319</u>	<u>150,378</u>	<u>340,245</u>	<u>500,942</u>	<u>28,943</u>	<u>529,885</u>

附錄一

會計師報告

	貴公司擁有人應佔						非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	附註	股本	法定儲備	其他儲備	保留盈利	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2019年1月1日的結餘		-	10,319	150,378	340,245	500,942	28,943	529,885
全面收入								
年內溢利		-	-	-	206,504	206,504	(1,228)	205,276
與 貴公司擁有人的交易								
轉撥法定儲備	28	-	2,789	-	(2,789)	-	-	-
股息	33	-	-	-	(289,508)	(289,508)	(5,387)	(294,895)
於2019年12月31日的結餘		-	13,108	150,378	254,452	417,938	22,328	440,266
(未經審核)								
於2019年1月1日的結餘		-	10,319	150,378	340,245	500,942	28,943	529,885
全面收入								
期內溢利		-	-	-	125,991	125,991	(3,819)	122,172
與 貴公司擁有人的交易								
股息	33	-	-	-	-	-	(5,387)	(5,387)
於2019年6月30日的結餘		-	10,319	150,378	466,236	626,933	19,737	646,670
於2020年1月1日的結餘		-	13,108	150,378	254,452	417,938	22,328	440,266
全面收入								
期內溢利		-	-	-	150,766	150,766	3,348	154,114
與 貴公司擁有人的交易								
注資	27, 28	9	-	189,991	-	190,000	-	190,000
收購遠洋億家物業服務 股份有限公司	28	-	-	(185,000)	-	(185,000)	-	(185,000)
最終控股公司出資	28	-	-	73,005	-	73,005	-	73,005
股息	33	-	-	-	(286,972)	(286,972)	(5,145)	(292,117)
與非控股權益的交易	28	-	-	(816)	-	(816)	816	-
於2020年6月30日的結餘		9	13,108	227,558	118,246	358,921	21,347	380,268

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			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
經營活動所得現金流量						
經營所得現金	34	161,564	76,743	257,915	23,221	116,051
已付所得稅		(57,744)	(38,471)	(51,301)	(31,300)	(50,322)
經營活動所得/(所用)現金淨額		103,820	38,272	206,614	(8,079)	65,729
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備		(11,741)	(13,973)	(11,182)	(3,276)	(1,598)
出售物業、廠房及設備所得款項		634	532	349	110	74
購買無形資產		(1,708)	(11,777)	(3,029)	(692)	(131)
購買按公平值計入損益的金融資產		(1,515,000)	(765,000)	(784,800)	(360,500)	(484,000)
贖回按公平值計入損益的金融資產		1,530,207	768,377	770,131	319,982	480,195
出售附屬公司所得款項		-	-	379	-	-
向最終控股公司控制的實體提供委託貸款	37(b)	-	(3,158,000)	(2,856,000)	(2,856,000)	-
最終控股公司控制的實體償還委託貸款	37(b)	-	3,158,000	-	-	306,000
墊款予最終控股公司控制的實體的款項	37(b)	-	(3,089,189)	-	-	-
最終控股公司控制的實體償還墊付款項	37(b)	-	-	3,089,189	2,986,732	-
已收利息		-	107,003	214,330	108,221	-
收購聯合控制實體	13	(3,900)	(16,600)	-	-	-
收購附屬公司，扣除現金	36	87	(69,506)	-	-	-
投資活動(所用)/所得現金淨額		(1,421)	(3,090,133)	419,367	194,577	300,540
融資活動所得現金流量						
股息		(83,200)	(1,008)	(294,895)	(5,387)	(124,587)
注資	28	11,934	-	-	-	190,000
支付租賃負債	19(c)	(5,259)	(9,418)	(10,106)	(5,360)	(2,881)
借款所得款項淨額		10,000	3,004,683	-	-	-
償還借款		-	(203,010)	(267,016)	(131,990)	(157,954)
已付利息		-	(42,792)	(174,015)	(88,687)	(82,214)
最終控股公司控制的實體墊付之款項		-	17,289	128,841	602	113,340
融資活動(所用)/所得現金淨額		(66,525)	2,765,744	(617,191)	(230,822)	(64,296)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		35,874	(286,117)	8,790	(44,324)	301,973
年/期初現金及現金等價物	26	664,866	700,740	414,623	414,623	423,413
現金及現金等價物匯兌收益		-	-	-	-	105
年/期末現金及現金等價物		700,740	414,623	423,413	370,299	725,491

II. 歷史財務資料附註

1 一般資料及重組

1.1 一般資料

遠洋服務控股有限公司（「貴公司」）於2020年4月15日根據開曼群島公司法第22章（1961年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處地址為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（統稱「貴集團」）主要在中國提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務（「**編纂**業務」）。

貴公司的直接控股公司為耀勝發展有限公司（「耀勝」，一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的獲豁免有限公司）。其最終控股公司為遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」），一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司，且其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

歷史財務資料以人民幣呈列，與貴公司的功能貨幣相同。

1.2 重組

於貴公司註冊成立及重組（「重組」）完成前，**編纂**業務主要由遠洋億家物業服務股份有限公司（「遠洋億家」）及其附屬公司（統稱「營運公司」）在中國經營。於重組完成前，遠洋億家及其附屬公司由遠洋集團控制。

於2016年5月9日，遠洋億家的股份於全國中小企業股份轉讓系統（「全國中小企業股份轉讓系統」）上市（股份代號：837149）。於2018年3月2日，遠洋億家自全國中小企業股份轉讓系統終止挂牌。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板**編纂**（「**編纂**」），於開展重組過程中，從事**編纂**業務的營運公司的股本權益被轉讓予貴公司。重組涉及以下主要步驟：

- (1) 於2020年4月15日，貴公司由遠洋集團的全資附屬公司耀勝在開曼群島註冊成立為一間有限公司。
- (2) 於2020年3月3日，豐添環球有限公司（「豐添」）及百星環球有限公司（「百星」）由獨立第三方在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並於2020年3月26日轉讓予遠洋集團。於2020年4月22日，豐添及百星被轉讓予貴公司，成為其全資附屬公司。
- (3) 於2020年3月2日及2020年2月12日，超裕投資有限公司（「超裕」）及俊輝創建有限公司（「俊輝」）由獨立第三方在香港註冊成立為有限公司，並於2020年3月26日轉讓予豐添及百星，分別成為其全資附屬公司。
- (4) 於2020年4月20日，北京遠璟榮達企業管理服務有限公司（「北京遠璟榮達」）及北京遠璟瑞達企業管理服務有限公司（「北京遠璟瑞達」）分別由超裕及俊輝在中國註冊成立為有限公司。北京遠璟榮達及北京遠璟瑞達的註冊股本分別為人民幣132,000,000元及人民幣53,800,000元。

- (5) 於2020年4月24日，北京卓遠瑞通企業管理服務有限公司（「北京卓遠瑞通」）及北京卓遠瑞合企業管理服務有限公司（「北京卓遠瑞合」）分別由北京遠璟榮達及北京遠璟瑞達在中國註冊成立為有限公司。北京卓遠瑞通及北京卓遠瑞合的註冊股本分別為人民幣131,800,000元及人民幣53,600,000元。
- (6) 根據2020年4月14日的買賣協議，北京遠坤房地產開發有限公司（「北京遠坤」）（作為賣方）及北京碧城創業投資管理有限公司（「北京碧城」）（作為買方）以代價人民幣131,000,000元收購遠洋億家71.15%的股權。
- (7) 根據2020年4月28日的買賣協議，北京碧城（作為賣方）及北京卓遠瑞通（作為買方）以代價人民幣131,600,000元收購遠洋億家71.15%的股權。
- (8) 根據2020年4月28日的買賣協議，北京遠景瑞祥管理諮詢有限公司（「北京遠景瑞祥」，作為賣方）及北京卓遠瑞合（作為買方）以代價人民幣53,400,000元收購遠洋億家28.85%的股權。

於上述轉讓完成後，貴公司成為遠洋億家及貴集團現時旗下公司的控股公司。貴集團附屬公司詳情載於本報告附註12。

1.3 呈列基準

包含貴公司、中間控股公司及運營附屬公司的貴集團於往績記錄期間及貴集團重組前後一直受遠洋集團共同控制。因此，其被視為持續經營實體，而歷史財務資料乃假設貴公司一直為貴集團的控股公司而編製。

所編製的歷史財務資料已計及緊接重組前及緊隨重組後受遠洋集團共同控制且為貴集團現時旗下從事[編纂]業務的公司的歷史財務資料，猶如現有集團架構於整個呈列期間或自合併公司首次受遠洋集團控制當日（以較短期間為準）一直存在。

合併公司的資產淨值乃從遠洋集團角度使用現時賬面值合併。倘控制方持續擁有權益，於進行共同控制下的業務合併時概不會就商譽代價或收購方於被收購方可識別資產、負債及或有負債的公平淨值中的權益超出成本的部份確認任何金額。

2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料時所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於呈列的所有年度。

2.1 編製基準

下文載列根據香港會計師公會（「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」）編製歷史財務資料時採用的主要會計政策。歷史財務資料根據歷史成本法編製，並就投資物業及按公平值計入損益之金融資產重估作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料，需要使用若干關鍵會計估計。這亦要求管理層在應用貴集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或有關假設及估計對歷史財務資料屬重要的範疇乃於附註4中披露。

於2020年1月1日起財政年度強制應用的所有生效準則、準則的修訂及詮釋已於整個往績記錄期間貫徹應用於貴集團。

已頒佈但於往績記錄期間尚未生效且未獲 貴集團提早採用的準則及修訂如下：

	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號的修訂－將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港會計準則第3號的修訂－引用概念框架的更新	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂－作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號的修訂－虧損合約－履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂－投資者與其 聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	2022年1月1日

貴公司董事認為，預期上述已頒佈的新準則以及對現有準則的修訂對 貴集團不會造成任何重大影響。

2.2 綜合入賬原則及權益會計處理

2.2.1 綜合入賬

附屬公司指 貴集團對其擁有控制權之所有實體（包括結構性實體）。倘 貴集團就其參與實體所得可變回報承擔風險或擁有權利並能透過其對有關實體的權力影響該等回報，則 貴集團對有關實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至 貴集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起停止綜合入賬。

(a) 非共同控制下的業務合併

貴集團採用收購法入賬非共同控制下的業務合併。收購附屬公司的轉讓代價乃所轉讓資產、被收購方的前擁有人所產生的負債及 貴集團所發行股權的公平值。轉讓代價包括因或然代價安排而產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或有負債初步按收購日期的公平值計量。

貴集團根據逐項收購基準確認被收購方的任何非控股權益。被收購方的非控股權益乃現時所有權權益，可讓持有人按比例分佔實體清盤時的資產淨值，按公平值或現時所有權權益應佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的比例計量。非控股權益的所有其他組成部份按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則要求以另一計量基準計量。

或然代價被分類為金融資產或金融負債。獲分類為金融資產或負債的金額其後重新計量至公平值，而公平值變動於損益中確認。

(b) 共同控制下的業務合併

共同控制下的附屬公司收購按合併會計法進行會計處理。合併會計法涉及整合出現共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方所控制日期起已綜合入賬。合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度出發，採用現有賬面值予以合併。概不就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或有負債公平淨值的權益超出投資成本的差額確認任何金額。綜合全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受共同控制日期以來（以較短期間為準）（不論共同控制合併日期）的業績。

(c) 不導致控制權變動的附屬公司所有權權益變動

並無導致失去控制權的與非控股權益的交易入賬列作權益交易 — 即與附屬公司擁有人（以其作為擁有人的身份）進行的交易。所支付任何代價的公平值與應佔所收購附屬公司相關資產淨值賬面值的差額於權益內列賬。向非控股權益支付的處置收益或虧損亦於權益內列賬。

2.2.2 合營安排

根據香港財務報告準則第11號，於合營安排之投資分類為合營業務或合營企業，視乎各投資者之合約權利及義務而定。貴集團已評估其合營安排之性質並將其釐定為合營企業。合營企業按權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業之權益初步按成本確認，其後作出調整，以確認貴集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收益之變動。當貴集團應佔一間合營企業之虧損等於或超過其於該合營企業之權益（包括任何實質上構成貴集團在該合營企業淨投資之長期權益）時，貴集團不再確認進一步虧損，除非貴集團已產生義務或已代該合營企業支付款項。

貴集團與其合營企業之間交易之未變現收益會以貴集團於該合營企業之權益為限進行對銷。除非有證據顯示交易中所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。合營企業之會計政策已按需要變更，以確保與貴集團所採納政策貫徹一致。

2.2.3 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後作出調整以確認貴集團在被投資方損益中所佔收購後溢利或虧損及於被投資方其他全面收益中所佔其他全面收益變動。已收或應收合營企業股息乃確認為投資賬面值的減少。

當貴集團應佔以權益法入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益（包括任何其他無抵押長期應收款項）時，貴集團不再確認進一步虧損，除非貴集團已產生義務或已代其他實體支付款項。

