

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，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。

[草擬本]

[To insert the firm's letterhead]

致康橋悅生活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

序言

本所謹此就康橋悅生活集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料（載於第I-4至I-67頁）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日的匯總資產負債表、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日止年度各年（「往績記錄期間」）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-67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[編纂]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日的匯總財務狀況，及貴集團於截至該日止各年度的匯總財務表現及匯總現金流量。

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

我們謹提述歷史財務資料附註26中載述康橋悅生活集團有限公司自註冊成立以來並無支付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期以來並無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

歷史財務資料的編製

以下所載為構成本會計師報告整體一部分的歷史財務資料。

貴集團於截至2018年、2019年及2020年12月31日止各年度的匯總財務報表（即歷史財務資料據此作出）已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核數準則審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，而除另有指示外，所有價值均約整至最接近千位（「人民幣千元」）。

附錄一

會計師報告

匯總全面收益表

	附註	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
收入	6	228,946	362,840	575,585
銷售成本	8	(174,975)	(251,804)	(399,041)
毛利		53,971	111,036	176,544
行政開支	8	(18,389)	(19,952)	(39,753)
銷售及營銷開支	8	(5,675)	(9,449)	(10,778)
金融資產減值虧損淨額	3.1.2	(1,747)	(1,665)	(2,701)
其他收入	7	3,345	5,917	21,344
其他(虧損)/收益淨額		(37)	–	1
經營利潤		31,468	85,887	144,657
融資收入		1,048	293	414
融資成本		(3,524)	(5,806)	(21,113)
融資成本淨額	10	(2,476)	(5,513)	(20,699)
分佔使用權益法入賬的投資虧損		–	–	(57)
除所得稅前利潤		28,992	80,374	123,901
所得稅開支	11	(7,285)	(20,227)	(32,117)
年內利潤		21,707	60,147	91,784
以下各方應佔利潤：				
– 貴公司擁有人		21,813	60,179	88,383
– 非控股權益		(106)	(32)	3,401
		21,707	60,147	91,784
其他全面收益		–	–	–
年內全面收益總額		21,707	60,147	91,784
以下各方應佔全面收益總額：				
– 貴公司擁有人		21,813	60,179	88,383
– 非控股權益		(106)	(32)	3,401
		21,707	60,147	91,784
每股盈利				
– 基本及攤薄	12	不適用	不適用	不適用

附錄一

會計師報告

匯總資產負債表

	附註	於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
資產				
非流動資產				
物業及設備	13	2,930	7,968	9,068
投資物業	14	3,071	5,194	5,705
無形資產	15	1,582	17,324	20,862
使用權資產	25	3,116	3,060	3,377
使用權益法入賬的投資		–	–	198
遞延所得稅資產	24	2,263	3,485	6,544
受限制現金	19	100	100	1,324
		<u>13,062</u>	<u>37,131</u>	<u>47,078</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項及預付款項	17	212,589	338,185	719,473
現金及現金等價物	18	24,523	57,441	134,758
		<u>237,112</u>	<u>395,626</u>	<u>854,231</u>
資產總值		<u>250,174</u>	<u>432,757</u>	<u>901,309</u>
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
合併資本	20	5,000	5,000	5,000
法定儲備	21	2,505	2,515	2,982
保留盈利		<u>23,897</u>	<u>50,066</u>	<u>137,982</u>
		31,402	57,581	145,964
非控股權益		<u>94</u>	<u>6,067</u>	<u>21,052</u>
權益總額		<u>31,496</u>	<u>63,648</u>	<u>167,016</u>

附錄一

會計師報告

	附註	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
負債				
非流動負債				
銀行借款	22	–	7,200	221,119
租賃負債	25	5,527	8,659	7,305
遞延所得稅負債	24	–	1,971	1,756
		<u>5,527</u>	<u>17,830</u>	<u>230,180</u>
流動負債				
合同負債	6	43,698	69,684	108,316
貿易及其他應付款項	23	113,775	209,167	225,506
即期所得稅負債		6,680	21,375	38,546
銀行借款	22	47,000	47,900	125,865
租賃負債	25	1,998	3,153	5,880
		<u>213,151</u>	<u>351,279</u>	<u>504,113</u>
負債總額		<u>218,678</u>	<u>369,109</u>	<u>734,293</u>
權益及負債總額		<u>250,174</u>	<u>432,757</u>	<u>901,309</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		
流動資產		
預付款項	17	<u>2,126</u>
資產總值		<u><u>2,126</u></u>
權益		
貴公司擁有人應佔權益		
股本	20	—
累計虧損		<u>(4,015)</u>
權益總額		<u>(4,015)</u>
負債		
流動負債		
應付附屬公司款項		<u>6,141</u>
負債總額		<u>6,141</u>
權益及負債總額		<u><u>2,126</u></u>

匯總權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益	權益總額
		合併資本	法定儲備	保留盈利	總計		
		人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元	人民幣千元		
於2018年1月1日結餘		5,000	534	4,055	9,589	—	9,589
年內全面收益總額							
年內利潤／(虧損)		—	—	21,813	21,813	(106)	21,707
與擁有人進行的交易 (以擁有人身份)：							
法定儲備劃撥	21	—	1,971	(1,971)	—	—	—
非控股權益出資		—	—	—	—	200	200
於2018年12月31日結餘		<u>5,000</u>	<u>2,505</u>	<u>23,897</u>	<u>31,402</u>	<u>94</u>	<u>31,496</u>
於2019年1月1日結餘		5,000	2,505	23,897	31,402	94	31,496
年內全面收益總額							
年內利潤／(虧損)		—	—	60,179	60,179	(32)	60,147
與擁有人進行的交易 (以擁有人身份)：							
法定儲備劃撥	21	—	10	(10)	—	—	—
收購一家附屬公司	29	—	—	—	—	6,005	6,005
向一家附屬公司當時 股東派付的股息	26	—	—	(34,000)	(34,000)	—	(34,000)
於2019年12月31日結餘		<u>5,000</u>	<u>2,515</u>	<u>50,066</u>	<u>57,581</u>	<u>6,067</u>	<u>63,648</u>

附錄一

會計師報告

	貴公司擁有人應佔						
	附註	合併資本	法定儲備	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
		人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註21)	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日結餘		5,000	2,515	50,066	57,581	6,067	63,648
年內全面收益總額							
年內利潤		-	-	88,383	88,383	3,401	91,784
與擁有人進行的交易 (以擁有人身份)：							
法定儲備劃撥		-	467	(467)	-	-	-
收購附屬公司	29	-	-	-	-	9,589	9,589
非控股權益出資		-	-	-	-	1,995	1,995
於2020年12月31日結餘		<u>5,000</u>	<u>2,982</u>	<u>137,982</u>	<u>145,964</u>	<u>21,052</u>	<u>167,016</u>

附錄一

會計師報告

匯總現金流量表

	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
經營活動產生的現金流量				
經營業務產生現金	27	36,845	43,760	73,498
自銀行存款收取的利息	10	1,048	293	414
已付所得稅		(2,997)	(7,297)	(18,221)
經營活動產生現金淨額		34,896	36,756	55,691
投資活動產生的現金流量				
貸款予關聯方		(47,000)	(45,000)	(345,000)
由關聯方償還的貸款		27,000	47,000	88,374
向關聯方提供現金墊款		(64,156)	(32,968)	(131,610)
由關聯方償還現金墊款		256	31,111	149,970
非控股權益償還現金墊款		-	-	14,462
貸款予第三方		-	-	(7,500)
第三方償還的貸款		-	-	7,500
自貸款予關聯方及第三方的已收利息		3,108	4,685	10,730
購買物業及設備以及無形資產		(1,373)	(1,186)	(2,475)
出售物業及設備所得款項		13	1	2
使用權益法入賬的投資付款		-	-	(255)
收購附屬公司，所取得的現金淨額	29	-	(1,057)	1,385
投資活動（所用）／產生現金淨額		(82,152)	2,586	(214,417)
融資活動之現金流量				
銀行借款所得款項		47,000	45,000	354,731
償還銀行借款		(27,000)	(47,000)	(62,847)
第三方的現金墊款		-	-	40,238
償還來自第三方的現金墊款		-	-	(40,238)
已付利息		(2,967)	(4,399)	(18,726)
結算租賃負債的本金部分		-	(25)	(3,289)
已付股息		-	-	(34,000)
[編纂]開支付款		-	-	(1,821)
非控股權益出資		200	-	1,995
融資活動產生／（所用）現金淨額		17,233	(6,424)	236,043
現金及現金等價物淨額（減少）／增加		(30,023)	32,918	77,317
年初現金及現金等價物		54,546	24,523	57,441
年末現金及現金等價物		24,523	57,441	134,758

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

康橋悅生活集團有限公司（「貴公司」）為一家於2020年10月8日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立的獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman, KY1-9010, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司。貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）主要業務為於中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務及有關增值服務（「**編纂**」業務）。本集團的最終控股股東為宋革委先生（「宋先生」，即「控股股東」）。

1.2 重組

於重組前（定義見下文）及往績記錄期間，**編纂**業務主要由康橋悅生活服務集團有限公司（「康橋悅生活」）及其附屬公司以及康橋科技服務集團有限公司（「康橋科技服務」）及其附屬公司（於中國註冊成立且由宋先生最終控制，統稱「營運附屬公司」）經營。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板進行**編纂**及**編纂**（「**編纂**」），我們進行了集團重組，根據該重組，**編纂**業務已轉讓予本公司（「重組」）。重組主要涉及以下各項：

1.2.1 由宋先生註冊成立控股公司

於2020年9月28日，康橋泰宸控股有限公司（「康橋泰宸BVI」）於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立，並向宋先生配發及發行100股普通股。

於2020年9月29日，康橋悅生活控股有限公司（「康橋悅生活BVI」）於英屬維爾京群島註冊成立，並向康橋泰宸BVI配發及發行100股普通股

1.2.2 註冊成立貴公司

於2020年10月8日，貴公司於開曼群島註冊成立，並配發及發行1股認購人股份。於同日，貴公司的認購人股份已轉讓予康橋悅生活BVI，且向康橋悅生活BVI配發及發行本公司的99股普通股。

1.2.3 本公司註冊成立中間控股公司

於2020年10月15日，康橋悅服務控股有限公司（「康橋悅服務」）於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司並獲授權發行不超過50,000股每股面值1美元的普通股。於同日，康橋悅服務按面值1美元向貴公司配發及發行100股普通股。此後，康橋悅服務成為貴公司之直接全資附屬公司。

於2020年11月6日，香港康橋悅服務集團有限公司（「香港康橋」）於香港註冊成立，並按面值100港元向香港康橋配發及發行100股股份。

於2020年12月1日，河南康橋悅生活商務服務有限公司（「河南康橋悅生活」）於中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，由香港康橋出資。

1.2.4 由康橋悅生活收購康橋科技服務所有股權

於2020年10月21日，康橋悅生活以零代價收購康橋科技服務之全部股權。此後，康橋科技服務成為康橋悅生活的直接全資附屬公司。

1.2.5 向貴集團轉讓康橋悅生活之股權

(i) 獨立第三方注資至康橋悅生活

於2020年3月6日，弗侖德控股有限公司（「弗侖德控股」）於英屬維爾京群島註冊成立，並按面值1美元向新禾豐控股有限公司（「新禾豐」，為一家由獨立第三方全資擁有的公司）配發及發行1股股份。

