

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

羅兵咸永道信箋

[草擬本]

致德信服務集團有限公司列位董事及建銀國際金融有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

本所謹此就第[I-4]至[I-60]頁所載德信服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，此等歷史財務資料包括於2018年、2019年及2020年12月31日的綜合資產負債表、貴公司於2020年12月31日的資產負債表以及截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度(「往績記錄期間」)各年的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第[I-4]至[I-60]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於[本文件日期]就貴公司股份[編纂]在香港聯合交易所有限公司主板[編纂]而刊發的本文件(「本文件」)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

本所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。本所已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求本所遵守道德規範，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。

本所的工作涉及執行情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。本所的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

本所相信，本所獲取的證據充分、適當，並為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映 貴公司於2020年12月31日的財務狀況以及 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的綜合財務狀況及其於往績記錄期間的綜合財務表現及其綜合現金流量。

就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》項下事項出具的報告

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第[I-4]頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

本所參閱歷史財務資料附註29，其指出德信服务集团有限公司自註冊成立以來未曾支付股息。

貴公司概無編製法定財務報表

貴公司自其註冊成立日期起概無編製法定財務報表。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

[編纂]

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的一部分。

貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日止年度的財務報表為歷史財務資料的編製基礎，並由羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有價值均約整至最接近的千元（人民幣千元）。

附錄一

會計師報告

I 貴集團歷史財務資料

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	6	397,833	512,850	692,319
銷售成本	10	(302,714)	(367,924)	(456,562)
毛利		95,119	144,926	235,757
其他收入	7	2,319	3,470	6,432
其他收益淨額	8	2,258	1,826	1,917
銷售及營銷開支	10	(2,894)	(6,490)	(7,914)
行政開支	10	(55,728)	(67,768)	[編纂]
金融資產減值虧損淨額	3.1	(7,425)	(6,016)	(2,656)
經營利潤		33,649	69,948	135,790
融資收入		369	1,341	2,779
融資成本		(2,298)	(3,399)	(2,248)
融資(成本)/收入淨額	9	(1,929)	(2,058)	531
所得稅前利潤		31,720	67,890	136,321
所得稅開支	12	(9,258)	(17,340)	(30,514)
年內利潤		22,462	50,550	105,807
以下各方應佔利潤：				
— 貴公司擁有人		22,361	49,396	97,190
— 非控股權益		101	1,154	8,617
		22,462	50,550	105,807
年內其他全面收益(扣除稅項)		—	—	—
年內全面收益總額		22,462	50,550	105,807
以下各方應佔全面收益總額：				
— 貴公司擁有人		22,361	49,396	97,190
— 非控股權益		101	1,154	8,617
		22,462	50,550	105,807
貴公司擁有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣千元表示)				
— 基本及攤薄	13	22	49	97

附註：以上呈列的每股盈利並無計入根據股東於2021年[●]通過的書面決議案進行的建議資本化發行，此乃由於建議資本化發行於本報告日期尚未生效。

附錄一

會計師報告

綜合資產負債表

	附註	於12月31日		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	14,132	14,120	13,327
無形資產	15	1,385	1,151	2,015
投資物業	17	–	22,435	–
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	16	35,205	4,500	–
其他應收款項以及預付款項	21	13,329	7,524	–
遞延所得稅資產	28	8,741	10,555	7,442
於聯營公司的投資	18	–	–	1,470
		<u>72,792</u>	<u>60,285</u>	<u>24,254</u>
流動資產				
存貨	19	5,960	21,117	7,647
貿易及其他應收款項以及預付款項	21	148,691	221,817	180,048
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	16	7,890	36,631	3,540
受限制現金	22	227	152	242
現金及現金等價物	22	80,372	104,758	229,212
		<u>243,140</u>	<u>384,475</u>	<u>420,689</u>
資產總值		<u><u>315,932</u></u>	<u><u>444,760</u></u>	<u><u>444,943</u></u>
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
股本	23	–	–	–
儲備	24	86,301	93,465	(167)
保留收益		12,314	57,349	76,037
		<u>98,615</u>	<u>150,814</u>	<u>75,870</u>
非控股權益		<u>3,560</u>	<u>(1,758)</u>	<u>12,558</u>
權益總額		<u>102,175</u>	<u>149,056</u>	<u>88,428</u>
負債				
非流動負債				
借款	26	5,000	5,000	–
租賃負債	25	6,054	4,858	2,626
		<u>11,054</u>	<u>9,858</u>	<u>2,626</u>
流動負債				
借款	26	19,500	21,500	–
租賃負債	25	2,819	2,382	2,925
貿易及其他應付款項	27	109,923	164,232	207,269
合約負債	6	60,965	78,617	111,845
即期所得稅負債		9,496	19,115	31,850
		<u>202,703</u>	<u>285,846</u>	<u>353,889</u>
負債總額		<u>213,757</u>	<u>295,704</u>	<u>356,515</u>
權益及負債總額		<u><u>315,932</u></u>	<u><u>444,760</u></u>	<u><u>444,943</u></u>

附錄一

會計師報告

貴公司資產負債表

		於12月31日
	附註	2020年
		人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	35	58,602
流動資產		
預付款項	21	[編纂]
資產總值		[編纂]
權益		
貴公司擁有人應佔權益		
股本		—
儲備	24	46,317
權益總額		46,317
負債		
流動負債		
其他應付款項	27	11,207
應付附屬公司款項		4,540
		15,747
負債總額		15,747
權益及負債總額		62,064

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益	權益總額
		股本	儲備	保留收益	總計		
		人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元	人民幣千元		
於2018年1月1日的結餘		-	67,461	2,732	70,193	(11,593)	58,600
全面收益							
年內利潤		-	-	22,361	22,361	101	22,462
與擁有人(以其作為擁有人的身份) 的交易							
視作控股股東出資	24	-	11,000	-	11,000	-	11,000
與非控股權益的交易	24	-	(11,548)	-	(11,548)	11,548	-
股東貸款資本化	24	-	16,989	-	16,989	4,284	21,273
現組成 貴集團的公司向其當時股東 宣派的股息	29	-	-	(10,380)	(10,380)	(780)	(11,160)
劃撥至法定儲備	24	-	2,399	(2,399)	-	-	-
於2018年12月31日的結餘		-	86,301	12,314	98,615	3,560	102,175
於2019年1月1日的結餘		-	86,301	12,314	98,615	3,560	102,175
全面收益							
年內利潤		-	-	49,396	49,396	1,154	50,550
與擁有人(以其作為擁有人的身份) 的交易							
與非控股權益的交易	24	-	6,472	-	6,472	(6,472)	-
視向控股股東分派	24	-	(3,669)	-	(3,669)	-	(3,669)
劃撥至法定儲備		-	4,361	(4,361)	-	-	-
於2019年12月31日的結餘		-	93,465	57,349	150,814	(1,758)	149,056

附錄一

會計師報告

	貴公司擁有人應佔						
	附註	股本	儲備	保留收益	總計	非控股權益	權益總額
		人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日的結餘		-	93,465	57,349	150,814	(1,758)	149,056
全面收益							
年內利潤		-	-	97,190	97,190	8,617	105,807
與擁有人(以其作為擁有人的身份) 的交易							
現組成 貴集團的公司向其 當時股東宣派的股息	29	-	-	(69,192)	(69,192)	-	(69,192)
與非控股權益的交易	24	-	3,152	-	3,152	(3,152)	-
現組成 貴集團的公司 當時股東注資	24	-	7,267	-	7,267	7,733	15,000
視作向其當時股東分派	1.2(a)、 1.2(i)、24	-	(128,465)	-	(128,465)	-	(128,465)
就集團重組視作控股股東出資	1.2(b)、24	-	7,596	-	7,596	-	7,596
第三方投資者注資	1.2(g)、24	-	7,508	-	7,508	-	7,508
收購附屬公司	35(v)	-	-	-	-	1,103	1,103
出售附屬公司		-	-	-	-	15	15
劃撥至法定儲備		-	9,310	(9,310)	-	-	-
於2020年12月31日的結餘		-	(167)	76,037	75,870	12,558	88,428

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動的現金流量				
經營所得現金	30	20,352	58,508	273,051
已付所得稅		(3,405)	(9,535)	(14,706)
經營活動所得現金淨額		16,947	48,973	258,345
投資活動的現金流量				
出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項		82,753	54,354	312,759
購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(110,740)	(49,150)	(272,620)
向關聯方提供的貸款		–	(12,000)	(70,000)
關聯方還款		–	12,000	70,000
購買物業、廠房及設備		(1,384)	(5,803)	(7,050)
購買投資物業		–	(17,428)	(300)
收購附屬公司		–	(600)	1,262
已收利息		369	1,341	2,779
出售投資物業所得款項		–	–	30,256
購買無形資產		(377)	–	(1,019)
出售物業、廠房及設備所得款項		31	351	77
於聯營公司的投資		–	–	(1,470)
出售附屬公司所得款項		–	–	600
投資活動(所用)／所得現金淨額		(29,348)	(16,935)	65,274

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			
	附註	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動的現金流量				
視作向其當時股東分派		-	(3,669)	(128,465)
組成 貴集團的公司向其當時				
股東派付的股息		(11,160)	-	(69,192)
銀行及其他借款所得款項		31,900	30,000	47,800
償還銀行及其他借款		(21,150)	(28,000)	(74,300)
視作 貴集團控股股東出資		11,000	-	7,596
現組成 貴集團的公司當時				
股東注資		-	-	15,000
第三方投資者注資		-	-	7,508
已付利息		(1,785)	(2,992)	(1,930)
租賃付款的本金部分		(3,113)	(2,991)	(2,096)
已付[編纂]		[編纂]	[編纂]	[編纂]
融資活動所得／(所用)現金				
淨額		[編纂]	[編纂]	[編纂]
現金及現金等價物(減少)／				
增加淨額		(6,709)	24,386	124,454
年初現金及現金等價物		87,081	80,372	104,758
年末現金及現金等價物				
		80,372	104,758	229,212

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

德信服务集团有限公司（「貴公司」）於2020年10月22日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。貴公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。貴公司及[編纂]集團（「貴集團」）現時旗下附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業管理服務及增值服務（「[編纂]業務」）。貴公司的最終控股公司為盛富國際有限公司。貴集團的最終控股股東為胡一平先生（「胡先生」或「最終控股股東」）。

1.2 重組

在下文所述重組（「重組」）完成前，於往績記錄期間，[編纂]業務主要由德信盛全物業服務有限公司（「盛全物業」）及其附屬公司，以及若干由胡先生在中國控制的同系附屬公司（「運營公司」）所經營。於往績記錄期間，[編纂]業務一直由胡先生控制。

在重組完成前，盛全物業還持有若干從事與[編纂]業務無關的其他業務（「除外業務」）的附屬公司。[編纂]業務和除外業務由不同的管理團隊獨立運營和管理。

為籌備 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板[編纂]（「[編纂]」），已進行重組，據此，從事[編纂]業務並由胡先生控制的集團公司被轉讓予 貴公司。重組涉及以下主要步驟：

