

以下第I-1至I-77頁為本公司申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本上市文件。本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，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。



致建發物業發展集團有限公司(前稱利馳國際有限公司)列位董事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

緒言

吾等就第I-4至I-77頁所載建發物業發展集團有限公司(前稱利馳國際有限公司)(「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 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的綜合財務狀況表、貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的財務狀況表、以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年6月30日止六個月(「業績記錄期」)的綜合損益及其他全面收益表、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-77頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供收錄於 貴公司於[編纂]就 貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發的文件(「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分別於歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

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分別於歷史財務資料附註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且適當的，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，歷史財務資料已根據分別於歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的綜合財務狀況及 貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的財務狀況以及 貴集團於業績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

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日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據分別於歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製及呈列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準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故吾等不能保證可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。

根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面並無根據歷史財務資料分別於附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則（「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

吾等提述歷史財務資料附註10，當中載有 貴集團於往績記錄期所支付股息的資料。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立之日起並未有編製任何法定財務報表。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

●

執業證書編號：●

日期

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告組成部分的歷史財務資料。

貴集團於業績記錄期間的綜合財務報表(作為編製歷史財務資料的依據)已由致同(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。除非另有說明，所有金額均湊整至最接近的千位數(人民幣千元)。

(A) 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收益	4	447,051	608,618	801,330	347,237	452,165
銷售成本		(330,055)	(467,727)	(617,933)	(263,151)	(342,407)
毛利		116,996	140,891	183,397	84,086	109,758
其他收入	5	2,918	6,126	7,943	3,450	20,422
銷售及營銷開支		(144)	(781)	(552)	(90)	(936)
行政及其他經營開支		(78,075)	(90,375)	(114,040)	(50,866)	(54,044)
貿易及其他應收款項預期 信貸虧損撥備淨額		(1,136)	(1,380)	(1,663)	(2,616)	(3,180)
融資收入淨額	6	3,714	11,970	20,835	8,023	15,653
分佔聯營公司業績		—	—	(2,257)	(50)	(1,262)
除所得稅前溢利	7	44,273	66,451	93,663	41,937	86,411
所得稅開支	9	(11,814)	(17,968)	(25,378)	(11,705)	(24,940)
年/期內溢利		32,459	48,483	68,285	30,232	61,471
其他全面收益						
其後可重新分類至損益 的項目：						
換算海外業務財務報表時 產生的匯兌差額		—	—	—	—	(23)
年/期內全面收益總額		32,459	48,483	68,285	30,232	61,448
以下應佔年/期內溢利：						
— 貴公司權益持有人		30,750	47,835	68,181	30,233	61,011
— 非控股權益		1,709	648	104	(1)	460
		32,459	48,483	68,285	30,232	61,471
以下人士應佔溢利及 全面收益總額：						
— 貴公司權益持有人		30,750	47,835	68,181	30,233	60,988
— 非控股權益		1,709	648	104	(1)	460
		32,459	48,483	68,285	30,232	61,448
貴公司權益持有人應佔 每股盈利(以每股 人民幣元列示)						
基本及攤薄	11	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

附錄一

會計師報告

(B) 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2017年	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	6,086	7,761	9,063	24,711
使用權資產	14	2,271	3,961	7,784	18,954
於聯營公司的權益	15	—	—	13,423	—
商譽	16	—	—	—	578
其他金融資產	17	28,820	30,970	34,190	48,850
遞延稅項資產	25	1,875	4,205	5,892	5,420
		<u>39,052</u>	<u>46,897</u>	<u>70,352</u>	<u>98,513</u>
流動資產					
存貨	18	755	1,528	3,415	1,518
貿易及其他應收款項	19	56,780	68,746	77,217	161,672
應收關聯方款項	22	1,472,050	1,289,653	1,344,229	387,727
受限制銀行存款	20	131	710	726	26,146
現金及現金等價物	20	28,345	32,370	57,121	1,388,624
		<u>1,558,061</u>	<u>1,393,007</u>	<u>1,482,708</u>	<u>1,965,687</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	21	202,026	260,584	313,488	340,096
合同負債	4	52,288	64,525	119,353	173,795
應付關聯方款項	22	45,140	11	322	254,806
應付所得稅		15,817	25,799	30,717	22,115
租賃負債	24	545	2,708	2,787	2,752
		<u>315,816</u>	<u>353,627</u>	<u>466,667</u>	<u>793,564</u>
流動資產淨值		<u>1,242,245</u>	<u>1,039,380</u>	<u>1,016,041</u>	<u>1,172,123</u>
總資產減流動負債		<u>1,281,297</u>	<u>1,086,277</u>	<u>1,086,393</u>	<u>1,270,636</u>
非流動負債					
租賃負債	24	1,597	1,023	4,852	9,323
證券化安排的收款	23	1,228,820	1,025,639	902,774	902,774
遞延稅項負債	25	—	538	1,343	9,943
		<u>1,230,417</u>	<u>1,027,200</u>	<u>908,969</u>	<u>922,040</u>
資產淨值		<u>50,880</u>	<u>59,077</u>	<u>177,424</u>	<u>348,596</u>
資本及儲備					
股本	26	12	12	12	12
儲備	27	46,980	59,065	176,308	347,020
貴公司權益持有人應佔權益		<u>46,992</u>	<u>59,077</u>	<u>176,320</u>	<u>347,032</u>
非控股權益		3,888	—	1,104	1,564
權益總額		<u>50,880</u>	<u>59,077</u>	<u>177,424</u>	<u>348,596</u>

(C) 貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2017年	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
於附屬公司的權益		—	—	—	—
流動資產					
應收直接控股公司款項	22	12	5	5	4
資產淨額		<u>12</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>
權益					
股本	26	12	12	12	12
儲備	27	—	(7)	(7)	(8)
權益總額		<u>12</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>

(D) 綜合權益變動表

	貴公司股權持有人應佔							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本	其他儲備*	法定儲備*	匯兌儲備*	保留溢利*	小計			
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	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	12	3,491	3,550	—	55,690	62,743	2,879	65,622	
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	30,750	30,750	1,709	32,459	
與擁有人的交易									
— 宣派及派付股息(附註10)	—	—	—	—	(2,800)	(2,800)	(700)	(3,500)	
— 轉撥至法定儲備	—	—	3,227	—	(3,227)	—	—	—	
— 重組產生的視作分派(附註27)	—	(43,701)	—	—	—	(43,701)	—	(43,701)	
	—	(43,701)	3,227	—	(6,027)	(46,501)	(700)	(47,201)	
於2017年12月31日及2018年1月1日	12	(40,210)	6,777	—	80,413	46,992	3,888	50,880	
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	47,835	47,835	648	48,483	
與擁有人的交易									
— 撥付至法定儲備	—	—	5,549	—	(5,549)	—	—	—	
— 重組的影響(附註27)	—	(109,450)	—	—	—	(109,450)	(4,536)	(113,986)	
— 重組產生的視作分派(附註27)	—	(50,000)	—	—	—	(50,000)	—	(50,000)	
— 重組產生的視作出資(附註27)	—	123,700	—	—	—	123,700	—	123,700	
	—	(35,750)	5,549	—	(5,549)	(35,750)	(4,536)	(40,286)	
於2018年12月31日及2019年1月1日	12	(75,960)	12,326	—	122,699	59,077	—	59,077	
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	68,181	68,181	104	68,285	
與擁有人的交易									
— 非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	1,000	1,000	
— 轉撥至法定儲備	—	—	9,189	—	(9,189)	—	—	—	
— 重組產生的視作出資(附註27)	—	49,062	—	—	—	49,062	—	49,062	
	—	49,062	9,189	—	(9,189)	49,062	1,000	50,062	
於2019年12月31日	12	(26,898)	21,515	—	181,691	176,320	1,104	177,424	

附錄一

會計師報告

	貴公司股權持有人應佔							權益總額 人民幣千元
	股本	其他儲備*	法定儲備*	匯兌儲備*	保留溢利*	小計	非控股權益	
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2020年1月1日	12	(26,898)	21,515	—	181,691	176,320	1,104	177,424
全面收益總額								
期內溢利	—	—	—	—	61,011	61,011	460	61,471
其他全面收益								
— 境外經營引起的外幣財務報表 折算差額	—	—	—	(23)	—	(23)	—	(23)
	—	—	—	(23)	61,011	60,988	460	61,448
與擁有人的交易								
— 宣派及派付股息(附註10)	—	—	—	—	(1,485)	(1,485)	—	(1,485)
— 重組的影響(附註1.2)	—	289,756	—	—	—	289,756	—	289,756
— 重組產生的視作分派(附註27)	—	(227,200)	—	—	—	(227,200)	—	(227,200)
— 重組產生的視作出資(附註27)	—	48,653	—	—	—	48,653	—	48,653
	—	111,209	—	—	(1,485)	109,724	—	109,724
於2020年6月30日	<u>12</u>	<u>84,311</u>	<u>21,515</u>	<u>(23)</u>	<u>241,217</u>	<u>347,032</u>	<u>1,564</u>	<u>348,596</u>
於2019年1月1日	12	(75,960)	12,326	—	122,699	59,077	—	59,077
期內溢利及全面收益總額(未經審核)	—	—	—	—	30,233	30,233	(1)	30,232
與擁有人的交易								
— 非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	1,000	1,000
— 重組產生的視作出資(附註27)	—	9,062	—	—	—	9,062	—	9,062
	—	9,062	—	—	—	9,062	1,000	10,062
於2019年6月30日(未經審核)	<u>12</u>	<u>(66,898)</u>	<u>12,326</u>	<u>—</u>	<u>152,932</u>	<u>98,372</u>	<u>999</u>	<u>99,371</u>

* 於各報告日期，該等金額的總計指綜合財務狀況表內的「儲備」。

(E) 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 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
經營活動所得現金流量						
除所得稅前溢利		44,273	66,451	93,663	41,937	86,411
經調整：						
物業、廠房及設備折舊	7	2,097	2,334	2,652	1,225	1,442
使用權資產折舊	7	545	1,663	3,041	1,520	1,452
按公平值計入損益的 金融資產公平值變動						
收益	5	—	(2,150)	(3,220)	(2,290)	(14,660)
物業、廠房及設備撤銷	7	373	258	78	93	238
貿易及其他應收款項的 預期信貸虧損撥備	7	1,136	1,380	1,663	2,616	3,180
利息費用	6	6,049	63,943	55,748	28,562	27,799
利息收入	6	(9,763)	(75,913)	(76,583)	(36,585)	(43,452)
重新計量過往持有聯營 公司權益的收益	5	—	—	—	—	(2,993)
分佔聯營公司業績	15	—	—	2,257	50	1,262
營運資金變動前的經營 溢利		44,710	57,966	79,299	37,128	60,679
存貨(增加)/減少		(648)	(773)	(1,887)	(313)	1,897
貿易及其他應收款項增加		(20,131)	(13,346)	(10,134)	(37,595)	(86,380)
貿易及其他應付款項 增加/(減少)		57,168	53,867	54,567	(52,043)	(4,606)
合同負債增加		5,494	12,237	54,828	67,619	54,442
受限制銀行存款增加		(131)	(579)	(16)	(1)	(66)
金融資產增加		(50,000)	—	—	—	—
經營所得現金		36,462	109,372	176,657	14,795	25,966
已付所得稅		(10,000)	(9,778)	(21,342)	(9,972)	(24,783)
經營活動所得現金淨額		26,462	99,594	155,315	4,823	1,183

附錄一

會計師報告

	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
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備	13	(2,015)	(4,267)	(4,032)	(1,433)	(1,829)
於聯營公司的投資	15	—	—	(15,680)	(14,700)	(7,350)
應收關聯方款項(增加)/ 減少		(1,265,374)	182,397	(54,576)	61,761	956,502
已收利息		9,763	75,913	76,583	36,585	43,452
收購附屬公司的現金 流入淨額	31	—	—	—	—	3,189
收購共同控制附屬公司 支付的重組產生的代價	1.2	—	(113,986)	—	—	(1,577)
出售除外公司所得款項		—	—	—	—	291,333
重組產生的視作分派	27	(43,701)	(50,000)	—	—	(227,200)
重組產生的視作出資	27	—	123,700	49,062	9,062	48,653
投資活動(所用)/所得 現金淨額		(1,301,327)	213,757	51,357	91,275	1,105,173
融資活動所得現金流量						
非控股股東出資		—	—	1,000	1,000	—
應付關聯方款項增加	30	35,389	—	311	—	254,484
償還應付關聯方款項	30	—	(45,129)	—	—	—
已付股息	10	(3,500)	—	—	—	(1,485)
已付利息		(143)	(57,338)	(55,371)	(18,826)	(27,420)
租賃負債款項	30	(516)	(1,764)	(2,956)	(411)	(432)
來自證券化安排收款的 所得款項	30	1,250,000	—	—	—	—
償還證券化安排的收款	30	—	(205,095)	(124,905)	(74,121)	—
融資活動所得/(所用) 現金淨額		1,281,230	(309,326)	(181,921)	(92,358)	225,147
現金及現金等價物增加 淨值		6,365	4,025	24,751	3,740	1,331,503
年/期初現金及現金等 價物		21,980	28,345	32,370	32,370	57,121
年/期末現金及現金等 價物，以銀行結餘及 現金呈列		28,345	32,370	57,121	36,110	1,388,624

II. 歷史財務資料附註

1. 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

建發物業發展集團有限公司（「貴公司」，前稱利馳國際有限公司）於2016年5月4日在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立為有限責任公司。貴公司註冊辦事處主要營業地點的地址於文件（「上市文件」）的「公司資料」一節披露。

貴公司為投資控制股東，自其註冊成立以來並無經營任何業務。於截至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（「業績記錄期間」），貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務（「分拆業務」）。

貴公司的直接控股公司為建發國際投資集團有限公司（「建發國際」），該公司為一間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」）上市；建發房地產集團有限公司（「建發房地產」）於中國註冊成立為有限責任公司，為貴公司間接控股公司，而貴公司董事視廈門建發集團有限公司（「廈門建發」）為一間於中國註冊成立的有限責任國有企業，為貴公司的最終控股公司及最終控股方。

貴公司股份於聯交所主板上市將構成從建發國際的分拆（「分拆」）。完成分拆後，建發國際及其附屬公司（不包括貴集團）統稱保留集團。

1.2 重組

於文件的「歷史、重組及公司架構」一節所詳述的重組（「重組」）完成前，建發國際間接擁有經營分拆業務的公司（「運營公司」）及其他公司，該等公司從事物業管理服務及代建服務（「除外公司」）。

為籌備貴公司股份首次於聯交所主板上市，進行了重組，在此過程中從事分拆業務的運營公司被轉讓予貴公司，除外公司亦被轉讓予保留集團。重組涉及以下步驟：

- (a) 於2018年4月3日，建發物業服務集團有限公司（「建發物業」）與一家中間控股公司建發房地產集團有限公司（「建發房地產」）訂立股權轉讓協議，據此，建發房地產同意出售及建發物業同意收購匯嘉（廈門）物業管理有限公司（「廈門匯嘉」）及其附屬公司的100%股權，總現金代價約為人民幣37,580,000元（「匯嘉收購事項」）。建發物業亦與建發房地產及一家同系附屬公司廈門利源投資有限公司（「廈門利源」）訂立股權轉讓協議，據此，建發房地產及廈門利源同意出售及建發物業同意收購怡家園（廈門）物業管理有限公司（「怡家園廈門」）及其附屬公司的100%股權，總現金代價約為人民幣75,893,000元（「怡家園收購事項」）。匯嘉收購事項及怡家園收購事項已於2018年7月11日完成。