於2020年5月11日，科安達有限公司（「科安達」）為於香港註冊成立的有限公司。於同日，科安達按1港元向弗侖德控股配發及發行1股普通股。

於2021年1月4日，科安達通過以現金代價注資人民幣19,103,800元自河南博遠全景企業管理諮詢有限公司（「河南博遠」）收購康橋悅生活的5%股權。代價已於2021年1月11日結算。康橋悅生活分別由宋先生及獨立第三方最終擁有95%及5%權益。

(ii) 向貴集團轉讓於康橋悅生活的95%股權

於2021年1月27日，河南康橋悅生活自河南博遠收購於康橋悅生活的95%股權，代價為人民幣5,000,000元。此後康橋悅生活由河南康橋悅生活及科安達分別擁有95%及5%。

(iii) 收購弗侖德控股及轉讓貴公司股份

於2021年1月28日，新禾豐將其持有的弗侖德控股全部持股轉讓予貴公司，以換取貴公司向新禾豐配發及發行10股股份。此後弗侖德控股成為貴公司的直接全資附屬公司。待有關股份轉讓完成後，貴公司由康橋悅生活BVI及新禾豐分別擁有95%及5%。

附錄一

會計師報告

在重組於2021年1月28日完成後，貴集團主要附屬公司的詳情載列如下。

公司名稱	註冊成立／ 成立地址及日期	註冊／發行 資本	於下列日期佔貴集團股權				本報告 日期	主要業務及 經營地點	法定核數師姓名及 涵蓋期間
			12月31日 2018年	12月31日 2019年	12月31日 2020年	12月31日 2020年			
直接擁有：									
康橋悅服務有限公司	英屬維爾京群島， 2020年10月15日	50,000美元	不適用	不適用	100%	100%	於英屬維爾京群島 投資控股	附註(iii)	
弗倫德控股有限公司	英屬維爾京群島， 2020年3月6日	1美元	不適用	不適用	不適用	100%	於英屬維爾京群島 投資控股	附註(iii)	
間接擁有：									
科安達有限公司	香港，2020年5月11日	1港元	不適用	不適用	不適用	100%	於香港投資控股	附註(iii)	
香港康橋悅服務集團有限公司	香港，2020年11月6日	100港元	不適用	不適用	100%	100%	於香港投資控股	附註(iii)	
河南康橋悅生活商務服務有限公司	中國，2020年12月1日	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	於中國投資控股	附註(iii)	
康橋悅生活服務集團有限公司	中國，2007年8月31日	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	於河南的物業管理服務	河南大會合會計 師事務所 (普通合夥) 截至2019年12月 31日止兩個年度 各年(附註(iii))	
河南康家君品餐飲服務有限公司	中國，2017年5月17日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	於河南的餐飲服務	附註(i)	
河南康橋嘉和物業服務有限公司	中國，2017年12月25日	人民幣3,000,000元	60%	60%	60%	60%	於河南的物業管理服務	附註(i)	

附錄一

會計師報告

於下列日期佔貴集團股權

公司名稱	註冊成立/ 成立地址及日期	註冊/發行 資本	於下列日期佔貴集團股權			本報告 日期	主要業務及 經營地點	法定核數師姓名及 涵蓋期間
			12月31日 2018年	12月31日 2019年	12月31日 2020年			
河南予濤房地產營銷策劃有限公司	中國，2018年3月14日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	於河南的房地產 營銷策劃	附註(i)
河南康橋福物業服務有限公司	中國，2019年9月2日	人民幣5,000,000元	不適用	60%	60%	60%	於河南的物業管理服務	附註(ii)
河南康雲優選商業管理有限公司	中國，2019年9月24日	人民幣5,000,000元	不適用	100%	100%	100%	於河南的業務管理	附註(ii)
漯河市蘇荷物業服務有限公司 (「漯河蘇荷物業」)	中國，2013年11月22日	人民幣1,100,000元	不適用	不適用	51%	51%	於河南的物業管理服務	附註(iii)及(v)
河南康橋泰宸物業管理有限公司	中國，2019年9月24日	人民幣5,000,000元	不適用	100%	100%	100%	於河南的物業管理服務	附註(ii)
河南康橋悅錦物業服務有限公司	中國，2020年6月10日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	70%	70%	於河南的物業管理服務	附註(iii)
河南康橋物業服務有限公司	中國，2020年7月28日	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	於河南的物業管理服務	附註(iii)
河南康橋住友物業服務有限公司	中國，2020年8月26日	人民幣3,000,000元	不適用	不適用	67%	67%	於河南的物業管理服務	附註(iii)

附錄一

會計師報告

於下列日期佔貴集團股權

公司名稱	註冊成立/ 成立地址及日期	註冊/發行 資本	於下列日期佔貴集團股權			本報告 日期	主要業務及 經營地點	法定核數師姓名及 涵蓋期間
			12月31日 2018年	12月31日 2019年	12月31日 2020年			
浙江藍盛物業服務有限公司 (「浙江藍盛」)	中國，2012年2月7日	人民幣12,000,000元	不適用	51%	51%	51%	於浙江的物業管理服務	杭州科佳會計師 事務所 (普通合夥) 截至2019年12月 31日止年度 (附註(iii)及(iv))
鄭州康橋國投科技產業服務有限公司 (曾用名：鄭州鄭燃物業管理 有限公司「鄭州鄭燃」)	中國，2002年6月10日	人民幣8,580,000元	不適用	不適用	51%	51%	於鄭州的物業管理服務	附註(iii)及(vi)
鄭州吉祥物業管理有限責任公司 (「鄭州吉祥」)	中國，2001年10月23日	人民幣3,270,000元	不適用	不適用	51%	51%	於鄭州的物業管理服務	附註(iii)及(vi)
康橋科技服務集團有限公司	中國，2020年2月25日	人民幣50,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	於鄭州的技術開發服務	附註(iii)

(i) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度並無刊發法定經審核財務報表，因並無有關法定規定。

(ii) 截至2019年及2020年12月31日止年度並無刊發法定經審核財務報表，因並無有關法定規定。

(iii) 截至2020年12月31日止年度並無刊發法定經審核財務報表，因並無有關法定規定。

- (iv) 於2019年12月，本集團完成收購浙江藍盛的51%股權。
- (v) 於2020年1月，本集團完成收購漯河蘇荷物業的51%股權。
- (vi) 於2020年10月，本集團完成收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥的51%股權。於2021年3月，鄭州鄭燃物業管理有限公司更名為鄭州康橋國投科技產業服務有限公司。

1.3 呈列基準

緊隨重組前及之後，[編纂]業務最終由宋先生控制並持有。[編纂]業務主要通過營運附屬公司展開。根據重組，[編纂]業務已轉讓予貴公司且由貴公司持有。於重組前，貴公司並無從事任何其他業務，亦不符合業務的定義。重組僅為[編纂]業務的資本重組，並不涉及有關業務管理層之變動，而[編纂]業務的最終控股股東維持不變。因此，重組產生的本集團被視為營運附屬公司旗下[編纂]業務的延續。就本報告而言，過往財務資料已編製及呈列為營運附屬公司之匯總財務報表的延續，而貴集團的資產及負債於所有呈列期間按營運附屬公司的匯總財務報表的[編纂]業務之賬面值確認及計量。

對於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年自第三方收購或向第三方出售的公司而言，自各自收購或出售日期起彼等計入貴集團的匯總財務報表或從財務報表剔除。

集團公司之間的公司間交易、結餘及交易的未變現收益／虧損於合併時抵銷。

2 重大會計政策之概要

編製歷史財務資料所應用的主要會計政策載列如下。除另有所指外，該等政策已一致應用於所有呈列年度。香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合同之收益」於2018年1月1日起開始會計期間生效，以及香港財務報告準則第16號「租賃」於2019年1月1日起開始會計期間生效，該等準則已於整個往績記錄期間由本集團一致應用。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃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。歷史財務資料乃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要求若干關鍵會計估計。其亦要求管理層於應用貴集團之會計政策過程中行使其判斷。涉及較高程度的判斷或複雜性之範圍或假設及估計對歷史財務資料而言屬重大之範圍於附註4披露。

(i) 新準則及準則的修訂已頒佈但尚未生效。

下列準則及修訂已頒佈但於往績記錄期間尚未生效且貴集團並無提早採納：

		於下列日期或 之後開始之年度 期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂	更新提述概念框架	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	虧損性合同－履行合同的成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則2018年至 2020年週期的年度改進	2022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	投資者與其聯營企業或 合營公司之資產出售或注資	將予以釐定

貴集團已開始評估該等新或經修訂的準則及修訂的影響。根據貴集團所作出的初步評估，於上述新或經修訂的準則生效時，預計對貴集團的財務表現及狀況並無重大影響。

2.2 合併原則及權益會計

2.2.1 附屬公司

附屬公司為貴集團控制的實體（包括結構性實體）。當貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對實體的權力影響該等回報時，即取得控制權。附屬公司自控制權轉移至貴集團當日起綜合入賬，且其自控制停止之日起終止匯總。

集團公司之間的交易中的公司間交易、結餘及未變現收益均已被抵銷。除非交易提供轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦將被抵銷。附屬公司的會計政策已於必要時進行更改，以確保與貴集團所採納的政策一致。

附屬公司的業績及權益的非控股權益（「非控股權益」）分別列示於匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總資產負債表。

2.2.2 控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動

貴集團將與非控股權益之間不會導致失去控制權之交易列作與貴集團權益擁有人之間之事務處理。擁有權益變動會導致控股與非控股權益之間之賬面值調整，以反映其於附屬公司之相對權益。非控股權益之調整額與任何已付或已收代價之間之任何差額會於貴集團擁有人應佔權益內在獨立儲備中確認。

2.2.3 使用權益法入賬的投資

(i) 聯營公司

聯營公司指 貴集團對其有重大影響力但並非控制權或共同控制權的實體。一般情況下， 貴集團持有20%至50%的投票權。於聯營公司的投資於初步按成本確認後，採用權益會計法入賬（見下文(iii)）。

(ii) 合營企業

於合營企業的權益於初步按成本在合併資產負債表內確認後，採用權益法入賬（見下文附註(iii)）。

(iii) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成貴確認，其後進行調整以於損益確認 貴集團應佔被投資方收購後溢利或虧損並於其他全面收入確認 貴集團應佔被投資方其他全面收入的變動。已收或應收聯營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

倘 貴集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益（包括任何其他無抵押長期應收款項），則 貴集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

貴集團與其聯營公司之間交易的未變現收益按 貴集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與 貴集團所採納會計政策一致。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

2.3 業務合併

收購會計法乃用作將所有共同控制以外的業務合併（不論為股本工具或其他已收購之資產）入賬。就收購一間附屬公司轉讓代價包括：

- 所轉讓資產的公平值
- 被收購業務前擁有人所產生的負債
- 貴集團已發行股權，如有
- 或然代價安排產生的任何資產或負債公平值；及
- 於附屬公司先前存在的任何股權的公平值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公平值計量（少數例外情況除外）。貴集團以個別收購的公平值或非控股權益分佔被收購實體可辨別淨資產的部分為基準確認於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。

所轉讓代價，被收購實體的任何非控股權益金額及先前於被收購實體前的任何股權於收購日期的公平值超出所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公平值，則差額將直接於損益中確認為議價購買。

倘現金代價的任何部分被延期結算，則未來的應付金額將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和條件自獨立融資方獲得類似借款的利率。或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新計量至公平值，而公平值變動於損益中確認。

