



就歷史財務資料致宋都服务集团有限公司董事及[編纂]的會計師報告

緒言

我們就第I-4至I-74頁所載的宋都服务集团有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日的 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二零年六月三十日止六個月(「有關期間」)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，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-4至I-74頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，為就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次[編纂]而編製，以供載入 貴公司日期為[編纂]的文件(「文件」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責按照歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實而公平的歷史財務資料，並落實 貴公司董事認為就編製歷史財務資料而言屬必要的內控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

我們的責任是就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則，並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

我們的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實而公平的歷史財務資料的內控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非旨在就實體內控的成效發表意見。我們的工

作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們相信，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日的財務狀況以及 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

匯報期末段相應財務資料的審閱

我們已審閱 貴集團匯報期末段相應財務資料，該等財務資料包括截至二零一九年六月三十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，以及其他解釋資料（「匯報期末段相應財務資料」）。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製及呈列匯報期末段相應財務資料。我們的責任為基於我們的審閱對匯報期末段相應財務資料發表結論。我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。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，故不能保證我們會注意到審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審計意見。根據我們的審閱，我們並未發現任何事項令我們相信，就會計師報告而言，匯報期末段相應財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券[編纂]規則及公司(清盤及雜項條文)條例的須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註24(c)，當中陳述 貴公司概無就有關期間派付股息。

並無就 貴公司編製法定財務報表

於本報告日期，概無就 貴公司編製自其註冊成立日期以來的法定財務報表。

執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

[編纂]

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。

作為歷史財務資料基礎的 貴集團於有關期間的綜合財務報表(「**相關財務報表**」)已由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒布的香港審計準則審核。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		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
收益	4	83,960	132,950	222,474	92,814	116,729
銷售成本	4	(58,985)	(95,374)	(157,605)	(67,634)	(84,546)
毛利		24,975	37,576	64,869	25,180	32,183
其他收益	5	92	127	737	274	3,343
其他(虧損)/收入淨額	5	(42)	746	(2)	-	-
銷售及營銷開支		(74)	(510)	(770)	(331)	(283)
行政開支		(6,022)	(9,167)	(19,197)	(6,532)	(11,927)
其他開支		(1,093)	(204)	(571)	(898)	(1,380)
經營溢利		17,836	28,568	45,066	17,693	21,936
融資收入		1,503	2,678	3,240	1,878	681
融資成本		(466)	(1,861)	(2,766)	(1,283)	(317)
融資收入淨額	6(a)	1,037	817	474	595	364
應佔合營企業(虧損)/溢利	15	-	(77)	976	201	170
應佔一間聯營公司虧損	5	-	(546)	-	-	-
除稅前溢利	6	18,873	28,762	46,516	18,489	22,470
所得稅	7	(4,908)	(7,873)	(11,280)	(4,587)	(6,120)
年/期內溢利		13,965	20,889	35,236	13,902	16,350

附錄一

會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年/期內其他全面收益 其後可能重新分類至 損益的項目 換算下列項目的匯兌差額： — 海外附屬公司財務報表	-	-	(26)	-	-
年/期內全面收益總額	<u>13,965</u>	<u>20,889</u>	<u>35,210</u>	<u>13,902</u>	<u>16,350</u>
年/期內溢利	<u>13,965</u>	<u>20,889</u>	<u>35,236</u>	<u>13,902</u>	<u>16,350</u>
下列人士應佔溢利：					
貴公司權益股東	13,965	20,889	35,142	13,902	16,190
非控股權益	-	-	94	-	160
下列人士應佔全面收益總額：					
貴公司權益股東	13,965	20,889	35,116	13,902	16,190
非控股權益	-	-	94	-	160
年/期內全面收益總額	<u>13,965</u>	<u>20,889</u>	<u>35,210</u>	<u>13,902</u>	<u>16,350</u>
每股盈利					
基本及攤薄(人民幣)	<u>0.28</u>	<u>0.42</u>	<u>0.64</u>	<u>0.28</u>	<u>0.16</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	11	4,623	27,390	23,939	23,000
無形資產	12	370	349	337	311
使用權資產	13	1,173	880	500	375
投資物業	14	3,638	2,670	1,702	1,218
於合營企業的投資	15	–	2,423	1,284	1,454
遞延稅項資產	22(b)	2,278	3,000	3,007	3,254
		<u>12,082</u>	<u>36,712</u>	<u>30,769</u>	<u>29,612</u>
流動資產					
存貨	16	–	27	284	199
合同資產	20	–	–	7,599	11,169
貿易及其他應收款項	17	18,692	64,495	33,669	52,499
受限制銀行結餘	18	3,175	3,591	5,778	6,350
現金及現金等價物	19	68,546	65,864	137,559	152,822
		<u>90,413</u>	<u>133,977</u>	<u>184,889</u>	<u>223,039</u>
流動負債					
合同負債	20	14,383	45,772	40,483	43,160
承租人墊款		404	172	384	375
貿易及其他應付款項	21	40,199	100,042	74,819	98,059
租賃負債	13	869	2,177	2,064	2,132
撥備	23	341	443	–	–
即期稅項	22(a)	3,837	9,209	10,513	8,527
		<u>60,033</u>	<u>157,815</u>	<u>128,263</u>	<u>152,253</u>
流動資產/(負債)淨額		<u>30,380</u>	<u>(23,838)</u>	<u>56,626</u>	<u>70,786</u>
總資產減流動負債		<u>42,462</u>	<u>12,874</u>	<u>87,395</u>	<u>100,398</u>
非流動負債					
合同負債	20	11,432	2,026	2,543	–
租賃負債	13	4,805	2,957	913	109
撥備	23	443	–	–	–
		<u>16,680</u>	<u>4,983</u>	<u>3,456</u>	<u>109</u>
資產淨值		<u>25,782</u>	<u>7,891</u>	<u>83,939</u>	<u>100,289</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資本及儲備					
股本	24(b)	-	-	7	7
儲備	24(d)	25,782	7,891	83,338	99,528
貴公司權益股東應佔權益總額		25,782	7,891	83,345	99,535
非控股權益		-	-	594	754
權益總額		<u>25,782</u>	<u>7,891</u>	<u>83,939</u>	<u>100,289</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

貴公司財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產					
於一間附屬公司的投資(附註(i))		-	-	40,329	40,329
		-	-	40,329	40,329
流動資產					
現金及現金等價物	19	-	-	9	8
流動資產淨值		-	-	9	8
總資產減流動負債		-	-	40,338	40,337
資產淨值		-	-	40,338	40,337
資本及儲備					
股本	24(b)	-	-	7	7
儲備	24(d)	-	-	40,331	40,330
權益總額		-	-	40,338	40,337

- (i) 投資指於截至二零一九年十二月三十一日止年度由 貴公司按總代價44.8百萬港元(相當於人民幣40.3百萬元)認購的匯都集團有限公司為數50,000美元的500股普通股。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合權益變動表

	貴公司權益股東應佔								非控股 權益	權益總額	
	附註	股本	股份溢價	資本儲備	中國 法定儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計			
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			人民幣千元
		附註24(b)	附註24(d)(i)	附註24(d)(ii)	附註24(d)(iii)	附註24(d)(iv)					
於二零一七年一月一日	-	-	5,000	1,286	-	5,531	11,817	-	11,817		
二零一七年的權益變動：											
年內溢利	-	-	-	-	-	13,965	13,965	-	13,965		
轉撥至法定儲備	24(d)(iii)	-	-	1,467	-	(1,467)	-	-	-		
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	-	-	5,000	2,753	-	18,029	25,782	-	25,782		
二零一八年的權益變動：											
年內溢利	-	-	-	-	-	20,889	20,889	-	20,889		
重組所產生視作分派	24(d)(ii)	-	(38,780)	-	-	-	(38,780)	-	(38,780)		
轉撥至法定儲備	24(d)(iii)	-	-	2,423	-	(2,423)	-	-	-		
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	-	-	(33,780)	5,176	-	36,495	7,891	-	7,891		
二零一九年的權益變動：											
年內全面收益總額											
年內溢利	-	-	-	-	-	35,142	35,142	94	35,236		
年內其他全面收益	-	-	-	-	(26)	-	(26)	-	(26)		
年內全面收益總額	-	-	-	-	(26)	35,142	35,116	94	35,210		
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	500	500		
轉撥至法定儲備	24(d)(iii)	-	-	3,540	-	(3,540)	-	-	-		
發行股份	24(b)	7	40,331	-	-	-	40,338	-	40,338		

附錄一

會計師報告

	貴公司權益股東應佔									
	附註	中國					總計	非控股		
		股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	匯兌儲備		保留溢利	權益	權益總額
		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
附註24(b)	附註24(d)(i)	附註24(d)(ii)	附註24(d)(iii)	附註24(d)(iv)						
於二零二零年一月一日	7	40,331	(33,780)	8,716	(26)	68,097	83,345	594	83,939	
截至二零二零年六月三十日止 六個月的權益變動：										
期內全面收益總額										
期內溢利	-	-	-	-	-	16,190	16,190	160	16,350	
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	16,190	16,190	160	16,350	
於二零二零年六月三十日	<u>7</u>	<u>40,331</u>	<u>(33,780)</u>	<u>8,716</u>	<u>(26)</u>	<u>84,287</u>	<u>99,535</u>	<u>754</u>	<u>100,289</u>	
於二零一九年一月一日	-	-	(33,780)	5,176	-	36,495	7,891	-	7,891	
截至二零一九年六月三十日止 六個月的權益變動：										
期內溢利	-	-	-	-	-	13,902	13,902	-	13,902	
於二零一九年六月三十日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(33,780)</u>	<u>5,176</u>	<u>-</u>	<u>50,397</u>	<u>21,793</u>	<u>-</u>	<u>21,793</u>	

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		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)						
經營活動						
經營業務產生的現金	19(b)	53,655	51,987	46,941	(16,396)	22,152
已付中國企業所得稅	22(a)	(5,245)	(3,223)	(9,983)	(6,638)	(8,353)
經營活動產生/(所用)的 現金淨額		<u>48,410</u>	<u>48,764</u>	<u>36,958</u>	<u>(23,034)</u>	<u>13,799</u>
投資活動						
購買物業、廠房及設備付款		(4,835)	(17,460)	(2,627)	(1,195)	(704)
出售於一間合營企業的投資 所得款項		-	-	-	-	2,500
出售於一間聯營公司的投資 所得款項		-	1,200	-	-	-
支付於一間聯營公司的投資		-	(1,200)	-	-	-
支付於合營企業的投資		-	(2,500)	(400)	(400)	-
貸款予關聯方及一名第三方		(42,000)	(37,989)	(130,177)	(108,177)	-
關聯方及一名第三方償還貸款		42,000	7,000	161,166	78,000	-
購買分類為按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的 金融資產付款		-	(1,000)	-	-	-
贖回按公平值計入損益的 所得款項		-	1,200	-	-	-
已收利息		251	237	6,933	373	507
投資活動(所用)/產生的現金 淨額		<u>(4,584)</u>	<u>(50,512)</u>	<u>34,895</u>	<u>(31,399)</u>	<u>2,303</u>

附錄一

會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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
附註					
					(未經審核)
融資活動					
發行股份所得款項	-	-	40,338	-	-
重組所產生視作分派	-	-	(38,780)	-	-
已付租賃租金本金部分	(68)	(460)	(1,879)	(1,147)	(753)
已付租賃租金利息部分	(102)	(474)	(311)	(134)	(86)
非控股權益注資	-	-	500	-	-
融資活動所用現金淨額	<u>(170)</u>	<u>(934)</u>	<u>(132)</u>	<u>(1,281)</u>	<u>(839)</u>
匯率變動的影響	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(26)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
現金及現金等價物增加/(減少) 淨額	43,656	(2,682)	71,695	(55,714)	15,263
於一月一日的現金及現金等價 物	19(a) <u>24,890</u>	<u>68,546</u>	<u>65,864</u>	<u>65,864</u>	<u>137,559</u>
於十二月三十一日/ 六月三十日的現金及 現金等價物	19(a) <u>68,546</u>	<u>65,864</u>	<u>137,559</u>	<u>10,150</u>	<u>152,822</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

歷史財務資料附註

1 歷史財務資料編製及呈列基準

宋都服務集團有限公司(「貴公司」)根據開曼群島公司法於二零一七年五月五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

貴公司為一間投資控股公司，自其註冊成立日期以來並無開展任何業務，但下文所述集團重組除外。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及相應的增值服務、酒店業務及長租公寓業務。

於有關期間，貴集團的主要業務由杭州宋都物業經營管理有限公司(「宋都物業」)及其附屬公司開展。為精簡公司架構以籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司[編纂]，貴集團進行公司重組(「重組」)，詳情載於文件「歷史、重組及發展」一節。

作為重組的一部分，貴公司透過其全資附屬公司收購於宋都物業的全部股權。於二零一九年十二月二十日重組完成後，貴公司成為貴集團的控股公司。由於俞建午先生於重組前後最終控制宋都物業且重組僅涉及納入貴公司、匯都集團有限公司、榮都集團有限公司及杭州興潤企業管理有限公司(「非營運公司」，均為並無實際業務的新成立實體(作為宋都物業的控股公司))，宋都物業及其附屬公司於有關期間的業務及營運概無變動。因此，歷史財務資料已予編製及呈列為宋都物業財務報表續表，宋都物業的資產及負債按重組前的歷史賬面值確認及計量。

集團內公司間結餘及交易以及集團內公司間交易的未變現收益／虧損於編製歷史財務資料時全數對銷。

本報告所載貴集團於有關期間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載有現時組成貴集團公司的財務表現及現金流量，猶如目前的集團架構於整個有關期間存續及維持不變，或倘該等公司於二零一七年一月一日後註冊成立／成立，則為相關註冊成立／成立日期至二零二零年六月三十日止期間。本報告所載貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日的綜合財務狀況表已予編製，以呈列現時組成貴集團公司截至該等日期的財務狀況，猶如目前的集團架構於截至相關日期存續，當中計及相關註冊成立／成立日期(如適用)。

