

敬啟者：

吾等就第I-4至I-56頁所載的中駿商管智慧服務控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團截至2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年9月30日止九個月（「有關期間」）的合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表， 貴集團於2018年及2019年12月31日及2020年9月30日的合併財務狀況表，及 貴公司於2019年12月31日及2020年9月30日的財務狀況表以及重大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-56頁所載的歷史財務資料構成本報告的組成部份，乃為載入日期為[編纂]有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板[編纂]的文件（「文件」）而編製。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，及落實董事認為對編製歷史財務資料屬必要的有關內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見並向閣下報告我們的意見。吾等根據香港會計師公會頒布的香港投資通函呈報聘用準則第200號就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以合理確認歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選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出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製作出真實及公平反映的歷史財務資料的內部控制，以設計於各類情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈報。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製的歷史財務資料真實及公平地反映 貴集團於2018年及2019年12月31日及2020年9月30日以及 貴公司於2019年12月31日及2020年9月30日的財務狀況以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期比較財務資料，該等財務資料包括截至2019年9月30日止九個月的合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任乃根據吾等的審閱對中期比較財務資料發表結論。吾等已根據香港會計師公會頒布的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事項的人士作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審核的範圍，故無法令吾等保證吾等將知悉在審

核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，中期比較財務資料在所有重大方面未根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載呈列基準及編製基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報的事宜

調整

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表(定義見第I-4頁)作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註11，當中指明 貴公司於有關期間並無派付任何股息。

貴公司並無過往財務報表

截至本報告日， 貴公司自註冊成立日期起並無編製法定財務報表。

此致

中駿商管智慧服務控股有限公司
列位董事

Merrill Lynch Far East Limited
UBS Securities Hong Kong Limited 台照

註冊會計師

香港

謹啟

[編纂]

I. 歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部份。

貴集團於有關期間的財務報表（歷史財務資料以此為基準）乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒布的香港核數準則予以審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列，且除非另有指明，否則所有金額均約整至最接近的千位（人民幣千元）。

附錄一

會計師報告

合併損益及其他全面收入表

截至2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年9月30日止九個月

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收益	5(a)	396,507	574,517	396,664	530,447
銷售成本		(259,512)	(362,227)	(249,301)	(295,337)
毛利		136,995	212,290	147,363	235,110
其他收入及收益	5(c)	2,383	5,391	2,124	5,167
銷售及營銷開支		(12,426)	(12,222)	(6,326)	(3,610)
行政開支		(76,174)	(98,533)	(64,678)	(69,787)
融資成本	6	(114)	(112)	(84)	(37)
除稅前利潤	7	50,664	106,814	78,399	166,843
所得稅開支	10	(15,844)	(29,516)	(21,206)	(43,514)
年／期內利潤		<u>34,820</u>	<u>77,298</u>	<u>57,193</u>	<u>123,329</u>
其他全面虧損					
其後期間不得重新分類至損益的 其他全面虧損：					
換算海外業務的匯兌差額		-	(1)	(4)	(4,016)
年／期內其他全面虧損		-	(1)	(4)	(4,016)
年／期內全面收入總額		<u>34,820</u>	<u>77,297</u>	<u>57,189</u>	<u>119,313</u>
以下各項應佔利潤：					
母公司擁有人		27,407	70,049	50,908	118,561
非控股權益		7,413	7,249	6,285	4,768
		<u>34,820</u>	<u>77,298</u>	<u>57,193</u>	<u>123,329</u>
以下各項應佔全面收入總額：					
母公司擁有人		27,407	70,048	50,904	114,545
非控股權益		7,413	7,249	6,285	4,768
		<u>34,820</u>	<u>77,297</u>	<u>57,189</u>	<u>119,313</u>
貴公司普通股持有人應佔每股盈利					
基本及攤薄	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日

	附註	於12月31日		於9月30日
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產				
物業及設備	13	7,242	7,297	9,292
投資物業	14	3,046	1,304	539
商譽	16	–	–	748
無形資產	17	–	–	1,264
預付款項	20	2,528	2,224	943
於一間合營企業的投資	18	–	–	1,500
遞延稅項資產	24	10,965	9,391	7,552
非流動資產總值		<u>23,781</u>	<u>20,216</u>	<u>21,838</u>
流動資產				
貿易應收款項	19	15,147	98,638	161,689
預付款項、按金及其他應收款項	20	9,688	14,766	26,614
應收關聯方款項	31(a)	1,205,493	890,555	1,447,511
現金及銀行結餘	21	82,603	74,578	139,555
流動資產總值		<u>1,312,931</u>	<u>1,078,537</u>	<u>1,775,369</u>
流動負債				
貿易應付款項	22	26,180	34,799	37,770
其他應付款項及應計費用	23	128,198	143,150	145,083
應付關聯方款項	31(a)	839,506	484,130	977,006
合約負債	23	54,609	62,731	75,064
應付稅項		4,177	23,870	58,026
流動負債總額		<u>1,052,670</u>	<u>748,680</u>	<u>1,292,949</u>
流動資產淨值		<u>260,261</u>	<u>329,857</u>	<u>482,420</u>
資產總值減流動負債		<u>284,042</u>	<u>350,073</u>	<u>504,258</u>
非流動負債				
租賃負債	15	1,267	–	–
遞延稅項負債	24	–	–	316
非流動負債總額		<u>1,267</u>	<u>–</u>	<u>316</u>
資產淨值		<u>282,775</u>	<u>350,073</u>	<u>503,942</u>
權益				
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本	25	–	1	7
儲備	26	280,830	340,878	489,973
非控股權益		280,830	340,879	489,980
		1,945	9,194	13,962
總權益		<u>282,775</u>	<u>350,073</u>	<u>503,942</u>

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

截至2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年9月30日止九個月

	母公司擁有人應佔								
	已發行 股本	股份 溢價賬*	合併 儲備*	法定盈餘 公積金*	匯兌 儲備*	保留 溢利*	總計	非控股 權益	總權益
	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元 (附註26(b))	人民幣千元 (附註26(a))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	-	-	172,620	7,848	-	72,955	253,423	(5,468)	247,955
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	-	-	27,407	27,407	7,413	34,820
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	-	1,858	-	(1,858)	-	-	-
於2018年12月31日及 2019年1月1日	-	-	172,620	9,706	-	98,504	280,830	1,945	282,775
年內利潤	-	-	-	-	-	70,049	70,049	7,249	77,298
年內其他全面虧損：									
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	(1)	-	(1)	-	(1)
年內全面收入／(虧損)總額	-	-	-	-	(1)	70,049	70,048	7,249	77,297
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	-	3,259	-	(3,259)	-	-	-
發行股份(附註25(a))	1	-	-	-	-	-	1	-	1
視作向當時權益擁有人 作出的分派	-	-	(10,000)	-	-	-	(10,000)	-	(10,000)
於2019年12月31日及 2020年1月1日	1	-	162,620	12,965	(1)	165,294	340,879	9,194	350,073
期內利潤	-	-	-	-	-	118,561	118,561	4,768	123,329
期內其他全面虧損：									
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	(4,016)	-	(4,016)	-	(4,016)

附錄一

會計師報告

	母公司擁有人應佔								
	已發行	股份	合併	法定盈餘	匯兌	保留	非控股		
	股本	溢價賬*	儲備*	公積金*	儲備*	溢利*	總計	權益	總權益
人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元 (附註26(b))	人民幣千元 (附註26(a))	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
期內全面收入／(虧損) 總額	-	-	-	-	(4,016)	118,561	114,545	4,768	119,313
發行股份 (附註25(b))	6	174,273	-	-	-	-	174,279	-	174,279
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	-	2,617	-	(2,617)	-	-	-
視作向當時權益擁有人									
作出的分派	-	-	(97,117)	-	-	-	(97,117)	-	(97,117)
股息 (附註11)	-	-	-	-	-	(43,542)	(43,542)	-	(43,542)
以股份為基礎的付款	-	936	-	-	-	-	936	-	936
於2020年9月30日	<u>7</u>	<u>175,209</u>	<u>65,503</u>	<u>15,582</u>	<u>(4,017)</u>	<u>237,696</u>	<u>489,980</u>	<u>13,962</u>	<u>503,942</u>
於2019年1月1日	-	-	172,620	9,706	-	98,504	280,830	1,945	282,775
期內利潤 (未經審核)	-	-	-	-	-	50,908	50,908	6,285	57,193
期內其他全面虧損：									
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	(4)	-	(4)	-	(4)
期內全面收入／(虧損) 總額 (未經審核)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>	<u>50,908</u>	<u>50,904</u>	<u>6,285</u>	<u>57,189</u>
於2019年9月30日 (未經審核)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>172,620</u>	<u>9,706</u>	<u>(4)</u>	<u>149,412</u>	<u>331,734</u>	<u>8,230</u>	<u>339,964</u>

* 該等儲備賬目分別包括於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的合併財務狀況表內的合併儲備人民幣280,830,000元、人民幣340,878,000元及人民幣489,973,000元。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

截至2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年9月30日止九個月

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
經營活動所得現金流量				
除稅前利潤	50,664	106,814	78,399	166,843
調整：				
融資成本	114	112	84	37
利息收入	(926)	(877)	(460)	(849)
物業及設備折舊	1,615	2,232	1,630	2,568
使用權資產折舊	735	1,433	1,074	1,042
投資物業折舊	1,740	1,742	1,306	1,335
貿易應收款項減值	101	985	619	902
出售物業及設備的收益淨額	(11)	(7)	-	(14)
以股份為基礎的付款開支	-	-	-	936
	54,032	112,434	82,652	172,800
貿易應收款項增加	(13,347)	(84,476)	(49,516)	(63,638)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(4,379)	(6,439)	(8,891)	(7,791)
貿易應付款項增加	8,474	8,619	10,617	2,664
其他應付款項及				
應計費用增加／(減少)	23,072	23,253	6,816	(29,857)
經營所得現金	67,852	53,391	41,678	74,178
已收利息	926	877	460	849
已付利息	(114)	(112)	(84)	(37)
已付所得稅	(14,355)	(8,249)	(6,999)	(7,519)
經營活動所得現金流量淨額	54,309	45,907	35,055	67,471
投資活動所得現金流量				
購買物業及設備項目	(2,074)	(2,122)	(1,400)	(4,196)
出售物業及設備項目所得款項	116	74	67	40
收購附屬公司	28	-	-	(256)
於合營企業的投資	-	-	-	(1,500)
應收關聯方款項減少／(增加)	(908,588)	314,938	675,403	(386,665)
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額	(910,546)	312,890	674,070	(392,577)