貴集團及其合營企業之間交易之未變現收益會以貴集團於該等實體的權益為限進行對銷。除非有證據顯示交易中所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。以權益法入賬的被投資方的會計政策已按需要變更，以確保與貴集團所採納政策貫徹一致。

以權益法入賬的投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

2.2.4 所有權權益變動

貴集團將與非控股權益進行而並無導致喪失控制權的交易視為與 貴集團權益持有人進行的交易。所有權權益變動會導致控股及非控股權益賬面值調整，以反映各自於附屬公司的相關權益。非控股權益調整金額與任何已付或已收代價之間的任何差額，乃於 貴公司擁有人應佔權益內確認為獨立儲備。

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

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

2.3 獨立財務報表

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

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

2.4 分部報告

經營分部按照向主要經營決策者（「主要經營決策者」）提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要經營決策者被確認為作出戰略決策的 貴公司董事局，負責分配資源及評估經營分部表現。

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務資料所列項目均以該實體運營所處主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以 貴公司功能貨幣及 貴集團呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的匯兌收益及虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產和負債產生的匯兌收益及虧損均於綜合全面收益表確認。

與現金及現金等價物有關的匯兌收益及虧損於綜合全面收益表中的財務收入／（成本）中列示。所有其他匯兌收益及虧損按淨額基準於綜合全面收益表中其他收益淨額列示。

2.6 物業、廠房及設備

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

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入 貴集團及能可靠地計量項目成本的情況下，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立的資產（如適當）。替換部份的賬面值終止確認。所有其他維修及保養於其產生的財政期間自綜合全面收益表扣除。

折舊乃採用直線法計算，以在估計可使用年期（如屬租賃物業裝修，則為下列或租期較短者）內分配成本（扣除剩餘價值）：

	估計可使用年期	估計剩餘價值淨額
— 樓宇	5至50年	5%
— 車輛	8年	0-5%
— 廠房及機器	3年	0-5%
— 辦公設備	5年	0-5%
— 電子設備	3至5年	0-5%
— 租賃物業裝修	估計可使用年期或剩餘租期（以較短者為準）	0%

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整（如適用）。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額（附註2.9）。

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

2.7 投資物業

投資物業、主要社區配套及停車位乃持作賺取租金及待資本增值。

投資物業初步按成本（包括相關交易成本及（倘適用）借款成本）計量。於初始確認後，投資物業按公平值計量。投資物業之公平值變動於損益呈列。

2.8 無形資產

(a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股本權益於收購日期的公平值高於已收購可識別資產淨值的公平值時的任何差額。

就減值測試而言，業務合併所取得的商譽分配給預期可從合併的協同效應中獲益的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別，指該實體就內部管理目的而監察商譽的最低層面。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

(b) 商標

分開購入的商標按歷史成本列示。商標具有有限可使用年期，隨後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷以直線法將商標成本分攤至其估計可使用年期13年內計算。

(c) 物業管理合約及客戶關係

於業務合併中購入的物業管理合約及客戶關係乃按於收購日期的公平值確認。物業管理合約及客戶關係具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於合約的預計可使用年期7.75年至10年按直線法計算。

(d) 電腦軟件

購入的電腦軟件程序按購買特定軟件及將其投入使用所產生的成本資本化。該等成本按其估計可使用年限5至10年攤銷。

2.9 非金融資產減值

商譽不進行攤銷，但每年要進行減值測試，倘有事件或情況變化表明商譽或會減值，則會進行更頻繁的減值測試。當事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時，應對其他資產進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入（在很大程度上獨立於其他資產或資產組別（現金產生單位）的現金流入）的最低水平歸類。非金融資產（商譽除外）如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回的可能性。

2.10 金融資產

2.10.1 分類

貴集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計量（無論計入其他全面收益或損益）；及
- 按攤銷成本計量。

分類視乎實體管理金融資產及現金流合約年期之業務模式。

就按公平值計量之資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就並非持作買賣之於權益工具之投資而言，收益及虧損將視乎貴集團是否於初始確認時作出不可撤銷的選擇將股本投資按公平值計入其他全面收益入賬。

當且僅當貴集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

2.10.2 確認及計量

初始確認時，貴集團按金融資產的公平值加（倘金融資產並非按公平值計入損益）直接歸屬於收購該金融資產的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益的金融資產交易成本於損益支銷。

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。貴集團將債務工具分為以下三種計量類型：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有之資產之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。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入利息收入。終止確認產生之任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)淨額列示。減值虧損於綜合全面收益表內呈列為獨立項目。
- 按公平值計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按公平值計入其他全面收益計量。賬面值變動乃透過其他全面收益確認，惟就確認減值收益或虧損而言，利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)淨額中確認。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入利息收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)淨額呈列，而減值開支於綜合全面收益表內呈列為獨立項目。
- 按公平值計入損益：不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產乃按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益計量的債務投資所產生的收益或虧損在產生期間於損益內確認及於其他收益／(虧損)淨額內按淨額呈列。

2.10.3 減值

貴集團對其按攤銷成本列賬的資產相關的預期信貸虧損作出前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。附註3.1.2詳述貴集團如何確定信貸風險是否大幅增加。

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

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

來自第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認起是否大幅增加。倘應收款項的信貸風險自初始確認後大幅增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

2.10.4 抵銷金融工具

當有法定可執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表呈報其淨額。

2.11 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值二者中的較低者列賬。存貨成本乃採用特定識別彼等個別成本而計量。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用的可變銷售開支。

2.12 貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據為於日常業務過程中就所提供服務應收客戶的款項。倘貿易應收款項及應收票據預計將於一年或以內（或如果時間較長，則於正常的業務運營週期內）收回，則將其歸類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

貿易應收款項及應收票據初步按無條件之代價金額確認，除非其包含重大融資組成部份，此情況下則按公平值確認。貴集團持有貿易應收款項及應收票據之目的為收取合約現金流量，因此其後按實際利率法以攤銷成本計量。有關貴集團對貿易應收款項及應收票據的會計處理及貴集團減值政策說明的詳情，請參閱附註3.1.2及22。

2.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、於金融機構的活期存款、其他原到期日為三個月或以下可隨時轉換為已知金額的現金且價值變動風險不大的短期、高流動投資。

2.14 股本

普通股歸類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的扣減（扣除稅項）。

2.15 貿易及其他應付款項

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

2.16 借款

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

若合約所指定的責任被解除、取消或屆滿，則借款自綜合財務狀況表移除。已消除或轉讓至其他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的負債）之間的差額於損益中確認為其他收入或融資成本。

倘重新磋商金融負債的條款，且實體向債權人發行權益工具以消除全部或部份負債（債轉股），則收益或虧損於損益中確認，即按金融負債賬面值與已發行權益工具公平值之間的差額計量。除非貴集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期後最少12個月，否則借款將被分類為流動負債。

2.17 即期及遞延所得稅

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

(a) 即期所得稅

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

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與彼等於財務報表內的賬面值之間產生暫時差額作出全面撥備。然而，倘遞延稅項負債於首次確認商譽時產生，則不予確認。倘遞延所得稅於交易（業務合併除外）首次確認資產或負債時產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率（及稅法）而釐定。

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

遞延所得稅負債乃按投資於聯營公司產生的暫時差額作出撥備，惟在撥回暫時差額的時間由 貴集團控制及暫時差額很可能不會於可見未來撥回情況下的遞延所得稅負債除外。

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

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

2.18 僱員福利

(a) 短期責任

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

(b) 退休金責任

貴集團僅設有界定供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，貴集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項界定供款退休福利計劃，據此，貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款，惟受到一定上限的規限。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團無須進一步就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與貴集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向界定供款退休計劃作出的供款在發生時列作開支。

(c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團於中國的僱員有權參與政府監督的各類住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。貴集團就上述基金的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

(d) 離職福利

離職福利應於貴集團在正常退休日期前解僱僱員時，或僱員自願接受裁員以換取該等福利時支付。貴集團於以下日期（以較早者為準）確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b) 實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。於報告期末後逾12個月到期應付的福利於其他應付款項中確認。

(e) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。已就僱員截至結算日所提供服務而產生的估計年假負債作出撥備。僱員可享有的病假及產假於僱員放假時方予確認。

(f) 獎金福利

獎金付款的預期成本乃於因僱員所提供服務產生現時的推定責任及該責任能夠可靠估計時確認為負債。

2.19 撥備

當貴集團因過往事件擁有當前的法定或推定責任，而履行責任可能需要流出資源，而相關金額能夠可靠估計時，確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

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

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

2.20 收益確認

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。提供服務的收益於提供服務的會計期間確認。

倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

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

合約資產為 貴集團收取代價的權利，作為對 貴集團向客戶轉讓服務的交換。獲得合約所產生的增量成本（倘可收回）會予以資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收益時攤銷。

倘客戶支付代價或 貴集團有權獲取無條件的代價款項，則於 貴集團向客戶轉讓服務之前， 貴集團會於收取付款或將應收款項入賬時（以較早者為準）將合約呈列為合約負債。合約負債為 貴集團向客戶提供其已向客戶收取代價（或應收代價金額）的服務的義務。

應收款項於 貴集團有無條件權利收取代價時入賬。倘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。

物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團就每個月提供的服務開具固定金額的賬單，並將該金額在 貴集團有權開具發票且直接與已完成履約的價值相關的金額中確認為收益。

對於包幹制管理物業的物業管理服務收入，倘 貴集團主要負責向業主提供物業管理服務，則 貴集團將從業主收到或應收的費用確認為其收益，所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

對於酬金制管理物業的物業管理服務收入， 貴集團將佣金費（按已收或應收物業單位物業管理費的預先釐定金額計算）確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向物業開發商提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務。 貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

社區增值服務

社區增值服務主要包括(i)有關租售二手物業佣金收入的物業經紀服務，該費用於服務提供後即時向業主及第三方收取並於某一時間點按淨值基準確認；(ii)社區資產增值服務收益，該收益於提供服務時隨時間確認；(iii)社區生活服務收益於各服務提供時收取並於相關服務提供時確認；(iv)停車場銷售收益於停車場的使用權的控制權轉移至客戶時確認並立即收費。

2.21 利息收入

以公平值計量之金融資產的利息收入計入該等資產的公平值收益／(虧損)淨額。

使用實際利率法計算之按攤銷成本計量的金融資產的利息收入於綜合全面收益表中確認為其他收入的一部份。

持作現金管理用途的金融資產所得利息收入被呈列為其他收入(見下文附註7)。

利息收入按金融資產之賬面總值以實際利率計算，惟其後發生信貸減值之金融資產除外。就發生信貸減值之金融資產而言，按金融資產之賬面淨值(經扣除虧損撥備)以實際利率計算。

2.22 每股盈利

每股基本盈利

每股基本盈利按以下方式計算：

- 貴公司擁有人應佔溢利；
- 除以財政年度內已發行普通股的加權平均數計算，並按年內已發行普通股的紅股因素進行調整(不包括庫存股)。

2.23 租賃

(a) 貴集團作為承租人

貴集團租賃各種物業。租賃合約通常按固定期限為期2至5年作出，但可能存在延期選擇權。租賃條款按單獨基準磋商及包含各種不同條款及條件。租賃協議並不施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的擔保。

租賃確認為使用權資產，並於租賃資產可供貴集團使用當日確認為相應負債。每筆租賃付款均在負債與融資成本之間分配。融資成本於租賃期內從損益中扣除，以得出各期間負債剩餘結餘的固定定期利率。使用權資產於資產可使用年期及租賃期內(以較短者為準)按直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括下列租賃付款的現值淨值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或比率的可變租賃付款；
- 預期由承租人根據餘值擔保支付的金額；
- 購買選擇權的行使價(倘承租人合理確定會行使該選擇權)；及
- 終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使上述選擇權)。

租賃付款採用租賃中隱含的利率(倘可釐定)或貴集團增量借款率貼現。

按成本計量的使用權資產包括下列各項：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收到的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

與短期租賃有關的付款按直線法於損益中確認為開支。短期租賃為租期為12個月或以下的租賃。

(b) 貴集團作為出租人

出租人須將各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃轉讓其相關資產擁有權的絕大部份風險與回報，則分類為融資租賃。倘租賃並無轉讓其相關資產擁有權的絕大部份風險及回報，則分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法於損益中確認。

租賃安排項下租賃應收款確認為綜合財務狀況表內的「其他應收款項」。

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之任何股息金額（已經過適當授權且不再由實體酌情處置）作出撥備。

2.25 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取及 貴集團符合所有的附帶條件時，會按其公平值確認政府補助。

與收入相關的政府補助用於補償已產生的成本、開支或損失，並直接於當期損益確認。 貴集團對財務報表內同類政府補助採用相同的列報方式。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團的活動面臨各種財務風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。 貴集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求將對 貴集團財務表現的潛在不利影響降至最低。董事局審閱及批准管理該等風險的政策，該等政策概述如下。

