

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供收錄於本文件。此報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求編製，並以本公司董事及保薦人為收件人。

[羅兵咸永道信箋]

[草擬本]

致越秀服務集團有限公司列位董事及農銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、中信建投（國際）融資有限公司及越秀融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就越秀服務集團有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第I-4至I-73頁），此等歷史財務資料包括於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日的匯總資產負債表，以及截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度各年的匯總全面收入表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「財務資料」）。第I-4至I-73頁所載的財務資料為本報告的組成部分，其編製以供收錄於 貴公司日期為[[編纂]日期]有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次[編纂]的文件（「[編纂]」）內。

董事就財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的財務資料，並對其認為為使財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見，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財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關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財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等財務資料已根據財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映了 貴集團於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日的合併財務狀況，及 貴集團截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度的合併財務表現及匯總現金流量。

審閱追加期間的財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的財務資料，此等財務資料包括截至二〇二〇年九月三十日的匯總資產負債表、截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月的匯總全面收入表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間財務資料」）。 貴公司董事須負責根據財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，呈列及編製追加期間財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計

的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本會計師報告而言，追加期間財務資料在各重大方面未有根據財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製。

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

調整

在編製財務資料時，並無對載於第I-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股息

財務資料附註14中說明 貴公司並無就截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月支付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有編製任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

[日期]

I 貴集團的歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載為於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日及截至該等日期止期間（「往績記錄期」）的歷史財務資料（「歷史財務資料」），該等資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止財政年度的財務報表是歷史財務資料的基礎，乃經羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》審計（「相關財務報表」）。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有數值均約整至最接近的千位數（「人民幣千元」）。

附錄一

會計師報告

匯總全面收入表

	附註	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
		二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
		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)
營業收入	5	762,802	896,332	613,567	782,737
銷售成本	6	(565,288)	(652,915)	(451,824)	(533,879)
毛利		197,514	243,417	161,743	248,858
行政開支	6	(110,136)	(116,804)	(82,065)	(87,824)
金融資產減值損失淨額	3.1(b)	(9,063)	(4,844)	(5,741)	(3,170)
其他收入	8	39,371	68,558	50,411	39,514
其他(損失)/收益淨額	9	(726)	604	516	47
經營盈利		116,960	190,931	124,864	197,425
財務收入		1,760	2,140	1,344	3,883
財務費用		(52,848)	(64,763)	(49,297)	(27,404)
財務費用淨額	10	(51,088)	(62,623)	(47,953)	(23,521)
除所得稅前盈利		65,872	128,308	76,911	173,904
所得稅開支	12	(18,558)	(35,101)	(21,236)	(47,180)
年/期內盈利		47,314	93,207	55,675	126,724
下列各方應佔盈利：					
— 貴公司擁有人		45,458	91,327	53,967	123,736
— 非控股權益		1,856	1,880	1,708	2,988
		47,314	93,207	55,675	126,724
其他全面收入/(損失)					
其後可能重新分類至損益的項目					
— 境外業務換算差額		1,695	1,004	1,342	(1,658)
不會重新分類至損益的項目					
— 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資的公允價值變動(除稅後)		803	4,388	1,221	(693)
年/期內其他全面收入/(虧損)(除稅後)		2,498	5,392	2,563	(2,351)
年/期內全面收入總額		49,812	98,599	58,238	124,373
下列各方應佔全面收入總額：					
— 貴公司擁有人		47,956	96,719	56,530	121,385
— 非控股權益		1,856	1,880	1,708	2,988
		49,812	98,599	58,238	124,373
每股盈利					
— 每股基本及攤薄盈利	13	不適用	不適用	不適用	不適用

附錄一

會計師報告

匯總資產負債表

	附註	於十二月三十一日		於九月三十日
		二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	21,996	35,113	36,057
使用權資產	16	155,332	128,243	78,215
無形資產	17	2,901	4,420	4,058
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入的金融資產	19	30,189	35,558	34,752
遞延稅項資產	26	6,460	7,349	7,949
受限制現金	21	6,745	625	6,536
		<u>223,623</u>	<u>211,308</u>	<u>167,567</u>
流動資產				
存貨		578	686	673
貿易及其他應收款項以及預付款項	20	1,872,382	1,960,825	889,215
預付所得稅		6,155	14,777	18,135
現金及現金等價物	21	598,137	773,689	958,080
受限制現金	21	—	6,120	6,765
		<u>2,477,252</u>	<u>2,756,097</u>	<u>1,872,868</u>
總資產		<u><u>2,700,875</u></u>	<u><u>2,967,405</u></u>	<u><u>2,040,435</u></u>
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
匯總股本	22	26,467	26,467	23,467
其他儲備	23	(29,637)	(26,108)	(24,207)
保留盈利	23	174,149	258,547	371,061
		<u>170,979</u>	<u>258,906</u>	<u>370,321</u>
非控股權益		<u>12,684</u>	<u>9,389</u>	<u>8,289</u>
總權益		<u><u>183,663</u></u>	<u><u>268,295</u></u>	<u><u>378,610</u></u>

附錄一

會計師報告

	附註	於十二月三十一日		於九月三十日
		二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
負債				
非流動負債				
借貸	25	981,000	875,000	–
遞延所得稅負債	26	7,162	11,685	16,909
租賃負債	16	97,670	70,550	40,894
其他應付款項	24	–	15,497	15,202
		<u>1,085,832</u>	<u>972,732</u>	<u>73,005</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	24	1,141,462	1,422,922	1,385,777
合同負債	5	105,606	93,035	118,060
借貸	25	99,000	106,000	–
租賃負債	16	63,090	66,946	47,932
流動所得稅負債		<u>22,222</u>	<u>37,475</u>	<u>37,051</u>
		<u>1,431,380</u>	<u>1,726,378</u>	<u>1,588,820</u>
總負債		<u>2,517,212</u>	<u>2,699,110</u>	<u>1,661,825</u>
總權益及負債		<u><u>2,700,875</u></u>	<u><u>2,967,405</u></u>	<u><u>2,040,435</u></u>

匯總權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益	總權益
		合併資本	其他儲備	保留盈利	總額		
		人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元		
於二〇一八年一月一日的結餘		26,467	(22,135)	128,691	133,023	10,828	143,851
全面收入							
年內盈利		-	-	45,458	45,458	1,856	47,314
其他全面收入		-	2,498	-	2,498	-	2,498
		-	2,498	45,458	47,956	1,856	49,812
與 貴公司擁有人交易							
視作向中間控股公司分派	23	-	(10,000)	-	(10,000)	-	(10,000)
於二〇一八年 十二月三十一日的結餘		<u>26,467</u>	<u>(29,637)</u>	<u>174,149</u>	<u>170,979</u>	<u>12,684</u>	<u>183,663</u>
於二〇一九年一月一日的結餘		26,467	(29,637)	174,149	170,979	12,684	183,663
全面收入							
年內盈利		-	-	91,327	91,327	1,880	93,207
其他全面收入		-	5,392	-	5,392	-	5,392
		-	5,392	91,327	96,719	1,880	98,599
與 貴公司擁有人交易							
計提或已付股息		-	-	(8,792)	(8,792)	(5,175)	(13,967)
其他	23	-	(1,863)	1,863	-	-	-
		-	(1,863)	(6,929)	(8,792)	(5,175)	(13,967)
於二〇一九年 十二月三十一日的結餘		<u>26,467</u>	<u>(26,108)</u>	<u>258,547</u>	<u>258,906</u>	<u>9,389</u>	<u>268,295</u>

附錄一

會計師報告

附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益	總權益
	合併資本	其他儲備	保留盈利	總額		
	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元		
(未經審核)						
於二〇二〇年一月一日的結餘	26,467	(26,108)	258,547	258,906	9,389	268,295
全面收入						
期內盈利	-	-	123,736	123,736	2,988	126,724
其他全面虧損	-	(2,351)	-	(2,351)	-	(2,351)
	-	(2,351)	123,736	121,385	2,988	124,373
與 貴公司擁有人交易						
分派至法定儲備	-	2,723	(2,723)	-	-	-
視作向中間控股公司分派 與非控股股東	22(a) (3,000)	-	-	(3,000)	-	(3,000)
(「非控股股東」) 交易	-	1,529	-	1,529	(1,529)	-
非控股股東出資以 成立一家附屬公司	-	-	-	-	330	330
計提或已付股息	-	-	(8,499)	(8,499)	(2,889)	(11,388)
	(3,000)	4,252	(11,222)	(9,970)	(4,088)	(14,058)
於二〇二〇年九月三十日 的結餘	<u>23,467</u>	<u>(24,207)</u>	<u>371,061</u>	<u>370,321</u>	<u>8,289</u>	<u>378,610</u>
(未經審核)						
於二〇一九年一月一日的結餘	26,467	(29,637)	174,149	170,979	12,684	183,663
全面收入						
期內盈利	-	-	53,967	53,967	1,708	55,675
其他全面收入	-	2,563	-	2,563	-	2,563
	-	2,563	53,967	56,530	1,708	58,238
於二〇一九年九月三十日 的結餘	<u>26,467</u>	<u>(27,074)</u>	<u>228,116</u>	<u>227,509</u>	<u>14,392</u>	<u>241,901</u>

附錄一

會計師報告

匯總現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
		二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
		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)
經營活動產生的現金流量					
經營業務所得現金	27	52,223	231,968	233,056	288,469
已付所得稅		(13,739)	(25,817)	(19,463)	(46,225)
經營業務產生的現金淨額		38,484	206,151	213,593	242,244
投資活動產生的現金流量					
添置物業、廠房及設備	15	(12,375)	(20,438)	(13,202)	(8,144)
添置無形資產	17	(2,080)	(2,877)	(487)	(969)
處置物業、廠房及設備所得款項		3	228	121	140
視作向中間控股公司分派		(10,000)	-	-	(3,000)
應收關聯方款項增加		(1,286,598)	(162,439)	(120,441)	(4,708)
應收關聯方款項減少		202,047	192,093	90,171	1,171,619
已收利息		36,163	-	-	27,765
投資活動(所用)/所得現金淨額		(1,072,840)	6,567	(43,838)	1,182,703
融資活動產生的現金流量					
非控股股東出資以成立一家附屬公司		-	-	-	330
應付關聯方款項減少		(12,483)	(35,921)	(41,902)	(192,320)
應付關聯方款項增加		116,115	241,666	223,950	15,413
借貸所得款項		1,150,000	-	-	-
償還借貸		(70,000)	(99,000)	(74,000)	(981,000)
支付予股東及非控股股東的股息		-	(12,938)	-	-
租賃付款的本金部分及利息部分	16	(68,483)	(73,298)	(54,876)	(54,437)
已付利息		(39,757)	(58,388)	(44,227)	(27,803)
融資活動所得/(所用)現金淨額		1,075,392	(37,879)	8,945	(1,239,817)
現金及現金等價物增加淨值		41,036	174,839	178,700	185,130
年/期初現金及現金等價物		555,702	598,137	598,137	773,689
匯率變動對現金及現金等價物的影響		1,399	713	997	(739)
年/期末現金及現金等價物		598,137	773,689	777,834	958,080

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

越秀服務集團有限公司（「貴公司」）於二〇二〇年十月八日在香港註冊成立為有限公司。貴公司註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

貴公司為投資控股公司，而其附屬公司（統稱「貴集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務（「**編纂**」）。

於整個往績記錄期，貴公司由越秀地產股份有限公司（「越秀地產」）控制。最終控股公司為廣州越秀集團股份有限公司（「廣州越秀」）。

1.2 重組

貴公司註冊成立前及下述重組（「重組」）完成前，於往績記錄期，**編纂**通過越秀地產在中國控制的若干附屬公司運營。

為籌備貴公司股份在聯交所主板**編纂**，已進行重組且從事**編纂**的附屬公司（「經營實體」）已轉移至貴公司，惟越秀地產及其附屬公司保留的全部或部分從事**編纂**的若干實體（「保留公司」）除外。有關重組主要包括以下步驟：

- (a) 於二〇二〇年十月八日，貴公司在香港註冊成立並由越秀地產控制。
- (b) 於二〇二〇年四月及九月，經營實體持有及從事業務與**編纂**無關的若干實體（「撤銷註冊公司」）已撤銷註冊。於二〇二〇年十二月撤銷註冊後，貴集團收取現金人民幣50百萬元。已收現金入賬為股東視作出資。
- (c) 於二〇二〇年十一月，貴集團以總現金代價約人民幣149百萬元從同系附屬公司收購若干經營實體的股權。收購若干經營實體的應付代價約人民幣44百萬元連同下文(e)所載應付若干經營實體的直接控股公司款項經已資本化。餘下應付代價人民幣105百萬元以現金結算，並入賬為視作分派。
- (d) 於二〇二〇年十一月，貴集團以總現金代價人民幣8百萬元向貴集團同系附屬公司出售其於從事與**編纂**無關的其他業務的若干實體（「除外公司」）的全部權益。已收現金代價入賬為股東視作出資。
- (e) 於二〇二〇年十一月二十日，應付予若干經營實體的直接控股公司款項連同應付代價人民幣44百萬元，以資本化收購上文(c)項所載若干營運實體。
- (f) 於二〇二〇年十一月三十日，貴公司同意以代價向直接控股公司收購若干經營實體的全部股權，該代價以貴公司1,018,500,000股股份結清。配發及發行於二〇二〇年十二月一日完成。

重組完成後，貴公司成為經營實體的控股公司。貴集團附屬公司詳情載於附註11。

1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，從事**編纂**的經營實體已經並一直由越秀地產間接控制。通過重組，經營實體已轉讓至貴公司並由貴公司持有。重組僅屬**編纂**重新資本化，該等業務管理並無變動，而

[編纂]最終擁有人維持不變。因此，重組後的 貴集團被視為[編纂]延伸。就本報告而言，歷史財務資料於所有呈列期間按[編纂]合併財務報表內資產及負債賬面值編製及呈列。

