

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文（載於第I-1至I-[●]頁），以供載入本文件。



致新希望服務控股有限公司列位董事及農銀國際融資有限公司有關歷史財務資料的會計師報告

緒言

我們謹此就新希望服務控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料（載於第I-[4]至I-[56]頁）作出報告，此等歷史財務資料包括 貴集團於2018年及2019年12月31日的合併財務狀況表、截至2018年及2019年12月31日止年度各年（「有關期間」）的合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-[4]至I-[56]頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製乃為收錄於 貴公司於[編纂]就 貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份[編纂]而刊發的文件（「文件」）內。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製歷史財務資料，以使該等資料作出真實且公平的反映，並落實 貴公司董事認為對編製歷史財務資料所必需的內部監控，確保歷史財務資料不存在重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）。

申報會計師的責任

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（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。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所載編製及呈列基準編製真實公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，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呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準，真實而公平地反映 貴集團於2018年及2019年12月31日的財務狀況和 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期財務資料

我們已審閱 貴集團的中期財務資料，此等財務資料包括 貴集團於2020年9月30日的合併財務狀況表，及於截至2019年及2020年9月30日止九個月的合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他說明資料（「中期財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製及呈列中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對中期財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱工作。審閱工作包括向主要負責財務及會計事務的人員作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則執行審計的範圍為小，故我們無法保證我們能知悉所有在審計工作中可能被發現的重大事項。因此，

我們不發表審計意見。根據我們的審閱，就本會計師報告而言，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報的事宜

調整

在編製歷史財務資料時，未對第I-[4]頁中所定義的相關財務報表作出調整。

股息

我們參考歷史財務資料附註25(c)，當中說明 貴公司並無就有關期間派付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立以來概無編製法定財務報表。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

[編纂]

附錄一

會計師報告

歷史財務資料

以下所載為構成本會計師報告一部分的歷史財務資料。

貴集團於有關期間的合併財務報表（「相關財務報表」）（歷史財務資料以此作為依據）乃經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佈的香港審計準則審核。

合併損益及其他全面收入表
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	257,964	380,543	280,433	368,172
銷售成本		(148,035)	(221,039)	(158,014)	(202,841)
毛利		109,929	159,504	122,419	165,331
其他(虧損)/收入淨額	5	(1,183)	7,122	7,053	(379)
銷售開支		(1,254)	(3,427)	(1,635)	(1,393)
行政開支		(55,155)	(82,201)	(52,074)	(67,274)
金融資產預期信貸虧損		(294)	(1,412)	(239)	(62)
經營溢利		52,043	79,586	75,524	96,223
財務開支		(1,821)	(47,555)	(35,992)	(34,713)
財務收入		1,508	44,510	33,728	32,505
財務成本淨額	6(a)	(313)	(3,045)	(2,264)	(2,208)
分佔溢利減聯營公司虧損		55	616	408	362
除稅前溢利		51,785	77,157	73,668	94,377
所得稅	7(a)	(10,727)	(13,116)	(14,102)	(15,016)
年/期內溢利及 全面收入總額		41,058	64,041	59,566	79,361
以下人士應佔溢利：					
貴公司權益股東		41,094	63,933	59,458	79,361
非控股權益		(36)	108	108	-
年/期內溢利及 全面收入總額		41,058	64,041	59,566	79,361
每股盈利(人民幣元)	10	不適用	不適用	不適用	不適用

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表
(以人民幣列示)

	附註	於12月31日		於9月30日
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
非流動資產				
投資物業.....	11	29,470	32,273	27,622
物業、廠房及設備.....	12	7,436	12,466	16,008
無形資產.....	13	3,466	4,036	4,409
於聯營公司的權益.....	14	1,256	1,757	2,119
其他金融資產.....		30	30	30
遞延稅項資產.....	24(b)	1,462	4,629	8,684
		<u>43,120</u>	<u>55,191</u>	<u>58,872</u>
流動資產				
存貨.....		83	43	286
應收關聯公司款項.....	28(c)	339,088	1,103,462	976,267
預付款項、按金及其他應收款項..	15	21,490	26,653	51,560
貿易應收款項.....	16	59,153	83,130	162,331
現金及現金等價物.....	17	117,065	49,347	139,481
		<u>536,879</u>	<u>1,262,635</u>	<u>1,329,925</u>
流動負債				
貿易應付款項.....	18	18,128	24,452	29,806
其他應付款項及應計費用.....	19	86,654	133,637	125,812
合約負債.....	20	66,809	88,620	138,277
應付關聯公司款項.....	28(c)	16,884	39,724	291,322
即期稅項.....	24(a)	1,100	4,604	12,513
租賃負債.....	21	5,160	6,215	7,225
長期借款的即期部分.....	22	—	75,085	77,598
		<u>194,735</u>	<u>372,337</u>	<u>682,553</u>
流動資產淨值.....		<u>342,144</u>	<u>890,298</u>	<u>647,372</u>
總資產減流動負債.....		<u>385,264</u>	<u>945,489</u>	<u>706,244</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

	附註	於12月31日		於9月30日
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
非流動負債				
長期借款.....	22	–	509,110	468,830
租賃負債.....	21	16,516	12,446	9,122
遞延稅項負債.....	24(b)	–	699	761
		<u>16,516</u>	<u>522,255</u>	<u>478,713</u>
資產淨值.....		<u>368,748</u>	<u>423,234</u>	<u>227,531</u>
資本及儲備				
股本.....	25	–	–	–
儲備.....	25	<u>369,077</u>	<u>423,234</u>	<u>227,531</u>
貴公司權益股東應佔權益總額....		<u>369,077</u>	<u>423,234</u>	<u>227,531</u>
非控股權益.....		<u>(329)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
權益總額.....		<u>368,748</u>	<u>423,234</u>	<u>227,531</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

合併權益變動表

(以人民幣列示)

	貴公司權益股東應佔									
	附註	以股份為			法定盈餘			總計	非控股權益	權益總額
		股本	股份溢價	基礎的交易	資本儲備	儲備	保留溢利			
	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	
於2018年1月1日的結餘..		-	-	-	5,000	2,500	307,489	314,989	(293)	314,696
2018年的權益變動：										
年內溢利及										
全面收入總額.....		-	-	-	-	-	41,094	41,094	(36)	41,058
以股權結算以股份										
為基礎的交易.....	23	-	-	12,994	-	-	-	12,994	-	12,994
於2018年12月31日及										
2019年1月1日的結餘..		-	-	12,994	5,000	2,500	348,583	369,077	(329)	368,748
2019年的權益變動：										
年內溢利及全面收入總額										
撥至法定儲備.....		-	-	-	-	4,565	(4,565)	-	-	-
將保留溢利轉換為										
一家附屬公司股本....		-	-	-	45,000	-	(45,000)	-	-	-
一家附屬公司清盤.....		-	-	-	-	-	-	-	221	221
就受共同控制的業務合併										
支付的代價(附註(i))..		-	-	-	-	-	(1,312)	(1,312)	-	(1,312)
新希望物業服務										
宣派的股息.....	25(c)	-	-	-	-	-	(8,464)	(8,464)	-	(8,464)
於2019年12月31日的結餘		-	-	12,994	50,000	7,065	353,175	423,234	-	423,234

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

附註	貴公司權益股東應佔								
	股本	股份溢價	以股份為		法定盈餘		總計	非控股權益	權益總額
			基礎的交易	資本儲備	儲備	保留溢利			
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
於2019年1月1日的結餘..	-	-	12,994	5,000	2,500	348,583	369,077	(329)	368,748
截至2019年9月30日止									
九個月的權益變動：									
期內溢利及全面收入									
總額(未經審核).....	-	-	-	-	-	59,458	59,458	108	59,566
一家附屬公司清盤									
(未經審核).....	-	-	-	-	-	-	-	221	221
於2019年9月30日的									
結餘(未經審核).....	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,994</u>	<u>5,000</u>	<u>2,500</u>	<u>408,041</u>	<u>428,535</u>	<u>-</u>	<u>428,535</u>
於2020年1月1日的結餘..	-	-	12,994	50,000	7,065	353,175	423,234	-	423,234
截至2020年9月30日止									
九個月的權益變動：									
期內溢利及全面收入									
總額(未經審核).....	-	-	-	-	-	79,361	79,361	-	79,361
就受共同控制的業務合併									
支付的代價(未經審核)									
(附註(ii)).....	-	-	-	-	-	(79,350)	(79,350)	-	(79,350)
新希望物業服務宣派的									
股息(未經審核)..... 25(c)	-	-	-	-	-	(195,714)	(195,714)	-	(195,714)
於2020年9月30日的結餘									
(未經審核).....	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,994</u>	<u>50,000</u>	<u>7,065</u>	<u>157,472</u>	<u>227,531</u>	<u>-</u>	<u>227,531</u>

附註：

- (i) 於2019年9月，貴公司附屬公司四川新希望商業管理有限公司自新希望物業服務集團有限公司(「新希望物業服務」)的直接母公司四川新希望房地產開發有限公司(「新希望房地產開發」)收購雲南大商匯商業發展有限公司、雲南商鼎廣告有限公司及南寧匯金商業管理有限公司的100%股權，總代價為人民幣1,311,533元。
- (ii) 於2020年8月，貴公司附屬公司新希望物業服務集團有限公司自新希望物業服務的直接母公司新希望房地產開發收購四川新希望商業管理有限公司的100%股權，總代價為人民幣79,350,000元。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表
(以人民幣列示)

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動					
經營所得現金	17(b)	74,171	125,043	70,889	49,485
已付所得稅	24(a)	(15,433)	(12,080)	(9,051)	(11,100)
經營活動所得現金淨額		58,738	112,963	61,838	38,385
投資活動					
已收利息		1,508	1,404	1,051	820
已收聯營公司股息		141	115	-	-
出售物業、廠房及設備的 所得款項		-	-	-	317
購買物業、廠房及設備		(11,899)	(6,220)	(1,879)	(6,390)
購買無形資產		(1,081)	(1,272)	(904)	(1,007)
購買其他金融資產		(30)	-	-	-
向關聯方提供貸款 (向關聯方墊款) / 償還關聯方墊款		-	(600,000)	(600,000)	-
		(68,852)	(118,682)	(86,560)	160,781
投資活動(所用) / 所得 現金淨額		(80,213)	(724,655)	(688,292)	154,521
融資活動					
長期借款所得款項		-	600,000	600,000	-
長期借款還款		-	(26,860)	(15,830)	(38,370)
新希望物業服務已付股息	25(c)	-	(8,464)	-	(195,714)
已付租金的資本部分	17(c)	(4,827)	(6,725)	(4,118)	(5,489)
已付租金的利息部分	17(c)	(1,026)	(869)	(659)	(628)
已付利息		-	(34,638)	(21,962)	(33,037)
收購共同控制項下 附屬公司的付款		-	(1,311)	-	(79,350)
來自關聯方的墊款		3,839	22,841	32,994	251,598
已付[編纂]		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
融資活動(所用) / 所得現金淨額		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
現金及現金等價物(減少) / 增加淨額		(23,489)	(67,718)	(36,029)	90,134
於1月1日的現金及 現金等價物	17(a)	140,554	117,065	117,065	49,347
於12月31日 / 9月30日的 現金及現金等價物	17(a)	<u>117,065</u>	<u>49,347</u>	<u>81,036</u>	<u>139,481</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

