

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」的要求擬備，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。



羅兵咸永道

羅兵咸永道會計師事務所
香港
中環
太子大廈22樓
電話(852) 2289 8888
傳真(852) 2810 9888

致朗詩綠色生活服務有限公司列位董事及海通國際資本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」)謹此就朗詩綠色生活服務有限公司(「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-77]頁)，此等歷史財務資料包括於2018年及2019年12月31日的匯總資產負債表，以及截至2018年及2019年12月31日止年度各年的匯總全面收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第[I-4]至[I-77]頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於 貴公司日期為 ● 有關 貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行[編纂]股份的文件(「文件」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備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擬備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。

我們的工作涉及執执行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所載的呈列及擬備基準擬備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所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映了貴集團於2018年及2019年12月31日的匯總財務狀況，及貴集團於各年的匯總財務表現及匯總現金流量。

審閱追加期間的財務資料

我們已審閱貴集團追加期間的財務資料，此等財務資料包括貴集團於2020年9月30日的匯總資產負債表、以及截至2019年及2020年9月30日止九個月的匯總全面收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，呈列及擬備追加期間的財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的財務資料作出結論。我們已根據會計師公

會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

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

調整

在擬備歷史財務資料時，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[28]說明 貴集團現時旗下公司並無就截至2018年及2019年12月31日止財政年度各年和截至2020年9月30日止九個月期間支付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

[日期]

I 貴集團歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日與截至該等日期止期間(「往績記錄期間」)的歷史財務資料(「歷史財務資料」)構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的 貴集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的合併財務報表乃由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則審核(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列及除另有說明外，所有價值均四捨五入至最接近的千元(「人民幣千元」)。

合併全面收益表

	附註	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
		二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益	6	310,123	432,789	301,319	405,994
銷售及服務成本	9	(227,460)	(331,689)	(230,996)	(299,095)
毛利		82,663	101,100	70,323	106,899
其他收入	7	22,884	63,537	48,110	35,486
銷售開支	9	(1,015)	(6,876)	(4,350)	(6,537)
行政開支	9	(34,969)	(60,748)	(40,766)	(43,439)
預期信貸虧損模式下的 減值(虧損)/收益	3.1.(b)	(5,698)	4,357	(4,124)	(5,428)
其他收益/(虧損)淨額	8	36	(174)	(23)	(263)
經營溢利		63,901	101,196	69,170	86,718
財務收入	10	48	51	38	78
財務成本	10	(22,363)	(53,671)	(41,093)	(32,321)
財務成本淨額	10	(22,315)	(53,620)	(41,055)	(32,243)
除所得稅前溢利		41,586	47,576	28,115	54,475
所得稅開支	11	(10,625)	(13,269)	(7,532)	(13,401)
年/期內溢利		<u>30,961</u>	<u>34,307</u>	<u>20,583</u>	<u>41,074</u>

附錄一

會計師報告

	附註	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
		二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
其他全面收益					
<i>可能重新分類至損益的項目：</i>					
– 換算海外業務的 匯兌差額		–	–	–	16
年／期內全面收益總額 ...		30,961	34,307	20,583	41,090
以下各方應佔年／期內溢利：					
– 貴公司權益擁有人...		25,265	34,005	20,281	41,074
– 非控股權益		5,696	302	302	–
		30,961	34,307	20,583	41,074
以下各方應佔年／期內全面 收益總額：					
– 貴公司權益擁有人...		25,265	34,005	20,281	41,090
– 非控股權益		5,696	302	302	–
		30,961	34,307	20,583	41,090
貴公司權益擁有人應佔每股 盈利					
每股基本及攤薄盈利	12	不適用	不適用	不適用	不適用

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日		於
		二零一八年	二零一九年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
資產				
非流動資產				
投資物業.....	15	6,085	5,716	5,432
物業、廠房及設備.....	16	3,221	3,102	4,028
使用權資產.....	17	1,607	927	160
無形資產.....	18	744	1,266	3,296
遞延所得稅資產.....	25	7,890	15,008	19,134
		<u>19,547</u>	<u>26,019</u>	<u>32,050</u>
流動資產				
貿易應收款項.....	20	28,527	58,343	133,764
存貨.....		539	1,768	982
預付款項及其他				
應收款項.....	21	895,715	240,107	142,083
受限制現金.....	22	–	–	9,308
現金及現金等價物.....	22	84,241	656,290	381,409
		<u>1,009,022</u>	<u>956,508</u>	<u>667,546</u>
資產總值.....		<u><u>1,028,569</u></u>	<u><u>982,527</u></u>	<u><u>699,596</u></u>

附錄一

會計師報告

	附註	於十二月三十一日		於
		二零一八年	二零一九年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
負債				
非流動負債				
租賃負債.....	17	408	—	—
借款.....	24	509,632	376,081	—
		<u>510,040</u>	<u>376,081</u>	<u>—</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項..	23	149,285	315,971	265,899
合約負債.....	6	64,581	113,133	96,466
租賃負債.....	17	862	608	—
借款.....	24	136,449	72,362	192,414
即期所得稅負債.....		24,709	41,615	40,970
		<u>375,886</u>	<u>543,689</u>	<u>595,749</u>
負債總額.....		<u>885,926</u>	<u>919,770</u>	<u>595,749</u>
權益				
貴公司權益擁有人應佔				
資本及儲備				
匯總資本.....	26	100,000	—	—
儲備.....	27	30,846	62,757	103,847
		<u>130,846</u>	<u>62,757</u>	<u>103,847</u>
非控股權益.....	33	11,797	—	—
權益總額.....		<u>142,643</u>	<u>62,757</u>	<u>103,847</u>
負債及權益總額.....		<u><u>1,028,569</u></u>	<u><u>982,527</u></u>	<u><u>699,596</u></u>

合併權益變動表

	附註	貴公司權益擁有人應佔				總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		匯總資本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	(累計虧損)/ 保留盈利 人民幣千元			
於二零一八年一月一日 (未經審核)		70,000	5,403	732	(8,279)	67,856	6,101	73,957
年內溢利		-	-	-	25,265	25,265	5,696	30,961
年內全面收益總額		-	-	-	25,265	25,265	5,696	30,961
貴集團當時股東注資	26	30,000	-	-	-	30,000	-	30,000
視作 貴集團當時 股東出資	27·30	-	7,725	-	-	7,725	-	7,725
撥至法定儲備	27(b)	-	-	1,146	(1,146)	-	-	-
與 貴公司權益擁有人 交易小計		30,000	7,725	1,146	(1,146)	37,725	-	37,725
於二零一八年 十二月三十一日		<u>100,000</u>	<u>13,128</u>	<u>1,878</u>	<u>15,840</u>	<u>130,846</u>	<u>11,797</u>	<u>142,643</u>
於二零一九年 一月一日		100,000	13,128	1,878	15,840	130,846	11,797	142,643
年內溢利		-	-	-	34,005	34,005	302	34,307
年內全面收益總額		-	-	-	34,005	34,005	302	34,307
向 貴集團當時 股東收購附屬公司	27	(100,000)	(3,400)	-	-	(103,400)	(12,099)	(115,499)
視作 貴集團當時 股東出資	27·30	-	1,306	-	-	1,306	-	1,306
撥至法定儲備	27(b)	-	-	1,220	(1,220)	-	-	-
與 貴公司權益擁有人 交易小計		(100,000)	(2,094)	1,220	(1,220)	(102,094)	(12,099)	(114,193)
於二零一九年 十二月三十一日		<u>-</u>	<u>11,034</u>	<u>3,098</u>	<u>48,625</u>	<u>62,757</u>	<u>-</u>	<u>62,757</u>

附錄一

會計師報告

附註	貴公司權益擁有人應佔							
	匯總資本	匯兌儲備	其他儲備	法定儲備	(累計虧損)/ 保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年								
一月一日.....	100,000	-	13,128	1,878	15,840	130,846	11,797	142,643
期內溢利.....	-	-	-	-	20,281	20,281	302	20,583
期內全面收益總額.....	-	-	-	-	20,281	20,281	302	20,583
向 貴集團								
當時股東收購一間								
附屬公司..... 27	-	-	(30,441)	-	-	(30,441)	(12,099)	(42,540)
視作 貴集團當時								
股東出資..... 27·30	-	-	1,306	-	-	1,306	-	1,306
撥至法定儲備..... 27(b)	-	-	-	259	(259)	-	-	-
與 貴公司權益擁有人								
交易小計.....	-	-	(29,135)	259	(259)	(29,135)	(12,099)	(41,234)
於二零一九年九月三十日								
(未經審核).....	<u>100,000</u>	<u>-</u>	<u>(16,007)</u>	<u>2,137</u>	<u>35,862</u>	<u>121,992</u>	<u>-</u>	<u>121,992</u>
於二零二零年								
一月一日.....	-	-	11,034	3,098	48,625	62,757	-	62,757
期內溢利.....	-	-	-	-	41,074	41,074	-	41,074
換算海外業務產生的								
匯兌差額.....	-	16	-	-	-	16	-	16
期內全面收益總額.....	-	16	-	-	41,074	41,090	-	41,090
撥至法定儲備..... 27(b)	-	-	-	2,935	(2,935)	-	-	-
與 貴公司權益擁有人								
交易小計.....	-	-	-	2,935	(2,935)	-	-	-
於二零二零年九月三十日								
(未經審核).....	<u>-</u>	<u>16</u>	<u>11,034</u>	<u>6,033</u>	<u>86,764</u>	<u>103,847</u>	<u>-</u>	<u>103,847</u>

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
		二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流量					
經營活動所得／(所用)					
現金.....	29	94,535	120,727	(13,866)	(36,493)
已付所得稅.....		(702)	(3,481)	(3,418)	(18,172)
經營活動所得／(所用)					
現金淨額.....		93,833	117,246	(17,284)	(54,665)
投資活動現金流量					
已收利息.....		32,172	-	-	91,110
出售附屬公司所得款項， 扣除現金及現金 等價物.....	30	(8)	4,307	4,307	-
購買物業、廠房及設備 ...	16	(896)	(991)	(640)	(1,888)
購買無形資產.....	18	-	(672)	(578)	(2,241)
出售物業、廠房及設備 所得款項.....		60	3	1	-
向關聯方出資.....	31 (f)	(1,878,248)	(814,971)	(743,777)	(3,384,349)
收回向關聯方提供的資金.	31 (f)	1,423,356	1,545,590	760,980	3,432,569
投資活動(所用)／所得					
現金淨額.....		(423,564)	733,266	20,293	135,201

附錄一

會計師報告

	附註	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
		二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
融資活動現金流量					
借款所得款項	29(b)	510,000	30,000	30,000	-
償還借款	29(b)	(123,000)	(233,500)	(220,000)	(258,000)
已付利息	29(b)	(21,964)	(47,809)	(35,477)	(30,350)
貴集團當時股東注資		30,000	-	-	-
來自關聯方的所得款項	31(f)	6,600	208,545	197,203	17,391
向關聯方還款	31(f)	(3,629)	(190,508)	(230)	(170)
受限制現金增加		-	-	-	(9,308)
租賃付款本金部分	29	(850)	(1,291)	(854)	(608)
就收購附屬公司付款， 扣除現金及現金 等價物	27	-	(42,540)	(42,540)	(72,959)
已付[編纂]開支		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
融資活動所得/(所用)					
現金淨額		397,157	(278,463)	(71,898)	(355,433)
現金及現金等價物增加/ (減少)淨額					
年/期初現金及現金 等價物		67,426	572,049	(68,889)	(274,897)
外幣匯率變動影響		16,815	84,241	84,241	656,290
年/期末現金及現金 等價物	22	84,241	656,290	15,352	381,409

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

貴公司於二零二零年十二月一日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KYI-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務(統稱「**編纂**業務」)。

於往績記錄期間，貴公司的最終控股公司及最終控股股東為Honor Limited(「Honor」，一間根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)法律註冊成立的公司)及田明先生(「田先生」或「控股股東」)。

1.2 重組

於貴公司註冊成立及完成下文所述重組(「重組」)前，**編纂**業務主要由南京朗詩物業管理有限公司(「朗詩物業管理」)及其中國附屬公司(統稱「營運公司」)營運。朗詩物業管理於往績記錄期間亦從事系統營運服務，主要為安裝科技系統的住宅物業提供專業營運及保養服務(「除外業務」)。由於**編纂**業務及除外業務的性質有別，故兩者根據不同管理、銷售及業務策略獨立管理及營運。

於二零一九年十月至十二月期間，Landsea Community Service Co., Ltd. (「Landsea Community Service」，前稱「朗詩綠色生活服務有限公司」)向當時股東朗詩集團以現金代價人民幣72,959,000元收購營運公司的全部股權。於重組前，Landsea Greenlive International Company Limited (「Landsea Greenlive」)及Southern Land International Company Limited (「Southern Land」)為營運公司的中間控股公司。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板**編纂**，貴集團進行集團重組，據此，**編纂**業務已轉讓予貴公司。重組涉及以下方面：

- (i) 於二零一九年十二月二十五日，南京朗詩設施管理有限公司(「朗詩設施」)，由朗詩集團全資擁有)根據中國法律註冊成立及組建為有限公司。為推動**編纂**業務的進一步增長及發展，朗詩物業管理與朗詩設施訂立框架協議(「朗詩框架協議」)，據此(a)於朗詩物業管理保留**編纂**業務相關資產、負債及權益，以及將除外業務其他資產、負債及權益轉讓予朗詩設施；及(b)除外業務僱員根據彼等各自業務轉讓予朗詩設施(「業務轉讓」)。業務轉讓已於二零二一年一月完成。業務轉讓完成後，除外業務不再以朗詩物業管理名義經營。