3.1.1 公平值利率風險

貴集團密切監控利率趨勢及其對 貴集團利率風險的影響。按固定利率作出的借款及租賃負債令 貴集團面對公平值利率風險。 貴集團目前並無使用任何利率掉期安排，惟倘有需要，將考慮對沖利率風險。

除關聯方的現金及現金等價物及計息現金墊款（「計息資產」）外， 貴集團並無其他重大計息資產。由於預期計息資產的利率不會有重大變動，故 貴公司董事預期利率變動不會對計息資產產生任何重大影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團並無浮動利率計息負債。

3.1.2 信貸風險

貴集團面臨與其貿易應收款項及應收票據、其他應收款項、應收關聯方貸款及應收利息、現金及現金等價物以及受限制銀行存款有關的信貸風險。貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及現金及現金等價物的賬面值乃貴集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

(i) 銀行現金

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

(ii) 貿易應收款項及應收票據

貴集團擁有大量客戶，因此並無信貸集中風險。信貸風險主要來自並無信貸期的業主及第三方非業主客戶以及關聯方客戶的信貸風險。貴集團設有監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。內部風險控制乃通過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，評估客戶的信貸質素。此外，貴集團於各報告期末根據歷史結算記錄及經驗檢討該等應收款項的可收回性及調整前瞻性資料，以確保為不可收回金額作出充分減值虧損。

貴集團採用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損作出撥備，香港財務報告準則第9號准許對所有貿易應收款項及應收票據採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及應收票據已根據共同的信貸風險特徵及賬齡分組。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

(iii) 應收關聯方的貸款及應收利息以及應收關聯方的其他應收款項

貴集團預期與應收關聯方的貸款及應收利息以及應收關聯方的其他應收款項相關的信貸風險被視為較低，因為關聯方在短期內具備履行其合約現金流量責任的強大能力。因此，於報告期間確認的減值撥備被限定至12個月預期信貸虧損。董事相信應收關聯方的貸款及應收利息以及應收關聯方的其他應收款項並無固有的重大信貸風險。

(iv) 除來自關聯方的應收款項外的其他應收款項

就除來自關聯方的應收款項外的其他應收款項而言，管理層根據歷史結算記錄及過往經驗就其他應收款項的可收回情況定期作出整體評估及個別評估。

納入預期信貸虧損模式的前瞻性資料

貴集團已進行歷史分析及識別出影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變數，並顧及可得的合理及輔助性前瞻性資料。特別是已納入以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 預期會導致債務人償債能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動

- 個別業主或債務人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 個別業主或相同債務人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 債務人預期表現及行為的重大變動，包括債務人於 貴集團的支付狀況變動及債務人經營業績的變動。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，根據到期日釐定的虧損準備撥備如下：

	1年以內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
應收第三方的貿易					
應收款項及應收票據					
於2017年12月31日					
預期虧損率	1%	27%	50%	100%	20%
賬面總值					
(人民幣千元)	139,007	48,870	14,913	22,653	225,443
虧損準備撥備					
(人民幣千元)	<u>1,962</u>	<u>13,424</u>	<u>7,522</u>	<u>22,653</u>	<u>45,561</u>
於2018年12月31日					
預期虧損率	1%	27%	50%	100%	21%
賬面總值					
(人民幣千元)	191,799	63,975	33,291	31,288	320,353
虧損準備撥備					
(人民幣千元)	<u>1,952</u>	<u>17,095</u>	<u>16,487</u>	<u>31,288</u>	<u>66,822</u>
於2019年12月31日					
預期虧損率	1%	27%	48%	97%	24%
賬面總值					
(人民幣千元)	191,479	58,629	37,310	46,220	333,638
虧損準備撥備					
(人民幣千元)	<u>1,976</u>	<u>15,786</u>	<u>17,787</u>	<u>44,882</u>	<u>80,431</u>
於2020年6月30日					
預期虧損率	1%	21%	49%	99%	21%
賬面總值					
(人民幣千元)	286,701	64,034	43,373	56,132	450,240
虧損準備撥備					
(人民幣千元)	<u>1,853</u>	<u>13,488</u>	<u>21,372</u>	<u>55,727</u>	<u>92,440</u>

附錄一

會計師報告

	預期虧損率	截至12月31日						截至6月30日	
		2017年		2018年		2019年		2020年	
		賬面總值	虧損準備 撥備	賬面總值	虧損準備 撥備	賬面總值	虧損準備 撥備	賬面總值	虧損準備 撥備
應收關聯方的貿易應收款項 及應收票據	0.03%	63,951	18	92,179	26	110,483	31	111,665	29
除來自關聯方的應收款項外 的其他應收款項	0.06%	61,037	34	55,857	31	63,380	35	65,206	36
應收關聯方的貸款及應收 利息以及應收關聯方 的其他應收款項	0.03%	1,950	1	3,107,448	863	2,868,639	797	2,670,213	742
		62,987	35	3,163,305	894	2,932,019	832	2,735,419	778

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項（不包括預付款項）的虧損準備撥備與年初虧損準備撥備對賬如下：

	貿易應收款項 及應收票據	其他應收款項 (不包括 預付款項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	26,162	283	26,445
於損益確認的虧損準備撥備	19,531	135	19,666
虧損撥備撇銷	(114)	(383)	(497)
於2017年12月31日	45,579	35	45,614
於2018年1月1日	45,579	35	45,614
於損益確認的虧損準備撥備	23,959	859	24,818
虧損撥備撇銷	(2,690)	—	(2,690)
於2018年12月31日	66,848	894	67,742
於2019年1月1日	66,848	894	67,742
於損益確認的虧損準備撥備	14,186	—	14,186
虧損撥備撇銷	(572)	(62)	(634)
於2019年12月31日	80,462	832	81,294
於2020年1月1日	80,462	832	81,294
於損益確認的虧損準備撥備	14,139	—	14,139
虧損撥備撇銷	(2,132)	(54)	(2,186)
於2020年6月30日	92,469	778	93,247

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，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項（不包括預付款項）的總賬面值分別為人民幣352,381,000元、人民幣3,575,837,000元、人民幣520,140,000元及人民幣642,943,000元。因此，最大損失風險分別為人民幣306,767,000元、人民幣3,508,095,000元、人民幣438,846,000元及人民幣549,696,000元。

3.1.3 流動資金風險

貴公司管理層的目標是保持足夠的現金及現金等價物。由於相關業務的動態性質，貴集團通過取得可用資金來源維持足夠的現金及現金等價物，保持資金的靈活性。

下表根據所有非衍生金融負債的合約期限，將貴集團的金融負債分為相關期限類別。

表中披露的金額為合約未折現現金流量。由於折現的影響並不重大，12個月內到期的結餘等於其賬面餘額。

	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	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融負債合約期限					
於2017年12月31日					
借款	800	800	10,800	-	12,400
貿易及其他應付款項（不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項）	483,700	-	4,184	-	487,884
租賃負債	8,025	6,401	2,142	-	16,568
	492,525	7,201	17,126	-	516,852
於2018年12月31日					
借款	536,137	553,904	1,277,175	1,337,471	3,704,687
貿易及其他應付款項（不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項）	550,905	-	6,457	-	557,362
租賃負債	8,559	2,481	100	-	11,140
	1,095,601	556,385	1,283,732	1,337,471	4,273,189
於2019年12月31日					
借款	553,904	426,812	1,275,271	912,563	3,168,550
貿易及其他應付款項（不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項）	691,926	-	7,783	-	699,709
租賃負債	3,894	717	-	-	4,611
	1,249,724	427,529	1,283,054	912,563	3,872,870
於2020年6月30日					
借款	2,532,764	-	-	-	2,532,764
貿易及其他應付款項（不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項）	1,208,166	-	7,822	-	1,215,988
租賃負債	5,593	4,878	-	-	10,471
	3,746,523	4,878	7,822	-	3,759,223

3.2 資本管理

貴集團之資本管理旨在保障其持續經營能力，從而為股東提供回報，為其他利益相關者帶來利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

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

貴集團以資本負債比率作為監控資本的基準。資本負債比率乃按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額乃按債務總額減現金及現金等價物計算。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團的資本負債比率如下：

	截至12月31日			截至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
借款總額	10,000	2,812,019	2,545,982	2,388,481
租賃負債	15,421	10,671	4,458	9,897
減：現金及現金等價物	(700,740)	(414,623)	(423,413)	(725,491)
債務／(現金)淨額	(675,319)	2,408,067	2,127,027	1,672,887
權益總額	372,802	529,885	440,266	380,268
資本負債比率	不適用	454.5%	483.1%	439.9%

截至2017年12月31日，貴集團的資本負債比率為零，此乃主要由於貴集團處於淨現金狀況。由於貴集團於2018年發行資產支持證券（「資產支持證券」），貴集團的資本負債比率於截至2018年12月31日增至454.5%。貴集團的資本負債比率於截至2019年12月31日增至483.1%，此乃主要由於貴集團於2019年宣派及派付股息致使權益總額大幅減少，而貴集團的資本負債比率於截至2020年6月30日降至439.9%，此乃主要由於最終控股公司控制的實體遠洋控股集團（中國）有限公司（「遠洋（中國）」），於截至2020年6月30日止六個月向我們償還部份委託貸款致使債務淨額大幅減少。

4 關鍵會計估計及判斷

貴集團對未來作出估計及假設。所有的會計估計正如其定義很少會與有關實際結果相符。於下個財政年度有重大風險會導致資產及負債賬面值須作重大調整的估計及假設如下所述。

(a) 估計商譽減值

貴集團根據附註2.9所述會計政策每年測試商譽是否出現任何減值，而現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值（「使用價值」）計算釐定。該等計算須使用估計值。有關減值評估、主要假設及主要假設可能變動的影響之詳情披露於附註18。

(b) 於業務合併時確認的物業管理合約及客戶關係的估計可使用年期

於往績記錄期間，貴公司完成其兩項主要收購。被收購公司的物業管理合約及客戶關係在業務合併過程中分別於各自的收購日期予以確認（附註36）。客戶關係及物業管理合約被確認為無形資產（附註18）。

客戶關係及物業管理合約主要與被收購公司於截至收購日期的現有客戶有關。大部份被收購公司的現有服務合約具有明確的到期日期。基於過往經驗及物業管理行業的一般情況，與業委會的物業管理合約的終止或不續訂時有發生。因此貴集團估計可使用年期並確定客戶關係及物業管理合約攤銷期限為7.75年至10年。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計可使用年期，此乃取決於被收購公司日後取得合約及與物業開發商保持關係或與業委會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原始估計，有關差異將對該等無形資產的賬面值及有關估計發生變動期間的攤銷費用產生影響。

(c) 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。貴集團運用判斷力基於其過往收回歷史、現行市況以及各報告期末的前瞻性估計作出該等假設及選擇用於減值計算的輸入數據。

若預期與原本估計有異，有關差異將影響有關估計發生變動期間貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及呆賬開支的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

(d) 即期及遞延所得稅

貴集團須繳納中國企業所得稅。於確定稅項撥備金額及繳納相關稅項的時間時須運用判斷力。於日常業務過程中，許多交易及計算尚無法明確釐定最終稅項。倘有關事宜之最終稅項結果有異於最初記錄之數額，則有關差異將會影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

在管理層認為會產生可動用暫時差額或稅項虧損抵銷的未來應課稅溢利時，確認涉及若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。其實際使用結果可能有所不同。

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。主要經營決策者為 貴公司的董事局，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於往績記錄期間，貴集團主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。管理層審閱按地理區域劃分之業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶類型、提供服務的方法及監管環境性質相同，因此該等經營分部被合併為一個單一經營分部。

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間的所有收益均來自中國。

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

6 收益及銷售成本

收益主要包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務所得款項。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益及銷售成本分析如下：

	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	
	收益	銷售成本	收益	銷售成本	收益	銷售成本	收益	銷售成本	收益	銷售成本
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審核)	(未經審核)			
來自客戶及已確認的收益										
物業管理服務 隨時間	830,111	704,604	1,051,601	914,563	1,219,641	1,052,479	581,620	471,724	647,666	490,098
非業主增值服務 隨時間	204,703	168,034	317,377	265,758	372,643	304,607	167,651	134,939	154,309	118,908
社區增值服務 隨時間及於某一時間點	178,214	89,044	241,331	106,991	237,291	95,810	98,771	38,484	101,719	37,572
	<u>1,213,028</u>	<u>961,682</u>	<u>1,610,309</u>	<u>1,287,312</u>	<u>1,829,575</u>	<u>1,452,896</u>	<u>848,042</u>	<u>645,147</u>	<u>903,694</u>	<u>646,578</u>

附錄一

會計師報告

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，由遠洋集團控制的實體、其合營企業及聯營公司以及貴集團最終控股公司的股東產生的收益分別佔貴集團收益的20.8%、19.6%、20.4%、18.5%及21.7%。除遠洋集團及其合營企業及聯營公司外，貴集團擁有大量客戶，且於往績記錄期間並無任何客戶貢獻貴集團約10%或以上的收益。

