

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

羅兵咸永道會計師事務所信箋

草案

致東原仁知城市運營服務集團股份有限公司列位董事及國泰君安融資有限公司
就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就東原仁知城市運營服務集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第I-4至I-81頁），此等歷史財務資料包括於2019年、2020年及2021年12月31日的綜合資產負債表、貴公司於2019年、2020年及2021年12月31日的資產負債表，以及截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度（「往績記錄期間」）的綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，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I-4至I-81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就貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板初步[編纂]而刊發的日期為[●]的文件（「本文件」）。

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，並向閣下報告我們的意見。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任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及為獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據而進行的执行程序。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所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，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

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，真實而中肯地反映貴公司於2019年、2020年及2021年12月31日的財務狀況，以及貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日的綜合財務狀況以及其於往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

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

調整

編製歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註14，當中載有 貴公司於往績記錄期間派付的股息的資料。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

[●]

I. 貴集團歷史財務資料

下文所載為本會計師報告組成部分的歷史財務資料。

作為歷史財務資料基礎的 貴集團於往績記錄期間的財務報表，已由羅兵咸永道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計（「相關財務報表」）。

除另有指明者外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有價值均四捨五入至最接近之千位數（「人民幣千元」）。

(A) 綜合全面收入表

	附註	截至12月31日止年度		
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	6	559,154	766,802	1,193,423
銷售成本	6、7	(426,464)	(550,813)	(884,500)
毛利		132,690	215,989	308,923
銷售及營銷開支	7	(17,204)	(23,497)	(27,771)
行政開支	7	(100,394)	(103,481)	(139,284)
金融資產減值收益／(虧損)淨額	3.1(b)	3,213	(1,315)	(3,522)
其他收入	9	7,419	5,808	9,554
其他收益－淨額	10	(54)	(110)	(315)
經營利潤		25,670	93,394	147,585
融資收入		13,061	235	325
融資成本		(12,747)	(656)	(1,033)
融資收入／(成本)－淨額	11	314	(421)	(708)
分佔按權益法入賬的投資業績	19	5,521	5,717	7,162
除所得稅前利潤		31,505	98,690	154,039
所得稅開支	12	(5,913)	(14,222)	(23,644)
年內利潤		25,592	84,468	130,395
年內全面收入總額		25,592	84,468	130,395
以下人士應佔年內利潤及 全面收入／(虧損)總額：				
－ 貴公司擁有人		25,667	84,714	128,720
－ 非控股權益		(75)	(246)	1,675
		25,592	84,468	130,395
貴公司擁有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元列示)				
基本及攤薄	13	0.51	1.69	2.57

附錄一

會計師報告

(B) 綜合資產負債表

	附註	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	10,332	15,661	19,579
投資物業	16	1,902	1,565	–
使用權資產	18	4,063	16,446	10,669
無形資產	17	2,316	118,107	114,201
遞延所得稅資產	32	12,141	10,433	8,436
長期預付款項	24	–	1,669	2,562
合約成本	6(e)	–	4,945	8,653
按權益法入賬的投資	19	18,609	22,636	24,118
		<u>49,363</u>	<u>191,462</u>	<u>188,218</u>
流動資產				
合約資產	6(a)	–	12,649	1,301
應收股息	19	–	–	2,580
貿易及其他應收款項	22	446,642	271,758	417,860
存貨	23	58,119	53,525	51,823
預付款項	24	3,885	11,003	42,690
應收即期所得稅		13,251	10,549	10,373
受限制現金	25	–	201	–
現金及現金等價物	25	188,208	233,950	249,162
		<u>710,105</u>	<u>593,635</u>	<u>775,789</u>
資產總值		<u>759,468</u>	<u>785,097</u>	<u>964,007</u>
權益				
實繳資本	26	19,995	–	–
股本	26	–	50,000	50,000
儲備	27	85,796	66,342	85,692
保留盈利	28	19,669	42,493	113,530
貴公司擁有人應佔權益		125,460	158,835	249,222
非控股權益		200	6,665	8,830
權益總額		<u>125,660</u>	<u>165,500</u>	<u>258,052</u>
負債				
非流動負債				
長期貿易應付款項	30	29,080	–	–
租賃負債	18	3,759	11,456	6,520
按公平值計入損益的金融負債	3.3	–	6,000	4,000
遞延所得稅負債	32	350	10,035	9,042
		<u>33,189</u>	<u>27,491</u>	<u>19,562</u>
流動負債				
貿易應付款項	30	62,478	134,629	180,793
應計費用及其他應付款項	30	444,587	307,508	254,642
合約負債	6(a)	88,419	118,009	194,632
租賃負債	18	2,400	6,661	3,854
應付股息	14	–	5,267	45,267
按公平值計入損益的金融負債	3.3	–	–	2,000
即期所得稅負債		2,735	9,032	5,205
借款	31	–	11,000	–
		<u>600,619</u>	<u>592,106</u>	<u>686,393</u>
負債總額		<u>633,808</u>	<u>619,597</u>	<u>705,955</u>
權益及負債總額		<u>759,468</u>	<u>785,097</u>	<u>964,007</u>

附錄一

會計師報告

(C) 貴公司資產負債表

	附註	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	119	254	954
使用權資產	18	–	6,924	2,241
遞延所得稅資產	32	9,391	9,590	6,465
無形資產		–	307	236
按權益法入賬的投資	19	7,401	11,080	10,163
於附屬公司的投資		57,905	57,905	57,905
		<u>74,816</u>	<u>86,060</u>	<u>77,964</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項	22	18,823	14,463	17,911
應收附屬公司款項	36(d)、(e)	38,006	66,118	189,617
應收股息	36(e)	–	47,100	49,680
預付款項	24	–	4,407	23,046
現金及現金等價物	25	25,928	100,934	71,471
		<u>82,757</u>	<u>233,022</u>	<u>351,725</u>
資產總值		<u>157,573</u>	<u>319,082</u>	<u>429,689</u>
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
實繳資本	26	19,995	–	–
股本	26	–	50,000	50,000
儲備	27	32,821	8,719	15,873
保留盈利	28	5,674	350	45,524
權益總額		<u>58,490</u>	<u>59,069</u>	<u>111,397</u>
負債				
非流動負債				
租賃負債	18	–	3,729	949
流動負債				
貿易應付款項	30	102	807	1,768
應計費用及其他應付款項	30	12,466	12,940	17,016
即期所得稅負債		–	–	61
合約負債	6(a)	4,306	5,156	9,479
應付股息	14	–	5,267	45,267
租賃負債	18	–	3,082	1,342
應付附屬公司款項	36(d)、(e)	82,209	229,032	242,410
		<u>99,083</u>	<u>256,284</u>	<u>317,343</u>
負債總額		<u>99,083</u>	<u>260,013</u>	<u>318,292</u>
權益及負債總額		<u>157,573</u>	<u>319,082</u>	<u>429,689</u>

附錄一

會計師報告

(D) 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔					總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註26)	實繳資本 人民幣千元	儲備 人民幣千元 (附註27)	保留盈利 人民幣千元 (附註28)	非控股權益 人民幣千元	
於2019年1月1日	-	10,000	61,593	(4,329)	30	67,294
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	25,667	(75)	25,592
與擁有人以其擁有人身份進行的交易						
轉撥至法定儲備	-	-	1,669	(1,669)	-	-
就受共同控制的業務合併已付的代價(附註20(a))	-	-	(1,000)	-	-	(1,000)
股東注資	-	9,995	-	-	-	9,995
非控股權益注資	-	-	-	-	245	245
僱員股份獎勵計劃	-	-	-	-	-	-
— 僱員服務的價值(附註29)	-	-	23,534	-	-	23,534
	-	9,995	24,203	(1,669)	245	32,774
於2019年12月31日	-	19,995	85,796	19,669	200	125,660
於2020年1月1日	-	19,995	85,796	19,669	200	125,660
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	84,714	(246)	84,468
與擁有人以其擁有人身份進行的交易						
轉撥至法定儲備	-	-	9,622	(9,622)	-	-
轉換為股份有限公司(附註26(b))	50,000	(19,995)	(30,537)	532	-	-
業務合併產生的非控股權益(附註33(c))	-	-	-	-	6,316	6,316
非控股權益注資	-	-	-	-	395	395
向股東分派股息	-	-	-	(52,800)	-	(52,800)
僱員股份獎勵計劃	-	-	-	-	-	-
— 僱員服務的價值(附註29)	-	-	1,461	-	-	1,461
	50,000	(19,995)	(19,454)	(61,890)	6,711	(44,628)
於2020年12月31日	50,000	-	66,342	42,493	6,665	165,500
於2021年1月1日	50,000	-	66,342	42,493	6,665	165,500
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	128,720	1,675	130,395
與擁有人以其擁有人身份進行的交易						
轉撥至法定儲備	-	-	17,683	(17,683)	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	490	490
向股東分派股息	-	-	-	(40,000)	-	(40,000)
僱員股份獎勵計劃	-	-	-	-	-	-
— 僱員服務的價值(附註29)	-	-	1,667	-	-	1,667
	-	-	19,350	(57,683)	490	(37,843)
於2021年12月31日	50,000	-	85,692	113,530	8,830	258,052

附錄一

會計師報告

(E) 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動所得現金流量				
經營所得現金	34(a)	260,652	307,701	162,364
退回過往年度所得稅		-	4,650	-
已付所得稅		(24,062)	(8,825)	(26,291)
經營活動所得現金淨額		<u>236,590</u>	<u>303,526</u>	<u>136,073</u>
投資活動所得現金流量				
購置物業、廠房及設備		(7,773)	(6,410)	(14,319)
購置無形資產		(1,352)	(2,683)	(1,655)
出售物業、廠房及設備所得款項		909	157	300
向關聯方墊款	36(b)	(327,529)	(66,557)	(155,270)
償還向關聯方的貸款及墊款	36(b)	655,803	126,285	160,270
向關聯方作出貸款的已收利息	36(b)	12,531	-	-
已收合營企業股息	19	2,628	2,050	4,630
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		6,785	-	-
收購合營企業	19	(11,000)	-	-
於合營企業的投資	19	-	-	(1,530)
於聯營公司的投資	19	-	(360)	-
於業務合併收購的受限制現金	33(b)	-	(201)	-
已解除之受限制現金		-	-	201
收購附屬公司的付款(扣除收購的現金及現金等價物)	33(d)	(478)	(12,821)	(71,078)
投資活動所得/(所用)現金淨額		<u>330,524</u>	<u>39,460</u>	<u>(78,451)</u>
融資活動所得現金流量				
已付股東股息		(80,000)	(47,533)	(3,285)
自關聯方的墊款所得款項	36(b)	534,687	944,586	45,224
銀行借款所得款項	34(b)	-	11,000	-
償還銀行借款	34(b)	(266,000)	-	(11,000)
已付利息		(13,240)	(275)	(351)
償還自關聯方的墊款	36(b)	(703,228)	(1,202,966)	(50,196)
股東注資		1,995	8,000	-
非控股權益注資		245	395	490
[編纂]付款	24	-	(4,925)	(16,595)
用於抵押銀行借款的受限制現金		61,214	-	-
就受共同控制的業務合併已付的代價		-	(1,000)	-
租賃付款的本金部分	18	(1,883)	(4,526)	(6,697)
融資活動所用現金淨額		<u>(466,210)</u>	<u>(297,244)</u>	<u>(42,410)</u>
現金及現金等價物增加淨額		<u>100,904</u>	<u>45,742</u>	<u>15,212</u>
年初的現金及現金等價物		<u>87,304</u>	<u>188,208</u>	<u>233,950</u>
年末的現金及現金等價物		<u>188,208</u>	<u>233,950</u>	<u>249,162</u>

II. 歷史財務資料附註

1 一般資料

重慶東原澄方實業有限公司（「貴公司」）於2015年1月13日在中華人民共和國（「中國」）成立為有限公司。經股東於2020年12月13日舉行的股東大會上批准後，貴公司根據《中國公司法》轉換為股份有限公司，且於2020年12月30日其註冊名稱變更為「東原仁知城市運營服務集團股份有限公司」。貴公司的註冊辦事處地址為中國重慶市南岸區南坪鎮白鶴路108號負1層商業206室。

貴公司的最終控股公司為重慶市迪馬實業股份有限公司（「迪馬實業」），一間於中國成立之有限公司，從事房地產業，其股份於上海證券交易所上市。於2020年10月，貴公司的直接控股公司由重慶東原房地產開發集團有限公司（「東原房地產」）變更為天津澄方企業管理諮詢有限公司（「天津澄方」），誠如附註26所披露，經一系列注資及股權轉讓交易後，兩間公司均為迪馬實業的全資附屬公司。

貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）主要在中國從事提供物業管理服務及相關增值服務（「**編纂**」業務）。

2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所應用的主要會計政策載列如下。除另有說明者外，該等政策已於整個往績記錄期間貫徹應用。

2.1 編製基準

編製歷史財務資料所應用的主要會計政策乃依據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製，並就按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產及金融負債的重估（其按公平值列賬）而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計，亦要求管理層在應用貴集團會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的範疇或假設及估計對歷史財務資料具有重要意義的範疇於附註4披露。

貴集團於整個往績記錄期間貫徹應用於2021年1月1日開始的財政年度強制生效的所有準則、準則修訂本及詮釋。

(a) 尚未採納新訂準則、現有準則的新修訂本及詮釋

下列與貴集團有關的新訂準則、現有準則的新修訂本及詮釋已頒佈及於未來報告期間生效，且貴集團尚未提早採納。

		於以下日期或之後開始的會計期間生效
會計指引第5號（經修訂）	共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備： 擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損合約 — 履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號（修訂本）	對概念框架的提述更新	2022年1月1日

		於以下日期或之後開始的會計期間生效
香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進	香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號、香港財務報告準則第1號、香港會計準則第41號	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日(自2021年1月1日起遞延)
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債之分類	2023年1月1日(自2022年1月1日起遞延)
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列 – 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類	僅於實體應用香港會計準則第1號(修訂本)時才可應用
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋的影響。根據董事的初步評估，當該等準則以及修訂本生效時，預期不會對貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

2.2 合併原則及權益會計法

2.2.1 附屬公司

附屬公司指貴集團對其擁有控制權之所有實體。當貴集團因參與實體之營運而獲得或有權享有其可變回報，並能夠運用其指揮該實體之權力以影響上述回報時，貴集團即對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至貴集團當日起綜合入賬，並於控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易之未變現收益均予以對銷。未變現虧損亦會對銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則作別論。附屬公司之會計政策已按需要變更，以確保與貴集團所採納政策一致。

於附屬公司業績及權益之非控股權益分別於綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合資產負債表內單獨呈列。

2.2.2 聯營公司

聯營公司指貴集團對其擁有重大影響力而無控制權或共同控制權之所有實體。貴集團通常持有20%至50%投票權。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資以權益會計法(附註2.2.4)入賬。

2.2.3 合營企業

於合營安排的投資分類為合營業務或合資企業，視乎各投資者的合約權利及義務而定。貴集團已評估其合營安排的性質，並釐定彼等為合營企業。於合營企業的權益於初步按成本於綜合資產負債表中確認後，使用權益法(附註2.2.4)入賬。

2.2.4 權益法

根據權益會計法，於聯營公司的該等投資初步按成本確認，其後予以調整，以確認貴集團於投資對象應佔之收購後損益，並在其他全面收入(「其他全面收入」)中確認貴集團於投資對象應佔之其他全面收入變動。已收或應收聯營公司之股息乃確認為投資賬面值之減少。

當貴集團在按權益法入賬的投資應佔的虧損等於或超出其於實體之權益，包括任何其他無抵押長期應收款項，則貴集團不會確認進一步虧損，惟倘其代表其他實體產生負債或付款則除外。

貴集團與其聯營公司之間交易之未變現收益僅會按貴集團於該等實體之權益為限予以對銷。除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。投資對象之會計政策已按需要變更，以確保與貴集團採納之政策一致。

按權益會計法入賬之投資之賬面值乃根據附註2.10所述之政策進行減值測試。

2.2.5 擁有權權益變動

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

當貴集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而不再將投資綜合入賬或按權益會計法將其入賬時，於實體之任何保留權益會重新計量至其公平值，賬面值變動會在損益中確認。此公平值會成為初始賬面值，以供其後將保留權益入賬作為聯營公司、合營企業或金融資產。此外，過往就該實體於其他全面收入確認之任何金額會按猶如貴集團已直接出售相關資產或負債之方式入賬。此舉可能表示過往於其他全面收入確認之金額會重新分類至損益，或轉撥至適用香港財務報告準則指明／允許之其他權益類別。

2.3 業務合併

2.3.1 受共同控制的業務合併

貴集團對受共同控制的業務合併(包括收購附屬公司)採用合併會計法入賬，此種方法按前身分公司的賬面值呈列所有資產和負債，猶如合併實體已於首次受控於控制方當日即已綜合入賬，且應付代價與資產淨值的差額乃撥入合併儲備。

2.3.2 不受共同控制的業務合併

貴集團應用收購法將不受共同控制的所有業務合併(不論為股本工具或其他已收購之資產)入賬。就收購一間附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產之公平值；
- 對所收購業務之前擁有人所產生之負債；

- 貴集團發行之股權；
- 或然代價安排所產生之任何資產或負債之公平值；及
- 先前於附屬公司持有之任何股權之公平值。

業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債均初步按收購日期之公平值計量。貴集團按公平值或按非控股權益於被收購實體可識別資產淨值按比例應佔之份額，按個別收購基準，確認在被收購實體之任何非控股權益。