新希望服務控股有限公司（「貴公司」）於2020年11月5日根據開曼群島法律第二十二章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

貴公司為一間投資控股公司，自其註冊成立日期以來並無進行任何業務運營，惟下文所述 貴集團的重組除外。貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業管理服務、增值服務、商業管理服務及生活管理服務（「**編纂**業務」）。

根據 貴集團於[日期]完成的重組（「重組」），貴公司成現時組成 貴集團的公司的控股公司。於 貴公司註冊成立前，[**編纂**]業務由新希望物業服務集團有限公司及其附屬公司（統稱為「新希望物業服務集團」）以及四川新希望商業管理有限公司及其附屬公司（統稱為「新希望商業管理集團」）開展。於有關期間，新希望物業服務集團及新希望商業管理集團的控股股東為新希望房地產開發。為優化公司架構，籌備 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）[**編纂**]，貴集團進行了重組，詳情載於文件「歷史、重組及公司架構」一節。

作為重組的一部分，新希望物業服務集團於2020年8月30日收購新希望房地產開發所持四川新希望商業管理有限公司的全部股權，代價總額為人民幣79,350,000元，而 貴公司於2021年1月透過其全資附屬公司收購新希望物業服務集團的100%股權，代價總額為人民幣115,096,800元。於重組完成後，貴公司成為 貴集團的控股公司。由於新希望物業服務集團及新希望商業管理集團於重組前後均由新希望房地產開發控制，且有關控制並非暫時性的，故新希望物業服務集團收購新希望商業管理集團採用合併會計基準列賬，新希望商業管理集團及其附屬公司的資產及負債使用新希望房地產開發方面的現有賬面值合併。此外，於添加 貴公司及其全資附屬公司後，新希望物業服務集團的所有權及 貴集團業務的經濟實質概無任何重大變動，所有該等全資附屬公司均乃新成立實體，作為新希望物業服務集團的新控股公司，並無進行實質性經營。因此，歷史財務資料乃作為新希望物業服務集團的後續綜合財務報表予以編製及呈列。

貴集團的合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表包括有關期間現時組成 貴集團的公司的財務業績及現金流量，猶如現有集團架構於整個有關期間（或倘現時組成 貴集團的公司於2018年1月1日後的日期註冊成立或成立或首次受共同控制，則為自註冊成立或成立或受共同控制日期起期間，以較短期間為準）一直存在及維持不變。貴集團於2018年及2019年12月31日的合併財務狀況表已予編製以呈列現時組成 貴集團的公司於該等日期的事務狀況，猶如現有集團架構於有關日期（經計及有關註冊成立、成立或受共同控制日期，如適用）一直存在。

集團內結餘、交易及集團內交易的未變現收入／虧損於編製歷史財務資料時悉數撇銷。

於本報告日期，貴公司概無編製經審核財務報表。倘 貴集團旗下若干實體已編製截至2018年及2019年12月31日止年度的經審核財務報表，則有關財務報表乃根據該等實體註冊成立及／或成立所在國家適用的相關會計原則及法規編製。

附錄一

會計師報告

於本報告日期，貴公司於下列主要附屬公司擁有直接或間接權益，所有該等主要附屬公司均為私營公司：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊及 繳足股本詳情	以下各方所持所有權權益比例		主要業務	法定核數師名稱
			貴公司	附屬公司		
新希望物業服務集團有限公司 (附註(ii)及(iii))	中國/ 2010年1月26日	人民幣53,304,900元/ 人民幣53,304,900元	-	100%	物業管理	四川華信(集團)會計師事務所(特殊普通合夥) (截至2018年及2019年12月31日止年度)
南寧匯商物業服務有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2011年2月12日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	-	100%	物業管理	四川華信(集團)會計師事務所(特殊普通合夥) (截至2018年及2019年12月31日止年度)
瀋陽新希望物業服務有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2010年6月17日	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	-	100%	物業管理	四川華信(集團)會計師事務所(特殊普通合夥) (截至2018年及2019年12月31日止年度)
大連新希望物業服務有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2009年10月26日	人民幣2,000,000元/ 人民幣2,000,000元	-	100%	物業管理	四川華信(集團)會計師事務所(特殊普通合夥) (截至2018年及2019年12月31日止年度)
雲南新希望物業服務有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2004年9月22日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	-	100%	物業管理	四川華信(集團)會計師事務所(特殊普通合夥) (截至2018年及2019年12月31日止年度)
蘇州鼎晟物業管理有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2018年4月19日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	-	100%	物業管理	四川華信(集團)會計師事務所(特殊普通合夥) (截至2018年及2019年12月31日止年度)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊及 繳足股本詳情	以下各方所持所有權權益比例		主要業務	法定核數師名稱
			貴公司	附屬公司		
四川新希望商業 管理有限公司 (附註(i)及(iii))	中國 /2017年3月1日	人民幣2,000,000元/ 人民幣2,000,000元	-	100%	商業管理	四川華信(集團)會計師事 務所(特殊普通合夥) (截至2018年及2019年 12月31日止年度)
雲南商鼎廣告 有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2009年11月25日	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	-	100%	廣告設計	四川華信(集團)會計師事 務所(特殊普通合夥) (截至2018年及2019年 12月31日止年度)
雲南大商匯商業 發展有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2004年9月24日	人民幣40,000,000元/ 人民幣40,000,000元	-	100%	商業管理	四川華信(集團)會計師事 務所(特殊普通合夥) (截至2018年及2019年 12月31日止年度)
南寧匯金商業管理 有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2009年8月13日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	-	100%	商業管理	四川華信(集團)會計師事 務所(特殊普通合夥) (截至2018年及2019年 12月31日止年度)

附註：

- (i) 該等實體根據中國法律法規註冊為有限責任公司。
- (ii) 該實體根據中國法律法規註冊為外資企業。
- (iii) 該等實體的官方名稱為中文。

現時組成 貴集團的所有公司均已採用12月31日作為其財政年度結算日。

歷史財務資料乃根據所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，此統稱包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋。有關所採納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佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。為編製歷史財務資料，貴集團於整個有關期間已採用所有適用的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16號租賃，惟於2020年1月1日開始的會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋除外。於2020年1月1日開始的會計期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註31。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

下文所載會計政策已於歷史財務資料所呈列的所有期間貫徹應用。

中期財務資料已根據與歷史財務資料所採納的相同編製及呈列基準編製。

2 重大會計政策

(a) 計量基準

歷史財務資料乃以人民幣編製，並約整至最接近千位數，惟另有指明者除外。編製財務報表所用計量基準為歷史成本基準，惟下列資產按公平值列賬（說明見下文所載會計政策）：

– 投資物業（見附註2(f)）

(b) 估計及判斷的使用

編製符合國際財務報告準則的歷史財務資料要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計和假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認，倘修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂的期間及未來期間確認。

管理層於採用對歷史財務資料構成重大影響的國際財務報告準則時所作出的判斷，以及估計不明朗性的主要來源於附註3討論。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指 貴集團控制的實體。於 貴集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則 貴集團控制該實體。於評估 貴集團是否有權力時，僅考慮（ 貴集團及其他方所持有的）實質權利。

於一間附屬公司的投資由控制開始日起至控制結束日止計入歷史財務資料。集團內結餘、交易及現金流量以及集團內交易產生的任何未變現溢利於編製歷史財務資料時悉數撇銷。集團內交易所產生的未變現虧損按與未變現收入相同的方法抵銷，但抵銷額只限於並無證據顯示已出現減值的部分。

非控股權益是指並非由 貴公司直接或間接應佔的附屬公司權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人訂立任何可導致 貴集團整體就該等權益承擔符合金融負債定義的合約義務的額外條款。就每項業務合併而言， 貴集團可選擇按公平值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益在合併財務狀況表內的權益項目中與 貴公司權益股東應佔的權益分開呈報。非控股權益所佔 貴集團業績的部分在合併損益及其他全面收入表中呈報為非控股權益與 貴公司權益股東之間的期內損益總額及全面收入總額分配。

貴集團於一間附屬公司的權益變動，如不會導致喪失控制權，按權益交易列賬，並在合併權益中調整控股及非控股權益的數額，以反映相對權益的變動，但不會調整商譽，亦不會確認收入或虧損。

當 貴集團喪失於一間附屬公司的控制權時，按出售有關附屬公司的全部權益列賬，由此產生的收入或虧損在損益中確認。在喪失控制權日期所保留有關前附屬公司的權益，按公平值確認，此數額被視為在初次確認金融資產時的公平值，或（如適用）在初次確認於聯營公司或合營企業的投資時的成本。

在 貴公司的財務狀況表內，於一間附屬公司的投資按成本減去減值虧損（見附註2(j)）列賬，惟分類為持作出售（或已計入分類為持作出售的出售集團）的投資除外。

(d) 聯營公司

聯營公司是指 貴集團或 貴公司對某一實體的管理（包括參與財務及營運政策決定）擁有重大影響力，但並無控制權或共同控制權的實體。

於聯營公司的投資根據權益法於合併財務報表入賬，惟其分類為持作出售（或計入分類為持作出售的出售集團）除外。根據權益法，該投資初步按成本記賬，並就 貴集團應佔被投資方可辨別資產淨值於收購日期公平值超出投資成本的任何數額（如有）作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本，以及 貴集團於該聯營公司構成集團股本投資的任何直接投資。其後，該投資就 貴集團應佔被投資方資產淨值的收購後變動，以及有關該投資的任何減值虧損（見附註2(j)(ii)）作出調整。於收購日期超出成本的任何數額、 貴集團應佔被投資方的收購後及除稅後業績，以及任何年度減值虧損於合併損益表確認，而 貴集團應佔被投資方其他全面收入的收購後及除稅後項目於合併損益及其他全面收入表確認。

當 貴集團應佔虧損超出其於該聯營公司的權益， 貴集團的權益減記至零，且終止確認進一步虧損，惟 貴集團已代表被投資方產生的法律或推定義務或付款除外。就此而言， 貴集團的權益乃權益法下的投資賬面金額，連同本質上構成 貴集團於聯營公司淨投資一部分的任何其他長期權益（於該等其他長期權益應用預期信貸虧損模式後（如適用））。

貴集團與其聯營公司之間的交易產生的未變現損益以 貴集團於被投資方的權益為限對銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產有減值跡象，則未變現虧損實時於損益確認。