2.4 獨立財務報表

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

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

2.5 分部呈報

營運分部的呈報方式與向主要營運決策者提供內部報告的方式貫徹一致。負責分配資源及評估營運分部表現的主要營運決策者（「主要營運決策者」），已被確定為作出策略性決策的執行董事。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的相關財務報表所列的項目，乃以該實體在內經營業務的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以貴集團的呈列貨幣人民幣呈列。貴公司的功能貨幣為港元（「港元」）。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及因按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的外匯損益通常於損益內確認。

與借款有關的外匯損益呈列為融資收入／（成本）。所有其他外匯損益按淨額基準於其他收益／（虧損）內呈列。

(c) 集團實體

集團實體如持有與呈列貨幣不一致的功能貨幣（其中並無任何通脹嚴重的經濟體系的貨幣），其業績和財務狀況均按以下方法兌換為呈列貨幣：

- 集團實體的每項資產負債表呈列的資產及負債均按該資產負債表日期的結算匯率換算；
- 集團實體的每項全面收益表的收入和支出均按照平均匯率換算，但若此匯率未能合理地反映各交易日的現行匯率所帶來的累積影響，則按照交易日的匯率換算收入和支出；及
- 一切因此而產生的匯兌差異均於其他全面收益表內確認。

於合併賬目時，換算於海外業務的淨投資產生的匯兌差額，均列入股東權益內。當處置或出售部分海外業務時，該等列入權益的匯兌差額乃於收益表確認為出售損益的一部分。

2.7 物業及設備

物業及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括購買該等項目直接產生的開支。

其後成本僅在與該項目相關的未來經濟利益可能流入貴集團及該項目的成本能可靠計量時，方會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產（如適用）。重置部分的賬面值須取消確認。所有其他維修及保養費用於其產生的年度內於損益表列作開支。

折舊於估計可使用年期使用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

— 辦公室物業	31年
— 汽車	4至6年
— 傢俬及裝置	3至6年
— 租賃物業裝修	3年或租期 (以較短者為準)

於每個報告日期，資產的剩餘價值和可使用年期均被檢討，及調整（如合適）。

倘資產的賬面值高於其估計之可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於匯總全面收益表「其他虧損淨額」內確認。

2.8 無形資產

(a) 商譽

商譽誠如附註2.3所述計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不作攤銷，惟每年須進行減值測試，或倘有事件出現或情況改變顯示其可能減值，測試則會更為頻繁，並以成本減累計減值虧損列賬。於出售實體時產生的損益包括與已售實體相關的商譽的賬面值。

商譽會分配至現金產生單位作減值測試，且為分配至預期將受益於產生商譽的業務合併的該等現金產生單位或現金產生單位組別。該等單位或單位組別乃就內部管理目的而於監察商譽的最低層次（即經營分部）識別。

(b) 計算機軟件

購買的計算機軟件許可證按購買特定軟件及準備使用而發生的成本資本化。該等成本在其估計使用年限（5年）內攤銷。

(c) 客戶關係及存量

於業務合併中獲取的客戶關係於收購日期按公平值確認。合同客戶關係具有有限的使用期限並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於客戶關係及存量的120至156個月的預期期限內採用直線法計算，經參考行業經驗，考慮到物業管理合約的現有條件及續約的可能性，或根據收購日期物業管理合約中規定的餘下合約期釐定。

2.9 非金融資產減值

商譽及具有無限使用年期之無形資產毋須攤銷，但須每年作出一次減值測試，或倘發生事件或情況變動顯示彼等須予以減值，則會頻繁進行減值測試。其他資產於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出可收回金額的差額確認。可收回金額指資產公平值減銷售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量的最低水平（現金產生單位）歸類。非金融資產（商譽除外）於各報告期末評估是否可能撥回減值。

2.10 金融資產

2.10.1 分類

我們將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值（計入其他全面收益或損益計量）計量，及
- 按攤銷成本計量。

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同條款。

就按公平值計量的資產而言，其收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就債務工具投資而言，將取決於持有該投資的業務模式。就權益工具投資而言，將取決於我們於初步確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其按公平值計入其他全面收益。

我們於且僅於管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

2.10.2 確認及計量

常規買賣的金融資產於交易日確認，交易日即貴集團承諾買賣資產當日。當從金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且貴集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報，即終止確認金融資產。

於初始確認時，貴集團按公平值加上（若為並非按公平值計入損益的金融資產）直接歸屬於購買金融資產的交易成本計量金融資產。按公平值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取決於貴集團管理該項資產的商業模式及該項資產的現金流量特點。貴集團僅持有分類為按攤銷成本列賬的金融資產的債務工具。

為收取合同現金流量而持有且其現金流量僅為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且不屬於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時於匯總全面收益表內確認。

2.10.3 減值

貴集團按預期基準評估其按攤銷成本列賬的資產的相關預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。採用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註3詳細說明貴集團如何確認信貸風險是否顯著增加。

預期信貸虧損是對金融資產預期年期內信貸虧損（即所有現金短缺的現值）的概率加權估計。

就貿易應收款項而言，我們應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該準則規定預期存續期損失須於資產初始確認時予以確認。撥備矩陣依據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項的預計存續期內歷史觀察違約率而確定，並就前瞻性估計進行調整。於每個報告日期更新歷史觀察違約率，並對前瞻性估計的變動進行分析。

其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或就存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加。倘若應收賬款的信貸風險自初始確認後顯著增加，則減值按存續期的預期信貸虧損計量。

2.10.4 抵銷金融工具

當有可依法強制執行的權利抵銷已確認金額，且擬同時按淨值結算或變現資產和清償負債時，金融資產及負債會互相抵銷，並於匯總資產負債表內呈報淨值。可依法強制執行的權利不得以未來事項作為條件，且必須可於一般業務過程中及公司或對方違約、資不抵債或破產時執行。

2.11 貿易及其他應收款項

貿易應收款項是在日常業務過程中就出售商品或提供服務而應收客戶的款項。若預期貿易及其他應收款項將於一年或一年以內收回（或更長但在業務正常經營週期內），則分類為流動資產；否則，呈列為非流動資產。

貿易應收款項最初按無條件代價金額確認，但包含重大融資成分的貿易應收款項則按公平值確認。貴集團持有貿易應收款項旨在收取合同現金流量，因此隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關貴集團貿易應收款項記賬的進一步資料請參閱附註17，有關貴集團減值政策的描述請參閱附註3.1.2。

2.12 現金及現金等價物

就於現金流量表內呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金及存入金融機構的活期存款。

2.13 股本

普通股被分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的增量成本在權益中列為所得款項的減少（扣除稅項）。

2.14 貿易及其他應付款項

貿易應付款項及其他應付款項為在日常業務過程中自供貨商購買商品或服務而應承擔的付款義務及貴集團向其對手方償還的款項。倘貿易應付款項於12個月或以內支付，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最初按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.15 借款

借款初始按公平值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項（扣除交易成本）與贖回款項之間的任何差額以實際利率法於借款期間於損益中確認。在融資很有可能部分或全部被提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該融資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通量服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

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

除非貴集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

2.16 借款成本

所有借款成本於其產生期間於匯總全面收益表確認。

2.17 即期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在匯總全面收益表中確認為「所得稅開支」，但與其他全面收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司之附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於資產負債表日期已頒佈或實質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負債之稅基與它們在匯總財務報表之賬面值兩者之暫時差異確認。然而，倘遞延稅項負債產生自初步確認商譽，則不確認。若遞延所得稅來自在交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債定下時之預期適用稅率釐定。

遞延所得稅資產乃只就有可能將未來應課稅利潤與可動用之暫時差異抵銷而確認。

(c) 抵銷

當有法定可執權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得資產與負債互相抵銷。

2.18 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，貴集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付進一步責任。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保管。

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若干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發生時列作開支。

(c) 離職福利

貴集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。貴集團於以下日期（以較早者為準）確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及 (b) 實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末後逾12個月到期應付的福利將折算至現值。

(d) 短期責任

僱員直至報告期末之服務獲確認工資及薪金負債（包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非貨幣福利及累計病假）並按結算有關負債之預期金額計量。負債於財務狀況表內呈列為即期僱員福利責任。

2.19 撥備

倘貴集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任很可能導致資源流出，且金額能可靠估計，則會確認法定賠償、服務保證及責任承擔的撥備。未來經營虧損不會確認撥備。

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。

撥備乃於報告期末按管理層對清償當前責任所需開支的最佳估計的現值計量。釐定現值使用之貼現率為反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任特定風險的稅前利率。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.20 收入確認

貴集團提供物業管理服務、非業主增值服務及小區增值服務。收入於提供服務的會計期間確認。根據合同條款及適用於合同的法律，服務可隨時間或於某個時間點確認。

- 就物業管理服務而言，貴集團按月就所提供服務收取固定金額並確認為收入，金額以貴集團有權開具發票及直接與已履行價值相當者為限。貴集團的收入主要從按包幹制管理的物業的物業管理服務收入獲得，貴集團有權按已收或應收物業管理服務費價值獲取收入。
- 非業主增值服務主要包括(i)案場服務，貴集團按月就所提供服務收取固定金額並確認為收入，金額以貴集團有權開具發票及直接與已履行價值相應者為限；(ii)向物業開發商提供設計、建築管理規劃、物業驗收及前介建議的前介服務，於提供該等服務並獲客戶接受時確認為收入；(iii)向物業開發商提供銷售代理服務以促進物業銷售，於提供該等服務時確認為收入；(iv)向物業開發商提供的工地管理服務，以保障工地的安全，並於提供該服務時隨時間確認為收入及(v)向其他物業管理公司提供的顧問服務，於提供該等服務及獲客戶接受時確認為收入。

- 小區增值服務收入主要包括(i)為業主提供二手物業交易協助服務的收入，於簽署銷售或租賃合同時按淨額基準確認；(ii)轉租從開發商處租賃的車位及其他空間的租金收入，於租賃期內按直線法確認；(iii)協助銷售物業開發商擁有的車位權利的銷售代理收入，於簽署相關銷售合同時確認及(iv)其他小區便民服務收入，於提供相關服務時確認。

倘合同包含多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察數據而定。

倘合同的任何訂約方已履約，則我們於資產負債表中將合同呈報為合同資產或合同負債（取決於我們履約與客戶付款之間的關係）。

合同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。

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）將合同呈列為合同負債。合同負債為貴集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價（或應付代價的金額）的服務的義務。

應收款項於貴集團有無條件權利收取代價時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

獲得合同所產生的增量成本（倘可收回）資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

當向客戶轉讓的承諾商品或服務與客戶付款之間的差額被視為若干合同中包含的重大及隱含的融資成份時，貴集團就貨幣的時間價值調整交易價格。

2.21 利息收入

使用實際利率法按攤銷成本計算的金融資產的利息收入於匯總全面收益表確認為「其他收入」（附註7）。

倘利息收入乃自持作現金管理用途的金融資產賺取，則呈列為財務收入，見下文附註10。

2.22 租賃

貴集團租賃若干物業。租賃合同通常按固定期限為期1至10年作出。租賃條款按單獨基準磋商及包含各種不同條款及條件。租賃協議並不施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保。

租賃確認為使用權資產（附註25）及投資物業（附註14），並在租賃資產可供貴集團使用之日確認相應負債。

合同可能包括租賃及非租賃組成部分。貴集團根據彼等相應的獨立價格，將合同中的代價分配至租賃及非租賃組成部分。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵

- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 採購權的行使價格（倘承租人合理地確定行使該權利），及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映承租人行使權利終止租賃）