就本會計師報告而言，撤銷註冊公司及除外公司的財務資料並無納入 貴集團於往績記錄期的歷史財務資料，理由是該等公司經營的業務與 貴集團業務並不相同，各具獨立管理人員及會計記錄，且僅與 貴集團共享附屬共同設施及分攤成本。 貴集團的歷史財務資料並無計入保留公司的資產、負債及經營業績，原因是該等公司對 貴集團而言微不足道。

2 重大會計政策概要

本附註提供編製歷史財務資料採納的重大會計政策列表。除另有列明外，該等政策已於所示年度或期間一直貫徹應用。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料乃按歷史成本基準編製，惟以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產（其乃按公允價值計量）除外。

歷史財務資料乃遵照香港財務報告準則編製，須運用若干關鍵會計估計。其亦需要管理層於應用 貴集團的會計政策過程中作出判斷。涉及較多判斷或較大複雜性的範疇，或當中的假設及估計對歷史財務資料而言屬重要的範疇，於附註4披露。

(i) 貴集團尚未採用的新訂及經修訂準則

直至本報告發佈日期，於往績記錄期，香港會計師公會頒佈以下尚未生效且 貴集團並無提早採納的新訂準則及現有準則修訂本：

		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合同	二〇二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂)	分類為流動或非流動負債	二〇二三年一月一日
年度改進項目修訂	二〇一八年－二〇二〇年 週期的年度改進	二〇二二年一月一日
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備： 擬定用途前款項	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第9號 的年度改進	金融工具	二〇二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂)	繁重合同－履行合同成本	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架參照	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的銷售或資產注入	待定

貴公司董事認為以上現有準則頒佈的新訂及經修訂準則及經修訂改進已頒佈惟不會對 貴集團構成任何重大影響。

2.2 綜合及權益會計法原則

(i) 附屬公司

附屬公司為 貴集團擁有控制權的所有實體（包括結構實體）。當 貴集團透過參與該實體而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力透過指示該實體活動的權力影響該等回報時，則 貴集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至 貴集團之日起完全合併，自控制權終止之日起不再綜合入賬。

貴集團使用收購會計法為業務合併入賬（請參閱附註2.3）。

貴集團旗下公司的公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。除非交易提供了所轉讓資產減值證據，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策一直變動（如需要）以確保與 貴集團採納的政策一致。

佔附屬公司業績及權益的非控股權益分別於匯總全面收入表、匯總權益變動表及匯總資產負債表內確認。

(ii) 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

貴集團將不會導致喪失控制權的非控股權益交易視作與 貴集團權益擁有人進行的交易。所有權權益變動導致控股權益與非控股權益賬面值之間的調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於 貴公司擁有人應佔權益中的單獨儲備內確認。

倘 貴集團因為喪失控制權而不再對某項投資綜合入賬，該實體的任何保留權益將按其公允價值重新計量，賬面值的變動則於損益中確認。就隨後入賬列作聯營實體、合營企業或財務資產的保留權益而言，公允價值指初始賬面值。此外，早前在其他全面收入中確認與該實體有關的任何款項猶如 貴集團已直接出售相關資產及負債一般入賬。這可能意味著早前於其他全面收入中確認的款項重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則指定／許可的另一權益類別。

2.3 業務合併

貴集團採用收購會計法就所有業務合併入賬，而不論是否收購權益工具或其他資產。收購附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 所收購業務之前擁有人所產生負債
- 貴集團所發行股權
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 該附屬公司任何先前存在股權的公允價值。

在業務合併中所取得的可辨認資產以及所承擔的負債及或然負債（有個別例外情況），初步按其於收購當日的公允價值計量。貴集團按個別收購基準確認於被購買方的任何非控股權益，具體按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別淨資產的比例計量。

收購相關成本於產生時列支。

- 所轉讓代價，
- 被收購方的任何非控股權益金額及，
- 任何早前於被收購方的權益於收購日期的公允價值

超過所收購可識別淨資產的公允價值時，其差額以商譽入賬。如果上述金額少於所收購業務之可識別淨資產的公允價值，其差額直接在損益中確認為議價收購。

倘若現金代價的任何部分延遲結算，未來應付數額一律折現至交換日期，所用折現率為有關實體的新增借款利率，即按類似的條款及條件向獨立金融機構取得類似借款的有關利率。或然代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的款項隨後按公允價值重新計量，公允價值的變動在損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方早前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值應按收購日期的公允價值重新計量。任何重新計量產生的盈虧於損益中確認。

2.4 獨立財務報表

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

倘於附屬公司的投資所產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收入總額或倘該等投資於獨立財務報表中的賬面值超過被投資單位淨資產（包括商譽）於合併財務報表中的賬面值，則當收到該等股息時須對相應投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部按照向主要經營決策者（「主要經營決策者」）提供內部呈報一致的方式報告。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已確認為作出戰略決策的執行董事。

2.6 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

貴集團旗下各實體的財務報表所列項目均採用有關實體經營所處的主要經濟環境的通用貨幣（「功能貨幣」）為計算單位。歷史財務資料以人民幣呈列，即 貴公司的功能貨幣兼 貴集團的呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及按年結日匯率換算外幣資產及負債所產生的匯兌收益及虧損，一般於損益賬內確認。

與借貸有關的匯兌收益及虧損在匯總全面收入表內財務收入或費用呈列。所有其他匯兌收益及虧損在匯總全面收入表內其他收益或損失以淨額呈列。

(iii) 集團公司

境外業務（均不採用高通脹經濟體的貨幣）的功能貨幣倘有別於呈列貨幣，其業績及財務狀況須按如下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所列的資產及負債按相應結算日的收市匯率換算；
- 各全面收入表所列的收支項目按平均匯率換算，除非該匯率不足以合理地概括反映交易日期適用匯率的累計影響，此時收支項目則在交易日期的換算；及
- 所有因此產生的匯兌差額均於其他全面收入中確認。

在綜合賬目時，換算任何境外實體投資淨額所產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。當境外業務被出售，相關的匯兌差額重新歸入損益作為出售收益或虧損的一部分。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本折舊入賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。

結算日後成本僅在貴集團有可能獲得與該項目相關的未來經濟利益及能可靠計量該項目的成本時，計入資產賬面值或確認為獨立資產（如適用）。換置部分賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用於產生的財政期間在全面收入表支銷。

以直線法按以下估計可使用年期或租期兩者間較短者分配成本至剩餘價值計算的折舊如下：

— 樓宇	25至40年
— 傢俱、裝置及設備	3至5年
— 租賃物業裝修	3至5年
— 汽車	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各呈報期末予以檢討及調整（如適用）。

如資產的賬面值較其估計可收回金額為高，則將資產的賬面值即時撇減至其可收回金額（附註2.9）。

出售收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定，並計入損益賬。

在建工程以成本減累計減值虧損呈列。成本包括所有將資產變為其擬定用途狀態的應佔成本。這包括直接建造成本和建造安裝期間撥充資本的利息支出。當建設活動將必需的資產轉變為其擬定用途時，該等成本的資本化將會終止，並將在建工程轉撥至物業、廠房及設備的適當類別。在建工程毋須計提折舊。

2.8 無形資產

所獲得的計算機軟件許可以獲得及使用特定軟件所產生的成本為基準進行資本化。有關成本在預計的三年使用期限內進行攤銷。

2.9 非財務資產的減值

具無限可使用年期的商譽及無形資產不予攤銷，並且每年接受減值測試，如有事件發生或情況變化顯示減值跡象，減值測試將更加頻繁。當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，乃對其他資產進行減值測試。當該資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公允價值減出售成本與其使用價值兩者之較高者。在評估減值時，資產按可單獨識別且基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流量的最低現金流量水平（現金產生單位）進行分類。商譽以外的非財務資產出現減值時，可於每個報告期末考慮回撥。

2.10 投資與其他財務資產

(i) 分類

貴集團按下列計量類別對金融資產進行分類：

- 其後以公允價值（計入其他全面收入或計入損益）計量；及
- 按攤餘成本計量。

分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量的特徵。

對於以公允價值計量的金融資產，其利得和損失計入損益或其他全面收入。對於非交易性的權益工具投資而言，其利得和損失的計量將取決於貴集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。

僅當該等資產的業務模式發生變動時，貴集團才對債務投資進行重分類。

(ii) 確認及計量

財務資產的定期買賣會於交易日期（即貴集團承諾買賣資產的日期）確認。從財務資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓時，而貴集團已將所有權的所有風險和回報大部分轉讓時，即終止確認財務資產。

(iii) 計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，貴集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲取該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的費用計入損益。

權益工具

貴集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘貴集團管理層選擇於其他全面收入列報權益投資之公允價值收益及虧損，則當終止確認投資時，不會將累計的公允價值收益及虧損重分類至損益。當貴集團有權收取股息時，該等投資之股息才作為其他收入而計入損益。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資的減值損失（及減值損失轉回）不會與公允價值其他變動分開進行呈報。

(iv) 減值

貴集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的債務工具及按金相關的預計信用損失進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

預期信貸損失為對金融資產預期年期的信貸損失（即所有現金不足額的現值）的可能性進行的加權估計。

就貿易應收賬款而言，貴集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認資產時計量整個存續期的預期信用損失。撥備矩陣乃根據於具有類似信貸風險特徵的應收貿易賬款預期年期的歷史觀察拖欠率而釐定並就前瞻性估計進行調整。歷史觀察拖欠率於每個報告日更新並分析前瞻性估計變動。

其他應收款項及按金減值按12個月預期信貸損失或全期預期信貸損失計量，視乎信貸風險自初始確認起有否大幅上升。如自初始確認後應收款項信貸風險大幅上升，則按全期預期信貸損失計量減值。

2.11 抵銷財務工具

當貴集團現時有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在匯總資產負債表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦必須可強制執行。

2.12 存貨

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

2.13 應收賬款

應收賬款指於日常業務過程中銷售商品或提供服務而應收客戶的款項。倘預計在一年或一年內（或仍在正常營運週期中，則為較長）收回貿易及其他應收款項，則將其分類為流動資產。否則以非流動資產呈列。

應收賬款初步按有關代價金額確認，除非其包含重大融資成分，並按公允價值確認。貴集團持有應收賬款，目的是收取合同現金流量，因此採用實際利率法按攤銷成本計量。有關貴集團應收賬款會計的進一步資料及有關貴集團減值政策之說明，請分別參閱附註20及3.1。

2.14 現金及現金等價物

就在匯總現金流量表中呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金及金融機構活期存款，以及其他原定到期日為三個月以內、隨時可轉換為確定數額的現金及價值變動風險不大的短期、高度流通投資。

2.15 股本

普通股歸類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔的增加成本均於權益中列作[編纂]的扣減項目（除稅後）。

2.16 貿易及其他應付款項

此類款項指財政年度結束前向貴集團提供商品及服務而未獲支付的負債。貿易及其他應付款項按流動負債呈列，除非付款於報告期後十二個月內尚未到期，初步按公允價值確認，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.17 借貸

借貸最初按公允價值扣除所產生的交易成本確認。其後借貸按攤銷成本計量。所得款項（扣除交易成本後）與贖回金額之間的任何差額於借貸期內採用實際利率法確認。倘有可能提取部分或全部融資，設立貸款融資時支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據表明可能會提取部分或全部融資，則該費用撥作資本列為流動資金服務的預付款項，在有關融資期間內攤銷。

當合同內訂明的責任獲解除、取消或過期時，借貸從資產負債表中剔除。已終止或轉讓予另一方的財務負債的賬面值與已付代價之差額（包括任何轉讓的非現金資產或承擔的負債）在損益中確認為融資成本。

除非 貴集團有權將債務結算日期無條件遞延至報告期後至少十二個月，否則借貸將歸類為流動負債。

2.18 借貸成本

購置、建造或產生合資格資產直接應佔的一般及特定借貸成本，於資產落成及可作擬定用途或出售為止期間撥充資本。合資格資產指須經過很長時間方可作擬定用途或出售的資產。

在特定借貸撥作合資格資產開支前之暫時投資所賺取的投資收入，須從合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

其他借貸成本於產生期間在損益中扣除。

2.19 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃即期應課稅收入按各司法權區適用的所得稅稅率計算的應繳稅項，並透過暫時性差額及未動用稅項虧損所引起的遞延所得稅資產及負債之變動予以調整。

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支乃按報告期末於 貴公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入的國家已頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅項法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適當情況下按預期將繳付予稅務機關的稅款計提撥備。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其在合併財務報表中的賬面值之間產生的暫時性差額計提全額撥備。然而，倘遞延所得稅負債乃由商譽之初步確認所致，則不予確認。倘遞延所得稅乃由某宗交易（業務合併除外）中初步確認資產或負債所致，而在交易時並不影響會計或應課稅盈利或虧損，不予入賬處理。遞延所得稅乃基於報告期末頒佈或實質已頒佈的稅率（及法例）釐定，並預期於有關遞延所得稅資產變現或遞延稅項負債清償時應用。

僅當未來應課稅金額可能用以抵銷暫時性差額及虧損時，才確認遞延所得稅資產。

倘 貴公司能夠控制暫時性差額撥回的時間，並且在可預見的將來可能不會撥回該差額，則不會就境外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時性差額確認遞延所得稅負債及資產。

當有法定可強制執行權利以抵銷即期所得稅資產及負債，且遞延所得稅結餘涉及同一稅務機關時，乃將遞延所得稅資產及負債予以抵銷。當實體有法定可執行的抵銷權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，即期所得稅資產及稅項負債可互相抵銷。

即期及遞延所得稅在損益賬中確認，惟以涉及在其他全面收入或直接在權益中確認的項目為限。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

2.20 僱員福利

(i) 短期責任

工資及薪金(包括預期將於僱員提供相關服務之期間結束後十二個月內悉數結清的非貨幣福利及累計病假)的負債，乃就直至報告期末的僱員服務確認，並按預期當負債結算時將支付的金額計量。負債在資產負債表中列作即期僱員福利。

(ii) 退休金責任

貴集團參加多項界定供款計劃。界定供款計劃乃 貴集團向獨立實體支付固定供款的退休金計劃。倘基金沒有充足資產向全體僱員支付與即期或過往期間僱員服務有關的福利，則 貴集團亦無法定或推定責任作額外供款。界定福利計劃指並非界定供款計劃的退休金計劃。