(a) 合約負債

貴集團已確認下列收益相關合約負債：

	截至12月31日			截至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				
— 關聯方 (附註37(d))	6,386	3,534	12,214	10,196
— 第三方	240,758	290,244	291,841	326,462
	247,144	293,778	304,055	336,658

(i) 合約負債的重大變動

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

(ii) 與合約負債相關的已確認收益

下表列示於當前報告期內已確認收益與已結轉合約負債的相關程度。

	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
計入年／期初合約負債					
結餘的已確認收益					
物業管理服務	169,801	211,192	254,841	197,923	216,322
社區增值服務	34,158	35,952	38,875	28,523	78,444
非業主增值服務	—	—	62	62	1,783
	203,959	247,144	293,778	226,508	296,549

附錄一

會計師報告

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務而言，貴集團每月或每季度確認的收益金額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。貴集團已選擇實際權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

(iv) 自獲取合約的增量成本確認的資產

於往績記錄期間，概無獲取合約的重大增量成本。

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 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
政府補助(a)	1,411	2,177	9,447	3,298	7,974
銀行存款利息收入	925	934	726	363	333
應收關聯方貸款利息收入 (附註37(b))	—	107,003	214,330	108,221	98,472
其他	648	412	894	378	327
	2,984	110,526	225,397	112,260	107,106

(a) 政府補助主要指地方政府給予的財政補貼資金及適用於貴公司及其若干附屬公司的額外增值稅退稅。

8 其他收益淨額

	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
按公平值計入損益之					
金融資產之公平值收益	15,207	3,377	3,166	1,770	1,650
出售附屬公司權益之虧損	—	—	(2)	—	—
出售物業、廠房及設備之 (虧損)/收益	(16)	109	(71)	(37)	6
匯兌收益淨額	—	—	—	—	105
	15,191	3,486	3,093	1,733	1,761

附錄一

會計師報告

9 按性質劃分的開支

	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 (未經審核)	人民幣千元
僱員福利開支 (附註10)	435,598	549,523	595,949	281,434	255,971
外包秩序、綠化及清潔 的開支	294,208	472,890	551,470	252,108	277,630
保養開支	78,981	114,815	141,138	43,535	54,566
水電	103,446	105,586	106,838	46,336	40,681
辦公室相關開支	55,143	67,773	73,930	26,859	24,458
折舊及攤銷費 (附註17、附註18、 附註19)	16,062	26,766	26,916	14,597	13,753
消耗品及原材料成本	50,403	51,221	56,706	20,598	20,967
停車位銷售成本	4,971	3,586	9,982	2,347	1,058
稅項及附加費	7,765	9,600	9,321	5,235	5,234
社區活動開支	5,834	10,413	9,002	3,003	2,052
[編纂]開支	-	-	-	-	[編纂]
核數師酬金	4,526	1,035	1,328	481	429
— 審核服務	900	900	750	-	-
— 非審核服務	3,626	135	578	481	429
其他	13,173	16,717	23,196	8,576	9,710
	1,070,110	1,429,925	1,605,776	705,109	722,842

10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金及花紅	318,123	399,996	438,471	204,263	201,347
退休金成本	37,818	50,018	51,217	26,791	6,664
住房基金、醫療保險及 其他社會保險(a)	47,833	60,710	66,757	32,634	32,161
其他僱員福利(b)	31,824	38,799	39,504	17,746	15,799
	435,598	549,523	595,949	281,434	255,971

(a) 貴集團中國附屬公司的僱員須參加由當地市政府管理及運營的界定供款退休計劃。貴集團中國附屬公司向該計劃供款，供款金額按當地市政府要求的僱員薪金的若干百分比計算，以為僱員的退休福利提供資金。

(b) 其他僱員福利主要包括餐補、差旅及節日津貼。

附錄一

會計師報告

(c) 五名最高薪酬人士

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，貴集團五名最高薪酬人士分別包括零名、2名、零名、零名及零名董事，其薪酬在附註38所示的分析中反映。於往績記錄期間，分別應付予其餘5名、3名、5名、5名及5名個人的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	2,642	2,345	2,940	1,650	1,470
社會保險費(a)	431	291	438	220	199
住房福利	166	113	201	100	100
其他僱員福利	489	450	544	305	272
	3,728	3,199	4,123	2,275	2,041

該等薪酬在以下金額範圍內：

	人數				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
薪酬範圍(以港元計)					
零至1,000,000港元	1	–	–	5	5
1,000,001港元至 1,500,000港元	1	1	2	–	–
1,500,001港元至 2,000,000港元	3	2	3	–	–
	5	3	5	5	5

11 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
其他借款的利息開支 (附註37(b))	61	1,304	1,600	800	–
資產抵押證券的利息開支	–	81,910	171,006	85,066	79,311
租賃負債的利息開支 (附註19)	839	923	511	298	360
	900	84,137	173,117	86,164	79,671

附錄一

會計師報告

12 附屬公司

下文載列 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的主要附屬公司。除另有說明外，所持所有權權益比例等於 貴集團持有的投票權。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點。

名稱	註冊成立/ 成立地點及時間	主要業務及 營運地點	註冊股本 (以千計)	貴集團應佔股權				截至2017年、 2018年及 2019年 12月31日 止年度的 法定核數師
				截至12月31日		截至6月30日		
				2017年	2018年	2019年	2020年	
(1) 豐添環球有限公司	英屬處女群島， 2020年3月3日	於英屬處女群島 投資控股	50美元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(2) 百星環球有限公司	英屬處女群島， 2020年3月3日	於英屬處女群島 投資控股	50美元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(3) 超裕投資有限公司	香港， 2020年3月2日	於香港投資控股	—港元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(4) 俊輝創建有限公司	香港， 2020年2月12日	於香港投資控股	—港元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(5) 北京遠環榮達企業 管理服務有限公司	中國， 2020年4月20日	於北京投資控股	人民幣 132,000元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(6) 北京遠環瑞達企業 管理服務有限公司	中國， 2020年4月20日	於北京投資控股	人民幣 53,800元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(7) 北京卓遠瑞通企業 管理服務有限公司	中國， 2020年4月24日	於北京投資控股	人民幣 131,800元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(8) 北京卓遠瑞合企業 管理服務有限公司	中國， 2020年4月24日	於北京投資控股	人民幣 53,600元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(9) 遠洋億家物業服務 股份有限公司	中國， 1999年9月9日	於中國內地從事 物業管理	人民幣 104,000元	100%	100%	100%	100%	附註(f)
(10) 中遠酒店物業管理 有限公司	中國， 1997年3月31日	於中國內地從事 物業管理	人民幣 12,667元	100%	100%	100%	100%	附註(f)
(11) 大連遠洋基業物業 管理有限公司	中國， 2001年6月8日	於中國內地從事 物業管理	人民幣 5,000元	100%	100%	100%	100%	附註(f)
(12) 中山遠洋物業服務 有限公司	中國， 2007年8月20日	於中國內地從事 物業管理	人民幣 3,000元	100%	100%	100%	100%	附註(f)

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點及時間	主要業務及 營運地點	註冊股本 (以千計)	貴集團應佔股權				截至2017年、 2018年及 2019年 12月31日 止年度的 法定核數師
				截至12月31日		截至6月30日		
				2017年	2018年	2019年	2020年	
(13) 北京億洋時代樓宇 科技有限公司	中國， 2015年9月17日	於北京提供維修及 保養服務	人民幣 8,000元	100%	100%	100%	100%	附註(f)
(14) 山東聯泰物業服務 有限公司 (「山東聯泰」)(c)	中國， 1994年3月4日	於青島從事物業 管理	人民幣 5,000元	不適用	80%	80%	80%	附註(f)
(15) 遠洋億家物業服務南通 有限公司 (「遠洋南通」)(a)	中國， 2008年3月27日	於南通從事物業 管理	人民幣 3,000元	60%	60%	60%	60%	附註(f)
(16) 杭州遠洋新時代物業管理 有限公司 (「杭州新時代」)(b)	中國， 1999年4月29日	於杭州從事物業 管理	人民幣 3,000元	60%	60%	60%	60%	附註(f)
(17) 長沙相成物業管理 有限公司 (「長沙相成」)(c)	中國， 2006年6月12日	於長沙從事物業 管理	人民幣 5,000元	不適用	60%	60%	60%	附註(f)
(18) 北京遠和志尚科技服務 有限公司 (「北京遠和」)(d)	中國， 2017年9月1日	於北京提供現場 服務	人民幣 10,000元	41%	41%	41%	100%	附註(f)
(19) 北京億馳物業服務 有限公司	中國， 2020年4月24日	於北京從事物業 管理	人民幣 1,000元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(20) 北京億恒物業服務 有限公司	中國， 2020年4月24日	於北京從事物業 管理	人民幣 1,000元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(21) 北京九一七信息技術 有限公司 (「北京九一七」)(e)	中國， 2015年10月22日	於北京提供經紀服務	人民幣 5,000元	不適用	不適用	不適用	100%	—

(a) 於2017年11月，貴集團完成收購遠洋南通的60%股權。

(b) 於2017年11月，貴集團完成收購杭州新時代的60%股權。

(c) 於2018年3月，貴集團分別完成收購長沙相成及山東聯泰的60%及80%股權(附註36)。

(d) 於2018年1月，貴集團自北京駿德置業有限公司(北京駿德，一間由最終控股公司控制的實體)完成收購北京遠和的41%股權。於收購後，貴公司、北京駿德及一個第三方分別持有北京遠和的41%、10%及49%的股權。同時，貴公司與北京駿德訂立一份協議，據此，北京駿德將與貴公

附錄一

會計師報告

司一致行動，因此，貴公司方取得北京遠和重大經營、投資及融資活動的控制權。由於北京遠和於被收購前後乃由最終控股公司控制，收購構成共同控制下的企業合併。

於2020年5月，貴集團分別自北京駿德及一個第三方以代價人民幣1元及人民幣1元收購北京遠和的10%及49%股權。

(e) 於2020年5月，貴集團完成收購北京九一七的全部股權。

(f) 截至2017年及2018年12月31日止年度，法定經審核財務報表乃由大華會計師事務所(特殊普通合夥)已發出。

截至2019年12月31日止年度，法定經審核財務報表乃由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)已發出。

(g) 重大非控股權益

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的非控股權益總額為人民幣7,774,000元、人民幣28,943,000元、人民幣22,328,000元及人民幣21,347,000元。並無附屬公司的非控股權益對貴集團而言屬重大。

13 於合營企業投資

下文載列貴集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的合資企業，董事認為，概無貴集團的合資企業單獨對貴集團而言屬重大。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點，且所有權權益比例與所持投票權比例相同。

實體名稱	營業地點/ 註冊成立國家	所有權權益百分比				關係性質	計量方法	截至12月31日		截至6月30日	
		截至12月31日		截至6月30日				2017年	2018年	2019年	2020年
		2017年	2018年	2019年	2020年			2017年	2018年	2019年	2020年
成都乾豪物業服務有限公司 (「成都乾豪」)(i)	於成都從事物業管理	不適用	不適用	不適用	50%	合營企業	權益法	不適用	不適用	不適用	77,801,000
北京百思得科技服務有限責任公司 (「北京百思得」)(ii)	於北京提供清潔服務	不適用	30%	30%	30%	合營企業	權益法	不適用	20,676,000	20,885,000	21,534,000
北京頤堤港物業服務有限公司 (「北京頤堤港」)(iii)	於北京從事物業管理	不適用	不適用	不適用	50%	合營企業	權益法	不適用	不適用	不適用	3,284,000
重慶騰基物業管理有限公司 (「重慶騰基」)(iv)	於重慶從事物業管理	49%	49%	49%	49%	合營企業	權益法	1,118,000	1,091,000	1,215,000	1,834,000

(i) 根據成都乾豪的細則，該實體的所有重大事項均需由全部兩名股東一致同意，因此，成都乾豪作為貴集團的合營企業入賬。

附錄一

會計師報告

- (ii) 根據北京百思得的細則，該實體的所有重大事項均需由全體股東一致同意，因此，北京百思得作為 貴集團的合營企業入賬。
- (iii) 根據北京頤堤港的細則，該實體的所有重大事項均需由全部兩名股東一致同意，因此，北京頤堤港作為 貴集團的合營企業入賬。
- (iv) 根據重慶騰基的細則，該實體的所有重大事項均需由全部兩名股東一致同意，因此，重慶騰基作為 貴集團的合營企業入賬。

綜合財務狀況表內於合營企業投資變動如下：

	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
於年／期初	1,349	1,118	21,767	21,767	22,100
收購(a)	—	20,500	—	—	81,085
分佔合營企業投資 (虧損)／溢利	(231)	149	333	117	1,268
於年／期末	<u>1,118</u>	<u>21,767</u>	<u>22,100</u>	<u>21,884</u>	<u>104,453</u>

