

就歷史財務資料致潤華生活服務集團控股有限公司列位董事及中泰國際融資有限公司的會計師報告

香港鰂魚涌  
英皇道979號  
太古坊一座27樓

緒言

吾等就第I-4至I-102頁所載潤華生活服務集團控股有限公司（前稱分別為潤華智慧健康服務有限公司及潤華物業科技发展有限公司）（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年以及截至2022年6月30日止六個月（「有關期間」）的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及 貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的綜合財務狀況表、以及 貴公司於2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的財務狀況表及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-102頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入 貴公司日期為[編纂]有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次[編纂]的文件（「本文件」）內而編製。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製歷史財務資料所必要的有關內部控制，以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。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函報告聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選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。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，

以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準，歷史財務資料真實公平反映了 貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的財務狀況以及 貴公司於2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的財務狀況以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

## 審閱中期可比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期可比較財務資料，該等財務資料包括截至2021年6月30日止六個月的綜合損益、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「中期可比較財務資料」）。 貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製及呈列中期可比較財務資料。吾等的責任為根據吾等的審閱就中期可比較財務資料作出結論。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及進行分析性及其他審閱程序。審閱的主要範圍遠小於根據香港審計準則進行審核的範圍，故無法確保吾等將知悉所有審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信就會計師報告而言，中期可比較財務資料在所有重大方面未有分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製。

## 就聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下事項出具的報告

## 調整

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表(定義見第I-4頁)作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註12，當中載述 貴公司概無就有關期間派付股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

執業會計師

香港

[編纂]

## 附錄一

## 會計師報告

### I. 歷史財務資料

#### 編製歷史財務資料

以下所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

按歷史財務資料編製的 貴集團在有關期間的財務報表(「有關財務報表」)已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計。

歷史財務資料及中期可比較財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明者外，否則所有金額均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

#### 綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2019年	2020年	2021年	2021年	2022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)	人民幣千元
收益	5	397,096	486,095	601,298	261,620	321,391
服務成本		(330,249)	(383,241)	(487,156)	(211,952)	(254,399)
<b>毛利</b>		<b>66,847</b>	<b>102,854</b>	<b>114,142</b>	<b>49,668</b>	<b>66,992</b>
其他收入及收益						
以及開支淨額	5	4,531	7,810	7,292	3,817	2,778
銷售及分銷開支		(1,395)	(2,468)	(4,703)	(1,287)	(4,032)
行政開支		(29,584)	(45,044)	(54,528)	(29,343)	(37,859)
財務成本	7	(3,807)	(10,666)	(11,299)	(6,931)	(4,077)
分佔聯營公司損益		210	9,370	5,540	2,108	3,832
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>36,802</b>	<b>61,856</b>	<b>56,444</b>	<b>18,032</b>	<b>27,634</b>
所得稅開支	10	(9,694)	(13,164)	(11,993)	(5,500)	(7,454)
<b>年／期內溢利</b>		<b>27,108</b>	<b>48,692</b>	<b>44,451</b>	<b>12,532</b>	<b>20,180</b>
以下各項應佔：						
母公司擁有人		27,108	48,674	44,300	12,342	20,164
非控股權益		—	18	151	190	16
		<b>27,108</b>	<b>48,692</b>	<b>44,451</b>	<b>12,532</b>	<b>20,180</b>
母公司普通權益持有人						
應佔每股盈利						
基本及攤薄	11	<u>人民幣0.34元</u>	<u>人民幣0.27元</u>	<u>人民幣0.22元</u>	<u>人民幣0.06元</u>	<u>人民幣0.10元</u>

附錄一

會計師報告

綜合全面收益表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022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)	人民幣千元
年／期內溢利	27,108	48,692	44,451	12,532	20,180
其他全面收益					
於其後期間將不會重新分類至 損益的其他全面收益：					
按公平值計入其他全面 收益的權益投資：					
公平值變動	155	19	—	—	—
年／期內全面收益總額	<u>27,263</u>	<u>48,711</u>	<u>44,451</u>	<u>12,532</u>	<u>20,180</u>
以下各項應佔：					
母公司擁有人	27,263	48,693	44,300	12,342	20,164
非控股權益	—	18	151	190	16
	<u>27,263</u>	<u>48,711</u>	<u>44,451</u>	<u>12,532</u>	<u>20,180</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2019年	2020年	2021年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業及設備	13	14,345	15,570	18,464	29,229
投資物業	14	34,038	45,848	63,904	99,069
使用權資產	15	—	—	1,285	332
其他無形資產	16	1,313	3,322	2,995	2,798
於聯營公司的投資	17	125,219	131,509	127,674	131,507
遞延稅項資產	18	4,520	3,869	3,260	5,708
按公平值計入其他全面收益的權益投資	19	4,981	—	—	—
預付款項、其他應收款項及其他資產	20	792	—	—	—
<b>非流動資產總值</b>		<b>185,208</b>	<b>200,118</b>	<b>217,582</b>	<b>268,643</b>
<b>流動資產</b>					
生物資產	21	3,820	—	—	—
存貨	22	2,480	210	123	149
貿易應收款項	23	52,783	73,254	85,028	140,720
合約資產	24	3,971	—	8,729	8,035
預付款項、其他應收款項及其他資產	20	46,572	137,779	21,344	23,981
按公平值計入損益的金融資產	19	—	—	—	12,014
按攤銷成本列賬的金融資產	19	—	—	9,900	—
受限制存款	25	—	1,582	11,894	5,245
現金及現金等價物	25	34,775	119,323	112,080	48,523
<b>流動資產總值</b>		<b>144,401</b>	<b>332,148</b>	<b>249,098</b>	<b>238,667</b>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	26	9,127	42,465	42,696	30,840
其他應付款項及應計費用	27	147,560	131,217	106,897	105,980
計息銀行及其他借款	28	50,000	142,050	41,140	21,140
租賃負債	15	2,184	3,085	6,718	10,916
應付稅項		7,043	8,263	7,592	9,290
<b>流動負債總額</b>		<b>215,914</b>	<b>327,080</b>	<b>205,043</b>	<b>178,166</b>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<b>(71,513)</b>	<b>5,068</b>	<b>44,055</b>	<b>60,501</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>113,695</b>	<b>205,186</b>	<b>261,637</b>	<b>329,144</b>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表(續)

	附註	於12月31日			於6月30日
		2019年	2020年	2021年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>					
計息銀行及其他借款	28	—	66,860	55,680	64,580
租賃負債	15	18,641	28,268	47,638	84,754
遞延稅項負債	18	69	129	40	60
<b>非流動負債總額</b>		<b>18,710</b>	<b>95,257</b>	<b>103,358</b>	<b>149,394</b>
<b>資產淨值</b>		<b>94,985</b>	<b>109,929</b>	<b>158,279</b>	<b>179,750</b>
<b>權益</b>					
<b>母公司擁有人應佔權益</b>					
實繳股本	29	—	—	1	1
儲備	31	94,985	109,911	158,115	179,570
		94,985	109,911	158,116	179,571
<b>非控股權益</b>		<b>—</b>	<b>18</b>	<b>163</b>	<b>179</b>
<b>權益總額</b>		<b>94,985</b>	<b>109,929</b>	<b>158,279</b>	<b>179,750</b>

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔						
	實繳股本 (附註29) 人民幣千元	以股份 為基礎的 付款儲備* (附註30) 人民幣千元	合併儲備* (附註31) 人民幣千元	法定儲備* (附註31) 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收益的 金融資產的 公平值 儲備* 人民幣千元	保留溢利* 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	—	2,048	55,163	1,645	(174)	8,250	66,932
年內溢利	—	—	—	—	—	27,108	27,108
年內其他全面收益：							
按公平值計入其他全面收益的 權益投資公平值變動，扣除稅項	—	—	—	—	155	—	155
年內全面收益總額	—	—	—	—	155	27,108	27,263
按股權結算的股份酬金 轉自保留溢利	—	790	—	—	—	—	790
於2019年12月31日	—	2,838	55,163	4,336	(19)	32,667	94,985



附錄一

會計師報告

綜合權益變動表 — (續)

截至2020年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔							總計	非控股權益	權益總額
	實繳股本 (附註29) 人民幣千元	以股份 為基礎的 付款儲備* (附註30) 人民幣千元	合併儲備* (附註31) 人民幣千元	法定儲備* (附註31) 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收益的 金融資產的 公平值 儲備* 人民幣千元	保留溢利* 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 購回的 庫存股份* (附註31) 人民幣千元			
於2020年1月1日	—	2,838	55,163	4,336	(19)	32,667	—	94,985	—	94,985
年內溢利	—	—	—	—	—	48,674	—	48,674	18	48,692
年內其他全面收益：										
按公平值計入其他全面收益的權益	—	—	—	—	19	—	—	19	—	19
投資公平值變動，扣除稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
年內全面收益總額	—	—	—	—	19	48,674	—	48,693	18	48,711
一間附屬公司當時權益持有人出資	—	—	1,100	—	—	—	—	1,100	—	1,100
視作向當時股東分派(附註31)	—	—	(25,049)	—	—	—	—	(25,049)	—	(25,049)
按股權結算的股份酬金	—	1,382	—	—	—	—	—	1,382	—	1,382
向附屬公司當時權益持有人支付股息	—	—	—	—	—	(10,000)	—	(10,000)	—	(10,000)
轉自保留溢利	—	—	—	4,673	—	(4,673)	—	—	—	—



附錄一

會計師報告

綜合權益變動表——(續)

	母公司擁有人應佔									
	實繳股本 (附註29) 人民幣千元	股份溢價 儲備* (附註31) 人民幣千元	以股份 為基礎的 付款儲備* (附註30) 人民幣千元	合併儲備* (附註31) 人民幣千元	法定儲備* (附註31) 人民幣千元	保留溢利* 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 購回的 庫存股份* (附註31) 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	44,300	—	44,300	151	44,451
一名股東出資	1	2,027	—	—	—	—	—	2,028	—	2,028
按股權結算的股份酬金	—	—	1,877	—	—	—	—	1,877	—	1,877
已付一名非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(6)	(6)
轉自保留溢利	—	—	—	—	4,718	(4,718)	—	—	—	—
於2021年12月31日	1	2,027	6,097	31,214	13,727	106,250	(1,200)	158,116	163	158,279

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表 — (續)

截至2022年6月30日止六個月

		母公司擁有人應佔									
		就股份 獎勵計劃 購回的 庫存股份*	股份 溢價儲備*	以股份 為基礎的 付款儲備*	合併儲備*	法定儲備*	其他儲備*	保留溢利*	總計	非控股權益	權益總額
實繳股本 (附註29)	(附註31)	(附註31)	(附註31)	(附註30)	(附註31)	(附註31)	(附註31)				
人民幣千元											
1	(1,200)	2,027	6,097	31,214	13,727	—	106,250	163	158,116	158,279	
—	—	—	—	—	—	—	20,164	16	20,164	20,180	
—	—	—	—	—	—	—	20,164	16	20,164	20,180	
—	—	—	872	—	—	—	—	—	872	872	
—	—	—	—	—	—	419	—	—	419	419	
1	(1,200)	2,027	6,969	31,214	13,727	419	126,414	179	179,571	179,750	

於2022年6月30日

\* 該等儲備賬戶分別包括於2019年、2020年、2021年12月31日及2022年6月30日綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣94,985,000元、人民幣109,911,000元、人民幣158,115,000元及人民幣179,570,000元。

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表 — (續)

截至2021年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔									
	實繳股本 (附註29) 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 購回的 庫存股份* (附註31) 人民幣千元	股份溢價 儲備* (附註31) 人民幣千元	以股份 為基礎的 付款儲備* (附註30) 人民幣千元	合併儲備* (附註31) 人民幣千元	法定儲備* (附註31) 人民幣千元	保留溢利* 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2021年1月1日	—	(1,200)	—	4,220	31,214	9,009	66,668	109,911	18	109,929
期內溢利	—	—	—	—	—	—	12,342	12,342	190	12,532
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	12,342	12,342	190	12,532
貴公司權益持有人出資 按股權結算的股份酬金	1	—	2,027	—	—	—	—	2,028	—	2,028
	—	—	—	1,002	—	—	—	1,002	—	1,002
於2021年6月30日 (未經審核)	1	(1,200)	2,027	5,222	31,214	9,009	79,010	125,283	208	125,491

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>					
除稅前溢利	36,802	61,856	56,444	18,032	27,634
調整：					
財務成本	7	3,807	10,666	11,299	6,931
應佔聯營公司損益		(210)	(9,370)	(5,540)	(2,108)
生物資產公平值收益	5	(74)	—	—	—
銀行利息收入	5	(728)	(493)	(433)	(184)
金融資產利息收入	5	—	—	(68)	—
天津天孚管理的利息收入	5	—	—	—	—
向一名關聯方授出貸款 的利息收入	5	—	(5,656)	(2,089)	(2,089)
一筆信託貸款利息收入	5	(875)	—	—	—
物業及設備折舊	13	2,431	2,158	3,307	1,307
投資物業折舊	14	2,848	3,701	5,933	2,830
其他無形資產攤銷	16	113	379	386	322
使用權資產折舊	15	—	—	3,720	1,844
出售物業及設備項目的 虧損淨額	5	29	247	4	4
終止租賃合約(作為承租人)的 收益	5	—	—	(56)	—
貿易應收款項減值撥備	23	205	126	258	136
出租人的COVID-19相關租金 減免	15	—	(1,834)	—	—
權益結算的股份獎勵開支	30	790	1,382	1,877	1,002
受限制存款(減少)/增加		—	(1,582)	(312)	—
生物資產減少		362	3,820	—	—
合約資產(增加)/減少		463	3,971	(8,729)	(3,303)
存貨(增加)/減少		(994)	2,270	87	57
貿易應收款項增加		(8,629)	(20,597)	(12,032)	(35,228)
預付款項、其他應收款項及 其他資產(增加)/減少		(6,898)	4,425	(4,785)	(3,174)
貿易應付款項(減少)/增加		(2,318)	33,338	231	1,334
其他應付款項及應計費用 增加/(減少)		13,756	25,615	(6,838)	(15,072)
<b>經營所得/(所用)現金</b>		<b>40,880</b>	<b>114,422</b>	<b>42,664</b>	<b>(27,359)</b>
銀行利息收入	5	728	493	433	184
已付所得稅		(4,114)	(11,233)	(12,146)	(10,725)
<b>經營活動所得/(所用)現金流量 淨額</b>		<b>37,494</b>	<b>103,682</b>	<b>30,951</b>	<b>(37,900)</b>
					<b>(30,258)</b>

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表 — (續)

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>					
購買物業及設備項目	(4,842)	(4,234)	(6,368)	(2,071)	(13,793)
出售物業及設備項目所得款項	299	604	163	296	304
購買無形資產	(999)	(2,388)	(59)	—	—
出售按公平值計入其他全面收益 的金融資產的所得款項	—	5,000	—	—	—
出售一間聯營公司所得款項	—	206	—	—	—
購買按公平值計入損益的 金融資產	—	—	—	—	(12,014)
已收一間聯營公司股息	17	2,874	5,757	—	—
來自一間聯營公司的墊款	20	—	3,618	—	—
償還一間聯營公司的墊款	27	—	—	—	(3,618)
向一名關聯方授出貸款	20	(124,840)	—	—	—
償還一名關聯方貸款	—	—	124,840	124,840	—
向一名第三方提供信託貸款	20	(30,000)	—	—	—
償還一名第三方貸款	—	30,000	—	—	—
向一名關聯方提供貸款所得利息	5	5,656	2,089	2,089	—
一筆信託貸款所得利息	5	875	—	—	—
金融資產所得利息	5	—	68	—	175
收購一間聯營公司	(124,803)	—	—	—	—
天津天孚管理的利息	5	—	—	—	110
<b>投資活動(所用)/所得 現金流量淨額</b>	<b>(159,470)</b>	<b>(87,122)</b>	<b>130,108</b>	<b>125,154</b>	<b>(28,836)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>					
償還計息銀行及其他借款	(19,000)	(50,000)	(222,090)	(122,050)	(41,100)
新增計息銀行及其他借款	50,000	208,910	110,000	50,000	30,000
新增其他貸款	27	60,300	—	—	—
來自控股股東的貸款	27	4,700	—	—	—
償還其他貸款	27	(60,300)	—	—	—

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表 — (續)

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元
償還來自控股股東的貸款	27	—	(4,700)	—	—	—
一筆定期存款(增加)/減少	25	—	—	(10,000)	(10,000)	6,000
視作向當時股東分派		—	(3,949)	(21,100)	(21,100)	—
租賃付款的本金部分		(734)	(2,407)	(5,935)	(1,238)	(4,485)
已付利息		(3,807)	(10,666)	(11,299)	(6,931)	(4,077)
已付附屬公司的當時權益 持有人股息		—	(10,000)	—	—	—
已付非控股股東股息		—	—	(6)	—	—
一名股東出資		—	1,100	2,028	2,028	—
償還應付天津天孚管理款項	27	—	—	—	—	(701)
<b>融資活動所得/(所用)現金流量 淨額</b>		<b>91,459</b>	<b>67,988</b>	<b>(158,402)</b>	<b>(109,291)</b>	<b>(14,363)</b>
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額		(30,517)	84,548	2,657	(22,037)	(73,457)
年/期初現金及現金等價物		65,292	34,775	119,323	119,323	121,980
<b>年/期末現金及現金等價物</b>		<b>34,775</b>	<b>119,323</b>	<b>121,980</b>	<b>97,286</b>	<b>48,523</b>
現金及現金等價物結餘分析 財務狀況表列示的現金及 現金等價物	25	34,775	119,323	112,080	97,286	48,523
按攤銷成本列賬的金融資產	19	—	—	9,900	—	—
現金流量表列示的現金及 現金等價物		<b>34,775</b>	<b>119,323</b>	<b>121,980</b>	<b>97,286</b>	<b>48,523</b>



