

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）有限公司就成都中能物業管理有限責任公司及其附屬公司的歷史財務資料出具的會計師報告

## 序言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就成都中能物業管理有限責任公司（「中能」）及其附屬公司（統稱為「中能集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第IB-4至IB-38頁），此等歷史財務資料包括中能集團截至2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年8月31日止八個月（「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、中能集團於2018年及2019年12月31日及2020年8月31日的綜合財務狀況表，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IB-4至IB-38頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供收錄於德商產投服務集團有限公司（「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所載的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所載的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所載的編製基準真實而中肯地反映了中能集團於2018年及2019年12月31日及2020年8月31日的財務狀況，以及中能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

我們已審閱中能集團中期比較財務資料，包括截至2019年8月31日止八個月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所載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所載編製基準而編製。

就聯交所主板證券上市規則及《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IB-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8，當中指出中能並無就相關期間及截至2019年8月31日止八個月派付任何股息。

**中能集團並無歷史財務報表**

於本報告日期，中能集團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中能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（「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 — B

中能集團會計師報告

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8月31日止八個月              |                 |
|-----------------------------|----|-----------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|                             |    | 2018年<br>人民幣千元  | 2019年<br>人民幣千元  | 2019年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元  |
| 收益                          | 5  | 48,072          | 52,900          | 34,315                   | 36,977          |
| 銷售成本                        |    | <u>(41,664)</u> | <u>(45,933)</u> | <u>(30,232)</u>          | <u>(27,267)</u> |
| 毛利                          |    | 6,408           | 6,967           | 4,083                    | 9,710           |
| 其他收入及收益                     | 5  | 302             | 307             | 153                      | 1,055           |
| 行政開支                        |    | (7,517)         | (6,902)         | (4,340)                  | (4,134)         |
| 金融資產減值虧損淨額                  |    | (74)            | (202)           | (197)                    | (1,046)         |
| 其他開支                        |    | (674)           | (266)           | (158)                    | (115)           |
| 融資成本                        |    | <u>(3)</u>      | <u>(2)</u>      | <u>(2)</u>               | <u>—</u>        |
| 除稅前利潤／(虧損)                  | 6  | (1,558)         | (98)            | (461)                    | 5,470           |
| 所得稅開支                       | 7  | <u>(208)</u>    | <u>(1,026)</u>  | <u>(686)</u>             | <u>(1,225)</u>  |
| 年／期內利潤／(虧損)                 |    | (1,766)         | (1,124)         | (1,147)                  | 4,245           |
| 其他全面收益                      |    | <u>—</u>        | <u>—</u>        | <u>—</u>                 | <u>—</u>        |
| 年／期內利潤／(虧損)及<br>全面收益／(虧損)總額 |    | <u>(1,766)</u>  | <u>(1,124)</u>  | <u>(1,147)</u>           | <u>4,245</u>    |
| 母公司普通權益持有人<br>應佔每股盈利／(虧損)   |    |                 |                 |                          |                 |
| 基本及攤薄                       | 9  | <u>不適用</u>      | <u>不適用</u>      | <u>不適用</u>               | <u>不適用</u>      |

附錄 — B

中能集團會計師報告

中能集團的綜合財務狀況表

|                | 附註 | 12月31日         |                | 2020年          |
|----------------|----|----------------|----------------|----------------|
|                |    | 2018年          | 2019年          | 8月31日          |
|                |    | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| <b>非流動資產</b>   |    |                |                |                |
| 物業、廠房及設備       | 10 | 94             | 74             | 102            |
| 使用權資產          | 11 | 100            | 33             | –              |
| 於一家合營企業的投資     | 18 | –              | –              | 646            |
| 遞延稅項資產         | 12 | 137            | 166            | 323            |
| 非流動資產總值        |    | <u>331</u>     | <u>273</u>     | <u>1,071</u>   |
| <b>流動資產</b>    |    |                |                |                |
| 貿易應收款項         | 13 | 4,736          | 6,691          | 10,195         |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 14 | 2,181          | 1,848          | 2,315          |
| 應收關聯方款項        | 19 | 414            | 1,870          | –              |
| 現金及現金等價物       | 15 | 9,110          | 10,507         | 18,579         |
| 流動資產總值         |    | <u>16,441</u>  | <u>20,916</u>  | <u>31,089</u>  |
| <b>流動負債</b>    |    |                |                |                |
| 合約負債           | 5  | 4,361          | 5,757          | 6,527          |
| 貿易應付款項         | 16 | 1,940          | 2,651          | 3,397          |
| 其他應付款項及應計費用    | 17 | 12,786         | 16,087         | 20,538         |
| 應付關聯方款項        | 19 | 413            | –              | 40             |
| 租賃負債           | 11 | 68             | 20             | –              |
| 應付稅項           |    | –              | 530            | 1,666          |
| 流動負債總額         |    | <u>19,568</u>  | <u>25,045</u>  | <u>32,168</u>  |
| 流動負債淨額         |    | <u>(3,127)</u> | <u>(4,129)</u> | <u>(1,079)</u> |
| 總資產減流動負債       |    | <u>(2,796)</u> | <u>(3,856)</u> | <u>(8)</u>     |
| <b>非流動負債</b>   |    |                |                |                |
| 合約負債           | 5  | 944            | 1,028          | 631            |
| 租賃負債           | 11 | 20             | –              | –              |
| 非流動負債總額        |    | <u>964</u>     | <u>1,028</u>   | <u>631</u>     |
| 負債淨額           |    | <u>(3,760)</u> | <u>(4,884)</u> | <u>(639)</u>   |
| <b>權益</b>      |    |                |                |                |
| 實收資本           |    | 5,000          | 5,000          | 5,000          |
| 累計虧損           |    | (8,760)        | (9,884)        | (5,639)        |
| 總虧絀            |    | <u>(3,760)</u> | <u>(4,884)</u> | <u>(639)</u>   |

