

以下第I-1至I-2頁所載為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。

**[羅兵咸永道會計師事務所信箋]**

**[草稿]**

**致榮万家生活服务股份有限公司列位董事及華泰金融控股（香港）有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告**

**序言**

本所（以下簡稱「我們」）謹此就榮万家生活服务股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第I-3至I-70頁），此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況表、貴公司於2017年、2018年及2019年12月31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（「業績紀錄期」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱「歷史財務資料」）。第I-3至I-70頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司日期為[編纂]有關貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次[編纂]的文件（「文件」）內。

**董事就歷史財務資料須承擔的責任**

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

**申報會計師的責任**

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部

控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據是能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映了 貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況、 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況以及 貴集團於業績紀錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

## 調整

在擬備歷史財務資料時，並無對載於第I-3頁中所界定的相關財務報表作出調整。

## 股息

歷史財務資料附註30中指出榮万家生活服务股份有限公司並無就業績紀錄期支付任何股息。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

[編纂]

## I 貴集團歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料乃基於 貴集團於業績紀錄期的財務報表，財務報表由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且除非另有說明，否則所有價值均約整至最接近的千位數（「人民幣千元」）。

### 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	6	709,462	878,867	1,250,575
銷售成本	10	(589,177)	(727,814)	(1,021,910)
毛利潤		120,285	151,053	228,665
銷售及營銷開支	10	(1,274)	(1,098)	(2,163)
行政開支	10	(53,834)	(73,503)	(115,909)
金融資產(減值虧損)/減值虧損撥回	3.1.2	(4,318)	(4,712)	10,137
其他收入	7	238	4,180	39,501
其他收益淨額	8	4,155	35,364	1,111
經營利潤		65,252	111,284	161,342
財務收入		53,421	45,334	21,259
財務成本		(58,985)	(52,988)	(34,358)
財務成本淨額	9	(5,564)	(7,654)	(13,099)
除所得稅前利潤		59,688	103,630	148,243
所得稅開支	13	(17,764)	(28,757)	(37,972)
年內利潤及綜合收益		41,924	74,873	110,271
以下各方應佔利潤及綜合收益/(虧損)				
總額：				
— 貴公司擁有人		41,978	74,810	110,345
— 非控股權益		(54)	63	(74)
		41,924	74,873	110,271
每股盈利(以每股人民幣元表示)				
— 基本及攤薄	14	0.16	0.29	0.43

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	15	6,423	8,235	13,233
投資物業	16	116,927	216,301	75,485
無形資產	17	13	2	1,084
其他應收款項	20	–	–	71,824
按公平值計入其他綜合收益的金融資產	21	–	6,467	–
應收關聯方貸款	22	635,000	435,000	–
遞延所得稅資產	29	14,719	10,629	11,493
		<u>773,082</u>	<u>676,634</u>	<u>173,119</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	19	18,892	16,083	14,806
合約資產	6(a)	59,850	64,610	50,804
預付稅項		3,059	5,596	14,381
貿易及其他應收款項以及預付款項	20	445,070	641,110	708,227
按公平值計入損益的金融資產	21	66,623	30,823	–
應收關聯方貸款及利息	22	194,596	304,482	482,076
受限制現金	23	–	–	100,000
現金及現金等價物	23	464,805	439,032	221,370
		<u>1,252,895</u>	<u>1,501,736</u>	<u>1,591,664</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>2,025,977</u></u>	<u><u>2,178,370</u></u>	<u><u>1,764,783</u></u>
<b>權益</b>				
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>				
實收資本	24	5,000	55,000	60,310
儲備	25	15,622	23,241	124,268
保留盈利		50,264	118,455	213,105
		<u>70,886</u>	<u>196,696</u>	<u>397,683</u>
<b>非控股權益</b>		<u>247</u>	<u>310</u>	<u>–</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>71,133</u></u>	<u><u>197,006</u></u>	<u><u>397,683</u></u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款	27	665,000	455,000	–
合約負債	6(a)	53,693	45,482	20,397
租賃負債	28	57,373	119,488	57,748
遞延所得稅負債	29	1,790	1,465	5,202
		<u>777,856</u>	<u>621,435</u>	<u>83,347</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	26	815,084	976,697	937,495
借款	27	200,000	210,000	90,000
合約負債	6(a)	105,729	118,910	231,890
租賃負債	28	4,347	5,363	8,908
即期所得稅負債		51,828	48,959	15,460
		<u>1,176,988</u>	<u>1,359,929</u>	<u>1,283,753</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>1,954,844</u></u>	<u><u>1,981,364</u></u>	<u><u>1,367,100</u></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>2,025,977</u></u>	<u><u>2,178,370</u></u>	<u><u>1,764,783</u></u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司的投資	12	11,110	11,110	15,710
物業、廠房及設備		4,815	5,944	9,170
投資物業	16	106,753	199,825	64,375
無形資產		–	–	1,020
其他應收款項	20	–	–	71,824
按公平值計入其他綜合收益的金融資產	21	–	6,467	–
應收關聯方貸款	22	609,600	417,600	–
遞延所得稅資產		13,872	9,336	9,757
		<u>746,150</u>	<u>650,282</u>	<u>171,856</u>
<b>流動資產</b>				
存貨		9,075	9,768	9,261
合約資產		48,775	49,923	49,514
預付稅項		941	2,875	13,725
貿易及其他應收款項以及預付款項	20	409,931	589,537	645,988
按公平值計入損益的金融資產	21	44,375	1,000	–
應收關聯方貸款及利息	22	186,812	296,339	399,979
現金及現金等價物		393,774	370,479	170,795
		<u>1,093,683</u>	<u>1,319,921</u>	<u>1,289,262</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>1,839,833</u></u>	<u><u>1,970,203</u></u>	<u><u>1,461,118</u></u>
<b>權益</b>				
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>				
實收資本	24	5,000	55,000	60,310
儲備	25	2,510	7,820	107,839
保留盈利		30,080	77,872	152,158
<b>權益總額</b>		<u>37,590</u>	<u>140,692</u>	<u>320,307</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款	27	638,400	436,800	–
合約負債		34,256	48,060	12,083
租賃負債	28	57,373	114,570	57,748
遞延所得稅負債		1,790	1,191	5,028
		<u>731,819</u>	<u>600,621</u>	<u>74,859</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	26	739,691	881,892	831,749
借款	27	192,000	201,600	–
租賃負債	28	4,347	5,363	8,908
合約負債		89,333	98,198	213,784
即期所得稅負債		45,053	41,837	11,511
		<u>1,070,424</u>	<u>1,228,890</u>	<u>1,065,952</u>
<b>負債總額</b>		<u>1,802,243</u>	<u>1,829,511</u>	<u>1,140,811</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>1,839,833</u></u>	<u><u>1,970,203</u></u>	<u><u>1,461,118</u></u>

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
		實收資本	儲備	保留盈利	總計		
		人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元		
於2017年1月1日的結餘		5,000	5,234	11,674	21,908	301	22,209
綜合收益							
年內溢利/(虧損)		-	-	41,978	41,978	(54)	41,924
以擁有人身份與擁有人進行的交易：							
轉撥至法定儲備	25	-	3,388	(3,388)	-	-	-
視作榮盛集團出資	25	-	7,000	-	7,000	-	7,000
於2017年12月31日的結餘		5,000	15,622	50,264	70,886	247	71,133
於2018年1月1日的結餘		5,000	15,622	50,264	70,886	247	71,133
綜合收益							
年內溢利		-	-	74,810	74,810	63	74,873
以擁有人身份與擁有人進行的交易：							
擁有人出資	24	50,000	-	-	50,000	-	50,000
轉撥至法定儲備	25	-	6,619	(6,619)	-	-	-
視作榮盛集團出資	25	-	1,000	-	1,000	-	1,000
於2018年12月31日的結餘		55,000	23,241	118,455	196,696	310	197,006
於2019年1月1日的結餘		55,000	23,241	118,455	196,696	310	197,006
綜合收益							
年內溢利/(虧損)		-	-	110,345	110,345	(74)	110,271
以擁有人身份與擁有人進行的交易：							
擁有人出資	1.1	5,310	93,650	-	98,960	-	98,960
轉撥至法定儲備	25	-	9,262	(9,262)	-	-	-
向榮盛集團分派股息		-	-	(6,433)	(6,433)	-	(6,433)
根據共同控制							
業務合併的視作分派	1.2(a)	-	(1,885)	-	(1,885)	-	(1,885)
出售附屬公司	34	-	-	-	-	(236)	(236)
於2019年12月31日的結餘		60,310	124,268	213,105	397,683	-	397,683

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		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>				
經營產生的現金	31	73,679	117,713	113,628
已付所得稅		(12,267)	(30,398)	(78,870)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>		<b>61,412</b>	<b>87,315</b>	<b>34,758</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>				
購買物業、廠房及設備	15	(3,146)	(3,858)	(9,143)
購買投資物業		(18,320)	(15,005)	(5,904)
購買無形資產	17	(20)	–	(1,181)
出售物業、廠房及設備所得款項		139	9	267
出售投資物業所得款項		6,269	6,222	18,629
授予關聯方的貸款	35(e)	–	(144,000)	(429,300)
關聯方償還貸款	35(e)	175,000	234,000	695,500
向關聯方作出的現金墊款		(171,342)	(401,781)	(427,807)
關聯方還款		106,143	274,440	569,754
已收關聯方利息	35(e)	53,305	48,142	39,443
購買按公平值計入其他綜合收益的 金融資產	35(f)	–	(6,467)	–
出售按公平值計入其他綜合收益的 金融資產所得款項	35(f)	–	–	6,467
購買按公平值計入損益的金融資產	3.3	(2,919,054)	(1,083,935)	(703,393)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	3.3	2,930,104	1,119,445	733,833
出售附屬公司(扣除現金)	34	–	–	(2,911)
按公平值計入損益的金融資產的利息	3.3	13,665	8,636	2,445
<b>投資活動產生的現金淨額</b>		<b>172,743</b>	<b>35,848</b>	<b>486,699</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>				
擁有人出資		–	50,000	98,960
視作榮盛集團出資	25	7,000	1,000	–
根據共同控制業務合併的視作分派	1.2(a)	–	–	(1,885)
借款所得款項	31(a)	–	–	90,000
償還借款	31(a)	(185,000)	(200,000)	(665,000)
關聯方現金墊款	31(a)	251,758	368,225	307,078
關聯方償還現金墊款	31(a)	(125,528)	(313,698)	(424,767)
已付[編纂]開支		–	–	[編纂]
租賃付款的本金部分	31(a)	(3,707)	(447)	(1,359)
已付利息		(59,913)	(54,016)	(37,806)
已付榮盛集團股息		–	–	(668)
受限制現金增加		–	–	(100,000)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(115,390)</b>	<b>(148,936)</b>	<b>[編纂]</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>		<b>118,765</b>	<b>(25,773)</b>	<b>(217,662)</b>
年初現金及現金等價物		346,040	464,805	439,032
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>464,805</b>	<b>439,032</b>	<b>221,370</b>



## II 歷史財務資料附註

### 一般資料、重組及呈列基準

#### 1.1 一般資料

榮万家生活服务股份有限公司（「貴公司」，前稱「廊坊榮盛物業服務有限公司」）於2000年11月2日在中華人民共和國（「中國」）根據中國公司法註冊成立為有限責任公司。貴公司的註冊辦事處地址為中國河北省廊坊市香河縣蔣辛屯鎮大香線東側、和園路北側（香河現代水業有限公司院內）。

貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）主要於中國從事提供物業管理服務及相關增值服務（「**編纂**業務」）。

於下文所述注資及重組完成以成立 貴公司作為**編纂**業務的控股公司（「重組」）前，貴公司為榮盛房地產發展股份有限公司（「榮盛發展」，一家於中國註冊成立且其股份於深圳證券交易所股份有限公司上市的公司）的全資附屬公司。榮盛發展及其附屬公司（不包括 貴集團）指榮盛集團。最終控股公司為榮盛控股股份有限公司（「最終控股公司」，其為一家於中國註冊成立的有限投資控股公司）。貴集團最終控股股東為耿建明先生（「耿先生」或「控股股東」）。

於2019年7月24日，河北中鴻凱盛投資股份有限公司（「河北中鴻凱盛」，一家於中國註冊成立的公司，並由耿先生一名近親以及榮盛集團若干主要管理層及僱員分別擁有39.2%及60.8%）向 貴公司注資人民幣98,960,000元（「注資」）。人民幣5,310,000元及人民幣93,650,000元分別入賬為繳足資本及資本儲備。於有關注資完成後，榮盛集團及河北中鴻凱盛分別擁有 貴公司91.2%及8.8%。

於2020年4月23日， 貴公司由有限公司改制為股份有限公司。

#### 1.2 重組

為籌備 貴公司的H股在香港聯合交易所有限公司主板**編纂**（「**編纂**」）， 貴集團進行了下列重組步驟：

- (a) 貴公司分別於2019年9月28日及2019年11月1日向榮盛集團收購永清京台物業服務有限公司（「永清京台」）及張家口榮盛京宣物業服務有限公司（「張家口榮盛京宣」）全部股權，總代價約人民幣1,885,000元。
- (b) 於2019年9月29日， 貴集團根據股份轉讓協議無償向廊坊市盛坤商業管理有限公司（「廊坊盛坤」，一家榮盛集團的附屬公司）處置其於廊坊市盛坤園林工程有限公司（「盛坤園林」）的全部股權。
- (c) 貴公司於2020年4月9日及2020年4月13日分別向榮盛集團無償收購唐山市豐南區普捷物業服務有限公司（「唐山普捷」）及江蘇普捷物業有限公司（「江蘇普捷」）的全部股權。
- (d) 於2020年4月23日，於轉制為股份有限公司後， 貴公司根據股東各自的股權向彼等按每股面值人民幣1元向股東發行258,267,000股股份。
- (e) 於2020年5月22日，作為重組一部分， 貴集團採納了股份激勵計劃，而香河盛繹德商務信息諮詢中心（有限合夥）（「盛繹德商務」，一家由 貴集團若干管理層及僱員與榮盛集團成立的有限合夥）向 貴公司注資人民幣104,757,700元。於有關注資完成後， 貴公司由榮盛集團、河北中鴻凱盛及盛繹德商務分別擁有83.52%、8.06%及8.42%。

