

以下第I-1至I-62頁為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供收錄於本文件。



致泓盈城市運營服務集團股份有限公司列位董事及中國國際金融香港證券有限公司有關歷史財務資料的會計師報告

緒言

我們謹此就泓盈城市運營服務集團股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第I-3至I-62頁），該等歷史財務資料包括 貴集團於2020年、2021年及2022年12月31日的綜合財務狀況表， 貴公司於2020年、2021年及2022年12月31日的財務狀況表，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年（「有關期間」）的綜合損益及其他全面收入表、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-3至I-62頁所載的歷史財務資料為本報告的重要組成部分，其編製以供收錄於 貴公司日期為[●]年[●]月[●]日有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板進行[編纂]的[編纂]（「[編纂]」）內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

附 錄 一

會 計 師 報 告

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以按情況設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準，真實而中肯地反映 貴集團及 貴公司於2020年、2021年及2022年12月31日的財務狀況，以及 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例就有關事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，並無就第I-3頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註24(d)，當中包括 貴公司就有關期間派付股息的資料。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

[●]年[●]月[●]日

歷史財務資料

下文載列歷史財務資料，其構成本會計師報告的組成部分。

貴集團於有關期間的綜合財務報表是歷史財務資料的基礎，乃經畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）長沙分所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收入表

(以人民幣列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	4	278,325	431,653	528,523
銷售成本		<u>(196,515)</u>	<u>(324,347)</u>	<u>(406,976)</u>
毛利		81,810	107,306	121,547
其他淨收入	5(e)	1,099	8	3,790
銷售開支		(4,981)	(4,717)	(4,454)
行政開支		(36,616)	(42,324)	(43,744)
預期信貸虧損		<u>(1,026)</u>	<u>(11,920)</u>	<u>(10,758)</u>
經營利潤		40,286	48,353	66,381
應佔聯營公司及合營企業的 利潤減虧損	13	3,452	4,646	3,092
財務收入	5(a)	764	1,180	1,221
財務成本	5(b)	<u>—</u>	<u>(1)</u>	<u>(8)</u>
除稅前利潤		44,502	54,178	70,686
所得稅	6	<u>(9,885)</u>	<u>(13,337)</u>	<u>(17,090)</u>
年內利潤及全面收入總額		<u>34,617</u>	<u>40,841</u>	<u>53,596</u>
歸屬於：				
貴公司權益股東		34,286	40,400	53,095
非控股權益	24(e)	<u>331</u>	<u>441</u>	<u>501</u>
		<u>34,617</u>	<u>40,841</u>	<u>53,596</u>
每股盈利(人民幣元)				
基本及攤薄	9	<u>0.29</u>	<u>0.34</u>	<u>0.44</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	12,687	11,133	—
物業、廠房及設備	11(a)	9,030	23,557	16,068
無形資產	12	305	198	98
於合營企業的投資	13	5,799	8,785	11,060
於聯營公司的投資	14	11,111	14,046	11,222
遞延稅項資產	23(b)	3,023	5,165	7,302
		<u>41,955</u>	<u>62,884</u>	<u>45,750</u>
流動資產				
存貨	16	1,158	2,426	3,202
合同資產	20	20,444	88,143	157,286
預付款項、貿易及其他應收款項	17	134,079	172,905	208,786
受限制銀行存款	18	—	288	619
現金及現金等價物	18	128,376	129,927	123,822
		<u>284,057</u>	<u>393,689</u>	<u>493,715</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	19	197,532	261,907	309,668
合同負債	20	9,038	24,543	13,637
租賃負債	21	—	40	148
撥備	22	511	702	—
即期稅項	23(a)	15,357	25,466	30,306
		<u>222,438</u>	<u>312,658</u>	<u>353,759</u>
流動資產淨值		<u>61,619</u>	<u>81,031</u>	<u>139,956</u>
資產總值減流動負債		<u>103,574</u>	<u>143,915</u>	<u>185,706</u>
非流動負債				
租賃負債	21	—	—	30
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30</u>
資產淨值		<u>103,574</u>	<u>143,915</u>	<u>185,676</u>
資本及儲備	24			
實收資本／股本	24(a)	10,000	10,000	120,000
儲備	24(c)	92,412	132,312	65,676
貴公司權益股東應佔權益總額		<u>102,412</u>	<u>142,312</u>	<u>185,676</u>
非控股權益		<u>1,162</u>	<u>1,603</u>	<u>—</u>
權益總額		<u>103,574</u>	<u>143,915</u>	<u>185,676</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

(以人民幣列示)

		於12月31日		
	附註	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	11(a)	1,138	17,892	13,601
於合營企業的投資	13	5,799	8,785	11,060
於子公司的投資	15	14,116	14,116	87,886
遞延稅項資產		845	3,330	4,787
		<u>21,898</u>	<u>44,123</u>	<u>117,334</u>
流動資產				
存貨		—	1,366	3,202
合同資產	20	2,373	29,349	43,433
預付款項、貿易及其他應收款項	17	56,475	64,038	105,883
現金及現金等價物	18	38,953	60,836	46,985
		<u>97,801</u>	<u>155,589</u>	<u>199,503</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	19	72,597	127,512	127,315
合同負債	20	4,661	6,243	5,664
租賃負債	23(a)	—	40	148
即期稅項		7,785	13,609	16,420
		<u>85,043</u>	<u>147,404</u>	<u>149,547</u>
流動資產淨值		<u>12,758</u>	<u>8,185</u>	<u>49,956</u>
資產總值減流動負債		<u>34,656</u>	<u>52,308</u>	<u>167,290</u>
非流動負債				
租賃負債		—	—	30
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30</u>
資產淨值		<u>34,656</u>	<u>52,308</u>	<u>167,260</u>
資本及儲備	24			
實收資本／股本	24(a)	10,000	10,000	120,000
儲備		24,656	42,308	47,260
權益總額		<u>34,656</u>	<u>52,308</u>	<u>167,260</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表
(以人民幣列示)

附註	實收資本／ 股本 人民幣千元 附註24(a)	歸屬於 貴公司權益股東			非控股 權益 人民幣千元 附註24(e)	權益總額 人民幣千元
		資本儲備 人民幣千元 附註24(c)	法定盈餘 儲備 人民幣千元 附註24(c)	保留利潤 人民幣千元 附註24(c)		
1.2 24(d)	10,000	44,796	3,613	28,700	5,044	92,153
	-	-	-	34,286	331	34,617
	-	-	1,333	(1,333)	-	-
	-	(2,481)	-	-	(4,213)	(6,694)
	-	-	-	(16,502)	-	(16,502)
24(d)	10,000	42,315	4,946	45,151	1,162	103,574
	-	-	-	40,400	441	40,841
	-	-	1,767	(1,767)	-	-
	-	-	-	(500)	-	(500)
1.2 24(a) 24(a)	10,000	42,315	6,713	83,284	1,603	143,915
	-	-	-	53,095	501	53,596
	-	(9,731)	-	-	(2,104)	(11,835)
	-	-	5,605	(5,605)	-	-
	10,000	-	-	(10,000)	-	-
	100,000	(32,584)	(6,713)	(60,703)	-	-
	120,000	-	5,605	60,071	-	185,676

於2020年1月1日的結餘
截至2020年12月31日止年度的權益變動：
年內利潤及全面收入總額
提取法定盈餘儲備
重組的影響
已獲批准的股息

於2020年12月31日及2021年1月1日的結餘
截至2021年12月31日止年度的權益變動：
年內利潤及全面收入總額
提取法定盈餘儲備
已獲批准的股息

於2021年12月31日及2022年1月1日的結餘
截至2022年12月31日止年度的權益變動：
年內利潤及全面收入總額
重組的影響
提取法定盈餘儲備
轉入實收資本
改制為股份公司

於2022年12月31日的結餘

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

(以人民幣列示)

		截至12月31日止年度		
	附註	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動				
經營所得現金	18(b)	61,391	48,743	6,271
已付所得稅	23(a)	(6,487)	(5,370)	(14,387)
經營活動所得／(所用) 現金淨額		54,904	43,373	(8,116)
投資活動				
購買物業、廠房及設備的付款		(3,052)	(22,651)	(2,153)
出售物業、廠房及設備以及投資物業所得款項		102	45	11,910
向聯營公司注資		(10,000)	—	—
向合營企業注資		(765)	(1,275)	—
向關聯方墊款		(13,292)	(20,814)	(8,313)
收回向關聯方墊款所得款項		1,906	2,458	14,043
已收利息		764	1,180	1,221
自聯營公司收取的股息		—	—	3,641
投資活動(所用)／所得現金淨額		(24,337)	(41,057)	20,349
融資活動				
已付租賃租金的資本部分	18(c)	—	(37)	(155)
已付租賃租金的利息部分	18(c)	—	(1)	(8)
關聯方墊款	18(c)	21,014	9,319	3,650
關聯方償還墊款	18(c)	(1,212)	(10,046)	(11,695)
已付股息	18(c)	(11,143)	—	(7,667)
重組現金淨額	1.2	—	—	(1,426)
[編纂]付款		[編纂]	[編纂]	[編纂]
融資活動所得／(所用) 現金淨額		8,659	(765)	(18,338)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額		39,226	1,551	(6,105)
於1月1日的現金及現金等價物	18(a)	89,150	128,376	129,927
於12月31日的現金及現金等價物	18(a)	128,376	129,927	123,822

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

歷史財務資料附註

1 歷史財務資料的編製及呈列基準

1.1 一般資料

泓盈城市運營服務集團股份有限公司（前稱長沙先導物業管理有限公司、長沙城市物業發展有限公司及湖南泓盈城市運營服務集團股份有限公司，「貴公司」）於2015年9月7日在中華人民共和國（「中國」）湖南省長沙市成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。貴公司的註冊辦事處地址為中國湖南省長沙市岳麓區先導路179號湘江時代廣場A1棟9樓。

經一系列資本重組後，於2020年1月1日，貴公司註冊資本為人民幣20,000,000元，且貴公司由長沙先導投資控股集團有限公司（「先導投資」，為長沙城市發展集團有限公司（「城發集團公司」）的全資子公司）全資擁有。

於2020年6月29日，先導投資將貴公司100%的股權轉讓予城發集團公司。

作為附註1.2所界定的重組的一部分，於2022年8月26日，城發集團公司將其於貴公司5%的股權無償轉讓予城發集團公司的全資子公司長沙市城市建設投資開發集團有限公司（「城投集團」）。城投集團隨後將貴公司5%的股權轉讓予城投集團的全資子公司岳麓山旅遊文化開發有限公司（「岳麓山公司」）。

於2022年12月22日，貴公司改制為股份公司，擁有120,000,000股每股面值人民幣1元的普通股。

貴公司及其子公司（統稱為「貴集團」）主要從事物業管理服務、城市服務及商業運營服務（定義見附註4(b)，統稱「**[編纂]**業務」。有關貴集團主要服務線及經營分部的進一步詳情載於附註4。

1.2 集團重組

於有關期間，**[編纂]**業務由城發集團公司的若干子公司（包括貴公司）經營。

為精簡企業架構以籌備貴公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）**[編纂]**，貴公司進行**[編纂]**歷史、重組及公司架構一節所詳述的重組（「重組」）。重組主要涉及：

- 於2020年，長沙城發商業管理有限公司（「城發商管」）自先導投資無償收購長沙城投資產經營有限責任公司（「城投資產」）100%股權；
- 於2020年，貴公司自岳麓山公司無償收購長沙城投物業服務有限公司（「城投物業」）100%股權；
- 於2020年，貴集團將其於聯營公司長沙先導銀象文化傳媒有限公司（「銀象文化」）的股權無償轉讓予城發集團公司的子公司長沙達美文化傳播有限公司（「達美文化」）。
- 於2022年，貴集團無償向城發集團公司全資子公司岳麓山公司轉讓其杜甫江閣旅遊經營業務及相關淨資產（包括現金及現金等價物人民幣1,426,000元）。
- 於2022年，貴公司自長沙城發智慧出行投資運營有限公司（「城發智慧出行公司」）收購長沙市停車場投資建設經營有限公司（「停車場公司」，其90%的股權由城發集團公司間接擁有）100%股權，對價總額為人民幣9,872,000元；及
- 於2022年，貴公司自城發集團公司無償收購城發商管及其子公司100%股權。

附錄一

會計師報告

上述各項重組步驟完成後，貴公司成為貴集團現時旗下公司的控股公司。貴集團子公司的詳情載於附註1.3。

1.3 編製基準

緊接重組前及緊隨重組後，貴集團現時旗下公司受城發集團公司的共同控制。該控制並非暫時性，因而，重組乃被視為在共同控制下的業務合併。

就本報告而言，歷史財務資料通過納入貴集團現時旗下公司的財務資料而編製，該等公司受城發集團公司的共同控制，猶如當前集團架構在整個呈列期間或自合併實體首次受城發集團公司控制之日起期間（以較短者為準）一直存續。從城發集團公司的角度來看，合併實體的資產及負債使用現有賬面值綜合列賬。

