

下文為申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，乃為載入本文件而編製。

[待插入事務所信頭]

致德商產投服務集團有限公司列位董事及申萬宏源融資（香港）有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就德商產投服務集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第IA-4至IA-69頁），此等歷史財務資料包括 貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年5月31日止五個月（「相關期間」）的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日的綜合財務狀況表、 貴公司於2020年12月31日及2021年5月31日的財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第IA-4至IA-69頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供收錄於 貴公司日期為[編纂]有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次[編纂]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2.1及2.2所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「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2.1及2.2所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於相關情況下適當的程序，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，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列及編製基準真實而中肯地反映了 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日的財務狀況及 貴公司於2020年12月31日及2021年5月31日的財務狀況，以及 貴集團於各相關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱 貴集團中期比較財務資料，包括截至2020年5月31日止五個月的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載呈列基準及編製基準編製中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對中期比較財務資料作出結論。我們根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號*由實體獨立核數師審閱中期財務資料*進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，以及運用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，故不能令我們保證我們將知悉所有於審計中可能發現的重大事宜。因此，我們並不表達審計意見。基於我們的審閱，我們並無注意到任何事宜，令我們相信就會計師報告而言，中期比較財務資料並非在所有重大方面按照歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載呈列基準及編製基準而編製。

就聯交所證券上市規則及《公司（清盤及雜項條文）條例》項下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，並無對第IA-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註11，當中指出 貴公司並無就相關期間派付任何股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自其註冊成立日期起並無編製任何法定財務報表。

執業會計師

香港

[編纂]

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列的歷史財務資料構成本會計師報告的組成部分。

作為歷史財務資料基礎的 貴集團於相關期間的財務報表（「相關財務報表」）已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有金額約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄 — A

本集團會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
收益	5	63,964	69,116	127,922	37,053	89,159
銷售成本		<u>(25,805)</u>	<u>(33,256)</u>	<u>(65,252)</u>	<u>(15,885)</u>	<u>(54,260)</u>
毛利		38,159	35,860	62,670	21,168	34,899
其他收入及收益	5	3,846	6,578	7,095	1,991	2,435
行政開支		(4,108)	(5,336)	(18,657)	(3,495)	(23,122)
其他開支		(247)	(314)	(255)	(101)	(1,782)
融資成本	6	<u>(17)</u>	<u>(13)</u>	<u>(24)</u>	<u>(11)</u>	<u>(97)</u>
除稅前利潤	7	37,633	36,775	50,829	19,552	12,333
所得稅開支	10	<u>(6,239)</u>	<u>(5,732)</u>	<u>(7,916)</u>	<u>(2,888)</u>	<u>(2,330)</u>
年／期內利潤		31,394	31,043	42,913	16,664	10,003
其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年／期內利潤及 全面收益總額		<u><u>31,394</u></u>	<u><u>31,043</u></u>	<u><u>42,913</u></u>	<u><u>16,664</u></u>	<u><u>10,003</u></u>
以下應佔：						
母公司擁有人		31,394	31,043	42,928	16,664	10,098
非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(15)</u>	<u>—</u>	<u>(95)</u>
		<u><u>31,394</u></u>	<u><u>31,043</u></u>	<u><u>42,913</u></u>	<u><u>16,664</u></u>	<u><u>10,003</u></u>
母公司普通權益持有人 應佔每股盈利						
基本及攤薄	12	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

附錄 — A

本集團會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	580	316	204	183
投資物業	14	1,404	1,516	1,427	1,387
使用權資產	15	209	620	387	5,215
其他無形資產	16	—	—	8,075	8,190
商譽	17	—	—	9,179	9,179
遞延稅項資產	18	210	3	251	482
非流動資產總值		2,403	2,455	19,523	24,636
流動資產					
貿易應收款項	19	12,839	7,489	35,699	42,003
預付款項、按金及其他應收款項	20	1,182	1,167	8,167	15,189
按公平值計入損益的金融資產	21	54,176	200	130	20
現金及現金等價物	22	686	57,563	109,502	106,751
流動資產總值		68,883	66,419	153,498	163,963
流動負債					
合約負債	5	4,985	6,605	11,841	18,861
貿易應付款項	23	1,560	1,788	10,564	10,132
其他應付款項及應計費用	24	10,572	17,492	58,294	55,197
遞延收入	25	2,097	—	—	—
租賃負債	15	136	225	236	1,439
應付稅項		4,227	4,428	9,093	3,966
流動負債總額		23,577	30,538	90,028	89,595
流動資產淨值		45,306	35,881	63,470	74,368
總資產減流動負債		47,709	38,336	82,993	99,004
非流動負債					
合約負債	5	336	322	1,200	1,254
遞延稅項負債	18	—	—	1,102	1,055
租賃負債	15	—	358	122	4,217
非流動負債總額		336	680	2,424	6,526
資產淨值		47,373	37,656	80,569	92,478
權益					
母公司擁有人應佔權益					
已發行資本	26	—	—	—	—
儲備	27	47,373	37,656	80,584	92,239
非控股權益		47,373	37,656	80,584	92,239
		—	—	(15)	239
總權益		47,373	37,656	80,569	92,478

附錄 — A

本集團會計師報告

綜合權益變動表

	已發行 資本 人民幣 千元 (附註26)	股份 溢價* 人民幣 千元 (附註27)	母公司擁有人應佔			保留 利潤* 人民幣 千元	總計 人民幣 千元	非控股 權益 人民幣 千元	總權益 人民幣 千元
			資本 儲備* 人民幣 千元 (附註27)	法定盈餘 儲備* 人民幣 千元 (附註27)	購股權 儲備* 人民幣 千元 (附註33)				
於2018年1月1日	-	-	24,315	2,238	-	16,636	43,189	-	43,189
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	31,394	31,394	-	31,394
轉撥自保留利潤	-	-	-	2,762	-	(2,762)	-	-	-
附屬公司向當時股東 宣派的股息 (附註11)	-	-	-	-	-	(27,210)	(27,210)	-	(27,210)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	-	-	24,315	5,000	-	18,058	47,373	-	47,373
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	31,043	31,043	-	31,043
轉撥自保留利潤	-	-	-	110	-	(110)	-	-	-
附屬公司向當時股東 宣派的股息 (附註11)	-	-	-	-	-	(40,760)	(40,760)	-	(40,760)
於2019年12月31日及 2020年1月1日	-	-	24,315	5,110	-	8,231	37,656	-	37,656
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	42,928	42,928	(15)	42,913
轉撥自保留利潤	-	-	-	4,080	-	(4,080)	-	-	-
於2020年12月31日	-	-	24,315	9,190	-	47,079	80,584	(15)	80,569

附錄一 A

本集團會計師報告

	已發行 資本 人民幣 千元 (附註26)	股份 溢價* 人民幣 千元 (附註27)	母公司擁有人應佔			保留 利潤* 人民幣 千元	總計 人民幣 千元	非控股 權益 人民幣 千元	總權益 人民幣 千元
			資本 儲備* 人民幣 千元 (附註27)	法定盈餘 儲備* 人民幣 千元 (附註27)	購股權 儲備* 人民幣 千元 (附註33)				
於2020年12月31日及 2021年1月1日	-	-	24,315	9,190	-	47,079	80,584	(15)	80,569
股本結算購股權安排 (附註33)	-	-	-	-	1,557	-	1,557	-	1,557
期內利潤及全面收益總額 根據集團重組向一名股東 配發股份 (附註26)	-	-	-	-	-	10,098	10,098	(95)	10,003
附屬公司非控股股東注資 轉撥自保留利潤	-	993	(993)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	349	349
	-	-	-	975	-	(975)	-	-	-
於2021年5月31日	<u>-</u>	<u>993</u>	<u>23,322</u>	<u>10,165</u>	<u>1,557</u>	<u>56,202</u>	<u>92,239</u>	<u>239</u>	<u>92,478</u>
於2020年1月1日	-	-	24,315	5,110	-	8,231	37,656	-	37,656
期內利潤及全面收益總額 (未經審核)	-	-	-	-	-	16,664	16,664	-	16,664
轉撥自保留利潤 (未經審核)	-	-	-	84	-	(84)	-	-	-
於2020年5月31日 (未經審核)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,315</u>	<u>5,194</u>	<u>-</u>	<u>24,811</u>	<u>54,320</u>	<u>-</u>	<u>54,320</u>

* 於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，該等儲備賬目分別包含綜合財務狀況表內的儲備人民幣47,373,000元、人民幣37,656,000元、人民幣80,584,000元及人民幣92,239,000元。

附錄 — A

本集團會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
經營活動所得現金流量						
除稅前利潤		37,633	36,775	50,829	19,552	12,333
就下列各項調整：						
物業、廠房及設備						
項目折舊	7	1,906	1,185	322	309	29
使用權資產攤銷	7	314	286	233	97	519
投資物業折舊	7	79	86	89	37	40
其他無形資產攤銷	7	—	—	278	—	358
已撥回遞延收入	5	(1,530)	(2,097)	—	—	—
銀行利息收入	5	(25)	(1,654)	(2,362)	(946)	(1,520)
來自關聯方的利息收入	5	(7)	—	—	—	—
來自獨立第三方的						
利息收入	5	—	(198)	(2,606)	(510)	—
融資成本	6	17	13	24	11	97
按公平值計入損益的金融						
資產的公平值收益淨額	5	(1,621)	(501)	(8)	(3)	—
貿易應收款項減值虧損／						
(減值虧損撥回)	7	(5)	23	(329)	13	462
其他應收款項減值虧損／						
(減值虧損撥回)	7	—	—	(76)	—	557
股本結算購股權開支	33	—	—	—	—	1,557
		36,761	33,918	46,394	18,560	14,432
貿易應收款項						
(增加)／減少		(11,777)	5,327	(17,685)	(5,181)	(6,766)
預付款項、按金及						
其他應收款項						
(增加)／減少		(152)	15	(4,685)	(808)	(6,924)
合約負債增加／(減少)		679	1,606	(1,044)	(3,394)	7,074
貿易應付款項						
增加／(減少)		266	228	5,379	547	(432)
其他應付款項及						
應計費用增加		4,030	6,920	13,175	725	3,943
經營業務所得現金		29,807	48,014	41,534	10,449	11,327
已收利息		25	1,654	2,439	697	865
已付所得稅		(3,842)	(5,324)	(4,880)	(3,710)	(7,735)
經營活動所得現金流量淨額		25,990	44,344	39,093	7,436	4,457

附錄 — A

本集團會計師報告

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備項目		(32)	(921)	(108)	–	(8)
購買投資物業		–	(198)	–	–	–
添置其他無形資產		–	–	(753)	(123)	(473)
收購附屬公司	28	–	–	18,579	–	(7,040)
分步收購一間附屬公司	29	–	–	507	–	–
收取政府補助		2,383	–	–	–	–
購買按公平值計入 損益的金融資產		(421,199)	(20,900)	(1,100)	(230)	–
出售按公平值計入損益的 金融資產所得款項		420,018	75,377	1,178	213	110
已收關聯方利息收入		7	–	–	–	–
收到一名獨立第三方的 利息收入		–	198	2,606	510	–
向關聯方墊款	31(b)	(48,800)	(49,570)	–	–	–
關聯方償還墊款	31(b)	48,800	49,570	–	–	–
授予一名獨立第三方的貸款		–	(110,000)	(512,280)	(146,450)	–
一名獨立第三方償還貸款		–	110,000	512,280	146,450	–
已收一間前合營企業的股息		–	–	146	–	–
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額		1,177	53,556	21,055	370	(7,411)
融資活動所得現金流量						
向附屬公司當時股東 支付的股息		(27,210)	(40,760)	–	–	–
向一名關聯方還款		–	–	(7,960)	–	–
租賃負債的本金部分		(309)	(250)	(225)	(113)	(131)
租賃負債的利息部分	17(b)	(17)	(13)	(24)	(11)	(15)
附屬公司非控股股東 注資		–	–	–	–	349
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額		(27,536)	(41,023)	(8,209)	(124)	203
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額		(369)	56,877	51,939	7,682	(2,751)
年／期初現金及現金等價物		1,055	686	57,563	57,563	109,502
年／期末現金及現金等價物	22	686	57,563	109,502	65,245	106,751

附錄 — A

本集團會計師報告

貴公司的財務狀況表

	附註	2020年12月31日 人民幣元	2021年5月31日 人民幣元
非流動資產			
於附屬公司的投資	(a)	<u>6</u>	<u>992,838</u>
流動資產			
應收股東款項		<u>27</u>	<u>27</u>
總資產／淨資產		<u><u>33</u></u>	<u><u>992,865</u></u>
權益			
已發行股本	26	33	33
儲備	27	<u>-</u>	<u>992,832</u>
總權益		<u><u>33</u></u>	<u><u>992,865</u></u>

附註：

(a) 於附屬公司的投資成本指：

	2020年 12月31日 人民幣元	2021年 5月31日 人民幣元
非上市投資（按成本）：		
Desun Services Holding Limited	6	6
WYGL Holding Limited*	<u>-</u>	<u>992,832</u>
	<u><u>6</u></u>	<u><u>992,838</u></u>

* 於2021年5月11日，貴公司透過向惠宏投資有限公司發行貴公司1%的已發行股本（入賬列為全部繳足股本），自惠宏投資有限公司收購WYGL Holding Limited（其間接持有成都德商1%的股權）的全部已發行股本。

II. 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為於2020年12月10日在開曼群島註冊成立之獲豁免公司。貴公司的註冊辦事處地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於相關期間及截至2020年5月31日止五個月，貴公司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業主及非業主增值服務（統稱「**[編纂]**業務」）。