- (b) 於2018年12月26日，建發物業與同系附屬公司廈門品傳置業顧問有限公司（「廈門品傳」）訂立股權轉讓協議，據此，廈門品傳同意出售而建發物業同意收購廈門在家怡居信息科技有限公司（「廈門在家怡居」）100%股權，總現金代價約為人民幣513,000元（「廈門在家怡居收購事項」）。廈門在家怡居收購事項已於2018年12月26日完成。
- (c) 於2020年5月25日，全資附屬公司廈門怡悅新管理諮詢有限公司（「廈門怡悅新」）與廈門品傳訂立股權轉讓協議，據此，廈門品傳同意出售而廈門怡悅新同意收購成都怡家園物業管理有限公司（「成都怡家園」）5%股權及長沙怡盛物業管理有限公司（「長沙怡盛」）10%股權，總現金代價分別約為人民幣984,000元（「成都怡家園收購事項」）及人民幣545,000元（「長沙怡盛收購事項」）。成都怡家園收購事項及長沙怡盛收購事項已於2020年6月11日及2020年6月12日完成。
- (d) 於2020年5月25日，廈門怡悅新與同系附屬公司上海兆瑞投資發展有限公司（「上海兆瑞」）訂立股權轉讓協議，據此，上海兆瑞同意出售而廈門怡悅新同意收購上海怡祥物業管理有限公司（「上海怡祥」）5%股權，總現金代價約為人民幣48,000元（「上海怡祥收購事項」）。上海怡祥收購事項已於2020年6月18日完成。
- (e) 於2020年6月，從事除外公司的實體的所有股權包括廈門建發廣悅商業管理有限公司、廈門建發兆誠建設運營管理有限公司、上海建發兆昱資產管理有限公司、廈門兆旭建設發展有限公司、廈門萬鑫聯商業保理有限公司、廈門利和工程管理有限公司、廈門利悅企業管理有限公司、廈門兆陽房屋征遷服務有限公司、廈門建發一品文化發展有限公司、廈門建發家居有限公司按總現金代價約人民幣291,301,000元被轉讓予保留集團及廈門建發優客會網絡科技有限公司按總現金代價約人民幣32,000元被分別轉讓予廈門建發，該股權轉讓於2020年6月29日完成。

附錄一

會計師報告

於各報告日期及本報告日期，貴公司於其附屬公司中擁有權益，該等附屬公司均為私人有限責任公司，其詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	已發行及繳足股 本/註冊資本	持有股權				本報告日期	主要業務	法定核數師名稱及 所涵蓋期間
			於12月31日		於6月30日				
			2017年	2018年	2019年	2020年			
貴公司直接持有									
利馳(香港)有限公司	香港/2016年 6月6日	10,000港元(「港元」)	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	致同(香港)會計師事務所有限公司就截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度
貴公司間接持有									
廈門利融投資管理有限公司	中國/2016年 7月4日	人民幣30,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	企業管理諮詢 服務	附註(a)
廈門益睿投資管理有限公司 (「廈門益睿」)	中國/2016年 7月19日	人民幣100,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	企業管理諮詢 服務	附註(a)
建發物業	中國/2018年 3月1日	人民幣50,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	致同會計師事務所 (特殊普通合夥) 廈門分所(「致同 廈門」)就截至2018年 12月31日止年度及 容誠會計師事務所 (特殊普通合夥)廈門 分所(「容誠廈門」) 就截至2019年 12月31日止年度
廈門兆慧網絡科技有限公司 (「廈門兆慧」)	中國/2015年 9月7日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	社區增值服務	致同廈門就截至 2017年12月31日 止年度(附註(b))
廈門市佰睿健康產業 有限公司(「廈門佰睿」) (附註15)	中國/2018年 7月20日	人民幣50,000,000元	—	49%	49%	100%	100%	提供護理及 健康增值服務	福建普和會計師事務所 有限公司就截至 2019年12月31日 止年度(附註(c))
廈門建發公建物業管理 有限公司	中國/2018年 6月29日	人民幣50,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務、 向非業主 提供社區增值 及協同服務 及增值服務	致同廈門就截至 2018年12月31日 止年度及容誠廈門 就截至2019年 12月31日止年度
怡家園廈門	中國/2005年 2月17日	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務、 向非業主 提供社區增值 及協同服務 以及增值服務	致同廈門就截至 2017年及2018年 12月31日止年度及 容誠廈門就截至 2019年12月31日 止年度

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	已發行及繳足股 本/註冊資本	持有股權				本報告日期	主要業務	法定核數師名稱及 所涵蓋期間
			於12月31日		於6月30日				
			2017年	2018年	2019年	2020年			
貴公司間接持有									
上海怡祥	中國/2006年 5月11日	人民幣11,300,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	致同廈門就截至 2017年12月31日 止年度及容誠廈門 就截至2019年 12月31日止年度 (附註(c))
成都怡家園	中國/2010年 3月5日	人民幣3,100,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	致同廈門就截至 2017年及2018年 12月31日止年度及 容誠廈門就截至 2019年12月31日 止年度
潮州市怡晟物業管理 有限公司	中國/2018年 10月11日	人民幣1,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
莆田怡瑞物業管理有限公司	中國/2019年3 月6日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
武漢怡然物業管理有限公司	中國/2018年 8月14日	人民幣50,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
莆田市怡信物業管理有限公司	中國/2018年 10月23日	人民幣1,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
武夷山怡辰物業管理 有限公司	中國/2019年 1月24日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
廣州怡家園物業管理 有限公司	中國/2018年 8月3日	人民幣1,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
南平市延平區怡家園物業管理 有限公司	中國/2019年 8月23日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	已發行及繳足股 本/註冊資本	持有股權				本報告日期	主要業務	法定核數師名稱及 所涵蓋期間
			於12月31日		於6月30日				
			2017年	2018年	2019年	2020年			
貴公司間接持有									
漳州怡卓物業管理有限公司	中國/2019年 10月15日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
杭州怡興物業管理有限公司	中國/2019年 6月26日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
深圳市怡家園物業管理 有限公司	中國/2019年 8月6日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
上杭怡誠物業管理有限公司	中國/2019年 10月15日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
寧德怡順物業管理有限公司	中國/2019年 6月27日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
永泰怡家園物業管理 有限公司	中國/2019年 8月26日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
珠海市怡欣物業管理 有限公司	中國/2018年 8月27日	人民幣1,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
漳州怡家園物業服務 有限公司	中國/2019年 12月6日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
漳州怡平物業服務有限公司	中國/2018年 5月8日	人民幣1,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	已發行及繳足股 本/註冊資本	持有股權				本報告日期	主要業務	法定核數師名稱及 所涵蓋期間
			於12月31日		於6月30日				
			2017年	2018年	2019年	2020年			
貴公司間接持有									
長沙怡盛	中國/2006年 7月20日	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	致同廈門就截至 2017年及2018年 12月31日止年度及 容誠廈門就截至 2019年12月31日 止年度
漳州怡家園月港物業服務 有限公司(「漳州怡家園月港」) (附註3(a))	中國/2019年 4月30日	人民幣2,000,000元	—	—	50%	50%	50%	物業管理服務	容誠廈門就截至 2019年12月31日 止年度
閩侯怡家園物業管理 有限公司	中國/2020年 6月8日	人民幣1,000,000元	—	—	—	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
廈門匯嘉(附註(e))	中國/1995年 6月2日	人民幣5,000,000元	80%	100%	100%	100%	100%	物業管理服務 向非業主 提供社區增值 及協同服務 以及增值服務	致同廈門就截至 2017年及2018年 12月31日止年度及 容誠廈門就截至 2019年12月31日 止年度
南平匯嘉物業管理有限公司	中國/2018年 5月18日	人民幣1,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
南安匯嘉物業管理有限公司	中國/2018年 7月23日	人民幣1,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	附註(a)
廈門悅新	中國/2018年 2月1日	人民幣5,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理諮詢 服務	附註(a)
廈門在家怡居	中國/2015年 4月28日	人民幣4,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	提供社區增值 及協同服務	致同廈門就截至及 2018年12月31日 止年度及容誠廈門 就截至2019年 12月31日止年度 (附註(d))

附註：

- (a) 該等公司並未刊發經審核財務報表，乃由於其為新註冊成立之公司或根據其各自註冊成立地之法定要求毋須刊發經審核財務報表。
- (b) 並未刊發截至2018年及2019年12月31日止年度的經審核財務報表，乃由於根據其註冊成立地之法定要求毋須刊發經審核財務報表。

- (c) 並未刊發截至2018年12月31日止年度的經審核財務報表，乃由於根據其各自註冊成立地之法定要求毋須刊發經審核財務報表。
- (d) 並未刊發截至2017年12月31日止年度的經審核財務報表，乃由於根據其註冊成立地之法定要求毋須刊發經審核財務報表。
- (e) 於2018年4月2日，建發房地產與獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，獨立第三方同意出售而建發房地產同意收購廈門匯嘉及其附屬公司20%額外股權（「匯嘉交易」）。匯嘉交易已於2018年4月2日完成。

貴集團旗下所有公司均已採納12月31日為其財政年度截止日。

1.3 呈列基準

根據重組（於文件「歷史、重組及公司架構」更詳盡闡釋），緊接重組前及緊隨重組後，從事分拆業務的貴集團現時旗下公司處於最終控股公司廈門建發的共同控制。因此，重組被視為共同控制下的業務合併，就本報告而言，歷史財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」，採用合併會計原則為基準編製，猶如現行集團架構於整個業績記錄期間內或自該等合併公司首次受廈門建發控制當日起（以較短者為準）一直存在。就本報告而言，編製歷史財務資料已假設剝離業務的轉讓已於2017年1月1日（即業績記錄期間開始之日）進行。因此，歷史財務資料不包括除外公司於業績記錄期間的業績以及與除外公司直接有關的所有資產及負債。

貴集團於業績記錄期間及截至2019年6月30日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，包括現時組成貴集團各公司由所呈報的最早日期起或（如屬較短期間）自附屬公司和／或業務首次共同受廈門建發控制以來的業績及現金流量（除外公司的業績除外）。

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況表已使用現有賬面值從廈門建發的角度編製以呈列合併公司的資產及負債。並無就共同控制權合併時的商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債淨公平值的權益超出成本的部份（以控制方權益持續為限）確認任何金額。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月向第三方收購的公司乃自收購日期起納入歷史財務資料，並以歷史財務資料附註2.3所載的收購法入賬。

集團內公司間交易、結餘與集團公司間交易之未變現收益／虧損於合併賬目時對銷。

2. 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所用主要會計政策載列如下。除另有說明外，下列政策於業績記錄期間內貫徹應用。

2.1 編製基準

貴公司的歷史財務資料已按照香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋的統稱而編製。於編製整個業績記錄期間的歷史財務資料時，貴集團已提早採納所有於2020年1月1日開始的會計期間生效的香港財務報告準則以及相關過渡條文，包括香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）、香港財務報告準則第15號「客戶合同收益」（「香港財務報告準則第15號」）及相關修訂本、香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」）以及香港財務報告準則第3號「業務定義」（「香港財務報告準則第3號」）的修正案。已頒佈但於2020年6月1日或之後開始的年度尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則載於附註2.2。歷史財務資料亦符合聯交所主板證券上市規則的適用披露條文。

歷史財務報表乃按照歷史成本法編製，惟按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產（見附註2.8）以公平值列示。貴公司的功能貨幣為港元。然而，歷史財務報表以人民幣（「人民幣」）列值，此乃由於貴公司董事認為人民幣為中國運營公司列值及結算大部分交易的主要經濟環境的功能貨幣，故此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。除另有訂明外，歷史財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列。

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。這亦需要管理層在應用貴集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對歷史財務資料作重大假設和估計的範疇乃於附註3中披露。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則第17號	保險合同 ²
香港會計準則第1號的修訂	負債的流動或非流動分類 ⁴
香港財務報告準則第3號的修訂	引用概念框架 ⁶
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 ⁵
香港財務報告準則第16號的修訂	2019冠狀病毒病相關租金減免 ¹
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：扣除擬定用途前之所得款項 ³
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合同—履約成本 ³
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則的2018年至2020年的年度改進 ³

¹ 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 生效日期待定

⁶ 對收購日期為2022年1月1日或之後開始之首個年度期間首日或之後日期之業務合併生效

董事預期，所有新訂及經修訂香港財務報告準則將於新訂及經修訂香港財務報告準則生效日期或之後的首個期間在貴集團會計政策內採用。預期該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對歷史財務資料產生重大影響。

2.3 綜合基準及業務合併

歷史財務資料包括 貴公司及其附屬公司編製的截至業績記錄期間內各年或期結日的財務資料。

附屬公司為 貴集團擁有其控制權的實體。當 貴集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時， 貴集團即控制該實體。評估 貴集團是否擁有對該實體的權力時，僅考慮 貴集團及其他方所持有關該實體的實質權利。

貴集團自取得控制權之日起將附屬公司的收入及開支列入歷史財務資料，直至 貴集團不再控制附屬公司之日為止。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益及虧損會對銷。附屬公司財務報表中呈報的金額已作出必要調整，以確保與 貴集團採納的會計政策一致。

非控股權益指並非由 貴公司直接或間接應佔附屬公司的權益，而 貴集團並未與該等權益的持有人協定任何附加條款，以使 貴集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義的合同責任。就每項業務合併而言， 貴集團可選擇以公平值或按非控股權益分佔附屬公司可識別資產淨值的份額計量任何非控股權益。

於附屬公司業績及權益之非控股權益於綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表內獨立呈列。

(i) 共同控制下的業務合併

歷史財務資料包括共同控制合併的實體或業務的財務報表項目，猶如其自該等實體或業務首次受控制方控制當日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行合併。在控制方持續擁有權益的情況下，共同控制合併時並無就商譽的代價或收購方於收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值之權益超出成本的部分確認任何金額。

綜合損益及其他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該等合併實體或業務首次受共同控制日期起(以較短期間為準)(不論共同控制合併日期)的業績。

該等實體採用一套統一的會計政策。所有的集團內公司間交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均予以對銷。

(ii) 非共同控制下的業務合併

貴集團採用購買法將非共同控制下業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債及 貴集團發行的股本權益的公平值。業務合併時所收購的可資識別資產或所承擔負債及或有負債均初步以收購日期的公平值計量。

貴集團按收購基礎確認被收購方的任何非控制性權益。於被收購方的屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值的非控制性權益乃以公平值或現時的擁

有權應佔被收購方可識別資產淨值的已確認款額的比例計量。所有其他非控制性權益應按其於購買日的公平值計量，除非香港財務報告準則要求另一個計量基礎。收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、被收購方非控股權益金額及原先所持被收購方股本權益於收購日期的公平值超出所收購可識別資產淨值的公平值的差額列賬為商譽。就廉價購買而言，倘所轉讓代價、已確認非控股權益及已計量原先所持權益總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，差額重新評估後直接於損益內確認。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股本權益的收購日期賬面值按收購日期的公平值重新計量；該重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司呈報金額於必要時調整，以符合貴集團會計政策。