於重組完成後， 貴公司成為現時組成 貴集團各公司的控股公司。



### 1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，[編纂]業務由最終控股公司間接控制。[編纂]業務乃通過最終控股公司最終控制的 貴公司及 貴集團其他中國公司（統稱為「營運公司」）開展。重組僅為[編纂]業務的重組，而該業務的管理並無變動，且[編纂]業務的最終擁有人保持不變。因此，重組已作為共同控制下的業務合併入賬。

歷史財務資料指 貴集團的綜合業績及財務狀況，猶如當前的集團架構於整個業績紀錄期一直存在，且[編纂]業務於最早呈列期間初或確立該等業務時（以較短期間為準）已轉讓予 貴集團，惟於往績記錄後收購的唐山普捷及江蘇普捷的業績除外。

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／虧損於合併時予以對銷。

## 2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策已於呈列的所有年度及期間得到一致應用。

### 2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料乃按歷史成本法編製，並根據投資物業、按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產及按公平值計入其他綜合收益（「按公平值計入其他綜合收益」）的金融資產的重估進行修訂。

根據香港財務報告準則編製歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層於應用 貴集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及較高判斷或較複雜的領域或假設及估計對歷史財務資料屬重要的領域於附註4披露。

於業績紀錄期， 貴集團將追溯應用於2018年及2019年1月1日開始的財政年度強制生效的所有有效準則、準則修訂本及詮釋。香港財務報告準則第3號（修訂本）「業務的定義」於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早採用。 貴集團已選擇於整個業績紀錄期貫徹提早採用香港財務報告準則第3號（修訂本）。

(a) 尚未採納的新訂準則及準則修訂本

截至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下新訂準則及現有準則的修訂本，該等準則尚未生效且並無獲 貴集團提早採納。

		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
經修訂的財務報告概念框架	經修訂的財務報告概念框架	2020年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021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(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資	待釐定
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號	對沖會計(修訂本)	2020年1月1日
香港會計準則第1號	負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
香港財務報告準則第16號修訂本	COVID-19相關租金優惠	2020年6月1日

貴集團已開始評估該等新訂準則及準則修訂本的影響，其中若干準則與 貴集團的經營相關。根據董事所作的初步評估，預計該等準則生效後不會對 貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

2.2 綜合入賬原則

(a) 附屬公司

附屬公司均為 貴集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當 貴集團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益，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。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。

集團內公司間交易、結餘及集團內公司間交易的未變現收益會予以對銷。除非有關交易有證據顯示所轉讓資產減值，未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已於需要時作出變動，以符合 貴集團所採納的會計政策。

附屬公司業績及權益中的非控股權益分別於綜合損益表、全面收益表、權益變動表以及財務狀況表中單獨呈列。

(b) 處置附屬公司

當 貴集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公平值，賬面值的變動於損益中確認。就日後計算於聯營公司或金融資產的保留權益而言，公平值為初始賬面值。此外，之前在其他綜合收益中就該實體確認的任何數額猶如 貴集團已直接出售相關資產及負債般入賬。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至保留盈利。

2.3 業務合併

(a) 共同控制下的業務合併

歷史財務資料包括發生共同控制權合併的實體或業務的財務報表項目，猶如彼等自該等實體或業務首次由控制方控制之日起匯總。

從控制方的角度，合併實體或業務的資產淨值使用現有賬面值綜合入賬。就共同控制合併時的商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出成本的部分而言，概無金額被確認為代價，惟以控制方的權益持續為限。

綜合全面收益表包括自合併實體或業務獲呈列的最早日期或合併實體或業務首次受共同控制之日（以較短期間為準）起各合併實體或業務的業績，不論共同控制合併日期。

該等實體採用一套統一的會計政策。合併實體或業務之間的所有集團內公司間交易、結餘及交易中的未變現收益均予以對銷。

**(b) 非共同控制下的業務合併**

會計收購法乃用於所有非共同控制下的業務合併的列賬，不論是否購買權益工具或其他資產。為收購附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公平值
- 對收購業務的前擁有人產生的負債
- 集團發行的股本權益
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值，及
- 附屬公司中任何先前股權的公平值。

除少數例外情況外，在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以彼等於收購日期的公平值計量。集團按逐項收購基準以公平值或非控股權益按比例應佔收購實體可識別資產淨值，確認任何收購實體的非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、於收購實體的任何非控股權益金額及任何先前於收購實體的股權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。倘該等金額低於所收購業務可識別資產淨值的公平值，其差額將直接於損益確認為議價購買。

**2.4 獨立財務報表**

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由 貴公司根據已收及應收股息入賬。

倘自該等投資收取的股息超出宣派股息期間該附屬公司的綜合收益總額，或倘獨立財務報表內的投資賬面值超出合併財務報表內被投資公司的資產淨值（包括商譽）的賬面值，則須於收到該等投資的股息時對於附屬公司的投資進行減值測試。

**2.5 分部報告**

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者提供內部報告的方式一致。主要經營決策者已確定為作出戰略決策的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

**2.6 外幣換算**

**(a) 功能及呈列貨幣**

貴集團各實體的財務報表所包括項目乃以有關實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料乃按 貴公司的功能貨幣及呈列貨幣人民幣呈列。

**(b) 交易及結餘**

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的通行匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按年末匯率換算產生的外匯收益及虧損，於綜合全面收益表中的「其他收益－淨額」內確認。

## 2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

後續成本只有在與該項目相關的未來經濟利益很有可能流入 貴集團，而該項目的成本能可靠計量時，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產（如適用）。任何入賬列作獨立資產的部分的賬面值會於被置換時取消確認。所有其他維修及保養在所產生的報告期內於損益中扣除。

折舊於估計可使用年期或租賃物業裝修及使用權資產的租期（以較短者為準）使用直線法分攤其成本（扣除其剩餘價值）的計算如下：

— 車輛	5年
— 辦公設備	5年
— 機器	5年
— 使用權資產	可使用年期及租期的較短者
— 租賃物業裝修	估計可使用年期或租期（以較短者為準）

資產的剩餘價值及可使用年期會於各報告期末進行檢討，並作出調整（如適用）。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃通過所得款項與賬面值的比較而釐定，於綜合全面收益表「其他收益－淨額」中予以確認。

## 2.8 投資物業

投資物業（即停車場及零售單位）乃持有以賺取租金及令資本增值。

投資物業初始按成本計量，有關成本包括相關交易成本及借款成本（如適用）。隨後按公平值入賬。公平值變動於損益內呈列為「其他收益－淨額」的一部分。

## 2.9 無形資產

### (a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即轉讓代價超出 貴集團所佔被購買方可辨認淨資產公平值淨額、負債及或有負債以及被收購方非控股權益的公平值的差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位（「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為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽在經營分部層面進行管理。

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。商譽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) 電腦軟件

被收購電腦軟件按歷史成本減攤銷列賬。被收購電腦軟件許可證的資本化取決於獲得和使用特定軟件的成本，該等成本在10年的估計可使用年期內攤銷。

## 2.10 非金融資產減值

具有無限可使用年期的商譽及無形資產不予攤銷，並每年進行減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，會審閱須作攤銷的資產是否已經減值。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產的公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者。就評估減值而言，資產將按可單獨識別現金流量（現金產生單位）的最低層次組合。已蒙受減值的非金融資產（商譽除外）於各報告日期就減值是否可以轉回進行檢討。

## 2.11 投資及其他金融資產

### (a) 分類

貴集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後按公平值計量（且其變動計入其他綜合收益或計入損益）的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

對於按公平值計量的資產，其收益及虧損於損益或其他綜合收益列賬。對於債務工具投資，其視乎持有投資的業務模式而定。對於權益工具投資，則取決於 貴集團是否不可撤回地選擇於初始確認時入賬為按公平值計入其他綜合收益的股權投資。

貴集團僅在管理資產的業務模式發生變化時方會對債務投資進行重新分類。

### (b) 確認及終止確認

常規買賣的金融資產於交易日確認，即 貴集團承諾購買或出售資產當日。當自金融資產收取現金流量的權利屆滿或已轉讓，且 貴集團已轉移擁有權的絕大部分風險及回報時，則終止確認金融資產。

### (c) 計量

初始確認時， 貴集團按其公平值加（倘屬並非按公平值計入損益的金融資產）直接歸屬於購買金融資產的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益的金融資產的交易成本在損益中支銷。

#### 債務工具

債務工具的后續計量取決於 貴集團管理該項資產的業務模式及該項資產的現金流特點。 貴集團將其債務工具分為三個計量類別：

攤銷成本：為收取合約現金流而持有，且其現金流僅為支付本金及利息的資產被分類成按攤銷成本計量的資產。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。終止確認所產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並以「其他收益淨額」連同外匯收益及虧損一併呈列。減值虧損於全面收益表中列為單獨項目。

按公平值計入其他綜合收益：為收取合約現金流及出售金融資產而持有的資產，倘其現金流僅為支付本金及利息，則按公平值計入其他綜合收益。賬面值的變動乃計入其他綜合收益，惟已於損益當中確認的減值收益或虧損、利息收入以及匯兌收益及虧損除外。金融資產終止確認時，先前於其他綜合收益中確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他虧損淨額中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益淨額列示。



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綜合收益的金融資產，均按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益的債務投資收益或虧損於損益確認，並於產生期間以淨額於其他虧損內淨額內的損益淨額中呈列。

#### 權益工具

貴集團其後按公平值計量所有股權投資。倘 貴集團管理層選擇於其他綜合收益呈列股權投資公平值的收益及虧損，終止確認投資後，則其後不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。當 貴集團收取股息的權利確定時，該等投資的股息將繼續在損益確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產公平值變動在綜合全面收益表確認為其他收益－淨額（如適用）。股權投資的減值虧損（及減值虧損撥回）按公平值計入其他綜合收益，而不與公平值的其他變動分開呈列。

#### (d) 抵銷金融工具

當 貴集團現時有可依法強制執行的權利用作抵銷已確認金額，且有意圖按其淨額作結算或同時變現資產和結算負債時，有關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值。 貴集團亦訂立不符合抵銷標準的安排，惟仍容許相關金額於破產或終止合約等若干情況下予以抵銷。

#### 2.12 金融資產減值

貴集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬的債務工具及按公平值計入其他綜合收益的金融資產有關的預期信貸虧損。應用的減值方法視乎信貸風險有否大幅增加而定。關於 貴集團如何確定信貸風險有否大幅增加的詳情載於附註3。

預期信貸虧損乃金融資產預計期限內信貸虧損的概率加權估計（即所有現金虧絀的現值）。

對於貿易應收款項， 貴集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化法，該方法要求自資產初始確認起確認預期全期虧損。撥備矩陣根據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項在預計期限內觀察所得的過往違約率確定，並就前瞻性估計進行調整。觀察所得的過往違約率於每個報告日期予以更新，並對前瞻性估計的變動作出分析。

應收關聯方貸款及利息、應收第三方及關聯方其他款項減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎自初始確認起信貸風險有否大幅增加而定。倘應收款項的信貸風險自初始確認起大幅增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

#### 2.13 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨成本按加權平均法釐定。可識別淨值按日常業務過程中的估計售價減去估計必要銷售成本計算。

#### 2.14 貿易應收款項

貿易應收款項為日常業務過程中銷售貨物或提供服務而產生的應收客戶款項。貿易及其他應收款項若預期於一年內或更短期限內收回，則歸類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認，惟包含重大融資成分者按公平值確認。 貴集團持有貿易應收款項乃以收取合約現金流為目的，因此運用實際利率法按攤銷成本進行後續計量。有關 貴集團貿易應收款項會計處理的進一步詳情及 貴集團減值政策的闡述請分別參閱附註20及附註3.1.2。

#### 2.15 現金及現金等價物

就現金流量表所呈列者而言，現金及現金等價物包括手頭現金及金融機構活期存款。

## 2.16 股本

普通股歸類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔的新增成本於權益中列為所得款項扣減（扣除稅項）。

## 2.17 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中從供應商購買商品或服務產生的付款責任。貿易及其他應付款項若於一年內或更短期限內到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

## 2.18 借款

借款初步按公平值（扣除所產生的交易成本）確認。借款其後按攤銷成本列賬。所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之間的差額乃於借款期間使用實際利率法於損益確認。倘部分或全部融資很可能將被提取，則於設立貸款融資時支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，費用遞延至貸款被提取為止。倘並無證據證明部分或全部融資很可能將被提取，則該費用資本化為流動資金服務預付款，並於有關融資期限內攤銷。

借款於合約所訂明的責任解除、撤銷或屆滿時自財務狀況表移除。已失效或轉讓予另一方的金融負債的賬面值與已付代價（包括已轉讓或已承擔非現金資產或負債）之差額，於損益確認為財務成本。

倘金融負債的條款經重新協商，而實體向債權人發行權益工具，以消除全部或部分負債（債轉股），該項金融負債的賬面值與所發行權益工具公平值之間的差額在損益中確認為收益或虧損。

除非 貴集團有無條件將負債延期至報告期末後最少12個月結付的權利，否則借款分類為流動負債。

## 2.19 借款成本

一般及特定借款成本直接歸屬於需要完成及籌備該資產以作擬定用途或出售的一段時間內資本化的合資格資產的收購、建設或生產。合資格資產必須經一段長時間處理以作其擬定用途或出售。

特定借款於撥作合資格資產的支出前用作短暫投資所賺取的投資收入，會從合資格撥作資本的借款成本中扣除。

所有借款成本乃於產生期間列作開支。

## 2.20 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合全面收益表確認，惟與於其他綜合收益確認或直接於權益確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益確認。

### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據 貴公司及其附屬公司營運所在及產生應課稅收入的國家於資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期就適用稅務法規可能受詮釋所影響的情況評估於報稅表內呈列的狀況，並在適用情況下根據預期向稅務機關支付的金額計提撥備。



**(b) 遞延所得稅**

*內在差異*

遞延所得稅乃使用負債法就資產及負債的稅基與其於綜合財務報表內的眼面值之間的暫時差額悉數計提撥備。然而，若遞延稅項負債來自商譽的初步確認，則不予確認。若遞延所得稅乃因初步確認交易（不包括業務合併）資產或負債而產生，且在交易當時並不影響會計及應課稅損益，則遞延所得稅亦不予入賬。遞延所得稅乃使用於資產負債表日期已頒佈或實際頒佈並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結清時適用的稅率（及稅法）釐定。

遞延稅項資產僅於可能產生未來應課稅溢利用以抵銷暫時差額時方會確認。

*外在差異*

遞延所得稅負債乃就於附屬公司的投資所產生的應課稅暫時差額計提撥備，惟暫時差額的撥回時間由 貴集團控制，且暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