重組前，貴集團當時的母公司為成都德商產投物業服務有限公司（「成都德商」）（「當時的母公司」）。貴公司的直接控股公司及最終控股公司為Sky Donna Holding Limited（「Sky Donna」），其乃一間在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的獲豁免有限公司。貴集團的最終控股股東為鄒康先生（「最終控股股東」）。

於2016年7月8日，成都德商獲批將其股份在中國於全國中小企業股份轉讓系統（「新三板」）掛牌（股份代號：837976）。其股份於2016年8月2日在新三板開始交易。於2020年4月8日，成都德商股東議決將成都德商的股份自新三板自願摘牌。摘牌於2020年5月7日完成。

誠如本文件「歷史、重組及公司架構」一段所載，現時組成貴集團的貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）曾進行重組（已於2021年5月11日完成）。除重組外，貴公司自其註冊成立以來並無開展任何業務或運營。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，所有該等附屬公司均為私人有限公司，或倘在香港境外註冊成立，則擁有與在香港註冊成立的私人公司大致類似的特徵，其詳情載列如下：

實體名稱	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營業地點	已發行普通股／ 註冊股本面值	貴公司應佔股權		主要業務
			百分比 直接	間接	
Desun Services Holding Limited ⁽²⁾	英屬處女群島／ 2020年12月23日	1美元	100%	—	投資控股
WYGL Holding Limited ⁽²⁾	英屬處女群島／ 2021年2月4日	1美元	100%	—	投資控股
XGWY Holding Limited ⁽²⁾	英屬處女群島／ 2021年2月8日	1美元	—	100%	投資控股
Wei Yue Management Limited ⁽²⁾	香港／ 2021年3月1日	1港元	—	100%	投資控股
Desun Property Service Limited ⁽²⁾	香港／ 2021年1月18日	1港元	—	100%	投資控股

附錄 — A

本集團會計師報告

實體名稱	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營業地點	已發行普通股／ 註冊股本面值	貴公司應佔股權		主要業務
			百分比 直接	間接	
成都福悅企業管理諮詢有限公司 (「成都福悅」) ^{(2)/(3)}	中國／中國內地／ 2021年3月12日	人民幣 20,000,000元	-	100%	投資控股
成都德商 ⁽¹⁾	中國／中國內地／ 2010年3月12日	人民幣 50,000,000元	-	100%	物業管理
昆明捷博物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2019年5月23日	人民幣500,000元	-	100%	物業管理
成都德新尚裕物業管理有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2019年12月5日	人民幣5,000,000元	-	100%	物業管理
成都德正物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2019年12月19日	人民幣500,000元	-	100%	物業管理
重慶福牛物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2020年6月3日	人民幣5,000,000元	-	51%	物業管理
西安德商奧暉物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2020年9月25日	人民幣1,000,000元	-	100%	物業管理
成都御璟閣酒店管理有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2019年1月21日	人民幣5,000,000元	-	100%	酒店及 物業管理
湖南德商厚誠科技有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2020年8月26日	人民幣5,000,000元	-	60%	信息技術服務
成都中能物業管理有限責任公司 (「中能」) ^{(2)/(4)}	中國／中國內地／ 2006年5月16日	人民幣5,000,000元	-	100%	物業管理
成都金捷資產管理有限公司 (「成都金捷」) ^{(2)/(4)}	中國／中國內地／ 2013年3月27日	人民幣3,000,000元	-	100%	物業管理
成都靈悅居室內設計有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2020年12月14日	人民幣1,000,000元	-	70%	室內設計
成都優貝空間創孵科技服務 有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2015年10月20日	人民幣5,000,000元	-	100%	物業管理

附錄 — A

本集團會計師報告

實體名稱	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營業地點	已發行普通股／ 註冊股本面值	貴公司應佔股權		主要業務
			百分比 直接	間接	
成都栢悅嘉誠商業管理有限公司 (「栢悅嘉誠」) ^{(2)/(5)}	中國／中國內地／ 2018年8月22日	人民幣5,000,000元	–	100%	投資控股
上海捷德物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2021年1月21日	人民幣500,000元	–	100%	物業管理
成都福朗物業服務有限公司 ⁽²⁾⁽⁶⁾	中國／中國內地／ 2020年1月16日	人民幣1,000,000元	–	51%	物業管理
成都德商啟銘物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2021年3月18日	人民幣1,000,000元	–	70%	物業管理
成都德商錦上美物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2021年4月30日	人民幣3,000,000元	–	60%	物業管理
四川凱州德品物業管理有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2021年4月30日	人民幣1,000,000元	–	60%	物業管理
四川德商鑫江商業管理有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2021年7月7日	人民幣1,000,000元	–	70%	物業管理
成都德商理想產投物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2021年7月7日	人民幣1,500,000元	–	50%	裝修服務

附註：

- (1) 按照相關會計原則及財務規例編製的成都德商截至2018年及2019年12月31日止年度各年的法定財務報表已由瑞華會計師事務所（特殊普通合伙）及信永中和會計師事務所（特殊普通合伙）成都分所（各自均為中國註冊會計師事務所）審核。

自新三板摘牌後，由於其成立所在司法權區的相關規則及法規項下並無任何發佈經審核賬目的法定審核規定，故概無就截至2020年12月31日止年度編製經審核財務報表。

- (2) 由於該等實體為新註冊成立或毋須遵守彼等註冊成立或成立所在司法權區的相關規則及法規項下的任何法定審核規定，故概無就該等實體編製經審核財務報表。
- (3) 成都福悅乃根據中國法律註冊的外商獨資企業。
- (4) 截至2020年12月31日止年度，該等實體自獨立第三方收購，其詳情載於歷史財務資料附註28。

- (5) 截至2020年12月31日止年度，貴集團向獨立第三方收購栢悅嘉誠的剩餘50%股權，更多詳情載於歷史財務資料附註29。
- (6) 於2021年3月1日，貴集團與成都福朗其餘股東訂立補充協議，據此，貴集團可對成都福朗行使控制權。因此，成都福朗不再是一間合營企業，而成為貴集團的附屬公司。成都福朗自成立以來一直處於停業狀態。

由於該等於中國註冊的所有集團公司概無任何官方英文名稱，該等英文名稱代表貴公司管理層盡最大努力直譯其中文名稱。

2.1 呈列基準

根據文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司於2021年5月11日成為貴集團現時旗下各公司的控股公司。緊接及緊隨重組前後，[編纂]業務通過成都德商開展。根據重組，通過成都德商持有的[編纂]業務轉讓予貴公司間接全資附屬公司成都福悅，並由成都福悅持有。貴公司於重組前並無參與任何其他業務，亦不符合業務的定義。文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載步驟僅為成都德商的重組，並無改變通過成都德商開展的[編纂]業務的業務實質及管理。

因此，貴集團的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表編製為成都德商的綜合財務報表的延續，而貴集團的資產及負債按記入成都德商於所列所有期間的綜合財務報表之[編纂]業務的賬面值確認及計量。已編製貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的綜合財務狀況表以呈列貴集團現時旗下公司的資產及負債，猶如當前集團架構於該等日期已經存在。

2.2 編製基準

歷史財務資料已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間及截至2020年5月31日止五個月之歷史財務資料時，貴集團已提早採納於2021年1月1日起開始之會計期間生效之所有國際財務報告準則以及相關過渡條文。於編製整個相關期間及截至2020年5月31日止五個月之歷史財務資料時，貴集團已提早採納於2021年1月1日開始的會計期間生效之所有國際財務報告準則（包括國際財務報告準則第16號**租賃**）以及相關過渡條文。

歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製，惟若干已按公平值計量的按公平值計入損益的金融資產除外。

綜合基準

歷史財務資料包括貴集團於相關期間及截至2020年5月31日止五個月之財務資料。

附屬公司為貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。貴集團因參與投資對象業務而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力透過對投資對象行使權力（即賦予貴集團現有有能力以主導投資對象的相關業務的既存權利）影響該等回報時，則屬擁有控制權。

如 貴公司直接或間接擁有投資對象投票權或類似權利不過半數， 貴集團衡量是否對投資對象有權力時，會考慮所有相關事實及情況，包括：

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

附屬公司使用與 貴公司一致的會計政策編製同一報告期間的財務報表。附屬公司的業績自 貴集團取得控制權之日起綜合入賬，並持續綜合入賬至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分會歸屬於 貴集團母公司擁有人及非控股權益，儘管這會導致非控股權益結餘錄得虧絀。有關 貴集團成員公司間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司的所有權權益變動（惟並無失去控制權）則以權益交易入賬。

倘 貴集團失去對一家附屬公司的控制權，則其終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)於權益內記錄的累計匯兌差額；及確認(i)所收代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值；及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益中確認的 貴集團應佔部分按猶如 貴集團直接出售有關資產或負債時被要求的相同基準重新分類至損益或保留盈利（如適用）。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團尚未於歷史財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴集團擬於其生效時採納該等準則（倘適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	對概念框架之提述 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之 間之資產出售或注資 ³
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號（修訂本）	會計政策之披露 ²
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計之定義 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ^{2, 4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2, 4}
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備： 擬定用途前之所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損合約－履行一份合約之成本 ¹
國際財務報告準則第16號（修訂本）	於2021年6月30日後之2019冠狀病毒病相關租金優惠 ³
國際會計準則第1號及國際財務報告 準則實務聲明第2號（修訂本）	會計政策之披露 ²
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計之定義 ²
國際會計準則第12號（修訂本）	單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項 ²
國際財務報告準則2018年至 2020年的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號隨附之示例及 國際會計準則第41號（修訂本） ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 強制生效日期尚未釐定，但可供採納

- 4 由於2020年6月刊發國際財務報告準則第17號（修訂本），國際財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免，允許保險人於2023年1月1日前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號
- 5 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效

有關預期將適用於 貴集團的國際財務報告準則的進一步資料載述如下。

國際財務報告準則第3號（修訂本）旨在以2018年3月發佈的*財務報告概念框架*的提述取代先前編製及呈列財務報表的框架的提述，而並無重大改變其要求。該等修訂本亦為國際財務報告準則第3號增加確認原則的例外情況，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號的負債及或然負債，採用國際財務報告準則第3號的實體應分別提述國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。 貴集團預期自2022年1月1日起前瞻採用該等修訂本。由於該等修訂本可能對收購日期為首次應用日期或之後的業務合併前瞻應用， 貴集團於過渡日期將不會受到該等修訂本的影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資的規定的不一致性。該等修訂本要求於投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，確認全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂本可前瞻應用。國際會計準則理事會已於2015年12月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本先前強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時應用。

國際會計準則第1號（修訂本）澄清劃分負債為流動或非流動的規定。該等修訂本訂明，倘實體推遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合報告期末之條件，其有權於當日推遲清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性的影響。該等修訂本亦澄清被認為清償負債的情況。該等修訂本自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用。允許提早應用。預期該等修訂本不會對 貴集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第16號（修訂本）禁止實體從物業、廠房及設備成本中扣除資產達到管理層擬定的可使用狀態（包括位置與條件）過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體須於損益確認出售任何有關項目的所得款項及成本。該等修訂本自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅對實體首次應用有關修訂本的財務報表呈列的最早期間開始時或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用。允許提早應用。預期該等修訂本不會對 貴集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第37號（修訂本）澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本（例如直接勞工及材料）及與履行合約直接相關的其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理與監督成本）。一般及行政開支與合約並無直接關係，除非合約明確向對手方收費，否則將其排除在外。該等修訂本自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期間開始時實體尚未履行其全部責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂本的任何累積影響應於初始應用日期確認為期初權益的調整，且毋須重列比較資料。預期該等修訂本不會對 貴集團的財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則2018年至2020年年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號及國際會計準則第41號隨附之示例（修訂本）。預期適用於 貴集團的該等修訂本詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他人士支付或收取的費用。實體將有關修訂本應用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期間開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂本自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。預期該等修訂本不會對 貴集團的財務報表產生任何重大影響。
- 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號隨附之示例13中有關租賃裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用國際財務報告準則第16號有關租賃優惠處理方面的潛在混淆。

2.4 重大會計政策概要

於一家合營企業的投資

合營企業為一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，共同控制權僅在相關活動需要享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

貴集團於一家合營企業的投資乃以 貴集團應佔按權益會計法計算的資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內入賬。

貴集團應佔合營企業收購後業績和其他全面收益應分別記入損益及其他全面收益。此外，倘直接確認於合營企業的權益發生變化， 貴集團將於綜合權益變動表確認其於變化分佔的相應份額（如適用）。 貴集團與其合營企業之間交易所產生的未變現盈虧按 貴集團於合營企業的投資撇除，但如未變現虧損可證明已轉讓資產出現減值則除外。收購一家合營企業產生的商譽記為 貴集團於一家合營企業的投資之部分。

業務合併及商譽

業務合併乃採用收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，即為換取被收購方控制權， 貴集團向被收購方前擁有人所轉讓資產、 貴集團對被收購方前擁有人所承擔負債及 貴集團發行股本權益於收購日期之公平值總和。就各項業務合併而言， 貴集團選擇是否按公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例計量於被收購方之非控股權益，而有關權益乃現時擁有權權益並賦予其擁有人權利在清盤時按比例分佔其資產淨值。所有非控股權益其他組成部分按公平值計量。收購相關成本乃於產生時支銷。

倘所收購的一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻， 貴集團認為其已收購一項業務。

當 貴集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟情況及相關條件，評估金融資產及承擔的負債，以作出適當分類及指定。此舉包括區分被收購方主合約中之嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段達成，先前持有之股權按其收購日期之公平值重新計量，因此產生之任何盈虧於損益內確認。