附 錄 一

會 計 師 報 告

於本報告日期，貴公司於下列附屬公司(均為私人公司)擁有直接或間接權益。該等附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/成立時間及地點/ 法律實體類型	所有權益比例		已發行及實繳股本	主要業務	法定核數師名稱
		由 貴公司 持有	由附屬公司 持有			
直接持有 江都集團有限公司	英屬處女群島(「英屬處女群島」) 二零一七年十月二十六日 有限公司	100%	-	不適用/50,000美元	投資控股	不適用 ⁽¹⁾
間接持有 榮都集團有限公司	香港 二零一七年十一月二十日 有限公司	-	100%	不適用/44,830,000港元	投資控股	TC-Professional CPA Limited, 截至二零一八年及二零一九年 十二月三十一日止年度 ⁽³⁾
杭州興潤企業管理有限公司 ⁽¹⁾	中國 二零一七年十二月二十八日 有限公司	-	100%	人民幣40,000,000元/ 人民幣40,000,000元	投資控股	無 ⁽⁵⁾
杭州宋都物業經營管理有限公司 ⁽¹⁾	中國 一九九五年一月八日 有限公司	-	100%	人民幣51,000,000元/ 人民幣51,000,000元	物業管理服務	浙江天恒會計師事務所有限公司 (「天恒會計師事務所」), 截至二零一七年、二零一八年 及二零一九年止年度
杭州頤都會展有限公司 ⁽¹⁾ (「頤都會展」)	中國 二零一六年六月十五日 有限公司	-	100%	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	裝修裝飾服務	天恒會計師事務所,截至二零一七年、 二零一八年及二零一九年 十二月三十一日止年度
杭州宋都房地產代理有限公司 ⁽¹⁾	中國 二零一七年三月七日 有限公司	-	100%	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	物業經紀服務	天恒會計師事務所,截至二零一七年、 二零一八年及二零一九年 十二月三十一日止年度
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司 ⁽¹⁾ (「宋都嘉和」)(前稱杭州琪寓 網絡科技有限公司)	中國 二零一七年一月二十四日 有限公司	-	100%	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	酒店管理及 物業代理服務	天恒會計師事務所,截至二零一七年、 二零一八年及二零一九年 十二月三十一日止年度
杭州綠宋物業服務有限公司 ⁽¹⁾ (「綠宋物業」)	中國 二零一九年五月六日 有限公司	-	50% ⁽⁴⁾	人民幣5,000,000元/ 人民幣3,000,000元	物業管理服務	天恒會計師事務所,截至二零一九年 十二月三十一日止年度

公司名稱	註冊成立/成立時間及地點/ 法律實體類型	所有權權益比例		已發行及實繳股本	主要業務	法定核數師名稱
		由 貴公司 持有	由 附屬公司 持有			
杭州鴻都信息工程有限公司 (前稱杭州宋都信息化 工程技術有限公司) ⁽¹⁾	中國 二零一九年八月二十日 有限公司	-	100%	人民幣10,000,000元/ 零	信息工程技術	無 ⁽⁵⁾
杭州和瑞生活服務有限公司 ⁽¹⁾	中國 二零一九年十一月七日 有限公司	-	100%	人民幣10,000,000元/ 人民幣2,000,000元	物業管理服務	天恒會計師事務所，截至二零一九年 十二月三十一日止年度
吉林宋都物業服務有限公司 ⁽¹⁾	中國 二零二零年六月二十三日 有限公司	-	51%	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	物業管理服務	無 ⁽⁵⁾
寧波奉化宋都物業服務有限公司 ⁽¹⁾	中國 二零二零年十一月二十三日 有限公司	-	100%	人民幣5,000,000元/ 零	物業管理服務	無 ⁽⁵⁾

貴集團旗下所有公司均已採用十二月三十一日作為其財政年結日。

- (1) 該等實體的官方名稱以中文為準，其英文名稱僅供識別。
- (2) 於本報告日期，概無編製經審核財務報表，原因為該公司自註冊成立日期以來並無經營任何業務或屬投資控股公司且毋須遵守其註冊成立所在司法權區的相關規則及規例項下的法定審核規定。
- (3) 由於該公司於二零一七年十一月成立，故概無編製截至二零一七年十二月三十一日止年度的法定財務報表。
- (4) 根據日期為二零一九年五月五日的協議，貴集團可控制該實體51%的投票權，而董事會可控制該實體的財務及經營政策。因此，該實體的財務資料於貴集團二零一九年及截至二零二零年六月三十日止六個月期間的歷史財務資料中綜合入賬。
- (5) 於本報告日期，並無就有關期間編製法定財務報表。

歷史財務資料已根據所有適用國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製。國際財務報告準則包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒布的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋。所採納的重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已頒布多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，貴集團已採用於有關期間適用的所有新訂及經修訂國際財務報告準則，包括國際財務報告準則第9號金融工具、國際財務報告準則第15號客戶合同收益及國際財務報告準則第16號租賃，惟於有關期間尚未生效的任何新訂準則及詮釋除外。已於有關期間頒布但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註31。

歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用的披露規定。

下文所載會計政策已於歷史財務資料呈列的所有期間貫徹應用。

2 重要會計政策

(a) 計量基準以及功能及呈列貨幣

編製歷史財務資料時所採用的計量基準為歷史成本基準，惟分類為按公平值計入損益的金融資產（其按公平值列賬）除外。

貴集團各實體財務報表所包含的項目使用最能反映有關該實體相關事件及情況經濟實質的貨幣（「功能貨幣」）計量。

除另有指明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，並四捨五入至最近千位，人民幣為貴集團於中國內地成立的附屬公司的功能貨幣。貴集團絕大部分經營活動於中國內地進行且大部分交易以人民幣計值。貴公司及其於中國內地以外的附屬公司的功能貨幣為港元（「港元」）。貴集團將貴公司及其於中國內地以外的附屬公司的財務報表由港元換算為人民幣。

(b) 運用估計及判斷

遵照國際財務報告準則編製財務報表須由管理層作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及資產、負債、收入及開支的呈報金額。此等估計及相關假設基於過往經驗及被認為在各種情況下屬合理的多項其他因素，從而作為判斷未能從其他來源確定的資產及負債賬面值的基準。實際結果可能與此等估計有所不同。

此等估計及相關假設按持續基準予以審閱。會計估計的修訂於對估計作出修訂的期間確認（倘該項修訂僅影響該期間）或於修訂期間及未來期間確認（倘該項修訂影響本期間及未來期間）。

管理層在應用國際財務報告準則時所作出對歷史財務資料具有重大影響的判斷及估計不確定因素的主要來源於附註3論述。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為貴集團控制的實體。當貴集團因參與實體的經營而享有或有權享有可變回報，並有能力透過行使對實體的權力影響該等回報，則貴集團控制實體。評估貴集團是否有權力時，僅考慮實際權利（由貴集團及其他人士持有）。

於附屬公司的投資自控制權開始日期起計入歷史財務資料，直至控制權終止日期為止。集團內公司間的結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生的任何未變現溢利，於編製歷史財務資料時全數對銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損以與未變現收益相同的方式對銷，惟僅限於並無證據顯示出現減值的數額。

非控股權益指並非直接或間接歸屬於貴公司的附屬公司權益，而貴集團並無與該等權益持有人協定任何額外條款，令貴集團整體須就有關權益承擔符合財務負債所界定的合同責任。就各項業務合併而言，貴集團可選擇按公平值或非控股權益應佔附屬公司可識別資產淨值計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內呈列，與貴公司權益股東應佔權益分開列賬。貴集團業績內的非控股權益於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表呈列為年內貴公司非控股權益與權益股東之間的損益總額及全面收益總額分配。

貴集團於附屬公司不構成失去控制權的權益變動按股權交易列賬，已於當中調整綜合權益內控股權益及非控股權益的金額以反映相關權益的變動，惟商譽不予調整且損益亦不予確認。

當貴集團失去對一間附屬公司的控制權時，則按出售於該附屬公司的全部權益入賬，而產生的收益或虧損於損益確認。於失去控制權之日前附屬公司的保留權益按公平值確認且該金額視為金融資產初步確認的公平值，或(如適用)視為聯營公司投資初步確認(見附註2(d))的成本。

於一間附屬公司的投資按成本減減值虧損(見附註2(j)(ii))於貴公司的財務狀況表內列賬，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)的投資除外。

(d) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指貴集團或貴公司可以對其發揮重大影響力但並非控制或共同控制其管理(包括參與財務及經營決策)的實體。

合營企業是指貴集團或貴公司及其他訂約方按合同同意就該安排擁有共同控制權及對該安排的資產淨值擁有權利的一項安排。

於聯營公司或合營企業的投資按權益法於綜合財務報表入賬，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別內)的投資除外。根據權益法，該項投資初步以成本入賬，並就貴集團分佔該投資對象可識別資產淨值的收購日期公平值超出投資成本(如有)的差額作出調整。投資成本包括購買價、與收購該投資直接有關的其他成本以及構成貴集團權益投資一部分於該聯營公司或合營企業的任何直接投資。該項投資其後就貴集團收購後應佔該投資對象資產淨值的變動及任何與該投資相關的減值虧損作出調整(見附註2(j)(ii))。收購日超出成本的任何差額，貴集團應佔該投資對象收購後的除稅後業績及年內任何減值虧損均於綜合損益表確認，而貴集團應佔該投資對象收購後其他全面收益的除稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表內確認。

當貴集團分佔聯營公司或合營企業的虧損部分超出其於該聯營公司或合營企業的權益時，貴集團的權益將減至零，並且不再確認進一步虧損，惟倘貴集團須承擔法律或推定責任，或代表該投資對象支付款項除外。就此而言，貴集團的權益為權益法下的投資賬面值加上實質構成貴集團於該聯營公司或合營企業投資淨額一部分的任何其他長期權益。

貴集團與其聯營公司及合營企業間的交易所產生的未變現損益，均按 貴集團於該投資對象所佔的權益比例對銷，惟倘未變現虧損表明已轉讓資產出現減值，則在此情況下該等未變現虧損會即時於損益中確認。

倘於聯營公司的投資變為於合營企業的投資(反之亦然)，則保留權益將不予重新計量，而有關投資繼續按權益法入賬。

於所有其他情況下，當 貴集團不再對聯營公司有重大影響力或對合營企業不再共同控制時，則按出售於該投資對象的全部權益入賬，而產生的收益或虧損於損益內確認。於 貴集團不再有重大影響力或不再共同控制的日期，於前投資對象的任何保留權益按公平值確認，而該金額視為金融資產初步確認的公平值(見附註2(e))。

於聯營公司及合營企業的投資按成本減減值虧損(見附註2(j)(ii))於 貴公司的財務狀況表內列賬，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)的投資除外。

(e) 其他債務及權益金融工具投資

貴集團及 貴公司有關債務及權益金融工具投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的政策如下：

債務及權益金融工具投資於 貴集團承諾購買/出售該投資的日期確認/終止確認。該等投資初步按公平值加可直接歸屬的交易成本列賬，惟按公平值計入損益計量的投資除外(其交易成本直接於損益中確認)。該等投資其後按以下分類入賬。

權益投資以外的投資

貴集團所持有非權益投資按以下其中一種計量類別分類：

- 倘持有投資為收取僅指支付本金及利息的合同現金流量，則按攤銷成本計量。來自投資的利息收入使用實際利率法計算(見附註2(s)(v))。
- 倘投資的合同現金流量僅包括支付本金及利息且持有投資的業務模式是以收取合同現金流量及出售為目標，則以按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)(可轉回)計量。公平值變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌損益於損益中確認除外。終止確認投資時，於其他全面收益中的累計金額則自權益轉回至損益。
- 倘投資不符合以按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(可轉回)計量的標準，則以按公平值計入損益計量。該投資(包括利息)的公平值變動於損益中確認。

權益投資

權益證券投資以按公平值計入損益計量分類，惟該權益投資並非持作買賣用途且 貴集團於初步確認投資時選擇指定投資以按公平值計入其他全面收益(不可轉回)計量，則其後公平值變動於其他全面收益內確認。該等選擇按個別工具基準作出，但該選擇須於該投資符合發行人對權益的定義後，方可作出。倘已作出有關選擇，於其他全面收益中的累計金額保留於公平值儲備(不可轉回)中，直至出售該投資為止。於出售時，該公平值儲備(不可轉回)中的累計金額將轉撥至保留盈利，而不轉回計入損益。權益證券投資的股息(不論該投資分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益計量)均根據附註2(s)(iv)的政策於損益內確認為其他收入。

(f) 投資物業

投資物業指根據租賃權益(見附註2(i)(i))擁有或持有以賺取租金收入及/或作資本增值的土地及/或樓宇，包括建造或發展以供未來作為投資物業用途的物業。

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。來自投資物業的租金收入按附註2(s)(iii)所述入賬。

折舊使用直線法於其一般介乎4至5年的租賃期內撇銷投資物業成本減其剩餘價值0%(如有)計算。

倘 貴集團根據經營租賃持有一項物業權益以賺取租金收入及/或作資本增值，該權益則按個別物業基準分類及列賬為投資物業。任何該等已分類為投資物業的物業權益的列賬方式與根據融資租賃持有的權益(見附註2(i))一樣，而其適用的會計政策與根據融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款按附註2(i)所述入賬。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損後列賬(見附註2(j)(ii))：

自建物業、廠房及設備項目的成本包括物料成本、直接勞工成本、初步估計拆除及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本(如相關)以及適當比例的生產費用。

物業、廠房及設備項目因報廢或出售所產生的損益，以出售該項目的所得款項淨額與其賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

折舊使用直線法在估計可使用年期內撇銷物業、廠房及設備項目的成本或估值，減估計剩餘價值(如有)如下：

— 設備及傢俱	3至10年
— 電子設備	3至5年
— 汽車	3至5年
— 租賃物業裝修	3至10年

倘物業、廠房及設備項目各部分具有不同可使用年期，則該項目的成本或估值按合理基準於各部分間分配，且各部分獨立折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)於每年檢討。

(h) 無形資產(商譽除外)

貴集團購入的無形資產(可使用年期有限)按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損(見附註2(j)(ii))列賬。

可使用年期有限的無形資產攤銷，於資產的估計可使用年期內以直線法在損益扣除。以下可使用年期有限的無形資產由可使用當日起攤銷，其估計可使用年期如下：

— 商標使用權	10年
— 軟件	3年

攤銷的年期及方法會每年進行檢討。

(i) 租賃資產

於合同訂立時，貴集團評估合同是否為租賃或包含租賃。倘合同賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合同為租賃或包含租賃。當客戶有權指示已識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