收購相關成本在產生時支銷。

倘所轉撥之代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及過往持有被收購方之任何股權於收購日期之公平值超出所收購之可識別資產淨值之公平值，乃記錄作商譽。若該等金額少於所收購業務之可識別資產淨值的公平值，則差額直接於損益內確認為議價購買。

或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債之金額隨後重新計量至公平值，而公平值變動則於損益內確認。分類為權益之金額不會重新計量，其後續結算於權益內入賬。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股權於收購日期之賬面值於收購日期重新計量至公平值。重新計量產生的任何收益或虧損在損益內確認。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資之直接應佔成本。附屬公司之業績由貴公司按已收及應收股息之基準入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司之全面收入總額，或如在單獨財務報表之投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司之資產淨值(包括商譽)之賬面值，則必須在收取該等投資股息時對於附屬公司之投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部之呈報方式與向主要營運決策者提供之內部報告貫徹一致。負責分配資源及評估經營分部之業績的主要營運決策者(「主要營運決策者」)已確定為作出戰略決策之貴公司執行董事。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

貴集團各實體財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。由於貴集團的所有資產及營運均位於中國，故歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣為貴公司的功能貨幣及貴集團的呈報貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日的匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及按年底匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損，通常於綜合全面收入表內確認。

與借款以及現金及現金等價物有關的匯兌收益及虧損於「融資收入－淨額」中呈列。所有其他匯兌收益及虧損於「其他收益／(虧損)－淨額」中呈列。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。

其後成本僅在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入 貴集團，而該項目之成本能可靠地計量時，方計入資產之賬面金額或確認為單獨資產(如適用)。作為單獨資產入賬的任何組成部分的賬面值於更換時終止確認。所有其他維修及保養於其產生的財政年度內自綜合全面收入表扣除。

物業、廠房及設備折舊於其估計可使用年內採用直線法分攤其成本至其剩餘價值計算，或倘為租賃裝修，則按以下較短租期計算：

樓宇	10至30年
電子設備	5至10年
傢俱及裝置	5至10年
汽車	5至10年
租賃裝修	可使用年期或租賃期之較短者

業務收購所得物業、廠房及設備於剩餘可使用年內折舊。

資產之剩餘價值及可使用年期會於各報告年度結束時審閱及調整(如適用)。

倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則其賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註2.10)。

出售收益或虧損透過比較所得款項與賬面值釐定並於綜合全面收入表內「其他收益／(虧損)－淨額」中確認。

2.8 投資物業

投資物業主要為租賃裝修，乃持作收取長期租金收益且並非由 貴集團佔用。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本。折舊於其估計可使用年期及租期(以較早者為準)採用直線法分攤其成本計算(附註2.27)。

2.9 無形資產

(a) 商譽

商譽按附註2.3.2所述方式計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。

商譽不予攤銷，惟每年作減值測試，或倘事實或情況有變表明可能出現減值時，則會進行更頻繁測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

就減值測試而言，業務合併所收購的商譽分配至各現金產生單位（「現金產生單位」）或至預期將受惠於商譽出現的合併協同效益的現金產生單位組別。商譽於低於經營分部層面的附屬公司層面進行分配及監管（附註5）。

包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額（為使用價值與公平值減出售成本兩者中的較高者）可資比較。任何減值會即時確認為開支，且其後不會撥回（附註2.10）。

(b) 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。合約客戶關係具有有限的使用期限，以及按成本減去累計攤銷列賬。攤銷乃使用直線法按客戶關係的預期使用期限8年（參考現有條件及續訂物業管理合約的可能性及行業經驗釐定）計算。

(c) 軟件

收購所得的計算機軟件授權按收購及投入使用具體軟件產生的成本進行資本化。該等成本於估計可使用年期5年內攤銷。

2.10 非金融資產減值

商譽和無限可使用年期的無形資產無需進行攤銷並且需最少每年進行一次減值測試。倘有任何事件或情況的變化顯示商譽和無限可使用年期的無形資產可能減值，則需要更頻繁的進行減值測試。對其他資產，倘有事件或情況的變化顯示賬面價值可能無法收回，應對其進行減值測試。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。為評估減值，資產按可與其他現金流分開辨認的最小層次現金流量進行分組，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。非金融資產（商譽除外）的減值乃於各報告期末就減值是否可能撥回進行檢討。

2.11 金融資產

(a) 分類

貴集團將其金融資產分類為下列計量類別：

- 隨後按公平值計量（通過其他全面收入或通過損益）之金融資產；及
- 按攤銷成本計量之金融資產。

分類視乎實體管理金融資產之業務模式及現金流量之合約條款而定。

按公平值計量之資產之收益或虧損將計入損益或其他全面收入。就於債務工具的投資而言，其將視乎持有投資的業務模式而定。就並非持作買賣的股本工具投資而言，其將視乎貴集團於初步確認時有否作出不可撤回之選擇將股本投資按公平值計入其他全面收入（「按公平值計入其他全面收入」）列賬而定。

當且僅當管理該等資產之業務模式發生變動時，貴集團才對債務投資進行重新分類。

(b) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產於交易日期（即 貴集團承諾買賣該資產之日期）予以確認。倘從金融資產收取現金流量之權利已到期或已轉讓，而 貴集團已將其擁有權之絕大部分風險及回報轉移時，則終止確認金融資產。

(c) 計量

初始計量時， 貴集團按金融資產之公平值加（倘並非按公平值計入損益之金融資產）直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。按公平值計入損益之金融資產之交易成本於損益列作開支。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

債務工具

債務工具之後續計量取決於 貴集團管理資產之業務模式及該等資產之現金流量特徵。 貴集團將其債務工具分類為三種計量分類：

攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計入融資收入。終止確認的任何收益或虧損直接於損益中確認並於「其他收益／（虧損）－淨額」中呈列，連同匯兌收益及虧損。減值虧損於全面收入表中呈列為單獨項目。

按公平值計入其他全面收入：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按公平值計入其他全面收入計量。賬面值變動計入其他全面收入，惟減值收益或虧損、利息收入及於損益確認之匯兌收益及虧損之確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收入確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於「其他收益／（虧損）－淨額」中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。匯兌收益及虧損呈列於「其他收益／（虧損）－淨額」及減值開支於全面收入表中呈列為單獨項目。

按公平值計入損益：未達按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入標準的資產按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益之債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間於「其他收益／（虧損）－淨額」中列報淨額。

權益工具

貴集團隨後就所有權益投資按公平值計量。當 貴集團之管理層已選擇於其他全面收入呈列權益投資之公平值收益及虧損，公平值收益及虧損於終止確認投資後不會重新分類至損益。該等投資之股息於 貴集團收取款項之權利確立時繼續於損益確認。

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動於損益中的「其他收益／（虧損）－淨額」確認（如適用）。按公平值計入其他全面收入計量之股本投資之減值虧損（及減值虧損撥回）不會於公平值的其他變動中單獨呈報。

(d) 減值

貴集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬之債務工具有關之預期信貸虧損。所應用之減值方法取決於是否出現信貸風險重大增幅。附註3.1(b)詳述 貴集團釐定信貸風險是否存在重大增幅的方法。

就合約資產及貿易應收款項而言，貴集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期存續期虧損須自初始確認應收款項時予以確認，更多詳情請參閱附註3.1(b)。

其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，取決於自初始確認後信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認後應收款項的信貸風險大幅增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

2.12 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並於資產負債表列報淨額。法定可執行權利不依賴未來事件而定，可於一般業務過程中以及公司或對手方出現違約、無力償債或破產時強制執行。

2.13 貿易及其他應收款項

貿易應收款項指於日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。倘預期可於一年或以內(或超過一年但在正常經營週期內)收回貿易及其他應收款項，則貿易及其他應收款項分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本減去減值撥備計量。有關 貴集團貿易及其他應收款項入賬法之更多詳情請參閱附註22，以及有關 貴集團貿易及其他應收款項減值政策的描述請參閱附註3.1(b)。

2.14 存貨

存貨指停車位及按成本與可變現淨值之較低者列賬。購買存貨的成本乃於扣除回扣及折扣後釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減去適用可變銷售開支。

2.15 現金及現金等價物

在綜合現金流量表之呈列中，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構活期存款、其他原到期日為三個月或以內且隨時可轉換為確定金額現金及價值變動風險不重大的短期高流動投資。

2.16 股本及實繳資本

實繳資本及普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接有關之新增成本於權益內列作自所得款項扣減額(扣除稅項)。

2.17 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指於財政年度結束前向 貴集團提供的未付款貨品及服務之負債。該等金額無抵押。貿易及其他應付款項乃呈列為流動負債，除非應付款項於報告期後12個月內未到期。該等款項初始以其公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

2.18 借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本確認。借款隨後按攤銷成本入賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額以實際利息法於借款年度於綜合全面收入表中確認。

在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約中規定之責任解除、取消或屆滿時借款從資產負債表中剔除。已消除或轉移給另一方之金融負債之賬面值與已支付代價(包括已轉移之非現金資產或承擔之負債)之間的差額，在損益確認為「其他收入」或「融資成本」。

除非 貴集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告年度結束起計最少12個月，否則借款歸類為流動負債。

2.19 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

在特定借款撥作合資格資產的支出前暫時用作投資所賺取的投資收入，須從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生年度支銷。

2.20 即期及遞延所得稅

本期內所得稅開支或抵免指根據各司法權區之適用所得稅稅率就即期應課稅收入支付之稅項，而該開支或抵免會因暫時差額及未動用稅項虧損所引致之遞延稅項資產及負債變動而作出調整。除與於其他全面收入確認或直接於權益確認的項目相關外，稅項於綜合全面收入表內確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入確認或直接於權益確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支以 貴公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入所在國家於結算日已頒佈或實質已頒佈之稅法為基準計算。管理層定期就適用稅務規例須作出詮釋之情況評估報稅表狀況，並按預期支付予稅務機關之適當數額計提撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差額

遞延所得稅使用負債法就資產和負債的稅基與其在綜合財務報表之賬面值的暫時性差額確認。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽，則不予確認；若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅

損益，則不作記賬。遞延所得稅以於結算日已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅於很可能出現未來應課稅利潤抵銷可用的暫時性差額時，方會確認遞延所得稅資產。

外部基準差額

對於投資附屬公司、聯營公司和合營安排產生的應課稅暫時性差額，計提遞延所得稅負債撥備，惟 貴集團控制暫時性差額撥回時間，且暫時性差額在可見將來很可能不會撥回時的遞延所得稅負債，則作別論。 貴集團通常不能控制聯營公司的暫時性差額撥回。僅於訂立協議令 貴集團能在可見將來控制暫時性差額撥回時，不會就聯營公司未分派利潤產生的應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

僅於暫時性差額很可能在將來撥回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差額時，方會就附屬公司投資產生的可扣減暫時性差額確認遞延所得稅資產。

(c) 抵銷

當有可依法強制執行的權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及同一稅務機關對有意以淨額基準償還結餘的應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅時，遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.21 僱員福利

(a) 短期責任

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

(b) 退休金責任

貴集團僅向定額供款退休金計劃供款。根據中國法規及規則， 貴集團的中國僱員參與中國相關省及市級政府組織的多項定額供款退休福利計劃， 貴集團及中國僱員每月須按僱員工資的比例向該等計劃作出供款。省及市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外， 貴集團概無任何向僱員支付退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由政府管理的獨立行政基金持有，與 貴集團資產彼此獨立。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團按僱員工資的一定比例（不超過上限）按月向該等基金繳存供款。貴集團對該等基金的負債以各年度應付供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

(d) 僱員休假權利

僱員的年假權利於僱員獲得假期時確認。對於僱員截至結算日所提供服務應得年假的估計責任，已計提撥備。僱員的病假及產假權利於休假時確認。

(e) 花紅計劃

預期花紅成本在 貴集團現時因僱員提供的服務而有法定或推定的責任支付花紅，且該責任能夠可靠估計時確認為負債。利潤分享及花紅計劃的負債預期於一年內結算，按結算時預期支付的金額計量。

(f) 離職福利

離職福利於 貴集團在正常退休日期前終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。貴集團於以下日期之較早者確認離職福利：(a) 貴集團無法撤回該等福利時；及(b)實體就介乎香港會計準則第37號範圍且涉及支付離職福利之重組確認成本時。在提出一項要約鼓勵自願遣散的情況下，離職福利乃根據預期接納該要約之僱員數目計量。於報告期末後超過十二個月到期支付的福利乃貼現至現值。

2.22 以股份為基礎的付款

[編纂]股份獎勵計劃

根據[編纂]股份獎勵計劃，貴公司向若干僱員發行股份。該等股份並無歸屬條件，因此，已發行股份的市場價值減去僱員就已發行股份支付的現金代價確認為僱員福利開支，權益相應增加。

貴公司向 貴集團附屬公司僱員授出股份被當作注資。已獲得的僱員服務的公平值（按授出日期的公平值計量）確認為對附屬公司增加投資，並相應計入 貴公司財務報表內的權益中。

倘受限制股份獲行使，則已收所得款項（扣除任何直接交易成本）計入股本及資本儲備。

迪馬實業受限制股份及購股權計劃

根據迪馬實業受限制股份及購股權計劃授出的受限制股份及購股權的公平值確認為僱員福利開支，於權益中相應增加為儲備。將予支銷的總金額乃經參考所授出的受限制股份及購股權的公平值而釐定：

- 包括任何市場表現條件（例如實體的股價）；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件（例如盈利能力、銷售增長目標及該實體僱員在特定時期留任）的影響；及

- 包括任何非歸屬條件（例如僱員於特定時期保留或持有股份的規定）的影響。

總開支於歸屬期內確認，即符合所有列明之歸屬條件之期間。於各報告期末，貴集團根據非市場表現及服務條件修改其估計預期可予歸屬的受限制股份或購股權的數目。估計於各報告期末進行修改，調整於綜合全面收入表及權益中以股份為基礎的付款儲備內確認。

倘股份因僱員未能達成服務條件而被沒收，先前就有關股份確認的任何開支於沒收日期撥回。

註銷以股權結算以股份為基礎的付款被當作加速歸屬。以股份為基礎的付款開支的金額（其已就餘下歸屬期所獲得的服務確認）於註銷日期立即於損益賬扣除（倘適用）。

2.23 撥備

當貴集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任，而解除責任很可能導致資源流出，且金額能可靠估算時，會確認撥備，但不會就未來經營虧損確認任何撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能流出的資源。即使同一責任類別所涉及及任何一個項目相關的資源流出可能極低，仍須確認撥備。

撥備按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率，以履行責任預計所需開支的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.24 收益確認

貴集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

收益乃於貨品或服務的控制權轉移予客戶時（或就此）確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，貨品及服務的控制權可能隨時間或在某時間點轉移。

倘合約涉及出售多種服務，交易價格根據其相對獨立售價分配至各項履約責任。倘獨立售價不可直接觀察得到，則根據預期成本加上利率或經調整市場評估法進行估計，取決於可觀察資料是否可得到。

(a) 物業管理服務

提供物業管理服務所得收益於會計期間（貴集團提供服務而客戶同時獲得服務並且消耗貴集團履行履約責任時提供的利益）確認。

就物業管理服務而言，貴集團按月為所提供的服務開具固定金額賬單，並將貴集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收益。

就貴集團按包幹制管理的物業所得的物業管理服務收益而言，其中貴集團主要負責向業主提供物業管理服務，則貴集團將已收或應收業主的費用確認為其收益，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

就 貴集團按酬金制管理的物業所得的物業管理服務收益而言，其中 貴集團就安排及監查其他供應商向業主提供服務，將按已收或應收物業單位的總物業管理費的若干百分比計算的酬金確認為其收益。

(b) 社區增值服務

貴集團提供的社區增值服務主要包括：停車位管理服務、停車位及物業銷售代理服務、停車位銷售業務、社區活動策劃服務、公共資源管理服務、物業租賃代理服務及其他社區增值服務。

貴集團管理停車位以及代表物業開發商收取停車費，相關管理服務費按已收取停車費總額的預定百分比計算且與已完成的履約價值直接對應的金額按淨額基準確認為收益。

貴集團向物業開發商提供停車位及物業銷售代理服務。由於 貴集團並非向客戶提供停車位及物業的主要責任人，故 貴集團作為代理服務的代理行事，而 貴集團並無存貨風險以及銷售停車位及物業的定價酌情權。 貴集團按淨額基準確認酬金，酬金按停車位及物業交付予客戶的售價的某一百分比計算。

貴集團於停車場的控制權轉移至終端客戶前獲得停車場的控制權，因而 貴集團作為若干區域停車場的銷售負責人行事。收益於停車場控制權轉移至客戶時確認。

社區活動策劃服務的收益於提供有關服務時按總額基準確認。

貴集團提供公共資源管理服務，其主要包括：投放廣告代理服務、租賃公共設施或區域予業主。 貴集團於提供服務時作為代理行事，按淨額基準確認酬金，酬金根據提供有關服務時協定的百分比由業主賺取的部分收入計算得出。