收購方將轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，而公平值變動於損益確認。倘或然代價歸類為權益，則毋須重新計量，而其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即所轉讓代價、已確認非控股權益之金額及 貴集團先前持有被收購方股權之任何公平值之總和超出所收購資產及所承擔負債的可識別淨額之差額。倘此代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，於重估後，有關差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行減值測試。 貴集團每年於12月31日對商譽進行減值測試。就減值測試而言，於業務合併中所收購商譽自收購日期起分配至預期於合併所產生之協同效益中受惠之 貴集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論 貴集團其他資產或負債有否轉撥至該等單位或單位組別。

減值按與商譽有關之現金產生單位（現金產生單位組別）可收回金額評估釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位（或現金產生單位組別），於該單位部分業務出售時，與出售業務有關之商譽將計入業務賬面值，以釐定出售盈虧。於該等情況售出之商譽，按出售業務及現金產生單位保留部分相對價值計量。

倘收購並不構成一項業務的資產或資產組時， 貴集團應識別及確認所收購的個別可識別資產（包括符合國際會計準則第38號無形資產中無形資產定義及確認準則的資產）及所承擔的負債。 貴集團的成本應按採購日期的相對公平值而分攤至個別可識別資產及負債。有關交易或事件概不會產生商譽。

公平值計量

貴集團於各相關期間末按公平值計量其理財產品。公平值為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行；或於未有主要市場的情況，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場必須屬 貴集團能進入者。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

計量非金融資產公平值時，會考慮市場參與者透過最大限度及最優化使用該資產，或將該資產出售給另一可最大限度及最優化使用該資產的市場參與者而產生經濟效益的能力。

貴集團採用適合各種情況且可獲得充足數據之估值技術計量公平值，盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於財務報表計量或披露的所有資產及負債基於對公平值計量整體屬重要的最低等級輸入數據按以下所述公平值層級分類：

- | | | |
|-----|---|---------------------------------------|
| 第一層 | - | 根據相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格 |
| 第二層 | - | 根據對公平值計量有重大影響之最低等級輸入數據為可直接或間接地觀察之估值方法 |
| 第三層 | - | 根據對公平值計量有重大影響之最低等級輸入數據為不可觀察之估值方法 |

對於在財務報表以經常基準確認之資產及負債，貴集團於各相關期間末根據對於公平值計量整體有重大影響之最低等級輸入數據，通過重新評估分類以確定各層級之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或需要對資產（遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）進行年度減值測試，則會評估資產的可收回金額。資產之可收回金額乃資產或現金產生單位之使用價值與其公平值扣除出售成本兩者中較高者，並就個別資產釐定，除非該資產並無產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則就資產所屬之現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按稅前折現率折現至其現值，該折現率反映目前市場對貨幣時間值及該資產的特定風險之評估。減值虧損於產生期間自損益內與減值資產功能相一致的開支類別扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計可收回金額。當用以釐定資產（不包括商譽）可收回金額之估計有變時，方會撥回該資產先前確認之減值虧損，惟金額不可超過過往年度並無就該項資產確認減值虧損時本可釐定之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回之減值虧損計入其產生期間之損益。

關聯方

任何人士倘符合以下情況即被認為屬 貴集團之關聯方：

- (a) 該方為一名人士或該名人士之近親，而該名人士
 - (i) 於 貴集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司之主要管理人員之一；

或

- (b) 該方為一家實體並符合以下任何一項條件：
 - (i) 該實體及 貴集團為同一集團之成員公司；
 - (ii) 一家實體為另一實體（或該另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體及 貴集團為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一家實體為一家第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體乃為 貴集團或一家與 貴集團有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由一名第(a)項所界定之人士控制或共同控制；
 - (vii) 一名第(a)(i)項所界定之人士對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員之一；及
 - (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向 貴集團或 貴集團之母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及將資產達至營運狀況及地點以作擬定用途之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目開始運作後產生之支出，如維修及保養費用等，一般於產生期間在損益中扣除。倘符合確認標準，主要檢查之開支於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時更換，則 貴集團將該等部分確認為具有特定使用年期之個別資產及作出相應折舊。

折舊乃以直線基準，將各物業、廠房及設備項目之成本按其估計可使用年期撇銷至其剩餘價值計算。就此採用之主要年率如下：

裝置及設備	19%至32%
租賃裝修	租期及20%的較短者

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，而各部分乃分別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末予以檢討，並適時作出調整。

倘出售物業、廠房及設備項目（包括初步確認之任何重要部分）或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益，則會終止確認該項目。於該資產終止確認之年度在損益確認之出售或報廢盈虧乃相關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業乃於持作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非作一般業務過程中銷售的樓宇的權益（包括將可能會以其他方式符合投資物業的定義的持作使用權的租賃物業）。該等物業首次按成本計量，當中包括交易成本。首次確認後，投資物業採用歷史成本減去累計折舊和任何價值減值撥備計量。折舊乃使用直線基準，將投資物業之成本按其34年至63年估計可使用年期撇銷至其剩餘價值計算。

後續支出僅在未來與該項目相關的經濟利益很可能流入 貴集團，並且該項目的成本能可靠計量時計入資產的賬面金額；否則，支出在其發生當年於損益內確認。

無形資產（商譽除外）

單獨收購的無形資產初步確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產的成本為收購當日的公平值。無形資產的可使用年期被評定為有限期或無限期。具有有限年期的無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於該無形資產可能出現減值的跡象時作減值評估。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末進行檢討。

軟件

軟件由 貴集團內部開發並按成本減任何減值虧損列賬，並以直線法於其10年估計可使用年期（基於管理層對系統技術使用年期的預期）予以攤銷。

研發成本

所有研究成本於產生時自損益扣除。

新產品開發計劃產生之開支僅於 貴集團能證明於技術上能夠完成無形資產供使用或出售、有意完成及有能力使用或出售該資產、該資產將帶來未來經濟利益之方式、具有完成計劃所需之資源且能夠可靠地計量開發期間之開支時，方會撥充資本並以遞延方式入賬。未能符合該等條件之產品開發開支概於產生時支銷。

遞延開發成本按成本減任何減值虧損入賬，並以直線法按有關產品之商用年期（不超過產品投入商業生產日期起計五至七年）攤銷。

客戶關係

於業務合併中收購的客戶關係於收購日期按公平值確認。客戶關係的可使用年期有限及按成本減累計攤銷列賬。經計及物業管理服務續新模式的過往經驗，攤銷乃使用直線法於其預期可使用年期（10年）計算。

租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而讓渡在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃（惟短期租賃除外）採取單一確認及計量方法。貴集團確認租賃負債以作出租賃付款及使用權資產（指使用相關資產的權利）。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認（即相關資產可供使用當日）。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取之任何租賃優惠。使用權資產於租期及資產估計可使用年期（以較短者為準）內按直線法折舊如下：

寫字樓	2至3年
展廳	5年

倘租賃資產的所有權於租期結束前轉讓予 貴集團或成本反映行使購買選擇權，折舊使用資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期，以租賃期內作出的租賃款項現值確認租賃負債。租賃款包括定額付款（含實質定額付款）減任何應收租賃優惠、取決於指數或比率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保將支付的金額。租賃款項亦包括 貴集團合理確定行使的購買選擇權的行權價及倘租賃期反映 貴集團行使終止租賃選擇權，就終止租賃支付的罰款。不取決於指數或比率的可變租賃款項在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為支出。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內所含利率不易釐定，故 貴集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃款項而減少。此外，倘有任何修改（即租期變更、租賃付款變更（例如指數或比率的變更導致對未來租賃付款發生變化）或購買相關資產的選擇權評估的變更）則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃

貴集團將短期租賃確認豁免應用於員工宿舍及寫字樓物業的短期租賃（即該等自租賃開始日期起計租期為12個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃）。短期租賃的租賃付款按直線法於租期內確認為開支。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類，其後按攤銷成本及按公平值計入損益計量。

初始確認金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵，以及 貴集團管理金融資產的業務模式。除並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或 貴集團已實行權宜措施不調整重大融資組成部分影響的貿易應收款項外， 貴集團初步按公平值計量金融資產，倘金融資產並非按公平值計入損益，則另加交易成本。並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或 貴集團已實行權宜措施的貿易應收款項乃根據下文「收益確認」所載政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

金融資產需要產生僅為償還本金及未償還本金利息（「僅為償還本金及利息」）的現金流量，方可分類並按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益計量。現金流量並非僅為償還本金及利息的金融資產按公平值計入損益分類及計量，而不論業務模式。

貴集團管理金融資產的業務模式指 貴集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式決定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而引起。按攤銷成本分類及計量的金融資產於以持有為收取合約現金流量的金融資產為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產於以持有為收取合約現金流量及出售為目的之業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

所有常規金融資產買賣於交易日（即 貴集團承諾購買或出售該資產之日）確認。常規買賣指須在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎資產的分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損會於損益內確認。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於損益確認。

終止確認金融資產

倘出現以下情況，金融資產（或（倘適用）部分金融資產或一組同類金融資產的一部分）會首先終止確認（即自 貴集團綜合財務狀況表中移除）：

- 從資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方全額支付所收現金流量而無重大延誤的責任；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已訂立轉手安排，則會評估其是否保留該項資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘並無轉讓亦無保留該項資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，則將以 貴集團的持續參與程度為限繼續確認已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映 貴集團所保留權利及責任的基準計量。

以轉讓資產擔保方式進行的持續參與按資產原賬面值與 貴集團可能須償還的最高代價金額的較低者計量。

金融資產減值

貴集團對並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸加強措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損乃就未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提撥備。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損（全期預期信貸虧損）均須計提虧損撥備。

於各報告日期， 貴集團評估有關金融工具的信貸風險是否自初始確認起已大幅增加。在進行評估時， 貴集團將金融工具於報告日期發生的違約風險與初始確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮無須花費過多成本或精力即可獲得的合理且具有理據支持的資料，包括歷史和前瞻性資料。

倘合約付款已逾期180天，則 貴集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在不計及 貴集團任何現有信貸加強措施的情況下， 貴集團不大可能悉數收到未付合約款項，則 貴集團亦可認為金融資產違約。當沒有合理預期可收回合約現金流量時，則撇銷金融資產。

於各報告日期， 貴集團會評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量構成不利影響之事件時，金融資產即出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- (i) 債務人出現重大財務困難；
- (ii) 違約行為，如拖欠或未能償還利息或本金；或
- (iii) 借款人很可能破產或進行其他財務重組。

按攤銷成本計量的金融資產根據一般方法可予減值，並按以下階段分類以計量預期信貸虧損，惟應用下文詳述的簡化方法的貿易應收款項除外。

- 第1階段 – 自初始確認起信貸風險未顯著增加的金融工具，虧損撥備以等同12個月預期信貸虧損的金額計量
- 第2階段 – 自初始確認起信貸風險顯著增加但並非已信貸減值之金融資產的金融工具，虧損撥備以等同全期預期信貸虧損的金額計量
- 第3階段 – 於報告日期已信貸減值的金融資產（並非購入或源自信貸減值者），虧損撥備以等同全期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

對於不包含重大融資成分的貿易應收款項，貴集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，貴集團不會追蹤信貸風險的變化，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已根據其歷史信用損失經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的特有前瞻性因素進行調整。

金融負債

初始確認與計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款或應付款項（如適用）。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借款以及應付款項，則應減去直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括其他貿易及其他應付款項、租賃負債及應付關聯方款項。

後續計量

取決於其分類的金融負債的後續計量如下：

按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟折現的影響甚微則除外，在該情況下，則按成本列賬。有關收益及虧損於負債終止確認時，透過實際利率攤銷程序在損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

終止確認金融負債

當金融負債的責任已解除或取消或屆滿時，則金融負債終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一出借人按截然不同的條款所取代，或倘現有負債的條款被重大修訂，該等交換或修訂以終止確認原來負債及確認新負債處理，相關賬面值之間的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘且僅倘現時存在一項可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且擬以淨額基準結算或同時變現資產及償付債務，方可將金融資產及金融負債抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物由手頭及銀行現金（包括定期存款）以及性質與現金相若而用途不受限制的資產所組成。

撥備

倘因過往事件須承擔現時責任（法定或推定），而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘折現影響屬重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於各相關期間末的現值。折現現值隨時間而增加之金額計入損益中的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅如涉及在損益以外確認的項目，均在損益外確認，可在其他全面收益或直接在權益內確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於各相關期間末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），並考慮貴集團經營業務所在國家的現行法例詮釋及慣例，按預期將獲稅務機關退回或支付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項乃就資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間於各相關期間末的所有暫時差額，採用負債法計提撥備。

遞延稅項負債就全部應課稅暫時性差額予以確認，惟以下情況除外：

- 如果遞延稅項負債是由初步確認商譽或並非業務合併的交易中的資產或負債產生，及於進行交易時對會計利潤與應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 就涉及於附屬公司及合營企業的投資的應課稅暫時差額而言，如果可以控制撥回暫時差額的時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損作出確認。只有在有可能出現可利用該等可抵扣暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以抵扣的應課稅利潤的情況下，方會確認遞延稅項資產，但以下情況除外：

- 如果有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產是由初步確認並非屬業務合併的交易中的資產或負債而產生，及於進行交易時對會計利潤與應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 就涉及於附屬公司及合營企業的投資的可抵扣暫時差額而言，只有在暫時差額有可能在可預見將來撥回，且有可能出現可利用該等暫時差額予以抵扣的應課稅利潤時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值會在各相關期間末進行檢討，若不再可能有足夠應課稅利潤可供動用全部或部分相關遞延稅項資產，則削減遞延稅項資產的賬面值。如果可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分相關遞延稅項資產，則會在各相關期間末重估未確認的遞延稅項資產並予以確認。

遞延稅項資產及負債以變現資產或償還負債的期間的預期適用稅率計量，並以各相關期間末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）為基礎。