綜合權益變動表

|                        | 實收資本<br>人民幣千元 | 累計虧損<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元    |
|------------------------|---------------|----------------|----------------|
| 於2018年1月1日             | 5,000         | (6,994)        | (1,994)        |
| 年內虧損及全面虧損總額            | <u>—</u>      | <u>(1,766)</u> | <u>(1,766)</u> |
| 於2018年12月31日及2019年1月1日 | 5,000         | (8,760)        | (3,760)        |
| 年內虧損及全面虧損總額            | <u>—</u>      | <u>(1,124)</u> | <u>(1,124)</u> |
| 於2019年12月31日及2020年1月1日 | 5,000         | (9,884)        | (4,884)        |
| 期內利潤及全面收益總額            | <u>—</u>      | <u>4,245</u>   | <u>4,245</u>   |
| 於2020年8月31日            | <u>5,000</u>  | <u>(5,639)</u> | <u>(639)</u>   |
| 於2019年1月1日             | 5,000         | (8,760)        | (3,760)        |
| 期內虧損及全面虧損總額（未經審核）      | <u>—</u>      | <u>(1,147)</u> | <u>(1,147)</u> |
| 於2019年8月31日（未經審核）      | <u>5,000</u>  | <u>(9,907)</u> | <u>(4,907)</u> |

附錄 — B

中能集團會計師報告

綜合現金流量表

|                       |    | 截至12月31日止年度 |         | 截至8月31日止八個月 |         |
|-----------------------|----|-------------|---------|-------------|---------|
|                       | 附註 | 2018年       | 2019年   | 2019年       | 2020年   |
|                       |    | 人民幣千元       | 人民幣千元   | 人民幣千元       | 人民幣千元   |
|                       |    |             |         | (未經審核)      |         |
| <b>經營活動現金流量</b>       |    |             |         |             |         |
| 除稅前利潤／(虧損)            |    | (1,558)     | (98)    | (461)       | 5,470   |
| 就下列各項調整：              |    |             |         |             |         |
| 物業、廠房及設備項目折舊          | 6  | 21          | 26      | 18          | 18      |
| 使用權資產折舊               | 6  | 50          | 67      | 45          | 33      |
| 議價購買收益                | 5  | —           | —       | —           | (137)   |
| 銀行利息收入                | 5  | (31)        | (22)    | (12)        | (90)    |
| 租賃負債的利息               | 6  | 3           | 2       | 2           | —       |
| 貿易應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)   | 6  | (38)        | 108     | 108         | 972     |
| 其他應收款項減值虧損            | 6  | 112         | 94      | 89          | 74      |
|                       |    | (1,441)     | 177     | (211)       | 6,340   |
| 貿易應收款項增加              |    | (1,689)     | (2,063) | (1,055)     | (2,878) |
| 預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加) |    | (131)       | 35      | (475)       | (433)   |
| 合約負債增加                |    | 2,534       | 1,480   | 787         | 373     |
| 貿易應付款項增加              |    | 1,052       | 711     | 636         | 746     |
| 其他應付款項及應計費用增加         |    | 3,940       | 3,301   | 1,688       | 3,325   |
| 經營業務所得現金              |    | 4,265       | 3,641   | 1,370       | 7,473   |
| 已收銀行利息                |    | 31          | 22      | 12          | 13      |
| 已付所得稅                 |    | (807)       | (321)   | (304)       | (246)   |
| 經營活動所得現金流量淨額          |    | 3,489       | 3,342   | 1,078       | 7,240   |
| <b>投資活動所得現金流量</b>     |    |             |         |             |         |
| 購買物業、廠房及設備項目          |    | (22)        | (6)     | (6)         | (43)    |
| 收購一間附屬公司              | 18 | —           | —       | —           | 65      |
| 應收關聯方款項減少／(增加)        |    | (539)       | (1,456) | (1,000)     | 830     |
| 獨立第三方償還貸款             |    | —           | 30      | —           | —       |
| 向獨立第三方發放貸款            |    | (100)       | (30)    | (30)        | —       |
| 投資活動所得／(所用) 現金流量淨額    |    | (661)       | (1,462) | (1,036)     | 852     |
| <b>融資活動所得現金流量</b>     |    |             |         |             |         |
| 應付關聯方款項增加／(減少)        |    | 300         | (413)   | (413)       | —       |
| 租賃負債的本金部分             |    | (62)        | (68)    | (68)        | (20)    |
| 租賃負債的利息部分             |    | (3)         | (2)     | (2)         | —       |
| 融資活動所得／(所用) 現金流量淨額    |    | 235         | (483)   | (483)       | (20)    |
| 現金及現金等價物增加／(減少) 淨額    |    | 3,063       | 1,397   | (441)       | 8,072   |
| 年／期初現金及現金等價物          |    | 6,047       | 9,110   | 9,110       | 10,507  |
| 年／期末現金及現金等價物          | 15 | 9,110       | 10,507  | 8,669       | 18,579  |



## II. 歷史財務資料附註

### 1 公司資料

中能為於2006年5月16日在中華人民共和國（「中國」）四川省成立的有限公司。中能的註冊辦事處位於中國四川省成都市溫江區向陽路愛娃幼兒園。主要業務地點位於中國四川省成都市高新技術產業開發區天府大道北段1480號8棟2單元1803號。

中能集團主要在中國從事提供物業管理服務及相關增值服務。

於2020年8月31日，中能集團直接擁有一家於中國成立的私人有限公司成都金捷（定義見歷史財務資料附註18）100%權益。成都金捷的詳情進一步於歷史財務資料附註18披露。

### 2.1 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中期比較財務資料所涵蓋期間之歷史財務資料時，中能集團已提早採納於2020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（包括國際財務報告準則第16號租賃）以及相關過渡條文。中能集團亦於2020年1月1日提早採納國際財務報告準則第16號（修訂本）2019冠狀病毒病相關租金優惠及選擇不就2019冠狀病毒病疫情直接造成的租金優惠及原定於2021年6月30日或之前到期的任何租賃付款減少應用租賃修訂會計處理。

歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製。

### 持續經營

於2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，中能集團的流動負債淨額分別為人民幣3,127,000元、人民幣4,129,000元及人民幣567,000元。於2020年8月31日，中能集團的流動負債淨額為人民幣1,079,000元。

雖然中能集團於整個相關期間錄得流動負債淨額，但在評估中能集團是否有充足財務資源持續經營時，中能集團的董事考慮了中能集團的未來流動資金及表現以及其可用資金來源。為了提升中能集團的流動資金及現金流量以支持中能集團自2020年8月31日起未來十二個月的運營，德商產投服務集團有限公司已承諾提供充足的財務支持，以使中能集團能於債務到期時進行償還。因此，中能集團的歷史財務資料已按持續經營基準編製。

### 綜合基準

綜合財務報表包括中能及其附屬公司於2020年8月31日的財務報表。附屬公司為中能直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。中能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（即賦予中能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。

如中能直接或間接擁有投資對象投票權或類似權利不過半數，中能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) 中能集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司使用與中能一致的會計政策編製同一報告期間的財務報表。附屬公司的業績自中能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。

有關中能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。

## 2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

中能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。

|   |   |
|---|---|
| 國際財務報告準則第3號 (修訂本)   | 對概念框架之提述 <sup>2</sup>   |
| 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、<br>國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則<br>第4號及國際財務報告準則第16號 (修訂本) | 利率基準改革 — 第2期 <sup>1</sup>   |
| 國際財務報告準則第10號及<br>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<br>資產出售或注資 <sup>4</sup>                                       |
| 國際會計準則第1號 (修訂本)   | 負債分類為流動或非流動 <sup>3</sup>  |
| 國際會計準則第1號 (修訂本)   | 會計政策之披露 <sup>3</sup>  |
| 國際會計準則第8號 (修訂本)   | 會計估計之定義 <sup>3</sup>  |
| 國際財務報告準則第17號  | 保險合約 <sup>3</sup>   |
| 國際財務報告準則第17號 (修訂本)  | 保險合約 <sup>3, 5</sup>  |
| 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 <sup>2</sup>  |
| 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 <sup>2</sup>   |
| 國際財務報告準則2018年至<br>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<br>第9號、國際財務報告準則第16號隨附之示例<br>及國際會計準則第41號 (修訂本) <sup>2</sup> |

<sup>1</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 強制生效日期尚未釐定，但可供採納

<sup>5</sup> 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

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中能集團的財務報表產生任何重大影響。

中能集團的管理層預計，應用新訂及經修訂國際財務報告準則不會對中能集團於可見將來的財務狀況及表現造成重大影響。

## 2.3 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。

中能集團於一家合營企業的投資乃以中能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。

中能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，中能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）。中能集團與其合營企業之間交易所產生的未變現盈虧按中能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中能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，中能集團向被收購方前擁有人所轉讓資產、中能集團對被收購方前擁有人所承擔負債及中能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，中能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，中能集團認為其已收購一項業務。

當中能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中能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。中能集團每年於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中能集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論中能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，與售出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，按售出業務及現金產生單位保留部分相對價值計量。

### 公平值計量

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中能集團能進入者。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。

中能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，中能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（遞延稅項資產及金融資產除外）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中能集團之關聯方：

- (a) 該方為一名人士或該名人士之近親，而該名人士
  - (i) 於中能集團擁有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對中能集團有重大影響力；或
  - (iii) 為中能集團或中能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) 該實體及中能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) 該實體及中能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) 該實體乃為中能集團或一家與中能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，向中能集團或中能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，則中能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：



## 附錄 — B

## 中能集團會計師報告

裝置及設備

19%至32%

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。

### 租賃

中能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。

#### 中能集團作為承租人

中能集團對所有租賃（惟短期租賃除外）採取單一確認及計量方法。中能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：

寫字樓物業

2年

倘租賃資產的所有權於租期結束前轉讓予中能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。租賃款項亦包括中能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中能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，故中能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

中能集團將短期租賃確認豁免應用於員工宿舍的短期租賃（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，以及中能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中能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，中能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中能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以按公平值計入損益分類及計量，而不論業務模式。

中能集團管理金融資產的業務模式指中能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（即中能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。

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（即自中能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

- 中能集團已根據「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)中能集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)中能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。

倘中能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，則將以中能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，中能集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映中能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中能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

中能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中能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。就自初始確認起已經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，中能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，中能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90天，則中能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，在不計及中能集團任何現有信貸加強措施的情況下，中能集團不大可能悉數收到未付合約款項，則中能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，中能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，中能集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，中能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。中能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。

中能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（貸款及借款）

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），並考慮中能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。

當且僅當中能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，其金額反映中能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，則代價金額按中能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，該折現率將於中能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，而該融資部分為中能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*

中能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中能集團提供的利益。

就包幹制而言，中能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，中能集團將承擔涉及（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，倘若中能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，中能集團並無權利要求業主支付相關差額。

因此，就包幹制而言，中能集團將中能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，收益按直線法於特定期間確認。

就酬金制而言，中能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，中能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，中能集團本質上為業主及物業開發商的代理，因此，中能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及經紀服務。除經紀服務外的增值服務收益隨時間確認，金額為中能集團有權開具發票的金額，原因為客戶同時收取及消耗中能集團提供的利益。經紀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、家居裝飾管理服務及商業運營服務。業主社區增值服務所得收益於有關服務獲提供而客戶同時收取並消耗中能集團提供的利益時確認。交易付款應於業主社區增值服務提供予客戶時立即支付。

*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**

合約負債於中能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。合約負債於中能集團履行合約（即轉讓有關貨品或服務的控制權予客戶）時確認為收益。

## 僱員福利

### 退休金計劃

中能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。

## 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。

### 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。

### 貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

中能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中能集團的過往觀察違約率而作出。中能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，中能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。中能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。有關中能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13。

### 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，中能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。中能集團的預測經濟狀況可能不代表日後的實際違約情況。有關中能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14。