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘該利率可予以確定，則使用承租人的增量借款利率。

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

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
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期（以較短者為準）按直線法計算折舊。

短期租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下的租賃。

貴集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。各租賃資產按其性質計入資產負債表。

2.23 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額（已經適當授權及再不由實體酌情決定）作出撥備。

2.24 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，則政府補貼以其公平值確認。

與成本相關的政府補貼將予遞延並於必要期間在匯總全面收益表內確認，以將該等補貼與其擬補償之成本相匹配。

2.25 投資物業

投資物業（即租賃項下持有的商業物業）乃持作獲得租金收益且並非由貴集團佔用。貴集團按成本計量其投資物業，包括有關交易成本及（如適用）借貸成本。折舊乃使用直線法按其租賃年期（一般介乎3至8年）分攤成本計算得出。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團的業務使貴集團面對不同財務風險：市場風險、信貸風險及流動性風險。貴集團之整體風險管理計劃着重金融市場不可預見之情況，並力求盡量降低對貴集團財務表現之潛在不利影響。

3.1.1 市場風險

(i) 現金流及公平值利率風險

貴集團面臨若干銀行計息現金及受限制現金、向關聯方及第三方貸款及銀行借款的利率風險。按浮動利率計息的銀行現金及受限制現金使貴集團面臨現金流利率風險。向關聯方及第三方貸款及按固定利率獲取的銀行借款使貴集團面臨公平值利率風險。

於2018年、2019年及2020年12月31日，銀行現金及受限制現金的現金流利率風險不大。

於2018年、2019年及2020年12月31日，由於向關聯方貸款的利息收入及銀行借款的利息開支的淨抵銷影響，公平值利率風險對貴集團而言並不重大。

3.1.2 信貸風險

貴集團就其貿易及其他應收款項及銀行現金存款而承受信貸風險。貿易及其他應收款項及現金及現金等價物的賬面值指本集團面對與金融資產有關的最大信貸風險。

(i) 風險管理

對於貿易及其他應收款項而言，貴集團管理層訂有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，貴集團檢討該等應收款項的預期信貸虧損，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就這一點而言，貴公司董事認為貴集團之信貸風險大幅降低。

(ii) 減值

貴集團於資產初始確認時考慮壞賬的可能性，並於各資產存續的報告期間評估信貸風險是否顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，貴集團將報告日期資產發生壞賬的風險與初始確認日期發生壞賬的風險進行比較，同時亦考慮可獲取的合理及支持性前瞻信息。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的業務、財務或經濟狀況中的重大不利變化，而該等變化預期會導致債務人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 個人業主或債務人的經營業績實際發生或者預期發生重大變化
- 債務人預期表現或者行為發生重大變化，包括貴集團內債務人付款情況的變化和經營成果的變化。

當無法合理預期收回時，如債務人未與公司簽訂還款計劃，則會撤銷金融資產。

貴集團通過及時地就預期信貸虧損適當計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期的信貸虧損率時，貴集團會考慮各類應收款項的歷史虧損率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

(a) 銀行現金存款

由於現金存款大部分存放於國有銀行或具有良好信用評級或聲譽的其他大中型上市銀行，貴集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險。管理層預期不會因該等交易對手不履行責任而導致任何重大虧損。

(b) 貿易應收款項

貴集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就貿易應收款項採用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，根據共享的信貸風險特徵和賬齡分析，對貿易應收款項進行了分組。預期信貸虧損亦包含有關影響客戶結算應收款項的能力的宏觀經濟因素的前瞻性資料。貴集團已確定不同集團客戶的最相關因素（例如貨幣供應量及人口同比百分比變化），並相應根據該等因素的預期變化調整歷史虧損率。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易應收款項的虧損準備撥備釐定如下。下文的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。由於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，物業管理服務的業務經營情況、貿易應收款項的實際虧損率、客戶情況以及前瞻性宏觀經濟數據的調整均無重大變化，因此，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，撥備矩陣的預期信貸虧損率變動不大。

貴集團評估應收宋先生及其合營企業及聯營公司控制的實體的貿易應收款項的預期虧損率較低，及貴集團及其附屬公司（「表現良好集團」）（彼等主要為物業開發商）的非控股權益（考慮到彼等的財務能力及與貴集團的付款歷史）。董事認為，應收款項並無固有的重大信貸風險，因此對該等貿易應收款項採用以下0.1%的預期虧損率：

	於2018年12月31日			於2019年12月31日			於2020年12月31日		
	預期	總賬面值	虧損 準備撥備	預期	總賬面值	虧損 準備撥備	預期	總賬面值	虧損 準備撥備
	虧損率			虧損率			虧損率		
		(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									
宋先生控制的實體	0.1%	65,193	65	0.1%	132,272	132	0.1%	247,425	247
宋先生控制的實體的 合營企業及聯營公司	0.1%	2,614	3	0.1%	10,744	11	0.1%	10,732	11
貴集團及其附屬公司的 非控股權益	0.1%	—	—	0.1%	961	1	0.1%	—	—
		<u>67,807</u>	<u>68</u>		<u>143,977</u>	<u>144</u>		<u>258,157</u>	<u>258</u>

附錄一

會計師報告

於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易應收款項（除應收表現良好的集團的應收款項）的虧損準備撥備釐定如下。下文的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	180日 以內	180至 360日	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
貿易應收款項							
（不包括表現良好的集團的貿易應收款項）							
於2018年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
總賬面值（人民幣千元）	15,489	6,858	6,396	2,027	1,228	586	32,584
虧損準備撥備（人民幣千元）	155	343	640	405	614	586	2,743
於2019年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
總賬面值（人民幣千元）	32,967	10,726	9,094	3,919	1,231	1,061	58,998
虧損準備撥備（人民幣千元）	330	536	909	784	616	1,061	4,236
於2020年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
總賬面值（人民幣千元）	58,512	13,288	12,410	7,123	2,885	1,329	95,547
虧損準備撥備（人民幣千元）	585	664	1,241	1,425	1,443	1,329	6,687

(c) 其他應收款項

貴集團預期信貸虧損模式基於的假設總結如下：

類別	類別的分類定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
表現良好 （「第1階段」）	客戶違約風險為低且有高度能力履行合約現金流量需求	12個月的預期虧損。對於預期存續期在12個月之內的資產，預期虧損基於其預期存續期計量（「12個月預期信貸虧損模式」）
表現欠佳 （「第2階段」）	信貸風險大幅增加的應收款項；倘逾期30天償還利息及／或本金，則假設信貸風險大幅增加	全期預期虧損
表現不良 （「第3階段」）	逾期90天償還利息及／或本金	全期預期虧損

其他應收款項已根據不同的信貸風險特徵進行整體減值評估。就評估目的，其他應收款項分類如下：

第1類 應收宋先生控制的實體的其他應收款項

第2類 應收貴集團及其附屬公司的非控股權益的其他應收款項

附錄一

會計師報告

第3類 已付的履約保證金

第4類 除以上所述之外的其他應收款項

貴集團已評估，自初始確認以來，其他應收款項的信貸風險並無大幅增加。因此，貴集團使用第1階段項下的12個月預期信貸虧損方法評估其他應收款項的信貸虧損。

貴集團評估，考慮到實體的財務能力及與貴集團的付款歷史，第1類及第2類的其他應收款項（該等款項為應收宋先生控制的實體的應收款項及貴集團及其附屬公司（主要為物業開發商）的非控股權益）的預期虧損率較低。董事認為，應收款項並無固有的重大信貸風險，第1類及第2類的預期虧損率為0.1%。

應收按金指物業管理項目的履約保證金並將根據相關合同條款退還。貴集團已評估第3類的預期信貸虧損並不重大。

於2018年、2019年及2020年12月31日，第1類及第2類其他應收款項的虧損準備撥備釐定如下。下文的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	於2018年12月31日			於2019年12月31日			於2020年12月31日		
	預期	總賬面值	虧損 準備撥備	預期	總賬面值	虧損 準備撥備	預期	總賬面值	虧損 準備撥備
	虧損率			虧損率			虧損率		
		(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)
其他應收款項									
宋先生控制的實體	0.1%	110,900	111	0.1%	111,136	111	0.1%	357,445	357
貴集團及其附屬公司的 非控股權益	0.1%	—	—	0.1%	21,675	22	0.1%	7,444	7
		<u>110,900</u>	<u>111</u>		<u>132,811</u>	<u>133</u>		<u>364,889</u>	<u>364</u>

貴集團已評估，第4類處於第1階段並已使用12個月的預期信貸虧損方法。截至2018年、2019年及2020年12月31日，第4類的虧損準備釐定如下：

	180日 以內	180至 360日	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
其他應收款項 – 第4類							
於2018年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
總賬面值 (人民幣千元)	2,789	5	6	200	—	2,174	5,174
虧損準備撥備 (人民幣千元)	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>40</u>	<u>—</u>	<u>2,174</u>	<u>2,243</u>
於2019年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
總賬面值 (人民幣千元)	5,207	5	7	6	165	2,180	7,570
虧損準備撥備 (人民幣千元)	<u>52</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>83</u>	<u>2,180</u>	<u>2,317</u>

附錄一

會計師報告

	180日 以內	180至 360日	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
於2020年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
總賬面值 (人民幣千元)	4,580	-	-	-	1	2,175	6,756
虧損準備撥備 (人民幣千元)	46	-	-	-	1	2,175	2,222

(d) 於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易及其他應收款項的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	1,634	1,784	3,418
於損益扣除	1,177	570	1,747
於2018年12月31日	2,811	2,354	5,165
於2019年1月1日	2,811	2,354	5,165
於損益扣除	1,569	96	1,665
於2019年12月31日	4,380	2,450	6,830
於2020年1月1日	4,380	2,450	6,830
於損益扣除	2,565	136	2,701
於2020年12月31日	6,945	2,586	9,531

董事認為，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，就預期信貸虧損率的評估已考慮有關貿易及其他應收款項收款的行業特徵因素。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易及其他應收款項、銀行現金、按金及受限制現金的賬面值為人民幣236,782,000元、人民幣395,296,000元及人民幣853,340,000元，即貴集團承擔的最大信貸虧損。

3.1.3 流動性風險

為管理流動性風險，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營運提供資金的水平，並緩減現金流量波動的影響。

附錄一

會計師報告

下表基於各報告期末至合同屆滿日期的餘下期間將貴集團的金融負債分析為相關的屆滿組別。表格中披露的款項為合同未貼現現金流量。

	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	合同現金 流量總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日					
金融負債					
銀行借款 (包括利息付款)	48,803	—	—	—	48,803
租賃負債 (包括利息付款)	2,457	1,373	4,003	1,839	9,672
貿易及其他應付款項 (不包括應計薪資及其他應付稅項)	98,396	—	—	—	98,396
	<u>149,656</u>	<u>1,373</u>	<u>4,003</u>	<u>1,839</u>	<u>156,871</u>
於2019年12月31日					
金融負債					
銀行借款 (包括利息付款)	50,414	490	7,428	—	58,332
租賃負債 (包括利息付款)	5,297	2,392	5,036	1,161	13,886
貿易及其他應付款項 (不包括應計薪資及其他應付稅項)	179,415	—	—	—	179,415
	<u>235,126</u>	<u>2,882</u>	<u>12,464</u>	<u>1,161</u>	<u>251,633</u>
於2020年12月31日					
金融負債					
銀行借款 (包括利息付款)	147,431	152,912	81,858	—	382,201
租賃負債 (包括利息付款)	6,229	3,234	4,354	611	14,428
貿易及其他應付款項 (不包括應計薪資及其他應付稅項)	148,349	—	—	—	148,349
	<u>302,009</u>	<u>156,146</u>	<u>86,212</u>	<u>611</u>	<u>544,978</u>