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資活動所得現金流量					
發行股份所得款項		-	1	-	6
視作向當時權益持有人作出分派		-	-	-	(97,687)
應付關聯方款項增加／(減少)		823,007	(365,376)	(737,611)	492,876
租賃付款本金部份		(694)	(1,446)	(1,084)	(1,096)
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額		<u>822,313</u>	<u>(366,821)</u>	<u>(738,695)</u>	<u>394,099</u>
現金及銀行結餘增加／(減少) 淨額					
年／期初現金及銀行結餘		116,527	82,603	82,603	74,578
匯率變動的影響淨額		-	(1)	(4)	(4,016)
年／期末現金及銀行結餘	21	<u>82,603</u>	<u>74,578</u>	<u>53,029</u>	<u>139,555</u>
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	21	<u>82,603</u>	<u>74,578</u>	<u>53,029</u>	<u>139,555</u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

截至2019年12月31日止年度及截至2020年9月30日止九個月

		2019年 12月31日 人民幣千元	2020年 9月30日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
於附屬公司的投資		1	1
流動資產			
預付款項及其他應收款項		–	3,501
應收一間附屬公司款項		–	392
應收關聯公司款項	31(b)	–	166,386
流動資產總額		–	170,279
流動負債			
應計費用		–	377
應付一間附屬公司款項		1	–
應付關聯公司款項	31(b)	51	–
流動負債總額		52	377
流動資產／(負債)淨額		(52)	169,902
資產／(負債)淨額		(51)	169,903
權益／(資產虧絀)			
已發行股本	25	1	7
儲備	26(c)	(52)	169,896
權益／(資產虧絀)總額		(51)	169,903

歷史財務資料附註

2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日

1. 公司資料

貴公司為於2019年8月20日在開曼群島註冊成立的有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間，現時組成 貴集團的 貴公司各附屬公司在中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務及商業運營服務。貴集團的控股股東（定義見下文）為中駿集團控股有限公司（「中駿集團」，或「控股股東」）。

貴公司及其附屬公司統稱為 貴集團（「貴集團」）；而中駿集團及其附屬公司（但不包括 貴集團）統稱為保留集團（「保留集團」）。

貴公司及其現時組成 貴集團各附屬公司曾進行文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載的重組。除重組以外，貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

若干商業物業管理及運營服務亦由中駿集團（不包括 貴集團）若干附屬公司的業務部門（「商務部門」）運營。該等商務部門並非作為法人或法定實體而存在。於本報告日期，商務部門的商業物業管理及運營業務已轉讓予 貴集團（「業務轉讓」）。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司（均為私人有限公司（或倘在香港境外註冊成立，則具有與在香港註冊成立的私人公司大致相似的特徵））擁有直接或間接權益，貴公司的主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立／成立地點 及日期以及營運地點	已發行普通股／ 註冊股本的面值	貴公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
高思企業有限公司	英屬處女群島 2019年8月27日 （「英屬處女群島」）	100美元	100%	-	投資控股
輝華有限公司	英屬處女群島 2020年9月22日	100美元	100%	-	投資控股
輝信管理有限公司（「輝信」）	香港 2019年5月3日	100港元	-	100%	投資控股
中盛管理有限公司	香港 2020年11月5日	100港元	-	100%	投資控股
南安美林中駿商業管理 有限公司（附註a）*	中國／中國內地 2018年1月12日	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業管理
上海中駿虹申商業管理服務 有限公司（附註a）*	中國／中國內地 2019年10月30日	人民幣 10,000,000元	-	100%	物業管理

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立／成立地點 及日期以及營運地點	已發行普通股／ 註冊股本的面值	貴公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
廈門中駿商業管理有限公司 (「廈門中駿」)(附註a)*	中國／中國內地 2011年2月21日	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業管理
泉州泰城商業物業管理 有限公司(附註a)*	中國／中國內地 2016年5月20日	人民幣 10,000,000元	-	100%	物業管理
北京世界城物業管理有限公司 (「北京世界城」)(附註a)*	中國／中國內地 2007年6月27日	人民幣 50,000,000元	-	100%	物業管理
泉州世界城物業管理有限公司 (「泉州世界城」)(附註a)*	中國／中國內地 2012年7月27日	人民幣 10,000,000元	-	58%	物業管理
廈門世邦泰和物業管理 有限公司(附註a)^	中國／中國內地 2002年11月4日	人民幣 1,500,000元	-	100%	物業管理
福建世邦泰和物業管理 有限公司(附註a)*	中國／中國內地 2003年4月1日	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業管理
世邦泰和(上海)物業管理 有限公司(附註a)*	中國／中國內地 2018年5月4日	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業管理
商丘市安舒物業管理 有限公司(附註a)*	中國／中國內地 2014年11月18日	人民幣 500,000元	-	100%	物業管理
上海中駿商業管理有限公司 (「上海中駿」)(附註a)^	中國／中國內地 2013年11月18日	人民幣 10,000,000元	-	100%	物業管理

附註：

(a) 並無編製該等實體截至2018年及2019年12月31日止年度的經審核財務報表，因為該等公司於彼等註冊成立或成立所在司法權區毋須遵守有關規則及法規的任何法定審核規定。

* 根據中國法律註冊為國內有限公司。

^ 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

2.1 呈列基準

根據文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所詳述有關 貴公司股份在聯交所主板[編纂]的 貴公司重組， 貴公司於2021年1月23日成為現時組成 貴集團各公司的控股公司。現時組成 貴集團各公司及商務部門於重組前後受控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料已採用合併會計原則編製，猶如重組及業務轉讓已於有關期間開始時完成。

貴集團於有關期間及截至2019年9月30日止九個月的合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表包括現時組成 貴集團的所有公司及商務部門自所呈報最早日期或自附屬公司及商務部門首次受控股股東共同控制的日期(以較短者為準)起的業績及現金流量。 貴集團於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的合併財務狀況表已編製，以從控股股東角度採用現有賬面值呈列附屬公司及商務部門的資產及負債。概無因重組及業務轉讓而作出任何調整以反映重組公平值，或確認任何新資產或負債。

於重組前由控股股東以外的各方持有的附屬公司及／或業務的股本權益及其變動乃採用合併會計原則於權益內列作非控股權益。

集團內所有交易及結餘於合併時對銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公認會計準則。 貴集團已於整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋的期間提早採納自2020年1月1日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則連同相關過渡條文，以編製歷史財務資料。

歷史財務資料乃按歷史成本法編製。

2.3 已頒布但尚未生效之香港財務報告準則

貴集團尚未在歷史財務資料應用以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述 ²
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7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 – 第2階段 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)(2011年)	投資者與其聯營公司或合營企業間的 資產出售或注資 ⁷
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金寬減 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{3,6}
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ^{3,5}
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：於作擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約 – 履行合約的成本 ²
2018年至2020年香港財務報告準則的年度改進	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號隨附說明例子及 香港會計準則第41號(修訂本) ²

- 1 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 4 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效
- 5 由於對香港會計準則第1號進行了修訂，香港詮釋第5號財務報表的呈列－借款人對包含按
要求還款條款的定期貸款的分類已於2020年10月予以修訂，以使相應措詞表達為結論不變
- 6 由於對於2020年10月頒布的香港財務報告準則第17號進行了修訂，香港財務報告準則第4號
亦予以修訂，以延長臨時豁免而允許保險公司於2023年1月1日之前開始的年度期間應用香
港會計準則第39號（而非香港財務報告準則第9號）
- 7 無已釐定的強制生效日期惟可供採納

於首次應用後，貴集團正在評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。迄今為止，貴集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則可能會導致會計政策變動，但不太可能會對貴集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃一間由貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力（即貴集團獲賦予能力以指導投資對象相關活動的既有權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，則貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的表決權及潛在表決權。

倘事實及情況顯示上述三項控制權元素有一項或以上發生變更，貴集團會重新評估對投資對象是否有控制權。一家附屬公司的擁有權權益發生變動（並未喪失控制權），則按權益交易列賬。

倘貴集團失去對一家附屬公司的控制權，則其終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)於權益內入賬的累計匯兌差額；並確認(i)所收代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值；及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。貴集團先前於其他全面收入內確認的應佔部份按在貴集團直接出售相關資產及負債的情況下所要求的相同基準重新分類至損益或保留溢利（如適當）。

附屬公司的業績按已收及應收股息計入貴公司損益。貴公司於一間附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

業務合併（受共同控制的合併除外）及商譽

業務合併（該等受共同控制的合併除外）乃採用收購法列賬。已轉讓代價乃按收購日期的公平值計量，而該公平值為貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、貴集團對被收購方前擁有人承擔的負債，及貴集團所發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於各業務合併中，貴集團選擇是否按公平值或於被收購方可識別淨資產的應佔比例計量於被收購方的非控股權益（即現有所有權權益），並賦予持有人在清盤時按比例分佔淨資產。非控股權益的所有其他部份均按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

貴集團收購一項業務時會根據於收購日期的合約條款、經濟環境及相關條件，評估須承擔的金融資產及負債以作出適合的分類及指定，其中包括分離被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

如業務合併分階段進行，先前持有的股權按其於收購日期的公平值重新計量，所產生的任何盈虧在損益中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按於收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，及其公平值變動於損益內確認。分類為權益的或然代價不重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽最初按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認的金額及貴集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額，超過所收購可識別淨資產及所承擔負債的差額。如該代價與其他項目的總額低於所收購淨資產的公平值，於重新評估後該差額於損益內確認為議價收購的收益。

初步確認後，商譽按成本減去任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。貴集團於12月31日進行商譽的年度減值測試。就減值測試而言，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的貴集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而無論貴集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於隨後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）而該單位的部份業務被出售，則在釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

於合營企業的投資

合營企業是一種合營安排，據此，對安排享有共同控制權的各方對合營企業的淨資產享有權利。共同控制指在合約上同意分享安排的控制權，這僅在關於相關活動的決定須獲分享控制權各方一致同意時存在。

貴集團於合營企業的投資乃以權益會計法，按貴集團應佔的資產淨值減去任何減值虧損後，在合併財務狀況表內列賬。

貴集團已作出調整以使可能存在的任何非類似會計政策保持一致。

貴集團應佔合營企業的收購後業績及其他全面收入計入合併損益及其他全面收入內。此外，當直接在合營企業的權益中確認變動時，貴集團會在合併權益變動表內確認其應佔的任何變動（如適用）。貴集團與其合營企業進行交易而產生的未實現盈虧互相抵銷，金額以貴集團於合營企業的投資為限，但倘未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽包括在貴集團於合營企業的投資內。