- (a) 於2018年1月9日， 貴集團以代價人民幣20,500,000元自一名第三方收購北京百思得的30%股權。

於2020年6月30日， 貴集團分別以代價人民幣7,830,000元及人民幣250,000元自遠洋集團的合營企業收購成都乾豪及北京頤堤港的50%股權。由於成都乾豪及北京頤堤港所收購權益的公平值分別為人民幣77,801,000元及人民幣3,284,000元（已經獨立估值師評估），因此公平值與代價的差額人民幣73,005,000元入賬列作儲備。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30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。

個別而言非重大的合營企業之財務資料概要匯總如下：

	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
綜合財務報表內 的賬面值	1,118	21,767	22,100	21,884	104,453
分佔業績	(231)	149	333	117	1,268
分佔全面收益總額	<u>(231)</u>	<u>149</u>	<u>333</u>	<u>117</u>	<u>1,268</u>

附錄一

會計師報告

14 所得稅開支

本附註提供 貴集團所得稅開支的分析，並列示毋須課稅及不可扣稅項目如何影響稅務開支。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
即期所得稅					
— 中國企業所得稅	38,709	46,957	64,300	40,723	50,559
— 中國土地增值稅	32	1,097	1,083	10	122
遞延所得稅 (附註32)					
— 中國企業所得稅	(2,472)	(6,582)	(4,255)	(3,216)	(7,061)
	36,269	41,472	61,128	37,517	43,620

貴集團就除稅前溢利的稅項與使用綜合實體溢利所適用的加權平均稅率產生的理論金額的差額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
除所得稅前溢利	141,337	185,410	266,404	159,689	197,734
就以下各項作出調整：					
分佔合營企業業績	231	(149)	(333)	(117)	(1,268)
	141,568	185,261	266,071	159,572	196,466
按25%稅率計算的稅項	35,392	46,314	66,518	39,893	49,116
以下各項的稅務影響：					
較高中國土地增值稅率 的影響	24	823	813	7	91
不可扣稅開支	2,446	2,291	1,769	798	741
未確認的稅項虧損	49	326	1,264	1,310	1,110
使用過往未確認的稅 項虧損及開支	(321)	(1,030)	(4)	(56)	(771)
稅率差異	(1,175)	(5,767)	(9,395)	(4,407)	(6,571)
其他	(146)	(1,485)	163	(28)	(96)
	36,269	41,472	61,128	37,517	43,620

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，實際所得稅率分別為26%、22%、23%、23%及22%。

(a) 開曼群島所得稅

貴公司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，毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

由於 貴集團於往績記錄期間並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備。

(c) 中國企業所得稅

貴集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例按預估年內應課稅溢利適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25%。 貴集團在中國的若干附屬公司為高新技術企業，於若干年內享有15%的優惠所得稅稅率。 貴集團在中國的若干附屬公司符合小微企業的資格，於若干年內享有5%或10%的優惠所得稅稅率。

(d) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及法規的規定估計。土地增值稅按增值價值減除若干可扣減費用後，按遞增稅率之幅度作出撥備。

(e) 中國預扣所得稅

根據中國新企業所得稅法，自2008年1月1日起，倘在中國境外成立的直接控股公司的中國附屬公司於2008年1月1日後從其所賺取溢利宣派股息，該直接控股公司須繳納10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，在香港成立的直接控股公司的中國附屬公司可採用5%的較低預扣稅稅率。

海外控股公司出售於中國的投資之收益以及海外附屬公司向中國附屬公司支付的集團內費用亦須繳納10%預扣稅。

15 每股盈利

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月各期間，每股基本盈利乃按 貴公司擁有人應佔溢利除以視為已發行普通股加權平均數計算。在釐定視為已發行普通股加權平均數時，因重組而發行的100,000股 貴公司股份被視為自2017年1月1日起已發行。

於往績記錄期間， 貴公司並無任何未行使的潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
貴公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	104,168	137,153	206,504	125,991	150,766
已發行普通股加權平均數	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
年內／期內 貴公司擁有人 應佔溢利的每股基本盈利 (以每股人民幣元列示)	1,042	1,372	2,065	1,260	1,508

16 投資物業

	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
年／期初賬面淨值	82,948	83,989	83,809	83,809	84,894
於損益確認的公平值					
收益／(虧損)	1,041	(180)	1,085	214	557
年／期末賬面淨值	83,989	83,809	84,894	84,023	85,451

(a) 公平值層級

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團所有投資物業均屬公平值層級的第三層，此乃由於其估值乃參考若干重大不可觀察輸入數據後得出。於往績記錄期間，第1層、第2層與第3層之間並無轉移。

(b) 貴集團的估值流程

貴集團以公平值計量投資物業。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，該等投資物業主要由與貴集團無關之獨立合資格估值師北京建華信資產評估事務所有限公司進行重估，該公司持有認可相關專業資格，且擁有所估值投資物業地區及分部之相關經驗。就所有投資物業而言，其目前用途為最高及最佳用途。

貴集團財務部門審閱由獨立估值師就財務報告目的所進行的估值，並直接向高級管理層報告。估值過程及結果之討論由管理層及估值師之間各經獨立合資格的估值師作出估值後舉行，一般每六個月進行一次，與貴集團的中期及年度報告日期同步。

財務部門於各財政年度末：

- 核實獨立估值報告的全部主要輸入數據；
- 評估物業估值相較上一年度估值報告的變動；
- 與獨立合資格估值師進行討論。

附錄一

會計師報告

(c) 估值技術

貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的已竣工投資物業的公平值已根據北京建華信資產評估事務所有限公司於相應日期所進行的估值計算得出。北京建華信資產評估事務所有限公司為與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師，其擁有合適資格以及擁有對相關區域類似物業進行估值的相關經驗。在對相關物業公平值進行估值的過程中，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

社區配套及停車位的公平值按直接對比法進行估值，此乃基於類似物業的市場可觀察交易進行且經過調整以反映目標物業的狀況及位置的差異。

描述	於12月31日的公平值				於6月30日 的公平值	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據範圍			
	截至12月31日		截至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				2017年	2018年	2019年	2020年
已竣工投資物業											
— 社區配套	10,590	11,345	12,101	12,151	直接對比	市場單位售價 (人民幣元/平方米)	3,100	3,400	3,600	3,900	
— 停車位	73,399	72,464	72,793	73,300	直接對比	市場單位售價 (人民幣元/個)	146,000	144,000	144,000	145,000	

(d) 已於損益中確認的投資物業金額

	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
				(未經審核)	
租金收入	3,901	4,117	4,068	2,038	2,192
直接運營開支	(1,768)	(1,680)	(1,698)	(847)	(850)

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度

	樓宇	辦公設備	廠房及 機械	車輛	電子設備	租賃 物業裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本							
於年初	1,280	13,234	1,920	5,122	25,530	17,240	64,326
添置	11	2,180	313	563	2,414	5,701	11,182
出售	-	(2,119)	(200)	(110)	(2,222)	-	(4,651)
出售於一間 附屬公司 的權益	-	-	(10)	-	(16)	-	(26)
於年末	<u>1,291</u>	<u>13,295</u>	<u>2,023</u>	<u>5,575</u>	<u>25,706</u>	<u>22,941</u>	<u>70,831</u>
累計折舊							
於年初	(88)	(10,165)	(1,097)	(1,543)	(15,978)	(10,548)	(39,419)
折舊	(38)	(2,418)	(134)	(729)	(3,613)	(3,453)	(10,385)
出售	-	2,087	143	50	1,951	-	4,231
出售於一間 附屬公司 的權益	-	-	6	-	16	-	22
於年末	<u>(126)</u>	<u>(10,496)</u>	<u>(1,082)</u>	<u>(2,222)</u>	<u>(17,624)</u>	<u>(14,001)</u>	<u>(45,551)</u>
賬面淨值							
於年末	<u>1,165</u>	<u>2,799</u>	<u>941</u>	<u>3,353</u>	<u>8,082</u>	<u>8,940</u>	<u>25,280</u>

截至2019年6月30日止六個月(未經審核)

	樓宇	辦公設備	廠房及 機械	車輛	電子設備	租賃 物業裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本							
於期初	1,280	13,234	1,920	5,122	25,530	17,240	64,326
添置	-	595	62	275	1,908	436	3,276
出售	-	(1,238)	(80)	(68)	(791)	-	(2,177)
於期末	<u>1,280</u>	<u>12,591</u>	<u>1,902</u>	<u>5,329</u>	<u>26,647</u>	<u>17,676</u>	<u>65,425</u>
累計折舊							
於期初	(88)	(10,165)	(1,097)	(1,543)	(15,978)	(10,548)	(39,419)
折舊	(13)	(1,240)	(102)	(297)	(2,267)	(1,915)	(5,834)
出售	-	478	48	777	727	-	2,030
於期末	<u>(101)</u>	<u>(10,927)</u>	<u>(1,151)</u>	<u>(1,063)</u>	<u>(17,518)</u>	<u>(12,463)</u>	<u>(43,223)</u>
賬面淨值							
於期末	<u>1,179</u>	<u>1,664</u>	<u>751</u>	<u>4,266</u>	<u>9,129</u>	<u>5,213</u>	<u>22,202</u>

附錄一

會計師報告

截至2020年6月30日止六個月

	樓宇		廠房及 機械		車輛		電子設備		租賃 物業裝修		總計
	樓宇	辦公設備	廠房及 機械	車輛	電子設備	租賃 物業裝修	樓宇	辦公設備	廠房及 機械	車輛	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本											
於期初	1,291	13,295	2,023	5,575	25,706	22,941					70,831
添置	–	469	102	229	538	260					1,598
出售	–	(685)	–	(431)	(899)	–					(2,015)
於期末	<u>1,291</u>	<u>13,079</u>	<u>2,125</u>	<u>5,373</u>	<u>25,345</u>	<u>23,201</u>					<u>70,414</u>
累計折舊											
於期初	(126)	(10,496)	(1,082)	(2,222)	(17,624)	(14,001)					(45,551)
折舊	(11)	(931)	(78)	(406)	(1,715)	(1,815)					(4,956)
出售	–	659	–	413	875	–					1,947
於期末	<u>(137)</u>	<u>(10,768)</u>	<u>(1,160)</u>	<u>(2,215)</u>	<u>(18,464)</u>	<u>(15,816)</u>					<u>(48,560)</u>
賬面淨值											
於期末	<u>1,154</u>	<u>2,311</u>	<u>965</u>	<u>3,158</u>	<u>6,881</u>	<u>7,385</u>					<u>21,854</u>

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度			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
銷售及服務成本	8,813	10,407	8,261	5,153	4,425
行政開支	<u>1,495</u>	<u>1,587</u>	<u>2,124</u>	<u>681</u>	<u>531</u>
	<u>10,308</u>	<u>11,994</u>	<u>10,385</u>	<u>5,834</u>	<u>4,956</u>

附錄一

會計師報告

18 無形資產

	電腦軟件	商標	物業管理 合約及 客戶關係	商譽	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年1月1日					
成本	277	-	-	-	277
累計攤銷	(4)	-	-	-	(4)
賬面淨值	273	-	-	-	273
截至2017年12月31日止年度					
年初賬面淨值	273	-	-	-	273
添置	1,708	-	-	-	1,708
收購附屬公司	3	-	-	1,507	1,510
攤銷	(127)	-	-	-	(127)
年末賬面淨值	1,857	-	-	1,507	3,364
截至2017年12月31日					
成本	1,988	-	-	1,507	3,495
累計攤銷	(131)	-	-	-	(131)
賬面淨值	1,857	-	-	1,507	3,364
截至2018年12月31日止年度					
年初賬面淨值	1,857	-	-	1,507	3,364
添置	11,777	-	-	-	11,777
收購附屬公司(附註36)	-	2,975	51,325	53,297	107,597
攤銷	(1,185)	(172)	(4,306)	-	(5,663)
年末賬面淨值	12,449	2,803	47,019	54,804	117,075
截至2018年12月31日					
成本	13,765	2,975	51,325	54,804	122,869
累計攤銷	(1,316)	(172)	(4,306)	-	(5,794)
賬面淨值	12,449	2,803	47,019	54,804	117,075
截至2019年12月31日止年度					
年初賬面淨值	12,449	2,803	47,019	54,804	117,075
添置	3,029	-	-	-	3,029
攤銷	(1,694)	(229)	(5,743)	-	(7,666)
年末賬面淨值	13,784	2,574	41,276	54,804	112,438
截至2019年12月31日					
成本	16,794	2,975	51,325	54,804	125,898
累計攤銷	(3,010)	(401)	(10,049)	-	(13,460)
賬面淨值	13,784	2,574	41,276	54,804	112,438