- (a) 於2020年8月及9月，盛全物業自胡先生控制的實體收購若干從事[編纂]業務的同系附屬公司，總代價為人民幣72,665,000元。
- (b) 於2020年9月，盛全物業向胡先生控制的實體出售若干從事除外業務的附屬公司，總代價為人民幣7,596,000元。
- (c) 於2020年10月21日，盛全物業的當時股東之一將其於盛全物業7.5%的股權轉讓予一名首次[編纂]投資者。於有關轉讓完成後，盛全物業由胡先生所控制的一家公司間接持有74.3%，25.7%由其他兩名股東持有。
- (d) 貴公司於2020年10月22日於開曼群島註冊成立，由盛富國際有限公司（「盛富國際」，一家由胡先生控制的實體）持有74.3%，而剩餘25.7%的權益由其他兩名股東持有。
- (e) 盛平國際有限公司（「盛平國際」）於2020年10月26日於英屬維爾京群島註冊成立，並由 貴公司持有。
- (f) 於2020年11月2日，盛全控股（香港）有限公司（「盛全香港」）由盛平國際在香港註冊成立。
- (g) 於2020年11月1日，智大曉瑞（香港）有限公司（「智大曉瑞」）（一家由另一名[編纂]投資者控制的實體）同意向盛全物業注資8,900,000港元（相當於約人民幣7,508,000元），以換取其5%的股權。
- (h) 浙江盛全科技有限公司（「盛全科技」）於2020年11月16日註冊成立，並由盛全香港持有。

- (i) 於2020年11月16日，盛全科技自盛全物業當時股東收購其95%的股權，代價為人民幣55,800,000元。交易完成後，盛全物業由盛全科技擁有95%，由智大曉瑞擁有5%。
- (j) 於2020年12月30日，貴公司收購智大曉瑞的直接控股公司，以發行貴公司5%的股份作為交換。於該等股權轉讓完成後，貴公司間接擁有盛全物業100%的股權，而貴公司由盛富國際擁有70.6%。

於上述重組步驟完成後，貴公司成為貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。

1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，[編纂]業務主要由盛全物業及其附屬公司，以及若干由胡先生最終控制的同系附屬公司開展。[編纂]業務一直由胡先生最終控制。根據重組，[編纂]業務被轉讓予貴公司並由其持有。貴公司於重組前並無涉足任何其他業務，故不符合企業的定義。重組僅為[編纂]業務的重組，不涉及管理層變動，且[編纂]業務的最終擁有人維持不變。因此，貴集團的歷史財務資料以[編纂]業務於所有呈列期間的賬面值呈列。

就本報告而言，除外業務的財務資料不包含在貴集團往績記錄期間的歷史財務資料中。

2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料時所採用的主要會計政策載列如下。除非另有說明，否則該等政策已貫徹應用於所呈列的所有年度及期間。香港財務報告準則第16號「租賃」於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效並允許提前採納。貴集團已於整個往績記錄期間貫徹應用香港財務報告準則第16號。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃按香港會計師公會發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。歷史財務資料乃根據歷史成本法而編製，並經重估按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及投資物業（按公允價值列賬）的價值而作修訂。

香港會計師公會已發佈以下尚未生效且貴集團於往績記錄期間亦未提前採納的新訂準則及現有準則的修訂本：

		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港會計準則第1號的修訂	於財務報表呈列負債分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂	業務合併	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備	2022年1月1日
香港會計準則第37號的修訂	撥備、或然負債及或然資產	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號的年度改進	首次採納國際財務報告準則	2022年1月1日
香港財務報告準則第9號的年度改進	金融工具	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或投入資產	待定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂本的影響。根據 貴集團所作的初步評估，預期於該等準則生效之時 貴集團的財務報表將不會受到重大影響。

2.2 綜合原則及權益會計處理

(a) 附屬公司

附屬公司指 貴集團擁有控制權的所有實體。若 貴集團因參與實體業務而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對實體活動的主導權而影響該等回報，則 貴集團控制該實體。附屬公司自控制權轉移至 貴集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日起終止綜合入賬。

(i) 業務合併

貴集團採用收購法為業務合併入賬。收購附屬公司的轉讓代價為已轉讓資產、產生的負債以及 貴集團所發行股權的公允價值。轉讓代價包括因或然代價安排而產生的任何資產或負債的公允價值。於業務合併中取得的可識別資產以及承擔的負債及或然負債初步按於收購日期的公允價值計量。 貴集團按被收購方可識別淨資產已確認部分的公允價值或非控股權益應佔該淨值比例確認在各項收購中所持被收購方的非控股權益。

收購相關費用於發生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前所持有之被收購方股權於收購日期的賬面值按收購日期的公允價值重新計量；該重新計量所產生的任何收益或虧損於損益中確認。

貴集團所轉讓任何或然代價將在收購當日按公允價值確認。被視為一項資產或負債之或然代價公允價值其後變動將按照香港財務報告準則第9號規定於損益中確認。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

轉讓代價、於被收購方任何非控股權益之金額及於被收購方任何過往股權之收購日期公允價值超出所收購可識別資產淨值公允價值之差額記錄為商譽。於議價購買情況下，若轉讓代價、已確認非控股權益及過往持有股權之總值低於所收購附屬公司資產淨值之公允價值，該差額將直接在損益中確認。

集團內公司間之交易、交易結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。 貴集團現時下的附屬公司之會計政策已根據需要作出調整，以確保與 貴集團所採用之政策保持一致。

(ii) 控制權並無變動的附屬公司所有權權益變動

如與非控股權益的交易不會導致失去控制權，則入賬列為權益交易，即作為與附屬公司擁有人(以其作為擁有人的身份)之間的交易。任何已付代價的公允價值與相關已收購部分的附屬公司資產淨值賬面值的差額已計入權益。向非控股權益出售的收益或虧損亦計入權益。

(iii) 出售附屬公司

當 貴集團不再擁有控制權，在該實體中的任何保留權益會於失去控制權當日重新計量至其公允價值，賬面金額的變動則在損益中確認。公允價值為隨後將保留權益入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的初始賬面值。此外，之前就該實體在其他全面收益中確認的任何金額按猶如 貴集團已直接出售相關資產或負債入賬。這可能意味著之前在其他全面收益中確認的金額將被重新分類至損益或劃撥至適用香港財務報告準則所指定／允許的其他權益類別。

(iv) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本，其金額為現金代價或重組時所進行以股份結算的交易及共同控制下的業務合併中有關附屬公司的資產淨值。 貴公司將附屬公司的業績按已收及應收股息入賬。

倘自對附屬公司的投資收取的股息超出該附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該項投資於獨立財務報表的賬面值超出綜合財務報表所示被投資方的淨資產（包括商譽）的賬面值，則須於收取該股息時對該等附屬公司投資進行減值測試。

(b) 聯營公司

聯營公司指所有 貴集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的實體， 貴集團通常持有20%至50%的投票權。於聯營公司的投資乃採用權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初始以成本確認，而賬面值增加或減少以確認投資者於收購日期後於被投資公司損益的份額。自聯營公司已收或應收的股息確認為投資賬面值的減少。 貴集團於聯營公司的投資包括於收購時已識別的商譽。在收購聯營公司的所有權權益時，聯營公司成本與 貴集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公允價值淨額間的任何差額入賬為商譽。

倘於聯營公司的所有權權益減少但仍保留重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益（如適用）。

貴集團應佔收購後損益於收益表確認，而應佔收購後其他全面收入變動則於其他全面收入內確認，並相應調整投資賬面值。倘 貴集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其於該聯營公司的權益（包括任何其他無擔保應收款項），則 貴集團不會確認進一步虧損，除非 貴集團已產生法律或推定責任或已代聯營公司付款。

貴集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營公司投資已減值。倘投資已減值， 貴集團計算減值，金額為聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並於損益中確認於「應佔聯營公司業績」旁。

貴集團與其聯營公司之間的順流和逆流交易的盈虧，在 貴集團的綜合財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司權益的金額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與 貴集團採用的政策符合一致。

聯營公司股權稀釋所產生的盈虧於損益確認。

2.3 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者提供的內部報告一致。制定策略性決定的執行董事為主要經營決策者（「主要經營決策者」），負責分配資源及評估經營分部表現。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表內所包括的項目，均使用該實體經營所在的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呈列，人民幣為貴公司的功能貨幣以及呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日或估值日期（就重新計量的項目而言）的現行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終日的匯率換算所產生的匯兌盈虧一般於損益內確認。

借款相關匯兌盈虧於綜合全面收益表內的融資成本列賬。所有其他匯兌盈虧按淨額基準於綜合損益及其他全面收益表內的其他收益淨額內列賬。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

後續成本僅於貴集團很可能獲得與該項目有關的未來經濟利益且該項目的成本能被可靠計量時，方可計入資產賬面值或確認為獨立資產（如適用）。入賬列為一項單獨資產的任何組成部分，其賬面值會於其被替換時終止確認。所有其他維修及保養會在其產生的報告期間內自損益扣除。

折舊使用直線法計算，以於其以下估計可使用年內分攤成本（扣除其剩餘價值）：

	估計可使用年期
機器設備	3至10年
車輛及其他	3至4年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整（如適用）。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售產生的損益通過比較所得款項與賬面值而確定，並於損益內確認。

2.6 無形資產

(a) 計算機軟件

無形資產主要包括計算機軟件。其初始按收購並使其達致可使用狀態所產生的成本確認並計量。無形資產於其估計可使用年期（一般為10年，根據管理層對計算機軟件的技術壽命的預期而定）內採用直線法予以攤銷，直線法反映了該等無形資產的未來經濟利益預期被消耗的模式。

(b) 研發成本

與研發軟件項目相關的成本在產生時確認為開支。貴集團所控制可識別及獨有軟件產品的設計及測試直接應佔的開發成本，在滿足以下標準的情況下確認為無形資產：

- 完成有關軟件在技術上可行，可以投入使用
- 管理層有意完成有關軟件並加以使用或銷售
- 有使用或銷售有關軟件的能力
- 可證明有關軟件如何可帶來未來經濟效益
- 具備充足的技術、財務及其他資源以完成軟件開發及使用或銷售，及
- 能夠可靠計量軟件開發期間的支出。

資本化為軟件部分的直接應佔成本包括僱員成本及相關開支的適當比例。

資本化開發成本作為無形資產入賬，並從資產可供使用時間點起予以攤銷。

不符合上述標準的研究支出及開發支出在產生時確認為開支。先前確認為開支的開發成本不會於隨後期間確認為資產。

2.7 投資物業

投資物業指為賺取長期租金收益或資本增值或同時為以上兩方面的目的而持有且貴集團並未佔用的物業。投資物業初始按成本（包括相關交易成本及（倘適用）借貸成本）計量。初始確認後，投資物業按公允價值列賬，即外聘估值師在各報告日期釐定的公開市場價值。公允價值乃根據活躍市價釐定，並按特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整（如有需要）。倘未能取得有關資料，貴集團會使用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允價值變動作為估值收益或虧損的一部分於損益內呈列。

2.8 非金融資產減值

無確定可使用年期的無形資產無需攤銷，而是按年或在有事件出現或情況改變顯示其可能會出現減值時以更高的頻率進行減值測試。當有事件出現或情況改變顯示其他資產的賬面金額可能無法收回時，則會對該等資產進行減值測試。資產賬面金額超過其可收回金額的部分會確認為減值虧損。可收回金額為資產公允價值減出售成本與其使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按可單獨識別現金流入的最低層次進行分組，而有關現金流入在很大程度上獨立於其他資產或資產組別（現金產生單位）。除商譽外，於各報告期末會對已蒙受減值的非金融資產進行審閱以評估減值是否可以撥回。