當且僅當 貴集團有可依法強制執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要清償或收回時，擬按淨額基準清償即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助乃於合理確定將獲得補助且所有附帶條件均將滿足時按公平值確認。倘補助涉及開支項目，則會於擬補償成本的支銷期間系統地確認為收入。

倘有關補助涉及一項資產，則其公平值會記入遞延收入賬目，並於有關資產的預計可使用年內按年等額分期計入損益。

收益確認

與客戶的合約收益

與客戶的合約收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認，其金額反映 貴集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。

倘合約代價包括可變金額，則代價金額按 貴集團就向客戶轉移貨品或服務有權換取的金額估計。可變代價於合約開始時估計並受規限，直至於與可變代價有關之不確定因素其後解決而所確認累計收益金額很大可能不會發生重大收益撥回為止。

當合約中包含融資成分，而該融資成分為客戶提供超過一年有關向客戶轉讓貨品或服務的重大融資利益時，收益按應收款項的現值計量，並使用折現率折現，該折現率將於 貴集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中反映。當合約中包含融資部分，而該融資部分為 貴集團提供超過一年的重大融資利益時，合約項下確認的收益包括按實際利率法在合約負債上加算的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾貨品或服務的期限為一年或以下的合約而言，交易價格採用國際財務報告準則第15號中可行權宜方法，不會對重大融資成分的影響作出調整。

物業管理服務

物業管理服務包括：(i)住宅及非住宅物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)業主增值服務。

(i) 住宅及非住宅物業管理服務

貴集團按包幹制及酬金制就物業管理服務收取物業管理費並隨時間確認，是由於客戶同時收取及消耗 貴集團提供的利益。

就包幹制而言， 貴集團有權保留已收取的物業管理費的全部金額。收取物業管理費後， 貴集團將承擔涉及（其中包括）負責公共區域的員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀、秩序維護及一般經常開支相關的費用。於合約期間，倘若 貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所產生的一切開支， 貴集團並無權利要求業主支付相關差額。

因此，就包幹制而言， 貴集團將 貴集團向業主及物業開發商收取的物業管理費的總額確認作收益。

該等服務由在特定期間內以不確定次數的行為履行。因此，除非有證據證明其他方法可更好地表示完成階段，否則收益按直線法於特定期間確認，而服務成本於履行服務時確認。

就酬金制而言， 貴集團有權按已釐定金額收取業主及物業開發商須於特定合約期支付的物業管理費。管理費用餘下部分用作物業管理營運資金以支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘若扣除相關物業管理開支後出現營運資金盈餘，相關盈餘通常會歸還予客戶。倘若支付相關物業管理開支的相關營運資金不足， 貴集團或須為不足差額作出撥備並先代表社區管理處支付，惟有權於其後向住戶收回。

就酬金制而言， 貴集團本質上為業主及物業開發商的代理，因此， 貴集團於業主負有付款義務時按已收取物業管理費總額的預先釐定百分比5%至10%收費。物業管理服務協議項下的任何直接成本須由業主及物業開發商承擔。

(ii) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括協銷服務、前期服務、室內設計及裝修服務及裝潢服務、商業運營服務、經紀服務、維修保養服務、施工現場管理服務以及前期規劃及籌備服務。除經紀服務、室內設計及裝修服務及裝潢服務以及前期規劃及籌備服務外的增值服務收益隨時間確認，金額為 貴集團有權開具發票的金額，原因為客戶同時收取及消耗 貴集團提供的利益。經紀服務、室內設計及裝修服務及裝潢服務以及前期規劃及籌備服務的收益於提供服務及客戶接受服務的時點確認。

(iii) 業主增值服務

業主社區增值服務包括家政服務、社區管理服務、室內設計服務及室內裝修及裝潢服務、旅遊代理服務及銷售日用品。業主社區增值服務所得收益隨時間確認，金額為 貴集團有權開具發票的金額，而客戶同時收取並消耗 貴集團提供的利益。銷售貨品所得收益於貨品控制權轉移予客戶時（通常於客戶接收貨品時）確認。

其他收入

利息收入按應計基準使用實際利率法，透過採用將金融工具於預期年期或較短期間（如適用）的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值之比率予以確認。

合約負債

合約負債於 貴集團轉移有關貨品或服務之前收到客戶付款或客戶應付款項到期（以較早者為準）時確認。合約負債於 貴集團履行合約（即轉讓有關貨品或服務的控制權予客戶）時確認為收益。

以股份為基礎的付款

貴公司設立購股權計劃，以提供獎勵及回報予對 貴集團經營成功做出貢獻的合資格參與者。 貴集團僱員（包括董事）會以股份為基礎的付款方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股本工具的代價（「股本結算交易」）。

與僱員進行股本結算交易的成本乃參考授出當日的公平值計算。公平值由外部估值師使用二叉樹模型釐定，其更多詳情載於歷史財務資料附註33。

股本結算交易的成本，連同股本的相應升幅會於達到表現及／或服務條件的期間於僱員福利開支確認。於歸屬日前各報告期末就股本結算交易確認的累積開支，反映歸屬期已屆滿部份及 貴集團對最終將歸屬的股本工具數目的最佳估計。在某一期間內在損益表內扣除或進賬，乃反映累積開支於期初與期終確認時的變動。

釐定獎勵的授出日期公平值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為 貴集團對最終將歸屬的股本工具數量的最佳估計。市場表現條件於授出日期公平值內反映。獎勵所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件於獎勵的公平值內反映，並將即時支銷獎勵。

因未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的獎勵不會確認開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及／或服務條件須已達成。

當股本結算獎勵的條款修訂時，會確認最少的開支，猶如獎勵的原始條款已達成而並無修訂條款一般。此外，倘任何修訂導致以股份為基礎的付款於修訂日期計量的公平值總額增加或於其他方面對僱員有利，則就該等修訂確認開支。

當股本結算獎勵註銷時，會視作獎勵已於註銷當日歸屬，而就獎勵尚未確認的任何開支會即時確認。此包括未能達成 貴集團或僱員控制範圍內非歸屬條件的任何獎勵。然而，倘有新獎勵取代已註銷的獎勵，並於授出當日指定為取代獎勵，則已註銷的獎勵及新獎勵會被視為根據前段所述原有獎勵的修訂。

尚未行使購股權的攤薄影響已反映於計算每股盈利的額外股份攤薄中。

其他僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國內地經營的附屬公司的僱員須參與由地方市政府營運的中央退休金計劃。該等於中國內地經營的附屬公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

住房公積金

向中國內地公積金管理中心管理的定額供款公積金作出的供款於產生時自損益扣除。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准後確認為負債。

中期股息由 貴公司同時建議派付及宣派，原因為 貴公司的組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息的權利。故此，中期股息於建議派付及宣派時隨即確認為負債。

外幣

該歷史財務資料以人民幣呈列， 貴公司的功能貨幣為人民幣。 貴集團旗下各實體自行釐定其功能貨幣，而各實體財務報表所載項目會使用該功能貨幣計量。 貴集團旗下實體錄得的外幣交易初步使用交易當日功能貨幣的現行匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按於報告期末通行的功能貨幣匯率予以換算。因結算換算貨幣項目而產生的差額於損益確認。

根據外幣歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。以外幣公平值計量的非貨幣項目則按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目所產生收益或虧損被視為等同於確認該項目公平值變動所產生收益或虧損（即於其他全面收益或損益內確認公平值收益或虧損的項目的換算差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認）。

於釐定終止確認與墊付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債時初始確認相關資產、開支或收入時的匯率，首次交易日期為 貴集團初步確認自墊付代價產生非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘預先支付或收取多筆款項，則 貴集團會釐定每筆墊付代價付款或收取的交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於各相關期間末，該等實體的資產及負債均按各相關期間末的現行匯率換算為人民幣，而該等公司的損益按年度的加權平均匯率換算為人民幣。

產生的匯兌差額乃於其他全面收益確認及於匯率波動儲備累計。於出售海外業務時，有關該特定海外業務的其他全面收益部份將於損益內確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製歷史財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額、其相應的披露資料及或然負債披露的判斷、估計及假設。由於有關假設和估計的不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

就預扣稅確認遞延稅項負債

就於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收的預扣稅確認遞延稅項負債。釐定可確認的遞延稅項負債金額，需要管理層依據可能宣派的股息作出重大判斷。進一步詳情載列於歷史財務資料附註18。

估計不確定性

於報告期末，有關未來的關鍵假設及估計不確定性的其他關鍵來源具有須對下一財政年度內資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險，如下所述。

商譽減值

貴集團最少每年釐定商譽是否有所減值。釐定時須估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。估計使用價值時，貴集團須估計現金產生單位所產生的預期未來現金流量，亦須選擇合適的折現率，以計算該等現金流量的現值。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日的商譽賬面值分別為零、零、人民幣9,179,000元及人民幣9,179,000元。進一步詳情，請參閱歷史財務資料附註17。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別（即按客戶類型劃分）的賬齡釐定。

撥備矩陣最初乃基於貴集團的過往觀察違約率而作出。貴集團將校正矩陣以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期預測經濟狀況將於來年惡化，可能導致違約數目增加，則歷史違約率會予以調整。於各報告日期，貴集團會更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動較為敏感。貴集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦或不能代表客戶未來的實際違約情況。有關貴集團的貿易應收款項的預期信貸虧損的資料披露於歷史財務資料附註19。

非金融資產（商譽除外）減值

貴集團於各相關期間末評估所有非金融資產（包括使用權資產、其他無形資產、物業、廠房及設備以及投資物業）是否有任何減值跡象。在有跡象表明賬面值可能無法收回時，非金融長期資產進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額（即公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者）時，即存在減值。公平值減出售成本的計算基於類似資產的公平交易中具有約束力的交易的現有數據，或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本。進行使用價值計算時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選擇適當的折現率，以計算該等現金流量的現值。

遞延稅項資產

倘可能將有應課稅利潤可使用未動用稅項虧損予以抵銷，則就所有可扣減暫時性差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。釐定可確認的遞延稅項資產金額，需要管理層依據未來應課稅利潤可能的時間及水平連同未來稅項規劃策略作出重大判斷。進一步詳情載列於歷史財務資料附註18。

計提其他應收款項預期信貸虧損撥備

於估計計提其他應收款項預期信貸虧損撥備時，貴集團會計及定性及定量合理可靠的預測經濟狀況的前瞻性資料。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟狀況變化相當敏感。貴集團的預測經濟狀況可能不代表日後的實際違約情況。有關貴集團其他應收款項預期信貸虧損的資料披露於歷史財務資料附註20。

租賃 — 估計增量借款利率

貴集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為貴集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品與類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了貴集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。貴集團使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

4. 經營分部資料

貴集團主要從事提供物業管理服務及增值服務。就資源分配及表現評估而言，向貴集團主要經營決策者匯報之資料，側重於貴集團之整體經營業績，因為貴集團之資源已整合且並無可獲得的分散經營分部資料。因此，並無呈列其他經營分部資料。

地區資料

於相關期間及截至2020年5月31日止五個月，貴集團於同一地理位置經營，因其所有收益均在中國產生，而其所有長期資產／資本支出均位於中國／在中國產生。因此，概無呈列其他地區資料。

有關一名主要客戶的資料

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，與客戶的合約收益分別約人民幣34,139,000元、人民幣35,236,000元、人民幣60,511,000元、人民幣19,513,000元及人民幣34,621,000元乃來自向最終控股股東擁有控制權或共同控制權，並有重大影響力的（統稱為「同系實體」）及於相關期間及截至2020年5月31日止五個月對貴集團的總收益貢獻10%或以上的公司提供之服務。

5. 收益、其他收入及收益

與客戶的合約收益

收益指於各相關期間及截至2020年5月31日止五個月來自物業管理服務及增值服務的收入。

附錄一 A

本集團會計師報告

與客戶的合約收益之分析如下：

分類收益資料

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
				(未經審核)	
<u>貨品及服務類型</u>					
住宅物業管理服務	11,303	15,530	27,794	8,989	17,766
非住宅物業管理服務	18,850	18,654	33,641	8,089	28,223
	<u>30,153</u>	<u>34,184</u>	<u>61,435</u>	<u>17,078</u>	<u>45,989</u>
向下列各方提供增值服務：					
非業主	28,959	29,724	55,766	17,750	35,464
業主	4,852	5,208	10,721	2,225	7,706
	<u>33,811</u>	<u>34,932</u>	<u>66,487</u>	<u>19,975</u>	<u>43,170</u>
與客戶的合約收益總額	<u>63,964</u>	<u>69,116</u>	<u>127,922</u>	<u>37,053</u>	<u>89,159</u>
<u>收益確認時間</u>					
於某一時點轉移貨品	–	–	491	200	2
隨時間轉移服務	55,324	67,058	115,790	31,913	76,303
於某一時點轉移服務	8,640	2,058	11,641	4,940	12,854
與客戶的合約收益總額	<u>63,964</u>	<u>69,116</u>	<u>127,922</u>	<u>37,053</u>	<u>89,159</u>

合約負債

貴集團的收益相關合約負債如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
合約負債				
— 關聯方	137	225	476	4,120
— 第三方	5,184	6,702	12,565	15,995
	<u>5,321</u>	<u>6,927</u>	<u>13,041</u>	<u>20,115</u>

附錄一 A

本集團會計師報告

合約負債預期確認為收益：

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
一年內	4,985	6,605	11,841	18,861
一年後	336	322	1,200	1,254
	<u>5,321</u>	<u>6,927</u>	<u>13,041</u>	<u>20,115</u>