貴集團按強制、合同或自願方式向公營或私人管理退休金保險計劃支付供款。一旦支付供款，貴集團概無進一步付款責任。該等供款於應付時確認為僱員福利開支。預付供款於可退回現金或減少未來供款時予以確認。

(iii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與多項由政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團根據僱員薪金的若干百分比每月作出供款，惟受限於若干上限。貴集團有關該等公積金的責任僅限於每年供款。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款於產生時支銷。

2.21 撥備

如 貴集團因過往事件須承擔現時法定或推定責任，承擔該責任可能須動用資源且有關金額能可靠地估計時，則予以確認撥備。未來經營虧損不會確認撥備。

如出現多項類似責任，而承擔該等責任是否須動用資源乃在考慮該等責任的整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項可能須動用資源的機會不大，仍會確認撥備。

撥備根據管理層對於報告期末履行現時責任所需支出的最佳估計以現值計量。用以釐定現值的貼現率即為反映當前市場對貨幣時間價值及負債具體風險之評估的稅前利率。隨著時間過去導致的撥備增加確認為利息開支。

2.22 營業收入確認

貴集團提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。當服務控制權轉移予客戶時確認營業收入。服務控制權可隨時間或於某時間點轉移，視乎合同條款及適用於合同的法律而定。除銷售來自房地產企業擁有的車位協助服務的酬金收入（於某時間點確認）外，貴集團的營業收入主要隨時間確認。

貴集團分辨在與客戶的交易中貴集團是否為主事人或代理。貴集團以主事人身份行事時，相關收入按總額確認，而當貴集團以代理身份行事時，相關收入按淨額確認。

(i) 非商業物業管理及增值服務

貴集團在中國及香港提供非商業物業管理服務及增值服務，包括有關為住宅物業、公建物業及產業園物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

就非商業物業管理服務而言，貴集團按月／季對所提供服務開具固定金額賬單，並按貴集團有權開具賬單的金額確認為營業收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。

- 就按包幹制提供的非商業物業管理服務收入而言（當中貴集團以主事人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務），貴集團將已收或應收業主費用確認為營業收入，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。
- 就按酬金制提供的非商業物業管理服務收入而言，貴集團以代理身份行事，主要負責安排及監督其他供應商向業主提供的服務。貴集團確認酬金，該酬金是根據已收或應收物業單位的物業管理費用總額的某固定金額或百分比計算所得。

非業主增值服務主要包括(i)提供案場及示範單位管理以及交付前支持服務，每月開具賬單，並於提供服務時隨時間確認為營業收入；(ii)車位銷售協助服務，在簽訂相關銷售合同時，按淨額基準確認為營業收入；及(iii)前期規劃及設計諮詢服務，於提供服務及獲客戶接納時確認為營業收入。

社區增值服務營業收入主要包括(i)按需家居生活服務營業收入，就提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認；(ii)空間運營服務營業收入，於提供服務時確認；及(iii)其他社區增值服務營業收入，就所提供每項服務時收取費用，並於提供相關服務時確認。

(ii) 商業物業管理及運營服務

貴集團與房地產企業或辦公樓、購物商場及專業市場業主訂立商業物業管理及運營服務合同，據此，貴集團提供下列服務：

- 向業主開發商及租戶提供的商業運營及管理服務，包括商業物業管理服務及其他增值服務；及
- 向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

提供予業主、開發商及租戶的商業物業管理服務乃主要根據包乾制或酬金制提供。當 貴集團以主事人身份行事時，營業收入於提供相關服務時按總額確認，而全部相關管理成本按其服務成本確認。當 貴集團以代理身份行事並主要負責安排及監督其他供應商向業主、開發商及租戶提供的服務時， 貴公司確認酬金，該酬金是根據已收或應收物業單位的商業物業管理費用總額的某固定金額或百分比計算所得。

市場定位及管理諮詢服務營業收入乃於交付市場定位報告及管理諮詢服務並獲房地產企業或業主接納時確認。

至於租戶招攬服務及其他增值服務， 貴集團就所提供服務每月開具一筆固定金額賬單，並就 貴集團有權開具發票及與所履行服務價值直接相應的金額確認為營業收入。

倘一份合同涵蓋多項服務，則交易價格將根據其相對獨立的銷售價格分配予各項履約責任。倘獨立銷售價格不可直接觀察，則會基於預期成本加利潤率或經調整市場評估法進行估計（視乎是否有可觀察資料而定）。

合同一方履約時， 貴集團將有關合同於匯總資產負債表呈列作合同資產或合同負債，視乎 貴集團履約與客戶付款的關係。

合同資產為 貴集團以代價交換為轉移予客戶的服務的權利。

倘客戶支付代價或 貴集團有權無條件接納某代價款項，則 貴集團向客戶轉移服務前，於收到付款或記錄應收款項時（以較早者為準）將有關合同呈列作合同負債。合同負債為 貴集團對客戶轉移服務的責任，而 貴集團已就此自客戶收取代價（或某代價款項已到期）。

貴集團有權在無條件接納代價時將應收款項入賬。於代價付款到期前僅需隨著時間過去，接納代價權利方為無條件。

2.23 利息收入

利息收入以實際利息法按時間比例確認。

2.24 租賃

貴集團作為承租人

貴集團租賃若干物業及停車場。租賃條款按個別基準協商，包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無規定任何契諾，惟租賃資產不得用作借款擔保。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產作 貴集團使用當日確認相應負債。各項租賃付款乃分配至負債及財務費用。財務費用於租賃期內自損益扣除，以計算出各期間餘下負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租賃期（以較短者為準）以直線法折舊。

租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠

- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的 貴集團預期應付款項
- 購買選擇權的行使價（倘承租人合理確定行使該選擇權），及
- 支付終止租賃的罰款（倘租期反映 貴集團行使權利終止租約）

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率（ 貴集團的租賃一般屬此類情況），則使用承租人增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

其他使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

使用權資產一般於資產的可使用年期及租賃期（以較短者為準）內按直線法予以折舊。

與短期物業租賃以及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

貴集團作為分租出租人

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

- (a) 倘主租賃為短期租賃，而實體（作為承租人）已按直線法於租賃年內或按另外系統基準將與該等租賃相關的租賃付款入賬為開支，則分租將分類為經營租賃。
- (b) 否則，經參考主租賃產生的使用權資產，分租將分類為融資租賃或經營租賃。

當 貴集團是承租人時，經營租賃的租賃收入於租期按直線法確認為收入。取得經營租賃時產生的初始間接成本加入相關資產賬面金額，並按相同基準於租期確認為開支。相關租賃資產按性質計入資產負債表。

2.25 股息分派

撥備用於在報告期末或報告期末之前但已適當授權且不再由實體釐定但在報告期末未分配的已宣派股息金額。

2.26 政府補貼

當能夠合理地保證將可收取補貼及 貴集團會符合所有附帶條件時，政府補貼按其公允價值確認入賬。

有關成本的政府補助均會於符合擬彌償成本所需的期間遞延並在損益確認。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團的業務活動面對多種不同的財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量和公允價值利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將 貴集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

由於大部分經營實體位於中國，故 貴集團的正常經營活動主要以人民幣進行。外匯風險主要來自若干附屬公司的貨幣資產及負債，而這些附屬公司以功能貨幣以外的外幣列值。董事認為，因為於各往績記錄期末的外幣列值貨幣資產及負債結餘並不重大，故外匯風險對 貴集團並不重大。

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

貴集團的利率變動風險主要歸因於其按固定利率借款，使 貴集團面臨公允價值利率風險。浮動利率借款使 貴集團面臨現金流量利率風險。

貴集團密切監控利率趨勢及其對 貴集團利率風險的影響。於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日， 貴集團的借款全為固定利率借款。預期利率變動的影響不屬重大。

(iii) 價格風險

貴集團承受股本證券的價格風險來自於以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產。 貴集團並無面對商品價格風險。為管理由投資股本證券而引致的價格風險， 貴集團將其組合作多元化投資，按照 貴集團所定的限制，作出多元化的組合。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產指中國未上市股本工具。於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，倘該等股本投資的公允價值增加或減少10%，則 貴集團的股本即增加或減少約人民幣2,941,000元、人民幣3,450,000元及人民幣3,363,000元。

(b) 信貸風險

貴集團承受有關貿易及其他應收款項以及銀行現金存款的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物、受限制現金賬面值為 貴集團就金融資產而言承受的最大信貸風險。

為管理該種風險，銀行現金已存放於信譽良好的金融機構。管理層預期，概不會因該等對手方的未有履行而蒙受任何重大損失。

就貿易及其他應收款項而言，貴集團的管理層已監督程序，以確保已採取跟進行動收回逾期債務。此外，貴集團於各呈報期末審視該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回款項計提足夠的減值虧損。就此，貴公司董事認為貴集團的信貸風險已大幅降低。

貴集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也於整年間持續評估信貸風險會否顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，貴集團將報告日資產發生壞賬的可能性與初始確認日發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開、合理且支持性的前瞻性資料。以下指標需要重點考慮：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況及經濟環境中的重大不利變化預期導致借款人履行義務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的運營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括貴集團借款人付款情況的變化及借款人經營成果的變化

貴集團將應收款項分為四類用以分別反映其信貸風險，以及如何釐定各類別的虧損撥備。有關內部信貸風險評級與外部信貸評級一致。

(i) 貴集團預期信貸虧損模型所依據的假設概述如下：

類別	貴集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低且有強大能力滿足合同現金流量需求	12個月的預期虧損。倘資產的預期使用年期為少於12個月，預期虧損基於其預期的整個存續期計量
關注	應收款項的信貸風險顯著增加；若利息及／或本金還款逾期90天則推定為信貸風險顯著增加	整個存續期的預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期365天	整個存續期的預期虧損
撤銷	利息及／或本金還款逾期超過3年且並無合理可收回預期	撤銷資產

貴集團通過及時適當就預期信貸虧損作出撥備來說明其信貸風險。在計算預期信貸虧損比率時，貴集團考慮各類應收款項的過往虧損比率，並根據前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

(ii) 貿易及其他應收款項

貴集團運用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量應收賬款的預期信貸虧損，其使用整個存續期預期虧損計提撥備。為計量預期信貸虧損，應收賬款根據共同的信貸風險特徵及逾期日數進行分組。各組別的應收款項的未來現金流量按過往壞賬比率估量，經調整以反映目前市況及宏觀經濟因素的前瞻性資料對客戶結付應收款項的能力的影響。

已知破產的應收賬款已就減值撥備進行單獨評估，且於並無合理預期收回時撤銷。破產指標包括(其中包括)債務人未能與貴集團簽訂還款計劃，以及未能作出合同付款。

已知破產的應收賬款根據共同的信貸風險特徵按集體基準進行評估。

於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，貴集團經考慮關聯方的良好財務狀況及信貸記錄後，評估來自關聯方的貿易及其他應收款項的預期虧損比率為不屬重大。因此，概無確認來自關聯方的貿易及其他應收款項的已計提虧損撥備。

於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，第三方應收賬款的已計提虧損撥備如下。以下的預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

	1年內	1至2年	2至3年	超過3年	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
應收賬款(不包括來自關聯方的應收賬款)					
於二〇一八年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	124,758	6,521	4,488	8,203	143,970
已計提虧損撥備	6,238	1,956	2,244	8,203	18,641
於二〇一九年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	92,696	11,942	5,292	11,621	121,551
已計提虧損撥備	4,634	3,583	2,646	11,621	22,484
(未經審核)					
於二〇二〇年九月三十日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	105,868	15,354	5,035	11,952	138,209
已計提虧損撥備	5,293	4,606	2,518	11,952	24,369

除了來自關聯方的其他應收款項外，貴集團採用附註(i)預期信貸虧損模型釐定其他應收款項的預期虧損撥備。於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，貴集團評估自初始確認起，其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，除若干可收回物業管理費用外，貴集團使用12個月預期信貸虧損模型評估其他應收款項的信貸虧損。

應收第三方其他應收款項主要包括可向住戶及租戶收回的物業管理費用、代表住戶及租戶支付的公用服務費及有關提供物業管理服務的保證金。

就保證金而言，貴公司董事認為，概無任何重大減值風險。

就可向住戶及租戶收回的若干物業管理費用而言，已計提的虧損撥備釐訂如下：

	1年內	1至2年	2至3年	超過3年	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
其他應收款項(若干可收回物業管理費用)					
於二〇一八年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	6,254	1,294	880	2,157	10,585
已計提虧損撥備	312	388	440	2,157	3,297
於二〇一九年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	13,150	2,408	914	2,192	18,664
已計提虧損撥備	658	722	457	2,192	4,029
(未經審核)					
於二〇二〇年九月三十日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	18,652	3,249	1,269	2,524	25,694
已計提虧損撥備	932	975	635	2,524	5,066

代表住戶及租戶支付的公用服務費而言，賬齡僅為1年內的已計提虧損撥備釐訂如下：

	1年內
	人民幣千元
其他應收款項(不包括保證金、來自關聯方的其他應收款項及若干可收回物業管理費用)	
於二〇一八年十二月三十一日	
預期虧損比率	1%
賬面總值	69,052
已計提虧損撥備	691
於二〇一九年十二月三十一日	
預期虧損比率	1%
賬面總值	95,999
已計提虧損撥備	960
(未經審核)	
於二〇二〇年九月三十日	
預期虧損比率	1%
賬面總值	120,829
已計提虧損撥備	1,208

於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇一九年及二〇二〇年九月三十日，貿易及其他應收款項的已計提虧損撥備與已計提相關虧損撥備的年初結餘對賬如下：