- (ii) 於二零二零年十二月一日，貴公司於開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。於貴公司註冊成立後，一股未繳股款股份按面值發行及配發予一名獨立初步認購人。於同日，該股份轉讓予Honor Limited，而貴公司向Landsea Community Service當時的股東(包括Honor Limited)發行及配發99,999股未繳股款股份，反映承配人於Landsea Community Service的實際股權。
- (iii) 於二零二一年一月六月，貴公司與Landsea Community Service訂立股份轉讓協議，據此，Landsea Community Service向貴公司轉讓Landsea Greenlive及Southern Land的全部已發行股份。作為結算，貴公司將當時股東持有的上述未繳股款股份入賬列作繳足股份。

上述轉讓完成後，貴公司成為從事[編纂]業務的貴集團旗下公司的控股公司。

附錄一

會計師報告

於重組完成後及於本報告日期，貴集團直接及間接於下列附屬公司擁有權益。除另有註明外，所持擁有權權益比例等同貴集團所持投票權。

貴公司應佔股權百分比

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	註冊成立/ 成立日期	註冊股本	於		直接擁有 或間接擁有	主要業務	附註
				二零一八年	二零一九年			
法定實體：								
Southern Land International Company Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 香港	二零一九年 十一月七日	50,000股每股 面值0美元的 股份	100	100	直接	投資控股	(i)
Southern City Holdings Company Limited	香港	二零一九年 十一月二十一日	1股面值 1港元的股份	100	100	間接	投資控股	(i)
Landsea Greenlive International Company Limited	英屬處女群島	二零一九年 十月二十三日	50,000股 每股面值 0美元的股份	100	100	直接	投資控股	(i)
Landsea Green Life Holdings Company Limited	香港	二零一九年 十一月五日	1股面值 1港元的股份	100	100	間接	投資控股	(i)
朗鴻(南京)企業管理有限公司	中國內地	二零一九年 十二月十八日	人民幣 10,000,000元	100	100	間接	投資控股	(i)
南京朗詩物業管理有限公司	中國內地	二零零五年 一月十二日	人民幣 100,000,000元	100	100	間接	物業管理服務	(i)、(ii)
南京朗詩深線物業管理有限公司	中國內地	二零一四年 十二月十五日	人民幣 21,600,000元	50.1	100	間接	物業管理服務	(i)、(iii)
南京朗拓物業管理有限公司	中國內地	二零一九年 十一月二十日	人民幣 5,000,000元	不適用	100	間接	投資控股	(i)
南京朗詩體育文化發展有限公司	中國內地	二零一一年 七月十二日	人民幣 3,500,000元	100	100	間接	健身服務	(i)
上海朗行商業管理有限公司	中國內地	二零二零年 四月三十日	人民幣 3,000,000元	不適用	100	間接	房地產經紀服務	(i)
上海匯懋居房地產經紀有限公司	中國內地	二零二零年 三月二十四日	人民幣 5,000,000元	不適用	100	間接	房地產經紀服務	(i)
南京美家環境工程有限公司	中國內地	二零一八年 三月十六日	人民幣 5,000,000元	100	100	間接	工程服務	(i)
武漢匯賢居房地產經紀有限公司	中國內地	二零二零年 七月三日	人民幣 1,000,000元	不適用	100	間接	房地產經紀服務	(i)
無錫匯懋居房地產經紀有限公司	中國內地	二零二零年 四月十七日	人民幣 1,000,000元	不適用	100	間接	房地產經紀服務	(i)

附錄一

會計師報告

貴公司應佔股權百分比	於		直接擁有 或間接擁有	主要業務	附註
	於十二月三十一日	於九月三十日			
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	本報告日期	
註冊股本	不適用	不適用	100	房地產經紀服務	(i)
註冊成立/成立及經營地點	中國內地	中國內地	中國內地	房地產經紀服務	(i)
註冊成立/成立日期	二零二零年三月十七日	二零二零年三月十七日	二零二零年三月十七日	房地產經紀服務	(i)
註冊成立/成立日期	中國內地	中國內地	中國內地	房地產經紀服務	(i)
註冊成立/成立日期	二零二零年三月十六日	二零二零年三月十六日	二零二零年三月十六日	房地產經紀服務	(i)
註冊成立/成立日期	中國內地	中國內地	中國內地	房地產經紀服務	(i)
註冊成立/成立日期	二零二零年三月五日	二零二零年三月五日	二零二零年三月五日	房地產經紀服務	(i)
註冊成立/成立日期	中國內地	中國內地	中國內地	房地產經紀服務	(i)
註冊成立/成立日期	二零二零年三月四日	二零二零年三月四日	二零二零年三月四日	房地產經紀服務	(i)
註冊成立/成立日期	中國內地	中國內地	中國內地	物業管理服務	(i)
註冊成立/成立日期	二零二零年一月十六日	二零二零年一月十六日	二零二零年一月十六日	物業管理服務	(i)
註冊成立/成立日期	中國內地	中國內地	中國內地	工程服務	(i)
註冊成立/成立日期	二零一七年八月二十五日	二零一七年八月二十五日	二零一七年八月二十五日	工程服務	(i)
註冊成立/成立日期	中國內地	中國內地	中國內地	管理諮詢服務	(i)
註冊成立/成立日期	二零二零年九月三十日	二零二零年九月三十日	二零二零年九月三十日	管理諮詢服務	(i)
註冊成立/成立日期	中國內地	中國內地	中國內地	管理諮詢服務	(i)
註冊成立/成立日期	二零二零年九月二十九日	二零二零年九月二十九日	二零二零年九月二十九日	管理諮詢服務	(i)
結構性實體：					
中信證券-朗詩物業資產支持專項計劃	中國內地	中國內地	不適用	借貸	(iv) 附註：24
(「中信專項計劃」)					
博時資本-南京朗詩物業資產支持專項計劃	中國內地	中國內地	不適用	借貸	(v) 附註：24
(「博時專項計劃」)					

附註：

- (i) 由於該等公司為新註冊成立的公司，或根據其各自註冊成立地點的法定要求無需刊發經審核財務報表，因此並無刊發該等公司的法定經審核財務報表。
- (ii) 朗詩物業管理已根據中國會計原則及規定編製截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的非法定經審核財務報表，該等財務報表分別由北京華審會計師事務所有限公司江蘇分所及江蘇國德會計師事務所有限公司審核。
- (iii) 深綠物業已根據中國會計原則及規定編製截至二零一八年十二月三十一日止年度的非法定經審核財務報表，該財務報表由北京華審會計師事務所有限公司江蘇分所審核。
- (iv) 中信專項計劃已根據特殊目的框架編製截至二零一九年十二月三十一日止年度的非法定經審核財務報表，該財務報表由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)審核。
- (v) 博時專項計劃已根據特殊目的框架編製截至二零一八年十二月三十一日止年度的非法定經審核財務報表，該財務報表由中匯會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所審核。

1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，[編纂]業務由營運公司經營。重組為營運公司股東之間的交易，並無變更[編纂]業務的業務實質。根據重組，[編纂]業務由 貴公司通過間接收購營運公司全部股權的方式實際控制。 貴公司於重組前並無涉足任何業務，且其營運並不符合業務的定義。因此，重組僅為[編纂]業務的資本重組，並無導致[編纂]業務的業務實質、管理層或控股股東發生任何變化。因此，因重組產生的 貴集團被視為營運公司所經營[編纂]業務的延續。就本報告而言，歷史財務資料已按往績記錄期間營運公司合併財務報表所記錄[編纂]業務的眼面值進行編製及呈列。

就收購自或出售予第三方的公司而言，其財務資料自收購或出售的相關日期起列入歷史財務資料或自歷史財務資料剔除。

往績記錄期間[編纂]業務的歷史財務資料以下列方式列入：

- 具體識別為與[編纂]業務相關的交易及結餘併入歷史財務資料，而具體識別為與除外業務相關的交易及結餘不併入歷史財務資料；
- 部分員工成本及其他雜項開支根據與[編纂]業務相關的各自營運單位的員工人數以及該等員工就[編纂]業務產生的實際時數分配；
- 所有現金及現金等價物於歷史財務資料中併入列為集中存置的現金；
- [編纂]業務應佔溢利的即期及遞延所得稅於往績記錄期間根據 貴集團會計政策以地方稅率計提撥備；及
- 集團公司內的公司間交易以及其交易的結餘及未變現收益／虧損於合併時予以對銷。

2 主要會計政策概要

本附註列明於編製該等合併財務報表時所採納的主要會計政策。除非另有說明，否則該等政策已於所呈列的往績記錄期間貫徹應用。

2.1 編製基準

貴公司的歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料已按歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用 貴集團會計政策的過程中作出判斷。涉及作出較高水平判斷或較為複雜的範疇，或有關假設及估計對歷史財務資料而言屬重大的範疇於附註4披露。

於二零二零年一月一日開始的財政年度強制實施的所有生效準則、準則修訂本及詮釋於往績記錄期間均獲 貴集團追溯及貫徹應用。

2.1.1 會計政策及披露的變動

直至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列於往績記錄期間尚未生效且未獲 貴集團提前採納的新訂準則及現有準則修訂本：

準則、修訂本及詮釋	於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
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、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號 (修訂本).....	利率基準改革—第二階段 二零二一年 一月一日
香港會計準則第16號(修訂本).....	物業、廠房及設備： 擬定用途前的所得款項 二零二二年 一月一日
香港會計準則第37號(修訂本).....	有償合約—履約成本 二零二二年 一月一日
香港財務報告準則第3號 (修訂本).....	提述概念框架 二零二二年 一月一日
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期的年度改進....	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則第17號.....	保險合約 二零二三年 一月一日
香港會計準則第1號(修訂本).....	負債分類為流動或非流動 二零二三年 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(修訂本)...	投資者與其聯營公司或合營企 業之間的資產出售或投入 待定

貴公司董事認為，上述已頒佈新訂及經修訂準則以及現有準則的修訂本及詮釋預期不會對 貴集團產生任何重大影響。

2.2 附屬公司

附屬公司為 貴集團控制的所有實體(包括結構實體)。倘 貴集團承擔或享有參與實體所得可變回報的風險或權利，且有能力透過對實體的權力影響該等回報，則 貴集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至 貴集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起取消綜合入賬。

結構性實體指設立目的為使投票權或類似權利不會成為決定控制該實體人士的主要因素(如任何投票權僅與行政任務有關的情況)且相關業務以合約安排方式指導的實體。結構性實體通常經營受限制業務，具備有限而明確的目標，例如透過轉移與結構性實體之資產相關的風險及獎勵向投資者提供投資機會。

貴集團控制兩個結構性實體：中信專項計劃及博時專項計劃，其僅為融資目的而成立，控制權根據香港財務報告準則第10號綜合財務報表的指引分析釐定。該等實體綜合入賬，連同 貴集團以外各方的權益分類為負債，原因為作為初始擁有人的相關集團實體有合約責任回購或贖回該等計劃的單位/股份。該等實體於合併資產負債表呈列為「借款」內的「資產擔保證券」(如有)。

貴集團就業務合併入賬所用的會計方法於附註2.7披露。

公司間交易、結餘及 貴集團公司間交易的未變現收益均予對銷。除非交易有證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司的會計政策已於必要時作出調整，以確保與 貴集團所採納的政策保持一致。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於合併資產負債表、合併全面收益表及合併權益變動表中單獨列示。

2.3 聯營公司

聯營公司為 貴集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的所有實體。該情況通常為 貴集團持有20%至50%投票權。於聯營公司的投資初步按成本確認後以權益會計法入賬(見下文附註2.5)。

2.4 合營安排

合營安排需視乎每名投資者的合約權利及責任而分類為合營企業或共同經營公司。 貴集團已評估其合營安排的性質，並確定其為合營企業。

於合營企業的權益初步按成本於合併資產負債表中確認後以權益法入賬(見下文附註2.5)。

2.5 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，隨後予以調整以於損益確認 貴集團所佔被投資方收購後溢利或虧損及於其他全面收益確認 貴集團所佔被投資方其他全面收益變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息乃確認為投資賬面值的減少。

倘 貴集團所佔以權益法入賬投資的虧損淨額等於或超過其於實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則 貴集團不再確認進一步虧損，除非 貴集團代其他實體承擔義務或支付款項。

貴集團與其聯營公司及合營企業之間交易產生的未變現收益在 貴集團於該等實體的權益中對銷。除非交易有證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予對銷。以權益入賬的被投資者的會計政策已於必要時作出調整，以確保與 貴集團所採納的政策保持一致。

以權益入賬的投資的賬面值根據附註2.14所述政策進行減值測試。

2.6 不涉及控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

貴集團將與非控股權益的交易(並不導致喪失控制權)視作與 貴集團權益擁有人的交易。擁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關權益。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 貴集團擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

2.7 業務合併

共同控制下的業務合併

歷史財務資料包括共同控制合併的實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等實體或業務首次受控制方控制當日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度以現有賬面值合併。概不會就商譽或收購人於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值權益超逾共同控制合併時的成本的差額確認任何金額，惟以控制方的權益仍存續為限。

合併全面收益表包括自最早列報日期或合併實體或業務首次受共同控制之日起(以較短期間為準)各合併實體或業務的業績，而不論共同控制合併的日期。

該等實體採用一套統一的會計政策。所有的集團內公司間交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均予以對銷。