貴集團的合約負債主要來自已收客戶的預付款項，而尚未提供相關服務。由於 貴集團的業務發展及由於截至2020年12月31日止年度完成業務合併，有關負債有所增加。

於相關期間及截至2020年5月31日止五個月的合約負債變動如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	4,642	5,321	6,927	6,927	13,041
收購附屬公司	-	-	7,158	-	-
於1月1日計入合約負債的 已確認收益	(4,441)	(4,985)	(6,605)	(4,103)	(4,928)
計入收購附屬公司產生的 合約負債的已確認收益 因已收現金而增加 (不包括年／期內確認為 收益之款項)	-	-	(6,527)	-	-
	<u>5,120</u>	<u>6,591</u>	<u>12,088</u>	<u>709</u>	<u>12,002</u>
	<u>5,321</u>	<u>6,927</u>	<u>13,041</u>	<u>3,533</u>	<u>20,115</u>

履約責任

有關 貴集團履約責任的資料概述如下：

就物業管理服務及若干非業主增值服務而言，收益在服務提供予客戶時，按反映 貴集團預期因交換該等服務而有權獲得的代價之金額確認。服務費應預先收取或於向關聯公司或若干業主發出繳款通知之日起計180天內到期。根據國際財務報告準則第15號的許可，未披露分配予該等尚未履行的合約之交易價格。

增值服務於短時間內（通常為一年內）提供。款項為預先收取或於向客戶提供服務時即時到期應付。根據國際財務報告準則第15號的許可，未披露分配予該等尚未履行的合約之交易價格。

就貨品銷售而言，履約責任於交付貨品後獲履行。款項於貨品交付予客戶時即時到期應付。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，概無未履行或部分履行的剩餘履約責任。

附錄 — A

本集團會計師報告

其他收入及收益

其他收入及收益的分析如下：

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
<u>其他收入及收益</u>					
政府補助					
— 與資產有關	25	1,530	2,097	—	—
— 與開支有關	(i)	180	1,500	108	—
其他增值稅進項抵扣		—	74	257	7
銀行利息收入		25	1,654	2,362	946
貸款予關聯方的利息收入	31	7	—	—	—
貸款予獨立人士的利息收入	(iii)	—	198	2,606	510
按公平值計入損益的					
金融資產的公平值收益	(ii)	1,621	501	8	3
減值虧損撥回		5	—	405	—
其他		478	554	1,349	525
		<u>3,846</u>	<u>6,578</u>	<u>7,095</u>	<u>1,991</u>
				<u>1,991</u>	<u>2,435</u>

附註：

- (i) 與開支有關的政府補助主要指用於補償因於一處孵化產業園內提供物業管理服務而產生的經營開支的補助。
- (ii) 於相關期間及截至2020年5月31日止五個月，按公平值計入損益的金融資產的公平值收益指理財產品的公平值變動。
- (iii) 貸款予獨立人士的利息收入應於貸款授出當日起6至12個月內償還，固定年利率為13.75%。

6. 融資成本

貴集團的融資成本之分析如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	<u>17</u>	<u>13</u>	<u>24</u>	<u>11</u>	<u>97</u>

附錄一 A

本集團會計師報告

7. 除稅前利潤

貴集團的除稅前利潤於扣除／(計入)下列各項後得出：

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
已提供服務的成本*		25,805	33,256	64,864	15,639	54,260
已售貨品的成本		–	–	388	246	–
僱員福利開支*：						
(不包括董事及最高行政人員的薪酬(附註8))：						
工資及薪金		13,355	19,057	42,069	10,640	31,529
股本結算購股權開支	33	–	–	–	–	648
退休金計劃供款 (定額供款計劃)		1,606	2,505	2,197	650	6,074
		<u>14,961</u>	<u>21,562</u>	<u>44,266</u>	<u>11,290</u>	<u>38,251</u>
其他無形資產攤銷	16	–	–	278	–	358
物業、廠房及設備項目折舊	13	1,906	1,185	322	309	29
投資物業折舊	14	79	86	89	37	40
使用權資產折舊	15	314	286	233	97	519
未計入租賃負債計量的租賃付款	15(c)	628	626	721	258	426
貿易應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)	19	(5)	23	(329)	13	462
其他應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)	20	–	–	(76)	–	557
[編纂]		–	–	5,233	–	7,317
核數師薪酬		<u>189</u>	<u>189</u>	<u>142</u>	<u>71</u>	<u>–</u>

* 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，分別有人民幣13,339,000元、人民幣18,763,000元、人民幣37,463,000元、人民幣9,301,000元(未經審核)及人民幣27,935,000元的僱員福利開支計入損益中的「已提供服務的成本」。

8. 董事及最高行政人員的薪酬

於2020年12月10日，張志成先生獲委任為 貴公司董事及於2021年3月18日調任為 貴公司執行董事並獲委任為董事長。於2021年3月18日，張強先生、熊建秋女士、萬虹女士及吳達先生均獲委任為 貴公司執行董事，及鄒康先生獲委任為 貴公司非執行董事。於2021年3月18日，周尤波先生獲委任為 貴公司行政總裁。

若干董事於獲委任為 貴公司董事及行政總裁前從 貴集團現時旗下集團實體獲得薪酬。董事及行政總裁從集團實體已收到或可收到的薪酬詳情如下：

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
袍金	-	-	-	-	-
其他酬金：					
薪金、津貼及實物福利	1,327	1,283	3,189	1,173	1,901
股本結算購股權開支	33	-	-	-	909
退休金計劃供款	231	225	165	62	166
	<u>1,558</u>	<u>1,508</u>	<u>3,354</u>	<u>1,235</u>	<u>2,976</u>

於截至2021年5月31日止五個月內，根據 貴公司的[編纂]購股權計劃（定義見歷史財務資料附註33），若干董事就其為 貴集團提供的服務而獲授購股權，有關詳情載於歷史財務資料附註33。該等購股權的公平值（已於歸屬期間於損益中確認）已於授出日期釐定，而相關期間及截至2020年5月31日止五個月的歷史財務資料所包含的金額已計入上述董事及行政總裁的薪酬披露中。

(a) 獨立非執行董事

於2021年11月22日，方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生均獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於相關期間及截至2020年5月31日止五個月概無應付予獨立非執行董事的酬金。

附錄一 A

本集團會計師報告

(b) 執行董事、非執行董事及行政總裁

截至2018年12月31日止年度

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	股本結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
張志成先生	-	-	-	-
張強先生	427	-	69	496
熊建秋女士	342	-	68	410
萬虹女士	138	-	29	167
吳達先生	420	-	65	485
	<u>1,327</u>	<u>-</u>	<u>231</u>	<u>1,558</u>
行政總裁：				
周尤波先生	-	-	-	-
	<u>1,327</u>	<u>-</u>	<u>231</u>	<u>1,558</u>

截至2019年12月31日止年度

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	股本結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
張志成先生	-	-	-	-
張強先生	406	-	68	474
熊建秋女士	349	-	67	416
萬虹女士	185	-	33	218
吳達先生	343	-	57	400
	<u>1,283</u>	<u>-</u>	<u>225</u>	<u>1,508</u>
行政總裁：				
周尤波先生	-	-	-	-
	<u>1,283</u>	<u>-</u>	<u>225</u>	<u>1,508</u>

附錄一 A

本集團會計師報告

截至2020年12月31日止年度

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	股本結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
張志成先生	495	—	10	505
張強先生	403	—	34	437
熊建秋女士	448	—	34	482
萬虹女士	352	—	21	373
吳達先生	431	—	35	466
	<u>2,129</u>	<u>—</u>	<u>134</u>	<u>2,263</u>
行政總裁：				
周尤波先生	<u>1,060</u>	<u>—</u>	<u>31</u>	<u>1,091</u>
	<u><u>3,189</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>165</u></u>	<u><u>3,354</u></u>

截至2020年5月31日止五個月（未經審核）

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	股本結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
張志成先生	—	—	—	—
張強先生	196	—	15	211
熊建秋女士	195	—	14	209
萬虹女士	151	—	7	158
吳達先生	212	—	15	227
	<u>754</u>	<u>—</u>	<u>51</u>	<u>805</u>
行政總裁：				
周尤波先生	<u>419</u>	<u>—</u>	<u>11</u>	<u>430</u>
	<u><u>1,173</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>62</u></u>	<u><u>1,235</u></u>

附錄一 A

本集團會計師報告

截至2021年5月31日止五個月

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	股本結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
張志成先生	538	—	28	566
張強先生	322	—	28	350
熊建秋女士	247	143	28	418
萬虹女士	174	143	27	344
吳達先生	214	—	27	241
	<u>1,495</u>	<u>286</u>	<u>138</u>	<u>1,919</u>
行政總裁：				
周尤波先生	406	623	28	1,057
	<u>1,901</u>	<u>909</u>	<u>166</u>	<u>2,976</u>

於相關期間及截至2020年5月31日止五個月概無應付予非執行董事的酬金。

於相關期間及截至2020年5月31日止五個月，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

於相關期間及截至2020年5月31日止五個月的五名最高薪酬僱員如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
董事及行政總裁	3	3	5	5	3
董事以外人士	2	2	—	—	2
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

最高薪酬僱員均並非 貴公司董事或最高行政人員，彼等之薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	395	410	—	—	625
表現相關花紅	33	72	—	—	91
股本結算購股權開支 (附註33)	—	—	—	—	648
退休金計劃供款	94	97	—	—	56
	<u>522</u>	<u>579</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,420</u>

附錄 — A

本集團會計師報告

薪酬處於以下區間的最高薪酬僱員（非董事及非行政總裁）人數如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
零至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

10. 所得稅

貴公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為一家獲豁免有限公司，因此毋須就於開曼群島開展的業務繳納所得稅。

由於 貴集團於相關期間及截至2020年5月31日止五個月並無自香港產生或於香港賺得的應評課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

除下述若干附屬公司外， 貴集團的中國附屬公司於相關期間及截至2020年5月31日止五個月的應課稅利潤已按25%的稅率計提中國企業所得稅撥備。根據關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知，於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月， 貴集團的若干位於四川省且從事鼓勵類業務（物業服務管理）的附屬公司享受15%的優惠企業所得稅稅率。根據《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》（財稅發[2020]第23號），稅務優惠待遇延長至2030年12月31日。

此外，若干位於中國的附屬公司符合小微企業的資格，因此於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月分別享有稅率為20%的稅收優惠待遇。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
即期－中國內地					
年內支出	5,811	5,525	7,879	2,890	2,787
過往年度超額撥備	-	-	-	-	(179)
遞延稅項 (附註18)	<u>428</u>	<u>207</u>	<u>37</u>	<u>(2)</u>	<u>(278)</u>
年內稅項支出總額	<u>6,239</u>	<u>5,732</u>	<u>7,916</u>	<u>2,888</u>	<u>2,330</u>

附錄 — A

本集團會計師報告

於各相關期間及截至2020年5月31日止五個月按 貴公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算適用於除稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的所得稅開支之對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>37,633</u>	<u>36,775</u>	<u>50,829</u>	<u>19,552</u>	<u>12,333</u>
按法定稅率25%徵稅	9,408	9,194	12,707	4,888	3,083
特定省份適用或當地政府部門 頒佈的較低稅率	(3,725)	(3,463)	(4,698)	(1,862)	(1,180)
毋須納稅利潤	(51)	(392)	(567)	(195)	(370)
未確認遞延稅項資產的稅項虧損及 可抵扣暫時差額	—	(6)	13	37	229
不可扣稅開支	224	294	455	20	748
上一年度即期稅項的調整	—	—	—	—	(179)
稅率變動對期初遞延稅項之影響	383	105	—	—	—
先前未確認的過往年度動用的 稅項虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6</u>	<u>—</u>	<u>(1)</u>
按 貴集團實際稅率計算的 稅項支出	<u>6,239</u>	<u>5,732</u>	<u>7,916</u>	<u>2,888</u>	<u>2,330</u>

11. 股息

貴公司自註冊成立以來並無宣派或派付股息。

截至2018年及2019年12月31日止年度各年，成都德商分別向當時的股東宣派及派付股息合共人民幣27,210,000元及人民幣40,760,000元。

就 貴集團附屬公司宣派的股息而言，股息率及可獲得上述股息之股份數目並無呈列，原因是該等資料就本報告而言並無意義。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

由於 貴集團於相關期間及截至2020年5月31日止五個月進行重組及按歷史財務資料附註2.1披露的基準呈列業績，載入每股盈利資料就本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

附錄一 A

本集團會計師報告

13. 物業、廠房及設備

	儀器及設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日			
於2018年1月1日：			
成本	158	5,531	5,689
累計折舊	(101)	(3,134)	(3,235)
賬面淨值	57	2,397	2,454
於2018年1月1日（扣除累計折舊）	57	2,397	2,454
添置	-	32	32
年內計提折舊撥備	(30)	(1,876)	(1,906)
於2018年12月31日（扣除累計折舊）	27	553	580
於2018年12月31日			
成本	158	5,563	5,721
累計折舊	(131)	(5,010)	(5,141)
賬面淨值	27	553	580
於2019年12月31日			
於2019年1月1日：			
成本	158	5,563	5,721
累計折舊	(131)	(5,010)	(5,141)
賬面淨值	27	553	580
於2019年1月1日（扣除累計折舊）	27	553	580
添置	-	921	921
年內計提折舊撥備	(18)	(1,167)	(1,185)
於2019年12月31日（扣除累計折舊）	9	307	316
於2019年12月31日			
成本	158	6,484	6,642
累計折舊	(149)	(6,177)	(6,326)
賬面淨值	9	307	316