2.9 投資及其他金融資產

(a) 分類

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 後續按公允價值計量（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。

具體分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

對於按公允價值計量的資產，損益將於損益或其他全面收益入賬。對於債務工具投資，將視乎持有投資的業務模式而定。對於權益工具投資，則將取決於貴集團於初始確認時是否不可撤回地選擇將權益投資按公允價值計入其他全面收益。

貴集團僅於管理有關資產的業務模式變更時，方會重新分類債務投資。

(b) 確認及終止確認

以常規方式購買及出售的金融資產於交易日（即貴集團承諾購買或出售該資產當日）確認。當收取金融資產現金流量的權利到期或已轉讓且貴集團已轉讓絕大部分所有權風險及回報之時，該項金融資產即予以終止確認。

(c) 計量

初始確認時，貴集團按公允價值另加（當金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益時）收購金融資產應佔的直接交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益內支銷。

債務工具

債務工具的後續計量視乎貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。貴集團將其債務工具分為三種計量類別：

- 攤銷成本：持有目的為收合同約現金流量的資產，倘其現金流量僅為本金及利息的支付，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入融資收入。終止確認時所產生的任何收益或虧損直接於損益內確認，並連同匯兌盈虧一併在其他收益／（虧損）內列賬。減值虧損在損益表內單獨列賬。

- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益：以收取合約現金流量及出售該金融資產為目的而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產，按公允價值計量且其變動計入其他全面收益。除於損益中確認減值盈虧、利息收入及匯兌盈虧外，賬面值變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，過往於其他全面收益中確認的累計收益或虧損從權益重新分類至損益，並於其他收益／(虧損)中確認。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入融資收入。匯兌盈虧於其他收益／(虧損)內列賬，而減值開支於損益表中單獨列賬。
- 按公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤銷成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益標準的資產按公允價值計量且其變動計入損益。後續按公允價值計量且其變動計入損益的債務投資收益或虧損於損益中確認，並於其產生期間以淨額在其他收益／(虧損)內列賬。

2.10 抵銷金融工具

當有法定強制性權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可相互抵銷，並於綜合資產負債表列報其淨額。法定強制性權利須不依賴於未來事件，且於一般業務過程中及倘公司或對手方出現違約、清算或破產時，須強制執行。

2.11 金融資產減值

貴集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬的債務工具及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產有關的預期信貸虧損。所運用的減值方法取決於信貸風險是否大幅升高。附註3.1.1詳述 貴集團如何確定信貸風險是否大幅升高。

預期信貸虧損為對金融資產於預期存續期內的信貸虧損可能性加權估計(即所有現金差額的現值)。

就貿易應收款項而言，貴集團採用香港財務報告準則第9號准許的簡化方式，該方式要求預期存續期虧損於初始確認資產時確認。撥備矩陣根據有類似信貸風險特徵的貿易應收款項的過往可觀察違約率於預期存續期內釐定，並按前瞻性估計進行調整。於各報告日期更新過往可觀察違約率及分析前瞻性估計的變動。

其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險於初始確認後有否大幅升高而定。倘應收款項信貸風險於初始確認後大幅升高，則其減值按存續期預期信貸虧損計量。

2.12 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就日常業務過程中出售的貨物或提供的服務而應向客戶收取的款項。倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內(或在一般業務營運周期(如較長)內)收回，則被分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初始按公允價值確認，後續使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

2.13 現金及現金等價物

就現金流量表內的呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構活期存款以及原定到期日為三個月或以下的其他短期高度流通投資。限制使用的銀行存款計入綜合資產負債表的「受限制現金」。受限制現金不計入現金及現金等價物。

2.14 存貨

存貨按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本使用加權平均法釐定。可變現淨值為一般業務過程中的估計銷售價格減適用可變銷售開支。

2.15 股本

普通股分類為權益。

與發行新股或購股權直接有關的增量成本於權益內列示為所得款項扣減（扣除稅項）。

2.16 貿易及其他應付款項

該等款項指財政年度結束前就已提供予 貴集團的貨品及服務的未償付負債。貿易及其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。其初始按其公允價值確認及其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2.17 借款及借款成本

借款初始按公允價值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益內確認。

在融資將很有可能部分或全部提取的情況下，設立貸款融資所支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款時為止。在並無跡象顯示該融資將很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約內訂明的責任解除、取消或到期時，借款自綜合資產負債表內移除。已經解除或轉移至其他方的金融負債的賬面值與所付代價（包括所轉讓的任何非現金資產或所承擔的負債）之間的差額於損益內確認為其他收入或融資成本。

除非 貴集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款被分類為流動負債。

鑒於 貴集團於往績記錄期間並無任何合資格資產，因此，所有借款成本均於其產生期間的損益內確認。

2.18 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為本期間應課稅收入按各司法權區適用所得稅率的應付稅項，經臨時差異及未使用稅項虧損所導致的遞延稅項資產及負債的變動調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支乃根據 貴公司及其附屬公司以及聯營公司營運及產生應課稅收入所在國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期就適用稅務法規須作詮釋的情況評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關將有無可能接受不確定稅務處理。 貴集團根據最有可能的金額或預期價值計量稅項餘額，這取決於哪種方法能更佳預測不確定性的解決方法。

(b) 遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與其在綜合財務報表內的眼面值之間的暫時性差額，使用負債法全額計提遞延所得稅。然而，若遞延稅項負債於首次確認商譽時產生，則不予確認。倘遞延所得稅於交易（業務合併除外）首次確認資產或負債時產生但於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不入賬。遞延所得稅按報告期末之前已頒佈或實質已頒佈並預期於相關遞延所得稅資產變現或結清遞延所得稅負債時應用的稅率（及法律）釐定。

僅於未來可能出現應課稅金額以使用該等暫時性差額及虧損時確認遞延所得稅資產。

當有法定強制性權利可抵銷即期稅項資產及負債且該遞延稅項結餘與同一稅務部門相關時，遞延稅項資產及負債予以抵銷。當實體有法定強制性權利抵銷即期稅項資產及稅項負債且意圖按淨額結算或同時變現資產及結清負債時，即期稅項資產及稅項負債予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認，但若與其他全面收益內確認或直接於權益內確認的項目相關則除外。在這種情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

2.19 僱員福利

(a) 退休金責任

貴集團僅運作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， 貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾基於上述計劃下的僱員應付金額承擔中國全部現有及未來退休僱員的退休福利責任。除每月供款外， 貴集團無須就其僱員的退休及其他退休後福利承擔其他支付責任。該等計劃的資產與 貴集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金進行管理。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(b) 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各種政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。 貴集團每月按該等僱員薪金的特定百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。 貴集團與上述基金有關的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於產生時列作開支。

(c) 短期責任

工資及薪金負債(包括預期將於僱員提供相關服務的報告期末之後12個月內全數結清的非貨幣福利及累計年假)就僱員直至報告期末的服務予以確認並按該等負債結清之時預期將支付的金額予以計量。有關負債於綜合資產負債表內列賬為即期僱員福利責任。

僱員的病假及產假權益於休假之時予以確認。

2.20 撥備

當 貴集團因過往事件負有現時的法律或推定責任，且為償付責任可能須流出資源，而該金額能可靠估計之時， 貴集團確認為法律申索、服務保證及履行義務所作的撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

倘出現多項類似責任，則履行該責任導致資源外流的可能性，須對類別內的全部責任作出整體考慮而予以釐定。即使就同一類別內任何一項責任出現資源外流的可能性很低，亦須作出撥備確認。

撥備於報告期末按管理層對償付當前責任所需開支的最佳估計之現值計量。用於釐定現值的貼現率為稅前比率，其反映了當前市場對貨幣的時間價值及負債的特有風險之評估。隨時間推移而增加的撥備被確認為利息開支。

2.21 收入確認

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。提供服務所得收入於提供服務的會計期間予以確認。

倘合約涉及出售多項服務，則交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘無法直接觀察到獨立的售價，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法(取決於是否可取得可觀察資料)進行估計。

倘合約的任何訂約方已履約，則 貴集團於綜合資產負債表中將合約列為合約資產或合約負債(取決於 貴集團履約與客戶付款之間的關係)。

合約資產為 貴集團收取代價的權利，作為對 貴集團向客戶轉讓服務的交換。獲得合約所產生的增量成本(倘可收回)予以資本化並列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

倘客戶支付代價或 貴集團有權獲取無條件的代價款項，則於 貴集團向客戶轉讓服務之前， 貴集團會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為 貴集團就其已向客戶收取的服務代價(或到期應收的代價金額)而向客戶轉讓服務的義務。

應收款項於 貴集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將 貴集團有權收款且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

對於按包幹制管理的物業，貴集團主要負責向業主提供物業管理服務，就相關物業管理服務收入而言，貴集團將其向業主收取或應收取的費用確認為收入，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，貴集團將安排並監督其他供應商向業主提供服務所得的佣金確認為收入，有關佣金按已收或應收物業單元的物業管理費總額的特定百分比計算。

社區增值服務

社區增值服務主要包括社區資源增值服務、車位銷售服務、智能社區解決方案、美居服務、社區零售和家居服務、會所服務及物業銷售及協銷服務。

貴集團提供社區資源增值服務，向第三方出租業主擁有的公共設施及區域，主要包括業主擁有的廣告位及公共停車區。貴集團為業主提供代理服務並按淨額基準確認佣金，有關佣金於提供有關服務之時根據租金收入的協定百分比部分計算。

貴集團從事車位銷售業務。貴集團在車位銷售業務中以委託人身份行事，原因是在車位控制權移交給業主之前，貴集團擁有車位的控制權。收入於車位控制權移交給客戶之時確認。車位控制權按時間點移交，取決於合約條款及合約所適用的法律。

貴集團向客戶提供智能社區解決方案，銷售智能硬件設備及軟件，並提供軟件維護服務。貴集團在交付智能設備及提供服務之時按總額基準確認收入。

貴集團向業主提供美居服務及社區零售和家居服務等居家服務。貴集團在提供服務之時按總額基準確認收入。

貴集團經營會所提供餐飲服務，提供餐飲服務的收入於餐飲交付予客戶時確認。

貴集團提供房產協銷服務，並向相關物業開發商收取根據合同購買價計算的佣金。協銷服務收入在提供服務且買賣協議簽立並生效的某一時間點確認。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括提供案場服務、前介服務以及房檢房修服務及商業諮詢服務。貴集團預先與客戶協定各項服務的價格，並將貴集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接相對應的金額確認為收入。

2.22 利息收入

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

2.23 租賃

貴集團作為承租人

貴集團租賃多類物業。租賃條款按單獨基準磋商並包含各種不同條款及條件。租賃協議並不附帶任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的擔保品。

租賃在租賃資產可供貴集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內記入損益，以計算出各期間負債結餘的固定周期利率。使用權資產按直線法於租期內折舊。