非共同控制下的業務合併

會計收購法用於入賬所有非共同控制下的業務合併，而不論所收購者為權益工具或是其他資產。就收購附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公平值
- 所收購業務的前股東所招致的負債
- 貴集團所發行的股本權益
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值，及
- 附屬公司任何之前既有的股本權益的公平值。

於業務合併所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，除於有限的例外情況外，初步以其於收購日期的公平值計量。貴集團按個別收購基準，按公平值或按非控股權益應佔被收購實體的可識別資產淨值比例確認在被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

以下各項：

- 所轉讓代價；
- 於所收購實體的任何非控股權益金額，及
- 於所收購實體的任何過往股本權益的收購日期公平值；

超逾所收購可識別資產淨值公平值的部分入賬列為商譽。倘該等款額低於所收購業務的可識別資產淨值的公平值，有關差額直接於損益確認為議價購買。

倘現金代價的任何部分被遞延結算，則未來應付金額按交換日的現值貼現。所用貼現率為該實體的增量借款利率，即按可資比較的條款及條件自獨立融資方獲得類似借款的利率。

或然負債分類為權益或金融負債。分類為金融負債的款額其後重新計量至公平值，而公平值變動則於損益確認。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股本權益的收購日期賬面值按收購日期的公平值重新計量。該重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。

2.8 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃以成本減去減值入賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績乃由貴公司按已收及應收股息的基準入賬。

倘投資附屬公司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，或獨立財務報表內的投資賬面值超過綜合財務報表內被投資者的資產淨值(包括商譽)賬面值，則在收取有關投資所得股息時即須對此等投資進行減值測試。

2.9 分部報告

經營分部報告方式與向主要營運決策者提供的內部報告方式一致。主要營運決策者(「主要營運決策者」)負責分配資源及評估經營分部表現，已確認為 貴公司作出戰略決策的董事會。

2.10 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

合併財務報表中的項目均按有關實體營運所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以人民幣(貴公司的功能貨幣及 貴集團的呈列貨幣)呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算及以外幣計值的貨幣資產及負債按年末的匯率換算所產生的匯兌收益及虧損一般於損益內確認。

所有匯兌收益及虧損於合併全面收益表的「其他收益／(虧損)淨額」呈列。

(c) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣的海外業務(當中並無惡性通貨膨脹經濟體系的貨幣)的業績及財務狀況均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 於各資產負債表呈列的資產及負債乃按有關資產負債表日的收市匯率換算；
- 於各全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算(除非該值並非交易日期當前匯率的累積影響的合理近似值，在該情況下，收入及開支按交易日期的匯率換算)；及
- 所有因此產生的匯兌差額均於其他全面收益確認。

2.11 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。資產的歷史成本包括購買價格及使資產進入作擬定用途的工作狀況及運抵地點的任何直接應佔成本。

僅於有關該項目的未來經濟利益可能流至 貴集團且該項目成本能可靠計量時，後續成本方計入資產賬面值或確認為單一資產(如適用)。替換部分的賬面值取消確認。所有其他成本(如維修及保養)於產生的期間從損益中扣除。

折舊按其估計可使用年期或(就租賃物業裝修而言)以下期間(以較短者為準)以直線法分攤其成本至其剩餘價值計算：

租賃物業裝修	按其估計可使用年期或租期(以較短者為準)
傢俬、裝置及辦公室設備	3至5年
汽車	5年

資產的剩餘價值及可使用年期在各報告期末進行審閱並於適當時作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產的賬面值即時撇減至其可收回金額(附註2.14)。

出售的收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併全面收益表的「其他收益／(虧損)淨額」確認。

2.12 投資物業

投資物業指持作租賃的物業，為獲得租金收益而持有，並非為 貴集團所佔用。 貴集團以成本(包括相關交易成本)計量其投資物業。折舊按估計可使用年期70年以直線法分攤其成本計算。

2.13 無形資產

已獲得的軟件使用權按購買及使用特定軟件所產生的成本資本化。該等成本按其估計可使用年期10年以直線法攤銷，反映無形資產未來經濟利益預計消耗模式。

2.14 非金融資產減值

當有事件或情況變化顯示資產賬面值可能無法收回時，對資產進行減值測試。當資產賬面值超出其可收回金額時，差額確認為減值虧損。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。就評估減值而言，資產按大致上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入的可獨立識別現金流入的最低水平分組。商譽以外的非金融資產若出現減值，則須於各報告期末評估能否撥回減值。

2.15 存貨

存貨是指以提供服務時所消耗的材料或物資為形式的資產。存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。可變現淨值為日常業務過程中估計售價減去估計的完成成本及估計銷售所需成本。

2.16 金融資產

(a) 分類

貴集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 其後按公平值計量(不論計入其他全面收益(其他全面收益)或計入損益)的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於 貴集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收入。就並非持作買賣的權益工具的投資而言，則視乎 貴集團於初始確認時是否已作出不可撤回的選擇，而將該權益投資以按公平值計入其他全面收益(按公平值計入其他全面收益)的金融資產入賬。

貴集團於且僅於管理該等資產的業務模式發生變動時，方會重新分類債務投資。

(b) 確認及終止確認

正常途徑買賣的金融資產於交易日確認，交易日指 貴集團承諾買賣該資產的日期。當從金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且 貴集團已將擁有權的絕大部分風險及回報轉讓時，即終止確認金融資產。

(c) 計量

初始確認時， 貴集團按公平值計量金融資產，如為非按公平值計入損益(按公平值計入損益)的金融資產，則另加於購入該金融資產時直接歸屬的交易成本。按公平值計入損益計量的金融資產的交易成本於損益支銷。

釐定現金流量是否純粹為支付本金及利息時，附帶嵌入衍生工具的金融資產須按整體考慮。

債務工具

債務工具的后續計量取決於 貴集團管理資產的業務模式及資產現金流量特徵。

為收取合約現金流量而持有且該等現金流量僅為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入「其他收入」。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並連同匯兌收益及虧損於「其他收益／(虧損)淨額」呈列。減值虧損於合併全面收益表中作為獨立項目呈列。

(d) 金融資產減值

貴集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本及按公平值計入其他全面收益計量的債務工具有關的預期信貸虧損。所用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。 貴集團釐定信貸風險是否顯著增加的方法詳載於附註3.1(b)。

就貿易應收款項而言， 貴集團採用香港財務報告準則第9號准許的簡化方法，該方法要求於初步確認應收款項開始確認預期存續期的虧損，有關進一步詳情，請見附註3.1(b)。

2.17 抵銷金融工具

當有合法可強制執行權利抵銷已確認金額，且擬同時按淨值結算或變現資產及清償負債時，金融資產及負債會互相抵銷，並於合併資產負債表內呈報淨值。

2.18 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中因履行服務而應收客戶的款項。倘若貿易及其他應收款項預計在一年或以內(或(如時間較長)在正常業務經營週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。有關 貴集團貿易應收款項會計處理的進一步資料及 貴集團減值政策的說明，見附註2.16及附註3.1(b)。

2.19 現金及現金等價物

就現金流量表的呈報而言，現金及現金等價物包括手頭現金、存放於銀行的活期存款、原到期日為三個月或以內的其他短期流動性極高的投資(有關投資須易於轉換為確定現金數額及價值變動風險極小)。受限制現金不包括在現金及現金等價物內。

2.20 股本

普通股分類為權益。股本採用已發行股份面值釐定。

如與發行股份有關的任何交易成本為股權交易直接應佔的增量成本，則任何該等成本乃從股份溢價中扣除。

2.21 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的款項。倘貿易及其他應付款項於報告期間後的12個月內(或(如時間較長)在正常業務經營週期內)逾期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認及隨後按攤銷成本以實際利率法計量。

2.22 借款及借款成本

借款初步按公平值扣除所產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本計量；所得款項(扣除交易成本)與贖回金額間的任何差額則於借款期內按實際利率法於損益中確認。設立貸款融資所支付費用於部分或全部融資有可能被提取的情況下確認為貸款的交易成本。於此情況下，費用將會遞延直至提取貸款為止。倘無證據顯示部分或全部融資有被提取的可能，費用將撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於融資相關期間攤銷。

當合約內訂明的責任獲解除、註銷或已屆滿時，借款則從資產負債表中移除。已終止或轉讓予其他人士的金融負債賬面值與已支付代價間的差額(包括已轉讓的非現金資產或已承擔負債)於損益中確認為「財務成本」。

除非 貴集團擁有無條件權利，可延遲償還負債至報告期後至少12個月，否則借款應歸類為流動負債。

鑒於 貴集團於往績記錄期間並無合資格資產，所有借款成本於其發生期間在合併全面收益表中予以確認。

2.23 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為按照各司法權區的適用所得稅稅率就即期應課稅收入應付的稅項，並就暫時差額及未動用稅項虧損應佔的遞延稅項資產及負債的變動作出調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據貴公司的附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於資產負債表日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其在合併財務報表的賬面值兩者產生的暫時差額悉數計提撥備。然而，倘遞延稅項負債因初次確認商譽而產生則不予以確認。遞延所得稅如因進行一項不影響會計或應課稅溢利或虧損的交易時，初步確認該項交易(業務合併除外)的資產或負債而產生，則遞延所得稅亦不予入賬。遞延所得稅以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈，及預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率(及稅法)釐定。

遞延稅項資產僅於未來可能有應課稅金額用於扣減暫時差額及虧損時方予確認。

倘貴公司能夠控制暫時差額的撥回時間且將難以於可預見未來撥回該等差額，遞延稅項資產及負債不會確認海外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時差額。

倘有法定可強制執行的權力抵銷即期稅項資產及負債，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關，則會抵銷遞延稅項資產及負債。倘實體有合法可強制執行權利抵銷且擬按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債，則會抵銷即期稅項資產及稅項負債。

即期及遞延稅項在損益中確認，惟倘其與在其他全面收益或直接於權益確認的項目有關則除外。在該情況下，稅項分別會在其他全面收益或直接在權益內確認。

2.24 僱員福利

(a) 短期責任

僱員直至報告期末的服務獲確認工資及薪金負債(預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算者)並按結算有關負債的預期金額計量。負債於資產負債表內呈列為即期僱員福利責任。

僱員應享年假權利乃於其應計予僱員時確認。就僱員直至資產負債表日所提供的服務而產生的估計年假責任計提撥備。僱員的病假及產假權利直至放假時方予確認。

(b) 退休金責任

貴集團僅實施定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，貴集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團及中國僱員須每月按僱員薪資的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團毋須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與貴集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(c) 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政府監管的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按僱員薪資的若干百分比向該等基金供款，惟受到一定上限的規限。貴集團與該等基金有關的責任限於每年的應付款項。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款在發生時支銷。

(d) 花紅權益

支付花紅的預計成本，於因僱員提供服務而使貴集團產生現有法定或推定責任，且該責任能夠可靠估計時確認為負債。花紅計劃的負債預期將於十二個月內償付，並按償付時預期須予支付的金額計量。

(e) 終止福利

終止福利於貴集團在正常退休日期前終止僱傭或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。貴集團於以下日期之較早者確認終止福利：(i) 貴集團無法撤回提供該等福利時；及(ii) 實體就介乎香港會計準則第37號範圍且涉及支付終止福利的重組確認成本時。在提出一項要約鼓勵自願遣散的情況下，終止福利乃根據預期接納該要約的僱員數目計量。於報告期末後超過12個月到期支付的福利貼現至現值。

2.25 撥備

倘貴集團因過往事件須承擔現有法定或推定責任，而清償責任有可能須流出資源，且金額能可靠估計時，則確認撥備。未來的營運虧損不會確認撥備。

倘出現多項類似責任，經由考慮整體責任類別釐定清償責任會否導致資源流出。即使同類責任內任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按清償責任預期所需開支的現值計量，採用反映當時市場對貨幣時間價值及責任特定風險的評估的稅前利率。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.26 收益確認

收益在貨品或服務的控制權轉移至客戶時予以確認。貨品或服務的控制權可能會在一段時間內或在某個時間點轉移，視乎合約條款及適用於合約的法律而定。倘貴集團在履約過程中滿足下列條件，貨品或服務的控制權將隨時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到及消耗有關利益；或
- 貴集團在履約過程中創造及提升客戶控制的資產；或
- 並無創造對貴集團而言有其他用途的資產，而貴集團可強制執行其權利收回至今已完成履約部分的款項。

倘貨品或服務的控制權隨時間轉移，則收益參考已完成履約責任的進度於合約期間內確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

貴集團提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。提供服務的收益在提供服務的會計期間確認。以下為貴集團主要收益來源的會計政策說明。

物業管理服務

就物業管理服務而言，貴集團對提供的服務按月份、季度、半年或每年開具固定金額的賬單，並將貴集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接對應的金額確認為收益。

按包幹制管理的物業指貴集團作為委託人並主要負責向業主提供物業管理服務，就其物業管理服務收入而言，貴集團將已收或應收業主的費用確認為收益，並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

社區增值服務

社區增值服務主要包括：(i)居家生活服務，主要包括家庭清潔及房屋維修及保養；(ii)公共資源管理服務，主要包括公共空間租賃及廣告服務；(iii)物業代理服務，指出售及租賃二手房及停車位使用權。

貴集團在提供服務時確認收益。有關收益按已收費用總額或合約購買價的某一固定金額或百分比計算。在向客戶提供社區增值服務時，隨即到期支付交易款項。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括：(i)案場服務，主要包括訪客接待、現場清潔、保安、維修及保養服務，在物業銷售的預售階段協助物業開發商展示及推銷其物業；(ii)前期諮詢顧問服務及其他前期服務，包括在前期階段向非業主提供清潔、檢查、維修及保養服務，以及在物業開發商檢查相關物業後需要有關服務時在交付後提供少量維修及保養服務；(iii)為銷售物業開發商擁有的物業提供物業代理服務。