從城發集團公司的角度來看，收購合併實體的對價低於合併實體資產淨值的現有賬面值。從城發集團公司的角度來看，合併實體資產淨值的現有賬面值與已付或應付對價之間的差額被視為對貴公司注資。

重組完成前，停車場公司10%的股權由一名股東（並非處於城發集團公司的共同控制下）間接持有，在歷史財務資料中呈列為非控股權益。

集團內公司間結餘、交易及集團內公司間交易的未變現收益／虧損均於編製歷史財務資料時悉數對銷。

於本報告日期，貴公司及貴集團子公司的財務報表（受限於法定審計規定）已根據中國財政部頒佈的企業會計準則編製。貴公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的財務報表已由大信會計師事務所（特殊普通合夥）長沙分所（「大信會計師事務所」）審核。

於有關期間及於本報告日期，貴公司在以下子公司（均為有限責任公司）中擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	註冊／ 實收資本詳情	於下列日期所持股權			本報告日期	主要業務
			2020年	12月31日 2021年	2022年		
長沙城發物業管理 有限公司	中國 2005年11月11日	人民幣 20,000,000元／零	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務
城投物業	中國 2013年11月7日	人民幣500,000元／ 人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務
湖南省先導現代園林 綠化有限公司 （「園林公司」）	中國 2001年2月2日	人民幣 10,000,000元／ 人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供園林綠化服務

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	註冊／ 實收資本詳情	於下列日期所持股權			本報告日期		主要業務
			2020年	2021年	2022年			
長沙城市照明運營發展 有限公司（「城市照明 公司」）	中國 2022年3月29日	人民幣 10,000,000元／ 人民幣5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%		提供公共設施管理 服務
城發商管	中國 2017年4月5日	人民幣 20,000,000元／ 人民幣20,000,000元	–	–	100%	100%		提供商業運營服務
長沙城發星家公寓運營 管理有限公司	中國 2017年2月20日	人民幣 10,000,000元／ 人民幣500,000元	–	–	100%	100%		提供公寓運營服務
城投資產	中國 2011年6月1日	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	–	–	100%	100%		提供商業運營服務
停車場公司	中國 2003年9月27日	人民幣6,000,000元／ 人民幣6,000,000元	–	–	100%	100%		提供停車場租賃服 務

附註：

- (a) 該等實體的官方名稱為中文，其英文譯名僅供參考。
- (b) 該等實體乃根據中國法律及法規註冊的有限責任公司。
- (c) 貴集團子公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的財務報表已由大信會計師事務所審核，惟城市照明公司除外，該公司成立於2022年，且於成立前並無編製任何經審計財務報表。

貴集團現時旗下所有公司均採納12月31日作為其財政年度年結日。

歷史財務資料已根據所有適用國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製。廣義上的國際財務報告準則包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋。有關所採納重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，貴集團於有關期間採納所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則，惟截至2022年12月31日止會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。於2022年1月1日開始的會計年度已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註29。

歷史財務資料亦符合聯交所證券上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已貫徹應用於歷史財務資料所呈列的所有期間。

附錄一

會計師報告

2 重大會計政策

(a) 計量基準

編製財務報表所採用的計量基準為歷史成本基準，惟附註2(e)所載會計政策所述按其公允價值列賬的投資物業除外。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，約整至最接近千元，惟另有說明者除外。貴集團各實體釐定其功能貨幣為其經營所在主要經濟環境的貨幣。貴公司及貴公司子公司的功能貨幣為人民幣。

(b) 使用估計及判斷

編製符合國際財務報告準則的歷史財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，這會影響政策應用以及所呈報的資產、負債、權益、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及於各情況下被視為合理的各種其他因素，其結果構成對無法從其他來源輕易得出的資產及負債賬面值作出判斷的基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準進行審閱。倘修訂僅影響修訂估計的期間，則會計估計的修訂於該期間確認，倘修訂影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用對歷史財務資料有重大影響的國際財務報告準則時作出的判斷及估計不明朗因素的主要來源於附註3討論。

(c) 子公司及非控股權益

子公司指由貴集團控制的實體。倘貴集團通過對實體的權力就參與實體業務所得可變回報承擔風險或享有權利，並有能力影響該等回報，則貴集團控制該實體。於評估貴集團是否擁有權力時，僅考慮貴集團及其他各方所持有的實質性權利。

於子公司（通過共同控制下的業務合併收購的子公司除外）的投資自獲得控制權當日起併入歷史財務資料，直至控制權結束當日為止。集團內公司間結餘、交易以及從集團內公司間交易產生的現金流量及任何未變現利潤，均於編製歷史財務資料時悉數對銷。從集團內公司間交易產生的未變現虧損，只有在並無證據顯示出現減值的情況下按未變現收益的相同方式予以對銷。

非控股權益指於一間子公司中並非直接或間接歸屬於貴公司的權益，而貴集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使貴集團整體就符合金融負債定義的該等權益承擔合同責任。就各業務合併而言，貴集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔子公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益乃於綜合財務狀況表內呈列於權益中，獨立於貴公司權益股東應佔權益。貴集團業績中的非控股權益在綜合損益表及綜合損益及其他全面收入表中呈列，以作為貴公司非控股權益與權益股東之間的期內損益總額及全面收入總額的分配。

貴集團於子公司不構成失去控制權之權益變動乃入賬列作權益交易，並對綜合權益內控股及非控股權益的金額作出調整以反映相關權益的變動，惟並不會對商譽作出調整，亦不會確認收益或虧損。

附錄一

會計師報告

當 貴集團失去對一間子公司的控制權，則入賬列作出售該子公司的全部權益，因此產生的收益或虧損會於損益確認。於失去控制權之日在該前子公司保留的任何權益按公允價值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公允價值，或（如適用）初步確認於聯營公司或合營企業投資時的成本（見附註2(d)）。

在 貴公司財務狀況表中，於子公司的投資按成本減減值虧損列賬（見附註2(i)(ii)）。

共同控制下的業務合併

歷史財務資料綜合透過共同控制下的業務合併取得的實體或業務的財務業績及財務狀況，猶如該等財務業績及財務狀況自最早呈列日期或該等綜合實體或業務首次受控制方控制當日起計的期間（以較短者為準）已綜合計算。

綜合實體或業務的淨資產乃以控制方角度的現有賬面值進行綜合。在控制方的權益持續的情況下，商譽或收購方應佔被收購方可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額的權益超過於共同控制合併時的成本的金額不予確認。

綜合損益及全面收入表包括各綜合實體或業務的業績，而其期間為自最早呈列日期或綜合實體或業務首次受共同控制當日起計的期間（以較短期間為準），而不考慮共同控制合併的日期。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內公司間交易、結餘及綜合實體或業務間交易的未變現收益均於綜合入賬時予以對銷。

(d) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指 貴集團或 貴公司可以對其發揮重大影響力但並非控制或共同控制其管理（包括參與財務及經營決策）的實體。

合營企業是一項安排，據此， 貴集團或 貴公司與其他方簽署合同，同意分享此項安排的控制權，並有權擁有該安排的淨資產。

於一間聯營公司或一間合營企業的投資是按權益法於歷史財務資料入賬。根據權益法，投資初始以成本入賬，並經 貴集團在收購當日應佔被投資方可識別資產淨值的公允價值超出投資成本的金額作出調整（如有）。投資成本包括購買價、直接歸屬於購入投資的其他成本，以及構成 貴集團股本投資一部分的於聯營公司或合營企業的任何直接投資。其後，該投資經 貴集團在收購後應佔被投資方的資產淨值及與該投資有關的任何減值虧損（見附註2(i)(ii)）變動作出調整。於各報告日期， 貴集團評估是否有任何客觀證據顯示投資已減值。收購當日出出成本的任何金額， 貴集團年內應佔被投資方的收購後稅後業績及任何減值虧損會在綜合損益表確認，而 貴集團應佔被投資方其他全面收入的收購後稅後項目則會在綜合損益及其他全面收入表確認。

當 貴集團需分擔聯營公司或合營企業的虧損額超過其所佔權益時， 貴集團所佔權益應減少至零，且不再確認進一步虧損，惟 貴集團須履行法定或推定責任，或須代表被投資方付款則除外。就此而言， 貴集團的權益為根據權益法計算的投資賬面值，連同實質上構成 貴集團於聯營公司或合營企業淨投資的任何其他長期權益部分。

貴集團與其聯營公司及合營企業之間交易所產生的未變現損益均以 貴集團於該被投資方的權益為限抵銷，除非未變現虧損證明轉讓資產出現減值，則在此情況下即時於損益確認。

附錄一

會計師報告

倘於一間聯營公司投資轉為於一間合營企業投資，保留權益不作重新計量，反之亦然。相反，該投資繼續按權益法入賬。

在所有其他情況中，當 貴集團不再於合營企業擁有共同控制權或於聯營公司擁有重大影響力，則按出售該被投資方的全部權益入賬，而所產生的盈虧將於損益內確認。於失去重大影響力當日仍保留於前被投資方的任何權益乃按公允價值確認，而該金額將被視為一項金融資產於初始確認時的公允價值。

於一間聯營公司及合營企業的投資乃按成本減去減值虧損於 貴公司財務狀況表列賬（見附註2(i)(ii)）。

(e) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇（見附註2(g)）。當中包括就目前尚未確定未來用途持有的土地及在建或發展作未來投資物業用途的物業。

投資物業按公允價值列賬，惟於報告期末仍在興建或發展，且公允價值不能於當時可靠計量者則作別論。公允價值變動或廢棄或出售投資物業產生的任何收益或虧損於損益內確認。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損（見附註2(i)(ii)）列賬。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接勞工成本、初步估計（如相關）拆除及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的生產經常開支及借款成本。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損以該項目的出售所得款項淨額與其賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

物業、廠房及設備項目的折舊乃按下列估計可使用年期，在扣減其估計剩餘價值（如有）後，以直線法撇銷其成本計算：

	按資產租賃年期或 估計可使用年期的較短者
租賃物業裝修	按租期
使用權資產	按租期
汽車	3 – 5年
機器及電子設備	3 – 5年
傢俱及其他	3 – 5年

倘物業、廠房及設備項目的各部分擁有不同的可使用年期，則該項目的成本會以合理基準在各部分之間分配，且各部分獨立計算折舊。資產的可使用年期及剩餘價值（如有）均會每年審閱。於在建工程竣工及可投入作擬定用途前，不會就有關在建工程作出折舊撥備。

附錄一

會計師報告

(g) 租賃

貴集團於合同初始評估有關合同是否屬租賃或包含租賃。倘合同為換取對價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同是租賃或包含租賃。當客戶同時有權指示可識別資產的用途及自有關用途獲得絕大部分經濟利益時，即擁有控制權。

(i) 作為承租人

如合同包含租賃部分及非租賃部分，貴集團選擇不區分非租賃部分，而將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，貴集團確認使用權資產及租賃負債，但租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃除外。當貴集團就低價值資產訂立租賃時，貴集團會決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與該等未資本化租賃有關的租賃付款於租期內系統性地確認為開支。

如租賃資本化，租賃負債初步按租期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃內含利率（或如該利率無法實時釐定，則按有關增量借款利率）折現。於初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，利息開支則使用實際利率法計算。不取決於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債的計量，因此在產生付款的會計期間於損益扣除。

租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債初始金額加開始日期當日或之前作出的任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。如適用，使用權資產成本也包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或其所在地的估計成本，折現至其現值並扣除任何已收租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損（見附註2(f)及2(i)(ii)）列賬。

當指數或利率變動導致未來租賃付款有變，或貴集團根據剩餘價值保證估計預期應付的金額有變，或重新評估貴集團是否合理確定行使購買、延期或終止選擇權有變，將對租賃負債予以重新計量。當租賃負債按此方式重新計量，則對使用權資產的賬面值作出相應調整，或如使用權資產的賬面值被調低至零，則將有關調整計入損益。

當租賃範疇發生變化或租賃合同原先並無規定的租賃對價發生變化（「租賃修改」），且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在該情況下，租賃負債使用於修改生效日期的經修訂貼現率，根據經修訂的租賃付款及租賃期限重新計量。唯一的例外是因新冠疫情而直接產生的任何租金減免，且符合國際財務報告準則第16號「租賃」第46B段所載的條件。在該等情況下，貴集團利用國際財務報告準則第16號第46A段所載的實際權宜方法，確認對價變動，猶如其並非租賃修改。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分釐定為應於報告期後十二月內到期結算的合同付款的現值。

(ii) 作為出租人

如貴集團為出租人，其於租賃開始時釐定各項租賃為融資租賃或為經營租賃。將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

附錄一

會計師報告

如合同包含租賃及非租賃部分，貴集團按相對獨立售價基準將合同對價分配至各個部分。來自經營租賃的租金收入根據附註2(r)(ii)(c)確認。

如貴集團為中間出租人，則參考主租賃產生的使用權資產將轉租分類為融資租賃或經營租賃。如主租賃為貴集團採用上述豁免的短期租賃，則貴集團將轉租分類為經營租賃。

就分類為融資租賃的轉租而言，貴集團終止確認與轉讓予轉租承租人的主租賃有關的使用權資產，並在貴集團訂立轉租時確認轉租中的融資租賃應收款項。轉租中使用權資產與融資租賃應收款項的差額於損益中確認。