(iii) 所有權權益變動

當貴集團由於失去控制、共同控制或重大影響而停止合併或於某項權益中入賬時，該實體的任何保留權益均按其公平值重新計量，其賬面值變動計入當期損益。公平值成為初始賬面值，使保留權益隨後作為一家聯營公司、合營企業或金融資產入賬。此外，有關該實體之前在其他全面收益確認的任何金額，猶如貴集團已直接出售相關的資產或負債入賬。這可能意味著先前於其他全面收益中確認的金額被重新分類為損益或轉移至適用的香港財務報告準則所指定或允許的另一類權益。

貴集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易——即與附屬公司擁有人以其作為擁有人身份進行的交易。所支付任何對價的公平值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

(iv) 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值虧損列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由貴公司按已收及應收股息入賬。

倘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總收益或倘該投資於單獨財務報表內的眼面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務狀況表內的眼面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

2.4 聯營公司

聯營公司為貴集團擁有重大影響力的實體，重大影響力乃參與被投資公司財務及經營政策決策的權力，而非對該等政策的控制或共同控制。

在歷史財務資料中，於聯營公司的投資初始按成本確認，其後採用權益法入賬。收購成本超過貴集團應佔於收購日期所確認該等聯營公司的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的任何數額會確認為商譽。商譽計入投資的眼面值，並作為投資的一部分作出減值評估。收購成本按交易當日所給予的資產、所產生或承擔的負債，以及貴集團已發行權益工具的公平值總額，另加投資直接

應佔的任何成本計量。重新評估後，貴集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平值淨值超出收購成本的任何差額，即時於損益確認，以釐定購入投資期間貴集團應佔該等聯營公司的損益。

按照權益法，貴集團於該等聯營公司的權益按成本列賬，並就貴集團應佔該等聯營公司的資產淨值減任何已識別減值虧損於收購後的變動作出調整，惟列為持作出售者(或計入持作出售類別的出售組別內者)除外。業績記錄期間損益包括貴集團應佔該等聯營公司的收購後及除稅後業績和於業績記錄期間確認的於聯營公司的權益。

貴集團與其聯營公司之間交易的未變現收益將會撤銷，惟以貴集團所佔聯營公司的權益為限。

倘聯營公司所採用會計政策並非貴集團於類似情況下就同類交易及事件所採用者，則於貴集團為應用權益法而使用聯營公司之財務報表時作出必要調整，以使聯營公司之會計政策與貴集團所採用者一致。

當貴集團應佔聯營公司的虧損相等於或超過其於該等聯營公司的權益時，除非其擁有法定或推定責任或代表該等聯營公司付款，否則貴集團不會再確認虧損。就此而言，貴集團於該等聯營公司的權益為根據權益法計算投資的賬面值，連同實質構成貴集團於該等聯營公司的投資淨額的長期權益部分。

貴集團於各報告日期決定是否有任何客觀憑證顯示於聯營公司的投資出現減值。倘出現減值，貴集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值的差額，並在損益中確認於應佔聯營公司業績內。

貴集團自其不再對聯營公司有重大影響力當日起終止使用權益法。倘於該前聯營公司之保留權益為金融資產，該保留權益按公平值計量，並根據香港財務報告準則第9號初始確認為金融資產時將該公平值視作其公平值。在(i)任何保留權益及出售該聯營公司部分權益之任何所得款項之公平值與(ii)終止使用權益法當日投資賬面值之間之差額，均於損益內確認。此外，貴集團會將以往在有關該聯營公司之其他全面收益中確認之所有金額入賬，且基準與有關聯營公司直接處置相關資產或負債所需基準相同。因此，倘以往由被投資方於其他全面收益中確認之收益或虧損將於處置相關資產或負債時重新分類至損益，則實體於終止使用權益法時，將該收益或虧損自權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目以實體經營主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日的現行匯率或重新計量項目的估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益和虧損及以年末/期末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的外匯收益和虧損均於損益內確認。

(c) 集團公司

所有集團實體(概無惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的功能貨幣如與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 每份列報財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 每份損益及其他全面收益表內的收益和費用按平均匯率換算(除非該平均匯率並不合理地接近交易日通行匯率之累計影響，在此情況下收入及支出乃按交易日的匯率換算)；及
- 所有由此產生的貨幣換算差額已於其他全面收益確認並於權益內匯兌儲備中分別累計

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(見附註2.20)列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

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算出項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產(如適當)。作為單獨資產列賬的任何組成部分的賬面值乃於重置時被終止確認。所有其他維修及保養成本在其發生的業績記錄期間內於損益中列作開支。

折舊按物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷成本(減剩餘價值)計提，使用之年率如下：

租賃物業裝修	12.50%至33.33%
傢具、固定裝置及辦公設備	20%至50%
汽車	12.50%至33.33%

資產的折舊方法、殘值及可使用年期均於整個業績記錄期間的各報告日期予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值間的差額計量，並於損益內確認。

2.7 商譽

業務合併產生之商譽於收購控制權之日(收購日)確認為資產。商譽按所轉讓代價的公平值、被收購方的任何非控股權益的金額及 貴集團先前持有被收購方的股本權益(如有)的公平值的總和，超出 貴集團於被收購方的可識別資產及負債的公平值淨額的部分計量。

倘於重新評估後 貴集團於被收購方可識別資產及負債之公平淨值權益超出所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購方先前於被收購方所持股權之公平值(如有)，超額部分即時在損益確認為議價購買收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬(見附註2.20)。企業合併所產生的商譽會分配至預期可從合併的協同效益中獲利的每個現金產出單元或現金產出單元組別，並且至少每年進行減值測試。就聯營公司而言，於聯營公司權益的賬面金額，分別已包括商譽的賬面金額。於出售產生現金單位或聯營公司時，商譽的任何應佔金額將計入出售損益的計算中。

2.8 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合同條文的訂約方時確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。對於並非按公平值計入損益的金融資產或負債，直接應佔的交易成本於初步確認時加入或扣自金融資產或金融負債(按適用者)的公平值。

金融資產於對其現金流的合同權利屆滿時，或於金融資產以及其絕大部分風險及回報轉移時終止確認。金融負債於終絕、解除、註銷或屆滿時終止確認。

金融資產的分類及初始計量

除不包含重大融資成分且按照香港財務報告準則第15號按交易價計量的貿易應收款項外，所有金融資產初始按公平值計量；如屬並非透過損益按公平值列賬的金融資產，則加上收購該金融資產的直接應佔交易成本。

按公平值計入損益的金融資產的交易成本乃於綜合損益及其他全面收益表內列作開支。

金融資產(指定及有效作為對沖工具者除外)分類為以下類別：

- 攤銷成本；或
- 按公平值計入損益。

分類按以下兩者釐定：

- 實體管理金融資產的業務模型；及
- 金融資產的合同現金流特徵。

有關金融資產於損益入賬的所有收入及開支乃於「融資收入淨額」呈列，惟於綜合損益及其他全面收益表內單獨列示的貿易應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)除外。

金融資產的其後計量

債務工具

按攤銷成本計量的金融資產

倘投資乃以旨在持有該投資及收取合同現金流量，並設有合同條款指定該投資須產生純粹為支付本金及未償還本金利息的現金流量的業務模式持有，則貴集團所持有的非股本投資分類為按攤銷成本計量。投資的利息收入按實際利率法計算(附註2.18)。

於初步確認後，該等資產乃使用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入計入損益內的「融資收入淨額」。折現如影響不大，則會省略。貴集團的現金及現金等價物、受限制銀行存款、應收關聯方款項以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項及可收回增值稅)屬於此類金融資產。貴公司的金融資產包括呈列於本公司財務狀況表內的應收直接控股公司款項。

按公平值計入損益的金融資產

與「持有以收取」或「持有以收取及出售」不同業務模式持有的金融資產乃按公平值計量且其變動計入損益。此外，不論業務模式如何，合同現金流量不僅為本金及利息支付的金融資產按公平值計量且其變動計入損益。貴集團的非上市次級證券屬於該類金融資產。

金融負債

金融負債的分類及計量

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項、租賃負債以及證券化安排的收款。該等項目在綜合財務狀況表分開呈列。

金融負債(除租賃負債外)初步按公平值計量，並(如適用)就交易成本調整，除非貴集團指定金融負債按公平值計入損益則除外。

其後，金融負債(除租賃負債外)採用實際利率法按攤銷成本計量，惟非被指定及用作對沖工具的衍生工具以及按公平值計量且其變動計入損益的金融負債則除外，該等其後按公平值計量，而收益或虧損則於損益確認。

所有利息相關支出均根據貴集團的借貸成本會計政策(見附註2.22)確認。

租賃負債的會計政策載於附註2.14。

其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項及應付關聯方款項，初步按公平值確認，隨後使用實際利息法按攤銷成本計量。

證券化安排的收款

證券化安排的收款初步按公平值確認(扣除已產生的交易成本)，並於其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於期內使用實際利率法於損益確認。交易成本計入證券化安排的收款的賬面值，並於安排期間使用實際利率法攤銷。

2.9 抵銷金融工具

當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時確認資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表列報其淨額。法定強制性權利必須不得依賴未來事件，而在一般業務過程中以及倘若 貴集團或對手方一旦出現違約、清算或破產時，產生強制執行性。

2.10 金融資產的減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用更具前瞻性的資料確認預期信貸虧損—「預期信貸虧損模式」。屬此規定範疇內的工具包括按攤銷成本計量的貸款及其他債券類金融資產、貿易應收款項以及(就發行人而言)並不屬公平值計量且其變動計入損益的若干金融擔保合同。

貴集團在評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮更為廣泛的資料，當中包括會影響工具未來現金流量的預期可收回程度的過往事件、當前狀況、合理且有理據的預測。

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險的金融工具(「第一階段」)；及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低的金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」覆蓋於各報告日期出現減值的客觀證據的金融資產。

「12個月的預期信貸虧損」於第一階段下確認，而「整個存續期的預期信貸虧損」於第二階段下確認。

預期信貸虧損的計量乃按概率加權估計於金融資產預計存續期的預計信貸虧損釐定。

貿易應收款項

就貿易應收款項而言，貴集團於計算預期信貸虧損時已應用簡化方式，並已於各報告日期根據整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合同現金流量會存在不足情況。於計算預期信貸虧損時，貴集團已根據 貴集團具類似信貸風險特徵的貿易應收款項的歷史信貸虧損經驗及外部指標設立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期狀態分類。

其他按攤銷成本計量的金融資產

貴集團將其他應收款項的虧損撥備計量為等同於十二個月的預期信貸虧損，除非自初步確認後信貸風險大幅增加，則 貴集團確認整個存續期的預期信貸虧損。有關是否應確認整個存續期的預期信貸虧損的評估乃視乎自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加而定。

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅增加時， 貴集團比較金融資產於報告日期出現違約的風險與該等金融資產於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時， 貴集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

儘管如此，如果債務工具於各報告日期被釐定為具低信貸風險，則 貴集團可假設該債務工具的信貸風險自初步確認後未有顯著增加。假若債務工具的違約風險較低，借款人在短期內絕對有能力履行其合同現金流量的義務，以及經濟和商業條件長遠出現不利變化，可能但不一定會降低借款人履行合同現金流量義務的能力，則債務工具被視為具有較低信貸風險。

就內部信貸風險管理而言， 貴集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界取得的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括 貴集團)還款(未計及 貴集團所持任何抵押品)時發生。

有關貿易應收款項及其他按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損評估的詳細分析載於附註32.2。

2.11 存貨

(a) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值二者中的較低者列賬。成本以加權平均數法釐定。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。

當存貨售出時，該等存貨的賬面值於確認有關收入期間支銷。將存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損於撇減或虧損發生期間支銷。存貨撇減的撥回金額乃於撥回產生期間確認為已列作開支的存貨金額的減少。

(b) 其他合同成本

其他合同成本指未資本化為存貨(附註2.11(a))或物業、廠房及設備(附註2.6)的完成與客戶訂立合同的成本。

倘成本直接與現有合同或可特別認定的預計合同相關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源；及預期將被收回，則完成合同的成本會資本化。直接與現有合同或可特別認定的預計合同有關的成本可能包括直接勞務、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本及僅因貴集團訂立合同而產生的其他成本(例如付款予分包商)。完成合同的其他成本(未資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產)於產生時支銷。

已資本化合同成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合同成本資產的賬面值超過(i)貴集團預期因交換資產相關貨品或服務而將收取的代價餘額減(ii)尚未確認為開支之直接與提供該等貨品或服務相關的任何成本的淨額時，確認減值虧損。

已資本化合同成本攤銷於確認資產相關收益時從損益內扣除。收益確認的會計政策載於附註2.17。

2.12 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下而可即時轉換為已知金額現金及承受輕微價值變動風險的短期高流動性投資。現金及現金等價物按見附註2.10所載政策就預期信貸虧損而獲評估。

2.13 合同負債

貴集團確認相關收益前，合同負債在客戶支付代價時確認(見附註2.17)。如貴集團有無條件權利在貴集團確認相關收益前收取代價，則合同負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認(見附註2.8)。就客戶付款至轉讓所承諾的貨品或服務的期限為一年或以下的合同而言，交易價格並無就重大融資組成部分的影響採用香港財務報告準則第15號中的可行權宜方式進行調整。

2.14 租賃

貴集團作為承租人

簽訂新合同時，貴集團考慮合同是否為租賃或包含租賃。租賃的定義為「合同或合同一部分，轉移已識別資產(相關資產)於一段時間的使用權以換取代價」。為應用該定義，貴集團評估合同是否符合三項主要評估：

- 合同是否包含已識別資產，其於合同中明確識別或透過於資產可供貴集團使用時識別以暗示方式指定；
- 貴集團是否有權於整個使用期取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益，且計及其權利為合同界定的範圍內；及
- 貴集團是否有權於整個使用期內主導使用已識別資產。貴集團評估其是否有權於整個使用期主導資產的「使用方式及目的」。

作為承租人的租賃的計量及確認

於租賃開始日期，貴集團於綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，其包括租賃負債的初步計量金額；貴集團產生的任何初始直接成本；於租賃結束時拆除及移除相關資產產生的任何估計成本；及於租賃開始日期前預付的任何租金(扣除任何已收租賃優惠)。

承租人租賃的計量和確認(續)貴集團於租賃開始日期起至使用權資產的可使用年期結束或租期結束(以較早者為準)止期間按直線法對使用權資產進行折舊，惟貴集團合理確認可於租期結束時獲得擁有權則作別論。倘出現減值跡象，貴集團亦會對使用權資產進行減值評估。

於開始日期，貴集團按當日未支付租賃款項的現值計量租賃負債，並採用租賃中所隱含的利率予以貼現，或倘該利率不易確定，則採用貴集團的遞增借款利率予以貼現。

計量租賃負債時計入的租金包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠；取決於指數或利率的可變租金；及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃款項亦包括貴集團合理確定會行使的購買選擇權的行使價；及倘租賃條款反映貴集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。