附錄一

會計師報告

	電腦軟件	商標	物業管理 合約及 客戶關係	商譽	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2019年6月30日					
止六個月(未經審核)					
期初賬面淨值	12,449	2,803	47,019	54,804	117,075
添置	692	-	-	-	692
攤銷	(803)	(114)	(2,872)	-	(3,789)
期末賬面淨值	12,338	2,689	44,147	54,804	113,978
截至2019年6月30日					
成本	14,457	2,975	51,325	54,804	123,561
累計攤銷	(2,119)	(286)	(7,178)	-	(9,583)
賬面淨值	12,338	2,689	44,147	54,804	113,978
截至2020年6月30日止六個月					
期初賬面淨值	13,784	2,574	41,276	54,804	112,438
添置	131	-	-	-	131
攤銷	(880)	(114)	(2,872)	-	(3,866)
期末賬面淨值	13,035	2,460	38,404	54,804	108,703
截至2020年6月30日					
成本	16,925	2,975	51,325	54,804	126,029
累計攤銷	(3,890)	(515)	(12,921)	-	(17,326)
賬面淨值	13,035	2,460	38,404	54,804	108,703

無形資產攤銷已計入綜合全面收益表的以下類別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售及服務成本	113	1,171	1,108	554	556
行政開支	14	4,492	6,558	3,235	3,310
	127	5,663	7,666	3,789	3,866

(a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，無形資產並無受到限制或被抵押為負債擔保。

附錄一

會計師報告

(b) 收購附屬公司產生的商譽：

	截至12月31日			截至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
長沙相成 (附註36(a))	–	27,336	27,336	27,336
山東聯泰 (附註36(b))	–	25,961	25,961	25,961
杭州新時代	1,048	1,048	1,048	1,048
遠洋南通	459	459	459	459
	1,507	54,804	54,804	54,804

獨立估值師已獨立執行估值以釐定收購山東聯泰及長沙相成產生的物業管理合約及客戶關係的金額。釐定物業管理合約及客戶關係公平值的方法及重要假設披露如下：

	估值技術	貼現率	無形資產預期使用期限
物業管理合約及客戶關係	多期間超額 盈利法	12.00%至 13.00%	7.75至 10年

於2018年3月16日及3月22日，貴公司已完成收購長沙相成及山東聯泰60%及的80%股權，代價分別為人民幣40,320,000元及人民幣50,600,000元（附註36）。

截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，管理層已對商譽進行減值評估。長沙相成及山東聯泰所經營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並按使用價值計算方法釐定，該計算使用了基於管理層批准的為期四年的財務預算的現金流量預測。

下表載列管理層於2018年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

	長沙相成	山東聯泰
2019年收益 (年增長率百分比)	5.0%	17.0%
2020年收益 (年增長率百分比)	1.4%	3.0%
2021年至2022年收益 (年增長率百分比)	3.0%–8.0%	3.0%
毛利率 (佔收益百分比)	27.0%–33.0%	11%–13%
稅前貼現率	13.0%	13.0%

附錄一

會計師報告

下表載列管理層於2019年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

	長沙相成	山東聯泰
2020年收益(年增長率百分比)	1.4%	3.0%
2021年收益(年增長率百分比)	8.0%	3.0%
2022年至2023年收益(年增長率百分比)	3.0%	3.0%
毛利率(佔收益百分比)	27.0%–30.0%	11.0%
稅前貼現率	12.0%	12.0%

下表載列管理層於2020年6月30日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

	長沙相成	山東聯泰
2020年收益(年增長率百分比)	44.6%	3.0%
2021年收益(年增長率百分比)	8.3%	3.0%
2022年至2023年收益(年增長率百分比)	2.5%–3.3%	2.0%–3.0%
毛利率(佔收益百分比)	23.0%–24.0%	11.0%
稅前貼現率	13.0%	13.0%

截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，按使用價值計算方法計算的物業管理業務的可收回金額人民幣117百萬元、人民幣135百萬元及人民幣133百萬元較其賬面值人民幣109百萬元、人民幣109百萬元及人民幣113百萬元分別多出人民幣8百萬元、人民幣26百萬元及人民幣20百萬元。

截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日有關被收購實體物業管理業務的餘量詳情。

	截至12月31日		截至6月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長沙相成	5,897	15,390	16,959
山東聯泰	1,812	9,996	3,146

管理層已對商譽減值測試進行了敏感度分析。下表載列截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算方法中單獨計算會抵銷餘量的變動。

	長沙相成	山東聯泰
截至2018年12月31日		
收益年增長率	-3%	-1%
貼現率	+8%	+3%
截至2019年12月31日		
收益年增長率	-8%	-6%
貼現率	+23%	+16%
截至2020年6月30日		
收益年增長率	-7%	-2%
貼現率	+28%	+5%

貴公司董事認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致現金產生單位賬面值超過其可收回金額。

貴公司董事經參考獨立估值師截至2019年12月31日以及2020年6月30日對可收回金額進行的評估，確定截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日商譽無須作出減值撥備。

附錄一

會計師報告

19 租賃

(a) 於綜合財務狀況表確認之金額

綜合財務狀況表載列下列與租賃有關之金額：

	截至12月31日			截至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
使用權資產				
樓宇	<u>14,853</u>	<u>10,072</u>	<u>4,280</u>	<u>12,186</u>
租賃負債				
流動	7,245	8,148	3,753	5,130
非流動	8,176	2,523	705	4,767
	<u>15,421</u>	<u>10,671</u>	<u>4,458</u>	<u>9,897</u>

(b) 於綜合全面收益表確認之金額

綜合全面收益表載列下列與租賃有關之金額：

	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	人民幣千元
				(未經審核)	
使用權資產折舊開支					
樓宇	<u>5,627</u>	<u>9,109</u>	<u>8,865</u>	<u>4,974</u>	<u>4,931</u>
利息開支(附註11)	<u>839</u>	<u>923</u>	<u>511</u>	<u>298</u>	<u>360</u>

(c) 於綜合現金流量表確認之金額

	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	人民幣千元
				(未經審核)	
融資活動所得現金流量					
租賃負債利息部份付款	839	923	511	298	360
租賃負債本金部份付款	4,420	8,495	9,595	5,062	2,521
	<u>5,259</u>	<u>9,418</u>	<u>10,106</u>	<u>5,360</u>	<u>2,881</u>

附錄一

會計師報告

(d) 貴集團之租賃活動及其入賬方法：

貴集團主要租賃若干辦公室。租賃合約通常按2至5年的固定期限訂立。

租賃條款按個別基準協商確定，包含各種不同的條款及條件。除出租人持有之租賃資產中之擔保權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不可用作借貸抵押品。

20 按類別劃分的金融工具

貴集團持有以下金融工具：

	截至12月31日			截至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
金融資產				
按攤銷成本計量的金融資產				
貿易應收款項及應收票據	243,815	345,684	363,659	469,436
其他應收款項(不包括預付款項)	62,952	3,162,411	75,187	80,260
應收關聯方貸款及利息	–	–	2,856,000	2,654,381
現金及現金等價物	700,740	414,623	423,413	725,491
受限制現金	26,958	246	154	6,144
按公平值計入損益的金融資產	–	–	17,835	23,290
	1,034,465	3,922,964	3,736,248	3,959,002
金融負債				
按攤銷成本計量的負債				
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項)	487,884	557,362	699,709	1,215,988
租賃負債	15,421	10,671	4,458	9,897
	503,305	568,033	704,167	1,225,885

21 存貨

	截至12月31日			截至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
停車位	61,123	123,542	130,846	129,192
消耗品	3,938	5,143	3,979	4,264
	65,061	128,685	134,825	133,456

附錄一

會計師報告

22 貿易應收款項及應收票據

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據				
— 關聯方 (附註37(d))	63,951	92,179	110,483	111,665
— 第三方	225,443	320,353	333,638	450,240
	<u>289,394</u>	<u>412,532</u>	<u>444,121</u>	<u>561,905</u>
減：貿易應收款項及應收票據 減值撥備	<u>(45,579)</u>	<u>(66,848)</u>	<u>(80,462)</u>	<u>(92,469)</u>
	<u>243,815</u>	<u>345,684</u>	<u>363,659</u>	<u>469,436</u>

貿易應收款項及應收票據主要指未付物業管理服務費的應收款項及增值服務收入的應收款項。

物業管理服務收入及增值服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳款通知書後支付。

釐定物業管理服務及增值服務貿易應收款項及應收票據的可收回性時，貴集團考慮了多項指標，其中包括期後結算狀況、過往撇銷經驗及客戶管理／服務費收繳率，以估計來自應收款項的未來現金流量。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易應收款項及應收票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	188,385	278,724	293,082	393,074
1至2年	57,899	66,433	66,361	68,073
2至3年	19,457	34,583	37,982	44,524
3年以上	23,653	32,792	46,696	56,234
總計	<u>289,394</u>	<u>412,532</u>	<u>444,121</u>	<u>561,905</u>

貴集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，分別對貿易應收款項及應收票據總額作出人民幣45,579,000元、人民幣66,848,000元、人民幣80,462,000元及人民幣92,469,000元的撥備(附註3.1.2)。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易應收款項及應收票據以人民幣計值，貿易應收款項及應收票據的公平值與其賬面值相若。

附錄一

會計師報告

23 預付款項及其他應收款項

	截至12月31日			截至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
向供貨商作出的預付款項				
— 關聯方 (附註37(d))	100	112	231	708
— 第三方	13,001	11,207	15,528	8,256
	<u>13,101</u>	<u>11,319</u>	<u>15,759</u>	<u>8,964</u>
其他應收款項				
— 關聯方 (附註37(d))	1,950	3,107,448	12,639	15,832
— 代業主支付的款項	44,952	44,577	45,672	45,476
— 按金	4,715	6,265	11,121	10,070
— 其他	11,370	5,015	6,587	9,660
	<u>62,987</u>	<u>3,163,305</u>	<u>76,019</u>	<u>81,038</u>
減：其他應收款項減值撥備	(35)	(894)	(832)	(778)
	<u>62,952</u>	<u>3,162,411</u>	<u>75,187</u>	<u>80,260</u>
預付稅項	<u>5,263</u>	<u>2,613</u>	<u>3,340</u>	<u>1,483</u>
	81,316	3,176,343	94,286	90,707
減：非流動部份	(3,900)	(3,087,359)	—	—
	<u>77,416</u>	<u>88,984</u>	<u>94,286</u>	<u>90,707</u>

24 應收關聯方貸款及利息

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方貸款及利息(a)				
— 即期	—	—	—	2,654,381
— 非即期	—	—	2,856,000	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,856,000</u>	<u>2,654,381</u>

(a) 向關聯方作出的貸款(附註37(d))的年利率為8.04%，該等貸款的期限為36個月。

於2020年4月20日，遠洋(中國)與貴公司訂立補充協議，以於2020年9月前償還相關貸款及利息。

附錄一

會計師報告

25 按公平值計入損益之金融資產

	截至12月31日			截至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
貨幣市場基金(a)	-	-	10,000	10,106
結構性存款(b)	-	-	7,835	13,184
	-	-	17,835	23,290

(a) 截至2019年12月31日及2020年6月30日，結餘指 貴集團於貨幣市場基金的投資，而該貨幣市場基金屬開放式基金且於市場上公開交易。

(b) 截至2019年12月31日及2020年6月30日，結餘指 貴集團於國有金融機構發行的具有擔保本金的結構性存款的投資，而總預期收益介乎1.0%至3.15%，取決於相關金融投資的表現或相關存款安置中指定的利率變動。

26 現金及現金等價物以及受限制銀行存款

	截至12月31日			截至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
手頭現金	221	194	17	18
銀行存款(a)	727,477	414,675	423,550	731,617
	727,698	414,869	423,567	731,635
減：受限制銀行存款(b)	(26,958)	(246)	(154)	(6,144)
現金及現金等價物	700,740	414,623	423,413	725,491

(a) 銀行現金乃以下列貨幣計值：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	727,470	414,668	423,543	716,714
其他貨幣	7	7	7	14,903
	727,477	414,675	423,550	731,617

(b) 截至2017年、2018年及2019年12月31日，受限制現金存款主要包括由業主擁有並以 貴集團名義存入銀行賬戶的房屋維修基金。待有關政府部門批准後， 貴集團可將該等存款用於公共維修開支。

截至2020年6月30日， 貴集團的一間附屬公司尚未向銀行更新工商登記變更，導致現金存款受到限制。

附錄一

會計師報告

27 股本

貴公司於2020年4月15日於開曼群島註冊成立，已發行股本為10,000港元，分為100,000股每股面值0.1港元的股份。

	股份數目	股本 千港元	股本 人民幣千元
法定			
於註冊成立時每股面值0.1港元的普通股	100,000	10	9
已發行但未支付			
截至2020年4月15日（註冊成立日期）	100,000	10	9
截至2020年6月30日	100,000	10	9