貴集團與非業主預先約定每項服務的價格，並將 貴集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接對應的金額確認為收益。

合約資產及負債

當合約任何一方履約後， 貴集團視乎 貴集團履約與客戶付款之間的關係，在資產負債表中將合約呈列為合約資產或合約負債。

合約資產為 貴集團就其轉讓予客戶的服務而享有代價的權利。為取得合約而產生的增量成本如可收回，則予以資本化並呈列為資產，其後在確認相關收益時進行攤銷。

倘若客戶支付代價或 貴集團有權獲得一筆無條件的代價，在 貴集團向客戶轉讓服務之前， 貴集團在收取付款或應收款項入賬時(以較早者為準)將該合約呈列為合約負債。合約負債為 貴集團向客戶轉讓其已向該客戶收取代價(或客戶應付代價)的服務的責任。

應收款項於 貴集團有無條件權利收取代價時入賬。倘該代價僅須隨時間流逝即到期支付，則收取代價的權利為無條件。

2.27 利息收入

以攤銷成本計量的金融資產及按公平值計入其他全面收益的金融資產的利息收入採用實際利率法計算，並作為「其他收入」的一部分於損益中確認。

利息收入作為「財務收入」呈列，其來自持作現金管理的金融資產，見下文附註10。

利息收入透過對金融資產的賬面總值應用實際利率的方式計算，惟隨後發生信貸減值的金融資產除外。就發生信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於金融資產的賬面淨值(經扣除預期信貸虧損後)。

2.28 政府補助

當能夠合理保證將可獲取政府補助，而 貴集團將會符合所有附帶條件時，政府補助按其公平值確認。與成本有關的政府補助遞延入賬，並按擬補償的成本配合其所需期間在損益中確認。

2.29 租賃

在 貴集團可使用租賃資產之日，租賃確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃部分。 貴集團基於相對獨立價分配合約代價予租賃及非租賃部分。然而，就 貴集團作為承租人的房地產租賃而言，其選擇不分開租賃及非租賃部分，而將其作為單一租賃部分入賬。

由租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收的租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款，初步按開始日期的指數或利率計量

- 貴集團根據剩餘價值擔保預期應付的金額
- 倘 貴集團合理確定行使購股權，則購股權的行使價，及
- 倘租賃期反映 貴集團行使該購股權，則支付終止租賃的罰款。

根據合理確定延期若干購股權所支付的租賃付款亦計入負債計量。

租賃付款採用租賃隱含的利率(倘可確定)或 貴集團的增量借款利率貼現。

租賃付款於本金及財務成本之間分配。財務成本於整個租賃期內的損益中扣除，以對各期負債餘額產生一項固定定期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或以前所作的任何租賃付款，減任何已收取的租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產一般按資產可使用年期或租賃年期(以較短者為準)以直線法折舊。

與設備及車輛短期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中確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

來自 貴集團作為出租人的經營租賃的租金收入於租期內以直線法於損益確認。於獲取經營租賃時產生的初始直接成本加入相關資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入相同的基準確認為開支。各租賃資產基於其性質計入資產負債表。

2.30 股息分派

向 貴公司擁有人分派的股息在股息獲 貴公司股東或董事(如適用)批准的期間內於 貴集團及 貴公司的財務報表內確認為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團的活動令其面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。根據貴集團的風險管理政策，管理層應計及金融市場的現況及其他相關變數，持續評估財務風險，以避免風險過度集中。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

貨幣風險指金融工具的公平值或未來現金流量因匯率變動而波動的風險。貴集團的業務主要以人民幣進行。主要非人民幣資產及負債為以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的銀行存款及其他應付款項。貴集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖其外匯風險。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，外幣計值的貨幣資產及負債餘額並不重大，故貴集團預期概無重大外匯風險。

(ii) 利率風險

貴集團密切監察利率趨勢及其對貴集團利率風險的影響。按照固定利率發行的借款及租賃負債使貴集團面臨公平值利率風險。貴集團目前並無使用任何利率掉期安排，但如有需要，其會考慮對沖利率風險。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，貴集團概無浮動利率計息負債。

(b) 信貸風險

信貸風險指金融工具的交易對手未能根據金融工具的條款履行其責任而對貴集團造成財務損失的風險。貴集團信貸風險主要來自現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項。該等結餘的賬面值代表貴集團就金融資產所承受的最高信貸風險。管理層已制定信貸政策，並持續監察該等信貸風險。

由於交易對手為高信貸評級的銀行，故貴集團的現金及現金等價物的信貸風險有限。儘管現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，但已識別的減值虧損並不重大。

就貿易及其他應收款項而言，貴集團設有監察程序，以確保採取後續行動以收回逾期債務。此外，貴集團於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回的款項計提足夠的減值虧損。就此而言，貴公司董事相信，貴集團的貿易及其他應收款項的未償還結餘並不存在任何重大信貸風險。

貴集團並無重大集中的信貸風險，而且信貸風險分散於大量的交易對手及客戶。貴集團並無就若干應收款項向客戶或對手方取得抵押品。

貴集團有以下類別須受預期信貸虧損模式限制的金融資產：

- 貿易應收款項
- 其他應收款項

貴集團考慮在初步確認資產時出現違約的可能性，以及信貸風險是否在各報告期間持續大幅增加。

為評估信貸風險是否大幅增加，貴集團將資產於報告日期發生的違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮可獲得的合理且有理據的前瞻性資料。尤其是納入以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動，預期導致借款人履約能力發生重大變動
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 同一借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括貴集團借款人付款狀況變動及借款人經營業績變動。

(i) 貿易應收款項

貴集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該準則允許就貿易應收款項使用存續期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期天數進行分組。預期信貸虧損亦計及前瞻性資料。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，貴集團評估關聯方貿易應收款項的預期虧損率為低，原因為該等實體擁有較強能力於短期內履行其合約現金流量責任。

貴集團透過及時適當計提預期信貸虧損撥備將信貸風險入賬。計算預期信貸虧損率時，貴集團計及各類應收款項的歷史虧損率並調整前瞻性宏觀經濟數據。

附錄一

會計師報告

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，根據到期日釐定的預期信貸虧損撥備如下：

	少於一年		一至兩年		兩至三年		三至四年		四至五年		五年以上		總計
	關聯方	第三方	關聯方	第三方	關聯方	第三方	關聯方	第三方	關聯方	第三方	關聯方	第三方	
二零一八年十二月三十一日													
預期信貸虧損率	1%	4.31%	不適用	17.43%	不適用	38.31%	不適用	59.58%	不適用	81.61%	不適用	100.00%	
賬面總值													
– 貿易應收款項 (附註20)	8,871	17,975	-	2,075	-	837	-	572	-	454	-	541	31,325
預期信貸虧損撥備													
– 貿易應收款項	(89)	(774)	-	(362)	-	(321)	-	(341)	-	(370)	-	(541)	(2,798)
貿易應收款項總額	<u>8,782</u>	<u>17,201</u>	<u>-</u>	<u>1,713</u>	<u>-</u>	<u>516</u>	<u>-</u>	<u>231</u>	<u>-</u>	<u>84</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,527</u>
二零一九年十二月三十一日													
預期信貸虧損率	1%	4.97%	1%	18.64%	不適用	41.95%	不適用	62.79%	不適用	83.38%	不適用	100.00%	
賬面總值													
– 貿易應收款項 (附註20)	15,031	39,204	1,400	4,840	-	1,047	-	546	-	430	-	816	63,314
預期信貸虧損撥備													
– 貿易應收款項	(150)	(1,948)	(14)	(901)	-	(440)	-	(343)	-	(359)	-	(816)	(4,971)
貿易應收款項總額	<u>14,881</u>	<u>37,256</u>	<u>1,386</u>	<u>3,939</u>	<u>-</u>	<u>607</u>	<u>-</u>	<u>203</u>	<u>-</u>	<u>71</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58,343</u>
二零二零年九月三十日													
預期信貸虧損率	1%	4.97%	1%	18.64%	1%	41.95%	不適用	62.79%	不適用	83.38%	不適用	100.00%	
賬面總值													
– 貿易應收款項 (附註20)	32,153	88,212	1,099	16,684	1,400	2,676	-	1,047	-	665	-	1,127	145,063
預期信貸虧損撥備													
– 貿易應收款項	(322)	(4,382)	(11)	(3,109)	(14)	(1,123)	-	(657)	-	(554)	-	(1,127)	(11,299)
貿易應收款項總額	<u>31,831</u>	<u>83,830</u>	<u>1,088</u>	<u>13,575</u>	<u>1,386</u>	<u>1,553</u>	<u>-</u>	<u>390</u>	<u>-</u>	<u>111</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>133,764</u>

附錄一

會計師報告

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零一九年及二零二零年九月三十日，貿易應收賬款的預期信貸虧損撥備與該撥備的年／期初預期信貸虧損對賬如下：

	貿易 應收款項
	<u>人民幣千元</u>
於二零一八年一月一日的年初預期信貸虧損撥備	(1,504)
額外撥備	<u>(1,294)</u>
於二零一八年十二月三十一日的年末預期信貸虧損撥備	(2,798)
額外撥備	<u>(2,173)</u>
於二零一九年十二月三十一日的年末預期信貸虧損撥備	<u>(4,971)</u>
於二零一九年一月一日的期初預期信貸虧損撥備	(2,798)
額外撥備	<u>(3,595)</u>
於二零一九年九月三十日的期末預期信貸虧損撥備(未經審核)	<u>(6,393)</u>
於二零二零年一月一日的期初預期信貸虧損撥備	(4,971)
額外撥備	<u>(6,328)</u>
於二零二零年九月三十日的期末預期信貸虧損撥備(未經審核)	<u>(11,299)</u>

附錄一

會計師報告

(ii) 其他應收款項

貴集團採用其他應收款項的三個類別，反映其信貸風險及釐定各類別的預期信貸虧損撥備的方式。貴集團透過及時適當計提預期信貸虧損撥備將其信貸風險入賬。計算預期信貸虧損率時，貴集團計及歷史虧損率及前瞻性宏觀經濟數據。貴集團預期信貸虧損模式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	預期信貸虧損率
第一階段.....	應收款項的違約風險較低且具有較強能力滿足合約現金流量	12個月預期信貸虧損。倘資產預期存續期少於12個月，預期虧損按其預期存續期計量	1%至3%
第二階段.....	自初始確認起信貸風險顯著增加的應收款項	存續期內的預期信貸虧損	3%至10%
第三階段.....	自初始確認起產生信貸虧損的應收款項	存續期內的預期信貸虧損	10%至100%

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，貴集團經評估認定其他應收款項信貸風險並無顯著增加。因此，貴集團採用12個月預期信貸虧損模式，並就其他應收款項計提預期信貸虧損撥備如下：

類別	預期信貸虧損率	於違約時	預期信貸	賬面值	
		估計賬面總值	虧損撥備	(減去減值撥備)	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
二零一八年十二月三十一日					
應收關聯方款項.....	第一階段	1.00%	898,065	(8,981)	889,084
其他.....	第一階段	3.00%	4,265	(128)	4,137
			<u>902,330</u>	<u>(9,109)</u>	<u>893,221</u>
二零一九年十二月三十一日					
應收關聯方款項.....	第一階段	1.00%	224,916	(2,249)	222,667
其他.....	第一階段	3.00%	10,997	(330)	10,667
			<u>235,913</u>	<u>(2,579)</u>	<u>233,334</u>
二零二零年九月三十日					
(未經審核)					
應收關聯方款項.....	第一階段	1.00%	116,226	(1,162)	115,064
其他.....	第一階段	3.00%	17,225	(517)	16,708
			<u>133,451</u>	<u>(1,679)</u>	<u>131,772</u>

附錄一

會計師報告

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，考慮到關聯方實體的良好財務狀況及信貸記錄，貴集團已評估關聯方的其他應收款項的預期虧損率為低，且處於第一階段。因此，貴集團就該等應收款項預期信貸虧損按1%比率評估為12個月預期信貸虧損。

就關聯方以外的其他應收款項而言，管理層定期進行集體評估以及對債務人過往到期還款記錄及目前支付能力進行個人信貸評估。

其他應收款項主要為應收按金、代業主付款及向僱員提供的墊款，其過往違約率較低，且組成及風險狀況並無重大變化。因此，該等應收款項處於第一階段，管理層對往績記錄期間的其他應收款項總額採用3%預期信貸虧損率。其他應收款項的信貸風險在往績記錄期間保持穩定。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零一九年及二零二零年九月三十日，其他應收款項預期信貸虧損撥備與年／期初預期信貸虧損撥備對賬如下：

	應收 關聯方款項	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日			
的年初預期信貸虧損撥備.....	(4,491)	(214)	(4,705)
額外撥備.....	(4,490)	-	(4,490)
收回款項.....	-	86	86
於二零一八年十二月三十一日			
的年末預期信貸虧損撥備.....	(8,981)	(128)	(9,109)
額外撥備.....	-	(202)	(202)
收回款項.....	6,732	-	6,732
於二零一九年十二月三十一日			
的年末預期信貸虧損撥備.....	<u>(2,249)</u>	<u>(330)</u>	<u>(2,579)</u>
於二零一九年一月一日			
的期初預期信貸虧損撥備.....	(8,981)	(128)	(9,109)
額外撥備.....	(258)	(271)	(529)
於二零一九年九月三十日的期末			
預期信貸虧損撥備(未經審核).....	<u>(9,239)</u>	<u>(399)</u>	<u>(9,638)</u>
於二零二零年一月一日			
的期初預期信貸虧損撥備.....	(2,249)	(330)	(2,579)
額外撥備.....	-	(187)	(187)
收回款項.....	1,087	-	1,087
於二零二零年九月三十日的期末			
預期信貸虧損撥備(未經審核).....	<u>(1,162)</u>	<u>(517)</u>	<u>(1,679)</u>