倘於一間聯營公司的投資成為在合營企業的投資或反之亦然，則不重新計量保留權益，且該投資繼續使用權益法入賬。於所有其他情況下，在失去對聯營公司的重大影響力或對其合營企業的共同控制權後，貴集團以其公平值計量和確認任何保留投資。於聯營公司或合營企業失去重大影響力或共同控制權後的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額在損益中確認。

公平值計量

公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或（在未有主要市場的情況下）於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公平值計量則參考市場參與者有能力以最高及最佳用途使用該資產，或把該資產售予另一能夠以最高及最佳用途使用該資產的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於該等情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於歷史財務資料中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

- | | | |
|------|---|---------------------------------------|
| 第一層級 | — | 基於相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整） |
| 第二層級 | — | 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法 |
| 第三層級 | — | 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法 |

就按經常基準於歷史財務資料中確認的資產及負債而言，貴集團於各有關期間結束時會重新評估分類方法（基於對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據），以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試（遞延稅項資產及金融資產除外），則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值與公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可採用反映金錢時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損按其在與該減值資產功能相符的開支類別中產生的期間內自損益中扣除。

貴集團會於各有關期間結束時評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不存在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產（商譽除外）可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的資產減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設往年並無就該項資產確認減值虧損而應

釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損撥回於產生期間內計入損益，除非資產按重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據該重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

- (a) 該人士為一名人士或該人士家庭的密切家庭成員，而該人士：
 - (i) 擁有對 貴集團的控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團產生重大的影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的一名成員；

或

- (b) 該人士為符合下列任何一項條件的實體：
 - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為該第三方的聯營公司；
 - (v) 該實體乃為 貴集團或 貴集團相關實體僱員的利益而設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體具有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的一名成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業及設備與折舊

物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產達致運作狀態及地點作擬定用途的直接應佔成本。

所有於物業及設備項目投入運作後產生的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間自損益扣除。倘符合確認條件，主要檢查支出於資產賬面值內予以資本化作為置換。倘大部份物業及設備須不時置換，貴集團確認該部份物業及設備為具有特定使用年期的個別資產及相應地對其作出折舊。

附錄一

會計師報告

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各物業及設備項目的成本至其剩餘價值。用作該用途的主要年利率如下：

傢俬、固定裝置及辦公設備	2至5年
汽車	2至5年

倘物業及設備項目各部份的可使用年期各有不同，則該項目的成本按合理基準在各部份之間進行分配，每部份單獨計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少會於各財政年度／期間結束時檢討及調整（如適用）。

物業及設備項目（包括任何經初步確認的重大部份）於出售時或預期日後使用或出售不會產生經濟利益時終止確認。於終止確認該資產的年度／期間於損益確認的出售或棄用盈虧為有關資產出售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

投資物業

投資物業乃於貴集團作為承租人以賺取租金收入（而非用作生產或供應產品或服務或作行政用途，或於日常業務過程出售用途）而持有物業的租賃權益。該等物業首次按成本（包括交易成本）計量。於初步確認後，投資物業按成本減其後累計折舊及任何減值虧損列賬。

就投資物業折舊作出撥備以就估計可使用年期及3年租期兩者的較短者採用直線法撇銷該等物業的成本。

棄用或出售投資物業所產生的任何盈虧於棄用或出售當年／期於損益內確認。

無形資產（商譽除外）

單獨收購的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中所收購無形資產的成本為於收購日的公平值。無形資產的使用年期評估為有限或無限年期。有限年期的無形資產其後在可用經濟年期內攤銷，在有跡象顯示無形資產可能減值時評估減值。具有有限使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於各財政年度／期間結束時檢討一次。

無形資產乃於出售時或於預期使用或出售該等資產不會產生未來經濟利益時終止確認。於該期間出售或棄用在損益中確認的無形資產所產生的任何盈虧為相關無形資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

客戶關係

於業務合併中獲得的客戶關係乃按於收購日期的公平值確認。客戶關係可使用年期有限並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於預計可使用年期（即5年）內採用直線法進行計算，並會考慮過往物業管理合約續期模式經驗。

租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約於一段時間內為換取代價而讓渡有關使用一項可識別資產的控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃（惟短期租賃及低價值資產租賃除外）採用單一確認及計量方法。貴集團確認租賃負債以作出租賃付款，而在財務狀況表「物業及設備」或「投資物業」條目中包含的使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日期（即相關資產可供使用之日）確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產乃就相關資產的租期及估計可使用年期的較短者按直線法計提折舊。

樓宇 2至3年

倘租賃資產的所有權於租賃期結束時轉移至 貴集團或成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

當使用權資產符合投資物業的定義時，應計入投資物業。相應使用權資產根據 貴集團「投資物業」的政策，初始按成本計量，後續按成本模式計量。

(b) 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期以租賃期內的租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款（包括實物固定付款）減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括 貴集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及在租賃期反映 貴集團行使終止租賃選擇權的情況下終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，由於租賃中所隱含的利率不易確定，故 貴集團在租賃開始日期使用累計的借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改，租賃期發生變化，租賃付款發生變化（例如，由於指數或費率的變化而導致未來租賃付款的變化）或購買相關資產的選擇權評估的變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

貴集團的租賃負債的即期部份列入其他應付款項及應計費用中，而租賃負債的非即期部份則在合併財務狀況表中單獨披露。

(c) 短期租賃

貴集團將短期租賃確認豁免應用於其辦公室及員工宿舍的短期租賃，即租賃期自開始日期起計為12個月或更短且不包含購買選擇權的租賃。

短期租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

貴集團作為出租人

貴集團作為出租人時，於租賃開始時（或發生租賃變更時）將其每項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部份風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部份時，貴集團按相對獨立售價基準將合約中的代價分配至各組成部份。租金收入由於其經營性質而於租賃期內按直線法列賬並計入損益內收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

相關資產所有權附帶的絕大部份風險及回報轉移至承租人的租賃列作融資租賃。

貴集團為中間出租人時，轉租乃參考主租賃所產生的使用權資產歸類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴集團將資產負債表確認豁免應用於其中的短期租賃，則貴集團將轉租歸類為經營租賃。

金融資產

初始確認及計量

金融資產均於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或貴集團已應用可行權宜方法（即不調整重大融資成分的影響）的貿易應收款項外，貴集團初步按公平值（倘金融資產並非按公平值計入損益）另加交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載的政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量，出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本進行分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收入進行分類及計量的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有的金融資產乃按公平值計入損益進行分類及計量。

所有金融資產的常規買賣均於交易日（即貴集團承諾買賣該資產當日）確認。常規買賣指須在市場上通常由法規或慣例規定的期限內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產被終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益確認。

終止確認金融資產

金融資產（或（如適用）金融資產的部份或同類金融資產組別的部份）主要在下列情況下終止確認（即自 貴集團的合併財務狀況表中剔除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或須根據「轉移」安排在無嚴重延遲的情況下向第三方全數支付所獲得的現金流量；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部份風險及回報，或(b) 貴集團概無轉讓或保留該資產的絕大部份風險及回報但已轉讓該資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓自一項資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排，則會評估是否保留該資產擁有權的風險及回報以及保留程度。倘概無轉讓或保留該資產的絕大部份風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則 貴集團按其持續參與資產的程度繼續確認有關已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按可反映 貴集團保留的權利及責任的基準計量。

貴集團以擔保形式持續參與已轉讓資產乃按該項資產的原賬面值與 貴集團可能需償還的最高代價兩者的較低者計量。

金融資產減值

貴集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並按接近原有實際利率的比率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款的其他信貸提升措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸風險而言，會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認以來信貸風險大幅增加的該等信貸風險而言，須就預期於風險餘下存續期內產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（整個存續期預期信貸虧損）。

於各報告日期， 貴集團評估自初始確認以來金融工具的信貸風險是否顯著增加。作此評估時， 貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險，並考慮無須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括過往及前瞻性資料。

倘合約付款逾期90天， 貴集團認為金融資產違約。然而，於若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及 貴集團持有的任何信貸提升措施前， 貴集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值，並分類至以下階段以計量預期信貸虧損，惟下述應用簡化方法的貿易應收款項除外。

- 第一階段 — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備等於12個月預期信貸虧損的金融工具

- 第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融工具
- 第三階段 — 於報告日期出現信貸減值（但並非購入或原已出現信貸減值），且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融資產

簡化方法

對於並無重大融資成分或 貴集團應用可行權宜方法（即不調整重大融資成分的影響）的貿易應收款項， 貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。簡化方法下， 貴集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為應付款項。

初始確認所有金融負債時，乃以公平值扣減（倘屬應付款項）直接應佔交易成本計量。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項以及應付關聯方款項。

初始確認後，金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

金融負債於負債項下的責任解除、取消或到期時終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同的金融負債所取代，或當現有負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而各自賬面值的差額於損益內確認。

抵銷金融工具

倘有目前可予執行的法律權利抵銷確認金額及有意按淨額基準結算，或同時變現資產與清還負債，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可實時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還的銀行透支，並構成 貴集團現金管理的組成部份。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭現金及銀行存款，包括定期存款以及其性質類似現金的資產。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任（法定或推定責任），且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於各有關期間結束時的現值。因時間流逝而增加的貼現現值金額會記入損益內融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與在損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於各有關期間結束時已頒布或實質上已頒布的稅率（及稅法），以及考慮 貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於各有關期間結束時資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可予控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限，惟下列情況除外：

- 與可抵扣暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司的投資有關的可抵扣暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利可用以抵銷暫時差額的情況下，方予確認。

於各有關期間結束時檢討遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各有關期間結束時重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於各有關期間結束時已頒布或實質上已頒布的稅率（及稅法）計算。

附錄一

會計師報告

僅當 貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債涉及同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應稅實體徵收的所得稅，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

倘能合理確定將會收取有關補助且符合補助附帶的所有條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，於擬補償的成本支銷期間內系統地確認為收入。

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映 貴集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額估計為 貴集團就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得的金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束，直至可變代價的相關不確定因素其後獲解決，而確認的累計收益金額不大可能出現重大收益撥回，約束解除。

倘合約中包含為客戶提供超過一年的轉讓貨品或服務至客戶的重大融資利益的融資部份，則收益按應收金額的現值計量，並使用 貴集團與客戶之間於合約開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為 貴集團提供超過一年的重大融資利益的融資部份，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務的間隔為一年或以下的合約，交易價格不會就重大融資部份的影響使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法予以調整。