(i) 作為承租人

當合同包含租賃部分及非租賃部分，貴集團選擇不區分非租賃部分及將各租賃部分及任何關聯非租賃部分入賬列為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，貴集團確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產的租賃除外。倘貴集團就低價值資產訂立租賃，則貴集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與該等未資本化租賃相關的租賃付款於租期按系統基準確認為開支。

倘租賃已資本化，租賃負債初步按租期內應付的租賃付款現值確認，並以租賃中所隱含的利率貼現，或倘該利率無法輕易釐定，則以相關增量借款利率貼現。初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。租賃負債的計量並不包括不倚賴指數或利率的可變租賃付款，因此可變租賃付款於其產生的會計期間在損益中扣除。

租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，其中包括租賃負債初步金額另加於開始日期或之前作出的任何租賃付款及產生的任何初步直接成本。於適用情況下，使用權資產成本亦包括拆除及搬遷相關資產或恢復相關資產或該資產所在地原貌的估計成本，貼現至其現值並扣減任何所收取的租賃激勵。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損列賬（見附註2(j)(ii)）。折舊使用直線法於租賃期內撇銷使用權資產成本減其剩餘價值0%（如有）計算。

倘指數或利率變化導致未來租賃付款出現變動，或貴集團預期剩餘價值擔保應付估計金額發生變動，或就貴集團是否合理確定行使購買、續期或終止選擇權的重新評估發生變動，則租賃負債將予重新計量。倘以此方式重新計量租賃負債，則對使用權資產賬面值進行相應調整，或倘使用權資產賬面值已調減至零，則於損益中列賬。

貴集團將不符合投資物業定義的使用權資產呈列於「使用權資產」並將租賃負債於財務狀況表中單獨呈列。

(ii) 作為出租人

當貴集團為出租人時，其可於租賃開始時釐定各項租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃將與相關資產所有權有關的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則分類為融資租賃。反之，則分類為經營租賃。

倘合同包含租賃及非租賃部分，則貴集團以相對單獨售價為基準將合同代價分攤至各部分。經營租賃的租金收入根據附註2(s)(iii)確認。

當貴集團為中間出租人時，轉租賃可參照主租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為短期租賃且貴集團對主租賃應用附註2(i)(i)所述豁免處理，則貴集團將該轉租賃分類為經營租賃。

(j) 信貸虧損及資產減值

(i) 來自金融工具及合同資產的信貸虧損

貴集團就下列各項的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、受限制銀行結餘以及貿易及其他應收款項)；
- 國際財務報告準則第15號所界定的合同資產(見附註2(I))。

按公平值計量的金融資產毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金差額(即根據合同應付予貴集團的現金流量與貴集團預計收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額按以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產、貿易及其他應收款項以及合同資產：初步確認時釐定的實際利率或其概約利率；
- 浮動利率金融資產：即期實際利率；

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為貴集團面對信貸風險的最長合同期間。

於計量預期信貸虧損時，貴集團會考慮無需過多成本或投入即可獲得的合理可靠資料。該資料包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損按以下任一基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內發生的可能違約事件導致的該等虧損；及
- 全期預期信貸虧損：預期於應用預期信貸虧損模式的項目的預期年內所有可能發生的違約事件導致的虧損。

貿易應收款項及合同資產的虧損撥備一直按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損是根據貴集團的歷史信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行估計，並就於報告日期債務人的特定因素及對當前及預期整體經濟狀況的評估進行調整。

對於所有其他金融工具，貴集團按相等於12個月預期信貸虧損確認虧損撥備，惟金融工具的信貸風險自初步確認以來出現顯著增加則另作別論，在此情況下，虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險顯著增加

於評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，貴集團會將於報告日期評估的金融工具所發生違約風險與於初步確認日期所評估者進行對比。於作出該重新評估時，在不計及貴集團所採取的任何追索行動(例如變現抵押品(倘持有))的情況下，貴集團認為借款人不大可能向貴集團悉數繳付其信貸債務時，即屬違約事件。貴集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括歷史經驗及無需過多成本或投入即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，於評估信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 未能按合同到期日支付本金或利息
- 金融工具的外部或內部信貸評級實際或預期出現明顯惡化(倘有)；
- 債務人的經營業績實際或預期出現明顯惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的現有或預期變動對債務人履行其對貴集團的責任的能力有重大不利影響。

視乎金融工具的性质，對信貸風險顯著增加的評估是按個別基準或共同基準進行。倘評估按共同基準進行，則金融工具按共同信貸風險特徵(例如過往逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益內確認為減值收益或虧損。貴集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整，惟按公平值計入其他全面收益(可轉回)計量的債務證券投資除外，其虧損撥備於其他全面收益確認並於公平值儲備(可轉回)中累計。

利息收入的計算基準

根據附註2(s)(v)確認的利息收入按金融資產的賬面總值計算，惟該金融資產出現信貸減值則另作別論，在此情況下，利息收入按該金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，貴集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，該金融資產出現信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 物業管理及其他服務費的收繳率出現明顯下降；
- 違反合同，如逾期或拖欠利息或本金；
- 借款人很有可能面臨破產或進行其他類型的財務重組；

- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難而導致證券失去活躍市場。

撤銷政策

倘日後收回不可實現時，則會撤銷(部分或全部)金融資產的賬面總值。該情況通常出現在 貴集團確定債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流量償還撤銷金額時。

隨後收回先前撤銷的資產於出現收回期間在損益內確認為減值撥回。

(ii) 其他資產減值

內部及外部資料來源於各報告期末審閱，以識別是否有跡象顯示以下資產可能減值或(惟商譽除外)先前確認的減值虧損不再存在或可能有所減少：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 使用權資產；
- 投資物業；
- 於合營企業的投資；及
- 計入 貴公司財務狀況表內於一間附屬公司的投資。

倘存在任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量會按反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值。倘某項資產並無產生大致獨立於其他資產所產生的現金流入，則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。

- 確認減值虧損

倘資產或其所屬的現金產生單位的賬面值高於其可收回金額，則在損益內確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會作出分配，首先減少現金產生單位(或一組單位)的商譽賬面值，然後按比例減少該單位(或一組單位)內其他資產的賬面值，但資產賬面值不會減少至低於其個別公平值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

- 撥回減值虧損

就商譽以外的資產而言，倘用以釐定可收回金額的估計出現有利改變，則會撥回減值虧損。有關商譽的減值虧損不予撥回。

撥回減值虧損僅限於過往年度並無確認減值虧損而應已釐定的資產賬面值。減值虧損撥回會於確認撥回的年度內計入損益。

(k) 存貨及其他合同成本

(i) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

成本按加權平均成本法計算，並包括所有購貨成本、轉換成本及其他使存貨達致現時所在地點及狀況的成本。

可變現淨值根據估計售價減實現完成及出售將產生的任何估計成本計算。

售出存貨後，此等存貨賬面值於相關收益獲確認前期間內確認為支出。任何將存貨金額撇減至可變現淨值，及所有存貨虧損均於出現撇減或虧損之期間內確認為支出。任何存貨撇減的撥回金額於出現該等撥回期間內確認為扣減存貨的支出。

(ii) 其他合同成本

其他合同成本指取得客戶合同的增量成本或履行與客戶所訂立合同的成本，其並無資本化為存貨(見附註2(k)(i))或物業、廠房及設備(見附註2(g))。

取得合同的增量成本指在未取得合同情況下本不會產生的 貴集團取得客戶合同而產生的該等成本(如增量銷售佣金)。倘將於未來報告期間確認的收益相關成本為預期可收回成本，則取得合同的增量成本於產生時資本化。取得合同的其他成本於產生時支銷。

倘履行合同的成本直接與現有合同或可特定識別的預期合同相關；產生或增加日後將用於提供商品或服務的資源；及預期將被收回，則會撥充資本。直接與現有合同或可特定識別的預期合同有關的成本可能包括直接人工、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本以及僅因 貴集團訂立合同而產生的其他成本(如付款予分包商)。履行合同的成本(其並無資本化為存貨、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。當合同成本資產賬面值超過(i) 貴集團預期收取以交換資產相關商品或服務的代價餘額減(ii)任何直接與提供該等商品或服務相關，而未確認為開支的成本的淨額，則會確認減值虧損。

已資本化合同成本攤銷於確認資產相關收益時自損益扣除。收益確認的會計政策載於附註2(s)。

(l) 合同資產及合同負債

倘 貴集團於根據合同所載付款條款無條件享有代價前確認收益，則確認合同資產。合同資產根據附註2(j)(i)所載政策按預期信貸虧損評估，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類至應收款項(見附註2(m))。

倘客戶於 貴集團確認相關收益前支付代價，則確認合同負債。倘 貴集團擁有無條件權利可於 貴集團確認相關收益前收取代價，亦將確認合同負債。在該等情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註2(m))。

與客戶訂立的單一合同以合同資產淨值或合同負債淨額呈列。就多種合同而言，不相關合同的合同資產及合同負債不以淨額基準呈列。

當合同包括重大融資部分時，合同結餘包括採用實際利率法計提的利息(見附註2(s)(v))。

(m) 貿易及其他應收款項

應收款項於 貴集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘僅需待時間推移代價即到期支付，則收取代價的權利為無條件。倘收益於 貴集團擁有無條件權利收取代價前已確認，則該款項呈列為合同資產(見附註2(1))。

應收款項使用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(見附註2(j)(i))。

(n) 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、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，及可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險不大並於購入後3個月內到期的短期高流動性投資。現金及現金等價物會根據附註2(j)(i)所載的政策評估預期信貸虧損。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，而其後則按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，在該情況下則按成本列賬。

(p) 僱員福利

短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、帶薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的年度內累計。倘遞延付款或結算會造成重大影響，則該等款項以現值列賬。

根據相關中國勞動規則及法規支付予中國當地退休計劃的供款在產生時於損益確認為開支。

(q) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益內確認，除非其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，於該等情況下，有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項為年內應課稅收入的預期應付稅項，使用報告期末已頒布或實質已頒布的稅率計算，加上就過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣及應課稅暫時差額產生。該等差額為就財務報告目的而言的資產及負債的眼面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以未來很可能有應課稅溢利以抵銷可動用資產為限)均予以確認。支持確認由可抵扣暫時差額產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回現時應課稅暫時差額而將予產生的金額，惟該等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫

時差額預計撥回的同一期間或遞延稅項資產產生的稅項虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在釐定現時應課稅暫時差額是否支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即倘該等差額與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在能夠使用稅項虧損或抵免的期間內撥回，則會考慮該等差額。

確認遞延稅項資產及負債有以下有限例外情況：由商譽產生且不可就稅務目的進行抵扣的暫時差額；既不影響會計溢利也不影響應課稅溢利的資產或負債的初步確認(倘其並非業務合併的一部分)；及有關於附屬公司投資的暫時差額(如屬應課稅差額，只限於貴集團可控制撥回時間，且暫時差額在可預見未來不大可能撥回；或如屬可抵扣差額，則只限於暫時差額很可能在未來撥回)。

所確認遞延稅項的金額按預期資產及負債賬面值變現或結算的方式，使用於報告期末已頒布或實質已頒布的稅率計量。遞延稅項資產及負債不會貼現。

於各報告期末，遞延稅項資產的賬面值將予以複核，且僅於不大可能會獲得足夠的應課稅溢利以利用有關稅項利益的情況下方會減少該項遞延稅項資產的賬面值。倘有可能獲得足夠的應課稅溢利，則任何有關減少會予以撥回。

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動會各自單獨呈列，且不會互相抵銷。倘貴公司或貴集團擁有法律上可強制執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，且符合以下附加條件，則即期稅項資產與即期稅項負債會互相抵銷，而遞延稅項資產與遞延稅項負債會互相抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言：貴公司或貴集團擬按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言：倘其與同一稅務機關對以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，而該等實體擬於預期有重大金額遞延稅項負債或資產被清償或收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時將其變現及清償。

(r) 撥備、或然負債及虧損合同

(i) 撥備及或然負債

倘貴集團因過往事件而擁有法定或推定責任，履行該責任很可能會需要流出經濟利益，且對其金額能夠作出可靠估計，則會就不確定時間或金額的其他負債確認撥備。虧損合同的撥備按終止合同的預期成本與繼續合同的預期成本淨額中較低者計量。建立撥備前，貴集團會確認與該合同有關的資產的任何減值虧損。倘貨幣的時間價值重大，則按預計用以履行責任的開支現值計提撥備。

倘不大可能需要經濟利益流出，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極小則作別論。須視乎一項或多項未來事件是否發生才能確認是否存在的可能責任亦披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極小則作別論。

(ii) 虧損合同

當貴集團擁有一項合同，為履行合同項下責任所產生的不可避免成本超過預期可從該合同收取的經濟利益時，即視為存在虧損合同。虧損合同撥備按終止合同的預期成本與繼續合同的成本淨額中較低者的現值計量。

(s) 收益及其他收入確認

當收入由於貴集團的一般業務過程中銷售貨品、提供服務或根據租賃供他人使用貴集團的資產所產生，則貴集團將其分類為收入。

收益於產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時按貴集團預期將有權收取的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的該等金額)確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何貿易折扣。

倘合同包含向客戶提供超過12個月重大融資利益的融資成分，則收益按以與客戶進行的個別融資交易所反映的貼現率貼現的應收款項現值計量，而利息收入則按實際利率法單獨累計。倘合同包含向貴集團提供重大融資利益的融資成分，則該合同項下所確認收益包括按實際利率法計算合同負債產生的利息開支。貴集團運用國際財務報告準則第15號第63段的可行權宜方法，並無調整重大融資成分(倘融資期為12個月或以下)的任何影響代價。

貴集團的收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務

就物業管理服務而言，貴集團確認收益等同於貴集團有權按每月已完成的履約價值開具發票的金額。

就來自包幹制在管物業的物業管理服務收入而言，貴集團(作為當事人)有權按收取的物業管理服務費價值收取收益。就來自酬金制在管物業的物業管理服務收入而言，貴集團(作為業主代理)有權按預設百分比或業主應支付的物業管理服務費固定金額收取收益。