附錄一 A

本集團會計師報告

	儀器及設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日			
於2020年1月1日：			
成本	158	6,484	6,642
累計折舊	(149)	(6,177)	(6,326)
賬面淨值	9	307	316
於2020年1月1日（扣除累計折舊）	9	307	316
添置	108	–	108
收購附屬公司（附註28）	102	–	102
年內計提折舊撥備	(15)	(307)	(322)
於2020年12月31日（扣除累計折舊）	204	–	204
於2020年12月31日			
成本	368	6,484	6,852
累計折舊	(164)	(6,484)	(6,648)
賬面淨值	204	–	204
於2021年5月31日			
於2021年1月1日：			
成本	368	6,484	6,852
累計折舊	(164)	(6,484)	(6,648)
賬面淨值	204	–	204
於2021年1月1日（扣除累計折舊）	204	–	204
添置	8	–	8
期內計提折舊撥備	(29)	–	(29)
於2021年5月31日（扣除累計折舊）	183	–	183
於2021年5月31日			
成本	376	–	376
累計折舊	(193)	–	(193)
賬面淨值	183	–	183

截至2021年5月31日止五個月，租賃裝修於相關租賃合約屆滿時撤銷。

附錄一 A

本集團會計師報告

14. 投資物業

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
成本	1,792	1,792	1,990	1,990
累計折舊	(309)	(388)	(474)	(563)
於1月1日的賬面值	1,483	1,404	1,516	1,427
添置	-	198	-	-
折舊	(79)	(86)	(89)	(40)
於12月31日的賬面值	<u>1,404</u>	<u>1,516</u>	<u>1,427</u>	<u>1,387</u>

貴集團的投資物業包括位於中國內地的一處住宅物業及一處商業物業。貴公司採用成本模式計量其投資物業。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，投資物業的公平值估計分別約為人民幣2,100,000元、人民幣2,398,000元、人民幣2,502,000元及人民幣2,502,000元。估值由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）進行。外部估值師的甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性以及是否維持專業標準。

住宅物業的估值採用銷售比較法釐定。臨近的可資比較物業之售價根據關鍵屬性的差異（例如物業規模）進行調整。此估值方法最重大的輸入數據為每平方米價格，該投資物業的公平值計量層級需要若干重大不可觀察輸入數據（第三層）。

商業物業的估值經參考現有市場上可獲得的租金收入採用收入法釐定。此估值方法最重大的輸入數據為每月租金收入。該投資物業的公平值計量層級需要若干重大不可觀察輸入數據（第三層）。

15. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團就其營運所用的寫字樓物業及展廳訂有租賃合約。物業租約通常按固定期限2至5年訂立。一般而言，貴集團不得對外轉讓及轉租租賃資產。

(a) 使用權資產

於相關期間 貴集團的使用權資產之賬面值及變動如下：

	寫字樓物業 人民幣千元	展廳 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	523	-	523
折舊開支	(314)	-	(314)
於2018年12月31日及2019年1月1日	209	-	209
添置	697	-	697
折舊開支	(286)	-	(286)

附錄一 A

本集團會計師報告

	寫字樓物業 人民幣千元	展廳 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日及2020年1月1日	620	–	620
折舊開支	(233)	–	(233)
於2020年12月31日及2021年1月1日	387	–	387
添置	637	4,710	5,347
折舊開支	(179)	(340)	(519)
於2021年5月31日	<u>845</u>	<u>4,370</u>	<u>5,215</u>

(b) 租賃負債

於相關期間租賃負債的賬面值及變動如下：

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元
年／期初賬面值	445	136	583	358
新租賃	–	697	–	5,347
年／期內確認的利息增加	17	13	24	97
付款	(326)	(263)	(249)	(146)
年／期末賬面值	<u>136</u>	<u>583</u>	<u>358</u>	<u>5,656</u>
分析如下：				
流動部分	136	225	236	1,439
非流動部分	–	358	122	4,217

貴集團的租賃負債於相關期間末的到期情況如下：

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元
於下列期間到期的最低租賃付款：				
— 一個月內	4	–	–	62
— 一個月以上但不超過三個月	81	62	62	267
— 三個月以上但不超過一年	55	187	187	1,349
— 一年以上但不超過五年	–	374	124	4,584
	140	623	373	6,262
減：未來財務支出	(4)	(40)	(15)	(606)
租賃負債的現值	<u>136</u>	<u>583</u>	<u>358</u>	<u>5,656</u>

附錄 — A

本集團會計師報告

(c) 於損益內確認的與租賃有關的金額如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
租賃負債利息	17	13	24	11	97
使用權資產折舊開支	314	286	233	97	519
與短期租賃有關的開支 (計入銷售成本及行政開支)	628	626	721	258	426
於損益確認的總額	<u>959</u>	<u>925</u>	<u>978</u>	<u>366</u>	<u>1,042</u>

(d) 租賃現金流出總額披露於歷史財務資料附註32(c)。

16. 其他無形資產

	開發成本 人民幣千元 (附註)	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於2018年及2019年1月1日及12月31日	—	—	—	—
添置	173	580	—	753
收購附屬公司 (附註28)	—	—	7,600	7,600
於2020年12月31日	<u>173</u>	<u>580</u>	<u>7,600</u>	<u>8,353</u>
於2021年1月1日	173	580	7,600	8,353
添置	139	334	—	473
轉撥	(36)	36	—	—
於2021年5月31日	<u>276</u>	<u>950</u>	<u>7,600</u>	<u>8,826</u>
攤銷				
於2018年及2019年1月1日及12月31日 年內計提攤銷撥備	—	—	—	—
	—	25	253	278
於2020年12月31日	<u>—</u>	<u>25</u>	<u>253</u>	<u>278</u>
於2021年1月1日	—	25	253	278
期內計提攤銷撥備	—	41	317	358
於2021年5月31日	<u>—</u>	<u>66</u>	<u>570</u>	<u>636</u>

附錄 — A

本集團會計師報告

	開發成本 人民幣千元 (附註)	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面值				
於2018年及2019年1月1日及12月31日	—	—	—	—
於2020年12月31日及2021年1月1日	173	555	7,347	8,075
於2021年5月31日	276	884	7,030	8,190

附註：截至2020年12月31日止年度及截至2021年5月31日止五個月，貴集團就綜合服務平台內部開發若干可分離的功能模塊及軟件版權。貴集團藉此平台開發新增值服務及作為員工執行日常職能的主要支持工具。

17. 商譽

人民幣千元

成本及賬面值	
於2018年及2019年1月1日及12月31日	—
收購附屬公司 (附註28)	9,179
於2020年12月31日、2021年1月1日及2021年5月31日	9,179

截至2020年12月31日止年度，貴集團從獨立第三方收購中能及其附屬公司（「中能集團」）。中能集團在中國四川從事提供物業管理服務。有關收購詳情披露於歷史財務資料附註28。

企業合併獲得的商譽於收購時分配至中能集團的現金產生單位（「現金產生單位」），該等現金產生單位預期受益於企業合併。現金產生單位的可收回金額根據採用現金流量預測（該預測以管理層編製的涵蓋五年期的財務預算為基準）計算的使用價值釐定。推算最終期間現金流量所採用的長期增長率為3%。

計算現金產生單位於2020年12月31日的使用價值時運用了假設。管理層作出其現金流量預測以進行商譽減值測試所依據的各項主要假設詳情如下：

預算收益 — 預算收益乃根據物業的現行收費率及可產生收益的總建築面積作出。

稅前折現率 — 稅前折現率反映與有關現金產生單位有關的風險，乃採用資本資產定價模式並參考於相同行業內開展業務的若干公眾上市公司的貝塔系數及負債比率而釐定。於2020年12月31日計算現金產生單位的使用價值所使用的稅前折現率為18.52%。

附錄一 A

本集團會計師報告

對關鍵假設變動的敏感度：

在所有其他變量保持不變的情況下，貴公司管理層通過將預算收益減少3%或將稅前折現率提高5%（彼等為釐定現金產生單位可收回金額的主要假設）進行敏感度測試。於2020年12月31日，對現金產生單位可收回金額超過其賬面值（淨空）的金額的影響如下：

	人民幣千元
淨空	3,760
減少預算收益的影響	(3,574)
提高稅前折現率的影響	(1,619)

鑒於根據商譽減值評估仍有足夠的淨空，管理層認為，上述主要假設的合理可能變動不會導致現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。

國際會計準則第36號規定實體須按年度基準進行商譽減值測試。同時，管理層並無發現截至2021年5月31日止五個月的經營業績及宏觀經濟環境有任何重大不利變動，管理層推斷，於2021年5月31日並無商譽減值跡象。因此，管理層並無於2021年5月31日進行商譽減值測試。

18. 遞延稅項

遞延稅項資產

	金融 資產減值 人民幣千元	可用於抵消 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	遞延收入 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	1	326	311	-	638
年內扣除自損益的遞延稅項 (附註10)	(1)	(326)	(101)	-	(428)
於2018年12月31日及2019年1月1日 的遞延稅項總額	-	-	210	-	210
年內計入/(扣除自)損益 的遞延稅項 (附註10)	3	-	(210)	-	(207)
於2019年12月31日及2020年1月1日 的遞延稅項總額	3	-	-	-	3
收購附屬公司	323	-	-	-	323
年內扣除自損益的遞延稅項 (附註10)	(75)	-	-	-	(75)
於2020年12月31日及2021年1月1日 的遞延稅項總額	251	-	-	-	251
期內計入損益的遞延稅項 (附註10)	182	-	-	1,071	1,253
於2021年5月31日的遞延稅項總額	433	-	-	1,071	1,504

附錄一 A

本集團會計師報告

遞延稅項負債

	收購一間附屬公司 產生的公平值調整 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年及2019年1月1日及12月31日	-	-	-	-
收購附屬公司	1,140	-	-	1,140
年內計入損益之遞延稅項 (附註10)	(38)	-	-	(38)
於2020年12月31日及2021年1月1日 的遞延稅項負債總額	-	-	1,102	1,102
期內扣除自／(計入) 損益的遞延稅項 (附註10)	(47)	985	37	975
於2021年5月31日的遞延稅項負債總額	1,055	985	37	2,077

為便於列報，若干遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中抵銷。以下為 貴集團為進行財務報告而對遞延稅項結餘所作的分析：

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元
於綜合財務狀況表中確認的 遞延稅項資產淨值	210	3	251	482
於綜合財務狀況表中確認的 遞延稅項負債淨額	-	-	1,102	1,055

根據中國企業所得稅法，倘於中國內地成立的外資企業向境外投資者宣派股息，須繳納10%預扣稅。此規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後賺取的利潤。若中國內地與境外投資者所屬司法權區有稅務條約，境外投資者可申請較低預扣稅率。就 貴集團而言，適用稅率為10%。因此， 貴集團須就於中國內地成立的該等附屬公司就自2008年1月1日起賺取的利潤分派的股息繳納預扣稅。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，概無就於中國內地成立之 貴集團附屬公司須繳付預扣稅之未匯返盈利之應付預扣稅確認遞延稅項。此乃由於 貴公司控制中國內地附屬公司的股息政策及 貴公司董事釐定 貴集團將在中國內地就擴張 貴集團的營運保留資金。因此，保留利潤不大可能於可見未來分派。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，與未確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關之暫時性差額總金額分別約為人民幣19,337,000元、人民幣8,231,000元、人民幣44,903,000元及人民幣56,651,000元。

附錄 — A

本集團會計師報告

於2018年及2019年12月31日，貴集團須繳納所得稅的中國實體並無在中國內地產生未動用稅項虧損。於2020年12月31日及2021年5月31日，貴集團須繳納所得稅的中國實體在中國內地產生未動用稅項虧損分別為人民幣904,000元及人民幣1,812,000元，其將於一至五年內屆滿，可用於抵銷未來利潤。由於該等稅項虧損來自於一段時間內一直錄得虧損的附屬公司，且認為不太可能有未來應課稅利潤可用作抵銷該等可動用之稅項虧損，故概無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

19. 貿易應收款項

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元
應收以下各方貿易應收款項：				
關聯方	11,896	5,513	20,872	19,769
第三方 (附註31(c))	943	1,999	15,789	23,658
	12,839	7,512	36,661	43,427
減值	—	(23)	(962)	(1,424)
	12,839	7,489	35,699	42,003

貿易應收款項主要來自按包幹制收取的物業管理費及增值服務。

包幹制的物業管理服務收益根據相關物業服務協議的條款收取並應在提供服務後支付，相關款項應預先收取或在發出繳款通知之日起5至30日內支付。增值服務應基於所提供服務的性質按月、季度或每半年在提供服務後付款，相關款項應在180日內支付。貴集團致力於維持對未收取的應收款項的嚴格控制。逾期結餘由管理層定期檢討。

所有貿易應收款項均不計息。

於各相關期間末，根據繳款通知發出日期及扣除貿易應收款項減值撥備後貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元
1年內	12,722	7,351	33,922	38,740
1至2年	97	125	1,598	3,011
2至3年	20	13	156	221
3年以上	—	—	23	31
	12,839	7,489	35,699	42,003

附錄一 A

本集團會計師報告

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	於2021年			於2021年 5月31日 人民幣千元
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
於年／期初	5	-	23	962
收購附屬公司 (附註28)	-	-	1,268	-
減值虧損／(減值虧損撥回) (附註7)	(5)	23	(329)	462
於年／期末	-	23	962	1,424

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。預期信貸虧損率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別（即按客戶類型劃分）的賬齡釐定。該計算反映概率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

貴集團認為，計及良好的財務狀況及關聯方並無違約記錄，於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，應收關聯方貿易應收款項的預期虧損率並不重大。因此，於相關期間並無就來自關聯方的貿易應收款項及其他應收款項確認虧損撥備。

下文載列有關 貴集團使用撥備矩陣的應收獨立第三方貿易應收款項之信貸風險敞口的資料：

2018年12月31日

	按繳款通知發出日期計算的賬齡				總計
	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	0.1%	0.8%	11.7%	100.0%	
賬面總值 (人民幣千元)	826	97	20	-	943
預期信貸虧損 (人民幣千元)	-	-	-	-	-