物業管理服務

貴集團就包幹制下的物業管理服務收取物業管理費。

包幹制下， 貴集團有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言， 貴集團須承擔有關（其中包括）員工、清潔、垃圾處置、園藝及園林綠化、保安及涵蓋公共區域的一般開銷成本的開支。於合約期內，倘 貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支， 貴集團無權要求業主支付不足金額。

據此，於包幹制下， 貴集團將 貴集團向業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收益。

該等服務通過在具體時期不確定次數的行動履行。因此，除非有證據證明其他方法可更好地表示完成階段，收益乃就具體時期按直線法確認，而服務成本則於履行服務時確認。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括交付前檢驗服務及預售前管理服務，如預售前樣板房單位及售樓處的清潔、安保及保養服務。收益乃就預定期間按直線法確認，原因為客戶同時獲得並消耗 貴集團所提供的利益。

社區增值服務

社區增值服務主要包括向業主及居民提供的日常增值服務。社區增值服務收益在相關服務獲提供且客戶同時獲得並消耗 貴集團所提供的利益時確認。

商業運營服務

貴集團與寫字樓及購物商場的物業開發商或業主訂立商業運營服務合約，據此， 貴集團提供以下服務：

- 於籌備階段向業主提供有關設計、租戶招攬及開業籌備服務的市場研究及定位；及
- 於營運階段的商業運營服務，包括租戶管理及租金收取服務。

有關提供市場研究及定位以及提供設計建議、租戶招攬及開業籌備服務的收入乃於提供服務的時間點確認，且 貴集團現時有權就該等服務收取付款。

對於運營階段的商業運營服務， 貴集團根據相關合約的條款就商業租戶管理及租金收取收取服務費，其通常按某一比例的月租金額計算，且該收入於提供服務期間內按時間確認。

其他來源收益

租金收入

租金收入就租期按時間比例確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間內確認為收入。

其他收入

利息收入

利息收入按應計基準採用實際利率法採用將於金融工具預計年期所得估計未來現金收入貼現至該金融資產賬面淨值的比率確認。

合約負債

合約負債於款項在 貴集團轉讓相關貨品或服務前已向客戶收取或應收客戶付款時（以較早者為準）確認。當 貴集團履行合約（即將相關貨品或服務的控制權轉讓予客戶）時，合約負債確認為收益。

股份支付

貴集團已提供限制性股份獎勵，以向為 貴集團營運成功作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。 貴集團僱員（包括董事）以股份支付形式收取薪酬，據此，僱員提供服務作為股本工具的代價（「權益結算交易」）。

就獎勵與僱員進行的權益結算交易成本參考彼等獲授當日的公平值計量。有關更多詳情，請參閱歷史財務資料附註27。

權益結算交易的成本，連同作為權益相應增加部份，在表現及／或服務條件獲達成的期間內於僱員福利開支中確認。累計開支就於各報告期末直至歸屬日期的權益結算交易予以確認，反映了歸屬期已到期部份及貴集團對最終將會歸屬的權益工具數目的最佳估計。在某一期間內於損益內扣除或進賬，反映於期初及期末確認的累計開支變動。

釐定獎勵的授出日期公平值時，並無計及服務及非市場績效條件，惟在有可能符合條件的情況下，則評估為貴集團對最終將會歸屬的權益工具數目的最佳估計的一部份。市場績效條件反映於授出日期的公平值。獎勵的任何其他附帶條件（但不帶有相關服務要求）視作非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵的公平值，除非同時具服務及／或績效條件，否則獎勵即時支銷。

就因非市場績效及／或服務條件未能達成而最終無歸屬的獎勵而言，並不確認開支。凡獎勵包含市場或非歸屬條件，無論市場條件或非歸屬條件是否獲達致，而所有其他績效及／或服務條件均獲達成，則交易仍被視為歸屬。

倘權益結算獎勵的條款獲修改，且倘符合獎勵的原有條款，則至少要按照未修改條款的情況確認開支。此外，倘任何修改增加股份支付的總公平值或按修改日計量另行對僱員有利，則確認開支。

倘權益結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認的獎勵開支，均應立即確認。此包括屬貴集團或僱員控制範圍內的非歸屬條件並無達成的任何獎勵。然而，若新獎勵代替已註銷的獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷的獎勵及新獎勵，均應被視為原獎勵的修改，一如前段所述。

僱員退休福利

貴集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於貴公司的組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，故中期股息的建議及宣派同時進行。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

貴集團各實體的財務資料內所包含的項目均以該實體運營所在的主要經濟環境的貨幣（即功能貨幣）計量。歷史財務資料以人民幣呈報，而貴公司的功能貨幣為港元。貴公司董事認為，由於貴集團主要在中國經營業務，故使用人民幣作為呈報貨幣更適用於呈報貴集團的業績及財務狀況。集團實體所錄得的外幣交易初步按交易當日其各自適用的功能貨幣匯率入賬。

以外幣列賬的貨幣資產及負債按各財政期間結束時適用的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益內確認。

以外幣計值而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣計值而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的盈虧按與確認項目公平值變動的盈虧一致的方式處理（即公平值盈虧於其他全面收入或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收入或損益中確認）。

於釐定初次確認終止確認預付代價相關非貨幣資產或非貨幣負債的相關資產、開支或收入的匯率時，初次交易日期為 貴集團初次確認預付代價所產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘有多筆付款或預收款項， 貴集團就每筆付款或預收代價釐定交易日期。

貴公司及在中國境外營運的若干附屬公司的功能貨幣並非人民幣。於各有關期間結束時，該等實體的資產及負債按報告期間結束時的匯率換算為人民幣，而損益表及其他全面收入表則按年／期內加權平均匯率換算為人民幣。所產生的換算差額於其他全面收入中確認並累計入外匯儲備。如出售一項外國業務，則與該特定外國業務相關的其他全面收入的部份會於損益內確認。

就合併現金流量表而言， 貴公司及在中國境外營運的若干附屬公司的現金流量會按於現金流量日期的現行匯率換算成人民幣。香港實體於年／期內產生的持續現金流量按該年／期間的加權平均匯率換算成人民幣。

3. 重大會計估計

編製歷史財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債的報告金額及其附帶披露，以及或有負債的披露。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致須對日後受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計不確定性

下文披露有關於各有關期間結束時估計不確定性的未來及其他主要來源的主要假設，該等假設具有在下一個財政年度內對資產及負債的賬面值進行重大調整的重大風險：

中國企業所得稅（「企業所得稅」）

貴集團須在中國繳納企業所得稅。由於有關所得稅的若干事項未獲當地稅務局確認，因此須根據現時已頒布稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計和判斷，以確定需為所得稅作出的撥備。倘該等事項的最終稅結果不同於原來所記錄的金額，有關差額將影響該差額實現期間的所得稅及稅項撥備。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃按具有類似虧損模式的多個客戶分類（即客戶類別及服務類別）的逾期天數得出。

附錄一

會計師報告

撥備矩陣最初基於 貴集團過往觀察得出的違約率計算。 貴集團將使用前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗以調整矩陣。於每個報告期對過往違約率進行更新，並分析前瞻性估計的變化。

對過往觀察得出的違約率、預測的經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性的評估是一項重要估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變化較為敏感。 貴集團的過往信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦可能無法代表客戶於日後的實際違約情況。有關 貴集團貿易應收款項的預期信貸虧損資料披露於歷史財務資料附註19。

4. 經營分部資料

貴集團主要從事提供物業管理業務、增值服務及商業運營服務。就資源分配及績效評估向 貴集團主要營運決策人呈報的資料，集中於 貴集團的整體經營業績，因為 貴集團的資源已經整合且並無可用的獨立經營分部資料。故此，並無呈列經營分部資料。

地區資料

由於各有關期間末 貴集團來自外部客戶的收益僅來自其於中國內地的經營所得且 貴集團並無非流動資產位於中國內地境外，故並無呈列有關期間及截至2019年9月30日止九個月的地區資料。

主要客戶資料

於各有關期間及截至2019年9月30日止九個月，來自保留集團的收益分別貢獻 貴集團收益的16.6%、29.2%、35.9%及29.9%。除來自保留集團的收益外，概無源於向單一客戶或受共同控制的一組客戶作出的銷售收益佔 貴集團於有關期間及截至2019年9月30日止九個月收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及收益

收益主要包括有關期間物業管理服務、增值服務及商業運營以及其他相關服務所得款項。

收益分析如下：

貨品或服務類別	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
客戶合約收益				
物業管理服務	323,058	364,300	254,604	298,028
增值服務	73,449	152,478	100,846	120,138
商業運營服務	—	57,739	41,214	112,281
	<u>396,507</u>	<u>574,517</u>	<u>396,664</u>	<u>530,447</u>

附錄一

會計師報告

(a) 分拆收益資料：

截至2018年12月31日止年度

	物業管理 服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	323,058	73,449	–	396,507

截至2019年12月31日止年度

	物業管理 服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	364,300	152,478	–	516,778
於某一時間點轉移的服務	–	–	57,739	57,739
客戶合約收益總額	<u>364,300</u>	<u>152,478</u>	<u>57,739</u>	<u>574,517</u>

截至2020年9月30日止九個月

	物業管理 服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	298,028	120,138	–	418,166
於某一時間點轉移的服務	–	–	112,281	112,281
客戶合約收益總額	<u>298,028</u>	<u>120,138</u>	<u>112,281</u>	<u>530,447</u>

截至2019年9月30日止九個月

	物業管理 服務 人民幣千元 (未經審核)	增值服務 人民幣千元 (未經審核)	商業運營 服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	254,604	100,846	–	355,450
於某一時間點轉移的服務	–	–	41,214	41,214
客戶合約收益總額	<u>254,604</u>	<u>100,846</u>	<u>41,214</u>	<u>396,664</u>

附錄一

會計師報告

下表顯示於各有關期間及截至2019年9月30日止九個月確認且於各該等年／期初已計入合約負債的收益金額：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
於年／期初已計入合約負債的 已確認收益	49,702	54,609	54,609	62,731

(b) 履約責任

有關 貴集團履約責任的資料概述如下：

就物業管理服務及增值服務而言， 貴集團於提供與已完成履約的價值直接對應的服務時確認收益。 貴集團已將香港財務報告準則第15號的可行權宜方法應用於物業管理合約的收益，由於該等合約並無固定年期，故並無披露 貴集團現有合約項下的剩餘履約責任。

