

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）發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求編製，並以本公司董事及聯席保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信箋]

[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」）及其附屬公司（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、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日的綜合資產負債表、貴公司於二〇二〇年十二月三十一日的資產負債表，以及截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度各年（「往績記錄期」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-73頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供收錄於貴公司日期為[編纂]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。

## 董事就歷史財務資料須承擔的責任

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

## 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函

內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映了 貴公司於二〇二〇年十二月三十一日的財務狀況和 貴集團於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日的綜合財務狀況，及 貴集團於往績記錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

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

**調整**

在編製歷史財務資料時，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**

歷史財務資料附註14中說明 貴公司並無就截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度支付任何股息。

**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。

貴集團於往績記錄期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

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		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
營業收入	5	762,802	896,332	1,168,048
銷售成本	6	(565,288)	(652,915)	(764,757)
毛利		197,514	243,417	403,291
行政開支	6	(110,136)	(116,804)	(143,919)
金融資產減值損失淨額	3.1(b)	(9,063)	(4,844)	(2,563)
其他收入	8	39,371	68,558	45,166
其他(損失)/收益淨額	9	(726)	604	488
經營盈利		116,960	190,931	302,463
財務收入		1,760	2,140	6,973
財務費用		(52,848)	(64,763)	(29,225)
財務費用淨額	10	(51,088)	(62,623)	(22,252)
除所得稅前盈利		65,872	128,308	280,211
所得稅開支	12	(18,558)	(35,101)	(76,501)
年內盈利		47,314	93,207	203,710
下列各方應佔盈利：				
— 貴公司擁有人		45,458	91,327	199,131
— 非控股權益		1,856	1,880	4,579
		47,314	93,207	203,710
其他全面收益/(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	(1,749)
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 其他全面收益的權益投資的 公允價值變動(除稅後)		803	4,388	(662)
年內其他全面收益/(虧損)(除稅後)		2,498	5,392	(2,411)
年內全面收益總額		49,812	98,599	201,299
下列各方應佔全面收益總額：				
— 貴公司擁有人		47,956	96,719	196,720
— 非控股權益		1,856	1,880	4,579
		49,812	98,599	201,299
每股盈利				
(每股以人民幣列示)				
— 每股基本及攤薄盈利	13	0.04	0.09	0.20

附錄一

會計師報告

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		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
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	15	21,996	35,113	41,084
使用權資產	16	155,332	128,243	100,017
無形資產	17	2,901	4,420	343,908
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的金融資產	20	30,189	35,558	34,784
遞延所得稅資產	27	6,460	7,349	8,635
受限制現金	22	6,745	625	6,536
		<u>223,623</u>	<u>211,308</u>	<u>534,964</u>
<b>流動資產</b>				
存貨		578	686	899
貿易及其他應收款項以及預付款項	21	1,872,382	1,960,825	861,963
預付所得稅		6,155	14,777	11,191
現金及現金等價物	22	598,137	773,689	994,629
受限制現金	22	—	6,120	7,061
		<u>2,477,252</u>	<u>2,756,097</u>	<u>1,875,743</u>
<b>總資產</b>		<u><u>2,700,875</u></u>	<u><u>2,967,405</u></u>	<u><u>2,410,707</u></u>
<b>權益</b>				
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>				
股本	23	—	—	581,017
其他儲備	24	(3,170)	359	(366,346)
保留盈利	24	174,149	258,547	399,953
		<u>170,979</u>	<u>258,906</u>	<u>614,624</u>
<b>非控股權益</b>		<u>12,684</u>	<u>9,389</u>	<u>146,056</u>
<b>總權益</b>		<u><u>183,663</u></u>	<u><u>268,295</u></u>	<u><u>760,680</u></u>

附錄一

會計師報告

	附註	於十二月三十一日		
		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
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借貸	26	981,000	875,000	—
遞延所得稅負債	27	7,162	11,685	35,765
租賃負債	16	97,670	70,550	52,323
其他應付款項	25	—	15,497	6,144
		<u>1,085,832</u>	<u>972,732</u>	<u>94,232</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	25	1,141,462	1,422,922	1,272,335
合同負債	5	105,606	93,035	163,183
借貸	26	99,000	106,000	—
租賃負債	16	63,090	66,946	56,929
流動所得稅負債		<u>22,222</u>	<u>37,475</u>	<u>63,348</u>
		<u>1,431,380</u>	<u>1,726,378</u>	<u>1,555,795</u>
<b>總負債</b>		<u>2,517,212</u>	<u>2,699,110</u>	<u>1,650,027</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>2,700,875</u>	<u>2,967,405</u>	<u>2,410,707</u>

附錄一

會計師報告

貴公司資產負債表

		於二〇二〇年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	11	<u>581,016</u>
<b>流動資產</b>		
其他應收款項及預付款項	21	<u>1,906</u>
<b>總資產</b>		<u><u>582,922</u></u>
<b>權益</b>		
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>		
股本	23	581,017
累計虧損	24	<u>(5,661)</u>
<b>總權益</b>		<u><u>575,356</u></u>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	25	<u>7,566</u>
<b>總負債</b>		<u><u>7,566</u></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>582,922</u></u>



綜合權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益	總權益
		股本	其他儲備	保留盈利	總額		
		人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元		
於二〇一八年一月一日的結餘		—	4,332	128,691	133,023	10,828	143,851
全面收益							
年內盈利		—	—	45,458	45,458	1,856	47,314
其他全面收益		—	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淨額	24	—	(10,000)	—	(10,000)	—	(10,000)
於二〇一八年 十二月三十一日的結餘		—	(3,170)	174,149	170,979	12,684	183,663
於二〇一九年一月一日的結餘		—	(3,170)	174,149	170,979	12,684	183,663
全面收益							
年內盈利		—	—	91,327	91,327	1,880	93,207
其他全面收益		—	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							
貴集團旗下公司計提或 已付股息	14	—	—	(8,792)	(8,792)	(5,175)	(13,967)
其他	24	—	(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		—	359	258,547	258,906	9,389	268,295

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
		股本	其他儲備	保留盈利	總額		
		人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元		
於二〇二〇年一月一日的結餘		—	359	258,547	258,906	9,389	268,295
全面收益							
年內盈利		—	—	199,131	199,131	4,579	203,710
其他全面收益		—	(2,411)	—	(2,411)	—	(2,411)
		—	(2,411)	199,131	196,720	4,579	201,299
與 貴公司擁有人交易							
分派至法定儲備	24	—	14,371	(14,371)	—	—	—
收購附屬公司	18	—	—	—	—	136,305	136,305
與非控股股東 (「非控股股東」) 交易		—	(5,583)	—	(5,583)	(2,039)	(7,622)
發行普通股	23	581,017	(581,016)	—	1	—	1
視作中間控股公司出資淨額	24	—	207,934	—	207,934	—	207,934
非控股股東出資以 成立一家附屬公司		—	—	—	—	330	330
貴公司旗下公司計提或 已付股息	14	—	—	(43,354)	(43,354)	(2,508)	(45,862)
		581,017	(364,294)	(57,725)	158,998	132,088	291,086
於二〇二〇年十二月三十一日 的結餘		<u>581,017</u>	<u>(366,346)</u>	<u>399,953</u>	<u>614,624</u>	<u>146,056</u>	<u>760,680</u>