附錄一

會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於6月30日
		2020年	2021年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
於一間附屬公司的投資		—	2,028	2,028
<b>流動資產</b>				
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,172	3,795	4,609
<b>流動資產總額</b>		<u>1,172</u>	<u>3,795</u>	<u>4,609</u>
<b>流動負債</b>				
應付一間附屬公司款項	27	<u>4,729</u>	<u>16,182</u>	<u>19,522</u>
<b>流動負債總額</b>		<u>4,729</u>	<u>16,182</u>	<u>19,522</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(3,557)</u>	<u>(12,387)</u>	<u>(14,913)</u>
<b>負債淨額</b>		<u>(3,557)</u>	<u>(10,359)</u>	<u>(12,885)</u>
<b>虧絀</b>				
實繳股本	29	—	1	1
儲備	31	<u>(3,557)</u>	<u>(10,360)</u>	<u>(12,886)</u>
<b>總虧絀</b>		<u>(3,557)</u>	<u>(10,359)</u>	<u>(12,885)</u>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司及集團資料

潤華生活服務集團控股有限公司(前稱分別為潤華智慧健康服務有限公司及潤華物業科技發展有限公司)(「貴公司」)為一間根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。貴公司註冊辦事處地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-9010, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司於中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、物業工程服務、園林建設服務、物業投資及其他服務(「**編纂**」業務)。

於貴集團重組前，**編纂**業務由貴集團現時旗下附屬公司開展，該等附屬公司均由樂濤先生控制。

誠如本文件「歷史、發展及重組」一節「重組」一段所載，貴公司及貴集團現時旗下附屬公司進行了重組。

於本報告日期，貴公司於附屬公司(均為私人有限公司)擁有直接或間接權益，詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及 營運地點及日期	已發行普通/ 註冊股本	貴公司 應佔股權百分比(%)		主要業務
			直接	間接	
Runhua Property Tech Inc (i)	英屬處女群島 2020年7月6日	50,000美元	100	—	投資控股
Runhua Holdings Ltd. (ii)	香港 2020年8月7日	1港元	—	100	投資控股
山東潤華物業發展有限公司(iii)	中國/中國內地 2020年9月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	提供物業管理服務
濟南潤物園林工程有限公司(iii)	中國/中國內地 2014年3月24日	人民幣 2,000,000元	—	100	提供園林建設服務
山東潤華物業管理有限公司(iii)	中國/中國內地 1996年2月14日	人民幣 50,500,000元	—	100	提供物業管理服務
濟南潤物建築安裝工程 有限公司(iii)	中國/中國內地 2015年5月21日	人民幣 20,000,000元	—	100	提供物業工程服務
山東乾泰商業管理有限公司(iii)	中國/中國內地 2015年8月19日	人民幣 5,000,000元	—	100	提供停車場服務
山東安輔保安服務有限公司(iii)	中國/中國內地 2016年1月13日	人民幣 20,000,000元	—	100	提供安保服務

## 附錄一

## 會計師報告

名稱	註冊成立／ 註冊及 營運地點及日期	已發行普通／ 註冊股本	貴公司 應佔股權百分比(%)		主要業務
			直接	間接	
山東乾寧商業管理有限公司(iii)	中國／中國內地 2016年2月29日	人民幣 10,000,000元	—	100	銷售普通商品
山東善佑物業經營管理 有限公司(iii)	中國／中國內地 2017年12月4日	人民幣 10,000,000元	—	100	提供物業管理服務
山東安輔機電設備有限公司(iii)	中國／中國內地 2019年5月7日	人民幣 10,000,000元	—	100	銷售電梯配件
山東安寧健康產業有限公司(iii)	中國／中國內地 2016年5月3日	人民幣 3,000,000元	—	100	提供家政服務
山東凱迪網絡信息技術 有限公司(iii)	中國／中國內地 2000年9月1日	人民幣 5,000,000元	—	100	提供技術開發服務
山東潤華仁孚物業服務 有限公司(iii)	中國／中國內地 2020年5月28日	人民幣 10,000,000元	—	80	提供物業管理服務
山東永源物業管理有限公司(iii)	中國／中國內地 2020年11月25日	人民幣 3,000,000元	—	65	提供物業管理服務
濟南潤輝人力資源服務 有限公司(iii)	中國／中國內地 2021年8月23日	人民幣 5,000,000元	—	100	提供人力資源服務

附註：

- (i) 並未就該實體截至2020年及2021年12月31日止年度編製經審核財務報表，因為該實體無須遵守其註冊成立司法權區相關法律法規規定的任何法定審核規定。
- (ii) 並未就該實體編製截至2020年及2021年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (iii) 該等實體根據中國公認會計原則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表乃由中匯會計師事務所(有限責任合夥)及山東致源會計師事務所(有限責任合夥)分別審核。

除根據中國法律註冊為外商獨資企業的山東潤華物業發展有限公司外，上述附屬公司根據中國法律註冊為境內有限責任企業。

### 2.1 呈列基準

根據重組，誠如本文件「歷史、發展及重組」一節內「重組」一段所詳述，貴公司於2020年6月30日成為貴集團旗下現有公司的控股公司。緊接重組前及緊隨重組後，[編纂]業務乃透過山東潤華物業管理有限公司開展。根據重組，[編纂]業務轉移至貴公司間接全資附屬公司山東潤華物業發展有限公司並由該公司持有。貴公司重組前並無涉

及任何其他業務，不符合業務的定義。本文件「歷史、發展及重組」一節內「重組」一段所載的步驟僅為山東潤華物業管理有限公司的重組，並未改變透過山東潤華物業管理有限公司開展的[編纂]業務實質及管理。

因此，貴集團綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表乃作為山東潤華物業管理有限公司綜合財務報表之延續而編製，其中[編纂]業務資產及負債乃按山東潤華物業管理有限公司所呈列所有期間的綜合財務報表中錄得的賬面值予以確認及計量。貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況表已予以編製，以呈列貴集團旗下現有公司的資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期一直存在。

損益及其他全面收益之各組成部分均歸貴集團母公司所有人及非控股權益所有，即便非控股權益業績錄得虧絀結餘。所有集團間交易及結餘均於綜合時全數對銷。

## 2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港公認的會計原則編製。貴集團於編製整個有關期間的歷史財務資料時，已提早採納於2022年1月1日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則連同有關過渡條文。

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製，惟金融資產(包括指定為按公平值計入其他全面收益的股本投資及按公平值計入損益的金融資產及生物資產)除外。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團尚未於本歷史財務資料採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年) (修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業出售或 注入資產 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 <sup>1</sup> 保險合約 <sup>1,5</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債歸類為即期或非即期 <sup>2,4</sup>
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務公告第2號 (修訂本)	會計政策之披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項 <sup>1</sup>

## 附錄一

## 會計師報告

- <sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效
- <sup>2</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效
- <sup>3</sup> 未釐定強制生效日期但可以採納
- <sup>4</sup> 因應香港會計準則第1號(修訂本)，香港詮釋第5號*財務報表之呈列 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款的分類*已於2020年10月作出修訂，以使相關字眼一致，而結論並無變動
- <sup>5</sup> 因應於2020年10月刊發的香港財務報告準則第17號(修訂本)，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長臨時豁免，將准許保險商於2023年1月1日之前開始之年度期間應用香港會計準則第39號，而非香港財務報告準則第9號

預期將適用於 貴集團的該等香港財務報告準則的進一步資料概述如下。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(2011年)之間有關處理投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產的規定的不一致情況。該等修訂規定，倘投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產構成一項業務，則須悉數確認下游交易產生的收益或虧損。倘交易涉及不構成一項業務的資產，則該交易產生的收益或虧損於投資者的損益內確認，惟以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將予以前瞻性應用。香港會計師公會於2016年1月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的審閱後釐定。然而，該等修訂目前可供採納。

香港會計準則第1號(修訂本)*負債歸類為即期或非即期*澄清將負債分類為即期或非即期的規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之有關條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使權利延遲償還負債的可能性所影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。該等修訂預期不會對 貴集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)*會計政策之披露*規定實體須披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理地預期會影響通用財務報表主要用戶基於該等財務報表所作出的決定，則該等會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)就如何將重大概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號(修訂本)於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)所提供之指引為非強制性，故該等修訂毋須生效日期。 貴集團現正評估該等修訂對 貴集團會計政策披露的影響。

香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計的具體變動、該等變動如何區別於會計政策變動及糾錯。為澄清會計政策及會計估計之間的重疊部分，香港會計準則第8號第32段已作修訂，以說明「會計政策可能規定財務報表內的項目按涉及計量不確定性之方式計量，即會計政策可能規定該等項目按無法直接觀察到的貨幣金額計量，且須予以估計。於此情況下，實體制定會計估計，以達致會計政策所設定目標」。會計估計現時界定為財務報表內的貨幣金額，受到計量不確定性的影響。會計估計通常涉及使用基於最新可用及可靠資料的判斷或假設。會計政策可能規定財務報表內的項目按涉及計量不確定性之方式計量，即會計政策可能規定該等項目按無法直接觀察到的貨幣金額計量，且須予以估計。於此情況下，實體制定會計估計，以達致會計政策所設定目標。該等修訂自2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，允許提早應用。該等修訂預期不會對 貴集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)收窄初步確認之範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時差額之交易，如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並應用於所呈列的最早比較期間開始時有關租賃及退役責任的交易，並將任何累計影響確認為於當日對保留溢利或權益其他部分(如適用)期初結餘的調整。此外，該等修訂應用於租賃及退役責任以外的交易。允許提前應用。

貴集團已應用初步確認例外情況，並無就有關租賃之交易確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。於首次應用該等修訂後， 貴集團將確認與使用權資產及租賃負債有關的可扣稅及應課稅暫時差額的遞延稅項資產及遞延稅項負債，並將首次應用該等修訂的累計影響確認為於所呈列最早比較期間期初保留溢利的期初結餘調整。

## 2.4 重大會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司指 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當 貴集團就參與投資對象業務而承擔可變回報風險或享有可變回報權利以及能透過對投資對象行使權力(即現有的可讓 貴集團有能力主導投資對象相關活動的權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象多數的投票權或類似權利，則 貴集團於評估其是否可對投資對象行使權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人訂立的合同安排；
- (b) 根據其他合同安排享有的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表採用與 貴公司一致的會計政策及相同報告期間編製。附屬公司業績自 貴集團取得控制權之日起合併，並一直合併直至有關控制權終止當日止。

#### 於聯營公司的投資

聯營公司乃 貴集團擁有長期權益（通常不低於20%的股票投票權）且能對其施加重大影響力的實體。重大影響力乃有權參與被投資公司的財務及經營政策決定，但不能控制或共同控制該等政策的權力。

貴集團於聯營公司的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

貴集團應佔聯營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認變動，則 貴集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。 貴集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以 貴集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。

#### 業務合併及商譽

非共同控制下的業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為 貴集團所轉讓之資產、 貴集團對被收購方前擁有人承擔之負債及 貴集團發行以換取被收購方控制權之股本權益於收購日期之公平值之總和。就各業務合併而言， 貴集團選擇是否以公平值或應佔被收購方可識別資產淨值之比例，計量被收購方之非控股權益，即賦予其持有人在清盤時按比例分佔資產淨額之現時擁有權權益。所有其他非控股權益部分按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當所購入的一系列活動及資產包括一項投入及一項實質性流程，共同對創造產出的能力作出重大貢獻時， 貴集團確定其已收購一項業務。

倘貴集團收購一項業務，則會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件評估所承擔之金融資產及負債，以作出適當之分類及指定，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段完成，則先前所持股本權益會於收購日期按公平值重新計量，而任何所致收益或虧損將於損益內確認。

收購方將轉讓之任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動於損益內確認。分類為權益之或然代價不予重新計量，期後結算在權益內入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認之數額及貴集團先前持有之被收購方股本權益之任何公平值之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債淨額。倘有關代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，則於重新評估後其差額於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，倘發生事件或環境轉變顯示賬面值或有減值，則會更頻密地進行測試。貴集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，因業務合併收購之商譽會自收購日期起分配至貴集團每個預期會因合併協同效應而受惠之現金產生單位，或現金產生單位組合，而不論貴集團其他資產或負債是否獲分配至該等單位或單位組合。

釐定減值時須評估與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。與商譽有關之已確認減值虧損不會於期後撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，而有關單位之部分業務已出售，則在釐定出售損益時，與所售業務有關之商譽列入業務的賬面值。在該等情況下，所售商譽乃根據所售業務與現金產生單位保留部分之相對價值而計量。

#### *共同控制下業務合併的合併會計法*

如下文附註31(ii)所述，綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表，猶如其乃自合併實體或業務首次受到控制方控制當日起綜合入賬。



### 公平值計量

貴集團於各有關期間末按公平值計量其金融資產(包括指定為按公平值計入其他全面收益的股本投資及按公平值計入損益的金融資產及生物資產)。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。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或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴集團能到達的地方。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)。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量使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。

於歷史財務資料中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)
- 第二層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常基準於歷史財務資料中確認的資產及負債而言，貴集團於各有關期間末會重新評估分類方法(根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。

### 非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試(存貨、合約資產、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，並就個別資產釐定，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況

下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。於測試現金產生單位減值時，倘企業資產賬面值(如總部大樓)可按合理及一致的基準分配至個別現金產生單位，或否則分配至最小現金產生單位組別。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益表中扣除。

貴集團會在各有關期間末評估是否有任何跡象顯示先前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益表，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

#### 關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士家庭的密切家庭成員，而該人士

- (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團產生重大的影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件，而：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；

## 附錄一

## 會計師報告

- (v) 該實體提供一個僱用後福利計劃予 貴集團或 貴集團相關實體的僱員作為福利；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所述人士對實體有重大影響或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的其中一名成員；
- (viii) 該實體或由其構成一部分的任何集團的成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

### 物業及設備與折舊

物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

所有於物業及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出期間計入損益表。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可作為重置於資產賬面值內予以資本化。倘大部分物業及設備須不時重置， 貴集團確認該部分物業及設備為具有特定使用年期的個別資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年利率如下：

類別	估計 可使用年期	估計 剩餘價值
樓宇	35年	3%
汽車	4年	5%
電子裝置	3年	5%
家具、固定裝置及設備	5年	5%
租賃裝修	於租賃期內及 5年 (以較短者為準)	0%
其他	3年	5%

當一項物業及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整（如適用）。

包括最初經確認的任何重大部分在內，物業及設備的項目於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度在損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

### 投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益（包括作為使用權資產持有之租賃物業，而此項物業另行符合投資物業的定義）。該等物業初始按成本（包括交易成本）計量。

貴集團按成本（包括相關交易成本）計量投資物業。折舊使用直線法基準計算，以於6至35年估計使用年期內分配成本。

投資物業於出售時或永久不再使用投資物業且預期出售不會產生任何日後經濟利益時終止確認。因報廢或出售投資物業而產生之任何收益或虧損在報廢或出售當年於損益表中確認。

投資物業、業主佔用物業與存貨之間的轉撥不會改變所轉撥物業的賬面值，亦不會出於計量或披露目的而改變該物業的成本。

### 無形資產（商譽除外）

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期獲評為有限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

具有無限可使用年期的無形資產個別或按現金產生單位等級進行年度減值測試。該等無形資產不予攤銷。具有無限可使用年期的無形資產的可使用年期每年審閱一次，以釐定無限年期評估是否持續可靠。倘不可靠，則可使用年期由無限年期改為有限年期的評估之變動按預先計提基準入賬。

### 軟件

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並使用直線法於5至10年的估計可使用年期內進行攤銷。

本集團無形資產主要包括企業信息管理系統、中央交付軟件、中央醫療廢物管理軟件及智能安全社區平台軟件。於所有無形資產中，除智能安全社區平台軟件（具有五年許可有效期）外，該等其餘軟件並無特定到期日。假設智能安全社區平台軟件可於其許可有效期五年內使用，而無特定到期日的其他軟件經適當維護及升級則最多可使用十年。因此，無形資產的估計可使用年期為五至十年。

## 租賃

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

### *貴集團作為承租人*

貴集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。貴集團確認租賃負債以作出租賃付款，而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(即相關資產可供使用之日)予以確認。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的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產在資產租賃期及估計可使用年期(以較短者為準)按直線法計提折舊。

#### **(b) 租賃負債**

於租賃開始日期確認以租賃期內的租賃付款的現值計量租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及如果租賃期限反映了貴集團行使終止租賃選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為支出。

在計算租賃付款的現值時，由於租賃中所隱含的利率不易確定，貴集團在租賃開始日期使用增量借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期限發生變化、租賃付款變化(例如因指數或利率變化導致的未來租賃付款變更)或相關資產的購買選擇權的評估變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

#### **(c) 短期租賃及低價值資產租賃**

貴集團將短期租賃確認豁免適用於其短期租賃，即自開始日期起計之租期為十二個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。

短期租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為支出。

### 貴集團作為出租人

倘 貴集團為出租人，於租賃開始時(或修改租賃時)將其各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃部分時， 貴集團根據其相對獨立出售價格基準將合約中代價分配予各個部分。租金收入於租期內按直線法列賬並按其經營性質計入損益表中的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同基準確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

轉讓相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報予承租人的租賃歸類為融資租賃。

### 投資及其他金融資產

#### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益，以及按公平值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法(即不調整重大融資成分的影響)的貿易應收款項外， 貴集團初步按公平值(倘金融資產並非按公平值計入損益)另加交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載的政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付未償還本金的本金及利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產則按公平值計入損益進行分類及計量且不論業務模式。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產以持有金融資產收取合約現金流量為目的按業務模式持有，而按公平值計入其他全面收益進行分類及計量的金融資產同時以持有收取合約現金流量及出售為目的按業務模式持有。未按照上述業務模式持有的金融資產則按公平值計入損益進行分類及計量。