就商業運營服務而言， 貴集團按相當於開立發票的權利的金額確認收益，有關發票乃與 貴集團迄今按履約的客戶價值直接相關。截至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，未履行的履約責任預期於一至三年內確認。

於各有關期間未分配予餘下履約責任（未履行或部份未履行）的商業運營服務交易價格金額如下：

	於12月31日		於9月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：			
一年內	–	36,792	74,528
一年後	–	42,453	29,245
	–	79,245	103,773

(c) 其他收入及收益

貴集團其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
銀行利息收入	926	877	460	849
出售物業及設備項目收益	11	7	–	14
已收按金沒收收入	740	875	789	1,019
政府補助	369	3,101	462	2,503
其他	337	531	413	782
	2,383	5,391	2,124	5,167

附錄一

會計師報告

6. 融資成本

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
租賃負債利息	114	112	84	37

7. 除稅前利潤

貴集團除稅前利潤已扣除／(計入)以下各項：

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
所提供服務的成本*		259,512	362,227	249,301	295,337
物業及設備折舊	13	1,615	2,232	1,630	2,568
使用權資產折舊	15(c)	735	1,433	1,074	1,042
投資物業折舊**	14	1,740	1,742	1,306	1,335
未計入租賃負債計量的租賃付款	15(c)	933	3,641	2,067	3,115
僱員福利開支(包括董事薪酬 (附註8))：					
薪金、花紅及實物福利		181,909	248,537	168,301	210,887
以股份為基礎的付款開支		-	-	-	936
退休金計劃供款		30,393	35,122	24,432	12,434
		212,302	283,659	192,733	224,257
貿易應收款項減值	19	101	985	619	902

* 所提供服務的成本包括截至2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月的總金額人民幣155,535,000元、人民幣213,975,000元、人民幣146,395,000元及人民幣180,477,000元，包括僱員福利開支及投資物業折舊。該等金額包括上文所披露的相關開支項目。

** 為數人民幣1,061,000元、人民幣1,009,000元、人民幣758,000元及人民幣567,000元的投資物業折舊乃分別計入截至2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月所提供服務的成本。

附錄一

會計師報告

8. 董事薪酬

黃倫先生於2019年8月20日獲委任為 貴公司董事。

於有關期間結束後，黃倫先生於2021年1月6日獲調任為 貴公司執行董事兼董事長。於同日，牛偉先生獲委任為 貴公司執行董事兼首席執行官；孫強先生獲委任為 貴公司執行董事兼副總裁；鄭全樓先生及庫衛紅女士獲委任為 貴公司執行董事；黃攸權先生獲委任為 貴公司非執行董事。

於有關期間及截至2019年9月30日止九個月，若干董事以其作為現時組成 貴集團的附屬公司董事及／或僱員的身份而從該等附屬公司收取薪酬。於有關期間及截至2019年9月30日止九個月，該等董事的薪酬詳情載列如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
袍金	-	-	-	-
其他酬金：				
薪金、津貼及實物福利	1,546	1,828	1,248	1,596
酌情花紅	875	891	163	130
以股份為基礎的付款開支(附註)	-	-	-	936
退休金計劃供款	74	104	35	84
	<u>2,495</u>	<u>2,823</u>	<u>1,446</u>	<u>2,746</u>

附註：以股份為基礎的付款開支與於2020年3月2日發行及授予 貴公司若干僱員的受限制股份有關，此交易的詳情載於歷史財務資料附註27。

(a) 獨立非執行董事

於有關期間結束後，丁祖昱博士、王永平先生及彭漢忠先生於2021年[●]獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間及截至2019年9月30日止九個月無須向獨立非執行董事支付任何酬金。

(b) 執行董事及非執行董事

於有關期間及截至2019年9月30日止九個月，按姓名劃分的董事薪酬如下：

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	以股份為基礎 的付款開支 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度					
執行董事：					
黃倫先生	365	365	5	-	735
庫衛紅女士	320	120	8	-	448
鄭全樓先生	321	120	8	-	449
孫強先生	540	270	53	-	863
	<u>1,546</u>	<u>875</u>	<u>74</u>	<u>-</u>	<u>2,495</u>
非執行董事：					
黃攸權先生	-	-	-	-	-
	<u>1,546</u>	<u>875</u>	<u>74</u>	<u>-</u>	<u>2,495</u>

附錄一

會計師報告

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	以股份為基礎 的付款開支 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度					
執行董事：					
黃倫先生	381	381	5	–	767
庫衛紅女士	325	120	9	–	454
鄭全樓先生	325	120	21	–	466
孫強先生	540	270	57	–	867
牛偉先生	257	–	12	–	269
	<u>1,828</u>	<u>891</u>	<u>104</u>	<u>–</u>	<u>2,823</u>
非執行董事：					
黃攸權先生	–	–	–	–	–
	<u>1,828</u>	<u>891</u>	<u>104</u>	<u>–</u>	<u>2,823</u>
截至2020年9月30日止九個月					
執行董事：					
黃倫先生	227	–	4	35	266
庫衛紅女士	92	65	6	159	322
鄭全樓先生	132	65	10	35	242
孫強先生	405	–	31	141	577
牛偉先生	740	–	33	530	1,303
	<u>1,596</u>	<u>130</u>	<u>84</u>	<u>900</u>	<u>2,710</u>
非執行董事：					
黃攸權先生	–	–	–	36	36
	<u>1,596</u>	<u>130</u>	<u>84</u>	<u>936</u>	<u>2,746</u>
截至2019年9月30日止九個月 (未經審核)					
執行董事：					
黃倫先生	269	–	3	–	272
庫衛紅女士	180	60	7	–	247
鄭全樓先生	180	60	15	–	255
孫強先生	405	43	–	–	448
牛偉先生	214	–	10	–	224
	<u>1,248</u>	<u>163</u>	<u>35</u>	<u>–</u>	<u>1,446</u>
非執行董事：					
黃攸權先生	–	–	–	–	–
	<u>1,248</u>	<u>163</u>	<u>35</u>	<u>–</u>	<u>1,446</u>

於有關期間及截至2019年9月30日止九個月，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

附錄一

會計師報告

9. 五名最高薪僱員

截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，五名最高薪酬僱員分別包括零名董事、零名董事、零名董事及2名董事，彼等的薪酬詳情載於歷史財務資料附註8。於有關期間及截至2019年9月30日止九個月，餘下最高薪酬非董事僱員的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	4,255	4,638	3,481	1,961
酌情花紅	1,806	2,789	–	–
退休金計劃供款	184	319	236	110
	<u>6,245</u>	<u>7,746</u>	<u>3,717</u>	<u>2,071</u>

薪酬在以下範圍內的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年 (未經審核)	2020年
零至1,000,000港元	–	–	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	3	1	2	–
1,500,001港元至2,000,000港元	2	3	–	–
2,000,001港元至2,500,000港元	–	1	–	–
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>3</u>

10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規， 貴集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體毋須繳納任何所得稅。於有關期間及截至2019年9月30日止九個月，並無計提香港利得稅撥備，因為 貴集團於該等年度／期間並無於香港產生任何應課稅利潤。

於有關期間及截至2019年9月30日止九個月， 貴集團於中國內地經營的附屬公司乃按25%的稅率繳納企業所得稅。

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
即期所得稅	13,531	27,942	21,476	41,675
遞延所得稅 (附註24)	2,313	1,574	(270)	1,839
	<u>15,844</u>	<u>29,516</u>	<u>21,206</u>	<u>43,514</u>

附錄一

會計師報告

於各有關期間及截至2019年9月30日止九個月，貴公司及其大部份附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前利潤適用的所得稅開支與按實際稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
除稅前利潤	50,664	106,814	78,399	166,843
按中國法定所得稅率				
計算的稅項支出	12,666	26,704	19,600	41,711
毋須課稅收入	(92)	(571)	(933)	(244)
不可扣稅開支	970	3,383	2,539	2,047
未確認的稅項虧損	2,300	-	-	-
按 貴集團實際稅率計算的 稅項支出	15,844	29,516	21,206	43,514

11. 股息

自註冊成立以來，貴公司並無派付或宣派任何股息。

於2020年8月，北京世界城向其當時唯一股東盛新投資有限公司（「盛新」）宣派特別股息人民幣43,542,000元。盛新為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由中駿間接全資擁有。

12. 貴公司普通股持有人應佔每股盈利

就本報告而言，由於重組及按歷史財務資料附註2.1所披露利用合併會計原則呈列 貴集團於有關期間及截至2019年9月30日止九個月的業績而令載列每股盈利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

13. 物業及設備

	使用權資產		自有資產		
	樓宇 人民幣千元	傢具、 固定裝置 及辦公設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	小計 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日					
於2018年1月1日：					
成本	1,655	5,618	2,507	8,125	9,780
累計折舊	(48)	(2,814)	(1,058)	(3,872)	(3,920)
賬面淨值	1,607	2,804	1,449	4,253	5,860