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降低資本成本。

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。

貴集團以資本負債比率作為監控資本的基準。資本負債比率按負債總額除以資產總值計算。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團的資本負債比率如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
資本負債比率	87%	85%	81%

於往績記錄期間，資本負債比率相對穩定。

4 重要會計估計及判斷

估計和判斷會不斷評估，並基於歷史經驗和其他因素，包括對未來事件的預期，這些預期被認為是合理的情況。

貴集團就未來作出估計及假設。所得會計估算的結果，顧名思義，很少會等於相關的實際結果。估計和有重大風險導致對賬面價值進行重大調整的假設下一個財政年度內的資產和負債討論如下。

(a) 應收呆賬準備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收呆賬準備。基於貴集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，貴集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間應收貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

(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有關稅項的支付時限時須作出判斷。有很多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

與若干暫時性差額及稅項虧損相關的遞延所得稅資產於管理層認為未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時性差額或稅項虧損時予以確認。它們的實際應用結果或許出現差異。

(c) 商譽的估計減值

貴集團根據附註2.9每年測試商譽是否出現任何減值，或倘事件或情況變動預計商譽可能會出現減值，則會更頻繁進行減值測試，而現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額根據使用價值（「使用價值」）計算釐定。該等計算需要使用估計。減值評估、主要假設及主要假設可能變動的影響詳情於附註15披露。

5 分部數據

管理層已基於主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並已被認為貴公司執行董事。

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴集團主要於中國從事提供物業管理服務及相關增值服務。由於在不同地區的服務性質、服務的客戶類型、用於提供其服務的方法及監管環境的性質相同，管理層將業務的經營業績視為單一經營分部進行審閱。

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團絕大部分資產均位於中國。

6 收入

收入主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴集團按類別劃分的收入分析如下

	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
物業管理服務	132,575	176,839	254,956
非業主增值服務	66,786	117,226	235,408
社區增值服務	29,585	68,775	85,221
	<u>228,946</u>	<u>362,840</u>	<u>575,585</u>
收入確認時間			
— 隨時間	209,008	296,693	408,549
— 於時點	<u>19,938</u>	<u>66,147</u>	<u>167,036</u>
	<u>228,946</u>	<u>362,840</u>	<u>575,585</u>

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，由宋先生控制的實體的收入分別貢獻貴集團收入的25.3%、32.8%及38.3%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，除宋先生控制的實體以及其合營企業及聯營公司外，概無貴集團任何客戶貢獻貴集團收入的10%或以上。

附錄一

會計師報告

(a) 合同負債

貴集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	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
合同負債			
— 物業管理服務	42,254	63,744	100,379
— 非業主增值服務	45	—	812
— 社區增值服務	1,399	5,940	7,125
	<u>43,698</u>	<u>69,684</u>	<u>108,316</u>

(i) 合同負債的變動

貴集團的合同負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。於2019年及2020年12月31日，合同負債的增加乃主要由於貴集團的業務量增加所致。

(ii) 針對合同負債確認的收入

下表列示於當前報告期間內就結轉合同負債確認的收入。

	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
計入年初合同負債餘額的已確認收入			
物業管理服務	28,325	42,254	63,744
非業主增值服務	—	45	—
社區增值服務	437	1,399	5,940
	<u>28,762</u>	<u>43,698</u>	<u>69,684</u>

(iii) 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，其確認的收入等於有權開立發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合同並無固定期限。非業主合同的期限一般設定為對手方通知貴集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務乃於短期內（一般少於一年）提供，貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約義務。

附錄一

會計師報告

(iv) 獲得合同的增量成本確認資產

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，並無獲得合同的重大增量成本。

7 其他收入

	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
向關聯方貸款的利息收入 (附註30)	3,108	5,022	18,292
向第三方貸款的利息收入	—	—	903
增值稅加計扣除	—	745	1,081
政府補助 (附註(a))	52	98	900
其他	185	52	168
	<u>3,345</u>	<u>5,917</u>	<u>21,344</u>

(a) 政府補助主要包括地方政府授予的財政支持資金。

8 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
僱員福利開支及人力成本	138,049	188,524	271,588
綠化及清潔費用	16,866	32,544	47,404
水電費	9,140	15,368	19,252
維護及客服成本	5,571	7,520	16,146
秩序維護服務成本	337	6,307	25,210
銷售代理服務成本	—	—	19,544
辦公費	6,482	5,938	10,037
物業及設備折舊 (附註13)	1,039	1,085	1,760
使用權資產折舊 (附註25)	390	439	1,058
投資物業折舊 (附註14)	391	935	1,589
無形資產攤銷 (附註15)	410	425	1,010
差旅及招待費	2,190	2,652	5,499
與短期租賃有關的租金開支 (附註25)	3,248	2,745	3,093
法律及專業開支	103	437	237
[編纂]開支	—	—	6,379
核數師酬金	56	27	38
其他	14,767	16,259	19,728
	<u>199,039</u>	<u>281,205</u>	<u>449,572</u>

9 僱員福利開支（包括董事酬金）

	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	38,159	61,685	141,946
退休金計劃供款開支 (附註(a))	3,824	4,813	575
其他僱員福利 (附註(b))	5,940	8,390	11,819
	<u>47,923</u>	<u>74,888</u>	<u>154,340</u>

- (a) 貴集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的定額供款退休計劃。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。

截至2020年12月31日止年度的退休福利計劃供款較截至2019年12月31日止年度減少，主要由於地方市政府實施優惠退休金補償政策以減輕COVID-19疫情的負面影響所致。

- (b) 其他僱員福利包括住房福利及其他社會保險、節日福利、員工體檢及餐飲費用。

(c) 董事酬金

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，已付或應付貴公司執行董事的薪酬（包括於成為貴公司董事前作為集團實體的僱員／董事的服務酬金）如下：

姓名	袍金	薪金及花紅	退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	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
截至2018年12月31日止年度					
執行董事					
戴衛先生	—	600	19	24	643
王娜女士	—	684	38	45	767
康衛國先生	—	470	23	43	536
非執行董事					
宋先生	—	—	—	—	—
李海濤博士	—	—	—	—	—
樊耘博士	—	—	—	—	—
黃潤濱先生	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>1,754</u>	<u>80</u>	<u>112</u>	<u>1,946</u>

附錄一

會計師報告

姓名	袍金	薪金及花紅	退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	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
截至2019年12月31日止年度					
執行董事					
戴衛先生	—	1,200	38	47	1,285
王娜女士	—	684	38	45	767
康衛國先生	—	621	20	36	677
非執行董事					
宋先生	—	—	—	—	—
李海濤博士	—	—	—	—	—
樊耘博士	—	—	—	—	—
黃潤濱先生	—	—	—	—	—
	—	2,505	96	128	2,729

截至2020年12月31日止年度

執行董事					
戴衛先生	—	1,200	6	52	1,258
王娜女士	—	684	6	52	742
康衛國先生	—	672	3	32	707
非執行董事					
宋先生	—	—	—	—	—
李海濤博士	—	—	—	—	—
樊耘博士	—	—	—	—	—
黃潤濱先生	—	—	—	—	—
	—	2,556	15	136	2,707

- (i) 戴衛先生、王娜女士及康衛國先生於2021年1月20日獲委任為貴公司執行董事。
- (ii) 宋先生於2021年1月20日獲委任為貴公司非執行董事。李海濤博士、樊耘博士及黃潤濱先生於2021年1月20日獲委任為貴公司獨立非執行董事。於截至2018年、2019及2020年12月31止年度，所有非執行董事均尚未獲委任，故概無收取作為非執行董事的董事薪酬。
- (iii) **董事的退休福利及離職福利**

概無董事就其有關管理貴公司或其附屬公司事務的其他服務而獲支付或應收任何退休福利。

於截至2018年、2019年及2020年12月31止年度，概無就提早終止委聘而向董事支付任何款項作為補償。

(iv) 就提供董事服務向第三方提供的代價

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，概無就獲得貴公司董事服務而向董事或第三方的前僱主支付任何款項。

(v) 有關以董事、該等董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易的資料

除附註30披露者外，於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴公司或貴公司附屬公司（如適用）概無訂立以董事或該等董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易。

(vi) 董事於交易、安排或合同的重大權益

除附註30所披露者外，於年末及截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的任何時間，概無與貴集團業務相關且貴集團為其中一方以及貴公司董事或監事於其中擁有重大權益的任何重大交易、安排及合同（無論直接或間接）存續。

(d) 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分別包括三名董事。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，應向其餘兩名人士支付的薪酬如下：

	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	1,011	1,519	1,243
退休金計劃供款開支	46	41	6
其他僱員福利	86	84	76
	<u>1,143</u>	<u>1,644</u>	<u>1,325</u>

薪酬處於以下範圍內：

	人數		
	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
薪酬範圍（以港元計）			
零至500,000港元	—	—	—
500,001港元至1,000,000港元	2	2	2
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

附錄一

會計師報告

10 融資成本－淨額

	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
融資收入			
銀行存款的利息收入	1,048	293	414
融資成本			
利息開支	(3,524)	(5,806)	(21,113)
融資成本－淨額	<u>(2,476)</u>	<u>(5,513)</u>	<u>(20,699)</u>

11 所得稅開支

	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
即期所得稅			
－ 中國企業所得稅	8,694	21,449	35,286
遞延所得稅 (附註24)			
－ 中國企業所得稅	(1,409)	(1,222)	(3,169)
	<u>7,285</u>	<u>20,227</u>	<u>32,117</u>

貴公司為根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，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。

於往績記錄期間，貴集團於香港註冊成立的附屬公司於香港並無應課稅溢利。

貴集團有關中國業務的所得稅撥備乃根據現行法例、詮釋及慣例按照該年度／期間的估計應課稅溢利的適用稅率計算。於往績記錄期間的法定稅率為25%。根據企業所得稅法的相關法例，貴集團的若干附屬公司符合中國小型微利企業資格，於有關年度可享受20%所得稅減免。

根據於2007年12月6日頒佈的《企業所得稅法實施細則》，中國公司於2008年1月1日以後產生的利潤向其境外投資者分派的股息須繳納10%的預扣所得稅，而當中國內地附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立，並符合中國內地與香港稅務協定安排的要求時，可適用較低的5%預扣所得稅稅率。由於貴集團可控制附屬公司的分派時間，且預期於可見將來不會將該等利潤分派至中國內地以外的地方，故貴集團並無就該等中國內地附屬公司的未分派盈利計提任何預扣所得稅。

附錄一

會計師報告

對貴集團的除稅前利潤徵稅不同於使用適用於貴集團實體利潤的加權平均稅率產生的理論金額：

	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
除所得稅前利潤	28,992	80,374	123,901
按適用企業所得稅的25%收稅	7,248	20,094	30,975
稅務影響：			
— 不可扣稅開支	197	188	1,673
— 若干附屬公司及分支機構適用的不同稅率的影響	(160)	(55)	(531)
中國企業所得稅	<u>7,285</u>	<u>20,227</u>	<u>32,117</u>

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的實際所得稅率分別為25%、25%及26%。

12 每股盈利

就本報告而言，由於重組及按附註1.3所披露的合併基準編製截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年的業績，載列每股盈利資料意義不大，故並無呈列有關期間的資料。