於初步計量後，負債將因已付租賃款項而縮減，並因租賃負債的利息成本而增加。負債將予重新計量以反映任何重估或租賃修改，或於實物固定付款出現變動時予以重新計量。

倘租賃予以重新計量，則相應調整於使用權資產反映，或倘使用權資產已縮減至零，則計入損益。

貴集團選擇實際權宜方式將短期租賃入賬。與該等租賃相關的付款於租期內按直線法於損益表內確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租期為十二個月或以下的租賃。

貴集團於綜合財務狀況表單獨呈列使用權資產。

2.15 撥備及或然負債

當貴集團因過往事件而有現時債務(法定或推定)、結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。倘貴集團可能須承擔之債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受貴集團完全控制之不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。

2.16 股本

普通股被分類為權益。股本按已發行股份之面值釐定。如與發行股份有關的任何交易成本為股份交易直接應佔的增量成本，任何該等成本乃從股份溢價賬(減去任何相關所得稅利益)中扣除。

2.17 收益確認

貴集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務。提供服務所得收益於提供服務的會計期間內確認。

物業管理服務

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

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若貴集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，貴集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，貴集團將佣金費（按物業業主的已收或應收物業管理費總額或物業業主產生或應計的物業管理成本總額之一定比例計算）確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

社區增值及協同服務

社區增值及協同服務主要包括(i)向業主及住戶提供家居生活服務，如家政及清潔服務及維修及保養服務及團購服務，按每項服務收費，並於提供有關服務時確認；(ii)來自房地產經紀及資產管理服務以銷售及出租二手物業及停車位的佣金收入，於提供服務時立即向業主及第三方收取，並按當時淨額確認；(iii)來自公共區域增值服務的收益，例如出租公共區域及廣告位及臨時停車管理等，在提供該等服務時確認；(iv)透過經營護老中心提供的護老及健康增值服務的收益，根據與客戶及交易方簽訂的合同所規定的詳細交易條款，按時間確認；(v)智能社區服務主要包括設計、建造、運營、智慧物業管理系統維護、銷售智能設備及軟件作為部分智慧物業管理系統的設計及建造服務。智慧社區服務的收益是在貴集團的業績創造或提升客戶控制的資產時按時間確認。完全履行履約義務的進度按產出法計量，即根據最能反映貴集團轉讓服務控制權的業績，直接計量截至目前已向客戶轉讓的服務價值相對於合同承諾的剩餘服務，確認收益。迄今向客戶轉讓的服務價值是根據進度證明（參照客戶或其代理人證明的工程）來計量的。銷售智能硬件設備及軟件的固定費用收入在貴集團將資產控制權轉移給客戶時確認。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括(i)接待、維持秩序及清潔服務，如探訪接待、客戶查詢、保安及維持秩序、日常水電及維護服務及於售前中心的售前活動協助，該等服務按每月收費，並於貴集團履行職責時，客戶同時獲得並消費，按時確認收益；及(ii)在交付前階段的諮詢服務及其他服務，該等服務按估計成本加法計算的預定價格收費，並於提供該等服務時按時確認收益。

2.18 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例確認。對於並無遭受信貸減值以攤銷成本計量的金融資產而言，實際利率適用於資產的總賬面金額。

2.19 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取且 貴集團將會符合所有附帶條件時，政府補助按其公平值確認。

當可合理保證補助將可收取及 貴集團將遵守所有附帶條件時，政府補助乃按公平值確認。政府補助於符合擬補償成本所需的期間內予以遞延及於損益中確認。

與收入有關之政府補助於綜合損益及其他全面收益表內之「其他收入」項下以總額列示。

2.20 非金融資產減值

貴公司財務狀況表內的物業、廠房及設備、使用權資產、商譽、於聯營公司的權益及於一間附屬公司的權益須進行減值測試。

不論是否出現任何減值跡象，商譽須至少每年進行一次減值檢測。所有其他資產則在出現未必能收回有關資產賬面值之跡象時進行減值檢測。

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額，即時確認為開支。可收回金額按反映市場狀況的公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢之時間價值及有關資產特有風險之評估。

為評估減值，凡資產產生的現金流入並非大致上獨立於其他資產所產生者，可收回金額按可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產會個別測試減值，部分則按現金產生單位級別進行測試。當可識別合理而貫徹的基準時，公司資產會分配至個別現金產生單位，否則分配至可識別合理而貫徹的基準的最小現金產生單位組別。商譽尤其分配至預期從相關業務合併的協同效應中受益的現金產生單位，並為 貴集團內為內部管理目的監控商譽的最低級別，且不大於經營分部。

就已獲分配商譽的現金產生單位確認的減值虧損初始計入商譽的賬面金額。任何剩餘減值虧損按比例從現金產生單位內的其他資產扣除，惟資產賬面值將不會調低至低於資產的個別公平值減出售成本或使用價值(如可釐定)。

商譽的減值虧損不會於其後期間撥回。就其他資產而言，倘用於釐定資產可收回金額的估計發生有利改變，則撥回減值虧損，惟資產的賬面金額不得超過倘無確認減值虧損，則原應釐定的賬面金額(扣除折舊及攤銷)。

2.21 僱員福利

退休福利

根據中國的規則及法規，貴集團的中國僱員參與由中國有關省市政府組織的各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一定百分比向該等計劃作出供款，惟設有若干上限。

省市政府承諾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。除按月供款外，貴集團並無責任為其僱員支付額外的退休費用及其他退休後福利。該等計劃的資產與貴集團資產分開，並由中國政府管理的獨立管理基金持有。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

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各種政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。貴集團與上述基金有關的責任限於各業績記錄期間的應付供款。

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。

短期僱員福利

僱員的年假權益於假期累計至僱員時確認。貴集團會就截至各報告日期因僱員所提供的服務而產生的估計年假負債作出撥備。

非累計有薪曠工(如病假及產假)直至放假時方予確認。

2.22 借款成本

由於貴集團於業績記錄期間內並無合資格資產，因此所有借款成本於其發生的期間內於綜合損益及其他全面收益表中確認。

2.23 所得稅會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括財政機關要求繳納涉及目前或以往報告期間但於各報告日期尚未繳付之納稅責任或其提出之申索，乃基於業績記錄期間應課稅溢利，根據有關財政期間適用之稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債之所有變動均於損益確認為稅項開支之一部分。

遞延稅項乃按於各報告日期歷史財務資料內資產與負債賬面值及其相應稅基兩者之暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未使用稅收抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)用以抵銷可扣稅暫時差額、未使用稅項虧損及未使用稅收抵免為限。

倘由商譽或由首次確認(除業務合併外)交易之資產及負債產生之暫時性差額並不影響應課稅或會計溢利或虧損，則毋須確認遞延稅項資產及負債。

投資附屬公司及聯營公司所產生之應課稅暫時差額會確認為遞延稅項負債，惟 貴集團可控制暫時差額之撥回及有可能於可預見將來不會撥回者則除外。

遞延稅項乃按預期清償債務或變現資產之期間適用稅率計算(不作出折現)，惟有關稅率必須為於各報告日期已實施或基本上已實施之稅率。

遞延稅項資產或負債之變動於損益確認，倘變動與扣除自或計入其他全面收益中之項目或直接計入權益中之項目有關，則於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及即期稅項負債只會於以下情況以淨值基準呈列：

- (a) 貴集團有法律上可行使的權利抵銷已確認金額；及
- (b) 擬以淨額基準結付或同時變現資產及結付負債。

貴集團僅會於以下情況以淨值基準呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體有法律上可行使的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於未來期間(而預期於有關期間內將清償或收回大額之遞延稅項負債或資產)以淨值基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

2.24 分部報告

經營分部按照向負責分配資源及評估經營分部業績的主要營運決策者(已被界定為作出戰略決策的執行董事)提供之內部報告一致之方式呈報。

2.25 股息分派

貴公司股東的股息分派乃於有關股息獲 貴公司股東或董事會批准期間(倘適當)確認為負債。

2.26 關聯方

就歷史財務資料而言，該名人士將被視為與 貴集團有關聯，倘：

- (a) 該人士為一名自然人，或該自然人之近親，倘該自然人：
 - (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司主要管理人員之成員。
- (b) 該人士為一實體，且若下列任一條件適用：
 - (i) 該實體及 貴集團屬同一集團之成員。

- (ii) 一個實體為另一實體之聯營公司或合資公司(或為某一集團成員公司的聯營公司或合資公司，而該另一實體為此集團之成員)。
- (iii) 該實體與 貴集團皆為相同第三方的合資公司。
- (iv) 一個實體為第三實體之合資公司及另一實體為第三實體之聯營公司。
- (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯之實體的僱員福利而設之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)部所界定人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所界定對實體有重大影響之人士，或是實體(或實體之母公司)主要管理人員之成員。
- (viii) 該實體或其所屬的任何集團的成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理成員服務。

個別人士之近親家族成員指預期可影響該人士與實體進行交易或於交易時受該人士影響之有關家族成員。

3. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素持續評估，包括對發生在不同情況下並視為合理之未來事項之預期。

(a) 關鍵會計判斷

即期及遞延所得稅

如附註9所述，貴集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及支付相關稅項時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，部分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和遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤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和稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，遞延稅項資產賬面值分別為人民幣1,875,000元、人民幣4,205,000元、人民幣5,892,000元及人民幣5,420,000元。有關遞延稅項資產的詳情載於附註25。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，概無就中國附屬公司於2007年後的未分派溢利的相關暫時差異分別約人民幣71,619,000元、人民幣120,769,000元、人民幣181,730,000元及人民幣209,781,000元確認遞延稅項負債，原因為 貴公司控制該等附屬公司的股息政策且認為可能不會於可見將來分派該等溢利。

對漳州怡家園月港的控制權

儘管 貴集團僅持有漳州怡家園月港的50%股權，但根據與其他投資者訂立的協議，貴集團有權委任及罷免漳州怡家園月港董事會大多數成員及持有超過一半投票權。貴集團管理層認為，貴集團有充分的主導投票權益以指導漳州怡家園月港的相關活動，因此擁有漳州怡家園月港的控制權。因此，漳州怡家園月港分類為 貴公司的附屬公司。

(b) 估計不確定性的主要來源

貴集團就未來作出估計及假設。得出的會計估計甚少相等於相關實際結果。具有重大風險導致下個財政年度內資產與負債的賬面值出現重大調整的估計及假設討論如下：

屬於香港財務報告準則第9號預期信貸虧損範圍內貿易及其他應收款項(不包括預付款項及可收回增值稅)以及應收關聯方款項減值的估計

貴集團遵循香港財務報告準則第9號的指引根據違約風險假設及預期虧損率就包括貿易及其他應收款項(不包括預付款項及可收回增值稅)及應收關聯方款項的預期信貸虧損項目計提撥備。貴集團於作出假設及選取減值計算所用輸入數據時，會按照貴集團過往經驗、現行市況及各報告日期的前瞻性估計數字(載於附註2.10)運用判斷。倘預期有別於原來的估計，該差別將影響於該估計出現變動的期間的貿易及其他應收款項的賬面值以及應收關聯方款項及減值撥備。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易及其他應收款項的賬面值分別為人民幣54,066,000元、人民幣62,744,000元、人民幣72,374,000元及人民幣156,122,000元。應收關聯方款項的賬面值分別為人民幣1,472,050,000元、人民幣1,289,653,000元、人民幣1,344,229,000元及人民幣387,727,000元。貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備及應收關聯方款項的詳情分別載於附註19及附註22。

物業、廠房及設備以及使用權資產的估計減值

物業、廠房及設備以及使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。於釐定資產是否減值時，貴集團須作出判斷及估計，尤其需要評估：(1)是否有事件已發生或有任何指標可能影響資產價值；(2)資產賬面值是否能夠以可收回金額(如為使用價值)支持，即按照持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值；及(3)將應用於估計可收回金額的適當關鍵假設(包括現金流量預測及適當的貼現率)。當無法估計個別資產(包括使用權資產)的可收回金額時，貴集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。假設及估計(包括現金流量預測中的貼現率或增長率)變動可能對減值測試所用的日後現金流量預測淨現值造成重大影響。物業、廠房及設備以及使用權資產於各報告日期的賬面值分別載於歷史財務資料附註13及14。

物業、廠房及設備以及使用權資產的折舊費用

物業、廠房及設備以及使用權資產乃根據預計可使用年期及租賃期扣除估計剩餘價值(如有)後，按直線法計算。貴集團定期審閱資產的可使用年期，以確定在業績記錄期間應予入賬的折舊費用的數額。可使用年期及租賃期乃根據貴集團以往在類似資產上的經驗而作出，並考慮到預期發生的技術上的變化。於各報告日期，物業、廠房及設備及使用權資產的賬面值分別載於歷史財務資料附註13及14。

估計並無在活躍市場上買賣的金融工具的公平值

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，並無在活躍市場上買賣的金融工具包括非上市次級證券。公平值乃採用估值技術釐定，有關詳情載於附註32.7。此涉及制定與市場參與者如何為工具定價相符之估計及假設。貴集團盡可能根據作出假設，但可觀察數據未必經常可得，在此情況下，貴集團使用現有的最佳資料。

4. 收益及分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定營運分部。主要經營決策者認為執行董事，負責分配資源及評估營運分部的表現。

於業績記錄期間，貴集團主要在中國從事提供物業管理服務及社區增值服務。管理層按地理位置審視業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶類別、提供服務的方法及監管環境的性質相同，故將該等經營分部合併為單一可報告分部。

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

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

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
來自客戶及在一段時間內					
確認的收益					
物業管理服務	302,776	400,049	486,314	228,596	281,935
增值服務					
— 社區增值及協同服務	31,197	38,658	51,562	22,219	28,499
— 非業主增值服務	92,060	151,955	234,795	88,487	127,827
	<u>426,033</u>	<u>590,662</u>	<u>772,671</u>	<u>339,302</u>	<u>438,261</u>
來自客戶及於一個時間點					
確認的收益					
社區增值及協同服務	21,018	17,956	28,659	7,935	13,904
	<u>447,051</u>	<u>608,618</u>	<u>801,330</u>	<u>347,237</u>	<u>452,165</u>

有關主要客戶的資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，來自受廈門建發及其聯繫人控制的實體的收益分別佔 貴集團收益的比例為26%、19%、16%、16% (未經審核)及9%；來自受建發國際及其聯繫人控制的實體的收益分別佔 貴集團收益的6%、12%、16%、14% (未經審核)及21%。除了受廈門建發及廈門建發聯繫人控制的實體以外，貴集團有大量客戶，於業績記錄期間內並無任何客戶貢獻 貴集團收入的10%或以上。

地區資料

貴集團的主要經營實體位於中國。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團絕大部分指定非流動資產(遞延稅項資產及按公平值計入損益的金融資產除外)位於中國。

附錄一

會計師報告

(a) 合同負債

貴集團已確認以下與收益相關的合同負債：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	39,553	40,920	89,162	136,247
社區增值及協同服務	12,735	23,605	30,191	37,548
	<u>52,288</u>	<u>64,525</u>	<u>119,353</u>	<u>173,795</u>

貴集團的合同負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。由於 貴集團業務的增長，有關負債有所增加。