(c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理意味著保持充足現金及現金等價物，並透過款額充裕的已承諾信貸融資維持資金額度。

貴集團主要透過內部資源及向股東、關聯方、銀行及其他金融機構借款撥付其營運資金的需求。貴集團的政策為定期監察現時及預期的流動資金需求，以確保其維持充足的現金及現金等價物及充裕的信貸融資，以滿足其短期及長期的流動資金需求。

下表基於資產負債表日至合約到期日剩餘期限，將貴集團的金融負債分析為相關到期組別。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，該表披露的金額為貴集團基於或須支付的最早日期的合約未貼現現金流量。

	少於一年 或須按要求 償還	介乎 一至兩年	介乎 兩至五年	五年以上	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
於二零一八年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項*	60,781	-	-	-	60,781
借款及有關利息	181,134	172,506	399,652	-	753,292
租賃負債	897	448	-	-	1,345
	<u>242,812</u>	<u>172,954</u>	<u>399,652</u>	<u>-</u>	<u>715,418</u>
於二零一九年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項*	200,391	-	-	-	200,391
借款及有關利息	102,739	399,652	-	-	502,391
租賃負債	622	-	-	-	622
	<u>303,752</u>	<u>399,652</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>703,404</u>
於二零二零年九月三十日 (未經審核)					
貿易及其他應付款項*	155,194	-	-	-	155,045
借款及有關利息	206,426	-	-	-	206,426
租賃負債	-	-	-	-	-
	<u>361,620</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>361,471</u>

* 不包括員工成本應計費用及增值稅(「增值稅」)以及其他應付稅項的非金融負債。

3.2 資本風險管理

貴集團管理資本的目標為保障貴集團持續經營的能力，以便能夠為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益，並維持最佳的資本結構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構，貴集團可能會調整向股東派付的股息金額、向股東退還資本、發行新股或取得借款。

貴集團根據資產負債比率監控其資本結構，該比率按債務總額除以權益總額計算。債務總額按借款總額加合併資產負債表所示租賃負債總額及應付關聯方款項計算。

於往績記錄期間的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
借款(附註24)	646,081	448,443	192,414
租賃負債(附註17)	1,270	608	-
應付關聯方款項(附註31)	8,561	99,557	43,819
	<u>655,912</u>	<u>548,608</u>	<u>236,233</u>
債務總額	655,912	548,608	236,233
權益總額	142,643	62,757	103,847
資產負債比率	459.83%	874.18%	227.48%

4 重大會計估計及判斷

貴集團對未來作出判斷、估計及假設。所得會計估計，顧名思義，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的預期信貸虧損撥備。貴集團基於貴集團客戶及債務人的過往記錄、現有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值。

倘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應收款項及虧損撥備的賬面值。有關所用主要假設及輸入值的詳情，請參閱上文3.1(b)。

(b) 即期及遞延所得稅

貴集團須繳付中國企業所得稅，須就釐定稅項撥備金額及相關稅項付款時間作出判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額不明確的交易及計算。倘該等事項的最終稅項結果與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後有足夠應課稅溢利用以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

5 分部資料

管理層根據經主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。主要營運決策者識別為貴公司的董事會，負責分配資源及評估經營分部表現。

於往績記錄期間，貴集團主要在中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。管理層將業務的經營業績作為一個經營分部進行檢討，以便對將予分配的資源作出決策。因此，貴公司的主要營運決策者認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。

貴集團的主要營運實體位於中國。因此，於往績記錄期間，貴集團的全部收益均源自中國。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，貴集團所有非流動資產均位於中國。

附錄一

會計師報告

6 收益

收益包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務收入。貴集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年九月三十日止九個月的收益分析如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶的隨時間 確認的收益				
—物業管理服務	197,863	296,971	209,023	296,593
—非業主增值服務	87,885	91,569	67,482	53,797
—社區增值服務	7,844	14,241	9,180	13,159
	<u>293,592</u>	<u>402,781</u>	<u>285,685</u>	<u>363,549</u>
來自客戶的按時間點 確認的收益				
—非業主增值服務	—	6,687	60	20,667
—社區增值服務	16,531	23,321	15,574	21,778
	<u>16,531</u>	<u>30,008</u>	<u>15,634</u>	<u>42,445</u>
	<u>310,123</u>	<u>432,789</u>	<u>301,319</u>	<u>405,994</u>

貴集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)
與以下各項有關的合約負債			
—物業管理服務	63,491	112,768	95,889
—社區增值服務	1,090	365	577
	<u>64,581</u>	<u>113,133</u>	<u>96,466</u>

(a) 合約負債重大變動

貴集團的合約負債主要產生自客戶在未獲提供相關服務的情況下作出的預付款項。合約負債於二零一八年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日有所增加主要由於貴集團業務增長，而合約負債於二零一九年十二月三十一日至二零二零年九月三十日有所減少則主要由於物業管理服務費的收取受到季節性影響。

附錄一

會計師報告

(b) 就合約負債確認的收益

下表載列於本報告期間就結轉合約負債確認的收益金額。

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
計入年／期初合約負債結 餘的已確認收益				
－物業管理服務	52,694	63,491	46,833	109,625
－社區增值服務	140	1,090	1,090	365
	<u>52,834</u>	<u>64,581</u>	<u>47,923</u>	<u>109,990</u>

(c) 未履行的履約責任

就物業管理服務及非業主增值服務而言，貴集團每月按有權開立發票的金額確認收益，有關金額直接對應貴集團迄今為止已向客戶履約的價值。貴集團已選擇實際權宜方法，不予披露該等合約類型的尚未履行履約責任。

就社區增值服務而言，其於通常不足一年的短時期內提供，而貴集團已選擇實際權宜方法，不予披露該等合約類型的尚未履行履約責任。

7 其他收入

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
提供予關聯方貸款的				
利息收入(附註31) ...	21,998	61,704	47,236	30,640
政府補助(a)	682	819	446	3,499
增值稅抵扣(b)	—	805	382	1,206
其他	204	209	46	141
	<u>22,884</u>	<u>63,537</u>	<u>48,110</u>	<u>35,486</u>

(a) 政府補助主要為地方政府給予的財政補助及「增值稅即徵即退」政策下的增值稅退還。概無與該等補助有關的未達成條件或其他或然事件。

(b) 增值稅抵扣主要包括適用於貴公司及其若干附屬公司的增值稅進項稅額的額外抵扣。

附錄一

會計師報告

8 其他收益／(虧損)淨額

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
終止租賃的收益	66	10	10	-
出售物業、廠房及 設備的虧損淨額	(1)	(11)	(6)	(13)
其他	(29)	(173)	(27)	(250)
	<u>36</u>	<u>(174)</u>	<u>(23)</u>	<u>(263)</u>

9 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支 (附註13)	170,820	243,450	174,059	186,257
清潔成本	40,058	53,946	37,532	52,927
保安成本	12,941	24,816	16,283	29,719
保養成本	8,805	17,641	11,052	21,179
公用事業費用	7,898	13,217	8,366	16,808
辦公室開支	6,930	13,928	9,671	12,488
綠化及園藝成本	4,964	7,425	4,991	7,513
法律及專業費用	2,329	6,200	3,786	5,065
[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
折舊及攤銷費用	2,492	2,934	2,281	2,211
社區活動開支	983	1,875	914	1,437
核數師薪酬				
— 審核服務	74	139	104	112
其他	5,150	8,029	7,073	8,239
	<u>263,444</u>	<u>399,313</u>	<u>276,112</u>	<u>349,071</u>
指：				
銷售及服務成本	227,460	331,689	230,996	299,095
行政開支	34,969	60,748	40,766	43,439
銷售開支	1,015	6,876	4,350	6,537
	<u>263,444</u>	<u>399,313</u>	<u>276,112</u>	<u>349,071</u>

附錄一

會計師報告

10 財務成本淨額

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
財務成本				
— 資產擔保證券 (「資產擔保證券」)				
利息開支	21,381	46,949	38,333	21,573
— 來自關聯方貸款的 利息開支(附註31) .	—	4,656	1,248	10,722
— 銀行借款利息開支 .	920	1,954	1,412	11
— 租賃負債利息開支 .	62	112	100	15
	22,363	53,671	41,093	32,321
財務收入				
— 銀行存款利息收入 .	(48)	(51)	(38)	(78)
	22,315	53,620	41,055	32,243

11 所得稅開支

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅				
— 中國企業所得稅(c) . .	13,103	20,387	12,797	17,527
遞延所得稅抵免 (附註25)				
— 中國企業所得稅(c) . .	(2,478)	(7,118)	(5,265)	(4,126)
	10,625	13,269	7,532	13,401

- (a) 貴公司為根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。
- (b) 香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以16.5%計算。由於 貴集團於往績記錄期間並無任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備。
- (c) 貴集團就中國內地營運作出的所得稅撥備已根據現行法律、詮釋及慣例，以估計年/期內應課稅溢利的適用稅率計算。

- (d) 根據於二零零七年十二月六日頒佈的企業所得稅法實施條例，於二零零八年一月一日後，以中國公司產生的溢利向其外商投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣稅，5%的較低預扣稅稅率可能適用於在香港註冊成立及符合由中國內地與香港所訂立稅收協定安排規定的中國內地附屬公司之直接控股公司。由於貴集團並無計劃分派中國內地附屬公司的未分派盈利，故貴集團並未就來自中國內地附屬公司的該等盈利應計任何預扣稅。

根據適用稅率計算的所得稅及合併全面收益表所呈列的溢利總額與所得稅開支對賬如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前溢利	41,586	47,576	28,115	54,475
按稅率25%計算的稅項..	10,397	11,894	7,029	13,619
優惠稅率對貴集團不同 附屬公司的影響(i)...	(73)	(171)	(70)	(2,130)
不可扣減開支的 稅務影響.....	66	949	171	926
未確認稅項虧損的 稅務影響.....	302	510	377	1,050
其他.....	(67)	87	25	(64)
	<u>10,625</u>	<u>13,269</u>	<u>7,532</u>	<u>13,401</u>

- (i) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，於往績記錄期間，所得稅稅率25%適用於貴集團附屬公司。於往績記錄期間，若干附屬公司符合小微企業條件並經當地稅務機關批准享有優惠稅率5%或10%。

12 每股盈利

由於重組及採用附註1.2及1.3所披露的匯總基準呈列往績記錄期間的業績，每股盈利就本會計師報告而言並無意義，故並無呈列每股盈利資料。

13 僱員福利開支

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
工資、薪金及花紅.....	137,156	195,045	142,106	168,966
退休金成本(a).....	12,968	19,071	12,079	2,187
住房公積金、醫療保險 及其他社會保險(a)...	12,887	16,790	10,963	6,323
其他僱員福利.....	7,809	12,544	8,911	8,781
	<u>170,820</u>	<u>243,450</u>	<u>174,059</u>	<u>186,257</u>

- (a) 貴集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施及運作的定額供款退休金計劃。貴集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。

根據人力資源和社會保障部和地方市政部門出台的政策，由於2019冠狀病毒病(COVID-19)的影響，地方當局已陸續落實社會保障救助政策。因此，二零二零年二月至十二月期間的社會保險費用已相應調減。

- (b) 五名最高薪酬人士

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年九月三十日止九個月，貴集團五名最高薪酬人士分別包括一名、一名、一名及一名董事，其薪酬分析列示於附註14。於往績記錄期間應付其餘四名、四名、四名、四名人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
工資、薪金、花紅、 住房公積金及 其他僱員福利...	<u>2,229</u>	<u>2,489</u>	<u>1,297</u>	<u>2,836</u>

屬於以下薪酬範圍的上述餘下僱員的人數如下：

薪酬範圍(港元)	人數			
	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零一九年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
零至1,000,000港元..	4	4	4	4
1,000,001港元至 2,000,000港元....	-	-	-	-
2,000,001港元至 3,000,000港元....	-	-	-	-
3,000,001港元至 4,000,000港元....	-	-	-	-

14 董事福利及權益

於本報告日期，貴公司的董事為：

執行董事

周勤女士
吳旭先生
劉超先生

非執行董事

田明先生

獨立非執行董事

李均雄先生
魯梅女士
陳建文先生

(a) 董事酬金

截至二零二零年九月三十日止九個月，董事(於其分別獲委任為董事前以高級管理層及僱員身份)自貴集團收取的酬金如下：

姓名	袍金	薪金、津貼 及花紅	退休及其他 福利供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
吳旭先生.....	-	1,123	38	1,160
	-	1,123	38	1,160

附錄一

會計師報告

截至二零一九年九月三十日止九個月，董事(於其分別獲委任為董事前以高級管理層及僱員身份)自 貴集團收取的酬金如下：

姓名	袍金	薪金、津貼 及花紅	退休及其他 福利供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
吳旭先生.....	-	1,143	75	1,219
	-	1,143	75	1,219

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事(於其分別獲委任為董事前以高級管理層及僱員身份)自 貴集團收取的酬金如下：

姓名	袍金	薪金、津貼 及花紅	退休及其他 福利供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
吳旭先生.....	-	2,165	101	2,266
	-	2,165	101	2,266

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事(於其分別獲委任為董事前以高級管理層及僱員身份)自 貴集團收取的酬金如下：