貴集團向物業開發商提供有關涉及協助尋找租戶以及與潛在租戶協調的物業的房地產經紀服務。 貴集團於提供服務時按淨額基準以租金收入的固定百分比確認酬金。

其他社區增值服務主要包括向住戶或租戶提供的裝修管理服務、裝飾服務、水電及維護服務，所得收益於提供有關服務時就所提供的各項服務收取及確認。

(c) 非業主增值服務

貴集團提供非業主增值服務，主要包括：現場協銷服務、前期規劃及交付協助服務、前介諮詢及檢驗服務、保養及裝修服務、清洗服務及醫療相關必需品及其他額外定製服務。

現場協銷服務主要包括於物業開發早期階段向物業開發商提供展示單位的清潔、安保、保養、訪客管理及招待服務，每月基於實際提供的服務按預定價格開票及結算，並於提供相關服務時按總額基準確認收益。

貴集團於物業建設之前或期間向物業開發商提供前期規劃及交付協助服務。 貴集團於建設完工時向物業開發商提供前介諮詢及檢驗服務。 貴集團同意與客戶預先協定的服務價格，並以 貴集團有權開具發票及與已完成的履約價值直接對應的金額按總額基準確認為收益。

貴集團向物業開發商提供保養、裝修及工程服務。貴集團同意與客戶預先協定的服務價格，並以貴集團有權開具發票及與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收益。

貴集團向醫院提供醫療衣服清洗及消毒服務，根據所提供的實際服務水平按預先協定的價格每月開票並結算，收益於提供有關服務時確認。貴集團按預先協定的價格向醫院提供醫療相關必需品，收益於提供有關服務時確認。

其他非業主增值服務指其他額外定製服務。貴集團於提供相關服務時確認收益。

(d) 租金收入

租賃公寓所得租金收入按直線基準於租期內在綜合全面收入表確認(附註2.27)。

(e) 呈列有關客戶合約的資產及負債

當合約任何一方已履約，貴集團於資產負債表呈列合約為合約資產或合約負債，取決於貴集團履約與客戶付款之間的關係。

合約資產為貴集團收取代價的權利，作為對貴集團向客戶轉讓服務的交換。

倘客戶支付代價或貴集團有權獲取無條件的代價款項，則於貴集團向客戶轉讓服務之前，貴集團會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為貴集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價(或應付代價的金額)的服務的義務。

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

獲得合約所產生的增量成本(倘可收回)資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。倘攤銷期間少於12個月，則貴集團採用可行權宜方法，將取得合約發生的增量成本即時確認為開支。

2.25 利息收入

按公平值計入損益的金融資產所得利息收入計入該等資產的公平值收益/(虧損)淨額。按攤銷成本計量並使用實際利息法計算的金融資產的利息收入於損益確認為「其他收入」的一部分。

倘利息收入來源於持作現金管理的金融資產，則呈列為「融資收入」。任何其他利息收入計入「其他收入」。

2.26 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利計算乃以：

- 貴公司擁有人應佔利潤，不包括普通股以外的任何服務權益的成本；

- 除以於財政年度發行在外普通股的加權平均數計算得出，並已調整年內已發行普通股（不包括庫存股份）的花紅部分。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計及：

- 利息之除所得稅後影響及與潛在攤薄普通股有關之其他融資成本；及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股，則發行在外額外普通股之加權平均數。

2.27 租賃

貴集團作為承租人租賃公寓，其後作為出租人出租予客戶。貴集團亦租賃辦公樓宇及其他設備作自用。公寓的租賃合約通常設置固定期間5年至10年。辦公樓宇及設備的租賃合約通常設置固定期間2年至3年。租賃條款乃按個別基準磋商，包含眾多不同條款及條件。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供貴集團使用之日確認相應負債。符合投資物業定義的使用權資產於綜合資產負債表呈列為投資物業（附註2.8）。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵；及
- 基於指數或利率的可變租賃付款，於開始日期初步使用指數或利率計量。

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

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行折現。倘無法輕易確定該利率（為貴集團租賃的一般情況），則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期（以較短者為準）按直線法計算折舊。

短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下的租賃。

貴集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內（通常定期為1至2年）確認為收入（附註2.24）。

2.28 股息分派

對於報告期末時或之前為任何經適當授權且不再由實體自行決定但在報告期末時未分配的已宣派股息金額，予以撥備。

2.29 政府補貼

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

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

3 金融風險管理

3.1 金融風險因素

貴集團的活動令其面臨各類金融風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量及公平值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理項目注重金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

貴集團於中國從事提供物業管理服務及相關增值服務，幾乎全部交易均以集團公司的功能貨幣人民幣計值及結算。因此，其外匯風險有限。貴集團現時並無外幣對沖政策，並通過密切監控外匯匯率的變動以管理其外幣風險。

於2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團並無以外幣計值的重大資產及負債。因此，貴集團並無任何重大外匯風險。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

貴集團的利率風險產生自長期借款。所取得的固定利率借款令 貴集團面對公平值利率風險。所取得的浮動利率借款令 貴集團面對現金流量利率風險，而該風險部分被所持有的浮動利率現金所抵銷。貴集團並無使用任何衍生工具以對沖其利率風險敞口。

貴集團所面對的利率變動乃主要由於其長期借款。於2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團並無長期借款。

(b) 信貸風險

貴集團就其貿易應收款項、合約資產、其他應收款項及銀行現金存款而面對信貸風險。上述各類金融資產的賬面值代表 貴集團就相應類別的金融資產承擔的最大信貸風險敞口。

(i) 銀行現金存款

為管理該風險，銀行現金存款主要存放於信譽良好的中國國有金融機構。該等金融機構近期並無違約記錄。該等工具被認為具有較低的信貸風險，因為其違約風險較低，而且交易對手有強大能力，可在短期內履行其合約現金流量義務。已確定的信貸虧損並不重大。

(ii) 合約資產及貿易應收款項

貴集團已制定政策以確保有信貸期的合約資產及貿易應收款項乃與信貸記錄妥當的交易對手進行，而管理層會對交易對手進行持續信貸評估。

貴集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，其就所有合約資產及貿易應收款項採用存續期預期虧損撥備。

合約資產涉及未開票的在建工程（付款尚未到期），因此合約資產的預期虧損率評估為不重大。

貿易應收款項已按共同信貸風險特徵及逾期天數進行分組，以計量預期信貸虧損。

貿易應收款項的預期虧損率乃基於每個年度末前36個月期間的銷售付款情況以及該期間內所發生的相應歷史信貸虧損。歷史虧損率已作調整，以反映與影響客戶結付應收款項能力的宏觀經濟因素有關的現有及前瞻性資料。

貴集團評定應收關聯方的貿易應收款項的預期信貸虧損率較低，原因為其關聯方有強大能力，可於不久的將來履行其合約現金流量義務。貴集團評定應收關聯方的貿易應收款項的預期信貸虧損率不重大，並認為其信貸風險較低，因此虧損撥備不重大。

(iii) 其他應收款項

其他應收款項已根據不同信貸風險特徵進行集中減值評估。

就應收關聯方的其他應收款項而言，貴集團預期與應收關聯方的該等應收款項相關的信貸風險被認為較低，原因為關聯方有強大能力，可於不久的將來履行其合約現金流量義務。因此，於該期間確認的減值撥備以12個月預期虧損為限，0.5%的撥備率並計及應收關聯方的其他應收款項之前瞻性風險。

就其他應收款項（應收關聯方款項除外）而言，管理層基於過往結算記錄、過往經驗、現行市況及各報告期末的前瞻性估計對其他應收款項的可收回性進行定期集中及個別評估。董事認為，貴集團其他應收款項的未償還結餘並無固有的重大信貸風險。

貴集團於各報告期間持續考慮資產初始確認後的違約可能性以及信貸風險是否已大幅增加。為評估信貸風險是否已大幅增加，貴集團將於報告日期的資產違約風險與於初始確認日期的違約風險進行比較。其考慮合理且有理據的可得前瞻性資料，尤其納入以下指標：

- 內部信用評級；
- 外部信用評級；
- 業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動，而該等變動預期將對債務人履行其義務的能力造成重大變化；

- 債務人經營業績的實際或預期重大變動；及
- 債務人預期表現及行為的重大變動，包括交易對手付款狀況的變動以及債務人經營業績的變動。

已納入宏觀經濟資料(如消費者價格指數)作為內部評級模型的一部分。

貴集團通過及時計提適當預期信貸虧損撥備而將其信貸風險入賬。計算預期信貸虧損率時，貴集團考慮各類應收款項的歷史虧損率，並就有關宏觀經濟因素的前瞻性資料作出調整。

(iv) 金融資產減值

於2019年、2020年及2021年12月31日，貿易應收款項(應收關聯方者除外)的虧損撥備釐定如下。

	少於1年	1至2年	2至3年	3年以上	總計
2019年12月31日					
總賬面值－第三方貿易					
應收款項(人民幣千元)(附註22)	28,208	7,131	7,085	4,304	46,728
預期虧損率	0.6%	12.7%	14.5%	51.6%	
虧損撥備(人民幣千元)	176	904	1,024	2,221	4,325
2020年12月31日					
總賬面值－第三方貿易					
應收款項(人民幣千元)(附註22)	93,809	8,626	5,721	9,436	117,592
預期虧損率	0.4%	9.5%	14.4%	54.9%	
虧損撥備(人民幣千元)	414	819	824	5,180	7,237
2021年12月31日					
總賬面值－第三方貿易應收款項					
(人民幣千元)(附註22)	141,369	34,819	6,018	6,031	188,237
預期虧損率	0.6%	11.4%	25.3%	72.6%	
虧損撥備(人民幣千元)	848	3,961	1,520	4,381	10,710

附錄一

會計師報告

貴集團已評估其他應收款項概無重大信貸風險增加。因此，貴集團使用12個月預期信貸虧損模式以評估其他應收款項的信貸虧損。於2019年、2020年及2021年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下：

	預期虧損率	於12月31日					
		2019年		2020年		2021年	
		總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備
其他應收款項							
應收關聯方款項	0.5%	317,123	1,586	5,152	26	818	4
應收第三方款項							
— 代業主付款	1.5%-2.5%	6,569	99	6,417	71	6,758	150
— 按金	0.5%-1.5%	7,101	99	9,583	86	9,388	50
— 向僱員作出墊款	1.5%-3.0%	1,418	37	2,192	39	3,635	93
— 其他	1.0%-2.0%	4,009	79	7,075	81	4,739	55
		<u>19,097</u>	<u>314</u>	<u>25,267</u>	<u>277</u>	<u>24,520</u>	<u>348</u>
		<u>336,220</u>	<u>1,900</u>	<u>30,419</u>	<u>303</u>	<u>25,338</u>	<u>352</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日的貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備與年初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	5,892	3,546	9,438
年內於綜合全面收入表確認的 虧損撥備減少	<u>(1,567)</u>	<u>(1,646)</u>	<u>(3,213)</u>
於2019年12月31日	<u>4,325</u>	<u>1,900</u>	<u>6,225</u>
於2020年1月1日	4,325	1,900	6,225
年內於綜合全面收入表確認的 虧損撥備增加／(減少)	<u>2,912</u>	<u>(1,597)</u>	<u>1,315</u>
於2020年12月31日	<u>7,237</u>	<u>303</u>	<u>7,540</u>
於2021年1月1日	7,237	303	7,540
期內於綜合全面收入表確認的 虧損撥備增加	<u>3,473</u>	<u>49</u>	<u>3,522</u>
於2021年12月31日	<u>10,710</u>	<u>352</u>	<u>11,062</u>

(c) 流動資金風險

為管理流動資金風險，貴集團監控及維持管理層視為足夠的現金及現金等價物水平，以為貴集團的營運提供資金，並減低現金流量波動的影響。

下表分析貴集團根據於結算日的剩餘期限至合約到期日按相關到期日組別分類的金融負債。表內所披露的金額為未貼現合約現金流量。借款利息乃根據於2019年、2020年及2021年12月31日所持有的借款計算（並無計及借款金額的任何後續變動）。

貴集團

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日					
租賃負債	2,629	1,965	1,627	439	6,660
貿易應付款項 (附註30)	62,478	29,080	-	-	91,558
應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債) (附註30)	378,266	-	-	-	378,266
總計	443,373	31,045	1,627	439	476,484
於2020年12月31日					
銀行借款 (本金加利息)	11,343	-	-	-	11,343
租賃負債	7,347	5,305	6,352	273	19,277
貿易應付款項 (附註30)	134,629	-	-	-	134,629
應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債) (附註30)	221,489	-	-	-	221,489
按公平值計入損益的 金融負債 (附註3.3)	-	2,000	4,000	-	6,000
應付股息 (附註14)	-	5,267	-	-	5,267
總計	374,808	12,572	10,352	273	398,005
於2021年12月31日					
租賃負債	4,579	3,818	3,769	24	12,190
貿易應付款項 (附註30)	180,793	-	-	-	180,793
應計費用及其他應付款項 (不 包括非金融負債) (附註30)	150,576	-	-	-	150,576
按公平值計入損益的金融負債 (附註3.3)	2,000	2,000	2,000	-	6,000
應付股息 (附註14)	45,267	-	-	-	45,267
總計	383,215	5,818	5,769	24	394,826

3.2 資本管理

貴集團管理資本的目標乃為保障貴集團的持續經營能力，藉此為股東帶來回報及使其他有利益關係的人士受益，以及維持最理想的資本架構，以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，貴集團可調整派付予股東的股息金額、向股東發還資本、發行新股份或出售資產以減少負債。

貴集團以資產負債比率（淨比率）作為監控資本的基準。該比例乃按淨債務除以總權益計算。淨債務按總借款及租賃負債的總和，減向關聯方作出貸款而計算。總權益如綜合資產負債表所示。

附錄一

會計師報告

於2019年、2020年及2021年12月31日的資產負債比率如下所示：

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
借款	–	11,000	–
加：租賃負債	<u>6,159</u>	<u>18,117</u>	<u>10,374</u>
總債務	6,159	29,117	10,374
總權益	<u>125,660</u>	<u>165,500</u>	<u>258,052</u>
資產負債比率	<u>4.9%</u>	<u>17.6%</u>	<u>4.0%</u>

於往績記錄期間資產負債比率的浮動乃由於提取／償還借款以及租賃負債增加／減少所致。

3.3 公平值估計

(a) 公平值層級

按公平值列賬或披露公平值的金融工具可依據用於計量公平值的估值技術輸入數據層級進行分類。輸入數據在公平值層級中分為如下三個層級：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1層級）。
- 除第1層級所包括的報價外，該資產或負債可直接（即價格）或間接（即源自價格）觀察的輸入數據（第2層級）。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據（即不可觀察輸入數據）（第3層級）。

下表呈列 貴集團於2020年及2021年12月31日按公平值計量的負債

	第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日				
按公平值計入損益的金融負債	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>
	第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日				
按公平值計入損益的金融負債	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>

於2019年12月31日，並無按公平值列賬的金融工具。

於往績記錄期間，並無公平值層級之間的層級轉移。

(b) 使用重大不可觀察輸入數據計量公平值(第3層級)

(i) 按公平值計入損益的金融負債

貴集團按公平值計量的金融負債指就業務合併而應付的或然代價(附註33(c))。就與業務合併有關的或然代價的公平值而言，倘所收購附屬公司廣西東原盛康後勤管理服務有限公司(「廣西盛康」)截至2024年12月31日止四個年度的淨利潤率及收入增長率下降10%，同時所有其他假設不變，則或然代價的估計公平值將分別減少約人民幣1,225,200元及人民幣178,939元。

4 關鍵會計估計及判斷

編製 貴集團綜合財務報表時， 貴集團作出估計及判斷。按定義，就此產生的會計估計甚少等於相關實際結果。極可能導致須對下一財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設於下文討論。

(a) 應收款項壞賬準備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。於根據 貴集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時， 貴集團運用判斷。

倘預期與原本估計有差異，有關差異將會影響有關估計發生變動期間的貿易及其他應收款項以及相關減值虧損的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據詳情，請參閱上文附註3.1(b)。

(b) 即期及遞延所得稅

貴集團須在中國繳納企業所得稅。在釐定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為很可能將有未來應課稅利潤可用作抵銷暫時性差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時性差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。倘預期與原本估計有差異，有關差異將會影響有關估計發生變動期間遞延所得稅資產及稅項的確認。

(c) 商譽減值

貴集團根據附註2.9及2.10所述的會計政策，每年測試商譽有否出現任何減值，而現金產生單位的可收回金額按使用價值(「使用價值」)計算方法釐定。該等計算須使用估計。有關減值評估、主要假設及主要假設可能變動的影響的詳情披露於附註17。

(d) 客戶關係可使用年期的估計

於有關收購日期識別的客戶關係乃確認為無形資產(附註17)。客戶關係主要與被收購方於收購日期的現有合約有關。 貴集團根據歷史續約模式及行業慣例並按照物業管理服務的預計合約期限(包括續期)，估計及釐定客戶關係的可使用年期及攤銷期為八年。

附錄一

會計師報告

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計可使用年期，此乃取決於被收購方日後取得合約以及與物業開發商保持關係或與業主委員會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原本估計，有關差異將會影響有關估計發生變動期間客戶關係無形資產的賬面值及攤銷費用。

5 分部資料

管理層已根據由主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。主要營運決策者已確定為 貴公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於往績記錄期間， 貴集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層按一個經營分部檢討業務的經營業績以決定如何分配資源。因此 貴公司的主要營運決策者認為僅有一個分部用於決策。