只有在暫時差額將可能於未來收回且有足夠的應課稅溢利可與之抵銷時，遞延所得稅資產方會按於附屬公司的投資所產生的可扣稅暫時差額確認。

**(b) 抵銷**

倘有法定可執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，以及遞延所得稅資產及負債涉及相同稅務機構就應課稅實體或不同應課稅實體有意按淨值基準結算的所得稅，則遞延所得稅資產及負債可相互抵銷。

**2.21 僱員福利**

**(a) 退休金責任**

貴集團僅管理定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，貴集團的中國僱員須參加中國相關省市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團及中國僱員須每月按僱員薪酬的特定百分比向該等計劃供款。各省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，貴集團毋須進一步對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。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

**(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險**

貴集團的中國僱員有權參與多項由政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按僱員薪酬的特定百分比向該等基金供款（繳存金額有上限）。貴集團有關該等基金的責任僅限於每年繳交供款。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於繳付時列為開支。

**(c) 離職福利**

離職福利於僱員在正常退休日前被 貴集團終止聘用或僱員接受自願離職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) 貴集團不可再撤回該等福利的要約之日；及 (b) 實體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範疇並支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接納要約的僱員人數計量。在報告期末後超過12個月到期支付的福利應貼現至現值。

**(d) 僱員假期福利**

僱員享有的年假權利於該等假期累計授予僱員時確認。貴集團就僱員截至資產負債表日期止所提供服務而享有年假的估計負債作出撥備。

僱員享有的病假及產假福利於休假時方予確認。

**2.22 撥備**

倘貴集團因過往事件而導致現時須承擔法律或推定責任，而履行該等責任將需要資源外流，並且能夠可靠估計有關金額，則會就法律申索、服務保證及履行責任確認撥備。將不會就未來經營虧損確認撥備。

倘存在多項類似責任，則須整體確定履行相關類別的責任時是否可能導致資源外流。同一類別的其中一項責任即使僅有較小機率導致資源外流，仍須確認撥備。

撥備按報告期末管理層對履行現有責任預計所需支出的最佳估計以現值計量。釐定該現值時採用的貼現率為除稅前利率，反映當前市場下對貨幣時間價值及該責任特有風險的評估。隨時間推移而產生的撥備增幅確認為利息開支。

**2.23 收入確認**

收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。貨品或服務的控制權可能於一段時間內或某一時點轉移，取決於合約條款及合約適用法律。

貴集團提供物業管理服務及相關增值服務。服務收入於貴集團提供服務而客戶同時接受並消耗貴集團履約所提供利益的會計期內確認。

**(a) 物業管理服務**

就物業管理服務而言，貴集團按年、按季或按月就所提供服務收取固定金額並確認為收益，金額以貴集團有權開具發票且直接與已履約價值對應者為限。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，貴集團作為委託人負責向業主提供物業管理服務，並有權按已收或應收物業管理服務費的價值獲得收益，以及將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

**(b) 非業主增值服務**

非業主增值服務主要包括於交付前階段向物業開發商提供的工程服務、前期規劃及設計諮詢服務、清潔、安保、綠化、保養及維修服務以及不動產經紀服務。貴集團預先與客戶商定每項服務的價格，並向客戶開具賬單。

**(c) 社區增值服務**

就社區增值服務（主要與向業主提供的服務有關，包括生活服務、住宅不動產經紀及其他）而言，收入於提供相關社區增值服務時確認。當向客戶提供社區增值服務時，交易付款立即到期。

商品銷售（涵蓋在社區增值服務中）收入於貴集團交付相關商品予買家且相關代價的可收回性得到合理保證時予以確認。

對於不動產經紀服務以外的非業主及業主增值服務，貴集團參考至完全達成履約責任的進度按合約期確認收入。至完全達成履約責任的進度為預期有權享有代價所反映的金額，視乎合約性質，主要參考(a)迄今已履行工作所產生的合約成本佔每份合約估計成本總額的比例；或(b)合約工作實際比例的完成情況而計量。

對於不動產經紀服務，貴集團擔任銷售代理，並收取按合約購買價計算的佣金。經紀服務所得收入於提供相應服務的時點確認。

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。

**(d) 與客戶合約相關的資產及負債呈列**

當一方已按照合約履約時，貴集團視乎自身履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於綜合財務狀況表。

合約資產乃貴集團於交換貴集團向客戶轉讓服務之代價的權利。

倘於貴集團向客戶轉讓服務前，客戶支付代價或貴集團擁有無條件收取代價的權利，則貴集團於收取付款或入賬應收款項時（以較早者為準）將合約呈列為合約負債。合約負債乃貴集團因已向客戶收取代價（或到期應收代價）而向客戶轉讓服務的責任。

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。

獲取合約而產生的新增成本如可收回，將會資本化及呈列為資產，其後在確認相關收益時予以攤銷。倘攤銷期少於12個月，則貴集團應用可行權宜方法將獲取合約的新增成本即時確認為開支。

**2.24 利息收入**

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

**2.25 租賃**

**(a) 貴集團作為承租人**

貴集團租賃多項物業，包括停車位及零售單位。租賃條款按個別基準協商，包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無規定任何契諾，惟租賃資產不得用作借款擔保。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供貴集團使用之日確認相應負債。各項租賃款項乃分配至負債及財務成本。財務成本於租賃期內自損益扣除，以計算出各期間餘下負債結餘的固定週期利率。使用權資產(i)若計入「物業、廠房及設備」(附註15)，乃按資產可使用年期及租賃期(以較短者為準)以直線法折舊；(ii)若計入「投資物業」(附註16)(於執行租賃協議時確認)，乃按香港會計準則第40號的公平值模式進行後續計量。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃款項的淨現值：

- 固定款項(包括實質固定款項)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或費率的可變租賃款項
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付的款項
- 購買權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使該權利)。

租賃款項採用租賃所隱含的利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債初步計量金額
- 於租賃開始日或之前所支付的租賃款項，扣除已收取的租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

與短期租賃及低值資產租賃相關的款項以直線法於損益確認為支出。短期租賃指租期為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分風險與回報，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分風險及回報，則分類為經營租賃。對於融資租賃，出租人確認等同於租賃投資額的應收款項金額，該金額為出租人應收租賃付款總額的現值以及任何未擔保剩餘價值。倘合約被分類為經營租賃，出租人繼續呈列相關資產。

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。對金額較大的初始直接成本於產生時予以資本化，在整個租賃期間內按照與確認租金收入相同的基準於損益確認。其他金額較小的初始直接成本於產生時計入當期損益。

租賃安排項下租賃應收款項確認為綜合財務狀況表內「其他應收款項」。

**(c) 貴集團作為分租出租人**

分租為承租人（「分租出租人」）將相關資產轉租予第三方的交易，而主出租人與承租人之間的租賃（「主租賃」）繼續生效。於對分租進行分類時，分租出租人按下述條件將分租分類為融資租賃或經營租賃：

倘主租賃為短期租賃，而實體（作為承租人）已按直線法於租賃年期內或按另外系統基準將與該等租賃相關的租賃付款入賬為開支，則分租將分類為經營租賃。

否則，經參考主租賃產生的使用權資產，分租將分類為融資租賃或經營租賃。

**2.26 分派股息**

向 貴公司股東作出的股息分派，乃於獲 貴公司股東或董事（以適用者為準）批准派發股息期間在 貴集團及 貴公司財務報表中確認為負債。

**2.27 每股盈利**

**(a) 每股基本盈利**

每股基本盈利以：

- 貴公司擁有人應佔溢利（扣除普通股以外的任何權益費用）
- 除以該財政年度已發行普通股加權平均數計算，並就年內發行的普通股（不包括庫存股）的股利作出調整。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利根據每股基本盈利釐定時所用的數字作出調整，以計及：

- 與具潛在攤薄效應的普通股有關的利息及其他融資成本除所得稅後的影響；及
- 假設所有具潛在攤薄效應的普通股獲悉數轉換而應會發行的額外普通股的加權平均數。

2.28 政府補助

於有合理保證將會收到政府補助且 貴集團將遵守所有附加條件的情況下，政府補助按公平值確認。

與成本相關的政府補助將予遞延及於須與擬補貼的成本相應入賬期間於綜合全面收益表中確認。

3 金融風險管理

3.1 金融風險因素

貴集團的活動面對多種金融風險：市場風險（包括利率風險、外匯風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃專注金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

3.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

貴集團的業務主要以人民幣進行。於2017年、2018年及2019年12月31日，重大非人民幣負債為其他應付款項，以港元或美元計值。人民幣兌港元或美元的匯率波動可能會影響 貴集團的經營業績。

貴集團並無訂立任何遠期外匯合約來對沖其外匯風險。貴集團以外幣計值的貨幣資產及負債於各資產負債表日期的賬面值如下：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融負債			
— 港元	—	—	2,219
— 美元	—	—	3,713
	—	—	5,932

於2019年12月31日，在所有其他變量不變的情況下，倘人民幣兌美元及港元升值／貶值5%，則年內除稅後溢利分別增加／減少人民幣222,000元。

(ii) 現金流及公平值利率風險

貴集團的利率風險來自於借款。定息借款令 貴集團面對公平值利率風險。

於2017年、2018年及2019年12月31日， 貴集團借款按固定利率計息（附註27）。

(iii) 價格風險

貴集團因其持有的按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入其他綜合收益的金融資產而面臨價格風險。為管理投資產生的價格風險，所有投資於訂立前均須經高級管理層審慎評估及批准。



於2017年、2018年及2019年12月31日，倘 貴集團投資的債務證券價格上漲／下降5%，相關年度的損益將分別增加／減少約人民幣2,498,000元、人民幣1,156,000元及零，乃由於按公平值計入損益的金融資產公平值變動（附註21）所致。

於2017年、2018年及2019年12月31日，倘 貴集團投資的股本證券價格上漲／下降5%，相關年度的其他綜合收益將分別增加／減少約零、人民幣243,000元及零，乃由於按公平值計入其他綜合收益的金融資產公平值變動（附註21）所致。

### 3.1.2 信貸風險

貴集團面臨貿易及其他應收款項、合約資產、銀行現金存款及按公平值計入損益的金融資產相關的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物、按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入其他綜合收益的金融資產的賬面值乃 貴集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

#### (i) 銀行現金存款

貴集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險，因為該等存款絕大部分存入有高信貸評級的銀行。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

#### (ii) 按公平值計入損益的金融資產

貴集團預期並無與按公平值計入損益的金融資產相關的重大信貸風險，因為 貴集團將投資授權賦予商業銀行及母公司榮盛發展控制的實體，且該等授權要求彼等投資具有高市場信貸評級、流動性及穩定回報的理財產品。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

#### (iii) 貿易應收款項及應收票據以及合約資產

貴集團經評估後認為，鑒於關聯方有良好財務狀況及信貸歷史，來自關聯方的貿易應收款項及應收票據以及合約資產的預期信貸虧損率為低。董事認為，來自關聯方的貿易應收款項及應收票據以及合約資產不存在固有重大信貸風險。

除應收關聯方的貿易應收款項及應收票據以及合約資產外， 貴集團有大量客戶且並無集中信貸風險。

貴集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）作出撥備，該規定允許對應收關聯方的貿易應收款項及合約資產使用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收關聯方的貿易應收款項及合約資產按照共同信貸風險特徵及到期日歸類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

#### (iv) 其他應收款項

應收關聯方的其他應收款項

貴集團預期，與應收關聯方的其他應收款項（包括應收關聯方的貸款）相關的信貸風險為低，因為該等實體有雄厚實力履行其近期合約現金流量責任。 貴集團經評估後認為，按照12個月預期信貸虧損模式，應收該等實體款項的預期信貸虧損率不屬重大，並將之視為具低信貸風險，故此虧損撥備並不重大。

應收第三方的其他應收款項

就應收第三方的其他應收款項而言，管理層根據過往結算記錄及過往經驗對其他應收款的收回性作出定期整體評估及個別評估。董事認為， 貴集團其他應收款項的未收回結餘並無固有的重大信貸風險。

貴集團考慮資產初步確認後的違約概率，及信貸風險是否於各報告期內持續大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，貴集團會將報告日期的資產違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。貴集團考慮可靠合理且具支持性的前瞻性資料，尤其包括以下指標：

- 外部信貸評級
- 預計會導致借款人履行其責任的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
- 個人業主或借款人的經營業績的實際或預期重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變化，包括貴集團借款人的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。

貴集團通過及時就預期信貸虧損適當計提撥備以入賬信貸風險。計算預期信貸虧損率時，貴集團考慮各類應收款項的過往虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

由於業績紀錄期內貿易應收款項及其他應收款項的實際虧損率以及就前瞻性宏觀經濟數據所作調整並無重大變動，因此貴公司董事認為整個業績紀錄期撥備矩陣的預期虧損率變化很小。

於2017年、2018年及2019年12月31日，第三方貿易及其他應收款項的虧損撥備釐定如下。下述預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

	1年以內	1至2年	2至3年	3至5年	5年以上	總計
<b>貿易應收款項(不包括關聯方貿易應收款項)</b>						
於2017年12月31日						
預期虧損率.....	5%	10%	30%	50%	100%	
賬面總額(人民幣千元) ..	56,253	23,846	19,393	4,267	714	104,473
虧損撥備(人民幣千元) ..	<u>2,813</u>	<u>2,385</u>	<u>5,818</u>	<u>2,134</u>	<u>714</u>	<u>13,864</u>
於2018年12月31日						
預期虧損率.....	5%	10%	30%	50%	100%	
賬面總額(人民幣千元) ..	62,744	17,155	15,084	18,297	12	113,292
虧損撥備(人民幣千元) ..	<u>3,137</u>	<u>1,716</u>	<u>4,525</u>	<u>9,149</u>	<u>12</u>	<u>18,539</u>
於2019年12月31日						
預期虧損率.....	5%	10%	30%	50%	100%	
賬面總額(人民幣千元) ..	123,730	7,783	1,122	240	794	133,669
虧損撥備(人民幣千元) ..	<u>6,187</u>	<u>778</u>	<u>337</u>	<u>120</u>	<u>794</u>	<u>8,216</u>