	應收賬款 (不包括來自 關聯方的 應收賬款) 人民幣千元	其他應收款項 (不包括來自 關聯方的 其他應收款項) 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一八年一月一日	12,984	582	13,566
金融資產減值虧損淨額	5,657	3,406	9,063
於二〇一八年十二月三十一日	<u>18,641</u>	<u>3,988</u>	<u>22,629</u>
於二〇一九年一月一日	18,641	3,988	22,629
金融資產減值虧損淨額	3,843	1,001	4,844
於二〇一九年十二月三十一日	<u>22,484</u>	<u>4,989</u>	<u>27,473</u>
(未經審核)			
於二〇二〇年一月一日	22,484	4,989	27,473
金融資產減值虧損淨額	1,885	1,285	3,170
於二〇二〇年九月三十日	<u>24,369</u>	<u>6,274</u>	<u>30,643</u>
(未經審核)			
於二〇一九年一月一日	18,641	3,988	22,629
金融資產減值虧損淨額	3,784	1,957	5,741
於二〇一九年九月三十日	<u>22,425</u>	<u>5,945</u>	<u>28,370</u>

於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，貿易及其他應收款項的賬面總值分別為人民幣1,882,232,000元、人民幣1,971,338,000元及人民幣897,071,000元，因此，最大虧損分別為人民幣1,859,603,000元、人民幣1,943,865,000元及人民幣866,428,000元。

(c) 流動資金風險

貴集團確保其維持充足現金及信貸限額應付其流動資金需要。管理層按預期現金流量基準，監察 貴集團流動資金儲備的滾動預算，有關資金儲備包括未提取借貸融資以及現金及現金等價物。 貴集團政策乃定期監控現時及預期流動資金需求及遵守借款契據，以確保維持足夠現金儲備及有由主要財務機構足夠承諾提供資金以便應付短期及長期流動資金需要。

附錄一

會計師報告

下表載列各結算日按相關到期組別 貴集團的金融負債的分析。表內披露金額為合同未貼現現金流量。

	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一八年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項(不包括應計 工資負債及其他應付稅項)	1,060,352	-	-	-	1,060,352
借貸	157,174	158,660	479,775	570,612	1,366,221
租賃負債	68,904	55,399	46,806	-	171,109
	<u>1,286,430</u>	<u>214,059</u>	<u>526,581</u>	<u>570,612</u>	<u>2,597,682</u>
	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一九年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項(不包括應計 工資負債及其他應付稅項)	1,335,018	620	16,944	-	1,352,582
借貸	158,660	158,487	483,275	408,625	1,209,047
租賃負債	72,217	39,588	33,743	-	145,548
	<u>1,565,895</u>	<u>198,695</u>	<u>533,962</u>	<u>408,625</u>	<u>2,707,177</u>
	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
(未經審核)					
於二〇二〇年九月三十日					
貿易及其他應付款項(不包括應計 工資負債及其他應付稅項)	1,275,274	608	16,135	-	1,292,017
租賃負債	50,837	34,642	7,193	-	92,672
	<u>1,326,111</u>	<u>35,250</u>	<u>23,328</u>	<u>-</u>	<u>1,384,689</u>

3.2 資本管理

風險管理

貴集團的資本管理旨在：

- 保障 貴集團能持續營運，以繼續為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，及
- 維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構， 貴集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

與業內其他公司一致， 貴集團根據資產負債率監控資本。該比率按總負債除以總資產計算。

於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，貴集團的資產負債率如下：

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年 (未經審核)
資產負債率	93.2%	91.0%	81.4%

歸功於 貴集團業務規模的增長及盈利能力的提高，資產負債率於往績記錄期不斷提高。

3.3 公允價值估計

(a) 金融資產及負債

(i) 公允價值層級

本節解釋在釐定財務報表中按公允價值確認及計量的金融工具的公允價值時所作出的判斷及估計。為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信度指標，貴集團根據會計準則將其金融工具分為三級。

第一級：在活躍市場買賣的金融工具(例如，公開買賣的衍生工具、股本證券)的公允價值按報告期末的市場報價列賬。貴集團持有的財務資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具歸入第一級。

第二級：不在活躍市場買賣的金融工具(例如，場外衍生工具)的公允價值採用估值技術釐定，該等技術最大限度地利用可觀察的市場數據，並盡量減少對特定實體的估計。倘釐定工具公允價值所需的主要輸入數據均為可觀察數據，則該工具歸入第二級。

第三級：如一項或多項主要輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具歸入第三級。非上市股本證券就是這種情況。

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	第三級	第三級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)

以公允價值計量且其變動計入

其他全面收入的金融資產(附註19)

30,189	35,558	34,752
--------	--------	--------

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月，經常性公允價值計量第一級、第二級及第三級之間概無轉撥。

貴集團的政策乃於報告期末確認公允價值層級的轉入及轉出數額。

(ii) 使用釐定公允價值估值方法

使用估值金融工具的具體估值方法包括：

- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的公允價值乃通過累加法或指引公眾公司法得出。累加法是將資產構成部分的各項價值相加計算資產價值方法。指引公眾公司法是採用相同或類似行業可比公眾公司同業的適用市場倍數計算資產價值的方法。

(iii) 使用重大不可觀察數據的公允價值計量 (第三級)

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月，以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的第三級經常性公允價值計量的變動參見附註19。

(iv) 估值過程

貴集團按公允價值計量其以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產。有關採用主要不可觀察輸入數據的公允價值計量 (第三級) 的量化資料如下：

描述	於二〇一八年 十二月三十一日 的公允價值	估值技術	不可觀察的 輸入數據	加權平均數
	人民幣千元			
— 非上市股本證券	27,066	累加法	各資產/ 負債的價值	不適用
— 非上市股本證券	3,123	指引公眾公司法	缺乏適銷性折讓 適用市盈率	27.7% 24.51
描述	於二〇一九年 十二月三十一日 的公允價值	估值技術	不可觀察的 輸入數據	加權平均數
	人民幣千元			
— 非上市股本證券	31,324	累加法	各資產/ 負債的價值	不適用
— 非上市股本證券	4,234	指引公眾公司法	缺乏適銷性折讓 適用市盈率	27.7% 21.38
描述	於二〇二〇年 九月三十日 的公允價值	估值技術	不可觀察的 輸入數據	加權平均數
	(未經審核) 人民幣千元			
— 非上市股本證券	30,272	累加法	各資產/ 負債的價值	不適用
— 非上市股本證券	4,480	指引公眾公司法	缺乏適銷性折讓 適用市盈率	27.7% 22.57

(v) 其他金融資產及負債的公允價值

貴集團亦有多項並非於資產負債表按公允價值計量的財務工具。

有關貿易及其他應收款項、現金及現金等價物、受限制現金及應付賬款及應付款項，由於該等工具大部分為短期性質，故公允價值與其賬面值並無重大差異。

有關最終控股公司向一家實體貸款、向一名關聯方貸款、借貸及租賃負債，由於該等工具的應收／應付利息接近現行市場費率，故公允價值與其賬面值並無重大差異。

4 重要會計估計及判斷

估計及判斷會不斷予以評估，且乃根據過往經驗等因素進行，包括在此情況下認為合理的未來事件的期望。

貴集團對未來作出估計及假設。所得會計估計如其定義，很少與相關實際結果相同。下文論述具有重大風險可能導致對下一個財政年度資產與負債賬面值作出重大調整的估計及假設。

(a) 應收呆賬撥備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。貴集團基於貴集團過往歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，運用判斷作出該等假設及選擇計算減值的輸入數據。

如果預期與原本估計有所差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項及呆賬開支的賬面值。有關所採用的主要假設及輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1(b)。

(b) 即期及遞延所得稅

貴集團主要須繳納中國內地及香港的所得稅。於釐定所得稅撥備金額及相關支付的時間時須作出重大判斷。有許多未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，此等差異將影響作出釐定的期間內的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為未來應課稅盈利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差異有關的遞延所得稅資產及稅項虧損。倘預期與原先的估算不同，此等差異會對估算變動期間內遞延所得稅資產及所得稅的確認構成影響。

5 分部資料

管理層根據主要營運決策人所審閱的報告釐定營運分部。主要營運決策人被認為貴公司的執行董事，其負責分配資源及評估營運分部的表現。

貴集團有兩個分部：

— 非商業物業管理及增值服務

貴集團提供非商業物業管理及增值服務，涵蓋(a)非商業物業管理服務，包括保潔、安保、園藝以及維修和保養服務；(b)非業主增值服務，包括案場及示範單位管理以及交付前支持服務、案場及示範單位管理以及交付前支持服務、配套物業租賃服務以及前期規劃及設計諮詢服務；(c)社區增值服務以滿足貴集團在管住宅物業的業主及住戶需要，包括家居生活服務、空間運營服務及其他社區增值服務。

— 商業物業管理及運營服務

貴集團從事提供(a)商業運營及管理服務，涵蓋商業物業管理服務及其他增值服務；(b)市場定位諮詢服務及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

附錄一

會計師報告

(a) 分部營業收入及業績

分部業績指各分部所賺取的盈利，未計其他收入、其他收益或虧損、財務費用淨額及所得稅開支。於某時間點確認來自客戶合同的營業收入指銷售房地產企業擁有的車位協助服務的營業收入。來自客戶合同的其他營業收入隨時間確認。貴集團的營業收入及業績按經營及可申報分部的分析如下：

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	非商業物業 管理及增值服務 人民幣千元	商業物業管理 及運營服務 人民幣千元	貴集團 人民幣千元
分部營業收入總額	494,278	268,524	762,802
來自外界客戶營業收入	494,278	268,524	762,802
已確認來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	18,611	—	18,611
— 隨着時間	475,667	266,754	742,421
來自其他來源的營業收入			
— 租金收入	—	1,770	1,770
	494,278	268,524	762,802
分部業績	30,144	48,171	78,315
其他收入			39,371
其他虧損淨額			(726)
經營盈利			116,960
財務費用淨額			(51,088)
所得稅開支			(18,558)
年內盈利			47,314
分部業績包括：			
折舊	7,047	63,686	70,733
攤銷	218	654	872
金融資產減值虧損淨額／(撥回)	9,614	(551)	9,063

附錄一

會計師報告

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	非商業物業管理 及增值服務 人民幣千元	商業物業管理 及運營服務 人民幣千元	分部間對銷 人民幣千元	貴集團 人民幣千元
分部營業收入總額	604,063	292,854	(585)	896,332
分部間營業收入	(585)	—	585	—
來自外界客戶營業收入	603,478	292,854	—	896,332
已確認來自客戶合同的營業收入				
— 於某個時間點	41,749	—	—	41,749
— 隨着時間	561,729	287,981	—	849,710
來自其他來源的營業收入				
— 租金收入	—	4,873	—	4,873
	603,478	292,854	—	896,332
分部業績	67,440	54,329	—	121,769
其他收入				68,558
其他收益淨額				604
經營盈利				190,931
財務費用淨額				(62,623)
所得稅開支				(35,101)
年內盈利				93,207
分部業績包括：				
折舊	10,512	66,954	—	77,466
攤銷	448	910	—	1,358
金融資產減值虧損淨額	4,593	251	—	4,844

附錄一

會計師報告

截至二〇一九年九月三十日止九個月(未經審核)

	非商業物業 管理及增值服務 人民幣千元	商業物業管理 及運營服務 人民幣千元	貴集團 人民幣千元
分部營業收入總額	400,147	213,420	613,567
來自外界客戶營業收入	400,147	213,420	613,567
已確認來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	18,927	—	18,927
— 隨着時間	381,220	210,956	592,176
來自其他來源的營業收入			
— 租金收入	—	2,464	2,464
	400,147	213,420	613,567
分部業績	43,696	30,241	73,937
其他收入			50,411
其他收益淨額			516
經營盈利			124,864
財務費用淨額			(47,953)
所得稅開支			(21,236)
年內盈利			55,675
分部業績包括：			
折舊	9,028	50,687	59,715
攤銷	277	672	949
金融資產減值虧損淨額	5,405	336	5,741

附錄一

會計師報告

截至二〇二〇年九月三十日止九個月(未經審核)

	非商業物業 管理及增值服務 人民幣千元	商業物業管理 及運營服務 人民幣千元	貴集團 人民幣千元
分部營業收入總額	536,389	246,348	782,737
來自外界客戶營業收入	536,389	246,348	782,737
已確認來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	17,506	—	17,506
— 隨着時間	518,883	242,520	761,403
來自其他來源的營業收入			
— 租金收入	—	3,828	3,828
	536,389	246,348	782,737
分部業績	106,444	51,420	157,864
其他收入			39,514
其他收益淨額			47
經營盈利			197,425
財務費用淨額			(23,521)
所得稅開支			(47,180)
年內盈利			126,724
分部業績包括：			
折舊	9,543	49,528	59,071
攤銷	638	693	1,331
金融資產減值虧損淨額	3,096	74	3,170

附錄一

會計師報告

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月，貴集團的營業收入按類別分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	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)
非商業物業管理及增值服務				
－物業管理服務	252,432	273,408	207,303	239,537
－非商業業主增值服務	121,110	205,635	102,236	202,829
－社區增值服務	120,736	124,435	90,608	94,023
商業物業管理及運營服務				
－商業運營及管理服務	226,385	251,981	182,155	212,547
－市場定位諮詢及租戶 招攬服務	42,139	40,873	31,265	33,801
	<u>762,802</u>	<u>896,332</u>	<u>613,567</u>	<u>782,737</u>

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月按貴集團向其同系附屬公司、越秀地產聯營公司及合營企業、越秀地產非控股權益及其附屬公司以及獨立第三方提供服務產生的營業收入明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	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)
最終控股公司	185	–	–	–
同系附屬公司	159,632	237,981	123,702	226,199
越秀地產聯營公司及合營企業	28,465	35,653	27,230	31,019
越秀地產非控股權益及 其附屬公司	–	1,917	1,276	1,555
獨立第三方	574,520	620,781	461,359	523,964
	<u>762,802</u>	<u>896,332</u>	<u>613,567</u>	<u>782,737</u>

除同系附屬公司、越秀地產聯營公司及合營企業、越秀地產非控股權益及其附屬公司外，貴集團於往績記錄期有眾多客戶且概無有關客戶為貴集團營業收入貢獻10%或以上。

附錄一

會計師報告

(b) 分部資產及負債

分部資產及負債按財務報表所用相同方法計量。該等資產及負債乃根據分部的運營分配。貴集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產、預繳所得稅、遞延所得稅資產、遞延所得稅負債、即期所得稅負債及借款並非直接因分部產生。