(b) 針對合同負債確認的收益

下表列示於業績記錄期間內確認與轉入合同負債相關的收益：

	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
計入年/期初合同 負債的已確認收益					
物業管理服務	34,185	38,127	37,571	25,750	51,836
社區增值及協同服務	5,894	8,240	18,590	5,429	5,308
	<u>40,079</u>	<u>46,367</u>	<u>56,161</u>	<u>31,179</u>	<u>57,144</u>

(c) 未履行的履約義務

就物業管理服務而言，貴集團每月確認的收益等於有權開立發票的金額，其與 貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約義務。就非物業開發商增值服務而言，貴集團分配給未履行履約義務的大部分合同金額將於下一報告期間確認為不再需要提供服務的收入。

附錄一

會計師報告

就社區增值及協同服務而言，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，剩餘未履行或部分履行的履約義務的交易價格分配如下：

	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
一年內	1,370	8,941	6,847	7,530
超過一年	566	4,202	5,845	327
	<u>1,936</u>	<u>13,143</u>	<u>12,692</u>	<u>7,857</u>

5. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
無條件政府補助收入(附註)	1,418	1,822	3,085	873	2,444
重新計量過往持有聯營公司 權益的收益(附註31)	—	—	—	—	2,993
按公平值計入損益的金融 資產公平值變動收益	—	2,150	3,220	2,290	14,660
雜項收入	1,500	2,154	1,638	287	325
	<u>2,918</u>	<u>6,126</u>	<u>7,943</u>	<u>3,450</u>	<u>20,422</u>

附註：該等金額指自中國地方政府機關收到的增值稅退款及社會福利退款的補貼。領取補貼時不存在未滿足的條件和其他意外情況。

6. 融資收入淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銀行存款利息收入	47	74	83	40	47
應收關聯方款項利息收入 (附註29(a))	9,716	75,839	76,500	36,545	43,405
融資收入	<u>9,763</u>	<u>75,913</u>	<u>76,583</u>	<u>36,585</u>	<u>43,452</u>
證券化安排的收款的 利息費用	(5,906)	(63,738)	(55,504)	(28,442)	(27,593)
租賃負債的利息費用	(143)	(205)	(244)	(120)	(206)
融資成本	<u>(6,049)</u>	<u>(63,943)</u>	<u>(55,748)</u>	<u>(28,562)</u>	<u>(27,799)</u>
融資收入淨額	<u>3,714</u>	<u>11,970</u>	<u>20,835</u>	<u>8,023</u>	<u>15,653</u>

7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	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
核數師酬金(附註(a))	—	—	—	—	—
存款成本(附註(b))	10,384	11,632	16,491	3,799	5,048
物業、廠房及設備折舊 (附註13)	2,097	2,334	2,652	1,225	1,442
使用權資產折舊(附註14)	545	1,663	3,041	1,520	1,452
物業、廠房及設備撇銷	373	258	78	93	238
政府補貼	(1,418)	(1,822)	(3,085)	(873)	(2,444)
貿易及其他應收款項的 預期信貸虧損撥備淨額	1,136	1,380	1,663	2,616	3,180
短期租賃的租賃費用	5,776	6,039	7,744	3,886	4,701

附註：

- (a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的核數師酬金分別為人民幣150,000元、人民幣150,000元及人民幣200,000元由 貴公司的中間控股公司承擔，該公司已放棄向 貴公司收回該等費用的權利。
- (b) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年6月30日止六個月，確認為開支並計入「銷售成本」的存貨成本分別約為人民幣10,277,000元、人民幣11,033,000元、人民幣15,886,000元、人民幣3,765,000元(未經審核)及人民幣4,743,000元。

其他合同成本於確認收益的年度／期間在綜合損益表及其他全面收益中確認為開支及計入「銷售成本」。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年6月30日止六個月，在損益中確認的資本化成本金額分別為人民幣107,000元、人民幣599,000元、人民幣605,000元、人民幣34,000元(未經審核)及人民幣305,000元。於業績記錄期間資本化的成本並無減值。

8. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、花紅及津貼	258,034	349,566	441,545	203,541	254,189
退休福利計劃供款(附註)	22,760	30,976	37,920	17,867	9,953
	280,794	380,542	479,465	221,408	264,142

附註：受COVID-19疫情影響，政府自2020年2月起頒佈社會保險減免等多項政策，以促進經濟活動復甦，導致截至2020年6月30日止六個月若干供款減免。

附錄一

會計師報告

9. 所得稅開支

	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
即期所得稅						
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		12,561	19,760	26,260	12,245	16,177
遞延稅項	25	(747)	(1,792)	(882)	(540)	8,763
所得稅開支總額		<u>11,814</u>	<u>17,968</u>	<u>25,378</u>	<u>11,705</u>	<u>24,940</u>

綜合損益及其他全面收益表所列實際所得稅開支與除所得稅前溢利採用已頒佈稅率計算所得的金額之間的差額可對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除所得稅前溢利	44,273	66,451	93,663	41,937	86,411
按適用於相關稅務司法權區溢利的稅率					
計算的除所得稅前溢利	11,068	16,613	23,355	11,202	21,059
不可扣減開支的稅務影響	251	1,037	1,465	398	1,271
毋須課稅收入的稅務影響	—	—	—	—	(855)
未確認的稅項虧損的稅務影響	495	318	558	105	592
動用先前未確認的稅項虧損	—	—	—	—	(26)
一家附屬公司可分派利潤的預扣稅 (附註25)	—	—	—	—	2,899
所得稅開支	<u>11,814</u>	<u>17,968</u>	<u>25,378</u>	<u>11,705</u>	<u>24,940</u>

附註：

(a) 英屬處女群島

根據英屬處女群島的規則及規例，貴集團於業績記錄期間毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(b) 香港利得稅

於業績記錄期間，由於貴集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

(c) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，貴集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據年內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。業績記錄期間的法定稅率為25%。

根據中國相關法律及法規，貴集團的若干中國實體符合小型微利企業資格，故於截至2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月享有20%優惠稅率。此外，根據《關於小型微利企業所得稅優惠政策的通知》，截至2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的應課稅收入低於人民幣1,000,000元的小型微利企業亦可享有20%的應課稅收入稅收減免。

10. 股息

於業績記錄期間，貴公司並無派付或宣派股息。

於2017年7月，貴公司的附屬公司廈門匯嘉建議、批准及派付末期股息人民幣3,500,000元予其當時股東。

於2020年1月，貴公司的附屬公司成都怡家園及長沙怡盛分別建議，批准及派付股息人民幣1,020,000元及人民幣465,000元予當時的股東廈門品傳。

11. 每股盈利

由於重組及上述附註1.2及1.3內所披露 貴集團於業績記錄期間之業績的呈列基準，就歷史財務資料而言，載入每股盈利被視為不具意義，因此並無呈列每股盈利資料。

12. 董事及最高行政人員的薪酬及最高薪酬人士

(a) 董事薪酬

貴公司董事於業績記錄期間的酬金(計入僱員福利開支(附註8))載列如下：

董事姓名	附註	基本薪金及 津貼		酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計
		袍金	津貼			
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年12月31日 止年度						
執行董事：						
喬海俠女士	(i)、(ii)、(iii)	—	439	200	24	663
黃黨輝先生	(ii)、(iii)	—	430	100	24	554
		—	869	300	48	1,217
截至2018年12月31日 止年度						
執行董事：						
喬海俠女士	(i)、(ii)、(iii)	—	594	200	26	820
黃黨輝先生	(ii)、(iii)	—	573	100	26	699
		—	1,167	300	52	1,519

附錄一

會計師報告

		袍金	基本薪金及 津貼	酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年12月31日						
止年度						
執行董事：						
喬海俠女士	(i)、(ii)、(iii)	—	617	252	25	894
黃黨輝先生	(ii)、(iii)	—	579	160	25	764
		<u>—</u>	<u>1,196</u>	<u>412</u>	<u>50</u>	<u>1,658</u>
截至2019年6月30日						
止六個月(未經審核)						
執行董事：						
喬海俠女士	(i)、(ii)、(iii)	—	324	—	13	337
黃黨輝先生	(ii)、(iii)	—	305	—	13	318
		<u>—</u>	<u>629</u>	<u>—</u>	<u>26</u>	<u>655</u>
截至2020年6月30日						
止六個月						
執行董事：						
喬海俠女士	(i)、(ii)、(iii)	—	316	—	4	320
黃黨輝先生	(ii)、(iii)	—	298	—	4	302
		<u>—</u>	<u>614</u>	<u>—</u>	<u>8</u>	<u>622</u>

附註：

- (i) 喬海俠女士亦為 貴集團最高行政人員。
- (ii) 貴集團執行董事喬海俠女士及黃黨輝先生於業績記錄期間為 貴集團提供服務的酬金由建發房地產承擔，彼等的酬金已部分分配予 貴集團。
- (iii) 於2020年9月22日獲委任為 貴集團董事及於2020年9月28日重新任命為 貴集團執行董事。
- (iv) 莊躍凱先生於2020年9月22日獲委任為 貴集團董事及於2020年9月28日重新任命為 貴集團非執行董事及董事會主席，及林偉國先生於2020年9月22日獲委任為 貴集團董事及於2020年9月28日重新任命為 貴集團非執行董事。張國鈞先生、李卓然先生、李國泰先生及胡一威先生獲委任為 貴集團獨立非執行董事。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年6月30日止六個月，該等非執行董事及獨立非執行董事並無收取任何薪酬。

附錄一

會計師報告

上述酬金指諸位董事於業績記錄期間作為 貴集團旗下公司的董事／僱員而獲得的酬金。

於業績記錄期間，並無任何 貴公司董事已放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

(b) 五名最高薪酬人士

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及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0名、1名、1名、2名(未經審核)及2名董事，彼等的酬金反映於上文呈列的分析內。支付予餘下5名、4名、4名、3名(未經審核)及3名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
基本薪金及津貼	1,490	1,362	1,601	629	647
酌情花紅	3,121	2,717	2,209	—	—
退休福利計劃供款	72	86	104	39	20
	<u>4,683</u>	<u>4,165</u>	<u>3,914</u>	<u>668</u>	<u>667</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，有關餘下5名、4名、4名、3名(未經審核)及3名人士的酬金總額介乎以下範疇：

酬金範圍	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
	人數			(未經審核)	
零至1,000,000港元	3	—	2	3	3
1,000,001港元至 1,500,000港元	1	3	2	—	—
1,500,001港元至 2,000,000港元	1	1	—	—	—
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於業績記錄期間，貴集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為邀請彼等加入 貴集團或於加入 貴集團時的獎金或離職補償。

13. 物業、廠房及設備

	租賃裝修 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日				
成本	603	10,401	3,028	14,032
累計折舊	(287)	(5,033)	(2,171)	(7,491)
賬面淨值	316	5,368	857	6,541
截至2017年12月31日止年度				
期初賬面淨值	316	5,368	857	6,541
添置	66	1,832	117	2,015
撇銷	—	(121)	(252)	(373)
折舊	(151)	(1,673)	(273)	(2,097)
期末賬面淨值	231	5,406	449	6,086
於2017年12月31日及2018年1月1日				
成本	669	11,660	980	13,309
累計折舊	(438)	(6,254)	(531)	(7,223)
賬面淨值	231	5,406	449	6,086
截至2018年12月31日止年度				
期初賬面淨值	231	5,406	449	6,086
添置	337	3,868	62	4,267
撇銷	—	(56)	(202)	(258)
折舊	(202)	(2,098)	(34)	(2,334)
期末賬面淨值	366	7,120	275	7,761
於2018年12月31日及2019年1月1日				
成本	1,006	14,854	613	16,473
累計折舊	(640)	(7,734)	(338)	(8,712)
賬面淨值	366	7,120	275	7,761
截至2019年12月31日止年度				
期初賬面淨值	366	7,120	275	7,761
添置	303	3,598	131	4,032
撇銷	—	(78)	—	(78)
折舊	(244)	(2,343)	(65)	(2,652)
期末賬面淨值	425	8,297	341	9,063
於2019年12月31日及2020年1月1日				
成本	1,309	17,960	744	20,013
累計折舊	(884)	(9,663)	(403)	(10,950)
賬面淨值	425	8,297	341	9,063
截至2020年6月30日止六個月				
期初賬面淨值	425	8,297	341	9,063
添置	364	1,383	82	1,829
通過業務合併進行的收購(附註31)	14,079	1,420	—	15,499
撇銷	—	(160)	(78)	(238)
折舊	(141)	(1,274)	(27)	(1,442)
期末賬面淨值	14,727	9,666	318	24,711
於2020年6月30日				
成本	15,752	20,434	503	36,689
累計折舊	(1,025)	(10,768)	(185)	(11,978)
賬面淨值	14,727	9,666	318	24,711

附錄一

會計師報告

折舊開支於綜合損益及其他全面收益表中在下列類別列作開支：

	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
行政及其他經營開支	2,097	2,334	2,652	1,225	1,442

14. 使用權資產

貴集團使用權資產的賬面值及於業績記錄期間內的變動如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年/期初賬面值	2,816	2,271	3,961	7,784
添置	—	3,353	6,864	—
通過業務合併進行的收購(附註31)	—	—	—	12,622
折舊	(545)	(1,663)	(3,041)	(1,452)
年/期末賬面值	2,271	3,961	7,784	18,954

使用權資產指中國的辦公室、停車位及樓宇租賃。中國的辦公室、停車位及樓宇租賃通常初步為期2至20年。本集團與當地政府部門訂立協議，以經營一間護老中心，為期20年，其中出租人提供於首15年免租，而自第17年直至租期完結，租金將逐步增加，固定每年百分比為3%。概無租賃包含可變租賃款項。若干租賃包含在合同期限結束後將租賃續期的額外選擇權。貴集團於租賃開始日期評估是否合理確定行使續租選擇權，並斷定並非合理確定行使續租選擇權。因此，續租期間的未來租賃款項不計入使用權資產計量。

折舊開支於合併損益及其他全面收益表中在下列類別列作開支：

	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
銷售成本	—	1,118	2,236	1,117	1,014
行政及其他經營開支	545	545	805	403	438
	545	1,663	3,041	1,520	1,452

附錄一

會計師報告

15. 於聯營公司的權益

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股份，按成本	—	—	15,680	980
分佔收購後業績	—	—	(2,257)	(980)
	—	—	13,423	—

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日 貴集團的聯營公司之詳情載列如下：

名稱	業務架構形式	註冊成立及經營國家/地點	已註冊資本詳情	所持實際權益百分比				主要活動
				於12月31日		於6月30日		
				2017年	2018年	2019年	2020年	
南平市匯禾物業管理有限公司 (「南平匯禾」)(附註(a))	公司	中國	人民幣5,000,000元	—	—	49%	49%	物業管理服務
廈門佰睿(附註(b))	公司	中國	人民幣50,000,000元	—	49%	49%	100%	提供護老及健康增值服務

附註：

- (a) 截至2019年12月31日止年度，貴集團向南平匯禾注資人民幣980,000元，認購南平匯禾註冊資本人民幣1,470,000元，佔其總註冊資本的49%。