附錄一

會計師報告

	使用權資產		自有資產		
	樓宇 人民幣千元	傢具、 固定裝置 及辦公設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	小計 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日，					
扣除累計折舊	1,607	2,804	1,449	4,253	5,860
添置	1,763	2,074	–	2,074	3,837
出售	–	(105)	–	(105)	(105)
年內計提折舊	(735)	(1,241)	(374)	(1,615)	(2,350)
	<u>2,635</u>	<u>3,532</u>	<u>1,075</u>	<u>4,607</u>	<u>7,242</u>
於2018年12月31日，					
扣除累計折舊	2,635	3,532	1,075	4,607	7,242
	<u>2,635</u>	<u>3,532</u>	<u>1,075</u>	<u>4,607</u>	<u>7,242</u>
於2018年12月31日：					
成本	3,418	7,313	2,505	9,818	13,236
累計折舊	(783)	(3,781)	(1,430)	(5,211)	(5,994)
	<u>2,635</u>	<u>3,532</u>	<u>1,075</u>	<u>4,607</u>	<u>7,242</u>
賬面淨值	<u>2,635</u>	<u>3,532</u>	<u>1,075</u>	<u>4,607</u>	<u>7,242</u>
<i>2019年12月31日</i>					
於2019年1月1日：					
成本	3,418	7,313	2,505	9,818	13,236
累計折舊	(783)	(3,781)	(1,430)	(5,211)	(5,994)
	<u>2,635</u>	<u>3,532</u>	<u>1,075</u>	<u>4,607</u>	<u>7,242</u>
賬面淨值	<u>2,635</u>	<u>3,532</u>	<u>1,075</u>	<u>4,607</u>	<u>7,242</u>
於2019年1月1日，					
扣除累計折舊	2,635	3,532	1,075	4,607	7,242
添置	–	3,519	268	3,787	3,787
出售	–	(67)	–	(67)	(67)
年內計提折舊	(1,433)	(1,807)	(425)	(2,232)	(3,665)
	<u>1,202</u>	<u>5,177</u>	<u>918</u>	<u>6,095</u>	<u>7,297</u>
於2019年12月31日，					
扣除累計折舊	1,202	5,177	918	6,095	7,297
	<u>1,202</u>	<u>5,177</u>	<u>918</u>	<u>6,095</u>	<u>7,297</u>
於2019年12月31日：					
成本	3,418	10,578	2,773	13,351	16,769
累計折舊	(2,216)	(5,401)	(1,855)	(7,256)	(9,472)
	<u>1,202</u>	<u>5,177</u>	<u>918</u>	<u>6,095</u>	<u>7,297</u>
賬面淨值	<u>1,202</u>	<u>5,177</u>	<u>918</u>	<u>6,095</u>	<u>7,297</u>
<i>2020年9月30日</i>					
於2020年1月1日：					
成本	3,418	10,578	2,773	13,351	16,769
累計折舊	(2,216)	(5,401)	(1,855)	(7,256)	(9,472)
	<u>1,202</u>	<u>5,177</u>	<u>918</u>	<u>6,095</u>	<u>7,297</u>
賬面淨值	<u>1,202</u>	<u>5,177</u>	<u>918</u>	<u>6,095</u>	<u>7,297</u>

附錄一

會計師報告

	使用權資產		自有資產		
	樓宇 人民幣千元	傢具、 固定裝置 及辦公設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	小計 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日，					
扣除累計折舊	1,202	5,177	918	6,095	7,297
添置	–	5,004	598	5,602	5,602
收購附屬公司 (附註28)	–	29	–	29	29
出售	–	(26)	–	(26)	(26)
期內計提折舊	(1,042)	(2,208)	(360)	(2,568)	(3,610)
於2020年9月30日，					
扣除累計折舊	160	7,976	1,156	9,132	9,292
於2020年9月30日：					
成本	3,418	15,742	3,371	19,113	22,531
累計折舊	(3,258)	(7,766)	(2,215)	(9,981)	(13,239)
賬面淨值	160	7,976	1,156	9,132	9,292

14. 投資物業

	使用權資產 人民幣千元
於2018年1月1日的賬面值	4,786
年內折舊	(1,740)
於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值	3,046
年內折舊	(1,742)
於2019年12月31日及2020年1月1日的賬面值	1,304
添置	570
期內折舊	(1,335)
於2020年9月30日的賬面值	539

貴集團的投資物業指於持作出租用途的物業的租賃權益，且位於中國內地。

根據管理層進行的估值，於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的投資物業估計公平值分別約為人民幣3,100,000元、人民幣1,400,000元及人民幣500,000元。

公平值層級

貴集團投資物業的公平值採用重大不可觀察輸入數據計量 (第三層級)。

於有關期間及截至2019年9月30日止九個月，第一層級與第二層級之間並無任何公平值計量轉移，第三層級亦無任何轉入或轉出。

附錄一

會計師報告

(c) 於損益確認與租賃有關的金額如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
租賃負債利息 (附註6)	114	112	84	37
使用權資產折舊開支 (附註7)	735	1,433	1,074	1,042
投資物業折舊開支 (附註7)	1,740	1,742	1,306	1,335
與短期租賃有關的開支 (附註7)	933	1,415	397	730
與可變租賃有關的開支 (附註7)	—	2,226	1,670	2,385
於損益確認的總金額	<u>3,522</u>	<u>6,928</u>	<u>4,531</u>	<u>5,529</u>

(d) 租賃現金流出總額披露於歷史財務資料附註29(c)。

貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業 (附註14)，包括在中國內地的不同商業物業。租賃條款一般亦要求租戶支付保證按金，並規定根據當時市況定期調整租金。貴集團於有關期間及截至2019年及2020年9月30日止九個月確認的租金收入分別為人民幣3,717,000元、人民幣2,464,000元、人民幣2,477,000元及人民幣1,235,000元。

貴集團於未來期間根據與其租戶的不可撤銷經營租賃的未折現應收租賃付款如下：

	於12月31日		於9月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	<u>1,017</u>	<u>888</u>	<u>891</u>

16. 商譽

	於12月31日		於9月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年／期初的賬面值	—	—	—
收購一家附屬公司 (附註28)	—	—	748
年／期初的賬面值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>748</u>
成本及賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>748</u>

附錄一

會計師報告

商譽的減值測試

截至2020年9月30日止九個月，貴集團完成收購昆山弘輝物業管理有限公司（「昆山弘輝」），現金代價為人民幣3,500,000元，導致確認商譽人民幣748,000元。

昆山弘輝現金產生單位的可收回金額根據使用價值計算釐定，有關計算使用根據經管理層批准涵蓋五年期間的財務預算作出的金流量預測。該現金流量預測採用每年23.8%的折現率。五年期間後的現金流量則使用2.5%的增長率推算。

預算期間該現金產生單位的現金流量預測乃基於管理層對現金流入／流出的估計，包括收益、經營開支及營運資金需求。假設及估計基於現金產生單位的過往表現及管理層對市場發展的預期。貴集團管理層認為使用價值計算法的主要假設的任何合理可能變動不會導致賬面值超過現金產生單位的可收回金額。

計算2020年9月30日的現金產生單位的使用價值有使用假設。以下描述管理層所依據作出現金流量預測以進行商譽減值測試的關鍵假設：

折現率－所用折現率為除稅前折現率，並反映有關單位的特定風險。

年收益增長率－於公平值評估日期後五年期間的現金產生單位的預測收益增長率乃用於計算使用價值的假設之一。

17. 無形資產

	客戶關係 人民幣千元
於2020年9月30日	
於期初：	
成本	—
累計攤銷	—
	<hr/>
賬面淨值	—
	<hr/> <hr/>
於期初的賬面值	—
收購附屬公司 (附註28)	1,264
	<hr/>
於期末的賬面值	1,264
	<hr/> <hr/>
於期末：	
成本	1,264
累計攤銷	—
	<hr/>
賬面淨值	1,264
	<hr/> <hr/>

18. 於合營企業的投資

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔淨資產	—	—	1,500
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附錄一

會計師報告

貴集團合營企業的詳情如下：

名稱	註冊成立 及營業地點	已發行及 繳足資本面值	貴集團應佔權益百分比			主要活動
			12月31日 2018年	2019年	9月30日 2020年	
福建省駿翼物業 管理有限公司 (「福建駿翼」)*	中國	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	50	物業管理

* 根據中國法律註冊為有限公司。

上述投資由 貴公司間接持有。

下表說明福建駿翼的財務資料(並不重大)：

	於12月31日		於9月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔合營企業年／期內業績及 全面虧損總額	不適用	不適用	-
貴集團於合營企業投資的賬面值	不適用	不適用	1,500

19. 貿易應收款項

	於12月31日		於9月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯公司的貿易應收款項(附註31(a))	8,608	89,379	137,502
應收獨立第三方的貿易應收款項	6,667	10,372	26,202
	15,275	99,751	163,704
減：貿易應收款項減值	(128)	(1,113)	(2,015)
	15,147	98,638	161,689

貿易應收款項指來自物業管理服務、商業運營服務及其他相關服務的應收款項。就來自物業管理服務的貿易應收款項而言，貴集團按季度或月度基準收取物業管理費，通常在發出即期票據後到期付款。就來自其他服務的貿易應收款項而言，集團與客戶的交易條款主要為信貸，信貸期限一般為六個月內。貴集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。除與保留集團的結餘外，貴集團的貿易應收款項與大量多元化客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。貴集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押物或其他信用提升措施。貿易應收款項為免息。

附錄一

會計師報告

應收保留集團的款項須按提供予 貴集團主要客戶的類似信貸條款償還。

於各有關期間末，貿易應收款項的賬齡分析（基於發票日期並扣除虧損撥備）如下：

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期至90天	13,654	97,167	82,094
91至180天	1,441	149	35,109
181至365天	–	–	30,030
365天以上	52	1,322	14,456
	<u>15,147</u>	<u>98,638</u>	<u>161,689</u>

貿易應收款項減值撥備的變動如下：

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	27	128	1,113
減值虧損 (附註7)	<u>101</u>	<u>985</u>	<u>902</u>
年／期末	<u>128</u>	<u>1,113</u>	<u>2,015</u>

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期日數釐定（即按客戶類型及服務類型）。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

以下載列有關使用撥備矩陣計算的 貴集團貿易應收款項信貸風險的資料：

	即期至90天	91至180天	181至365天	365天以上	應收關聯公司	總計
					款項	
	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
<u>於2018年12月31日</u>						
預期信貸虧損率	0.355%	0.768%	不適用	34.896%	1.151%	
賬面總值	6,435	220	–	12	8,608	15,275
預期信貸虧損	23	2	–	4	99	128
<u>於2019年12月31日</u>						
預期信貸虧損率	0.390%	不適用	不適用	38.104%	0.496%	
賬面總值	8,663	40	–	1,669	89,379	99,751
預期信貸虧損	34	–	–	636	443	1,113
<u>於2020年9月30日</u>						
預期信貸虧損率	0.330%	0.580%	1.182%	38.082%	0.840%	
賬面總值	20,106	109	4,030	1,957	137,502	163,704
預期信貸虧損	<u>66</u>	<u>1</u>	<u>48</u>	<u>745</u>	<u>1,155</u>	<u>2,015</u>

附錄一

會計師報告

貴公司董事認為，貴集團業務及客戶風險組合保持穩定且並無發生過往信貸虧損重大波動。此外，根據對前瞻性資料的評估，經濟指標方面並無重大變動。

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	7,226	9,683	14,708
按金	1,038	1,145	1,162
其他應收款項	3,952	6,162	11,687
	12,216	16,990	27,557
非即期部份	(2,528)	(2,224)	(943)
即期部份	9,688	14,766	26,614

所有其他應收款項為無抵押、免息及須按要求償還。

貴集團已評估該等應收款項的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，並基於12個月預期信貸虧損計量有關減值。貴集團在計算預期信貸虧損率時會考慮過往虧損率並對前瞻性宏觀數據進行調整。於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，貴集團估計，根據12個月預期虧損法計算的其他應收款項的預期虧損率微不足道。