於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，貴集團的分部資產及負債如下：

於二〇一八年十二月三十一日

	非商業物業管理 及增值服務	商業物業管理及 運營服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	1,902,153	755,918	2,658,071
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產			30,189
預繳所得稅			6,155
遞延所得稅資產			6,460
分部總資產			<u>2,700,875</u>
分部負債	695,957	711,871	1,407,828
遞延所得稅負債			7,162
即期所得稅負債			22,222
借款			1,080,000
分部總負債			<u>2,517,212</u>

於二〇一九年十二月三十一日

	非商業物業管理 及增值服務	商業物業管理及 運營服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	2,136,996	772,725	2,909,721
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產			35,558
預繳所得稅			14,777
遞延所得稅資產			7,349
分部總資產			<u>2,967,405</u>
分部負債	951,786	717,164	1,668,950
遞延所得稅負債			11,685
即期所得稅負債			37,475
借款			981,000
分部總負債			<u>2,699,110</u>

附錄一

會計師報告

於二〇二〇年九月三十日(未經審核)

	非商業物業管理 及增值服務	商業物業管理及 運營服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	1,160,367	819,232	1,979,599
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產			34,752
預繳所得稅			18,135
遞延所得稅資產			7,949
分部總資產			<u>2,040,435</u>
分部負債	870,593	737,272	1,607,865
遞延所得稅負債			16,909
即期所得稅負債			37,051
分部總負債			<u>1,661,825</u>

(c) 地區分佈

來自外界客戶的營業收入按地區劃分如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	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)
中國內地	695,390	829,085	564,823	730,902
香港	67,412	67,247	48,744	51,835
	<u>762,802</u>	<u>896,332</u>	<u>613,567</u>	<u>782,737</u>

非流動資產(以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產及遞延所得稅資產除外)按地區劃分如下：

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
中國內地	80,494	87,848	65,646
香港	106,480	80,553	59,220
	<u>186,974</u>	<u>168,401</u>	<u>124,866</u>

附錄一

會計師報告

(d) 合同負債

貴集團已確認以下與營業收入相關的合同負債：

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
合同負債			
— 關聯方 (附註28 (c))	16,824	17,535	24,673
— 第三方	88,782	75,500	93,387
	<u>105,606</u>	<u>93,035</u>	<u>118,060</u>

(i) 合同負債的重大變動

貴集團的合同負債主要客戶在相關服務尚未提供時墊付的款項。於二〇一九年十二月三十一日，合同負債下跌，乃由於客戶預付款項下跌。於二〇二〇年九月三十日，該等負債因貴集團業務增長而增加。

(ii) 就合同負債確認的營業收入

下表載列現時報告期間就結轉合同負債確認的營業收入金額。

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
於年／期初已計入合同負債結餘 的已確認營業收入				
非商業物業管理及增值服務	65,571	103,018	103,018	89,211
商業物業管理及運營服務	951	2,588	2,588	3,824
	<u>66,522</u>	<u>105,606</u>	<u>105,606</u>	<u>93,035</u>

(e) 未履行的履約責任

就住宅物業管理服務、非業主增值服務及商業物業管理服務，貴集團每月或每個結算週期確認的收入等於有權開立發票的金額，其與貴集團至今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合同並無固定期限。非業主合同年期一般設定為對手方通知貴集團不再需要服務時屆滿。

附錄一

會計師報告

社區增值服務及商業運營服務於短期內提供，通常不足一年，貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約責任。

(f) 因獲得合同的增量成本而確認的資產

於往績記錄期，於獲得合同方面並無重大增量成本。

6 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	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)
僱員福利開支 (附註7)	391,812	430,245	307,783	342,205
折舊及攤銷	71,605	78,824	60,664	60,402
保養及升級成本	45,082	60,032	37,871	51,623
園藝及保潔開支	51,672	58,306	39,136	50,745
公用事業	28,350	32,911	24,513	33,802
短期經營租賃付款 (附註16)	20,180	24,836	15,241	21,349
佣金費用	10,308	15,247	11,824	18,013
推廣及廣告	7,469	15,949	10,490	8,113
消耗品成本	10,165	12,337	3,987	7,290
稅項及其他徵費	5,385	5,316	3,999	5,159
辦公室開支	5,631	5,418	3,756	3,397
諮詢費用	7,099	6,999	3,133	3,043
銀行收費	2,676	3,185	1,977	2,528
差旅及娛樂開支	4,574	5,978	4,071	2,092
核數師酬金	818	1,210	751	950
— 審計服務	344	600	394	735
— 非審計服務	474	610	357	215
[編纂]	—	—	—	263
其他	12,598	12,926	4,693	10,729
	<u>675,424</u>	<u>769,719</u>	<u>533,889</u>	<u>621,703</u>

7 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	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)
工資、薪金及花紅	298,914	336,332	240,787	281,212
退休金— 界定供款 (附註(a)及(b))	26,405	29,830	22,061	10,146
社會保險開支 (附註(b))	22,543	25,665	17,762	14,841
住房福利	14,942	17,379	12,064	14,130
其他僱員福利 (附註(c))	29,008	21,039	15,109	21,876
	<u>391,812</u>	<u>430,245</u>	<u>307,783</u>	<u>342,205</u>

附錄一

會計師報告

- (a) 貴集團的中國附屬公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司按地方市政府協定的僱員平均薪金若干百分比對該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。除每月供款外，貴集團並無應付僱員退休及其他退休後福利的其他責任。
- (b) 截至二〇二〇年九月三十日止九個月的僱員福利下跌，主要由於根據人力資源和社會保障部及地方市部門頒佈受二〇一九年新型冠狀病毒病（「COVID-19」）影響的保障紓困政策，二〇二〇年一段期間免徵社會保險。
- (c) 其他僱員福利主要指僱員福利基金、員工教育基金及工會基金。
- (d) 五名最高薪酬人士

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度，貴集團五名最高薪酬人士分別包括1名及1名董事，而於截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月則分別包括1名及2名董事，彼等的酬金反映於附註29所載列分析。於往績記錄期，應付其餘4名、4名、4名及3名人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	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)
工資、薪金及花紅	4,923	5,053	3,790	2,781
退休金、住房福利及其他 社會保險開支	614	551	406	297
	<u>5,537</u>	<u>5,604</u>	<u>4,196</u>	<u>3,078</u>

酬金屬於以下組別：

酬金組別 (港元)	人數			
	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年 (未經審核)	二〇二〇年 (未經審核)
零至1,000,000港元	—	—	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	4	4	2	2
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—	—	—
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>3</u>

附錄一

會計師報告

8 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	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)
應收關聯方貸款利息收入 (附註28(a))	39,174	61,049	45,662	26,091
額外進項增值稅扣減 (附註(a))	–	5,599	3,113	8,309
罰款收入	186	1,910	1,636	762
政府補助 (附註(b))	11	–	–	4,352
	<u>39,371</u>	<u>68,558</u>	<u>50,411</u>	<u>39,514</u>

- (a) 該等金額指適用於自二〇一九年四月起提供物業管理服務及有關家居服務的增值服務的 貴集團若干附屬公司的額外增值稅扣減。
- (b) 政府補助指為了穩定就業而授予 貴集團的補貼。該等補助概無未達成的附帶條件亦無其他或然事項。

9 其他(虧損)/收益淨額

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	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)
外匯(虧損)/收益淨額	(19)	(24)	(10)	73
出售物業、廠房及設備 (虧損)/收益	(36)	49	(31)	13
其他	(671)	579	557	(39)
	<u>(726)</u>	<u>604</u>	<u>516</u>	<u>47</u>

附錄一

會計師報告

10 財務費用淨額

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	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)
財務收入				
銀行存款利息收入	1,760	2,140	1,344	3,883
財務費用				
銀行借貸利息開支	(44,377)	(57,750)	(43,718)	(23,157)
租賃負債利息開支 (附註16)	(8,471)	(6,799)	(5,540)	(3,797)
應付關聯方款項利息開支 (附註28(a))	—	(214)	(39)	(450)
	(52,848)	(64,763)	(49,297)	(27,404)
財務費用淨額	(51,088)	(62,623)	(47,953)	(23,521)

11 附屬公司

貴公司於重組完成後及本報告日期持有直接或間接權益的附屬公司如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊/已發行 及繳足股本	於以下日期所持股權			本報告 日期	主要業務	附註
			十二月三十一日	九月三十日	二〇二〇年			
			二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年			
由 貴公司直接持有：								
Golden Estates Development Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Zippenes Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Brander Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Richardland Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Greater Rich Group Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
訊與控股有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
聰盛企業有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Major Benefit Management Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Ever Famous Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Winner Zone Holding Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
All Plus Enterprises Ltd.	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊/已發行 及繳足股本	於以下日期所持股權			本報告 日期	主要業務	附註
			十二月三十一日		九月三十日			
			二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年			
由 貴公司間接持有：								
廣州越秀物業發展有限公司	中國	人民幣100,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州城建開發偉城實業 有限公司	中國	人民幣955,300元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州市悅冠智能 科技有限公司	中國	人民幣20,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州悅秀會信息科技 有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州市富城物業管理 有限公司	中國	人民幣800,000元	50%	50%	50%	50%	物業管理	(iii)
廣州偉誠物業管理有限公司	中國	人民幣600,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州萬聯物業管理經營 有限公司	中國	人民幣600,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州市越秀物業管理 有限公司	中國	人民幣1,000,000元	60%	60%	60%	60%	物業管理	(iii)
越秀地產(山東)物業管理 有限公司	中國	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
浙江越秀物業管理有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
越秀(武漢)物業服務 有限公司	中國	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
越秀地產(瀋陽)物業管理 有限公司	中國	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州城濱物業管理有限公司	中國	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
中山市越秀地產物業管理 有限公司	中國	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
越秀地產(江門)物業管理 有限公司	中國	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊/已發行 及繳足股本	於以下日期所持股權			本報告 日期	主要業務	附註
			十二月三十一日		九月三十日			
			二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年			
江門市越秀濱江物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	不適用	不適用	67%	67%	物業管理	不適用
武漢摩登物業管理有限公司	中國	人民幣500,000元	70%	70%	70%	70%	物業管理	(iii)
Hubei Yuexihui Real Estate Agency Co., Ltd	中國	人民幣1,010,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州怡城物業管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
Guangzhou Yuexiu Commercial Management Co., Ltd	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	60%	60%	80%	80%	物業管理	(iii)
廣州白馬商業經營管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州市中港皮具商貿城市市場經營管理有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州康賽經濟信息諮詢有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州樂熹實業發展有限公司	中國	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州越廷國際經濟信息諮詢有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州聯秀經濟信息諮詢有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
年卓有限公司	香港	10,868,175港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)
可福有限公司	香港	10,980,906港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)
遠大國際有限公司	香港	21,299,853港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)
丰逸有限公司	香港	1,604,782港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)
康豐國際有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)
浚偉有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊/已發行 及繳足股本	於以下日期所持股權			本報告 日期	主要業務	附註
			十二月三十一日		九月三十日			
			二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年			
聯亞投資發展有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)
越秀亞通停車場有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(ii)
越秀物業管理有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(ii)
松達有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)
菱豐有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)

* 中國附屬公司英文名稱乃 貴集團管理層盡其所能對中文名稱的英文翻譯，因為該等公司並無官方英文名稱。

- (i) 由於該等實體註冊成立地點的適用法律並無法定審核規定，故並無編製該等公司的經審核法定財務報表。
- (ii) 該等公司截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度的財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。
- (iii) 該等公司截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度的財務報表由多名中國註冊執業會計師審核，包括廣州嶺南會計師事務所有限公司、廣州正德會計師事務所有限公司、煙台中山有限責任會計師事務所、浙江中孜會計師事務所有限公司、湖北漢牛會計師事務所有限公司、瀋陽普鑒聯合會計師事務所(普通合夥)、廣州宏海會計師事務所有限公司、廣州華信會計師事務所有限公司、立信會計師事務所(特殊普通合夥)廣東分所及中勤萬信會計師事務所(特殊普通合夥)廣州分所。

12 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項				
即期所得稅	19,320	32,448	19,945	42,443
遞延稅項				
遞延所得稅	(3,195)	(1,669)	(1,876)	(670)
未分配盈利公司預扣所得稅	2,433	4,322	3,167	5,407
	<u>18,558</u>	<u>35,101</u>	<u>21,236</u>	<u>47,180</u>

附錄一

會計師報告

使用適用於 貴集團實體盈利的加權平均稅率而達致的理論金額與 貴集團稅前盈利的稅項差異如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	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)
除所得稅前盈利	65,872	128,308	76,911	173,904
按適用企業所得稅率計算的稅項	16,358	32,533	19,254	42,456
— 若干附屬公司的適用				
— 不同稅率的影響	(324)	(2,087)	(1,513)	(1,398)
— 不可扣稅開支	174	233	181	113
— 稅務優惠額外扣減	(272)	(280)	(219)	(204)
— 未確認遞延所得稅資產的				
— 稅項虧損及可扣減臨時差異	389	1,157	1,144	1,505
— 使用過往未確認稅項虧損	(200)	(777)	(778)	(699)
— 公司預扣所得稅	2,433	4,322	3,167	5,407
	<u>18,558</u>	<u>35,101</u>	<u>21,236</u>	<u>47,180</u>
所得稅開支	<u>18,558</u>	<u>35,101</u>	<u>21,236</u>	<u>47,180</u>

香港利得稅

香港立法會於二〇一八年三月二十一日通過《二〇一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二〇一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日刊登於憲報。根據兩級制利得稅制度，合資格法團首2百萬港元盈利按8.25%的稅率徵稅，而2百萬港元以上的盈利按16.5%的稅率徵稅。

兩級制利得稅制度適用於往績記錄期內在港註冊成立的若干集團公司。

中國企業所得稅

貴集團有關中國內地業務的所得稅撥備乃按有關年度／期間估計應課稅盈利根據現行法例、其詮釋及慣例按適用稅率計算。

中國企業所得稅率一般為25%。貴集團在中國的若干業務符合「小型微利企業」，於二〇〇八年一月一日起，可按20%的較低稅率繳納稅項。自二〇一九年一月一日起至二〇二一年十二月三十一日，「小型微利企業」可享有按利得稅兩級制計算的優惠所得稅率。根據利得稅兩級制，合資格企業可按5%的稅率就應課稅收入首人民幣1百萬元繳納稅項，並按10%的稅率繳納應課稅收入為人民幣1百萬元但少於人民幣3百萬元的稅項。