非業主增值服務主要包括諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務。貴集團在提供服務時根據每月已完成的履約價值確認收益。

社區增值服務主要包括裝修裝飾、物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用及社區空間服務。就裝修裝飾服務而言，當收入可合理計量時，裝修裝飾協議收益使用成本比例法(即根據所產生的實際成本相對估計成本總額的比例)隨時間推移而確認。而當收入無法合理計量時，裝修裝飾協議收益僅以預計將收回的已產生合同成本為限確認。就其他社區增值服務而言，貴集團於提供服務時確認收益。

(ii) 酒店業務

酒店業務服務所得收益主要包括客房管理服務、商業購物商場、食品及飲料以及配套服務收益。除於提供服務時確認的食品及飲料以及配套服務的收益外，其他酒店業務服務收益於提供服務的會計期間隨時間確認。

(iii) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下應收租金收入於租期所涵蓋期間按等額分期於損益內確認，但如有其他基準能更清晰地反映使用租賃資產所產生的利益模式則除外。已授出的租賃優惠於損益中確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。並非取決於某一指數或比率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

(iv) 股息

非上市投資所得股息收入於確立權益股東的收款權利時確認。

(v) 利息收入

利息收入於產生時採用實際利率法確認。就按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(可轉回)計量且並無出現信貸減值的金融資產而言，該資產的賬面總值適用實際利率。就出現信貸減值的金融資產而言，該資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的賬面總值)適用實際利率(見附註2(j)(i))。

(vi) 政府補助

在有合理保證將會收到政府補助且貴集團將會符合其所附帶條件時，政府補助初步會在財務狀況表內確認。用做補償貴集團所產生開支的補助於開支產生的同一期間按系統基準在損益內確認為收入。用作補償貴集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並透過於其他收益確認按資產的可使用年期以直線法基準攤銷至損益。

(t) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日生效的外幣匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末生效的外幣匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

以外幣歷史成本計量的非貨幣資產及負債按交易日生效的外幣匯率換算。以外幣計值且以公平值列賬的非貨幣資產及負債按公平值計量日期的外幣匯率換算。

海外業務的業績按與交易日外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末的收市外幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌儲備的權益內單獨累計。

出售海外業務後，有關海外業務匯兌差額的累積金額在確認出售事項的損益時自權益重新分類至損益。

(u) 借款成本

與需要長時間方可投入擬定用途或銷售的資產的收購、建設或生產直接相關的借款成本會資本化為該資產成本的一部分。其他借款成本於其產生期間支銷。

屬於合資格資產成本一部分的借款成本將在資產開支產生時、產生借款成本時及使資產投入擬定用途或銷售所需準備工作進行時開始資本化。當使合資格資產投入擬定用途或銷售所需絕大部分準備工作中止或完成時，借款成本便會暫停或停止資本化。

(v) 關聯方

(a) 倘一名人士符合下列任何條件，則該人士或該人士的近親與 貴集團有關聯：

- (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；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，該實體與 貴集團有關聯：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司之間互相有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一間實體為該第三方的關聯公司。
- (v) 該實體是為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體僱員的利益而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體由(a)所述人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力，或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。
- (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

近親指預期可對該人士與實體間的買賣構成影響或會受該個人與實體的買賣影響的家族成員。

(w) 分部報告

營運分部及在財務報表中呈報的各分部項目金額來源於定期向 貴集團最高行政管理層提供以用於 貴集團不同業務線及地區之間資源分配及業績評估的財務資料。

在進行財務報告時個別重大的營運分部不作匯總，除非該等分部的經濟特徵相近，且產品及服務的特性、生產過程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方式以及監管環境均類似。個別不重大的營運分部倘擁有大部分相似特性時可作匯總。

3 會計判斷及估計

估計及判斷根據歷史經驗及其他因素(包括在不同情況下合理認為對未來事件的預期)持續進行評估。

編製歷史財務資料估計的不確定因素的主要來源如下：

(i) 貿易及其他應收款項減值

貴集團使用預期信貸虧損模式估計呆壞賬的減值虧損。該等貿易及其他應收款項的預期信貸虧損是根據 貴集團的歷史信貸虧損經驗進行估計，並就於報告日期債務人的特定因素及對當前及預期整體經濟狀況的評估進行調整。

倘預期與原本估計有差異，則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。

(ii) 遞延稅項資產確認

有關已結轉稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，使用於各報告日期結束時已頒布或實質上已頒布的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期變現或清償方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產的賬面值時，會對預期應課稅溢利作出估計，當中涉及多項有關 貴集團經營環境的假設，並需要董事作出大量判斷。若該等假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，繼而影響未來年度的純利。

(iii) 非流動資產減值

當情況顯示物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產、投資物業及於合營企業的投資的賬面值可能無法收回，則該等資產會被視為已減值並進行減值測試。當資產的可收回金額下跌至低於其賬面值時，則會確認減值虧損。可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定須作出重大判斷的可收回金額時，貴集團會估計持續使用及最終出售資產所產生的未來現金流量及採用合適貼現率貼現此等未來現金流量。

(iv) 釐定租期

如上述政策附註2(i)所闡釋，租賃負債以租期內應付租賃付款的現值進行初步確認。於開始日期釐定包含 貴集團可行使的續租選擇權的租期時，貴集團會評估行使續租選擇權的可能性，並考慮到所有能形成經濟誘因促使 貴集團行使續租選擇權的相關事實及情況(包括優惠條款、已作出的租賃裝修及該相關資產對 貴集團經營的重要性)。倘發生重大事件或情況出現重大變動而該等事件或變動受 貴集團控制，則將重新評估租期。租期的任何延長或縮短均會影響於未來年度確認的租賃負債及使用權資產金額。

4 收益、銷售成本及分部報告

(a) 收益

貴集團的主要業務為提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務、酒店業務及長租公寓業務。

收益指來自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收入、酒店業務的收入及長租公寓業務的租金收入。

附錄一

會計師報告

於綜合損益及其他全面收益表中確認的各類重大收益及銷售成本金額如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止 六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	收益	銷售成本	收益	銷售成本	收益	銷售成本	收益	銷售成本	收益	銷售成本
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
							(未經審核)	(未經審核)		
國際財務報告準則第15號 範圍內客戶合同收益										
隨時間確認的收益：										
物業管理服務	59,792	47,323	71,094	56,678	95,659	75,558	45,569	36,340	59,500	47,166
非業主增值服務	12,002	7,785	38,830	24,897	51,548	31,913	22,823	15,009	31,659	19,454
社區增值服務	11,380	3,391	17,283	7,786	54,587	32,427	14,730	7,493	19,656	11,492
酒店業務										
– 客房營運服務	–	–	2,423	4,054	16,620	15,349	7,873	7,670	4,155	5,447
	83,174	58,499	129,630	93,415	218,414	155,247	90,995	66,512	114,970	83,559
於某個時間點確認的收益：										
酒店業務										
– 銷售食品及飲料	–	–	64	45	216	152	125	77	98	57
	–	–	64	45	216	152	125	77	98	57
其他來源的收益										
投資物業的租金總額										
長租公寓業務	755	486	2,182	1,296	2,110	1,357	963	689	803	648
酒店業務–租賃商業購物商場	31	–	1,074	618	1,734	849	731	356	858	282
	786	486	3,256	1,914	3,844	2,206	1,694	1,045	1,661	930
	83,960	58,985	132,950	95,374	222,474	157,605	92,814	67,634	116,729	84,546

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，來自 貴集團的關聯方浙江宋都控股有限公司（「宋都控股」）及其附屬公司（「宋都控股集團」）的收益分別佔 貴集團收益的25%、34%、36%、37%（未經審核）及42%。除宋都控股集團外， 貴集團亦擁有大量客戶，但於有關期間，概無客戶佔 貴集團收益的10%或以上。

(i) 預期將於未來確認的各期間結束時現有客戶合同產生的收益

就物業管理服務及非業主增值服務而言， 貴集團按其有權開具發票且直接對應迄今已完成的履約價值的金額確認收益。 貴集團選擇可行權宜方法，即不披露該類型合同的剩餘履約責任。大多數物業管理協議無固定期限。一般而言，當對手方通知 貴集團不再需要有關服務時，非業主增值服務合同的期限將到期。

就涉及提供裝修裝飾服務的社區增值服務而言，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，分配至 貴集團現有合同項下剩餘未履行（或部分未履行）的履約責任的交易價格總額分別為人民幣13,584,000元、人民幣28,010,000元、人民幣10,013,000元、人民幣30,492,000元（未經審核）及人民幣7,300,000元。該等金額包括 貴集團提供裝修裝飾服務（其據此從客戶獲得重大融資利益）的利息部分（見附註2(s)）。

下表顯示 貴集團於日後提供裝修裝飾服務時，預期將就該等服務確認的收益：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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
一年內	2,152	25,984	7,470	26,765	7,300
一年後但兩年內	11,432	2,026	2,543	3,727	-
	<u>13,584</u>	<u>28,010</u>	<u>10,013</u>	<u>30,492</u>	<u>7,300</u>

就其他社區增值服務而言，該等服務於短時間內提供，且 貴集團不予披露有關原預期期限為一年或以內的各類型合同項下的剩餘履約責任。

(ii) 就取得合同的增量成本確認資產

於有關期間，概無就取得合同產生重大增量成本。

(b) 分部報告

貴集團按根據業務線（包括物業管理服務及相應增值服務、酒店業務及長租公寓業務）劃分的分部管理其業務。 貴集團呈列以下分部的方式與就分配資源及評估表現向 貴集團主要營運決策者（「主要營運決策者」）內部匯報資料的方式一致。

- 物業管理服務及相應增值服務：該分部包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務（包括諮詢及交付前服務以及其他服務）產生的收益。

- 酒店業務服務：該分部包括酒店營運、租賃酒店樓宇內的商業購物商場以及於該等場所提供食品及飲料以及配套服務產生的收益。
- 長租公寓業務：該分部包括於服務公寓樓宇內經營長租公寓。

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及於分部間分配資源，貴集團高級行政管理層按以下基準監察各可報告分部應佔的業績、資產及負債：

分部資產包括所有由分部直接管理的有形、無形資產及流動資產。分部負債包括全部由分部直接管理的業務營運應佔的合同負債、貿易及其他應付款項、租賃負債及其他負債。

收益及開支參考可報告分部所得銷售額以及該等分部產生或源自該等分部應佔資產折舊或攤銷的開支，分配至該等分部。分部溢利包括貴集團應佔貴集團合營企業活動產生的溢利。

(ii) 地理資料

貴集團主要營運實體於中國註冊成立。因此，貴集團於有關期間的所有收益均來自中國。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，貴集團所有非流動資產均位於中國。

就截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月的資源分配及分部表現評估向貴集團最高行政管理層提供有關貴集團可報告分部的資料載於下文。

附錄一

會計師報告

	物業管理服務及相應增值服務		酒店業務服務		長租公寓業務		對賬項目		總計		
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	
來自外部客戶的收益	83,174	127,207	31	3,561	18,570	755	2,182	2,110	83,960	132,950	222,474
分部間收益	56	291	255	-	-	(56)	(291)	(255)	-	-	-
可報告分部收益	83,230	127,498	31	3,561	18,570	755	2,182	2,110	83,960	132,950	222,474
可報告分部溢利	19,280	31,441	45,560	716	192	(438)	192	240	18,873	28,762	46,516
(除稅前溢利)	1,500	2,667	3,232	2	5	3	9	3	1,503	2,678	3,240
利息收入	311	1,552	2,566	-	-	155	309	200	466	1,861	2,766
折舊及攤銷	477	487	444	924	3,016	484	969	971	987	2,380	5,231
可報告分部資產(包括 於合營企業的權益)	96,842	150,109	197,536	30,493	30,493	5,089	5,956	3,129	102,495	170,689	215,658
於合營企業的投資	-	2,423	1,284	-	-	-	-	-	-	2,423	1,284
年內添置非流動分部資產	2,305	1,132	500	22,711	19	3,638	22	-	10,479	23,865	519
可報告分部負債	70,651	149,315	124,421	26,474	22,478	5,235	4,713	320	76,713	162,798	131,719

附 錄 一

會 計 師 報 告

	物業管理服務及相應增值服務		酒店業務服務		長租公寓業務		對賬項目		總計	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
來自外部客戶的收益	83,122	110,815	8,729	5,111	963	803	-	-	92,814	116,729
分部間收益	127	10	-	-	-	-	(127)	(10)	-	-
可報告分部收益	83,249	110,825	8,729	5,111	963	803	(127)	(10)	92,814	116,729
可報告分部溢利/(虧損)(除稅前溢利)	18,476	23,748	(173)	(1,336)	186	58	-	-	18,489	22,470
利息收入	1,874	677	1	-	3	4	-	-	1,878	681
利息開支	1,149	231	-	-	134	86	-	-	1,283	317
折舊及攤銷	173	216	1,935	1,962	486	486	-	-	2,594	2,664
可報告分部資產(包括於合營企業的權益)	165,807	236,585	35,163	28,659	3,002	2,387	(18,485)	(14,980)	185,487	252,651
於合營企業的投資	3,024	1,454	-	-	-	-	-	-	3,024	1,454
年/期內添置非流動分部資產	112	1,090	7	-	-	-	-	-	119	1,090
可報告分部負債	151,167	143,652	27,388	20,945	3,624	2,745	(18,485)	(14,980)	163,694	152,362