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		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
<b>經營活動產生的現金流量</b>				
經營業務所得現金	28(a)	52,223	231,968	496,400
已付所得稅		(13,739)	(25,817)	(46,129)
<b>經營業務產生的現金淨額</b>		<b>38,484</b>	<b>206,151</b>	<b>450,271</b>
<b>投資活動產生的現金流量</b>				
添置物業、廠房及設備		(12,375)	(20,438)	(14,111)
添置無形資產		(2,080)	(2,877)	(960)
處置物業、廠房及設備所得款項		3	228	399
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等價物)	18	—	—	(275,486)
應收關聯方款項增加		(1,286,598)	(162,439)	(25,758)
應收關聯方款項減少		202,047	192,093	1,316,308
已收利息		36,163	—	26,091
<b>投資活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(1,062,840)</b>	<b>6,567</b>	<b>1,026,483</b>
<b>融資活動產生的現金流量</b>				
與非控股股東交易		—	—	(7,622)
非控股股東出資以成立一家附屬公司		—	—	330
視作向中間控股公司分派淨額		(10,000)	—	(44,723)
應付關聯方款項減少	28(c)	(12,483)	(35,921)	(216,696)
應付關聯方款項增加	28(c)	116,115	241,666	96,254
借貸所得款項	28(c)	1,150,000	—	—
償還借貸	28(c)	(70,000)	(99,000)	(981,000)
支付予股東及非控股股東的股息		—	(12,938)	(3,851)
租賃付款的本金部分及利息部分	28(c)	(68,483)	(73,298)	(68,376)
已付利息	28(c)	(39,757)	(58,388)	(27,920)
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>1,065,392</b>	<b>(37,879)</b>	<b>(1,253,604)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨值</b>		<b>41,036</b>	<b>174,839</b>	<b>223,150</b>
年初現金及現金等價物		555,702	598,137	773,689
匯率變動對現金及現金等價物的影響		1,399	713	(2,210)
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>598,137</b>	<b>773,689</b>	<b>994,629</b>
非現金投資及融資活動	28(b)			

## 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。

貴公司為一家投資控股公司，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**」業務）。

貴公司的直接控股公司為Guangzhou Construction & Development Holdings (China) Limited，其為一家於英屬處女群島（「英屬處女群島」）成立的投資公司。貴公司的中間控股公司為越秀地產股份有限公司（「越秀地產」），其股份自一九九二年起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。最終控股公司為廣州越秀集團股份有限公司，其為一家於中國註冊成立的有限責任投資控股公司。

本文件所載財務資料並無構成 貴公司截至二〇二〇年十二月三十一日止任何財政年度的法定年度綜合財務報表。

貴公司自註冊成立以來並無編製及呈列任何法定財務報表。因此，貴公司的核數師並無匯報任何法定財務報表及概無法定財務報表呈交於公司註冊處。

於二〇二〇年初爆發2019冠狀病毒病（COVID-19）後，中國一直及繼續實行一系列預防及控制措施。貴集團視僱員健康及安全為優先，並於爆發後不久在 貴集團採取各項預防及檢疫措施。貴集團將會密切注意COVID-19爆發的發展並評估其對 貴集團財務狀況及經營業績的影響。於本歷史財務資料日期，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。

#### 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**業務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**業務的附屬公司（「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**業務的若干實體（「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**業務無關的若干實體（「撤銷註冊公司」）已撤銷註冊。於二〇二〇年十二月其中一家撤銷註冊公司撤銷註冊後，貴集團收取現金人民幣50百萬元。貴集團在另一家撤銷註冊公司撤銷註冊後將應收款項人民幣10百萬元抵銷應付同系附屬公司款項金額。代價人民幣60百萬元入賬為視作出資。

- (c) 於二〇二〇年十一月，貴集團以總現金代價約人民幣149百萬元向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，並計入權益。
- (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]業務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收購上文(c)項所載若干經營實體的應付代價人民幣44百萬元已資本化。
- (f) 於二〇二〇年十一月三十日，貴公司以代價人民幣581,016,000元向直接控股公司收購經營實體的全部股權，該代價以貴公司發行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]業務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。上述重組僅屬[編纂]業務的資本重整，該等業務管理並無變動，而[編纂]業務最終擁有人維持不變。因此，重組後的貴集團被視為[編纂]業務延續。因此，歷史財務資料於所有呈列期間按[編纂]業務綜合財務報表內資產及負債賬面值編製及呈列。

就歷史財務資料而言，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一直貫徹應用。

### 2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據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益的金融資產（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，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16號(修訂)	Covid-19相關的租金減讓	二〇二〇年六月一日
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第16號(修訂)	利率基準改善 – 第2階段	二〇二一年一月一日
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
二〇一八年至二〇二〇年香港財務報告準則標準的年度改進	對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號的修訂	二〇二二年一月一日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計法	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16號(修訂)	物業、廠房及設備：擬定用途前款項	二〇二二年六月一日
香港註釋第5號(二〇二〇年)	財務報表呈列 – 借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類	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
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已頒佈的新訂及經修訂準則及經修訂的改進將不會對 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 貴集團之日起完全綜合入賬，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綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合資產負債表內確認。

(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，早前在其他全面收益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益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），初始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收購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益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）於綜合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綜合全面收益表內呈列為財務收入或費用。所有其他匯兌收益及虧損在綜合全面收益表內以淨額呈列為其他收益或損失。

##### (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；
- 各全面收益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益中確認。

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益中確認。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益表支銷。

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

### (i) 商譽

商譽按附註2.3所述計量。收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。商譽並無攤銷，但每年進行減值測試，或當有事件或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密測試，且按成本減累計減值虧損列賬。出售實體所產生的收益及虧損包括與所出售實體有關商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽獲分配至現金產生單位。該分配乃向預期將從產生商譽的業務合併中獲益的該等現金產生單位或現金產生單位組別作出。該等單位或單位組別乃就內部管理目的而於監察商譽的最低層面（即經營分部）確認。

### (ii) 客戶關係

業務合併中收購的客戶關係乃於收購日期按公允價值確認。其有限使用年期為7年至10年，並於其後按成本減累計攤銷及減值虧損列值。

### (iii) 計算機軟件

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2至5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（計入其他全面收益或計入損益）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益。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益的權益投資。

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益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益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，並在綜合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21及3.1。

2.14 現金及現金等價物

就在綜合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、隨時可轉換為已知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)在損益中確認為財務費用。

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，並考慮稅務機關是否可能將接受不確定稅務待遇。 貴集團根據最有可能金額或預期價值，並視乎更佳預測解除不確定性的方法以計量其稅務結餘。

### (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綜合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的初步確認所致，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益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益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。除車位銷售協助服務的佣金收入及諮詢服務營業收入（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根據包幹制或酬金制提供。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及所有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， 貴集團確認酬金，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綜合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 貴集團透過轉移予客戶的服務以交換收取代價的權利。

倘客戶支付代價或 貴集團有權無條件收取某代價款項，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 貴集團已就此向客戶收取代價（或到期收取代價金額）。

貴集團有權在無條件收取代價時將應收款項入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

## 2.23 每股盈利

### (i) 每股基本盈利

每股基本盈利以：

- 貴公司擁有人應佔盈利（扣除普通股以外償還權益的任何成本）
- 除以該財政年度發行在外普通股加權平均數計算，並就年內發行的普通股（不包括庫存股）的股利元素作出調整。

### (ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利對每股基本盈利釐定時所用的數字作出調整，以計及：

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

## 2.24 利息收入

利息收入以實際利息法按時間比例確認。

## 2.25 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。



## 2.26 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。

## 2.27 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， 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

貴集團承受權益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益的金融資產。 貴集團並無面對商品價格風險。為管理由投資權益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益的金融資產主要指中國未上市權益工具，而於二〇一八年，二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，倘該等權益投資的公允價值增加或減少10%，則 貴集團的權益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3,368,000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、現金及現金等價物及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、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，第三方應收賬款的已計提虧損撥備釐定如下。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
<b>應收賬款(不包括來自關聯方的應收賬款)</b>					
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	<u>6,238</u>	<u>1,956</u>	<u>2,244</u>	<u>8,203</u>	<u>18,641</u>
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	<u>4,634</u>	<u>3,583</u>	<u>2,646</u>	<u>11,621</u>	<u>22,484</u>
於二〇二〇年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	54,159	12,743	6,261	17,800	90,963
已計提虧損撥備	<u>2,708</u>	<u>3,823</u>	<u>3,131</u>	<u>17,800</u>	<u>27,462</u>

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、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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。

附錄一

會計師報告

應收第三方其他應收款項主要包括可向業主及租戶收回的物業管理費用、代表業主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。

就可向中國業主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
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	<u>312</u>	<u>388</u>	<u>440</u>	<u>2,157</u>	<u>3,297</u>
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	<u>658</u>	<u>722</u>	<u>457</u>	<u>2,192</u>	<u>4,029</u>
於二〇二〇年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	22,731	3,336	1,560	2,976	30,603
已計提虧損撥備	<u>1,136</u>	<u>1,001</u>	<u>780</u>	<u>2,976</u>	<u>5,893</u>