根據中國公司法，認購方須按預定計劃或於相關款項到期應付時支付相關被認購資本金額，認購方須承擔相關實體之任何負債，惟以相關被認購金額為限，於2019年12月31日以及2020年6月30日，南平匯禾的註冊資本尚未悉數繳足。

- (b) 截至2018年12月31日止年度，認購廈門佰睿註冊資本人民幣24,500,000元，佔其總註冊資本的49%。

截至2019年12月31日止年度，貴集團向廈門佰睿注資人民幣14,700,000元

於2020年5月，貴集團及另一獨立第三方投資者按其認購資本比例分別向廈門佰睿支付人民幣7,350,000元及7,650,000元。

附錄一

會計師報告

於2020年6月29日，貴集團自獨立第三方收購廈門佰睿的額外51%股權，現金代價為人民幣24,000,000元，故貴集團於廈門佰睿的股權由49%增加至100%。因此，貴集團能夠透過指示廈門佰睿的相關活動控制廈門佰睿，廈門佰睿成為貴公司的附屬公司。此交易的進一步詳情載於附註31。

重大聯營公司(廈門佰睿)使用權益法入賬的財務資料概要載列如下：

	廈門佰睿	
	於12月31日	
	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	—	17,642
非流動資產	—	14,504
流動負債	—	(5,973)
資產淨值	—	26,173
收益	—	38
年內虧損	—	(3,827)
年內其他全面收益	—	—
年內全面開支總額	—	(3,827)

上述財務資料概要與於聯營公司(廈門佰睿)的投資的賬面值的對賬載列如下：

	廈門佰睿	
	於12月31日	
	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
聯營公司的資產淨值總額	—	26,173
貴集團所持擁有權權益比例	49%	49%
於綜合財務狀況報表的賬面值	—	12,825

單獨而言屬不重大的聯營公司的資料：

	於12月31日	
	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
綜合財務狀況表所列單獨而言屬不重大聯營公司的賬面值	—	598
貴集團應佔聯營公司金額：		
年內虧損及全面開支總額	—	(382)

貴集團並無就其於聯營公司的投資產生任何或然負債或其他承擔。

截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，貴集團未確認南平匯禾的虧損分別為人民幣零元及人民幣835,000元。於2019年12月31日及2020年6月30日，未確認的累計虧損分別為人民幣零元及人民幣835,000元。

16. 商譽

	人民幣千元
成本	
於2017年、2018年及2019年1月1日及12月31日 通過業務合併進行的收購業務所產生(附註31)	— <u>578</u>
於2020年6月30日	<u>578</u>
賬面值	
於2017年、2018年及2019年12月31日	—
於2020年6月30日	<u>578</u>

誠如附註31所披露，貴集團進一步收購廈門佰睿的51%股權。完成收購後，貴集團擁有廈門佰睿的100%股權。因此，商譽分配至廈門佰睿的現金產生單位。

17. 其他金融資產

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他非流動金融資產：				
按公平值計入損益的金融資產				
非上市次級證券(附註)	<u>28,820</u>	<u>30,970</u>	<u>34,190</u>	<u>48,850</u>

附註：

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，結餘包括證券化安排的收款所規定的不可交易零票息非上市次級證券。次級證券將於2026年7月到期。

貴集團非上市次級證券的公平值如附註32.7所述進行計量。

18. 存貨

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
製成品	156	923	3,110	1,323
其他合同成本	<u>599</u>	<u>605</u>	<u>305</u>	<u>195</u>
	<u>755</u>	<u>1,528</u>	<u>3,415</u>	<u>1,518</u>

製成品主要指智能硬件裝置及軟件產品。

其他合同成本與產生或增強貴集團用於履行履約義務的資源且預期將收回的履約成本有關。

19. 貿易及其他應收款項

	附註	於12月31日			於6月30日
		2017年	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據					
— 第三方		37,797	45,343	52,751	99,172
— 關聯方		2,277	1,067	779	39,693
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		(4,638)	(5,979)	(7,483)	(10,923)
	(a)	35,436	40,431	46,047	127,942
應收票據	(b)	—	—	—	3,541
		35,436	40,431	46,047	131,483
其他應收賬款					
按金		3,048	4,299	5,795	7,809
預付款項		1,737	2,752	3,558	3,026
其他應收款項		5,016	6,416	4,659	4,502
代業主支付的款項		11,576	12,647	17,081	13,276
應收增值稅		977	3,250	1,285	2,524
		22,354	29,364	32,378	31,137
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		(1,010)	(1,049)	(1,208)	(948)
	(c)	21,344	28,315	31,170	30,189
		56,780	68,746	77,217	161,672

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要產生自包乾制下的物業管理服務收入及增值服務。

包乾制下的物業管理服務收入乃根據有關物業服務協議的條款收取。業主應於接收服務時支付到期的物業管理服務收入。

除智慧社區外的增值服務乃根據有關服務協議的條款收取，並於發票時到期。智慧社區服務乃根據有關服務協議的條款收取，貴集團一般予其客戶信貸期介乎5天至60天。

貴集團並無就按個別或共同基準釐定的已減值貿易應收款項持有任何作為擔保或其他增強信貸措施之抵押品。

附錄一

會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，基於發票日期的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180天	19,890	22,512	27,141	107,292
181至365天	7,287	8,332	9,673	8,416
1至2年	4,840	5,913	5,742	8,383
2至3年	2,574	2,194	2,081	2,400
3至4年	739	1,271	1,026	1,062
4至5年	106	209	384	389
	<u>35,436</u>	<u>40,431</u>	<u>46,047</u>	<u>127,942</u>

(b) 應收票據

所有應收票據均以人民幣計值。於2020年6月30日，所有應收票據均獲於中國具一定地位之銀行擔保，到期日為少於1年。

(c) 其他應收款項

結餘主要指就物業的水電暖及維護成本代業主支付的款項。

貴集團信貸政策以及貿易及其他應收款項所產生的信貸風險載於附註32.2。

20. 現金及現金等價物

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金	28,476	33,080	57,847	1,414,770
減：受限制銀行存款(附註)	(131)	(710)	(726)	(26,146)
	<u>28,345</u>	<u>32,370</u>	<u>57,121</u>	<u>1,388,624</u>

附註：於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，受限制銀行存款主要指作為根據地方政府部門的規定代住戶持有的保養基金的銀行存款及護老中心營運的指定銀行賬戶。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團的現金及現金等價物包括以人民幣計值並存放於中國多家銀行分別為人民幣27,956,000元、人民幣32,265,000元、人民幣56,018,000元及人民幣1,413,408,000元。

人民幣並非可於國際市場自由兌換的貨幣，其匯率由中國人民銀行釐定。人民幣兌換成外幣及將人民幣匯出中國須受中國政府頒佈之外匯管制規則及法規規限。

21. 貿易及其他應付款項

	附註	於12月31日			於6月30日
		2017年	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項					
— 第三方	(a)	3,066	9,927	17,649	35,455
其他應付款項					
應計費用及其他應付款項		25,490	35,935	47,287	32,585
代業主收取的款項		47,003	53,944	63,900	71,120
已收按金		46,530	52,198	63,153	73,951
應付利息		5,906	10,687	9,140	9,519
附屬公司的收購應付款項 (附註31)		—	—	—	24,000
應付增值稅		6,834	10,808	9,730	9,627
員工成本及福利預提費用		67,197	87,085	102,629	83,839
		198,960	250,657	295,839	304,641
		202,026	260,584	313,488	340,096

- (a) 貿易應付款項的信貸期按不同供應商的條款而有所不同。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30天	2,663	8,231	9,198	25,853
31至60天	180	921	4,021	2,277
61至90天	9	15	1,595	781
90天以上	214	760	2,835	6,544
	3,066	9,927	17,649	35,455

22. 應收／(付)關聯方款項

(a) 應收關聯方款項

	於1月1日		於12月31日		於6月30日
	2017年	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	人民幣千元
最終控股公司	—	—	—	140	—
受廈門建發控制的公司	219,088	1,470,384	1,287,366	1,342,671	385,471
廈門建發聯營公司	—	1,666	2,287	1,418	2,256
	<u>219,088</u>	<u>1,472,050</u>	<u>1,289,653</u>	<u>1,344,229</u>	<u>387,727</u>

(b) 應付關聯方款項

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
受廈門建發控制的公司	<u>45,140</u>	<u>11</u>	<u>322</u>	<u>254,806</u>

應收／(應付)關聯方的款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。除人民幣212,779,000、人民幣1,285,063,000、人民幣812,620,000及人民幣零元的應付關聯方款項外，於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的年息分別介乎每年5.93%至6.42%、每年5.93%至6.8%、每年6.3%至6.8%及每年0%。應收／(付)關聯方款項的所有未償還結餘將於上市後結清。

貴公司財務狀況表內的應收直接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

23. 證券化安排的收款

該等款項指自證券化安排的收款發行收取的所得款項，有關收款以若干物業管理服務的尾款(減去還款額)於未來貿易應收款項作為抵押。該等證券按實際年利率5.93%至6.64%計息，並須於2026年7月償還。貴集團持有所有次級證券及優先證券獲建發房地產擔保。於2020年7月，人民幣480,000,000元的證券化安排的收款已於較早贖回。餘下證券化安排的收款未償還結餘將於上市後結償及建發房地產的擔保將於上市後解除。

附錄一

會計師報告

24. 租賃負債

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日 貴集團租賃負債的餘下合同到期情況如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
最低租賃款項總額：				
一年內	660	2,910	3,198	3,088
於1年後但於2年內	660	660	2,978	2,614
於2年後但於5年內	1,100	440	2,250	2,250
5年後	—	—	—	10,144
	2,420	4,010	8,426	18,096
未來財務費用	(278)	(279)	(787)	(6,021)
租賃負債現值	2,142	3,731	7,639	12,075
	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
最低租賃款項的現值：				
一年內	545	2,708	2,787	2,752
於1年後但於2年內	574	605	2,717	2,427
於2年後但於5年內	1,023	418	2,135	2,192
5年後	—	—	—	4,704
	2,142	3,731	7,639	12,075
減：流動負債項下於一年內到期的部分	(545)	(2,708)	(2,787)	(2,752)
非流動負債項下於一年後到期的部分	1,597	1,023	4,852	9,323

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，租賃現金流出總額分別為人民幣6,435,000元、人民幣8,008,000元、人民幣10,944,000元、人民幣4,417,000元(未經審核)及人民幣5,339,000元。

25. 遞延稅項

於綜合財務狀況表確認的金額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產	1,875	4,205	5,892	5,420
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債	—	(538)	(1,343)	(9,943)
遞延稅項資產／(負債)淨額	1,875	3,667	4,549	(4,523)

附錄一

會計師報告

遞延稅項資產及(負債)淨額的變動如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年/期初	1,128	1,875	3,667	4,549
於損益內計入/(支銷)(附註9)	747	1,792	882	(8,763)
通過業務合併進行的收購	—	—	—	(309)
年/期末	<u>1,875</u>	<u>3,667</u>	<u>4,549</u>	<u>(4,523)</u>

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，於業績記錄期間的遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項資產

	稅務虧損	貿易及其他應收款項的減值虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	—	1,128	1,128
於損益內計入	463	284	747
於2017年12月31日及2018年1月1日	463	1,412	1,875
於損益內計入	1,985	345	2,330
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,448	1,757	4,205
於損益內計入	1,271	416	1,687
於2019年12月31日及2020年1月1日	3,719	2,173	5,892
於損益內(支銷)/計入	(2,994)	795	(2,199)
通過業務合併進行的收購(附註31)	1,727	—	1,727
於2020年6月30日	<u>2,452</u>	<u>2,968</u>	<u>5,420</u>

附錄一

會計師報告

遞延稅項負債

	業務合併產生的 公平值調整	按公平值計入 損益的金融 資產的公平值 變動	預扣稅	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、 2017年12月31日及 2018年1月1日	—	—	—	—
於損益內支銷	—	(538)	—	(538)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	—	(538)	—	(538)
於損益內支銷	—	(805)	—	(805)
於2019年12月31日及 2020年1月1日	—	(1,343)	—	(1,343)
於損益內支銷	—	(3,665)	(2,899)	(6,564)
通過業務合併進行的收購 (附註31)	(2,036)	—	—	(2,036)
於2020年6月30日	(2,036)	(5,008)	(2,899)	(9,943)

根據中國企業所得稅法，於中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須徵繳10%預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國與外國投資者所在司法權區訂有稅務條約，則較低的預扣稅率可能適用。就貴集團而言，適用稅率為10%。因此，貴集團須就該等於中國成立的附屬公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，由於貴集團控制中國附屬公司的股息政策，而暫時差異不大可能於可見將來撥回，故並無就該等附屬公司自2007年後賺取的溢利有關的暫時差異人民幣71,619,000元、人民幣120,769,000元、人民幣181,730,000元及人民幣209,781,000元確認遞延稅項負債。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團並未就稅項虧損分別約為人民幣1,980,000元、人民幣3,252,000元、人民幣5,484,000元及人民幣7,852,000元確認遞延稅項資產。於未確認稅項虧損總額中，約人民幣1,980,000元、人民幣3,252,000元、人民幣5,484,000元及人民幣7,852,000元可以用以抵銷自產生虧損年度起5年之累計未來溢利。由於無法預測未來溢利來源，故並未就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

26. 股本

	股份數目	每股面值 美元 (「美元」)	股份面值 美元
法定			
貴公司普通股：			
於2017年1月1日、2017年、2018年及2019年 12月31日以及2020年6月30日	50,000	1	50,000
	股份數目	每股面值 美元	股份面值等額 人民幣千元
已發行及繳足：			
貴公司普通股：			
於2017年1月1日、2017年、2018年及2019年 12月31日及2020年6月30日	2,000	1	12
	於12月31日		於6月30日
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
呈列為	12	12	12

27. 儲備

貴集團截至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日止六個月之儲備金額以及其變動於綜合權益變動表中呈列。

法定儲備

根據貴集團旗下目前在中國註冊成立的各公司適用的相關法律及法規，規定須提取其根據中國財政部頒佈的中國企業會計準則釐定的年度法定純利的10%（經抵銷任何過往年度虧損後）至法定儲備。當儲備的結餘達各公司註冊資本的50%時，股東可酌情進行任何進一步提取。法定儲備可用於抵銷過往年度虧損（如有）及可透過按股東現有持股比例向股東發行新股份或透過增加目前由股東持有的股份面值的方式轉換為股本，惟在進行該等發行後儲備的結餘不少於註冊資本的25%。法定儲備不可分派。

其他儲備

於2017年1月1日，其他儲備包括於重組完成前從事除外公司業務的附屬公司的投資成本（及從事分拆業務的附屬公司股本總額）。

其他儲備主要是指於完成匯嘉收購事項、怡家園收購事項及廈門在家怡居收購事項（統稱「交易」）後，投資成本超過廈門匯嘉、怡家園廈門及廈門在家怡居（統稱「共同控制實體」）股本和股份溢價的部分（於2018年12月31日合計為人民幣113,986,000元）。如附註1.2所述，該交易採用合併會計法入賬。

重組產生的視作分派在其他儲備中指除外公司的實收資本，於截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，分別為人民幣43,701,000元、人民幣50,000,000元、人民幣零元及人民幣227,200,000元。