倘於聯營公司的投資成為於合營企業的投資或相反情況，則保留權益不會重新計量。反之，該投資繼續根據權益法入賬。

在所有其他情況， 貴集團不再對聯營公司擁有重大影響力，則按出售該被投資方的全部權益入賬，由此產生的收入或虧損在損益中確認。於喪失重大影響力當日在前被投資方保留的任何權益按公平值確認，此數額被視為初次確認金融資產時的公平值（見附註2(e)）。

在 貴公司的財務狀況表內，於聯營公司的投資按成本減去減值虧損（見附註2(j)(ii)）列賬，惟分類為持作出售（或已計入分類為持作出售的出售集團）的投資除外。

(e) 其他債務及股本證券投資

貴集團的債務及股本證券投資（於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外）政策載於下文。

債務及股本證券投資於 貴集團承諾購買／出售該等投資當日予以確認／取消確認。該等投資初步按公平值加上直接應佔交易成本列賬，惟按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量的投資除外，在此情況下，交易成本直接於損益確認。該等投資其後視乎分類按以下方式入賬。

(i) 股本投資以外的投資

貴集團所持有的非股本投資分類為以下計量類別之一：

- 攤銷成本，倘所持投資用作收回合約現金流（僅為支付本金及利息）。投資的利息收入按實際利率法計算（見附註2(t)(v)）。
- 按公平值計入其他全面收入（「按公平值計入其他全面收入」）（轉入損益），倘投資的合約現金流僅包括本金及利息付款，並且投資以其目的為同時收回合約現金流及出售的業務模式持有。公平值的變動於其他全面收入內確認，惟預期信貸虧損、利息收入（按實際利率法計算）及匯兌收益及虧損於損益內確認。當終止確認該投資時，於其他全面收入內累計的金額由權益轉入損益。
- 按公平值計入損益，倘該投資不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入（轉入損益）計量的標準。該投資的公平值變動（包括利息）於損益內確認。

(ii) 股本投資

股本證券投資被分類為按公平值計入損益，除非該股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時，貴集團不可撤銷地選擇指定投資為按公平值計入其他全面收入（不得轉回），由此，隨後公平值的變動於其他全面收入內確認。該等選擇以工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本的定義的情況下作出。作出該選擇後，於其他全面收入內累計的金額仍將保留在公平值儲備（不得轉回）內直至完成投資出售。於出售時，於公平值儲備（不得轉回）內累計的金額轉入保留盈利，且不會轉入損益。股本證券投資產生的股息（不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收入）作為其他收入於損益內確認。

(f) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而擁有或於租賃權益項下持有的土地及／或樓宇，其中包括現時持有的未確定未來用途的土地及為未來用作投資物業而正在興建或發展的物業。

除非投資物業於報告期末尚在興建或發展且其公平值於當時無法可靠計量，否則其按公平值列賬。投資物業公平值的變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均於損益確認。投資物業所得租金收入如附註2(t)(iii)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列賬（見附註2(j)）。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售日期在損益確認。

物業、廠房及設備折舊按下文所列其估計可使用年期，在扣除其估計剩餘價值（如有）後，以直線法撇銷其項目成本計算：

— 汽車	4至5年
— 辦公及其他設備	2至10年
— 傢具及固定裝置	3年
— 使用權資產	2至5年

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，且各部分個別折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）將每年進行檢討。在建工程於竣工及可作擬定用途前不予折舊。

(h) 無形資產

貴集團購入的無形資產以成本減去累計攤銷（倘估計可使用年期有限）及減值虧損（見附註2(j)）列賬。內部產生的商譽及品牌的開支於產生期間確認為開支。

可使用年期有限的無形資產攤銷按直線法在資產估計可使用年期內自損益扣除。下列可使用年期有限的無形資產自其可供使用之日起攤銷，而其估計可使用年期如下：

— 軟件	3至10年
------------	-------

攤銷的期限及方法每年予以檢討。

經評估可使用年期無限的無形資產不予攤銷。每年會對無形資產可使用年期為無限的結論進行檢討，以確定是否有事件及情況繼續支持該資產被評為可使用年期無限。倘並無該等支持，可使用年期由無限期改評為有限期的變動，將自變動之日起按未來適用法根據上文所載年期有限無形資產的攤銷政策進行會計處理。

(i) 租賃資產

貴集團於合同開始時評估有關合同是否屬租賃或包含租賃。倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同為租賃或包含租賃。當客戶有權指示可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

倘合同包含租賃部分及非租賃部分，則 貴集團已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關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，惟租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產（就 貴集團而言主要為設備）租賃除外。當 貴集團就低價值資產訂立租賃時， 貴集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與並無資本化的租賃有關的租賃付款於租期內有系統地確認為開支。

當租賃資本化時，租賃負債於租期內按應付租賃款現值初步確認，並使用租賃所隱含的利率貼現，而倘無法即刻釐定利率，則使用相關增量借貸利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並非基於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債計量，因此於產生的會計期間於損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初始金額另加開始日期或之前作出的任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或該資產所處場所而產生的估計成本，已貼現至現值並扣減任何已收租賃優惠。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損（見附註2(j)(ii)）列賬，惟與貴集團為租賃權益登記擁有人的租賃土地及樓宇有關的使用權資產根據附註2(f)按公平值列賬除外。

當指數或利率變動引致未來租賃付款變動，或貴集團根據剩餘價值擔保預期應付款項的估計有變，或因重新評估貴集團是否將合理確定行使購買、延期或終止選擇權而發生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，就使用權資產的賬面值作出相應調整，倘使用權資產的賬面值減至零，則於損益入賬。

貴集團於「物業、廠房及設備」項下呈列並不符合投資物業定義的使用權資產，並於財務狀況表單獨呈列租賃負債。

(ii) 作為出租人

倘若貴集團為出租人，其於租賃開始時釐定各項租賃是否屬於融資租賃或經營租賃。一項租賃如果將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則該租賃分類為融資租賃。若非如此，租賃分類為經營租賃。

倘若合同包含租賃及非租賃部分，貴集團按相對獨立售價基準將合同代價分配至各組成部分。自經營租賃產生的租金收入根據附註2(t)(iii)確認。

(j) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具的信貸虧損

貴集團就按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及應收貸款）確認預期信貸虧損（預期信貸虧損）的虧損撥備。

按公平值計量的其他金融資產（包括按公平值計入損益的股本及債務證券以及指定按公平值計入其他全面收益的股本證券（不得轉回））毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金短欠額（即根據合同應付貴集團的現金流量與貴集團預期收到的現金流量之間的差額）的現值計量。

倘貼現的影響重大，預期現金短欠額使用下列貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收款項：於初次確認時釐定的實際利率或相似利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期限，乃 貴集團面臨信貸風險的最長合同期。

於計量預期信貸虧損時， 貴集團考慮在無需付出過多成本及努力的情況下可獲得的合理可靠資料，包括過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的相關資料。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內潛在違約事件預期可能導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型適用項目的預計年期內所有潛在違約事件預期可能導致的虧損。

貿易應收款項之虧損撥備總是按全期預期信貸虧損金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據 貴集團的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，並就債務人的特定因素及對當前及預期一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言， 貴集團按12個月預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後該金融工具的信貸風險已大幅上升；在此情況下，虧損撥備會按全期預期信貸虧損金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時， 貴集團對比於報告日期及於初始確認日金融工具發生違約的風險評估。在進行此項重新評估時， 貴集團認為於(i) 貴集團不進行變現抵押品(如持有)等追索行動時，借款人不大有可能全額履行其對 貴集團的信貸責任；或(ii) 金融資產逾期滿1年時，即構成違約事件。 貴集團考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗以及在無需付出過多成本或努力的情況下可獲得的前瞻性資料。

具體而言，以下資料在評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時將予以考慮：

- 未能按約定的到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級實際或預期顯著轉差(如適用)；
- 債務人經營業績實際或預期顯著轉差；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預期變化對債務人履行對 貴集團責任的能力有重大不利影響。

視乎金融工具的性質，對信貸風險有否大幅上升的評估按個別基準或共同基準進行。倘評估以共同基準進行，金融工具會基於共同的信貸風險特徵(例如逾期情況及信貸風險評級)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始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損的任何變動均於損益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彼等的賬面值作相應調整。

利息收入計算基準

根據附註2(t)(iii)確認的利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本（即賬面總值減虧損撥備）計算。

貴集團於各報告日期評估金融資產是否存在信貸減值。倘發生會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，則金融資產存在信貸減值。

金融資產存在信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合同，如拖欠或逾期事件；
- 借款人可能將告破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生不利影響；或
- 發行人出現財政困難導致抵押品的活躍市場消失。

撤銷政策

金融資產、租賃應收款項的賬面總值於不存在收回的實際可能性時部分或全部撤銷。貴集團通常在確定債務人並無資產或收入來源可產生充足現金流量用以償還待撤銷款項時進行撤銷。

先前所撤銷資產的後續收回於收回期間在損益中確認為減值撥回。

(ii) 非流動資產減值

於各報告期末會審閱內部及外部來源的資料，以識別以下資產可能出現減值的跡象，或（商譽除外）先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 於聯營公司的投資；及
- 貴公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

倘存在任何上述跡象，則對資產的可收回金額進行估計。

- 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中的較高者。於評估使用價值時，使用反映當前市場對於貨幣時間價值及資產特定風險的評估的除稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並非大致獨立於其他資產而產生現金流入，則可收回金額按獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定。

— 減值虧損確認

倘資產或資產所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先予以分配，以削減分配至現金產生單位（或單位組別）的任何商譽的賬面值，然後再按比例削減該單位（或單位組別）內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值將不會削減至低於其單獨公平值減出售成本（若可計量）或使用價值（若可釐定）。

— 減值虧損撥回

倘用於釐定可收回金額的估計發生有利變動，則對減值虧損進行撥回。

減值虧損撥回以資產於過往年度並無確認減值虧損的情況下應會釐定的賬面值為限。減值虧損撥回於撥回確認年度計入損益。

(k) 存貨

存貨指於一般業務過程中持作出售、在有關銷售的生產過程中或以材料或供應品形式在生產過程中或提供服務時耗用的資產。

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬：

- 成本使用加權平均成本公式計算，包括所有購買成本、兌換成本及將存貨送達現時位置及達至現時狀況所產生的其他成本。
- 可變現淨值為於一般業務過程的估計售價減估計完成成本及進行銷售所需估計成本。

出售存貨時，有關存貨的賬面值在相關收益獲確認的期間確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值的金額及一切存貨虧損均在撇減或虧損產生期間確認為開支。任何存貨撇減金額的撥回均於撥回發生期間確認為開支項下已確認存貨金額的減少。

(l) 合同負債

倘客戶於 貴集團確認相關收益（見附註2(t)）前支付不可退還代價，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不可退還代價，則亦將確認合同負債。在此情況下，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將以合同資產淨值或合同負債淨額呈列。就多重合同而言，不相關合同的合同資產及合同負債不以淨額基準呈列。