附錄一

會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項（不包括預付款項）的虧損撥備與年初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括關聯方 貿易應收款項)	其他應收款項 (不包括關聯方 其他應收款項及 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 .....	11,598	1,643	13,241
於損益確認的虧損撥備 .....	7,062	2,274	9,336
撥回未動用金額 .....	(4,796)	(222)	(5,018)
於2017年12月31日 .....	<u>13,864</u>	<u>3,695</u>	<u>17,559</u>
於2018年1月1日 .....	13,864	3,695	17,559
於損益確認的虧損撥備 .....	9,962	1,647	11,609
撥回未動用金額 .....	(5,287)	(1,610)	(6,897)
於2018年12月31日 .....	<u>18,539</u>	<u>3,732</u>	<u>22,271</u>
於2019年1月1日 .....	18,539	3,732	22,271
於損益確認的虧損撥備 .....	7,232	1,057	8,289
撥回未動用金額 .....	(17,552)	(874)	(18,426)
出售一家附屬公司 .....	(3)	(225)	(228)
於2019年12月31日 .....	<u>8,216</u>	<u>3,690</u>	<u>11,906</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項（不包括預付款項）的賬面總額分別為人民幣437,269,000元、人民幣638,533,000元及人民幣749,273,000元，因此可能產生的最高虧損分別為人民幣419,710,000元、人民幣616,262,000元及人民幣737,367,000元。

附錄一

會計師報告

3.1.3 流動資金風險

為管理流動資金風險，貴集團監管及維持現金及現金等價物在管理層認為屬充足的水平，以為貴集團的營運提供資金，以及降低現金流量變動的影響。

下表根據各報告期末至合約到期日的剩餘期間按相關到期組別對貴集團金融負債進行分析。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日					
借款 .....	244,307	244,088	489,142	-	977,537
貿易及其他應付款項(不包括應計工資、其他應付稅項及預收租金) .....	729,331	-	-	-	729,331
租賃負債 .....	9,129	9,273	40,572	26,030	85,004
	<u>982,767</u>	<u>253,361</u>	<u>529,714</u>	<u>26,030</u>	<u>1,791,872</u>
	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日					
借款 .....	244,088	248,064	241,078	-	733,230
貿易及其他應付款項(不包括應計工資、其他應付稅項及預收租金) .....	881,509	-	-	-	881,509
租賃負債 .....	12,905	22,645	64,867	87,960	188,377
	<u>1,138,502</u>	<u>270,709</u>	<u>305,945</u>	<u>87,960</u>	<u>1,803,116</u>
	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日					
借款 .....	90,901	-	-	-	90,901
貿易及其他應付款項(不包括應計工資、其他應付稅項及預收租金) .....	822,833	-	-	-	822,833
租賃負債 .....	14,412	15,104	33,593	26,997	90,106
	<u>928,146</u>	<u>15,104</u>	<u>33,593</u>	<u>26,997</u>	<u>1,003,840</u>

### 3.2 資本管理

貴集團資本管理的目的在於確保 貴集團能持續經營，以為股東締造回報及令其他權益持有人獲益並保持完善的資本架構，減少不必要的資金成本。

為維持或調整資本架構， 貴集團或會調整向股東派付的股息金額、發行新股或為減少債務而出售資產。

貴集團基於資產負債比率來監視資本。該比率乃按總負債除以總資產計算。

於2017年、2018年及2019年12月31日， 貴集團的資產負債比率如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
資產負債比率.....	<u>96.5%</u>	<u>91.0%</u>	<u>77.5%</u>

業績紀錄期內資產負債比率降低主要是由於股本增加以及提早償還長期借款所致(附註27)。

### 3.3 公平值估計

#### (a) 金融資產及負債

貴集團於綜合財務狀況表內確認的金融工具主要為貿易及其他應收款項、按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入其他綜合收益的金融資產以及按攤銷成本列賬的金融負債。貿易及其他應收款項以及應付款項的賬面值減其減值撥備為有關項目的公平值的合理約數。用以披露的金融負債公平值透過按 貴集團就類似金融工具可得的當時市場利率將未來合約現金流量貼現予以估計。

並非於活躍市場交易的金融工具的公平值乃採用估值技術釐定。 貴集團採用估計貼現現金流量作出假設。

不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級包括的報價以外而可以觀察到的資產或負債數據，無論以直接(即利用價格)或間接(即從價格得出)方式(第二級)。
- 並非根據可觀察市場數據得出的資產或負債數據(即非觀察數據)(第三級)。

貴集團按公平值計量的金融資產包括理財產品、基金產品及股本證券，其公平值均按不可觀察輸入數據(第三級)進行估計。

附錄一

會計師報告

(i) 下表呈列截至2017年12月31日止年度第三級工具的變化。

	按公平值計入損益的金融資產		
	理財產品	基金產品	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘.....	33,000	47,037	80,037
添置.....	2,899,054	20,000	2,919,054
出售.....	(2,930,104)	–	(2,930,104)
於損益確認的年內收益.....	4,849	6,452	11,301
已收利息.....	(4,849)	(8,816)	(13,665)
年末結餘.....	<u>1,950</u>	<u>64,673</u>	<u>66,623</u>
包含報告年度末所持結餘應佔於損益確 認的未變現收益.....	<u>–</u>	<u>673</u>	<u>673</u>

運用重大不可觀察輸入數據（第三級）進行公平值計量的量化資料如下：

	於2017年 12月31日 的公平值		不可觀察 輸入數據	範圍 (加權平均)	不可觀察輸入 數據與公平值 的關係
	估值方法	人民幣千元			
按公平值計入損益的 金融資產					
— 理財產品.....	1,950	貼現現金 流量	預期年利率	2.9%	預期年 利率變動 100個基點將導 致公平值變動人 民幣1,000元
— 基金產品.....	64,673	貼現現金 流量	預期年利率	8.0%-11.6%	預期年 利率變動 100個基點將導 致公平值變動人 民幣67,000元

附錄一

會計師報告

(ii) 下表列示截至2018年12月31日止年度第三級工具的變動。

	按公平值計入損益的金融資產		
	理財產品	基金產品	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘.....	1,950	64,673	66,623
添置.....	1,082,935	1,000	1,083,935
出售.....	(1,075,445)	(44,000)	(1,119,445)
於損益確認的年內收益.....	4,590	3,756	8,346
已收利息.....	(4,590)	(4,046)	(8,636)
期末結餘.....	<u>9,440</u>	<u>21,383</u>	<u>30,823</u>
包括於報告年度末所持結餘應佔於損益 確認的未變現收益.....	<u>-</u>	<u>383</u>	<u>383</u>

有關使用重大不可觀察輸入數據(第三級)的公平值計量的定量資料如下：

	於2018年 12月31日 的公平值		不可觀察 輸入數據	範圍 (加權平均)	不可觀察 輸入數據與 公平值的關係
	估值方法	人民幣千元			
按公平值計入損益的 金融資產					
— 理財產品.....	9,440	貼現現金 流量	預期年利率	2.9%-4.0%	預期年利率變動100個 基點將導致公平值變 動人民幣3,000元。
— 基金產品.....	21,383	貼現現金 流量	預期年利率	8.0%	預期年利率變動100個 基點將導致公平值變 動人民幣17,000元。
按公平值計入其他 綜合收益的金融資產					
股本證券					
人民幣千元					
期初結餘.....					-
添置.....					<u>6,467</u>
期末結餘.....					<u>6,467</u>
包括於報告年度末所持結餘應佔 於其他綜合收益確認的未變現收益.....					<u>-</u>

附錄一

會計師報告

(iii) 下表列示截至2019年12月31日止年度第三級工具的變動。

	按公平值計入損益的金融資產		
	理財產品	基金產品	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘.....	9,440	21,383	30,823
添置.....	703,393	-	703,393
出售.....	(712,833)	(21,000)	(733,833)
於損益確認的年內收益.....	1,660	402	2,062
已收利息.....	(1,660)	(785)	(2,445)
期末結餘.....	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
包括於報告年度末所持結餘應佔於損益 確認的未變現收益.....	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
			按公平值計入其他 綜合收益的金融資產
			股本證券
			人民幣千元
期初結餘.....			6,467
出售.....			(6,467)
期末結餘.....			<u>-</u>
包括於報告年度末所持結餘應佔 於其他綜合收益確認的未變現收益.....			<u>-</u>

(b) 非金融資產及負債

貴集團按公平值計量的非金融資產及負債主要為投資物業(第三級)。

下表列示第三級項目的變動。

	投資物業			
	為出租而持有的 零售單位	為增值而持有 的停車場及 零售單位	為出租而持有 的停車場	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	54,582	46,904	-	101,486
添置.....	10,406	18,320	-	28,726
出售.....	-	(4,613)	-	(4,613)
於其他(虧損)/收益 確認的金額.....	(18,799)	10,127	-	(8,672)
於2017年12月31日	<u>46,189</u>	<u>70,738</u>	<u>-</u>	<u>116,927</u>

	投資物業			
	為出租而持有的零售單位	為增值而持有的停車場及零售單位	為出租而持有的停車場	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置 .....	–	15,005	63,578	78,583
出售 .....	–	(6,203)	–	(6,203)
於其他收益／(虧損) 確認的金額 .....	19,030	(632)	8,596	26,994
<b>於2018年12月31日</b>	<b>65,219</b>	<b>78,908</b>	<b>72,174</b>	<b>216,301</b>
添置 .....	–	8,876	–	8,876
出售 .....	(65,219)	(17,608)	(72,174)	(155,001)
於其他收益確認的金額 .....	–	5,309	–	5,309
<b>於2019年12月31日</b>	<b>–</b>	<b>75,485</b>	<b>–</b>	<b>75,485</b>

#### 4 重要會計估計及判斷

貴集團會就未來作出估計及假設。就此產生的會計估計因其本質將難以等同相關實際結果。極有可能引致需對下一個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的該等估計及假設乃於下文論述。

##### (a) 應收呆賬撥備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設就應收款項計提撥備。基於貴集團過往歷史、現有市況及於各報告期末的前瞻性估計，貴集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

##### (b) 即期及遞延所得稅

貴集團在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出判斷。有多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

管理層認為可能有未來應課稅溢利可供動用以抵銷暫時差異或稅項虧損時，會確認與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。實際動用結果或有別於預期。

#### 5 分部資料

管理層已根據主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。已經識別出負責分配資源及評定經營分部表現的主要營運決策者為貴公司的執行董事。

於業績紀錄期，貴集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層將業務的經營業績視作一個分部，以對資源分配作出決策。因此，貴公司主要經營決策者認為，僅有一個分部用於作出決策。

貴集團主要經營實體駐紮在中國，因此，貴集團於業績紀錄期內的全部收益均產生於中國。



## 附錄一

## 會計師報告

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

### 6 收益

收益主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團按類別劃分的收益分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	436,717	536,148	680,327
社區增值服務	74,232	76,495	140,926
— 出售貨物	10,233	14,009	48,570
— 其他增值服務	63,999	62,486	92,356
非業主增值服務	198,513	266,224	429,322
	<u>709,462</u>	<u>878,867</u>	<u>1,250,575</u>
<b>服務類型</b>			
客戶合約收益：	708,933	875,910	1,247,720
— 於某個時間點	32,577	37,486	67,636
— 隨時間推移	676,356	838,424	1,180,084
其他來源收益	529	2,957	2,855
	<u>709,462</u>	<u>878,867</u>	<u>1,250,575</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，來自榮盛集團的收益分別佔貴集團收益的30.7%、31.2%及38.3%。除榮盛集團以外，貴集團有大量客戶，於業績紀錄期並無任何客戶貢獻貴集團收益的10%或以上。

#### (a) 合約資產及負債

貴集團已確認以下與收益相關的合約資產及負債：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>合約資產</b>			
— 關聯方 (附註35 (d))	50,573	55,199	44,262
— 第三方	9,277	9,411	6,542
虧損撥備	—	—	—
	<u>59,850</u>	<u>64,610</u>	<u>50,804</u>
<b>合約負債 – 流動</b>			
— 關聯方 (附註35 (d))	21,486	17,507	42,907
— 第三方	84,243	101,403	188,983
	<u>105,729</u>	<u>118,910</u>	<u>231,890</u>
<b>合約負債 – 非流動</b>			
— 第三方	53,693	45,482	20,397

(i) 合約資產及合約負債的變動

貴集團的合約資產指向客戶提供工程服務的未開票收益（涵蓋在非業主增值服務中），其因工程以成本收費方法而確認的收益超過向客戶收取的金額而產生。

貴集團的合約負債主要來自客戶在相關服務尚未提供時預先支付的款項。合約負債的增加主要乃由於 貴集團業務擴張令收費建築面積擴大。

(ii) 就合約負債確認的收益

下表列示於本報告期間與結轉合約負債相關的已確認收益。

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初列入合約負債結餘的已確認收益			
— 物業管理服務.....	91,831	97,417	102,545
— 增值服務.....	8,002	8,312	16,365
	<u>99,833</u>	<u>105,729</u>	<u>118,910</u>

(iii) 未達成的履約責任

就物業管理服務而言， 貴集團按相當於開立發票的權利的金額確認收益，有關發票乃與 貴集團迄今按每月基準履約的客戶價值直接相關。 貴集團已選擇實際權宜方法，不披露該等合約類型的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約及其他合約並無固定年期。

就社區增值服務及非業主增值服務而言，服務乃於短期（通常少於一年）交付，而 貴集團已選擇實際權宜方法不就該類合約餘下履約責任作出披露。

(iv) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於業績紀錄期，獲得合約並無產生重大增量成本。

7 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方貸款的利息收入.....	—	3,721	30,487
融資租賃利息收入.....	—	—	8,617
政府補助 (附註a).....	238	459	397
	<u>238</u>	<u>4,180</u>	<u>39,501</u>

(a) 該等補助並無附帶未達成的條件或其他或然事項。 貴集團並未直接從任何形式的政府援助中受益。

附錄一

會計師報告

8 其他收益－淨額

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產公平值收益			
淨額(附註3.3) .....	11,301	8,346	2,062
投資物業公平值(虧損)/收益(附註16) .....	(8,672)	26,994	5,309
提早終止租賃協議收益/(虧損)淨額 .....	1,656	19	(2,414)
出售設備(虧損)/收益淨額 .....	(34)	(22)	6
處置附屬公司收益(附註34) .....	-	-	58
其他 .....	(96)	27	(3,910)
	<u>4,155</u>	<u>35,364</u>	<u>1,111</u>

9 財務成本－淨額

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>財務收入</b>			
應收關聯方貸款利息收入			
(附註35(b)、附註(a)) .....	52,377	44,307	17,750
銀行存款的利息收入 .....	<u>1,044</u>	<u>1,027</u>	<u>3,509</u>
	<u>53,421</u>	<u>45,334</u>	<u>21,259</u>
<b>財務成本</b>			
借款的利息開支 .....	(53,564)	(44,307)	(22,812)
租賃負債的利息開支 .....	<u>(5,421)</u>	<u>(8,681)</u>	<u>(11,546)</u>
	<u>(58,985)</u>	<u>(52,988)</u>	<u>(34,358)</u>
財務成本－淨額 .....	<u>(5,564)</u>	<u>(7,654)</u>	<u>(13,099)</u>