所有金融資產之一般買賣於交易日期(即 貴集團承諾購買或出售資產之日期)予以確認。一般買賣指按照市場規例或慣例須於一般指定之時限內交付資產的金融資產買賣。

#### 後續計量

金融資產隨後視乎其分類按以下方式計量：

#### 按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產被終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益表確認。

#### 指定按公平值計入其他全面收益的金融資產(股權投資)

於初步確認後，倘股權投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列項下的股權定義，且並非持作買賣， 貴集團可選擇不可撤回地將該股權投資分類為指定按公平值計入其他全面收益的股權投資。分類乃按個別工具基準而釐定。

該等金融資產的收益及虧損永不回流損益表。倘股息付款權已確立，而股息相關經濟利益很可能流向 貴集團，且股息金額能夠被可靠計量，則股息會於損益表確認為其他收入，惟倘 貴集團受惠於該等所得款項作為收回部分金融資產成本則作別論，在此情況下，有關收益會入賬為其他全面收益。指定按公平值計入其他全面收益的股權投資無須進行減值評估。

#### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產於財務狀況表以公平值計量，其公平值變動淨額於損益表中確認。

#### 終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)金融資產的部分或同類金融資產組別的部分)主要在下列情況下終止確認(即自 貴集團的綜合財務狀況表中剔除)：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或須根據「轉移」安排向第三方在無嚴重延遲的情況下全數支付所獲得的現金流量；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報但已轉讓資產的控制權。

倘若 貴集團已轉讓自一項資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排，則會評估保留該資產擁有權的風險及回報的程度。倘若概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則 貴集團按 貴集團持續參與資產的程度繼續確認有關已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按可反映 貴集團保留的權利及責任的基準計量。

貴集團以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與 貴集團可能需要支付的最高代價兩者之較低者計量。

### 金融資產減值

貴集團就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應付的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並按接近原有實際利率的比率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款的其他信貸提升措施所得的現金流量。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認以來並無大幅增加的信貸風險而言，會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認以來大幅增加的信貸風險而言，須就預期於風險餘下存續期內產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（整個存續期預期信貸虧損）。

於各報告日期， 貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。作此評估時， 貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險，並考慮無須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括過往及前瞻性資料。

貴集團將合約付款逾期90日的金融資產視作違約。然而，於若干情況下，倘若內部或外部資料顯示，在計及 貴集團持有的任何信貸提升措施前， 貴集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴集團亦可認為金融資產違約。倘若無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值，並分類至以下階段以計量預期信貸虧損，惟下文所述應用簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外。

第一階段 — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備等於12個月預期信貸虧損的金融工具



第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融工具

第三階段 — 於報告日期出現信貸減值(但並非購入或原已出現信貸減值)，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融資產

#### 簡化方法

並無重大融資成分或 貴集團應用可行權宜方法(即不調整重大融資成分的影響)的貿易應收款項及合約資產， 貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。簡化方法下， 貴集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

#### 金融負債

##### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、或應付款項(如適用)。

所有金融負債均按公平值進行初始確認，對於貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用以及計息銀行及其他借款。

##### 按攤銷成本列賬的金融負債(貸款及借款)

於初始確認後，計息貸款及其他借款其後使用實際利率法按攤銷成本計量，但於貼現影響不大的情況下則按成本列賬。收益及虧損在終止確認負債時及於攤銷過程中以實際利率法於損益表確認。

計算攤銷成本時，計及收購時的任何折讓或溢價，以及視為實際利率一部分的費用或成本。按實際利率法計算的攤銷計入損益表的財務成本。

##### 終止確認金融負債

金融負債於負債責任獲解除、取消或到期時終止確認。

## 附錄一

## 會計師報告

倘若現有金融負債由同一貸款方授予條款差異重大的其他債項取代，或現有負債的條款經重大修訂，則此類交換或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債，各自賬面值的差額於損益表確認。

### 抵銷金融工具

倘現時有可強制執行的法律權利去抵銷已確認之金額，且有意以淨額基準結算或變現資產同時償還負債，金融資產及金融負債互相對銷，而有關淨額於財務狀況表列報。

### 存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者中較低者列賬。成本乃按加權平均基準釐定。可變現淨值乃基於估計售價減完成與出售所涉任何估計成本計算。

### 庫存股份

貴公司或 貴集團重新收購及持有的自有權益工具(庫存股份)按成本直接於權益中確認。概無就購買、出售、發行或註銷 貴集團自有權益工具於損益表確認收益或虧損。

### 生物資產

生物資產於初始確認時及各報告期末按公平值減銷售成本計量，任何收益或虧損變動於產生期間在損益內確認。銷售成本為出售資產直接應佔的增量費用，主要為運輸費用，不包括融資成本及所得稅。公平值由專業評估師按其現時所處位置及狀況獨立估值。

### 現金及現金等價物

編製綜合現金流量表時，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現金金額及所涉價值變動風險不高，且一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資。

編製綜合財務狀況表時，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金(包括定期存款)，以及與現金性質類似的用途不受限制的資產。

### 撥備

倘若 貴集團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流出，且該責任涉及金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘若貼現影響重大，則確認為撥備的金額將為各有關期間末預期須用作履行責任的未來開支的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額計入損益表內的財務成本。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益確認的項目有關的所得稅於損益之外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額計量，乃按各有關期間末已實施或實質已實施的稅率（及稅法）計算，並已考慮到貴集團營運所在國家的現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃按負債法就各有關期間末資產和負債的稅基與其財務申報賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認遞延稅項負債，惟下述情況除外：

- 倘遞延稅項負債是由於在一項非業務合併交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於有關附屬公司及聯營公司投資的應課稅暫時性差異而言，倘可控制撥回暫時性差異的時間且暫時性差異不大可能於可見將來撥回。

所有可扣減暫時性差異及結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產的確認以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟下述情況除外：

- 倘有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產是由於在一項非業務合併交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於有關附屬公司及聯營公司投資的可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，且應課稅溢利可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各有關期間末予以審閱；若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分遞延稅項資產，遞延稅項資產賬面值將予扣減。未確認遞延稅項資產

於各有關期間末予以重估，並於可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產可被轉回時確認。

遞延稅項資產及負債按資產變現或負債清償期間預期適用的稅率計量，並以各有關期間末已實施或實際已實施的稅率(及稅法)為基準。

僅當 貴集團擁有可依法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不同應課稅實體(於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或轉回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產並結算負債)徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產與遞延稅項負債方可予抵銷。

#### 政府補助

倘能合理確定將會收取政府補助且符合所有附帶條件，則有關補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於擬補償成本的支銷期間內系統地確認為收入。

#### 收益確認

##### *客戶合約收益*

客戶合約收益於貨品或服務的控制權轉移予客戶時予以確認，而該金額反映 貴集團預期就提供該等貨品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為 貴集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性隨後消除，累計已確認收益金額極有可能不會發生重大收益轉回時。

倘合約中包含就向客戶轉移貨品或服務而為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則收益按應收金額的現值計量，並使用於合約開始時 貴集團與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率折現。倘合約中包含為 貴集團提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶支付款項與轉讓承諾貨品或服務之間的時間為一年或以下的合約而言，不會使用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法就重大融資成分的影響調整交易價格。

## 附錄一

## 會計師報告

### 物業管理服務

提供物業管理服務的收益乃按直線法於預定期間予以確認，原因為客戶同時收取由 貴集團提供的利益。

### 物業工程及園林建設服務

貴集團已使用輸入法計量完全達成服務的進度，隨時間確認來自提供物業工程及園林建設服務的收益。下列一項標準達成時則 貴集團隨著時間轉讓服務控制權：

- a) 客戶同時接受及消費實體履約產生的表現所帶來的利潤；
- b) 因實體的履約創造或增強客戶在資產創建或增強時控制的資產。

輸入法根據產生的實際成本佔達成建造服務估計總成本的比例確認收益。

### 其他服務

其他服務所得收益按直線基準隨計劃期間確認，因為客戶同時獲得 貴集團提供的利益。

### 其他來源收益

租金收入乃按佔整個租期的時間比例基準確認。

### 其他收入

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

### 合約資產

合約資產乃就換取已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利。倘 貴集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，有關詳情計入金融資產減值的會計政策。

### 合約負債

合約負債於 貴集團轉讓相關貨品或服務前自客戶收取付款或付款到期時（以較早者為準）確認。合約負債於 貴集團履約（即轉讓相關貨品或服務控制權予客戶）時確認為收益。

### 以股份為基礎的付款

貴集團僱員(包括董事)通過以股份為基礎的付款的形式取得薪酬，據此僱員提供服務作為權益工具的代價(「以權益結算的交易」)。

僱員以權益結算的交易成本乃參考交易授出當日的公平值計量。公平值按最近期融資後的估值數計算。

在滿足表現及服務條件之期間，於僱員福利開支確認以權益結算的交易成本並同時相應增加權益。在各有關期間末至歸屬日期就以權益結算的交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿之程度及貴集團對最終歸屬之權益工具數量的最佳估計。於期內損益表扣除或計入之金額指於期初及期末確認之累計開支變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為貴集團權益工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日之公平值。附帶於獎勵中但並無相關服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵之公平值，除非同時具服務及／或表現條件，否則獎勵即時支銷。

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認支銷，惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵，無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

當股本結算獎勵之條款修改時，倘符合有關獎勵之原有條款，最低開支按條款並無修改來確認。此外，就增加以股份為基礎的付款之公平值總值或對僱員有利之修改而言，按修改日期之計算確認開支。

當股本結算獎勵註銷時，會視作已於註銷當日歸屬，而該獎勵尚未確認之任何開支會即時確認。此包括任何未能符合貴集團或僱員控制以內非歸屬條件之獎勵。然而，倘有一項新獎勵替代註銷之獎勵，並指定為授出當日之替代獎勵，則該項註銷及新獎勵會如上段所述被視為原有獎勵之修改般處理。

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

貴集團於中國大陸營運之附屬公司所聘僱員，須參與由地方市政府籌辦之中央退休金

計劃。該等附屬公司須撥備薪金成本之某一百分比作為中央退休金計劃供款。有關供款根據中央退休金計劃之規定於應支付時在損益表中扣除。

#### 借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即須經過大量時間方可作擬定用途或出售的資產)直接應佔借款成本，撥充為資本作為該等資產成本的一部分。資產大致上可作擬定用途或出售時，有關借款成本不再撥充資本。合資格資產未支出的專項借款作暫時性投資所賺取的投資收入從撥充資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

#### 股息

末期股息在經股東於股東大會上批准後確認為負債。

#### 外幣

歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣亦為貴公司的功能貨幣。貴集團各實體會釐定其各自功能貨幣，而載於各實體財務報表的項目均採用功能貨幣計量。貴集團實體記錄的外幣交易初步採用其各自的功能貨幣於交易當日的現行匯率記錄。以外幣列值的貨幣資產及負債乃按各有關期間末的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益表內確認。

按某外幣歷史成本計量的非貨幣項目乃採用初步交易當日的匯率換算。按某外幣的公平值計量的非貨幣項目乃採用計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的盈虧與確認該項目公平值變動的盈虧作一致處理(即公平值盈虧於其他全面收益或損益內確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。

在確定有關預付代價非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時產生的開支或收入或於同時產生相關資產的初步確認匯率時，初步交易日期為貴集團初步確認由預付代價產生的非貨幣資產或負債的日期。倘存在多個預付或預收款項，則貴集團釐定每次支付或收到預付代價的交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣並非人民幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按各報告期末的現行匯率換算為人民幣，彼等的損益表乃按與交易日期當時匯率相若的匯率換算為人民幣。

由此產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯率波動儲備中累計。出售國外業務時，其他全面收入中與特定國外業務相關的部分於損益確認。

編製綜合現金流量表時，若干海外附屬公司的現金流量按現金流量產生當日匯率換算為人民幣。若干海外附屬公司全年之經常性現金流量按當年之加權平均匯率換算為人民幣。

### 3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團的歷史財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，而這會影響收益、開支、資產及負債呈報金額及其隨附披露及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能引致未來須就受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

#### 估計不確定因素

日後的主要假設及各有關期間末的其他估計不確定因素的主要來源(該等來源存在重大風險，導致須對下個財政年度的資產及負債的賬面值進行重大調整)載列如下。

#### *貿易應收賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備*

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收賬款及合約資產的預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式(即按客戶類型及評級以及信用證及其他形式的信貸保險的保障範圍)的各個客戶群分部的逾期天數計算。

撥備矩陣最初基於 貴集團的歷史觀察違約率。 貴集團將通過調整矩陣以調整歷史預期信貸虧損經驗與前瞻性資料。例如，如果預測經濟狀況(如國內生產總值、居民消費價格指數、存款準備金率、通脹率及失業率)將在未來一年內惡化，從而導致製造業的違約數量增加，則將會調整歷史違約率。於各報告日期，更新歷史觀察違約率，及分析前瞻性估計的變化。

對歷史觀察得到的違約率、預測的經濟狀況和預期信貸虧損之間的相關性的評估為一個重要的估計。預期信貸虧損的金額對環境的變化和預測的經濟狀況很敏感。 貴集團的歷史信貸虧損經驗和對經濟狀況的預測也可能無法代表未來客戶的實際違約。有關 貴集團貿易應收賬款的預期信貸虧損的資料於歷史財務資料附註23披露。

#### *租賃 — 估計增量借款利率*

貴集團無法即時釐定於租賃隱含的利率，因此，其使用增量借款利率(「增量借款利率」)以計量租賃負債。增量借款利率為 貴集團須支付的利率以借入具有類似年期(及有類



似抵押品)的必要資金以在類似經濟環境下取得與使用權資產有類似價值的資產。因此，增量借款利率反映 貴集團「應支付」的利率，其中要求估計當無法獲得可觀察利率(例如並無訂立融資交易的附屬公司)或當須對其作出調整以反映租賃的條款及條件(例如租賃並非以附屬公司的功能貨幣進行)。 貴集團使用現有的可觀察輸入數據(例如市場利率)估計增量借款利率及須作出若干實體特定估計(例如附屬公司的單獨信用評級)。

#### *非金融資產(商譽除外)減值*

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否出現任何減值跡象。當有跡象表明其他非金融資產的賬面值或不可收回時對其進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則存在減值，其公平值減出售成本及其使用價值兩者中的較高者計算。公平值減出售成本乃根據按公平原則進行具約束力的類似資產出售交易所得的數據，或可觀察市價減出售資產的增量成本計算得出。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適合的貼現率計算該等現金流量的現值。進一步詳情載於附註17。

#### *遞延稅項資產*

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損而確認，惟以應課稅溢利可用以扣減虧損為限。在釐定可予確認的遞延稅項資產數額時，管理層須根據可能出現未來應課稅溢利的時間及水平連同未來稅項計劃策略作出重大判斷。

#### **4. 經營分部資料**

就管理目的而言， 貴集團根據彼等的服務劃分業務單元，及四個可呈報營運分部載列如下：

- 物業管理服務分部包括物業管理服務及其他相關服務
- 物業工程及園林建設服務分部包括物業工程相關服務及園林建設服務
- 物業投資分部主要包括物業投資
- 「其他」分部主要包括以提供軟件支持服務為主的技術開發服務

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度	物業管理	物業工程及 園林建設 服務	物業投資	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入(附註5)					
向外部客戶銷售	366,970	16,866	6,173	7,087	397,096
分部業績	<u>31,338</u>	<u>2,671</u>	<u>1,957</u>	<u>(127)</u>	<u>35,839</u>
未分配金額：					
其他未分配收入及收益					4,560
應佔聯營公司溢利及虧損					210
財務成本					<u>(3,807)</u>
除稅前溢利					<u><u>36,802</u></u>
截至2020年12月31日止年度		物業工程及 園林建設 服務	物業投資	其他	總計
	物業管理	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入(附註5)					
向外部客戶銷售	402,198	74,863	8,442	592	486,095
分部業績	<u>43,085</u>	<u>13,716</u>	<u>4,133</u>	<u>(2,282)</u>	<u>58,652</u>
未分配金額：					
其他未分配收入及收益					8,057
應佔聯營公司溢利及虧損					9,370
財務成本					(10,666)
企業及其他未分配開支					<u>(3,557)</u>
除稅前溢利					<u><u>61,856</u></u>

## 附錄一

## 會計師報告

截至2021年12月31日止年度	物業工程及 園林建設		物業投資	其他	總計
	物業管理	服務			
	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
分部收入(附註5)					
向外部客戶銷售	542,838	49,301	5,942	3,217	601,298
分部業績	58,771	3,724	774	468	63,737
未分配金額：					
其他未分配收入及收益					7,296
應佔一間聯營公司溢利及虧損					5,540
財務成本					(11,299)
企業及其他未分配開支					(8,830)
除稅前溢利					56,444
截至2022年6月30日止六個月					
	物業管理	物業工程及 園林建設 服務	物業投資	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入(附註5)					
向外部客戶銷售	307,244	9,358	3,268	1,521	321,391
分部業績	36,189	3,432	(11,258)	(794)	27,569
未分配金額：					
其他未分配收入及收益					2,833
應佔聯營公司溢利及虧損					3,832
財務成本					(4,077)
企業及其他未分配開支					(2,523)
除稅前溢利					27,634

## 附錄一

## 會計師報告

截至2021年6月30日止六個月 (未經審核)	物業工程及 園林建設		物業投資	其他	總計
	物業管理	服務			
	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
分部收入(附註5)					
向外部客戶銷售	250,679	7,052	3,005	884	261,620
分部業績	27,490	(117)	583	(796)	27,160
未分配金額：					
其他未分配收入及收益					3,817
應佔聯營公司溢利及虧損					2,108
財務成本					(6,931)
企業及其他未分配開支					(8,122)
除稅前溢利					<u>18,032</u>

管理層獨立監察 貴集團經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。並無呈列有關分部資產及負債之分析，因為管理層並無定期審閱有關資料以進行資源分配及表現評估。因此，僅有分部收益及分部業績予以呈列。

### 有關地理區域的資料

於有關期間，由於 貴集團全部收益及經營溢利產生自中國大陸及 貴集團的除金融工具外的全部非流動資產、遞延稅項資產位於中國大陸，故並無根據香港財務報告準則第8號經營分部呈列地理資料。