租賃產生的資產及負債初始以現值進行計量。租賃負債包括：

- (a) 固定付款(包括實質固定付款)的淨現值；
- (b) 基於指數或利率的可變租賃付款；
- (c) 承租人預期根據剩餘價值擔保應付的款項；
- (d) 續期選擇權的行權價格(倘合理確定承租人將行使該項選擇權)；及
- (e) 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款中載有承租人行使該項選擇權的規定)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率(倘該利率可以釐定)，或貴集團的增量借款利率予以貼現。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- (a) 租賃負債的初始計量金額；
- (b) 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所收到的任何租賃獎勵；
- (c) 任何初始直接成本；及
- (d) 修復成本。

與租期為12個月或以內並無購買選擇權的短期租賃及低值資產相關的付款以直線法於租期內在損益中確認為開支。

續期及終止選擇權

貴集團多項物業租賃內載有續期及終止選擇權。該等條款用於擴大合約管理方面的運營靈活性。所擁有的大多數續期及終止選擇權均可在滿足一定的通知期後予以行使。在釐定租賃條款時，管理層會考慮所有可為行使有關選擇權創造經濟激勵的事實及環境。若發生影響評估的重大事件或重大環境變動，則會對有關評估進行審查。

2.24 股息分派

對報告期末或之前已宣派(即已經適當授權且實體再無酌情決定權)但報告期末尚未分派的任何股息金額計提撥備。

2.25 政府補貼

倘有合理保證將獲政府補貼且 貴集團將遵循所有附帶條件，則政府補貼以其公允價值確認。

與成本相關的政府補貼將予遞延並於必要期間在損益內確認，以將該等補貼與其擬補償之成本相匹配。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本附註闡述 貴集團面臨的財務風險及該等風險對 貴集團未來財務表現的影響。倘與增加額外內容有關，則計入本年度損益資料。

貴集團的業務活動令其面臨各種財務風險：信貸風險、流動資金風險及公允價值利率風險。貴集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求將對 貴集團財務表現的潛在不利影響降至最低。

3.1.1 信貸風險

貴集團面臨經營租賃及貿易應收款項、其他應收款項及銀行現金存款相關的信貸風險。貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制現金的賬面值乃 貴集團金融資產面臨的最大信貸風險。

(i) 銀行現金存款及受限制現金

貴集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險，因為該等存款基本上存入國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會有對該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

(ii) 貿易應收款項

鑒於關聯方良好的財務狀況及信貸過往， 貴集團估計關聯方貿易應收款項的預期虧損率較低。

除應收關聯方貿易應收款項外， 貴集團擁有大量客戶且並無集中的信貸風險。

貴集團應用簡化方法，就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）計提撥備，該準則允許就應收第三方的貿易應收款項利用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收第三方的貿易應收款項的類別乃根據其所具有的信貸風險特徵及逾期天數劃分。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

(iii) 其他應收款項

貴集團預期與應收關聯方其他應收款項相關的信貸風險較低，因為彼等有雄厚實力滿足其近期的合約現金流量義務。 貴集團經評估認為，按照12個月預期信貸虧損方法，應收關聯方款項的預期信貸虧損率並不重大，並將該等款項視為低信貸風險，因此虧損撥備並不重大。

就其他應收款項（應收關聯方款項除外）而言，管理層根據過往結算記錄及過往經驗，就其他應收款項的可收回性定期作出整體及個別評估。

貴集團考慮違約的可能性，也評估在各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，貴集團將報告日期資產發生違約的風險與初始確認日期發生違約的風險進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻性資料。特別是結合了以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟環境中實際或者預期發生的預期導致借款人履行責任的能力產生重大變化的重大不利變化
- 借款人經營業績的實際或預期重大變化
- 借款人預期表現及行為的重大變化，包括借款人的付款狀況變化及借款人的經營業績變化。

(iv) 貴集團預期信貸虧損模式基於的假設總結如下：

類別	貴集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險很低且有能力產生合約要求的現金流量	未來12個月的預期虧損。對於預期存續期在12個月之內的資產，預期虧損基於預期存續期計量
關注	信貸風險顯著增加的應收款項；倘利息及／或本金還款逾期180天，則推定信貸風險將顯著增加	存續期間預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期365天	存續期間預期虧損

貴集團通過及時適當地為預期信貸虧損作出撥備來計算信貸風險。計算預期信貸虧損率時，貴集團考慮各類應收款項的歷史虧損率，並對前瞻性宏觀經濟數據進行調整。由於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的客戶群，過往客戶信貸虧損率及前瞻性資料並無重大變動，因此貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度採用相同的預期信貸虧損率。

附錄一

會計師報告

於2018年、2019年及2020年12月31日，應收第三方貿易及其他應收款項的虧損撥備釐定如下。下文預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	於12月31日						
	預期虧損率	2018年		2019年		2020年	
		賬面總額	虧損撥備	賬面總額	虧損撥備	賬面總額	虧損撥備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項							
關聯方	0.5%	22,517	113	56,774	284	26,162	131
第三方賬齡							
1年以內	5%	82,581	4,129	96,027	4,801	77,432	3,872
1至2年	10%	20,760	2,076	33,818	3,382	17,360	1,736
2至3年	30%	4,678	1,403	9,211	2,763	18,549	5,565
3至4年	50%	652	326	2,889	1,445	2,564	1,282
4年以上	100%	2,739	2,739	2,267	2,267	4,018	4,018
		<u>133,927</u>	<u>10,786</u>	<u>200,986</u>	<u>14,942</u>	<u>146,085</u>	<u>16,604</u>
其他應收款項							
關聯方	0.5%	71	-	341	-	101	-
第三方賬齡							
1年以內	5%	11,873	594	24,911	1,246	23,924	1,196
1至2年	10%	6,669	667	2,531	253	1,885	189
2至3年	30%	2,199	660	1,506	452	1,285	386
3至4年	50%	3,597	1,798	2,177	1,089	1,067	534
4年以上	100%	2,108	2,108	3,545	3,545	5,169	5,169
		<u>26,517</u>	<u>5,827</u>	<u>35,011</u>	<u>6,585</u>	<u>33,431</u>	<u>7,474</u>

於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易及其他應收款項之虧損撥備與期初的該虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項	其他應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	5,748	3,440	9,188
於損益中確認的虧損準備撥備	<u>5,038</u>	<u>2,387</u>	<u>7,425</u>
於2018年12月31日	<u>10,786</u>	<u>5,827</u>	<u>16,613</u>
於2019年1月1日	10,786	5,827	16,613
於損益中確認的虧損準備撥備	5,221	795	6,016
撤銷不可收回之應收款項	<u>(1,065)</u>	<u>(37)</u>	<u>(1,102)</u>
於2019年12月31日	<u>14,942</u>	<u>6,585</u>	<u>21,527</u>

附錄一

會計師報告

	貿易應收款項	其他應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	14,942	6,585	21,527
於損益中確認的虧損準備撥備	1,662	994	2,656
撇銷不可收回之應收款項	—	(105)	(105)
	<u>16,604</u>	<u>7,474</u>	<u>24,078</u>
於2020年12月31日	<u>16,604</u>	<u>7,474</u>	<u>24,078</u>

於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易及其他應收款項（不包括預付款項）的賬面總額分別為人民幣160,444,000元、人民幣235,997,000元及人民幣179,516,000元，因此最大的虧損敞口分別為人民幣143,831,000元、人民幣214,470,000元及人民幣155,438,000元。

3.1.2 流動資金風險

為管理流動資金風險，貴集團對現金及現金等價物的水平進行監控，並將其維持在管理層認為足以為貴集團運營提供資金的水平，並緩減現金流量波動的影響。

下表基於各報告期末至合約屆滿日期的餘下期間將貴集團的金融負債及租賃負債分析為相關到期組別。表中披露的金額為合約未貼現現金流量。

	1年以內	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日				
金融負債				
借款	22,050	350	5,292	27,692
貿易及其他應付款項（不包括應計薪資及其他應付稅項）	85,199	—	—	85,199
租賃負債（包括利息付款）	2,973	2,343	4,626	9,942
	<u>110,222</u>	<u>2,693</u>	<u>9,918</u>	<u>122,833</u>
於2019年12月31日				
金融負債				
借款	22,177	5,292	—	27,469
貿易及其他應付款項（不包括應計薪資及其他應付稅項）	131,956	—	—	131,956
租賃負債（包括利息付款）	2,512	2,636	2,915	8,063
	<u>156,645</u>	<u>7,928</u>	<u>2,915</u>	<u>167,488</u>

附錄一

會計師報告

	1年以內	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年12月31日				
金融負債				
貿易及其他應付款項(不包括應計薪資及其他應付稅項)	163,248	-	-	163,248
租賃負債(包括利息付款)	3,184	2,468	370	6,022
	<u>166,432</u>	<u>2,468</u>	<u>370</u>	<u>169,270</u>

3.1.3 公允價值利率風險

貴集團密切監控利率趨勢及其對 貴集團的利率風險造成的影響。按定息發行的借貸及租賃負債導致 貴集團面臨公允價值利率風險。 貴集團目前並無使用任何利率掉期安排，但將於有需要時考慮對沖利率風險。

除現金及現金等價物外， 貴集團並無其他重大的計息資產。由於計息資產的利率預計不會出現重大變動，故 貴公司董事預期利率變動並不會對計息資產造成任何重大影響。

於2018年、2019年及2020年12月31日， 貴集團並無浮息計息負債。

3.2 資本管理

貴集團資本管理之目的為保障 貴集團持續經營的能力，以為股東提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構， 貴集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

3.3 公允價值估計

(a) 按公允價值列賬的金融資產

貴集團的金融工具於綜合資產負債表確認，主要包括貿易及其他應收款項、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及按攤銷成本列賬的金融負債。賬面值減貿易及其他應收款項及應付款項的減值撥備與其公允價值合理相若。

不在活躍市場上交易的金融工具的公允價值透過使用估值技術釐定。 貴集團使用估計現金流量貼現作出假設。

不同層級界定如下：

- 活躍市場相同資產或負債的報價(未經調整)(第一級)。
- 資產或負債直接(即價格)或間接(即由價格得出)可觀察的輸入數據(第一級包括的報價除外)(第二級)。
- 資產或負債的輸入數據並非可觀察的市場數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

附錄一

會計師報告

貴集團按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產主要包括理財產品，其公允價值基於不可觀察輸入數據（第三級）估計得出。

下載呈列截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度第三級工具的變動：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	13,000	43,095	41,131
添置	110,740	49,150	272,620
公允價值收益	2,108	3,240	2,548
出售	(82,753)	(54,354)	(312,759)
期末結餘	43,095	41,131	3,540
年內收益淨額	2,108	3,240	2,548

使用重大不可觀察輸入數據（第三級）計量公允價值的量化資料如下：

重大不可觀察輸入數據	估值方法	不可觀察輸入數據的範圍		
		2018年	2019年	2020年
		12月31日	12月31日	12月31日
預期年回報率	現金流量貼現	1%-9.4%	1%-9.4%	3%-4%

不可觀察輸入數據與公允價值的關係：預計回報率越高則公允價值就越高。

貴集團就財務報告目的根據具體情況管理第三層級工具的估值。於每一報告年度，貴集團會採用估值技術對其第三級工具的公允價值進行至少一次評估。

第三級工具的估值主要包括對銀行或其他金融機構發行的理財產品的投資。由於該等工具並未於活躍市場交易，因此，其公允價值乃採用適當的估值技術釐定，當中主要包括現金流量貼現。