姓名	袍金	薪金、津貼 及花紅	退休及其他 福利供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
吳旭先生.....	-	842	8	850
	-	842	8	850

- (i) 周勤女士、吳旭先生及劉超先生於二零二一年一月十五日獲委任為 貴集團執行董事。於往績記錄期間，周勤女士及劉超先生並無收取任何酬金。
- (ii) 田明先生於二零二一年一月十五日獲委任為 貴集團非執行董事。於往績記錄期間，非執行董事並無收取任何酬金。
- (iii) 李均雄先生、魯梅女士及陳建文先生於二零二一年●獲委任為 貴集團獨立非執行董事。於往績記錄期間，獨立非執行董事並無收取任何酬金。

(b) 董事退休福利及離職福利

於往績記錄期間，除根據中國法規及規則向當地市政府管理及運作的定額供款退休金計劃供款外，董事概無收取其他退休福利。

(c) 董事離職福利

於往績記錄期間，董事並無收取離職福利。

(d) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

於往績記錄期間，並無就提供 貴公司董事的服務支付任何代價。

(e) 向董事、該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款及其他交易的資料

於往績記錄期間，並無就提供 貴公司董事的服務支付任何代價。

(f) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於往績記錄期間末或於往績記錄期間的任何時間，概無訂立與 貴集團業務有關，且 貴集團為訂約方及 貴公司董事於其中直接或間接擁有重大權益的任何重大交易、安排及合約。

15 投資物業

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日.....	6,454	6,085
折舊費用.....	(369)	(369)
於十二月三十一日	<u>6,085</u>	<u>5,716</u>
	截至九月三十日 止九個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日.....	6,085	5,716
折舊費用.....	(277)	(284)
於九月三十日	<u>5,808</u>	<u>5,432</u>

附錄一

會計師報告

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，租賃投資物業產生的租金收入及經營開支如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
租金收入.....	287	306
來自產生租金收入的物業的直接經營開支.....	369	369
	<u> </u>	<u> </u>

截至二零一九年及二零二零年九月三十日止九個月，租賃投資物業產生的租金收入及經營開支如下：

	截至九月三十日 止九個月	
	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
租金收入.....	229	232
來自產生租金收入的物業的直接經營開支.....	277	284
	<u> </u>	<u> </u>

投資物業的獨立估值乃由一名專業合資格獨立估值師進行，其持有獲認證的專業資格，且於所估值投資物業地點及分部擁有近期經驗。投資物業採用直接比較法進行估值，該方法基於可資比較物業的已變現價格或市價進行比較。規模、特徵及位置相若的可資比較物業乃經審慎權衡每項物業各自的利弊，以作出中肯的市值比較。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，投資物業的公平值分別為人民幣9,600,000元、人民幣9,869,000元及人民幣10,072,000元。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，並無投資物業抵押作 貴集團借款的抵押品。

附錄一

會計師報告

16 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修	傢俱、 裝置及 辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日				
成本	3,525	5,904	344	9,773
累計折舊	(2,104)	(3,752)	(330)	(6,186)
賬面淨值	<u>1,421</u>	<u>2,152</u>	<u>14</u>	<u>3,587</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	1,421	2,152	14	3,587
添置	-	864	32	896
折舊	(433)	(686)	(7)	(1,126)
出售附屬公司(附註30) ..	-	(75)	-	(75)
處置	(58)	(3)	-	(61)
期末賬面淨值	<u>930</u>	<u>2,252</u>	<u>39</u>	<u>3,221</u>
於二零一八年十二月三十一日				
成本	3,468	6,524	377	10,369
累計折舊	(2,538)	(4,272)	(338)	(7,148)
賬面淨值	<u>930</u>	<u>2,252</u>	<u>39</u>	<u>3,221</u>

附錄一

會計師報告

	租賃 物業裝修	傢俱、 裝置及 辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日				
成本	3,468	6,524	377	10,369
累計折舊	(2,538)	(4,272)	(338)	(7,148)
賬面淨值	<u>930</u>	<u>2,252</u>	<u>39</u>	<u>3,221</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	930	2,252	39	3,221
添置	77	914	-	991
折舊	(359)	(730)	(7)	(1,096)
處置	-	(14)	-	(14)
期末賬面淨值	<u>648</u>	<u>2,422</u>	<u>32</u>	<u>3,102</u>
於二零一九年十二月三十一日				
成本	3,544	7,127	372	11,043
累計折舊	(2,896)	(4,705)	(340)	(7,941)
賬面淨值	<u>648</u>	<u>2,422</u>	<u>32</u>	<u>3,102</u>

附錄一

會計師報告

	租賃 物業裝修	傢俱、 裝置及 辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日				
成本.....	3,468	6,524	377	10,369
累計折舊.....	(2,538)	(4,272)	(338)	(7,148)
賬面淨值.....	930	2,252	39	3,221
截至二零一九年九月 三十日止九個月 (未經審核)				
期初賬面淨值.....	930	2,252	39	3,221
添置.....	-	640	-	640
折舊.....	(304)	(534)	(6)	(844)
處置.....	-	(7)	-	(7)
期末賬面淨值.....	626	2,351	33	3,010
於二零一九年九月 三十日(未經審核)				
成本.....	3,468	6,970	371	10,809
累計折舊.....	(2,842)	(4,619)	(338)	(7,799)
賬面淨值.....	626	2,351	33	3,010
於二零二零年一月一日				
成本.....	3,544	7,127	372	11,043
累計折舊.....	(2,896)	(4,705)	(340)	(7,941)
賬面淨值.....	648	2,422	32	3,102
截至二零二零年九月 三十日止九個月 (未經審核)				
期初賬面淨值.....	648	2,422	32	3,102
添置.....	1,001	887	-	1,888
折舊.....	(309)	(634)	(6)	(949)
處置.....	-	(3)	(10)	(13)
期末賬面淨值.....	1,340	2,672	16	4,028
於二零二零年九月 三十日(未經審核)				
成本.....	4,546	7,946	36	12,528
累計折舊.....	(3,206)	(5,274)	(20)	(8,500)
賬面淨值.....	1,340	2,672	16	4,028

附錄一

會計師報告

折舊開支扣除自合併全面收益表的以下類別：

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
銷售成本.....	1,004	820	645	761
行政開支.....	122	276	199	188
	<u>1,126</u>	<u>1,096</u>	<u>844</u>	<u>949</u>

17 租賃

本附註提供關於 貴集團作為承租人的租賃資料。

(a) 使用權資產

	辦公物業 人民幣千元
於二零一八年一月一日	
成本.....	1,493
累計折舊.....	(436)
賬面淨值.....	<u>1,057</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值.....	1,057
添置.....	2,212
折舊.....	(885)
取消租賃.....	(777)
期末賬面淨值.....	<u>1,607</u>
於二零一八年十二月三十一日	
成本.....	1,728
累計折舊.....	(121)
賬面淨值.....	<u>1,607</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值.....	1,607
添置.....	1,224
折舊.....	(1,319)
取消租賃.....	(585)
期末賬面淨值.....	<u>927</u>

附錄一

會計師報告

	辦公物業
	人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日	
成本.....	2,055
累計折舊.....	<u>(1,128)</u>
賬面淨值.....	<u><u>927</u></u>
於二零一九年一月一日	
成本.....	1,728
累計折舊.....	<u>(121)</u>
賬面淨值.....	<u><u>1,607</u></u>
截至二零一九年九月三十日止九個月(未經審核)	
期初賬面淨值.....	1,607
添置.....	1,223
折舊.....	(1,061)
取消租賃.....	<u>(585)</u>
期末賬面淨值.....	<u><u>1,184</u></u>
於二零一九年九月三十日(未經審核)	
成本.....	2,055
累計折舊.....	<u>(871)</u>
賬面淨值.....	<u><u>1,184</u></u>
於二零二零年一月一日	
成本.....	2,055
累計折舊.....	<u>(1,128)</u>
賬面淨值.....	<u><u>927</u></u>
截至二零二零年九月三十日止九個月(未經審核)	
期初賬面淨值.....	927
折舊.....	<u>(767)</u>
期末賬面淨值.....	<u><u>160</u></u>
於二零二零年九月三十日(未經審核)	
成本.....	2,055
累計折舊.....	<u>(1,895)</u>
賬面淨值.....	<u><u>160</u></u>

附錄一

會計師報告

(b) 租賃負債

	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債			
非流動.....	408	-	-
流動.....	862	608	-
	<u>1,270</u>	<u>608</u>	<u>-</u>

(c) 於合併全面收益表中確認的金額

合併全面收益表所示與租賃有關的金額如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
使用權資產折舊費用				
—辦公物業.....	885	1,319	1,061	767
終止租賃的收益(附註8).....	66	10	10	-
利息開支(計入財務成本) (附註10).....	62	112	100	15
與短期及低價值租賃有關的 開支(計入銷售及服務成本 以及行政開支).....	1,217	1,032	822	1,037

18 無形資產

	計算機軟件
	人民幣千元
於二零一八年一月一日	
成本.....	1,127
累計攤銷.....	<u>(271)</u>
賬面淨值.....	<u>856</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值.....	856
攤銷費用.....	<u>(112)</u>
年末賬面淨值.....	<u>744</u>
於二零一八年十二月三十一日	
成本.....	1,127
累計攤銷.....	<u>(383)</u>
賬面淨值.....	<u>744</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值.....	744
添置.....	672
攤銷費用.....	<u>(150)</u>
年末賬面淨值.....	<u>1,266</u>
於二零一九年十二月三十一日	
成本.....	1,799
累計攤銷.....	<u>(533)</u>
賬面淨值.....	<u>1,266</u>
於二零一九年一月一日	
成本.....	1,127
累計攤銷.....	<u>(383)</u>
賬面淨值.....	<u>744</u>

計算機軟件
人民幣千元

截至二零一九年九月三十日止九個月(未經審核)	
期初賬面淨值	744
添置	578
攤銷費用	(99)
	<u>1,223</u>
期末賬面淨值	<u><u>1,223</u></u>
於二零一九年九月三十日(未經審核)	
成本	1,705
累計攤銷	(482)
	<u>1,223</u>
賬面淨值	<u><u>1,223</u></u>
於二零二零年一月一日	
成本	1,799
累計攤銷	(533)
	<u>1,266</u>
賬面淨值	<u><u>1,266</u></u>
截至二零二零年九月三十日止九個月(未經審核)	
期初賬面淨值	1,266
添置	2,241
攤銷費用	(211)
	<u>3,296</u>
期末賬面淨值	<u><u>3,296</u></u>
於二零二零年九月三十日(未經審核)	
成本	4,040
累計攤銷	(744)
	<u>3,296</u>
賬面淨值	<u><u>3,296</u></u>

無形資產攤銷已計入合併全面收益表的行政開支。

19 按類別劃分的金融工具

於各資產負債表日，貴集團持有以下金融工具：

	二零一八年 十二月 三十一日	二零一九年 十二月 三十一日	二零二零年 九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
金融資產			
按攤銷成本計量的金融資產			
貿易應收款項(附註20)	28,527	58,343	133,764
應收關聯方款項.....	889,084	222,667	115,064
其他應收款項.....	4,137	10,667	16,708
受限制現金(附註22).....	-	-	9,308
現金及現金等價物(附註22)	84,241	656,290	381,409
	<u>1,005,989</u>	<u>947,967</u>	<u>656,253</u>
金融負債			
按攤銷成本計量的金融負債			
租賃負債(附註17).....	1,270	608	-
貿易及其他應付款項*(附註23)	60,781	200,391	155,194
借款(附註24)	646,081	448,443	192,414
	<u>708,132</u>	<u>649,442</u>	<u>347,608</u>

* 不包括非金融負債

貴集團所面臨與金融工具相關的各種風險於附註3披露。貴集團於報告期末所面臨的最大信貸風險為上述各類金融資產的賬面值。

20 貿易應收款項

	二零一八年 十二月 三十一日	二零一九年 十二月 三十一日	二零二零年 九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
貿易應收款項(a)			
—關聯方(附註31(c))	8,871	16,431	34,652
—第三方	22,454	46,883	110,411
	<u>31,325</u>	<u>63,314</u>	<u>145,063</u>
減：壞賬撥備(附註3.1(b)(i))	(2,798)	(4,971)	(11,299)
	<u>28,527</u>	<u>58,343</u>	<u>133,764</u>

附錄一

會計師報告

(a) 貿易應收款項主要來源於按包幹制收取的物業管理服務收入及非業主增值服務。

物業管理服務收入按照相關服務協議的條款收取。物業管理服務的服務收入由住戶收到繳款單後到期支付。

非業主增值服務而應收取的款項通常於發出結算單後到期支付。

按發票日期的即期貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一八年 十二月 三十一日	二零一九年 十二月 三十一日	二零二零年 九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
關聯方			
—少於一年	8,871	15,031	32,153
—一至兩年	—	1,400	1,099
—兩至三年	—	—	1,400
	<u>8,871</u>	<u>16,431</u>	<u>34,652</u>
第三方			
—少於一年	17,975	39,204	88,212
—一至兩年	2,075	4,840	16,684
—兩至三年	837	1,047	2,676
—三至四年	572	546	1,047
—四至五年	454	430	665
—五年以上	541	816	1,127
	<u>22,454</u>	<u>46,883</u>	<u>110,411</u>
	<u><u>31,325</u></u>	<u><u>63,314</u></u>	<u><u>145,063</u></u>

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，金額為人民幣10,544,000元、人民幣14,708,000元及人民幣34,759,000元的貿易應收款項已質押，以獲取授予貴集團的借款。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