此外，二〇〇八年一月一日後獲得來自外商投資企業盈利的股息分派須按5%至10%的稅率繳納公司預扣所得稅。往績記錄期內，已就根據香港財務報告準則確認的 貴集團中國附屬公司的股息分派及未分配盈利按5%至10%稅率計提預扣所得稅。

廣州市悅冠智能科技有限公司於二〇一九年及二〇二〇年取得「高新科技企業」資格，可減按15%優惠稅率繳納企業所得稅。

附錄一

會計師報告

13 每股盈利

就本報告而言，由於重組及往績記錄期的業績乃按附註1.2及1.3所披露的合併基準編製，因此每股盈利資料意義不大而無列入本報告。

14 股息

貴公司自註冊成立以來並無派付或宣派股息。

現時組成 貴集團的若干公司於截至二〇一九年十二月三十一日止年度及截至二〇二〇年九月三十日止九個月分別已提供或向當時股東支付股息人民幣13,967,000元及人民幣11,388,000元。

15 物業、廠房及設備

	樓宇	在建工程	傢具、裝置 及設備	租賃裝修	汽車	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
於二〇一八年一月一日						
成本	2,068	–	32,271	2,608	8,662	45,609
累計折舊	(190)	–	(22,052)	(532)	(7,882)	(30,656)
賬面淨值	<u>1,878</u>	<u>–</u>	<u>10,219</u>	<u>2,076</u>	<u>780</u>	<u>14,953</u>
截至二〇一八年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	1,878	–	10,219	2,076	780	14,953
添置	–	–	12,154	44	177	12,375
出售	–	–	(39)	–	–	(39)
折舊開支	(207)	–	(4,347)	(630)	(109)	(5,293)
年末賬面淨值	<u>1,671</u>	<u>–</u>	<u>17,987</u>	<u>1,490</u>	<u>848</u>	<u>21,996</u>
於二〇一八年十二月三十一日						
成本	2,068	–	41,151	2,652	8,839	54,710
累計折舊	(397)	–	(23,164)	(1,162)	(7,991)	(32,714)
賬面淨值	<u>1,671</u>	<u>–</u>	<u>17,987</u>	<u>1,490</u>	<u>848</u>	<u>21,996</u>
截至二〇一九年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	1,671	–	17,987	1,490	848	21,996
添置	4,003	4,696	8,001	3,638	100	20,438
轉讓	–	(3,619)	3,619	–	–	–
出售	–	–	(138)	–	(41)	(179)
折舊開支	(381)	–	(5,737)	(930)	(94)	(7,142)
年末賬面淨值	<u>5,293</u>	<u>1,077</u>	<u>23,732</u>	<u>4,198</u>	<u>813</u>	<u>35,113</u>
於二〇一九年十二月三十一日						
成本	6,071	1,077	51,897	6,290	8,543	73,878
累計折舊	(778)	–	(28,165)	(2,092)	(7,730)	(38,765)
賬面淨值	<u>5,293</u>	<u>1,077</u>	<u>23,732</u>	<u>4,198</u>	<u>813</u>	<u>35,113</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇	在建工程	傢具、裝置 及設備	租賃裝修	汽車	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
(未經審核)						
截至二〇二〇年						
九月三十日止九個月						
期初賬面淨值	5,293	1,077	23,732	4,198	813	35,113
添置	-	3,913	3,416	772	43	8,144
轉讓	-	(1,573)	1,573	-	-	-
出售	-	-	(20)	-	(107)	(127)
折舊開支	(298)	-	(5,564)	(1,145)	(66)	(7,073)
期末賬面淨值	<u>4,995</u>	<u>3,417</u>	<u>23,137</u>	<u>3,825</u>	<u>683</u>	<u>36,057</u>
於二〇二〇年九月三十日						
成本	6,071	3,417	54,978	7,062	6,231	77,759
累計折舊	(1,076)	-	(31,841)	(3,237)	(5,548)	(41,702)
賬面淨值	<u>4,995</u>	<u>3,417</u>	<u>23,137</u>	<u>3,825</u>	<u>683</u>	<u>36,057</u>
(未經審核)						
截至二〇一九年						
九月三十日止九個月						
期初賬面淨值	1,671	-	17,987	1,490	848	21,996
添置	4,003	3,145	4,086	1,942	26	13,202
轉讓	-	(1,745)	1,745	-	-	-
出售	-	-	(123)	-	(29)	(152)
折舊開支	(282)	-	(4,140)	(697)	(75)	(5,194)
期末賬面淨值	<u>5,392</u>	<u>1,400</u>	<u>19,555</u>	<u>2,735</u>	<u>770</u>	<u>29,852</u>
於二〇一九年九月三十日						
成本	6,071	1,400	46,378	4,594	8,527	66,970
累計折舊	(679)	-	(26,823)	(1,859)	(7,757)	(37,118)
賬面淨值	<u>5,392</u>	<u>1,400</u>	<u>19,555</u>	<u>2,735</u>	<u>770</u>	<u>29,852</u>

折舊開支於以下匯總全面收入表的類別中扣除：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年 (未經審核)	二〇二〇年 (未經審核)
銷售成本		4,835	4,496	6,097
行政開支		458	698	976
		<u>5,293</u>	<u>5,194</u>	<u>7,073</u>
		<u>7,142</u>		

(a) 於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，概無物業、廠房及設備受限制或被質押作為負債的抵押品。

附錄一

會計師報告

16 租賃

(i) 於匯總資產負債表內確認的金額如下：

使用權資產

	物業
	人民幣千元
於二〇一八年一月一日	
成本	188,270
累計折舊	(34,430)
賬面淨值	<u>153,840</u>
截至二〇一八年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	153,840
添置	66,932
折舊開支	(65,440)
年終賬面淨值	<u>155,332</u>
於二〇一八年十二月三十一日	
成本	255,202
累計折舊	(99,870)
賬面淨值	<u>155,332</u>
截至二〇一九年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	155,332
添置	43,235
折舊開支	(70,324)
年終賬面淨值	<u>128,243</u>
於二〇一九年十二月三十一日	
成本	298,437
累計折舊	(170,194)
賬面淨值	<u>128,243</u>
(未經審核)	
截至二〇二〇年九月三十日止九個月	
期初賬面淨值	128,243
添置	1,970
折舊開支	(51,998)
期終賬面淨值	<u>78,215</u>
於二〇二〇年九月三十日	
成本	300,407
累計折舊	(222,192)
賬面淨值	<u>78,215</u>

附錄一

會計師報告

	物業 人民幣千元
(未經審核)	
截至二〇一九年九月三十日止九個月	
期初賬面淨值	155,332
添置	26,256
折舊開支	(54,521)
期終賬面淨值	<u>127,067</u>
於二〇一九年九月三十日	
成本	281,458
累計折舊	(154,391)
賬面淨值	<u>127,067</u>

租賃負債

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債			
— 流動	63,090	66,946	47,932
— 非流動	97,670	70,550	40,894
	<u>160,760</u>	<u>137,496</u>	<u>88,826</u>

(ii) 於匯總全面收入表內確認的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年 (未經審核)	二〇二〇年 (未經審核)
使用權資產折舊費用				
物業	65,440	70,324	54,521	51,998
利息開支(列入融資成本)(附註10)	8,471	6,799	5,540	3,797
短期及低價值租賃相關開支 (列入銷售成本及行政開支) (附註6)	20,180	24,836	15,241	21,349
	<u>20,180</u>	<u>24,836</u>	<u>15,241</u>	<u>21,349</u>

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月，租賃現金流出總額分別為人民幣88,663,000元、人民幣98,134,000元、人民幣70,117,000元及人民幣75,786,000元。

附錄一

會計師報告

(iii) 貴集團的租賃活動及其會計處理

貴集團租賃多項辦公室、車位及宿舍。租賃合同的固定期限一般為3個月至6年。

每份合同的租賃條款均獨立磋商，且包含各種不同的條款及條件。除出租人所持租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借款用途的擔保。

17 無形資產

	軟件
	人民幣千元
於二〇一八年一月一日	
成本	3,801
累計攤銷	<u>(2,108)</u>
賬面淨值	<u>1,693</u>
截至二〇一八年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	1,693
添置	2,080
攤銷	<u>(872)</u>
年終賬面淨值	<u>2,901</u>
於二〇一八年十二月三十一日	
成本	5,881
累計攤銷	<u>(2,980)</u>
賬面淨值	<u>2,901</u>
截至二〇一九年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	2,901
添置	2,877
攤銷	<u>(1,358)</u>
年終賬面淨值	<u>4,420</u>
於二〇一九年十二月三十一日	
成本	8,758
累計攤銷	<u>(4,338)</u>
賬面淨值	<u>4,420</u>
(未經審核)	
截至二〇二〇年九月三十日止九個月	
期初賬面淨值	4,420
添置	969
攤銷	<u>(1,331)</u>
期終賬面淨值	<u>4,058</u>

附錄一

會計師報告

	軟件
	人民幣千元
於二〇二〇年九月三十日	
成本	9,727
累計攤銷	(5,669)
賬面淨值	4,058
 (未經審核)	
截至二〇一九年九月三十日止九個月	
期初賬面淨值	2,901
添置	487
攤銷	(949)
期終賬面淨值	2,439
 於二〇一九年九月三十日	
成本	6,368
累計攤銷	(3,929)
賬面淨值	2,439

無形資產攤銷已計入匯總全面收入表的以下類別：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年 (未經審核)	二〇二〇年 (未經審核)
銷售成本	699	1,222	853	1,311
行政開支	173	136	96	20
	872	1,358	949	1,331

- (a) 於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，無形資產並無受到限制或被抵押為負債擔保。

18 按類別劃分的金融工具

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
按攤銷成本計量的金融資產			
貿易及其他應收款項以及預付款項 (預付款項及其他預付稅除外) (附註20)	1,859,603	1,943,865	866,428
現金及現金等價物 (附註21)	598,137	773,689	958,080
受限制現金 (附註21)	6,745	6,745	13,301
	<u>2,464,485</u>	<u>2,724,299</u>	<u>1,837,809</u>
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產 (附註19)	30,189	35,558	34,752
	<u>2,494,674</u>	<u>2,759,857</u>	<u>1,872,561</u>
按攤銷成本計量的金融負債			
借貸 (附註25)	1,080,000	981,000	-
貿易及其他應付款項(應計薪金及 其他應付稅項除外) (附註24)	1,060,352	1,334,398	1,274,666
租賃負債 (附註16)	160,760	137,496	88,826
	<u>2,301,112</u>	<u>2,452,894</u>	<u>1,363,492</u>

19 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

(i) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產分類

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產包括並非持作買賣的股本證券，而 貴集團已於初始確認時不可撤回地選擇於此分類確認。此乃策略性投資，故 貴集團認為此分類更為相關。

(ii) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的股權投資

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
非流動資產			
Guangzhou Construction & Development Property Holdings Mingte Network Development Co., Ltd	3,123	4,234	4,480
Guangzhou Yuetou Commercial Factoring Co., Ltd	27,066	31,324	30,272
	<u>30,189</u>	<u>35,558</u>	<u>34,752</u>

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產即 貴集團分別投資兩家非上市公司的5%及10%權益。

附錄一

會計師報告

(iii) 往績記錄期內以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產變動如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	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)
年初結餘	29,135	30,189	30,189	35,558
於其他全面收入確認的收益／(虧損)	1,054	5,369	1,583	(806)
年末結餘	<u>30,189</u>	<u>35,558</u>	<u>31,772</u>	<u>34,752</u>

20 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
應收賬款 (附註(a))			
－ 關聯方 (附註28(c))	73,294	100,115	211,376
－ 第三方	143,970	121,551	138,209
	217,264	221,666	349,585
減：應收賬款減值撥備 (附註3.1(b))	(18,641)	(22,484)	(24,369)
	<u>198,623</u>	<u>199,182</u>	<u>325,216</u>
其他應收款項			
－ 向一家同系附屬公司提供貸款 (附註(b))	1,153,011	1,214,059	–
－ 應收關聯方款項	358,507	328,854	311,941
－ 從第三方收回的物業管理成本 (附註(c))	18,512	38,151	45,422
－ 從關聯方收回的物業管理成本 (附註(c))	20,801	32,986	32,063
－ 代住戶及租戶付款 (附註(d))	56,420	63,264	81,542
－ 支付予關聯方的保證金 (附註(e))	29,716	37,429	38,728
－ 支付予第三方的保證金 (附註(e))	15,585	14,670	15,094
－ 應收股息	1,016	1,016	1,016
－ 其他			
－ 關聯方	6,695	5,995	2,121
－ 第三方	4,705	13,248	19,559
	1,664,968	1,749,672	547,486
減：其他應收款項減值撥備 (附註3.1(b))	(3,988)	(4,989)	(6,274)
	<u>1,660,980</u>	<u>1,744,683</u>	<u>541,212</u>

附錄一

會計師報告

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
預付款項			
– 關聯方 (附註28(c))	400	400	439
– 第三方	3,132	7,394	16,445
	<u>3,532</u>	<u>7,794</u>	<u>16,884</u>
其他預付稅項	<u>9,247</u>	<u>9,166</u>	<u>5,903</u>
總額	<u>1,872,382</u>	<u>1,960,825</u>	<u>889,215</u>

(a) 應收賬款主要產生自物業管理服務。

包幹制下的非商業物業管理及增值服務收入以及商業物業管理及運營服務收入乃根據相關服務協議條款收取。物業管理服務的服務收入來自住戶及租戶於繳款通知書發出後應付付款。

(b) 該款項指於二〇一八年十二月十三日向同系附屬公司廣州市城市建設開發有限公司 (「廣州城建開發」) 提供的貸款本金金額人民幣1,150,000,000元。於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日應收利息分別為人民幣3,011,000元及人民幣64,059,000元。貸款詳情載列於附註25(a)。款項已於二〇二〇年結清。