13 物業及設備

	汽車	傢具及裝置	租賃 物業裝修	辦公物業	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2018年1月1日					
成本	558	3,845	—	—	4,403
累計折舊	(221)	(1,536)	—	—	(1,757)
賬面淨值	<u>337</u>	<u>2,309</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,646</u>
截至2018年12月31日止年度					
期初賬面淨值	337	2,309	—	—	2,646
添置	307	924	142	—	1,373
出售	(3)	(47)	—	—	(50)
折舊支出	(108)	(919)	(12)	—	(1,039)
期末賬面淨值	<u>533</u>	<u>2,267</u>	<u>130</u>	<u>—</u>	<u>2,930</u>
於2018年12月31日					
成本	812	4,713	142	—	5,667
累計折舊	(279)	(2,446)	(12)	—	(2,737)
賬面淨值	<u>533</u>	<u>2,267</u>	<u>130</u>	<u>—</u>	<u>2,930</u>

附錄一

會計師報告

	汽車	傢具及裝置	租賃 物業裝修	辦公物業	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
截至2019年12月31日止年度					
期初賬面淨值	533	2,267	130	—	2,930
添置	—	1,096	90	—	1,186
收購一間附屬公司 (附註29(a))	576	268	—	4,094	4,938
出售	—	(1)	—	—	(1)
折舊支出	(146)	(873)	(66)	—	(1,085)
期末賬面淨值	963	2,757	154	4,094	7,968
於2019年12月31日					
成本	1,870	6,462	232	4,094	12,658
累計折舊	(907)	(3,705)	(78)	—	(4,690)
賬面淨值	963	2,757	154	4,094	7,968
截至2020年12月31日止年度					
期初賬面淨值	963	2,757	154	4,094	7,968
添置	9	1,620	150	—	1,779
收購附屬公司 (附註29)	4	307	771	—	1,082
出售	—	(1)	—	—	(1)
折舊支出	(275)	(1,261)	(130)	(94)	(1,760)
期末賬面淨值	701	3,422	945	4,000	9,068
於2020年12月31日					
成本	1,883	8,388	1,153	4,094	15,518
累計折舊	(1,182)	(4,966)	(208)	(94)	(6,450)
賬面淨值	701	3,422	945	4,000	9,068

(a) 折舊開支已計入匯總全面收益表內下列類別：

	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
銷售成本	800	803	1,131
行政開支	239	282	629
	1,039	1,085	1,760

(b) 於2018年12月31日，概無物業及設備已抵押作為銀行借款之抵押品。

於2019年及2020年12月31日，賬面淨值分別為人民幣4,094,000元及人民幣4,000,000元的辦公物業已抵押作為貴集團銀行借款之擔保(附註22)。

14 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
非流動資產 – 按成本			
期初結餘	401	3,071	5,194
添置	3,061	3,058	2,100
折舊支出	(391)	(935)	(1,589)
期末結餘	<u>3,071</u>	<u>5,194</u>	<u>5,705</u>
於年末			
成本	3,462	6,520	8,620
累計折舊	(391)	(1,326)	(2,915)
賬面淨值	<u>3,071</u>	<u>5,194</u>	<u>5,705</u>

- (a) 投資物業指於租賃項下持有的商業物業，乃持作租金收益且未被貴集團佔用（附註25）。
- (b) 於2018年、2019年及2020年12月31日，投資物業的公平值分別為人民幣11,848,000元、人民幣13,627,000元及人民幣12,834,000元。

(i) 公平值層級

於2018年、2019年及2020年12月31日，由於釐定投資物業公平值所用的若干重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據而得出，貴集團所有投資物業的公平值納入公平值計量層級的第三級。

(ii) 估值技術

貴集團投資物業的公平值一般是以年期法及復歸法得出。該方法是以各估值日期的租賃協議為基準。於租賃協議約定的租期內獲得的租金收入按年期收益貼現，就超出租賃協議租期的期間而言，潛在復歸收入按合適的復歸收益率貼現。潛在復歸收入及復歸收益取自對當前市場租金的分析。估值所採用的當前市場租金已參考目標物業及其他可比物業內的近期租務情況。

市場租金越高或年期收益及復歸收益率越低，則公平值越高。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，估值技術並無變動。

附錄一

會計師報告

15 無形資產

	計算機軟件	客戶關係 及存量	商譽	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1月1日				
成本	2,046	—	—	2,046
累計攤銷	(54)	—	—	(54)
賬面淨值	1,992	—	—	1,992
截至2018年12月31日止年度				
期初賬面淨值	1,992	—	—	1,992
攤銷	(410)	—	—	(410)
期末賬面淨值	1,582	—	—	1,582
於2018年12月31日				
成本	2,046	—	—	2,046
累計攤銷	(464)	—	—	(464)
賬面淨值	1,582	—	—	1,582
截至2019年12月31日止年度				
期初賬面淨值	1,582	—	—	1,582
收購一間附屬公司 (附註29(a))	—	6,200	9,967	16,167
攤銷	(409)	(16)	—	(425)
期末賬面淨值	1,173	6,184	9,967	17,324
於2019年12月31日				
成本	2,046	6,200	9,967	18,213
累計攤銷	(873)	(16)	—	(889)
賬面淨值	1,173	6,184	9,967	17,324
截至2020年12月31日年度				
期初賬面淨值	1,173	6,184	9,967	17,324
添置	696	—	—	696
收購附屬公司 (附註29)	—	—	3,852	3,852
攤銷	(419)	(591)	—	(1,010)
期末賬面淨值	1,450	5,593	13,819	20,862
於2020年12月31日				
成本	2,742	6,200	13,819	22,761
累計攤銷	(1,292)	(607)	—	(1,899)
賬面淨值	1,450	5,593	13,819	20,862

無形資產攤銷已計入匯總全面收益表內下列類別：

	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	—	29	591
行政開支	410	396	419
	<u>410</u>	<u>425</u>	<u>1,010</u>

- (a) 於2018年、2019年及2020年12月31日，概無無形資產因負債而受限制或用作抵押品。
- (b) 客戶關係及存量乃作為業務合併的一部分予以收購（附註29）。客戶關係於收購日期按公平值進行確認，且其後於其估計可使用年內按直線法攤銷。
- (c) 收購浙江藍盛產生的商譽：

商譽於貴集團收購浙江藍盛時產生（附註29(a)）並於收購日期釐定，為購買代價與被收購方可識別資產淨值的公平值之間的差額。

商譽減值測試

經參考獨立估值師於2019年12月13日（「收購日期」）對可收回金額進行的評估，貴公司董事釐定無須於2019年12月31日對商譽作出減值撥備。

於2020年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。浙江藍盛經營的物業管理業務的可收回金額已由管理層評估並按使用價值計算方法釐定。該計算方法所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

下表載列於2020年12月31日為商譽減值測試而編製現金流量預測時應用的關鍵假設：

	浙江藍盛
於預測期間收入的複合年增長率	6.2%
於預測期間的毛利率	33.6%
最終增長率	3.0%
除稅前貼現率	23.5%

根據減值測試的結果，現金產生單位的估計可收回金額超出其賬面值（即餘量）人民幣3,371,000元。

管理層已對商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列減值測試關鍵假設的可能變動及於使用價值計算中單獨計算的變動可能會於2020年12月31日分別刪除餘下餘量：

浙江藍盛

於2020年12月31日

年收入增長率	-5.7%
除稅前貼現率	4.3%

除上述變動外，貴公司董事認為主要參數並無其他合理可能變動將導致現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，並釐定於2020年12月31日毋須就商譽作出減值撥備。

(d) 收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥產生的商譽：

商譽於貴集團收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥時產生（附註29）並於收購日期釐定，為購買代價與被收購方可識別資產淨值的公平值之間的差額。

商譽減值測試

於2020年12月31日，管理層對收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥（作為一組現金產生單位）產生的商譽進行減值評估，原因是彼等由同一決策團隊管理。鄭州鄭燃及鄭州吉祥經營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並按使用價值計算方法釐定。該計算所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

下表載列於2020年12月31日為商譽減值測試而編製現金流量預測時應用的關鍵假設：

鄭州鄭燃及鄭州吉祥

於預測期間收入的複合年增長率(%)	3.5%
於預測期間的毛利率(%)	22.2%
最終增長率(%)	3.0%
除稅前貼現率(%)	20.7%

根據減值測試的結果，現金產生單位組合的估計可收回金額超出其賬面值（即餘量）人民幣567,000元。

管理層已對商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列減值測試關鍵假設的可能變動及於使用價值計算中單獨計算的變動可能會於2020年12月31日分別刪除餘下餘量：

鄭州鄭燃及
鄭州吉祥

於2020年12月31日

年收入增長率	-1.4%
除稅前貼現率	4.5%

除上述變動外，貴公司董事認為，關鍵參數的任何其他合理可能變動不會導致各現金產生單位組合的賬面值超過其可收回金額。經參考獨立估值師於2020年12月31日對可收回金額進行的評估，貴公司董事認為於2020年12月31日無須對商譽作出減值撥備。

16 按類別劃分的金融工具

	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
按攤銷成本計量的金融資產			
貿易及其他應收款項 (附註17)	212,159	337,755	717,258
受限制現金	100	100	1,324
現金及現金等價物 (附註18)	24,523	57,441	134,758
	<u>236,782</u>	<u>395,296</u>	<u>853,340</u>
按攤銷成本計量的金融負債			
貿易及其他應付款項 (不包括應計工資及 其他應付稅項)	98,396	179,415	148,349
租賃負債 (附註25)	7,525	11,812	13,185
銀行借款 (附註22)	47,000	55,100	346,984
	<u>152,921</u>	<u>246,327</u>	<u>508,518</u>

截至2018年、2019年及2020年12月31日，並無金融資產及負債被抵銷。

附錄一

會計師報告

17 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30(d))	67,807	143,016	258,157
— 第三方	32,584	59,959	95,547
	100,391	202,975	353,704
減：貿易應收款項減值撥備 (附註(e))	(2,811)	(4,380)	(6,945)
	97,580	198,595	346,759
其他應收款項			
— 貸款予關聯方 (附註30(d))	47,000	45,000	301,626
— 應收關聯方款項 (附註30(d))	63,900	65,799	47,439
— 貸款予一名第三方 (附註(c))	—	7,200	7,200
— 向非控股權益的現金墊款	—	14,475	244
— 應收關聯方利息 (附註30(d))	—	337	8,380
— 應收第三方利息	—	—	422
— 按金	859	1,229	1,440
— 其他	5,174	7,570	6,334
	116,933	141,610	373,085
減：其他應收款項減值撥備 (附註(e))	(2,354)	(2,450)	(2,586)
	114,579	139,160	370,499
預付款項			
— 預付[編纂]開支	—	—	2,126
— 其他	430	430	89
	430	430	2,215
	212,589	338,185	719,473

貴公司

於2020年
12月31日
人民幣千元

預付款項

－ 預付[編纂]開支

2,126

(a) 貿易應收款項主要來自物業管理服務收入以及相關增值服務收入。

物業管理服務收益乃根據相關服務協議的條款收取。住戶應在發出繳款通知後支付到期的物業管理服務的服務收入。

增值服務收入的信用期通常介乎於0至180天。

(b) 於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易應收款項於確認日期的賬齡分析如下：

	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
0至180天	53,329	126,041	288,731
181至365天	13,464	26,969	19,195
1至2年	26,776	25,477	32,294
2至3年	3,047	19,460	7,442
3至4年	3,188	2,055	4,713
4年以上	587	2,973	1,329
	<u>100,391</u>	<u>202,975</u>	<u>353,704</u>