21 預付款項及其他應收款項

	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)
預付款項			
－支付予供應商的預付款項	259	1,692	3,712
－預付[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]
－預付增值稅及其他附加費	102	67	82
－其他預付款項	2,133	2,202	1,285
	<u>2,494</u>	<u>6,773</u>	<u>10,311</u>
其他應收款項			
－應收關聯方款項(附註31)	898,065	224,916	116,226
－按金	3,280	7,030	10,081
－代業主付款(a)	878	1,185	2,954
－向僱員墊款	-	-	1,571
－其他	107	2,782	2,619
	<u>902,330</u>	<u>235,913</u>	<u>133,451</u>
減：壞賬撥備(附註3.1(b)(ii))	(9,109)	(2,579)	(1,679)
	<u>893,221</u>	<u>233,334</u>	<u>131,772</u>
	<u><u>895,715</u></u>	<u><u>240,107</u></u>	<u><u>142,083</u></u>

(a) 於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，該等金額指主要就公用事業及物業的電梯保養成本代業主付款。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，其他應收款項為無抵押及無固定償還期限。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，預付款項及其他應收款項的賬面值以人民幣計值。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，預付款項及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

附錄一

會計師報告

22 現金及現金等價物以及受限制現金

	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)
銀行現金.....	84,241	656,290	390,717
減：受限制現金.....	—	—	(9,308)
現金及現金等價物.....	<u>84,241</u>	<u>656,290</u>	<u>381,409</u>

現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

受限制現金以及現金及現金等價物的賬面值按以下貨幣計值：

	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)
人民幣.....	84,241	656,290	390,570
港元.....	—	—	147
	<u>84,241</u>	<u>656,290</u>	<u>390,717</u>

如附註24所述，受限制現金為次級資產擔保證券的投資收入，而該等證券於朗詩物業管理的證券賬戶內持有。

23 貿易及其他應付款項

	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)
貿易應付款項.....	17,266	48,677	52,523
其他應付款項			
—應付關聯方款項(附註31(b)).....	8,561	99,557	43,819
—代業主收取的款項.....	26,576	41,629	46,144
—已收按金.....	5,359	6,004	7,458
—其他.....	3,019	4,524	5,250
員工成本應計費用.....	65,957	80,582	74,530
應付增值稅及其他稅項.....	22,547	34,998	36,175
	<u>149,285</u>	<u>315,971</u>	<u>265,899</u>

附錄一

會計師報告

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，應付關聯方款項為無抵押、免息及應要求償還。

於資產負債表日，按已收貨品及服務的貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零一八年 十二月 三十一日	二零一九年 十二月 三十一日	二零二零年 九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
少於一年.....	17,087	48,381	50,527
一至兩年.....	179	199	1,945
兩至三年.....	-	97	51
	<u>17,266</u>	<u>48,677</u>	<u>52,523</u>

24 借款

	二零一八年 十二月三十一日		二零一九年 十二月三十一日		二零二零年 九月三十日	
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	流動 人民幣千元 (未經審核)	非流動 人民幣千元 (未經審核)
有抵押						
- 資產擔保證券						
- 二零一六年(二零一六年 資產擔保證券)(a).....	88,407	92,448	-	-	-	-
- 資產擔保證券						
- 二零一八年(二零一八年 資產擔保證券)(b) (附註31).....	48,042	417,184	42,304	376,081	192,414	-
- 銀行借款(c).....	-	-	30,058	-	-	-
	<u>136,449</u>	<u>509,632</u>	<u>72,362</u>	<u>376,081</u>	<u>192,414</u>	<u>-</u>

(a) 資產擔保證券—二零一六年

於二零一六年九月，貴集團與博時資本管理有限公司以資產證券化的形式訂立資產擔保專項協議。博時專項計劃發行的二零一六年資產擔保證券分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣396,000,000元及人民幣21,000,000元。優先級投資者按介乎4.45%至6.20%的固定名義年利率收取利息，而次級投資者則收取餘下投資收入分派。貴集團購買所有次級二零一六年資產擔保證券，因此，博時專項計劃成為貴集團的綜合結構性實體。

優先級二零一六年資產擔保證券以若干物業的物業管理費相關的未來盈利及朗詩物業管理100%股權作抵押，並由朗詩集團擔保。

二零一六年資產擔保證券的實際年利率為8.61%。貴集團已於二零一九年八月提前贖回二零一六年資產擔保證券。

(b) 資產擔保證券—二零一八年

於二零一八年十二月，貴集團與中信証券股份有限公司以資產證券化的形式訂立資產擔保專項協議。中信專項計劃發行的二零一八年資產擔保證券分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣470,000,000元及人民幣25,000,000元。優先級投資者按介乎5.50%至7.50%的固定名義年利率收取利息，而次級投資者則收取餘下投資收入分派。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，貴公司的同系附屬公司朗詩集團分別認購優先級證券人民幣50,000,000元、人民幣22,560,000元及人民幣17,500,000元。貴集團購買所有次級二零一八年資產擔保證券，因此，中信專項計劃成為貴集團的綜合結構性實體。

優先級二零一八年資產擔保證券以若干物業的物業管理費相關的未來盈利作抵押，並由朗詩集團擔保。

於二零二一年及二零二四年底，貴集團作為發行人有權調整利率，並可由貴集團選擇向持有人按其本金面值全部或部分回購若干部分的二零一八年資產擔保證券。同時，二零一八年資產擔保證券持有人可按其選擇將若干部分的二零一八年資產擔保證券按其本金面值全部或部分回售予貴集團。

二零一八年資產擔保證券的實際年利率為8.27%。貴集團已於二零二零年五月及二零二零年十月分別提前購回本金額為人民幣200,000,000元及人民幣117,000,000元的優先級二零一八年資產擔保證券。於二零二零年十二月八日，貴集團已與優先級投資者舉行會議，並決定於二零二零年十二月十八日提早終止及贖回所有未償還本金連同資產擔保證券相關利息，而上述貴集團就若干物業的物業管理費質押的貴集團未來盈利亦已於當時解除。

(c) 銀行借款的實際年利率為6.50%，並由朗詩集團擔保。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二零年九月三十日止九個月，借款附帶的加權平均實際年利率為8.45%、8.26%及8.27%。

於報告期末，借款的賬面值均以人民幣計值。

貴集團於各資產負債表日的應付借款如下：

	二零一八年 十二月 三十一日	二零一九年 十二月 三十一日	二零二零年 九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
一年內.....	136,449	72,362	192,414
一至兩年.....	134,510	376,081	-
兩至五年.....	375,122	-	-
	<u>646,081</u>	<u>448,443</u>	<u>192,414</u>

由於該等借款的利息與現行市場利率相若或借款為短期性質，故借款的公平值與賬面值並無重大差異。

25 遞延所得稅

	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)
遞延所得稅資產：			
— 12個月內收回.....	2,967	1,878	13,668
— 1年後收回.....	4,923	13,130	5,466
	<u>7,890</u>	<u>15,008</u>	<u>19,134</u>

遞延所得稅的變動如下：

	應收 呆賬撥備 人民幣千元	應計 員工成本 人民幣千元	應計開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日.....	1,552	3,860	-	5,412
計入合併全面收益表 (附註11).....	1,415	1,063	-	2,478
於二零一八年十二月三十一日.....	<u>2,967</u>	<u>4,923</u>	-	<u>7,890</u>
於二零一九年一月一日.....	2,967	4,923	-	7,890
(扣除自)/計入合併全面 收益表(附註11).....	(1,089)	1,786	6,421	7,118
於二零一九年十二月三十一日.....	<u>1,878</u>	<u>6,709</u>	<u>6,421</u>	<u>15,008</u>
於二零二零年一月一日.....	1,878	6,709	6,421	15,008
計入/(扣除自)合併全面收益表 (附註11).....	1,357	(1,243)	4,012	4,126
於二零二零年九月三十日.....	<u>3,235</u>	<u>5,466</u>	<u>10,433</u>	<u>19,134</u>

遞延所得稅資產乃就結轉的稅項虧損確認，惟以可能通過未來應課稅溢利變現相關稅項利益為限。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，貴集團並無就稅項虧損人民幣339,000元、人民幣516,000元及人民幣1,506,000元（涉及可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣1,357,000元、人民幣2,064,000元及人民幣6,023,000元）確認遞延所得稅資產。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，貴集團有尚未確認遞延所得稅負債，而該等負債來自貴集團於中國的附屬公司並無分派予其於香港的直接控股公司的溢利。由於貴公司可控制其附屬公司分派的時間且董事預期該等溢利於可預見未來不會分派，故尚未就該等預扣稅計提撥備。就此，保留盈利分別為人民幣69,899,000元、人民幣90,588,000元及人民幣132,171,000元。

26 匯總資本

於二零二零年九月三十日，重組尚未完成。如附註1.3所述，歷史財務資料按合併基準編製。於各資產負債表日，匯總資本指公司間投資對銷後貴集團現時旗下公司的匯總資本。

於二零一八年三月二十六日，朗詩物業管理收到來自朗詩集團的注資人民幣30,000,000元。

27 儲備

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年九月三十日止九個月，貴集團的儲備金額及其變動於合併權益變動表中呈列。

(a) 其他儲備

- (i) 截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團分別以現金代價人民幣3,000,000元及人民幣1,450,000元向貴集團當時股東出售若干附屬公司（附註30）的全部股權。於有關出售日期，該等被出售附屬公司的資產淨值分別為負人民幣4,725,000元及人民幣144,000元。貴集團當時股東所支付的代價與被出售附屬公司資產淨值之間的差額入賬為對貴集團的視作出資並確認為其他儲備，金額為人民幣7,725,000元及人民幣1,306,000元。

- (ii) 於二零一九年六月二十六日，貴集團透過以現金代價人民幣42,540,000元向上海朗詩投資管理有限公司(朗詩集團從事[編纂]業務的同系附屬公司)收購深綠物業的全部股權進行集團重組。於往績記錄期間，深綠物業已併入歷史財務資料。該現金代價視為向貴集團當時股東分派並確認為其他儲備扣減。已收購附屬公司的非控股權益人民幣12,099,000元已於收購日期與其他儲備對銷。
- (iii) 作為重組的一部分，於二零一九年十二月，貴集團以現金代價人民幣72,959,000元向朗詩集團收購朗詩物業管理的全部股權。於往績記錄期間，該附屬公司已併入歷史財務資料。該現金代價視為向貴集團當時股東分派並確認為其他儲備扣減。已收購附屬公司的股本人民幣100,000,000元已於收購日期與其他儲備對銷。

(b) 法定儲備

根據中國相關規則及規例以及貴公司的組織章程細則，於中國註冊成立的公司須將不少於其稅後溢利的10%(根據中國會計準則及規例計算)轉撥至法定儲備基金，直至基金累計總額達到註冊資本的50%。法定儲備基金僅可在獲得相關機關批准後，方可用於抵銷過往年度的虧損或增加各公司的資本。

28 股息

於往績記錄期間，貴公司或貴集團現時旗下任何公司未曾派付或宣派任何股息。

29 現金流量資料

(a) 經營業務所得／(所用)現金

除所得稅前溢利與經營業務所得／(所用)現金的對賬如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前溢利	41,586	47,576	28,115	54,475
就以下各項作出調整：				
利息收入(附註7)	(21,998)	(61,704)	(47,236)	(30,640)
物業、廠房及設備折舊(附註16) ...	1,126	1,096	844	949
無形資產攤銷(附註18)	112	150	99	211
使用權資產攤銷(附註17)	885	1,319	1,061	767
投資物業折舊(附註15)	369	369	277	284
利息開支(附註10)	22,363	53,671	41,093	32,321
出售物業、廠房及設備的 虧損淨額(附註8)	1	11	6	13
終止租賃的收益(附註8)	(66)	(10)	(10)	-
預期信貸虧損模式下的減值收益/ (虧損)撥備(附註3.1.(b))	5,698	(4,357)	4,124	5,428
	<u>50,076</u>	<u>38,121</u>	<u>28,373</u>	<u>63,808</u>
營運資金變動：				
存貨(增加)／減少	(539)	(1,229)	46	786
貿易應收款項增加	(17,553)	(31,989)	(67,122)	(81,749)
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)	1,563	(9,651)	(13,537)	(8,337)
合約負債增加／(減少)	11,747	48,552	3,309	(16,667)
貿易及其他應付款項增加	49,241	76,923	35,065	5,666
	<u>44,459</u>	<u>82,606</u>	<u>(42,239)</u>	<u>(100,301)</u>
經營業務所得／(所用)現金	<u><u>94,535</u></u>	<u><u>120,727</u></u>	<u><u>(13,866)</u></u>	<u><u>(36,493)</u></u>

附錄一

會計師報告

(b) 債務淨額對賬

下表詳述 貴集團融資活動所產生負債的變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生負債為現金流量或未來現金流量將分類為 貴集團合併現金流量表中融資活動所得現金流量。