### 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，則就相關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12。





## 附錄一 B

## 中能集團會計師報告

### 合約負債

中能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。由於中能集團的業務發展，有關負債有所增加。

於相關期間的合約負債變動如下：

|                               | 截至12月31日止年度  |              | 截至2020年      |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                               | 2018年        | 2019年        | 8月31日止八個月    |
|                               | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| 於1月1日的賬面值                     | 2,771        | 5,305        | 6,785        |
| 接受新管理服務項目／(退出現有管理項目)          | (184)        | -            | 281          |
| 於1月1日計入合約負債的已確認收益             | (2,440)      | (4,361)      | (5,757)      |
| 因已收現金而增加(不包括年／<br>期內確認為收益之款項) | 5,158        | 5,841        | 5,849        |
|                               | <u>5,305</u> | <u>6,785</u> | <u>7,158</u> |

合約負債預期確認為收益：

|     | 截至12月31日止年度  |              | 截至2020年      |
|-----|--------------|--------------|--------------|
|     | 2018年        | 2019年        | 8月31日止八個月    |
|     | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| 一年內 | 4,361        | 5,757        | 6,527        |
| 一年後 | 944          | 1,028        | 631          |
|     | <u>5,305</u> | <u>6,785</u> | <u>7,158</u> |

### 履約責任

有關中能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，中能集團每月按等於有權開具發票的金額(直接對應中能集團迄今履約對客戶的價值) 確認收益。中能集團每季度就提供的服務開具賬單或每季度或每年及每月或每個結算週期預先收取服務費，款項則於開票90日內到期應付。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。

增值服務於短時間內(通常為一年內) 提供，於各相關期間末並無待完成履約義務(未履行或部分未履行)。款項於向客戶提供服務時即時到期應付。

## 附錄一 B

## 中能集團會計師報告

### 其他收入及收益

其他收入及收益的分析如下：

|                    | 截至12月31日止年度    |                | 截至8月31日止八個月              |                |
|--------------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                    | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元 |
| 政府補助*              | —              | —              | —                        | 236            |
| 其他增值稅(「增值稅」)進項抵扣** | —              | 95             | 56                       | 365            |
| 銀行結餘利息收入           | 31             | 22             | 12                       | 90             |
| 議價購買收益(附註18)       | —              | —              | —                        | 137            |
| 其他                 | 271            | 190            | 85                       | 227            |
|                    | <u>302</u>     | <u>307</u>     | <u>153</u>               | <u>1,055</u>   |

\* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

\*\* 增值稅稅項獎勵與2019年4月1日至2021年12月31日提供予製造業及生活服務業納稅企業的額外10%增值稅進項稅抵扣有關。

### 6. 除稅前利潤／(虧損)

中能集團的除稅前利潤／(虧損)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8月31日止八個月              |                |
|-------------------------|-------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                         |       | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元 |
| 已提供服務的成本*               |       | 41,664         | 45,933         | 30,232                   | 27,267         |
| 僱員福利開支(包括董事及最高行政人員的薪酬)： |       |                |                |                          |                |
| 工資及薪金                   |       | 29,442         | 29,276         | 18,608                   | 19,682         |
| 退休金計劃供款(定額供款計劃)         |       | 4,558          | 5,883          | 4,343                    | 926            |
|                         |       | <u>34,000</u>  | <u>35,159</u>  | <u>22,951</u>            | <u>20,608</u>  |
| 物業、廠房及設備項目折舊            | 10    | 21             | 26             | 18                       | 18             |
| 使用權資產折舊                 | 11(a) | 50             | 67             | 45                       | 33             |
| 未計入租賃負債計量的租賃付款          | 11(c) | 84             | 123            | 81                       | 65             |
| 租賃負債利息                  |       | 3              | 2              | 2                        | —              |
| 貿易應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)     | 13    | (38)           | 108            | 108                      | 972            |
| 其他應收款項減值虧損              | 14    | 112            | 94             | 89                       | 74             |
|                         |       | <u>112</u>     | <u>94</u>      | <u>89</u>                | <u>74</u>      |

\* 截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，分別有人民幣29,572,000元、人民幣31,480,000元、人民幣20,803,000元及人民幣18,400,000元的僱員福利開支計入損益中的「已提供服務的成本」。



## 附錄一 B

## 中能集團會計師報告

### 7. 所得稅

中能位於四川省且從事鼓勵類業務（物業服務管理）。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，於各相關期間及截至2019年8月31日止八個月，中能享受15%的優惠稅率。

|                  | 截至12月31日止年度    |                | 截至8月31日止八個月              |                |
|------------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                  | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元 |
| 即期－中國內地          |                |                |                          |                |
| 年／期內支出           | 220            | 1,055          | 714                      | 1,382          |
| 遞延稅項 (附註12)      | (12)           | (29)           | (28)                     | (157)          |
| 年／期內稅項支出／(抵免) 總額 | <u>208</u>     | <u>1,026</u>   | <u>686</u>               | <u>1,225</u>   |

按法定稅率計算適用於除稅前利潤／(虧損)的稅項支出／(抵免)的對賬如下：

|                       | 截至12月31日止年度    |                | 截至8月31日止八個月              |                |
|-----------------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                       | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元 |
| 除稅前利潤／(虧損)            | <u>(1,558)</u> | <u>(98)</u>    | <u>(461)</u>             | <u>5,470</u>   |
| 按法定稅率25%徵稅            | (389)          | (24)           | (115)                    | 1,367          |
| 優惠稅率之影響               | 156            | 10             | 46                       | (547)          |
| 不可扣稅開支                | <u>441</u>     | <u>1,040</u>   | <u>755</u>               | <u>405</u>     |
| 按實際稅率計算的<br>稅項支出／(抵免) | <u>208</u>     | <u>1,026</u>   | <u>686</u>               | <u>1,225</u>   |

### 8. 股息

中能於相關期間並無宣派或派付股息。

### 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

由於中能是一間無股份的有限責任公司，載入每股盈利／(虧損)資料就本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