### 主要客戶資料

截至2020年12月31日止年度，來自己知受一名關聯方共同控制的一組實體貢獻的收益佔 貴集團收益總額13.1%，為人民幣63,681,000元。除該組實體外， 貴集團擁有大量客戶，於有關期間及中期可比較財務期間，概無任何該等客戶收益佔 貴集團收益10%或以上。

## 附錄一

## 會計師報告

### 5. 收益、其他收入及收益以及開支，淨額

收益分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元
客戶合約收益	390,923	477,653	595,356	258,615	318,123
其他來源收益					
物業投資的租金收入總額	6,173	8,442	5,942	3,005	3,268
	<u>397,096</u>	<u>486,095</u>	<u>601,298</u>	<u>261,620</u>	<u>321,391</u>

#### 客戶合約收益

##### (a) 收益分拆資料

服務類型	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元
物業管理服務	366,970	402,198	542,838	250,679	307,244
物業工程服務及園林建設服務	16,866	74,863	49,301	7,052	9,358
其他	7,087	592	3,217	884	1,521
客戶合約收益總額	<u>390,923</u>	<u>477,653</u>	<u>595,356</u>	<u>258,615</u>	<u>318,123</u>
收益確認時間					
隨時間轉讓的服務	<u>390,923</u>	<u>477,653</u>	<u>595,356</u>	<u>258,615</u>	<u>318,123</u>

## 附錄一

## 會計師報告

下表呈列於有關期間及截至2021年6月30日止六個月確認的收益金額，其於有關期初及截至2021年6月30日止六個月計入合約負債並於過往期間自己達成履約責任確認：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022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)	人民幣千元
於有關期初計入合約負債的 已確認收益					
物業管理服務	10,066	12,911	13,607	13,607	19,521
物業工程服務及園林建設服務	—	122	11,761	7,052	1,999
其他	255	237	393	393	448
	<u>10,321</u>	<u>13,270</u>	<u>25,761</u>	<u>21,052</u>	<u>21,968</u>

### (b) 履約責任

關於 貴集團的履約責任資料概述如下：

#### 物業管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成。管理服務合約的期限為一至五年，並按提供服務的時間計賬。

#### 物業工程服務及園林建設服務

該履約責任隨提供服務的時間達成。客戶會保留若干百分比付款直至保固期結束，此乃由於合約訂明 貴集團收取末期付款的權利取決於客戶於特定的一段時間內對服務質量是否滿意。

#### 其他服務

履約責任於提供服務時隨時間完成，而於提供服務之前通常需要作出短期墊款。其他服務合約的期限為一年或更短，或根據提供服務的時間計費。

## 附錄一

## 會計師報告

於有關期間及截至2021年6月30日止六個月分配至餘下履約責任（未達成或部分未達成）的交易價格金額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022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)	人民幣千元
預期將確認為收益的金額：					
一年以內	141,204	188,490	294,435	236,260	272,740
超過一年	24,580	13,678	26,501	11,982	20,737
	<b>165,784</b>	<b>202,168</b>	<b>320,936</b>	<b>248,242</b>	<b>293,477</b>

在一年後分配至預計確認為收益的餘下履約責任的交易價格金額與物業管理服務有關，其履約責任將於五年內達成。分配至剩餘履約責任的所有其他交易價格金額預計於一年內確認為收益。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022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)	人民幣千元
<b>其他收入</b>					
政府補助*	2,883	1,634	4,467	1,386	1,792
銀行利息收入	728	493	433	184	602
向一名關聯方授出貸款的利息收入	—	5,656	2,089	2,089	—
一筆信託貸款的利息收入	875	—	—	—	—
金融資產的利息收入	—	—	68	—	175
天津天孚管理的利息收入	—	—	—	—	110
其他	—	—	—	23	—
	<b>4,486</b>	<b>7,783</b>	<b>7,057</b>	<b>3,682</b>	<b>2,679</b>
<b>收益</b>					
生物資產公平值收益	74	—	—	—	—
終止租賃合約（作為承租人）的收益	—	—	56	—	—
其他	—	274	183	139	154
	74	274	239	139	154
<b>其他開支</b>					
出售物業及設備項目的虧損	(29)	(247)	(4)	(4)	(55)
	(29)	(247)	(4)	(4)	(55)
	<b>4,531</b>	<b>7,810</b>	<b>7,292</b>	<b>3,817</b>	<b>2,778</b>

## 附錄一

## 會計師報告

\* 政府補助包括 貴集團向相關政府機構收取的各種補貼。概無有關該等補貼的未達成條件或或然事項。

### 6. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利已扣除／(抵免)以下各項：

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元
所提供服務的成本*	56,642	109,570	208,651	82,717	93,796
物業及設備折舊 13	2,431	2,158	3,307	1,307	2,669
投資物業折舊 14	2,848	3,701	5,933	2,830	11,053
使用權資產折舊 15	—	—	3,720	1,844	953
其他無形資產攤銷** 16	113	379	386	322	197
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬(附註8))：					
工資及薪金	262,118	279,431	280,291	120,784	158,443
退休金計劃供款	15,501	10,378	12,366	8,932	8,320
以權益結算的股份獎勵開支	790	1,382	1,877	1,002	872
生物資產公平值變動 5	74	—	—	—	—
不包含在租賃負債計量中的租賃付款	—	167	438	178	1,346
貿易應收賬款減值撥備 23	205	126	258	136	806
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

\* 服務成本款項不包括計入物業及設備折舊、投資物業折舊及僱員福利開支的成本，其亦計入有關期間及截至2021年6月30日止六個月就各此等類型開支上文單獨披露的各自總金額。

\*\* 有關期間及截至2021年6月30日止六個月的其他無形資產攤銷包含在綜合損益表的行政開支中。



## 7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022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)	人民幣千元
計息銀行及其他借款利息	2,241	7,450	9,740	6,184	2,372
其他貸款利息	500	2,008	—	—	—
租賃負債利息	1,066	1,208	1,559	747	1,705
	<u>3,807</u>	<u>10,666</u>	<u>11,299</u>	<u>6,931</u>	<u>4,077</u>

## 8. 董事及最高行政人員薪酬

貴公司於截至2019年12月31日止年度，並無任何最高行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。貴公司於2020年6月30日註冊成立，且其董事任命如下：

楊立群先生及費忠利先生於2020年6月30日獲委任為貴公司執行董事。樂濤先生、樂航乾先生及程欣先生分別於2020年10月26日、2020年6月30日及2020年6月30日獲委任為貴公司非執行董事。費忠利先生於2020年6月30日獲委任為貴公司最高行政人員。

附錄一

會計師報告

於有關期間及截至2021年6月30日止六個月，若干董事因其獲委任為 貴集團現時旗下附屬公司的董事而自該等附屬公司獲得薪酬。該等董事各自的薪酬載列如下：

	截至2019年12月31日止年度				
	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	以權益 結算的 股份獎勵 開支	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事會主席及執行董事：					
楊立群先生	—	382	34	126	542
行政總裁及執行董事：					
費忠利先生	—	357	34	42	433
	—	739	68	168	975

	截至2020年12月31日止年度					
	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	以權益 結算的 股份獎勵 開支	表現 相關花紅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事會主席及執行董事：						
楊立群先生	—	377	26	362	1,200	1,965
行政總裁及執行董事：						
費忠利先生	—	456	26	76	550	1,108
非執行董事：						
樂濤先生	—	—	—	—	—	—
程欣先生	—	—	—	—	—	—
樂航乾先生	—	—	—	—	—	—
	—	833	52	438	1,750	3,073

附錄一

會計師報告

截至2021年12月31日止年度

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	以權益 結算的 股份獎勵 開支	表現 相關花紅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事會主席及執行董事：						
楊立群先生	—	314	36	410	120	880
行政總裁及執行董事：						
費忠利先生	—	464	36	77	100	677
非執行董事：						
樂濤先生	—	—	—	—	—	—
程欣先生	—	—	—	—	—	—
樂航乾先生	—	—	—	—	—	—
	—	778	72	487	220	1,557

截至2021年6月30日止六個月(未經審核)

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	以權益 結算的 股份獎勵 開支	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事會主席及執行董事：					
楊立群先生	—	154	17	205	376
行政總裁及執行董事：					
費忠利先生	—	230	17	39	286
非執行董事：					
樂濤先生	—	—	—	—	—
程欣先生	—	—	—	—	—
樂航乾先生	—	—	—	—	—
	—	384	34	244	662

## 附錄一

## 會計師報告

截至2022年6月30日止六個月

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	以權益 結算的 股份獎勵 開支	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事會主席及執行董事：					
楊立群先生	—	156	20	190	366
行政總裁及執行董事：					
費忠利先生	—	188	20	34	242
非執行董事：					
樂濤先生	—	—	—	—	—
程欣先生	—	—	—	—	—
樂航乾先生	—	—	—	—	—
	—	344	40	224	608

### 9. 五名最高薪僱員

於截至2019年，2020年及2021年止年度以及截至2021年6月30日止六個月，五名最高薪僱員分別包括兩名董事。於2022年6月30日的五名最高薪僱員包括一名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。餘下既非 貴公司董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員於有關期間及截至2021年6月30日止六個月的薪酬詳情載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	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
薪金、津貼及實物福利	908	1,282	1,453	708	932
退休金計劃供款	100	76	108	50	79
以權益結算的股份獎勵開支	63	228	268	134	158
表現相關花紅	—	1,323	180	—	—
	1,071	2,909	2,009	892	1,169

## 附錄一

## 會計師報告

薪酬介乎下列區間的既非董事亦非最高行政人員的人數如下：

	僱員人數 於12月31日			僱員人數 於6月30日	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
				(未經審核)	
零至500,000港元	3	—	—	3	4
500,001港元至1,000,000港元	—	3	3	—	—
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>4</u>

### 10. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	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
				(未經審核)	
即期中國內地企業所得稅					
年／期內扣除	10,802	12,453	11,473	7,055	9,882
遞延(附註18)	(1,108)	711	520	(1,555)	(2,428)
總計	<u>9,694</u>	<u>13,164</u>	<u>11,993</u>	<u>5,500</u>	<u>7,454</u>

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，貴公司及其於英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。

貴集團須以實體基準就貴集團成員公司於其註冊及經營所在司法權區所產生或取得的溢利支付所得稅。

根據中華人民共和國企業所得稅法，於有關期間及截至2021年6月30日止六個月，於中國成立的附屬公司的所得稅稅率為25%。

貴集團一間中國附屬公司於2020年符合高新技術企業資格，故有權享受2020年至2022年的15%優惠稅率。同時，該附屬公司亦合資格自2018年符合雙軟認證企業資格，根據「兩免三減半」計劃，於實現盈利的首兩年獲豁免繳納所得稅，並於之後的三年僅繳納其適用所得稅25%的一半。就此而言，截至2019年、2020年及2021年，該附屬公司分別按零、12.5%及12.5%的稅率繳稅。此外，該附屬公司亦符合小型微利企業的資格，其應納稅所得稅率須按實際稅務負擔較低的優惠所得稅政策計算。

## 附錄一

## 會計師報告

根據財政部、國家稅務總局聯合頒佈的《財政部、國家稅務總局關於進一步實施小型微利企業所得稅優惠政策的公告(財政部、稅務總局公告2022年第13號)》，於2022年1月1日至2024年12月31日期間，年應納稅所得額超過人民幣100萬元但不超過人民幣300萬元的部分，減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。根據財政部、國家稅務總局聯合頒佈的《財政部、國家稅務總局關於實施小型微利企業和個體工商戶所得稅優惠政策的公告(2021年底第12號)》，於2021年1月1日至2022年12月31日期間，年應納稅所得額不超過人民幣100萬元的部分，減按12.5%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。貴集團若干中國附屬公司及分公司合資格為小型微利企業，因此於有關期間及截至2021年6月30日止六個月有權享有稅務優惠。

按 貴公司及其大部分附屬公司所在司法權區之法定稅率計算的除稅前溢利所適用的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	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
除稅前溢利	36,802	61,856	56,444	18,032	27,634
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	9,200	15,464	14,111	4,508	6,909
附屬公司的優惠稅率的影響	(740)	(886)	(2,281)	(338)	(1,539)
過往期間的當期稅項調整	—	—	—	—	273
不可扣稅的開支	1,217	973	1,769	1,310	1,084
聯營公司應佔溢利	(53)	(2,343)	(1,386)	(527)	(958)
研發開支加計扣除	—	(83)	(103)	—	(25)
毋須納稅收入	—	—	(17)	—	(10)
過往期間已動用稅項虧損	—	—	(132)	(16)	(31)
未確認稅項虧損及暫時性差異	70	39	32	563	1,751
按 貴集團實際稅率計算的稅項開支	<u>9,694</u>	<u>13,164</u>	<u>11,993</u>	<u>5,500</u>	<u>7,454</u>

於截至2019年、2020年及2021年止年度以及截至2022年及2021年6月30日止六個月，聯營公司應佔稅項分別為人民幣70,000元、人民幣3,085,000元、人民幣1,625,000元、人民幣1,952,000元及人民幣863,000元，計入綜合損益表「應佔聯營公司損益」。

## 11. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內溢利及截至2019年及2020年12月31日止年度普通股加權平均數計算，經追溯調整，以反映重組期間1股拆細為4股的股份。

於有關期間及截至2021年6月30日止六個月，貴集團並無潛在攤薄已發行普通股。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022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)	人民幣千元
盈利：					
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>27,108</u>	<u>48,674</u>	<u>44,300</u>	<u>12,342</u>	<u>20,164</u>
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022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)	人民幣千元
股份數目：					
用於計算每股基本及攤薄盈利之 年內已發行普通股加權平均數	80,000,000	179,833,167	196,999,000	196,999,000	196,999,000
每股盈利(人民幣元)	<u>0.34</u>	<u>0.27</u>	<u>0.22</u>	<u>0.06</u>	<u>0.10</u>

## 12. 股息

貴公司概無於有關期間及截至2021年6月30日止六個月派付或宣派股息。

附錄一

會計師報告

13. 物業及設備

貴集團	樓宇	電子裝置	家具、 固定裝置 及設備	汽車	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2019年12月31日</b>						
於2019年1月1日						
成本	6,648	2,205	8,877	1,266	1,442	20,438
累計折舊	(493)	(997)	(3,829)	(590)	(73)	(5,982)
賬面淨值	<u>6,155</u>	<u>1,208</u>	<u>5,048</u>	<u>676</u>	<u>1,369</u>	<u>14,456</u>
於2019年1月1日，扣除累計折舊	6,155	1,208	5,048	676	1,369	14,456
添置	2,194	353	2,212	83	—	4,842
出售	—	(31)	(297)	—	—	(328)
轉撥至投資物業	(2,194)	—	—	—	—	(2,194)
年內已計提折舊	(173)	(555)	(1,306)	(205)	(192)	(2,431)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	<u>5,982</u>	<u>975</u>	<u>5,657</u>	<u>554</u>	<u>1,177</u>	<u>14,345</u>
<b>於2019年12月31日</b>						
成本	6,648	2,527	10,792	1,349	1,442	22,758
累計折舊	(666)	(1,552)	(5,135)	(795)	(265)	(8,413)
賬面淨值	<u>5,982</u>	<u>975</u>	<u>5,657</u>	<u>554</u>	<u>1,177</u>	<u>14,345</u>



附錄一

會計師報告

貴集團	家具、 固定裝置 及設備					總計
	樓宇	電子裝置	汽車	其他		
	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
<b>2020年12月31日</b>						
於2020年1月1日						
成本	6,648	2,527	10,792	1,349	1,442	22,758
累計折舊	(666)	(1,552)	(5,135)	(795)	(265)	(8,413)
賬面淨值	<u>5,982</u>	<u>975</u>	<u>5,657</u>	<u>554</u>	<u>1,177</u>	<u>14,345</u>
於2020年1月1日，扣除累計折舊	5,982	975	5,657	554	1,177	14,345
添置	—	835	2,693	706	—	4,234
出售	—	(72)	(450)	(329)	—	(851)
年內已計提折舊	(173)	(496)	(1,324)	(50)	(115)	(2,158)
於2020年12月31日，扣除累計折舊	<u>5,809</u>	<u>1,242</u>	<u>6,576</u>	<u>881</u>	<u>1,062</u>	<u>15,570</u>
於2020年12月31日						
成本	6,648	3,290	13,035	1,726	1,442	26,141
累計折舊	(839)	(2,048)	(6,459)	(845)	(380)	(10,571)
賬面淨值	<u>5,809</u>	<u>1,242</u>	<u>6,576</u>	<u>881</u>	<u>1,062</u>	<u>15,570</u>
<b>2021年12月31日</b>						
於2021年1月1日						
成本	6,648	3,290	13,035	1,726	1,442	26,141
累計折舊	(839)	(2,048)	(6,459)	(845)	(380)	(10,571)
賬面淨值	<u>5,809</u>	<u>1,242</u>	<u>6,576</u>	<u>881</u>	<u>1,062</u>	<u>15,570</u>

附錄一

會計師報告

貴集團	家具、 固定裝置 及設備					總計
	樓宇	電子裝置	汽車	其他		
	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
於2021年1月1日，扣除累計折舊	5,809	1,242	6,576	881	1,062	15,570
添置	—	1,003	5,049	316	—	6,368
出售	—	(44)	(123)	—	—	(167)
年內已計提折舊	(173)	(399)	(2,280)	(345)	(110)	(3,307)
於2021年12月31日，扣除累計折舊	<u>5,636</u>	<u>1,802</u>	<u>9,222</u>	<u>852</u>	<u>952</u>	<u>18,464</u>
於2021年12月31日						
成本	6,648	3,427	16,992	2,042	1,442	30,551
累計折舊	(1,012)	(1,625)	(7,770)	(1,190)	(490)	(12,087)
賬面淨值	<u>5,636</u>	<u>1,802</u>	<u>9,222</u>	<u>852</u>	<u>952</u>	<u>18,464</u>