(a) 如附註27所披露，貴集團從第三方資產管理公司獲得貸款人民幣1,050,000,000元，並接著向榮盛集團提供貸款人民幣1,000,000,000元。有關應收關聯方貸款利息收入計入財務收入。

附錄一

會計師報告

10 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支 (附註11) .....	402,590	510,261	572,947
工程成本.....	96,771	115,730	180,580
維護成本.....	53,693	76,522	109,281
分包勞務成本.....	—	—	98,055
已售貨品成本 (附註(a)).....	8,473	13,059	44,621
綠化及清潔開支.....	26,011	26,090	31,985
公共事業費用.....	13,415	14,512	19,865
差旅及招待開支.....	10,605	13,261	16,811
稅項及其他徵費.....	8,193	8,702	12,791
辦公室開支.....	6,771	8,558	12,273
消耗品成本.....	2,872	1,600	10,282
專業服務費.....	384	499	6,124
折舊及攤銷費用.....	1,647	2,026	2,891
銀行費用.....	1,956	2,494	2,184
[編纂]開支.....	—	—	[編纂]
核數師薪酬.....	—	—	291
— 審計服務.....	—	—	291
— 非審計服務.....	—	—	—
其他.....	10,904	9,101	17,880
	<u>644,285</u>	<u>802,415</u>	<u>[編纂]</u>

(a) 已售貨物成本指 貴集團管理下的便利店的商品成本。

11 僱員福利開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅.....	330,571	417,291	461,833
社會保險開支 (附註(a)).....	35,464	55,846	68,616
住房福利.....	3,148	5,439	10,545
其他僱員福利 (附註(b)).....	33,407	31,685	31,953
	<u>402,590</u>	<u>510,261</u>	<u>572,947</u>

(a) 貴集團的中國附屬公司僱員須參與地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司按地方市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算的數額向計劃供款，作為僱員退休福利的供款。

(b) 其他僱員福利主要包括餐飲、差旅及交通津貼。

(c) 五名最高薪酬僱員

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團的五名最高薪酬僱員分別包括0名、1名及1名董事，其薪酬已於附註36的分析中列示。於業績紀錄期向其餘5名、4名及4名人士支付的酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅 .....	3,084	3,371	4,768
退休金成本、住房公積金、 醫療保險及其他社會保險 .....	297	291	325
	<u>3,381</u>	<u>3,662</u>	<u>5,093</u>

其酬金介乎以下組別：

	僱員人數		
	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
酬金組別 (以港元計)			
零至1,000,000港元 .....	4	3	1
1,000,001港元至2,000,000港元 .....	1	1	2
2,000,001港元至3,000,000港元 .....	—	—	1
	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

附錄一

會計師報告

12 附屬公司

下表載列於2017年、2018年及2019年12月31日的主要附屬公司：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊資本	於2017年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2018年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2019年 12月31日 貴集團 應佔股權	於本報告 日期 貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
<b>直接擁有：</b>								
南京六合榮盛物業服務有限公司.....	中國，2006年5月22日	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 南京	(i)
聊城榮盛物業服務有限公司.....	中國，2013年9月17日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 聊城	(i)
石家莊盛景健身服務有限公司.....	中國，2014年6月23日	人民幣100,000元	100%	100%	100%	100%	健身服務，石家莊	(i)
呼和浩特市榮盛物業服務有限公司.....	中國，2012年8月1日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 呼和浩特	(i)
廊坊市榮信房地產經紀有限公司.....	中國，2013年11月16日	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	房地產經紀服務， 廊坊	(i)
廊坊榮臻貿易有限公司.....	中國，2018年11月14日	人民幣13,000,000元	不適用	100%	100%	100%	商品銷售，廊坊	(i)
四川榮盛欣物業管理有限公司.....	中國，2019年1月11日	人民幣3,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	物業管理服務， 成都	(i)
山西榮盛物業服務有限公司.....	中國，2019年4月11日	人民幣5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	物業管理服務， 太原	(i)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊資本	於2017年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2018年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2019年 12月31日 貴集團 應佔股權	於本報告 日期 貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
直接擁有：								
河南榮定物業服務有限公司.....	中國，2019年4月18日	人民幣2,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	物業管理服務， 信陽	(i)
廣東榮發物業服務有限公司.....	中國，2019年4月24日	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	物業管理服務， 湛江	(i)
滁州榮盛物業服務有限公司.....	中國，2019年6月10日	人民幣5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	物業管理服務， 滁州	(i)
滄州市榮光建築工程有限公司.....	中國，2019年4月29日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	工程服務，滄州	(i)
永清京台物業服務有限公司 (附註1.2(a)) .....	中國，2012年3月28日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 廊坊	(i)
張家口榮盛京宜物業服務有限公司 (附註1.2(a)) .....	中國，2018年4月2日	人民幣1,000,000元	不適用	100%	100%	100%	物業管理服務， 張家口	(i)
石家莊榮錫房地產經紀有限公司.....	中國，2019年12月4日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	房地產經紀服務， 石家莊	(i)
湖北榮銘物業服務有限公司.....	中國，2019年9月12日	人民幣2,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	物業管理服務， 武漢	(i)
廊坊市盛坤園林工程有限公司 (附註1.2(b)、附註34) .....	中國，2014年3月27日	人民幣2,000,000元	100%	100%	0%	0%	園藝工程服務， 廊坊	(i)



附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊資本	於2017年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2018年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2019年 12月31日 貴集團 應佔股權	於本報告 日期 貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
<b>間接擁有：</b>								
南京翰都科技實業有限公司.....	中國，2017年2月28日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	電梯維修服務， 南京	(i)
臨清普捷物業服務有限公司.....	中國，2014年9月9日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理服務， 臨清	(i)
湛江市榮錦商貿有限公司.....	中國，2017年5月19日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	商品銷售，湛江	(i)(ii)
瀋陽榮坤商貿有限公司.....	中國，2017年5月15日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	商品銷售，瀋陽	(i)(ii)
成都市榮超商貿有限公司.....	中國，2016年11月16日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	商品銷售，成都	(i)(ii)
南京榮惠商貿有限公司.....	中國，2016年11月8日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	商品銷售，南京	(i)(ii)
香河榮坤商貿有限公司.....	中國，2016年11月10日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	商品銷售，香河	(i)(ii)
唐山市榮峻商貿有限公司.....	中國，2016年11月21日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	商品銷售，唐山	(i)(ii)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊資本	於2017年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2018年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2019年 12月31日 貴集團 應佔股權	於本報告 日期 貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
<b>間接擁有：</b>								
蚌埠榮昌商貿有限公司	中國，2016年11月21日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	商品銷售，蚌埠	(i)(ii)
滄州市榮坤商貿有限公司	中國，2017年1月9日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	商品銷售，滄州	(i)(ii)
湖南榮坤商貿有限公司	中國，2017年1月22日	人民幣2,000,000元	100%	100%	100%	100%	商品銷售，湖南	(i)(ii)
石家莊榮賜商貿有限公司	中國，2017年1月11日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	商品銷售，石家莊	(i)(ii)
邯鄲市榮超貿易有限公司	中國，2017年2月9日	人民幣2,000,000元	100%	100%	100%	100%	商品銷售，邯鄲	(i)(ii)
臨沂市榮惠商貿有限公司	中國，2017年1月18日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	商品銷售，臨沂	(i)(ii)
聊城市東昌府區榮發商貿有限公司	中國，2017年1月3日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	商品銷售，聊城	(i)(ii)
徐州市榮潤商貿有限公司	中國，2016年11月17日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	商品銷售，徐州	(i)(ii)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊資本	於2017年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2018年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2019年 12月31日 貴集團 應佔股權	於本報告 日期 貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
<b>間接擁有：</b>								
廊坊市京台通訊工程有限公司(附註34)	中國，2013年11月27日	人民幣10,000,000元	70%	70%	0%	0%	計算機網絡工程及 維護服務，廊坊	(i)
聊城市榮坤建築工程有限公司	中國，2018年2月3日	人民幣10,000,000元	不適用	100%	100%	100%	工程服務，聊城	(i)
廊坊榮霸貿易有限公司	中國，2019年4月11日	人民幣500,000元	不適用	不適用	100%	100%	商品銷售，廊坊	(i)
重慶榮之冠商貿有限公司	中國，2019年4月23日	人民幣500,000元	不適用	不適用	100%	100%	商品銷售，重慶	(i)
常州臻森百貨貿易有限公司	中國，2019年5月20日	人民幣500,000元	不適用	不適用	100%	100%	商品銷售，常州	(i)
唐山慶安米餐飲服務有限公司	中國，2019年11月22日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	餐飲服務，唐山	(i)
滄州市榮納商貿有限公司	中國，2019年9月20日	人民幣2,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	商品銷售，滄州	(i)
濟南榮發便利生活超市有限公司	中國，2019年12月3日	人民幣500,000元	不適用	不適用	100%	100%	商品銷售，濟南	(i)
廊坊多納商貿有限公司	中國，2019年7月25日	人民幣300,000元	不適用	不適用	100%	100%	商品銷售，廊坊	(i)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊資本	於2017年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2018年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2019年 12月31日 貴集團 應佔股權	於本報告 日期 貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
<b>間接擁有：</b>								
鄭州市申朔商貿有限公司.....	中國，2019年11月8日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	商品銷售，鄭州	(i)
瀋陽榮悅商貿有限公司.....	中國，2019年11月6日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	商品銷售，瀋陽	(i)
瀋陽榮馨商貿有限公司.....	中國，2019年11月6日	人民幣500,000元	不適用	不適用	100%	100%	商品銷售，瀋陽	(i)
呼和浩特市榮冕商貿有限公司.....	中國，2019年11月8日	人民幣500,000元	不適用	不適用	100%	100%	商品銷售，呼和浩 特	(i)
滄州市榮洽商貿有限公司.....	中國，2019年10月31日	人民幣2,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	商品銷售，滄州	(i)
惠州市榮臻貿易有限公司.....	中國，2019年7月11日	人民幣500,000元	不適用	不適用	100%	100%	商品銷售，惠州	(i)
唐山市豐南區普捷物業 服務有限公司(附註1.2(c)).....	中國，2012年7月3日	人民幣500,000元	0%	0%	0%	100%	物業管理服務， 唐山	(i)
江蘇普捷物業有限公司(附註1.2(c)).....	中國，2004年11月5日	人民幣5,000,000元	0%	0%	0%	100%	物業管理服務， 南京	(i)
張家口榮億恒商貿有限公司.....	中國，2020年2月11日	人民幣300,000元	不適用	不適用	不適用	100%	商品銷售，張家口	(i)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊資本	於2017年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2018年 12月31日 貴集團 應佔股權	於2019年 12月31日 貴集團 應佔股權	於本報告 日期 貴集團 應佔股權	主要業務及 經營地點	附註
間接擁有： 陽西縣山湖海業主之家餐飲服務有限公司 .....	中國，2020年1月19日	人民幣3,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	餐飲服務，陽江	(i)

(i) 並無刊發截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的法定經審核財務報表。

(ii) 該等公司由 貴集團於2018年12月以零代價購自榮盛集團。

## 附錄一

## 會計師報告

### 13 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅			
— 中國企業所得稅	20,846	24,992	35,250
遞延所得稅 (附註29)			
— 中國企業所得稅	(3,082)	3,765	2,722
	<u>17,764</u>	<u>28,757</u>	<u>37,972</u>

貴集團除稅前溢利的稅項與採用適用於集團實體溢利的加權平均稅率計算得出的以下理論稅項金額不同：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	59,688	103,630	148,243
按25%的企業所得稅率計算的稅項支出	14,922	25,908	37,061
以下各項的稅務影響：			
— 不可扣稅開支	2,873	2,998	2,470
— 適用於 貴集團不同附屬公司及 分支機構的不同稅率的影響	(188)	(626)	(1,666)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及 可扣減暫時性差額	157	477	107
	<u>17,764</u>	<u>28,757</u>	<u>37,972</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的實際所得稅率分別為29.8%、27.7%及25.6%。

#### 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。

中國的一般企業所得稅率為25%。貴集團若干附屬公司及分公司合資格為「小型微利企業」並將按2008年1月1日起的下調稅率20%繳稅。自2019年1月1日起至2021年12月31日，「小型微利企業」有權享有根據兩級利得稅稅率制度計算的優惠所得稅稅率。根據兩級利得稅稅率制度，合資格實體應課稅收入的首個人民幣1百萬元按5%繳稅，而超過人民幣1百萬元及低於人民幣3百萬元的應課稅收入按10%繳稅。

### 14 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股乃假設已於2017年1月1日獲發行及配發，猶如 貴公司已於當時之前從有限公司轉制為股份有限公司。詳情載於附註24。

每股基本盈利按 貴公司擁有人應佔溢利除以業績紀錄期普通股的加權平均數計算。



## 附錄一

## 會計師報告

於業績紀錄期，貴公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貴公司擁有人應佔利潤(人民幣千元) . . . . .	41,978	74,810	110,345
被視為已發行普通股的加權平均數 (以千計) . . . . .	258,267	258,267	258,267
年內 貴公司擁有人應佔溢利的每股基本及 攤薄盈利(以人民幣元/股表示) . . . . .	0.16	0.29	0.43