5 其他收益及其他(虧損)/收入淨額

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收益					
政府補助	(iii) 54	20	40	40	2,901
其他	38	107	697	234	442
	<u>92</u>	<u>127</u>	<u>737</u>	<u>274</u>	<u>3,343</u>
其他(虧損)/收入淨額					
出售分類為按公平值計入 損益的金融資產的收益 淨額	-	200	-	-	-
出售一間聯營公司的收益 淨額	(i) -	546	-	-	-
出售一間合營企業的虧損 淨額	(ii) -	-	(15)	-	-
出售物業、廠房及設備的 虧損淨額	(42)	-	-	-	-
提前終止一項租賃合同收 益淨額	-	-	125	-	-
匯兌虧損淨額	-	-	(112)	-	-
	<u>(42)</u>	<u>746</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (i) 於二零一八年八月十六日，貴集團、杭州心陽教育諮詢有限公司(「心陽教育」)及杭州市上城區協和幼兒園根據中國法律成立有限責任公司杭州宋都陽光幼兒園有限公司(「宋都陽光幼兒園」)。貴集團向宋都陽光幼兒園投資人民幣1,200,000元，並持有宋都陽光幼兒園40%股權。於二零一八年十二月十二日，貴集團與貴集團關聯方杭州和洵企業管理有限公司訂立股權轉讓協議，以按代價人民幣1,200,000元出售其於宋都陽光幼兒園的40%股權。截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團確認應佔宋都陽光幼兒園虧損為人民幣546,000元及出售宋都陽光幼兒園收益淨額為人民幣546,000元。
- (ii) 於二零一七年十二月二十五日，浙江合都房地產代理有限公司(「合都代理」)為由貴集團及合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司根據中國法律成立的有限公司。貴集團在合都代理投資人民幣2,500,000元，並擁有合都代理50%股權。於二零一九年十二月十日，貴集團與貴集團第三方杭州泰雄投資管理有限公司訂立股權轉讓協議，以按代價人民幣2,500,000元出售其於合都代理的50%股權。截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團確認出售合都代理虧損淨額人民幣15,000元。
- (iii) 截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團收取有關政府就2019冠狀病毒病(「COVID-19」)的影響而發放的補助收入人民幣2,497,000元(截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月：零、零、零、零(未經審核))。

6 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)下列各項後釐定：

(a) 融資收入淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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
按攤銷成本計量的金融資產					
利息收入	1,503	2,678	3,240	1,878	681
租賃負債的利息開支(附註13)	(256)	(394)	(259)	(170)	(103)
合同負債的利息開支(附註20)	(210)	(1,467)	(2,507)	(1,113)	(214)
融資收入淨額	<u>1,037</u>	<u>817</u>	<u>474</u>	<u>595</u>	<u>364</u>

(b) 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他福利	39,049	40,526	46,072	21,778	24,138
界定供款計劃的供款 ⁽ⁱ⁾	<u>3,119</u>	<u>3,249</u>	<u>3,704</u>	<u>1,751</u>	<u>328</u>
	<u>42,168</u>	<u>43,775</u>	<u>49,776</u>	<u>23,529</u>	<u>24,466</u>
計入：					
－銷售成本	38,850	38,250	43,248	20,535	21,555
－行政開支	<u>3,318</u>	<u>5,525</u>	<u>6,528</u>	<u>2,994</u>	<u>2,911</u>
	<u>42,168</u>	<u>43,775</u>	<u>49,776</u>	<u>23,529</u>	<u>24,466</u>

- (i) 貴集團中國附屬公司的僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定供款計劃。貴集團中國附屬公司向該計劃供款，為僱員的退休福利撥資。供款根據當地市政府協定的僱員薪金百分比計算。

除上述年度供款外，貴集團概無其他重大責任支付與該等計劃有關的退休福利。

附錄一

會計師報告

由於COVID-19的影響，政府自二零二零年二月起頒布寬免社會保險等若干政策，以加快恢復經濟活動，因此截至二零二零年六月三十日止六個月寬免界定供款計劃的若干供款人民幣1,356,000元(截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月：零、零、零、零(未經審核))。

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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
折舊費用					
—物業、廠房及設備(附註11)	184	1,078	3,936	1,944	2,029
—使用權資產(附註13)	293	293	281	145	125
—投資物業(附註14)	484	968	968	484	484
無形資產攤銷(附註12)	26	41	46	21	26
減值虧損					
—貿易應收款項(附註25(a))	1,031	2,397	465	859	1,258
其他應收款項減值虧損撥回 (附註25(a))	—	(2,207)	—	—	—
核數師酬金					
—有關貴公司股份擬 [編纂]的服務	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
短期租賃相關開支(附註13)	171	121	340	182	237
不計入租賃負債計量的可變 租賃付款(附註13)	—	921	3,843	1,743	626

7 綜合損益及其他全面收益表的所得稅

(a) 綜合損益表中的稅項為：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		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
即期稅項						
中國企業所得稅	22(a)	5,959	8,595	11,287	5,158	6,367
遞延稅項						
產生暫時差額	22(b)	(1,051)	(722)	(7)	(571)	(247)
		4,908	7,873	11,280	4,587	6,120

(b) 稅項開支及會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		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
除稅前溢利		18,873	28,762	46,516	18,489	22,470
按相關稅務司法權區 溢利適用稅率計算 的除稅前溢利名義 稅項	(i)	4,718	7,191	11,629	4,622	5,620
優惠稅率的稅務影響	(i)	-	-	(40)	-	(42)
不可扣稅開支的稅務 影響		30	61	243	29	109
應佔合營企業業績的 稅務影響		-	19	(244)	(50)	(43)
未確認稅項虧損及 可抵扣暫時差額的 稅務影響		160	602	12	-	476
動用過往年度未確認 為遞延稅項資產的 可抵扣暫時差額		-	-	(320)	(14)	-
實際稅項開支		4,908	7,873	11,280	4,587	6,120

- (i) 根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，貴集團於開曼群島或英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。

於有關期間，貴集團於香港註冊成立的附屬公司收入須繳納香港利得稅，其適用的所得稅率為16.5%。於二零一八年引入兩級制利得稅率制度，根據該稅法，公司賺取的首2百萬港元應課稅溢利將按當前稅率的一半(8.25%)徵稅，而其餘溢利將繼續按16.5%稅率徵稅。由於貴集團於有關期間並無賺取任何應課稅收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

貴集團中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。就綠宋物業及杭州和瑞生活服務有限公司而言，其於二零一九年獲認可為小型微利企業。就綠宋物業及宋都信息而言，其於二零二零年獲認可為小型微利企業。其應課稅年所得額不超過人民幣1百萬元部分，應減按25%計算應課稅所得額，並繳納20%的企業所得稅；而應課稅年所得額超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元部分，應減按50%計算應課稅所得額，並繳納20%的企業所得稅。

附錄一

會計師報告

截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)

	薪金、津貼		酌情花紅	退休	
	董事袍金	及實物福利		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	人民幣千元
執行董事					
朱瑾(附註i)	-	102	-	12	114
程華勇(附註v)	-	91	38	4	133
董事					
俞建午(附註ii)	-	-	-	-	-
	-	193	38	16	247

截至二零二零年六月三十日止六個月

	薪金、津貼		酌情花紅	退休	
	董事袍金	及實物福利		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	人民幣千元
執行董事					
朱瑾(附註i)	-	104	-	2	106
俞昀(附註iii)	-	69	66	-	135
沈光明(附註iv)	-	286	120	-	406
程華勇(附註v)	-	162	68	-	230
	-	621	254	2	877

- (i) 朱瑾女士於二零一九年十二月十五日獲委任為 貴公司董事，並於二零二零年一月十五日獲調任為 貴公司執行董事。彼亦為 貴集團於有關期間的主要管理人員。自二零一七年一月一日至二零一八年五月三十一日，其主要管理人員酬金由 貴集團的關聯方宋都控股集團承擔，其已放棄向 貴公司尋求補償的權利。自二零一八年六月一日起，上文所披露有關其酬金包括其以主要管理人員身份提供服務的酬金。
- (ii) 俞建午先生於二零一七年五月五日獲委任為 貴公司董事，並於二零一九年十二月十五日辭任。
- (iii) 俞昀女士於二零一九年十二月十五日獲委任為 貴公司董事，並於二零二零年一月十五日獲調任為 貴公司執行董事。
- (iv) 沈光明先生於二零二零年四月三日獲委任為 貴公司執行董事。
- (v) 程華勇先生於二零二零年四月三日獲委任為 貴公司執行董事。彼亦為 貴集團於有關期間的主要管理人員。

9 最高薪酬人士

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，五名最高薪酬人士中分別有零、零、零、零(未經審核)及兩名為薪酬已於上文附註8披露的貴公司董事。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，有關其餘5名、5名、5名、5名(未經審核)及3名人士的酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	675	1,038	991	717	848
酌情花紅	354	500	459	142	276
退休計劃供款	33	36	44	25	2
	<u>1,062</u>	<u>1,574</u>	<u>1,494</u>	<u>884</u>	<u>1,126</u>

上述人士酬金處於以下範圍內：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>3</u>

10 每股盈利

於有關期間的每股基本盈利根據截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月 貴公司權益股東應佔溢利分別人民幣13,965,000元、人民幣20,889,000元、人民幣35,142,000元、人民幣13,902,000元(未經審核)及人民幣16,350,000元以及於有關期間結束時已發行普通股加權平均數計算。

普通股加權平均數：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		股份數目	股份數目	股份數目	股份數目	股份數目
於一月一日已發行普通股		-	500	500	500	100,000,000
發行股份的影響	(i)(iii)	500	-	5,068,000	-	-
股份拆細的影響	(ii)	49,999,500	49,999,500	49,999,500	49,999,500	-
		<u>50,000,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>55,068,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>100,000,000</u>

- (i) 於註冊成立日期，貴公司的法定及已發行股本為500美元，分為500股每股面值1.00美元的股份。
- (ii) 於二零一九年十一月二十五日，貴公司藉增設於所有方面與現有已發行股份享有同等地位的額外49,500股每股面值1.00美元的股份，將其法定股本由500美元(分為500股每股面值1.00美元的股份)增加至50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)。

於二零一九年十一月二十五日，每股面值1.00美元的法定及已發行股份拆細為100,000股每股面值0.00001美元的股份。因此，貴公司於二零一九年十一月二十五日前發行的500股每股面值1.00美元的股份其後拆細為50,000,000股每股面值0.00001美元的股份。

- (iii) 於二零一九年十一月二十五日，貴公司以代價約44.8百萬港元(相當於人民幣40.3百萬元)向貴公司股東配發及發行額外50,000,000股每股面值0.00001美元的股份。

計算於有關期間每股基本盈利已計及貴公司股份於二零一九年十一月二十五日完成拆細，惟由於[編纂]於截至本報告日期尚未生效且僅會於緊接[編纂]完成前進行，故並未計及[編纂](附註30)。

由於有關期間並無已發行在外的潛在攤薄股份，因此每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

附錄一

會計師報告

11 物業、廠房及設備

	設備 及傢俱	電子設備	汽車	在建工程	租賃 物業裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：						
於二零一七年一月一日	-	581	85	-	-	666
添置	-	352	3	4,140	-	4,495
出售	-	(92)	-	-	-	(92)
於二零一七年十二月三十一日	-	841	88	4,140	-	5,069
添置	183	581	11	17,371	5,699	23,845
自在建工程轉入／(轉出)	1,782	1,042	-	(21,511)	18,687	-
出售	-	(3)	-	-	-	(3)
於二零一八年十二月三十一日	1,965	2,461	99	-	24,386	28,911
添置	-	466	19	-	-	485
出售	-	(4)	-	-	-	(4)
於二零一九年十二月三十一日	1,965	2,923	118	-	24,386	29,392
添置	-	419	-	443	228	1,090
出售	-	-	-	-	-	-
於二零二零年六月三十日	1,965	3,342	118	443	24,614	30,482
累計折舊：						
於二零一七年一月一日	-	261	51	-	-	312
年度支出	-	166	18	-	-	184
出售撥回	-	(50)	-	-	-	(50)
於二零一七年十二月三十一日	-	377	69	-	-	446
年度支出	104	262	11	-	701	1,078
出售撥回	-	(3)	-	-	-	(3)
於二零一八年十二月三十一日	104	636	80	-	701	1,521
年度支出	531	587	6	-	2,812	3,936
出售撥回	-	(4)	-	-	-	(4)
於二零一九年十二月三十一日	635	1,219	86	-	3,513	5,453
期間支出	265	339	3	-	1,422	2,029
出售撥回	-	-	-	-	-	-
於二零二零年六月三十日	900	1,558	89	-	4,935	7,482
賬面淨值：						
於二零一七年十二月三十一日	-	464	19	4,140	-	4,623
於二零一八年十二月三十一日	1,861	1,825	19	-	23,685	27,390
於二零一九年十二月三十一日	1,330	1,704	32	-	20,873	23,939
於二零二零年六月三十日	1,065	1,784	29	443	19,679	23,000

12 無形資產

	商標 使用權*	軟件	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：			
於二零一七年一月一日	-	-	-
添置	396	-	396
於二零一七年十二月三十一日	396	-	396
添置	20	-	20
於二零一八年十二月三十一日	416	-	416
添置	-	34	34
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年六月三十日	416	34	450
累計折舊：			
於二零一七年一月一日	-	-	-
年度支出	26	-	26
於二零一七年十二月三十一日	26	-	26
年度支出	41	-	41
於二零一八年十二月三十一日	67	-	67
年度支出	42	4	46
於二零一九年十二月三十一日	109	4	113
期間支出	20	6	26
於二零二零年六月三十日	129	10	139
賬面淨值：			
於二零一七年十二月三十一日	370	-	370
於二零一八年十二月三十一日	349	-	349
於二零一九年十二月三十一日	307	30	337
於二零二零年六月三十日	287	24	311

* 於二零一七年五月十八日，貴集團與亞朵(上海)酒店管理有限公司(「亞朵酒店」)訂立商標使用權協議。該協議允許貴集團於若干酒店房間使用亞朵酒店的商標「亞朵」作為其品牌，為期10年。

13 使用權資產及租賃負債

(a) 使用權資產

貴集團租賃若干樓宇用於辦公室、業務營運及租賃服務。租期為4年及5年。對於符合投資物業定義的使用權資產，貴集團將其確認為投資物業(見附註14)。

於各有關期間，使用權資產及租賃負債的變動如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
使用權資產				
持作自用的租賃樓宇， 按折舊成本列賬：				
年／期初賬面值	–	1,173	880	500
添置	1,466	–	–	–
提前終止租賃合同	–	–	(99)	–
年／期內折舊撥備	(293)	(293)	(281)	(125)
年／期末賬面值	<u>1,173</u>	<u>880</u>	<u>500</u>	<u>375</u>