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團	樓宇	電子裝置	家具、 固定裝置 及設備	汽車	租賃 物業裝修	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2022年6月30日</b>							
於2022年1月1日							
成本	6,648	3,427	16,992	2,042	—	1,442	30,551
累計折舊	(1,012)	(1,625)	(7,770)	(1,190)	—	(490)	(12,087)
賬面淨值	<u>5,636</u>	<u>1,802</u>	<u>9,222</u>	<u>852</u>	<u>—</u>	<u>952</u>	<u>18,464</u>
於2022年1月1日，							
扣除累計折舊	5,636	1,802	9,222	852	—	952	18,464
添置	—	437	1,914	22	11,420	—	13,793
出售	—	(11)	(346)	(2)	—	—	(359)
期內已計提折舊	(87)	(296)	(1,364)	(197)	(696)	(29)	(2,669)
於2022年6月30日，							
扣除累計折舊	<u>5,549</u>	<u>1,932</u>	<u>9,426</u>	<u>675</u>	<u>10,724</u>	<u>923</u>	<u>29,229</u>
於2022年6月30日							
成本	6,648	3,853	18,560	2,062	11,420	1,442	43,985
累計折舊	(1,099)	(1,921)	(9,134)	(1,387)	(696)	(519)	(14,756)
賬面淨值	<u>5,549</u>	<u>1,932</u>	<u>9,426</u>	<u>675</u>	<u>10,724</u>	<u>923</u>	<u>29,229</u>

\* 於2019年、2020年、2021年12月31日及2022年6月30日，貴集團尚未獲得若干賬面淨值分別約為人民幣1,177,000元、人民幣1,062,000元、人民幣952,000元及人民幣923,000元的停車庫的業權證。

\*\* 於2020及2021年12月31日，向銀行抵押賬面淨值約人民幣5,809,000元及人民幣5,636,000元的樓宇以分別獲得利率為5.655%的人民幣30,000,000元的貸款以及利率為5.655%的人民幣20,000,000元的貸款（附註28）。於2022年6月30日，並無物業項目或設備被抵押。

## 附錄一

## 會計師報告

### 14. 投資物業

貴集團	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初的賬面值	32,125	34,038	45,848	63,904
轉撥自自有物業	2,194	—	—	—
添置	2,567	15,511	26,666	—
不可撤銷租賃期間變動產生的租賃期修訂	—	—	—	46,218
終止租賃合約	—	—	(2,677)	—
折舊	(2,848)	(3,701)	(5,933)	(11,053)
於年／期末的賬面值	<u>34,038</u>	<u>45,848</u>	<u>63,904</u>	<u>99,069</u>

貴集團的投資物業乃採用成本模式計量，並於其估計可使用年期內按直線法進行折舊以撇銷其成本（扣除估計剩餘價值）。

貴集團的投資物業位於中國，自有物業的土地使用權期限為40年。

於2020年及2021年12月31日，向銀行抵押賬面淨值約人民幣10,319,000元及人民幣10,054,000元的投資物業以分別獲得利率為5.655%的人民幣30,000,000元的貸款及利率為5.655%的人民幣20,000,000元的貸款（附註28）。於2022年6月30日，並無投資物業項目被抵押。

於各有關期間末，投資物業的公平值如下：

中國的投資物業	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國的投資物業	<u>50,620</u>	<u>58,820</u>	<u>75,519</u>	<u>124,243</u>

於各有關期間末，貴集團投資物業的公平值乃按獨立估值師Arista Valuation Advisory Ltd作出的估值釐定。根據估值模式，物業採納市場法。

市場法以市場上可獲得的市場可資比較交易為根據，並就標的物業與可資比較物業之間的各種因素作出調整。

自有物業及租賃物業的公平值估計屬公平值層級的第三級。

## 附錄一

## 會計師報告

向第三方及關聯方轉租的投資物業為經營租賃，該等租賃負債的進一步概要詳情載於歷史財務資料附註15。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，轉租或擬轉租的投資物業的賬面值分別為人民幣20,360,000元、人民幣32,608,000元、人民幣51,356,000元以及人民幣86,865,000元。

### 15. 租賃

#### 貴集團作為承租人

貴集團訂有停車場的租賃合約。停車場租賃的租期一般為16個月至9年。

#### (a) 使用權資產

除分類為投資物業及詳述於附註14的金額外，截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月，貴集團其他使用權資產的賬面值及變動如下：

貴集團	租賃物業	
	於12月31日	於6月30日
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初的賬面值	—	1,285
添置	5,005	—
折舊支出	(3,720)	(953)
於年／期末的賬面值	<u>1,285</u>	<u>332</u>

#### (b) 租賃負債

租賃負債於有關期間的賬面值及變動如下：

貴集團	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初的賬面值	18,992	20,825	31,353	54,356
新租賃	2,567	15,511	31,671	—
年／期內確認的利息增加	1,066	1,208	1,559	1,705
出租人給予的COVID-19相關租金減免	—	(1,834)	—	(419)
租賃不可撤銷期間的變動產生的租賃期修訂	—	—	—	46,218
終止租賃合約	—	—	(2,733)	—

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
付款	(1,800)	(4,357)	(7,494)	(6,190)
於年／期末的賬面值	<u>20,825</u>	<u>31,353</u>	<u>54,356</u>	<u>95,670</u>
貴集團	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：				
即期	2,184	3,085	6,718	10,916
非即期	<u>18,641</u>	<u>28,268</u>	<u>47,638</u>	<u>84,754</u>

租賃負債的到期分析於歷史財務資料附註36披露。

貴集團已於截至2020年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月對出租人就租賃若干物業而授予的所有合資格租金優惠應用實際權宜方法。

(c) 於損益中就租賃確認的金額如下：

	於12月31日			於6月30日	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	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
				(未經審核)	
租賃負債利息	1,066	1,208	1,559	747	1,705
投資物業及使用權資產折舊	2,487	3,263	8,369	4,474	11,663
與短期租賃有關的開支	—	167	438	178	1,346
於損益中確認的總金額	<u>3,553</u>	<u>4,638</u>	<u>10,366</u>	<u>5,399</u>	<u>14,714</u>

### 貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其位於中國內地的商業物業、投資物業(附註14)。該等租賃條款通常要求租戶支付保證金，此外，須根據當時現行市況定期調整租金。於有關期間及截至2021年6月30日止六個月，貴集團確認租金收入分別為人民幣6,173,000元、人民幣8,442,000元、人民幣5,942,000元、人民幣3,005,000元及人民幣3,268,000元，有關詳情載於歷史財務資料附註5。

## 附錄一

## 會計師報告

於有關期間，貴集團於未來期間根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃付款如下：

	於12月31日			於6月30日	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元
一年內	3,995	6,221	6,783	5,991	6,286
一年以上但兩年以內	3,524	5,831	6,030	6,030	6,198
兩年以上但三年以內	3,524	5,486	6,713	5,968	5,774
三年以上但四年以內	3,524	5,193	5,325	5,451	4,692
四年以上但五年以內	3,524	3,994	4,813	4,283	4,280
五年以上	9,858	8,333	6,552	7,656	3,441
	<u>27,949</u>	<u>35,058</u>	<u>36,216</u>	<u>35,379</u>	<u>30,671</u>

### 16. 其他無形資產

#### 貴集團

	軟件 人民幣千元
<b>2019年12月31日</b>	
於2019年1月1日：	
成本	1,480
累計攤銷	<u>(1,053)</u>
賬面淨值	<u>427</u>
於2019年1月1日的成本，扣除累計攤銷	427
添置	999
年內攤銷	<u>(113)</u>
於2019年12月31日	<u>1,313</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日：	
成本	2,479
累計攤銷	<u>(1,166)</u>
賬面淨值	<u>1,313</u>
於2020年1月1日的成本，扣除累計攤銷	1,313
添置	2,388
年內攤銷	<u>(379)</u>
於2020年12月31日	<u>3,322</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	軟件 人民幣千元
於2020年12月31日及2021年1月1日：	
成本	4,823
累計攤銷	<u>(1,501)</u>
賬面淨值	<u>3,322</u>
於2021年1月1日的成本，扣除累計攤銷	3,322
添置	59
年內攤銷	<u>(386)</u>
於2021年12月31日	<u>2,995</u>
於2021年12月31日：	
成本	4,882
累計攤銷	<u>(1,887)</u>
賬面淨值	<u>2,995</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日：	
成本	4,882
累計折舊	<u>(1,887)</u>
賬面淨值	<u>2,995</u>
於2022年1月1日的成本，扣除累計攤銷	2,995
期內攤銷	<u>(197)</u>
於2022年6月30日	<u>2,798</u>
於2022年6月30日：	
成本	4,882
累計折舊	<u>(2,084)</u>
賬面淨值	<u>2,798</u>



17. 於聯營公司的投資

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔資產淨值	40,974	47,264	43,429	47,262
收購商譽	84,245	84,245	84,245	84,245
賬面淨值	<u>125,219</u>	<u>131,509</u>	<u>127,674</u>	<u>131,507</u>

於2022年6月30日，貴集團的主要聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊及 營業地點	實繳股本	貴集團 應佔所有權 權益百分比(%)	主營業務
天津天孚物業管理有限公司(「天津天孚」)	天津	人民幣6,000,000元	41*	物業管理服務

天津天孚被視為貴集團重要聯營公司，於天津從事物業管理服務，並使用權益法入賬。

- \* 於2019年9月26日，於完成公開競標流程後，貴集團同時訂立天津天孚協議及另一份補充協議(「補充協議」)。根據與原始股東訂立的天津天孚協議，貴集團按總購買價人民幣130,149,000元自原始股東收購天津天孚51%股權。根據與原始股東及天津天孚訂立的補充協議，貴集團同意轉讓於天津天孚51%股權中的10%股權予天津天孚當時的管理層，現金代價為人民幣5,911,000元。因此，貴集團實際上收購天津天孚41%股權。由於當時的管理層於2019年11月30日收購完成後分佔天津天孚的溢利或虧損，故該10%權益的控制權於緊接收購完成前實際轉移至當時的管理層。將10%股份轉讓至當時管理層的股份轉讓登記手續最終於2020年12月完成。

## 附錄一

## 會計師報告

下表說明有關天津天孚的財務資料概要以及與我們財務狀況的賬面值對賬：

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	139,535	158,097	171,361	190,548
非流動資產，不包括商譽	116,731	101,727	89,003	81,365
收購聯營公司的商譽	84,245	84,245	84,245	84,245
非流動負債	(28,266)	(23,454)	(21,881)	(18,055)
流動負債	(128,566)	(121,092)	(132,559)	(138,584)
資產淨值	<u>183,679</u>	<u>199,523</u>	<u>190,169</u>	<u>199,519</u>
資產淨值，不包括商譽	99,434	115,278	105,924	115,274
與 貴集團於聯營公司的 權益對賬：				
貴集團所有權比例	41%	41%	41%	41%
	125,013	131,509	127,674	131,507
貴集團分佔聯營公司的資產淨值， 不包括商譽	40,768	47,264	43,429	47,262
收購的商譽	84,245	84,245	84,245	84,245
投資賬面值	<u>125,013</u>	<u>131,509</u>	<u>127,674</u>	<u>131,507</u>
	截至2019年 12月31日 止一個月	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 6月30日 止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	24,076	402,327	341,264	152,123
折舊及攤銷	(890)	(9,232)	(9,176)	(9,157)
稅項	(170)	(7,524)	(3,963)	(4,761)
收購後期／年內溢利及全面收益總額	511	22,855	11,812	9,345
已收股息*	<u>—</u>	<u>2,874</u>	<u>5,757</u>	<u>—</u>

## 附錄一

## 會計師報告

- \* 於2020年5月22日，天津天孚的董事會批准人民幣7,010,000元的股息分派，包括向 貴集團分派股息總額的41%，即人民幣2,874,000元。於2021年12月24日，天津天孚的董事會批准人民幣21,163,000元的股息分派，包括向 貴集團分派股息人民幣9,375,000元。

### 於聯營公司的投資減值測試

由於經營溢利減少，於天津天孚的投資於2021年12月31日出現減值跡象。管理層已對該現金產生單位（「現金產生單位」）進行減值測試。於2021年12月31日現金產生單位的可收回金額乃根據公平值減出售成本釐定。公平值的計算乃根據經管理層批准的五年期財務預算使用貼現現金流量預測。

於2021年12月31日估計天津天孚投資的可收回金額所用主要假設包括預算銷售增長率、預算毛利率及貼現率。

五年內預測的銷售增長率適用於現金流量預測，介乎7%至8.5%之間，以推斷五年期間後的現金流量為3%。上述增長率乃根據天津天孚過往的業績而釐定，並不超過相關行業的平均長期增長率。根據天津天孚過往表現及未來預期效率改善，應用於現金流量預測的毛利率介乎14%至17%之間。應用於現金流量預測的稅前貼現率為17.5%，反映現金產生單位相關的特定風險。

根據天津天孚投資的減值測試結果，於天津天孚投資的可收回投資金額超過其賬面值的淨空為人民幣15,609,000元，且於2021年12月31日，並無就天津天孚的投資計提減值撥備。

### 對假設變動的敏感度

透過應用特定基準點絕對值的預算銷售增長率減少，預算毛利率或貼現率增加如下所示將導致現金產生單位的可收回金額減少：

	毛利率減少1%	稅前貼現率增長1%	銷售增長率下降1%
	於12月31日	於12月31日	於12月31日
	2021年	2021年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於天津天孚物業管理現金產生單位的可收回金額變動	(12,397)	(11,089)	(4,852)

## 18. 遞延稅項

### 貴集團

遞延稅項負債及資產於有關期間內之變動如下：

#### (a) 遞延稅項負債

	超出有關折舊 的折舊撥備
	人民幣千元
於2019年1月1日	—
年內於損益表扣除的遞延稅項(附註10)	(69)
<b>於2019年12月31日的遞延稅項負債</b>	<b>(69)</b>
於2020年1月1日	(69)
年內於損益表扣除的遞延稅項(附註10)	(60)
<b>於2020年12月31日的遞延稅項負債</b>	<b>(129)</b>
於2021年1月1日	(129)
年內於損益表計入的遞延稅項(附註10)	89
<b>於2021年12月31日的遞延稅項負債</b>	<b>(40)</b>
於2022年1月1日	(40)
期內於損益表扣除的遞延稅項(附註10)	(20)
<b>於2022年6月30日的遞延稅項負債</b>	<b>(60)</b>

附錄一

會計師報告

(b) 遞延稅項資產

	租賃負債	應計費用	金融 資產減值	可用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	47	2,651	231	414	3,343
年內計入／(扣除)損益表的 遞延稅項(附註10)	95	1,268	56	(242)	1,177
<b>於2019年12月31日的 遞延稅項資產</b>	<b>142</b>	<b>3,919</b>	<b>287</b>	<b>172</b>	<b>4,520</b>
於2020年1月1日	142	3,919	287	172	4,520
年內計入／(扣除)損益表的 遞延稅項(附註10)	121	(508)	(94)	(170)	(651)
<b>於2020年12月31日的 遞延稅項資產</b>	<b>263</b>	<b>3,411</b>	<b>193</b>	<b>2</b>	<b>3,869</b>
於2021年1月1日	263	3,411	193	2	3,869
年內計入／(扣除)損益表的 遞延稅項(附註10)	251	(899)	41	(2)	(609)
<b>於2021年12月31日 遞延稅項資產</b>	<b>514</b>	<b>2,512</b>	<b>234</b>	<b>—</b>	<b>3,260</b>
		租賃負債	應計費用	金融 資產減值	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日		514	2,512	234	3,260
期內計入／(扣除)損益表的 遞延稅項(附註10)		1,690	556	202	2,448
<b>於2022年6月30日的遞延稅項資產</b>		<b>2,204</b>	<b>3,068</b>	<b>436</b>	<b>5,708</b>

## 附錄一

## 會計師報告

以下為就財務申報目的對 貴集團遞延稅項結餘的分析：

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的 遞延稅項資產淨值	4,520	3,869	3,260	5,708
於綜合財務狀況表內確認的 遞延稅項負債淨額	(69)	(129)	(40)	(60)

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，未確認稅項虧損及可扣減暫時性差異總額分別為人民幣2,164,000元、人民幣2,394,000元、人民幣1,550,000元及人民幣6,393,000元，就稅項虧損及可扣減暫時性差異而言，因彼等在 貴集團於一段時間處於虧損狀態的若干附屬公司中產生，且該等附屬公司被視為不可能會產生應課稅溢利以抵銷可動用的稅項虧損及可扣減暫時性差異。

根據中國企業所得稅法，倘於中國內地成立的外資企業向海外投資者宣派股息，須按10%稅率繳納預扣稅。此規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後賺取的盈利。倘中國內地與海外投資者所在的司法權區之間有稅收協定，則適用的預扣稅率較低。 貴集團的適用比率為10%。因此， 貴集團須就於中國內地成立的該等附屬公司因自2008年1月1日起產生而於重組完成後尚未分派的盈利而分派的股息繳納預扣稅。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，未匯出盈利分別為人民幣37,624,000元、人民幣74,306,000元、人民幣121,451,000元及人民幣156,912,000元。 貴集團於中國內地成立的附屬公司須就該等盈利繳納預扣稅。董事認為，於可預見將來，該等附屬公司不大可能分派該等盈利。因此，並無就該未匯出盈利確認遞延稅項。

### 19. 金融投資

#### 貴集團

##### (a) 指定透過其他全面收益按公平值計量的股權投資

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計量的非上市股權投資				
山東省魯信典當有限責任公司	4,981	—	—	—

## 附錄一

## 會計師報告

上述股權投資不可撤銷地指定為透過其他綜合收益按公平值計量，乃由於 貴集團認為此投資具戰略性質。

於2020年8月， 貴集團出售其於山東省魯信典當有限責任公司的權益，乃由於是項投資已不再與 貴集團的投資策略相契合。於出售日期是項投資的公平值為人民幣5,000,000元(投資的原成本)，並無於其他全面收益中確認的累計收益轉撥至保留溢利。於有關期間， 貴集團概無收取股息。