於轉租期內，貴集團使用實際利率法按融資租賃應收款項未償還結餘的累計額確認利息收入及與主租賃有關的租賃負債的利息開支。

就分類為經營租賃的轉租而言，貴集團於其綜合財務狀況表中保留與主租賃有關的租賃負債及使用權資產。

(h) 無形資產

貴集團所購入無形資產乃按成本減累計攤銷（倘估計可使用年期為有限期）及減值虧損（見附註2(i)(ii)）列賬。有關內部產生的商譽及品牌的開支乃於產生期間確認為開支。

具有限可使用年期的無形資產攤銷按直線法於資產的估計可使用年期自損益扣除。無形資產項目中的軟件自可供使用當日起攤銷，其估計可使用年期為3至5年。

攤銷的期限及方法會每年進行檢討。

倘無形資產的可使用年期被評定為無限期，則不會進行攤銷。倘評定無形資產的可使用年期為無限期，則會每年檢討以釐定有否任何事件及情況繼續支持該項資產的無限可使用年期評估。倘並無任何該等事件或情況繼續支持，則可使用年期評估由無限期轉為有限期，並自變動日期起就其預期情況及根據上文所載有限期無形資產的攤銷政策列賬。

(i) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合同資產的信貸虧損。

貴集團就按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易應收款項及其他應收款項）以及國際財務報告準則第15號定義的合同資產（見附註2(k)）確認預期信貸虧損的虧損撥備。

以公允價值計量的其他金融資產，包括按公允價值計入損益計量的金融資產，毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期短缺現金的現值（即按照合同應付貴集團的現金流量與貴集團預期收取現金流量的差額）計量。

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

- 現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易及其他應收款項以及合同資產：初始確認時釐定的實際利率或其約數。

附錄一

會計師報告

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為 貴集團面對信貸風險的最長合同期間。

於計量預期信貸虧損時，貴集團會考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠的資料，包括有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指預期將因報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期將因預期信貸虧損模型適用項目的預期年期內所有可能發生的違約事件而導致的虧損。

貿易應收款項及合同資產的虧損撥備一般乃按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損是利用基於 貴集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人的特有因素及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

對於所有其他金融工具，貴集團確認相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具的信貸風險顯著增加，在該情況下，虧損撥備按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險顯著增加

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時，貴集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出該重新評估時，貴集團認為，(i)如借款人不大可能在 貴集團無追索權採取變現抵押（如持有）等行動的情況下向 貴集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產逾期90天，則構成違約事件。貴集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 未能按合同到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信用評級（如有）的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的現狀或預測變動對債務人履行其對 貴集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險顯著增加的評估按個別基準或共同基準進行。如評估按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵（如逾期狀況及信貸風險評級）進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益內確認為減值收益或虧損。貴集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對有關賬面值作出相應調整。

附錄一

會計師報告

利息收入計算基準

根據附註2(r)(ii)(a)確認的利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本（即總賬面值減虧損撥備）計算。

於各報告日期，貴集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合同，如欠繳或逾期事件；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撇銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撇銷（部分或全部）金融資產或合同資產的總賬面值。該情況通常出現在貴集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還待撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產減值

貴集團會於各報告期末審閱內部及外部所得資料，以確定下列資產是否出現減值跡象或先前已確認的減值虧損不再存在或已經減少：

- 物業、廠房及設備（包括使用權資產）；
- 無形資產；
- 於聯營公司及合營企業的投資；及
- 貴公司財務狀況表所列於子公司的投資。

倘出現任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額乃指公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃根據除稅前貼現率貼現至現值，而該貼現率須能反映市場現時對款項的時間價值及資產獨有風險的評估。倘某項資產產生的現金流入大致上不能獨立於其他資產產生的現金流入，則就可獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定可收回金額。

附錄一

會計師報告

— 減值虧損確認

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先用作減少已分配至現金產生單位（或單位組別）的任何商譽的賬面值，其後按比例基準用作減少該單位（或單位組別）內其他資產的賬面值；惟資產的賬面值將不得減少至低於其個別公允價值減出售成本（如能計量）或使用價值（如能計算）。

— 減值虧損撥回

就商譽以外的資產而言，倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則須撥回減值虧損。

減值虧損撥回僅限於資產在過往年度並無確認減值虧損的情況下所釐定的賬面值。減值虧損撥回於確認有關撥回的年度計入損益內。

(j) 存貨

存貨為於日常業務過程中持作出售的資產、就銷售進行生產的資產或以材料或供應品形式在生產或提供服務過程中耗用的資產。

存貨按成本及可變現淨值（以較低者為準）列賬。可變現淨值乃於日常業務過程中的估計售價減估計完成成本及進行銷售所必要的估計成本。

存貨成本使用先進先出法公式計算，包括所有採購成本、轉換成本及將存貨送至現有地點及達致現有狀況所產生的其他成本。

當售出存貨時，該等存貨的賬面值乃於確認相關收益的期間確認為一項開支。

任何存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損均於發生撇減或虧損的期間確認為一項開支。任何存貨撇減的回撥金額乃於回撥發生的期間確認為先前已列為一項開支的存貨金額的減少。

(k) 合同資產及合同負債

合同資產乃於 貴集團有權無條件獲取合同所載支付條款下的對價前確認收益（見附註2(r)）時確認。合同資產按附註2(i)(i)所載政策進行預期信貸虧損評估，並在收取對價的權利成為無條件時重新分類至應收款項（見附註2(l)）。

合同負債乃於客戶在 貴集團確認相關收益（見附註2(r)）前支付不可退回對價時確認。倘 貴集團有無條件權利在 貴集團確認相關收益前收取不可收回對價，則合同負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認（見附註2(l)）。

就與客戶的單一合同而言，將呈列合同資產淨值或合同負債淨額。對多份合同而言，不相關合同的合同資產及合同負債不按淨額基準列報。

合同包含重大融資成份時，合同結餘包括按實際利率法計算的應計利息。

附錄一

會計師報告

(l) 貿易及其他應收款項

應收款項於貴集團有無條件權利收取對價時予以確認。倘對價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取對價的權利為無條件。倘收益於貴集團有無條件權利收取對價前已獲確認，則有關金額乃呈列為一項合同資產。

應收款項採用實際利率法以攤銷成本減信貸虧損撥備列賬（見附註2(i)(i)）。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款、以及可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的短期高流動性投資（於獲得後三個月內到期）。現金及現金等價物根據附註2(i)(i)所載的政策進行預期信貸虧損評估。

(n) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，於該情況下則按成本列賬。

(o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款

薪金、年度花紅、帶薪年假、向界定供款退休計劃的供款及非貨幣福利的成本均於僱員提供相關服務的期間內預提。倘付款或結算被遞延且影響重大，則該等款項按其現值列賬。根據中國有關勞工規則及法規向當地適當界定供款退休計劃作出的供款於產生期間在損益確認為開支。

(ii) 終止福利

終止福利於貴集團不再可以撤回所提供的該等福利及貴集團確認涉及終止福利付款的重組成本時（以較早者為準）確認。

(p) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產和負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產和負債的變動均於損益內確認，惟與業務合併及於其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關者除外，在此情況下，相關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項是按年內應課稅收入採用於報告期末已實施或實質上已實施的稅率計算的預期應付稅項，加上就以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時差額產生。暫時差額是指就財務報告而言的資產及負債賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅收抵免產生。

除若干有限的例外情況，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（以未來可能有應課稅利潤可供抵免的相關資產為限）均會予以確認。可支持確認由可抵扣暫時差額產生的遞延稅項資產的未來應課稅利潤，包括因撥回現有應課稅暫時差額而產生的金額，惟該等差額須與同一稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差額預計轉回的同一期間或於遞延稅項資產所產生的稅項虧損可向前或向後結轉的期間內撥回。於釐定現時應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時亦採用相同準則，即該等差額與同一稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期可於動用稅項虧損或抵免的某段期間（一段或多段）內撥回，則會予以計及。

附錄一

會計師報告

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不可扣稅商譽產生的暫時差額、不影響會計或應課稅利潤的資產或負債獲初步確認（惟並不屬業務合併的一部分），以及有關於子公司的投資的暫時差額（如為應課稅差額，只限於貴集團可以控制撥回時間，且在可預見將來不大可能撥回的差額，或如為可扣減差額，則只限於可能在未來撥回的差額）。

倘投資物業按照附註2(e)所載的會計政策以公允價值列賬，則所確認的遞延稅項金額會利用按報告日期的賬面值列賬的資產出售時適用的稅率計量，除非該項物業可予折舊，並以旨在隨時間消耗該項物業所含絕大部分經濟利益（而非通過銷售）的業務模型持有，則作別論。在所有其他情況下，確認的遞延稅項金額是按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，根據於報告期末已實施或實質上已實施的稅率計量。遞延稅項資產及負債均不作貼現。

貴集團於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值。倘不再可能獲得足夠的應課稅利潤以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值便會調低；但日後可能獲得足夠的應課稅利潤，有關減額便會轉回。

因分派股息而產生的額外所得稅乃於支付相關股息的責任確認時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動會分開列示，並且不予抵銷。倘貴公司或貴集團有法定行使權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並且符合以下附帶條件，即期稅項資產與遞延稅項資產方會分別與即期稅項負債及遞延稅項負債抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言，貴公司或貴集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘其與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，此等實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(q) 撥備、或然負債及虧損性合同

(i) 撥備及或然負債

倘貴集團須就過往事件承擔法定或推定責任，而清償有關責任預期會導致經濟利益外流，且能就此作出可靠估計，則確認撥備。倘貨幣時間值重大，有關撥備則按預計清償責任所需開支的現值列賬。

倘經濟效益外流的可能性不大，或無法對有關金額作出可靠估計，便會將該責任披露為或然負債，惟經濟利益外流的可能性極低的情況除外。倘潛在責任須視乎一宗或多宗未來事件是否發生方能確定是否存在，則亦會披露為或然負債，惟經濟效益外流的可能性極低的情況除外。

(ii) 虧損性合同

當貴集團為履行合同責任產生的不可避免成本超出預期從該合同獲取的經濟利益時，即存在虧損性合同。虧損性合同的撥備按終止合同的預期成本與履行合同的成本淨額（以較低者為準）的現值計量。履行合同的成本包括履行該合同的增量成本及與履行該合同直接相關的其他成本分攤金額。

附錄一

會計師報告

(r) 收益及其他收入

貴集團將其日常業務過程中自銷售貨品、提供服務或其他方根據租賃使用 貴集團資產產生的收入分類為收益。

當產品或服務控制權轉讓予客戶時，收益乃按 貴集團預期將有權收取的承諾代價（不包括代表第三方收取的金額）予以確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，且須扣除任何貿易折扣。

如合同包含為客戶提供超過12個月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，並使用與客戶進行的單獨融資交易中反映的貼現率貼現，且利息收入按實際利率法單獨累計。如合同包含為 貴集團提供重大融資利益的融資成分，則根據該合同確認的收益包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。 貴集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜之計，當融資期為12個月或以下，則不會就重大融資成分的任何影響調整代價。

有關 貴集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 客戶合同收益

當產品或服務的控制權按 貴集團預期有權獲取的承諾對價數額轉移至客戶時，收入予以確認，但不包括代表第三方收取的金額，如增值稅或其他銷售稅。

貴集團的收益主要來自提供物業管理服務、照明系統運營服務、市政環衛服務、園林綠化及工程服務、商業運營服務及停車場運營服務。 貴集團的收入來源如下：

— 提供物業管理服務、照明系統運營服務及市政環衛服務

對於按總價管理的物業及公共設施的物業管理服務、照明系統運營服務及市政環衛服務收入，倘若 貴集團作為委託人，主要負責向業主或使用人提供某些服務， 貴集團按期為所提供的服務開具固定金額的發票，並按 貴集團有權開具發票的金額確認為收入，與已完成的業績價值直接對應。

— 提供商業運營服務

為購物中心業主提供的商業運營服務主要包括招租服務、租戶管理及收租服務，服務費按租金的一定比例計算，並於提供該等服務時按月確認收入。

— 提供園林綠化及工程服務

提供園林綠化及工程服務的收入在一段時間內確認，使用投入法衡量服務完全滿意的進度，因為 貴集團的業績創造或增強了客戶在創造或增強資產時控制的資產。投入法按照為滿足工程服務實際產生的成本佔估計總成本的比例確認收入。

— 提供停車場運營服務

提供停車場運營服務的收入包括用戶使用 貴集團提供的停車位所收取的費用。停車費的價格按使用次數、月度或合同基準計算。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(ii) 其他來源的收益及其他收入

(a) 利息收入

利息收入按實際利率法於應計時確認。

(b) 政府補助

政府補助最初於有合理保證將會收到政府補助且 貴集團將遵守其所附條件時於財務狀況表內確認。補償 貴集團所產生開支的補助按有系統的基準於產生開支的同一期間於損益確認為收入。補償 貴集團資產成本的補助在綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並在相關資產的使用壽命內有系統而合理地轉入損益。