若貴集團所持按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值增加／減少10%，則截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的所得稅前利潤將分別增加／減少約人民幣4,310,000元、人民幣4,113,000元及人民幣354,000元。

(b) 投資物業

(i) 公允價值層級

獨立專業合資格估值師已對 貴集團若干已竣工投資物業及建設中投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於2019年12月31日的公允價值。

於2019年12月31日，由於若干用於釐定投資物業公允價值的重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據得出，因此 貴集團所有投資物業的公允價值計入公允價值計量層級第三級。

貴集團的政策是於導致轉移之事件或情況變動發生之日期確認公允價值層級的轉入及轉出。年內，公允價值層級之間並無轉入或轉出。

(ii) 貴集團估值程序

貴集團的投資物業已由獨立專業合資格估值師於2019年12月31日進行估值，該估值師持有經認可的相關專業資格，近期亦有估值相同位置及分部的投資物業的經驗。就所有投資物業而言，其現時的用途即為其最高及最佳用途。

貴集團的財務部門包括一個團隊，專門審閱由獨立估值師對財務報告目的而進行之估值。該團隊向 貴集團高級管理層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次（與 貴集團報告日期相符）估值程序及結果之討論。

於各財政年度末，財務部門：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估物業估值相較過往年度估值報告的變動；
- 與獨立估值師展開討論。

(iii) 估值技術

已竣工投資物業包括辦公物業。就商業物業而言，公允價值通常採用租期及復歸法得出。該方法乃基於各估值日期的租賃協議。於租賃協議中租期以外的期間，租賃協議內產生的租金收入採用租期收益率貼現，而潛在復歸收入採用合適的復歸收益率貼現。潛在復歸收入及復歸收益率乃通過分析當前市場租金及估值師對當前投資者的要求及期望的詮釋而得出。於估值中採用的當前市場租金乃經參考該等物業及其他可資比較物業的近期租賃情況。

4 重大會計估計及判斷

編製歷史財務資料須使用若干重大會計估計，而會計估計顯然很少與實際結果一致。管理層亦需於應用 貴集團的會計政策時運用判斷力。

估算及判斷將持續根據過往經驗及其他因素（包括可能會對實體造成財務影響且在有關情況下被視為合理的對未來事件的預期）加以評估。

(a) 應收呆賬撥備

貴集團根據有關違約風險及預期虧損率的假設對應收款項進行撥備。 貴集團運用判斷力基於過往收回歷史、現行市場狀況以及各報告期末的前瞻性估計作出該等假設及選擇用於減值計算的輸入數據。

倘預期與原本估計有異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.1。

(b) 即期及遞延所得稅

貴集團在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及繳納相關稅款時須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易和計算的最終稅項釐定均不明朗。倘該等事項的最終稅務結果有別於最初記錄者，則有關差額將影響作出該等釐定的期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為未來應課稅利潤可用作對銷暫時性差額或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差額有關之遞延稅項資產及稅項虧損。其實際動用結果可能有所不同。

5 分部資料

管理層已根據經主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者已被確定為執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於往績記錄期間， 貴集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層將業務經營業績作為一個經營分部進行審閱，以決定資源分配。因此， 貴公司的主要經營決策者認為，僅一個分部用於作出戰略決策。

貴集團的主要營運實體位於中國。因此， 貴集團於往績記錄期間的所有收入均來自中國。

於2018年、2019年及2020年12月31日， 貴集團的所有非流動資產均位於中國。

附錄一

會計師報告

6 收入

(a) 於報告期間確認的收入金額：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
來自客戶的收入：			
物業管理服務	268,599	310,076	370,415
非業主增值服務	86,414	139,584	178,781
社區增值服務(i)	42,820	63,190	143,123
	<u>397,833</u>	<u>512,850</u>	<u>692,319</u>
收入確認的時間			
隨時間	372,108	468,276	606,492
某一時間點	<u>25,725</u>	<u>44,574</u>	<u>85,827</u>
	<u>397,833</u>	<u>512,850</u>	<u>692,319</u>

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自最終控股股東控制的實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司的收入貢獻分別佔 貴集團收入的17%、26%及31%。除由最終控股股東控制的實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司外， 貴集團擁有大量客戶，於往績記錄期間內，並無任何客戶對 貴集團收入貢獻超過10%或以上。

(i) 截至2019年及2020年12月31日止年度，包括停車場銷售的社區增值服務分別為人民幣9,714,000元及人民幣28,873,000元。

(b) 合約負債

貴集團已確認下列與收入相關的合約負債：

	於12月31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			
物業管理服務	56,414	75,545	105,525
非業主增值服務	–	–	1,066
社區增值服務	<u>4,551</u>	<u>3,072</u>	<u>5,254</u>
	<u>60,965</u>	<u>78,617</u>	<u>111,845</u>

附錄一

會計師報告

(c) 合約負債的重大變動

貴集團合約負債主要來自客戶作出的墊款，而相關服務尚未提供。貴集團業務增長導致相關負債增加。

(d) 就合約負債確認的收入

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初計入合約負債結餘的已確認收入			
物業管理服務	45,933	56,298	75,545
社區增值服務	2,678	4,551	3,072
	<u>48,611</u>	<u>60,849</u>	<u>78,617</u>

(e) 未履行的履約義務

就物業管理服務及非業主增值服務而言，貴集團按月確認相等於有權開票金額的收入，該金額直接對應貴集團迄今對客戶履約的價值。貴集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

就社區增值服務而言，其乃於短期內提供，通常不到一年，貴集團已選擇可行權宜方法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

(f) 自獲得合約的增量成本而確認的資產

於往績記錄期間，並無獲得合約的重大增量成本。

7 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
政府補助(a)	2,319	2,290	5,708
可抵扣增值稅	—	1,180	724
	<u>2,319</u>	<u>3,470</u>	<u>6,432</u>

(a) 政府補助主要包括地方政府授予的財政資助。

附錄一

會計師報告

8 其他收益淨額

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 的公允價值收益淨額	2,108	3,240	2,548
其他	150	(1,414)	(631)
	<u>2,258</u>	<u>1,826</u>	<u>1,917</u>

截至2020年12月31日止年度，貴集團以代價人民幣92,113元出售一間附屬公司，於出售日，附屬公司的資產淨值約為人民幣88,000元，已確認其他收益約為人民幣4,000元。

9 融資(成本)/收入淨額

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資收入			
銀行存款利息收入	369	451	1,191
關聯方利息收入(附註31(b))	–	890	1,588
	<u>369</u>	<u>1,341</u>	<u>2,779</u>
融資成本			
借款利息開支	(1,785)	(2,992)	(1,930)
租賃負債利息開支	(513)	(407)	(318)
	<u>(2,298)</u>	<u>(3,399)</u>	<u>(2,248)</u>
融資(成本)/收入淨額	<u>(1,929)</u>	<u>(2,058)</u>	<u>531</u>

附錄一

會計師報告

10 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支 (附註11)	144,393	163,918	195,709
綠化及清潔開支	70,962	79,240	96,865
秩序維護開支	76,377	106,728	127,483
所用原材料及耗材	16,896	22,632	25,314
維護成本	8,046	14,967	18,874
辦公開支	9,829	11,272	13,275
折舊及攤銷費	6,427	6,649	8,010
公用事業	8,300	9,766	13,012
停車場銷售成本	–	7,071	24,832
差旅及招待開支	3,233	3,308	3,956
社區服務開支	2,565	1,631	4,651
稅項及其他徵費	2,061	2,600	4,427
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他	12,247	12,400	13,529
	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

11 僱員福利開支

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	118,349	129,694	166,985
社會保險開支及住房福利 (附註(a))	16,756	22,301	17,273
其他僱員福利	9,288	11,923	11,451
	<u>144,393</u>	<u>163,918</u>	<u>195,709</u>

- (a) 貴集團中國附屬公司的僱員須參加地方市政府實施和運營的界定供款退休計劃。貴集團中國附屬公司向該計劃供款，為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照僱員薪金的某百分比計算。

截至2020年12月31日止年度的其他僱員福利減少，主要是因為受到2019年新型冠狀病毒（「COVID-19」）的影響，人力資源和社會保障部及地方市政部門發佈社保減免政策，豁免社會保險。

附錄一

會計師報告

(b) 五名最高薪酬人士

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴集團的五名最高薪酬人士中分別包括一名、兩名及兩名董事，該等董事酬金於附註31呈列的分析內列示。於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，分別應付予餘下四名、三名及四名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	1,111	949	1,033
社會保險費用及住房補貼 (附註(a))	201	192	211
其他僱員福利	169	114	135
	<u>1,481</u>	<u>1,255</u>	<u>1,379</u>

酬金範圍如下：

	人數		
	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
酬金範圍 (以港元(「港元」)計)			
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

12 所得稅開支

貴公司是於開曼群島註冊成立的一家獲豁免有限責任公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴公司於英屬維爾京群島的直接附屬公司乃根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅稅率為16.5%。由於貴集團並無產生自香港的應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

貴集團就中國內地業務經營計提的所得稅撥備乃根據現有相關立法、詮釋及慣例對年內估計應課稅利潤按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25%，獲得優惠待遇除外，例如杭州悉爾科技有限公司(「悉爾科技，貴集團的中國附屬公司」)由於獲得「高新技術企業」資格，自2018年至2020年可享受15%的優惠所得稅稅率。

附錄一

會計師報告

根據於2007年12月6日頒佈的企業所得稅法實施條例，於2008年1月1日後，以中國公司產生的利潤向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，倘中國內地附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合由中國內地與香港所訂立的稅務條約安排規定，則適用5%的較低預扣所得稅稅率。由於貴集團並無計劃分派來自中國內地附屬公司的該等盈利，故貴集團並未就中國內地附屬公司的未分派盈利應計任何預扣所得稅。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅	12,678	19,154	27,401
遞延所得稅 (附註28)	(3,420)	(1,814)	3,113
	<u>9,258</u>	<u>17,340</u>	<u>30,514</u>

貴集團稅前利潤的稅項有別於使用集團實體利潤所適用的加權平均稅率而得出的理論金額，情況如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
所得稅前利潤	31,720	67,890	136,321
按適用所得稅稅率25%計算的稅項	7,930	16,973	34,080
適用於貴集團旗下若干公司的			
優惠所得稅稅率	1,407	753	(3,050)
研發開支加計扣除	(485)	(552)	(690)
不可扣稅開支的稅務影響	406	166	174
所得稅開支	<u>9,258</u>	<u>17,340</u>	<u>30,514</u>

13 每股盈利

每股基本盈利乃以貴公司擁有人應佔溢利除以各年度已發行普通股加權平均數計算。於釐定截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度已發行股份加權平均數時，於註冊成立日期已發行的1,000股股份被視作已於2018年1月1日發行，由於貴公司已於當時註冊成立。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
貴公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	22,361	49,396	97,190
已發行普通股加權平均數	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
每股基本盈利 (人民幣千元)	<u>22</u>	<u>49</u>	<u>97</u>