於損益確認的租賃相關開支項目分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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
按相關資產類別劃分 的使用權資產折舊 費用：					
自用租賃樓宇	293	293	281	145	125
租賃投資物業 (附註14)	484	968	968	484	484
	<u>777</u>	<u>1,261</u>	<u>1,249</u>	<u>629</u>	<u>609</u>
租賃負債利息開支 (附註6(a))	256	394	259	170	103
短期租賃相關開支 (附註6(c))	171	121	340	182	237
不計入租賃負債計量 的可變租賃付款 (附註6(c))	–	921	3,843	1,743	626

附錄一

會計師報告

(b) 租賃負債

下表載列 貴集團租賃負債的剩餘合同到期情況：

	於十二月三十一日						於六月三十日	
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零二零年	
	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額
人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		
1年內	869	934	2,177	2,230	2,064	2,110	2,132	2,157
1年後但2年內	2,025	2,230	1,945	2,141	906	992	109	115
2年後但5年內	2,780	3,175	1,012	1,034	7	9	-	-
	4,805	5,405	2,957	3,175	913	1,001	109	115
	5,674	6,339	5,134	5,405	2,977	3,111	2,241	2,272
減：未來利息開支總額		(665)		(271)		(134)		(31)
租賃負債現值		5,674		5,134		2,977		2,241

14 投資物業

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃投資物業，按折舊成本 列賬：				
年初賬面值	-	3,638	2,670	1,702
添置	4,122	-	-	-
年／期內折舊撥備	(484)	(968)	(968)	(484)
	3,638	2,670	1,702	1,218

貴集團通過經營租賃出租投資物業。租賃一般初步為期1年，可選擇於該日期後續租，屆時將重新磋商所有條款。租賃均不包括可變租賃付款。

附錄一

會計師報告

貴集團將於未來期間根據於報告日期已訂立的不可撤銷經營租賃收取的未貼現租賃付款如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	88	1,044	896	966

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，貴集團租賃投資物業公平值約為人民幣9,959,000元、人民幣7,470,000元、人民幣4,804,000元及人民幣3,500,000元。該等公平值由貴公司董事釐定，主要參考由獨立合資格專業估值師艾華迪商務諮詢(上海)有限公司使用貼現現金流量法執行的估值。

15 於合營企業的投資

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資成本	-	2,500	400	400
應佔收購後業績(扣除股息)	-	(77)	884	1,054
	-	2,423	1,284	1,454

下表載列貴集團合營企業，該等合營企業為非上市公司實體，故並無市場報價：

合營企業名稱	業務結構形式	註冊成立及營業地點	註冊資本/ 實繳股本	貴集團所持實際權益				主要活動
				於 二零一七年 十二月 三十一日	於 二零一八年 十二月 三十一日	於 二零一九年 十二月 三十一日	於 二零二零年 六月三十日	
合都代理 ⁽¹⁾ (附註5(ii))	註冊成立	中國	人民幣10,000,000元/ 人民幣5,000,000元	50%	50%	-	-	房地產代理
杭州宏合環境工程 有限公司(「宏合環境」) ⁽¹⁾⁽²⁾	註冊成立	中國	人民幣5,000,000元/ 人民幣400,000元	-	40%	40%	40%	景觀綠化及環境 工程

(1) 該等中國實體為有限責任公司。

(2) 根據宏合環境的組織章程細則，貴集團連同其他第三方共同控制宏合環境。

合營企業的財務資料概要(已就公平值及會計政策的任何差異作出調整)與綜合財務報表所列賬面值的對賬披露如下：

附錄一

會計師報告

	合都代理			宏合環境		
	於十二月三十一日			於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	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	人民幣千元
<i>合營企業總額</i>						
流動資產	-	3,973	-	-	15,297	14,869
非流動資產	-	918	-	-	13	11
流動負債	-	(45)	-	-	(12,100)	(11,245)
股本	-	4,846	-	-	3,210	3,635
計入以上資產及負債：						
現金及現金等價物	-	2,709	-	-	222	147
						截至
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	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	人民幣千元
收益	-	915	7,235	-	14,072	1,993
持續經營(虧損)/溢利	-	(153)	183	-	2,209	425
全面收益總額	-	(153)	183	-	2,209	425
	於十二月三十一日			於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	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	人民幣千元
<i>貴集團於</i>						
<i>合營企業的權益對賬</i>						
資產淨值總額	-	4,846	-	-	3,210	3,635
貴集團實際權益	-	50%	-	-	40%	40%
貴集團應佔						
合營企業資產淨值	-	2,423	-	-	1,284	1,454
綜合財務報表賬面值	-	2,423	-	-	1,284	1,454

附註：由於合都代理於二零一七年十二月成立及宏合環境於二零一八年十二月成立，故該兩個實體分別於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度概無經營業務。

附錄一

會計師報告

16 存貨

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
消耗品	-	27	284	199
	<u>-</u>	<u>27</u>	<u>284</u>	<u>199</u>

17 貿易及其他應收款項

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項					
—關聯方	28(d)	5,526	9,187	2,276	9,969
—第三方		10,420	17,351	20,092	33,412
減：貿易應收款項 減值撥備	25(a)	(2,404)	(4,801)	(5,266)	(6,524)
		<u>13,542</u>	<u>21,737</u>	<u>17,102</u>	<u>36,857</u>
其他應收款項					
—關聯方	28(d)	1,616	31,157	4,717	3,422
—應收一名第三方的 貸款及利息	(i)	-	3,538	-	-
—按金		330	921	2,680	3,454
—預付款項		462	609	3,020	5,046
—可收回增值稅		326	2,157	1,725	1,600
—其他		2,416	4,376	4,425	2,120
		<u>18,692</u>	<u>64,495</u>	<u>33,669</u>	<u>52,499</u>

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，結餘指按固定年利率7.5%應收一名第三方的貸款及利息。該筆款項已於二零一九年九月收取。

貿易應收款項主要涉及提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及酒店業務而確認的收益。

賬齡分析

於各報告期末，按收益確認日期的貿易應收款項(扣除貿易應收款項減值撥備)的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
關聯方				
0至180日	4,420	8,343	2,276	9,479
181至365日	1,043	781	–	490
一至兩年	26	–	–	–
兩至三年	–	26	–	–
三年以上	37	37	–	–
	<u>5,526</u>	<u>9,187</u>	<u>2,276</u>	<u>9,969</u>
第三方				
0至180日	5,047	7,606	10,067	21,616
181至365日	2,169	3,990	3,602	2,417
一至兩年	800	954	1,157	2,855
	<u>8,016</u>	<u>12,550</u>	<u>14,826</u>	<u>26,888</u>
	<u>13,542</u>	<u>21,737</u>	<u>17,102</u>	<u>36,857</u>

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

18 受限制銀行結餘

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
代表業主委員會收取的現金	21	<u>3,175</u>	<u>3,591</u>	<u>5,778</u>	<u>6,350</u>

貴集團代表業主委員會收取現金作為其物業管理服務業務的一部分。由於業主委員會常常於開設銀行賬戶時遇到困難，貴集團代表業主委員會開設及管理該等銀行賬戶。

19 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

貴集團

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
手頭現金		89	6	26	11
銀行現金		71,632	69,449	143,311	159,161
		71,721	69,455	143,337	159,172
減：受限制 銀行結餘	18	(3,175)	(3,591)	(5,778)	(6,350)
		<u>68,546</u>	<u>65,864</u>	<u>137,559</u>	<u>152,822</u>

貴公司

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行現金		-	-	9	8
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>8</u>

(b) 除稅前溢利與經營業務產生的現金的對賬：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利		18,873	28,762	46,516	18,489	22,470
就以下各項作出調整：						
物業、廠房及設備折舊	11	184	1,078	3,936	1,944	2,029
無形資產攤銷	12	26	41	46	21	26
使用權資產折舊	13	293	293	281	145	125
投資物業折舊	14	484	968	968	484	484
融資收入	6(a)	(1,503)	(2,678)	(3,240)	(1,878)	(681)
融資成本	6(a)	466	1,861	2,766	1,283	317
出售按公平值計入損益的						
收益淨額	5	-	(200)	-	-	-
出售一間聯營公司的						
收益淨額	5	-	(546)	-	-	-
出售一間合營企業的						
虧損淨額	5	-	-	15	-	-
出售物業、廠房及設備的						
虧損淨額	5	42	-	-	-	-
提前終止使用權資產的						
收益淨額	5	-	-	(125)	-	-
應佔合營企業虧損/(溢利)	15	-	77	(976)	(201)	(170)
應佔一間聯營公司虧損	5	-	546	-	-	-
貿易及其他應收款項						
減值虧損	6(c)	1,031	190	465	859	1,258
營運資金變動：						
存貨減少/(增加)		23	(27)	(257)	(145)	85
合同資產以及貿易及						
其他應收款項增加		(3,992)	(12,562)	(9,737)	(39,398)	(25,984)
合同負債以及貿易及						
其他應付款項增加		38,257	34,600	8,470	3,452	22,765
受限制現金增加		(529)	(416)	(2,187)	(1,451)	(572)
經營活動產生/(所用)的現金		<u>53,655</u>	<u>51,987</u>	<u>46,941</u>	<u>(16,396)</u>	<u>22,152</u>

(c) 融資活動產生的負債對賬：

	附註	租賃負債 人民幣千元
於二零一七年一月一日		-
融資現金流量變動		
已付租賃租金本金部分	13	(68)
已付租賃租金利息部分	13	(102)
融資現金流量總變動		(170)
財務成本 添置	6(a)	256 5,588
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日		<u>5,674</u>
融資現金流量變動		
已付租賃租金本金部分	13	(460)
已付租賃租金利息部分		(474)
融資現金流量總變動		(934)
財務成本	6(a)	394
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日		<u>5,134</u>
融資現金流量變動		
已付租賃租金本金部分	13	(1,879)
已付租賃租金利息部分		(311)
融資現金流量總變動		(2,190)
財務成本 提前終止使用權資產	6(a)	259 (226)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日		<u>2,977</u>
融資現金流量變動		
已付租賃租金本金部分	13	(753)
已付租賃租金利息部分		(86)
融資現金流量總變動		(839)
財務成本	6(a)	103
於二零二零年六月三十日		<u>2,241</u>

(d) 租賃現金流出總額

就租賃計入現金流量表的款項包括以下各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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
於經營現金流量內	341	375	4,811	73	591
於融資現金流量內	170	934	2,190	1,281	839

20 合同資產及合同負債

(a) 合同資產

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
自根據裝修裝飾協議 履約產生	-	-	7,599	11,169

合同資產於物業向個人業主出售前初步確認為向宋都控股集團(代表個人業主)提供的裝修裝飾服務賺取的收益。代價將：i)於簽署物業銷售協議時向個別業主收取，或自簽署物業銷售協議日期起計12個月內向宋都控股集團收取(如個別業主未就售出單位支付服務費)；或ii)自與宋都控股集團簽署合作協議之日起計12個月內就未售出單位向宋都控股集團收取。

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，預期於一年內收回的合同資產金額分別為人民幣7,599,000元及人民幣11,169,000元。

附錄一

會計師報告

(b) 合同負債

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業管理服務	9,325	15,555	17,541	26,249
非業主增值服務	52	1,790	11,796	8,245
社區增值服務	16,438	30,429	13,629	8,436
其他服務	—	24	60	230
合同負債總額	25,815	47,798	43,026	43,160
減：計入「流動負債」 項下的款項	(14,383)	(45,772)	(40,483)	(43,160)
	<u>11,432</u>	<u>2,026</u>	<u>2,543</u>	<u>—</u>

合同負債的重大變動如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	15,091	25,815	47,798	43,026
因於年內確認計入 年／期初合同負債的 收益而引致合同 負債減少	(14,421)	(9,575)	(40,640)	(21,322)
因預收客戶現金款項而 引致合同負債增加	24,935	30,091	33,361	21,242
因累計預付利息開支而 引致合同負債增加	210	1,467	2,507	214
	<u>25,815</u>	<u>47,798</u>	<u>43,026</u>	<u>43,160</u>

21 貿易及其他應付款項

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應付款項					
– 關聯方	(b)	–	932	327	618
– 第三方	(a)	4,206	18,128	26,274	45,732
		<u>4,206</u>	<u>19,060</u>	<u>26,601</u>	<u>46,350</u>
其他應付款項					
– 關聯方	(b)(c)	–	36,841	1,711	2,466
– 按金	(d)	6,299	5,670	4,984	4,850
– 應付其他稅項及 附加費		2,629	5,505	3,402	2,533
– 應計工資及 其他福利		9,198	11,963	14,071	12,598
– 代表業主委員會 收取的現金	18	3,175	3,591	5,778	6,350
– 來自業主的 暫時收款	(e)	14,229	15,435	17,811	21,683
– 其他		463	1,977	461	1,229
		<u>40,199</u>	<u>100,042</u>	<u>74,819</u>	<u>98,059</u>

- (a) 貿易應付款項主要指供應商提供的分包服務(包括清潔、保安、園藝及養護服務)產生的應付款項。
- (b) 應付關聯方款項為無抵押且不計息。有關應付關聯方款項的詳情載於附註28(d)。
- (c) 於二零一八年十二月三十一日的結餘包括就收購宋都物業股權(作為重組的一部分)應付宋都控股的代價人民幣36,841,000元。
- (d) 按金主要指於裝修期間自業主收取的雜項裝修訂金。
- (e) 暫時收款指代表公用事業公司自業主收取的公用事業收費。

於各報告期末，根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

附錄一

會計師報告

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
關聯方				
一年內	<u>-</u>	<u>932</u>	<u>327</u>	<u>618</u>
第三方				
一年內	3,447	17,417	21,579	41,020
一年後但兩年內	37	175	4,001	3,948
兩年後但三年內	196	9	158	101
三年以上	<u>526</u>	<u>527</u>	<u>536</u>	<u>663</u>
	<u>4,206</u>	<u>18,128</u>	<u>26,274</u>	<u>45,732</u>
	<u>4,206</u>	<u>19,060</u>	<u>26,601</u>	<u>46,350</u>

22 綜合財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中的即期稅項指：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國企業所得稅				
於一月一日	3,123	3,837	9,209	10,513
自損益扣除	5,959	8,595	11,287	6,367
年/期內付款	<u>(5,245)</u>	<u>(3,223)</u>	<u>(9,983)</u>	<u>(8,353)</u>
於十二月三十一日/ 六月三十日	<u>3,837</u>	<u>9,209</u>	<u>10,513</u>	<u>8,527</u>