## 附錄一 B

## 中能集團會計師報告

### 10. 物業、廠房及設備

|                  | 12月31日    |           | 2020年      |
|------------------|-----------|-----------|------------|
|                  | 2018年     | 2019年     | 8月31日      |
|                  | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元      |
| <b>儀器及設備</b>     |           |           |            |
| 於年／期初：           |           |           |            |
| 成本               | 191       | 213       | 219        |
| 累計折舊             | (98)      | (119)     | (145)      |
| 賬面淨值             | <u>93</u> | <u>94</u> | <u>74</u>  |
| 於年／期初 (扣除累計折舊)   | 93        | 94        | 74         |
| 添置               | 22        | 6         | 43         |
| 收購一間附屬公司 (附註18)  | –         | –         | 3          |
| 年／期內計提折舊撥備 (附註6) | (21)      | (26)      | (18)       |
| 於年／期末 (扣除累計折舊)   | <u>94</u> | <u>74</u> | <u>102</u> |
| 於年／期末：           |           |           |            |
| 成本               | 213       | 219       | 265        |
| 累計折舊             | (119)     | (145)     | (163)      |
| 賬面淨值             | <u>94</u> | <u>74</u> | <u>102</u> |

### 11. 租賃

#### 中能集團作為承租人

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

#### (a) 使用權資產

於相關期間中能集團的使用權資產之賬面值及變動如下：

|              | 12月31日     |           | 2020年    |
|--------------|------------|-----------|----------|
|              | 2018年      | 2019年     | 8月31日    |
|              | 人民幣千元      | 人民幣千元     | 人民幣千元    |
| <b>寫字樓物業</b> |            |           |          |
| 於年／期初        | –          | 100       | 33       |
| 添置           | 150        | –         | –        |
| 計提折舊撥備 (附註6) | (50)       | (67)      | (33)     |
| 於年／期末        | <u>100</u> | <u>33</u> | <u>–</u> |

附錄一 B

中能集團會計師報告

(b) 租賃負債

於相關期間租賃負債的賬面值及變動如下：

|             | 12月31日    |           | 2020年    |
|-------------|-----------|-----------|----------|
|             | 2018年     | 2019年     | 8月31日    |
|             | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元    |
| 年／期初賬面值     | -         | 88        | 20       |
| 新租賃         | 150       | -         | -        |
| 年／期內確認的利息增加 | 3         | 2         | -        |
| 付款          | (65)      | (70)      | (20)     |
|             | <u>88</u> | <u>20</u> | <u>-</u> |
| 年／期末賬面值     | <u>88</u> | <u>20</u> | <u>-</u> |
| 分析如下：       |           |           |          |
| 流動部分        | 68        | 20        | -        |
| 非流動部分       | <u>20</u> | <u>-</u>  | <u>-</u> |

租賃負債的到期情況分析如下：

|                 | 12月31日     |           | 2020年    |
|-----------------|------------|-----------|----------|
|                 | 2018年      | 2019年     | 8月31日    |
|                 | 人民幣千元      | 人民幣千元     | 人民幣千元    |
| 於下列期間到期的最低租賃付款： |            |           |          |
| — 一年內           | 70         | 20        | -        |
| — 一年以上但不超過兩年    | <u>20</u>  | <u>-</u>  | <u>-</u> |
|                 | 90         | 20        | -        |
| 減：未來財務支出        | <u>(2)</u> | <u>-</u>  | <u>-</u> |
| 租賃負債的現值         | <u>88</u>  | <u>20</u> | <u>-</u> |

(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8月31日止八個月 |           |
|--------------------|-------------|------------|-------------|-----------|
|                    | 2018年       | 2019年      | 2019年       | 2020年     |
|                    | 人民幣千元       | 人民幣千元      | 人民幣千元       | 人民幣千元     |
| 租賃負債利息             | 3           | 2          | 2           | -         |
| 使用權資產折舊開支          | 50          | 67         | 45          | 33        |
| 與短期租賃有關的開支（計入銷售成本） | <u>84</u>   | <u>123</u> | <u>81</u>   | <u>65</u> |
| 於損益確認的總額           | <u>137</u>  | <u>192</u> | <u>128</u>  | <u>98</u> |

(d) 租賃現金流出總額披露於歷史財務資料附註20(c)。

12. 遞延稅項資產

|                   | 金融資產減值<br>人民幣千元 |
|-------------------|-----------------|
| 於2018年1月1日        | 125             |
| 年內計入損益的遞延稅項 (附註7) | <u>12</u>       |
| 於2018年12月31日      | <u>137</u>      |
| 年內計入損益的遞延稅項 (附註7) | <u>29</u>       |
| 於2019年12月31日      | <u>166</u>      |
| 期內計入損益的遞延稅項 (附註7) | <u>157</u>      |
| 於2020年8月31日       | <u>323</u>      |

於2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，中能並無未動用稅項虧損。於2020年8月31日，中能集團擁有來自成都金捷在中國內地產生的未動用稅項虧損人民幣652,000元，其將於三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成都金捷，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。

13. 貿易應收款項

|        | 12月31日       |              | 2020年          |
|--------|--------------|--------------|----------------|
|        | 2018年        | 2019年        | 8月31日          |
|        | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元          |
| 貿易應收款項 | 4,880        | 6,943        | 11,463         |
| 減值     | <u>(144)</u> | <u>(252)</u> | <u>(1,268)</u> |
|        | <u>4,736</u> | <u>6,691</u> | <u>10,195</u>  |

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或按季度在提供服務後付款，相關款項應在90日內支付。中能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。

## 附錄一 B

## 中能集團會計師報告

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中能集團的貿易應收款項的賬齡分析如下：

|      | 12月31日       |              | 2020年         |
|------|--------------|--------------|---------------|
|      | 2018年        | 2019年        | 8月31日         |
|      | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元         |
| 1年內  | 4,202        | 6,162        | 7,667         |
| 1至2年 | 464          | 471          | 2,260         |
| 2至3年 | 51           | 21           | 239           |
| 3至4年 | 13           | 34           | 10            |
| 4至5年 | 6            | 3            | 19            |
|      | <u>4,736</u> | <u>6,691</u> | <u>10,195</u> |