### 15 物業、廠房及設備

	辦公設備	機器	汽車	租賃裝修	在建工程	小計	使用權資產	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	人民幣千元
於2017年1月1日								
成本 . . . . .	3,873	1,151	3,418	533	730	9,705	427	10,132
累計折舊 . . . . .	(1,902)	(514)	(2,337)	(270)	-	(5,023)	(19)	(5,042)
賬面淨值 . . . . .	1,971	637	1,081	263	730	4,682	408	5,090
截至2017年12月31日止年度								
年初賬面淨值 . . . . .	1,971	637	1,081	263	730	4,682	408	5,090
添置 . . . . .	2,151	667	91	237	-	3,146	-	3,146
轉撥自在建工程 . . . . .	-	730	-	-	(730)	-	-	-
出售 . . . . .	(40)	(113)	(14)	(6)	-	(173)	-	(173)
折舊支出 . . . . .	(714)	(201)	(488)	(204)	-	(1,607)	(33)	(1,640)
年末賬面淨值 . . . . .	3,368	1,720	670	290	-	6,048	375	6,423
於2017年12月31日								
成本 . . . . .	5,833	2,144	3,378	764	-	12,119	427	12,546
累計折舊 . . . . .	(2,465)	(424)	(2,708)	(474)	-	(6,071)	(52)	(6,123)
賬面淨值 . . . . .	3,368	1,720	670	290	-	6,048	375	6,423
截至2018年12月31日止年度								
年初賬面淨值 . . . . .	3,368	1,720	670	290	-	6,048	375	6,423
添置 . . . . .	2,219	604	445	111	479	3,858	-	3,858
出售 . . . . .	(9)	(8)	(14)	-	-	(31)	-	(31)
折舊支出 . . . . .	(1,042)	(414)	(304)	(222)	-	(1,982)	(33)	(2,015)
年末賬面淨值 . . . . .	4,536	1,902	797	179	479	7,893	342	8,235
於2018年12月31日								
成本 . . . . .	7,953	2,657	3,680	851	479	15,620	427	16,047
累計折舊 . . . . .	(3,417)	(755)	(2,883)	(672)	-	(7,727)	(85)	(7,812)
賬面淨值 . . . . .	4,536	1,902	797	179	479	7,893	342	8,235

附錄一

會計師報告

	辦公設備	機器	汽車	租賃裝修	在建工程	小計	使用權資產	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	人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>								
年初賬面淨值.....	4,536	1,902	797	179	479	7,893	342	8,235
添置.....	6,130	1,490	127	1,396	-	9,143	-	9,143
收購附屬公司(附註34).....	(63)	(542)	(8)	-	(479)	(1,092)	-	(1,092)
出售.....	(214)	(25)	(22)	-	-	(261)	-	(261)
折舊支出.....	(1,628)	(514)	(269)	(348)	-	(2,759)	(33)	(2,792)
年末賬面淨值.....	8,761	2,311	625	1,227	-	12,924	309	13,233
<b>於2019年12月31日</b>								
成本.....	13,208	3,292	3,575	2,246	-	22,321	427	22,748
累計折舊.....	(4,447)	(981)	(2,950)	(1,019)	-	(9,397)	(118)	(9,515)
賬面淨值.....	8,761	2,311	625	1,227	-	12,924	309	13,233

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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本.....	548	1,202	1,541
行政開支.....	1,057	783	1,006
銷售及營銷開支.....	35	30	245
	1,640	2,015	2,792

(a) 於2017年、2018年及2019年12月31日，概無任何物業、廠房及設備受到限制或抵押作為借款的擔保。

16 投資物業

投資物業指持有以賺取租金及令資本增值的停車場及零售單位。

貴集團

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面淨值.....	101,486	116,927	216,301
收購.....	28,726	78,583	8,876
出售.....	(4,613)	(6,203)	(155,001)
於其他收益－淨額中確認的 重估(虧損)/收益.....	(8,672)	26,994	5,309
年末賬面淨值.....	116,927	216,301	75,485

附錄一

會計師報告

貴公司

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面淨值	101,486	106,753	199,825
添置	17,814	73,834	8,876
出售	(3,941)	(5,659)	(149,136)
於其他收益－淨額中確認的重估 (虧損)/收益	(8,606)	24,897	4,810
年末賬面淨值	<u>106,753</u>	<u>199,825</u>	<u>64,375</u>

(a) 公平值層級

於2017年、2018年及2019年12月31日，由於估值乃參考若干重大不可觀察數據，貴集團所有投資物業均納入公平值層級的第三級。於業績紀錄期，第一、二及三級之間並無轉撥。

(b) 估值技術

貴集團投資物業產於2017年、2018年及2019年12月31日的公平值乃基於獨立合資格專業估值師於上述日期進行的估值而得出。該獨立合資格專業估值師與貴集團並無關連，其擁有適當資格及曾為相關地區類似物業進行估值的相關經驗。估計該等物業的公平值時，該等物業的最高價值及最佳用途為其現時用途。

持作賺取租金的租賃零售單位及停車場以及持作資本增值的零售單位的公平值使用收入資本化法計算得出，該方法乃基於將額外租金收入轉換為折現金額。

持作資本增值的零售單位及租賃停車場的公平值乃採用直接比較法進行估值，該方法基於類似物業的市場可觀察交易，並經調整以反映目標物業的狀況及位置差異。

說明	於12月31日的公平值			估值技術	重大不可 觀察輸入數據	於12月31日不可觀察 輸入數據的範圍		
	2017年	2018年	2019年			2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元					
已竣工投資物業								
－持作賺取租金的 零售單位.....	46,189	65,219	-	收入資本化法	折現率 市場租金費率 (人民幣/平方米/月)	6.50% 30-251	6.50% 53-477	不適用
－持作賺取租金的 停車場.....	-	72,174	-	收入資本化法	折現率 市場租金費率 (人民幣/單位/月)	不適用	6.00% 436-744	不適用
－持作資本增值的 零售單位.....	17,192	17,260	8,051	收入資本化法	折現率 市場租金費率 (人民幣/平方米/月)	6.50% 78-134	6.50% 78-134	6.50% 78-134
－持作資本增值的 停車場.....	53,546	61,648	67,434	直接比較法	市場單位售價 (人民幣/單位)	31,200- 147,600	33,900- 128,400	33,000- 116,200
	<u>116,927</u>	<u>216,301</u>	<u>75,485</u>					

對於持作賺取租金的零售單位及停車場以及持作資本增值的零售單位，折現率上升可能導致公平值減少。市場租金上漲可能導致公平值增加。

對於持作資本增值的零售單位及停車場，市場價格上漲可能導致公平值增加。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度並無估值技術變化。

附錄一

會計師報告

(c) 投資物業於損益確認的款項

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金收入.....	529	2,957	2,855
提前終止租賃協議的收益／(虧損)			
淨額(附註8).....	1,656	19	(2,414)
	<u>2,185</u>	<u>2,976</u>	<u>441</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，並無投資物業作為負債抵押而受到限制或予以質押。

17 無形資產

	軟件 人民幣千元
<b>於2017年1月1日</b>	
成本.....	93
累計攤銷.....	(93)
賬面淨額.....	<u>—</u>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>	
期初賬面淨額.....	—
添置.....	20
攤銷.....	(7)
期末賬面淨額.....	<u>13</u>
<b>於2017年12月31日</b>	
成本.....	113
累計攤銷.....	(100)
賬面淨額.....	<u>13</u>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>	
期初賬面淨額.....	13
攤銷.....	(11)
期末賬面淨額.....	<u>2</u>
<b>於2018年12月31日</b>	
成本.....	111
累計攤銷.....	(109)
賬面淨額.....	<u>2</u>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>	
期初賬面淨額.....	2
添置.....	1,181
攤銷.....	(99)
期末賬面淨額.....	<u>1,084</u>
<b>於2019年12月31日</b>	
成本.....	1,292
累計攤銷.....	(208)
賬面淨額.....	<u>1,084</u>

附錄一

會計師報告

無形資產攤銷於綜合全面收益表內行政開支項下扣除。

- (a) 於2017年、2018年及2019年12月31日，並無無形資產作為負債抵押而受到限制或予以質押。

18 按類別劃分的金融工具

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>按攤銷成本計量的金融資產</b>			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)			
(附註20).....	419,710	616,262	737,367
應收關聯方貸款及利息(附註22).....	829,596	739,482	482,076
受限制現金(附註23).....	—	—	100,000
現金及現金等價物(附註23).....	464,805	439,032	221,370
	<u>1,714,111</u>	<u>1,794,776</u>	<u>1,540,813</u>
<b>按公平值計量的金融資產</b>			
按公平值計入其他綜合收益的金融資產			
(附註21).....	—	6,467	—
按公平值計入損益的金融資產(附註21).....	66,623	30,823	—
	<u>66,623</u>	<u>37,290</u>	<u>—</u>
<b>按攤銷成本計量的金融負債</b>			
借款(附註27).....	865,000	665,000	90,000
貿易及其他應付款項(不包括應計薪酬、			
其他應付稅項及預收租金)(附註26).....	729,331	881,509	822,833
租賃負債(附註28).....	61,720	124,851	66,656
	<u>1,656,051</u>	<u>1,671,360</u>	<u>979,489</u>

19 存貨

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
消耗品.....	4,589	5,085	6,250
製成品.....	10,348	8,090	4,142
原材料.....	3,955	2,908	4,414
減：減值撥備.....	—	—	—
	<u>18,892</u>	<u>16,083</u>	<u>14,806</u>

- (a) 於2017年、2018年及2019年12月31日，並無存貨被限制或質押為負債抵押。
- (b) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別約人民幣62,783,000元、人民幣74,103,000元及人民幣147,185,000元的存貨金額確認為銷售成本。

附錄一

會計師報告

20 貿易及其他應收款項以及預付款項

貴集團

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))			
— 關聯方 (附註35(d))	84,805	144,124	240,034
— 第三方	104,473	113,292	133,669
	189,278	257,416	373,703
應收票據 (附註35(d))	—	13,006	49,017
減：貿易應收款項減值撥備	(13,864)	(18,539)	(8,216)
	175,414	251,883	414,504
融資租賃應收款項 (附註35(d)、附註(b))	—	—	85,739
其他應收款項			
— 關聯方 (附註35(d))	225,774	353,115	216,335
— 第三方	22,217	14,996	24,479
	247,991	368,111	240,814
減：其他應收款項減值撥備	(3,695)	(3,732)	(3,690)
	244,296	364,379	237,124
預付供應商款項			
— 關聯方 (附註35(d))	17,990	9,987	7,509
— 第三方	7,370	14,861	24,614
	25,360	24,848	32,123
預付[編纂]開支	—	—	[編纂]
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	445,070	641,110	[編纂]
減：融資租賃應收款項的非流動部分 (附註(b))	—	—	(71,824)
貿易及其他應收款項以及預付款項 的流動部分	445,070	641,110	708,227

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))			
— 關聯方	72,683	119,079	187,313
— 第三方	94,661	101,601	100,339
	167,344	220,680	287,652
應收票據	—	9,979	43,897
減：貿易應收款項減值撥備	(12,966)	(17,243)	(6,507)
	154,378	213,416	325,042
融資租賃應收款項 (附註(b))	—	—	85,739
其他應收款項			
— 附屬公司	81,102	82,455	54,433
— 關聯方	135,032	260,135	194,449
— 第三方	16,388	12,121	18,436
	232,522	354,711	267,318
減：其他應收款項減值撥備	(1,846)	(2,474)	(2,106)
	230,676	352,237	265,212
預付供應商款項			
— 關聯方	17,990	9,987	7,509
— 第三方	6,887	13,897	23,749
	24,877	23,884	31,258
預付[編纂]開支	—	—	[編纂]
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	409,931	589,537	[編纂]
減：融資租賃應收款項的非流動部分 (附註(b))	—	—	(71,824)
貿易及其他應收款項以及預付款項 的流動部分	409,931	589,537	645,988

(a) 貿易應收款項主要指未償還物業管理服務費應收款項及相關增值服務收入應收款項。

物業管理服務收入及增值服務收入乃根據相關服務協議條款收取，並於出具發票時到期。



附錄一

會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日，基於發票日期對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	124,594	174,711	327,718
1至2年	39,607	36,131	34,720
2至3年	20,097	28,065	4,176
3至5年	4,268	18,496	6,296
5年以上	712	13	793
	<u>189,278</u>	<u>257,416</u>	<u>373,703</u>

貴集團按香港財務報告準則第9號的規定應用簡化法計提預期信貸虧損撥備。於2017年、2018年及2019年12月31日，分別就貿易應收款項總額作出撥備人民幣13,864,000元、人民幣18,539,000元及人民幣8,216,000元（附註3.1.2）。

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	106,469	145,945	248,893
1至2年	36,791	30,919	27,971
2至3年	19,420	26,036	3,699
3至5年	3,952	17,772	6,296
5年以上	712	8	793
	<u>167,344</u>	<u>220,680</u>	<u>287,652</u>

貴公司按香港財務報告準則第9號的規定應用簡化法計提預期信貸虧損撥備。於2017年、2018年及2019年12月31日，分別就貿易應收款項總額作出撥備人民幣12,966,000元、人民幣17,243,000元及人民幣6,507,000元。

- (b) 下表列示於業績紀錄期內貴集團融資租賃應收款項的到期日分析：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於以下期限到期的最低租賃應收款項：			
— 一年以內	—	—	13,915
— 超過一年但不超過兩年	—	—	14,131
— 超過兩年但不超過五年	—	—	50,065
— 五年以上	—	—	37,918
	—	—	<u>116,029</u>
減：未來融資收入	—	—	<u>(30,290)</u>
融資租賃應收款項現值	—	—	<u>85,739</u>

21 按公平值計量的金融資產

貴集團

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產			
— 基金產品 (附註(a))	64,673	21,383	—
— 理財產品	1,950	9,440	—
	<u>66,623</u>	<u>30,823</u>	<u>—</u>
按公平值計入其他綜合收益的金融資產			
— 於私營公司的股權 (附註(b))	—	6,467	—
	<u>—</u>	<u>6,467</u>	<u>—</u>

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產			
— 基金產品 (附註(a))	44,375	1,000	—
	<u>44,375</u>	<u>1,000</u>	<u>—</u>
按公平值計入其他綜合收益的金融資產			
— 於私營公司的股權 (附註(b))	—	6,467	—
	<u>—</u>	<u>6,467</u>	<u>—</u>

(a) 結餘指榮盛集團控制的投資基金公司發行的基金產品 (附註35)。基金產品已由發行方分別於2019年3月及2019年6月贖回。

(b) 按公平值計入其他綜合收益的金融資產為 貴集團於由榮盛集團控制的多家私營公司持有的股權 (附註35)。

由於 貴集團並無控制該等各個實體，亦無重大影響力，故該等投資被分類為按公平值計入其他綜合收益而計量的長期投資。 貴集團已作出不可撤銷選擇，於初始確認時，將該等股權投資入賬為按公平值計入其他綜合收益。

貴集團已於2019年6月出售其於該等實體的投資。

按公平值計入損益及按公平值計入其他綜合收益計量的金融資產的變動載於附註3.3。

附錄一

會計師報告

22 應收關聯方貸款及利息

貴集團

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	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			
— 非流動 .....	635,000	435,000	—
— 流動 .....	194,596	304,482	482,076
	<u>829,596</u>	<u>739,482</u>	<u>482,076</u>

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	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			
— 非流動 .....	609,600	417,600	—
— 流動 .....	186,812	296,339	399,979
	<u>796,412</u>	<u>713,939</u>	<u>399,979</u>