(c) 於2019年及2020年12月31日，該金額指向第三方作出的貸款，該筆貸款無抵押，年利率為6.8%，其原到期日為2020年6月。根據貴集團於原定到期日前訂立的協議，該貸款延長一年。

(d) 於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易及其他應收款項乃以人民幣計值，貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

(e) 貿易及其他應收款項減值以及貴集團所面臨的信貸風險的資料於附註3.1.2(ii)內披露。

附錄一

會計師報告

18 現金及現金等價物

	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	24,523	57,441	134,758

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團的銀行及手頭現金乃以人民幣計值。

於中國持有的現金及現金等價物須遵守當地外匯管制法規。該等法規對自中國匯出資金施加限制，惟以正常股息方式除外。

19 受限制現金

受限制現金主要指若干物業管理項目的有抵押銀行存款。所有受限制現金均以人民幣計值。

20 股本

(a) 貴集團合併資本

重組未能於2020年12月31日完成，如附註1.3所披露，歷史財務資料乃按合併基準編製。於各資產負債日的合併資本指現時組成貴集團的公司於抵銷公司間投資後的合併資本。

(b) 貴公司股本

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股等值面值 人民幣千元
法定：			
於2020年10月8日（註冊成立日期）			
及2020年12月31日	38,000,000	380,000	2,588
已發行：			
於2020年10月8日（註冊成立日期）			
及2020年12月31日	100	1	—

21 法定公積金

根據中國相關規則及規例，中國集團實體須將不少於根據中國會計規則及規例計算的所得稅後利潤10%撥入法定公積金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%為止。經有關當局批准後，法定公積金僅可用作抵銷過往年度結轉的虧損或增加各中國集團實體的資本。

附錄一

會計師報告

22 銀行借款

	截至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
銀行借款			
— 非即期	—	7,200	221,119
— 即期	47,000	47,900	125,865
	<u>47,000</u>	<u>55,100</u>	<u>346,984</u>

(a) 截至2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團的銀行借款由以下各項提供擔保及／或抵押：

	截至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
銀行借款			
— 以宋先生所控制實體的若干物業作抵押，並由宋先生所控制實體及第三方提供擔保	27,000	25,000	—
— 由第三方提供擔保	20,000	22,900	—
— 以貴集團的若干物業作抵押，並由第三方提供擔保	—	7,200	7,200
— 以貴集團一間附屬公司51%股權作抵押，並由宋先生及宋先生所控制實體提供擔保	—	—	7,784
— 以宋先生所控制實體的若干物業作抵押，並由宋先生及第三方提供擔保	—	—	23,000
— 以第三方的若干物業作抵押，並由宋先生、戴衛先生（貴公司董事）及第三方提供擔保	—	—	20,000
— 以貴集團未來三年管理的若干物業的物業管理費收取權及由宋先生及宋先生所控制實體提供擔保	—	—	289,000
	<u>47,000</u>	<u>55,100</u>	<u>346,984</u>

(i) 關聯方提供的所有擔保及抵押已於本報告日期前獲解除。

(ii) 所有銀行借款隨後於本報告日期前提前償還。

附錄一

會計師報告

- (b) 由於貼現影響不大，故截至2018年、2019年及2020年12月31日的借款公平值接近其賬面值。
- (c) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的加權平均實際利率分別為9.36%、10.77%及8.05%。
- (d) 銀行借款均以人民幣計值。
- (e) 截至2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團銀行借款應於下列期限償還：

	截至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	47,000	47,900	125,865
1至2年	—	—	141,119
2至3年	—	7,200	80,000
	<u>47,000</u>	<u>55,100</u>	<u>346,984</u>

23 貿易及其他應付款項

	截至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30(d))	990	1,532	25
— 第三方	<u>12,914</u>	<u>22,033</u>	<u>51,464</u>
	<u>13,904</u>	<u>23,565</u>	<u>51,489</u>
其他應付款項			
— 應付關聯方款項 (附註30(d))	23,431	31,516	20,287
— 收購一間附屬公司的應付款項	—	9,731	—
— 第三方按金	25,878	26,507	33,232
— 應付股息 (附註(b)及附註30(d))	—	34,000	—
— 應計工資及應付職工薪酬	20,021	31,127	56,704
— 其他應付稅項	4,786	10,828	20,453
— 其他	<u>25,755</u>	<u>41,893</u>	<u>43,341</u>
	<u>99,871</u>	<u>185,602</u>	<u>174,017</u>
	<u>113,775</u>	<u>209,167</u>	<u>225,506</u>

附錄一

會計師報告

- (a) 截至2018年、2019年及2020年12月31日，基於發票日期作出的貿易應付款項（包括屬貿易性質的應付關聯方款項）的賬齡分析如下：

	截至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
不超過1年	12,834	19,293	45,225
1至2年	438	3,222	3,014
2至3年	480	418	2,194
3年以上	152	632	1,056
	<u>13,904</u>	<u>23,565</u>	<u>51,489</u>

- (b) 有關款項指應付貴集團一間附屬公司當時股東的股息，該等股息將於2020年12月結清。
- (c) 截至2018年、2019年及2020年12月31日，貿易及其他應付款項主要以人民幣計值，貿易及其他應付款項的賬面值接近其公平值。

24 遞延所得稅

- (a) 截至2018年、2019年及2020年12月31日，同一稅務司法管轄區內不存在遞延所得稅資產與遞延所得稅負債結餘抵銷的情況。遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的分析如下：

	截至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：			
— 將於12個月內收回的遞延所得稅資產	1,928	2,601	5,543
— 將於12個月後收回的遞延所得稅資產	335	884	1,001
	<u>2,263</u>	<u>3,485</u>	<u>6,544</u>
遞延所得稅負債：			
— 將於12個月內收回的遞延所得稅負債	—	(161)	(161)
— 將於12個月後收回的遞延所得稅負債	—	(1,810)	(1,595)
	<u>—</u>	<u>(1,971)</u>	<u>(1,756)</u>
	<u>2,263</u>	<u>1,514</u>	<u>4,788</u>

附錄一

會計師報告

(b) 遞延所得稅賬戶的淨變動如下：

	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
年初	854	2,263	1,514
收購附屬公司 (附註29)	—	(1,971)	105
計入損益	1,409	1,222	3,169
年末	2,263	1,514	4,788

(c) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，遞延所得稅資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產

	應收呆賬	應計開支	稅項損失	使用權資產	總計
	撥備			及租賃負債	
	人民幣千元			的淨影響	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至2018年1月1日	854	—	—	—	854
計入損益	437	319	318	335	1,409
截至2018年12月31日	1,291	319	318	335	2,263
截至2019年1月1日	1,291	319	318	335	2,263
計入/(扣除自) 損益	396	420	(145)	551	1,222
截至2019年12月31日	1,687	739	173	886	3,485
截至2020年1月1日	1,687	739	173	886	3,485
計入損益	658	1,042	1,114	140	2,954
收購附屬公司 (附註29)	—	—	105	—	105
截至2020年12月31日	2,345	1,781	1,392	1,026	6,544

附錄一

會計師報告

遞延所得稅負債

	收購一間 附屬公司後的 物業價值增加 部分	於業務合併 識別的 無形資產價值	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2018年1月1日及12月31日	—	—	—
截至2019年1月1日	—	—	—
收購一間附屬公司 (附註29)	(421)	(1,550)	(1,971)
截至2019年12月31日	(421)	(1,550)	(1,971)
截至2020年1月1日	(421)	(1,550)	(1,971)
計入損益	18	197	215
截至2020年12月31日	(403)	(1,353)	(1,756)

- (d) 截至2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團並無未確認為遞延所得稅資產的累計稅項損失。

25 租賃

(a) 匯總資產負債表內已確認金額

	截至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－租賃物業 (附註14及(i))	3,071	5,194	5,705
使用權資產－物業 (附註(i))	3,116	3,060	3,377
	6,187	8,254	9,082
租賃負債 (附註(i))			
即期	1,998	3,153	5,880
非即期	5,527	8,659	7,305
	7,525	11,812	13,185

- (i) 貴集團向關聯方及第三方按一年以上的固定期限租賃若干物業，其中持作租賃收益及並非貴集團所佔用的物業確認為投資物業，而其他則確認為使用權資產。租賃負債指租賃資產的相應負債。

附錄一

會計師報告

(b) 匯總全面收益表內已確認金額

	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
投資物業租金收入 (附註14)	1,048	2,267	4,004
投資物業折舊 (附註14)	391	935	1,589
使用權資產折舊 (附註8)	390	439	1,058
租賃負債利息 (計入融資成本淨額)	557	881	1,348
與短期租賃有關的租金開支 (計入銷售成本及行政開支) (附註8)	3,248	2,745	3,093

(c) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，與短期租賃有關的租金開支及租賃負債結算現金流出分別為人民幣81,000元、人民幣500,000元及人民幣3,625,000元。

26 股息

貴公司自註冊成立起至本報告日期並無派付或宣派任何股息。

截至2019年12月31日止年度，貴集團現時旗下附屬公司向彼等當時股東宣派股息人民幣34,000,000元。由於該等資料被視為對本報告並無意義，故並無呈列股息率及有權獲派股息的股份數目。

27 現金流量資料

(a) 營運產生現金

	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
除所得稅前利潤	28,992	80,374	123,901
調整項目：			
— 物業及設備折舊 (附註13)	1,039	1,085	1,760
— 使用權資產折舊 (附註25)	390	439	1,058
— 投資物業折舊 (附註14)	391	935	1,589
— 金融資產減值虧損淨額	1,747	1,665	2,701
— 無形資產攤銷 (附註15)	410	425	1,010
— 貸款予關聯方和第三方的利息收入 (附註7)	(3,108)	(5,022)	(19,195)
— 出售物業及設備虧損／(收益)	37	—	(1)
— 分佔使用權益法入賬的投資虧損	—	—	57
— 融資成本淨額 (附註10)	2,476	5,513	20,699
	32,374	85,414	133,579

附錄一

會計師報告

	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
營運資金變動：			
— 受限制現金	(100)	—	(1,224)
— 合同負債	14,936	21,961	34,814
— 貿易及其他應收款項及預付款項	(39,648)	(102,087)	(140,227)
— 貿易及其他應付款項	29,283	38,472	46,556
	<u>36,845</u>	<u>43,760</u>	<u>73,498</u>

(b) 債務淨額對賬

	銀行借款	應付利息	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2018年1月1日	27,000	—	3,907	30,907
現金流量	20,000	(2,967)	—	17,033
租賃增加	—	—	3,061	3,061
應計利息開支	—	2,967	557	3,524
	<u>47,000</u>	<u>—</u>	<u>7,525</u>	<u>54,525</u>
截至2018年12月31日	47,000	—	7,525	54,525
現金流量	(2,000)	(4,389)	(35)	(6,424)
收購一間附屬公司 (附註29)	10,100	—	—	10,100
租賃增加	—	—	3,441	3,441
應計利息開支	—	4,925	881	5,806
	<u>55,100</u>	<u>536</u>	<u>11,812</u>	<u>67,448</u>
截至2019年12月31日	55,100	536	11,812	67,448
現金流量	291,884	(18,565)	(3,450)	269,869
租賃增加	—	—	3,475	3,475
應計利息開支	—	19,765	1,348	21,113
	<u>346,984</u>	<u>1,736</u>	<u>13,185</u>	<u>361,905</u>
截至2020年12月31日	346,984	1,736	13,185	361,905