附錄一

會計師報告

以上呈列的每股盈利並無計入根據股東於2021年[*]通過的書面決議案進行的建議資本化發行，此乃由於建議資本化發行於本報告日期尚未生效。

貴公司並無已發行攤薄潛在股份，因此每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

14 物業、廠房及設備

	設備及機器 人民幣千元	車輛及其他 人民幣千元	使用權資產 — 承租物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日				
成本	9,725	4,978	11,569	26,272
累計折舊	(4,907)	(2,366)	(641)	(7,914)
賬面淨值	4,818	2,612	10,928	18,358
截至2018年12月31日止年度				
期初賬面淨值	4,818	2,612	10,928	18,358
添置	737	647	677	2,061
出售	(9)	(22)	—	(31)
折舊費用	(2,086)	(1,315)	(2,855)	(6,256)
期末賬面淨值	3,460	1,922	8,750	14,132
於2018年12月31日				
成本	10,275	5,577	12,246	28,098
累計折舊	(6,815)	(3,655)	(3,496)	(13,966)
賬面淨值	3,460	1,922	8,750	14,132
截至2019年12月31日止年度				
期初賬面淨值	3,460	1,922	8,750	14,132
添置	1,434	4,369	951	6,754
出售	(154)	(197)	—	(351)
折舊費用	(1,587)	(2,028)	(2,800)	(6,415)
期末賬面淨值	3,153	4,066	6,901	14,120
於2019年12月31日				
成本	10,341	8,453	13,197	31,991
累計折舊	(7,188)	(4,387)	(6,296)	(17,871)
賬面淨值	3,153	4,066	6,901	14,120

附錄一

會計師報告

截至2020年12月31日止年度

期初賬面淨值	3,153	4,066	6,901	14,120
添置	1,567	5,483	89	7,139
出售	(72)	(5)	–	(77)
折舊費用	(1,267)	(4,240)	(2,348)	(7,855)
期末賬面淨值	<u>3,381</u>	<u>5,304</u>	<u>4,642</u>	<u>13,327</u>
於2020年12月31日				
成本	11,621	13,926	13,286	38,833
累計折舊	(8,240)	(8,622)	(8,644)	(25,506)
賬面淨值	<u>3,381</u>	<u>5,304</u>	<u>4,642</u>	<u>13,327</u>

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本	1,113	1,032	1,837
行政開支	5,143	5,383	6,018
	<u>6,256</u>	<u>6,415</u>	<u>7,855</u>

15 無形資產

	計算機軟件
	人民幣千元
於2017年12月31日	
成本	1,332
累計攤銷	(153)
賬面淨值	<u>1,179</u>

附錄一

會計師報告

	計算機軟件
	人民幣千元
截至2018年12月31日止年度	
期初賬面淨值	1,179
添置	377
攤銷費用	<u>(171)</u>
期末賬面淨值	<u>1,385</u>
於2018年12月31日	
成本	1,709
累計攤銷	<u>(324)</u>
賬面淨值	<u>1,385</u>
截至2019年12月31日止年度	
期初賬面淨值	1,385
攤銷費用	<u>(234)</u>
期末賬面淨值	<u>1,151</u>
於2019年12月31日	
成本	1,709
累計攤銷	<u>(558)</u>
賬面淨值	<u>1,151</u>
截至2020年12月31日止年度	
期初賬面淨值	1,151
添置	1,019
攤銷費用	<u>(155)</u>
期末賬面淨值	<u>2,015</u>
於2020年12月31日	
成本	2,728
累計攤銷	<u>(713)</u>
賬面淨值	<u>2,015</u>

攤銷開支已於綜合全面收益表中作為行政開支扣除。

附錄一

會計師報告

16 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
理財產品 (附註(i))	38,595	36,631	3,540
其他	4,500	4,500	—
	43,095	41,131	3,540
減：非即期部分	(35,205)	(4,500)	—
	<u>7,890</u>	<u>36,631</u>	<u>3,540</u>

(i) 貴集團購入各類理財產品，預期回報率介乎1%至9.4%之間。該等投資的公允價值乃根據與發行人訂立的相關合同所規定的預期回報釐定。公允價值計量的重大不可觀察輸入數據預計為年度回報率。預計年度回報率越高，公允價值越高。

17 投資物業

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的期初結餘	—	—	22,435
添置	—	22,435	7,821
出售	—	—	(30,256)
於12月31日的期末結餘	<u>—</u>	<u>22,435</u>	<u>—</u>

截至2019年及2020年12月31日止年度，概無就投資物業確認公允價值收益或虧損，乃由於投資物業的公允價值與賬面值相若。

18 於聯營公司的投資

於2020年11月，獨立第三方及貴集團共同成立山東水發育德城市服務有限公司（「山東水發」）。貴集團已向山東水發出繳股本人民幣1,470,000元，以獲得其49%的股權並可對山東水發施加重大影響力。山東水發主要於中國從事物業管理服務。從註冊成立至2020年12月31日期間，山東水發處於營業前階段，並產生少量的行政開支。

附錄一

會計師報告

19 存貨

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
停車場	-	13,819	-
原材料	4,461	4,077	4,146
其他	1,499	3,221	3,501
	<u>5,960</u>	<u>21,117</u>	<u>7,647</u>

20 按類別劃分的金融工具

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產			
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項) (附註21)	143,831	214,470	155,438
現金及現金等價物	80,372	104,758	229,212
受限制現金	227	152	242
	<u>224,430</u>	<u>319,380</u>	<u>384,892</u>
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產			
	<u>43,095</u>	<u>41,131</u>	<u>3,540</u>
	<u>267,525</u>	<u>360,511</u>	<u>388,432</u>

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融負債			
借款 (附註26)	24,500	26,500	-
貿易及其他應付款項 (不包括應計薪資及 其他應付稅項) (附註27)	85,199	131,956	163,248
租賃負債 (附註25)	8,873	7,240	5,551
	<u>118,572</u>	<u>165,696</u>	<u>168,799</u>

附錄一

會計師報告

21 貿易及其他應收款項以及預付款項

貴集團

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))			
— 關聯方 (附註31)	22,517	56,774	26,162
— 第三方	111,410	144,212	119,923
	133,927	200,986	146,085
減：貿易應收款項減值撥備	(10,786)	(14,942)	(16,604)
	123,141	186,044	129,481
其他應收款項			
— 按金	10,758	13,740	12,416
— 代表業主之付款 (附註(b))	10,854	20,711	20,462
— 其他	4,905	560	553
	26,517	35,011	33,431
減：其他應收款項減值撥備	(5,827)	(6,585)	(7,474)
	20,690	28,426	25,957
預付款項			
— 投資物業預付款項	13,329	7,524	—
— 存貨預付款項 (附註(c))	2,229	2,456	17,485
— [編纂] 開支預付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]
— 其他預付款項	2,631	4,891	3,663
	18,189	14,871	24,610
	[編纂]	[編纂]	[編纂]
減：收購投資物業的預付款項的非即期部分	(13,329)	(7,524)	—
貿易及其他應收款項以及預付款項的即期部分	148,691	221,817	180,048

附錄一

會計師報告

- (a) 貿易應收款項主要來自向業主提供的物業管理服務的收入及非業主增值服務。

物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款收取。住戶應於發出繳款通知書後支付到期的物業管理服務的服務收入。

於2018年、2019年及2020年12月31日，基於貿易應收款項確認日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180天	64,376	116,208	90,180
181至365天	39,783	32,302	11,035
1至2年	21,235	37,813	19,255
2至3年	5,106	9,480	18,910
3至4年	688	2,916	2,678
4年以上	2,739	2,267	4,027
	<u>133,927</u>	<u>200,986</u>	<u>146,085</u>

- (b) 於2018年、2019年及2020年12月31日，結餘主要為代業主支付物業的公用事業費用。
- (c) 於2020年12月，經 貴集團客戶之一發起， 貴集團同意自一名客戶的關聯方購入若干物業，以抵銷應該客戶的貿易應收款項，參考該等物業的市值，總代價為人民幣16,129,000元。 貴集團、該客戶及該客戶的關聯方已進一步訂立協議，據此，購買物業的代價由 貴集團應收該客戶的貿易應收款項結算並抵銷該貿易應收款項。 貴集團預計於2021年下半年竣工後取得該等物業， 貴集團計劃出售該等物業。

貴公司

貴公司的預付款項指預付[編纂]開支。

22 現金及現金等價物及受限制現金

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金			
— 以人民幣計值	80,599	104,910	221,303
— 以港元計值	—	—	8,151
	<u>80,599</u>	<u>104,910</u>	<u>229,454</u>

附錄一

會計師報告

23 股本 — 貴公司

貴公司於2020年10月22日於開曼群島註冊成立。於成立日期，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

	普通股數目	普通股面值 港元	等同普通股面值 人民幣千元
法定：			
於2020年10月22日（註冊成立日期） 及2020年12月31日	38,000,000	380,000	334
已發行：			
於2020年10月22日（註冊成立日期） 添置	1,000 53	10 1	— —
於2020年12月31日	1,053	11	—

24 資本儲備及法定儲備

貴集團

	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的結餘	64,599	2,862	67,461
視作控股股東出資 (附註(c))	11,000	—	11,000
與非控股權益的交易	(11,548)	—	(11,548)
— 與悉爾科技非控股權益的交易 (附註(c-i))	(13,192)	—	(13,192)
— 與盛全物業非控股權益的交易 (附註(d))	1,644	—	1,644
悉爾科技股東貸款資本化 (附註(c-ii))	16,989	—	16,989
劃撥至法定儲備 (附註(b))	—	2,399	2,399
於2018年12月31日的結餘	81,040	5,261	86,301
於2019年1月1日的結餘	81,040	5,261	86,301
與非控股權益的交易	6,472	—	6,472
— 與悉爾科技非控股權益的交易 (附註(c-i))	1,621	—	1,621
— 與盛全物業非控股權益的交易 (附註(d))	4,851	—	4,851
視作向控股股東分派 (附註(f))	(3,669)	—	(3,669)
劃撥至法定儲備 (附註(b))	—	4,361	4,361
於2019年12月31日的結餘	83,843	9,622	93,465

附錄一

會計師報告

	資本儲備	法定儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	83,843	9,622	93,465
與悉爾科技非控股權益的交易 (附註(c-i))	3,152	-	3,152
向悉爾科技注資 (附註(c-iii))	7,267	-	7,267
視作向控股股東分派 (附註1.2(a))	(72,665)	-	(72,665)
視作向盛全物業當時股東的分派 (附註1.2(i))	(55,800)	-	(55,800)
視作控股股東出資 (附註1.2(b))	7,596	-	7,596
智大曉瑞注資 (附註1.2(g))	7,508	-	7,508
劃撥至法定儲備 (附註(b))	-	9,310	9,310
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2020年12月31日的結餘	<u>(19,099)</u>	<u>18,932</u>	<u>(167)</u>

(a) 資本儲備主要指集團公司當時股東的累計注資超出就重組規定的代價部分。

(b) 根據中國有關規則及法規，在宣派股息時，貴集團的中國附屬公司須將根據中國會計準則及法規計算的稅後利潤的10%以上劃撥至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總額達到各公司註冊資本的50%為止。法定儲備金只能在相關機構批准後用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司的實收資本。