就餘下其他應收款項而言，其主要包括代表業主及租戶支付的公用服務費，賬齡僅為1年內的已計提虧損撥備釐訂如下：

	人民幣千元
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	<u>691</u>
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	<u>960</u>
於二〇二〇年十二月三十一日	
預期虧損比率	1%
賬面總值	91,205
已計提虧損撥備	<u>912</u>

由於在整個往績記錄期客戶群、客戶的過往信貸虧損比率及前瞻性資料並無重大變動，貴集團於往績記錄期對貿易及其他應收款項採用相同預期信貸虧損比率。

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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 (不包括應收 關聯方的 賬款)	其他應收款項 (不包括應收 關聯方的 其他款項 及保證金)	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	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>
於二〇二〇年一月一日	22,484	4,989	27,473
收購附屬公司	4,205	26	4,231
金融資產減值虧損淨額	773	1,790	2,563
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>27,462</u>	<u>6,805</u>	<u>34,267</u>

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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880,085,000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845,818,000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>
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>
於二〇二〇年十二月三十一日					
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)	1,066,795	292	6,606	-	1,073,693
租賃負債	63,203	43,053	10,537	4,171	120,964
	<u>1,129,998</u>	<u>43,345</u>	<u>17,143</u>	<u>4,171</u>	<u>1,194,657</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、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，貴集團的資產負債率如下：

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
資產負債率	93.2%	91.0%	68.4%

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		
	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
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產 (附註20)	30,189	35,558	34,784

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，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。

##### (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益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、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，以公允價值計量且其變動計入其他全面收益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20。

(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益的金融資產。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	估值技術	不可觀察的 輸入數據	加權平均數
	十二月三十一日 的公允價值 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	缺乏流動性折扣率 適用市盈率	27.7%, 24.51
描述	於二〇一九年	估值技術	不可觀察的 輸入數據	加權平均數
	十二月三十一日 的公允價值 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	缺乏流動性折扣率 適用市盈率	27.7%, 21.38
描述	於二〇二〇年	估值技術	不可觀察的 輸入數據	加權平均數
	十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元			
— 非上市股本證券*	30,358	累加法	各資產/ 負債的價值	不適用
— 非上市股本證券**	4,426	指引公眾公司法	缺乏流動性折扣率 適用市盈率	27.7%, 22.30

\* 有關此權益投資的公允價值不可觀察輸入數據關係為每項資產價值越高或每項負債價值越低，公允價值越高。如此權益投資的每項資產的預期價值上升/下跌100個基點，或如此權益投資的每項負債的預期價值下跌/上升100個基點，則於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，貴集團的權益將會分別上升/下跌約人民幣271,000元、人民幣313,000元及人民幣304,000元。



\*\* 如此權益投資的預期缺乏流動性折扣率上升／下跌100個基點，則 貴集團於截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日的權益將會分別下跌／上升約人民幣32,000元、人民幣44,000元及人民幣46,000元。如此權益投資的預期適用市盈率上升／下跌10%，則於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日， 貴集團權益將會分別上升／下跌約人民幣234,000元、人民幣318,000元及人民幣332,000元。

(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、受限制現金及貿易及其他應付款項，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。

有關提供予一名關聯方的貸款（計入貿易及其他應收款項）、應收一名關聯方貸款（計入貿易及其他應付款項）、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。

(c) 商譽減值估計

貴集團每年測試商譽是否蒙受任何減值。現金產生單位(現金產生單位)可收回金額乃根據須運用假設的使用價值(「使用價值」)計算釐定。所用現金流量預測乃根據管理層批准涵蓋五年期的財務預算所計算。五年期以外的現金流量乃使用附註17所述估計增長率推斷。此等增長率與現金產生單位所經營行業特定行業報告所載預測一致。所用貼現率為除稅前，並反映相關行業特定風險。預測現金流量的關鍵假設包括銷量、售價、預算毛利率、其他經營成本、長期增長率及除稅前貼現率。管理層亦考慮到關鍵假設可能變動對商譽減值測試結果的影響。

貴集團的商譽來自於二〇二〇年十一月完成的業務合併。於二〇二〇年十二月三十一日，管理層經評估後認為概無商譽減值。

有關減值測試、主要假設及主要假設可能變動影響的詳情於附註17披露。

(d) 購買價格分配估計

於釐定客戶關係的公允價值，貴集團管理層作出的關鍵假設包括未來直接經濟利益及可識別客戶關係應佔成本、可識別客戶關係尚餘可使用年期7年及10年、損耗率10%、貢獻資產支出、實際利率及貼現率。貴集團管理層作出關鍵假設乃根據所收購附屬公司預測財務資料、從公開來源所得財務及業務資料以及管理層所得其他直接相關數據而定。

(e) 客戶關係可使用年期估計

納入無形資產(附註2.8)的貴集團客戶關係於貴集團向廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)收購目標公司的業務合併(附註18)中確認。於收購日期，來自廣州地鐵合同的客戶關係金額為人民幣88,273,000元，有限可使用年期為10年。除與廣州地鐵的合同外，客戶關係金額為人民幣4,099,000元，有限可使用年期為7年。

目標公司的營業收入主要來自非商業物業管理及增值服務，包括地鐵物業管理及運營服務。根據目標公司的經驗，就廣州地鐵的地鐵物業管理及運營服務合同而言，甚少發生終止合同的情況。預期目標公司很可能在未來10年為若干項目提供持續服務。至於廣州地鐵以外的客戶合同，經計及過往流失率後，貴公司管理層預期該等合同將在未來至少7年帶來營業收入貢獻。所有物業管理及運營服務合同將會形成穩固的客戶關係，並於日後繼續帶來營業收入。管理層認為，目標公司客戶關係的估計可使用年期與行業經驗一致。

## 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是貴公司的執行董事，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：

一 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。

附錄一

會計師報告

— 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。

(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主要指車位銷售協助服務的佣金收入及諮詢服務營業收入。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	商業物業 管理及 運營服務	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	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	—	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	—	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

截至二〇二〇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	811,168	356,880	1,168,048
來自外界客戶營業收入	811,168	356,880	1,168,048
已確認來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	165,944	3,214	169,158
— 隨着時間	645,224	347,777	993,001
來自其他來源的營業收入	—	5,889	5,889
	811,168	356,880	1,168,048
分部業績	191,823	64,986	256,809
其他收入			45,166
其他收益淨額			488
經營盈利			302,463
財務費用淨額			(22,252)
所得稅開支			(76,501)
年內盈利			203,710
分部業績包括：			
折舊	11,412	61,566	72,978
攤銷	1,481	847	2,328
金融資產減值虧損淨額	2,415	148	2,563

## 附錄一

## 會計師報告

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，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		
	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
<b>非商業物業管理及增值服務</b>			
— 物業管理服務	252,432	273,408	343,735
— 非業主增值服務	121,110	205,635	332,988
— 社區增值服務	120,736	124,435	134,445
<b>商業物業管理及運營服務</b>			
— 商業運營及管理服務	226,385	251,981	303,294
— 市場定位諮詢及租戶招攬服務	42,139	40,873	53,586
	<u>762,802</u>	<u>896,332</u>	<u>1,168,048</u>

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度按 貴集團向其最終控股公司、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		
	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
最終控股公司	185	—	—
同系附屬公司	159,632	237,981	386,710
越秀地產聯營公司及合營企業	28,465	35,653	39,460
越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	1,917	22,500
獨立第三方	574,520	620,781	719,378
	<u>762,802</u>	<u>896,332</u>	<u>1,168,048</u>

除最終控股公司、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益的金融資產、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、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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 其他全面收益的金融資產			30,189
預繳所得稅			6,155
遞延所得稅資產			6,460
<b>分部總資產</b>			<b>2,700,875</b>
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
<b>分部總負債</b>			<b>2,517,212</b>

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 其他全面收益的金融資產			35,558
預繳所得稅			14,777
遞延所得稅資產			7,349
<b>分部總資產</b>			<b>2,967,405</b>
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
<b>分部總負債</b>			<b>2,699,110</b>