倘合同包含重大融資成分，則合同餘額包括根據實際利息法計算的應計利息（見附註2(t)(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。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價的權利為無條件。倘於 貴集團擁有收取代價的無條件權利前已確認收益，則款項作為合同資產呈列。

應收款項按攤銷成本（使用實際利率法）扣除信貸虧損撥備列賬（見附註2(j)）。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時兌換為已知金額的現金、價值變動風險不大並會在購入後三個月內到期的短期高流動性投資。現金及現金等價物根據附註2(j)所載政策評估預期信貸虧損（「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，其後按攤銷成本列賬，惟倘貼現的影響並不重大，則按成本列賬。

(p) 計息借款

計息借款初步按公平值減交易成本計量。於初步確認後，計息借款採用實際利息法按攤銷成本列賬。利息開支根據 貴集團有關借款成本的會計政策確認（見附註2(u)）。

(q) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、有薪年假、定額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期間累計。倘屬遞延付款或還款並可能產生重大影響，則有關金額以現值列賬。

根據中國相關勞動規則及規章就中國地方退休計劃所作的供款於產生時在損益確認為開支。

(ii) 以股份為基礎付款

貴公司運作一項股份計劃，旨在提供激勵及獎勵予為 貴集團業務運營的成功作出貢獻的合資格參與者。 貴集團僱員（包括董事）按以股份為基礎的付款形式收取薪酬，據此，僱員提供服務作為權益工具的代價（「權益結付交易」）。

與僱員的權益結付交易成本經參考獲授當日 貴公司股權的公平值計量。公平值乃由一名外部估值師使用貼現現金流量法釐定，以確定 貴公司相應權益的公平值。

權益結付交易成本連同相應權益增長於服務條件獲達成期間在僱員福利開支中確認。倘僱員無條件獲授 貴公司權益，則 貴集團會於授出日完全確認獲取的服務，連同相應權益增長。

(r) 所得稅

期內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益確認，惟與業務合併及於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目有關則除外，在該等情況下，相關稅項金額分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項為期內應課稅收入的預期應繳稅項（採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算）及有關往期應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即就財務申報而言的資產及負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以將可能有未來應課稅溢利抵銷可動用資產者為限。可支持確認因可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括將由撥回現有應課稅暫時差額而產生者，惟該等差額必須與相同稅務機關及相同納稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可轉回或結轉的期間撥回。該標準適用於釐定現有應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生遞延稅項資產，即該等差額倘與相同稅務機關及相同納稅實體有關時將予以計入，並預期於稅項虧損或抵免可予動用的一段期間或多段期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認（前提是其不屬於業務合併的一部分）所產生的暫時差額，以及有關於附屬公司投資的暫時差額，惟如屬應課稅差額，則僅指貴集團能控制撥回的時間且在可預見未來不大可能撥回的差額，或如屬可扣稅差額，則僅指很可能在未來撥回的差額。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不予貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行審閱，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益時作扣減。若可能存在足夠應課稅溢利供動用，則任何該等扣減將被撥回。

當派發股息的負債被確認，分派相關股息產生的額外所得稅亦獲確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將各自分開列示，且不予對銷。倘貴集團有依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債，貴集團擬按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就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，在預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的各個未來期間，擬按淨額基準或同時變現及清償的方式變現即期稅項資產與清償即期稅項負債。

(s) 撥備、或然負債

當貴集團因過往事件而須承擔法律或推定責任可能會導致需要經濟利益流出以清償責任，且有關金額能可靠估計，則確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則有關撥備按清償責任的預期開支的現值列賬。

倘不大可能需要經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。當潛在責任僅須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定存在與否時，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。

(t) 收入及其他收入

當於 貴集團業務的一般過程中銷售貨物、提供服務或其他人士根據租約使用 貴集團的資產產生收入時， 貴集團將有關收入分類為收入。

收入於產品或服務的控制權轉移予客戶或承租人有權使用資產時按 貴集團預期有權收取的承諾代價金額（不包括代表第三方收取的款項）確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何商業折扣。

倘合約載有向客戶提供重大融資福利超過12個月的融資部分，收入按應收款項的現值計量，並採用將於與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利息法單獨應計。倘合約載有向 貴集團提供重大融資福利的融資部分，則根據合約確認的收入包括採用實際利息法就合約負債應計的利息開支。 貴集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，且在融資期間為12個月或以下的情況下不就重大融資部分任何影響調整代價。

有關 貴集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 物業服務管理及商業運營服務

就與物業服務管理及商業運營服務有關的管理服務而言， 貴集團根據已完成的履約價值每月按有權開具發票的金額確認收入。

就來自包干制管理物業的物業管理服務收入而言， 貴集團作為委託人，有權按已收或應收的物業管理服務費價值收取收入。就來自酬金制管理物業的物業管理服務收入而言， 貴集團作為業主代理，有權按預先訂明百分比或業主應支付的固定金額的物業管理服務費收取收入。

(ii) 非業主增值服務

增值服務主要包括初步規劃及交付前檢驗服務、交付後質保服務以及於已提供相關服務時確認的向物業開發商量身定制的其他定制服務。

倘合約涉及提供多種服務，則交易價格根據其相對獨立售價分配予各項履約責任。倘不能直接觀察獨立售價，則視乎可觀察資料的可用性，根據預期成本加費率或經調整市場評估方法進行估計。

(iii) 經營租賃的租金收入

根據經營租賃應收的租金收入於租期所涵蓋的期間以等額分期方式在損益確認，惟有另一基準更能代表使用租賃資產產生利益的模式則除外。已授出的租賃優惠於損益確認為應收租賃付款總淨額的一部分。並非取決於指數或比率的可變租賃付款於賺取租金的會計期間確認為收入。

(iv) 商品銷售

收益於客戶擁有及接受商品時確認。

(v) 利息收入

利息收入於產生時採用實際利息法確認。就按攤銷成本計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的賬面總值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本（即賬面總值減虧損撥備）（參閱附註2(j)）。

(vi) 政府補助

政府補助於合理確定將會收取且 貴集團符合隨附條件時初步在財務狀況表內確認。有關補償 貴集團開支的補助於有關開支產生期間按有系統基準在損益確認為收入。有關補償 貴集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並於資產的可使用年期以於其他收入確認的方式按直線法於損益內攤銷。

(u) 借款成本

收購、建設或生產一項資產（需要相當長時間準備方可作擬定用途或銷售）直接應佔的借款成本資本化為該項資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

當有關合資格資產產生開支、產生借款成本及正在準備資產作擬定用途或銷售所需的活動時，開始將借款成本資本化為該項資產成本的一部分。當準備將合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，將會暫停或終止資本化借款成本。

(v) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士的直系親屬與 貴集團有關聯：

- (i) 對 貴集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員。

(b) 如一間實體符合以下任何條件，即與 貴集團有關聯：

- (i) 實體與 貴集團屬同一集團的成員公司（即每一間母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的某集團旗下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，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。

- (vii) (a)(i)內所識別人士對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) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬為可預期於該名人士與實體進行的交易中發揮影響力或受其影響的該等親屬。

(w) 分部報告

經營分部及於歷史財務資料呈報的各分部項目金額按就向 貴集團不同業務及地理位置分配資源及評估其表現而定期向 貴集團最高級行政管理人員提供的財務資料確定。

就財務報告而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行綜合。非個別重大的經營分部倘符合上述大部分標準，則可進行綜合。

3 會計判斷及估計

貴集團根據過往經驗及其他因素（包括在有關情況下相信對未來事件屬合理的預測）持續對估計及判斷作出評估。

編製歷史財務資料的估計不確定性因素的主要來源如下：

(i) 應收款項的預期信貸虧損

貿易及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。貴集團於作出該等假設及選擇預期信貸虧損計算輸入數據時，根據 貴集團往績、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計作出判斷。有關所採用主要假設及輸入數據的詳情，請參閱附註26(a)。該等假設及估計的變動會嚴重影響評估結果且須於未來期間作出額外虧損撥備。

(ii) 投資物業估值

投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證明及（如適用）具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公平值列賬。

在釐定公平值時，估值師已計及各報告期末的市況或估值方法（如適用）。該估值方法涉及（其中包括）若干估算（包括同一地點及狀況的可比較物業的市價、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金）。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期末當時市況。

(iii) 僱員獲授股份的公平值

與僱員的權益結付交易成本經參考獲授當日 貴公司股權的公平值計量。公平值乃由一名外部估值師使用貼現現金流量法釐定，以確定 貴公司相應權益的公平值。於釐定公平值時，主要假設（如貼現率及現金流量預測）乃由 貴集團按最佳估計釐定。該等假設及估計變動可能對就僱員獲授股份確認的成本產生重大影響。

附錄一

會計師報告

4 收入及分部報告

(a) 收入

貴集團的主要活動為物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。

(i) 收入分列

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	(未經審核)
收入類型				
國際財務報告準則第15號				
範圍內的客戶合約收入				
— 隨時間	233,658	346,158	256,712	314,359
— 某一時間點	16,989	25,947	17,202	44,714
其他來源收入				
— 投資物業租金收入	7,317	8,438	6,519	9,099
總計	<u>257,964</u>	<u>380,543</u>	<u>280,433</u>	<u>368,172</u>
	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	(未經審核)
服務類型				
— 物業管理服務	116,433	140,708	107,711	129,490
— 非業主增值服務	50,862	128,402	93,102	104,498
— 商業運營服務	62,373	72,571	54,937	77,013
— 生活服務	28,296	38,862	24,683	57,171
總計	<u>257,964</u>	<u>380,543</u>	<u>280,433</u>	<u>368,172</u>

截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，來自新希望集團有限公司及其附屬公司的收入分別佔 貴集團收入的23.9%、34.5%、35.9%及37.1%。除新希望房地產開發及其附屬公司外， 貴集團的客戶群多元化且於有關期間內概無客戶貢獻 貴集團10%或以上收入。

(ii) 預期於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入

就物業管理服務、非業主增值服務及商業運營服務而言，貴集團可於按月提供服務時確認收入，並確認貴集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。貴集團已選擇採用實際權宜法，不披露此類合約的剩餘履約責任。

就生活服務而言，於各報告期末並無重大的未履約責任。

(b) 分部報告

貴集團按部門管理其業務，部門由不同的業務線組建。貴集團以符合向貴集團最高級行政管理人員就資源分配及表現評估進行內部報告的方式呈列分部資料。釐定經營分部的分部收入及分部業績所應用的會計政策與上文附註2所述貴集團的會計政策相同。分部業績指各分部賺取的利潤，惟並無分配中央行政成本。主要經營決策者（「主要經營決策者」）認為，貴集團有四個經營及可呈報分部（乃基於內部組織及呈報結構劃分），乃貴集團組織的基準。