### (b) 按公平值計入損益的金融資產

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
債券投資—理財產品	—	—	—	12,014

該等理財產品由中國內地的銀行發行。由於其合約現金流量並非僅為支付本金及利息，故被強制分類為按公平值計入損益之金融資產。

### (c) 按攤銷成本列賬的金融資產

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
理財產品	—	—	9,900	—

理財產品為短期投資，期限為7天及按固定年利率計息。

## 附錄一

## 會計師報告

### 20. 預付款項、其他應收款項及其他資產

#### 貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動</b>				
預付供應商款項	375	470	2,019	2,232
按金及其他應收款項	16,174	11,055	11,912	13,522
可收回增值稅	23	241	—	—
向第三方提供的信託貸款	30,000	—	—	—
向關聯方提供的貸款	—	124,840	—	—
遞延[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應收一間聯營公司股息	—	—	3,618	3,618
	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
<b>非流動</b>				
預付供應商款項	792	—	—	—

於2019年12月31日，貴集團向第三方提供按8.33%年利率計息的信託貸款人民幣30,000,000元，並於2020年1月悉數收回。

於2020年12月31日，貴集團向由樂濤先生控制的實體墊付人民幣124,840,000元，屬非貿易性質，利息為7.00%至9.50%，並於2021年3月悉數收回。

貴集團應收一間聯營公司股息屬非貿易性質、無抵押、免息、須按要求償還及將於[編纂]前結清。

上述結餘中包含的金融資產與最近無違約記錄及逾期金額的應收賬款有關。於各有關期間末，虧損撥備被評估為不重大。

### 21. 生物資產

#### 貴集團

生物資產的公平值如下：

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
生物資產	3,820	—	—	—

貴集團的生物資產由與貴集團並無關連的獨立專業合資格估值師事務所獨立評估，該事務所於生物資產估值方面擁有適當的資格及近期經驗。植物及幼苗的公平值減出售成本乃根據於2019年12月31日的市場定價釐定，並參照品種、樹齡、直徑及所產生成本予以調整。



## 附錄一

## 會計師報告

計量生物資產公平值採用的主要估值假設為估值日的實際存貨及中國內地的有效市場價格。

生物資產的公平值估值已計及運輸成本。貴公司董事認為銷售生物資產的運輸成本並不重大。

### 22. 存貨

#### 貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
低價值消耗品	2,480	210	123	149

### 23. 貿易應收款項

#### 貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	54,599	75,196	87,228	143,726
減值	(1,816)	(1,942)	(2,200)	(3,006)
	52,783	73,254	85,028	140,720

貴集團與其客戶的貿易條款以信貸形式為主。信貸期一般為120日內。每名客戶均有最高信貸額度。貴集團嚴格管控其未收回應收款項，並設有信貸控制部門以將信貸風險降至最低。高級管理層定期檢討逾期餘額。有鑒於上述且貴集團的貿易應收款項與大量分散客戶有關，除應收若干客戶的款項佔貴集團貿易應收款項的10%或以上（於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日分別合共佔11%、25%、零及零）外，概無重大集中信貸風險。貴集團並無就其貿易應收款項餘額持有任何抵押或其他信貸增強工具。貿易應收款項為不計息。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，貴集團的貿易應收款項包括應收貴集團關聯方款項人民幣1,730,000元、人民幣538,000元、人民幣94,000元及人民幣800,000元，須按與提供予貴集團主要客戶類似的信貸條款償還。

附錄一

會計師報告

於各有關期間末，基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	52,715	73,159	85,122	141,734
一至兩年	310	420	433	482
兩年以上	1,574	1,617	1,673	1,510
	<u>54,599</u>	<u>75,196</u>	<u>87,228</u>	<u>143,726</u>

貿易應收款項的減值虧損撥備的變動如下：

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	1,611	1,816	1,942	2,200
減值虧損淨額(附註6)	205	126	258	806
於年／期末	<u>1,816</u>	<u>1,942</u>	<u>2,200</u>	<u>3,006</u>

於各報告日期，使用撥備矩陣進行減值分析，以計量第三方的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部進行分組的發票賬齡計算。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於各有關期間末可得的有關過往事件的合理及證明資料、當前條件及未來經濟條件預測。

當有資料表明對手方陷入嚴重財務困難且無切實收回前景時(如對手方已被清算或進入破產程序，以較早者為準)，貴集團將撤銷貿易應收款項，並適時考慮尋求法律意見。

以下載列有關使用撥備矩陣計量的 貴集團的貿易應收款項的信貸風險承擔的資料：

	於2019年12月31日		
	預期	賬面總值	預期信貸虧損
	信貸虧損率		
一年內	0.01%	52,715	5
一至兩年	76.45%	310	237
兩年以上	100.00%	1,574	1,574
		<u>54,599</u>	<u>1,816</u>

附錄一

會計師報告

於2020年12月31日

	預期 信貸虧損率	賬面總值	預期信貸虧損
		人民幣千元	人民幣千元
一年內	0.01%	73,159	7
一至兩年	75.71%	420	318
兩年以上	100.00%	1,617	1,617
		<u>75,196</u>	<u>1,942</u>

於2021年12月31日

	預期 信貸虧損率	賬面總值	預期信貸虧損
		人民幣千元	人民幣千元
一年內	0.11%	85,122	94
一年以上	100.00%	2,106	2,106
		<u>87,228</u>	<u>2,200</u>

於2022年6月30日

	預期 信貸虧損率	賬面總值	預期信貸虧損
		人民幣千元	人民幣千元
一年內	0.72%	141,734	1,014
一年以上	100.00%	1,992	1,992
		<u>143,726</u>	<u>3,006</u>

24. 合約資產

	於12月31日		於6月30日	
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自以下各項的合約資產：				
建築服務	<u>3,971</u>	<u>—</u>	<u>8,729</u>	<u>8,035</u>

合約資產初步確認為來自建築服務的收益，乃由於代價須於圓滿竣工後方可收取。於

## 附錄一

## 會計師報告

建築竣工及客戶驗收後，確認為合約資產的金額重新分類至貿易應收款項。貴集團與其客戶的貿易條款及信貸政策於歷史財務資料附註23中披露。

計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠還款記錄及逾期金額的合約資產有關。於各有關期間末，虧損撥備經評估微乎其微。

合約資產的預期收回或結算時間如下：

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	<u>3,971</u>	<u>—</u>	<u>8,729</u>	<u>8,035</u>

### 25. 現金及現金等價物以及受限制存款

#### 貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>34,775</u>	<u>120,905</u>	<u>123,974</u>	<u>53,768</u>
減：				
已就一筆銀行貸款抵押的定期存款(附註28)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(10,000)</u>	<u>(4,000)</u>
受限制定期存款	<u>—</u>	<u>(1,582)</u>	<u>(1,894)</u>	<u>(1,245)</u>
現金及現金等價物	<u>34,775</u>	<u>119,323</u>	<u>112,080</u>	<u>48,523</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，貴集團以港元計值的現金及銀行結餘分別為零、人民幣270,000元、人民幣1,141,000元及人民幣1,195,000元。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准透過授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行的現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款的存款期介乎一天至三個月，視乎貴集團的即時現金需求，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及受限制存款乃存放於信譽良好及近期並無拖欠記錄的銀行。

## 附錄一

## 會計師報告

### 26. 貿易應付款項

於2019年、2020年及2021年12月31日及2022年6月30日，計入 貴集團貿易應付款項的應付 貴集團關聯方款項分別為零、人民幣4,200,000元、人民幣4,200,000元及人民幣36,000元。

於各有關期間末，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

#### 貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月內	7,059	40,576	37,592	23,570
三個月至六個月	544	64	91	410
六個月至一年	1,032	56	107	6,138
一年以上	492	1,769	4,906	722
	<u>9,127</u>	<u>42,465</u>	<u>42,696</u>	<u>30,840</u>

貿易應付款項屬無抵押、免息及一般於少於90天內結算。

### 27. 其他應付款項及應計費用

#### 貴集團

		於12月31日			於6月30日
		2019年	2020年	2021年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>即期</b>					
合約負債	(a)	13,270	25,761	21,968	26,543
按金	(b)	17,581	17,648	11,003	11,276
其他貸款	(c)	60,300	—	—	—
來自一名控股股東的貸款	(d)	4,700	—	—	—
應付員工工資及福利		46,378	52,904	54,284	52,221
應付附屬公司當時權益持有人款項		—	22,720	1,620	1,620
應付天津天孚管理款項	(e)	—	701	701	—
來自一間聯營公司的墊款		—	—	3,618	—
應付一名關聯方款項	(f)	—	742	505	505
其他應付稅項		4,022	8,400	6,702	5,698
應計負債		197	510	1,185	—
代表客戶及其他方的收款		1,112	1,831	5,311	8,117
		<u>147,560</u>	<u>131,217</u>	<u>106,897</u>	<u>105,980</u>

## 附錄一

## 會計師報告

(a) 合約負債詳情如下：

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
自客戶收取的短期墊款				
物業管理服務	12,911	13,607	19,522	22,784
物業工程服務	122	11,761	1,999	2,967
其他	237	393	447	792
合約負債總額	<u>13,270</u>	<u>25,761</u>	<u>21,968</u>	<u>26,543</u>

合約負債包括就提供管理服務、安裝及施工而收取的短期墊款。2020年合約負債增加乃主要由於就提供物業管理服務及建築服務而自客戶收取的短期墊款增加。

(b) 按金主要指於各有關期間末與客戶的按金。

(c) 於2019年10月10日，貴集團就經營活動向本集團僱員收取貸款人民幣60,300,000元，按年利率2%及5%計息，其中包括來自本集團主要管理人員的人民幣19,980,000元。該等貸款已於2020年10月9日悉數償還。

(d) 於2019年10月10日，貴集團自控股股東收取免息貸款人民幣4,700,000元。該貸款已於2020年10月9日悉數償還。

(e) 於2020年5月22日，天津天孚董事會批准派息，其中人民幣701,000元暫定由貴公司持有並將派付予天津天孚管理層。

(f) 於2020年6月30日，貴集團自樂濤先生控制的實體租賃一間物業，年租金開支為人民幣2,184,000元，其中人民幣505,000元於2022年6月30日仍尚未支付。貴集團自2021年7月起終止部分租賃，年度租金開支為人民幣423,000元。截至2022年6月30日止六個月，由於COVID-19，貴集團獲得該實體提供的租金優惠為人民幣419,000元(附註15)。

貴集團來自控股股東的貸款、應付附屬公司當時權益持有人款項及來自一間聯營公司的墊款屬非貿易性質及將於[編纂]前結清(除貴集團來自控股股東的貸款及來自一間聯營公司的墊款已分別於2020年及2022年悉數償還外)。

貴集團應付一名關聯方款項屬貿易性質。

除上述僱員貸款外，其他應付款項為無抵押、免息及按要求償還。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付一間附屬公司款項	—	4,729	16,182	19,522

## 28. 計息銀行及其他借款

### 貴集團

	於12月31日					
	2019年			2020年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款—無抵押	5.4–5.7	2020年	40,000	—	—	—
銀行貸款—有擔保	5.7	2020年	10,000	5.4–6.0	2021年	109,950
其他貸款—有抵押	—	—	—	7.0	2021年	21,000
長期銀行貸款即期部分—有擔保*	—	—	—	4.65	2021年	11,100
			<u>50,000</u>			<u>142,050</u>
<b>非即期</b>						
銀行貸款—有擔保*			—	4.65	2022年– 2027年	66,860
			<u>50,000</u>			<u>208,910</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	於12月31日			於6月30日		
	2021年			2022年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款—有抵押及有擔保	5.655–5.67	2022年	30,000	—	—	—
銀行貸款—有擔保	—	—	—	5.60	2023年	10,000
長期銀行貸款即期部分—有擔保	4.65	2022年	11,140	4.65	–2023年	11,140
			<u>41,140</u>			<u>21,140</u>
<b>非即期</b>						
銀行貸款—有抵押及有擔保	—	—	—	5.67	2024年	20,000
銀行貸款—有擔保*	4.65	2023年 –2027年	55,680	4.65	2027年	44,580
			<u>96,820</u>			<u>85,720</u>

	於12月31日		於6月30日	
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析如下：				
應償還銀行貸款：				
一年內	50,000	121,050	41,140	21,140
於第二年	—	11,180	11,140	31,140
第三至第五年，包括首尾兩年	—	33,430	33,440	33,440
五年以上	—	22,250	11,100	—
	<u>50,000</u>	<u>187,910</u>	<u>96,820</u>	<u>85,720</u>
應償還其他貸款：				
一年內	—	21,000	—	—
	<u>50,000</u>	<u>208,910</u>	<u>96,820</u>	<u>85,720</u>

於2019年12月31日：

貴集團為數人民幣10,000,000元的若干銀行貸款由樂濤先生及其控股的實體作擔保。



## 附錄一

## 會計師報告

於2020年12月31日：

貴集團的以下若干銀行貸款由關聯方擔保：

- (a) 貴集團為數人民幣79,950,000元的銀行貸款由樂濤先生及樂濤先生控股的實體擔保，並於一年內到期，利率為5.4%至6%之間。
- (b) 貴集團為數人民幣30,000,000元的銀行貸款由樂濤先生控股的實體擔保，由貴集團擁有的樓宇作抵押，並於一年內到期，利率為5.655%。
- (c) 貴集團為數人民幣77,960,000元的銀行貸款由樂濤先生控股的實體擔保，於一到七年內到期，並按貸款基礎利率（「貸款基礎利率」）的浮動利率計息。

為數人民幣21,000,000元的其他借款由貴集團為數人民幣44,038,000元的貿易應收款項作抵押（附註23）。

於2021年12月31日：

貴集團若干銀行貸款人民幣10,000,000元由貴集團若干附屬公司擔保，並由貴集團擁有的人民幣10,000,000元存款證作抵押。該款項於一年內到期，利率為5.67%。

貴集團的以下若干銀行貸款由關聯方擔保：

- (a) 貴集團為數人民幣20,000,000元的銀行貸款由樂濤先生控制的實體擔保，以貴集團擁有的樓宇作抵押，於一年內到期，利率為5.655%。
- (b) 貴集團為數人民幣66,820,000元的銀行貸款由樂濤先生控制的實體擔保，於一至六年內到期，並按貸款基礎利率的浮動利率計息。

於2022年6月30日：

貴集團若干銀行貸款人民幣20,000,000元由貴集團若干附屬公司擔保，並由貴集團擁有人民幣4,000,000元存款證作抵押。該筆貸款於兩年內到期，利率為5.67%。

貴集團若干銀行貸款人民幣10,000,000元由貴集團若干附屬公司擔保，於一年內到期，利率為5.60%。

貴集團若干銀行貸款人民幣55,720,000元由樂濤先生控制的實體擔保，於一至五年內到期，並按貸款基礎利率的浮動利率計息。

董事提供的擔保將於[編纂]前解除。

## 附錄一

## 會計師報告

### 29. 股本

股份	於12月31日		於6月30日
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0.0001美元的法定(股份數目) 普通股	500,000,000	500,000,000	500,000,000
0.0001美元的已發行但未繳款 (股份數目)普通股	202,000,000	200,000,000	200,000,000
0.0001美元的已發行及已繳款 (股份數目)普通股	—	2,000,000	2,000,000

於2021年1月26日，貴公司的一名股東Archery Capital Management Limited (擁有2,000,000股普通股)向貴公司注資2,440,000港元(人民幣2,028,000元)。注資後，貴公司擁有2,000,000股已發行及已繳款的普通股，及200,000,000股已發行但未繳股款的普通股，以及人民幣1,000元的股本及人民幣2,027,000元的股份溢價。

貴公司股本的變動概要如下：

	已發行 股份數目	實繳股本 人民幣千元
於2020年6月30日(貴公司註冊成立後發行的 普通股)	200,000,000	—
新股發行	2,000,000	—
於2020年12月31日	202,000,000	—
一名股東出資	—	1
於2021年12月31日及2022年6月30日	202,000,000	1

於2020年6月30日，貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為每股面值0.0001美元的50,000美元股份。截至註冊成立日期，已按每股股份0.0001美元的面值發行202,000,000股普通股。

### 30. 股份獎勵計劃

於2016年1月，貴集團11名僱員（包括董事）訂立協議（「Jinan Anlin協議」），以成立投資公司向當時的控股公司作出投資。貴集團該等11名僱員（包括董事）獲授1,800,000股當時控股公司股份（「2016年股份獎勵計劃」），其中360,000股股份的歸屬期介乎2016年1月至2020年1月、360,000股股份的歸屬期介乎2016年1月至2021年1月、360,000股股份的歸屬期介乎2016年1月至2022年1月、360,000股股份的歸屬期介乎2016年1月至2023年1月及360,000股股份的歸屬期介乎2016年1月至2024年1月。該等獎勵授予對貴集團營運的成功作出貢獻的合資格參與人。

於2017年3月，貴集團三名僱員（包括董事）訂立協議（「Jinan Luting協議」），以成立投資公司向當時的控股公司作出投資。貴集團該等三名僱員（包括董事）獲授1,100,100股當時控股公司股份（「2017年股份獎勵計劃」），其中220,020股股份的歸屬期介乎2017年3月至2021年3月、220,020股股份的歸屬期介乎2017年3月至2022年3月、220,020股股份的歸屬期介乎2017年3月至2023年3月、220,020股股份的歸屬期介乎2017年3月至2024年3月及220,020股股份的歸屬期介乎2017年3月至2025年3月。該等獎勵授予對貴集團營運的成功作出貢獻的合資格參與人。

於2020年3月，貴集團合共17名僱員（包括董事）獲授1,502,250股當時控股公司股份（「2020年股份獎勵計劃」），其中300,450股股份的歸屬期介乎2020年3月至2024年3月、300,450股股份的歸屬期介乎2020年3月至2025年3月、300,450股股份的歸屬期介乎2020年3月至2026年3月、300,450股股份的歸屬期介乎2020年3月至2027年3月及300,450股股份的歸屬期介乎2020年3月至2028年3月。該等獎勵授予對貴集團營運的成功作出貢獻的合資格參與人。