(c) 來自經營租賃的租金收入

經營租賃項下應收的租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

(d) 股息

非上市投資的股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。

(s) 關聯方

(a) 倘符合以下其中一項，該人士或其直系親屬成員即視為與 貴集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合以下任何條件，該實體即視為與 貴集團有關聯：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司（即各母公司、子公司及同系子公司彼此間有關聯）。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的集團成員公司的聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項中所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項中所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員。
- (viii) 向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務的集團中的實體或任何成員公司。

一名人士的直系親屬成員是指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(t) 分部報告

經營分部及歷史財務資料所報告的各分部項目的款項乃於為分配資源予 貴集團不同業務及地區以及評估該等業務及地區的表現而定期向 貴集團最高級行政管理人員提供的財務資料中識別。

就財務呈報而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則各個重大經營分部不會進行合算。個別非重大的經營分部，如符合上述大部分標準，則可進行合算。

3 會計判斷及估計

貴集團根據歷史經驗及其他因素，包括在不同情況下合理認為對未來事件的預期，持續對估計及判斷進行評估。

編製歷史財務資料的估計不確定因素的主要來源如下：

(i) 應收款項的預期信貸虧損

貴集團根據違約風險及預期信貸虧損率的假設釐定應收款項的撥備。 貴集團根據往績、現行市況及於各報告期末的前瞻性估計使用判斷來作出該等假設及選擇減值計算輸入數據。

若預期與原先估計不同，有關差異將影響該估計改變期間的貿易及其他應收款項、合同資產及相關虧損撥備的賬面價值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱附註25。

(ii) 園林綠化及建築服務履約進度的釐定方法與計量

貴集團按照投入法釐定園林綠化及建築服務的履約進度。具體而言， 貴集團按照累計實際園林綠化及建築成本佔估計總成本的比例釐定履約進度。累計實際成本包括 貴集團向客戶轉讓商品過程中產生的直接成本和間接成本。與客戶的園林綠化及建築合同價格參考園林綠化及建築成本釐定。園林綠化及建築實際成本佔估計總成本的比例能夠真實反映園林綠化及建築服務的履約進度。鑒於園林綠化及建築合同期限較長，有可能跨越多個會計期間， 貴集團將按園林綠化及建築合同的進度對預算進行覆核和修訂，並相應調整收入確認金額。

附錄一

會計師報告

4 收益及分部報告

(a) 收益

貴集團的收入主要來自提供物業管理服務、城市服務及商業運營服務（定義見附註4(b)）。

(i) 收益分類

按主要服務項目劃分的來自客戶合同及其他來源的收益分類如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合同收益			
按主要服務項目分類			
— 提供物業管理服務	154,660	192,256	207,466
— 提供市政環衛服務	—	28,925	44,233
— 提供照明系統運營服務	6,102	30,856	64,007
— 提供商業運營服務	34,410	52,332	45,420
— 提供園林綠化及工程服務	17,432	83,482	125,847
— 提供停車場服務	31,121	38,278	36,965
	<u>243,725</u>	<u>426,129</u>	<u>523,938</u>
來自其他來源的收益			
按主要服務項目分類			
— 分租停車場	3,606	3,811	3,668
— 分租商業物業	30,994	1,713	917
	<u>34,600</u>	<u>5,524</u>	<u>4,585</u>
	<u>278,325</u>	<u>431,653</u>	<u>528,523</u>

(ii) 主要客戶的資料

於有關期間，來自對 貴集團收入貢獻超過10%客戶的收益如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
城發集團公司及其子公司（不包括 貴集團， 統稱「城發集團」）(附註(a))	90,703	178,833	232,475
客戶1 (附註(b))	31,843	不適用 (附註(d))	不適用 (附註(d))
客戶2 (附註(c))	不適用 (附註(d))	不適用 (附註(d))	54,619

附註：

(a) 附註4(b)所界定的所有三個運營分部的收益。

(b) 附註4(b)所界定的物業管理服務分部的收益。

(c) 附註4(b)所界定的物業管理服務分部及城市服務分部的收益。

(d) 相應收益佔 貴集團總收益的比例不超過10%。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(iii) 產生自於報告日期現存客戶所訂合同預期於日後確認的收益

就物業管理服務、市政環衛服務、商業運營服務及照明系統運營服務而言，貴集團可於按月提供服務時確認收入，並確認貴集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。貴集團已選擇採用實際權宜法，不披露以上各類合同的剩餘履約責任。

對於客戶與貴集團訂立的園林綠化及工程服務合同，於2020年、2021年及2022年12月31日，分攤至貴集團現有合同下剩餘履約義務的交易價格合計分別為人民幣19,241,000元、人民幣47,853,000元及人民幣59,025,000元。貴集團將於未來完工時（預期為未來1至12個月），分別確認2020年、2021年及2022年12月31日的預期收入。

(b) 分部報告

貴集團透過生產線成立之分部管理業務。按與向貴集團主要運營決策人（「主要運營決策人」）就資源分配及表現評估之內部報告資料一致之方式，貴集團呈列以下三個呈報分部。貴集團並無合併營運分部，以組成以下呈報分部。

- 物業管理服務，當中包括為商業物業、住宅物業和公共物業提供的管理和運營服務。
- 城市服務，當中包括提供照明系統運營服務、市政環衛服務、園林綠化及建築服務、停車場運營服務和分租停車場。
- 商業運營服務，當中包括提供商業運營服務，如招商服務、租戶管理、收租服務和分租商業物業。

(i) 分部業績

為評估分部表現及於分部間分配資源，貴集團主要運營決策人按下列基準監察各個呈報分部之業績：

收益及開支乃參考呈報分部產生之銷售及該等分部產生之開支或因該等分部應佔資產折舊或攤銷而產生的開支分配至該等分部。

分部盈虧指自每個分部錄得的毛利／虧損。

附錄一

會計師報告

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，按收入確認時間劃分之客戶合同收入，以及提供予貴集團主要運營決策人以進行資源分配及對分部表現進行評估之貴集團可呈報分部資料載列如下：

	截至2020年12月31日止年度			合計
	物業管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	商業運營服務 人民幣千元	人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的				
客戶合同收益				
按收益確認時間劃分				
於某個時間點確認	1,177	—	3,760	4,937
於一段時間內確認	153,483	54,655	30,650	238,788
小計	154,660	54,655	34,410	243,725
其他來源的收益				
總租金收入	—	3,606	30,994	34,600
來自外部客戶的收益	154,660	58,261	65,404	278,325
分部間收益	2,736	278	107	3,121
呈報分部收益	157,396	58,539	65,511	281,446
毛利	34,132	12,212	35,466	81,810
截至2021年12月31日止年度				
	物業管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	商業運營服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的				
客戶合同收益				
按收益確認時間劃分				
於某個時間點確認	1,206	—	3,691	4,897
於一段時間內確認	191,050	181,541	48,641	421,232
小計	192,256	181,541	52,332	426,129
其他來源的收益				
總租金收入	—	3,811	1,713	5,524
來自外部客戶的收益	192,256	185,352	54,045	431,653
分部間收益	5,101	324	365	5,790
呈報分部收益	197,357	185,676	54,410	437,443
毛利	38,401	39,992	28,913	107,306

附 錄 一

會 計 師 報 告

	截至2022年12月31日止年度			合計
	物業管理服務	城市服務	商業運營服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的				
客戶合同收益				
按收益確認時間劃分				
於某個時間點確認	1,687	—	801	2,488
於一段時間內確認	205,779	271,052	44,619	521,450
小計	207,466	271,052	45,420	523,938
其他來源的收益				
總租金收入	—	3,668	917	4,585
來自外部客戶的收益	207,466	274,720	46,337	528,523
分部間收益	6,827	117	933	7,877
呈報分部收益	214,293	274,837	47,270	536,400
毛利	30,164	66,433	24,950	121,547

(ii) 呈報分部收益之對賬

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
呈報分部收益	281,446	437,443	536,400
抵銷分部間收益	(3,121)	(5,790)	(7,877)
綜合收益 (附註4(a))	278,325	431,653	528,523

(iii) 分部資產及負債

有關分部資產及負債的資料並無提供，原因為 貴集團並無定期向主要運營決策人提供該等資料以作出資源分配決策及表現評估。

(iv) 地區資料

由於 貴集團的所有收益均來自位於中國的業務及客戶，而 貴集團的所有資產均位於中國，因此並無呈列地域分部分析。

附錄一

會計師報告

5 除稅前利潤

除稅前利潤已計入／扣除：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(a) 財務收入			
銀行存款利息收入	764	1,180	1,221
(b) 財務費用			
租賃負債的利息 (附註21)	—	(1)	(8)
(c) 員工成本 (包括董事及監事酬金)			
薪金、工資及其他福利	(60,494)	(64,565)	(63,349)
向定額供款退休計劃供款	(1,743)	(4,549)	(4,717)
	<u>(62,237)</u>	<u>(69,114)</u>	<u>(68,066)</u>

附註：貴集團的中國實體僱員須參與當地市政府管理及運營的界定供款計劃（「國家運營計劃」）。貴集團的實體按當地市政府同意的僱員薪資的一定比例計算的結果進行計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。

貴集團實體的合資格僱員亦有資格參與貴集團營運的定額供款計劃（「集團運營計劃」）。貴集團的實體按合資格僱員薪金的特定百分比計算供款，作為合資格僱員退休福利的一部分。

在新冠肺炎爆發的影響下，政府於2020年2月至2020年12月頒佈多項政策，包括社保減免，以加快恢復經濟活動，這有助於在截至2020年12月31日止年度減少定額供款計劃的若干成本。

對於與國家運營計劃相關的退休福利付款，貴集團並無其他重大義務。

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(d) 其他項目			
折舊及攤銷			
— 物業、廠房及設備 (附註11(a))	(5,628)	(8,143)	(9,026)
— 無形資產 (附註12)	(38)	(123)	(109)
	<u>(5,666)</u>	<u>(8,266)</u>	<u>(9,135)</u>
核數師酬金	—	—	(30)
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
存貨成本# (附註16(b))	(13,046)	(46,503)	(59,468)

存貨成本主要指提供照明系統運營服務時消耗的原材料、成品及消耗品。

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(e) 其他淨收入			
政府補助	345	202	445
處置物業、廠房及設備的收益	11	3	61
增值稅(「增值稅」)加計扣除	1,088	1,376	3,070
客戶違約收入	8	37	314
投資物業的公允價值變動(附註10)	(42)	(1,554)	—
逾期末繳稅款的附加費	(358)	(66)	(107)
其他	47	10	7
	<u>1,099</u>	<u>8</u>	<u>3,790</u>

附註：截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，貴集團所收取的政府補助主要為僱員留用補助。

6 綜合損益及其他全面收益表中的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表中的稅項指：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅			
年度撥備	7,245	15,479	19,227
遞延稅項			
暫時性差異的產生和轉回(附註23)	<u>2,640</u>	<u>(2,142)</u>	<u>(2,137)</u>
	<u>9,885</u>	<u>13,337</u>	<u>17,090</u>

(b) 按適用稅率計算的稅項開支與會計盈利的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>44,502</u>	<u>54,178</u>	<u>70,686</u>
除稅前利潤的名義稅項，按適用於有關稅務			
司法權區利潤的稅率計算(附註(i))	11,125	13,545	17,672
中國優惠稅率的稅務影響(附註(ii))	(846)	(188)	(39)
應佔聯營公司及合營企業利潤減虧損的			
稅務影響	(863)	(1,161)	(773)
未確認可抵扣虧損及可抵扣暫時性差異的			
稅務影響	11	388	—
不可扣稅開支的稅務影響	<u>458</u>	<u>753</u>	<u>230</u>
實際所得稅開支	<u>9,885</u>	<u>13,337</u>	<u>17,090</u>

附註：

- (i) 貴集團在中國的實體須繳納25%的中國所得稅。
- (ii) 貴集團的若干實體已被備案為小型微利企業。截至2020年12月31日止年度以及截至2021年及2022年12月31日止年度，合資格子公司分別須按5%至10%或2.5%至10%的兩級優惠實際稅率繳稅。

附錄一

會計師報告

7 董事及監事酬金

歷史財務資料中記錄的董事及監事酬金載列如下：

	截至2020年12月31日止年度				
	薪金、津貼及		酌情花紅	退休	
	董事袍金	其他福利		計劃供款	合計
	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
主席兼董事					
謝毅	—	805	—	2	807
董事					
黃國輝	—	635	—	—	635
王國賦 (附註(i))	—	—	—	—	—
沈洲沅 (附註(ii))	—	483	—	2	485
余效 (附註(iii))	—	—	—	—	—
盛興 (附註(iv))	—	—	—	—	—
溫靜 (附註(v))	—	—	—	—	—
雷鵬 (附註(v))	—	—	—	—	—
監事					
高宏 (附註(iii))	—	—	—	—	—
肖名希 (附註(vi))	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>1,923</u>	<u>—</u>	<u>4</u>	<u>1,927</u>