附錄一

會計師報告

於二〇二〇年十二月三十一日

	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	1,512,284	843,813	2,356,097
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產			34,784
預繳所得稅			11,191
遞延所得稅資產			8,635
<b>分部總資產</b>			<b>2,410,707</b>
分部負債	904,845	646,069	1,550,914
遞延所得稅負債			35,765
即期所得稅負債			63,348
<b>分部總負債</b>			<b>1,650,027</b>

(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		
	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
中國內地	694,406	828,072	1,097,787
香港	68,396	68,260	70,261
	<b>762,802</b>	<b>896,332</b>	<b>1,168,048</b>

非流動資產(以公允價值計量且其變動計入其他全面收益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		
	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
中國內地	80,494	87,848	440,871
香港	106,480	80,553	50,674
	<b>186,974</b>	<b>168,401</b>	<b>491,545</b>



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		
	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
合同負債			
— 關聯方 (附註29(c))	16,824	17,535	13,656
— 第三方	88,782	75,500	149,527
	<u>105,606</u>	<u>93,035</u>	<u>163,183</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。於二〇二〇年十二月三十一日，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		
	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
於年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	89,211
商業物業管理及運營服務	951	2,588	3,824
	<u>66,522</u>	<u>105,606</u>	<u>93,035</u>

(e) 未履行的履約責任

就非商業物業管理服務、非業主增值服務及商業物業管理及運營服務而言，貴集團每月或每季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		
	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
僱員福利開支 (附註7)	391,812	430,245	503,469
折舊及攤銷	71,605	78,824	75,306
園藝及保潔	51,672	58,306	69,039
保養及升級成本	45,082	60,032	64,357
公用事業	28,350	32,911	46,501
酬金費用	10,308	15,247	35,071
短期租賃付款 (附註16)	20,180	24,836	27,031
消耗品成本	10,165	12,337	18,267
推廣及廣告	7,469	15,949	12,888
稅項及其他徵費	5,385	5,316	9,795
諮詢費用	7,099	6,999	7,103
辦公室開支	5,631	5,418	6,760
[編纂]	-	-	5,906
差旅及酬酢開支	4,574	5,978	3,916
銀行收費	2,676	3,185	3,604
核數師酬金	818	1,210	2,043
- 審核服務	344	600	1,664
- 非審核服務	474	610	379
其他	12,598	12,926	17,620
	<u>675,424</u>	<u>769,719</u>	<u>908,676</u>

7 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度		
	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
工資、薪金及花紅	298,914	336,332	416,053
退休金 - 界定供款 (附註(a)及(b))	26,405	29,830	12,541
社會保險開支 (附註(b))	22,543	25,665	20,117
住房福利	14,942	17,379	22,870
其他僱員福利 (附註(c))	29,008	21,039	31,888
	<u>391,812</u>	<u>430,245</u>	<u>503,469</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，貴集團向民營機構管理的退休金保險計劃支付供款。
- (b) 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的退休金費用及社會保險開支減少，主要由於根據人力資源和社會保障部及地方市部門就COVID-19的影響而頒佈的保障紓困政策，二〇二〇年部分期間可免徵社會保險。
- (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、二〇一九年及二〇二〇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、1名及2名董事，彼等的酬金反映於附註30所載列分析。於往績記錄期，應付其餘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		
	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
工資、薪金及花紅	4,923	5,053	4,688
退休金、住房福利及其他			
社會保險開支	614	551	420
	<u>5,537</u>	<u>5,604</u>	<u>5,108</u>

酬金屬於以下組別：

	人數		
	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
酬金組別 (以港元 (「港元」) 計)			
零至1,000,000港元	—	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	4	4	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—	2
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—	1
	<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		
	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
應收關聯方貸款利息收入 (附註29(a))	39,174	61,049	26,091
額外進項增值稅扣減 (附註(a))	–	5,599	8,924
罰款收入	186	1,910	1,206
政府補助 (附註(b))	11	–	8,945
	<u>39,371</u>	<u>68,558</u>	<u>45,166</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		
	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
外匯(虧損)/收益淨額	(19)	(24)	355
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益	(36)	49	(20)
其他	(671)	579	153
	<u>(726)</u>	<u>604</u>	<u>488</u>

10 財務費用淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	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
<b>財務收入</b>			
銀行存款利息收入	<u>1,760</u>	<u>2,140</u>	<u>6,973</u>
<b>財務費用</b>			
銀行借貸利息開支	(44,377)	(57,750)	(23,157)
租賃負債利息開支 (附註16)	(8,471)	(6,799)	(5,501)
應付關聯方款項利息開支 (附註29(a))	<u>–</u>	<u>(214)</u>	<u>(567)</u>
	<u>(52,848)</u>	<u>(64,763)</u>	<u>(29,225)</u>
<b>財務費用淨額</b>	<u>(51,088)</u>	<u>(62,623)</u>	<u>(22,252)</u>

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主要附屬公司如下：

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					
			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	2美元 (「美元」)	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Zippenes Limited	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Brander Limited	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Richardland Limited	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Greater Rich Group Limited	英屬處女群島	2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	2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	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Major Benefit Management Limited	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Ever Famous Investments Limited	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Winner Zone Holding Limited	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
All Plus Enterprises Ltd.	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
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)

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					
			二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年			
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)

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					
			二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年			
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)
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	(v)
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)
湖北悅秀蒼房地產經紀有限公司	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)
廣州越秀商業經營管理有限公司	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)

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					
			二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年			
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)
廣州地鐵環境工程有限公司 (「廣州地鐵環境工程」)	中國	人民幣10,060,000元	不適用	不適用	67%	67%	物業管理	(iv)
廣州地鐵物業管理 有限責任公司 (「廣州地鐵物業管理」)	中國	人民幣5,010,000元	不適用	不適用	67%	67%	物業管理	(iv)
廣越物業管理(廣州)有限公司	中國	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	60%	60%	物業管理	(vi)
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)



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					
			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	(vii)
越秀物業管理有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(vii)
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。截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，該等公司的經審核財務報表尚未刊發。
- (iii) 該等公司截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇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、瀋陽普鑑聯合會計師事務所(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。
- (iv) 貴集團於二〇二〇年十一月收購該等公司。該等公司截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務報表由中國註冊執業會計師立信會計師事務所(特殊普通合夥)廣東分所審核。
- (v) 由於該公司於二〇二〇年十二月新註冊成立，故並無為該公司編製截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。該公司截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務報表由廣州宏海會計師事務所有限公司審核。
- (vi) 由於該公司於二〇二〇年十二月新註冊成立，故並無為該公司編製截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。該公司截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的經審核財務報表尚未刊發。
- (vii) 該等公司截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇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。

附錄一

會計師報告

12 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度		
	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
<b>即期稅項</b>			
即期所得稅	19,320	32,448	67,755
企業預扣所得稅	–	–	7,833
<b>遞延稅項</b>			
遞延所得稅	(3,195)	(1,669)	(392)
未分配盈利公司預扣所得稅	2,433	4,322	1,305
	<u>18,558</u>	<u>35,101</u>	<u>76,501</u>

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		
	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
除所得稅前盈利	65,872	128,308	280,211
按適用企業所得稅率計算的稅項	16,358	32,533	70,238
– 若干附屬公司的適用			
– 不同稅率的影響	(324)	(2,087)	(2,239)
– 不可扣稅開支	174	233	259
– 稅務優惠額外扣減	(272)	(280)	(282)
– 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	376
– 使用過往未確認稅項虧損	(200)	(777)	(989)
– 公司預扣所得稅	2,433	4,322	9,138
所得稅開支	<u>18,558</u>	<u>35,101</u>	<u>76,501</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 香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，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，可按15%的經扣減優惠稅率繳納企業所得稅。

## 13 每股盈利

於往績記錄期，每股基本盈利按 貴公司擁有人應佔溢利除以普通股加權平均數計算。

釐定於往績記錄期已發行股份的加權平均數時，附註23詳述的1,018,600,000股股份被視作於二〇一八年一月一日已發行，猶如 貴公司於當時已註冊成立。

於往績記錄期，貴公司並無任何發行在外的潛在攤薄普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
貴公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	45,458	91,327	199,131
普通股加權平均數(以千計)	1,018,600	1,018,600	1,018,600
貴公司擁有人年內應佔溢利的每股基本及攤薄盈利(以每股人民幣列示)	0.04	0.09	0.20