貴集團的經營及可呈報分部如下：

- 物業管理服務：此分部為住宅物業、商務物業及其他類別非住宅物業提供物業管理服務。
- 商業運營服務：此分部提供市場研究及定位及租戶招攬服務以及商業運營服務及商務物業租賃。
- 非業主增值服務：此分部提供非業主增值服務，包括初步規劃、設計諮詢及交付前服務以及案場管理。
- 生活服務：此分部提供社區運營服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務、營銷諮詢服務及社區空間運營服務。

收入及開支乃經參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或另行來自該等分部應佔資產的折舊或攤銷而分配至可呈報分部。中央行政開支或一個分部向另一個分部提供的協助（包括分享資產及技術專長）並無按各自經營分部計量。

呈報分部溢利所用的計量方式為毛利。

並無呈列分部資產及分部負債的分析，因為該等資料並非定期提供予主要經營決策者以供審閱。

附錄一

會計師報告

下表為按經營及可呈報分部呈列的 貴集團收入及業績分析：

	物業 管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	商業 運營服務 人民幣千元	生活 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度					
分部收入.....	116,433	50,862	62,373	28,296	257,964
分部毛利.....	29,532	18,241	46,999	15,157	109,929
中央行政成本.....					(58,144)
除稅前溢利.....					<u>51,785</u>
截至2019年12月31日止年度					
分部收入.....	140,708	128,402	72,571	38,862	380,543
分部毛利.....	38,115	54,039	44,577	22,773	159,504
中央行政成本.....					(82,347)
除稅前溢利.....					<u>77,157</u>
(未經審核)					
截至2019年9月30日止九個月					
分部收入.....	107,711	93,102	54,937	24,683	280,433
分部毛利.....	31,891	42,797	31,909	15,822	122,419
中央行政成本.....					(48,751)
除稅前溢利.....					<u>73,668</u>

附錄一

會計師報告

(未經審核)	物業	非業主	商業	生活	總計
	管理服務	增值服務	運營服務	服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2020年9月30日止九個月					
分部收入.....	129,490	104,498	77,013	57,171	368,172
分部毛利.....	41,359	43,549	57,758	22,665	165,331
中央行政成本.....					(70,954)
除稅前溢利.....					94,377

5 其他(虧損)/收入淨額

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
出售附屬公司收益.....	(i)	1,853	-	-	-
政府補助.....	(ii)	161	728	603	2,109
投資物業估值(虧損)/收益....		(5,292)	2,803	4,035	(4,651)
處置物業、廠房及設備虧損淨額.		(2)	(56)	-	(2)
其他.....		2,097	3,647	2,415	2,165
		<u>(1,183)</u>	<u>7,122</u>	<u>7,053</u>	<u>(379)</u>

附註：

- (i) 於2018年4月，貴集團以代價人民幣1元出售呼浩特新希望物業服務有限責任公司(「呼浩特新希望」)所有股權予第三方，獲得淨收益人民幣1,853,000元。
- (ii) 政府補助指多個中國部門發放的補貼。該等補貼毋須達成附帶條件或未來責任。

附錄一

會計師報告

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列各項後計算：

(a) 財務成本淨額

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他金融機構現金利息收入	1,508	1,404	192	289
來自關聯方的利息收入	–	43,106	33,536	32,216
對關聯方的利息開支	–	(45,693)	(34,638)	(33,586)
租賃負債利息	(1,120)	(948)	(719)	(740)
其他	(701)	(914)	(635)	(387)
總計	<u>313</u>	<u>3,045</u>	<u>2,264</u>	<u>2,208</u>

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
薪金、工資及其他福利	101,156	185,720	132,761	159,014
界定供款退休計劃供款	9,388	12,550	8,818	2,057
以股份為基礎付款 (附註23)	12,994	–	–	–
	<u>123,538</u>	<u>198,270</u>	<u>141,579</u>	<u>161,071</u>

貴集團在中國的附屬公司的僱員須參與當地市政府管理及營運的界定供款退休計劃。貴集團在中國的附屬公司按當地市政府同意的平均僱員薪金的一定比例計算進行供款，以為僱員的退休福利提供資金。從2020年2月至6月，為減輕COVID-19大流行對企業造成的影響，中國許多地區政府已逐步減免社會保險供款。

除上述供款外，貴集團並無支付其他退休福利的其他重大責任。

附錄一

會計師報告

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
無形資產攤銷 (附註13)	491	702	371	634
物業、廠房及 設備折舊費用 (附註12)	2,527	3,502	1,739	5,522
金融資產預期信貸虧損	294	1,412	239	62
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
短期租賃有關開支	993	720	540	1,006

7 合併損益及其他全面收入表中的所得稅

(a) 合併損益及其他全面收入表中的稅項指：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
即期稅項－中國企業所得稅 年／期內撥備	12,114	15,584	13,607	19,009
遞延稅項 暫時差異的產生及撥回	(1,387)	(2,468)	495	(3,993)
	<u>10,727</u>	<u>13,116</u>	<u>14,102</u>	<u>15,016</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利	<u>51,785</u>	<u>77,157</u>	<u>73,668</u>	<u>94,377</u>
除稅前溢利的名義稅項， 按於有關司法權區溢利的 適用稅率計算 (附註(i))	12,946	19,289	18,417	23,595
中國優惠稅的影響 (附註(ii)及(iii)) .	(608)	(6,458)	(6,097)	(9,568)

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
非應課稅收入的影響	(22)	(163)	(62)	(57)
不可扣稅開支的影響	71	219	105	116
動用未確認遞延稅項資產的				
稅項虧損的影響	(1,878)	(338)	(223)	-
未獲確認稅項虧損的影響	218	567	1,962	930
實際稅項開支	<u>10,727</u>	<u>13,116</u>	<u>14,102</u>	<u>15,016</u>

附註：

- (i) 截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月的中國企業所得稅撥備乃按年／期內估計應課稅溢利的25%計算。
- (ii) 根據《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》(財稅[2011]58號)及《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》(公告[2012]12號)，貴集團若干附屬公司為在特定西部地區從事國家鼓勵行業的企業，於2030年12月31日前按15%的優惠所得稅稅率繳稅。
- (iii) 若干附屬公司已獲批為小型微利企業(「小型微利企業」)。獲授權企業於若干年內按5%或10%的優惠所得稅稅率繳稅。

8 董事酬金

就於本報告日期的董事而言，其於有關期間的酬金如下：

董事姓名	截至2018年12月31日止年度					
	董事袍金	基本薪金及津貼	酌情花紅	以股份為基礎酬金	退休福利供款	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	人民幣千元
執行董事						
武敏	-	-	-	2,469	-	2,469
陳靜	-	266	350	3,119	6	3,741
非執行董事						
張明貴	-	-	-	4,158	-	4,158
姜孟軍	-	-	-	1,624	-	1,624
董李	-	-	-	-	-	-
黃坤	-	-	-	1,624	-	1,624
	<u>-</u>	<u>266</u>	<u>350</u>	<u>12,994</u>	<u>6</u>	<u>13,616</u>

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度

董事姓名	董事袍金	基本薪金 及津貼	酌情花紅	以股份為 基礎酬金	退休福利 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	人民幣千元
執行董事						
武敏	-	-	-	-	-	-
陳靜	-	678	951	-	14	1,643
非執行董事						
張明貴	-	-	-	-	-	-
姜孟軍	-	-	-	-	-	-
董李	-	-	-	-	-	-
黃坤	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	678	951	-	14	1,643

截至2019年9月30日止九個月(未經審核)

董事姓名	董事袍金	基本薪金 及津貼	酌情花紅	以股份為 基礎酬金	退休福利 供款	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
執行董事						
武敏	-	-	-	-	-	-
陳靜	-	511	714	-	11	1,236
非執行董事						
張明貴	-	-	-	-	-	-
姜孟軍	-	-	-	-	-	-
董李	-	-	-	-	-	-
黃坤	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	511	714	-	11	1,236

附錄一

會計師報告

截至2020年9月30日止九個月（未經審核）

董事姓名	基本薪金及津貼		酌情花紅	以股份為基礎酬金	退休福利供款	總計
	董事袍金	基本薪金及津貼	酌情花紅	以股份為基礎酬金	退休福利供款	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
執行董事						
武敏	-	-	-	-	-	-
陳靜	-	500	705	-	11	1,216
非執行董事						
張明貴	-	-	-	-	-	-
姜孟軍	-	-	-	-	-	-
董李	-	-	-	-	-	-
黃坤	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	500	705	-	11	1,216

陳靜女士於2020年11月5日獲委任為 貴公司董事。所有其他董事於2020年12月29日獲 貴公司委任。上文所示酬金包括於有關期間彼等以 貴集團僱員的身份自 貴集團收取的薪酬。

於有關期間， 貴集團概無向董事支付酬金，作為加入 貴集團或於加入 貴集團後的獎勵或作為離職補償。於有關期間， 貴集團概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

9 最高薪酬人士

截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，五大最高薪酬人士中，有5名、1名、1名（未經審核）及1名（未經審核）為董事，其酬金於上文附註8披露。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，其餘人士的酬金總額如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他酬金	-	1,718	1,270	1,374
酌情花紅	-	1,478	1,108	1,088
以股份為基礎酬金	-	-	-	-
退休計劃供款	-	66	50	50
	-	3,262	2,428	2,512

附錄一

會計師報告

上述最高薪酬人士的酬金處於以下範圍：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
零至人民幣1,000,000元.....	-	4	4	4
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元.....	-	-	1	1
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元.....	2	1	-	-
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元.....	1	-	-	-
人民幣3,500,001元至人民幣4,000,000元.....	1	-	-	-
人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元.....	1	-	-	-
	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

10 每股盈利

概無呈列每股盈利資料，乃由於重組及採用附註1所披露基準編製 貴集團於有關期間的財務資料，故載入該資料就本報告而言並無意義。

11 投資物業

	租賃物業－		總計
	自有	使用權資產	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公平值			
於2018年1月1日.....	-	26,542	26,542
添置.....	8,220	-	8,220
公平值變動.....	-	(5,292)	(5,292)
於2018年12月31日.....	8,220	21,250	29,470
公平值變動.....	4,661	(1,858)	2803
於2019年12月31日.....	12,881	19,392	32,273
公平值變動(未經審核).....	410	(5,061)	(4,651)
於2020年9月30日(未經審核).....	<u>13,291</u>	<u>14,331</u>	<u>27,622</u>

(a) 使用權資產

於有關期間， 貴集團自業主租賃位於中國昆明的若干商務物業並通過經營租賃分租予租戶以賺取租金收入。租賃的使用權資產已予確定，以符合投資物業的定義。

附錄一

會計師報告

(b) 物業公平值

下表呈列 貴集團於報告期末按經常性基準分三級公平值層級（定義見國際財務報告準則第13號公平值計量）計量的物業公平值。公平值計量分類的級別是根據可觀察性和估值技術中使用的輸入值的重要性確定的，如下所示：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入值計量的公平值，即活躍的市場中相同資產或負債在計量日的未調整報價
- 第2級估值：使用第2級輸入值計量的公平值，即不符合第1級的可觀察輸入值，並且未使用重大的不可觀察輸入值。不可觀察的輸入值是無法獲得市場數據的輸入值
- 第3級估值：使用重大不可觀察輸入值計量的公平值