貴集團的主要經營實體位於中國。故此，於往績記錄期間， 貴集團所有收益均來自於中國。

於2019年、2020年及2021年12月31日， 貴集團的所有資產均位於中國。

6 收益及銷售成本

收益主要包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務所得款項。 貴集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度按類別劃分的收益及銷售成本分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	收益	銷售成本	收益	銷售成本	收益	銷售成本
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
隨時間確認的客戶收益						
物業管理服務	257,284	211,949	349,366	267,277	629,028	483,468
社區增值服務	92,425	71,661	115,614	83,941	185,716	130,512
非業主增值服務	114,148	85,282	196,395	138,513	249,856	179,551
	<u>463,857</u>	<u>368,892</u>	<u>661,375</u>	<u>489,731</u>	<u>1,064,600</u>	<u>793,531</u>
按時間點確認的客戶收益						
社區增值服務(i)	83,049	48,648	89,183	50,201	101,135	71,071
非業主增值服務	12,248	8,924	16,244	10,881	27,688	19,898
	<u>95,297</u>	<u>57,572</u>	<u>105,427</u>	<u>61,082</u>	<u>128,823</u>	<u>90,969</u>
	<u>559,154</u>	<u>426,464</u>	<u>766,802</u>	<u>550,813</u>	<u>1,193,423</u>	<u>884,500</u>
按總額基準／淨額基準						
確認的收益：						
按總額基準確認的收益	512,526	402,834	701,962	521,334	1,105,965	831,141
按淨額基準確認的收益	46,628	23,630	64,840	29,479	87,458	53,359
	<u>559,154</u>	<u>426,464</u>	<u>766,802</u>	<u>550,813</u>	<u>1,193,423</u>	<u>884,500</u>

附錄一

會計師報告

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，自關聯方所得的收益對 貴集團收益貢獻的比例分別為37.7%、41.4%及31.4%。除迪馬實業控制的實體以及迪馬實業的合營企業及聯營公司外，概無客戶於往績記錄期間貢獻 貴集團收益的10%或以上。

- (i) 截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，銷售停車位（ 貴集團作為負責人）的收益分別為人民幣24,101,000元、人民幣8,097,000元及人民幣10,668,000元。

(a) 合約資產及負債

貴集團已確認以下收益相關的合約資產及負債：

貴集團

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約資產			
— 社區增值服務	—	2,459	—
— 非業主增值服務	—	10,190	1,301
	<u>—</u>	<u>12,649</u>	<u>1,301</u>

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約負債			
— 物業管理服務	64,124	97,053	140,922
— 社區增值服務	19,110	15,217	49,861
— 非業主增值服務	5,185	5,739	3,849
	<u>88,419</u>	<u>118,009</u>	<u>194,632</u>

貴公司

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約負債			
— 非業主增值服務	4,306	5,156	9,479
	<u>4,306</u>	<u>5,156</u>	<u>9,479</u>

(b) 合約資產及負債的重大變動

貴集團的合約資產主要產生自未開票的在建工程（付款尚未到期）。 貴集團的合約負債主要產生自客戶作出的墊款，而相關服務尚未提供。有關資產及負債因 貴集團業務增長而有所增加。

附錄一

會計師報告

(c) 就合約負債確認的收益

下表列示於本報告期間就結轉合約負債確認的收益金額。

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已確認收益(計入合約負債年初結餘)			
— 物業管理服務	43,249	64,124	97,053
— 社區增值服務	12,154	19,110	15,217
— 非業主增值服務	4,793	5,185	5,739
	<u>60,196</u>	<u>88,419</u>	<u>118,009</u>

(d) 未履行的履約責任

下表列示相關固定價格長期合約所導致的交付前服務的未履行履約責任：

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分配至部分或全部未履行的			
長期交付前服務的交易價格總額	<u>19,998</u>	<u>10,368</u>	<u>30,342</u>

未履行履約責任的到期日分析如下，所披露的金額並不包括受限制的可變代價。

	於12月31日					
	2019年 人民幣千元		2020年 人民幣千元		2021年 人民幣千元	
少於1個財政年度	13,252	66%	7,181	69%	12,981	43%
1至2個財政年度	5,984	30%	3,187	31%	14,592	48%
2至3個財政年度	762	4%	—	—	2,769	9%
超過3個財政年度	—	—	—	—	—	—
	<u>19,998</u>		<u>10,368</u>		<u>30,342</u>	

就所有其他物業管理服務以及物業開發商及其他增值服務而言，貴集團每月確認的收益金額等於有權開具發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

就社區增值服務而言，該等服務乃於短期(一般少於一年)內提供，貴集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。

附錄一

會計師報告

(e) 合約成本

(i) 自獲得合約的增量成本確認的資產

於往績記錄期間，貴集團亦已自獲得長期物業管理服務合約的增量成本確認資產如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
自獲得合約的增量成本確認的資產	4,945	8,653
	<u>4,945</u>	<u>8,653</u>
	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
確認為提供服務成本的攤銷	952	2,200
	<u>952</u>	<u>2,200</u>

資本化為資產的增量成本主要指為獲得合約支付的佣金費或諮詢費。該等資產於成本相關的特定合約期限內按直線基準予以攤銷，與確認相關收益的方式一致。

7 按性質分類的費用

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
僱員福利開支 (附註8)	294,536	323,766	492,631
清潔費用	49,665	63,959	148,134
維護費用	24,872	63,408	78,334
安保費用	34,464	63,013	103,831
公用事業	26,027	34,998	37,206
短期租賃開支 (附註18)	8,467	11,048	10,159
差旅及招待費用	11,333	10,933	14,514
消耗品費用	17,521	16,915	42,604
專業費用	8,820	11,659	18,461
綠化及園藝費用	9,449	10,076	12,821
銷售停車位費用	13,090	7,002	6,398
推廣開支	9,379	7,324	7,131
社區活動開支	5,547	3,764	3,561
物業、廠房及設備折舊 (附註15)	1,846	3,021	6,229
使用權資產折舊 (附註18)	1,597	3,597	5,376
其他稅項	2,727	3,403	5,550
辦公室費用	2,986	3,203	8,219
銀行費用	1,095	1,425	2,144
投資物業折舊 (附註16)	178	337	98
無形資產攤銷 (附註17)	67	291	5,545
核數師薪酬			
— 審計服務	—	650	1,100
其他開支	20,396	33,999	41,509
	<u>20,396</u>	<u>33,999</u>	<u>41,509</u>
	<u>544,062</u>	<u>677,791</u>	<u>1,051,555</u>

附錄一

會計師報告

8 僱員福利開支

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金及獎金	210,079	259,724	393,509
養老金、住房公積金、醫療保險及 其他社會保險(a)	29,743	24,282	59,253
其他僱員福利(b)	31,180	38,299	38,202
以股份為基礎的付款開支(附註29)	23,534	1,461	1,667
	<u>294,536</u>	<u>323,766</u>	<u>492,631</u>

- (a) 貴公司及貴集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府管理和運作的定額供款退休計劃及住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴公司及貴集團中國附屬公司按當地市政府協定的平均僱員薪金的若干百分比計算的金額向計劃供款，以為僱員的退休福利、住房公積金、醫療保險及其他社會保險提供資金。
- (b) 其他僱員福利主要包括餐補、差旅、交通津貼及其他津貼。
- (c) 五名最高薪酬人士

貴集團酬金最高的五名人士包括董事范東先生及衡清達先生(其酬金分別反映於附註37所呈列的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的分析中)。於往績記錄期間，剩餘非董事最高薪酬人士的薪酬詳情載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金及獎金	3,160	3,378	3,623
養老金、住房公積金、醫療保險及 其他社會保險	149	220	320
以股份為基礎的付款開支	8,835	—	—
	<u>12,144</u>	<u>3,598</u>	<u>3,943</u>

非董事最高薪酬人士的酬金屬於以下範圍：

酬金範圍	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2	3
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1	—
10,500,001港元至11,000,000港元	1	—	—
	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於往績記錄期間，五名最高薪酬人士概無放棄或已同意放棄任何酬金，亦無自貴集團收取任何酬金，作為加入貴集團或於加入貴集團時的獎勵，或作為離職補償。

附錄一

會計師報告

9 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補貼	7,419	5,808	9,554

政府補貼主要指不附條件而自當地政府收取的獎勵及退稅。

10 其他虧損－淨額

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	43	-	-
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(97)	(110)	(372)
出售投資物業的收益淨額	-	-	133
出售使用權資產的虧損淨額	-	-	(76)
	<u>(54)</u>	<u>(110)</u>	<u>(315)</u>

11 融資收入／(成本)－淨額

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資收入：			
－向關聯方貸款產生的利息收入(附註36(b))	12,531	-	-
－銀行利息收入	530	235	325
	<u>13,061</u>	<u>235</u>	<u>325</u>
融資成本：			
－銀行借款的利息開支	(12,531)	(250)	(351)
－租賃負債的利息開支(附註18)	(216)	(406)	(682)
	<u>(12,747)</u>	<u>(656)</u>	<u>(1,033)</u>
融資收入／(成本)－淨額	<u>314</u>	<u>(421)</u>	<u>(708)</u>

12 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內利潤的即期稅項	7,096	12,231	22,640
遞延所得稅(附註32)	(1,183)	1,991	1,004
	<u>5,913</u>	<u>14,222</u>	<u>23,644</u>

附錄一

會計師報告

貴集團除所得稅前利潤與按中國（貴集團主要經營地點）之稅率計算之理論稅項差異如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除所得稅前利潤	31,505	98,690	154,039
減：分佔按權益法入賬之投資業績， 扣除稅項	(5,521)	(5,717)	(7,162)
	25,984	92,973	146,877
按適用於企業所得稅利潤的 實際稅率計算的稅項開支	6,496	23,243	36,719
以下各項稅收效應：			
－ 一部分附屬公司的優惠稅率的影響	(1,233)	(10,048)	(14,304)
－ 不可用作扣稅的開支	650	949	513
－ 上年度撥備不足	–	78	716
	5,913	14,222	23,644

(a) 中國企業所得稅

貴集團就中國的經營作出的所得稅撥備已根據有關現行法律、解釋及慣例，以預估年內應課稅利潤適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅率為25%。貴集團位於中國西部城市的若干附屬公司按15%的優惠所得稅稅率繳稅。貴集團的若干附屬公司為小微企業，須按優惠稅率20%或視作優惠利潤率10%繳稅。

13 每股盈利

(a) 基本

就計算每股基本盈利而言，普通股乃假設已於2019年1月1日獲發行及配發，猶如貴公司當時已完成轉制為股份有限公司（附註26）。

每股基本盈利按往績記錄期間，貴公司股東應佔利潤除以普通股的加權平均數計算。

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
貴公司擁有人應佔利潤（人民幣千元）	25,667	84,714	128,720
已發行普通股的加權平均數（千股）	50,000	50,000	50,000
年內 貴公司權益擁有人應佔利潤的每股 基本盈利（以每股人民幣元表示）	0.51	1.69	2.57

(b) 攤薄

由於往績記錄期間並無已發行潛在攤薄普通股，故所呈列之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

附錄一

會計師報告

14 股息

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
股息	-	52,800	40,000

就於2020年宣派的股息人民幣52,800,000元而言，人民幣47,533,000元於2020年支付。於2021年宣派的股息人民幣40,000,000元於2021年尚未支付。於2021年12月31日，應付股息人民幣45,267,000元隨後於2022年1月支付。

15 物業、廠房及設備

貴集團	樓宇 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日						
成本	98	9,270	762	156	-	10,286
累計折舊	(51)	(4,392)	(388)	(44)	-	(4,875)
賬面淨值	<u>47</u>	<u>4,878</u>	<u>374</u>	<u>112</u>	<u>-</u>	<u>5,411</u>
截至2019年12月31日止年度						
年初賬面淨值	47	4,878	374	112	-	5,411
添置	524	6,013	581	96	559	7,773
出售	-	(890)	(72)	(44)	-	(1,006)
折舊費用 (附註7)	(27)	(1,657)	(118)	(44)	-	(1,846)
年末賬面淨值	<u>544</u>	<u>8,344</u>	<u>765</u>	<u>120</u>	<u>559</u>	<u>10,332</u>
於2019年12月31日						
成本	622	14,067	1,266	191	559	16,705
累計折舊	(78)	(5,723)	(501)	(71)	-	(6,373)
賬面淨值	<u>544</u>	<u>8,344</u>	<u>765</u>	<u>120</u>	<u>559</u>	<u>10,332</u>
截至2020年12月31日止年度						
年初賬面淨值	544	8,344	765	120	559	10,332
業務合併 (附註33)	-	1,568	120	398	121	2,207
添置	22	5,029	299	101	959	6,410
出售	-	(223)	(41)	(3)	-	(267)
折舊費用 (附註7)	(24)	(2,425)	(219)	(51)	(302)	(3,021)
年末賬面淨值	<u>542</u>	<u>12,293</u>	<u>924</u>	<u>565</u>	<u>1,337</u>	<u>15,661</u>

附錄一

會計師報告

貴集團	樓宇 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	汽車 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						
成本	643	27,188	2,795	1,602	1,755	33,983
累計折舊	(101)	(14,895)	(1,871)	(1,037)	(418)	(18,322)
賬面淨值	542	12,293	924	565	1,337	15,661
截至2021年12月31日止年度						
年初賬面淨值	542	12,293	924	565	1,337	15,661
添置	-	5,496	331	231	4,761	10,819
出售	-	(459)	(71)	(21)	(121)	(672)
折舊費用 (附註7)	(21)	(4,064)	(152)	(155)	(1,837)	(6,229)
年末賬面淨值	521	13,266	1,032	620	4,140	19,579
於2021年12月31日						
成本	643	28,435	2,582	1,676	6,332	39,668
累計折舊	(122)	(15,169)	(1,550)	(1,056)	(2,192)	(20,089)
賬面淨值	521	13,266	1,032	620	4,140	19,579
貴公司						
		電子設備 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元	
於2019年1月1日						
成本		98	5	-		103
累計折舊		(23)	(1)	-		(24)
賬面淨值		75	4	-		79
截至2019年12月31日止年度						
年初賬面淨值		75	4	-		79
添置		53	21	-		74
出售		(11)	-	-		(11)
折舊費用		(21)	(2)	-		(23)
年末賬面淨值		96	23	-		119
於2019年12月31日						
成本		136	26	-		162
累計折舊		(40)	(3)	-		(43)
賬面淨值		96	23	-		119

附錄一

會計師報告

貴公司	電子設備 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度				
年初賬面淨值	96	23	-	119
添置	125	-	112	237
出售	(43)	-	-	(43)
折舊費用	(33)	(5)	(21)	(59)
年末賬面淨值	<u>145</u>	<u>18</u>	<u>91</u>	<u>254</u>
於2020年12月31日				
成本	183	26	112	321
累計折舊	(38)	(8)	(21)	(67)
賬面淨值	<u>145</u>	<u>18</u>	<u>91</u>	<u>254</u>
截至2021年12月31日止年度				
年初賬面淨值	145	18	91	254
添置	26	1	936	963
出售	(55)	-	-	(55)
折舊費用	(7)	(7)	(194)	(208)
年末賬面淨值	<u>109</u>	<u>12</u>	<u>833</u>	<u>954</u>
於2021年12月31日				
成本	154	26	1,048	1,228
累計折舊	(45)	(14)	(215)	(274)
賬面淨值	<u>109</u>	<u>12</u>	<u>833</u>	<u>954</u>

折舊費用於綜合全面收入表以下類別中扣除(附註7)：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銷售成本	1,149	2,264	5,269
行政開支	655	728	926
銷售及營銷開支	42	29	34
	<u>1,846</u>	<u>3,021</u>	<u>6,229</u>

(a) 於2019年、2020年及2021年12月31日，概無物業、廠房及設備受到限制或就貴集團借款作質押。

附錄一

會計師報告

16 投資物業

貴集團	公寓 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度	
年初賬面淨值	—
添置	2,080
折舊費用 (附註7)	(178)
	—
年末賬面淨值	1,902
	1,902
於2019年12月31日	
成本	2,080
累計折舊	(178)
	—
賬面淨值	1,902
	1,902
截至2020年12月31日止年度	
年初賬面淨值	1,902
折舊費用 (附註7)	(337)
	—
年末賬面淨值	1,565
	1,565
於2020年12月31日	
成本	2,080
累計折舊	(515)
	—
賬面淨值	1,565
	1,565
截至2021年12月31日止年度	
年初賬面淨值	1,565
出售	(1,467)
折舊費用 (附註7)	(98)
	—
年末賬面淨值	—
	—
於2021年12月31日	
成本	613
累計折舊	(613)
	—
賬面淨值	—
	—

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，投資物業的折舊費用人民幣178,000元、人民幣337,000元及人民幣98,000元分別於綜合全面收入表的「銷售成本」中扣除 (附註7)。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，投資物業產生的租金收入分別為人民幣51,000元、人民幣144,000元及人民幣29,000元，已計入「收益」。投資物業所得租金收入的直接經營開支並不重大。