重組產生的視作出資在其他儲備中指收取來自除外公司的股息，於截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，分別為人民幣零元、人民幣123,700,000元、人民幣49,062,000元及人民幣48,653,000元。

匯兌儲備

匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣之海外經營業務之財務報表時所產生之全部匯兌差額。該賬戶的變動載列於綜合權益變動表。

貴公司的儲備變動

	匯兌儲備	累計虧損	總計
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
於2017年1月1日、2017年12月31日及 2018年1月1日	—	—	—
年內虧損及全面開支總額	—	(7)	(7)
於2018年12月31日、2019年1月1日、 2019年12月31日及2020年1月1日	—	(7)	(7)
貨幣換算差額	(1)	—	(1)
於2020年6月30日	(1)	(7)	(8)

28. 承擔

(a) 短期租賃承擔

租賃承擔—作為承租人

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團已就貴集團為承租人的不可撤銷租賃確認使用權資產，惟短期租賃除外。並無於歷史財務資料確認的不可撤銷短期租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,209	1,547	2,753	3,411

(b) 資本承擔

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團的資本承擔如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備 — 於聯營公司的資金	—	24,500	11,270	1,470

29. 重大關聯方交易

貴集團有關關聯方的會計政策披露於附註2.26。除該等歷史財務資料其他地方披露的交易／資料之外，於業績記錄期間，貴集團與關聯方曾進行下列重大交易：

(a) 於業績記錄期間，與貴集團進行交易的關聯方如下：

關聯方	與貴集團的關係
上海中悅房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
上海眾承房地產開發有限公司	廈門建發的聯營公司
上海兆升房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
上海兆發房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
上海兆禦投資發展有限公司	受廈門建發控制的公司
上海山溪地房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
上海建發兆昱資產管理有限公司	受廈門建發控制的公司
上海建發物資有限公司	受廈門建發控制的公司
上海建發酒業銷售管理有限公司	受廈門建發控制的公司
上海益坤房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
中交(長沙)置業有限公司	廈門建發的聯營公司
仙遊兆挺置業有限公司	受廈門建發控制的公司
勵德置業(福州)有限公司	受廈門建發控制的公司
北京建發酒業有限公司	受廈門建發控制的公司
南京德建房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
南京嘉陽房地產開發有限公司	廈門建發的聯營公司
南寧兆悅房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
南寧兆盈房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
南寧市鼎馳置業投資有限責任公司	受廈門建發控制的公司
南平兆恒武夷房地產開發有限公司	廈門建發的聯營公司
南平市兆榮房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
南平市建陽區兆盛房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
南平市建陽區嘉盈房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
南平悅城中心商業管理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門世拓礦業有限公司	受廈門建發控制的公司

關聯方

與 貴集團的關係

廈門兆投房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門兆旭建設發展有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門兆玥瓏房地產開發有限公司	廈門建發的聯營公司
廈門兆琮隆房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門兆祁隆房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門兆蓉房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門兆裕房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門兆赫企業管理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門兆陽房屋征遷服務有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門兆鷺房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門利和工程管理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門利悅企業管理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門利承企業管理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門品置投資有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門嘉禦房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門國際酒業運營中心有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門城潤建設發展有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門奧成汽車銷售有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門賓捷汽車有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門峰尚商業地產經營管理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發峰道商業資產管理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門市禾山建設發展有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發優客會網路科技有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發保稅物流責任有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發保險代理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發兆信建設運營管理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發農產品有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發化工有限公司	受廈門建發控制的公司

關聯方

與 貴集團的關係

廈門建發醫療健康投資有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發醫藥有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發原材料貿易有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發國際旅行社集團有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發國際酒業集團有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發城服工程管理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發家居有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發恒遠文化發展有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發恒馳金融資訊技術服務有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發拍賣行有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發新興產業股權投資有限責任公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發旅遊集團股份有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發汽車有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發船舶服務有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發物產有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發物資有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發礦業資源有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發紙業有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發美酒匯酒業有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發股份有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發能源有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發航運有限公司	廈門建發的聯營公司
廈門建發船舶貿易有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發輕工有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發通商有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發通訊有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發酒業銷售管理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發金屬有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建發	最終控股公司
廈門建宇實業有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門建益達有限公司	受廈門建發控制的公司

關聯方

與 貴集團的關係

廈門弘愛養護院有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門弘愛康復醫院有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門恒迅捷工貿有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門恒馳匯通融資租賃有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門悅華酒店管理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門星原融資租賃有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門晟茂有限責任公司	受廈門建發控制的公司
廈門欣弘裕醫療設備融資租賃有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門湖裡城頤公園管理有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門湖裡建發城建集團有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門瑞禾興房屋征遷服務有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門益悅置業有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門盛隆資源有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門輝煌裝修工程有限公司	廈門建發的聯營公司
廈門錦深房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
廈門頤豪酒店管理有限公司	受廈門建發控制的公司
和易通(廈門)資訊科技有限公司	廈門建發的聯營公司
太倉建晉房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
寧德兆投房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
寧德嘉行房地產開發有限公司	廈門建發的聯營公司
常熟建尚房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
廣州建信小額貸款有限公司	受廈門建發控制的公司
廣州建穗房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
建信發展(廈門)採購招標有限公司	受廈門建發控制的公司
建發(上海)有限公司	受廈門建發控制的公司
建發(廣州)有限公司	受廈門建發控制的公司
建發房地產集團(深圳)有限公司	受廈門建發控制的公司
建發國際投資集團有限公司	受廈門建發控制的公司
建發房地產集團上海有限公司	受廈門建發控制的公司

關聯方

與 貴集團的關係

建發房地產集團南京有限公司	受廈門建發控制的公司
建發房地產集團南寧有限公司	受廈門建發控制的公司
建發房地產集團合肥有限公司	受廈門建發控制的公司
建發房地產集團成都有限公司	受廈門建發控制的公司
建發房地產集團有限公司	受廈門建發控制的公司
建發房地產集團杭州置業有限公司	受廈門建發控制的公司
建發房地產集團長沙有限公司	受廈門建發控制的公司
建發物流(上海)有限公司	受廈門建發控制的公司
建發物流集團有限公司	受廈門建發控制的公司
建甌中恒房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
建甌發雲房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
建甌嘉景房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
建陽兆陽房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
建陽嘉盛房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
張家港保稅區鑫悅房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
張家港建豐房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
張家港建祥房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
成都兆城房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
成都華翊龍房地產開發有限公司	廈門建發的聯營公司
成都峰尚睿誠商業管理有限公司	廈門建發的聯營公司
成都建發置業有限公司	受廈門建發控制的公司
成都盛和城置業有限公司	受廈門建發控制的公司
無錫建悅房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
無錫潤民置業發展有限公司	廈門建發的聯營公司
昌富利(廈門)有限公司	受廈門建發控制的公司
杭州錦祥房地產有限公司	廈門建發的聯營公司
武夷山嘉恒房地產有限公司	廈門建發的聯營公司
武漢兆悅城房地產開發有限公司	廈門建發的聯營公司
武漢兆悅茂房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司

關聯方

與 貴集團的關係

永安兆順房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
永安天和房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
永泰開成房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
泉州兆悅置業有限公司	受廈門建發控制的公司
泉州利龍置業有限公司	受廈門建發控制的公司
深圳市名巨南莊房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
漳州泛華實業有限公司	受廈門建發控制的公司
珠海市門門匯業房產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
珠海悅發置業有限公司	受廈門建發控制的公司
珠海門門益發置業有限公司	受廈門建發控制的公司
福州兆興房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
福州兆晉房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
福州兆臻房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
福州平晉房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福州建發國際旅行社有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆豐房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆發房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆和房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆嘉房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆潤房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆盛房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆睿房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆福房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆翔房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆聯房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建兆馳房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
福建德爾醫療實業有限公司	受廈門建發控制的公司
福建心家泊房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司

關聯方

與 貴集團的關係

福建龍城時代廣場經營管理有限公司	受廈門建發控制的公司
蘇州兆坤房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
蘇州兆悅房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
蘇州兆祥房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
莆田兆璽置業有限公司	受廈門建發控制的公司
連江兆悅房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
連江兆潤房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
連江兆瑞房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
長沙兆發房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
長沙兆悅房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
長沙兆盛房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
長沙兆禧房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
長沙悅發房地產有限公司	受廈門建發控制的公司
長沙源茂置業有限公司	廈門建發的聯營公司
青島建發物資有限公司	受廈門建發控制的公司
龍岩利恒房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
龍岩利泓房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
龍岩利瑞房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
龍岩利聯房地產開發有限公司	受廈門建發控制的公司
龍岩利榮房地產開發有限公司	廈門建發的聯營公司

附錄一

會計師報告

於業績記錄期間，與 貴集團關聯方在日常業務過程中進行的交易如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
來自提供物業管理					
服務的收益					
最終控股公司	4,126	3,935	3,789	1,852	1,910
受廈門建發控制的公司	47,276	47,445	46,695	20,559	19,393
廈門建發聯營公司	59	55	289	—	185
	<u>53,461</u>	<u>91,435</u>	<u>90,773</u>	<u>22,411</u>	<u>21,488</u>
來自社區增值及協同					
服務的收益					
最終控股公司	2,147	1,140	845	201	171
受廈門建發控制的公司	4,059	4,746	3,258	677	2,232
廈門建發聯營公司	128	61	75	7	3
	<u>6,334</u>	<u>6,047</u>	<u>4,178</u>	<u>885</u>	<u>2,406</u>
來自向非業主提供增值					
服務的收益					
受廈門建發控制的公司	83,892	120,081	182,911	70,526	98,360
廈門建發聯營公司	—	9,572	16,881	9,927	15,164
	<u>83,892</u>	<u>129,653</u>	<u>199,792</u>	<u>80,453</u>	<u>113,524</u>
已收關聯方利息收入					
受廈門建發控制的公司					
(附註6)	9,716	75,839	76,500	36,545	43,405
	<u>9,716</u>	<u>75,839</u>	<u>76,500</u>	<u>36,545</u>	<u>43,405</u>
已付短期租賃租金					
最終控股公司	1,696	1,696	1,696	848	898
	<u>1,696</u>	<u>1,696</u>	<u>1,696</u>	<u>848</u>	<u>898</u>
已付租賃負債租金					
最終控股公司	—	1,247	2,143	1,071	1,071
	<u>—</u>	<u>1,247</u>	<u>2,143</u>	<u>1,071</u>	<u>1,071</u>

上述服務費和其他交易的價格是根據合同雙方共同商定的條款確定的。

附錄一

會計師報告

(b) 主要管理人員薪酬

貴集團的主要管理層為董事會及高級管理層成員。計入僱員福利開支內的主要管理人員薪酬包括以下各項開支：

	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
薪金及津貼	1,037	1,391	1,458	768	736
酌情花紅	465	611	675	—	—
退休福利計劃供款	96	115	117	57	54
	<u>1,598</u>	<u>2,117</u>	<u>2,250</u>	<u>825</u>	<u>790</u>

30. 綜合現金流量表附註

融資活動所產生負債之對賬

下表載列於各業績記錄期間融資活動所產生負債之對賬。

	應付關聯方款項			
	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
於年／期初	9,751	45,140	11	322
現金流量：				
— 還款	—	(45,129)	—	—
— 新增	35,389	—	311	254,484
於年／期末	<u>45,140</u>	<u>11</u>	<u>322</u>	<u>254,806</u>
	證券化安排的收款			
	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
於年／期初	—	1,228,820	1,025,639	902,774
現金流量：				
— 還款	—	(205,095)	(124,905)	—
— 新增	1,250,000	—	—	—
其他非現金變動	(21,180)	1,914	2,040	—
於年／期末	<u>1,228,820</u>	<u>1,025,639</u>	<u>902,774</u>	<u>902,774</u>

	租賃負債			
	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	2,658	2,142	3,731	7,639
現金流量：				
— 已付租賃款項的資本部分	(516)	(1,764)	(2,956)	(432)
— 已付租賃款項的利息部分	(143)	(205)	(244)	(42)
非現金：				
— 利息開支(附註6)	143	205	244	206
— 簽訂新租約	—	3,353	6,864	—
— 通過業務合併進行的收購 (附註31)	—	—	—	4,704
於年／期末	<u>2,142</u>	<u>3,731</u>	<u>7,639</u>	<u>12,075</u>

31. 業務合併

於2020年6月24日，貴集團訂立一項協議以收購廈門佰睿的額外51%股權，代價為人民幣24,000,000元，收購已於2020年6月29日完成。廈門佰睿曾為貴集團的聯營公司(見附註15)。收購後，貴集團持有廈門佰睿的100%實際股權。

因此，貴集團重新計量其過往於廈門佰睿持有的權益於收購日期的公平值，並確認重新計量貴集團過往持有的廈門佰睿權益至收購日期公平值所產生的收益人民幣2,993,000元。

所產生之商譽乃由於已付代價包括有關所收購業務之收益增長及未來市場發展之金額。該等利益並無與商譽分開確認，原因為其並不符合可識別無形資產之確認條件。收購所產生之商譽預期並不可作扣稅用途。

於收購日期，貴集團過往持有的廈門佰睿權益的賬面值及公平值詳情概述如下：

	人民幣千元
分估資產淨值	19,511
減：過往所持有權益的公平值	<u>(22,504)</u>
重新計量過往持有聯營公司權益的收益	<u><u>(2,993)</u></u>

於收購日期，廈門佰睿的可識別資產及負債的公平值總額詳情如下：

	廈門佰睿
	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	15,499
使用權資產(附註14)	12,622
遞延稅項資產(附註25)	1,727
貿易及其他應收款項	1,255
受限制銀行存款	25,354
現金及現金等價物	3,189
貿易及其他應付款項	(6,976)
所得稅負債	(4)
租賃負債	(4,704)
遞延稅項負債(附註25)	(2,036)
	<hr/>
所收購資產淨值	45,926
	<hr/>
減：過往所持有權益的公平值	(22,504)
	<hr/>
	23,422
減：現金代價(附註21)	(24,000)
	<hr/>
商譽(附註16)	(578)
	<hr/>
已付現金代價	—
已收購現金及現金等價物	3,189
	<hr/>
通過業務合併進行的收購產生的現金流入	3,189
	<hr/>