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

|                     | 12月31日     |            | 2020年        |
|---------------------|------------|------------|--------------|
|                     | 2018年      | 2019年      | 8月31日        |
|                     | 人民幣千元      | 人民幣千元      | 人民幣千元        |
| 於年／期初               | 182        | 144        | 252          |
| 減值虧損／(減值虧損撥回) (附註6) | (38)       | 108        | 972          |
| 收購一間附屬公司            | —          | —          | 44           |
| 於年／期末               | <u>144</u> | <u>252</u> | <u>1,268</u> |

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。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。

下文載列有關中能集團使用撥備矩陣的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至4年  | 4至5年  | 5年以上   |       |
| 預期信貸虧損率 | 1.8%           | 2.7% | 23.9% | 31.6% | 64.7% | 100.0% |       |
| 賬面總值    |                |      |       |       |       |        |       |
| (人民幣千元) | 4,278          | 477  | 67    | 19    | 17    | 22     | 4,880 |
| 預期信貸虧損  |                |      |       |       |       |        |       |
| (人民幣千元) | 76             | 13   | 16    | 6     | 11    | 22     | 144   |

附錄一 B

中能集團會計師報告

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至4年  | 4至5年  | 5年以上   |       |
| 預期信貸虧損率       | 1.6%           | 13.7% | 54.3% | 37.0% | 62.5% | 100.0% |       |
| 賬面總值(人民幣千元)   | 6,261          | 546   | 46    | 54    | 8     | 28     | 6,943 |
| 預期信貸虧損(人民幣千元) | 99             | 75    | 25    | 20    | 5     | 28     | 252   |

2020年8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至4年  | 4至5年  | 5年以上   |        |
| 預期信貸虧損率       | 7.5%           | 15.5% | 39.9% | 72.2% | 61.2% | 100.0% |        |
| 賬面總值(人民幣千元)   | 8,290          | 2,673 | 398   | 36    | 49    | 17     | 11,463 |
| 預期信貸虧損(人民幣千元) | 623            | 413   | 159   | 26    | 30    | 17     | 1,268  |

14. 預付款項、按金及其他應收款項

|                     | 12月31日       |              | 2020年        |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|
|                     | 2018年        | 2019年        | 8月31日        |
|                     | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| 按金                  | 453          | 500          | 799          |
| 在途現金                | 146          | 315          | 96           |
| 向員工作出的墊款            | 521          | 623          | 726          |
| 個人貸款                | 700          | 700          | 700          |
| 代表住戶向公用事業服務供應商作出的付款 | 330          | 438          | 563          |
| 其他應收款項              | 32           | 3            | 22           |
| 其他預付款項              | 556          | 124          | 261          |
| 應收利息                | -            | -            | 77           |
| 預付企業所得稅             | 204          | -            | -            |
|                     | <u>2,942</u> | <u>2,703</u> | <u>3,244</u> |
| 減值撥備                | <u>(761)</u> | <u>(855)</u> | <u>(929)</u> |
|                     | <u>2,181</u> | <u>1,848</u> | <u>2,315</u> |

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

|           | 12月31日     |            | 2020年      |
|-----------|------------|------------|------------|
|           | 2018年      | 2019年      | 8月31日      |
|           | 人民幣千元      | 人民幣千元      | 人民幣千元      |
| 於年／期初     | 649        | 761        | 855        |
| 減值虧損(附註6) | <u>112</u> | <u>94</u>  | <u>74</u>  |
| 於年／期末     | <u>761</u> | <u>855</u> | <u>929</u> |

## 附錄一 B

## 中能集團會計師報告

以上所有應收款項均為免息，且無獲抵押品擔保。於2018年及2019年12月31日及2020年8月31日，除向三名個人貸款及代表住戶向公用事業服務供應商作出的付款外，計入以上結餘的與應收款項有關的金融資產概無逾期，亦無近期違約記錄。中能集團已評估，上述金融資產的信貸風險並未大幅增加，其他金融資產的虧損撥備獲評估為極小。

中能集團採用附註13所載的預期信貸虧損模式釐定代表住戶向公用事業服務供應商作出的付款的預期虧損撥備。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）。

個人無抵押及免息貸款人民幣700,000元於各相關期間末已逾期。個人貸款被認為已出現信貸減值並悉數撥備。

除個人貸款已全面減值外，於2018年及2019年12月31日及2020年8月31日預付款項、按金及其他應收款項應用的金融資產的平均虧損率分別為4.1%、8.2%及10.0%。

### 15. 現金及現金等價物

|         | 12月31日 |        | 2020年  |
|---------|--------|--------|--------|
|         | 2018年  | 2019年  | 8月31日  |
|         | 人民幣千元  | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 現金及銀行結餘 | 9,110  | 10,507 | 18,579 |

於各相關期間末，中能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，中能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。

### 16. 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：

|        | 12月31日       |              | 2020年        |
|--------|--------------|--------------|--------------|
|        | 2018年        | 2019年        | 8月31日        |
|        | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| 3個月內   | 1,613        | 2,390        | 1,148        |
| 3至12個月 | 317          | 178          | 2,167        |
| 1年以上   | 10           | 83           | 82           |
|        | <u>1,940</u> | <u>2,651</u> | <u>3,397</u> |

貿易應付款項並不計息，一般按90日的期限結算。

## 附錄一 B

## 中能集團會計師報告

### 17. 其他應付款項及應計費用

|               | 12月31日        |               | 2020年         |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
|               | 2018年         | 2019年         | 8月31日         |
|               | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 代收社區住戶及租戶的款項* | 930           | 2,722         | 4,546         |
| 應付工資及社會保險     | 7,135         | 10,589        | 11,308        |
| 已收按金          | 2,144         | 1,365         | 2,072         |
| 其他應付稅項        | 788           | 809           | 1,274         |
| 其他應付款項及應計開支   | 1,789         | 602           | 1,338         |
|               | <u>12,786</u> | <u>16,087</u> | <u>20,538</u> |