投資物業的公平值與其基於管理層的估計以收入法計算的賬面值相若。

附錄一

會計師報告

17 無形資產

貴集團	軟件 人民幣千元	客戶關係 ^(a) 人民幣千元	商譽 ^(b) 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度				
年初賬面淨值	–	–	–	–
業務合併	–	–	1,031	1,031
其他添置	–	1,352	–	1,352
攤銷費用 (附註7)	–	(67)	–	(67)
年末賬面淨值	<u>–</u>	<u>1,285</u>	<u>1,031</u>	<u>2,316</u>
於2019年12月31日				
成本	–	1,352	1,031	2,383
累計折舊	–	(67)	–	(67)
賬面淨值	<u>–</u>	<u>1,285</u>	<u>1,031</u>	<u>2,316</u>
截至2020年12月31日止年度				
年初賬面淨值	–	1,285	1,031	2,316
業務合併 (附註33)	–	37,701	75,698	113,399
其他添置	2,683	–	–	2,683
攤銷費用 (附註7)	(156)	(135)	–	(291)
年末賬面淨值	<u>2,527</u>	<u>38,851</u>	<u>76,729</u>	<u>118,107</u>
於2020年12月31日				
成本	2,683	39,053	76,729	118,465
累計折舊	(156)	(202)	–	(358)
賬面淨值	<u>2,527</u>	<u>38,851</u>	<u>76,729</u>	<u>118,107</u>
截至2021年12月31日止年度				
年初賬面淨值	2,527	38,851	76,729	118,107
其他添置	1,639	–	–	1,639
攤銷費用 (附註7)	(699)	(4,846)	–	(5,545)
年末賬面淨值	<u>3,467</u>	<u>34,005</u>	<u>76,729</u>	<u>114,201</u>
於2021年12月31日				
成本	4,322	39,053	76,729	120,104
累計攤銷	(855)	(5,048)	–	(5,903)
賬面淨值	<u>3,467</u>	<u>34,005</u>	<u>76,729</u>	<u>114,201</u>

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，無形資產攤銷費用人民幣67,000元、人民幣291,000元及人民幣5,545,000元分別於綜合全面收入表的「行政開支」中扣除 (附註7)。

(a) 客戶關係

截至2019年12月31日止年度，貴集團以總代價人民幣1,352,000元收購湖北中禾世紀物業管理有限公司（「湖北中禾」）。收購列賬作為一項資產交易且相應資產確認為客戶關係。

此外，截至2019年及2020年12月31日止年度，貴集團收購多家公司（附註33）。截至2019年及2020年12月31日止年度，該等公司於各自收購日期的可識別資產淨值總額分別約為人民幣169,000元及人民幣39,553,000元，當中包括截至2019年及2020年12月31日止年度貴集團確認的已確認客戶關係總額零及人民幣37,701,000元。

(b) 業務合併所產生商譽的減值測試

收購附屬公司所產生商譽：

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
重慶盛都物業管理有限公司（「重慶盛都」）	1,031	1,031	1,031
皆斯內物業管理服務有限公司（「皆斯內」）	–	62,273	62,273
廣西東原盛康後勤管理服務有限公司 （「廣西盛康」）	–	13,425	13,425
	<u>1,031</u>	<u>76,729</u>	<u>76,729</u>

於2019年12月31日，人民幣1,031,000元的商譽已分配至重慶盛都進行減值測試。於2019年12月31日，管理層對商譽進行了減值評估。重慶盛都經營的物業管理業務的可收回金額乃使用管理層就其對五年期間的現金流量預測並根據使用價值計算評估。

管理層根據以下釐定分配予上述各主要假設的值：

預測期內收入的複合年增長率	五年預測期間的平均年增長率；根據過往表現及管理層對市場發展的預期。
毛利率（佔收入百分比）	根據過往表現及管理層對未來的預期。
長期增長率	此乃用於推斷預算期外現金流量的加權平均增長率。有關比率與行業報告所載預測相符。
稅前折現率	反映相關實體的特定風險。

下表載列管理層於2019年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

	重慶盛都
預測期內收入的複合年增長率	12.16%
毛利率（佔收入百分比）	17.57%
長期增長率	3.00%
稅前折現率	14.68%

截至2019年12月31日，重慶盛都可收回金額人民幣5,726,000元（按使用價值計算）超出賬面價值人民幣1,033,000元。

管理層已就商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2019年12月31日減值測試的主要假設的所有可能變動及單獨以使用價值計算（將除去餘額）的變動：

	重慶盛都
於2019年12月31日	
年收益增長率	-41%
毛利率（佔收入百分比）	-52%
折現率	+30%

於2020年12月31日，商譽人民幣1,031,000元、人民幣62,273,000元、人民幣13,425,000元已分配予重慶盛都、皆斯內及廣西盛康的現金產生單位進行減值測試。於2020年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。重慶盛都、皆斯內及廣西盛康經營的物業管理業務的可收回金額乃經管理層評估並根據使用價值計算，使用管理層的五年期間現金流量預測釐定。

下表載列管理層於2020年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

2020年12月31日	重慶盛都	皆斯內	廣西盛康
預測期內收入的複合年增長率	18.36%	11.13%	10.80%
毛利率（佔收入百分比）	16.98%	18.13%	37.80%
長期增長率	3.00%	3.00%	3.00%
稅前折現率	14.73%	19.57%	15.87%

於2020年12月31日，重慶盛都、皆斯內及廣西盛康可收回金額人民幣8,591,000元、人民幣101,202,000及人民幣44,604,000元（按使用價值計算）超過其賬面價值人民幣1,054,000元、人民幣91,141,000元及人民幣40,521,000元，超出金額分別為人民幣7,536,000元、人民幣10,062,000及人民幣4,082,000元。

管理層已就商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2020年12月31日減值測試的主要假設的所有可能變動及單獨以使用價值計算（將除去餘額）的變動：

	重慶盛都	皆斯內	廣西盛康
於2020年12月31日			
年收益增長率	-55%	-5%	-2%
毛利率（佔收入百分比）	-55%	-8%	-4%
折現率	+40%	+2%	+1%

於2021年12月31日，商譽人民幣1,031,000元、人民幣62,273,000元及人民幣13,425,000元已分配至重慶盛都、皆斯內及廣西盛康的現金產生單位，以供減值測試。於2021年12月31日，管理層對商譽進行減值測試。由重慶盛都、皆斯內及廣西盛康經營的物業管理業務的可收回金額乃經管理層評估並根據使用價值計算，使用管理層的五年期間現金流量預測釐定。

附錄一

會計師報告

下表載列管理層於2021年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

2021年12月31日	重慶盛都	皆斯內	廣西盛康
預測期內收入的複合年增長率	5.70%	9.60%	8.39%
毛利率(佔收入百分比)	17.62%	20.40%	35.28%
長期增長率	2.50%	2.50%	2.50%
稅前折現率	14.79%	19.43%	15.92%

於2021年12月31日，重慶盛都、皆斯內及廣西盛康的可收回金額人民幣6,648,000元、人民幣127,295,000元及人民幣49,642,000元(按使用價值計算)超過其賬面價值人民幣1,067,000元、人民幣86,369,000元及人民幣40,127,000元，超出金額分別為人民幣5,581,000元、人民幣40,926,000元及人民幣9,515,000元。

管理層已就商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2021年12月31日減值測試的主要假設的所有可能變動及單獨以使用價值計算(將除去餘額)的變動：

於2021年12月31日	重慶盛都	皆斯內	廣西盛康
年收益增長率	-40%	-12%	-6%
毛利率(佔收入百分比)	-52%	-17%	-6%
折現率	+29%	+4%	+2%

根據於2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日對商譽減值作出的淨空評估，貴公司董事相信關鍵假設的任何合理可能變動將不會導致商譽減值撥備。

18 租賃

(i) 於綜合資產負債表確認的金額

資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

貴集團

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產			
辦公樓宇	4,063	16,408	10,649
設備及其他	—	38	20
	<u>4,063</u>	<u>16,446</u>	<u>10,669</u>
租賃負債			
流動	2,400	6,661	3,854
非流動	3,759	11,456	6,520
	<u>6,159</u>	<u>18,117</u>	<u>10,374</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產			
辦公樓宇	—	6,924	2,241
租賃負債			
流動	—	3,082	1,324
非流動	—	3,729	949
	—	6,811	2,291

(ii) 於綜合全面收入表確認的金額

綜合全面收入表顯示以下與租賃有關的金額：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產折舊費用 (附註7)			
— 辦公樓宇	1,597	3,597	5,356
— 設備及其他	—	—	20
	1,597	3,597	5,376
利息開支 (附註11)	216	406	682
與短期租賃有關的開支 (計入銷售成本及行政開支) (附註7)	8,467	11,048	10,159

(iii) 於綜合現金流量表確認的金額

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，租賃付款本金部分的現金流出總額分別為人民幣1,883,000元、人民幣4,526,000元及人民幣6,697,000元。

19 按權益法入賬的投資

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	4,716	18,609	22,636
收購一間合營企業	11,000	—	—
投資於合營企業	—	—	1,530
投資於聯營公司	—	360	—
應佔合營企業及聯營公司的稅後利潤	5,521	5,717	7,162
股息分派	(2,628)	(2,050)	(7,210)
年／期末	18,609	22,636	24,118

下文所列合營企業及聯營公司擁有僅包含 貴集團直接持有的普通股的股本。

合營企業及聯營公司於2019年、2020年及2021年12月31日止年度的投資性質：

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	擁有權益百分比			關係的性質	計量方法
		2019年 %	2020年 %	2021年 %		
重慶旭原天澄物業管理 有限公司(「旭原天澄」)(a)	重慶／中國	49	49	49	合營企業	權益法
綿陽市瑞升物業服務有限責任 公司(「綿陽瑞升」)(b)	四川／中國	50	50	50	合營企業	權益法
浙江東臻物業管理有限公司 (「浙江東臻」)(c)	浙江／中國	-	36	36	聯營公司	權益法
西安東原奧暉物業服務有限 公司(「東原奧暉」)(d)	山西／中國	-	36	36	聯營公司	權益法
成都九聯東原城市管理服務有限 公司(「成都九聯」)(e)	四川／中國	-	-	51	合營企業	權益法
山東東原智慧城市服務有限 公司(「山東東原」)(f)	山東／中國	-	-	51	合營企業	權益法
昆明高新東原智慧城市服務有限 公司(「昆明東原」)(g)	雲南／中國	-	-	48	聯營公司	權益法

- (a) 旭原天澄由 貴公司及獨立第三方上海永升物業管理有限公司於2016年3月成立。
- (b) 貴公司附屬公司重慶新東原物業管理有限公司(「重慶新東原」)於2019年6月收購綿陽瑞升50%股權。
- (c) 浙江東臻由 貴公司附屬公司重慶新東原與外部第三方周戴君先生、陸震先生、盛德才先生及陳忠喜先生於2020年6月成立。
- (d) 東原奧暉由 貴公司附屬公司重慶新東原與外部第三方牛長宇先生及劉瓊女士於2020年10月成立。
- (e) 成都九聯由 貴公司附屬公司重慶新東原與外部第三方成都海科資產管理有限公司於2021年10月成立。
- (f) 山東東原由 貴公司附屬公司重慶新東原與外部第三方威海市齊盾保安服務有限公司及長江協同創新科技研究院(蘇州)有限公司於2021年11月成立。
- (g) 昆明東原由 貴公司附屬公司重慶新東原與外部第三方昆明高新產業發展有限公司於2021年12月成立。

所有合營企業及聯營公司均主要從事提供物業管理服務。

於2019年、2020年及2021年12月31日，概無與 貴集團於其合營企業及聯營公司權益有關的承擔或或然負債。

附錄一

會計師報告

有關重大合營企業及聯營公司的財務資料概要

下文載列採用權益法入賬的合營企業及聯營公司於2019年、2020年及2021年12月31日及截至該等日期止年度及期間的財務資料概要。

旭原天澄資產負債表概要

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動			
現金及現金等價物	15,505	18,936	15,348
貿易及其他應收款項	15,318	26,270	36,402
預付款項	5	1	13
流動資產總值	<u>30,828</u>	<u>45,207</u>	<u>51,763</u>
貿易及其他應付款項	(15,950)	(23,408)	(32,074)
流動負債總額	<u>(15,950)</u>	<u>(23,408)</u>	<u>(32,074)</u>
非流動			
物業、廠房及設備	214	255	409
遞延稅項資產	12	558	643
非流動資產總值	<u>226</u>	<u>813</u>	<u>1,052</u>
資產淨值	<u>15,104</u>	<u>22,612</u>	<u>20,741</u>

旭原天澄財務資料概要之對賬

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初的資產淨值	9,625	15,104	22,612
年內利潤	10,843	11,692	12,843
股息分派(i)	(5,364)	(4,184)	(14,714)
年末的資產淨值	<u>15,104</u>	<u>22,612</u>	<u>20,741</u>
貴集團分佔(%)	49%	49%	49%
貴集團分佔(金額)	<u>7,401</u>	<u>11,080</u>	<u>10,163</u>
賬面值	<u>7,401</u>	<u>11,080</u>	<u>10,163</u>

- (i) 就2021年宣派的股息為人民幣14,714,000元而言，人民幣12,134,000元已於2021年支付。就於2020年宣派的股息為人民幣4,184,000元已於2020年悉數支付。

附錄一

會計師報告

旭原天澄綜合全面收入表概要

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	34,536	49,391	52,791
銷售成本	(20,802)	(32,745)	(35,108)
— 包括：折舊及攤銷	(35)	(38)	(51)
銷售及行政開支	(988)	(2,270)	(2,336)
融資收入／(開支)－淨額	(11)	(46)	(80)
其他收入	91	235	244
其他(虧損)／收益－淨額	-	7	33
金融資產減值虧損	(69)	(773)	(566)
除所得稅前利潤	12,757	13,799	14,978
所得稅開支	(1,914)	(2,108)	(2,135)
年內稅後利潤	10,843	11,691	12,843
其他全面收入	-	-	-
年內全面收入總額	10,843	11,691	12,843

綿陽瑞升綜合資產負債表概要

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動			
現金及現金等價物	12,224	14,241	17,469
貿易及其他應收款項	4,887	4,358	3,949
預付款項	51	510	49
流動資產總值	17,162	19,109	21,467
貿易及其他應付款項	(12,448)	(13,717)	(15,202)
流動負債總額	(12,448)	(13,717)	(15,202)
非流動			
無形資產	8,114	7,370	7,921
物業、廠房及設備	155	259	249
遞延稅項資產	3	3	15
非流動資產總值	8,272	7,632	8,185
非流動負債總額	(1,191)	(1,084)	(1,072)
資產淨值	11,795	11,940	13,378

附錄一

會計師報告

綿陽瑞升綜合財務資料概要之對賬

	自收購日期至	截至12月31日止年度	
	2019年 12月31日期間 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期／年初的資產淨值	11,380	11,795	11,940
期／年內利潤	415	145	1,438
期／年末的資產淨值	11,795	11,940	13,378
貴集團分佔(%)	50%	50%	50%
貴集團分佔(金額)	5,898	5,970	6,689
商譽	5,310	5,310	5,310
賬面值	11,208	11,280	11,999

綿陽瑞升綜合全面收入表概要

	自收購日期至	截至12月31日止年度	
	2019年 12月31日期間 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	10,167	21,709	24,658
銷售成本	(7,875)	(18,525)	(19,558)
— 包括：折舊及攤銷	(50)	(56)	(41)
銷售及行政開支	(1,854)	(3,196)	(3,453)
融資(開支)／收入－淨額	(10)	19	68
其他收入	88	176	161
其他虧損－淨額	(24)	(4)	—
金融資產減值虧損	—	—	(253)
除所得稅前利潤	492	179	1,623
所得稅開支	(77)	(34)	(185)
年內稅後利潤	415	145	1,438
其他全面收入	—	—	—
年內全面收入總額	415	145	1,438

附錄一

會計師報告

成都九聯綜合資產負債表概要

於2021年12月31日
人民幣千元

流動	
現金及現金等價物	2,710
貿易及其他應收款項	992
流動資產總值	3,702
貿易及其他應付款項	(405)
流動負債總額	(405)
資產淨值	3,297

成都九聯綜合財務資料概要之對賬

於2021年12月31日
人民幣千元

年初的資產淨值	3,000
年內利潤	297
年末的資產淨值	3,297
貴集團分佔(%)	51%
貴集團分佔(金額)	1,681
賬面值	1,681

成都九聯綜合全面收入表概要

截至2021年
12月31日止年度
人民幣千元

收益	784
銷售成本	(369)
銷售及行政開支	(105)
金融資產減值虧損	(6)
除所得稅前利潤	304
所得稅開支	(7)
年內稅後利潤	297
其他全面收入	—
年內全面收入總額	297

附錄一

會計師報告

個別非重大聯營公司財務資料概要

除上文所披露合營企業權益外，貴集團亦於若干個別非重大聯營公司中擁有採用權益法入賬的權益。

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
個別非重大聯營公司的總賬面值	276	275
	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貴集團分佔以下各項總額：		
年／期內虧損	(84)	(1)
其他全面收入	—	—
全面虧損總額	(84)	(1)