## 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及二〇二〇年十二月三十一日止年度分別已計提撥備或向當時股東支付股息人民幣13,967,000元及人民幣45,862,000元。

附錄一

會計師報告

15 物業、廠房及設備

	樓宇	傢俱、裝置 及設備	租賃裝修	汽車	在建工程	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>10,219</u>	<u>2,076</u>	<u>780</u>	<u>-</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>17,987</u>	<u>1,490</u>	<u>848</u>	<u>-</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>17,987</u>	<u>1,490</u>	<u>848</u>	<u>-</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	8,001	3,638	100	4,696	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>23,732</u>	<u>4,198</u>	<u>813</u>	<u>1,077</u>	<u>35,113</u>
於二〇一九年十二月三十一日						
成本	6,071	51,897	6,290	8,543	1,077	73,878
累計折舊	(778)	(28,165)	(2,092)	(7,730)	-	(38,765)
賬面淨值	<u>5,293</u>	<u>23,732</u>	<u>4,198</u>	<u>813</u>	<u>1,077</u>	<u>35,113</u>

附錄一

會計師報告

	傢具、裝置					總計
	樓宇	及設備	租賃裝修	汽車	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二〇二〇年						
十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	5,293	23,732	4,198	813	1,077	35,113
添置	—	7,403	1,000	703	5,005	14,111
收購附屬公司(附註18)	—	2,443	—	—	—	2,443
轉讓	—	5,698	—	—	(5,698)	—
出售	—	(277)	—	(142)	—	(419)
折舊開支	(397)	(6,661)	(2,921)	(185)	—	(10,164)
期末賬面淨值	<u>4,896</u>	<u>32,338</u>	<u>2,277</u>	<u>1,189</u>	<u>384</u>	<u>41,084</u>
於二〇二〇年十二月三十一日						
成本	6,071	64,738	7,290	6,340	384	84,823
累計折舊	(1,175)	(32,400)	(5,013)	(5,151)	—	(43,739)
賬面淨值	<u>4,896</u>	<u>32,338</u>	<u>2,277</u>	<u>1,189</u>	<u>384</u>	<u>41,084</u>

折舊開支於綜合全面收益表的以下類別中扣除：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
銷售成本	4,835	6,184	8,809
行政開支	458	958	1,355
	<u>5,293</u>	<u>7,142</u>	<u>10,164</u>

- (a) 於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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) 於綜合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	<u>(34,430)</u>
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	<u>(65,440)</u>
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	<u>(99,870)</u>
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	<u>(70,324)</u>
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	282,520
累計折舊	<u>(154,277)</u>
賬面淨值	<u>128,243</u>
截至二〇二〇年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	128,243
添置	32,056
收購附屬公司 (附註18)	2,532
折舊開支	<u>(62,814)</u>
期終賬面淨值	<u>100,017</u>
於二〇二〇年十二月三十一日	
成本	250,934
累計折舊	<u>(150,917)</u>
賬面淨值	<u>100,017</u>

附錄一

會計師報告

租賃負債

	於十二月三十一日		
	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
租賃負債			
— 流動	63,090	66,946	56,929
— 非流動	97,670	70,550	52,323
	<u>160,760</u>	<u>137,496</u>	<u>109,252</u>

(ii) 於綜合全面收益表內確認的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	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
使用權資產折舊費用			
物業	65,440	70,324	62,814
利息開支 (列入財務費用) (附註10)	8,471	6,799	5,501
短期租賃相關開支 (列入銷售成本及行政開支) (附註6)	20,180	24,836	27,031
	<u>20,180</u>	<u>24,836</u>	<u>27,031</u>

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額分別為人民幣88,663,000元、人民幣98,134,000元及人民幣95,407,000元。

(iii) 貴集團的租賃活動及其會計處理

貴集團租賃多項寫字樓、設備、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。

附錄一

會計師報告

17 無形資產

	商譽	客戶關係	軟件	總計
	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	-	-	3,801	3,801
累計攤銷	-	-	(2,108)	(2,108)
<b>賬面淨值</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,693</b>	<b>1,693</b>
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	1,693
添置	-	-	2,080	2,080
攤銷	-	-	(872)	(872)
<b>年終賬面淨值</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,901</b>	<b>2,901</b>
於二〇一八年十二月三十一日				
成本	-	-	5,881	5,881
累計攤銷	-	-	(2,980)	(2,980)
<b>賬面淨值</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,901</b>	<b>2,901</b>
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	2,901
添置	-	-	2,877	2,877
攤銷	-	-	(1,358)	(1,358)
<b>年終賬面淨值</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,420</b>	<b>4,420</b>
於二〇一九年十二月三十一日				
成本	-	-	8,758	8,758
累計攤銷	-	-	(4,338)	(4,338)
<b>賬面淨值</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,420</b>	<b>4,420</b>
截至二〇二〇年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	-	-	4,420	4,420
添置	-	-	960	960
收購附屬公司(附註18)	248,344	92,372	140	340,856
攤銷	-	(784)	(1,544)	(2,328)
<b>年終賬面淨值</b>	<b>248,344</b>	<b>91,588</b>	<b>3,976</b>	<b>343,908</b>
於二〇二〇年十二月三十一日				
成本	248,344	92,372	9,858	350,574
累計攤銷	-	(784)	(5,882)	(6,666)
<b>賬面淨值</b>	<b>248,344</b>	<b>91,588</b>	<b>3,976</b>	<b>343,908</b>



無形資產攤銷已計入綜合全面收益表的以下類別：

	截至十二月三十一日止年度		
	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
銷售成本	699	1,222	2,310
行政開支	173	136	18
	<u>872</u>	<u>1,358</u>	<u>2,328</u>

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

(ii) 商譽減值測試

商譽作為業務合併(附註18)一部分而產生。管理層於廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理(廣州地鐵環境工程的全資附屬公司，統稱為「廣州地鐵環境工程集團」)相關非商業物業管理及增值服務現金產生單位層面監察商譽。商譽根據相關現金產生單位評估作減值測試。

下表載列管理層的現金流量預測所基於的各種假設，以進行截至二〇二〇年十二月三十一日的商譽減值測試：

二〇二一年至二〇二五年營業收入(年度增長率百分比)	10%-20%
毛利率(營業收入百分比)	26%
長期增長率	3%
除稅前貼現率	19.3%

商譽人民幣248,344,000元指所轉讓收購代價及於廣州地鐵環境工程的非控股權益金額超過收購日期(二〇二〇年十一月三十日)所收購可識別淨資產的公允價值的部分(附註18(a))。於二〇二〇年十二月三十一日，廣州地鐵環境工程集團的現金產生單位的可收回金額估計超出現金產生單位賬面值約人民幣5,462,000元。該現金產生單位賬面值乃根據使用價值計算法釐定。根據該方法，貴集團須對現金產生單位預期產生的未來現金流作出估計，並採用適當貼現率以計算現值。由於收購於二〇二〇年十二月三十一日前一個月才完成，現金產生單位產生的預期未來現金流及貼現率均無重大變動。因此，其佔商譽減值測試的淨空值百分比低於10%。

#### 關鍵假設可能變動影響

於二〇二〇年十二月三十一日，如有關現金產生單位的使用價值計算所用預算營業收入較管理層估計下跌1.2%，則貴集團將須就商譽確認減值。如有關現金產生單位的使用價值計算所用估計毛利率較管理層估計下跌0.2%，則貴集團將須就商譽確認減值。如有關現金產生單位的使用價值計算所用估計長期增長率較管理層估計下跌0.3%，則貴集團將須就商譽確認減值。如適用於現金產生單位現金流量預測的除稅前貼現率較管理層估計上升0.2%，則貴集團將須就商譽確認減值。

除上述變動外，管理層認為關鍵參數概無其他合理可能變動致使現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。

(iii) 已收購客戶關係作為業務合併的一部分(附註18)，並按收購當日的公允價值確認，隨後於7及10年的估計使用年內按直線法攤銷。

18. 業務合併

(a) 收購概覽

於二〇二〇年十一月三十日，貴集團以總代價人民幣281.74百萬元（包括應付稅項人民幣5百萬元）向越秀地產的少數股東廣州地鐵收購廣州地鐵環境工程集團67%股權，該兩家公司均為物業管理服務公司。