	截至2021年12月31日止年度				
	薪金、津貼及		酌情花紅	退休	
	董事袍金	其他福利		計劃供款	合計
	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
主席兼董事					
謝毅	—	818	—	29	847
董事					
黃國輝	—	653	—	29	682
王國賦 (附註(i))	—	—	—	—	—
余效 (附註(iii))	—	—	—	—	—
盛興 (附註(iv))	—	—	—	—	—
段文明 (附註(vii))	—	—	—	—	—
監事					
高宏 (附註(iii))	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>1,471</u>	<u>—</u>	<u>58</u>	<u>1,529</u>

附錄一

會計師報告

截至2022年12月31日止年度					
	董事袍金	薪金、津貼及 其他福利	酌情花紅	退休 計劃供款	合計
	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
主席兼董事					
謝毅	—	687	—	29	716
董事					
黃國輝 (附註(xi))	—	544	—	29	573
王國賦 (附註(i))	—	309	—	14	323
余效 (附註(iii))	—	—	—	—	—
段文明 (附註(vii))	—	100	—	7	107
顏永翔 (附註(viii))	—	252	—	14	266
監事					
高宏 (附註(iii))	—	—	—	—	—
肖名希 (附註(ix))	—	243	—	15	258
黃國輝 (附註(xi))	—	—	—	—	—
彭娟鵬 (附註(x))	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>2,135</u>	<u>—</u>	<u>108</u>	<u>2,243</u>

附註：

- (i) 自2020年11月至2022年8月，王國賦先生獲委任為 貴公司董事。王國賦先生並非由 貴集團直接支付薪酬，而是從 貴公司股東或其關聯方（ 貴集團除外）收取。由於彼等向 貴集團提供的合資格服務附帶彼等對股東的責任，故並無分攤有關薪酬。自2022年8月起，王國賦先生亦獲委任為 貴公司董事會秘書，自此獲 貴集團直接支付薪酬。
- (ii) 沈洲沅先生於2020年11月辭任 貴公司董事。
- (iii) 截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，對於向股東提供的服務，余效先生及高宏先生並非由 貴集團直接支付薪酬，而是從 貴公司股東或其關聯方（ 貴集團除外）收取。由於彼等向 貴集團提供的合資格服務附帶彼等對股東的責任，故並無分攤有關薪酬。
- (iv) 截至2020年及2021年12月31日止年度，對於向股東提供的服務，盛興先生並非由 貴集團直接支付薪酬，而是從 貴公司股東或其關聯方（ 貴集團除外）收取。由於彼向 貴集團提供的合資格服務附帶彼等對股東的責任，故並無分攤有關薪酬。彼於2021年9月辭任 貴公司董事。
- (v) 截至2020年12月31日止年度，對於向股東提供的服務，溫靜女士及雷鵬先生並非由 貴集團直接支付薪酬，而是從 貴公司股東或其關聯方（ 貴集團除外）收取。由於彼等向 貴集團提供的合資格服務附帶彼等對股東的責任，故並無分攤有關薪酬。溫靜女士及雷鵬先生於2020年11月辭任 貴公司董事。
- (vi) 截至2020年12月31日止年度，對於向股東提供的服務，肖名希女士並非由 貴集團直接支付薪酬，而是從 貴公司股東或其關聯方（ 貴集團除外）收取。彼於2020年11月辭任 貴公司監事。

附錄一

會計師報告

- (vii) 2021年8月，段文明先生獲委任為 貴公司董事，但其並非由 貴集團直接支付薪酬，而是從 貴公司股東或其關聯方（ 貴集團除外）收取。由於彼等向 貴集團提供的合資格服務附帶彼等對股東的責任，故並無分攤有關薪酬。自2022年8月起，段文明先生亦獲委任為 貴公司財務總監，自此獲 貴集團直接支付薪酬。。
- (viii) 2022年7月，顏永翔先生獲委任為 貴公司董事。
- (ix) 2022年12月，肖名希女士獲委任為 貴公司監事。
- (x) 2022年12月，彭娟鵬女士獲委任為 貴公司監事，但其並非由 貴集團直接支付薪酬，而是從 貴公司股東或其關聯方（ 貴集團除外）收取。由於彼等向 貴集團提供的合資格服務附帶彼等對股東的責任，故並無分攤有關薪酬。
- (xi) 2022年8月，黃國輝先生辭任 貴公司董事，彼其後於2022年12月獲委任為 貴公司監事。

8 最高薪酬人士

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，薪酬最高的五名人士中分別有三名、兩名及兩名為董事，彼等的酬金披露於附註7。

其餘人士的酬金總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金及其他酬金	794	1,323	1,181
退休計劃供款	4	80	95
	<u>798</u>	<u>1,403</u>	<u>1,276</u>

兩名、三名及三名最高薪酬人士的酬金範圍如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 個人數目	2021年 個人數目	2022年 個人數目
零至1,000,000港元	2	3	3

9 每股盈利

有關期間每股基本盈利乃根據 貴公司權益股東應佔年內利潤及已發行或視作已發行普通股的加權平均數計算。

如附註1所述， 貴公司於2022年12月22日改制為股份有限公司， 貴公司淨資產轉為120,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份。為計算每股基本及攤薄盈利，假設 貴公司自2020年1月1日起已轉換為股份公司，而於 貴公司轉換為股份公司前視為已發行普通股的加權平均數按照2022年12月轉換時的兌換率釐定。

附錄一

會計師報告

每股盈利

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
盈利			
貴公司權益股東應佔利潤(人民幣千元)	34,286	40,400	53,095
股份			
於12月31日被視為已發行普通股的 加權平均數	120,000,000	120,000,000	120,000,000
每股盈利(基本及攤薄)(人民幣元)	0.29	0.34	0.44

於有關期間並無流通在外的潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10 投資物業

(a) 賬面金額對賬

	辦公樓 人民幣千元
於2020年1月1日	12,729
公允價值調整	(42)
於2020年12月31日	12,687
公允價值調整	(1,554)
於2021年12月31日	11,133
處置	(11,133)
於2022年12月31日	—

(b) 物業的公允價值計量

(i) 公允價值層級

下表呈列於報告期末按經常基準計量的貴集團物業的公允價值，其根據國際財務報告準則第13號公允價值計量分為三個公允價值層級。根據估值技術所使用輸入數據的可觀察性及其重要性，公允價值計量被分為下列等級：

第一層級估值：僅以第一層級輸入數據(即以相同資產或負債於計量日在活躍市場中的未經調整報價)計量的公允價值

第二層級估值：以第二層級輸入數據(即不符合第一層級輸入數據的可觀察輸入值)但未使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。不可觀察的輸入數據為並無市場數據可作參考的輸入數據

第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值

附錄一

會計師報告

	於12月31日的公允價值		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
位於中國上海的投資物業：			
— 第三層級	12,687	11,133	—

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，第一層級與第二層級之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層級。貴集團的政策為於出現轉撥的報告期末確認公允價值層級之間的轉撥。

貴集團的投資物業包括位於上海耀江國際廣場的兩個物業。

於2020年及2021年12月31日，所有貴集團的投資物業已重估。獨立測量公司按其對估值物業地點及類別的近期經驗進行估值。於每個報告日期進行估值時，貴集團管理層與測量師討論估值假設及估值結果。

作為重組的一部分，此等投資物業已參考2021年12月31日的估值結果於2022年出售予城投集團。

(ii) 有關第三層級公允價值計量的資料

下表載列該等投資物業公允價值如何確定（特別是所採用估值技術及輸入數據）的資料。

貴集團持有的 投資物業	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
上海耀江國際廣場	市場法及收益法 主要輸入數據為： — 市場價格 — 資本化率 — 單位租金	每平方米市場價： 2020年12月31日： 人民幣33,000元 2021年12月31日： 人民幣28,000元 資本化率： 2020年及2021年12月31日： 5.5% 每月每平方米的單位租金： 2020年及2021年12月31日： 人民幣195元	市價及單位租金越高， 公允價值越高 資本化率越高，市值越 低

投資物業的公允價值乃基於收益法及市場法的估值結果的平均金額釐定。根據收益法，投資物業的公允價值根據資本化率及單位租金估計。單位租金主要參照現有租賃的租金作出。根據市場法，公允價值乃根據地點、交通、樓齡、質量、面積及其他因素類似的物業的可資比較交易估計。

(c) 有關投資物業租賃的更多資料

貴集團根據經營租約租賃其投資物業。租期通常為3年，到期後可選擇協商所有條款後續租。租期內租金保持不變。

於2020年及2021年12月31日的不可撤銷經營租約下的未貼現租金將由貴集團於以下未來期間收取：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	826	826
1年以上2年以內	826	—
	1,652	826

附錄一

會計師報告

11 物業、廠房及設備

(a) 賬面金額對賬

貴集團

	使用權 資產 人民幣千元	租賃物業 改良工程 人民幣千元	機電設備 人民幣千元	機動車 人民幣千元	傢俱及 其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：						
於2020年1月1日	—	16,362	8,090	3,198	5,646	33,296
添置	—	862	925	385	1,345	3,517
出售	—	—	(692)	—	(1,812)	(2,504)
於2020年12月31日	—	17,224	8,323	3,583	5,179	34,309
添置	77	1,029	1,405	20,256	937	23,704
出售	—	—	(153)	(590)	(1,305)	(2,048)
於2021年12月31日	77	18,253	9,575	23,249	4,811	55,965
添置	293	359	1,163	392	590	2,797
出售	—	(106)	(3,416)	(407)	(1,595)	(5,524)
於2022年12月31日	370	18,506	7,322	23,234	3,806	53,238
累計折舊：						
於2020年1月1日	—	(9,533)	(4,801)	(2,267)	(4,729)	(21,330)
年內支出	—	(3,907)	(1,026)	(384)	(311)	(5,628)
處置時撥回	—	—	656	—	1,023	1,679
於2020年12月31日	—	(13,440)	(5,171)	(2,651)	(4,017)	(25,279)
年內支出	(16)	(3,048)	(1,002)	(3,858)	(219)	(8,143)
處置時撥回	—	—	130	571	313	1,014
於2021年12月31日	(16)	(16,488)	(6,043)	(5,938)	(3,923)	(32,408)
年內支出	(137)	(1,583)	(1,850)	(4,860)	(596)	(9,026)
處置時撥回	—	81	2,732	397	1,054	4,264
於2022年12月31日	(153)	(17,990)	(5,161)	(10,401)	(3,465)	(37,170)
賬面淨值：						
於2022年12月31日	217	516	2,161	12,833	341	16,068
於2021年12月31日	61	1,765	3,532	17,311	888	23,557
於2020年12月31日	—	3,784	3,152	932	1,162	9,030

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司

	使用權 資產 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	機器及 電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱及 其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：						
於2020年1月1日	—	—	829	1,507	392	2,728
添置	—	—	309	373	121	803
出售	—	—	—	—	—	—
於2020年12月31日	—	—	1,138	1,880	513	3,531
添置	77	—	356	19,978	163	20,574
出售	—	—	—	(90)	—	(90)
於2021年12月31日	77	—	1,494	21,768	676	24,015
添置	293	—	416	378	163	1,250
出售	—	—	—	—	(49)	(49)
於2022年12月31日	370	—	1,910	22,146	790	25,216
累計折舊：						
於2020年1月1日	—	—	(686)	(754)	(378)	(1,818)
年內支出	—	—	(138)	(338)	(99)	(575)
處置時撥回	—	—	—	—	—	—
於2020年12月31日	—	—	(824)	(1,092)	(477)	(2,393)
年內支出	(16)	—	(153)	(3,596)	(50)	(3,815)
處置時撥回	—	—	—	85	—	85
於2021年12月31日	(16)	—	(977)	(4,603)	(527)	(6,123)
年內支出	(137)	—	(291)	(4,836)	(254)	(5,518)
處置時撥回	—	—	18	—	8	26
於2022年12月31日	(153)	—	(1,250)	(9,439)	(773)	(11,615)
賬面淨值：						
於2022年12月31日	217	—	660	12,707	17	13,601
於2021年12月31日	61	—	517	17,165	149	17,892
於2020年12月31日	—	—	314	788	36	1,138

附錄一

會計師報告

(b) 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

		於12月31日		
	附註	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租作自用的物業按折舊成本入賬	11(a)	<u>—</u>	<u>61</u>	<u>217</u>

與在損益中確認的租賃有關的費用項目分析如下：

		截至12月31日止年度		
	附註	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按相關資產分類的使用權資產折舊費用：				
一 租作自用的物業按折舊成本入賬	(i)	—	16	137
租賃負債利息	5(b)	—	1	8
與短期租賃有關的開支		12,254	5,240	5,955
不計入計量租賃負債的可變租賃付款	(ii)	7,137	9,677	10,695

- i. 於截至2021年及2022年12月31日止年度，使用權資產的添置主要與根據新租賃協議應付的資本化租賃付款有關。

租賃現金流出總額和租賃負債的到期期限分析的詳情分別載列於附註18(d)及21。貴集團租賃公寓及商業物業，租賃期為1至2年。

- ii. 貴集團租用多個停車場，其中包含根據停車場所產生收入而定的可變租賃付款條款，並無固定租賃付款。這些付款條款於貴集團經營的停車場很常見。可變租賃付款按貴集團每年轉租收入的15-20%計算。