- 該等款項主要指就支付水電費向業主及租戶收取的墊款。

其他應付款項為無抵押及應按要求償還。其他應付款項於各相關期間結束時的公平值與其相關賬面值相若。

### 18. 業務合併

於2020年8月20日，中能以零代價自柳軍先生及其他兩名獨立個人收購成都金捷資產管理有限公司（「成都金捷」）100%的股權。成都金捷從事提供商業諮詢服務。該收購是中能集團實現商業物業管理服務協同效應策略的一部分。收購使用收購法入賬。

下表概述於收購日期已收購可識別資產及已承擔負債的公平值：

|                              | 附註 | 收購時確認的<br>公平值<br>人民幣千元 |
|------------------------------|----|------------------------|
| 物業、廠房及設備                     | 10 | 3                      |
| 於一家合營企業的投資                   |    | 646                    |
| 現金及現金等價物                     |    | 65                     |
| 貿易應收款項                       |    | 1,598                  |
| 預付款項、按金及其他應收款項               |    | 31                     |
| 應付當時股東款項                     |    | (40)                   |
| 應付一名關聯方款項                    |    | (1,040)                |
| 其他應付款項及應計費用                  |    | (1,126)                |
| 按公平值計量的可識別資產淨值總額             |    | 137                    |
| 於損益中其他收入及收益確認的議價購買收益<br>購買代價 | 5  | (137)                  |
|                              |    | <u>—</u>               |

收購附屬公司的現金流量分析如下：

|                           | 人民幣千元     |
|---------------------------|-----------|
| 所收購現金及現金等價物               | <u>65</u> |
| 計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額 | <u>65</u> |



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1,598,000元及人民幣31,000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1,642,000元及人民幣31,000元，其中貿易應收款項為人民幣44,000元，預期無法收回。

倘收購事項於2020年1月1日已完成，中能集團截至2020年8月31日止八個月的收益及利潤將分別為人民幣38,780,000元及人民幣3,897,000元。備考資料僅供說明之用，並不一定表示收購事項於2020年1月1日完成時中能集團實際上可實現的收益及經營業績，亦非旨在預測未來業績。

## 19. 關聯方交易及結餘

### (a) 名稱及關係

| 關聯方   | 關係                        |
|-------|---------------------------|
| 柳軍先生  | 聯合控股股東之一                  |
| 閔震浩先生 | 聯合控股股東之一                  |
| 邵家楨先生 | 聯合控股股東之一                  |
| 成都金捷* | 一間於2020年8月20日之前由柳軍先生控制的公司 |

\* 中能於2020年8月20日收購成都金捷。

### (b) 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，於各相關期間末，中能集團與關聯方有以下結餘：

#### 應收關聯方款項

|       | 12月31日     |              | 2020年    |
|-------|------------|--------------|----------|
|       | 2018年      | 2019年        | 8月31日    |
|       | 人民幣千元      | 人民幣千元        | 人民幣千元    |
| 非貿易性質 |            |              |          |
| 成都金捷  | 396        | 1,870        | —        |
| 閔震浩先生 | 18         | —            | —        |
|       | <u>414</u> | <u>1,870</u> | <u>—</u> |

上述非貿易性質結餘為無抵押、免息且無固定還款期。

#### 應付關聯方款項

|       | 12月31日     |          | 2020年     |
|-------|------------|----------|-----------|
|       | 2018年      | 2019年    | 8月31日     |
|       | 人民幣千元      | 人民幣千元    | 人民幣千元     |
| 非貿易性質 |            |          |           |
| 柳軍先生  | 208        | —        | 40        |
| 邵家楨先生 | 205        | —        | —         |
|       | <u>413</u> | <u>—</u> | <u>40</u> |

上述非貿易性質結餘為無抵押、免息且應按要求償還。

### (c) 向一名關聯方的收購

於2020年8月20日，中能以零代價向柳軍先生收購成都金捷100%的股權（附註18）。

附錄一 B

中能集團會計師報告

20. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至2018年12月31日止年度，中能集團就寫字樓物業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150,000元及人民幣150,000元。

(b) 融資活動引起的負債變動

|                        | 應付<br>關聯方款項<br>人民幣千元 | 租賃負債<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|------------------------|----------------------|---------------|-------------|
| 於2018年1月1日             | 113                  | –             | 113         |
| 融資現金流量變動               | 300                  | (65)          | 235         |
| 新租賃                    | –                    | 150           | 150         |
| 利息開支                   | –                    | 3             | 3           |
|                        | <u>413</u>           | <u>88</u>     | <u>501</u>  |
| 於2018年12月31日及2019年1月1日 | 413                  | 88            | 501         |
| 融資現金流量變動               | (413)                | (70)          | (483)       |
| 利息開支                   | –                    | 2             | 2           |
|                        | <u>–</u>             | <u>2</u>      | <u>2</u>    |
| 於2019年12月31日及2020年1月1日 | –                    | 20            | 20          |
| 融資現金流量變動               | –                    | (20)          | (20)        |
| 因收購一間附屬公司增加 (附註18)     | 40                   | –             | 40          |
|                        | <u>40</u>            | <u>–</u>      | <u>40</u>   |
| 於2020年8月31日            | 40                   | –             | 40          |
| 於2019年1月1日             | 413                  | 88            | 501         |
| 融資現金流量變動 (未經審核)        | (413)                | (70)          | (483)       |
| 利息開支 (未經審核)            | –                    | 2             | 2           |
|                        | <u>–</u>             | <u>2</u>      | <u>2</u>    |
| 於2019年8月31日 (未經審核)     | –                    | 20            | 20          |
|                        | <u>–</u>             | <u>20</u>     | <u>20</u>   |