有關風險的資料披露於歷史財務資料附註34。

21. 現金及銀行結餘

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	82,603	74,578	139,555

於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，貴集團以人民幣計值的現金及銀行結餘分別為人民幣82,603,000元、人民幣74,578,000元及人民幣139,555,000元。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可透過獲授權開展外匯業務的銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

銀行現金按根據每日銀行存款利率計算的浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且無近期拖欠記錄的銀行。現金及銀行結餘的賬面值與其公平值相若。

附錄一

會計師報告

22. 貿易應付款項

於各有關期間末，貿易應付款項的賬齡分析（基於發票日期）如下：

	於12月31日		於9月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期至90天	25,229	31,620	30,629
91至365天	408	2,387	4,801
365天以上	543	792	2,340
	<u>26,180</u>	<u>34,799</u>	<u>37,770</u>

貿易應付款項為無抵押及不計息，且一般以10至90日期結算。

於各有關期間末，貿易應付款項公平值與其賬面值相若，因為其到期期限較短。

23. 其他應付款項及應計費用

	附註	於12月31日		於9月30日
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約負債	(a)	54,609	62,731	75,064
其他應付款項		20,969	32,441	53,451
已收按金		48,965	42,827	48,975
應計費用		56,818	66,615	42,486
租賃負債 (附註15(b))		<u>2,713</u>	<u>1,267</u>	<u>171</u>
		184,074	205,881	220,147
非即期部份－租賃負債		<u>(1,267)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
即期部份		<u>182,807</u>	<u>205,881</u>	<u>220,147</u>
代表：				
合約負債		54,609	62,731	75,064
其他應付款項及應計費用的即期部份		<u>128,198</u>	<u>143,150</u>	<u>145,083</u>
		<u>182,807</u>	<u>205,881</u>	<u>220,147</u>

附註：

- (a) 合約負債包括就待提供服務已收取客戶的墊款。於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日合約負債增加淨額乃主要由於年／期末就提供物業管理服務已收取客戶的短期墊款增加。

24. 遞延稅項

遞延稅項於有關期間的變動如下：

遞延稅項負債

	收購一家附屬公司 產生的 公平值調整 人民幣千元
於2020年1月1日	-
收購一家附屬公司 (附註28)	316
	<u>316</u>
於2020年9月30日	<u><u>316</u></u>

遞延稅項資產

	可供抵銷未來應 應計費用	課稅溢利的虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	6,390	6,888	13,278
年內計入／(扣除自) 損益 (附註10)	<u>1,688</u>	<u>(4,001)</u>	<u>(2,313)</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	8,078	2,887	10,965
年內扣除自損益 (附註10)	<u>(90)</u>	<u>(1,484)</u>	<u>(1,574)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	7,988	1,403	9,391
期內扣除自損益 (附註10)	<u>(1,388)</u>	<u>(451)</u>	<u>(1,839)</u>
於2020年9月30日	<u><u>6,600</u></u>	<u><u>952</u></u>	<u><u>7,552</u></u>

於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，貴集團的未動用稅項虧損分別約為人民幣32,896,000元、人民幣26,960,000元及人民幣25,156,000元，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅溢利。於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，並未就人民幣21,348,000元、人民幣21,348,000元及人民幣21,348,000元的若干虧損確認遞延稅項資產，因為該等虧損在附屬公司中產生，而該等附屬公司產生虧損已持續一段時間，且不認為可能有應課稅溢利將可用於抵銷該等稅項虧損。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，將對在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與外國投資者所處司法權區存在稅收協定，可採用較低預扣稅率。貴集團的適用稅率為5%。因此，貴集團須就該等在中國內地成立的附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

附錄一

會計師報告

於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，並無就 貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項。 貴公司董事認為， 貴集團的資金將保留在中國內地用作擴張 貴集團的營運之用，故在可預見的將來該等附屬公司不大可能分派有關盈利。於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，與投資於中國內地附屬公司有關而並未就此確認遞延稅項負債的暫時差異總額分別約為人民幣159,165,000元、人民幣267,147,000元及人民幣383,471,000元。

25. 股本

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
法定(股份數目):			
面值1美元的普通股	不適用	50,000	50,000
已發行及繳足(股份數目):			
面值1美元的普通股	不適用	100	1,000
於12月31日			
	2018年	2019年	於9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	2020年
			人民幣千元
已發行及繳足:			
面值1美元的普通股	不適用	1	7

於有關期間 貴公司已發行股本的變動概述如下:

	已發行股份數目	已發行股本 人民幣千元
於2018年1月1日、2018年12月31日及2019年1月1日	—	—
發行股份(附註(a))	100	1
於2019年12月31日及2020年1月1日	100	1
發行股份(附註(b))	900	6
於2020年9月30日	1,000	7

附註:

- (a) 貴公司於2019年8月20日在開曼群島註冊成立，法定股本為50,000.00美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於其註冊成立後， 貴公司一股繳足股份按面值發行及配發予初始認購人(獨立第三方)，而該股份已於同日以1美元的現金代價轉讓予裕威國際有限公司(「裕威」)。同日，按每股代價1美元向裕威發行及配發99股股份。裕威為在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由中駿全資擁有。
- (b) 於2020年3月2日，分別向裕威、雅陽有限公司(「雅陽」)、揚帆企業有限公司(「揚帆」)、志潤控股有限公司(「志潤」)、金藝投資有限公司(「金藝」)及溢星國際有限公司(「溢星」)發行及配發650股、75股、55股、50股、50股及20股股份，代價分別約為166,500,000港元(人民幣149,381,000元)、8,325,000港元(人民幣7,469,000元)、6,105,000港元(人民幣5,477,000元)、5,550,000港元(人民幣4,980,000元)、5,550,000港元(人民幣4,980,000元)及2,220,000港元(人民幣1,992,000元)。雅陽、揚帆、志潤、金藝及溢星為在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由中駿集團的若干僱員及業務合作夥伴全資擁有。

26. 儲備

貴集團於有關期間及截至2019年9月30日止九個月的儲備金額及其變動呈列於合併權益變動表。

(a) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，各相關附屬公司須按除稅後淨利潤的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。受相關中國法規及相關附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉增股本，惟轉換後餘額不得少於註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

(b) 合併儲備

- (i) 貴集團的合併儲備指現時組成 貴集團的若干附屬公司於重組完成前的合併已發行股本，如歷史財務資料附註1所詳述。
- (ii) 於2019年12月，貴公司的全資附屬公司輝信以代價人民幣10,000,000元向 貴公司控股股東的全資附屬公司廈門中駿集團有限公司（「廈門中駿集團」）收購上海中駿的全部股權。由於廈門中駿集團於合併前後均受控股股東控制，且該控制並非暫時性，因此該合併為涉及共同控制下實體的業務合併。
- (iii) 於2020年8月，貴公司的全資附屬公司上海中駿以現金代價人民幣92,090,000元向 貴公司控股股東的全資附屬公司廈門中駿集團收購廈門中駿及其附屬公司的全部股權。由於廈門中駿集團於合併前後均受控股股東控制，且該控制並非暫時性，因此該合併為涉及共同控制下實體的業務合併。
- (iv) 於2020年8月，貴公司的全資附屬公司上海中駿以現金代價人民幣5,800,000元向 貴公司控股股東的全資附屬公司廈門冠駿航空倉儲服務有限公司（「廈門冠駿」）收購泉州世界城的58%股權。由於廈門冠駿於合併前後均受控股股東控制，且該控制並非暫時性，因此該合併為涉及共同控制下實體的業務合併。

合併儲備的變動詳情載於合併權益變動表。

(c) 於有關期間 貴公司儲備的變動概述如下：

	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年8月20日（註冊成立日期）	-	-	-	-
期內全面虧損總額	-	(1)	(51)	(52)
於2019年12月31日及2020年1月1日	-	(1)	(51)	(52)
發行股份	174,273	-	-	174,273
以股份為基礎的付款	936	-	-	936
期內全面虧損總額	-	(4,016)	(1,245)	(5,261)
於2020年9月30日	<u>175,209</u>	<u>(4,017)</u>	<u>(1,296)</u>	<u>169,896</u>

27. 以股份為基礎的付款

於2020年3月2日，貴公司向裕威及12名僱員發行及授出900股新普通股作為受限制股份，相關現金代價約為人民幣149,381,000元（166,500,000港元）及人民幣24,898,000元（27,750,000港元），其歸屬條件為僱員將於授出日期起計五年內繼續任職。因此，貴集團計量該等股份的公平值並將公平值超逾認購價的部份列為估計服務期內以權益結算的薪酬成本。

貴公司普通股的公平值於授出日期估算。下表列出用於估算公平值的市盈率法輸入數據：

貴公司普通股於授出日期的公平值	估值技術 估值倍數	重大不可觀察	倍數
		輸入數據 同業市盈率	
			23

於2020年授出的受限制股份的公平值為人民幣40,762,000元，其中 貴集團於截至2020年9月30日止九個月確認以股份為基礎的付款開支人民幣936,000元。

28. 業務合併

以下收購的目的為擴大 貴集團在中國內地的物業管理組合。

收購昆山弘輝

根據世邦泰和(上海)物業管理有限公司與昆山弘輝當時股東於2020年8月27日訂立的股權轉讓協議， 貴集團以現金代價人民幣3,500,000元收購昆山弘輝的100%股權。昆山弘輝為一家於中國成立的物業管理有限公司。相關股權轉讓登記安排已於2020年9月3日完成。自此以來，昆山弘輝已成為 貴集團的附屬公司。

昆山弘輝於2020年9月3日的可識別資產及負債的公平值如下：

	收購時確認的公平值 人民幣千元
物業及設備	29
其他無形資產	1,264
貿易應收款項	315
預付款項、按金及其他應收款項	200
現金及銀行結餘	3,244
貿易應付款項	(307)
其他應付款項及應計費用	(1,620)
合約負債	(57)
遞延稅項負債	(316)
	<hr/>
按公平值計值的可識別資產淨值總額	2,752
收購時的商譽	748
	<hr/>
以現金支付	<u>3,500</u>

有關上述收購的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價總額	
購入現金及銀行結餘總額	3,500
有關收購昆山弘輝的現金及現金等價物流出淨額	<u>(3,244)</u>
	<hr/>
	256
	<hr/>