12 無形資產

	軟件 人民幣千元
成本：	
於2020年1月1日	92
添置	<u>269</u>
於2020年12月31日	<u>361</u>
添置	<u>16</u>
於2021年12月31日	<u>377</u>
添置	<u>9</u>
於2022年12月31日	<u><u>386</u></u>

附錄一

會計師報告

軟件
人民幣千元

累計攤銷：

於2020年1月1日	(18)
年內支出	(38)

於2020年12月31日 (56)

年內支出 (123)

於2021年12月31日 (179)

年內支出 (109)

於2022年12月31日 (288)

賬面淨值：

於2022年12月31日 98

於2021年12月31日 198

於2020年12月31日 305

13 於合營企業的投資

下表載有 貴集團及 貴公司的重大合營企業，為並無市場報價的非上市法人實體：

合營企業名稱	企業架構形式	註冊成立 地點及業務	註冊／繳足 資本的詳情	貴公司持有的所有者權益比例			主要業務
				於12月31日			
				2020年	2021年	2022年	
萍鄉市匯恒先導物業 管理有限公司 (「萍鄉匯恒」)	有限責任公司	中國	人民幣 8,000,000元／ 人民幣 2,400,000元	55.0%	55.0%	55.0%	提供物業管理服務

根據萍鄉匯恒章程細則及萍鄉匯恒股東之間的股東協議， 貴公司及萍鄉匯恒另一股東均有權向萍鄉匯恒提名兩名董事，其餘董事由員工代表選出。然而，至少五分之四董事須由其董事會通過決議。據此，萍鄉匯恒相關活動的決策需經雙方股東一致同意。因此， 貴集團與萍鄉匯恒的另一股東對萍鄉匯恒具有共同控制權，而 貴集團將其對萍鄉匯恒的投資確認為對合營企業的投資。

附錄一

會計師報告

以下披露萍鄉匯恒的財務資料摘要，已就會計政策的差異進行調整，並與歷史財務資料中的賬面值進行對賬：

	於12月31日／截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	11,162	17,959	24,894
非流動資產	100	667	492
流動負債	(4,632)	(7,648)	(12,521)
股權	6,630	10,978	12,865
收益	10,328	23,422	26,007
持續經營業務利潤	4,028	4,348	1,887
利潤及全面收入總額	4,028	4,348	1,887
與 貴集團於合營企業中的權益進行對賬			
合營企業資產淨值總額	6,630	10,978	12,865
貴集團的實際利益	55.0%	55.0%	55.0%
貴集團分佔合營企業的資產淨值	3,647	6,038	7,076
貴集團分佔利潤及全面收入總額	2,216	2,391	1,038

下表載有 貴集團及 貴公司的非個別重大合營企業，均為並無市場報價的非上市法人實體：

				貴公司持有的所有者權益比例			
合營企業名稱	企業架構形式	註冊成立 地點及業務	註冊／繳足 資本的詳情	於12月31日			主要業務
				2020年	2021年	2022年	
長沙市望城區新希望 先導物業管理有限責任公司（「望城物業管理」）	有限責任公司	中國	人民幣 5,000,000元／ 人民幣 5,000,000元	51%	51%	51%	提供物業管理服務
懷化市鶴城區城投 物業管理有限公司（「懷化物業管理」）	有限責任公司	中國	人民幣 10,000,000元／ 人民幣 2,020,000元	51%	51%	51%	提供物業管理服務

非個別重大合營企業的匯總資料：

	於12月31日／截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
歷史財務資料中個別不重大合營企業的賬面總值	2,152	2,747	3,984
貴集團分佔該等合營企業利潤減虧損及總全面收 入淨額的合計金額	125	(680)	1,237

附錄一

會計師報告

14 於聯營公司的投資

下表載有 貴集團的非個別重大聯營公司，為並無市場報價的非上市法人實體：

聯營公司名稱	企業架構形式	註冊成立 地點及業務	註冊／繳足 資本的詳情	貴公司持有的所有者權益比例 於12月31日			主要業務
				2020年	2021年	2022年	
長沙市城寓商業管理 有限公司（「城寓」）	有限責任公司	中國	人民幣 25,000,000元／ 人民幣 25,000,000元	40%	40%	40%	提供物業管理服務

聯營公司的財務資料摘要披露如下：

	於12月31日／截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
綜合財務狀況表中聯營公司的賬面值	11,111	14,046	11,222
貴集團分佔聯營公司純利及全面開支總額的金額	1,111	2,935	817

15 於子公司的投資

貴公司

	於12月31日		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於子公司的投資	<u>14,116</u>	<u>14,116</u>	<u>87,886</u>

貴集團子公司的詳情載於附註1。

16 存貨

(a) 綜合財務狀況表中的存貨包括：

	於12月31日		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
消耗品	<u>1,158</u>	<u>2,426</u>	<u>3,202</u>

(b) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	於12月31日		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已出售或消耗存貨的賬面值	<u>13,046</u>	<u>46,503</u>	<u>59,468</u>

附錄一

會計師報告

17 預付款項、貿易及其他應收款項

貴集團

	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項			
— 關聯方 (附註27(d))	37,334	54,103	72,519
— 第三方	35,925	49,753	66,948
	<u>73,259</u>	<u>103,856</u>	<u>139,467</u>
減：貿易應收款項撥備 (附註25(a))	<u>(5,644)</u>	<u>(16,091)</u>	<u>(21,339)</u>
	<u>67,615</u>	<u>87,765</u>	<u>118,128</u>
其他應收款項	5,332	7,529	12,649
減：其他應收款項撥備	<u>(679)</u>	<u>(809)</u>	<u>(935)</u>
小計	<u>4,653</u>	<u>6,720</u>	<u>11,714</u>
應收關聯方款項 (附註27(d))	54,119	72,473	66,744
待抵扣增值稅進項稅額	1,003	1,991	1,330
預付所得稅	96	133	123
預付款項	6,593	3,823	9,710
[編纂]的預付款項	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
	<u>134,079</u>	<u>172,905</u>	<u>208,786</u>

貴公司

	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項			
— 關聯方 (子公司除外)	14,295	19,516	14,977
— 子公司	5	191	22,995
— 第三方	22,019	34,081	45,428
	<u>36,319</u>	<u>53,788</u>	<u>83,400</u>
減：貿易應收款項撥備	<u>(2,674)</u>	<u>(11,650)</u>	<u>(13,233)</u>
	<u>33,645</u>	<u>42,138</u>	<u>70,167</u>
其他應收款項	3,292	5,050	9,577
減：其他應收款項撥備	<u>(679)</u>	<u>(809)</u>	<u>(935)</u>
小計	<u>2,613</u>	<u>4,241</u>	<u>8,642</u>
應收子公司款項	4,648	4,012	14,681
應收關聯方款項 (子公司除外)	10,525	11,430	8,246
待抵扣增值稅進項稅額	654	528	6
預付款項	4,390	1,689	3,104
[編纂]的預付款項	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
	<u>56,475</u>	<u>64,038</u>	<u>105,883</u>

附錄一

會計師報告

於2020年、2021年及2022年12月31日，應收關聯方款項為無抵押、不計息及於要求時償還。應收關聯方款項詳情載於附註27(d)。

所有預付款項、貿易及其他應收款項預計將於一年內收回或確認為開支。

賬齡分析

於各報告期末，基於相關收入確認日期於扣除虧損撥備後對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

貴集團

	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	61,915	74,227	96,457
1至2年	5,465	11,052	19,513
2年以上	235	2,486	2,158
	<u>67,615</u>	<u>87,765</u>	<u>118,128</u>

貴公司

	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	32,021	37,985	69,504
1至2年	1,624	3,746	640
2年以上	—	407	23
	<u>33,645</u>	<u>42,138</u>	<u>70,167</u>

貿易應收款項於確認應收款項時到期。有關 貴集團信貸政策及貿易應收款項產生的信貸風險的進一步詳情載於附註25(a)。

18 現金及現金等價物以及受限制銀行存款及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物和受限制銀行存款包括：

貴集團

	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行現金	128,376	130,215	124,441
減：受限制銀行存款(附註)	—	(288)	(619)
	<u>128,376</u>	<u>129,927</u>	<u>123,822</u>

附註：受限制銀行存款根據政府相關規定(即農民工工資支付專用賬戶)或相關銀行的管理措施進行限制。

貴公司

	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行現金	<u>38,953</u>	<u>60,836</u>	<u>46,985</u>

附錄一

會計師報告

(b) 除稅前溢利與經營所產生的現金的對賬：

	附註	截至12月31日止年度		
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前溢利		44,502	54,178	70,686
就下列各項作出調整：				
折舊及攤銷	5(d)	5,666	8,266	9,135
應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損	13	(3,452)	(4,646)	(3,092)
財務成本	5(b)	—	1	8
財務收入	5(a)	(764)	(1,180)	(1,221)
出售非流動資產的收益	5(e)	(11)	(3)	(61)
貿易應收款項、其他應收款項及 合同資產的預期信貸虧損		1,026	11,920	10,758
投資物業的公允價值變動	5(e)	42	1,554	—
營運資金變動：				
存貨減少／(增加)		176	(1,268)	(1,835)
預付款項、貿易及其他應收款項增加		(32,241)	(31,049)	(46,013)
合同資產減少／(增加)		939	(69,041)	(74,527)
貿易及其他應付款項增加		51,938	64,794	53,621
受限制銀行存款增加		—	(288)	(331)
合同負債(減少)／增加		(6,430)	15,505	(10,857)
經營活動所產生現金		<u>61,391</u>	<u>48,743</u>	<u>6,271</u>

(c) 融資活動產生的負債對賬

下表詳述 貴集團來自融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為現金流量或未來現金流量將於 貴集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	應付 關聯方款項 人民幣千元 (附註19)	應付股息 人民幣千元 (附註19)	租賃負債 人民幣千元 (附註21)	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	22,146	6,898	—	29,044
融資現金流量變動：				
關聯方墊款	21,014	—	—	21,014
償還關聯方墊款	(1,212)	—	—	(1,212)
已付股息	—	(11,143)	—	(11,143)
融資現金流量變動總額	<u>19,802</u>	<u>(11,143)</u>	<u>—</u>	<u>8,659</u>
其他變動				
收購非控股權益	4,707	—	—	4,707
已獲批准的股息(附註24(d))	—	16,502	—	16,502
其他變動總額	<u>4,707</u>	<u>16,502</u>	<u>—</u>	<u>21,209</u>
於2020年12月31日	<u>46,655</u>	<u>12,257</u>	<u>—</u>	<u>58,912</u>

附錄一

會計師報告

	應付 關聯方款項 人民幣千元 (附註19)	應付股息 人民幣千元 (附註19)	租賃負債 人民幣千元 (附註21)	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	46,655	12,257	—	58,912
融資現金流量變動：				
關聯方墊款	9,319	—	—	9,319
償還關聯方墊款	(10,046)	—	—	(10,046)
已付租賃租金資本部分	—	—	(37)	(37)
已付租賃租金利息部分	—	—	(1)	(1)
已付股息	—	—	—	—
融資現金流量變動總額	(727)	—	(38)	(765)
其他變動：				
利息開支 (附註5(b))	—	—	1	1
已獲批准的股息 (附註24(d))	—	500	—	500
添置使用權資產 (附註11(a))	—	—	77	77
其他變動總額	—	500	78	578
於2021年12月31日	45,928	12,757	40	58,725
	應付 關聯方款項 人民幣千元 (附註19)	應付股息 人民幣千元 (附註19)	租賃負債 人民幣千元 (附註21)	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	45,928	12,757	40	58,725
融資現金流量變動：				
關聯方墊款	3,650	—	—	3,650
償還關聯方墊款	(11,695)	—	—	(11,695)
已付租賃租金資本部分	—	—	(155)	(155)
已付租賃租金利息部分	—	—	(8)	(8)
已付股息	—	(7,667)	—	(7,667)
融資現金流量變動總額	(8,045)	(7,667)	(163)	(15,875)
其他變動：				
利息開支 (附註5(b))	—	—	8	8
收購共同控制下的子公司 (附註1.2)	9,872	—	—	9,872
添置使用權資產 (附註11(a))	—	—	293	293
其他變動總額	9,872	—	301	10,173
於2022年12月31日	47,755	5,090	178	53,023

附錄一

會計師報告

(d) 租賃現金流出總額

計入租賃現金流量表的金額包括以下內容：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於經營現金流內	(13,169)	(17,065)	(27,303)
於融資現金流內	—	(38)	(163)
	<u>(13,169)</u>	<u>(17,103)</u>	<u>(27,466)</u>

19 貿易及其他應付款項

貴集團

	於12月31日		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方 (附註27(d))	30,618	15,703	13,367
— 第三方	<u>36,106</u>	<u>98,670</u>	<u>136,769</u>
	<u>66,724</u>	<u>114,373</u>	<u>150,136</u>
應付關聯方款項 (附註27(d))	46,655	45,928	47,755
應付股息 (附註27(d))	12,257	12,757	5,090
應計工資及其他福利	18,282	16,470	15,367
其他應付稅項及收費	6,845	11,316	21,788
保證金	30,741	37,655	44,599
代業主及租戶收款	12,414	18,392	20,712
其他應付款項及應計費用	<u>3,614</u>	<u>5,016</u>	<u>4,221</u>
	<u>197,532</u>	<u>261,907</u>	<u>309,668</u>