20 附屬公司

貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日的主要附屬公司載列如下。

實體名稱	註冊成立／ 成立的國家／ 地點及日期	繳足／ 註冊資本 人民幣千元	貴集團應佔權益			於本報告 日期	主要業務	營業地點	法定核數師
			2019年	2020年	2021年				
由 貴公司直接持有：									
重慶新東原	中國／重慶， 2003年9月24日	100,000／ 100,000	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	中國重慶	黑龍江維恆會計師事務所（普通合夥）
上海澄方物業服務有限公司	中國／上海， 2015年5月13日	3,000／ 3,000	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	中國上海	黑龍江維恆會計師事務所（普通合夥）
武漢方澄房地產經紀有限公司	中國／湖北， 2017年7月13日	—／1,000	100%	100%	100%	100%	房地產營銷服務	中國湖北	不適用
重慶澄方家居裝飾工程有限公司	中國／重慶， 2019年4月12日	—／10,000	100%	100%	100%	100%	裝飾服務	中國重慶	黑龍江維恆會計師事務所（普通合夥）
重慶東緯建築工程諮詢有限公司	中國／重慶， 2019年7月1日	500／10,000	100%	100%	100%	100%	工程諮詢服務	中國重慶	不適用
重慶中行世嘉房地產經紀有限公司	中國／重慶， 2019年3月12日	—／5,000	100%	100%	100%	100%	房地產營銷服務	中國重慶	黑龍江維恆會計師事務所（普通合夥）
上海原集文化發展有限公司(a)	中國／上海， 2017年9月26日	1,000／ 10,000	100%	100%	100%	100%	運營服務	中國上海	黑龍江維恆會計師事務所（普通合夥）
重慶啟聘信息科技有限公司	中國／重慶， 2020年3月11日	—／5,000	—	100%	100%	100%	互聯網信息服務	中國重慶	不適用

附錄一

會計師報告

- (a) 上海原集文化發展有限公司（「上海原集」）由東原房地產於2018年成立，繳足資本人民幣1,000,000元。

於2019年12月，貴公司以代價人民幣1,000,000元自東原房地產收購上海原集。收購事項被視為共同控制下的一項業務合併，而上海原集的所有資產及負債按前身公司的賬面值列賬，猶如上海原集已自其初始成立之日起合併入賬。

實體名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	繳足/ 註冊資本 人民幣千元	貴集團應佔權益			於本報告 日期	主要業務	營業地點	法定核數師
			2019年	2020年	2021年				
由 貴公司間接持有：									
四川新東原物業 服務有限公司	中國／四川， 2010年5月12日	13,000/ 13,000	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	中國四川	黑龍江維恆會計師事務所（普通合夥）
重慶東桂物業 管理有限公司	中國／重慶， 2017年10月20日	1,000/ 1,000	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	中國重慶	黑龍江維恆會計師事務所（普通合夥）
綿陽原築房地產 經紀有限公司	中國／四川， 2017年12月18日	-/ 1,000	100%	100%	100%	100%	房地產營銷服務	中國四川	黑龍江維恆會計師事務所（普通合夥）
重慶皓銘機電 工程有限公司	中國／重慶， 2018年7月6日	1,000/ 10,000	100%	100%	100%	100%	建設服務	中國重慶	黑龍江維恆會計師事務所（普通合夥）
浙江東原萬和物業 服務有限公司	中國／浙江， 2018年8月31日	50/ 10,000	51%	51%	51%	51%	物業管理服務	中國浙江	不適用
鄭州東合物業管理 有限公司	中國／河南， 2018年9月7日	-/ 3,000	70%	70%	70%	70%	物業管理服務	中國河南	不適用
重慶盛都（附註33）	中國／重慶， 2006年11月1日	30/ 30	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	中國重慶	黑龍江維恆會計師事務所（普通合夥）
湖北中禾（附註17）	中國／湖北， 2017年7月3日	-/ 3,000	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	中國湖北	不適用
成都興原築房地產經紀 有限公司	中國／四川， 2019年5月9日	-/ 1,000	100%	100%	100%	100%	房地產營銷服務	中國四川	不適用
萍鄉東原鴻途營銷 策劃有限公司	中國／江西， 2020年3月12日	-/ 5,000	-	100%	100%	100%	營銷策劃服務	中國江西	不適用
南充東原嘉業物業 服務有限公司	中國／南充， 2020年8月4日	1,000/ 1,000	-	-	65%	65%	物業管理服務	中國南充	不適用
皆斯內（附註33）	中國／上海， 1996年5月27日	7,720/ 8,300	-	-	100%	100%	物業管理服務	中國上海	不適用
廣西盛康（附註33）	中國／廣西， 2009年5月13日	2,000/ 2,000	-	-	51%	51%	醫院管理服務	中國廣西	不適用

附錄一

會計師報告

21 按類別劃分的金融工具

貴集團

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
金融資產			
以攤銷成本計量的金融資產			
－ 貿易及其他應收款項 (附註22)	446,642	271,758	417,860
－ 應收股息 (附註19)	－	－	2,580
－ 現金及現金等價物 (附註25)	188,208	233,950	249,162
－ 受限制現金 (附註25)	－	201	－
	<u>634,850</u>	<u>505,909</u>	<u>669,602</u>
金融負債			
以攤銷成本計量的金融負債			
－ 借款 (附註31)	－	11,000	－
－ 貿易應付款項 (附註30)	91,558	134,629	180,793
－ 應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債) (附註30)	378,266	221,489	150,576
－ 應付股息 (附註14)	－	5,267	45,267
－ 租賃負債 (附註18)	6,159	18,117	10,374
	<u>475,983</u>	<u>390,502</u>	<u>387,010</u>
按公平值計入損益的金融負債 (附註33)	－	6,000	6,000
	<u>475,983</u>	<u>396,502</u>	<u>393,010</u>

貴公司

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
金融資產			
以攤銷成本計量的金融資產			
－ 貿易及其他應收款項	18,823	14,463	17,911
－ 應收附屬公司款項	38,006	66,118	189,617
－ 應收股息 (附註36(e))	－	47,100	49,680
－ 現金及現金等價物 (附註25)	25,928	100,934	71,471
	<u>82,757</u>	<u>228,615</u>	<u>328,679</u>
金融負債：			
以攤銷成本計量的金融負債：			
－ 貿易應付款項 (附註30)	102	807	1,768
－ 應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債) (附註30)	1,172	848	3,233
－ 應付附屬公司款項 (附註36(d)、(e))	82,209	229,032	242,410
－ 應付股息 (附註14)	－	5,267	45,267
－ 租賃負債	－	6,811	2,291
	<u>83,483</u>	<u>242,765</u>	<u>294,969</u>

附錄一

會計師報告

22 貿易及其他應收款項

貴集團

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項			
應收關聯方的貿易應收款項 (附註36(d))	69,918	131,287	215,347
應收第三方的貿易應收款項	46,729	117,592	188,237
	116,647	248,879	403,584
減：貿易應收款項減值撥備	(4,325)	(7,237)	(10,710)
	112,322	241,642	392,874
其他應收款項			
其他應收關聯方款項 (附註36(d)(e))	317,123	5,152	819
其他應收第三方款項			
— 代業主付款(i)	6,569	6,417	6,758
— 按金	7,101	9,583	9,388
— 向僱員作出的墊款	1,418	2,192	3,635
— 其他	4,009	7,075	4,738
	336,220	30,419	25,338
減：其他應收款項減值撥備	(1,900)	(303)	(352)
	334,320	30,116	24,986
	446,642	271,758	417,860

(i) 該款項為於2019年、2020年及2021年12月31日就(大部分)物業水電費代業主的付款。

貴公司

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項			
應收關聯方的貿易應收款項 (附註36(d))	10,490	13,366	15,606
應收第三方的貿易應收款項	77	163	1,452
	10,567	13,529	17,058
減：貿易應收款項減值撥備	(1)	(1)	(5)
	10,566	13,528	17,053

附錄一

會計師報告

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應收款項			
其他應收關聯方款項 (附註36(d)、(e))	8,000	–	1
其他應收第三方款項			
– 按金	5	762	448
– 向僱員作出的墊款	145	108	56
– 其他	147	68	355
	<u>8,297</u>	<u>938</u>	<u>860</u>
減：其他應收款項減值撥備	(40)	(3)	(2)
	<u>8,257</u>	<u>935</u>	<u>858</u>
	<u>18,823</u>	<u>14,463</u>	<u>17,911</u>

貴集團

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	94,599	221,302	344,378
1至2年	10,648	12,420	47,157
2至3年	7,085	5,721	6,018
3年以上	4,315	9,436	6,031
	<u>116,647</u>	<u>248,879</u>	<u>403,584</u>

貴公司

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	9,504	11,866	13,455
1至2年	1,063	600	3,604
2至3年	–	1,063	–
	<u>10,567</u>	<u>13,529</u>	<u>17,059</u>

貴集團於各結算日的貿易及其他應收款項乃以人民幣計值。

於2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團的最大信貸風險敞口乃上述各類貿易及其他應收款項的賬面值。貴集團並無持有任何其他作為擔保的抵押品。

於2019年、2020年及2021年12月31日，因到期期限較短，短期貿易及其他應收款項的公平值與彼等之賬面值相若。

附錄一

會計師報告

23 存貨

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
停車位	57,378	52,838	46,440
消耗品	<u>1,305</u>	<u>1,251</u>	<u>5,947</u>
	58,683	54,089	52,387
減：存貨減值撥備	<u>(564)</u>	<u>(564)</u>	<u>(564)</u>
	<u><u>58,119</u></u>	<u><u>53,525</u></u>	<u><u>51,823</u></u>

24 預付款項

貴集團

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
第三方預付款項			
－ 預付[編纂]	–	4,925	21,520
－ 預付其他稅款	1,695	2,142	7,841
－ 預付公用事業費用	1,020	1,118	3,579
－ 預付其他經營開支	<u>1,170</u>	<u>4,487</u>	<u>12,312</u>
	3,885	12,672	45,252
減：預付款項的非流動部分	<u>–</u>	<u>(1,669)</u>	<u>(2,562)</u>
	<u><u>3,885</u></u>	<u><u>11,003</u></u>	<u><u>42,690</u></u>

貴公司

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
第三方預付款項			
－ 預付[編纂]	–	4,322	21,520
－ 預付其他稅款	–	85	–
減：預付款項的非流動部分	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,526</u>
	<u><u>–</u></u>	<u><u>4,407</u></u>	<u><u>23,046</u></u>

附錄一

會計師報告

25 現金及現金等價物

貴集團

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行現金	188,158	233,978	249,011
手頭現金	50	173	151
減：受限制現金	—	(201)	—
	<u>188,208</u>	<u>233,950</u>	<u>249,162</u>

貴公司

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行現金	<u>25,928</u>	<u>100,934</u>	<u>71,471</u>

貴集團的現金及現金等價物乃以人民幣計值。

於2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團的最大信貸風險敞口為上述銀行現金的賬面值。

26 股本及實繳資本

貴集團及 貴公司

	普通股數目	實繳資本 人民幣千元	股本 人民幣千元
於2019年1月1日	不適用	10,000	—
股東出資(a)	不適用	<u>9,995</u>	<u>—</u>
於2019年12月31日	不適用	<u>19,995</u>	<u>—</u>
貴公司由有限公司改制為 股份有限公司後發行股份(b)	<u>50,000,000</u>	<u>(19,995)</u>	<u>50,000</u>
於2020年及2021年12月31日	<u>50,000,000</u>	<u>—</u>	<u>50,000</u>

- (a) 於2019年12月26日，貴公司與東原房地產、重慶迪馬睿升實業有限公司（「迪馬睿升」，迪馬實業之全資附屬公司）及天津盛益合企業管理諮詢合夥企業（有限合夥）（「天津盛益合合夥」），由貴集團一組員工就[編纂]股份獎勵計劃（附註29）而擁有訂立不可撤銷增資框架合約。根據該框架合約，東原房地產、天津盛益合合夥及迪馬睿升（透過其附屬公司天津澄方）承諾分別向貴公司出資人民幣200,000元、人民幣1,994,700元及人民幣7,800,000元。

附錄一

會計師報告

於2019年12月31日，承諾的未支付注資以權益增加列賬（列為相應應收款項）。天津盛益合夥、東原房地產及天津澄方分別於2020年1月2日、2020年2月12日及2020年4月23日完成出資。

- (b) 於2020年12月13日，貴公司由有限公司改制為股份有限公司。就此，貴公司向當時的4名現有股東按彼等各自原始的持股比例發行每股面值人民幣1元的50,000,000股股份。就轉制的已釐定資產淨值（人民幣52,834,000元）與股本的差額乃確認為貴公司資本儲備（附註27）。

27 儲備

貴集團	合併儲備(a) 人民幣千元	法定儲備(b) 人民幣千元	以股份為		總計 人民幣千元
			基礎付款 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	
於2019年1月1日	51,530	8,637	–	1,426	61,593
僱員股份計劃					
– 僱員服務價值 (附註29)	–	–	23,534	–	23,534
根據僱員股份計劃行使股份 就共同控制下之業務合併支付 的代價 (附註20(a))	–	–	(23,534)	23,534	–
轉撥至法定儲備 (附註28)	(1,000)	–	–	–	(1,000)
	–	1,669	–	–	1,669
於2019年12月31日	<u>50,530</u>	<u>10,306</u>	<u>–</u>	<u>24,960</u>	<u>85,796</u>
於2020年1月1日	50,530	10,306	–	24,960	85,796
僱員購股權計劃					
– 僱員服務價值 (附註29)	–	–	1,461	–	1,461
轉換為股份有限公司 (附註26)	(3,298)	(5,000)	(550)	(21,689)	(30,537)
轉撥至法定儲備 (附註28)	–	9,622	–	–	9,622
於2020年12月31日	<u>47,232</u>	<u>14,928</u>	<u>911</u>	<u>3,271</u>	<u>66,342</u>
於2021年1月1日	47,232	14,928	911	3,271	66,342
僱員購股權計劃					
– 僱員服務價值 (附註29)	–	–	1,667	–	1,667
轉撥至法定儲備 (附註28)	–	17,683	–	–	17,683
於2021年12月31日	<u>47,232</u>	<u>32,611</u>	<u>2,578</u>	<u>3,271</u>	<u>85,692</u>

附錄一

會計師報告

貴公司	法定儲備(b) 人民幣千元	以股份為 基礎付款 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	5,000	–	989	3,298	9,287
僱員股份計劃					
– 僱員服務價值 (附註29)	–	23,534	–	–	23,534
根據僱員股份計劃行使股份	–	(23,534)	23,534	–	–
於2019年12月31日	<u>5,000</u>	<u>–</u>	<u>24,523</u>	<u>3,298</u>	<u>32,821</u>
於2020年1月1日	5,000	–	24,523	3,298	32,821
僱員股份計劃					
– 僱員服務價值	–	1,219	–	–	1,219
轉換為股份有限公司 (附註26)	(5,000)	(550)	(21,689)	(3,298)	(30,537)
轉撥至法定儲備 (附註28)	5,216	–	–	–	5,216
於2020年12月31日	<u>5,216</u>	<u>669</u>	<u>2,834</u>	<u>–</u>	<u>8,719</u>
於2021年1月1日	5,216	669	2,834	–	8,719
僱員股份計劃					
– 僱員服務價值	–	1,516	–	–	1,516
轉撥至法定儲備 (附註28)	5,638	–	–	–	5,638
於2021年12月31日	<u>10,854</u>	<u>2,185</u>	<u>2,834</u>	<u>–</u>	<u>15,873</u>

- (a) 合併儲備指向就共同控制下之業務合併支付的購買代價注入的原已繳股本的差額。
- (b) 根據中國相關規定及法規，中國集團實體須將其根據中國會計規定及法規計算之稅後利潤的10%轉撥至法定儲備金，直至法定儲備金累計總額達到其註冊資本的50%為止。法定儲備金僅可經相關部門同意後用於抵銷過往年度結轉的虧損或用於增加相關集團實體的資本。

28 保留盈利

貴集團

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期初結餘	(4,329)	19,669	42,493
年內利潤	25,667	84,714	128,720
轉撥至法定儲備 (附註27)	(1,669)	(9,622)	(17,683)
轉換為股份有限公司	–	532	–
向股東分派股息 (附註14)	–	(52,800)	(40,000)
期末結餘	<u>19,669</u>	<u>42,493</u>	<u>113,530</u>

貴公司

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期初結餘	9,727	5,674	350
年內利潤／(虧損)	(4,053)	52,160	90,812
轉撥至法定儲備(附註27)	—	(5,216)	(5,638)
轉換為股份有限公司	—	532	—
向股東分派股息(附註14)	—	(52,800)	(40,000)
期末結餘	<u>5,674</u>	<u>350</u>	<u>45,524</u>

29 以股份為基礎付款

(a) 迪馬實業的受限制股份及購股權計劃

於2019年3月29日及2020年8月24日，迪馬實業公佈兩項購股權及受限制股份計劃，據此，迪馬實業分別向 貴集團若干僱員授出300,000份購股權以及向 貴集團若干僱員(包括董事及高級行政人員)授出合計3,300,000份受限制股份單位。 貴集團獲得僱員提供的服務作為迪馬實業權益工具的對價。根據有關計劃，購股權及受限制股份單位於下列期間可予行使，於有關期間，迪馬實業及其附屬公司(「該集團」)應達成淨利潤率的目標增長率，而僱員亦應達成個人關鍵績效指標目標：

- (i) 於授出日期後12個月至24個月期間達成50%；
- (ii) 於授出日期後24個月至36個月期間達成50%。

使用柏力克－舒爾斯模式釐定於授出日期購股權之公平值總額為約人民幣255,000元。於授出日期根據股票價格釐定授出之受限制股份單位之公平值總額為約人民幣5,181,000元。

於綜合全面收入表就有關購股權及受限制股份單位扣除截至2020年12月31日止年度以股份為基礎的付款開支分別為約人民幣117,000元及人民幣1,344,000元。

於綜合全面收入表就受限制股份單位扣除截至2021年12月31日止年度以股份為基礎的付款開支約人民幣1,667,000元。

(b) [編纂]股份獎勵計劃

根據於2019年12月公佈的[編纂]股份獎勵計劃， 貴集團若干董事及僱員(「受讓人」)已獲授予天津盛益合夥(根據增資框架合約成立該公司旨在持有 貴公司股份)的全部股權(附註26(a))。