		於12月31日 的公平值	於12月31日 的公平值	於9月30日 的公平值
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
位於中國的投資物業	第3級	29,470	32,273	27,622

於截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，在第1級與第2級之間並無出現公平值轉移，亦無任何公平值轉入第3級或自第3級轉出。 貴集團的政策為公平值層級內各級之間出現轉移的期間於報告期末確認有關變動。

貴集團全部投資物業已於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日重新估值。於2018年及2019年12月31日的估值由最近於估物業的位置及類別方面擁有經驗的獨立公司四川德正資產評估有限公司進行。 貴集團管理層已與測量師討論有關估值假設及估值方法。

下表提供有關如何釐定該等投資物業公平值的資料（具體指所用的估值方法及輸入值）。

	估值方法	不可觀察輸入值	範圍
投資物業			
— 停車場	市場法	市場交易價	每平方米市價： 2019年12月31日： 人民幣1,540元至人民幣2,830元 2020年9月30日： 人民幣1,543元至人民幣2,983元
— 零售店	收入法	單位租金及 資本化率	資本化率： 2018年12月31日：6% 2019年12月31日：6% 2020年9月30日：6%

投資物業的公平值基於收入法或市場法釐定。根據收入法，投資物業的公平值根據資本化率、單位租金及剩餘租期估計。單位租金主要參照現有租賃的租金。根據市場法，公平值乃根據地點、交通、樓齡、質素、面積及其他因素類似的物業的可資比較交易估計。

附錄一

會計師報告

(c) 經營租賃

貴集團根據經營租賃出租投資物業。租賃一般初步為期2至5年，並有權選擇於該日後重續租約，所有條款重新磋商。租賃付款通常每年增加以反映市場租金。

於報告日期，經營租賃項下的未貼現租賃付款將可由 貴集團於以下未來期間收取：

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
1年內	9,717	10,828	11,305
1年後但於2年內.....	9,287	10,443	5,483
2年後但於3年內.....	8,935	4,621	2,835
3年後但於4年內.....	3,589	2,193	1,718
4年後但於5年內.....	1,218	1,516	1,270
其他年數.....	5,486	4,351	3,216
	<u>38,232</u>	<u>33,952</u>	<u>25,827</u>

12 物業、廠房及設備

	汽車	辦公室及 其他設備	傢具及 固定裝置	使用權資產 －租賃物業	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
成本：					
於2018年1月1日	675	6,199	796	2,523	10,193
添置	3	2,346	1,330	–	3,679
處置	–	(78)	–	–	(78)
於2018年12月31日	678	8,467	2,126	2,523	13,794
添置	190	2,318	3,740	2,368	8,616
處置	–	(653)	–	–	(653)
於2019年12月31日	868	10,132	5,866	4,891	21,757
添置 (未經審核).....	79	2,036	4,275	2,994	9,384
處置 (未經審核).....	–	(976)	–	–	(976)
於2020年9月30日 (未經審核).....	947	11,192	10,141	7,885	30,165

附錄一

會計師報告

	汽車	辦公室及 其他設備	傢具及 固定裝置	使用權資產 － 租賃物業	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
累計折舊：					
於2018年1月1日	(458)	(3,449)	-	-	(3,907)
年內支出.....	(81)	(1,204)	(811)	(431)	(2,527)
處置時撥回.....	-	76	-	-	76
於2018年12月31日	(539)	(4,577)	(811)	(431)	(6,358)
年內支出.....	(73)	(1,710)	(833)	(886)	(3,502)
處置時撥回.....	-	569	-	-	569
於2019年12月31日	(612)	(5,718)	(1,644)	(1,317)	(9,291)
期內支出 (未經審核).....	(60)	(1,333)	(2,327)	(1,802)	(5,522)
處置時撥回 (未經審核)...	-	656	-	-	656
於2020年9月30日 (未經審核).....	(672)	(6,395)	(3,971)	(3,119)	(14,157)
賬面值：					
於2020年9月30日 (未經審核).....	275	4,797	6,170	4,766	16,008
於2019年12月31日	256	4,414	4,222	3,574	12,466
於2018年12月31日	139	3,890	1,315	2,092	7,436

租賃的現金流出總額及租賃負債的到期情況分析的詳情分別載於附註17(c)及21。

13 無形資產

	軟件
	人民幣千元
成本：	
於2018年1月1日	3,430
購入	1,081
於2018年12月31日	4,511
購入	1,272
於2019年12月31日	5,783
購入 (未經審核).....	1,007
於2020年9月30日 (未經審核).....	6,790

附錄一

會計師報告

	軟件
	人民幣千元
累計攤銷：	
於2018年1月1日	(554)
年內支出.....	(491)
於2018年12月31日	(1,045)
年內支出.....	(702)
於2019年12月31日	(1,747)
期內支出(未經審核).....	(634)
於2020年9月30日(未經審核).....	(2,381)
賬目淨值：	
於2020年9月30日(未經審核).....	4,409
於2019年12月31日	4,036
於2018年12月31日	3,466

截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，計入合併損益及其他全面收入表中「行政開支」的年／期內攤銷支出分別為人民幣491,000元、人民幣640,193元及人民幣405,161元(未經審核)及計入「銷售成本」的年／期內攤銷支出分別為零、人民幣61,807元及人民幣126,585元(未經審核)。

14 於聯營公司的權益

於聯營公司的權益指 貴集團於未上市企業實體成都錦官新城物業管理有限責任公司的20%股權。於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，變動指按權益法分佔聯營公司損益。

15 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
預付其他稅項.....	312	1,316	3,907
預付款項.....	1,680	4,966	13,234
應收租戶及僱員款項	11,236	10,105	15,851
按金	102	464	4,795
其他應收款項.....	8,449	10,667	14,301
減：其他應收款項撥備.....	(289)	(865)	(528)
	<u>21,490</u>	<u>26,653</u>	<u>51,560</u>

附錄一

會計師報告

16 貿易應收款項

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
應收關聯公司貿易款項	33,895	51,489	107,769
應收外來客戶貿易款項	25,786	33,006	56,328
減：貿易應收款項撥備	(528)	(1,365)	(1,766)
	<u>59,153</u>	<u>83,130</u>	<u>162,331</u>

(a) 賬齡分析

截至各報告期末，根據收入確認日期及貿易應收款項減值撥備淨額對貿易應收款項進行的賬齡分析如下：

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
1年內	56,036	80,100	159,267
1至2年	2,342	2,097	2,224
2至3年	651	786	663
3至4年	124	147	177
	<u>59,153</u>	<u>83,130</u>	<u>162,331</u>

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。有關貴集團的信貸政策及貿易應收款項產生的信貸風險載於附註26(a)。

(b) 貿易應收款項減值

於有關期間，貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止
	2018年	2019年	九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	180	528	1,365
信貸虧損確認	348	837	401
信貸虧損撥回	—	—	—
於12月31日／9月30日	<u>528</u>	<u>1,365</u>	<u>1,766</u>

附錄一

會計師報告

17 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
手頭現金.....	112	104	86
銀行現金.....	115,721	47,484	139,394
其他金融機構存款.....	1,232	1,759	1
	<u>117,065</u>	<u>49,347</u>	<u>139,481</u>

(b) 除稅前溢利與經營活動所得現金的對賬：

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利.....		51,785	77,157	73,668	94,377
就以下各項作出調整：					
利息收入.....	6	(1,508)	(44,510)	(33,728)	(32,505)
利息開支.....		1,120	46,641	35,357	34,324
物業、廠房及設備折舊.....	12	2,527	3,502	1,739	5,522
無形資產攤銷.....	13	491	702	371	634
投資物業估值虧損／(收益).....	5	5,292	(2,803)	(4,035)	4,651
金融資產預期信貸虧損.....		294	1,412	239	62
處置物業、廠房及設備虧損.....	5	2	56	-	2
出售附屬公司收益.....	5	(1,853)	-	-	-
分佔溢利減聯營公司虧損.....		(55)	(616)	(408)	(362)
以股份為基礎的付款.....		12,994	-	-	-
營運資金變動：					
存貨減少／(增加).....		-	40	39	(243)
貿易及其他應收款項增加.....		(42,684)	(32,412)	(68,032)	(98,541)
合約負債增加.....		22,951	24,935	20,905	44,157
貿易及其他應付款項增加／ (減少).....		<u>22,815</u>	<u>50,939</u>	<u>44,774</u>	<u>(2,593)</u>
經營活動所得現金.....		<u>74,171</u>	<u>125,043</u>	<u>70,889</u>	<u>49,485</u>

附錄一

會計師報告

(c) 融資活動所產生的負債對賬

下表詳細列出 貴集團融資活動所產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債指其現金流量已經或未來現金流量將在 貴集團的合併現金流量表中分類為融資活動所產生現金流量的負債。

	長期借款	租賃付款	合計
	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元
於2018年1月1日	-	26,409	26,409
融資現金流量變動：			
已付租金的資本部分	-	(4,827)	(4,827)
已付租金的利息部分	-	(1,026)	(1,026)
融資現金流量變動總額	-	(5,853)	(5,853)
利息開支	-	1,120	1,120
於2018年12月31日及2019年1月1日	-	21,676	21,676
融資現金流量變動：			
長期借款所得款項	600,000	-	600,000
長期借款付款	(26,860)	-	(26,860)
已付利息	(34,638)	-	(34,638)
已付租金的資本部分	-	(6,725)	(6,725)
已付租金的利息部分	-	(869)	(869)
融資現金流量變動總額	538,502	(7,594)	530,908
年內訂立新租約導致租賃負債增加	-	3,631	3,631
利息開支	45,693	948	46,641
於2019年12月31日及2020年1月1日	584,195	18,661	602,856
(未經審核)			
融資現金流量變動：			
長期借款付款	(38,370)	-	(38,370)
已付利息	(33,037)	-	(33,037)
已付租金的資本部分(未經審核)	-	(5,489)	(5,489)
已付租金的利息部分(未經審核)	-	(628)	(628)
融資現金流量變動總額	(71,407)	(6,117)	(77,524)
期內訂立新租約導致租賃負債增加(未經審核)	-	3,119	3,119
利息開支(未經審核)	33,640	684	34,324
於2020年9月30日(未經審核)	546,428	16,347	562,775

附錄一

會計師報告

18 貿易應付款項

截至各有關期間末，貿易應付款項的賬齡按發票日期分析如下：

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
1年內	16,294	22,272	29,551
1至2年	497	1,353	76
2至3年	1,337	108	89
3年以上	—	719	90
	<u>18,128</u>	<u>24,452</u>	<u>29,806</u>