倘收購已於2020年1月1日進行，截至2020年6月30日止六個月的綜合備考收益及溢利將分別為人民幣452,807,000元及人民幣60,117,000元。

32. 財務風險管理及公平值計量

貴集團因在日常業務過程和投資活動中使用金融工具而承受財務風險。財務風險包括信貸風險、流動資金風險及市場風險(包括利率風險、外匯風險及其他價格風險)。

貴集團的整體風險管理策略尋求將對貴集團的財務表現造成之潛在不利影響降至最低。風險管理由貴集團的高級管理層進行並經董事會批准。

附錄一

會計師報告

32.1 金融資產及負債的類別

在綜合財務狀況表中呈列之賬面值與以下類別的金融資產及金融負債有關：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
按攤銷成本計量的金融資產				
— 貿易及其他應收款項	54,066	62,744	72,374	156,122
— 應收關聯方款項	1,472,050	1,289,653	1,344,229	387,727
— 受限制銀行存款	131	710	726	26,146
— 現金及現金等價物	28,345	32,370	57,121	1,388,624
	<u>1,554,592</u>	<u>1,385,477</u>	<u>1,474,450</u>	<u>1,958,619</u>
按公平值計入損益的金融資產				
— 非上市次級證券	28,820	30,970	34,190	48,850
	<u>1,583,412</u>	<u>1,416,447</u>	<u>1,508,640</u>	<u>2,007,469</u>
金融負債				
按攤銷成本計量的金融負債				
— 貿易及其他應付款項	195,192	249,776	303,758	330,469
— 應付關聯方款項	45,140	11	322	254,806
— 證券化安排的收款	1,228,820	1,025,639	902,774	902,774
— 租賃負債	2,142	3,731	7,639	12,075
	<u>1,471,294</u>	<u>1,279,157</u>	<u>1,214,493</u>	<u>1,500,124</u>
貴公司				
	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
按攤銷成本計量的金融資產				
— 應收直接控股公司款項	12	5	5	4

32.2 信貸風險

信貸風險指金融工具對手方未能履行其於金融工具條款的責任，並對貴集團造成財務虧損的風險。貴集團須就其現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易及其他應收款項以及應收關聯方款項承擔信貸風險。貴集團就金融資產承擔的最大信貸風險不超過2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的賬面值(披露於附註32.1)。

(i) 貿易應收款項

貴集團有多名客戶，概無信貸風險集中情況。信貸風險主要來自無信貸期的業主及第三方非業主客戶的信貸風險，惟智慧社區服務客戶的信貸期介乎5天至60天以及無信貸期的關聯方客戶。貴集團設有監察程序以確保已採取跟進行動，以收回逾期賬款。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，並定期監控信貸額度的使用。此外，貴集團於各報告日期根據歷史結算記錄及經驗檢討該等應收款項的可收回性，並調整前瞻性資料，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。

貴集團根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化的方式計提預期信貸虧損撥備，該準則允許所有貿易應收款項均採用整個貸款周期預期損失撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共通信貸風險特徵及逾期情況分類。預期信貸虧損模式亦融入前瞻性資料。

(ii) 應收關聯方款項

經考慮附註2.10所載的因素，貴集團預期與應收關聯方款項有關的信貸風險偏低，原因為關聯方具有強勁實力，可履行其近期的合同現金流量責任。因此，預期信貸虧損對歷史財務資料的影響不大。

(iii) 應收關聯方款項以外的其他應收款項

就應收關聯方款項以外的其他應收款項而言，管理層根據歷史還款記錄及過往經驗，定期對其他應收款項的可收回性進行集體評估。董事認為，貴集團其他應收款項的未收回結餘並無重大固有信貸風險。因此，於業績記錄期間確認的預期信貸虧損以12個月預期信貸虧損為限，預期信貸虧損模式亦融入前瞻性資料。

貴集團已進行歷史分析，並確定影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變數。其會考慮可用的合理可靠前瞻性資料。特別結合以下指標：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級；
- 預期導致債務人履行責任能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 個別業主或債務人經營業績的實際或預期重大變動；
- 個別業主或同一債務人其他金融工具的信貸風險顯著增加；
- 債務人的預期表現及行為的重大變動，包括債務人於貴集團付款狀況的變動及債務人經營業績的變動。

附錄一

會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，虧損撥備根據到期日釐定如下：

預期虧損率	於12月31日						
	2017年			2018年			
	總賬面值	虧損撥備	淨賬面值	總賬面值	虧損撥備	淨賬面值	
	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	
貿易應收款項—第三方							
1年內	5%	26,371	(1,319)	25,052	31,540	(1,578)	29,962
1至2年	10%	5,209	(521)	4,688	6,488	(649)	5,839
2至3年	30%	3,677	(1,103)	2,574	2,975	(892)	2,083
3至4年	50%	1,478	(739)	739	2,542	(1,271)	1,271
4至5年	80%	529	(423)	106	1,046	(837)	209
5年以上	100%	533	(533)	—	752	(752)	—
		<u>37,797</u>	<u>(4,638)</u>	<u>33,159</u>	<u>45,343</u>	<u>(5,979)</u>	<u>39,364</u>
		於12月31日			於6月30日		
預期虧損率	2019年						
	2019年			2020年			
	總賬面值	虧損撥備	淨賬面值	總賬面值	虧損撥備	淨賬面值	
	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	
貿易應收款項—第三方							
1年內	5%	37,995	(1,866)	36,129	80,194	(4,001)	76,193
1至2年	10%	6,333	(633)	5,700	9,199	(920)	8,279
2至3年	30%	2,902	(871)	2,031	3,327	(998)	2,329
3至4年	50%	2,048	(1,024)	1,024	2,117	(1,058)	1,059
4至5年	80%	1,921	(1,537)	384	1,944	(1,555)	389
5年以上	100%	1,552	(1,552)	—	2,391	(2,391)	—
		<u>52,751</u>	<u>(7,483)</u>	<u>45,268</u>	<u>99,172</u>	<u>(10,923)</u>	<u>88,249</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，本集團於賬面總值分別人民幣19,640,000元、人民幣23,362,000元、人民幣27,535,000元及人民幣24,587,000元的其他應收款項採用平均預期虧損率5%、4%、4%及4%。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的虧損撥備分別為人民幣1,010,000元、人民幣1,049,000元、人民幣1,208,000元及人民幣948,000元。

貴集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初結餘	3,364	4,638	5,979	7,483
預期信貸虧損撥備	<u>1,274</u>	<u>1,341</u>	<u>1,504</u>	<u>3,440</u>
年／期末結餘	<u>4,638</u>	<u>5,979</u>	<u>7,483</u>	<u>10,923</u>

附錄一

會計師報告

貴集團的其他應收款項按12個月預期信貸虧損的虧損撥備變動如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初結餘	1,148	1,010	1,049	1,208
預期信貸虧損(撥回)／撥備	(138)	39	159	(260)
年／期末結餘	<u>1,010</u>	<u>1,049</u>	<u>1,208</u>	<u>948</u>

就現金及現金等價物以及受限制銀行存款而言，貴集團已評估該等款項乃存置於獲國際信貸評級機構授予較高信貸評級的銀行。根據市場資料，違約風險偏低，貴集團認為信貸風險不大。

32.3 流動資金風險

流動資金風險指貴集團未能履行以交付現金或其他金融資產結算金融負債相關責任的風險。貴集團在清償貿易及其他應付款項、應付關聯方款項、租賃負債及證券化安排的收款以及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。貴集團的政策是將流動資產及承諾借貸融資維持於適當水平，以應付其短期及較長期流動資金需求。

以下為貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的非衍生金融負債的剩餘合同到期分析。當債權人可選擇何時清償負債，則負債乃按貴集團被要求付款的最早日期為基準計算。倘以分期形式償付負債，每次分期付款乃分配至貴集團承諾付款的最早期間。

貴集團

	1年內或 按要求	1年以上 但2年內	2年以上 但5年內	5年以上	總未貼現 合同金	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日						
貿易及其他應付款項	195,192	—	—	—	195,192	195,192
應付關聯方款項	45,140	—	—	—	45,140	45,140
證券化安排的收款	68,582	68,582	498,663	1,021,696	1,657,523	1,228,820
租賃負債	660	660	1,100	—	2,420	2,142
	<u>309,574</u>	<u>69,242</u>	<u>499,763</u>	<u>1,021,696</u>	<u>1,900,275</u>	<u>1,471,294</u>

附錄一

會計師報告

	1年內或 按要求	1年以上但 2年內	2年以上但 5年內	5年以上	總未貼現 合同金	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日						
貿易及其他應付款項	249,776	—	—	—	249,776	249,776
應付關聯方款項	11	—	—	—	11	11
證券化安排的收款	59,139	181,624	540,569	559,360	1,340,692	1,025,639
租賃負債	2,910	660	440	—	4,010	3,731
	<u>311,836</u>	<u>182,284</u>	<u>541,009</u>	<u>559,360</u>	<u>1,594,489</u>	<u>1,279,157</u>
於2019年12月31日						
貿易及其他應付款項	303,758	—	—	—	303,758	303,758
應付關聯方款項	322	—	—	—	322	322
證券化安排的收款	53,274	53,274	517,777	561,310	1,185,635	902,774
租賃負債	3,198	2,978	2,250	—	8,426	7,639
	<u>360,552</u>	<u>56,252</u>	<u>520,027</u>	<u>561,310</u>	<u>1,498,141</u>	<u>1,214,493</u>
於2020年6月30日						
貿易及其他應付款項	330,469	—	—	—	330,469	330,469
應付關聯方款項	254,806	—	—	—	254,806	254,806
證券化安排的收款	53,412	53,412	506,880	546,132	1,159,836	902,774
租賃負債	3,088	2,614	2,250	10,144	18,096	12,075
	<u>641,775</u>	<u>56,026</u>	<u>509,130</u>	<u>556,276</u>	<u>1,763,207</u>	<u>1,500,124</u>

32.4 利率風險

貴集團計息資產及負債主要為應收關聯方款項、證券化安排的收款及租賃負債。全部按浮動利率計息且貴集團面臨現金流量利率風險。貴集團現時並無使用任何衍生合同對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

以下為於各報告日期貴集團計息金融資產及負債的利率組合詳情。

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
固定利率金融工具				
金融資產	212,779	1,285,063	812,620	-
金融負債	(1,230,962)	(1,029,370)	(910,413)	(914,849)
	<u>(1,018,183)</u>	<u>255,693</u>	<u>(97,793)</u>	<u>(914,849)</u>

於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金融負債。

32.5 其他價格風險

貴集團就其按公平值計入損益的金融資產相關的非上市次級證券面臨價格風險。貴集團於個別及共同股權工具設限以管理股本價格風險。股權組合報告不時交予貴集團高級管理層。貴集團董事審閱及批准所有股權工具決策。

若非上市次級證券價格徘徊上升／下降5%，則截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及2020年6月30日的稅後溢利將分別增加／減少約人民幣1,081,000元、人民幣1,161,000元、人民幣1,282,000元及人民幣1,832,000元。

敏感度分析指將會產生之貴集團除稅後溢利(及保留溢利)及其他綜合股權部件之即時變動，乃假設相關風險變量之變動已於各報告日期發生及已應用於重新計量該等貴集團所持之金融工具，而該等金融工具令貴集團於各報告日期面臨股本價格風險。另外亦假設貴集團非上市次級證券之公平值會根據與相關風險變量之歷史相關性而變化，而所有其他變數保持不變。

32.6 外匯風險

於未來之商業交易及已確認資產及負債並非以實體之功能貨幣計值時，將會產生外匯風險。

貴集團主要於中國經營，大部分交易以貴集團內各實體的功能貨幣人民幣計值及結算。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團的經營並無重大外幣風險。

32.7 金融工具的公平值計量

於綜合財務狀況表中按公平值計量的金融資產及金融負債可分為三個公平值層級。三個層級基於計量的輸入參數的可觀察程度及重大性，定義如下：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：除第一級內包含的報價以外的輸入參數，就資產或負債而直接或間接可觀察的輸入參數，並不使用重大不可觀察的輸入參數。
- 第三級：資產或負債的不可觀察輸入參數。

金融資產所屬公平值層級乃完全根據對公平值計量具有重大影響的輸入參數的最低層級歸類。根據經常性基準按公平值計量的金融資產劃分為公平值層級如下：

	<u>第三級</u>
	人民幣千元
於2017年12月31日	
按公平值計入損益的金融資產	
非上市次級證券	28,820
於2018年12月31日	
按公平值計入損益的金融資產	
非上市次級證券	30,970
於2019年12月31日	
按公平值計入損益的金融資產	
非上市次級證券	34,190
於2020年6月30日	
按公平值計入損益的金融資產	
非上市次級證券	48,850

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團非上市次級證券的公平值乃基於獨立專業合資格估值師Cushman & Wakefield International Property Advisers (Guangzhou) Co., Ltd.進行的估值得出。

用於計量分類為第三級的公平值的方法及估值技術於業績記錄期間並無變動，並於下文概述：

	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍			
			於12月31日			於6月30日
			2017年	2018年	2019年	2020年
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市次級證券	貼現現金流量法	貼現率	6.64%	6.53%	5.95%	6.37%
		貼現系數	0.58	0.62	0.68	0.98

未來現金流量乃根據金融工具的預期回報率及反映金融工具信貸風險的預期回報率作出估計。貼現率愈高，公平值愈低；貼現系數愈高，公平值愈高。

貴集團分類為公平值層級第三級的金融工具之賬面值對賬如下：

	非上市次級 證券
	人民幣千元
於2017年1月1日	—
添置	<u>28,820</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	28,820
於損益確認的公平值收益	<u>2,150</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	30,970
於損益確認的公平值收益	<u>3,220</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	34,190
於損益確認的公平值收益	<u>14,660</u>
於2020年6月30日	<u><u>48,850</u></u>

由於管理層認為風險承擔對貴集團而言並不重大，因此並無就非上市次級證券的貼現現金流量法項下相關不可觀察數據變動的影響披露敏感度分析。

非上市次級證券的公平值收益於損益確認，並計入「其他收入」(附註5)。

於截至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，概無轉入或轉出第三級。

32.8 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，貴集團按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面值與其公平值之間並無重大差異。

33. 資本管理

貴集團資本管理之目的為保障貴集團持續經營的能力，以為股東提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

貴集團積極定期審查資本架構，並就經濟情況變動作出調整。貴集團以淨負債權益比率為基準監察資本架構。就此目的淨負債按證券化安排的收款減現金及現金等價物計算。為維持或調整該比率，貴集團可能調整向股東派付的股息、發行新股及募集新債務融資。

於業績記錄期間，貴集團監察其資本架構的策略為維持足夠的現金水平以滿足其流動資金需求。為維持或調整現金水平，貴集團或會發行新股、籌集新債務融資或出售資產以提升現金水平。

貴公司或其任何附屬公司均不受制於外部施加的資本要求。

34. 或然負債

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團及貴公司並無任何重大或然負債。

35. 報告期後事項

除本報告其他部分所披露者外，以下重大事項於2020年6月30日後發生：

(i) 2019年冠狀病毒病(「COVID-19」)爆發

貴集團認為，基於以下原因，COVID-19的爆發並未對持續經營和可持續性造成重大不利影響。(i)物業管理行業是涉及社區必需品服務的行業；(ii)物業管理行業屬於勞動密集型行業，在疾病爆發期間，僱員及分包商的工人在履行其工作職責時並無受到重大影響；(iii)貴集團能夠履行其在所有現有物業管理服務合同及其他業務合同下的責任；及(iv)貴集團擁有充足的現金及現金等價物以維持營運。

(ii) 於2020年7月，貴集團已於較早贖回人民幣480,000,000元的證券化安排的收款。所有證券化安排的收款的未償還結餘將會償還及優先證券相關的建發房地產擔保將於上市後解除。

(iii) 應收／(付)關聯方款項之所有未償還結餘將於上市後結清。

III. 期後財務報表

貴公司或貴集團現時旗下的任何公司並未就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。除本報告所披露外，貴公司或貴集團現時旗下任何公司概無就2020年6月30日之後的任何期間宣派或作出股息或分派。