(c) 該款項指酬金制下可從業主及租戶收回有關提供物業管理服務產生的成本。

(d) 該款項指代業主及租戶支付的公用服務費。

(e) 該等款項主要指就提供物業管理服務向業主支付的履約保證金。

(f) 於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，基於發票日期的應收賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
0至30日	155,009	105,239	125,584
31至180日	8,264	39,440	105,255
181至365日	5,184	14,856	56,197
1至2年	20,811	19,371	16,437
2至3年	16,332	16,213	15,955
3年以上	<u>11,664</u>	<u>26,547</u>	<u>30,157</u>
	<u>217,264</u>	<u>221,666</u>	<u>349,585</u>

於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，在應收賬款總額中撥備分別約人民幣18,641,000元、人民幣22,484,000元及人民幣24,369,000元 (附註3.1(b))。

附錄一

會計師報告

- (g) 於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，貿易及其他應收款項主要以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面價值相若。

21 現金及現金等價物以及受限制現金

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
銀行及手頭現金結餘 (附註(a))	604,882	780,434	971,381
減：受限制現金 (附註(b))	(6,745)	(6,745)	(13,301)
現金及現金等價物	<u>598,137</u>	<u>773,689</u>	<u>958,080</u>

- (a) 銀行及手頭現金結餘以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
人民幣	576,352	744,678	930,393
港元	28,530	35,756	40,988
	<u>604,882</u>	<u>780,434</u>	<u>971,381</u>

- (b) 受限制現金指按業主要求提供物業管理服務的保證金。

22 匯總股本

匯總股本指於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日 貴集團旗下現有公司的合併股本總額 (經對銷公司間投資)。

- (a) 於二〇二〇年六月，貴集團向一家同系附屬公司收購從事[編纂]的實體。上述實體於往績記錄期納入 貴集團。收購實體被視為視作向中間控股公司分派。

23 儲備

	法定儲備	其他儲備	其他儲備 總額	保留盈利	儲備總額
	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
於二〇一八年一月一日	9,591	(31,726)	(22,135)	128,691	106,556
年內盈利	-	-	-	45,458	45,458
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產的 公允價值變動 (除稅後)	-	803	803	-	803
換算海外業務所產生的匯兌差額	-	1,695	1,695	-	1,695

附錄一

會計師報告

	法定儲備	其他儲備	其他儲備 總額	保留盈利	儲備總額
	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
視作向中間控股公司分派 (附註(a))	-	(10,000)	(10,000)	-	(10,000)
於二〇一八年十二月三十一日	9,591	(39,228)	(29,637)	174,149	144,512
於二〇一九年一月一日	9,591	(39,228)	(29,637)	174,149	144,512
年內盈利	-	-	-	91,327	91,327
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產的 公允價值變動 (除稅後)	-	4,388	4,388	-	4,388
換算海外業務所產生的匯兌差額	-	1,004	1,004	-	1,004
撥備或已付股息	-	-	-	(8,792)	(8,792)
其他	-	(1,863)	(1,863)	1,863	-
於二〇一九年十二月三十一日	<u>9,591</u>	<u>(35,699)</u>	<u>(26,108)</u>	<u>258,547</u>	<u>232,439</u>
(未經審核)					
於二〇二〇年一月一日	9,591	(35,699)	(26,108)	258,547	232,439
期內盈利	-	-	-	123,736	123,736
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產的 公允價值變動 (除稅後)	-	(693)	(693)	-	(693)
換算海外業務所產生的匯兌差額	-	(1,658)	(1,658)	-	(1,658)
撥備或已付股息	-	-	-	(8,499)	(8,499)
法定儲備劃撥 (附註(b))	2,723	-	2,723	(2,723)	-
與非控股股東交易	-	1,529	1,529	-	1,529
於二〇二〇年九月三十日	<u>12,314</u>	<u>(36,521)</u>	<u>(24,207)</u>	<u>371,061</u>	<u>346,854</u>
(未經審核)					
於二〇一九年一月一日	9,591	(39,228)	(29,637)	174,149	144,512
期內盈利	-	-	-	53,967	53,967
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產的 公允價值變動 (除稅後)	-	1,221	1,221	-	1,221
換算海外業務所產生的匯兌差額	-	1,342	1,342	-	1,342
於二〇一九年九月三十日	<u>9,591</u>	<u>(36,665)</u>	<u>(27,074)</u>	<u>228,116</u>	<u>201,042</u>

附錄一

會計師報告

(a) 貴集團於二〇一八年在中國註冊成立一個實體，該實體為撤銷註冊公司之一，股本為人民幣10,000,000元。該實體的投資成本被視作向中間控股公司的分派，因而於實體註冊成立後在 貴集團其他儲備中扣除人民幣10,000,000元。

(b) 法定儲備

根據中國相關規章及法規以及 貴公司章程細則，在中國註冊成立的公司須轉撥除稅後盈利不少於10%（根據中國會計準則及法規計算）至法定儲備金，直至分派所得稅後盈利前法定儲備金的累計總金額達致其註冊資本的50%。法定儲備金僅可在相關機關批准後，用以抵銷過往年度虧損或增加相應公司的資本。

24 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
應付賬款 (附註(a))			
— 關聯方 (附註28(c))	5,426	5,876	5,087
— 第三方	78,979	71,799	86,686
	<u>84,405</u>	<u>77,675</u>	<u>91,773</u>
其他應付款項			
— 應付關聯方款項	369,146	574,891	333,925
— 來自關聯方的物業管理服務墊款 (附註(c))	30,395	37,408	46,871
— 來自第三方的物業管理服務墊款 (附註(c))	157,855	168,251	192,689
— 從關聯方收取的保證金 (附註(d))	6,431	16,838	31,511
— 從第三方收取的保證金 (附註(d))	191,367	214,738	268,839
— 代住戶及租戶收款 (附註(e))	116,573	123,648	162,027
— 應付股息	47,666	48,695	60,082
— 應計開支	16,313	16,488	27,211
— 其他	40,201	55,766	59,738
	<u>975,947</u>	<u>1,256,723</u>	<u>1,182,893</u>
應計薪金負債	70,756	93,283	109,539
其他應付稅項	10,354	10,738	16,774
	<u>1,141,462</u>	<u>1,438,419</u>	<u>1,400,979</u>
減：貿易及其他應付款項非流動部分			
— 來自一名關聯方貸款 (附註(b))	—	(15,497)	(15,202)
流動部分	<u>1,141,462</u>	<u>1,422,922</u>	<u>1,385,777</u>

附錄一

會計師報告

- (a) 於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，基於發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
1年內	69,216	56,917	71,988
1至2年	9,540	10,746	11,873
2至3年	1,743	6,349	3,971
3年以上	3,906	3,663	3,941
	<u>84,405</u>	<u>77,675</u>	<u>91,773</u>

- (b) 於二〇一九年七月十八日，貴集團與越秀地產(香港)有限公司(一家同系附屬公司)訂立一份貸款協議，融資金額為17,300,000港元。貸款為無抵押，按固定年利率4%計息，並須於二〇二四年七月十七日償還。於二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年九月三十日，越秀地產(香港)有限公司應付貸款本金額分別約人民幣15,497,000元及人民幣15,202,000元。
- (c) 該等款項指代業主及租戶收取墊款以清繳以佣金制提供物業管理服務而產生的成本。
- (d) 該等款項主要為向其他服務提供商收取的履約保證金及向業主及租戶收取的翻新及公用服務抵押按金。
- (e) 該等款項主要指代業主及租戶所收取墊款，以結付公用服務費。
- (f) 於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年九月三十日，貿易及其他應付款項則以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
人民幣	1,134,519	1,413,731	1,376,657
港元	<u>6,943</u>	<u>24,688</u>	<u>24,322</u>
	<u>1,141,462</u>	<u>1,438,419</u>	<u>1,400,979</u>

- (g) 於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

附錄一

會計師報告

25 借貸

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
非流動			
銀行借貸			
— 有擔保	981,000	875,000	—
流動			
非流動銀行借貸的流動部分			
— 有擔保	99,000	106,000	—
	<u>1,080,000</u>	<u>981,000</u>	<u>—</u>

- (a) 於二〇一八年四月二十五日，貴集團訂立委託貸款協議，以向銀行借入委託貸款人民幣1,150,000,000元，按年利率5.5厘計息。該借貸須按季度分期償還，直至二〇二八年四月二十五日為止，而於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日，借貸結餘分別為人民幣1,080,000,000元及人民幣981,000,000元。越秀地產的同系附屬公司廣州城建開發就借貸提供擔保（附註28(d)）。

在上述借貸所得款項中，貴集團其後於二〇一八年十二月向廣州城建開發墊付及轉借款額人民幣1,150,000,000元，按固定年利率5.55厘計息（附註20(b)）。

於二〇二〇年六月，廣州城建開發已結清應付貴集團的款項，而貴集團亦已悉數償付上述借貸。

- (b) 於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，貴集團的借貸應於以下期間償付：

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
1年內	99,000	106,000	—
1至2年	106,000	112,000	—
2至5年	360,000	384,000	—
5年以上	515,000	379,000	—
	<u>1,080,000</u>	<u>981,000</u>	<u>—</u>

- (c) 於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日，該借貸的實際年利率為5.5%。

26 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元 (未經審核)
遞延所得稅資產：			
— 將於超過12個月後收回	79	—	—
— 將於12個月內收回	6,381	7,349	7,949
	<u>6,460</u>	<u>7,349</u>	<u>7,949</u>
遞延所得稅負債：			
— 將於超過12個月後收回	7,162	11,685	16,909
	<u>(702)</u>	<u>(4,336)</u>	<u>(8,960)</u>

於往績記錄期，在並無計及抵銷同一稅務司法權區內結餘的情況下，遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產	呆賬撥備 人民幣千元	使用權資產 及租賃負債 的淨影響 人民幣千元	重估以 公允價值 計量且其 變動計入 其他全面 收入的 金融資產 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一八年一月一日	3,186	—	330	3,516
計入損益	2,353	842	—	3,195
於其他全面收入扣除	—	—	(251)	(251)
於二〇一八年十二月三十一日	<u>5,539</u>	<u>842</u>	<u>79</u>	<u>6,460</u>
計入損益	1,210	459	—	1,669
於其他全面收入扣除	—	—	(79)	(79)
於二〇一九年十二月三十一日	<u>6,749</u>	<u>1,301</u>	<u>—</u>	<u>8,050</u>
(未經審核)				
於二〇二〇年一月一日	6,749	1,301	—	8,050
於損益計入／(扣除)	800	(130)	—	670
於二〇二〇年九月三十日	<u>7,549</u>	<u>1,171</u>	<u>—</u>	<u>8,720</u>
(未經審核)				
於二〇一九年一月一日	5,539	842	79	6,460
計入損益	1,439	437	—	1,876
於其他全面收入扣除	—	—	(79)	(79)
於二〇一九年九月三十日	<u>6,978</u>	<u>1,279</u>	<u>—</u>	<u>8,257</u>

附錄一

會計師報告

遞延所得稅負債	重估以公允 價值計量且 其變動計入 其他全面收入 的金融資產	預扣稅影響	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一八年一月一日	—	(4,729)	(4,729)
於損益扣除	—	(2,433)	(2,433)
於二〇一八年十二月三十一日	—	(7,162)	(7,162)
於損益扣除	—	(4,322)	(4,322)
於其他全面收入扣除	(902)	—	(902)
於二〇一九年十二月三十一日	(902)	(11,484)	(12,386)
(未經審核)			
於二〇二〇年一月一日	(902)	(11,484)	(12,386)
於損益扣除	—	(5,407)	(5,407)
計入其他全面收入	113	—	113
於二〇二〇年九月三十日	(789)	(16,891)	(17,680)
(未經審核)			
於二〇一九年一月一日	—	(7,162)	(7,162)
於損益扣除	—	(3,167)	(3,167)
於其他全面收入扣除	(283)	—	(283)
於二〇一九年九月三十日	(283)	(10,329)	(10,612)

於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，根據附註2.18(ii)所載的會計政策，貴集團並無就累計稅項虧損人民幣20,164,000元、人民幣32,562,000元及人民幣35,420,000元確認遞延稅項資產，原因為不大可能動用未來應課稅盈利對銷虧損。於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，根據中國企業所得稅法，分別為人民幣19,985,000元、人民幣32,270,000元及人民幣35,202,000元的未動用稅項虧損可結轉以與未來應課稅收入對銷，而該等稅項虧損將分別於截至及包括二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年各個日期屆滿。餘下稅項虧損並無屆滿日期。

27 現金流資料

(a) 經營產生的現金

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年 (未經審核)	二〇二〇年 (未經審核)
除所得稅前盈利	65,872	128,308	76,911	173,904
就以下事項進行調整：				
— 物業、廠房及設備折舊 (附註15)	5,293	7,142	5,194	7,073
— 使用權資產折舊 (附註16)	65,440	70,324	54,521	51,998
— 無形資產攤銷 (附註17)	872	1,358	949	1,331
— 金融資產減值虧損淨額	9,063	4,844	5,741	3,170

附錄一

會計師報告

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年 (未經審核)	二〇二〇年 (未經審核)
— 就貸款收取的利息及應收關聯方的 應收利息 (附註28(a))	(39,174)	(61,049)	(45,662)	(26,091)
— 出售物業、廠房及設備 虧損／(收益) (附註9)	36	(49)	31	(13)
— 匯兌虧損／(收益) 淨額 (附註9)	19	24	10	(73)
— 財務費用 (附註10)	52,848	64,763	49,297	27,404
	<u>160,269</u>	<u>215,665</u>	<u>146,992</u>	<u>238,703</u>
營運資金變動：				
— 存貨	(3)	(108)	(158)	13
— 貿易及其他應收款項以及預付款項	(522,229)	(61,893)	(38,946)	(164,204)
— 合同負債	(10,297)	(12,571)	10,022	25,025
— 受限制現金	(6,745)	—	—	(6,556)
— 貿易及其他應付款項	431,228	90,875	115,146	195,488
	<u>52,223</u>	<u>231,968</u>	<u>233,056</u>	<u>288,469</u>