作為重組的一環，貴公司於2020年6月30日於開曼群島註冊成立。其後貴公司成為貴集團的控股公司。關於上述重組，貴公司以新的股份獎勵計劃替換2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃（「代替獎勵計劃」）並已於2020年6月30日經貴公司的董事會決議案批准。

除當時控股公司變為貴公司產生的股份變動及重組進行的股份分拆外，代替獎勵計劃與2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃完全相同且均視作代替計劃，且因代替獲授股份的公平值並無增加。獲授股份數目增加乃由於重組後按照一股股份拆分為四股股份，而行使價相應變動以反映股份分拆。

附錄一

會計師報告

股份附帶股息權及投票權。

	2019年		2020年		2021年	
	每股股份 加權平均 認購價 人民幣元	股份數目	每股股份 加權平均 認購價 人民幣元	股份數目	每股股份 加權平均 認購價 人民幣元	股份數目
於1月1日	2.40	2,900,100	2.40	2,792,100	0.60	15,177,000
年內授予	—	—	2.20	1,502,250	—	—
年內沒收	—	(108,000)	2.40	(500,100)	—	—
按重組拆分股份	—	—	—	11,382,750	—	—
於12月31日	2.40	<u>2,792,100</u>	0.60	<u>15,177,000</u>	0.60	<u>15,177,000</u>

	2022年	
	每股股份 加權平均 認購價 人民幣元	股份數目
於1月1日	0.60	15,177,000
期內授予	—	—
期內沒收	—	—
按重組拆分股份	—	—
於6月30日	0.60	<u>15,177,000</u>

於授出日期，2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃的公平值分別為人民幣6,660,000元、人民幣9,600,000元及人民幣32,022,000元。於有關期間及截至2021年6月30日止六個月，貴集團確認以股份為基礎的付款開支分別為人民幣790,000元、人民幣1,382,000元、人民幣1,877,000元、人民幣872,000元及人民幣1,002,000元。

獲授以股份結算的股份計劃的公平值乃於授出日期使用二項式模型進行估計，計及獲授計劃的條款及條件。下表列示使用該模式的輸入數據：

	2016年1月	2017年3月	2020年3月
加權平均資本成本	15%	14%	14%
缺乏市場流通性折讓	35%	30%	20%

### 31. 儲備

#### 貴集團

貴集團的儲備金額及其變動於歷史財務資料內的綜合權益變動表內呈列。

#### (i) 法定儲備

根據中華人民共和國公司法，中國公司須將法定除稅後利潤的10%轉撥至法定儲備，直至儲備的累計總額達到公司註冊資本的50%。待中國有關部門批准後，法定儲備可用於抵銷任何累計虧損或增加公司的註冊資本。法定儲備不可用於向中國附屬公司的股東分派股息。

#### (ii) 合併儲備

貴集團的合併儲備指附屬公司當時的權益持有人的注資。於有關期間的增資指附屬公司當時的權益持有人向各公司額外注入人民幣1,100,000元的實繳股本；於有關期間的扣減指就收購山東凱迪網絡信息技術有限公司（「山東凱迪」）的股權及於重組過程中收購自當時股東權益人民幣21,100,000元向樂濤先生控制的一間公司支付的代價人民幣3,949,000元。

於2020年6月30日完成的收購山東凱迪採用合併會計原則作為共同控制的業務合併入賬。貴集團分別截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年6月30日止六個月的綜合損益及全面收益表、權益變動表及現金流量表包括貴集團旗下山東凱迪自最早呈列日期或自業務首次受樂濤先生共同控制之日（以期限較短者為準）的業績及現金流量。貴集團分別截至各有關期間末的綜合財務狀況表已予以編製，以呈列樂濤先生認為使用當前賬面價值計量的附屬公司業務的資產及負債。並無作出調整以反映公平值，或確認因共同控制下的業務合併引致的任何新資產或負債。

#### (iii) 就股份獎勵計劃持有的股份

一名僱員於2020年辭任，而樂航乾先生代表貴公司購買僱員股份，並將其保留作未來獎勵計劃。

## 附錄一

## 會計師報告

### (iv) 股份溢價儲備

於2021年1月26日，貴公司其中一名股東Archery Capital Management Limited (擁有2,000,000股普通股)向貴公司注資2,440,000港元(人民幣2,028,000元)。於注資後，貴公司擁有200,000,000股已發行但未繳股款的普通股，以及人民幣1,000元的股本及人民幣2,027,000元的股份溢價。

### (v) 其他

COVID-19相關租金優惠由樂濤先生控制的實體授出。該等租金優惠乃視作對貴集團的餽贈，而貴集團將此項交易視為權益交易並將其入賬列為儲備。

## 貴公司

### 2020年

	<u>累計虧損</u> 人民幣千元
於2020年6月30日(註冊成立日期)	—
年內虧損及全面虧損總額	<u>(3,557)</u>
於2020年12月31日	<u><u>(3,557)</u></u>

### 2021年

	<u>股份溢價</u> 人民幣千元	<u>累計虧損</u> 人民幣千元	<u>儲備/ (虧絀) 總額</u> 人民幣千元
於2021年1月1日	—	(3,557)	(3,557)
年內虧損及全面虧損總額	—	(8,830)	(8,830)
一名股東出資	<u>2,027</u>	<u>—</u>	<u>2,027</u>
於2021年12月31日	<u><u>2,027</u></u>	<u><u>(12,387)</u></u>	<u><u>(10,360)</u></u>

附錄一

會計師報告

2022年

	股份溢價	累計虧損	儲備／ (虧絀) 總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	2,027	(12,387)	(10,360)
期內虧損及全面虧損總額	—	(2,526)	(2,526)
於2022年6月30日	<u>2,027</u>	<u>(14,913)</u>	<u>(12,886)</u>

32. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

貴集團於有關期間就租賃安排對投資物業作出的非現金添置分別為人民幣2,567,000元、人民幣15,511,000元、人民幣26,666,000元及人民幣46,218,000元。

貴集團於有關期間就租賃安排對使用權資產及租賃負債作出的非現金添置分別為零、零、人民幣5,005,000元及零。

(b) 融資活動產生的負債變動

截至2019年12月31日止年度

	銀行及其他貸款	租賃負債	其他應付款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	19,000	18,992	—
融資現金流變動	31,000	(734)	65,000
利息開支(附註7)	—	2,567	—
於2019年12月31日	<u>50,000</u>	<u>20,825</u>	<u>65,000</u>

截至2020年12月31日止年度

	銀行及其他貸款	租賃負債	其他應付款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	50,000	20,825	65,000
融資現金流變動	158,910	(2,407)	(43,900)
新租賃	—	15,511	—
出租人的COVID-19相關 租金減免	—	(1,834)	—
利息開支(附註7)	—	(742)	—
於2020年12月31日	<u>208,910</u>	<u>31,353</u>	<u>21,100</u>

## 附錄一

## 會計師報告

截至2021年12月31日止年度

	銀行及其他貸款	租賃負債	其他應付款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	208,910	31,353	21,100
融資現金流變動	(112,090)	(7,494)	(21,100)
新租賃	—	31,671	—
終止作為承租人的租賃合約	—	(2,733)	—
利息開支(附註7)	—	1,559	—
	<u>96,820</u>	<u>54,356</u>	<u>—</u>
於2021年12月31日	<u>96,820</u>	<u>54,356</u>	<u>—</u>

截至2022年6月30日止六個月

	銀行及其他貸款	租賃負債	其他應付款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	96,820	54,356	—
融資現金流變動	(11,100)	(6,190)	—
出租人的COVID-19相關			
租金減免	—	(419)	—
租賃不可撤銷期間的			
變動產生的租賃期修訂	—	46,218	—
利息開支(附註7)	—	1,705	—
	<u>85,720</u>	<u>95,670</u>	<u>—</u>
於2022年6月30日	<u>85,720</u>	<u>95,670</u>	<u>—</u>

### 33. 關聯方交易

#### (a) 關聯方的定義

樂濤先生、樂航乾先生與梁躍鳳女士訂立一致行動人士協議，據此，彼等承認並確認，彼等於訂立協議前在行使作為山東潤華物業管理股份有限公司股東的權利時一直採取一致行動，並同意在日後繼續如此行事。樂航乾先生與梁女士於出現分歧時將以樂濤先生的決策為準。

樂濤先生	控股股東
梁躍鳳女士	控股股東之妻
樂航乾先生	控股股東之子



## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 與關聯方的交易：

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元
<b>向關聯方提供的服務</b>					
<b>樂濤先生控制的實體：</b>					
提供租賃服務 (i)	1,249	1,036	235	120	86
提供物業工程服務及 園林建設服務 (i)	225	1,061	902	267	500
提供物業管理 (i)	17,481	23,124	25,308	10,541	13,216
其他 (i)	5,756	160	1,832	453	—
<b>樂航乾先生控制的實體：</b>					
提供物業工程服務及 園林建設服務 (i)	11,608	54,707	35,346	3,083	3,542
提供物業管理 (i)	8,620	8,964	6,969	1,997	2,462
其他 (i)	42	10	—	—	—
<b>樂濤先生及樂航乾先生 控制的實體：</b>					
提供物業管理 (i)	209	105	181	92	82
其他 (i)	164	—	—	—	—
<b>梁躍鳳女士控制的實體：</b>					
提供物業工程服務及 園林建設服務 (i)	—	6,751	2,628	127	—
<b>天津天孚：</b>					
其他 (i)	—	—	—	—	88
	<u>45,354</u>	<u>95,918</u>	<u>73,401</u>	<u>16,680</u>	<u>19,975</u>

附錄一

會計師報告

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元
<b>自關聯方購買</b>					
<b>樂濤先生控制的實體：</b>					
接受租賃服務 (i)	105	1,197	1,926	1,117	1,001
購買固定資產 (i)	—	430	—	—	—
接受諮詢服務 (i)	—	121	16	16	114
<b>梁躍鳳女士控制的實體：</b>					
接受勞工服務 (i)	—	4,200	—	—	—
接受租賃服務 (i)	—	500	430	50	228
<b>樂航乾先生控制的實體：</b>					
接收建築服務 (i)	—	—	—	—	13
購買固定資產 (i)	2,194	—	—	—	—
接受租賃服務 (i)	58	—	—	—	—
	<u>2,357</u>	<u>6,448</u>	<u>2,372</u>	<u>1,183</u>	<u>1,356</u>
<b>關聯方提供的貸款的利息開支</b>					
貴集團主要管理人員來自向關聯方提供的貸款的利息收入	(ii)	119	651	—	—
樂濤先生控制的實體		—	5,656	2,089	—
<b>來自關聯方的貸款</b>					
貴集團主要管理人員	(ii)	19,980	—	—	—
樂濤先生	(iii)	4,700	—	—	—
		<u>24,680</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>視作向關聯方分派</b>					
視作向樂濤先生控制的一個實體分派		—	3,949	—	—
視作向當時股東分派		—	21,100	—	—
<b>商標許可開支</b>					
樂濤先生控制的實體向一名關聯方提供的貸款	(iv)	—	—	—	—
樂濤先生控制的實體		—	124,840	—	—
		<u>—</u>	<u>124,840</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 除一家由樂濤先生控制的實體提供的COVID-19相關租金優惠人民幣419,000元(經雙方參考若干已公佈的指引後共同協定)外，上述服務費及其他交易的價格乃根據向第三方客戶提供的類似條款釐定。
- (ii) 貸款乃由名列本文件「董事及高級管理層」的員工提供。
- (iii) 貴集團來自樂濤先生的貸款詳情載於歷史財務資料附註27。

## 附錄一

## 會計師報告

- (iv) 於有關期間及截至2021年6月30日止六個月，樂濤先生控制的實體按免專利費基準授予 貴集團使用中國一間實體擁有的若干商標的許可（「許可商標」）。 貴集團與該實體於2021年按免專利費基準訂立一份三年商標許可協議。

### (c) 貴集團主要管理人員薪酬

除附註8所披露的董事外，主要管理層的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	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
薪金、津貼及實物福利	1,462	2,076	2,603	1,291	1,287
退休金計劃供款	163	133	216	99	117
以權益結算的股份獎勵開支	82	287	336	168	158
表現相關花紅	—	1,796	290	—	—
	<u>1,707</u>	<u>4,292</u>	<u>3,445</u>	<u>1,558</u>	<u>1,562</u>

### (d) 關聯方的尚未償還結餘

於各有關期間末， 貴集團向關聯方提供的貸款、貿易應收款項、貿易應付款項、關聯方貸款、應付附屬公司當時權益持有人款項、來自一間聯營公司的墊款及應付關聯方款項的詳情載於歷史財務資料附註20、23、26及27。

附錄一

會計師報告

34. 按類別劃分的金融工具

於有關期間末，各類金融工具的賬面值如下：

2019年12月31日

金融資產	按攤銷成本 列賬的金融 資產	按公平值計入 其他全面收益 的 金融資產	總計
		股權投資	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入其他全面收益 的股權投資	—	4,981	4,981
貿易應收款項	52,783	—	52,783
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	46,174	—	46,174
現金及現金等價物	34,775	—	34,775
	<u>133,732</u>	<u>4,981</u>	<u>138,713</u>
<b>金融負債</b>			<b>按攤銷成本 列賬的金融 負債</b>
			人民幣千元
貿易應付款項			9,127
計入其他應付款項及應計費用的金融負債			82,581
計息銀行及其他借款			50,000
			<u>141,708</u>

## 附錄一

## 會計師報告

2020年12月31日

金融資產	按攤銷成本 列賬的金融 資產
	人民幣千元
貿易應收款項	73,254
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	135,895
受限制存款	1,582
現金及現金等價物	119,323
	<u>330,054</u>
金融負債	按攤銷成本 列賬的金融 負債
	人民幣千元
貿易應付款項	42,465
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	41,811
計息銀行及其他借款	208,910
	<u>293,186</u>

## 附錄一

## 會計師報告

2021年12月31日

金融資產	按攤銷成本 列賬的 金融資產
	人民幣千元
貿易應收款項	85,028
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	15,530
按攤銷成本列賬的金融資產	9,900
受限制存款	11,894
現金及現金等價物	112,080
	<u>234,432</u>

金融負債	按攤銷成本 列賬的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	42,696
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	17,445
計息銀行及其他借款	96,820
	<u>156,961</u>

2022年6月30日

金融資產	按攤銷成本 列賬的 金融資產	按公平值 計入損益的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	140,720	—	140,720
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	17,140	—	17,140
按公平值計入損益的金融資產	—	12,014	12,014
受限制存款	5,245	—	5,245
現金及現金等價物	48,523	—	48,523
	<u>211,628</u>	<u>12,014</u>	<u>223,642</u>

附錄一

會計師報告

金融負債	按攤銷成本 列賬的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	30,840
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	13,401
計息銀行及其他借款	85,720
	<u>129,961</u>

35. 金融工具的公平值及公平值層級

貴集團金融工具(賬面值合理地與其公平值相若之金融工具除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值			於6月30日
	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	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按公平值計入其他全面 收益的股權投資	4,981	—	—	—
按公平值計入損益的金融資產	—	—	—	12,014
	<u>4,981</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,014</u>
	公平值			於6月30日
於12月31日			2022年	
2019年	2020年	2021年		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	
<b>金融資產</b>				
按公平值計入其他全面 收益的股權投資	4,981	—	—	—
按公平值計入損益的金融資產	—	—	—	12,014
	<u>4,981</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,014</u>

管理層已評估現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、短期計息銀行及其他借款、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。管理層已評估長期銀行及其他借款按浮動利率計息的公平值與其賬面值相若，原因為該等賬面金額乃使用與當前借貸利率相若的相關實際浮動年利率貼現。

貴集團的公司財務部負責釐定金融工具公平值管理的政策及程序。公司財務部直接向財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司財務部分析金融工具價值的變動情況，並釐定估值所用的主要輸入數據。估值由財務總監審核並批准。估值過程及結果與董事會進行討論，以作年度財務申報。

金融資產及負債的公平值以自願交易方(強迫或清盤銷售除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。以下為用於估計公平值的方法及假設。

就按公平值計入其他全面收益計量的非上市股權投資的公平值而言，管理層已對在估值模型中合理運用可能的替代輸入數據的潛在影響作出估計。

於各有關期間末，金融工具估值的重大不可觀察輸入數據概要連同定量敏感度分析如下：

	估值技術	重大 不可觀察輸入數據	範圍	公平值對 輸入數據的 敏感度
非上市股權投資	估值倍數	平均價對賬面 價值倍數	2019年：1.4	倍數越高，公平 值越高

平均價格賬面倍數增加／減少10%將分別使於2019年12月31日按公平值計入其他全面收益的股本投資的賬面值增加約人民幣249,000元或於2019年12月31日的金額減少約人民幣249,000元。

對於按公平值計入損益的金融資產的公平值，管理層採用當前類似條款、信用風險及剩餘期限的工具適用的利率折現預期未來現金流量計算。



## 附錄一

## 會計師報告

### 公平值層級

下表列示 貴集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 上的報價	重大 可觀察 輸入數據	重大 不可觀察 輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2019年12月31日 按公平值計入其他全面收益 的股權投資	—	—	4,981	4,981

按公平值計入損益的金融資產

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 上的報價	重大 可觀察 輸入數據	重大 不可觀察 輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2022年6月30日 按公平值計入損益的金融資產	—	12,014	—	12,014

於有關期間，第一級及第二級之間概無出現公平值計量轉撥，亦無就金融資產及金融負債自第三級轉入或轉出。

第三級內公平值計量的變動如下：

按公平值計入其他全面收益的股權投資	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	4,826	4,981
於其他全面收益確認的 收益總額	155	19
出售	—	(5,000)
於12月31日	4,981	—