	借款 (附註24) 人民幣千元	應付 關聯方款項 (附註23) 人民幣千元	租賃負債 (附註17) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一八年一月一日.....	258,682	5,590	751	265,023
新增租賃負債.....	-	-	2,211	2,211
取消租賃.....	-	-	(842)	(842)
本金產生的現金流量.....	387,000	2,971	(850)	389,121
已付利息.....	(21,902)	-	(62)	(21,964)
應計利息開支.....	22,301	-	62	22,363
於二零一八年十二月三十一日.....	<u>646,081</u>	<u>8,561</u>	<u>1,270</u>	<u>655,912</u>
於二零一九年一月一日.....	<u>646,081</u>	<u>8,561</u>	<u>1,270</u>	<u>655,912</u>
新增租賃負債.....	-	-	1,224	1,223
取消租賃.....	-	-	(595)	(595)
本金產生的現金流量.....	(203,500)	18,037	(1,291)	(186,753)
已付利息.....	(43,041)	(4,656)	(112)	(47,809)
應計利息開支.....	48,903	4,656	112	53,671
收購朗詩物業管理.....	-	72,959	-	72,959
於二零一九年十二月三十一日.....	<u>448,443</u>	<u>99,557</u>	<u>608</u>	<u>548,608</u>
於二零一九年一月一日.....	<u>646,081</u>	<u>8,561</u>	<u>1,270</u>	<u>655,912</u>
新增租賃負債.....	-	-	1,223	1,223
取消租賃.....	-	-	(595)	(595)
本金產生的現金流量.....	(190,000)	196,973	(854)	6,119
已付利息.....	(34,129)	(1,248)	(100)	(35,477)
應計利息開支.....	39,745	1,248	100	41,093
於二零一九年九月三十日 (未經審核).....	<u>461,697</u>	<u>205,534</u>	<u>1,044</u>	<u>668,275</u>
於二零二零年一月一日.....	<u>448,443</u>	<u>99,557</u>	<u>608</u>	<u>548,608</u>
本金產生的現金流量.....	(258,000)	17,221	(608)	(241,387)
已付利息.....	(19,613)	(10,722)	(15)	(30,350)
應計利息開支.....	21,584	10,722	15	32,321
收購朗詩物業管理.....	-	(72,959)	-	(72,959)
於二零二零年九月三十日 (未經審核).....	<u>192,414</u>	<u>43,819</u>	<u>-</u>	<u>236,233</u>

30 出售附屬公司

於二零一八年十一月十四日，貴集團與朗詩集團訂立協議，以代價人民幣3,000,000元出售南京朗詩深綠電子商務有限公司（「深綠電子商務」）的100%股權。該交易於二零一八年十一月十四日完成且於二零一九年一月收到代價。於出售後，若干深綠電子商務僱員實際上只為貴集團工作，並於往績記錄期間按貴集團指示履行職責。因此，此等交易及相關結餘已併入歷史財務資料。

於二零一九年四月十二日，貴集團與深綠電子商務訂立協議，以代價人民幣1,450,000元出售南京朗裕源的100%股權。該交易於二零一九年四月十二日完成且於二零一九年八月收到代價。

已出售資產淨值與其他儲備及現金(流出)／流入的對賬如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
已出售資產淨值包括：				
－現金及現金等價物	(8)	(143)	(143)	－
－預付款項、按金及其他 應收款項	(3)	(1)	(1)	－
－物業、廠房及設備(附註16)	(75)	－	－	－
－貿易及其他應付款項	4,811	－	－	－
貴集團應佔已出售資產淨值	<u>4,725</u>	<u>(144)</u>	<u>(144)</u>	<u>－</u>
出售代價	<u>3,000</u>	<u>1,450</u>	<u>1,450</u>	<u>－</u>
其他儲備	<u>7,725</u>	<u>1,306</u>	<u>1,306</u>	<u>－</u>
出售產生的淨現金(流出)／流入：				
以現金支付的總代價	－	4,450	4,450	－
減：已出售附屬公司的現金及 現金等價物	(8)	(143)	(143)	－
出售產生的淨現金(流出)／流入	<u>(8)</u>	<u>4,307</u>	<u>4,307</u>	<u>－</u>

31 關聯方結餘及交易

除合併財務報表所披露的該等關聯方結餘及交易外，貴集團曾進行下列重大結餘及交易：

(a) 應收關聯方款項

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
—同系附屬公司(i).....	801,795	132,839	—
—除外業務.....	96,270	92,077	116,226
	<u>898,065</u>	<u>224,916</u>	<u>116,226</u>

(i) 截至二零一九年十二月三十一日，本期應收同系附屬公司款項中人民幣72,229,000元按年利率7.71%計息，餘下金額為免息。

截至二零一八年十二月三十一日，本期應收同系附屬公司款項中人民幣766,507,000元按年利率7.88%計息，餘下金額為免息。

所有應收同系附屬公司款項為無抵押且於貴公司要求時償還。

應收關聯方款項的賬面值與其公平值相若。

(b) 應付關聯方款項

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
—同系附屬公司.....	8,561	99,557	43,819
	<u>8,561</u>	<u>99,557</u>	<u>43,819</u>

所有應付關聯方款項為無抵押及免息。

所有與關聯方的非貿易結餘已於二零二零年●之前結清。

附錄一

會計師報告

(c) 貿易應收款項

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
—同系附屬公司.....	5,693	7,590	19,579
—最終控股股東的合營企業及聯營公司....	3,178	8,841	15,073
	<u>8,871</u>	<u>16,431</u>	<u>34,652</u>

(d) 借款

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
—一間同系附屬公司持有的二零一八年 資產擔保證券.....	<u>50,000</u>	<u>15,057</u>	<u>-</u>

(e) 擔保

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
—收到來自同系附屬公司有關借款的 擔保(附註24).....	<u>646,081</u>	<u>448,443</u>	<u>192,414</u>

(f) 關聯方交易

(i) 與關聯方資金往來

	截至二零一八年 十二月三十一日止年度	
	向關聯方出資 投資 人民幣千元	收回 向關聯方 提供的資金 投資 人民幣千元
同系附屬公司.....	<u>1,878,248</u>	<u>1,423,356</u>

附錄一

會計師報告

	截至二零一八年 十二月三十一日止年度	
	來自關聯方 的所得款項 融資 人民幣千元	向關聯方還款 融資 人民幣千元
同系附屬公司	6,600	3,629
	<u>6,600</u>	<u>3,629</u>
	截至二零一九年 十二月三十一日止年度	
	向關聯方出資 投資 人民幣千元	收回 向關聯方 提供的資金 投資 人民幣千元
同系附屬公司	814,971	1,545,590
	<u>814,971</u>	<u>1,545,590</u>
	截至二零一九年 十二月三十一日止年度	
	來自關聯方 的所得款項 融資 人民幣千元	向關聯方還款 融資 人民幣千元
同系附屬公司	208,545	190,508
	<u>208,545</u>	<u>190,508</u>
	截至二零一九年九月三十日 止九個月(未經審核)	
	向關聯方出資 投資 人民幣千元	收回 向關聯方 提供的資金 投資 人民幣千元
同系附屬公司	743,777	760,980
	<u>743,777</u>	<u>760,980</u>
	截至二零一九年九月三十日 止九個月(未經審核)	
	來自關聯方 的所得款項 融資 人民幣千元	向關聯方 還款 融資 人民幣千元
同系附屬公司	197,203	230
	<u>197,203</u>	<u>230</u>

附錄一

會計師報告

	截至二零二零年九月三十日 止九個月(未經審核)	
	向關聯方出資 投資 人民幣千元	收回 向關聯方 提供的資金 投資 人民幣千元
同系附屬公司	3,384,349	3,432,569
	<u>3,384,349</u>	<u>3,432,569</u>
	截至二零二零年九月三十日 止九個月(未經審核)	
	來自關聯方 的所得款項 融資 人民幣千元	向關聯方還款 融資 人民幣千元
同系附屬公司	17,391	170
	<u>17,391</u>	<u>170</u>
	截至二零一八年 十二月三十一日止年度	
	由關聯方 購買的資產 擔保證券票據 融資 人民幣千元	自關聯方 購買的資產 擔保證券票據 融資 人民幣千元
一間同系附屬公司	50,000	-
	<u>50,000</u>	<u>-</u>
	截至二零一九年 十二月三十一日止年度	
	由關聯方 購買的資產 擔保證券票據 融資 人民幣千元	自關聯方 購買的資產 擔保證券票據 融資 人民幣千元
一間同系附屬公司	-	27,440
	<u>-</u>	<u>27,440</u>
	截至二零一九年九月三十日 止九個月(未經審核)	
	由關聯方 購買的資產 擔保證券票據 融資 人民幣千元	自關聯方 購買的資產 擔保證券票據 融資 人民幣千元
一間同系附屬公司	-	25,000
	<u>-</u>	<u>25,000</u>

附錄一

會計師報告

	截至二零二零年九月三十日 止九個月(未經審核)	
	由關聯方 購買的資產 擔保證券票據	自關聯方 購買的資產 擔保證券票據
	融資	融資
	人民幣千元	人民幣千元
一間同系附屬公司	-	5,060

(ii) 管理服務、其他收入及財務成本

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
最終控股股東的同系附屬公司向 非業主提供的增值服務收入	50,683	40,777	26,602	36,682
最終控股股東的合營企業及 聯營公司向非業主提供的 增值服務收入	22,265	35,357	27,788	24,358
來自最終控股股東的同系附屬 公司的物業管理服務收入	10,105	17,081	11,540	16,073
來自最終控股股東的合營 企業及聯營公司的物業 管理服務收入	91	103	55	1,480
來自最終控股股東的同系附屬 公司的社區增值服務收入	325	825	566	252
來自最終控股股東的合營 企業及聯營公司的社區 增值服務收入	-	-	-	16
應收最終控股股東的同系附屬 公司款項的利息收入	21,998	61,704	47,236	30,640
來自最終控股股東的同系附屬 公司的貸款利息開支	-	4,656	1,248	10,722
來自最終控股股東的一間同系 附屬公司的資產擔保證券 利息開支	-	2,383	1,787	1,140

該等關聯方交易乃根據各關聯方與我們協定的條款進行。董事確認，於往績記錄期間，所有上述關聯方交易乃按一般商業條款進行，而該等條款屬合理且符合貴集團的整體利益。

(g) 計入僱員福利開支內的主要管理人員薪酬包括以下類別：

	截至十二月三十一日		截至九月三十日	
	止年度		止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	1,436	2,460	1,280	2,669
退休福利計劃供款	11	29	17	42
	<u>1,447</u>	<u>2,489</u>	<u>1,297</u>	<u>2,711</u>

32 承擔及或然負債

(a) 承擔

(i) 經營租賃安排

貴集團—作為承租人

貴集團根據不可撤銷經營租賃租用多間辦公室，期限為六個月至三年。該等租賃條款不一，當中包含升級條款及重續權利。重續時，該等租賃的條款可重新協商。

貴集團已就該等租賃(短期及低價值租賃除外)確認使用權資產，更多資料請參閱附註2.29。

於報告期末已訂約但未於財務報表確認的不可撤銷經營租賃(短期或低價值租賃)項下的最低租賃付款如下：

	二零一八年 十二月 三十一日	二零一九年 十二月 三十一日	二零二零年 九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
1年內	<u>343</u>	<u>359</u>	<u>424</u>

貴集團—作為出租人

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，貴集團並無任何重大租賃應收款項。

(ii) 資本承擔

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，貴集團並無任何重大資本承擔。

(b) 或然負債

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，貴集團並無任何未償還擔保或其他重大或然負債。

33 重大非控股權益附屬公司的財務資料摘要

茲提述附註27，於二零一九年六月二十六日，貴集團向上海朗詩投資管理有限公司（朗詩集團旗下的同系附屬公司）收購深綠物業的全部股權。貴集團擁有50.1%權益的附屬公司深綠物業擁有重大非控股權益（「非控股權益」）。

	十二月三十一日		九月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
非控股權益持有的股權百分比.....	49.9%	不適用	不適用
分配至非控股權益的年/期內溢利.....	5,696	302	不適用
非控股權益於報告時的累計結餘.....	11,797	不適用	不適用

有關深綠物業非控股權益於公司間對銷前的綜合財務資料摘要呈列如下：

綜合資產負債表摘要

	十二月三十一日		九月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動			
資產.....	39,719	不適用	不適用
負債.....	(16,322)	不適用	不適用
流動資產淨值總額	23,397	不適用	不適用
非流動			
資產.....	244	不適用	不適用
負債.....	-	不適用	不適用
非流動資產淨值總額.....	244	不適用	不適用
資產淨值.....	23,641	不適用	不適用
累計非控股權益.....	11,797	不適用	不適用

附錄一

會計師報告

綜合全面收益表摘要

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益.....	48,054	23,270	23,270	不適用
除所得稅前溢利.....	15,250	487	487	不適用
所得稅開支.....	(3,831)	119	119	不適用
溢利總額.....	11,419	606	606	不適用
年/期內全面收益總額.....	11,419	606	606	不適用
非控股權益應佔全面收益總額.....	5,696	302	302	不適用
向非控股權益分派.....	-	-	-	不適用

綜合現金流量表摘要

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得/(所用)現金淨額...	1,929	(2,376)	(2,376)	不適用
投資活動所用現金淨額.....	(90)	(27)	(27)	不適用
融資活動所用現金淨額.....	-	-	-	不適用
現金及現金等價物增加/ (減少)淨額.....	1,839	(2,403)	(2,403)	不適用
於一月一日的現金及現金 等價物.....	1,401	3,240	3,240	不適用
現金及現金等價物的貨幣 換算影響.....	-	-	-	-
於十二月三十一日的現金及 現金等價物.....	3,240	837	837	不適用

34 資產負債表日後事項

除本報告所披露者外，於往績記錄期後概無重大事件須根據香港財務報告準則進行調整或披露。

35 貴公司歷史財務資料

於二零二零年九月三十日，貴公司尚未註冊成立，故於該日期並無資產、負債或可分派儲備。

III 期後財務報表

貴公司或現時組成貴集團的任何公司概無就二零二零年九月三十日後及直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。貴公司或現時組成貴集團的任何公司概無就二零二零年九月三十日後的任何期間宣派股息或作出分派。