2019年12月31日

	按繳款通知發出日期計算的賬齡				總計
	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	0.8%	2.3%	18.8%	100.0%	
賬面總值 (人民幣千元)	1,852	128	16	3	1,999
預期信貸虧損 (人民幣千元)	14	3	3	3	23

2020年12月31日

	按繳款通知發出日期計算的賬齡				總計
	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	4.1%	12.6%	50.8%	62.9%	
賬面總值 (人民幣千元)	13,815	1,595	317	62	15,789
預期信貸虧損 (人民幣千元)	561	201	161	39	962

附錄一 A

本集團會計師報告

2021年5月31日

	按繳款通知發出日期計算的賬齡				總計
	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	3.5%	14.2%	28.5%	82.5%	
賬面總值(人民幣千元)	19,664	3,508	309	177	23,658
預期信貸虧損(人民幣千元)	693	497	88	146	1,424

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	2018年 人民幣千元	於2021年 12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元
應收關聯方款項	31(c)	–	55	614	2,166
按金	(a)	180	77	2,359	2,942
向員工作出的墊款		67	162	729	608
應收住戶的物業管理成本		–	–	314	548
代表住戶作出的付款	(b)	691	668	1,378	1,510
在途現金		232	187	539	223
其他應收款項	(c)	–	–	849	2,258
應收利息		–	–	–	655
預付開支		12	18	644	1,966
遞延[編纂]		–	–	1,594	3,723
		1,182	1,167	9,020	16,599
減值撥備		–	–	(853)	(1,410)
		<u>1,182</u>	<u>1,167</u>	<u>8,167</u>	<u>15,189</u>

附註：

- (a) 該款項主要指就履約及項目投標保證金支付的可退還按金。
- (b) 該款項指代表住戶就水電服務供應商所提供的服務向水電服務供應商支付的款項。
- (c) 逾期兩年以上的授予獨立個人的免息貸款人民幣700,000元於2020年12月31日計入其他應收款項。個人貸款被認為已出現信貸減值，且 貴集團已進行全面減值。

於2021年5月31日，其他應收款項包括向獨立人士及獨立第三方提供的免息貸款（統稱「貸款」），金額分別為人民幣700,000元及人民幣1,259,000元，且均已逾期。向個人提供的貸款被視為出現信貸減值，並由貴集團提供全額減值。向獨立第三方提供的貸款部分被視為出現信貸減值，並計提減值撥備人民幣474,000元。

以上所有應收款項均為免息，且無獲抵押品擔保。除貸款及代表住戶作出的付款外，計入以上結餘的金融資產概無逾期，亦無近期違約記錄。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，除貸款及代表住戶作出的付款外，涉及應收款項的計入以上結餘內的其他金融資產的虧損撥備獲評估為極小。

附錄一 A

本集團會計師報告

減值虧損撥備變動如下：

	2018年	於12月31日 2019年	2020年	於2021年 5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	–	–	–	853
收購附屬公司 (附註28)	–	–	929	–
減值虧損／(減值虧損撥回) (附註7)	–	–	(76)	557
於年／期末	–	–	853	1,410

就代表住戶向水電供應商作出的付款而言，預期信貸虧損乃應用虧損率方法經參考貴集團的過往虧損記錄後估計得出。虧損率經調整以反映目前狀況及未來經濟狀況預測（如適當）。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日應用的平均虧損率分別為0.1%、0.8%、11.1%及15.6%。

21. 按公平值計入損益的金融資產

	2018年	於12月31日 2019年	2020年	於2021年 5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
理財產品	54,176	200	130	20

於各相關期間末，該等理財產品由中國內地的持牌銀行發行。彼等被強制分類為按公平值計入損益的金融資產，原因為彼等的合約現金流量並非僅支付本金及利息。概無理財產品逾期。

所有按公平值計入損益的金融資產均以人民幣計值。

22. 現金及現金等價物

	2018年	於12月31日 2019年	2020年	於2021年 5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	686	57,563	109,502	106,751

於各相關期間末，貴集團全部現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣為非自由兌換貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團可透過獲准進行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

銀行現金按基於每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。銀行結餘存於並無近期違約記錄且具有信譽的銀行。

附錄一 A

本集團會計師報告

23. 貿易應付款項

於各相關期間末，基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
3個月內	1,396	1,673	8,543	8,117
3至12個月	56	7	1,677	1,848
1年以上	108	108	344	167
	<u>1,560</u>	<u>1,788</u>	<u>10,564</u>	<u>10,132</u>

貿易應付款項並不計息，一般按90日的期限結算。

24. 其他應付款項及應計費用

	附註	於12月31日			於2021年
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
應付關聯方款項	31(c)	20	3,601	3,500	1,789
收購一間附屬公司的 應付代價	28	–	–	7,040	–
代收社區住戶的款項	(a)	2,020	3,854	10,025	12,449
應付工資及社會保險		5,719	6,734	22,541	22,246
已收按金		1,211	1,787	4,987	5,368
其他應付稅項		1,364	1,135	4,306	4,619
其他應付款項及應計開支		238	381	5,895	8,726
		<u>10,572</u>	<u>17,492</u>	<u>58,294</u>	<u>55,197</u>

附註：

(a) 該等款項主要指就支付水電費代收業主及租戶的墊款。

25. 遞延收入

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
於年初	1,244	2,097	–	–
已收補助	2,383	–	–	–
計入損益 (附註5)	(1,530)	(2,097)	–	–
於年末	<u>2,097</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
即期	<u>2,097</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

遞延收益是指 貴集團就其租賃的寫字樓所產生的租賃裝修成本而取得的政府補助。該等與資產有關的補助於有關資產的預計可使用年期內計入損益。

26. 股本

	2018年	於12月31日 2019年	2020年	於2021年 5月31日
普通股數目				
法定：				
每股面值0.0001美元的普通股	不適用	不適用	500,000,000	500,000,000
已發行但未繳足：				
每股面值0.0001美元的普通股	不適用	不適用	50,000	50,000
金額				
已發行但未繳足：				
每股面值0.0001美元的普通股 (人民幣元)	-	-	33	33

貴公司於2020年12月10日根據公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。於其註冊成立後，貴公司一股股份按面值發行及配發予初始認購人（獨立第三方），而有關股份於同日以現金代價0.0001美元轉讓予Sky Donna。於同日，41,376股、2,420股、2,500股、2,300股、483股及920股股份分別按面值代價發行及配發予Sky Donna、Pengna Holding Limited、Zhiyu Holding Limited、Binyang Holding Limited、Lvy Holding Limited及Zhirui Holding Limited。

於2021年5月11日，貴公司按面值向Pengna Holding Limited購回500股已發行股份，並配發予惠宏投資有限公司。

27. 儲備

貴集團的儲備金額及其於相關期間及截至2020年5月31日止五個月的變動乃呈列於歷史財務資料的綜合權益變動表內。

股份溢價

股份溢價賬的應用受開曼群島公司法規管。根據章程文件及開曼群島公司法，倘貴公司於派付建議股息時能夠償還其日常業務過程中到期的債務，則股份溢價可作為股息分派。

資本儲備

貴集團的資本儲備指於貴公司註冊成立及重組完成前貴集團現時旗下公司的實收資本及來自貴集團附屬公司當時權益持有人的注資（於對銷於附屬公司的投資後）。

法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，貴集團須按將10%的除稅後純利（此乃根據中國會計準則釐定），轉撥至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或獲轉換以增加股本，但轉換後儲備結餘不得少於相關實體註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

28. 業務合併

於2020年8月31日，貴集團自獨立第三方收購中能集團100%的股權。中能集團從事提供物業管理服務。購買代價為人民幣15,000,000元，其中人民幣7,960,000元由關聯方代表貴集團於2020年支付，剩餘人民幣7,040,000元由貴集團於2021年2月支付。該收購乃貴集團為擴大其於中國內地的物業管理業務市場份額之戰略的一部分。該收購使用收購法入賬。

於收購日期，中能集團的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	收購時確認的 公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	102
於一家合營企業的投資*		646
遞延稅項資產		323
現金及現金等價物		18,579
貿易應收款項		10,195
預付款項、按金及其他應收款項		2,315
客戶關係	16	7,600
合約負債		(7,158)
貿易應付款項		(3,397)
其他應付款項及應計費用		(20,578)
遞延稅項負債		(1,140)
應付稅項		(1,666)
		<hr/>
按公平值計量的可識別資產淨值總額		5,821
		<hr/>
收購所產生的商譽	17	9,179
		<hr/>
以下列方式支付		
— 應付一名關聯方款項		7,960
— 其他應付款項		7,040
		<hr/>
		15,000
		<hr/> <hr/>

* 於一家合營企業的投資指於栢悅嘉誠的50%股權。栢悅嘉誠自2020年起暫無營業。於2020年12月24日，貴集團自一名獨立第三方收購栢悅嘉誠剩餘50%的股權。於收購完成後，貴集團持有栢悅嘉誠100%的股權。分步收購的進一步詳情載於歷史財務資料附註29。

交易成本人民幣140,000元已支銷，並計入損益中的行政開支及計入經營活動現金流量。

附錄 — A

本集團會計師報告

收購中能集團的現金流量分析如下：

人民幣千元

於2020年支付的現金代價	—
所收購現金及現金等價物	18,579
	<hr/>
計入投資活動現金流量的現金及現金等價物流入淨額	18,579
	<hr/> <hr/>

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公平值分別為人民幣10,195,000元及人民幣2,315,000元。貿易應收款項及其他應收款項的合約總金額分別為人民幣11,463,000元及人民幣3,244,000元，其中貿易應收款項及其他應收款項分別為人民幣1,268,000元及人民幣929,000元，預期無法收回。

自收購事項以來，中能集團對 貴集團截至2020年12月31日止年度的收益及綜合利潤分別貢獻人民幣21,673,000元及人民幣2,413,000元。

倘合併於2020年1月1日落實，截至2020年12月31日止年度 貴集團的收益及 貴集團的利潤將分別為人民幣164,899,000元及人民幣47,158,000元。

29. 分步收購一間前合營企業50%的股權

於2020年11月26日， 貴集團附屬公司成都德商與一名獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購栢悅嘉誠餘下50%的股權（附註28）。於2020年12月24日完成股份轉讓協議後， 貴集團持有栢悅嘉誠100%股權。收購代價包括現金人民幣500,000元及緊接收購前 貴集團曾持有的栢悅嘉誠的股權公平值。

上述收購已入賬列作資產收購，乃由於是項收購並無業務實質。於收購日期， 貴集團重新計量曾持有的栢悅嘉誠的股權公平值，與其於收購日期的賬面值相若，並無於損益確認任何收益或虧損。

貴集團於上述收購中所收購的可識別資產及負債如下：

人民幣千元

現金及現金等價物	1,007
其他應收款項	2
其他應付款項及應計費用	(9)
	<hr/>
可識別資產淨值總額	1,000
	<hr/>
以現金結算	500
於收購日期重新計量的曾持有的股權公平值	500
	<hr/>
總計	1,000
	<hr/> <hr/>

關於上述分步收購的現金流量分析如下：

現金代價	(500)
所獲得的現金及現金等價物	1,007
	<hr/>
計入投資活動現金流量的現金及現金等價物流入淨額	507
	<hr/> <hr/>

附錄一 A

本集團會計師報告

30. 承擔

於各相關期間末，貴集團有以下資本承擔：

	2018年 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元
已訂約但未作出撥備： 應付一家合營企業 之資本出資	-	-	510	-

31. 關聯方交易及結餘

(a) 名稱及關係

成都福朗是貴集團的合營企業，貴公司間接持有其51%的股權。於2019年及2020年12月31日，貴集團及其他股東尚未完成對成都福朗的出資。成都福朗於2021年3月1日不再為合營企業，而變為貴集團的附屬公司。

(b) 與關聯方的交易

除歷史財務資料中其他部分詳述的交易外，貴集團亦與貴集團同系實體進行了以下交易：

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
提供物業管理服務及增值服務	(i)	34,139	35,236	60,511	19,513	34,621
購買投資物業	(ii)	-	198	-	-	-
接受翻新服務	(iii)	-	921	-	-	-
寫字樓租賃付款	(iv)	-	159	85	85	-
墊付款項	(v)	48,800	49,570	-	-	-
償還墊付款項	(v)	(48,800)	(49,570)	-	-	-
向關聯方收取的利息	(v)	7	-	-	-	-
代表貴集團支付的代價	(vi)	-	-	7,960	-	-
償還委託付款	(vi)	-	-	(7,960)	-	-

附註：

(i) 該等交易乃根據有關各方共同商定的條款及條件進行。

- (ii) 代價乃經訂約雙方參考市價共同商定的價格釐定。
- (iii) 一間同系實體提供的翻新服務的費用乃根據雙方共同商定的條款釐定。
- (iv) 於相關期間及截至2020年5月31日止五個月，貴集團與一間同系實體訂立物業租賃協議，租賃其營運所用的寫字樓物業，租賃期為三年，月租金介乎人民幣21,000元至人民幣27,000元。上述租賃協議被確認及計量為使用權資產。此外，貴集團於截至2019年及2020年12月31日止年度提供增值服務期間，以五至九個月的短期租賃合約向同系實體租賃若干寫字樓物業。董事認為，貴集團根據租賃協議向同系實體支付的租金乃根據類似地段的市場租金計算。
- (v) 截至2018年12月31日止年度，貴集團向最終控制股東控制的公司墊款。所提供的墊款為無抵押，並按每年1.0%的利率計息且應按要求償還。

截至2019年12月31日止年度，貴集團無意中將一筆資金人民幣49,570,000元轉賬至一間由最終控制股東控制的公司，而該筆資金已於同日即時退還予貴集團。

- (vi) 截至2020年12月31日止年度，一間由最終控制股東控制的公司代表貴集團支付了收購中能的購買代價人民幣7,960,000元。代墊付款為無抵押、免息，貴集團已於2020年12月30日全額償還。