### 36. 財務風險管理目標及政策

貴集團主要金融工具包括租賃負債、計息銀行及其他借款，以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的乃為 貴集團的經營籌集資金。 貴集團擁有多種其他金融資產及負債，如貿易應收款項以及貿易應付款項，均直接源自其營運。

來自 貴集團金融工具的主要風險為信貸風險及流動性風險。董事會審閱並同意管理該等風險的政策，有關政策概述於下。

#### 信貸風險

貴集團僅與獲認可及信譽卓著之第三方進行買賣。 貴集團之政策為所有有意以信貸期進行買賣之客戶，均須通過信貸審核程序。此外，應收款項結餘持續受監管， 貴集團面臨之壞賬風險並不重大。

#### 於各有關期間末的最高信貸風險

下表載列於有關期間末基於 貴集團信貸政策的信貸質素及基於 貴集團信貸政策的最高信貸風險(主要基於逾期資料，除非其他資料可無需花費不必要成本或精力即可獲取，則另作別論)以及年末階段分類。所呈列的金額指金融資產的總賬面值。

2019年12月31日	12個月預期	全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約資產*	—	—	—	3,971	3,971
貿易應收款項*	—	—	—	52,783	52,783
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	46,174	—	—	—	46,174
現金及現金等價物 — 未逾期	34,775	—	—	—	34,775
	<b>80,949</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>56,754</b>	<b>137,703</b>

附錄一

會計師報告

2020年12月31日	12個月預期	全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損				
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	—	—	—	73,254	73,254
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	135,895	—	—	—	135,895
受限制存款	1,582	—	—	—	1,582
現金及現金等價物 — 未逾期	119,323	—	—	—	119,323
	<b>256,800</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>73,254</b>	<b>330,054</b>
2021年12月31日	12個月預期	全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損				
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約資產*	—	—	—	8,729	8,729
貿易應收款項*	—	—	—	85,028	85,028
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	15,530	—	—	—	15,530
按攤銷成本列賬的金融資產	9,900	—	—	—	9,900
受限制存款	11,894	—	—	—	11,894
現金及現金等價物 — 未逾期	112,080	—	—	—	112,080
	<b>149,404</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>93,757</b>	<b>243,161</b>

## 附錄一

## 會計師報告

2022年6月30日	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約資產*	—	—	—	8,035	8,035
貿易應收款項*	—	—	—	140,720	140,720
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	17,140	—	—	—	17,140
受限制存款	5,245	—	—	—	5,245
現金及現金等價物 — 未逾期	48,523	—	—	—	48,523
	<b>70,908</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>148,755</b>	<b>219,663</b>

\* 就 貴集團應用簡化方法計算減值的貿易應收款項及合約資產，基於撥備矩陣的資料於歷史財務資料附註23及24披露。

\*\* 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素於並無逾期且並無資料顯示金融資產的信貸風險自初步確認起大幅增加時被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

### 流動性風險

貴集團會監察現金及現金等價物水平，將其維持於 貴集團管理層認為充足的水平，以撥付營運所需及減低現金流量波動的影響。

於有關期間末，按合約未貼現付款計算的 貴集團的金融負債的到期情況如下：

2019年12月31日	一年內	一至五年	五年以上	總計
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
計息銀行及其他借款	51,650	—	—	51,650
貿易應付款項	9,127	—	—	9,127
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	82,581	—	—	82,581
租賃負債	4,468	22,153	18,693	45,314
	<b>147,826</b>	<b>22,153</b>	<b>18,693</b>	<b>188,672</b>

## 附錄一

## 會計師報告

2020年12月31日	一年內 人民幣 千元	一至五年 人民幣 千元	五年以上 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
計息銀行及其他借款	142,090	52,858	23,285	218,233
貿易應付款項	42,465	—	—	42,465
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	41,811	—	—	41,811
租賃負債	5,478	22,321	13,048	40,847
	<b>231,844</b>	<b>75,179</b>	<b>36,333</b>	<b>343,356</b>
2021年12月31日	一年內 人民幣 千元	一至五年 人民幣 千元	五年以上 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
計息銀行及其他借款	41,674	44,580	11,100	97,354
貿易應付款項	42,696	—	—	42,696
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	17,445	—	—	17,445
租賃負債	8,807	52,335	2,641	63,783
	<b>110,622</b>	<b>96,915</b>	<b>13,741</b>	<b>221,278</b>
2022年6月30日	一年內 人民幣 千元	一至五年 人民幣 千元	五年以上 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
計息銀行及其他借款	25,327	70,557	—	95,884
貿易應付款項	30,840	—	—	30,840
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	13,401	—	—	13,401
租賃負債	14,546	37,824	58,962	111,332
	<b>84,114</b>	<b>108,381</b>	<b>58,962</b>	<b>251,457</b>

### 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障 貴集團持續經營的能力並維持穩健的資本比率，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化及相關資產的風險特徵管理及調整其資本結構。為維持或調整資本結構， 貴集團或會調整派付予股東的股息、返還股東資本或發行新股。 貴集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。於有關期間，並無對管理資本的目標、政策或程序作出變動。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團採用資產負債比率(即債務總額除以資產總額)來監控資本。債務總額包括流動負債及非流動負債。資產總額包括流動資產及非流動資產。

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債	215,914	327,080	205,043	178,166
非流動負債	18,710	95,257	103,358	149,394
債務總額	<u>234,624</u>	<u>422,337</u>	<u>308,401</u>	<u>327,560</u>
資產總額	<u>329,609</u>	<u>532,266</u>	<u>466,680</u>	<u>507,310</u>
資產負債比率	<u>71.18%</u>	<u>79.35%</u>	<u>66.08%</u>	<u>64.57%</u>

### 37. 或然負債

貴集團及 貴公司於各有關期間末並無任何未於歷史財務資料披露的或然負債。

### 38. 有關期間後事件

貴集團於2022年6月30日後並無發生任何重大期後事件。

## III. 天津天孚的補充財務資料

天津天孚截至2019年11月30日止十一個月(收購天津天孚日期前的日期,「收購前期間」)的財務資料乃根據下文所載編製基準及會計政策所編製。該資料於下文簡稱「天津天孚財務資料」。

貴集團於2019年收購天津天孚物業管理有限公司的41%權益(「收購」)(附註17)。收購乃作為 貴集團擴大其中國市場的策略部分並於2019年11月完成。

1. 財務資料

損益及其他全面收益表

	附註	截至 2019年 11月30日 止十一個月 人民幣千元
收益	2.2	339,651
服務成本		<u>(300,935)</u>
毛利		38,716
財務成本		(326)
其他收入及收益		3,142
銷售及分銷開支		(6,256)
行政開支		<u>(40,256)</u>
除稅前虧損	2.3	(4,980)
所得稅開支		<u>(1,706)</u>
期內虧損		<u>(6,686)</u>
期內全面虧損總額		<u><u>(6,686)</u></u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 財務狀況表

	附註	於2019年 11月30日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	2.4	11,038
投資物業	2.5	6,722
使用權資產	2.6	8,130
其他無形資產		225
遞延稅項資產		704
<b>非流動資產總值</b>		<b>26,819</b>
<b>流動資產</b>		
存貨		2,187
貿易應收款項	2.7	65,837
其他應收款項及其他資產	2.8	3,376
現金及現金等價物		48,544
<b>流動資產總值</b>		<b>119,944</b>
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項	2.9	62,265
其他應付款項及應計費用	2.10	44,680
租賃負債	2.6	3,401
<b>流動負債總額</b>		<b>110,346</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>9,598</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>36,417</b>
<b>非流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	2.10	648
遞延稅項負債		269
租賃負債	2.6	5,124
<b>非流動負債總額</b>		<b>6,041</b>
<b>資產淨值</b>		<b>30,376</b>
<b>權益</b>		
實繳股本		6,000
儲備		24,376
<b>權益總額</b>		<b>30,376</b>



## 附錄一

## 會計師報告

### 權益變動表

	<u>實繳股本</u>	<u>以股份 為基礎的 付款儲備</u>	<u>資本儲備</u>	<u>法定儲備</u>	<u>其他 盈餘儲備</u>	<u>保留溢利</u>	<u>總計</u>
	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	人民幣千元
於2019年1月1日	6,000	—	15	3,000	7,162	14,104	30,281
期內虧損	—	—	—	—	—	(6,686)	(6,686)
向一名關聯方出售股權 投資	—	—	(15)	—	(485)	—	(500)
按股權結算的以股份為 基礎的酬金	—	12,270	—	—	—	—	12,270
已付股息	—	—	—	—	—	(4,989)	(4,989)
於2019年11月30日	<u>6,000</u>	<u>12,270</u>	<u>—</u>	<u>3,000</u>	<u>6,677</u>	<u>2,429</u>	<u>30,376</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 現金流量表

	截至2019年 11月30日 止十一個月 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>	
除稅前虧損	(4,980)
調整：	
財務成本	326
利息收入	(191)
物業及設備折舊	3,475
投資物業折舊	220
使用權資產折舊	2,354
無形資產攤銷	327
貿易應收款項減值撥備	996
權益結算的股份獎勵開支	12,270
貿易應收款項增加	(23,637)
存貨增加	(432)
其他應收款項及其他資產減少	1,925
貿易應付款項增加	22,592
其他應付款項及應計費用增加	4,123
<b>經營所得現金</b>	19,368
已收利息	191
已付所得稅	(597)
<b>經營活動產生的現金流量淨額</b>	18,962
<b>投資活動產生的現金流量</b>	
購買物業及設備項目	(3,121)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>	(3,121)
<b>融資活動產生的現金流量</b>	
租賃付款的主要部分	(2,073)
已付利息	(326)
<b>融資活動所用現金流量淨額</b>	(2,399)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	13,442
期初現金及現金等價物	35,102
<b>期末現金及現金等價物</b>	48,544
現金及現金等價物結餘分析	
現金及現金等價物	48,544

## 附錄一

## 會計師報告

### 2. 天津天孚財務資料附註

#### 2.1 主要會計政策

天津天孚財務資料乃根據歷史財務資料附註2.4第二節：重大會計政策概要所載會計政策所編製。

#### 2.2 收益

收益分析如下：

	截至2019年 11月30日 止十一個月 人民幣千元
客戶合約收益	338,206
其他來源收益	
租金收入總額來源：	
物業投資	1,445
	<u>339,651</u>

#### 客戶合約收益

##### (a) 收益分拆資料

服務類型	截至2019年 11月30日 止十一個月 人民幣千元
物業管理服務	338,206
客戶合約收益總額	<u>338,206</u>
<b>收益確認時間</b>	
於一段時間內轉讓的服務	<u>338,206</u>

##### (b) 履約責任

關於 貴集團的履約責任資料概述如下：

#### 物業管理服務

履約責任隨提供服務的時間完成。管理服務合約乃按一至兩年的年期訂立，並按提供服務的時間計賬。

## 附錄一

## 會計師報告

### 2.3 除稅前虧損

	截至 2019年 11月30日 止十一個月 人民幣千元
所提供服務成本*	300,935
物業及設備折舊	3,475
投資物業折舊	220
使用權資產折舊	2,354
無形資產攤銷	327
工資及薪金	53,507
退休金計劃供款、社會福利及其他福利	19,065
貿易應收款項減值淨額	996
權益結算的股份獎勵開支	12,270

\* 所提供服務成本包括物業及設備折舊、使用權資產折舊、投資物業折舊及僱員福利開支，亦包括於截至2019年11月30日止十一個月就各開支類型而於以上單獨披露的各自總額內。

### 2.4 物業及設備

貴集團	電子 裝置	家具、 固定 裝置 及設備	汽車	租賃 裝修	其他	總計
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
<b>於2019年11月30日</b>						
<b>成本</b>						
於2019年1月1日	2,109	3,549	7,445	6,831	662	20,596
添置	1,828	220	—	146	51	2,245
出售	(177)	(423)	(343)	—	(24)	(967)
於2019年11月30日	<u>3,760</u>	<u>3,346</u>	<u>7,102</u>	<u>6,977</u>	<u>689</u>	<u>21,874</u>
<b>累計折舊：</b>						
於2019年1月1日	1,259	2,292	3,832	691	334	8,408
期內計提	350	392	684	1,983	66	3,475
出售	(169)	(515)	(325)	—	(38)	(1,047)
於2019年11月30日	<u>1,440</u>	<u>2,169</u>	<u>4,191</u>	<u>2,674</u>	<u>362</u>	<u>10,836</u>
<b>賬面淨值：</b>						
於2019年1月1日	850	1,257	3,613	6,140	328	12,188
於2019年11月30日	<u>2,320</u>	<u>1,177</u>	<u>2,911</u>	<u>4,303</u>	<u>327</u>	<u>11,038</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 2.5 投資物業

	人民幣千元
於2019年1月1日的賬面值	6,942
折舊	<u>(220)</u>
於2019年11月30日的賬面值	<u>6,722</u>

於2019年11月30日，投資物業的公平值如下：

	2019年 11月30日 人民幣千元
中國的投資物業	<u>7,760</u>

於2019年11月30日，天津天孚投資物業的公平值乃由獨立估值師天津岳華房地產土地資產評估有限公司進行的估值釐定。根據估值模式，已就商業物業採用市場法。

### 2.6 租賃

#### 天津天孚作為承租人

天津天孚訂有辦公室物業的租賃合約。辦公室物業租賃的租期一般為3至10年。

#### (a) 使用權資產

天津天孚的使用權資產的賬面值及變動如下：

	辦公室物業 人民幣千元
<b>2019年11月30日</b>	
於2019年1月1日	5,057
添置	5,427
折舊開支	<u>(2,354)</u>
於2019年11月30日	<u>8,130</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 租賃負債

租賃負債的賬面值及變動如下：

	<u>租賃負債</u> 人民幣千元
<b>2019年11月30日</b>	
於2019年1月1日	5,171
新租賃	5,427
期內確認的利息增加	326
付款	(2,399)
於2019年11月30日	<u>8,525</u>
	<b>2019年</b> <b>1月至11月</b>
	<u>人民幣千元</u>
分析為：	
即期部分	3,401
非即期部分	<u>5,124</u>

### (c) 於損益中確認與租賃有關的金額如下：

	<b>2019年</b> <b>11月30日</b> <u>人民幣千元</u>
租賃負債利息	326
使用權資產的折舊開支	2,354
短期租賃相關開支	<u>361</u>
於損益中確認的總金額	<u>3,041</u>

### 2.7 貿易應收款項

	<b>於2019年</b> <b>11月30日</b> <u>人民幣千元</u>
貿易應收款項	66,970
減值	<u>(1,133)</u>
	<u>65,837</u>

## 附錄一

## 會計師報告

於2019年11月30日基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2019年 11月30日
	人民幣千元
1年內	65,547
1至2年	516
2至3年	16
3年以上	891
	<u>66,970</u>

貿易應收款項的減值虧損撥備的變動如下：

	於2019年 11月30日
	人民幣千元
於期初	2,129
減值撥回淨額	<u>(996)</u>
於期末	<u>1,133</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。撥備率按具有類似虧損模式的各個客戶群體的發票日期計算。該計算反映概率加權結果、貨幣時值及於2019年11月30日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。

天津天孚於有資料表明對手方面臨嚴重財務困境且並無收回的實際前景（即對手方已進行清盤或進入破產程序（以較早發生者為準）），在計及適當的法律意見後，撤銷貿易應收款項。

## 附錄一

## 會計師報告

下文載列天津天孚使用撥備矩陣計量的貿易應收款項的信貸風險資料：

	於2019年11月30日		
	預期 信貸虧損率	賬面總值	預期 信貸虧損
		人民幣千元	人民幣千元
1年內	0.32%	65,547	218
1至2年	1.94%	516	10
2至3年	87.50%	16	14
3年以上	100.00%	891	891
		66,970	1,133

### 2.8 其他應收款項及按金

	於2019年 11月30日 人民幣千元
按金	2,330
其他應收款項	1,089
減值	(43)
	3,376

其他應收款項減值的虧損撥備變動如下：

	於2019年 11月30日 人民幣千元
於期初	23
減值虧損淨額	20
於期末	43

按金指向客戶作出的按金。於適用時，考慮已發佈信貸評級的可資比較公司違約的可能性，於各有關期間末進行減值分析。倘並無物色到具有信貸評級的可資比較公司，經參考 貴集團的過往虧損記錄，採用虧損率估計預期信貸虧損。虧損率會作出調整，以反映當前條件及未來經濟條件的預測（如適用）。於2019年11月30日，在並無可資比較公司的情況下應用的虧損率為1.86%。



## 附錄一

## 會計師報告

### 2.9 貿易應付款項

於2019年11月30日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2019年 11月30日 人民幣千元
1年內	61,891
1年以上	374
	<u>62,265</u>

貿易應付款項為免息且通常須少於90天內結算。

### 2.10 其他應付款項及應計費用

	於2019年 11月30日 人民幣千元
<b>即期</b>	
應付員工工資及福利	12,595
合約負債	10,987
按金	7,793
代住戶收取款項	1,910
應付稅項(除所得稅外)	4,006
應付股息	4,989
其他	2,400
	<u>44,680</u>
<b>非即期</b>	
按金	<u>648</u>
總計	<u>45,328</u>

### 2.11 以股份為基礎的付款

於2019年9月，為表彰天津天孚管理層過去提供的服務，天津天孚管理層獲授天津天孚10%的股份。已授出股份並無附帶服務期條件。由於按要價向管理層轉讓10%股份乃於收購完成前進行，該等股份的公平值與其轉讓價間的差額人民幣12,270,000元於收購完成前作為以權益結算的股份獎勵開支入賬。

授出的以權益結算的股份付款的公平值乃於授出日期使用二項式模式進行估計，計及獲授股份的條款及條件。下表列示使用該模式的輸入數據：

	<u>2019年9月</u>
加權平均資本成本	15%
缺乏市場流動性折讓	40%

#### IV. 期後財務報表

貴公司、貴集團或貴集團現時旗下任何公司尚未就2022年6月30日後任何期間編製經審核財務報表。