19 其他應付款項及應計費用

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
其他應付稅項及支出	4,850	9,953	12,142
應計薪資及其他福利	12,175	40,757	13,962
按金	42,187	48,804	55,545
代表住戶／租戶收取的款項	24,651	29,332	29,636
其他應付款項及應計費用	2,791	4,791	14,527
	<u>86,654</u>	<u>133,637</u>	<u>125,812</u>

預期所有貿易及其他應付款項(包括應付關聯方款項)將按要求結付或償還。

20 合約負債

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
履約預付款			
— 第三方	<u>66,809</u>	<u>88,620</u>	<u>138,277</u>
	<u>66,809</u>	<u>88,620</u>	<u>138,277</u>

附錄一

會計師報告

合約負債的變動如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止
			九個月
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
於1月1日的結餘.....	49,677	66,809	88,620
年／期初已計入合約負債結餘的已確認收入	(43,687)	(68,794)	(77,773)
已收現金增加.....	60,819	90,605	127,430
於12月31日／9月30日的結餘.....	<u>66,809</u>	<u>88,620</u>	<u>138,277</u>

貴集團已於提供該等服務前收取按金。這將於合約開始時產生合約負債，直至就該項目確認的收入超過按金金額為止。

於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，預計於超過一年後確認為收入的合約負債金額分別為人民幣2,098元、人民幣14,201元及人民幣29,316元。

21 租賃負債

	於12月31日				於9月30日	
	2018年		2019年		2020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
	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)
1年內.....	5,160	6,078	6,215	6,967	7,225	7,847
1至2年.....	5,368	6,034	6,285	6,739	7,171	7,447
2至5年.....	11,148	11,712	6,161	6,322	1,951	1,976
	<u>16,516</u>	<u>17,746</u>	<u>12,446</u>	<u>13,061</u>	<u>9,122</u>	<u>9,423</u>
	<u>21,676</u>	23,824	<u>18,661</u>	20,028	<u>16,347</u>	17,270
減：未來利息開支總額...		(2,148)		(1,367)		(923)
租賃負債現值.....		<u>21,676</u>		<u>18,661</u>		<u>16,347</u>

22 長期借款

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
資產支持證券(「ABS」)相關借款	-	584,195	546,428
	<u>-</u>	<u>584,195</u>	<u>546,428</u>
	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
ABS相關借款的即期部分	-	75,085	77,598
ABS相關借款的非即期部分	-	509,110	468,830
	<u>-</u>	<u>584,195</u>	<u>546,428</u>

於2019年3月，直接母公司新希望房地產開發向新希望物業服務提供人民幣600百萬元的貸款，期限為九年及年利率為8%。新希望房地產開發其後透過向ABS轉讓上述應收貸款與中信證券股份有限公司簽訂ABS安排。貴集團向ABS質押貿易應收款項及未來年度收取貴集團若干在管物業管理費的權利。於2019年5月21日，ABS正式確立，其總面值為人民幣600百萬元，期限為九年。就ABS而言，貴集團已按相同的本金額及利率向新希望房地產開發提供貸款。

截至2019年12月31日止年度及截至2020年9月30日止九個月內，貴集團已分別償還ABS的本金人民幣26.9百萬元及人民幣38.4百萬元。

於2020年12月16日，新希望房地產開發向其他ABS持有人購買所有ABS，並成為唯一的ABS持有人。新希望房地產開發其後於2020年12月28日提前終止2019年ABS。根據新希望房地產開發與本集團於2020年12月29日訂立的債務補償協議，我們的其餘長期借款被應收新希望房地產開發的其他應收款項的相同金額抵銷。因此，截至2020年12月30日，上述我們收取若干物業的管理費的未來權利質押已相應解除。

23 以股權結算以股份為基礎的交易

根據日期為2018年10月8日的董事會決議案，一項股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)已獲批准，據此，新希望物業服務將按認購價人民幣7,356,700元(「認購價」)向若干主要管理人員發行其6.2%股權(「激勵股份」)。認購激勵股份的有關代價已於2020年12月由接收人支付予貴集團。

股份激勵計劃並無歸屬條件。授予接收人的激勵股份的公平值超出部分已於授出日期在合併全面收入表中確認為費用。截至2018年12月31日止年度，貴公司已在與股份激勵計劃有關的合併損益及其他全面收入表中確認員工福利費用人民幣12,994,000元。

附錄一

會計師報告

24 合併財務狀況表內的所得稅

(a) 合併財務狀況表內的即期稅項指：

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅			
於1月1日	4,419	1,100	4,604
扣自損益 (附註7)	12,114	15,584	19,009
年／期內付款	(15,433)	(12,080)	(11,100)
	<u>1,100</u>	<u>4,604</u>	<u>12,513</u>
於12月31日／9月30日	<u>1,100</u>	<u>4,604</u>	<u>12,513</u>

(b) 已確認的遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各個部分的變動

於合併財務狀況表內確認的遞延稅項(資產)／負債的組成部分，以及於有關期間的變動如下：

	信貸虧損撥備	投資物業重估	累計稅項虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項來源：				
於2018年1月1日	(75)	-	-	(75)
扣自／(計入) 損益	(64)	(1,323)	-	(1,387)
於2018年12月31日及				
2019年1月1日	(139)	(1,323)	-	(1,462)
扣自／(計入) 損益	(266)	420	(2,622)	(2,468)
於2019年12月31日及				
2020年1月1日	(405)	(903)	(2,622)	(3,930)
扣自／(計入) 損益 (未經審核)	(182)	(696)	(3,115)	(3,993)
於2020年9月30日 (未經審核)	<u>(587)</u>	<u>(1,599)</u>	<u>(5,737)</u>	<u>(7,923)</u>

附錄一

會計師報告

(ii) 與合併財務狀況表的對賬

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
在合併財務狀況表中確認的 遞延稅項資產	1,462	4,629	8,684
在合併財務狀況表中確認的 遞延稅項負債	—	(699)	(761)
	<u>1,462</u>	<u>3,930</u>	<u>7,923</u>

(c) 未確認的遞延稅項資產

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
未確認的稅項虧損	<u>3,963</u>	<u>1,635</u>	<u>1,284</u>

根據附註2(r)所載的會計政策，截至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，貴集團尚未就累計稅項虧損人民幣3,795,000元、人民幣1,599,000元及人民幣1,284,000元（未經審核）確認遞延稅項資產，此乃由於在相關稅務司法權區及實體中不太可能獲得可用於抵銷虧損的未來應課稅溢利。

根據中國的相關法律法規，於報告期末的未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
2020年	1,106	1	1
2021年	614	61	61
2022年	797	533	356
2023年	1,446	1,040	866
	<u>3,963</u>	<u>1,635</u>	<u>1,284</u>

(d) 未確認的遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法及其實施規則，就自2008年1月1日起賺取的溢利而言，除非通過稅收協定或安排予以減免，否則非中國公司居民應收中國企業的股息須按10%的稅率徵收預扣稅。

就截至2020年9月30日的其他可分配儲備及保留盈利而言，由於貴集團控制該等附屬公司的股息政策，並已確定不大可能於可預見將來分配該等溢利，故截至2020年9月30日並無確認任何遞延稅項負債。

25 資本、儲備、股息及非控股權益

(a) 權益構成變動

貴集團合併權益中各個部分的期初及期末餘額之間的對賬載於合併權益變動表中。

(b) 股本

貴公司於2020年11月5日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，其法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。於註冊成立後，一股股份獲配發及發行予貴公司的一名股東。同日，貴公司進一步向其一名股東配發及發行99股每股面值0.01港元的股份，其詳情載於文件內「歷史、重組及公司架構」一節。

於2021年1月8日，8,980股及620股每股面值0.01港元的股份獲配發及發行予貴公司股東，其詳情載於文件內「歷史、重組及公司架構」一節。

(c) 股息

貴公司自註冊成立起未曾宣派股息。

截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，新希望物業服務集團有限公司已分別向股東宣派及全額支付股息零、人民幣8,464,000元及人民幣195,714,000元（未經審核）。

新希望物業服務集團有限公司於2020年12月向股東宣派及悉數派付股息人民幣120,000,000元。

(d) 儲備的性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價指代價與貴公司已發行及繳足股份的面值之間的差額。

(ii) 資本儲備

就歷史財務資料而言，新希望物業服務於相關日期的實繳資本、股本溢價及其他資本儲備總額入賬列作資本儲備。

(iii) 法定盈餘儲備

就歷史財務資料而言，法定盈餘儲備指新希望物業服務集團有限公司的法定盈餘儲備。

法定盈餘儲備乃依據中國相關的規則及法規以及於中國註冊成立的公司的組織章程細則建立，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。該儲備的轉撥須於向股權持有人分派股息前作出。

就有關實體而言，該儲備可用於抵銷累計虧損或增加股本，但不得分派（清盤時除外）。

(e) 資本管理

貴集團管理資本之主要目的是透過為產品及服務訂定與風險水平相符的價格及確保能以合理成本取得融資，保障貴集團有能力持續經營，從而為股東持續帶來回報，並惠及其他持份者。於整個有關期間，貴集團的整體策略保持不變。

貴集團主動定期審閱及管理其資本架構，以便在較高股東回報可能伴隨之較高借貸水平與穩健的資本狀況帶來的優勢及安全之間取得平衡，並依照經濟狀況的變化對資本架構作出調整。

貴公司及其附屬公司毋須遵守外部施加的資本規定。

26 金融工具的財務風險管理

貴集團在日常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。

貴集團面臨的該等風險及 貴集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指對手方不履行合約責任而導致 貴集團承受財務虧損的風險。 貴集團的信貸風險主要來自銀行現金、貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項以及應收關聯方款項。 貴集團所承受的來自現金及現金等價物的信貸風險有限，原因是對手方為 貴集團管理層所指定具有良好信譽的銀行及金融機構，就此而言， 貴集團認為信貸風險較低。

就應收關聯方款項、代表業主的付款、按金及計入預付款項、按金及其他應收款項的應收員工款項而言， 貴集團已評定，根據歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大。因此，除已計提虧損撥備人民幣289,000元、人民幣865,000元及人民幣528,000元外，於有關期間並無就該等應收款項確認其他虧損撥備。

就貿易應收款項而言， 貴集團根據歷史結算記錄及前瞻性資料按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。 貴集團擁有大量客戶，故並無集中的信貸風險。此外， 貴集團設有監察程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。 貴集團認為服務費收取率大幅下降時即存在違約事件並估計有關期間的預期信貸虧損率。一般而言， 貴集團不會向客戶收取抵押品。

鑑於客戶數目龐大， 貴集團並無集中信貸風險。

下表提供有關 貴集團於2018年、2019年12月31日及2020年9月30日面臨應收第三方的貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	於2018年12月31日		
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元
1年內	0.14%	56,113	(78)
1至2年	1.9%	2,387	(45)
2至3年	9.0%	715	(64)
3至4年	48.3%	241	(116)
4年以上	100.0%	225	(225)
		<u>59,681</u>	<u>(528)</u>