緊接收購完成後，廣州地鐵環境工程由 貴公司及廣州地鐵分別間接擁有67%及33%股權。

購買代價及已收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價(除稅後)	
已付現金	276,740

因收購所確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	2,443
使用權資產(附註16)	2,532
無形資產－客戶關係(附註17)	92,372
無形資產－軟件(附註17)	140
遞延所得稅資產(附註27)	1,100
存貨	1,208
貿易及其他應收款項以及預付款項	151,488
現金及現金等價物	1,254
遞延所得稅負債(附註27)	(23,093)
貿易及其他應付款項	(61,981)
合同負債	(187)
租賃負債	(2,575)
	<u>164,701</u>
已收購可識別資產淨值	164,701
減：非控股權益	(136,305)
	<u>248,344</u>
加：商譽(附註17)	248,344
	<u>276,740</u>

(i) 所獲得的應收款項

所獲得的應收賬款的公允價值為人民幣65,242,000元。應收賬款的合同總額為人民幣69,447,000元，虧損撥備人民幣4,205,000元於收購時確認。

(ii) 非控股權益的會計政策選擇

就廣州地鐵環境工程集團的非控股權益而言，貴集團選擇按公允價值確認非控股權益。有關 貴集團業務合併的會計政策，參閱附註2.3。

(iii) 營業收入及溢利分佔

於二〇二〇年十一月三十日至二〇二〇年十二月三十一日期間，已收購業務佔 貴集團的營業收入人民幣21,374,000元，淨利人民幣5,233,000元。

倘收購於二〇二〇年一月一日發生，截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的綜合[編纂]營業收入及溢利將分別為人民幣1,364,624,000元及人民幣226,303,000元。有關金額按附屬公司的業績計算，並就以下各項作出調整：

- 貴集團及附屬公司的會計政策的分別，及
- 假設自二〇二〇年一月一日起已對無形資產應用公允價值調整的情況下所扣除的額外攤銷，連同相應的稅務影響。

(b) 購買代價－現金流出

	人民幣千元
現金流出以收購附屬公司，扣除所得現金	
現金代價	276,740
減：所得現金結餘	<u>1,254</u>
現金流出淨額－投資活動	<u><u>275,486</u></u>

19 按類別劃分的金融工具

	於十二月三十一日		
	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
<b>按攤銷成本計量的金融資產</b>			
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21)	1,859,603	1,943,865	845,818
現金及現金等價物 (附註22)	598,137	773,689	994,629
受限制現金 (附註22)	<u>6,745</u>	<u>6,745</u>	<u>13,597</u>
	2,464,485	2,724,299	1,854,044
<b>以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產 (附註20)</b>	<u>30,189</u>	<u>35,558</u>	<u>34,784</u>
	<u><u>2,494,674</u></u>	<u><u>2,759,857</u></u>	<u><u>1,888,828</u></u>
<b>按攤銷成本計量的金融負債</b>			
借貸 (附註26)	1,080,000	981,000	-
貿易及其他應付款項(應計薪金負債及 其他應付稅項除外) (附註25)	1,060,352	1,334,398	1,066,503
租賃負債 (附註16)	<u>160,760</u>	<u>137,496</u>	<u>109,252</u>
	<u><u>2,301,112</u></u>	<u><u>2,452,894</u></u>	<u><u>1,175,755</u></u>

**20 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產**

**(i) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產分類**

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益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益的權益投資**

	於十二月三十一日		
	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
<b>非流動資產</b>			
非上市股本工具			
廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司 (「名特」)	3,123	4,234	4,426
廣州越投商業保理有限公司(「越投商業保理」)	27,066	31,324	30,358
	<u>30,189</u>	<u>35,558</u>	<u>34,784</u>

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益非上市股本工具佔 貴集團於名特及越投商業保理分別 5%及10%的權益。

**(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益的金融資產變動如下：**

	截至十二月三十一日止年度		
	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
年初結餘	29,135	30,189	35,558
於其他全面收益確認的收益／(虧損)	1,054	5,369	(774)
年末結餘	<u>30,189</u>	<u>35,558</u>	<u>34,784</u>

附錄一

會計師報告

21 貿易及其他應收款項以及預付款項

貴集團

	於十二月三十一日		
	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
應收賬款 (附註(a))			
— 關聯方 (附註29(c))	73,294	100,115	383,350
— 第三方	143,970	121,551	90,963
	217,264	221,666	474,313
減：應收賬款減值撥備 (附註3.1(b))	(18,641)	(22,484)	(27,462)
	198,623	199,182	446,851
其他應收款項			
— 向一名關聯方提供貸款 (附註(b))	1,153,011	1,214,059	—
— 應收關聯方款項	358,507	328,854	177,028
— 從第三方收回的物業管理成本 (附註(c))	18,512	38,151	48,360
— 從關聯方收回的物業管理成本 (附註(c))	20,801	32,986	37,550
— 代住戶及租戶支付予第三方的款項 (附註(d))	56,420	63,264	58,392
— 支付予關聯方的保證金 (附註(e))	29,716	37,429	39,746
— 支付予第三方的保證金 (附註(e))	15,585	14,670	16,080
— 應收股息	1,016	1,016	—
— 其他			
— 關聯方	6,695	5,995	13,560
— 第三方	4,705	13,248	15,056
	1,664,968	1,749,672	405,772
減：其他應收款項減值撥備 (附註3.1(b))	(3,988)	(4,989)	(6,805)
	1,660,980	1,744,683	398,967
預付款項			
— 關聯方 (附註29(c))	400	400	55
— 第三方	3,132	7,394	4,714
	3,532	7,794	4,769
其他預付稅項	9,247	9,166	9,471
遞延[編纂]	—	—	1,905
總額	1,872,382	1,960,825	861,963

附錄一

會計師報告

貴公司

	於十二月三十一日		
	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
遞延[編纂]	-	-	1,905
其他應收款項	-	-	1
	-	-	1,906

- (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業主及租戶於繳款通知書發出後到期支付的款項。

- (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」）提供本金額為人民幣1,150,000,000元的貸款。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。人民幣1,150,000,000元已於二〇二〇年六月以現金悉數結清。應收利息人民幣64,059,000元透過抵銷應付廣州城建開發款項結清。
- (c) 該款項主要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、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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		
	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
0至30日	155,009	105,239	337,572
31至180日	8,264	39,440	64,106
181至365日	5,184	14,856	17,734
1至2年	20,811	19,371	20,011
2至3年	16,332	16,213	13,684
3年以上	11,664	26,547	21,206
	217,264	221,666	474,313

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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27,462,000元（附註3.1(b)）。

- (g) 於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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。

附錄一

會計師報告

22 現金及現金等價物以及受限制現金

	於十二月三十一日		
	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
銀行及手頭現金結餘 (附註a)	604,882	780,434	1,008,226
減：受限制現金 (附註b)	(6,745)	(6,745)	(13,597)
現金及現金等價物	<u>598,137</u>	<u>773,689</u>	<u>994,629</u>

(a) 銀行及手頭現金以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日		
	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
人民幣	576,352	744,678	973,064
港元	28,530	35,756	35,162
	<u>604,882</u>	<u>780,434</u>	<u>1,008,226</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。

23 股本

	附註	股份數目	股本 千港元	股本 人民幣千元
已發行：				
於註冊成立後已發行的普通股	(a)	100,000	1	1
於重組期間在二〇二〇年十二月一日的 新發行普通股 (附註1.2(f))	(b)	1,018,500,000	684,620	581,016
於二〇二〇年十二月三十一日		<u>1,018,600,000</u>	<u>684,621</u>	<u>581,017</u>

附註：

- (a) 於二〇二〇年十月八日，貴公司在香港註冊成立。於註冊成立後，貴公司向直接控股公司以1,000港元發行100,000股認購人股份。
- (b) 於二〇二〇年十二月一日，貴公司以相當於人民幣581,016,000元的代價配發及發行1,018,500,000股普通股，以根據附註1.2(f)所述的重組向直接控股公司收購經營實體的全部股權。