自收購以來，昆山弘輝為 貴集團截至2020年9月30日止九個月的收益貢獻人民幣546,000元及為 貴集團的合併損益產生虧損人民幣78,000元。

倘合併入賬於2020年1月1日進行，則截至2020年9月30日止九個月 貴集團的收益及 貴集團的溢利將分別為人民幣535,565,000元及人民幣124,042,000元。

附錄一

會計師報告

29. 合併現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於2018年，就辦公物業租賃安排而言，貴集團的使用權資產及租賃負債的非現金增加分別為人民幣1,763,000元及人民幣1,763,000元。

(b) 融資活動產生的負債變動

	租賃負債 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元
於2018年1月1日	1,644	16,499
融資現金流量變動	(694)	823,007
新租賃	1,763	–
利息開支	114	–
分類為經營現金流量的已付利息	(114)	–
	<u>2,713</u>	<u>839,506</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,713	839,506
融資現金流量變動	(1,446)	(365,376)
利息開支	112	–
分類為經營現金流量的已付利息	(112)	–
因重組產生的視作分派	–	10,000
	<u>1,267</u>	<u>484,130</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,267	484,130
融資現金流量變動	(1,096)	492,876
利息開支	37	–
分類為經營現金流量的已付利息	(37)	–
	<u>171</u>	<u>977,006</u>
於2020年9月30日	<u>171</u>	<u>977,006</u>

(c) 租賃現金流出總額

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於經營活動內	1,047	3,753	3,152
於融資活動內	694	1,446	1,096
	<u>1,741</u>	<u>5,199</u>	<u>4,248</u>

30. 資本承擔

於各有關期間末，貴集團擁有以下資本承擔：

	於12月31日		於9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：			
收購辦公設備	2,037	733	550
	<u>2,037</u>	<u>733</u>	<u>550</u>

附錄一

會計師報告

31. 關聯方交易

(a) 貴集團—與關聯公司的未付結餘

	於12月31日		於9月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯公司款項			
貿易相關			
保留集團	7,508	82,834	130,278
保留集團的合營企業	1,100	6,545	7,224
	<u>8,608</u>	<u>89,379</u>	<u>137,502</u>
應收關聯公司款項			
非貿易相關			
保留集團	1,205,461	890,276	1,447,509
保留集團的合營企業	32	2	2
保留集團的聯營公司	—	277	—
	<u>1,205,493</u>	<u>890,555</u>	<u>1,447,511</u>
應付關聯公司款項			
非貿易相關			
保留集團	839,506	484,130	969,846
保留集團的合營企業	—	—	7,000
保留集團的聯營公司	—	—	109
黃先生及其家庭成員(連同黃先生 為「黃氏家族」)控制的公司	—	—	51
	<u>839,506</u>	<u>484,130</u>	<u>977,006</u>

應收／付關聯方的非貿易款項為無抵押、免息及須按要求償還。貴集團已評估該等應收款項的信貸風險並無大幅增加，原因為根據一般方法減值的初步確認及計量乃按12個月預期信貸虧損計算，且已評估預期信貸虧損並不重大。

如貴公司董事所表示，於2020年9月30日應收／付關聯方的非貿易款項將於[編纂]時或[編纂]之前結付。

(b) 貴公司—與關聯公司的未付結餘

	於12月31日	於9月30日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯公司款項		
非貿易相關		
保留集團	—	166,386
	<u>—</u>	<u>166,386</u>
應付關聯公司款項		
非貿易相關		
保留集團	51	—
	<u>51</u>	<u>—</u>

應收／付關聯方的非貿易款項為無抵押、免息及須按要求償還。貴公司已評估該等應收款項的信貸風險並無大幅增加，原因為根據一般方法減值的初步確認及計量乃按12個月預期信貸虧損計算，且已評估預期信貸虧損並不重大。

如貴公司董事所表示，於2020年9月30日應收／付關聯方的非貿易款項將於[編纂]時或[編纂]之前結付。

附錄一

會計師報告

(c) 於有關期間已與關聯方進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
來自保留集團的物業管理服務收入	41,472	41,057	31,430	36,067
來自保留集團聯營公司及合營企業的物業管理 服務收入	-	4,288	3,253	2,687
來自黃氏家族的物業管理服務收入	4,337	787	553	1,718
來自保留集團的增值服務收入	24,170	83,887	45,829	66,580
來自保留集團聯營公司及合營企業的增值服務 收入	2,092	11,909	7,439	15,281
來自保留集團的商業運營服務收入	-	42,645	41,214	87,941
來自保留集團聯營公司及合營企業的商業運營 服務收入	-	15,094	-	24,340
向保留集團支付的租金及公用事業費用	604	2,613	1,670	2,636
向保留集團聯營公司及合營企業支付的租金及 公用事業費用	-	1,571	711	1,149
向黃氏家族支付的租金及公用事業費用	1,027	-	-	-
保留集團重新扣除薪金	2,495	18,046	11,292	15,788

該等交易乃按所涉各方共同協定的條款及條件進行。

(d) 貴集團主要管理人員薪酬

貴公司董事認為，貴公司董事即貴集團主要管理人員。

董事酬金的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

32. 按類別劃分的金融工具

貴集團於有關期間末的所有金融資產及負債分別為按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債。

33. 金融工具的公平值及公平值層級

貴集團金融工具的賬面值與其公平值合理相若。

管理層已評估貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、現金及銀行結餘、貿易應付款項、計入其他應付款項的金融負債及應計費用的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，貴集團並無任何按公平值計量的金融資產。

34. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項，該等金融工具因其運營而直接產生。該等金融工具的主要目的在於為 貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。一般而言， 貴集團對其風險管理採取保守策略。為將 貴集團所面臨的該等風險降至最低， 貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。 貴集團並未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會審閱並同意各項風險管理政策，其概述如下。

信貸風險

貴集團面臨有關其貿易應收款項、其他應收款項以及現金及銀行結餘的信貸風險。

由於現金及銀行結餘主要存放於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，故 貴集團預期不會面臨有關現金及銀行結餘的重大信貸風險。管理層預期將不會因該等交易對手方不履約而產生任何重大損失。

貴集團預期與貿易應收款項及應收保留集團款項相關的信貸風險較低，因為保留集團具有強大的能力履行近期的合約現金流量義務。因此，就應收保留集團的貿易應收款項及其他應收款項而言，減值撥備被視為輕微。

貴集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險由客戶／交易對手方進行分析及管理。由於 貴集團的來自第三方貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此 貴集團並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

最高風險及於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日所處年末階段

下表列示基於 貴集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險（主要以逾期資料為基準，除非可在不耗費過多成本或努力的情況下取得其他資料），及於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日所處年末階段分類。所呈列的金額為金融資產的總賬面值。

於2018年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		整個存續期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元		
貿易應收款項*	—	—	—	15,275	15,275	
計入預付款項、按金及 其他應收款項的 金融資產**	4,990	—	—	—	4,990	
應收關聯方款項	1,205,493	—	—	—	1,205,493	
現金及銀行結餘	82,603	—	—	—	82,603	
	<u>1,293,086</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,275</u>	<u>1,308,361</u>	

附錄一

會計師報告

於2019年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		整個存續期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	99,751	99,751
計入預付款項、按金及 其他應收款項的 金融資產**	7,307	-	-	-	7,307
應收關聯方款項	890,555	-	-	-	890,555
現金及銀行結餘	74,578	-	-	-	74,578
	<u>972,440</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>99,751</u>	<u>1,072,191</u>

於2020年9月30日

	12個月預期 信貸虧損		整個存續期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	163,704	163,704
計入預付款項、按金及 其他應收款項的 金融資產**	12,849	-	-	-	12,849
應收關聯方款項	1,447,511	-	-	-	1,447,511
現金及銀行結餘	139,555	-	-	-	139,555
	<u>1,599,915</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>163,704</u>	<u>1,763,619</u>

* 就 貴集團應用簡化方法計算減值的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料乃披露於歷史財務資料附註19。

** 倘計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產尚未逾期且並無資料顯示金融資產自初始確認以來信貸風險大幅增加，則其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「存疑」。

流動資金風險

貴集團的目標是保持審慎的財務政策，監控流動資金比率是否超過風險限額，並維護資金應急計劃以確保 貴集團擁有足夠現金以滿足流動資金要求。

附錄一

會計師報告

下表詳列 貴集團的金融負債於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的餘下合約到期情況，此乃根據合約未貼現現金流量（包括使用合約利率及根據2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的利率計算的利息支出）及 貴集團可被要求償還款項的最早日期而得出：

於2018年12月31日

	一年內或按要求 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	26,180	–	–	26,180
其他應付款項及應計費用	126,752	–	–	126,752
租賃負債	1,558	1,309	–	2,867
應付關聯方款項	839,506	–	–	839,506
	<u>993,996</u>	<u>1,309</u>	<u>–</u>	<u>995,305</u>

於2019年12月31日

	一年內或按要求 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	34,463	336	–	34,799
其他應付款項及應計費用	141,883	–	–	141,883
租賃負債	1,309	–	–	1,309
應付關聯方款項	484,130	–	–	484,130
	<u>661,785</u>	<u>336</u>	<u>–</u>	<u>662,121</u>

於2020年9月30日

	一年內或按要求 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	34,416	3,354	–	37,770
其他應付款項及應計費用	144,912	–	–	144,912
租賃負債	42	–	–	42
應付關聯方款項	977,006	–	–	977,006
	<u>1,156,376</u>	<u>3,354</u>	<u>–</u>	<u>1,159,730</u>

資本管理

貴集團資本管理的主要目標是保障 貴集團持續經營的能力並維持穩健的資本比率，以支持其業務。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構， 貴集團或會調整派付予股東的股息、向股東返還資本或發行新股。於有關期間，管理資本的目標、政策或流程並無變化。

貴集團使用流動比率(即流動資產總值除以流動負債總額)及資產負債比率(即負債總額除以資產總值)監控資本。於各有關期間末的流動比率及資產負債比率如下：

	於12月31日		於9月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產總值	1,312,931	1,078,537	1,775,369
流動負債總額	1,052,670	748,680	1,292,949
資產總值	1,336,712	1,098,753	1,797,207
負債總額	<u>1,053,937</u>	<u>748,680</u>	<u>1,293,265</u>
流動比率	<u>1.2</u>	<u>1.4</u>	<u>1.4</u>
資產負債比率	<u>78.8%</u>	<u>68.1%</u>	<u>72.0%</u>

35. 期後財務報表

貴公司、貴集團或現時組成貴集團的任何公司概無就2020年9月30日之後的任何期間編製經審核財務報表。