(c) 與關聯方的結餘

除歷史財務資料中其他部分詳述的結餘外，於各相關期間結束時，貴集團與關聯方有以下結餘：

應收關聯方款項

	附註	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元
同系實體					
— 貿易性質	19	11,896	5,513	20,872	19,769
— 非貿易性質	20	—	55	597	2,166
		<u>11,896</u>	<u>5,568</u>	<u>21,469</u>	<u>21,935</u>
成都福朗					
— 非貿易性質	20	—	—	17	—
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17</u>	<u>—</u>

應收同系實體的貿易性質款項乃就提供物業管理服務及物業開發商有關服務而應收的未償還結餘。

應收同系實體及成都福朗的非貿易款項為無抵押、免息且無固定還款期。如貴公司董事所述，應收同系實體的非貿易款項將在[編纂]前悉數清償。

附錄 — A

本集團會計師報告

應付關聯方款項

	附註	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元
同系實體					
— 非貿易性質	24	20	3,601	3,500	1,789

應付同系實體的非貿易款項為無抵押、免息且無固定還款期，將在[編纂]後清償。

應付一名關聯方租賃負債

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元
一間同系實體	136	583	358	301

(d) 貴集團主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,470	1,452	3,678	1,373	2,128
股本結算購股權開支 (附註33)	-	-	-	-	909
退休金計劃供款	264	259	210	74	208
支付予主要管理人員的總薪酬	1,734	1,711	3,888	1,447	3,245

有關董事及行政總裁薪酬的更多詳情，請參閱歷史財務資料附註8。

32. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

(i) 截至2019年12月31日止年度，貴集團就寫字樓租賃安排的使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣697,000元及人民幣697,000元。

截至2021年5月31日止五個月，貴集團就寫字樓及展廳租賃安排的使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣5,347,000元及人民幣5,347,000元。

附錄一 A

本集團會計師報告

(ii) 截至2020年12月31日止年度，最終控股股東控制的一間公司代表 貴集團支付收購中能集團的購買代價為人民幣7,960,000元。

截至2020年12月31日止年度， 貴集團與最終控股股東控制的一間公司訂立淨額結算安排，據此，淨額結算安排對手方一致同意 貴集團的貿易應收款項人民幣3,655,000元以其他應付款項人民幣3,655,000元抵銷。

(iii) 截至2021年5月31日止年度， 貴集團與最終控股股東控制的一間公司訂立淨額結算安排，據此，淨額結算安排的對手方一致同意， 貴集團的貿易應收款項人民幣3,442,000元以其他應付款項人民幣3,442,000元抵銷。

(b) 融資活動引起的負債變動

	租賃負債 人民幣千元
於2018年1月1日	445
融資現金流量變動	<u>(326)</u>
	119
非現金變動：	
利息開支	<u>17</u>
於2018年12月31日	<u><u>136</u></u>
於2019年1月1日	136
融資現金流量變動	<u>(263)</u>
	(127)
非現金變動：	
新租賃	697
利息開支	<u>13</u>
於2019年12月31日	<u><u>583</u></u>
於2020年1月1日	583
融資現金流量變動	<u>(249)</u>
	334
非現金變動：	
利息開支	<u>24</u>
於2020年12月31日	<u><u>358</u></u>
於2020年1月1日	583
融資現金流量變動	<u>(124)</u>
	<u><u>459</u></u>

附錄一 A

本集團會計師報告

	租賃負債 人民幣千元
非現金變動：	
利息開支	11
	470
於2020年5月31日（未經審核）	470
於2021年1月1日	358
融資現金流量變動	(146)
	212
非現金變動：	
新租賃	5,347
利息開支	97
	5,656
於2021年5月31日	5,656

(c) 租賃現金流出總額

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)
營運活動範圍內	628	760	652	124	384
融資活動範圍內	326	263	249	124	146
	628	760	652	124	384

33. 購股權計劃

於2021年4月27日，貴公司採納購股權計劃（「[編纂]購股權計劃」），旨在向對貴集團的成就作出貢獻的董事、高級管理層及其他僱員提供激勵。[編纂]購股權計劃於2021年4月27日生效，除非另有取消或修訂，否則將持續有效至2027年4月27日。

根據[編纂]購股權計劃，目前獲准授出的未獲行使購股權的最高數目於行使時相當於緊隨[編纂]及[編纂]完成後貴公司已發行股份的[編纂]%（不計及因[編纂]或根據[編纂]購股權計劃授出的[編纂]購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）。

提呈授出購股權或於2021年4月27日之前或當日獲接納，惟承授人須支付總額為1港元的名義代價。授出購股權的行使期由歸屬期後開始至不遲於購股權提呈日期起計六年（「屆滿日期」）或[編纂]購股權計劃的到期日（如較早）結束。購股權的行使取決於若干業績目標是否達成而定，可行使的購股權數目與承授人於上一年度由薪酬委員會董事決定的業績評估結果掛鉤。

購股權並不賦予持有者分紅或於股東大會上投票的權利。

附錄一 A

本集團會計師報告

於2021年4月27日，根據[編纂]購股權計劃已授出並於2021年5月31日仍未行使的購股權數目為[編纂]份。[編纂]購股權計劃下特定類別購股權詳情如下：

購股權數目 千份	歸屬期	行使期	行使價 港元	於授出日期 的公平值 人民幣千元
5,776	授出日期至[編纂]	[編纂]至屆滿日期	0.42	4,178
5,776	授出日期至[編纂]第一週年	[編纂]第一週年至屆滿日期	0.42	4,302
3,851	授出日期至[編纂]第二週年	[編纂]第二週年至屆滿日期	0.42	2,918
1,925	授出日期至[編纂]第三週年	[編纂]第三週年至屆滿日期	0.42	1,476
1,925	授出日期至[編纂]第四週年	[編纂]第四週年至屆滿日期	0.42	1,487
19,253				14,361

截至2021年5月31日止五個月，已授出購股權之公平值為人民幣14,361,000元（每股人民幣0.75元），其中 貴集團於截至2021年5月31日止五個月確認購股權開支人民幣1,557,000元。

截至2021年5月31日止五個月內授出的股本結算購股權的公平值於授出日期採用二項式模型估計，並已考慮授出購股權的條款及條件。下表列出了所用模型的輸入數據：

	[編纂] 購股權
預期股息收益率(%)	0.00
預期波幅(%)	50.47
預期年期	6年
無風險利率(%)	0.93
沒收比率(%)	0.00

預期波幅乃通過使用活躍市場中可比公司的歷史報價來確定。模型中使用的預期年期已根據管理層的最佳估計就不可轉讓、行使限制及行為因素所造成的影響予以調整。

計量公平值時概無列入授出購股權的其他特質。

附錄一 A

本集團會計師報告

34. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
<i>按公平值計入損益的金融資產</i>				
理財產品	54,176	200	130	20
<i>按攤銷成本計量的金融資產</i>				
現金及現金等價物	686	57,563	109,502	106,751
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產	1,170	1,149	5,929	9,500
貿易應收款項	12,839	7,489	35,699	42,003
	14,695	66,201	151,130	158,254

金融負債

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
<i>按攤銷成本計量的金融負債</i>				
貿易應付款項	1,560	1,788	10,564	10,132
租賃負債	136	583	358	5,656
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	3,489	9,623	31,447	28,332
	5,185	11,994	42,369	44,120

35. 金融工具的公平值及公平值層級

貴集團金融工具的賬面值和公平值（賬面值合理接近其公平值的金融工具除外）如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
<u>金融資產</u>				
理財產品	54,176	200	130	20

管理層評估認為現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項中的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及應收／應付關聯方款項的公平值與其賬面值相近，主要因為該等工具到期期限較短。

金融資產及負債的公平值以該工具於自願交易方（而非強迫或清盤出售）當前交易下的可交易金額入賬。以下方法及假設用於估計公平值：

按公平值計量的資產

理財產品的公平值乃使用持牌銀行發佈的預期回報來衡量。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，貴集團按公平值計量的按公平值計入損益的金融資產的公平值計量層級需要重大的可觀察輸入數據（第二層）。

於相關期間內，第一層公平值計量與第二層公平值計量之間並無轉移，亦無第三層公平值計量的轉入及轉出。

36. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為貴集團的營運籌資。貴集團已具有多項直接自其營運產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項、其他應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、應收關聯方款項及應付關聯方款項。

貴集團的金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及批准管理該等風險的政策，詳情概述如下。

信貸風險

信貸風險是指由於交易對手不能或不願意履行其合同義務而造成損失的風險。貴集團的政策是持續監控應收款項餘額，貴集團的壞賬風險並不重大。貴集團面臨的最大信貸風險為現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及應收關聯方款項的賬面值。

最高風險及年末階段

下表顯示根據貴集團信貸政策確定的信貸質素及最高信貸風險，其主要基於逾期資料（除非其他資料無須付出過度成本或努力即可獲得，則作別論），以及於各相關期間末的年末階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總額。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，所有銀行存款均存放於中國內地註冊成立的主要金融機構，管理層認為該等產品具有高信貸質素，且無重大信貸風險。該等金融資產尚未逾期，其信貸風險被歸類為第1階段。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，貴集團預期應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項的相關信貸風險將會較低，原因為關聯方擁有履行短期合約現金流義務的強大能力。

附錄 — A

本集團會計師報告

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，貴集團將計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產歸類為第1階段，因該等金融資產的信貸質素在其並無逾期時被視為「正常」，且並無資料顯示該等金融資產自初步確認以來信貸風險大幅上升。否則，金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

於2018年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
現金及現金等價物	686	-	-	-	686
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	1,170	-	-	-	1,170
— 可疑**	-	-	-	-	-
貿易應收款項*	-	-	-	12,839	12,839
	<u>1,856</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,839</u>	<u>14,695</u>

於2019年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
現金及現金等價物	57,563	-	-	-	57,563
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	1,149	-	-	-	1,149
— 可疑**	-	-	-	-	-
貿易應收款項*	-	-	-	7,512	7,512
	<u>58,712</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,512</u>	<u>66,224</u>

於2020年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
現金及現金等價物	109,502	-	-	-	109,502
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	6,082	-	-	-	6,082
— 可疑**	-	-	700	-	700
貿易應收款項*	-	-	-	36,661	36,661
	<u>115,584</u>	<u>-</u>	<u>700</u>	<u>36,661</u>	<u>152,945</u>

附錄 — A

本集團會計師報告

於2021年5月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
現金及現金等價物	106,751	—	—	—	106,751
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	8,951	—	—	—	8,951
— 可疑**	—	1,259	700	—	1,959
貿易應收款項*	—	—	—	43,427	43,427
	<u>115,702</u>	<u>1,259</u>	<u>700</u>	<u>43,427</u>	<u>161,088</u>

* 對於 貴集團採用簡化減值方法的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於歷史財務報表附註19中披露。

** 倘計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產並無逾期且概無資料顯示此等金融資產的信貸風險自初始確認以來大幅增加，則此等金融資產的信貸質素被視為「正常」。否則，此等金融資產的信貸質素被視為「可疑」(附註20)。

所有貿易應收款項、其他應收款項及應收關聯方款項均無抵押品。 貴集團於貿易應收款項方面並無集中信貸風險，風險敞口分散於若干客戶，該等客戶為住宅社區居民及商業物業開發商。然而， 貴集團與應收關聯方貿易應收款項有關的信貸風險較為集中。 貴集團認為，由於關聯方擁有履行短期合約現金流義務的強大能力，因此與應收關聯方貿易應收款項相關的信貸風險較低。

貴集團評估交易對手的信貸質素時，會考慮交易對手的財務狀況、未能於合約到期日付款的信貸記錄、市場或環境是否存在對債務人履行對 貴集團的債務能力有重大不利影響的預測變化，以及其他因素。管理層亦定期檢討該等應收賬款的可收回程度，並跟進爭議或逾期未付款項(如有)。

貴集團在資產之初始確認時考慮違約之可能性，亦於各相關期間持續評估信貸風險有否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加， 貴集團將報告日期資產發生違約之風險與初始確認時發生違約之風險進行比較，亦考慮合理且具理據之前瞻性資料。

流動資金風險

貴集團的目標是監控和維持管理層認為足以為 貴集團的運營提供資金的現金和現金等價物水平，並減輕現金流波動的影響。

除歷史財務資料附註15所載租賃負債外， 貴集團的金融負債的列賬金額與其合約未折現現金流量並無重大差異，因為所有金融負債均須於各相關期間結束時按要求或於3個月內償還。

資本管理

貴集團資本管理的首要目標為確保 貴集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，爭取最大的股東價值。

貴集團根據經濟情況的變動及相關資產的風險特質，管理 貴集團的資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構， 貴集團可能調整向股東派發的股息、向股東返還資本或發行新股份。 貴集團不受任何外部施加的資本要求的約束。於相關期間並無更改管理資本的目標、政策或程序。

於各相關期間結束時的資產負債率如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總負債	<u>23,913</u>	<u>31,218</u>	<u>92,452</u>	<u>96,121</u>
總資產	<u>71,286</u>	<u>68,874</u>	<u>173,021</u>	<u>188,599</u>
資產負債率	<u>34%</u>	<u>45%</u>	<u>53%</u>	<u>51%</u>

37. 期後財務報表

貴公司、 貴集團或任何現時 貴集團旗下公司並無就2021年5月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。

38. 報告期後事項

除本報告其他部分所詳述的事項外， 貴集團發生以下報告期後事項：

於2021年11月22日，通過股東書面決議案，批准文件附錄五所載「法定及一般資料 — 有關本集團的進一步資料 — 於2021年11月22日通過的股東書面決議案」一段所述事項。