附錄一

會計師報告

28 承擔

租賃承擔 – 作為承租人

貴集團根據不可撤銷租賃協議租賃辦公室及員工宿舍，租期少於12個月。大部分少於12個月的租賃協議乃與第三方簽訂，並於租賃結束時按相互協定費用重續。不可撤銷短期租賃項下未來最低租賃付款總額如下：

	截至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
不超過1年	247	455	444

29 業務合併

截至2019年及2020年12月31日止年度的業務合併包括收購四間在中國從事提供物業管理服務的物業管理公司。被收購公司於收購日期的財務資料列示如下：

(a) 收購浙江藍盛

於2019年12月13日，貴公司以現金代價人民幣16,218,000元完成自第三方收購浙江藍盛51%股權。

自收購日期起至2019年12月31日，所收購的浙江藍盛業務於截至2019年12月31日止年度為貴集團貢獻總收入人民幣547,000元及淨利潤人民幣59,000元。

若浙江藍盛自2019年1月1日起合併，則截至2019年12月31日止年度的匯總全面收益表中的備考收入將為人民幣382,792,000元，而淨利潤將為人民幣62,098,000元。

收購代價、所收購資產淨值及商譽詳情如下：

	截至12月13日
	2019年
	人民幣千元
總收購代價	16,218
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等價物	5,430
物業及設備 (附註13)	4,938
客戶關係存量 (附註15)	6,200
貿易及其他應收款項	24,980
遞延所得稅負債	(1,971)
貿易及其他應付款項	(12,653)
銀行借款	(10,100)
即期所得稅負債	(543)
合同負債	(4,025)
可識別資產淨值總額	12,256
減：非控股權益	(6,005)
所收購資產淨值	6,251
商譽 (附註15)	9,967

附錄一

會計師報告

截至2019年及2020年12月31日止年度，因收購浙江藍盛而產生的現金流出淨額：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
已付現金代價	(6,487)	(9,731)
於收購日期收購的現金及現金等價物	5,430	不適用
收購的現金流出淨額	<u>(1,057)</u>	<u>(9,731)</u>

下表載列管理層據以進行現金流預測以進行於2019年12月13日購買價格分配的各项關鍵假設。

	浙江藍盛
於預測期間內收入的複合年增長率	5.3%
於預測期間內的毛利率	36.1%
終端增長率	3.0%
稅前貼現率	24.5%

(b) 收購漯河蘇荷物業

於2020年1月15日，貴公司以現金代價人民幣331,000元完成收購漯河蘇荷物業51%股權。

自收購日期起至2020年12月31日，所收購的漯河蘇荷物業業務截至2020年12月31日止年度為貴集團貢獻總收入人民幣3,400,000元及溢利淨額人民幣109,000元。

若漯河蘇荷物業自2020年1月1日起合併，則截至2020年12月31日止年度的匯總全面收益表中的備考收入將為人民幣575,664,000元，而淨利潤將為人民幣91,779,000元。

收購代價、所收購資產淨值及商譽詳情如下：

	截至1月15日
	2020年
	人民幣千元
代價	
— 已付現金	<u>331</u>
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等價物	418
貿易及其他應收款項	975
遞延所得稅資產	105
貿易及其他應付款項	(530)
合同負債	<u>(319)</u>

附錄一

會計師報告

	截至1月15日
	2020年
	人民幣千元
可識別資產淨值總額	649
減：非控股權益	(318)
所收購資產淨值	331
商譽	—

截至2020年12月31日止年度，因收購漯河蘇荷物業而產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
現金注資	(331)
於收購日期收購的現金及現金等價物	418
收購的現金流出淨額	87

(c) 收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥

於2020年10月19日，貴公司以現金代價人民幣13,500,000元完成向第三方收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥的51%股權。

自收購日期起至2020年12月31日，所收購的鄭州鄭燃及鄭州吉祥業務截至2020年12月31日止年度為貴集團貢獻總收入人民幣3,100,000元及虧損淨額人民幣128,000元。

若鄭州鄭燃及鄭州吉祥自2020年1月1日起合併，則截至2020年12月31日止年度的匯總全面收益表中的備考收入將為人民幣588,665,000元，而淨利潤將為人民幣92,176,000元。

收購代價、所收購資產淨值及商譽詳情如下：

	截至10月19日
	2020年
	人民幣千元
代價	
— 已付現金	13,500
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等價物	24,529
物業及設備 (附註13)	1,082
貿易及其他應收款項	786
貿易及其他應付款項	(3,873)
即期所得稅負債	(106)
合同負債	(3,499)

附錄一

會計師報告

	截至10月19日
	2020年
	人民幣千元
可識別資產淨值總額	18,919
減：非控股權益	(9,271)
所收購資產淨值	9,648
商譽 (附註15)	3,852

截至2020年12月31日止年度，因收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥而產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
現金注資	(13,500)
於收購日期收購的現金及現金等價物	24,529
收購的現金流出淨額	11,029

30 關聯方交易

(a) 姓名／名稱及與關聯方的關係

以下個人／實體為貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度有重大結餘及／或交易的關聯方：

英文姓名／名稱	中文姓名／名稱
最終控股股東 Mr. Song	宋革委
宋先生所控制實體 Beijing Tongdao Shenghe Investment Co., Ltd. and its subsidiaries Zhengzhou Kanghao Yidu Educational Technology Co, Ltd* Shenzhen Kangqiao Educational Technology Co, Ltd*	北京同道聖合投資有限公司及其附屬公司 鄭州康橋壹度教育科技有限公司 深圳康橋教育科技有限公司
宋先生所控制實體的合營企業及聯營公司 Henan Xinfuyuan Property Co., Ltd* Henan Kangqiao Beautiful Scenery Property Development Co., Ltd* Zhengzhou Jinchuan Property Co., Ltd*	河南新福源置業有限公司 河南康橋美景房地產開發有限責任公司 鄭州金川置業有限公司

* 由於並無正式英文名稱，關聯方的英文名稱乃貴集團管理層盡力翻譯其中文名稱之結果。

附錄一

會計師報告

(b) 重大關聯方交易

除本會計師報告另有披露者外，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴集團與關聯方進行下列重大交易。所披露金額代表於該等人士為貴集團關聯方期間與相關人士進行的交易。

	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
提供物業管理服務			
— 宋先生所控制實體	7,232	14,513	16,758
提供非業主增值服務			
— 宋先生所控制實體	47,159	75,740	166,087
— 宋先生所控制實體的合營企業及聯營公司	5,755	8,969	11,260
	52,914	84,709	177,347
提供社區增值服務			
— 宋先生所控制實體	3,551	28,597	37,803
— 宋先生所控制實體的合營企業及聯營公司	83	—	21
	3,634	28,597	37,824
與宋先生所控制實體的租賃交易			
— 與短期租賃有關的租金開支	990	542	281
— 租賃開支利息	439	695	984
利息收入 (附註7)			
— 宋先生所控制實體	3,108	5,022	18,292

上述所有交易均於貴集團的正常業務過程中按交易各方協定的條款進行。

(c) 主要管理層成員薪酬

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，主要管理層成員的薪酬（董事薪酬（附註9(c)）除外）載列如下：

	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
工資、薪金及花紅	1,011	1,519	1,243
退休金計劃供款開支	46	41	6
其他僱員福利	86	84	76
	1,143	1,644	1,325

附錄一

會計師報告

(d) 與關聯方的結餘

	截至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
貿易應收款項 (附註17)			
— 宋先生所控制實體	65,193	132,272	247,425
— 宋先生所控制實體的合營企業及聯營公司	2,614	10,744	10,732
	<u>67,807</u>	<u>143,016</u>	<u>258,157</u>
減：貿易應收款項減值撥備			
— 宋先生所控制實體	(65)	(132)	(247)
— 宋先生所控制實體的合營企業及聯營公司	(3)	(11)	(11)
	<u>(68)</u>	<u>(143)</u>	<u>(258)</u>
貿易應收款項 — 淨額	<u>67,739</u>	<u>142,873</u>	<u>257,899</u>
貿易應付款項 (附註23)			
— 宋先生所控制實體	990	1,532	25
	<u>990</u>	<u>1,532</u>	<u>25</u>
其他應收款項 (附註17)			
關聯方貸款：			
— 宋先生所控制實體(i)	47,000	45,000	301,626
應收關聯方利息：			
— 宋先生所控制實體(i)	—	337	8,380
應收關聯方款項：			
— 宋先生所控制實體(ii)	63,900	65,799	47,439
	<u>110,900</u>	<u>111,136</u>	<u>357,445</u>
減：其他應收款項減值撥備			
— 宋先生所控制實體	(111)	(111)	(357)
其他應收款項 — 淨額	<u>110,789</u>	<u>111,025</u>	<u>357,088</u>
其他應付款項 (附註23)			
— 宋先生所控制實體(iii)	23,431	31,516	20,287
	<u>23,431</u>	<u>31,516</u>	<u>20,287</u>
應付股息 (附註23)			
— 宋先生所控制實體(v)	—	34,000	—
	<u>—</u>	<u>34,000</u>	<u>—</u>
租賃負債			
— 宋先生所控制實體(iv)	5,883	8,930	9,200
	<u>5,883</u>	<u>8,930</u>	<u>9,200</u>

- (i) 有關款項指向宋先生所控制實體提供的貸款及相關應收利息，該等款項為非貿易性質、無抵押及按年利率介乎8.16%至12.29%計息。截至2018年及2019年12月31日，貸款在一年內到期。截至2020年12月31日，根據2020年6月及7月簽訂的貸款協議，貸款原分別於一年及三年內到期，並於2020年12月訂立的補充協議中，調整為按要求償還。因此，該等貸款於2020年12月31日分類為流動資產。有關款項已由關聯方於本報告日期前結清。
- (ii) 有關款項指貴集團代表宋先生所控制實體就貴集團提供服務的若干項目支付的開支及現金墊款，該等款項為非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。有關款項已由關聯方於上市前結清。
- (iii) 有關款項指貴集團代表宋先生所控制實體於貴集團正常業務過程中收取的租金及其他付款，該等款項為非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。該等款項已由貴集團於本報告日期前結清。
- (iv) 有關款項指向宋先生所控制實體出租物業的應付租金，該等款項為無抵押，且屬於貿易性質。
- (v) 於2019年12月31日的應付股息為非貿易性質。應付款項已於截至2020年12月31日止年度結清。

31 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。

32 報告期後事件

- (a) 於2021年1月3日，康橋悅生活向其當時股東宣派股息人民幣100,000,000元。
- (b) 發行新股份

於2021年1月28日，貴公司90股及10股普通股分別配發及發行予康橋悅生活BVI及新禾豐。

- (b) 資本化發行

根據於2021年6月17日通過的股東決議案，在貴公司股份溢價賬因[編纂]而入賬的情況下，董事獲授權通過將貴公司股份溢價賬的進賬金額[編纂]港元資本化的方式，按康橋悅生活BVI及新禾豐各自的持股比例以面值向彼等配發及發行合共[編纂]股入賬列為繳足的股份。

- (c) 增加法定股本

根據於2021年6月17日通過的股東決議案，貴公司的法定股本通過增設962,000,000股每股面值0.01港元的股份，由380,000港元增加至10,000,000港元。

III 期後財務報表

貴公司或任何貴集團現時旗下公司概無就2020年12月31日起至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。

除康橋悦生活向其當時股東宣派股息人民幣100,000,000元外，貴公司或任何貴集團旗下公司概無就2020年12月31日後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。