於授出日期根據股份獎勵計劃授出的股份獎勵的公平值(根據收益法使用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法釐定)為約人民幣25,529,000元。於估值模型使用的主要輸入數據呈列如下：

期內收益複合年增長率	11.88%
毛利率(佔收益百分比)	20.93%
稅後貼現率(<i>i</i>)	12.81%

- (i) 由於稅後貼現率乃以實際為基準，故認為永久長期增長率與其無關。

附錄一

會計師報告

授出的股份並無附加歸屬條件。因此，人民幣23,534,000元的款項指股份公平值（人民幣25,529,000元）減僱員支付的現金代價（人民幣1,995,000元），於截至2019年12月31日止年度的綜合全面收入表即時入賬為以股份為基礎的付款開支。

30 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

貴集團

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項			
應付關聯方貿易款項 (附註36(d))	50,204	31,336	2,884
應付第三方貿易款項			
— 應付勞工成本	29,752	62,079	139,885
— 應付建築成本	572	21,690	24,128
— 應付消耗品款項	11,030	19,524	13,896
	<u>91,558</u>	<u>134,629</u>	<u>180,793</u>
減：非流動應付關聯方貿易款項 (附註36(d)(ii))	<u>(29,080)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>62,478</u>	<u>134,629</u>	<u>180,793</u>
應計費用及其他應付款項			
其他應付關聯方款項 (附註36(d)(e))	272,494	10,594	7,924
應付第三方的應計費用及其他應付款項			
— 就業務合併應付的未支付現金代價 (附註33)	480	80,021	8,943
— 應付僱員福利	54,356	69,799	77,779
— 按金	37,117	43,606	49,410
— 來自業主的臨時收入	32,014	26,552	30,719
— 其他應付稅項	11,965	16,220	26,287
— 應付已收購附屬公司原股東的股息	—	13,284	5,515
— 代表業主收取的現金	27,145	38,111	41,135
— 應計經營開支	8,398	8,174	6,460
— 應付利息	—	25	—
— 其他	618	1,122	470
	<u>444,587</u>	<u>307,508</u>	<u>254,642</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
少於1年	41,796	100,720	161,345
1至2年	49,762	4,682	18,314
2至3年	—	28,304	932
3年以上	—	923	202
	<u>91,558</u>	<u>134,629</u>	<u>180,793</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項			
應付關聯方貿易應付款項 (附註36(d))	-	-	28
應付第三方貿易應付款項			
— 應付勞工成本	102	807	1,740
	<u>102</u>	<u>807</u>	<u>1,768</u>
應計費用及其他應付款項			
其他應付關聯方款項	1,000	-	-
應付第三方的應計費用及其他應付款項			
— 來自業主的臨時收入	67	153	1,668
— 應付僱員福利	9,297	10,621	10,440
— 應計經營開支	60	650	1,100
— 其他應付稅項	1,997	1,471	3,343
— 按金	45	45	465
	<u>12,466</u>	<u>12,940</u>	<u>17,016</u>

31 借款

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期：			
— 有抵押銀行借款	-	11,000	-
	<u>-</u>	<u>11,000</u>	<u>-</u>

於2020年12月31日，銀行借款人民幣11,000,000元已由迪馬實業作出的擔保作抵押。銀行借款於2021年提前償還。

加權平均實際利率(每年)如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
銀行借款	<u>6.85%</u>	<u>5.50%</u>	<u>5.50%</u>

借款的到期日分析如下：

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
少於1年	-	11,000	-
1至2年	-	-	-
2至5年	-	-	-
	<u>-</u>	<u>11,000</u>	<u>-</u>

於2020年12月31日，由於即期借款短期到期，其賬面值約等於彼等的公平值。

於2020年12月31日，貴集團的銀行借款以人民幣計值。

32 遞延所得稅資產及負債

遞延所得稅資產及負債的分析如下：

貴集團

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
遞延所得稅資產：			
— 超過12個月收回	9,934	9,070	8,177
— 於12個月內收回	3,065	2,563	1,760
扣除遞延稅項負債	<u>(858)</u>	<u>(1,200)</u>	<u>(1,501)</u>
	<u>12,141</u>	<u>10,433</u>	<u>8,436</u>
遞延所得稅負債：			
— 超過12個月收回	(1,208)	(10,102)	(9,363)
— 於12個月內收回	—	(1,133)	(1,180)
扣除遞延稅項資產	<u>858</u>	<u>1,200</u>	<u>1,501</u>
	<u>(350)</u>	<u>(10,035)</u>	<u>(9,042)</u>

貴公司

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
遞延所得稅資產：			
— 超過12個月收回	9,351	6,029	6,490
— 於12個月內收回	40	3,617	—
扣除遞延稅項負債	<u>—</u>	<u>(56)</u>	<u>(25)</u>
	<u>9,391</u>	<u>9,590</u>	<u>6,465</u>
遞延所得稅負債：			
— 超過12個月收回	—	(56)	(25)
扣除遞延稅項資產	<u>—</u>	<u>56</u>	<u>25</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

遞延所得稅資產及負債變動淨值如下：

貴集團

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	10,608	11,791	398
計入／(扣除自)綜合全面收入表(附註12)	1,183	(1,991)	(1,004)
業務合併(附註33)	—	(9,402)	—
年末	<u>11,791</u>	<u>398</u>	<u>(606)</u>

貴公司

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	6,286	9,391	9,590
計入／(扣除自)綜合全面收入表	3,105	199	(3,125)
年末	<u>9,391</u>	<u>9,590</u>	<u>6,465</u>

遞延所得稅資產

貴集團

	以股份為 基礎的付款 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	減值虧損 人民幣千元	租賃 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	—	8,722	1,931	17	10,670
計入／(扣除自)綜合全面收入表	5,852	(2,884)	(648)	9	2,329
於2019年12月31日	<u>5,852</u>	<u>5,838</u>	<u>1,283</u>	<u>26</u>	<u>12,999</u>
於2020年1月1日	5,852	5,838	1,283	26	12,999
業務合併(附註33)	—	—	—	23	23
計入／(扣除自)綜合全面收入表	333	(1,894)	216	(44)	(1,389)
於2020年12月31日	<u>6,185</u>	<u>3,944</u>	<u>1,499</u>	<u>5</u>	<u>11,633</u>
於2021年1月1日	6,185	3,944	1,499	5	11,633
計入／(扣除自)綜合全面收入表	430	(2,702)	556	20	(1,696)
於2021年9月30日	<u>6,615</u>	<u>1,242</u>	<u>2,055</u>	<u>25</u>	<u>9,937</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	以股份為				總計 人民幣千元
	基礎的付款 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	減值虧損 人民幣千元	租賃 人民幣千元	
於2019年1月1日	-	5,928	358	-	6,286
計入／(扣除自)綜合全面收入表	5,724	(2,271)	(348)	-	3,105
於2019年12月31日	<u>5,724</u>	<u>3,657</u>	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>9,391</u>
於2020年1月1日	5,724	3,657	10	-	9,391
計入／(扣除自)綜合全面收入表	305	(40)	(10)	-	255
於2020年12月31日	<u>6,029</u>	<u>3,617</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,646</u>
於2021年1月1日	6,029	3,617	-	-	9,646
計入／(扣除自)綜合全面收入表	446	(3,615)	-	13	(3,156)
於2021年12月31日	<u>6,475</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>13</u>	<u>6,490</u>

貴集團

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊	無形資產	租賃	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	(62)	-	-	(62)
扣除自綜合全面收入表	(1,146)	-	-	(1,146)
於2019年12月31日	<u>(1,208)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,208)</u>
於2020年1月1日	(1,208)	-	-	(1,208)
扣除自綜合全面收入表	(602)	-	-	(602)
業務合併(附註33)	-	(9,425)	-	(9,425)
於2020年12月31日	<u>(1,810)</u>	<u>(9,425)</u>	<u>-</u>	<u>(11,235)</u>
於2021年1月1日	(1,810)	(9,425)	-	(11,235)
計入／(扣除自)綜合全面收入表	(447)	1,211	(72)	692
於2021年12月31日	<u>(2,257)</u>	<u>(8,214)</u>	<u>(72)</u>	<u>(10,543)</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	加速 稅項折舊 人民幣千元	租賃 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	-	-	-
扣除自綜合全面收入表	<u>(28)</u>	<u>(28)</u>	<u>(56)</u>
於2020年12月31日	<u>(28)</u>	<u>(28)</u>	<u>(56)</u>
於2021年1月1日	(28)	(28)	(56)
計入綜合全面收入表	<u>3</u>	<u>28</u>	<u>31</u>
於2021年12月31日	<u>(25)</u>	<u>-</u>	<u>(25)</u>

遞延所得稅資產乃就結轉的稅項虧損確認，惟以有可能透過日後的應課稅利潤變現有相關稅項利益為限。於2019年、2020年及2021年12月31日，概無未確認的遞延所得稅。

33 業務合併

(a) 重慶盛都

於2019年6月20日，貴集團以總代價人民幣1,200,000元收購重慶盛都100%的股本，並取得重慶盛都（一間於重慶提供物業管理服務的公司）的控制權。

重慶盛都的可識別資產淨值總額達致人民幣169,000元。由於該收購，於收購日期，人民幣1,031,000元的商譽已於綜合資產負債表確認。

下表概述於收購日期重慶盛都的已付代價、已收購資產的公平值及所承擔的負債。

	於2019年6月20日 人民幣千元
現金	<u>1,200</u>
總代價	<u><u>1,200</u></u>
被收購可識別資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等價物	242
貿易及其他應收款項	345
無形資產	2
貿易及其他應付款項	<u>(420)</u>
可識別資產淨值總額	<u>169</u>
商譽 (附註17)	<u><u>1,031</u></u>

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度，重慶盛都自2019年6月20日所貢獻的納入綜合全面收入表之收益及利潤分別為人民幣1,715,000元及人民幣116,000元。

倘重慶盛都自2019年1月1日起被合併，則綜合全面收入表將呈列備考收益人民幣566,422,000元及利潤人民幣31,573,000元。

(b) 皆斯內

於2020年12月28日，貴集團以總代價人民幣88,935,000元收購皆斯內100%的股本，並取得皆斯內（一間位於上海的物業管理服務公司）的控制權。

皆斯內的可識別資產淨值總額達致人民幣26,662,000元。由於該收購，於收購日期，人民幣62,273,000元的商譽已於綜合資產負債表確認。

下表概述於收購日期皆斯內的已付代價、已收購資產的公平值及所承擔的負債。

	於2020年12月28日 人民幣千元
現金	88,935
總代價	<u>88,935</u>
被收購可識別資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等價物	8,563
受限制現金	201
貿易及其他應收款項	30,540
存貨	6
預付款項	585
物業、廠房及設備 (附註15)	1,936
使用權資產	2,232
無形資產 (附註17)	24,700
遞延稅項資產	23
貿易及其他應付款項	(32,487)
合約負債	(194)
短期租賃負債	(688)
即期所得稅項負債	(942)
長期租賃負債	(1,638)
遞延稅項負債	<u>(6,175)</u>
可識別資產淨值總額	<u>26,662</u>
商譽 (附註17)	<u>62,273</u>

貴集團選擇按已收購可識別資產淨值的佔比確認非控股權益。有關貴集團業務合併的會計政策請見附註2.3。

由於皆斯內於2020年12月28日被收購，故截至2020年12月31日止年度概無收益及利潤對貴集團的綜合全面收入表作出貢獻。

倘皆斯內自2020年1月1日起被合併，則綜合全面收入表將呈列備考收益人民幣897,963,000元及利潤人民幣85,814,000元。

附錄一

會計師報告

(c) 廣西盛康

於2020年12月30日，貴集團以總代價人民幣20,000,000元（包括或然代價人民幣6,000,000元）收購廣西盛康（前稱「桂林市盛康健康管理服務有限公司」）51%的股份，並取得廣西盛康（一間位於廣西省的健康管理服務公司）的控制權。

廣西盛康的可識別資產淨值總額達致人民幣12,891,000元，非控股權益6,316,000份。由於該收購，於收購日期，人民幣13,425,000元的商譽已於綜合資產負債表確認。

下表概述於收購日期廣西盛康的已付代價、已收購資產的公平值及所承擔的負債。

	於2020年12月31日 人民幣千元
現金	14,000
或然代價	6,000
	<hr/>
總代價	20,000
	<hr/> <hr/>
被收購可識別資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等價物	1,329
貿易及其他應收款項	8,131
預付款項	89
物業、廠房及設備 (附註15)	271
使用權資產	113
無形資產 (附註17)	13,001
其他長期資產	811
貿易及其他應付款項	(7,383)
合約負債	(103)
短期租賃負債	(118)
遞延稅項負債	(3,250)
	<hr/>
可識別資產淨值總額	12,891
減：非控股權益	(6,316)
	<hr/>
被收購資產淨值	6,575
商譽 (附註17)	13,425
	<hr/> <hr/>

貴集團選擇按已收購可識別資產淨值的佔比確認廣西盛康的非控股權益。

若廣西盛康未達致若干預定利潤目標，貴集團擬支付的部分代價將根據協議所載的預定公式予以調減。應付或然代價的公平值通過計算未來預期現金流量及各種可能性釐定。

應付協議項下的可能未貼現代價金額將介於人民幣零元至人民幣6,000,000元，視乎截至2024年12月31日止四個年度的實際總淨利潤。該估計乃根據廣西盛康截至2024年12月31日止四個年度的估計總淨利潤作出。於2021年12月31日，根據管理層對廣西盛康截至2024年12月31日止四個年度的估計利潤作出的評估，估計應付代價自收購日期起概無重大變動。

由於廣西盛康於2020年12月30日被收購，故截至2020年12月31日止年度概無收益及利潤對貴集團綜合全面收入表作出貢獻。

倘廣西盛康自2020年1月1日起被合併，則綜合全面收入表將呈列備考收益人民幣799,696,000元及利潤人民幣86,546,000元。

附錄一

會計師報告

(d) 收購交易所產生的現金流入淨額

重慶盛都
人民幣千元

截至2019年12月31日止年度

現金總代價	1,200
減：應付現金代價 (附註30)	(480)
年內已付現金代價	720
減：被收購附屬公司的現金及現金等價物	(242)
年內現金流入淨額	478

皆斯內 人民幣千元	廣西盛康 人民幣千元	總計 人民幣千元
--------------	---------------	-------------

截至2020年12月31日止年度

現金總代價	88,935	14,000	102,935
減：應付現金代價 (附註30) (i)	(74,021)	(6,000)	(80,021)
年內已付現金代價	14,914	8,000	22,914
減：被收購附屬公司的現金及現金等價物	(8,563)	(1,329)	(9,892)
減：被收購附屬公司的受限制現金	(201)	–	(201)
年內現金流出淨額	6,150	6,671	12,821

皆斯內 人民幣千元	廣西盛康 人民幣千元	總計 人民幣千元
--------------	---------------	-------------

截至2021年12月31日止年度

於2021年1月1日應付現金總代價	(74,021)	(6,000)	(80,021)
減：於2021年12月31日應付現金代價 (附註30)	(2,943)	(6,000)	(8,943)
年內已付現金代價	71,078	–	71,078
年內現金流出淨額	71,078	–	71,078

附錄一

會計師報告

34 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除所得稅前利潤	31,505	98,690	154,039
調整項目：			
— 物業及設備折舊 (附註15)	1,846	3,021	6,229
— 投資物業折舊 (附註16)	178	337	98
— 無形資產攤銷 (附註17)	67	291	5,545
— 使用權資產折舊 (附註18)	1,597	3,597	5,376
— 出售物業、廠房及設備之虧損 (附註10)	97	110	372
— 出售投資物業之收益 (附註10)	—	—	(133)
— 出售使用權資產之虧損 (附註10)	—	—	76
— 貿易應收款項減值撥備／(撥備撥回) (附註3.1)	(1,567)	2,912	3,473
— 其他應收款項減值(撥備撥回)／撥備 (附註3.1)	(1,646)	(1,597)	49
— 向關聯方提供的貸款的利息收入 (附註11)	(12,531)	—	—
— 銀行借款的利息開支 (附註11)	12,531	250	351
— 租賃負債的利息開支 (附註18)	216	406	682
— 按公平值計入損益的金融資產的 公平值收益 (附註10)	(43)	—	—
— 分佔合營企業及聯營公司的投資業績 (附註19)	(5,521)	(5,717)	(7,162)
— 以股份為基礎的付款 (附註29)	23,534	1,461	1,667
營運資金變動前的經營利潤：	50,263	103,761	170,662
營運資金變動			
— 貿易應收款項	110,728	(109,388)	(143,356)
— 預付款項及其他應收款項	(15,857)	233,924	(16,119)
— 存貨	12,787	4,600	1,702
— 貿易應付款項	27,688	34,268	46,164
— 應計費用及其他應付款項	75,043	40,536	103,311
經營所得現金	260,652	307,701	162,364

(b) 融資活動所產生負債之對賬

	受限制現金 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	應付關聯方		總計 人民幣千元
			款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
於2019年1月1日	(61,214)	266,000	432,256	3,149	640,191
現金流量					
— 融資活動之現金流入	61,214	—	534,687	—	595,901
— 融資活動之現金流出	—	(266,000)	(716,468)	(1,883)	(984,351)
非現金變動					
— 增加租賃負債	—	—	—	4,677	4,677
— 應計利息開支	—	—	13,240	216	13,456
於2019年12月31日	—	—	263,715	6,159	269,874