附錄一

會計師報告

於2019年12月31日

	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元
1年內	0.47%	80,498	(399)
1至2年	8.6%	2,295	(197)
2至3年	26.3%	1,066	(280)
3至4年	66.2%	434	(287)
4年以上	100.0%	202	(202)
		<u>84,495</u>	<u>(1,365)</u>

於2020年9月30日(未經審核)

	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
1年內	0.47%	160,012	(745)
1至2年	8.6%	2,433	(209)
2至3年	26.3%	899	(236)
3至4年	66.2%	524	(347)
4年以上	100.0%	229	(229)
		<u>164,097</u>	<u>(1,766)</u>

預期虧損率乃基於過去3年的實際虧損經驗計算。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與 貴集團對應收款項預計年內經濟狀況的意見之間的差異。

(b) 流動資金風險

貴集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而籌集貸款，惟借款超過若干預定的權限水平時須獲董事會批准。 貴集團的政策旨在定期監控流動資金需求及其遵守借貸契約的情況，確保其維持足夠的現金儲備及隨時可變現有價證券以及自主主要金融機構取得充足承諾貸款額度，以應付短期及長期流動資金需求。

附錄一

會計師報告

下表列示 貴集團的非衍生金融負債於各報告期末的剩餘合約到期情況，乃基於已訂約未貼現現金流量（包括採用合約利率或倘屬浮動利率，按於報告期末通行的利率計算的利息款項）以及 貴集團須支付的最早日期釐定。

	於2018年12月31日					
	已訂約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求	一年以上 但兩年以下	兩年以上 但五年以下	五年以上	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	18,128	-	-	-	18,128	18,128
其他應付款項及應計費用..	86,654	-	-	-	86,654	86,654
租賃負債.....	6,078	6,034	11,712	-	23,824	21,676
	<u>110,860</u>	<u>6,034</u>	<u>11,712</u>	<u>-</u>	<u>128,606</u>	<u>126,458</u>

	於2019年12月31日					
	已訂約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求	一年以上 但兩年以下	兩年以上 但五年以下	五年以上	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	24,452	-	-	-	24,452	24,452
其他應付款項及應計費用..	133,637	-	-	-	133,637	133,637
長期借款.....	118,529	94,257	279,433	301,913	794,132	584,195
租賃負債.....	6,967	6,739	6,322	-	20,028	18,661
	<u>283,585</u>	<u>100,996</u>	<u>285,755</u>	<u>301,913</u>	<u>972,249</u>	<u>760,945</u>

	於2020年9月30日（未經審核）					
	已訂約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求	一年以上 但兩年以下	兩年以上 但五年以下	五年以上	總計	賬面值
	人民幣千元 （未經審核）	人民幣千元 （未經審核）	人民幣千元 （未經審核）	人民幣千元 （未經審核）	人民幣千元 （未經審核）	人民幣千元 （未經審核）
貿易應付款項.....	29,806	-	-	-	29,806	29,806
其他應付款項及應計費用..	125,812	-	-	-	125,812	125,812
長期借款.....	117,698	93,367	279,080	232,581	722,726	546,428
租賃負債.....	7,847	7,447	1,976	-	17,270	16,347
	<u>281,163</u>	<u>100,814</u>	<u>281,056</u>	<u>232,581</u>	<u>895,614</u>	<u>718,393</u>

附錄一

會計師報告

(c) 利率風險

利率風險為金融工具的公平值或未來現金流量將因市場利率的變動而波動的風險。按浮動利率發放的借款令 貴集團面臨現金流量利率風險。 貴集團於該等期間並無遭受重大利率風險。

下表詳述 貴集團於報告期末的借款利率概況。

(i) 利率概況

	於12月31日				於9月30日	
	2018年		2019年		2020年(未經審核)	
	實際利率		實際利率		實際利率	
	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)
固定利率						
金融工具：						
應收關聯方款項	—	—	8%	600,000	8%	600,000
租賃負債.....	4.75%	(21,676)	4.75%	(18,661)	4.75%	(16,347)
長期借款.....	—	—	8%	(584,195)	8%	(546,428)
總計		<u>(21,676)</u>		<u>(2,856)</u>		<u>37,225</u>

27 或然資產及負債

於2018年、2019年12月31日及2020年9月30日， 貴集團並無任何重大或然負債。

28 重大關聯方交易

(a) 主要管理人員薪酬

貴集團主要管理人員的薪酬(包括向附註8所披露的 貴公司董事及附註9所披露的若干最高薪僱員支付的金額)如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利.....	14,782	4,824	3,583	3,667
離職後福利.....	47	81	61	61
	<u>14,829</u>	<u>4,905</u>	<u>3,644</u>	<u>3,728</u>

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6(b))。

附錄一

會計師報告

(b) 重大關聯方交易

貴集團於各有關期間與其關聯方訂立下列交易。

關聯方性質	截至12月31日止年度		截至9月30日 止九個月
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
提供物業管理服務及其他服務			
— 劉永好先生及劉暢女士（「最終擁有人」）			
控制的公司	46,829	109,800	106,405
— 最終擁有人控制的公司的聯營公司	16,060	22,665	30,937
獲取服務及成本分攤			
— 最終擁有人控制的公司	5,815	11,612	11,275
購買物業			
— 最終擁有人控制的公司	8,220	—	—
利息收入			
— 最終擁有人控制的公司	—	45,692	33,586
出售資產	—	—	13,039

(c) 與關聯方的結餘

除計入長期借款的應付ABS相關借款款項外，合併財務狀況表中上述交易產生的尚未結算結餘如下：

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
應收關聯公司款項			
— 最終擁有人控制的公司	339,088	1,103,462	976,257
— 最終擁有人控制的公司的聯營公司	—	—	10
貿易應收款項			
— 最終擁有人控制的公司	33,895	51,489	107,769
貿易應付款項			
— 最終擁有人控制的公司	123	234	4,274
合約負債			
— 最終擁有人控制的公司	639	10,077	34,422
應付關聯公司款項			
— 最終擁有人控制的公司	16,884	39,724	291,322

於2018年、2019年12月31日及2020年9月30日，存放於最終擁有人控制的同系附屬公司的存款分別為人民幣111,306,938元、人民幣44,173,350元及人民幣80,874,078元。

於2018年、2019年12月31日及2020年9月30日，應收關聯方款項零、人民幣600,000,000元及人民幣600,000,000元按固定利率8%計息。除以上所述外，所有其他應收／應付關聯方款項為無抵押及免息，且按要求償還。

除應收關聯方款項及應付關聯方款項外，所有與關聯方的其他結餘均為貿易性質。

(d) 關聯方名稱及關係

於有關期間，與下列各方的交易被視為重大關聯方交易：

關聯方的名稱	與 貴集團的關係
四川新希望房地產開發有限公司	最終擁有人控制的公司
永嘉萬新恒錦置業有限公司	最終擁有人控制的公司
蘇州錦官置業有限公司	最終擁有人控制的公司
成都錦江曉康之家綜合門診部有限公司	最終擁有人控制的公司
溫州新希望置業有限公司	最終擁有人控制的公司
蘇州新希望置業有限公司	最終擁有人控制的公司
成都新希望置業有限公司	最終擁有人控制的公司
瀋陽新希望置業有限公司	最終擁有人控制的公司
南寧錦官置業有限公司	最終擁有人控制的公司
溫州誠裕置業有限公司	最終擁有人控制的公司
昆明大商匯實業有限公司	最終擁有人控制的公司
成都錦閣裝飾有限公司	最終擁有人控制的公司
南寧大商匯實業有限公司	最終擁有人控制的公司
重慶渝錦悅房地產開發有限公司	最終擁有人控制的公司
寧波錦府置業有限公司	最終擁有人控制的公司
杭州新錦置業有限公司	最終擁有人控制的公司
四川貴達實業有限公司	最終擁有人控制的公司
溫州新錦天置業有限公司	最終擁有人控制的公司
蘇州錦麟置業有限公司	最終擁有人控制的公司
大連新希望錦官置業有限公司	最終擁有人控制的公司
杭州錦翎置業有限公司	最終擁有人控制的公司
嘉興錦禾置業有限公司	最終擁有人控制的公司
寧波悅融新置業有限公司	最終擁有人控制的公司
成都軌道資源經營管理有限公司	最終擁有人控制的公司
嘉興新川置業有限公司	最終擁有人控制的公司
成都興鼎置業有限公司	最終擁有人控制的公司
寧波弘新房地產開發有限公司	最終擁有人控制的公司
大連承川置業有限公司	最終擁有人控制的公司

關聯方的名稱	與 貴集團的關係
瀋陽新希望新裕置業有限公司	最終擁有人控制的公司
寧波鼎拓置業有限公司	最終擁有人控制的公司
成都暉江置業有限公司	最終擁有人控制的公司
南京錦致置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
溫州新裕置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
昆明新希望置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
寧波辰新置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
成都恒基隆置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
嘉興新錦置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
成都申瓏房地產開發有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
新希望六和飼料股份有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
南寧新邕置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
昆明雅龍房地產開發有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
四川新希望實業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司
瑞安新裕恒錦置業有限公司	最終擁有人控制的公司的聯營公司

29 報告期後的非調整事件

[●]

30 直接及最終控制方

於2018年、2019年12月31日及2020年9月30日，貴公司董事認為貴集團的最終控制方為劉永好先生。於重組完成後，貴集團的直接控制方為Golden Rose Developments Limited。

31 於2020年1月1日開始的會計期間已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至本報告刊發當日，國際會計準則理事會已頒佈下列於2020年1月1日開始的會計期間尚未生效且於歷史財務資料中未獲採納的修訂本、新訂準則及詮釋：

	<u>於下列日期或之後 開始的會計期間生效</u>
國際財務報告準則第17號， <i>保險合約</i>	2023年1月1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>	2023年1月1日
國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進	2022年1月1日
國際財務報告準則第3號(修訂本)， <i>提述概念框架</i>	2022年1月1日
國際會計準則第16號(修訂本)， <i>物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項</i>	2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本)， <i>繁重合約－履行合約的成本</i>	2022年1月1日
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及 國際財務報告準則第16號(修訂本)， <i>利率基準改革－第2期</i>	2021年1月1日
國際財務報告準則第16號(修訂本)， <i>Covid-19有關的租金優惠</i>	2020年6月1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資</i>	待於未來日期釐定
國際財務報告準則第4號(修訂本)， <i>暫時豁免適用國際財務報告準則第9號延長</i>	待於未來日期釐定

貴集團正在評估該等發展預期在初始應用期間產生的影響。貴集團目前認為，採納該等修訂本、新訂準則及詮釋不大可能對合併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2020年9月30日後的任何期間編製經審核財務報表。