(c) 悉爾科技的股權交易

於重組前，悉爾科技由胡先生最終控制的其他實體控制（「悉爾科技原控股股東」），重組後未計入貴集團。於2020年9月25日，盛全物業自悉爾科技原控股股東收購悉爾科技51%的股權，並成為其直接控股股東。

(c-i) 於往績記錄期間，悉爾科技當時股東購入或出售悉爾科技若干股權，致使非控股股東權益增加或減少，資本儲備則相應減少或增加。

(c-ii) 於2018年7月12日，股東貸款人民幣21,273,000元被轉換為悉爾科技實收資本，致使資本儲備增加人民幣16,989,000元以及非控股權益增加人民幣4,284,000元。

(c-iii) 於2020年1月19日，悉爾科技當時股東向悉爾科技注入現金人民幣15,000,000元，致使資本儲備增加人民幣7,267,000元以及非控股權益增加人民幣7,733,000元。

(d) 截至2018年及2019年12月31日止年度，盛全物業當時股東收購盛全物業的額外權益，致使非控股權益分別減少人民幣1,644,000元及人民幣4,851,000元，而資本儲備則相應增加。

(e) 截至2018年12月31日止年度，貴集團以代價人民幣11,000,000元向胡先生控制的實體出售盛全保安，貴集團於重組期間購回盛全保安（附註1.2(a)）。於往績記錄期間盛全保安一直從事[編纂]業務，且其財務資料於整個往績記錄期間一直納入貴集團歷史財務資料，故截至2018年12月31日止年度收取的代價入賬列為視作貴集團控股股東出資。

(f) 截至2019年12月31日止年度，貴集團向一家從事除外業務的公司注資人民幣3,669,000元。由於除外業務的財務資料於整個往績記錄期間並未納入貴集團歷史財務資料，注資入賬列為視作向貴集團控股股東分派。

附錄一

會計師報告

貴公司

	其他儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年10月22日(註冊成立日期)			
重組的影響(附註(a))	58,602	-	58,602
年內虧損	-	(12,285)	(12,285)
於2020年12月31日	<u>58,602</u>	<u>(12,285)</u>	<u>46,317</u>

附註(a)：該金額主要指[編纂]業務資產淨值總額超出貴公司根據重組以交換形式發行的股份的面值部分。

25 租賃

(a) 於綜合資產負債表內確認的金額

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產			
— 承租物業(附註14)	<u>8,750</u>	<u>6,901</u>	<u>4,642</u>
租賃負債			
流動	2,819	2,382	2,925
非流動	<u>6,054</u>	<u>4,858</u>	<u>2,626</u>
	<u>8,873</u>	<u>7,240</u>	<u>5,551</u>

(b) 於綜合全面收益表內確認的金額

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
折舊費用			
— 承租物業(附註14)	<u>2,855</u>	<u>2,800</u>	<u>2,348</u>
利息開支			
(計入「融資成本淨額」)	<u>513</u>	<u>407</u>	<u>318</u>
租賃付款現金流出	<u>3,113</u>	<u>2,991</u>	<u>2,096</u>

附錄一

會計師報告

(c) 於往績記錄期間，租賃負債的到期情況分析如下表所示

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於以下期間應付租賃：			
一年內	2,973	2,512	3,184
超過一年但不超過兩年	2,343	2,636	2,468
超過兩年但不超過五年	4,626	2,915	370
最低租賃付款	9,942	8,063	6,022
未來融資費用	(1,069)	(823)	(471)
	<u>8,873</u>	<u>7,240</u>	<u>5,551</u>

26 借款

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動：			
銀行借款－有擔保(d)	5,000	5,000	—
流動：			
銀行借款			
－無抵押	—	5,000	—
其他借款			
－有擔保(d)	15,000	—	—
－無抵押	4,500	16,500	—
	<u>19,500</u>	<u>21,500</u>	<u>—</u>
總計	<u>24,500</u>	<u>26,500</u>	<u>—</u>

(a) 由於貼現的影響並不重大，借款的公允價值與其賬面金額相若。

附錄一

會計師報告

(b) 借款到期日分析如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	19,500	21,500	–
1至2年	–	5,000	–
2至5年	5,000	–	–
	<u>24,500</u>	<u>26,500</u>	<u>–</u>

(c) 於2018年及2019年12月31日，借款的加權平均實際利率分別為9%及10%。

(d) 於2018年及2019年12月31日，有擔保借款由胡先生及胡先生控制的其他實體擔保，且於截至2020年12月31日止年度已解除（附註31(d)）。

27 貿易及其他應付款項

貴集團

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 (附註(a))			
– 關聯方 (附註31)	163	6,183	105
– 第三方	<u>37,989</u>	<u>50,827</u>	<u>62,226</u>
	<u>38,152</u>	<u>57,010</u>	<u>62,331</u>
其他應付款項			
– 按金	15,849	19,130	28,137
– 暫時向／代業主收取的金額 (附註(c))	25,151	49,200	57,990
– 應付關聯方款項 (附註(b))	5,110	5,752	338
– 應付非控股權益款項 (附註(b))	–	–	1,172
– [編纂] 開支應付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]
– 其他應計開支	<u>937</u>	<u>864</u>	<u>2,073</u>
	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
應計薪資	14,919	19,189	30,759
其他應付稅項	<u>9,805</u>	<u>13,087</u>	<u>13,262</u>
	<u>109,923</u>	<u>164,232</u>	<u>207,269</u>

附錄一

會計師報告

(a) 於2018、2019年及2020年12月31日，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	36,811	54,808	58,996
一至兩年	630	1,546	1,996
兩至三年	625	454	843
超過三年	86	202	496
	<u>38,152</u>	<u>57,010</u>	<u>62,331</u>

(b) 應付關聯方及非控股權益款項為無抵押、免息及按要求償還。

(c) 該等款項主要為向業主收取的水電費，以便支付給有關服務提供商，以及從租約收取的租金費用，以便退還業主。

貴公司

貴公司的其他應付款項指[編纂]產生的應付專業費。

28 遞延所得稅

綜合資產負債表中遞延所得稅資產的分析如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：			
— 超過12個月後收回的遞延所得稅資產	8,932	7,510	5,891
— 於12個月內收回的遞延所得稅資產	—	3,460	2,088
扣除遞延所得稅負債	<u>(191)</u>	<u>(415)</u>	<u>(537)</u>
	<u>8,741</u>	<u>10,555</u>	<u>7,442</u>
遞延所得稅負債：			
— 超過12個月後收回的遞延所得稅負債	(191)	(415)	(537)
扣除遞延所得稅資產	<u>191</u>	<u>415</u>	<u>537</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

於往績記錄期間遞延所得稅資產及負債的變動（並無計及同一稅務管轄區內的結餘抵銷）詳情如下：

	遞延 稅項資產－ 呆賬準備 人民幣千元	遞延 稅項資產－ 稅項虧損 人民幣千元	遞延 稅項資產－ 其他 人民幣千元	遞延 稅項負債－ 其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	2,237	3,057	27	–	5,321
於損益計入／(扣除)	1,789	1,733	89	(191)	3,420
於2018年12月31日	<u>4,026</u>	<u>4,790</u>	<u>116</u>	<u>(191)</u>	<u>8,741</u>
於2019年1月1日	4,026	4,790	116	(191)	8,741
於損益計入／(扣除)	1,232	814	(8)	(224)	1,814
於2019年12月31日	<u>5,258</u>	<u>5,604</u>	<u>108</u>	<u>(415)</u>	<u>10,555</u>
於2020年1月1日	5,258	5,604	108	(415)	10,555
於損益計入／(扣除)	526	(3,516)	(1)	(122)	(3,113)
於2020年12月31日	<u>5,784</u>	<u>2,088</u>	<u>107</u>	<u>(537)</u>	<u>7,442</u>

於12月31日

	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
結餘包括以下各項引致的暫時差額：			
－ 呆賬撥備	4,026	5,258	5,784
－ 稅項虧損	4,790	5,604	2,088
－ 其他	116	108	107
遞延所得稅資產總值	8,932	10,970	7,979
抵銷遞延所得稅負債	(191)	(415)	(537)
遞延所得稅資產淨額	<u>8,741</u>	<u>10,555</u>	<u>7,442</u>

29 股息

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
盛全物業向其當時股東宣派及派付的股息	<u>11,160</u>	<u>–</u>	<u>69,192</u>

並無呈列股息比率以及合資格接收股息的股份數目，因為有關資料就本報告而言並無意義。

貴公司自成立起並無股息支付或宣派。

附錄一

會計師報告

30 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
所得稅前利潤	31,720	67,890	136,321
就以下各項作出的調整：			
－物業、廠房及設備折舊 (附註14)	6,256	6,415	7,855
－無形資產攤銷 (附註15)	171	234	155
－金融資產減值虧損淨額	7,425	6,016	2,656
－融資成本	2,298	3,399	2,248
－融資收入	(369)	(1,341)	(2,779)
－按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的淨收益	(2,108)	(3,240)	(2,548)
	45,393	79,373	143,908
營運資金變動			
－受限制現金 (作為經營活動的擔保)	(140)	75	(90)
－貿易及其他應收款項以及預付款項	(64,651)	(78,542)	38,992
－貿易及其他應付款項	30,734	55,107	43,586
－合約負債	12,232	17,652	33,117
－存貨	(3,216)	(15,157)	13,538
	20,352	58,508	273,051

(b) 債務淨額對賬

	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2018年1月1日	13,750	10,796
現金流量		
－增加	31,900	–
－減少	(21,150)	(3,113)
非現金變動：		
收購－租賃	–	677
已確認融資開支	–	513
於2018年12月31日	24,500	8,873

附錄一

會計師報告

	借款	租賃負債
	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	24,500	8,873
現金流量		
－ 增加	30,000	－
－ 減少	(28,000)	(2,991)
非現金變動：		
收購－租賃	－	951
已確認融資開支	－	407
於2019年12月31日	<u>26,500</u>	<u>7,240</u>
於2020年1月1日	26,500	7,240
現金流量		
－ 增加	47,800	－
－ 減少	(74,300)	(2,096)
非現金變動：		
收購－租賃	－	89
已確認融資開支	－	318
於2020年12月31日	<u>－</u>	<u>5,551</u>

(c) 投資及融資活動非現金交易

於2018年1月，悉爾科技股東將彼等悉爾科技的貸款共計人民幣21,273,000元資本化為悉爾科技的實收資本（附註24(c-ii)）。

31 關聯方交易

(a) 關聯方名稱以及與關聯方的關係

名稱	與 貴集團的關係
胡先生 德信中国控股有限公司及其附屬公司（「德信中国集團」）	貴公司最終控股股東 由胡先生控制

附錄一

會計師報告

(b) 與關聯方的交易

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴集團與關聯方擁有以下重大交易。披露的交易金額指在相關方為貴集團的關聯方時與之進行的交易。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(i) 提供服務			
— 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	65,593	131,226	199,865
— 胡先生控制的其他實體	1,161	1,856	15,894
	<u>66,754</u>	<u>133,082</u>	<u>215,759</u>
(ii) 租賃開支(短期及低價值租賃)			
— 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	104	156	1,216
— 胡先生控制的其他實體	—	—	40
	<u>104</u>	<u>156</u>	<u>1,256</u>
(iii) 購買停車場			
— 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	—	20,890	11,013
	<u>—</u>	<u>20,890</u>	<u>11,013</u>
(iv) 購入使用權資產			
— 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	18	96	32
	<u>18</u>	<u>96</u>	<u>32</u>
(v) 融資開支			
— 胡先生控制的其他實體	1,470	1,818	281
	<u>1,470</u>	<u>1,818</u>	<u>281</u>
(vi) 融資收入			
— 胡先生控制的其他實體	—	890	1,588
	<u>—</u>	<u>890</u>	<u>1,588</u>
(vii) 出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產			
— 胡先生控制的其他實體	—	—	30,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30,000</u>