附錄一

會計師報告

24 儲備

貴集團

	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	(5,259)	4,332	128,691	133,023
年內盈利	—	—	—	45,458	45,458
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產的 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 視作向中間控股公司分派淨額 (附註(a))	—	1,695	1,695	—	1,695
	—	(10,000)	(10,000)	—	(10,000)
於二〇一八年十二月三十一日	9,591	(12,761)	(3,170)	174,149	170,979
於二〇一九年一月一日	9,591	(12,761)	(3,170)	174,149	170,979
年內盈利	—	—	—	91,327	91,327
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產的 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 撥備或已付股息	—	1,004	1,004	—	1,004
其他	—	—	—	(8,792)	(8,792)
	—	(1,863)	(1,863)	1,863	—
於二〇一九年十二月三十一日	9,591	(9,232)	359	258,547	258,906
於二〇二〇年一月一日	9,591	(9,232)	359	258,547	258,906
年內盈利	—	—	—	199,131	199,131
法定儲備劃撥(附註(b))	14,371	—	14,371	(14,371)	—
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產的 公允價值變動(除稅後)	—	(662)	(662)	—	(662)
換算海外業務所產生的匯兌差額 與非控股權益的交易	—	(1,749)	(1,749)	—	(1,749)
與非控股權益的交易	—	(5,583)	(5,583)	—	(5,583)
根據重組發行普通股(附註23(b))	—	(581,016)	(581,016)	—	(581,016)
來自中間控股公司的視作出資淨額 撥備或已付股息	—	207,934	207,934	—	207,934
	—	—	—	(43,354)	(43,354)
於二〇二〇年十二月三十一日	23,962	(390,308)	(366,346)	399,953	33,607



附錄一

會計師報告

貴公司

	累計虧損
	人民幣千元
於二〇二〇年十月八日(註冊成立日期)	-
年內虧損	(5,661)
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>(5,661)</u>

(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。

25 貿易及其他應付款項

貴集團

	於十二月三十一日		
	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
應付賬款 (附註(a))			
— 關聯方 (附註29(c))	5,426	5,876	8,760
— 第三方	78,979	71,799	72,190
	<u>84,405</u>	<u>77,675</u>	<u>80,950</u>
其他應付款項			
— 應付關聯方款項	369,146	574,891	127,346
— 來自關聯方的物業管理服務墊款 (附註(c))	30,395	37,408	48,535
— 來自第三方的物業管理服務墊款 (附註(c))	157,855	168,251	191,204
— 從關聯方收取的保證金 (附註(d))	6,431	16,838	40,381
— 從第三方收取的保證金 (附註(d))	191,367	214,738	230,273
— 代住戶或租戶向第三方收款 (附註(e))	116,573	123,648	134,896
— 代住戶或租戶向關聯方收款 (附註(e))	-	-	2,990
— 應付股息 (附註(h))	47,666	48,695	90,203
— 第三方應計開支	16,313	16,488	48,345
— 關聯方應計開支	-	-	5,121
— 其他	40,201	55,766	66,259
	<u>975,947</u>	<u>1,256,723</u>	<u>985,553</u>
應計薪金負債	70,756	93,283	190,730
其他應付稅項	10,354	10,738	21,246

附錄一

會計師報告

	於十二月三十一日		
	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
	1,141,462	1,438,419	1,278,479
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)	(6,144)
流動部分	<u>1,141,462</u>	<u>1,422,922</u>	<u>1,272,335</u>

貴公司

	於二〇二〇年十二月三十一日		
	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
其他應付款項			
— 應計[編纂]	—	—	7,461
— 其他	—	—	105
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,566</u>

- (a) 於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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		
	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
1年內	69,216	56,917	58,637
1至2年	9,540	10,746	8,226
2至3年	1,743	6,349	6,229
3年以上	3,906	3,663	7,858
	<u>84,405</u>	<u>77,675</u>	<u>80,950</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。於二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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6,144,000元。
- (c) 該等款項指業主及租戶收取墊款以清繳以酬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) 該等款項主要指業主及租戶所收取墊款，以結付公用服務費。

附錄一

會計師報告

- (f) 於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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		
	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
人民幣	1,134,519	1,413,731	1,269,201
港元	6,943	24,688	9,278
	<u>1,141,462</u>	<u>1,438,419</u>	<u>1,278,479</u>

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

- (h) [應付股息將於[編纂]前結付。]

26 借貸

	於十二月三十一日		
	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
<b>非流動</b>			
銀行借貸			
— 有擔保	<u>981,000</u>	<u>875,000</u>	<u>—</u>
<b>流動</b>			
非流動銀行借貸的流動部分			
— 有擔保	<u>99,000</u>	<u>106,000</u>	<u>—</u>
	<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29(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轉借貸款，亦按固定年利率5.55厘計息（附註21(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、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，貴集團的借貸應於以下期間償付：

	於十二月三十一日		
	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
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%。

27 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		
	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
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	8,635
	<u>6,460</u>	<u>7,349</u>	<u>8,635</u>
遞延所得稅負債：			
－ 將於超過12個月後收回	7,162	11,685	35,765
	<u>(702)</u>	<u>(4,336)</u>	<u>(27,130)</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 收益的 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
於其他全面收益扣除	–	–	(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>
於二〇一九年一月一日	5,539	842	79	6,460
計入損益	1,210	459	–	1,669
於其他全面收益扣除	–	–	(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>
於二〇二〇年一月一日	6,749	1,301	–	8,050
於損益計入／(扣除)	582	(387)	–	195
收購附屬公司(附註18)	1,089	11	–	1,100
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>8,420</u>	<u>925</u>	<u>–</u>	<u>9,345</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 其他全面收益 的金融資產			總額
	預扣稅影響	客戶關係影響		
	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	-	(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	<u>-</u>	<u>(7,162)</u>	<u>-</u>	<u>(7,162)</u>
於二〇一九年一月一日	-	(7,162)	-	(7,162)
於損益扣除	-	(4,322)	-	(4,322)
於其他全面收益扣除	(902)	-	-	(902)
於二〇一九年十二月三十一日	<u>(902)</u>	<u>(11,484)</u>	<u>-</u>	<u>(12,386)</u>
於二〇二〇年一月一日	(902)	(11,484)	-	(12,386)
於損益(扣除)/計入	-	(1,305)	197	(1,108)
計入其他全面收益	112	-	-	112
收購附屬公司(附註18)	-	-	(23,093)	(23,093)
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>(790)</u>	<u>(12,789)</u>	<u>(22,896)</u>	<u>(36,475)</u>

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，根據附註2.19(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36,289,000元確認遞延所得稅資產，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、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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35,920,000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。

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，貴集團於香港直接控股公司確認其來自中國附屬公司未分派溢利所產生的遞延所得稅負債。

附錄一

會計師報告

28 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		
	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
除所得稅前盈利	65,872	128,308	280,211
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	10,164
— 使用權資產折舊 (附註16)	65,440	70,324	62,814
— 無形資產攤銷 (附註17)	872	1,358	2,328
— 金融資產減值虧損淨額	9,063	4,844	2,563
— 提供予關聯方的貸款的利息收入 (附註29(a))	(39,174)	(61,049)	(26,091)
— 出售物業、廠房及設備虧損／(收益) (附註9)	36	(49)	20
— 匯兌虧損／(收益) 淨額 (附註9)	19	24	(355)
— 財務費用 (附註10)	52,848	64,763	29,225
	<u>160,269</u>	<u>215,665</u>	<u>360,879</u>
營運資金變動：			
— 存貨	(3)	(108)	995
— 貿易及其他應收款項以及預付款項	(155,329)	(61,893)	(117,209)
— 合同負債	(10,297)	(12,571)	69,961
— 受限制現金	(6,745)	—	(6,852)
— 貿易及其他應付款項	64,328	90,875	188,626
	<u>52,223</u>	<u>231,968</u>	<u>496,400</u>

(b) 非現金投資及融資活動

- (i) 往績記錄期收購使用權資產的非現金投資活動於附註16中披露。
- (ii) 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，主要非現金融資活動包括以下各項：
- 以抵銷應付一家同系附屬公司款項結清其中一家已撤銷公司 (附註1.2(b)) 在撤銷註冊後應收款項人民幣10百萬元；
  - 以抵銷應付廣州城建開發款項 (附註28(c)) 結清廣州城建開發貸款利息人民幣64,059,000元 (附註21(b))；
  - 貴公司配發及發行1,018,500,000股普通股作為代價 (相等於人民幣581,016,000元) 以於二〇二〇年十二月一日向直接控股公司收購經營實體的全部股權 (附註1.2(f)及23(b))；及
  - 資本化應付若干經營實體直接控股公司款項人民幣250百萬元 (附註28(c))。