28 儲備

	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2017年1月1日	2,151	138,025	140,176
轉撥法定儲備(a)	7,754	-	7,754
注資(b)	-	11,934	11,934
最終控股公司控制的實體出資， 扣除稅項(附註31(b))	-	18	18
共同控制下的業務合併(附註12(d))	-	1,640	1,640
截至2017年12月31日	9,905	151,617	161,522
截至2018年1月1日	9,905	151,617	161,522
轉撥法定儲備(a)	414	-	414
最終控股公司控制的實體出資， 扣除稅項(附註31(b))	-	401	401
共同控制下的業務合併(附註12(d))	-	(1,640)	(1,640)
截至2018年12月31日	10,319	150,378	160,697
截至2019年1月1日	10,319	150,378	160,697
轉撥法定儲備(a)	2,789	-	2,789
截至2019年12月31日	13,108	150,378	163,486

附錄一

會計師報告

	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
截至2020年1月1日	13,108	150,378	163,486
貴公司擁有人注資(c)	–	189,991	189,991
收購遠洋億家物業服務股份有限公司(d)	–	(185,000)	(185,000)
與非控股權益的交易(附註12(d))	–	(816)	(816)
最終控股公司出資(附註13(a))	–	73,005	73,005
截至2020年6月30日	13,108	227,558	240,666

(a) 中國法定儲備

根據中國相關規則及規例及組織章程細則，所有中國公司均須將其除稅後溢利的10%（根據中國會計規則及規例計算）轉入法定儲備金，直至該基金的累計總額達至其註冊資本的50%。法定儲備金僅於相關機構批准後方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司資本。

- (b) 於2017年2月7日，遠洋億家的當時股東向遠洋億家注資人民幣11,934,000元。相關款項入賬列為儲備。
- (c) 於2020年5月29日，貴公司獲得耀勝的注資208,384,000港元（相當於人民幣190,000,000元），出資額與面值人民幣9,000元之間的差額入賬列為儲備。
- (d) 於2020年4月，北京卓遠瑞通及北京卓遠瑞合以人民幣185,000,000元的代價收購遠洋億家全部已發行股本。該代價入賬列為儲備減少。

29 保留盈利

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	190,292	203,506	340,245	340,245	254,452
年內／期內溢利	104,168	137,153	206,504	125,991	150,766
股息	(83,200)	–	(289,508)	–	(286,972)
轉撥法定儲備	(7,754)	(414)	(2,789)	–	–
於12月31日	203,506	340,245	254,452	466,236	118,246

附錄一

會計師報告

30 貿易及其他應付款項

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(a)				
— 關聯方 (附註37(d))	9,547	35,683	22,130	21,073
— 第三方	201,968	198,639	231,767	239,583
	<u>211,515</u>	<u>234,322</u>	<u>253,897</u>	<u>260,656</u>
其他應付款項				
— 關聯方 (附註37(d))	28,345	41,348	166,123	493,099
— 按金	115,265	115,701	111,007	117,100
— 代業主收取的款項	106,441	88,818	94,907	91,586
— 其他	26,318	38,401	37,391	52,989
	<u>276,369</u>	<u>284,268</u>	<u>409,428</u>	<u>754,774</u>
應付股息				
— 關聯方 (附註37(d))	—	—	—	162,385
— 非控股股東	—	—	—	5,145
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>167,530</u>
應付利息				
— 關聯方 (附註37(d))	—	—	1,600	—
— 第三方	—	38,772	34,784	33,028
	<u>—</u>	<u>38,772</u>	<u>36,384</u>	<u>33,028</u>
應計薪金	92,892	85,018	99,545	63,616
其他應付稅項	4,724	7,661	8,477	10,674
	<u>97,616</u>	<u>92,679</u>	<u>108,022</u>	<u>74,290</u>
減：非流動部份	(4,184)	(6,457)	(7,783)	(7,822)
總計	<u>581,316</u>	<u>643,584</u>	<u>799,948</u>	<u>1,282,456</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

附錄一

會計師報告

- (a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易應付款項（包括屬貿易性質的應付關聯方款項）基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	186,192	227,268	250,093	250,110
1至2年	19,164	5,510	3,050	9,698
2至3年	6,159	1,445	576	575
3年以上	—	99	178	273
	211,515	234,322	253,897	260,656

31 借款

	截至12月31日			截至6月30日
	2017	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產支持證券(a)	—	2,792,019	2,525,982	2,388,481
其他借款(b)	10,000	20,000	20,000	—
減：非流動部份	(10,000)	(2,443,029)	(2,142,008)	—
流動部份	—	368,990	403,974	2,388,481

- (a) 於2018年4月23日，貴集團與第三方融資公司以資產證券化形式訂立資產支持證券協議。資產支持證券劃分為優先級及次級，本金額分別為人民幣2,994,683,000元及人民幣158,000,000元。貴集團於截至2018年12月31日止年度購回所有次級資產支持證券。優先級證券由遠洋（中國）擔保。資產支持證券名義年利率介乎5.8%至6.4%。

根據資產支持證券協議，貴集團（作為發行人）有資格在各預期到期日之相應贖回開始日行使贖回權，且一旦開始贖回概不得撤銷。截至2020年6月30日，人民幣2,388,481,000元計入流動負債，原因為貴集團計劃於2020年10月贖回所有剩餘本金。

- (b) 其他借款指北京駿德於2017年向北京遠和作出的期限為36個月且年利率為8%的墊款。該等貸款的績效目標與北京遠和的收益及純利率有關。倘北京遠和實現績效目標，則免除已產生的利息，否則北京遠和應支付相關利息。

截至2017年及2018年12月31日止年度，北京遠和已實現約定的業績目標，而獲免除的利息（扣除稅項）人民幣45,000元及人民幣978,000元被視為遠洋集團的出資。

於2020年1月2日，北京遠和與北京駿德訂立補充協議，其中取消績效目標，且貸款免息。截至2020年6月30日，貸款已悉數償還。

附錄一

會計師報告

(c) 截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團應償還的借款如下：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	–	368,990	403,974	2,388,481
1至2年	–	302,000	295,000	–
2至5年	10,000	939,000	997,000	–
5年以上	–	1,202,029	850,008	–
	10,000	2,812,019	2,545,982	2,388,481

(d) 由於貼現的影響並不重大，借款的公平值與其賬面值相若。

32 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	截至12月31日			截至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：				
– 超過12個月後收回的遞延稅項資產	11,879	15,638	17,498	23,616
– 12個月內收回的遞延稅項資產	–	183	281	239
	11,879	15,821	17,779	23,855
遞延稅項負債：				
– 超過12個月後收回的遞延稅項負債	(7,808)	(14,834)	(12,565)	(12,177)
– 12個月內收回的遞延稅項負債	–	(1,194)	(1,194)	(597)
	(7,808)	(16,028)	(13,759)	(12,774)
	4,071	(207)	4,020	11,081

附錄一

會計師報告

遞延所得稅資產及負債於往績記錄期間的變動（不計及同一稅項司法權區的結餘抵銷）如下：

	遞延稅項 資產－ 呆賬準備	遞延稅項 資產－ 應計費用	遞延稅項 資產－ 未變現收益	遞延稅項 資產－ 使用權 資產及 租賃負債 影響淨額	遞延稅項 負債－投資 物業重估	遞延稅項 負債－ 業務合併 時確認的 無形資產 超額價值	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年1月1日	8,853	1,750	–	–	(9,004)	–	1,599
於所得稅開支計入／(扣除)	2,474	288	–	302	(592)	–	2,472
截至2017年12月31日	11,327	2,038	–	302	(9,596)	–	4,071
截至2018年1月1日	11,327	2,038	–	302	(9,596)	–	4,071
於所得稅開支計入／(扣除)	5,570	262	–	152	(298)	896	6,582
收購附屬公司(附註36)	–	–	–	–	–	(10,860)	(10,860)
截至2018年12月31日	16,897	2,300	–	454	(9,894)	(9,964)	(207)
截至2019年1月1日	16,897	2,300	–	454	(9,894)	(9,964)	(207)
於所得稅開支計入／(扣除)	3,428	225	213	(181)	(624)	1,194	4,255
出售附屬公司	(28)	–	–	–	–	–	(28)
截至2019年12月31日	20,297	2,525	213	273	(10,518)	(8,770)	4,020
截至2020年1月1日	20,297	2,525	213	273	(10,518)	(8,770)	4,020
於所得稅開支計入／(扣除)	2,999	3,736	(35)	105	(341)	597	7,061
截至2020年6月30日	23,296	6,261	178	378	(10,859)	(8,173)	11,081

截至2020年6月30日，貴集團尚未就中國境外投資者應佔若干中國附屬公司為數人民幣132,787,000元的未匯出可分派溢利於匯出時應支付的預扣稅確認遞延所得稅負債，原因為該等溢利擬於中國進行再投資。

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，根據附註2.17(b)所載會計政策，貴集團並未就人民幣6,245,000元、人民幣4,830,000元、人民幣9,870,000元及人民幣9,079,000元的累計稅項虧損確認遞延稅項資產，原因為相關稅務管轄區及實體將不太可能有可用的未來應稅溢利用以動用相關虧損。依據現行稅務條例，稅項虧損將自產生年度起計五年內屆滿。

屆滿年份	截至12月31日			截至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
2018年	2,719	—	—	—
2019年	—	—	—	—
2020年	2,170	2,170	2,170	—
2021年	1,160	1,160	1,160	606
2022年	196	196	196	196
2023年	—	1,304	1,288	1,220
2024年	—	—	5,056	2,617
2025年	—	—	—	4,440
	6,245	4,830	9,870	9,079

33 股息

股息	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
	83,200	1,008	294,895	5,387	292,117

(未經審核)

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，貴集團已向北京遠坤、北京遠景瑞祥及非控股股東宣派總金額為人民幣83,200,000元、人民幣1,008,000元、人民幣294,895,000元及人民幣292,117,000元的股息。

貴公司於往績記錄期間並無宣派及派付任何股息。

附錄一

會計師報告

34 經營所得現金

(a) 經營所得現金

	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
除所得稅前溢利	141,337	185,410	266,404	159,689	197,734
就以下各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊 (附註17)	10,308	11,994	10,385	5,834	4,956
使用權資產攤銷(附註19)	5,627	9,109	8,865	4,974	4,931
無形資產攤銷(附註18)	127	5,663	7,666	3,789	3,866
分佔合營企業業績(附註13)	231	(149)	(333)	(117)	(1,268)
應收關聯方貸款的利息 收入(附註7)	–	(107,003)	(214,330)	(108,221)	(98,472)
投資物業的估值(收益)／ 虧損(附註16)	(1,041)	180	(1,085)	(214)	(557)
出售一間附屬公司權益的 虧損(附註8)	–	–	2	–	–
出售物業、廠房及設備的 虧損／(收益)(附註8)	16	(109)	71	37	(6)
按公平值計入損益的金融 資產的公平值收益(附註8)	(15,207)	(3,377)	(3,166)	(1,770)	(1,650)
金融資產的減值虧損淨額 (附註3.1.2)	19,666	24,818	14,186	11,404	14,139
融資成本(附註11)	900	84,137	173,117	86,164	79,671
匯兌收益(附註8)	–	–	–	–	(105)
營運資金變動：					
存貨	3,933	(63,624)	(6,140)	528	1,369
貿易應收款項及應收票據	(69,213)	(126,327)	(32,212)	(118,286)	(120,246)
預付款項及其他應收款項	(20,539)	9,109	(8,278)	319	(968)
貿易及其他應付款項	18,783	(15,769)	31,957	(19,502)	6,044
合約負債	38,869	35,969	10,714	(1,488)	32,603
受限制銀行存款	27,767	26,712	92	81	(5,990)
	161,564	76,743	257,915	23,221	116,051

附錄一

會計師報告

(b) 債務淨額對賬

本節載列所示各期間的債務淨額及債務淨額變動分析。

	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
現金及現金等價物	700,740	414,623	423,413	370,299	725,491
借款	(10,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	–
租賃負債	(15,421)	(10,671)	(4,458)	(8,349)	(9,897)
現金淨額	675,319	383,952	398,955	341,950	715,594
	現金及現金 等價物 人民幣千元	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元	
截至2017年1月1日的現金淨額	664,866	–	–	664,866	
新增租賃負債	–	–	(19,841)	(19,841)	
應計利息開支	–	–	(839)	(839)	
現金流量	35,874	(10,000)	5,259	31,133	
截至2017年12月31日的現金淨額	700,740	(10,000)	(15,421)	675,319	
截至2018年1月1日的現金淨額	700,740	(10,000)	(15,421)	675,319	
新增租賃負債	–	–	(3,745)	(3,745)	
應計利息開支	–	–	(923)	(923)	
現金流量	(286,117)	(10,000)	9,418	(286,699)	
截至2018年12月31日的現金淨額	414,623	(20,000)	(10,671)	383,952	
截至2019年1月1日的現金淨額	414,623	(20,000)	(10,671)	383,952	
新增租賃負債	–	–	(3,382)	(3,382)	
應計利息開支	–	–	(511)	(511)	
現金流量	8,790	–	10,106	18,896	
截至2019年12月31日的現金淨額	423,413	(20,000)	(4,458)	398,955	
(未經審核)					
截至2019年1月1日的現金淨額	414,623	(20,000)	(10,671)	383,952	
新增租賃負債	–	–	(2,740)	(2,740)	
應計利息開支	–	–	(298)	(298)	
現金流量	(44,324)	–	5,360	(38,964)	
截至2019年6月30日的現金淨額	370,299	(20,000)	(8,349)	341,950	
截至2020年1月1日的現金淨額	423,413	(20,000)	(4,458)	398,955	
新增租賃負債	–	–	(7,960)	(7,960)	
應計利息開支	–	–	(360)	(360)	
現金流量	302,078	20,000	2,881	324,959	
截至2020年6月30日的現金淨額	725,491	–	(9,897)	715,594	