(a) 應收關聯方貸款(附註35)按每年4.95%至18%的浮動利率計息，該等貸款於1至61個月內到期(附註3.1.2)。

(b) 於2019年12月31日的應收關聯方貸款將於[編纂]前結清。

23 現金及現金等價物

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金(附註(a)) .....	464,805	439,032	321,370
減：貴集團銀行借款的保證金(附註(b)) .....	—	—	(100,000)
	<u>464,805</u>	<u>439,032</u>	<u>221,370</u>

(a) 現金及現金等價物以人民幣計值。

(b) 受限制現金指一家附屬公司作為銀行借款擔保而存入的現金(附註27)。

附錄一

會計師報告

24 實繳資本

	實繳資本
	人民幣千元
截至2017年1月1日及2017年12月31日 .....	5,000
擁有人出資 (附註(a)) .....	50,000
截至2018年12月31日 .....	55,000
擁有人出資 (附註1.1) .....	5,310
截至2019年12月31日 .....	60,310

(a) 於2018年12月28日，貴公司自榮盛發展收取現金注資人民幣50,000,000元，其被列為實繳資本。

(b) 貴公司於2020年4月23日改制為股份公司，根據有關股東於2019年7月31日註冊的實繳資本，258,267,000股每股面值人民幣1元的普通股獲發行及配發予貴公司該等股東。

於2020年5月22日，貴公司股本由於盛繹德商務額外出資由人民幣258,267,000元增加至人民幣282,000,000元。

25 儲備

貴集團

	資本儲備	法定儲備	其他儲備	儲備總額
	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 .....	21	1,213	4,000	5,234
劃撥法定儲備 (附註(a)) .....	-	3,388	-	3,388
視作榮盛集團出資 (附註(b)) .....	-	-	7,000	7,000
於2017年12月31日的結餘 .....	21	4,601	11,000	15,622
於2018年1月1日的結餘 .....	21	4,601	11,000	15,622
劃撥法定儲備 (附註(a)) .....	-	6,619	-	6,619
視作榮盛集團出資 (附註(c)) .....	-	-	1,000	1,000
於2018年12月31日的結餘 .....	21	11,220	12,000	23,241
於2019年1月1日的結餘 .....	21	11,220	12,000	23,241
所有人出資 (附註1.1) .....	93,650	-	-	93,650
劃撥法定儲備 (附註(a)) .....	-	9,262	-	9,262
根據共同控制公司的業務合併 視作出資 (附註1.2(a)) .....	-	-	(1,885)	(1,885)
於2019年12月31日的結餘 .....	93,671	20,482	10,115	124,268

附錄一

會計師報告

貴公司

	資本儲備	法定儲備	其他儲備	儲備總額
	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				
及12月31日的結餘.....	10	–	–	10
劃撥法定儲備 (附註(a)).....	–	2,500	–	2,500
於2017年12月31日的結餘.....	10	2,500	–	2,510
於2018年1月1日的結餘.....	10	2,500	–	2,510
劃撥法定儲備 (附註(a)).....	–	5,310	–	5,310
於2018年12月31日的結餘.....	10	7,810	–	7,820
於2019年1月1日的結餘.....	10	7,810	–	7,820
擁有人出資 (附註24).....	93,650	–	–	93,650
劃撥法定儲備 (附註(a)).....	–	8,254	–	8,254
根據共同控制公司的 業務合併視作出資 (附註1.2(a)).....	–	–	(1,885)	(1,885)
於2019年12月31日的結餘.....	93,660	16,064	(1,885)	107,839

(a) 法定儲備

根據中國相關規則及法規，中國集團實體須從其按中國會計規則及法規計算的稅後利潤中劃撥10%至法定公積金，直至累計公積金總額達到其註冊資本的50%。法定公積金僅可經相關部門批准後用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各個集團實體的資本。

- (b) 於2018年12月，貴集團以零代價自榮盛集團收購十四間公司。部分公司於2017年由當時股東成立，實繳資本為人民幣7,000,000元。實繳資本賬面值與已付代價間的差額人民幣7,000,000元錄為其他儲備。
- (c) 於2019年11月1日，貴集團以零代價自榮盛集團收購張家口榮盛京宣。京宣物業於2018年由當時股東成立，實繳資本為人民幣1,000,000元。實繳資本賬面值與已付代價間的差額人民幣1,000,000元錄為其他儲備。

26 貿易及其他應付款項

貴集團

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項			
– 關聯方 (附註35(d)).....	663	2,132	10,976
– 第三方.....	58,113	85,395	189,310
	58,776	87,527	200,286

附錄一

會計師報告

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項			
— 關聯方 (附註35(d)、附註(c))	328,416	382,943	270,379
— 已收按金	80,110	133,902	123,565
— 維修基金	108,938	105,980	91,358
— 代業主收款及付款 (附註(a))	109,573	114,257	96,110
— 應計[編纂]開支	—	—	[編纂]
— 撥備	2,074	637	5,534
— 其他	36,848	52,695	27,586
	<u>665,959</u>	<u>790,414</u>	<u>[編纂]</u>
應計薪酬	55,738	70,825	84,663
其他應付稅項	24,639	17,889	22,115
預收租金	5,376	6,474	7,884
應付利息	4,596	3,568	120
	<u>815,084</u>	<u>976,697</u>	<u>937,495</u>

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方	335	1,842	10,591
— 第三方	38,447	56,325	150,092
	<u>38,782</u>	<u>58,167</u>	<u>160,683</u>
其他應付款項			
— 附屬公司	34,695	42,111	14,500
— 關聯方	327,364	361,049	254,802
— 已收按金	60,708	112,541	115,605
— 維修基金	105,302	102,803	87,626
— 代業主收款及付款 (附註(a))	73,677	84,986	79,575
— 應計[編纂]開支	—	—	[編纂]
— 撥備	1,271	637	431
— 其他	28,384	35,571	14,806
	<u>631,401</u>	<u>739,698</u>	<u>[編纂]</u>
應計薪酬	45,520	60,786	72,532
其他應付稅項	16,145	15,946	18,002
預收租金	3,431	3,870	5,292
應付利息	4,412	3,425	—
	<u>739,691</u>	<u>881,892</u>	<u>831,749</u>

附錄一

會計師報告

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

- (a) 金額主要指代業主收款及付款以結算水電費賬單。
- (b) 於2017年、2018年及2019年12月31日，基於發票日期對貿易應付款項所作的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內 .....	49,914	76,465	196,594
1至2年 .....	8,269	7,047	3,528
2至3年 .....	559	3,831	164
3年以上 .....	34	184	–
	<u>58,776</u>	<u>87,527</u>	<u>200,286</u>

1年以上的貿易應付款項結餘主要指就尚未結算裝修及維護服務而應付第三方承包商的款項。

- (c) 應付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (d) 貿易及其他應付款項以下列貨幣計值：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣 .....	815,084	976,697	931,655
港元 .....	–	–	2,184
美元 .....	–	–	3,656
	<u>815,084</u>	<u>976,697</u>	<u>937,495</u>

27 借款

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動</b>			
第三方資產管理公司提供的借款 (附註(a)) ...	865,000	665,000	–
減：非流動借款的流動部分 .....	(200,000)	(210,000)	–
	<u>665,000</u>	<u>455,000</u>	<u>–</u>
<b>流動</b>			
銀行借款 (附註(b)) .....	–	–	90,000
第三方資產管理公司非流動借款的流動部分 ..	200,000	210,000	–
	<u>200,000</u>	<u>210,000</u>	<u>90,000</u>
	<u>865,000</u>	<u>665,000</u>	<u>90,000</u>



附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動</b>			
第三方資產管理公司提供的借款 (附註(a)) . . .	830,400	638,400	–
減：非流動借款的流動部分 . . . . .	(192,000)	(201,600)	–
	<u>638,400</u>	<u>436,800</u>	<u>–</u>
<b>流動</b>			
非流動借款的流動部分 . . . . .	<u>192,000</u>	<u>201,600</u>	<u>–</u>
	<u><u>830,400</u></u>	<u><u>638,400</u></u>	<u><u>–</u></u>

貴集團所有借款以人民幣計值。

- (a) 貴集團若干附屬公司於2016年11月與榮盛集團及受託銀行訂立委託貸款合約，據此，榮盛集團通過受託銀行向該等附屬公司出借總額人民幣1,050,000,000元。根據協議，借款按4.95%至5.36%的固定利率計息，並附有固定還款條款。於同月，榮盛集團將其應收貴集團的貸款轉讓予一名第三方資產管理公司以取得相同數額的貸款。資產管理公司提供的貸款乃通過質押貴集團就其若干在管物業收取管理費的未來五年權利作質押。

於2019年7月24日，第三方資產管理公司提供的貸款由貴集團悉數償還，並解除質押。

- (b) 於2019年12月31日的銀行借款人民幣90,000,000元按每年4.35%的利率計息，並以一家附屬公司的現金存款作抵押 (附註23)。
- (c) 於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團借款的償還情況如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內 . . . . .	200,000	210,000	90,000
1至2年 . . . . .	210,000	225,000	–
2至5年 . . . . .	<u>455,000</u>	<u>230,000</u>	<u>–</u>
	<u><u>865,000</u></u>	<u><u>665,000</u></u>	<u><u>90,000</u></u>

- (d) 借款公平值與其賬面值相若，因為折現影響並不重大。

附錄一

會計師報告

28 租賃

(a) 於綜合財務狀況表確認的款項。

貴集團

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃辦公室 (附註15) .....	375	342	309
投資物業 (附註16) .....	116,927	216,301	75,485
	<u>117,302</u>	<u>216,643</u>	<u>75,794</u>
租賃負債			
— 流動 .....	4,347	5,363	8,908
— 非流動 .....	57,373	119,488	57,748
	<u>61,720</u>	<u>124,851</u>	<u>66,656</u>

貴公司

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃辦公室 (附註15) .....	375	342	309
投資物業 (附註16) .....	106,753	199,825	64,375
	<u>107,128</u>	<u>200,167</u>	<u>64,684</u>
租賃負債			
— 流動 .....	4,347	5,363	8,908
— 非流動 .....	57,373	114,570	57,748
	<u>61,720</u>	<u>119,933</u>	<u>66,656</u>

(b) 於綜合全面收益表及綜合現金流量表確認的款項。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產折舊支出 (附註15) .....	33	33	33
利息開支 (附註9) .....	5,421	8,681	11,546
與短期租賃有關的開支 .....	114	274	186
租賃付款現金流量 (包括本金部分 及相關利息開支) .....	9,128	9,128	12,905



附錄一

會計師報告

業績紀錄期內，未計及於相同稅務司法權區內抵銷結餘的遞延所得稅資產及負債的變動如下：

	遞延稅項 資產－ 呆賬撥備	遞延稅項 資產－ 稅務虧損	遞延稅項 資產－ 投資物業	遞延稅項 資產－ 應計開支 及其他	遞延稅項 負債－ 按公平值 計入損益的 金融資產	遞延稅項 負債－扣除 使用權資產 及租賃負債	遞延稅項 負債－ 投資物業	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	人民幣千元
於2017年1月1日 .....	2,784	7,616	-	206	(759)	-	-	9,847
計入綜合全面收益表/ (於綜合全面收益內扣除)....	1,093	(356)	4,716	385	591	(799)	(2,548)	3,082
於2017年12月31日 .....	<u>3,877</u>	<u>7,260</u>	<u>4,716</u>	<u>591</u>	<u>(168)</u>	<u>(799)</u>	<u>(2,548)</u>	<u>12,929</u>
於2018年1月1日 .....	3,877	7,260	4,716	591	(168)	(799)	(2,548)	12,929
計入綜合全面收益表/ (於綜合全面收益內扣除)....	1,356	1,430	(4,366)	1,181	72	(1,056)	(2,382)	(3,765)
於2018年12月31日 .....	<u>5,233</u>	<u>8,690</u>	<u>350</u>	<u>1,772</u>	<u>(96)</u>	<u>(1,855)</u>	<u>(4,930)</u>	<u>9,164</u>
於2019年1月1日 .....	5,233	8,690	350	1,772	(96)	(1,855)	(4,930)	9,164
計入綜合全面收益表/ (於綜合全面收益內扣除)....	(2,479)	1,648	(350)	449	96	(3,315)	1,229	(2,722)
處置附屬公司(附註34) .....	(151)	-	-	-	-	-	-	(151)
於2019年12月31日 .....	<u>2,603</u>	<u>10,338</u>	<u>-</u>	<u>2,221</u>	<u>-</u>	<u>(5,170)</u>	<u>(3,701)</u>	<u>6,291</u>

由於在有相關稅務司法權區及實體中可能有未來應課稅溢利以利用虧損抵銷，故 貴集團已就累計稅項虧損確認遞延稅項資產。

於2017年、2018年及2019年12月31日，根據附註2.20所載會計政策，由於在有相關稅務司法權區及實體中不大可能有未來應課稅溢利以利用虧損抵銷，故 貴集團未就累計稅項虧損人民幣628,000元、人民幣2,535,000元及人民幣2,962,000元分別確認遞延稅項資產。根據現行稅法，稅項虧損應自其產生年度起五年內到期。

並無確認遞延稅項資產的未動用稅項及虧損暫時性差額如下：

到期年份	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2022年 .....	628	628	628
2023年 .....	-	1,907	1,907
2024年 .....	-	-	427
	<u>628</u>	<u>2,535</u>	<u>2,962</u>

附錄一

會計師報告

30 股息

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年，貴公司並無支付或宣派任何股息。

31 經營所得現金

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤	59,688	103,630	148,243
經下列各項調整：			
— 物業、廠房及設備折舊 (附註15)	1,640	2,015	2,792
— 無形資產攤銷 (附註17)	7	11	99
— 投資物業公平值調整 (附註8)	8,672	(26,994)	(5,309)
— 按公平值計入損益的金融資產			
公平值收益淨額 (附註8)	(11,301)	(8,346)	(2,062)
— 金融資產減值撥備	4,318	4,712	(10,137)
— 出售物業、廠房及設備虧損／			
(收益) (附註8)	34	22	(6)
— 終止租賃協議收益淨額 (附註8)	(1,656)	(19)	2,414
— 處置附屬公司收益 (附註8)	—	—	(58)
— 財務成本 (附註9)	58,985	52,988	34,358
— 應收關聯方貸款的利息收入			
(附註35(e))	(52,377)	(48,028)	(48,237)
— 融資租賃利息收入 (附註7)	—	—	(8,617)
	<u>68,010</u>	<u>79,991</u>	<u>113,480</u>
營運資本變動：			
— 存貨(增加)／減少	(10,141)	2,809	(1,403)
— 貿易及其他應收款項以及預付款項增加	(30,669)	(73,412)	(184,636)
— 合約資產增加	(14,927)	(4,760)	(4,140)
— 貿易及其他應付款項增加	30,982	108,115	97,791
— 合約負債增加	30,424	4,970	92,536
	<u>73,679</u>	<u>117,713</u>	<u>113,628</u>