貴公司

	於12月31日		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 子公司	2,834	4,540	5,587
— 關聯方 (子公司除外)	3,035	6,527	9,107
— 第三方	<u>15,689</u>	<u>37,058</u>	<u>48,590</u>
	<u>21,558</u>	<u>48,125</u>	<u>63,284</u>
應付子公司款項	12,208	29,302	6,684
應付關聯方款項 (子公司除外)	11,784	11,209	15,466
應付股息	4,590	4,610	4,610
應計工資及其他福利	5,769	5,972	4,394
其他應付稅項及收費	2,454	4,832	7,315
保證金	6,520	10,764	11,384
代業主及租戶收款	6,240	10,773	11,950
其他應付款項及應計費用	<u>1,474</u>	<u>1,925</u>	<u>2,228</u>
	<u>72,597</u>	<u>127,512</u>	<u>127,315</u>

附錄一

會計師報告

所有貿易及其他應付款項（包括應付關聯方款項）為免息，並預期將於一年內結清或確認或按要求償還。

截至各報告期末，基於發票日期對貿易應付款項所作的賬齡分析如下：

貴集團

	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	62,889	98,400	129,466
1至2年	3,820	15,429	17,680
2年以上	15	544	2,990
	<u>66,724</u>	<u>114,373</u>	<u>150,136</u>

貴公司

	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	19,457	44,946	55,469
1至2年	2,101	2,777	5,559
2年以上	—	402	2,256
	<u>21,558</u>	<u>48,125</u>	<u>63,284</u>

20 合同資產和合同負債

(a) 合同資產

貴集團

	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
因履行照明系統運營服務及園林綠化及建築 服務合同而產生			
— 關聯方	17,092	45,230	72,538
— 第三方	<u>3,470</u>	<u>44,373</u>	<u>91,593</u>
	20,562	89,603	164,131
減：合同資產的虧損撥備	<u>(118)</u>	<u>(1,460)</u>	<u>(6,845)</u>
	<u>20,444</u>	<u>88,143</u>	<u>157,286</u>

貴公司

	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
因履行照明系統運營服務合同而產生			
— 關聯方	1,501	2,567	2,374
— 第三方	<u>900</u>	<u>27,667</u>	<u>46,080</u>
	2,401	30,234	48,454
減：合同資產虧損撥備	<u>(28)</u>	<u>(885)</u>	<u>(5,021)</u>
	<u>2,373</u>	<u>29,349</u>	<u>43,433</u>

附錄一

會計師報告

(b) 合同負債

貴集團

	於12月31日		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
履行物業管理服務和園林綠化及建築服務 合同前預先開具的票據			
— 關聯方	1,325	15,571	1,088
— 第三方	7,713	8,972	12,549
	<u>9,038</u>	<u>24,543</u>	<u>13,637</u>

貴集團的合同負債主要產生自客戶在未獲提供相關服務的情況下作出的墊款。

合同負債的變動

	於12月31日		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日的結餘	15,468	9,038	24,543
計入年初合同負債結餘的已確認收益	(15,468)	(9,038)	(24,543)
已收現金增加	9,038	24,543	13,637
	<u>9,038</u>	<u>24,543</u>	<u>13,637</u>

貴公司

	於12月31日		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
履行物業管理服務合同前預先開具的票據			
— 關聯方	1,152	492	—
— 第三方	3,509	5,751	5,664
	<u>4,661</u>	<u>6,243</u>	<u>5,664</u>
	於12月31日		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日的結餘	1,354	4,661	6,243
計入年初合同負債結餘的已確認收益	(1,354)	(4,661)	(6,243)
已收現金增加	4,661	6,243	5,664
	<u>4,661</u>	<u>6,243</u>	<u>5,664</u>

附錄一

會計師報告

21 租賃負債

下表載列 貴集團於各報告期末的租賃負債剩餘合同到期日：

	於2020年12月31日		於2021年12月31日		於2022年12月31日	
	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
1年內	—	—	40	41	148	154
1年後但2年內	—	—	—	—	30	32
2年後但5年內	—	—	—	—	—	—
5年後	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	41	30	186
	—	—	40	—	178	—
減：未來利息總支出	—	—	—	(1)	—	(8)
租賃負債的現值	—	—	40	—	—	178

22 撥備

	虧損性合同撥備 人民幣千元
於2020年1月1日 年度額外撥備	— 511
於2020年12月31日	511
年度額外撥備 撥備使用	702 (511)
於2021年12月31日	702
撥備使用	(702)
於2022年12月31日	—

虧損性合同撥備與某些與客戶簽訂的合同有關，根據這些合同，履行義務的不可避免成本超過由於所提供服務的某些成本的預期增加而將收到的經濟利益。

23 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

貴集團

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	14,599	15,357	25,466
年內中國所得稅撥備	7,245	15,479	19,227
已付中國所得稅	(6,487)	(5,370)	(14,387)
於12月31日	15,357	25,466	30,306

附錄一

會計師報告

貴公司

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	6,142	7,785	13,609
年內中國所得稅撥備	3,433	7,982	8,558
已付中國所得稅	(1,790)	(2,158)	(5,747)
於12月31日	<u>7,785</u>	<u>13,609</u>	<u>16,420</u>

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產及負債的組成部分及年內的變動（並計及同一稅務管轄區內的結餘抵銷）如下：

遞延稅項的來源：	未動用 稅項虧損 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	撥備 人民幣千元	租賃開支 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	4,309	1,354	—	—	5,663
於損益（扣除）／計入	<u>(3,024)</u>	<u>256</u>	<u>128</u>	<u>—</u>	<u>(2,640)</u>
於2020年12月31日及 2021年1月1日	1,285	1,610	128	—	3,023
於損益（扣除）／計入	<u>(900)</u>	<u>2,980</u>	<u>48</u>	<u>14</u>	<u>2,142</u>
於2021年12月31日及 2022年1月1日	385	4,590	176	14	5,165
於損益（扣除）／計入	<u>(372)</u>	<u>2,689</u>	<u>(176)</u>	<u>(4)</u>	<u>2,137</u>
於2022年12月31日	<u>13</u>	<u>7,279</u>	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>7,302</u>

(ii) 綜合財務狀況表的對賬

	於12月31日		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
遞延稅項資產	3,023	5,170	7,312
抵銷遞延稅項負債	<u>—</u>	<u>(5)</u>	<u>(10)</u>
在綜合財務狀況表中確認的 遞延稅項資產淨額	<u>3,023</u>	<u>5,165</u>	<u>7,302</u>

附註：於2020、2021年及2022年12月31日，貴集團的可扣減暫時差額分別為人民幣42,000元、人民幣1,596,000元及人民幣1,596,000元，由於不太可能獲得用作抵銷可抵扣暫時差額的應課稅溢利，因此並無確認與該可抵扣暫時性差額相關的遞延稅項資產。

附 錄 一

會 計 師 報 告

24 資本、儲備、股息及非控股權益

(a) 實收資本及股本

實收資本

	於12月31日		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	10,000	10,000	10,000
轉撥自保留利潤	—	—	10,000
改制為股份公司	—	—	(20,000)
於12月31日	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>—</u>

2015年9月7日，城發集團公司出資人民幣10,000,000元作為實收資本。

2022年10月26日，貴公司股東通過一項決議案，將保留利潤人民幣10,000,000元轉為實收資本。

股本

	已發行股份數量	股本 人民幣千元
已發行及繳足的普通股		
於2020年1月1日、2020年及2021年12月31日 以及2022年1月1日	—	—
改制為股份公司時從其他權益組成部分轉移	120,000,000	120,000
於2022年12月31日	<u>120,000,000</u>	<u>120,000</u>

2022年12月22日，貴公司改制為股份公司，擁有120,000,000股普通股，每股面值人民幣1元。

(b) 權益組成部分變動

貴集團綜合權益各組成部分的期初及期末結餘之間的對賬載於綜合權益變動表。貴公司年初至年末之間權益的個別組成部分的變動詳情載列如下：

貴公司

	實收資本／ 股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	10,000	—	3,612	12,302	25,914
截至2020年12月31日止年度的權益變動：					
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	13,332	13,332
提取法定盈餘儲備	—	—	1,333	(1,333)	—
已獲批准及派付的股息	—	—	—	(4,590)	(4,590)

附 錄 一

會 計 師 報 告

	實收資本／ 股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日及2021年1月1日的結餘	10,000	—	4,945	19,711	34,656
截至2021年12月31日止年度的權益變動：					
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	17,672	17,672
提取法定盈餘儲備	—	—	1,767	(1,767)	—
已獲批准及派付的股息	—	—	—	(20)	(20)
於2021年12月31日及2022年1月1日的結餘	10,000	—	6,712	35,596	52,308
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	56,054	56,054
視作控股股東注資 (附註1)	—	58,898	—	—	58,898
轉入實收資本	10,000	—	—	(10,000)	—
改制為股份公司	100,000	(39,096)	(6,712)	(54,192)	—
提取法定盈餘儲備	—	—	5,605	(5,605)	—
於2022年12月31日的結餘	120,000	19,802	5,605	21,853	167,260

(c) 儲備的性質及用途

(i) 資本儲備

就歷史財務資料而言，於2020年1月1日、2020年及2021年12月31日，貴集團資本儲備結餘主要指：

- 於重組前，貴集團在共同控制下收購的所有實體的實收資本及資本儲備總額；
- 於重組後，貴公司已收代價與已出售資產淨值之間的差額；及
- 貴公司為收購子公司的非控股權益而支付的代價與所購入資產淨值之間的差額。

(ii) 法定盈餘儲備

法定儲備乃依據中國相關的規則及法規以及於中國註冊成立的公司的組織章程細則建立，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。該儲備的轉撥須於向股權持有人分派股息前作出。

就有關實體而言，該儲備可用於抵銷累計虧損或增加股本，但不得分派（除清盤外）。

於2020年、2021年及2022年12月31日，貴公司的子公司作出的法定盈餘儲備撥款分別為人民幣1,720,000元、人民幣2,363,000元及人民幣3,259,000元，計入貴公司權益股東應佔綜合保留利潤。

附錄一

會計師報告

(d) 股息

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，貴公司宣佈的股息分別為人民幣4,590,000元、人民幣20,000元及零。於2022年12月31日，應付股息仍未結清。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，城投資產、城發商管及停車場公司在重組前分別向其前股東宣派的股息總額為人民幣11,912,000元、人民幣480,000元及零。該等股息隨後已全部支付。

(e) 非控股權益

於2020年1月1日，貴集團的非控股權益指於園林公司及停車場公司的非控股權益。

作為重組的一部分，於2020年，貴集團進一步向先導投資收購園林公司30%的股權，對價為人民幣4,707,000元。於2022年12月31日，應付對價仍未結清。應付對價與非控股權益賬面值之間的差額於貴集團資本儲備內確認。

誠如附註1所載，於2020年及2021年12月31日，非控股權益主要與停車場公司有關，其中不受城發集團公司共同控制的股東所持有的實體權益的10%被視為非控股權益。

於重組完成後，貴公司收購停車場公司的非控股權益（佔股權的10%），此後停車場公司成為貴公司的全資子公司。

(f) 資本管理

貴集團管理資本的主要目標為透過與風險水平相對應的產品及服務定價，以及以合理成本取得融資維持貴集團持續經營的能力，以繼續為股東提供回報及為其他參與者提供利益。

貴集團積極定期檢討及管理其資本架構，以維持較高股東回報（可能伴隨較高借款水平）與穩健的資本狀況所提供的裨益及保障之間的平衡，並因應經濟狀況變動調整資本架構。

貴公司或其任何子公司均不受外部施加的資本要求的約束。

附錄一

會計師報告

25 金融風險管理及金融工具的公允價值

貴集團的正常業務過程中會產生信貸、流動資金及利率風險。於有關期間，貴集團在正常業務過程中並無產生重大貨幣風險。

貴集團面臨該等風險及貴集團管理該等風險所用的金融風險管理政策及做法載列如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指對手方將違反合同責任導致貴集團出現財務虧損的風險。貴集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項以及合同資產。貴集團面臨的現金及現金等價物及受限制銀行存款產生的信貸風險有限，因為對手方為外部評級機構授予高信貸評級的銀行、金融機構，故貴集團認為其信貸風險低。為管理內部信貸風險，貴集團已應用國際財務報告準則第9號中的一般方法按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，因為信貸風險自初步確認以來概無大幅增加。貴集團透過評估違約概率、違約虧損及違約風險釐定該等資產的預期信貸虧損。