附錄一

會計師報告

	應付關聯方				總計 人民幣千元
	向股東分派 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
於2020年1月1日	-	-	263,715	6,159	269,874
現金流量					
— 融資活動之現金流入	-	11,000	944,586	-	955,586
— 融資活動之現金流出	(1,000)	(275)	(1,202,966)	(4,526)	(1,208,767)
非現金變動					
— 增加租賃負債	-	-	-	16,078	16,078
— 應計利息開支	-	275	-	406	681
於2020年12月31日	<u>(1,000)</u>	<u>11,000</u>	<u>5,335</u>	<u>18,117</u>	<u>33,452</u>
	應付關聯方				總計 人民幣千元
	向股東分派 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
於2021年1月1日	(1,000)	11,000	5,335	18,117	33,452
現金流量					
— 融資活動之現金流入	-	-	45,224	-	45,224
— 融資活動之現金流出	-	(11,351)	(50,196)	(6,697)	(68,244)
非現金變動					
— 提前終止	-	-	-	(1,728)	(1,728)
— 應計利息開支	-	351	-	682	1,033
於2021年12月31日	<u>(1,000)</u>	<u>-</u>	<u>363</u>	<u>10,374</u>	<u>9,737</u>

35 經營租賃承擔

根據不可撤銷之經營租賃有關短期租賃或低價值資產租賃於未來支付之最低租賃付款總額如下：

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	3,411	4,122	8,498
超過一年但不超過五年	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30</u>
	<u>3,411</u>	<u>4,122</u>	<u>8,528</u>

36 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

下列公司及個人為 貴集團於往績記錄期間與 貴集團有結餘及／或交易的關聯方。

關聯方名稱	與 貴集團的關係
迪馬集團	最終控股公司及其附屬公司
天津盛益合合夥	貴公司的非控股股東
成都德信東毅置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都東原致方置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都津同置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都九聯東原城市管理服務有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都望浦勵成房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都益豐天澈置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都益豐天成置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都致方置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶東博智合房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶東垠源房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶東鈺金房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶勵東融合房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶市南岸區碧和原房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶融創東勵房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶盛東駿和房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶盛資房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶至元成方房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
杭州臨盛置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
杭州南光置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
河南榮田房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
上海勵治房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
蘇州濱原房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
蘇州東利房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
蘇州睿昇房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
西安東原奧暉物業服務有限公司	迪馬實業的聯營公司
西安世元申川置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
崇州市中業瑞興房地產開發有限公司	迪馬實業的合營企業
南京駿原房地產開發有限公司	迪馬實業的合營企業
四川雙馬綿陽新材料有限公司	迪馬實業的合營企業
綿陽瑞升	貴集團的合營企業
旭原天澄	貴集團的合營企業
杭州睿成房地產開發有限公司	迪馬實業的附屬公司／聯營公司(i)
重慶寶旭商業管理有限公司	其他關聯方(ii)
重慶東錦商業管理有限公司	其他關聯方(ii)
江蘇江動柴油機製造有限公司	其他關聯方(ii)
江蘇江東集團進出口有限公司	其他關聯方(ii)
江蘇江淮動力有限公司	其他關聯方(ii)
江蘇農華智慧農業科技股份有限公司	其他關聯方(ii)

(i) 該公司最初為迪馬實業的附屬公司，於2020年6月成為迪馬實業的聯營公司。

(ii) 該等公司由迪馬實業的主要股東重慶東銀控股集團有限公司最終控制。

附錄一

會計師報告

(b) 與關聯方的重大交易

除本會計師報告附註29及附註31中披露的該等關聯方交易外，於往績記錄期間，貴集團與關聯方進行了以下其他重大交易。

(i) 貴公司[編纂]後將繼續進行的關聯方交易：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業管理服務			
– 迪馬集團	15,037	28,486	35,525
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	1,628	5,981	5,763
– 其他關聯方	224	3,027	2,188
	<u>16,889</u>	<u>37,494</u>	<u>43,476</u>
非業主增值服務			
現場協銷服務			
– 迪馬集團	46,005	58,640	75,023
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	19,357	15,227	15,926
– 貴集團的合營企業	398	2,232	2,800
	<u>65,760</u>	<u>76,099</u>	<u>93,749</u>
前期銷售及交付協助服務 及前介諮詢及檢驗服務			
– 迪馬集團	20,018	27,637	24,939
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	7,619	8,941	4,203
– 貴集團的合營企業	131	–	300
	<u>27,768</u>	<u>36,578</u>	<u>29,442</u>
其他非業主增值服務			
– 迪馬集團	22,578	69,572	82,132
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	5,034	7,363	10,272
– 貴集團的合營企業	996	3,630	1,503
– 其他關聯方	–	1,089	700
	<u>28,608</u>	<u>81,654</u>	<u>94,607</u>
社區增值服務			
停車位及物業銷售代理服務			
– 迪馬集團	42,633	56,585	65,192
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	7	187	1,458
– 貴集團的合營企業及聯營公司	–	–	786
	<u>42,640</u>	<u>56,772</u>	<u>67,436</u>
停車場管理服務			
– 迪馬集團	14,063	15,162	22,437
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	289	969	1,580
– 其他關聯方	–	–	1,904
	<u>14,352</u>	<u>16,131</u>	<u>25,921</u>
社區活動策劃服務			
– 迪馬集團	11,100	10,431	17,436
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	3,940	2,324	2,816
– 其他關聯方	–	–	42
	<u>15,040</u>	<u>12,755</u>	<u>20,294</u>

上述所有交易均於 貴集團的一般業務過程中按照交易各方協定的條款開展。

(ii) 貴公司[編纂]後將不會繼續進行的關聯方交易：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
向下方墊款			
— 迪馬集團	327,529	66,557	155,270
來自下方墊款			
— 迪馬集團	534,687	944,586	45,224
償還向下方墊款			
— 迪馬集團	655,803	126,285	160,270
償還來自下方墊款			
— 迪馬集團	703,228	1,202,966	50,196
利息收入(附註11)			
— 迪馬集團	12,531	—	—
由下方支付的辦公樓宇租賃費(i)			
— 迪馬集團	2,272	2,014	—
停車位購置			
— 迪馬集團	547	—	—

(i) 貴集團擁有自用租賃辦公樓。於2019年之前，迪馬集團與樓宇的擁有人訂立租賃合約，免費供 貴集團使用。迪馬集團於截至2019年及2020年12月31日止年度支付的租金費總額分別為人民幣2,272,000元及人民幣2,014,000元。於2020年11月， 貴集團與樓宇擁有人訂立租賃合約，每年的租賃費總額為人民幣3,357,000元。自此，迪馬集團不再為 貴集團免費使用而承擔租金費用。

(c) 主要管理人員酬金

於往績記錄期間的主要管理人員酬金(於附註37中披露的與董事及監事薪酬有關的薪酬除外)載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金及獎金	1,065	1,095	1,147
社會保險費用及住房福利	47	50	61
以股份為基礎的付款	8,566	—	—
	9,678	1,145	1,208

附錄一

會計師報告

(d) 與關聯方的結餘 – 貿易

貴集團

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註22)			
– 迪馬集團	58,538	111,837	177,577
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	9,309	18,980	35,279
– 貴集團的合營企業	2,071	359	2,213
– 其他關聯方	–	111	278
	<u>69,918</u>	<u>131,287</u>	<u>215,347</u>
合約資產			
– 迪馬集團	–	9,948	1,301
	<u>–</u>	<u>9,948</u>	<u>1,301</u>
其他應收款項 (附註22)			
– 迪馬集團(i)	251,720	63	323
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	1,030	88	112
– 貴集團的合營企業	–	–	288
– 其他關聯方	30	–	95
	<u>252,780</u>	<u>151</u>	<u>818</u>
合約負債			
– 迪馬集團	4,561	4,796	2,879
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	548	571	693
	<u>5,109</u>	<u>5,367</u>	<u>3,572</u>
貿易應付款項 (附註30)			
– 迪馬集團(ii)	50,204	31,336	2,759
– 貴集團的合營企業	–	–	125
	<u>50,204</u>	<u>31,336</u>	<u>2,884</u>
其他應付款項 (附註30)			
– 迪馬集團	8,534	5,259	7,491
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	245	–	70
	<u>8,779</u>	<u>5,259</u>	<u>7,561</u>

(i) 應收迪馬集團的其他應收款項包括支付予迪馬集團的可退還按金，用於為停車位及物業提供銷售代理服務。於2019年12月31日，按金結餘為人民幣231,888,000元。於2020年12月31日，迪馬集團退還餘下按金，而 貴集團無須就未來代理服務而付款。

(ii) 貿易應付款項主要指購買迪馬集團停車位的應付款項，而其於到期後在3年內分期支付。最後一筆分期人民幣28,288,000元已於2021年4月結清。

附錄一

會計師報告

貴公司	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註22)			
— 迪馬集團	9,981	11,298	10,208
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	509	2,068	5,398
	<u>10,490</u>	<u>13,366</u>	<u>15,606</u>
應收附屬公司款項	<u>21,864</u>	<u>34,664</u>	<u>80,126</u>
其他應收款項 (附註22)			
— 迪馬集團	8,000	—	—
	<u>8,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
合約負債			
— 迪馬集團	3,887	4,097	3,047
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	419	1,059	755
	<u>4,306</u>	<u>5,156</u>	<u>3,802</u>
貿易應付款項 (附註30)			
— 迪馬集團	102	807	28
	<u>102</u>	<u>807</u>	<u>28</u>
應付附屬公司款項	<u>11,176</u>	<u>11,924</u>	<u>352</u>
(e) 與關聯方的結餘 – 非貿易			
貴集團			
		於12月31日	
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項 (附註22)			
— 迪馬集團	64,343	5,001	1
	<u>64,343</u>	<u>5,001</u>	<u>1</u>
其他應付款項 (附註30)			
— 迪馬集團	263,715	5,335	363
	<u>263,715</u>	<u>5,335</u>	<u>363</u>
應收股息			
— 貴集團的合營企業(i)	—	—	2,580
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,580</u>
應付股息 (附註14)			
— 迪馬集團	—	—	20,416
— 貴公司的股東(ii)	—	5,267	9,659
	<u>—</u>	<u>5,267</u>	<u>30,075</u>

貴公司

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收附屬公司款項	16,142	31,454	109,491
其他應收款項 (附註22)			
— 迪馬集團	—	—	1
應付附屬公司款項	71,033	217,108	242,058
其他應付款項 (附註30)			
— 迪馬集團	1,000	—	—
應收股息	—	47,100	49,680
應付股息 (附註14)			
— 迪馬集團	—	—	20,416
— 貴公司股東(ii)	—	5,267	9,259
	—	5,267	29,675

(i) 貴公司的應收股息指應收 貴集團合營企業於2021年12月31日已分派的未支付股息。

(ii) 應付股息為向天津盛益合夥(由 貴集團若干員工擁有(附註29(b)))分派的未支付股息，其中，總共人民幣4,736,000元及人民幣3,992,000元於2020年及2021年分別分派予 貴集團一名董事及一名高級行政人員。

於2019年、2020年及2021年12月31日，餘下其他應收款為無抵押及免息。

應付關聯方其他應付款項為無抵押、免息及按要求償還。

所有非貿易結餘將於[編纂]前結付。

37 董事及監事的利益和權益

截至本報告日期，以下為獲委任董事及監事：

執行董事

衡清達先生 (附註(a)(i))

范東先生 (附註(a)(i))

非執行董事

易琳女士 (附註(a)(ii))

陳涵先生 (附註(a)(ii))

獨立非執行董事

蔡穎女士 (附註(a)(iii))

王蘇生先生 (附註(a)(iii))

宋德亮先生 (附註(a)(iii))

監事

譚亮女士 (附註(a)(iv))

附錄一

會計師報告

(a) 董事及監事薪酬

截至2021年12月31日止年度，董事及監事從貴集團收取的薪酬（於彼等獲委任為董事之前則以高級管理層及僱員的身份）如下：

董事名稱	截至2021年12月31日止年度						總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	工資及獎金 人民幣千元	僱員 受限制 股份／購股 權開支 人民幣千元	退休金、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	其他 僱員福利 人民幣千元		
<i>執行董事：</i>							
衡清達先生	-	3,592	718	57	83		4,450
范東先生	-	2,900	1,796	11	42		4,749
<i>非執行董事：</i>							
易琳女士	-	-	-	-	-		-
陳涵先生	-	-	-	-	-		-
<i>獨立非執行董事：</i>							
蔡穎女士	-	-	-	-	-		-
王蘇生先生	-	-	-	-	-		-
宋德亮先生	-	-	-	-	-		-
<i>監事：</i>							
王駿先生	-	-	-	-	-		-
毛盾先生	-	-	-	-	-		-
譚亮女士	-	167	-	7	20		194
	<u>-</u>	<u>6,659</u>	<u>2,514</u>	<u>75</u>	<u>145</u>		<u>9,393</u>

截至2020年12月31日止年度，董事及監事從貴集團收取的薪酬（於彼等獲委任為董事之前則以高級管理層及僱員的身份）如下：

董事名稱	截至2020年12月31日止年度						總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	工資及獎金 人民幣千元	僱員 受限制 股份／購股 權開支 人民幣千元	退休金、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	其他 僱員福利 人民幣千元		
<i>執行董事：</i>							
衡清達先生	-	3,420	336	119	-		3,875
范東先生	-	2,900	839	51	-		3,790
<i>非執行董事：</i>							
易琳女士	-	-	-	-	-		-
陳涵先生	-	-	-	-	-		-

附錄一

會計師報告

董事名稱	截至2020年12月31日止年度					
	袍金 人民幣千元	工資及獎金 人民幣千元	僱員受限制股份／購股權開支 人民幣千元	退休金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險 人民幣千元	其他僱員福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>獨立非執行董事：</i>						
蔡穎女士	-	-	-	-	-	-
王蘇生先生	-	-	-	-	-	-
宋德亮先生	-	-	-	-	-	-
<i>監事：</i>						
王駿先生	-	-	-	-	-	-
毛盾先生	-	-	-	-	-	-
譚亮女士	-	130	-	21	-	151
	<u>-</u>	<u>6,450</u>	<u>1,175</u>	<u>191</u>	<u>-</u>	<u>7,816</u>

截至2019年12月31日止年度，董事及監事從貴集團收取的薪酬（於彼等獲委任為董事之前則以高級管理層及僱員的身份）如下：

董事名稱	截至2019年12月31日止年度					
	袍金 人民幣千元	工資及獎金 人民幣千元	僱員受限制股份／購股權開支 人民幣千元	退休金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險 人民幣千元	其他僱員福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>執行董事：</i>						
衡清達先生	-	1,796	-	66	-	1,862
范東先生	-	2,600	13,586	47	-	16,233
<i>非執行董事：</i>						
易琳女士	-	-	-	-	-	-
陳涵先生	-	-	-	-	-	-
<i>獨立非執行董事：</i>						
蔡穎女士	-	-	-	-	-	-
王蘇生先生	-	-	-	-	-	-
宋德亮先生	-	-	-	-	-	-
<i>監事：</i>						
王駿先生	-	-	-	-	-	-
毛盾先生	-	-	-	-	-	-
譚亮女士	-	107	-	20	-	127
	<u>-</u>	<u>4,503</u>	<u>13,586</u>	<u>133</u>	<u>-</u>	<u>18,222</u>

- (i) 衡清達先生於2020年12月13日獲委任為 貴公司執行董事。范東先生於2018年5月3日獲委任為 貴公司執行董事。
- (ii) 易琳女士及陳涵先生於2020年12月13日獲委任為 貴公司非執行董事。於往績記錄期間，非執行董事自 貴集團關聯方收取酬金。
- (iii) 於2020年12月13日，蔡穎女士、王蘇生先生及宋德亮先生獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於往績記錄期間，尚未委任獨立非執行董事，概無以獨立非執行董事身份收取董事酬金。
- (iv) 譚亮女士於2020年12月13日獲委任為 貴公司監事。
- (v) 王駿先生及毛盾先生於2020年12月13日獲委任為 貴公司的監事。於往績記錄期間，王駿先生及毛盾先生收取 貴集團關聯方的酬金。

(b) 董事退休福利

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，除當地市政府根據中國規則及規例管理及經營的固定供款退休計劃供款外，董事並未獲得額外的退休福利。

(c) 董事離職福利

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，董事並未獲得離職福利。

(d) 就獲得董事服務而向第三方提供之代價

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，概無就獲得董事服務而向第三方提供或支付之代價。

(e) 有關以董事、該董事所控制法人團體及其關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，概無有關以董事、該董事所控制法人團體及其關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約之重大利益

除上文所述者外，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度， 貴公司並無簽訂任何涉及 貴集團之業務而 貴公司之董事直接或間接在其中擁有重大權益之任何重大交易、安排及合約。

38 或然事項

於2019年、2020年及2021年12月31日， 貴集團並無任何重大或然負債。

39 日後事項

於2021年12月31日後，概無 貴公司或 貴集團進行的重大日後事項。

III. 期後財務報表

貴公司或目前組成 貴集團的任何公司概無就2021年12月31日後及直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。除於2022年1月派付的股息（附註14）外， 貴公司或目前組成 貴集團的任何公司概無就2021年12月31日後任何期間宣派或派付股息。