(b) 非現金交易

於往記錄期收購使用權資產的非現金交易於附註16中披露。

截至二〇二〇年九月三十日止九個月，非現金交易亦包括通過結清應付廣州城建開發款項結清向廣州城建開發貸款的利息人民幣64,059,000元(附註20(b)及27(c))。

(c) 融資活動產生的負債對賬如下：

	於1年內	於1年後	其他應付	其他應付	租賃負債	總額
	到期的借貸	到期的借貸	應付關聯方 款項	款項－ 應付利息		
	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
於二〇一八年一月一日	—	—	265,514	—	153,840	419,354
現金流量						
— 融資活動流入	169,000	981,000	126,115	—	—	1,276,115
— 融資活動流出	(70,000)	—	(22,483)	(39,757)	(68,483)	(200,723)
非現金變動						
— 新增－租賃	—	—	—	—	66,932	66,932
— 已確認財務開支	—	—	—	44,377	8,471	52,848
於二〇一八年十二月三十一日	<u>99,000</u>	<u>981,000</u>	<u>369,146</u>	<u>4,620</u>	<u>160,760</u>	<u>1,614,526</u>

附錄一

會計師報告

	於1年內 到期的借貸	於1年後 到期的借貸	其他應付 款項－ 應付關聯方 款項	其他應付 款項－ 應付利息	租賃負債	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
於二〇一九年一月一日	99,000	981,000	369,146	4,620	160,760	1,614,526
現金流量						
－ 融資活動流入	－	－	241,666	－	－	241,666
－ 融資活動流出	(99,000)	－	(35,921)	(58,388)	(73,298)	(266,607)
非現金變動						
－ 重新分類	106,000	(106,000)	－	－	－	－
－ 新增－租賃	－	－	－	－	43,235	43,235
－ 已確認財務開支	－	－	－	57,964	6,799	64,763
於二〇一九年十二月三十一日	<u>106,000</u>	<u>875,000</u>	<u>574,891</u>	<u>4,196</u>	<u>137,496</u>	<u>1,697,583</u>
(未經審核)						
於二〇二〇年一月一日	106,000	875,000	574,891	4,196	137,496	1,697,583
現金流量						
－ 融資活動流入	－	－	15,413	－	－	15,413
－ 融資活動流出	(106,000)	(875,000)	(192,320)	(27,803)	(54,437)	(1,255,560)
非現金變動						
－ 新增－租賃	－	－	－	－	1,970	1,970
－ 已確認財務開支	－	－	－	23,607	3,797	27,404
－ 抵銷其他應收款項	－	－	(64,059)	－	－	(64,059)
於二〇二〇年九月三十日	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>333,925</u>	<u>－</u>	<u>88,826</u>	<u>422,751</u>
(未經審核)						
於二〇一九年一月一日	99,000	981,000	369,146	4,620	160,760	1,614,526
現金流量						
－ 融資活動流入	－	－	223,950	－	－	223,950
－ 融資活動流出	(74,000)	－	(41,902)	(44,227)	(54,876)	(215,005)
非現金變動						
－ 重新分類	79,000	(79,000)	－	－	－	－
－ 新增－租賃	－	－	－	－	26,256	26,256
－ 已確認財務開支	－	－	－	43,757	5,540	49,297
於二〇一九年九月三十日	<u>104,000</u>	<u>902,000</u>	<u>551,194</u>	<u>4,150</u>	<u>137,680</u>	<u>1,699,024</u>

附錄一

會計師報告

28 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

下文為 貴集團與其關聯方於往績記錄期進行的重大交易摘要。

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年 (未經審核)	二〇二〇年 (未經審核)
提供服務 (附註(ii))				
— 最終控股公司	185	—	—	—
— 同系附屬公司	159,632	237,981	123,702	226,199
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	1,917	1,276	1,555
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	28,465	35,653	27,230	31,019
	<u>188,282</u>	<u>275,551</u>	<u>152,208</u>	<u>258,773</u>
已收／應收關聯方貸款利息收入				
— 同系附屬公司	39,174	61,049	45,662	26,091
	<u>39,174</u>	<u>61,049</u>	<u>45,662</u>	<u>26,091</u>
購買產品及服務				
— 同系附屬公司	6,623	7,369	5,443	5,949
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	13,894	16,265	10,072	10,453
	<u>20,517</u>	<u>23,634</u>	<u>15,515</u>	<u>16,402</u>
已付／應付關聯方貸款利息開支				
— 一家同系附屬公司	—	214	39	450
	<u>—</u>	<u>214</u>	<u>39</u>	<u>450</u>
添置使用權資產				
— 同系附屬公司	48,919	54	54	—
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	9,143	24,329	7,518	—
	<u>58,062</u>	<u>24,383</u>	<u>7,572</u>	<u>—</u>
租金開支 (短期租賃)				
— 同系附屬公司	5,524	6,049	4,518	4,800
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	13,894	16,265	10,072	10,453
	<u>19,418</u>	<u>22,314</u>	<u>14,590</u>	<u>15,253</u>

(i) 上文所有交易乃於 貴集團業務的一般過程中按交易方協定的條款進行。

(ii) 提供服務予關聯方包括提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

附錄一

會計師報告

(b) 主要管理層酬金

附註29所披露的主要管理層酬金(不包括董事)載列如下。

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年 (未經審核)	二〇二〇年 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	1,076	1,341	1,005	1,098

(c) 與關聯方的結餘

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元 (未經審核)
應收賬款			
— 同系附屬公司	70,974	94,975	193,005
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	393	710
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	2,320	4,747	17,661
	<u>73,294</u>	<u>100,115</u>	<u>211,376</u>
其他應收款項(包括應收股息)(附註(ii))			
— 間接控股公司	682	682	—
— 同系附屬公司	1,541,548	1,580,686	347,183
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	3,883	12,448
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	27,516	35,088	26,238
	<u>1,569,746</u>	<u>1,620,339</u>	<u>385,869</u>
預付款項			
— 同系附屬公司	400	400	439
	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>439</u>
應付賬款			
— 同系附屬公司	1,385	1,692	1,337
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	4,041	4,184	3,750
	<u>5,426</u>	<u>5,876</u>	<u>5,087</u>
其他應付款項(包括應付股息)(附註(iii))			
— 間接控股公司	—	82,671	82,665
— 直接控股公司	66,746	66,809	76,713
— 同系附屬公司	356,933	494,170	279,528
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	29,959	34,182	33,483
	<u>453,638</u>	<u>677,832</u>	<u>472,389</u>

附錄一

會計師報告

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元 (未經審核)
合同負債			
— 同系附屬公司	14,673	16,526	23,814
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	2,151	1,009	859
	<u>16,824</u>	<u>17,535</u>	<u>24,673</u>
銀行存款			
— 一家同系附屬公司	<u>1,312</u>	<u>2,693</u>	<u>12,043</u>
租賃負債			
— 同系附屬公司	2,253	908	252
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	<u>3,807</u>	<u>23,817</u>	<u>17,110</u>
	<u>6,060</u>	<u>24,725</u>	<u>17,362</u>

- (i) 應收賬款、預付款項、應付賬款及合同負債的結餘屬無抵押及免息。銀行存款結餘為無抵押並按正常商業條款帶有利率。
- (ii) 該等款項向廣州城建開發（為越秀地產同系附屬公司）提供貸款人民幣1,150,000,000元，有關款項為無抵押及按年利率5.55厘計息。於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日，該結餘包括的貸款本金及應收利息合共人民幣1,153,011,000元及人民幣1,214,059,000元，於二〇二〇年六月獲悉數結付（附註20(b)）。

該等款項亦包括於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日應收關聯方款項及應收股息分別為人民幣359,523,000元、人民幣329,870,000元及人民幣312,957,000元，有關款項屬非貿易性質、無抵押、免息且須按要求收取。

除上述其他應收款項外，應收關聯方的其餘結餘主要為以酬金制提供物業管理服務而產生從業主收回的成本以及保證金，為無抵押及免息。

- (iii) 於二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年九月三十日，該等款項包括來自一家同系附屬公司的貸款分別為人民幣15,497,000元及人民幣15,202,000元（附註24(b)），屬無抵押、按年利率4%計息，並將於二〇二四年七月十七日屆滿。

於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，該等款項亦包括應付關聯方款項及應付股息分別為人民幣416,812,000元、人民幣623,586,000元及人民幣394,007,000元，有關款項屬非貿易性質、無抵押、免息且須按要求償還。

除上述其他應付款項外，應付關聯方其餘結餘為業主預付有關按酬金制提供物業管理服務將產生的成本以及保證金，為無抵押且免息。

- (iv) [非貿易性質款項已於本報告日期獲悉數結付]。

附錄一

會計師報告

(d) 來自關聯方的擔保

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
一家同系附屬公司就 貴集團的 銀行借貸提供公司擔保 (附註25(a))	1,080,000	981,000	-

29 董事利益及權益

截至二〇一八年十二月三十一日止年度，董事（就彼等獲委任為董事前擔任高級管理層及僱員而言）所收取的 貴集團酬金如下：

姓名	袍金	薪金及工資	酌情花紅	退休福利	住房基金、	總額
				計劃的 僱員供款	其他津貼及 實物福利	
	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
執行董事						
吳煒先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
毛良敏先生	-	-	-	-	-	-
張勁先生	-	524	543	50	103	1,220
非執行董事						
林峰先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
姚曉生先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
楊昭煊先生	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
許麗君女士	-	-	-	-	-	-
洪誠明先生	-	-	-	-	-	-
陳元亨先生	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>524</u>	<u>543</u>	<u>50</u>	<u>103</u>	<u>1,220</u>

附錄一

會計師報告

截至二〇一九年十二月三十一日止年度，董事（就彼等獲委任為董事前擔任高級管理層及僱員而言）所收取的貴集團酬金如下：

姓名	袍金	薪金及工資	酌情花紅	退休福利 計劃的 僱員供款	住房基金、 其他津貼及 實物福利	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
執行董事						
吳煒先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
毛良敏先生	-	-	-	-	-	-
張勁先生	-	525	510	50	123	1,208
非執行董事						
林峰先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
姚曉生先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
楊昭煊先生	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
許麗君女士	-	-	-	-	-	-
洪誠明先生	-	-	-	-	-	-
陳元亨先生	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>525</u>	<u>510</u>	<u>50</u>	<u>123</u>	<u>1,208</u>

附錄一

會計師報告

截至二〇二〇年九月三十日止九個月，董事所收取的貴集團酬金如下（未經審核）：

姓名	袍金	薪金及工資	酌情花紅	退休福利 計劃的 僱員供款	住房基金、 其他津貼及 實物福利	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
執行董事						
吳煒先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
毛良敏先生	-	361	759	-	66	1,186
張勁先生	-	400	383	37	70	890
非執行董事						
林峰先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
姚曉生先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
楊昭煊先生	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
許麗君女士	-	-	-	-	-	-
洪誠明先生	-	-	-	-	-	-
陳元亨先生	-	-	-	-	-	-
	-	761	1,142	37	136	2,076

附錄一

會計師報告

截至二〇一九年九月三十日止九個月，董事（就彼等獲委任為董事前擔任高級管理層及僱員而言）所收取的 貴集團酬金如下（未經審核）：

姓名	袍金	薪金及工資	酌情花紅	退休福利 計劃的 僱員供款	住房基金、 其他津貼及 實物福利	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
執行董事						
吳煒先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
毛良敏先生	-	-	-	-	-	-
張勁先生	-	394	383	37	92	906
非執行董事						
林峰先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
姚曉生先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
楊昭煊先生	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
許麗君女士	-	-	-	-	-	-
洪誠明先生	-	-	-	-	-	-
陳元亨先生	-	-	-	-	-	-
	-	394	383	37	92	906

- (i) 於往績記錄期，有關吳煒先生、林峰先生及姚曉生先生向 貴集團提供服務的酬金由 貴集團關聯方承擔。彼等的酬金並無分配予 貴集團，這是由於 貴公司管理層認為並無合理分配基準。

30 結算日後事項

- (a) 於二〇二〇年十一月二十三日， 貴集團、廣州地鐵集團有限公司（「廣州地鐵」）、廣州地鐵環境工程有限公司（「廣州地鐵環境工程」）及廣州地鐵物業管理有限責任公司（「廣州地鐵物業管理」）訂立一份股權轉讓協議，據此，廣州地鐵同意出售而 貴集團同意購買廣州地鐵環境工程的67%股權及其於廣州地鐵物業管理的67%股權，兩間公司均為物業管理服務公司，總代價為人民幣281.74百萬元（包括應付稅項人民幣5百萬元）。

於緊隨收購完成後，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理各自由 貴公司及廣州地鐵間接擁有67%及33%的股權。

收購附屬公司廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理產生的商譽約人民幣225百萬元及於分配購買價的過程中所確定的客戶關係約人民幣[92]百萬元。

- (b) 於二〇二一年二月八日，廣州地鐵投融資(香港)有限公司向 貴公司代價人民幣330百萬元。
- (c) 本報告附註1.2所載的重組於二〇二〇年十二月一日完成。
- (d) 於二〇二〇年初爆發COVID-19後，中國一直及持續推行一系列預防及控制措施。貴集團以僱員健康及安全為先，且 貴集團於爆發後不久採取各項預防及隔離措施。貴集團將會緊密留意COVID-19爆發情況並評估其對 貴集團財務狀況及經營業績的影響。截至本報告日期，貴集團並不知悉COVID-19爆發對歷史財務資料的任何重大不利影響。

III 貴公司的歷史財務資料

於二〇二〇年九月三十日，貴公司尚未註冊成立，故其於當日並無任何資產、負債或可分派儲備。

IV 後續財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司並無就二〇二〇年九月三十日及截至本報告日期之後的任何期間編製經審核財務報表。[就二〇二〇年九月三十日的任何其後期間而言，貴公司或現組成 貴集團的任何公司並無派付任何股息或作出任何分派]。