附錄一

會計師報告

(c) 融資活動產生的負債對賬如下：

	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	116,115	-	-	1,266,115
－ 融資活動流出	(70,000)	-	(12,483)	(39,757)	(68,483)	(190,723)
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>
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>
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	-	-	96,254	-	-	96,254
－ 融資活動流出	(106,000)	(875,000)	(219,587)	(27,920)	(68,376)	(1,296,883)
非現金變動						
－ 新增－租賃	-	-	-	-	32,056	32,056
－ 收購附屬公司	-	-	-	-	2,575	2,575
－ 已確認財務開支	-	-	-	23,724	5,501	29,225
－ 抵銷其他應收款項	-	-	(74,447)	-	-	(74,447)
－ 視作中間控股公司出資淨額	-	-	(249,765)	-	-	(249,765)
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>127,346</u>	<u>-</u>	<u>109,252</u>	<u>236,598</u>

附錄一

會計師報告

29 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		
	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
提供服務 (附註(ii))			
— 最終控股公司	185	—	—
— 同系附屬公司	159,632	237,981	386,710
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	1,917	22,500
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	28,465	35,653	39,460
	<u>188,282</u>	<u>275,551</u>	<u>448,670</u>
關聯方貸款利息收入			
— 同系附屬公司	<u>39,174</u>	<u>61,049</u>	<u>26,091</u>
購買產品及服務 (包括租金開支)			
— 同系附屬公司	6,623	7,369	7,735
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	—	217
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	13,894	16,265	16,806
	<u>20,517</u>	<u>23,634</u>	<u>24,758</u>
關聯方貸款利息開支			
— 一家同系附屬公司	<u>—</u>	<u>214</u>	<u>567</u>
添置使用權資產			
— 同系附屬公司	48,919	54	1,814
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	—	2,723
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	9,143	24,329	1,189
	<u>58,062</u>	<u>24,383</u>	<u>5,726</u>
租金開支 (短期租賃)			
— 同系附屬公司	5,524	6,049	6,401
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	—	133
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	13,894	16,265	16,690
	<u>19,418</u>	<u>22,314</u>	<u>23,224</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30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		
	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
薪金及其他短期僱員福利	1,076	1,341	1,561

(c) 與關聯方的結餘

	於十二月三十一日		
	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
應收賬款			
— 同系附屬公司	70,974	94,975	301,197
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	393	58,103
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	2,320	4,747	24,050
	<u>73,294</u>	<u>100,115</u>	<u>383,350</u>
其他應收款項 — 貿易 (附註(ii))			
— 中間控股公司	682	682	—
— 同系附屬公司	32,325	40,069	58,838
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	3,883	11
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	24,205	31,776	32,007
	<u>57,212</u>	<u>76,410</u>	<u>90,856</u>
其他應收款項 — 非貿易 (附註(iii))			
— 同系附屬公司	1,509,223	1,540,617	164,914
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	—	14
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	3,311	3,312	12,100
	<u>1,512,534</u>	<u>1,543,929</u>	<u>177,028</u>
預付款項 — 貿易			
— 同系附屬公司	400	400	55
	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>55</u>
應付賬款			
— 同系附屬公司	1,385	1,692	2,723
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	—	2,132
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	4,041	4,184	3,905
	<u>5,426</u>	<u>5,876</u>	<u>8,760</u>

附錄一

會計師報告

	於十二月三十一日		
	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
其他應付款項－貿易 (附註(iv))			
－ 同系附屬公司	6,997	20,153	45,151
－ 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	—	2,029
－ 越秀地產的聯營公司及合營企業	29,829	34,093	49,847
	<u>36,826</u>	<u>54,246</u>	<u>97,027</u>
其他應付款項－非貿易 (附註(v))			
－ 中間控股公司	—	82,671	—
－ 直接控股公司	66,746	66,809	21,368
－ 同系附屬公司	349,936	474,017	196,084
－ 越秀地產的聯營公司及合營企業	130	89	—
	<u>416,812</u>	<u>623,586</u>	<u>217,452</u>
合同負債－貿易			
－ 同系附屬公司	14,673	16,526	11,522
－ 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	—	22
－ 越秀地產的聯營公司及合營企業	2,151	1,009	2,112
	<u>16,824</u>	<u>17,535</u>	<u>13,656</u>
銀行存款－貿易			
－ 一家同系附屬公司	1,312	2,693	11,786
租賃負債－貿易			
－ 同系附屬公司	40,414	28,841	20,166
－ 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	—	2,275
－ 越秀地產的聯營公司及合營企業	33,477	40,382	19,310
	<u>73,891</u>	<u>69,223</u>	<u>41,751</u>

- (i) 應收賬款、預付款項、應付賬款及合同負債的結餘為無抵押及免息。銀行存款的結餘為無抵押，按正常商業條款附帶息率。
- (ii) 應收關聯方的結餘主要為以酬金制提供物業管理服務所產生向業主收回的成本以及無抵押且免息的保證金。
- (iii) 該等款項包括向廣州城建開發（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21(b)）。

該等款項亦包括於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一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177,028,000元，有關款項屬非貿易性質、無抵押、免息且須按要求收取。

## 附錄一

## 會計師報告

(iv) 應付關聯方的結餘主要為業主預付以酬金制提供物業管理服務所產生的成本以及無抵押且免息的保證金。

(v) 於二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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6,144,000元（附註25(b)），有關款項為無抵押、按年利率4%計息，並將於二〇二四年七月十七日到期。

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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608,089,000元及人民幣211,308,000元，有關款項屬非貿易性質、無抵押、免息且須按要求償還。

(vi) 於本報告日期，非貿易性質款項已結清。

### (d) 來自關聯方的擔保

	於十二月三十一日		
	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
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26(a))	1,080,000	981,000	-

## 30 董事利益及權益

### (a) 董事酬金

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
<b>執行董事</b>						
吳煒先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
毛良敏先生 (附註(ii))	-	-	-	-	-	-
張勁先生	-	524	543	50	103	1,220
<b>非執行董事</b>						
林峰先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
姚曉生先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
楊昭煊先生 (附註(iii))	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
許麗君女士 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
洪誠明先生 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
陳元亨先生 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
	-	524	543	50	103	1,220

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
<b>執行董事</b>						
吳煒先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
毛良敏先生 (附註(ii))	-	-	-	-	-	-
張勁先生	-	525	510	50	123	1,208
<b>非執行董事</b>						
林峰先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
姚曉生先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
楊昭煊先生 (附註(iii))	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
許麗君女士 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
洪誠明先生 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
陳元亨先生 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
	-	525	510	50	123	1,208

附錄一

會計師報告

截至二〇二〇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
<b>執行董事</b>						
吳煒先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
毛良敏先生 (附註(ii))	-	511	1,268	-	92	1,871
張勁先生	-	525	564	50	96	1,235
<b>非執行董事</b>						
林峰先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
姚曉生先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
楊昭煊先生 (附註(iii))	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
許麗君女士 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
洪誠明先生 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
陳元亨先生 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
	-	1,036	1,832	50	188	3,106

- (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。
- (ii) 毛良敏先生於二〇二〇年二月加入 貴集團，並於二〇二一年二月一日獲委任為 貴集團的執行董事。
- (iii) 楊昭煊先生於二〇二一年二月九日獲委任為 貴集團的非執行董事。
- (iv) 許麗君女士、洪誠明先生及陳元亨先生於二〇二一年二月一日獲委任為 貴集團的獨立非執行董事。

### 31 結算日後事項

於二〇二一年二月八日，貴公司向廣州地鐵全資附屬公司廣州地鐵投融资(香港)有限公司發行及配發90,359,677股股份，代價為人民幣330百萬元。

### III 後續財務報表

貴公司或現組成 貴集團的任何公司並無就二〇二〇年十二月三十一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。[就二〇二〇年十二月三十一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]。