(a) 融資活動產生的負債對賬如下：

	借款	應付利息	應付		總計
			關聯方款項	租賃負債	
	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	1,050,000	5,524	202,186	55,021	1,312,731
現金流量					
— 融資活動流入	—	—	251,758	—	251,758
— 融資活動流出	(185,000)	(54,492)	(125,528)	(9,128)	(374,148)
非現金變動					
— 租賃協議開始	—	—	—	10,406	10,406
— 已確認財務開支	—	53,564	—	5,421	58,985
於2017年12月31日	<u>865,000</u>	<u>4,596</u>	<u>328,416</u>	<u>61,720</u>	<u>1,259,732</u>

附錄一

會計師報告

	借款	應付利息	應付 關聯方款項	租賃負債	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2018年1月1日 .....	865,000	4,596	328,416	61,720	1,259,732
現金流量					
－ 融資活動流入 .....	－	－	368,225	－	368,225
－ 融資活動流出 .....	(200,000)	(45,335)	(313,698)	(9,128)	(568,161)
非現金變動					
－ 租賃協議開始 .....	－	－	－	63,578	63,578
－ 已確認財務開支 .....	－	44,307	－	8,681	52,988
於2018年12月31日 .....	<u>665,000</u>	<u>3,568</u>	<u>382,943</u>	<u>124,851</u>	<u>1,176,362</u>
於2019年1月1日 .....	665,000	3,568	382,943	124,851	1,176,362
現金流量					
－ 融資活動流入 .....	90,000	－	307,078	－	397,078
－ 融資活動流出 .....	(665,000)	(26,260)	(425,435)	(12,905)	(1,129,600)
非現金變動					
－ 應計股息 .....	－	－	6,433	－	6,433
－ 租賃協議終止 .....	－	－	－	(56,836)	(56,836)
－ 處置附屬公司 .....	－	－	(640)	－	(640)
－ 已確認財務開支 .....	－	22,812	－	11,546	34,358
於2019年12月31日 .....	<u>90,000</u>	<u>120</u>	<u>270,379</u>	<u>66,656</u>	<u>427,155</u>

32 承擔

(a) 資本承擔

於2017年、2018年及2019年12月31日，概無任何資本承擔。

(b) 租賃承擔－作為承租人

貴集團根據不可撤銷租賃協議租賃宿舍，租期為12個月以下。

不可撤銷短期租賃項下未來最低租賃付款的總額如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年 .....	<u>554</u>	<u>282</u>	<u>37</u>

33 或然事項

截至2017年、2018年及2019年12月31日，並無產生任何重大或然負債。

34 處置附屬公司

於2019年9月16日，貴集團根據一項股權轉讓協議將其於廊坊市京台通訊工程有限公司的70%股權處置予榮盛集團，代價為人民幣680,000元。

附錄一

會計師報告

於2019年9月29日，貴集團根據股份轉讓協議無償將其於盛坤園林的100%權益處置于榮盛集團。

	於各項處置日期
	人民幣千元
處置代價.....	680
<b>已處置資產</b>	
現金及現金等價物.....	3,591
貿易應收款項及其他應收款項以及預付款項.....	7,211
存貨.....	2,680
合約資產.....	17,946
預付稅項.....	1,434
遞延所得稅資產.....	151
物業、廠房及設備.....	1,092
	<u>34,105</u>
<b>已處置負債</b>	
貿易應付款項及其他應付款項.....	(28,508)
合約負債.....	(4,641)
即期所得稅負債.....	(98)
	<u>(33,247)</u>
非控股權益.....	(236)
<b>已處置資產淨值</b> .....	<u>622</u>
減：現金代價.....	<u>680</u>
處置收益.....	58
<b>處置附屬公司產生的現金流出淨額</b>	
已收現金代價.....	680
減：已處置現金及現金等價物.....	<u>(3,591)</u>
	<u><u>(2,911)</u></u>

35 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	與 貴集團的關係
耿先生	最終控股股東
榮盛控股股份有限公司	最終控股公司
榮盛集團	耿先生控制的集團
榮盛建設工程有限公司	最終控股公司控制的公司
廊坊榮盛混凝土有限公司	最終控股公司控制的公司
滄州保盛房地產開發有限公司	榮盛集團的聯營公司
徐州榮潤房地產開發有限公司	榮盛集團的聯營公司
石家莊潤鵬房地產開發有限公司	榮盛集團的聯營公司
鄭州紅祝福置業有限公司	榮盛集團的聯營公司

(b) 關聯方交易

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團有以下重大關聯方交易。所披露的交易金額指有關各方作為 貴集團關聯方時與彼等各方在期內進行的交易。

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續交易：			
提供服務所得收益 (附註ii)			
— 榮盛集團	218,103	274,506	478,559
— 母公司的聯營公司	500	3,133	4,858
— 最終控股公司控制的公司	—	92	880
— 最終控股股東及其近親	534	446	447
	<u>219,137</u>	<u>278,177</u>	<u>484,744</u>
租賃使用權資產 (停車場)			
— 榮盛集團	<u>18,320</u>	<u>15,055</u>	<u>8,876</u>
購買商品及服務			
— 榮盛集團	<u>2,085</u>	<u>3,849</u>	<u>11,716</u>
租賃使用權資產 (辦公室)			
租賃付款			
— 榮盛集團	<u>—</u>	<u>55</u>	<u>61</u>
應計費用			
— 榮盛集團	<u>55</u>	<u>56</u>	<u>57</u>



附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非持續交易：			
其他收益			
按公平值計入損益的金融資產			
公平值變動收益淨額			
— 榮盛集團 .....	6,452	3,756	402
提前終止租賃協議的收益淨額			
— 榮盛集團 .....	—	—	1,211
財務收入			
關聯方貸款利息收入			
— 榮盛集團 .....	52,377	44,307	17,750
其他收入			
關聯方利息收入			
— 榮盛集團 .....	—	3,721	30,487
	<u>58,829</u>	<u>51,784</u>	<u>49,850</u>

(i) 上述所有交易乃於 貴集團正常業務過程中按照交易雙方協定的條款進行。

(ii) 提供服務所得收益主要包括物業管理服務及增值服務的收益。

(iii) 截至2017年及2018年12月31日止年度， 貴集團免費使用榮盛集團開發的「米飯公社」。

(c) 主要管理人員酬金

除附註36披露的董事及監事酬金外，主要管理人員酬金載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅 .....	1,371	1,625	4,290
退休金成本、住房公積金、醫療保險及			
其他保險 .....	57	95	217
	<u>1,428</u>	<u>1,720</u>	<u>4,507</u>

附錄一

會計師報告

(d) 與關聯方的結餘

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項			
貿易應收款項			
— 榮盛集團.....	84,300	143,817	234,042
— 榮盛集團的聯營公司.....	505	307	4,692
— 最終控股公司控制的公司.....	—	—	1,300
	<u>84,805</u>	<u>144,124</u>	<u>240,034</u>
應收票據			
— 榮盛集團.....	—	13,006	49,017
合約資產			
— 榮盛集團.....	50,573	55,199	44,262
融資租賃應收款項			
— 榮盛集團.....	—	—	85,739
其他應收款項(i)			
— 榮盛集團.....	225,726	347,863	214,193
— 榮盛集團的聯營公司.....	—	5,204	710
— 最終控股公司控制的公司.....	48	48	1,432
	<u>225,774</u>	<u>353,115</u>	<u>216,335</u>
應收貸款及利息(附註22)			
— 榮盛集團.....	829,596	739,482	482,076
預付款項			
— 榮盛集團.....	17,990	9,987	7,509
來自關聯方的預付款項及應收款項總額.....	<u>1,208,738</u>	<u>1,314,913</u>	<u>1,124,972</u>

(i) 應收關聯方的其他應收款項為無抵押、免息及按要求償還。於2019年12月31日的該等結餘將於[編纂]前結清。

附錄一

會計師報告

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項			
貿易應付款項			
— 榮盛集團.....	660	2,129	10,973
— 最終控股公司控制的公司.....	3	3	3
	<u>663</u>	<u>2,132</u>	<u>10,976</u>
其他應付款項(i)			
— 榮盛集團.....	328,415	382,942	244,415
— 榮盛集團的聯營公司.....	—	—	25,964
— 最終控股公司控制的公司.....	1	1	—
	<u>328,416</u>	<u>382,943</u>	<u>270,379</u>
合約負債			
— 榮盛集團.....	21,486	17,507	42,489
— 榮盛集團的聯營公司.....	—	—	417
— 最終控股公司控制的公司.....	—	—	1
	<u>21,486</u>	<u>17,507</u>	<u>42,907</u>
租賃負債			
— 榮盛集團.....	462	485	448
應付關聯方款項總額.....	<u>351,027</u>	<u>403,067</u>	<u>324,710</u>
於關聯方的股權(附註21)			
— 榮盛集團的聯營公司.....	—	4,796	—
— 榮盛集團.....	—	1,671	—
	<u>—</u>	<u>6,467</u>	<u>—</u>
來自關聯方的基金產品(附註21)			
— 榮盛集團.....	64,673	21,383	—
於關聯方的投資總額.....	<u>64,673</u>	<u>27,850</u>	<u>—</u>

(i) 應付關聯方的其他應付款項為無抵押、免息及按要求償還。於2019年12月31日的該等結餘將於[編纂]前結清。

附錄一

會計師報告

(e) 應收關聯方貸款及利息

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	1,005,524	829,596	739,482
已墊付貸款	–	144,000	429,300
已收貸款還款	(175,000)	(234,000)	(695,500)
向關聯方收取利息 (附註7、附註9)	52,377	48,028	48,237
已收利息	(53,305)	(48,142)	(39,443)
於年末	829,596	739,482	482,076

(f) 於關聯方的投資

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於關聯方的股權</b>			
於年初	–	–	6,467
購買股權	–	6,467	–
出售股權	–	–	(6,467)
於年末	–	6,467	–
<b>來自關聯方的基金產品</b>			
於年初	47,037	64,673	21,383
購買基金產品	20,000	1,000	–
出售基金產品	–	(44,000)	(21,000)
公平值變動 (附註3.3)	6,452	3,756	402
已收股息	(8,816)	(4,046)	(785)
於年末	64,673	21,383	–

36 董事及監事的福利及權益

截至2017年12月31日止年度，董事及監事自貴集團所收取的酬金（在其分別獲委任為董事及監事）如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼 及退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>				
張文革先生 (附註(i)、 附註(iii))	–	–	–	–
<b>監事</b>				
毛文宗先生 (附註(ii)、 附註(iii))	–	–	–	–
總計	–	–	–	–

附錄一

會計師報告

截至2018年12月31日止年度，董事及監事自 貴集團所收取的酬金（在其分別獲委任為董事及監事時）如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼 及退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>				
張文革先生 (附註(i)、 附註(iii))	-	-	-	-
周鑫先生 (附註(i))	-	639	77	716
<b>監事</b>				
毛文宗先生 (附註(ii)、 附註(iii))	-	21	5	26
余紅燕女士 (附註(ii))	-	190	43	233
<b>總計</b>	<b>-</b>	<b>850</b>	<b>125</b>	<b>975</b>

截至2019年12月31日止年度，董事及監事自 貴集團所收取的酬金（在其分別獲委任為董事及監事時）如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼 及退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>				
周鑫先生 (附註(i))	-	877	76	953
<b>監事</b>				
余紅燕女士 (附註(ii))	-	212	57	269
<b>總計</b>	<b>-</b>	<b>1,089</b>	<b>133</b>	<b>1,222</b>

- (i) 於2006年12月8日至2018年1月30日，董事張文革先生獲委任為執行董事。於2018年1月，張文革先生辭任董事職務，周鑫先生獲委任為董事。
- (ii) 於2015年3月27日至2018年1月30日，監事毛文宗先生獲委任為監事。於2018年1月，毛文宗先生辭任監事職務，余紅燕女士獲委任為監事。
- (iii) 董事張文革先生及監事毛文宗先生並無向 貴集團收取任何酬金，彼於截至2017年及2018年12月31日止年度收取酬金共計分別人民幣2,065,000元及人民幣127,000元，乃由榮盛集團承擔。
- (iv) 於2020年4月6日，耿建富先生、肖天馳先生及劉勇罡先生獲委任為執行董事，張文革先生獲委任為非執行董事，而金文輝先生、聶志雄先生及唐義書先生獲委任為獨立非執行董事。

(a) 董事及監事的退休福利

業績紀錄期內，概無董事因 貴集團所運作的界定福利退休金計劃收取或應收任何退休福利。

**(b) 董事及監事的離職福利**

業績紀錄期內，並無任何董事離職福利。

**(c) 就董事及監事提供服務而向第三方提供的代價**

業績紀錄期內，並無就董事提供服務而向第三方支付代價。

**(d) 有關以董事及監事、其受控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的資料**

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴公司或貴公司附屬公司（如適用）並無以董事或監事為受益人訂立貸款、類似貸款及其他交易。

**(e) 董事及監事於交易、安排或合約的重大權益**

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴公司並無於業績紀錄期末或業績紀錄期內任何時間訂立涉及貴集團業務而貴公司董事或監事於當中直接或間接擁有權益的重大交易、安排及合約。

**37 結算日後事項**

除本報告其他地方所披露者外，下列其後事項於2019年12月31日後發生：

於2020年初爆發2019冠狀病毒病（「COVID-19爆發」），中國已經並繼續實施一系列預防及控制措施。

COVID-19爆發減少了社區增值服務短期需求、暫時延遲提供工程服務，並增加流行病防範及控制支出。同時，其減少了營運開支並延遲產生維護支出。於本報告日期，貴集團並不知悉COVID-19爆發導致對財務報表造成任何重大不利變動。貴集團將會密切注意COVID-19爆發發展並評估其對貴集團財務狀況及營運業績的影響。

**III 期後財務報表**

貴公司或貴集團現時旗下任何公司並無就2019年12月31日後任何期間及直至本報告日期編製經審核財務報表。貴公司或貴集團現時旗下任何公司並無就2019年12月31日後任何期間宣派股息或作出分派。