(c) 租賃現金流出總額

|         | 截至12月31日止年度    |                | 截至8月31日止八個月    |                          |
|---------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
|         | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 | 2020年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 營運活動範圍內 | 56             | 126            | 104            | 126                      |
| 融資活動範圍內 | 65             | 70             | 70             | 20                       |
|         | <u>65</u>      | <u>70</u>      | <u>70</u>      | <u>20</u>                |

## 附錄一 B

## 中能集團會計師報告

### 21. 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

|                           | 12月31日        |               | 2020年         |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                           | 2018年         | 2019年         | 8月31日         |
|                           | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| <i>按攤銷成本計量的金融資產</i>       |               |               |               |
| 現金及現金等價物                  | 9,110         | 10,507        | 18,579        |
| 計入預付款項、按金及其他應收款項的<br>金融資產 | 1,421         | 1,724         | 2,054         |
| 貿易應收款項                    | 4,736         | 6,691         | 10,195        |
| 應收關聯方款項                   | 414           | 1,870         | –             |
|                           | <u>15,681</u> | <u>20,792</u> | <u>30,828</u> |

#### 金融負債

|                     | 12月31日       |              | 2020年         |
|---------------------|--------------|--------------|---------------|
|                     | 2018年        | 2019年        | 8月31日         |
|                     | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 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              | 1,940        | 2,651        | 3,397         |
| 應付關聯方款項             | 413          | –            | 40            |
| 租賃負債                | 88           | 20           | –             |
| 計入其他應付款項及應計費用的金融負債  | 4,863        | 4,689        | 7,956         |
|                     | <u>7,304</u> | <u>7,360</u> | <u>11,393</u> |

### 22. 金融工具的公平值及公平值層級

由於現金及現金等價物、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／應付關聯方款項的到期期限較短，故管理層認為該等工具公平值與其賬面值大致相若。

### 23. 財務風險管理目標及政策

中能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中能集團的營運籌資。中能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及應收／應付關聯方款項。

中能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。中能集團的政策是持續監控應收款項餘額，中能集團的壞賬風險並不重大。中能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的賬面值，以及應收關聯方款項。

最高風險及年／期末階段

下表顯示根據中能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／期末階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總額。

2018年12月31日

|                           | 12個月預期<br>信貸虧損 |          | 全期預期信貸虧損   |              | 總計<br>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                  | 9,110          | -        | -          | -            | 9,110         |
| 計入預付款項、按金及<br>其他應收款項的金融資產 |                |          |            |              |               |
| — 正常**                    | 1,482          | -        | -          | -            | 1,482         |
| — 可疑**                    | -              | -        | 700        | -            | 700           |
| 貿易應收款項*                   | -              | -        | -          | 4,880        | 4,880         |
| 應收關聯方款項                   | 414            | -        | -          | -            | 414           |
|                           | <u>11,006</u>  | <u>-</u> | <u>700</u> | <u>4,880</u> | <u>16,586</u> |

2019年12月31日

|                           | 12個月預期<br>信貸虧損 |          | 全期預期信貸虧損   |              | 總計<br>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                  | 10,507         | -        | -          | -            | 10,507        |
| 計入預付款項、按金及<br>其他應收款項的金融資產 |                |          |            |              |               |
| — 正常**                    | 1,879          | -        | -          | -            | 1,879         |
| — 可疑**                    | -              | -        | 700        | -            | 700           |
| 貿易應收款項*                   | -              | -        | -          | 6,943        | 6,943         |
| 應收一名關聯方款項                 | 1,870          | -        | -          | -            | 1,870         |
|                           | <u>14,256</u>  | <u>-</u> | <u>700</u> | <u>6,943</u> | <u>21,899</u> |

## 附錄一 B

## 中能集團會計師報告

2020年8月31日

|                           | 12個月預期        |               | 全期預期信貸虧損      |               |               | 總計<br>人民幣千元   |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                           | 信貸虧損          |               | 第2階段<br>人民幣千元 | 第3階段<br>人民幣千元 | 簡化方法<br>人民幣千元 |               |
|                           | 第1階段<br>人民幣千元 | 第1階段<br>人民幣千元 |               |               |               |               |
| 現金及現金等價物                  | 18,579        | -             | -             | -             | -             | 18,579        |
| 計入預付款項、按金及<br>其他應收款項的金融資產 |               |               |               |               |               |               |
| — 正常**                    | 2,283         | -             | -             | -             | -             | 2,283         |
| — 可疑**                    | -             | -             | 700           | -             | -             | 700           |
| 貿易應收款項*                   | -             | -             | -             | 11,463        | -             | 11,463        |
|                           | <u>20,862</u> | <u>-</u>      | <u>700</u>    | <u>11,463</u> | <u>-</u>      | <u>33,025</u> |

\* 對於中能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資料附註13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」。

於2018年及2019年12月31日及2020年8月31日，所有現金及現金等價物均存放於中國註冊成立的主要金融機構，管理層認為其具有高信貸質素，且無重大信貸風險。

中能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中能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）。管理層認為，除被視為「可疑」的金融資產外，其他金融資產的交易對手違約的風險為低。

中能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，中能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

中能集團的目標是監控和維持管理層認為足以為中能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11所載租賃負債外，中能集團所有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未按要求或於1年內償還。

### 資本管理

中能集團資本管理的首要目標為確保中能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。

中能集團根據經濟情況的變動及相關資產的風險特質，管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，中能集團可能調整向股東派發的股息、向股東返還資本。中能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。

於各相關期間末的資產負債率如下：

|       | 12月31日        |               | 2020年         |
|-------|---------------|---------------|---------------|
|       | 2018年         | 2019年         | 8月31日         |
|       | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 總負債   | <u>20,532</u> | <u>26,073</u> | <u>32,799</u> |
| 總資產   | <u>16,772</u> | <u>21,189</u> | <u>32,160</u> |
| 資產負債率 | <u>122.4%</u> | <u>123.0%</u> | <u>102.0%</u> |

#### 24. 期後財務報表

中能集團並無就2020年8月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。