附錄一

會計師報告

35 承擔

(a) 應收經營租賃租金

就土地及樓宇而言，不可撤銷經營租約項下的未來最低應收租金總額如下：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	3,452	3,831	4,419	2,473
1至2年	450	450	450	450
2至3年	450	450	450	450
3至4年	450	450	263	38
4至5年	450	263	–	–
5年以上	263	–	–	–
	5,515	5,444	5,582	3,411

36 業務合併

於往績記錄期間，主要業務合併包括收購兩間物業管理公司。被收購公司的主要業務乃於中國進行物業管理。該兩間被收購公司於收購日期的財務資料載列如下：

(a) 收購長沙相成

於2018年3月16日，貴集團完成向第三方收購長沙相成60%的股權，代價為人民幣40,320,000元。長沙相成的可識別淨資產總值為人民幣21,640,000元。所轉讓代價超逾所收購可識別淨資產公平值的部份乃入賬列為商譽。

自收購日期至2018年12月31日止年度內，長沙相成的已收購業務為貴集團貢獻總收益人民幣25,015,000元及淨利潤人民幣2,960,000元。

倘長沙相成自2018年1月1日起合併入賬，則截至2018年12月31日止年度的綜合全面收益表將顯示備考收益人民幣1,627,888,000元及溢利人民幣147,105,000元。

	總計
	人民幣千元
代價	
— 已付現金	34,272
— 其他應付款項	6,048
	40,320

附錄一

會計師報告

	總計
	人民幣千元
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等價物	2,207
物業、廠房及設備	1,635
無形資產	23,275
貿易及其他應收款項以及預付款項	14,826
貿易及其他應付款項	(8,895)
即期所得稅負債	(336)
合約負債	(6,417)
遞延稅項負債	(4,655)
	<hr/>
可識別淨資產總值	21,640
減：非控股權益	(8,656)
	<hr/>
已收購淨資產	12,984
	<hr/>
商譽	27,336
	<hr/> <hr/>

商譽人民幣27,336,000元乃因若干因素而產生。主要因素包括通過整合高技能勞動力及獲得規模經濟實現預期的協同效應。預期已確認商譽就所得稅而言不可扣減。

截至2018年12月31日止年度，因收購產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(34,272)
於收購日期收購的現金及現金等價物	2,207
	<hr/>
收購產生的現金流出淨額	(32,065)
	<hr/> <hr/>

(b) 收購山東聯泰

於2018年3月22日，貴集團完成向第三方收購山東聯泰的80%股權，代價為人民幣50,600,000元。山東聯泰的可識別淨資產總值為人民幣30,798,000元。所轉讓代價超逾所收購可識別淨資產公平值的部份乃入賬列為商譽。

自收購日期至2018年12月31日止年度內，山東聯泰的已收購業務為貴集團貢獻總收益人民幣53,155,000元及淨利潤人民幣2,554,000元。

倘山東聯泰自2018年1月1日起合併入賬，則截至2018年12月31日止年度的綜合全面收益表將顯示備考收益人民幣1,627,133,000元及溢利人民幣147,467,000元。

	總計
	人民幣千元
代價	
— 已付現金	45,540
— 其他應付款項	5,060
	<hr/>
	50,600
	<hr/>

附錄一

會計師報告

	總計
	人民幣千元
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等價物	8,099
物業、廠房及設備	613
無形資產	31,025
貿易及其他應收款項以及預付款項	8,934
貿易及其他應付款項	(6,576)
即期所得稅負債	(844)
合約負債	(4,248)
遞延稅項負債	(6,205)
	<hr/>
可識別淨資產總值	30,798
減：非控股權益	(6,159)
	<hr/>
已收購淨資產	24,639
	<hr/>
商譽	25,961
	<hr/> <hr/>

商譽人民幣25,961,000元乃因若干因素而產生。主要因素包括通過整合高技能勞動力及獲得規模經濟實現預期的協同效應。預期已確認商譽就所得稅而言不可扣減。

截至2018年12月31日止年度，因收購產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(45,540)
於收購日期收購的現金及現金等價物	8,099
	<hr/>
收購產生的現金流出淨額	(37,441)
	<hr/> <hr/>

37 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	關係
(1) 遠洋集團控股有限公司	最終控股公司
(2) 大家保險集團有限責任公司	貴集團最終控股公司的股東
(3) 耀勝發展有限公司	中間控股公司
(4) 北京百思得科技服務有限責任公司	合營企業
(5) 重慶騰基物業管理有限公司	合營企業

附錄一

會計師報告

(b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度			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					
— 一間合營企業	—	—	34	17	19
— 最終控股公司控制的實體	239,405	247,570	250,267	94,163	98,622
— 最終控股公司擁有重大 影響力及聯合控制權的 實體	13,427	68,454	123,142	63,025	82,992
— 貴集團最終控股公司的 股東	—	—	15	—	14,740
	252,832	316,024	373,458	157,205	196,373
購買貨品及服務					
— 一間合營企業	—	61,925	107,006	38,455	46,861
— 最終控股公司控制的實體	8,121	15,836	8,989	1,289	817
— 最終控股公司擁有重大 影響力及聯合控制權的 實體	—	—	301	—	—
	8,121	77,761	116,296	39,744	47,678
租賃開支					
— 最終控股公司控制的實體	1,693	5,846	10,587	2,644	916
— 最終控股公司擁有重大 影響力及聯合控制權的實體	1,760	—	143	143	920
	3,453	5,846	10,730	2,787	1,836
購買電腦軟件					
— 最終控股公司控制的實體	—	8,613	—	—	—
	—	8,613	—	—	—
購買停車位					
— 最終控股公司控制的實體	1,560	65,994	4,788	—	—
	1,560	65,994	4,788	—	—
財務收入					
— 最終控股公司控制的實體	—	107,003	214,330	108,221	98,472
	—	107,003	214,330	108,221	98,472

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
財務開支					
— 最終控股公司控制的實體	61	1,304	1,600	800	-
向最終控股公司控制的 實體貸款					
於1月1日	-	-	-	-	2,856,000
年／期內墊付款	-	3,158,000	2,856,000	2,856,000	-
年／期內償還款	-	(3,158,000)	-	-	(306,000)
於12月31日／6月30日	-	-	2,856,000	2,856,000	2,550,000
應收最終控股公司控制 實體的款項					
於1月1日	-	-	3,089,189	3,089,189	-
年／期內墊付款	-	3,089,189	-	-	-
年／期內償還款	-	-	(3,089,189)	(2,986,732)	-
於12月31日／6月30日	-	3,089,189	-	102,457	-
向最終控股公司控制的 實體貸款					
於1月1日	-	10,000	20,000	20,000	20,000
年／期內墊付款	10,000	10,000	-	-	-
年／期內償還款	-	-	-	-	(20,000)
於12月31日／6月30日	10,000	20,000	20,000	20,000	-

上述所有交易均於 貴集團的正常業務過程中按交易各方協定的條款開展。

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員及董事的薪酬載列如下。

	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	7,032	13,381	7,969	3,266	3,143

附錄一

會計師報告

(d) 與關聯方的結餘

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據				
— 最終控股公司控制的實體	53,618	61,125	49,881	83,058
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	10,333	31,054	60,602	20,199
— 貴集團最終控股公司的股東	—	—	—	8,408
	63,951	92,179	110,483	111,665
其他應收款項				
— 一間合營企業	—	10	29	137
— 最終控股公司控制的實體	1,902	3,106,073	9,262	8,876
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	48	1,365	3,348	6,819
	1,950	3,107,448	12,639	15,832
應收關聯方貸款及利息				
— 最終控股公司控制的實體	—	—	2,856,000	2,654,381
預付款項				
— 一間合營企業	—	—	—	278
— 最終控股公司控制的實體	100	112	231	430
	100	112	231	708
貿易應付款項				
— 一間合營企業	—	16,057	9,750	10,886
— 最終控股公司控制的實體	9,547	19,626	10,177	9,222
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	—	—	2,203	965
	9,547	35,683	22,130	21,073

附錄一

會計師報告

	截至12月31日			截至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				
— 一間合營企業	—	—	12	—
— 最終控股公司控制的實體	27,649	40,600	164,853	478,364
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	696	748	1,258	14,735
	28,345	41,348	166,123	493,099
應付股息	—	—	—	162,385
應付利息				
— 最終控股公司控制的實體	—	—	1,600	—
合約負債				
— 一間合營企業	—	12	—	30
— 最終控股公司控制的實體	6,316	3,468	6,102	9,239
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	70	54	514	927
— 貴集團最終控股公司的股東	—	—	5,598	—
	6,386	3,534	12,214	10,196
其他借款				
— 最終控股公司控制的實體	10,000	20,000	20,000	—

(e) 關聯方提供的擔保

如附註31所述，貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的資產抵押證券還款乃由遠洋（中國）（最終控股公司控制的一間實體）提供擔保。

38 董事福利及權益

截至本報告日期獲委任的董事如下：

執行董事

楊德勇先生（自2020年9月1日獲委任）

朱葛穎女士（自2020年9月1日獲委任）

非執行董事

崔洪傑先生（自2020年9月1日獲委任）

朱曉星先生（自2020年4月15日獲委任）

(a) 董事酬金

貴公司截至2017年12月31日止年度的董事及最高行政人員薪酬載列如下：

	薪金	花紅	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
楊德勇 (附註i)	-	-	-	-	-
朱葛穎 (附註i)	-	-	-	-	-
崔洪杰 (附註i)	-	-	-	-	-
朱曉星 (附註i)	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

貴公司截至2018年12月31日止年度的董事及最高行政人員薪酬載列如下：

	薪金	花紅	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
楊德勇 (附註i)	1,654	-	125	-	1,779
朱葛穎 (附註i)	703	420	125	-	1,248
崔洪杰 (附註i)	-	-	-	-	-
朱曉星 (附註i)	-	-	-	-	-
	<u>2,357</u>	<u>420</u>	<u>250</u>	<u>-</u>	<u>3,027</u>

附錄一

會計師報告

貴公司截至2019年12月31日止年度的董事及最高行政人員薪酬載列如下：

	薪金	花紅	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
楊德勇 (附註i)	-	-	-	-	-
朱葛穎 (附註i)	-	-	-	-	-
崔洪杰 (附註i)	-	-	-	-	-
朱曉星 (附註i)	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

貴公司截至2019年6月30日止六個月的董事及最高行政人員薪酬載列如下：

	薪金	花紅	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)					
楊德勇 (附註i)	-	-	-	-	-
朱葛穎 (附註i)	-	-	-	-	-
崔洪杰 (附註i)	-	-	-	-	-
朱曉星 (附註i)	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

貴公司截至2020年6月30日止六個月的董事及最高行政人員薪酬載列如下：

	薪金	花紅	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
楊德勇 (附註i)	-	-	-	-	-
朱葛穎 (附註i)	-	-	-	-	-
崔洪杰 (附註i)	-	-	-	-	-
朱曉星 (附註i)	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 主席楊德勇先生以及董事朱葛穎女士於截至2017年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月就彼等向貴集團提供的服務獲得的酬金由遠洋集團承擔。董事崔洪杰先生及朱曉星先生於往績記錄期間就彼等向貴集團提供的服務獲得的酬金由遠洋集團承擔。彼等的酬金並未分配予貴集團，乃由於貴公司管理層認為並無合理的分配基準。

39 資產負債表日期後事項

除本報告其他地方所披露者外，概無任何期後事項。

III. 期後財務報表

於2020年6月29日，貴公司與耀勝、Smart Estate International Limited (「Smart Estate」，一間於2020年4月28日於英屬處女群島註冊成立的有限公司) 及Wealth Best Ventures Limited (「Wealth Best」，一間於2020年5月21日於英屬處女群島註冊成立的有限公司) 訂立認購協議。根據該協議，貴公司發行5,444股及5,556股股份予Smart Estate及Wealth Best，代價分別為人民幣67,446,260元及人民幣68,833,840元。

[貴公司或貴集團現時旗下任何公司概無就2020年6月30日後及直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。除本報告附註33所披露者外，貴公司或貴集團現時旗下任何公司概無就2020年6月30日後的任何期間宣派股息或作出股息分派。]