上述所有交易均在貴集團業務的正常過程中以及交易雙方協定的條款下進行。

附錄一

會計師報告

(c) 與關聯方的結餘

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(i) 貿易應收款項			
– 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	21,878	55,843	23,338
– 胡先生控制的其他實體	639	931	2,824
(ii) 其他應收款項 – 貿易			
– 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	71	341	101
(iii) 貿易應付款項			
– 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	163	6,183	98
– 胡先生控制的其他實體	–	–	7
(iv) 其他應付款項			
– 德信中国集團及其合營企業及聯營公司 – 貿易	17	18	51
– 胡先生控制的其他實體	5,169	5,811	338
– 貿易	59	59	–
– 非貿易	5,110	5,752	338
(v) 合約負債 – 貿易			
– 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	41	667	2,458
– 胡先生控制的其他實體	93	–	2
(vi) 其他借款 – 非貿易			
– 胡先生控制的其他實體	13,300	16,500	–
(vii) 租賃負債 – 貿易			
– 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	–	63	66

應收或應付關聯方的其他應收款項以及其他應付款項為無抵押及免息，期限為按要求償還或根據相關協議而定。貴集團計劃於[編纂]後結清全部非貿易應付關聯方款項。

附錄一

會計師報告

(d) 關聯方提供的擔保 – 已終止

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
胡先生及胡先生控制的其他實體 就 貴集團的借款提供的擔保	20,000	5,000	–

(e) 借款 – 已終止

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	13,750	13,300	16,500
添置	20,700	14,000	7,300
償還	(21,150)	(10,800)	(23,800)
年末	13,300	16,500	–

關聯方借款為無抵押、按要求償還且按介乎8%至12%的年利率計息。

(f) 向關聯方貸款 – 已終止

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	–	–	–
支付	–	12,000	70,000
收取	–	(12,000)	(70,000)
年末	–	–	–

向關聯方貸款按12%的年利率計息，按要求或根據合約協議償還。

(g) 主要管理層薪酬

主要管理層薪酬（除附註32披露的董事薪酬外）載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	1,881	1,765	2,285

附錄一

會計師報告

32 董事的福利及利益

(a) 董事酬金

截至2018年12月31日止年度，董事（於其獲委任為董事前擔任高級管理層及僱員身份）自 貴集團獲得的酬金如下：

姓名	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	酌情花紅及 其他福利	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				
胡一平先生	-	-	-	-
唐俊杰先生	-	-	-	-
朱曉莉女士	242	45	32	319
獨立非執行董事 ⁽ⁱ⁾				
賈生華先生	-	-	-	-
芮萌先生	-	-	-	-
楊熙先生	-	-	-	-
	<u>242</u>	<u>45</u>	<u>32</u>	<u>319</u>

截至2019年12月31日止年度，董事（於其獲委任為董事前擔任高級管理層及僱員身份）自 貴集團獲得的酬金如下：

姓名	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	酌情花紅 及其他福利	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				
胡一平先生	-	-	-	-
唐俊杰先生	520	64	24	608
朱曉莉女士	285	64	68	417
獨立非執行董事 ⁽ⁱ⁾				
賈生華先生	-	-	-	-
芮萌先生	-	-	-	-
楊熙先生	-	-	-	-
	<u>805</u>	<u>128</u>	<u>92</u>	<u>1,025</u>

截至2020年12月31日止年度，董事（於其獲委任為董事前擔任高級管理層及僱員身份）自 貴集團獲得的酬金如下：

附錄一

會計師報告

姓名	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	酌情花紅 及其他福利	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				
胡一平先生	-	-	-	-
唐俊杰先生	550	70	143	763
朱曉莉女士	300	70	79	449
獨立非執行董事 ⁽ⁱ⁾				
賈生華先生	-	-	-	-
芮萌先生	-	-	-	-
楊熙先生	-	-	-	-
	850	140	222	1,212

(i) 賈生華先生、芮萌先生及楊熙先生於2021年[●]後由 貴集團委任為獨立非執行董事。

(b) 董事退休福利

於往績記錄期間， 貴集團並無就董事擔任 貴公司及其附屬公司董事或提供與 貴公司或其附屬公司事務管理有關的其他服務而向 貴公司董事支付任何退休福利。

(c) 董事離職福利

於往績記錄期間，概無董事收到任何離職福利。

(d) 就提供董事服務而向第三方支付代價

於往績記錄期間， 貴集團並無就提供董事服務而向任何第三方支付任何代價。

(e) 以董事、受董事控制的法團及與董事關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的相關資料

除附註31所披露者外，於往績記錄期間，概無以董事、受董事控制的法團及與董事關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易安排。

(f) 董事於交易、安排或合約內的重重大權益

除附註31所披露者外， 貴公司概無參與與 貴集團業務有關且 貴公司董事於當中直接或間接擁有重大權益並於年末或於往績記錄期間內的任何時間存續的重大交易、安排及合約。

附錄一

會計師報告

33 承擔

(a) 資本承擔

於往績記錄期間，貴集團的資本承擔主要涉及購買投資物業，詳情載列如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	8,862	—	—

(b) 經營租賃承擔

於往績記錄期間，貴集團於不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款(短期或低價值租賃)總額如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,741	2,650	2,004

34 或然負債

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團並無重大或然負債。

35 投資附屬公司

貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的主要附屬公司詳情載列如下。

公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	註冊/已發行 及繳足資本 (人民幣)	貴集團應佔股權			於本報告 日期	主營業務/ 營運地點	附註
			12月31日					
			2018年	2019年	2020年			
直接擁有：								
盛平國際有限公司	英屬維爾京群島， 2020年10月26日	-/-	-	-	100%	100%	投資控股， 英屬維爾京群島	(iv)
智瑞國際有限公司	英屬維爾京群島， 2020年9月21日	-/-	-	-	100%	100%	投資控股， 英屬維爾京群島	(iv)
間接擁有：								
盛全控股(香港)有限公司	香港， 2020年11月2日	-/-	-	-	100%	100%	投資控股， 香港	(iv)
智大曉瑞(香港)有限公司	香港， 2020年10月14日	-/-	-	-	100%	100%	投資控股， 香港	(iv)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 成立的國家／ 地點及日期	註冊／已發行 及繳足資本 (人民幣)	貴集團應佔股權			於本報告 日期	主營業務／ 營運地點	附註
			12月31日					
			2018年	2019年	2020年			
浙江盛全科技有限公司	中國， 2020年11月16日	66,048,000/ -	-	-	100%	100%	投資控股， 杭州	(iv)
德信盛全物業服務 有限公司	中國， 2004年3月29日	58,740,000/ 58,740,000	92.5%	92.5%	100%	100%	物業管理， 杭州	(i)
浙江盛潔環境工程 有限公司	中國， 2014年5月8日	10,000,000/ 10,000,000	100%	100%	100%	100%	環境清潔， 杭州	(i)
杭州駿德商業運營管理 有限公司	中國， 2019年5月16日	10,000,000/ 10,000,000	-	100%	100%	100%	商業營運， 杭州	(ii)
杭州桔鄰生活服務 有限公司	中國， 2018年11月2日	1,000,000/ -	-	100%	100%	100%	批發及零售， 杭州	(i)
浙江盛全保安服務 有限公司	中國， 2015年6月25日	11,000,000/ 11,000,000	100%	100%	100%	100%	秩序維護服務， 杭州	(i)
杭州悉爾科技有限公司(a)	中國， 2015年9月24日	32,918,012/ 29,918,012	77%	47%	51%	51%	科技， 杭州	(iii)
間接擁有：								
杭州融運商務服務 有限公司	中國， 2014年3月13日	5,000,000/ 5,000,000	100%	100%	100%	100%	餐飲服務， 杭州	(iv)
德信物業服務有限公司	中國， 2019年1月2日	50,000,000/ -	-	100%	100%	100%	物業服務， 杭州	(iv)
溫州盛全物業服務 有限公司	中國， 2020年8月20日	30,000,000/ -	-	-	100%	100%	物業服務， 溫州	(iv)
杭州德域商業管理 有限公司	中國， 2020年9月14日	10,000,000/ -	-	-	70%	70%	商業管理， 杭州	(iv)
杭州祥寓物業管理服務 有限公司(前稱杭州祥 寓公寓管理有限公司)	中國， 2020年9月14日	1,000,000/ -	-	-	68%	68%	公寓管理， 杭州	(iv)
湖州國貿物業 有限責任公司	中國， 2001年7月12日	1,250,000/ 1,250,000	-	-	60%	60%	物業服務， 杭州	(iv)、(v)

- (a) 於2019年12月31日 貴集團持有悉爾科技47%的股權。貴集團已與另一名股東(持有悉爾科技30%的股權)達成協議，其確認按 貴集團指示投票，因此， 貴集團通過77%的投票權有效控制悉爾科技。
- (i) 該等公司截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表乃經天健會計師事務所特殊普通合夥審核。截至本報告日期，截至2020年12月31日止年度的法定財務報表尚未刊發。
- (ii) 該公司截至2019年12月31日止年度的法定財務報表乃經天健會計師事務所特殊普通合夥審核。截至本報告日期，截至2020年12月31日止年度的法定財務報表尚未刊發。
- (iii) 該公司截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表乃經浙江印相會計師事務所有限公司審核。截至本報告日期，截至2020年12月31日止年度的法定財務報表尚未刊發。
- (iv) 截至2018、2019年及2020年12月31日止年度，由於該等公司屬新註冊成立或無須根據其各自註冊成立地點的法定要求發佈經審核財務報表，因此其並未發佈法定經審核財務報表。
- (v) 於2020年12月， 貴集團向湖州國貿注資人民幣1,653,000元，以收購湖州國貿60%的股權。於收購日期，湖州國貿的可識別資產主要包括銀行現金人民幣2,915,000元，且湖州國貿的資產淨值為人民幣2,711,000元。收購並未產生任何商譽。收購對 貴集團影響較小。

36 資產負債表日後事項

於2021年[●]， 貴公司的法定股本從由380,000港元分為38,000,000股進一步增至50,000,000港元，分為5,000,000,000股，歸因於增發4,962,000,000股股份。

根據股東於2021年[●]通過的書面決議案，待 貴公司的股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權通過將 貴公司股份溢價賬的進賬金額[編纂]港元用於按面值繳足合共[編纂]股股份而撥充資本，從而向於通過有關決議案日期名列 貴公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於 貴公司的股權比例向彼等配發及發行股份。

III 期後財務報表

貴公司或現時為 貴集團之任何成員公司並無就2020年12月31日之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 貴集團現時旗下任何成員公司均無就2020年12月31日之後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。