貴集團並無提供任何使貴集團承受信貸風險的擔保。

對於其他應收款項，貴公司董事根據歷史結算記錄、過往經驗和支持性的前瞻性資料，定期對其他應收款項的可收回性進行個別評估。於2020年、2021年和2022年12月31日，根據貴集團的評估，確認其他應收款項的虧損撥備人民幣679,000元、人民幣809,000元和人民幣935,000元。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項和合同資產已根據共同的信貸風險特徵和逾期天數，按個別基準或按客戶群進行評估。歷史虧損率乃參考各客戶的信用評級分析和外部數據，或根據各期間結束前一段時期的銷售付款情況和該等期間內經歷的相應歷史信貸虧損釐定。歷史虧損率經過調整，以反映影響客戶清償應收款項能力的宏觀經濟因素的當前和前瞻性資料。

貴集團面臨來自個別客戶的集中信貸風險。於2020年、2021年及2022年12月31日，貿易應收款項和合同資產總值的58.01%、50.29%及47.78%分別來自貴集團的最大客戶城發集團。而於2020年、2021年及2022年12月31日，貿易應收款項和合同資產總值的62.27%、74.38%及75.23%分別來自貴集團的五大客戶。

下表提供有關貴集團於2020年、2021年及2022年12月31日的信貸風險敞口及貿易應收款項和合同資產的預期信貸虧損的資料：

	於2020年12月31日			於2021年12月31日			於2022年12月31日		
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
	%	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
按個別基準	100.0%	3,480	(3,480)	100.0%	10,406	(10,406)	100.0%	13,101	(13,101)
按客戶群									
－關聯方	0.1%	54,426	(54)	0.1%	99,333	(99)	0.1%	145,057	(146)
－第三方									
1年以內	2.9%	32,933	(964)	3.2%	72,743	(2,327)	3.9%	127,010	(4,897)
1至2年	23.1%	2,234	(516)	26.4%	8,502	(2,244)	34.4%	12,787	(4,397)
2年以上	100.0%	748	(748)	100.0%	2,475	(2,475)	100.0%	5,643	(5,643)
		<u>93,821</u>	<u>(5,762)</u>		<u>193,459</u>	<u>(17,551)</u>		<u>303,598</u>	<u>(28,184)</u>

附錄一

會計師報告

預期虧損率以過往2年的實際虧損經驗為基礎。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與 貴集團對應收款項預期年期的經濟狀況的意見之間的差異。應收第三方貿易款項的預期虧損率通常較高。於2020年、2021年及2022年12月31日，應收第三方貿易款項佔貿易應收款項總額的49.04%、47.91%及48.00%。虧損撥備根據預期信貸虧損率計算，並反映有關期間應收第三方貿易款項的增加。

(b) 流動資金風險

下表顯示 貴集團非衍生金融負債於各報告期末的剩餘合同到期日，乃根據合同未貼現現金流量（包括按合同利率或（倘以浮息計算）於報告期末的現行利率計算的利息款項）及 貴集團可能須支付的最早日期計算。

	截至2020年12月31日止年度					於12月31日 的賬面值
	1年內或 須按要求	1年以上 但2年以下	2年以上 但5年以下	5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	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項	156,534	—	—	—	156,534	156,534
	<u>156,534</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>156,534</u>	<u>156,534</u>
	截至2021年12月31日止年度					於12月31日 的賬面值
	1年內或 須按要求	1年以上 但2年以下	2年以上 但5年以下	5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	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項	216,348	—	—	—	216,348	216,348
租賃負債	41	—	—	—	41	40
	<u>216,389</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>216,389</u>	<u>216,388</u>
	截至2022年12月31日止年度					於12月31日 的賬面值
	1年內或 須按要求	1年以上 但2年以下	2年以上 但5年以下	5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	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項	263,202	—	—	—	263,202	263,202
租賃負債	154	32	—	—	186	178
	<u>263,356</u>	<u>32</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>263,388</u>	<u>263,380</u>

附錄一

會計師報告

(c) 利率風險

(i) 利率風險

利率風險指金融工具的公允價值或未來現金流量將因市場利率變動而波動的風險。貴集團的利率風險主要來自銀行現金。該等以浮動利率發行的工具使貴集團面臨現金流利息風險。貴集團的利率概況由管理層監控並載列於下文(ii)。

(ii) 利率概況

下表詳述貴集團浮動利率及固定利率工具於各報告期末的利率概況。

	2020年		2021年		2022年	
	實際利率		實際利率		實際利率	
	% 人民幣千元		% 人民幣千元		% 人民幣千元	
浮動利率工具：						
銀行現金	0.35%	128,376	0.35%	130,215	0.35%	124,441
固定利率工具：						
租賃負債	不適用	—	5.50%	(40)	5.50%	(178)

貴集團主要面臨與浮動工具有關的現金流利息風險。由於銀行現金是唯一面臨現金流利息風險的項目，貴集團認為由可變利率銀行現金引起的現金流利息風險不大，因此並無為有關期間編製敏感度分析。

(d) 公允價值計量

(i) 公允價值以外列賬金融資產及負債的公允價值

於2020年、2021年及2022年12月31日，貴集團按攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。

26 承諾

於2020年、2021年及2022年12月31日，未在財務報表中計提的未履行資本承諾如下：

	於12月31日		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	8,435	7,160	7,160

附錄一

會計師報告

27 重大關聯方交易

(a) 名稱及與關聯方的關係

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，董事認為以下為 貴集團的關聯方：

關聯方名稱	與 貴集團的關係
城發集團公司	控股股東
常寧市鉛都項目管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南城發智慧維通科技有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南椒花水利樞紐開發建設股份有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南力唯中天科技發展有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南先導國際貿易有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南先導能源有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南先導洋湖再生水有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南先導影業有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南先導中石化能源有限公司	受 貴公司控股股東控制
洋湖濕地開發管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
岳麓山公司	受 貴公司控股股東控制
長沙安信安防實業有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙測繪有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城發恒城置業有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城發恒坤置業有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城發恒世置業有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城發恒偉置業有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城發能源有限公司	受 貴公司控股股東控制
城發智慧出行公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城市更新投資建設運營有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城投城鄉開發建設有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城投國際會展中心投資開發有限責任公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城投機場遷建投資開發有限責任公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城投鐵路站場遷建開發有限公司	受 貴公司控股股東控制
大美文化	受 貴公司控股股東控制

附 錄 一

會 計 師 報 告

關聯方名稱	與 貴集團的關係
長沙高鐵西城建設投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙供水有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙國際會展中心管理有限責任公司	受 貴公司控股股東控制
長沙恒誠業房地產開發有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙恒誠業房地產開發有限公司雅詩閣公寓分公司	受 貴公司控股股東控制
長沙恒宏房地產開發有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙恒圖房地產開發有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙恒志房地產開發有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙恒志房地產開發有限公司長沙湘江豪生酒店分公司	受 貴公司控股股東控制
長沙恒舟資產經營管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙聯創公共安全科技有限責任公司	受 貴公司控股股東控制
長沙麓山城市更新投資建設有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙馬欄山投資開發建設有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市濱江新城建設開發有限責任公司	受 貴公司控股股東控制
城投集團	受 貴公司控股股東控制
長沙市城投基礎設施建設專案管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市地下綜合管廊投資發展有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市銘污染物治理有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市南湖新城建設開發有限責任公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市橋樑隧道養護運營有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市水利建設投資管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市鐵路建設投資開發有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市新河三角洲開發建設有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市長東投資發展有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙數智科技集團有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導產業投資有限公司	受 貴公司控股股東控制

附 錄 一

會 計 師 報 告

關聯方名稱	與 貴集團的關係
長沙先導城市建設投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導城市資源投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導賀體房產管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導賀體投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導賀體資產管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導恒達房地產開發有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導恒匯商業管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導酒店投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導李自健美術館文化產業有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導投資控股集團有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導文化旅遊投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導洋湖建設投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導洋湖濕地文化旅遊有限公司	受 貴公司控股股東控制
印象文化	受 貴公司控股股東控制
長沙先導資產經營管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙湘江新城投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙新北城置業有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙雅尚投資開發有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙至晟地產有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙至茂地產有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙中石油先導能源有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙綜合交通樞紐建設投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南先導北汽智慧能源科技有限公司	貴公司控股股東的聯營公司
湖南長沙會展中心投資有限責任公司	貴公司控股股東的聯營公司
長沙市棚改投資有限責任公司	貴公司控股股東的聯營公司
湖南中車智行科技有限公司	貴公司控股股東的聯營公司
中節能先導城市節能有限公司	控股股東的聯營公司
懷化物業管理	貴公司的合營企業
萍鄉匯恒	貴公司的合營企業
望城物業管理	貴公司的合營企業
城寓	貴集團的聯營公司

附錄一

會計師報告

(b) 主要管理人員薪酬

貴集團主要管理人員的薪酬，包括支付給 貴公司董事（於附註7披露）和某些最高薪酬僱員（於附註8披露）的金額，如下所示：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
短期僱員福利	2,717	3,053	4,286
離職後福利	9	151	284
	<u>2,726</u>	<u>3,204</u>	<u>4,570</u>

薪酬總額包括在「員工成本」中（見附註5(c)）。

(c) 關聯方交易

除本歷史財務資料其他部分披露的關聯方交易外， 貴集團於相關期間內進行了以下重大關聯方交易：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
向關聯方提供的服務			
— 城發集團	90,703	178,833	232,475
— 城發集團聯繫人	<u>1,591</u>	<u>4,409</u>	<u>2,663</u>
	<u>92,294</u>	<u>183,242</u>	<u>235,138</u>
出售投資物業	—	—	11,133
向關聯方購買			
— 城發集團	5,508	5,965	8,336
— 城發集團聯繫人	5,617	5,845	6,637
— 萍鄉匯恒	3,008	3,008	3,008
— 懷化物業管理	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>387</u>
	<u>14,133</u>	<u>14,818</u>	<u>18,368</u>
已付或應付給關聯方的短期租賃付款	6,286	2,079	710
已付或應付給關聯方的可變租賃付款	<u>7,137</u>	<u>9,677</u>	<u>10,695</u>
	<u>13,423</u>	<u>11,756</u>	<u>11,405</u>

附錄一

會計師報告

(d) 與關聯方的結餘

	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收關聯方款項 (附註17)			
貿易性質			
— 城發集團	37,334	53,916	72,507
— 城發集團聯繫人	—	187	12
	<u>37,334</u>	<u>54,103</u>	<u>72,519</u>
非貿易性質			
— 城發集團	53,003	71,024	65,171
— 城發集團聯繫人	29	58	—
— 萍鄉匯恒	420	594	650
— 懷化物業管理	667	797	923
	<u>54,119</u>	<u>72,473</u>	<u>66,744</u>
合同資產 (附註(20))			
— 城發集團	<u>17,092</u>	<u>45,230</u>	<u>72,538</u>
		於12月31日	
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項 (附註19)			
貿易性質			
— 城發集團	28,362	10,374	4,879
— 城發集團聯繫人	—	—	160
— 萍鄉匯恒	2,256	5,265	8,273
— 懷化物業管理	—	64	55
	<u>30,618</u>	<u>15,703</u>	<u>13,367</u>
非貿易性質 (附註19)			
— 城發集團	42,561	44,735	47,288
— 城發集團聯繫人	1,814	1,193	467
— 城寓	2,280	—	—
	<u>46,655</u>	<u>45,928</u>	<u>47,755</u>
應付股息			
— 城發集團 (附註19)	<u>12,257</u>	<u>12,757</u>	<u>5,090</u>
合同負債 (附註20)			
— 城發集團	<u>1,325</u>	<u>15,571</u>	<u>1,088</u>

貴公司董事已確認，應收關聯方款項非貿易性質的款項預期將於貴公司股份於聯交所[編纂]前悉數清償。

附錄一

會計師報告

28 直接和最終控股方

於本報告日期，董事認為 貴公司的直接母公司是在中國成立的城發集團公司，而 貴公司的最終控股方是長沙市人民政府國有資產監督管理委員會。

29 於2022年1月1日開始的年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至歷史財務資料刊發當日，國際會計準則理事會已頒佈於有關期間尚未生效且於歷史財務資料中未獲採納的若干修訂本。該等修訂本包括以下內容：

	於下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際財務報告準則第17號，保險合同及相關修訂	2023年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)，呈列財務報表及國際財務報告準則實務公告第2號，作出重大性判斷：會計政策披露	2023年1月1日
國際會計準則第8號(修訂本)，會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計的定義	2023年1月1日
國際會計準則第12號(修訂本)，所得稅：單一交易所產生與資產及負債相關的遞延稅項	2023年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)，呈列財務報表：將負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)，呈列財務報表：附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
國際財務報告準則第16號(修訂本)，租賃：售後租回交易中的租賃負債	2024年1月1日
國際財務報告準則第10號(修訂本)，綜合財務報表和國際會計準則第28號，對聯營企業和合營企業的投資：投資方與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入	待定

貴集團已着手評估該等發展預期於首次應用期間有何影響。至今得出結論為採納該等準則修訂本不大可能對 貴集團的歷史財務資料產生重大影響。

30 結算日後事項

[●]

結算日後財務報表

貴公司或其組成 貴集團的子公司概無就2022年12月31後的任何期間編製經審核財務報表。