附錄一

會計師報告

(b) 已確認遞延稅項資產／(負債)：

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及於有關期間的變動如下：

	貿易及其他 應收款項 的減值虧損	使用權資產	應計費用	撥備	稅項虧損	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
於二零一七年一月一日	895	-	-	332	-	1,227
計入／(扣除自)損益	258	56	849	(136)	24	1,051
於二零一七年十二月三十一日	1,153	56	849	196	24	2,278
計入／(扣除自)損益	47	(37)	821	(85)	(24)	722
於二零一八年十二月三十一日	1,200	19	1,670	111	-	3,000
計入／(扣除自)損益	117	(29)	30	(111)	-	7
於二零一九年十二月三十一日	1,317	(10)	1,700	-	-	3,007
計入／(扣除自)損益	315	36	(104)	-	-	247
於二零二零年六月三十日	1,632	26	1,596	-	-	3,254

(c) 未確認遞延稅項資產：

以下項目尚未確認遞延稅項資產：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未動用稅項虧損－中國	-	1,539	76	1,530
可抵扣暫時差額	639	1,508	1,740	545
	639	3,047	1,816	2,075

根據附註2(q)中所載的會計政策，於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，貴集團並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產零、人民幣385,000元、人民幣19,000元及人民幣383,000元，且並無就貴集團若干附屬公司的可抵扣暫時差額確認遞延稅項資產人民幣160,000元、人民幣377,000元、人民幣435,000元及人民幣136,000元。董事認為，日後於相關稅務司法權區及實體中不太可能產生可用於抵銷稅項虧損或可抵扣暫時差額的應課稅溢利。

根據中國相關法律法規，於報告期末的未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
二零二三年	-	1,539	28	28
二零二四年	-	-	48	48
二零二五年	-	-	-	722
二零二八年	-	-	-	732
	-	1,539	76	1,530

中國內地附屬公司的所有稅項虧損均可於最長達五年期間結轉。根據中國財政部及國家稅務總局於二零二零年二月六日頒布的第8號通知，若干困難行業(如酒店業)受COVID-19影響的稅項虧損的最長結轉年期由五年延長至八年。

(d) 未確認遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法及實施條例，除非自二零零八年一月一日起賺取的溢利獲稅務條例或安排寬減，否則非中國企業居民應收中國企業的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。

於二零一八年、二零一九年十二月三十一日及截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團並無就未分配收益分別人民幣36,495,000元、人民幣68,097,000元及人民幣84,287,000元確認遞延稅項負債，原因為貴公司控制附屬公司的股息政策且已釐定該等溢利將不會於可預見未來分派。

23 撥備

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	1,329	784	443	-
已動用撥備	(545)	(341)	(443)	-
於十二月三十一日	784	443	-	-
減：計入「流動負債」 項下的款項	(341)	(443)	-	-
	443	-	-	-

貴集團曾與若干有經營虧損的社區訂立合同。已就該等社區的未來付款責任(扣除預期物業管理服務收入)計提撥備。

24 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部分的變動

貴集團綜合權益各組成部分期初與期末結餘的對賬載列於綜合權益變動表。

於有關期間，貴公司權益各個別組成部分的變動詳情載列如下：

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一七年、二零一八年及 二零一九年一月一日		-	-	-	-	-
於二零一九年的權益變動：						
發行股份	24(b)	7	40,331	-	-	40,338
年內虧損及其他全面收益		-	-	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日		<u>7</u>	<u>40,331</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,338</u>
截至二零二零年六月三十日 止六個月的權益變動						
期內虧損及其他全面收益		-	-	-	(1)	(1)
於二零二零年六月三十日		<u>7</u>	<u>40,331</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>40,337</u>

(b) 股本

- (i) 貴公司於二零一七年五月五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其法定股本為500美元，分為500股每股面值1美元的股份。
- (ii) 於二零一九年十一月二十五日，貴公司藉增設於所有方面與現有已發行股份享有同地位的額外49,500股每股面值1.00美元的股份，將其法定股本由500美元(分為500股每股面值1.00美元的股份)增加至50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)。
- (iii) 於二零一九年十一月二十五日，當時每股面值1.00美元的法定、已發行及未發行股份拆細為100,000股每股面值0.00001美元的股份。於增加法定股本及股份拆細完成後，貴公司法定股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份。因此，貴公司於二零一九年十一月二十五日前已發行的500股每股面值1.00美元的股份隨後拆細為50,000,000股每股面值0.00001美元的股份。已發行股本500美元(相當於人民幣3,500元)已於二零一九年十一月二十五日繳足。
- (iv) 於二零一九年十一月二十五日，貴公司以代價約44.8百萬港元(相當於人民幣40,334,500元)向貴公司股東配發及發行額外50,000,000股股份。該款項已於二零一九年十一月二十五日悉數繳付。

(c) 股息

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，貴公司並無宣派股息。

(d) 儲備的性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價指貴公司已發行實繳股份的代價與面值之間的差額。

(ii) 資本儲備

就歷史財務資料而言，於對銷於附屬公司的投資後，貴集團旗下所有實體於各日期的實繳資本總額入賬為資本儲備。

於有關期間，作為重組的一部分，貴集團以代價人民幣38,780,000元向宋都物業當時的股權持有人收購宋都物業全部股權，有關詳情載於文件「歷史、重組及發展」一節。就編製歷史財務資料而言，收購相關已付代價人民幣38,780,000元作為重組所產生視作分派於權益入賬。

(iii) 中國法定儲備

法定儲備根據中國相關規則及法規以及貴集團旗下公司(該等公司於中國註冊成立)的組織章程細則設立，直至有關儲備結餘達到其註冊資本的50%為止。向該儲備轉撥款項後方可向股權持有人分派股息。

就有關實體而言，法定儲備可用以彌補過往年度的虧損(倘有)，且可按股權持有人的現有股權比例將其轉換為資本，惟於有關轉換後，該儲備的結餘不得少於有關實體註冊資本的25%。

(iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括中國內地境外業務的財務報表換算產生的所有外匯差額。有關儲備根據附註2(t)所載會計政策進行處理。

(e) 資本管理

貴集團管理資本的主要目標是保障貴集團能夠持續經營，從而繼續為股東提供回報及為其他利益相關者謀求利益。為此，貴集團旨在透過因應風險水平為服務定價以及按合理成本獲得融資。貴集團的整體策略於整個有關期間維持不變。

貴集團基於經調整債務淨額資本比率監察其資本架構。為此，經調整債務淨額界定為債務總額(包括計息貸款及借款以及租賃負債)加未計擬派股息減現金及現金等價物。經調整資本指貴公司權益股東應佔權益總額減未計擬派股息。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，貴集團維持淨現金狀況。

25 財務風險管理

貴集團所面臨的信貸風險、流動資金風險及利率風險於其日常業務過程中產生。

貴集團所面臨的該等風險及貴集團為管理該等風險所使用的財務風險管理政策及慣例載於下文。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合同責任而導致貴集團產生財務虧損的風險。貴集團的信貸風險主要來自銀行現金、按公平值計入損益的金融資產(理財產品)以及貿易及其他應收款項。管理層已制定信貸政策，並持續監察所面臨的該等信貸風險。

貴集團的銀行現金主要由知名金融機構持有。管理層預計該等存款不會產生任何重大信貸風險，並預期該等金融機構不會違約及為貴集團帶來虧損。

貴集團分類為按公平值計入損益的理財產品由知名金融機構發行。貴集團已釐定，於有關期間內概無與該等理財產品有關的重大信貸風險，及該等產品並無引致任何虧損。

就應收關聯方款項而言，貴集團已釐定該等應收款項的預期信貸虧損率屬輕微。因此，於有關期間內並無就該等應收款項確認虧損撥備。

就預付款項、按金及其他應收款項(除下文所述應收若干客戶的其他應收款項外)而言，貴集團已評定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料(包括經濟環境)，根據12個月預期信貸虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率屬輕微。因此，於有關期間內並無就該等應收款項確認虧損撥備。

就應收第三方的貿易應收款項而言，貴集團按等於全期預期信貸虧損(使用撥備矩陣計算)的金額計量虧損撥備。貴集團認為，當於有關期間物業管理及其他服務費的收繳率大幅下降時，即屬發生違約事件，並會估計預期信貸虧損率。就有關非物業管理服務(如非業主增值服務)的貿易應收款項而言，該等應收款項一般於6個月內結清。貴集團已釐定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料(包括經濟環境)，根據全期預期信貸虧損計算的該等應收款項的預期信貸虧損率屬不重大。

就貿易及其他應收款項而言，貴集團管理層設有監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，貴集團於各有關期間結束時審閱該等應收款項的可收回程度，以確保為不可收回的金額計提足夠的減值虧損。於此方面，貴公司董事認為貴集團的信貸風險大幅下降。

下表提供有關貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日所面臨第三方貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

附錄一

會計師報告

於二零一七年十二月三十一日

	<u>預期虧損率</u>	<u>賬面總值</u> 人民幣千元	<u>虧損撥備</u> 人民幣千元
非物業管理服務			
六個月內	0%	2,061	-
物業管理服務			
一年內	16%	6,145	990
一至兩年	52%	1,673	873
超過兩年	100%	541	541
總計		<u>10,420</u>	<u>2,404</u>

於二零一八年十二月三十一日

	<u>預期虧損率</u>	<u>賬面總值</u> 人民幣千元	<u>虧損撥備</u> 人民幣千元
非物業管理服務			
六個月內	0%	2,014	-
物業管理服務			
一年內	21%	12,134	2,552
一至兩年	52%	1,995	1,041
超過兩年	100%	1,208	1,208
總計		<u>17,351</u>	<u>4,801</u>

於二零一九年十二月三十一日

	<u>預期虧損率</u>	<u>賬面總值</u> 人民幣千元	<u>虧損撥備</u> 人民幣千元
非物業管理服務			
六個月內	0%	4,813	-
物業管理服務			
一年內	19%	10,885	2,029
一至兩年	68%	3,647	2,490
超過兩年	100%	747	747
總計		<u>20,092</u>	<u>5,266</u>

於二零二零年六月三十日

	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
非物業管理服務			
六個月內	0%	2,138	-
物業管理服務			
一年內	7%	23,614	1,719
一至兩年	46%	5,322	2,467
超過兩年	100%	2,338	2,338
總計		33,412	6,524

預期虧損率根據過去3年內的實際虧損經驗計算得出。調整該等利率以反映於蒐集歷史資料的有關期間內的經濟狀況、當前狀況及貴集團對於應收款項預期年期內的經濟狀況的看法之間的差異。

除上述信貸風險管理政策外，貴集團在初步確認資產時考慮違約可能性，並考慮信貸風險會否持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，貴集團將各報告期末資產發生違約的風險與初步確認日期發生違約的風險進行比較。其考慮可獲得的合理及有理據的前瞻性資料。有關指標的詳情於附註2(j)(i)披露。

於有關期間，貿易應收款項及其他應收款項減值(包括特定及共同虧損部分)撥備的變動如下：

貿易應收款項減值

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日		(1,373)	(2,404)	(4,801)	(5,266)
已確認減值虧損	(i)	(1,031)	(2,397)	(465)	(1,258)
於十二月三十一日/ 六月三十日		<u>(2,404)</u>	<u>(4,801)</u>	<u>(5,266)</u>	<u>(6,524)</u>

(i) 於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，並無貿易應收款項被單獨釐定屬減值。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日分別確認的貿易應收款項呆賬撥備人民幣2,404,000元、人民幣4,801,000元、人民幣5,266,000元及人民幣6,524,000元，為於各報告日期根據按貿易應收款項賬齡進行的集體組別評估作出。

於各報告期末，並無已逾期但未減值的貿易應收款項。

其他應收款項減值

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
於一月一日		(2,207)	(2,207)	-	-
減值虧損撥回	(ii)	-	2,207	-	-
於十二月三十一日/ 六月三十日		(2,207)	-	-	-

- (ii) 貴集團按酬金制向浙江亞西亞房地產開發有限公司(「亞西亞地產」)提供物業管理服務。亞西亞地產於二零一六年五月宣布破產。由於 貴集團與亞西亞地產的清盤人就若干應收款項存在爭議，且評估該等應收款項的收回可能性極微， 貴集團就二零一六年五月前應收亞西亞地產有關未償還款項確認其他應收款項減值撥備人民幣2,207,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度， 貴集團於就該等未償還款項向亞西亞地產提出的起訴中取得勝訴。根據法院於二零一八年十二月二十日的裁決， 貴集團有權收回上述未償還款項，且已相應撥回截至二零一八年十二月三十一日止年度有關減值虧損人民幣2,207,000元。該款項隨後已於截至二零一九年十二月三十一日止年度收取。

(b) 流動資金風險

貴集團的管理層持續檢討 貴集團的流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出，以及貸款及借款的到期日，以確保 貴集團能維持充裕的現金儲備及自主主要金融機構及/或自 貴集團其他公司取得充足的承諾融資額度，以滿足其短期及長期流動資金需求。

下表載列於各報告期末 貴集團金融負債的剩餘合同年期。該等負債基於合同未貼現現金流量(包括使用合同利率計算，或如屬浮息，則按各報告期末的現行利率計算的利息付款)及 貴集團或須支付的最早日期釐定：

	於二零一七年十二月三十一日					於十二月三十一日的賬面值
	合同未貼現現金流出					
	於一年內 或按要求	一年以上 兩年以內	兩年以上 五年以內	超過五年	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項	40,199	-	-	-	40,199	40,199
租賃負債	934	-	-	-	934	869
非流動租賃負債	-	2,230	3,175	-	5,405	4,805
	41,133	2,230	3,175	-	46,538	45,873

附錄一

會計師報告

於二零一八年十二月三十一日						
合同未貼現現金流出						
	於一年內 或按要求	一年以上 兩年以內	兩年以上 五年以內	五年以上	總計	於十二月 三十一日 的賬面值
	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
貿易及其他應付款項	100,042	-	-	-	100,042	100,042
租賃負債	2,230	-	-	-	2,230	2,177
非流動租賃負債	-	2,141	1,034	-	3,175	2,957
	<u>102,272</u>	<u>2,141</u>	<u>1,034</u>	<u>-</u>	<u>105,447</u>	<u>105,176</u>
於二零一九年十二月三十一日						
合同未貼現現金流出						
	於一年內 或按要求	一年以上 兩年以內	兩年以上 五年以內	五年以上	總計	於十二月 三十一日 的賬面值
	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
貿易及其他應付款項	74,819	-	-	-	74,819	74,819
租賃負債	2,110	-	-	-	2,110	2,064
非流動租賃負債	-	992	9	-	1,001	913
	<u>76,929</u>	<u>992</u>	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>77,930</u>	<u>77,796</u>
截至二零二零年六月三十日止六個月						
合同未貼現現金流出						
	於一年內 或按要求	一年以上 兩年以內	兩年以上 五年以內	五年以上	總計	於六月 三十日 的賬面值
	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
貿易及其他應付款項	98,059	-	-	-	98,059	98,059
租賃負債	2,157	-	-	-	2,157	2,132
非流動租賃負債	-	115	-	-	115	109
	<u>100,216</u>	<u>115</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100,331</u>	<u>100,300</u>

(c) 利率風險

貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日按浮動利率計息的金融工具為銀行現金，而因該等結餘的市場利率變動而引致的現金流量利率風險被視為並不重大。

貴集團並無就按公平值計入損益的任何固定利率金融工具入賬。因此，於報告期末的利率變動並不會影響損益。

整體而言，貴集團面臨的利率風險並不重大。

26 資本承擔

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，貴集團並無任何重大資本承擔。

27 或然負債

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，貴集團並無任何重大或然負債。

28 重大關聯方交易

除歷史財務資料其他部分所披露的關聯方資料外，貴集團於有關期間訂立以下重大關聯方交易。

(a) 關聯方姓名／名稱及與關聯方的關係

於有關期間，與以下訂約方訂立的交易被視為關聯方交易：

關聯方姓名／名稱	與 貴集團的關係
俞建午先生	貴公司控股股東
宋都控股及其附屬公司 （「宋都控股集團」）	重組前由俞建午先生及宋都物業的 直接控股公司控制的公司
桐廬大奇山郡置業有限公司	宋都控股的合營企業
寧波奉化和都房地產開發有限公司	宋都控股的合營企業
衢州融晟置業有限公司	宋都控股的聯營公司
舟山榮都置業有限公司	宋都控股的合營企業
德清德寧置業有限公司	宋都控股的合營企業
綠地控股集團杭州雙塔置業有限公司 （「雙塔置業」）	宋都控股的合營企業
舟山弘都置業有限公司	宋都控股的聯營公司
宋都陽光幼兒園	受俞建午先生重大影響的公司
上海綠地物業服務有限公司 （「綠地物業服務」）	綠宋物業的非控股股東
紹興廣都房地產開發有限公司	宋都控股的聯營公司

(b) 主要管理人員酬金

貴集團的主要管理人員酬金(包括已付 貴公司董事(如附註8所披露)及最高薪僱員(如附註9所披露)的款項)如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及 實物利益	165	302	728	192	1,034
酌情花紅	40	83	315	38	436
退休計劃供款	11	25	48	16	3
	<u>216</u>	<u>410</u>	<u>1,091</u>	<u>246</u>	<u>1,473</u>

總酬金計入「員工成本」(見附註6(b))。

(c) 重大關聯方交易

於有關期間，貴集團與上述關聯方之間訂立的重大交易詳情如下：

重大關聯方交易

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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
物業管理服務及相應增值 服務：					
(i) 物業管理服務					
— 宋都控股集團	9,383	11,026	24,810	10,191	10,676
— 宋都控股的聯營公司 及合營企業	1,740	1,232	1,039	365	331
— 宋都陽光幼兒園	-	-	72	36	-
(ii) 非業主增值服務					
— 宋都控股集團	9,128	30,515	40,171	18,517	26,748
— 宋都控股的聯營公司 及合營企業	1,961	8,202	7,077	3,596	4,472
(iii) 物業單位的裝修裝飾(a)					
— 宋都控股集團	-	-	7,599	663	7,798
(iv) 其他社區增值服務					
— 宋都控股集團	2,280	3,905	6,535	4,825	3,543
— 宋都控股的聯營公司 及合營企業	-	-	10	9	-

附錄一

會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
酒店業務服務(b)					
(i) 來自以下公司的酒店 經營收入：					
- 宋都控股集團	-	-	57	42	48
- 宋都控股的聯營公司 及合營企業	-	-	-	-	1
(ii) 支付予以下公司的 可變租賃開支：					
- 宋都控股集團	-	921	3,843	1,743	626
長租公寓業務(c)					
來自以下公司的租金收入：					
- 宋都控股集團	-	-	238	119	-
寫字樓及員工宿舍租賃					
(i) 向以下公司購買 使用權資產：					
- 宋都控股集團	1,466	-	-	-	-
(ii) 租賃負債的利息開支：					
- 宋都控股集團	102	84	62	36	17
(iii) 支付租賃負債：					
- 宋都控股集團	68	443	267	-	-
(iv) 向以下公司支付短期 租賃開支：					
- 宋都控股集團	-	-	11	6	29
向以下公司購買貨品：					
- 宋都控股集團	57	147	204	144	45
關聯方貸款(d)：					
(i) 向以下公司借出貸款：					
- 宋都控股集團	42,000	30,000	129,000	107,000	-
- 宋都陽光幼兒園	-	4,565	673	673	-
(ii) 由以下公司償還貸款：					
- 宋都控股集團	(42,000)	(7,000)	(152,000)	(78,000)	-
- 宋都陽光幼兒園	-	-	(5,238)	-	-
(iii) 利息收入：					
- 宋都控股集團	1,252	2,174	2,156	1,185	-
- 宋都陽光幼兒園	-	152	282	183	-

(a) 物業單位裝修裝飾

就宋都控股集團向個人業主出售的若干住宅物業及公寓而言，當各物業買家就該等物業與宋都控股集團簽署買賣協議時，貴集團同時與各物業買家訂立裝修裝飾協議。此外，在規則及法規不時允許的情況下，貴集團亦與宋都控股集團訂立合作協議，為同一住宅區或公寓中的其餘未售出物業單位提供裝修裝飾服務。據此，房地產開發商以業主身份委任貴集團提供標準化裝修裝飾服務。當該等未售出單位售出時，宋都控股集團將要求個人物業買家與貴集團簽署同樣的裝修裝飾協議，並直接向貴集團支付裝修費。根據合作協議，倘個人物業買家並未支付有關服務費，則宋都控股集團須於簽署物業買賣協議日期起12個月內負責支付裝修裝飾費，或於宋都控股集團簽署合作協議日期起12個月內支付。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，貴集團確認物業單位裝修裝飾服務收益合共分別為零、零、人民幣34.9百萬元、人民幣2.5百萬元(未經審核)及人民幣11.2百萬元，其中零、零、人民幣7.6百萬元、人民幣0.7百萬元(未經審核)及人民幣7.8百萬元分別與該等物業售予個別物業買家前根據合作協議向宋都控股集團提供的服務有關。

(b) 酒店業務

於二零一七年，貴集團為其酒店業務按可變租期向宋都控股集團租賃一間酒店物業。根據與宋都控股集團所簽署日期為二零一七年六月一日的酒店租賃協議，貴集團須繳付營運首六個月(即二零一八年十月)酒店營運收益的15%，自營運後第七個月開始，繳付酒店營運收益的20%。此外，倘貴集團轉租酒店物業商舖，貴集團須繳付二零一八年租金收入的50%，並自二零一九年起繳付租金收入的60%。

租期為自二零一八年十月交付酒店物業起計三年。宋都控股集團亦承諾於未改變租賃條款的情況下，向貴集團再租賃7年酒店物業。

(c) 長租公寓業務

貴集團自二零一七年起從事長租公寓業務。貴集團於二零一七年與宋都控股集團就宋都控股集團開發的若干物業單位初步訂立租賃協議。租期直至二零二一年五月三十一日止為期四年(包括第一年免租期)，租期的應付租金總額為人民幣5.2百萬元(「初始租金」)。

宋都控股集團於二零一七年向個人買家出售幾乎全部單位，並於二零一八年初出售部分單位時，宋都控股集團同意自購買日期起第二年為期三年(包括第一年免租期)就租賃該等單位向個人買家提供保證回報(「租金回報保證」)。宋都控股集團其後促使貴集團與各買家訂立獨立租賃協議。根據獨立租賃協議，貴集團同意向各買家支付初始租金及初始租金與租金回報保證之間的差額。經宋都控股集團與貴集團協定，有關差額由宋都控股集團承擔。宋都控股集團將定期向貴集團支付有關差額，該款項隨即支付予個人業主。董事確認，宋都控股集團與貴集團之間就有關轉介概無銷售回扣安排。根據有關安排，宋都控股集團於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，向貴集團支付有關差額零、人民幣0.7百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣1.1百萬元(未經審核)及人民幣1.1百萬元，全部款項隨即由貴集團支付予個人業主。於編製有關期間綜合現金流量表時，有關差額的收支被視為經營現金流量。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團根據附註14所載會計政策確認投資物業人民幣4.1百萬元及相同租賃負債人民幣4.1百萬元。隨後貴集團就截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月分別確認長租公寓服務的租金收入人民幣0.8百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.1百萬元、人民幣1.0百萬元(未經審核)及人民幣0.8百萬元、投資物業的有關折舊費用人民幣0.5百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣0.5百萬元(未經審核)及人民幣0.5百萬元以及租賃負債的有關利息開支人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.1百萬元(未經審核)及人民幣0.1百萬元。

- (d) 於二零一七年，貴集團與宋都控股集團訂立貸款協議，據此，貴集團同意於二零一七年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間向宋都控股集團提供本金額不超過人民幣100百萬元的貸款，供其作一般營運資金用途。該等貸款為無抵押及按年利率7.5%計息。宋都控股集團已於二零一九年九月悉數償還所有未償還貸款。

於二零一八年及二零一九年，貴集團與宋都陽光幼兒園訂立貸款協議，向宋都陽光幼兒園分別提供人民幣4.6百萬元及人民幣0.7百萬元的貸款，供其作起步期的營運資金用途。該等貸款為無抵押、按年利率7.5%計息及無固定還款期。宋都陽光幼兒園已於二零一九年九月悉數償還所有未償還貸款。

上述所有交易均於貴集團一般業務過程中按交易各方所協定的條款進行。

附錄一

會計師報告

(d) 與關聯方的結餘

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易相關				
貿易應收款項				
—宋都控股集團	4,177	5,193	919	6,775
—宋都控股的聯營公司及合營企業	1,349	3,994	1,357	3,194
	<u>5,526</u>	<u>9,187</u>	<u>2,276</u>	<u>9,969</u>
貿易應付款項				
—宋都控股集團	—	932	327	618
	<u>—</u>	<u>932</u>	<u>327</u>	<u>618</u>
合同資產				
—宋都控股集團	—	—	7,599	11,169
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,599</u>	<u>11,169</u>
合同負債				
—宋都控股集團	—	2,024	15,488	9,823
	<u>—</u>	<u>2,024</u>	<u>15,488</u>	<u>9,823</u>
非貿易相關				
其他應收款項				
—宋都控股集團(附註iii)	1,602	26,426	1,295	—
—宋都控股的合營企業(附註i)	14	14	3,422	3,422
—宋都陽光幼兒園(附註iii)	—	4,717	—	—
	<u>1,616</u>	<u>31,157</u>	<u>4,717</u>	<u>3,422</u>
其他應付款項				
—宋都控股集團(附註iii)	—	36,841	—	170
—宋都控股的合營企業	—	—	—	585
—綠地物業服務(附註iii)	—	—	1,711	1,711
	<u>—</u>	<u>36,841</u>	<u>1,711</u>	<u>2,466</u>
租賃負債				
—宋都控股集團(附註ii)	1,398	956	461	478
	<u>1,398</u>	<u>956</u>	<u>461</u>	<u>478</u>

附註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，其他應收宋都控股的合營企業款項結餘包括若干表現擔保按金人民幣3,422,000元，以保證向雙塔置業提供物業管理服務的質量。
- (ii) 於二零二零年六月三十日的租賃負債結餘將根據相關租賃合同的付款條款清償。
- (iii) 董事確認，於二零二零年六月三十日的該等應收或應付關聯方的非貿易應收款項將於[編纂]前結清。

29 直接及最終控股方

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，董事認為直接母公司為宋都和業有限公司（「宋都和業」，於開曼群島註冊成立），而貴集團的最終控股方為俞建午先生。

30 期後事項

根據股東於二零二零年十二月二十一日通過的書面決議案，待貴公司的股份溢價賬因發售而錄得進賬或具備充足結餘後，董事獲授權透過將貴公司股份溢價賬的進賬款項[編纂]撥充資本，按面值配發及發行合共[編纂]股入賬列作繳足的股份。

31 於截至二零一九年十二月三十一日止年度已頒布但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響

直至刊發本報告之日，國際會計準則理事會已頒布若干修訂本及一項新準則（國際財務報告準則第17號*保險合同*），該等修訂本及準則於二零二零年一月一日尚未生效且並未於歷史財務資料採納。

該等發展包括以下可能與貴集團有關的情況。

	於以下日期或以後 開始的會計期間生效
國際財務報告準則第16號(修訂本)， <i>Covid-19相關租金優惠</i>	二零二零年六月一日
國際財務報告準則第3號(修訂本)， <i>概念框架參考</i>	二零二二年一月一日
國際會計準則第16號(修訂本)， <i>物業、廠房及設備： 作擬定用途前的所得款項</i>	二零二二年一月一日
國際會計準則第37號(修訂本)， <i>虧損合同—履行合同的成本</i>	二零二二年一月一日
國際財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進	二零二二年一月一日
國際會計準則第1號(修訂本)， <i>將負債分類為流動或非流動</i>	二零二三年一月一日
國際財務報告準則第17號， <i>保險合同</i>	二零二三年一月一日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)， <i>投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入</i>	待定

貴集團正在評估該等發展於首次應用期間預期造成的影響。迄今為止，貴集團的結論是，採納該等修訂本及準則不大可能對綜合財務報表造成重大影響。

期後財務報表

貴公司及貴集團旗下附屬公司並無就二零二零年六月三十日之後的任何期間編製任何經審核財務報表。